

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.562
令和5年10月15日発行



おもな内容

「不動産賃貸借契約」、「不動産売買契約」に係るインボイスQ & A	2
7月新設住宅着工	6
令和5年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ	7
危険ドラッグ等の販売等の防止に協力をお願いします	7
「子ども110番の家」活動 協力会員を募集中!!	8
「不動産市況DI調査」へのご協力のお願い	8
令和6年度宅地建物取引士試験における申込期間の変更について（予定）	8
Learn through Legal thinking 顧問弁護士 浦田益之	9
不動産取引判例集	10
協会の動き・支部だより・会員の異動	12



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

「不動産賃貸借契約」、「不動産売買契約」に係るインボイスQ & A (公社)全国宅地建物取引業協会連合会作成 Ver. 1

令和5年10月1日より開始される適格請求書等保存方式インボイス制度については、主に消費税の課税売上に係る取引に影響があるとされています。全宅連ではこれまで、広報誌での特集記事の掲載や、研修動画の作成・公開をはじめ、インボイス制度に対応した契約書式の作成・公開等を実施してまいりました。

それに伴い、全国の宅建協会会員の皆様から、インボイス制度に関する様々なお問い合わせ等が寄せられております。

今般、その中からよくあるご質問等について、Q & A形式にまとめ、会員の皆様向けに編集いたしました。会員の皆様におかれましては、日ごろの業務の参考資料として、お役立ていただければ幸いです。

なお、Q & Aにつきましてはあくまで一例であり、一般的な質問に対する回答としております。また、現行の制度を基に作成しておりますが、今後関連法令の改正等により、内容が一部変更となる場合もございますのでご了承ください。

令和5年8月

○ 賃貸借契約編

Q 1 - 1 居住用賃貸借の媒介がメインの宅建業者だが、インボイス制度の開始でどのような影響があるのか。

A 1 - 1 家賃や駐車場等で消費税の課税取引となるものがない場合にはインボイス制度の影響はありません。

Q 1 - 2 事業用賃貸借契約書に貸主のインボイスの登録番号を記載するのはなぜか。また、必ず記載が必要か。

A 1 - 2 借主に対し、貸主が適格請求書発行事業者である(支払っている賃料が消費税の仕入れ税額控除ができるものである)旨を通知するためです。インボイス制度が開始されることにより、貸主が課税事業者の場合には適格請求書発行事業者の登録が必要となり、借主が消費税の仕入れ税額控除を受けるためには、登録した貸主が発行する「インボイス(適格請求書)」が必要となります。

契約書にある適格請求書発行事業者登録番号の記載は必ずしも必須ではありませんが、貸主が課税事業者の場合、契約書に登録番号等の必要事項を記載した上で通知をし、取引の履歴が分かる書類とともに保存すれば、取引の都度、インボイスを発行することなく、仕入れ税額控除を適用することが可能となります。

Q 1 - 3 事務所の賃貸借契約等、賃料等が消費税の課税取引となるものについて、契約書で借主の仕入れ税額控除の要件を満たすために何を記載したらよいのか。

A 1 - 3 国税庁作成のQ & A(※)によれば、賃貸借契約書に下記②以外の項目が記載されており、その契約書とともに、借主が通帳や振込金受取書等課税資産の譲渡等の年月日を示すものを併せて保存することで、仕入れ税額控除の要件を満たすことになります。したがってこの場合、貸主は毎月のインボイス発行が不要となります。

① 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号

- ② 課税資産の譲渡等を行った年月日
- ③ 課税資産の譲渡等に係る資産又は役務の内容（課税資産の譲渡等が軽減対象資産の譲渡等である場合には、資産の内容及び軽減対象資産の譲渡等である旨）
- ④ 課税資産の譲渡等の税抜価額又は税込価額を税率ごとに区分して合計した金額及び適用税率
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等（消費税額及び地方消費税額に相当する金額の合計額をいいます。）
- ⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称

なお、全宅連では、インボイス制度に対応した各種賃貸借契約書式を用意しており、全宅連HP（会員専用）よりダウンロード可能ですのでご参照ください。

(※) 出典：消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式に関するQ&A
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/qa/01-01.pdf>

Q 1-4 インボイス制度の開始で、事業用建物賃貸借において、媒介を行う宅建業者として必要な対応は何かあるか。

A 1-4 借主が消費税課税事業者でかつ簡易課税を選択していない場合、令和5年10月より消費税の仕入れ税額控除に影響が出てしまうので、貸主に対して登録の有無及び登録している場合は登録番号を確認する必要があります。また、発行する送金明細や領収書について、貸主の登録番号がある場合にはこれを添付しなければなりません。

Q 1-5 借主への登録番号の通知方法について教えて欲しい。通知書のひな型はないか。

A 1-5 全宅連では、貸主の適格請求書発行事業者の登録番号を通知するための通知書のひな型を用意しており、全宅連HP（会員専用）よりダウンロード可能ですのでご参照ください。

Q 1-6 インボイス制度が開始されるに伴って、すでに取り交わしている賃貸借契約書を見直し、または新たに賃貸借契約を締結する必要があるのか。

A 1-6 これまでの契約内容と変更がなければ、契約内容の見直しや、新たな契約書の締結は必要ありません。登録番号等の通知が別途必要な場合は、通知書のひな型を参考に、必要な事項を借主に通知すれば良いでしょう。

Q 1-7 貸主が免税事業者だが適格請求書発行事業者として必ず登録しないといけないのか。

A 1-7 必ずしも登録の必要はありませんが、借主との関係維持を考え、相手の負担軽減を最優先するのであれば登録を検討すべきでしょう。

Q 1-8 法人で免税事業者の貸主から事業用の物件を借りているが、お互いの同意があれば賃料について変更する必要はないか。

A 1-8 お互いの同意があれば必ずしも賃料の変更は必要ありません。ただし貸主が免税事業者、あなたが課税事業者で簡易課税制度を選択していない場合、インボイス制度開始以降、仕入税額控除が徐々に適用できなくなります。なお、一方的に免税事業者からの賃料引き下げを迫る行為等について、政府見解では「優越的地位の濫用として独占禁止法上問題となるおそれがある」としており、留意する必要があります。

Q 1-9 事業用のマスターリース・サブリースにおけるインボイスの影響は。

A 1-9 **マスターリースの場合**、借主が消費税課税事業者であれば、貸主が免税事業者だと、借主の消費税の仕入れ税額控除ができなくなります。このため貸主にインボイス登録してもらう（課税事業者になってもらう）か検討する必要があります。

サブリースの場合、貸主がオーナーから転貸を受けた事業者なので、転貸人の事業者が免税事業者の場合、転借人である借主は仕入れ税額控除ができなくなります。

Q 1-10 駐車場の契約では、必ず貸主の適格請求書発行事業者の登録が必要なのか。

A 1-10 貸主が免税事業者の場合、必ずしも登録の必要はありません。借主との関係維持を考え、相手の負担軽減を最優先するのであれば登録を検討すべきでしょう。

Q 1-11 土地の賃貸借契約の場合で貸主が課税事業者の場合、こういった種別の取引で貸主の登録番号の通知が必要になるか。

A 1-11 土地の賃貸借契約のうち、短期の土地賃貸借や賃料等に消費税が課される駐車場使用契約、施設利用を伴う土地賃貸借等については、登録番号の通知が必要な取引となります。この場合、消費税の課税の対象となる取引においては、貸主の登録番号の通知が必要となります。

○ 売買契約編

Q 2-1 インボイス制度が開始されることに伴い、土地建物売買の契約についてどのような取引においてインボイスの発行が必要か。

A 2-1 土地の売買は消費税が課税されません。対象となるのは建物です。その中でも個人が自己居住用として使用していた建物の取得はインボイスの対象とはなりません。事業用として使用していた建物の取得はインボイスの対象となるので、インボイスの発行が必要です。

Q 2-2 売買契約の場合には、インボイスの発行が必要ない場合があると聞いたがそうなのか。

A 2-2 売買契約のうち、事業用建物の売買については、インボイスの発行が求められます。ただし、販売目的で取得した建物については棚卸資産に該当しインボイスがなくても仕入れ税額控除が可能となることから、帳簿のみの保存で仕入れ税額控除が認められます。

Q 2-3 個人や免税事業者から物件を購入した場合、インボイスの交付を受けられないと思うが、建物を再販する目的で購入する場合と、自社で活用するために購入する場合でそれぞれ、仕入税額控除の扱いはどうなるのか。

A 2-3 免税事業者からの建物購入であっても、再販目的で取得した建物は棚卸資産に該当し、仕入れ税額控除が可能です。購入した業者が建物を自社で活用する場合や貸付目的で購入する場合は仕入れ税額控除ができません。

各府省庁におけるホームページの各種相談体制・支援策等に係る資料の掲載先URL

・ 制度全般や説明会等の情報に関するご案内

【国税庁 インボイス制度特設サイト】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm>

・ 制度の概要をお知りになりたい方向けのコンテンツ

【国税庁 令和5年10月インボイス制度が始まります!!(リーフレット)】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0022008-052.pdf>

【Youtube 国税庁動画チャンネル】

https://www.youtube.com/playlist?list=PLu9kixYOfBRIQFM6xcSFzcGmx_jc031qc

【国税庁 免税事業者のみなさまへ 令和5年10月1日からインボイス制度が始まります!】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0022001-174.pdf>

・制度の詳細をお知りになりたい方向けのコンテンツ

【国税庁 消費税 インボイス制度に関する改正について】

<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/shohi/kaisei/202304/pdf/0023002-106.pdf>

【国税庁 適格請求書等保存方式の概要 インボイス制度の理解のために】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0020006-027.pdf>

【国税庁 適格請求書等保存方式に関するQ&A】

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/qa_01.htm

【国税庁 制度開始に向けて特にご留意いただきたい事項】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0023008-044.pdf>

・制度に関する各種ご相談窓口

【国税庁 インボイス制度に関わる各省庁等の相談窓口一覧】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0023002-076.pdf>

・免税事業者及びその取引先のインボイス制度への対応に関するQ&A

【財務省】

https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/consumption/d02.htm

【公正取引委員会】

<https://www.jftc.go.jp/invoice/index.html>

【中小企業庁】

<https://www.chusho.meti.go.jp/zaimu/zeisei/index.html>

【国土交通省】

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000178.html

※ 各ホームページに掲載されているものは同様の内容です。

・中小企業等に向けた支援措置

【中小企業庁 各種支援策のご案内】

https://www.chusho.meti.go.jp/koukai/yosan/r4/r4_invoice.pdf

【中小企業・小規模事業者インボイス相談受付窓口】※免税事業者向け

<https://chusho-invoice.jp/>

※ インボイス発行事業者の登録申請を行う場合には、e-Taxを利用することで、問答形式でスムーズに申請書を作成でき、ご自身の登録番号が記載された登録通知も早く受け取ることができます。

7月新設住宅着工

国土交通省がまとめた7月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比1.6%増の3万170戸と先月の減少から再び増加となったものの、持ち家が同7.8%減の2万689戸と20カ月連続の減少、分譲住宅でも同17.6%減の1万6,979戸と2カ月連続の減少となったため、7月の新設住宅着工戸数全体では、同6.7%減の6万8,151戸と2カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同8.6%減の537万7千㎡と6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4.1%減の77万8千戸となり、2カ月連続の減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同6.8%減の1万8,970戸と19カ月連続の減少、公的資金分でも同17.4%減の1,719戸と21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、公的資金分が同10.3%減の2,618戸と2カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同2.9%増の2万7,552戸と先月の減少から再び増加となったため、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28.0%減の5,797戸と3カ月ぶりの減少、戸建て住宅でも同11.2%減の1万1,066戸と9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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同7.3%減の471戸と5カ月連続の減少、分譲住宅でも同33.3%減の122戸と2カ月連続の減少となったものの、貸家が同78.7%増の293戸と4カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同3.7%増の889戸と4カ月ぶりの増加となりました。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同19.4%減の4,005戸、貸家が同4.5%減の1万1,141戸、分譲住宅でも同17.9%減の7,101戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同12.1%減の2万2,275戸となりました。

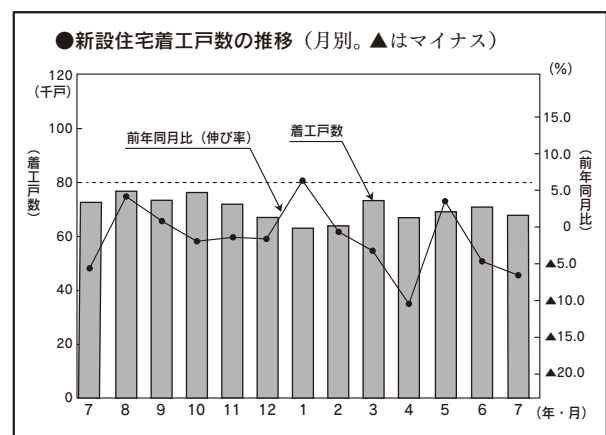
中部圏では、持ち家が同4.4%減の3,108

戸、分譲住宅でも同0.6%減の2,131戸と減少となったものの、貸家が同16.1%増の3,033戸と増加となったため、中部圏全体では同3.0%増の8,291戸となりました。

近畿圏では、貸家が同5.4%増の4,892戸と増加となったものの、持ち家が同7.9%減の2,674戸、分譲住宅でも同24.1%減の2,921戸と減少となったため、近畿圏全体では同7.9%減の1万541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分譲住宅が同16.9%増の387戸と増加となったものの、持ち家が同13.9%減の2,503戸、貸家でも同0.7%減の6,802戸と減少となったため、全体では、同4.0%減の9,719戸と2カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同3.3%減の2,564戸、分譲住宅でも同11.6%減の766戸と減少となったものの、貸家が同8.0%増の4,443戸と増加となったため、全体では、同1.8%増の7,780戸と先月の減少から再び増加となりました。



[infomation] インフォメーション

令和5年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ

令和5年度第2回県下統一研修会を下記の日程により開催しますので、代表者及び届出従業者のご都合の付く会場において受講くださいますようお願いいたします。

なお、宅建業者には、従業者教育の義務が宅建業法に規定されています。協会届出の従業者の教育の場としてご活用ください。

※本研修会は宅地建物取引業法第64条の6に基づくものであり、保証協会と共催で開催しています。

1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
10月31日(火) 午後1時30分から	西濃	大垣市情報工房 5階スィングホール	大垣市小野4-35-10
11月9日(木) 午後1時30分から	東濃	セラトピア土岐 大会議室	土岐市土岐津町高山4
11月13日(月) 午後1時30分から	飛騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館 地下1階大会議室	高山市千島町900-1
11月22日(水) 午後1時30分から	中濃	美濃加茂市文化会館 ホール	美濃加茂市島町2-5-27
12月4日(月) 午後1時30分から	岐阜	不二羽島文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7

2. 研修科目・講師 「宅地建物取引業における説明義務」
～具体例を中心に～
端元博保法律事務所
弁護士 池田 智 洋 氏

3. 受講料 会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 当日は、研修手帳をご持参ください。

※ 「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」につきましては、代表者又は協会届出の政令使用人、専任宅地建物取引士のいずれかの方が、年3回開催する県下統一研修会に全て出席された事業所に対し交付します。

※ 県下統一研修会は、会員外の宅建業者の方にも開放(有料による事前申込制)しています。(会員の方は、従来どおり無料で受講いただけます。)

危険ドラッグ等の販売等の防止に協力をお願いします

本会では、危険ドラッグの濫用防止を図るため、岐阜県、岐阜県警察と「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を締結しています。

危険ドラッグについては、インターネットを利用した配達等の形態で依然として流通しており、その販売や密造の多くは賃貸借物件を拠点としているとの情報があることから、同協定では、本会会員が賃貸借契約の仲介又は賃貸する際に、貸主の了承を得て建物賃貸借契約書の禁止事項に「危険ドラッグ等の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用すること」を加え、禁止事項に違反した場合は契約を解除するよう貸主への要請や定期的な情報交換を行い連携強化に努めることとしていますのでご協力をお願いします。

「子ども110番の家」の活動に協力頂ける会員を募集中です!!

本会では、近年増加する子どもを狙った犯罪の防止に努めるとともに「安全で安心して暮らせる岐阜県づくり」を推進することを目的とした「子ども110番の家」の活動に参画し、地域の安全性の確保及び業界の信頼性の向上を目指しています。

事務所に「子ども110番の家」協力店のステッカーを掲示頂き、子どもたちが助けを求めてきた際の店内での保護、警察・学校・自宅等への連絡などをお願いしています。

「子ども110番の家」にご協力頂ける会員の方は、所属支部までお申出ください。

令和5年9月末現在、会員事業所518社にご協力いただいています。



「不動産市況DI調査」へのご協力のお願い

本会では不動産流通の活性化及び安心・安全な不動産取引を図るため、(公社)岐阜県不動産鑑定士協会と共同で不動産市場の推移に関する実感と、この先半年の予測について、毎年4月と10月に会員業者に対するアンケート調査を実施し、調査結果を宅建協会のホームページ及び報道機関等を通じて公表しています。

この度、令和5年10月時点のアンケート用紙を会員の方へお送りしていますので、同調査の趣旨をご理解頂き、アンケートへのご協力をお願いします。

令和6年度宅地建物取引士資格試験における申込期間の変更について(予定)

令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおり郵送申込期限が早まり、インターネット申込期限が延長される予定です。令和6年度に受験をお考えの方は、申込期間をお間違えないようご注意ください。

インターネット申込みは、原則として24時間申込みが可能等便利で、送料等の付帯費用も郵送申込みに比べて安価ですので、可能な方はご利用をお願いします。

令和6年度 宅建試験申込期間変更予定の内容

申込方法	郵便申込み	インターネット申込み
令和6年度 (予定)	7月1日(月) ~ 16日(火)	7月1日(月) ~ 31日(水)
令和5年度 (参考)	7月3日(月) ~ 31日(月)	7月3日(月) ~ 19日(水)

◎ 令和6年度宅地建物取引士資格試験申込期間(確定)の公表(予定)

令和6年6月7日(金) 官報にて公告及び(一財)不動産適正取引推進機構ホームページ

第5回 Learn through Legal thinking

善良な管理者の注意



顧問弁護士 浦田 益之

略して、「善管義務」といわれているものです。

今回の債権法改正で、この注意義務の内容を、特定物の引渡し（民法400条）の場合、「契約その他の債権発生原因及び取引上の社会通念に照らして定まる善良な管理者の注意をもって」と表現しています。

債務者が属する階層・地位・職業などにおいて一般に要求される注意義務のことであり、客観的に要求される程度のものを指しています。

他にも、留置権者による留置物の保管（民法298条1項）の「善良な管理者の注意をもって」も、受任者の注意義務（644条）の「委任の本旨に従い善良な管理者の注意をもって」も、同じ趣旨を含んでいることになり、これに限らず、債務者が善管義務に違反すると、私法上の責任をも問われます。

これに対する概念としては、主観の注意で足りる「自己のためにするのと同じの注意」があります。その例が、無報酬の受寄者の注意義務（民法659条）の「自己の財産に対するのと同じの注意をもって」や、相続の放棄をした者による管理（940条1項）の「自己の財産におけるのと同じの注意をもって」に出てきます。

ここで重要なのは、善管義務は取引全般に共通する適法か違法かの行為基準になっていることです。条文としては、個別にしか規定されていないが、これは注意を喚起するためのものと理解しておく必要があります。

不動産取引においては、代理（委任）や仲介（準委任）行為について、その事務処理上、常に善管義務が付いてまわっています。

商法第505条が「商行為の受任者は、委任の本旨に反しない範囲において、委任を受けていない行為をすることができる」と規定しているとおり、委任者の指図があれば、それに従わなければならないが、その指図が不当であったり逆に不利益をもたらすなどのときは、委任者に対して注意ないし助言を与えるべきものとされています。この理は、委任が、受任者にはそれだけの自由裁量があり、そのことによって委任者の信頼を得られるという関係を前提にして成り立っていることにあります。

以下においては、特に善管義務のことが問われる不動産取引の問題を取り上げることにします。

※ 次月号に続く



社宅として賃借する借主法人の申入れにより、貸主が賃貸借契約の解除に合意したところ、社宅の入居者が、実質的な借主であるなどとして契約解除の無効、建物の明渡しを拒絶した事案において、賃料の負担者は借主内部の問題であり、それにより賃貸借契約の借主の主体が一方的に変更されるものではないとして、貸主の入居者に対する建物明渡し等の請求を認めた事例。

(東京地裁 平成29年8月23日判決 認容)

【事案の概要】

平成22年10月、借主A社（法人）は、本件貸室について、従業員住宅として使用することを目的として、貸主X（原告）との間で建賃貸借契約（本件契約）を締結し、同月、入居者Y（被告）は本件貸室に入居した。

本件契約書の借主欄には、「A社 日本における代表者Y」との署名及びA社の代表者印の押印がされ、借主の連帯保証人欄には「Y」との署名及び押印がされていた。

平成28年4月、A社の日本における代表者にBが就任し、Yはその地位を退いた。

同年5月、BはA社の代表者として本件契約の解約をXに申し入れ、Xはこれを承諾した。

同年6月、XはYに対し、本件契約の終了に基づく本件貸室の明渡し及び明渡し遅延損害金等の支払いを請求したが、YはXに対して、本件契約の解約申入れは無効であると主張し、本件貸室の明渡し等を拒否した。

Xは、Yに対し、本件契約の終了に基づく本件貸室の明渡し等を求める本件訴訟を提起し、「本件契約の借主が形式的にも実質的にもA社であることは明らかである。賃料の支払名義がYだったからといって、契約書に借主として記名押印していない賃料の支払名義人が当然に借主になることはあり得ず、BによりなされたA社の解約申入れが有効であることは疑いない。」などと主張した。

これに対しYは、「本件建物の借主名義がA社であったとしても、本件建物を現実に利用していたのはYであり、現実に賃料を出捐していたのもYであることからすれば、実質的な本件建物の借主はYであり、Xもかかる事情について十分に承知していた。Yは、通常賃料を遅滞なく支払っていることから、Xとの間の賃貸借契約において信頼関係の破壊はなく、Xが行った契約解除の意思表示は無効である。」などと反論した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(合意解約による契約の終了の可否)

本件契約書の署名押印の形式や記載内容等に照らせば、YはA社の代表者として本件契約をXとの間で締結したもので、借主がA社であることは明らかである。

Yは、当初、Yの個人名義による賃借を希望していたが、Xの要請により、A社名義で同契約を締結したことが認められるが、Xとしては、賃料の支払能力等に鑑みて、あえてY個人との間ではなく、A社との間で賃貸借契約を締結し、その上で、Yに連帯保証させたものと認められる。

そして、上記の本件契約の締結に至る経緯及びYによる同契約上の署名押印の形式等に鑑みれば、Yとしても、A社を借主とするというXの意思について十分に認識し、これを承諾していたものと認めるのが相当である。

Yは、本件貸室に現実に居住していたのも、賃料を負担していたのもYである以上、実質的な借

主はYである旨主張する。しかし、本件貸室の使用目的が従業員住宅である以上、A社の代表者であるYが本件貸室に居住できるのは当然であるし、仮にYが賃料を負担していたとしても、A社が賃借した本件貸室の賃料を誰が負担するかは、A社内部ないしA社とYとの間の問題であり、それによって、Xとの間の本件契約の借主が一方的に変更されるものではない。

Yは、Xに契約名義をY個人に変更するよう何度も要請したが、本件貸室の入っているマンションの他の住人には、契約名義を法人名義から個人名義に変更した例があるにも関わらず、Xは、Yについては契約名義の変更を認めず、不公平であると主張する。

しかし、借主を法人にするか個人にするかは、貸主であるXが、当該主体の支払能力等を考慮して判断することであり（相手方としても、その点に関する貸主の判断に不服があれば賃貸借契約を締結しなければ足りる。）、他の借主について法人名義から個人名義への切替を認めておきながら、Yについて認めなかったとしても、不公平であるとまではいえず、本件貸室賃貸借契約上の借主が誰であるかの認定に影響を与えるものではないし、Xによる本件貸室の明渡請求等を不当ならしめるものでもない。

したがって、本件契約の借主はA社であると認められ、本件契約はBによる解約申入れにより、平成28年5月末日をもって終了したものと認められる。

なお、Yは、XとYとの間に信頼関係の破壊はなく、本件契約の解約は無効と主張するが、本件契約の借主はA社であることは前記認定のとおりであり、XとYとの間の信頼関係を問題にする余地はなく、Yの主張は失当である。

（Yが責任を負う賃料相当損害金）

A社による本件契約の解約申入れは、予告期間を設けない即時の解約申入れであるから、本件契約に基づき、A社及び連帯保証人であるYは、Xに対し、賃料の2ヵ月分相当額（解約申入れの解約予告期間である2ヵ月分の賃料相当額）の解約料の支払義務を負う。

また、Yは、平成28年6月以降、本件建物を不法占有しているから、不法行為に基づき、Xに対し、賃料相当損害金の支払い義務を負う。

【まとめ】

本判決は、賃貸借契約において、借主の契約名義を法人とするか、法人の代表者である個人とするかについては、貸主が借主の賃料の支払能力等をみて決めることであり、貸主が、他の借主に認めた契約名義の変更を当該借主に認めなかったとしても、不公平であるとまではいえないとしたものである。

民法においては、539条の2で契約当事者の契約上の地位の移転について明文化されているが、契約の相手方がその譲渡を承諾したときに第三者に移転するとされており、本件についても、借主の法人名義から個人名義への変更に關しては、貸主の承諾が必要ということになる。

（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

9月6日

- ・岐阜県士業連絡協議会第1回協議会
岐阜市：山本会長、林・堀部副会長出席

9月8日

- ・全宅管理第1回情報交換会
東常務理事出席

9月14日

- ・上期基礎教育研修会
OKBふれあい会館

9月15日

- ・宅建ぎふVol.561発行

9月19日

- ・相談業務研修会
OKBふれあい会館
- ・全宅連中部地区連絡会第1回運営協議会
山本会長出席

9月20日

- ・開業支援セミナー

OKBふれあい会館

9月21日

- ・弁護士相談

9月22日

- ・東海公取協調査指導・広報合同委員会
名古屋市：林副会長、土屋常務理事出席

9月27日

- ・第2回人材育成委員会
・宅建試験本部員説明会

9月28日

- ・第5回法定講習
・重要土地等調査法第3回区域指定にかかる
宅建協会向け説明会
大橋事務局長出席

9月29日

- ・全宅保証第2回苦情解決・研修業務委員会
箱根町：山本会長出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

9月6日

- 第2回幹事(監査)会

9月12日

- 巡回相談(岐阜市役所)

9月13日

- 第1回人材育成委員会

9月19日

- 巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

9月5日

- 第2回人材育成委員会

9月6日

- 巡回相談(各務原市役所)

9月11日

- 支部研修会

9月14日

- 巡回調査員説明会

9月20日

- 巡回相談(羽島市役所)

9月26日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜北支部

9月4日

- 第2回正副支部長会議

9月5日

- 巡回相談(岐阜市役所)

9月14日

- 第2回移動無料相談会
(岐阜市西部コミュニティ
センター、巣南公民館、本巣
市役所糸貫分庁舎、山県市
役所)

9月29日

- 支部研修会

西濃支部

9月4日

- 第3回幹事(監査・地区委
員)会

9月22日

- 巡回相談(大垣市役所)

無料相談会(垂井町役場)

中濃支部

9月12日

- 巡回相談(関市総合福祉会館)

9月15日

- 入会審査会

9月26日

- 巡回調査(加茂地区)

9月29日

- 第1回研修委員会

東濃支部

9月14日

- 役員・地区委員合同役員会

9月22日

- 巡回相談(多治見・瑞浪・中
津川市)

飛騨支部

9月8日

- 支部研修会



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 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【中濃支部】

(1) 5287 5. 9. 6	結 幸 不 動 産	関 野 奈津子	関 野 奈津子	0574-66-1105 0574-66-1106	可児市広見5-86 アントレG可児302	509- 0214
---------------------	-----------	---------	---------	------------------------------	-------------------------	--------------

【東濃支部】

(4) 4504 4. 12. 21	(株) アルフハウジング 多治見店	橋 本 英 昭 (橋 本 憲太朗)	橋 本 憲太朗	0572-21-3518 0572-26-7831	多治見市本町1-14-1	507- 0033
(1) 5283 5. 7. 27	サ ン ヨ ー テ ッ ク (株)	鈴 木 健 斗	鈴 木 健 斗	0572-26-8151	多治見市池田町6-1-6	507- 0048

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	ME Real Partners(株) 岐阜支店	遠 藤 浩 史	岐阜市入舟町3-15	廃 止	8

変更事項（9月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	創 建 設 計 (株)	専任取引士	安達幸子	平光一博	8
岐阜中	セキスイハイム中部(株) 岐阜営業部	政令使用人	安藤光一郎	木村直己	10
		専任取引士	岡本志保・深田智弘	木村直己	
岐阜中	(株) マ ル エ イ	専任取引士	松下大祐	高木翔平	12
岐阜南	合同会社Thoughtful realty	政令使用人		磯村厚行	20
岐阜南	(株) Round Estate	政令使用人	林孝治	渡邊裕	21
		専任取引士	林孝治	渡邊裕	
岐阜南	(株) 伊 田 屋 岐阜支店	専任取引士	山田昌志		25
岐阜南	(株) ロ ビ ン ロビン不動産岐阜店	政令使用人	若田浩之	鈴木一真	26
岐阜北	ME Real Partners(株) おうちbank岐阜北店	専任取引士		清水美月・山本華織	28
岐阜北	(株) コ ム ズ	専任取引士	渡邊みさき		33
西 濃	(株) か と う 不 動 産 大垣オフィス	政令使用人	稲川将徳	早崎玲奈	36
		専任取引士	稲川将徳	早崎玲奈	
西 濃	(有) 賃 貸 ル ー ム	代 表 者	山口宏志	山口美佐子	38
西 濃	K e i 不 動 産 (株)	専任取引士	山村桂次	山村智奈衣	48
中 濃	(株) ワ タ ケ ン ・ ホ ー ム	専任取引士	栗本卓		57

中 濃	(株) アルフハウジング	専任取引士	橋本憲太郎		58
中 濃	木 曾 川 住 宅 (株)	代 表 者	成瀬智典	成瀬和枝	58
		所 在 地	〒509-0206 可児市土田3808-1	〒509-0202 可児市中恵土55-7	
		T E L	0574-25-0854	0574-66-1876	
		F A X	0574-25-1519	0574-66-1878	
		政令使用人	山田日出夫		
		専任取引士	山田日出夫		
東 濃	(株) 東 濃 土 地	所 在 地	〒507-0038 多治見市白山町4-7-1	〒509-5202 土岐市下石町2074-5	72
		T E L	0572-25-0195	0572-57-4572	
東 濃	東美濃農業協同組合	代 表 者	細江成徳	荻野修三	74
東 濃	マルイ不動産(株) 中津川支店	専任取引士	安藤匡貴		74
東 濃	(株) ユーワン	代 表 者	糸魚川雄一	糸魚川隆一	75
		専任取引士	武川幸彦	塩見高用	
東 濃	東 匠 建 設 (株)	代 表 者	成松明弘	河口雅志	78
		専任取引士	伊藤正樹		
東 濃	合資会社マイタウン	政令使用人		加藤優子	78

※ 頁の欄は、「令和4・5年度会員名簿」の掲載ページです。

[不動産キャリア]サポート研修制度 取引実務の基礎を網羅

**めざせ! 不動産
キャリアパーソン®**

頑張るあなたを
応援します!

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!

資格登録証

不動産キャリアパーソン®とは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

テキスト+Webでいつでも学習

受講料 8,800円(税込)

不動産キャリアパーソン®で 検索

REAL PARTNER

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <https://www.zentaku.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター
佐藤まり江 さん



全宅住宅ローンは 20周年を迎えます

全宅住宅ローンご利用のメリット 【フラット35】【フラット50】

対応力

当社の専門スタッフが皆様のご相談に素早く対応させていただきます。

相談力

ご融資終了後まで、お客様に寄り添った形でサポートさせていただきます。

提案力

ご納得のいく内容でご融資となるよう提案・助言をさせていただきます。

スピード力

事前審査－当日または翌日回答
本審査－申込書類到着後2～3日での回答
※申込内容によっては、お時間をいただく場合があります。

事務取次手数料のお支払い

ご融資1件につき事務取次手数料 **40,000** 円 をお支払いさせていただきます。



人と住まいをつなぎます。
全宅住宅ローン株式会社



〒101-0047
東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル1階
TEL03-3252-1830 FAX03-3252-1831
<https://www.zentakuloan.co.jp>

関東財務局長(6)第01431号 日本貸金業協会会員第003606号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会賛助会員



中古(既存)住宅仕入+リフォーム 一括融資
買取再販ローン「希望」好評取扱中!

全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階
TEL03-6206-0431 FAX03-3252-8288
<https://www.zentakufinance.co.jp>

貸金業者登録番号：関東財務局長(6)第01453号 日本貸金業協会会員第003559号
宅建業免許番号：東京都知事(4)第87476号
(公社)東京宅地建物取引業協会会員 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員



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	土岐市泉北山町3-3	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

公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会

<https://www.gifu-takken.or.jp>

令和5年9月30日現在

所属会員 1,148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 白井 博幸