令和7年8月号

会 員 各 位

公益社団法人全日本不動産協会岐阜県本部
公益社団法人不動産保証協会岐阜県本部
一般社団法人全国不動産協会岐阜県本部
本部長　野田　久貴

～ 岐 阜 県 本 部 だ よ り ～

〔1〕令和7年度　第2回法定研修会(eラーニング)のお知らせ

令和7年度第2回法定研修会を WEB 講習（eラーニング）にて実施いたします。研修内容・受講方法等は下記の通りです。本研修は、宅地建物取引業法第64条の6の規定に基づく法定研修となりますので、皆様受講して頂きますようお願い申し上げます。

記

【実施期間】令和7年9月1日（月）～令和7年9月30日（火）まで

第一部【講義内容】令和7年度「住まいの税制」のポイントをつかむ！
【講　　師】税理士

第二章【講義内容】知っておきたい重要土地等調査法と盛土規制法
新たに加わった重要事項説明書で説明を要する2つの法律とは？
【講　　師】弁護士
【受講方法】全日本不動産協会ホームページにアクセスし、「会員ログイン」よりパスワード等を入力し、下の要領で視聴して下さい。動画視聴後、 効果測定に回答していただき、効果測定7割以上の正解で合格となります。効果測定合格まで修了された方のみ第2回法定研修会を出席とさせていただきます。
研修済証が必要な方は、効果測定合格後の画面より、研修済証をダウンロードしてください。

〔2〕令和7年度会費納入について

令和7年6月1日に令和7年度会費請求書を発送させていただきました。まだお振込みをしていただけていない方は、同封しております振込用紙にてお振込み下さいますようよろしくお願いします。 なお、既に納入していただきました方、ありがとうございました。

〔3〕「賃貸住宅入居者総合保険」「テナント総合保険」代理店募集のお知らせ/全日ラビー少額短期保険株式会社

「全日ラビー少額短期保険株式会社」は、全日会員の為に設立された全日グループの少額短期保険会社です。賃貸不動産をお取扱いされています全日会員の皆様より、代理店を募集しています。

『全日ラビー少額短期保険「新規代理店登録キャンペーン」（代理店登録していただいた会員の方に、QUOカード（10，000円相当）を進呈）』を実施しています。この機会に是非ご登録下さい。代理店登録希望の方は、全日ラビー少額短期保険㈱代理店登録担当窓口（03-3261-2201）までご連絡下さい。

※ 登録完了1，000社に到達した場合、本キャンペーンは終了しますのでご了承ください。

〔4〕諸変更事項について

【諸 変 更 事 項】 諸変更事項については次の通りです。

受付年月日	商　　号	変更事項	変 更 前	変 更 後
R7.7. 9	エムキュー開発	所在地	瑞穂市森783-2	本巣市政田2949
R7.7.16	㈱あけぼの	専任宅建士	梅村　佳幸	髙見　奈美子
R7.7.18	㈱スリーテック	所在地	多治見市姫町7-30	多治見市大薮町365 スプリングコートⅡ　208号
R7.7.22	㈱賃貸ステーション 大垣バイパス店	専任宅建士	宮﨑　康夫	森本　勝己

〔5〕免許更新について

対象の方に、免許申請書一式を送付いたしました。お早めに更新をお済ませ下さい。

【令和7年12月更新分】

商　　号	代 表 者	免許有効期限(至)
㈱アクシス	大島　稔	令和7. 12.　7
㈲ダイキ	矢箆原　聖子	令和7. 12.　9
㈱ライズ	櫻井　毅	令和7. 12. 10

※更新の済まれた方は、 免許申請書の内、**法人の場合＝第1面(要受付印)、第2面、第3面、添付書類(4)、(6)、(10)。個人の場合＝第1面(要受付印)、第3面、添付書類(4)、(10)**の写しを郵送、FAX(058-276-0311)、またはメールにて事務局まで提出願います。

〔6〕第13回市民公開講座のお知らせ/(公社)岐阜県不動産鑑定士協会

公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会より、第13回市民公開講座のご案内がありましたので、会員の皆様へお知らせいたします。受講を希望されます方は、下記の申込用紙にて岐阜県本部事務局までお申込み下さい。

詳細は下の通りです。

【開催日時】令和7年8月29日(金)13:00～

【場　　所】じゅうろくプラザ　5F　大会議室

【参 加 費】無料(定員150名になり次第締め切り)

【講演内容】第1部　不動産鑑定士による被災地支援活動

講　師　(公社)日本鑑定士協会連合会常務理事・災害対策支援特別委員長　佐藤　麗司朗　氏

第2部　住家被害認定調査の基礎

講　師　(公社)日本不動産鑑定士協会連合会常務理事　白神　学　氏

(公社)岐阜県不動産鑑定士協会理事　荒山　徳統　氏

【申込期限】令和7年8月20日(水)まで

(公社)岐阜県不動産鑑定士協会ホームページ　https://kantei-gifu.or.jp/

令和7年　　月　　日

(公社)全日本不動産協会岐阜県本部　行

第13回市民公開講座　参加申込書

商　号		氏 名	
メールアドレス			

FAX:058-276-0311　/　ﾒｰﾙｱﾄﾞﾚｽ：zengifu-niwa@aioros.ocn.ne.jp

昨年度の取引相談について　取引相談委員長　卯野 幸裕氏

昨年度の岐阜県本部の取引相談委員会への申し出は１件のみでしたが、その他多数の相談がありました。重大なトラブルにつながることのないよう会員の皆様へ改めて注意喚起を行わせていただくために３件の事例を提示します。

・・・・・・・・・・・・・・・・・事例１：「無免許幇助」・・・・・・・・・・・・・・・・・

●●●売主（一般人）が自ら分筆した土地を販売委託された不動産業者は？●●●

売主は所有する土地が広かったため、数筆に分筆して不動産業者に販売委託した事案です。

A）分譲業者ではない一般人が反復継続を意図して不動産業者に販売委託するのは、宅建業法違反です。（無免許営業の禁止。宅建業法 12 条１項）。

無免許営業を行った者は、３年以下の懲役もしくは 300 万円以下の罰金に処され、またはこれらが併科されます（同法 79 条２号）。

B）正犯の実行行為を容易にする手助けをすることを、「ほう助」といいます。刑法には、「正犯をほう助した者は、従犯とする」と定められており（同法 62 条１項）、ほう助行為をした者にも、減刑はされますが、正犯と同様に刑罰が科されます。

※ここで注意しなければいけないのは、「無免許幇助」を行った不動産業者は「刑法犯」になるという事です。

※この事案では、販売委託を受けた不動産業者が複数の物件をまとめて購入しそれを販売することになり違法行為にはなりませんでした。

・・・・・・・・・・・・事例２：「猫カフェ」をほかの用途に販売・・・・・・・・・・・

●●●重要事項説明書には分かっている情報は記載しましょう●●●

「元猫カフェ」を住居兼事務所として使用するために購入したが、ニオイが取れなくて困っているという買主からの相談事例です。

A）重要事項説明書に「元猫カフェ」の記載はありませんでした。

B）ただし、資料として建物図面が添付されており「元猫カフェ」と容易に判断できました。

C）買主は近所に住んでいたとのことで「元猫カフェ」であったことを知っていました。

D）４～5 回内見を行っており、ニオイを消すため壁面の張替え等の話も聞いていました。

記載がなかったことについては問題ですが、「猫カフェ」であったことは「公知の事実」とも判断できます。ただ、冬場の内見であったため、梅雨や夏場の高温多湿時のニオイを想定できなかったという事も理解できます。

※中古住宅は、前の所有者の使用履歴が特殊な場合に価格に反映させて販売されることが多いです。だからといって、重要事項説明書に記載しなくて良いという事にはなりません。

※本事案は売主が対応するとのことで決着しました。

・・・・・・・事例３：「契約の履行に着手していないので契約解除？」・・・・・・・・・

●●●理不尽とも思える申し出に対抗策はあるのか？●●●

売主の農地を買主が農地法５条申請をして購入する契約を会員業者が仲介しました。

会員業者より電話相談で「買主の弁護士より、今回は購入を見合わせることにしました。手付解除期間が過ぎましたが、買主が契約の履行に着手していない（農地法の５条申請）ので、手付金を返還してほしい。」と連絡がありました。

手付解除期間は過ぎていたので、違約解除で違約金を売主がもらえるものとばかり思いました。こんな要求をされると困惑してしまいます。
しかし、契約書に「農地法の５条申請をいつまでに提出する」との記載が無い場合は、違約にはならないような気もします。契約書の条文をうまくすり抜けた要求だと驚きました。

こういった場合、
① 「履行期を定める条文を特約で定める必要がある」と思います。農地法５条申請の履行期が定められていれば、それを過ぎて申請がされていなければ、約束を違えたことになります。
② 「手付解除期間を過ぎれば、契約を解除する場合、違約解除でしか解除できない。」と、定める。
このどちらかを、契約書に特約として記載し了解してもらう必要がありそうです。

一般的に売買契約が解除になるパターンとしては以下の７つが挙げられます。
① ：手付金の放棄や倍返しによる解除
② ：相手方の契約違反による解除
③ ：住宅ローン契約の条件を満たした解除
④ ：売主に契約不適合責任がある場合の解除
⑤ ：消費者契約法で問題がある不動産の契約解除
⑥ ：売主と買主の話し合いによる解除
⑦ ：売主が不動産会社の場合のクーリング・オフによる解除

売買契約を結んだという事は、売買が完結するために権利と義務を生じさせる約束ですから、「手付金を返してもらって、無かったことにしたい。」という申し出に正当性を見出すことはできません。この場合⑥の合意解除しかないように思います。ただし、双方が話し合いのうえで**合意に達すれば**契約を解除することができます。

※事例３については、顧問弁護士の竹中先生に解説していただきたいと思います。

＜竹中弁護士より解説＞

売買契約を締結しますと，契約の拘束力が生じます。手付解除やローン特約による解除が可能な場合を除き，解除する法的根拠がなければ一方的に解除することはできません。解除する法的根拠がなくても違約金を払えば解除できるという誤解をされている方もいますが，たとえ違約金を払っても相手方が解除に同意しなければ，解除することはできません。違約金は，相手方の債務不履行を理由とする解除をした場合に相手方に請求できる金員であり，自分の債務不履行を理由とする解除の根拠として使えるものではありません。
本事例のように農地法５条許可が必要な土地の売買契約においては，許可が一種の法定条件となるわけですが，それでも売買契約は有効に成立しており，ただその効力の発生が許可にかかるというものです。ここでいう効力は，所有権移転の物権的効力や債権的登記請求権など農地法の移動統制の目的を達成するために抑制する必要のある効力だけに限られます。したがって，契約の拘束力は一般の売買契約と同様に生じていますので，手付解除やローン特約による解除が可能な場合を除き，買主が解除する法的根拠がなければ一方的に解除することはできません。

会員の皆様におかれましては、判断に迷うようなことがあれば、協会の顧問弁護士に確認していただき（事務局まで連絡ください）、法令遵守のうえトラブルのない取引を心がけていただきたいと切に願う次第です。よろしくお願いします。