TAKKEN GIFU

宅建ぎふ
Vol.554
令和5年2月15日発行

おもな内容

「相続土地国庫帰属制度」について …… 2
おとり広告の禁止に関する注意喚起等について…… 3
令和４年度「不動産コンサルティング技能試験」合格者の概要について…… 3
１１月新設住宅着工…… 4
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ …… 5
「県有地処分情報」のお知らせ …… 6
「東濃支部事務所」移転のお知らせ …… 7
全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ…… 8
全宅保証「手付金保証制度」のお知らせ…… 9
身近な法律相談…… 10
不動産取引判例集…… 11
協会の動き・支部だより・会員の異動…… 13

REAL PARTNER
公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

「相続土地国庫帰属制度」について

令和５年４月２７日から相続土地国庫帰属制度がスタートします！

相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まっています。

このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」が発生することを予防するため、相続又は遺贈（遺言によって特定の相続人に財産の一部又は全部を譲ること）によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。

同制度は、令和５年４月２７日からスタートされます。

現在、制度の開始に向けた準備が進められており、相続土地国庫帰属制度に関する情報は、随時、法務省ホームページ（https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html）でお知らせされます。

１．制度のポイント

相続土地国庫帰属制度のポイントは、以下のとおりです。

⑴　相続等によって、土地の所有権又は共有持分を取得した者等は、法務大臣に対して、その土地の所有権を国庫に帰属させることについて、承認を申請することができます。

⑵　法務大臣は、承認の審査をするために必要と判断したときは、その職員に調査をさせることができます。

⑶　法務大臣は、承認申請された土地が、通常の管理や処分をするよりも多くの費用や労力がかかる土地として法令に規定されたものに当たらないと判断したときは、土地の所有権の国庫への帰属について承認をします。

⑷　土地の所有権の国庫への帰属の承認を受けた方が、一定の負担金を国に納付した時点で、土地の所有権が国庫に帰属します。

相続土地国庫帰属法施行規則の公布について（法務省）

相続土地国庫帰属制度（相続によって取得した土地を一定の要件の元で法務大臣が承認し国に帰属させることができる制度）における「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律施行規則※」が、１月１３日（金）に公布されました。

※申請先や申請に当たって提出が必要となる書類、法務局が発出する承認・不承認等の通知、負担金の納付方法など、申請から国庫帰属までの一連の流れにおける詳細な手続について定めた施行規則です。

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

今般、国土交通省より全宅連を通じて、年度末に向けて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、下記を踏まえ、広告の適正化に引き続き取り組むとともに、宅地建物取引業法及び関係法を遵守するよう通知がありましたのでお知らせします。

宅地建物取引業法第３２条により、顧客を集めるために売る意思のない物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実在しない物件等の「虚偽広告」は禁止されていること（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）。

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法第５条第３号（同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」）及び不動産の表示に関する公正競争規約第２１条においても禁止されていること。

① 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や事実ではないこと（生活音がうるさい、突然の水漏れが生じた、治安が悪い等）を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当すること。

② 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することや、広告掲載当初から取引の対象となり得ない成約済みの物件を継続して掲載することは「おとり広告」に該当すること。

③ 他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当すること。

令和４年度「不動産コンサルティング技能試験」合格者の概要について

(公財)不動産流通推進センターは、令和４年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を令和５年１月１３日（金）に発表しました。同試験は、令和４年１１月１３日（日）に全国１２会場で実施され、受験申込者１，４１０名のうち１，０９５名（受験率７７．７％）が受験しました。合格者は、４６７名（合格率４２．７％）で、合否判定基準は、択一式試験と記述式試験の合計２００点満点中１１５点以上の得点の者が合格者とされました。

合格者は、令和５年１月１３日（金）以降、随時、同センターに登録を申請することができ、登録要件を満たして、登録された方は、「公認　不動産コンサルティングマスター」として同センターに認定され、「公認　不動産コンサルティングマスター認定証（カード形式）」が交付されます。

11月新設住宅着工

国土交通省がまとめた11月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比11.4%増の2万9,873戸と21カ月連続の増加となったものの、持ち家が同15.1%減の2万1,511戸と12カ月連続の減少、分譲住宅でも同0.8%減の2万642戸と4カ月ぶりの減少となったため、11月の新設住宅着工戸数全体では、同1.4%減の7万2,372戸と2カ月連続の減少となりました。着工床面積でも、同5.5%減の580万6千㎡と3カ月連続の減少となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同3.7%減の83万8千戸となり、先月の増加から再び減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同15.0%減の1万9,573戸と11カ月連続の減少、公的資金分でも同15.8%減の1,938戸と13カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

貸家では、民間資金分が同7.0%増の2万6,756戸と5カ月連続の増加、公的資金分でも同72.3%増の3,117戸と2カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

分譲住宅では、マンションが同1.8%減の8,092戸と4カ月ぶりの減少、戸建て住宅でも同1.1%減の1万2,370戸と19カ月ぶりの減少となったため、全体でも減少となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同31.4%増の343戸と4カ月連続の増加となったものの、持ち家が同27.2%減の442戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同26.0%減の154戸と3カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同12.5%減の942戸と2カ月ぶりの減少となりました。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同16.2%減の4,386戸と減少となったものの、貸家が同14.6%増の1万627戸、分譲住宅でも同18.1%増の9,713戸と増加となったため、首都圏全体では同8.7%増の2万4,818戸となりました。

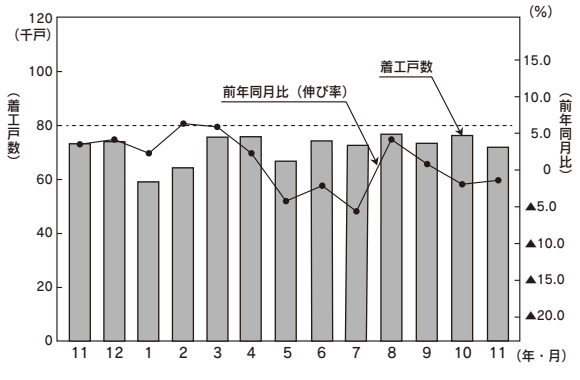
中部圏では、持ち家が同17.5%減の3,207戸と減少となったものの、貸家が同19.8%増の3,190戸、分譲住宅でも同18.5%増の2,559戸と増加となったため、中部圏全体では同2.2%増の8,975戸となりました。

近畿圏では、貸家が同24.4%増の5,544戸と増加となったものの、持ち家が同11.5%減の2,897戸、分譲住宅でも同20.3%減の2,818戸と減少となったため、近畿圏全体では同1.5%減の1万1,279戸となりました。

建築工法別では、戸建て系商品を中心とするプレハブの貸家が同7.4%増の6,520戸、分譲住宅でも同9.9%増の468戸と増加となったものの、持ち家が同19.4%減の2,763戸と減少となったため、全体では、同2.6%減の9,847戸と先月の増加から再び減少となりました。

2×4では、持ち家が同6.0%減の2,564戸、貸家が同1.4%減の4,768戸、分譲住宅でも同5.4%減の886戸と減少となったため、全体では、同3.3%減の8,242戸と8カ月連続の減少となりました。

●新設住宅着工戸数の推移（月別。▲はマイナス）



[infomation] インフォメーション

「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ

宅建協会と保証協会では、宅地建物取引業の実務経験の浅い方・初めて従事される方の今後の業務に役立つよう、宅建業に従事する者の基本的心得、業務知識、不動産広告の表示規約等についての研修会を開催します。

対象となる新規入会者（代表者）及び新規登録従業者の方（**令和４年８月１１日以降に入会された会員の方・登録された従業者の方**）には別にご案内させて頂きますが、既存の会員・登録従業者の方も受講頂けますので、受講を希望される方は、下記の申込方法によりお申込みください。なお、本研修会は、宅建業法第６４条の６に基づき開催するものです。

※　新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を講じたうえで開催します。

１．開催日時　令和５年３月１７日(金)　午後１時３０分より午後４時３０分まで

２．会　　場　ＯＫＢふれあい会館　３０２大会議室
岐阜市薮田南５－１４－５３

３．テ ー マ　⑴「宅地建物取引業務の知識」
講師　(公財)不動産流通推進センター　担当者
⑵「不動産広告について」
講師　東海不動産公正取引協議会　担当者
※　テキストは、(公財)不動産流通推進センター発刊の「宅地建物業務の知識」を使用して行います。

４．受 講 料　**会員及び登録従業者　１，７００円　　会員外　４，０００円**
（受講者１名当たり、テキスト代を含む。）

５．定　　員　**先着９０名（定員制）**

６．申込方法　下記の受講申込書により、３月３日(金) までにＦＡＸにてお申込みください。
（ただし、定員になり次第締切りとさせて頂きます。）

ＦＡＸ　０５８－２７４－８８３３

基礎教育研修会受講申込書

３月１７日(金) 開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和５年　　月　　日

商　　号		免許番号	大・知(　　)第　　号
事務所所在地		所属支部	
Ｔ　Ｅ　Ｌ		Ｆ　Ａ　Ｘ	
受　講　者	①	③	
	②	④	

【申込方法】

① 上記受講申込書に必要事項をご記入の上、ＦＡＸでお申込みください。

② 本会から受付票をＦＡＸ送信致します。

③ ３月３日(金)までに、受付票に記載の振込口座に受講料を申込人数分お振込みください。
（振込手数料は、各自ご負担ください。）

※ 一旦納入されました受講料は、欠席されましても返還できませんのでご留意ください。
研修会テキストは、当日受付でお渡しします。

◎問合せ先

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 基礎教育研修担当
ＴＥＬ ０５８－２７５－１５５１

◎使用テキストの詳細

(公財)不動産流通推進センター発刊(定価２，７９０円)
「令和４年版　媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」・
「令和４年版　税制の手引」セット

「媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」は、媒介業務の基本となる実務と法令をわかりやすく解説しコンパクトにまとめた媒介実務の基礎本。お客様対応の基本から決済・引渡しまでを網羅し、宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、中堅ベテランの皆様の業務チェックにも最適です。

「県有地処分情報」のお知らせ

岐阜県より「県有地処分の媒介に関する協定」に基づき、県有地処分の媒介依頼がありましたのでお知らせします。

自己の顧客に購入希望者がある会員の方は、岐阜県総務部管財課財産活用係までご連絡ください。会員の媒介により売買契約が成立し、代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した場合に、県から協定に定める媒介報酬が支払われます。

なお、物件の詳細等につきましては、岐阜県ホームページ(https://www.pref.gifu.lg.jp/page/16710.html）で確認いただけます。

【媒介報酬の算定基準】

県有地の売却価格を下表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げた割合を乗じて得た金額を合計した金額(千円未満の端数切り捨て。)

区　　分	割　合
５千万円以下の金額	３．０％
５千万円を超えて１０億円以下の金額	２．５％
１０億円を超える金額	２．０％

※ 消費税及び地方消費税の課税業者にあっては、消費税額及び地方消費税を加算するものとし、免税業者にあっては、当該媒介における仕入れに係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を加算するものとする。

※ 購入者に媒介報酬の請求はできません。

○　**売却方法の概要**

県があらかじめ最低売却価格その他の契約条件を公表し、購入申込を受け付け、申込先着順で申込資格の確認ができた受付順位の最も高い方に県有財産が売却されます。

○　**媒介依頼対象物件**

番号	所　　在　　地	地目	実測面積（㎡）	最低売却価格（円）	備考
1	本巣郡北方町朝日町４－２５	雑種地	615.11	12,400,000	更地
2	美濃市字小倉山１５８９－１	宅地	460.63	4,500,000	更地
3	高山市曙町４－２	宅地	224.97	2,200,000	更地
4	高山市曙町４－１７－１	宅地	229.69	2,500,000	更地
5	高山市石浦町４－２７９	宅地	944.20	34,600,000	更地

※　**媒介依頼期間　令和５年６月３０日まで**

【手続き・物件の詳細等の問い合わせ先】

岐阜県総務部管財課　ＴＥＬ　０５８－２７２－１１４９(直通)

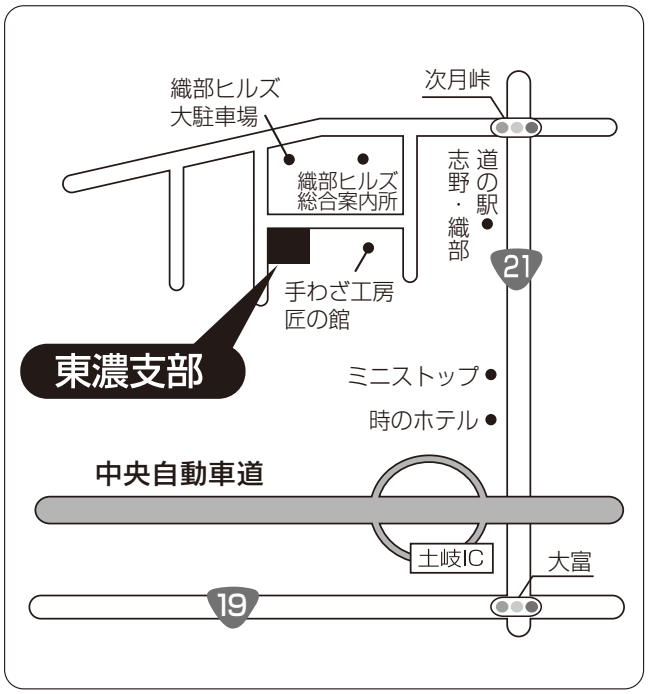
「東濃支部事務所」移転のお知らせ

本会東濃支部事務所につきましては、**令和５年３月中旬(予定)** に下記所在地に移転します。
なお、支部所属の会員の方には、改めて正式なご案内を予定しております。
※　電話･ＦＡＸ番号については変更ございません。

記

○　**新事務所所在地**

〒５０９－５１７１
土岐市泉北山町３－３（織部ヒルズ内）
電話番号　　０５７２－５５－７２１８
FAX番号　　０５７２－５５－６６３５



全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

１．完成物件の場合の保全措置（業法第４１条の２）

●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第４１条の２に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の１０％または１，０００万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます（未完成物件については、下記２．のとおり）。その制度が手付金等保管制度です。

●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
④ 受領しようとする金員の合計額（すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額）が、売買代金の１０％または１，０００万円を超える額であること

●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き（登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む）が済むまで保管します。

●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●保管料

保管料はかかりません。

●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

●業務フロー

(1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
(2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
(3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
(4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
(5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
(6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
(7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
(8) 保証協会から売主に手付金等を返還

２．未完成物件の場合の保全措置(業法第４１条)

宅地建物取引業法第４１条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の５％または１，０００万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料が掛かります。

全宅保証「手付金保証制度」のお知らせ

**手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、
全宅保証独自のシステムです。**

１．手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで１，０００万円または売買代金の２０％に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

２．申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書（手付金保証付証明書交付申請書・確約書）を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

３．利用条件

利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

(1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
(2) 建物または６６０㎡以下の宅地（登記簿上の地目が宅地）であること
(3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
(4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
(5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
(6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
(7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
(8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

４．業務フロー

(1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。
　① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
　② 売買契約書の写し
　③ 手付金領収書の写し
　④ 登記簿謄本の写し
　⑤ 郵便切手（必要分）
　⑥ その他地方本部が必要とする書類
(2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

**手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】
(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部
ＴＥＬ　０５８－２７５－１１９９**

身近な法律相談

（公社）岐阜県宅地建物取引業協会
顧問弁護士　畑　　良平

今回は、今騒がれている「広域集団強盗事件」について法律的な観点から説明させて頂きます。

１．広域集団強盗事件等の構図について
２．何故に犯行現場にいない者が処罰されるのか
３．犯罪人引渡条約について

１．について

集団強盗事件とか、オレオレ詐欺等の特殊詐欺事件については、皆さん他人事のように思われますが、かつて特殊詐欺事件の県別の被害額トップ１０に岐阜県が入っていたこともあり、また、集団強盗事件も全国各地で分散して起こっており、気をつけなければならない問題と考えます。当初は、オレオレ詐欺等の詐欺案件であったものが、それでは段取り、手間がかかるので、より短絡的にお金が入手できる集団強盗事件に様変わりしてきました。お金を奪おうとする場合、通常であれば人のいない家に侵入し窃盗することになると思われますが、犯罪性向の進んだ者にとっては、そこに人がいるが故に財布があるということで、高齢者などが一人暮らしをしている家に押し入り強盗する事案が構図として読み取れます。

⑴　詐欺罪について、人を欺いて財物を交付させる罪で、十年以下の懲役に処せられます。更には、人の事務処理に使用する電子計算機に虚偽の情報若しくは不正な情報を与えて財産を取得する電気計算機使用詐欺も規定されております（刑法第２４６条、２４６条の２）。

⑵　強盗罪、強盗殺人事件について、暴行、脅迫を用いて他人の財物を取得した者は、強盗の罪とし、五年以上の有期懲役が規定されており、さらには人を負傷させたときは無期または６年以上の懲役、死亡させたときは、死刑又は無期懲役に処すると定められております（刑法第２３６条、２４０条）。

⑶　暴行、脅迫を用いて、お金を奪おうとする場合は、財産的被害のみならず、被害者の生命、身体の安全までおびやかされる重大な犯罪であります。

２．について

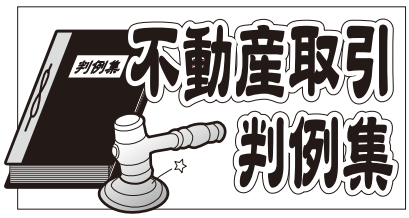
詐欺罪にしろ、強盗罪にしろ、人を欺く行為若しくは暴行脅迫の行為を行えば、罪に問われることになりますが、その現場におらず、それどころか日本にもいない者が罪に問われる理由を次に説明させて頂きます。広域集団強盗事件の構図は、闇サイトでの募集に応じ、集まってきた全く見ず知らずの人間が複数になって一人暮らしの高齢者の自宅等を襲っている事案です。ところが、その背後には海外から犯行を指揮、命令しこれを操っている人物が複数存在するという構図です。

刑法６０条は、共同正犯すなわち「二人以上共同して犯罪を実行した者は、すべて正犯とする」を定めています。この共同正犯は「実行共同正犯」と「共謀共同正犯」とに分かれます。実行共同正犯とは、一人ではなく二人以上で共同して実行行為を行うものであります。一方で、共謀共同正犯は、暴行脅迫をして、お金を取得するという行為は一切していないが実行した者を支配し、指揮、命令をしている者を含めて処罰するために定められたものであります。殺人罪を犯した暴力団員につき、それを指揮、命令をした暴力団員の組長が罪に問われるのは、その共謀共同正犯によるものです。但し、共謀と言えるための要件が存在するのかどうかが現に問われることになります。例えば、外国から携帯電話により指揮、命令をしていたという明確な証拠が必要とされます。暴行、脅迫をしてお金を取った者の供述の他に、指揮、命令をした者の使用する携帯電話からそのような証拠が存在するかどうか、その意味で押収された携帯電話の解析が重要になってくるわけです。

３．について

犯罪人引渡条約につき、日本は、アメリカと韓国としか締結しておりません。フィリピンが主犯者らと思われる人物の引渡しに応じようとしているのは、両国間の友好関係等任意の処置によるものであり、犯罪人引渡条約に基づくものではありません。日本が、わずか二か国しか条約締結をしていない理由の一つとして、日本には死刑制度があるということを理由に締結を拒んでいる国があるとの説もありますが、一方で、死刑制度を置いている国においても数十か国と条約締結をしている国もあり、国際犯罪が今後も頻発する可能性があることを考えるとより外交上の努力が必要と考えます。

以上



転売利益を得られるとした媒介業者の勧誘により、未完成マンション一棟の売買契約を締結したが、残金決済日までに転売の目処がたたず、契約を手付解除した買主が、媒介業者に対して、放棄した手付金、支払った媒介手数料相当額の損害賠償を求めた事案において、その請求を過失相殺により一部減額して認めた事例

（東京地裁　平成30年３月28日判決）

【事案の概要】

媒介業者Ｙ（被告：宅建業者）は、買主Ｘ（原告：企業診断等のコンサルティング及び不動産の仲介等を目的とする株式会社）に、未完成のマンション一棟（本件不動産）について、「残金を用意しなくても、引渡し日前までに、容易に第三者へ11～12億円で転売することができる。」などと説明して購入を勧めた。

Ｘは、手付金が用意できれば残金を用意しなくても転売利益が得られると考え、Ｙの勧誘に従って本件不動産を購入することとし、平成27年８月、売主業者Ａとの間で、Ｙの媒介により、本件不動産の売買契約（本売買契約）を締結し、Ａに対して下記記載の手付金3,000万円を支払い、またＹに対し媒介手数料の半金2,000万円を支払った。

（本件売買契約）

・売買代金：９億5,000万円
・手 付 金：　　3,000万円
・残 代 金：９億2,000万円
・残金決済日：平成28年６月末日
・違 約 金：9,500万円（売買代金の10%）
・特約事項：売主は買主が本物件を第三者に売却する目的で購入することを了承する。

しかし、本売買契約締結後、平成28年に入ったところまで、ＹはＸに対して本件不動産の売却候補となる第三者を紹介せず、不安になったＸは、金融機関や不動産に詳しい知人に相談するうちに、本件不動産が11億円余で売却できる根拠がないと考えるようになり、Ｙを問い質した。しかし、Ｙは、金融機関や転売先の紹介はすぐに行うと答えるのみで、実際は紹介することはなかった。

ＸとＹは、平成28年５、６月に面談し、Ｘは、Ｙから中間省略で右から左に買い手がおり、儲かるから参加した、銀行や資金繰りも全く考えていなかったと主張すると、Ｙは、否定も留保もせず、発言を受け入れた。また、Ｘは儲けも利益もいらないことをＹに伝えたところ、Ｙは、Ｘの手付金が没収されないように本件不動産の売却先として３、４社に持ち込んでおり、有力先が１社いるので結論は１週間程度で来るなどと説明した。（Ｘは、Ｙとの会話の内容を秘密録音していた。）

その後、Ｘは、Ｙから具体的な転売先の紹介を受けることなく、残代金の支払期限を経過したため、平成28年７月にＡと面談して謝罪し、手付解除の合意を得て、本件売買契約について合意解約をした。

Ｘは、Ｙに対して、媒介契約の受託者としての善管注意義務及び宅建業者の誠実義務に違反する債務不履行、不法行為に基づき損害賠償として放棄した手付金3,000万円、支払った媒介手数料2,000万円、計5,000万円の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

Ｙは、「Ｘの主張は、一切資金の準備をせずにリスクを負うこともなく、短期間に転売価格と購入価格の差額の２億円前後の利益を上げようというものであり不合理である。Ｘはその目的やかつ

て宅地建物取引業の免許を取得していたこと等から、不動産に関して素人とはいえない知識と経験を有していた。」などと主張した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

（善管注意義務違反の有無）

Yは、Xに対し、本件売買契約の勧誘の際、近隣の賃料相場や賃料利回りを説明したが、それ以上に11億円余で転売できる見込みについての具体的な資料を提示したり説明を加えたりすることはなく、転売できる見込みは有していなかったものというべきである。

不動産業者が、媒介を行う売買契約の後に締結を目指す将来の転売契約の代金額を言及するについては、信義誠実の原則に則り、言及する時点において、事後的に検証可能な計算根拠等を準備した上で言及するべきである。

また、Yは、Xに対し、中間省略登記の場合でもXが残代金を用意する必要があることを十分に説明せず、本件売買契約を締結させたものであり、かかる勧誘行為は、本件媒介契約の受任者としてXに対して負う善管注意義務に反し、宅建業者として信義誠実に業務を行う義務に反するものであり、損害賠償義務を負うというべきである。

（過失相殺）

業務として投資活動を行っているXが、資料もほとんど渡されず、Yの口頭のみの説明を信じることは、Xは、投資をする際のリスク判断として通常のことではないといえる。

また、Xは、Yによる説明について、他に確認及び調査等をしたことはうかがえない。

そうすると、Xにおいても、本件売買契約の締結という投資によって利益を得る見込み又は損害を被るリスクについて、自らすべき確認及び調査等を怠り誤った判断をしているものであって、その程度に照らして、４割の過失相殺をするのが相当である。

従って、Yは、Xに対し、3,000万円の賠償責任を負う。

【まとめ】

本判決は、媒介業者が、売買契約の勧誘にあたり転売に言及する場合には、買主の誤解を招かないよう誠実に説明するべきであり、転売価格について言及する場合には、適切な根拠等を準備すべきであると判断しており、実務において参考になるものである。

また、本件では、買主が宅建業免許を持っているかどうかは不明であるが、仮に、宅建業免許を持っていなければ、買主が転売目的で不動産を取得し転売する行為は、宅建業の無免許営業に該当するとともに、それを勧めた媒介業者は、無免許営業幇助に該当する恐れがある。

媒介業者は、転売目的の買主との間で媒介を行う場合においては、買主が宅建業免許を持っているかについて確認の上、取引を行っていく必要がある。

（一財）不動産適正取引推進機構「RETIO」より抜粋

免許更新の手続きはお早めに!!

免許更新の手続きは、有効期間満了日の９０日前から３０日前までの間に申請して下さい。

免許更新手続きを忘れて免許が失効しますと、宅建業を営むことができなくなりますのでご注意ください。

協会の動き

１月５日
・仕事始め
１月１５日
・宅建ぎふＶｏｌ．５５３発行
１月１６日
・岐阜県マンション管理適正化等推進会議
　磯西職員出席
１月１８日
・全日岐阜本部新年賀詞交歓会
　岐阜市：山本会長出席
１月１９日
・弁護士相談
１月２０日
・東海公取協総務委員会
　名古屋市：山本会長出席
１月２３日
・岐阜県水源地域保全審議会
　岐阜市：髙木常務理事出席
１月２５日
・第２回消費者保護委員会
１月２７日
・レインズ情報等検討委員会
　東京：瀬上常務理事出席
１月３０日
・全宅連ブランディング合同検討会
・全宅連・全宅保証新年賀詞交歓会
　東京：山本会長出席
・第３回人材育成委員会

支部だより

岐阜中支部
１月１１日
　第２回役員会
　新年互礼会
１月２４日
　巡回相談(岐阜市役所)
１月２５日
　第３回役員会

岐阜南支部
１月１０日
　巡回相談(岐阜市役所)
１月１２日
　新年互礼会
１月１７日
　第２回流通促進委員会
１月１８日
　巡回相談(羽島市役所)
１月１９日
　第２回正副支部長･委員長会議
１月２３日
　第３回人材育成委員会
１月２７日
　支部研修会
１月３１日
　総務委員会

岐阜北支部
１月７日
　第６回幹事会
　新年互礼会
１月１７日
　巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部
１月２７日
　第６回幹事(監査)会
　支部研修会
　新年互礼会

中濃支部
１月１０日
　巡回相談(関市総合福祉会館)
１月１３日
　第２回研修委員会
１月１６日
　支部研修会
　第１回総務･財務委員会
　新年互礼会
１月３１日
　ＩＴ研修会

東濃支部
1月19日
ＩＴ研修会

1月27日
第２回正副支部長会

飛騨支部
1月30日
三役会

会・員・の・異・動

入　会　者（会員名簿に貼付けしてご利用頂けます。）

免許番号 免許年月日	商号又は名称	代表者 (政令使用人)	専任の宅建取引士	電話番号 ＦＡＸ番号	事務所所在地	〒
【岐阜中支部】						
(1) 5244 4.12.14	㈱アースリンクプロジェクト	生駒哲也	小木曽一隆 山﨑祐吾	058-260-9610 058-260-9620	岐阜市鹿島町1-10 加藤第二ビル2F	500-8323
【岐阜南支部】						
(1) 5241 4.11.22	㈱マーチハウジング	伊藤義典	伊藤義典	058-260-8387 050-3164-7345	各務原市蘇原興亜町5-27	504-0814
【岐阜北支部】						
(1) 5245 4.12.23	㈱ウィズライフコネクト	藤井寛太	長屋諒	058-215-6020 058-215-6021	岐阜市正木西町5-19	502-0865
【西濃支部】						
大(1)10314 4.12.13	㈱ＴＯＹＯハウジング KEIAIイオンモール大垣不動産センター	大畑典道 (太田也磨斗)	太田也磨斗	0584-87-0515 0584-87-0516	大垣市外野2-100 イオンモール大垣1F	503-0933
(1) 5242 4.12.7	㈱Ｗｉｓｔｅｒｉａ	近藤慎也 (徳藤安志)	徳藤安志	050-3172-5242 050-3588-1360	揖斐郡大野町大字稲富1314	501-0501

会員権承継

支部	免許番号	商号	代表者 (政令使用人)	専任取引士	電話番号 ＦＡＸ番号	頁
岐阜北	旧：(1) 5177 新：大(1) 10339	㈱明豊創建	足立佳角	菱田功治	058-213-3500 058-213-3511	30
	事務所所在地	〒502-0916　岐阜市西中島3-11-20				
東濃	旧：(8) 3378 新：大(1) 10340	㈲フラット	小池優子	勝野雅子	0573-65-8181 0573-65-1515	74
	事務所所在地	〒508-0015　中津川市手賀野210-5				

変更事項（１月）

支部	商号	変更事項	変更内容 旧	変更内容 新	頁
岐阜中	エンジニアリングホーム㈱	専任取引士		森有史	8
岐阜南	㈱ｔｏｔｏｎｏｕ	商号	㈱早川不動産中央店	㈱ｔｏｔｏｎｏｕ	24
岐阜南	ミタカ不動産㈱	専任取引士		久郷歩人	25
岐阜北	㈱明豊創建	専任取引士	足立朋華		30

岐阜北	㈱リンクスホーム	専任取引士	宮木浩靖		30
岐阜北	㈱チェックハウス 北方店	専任取引士	上田光美		34
西　濃	㈱明星	専任取引士	小川秀樹		39
西　濃	㈱チェックハウス	専任取引士		上田光美	48
中　濃	マルイ不動産㈱ 可児支店	政令使用人	加藤元規	小川知子	59
		専任取引士	加藤元規、加藤有、戸田翼		
東　濃	㈱グッドライフエステート	政令使用人		小島幸一郎	72
		専任取引士		小島幸一郎	
飛　騨	すみれリビング㈱	専任取引士	小金由昌		80
飛　騨	金子工業㈱	専任取引士	松田圭司		83

※　頁の欄は、「令和４・５年度会員名簿」の掲載ページです。

ハトマークは、私達がこれから目指していくべき姿の象徴です。２羽の鳩は会員とユーザーの信頼と繁栄を意味しています。
また、使用されている色については、赤色は「太陽」を、緑色は「大地」を、そして白色は「取引の公正」を表しています。
マークの上にある“ＲＥＡＬ　ＰＡＲＴＮＥＲ”は、会員とユーザーが“ＲＥＡＬ　ＰＡＲＴＮＥＲ”となり、「信頼の絆」が育まれるようにとの願いをシンボルマークに込めたものです。

不動産に関するご相談は、不動産無料相談所へ

本会では、本部、各支部事務所に不動産無料相談所を設置し、不動産取引に関するご相談、ご質問にお応えしています。

【本部無料相談所】　来館による相談は事前に電話でご予約ください。
所　在　地　岐阜市六条南２－５－３　岐阜県不動産会館
電話番号　058－275－1551
実施日時　毎週月曜日～金曜日（祝日、本会の指定する日を除く。）
午前 10：00～12：00　午後１：00～４：00
弁護士相談　事前に電話でご予約ください。
毎月第３木曜日　午後１：30～４：00（予約制）

【支部無料相談所】　事前に電話でご予約ください。
実施日時　毎週月曜日～金曜日（祝日、本会の指定する日を除く。）
午前 10：30～12：00　午後１：00～３：30

支部名	所在地	電話番号
岐阜中支部	岐阜市金園町5－26－5	058-248-6691
岐阜南支部	羽島郡岐南町下印食3－47	058-274-8899
岐阜北支部	岐阜市福光東1－25－1 白木ビル２Ｆ	058-295-1982
西濃支部	大垣市住吉町5－11 オノデン住吉ビル２Ｆ	0584-73-2300
中濃支部	美濃加茂市太田本町1－1－20 美濃加茂商工会館１Ｆ	0574-23-1800
東濃支部	土岐市泉梅ノ木町2－9－2 陶都信用農業協同組合　泉梅ノ木支店2F	0572-55-7218
飛騨支部	高山市昭和町２－31－19	0577-36-1396

安心・安全な不動産取引をサポートする
不動産の総合情報サイト

“ハトマークサイト岐阜”
https://www.gifu-takken.or.jp

令和5年1月31日現在
所属会員　1,149名

発　行　所

岐阜市六条南二丁目5番3号（岐阜県不動産会館）
公益社団法人　岐阜県宅地建物取引業協会
公益社団法人　全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部
電話　058(275)1551　ＦＡＸ　058(274)8833

（発行人）
会長・本部長　山本武久
（編集責任者）
情報提供委員長　臼井博幸