

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.573
令和6年9月15日発行



おもな内容

令和6年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況……	2
6月新設住宅着工……	2
空き家等の媒介報酬特例に関して、特例を適用する場合の媒介契約書への特約の記載例及び会員の皆様からよくあるご質問について（全宅連）……	3
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

令和6年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況 対前年度比2.0%減(岐阜県)

令和6年度の宅地建物取引士資格試験の受付が、令和6年7月1日から、郵送申込については7月16日まで、インターネット申込については7月31日までの間行われました。

同試験の実施機関である(一財)不動産適正取引推進機構による受付状況(速報値)では、岐阜県においては、受験申込者数が2,827名と前年度の申込者数2,885名より58名、対前年度比2.0%減少しました。(一般受験者2,470名、登録講習修了者357名)

受験申込者総数は、30万1,336名で、前年度の申込者総数28万9,096名より12,240名、対前年度比4.2%増加しました。申込者の内訳は、一般受験者が24万5,994名、登録講習修了者が5万5,342名で、一般受験者が、前年度より12,127名の増加、登録講習修了者が113名の増加となりました。

令和6年度宅建試験受付状況(速報値)

	令和6年度			令和5年度			対前年度比		受付区分別	
	一般 申込者	講習 修了者	計	一般 申込者	講習 修了者	計	増減	増減率 (%)	ネット	郵送
岐阜県	2,470	357	2,827	2,492	393	2,885	△58	△2.0	2,597	230
全国	245,994	55,342	301,336	233,867	55,229	289,096	12,240	4.2	270,285	31,051

6月新設住宅着工

国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比5.6%減の1万9,181戸と31カ月連続の減少、貸家が同6.2%減の2万8,233戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同8.6%減の1万8,361戸と2カ月連続の減少となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同6.7%減の6万6,285戸と2カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同9.6%減の517万5千㎡と2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5.9%減の76万5千戸となり、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4.8%減の1万7,662戸と30カ月連続の減少、公的資金分でも同13.9%減の1,519戸と32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4.6%減の2万6,624戸と2カ月連続の減少、公的資金分でも

同27.5%減の1,609戸と5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2.1%減の8,241戸と3カ月ぶりの減少、戸建て住宅でも同13.8%減の1万7戸と20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3.3%減の408戸と4カ月連続の減少、貸家が同9.2%減の157戸と3カ月ぶりの減

少、分譲住宅でも同27.1%減の102戸と7カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同9.1%減の668戸と2カ月連続の減少となりました。

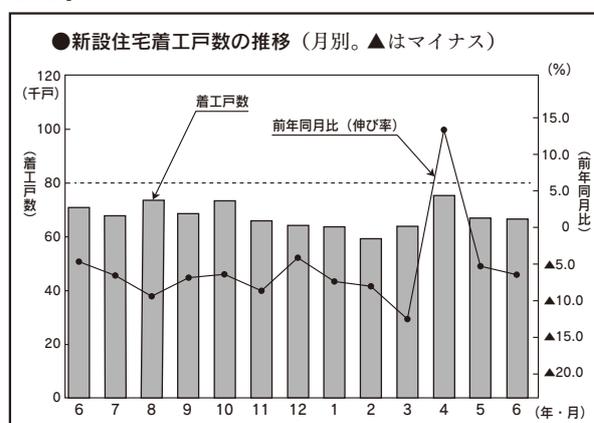
三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同10.2%減の3,855戸、貸家でも同7.2%減の1万436戸と減少となったものの、分譲住宅が同16.6%増の8,980戸と増加となったため、首都圏全体では同0.4%増の2万3,407戸となりました。

中部圏では、持ち家が同5.9%減の2,797戸、貸家が同14.2%減の2,458戸、分譲住宅でも同13.4%減の1,886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11.4%減の7,154戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同2.4%減の2,448戸、貸家でも同6.4%減の4,515戸と減少となったものの、分譲住宅が同15.2%増の3,810戸と増加となったため、近畿圏全体では同1.3%増の1万843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持ち家が同16.2%減の2,345戸、貸家が同11.1%減の5,563戸、分譲住宅でも同21.5%減の303戸と減少となったため、全体では、同12.6%減の8,279戸と13カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同0.4%減の2,497戸、分譲住宅でも同13.7%減の702戸と減少となったものの、貸家が同17.6%増の5,009戸と増加となったため、全体では、同8.3%増の8,223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

7月1日に施行された空き家等の媒介報酬特例に関して、特例を適用する場合の媒介契約書への特約の記載例及び会員の皆様からよくあるご質問について（全宅連）

全宅連において、特例を適用する場合の媒介契約書への特約の記載例及び会員の方からよくある質問をQ&Aとしてまとめたものが、ホームページ(会員専用サイト「ハトサポ」)において公開されましたのでお知らせします。

[ハトサポ]→[ワード・エクセル書式]→[媒介契約書]→[空家等に係る媒介特例関連]

媒介契約書特約記載例

【売買】

媒介契約書の報酬額記載欄の記載例(一般媒介契約書の場合)

8 約定報酬額 (消費税及び地方消費税抜き報酬額) 300,000円と(消費税額及び地方消費税額の合計額) 30,000円を合計した額とします。

9 約定報酬の受領の時期 ○○○○○○○○○○とします。

10 特約事項 上記金額は、媒介に要する費用を勘案して算出したものであり、宅地建物取引業法第46条に基づく国土交通省告示第七の特例の規定によります。

【賃貸】

媒介契約書の報酬額記載欄の記載例(※本会策定の住宅賃貸借媒介契約書(貸主用)の場合)借主から報酬を受領しない場合

頭書(5) 報酬等

①媒介報酬	頭書(3)に記載する賃料の2ヶ月分相当額に消費税額を合計した額
②報酬受領の時期	宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、契約の当事者に交付した後、①の報酬を受領します。

頭書(6) 特約事項

上記金額は、媒介に要する費用を勘案して算出したものであり、宅地建物取引業法第46条に基づく国土交通省告示第九の特例の規定によります。

空き家等の媒介報酬特例に関するQ & A

	種別	よくある質問	回答
1	売買	低廉な空家等とはどういったものを指すのか。	「低廉な空家等」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地又は建物の価額が800万円以下の金額の宅地又は建物をいい、当該宅地又は建物の使用の状態を問わないとされており。以上により「低廉な空家等」には、単に空き家のみならず、居住中の家屋、宅地、更地も含まれます。
2	売買	従来の空き家等の媒介特例は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られていたが、今回の改正ではどうなるのか。	従来の特例では報酬を受けられるのは売主に限られておりましたが、今回の改正によって売主に加え、買主からも報酬を受けられるようになりました。
3	売買	空家等の媒介報酬特例について、特例による報酬を受領するのに、何か要件はあるか。	今般の媒介特例を適用して報酬を受領する場合においては、媒介・代理契約の締結に際しあらかじめ、特例で定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があることに、特に留意が必要とされており。例えば、宅地建物取引業法第34条の2第1項の規定に基づき交付する書面等(媒介契約書)において、報酬額のほか、特例を活用する旨を注記し、依頼者に説明を行う等の方法があります。

4	売買	特例で定める上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要があるとの事だが、合意を得るための合意書等の書面はあるか。	本件に係る合意書等を用意する予定は特段ありません。本特例の合意の取得方法として、本会では売買や賃貸の媒介契約書の締結時に契約書の特約条項に本特例を追記して合意する方法を想定しております。
5	売買	本特例に係る媒介契約書の特約条項の記載例についてHP等で確認できるのか。	本会では、媒介契約書の特約条項への記載例を作成し、本会ハトサポにて公表しておりますので、ご参照ください。
6	売買 賃貸	費用を勘案してとはどういったものなのか。	国土交通省が公表した「宅建業法の解釈・運用の考え方」によれば、「費用を勘案して」とは、報酬額の算出に当たって、取引の態様や難易度等に応じて当該媒介業務に要すると見込まれる費用の水準や多寡を考慮することを求めるものであって、当該費用に相当する金額を上回る報酬を受けることを禁ずる趣旨のものではないとされています。
7	賃貸	長期の空家等の貸借の媒介における特例について、「長期の空家等」とはどのぐらいの期間を想定しているのか。	「長期の空き家等」とは、貸主である依頼者から媒介の依頼を受ける時点において、少なくとも1年を超えるような期間にわたり居住者が不在となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室が想定されるほか、相続等により利用されなくなった直後であって今後も所有者等による利用が見込まれないものについては期間の定めはないものとなっています。
8	賃貸	現に長期間にわたって居住の用、事業の用その他の用途に供されておらず、又は将来にわたり居住の用、事業の用その他の用途に供される見込みがない宅地又は建物をいう。と規定しているが、具体的にはどのような空き家等を想定しているのか。	例えば、前者については、少なくとも1年を超えるような期間にわたり居住者が不在となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室、後者については、相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室であって、今後も所有者等による利用が見込まれないものなどが考えられます。
9	賃貸	長期間空き家となっている賃貸集合住宅（アパート、マンション）等は特例の対象となるか。	賃貸集合住宅の空き室は、事業の用に供されているものと解され、特例の対象となりません。
10	賃貸	長期の空家等の貸借の媒介の特例に関し、通常の借賃の1ヶ月分を超えて受領できるのは具体的にどのようなケースになるのか。	国土交通省が公表した「宅建業法の解釈・運用の考え方」によれば、長期の空家等の貸借の媒介については、従来の借賃の1ヶ月分の報酬規定にかかわらず、当該媒介に要する費用を勘案して、借賃の1ヶ月の規定により算出した金額を超えて、依頼者の双方から受ける報酬の合計額が借賃1ヶ月

			の 2.2 倍に相当する金額の範囲内で報酬を受けることができます。但しこの金額は合計額でありますので、例えば借主から借賃の 1 ヶ月の 0.55 倍に相当する額を受領する場合には、貸主に対して受領できるのは借賃の 1 ヶ月の 1.65 倍に相当する額になります。なお、この規定に基づき、宅建業者が通常の上限を超えて依頼者から受けることができる報酬は、長期の空家等の貸主から受けるものに限られますので注意が必要です。
11	賃貸	長期の空家等の貸借の媒介の特例により、貸主から通常の告示の規定を超える報酬を受けるとき、借主に対し告知すべき事項等、留意すべき点はあるか。	長期の空家等の貸借の媒介の特例の適用は、借主から受ける報酬の額が借賃の 1 月分の 1.1 倍（居住の用に供する場合は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該借主の承諾を得ている場合を除き 0.55 倍）以内である場合に限られることに留意いただくとともに、借主に対しても、媒介契約締結に際し、あらかじめ、報酬額について説明し、合意する必要があることに留意する必要があります。
12	賃貸	長期の空家等の貸借の媒介の特例の対象に、土地が含まれるか。	例えば、空地は「長期の空家等」に含まれますので、特例の対象となります。
13	賃貸	長期の空家等の貸借の媒介の特例において、報酬額の合意の取得方法については売買と同様、媒介契約書等の特約事項に追記する方法でよいか。	本特例の合意の取得方法として、売買の媒介と同様に、媒介契約書において、貸主より合意を得る方法で差し支えないとされておりあります。
14	賃貸	権利金の授受がある場合の賃貸借について、従来の規定（告示第六）では、依頼者から受ける報酬の額については貸借の媒介や代理の規定にかかわらず、当該権利金の額を売買に係る代金とみなして、売買又は交換の媒介・代理の規定によるとされているが、この権利金の額が 800 万円以下の取引の場合に、今回の特例（低廉な空き家等の売買又は交換の媒介・代理の規定）が適用されるか。	ご質問の場合については、低廉な空き家等の売買又は交換の媒介・代理の規定は適用されません。
15	賃貸	取引の対象が、居住用以外の事務所、店舗、倉庫等の事業用建物で 1 年を超えて空き家となっており、今後も所有者による利用が見込まれない場合の貸借の媒介について、長期の空家等の貸借の媒介・代理の特例は適用されるか。	ご質問の「事務所、店舗、倉庫等の事業用建物」について、長期の空家等の貸借の媒介・代理の特例は適用されません。

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16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

X(消費者)は、不動産業者Aの仲介により、住宅販売を営むYとの間で、第一種風致地区内の新築戸建て住宅を売買代金8000万円で購入した。

Yは、住宅の緑地率について、条例が定める30%以上の制限を守っていたが、その後、形を整えただけの状態にある芝を撤去してしまい、新たにデッキテラスを設けたうえ、建物とデッキテラスとの間の一体感や、デッキテラスからの眺望・採光・通風などの良さをセールスポイントにしていた。

条例違反のことは、Yは、もちろん、Aも聞いて知っていたが、Xには告知しなかった。

条例違反が判明した後、Xは、Yに対し、不利益な事実の告知がなされておれば、住宅の購入はしなかったとして、消費者契約法4条2項の誤信を理由に売買契約を取り消し、代金全額の返還を求めて提訴した。

判断のポイント

1. Xは、「誤認」によって売買契約をしたことになるか。
2. Yは、不利益な事実は故意に告げなかった場合と限定されているし、故意などなかったと、その責任を否定した。
この主張は認められるか。
3. この場合は、わずかな注意さえすれば、容易に有害な結果を予見することができた。
故意がなかったにせよ、重過失は否定できない。
それでも、Yには責任がないといえるか。
4. Aは訴えられていないが、Xに対する責任はどう構成されるか。

(注意)

消費者契約法は2018(H30)年に改正があり、不利益な事実については、「故意に告げなかった」が、「故意又は重大な過失により告げなかった」に改められている。

判決結果

一審名古屋地裁は、Yに故意なしとして、取消しを認めず、二審名古屋高裁はこれを覆し、故意に告げなかったと認定した。



入居した部屋の上階からの漏水事故により「事故物件」になったとして、自らが適正と主張する賃料しか支払わない賃借人に対する、賃貸人の、賃貸借契約解除による建物明渡し、未払賃料及び遅延損害金等の請求が認められた事例

(東京地裁 令和3年2月26日判決)

【事案の概要】

平成29年7月、X(原告・賃貸人)は、本件アパートを前所有者Aより購入し、本件アパートに入居するY(被告・賃借人)らに対する賃貸人の地位を引き継ぎ、管理を管理業者Bに委託した。

＜Yとの本件賃貸借契約の概要＞

- ・契約期間 : 平成27年8月18日から2年間
- ・賃料 : 月7万2000円
- ・遅延損害金 : 年14%

令和元年7月16日、Yが入居する本件居室の上階202号室の漏水により、本件居室の天井部分が破損・落下する事故(本件漏水事故)が発生したため、そのことをBに通知した。

Bは、本件建物の破損状況を確認し、同年8月11日、漏水事故の原因であった202号室のユニットバスのホースの脱却部を修繕し、Yに、本件居室の天井部分の修繕等の日程調整を依頼した。

しかし、Yは、この修繕に協力をせず、同年8月17日、Bに対して、本件居室が漏水事故により「事故物件」になったとして、家賃減額をした上で本件賃貸借契約を更新する旨の通知をし、同年9月以降、本件居室の賃料を3万7500円として、その金額をXに支払い居住を継続した。

Xは、Yが減額した賃料しか支払わないため、令和2年7月6日、Yに対し、未払賃料の支払いの催告と、送達後7日以内に支払わない場合には契約を解除する旨の通知をした。

しかし、Yがこれに応じなかったことから、Xは、同年7月21日に賃貸借契約を解除したとして、Yに対し、本件居室の明渡し、未払賃料・契約解除日以降の使用料相当損害金並びにこれらに関する遅延損害金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Yは、上階に設置されていたユニットバスが耐用年数を超えた時点でXが交換する義務を怠り、損害を被ったため自らが適正とする賃料を支払っていたので、賃料の不払いを理由に契約の解除はできないなどと主張した。

【判決の要旨】

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を全部認容した。

(Xの本賃貸借契約の解除について)

Yは、本件漏水事故により、本件居室は事故物件になったとして賃料の減額を求めたが、Xが取り合わなかったことから賃料の一部を支払っていたもので、そのような経緯からすれば、Xの本件賃貸借契約解除の意思表示の効力が制限されるかのような主張をする。

しかしながら、賃料減額が合意されていないことは当事者間に争いがなく、賃料減額に係る司法判断もされず、居住を継続していたことからすると、Yが本件賃貸借契約の約定賃料の支払義務を免れるものではない。

また、Yは、Xの天井部の修繕の協力要請には消極的な態度を示すとともに、Xが賃料減額交渉に積極的な態度をとっていないと考え、対抗措置として、適正額と考える減額した賃料しか支払いを

しなかったのであるから、その支払は、Yの一方的な判断に基づいてされたものというほかなく、正当な理由による不払いということとはできない。

従って、賃料不払に至る理由やその経緯が、Xの本件賃貸借契約解除の意思表示の効力を制限する事情に当たるとはいえない。

(Yが主張するXの義務違反について)

Yは、202号室で耐用年数を超えるユニットバスを交換しなかったことが、Xの義務違反であると主張するが、本件賃貸借契約書において耐用年数を超えるユニットバスを交換する義務を貸主が負担することを定めた条項はなく、そうすると、貸主であるXが、本件アパートの借主らに対し、賃貸借の目的である部屋を使用収益させる義務を超え、耐用年数を超えるユニットバス等は交換しなければならない義務までも負担すると認めることはできない。

また、Yは、Xが漏水事故を平成29年7月に認識していたにもかかわらず、修繕しなかった義務違反があると主張するが、その事実を客観的に裏付ける証拠はなく、本件漏水事故の発生後、Xが修繕を完了したとの告知がされるまでの間、本件建物が倒壊する危険があるなどと考えながら生活をせざるを得なくなり精神的苦痛を被った旨主張するが、Xは本件漏水事故の前後を通じて本件建物に居住を継続しており、住居として使用することに支障があったとは考え難い。

従って、漏水事故により、Yが何らかの具体的損害を被ったものと認めることはできない。

(結論)

以上によれば、XのYに対する解除によって、本件賃貸借契約は終了しているものと認められ、XのYに対する、本件建物の明渡し、未払賃料28万円余及びこれに対する年14%の遅延損害金、契約解除日以降の建物明渡し済みまでの使用料相当損害金の請求には理由があるからこれを認容する。

【まとめ】

賃貸借契約で合意をした賃料の減額は、原則、契約当事者間の合意があつてできるものであり、合意がなければ、裁判所に調停の申し立てを行い、調停が不調になった場合は、裁判所に賃料の減額請求訴訟を行うことができる。それを行わないまま、一方的に賃料を減額して支払う行為は、家賃の未払いであり、その継続は、賃貸人との信頼関係の破壊にあたり、賃貸人からの契約解除の要件に該当することになると考えられる。

本件と同様に、賃借人が一方的に賃料を減額して支払った結果、賃貸人の契約解除と未払賃料の請求が認められた事例として、東京地判 平27・11・2、東京地判 平25・4・22等が見られる。

(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下さい。

協 会 の 動 き

8月2日

・第2回総務・財務合同委員会

8月9日

・第1回消費者保護委員会

8月15日

・宅建ぎふV o l . 5 7 2 発行

8月22日

・弁護士相談

8月27日

・第1回情報提供委員会

8月29日

・賃貸不動産経営管理士講習

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

8月6日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

8月7日

巡回相談(各務原市役所)

8月20日

巡回相談(岐阜市役所)

8月21日

巡回相談(羽島市役所)

8月27日

第3回正副支部長会議

岐阜北支部

8月26日

第4回幹事会

8月27日

巡回相談(岐阜市役所)

8月29日

入会審査会

西濃支部

8月9日

巡回相談(関ヶ原町役場)

8月15日

養老町空家相談会

8月21日

産業用地等の情報提供に関する協定書締結式(大垣市)

中濃支部

8月1日

巡回相談(美濃市福祉会館)

8月20日

巡回相談(関市総合福祉会館)

8月27日

巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

飛騨支部

8月2日

第3回役員会

一 会 員 の 異 動

入 会 者 (会員名簿に貼付けしてご利用頂きます。)

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) 5327 6. 6. 13	(株) L i n k t r e e	白 石 健	中 江 芳 雄	058-200-6701 058-248-7383	岐阜市九重町3-1	500-8146
----------------------	---------------------	-------	---------	------------------------------	-----------	----------

【岐阜北支部】

(1) 5323 6. 5. 30	(株) G R S	後 藤 康 之	波 多 野 忍	058-229-6836 058-229-6855	岐阜市世保南25	501-2543
----------------------	-----------	---------	---------	------------------------------	----------	----------

【東濃支部】

(1) 5329 6. 6. 25	(株) 林 組	林 昭 一	林 昭 一	0572-56-9830 0572-56-9831	土岐市肥田町肥田815	509-5115
----------------------	---------	-------	-------	------------------------------	-------------	----------

変更事項（8月）

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜南	(株)エコ・ハウス 賃貸の窓口ROOMPIA茜部店	商号	(有)エコ・ハウス	(株)エコ・ハウス	16
岐阜南	(株)カワサキライフコーポレーション 岐阜営業課	代表者	岡本望	細川勝伸	22
岐阜南	(株) 極 東	専任取引士	矢崎寿和	中村友章	26
岐阜北	(株) エコ・ハウス	商号	(有)エコ・ハウス	(株)エコ・ハウス	28
岐阜北	(株) ホームライフ	代表者	曾我部光	坪井健祐	30
		専任取引士		坪井健祐	
西濃	(株) 丸竹建設	専任取引士		竹中儀彦	41
中濃	ユニオン(株)	専任取引士		野満博義	52
中濃	大脇建設(株)	専任取引士	牧野勇三	竹川英之	59
中濃	森乃興産(株)	所在地	〒509-0246 可児市今2280-1	〒509-0235 可児市桜ヶ丘6-76	—
		T E L	0574-65-4637	050-8893-2724	
		F A X	0574-65-8971	050-8893-2725	

※ 頁の欄は、「令和6・7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。

[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



イメージキャラクター
佐藤まり江さん

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

公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会





「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8月31日現在
所属会員 1,126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 瀬上 直樹