

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.522  
令和2年6月15日発行



## おもな内容

【国土交通省】「不動産における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」を公表……………	2
令和2年度 定時総会を開催……………	2
低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について……………	3
3月新設住宅着工……………	4
令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた不動産競売事件から、入札のルールが変わります……………	5
令和2年度宅地建物取引士資格試験における新型コロナウイルス感染症への対応について……………	6
令和2年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ……………	7
身近な法律相談……………	8
不動産取引判例集……………	9
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	11



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

## 【国土交通省】「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」を公表

国土交通省では、不動産業における新型コロナウイルス感染症の拡大防止に資するため、今般、「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（令和2年5月20日版）」を公表しました。

同ガイドラインは、事業者の事務所や案内所等取引の現場において、各事業者の取引等の実態に応じた新型コロナウイルス感染予防対策を行う際の基本的事項について、参考としてまとめられたもので、不動産業者は、同ガイドラインに示された「感染防止のための基本的な考え方」と「講じるべき具体的な対策」等を踏まえ、取引を行う現場等の様態等を考慮し、創意工夫を図りながら、新型コロナウイルスの感染予防への取り組みを行うことが示されています。

なお、同ガイドラインは、緊急事態宣言下はもとより、緊急事態宣言が終了した段階においても、感染リスクが低減し、治療法の確立、ワクチンの開発等により関係者の健康と安全・安心を十分に確保できる段階に至るまでの間の事業活動に用いられるべきものであることとされています。

同ガイドラインにつきましては、国土交通省ホームページにおいて公開されています。

「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン（令和2年5月20日版）」

国土交通省ホームページ

URL : <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001344659.pdf>

## 令和2年度 定時総会を開催

令和2年5月26日（水）午後1時30分より、岐阜県不動産会館において、（公社）岐阜県宅地建物取引業協会第54回定時総会を開催しました。

本年度総会は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、規模と時間を縮小して行われ、議事では、令和元年度事業報告・令和2年度事業計画・収支予算が報告されるとともに、令和元年度決算及び任期満了に伴う新理事・監事の選任について承認されました。

また、同日に開催した（公社）全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部の第48回定時総会においても、令和元年度事業報告・決算報告、令和2年度事業計画・収支予算について報告されるとともに、新幹事・監査の選任について承認されました。

なお、定款第35条第2項に基づく理事会決議により、山本武久会長を再任し、副会長、常務理事が選定されました。

○会長 山本武久（中濃） ○副会長 林仁美（岐阜北）・堀部明良（岐阜中）

○常務理事 東俊之（東濃）・瀬上直樹（飛騨）・田中義夫（岐阜南）・高木隆彦（西濃）・土屋幸四郎（中濃）・内山英人（岐阜南）・臼井博幸（中濃）・菱田大次郎（西濃）

※ 議事の詳細については、同封の議案書をご参照ください。

# 低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について

## (低未利用地等を譲渡した場合の100万円の控除制度)

令和2年度税制改正において、都市計画区域内にある低未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利（以下「低未利用土地等」という。）を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置が新たに創設されました。

本特例措置の運用に際しては、宅地建物取引業者において事務を行う必要が生じることから、国土交通省より周知の依頼がありましたのでお知らせします。

### 一 特例措置の概要

本特例措置は、個人が、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に、土地とその上物の取引額の合計が500万円以下等の一定の要件を満たす低未利用土地等の譲渡をした場合について、法第35条の3第1項の規定を適用して、当該個人の長期譲渡所得から100万円を控除するもの。

### 二 適用対象となる低未利用土地等※

- 本特例措置の適用対象となる低未利用土地等とは、
- ・都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内にある
  - ・土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地（居住の用、業務の用その他の用途に供されおらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利であって、
  - ・本特例措置を適用しようとする土地等が低未利用土地等に該当すること及び当該低未利用土地等について買主が取得後に利用する意向があること等を市区町村が確認したもの

### 三 宅地建物取引業者において行う事務について

#### (1) 譲渡後の買主の利用についての確認

本特例措置の適用を受けようとする者は、市区町村において上記二の確認を受けたことを証する書類（以下「低未利用土地等確認書※」という。）を確定申告書に添付することとなります。低未利用土地等確認書の発行を受けるためには、当該者は市区町村に対して申請書を提出する必要がありますが、そのうち、買主が取得後に利用の意向があることを確認するための書類「別記様式②-1（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）※」について、宅地建物取引業者において以下の手順で事務を行っていただくようお願い致します。

1. 売買の仲介を行う土地等について、売主に対して、本特例措置の制度内容等を説明の上、本特例措置の利用意向を確認する。
2. 売主より本特例措置の利用意向が示された場合は、売買契約時に、買主に対し、当該土地等の利用意向を確認した上で、「別記様式②-1（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）※」に利用用途の見込み、利用開始予定時期等を記入し、宅地建物取引業者自身で署名するとともに、買主に対しても本様式への署名を求める。
3. 必要事項を全て記入した後、宅地建物取引業者は、個人情報保護のため、封をすること等により売主が内容を確認できないよう配慮した上で、当該様式を売主に渡す。

なお、買主の署名が得られない場合等、買主による取得後の利用意向を確認するための書類を売主が用意できない場合は、譲渡後に実際利用されていることを宅地建物取引業者が証する書類によって代えられることとしています。宅地建物取引業者におかれては、売主からの依頼に応じて、当該宅地建物取引業者において仲介した物件か否かに関わらず、現地調査等を行った上で当該物件の利用が確認された場合は、「別記様式③（宅地建物取引業者が譲渡後の利用について確認した場合）※」に必要事項を記入していただくようお願い致します。

#### (2) 譲渡した土地が譲渡前に低未利用土地等であったことの確認

譲渡した土地が譲渡前に低未利用土地等であったことについて、その確認に必要な書類を売主自身で用意できない場合は、宅地建物取引業者が低未利用土地等であることを証する書類によって代えられることとしています。宅地建物取引業者におかれては、売主からの依頼に応じて、当該宅地建物取引業者において仲介した物件か否かに関わらず、現地調査等を行った上で、当該物件が譲渡前に低未利用土地等であったことを確認した場合は「別記様式①-2※」に必要事項を記入していただくようお願い致します。

※ 適用要件、別記様式、参考資料等につきましては、下記、国土交通省ホームページをご覧ください。  
URL : [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000074.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html)

# 3月新設住宅着工

国土交通省がまとめた3月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比0.3%減の2万2,327戸と8カ月連続の減少、貸家が同6.6%減の2万6,545戸と19カ月連続の減少、分譲住宅でも同16.1%減の2万1,220戸と5カ月連続の減少となったため、3月の新設住宅着工戸数全体では、同7.6%減の7万729戸と9カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同7.5%減の584万8千㎡と8カ月連続の減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同3.9%増の90万5千戸となり、2カ月連続の増加となった。

持ち家では、公的資金分が同7.6%増の2,422戸と8カ月ぶりの増加となったものの、民間資金分が同1.2%減の1万9,905戸と8カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

貸家では、公的資金分が同29.2%増の3,780戸と先月の減少から再び増加となったものの、民間資金分が同10.7%減の2万2,765戸と34カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

分譲住宅では、マンションが同28.7%減の9,500戸と先月の増加から再び減少、戸建て住宅でも同1.0%減の1万1,616戸と4カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同4.7%減の263戸と2カ月連続の減少となったものの、持ち家が同11.5%増の494戸と4カ月ぶりの増加、分譲住宅でも同19.7%増の225戸と7カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同8.0%増の982戸と4カ月ぶりの増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同3.3%減の4,303戸、貸家が同3.5%減の9,964戸、分譲住宅でも同26.1%減の9,656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13.8%減の2万4,113戸となった。

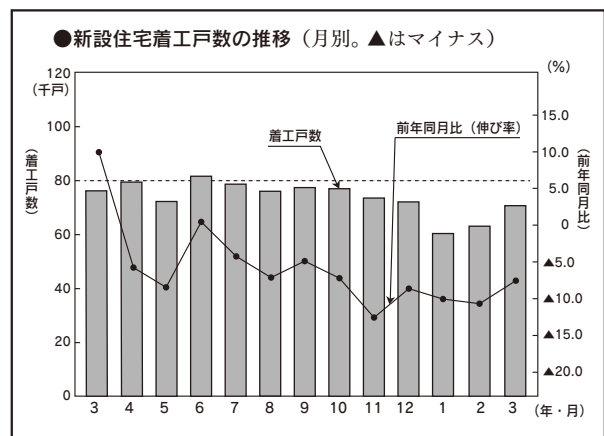
中部圏では、持ち家が同2.7%増の3,452戸と

増加となったものの、貸家が同14.6%減の2,593戸、分譲住宅でも同10.1%減の2,503戸と減少となったため、中部圏全体では同5.2%減の8,719戸となった。

近畿圏では、持ち家が同2.7%減の2,865戸、分譲住宅でも同1.3%減の4,145戸と減少となったものの、貸家が同1.9%増の4,467戸と増加となったため、近畿圏全体では同0.2%増の1万1,646戸となった。

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4.1%減の3,055戸と減少となったものの、貸家が同5.1%増の6,033戸、分譲住宅でも同2.0%増の498戸と増加となったため、全体では、同0.9%増の9,624戸と8カ月ぶりの増加となった。

2×4では、持ち家が同2.2%増の2,457戸と増加となったものの、貸家が同3.4%減の5,286戸、分譲住宅でも同27.4%減の908戸と減少となったため、全体では、同5.1%減の8,668戸と12カ月連続の減少となった。



## 令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた 不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供等を受けた個人・法人は、買受人となれません。

## 令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた 不動産競売事件では、入札時に入札書ごとに 下記の各書面を提出する必要があります。

### 暴力団員等に該当しない旨の**陳述書**（個人・法人を問わず）

- ※入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。
- ※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ※提出後の訂正はできません。
- ※陳述書の書式は、各事件が係属する地方裁判所の執行官室で配布を受けられる予定です。

### **住民票**（個人の場合）

### **資格証明書**（法人の場合）

- ※入札時に提出がないと入札が無効となります（追完不可）。
- ※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。
- ※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

### **宅地建物取引業の免許証の写し**（宅地建物取引業者の場合）

- ※有効期限内のものを提出してください。

入札方法に関して不明な点は、各事件が係属する地方裁判所の執行官室にお問合せください。

## 令和2年度宅地建物取引士資格試験における 新型コロナウイルス感染症への対応について

宅地建物取引士資格試験の受験を申し込む方は、以下にご留意ください。

### 1. 受験申込みの自粛についてのご協力をお願い

令和2年6月5日現在、新型コロナウイルス感染症に関する緊急事態宣言は解除されていますが、宅地建物取引士資格試験の当日に同感染症の状況がどのようになっているか、予断を許さない状況です。

感染の拡大防止のためには、密閉・密集・密接の「3つの密」を避けることが大切であると言われています。宅地建物取引士資格試験は、例年、相当数の受験申込みがあり、試験会場に多数の受験者が集まりますので、ある程度の密集状態になることが考えられます。

試験実施にあたりましては、「3つの密」を避けるため、試験会場における受験者間の間隔を確保するなど可能な限り努力いたしますが、試験会場のスペースには限りがあります。

このため、早期の宅地建物取引士の資格取得を迫られていない方につきましては、なるべく今年度の受験申込みを自粛していただきますよう、ご協力をお願いします。

### 2. 試験の中止・試験会場の変更等について

試験地における感染の状況により、試験の中止や試験会場の変更等を行う可能性があります。この場合は、一般財団法人不動産適正取引推進機構のホームページ (<http://www.retio.or.jp>) で発表いたします。試験日前には、必ずホームページをご確認いただきますようお願いいたします。

#### (参考) 試験当日の注意事項

##### (1) 体調不良の方について

新型コロナウイルス感染症に罹患し治癒していない方や濃厚接触者として健康観察の指示を受けている方、発熱や咳が出るなどの症状がある方については、当日の受験を控えていただくようお願いいたします。

なお、これを理由とした欠席者向けの再試験は予定しておりません。

##### (2) マスク着用等について

試験当日は、感染予防のため、マスクの着用をお願いします。なお、試験時間中の写真照合の際に、試験監督員の指示によりマスクを一時的に外していただく場合があります。

また、携帯用手指消毒アルコールや携帯用ウェットティッシュをお持ちの方は、試験会場に持参し使用しても差し支えありません。

##### (3) 試験室の換気について

当日は、換気のため、可能な限り、窓やドアを開けます。室温の高低に対応して容易に着衣・脱衣できるよう、服装には十分注意してください。

## 令和2年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第16条の2第1項の規定による岐阜県知事の委任に係る令和2年度宅地建物取引士資格試験を次のとおり実施します。

- **試験の日時** 令和2年10月18日(日)  
午後1時～午後3時(登録講習修了者は午後1時10分～午後3時)
- **試験会場** 岐阜大学(一般受験者)  
岐阜産業会館(登録講習修了者)  
※ 申込者が予定数を越えた場合や会場の都合により使用できなかった場合、上記記載の会場以外の会場となることがあります。
- **受験資格** 申込時に岐阜県内に住所を有する者(年齢、学歴は問いません。)
- **申込書の配布** 令和2年7月1日(水)～7月31日(金)  
(公社)岐阜県宅地建物取引業協会本部・支部、岐阜県都市建築部建築指導課、県事務所(岐阜県各総合庁舎)及び以下の書店  
くまざわ書店柳津店(カラフルタウン岐阜2階)、くまざわ書店美濃加茂店(MEGAドキンホーテUNY美濃加茂店2階)、ACADEMIA大垣店(アクアウォーク大垣2階)  
※ 申込書の郵送を希望される方は、A4判の用紙が折らずに入る角2の返信用封筒(住所、氏名を記載し、140円切手を貼付したもの)を同封し、封筒の表面に「宅建試験案内請求」と朱書きし、7月27日(月)までに到着するように下記まで送付してください。(試験案内の送付は、一人1部に限ります。期限後に届いたものには返信しませんのでご注意ください。)  
【郵送請求先】  
〒500-8358 岐阜市六条南2-5-3 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会
- **受験申込み(持参による申込み受付は行っておりません。)**
  1. **郵送申込み**  
申込期間：7月1日(水)～7月31日(金)までの消印があるものに限り受け付けます。  
※ 試験案内が入っている専用封筒により、簡易書留郵便で申し込んでください。
  2. **インターネット申込み**  
申込期間：7月1日(水)午前9時30分～7月15日(水)午後9時59分まで  
※ (一財)不動産適正取引推進機構ホームページ(<http://www.retio.or.jp>)より申込みを行ってください。  
※ パソコン(InternetExploreバージョン11、Edge)利用に限ります。
- **受験手数料** 7,000円
- **合格発表** 令和2年12月2日(水)
- **問い合わせ先** (公社)岐阜県宅地建物取引業協会  
TEL 058-275-1171(宅建試験専用)  
URL <http://www.gifu-takken.or.jp>

## 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、身近な法律相談として「世帯や個人に対する新型コロナウイルス感染症に伴う各種支援」についてお話しします。給付、貸付、そして支払いの減免、猶予の各形態があります。

1. 給付 ①特別定額給付金、②子育て世帯への臨時特別給付金、③ひとり親世帯臨時特別給付金、④新型コロナウイルス感染症対応休業支援、⑤住居確保給付金、⑥学生支援緊急給付金
2. 貸付 ⑦緊急小口資金・総合支援資金
3. 減免、猶予 ⑧国民健康保険料等の減免、⑨納税猶予、公共料金の支払猶予

### ① 特別定額給付金について

皆様ご存知のとおり、1人につき一律10万円が支給されます。お手元に申請書が郵送されますので、(1)申請書類の郵送 (2)オンライン申請方法(マイナンバーカードが必要)の方法で申請をお願いします。岐阜市では、書類の発送がほぼ終了しており、その書類には口座等を記載して申請する段取りとなります。(相談ダイヤル: 0120-260-020)

### ② 子育て世帯への臨時特別給付金について

子育て世帯につき、児童1人あたり1万円を支給します。これについては原則、申請は不要です。

### ③ ひとり親世帯臨時特別給付金について

生活が苦しいひとり親世帯への方々に支援するものです。すなわち、児童扶養手当給与世帯等に対して5万円(第2子以降は、プラス3万円)、更に収入減の場合は、プラス5万円が給付されます。(但し、現在、国会で審議中の令和2年度第2次補正予算の成立が前提となります。)新型コロナウイルス影響を受けて家計が急変し、収入が大きく減少していることを要件とします。

### ④ 新型コロナウイルス感染症対応休業支援金について

休業期間中、給与等が支払いのない従業員への支援です。中小企業で働く従業員に対して、会社から給与等が支払いのない場合従業員に対して直接、月額最大33万円を上限として支給するものです。これについても国会審議中の第2次補正予算の成立が前提となり、詳細についても検討中です。

### ⑤ 住居確保給付金について

休業等に伴う収入減少のより、住居を失うおそれが生じている方々に対し、原則3ヶ月、最長9ヶ月、家賃相当額を支援します。主たる生計維持者が離職・廃業後2年以内である場合、又は個人の責任・都合によらず給与が離職・廃業と同程度まで減少していることを前提とします。支援額は、お住いの市町村及び世帯の人数によって異なります。生活困窮者自立支援機関にご相談下さい。(市町村の自立相談支援機関まで コールセンター: 0120-23-5572)

### ⑥ 学生支援緊急給付金について

アルバイト収入減で学業継続が厳しい学生を支援します。特に家庭から自立した学生において新型コロナウイルス感染症の影響により、アルバイトの減収、解雇等の突然の収入減による「学びの継続」の危機を抱える状況になる学生を支援する制度です。大学・短大・高専・専門学校生等に対して一人当たり20万円(住民税非課税世帯の場合)、若しくは、10万円(左記以外の場合)を給付します。各大学等の学生課等の窓口にご相談下をして頂くことになります。

### ⑦ 緊急小口資金・総合支援資金について

市町村社会福祉協議会の生活福祉資金貸付制度によるものです。休業や失業で生活資金に困っている方々に対して緊急小口資金として最大20万円、総合支援資金として2人以上世帯につき20万円を3ヶ月、単身世帯につき15万円を3ヶ月融資するものです。返済(償還)する必要があるものです。なお所得の減少が続く住民税非課税世帯の方は返済(償還)を免除の可能性ががあります。

### ⑧ 国民健康保険料等の減免について

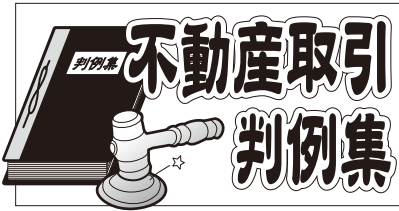
収入減で保険料が払えない方々については、申請によって国民健康保険料、介護保険料、国民年金保険料等を減免されることがあります。市町村の窓口でご相談下さい。

### ⑨ 納税猶予、公共料金の支払猶予について

生活が苦しくて税、公共料金が払えない方々については、申請によって国税・地方税・電気・ガス・電話料金・NHK受信料等各種公共料金の支払いを猶予されることがあります。国税局猶予相談センター、市町村又は各事業者にご相談下さい。

以上





売買契約を成立させた媒介業者が、依頼を受けた売主に媒介報酬を請求したところ、媒介業者に善管注意義務違反、信義誠実の原則に反する行為があったとして、売主がその支払いを拒絶した事案において、売主主張の事実経緯を前提としても、媒介業者の報酬金全額の請求が権利の濫用に当たると評価することはできないとして、媒介業者の請求を認容した事例

(東京地裁 平成26年11月28日判決 認容)

### 【事案の概要】

- (1) 媒介業者X(原告)と売主Y(被告)は、平成25年1月24日、本件不動産の売却について、以下の約定で本件媒介契約を締結した。
  - ・ 約定報酬額：成約本体価格の3%+6万円+消費税等5%を合計した額
  - ・ 約定報酬の受領時期：宅建業法37条書面を交付したときに50%相当額、残金決済又は引渡しの日50%相当額
- (2) 平成25年4月25日、YはXの媒介により、買主Aとの間で、本件不動産につき売買代金5億2000万円(消費税込)にて本件売買契約を締結し、手付金1000万円を授受した。また同日、YはXに対し、本件媒介契約に基づく本件報酬金1618万8906円(消費税込)を支払う旨約した。
- (3) Yは本件売買契約に基づき、同年6月6日までの間に本件売買契約の残金5億1000万円の支払を受け、同月28日YからAに対し、本件不動産の所有権移転登記がなされた。
- (4) Xは、Yが本件報酬金を支払わないため、本件訴訟を提起し、訴状は平成25年12月15日にYに送達された。一方Yは、Xには宅建業者として守るべき民法664条の善管注意義務、宅建業法31条の信義誠実の原則に反する行為があり、Xが本件報酬金全額を請求することは、権利の濫用に当たり認められないとしてこれを争った。

### 【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。

- (1) XがYに対し、本件報酬金の全額を請求することが権利の濫用に当たるかについてであるが、
  - ① Yは、本件売買契約前日のYとAとの面談において、Xの従来担当していた部署以外の部署の者が仕切ったことにつき不信感を持った旨主張するが、そのことがYに何らかの不利益が生じたというものではなく、不信感を持ったのであれば、Yは本件売買契約の締結を拒んだり、延期を申し入れることも可能であったこと、
  - ② Yは、素性の分からない宅建業の免許を受けていないB社と交渉にあたらせたことは、媒介業者として信義誠実の原則に反し、また、B社を介在させたため、Yの印鑑証明書の原本がAの手に渡り決済時まで返還されなかったなどと主張するが、B社との交渉につき、不満を抱き本件売買契約の締結に支障があったのであれば、Yは本件売買契約の締結を拒んだり、延期を申し入れることも可能であったものであり、印鑑証明書も決済時には返還されたこと、
  - ③ Yは、C司法書士がYに対し、登録免許税節約のため実体的な権利変動と異なる登記を強制しようとしたことに対し、Xは積極的な対応をしなかった旨主張するが、Xは媒介業者であり、専門家である司法書士に対し指導等を行うべき立場にはなく、結局Yの要請に応じる形

で登記手続きがとられたこと、

- ④ Yは、手付金1000万円は余りにも低額である、媒介手数料がYとAとの間で報酬利率に差があるなどと指摘し、XはA側に一方的に荷担した姿勢を示した旨主張するが、手付金の額については、売主と買主との合意事項であり、Yが不満を抱いていたのであれば、そのような合意を拒むことも可能であったものであり、また、Xにおいて報酬利率を同一にすべき義務があるとも解し難いこと、
- ⑤ Yは、Aの素性の調査をXに依頼したが、Xはこれを実行しなかった旨を主張するが、媒介業者において買主の素性を調査すべき義務を負っているとは認め難いこと、
- ⑥ Yは、本件不動産の評価につき、Xが駅前商店街に面した物件であることを正當に評価せず、また本件不動産のテナントの賃料値上げを反映しないまま査定評価した旨主張するが、Yが本件売買契約に係る代金額に不満を抱いていたのであれば、同金額による売買契約の締結を拒むことも可能であったこと、
- ⑦ Yは、XがYの体調に配慮せず柔軟なスケジュール調整を行わなかったと主張するが、Yがそのような不満を抱いていたのであれば、X媒介による本件売買契約の締結を拒むことや延期を申し出ることも可能であったこと、
- ⑧ Yは、Xがマンション全体を管理するDに、Yに無断で平成25年6月6日に所有権移転があると伝えたことが、個人情報の漏洩や、守秘義務(宅建業法45条)違反に当たる旨主張するが、このような行為については一定の必要性・合理性が認められること、

から、Yが主張する事実経緯を前提としてもXが本件報酬金全額を請求することが権利の濫用に当たることを基礎付ける事実があるということとはできない。

- (2) その他一切の事情を考慮しても本件報酬金全額の請求が権利の濫用に当たるといえず、よってXの本件報酬金全額の請求については理由がある。

#### 【まとめ】

本件裁判所は、権利の濫用について、「外形上、権利の行使のように見えるが、具体的場合に即して見るときは権利の社会性に反し、権利の行使として是認することのできない場合や、権利が社会通念上正當とされる範囲を逸脱して行使される場合等においては、権利の濫用(民法1条3項)として、権利行使としての効果が生じないとされるものである」として、上記①から⑧の売主主張の評価を行い、権利の濫用の該当性を否定している。

本件裁判所判断における、媒介業者は取引の相手方の素性調査義務はない、専門家である司法書士に対し指導等を行うべき立場にはない、とされた点については、媒介業務を行う上で参考になるのではないかとと思われる。

(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

5月11日

- ・全宅連地区連絡協議会幹事協会会長会議 (WEB)

山本会長、磯西職員出席

- ・第2回法定講習会

5月15日

- ・宅建ぎふVol.521発行

5月20日

- ・全宅連第1回常務理事会 (WEB)

山本会長出席

5月26日

- ・(公社)岐阜県宅地建物取引業協会第54回定時総会

- ・(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部第48回定時総会

5月29日

- ・全宅連・全宅保証第1回理事会 (WEB)

山本会長出席

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

5月20日

第2回役員会

## 岐阜南支部

5月8日

第1回正副支部長・委員長  
会議

第3回幹事会

5月11日

入会審査会

5月22日

入会審査会

## 岐阜北支部

5月8日

第1回正副支部長会議

5月21日

第3回幹事会

## 西濃支部

5月11日

西濃土地建物六士協議会役  
員会

5月14日

第3回幹事(監査・地区委  
員)会

## 中濃支部

5月11日

第2回幹事会

5月20日

入会審査会

5月26日

入会審査会

## 東濃支部

5月14日

入会審査会

# 一 会 員 の 異 動 一

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) 5072 2. 4. 23	(株) O R I B E	織 部 大 助	丹 羽 正 義	0574-54-1572 0574-54-1573	加茂郡富加町大山484	501-3306
----------------------	---------------	---------	---------	------------------------------	-------------	----------

## 【飛騨支部】

(1) 5071 2. 4. 17	(株) リ ア ル ペ ー ジ	鉦 勇 貴 (西 村 将 太)	西 村 将 太	0577-57-7777 0577-57-7760	高山市松之木町283-1	506-0802
----------------------	-----------------	--------------------	---------	------------------------------	--------------	----------

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
西 濃	(有) 西 美 濃 不 動 産	栗 原 正 孝	安八郡安八町東結1167	廃 業	49
中 濃	原 建 販 (株)	原 勇 次	郡上市白鳥町為真201-78	廃 業	63
東 濃	松 浦 不 動 産	松 浦 晃	多治見市坂上町7-16-1	死 亡	74

## 変 更 事 項 ( 5 月 )

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ぎふ農業協同組合	F A X	058-266-4093	058-265-3628	9
		専任取引士	服部恭幸・村下直史	小林弘知・田島義則・大田哲也・小田斉・遠藤博隆	
岐阜中	ぎふ農業協同組合 不動産センター	専任取引士		服部恭幸、村下直史	9
岐阜中	(株) ト マ ト 住 宅	専任取引士	加納昭義		11
岐阜中	矢 島 建 設 興 業 (株)	専任取引士	高橋保和	野田千尋	—
岐阜南	(株) 大 進 不 動 産	所 在 地	〒500-8269 岐阜市茜部中島1-131	〒500-8257 岐阜市東川手5-11-1	17
岐阜南	(株) ヤ マ カ 木 材	専任取引士	浅野幸二郎		18
岐阜南	ア ー ム (株)	専任取引士	前田真澄	伊藤香苗	21
岐阜南	(株)カワサキライフコーポレーション 中部営業課	支 店 名	岐阜不動産部	中部営業課	21
岐阜南	ぎふ農業協同組合 不動産センター各務原	専任取引士	小林清隆		21
岐阜南	ぎふ農業協同組合 那加支店	支 部	岐阜北	岐阜南	—
		支 店 名	北方支店	那加支店	
		所 在 地	〒501-0435 本巣郡北方町春來町2-16	〒504-0026 各務原市那加前野町4-113	
		T E L	058-324-1171	058-382-7125	

		F A X	058-324-9839	058-382-7149	
		政令使用人	村瀬達也	村瀬吉範	
		専任取引士	廣瀬雄大	小森康史	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 黒野支店	専任取引士	加藤明德		28
岐阜北	ぎふ農業協同組合 島支店	政令使用人	安田好人	石樽英明	28
		専任取引士	林大介	石樽英明	
西濃	(株) 三愛硝子	代表者	上田英郎	上田崇宏	39
中濃	(株) サンワ開発 中濃営業所	所在地	〒505-0074 加茂郡坂祝町酒倉987-2	〒505-0031 美濃加茂市新池町2-4-10	64
東濃	(株) 広和木材	代表者	倉野仁	倉野義和	76
東濃	(有) エコー	代表者	市川純三	市川記康	79
		専任取引士	市川浩代	市川貴都	
東濃	水野建築	専任取引士	水野靖人	西生友美	80

※ 頁の欄は、「平成30・31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。

「訃報」

謹んで哀悼の意を表し、ご冥福をお祈りします。

支部	商号	代表者	逝去者	続柄	逝去年月日
中濃	(株) 大吉不動産	吉田 朋美	吉田 一夫	夫	令和2年5月1日
岐阜中	國 六 (株)	國井 重宏	國井 武彦	父	令和2年5月24日

[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!



テキスト+Webでいつでも学習

資格登録証



受講料 8,000円(税別)

**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。

不動産キャリアパーソンで **検索**

**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 <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター 佐藤まり江さん



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”  
<http://www.gifu-takken.or.jp>

令和2年5月31日現在  
所属会員 1,105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