

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.566
令和6年2月15日発行



おもな内容

「宅地建物取引業法施行規則等」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について……	2
印紙税の非課税措置について……	4
令和5年度「不動産コンサルティング技能試験」合格発表について……	4
11月新設住宅着工……	5
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ……	5
全宅保証の「手付金等保管制度」・「手付金保証制度」のお知らせ……	7
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

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の一部の施行に伴う「宅地建物取引業法施行規則等」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（以下「改正法」という。）において、宅地建物取引業法（以下「法」という。）に定める2以上の都道府県の区域内に事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとするとき等の国土交通大臣への免許申請等に係る都道府県知事の経由事務を廃止すること等（以下「経由事務の廃止等」という。）とされており、改正法は令和6年5月25日から施行されます。

また、平成30年4月、建物状況調査の活用の促進等を内容とする法の改正が行われ、施行から5年を経て、第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（令和5年3月30日）において、建物状況調査の更なる普及促進に向けて、関係法令等の見直し（以下「建物状況調査の見直し」という。）の検討が行われました。

これを踏まえ、改正法の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」及び「標準媒介契約約款の一部を改正する件」が令和6年1月24日に公布され、令和6年5月25日（建物状況調査の見直し関係については、令和6年4月1日）から施行されます。

また、これらを踏まえ、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（以下「ガイドライン」という。）についても所要の規定の整備を行い、令和6年5月25日（建物状況調査の見直し関係については、令和6年4月1日）から施行されます。詳細につきましては、全宅連ホームページ（<https://www.zentaku.or.jp/news/9962/>）をご覧ください。

なお、今回の改正により、全宅連策定のダウンロード書式等については、施行日にあわせて改訂される予定です。

1. 宅地建物取引業法施行規則関係の改正内容について

(1) 建物状況調査の見直し関係の改正（第16条の2の2関係）

改正前の宅地建物取引業法施行規則（以下「規則」という。）第16条の2の2において、重要事項説明の対象となる建物状況調査結果は、調査の実施後1年を経過していないものとしている。

今般、既存住宅状況調査方法基準において共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施することも可能とされたことを踏まえ、共同住宅に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査結果について、その期間を、既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件（共同住宅の場合）と同様に、調査の実施から2年を経過していないものへと見直すこととした。

なお、本改正については、令和6年4月1日から施行する。

(2) 経由事務の廃止等関係の改正（第1条の2第1項第1号及び第32条第1項関係）

経由事務の廃止等及び令和6年度中に国及び都道府県において免許申請等の手続きのオンライン化が順次開始される予定であることを踏まえ、免許申請等の手続きの際に必要な添付書類の合理化のため、規則第1条の2第1項第1号において規定する免許申請等の添付書類から「事務所ごとに置かれる法第31条の3第1項に規定する宅地建物取引士が法第5条第1項第1号に規定する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長の証明書」を除くこととした。

また、経由事務の廃止等に伴い、改正後の法第78条の3の手続きについて、国土交通大臣の権限を地方整備局長等に委任するため、当該手続きを規則第32条第1項に追加するとともに、所要の改正を行った。

なお、これらの改正については、令和6年5月25日から施行する。

2. 標準媒介契約約款関係の改正内容について

建物状況調査の見直しを踏まえ、標準媒介契約約款における建物状況調査の記載について、建物状況調査を実施する者のあつせんを「無」とする場合における理由の記載欄を設けるとともに、トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界（瑕疵の有無を判定するものではないこと等）について明記することとした。

なお、本改正については、令和6年4月1日から施行する。

3. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方関係の改正内容について

(1) 建物状況調査の見直し関係の改正（第34条の2関係、第35条第1項第6号の2関係及びその他の留意すべき事項）

1. (1) の改正に伴い、所要の改正を行うとともに、2. の改正に伴い、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときの理由の記入例について記載することとした。

また、法第35条第1項第6号の2ロに規定する建物の維持保全等の状況に関する書類について、現行求められている保存状況の説明のほか、必要に応じ、その概要等についても消費者に情報提供することが考えられる旨を明確化した。

さらに、建物状況調査の活用と併せて、売主等から告知書の提出を求めることにより、買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化した。

なお、これらの改正については、**令和6年4月1日から施行する。**

(2) 経由事務の廃止等関係の改正（第3条第6項関係、第4条関係、第4条第2項第4号関係、第21条関係及び第78条の2関係）

経由事務の廃止等及び1. (2) の改正に伴い、所要の改正を行った。

また、宅地建物取引士が欠格事由に該当することとなった場合における法第21条第2号及び第3号の規定による届出義務の履行の徹底を図るため、宅地建物取引業者において、その従業者である宅地建物取引士を指導すべきことを明確化した。

なお、これらの改正については、**令和6年5月25日から施行する。**

○ 令和6年4月1日施行部分の改正概要（ガイドライン抜粋）

(第34条の2関係)

7 建物状況調査を実施する者のあつせんについて

宅地建物取引業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあつせんの有無」について記載することとする。

標準媒介契約約款では、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするとき、その理由を記入することとしているが、例えば次のような理由を記入することが考えられる。

- ・ **甲が、建物状況調査を実施する者のあつせんを希望しないため**
- ・ **目的物件の所有者から、建物状況調査の実施の同意が得られないため**
- ・ **既に建物状況調査が実施されているため**

また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。

(第35条第1項第6号の2関係)

1 重要事項説明の対象となる建物状況調査について

建物状況調査が過去1年（**鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成12年建設省令第20号）第1条第4号に規定する共同住宅等をいう。）**にあつては、**2年。以下この項において同じ。**）以内に実施されている場合には、建物状況調査を実施した者が作成した「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」に基づき、劣化事象等の有無を説明することとする。説明を行うに当たっては、当該建物状況調査を実施した者が既存住宅状況調査技術者であることを既存住宅状況調査技術者講習実施機関のホームページ等において確認した上で行うよう留意すること。

なお、住戸内における調査と住戸外における調査を、異なる調査者がそれぞれの調査範囲及びその責任分担を明確にした上で、それぞれ実施している場合も、建物状況調査として有効である。この場合、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」として、住戸内における調査を実施した者が作成したものと住戸外における調査を実施した者が作成したものが分かれているときは、その両方を説明するものとする。

○ 令和6年5月25日施行部分の改正概要（ガイドライン抜粋）

(第4条第2項第4号関係)

4 「必要と認める書類」について（規則第1条の2第3項関係）

規則第1条の2第3項に規定する「必要と認める書類」は、**免許申請者及び政令で定める使用人に係る次の(1)又は(2)とする。**

(第21条関係)

欠格事由に該当することとなった場合における届出について

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業の適正な運営を確保するため、その従業者である宅地建物取引士に対し、いわゆる欠格事由（法第18条第1項第1号から第8号まで及び第12号）に該当することとなった場合における法第21条第2号及び第3号の規定による届出義務の履行を徹底するよう指導することとする。

印紙税の非課税措置について

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方（被災者）が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられています。

下記が当該非課税措置の対象となる自然災害として適用となりましたのでお知らせします。

※ ご不明な点や詳細につきましては、最寄りの税務署にお問合せください。

災害発生日	被災者生活再建支援法適用「自然災害」	該当区域
令6・1・1	令和6年能登半島地震	・石川県（県内全域） ・富山県氷見市

※ 自然災害とは、被災者生活再建支援法第2条第2号の政令で定める自然災害をいいます。

○適用要件

租税特別措置法で非課税とされる「不動産の譲渡に関する契約書」又は「建設工事の請負に関する契約書」は、次の①から③のすべての要件を満たすもので、自然災害の発生した日から5年を経過する日までの間に作成されるものです。

- ① 自然災害の「被災者」が作成するものであること
- ② 次のいずれかの場合に作成されるものであること
 - イ 自然災害により滅失した建物又は損壊したため取り壊した建物（滅失等建物）が所在した土地を譲渡する場合
 - ロ 自然災害により損壊した建物（損壊建物）を譲渡する場合
 - ハ 滅失等建物の代わるもの（代替建物）の敷地のための土地を取得する場合
 - ニ 代替建物を取得する場合
 - ホ 代替建物を新築する場合
 - ヘ 損壊建物を修繕する場合
- ③ 当該契約書に、自然災害により所有建物に被害を受けたことについて市町村長が証明した書類（「り災証明書」等）を添付していること

※ 被災者と被災者以外の者（例えば不動産業者や建設業者）が共同で作成する契約書の場合、被災者が保存するものは被災者が作成したものとみなして非課税とされますが、被災者以外の者が保存するものは被災者以外の者が作成したものとみなして課税されます。

令和5年度「不動産コンサルティング技能試験」合格発表について

(公財)不動産流通推進センターは、令和5年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を令和6年1月12日（金）に発表しました。同試験は、令和5年11月12日（日）に全国12会場で開催され、受験申込者1,313名のうち977名(受験率74.4%)が受験しました。合格者は、442名(合格率45.2%)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6年1月12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、持ち家が前年同月比17.3%減の1万7,789戸と24カ月連続の減少、貸家が同5.3%減の2万8,275戸と4カ月連続の減少、分譲住宅でも同5.2%減の1万9,578戸と6カ月連続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8.5%減の6万6,238戸と6カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同11.8%減の511万9千㎡と10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4.0%減の77万5千戸となり、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16.7%減の1万6,301戸と23カ月連続の減少、公的資金分でも同23.2%減の1,488戸と25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1.2%減の2万6,447戸と先月の増加から再び減少、公的資金分でも同41.4%減の1,828戸と2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。

分譲住宅では、マンションが同5.2%減の7,671戸と先月の増加から再び減少、戸建て住宅でも同4.3%減の1万1,835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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、分譲住宅が同1.3%増の156戸と2カ月連続の増加となったものの、持ち家が同8.4%減の405戸と9カ月連続の減少、貸家でも同22.4%減の266戸と2カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同11.9%減の830戸と4カ月連続の減少となりました。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同3.3%増の1万980戸と増加となったものの、持ち家が同9.9%減の3,953戸、分譲住宅でも同0.0%減の9,710戸と減少となったため、首都圏全体では同0.3%減の2万4,751戸となりました。

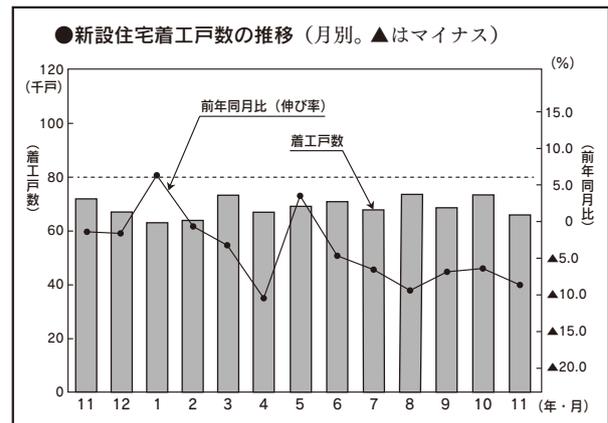
中部圏では、持ち家が同15.4%減の2,713戸、貸家が同15.4%減の2,699戸、分譲住宅

でも同13.9%減の2,203戸と全利用関係別で減少となったため、中部圏全体では同14.8%減の7,649戸となりました。

近畿圏では、分譲住宅が同13.3%増の3,192戸と増加となったものの、持ち家が同15.9%減の2,435戸、貸家でも同16.5%減の4,630戸と減少となったため、近畿圏全体では同8.6%減の1万311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21.6%増の569戸と増加となったものの、持ち家が同22.3%減の2,148戸、貸家でも同21.3%減の5,129戸と減少となったため、全体では、同20.0%減の7,880戸と6カ月連続の減少となりました。

2×4では、貸家が同2.2%増の4,872戸と増加となったものの、持ち家が同7.7%減の2,366戸、分譲住宅でも同6.4%減の829戸と減少となったため、全体では、同2.1%減の8,072戸と3カ月ぶりの減少となりました。



[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5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いただきますが、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。

1. 開催日時 令和6年3月15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
岐阜市藪田南5-14-53
3. テーマ (1)「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
(2)「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「宅地建物取引業務の知識」を使用していきます。
4. 受講料 会員及び登録従業者 2,200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、2月29日(木)までにFAXにてお申し込みください。(ただし、定員になり次第締切りとさせていただきます。)

FAX 058-274-8833

基礎教育研修会受講申込書

3月15日(金)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和6年 月 日

商号		免許番号	大・知()第	号
事務所所在地			所属支部	
TEL		FAX		
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 2月29日(木)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注意ください。
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3,390円)
「2022年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」+「2023年追補版」
「2023年版 不動産税制の手引」セット

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

第9回 Learn through Legal thinking



善良な管理者の注意

顧問弁護士 浦田 益之

事例

A社は、Bから、土地建物を代金3000万円で買い受け、これをXに4000万円で売却した。A社・B間の売買における受渡の日の前に、A社はXに転売しており、いずれの場合も代金の授受と所有権移転登記を了していた。

ところが、Bは、A社との売買に一切関与しておらず、Bの娘Cが、勝手に権利証や実印を持ち出し、仲介業者Dを代理人に立てその売買を行わせていた。

その後、Bは、Xを相手取り、所有権移転登記の抹消を求める訴を起こした。

これを受けて、Xは、売主の売買意思や代理人の権限につき調査しなかった過失があるとして、

①A社の代表取締役甲には取締役の任務懈怠責任を

②仲介業者Dには債務不履行責任を

問い、4000万円の損害賠償請求の提訴をした。

なお、A社・X間の売買には弁護士乙が立ち会っており、相被告とされ、立会義務違反の責任を追究された。

1. 仲介業者Dについては、どこまでの事項につき、調査義務を負っているか。

その調査義務は、第一の売買にも及ぶか。

2. 会社法429条は、職務を行うに当たって、悪意又は重大な過失があったときは、取締役個人としても、第三者に生じた損害を賠償する責任を負うと定めている。

代表取締役甲の場合、その責任はどうか。

<宅建取引士が不動産会社の重役を兼ねているケースでは、なおさら注意を要する>

3. 弁護士乙が、仲介業者Dの権限を調査しなかったとき、立会人としての責任を問われることがあるか。

判決結果

甲・Dのみ敗訴



売買対象物件の土地の一部が都市計画道路予定地に指定され、同予定地内において建物の建築時に必要となる都市計画法53条1項の許可に関し、分離することができるように設計上の配慮をする規定があるにもかかわらず、仲介者が規定を説明しなかったため、買主が想定していた本件土地の利用が不可能となったとして、売主及び仲介会社に対して、契約の解除、損害賠償請求等を求めたが、全て棄却された事例

(東京地裁 令和2年11月19日判決)

【事案の概要】

X(原告:買主・元宅建業者)は、Y1(被告:売主・個人)との間で、Y2(被告)を仲介業者として、土地(本件土地)および建物(本件建物)の売買契約(本契約)を以下のとおり締結した。

- ・ 売買契約日 平成31年2月8日
- ・ 売買代金 1億3400万円
- ・ 手付金 670万円

本件土地の一部には、都市計画道路予定地が含まれており、本件建物が所在する区域においては、都市計画法の許可取扱基準として、建築物が下記アないしオに掲げる全ての要件に該当し、かつ容易に移転し、または除去することができるものであることが定められている。

- ア. 市街地開発事業(区画整理、再開発など)等の支障にならないこと
- イ. 階数が3以下で、かつ地階を有しないこと
- ウ. 高さが10m以下であること
- エ. 建築基準法2条5号に規定する主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること
- オ. 都市計画道路区域の内外にわたり存することになる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう、設計上の配慮をすること

Y2は、本契約の締結の際、Xに対する重要事項説明の中で、上記規制のアからエまでは説明したが、オの規制については説明をしていなかった。

Xは、Y2が重要事項説明に際し、上記規制オの説明をしなかった重要事項説明義務違反となるため本契約を解除した、あるいは錯誤により無効と主張し、Y1およびY2に対して支払済の手付金、仲介手数料等の返還を求める訴訟を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 重要事項説明義務違反の有無と解除の可否について

本件契約の重要事項説明書には本件土地の一部が都市計画道路予定区域内に位置していることが明示され、Xも本件契約締結前や重要事項説明時にこの点について説明を受け、事業決定がされれば予定区域内に存在する建物の取去の必要が生じることは認識していたのであるから、本件土地と同予定区域の位置関係や制約等の有無及び内容について関心を抱いて然るべきである。Xの業務が不動産の取得、所有、処分等であることや本件契約の3カ月ほど前までは宅地建物取引業者の免許を有していたことからすればXにおいても同予定区域の存在やその内容は極めて容易に把握できるところであり、リスク調査や質問等を行うことが十分可能であった。

また、Xは本件契約締結前に現地確認等を行わず、契約締結時までには本件建物の解体や再築について言及していないことからすれば、Y1、Y2らとしては、Xが当面は本件建物を解体せず利用する前提での契約と想定していたと言わざるを得ない。

その上で、本件土地のうち都市計画道路予定区域外の部分は、約16.66㎡（約5坪）で、地形も三角状であるから、この土地に建物を建築することは事実上困難であり、現実と同予定区域外の部分に建物を残存させることが客観的に困難である場合は、分離設計配慮の規制について説明する実質的な意味が乏しいといわざるを得ない。

以上より、本契約締結に当たって、本件規制の説明を受けることがXにおいて重要事項であったとまでは認めがたく、Yらが本件規制の説明を行わなかったことが重要事項説明義務に違反したと認めることはできない。

したがって、重要事項説明義務違反があることを前提とする本件契約の解除に係るXの主張は理由がない。また、同義務違反を理由とする債務不履行または不法行為に基づく損害賠償請求も理由がない。

(2) 錯誤の成否について

Xが本件契約締結前に本件土地の一部が都市計画道路予定区域内に位置することは認識していたところであり、仮にXに何らかの錯誤があるとしても動機に錯誤があるというほかに、重要事項説明書の記載から本件規制の存在や内容は容易に知ることができ、Y2に何ら建物の再築の可否等について尋ねていない点も勘案すれば、Xの動機が契約内容としてY1に表示されていたと認めることができず、他にこれを認める客観的証拠もない。

よって、Xの請求はいずれも理由が無いから、これを棄却する。

【まとめ】

都市計画道路予定地における建築制限は、買主の建築計画に大きな影響を与えることから、仲介業者においては重要事項として説明する必要がある事項である。

本件においては、重要事項説明において仲介業者は建築制限等の説明をしているものの、規制の一部（分離設計配慮）については説明をしていなかった。

仲介業者は、買主の情報判断に重要な影響を及ぼす重要な事項については、重要事項説明を行う必要があるが、本件仲介業者は、買主が既存建物の建替えを予定せず、既存建物を利用することが前提であること、分離設計は不可能であることから、その説明を行わなかったと思われる。

本判決は、仲介業者が説明をしなかった事項が、買主が売買契約を締結するかどうかの判断において、重要な事項にあたらなかった点、目的を明示しなければ買主は錯誤を主張することはできない点で、参考になるとと思われる。

(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 | 東京：瀬上常務理事出席 |
| ・仕事始め | |
| 1月15日 | 1月26日 |
| ・宅建ぎふV o l . 5 6 5 発行 | ・第2回正副会長会議 |
| 1月18日 | 1月29日 |
| ・弁護士相談 | ・第3回人材育成委員会 |
| 1月22日 | 1月30日 |
| ・全宅保証第3回苦情解決・研修業務委員会 | ・全宅連改正空き家特別措置法説明会 |
| 東京：山本会長出席 | 大橋事務局長、岡戸職員出席 |
| 1月25日 | 1月31日 |
| ・全国指定流通機構連絡協議会第10回運営委員会 | ・全宅連第4回組織整備・入会促進特別委員会 |
| | 山本会長出席 |

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 1月9日
入会審査会
- 1月10日
第2回役員会
新年互礼会
- 1月16日
巡回相談(岐阜市役所)
第3回役員会
- 1月23日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

- 1月11日
新年互礼会
- 1月17日
巡回相談(羽島市役所)
- 1月23日
正副支部長・委員長会議
- 1月25日
入会審査会

- 1月29日
第1回役員選考委員会
- 1月30日
総務委員会

岐阜北支部

- 1月9日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月11日
第5回幹事会
新年互礼会

西濃支部

- 1月23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9日
巡回相談(関市総合福祉会

- 館)
- 1月12日
第2回支部研修会
新年互礼会
- 1月15日
第1回総務・財務委員会
- 1月26日
IT研修会

東濃支部

- 1月12日
正副支部長会
- 1月19日
新年互例会
- 1月29日
入会審査会

飛騨支部

- 1月24日
新年互礼会

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

【岐阜中支部】

(1) 5302 6. 1. 12	福 の 家	松 下 大 祐	松 下 大 祐	058-216-0948 058-216-0949	岐阜市梅河町2-21-1	500-8815
----------------------	-------	---------	---------	------------------------------	--------------	----------

【岐阜南支部】

(1) 5300 5. 12. 22	(株)ナカジマ不動産	中 島 佳 彦	中 島 佳 彦	058-325-8845 058-325-8846	羽島郡笠松町江川50-1 ラ・カーサ・フェリーチェ3C	501-6032
-----------------------	------------	---------	---------	------------------------------	--------------------------------	----------

【中濃支部】

(1) 5303 6. 1. 16	アール・イー・オオノ(株)	大 野 博 文 (大野雄人)	大 野 雄 人	0574-66-8533 0574-66-8534	美濃加茂市新池町2-6-24	505-0031
----------------------	---------------	-------------------	---------	------------------------------	----------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜南	(株)タカオホームソリューションズ 六条店	野 尻 大 名	岐阜市六条福寿町3-3	廃 止	17
西 濃	三 宅 ハ ウ ジ ン グ	三 宅 和 義	安八郡神戸町大字末守35-25	期間満了	44
中 濃	(有)ハガ住宅産業	羽 賀 徹	可児市下恵土974	廃 業	59

変 更 事 項 (1 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	(株)エサキホーム 岐阜支店	政令使用人	加藤繁輝	中村哲平	16
		専任取引士	加藤繁輝・林大介 稲垣智成	中村哲平	
岐阜南	タ マ ホ ー ム (株) 土地買取センター岐阜店	政令使用人	田中誉人	磯野春松	17
		専任取引士	田中誉人		
岐阜南	(株)アイダ設計 各務原モデル店	政令使用人	早川宗必	遠田克則	22
		専任取引士		遠田克則	
岐阜南	(株)T O W A I E	T E L	058-207-9903	058-240-0002	25
岐阜南	(株)パウハウス丸栄	専任取引士	渡辺一雄	松波正明	25
岐阜北	(有)岐阜大学前不動産	代 表 者	久世久美子	安野(久世)和奈	28

岐阜北	新日本ガス(株)	専任取引士	今井直哉	高井雄三	29
岐阜北	(株)フェイバリットホーム	専任取引士		大洞典子	29
岐阜南	(株)アサノ不動産	所在地	〒504-0047 各務原市那加岩地町1-68	〒504-0047 各務原市那加岩地町1-90	—
		T E L	058-382-3087	058-260-9905	
		F A X	058-382-3087	058-260-9906	
		専任取引士		浅野敏也	
岐阜北	(株)明豊創建	専任取引士	菱田功治	高橋謙二	30
岐阜北	(株)コムズ	専任取引士		浅野幸枝	33
岐阜北	(株)さくら 岐阜ギャラリー	政令使用人	鷺見剛男	井川栄太郎	—
西濃	(株)アイダ設計 大垣モデル店	政令使用人	遠田克則	早川宗必	36
		専任取引士	遠田克則		
西濃	(株)さくら 大垣ギャラリー	政令使用人	高畑濱子	宮田千春	37
西濃	(株)明星	専任取引士	土屋一文	長尾忠明	39
西濃	(株)夢のおてっだい 大垣	政令使用人	高橋滉人	田宮知幸	39
		専任取引士	高橋滉人・横山莉璃 清水省吾	田宮知幸	
中濃	リーフ不動産	商号	丸山不動産	リーフ不動産	53
		所在地	〒501-3601 関市上之保1315-2	〒501-3256 関市巾3-208-3	
		T E L	0575-47-2550	0575-22-1890	
		F A X	0575-47-2550		
		専任取引士		齋藤晋	
中濃	藤不動産(株)	専任取引士	大野雄人		56
東濃	アイズエステート(株)	所在地	〒509-9132 中津川市茄子川2077-475	〒508-0001 中津川市中津川3385-5	74
東濃	(有)中津川不動産	F A X	0573-85-0860	0573-65-8277	74
東濃	マルイ不動産(株) 中津川支店	専任取引士		池戸則之	74
東濃	(株)一建	専任取引士	伊藤望	大場早苗	—
東濃	大丸開発(株) DAIMARUパーク	専任取引士	立川公野	古田涼子	—

※ 頁の欄は、「令和4・5年度会員名簿」の掲載ページです。「—」表示は、名簿作成後の入会者・支部移転者等です。

■ 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)とは？

▶ 宅建協会に所属している会員のみが入会できる、**ハトマークグループの組織**であり、平成13年に設立、平成23年より一般社団法人として賃貸不動産管理業務を行っている会員業者に対し、業務サポート、研修事業等を実施している**会員数6,800社を超える全国最大の管理業団体**。

「住まう」に、寄りそう。



全宅管理



〈会員証〉

全国最大の管理業団体である「全宅管理」に入会していることで、お客様の安心を得ることにつながる

全宅管理の入会メリットなど、本資料の内容を動画にて解説していますので、ぜひご視聴ください。



入会に関してご不明な点等ございましたら、ぜひお気軽にお問い合わせください。



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

TEL:03-3865-7031



「ハトマーク」は、全宅連系ハトマークグループのシンボルマークです。
「ハトマーク」の2羽のハトは、「会員とお客さま」、赤色は「太陽」、緑色は「大地」、白色は「取引の公正」を表しています。

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6年1月31日現在
所属会員 1,135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