

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.450
平成26年6月15日発行



おもな内容

宅建協会・保証協会岐阜本部 定時総会を開催	2
3月新設住宅着工	4
「宅地建物取引主任者資格試験」のお知らせ	5
「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ	6
国有財産売却のお知らせ	6
岐阜県暴力追放だより	8
第23回暴力追放岐阜県民大会のご案内	9
身近な法律相談	10
不動産取引判例集	11
協会の動き・支部だより・会員の異動	13



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

宅建協会・保証協会岐阜本部 定時総会を開催

新役員による理事会において箕浦会長を再任



平成26年5月28日（水）午後1時より岐阜グランドホテルにおいて、（公社）岐阜県宅地建物取引業協会第48回定時総会を開催しました。

総会では、平成25年度事業報告・平成26年度事業計画・収支予算が報告されるとともに、平成25年度決算が承認されました。

また、本年度は役員改選期にあたることから、任期満了に伴う新理事・監事が選任されるとともに、本総会をもって退任される理事・監事8名に対し感謝状が贈呈されました。

議事終了後には、新理事による第2回理事会が開催され、箕浦茂幸氏を会長に再任するとともに副会長及び常務理事が選任されました。

なお、同日開催した(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部の第42回定時総会では、平成25年度事業報告・決算報告、平成26年度事業計画・



収支予算が報告されるとともに、新幹事・監査が選任され、議事終了後におこなわれた第2回幹事会で箕浦茂幸氏を本部長に再任するとともに副本部長及び常任幹事が選任されました。

※ 議案の詳細については、同封の議案書をご参照ください。

平成26・27年度新役員

理事（幹事）	内山 英人（岐阜南）	菱田大次郎（西 濃）	東 俊之（東 濃）
蓮田 忠弘（岐阜中）	川出 勉（ " ）	篠田 伸司（ " ）	遠藤 房男（ " ）
堀部 明良（ " ）	澤井 満徳（ " ）	高木 隆彦（ " ）	保母 龍興（ " ）
内藤 勝重（ " ）	林 仁美（岐阜北）	山本 武久（中 濃）	加藤 善之（ " ）
後藤 暢之（ " ）	神山 靖雄（ " ）	西田 健一（ " ）	瀬上 直樹（飛 騨）
疋田 良雄（ " ）	青木 敏彦（ " ）	土屋幸四郎（ " ）	渡辺 修治（ " ）
箕浦 茂幸（岐阜南）	梅本 善廣（ " ）	平田 幹雄（ " ）	監事（監査）
鷺見 靖国（ " ）	後藤 俊悦（ " ）	武田 海龍（ " ）	川合 尚（西 濃）
畑佐 昇（ " ）	桑原 宏（西 濃）	村井 欣夫（ " ）	岩田 信之（飛 騨）
田中 義夫（ " ）	末永 勝昭（ " ）	橋本 英昭（ " ）	水野 雄二（会員外）

会長、副会長、常務理事（本部長、副本部長、常任幹事）

役 職	氏 名	役 職	氏 名
会 長（本部長）	箕浦 茂 幸	常務理事（常任幹事）	瀬上 直 樹
副 会 長（副本部長）	桑 原 宏		林 仁 美
	東 俊 之		末 永 勝 昭
常務理事（常任幹事）	鷺 見 靖 国		西 田 健 一
	山 本 武 久		蓮 田 忠 弘
	畑 佐 昇		

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、貸家が前年同月比11.3%増の2万8,925戸と13カ月連続の増加となったものの、持ち家が同13.0%減の2万1,650戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同8.5%減の1万8,468戸と2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2.9%減の6万9,411戸と19カ月ぶりの減少となった。着工床面積は、同6.2%減の591万5千㎡となり、2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89万5千戸となった。持ち家では、民間資金分が同11.2%減の1万9,472戸と19カ月ぶりの減少、公的資金分でも同26.0%減の2,178戸と11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4.6%減の3,371戸と7カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同13.8%増の2万5,554戸と13カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

分譲住宅では、マンションが同13.4%減の8,290戸と2カ月連続の減少、戸建て住宅でも同4.3%減の1万44戸と3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、分譲住宅が同2.9%増の140戸と増加となったものの、持ち家が同22.7%減の428戸、貸家でも同33.2%減の193戸と減少となったため、岐阜県全体では、同22.2%減の763戸と3カ月連続の減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同11.3%増の9,850戸と増加となったものの、持ち家が同6.2%減の4,796戸、分譲住宅でも14.2%減の8,201戸と減少となったため、首都圏全体では同3.1%減の2万2,912戸となった。

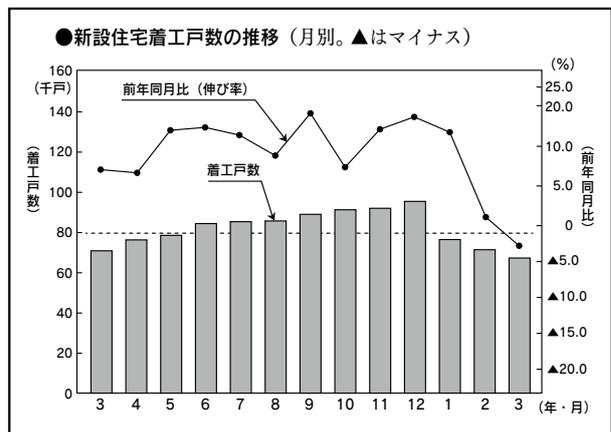
中部圏では、分譲住宅が同10.1%増の1,822戸と増加となったものの、持ち家が同

16.9%減の3,306戸、貸家でも同9.1%減の2,746戸と減少となったため、中部圏全体では同7.7%減の8,000戸となった。

近畿圏では、持ち家が同15.7%減の2,648戸と減少となったものの、貸家が同22.9%増の4,306戸、分譲住宅でも同1.4%増の4,197戸と増加となったため、近畿圏全体では同2.5%増の1万1,170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13.4%減の3,512戸と減少となったものの、貸家が同31.3%増の6,548戸、分譲住宅でも同13.1%増の510戸と増加となったため、全体では、同11.3%増の1万598戸と19カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同12.0%減の2,259戸、貸家が同4.3%減の5,289戸、分譲住宅でも同18.4%減の1,050戸と減少となったため、全体では、同8.3%減の8,612戸と19カ月ぶりの減少となった。



平成26年度「宅地建物取引主任者資格試験」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平成26年度宅地建物取引主任者資格試験を次のとおり実施します。

- **試験の日時** 平成26年10月19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**
（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2F）、くまざわ書店各務原店（アピタ各務原店1F）、ACADEMIA大垣店（アクアウォーク大垣2F）、くまざわ書店美濃加茂店（アピタ美濃加茂店2F）、くまざわ書店中津川店（アピタ中津川店1F）
※ 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」と朱書し、7月25日（金）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、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（火）～7月31日（木）までの消印があるものに限り受け付けます。
 2. **インターネット申込み**
申込期間：7月1日（火）午前9時30分～7月15日（火）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下さい。
- **受験手数料** 7,000円
- **合格発表** 平成26年12月3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>

平成26年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成26年度第1回県下統一研修会を下記の日程により県下5会場で開催しますので、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申し上げます。また、協会届出の従業者の方にも、受講いただけますようお願い申し上げます。

※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。

なお、本年度の「義務研修受講済店ステッカー」は、年3回開催する県下統一研修会に代表者又は協会届出の専任取引主任者が全て出席した事業所に対し交付いたします。

1. 開催日程

開催日程	地域	開催会場	所在地
7月7日(月) 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
7月11日(金) 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
7月16日(水) 午後1時30分から	岐阜	羽島市文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7
7月18日(金) 午後1時30分から	西濃	大垣市情報工房 5階スィンクホール	大垣市小野4-35-10
7月29日(火) 午後1時30分から	中濃	みのかも文化の森 緑のホール	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋 3299-1

2. 研修科目・講師 「平成26年度税制改正等について」

税理士 神谷光春氏

3. 受講料 会員及び登録従業者（無料）、会員外（4,000円）

※ 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。）

国有財産売却のお知らせ

財務省東海財務局岐阜財務事務所では、国の厳しい財政事情の中で税外収入を確保するため、未利用国有地の売却を多数実施しています。

今回実施する平成26年度第1回一般競争入札では、以下の物件の売却を予定しています。

※ 一般競争入札とは、国が定める最低売却価格以上で最高の価格をもって入札した方を落札者とするものです。物件の詳細、ご不明な点等につきましては、下記へお問い合わせください。

1. 売却物件

所在地	登記地目	地積(m ²)	備考
岐阜市三田洞東3-21-6	宅地	214.43	一種低層
高山市曙町3-16-6 外1筆	宅地	242.37	都市計画区域内 (一種中高)
関市倉知字西藤谷2976 外1筆	田	1,073.72	都市計画区域内 (準工業)
羽島市江吉良町字村前2311-1 (仮換地: インター北土地区画整理事業30街区5画地)	畑	202	準工業
土岐市駄知町字松本2049-3 外1筆	宅地	423.99	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字西山1801-6	宅地	558.13	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字日帰2281-9	宅地	712.36	都市計画区域内 (準工業)
各務原市鵜沼宝積寺町2-39	畑	258.06	一種住居
可児郡御嵩町美佐野字岩谷洞2608-1	山林	18,396.86	都市計画区域内 (指定なし)

2. 売却スケジュール

- ・受付期間 平成26年6月23日(月) まで
- ・開札日 平成26年7月14日(月)

3. その他

- ・入札にあたり、必ず「入札のしおり」をお読みください。「入札のしおり」等関係書類の入手については、下記にご連絡願います。
- ・入札物件はすべて現況引渡しとなりますので、事前に必ず現地を確認してください。
- ・一般競争入札で落札されなかった物件は、後日、先着順(申込順)で売払相手方を決定します。詳細は、東海財務局ホームページをご覧ください。

国有地の取得に関する架空話にご注意ください

財務省では、国有地の取得に関する架空話について注意を呼びかけています。

国有地は、原則として一般競争入札で売却します。財務省の職員が、個別に国有地について、随意契約できるような働きかけを行い、個人や特定の民間企業に対し、直接随意契約で売り払うことは一切ありません。

詳しくは、下記財務省ホームページをご覧ください。また、少しでも不審な点があれば、財務局・財務事務所(出張所)へ、すぐにご連絡・ご相談ください。

URL: <http://tokai.mof.go.jp/kanzai/pagetokaihp002000003.html>

【問い合わせ先】

財務省東海財務局岐阜財務事務所 管財課 売却担当

TEL 058-247-4252

URL <http://tokai.mof.go.jp>



岐阜県暴力追放だより

あなたの職場を、暴力団等から守るため
『不当要求責任者講習』受けましょう。

暴追センターでは、暴力団対策法に基づき、岐阜県公安委員会から委託を受けて、一般市民の方が、暴力団等からの被害を防止するため、各事業所から選任された不当要求防止責任者に対して、「不当要求防止責任者講習」を無料で実施しています。

○ 講習手続き

- ① 事業者は、「不当要求防止責任者」を選任するのが望ましいとされています。会社、行政機関、自営業等は、事業所ごとに適任者を選任して下さい。
- ② 不当要求防止責任者「選任届」の用紙を所轄警察署刑事課へ提出する。（選任届の用紙は、岐阜県暴力追放推進センターのホームページからもダウンロードできます。）
- ③ 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加して下さい。

※ 届出書の様式は、ホームページからダウンロードできるほか、最寄りの警察署にも備え付けてあります（ホームページからダウンロードした場合は、同じものを2部作成し提出して下さい。）。

○ 講習内容

- ①暴力団情勢、②不当要求に対する対応要領、③ビデオ鑑賞、④相談事例の紹介等

○ 受講修了書の交付

受講者には、講習終了後に岐阜県公安委員会から「受講終了書」が交付されます。

★ 責任者講習日程（予定）

7月～8月の責任者講習については下記の日程で実施する予定です。

開催日	場 所	開催時間
7月 1日（火）	セラトピア土岐	午後1時30分より
7月11日（金）	岐阜産業会館	午後1時30分より
7月22日（火）	岐阜産業会館	午後1時30分より
7月31日（木）	岐阜産業会館	午後1時30分より
8月 8日（金）	飛騨・世界生活文化センター	午後1時30分より
8月19日（火）	岐阜産業会館	午後1時30分より

※ 新規に講習受講希望者は事前手続きが必ず必要ですので、暴追センターもしくは警察本部組織犯罪対策課へご連絡ください。

【責任者講習に関する問い合わせ先】

- （公財）岐阜県暴力追放推進センター TEL 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴排係 TEL 058-271-2424 内線 4467

第23回 暴力追放岐阜県民大会のご案内

日時 平成26年7月17日(木)
午後1時30分から

場所 羽島市文化センター スカイホール
羽島市竹鼻町丸の内6丁目7番地 (☎058-393-2231)

主催 ●(公財)岐阜県暴力追放推進センター
●岐阜県警察

行事 第1部 表彰式・式典

第2部 記念講演(約40分)

演題 「反社会的勢力に対する排除情勢の変化」

講師 岐阜県弁護士会民事介入暴力被害者救済センター副委員長

弁護士 池田 智洋 氏

事務所：岐阜市京町2-2 端元ビル2F 端元博保法律事務所
TEL.058-263-1433



第3部 岐阜県警察音楽隊 演奏会 →

岐阜県警察音楽隊とは

岐阜県警察音楽隊は、昭和26年に創設され、地域における交通安全、地域安全などの行事や公共団体主催のイベントなどにおいて、演奏活動を行っています。

演奏曲は、クラシックから演歌、アニメなどのポピュラーな曲まで、幅広いレパートリーをもち、十分楽しんでいただきたいと思います。

隊員の皆さんも一旦、バトカーから降り、制服を脱いで暴力団追放の正義感に燃え、熱く演奏していただきます。



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



連帯保証契約と消滅時効について② …破産が絡んだ場合…

前回、連帯保証と消滅時効について論じましたが、今回はこれに破産(法人・個人)が絡んだ話をさせて頂きます。

消滅時効は、「権利を行使することができる点を起算点として一定の期間が経過すること」によって完成します。債権者は、時効消滅されないためには、法的手続きを採るなどして、時効の中断の手続きを採る必要があります。また、連帯保証人は、自己の連帯保証債務について、消滅時効の援用(援用があつてはじめて権利の喪失という効果が生じます)するだけでなく、主たる債務の消滅時効の援用をして、自己の責任を免れるということもできます。

では、次のように破産が絡んだ場合、時効消滅するかどうかについて述べます。

【ケース1】主たる債務者が自然人(A)で、破産免責決定がされた場合

- (1) その債務を連帯保証していた者(B)が(A)の免責許可決定の効力、及び主たる債務の時効を援用して保証債務を免れることができるか。
- (2) 債権者は、当該債務を連帯保証人に対して、いかなる手続きを採れば、連帯保証債務につき請求できるか。

【ケース2】会社が破産手続開始決定を受け、破産終結した場合

- (1) 当該会社債務の連帯保証人は、会社の破産終結決定により、連帯保証債務も消滅したと主張する事ができるか。
- (2) 債権者は、連帯保証人に対して、連帯保証債務につき時効中断の措置を採り、履行を請求することができるか。

【ケース1に対する回答】

1. まず、破産免責の効果につき述べます。免責許可決定が確定したときは、破産者(A)は、破産債権の責任を免れることができます(破産法253条1項柱書本文)。破産免責の効果については、破産免責により債務は自然債務(債務者が任意に給付をしない場合にも、債権者がこれを訴求しえない債務)として残るとされています。

そして、主たる債務者(A)が破産して免責許可決定を受けた場合、免責許可決定の効力は、保証人(B)には及びません(破産法253条2項)。そもそも、人的・物的担保は、主たる債務者の破産の場面においてこそ意味をもつものだからです。

従って、【ケース1(1)】では、連帯保証人は責任を免れることができません。

2. 債権者のその後の手続については、考えが別れていて、この点、破産免責の効力を受ける主たる債務者(A)が自然債務として残っているということを前提としたうえで、いまだ裁判外での請求力はなお残存していて、消滅時効の進行を観念できるとの考えによれば、主たる債務者との関係で、主たる債務の存在確認訴訟を提起したり、連帯保証の場合であれば、連帯保証人を相手取って、連帯保証債務履行請求訴訟を提起する(民法458条、434条参照)などの時効中断措置を講じる必要があります。これに対して、主たる債務については、裁判上の請求ができないので、裁判上の請求をなしうることを前提とする消滅時効を認める実益がないことを根拠とする考えによれば、主たる債務の消滅時効の進行を観念できない以上、債権者としては保証債務についてのみ時効中断措置を採れば足りる。

【ケース2に対する回答】

主たる債務者(A会社)が破産しても、債権者は、連帯保証人(B)に対しては、連帯保証債務の履行を請求することができます。但し、会社につき破産終結決定がされ、商事上の債務であれば、5年間の間、債権者が連帯保証人に対して、何らの時効中断手続きを採らなければ、連帯保証人は、自己の連帯保証債務につき消滅時効の援用ができます。逆にいえば、会社につき、破産終結決定がされた場合は、会社の負担していた主たる債務が消滅し、その消滅時効の進行を観念する余地はなくなるため、債権者は、主たる債務につき時効中断措置を採る必要はなく、連帯保証人の保証債務分につき、時効中断の措置を採れば足りることになります。

以上



宅建業者である売主から買主らが、がけ条例の存在につき重要事項説明書で説明を受けなかったことから、民法570条の隠れた瑕疵に当たるなどとして、売主に対し、売主との間の売買契約の解除ないし損害賠償の支払を求め、請負業者に対し請負契約は上記売買契約と不可分一体であるなどとして、同請負契約の解除等を求めた事案において、売主の説明義務違反、瑕疵担保責任を認めて売買契約の解除は認められたが、請負契約の効力は失われずとして同契約の解除を認めず、原告の請求を一部認容した事例

(東京地裁 平成23年4月20日判決 一部認容)

【事案の概要】

- (1) 買主Xらは、平成19年1月5日、売主Y1から、5442万4000円及び1996万4000円で本件土地を購入する本件売買契約を締結した。
- (2) Xらは平成19年6月11日、請負業者Y2に対し、1004万5098円で本件土地に関する道路造成工事を内容とする本件請負契約を発注した。
- (3) Xは、Y1との間で、本件土地上に居住用建物を建築することを目的として打合せをし、設計図及び見積書が完了した時点で本件請負契約に移行させる旨仮契約をした。
- (4) 千葉県建築基準法施行条例4条は、以下のとおり規定している（以下「本件崖条例」という。）。
（以下抜粋）
 - 一 「がけ（地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす硬岩盤（風化の著しいものを除く。）以外の土地で高さ2mを超えるものをいう。）の上にあつてはがけの下端から当該がけの高さの1.5倍、がけの下にあつてはがけの上端から当該がけの高さの2倍に相当する距離以内の場所に居室を有する建築物を建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りではない。
 - 二 建築物を建築する場合において、建築物の位置ががけから相当の距離にあり、がけの崩壊に対して安全であるとき。」
- (5) 本件土地の山側にある崖は、本件崖条例の定義する「がけ」に該当する。
しかし、本件売買契約に際して宅建業者であるYが作成した重要事項説明書には、本件崖条例の記載はなかった。
- (6) Xは、「1回目確認申請敷地」上の建物の建築計画について、建築基準法6条1項の規定による確認を申請したところ、平成20年3月28日、崖が計画建築物まで相当の距離があり、崖下に崩落表土が堆積できる窪地があることから、建築物は崖の崩壊に対して安全であると認められるため、本件崖条例4条1項2号に該当するものとして、建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けた。
- (7) そこで、Xと請負業者Y2は、平成20年4月、(3)の仮契約を合意解除した。
- (8) Xらは、建築物の建築に関する制限があったとして、Y1に対し、土地売買契約の解除に基づく原状回復又は錯誤無効に基づく不当利得及び不法行為に基づく損害賠償を求め、また、請負業者Y2に対し、上記売買契約と不可分一体であるとする請負契約の解除等に基づく原状回復を求めた事案である。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件売買契約の効力について

Y1は、Xらに対し、本件売買契約締結以前において、本件崖条例の内容及び適用範囲についての説明をしなかったと認めるほかない。

本件崖条例の規制は、本件各土地の相当範囲において、原則として建物の建築を禁ずるものであり、例外的に建物を建築できる場合であっても、崖部分への壁の設置や建物の擁壁の設置等を要することにつながるから、買主において売買契約を締結するか否かの判断に通常影響を及ぼすべき事項であるといえる。

Y1は、宅建業者であり、本件売買契約の締結過程において、本件崖条例の内容及び適用範囲について説明すべき売買契約上の付随義務があるのにこれを怠ったものであり、本件土地には、本件崖条例に基づく法律上の制限があり、民法570条の隠れた瑕疵に当たる。

したがって、XらのY1に対する本件売買契約に付随する説明義務違反及び瑕疵担保責任に基づく解除の意思表示は有効であり、本件売買契約の効力は失われたものである。

(2) 本件請負契約の効力について

Xらが、本件土地上に居住用建物を建築することを前提に、本件土地に接道させることを目的として本件請負契約を締結したことが認められる。しかし、本件請負契約は、本件売買契約と同時に締結されたものではないし、Y2とY1とは別個の法人であるから、本件売買契約における債務不履行が、直ちに本件請負契約の債務不履行をも構成し、当該債務不履行が本件請負契約の解除事由となるとは解されない。

また、本件全証拠によるも、XらとY2との間で、本件売買契約が効力を失うことが、本件請負契約の解除事由となるとの黙示の合意があったと認めるに足りない。

前記認定のとおり、本件土地上の建物の建築計画について建築確認がされており、本件土地上に建物を建築することが不可能であるとまでは認められないから、Xらにおいて、本件土地上に居住用建物を建築することができる点について錯誤があり、本件売買契約の効力が失われることについて錯誤があったとは認められない。

【まとめ】

本判決は、売主は宅建業者であり、本件売買契約の締結過程において、本件崖条例の内容及び適用範囲について説明すべき売買契約上の付随義務があるのにこれを怠ったもので、本件土地には崖条例に基づく法律上の制限があり、民法570条の隠れた瑕疵に当たるとして、売主業者に対し、売買契約の解除又は不法行為に基づく損害賠償と原状回復すべき損害額を、総額一億円超とした事例である。

宅建業者は、依頼者の取引目的が達成できるよう、不動産取引の専門家として、必要な調査・説明・助言をしなければならず、特に法令制限については、高度の注意義務を負う必要があり、本事例のように怠れば破格な賠償を背負うことであろう。

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8日

- ・ 会長候補者選考会
- ・ 第1回理事（幹事）会
報告事項
- (1) 入退会状況について
- 決議事項
- (1) 業協会平成25年度事業報告及び決算について
- (2) 岐阜本部平成25年度事業報告及び決算について
- (3) 平成26年度定時総会の招集について



5月9日

- ・ (公社)中部圏不動産流通機構第1回総務・財政委員会
名古屋市：山本常務理事出席

5月15日

- ・ 東海不動産公正取引協議会正副会長会議
名古屋市：箕浦会長出席
- ・ 東海不動産公正取引協議会理事会
名古屋市：箕浦会長、東副会長出席
- ・ (公社)全日本不動産協会岐阜県本部平成26年度定時総会
岐阜市：箕浦会長出席
- ・ 弁護士相談
- ・ 宅建ぎふNo.449号発行

5月19日

- ・ (公財)東日本不動産流通機構第1回企画・システム委員会

東京：瀬上常務理事出席

- ・ 第1回岐阜地区調査指導委員会
協議事項
- (1) 広告表示に関する一般調査(2月～3月)について
- (2) 平成25年度収支決算報告について
- (3) 平成26年度運営方針（案）について

5月22日

- ・ (公社)中部圏不動産流通機構第1回正副会長・委員長合同会議
名古屋市：瀬上常務理事出席

5月23日

- ・ 第2回常任理事（幹事）会
報告事項
- (1) 重要事項説明等に係るIT化に関する調査について

協議事項

- (1) 平成26年度定時総会の運営について

5月28日

- ・ (公社)岐阜県宅地建物取引業協会第48回定時総会、第2回理事会
- ・ (公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部第42回定時総会、第2回幹事会
岐阜市

5月30日

- ・ 全宅管理第1回理事会
東京：桑原副会長、加納事務局長出席
- ・ 全宅連第1回理事会、全宅保証第1回理事会
東京：箕浦会長、加納事務局長出席
- ・ 全宅連中部地区連絡会第1回運営協議会
東京：箕浦会長出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

5月12日

第1回正副支部長会

5月13日

巡回相談(岐阜市役所)

5月19日

第4回幹事(監査)会

5月20日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

5月7日

巡回相談(各務原市役所)

5月8日

入会審査会

5月21日

巡回相談(羽島市役所)

5月22日

正副支部長会議

新規入会者事務所調査

5月27日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜北支部

5月9日

第1回正副支部長会

5月13日

第3回幹事会

5月20日

入会審査会

西濃支部

5月22日

新規入会者事務所調査

5月23日

巡回相談(大垣市役所)

第3回幹事(監査・地区委員)会

5月26日

入会審査会

中濃支部

5月8日

第2回幹事会

5月13日

巡回相談(関市総合福祉会館)

5月20日

巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

5月27日

新規入会者事務所調査

入会審査会

飛騨支部

5月1日

新規入会者事務所調査

入会審査会

第2回役員会

5月27日

流通広報委員会



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)	専任の取引主任者	電話番号 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜南支部】

(1) 4793 26. 2. 10	(株) ゼロ開発	中武幹雄 (三輪真嗣)	三輪真嗣	058-214-3010 058-214-3011	羽島郡岐南町徳田7-3	501-6016
-----------------------	----------	----------------	------	------------------------------	-------------	----------

【岐阜北支部】

(1) 4795 26. 3. 5	(株) フェスティナ・レンタ	永津伸二	永津伸二	058-374-3100 058-374-3101	岐阜市則武中1-19-3	502-0932
大(3)6857 26. 4. 20	タマホーム(株) 瑞穂店	玉木康裕 (前島慎次)	前島慎次	058-329-3430 058-329-3431	瑞穂市穂積1618-1	501-0223
(3) 4162 23. 6. 4	(株) サイトウ 本巢店	齋藤徹之 (白鳥英幸)	白鳥英幸	058-320-4911 058-322-3809	本巣市三橋鶴舞41-1	501-0406

【飛驒支部】

(1) 4799 26. 4. 17	(株) お ひ さ ま	古 藤 直 樹	古 藤 直 樹	0577-68-3903 0577-68-3855	高山市清見町牧ヶ洞3813	506-0101
-----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	---------------	----------

変更事項（5月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) 松 由 建 設	専任主任者	江口育宏	後藤進	12
岐阜中	(株) カ チ タ ス 岐阜店	専任主任者		中村守孝	13
岐阜南	大 興 建 設 (株)	代 表 者	岩田孝行	岩田一也	17
岐阜北	一 新 建 設 (株)	専任主任者	高橋千世		—
西 濃	(株) 大 橋 不 動 産	代 表 者	大橋利夫	大橋博	38
西 濃	(株) カ チ タ ス 大垣店	専任主任者	河合源文		41
西 濃	(有) ア ン ド ー 不 動 産	専任主任者		安藤成人	52
中 濃	(株) 佐 合 木 材	専任主任者	佐合茂樹	林秀哉・岡村信介	58
中 濃	清 水 不 動 産	F A X	0574-26-8517	0574-64-2109	58
中 濃	(株) 新 和 建 設 美濃加茂支店	代 表 者	吉村良三	藤井保明	58
		政令使用人	藤井保明	林辰也	
		専任主任者	藤井保明		
東 濃	(株) カ チ タ ス 多治見店	政令使用人	中井孝佳	堀信之	75
		専任主任者		堀信之	
東 濃	市 岡 商 事 (株)	専任主任者	中島克美		76
飛 驒	(株) 千 田 工 業	代 表 者	千田正朗	千田栄蔵	88

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。「-」の表示は、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
岐阜南	(株) 濃 美 不 動 産	平下 政夫	平下 政夫	本人	平成26年5月12日
飛 驒	(株) 奥 野 工 務 店	奥野 拓郎	奥野美代子	母	平成26年5月14日
中 濃	藏 本	藏本 陸昭	藏本 峯子	母	平成26年5月18日



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>

平成26年5月31日現在
所属会員 1,167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 箕浦 茂 幸
（編集責任者）
情報提供委員長 瀬上 直 樹