

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.458
平成27年2月15日発行



おもな内容

災害時に提供可能な民間賃貸住宅情報提供のお願い…	2
ハトマークサイトに「リーフレット作成機能」が追加 ……	4
土砂災害防止対策の推進に関する基礎調査の結果について…	5
「不動産コンサルティング技能試験」合格者の概要について…	6
11月新設住宅着工 ……	7
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ…	8
「不動産コンサルティング専門教育講座」開催のお知らせ…	9
「取引主任者賠償責任補償制度(追加募集)」のお知らせ…	10
全宅管理入会のご案内…	11
岐阜県暴力追放だより…	12
身近な法律相談…	13
不動産取引判例集…	14
協会の動き・支部だより・会員の異動…	16



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

会員の皆様へ

災害時に借上げ仮設住宅として提供可能な民間賃貸住宅情報の提供及び媒介についてご協力をお願いします。

東日本大震災・広島市北部での土砂災害の発生は、記憶に新しいところですが、今後日本各地でいつ大規模な災害が起きてもおかしくないといわれています。

本会では、災害発生時に岐阜県からの協力要請によって、被災者に借上げ仮設住宅として提供可能な物件情報の収集及び提供を行う「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結しています。

同制度は、会員から提供された借上げ仮設住宅基準に適合した物件に被災者が入居を希望する場合に、県が貸主と2年以内の期間で定期借家契約を締結し、県からは1物件当り賃料の0.54か月分を上限として媒介手数料が支払われる制度です。

本会では、災害発生時に備えて災害時に借上げ仮設住宅として提供可能な物件情報を事前にリストアップ(入居中・自社物件を含む)し、定期的な更新を行うこととしていますので、情報提供について会員皆様のご協力をお願い致します。

情報提供及び媒介業務にご協力いただける会員の方は、次ページに記載の上、FAXにより所属支部宛てご提出願います。

なお、昨年度、情報提供に協力いただきました会員の方には、協力継続の意思及び提供いただきました物件の削除、条件変更、新規物件の追加の有無等の確認を所属の支部より行わせていただく予定です。

岐阜県借上げ仮設住宅の事前リストアップ基準

1. 昭和56年6月以降に建設された住宅、又は耐震診断、耐震補強工事等により安全性が確認された住宅であること。
2. 賃料に共益費、管理費を加えた家賃等が、次の間取りに応じた金額以内の住宅であること。

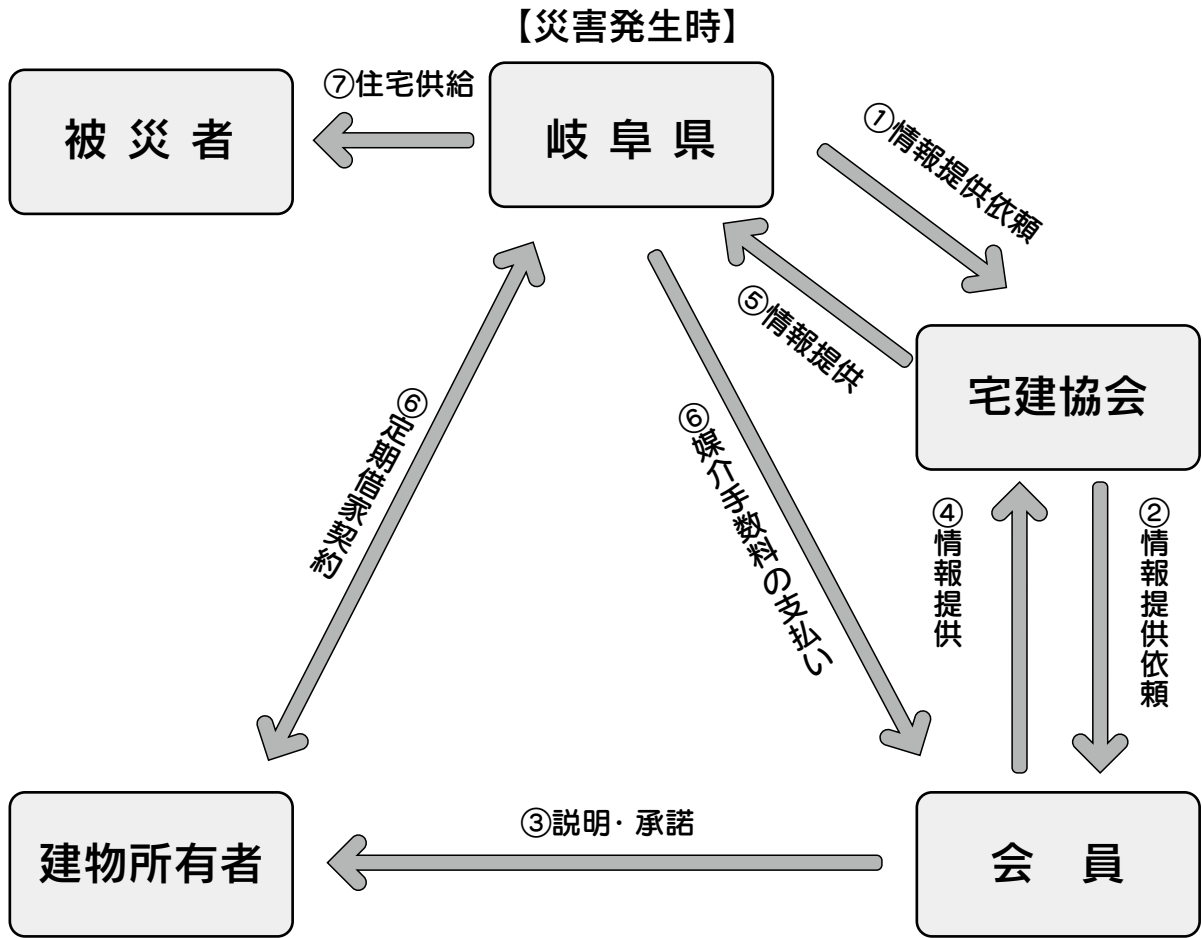
住宅間取り	月額家賃等	住宅間取り	月額家賃等
1K	52,000円	2LDK	88,000円
1DK	62,000円	3DK	77,000円
2K	65,000円	3LDK	89,000円
2DK	68,000円		

3. 岐阜県が借上げ仮設住宅として被災者に提供すること、氏名、住所、電話番号等の個人情報を行行政機関及び宅建協会に提供することについて、貸主(所有者)の合意が得られた住宅であること。

経費の負担

- 家賃等は、岐阜県が負担します。
- 退居時における原状回復のための修繕等に要する費用(退去修繕負担金)は、賃料の2か月分を上限として岐阜県が負担し、入居期間を延長する際には同費用は引き継がれます。
- 敷金、礼金及び更新手数料は負担しません。
- 火災保険等損害賠償保険料は、賃料の0.5か月分を上限として、岐阜県が負担します。
- 自治会費、駐車場料は入居者が負担します。
- 新規契約及び入居期間を延長する際に係る契約の媒介手数料は、賃料の0.54か月分を上限として、岐阜県が負担します。

被災者への住宅提供の流れ



平成 年 月 日

災害発生時に被災者へ提供可能な民間賃貸住宅の情報提供について協力します。

免 許 番 号	知事免許 ・ 大臣免許 () 第 号		
商号又は名称			
事務所所在地			
電 話 番 号		F A X 番 号	
メールアドレス			

ハトマークサイトに「リーフレット作成機能」が追加 自社登録物件情報を物件案内書として印刷できます

ハトマークサイト（物件情報・統計情報等公開サイト）の登録物件一覧画面より、自社で登録した物件情報をリーフレットとして印刷する機能が1月27日より追加されました。

これにより、自社登録物件情報をリーフレットとして印刷してお客様に渡したり、表紙をつけて自社オリジナル冊子を作成することができるようになりました。

会員の方が、ハトマークサイトに物件登録する場合は利用登録（無料）が必要となります。登録がお済でない方は、協会事務局（058-275-1551）までお問い合わせください。

リーフレット作成機能とは、

会員の方が、

- ・簡単にお客様に渡せる物件案内書を作りたい。
- ・自社物件をまとめて冊子にしたい。
- ・他店との差別化を図りたい。とき

リーフレット作成機能を利用すれば、

- ・登録した自社物件情報をリーフレット形式でレイアウト（縦・横版）して印刷できます。
- ・印刷すれば物件案内書として、お客様にお渡しできます。
- ・表紙をつけて冊子にすれば自社オリジナル冊子にできます。

リーフレット作成機能を利用するには、

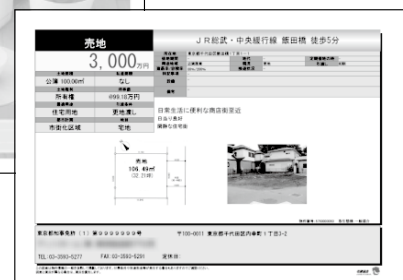
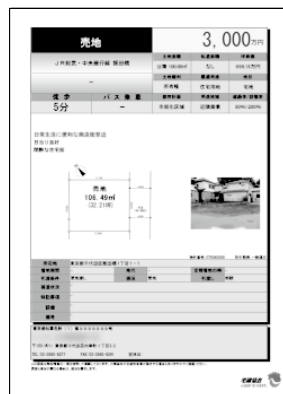
●ハトマークサイト登録システムにログイン後、「物件一覧画面」より

- ① リーフレット形式で表示したい物件を選択
- ② 画面下の「リーフレット作成」ボタンをクリック
- ③ レイアウトをタテにするかヨコにするかを選択
- ④ キャッチフレーズを入力
- ⑤ 画面下の「作成」ボタンをクリック
- ⑥ 「印刷」ボタンをクリックすると、リーフレット画面へ遷移します。

●引き続き、リーフレットの表紙を作成する場合

- ⑦ 「表紙テンプレート」ボタンをクリックすると表紙テンプレート選択画面へ遷移します。
 - ⑧ 発行日や商号などの編集ができ、リーフレットと併せることで、冊子を作成できます。
- ※ 作成したリーフレット・表紙テンプレート（PDF）は、PC端末に保存することができます。

【表紙テンプレート・リーフレット見本（縦・横版）】



土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき都道府県が公表する基礎調査の結果について

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」が平成26年11月19日に公布、本年1月18日に施行されました。本改正法は、平成26年8月の豪雨により広島市北部で発生した土砂災害等を踏まえ、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、都道府県に対して基礎調査の結果を公表することを義務付ける等の措置を講じたものです。

今般、本改正法の施行に併せて国土交通省より、宅建業者は宅地建物の取引に当って基礎調査の結果を取引の相手方等に説明することが望ましいこと、また、基礎調査の結果について故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅建業法第47条第1項に違反する場合があること等を内容とする通知がありましたのでお知らせします。

また、本改正法の条項追加に伴う「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）」の一部条項ずれについても通知がありましたので併せてお知らせします。

従前より、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」という。）第4条第1項では、都道府県は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害警戒区域等」という。）の指定その他同法に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査を行うものとされていたところ、改正法により、同条第2項において、都道府県は、基礎調査の結果を公表しなければならないとされた。具体的には、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行規則において、基礎調査の結果として、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域及び急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域、すなわち、土砂災害警戒区域等に相当する範囲を平面図に明示して、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により公表するものとされた。

また、土砂災害防止対策基本指針において、基礎調査の結果の公表後、都道府県は、市町村と連携して、土砂災害警戒区域等の指定の手続きを速やかに進めるものとされており、当該土砂災害警戒区域等に相当する範囲については、都道府県により土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることから、当該基礎調査の結果については、取引判断に重要な影響を及ぼす事項として、宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に説明するのが望ましい。具体的には、取引の対象となる宅地又は建物が土砂災害警戒区域等に相当する範囲に含まれる場合には、その旨と当該範囲が土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることを説明することとする。

また、基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅地建物取引業法第47条第1項に違反する場合があるものと解される。

なお、土砂災害警戒区域等については、従前より、宅地建物取引業法第35条第1項に基づく重要事項説明の対象とされており、具体的には、取得し、又は借りようとしている宅地又は建物が土砂災害警戒区域内にある場合にはその旨、土砂災害特別警戒区域内にある場合には、その制限の概要を説明することとされているため、この旨さらに徹底を図られたい。

○「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正

第35条第1項第14号関係第2項を以下のとおり改正する。

第35条第1項第14号関係**法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）について**

宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1から3を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。

1 （略）

2 宅地又は建物が土砂災害警戒区域内にある旨について（規則第16条の4の3第2号関係）

本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。

3～13 （略）

平成26年度「不動産コンサルティング技能試験」 合格者の概要について

（公財）不動産流通近代化センターは、平成26年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を1月9日（金）に発表しました。同試験は、平成26年11月9日（日）に全国12会場で実施され、受験申込者1,577名のうち1,313名（受験率83.3%）が受験しました。合格者は、607名（合格率46.2%）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105点以上の得点の者が合格者とされました。

合格者は、平成27年1月9日（金）以降、随時同センターに登録を申請することができ、登録要件を満たし登録された方は、「公認 不動産コンサルティングマスター」として認定され、「公認 不動産コンサルティングマスター認定証書」及び「同認定証」が交付されます。

平成26年度不動産コンサルティング技能試験実施状況

試験地	受験者数	合格者数	合格率	試験地	受験者数	合格者数	合格率
札幌	33	12	36.4%	大阪	238	127	53.4%
仙台	51	15	29.4%	広島	31	14	45.2%
東京	560	272	48.6%	高松	32	14	43.8%
横浜	139	67	48.2%	福岡	93	38	40.9%
静岡	30	11	36.7%	沖縄	7	2	28.6%
金沢	15	5	33.3%	合計	1,313	607	46.2%
名古屋	84	30	35.7%				

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29.3%減の2万4,462戸と10カ月連続の減少、貸家が同7.4%減の3万2,655戸と5カ月連続の減少、分譲住宅でも同6.0%減の2万戸と先月の増加から再び減少となったため、11月の新設住宅着工戸数全体では、同14.3%減の7万8,364戸と9カ月連続の減少となり、着工床面積では、同20.7%減の643万2千㎡と、10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88万8千戸となった。持ち家では、民間資金分が同29.5%減の2万2,022戸と9カ月連続の減少、公的資金分でも同27.0%減の2,440戸と19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、民間資金分が同7.5%減の2万9,408戸と5カ月連続の減少、公的資金分でも同6.6%減の3,247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。

分譲住宅では、マンションが同2.4%増の9,255戸と2カ月連続の増加となったものの、戸建て住宅が同12.5%減の1万602戸と7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15.8%増の286戸、分譲住宅でも同41.3%増の195戸と増加となったものの、持ち家が同36.1%減の537戸と減少となったため、岐阜県全体では、同17.2%減の1,018戸と11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、持ち家が同22.3%減の5,617戸、貸家が同6.1%減の1万1,510戸、分譲住宅でも同6.5%減の1万48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7.9%減の2万7,922戸となった。

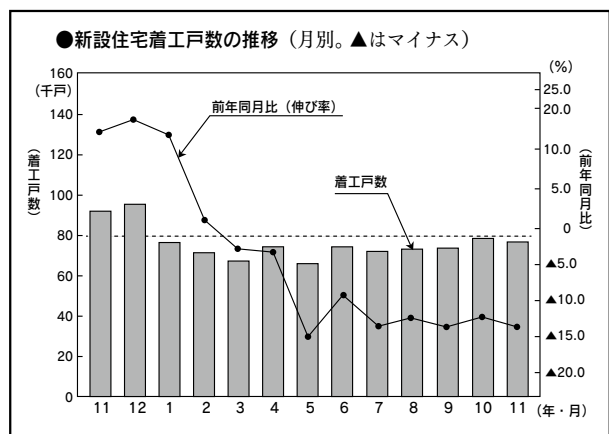
中部圏では、持ち家が同31.1%減の3,695戸、貸家が同14.3%減の2,685戸、分譲住宅

でも同25.1%減の1,587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25.0%減の7,975戸となった。

近畿圏では、貸家が同4.3%増の4,731戸と増加となったものの、持ち家が同33.2%減の2,917戸、分譲住宅でも同10.1%減の4,458戸と減少となったため、近畿圏全体では同12.5%減の1万2,192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19.8%減の4,100戸、貸家が同8.9%減の7,894戸、分譲住宅でも同1.4%減の483戸と減少となったため、全体では、同12.1%減の1万2,601戸と先月の増加から再び減少となった。

2×4では、持ち家が同24.3%減の2,762戸、貸家が同4.9%減の6,518戸、分譲住宅でも同11.6%減の1,214戸と減少となったため、全体では、同11.8%減の1万499戸と9カ月連続の減少となった。



「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な心得、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(平成26年8月21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下さい。

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。

記

1. 開催日時 平成27年3月9日(月) 午後1時30分より午後4時30分まで
2. 会場 岐阜産業会館 5階「第一会議室」
岐阜市六条南2-11-1
3. テーマ (1)「宅地建物取引業務の知識」
講師 畑 良平 顧問弁護士
(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)不動産流通近代化センター発行の「宅地建物業務の知識」を使用して行います。(定価3,084円)
4. 受講料 会員及び登録従業者 2,000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80名(申込制)
6. 申込方法 下記の受講申込書により、2月27日(金)までにFAXにてお申し込み下さい。(ただし、定員になり次第締切りとさせていただきます。)
※ 申込方法の詳細については、次ページをご覧ください。

FAX 058-274-8833

基礎教育研修会受講申込書

3月9日(月)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

平成 年 月 日

商号		免許番号	大・知()第	号
事務所所在地			所属支部	
T E L		F A X		
受講者	①		④	
	②		⑤	
	③		⑥	

【申込方法】

- ① 上記受講申込書に必要事項をご記入の上、F A Xでお申込み下さい。
 - ② 本会から受講票をF A X送信致します。
 - ③ 3月2日(月)までに、受講票に記載の振込口座に受講料を申込人数分お振込み下さい。
(振込手数料は、各自ご負担下さい。)
- ※ 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留意下さい。
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

「平成27年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(544ページ)」
(別冊 平成26年版「税制の手引」付)
(公財)不動産流通近代化センター発刊

「媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」は、媒介業務の基本となる実務と法令をわかりやすく解説しコンパクトにまとめた媒介実務の基礎本。お客様対応の基本から決済・引渡しまでを網羅し、宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、中堅ベテランの皆様も業務チェックにも最適です。巻末には、最新の法令改正を掲載しています。



「不動産コンサルティング専門教育講座」開催のお知らせ

岐阜県不動産コンサルティング協議会では、本年度の専門教育講座を愛知県不動産コンサルティング協議会と共催で下記の日程により開催します。「公認 不動産コンサルティングマスター」の方には、日頃のコンサルティング業務を推進するにあたり、必ず役に立つ講座内容となっておりますので、是非とも受講をご検討ください。

なお、本講座は認定証の更新要件を具備した講座ですので、平成27年3月31日に認定証の有効期限が満了する方は、この講座を受講することにより更新することができます。(既に更新要件を満たしている方は、この講座を受講しなくても更新できます。今年度、すでに更新を済ませた方(有効期限が平成32年3月31日になっている方)は、当講座を受講しても次回の更新要件とはなりませんのでご注意ください。)

また、今年度の更新対象者には、(公財)不動産流通近代化センターより更新申請書が送付されており、すでに更新要件を満たしている場合には、更新要件欄に印字がされています。

◎ 専門教育講座内容

1. 開催日時: 平成27年3月5日(木) 午前10時～午後5時(予定)
2. 場 所: 名古屋市公会堂 4階ホール(名古屋市昭和区鶴舞1-1-3)
3. 受講資格: 不動産コンサルティング技能登録者
4. 定 員: 300名
5. 受講料: 20,000円(レジュメ代含む。)
6. 申込締切日: 下記へお問い合わせください。

◎ 講座内容【有効活用コンサルティングの実務コース】

個人の相続対策や法人の遊休地の活用策として使われている土地有効活用は、「減損会計」導入とともに、新たなニーズが広がりつつあります。その有効活用の代表的手法である「事業受託方式」と「等価交換方式」について、初歩から専門知識まで、具体的事例を基に実践形式で学びます。また、コンサルタントの存在感を最も発揮できる「複数の地権者の権利調整による事業化」について実務のポイントを押さえます。

◎ 申込方法

技能登録者各位宛ご送付済の受講案内書の受講申込書に必要事項を記入し、下記宛FAXにてお申し込みください。

【問い合わせ・お申し込み先】

(公社)愛知県宅地建物取引業協会内 愛知県不動産コンサルティング協議会
TEL 052-522-2575 FAX 052-521-1838

「宅地建物取引主任者賠償責任補償制度(追加募集)」のお知らせ

本制度は、本会会員事務所に従事する宅地建物取引主任者が、日本国内において宅地建物取引業法第35条、第37条に基づき適正に遂行した業務に起因して提起された損害賠償請求について、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対し保険金をお支払する制度です。今回、追加募集(補償期間:平成27年6月1日午後4時から平成27年12月1日午後4時までの半年間)を行いますので、この機会にご加入を検討頂きますようご案内します。

※お申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ1月号(Vol.457)に同封の募集パンフレットをご覧ください。(募集期間:平成27年2月27日(金)まで)

● 保険金と免責金額(宅地建物取引主任者1名あたり)

○保険料(宅地建物取引主任者1名あたり) 2,500円

※ 次年度以降の契約更新は、事前にご案内の上、平成27年12月1日から1年ごとに継続します。その際の年間保険料は、5,000円となります。

【問い合わせ・お申し込み先】

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 TEL 058-275-1551



全宅管理 入会のご案内

賃貸不動産
管理業界最大の
会員数

入会
特典

総額6万円相当^(※)の不動産業務支援ソフトウェア(2種類)を
無料プレゼント

期間限定 平成27年
3月31日 入会申込受付分まで

※6万円相当=通常販売価格の合計額

事業のご案内 会員の方々限定で各種のサポート事業を行っています。

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

賃貸管理業サポート事業

- 300種類以上の充実した書式を無料提供
- 会員向けの無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 提携サービス等を会員価格で提供
 - ・不動産市場動向・インデックス情報提供サービス
 - ・入居者信用照会システム
 - ・家賃債務保証システム
 - ・夜間休日サポートシステム
 - ・家賃集金代行システム
 - ・宅建ファミリー共済会



業務支援ツール等の提供

- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェアを会員価格で提供
 - ・賃貸不動産管理業務マニュアル
 - ・原状回復リーフレット
 - ・貸主提案用リーフレット
 - ・入居のしおり
 - ・月次管理報告書作成ソフト
 - ・収益物件購入提案書作成ソフト3種
 - ・新築賃貸住宅収支計算ソフト
 - ・間取り図面作成ソフト
 - ・流通図面作成ソフト
 - 他



情報提供事業

- 会報誌の定期発行
最新情報を掲載した会報誌を定期的にお届けします。
- メールマガジンの配信
メールマガジンにより業界最新情報等を提供いたします。
- FAXマガジンの配信
ご登録のFAX番号に協会からのお知らせ等をコンパクトにまとめて配信いたします。
- ホームページ上での情報発信
「法令改正情報」として、賃貸管理に関する最新の法令改正・判例情報を掲載します。会報誌、FAXマガジンのバックナンバーをみる事ができます。

研修事業

会員を対象として、法令の新設・改正、最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務対処法等をテーマとした賃貸管理実務に役立つ各種研修会を定期的に開催しています。

【最近のテーマ】

- ・空室対策について
- ・賃料滞納への対応について
- ・入居者間トラブルについて
- ・更新料・敷引最高裁判決について
- ・原状回復ガイドライン(再改訂)について



賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省が平成23年12月に施行した「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及啓発及び登録の支援を行なっています。同制度の解説書を作成し、会員限定にて配布を行なっているほか、登録申請方法等のご相談も受けております。また、同制度に登録すると掲示が義務付けられる「業者票」を無料で作成しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しています。



賃貸管理業



賃貸管理業賠償責任保険

「賃貸管理業賠償責任保険」は、本会全会員を対象にした損害賠償責任保険です。保険掛金は年会費に含まれております。この保険は、賃貸不動産管理業者の過失によって生じた損害賠償責任をカバーするものです。

※保険適用事由の詳細は全宅管理HPをご覧ください。



入会特典の概要 「間取り図面作成」「販売・流通図面作成」のソフトウェアを各1本無料でプレゼントいたします。

対象商品

間取りプレミアム

通常価格 39,800円

ひな形Bank

通常価格 19,800円

商品詳細・無料体験

今すぐ無料体験版をダウンロード
www.madori.tv/ck/

ソフトウェアについて
のお問い合わせは

TEL: 0120-333-343

または06-4800-0200 (10:00~18:00/日・祝を除く)

商品提供会社

株式会社ピーシーコネクト
〒530-0041 大阪府大阪市北区天神橋1-12-22

・ソフトウェアの詳細な内容や機能、無料体験の請求は、商品提供会社のピーシーコネクト社にお問い合わせ下さい。既に全宅管理に入会済みの会員はプレゼント対象外です。
・既に全宅管理入会済みの会員、または全宅管理へ入会されない場合でもソフトウェアを特別価格で購入可能です。金額等はピーシーコネクト社へ直接お問い合わせ下さい。

《入会金・年会費》入会金 20,000円 年会費 24,000円(月額 2,000円×12ヶ月分)

《ご入会の手続き》1)入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
2)入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振り込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

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 FAX: 03-5821-7330 HP: <http://www.chinkan.jp/> e-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索



岐阜県 暴力追放だより

公益財団法人岐阜県暴力追放推進センター発行
「岐阜県暴力追放だより」より抜粋

「暴力相談受理状況(平成26年)」

○特徴

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. 暴力団、エセ同和、エセ右翼等からの不当要求に関する相談は減少 | 26 → 21 |
| 2. 反社会的勢力との関係遮断のための取引先に関する相談は増加 | 442 → 478 |
| 3. いわゆる悪質クレマーや実態不明な者に関する相談は前年並みに推移 | 88 → 93 |
| 4. エセ団体等による寄付金・賛助金名下の金銭要求に関する相談が増加 | 2 → 6 |
| 5. 行政からの相談は前年並みに推移 | 20 → 18 |

1. 過去の受理件数

平成6年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
197	543	603	604	609	620

2. 相談対象者の推移

	暴力団	エセ同和、エセ右翼	クレマー、不明	その他	計
平成22年	98	52	108	285	543
平成23年	89	40	123	351	603
平成24年	98	28	92	386	604
平成25年	81	28	88	412	609
平成26年	87	25	93	415	620

3. 暴力相談の内容

不当要求行為	62
不当要求行為以外の暴力相談	532
民事事案	26
計	620

4. 不当要求行為の内容

図書・機関誌等物品購入要求	6	行政事務に関する因縁・クレーム	4
各種工事に関する因縁・クレーム	6	購入物品に関する因縁・クレーム	2
寄付金・賛助金名下の現金要求	6	下請け参入要求	1
公共料金滞納者からの因縁・クレーム	5	マンション等不動産投資勧誘	1
職員(店員)の応接に関する因縁・クレーム	4	その他の因縁・クレーム	23
架空請求	4	計	62

※ エセ団体等を名乗る者による図書・機関誌等物品購入要求の過去最高は、H18年の198件

※ マンション等不動産投資に関する相談は1件、過去最高はH20年の15件

5. 不当要求行為以外の暴力相談の内容

企業からの取引相手相談	478
その他の暴力相談	54
計	532

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



交通事故における責任と賠償額の請求について

今回から、交通事故についてお話しします。交通事故は、過失によって惹起され、誰もが加害者になることも、また、被害者になることもあり得ます。まずは、免許の停止、取り消しなどの行政上の責任と民事上の損害賠償（被害者であれば請求、加害者であれば責任）から論じます。

- ① 反則金と罰金とはどう違うのか。
- ② 民事上の責任を負う自動車損害賠償保障法（自賠法）における運行供用者責任とはどういう内容か。
- ③ 加害者が自賠責保険に未加入の場合、又は当て逃げ事故のように加害者が不明な場合、被害者は何の保障も受けられないか。
- ④ 被害者に50%の過失がある場合、自賠責保険請求する際に請求額が半分になるか。

1. ①について

交通事故は、不注意（過失）によって惹起されるので、誰でも加害者になる可能性があります。それら全てを刑事上、刑罰としての罰金を科してしまうと前科者が多数生じてしまいます。

そこで、軽微な不注意等を中心にして、行政処分として反則金を納付することによって刑事手続きは進行しないことにしました。所謂、青色切符による処置です。例えば、時速30km未満の速度違反であれば、反則金で済みますが、時速30kmオーバーする場合には、刑事処分として罰金が科されてしまうことになります（赤色切符による処置）。

2. ②について

(1) 人身損害等の賠償問題については、民法の不法行為責任の規定が適用されます。民法上の不法行為責任を負わずためには被害者が加害者の不注意（過失）を立証する必要があります。ところが、交通事故において、被害者に立証責任を負わずと、立証が果たせずに泣き寝入りを余儀なくされてしまう虞が出ます。

そこで、自賠法に言う運行供用者責任として、立証責任の転換を図りました。すなわち、人身事故を惹起させた以上、加害者の過失責任が推定され、原則として加害者が賠償責任を負います。加害者がこの責任を免れるためには、自己が無過失であることを立証する必要があります。

(2) 責任を負うべき「運行供用者」の意味は、自動車の運行を支配し、その運行から利益を得ている者、と一般的に理解されています。従って、運転手のみならず、その者に雇っている会社（者）は勿論、レンタカーで起こした事故についてレンタカー業者もこれに該当し、また、エンジンキーを差し込んだまま自動車に泥棒に盗まれ、その泥棒が人身事故を起こした場合には、その泥棒のみならず、所有者も責任を負うこともあります。

3. ③について

③の場合には、被害者は自賠責保険による保護を受けることはできません。

しかしながら、被害者に責めがなく、保護する必要があるので政府保障事業と言う制度にて保障を受けることができます。すなわち、政令で定める金額の限度において、被害者は損害の補填を受けることができます。そして、保障金額の最高限度は自賠責保険と同額とされています。すなわち、死亡につき、3000万円、また、傷害でも第1級後遺障害の場合には、3000万円（要介護につき4000万円）までとなっている等です。

4. ④について

過失相殺とは被害者にも不注意があった場合には、その過失割合によって請求額を減じる制度です。自賠責保険では被害者保護の観点から、過失相殺を制限的に適用し、金銭的救済をより良く実現しようとしています。すなわち、過失割合につき被害者に70%以上の重大な過失が認められる場合に限り減額とされ（これを重過失減額といいます）、被害者の過失が50%あったとしても、70%未満であるために自賠責における被害者の請求額の減額はされず、100%支払って貰えます。この点が任意保険と異なります。

以上



不動産の売主の子どもが、当該不動産を買い取って同日に転売した宅建業者が差額を利得したことについて、宅建業者及びその担当者に対し、不法行為に基づき差額分の損害賠償を請求した事案において、顧客が不動産を売却する際に、宅建業者が媒介ではなく直接買い受ける取引においては、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には、宅建業者は売買契約による取引ではなく媒介契約による取引に止めるべき義務があるとした事例

(福岡高裁 平24年3月13日判決 上告)

【事案の概要】

X(控訴人)の母親であるA(死亡)は、宅建業者Y1(被控訴人会社)の従業員であるY2(被控訴人)に対し、本件物件の売却に関する業務を依頼した。Y2は、隣接する土地の所有者Bに対し購入を勧め、Bが2100万円で購入することを承諾したところ、Y1において、本件物件をAから1500万円で買い取り、同日にBに対し2100万円で売却し、これら契約における売買代金は同日に支払われた。

本件は、Xが、Y1が差額600万円を得たことについて、Y1及びY2に善管注意義務ないし誠実義務違反があるとして、主位的に、不法行為に基づき、Y1及びY2に対し、連帯してAが被った損害600万円及び遅延損害金の支払いを求め、予備的に、債務不履行ないし不当利得に基づき、Y1に対し、600万円及び遅延損害金の支払を求めた事案である。

これに対し、Y1及びY2は、A・Y1間の売買契約の利点について、スピード、確実性、安心感を挙げて合理性がある旨主張した。

原審(福岡地裁)は、債務不履行等の事実はないとして、Xの請求をいずれも棄却したところ、Xが控訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、原判決を変更した。

(1) Y1及びY2による不法行為の有無

宅建業法46条が宅建業者による代理又は媒介における報酬について規制しているところ、これは一般大衆を保護する趣旨をも含んでおり、これを越える契約部分は無効であること(最高裁昭和45年2月26日第一小法廷判決)並びにY1及びY2は宅建業法31条1項により信義誠実義務を負うこと(なお、その趣旨及び目的に鑑み、同項の「取引の関係者」には、宅建業者との契約当事者のみならず、本件のように将来宅建業者との契約締結を予定する者も含まれると解するのが相当である。)からすれば、宅建業者が、その顧客と媒介契約によらずに売買契約により不動産取引を行うためには、当該売買契約についての宅建業者とその顧客との合意のみならず、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には、宅建業者は、売買契約による取引ではなく、媒介契約による取引に止めるべき義務があるものと解するのが相当である。

(2) 媒介契約によらずに売買契約による合理的根拠の有無

- ① 売買と転売の両取引について、Aからは何ら苦情は出ず、死亡するまでAはY2やその家族と親密な関係にあったことからすれば、Aの意に反したものと認められない。
- ② 媒介契約によらずに売買契約による利点が存在していたかについては、

- ・「スピード」については、Aが売却の意向を示してから契約まで半年以上が経過していること、
- ・「確実性」については、売買と転売は同一日に行われており、Y 1は契約を締結しない余地が残されていたこと、
- ・「安心感」については、売買契約において、瑕疵担保責任の免除等Aにとって有利な条項はない上、転売契約においても、Y 1に有利な特約を結ぶとともに、物件の問題点を重要事項説明書に記載して瑕疵担保責任の対象から除外する措置によりA・B間の売買契約であっても紛争の顕在化を防止することはできたことから、両取引による利点の存在を認めることはできない。

③ 以上によれば、Aにおいて、本物件の売却について媒介契約ではなく売買契約により行い、Y 1が600万円もの差益を得たことについて、合理性を説明することはできないから、Y 1及びY 2には、少なくとも合理的根拠が具備されていないにもかかわらず売買契約で取引を行った過失が認められるから、Xに対し、共同不法行為として連帯して損害賠償をする義務を負う。

(3) Y 1及びY 2の不法行為による損害

Y 2は、媒介契約におけるのと同様に、売却先を確保し、売買契約を締結するのに必要な行為を行ったことが認められ、本物件が2100万円で売却された場合の媒介手数料の上限金額は国土交通省告示によれば72万4500円となり、Aの損害は、差益600万円ではなく媒介手数料72万4500円を控除した527万5500円の範囲とするのが相当である。

【まとめ】

本件は、売主から物件の売却に係る媒介業務を依頼された宅建業者が、売却先を探す過程で購入希望者を確保しておき、自ら購入して転売することによる差益を得たことについて、媒介契約によらずに売買契約により不動産取引を行うべき合理的根拠を具備する必要があるとの新たな判断基準を示し、詳細な検討を加えた判示として、実務上参考になる。

宅建業法46条は、消費者保護の趣旨もあって代理・媒介手数料の上限額について規定しており、この上限額を超える転売利益を得る行為を無限定に認めては、同条2項を潜脱することになるとの判断である。

そもそも、媒介契約によるか売買契約によるかという論点は、宅建業者が、民法644条の善管注意義務を負うとともに、宅建業法31条1項の信義誠実義務及び同法34条2項の取引態様の明示義務を負うこと、同法47条1号の業務に関する禁止行為にも幅広く関連しており、宅建業者の基本に立ち戻るものであろう。

なお、類似の判例としては、浦和地判・昭和58年9月30日、東京地判・昭和37年4月23日があるので、参考とされたい。

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

・ 仕事始め

1月8日

・ 第3回空き家等対策協議会

岐阜市：箕浦会長、大橋職員出席

1月14日

・ 全宅連・全宅保証都道府県協会長・本部長
会議・新年賀詞交歓会

東京：箕浦会長、加納事務局長出席

・ 空き家等相談窓口開所式・運営委員会

大垣市：林常務理事、大橋職員出席

1月15日

・ 全宅保証総務・財務合同正副委員長会議

東京：箕浦会長出席

・ 弁護士相談

・ 宅建ぎふNo.457号発行

1月19日

・ 全宅連・全宅保証都道府県協会・本部事務
局長会議

東京：加納事務局長出席

1月20日

・ 会計指導

1月22日、23日

・ 全宅連中部地区連絡会役員合同会議

福井県：箕浦会長、桑原・東副会長、山本・

鷺見常務理事、加納事務局長出席

1月26日

・ 第3回消費者保護委員会

報告事項

(1) 消費者セミナーについて

協議事項

(1) 平成27年度事業計画・予算(案)について

1月27日

・ 第2回情報提供委員会

報告事項

(1) 平成27年度税制改正要望結果について

協議事項

(1) 平成27年度事業計画・予算(案)につ
いて

1月29日

・ 第3回人材育成委員会

報告事項

(1) 第2回県下統一研修会実施結果について

協議事項

(1) 平成27年度事業計画・予算(案)について

(2) 法定講習実施計画等について

(3) 下期基礎教育研修会について

(4) 平成27年度第1回県下統一研修会につ
いて

夢が広がる不動産ネットワーク



ハトマークサイト岐阜

「ハトマークサイト（全宅連統合サイト）」は、全宅連と宅建協会が運営するインターネット上の物件広告サイトです。

◎ハトマークサイトに登録した物件は、「中部レインズ」へ登録ができます。

◎ハトマークサイトに公開した物件は、「不動産ジャパン」にも自動的に公開されます。

◎利用申込み等は、協会事務局までお問い合わせ下さい。TEL.058-275-1551

支 部 だ よ り

岐阜中支部

1月6日
巡回相談(岐阜市役所)
1月22日
第8回幹事(監査)会
1月27日
巡回相談(岐阜市役所)
1月28日
新規入会者事務所調査
入会審査会

岐阜南支部

1月7日
巡回相談(各務原市役所)
1月8日
新年互礼会(情報交換会)
1月13日
巡回相談(岐阜市役所)
1月19日
第1回正副支部長・委員長
会議
1月21日
巡回相談(羽島市役所)
1月26日
第5回広報情報提供委員会
第3回正副支部長会

1月27日
第3回流通促進委員会
第1回総務委員会
1月30日
新規入会者事務所調査

岐阜北支部

1月7日
新年互礼会
第5回幹事会
1月20日
巡回相談(岐阜市役所)
1月21日
新規入会者事務所調査
入会審査会

西濃支部

1月9日
IT研修会講師との打ち合
わせ会
1月23日
巡回相談(大垣市役所)
第6回幹事(監査)会
支部研修会
IT研修会
新年互礼会

中濃支部

1月13日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
1月16日
新年互礼会

東濃支部

1月14日
新年互礼会
1月16日
新規入会者事務所調査
1月20日
入会審査会
1月24日
新規入会者事務所調査
1月26日
入会審査会

飛騨支部

1月22日
新年互礼会

— 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)	専任の取引主任者	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜南支部】

大(3)6857 26. 4. 20	タ マ ホ ー ム (株) 各務原店	玉 木 康 裕 (井 川 竜 徳)	井 川 竜 徳	058-379-2310 058-379-2311	各務原市鵜沼各務原町 1-227-2	509- 0141
-----------------------	-----------------------	----------------------	---------	------------------------------	-----------------------	--------------

【岐阜北支部】

(1) 4827 26.11.21	ク レ オ (株)	宗 玄 奈保子	宗 玄 奈保子	058-327-4665 058-327-4665	瑞穂市馬場前畑町3-19-2	501-0202
(6) 3467 24.11.15	(株) 鵜 飼 うかい土地センター	鵜 飼 幸 子 (鵜 飼 祐 希)	鵜 飼 祐 希	058-323-0600 058-324-4015	本巣郡北方町東加茂3-41	501-0425

【西濃支部】

(1) 4829 26.12.4	(株) 三 愛 硝 子	上 田 英 郎	佐 竹 香 織	0584-89-6896 0584-89-7598	大垣市外瀬3-41-4	503-0934
(1) 4832 26.12.12	(株) 大 恵 不 動 産	赤 川 恵 一	赤 川 恵 一	0584-47-2012 0584-47-2012	大垣市上石津町牧田2419	503-1602
(1) 4830 26.12.10	(株) 澤 頭 建 設	澤 頭 健 治	澤 頭 健 治	0584-43-0258 0584-43-2450	不破郡関ヶ原町大字玉 532-2	503-1545

【中濃支部】

(1) 4826 26.11.18	(株) 大幸住宅可児工房	畑 佐 卓	畑 佐 卓 鈴 村 友樹雄	0574-60-1161 0574-60-1169	可児市下恵土3433-652	509-0203
----------------------	--------------	-------	------------------	------------------------------	----------------	----------

【東濃支部】

(1) 4606 22.6.16	(株)グッドライフエステート 中津川営業所	若 尾 紀 行 (石 田 善 也)	石 田 善 也 中 島 輝 子	0573-67-8129 0573-67-8139	中津川市茄子川1984-67	509-9132
---------------------	--------------------------	----------------------	--------------------	------------------------------	----------------	----------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任主任者	電話番号	頁
岐阜北	旧：(2) 4389 新：(1) 4831	エ ス テ ー ト 中 堅 (株) 中 堅	林 祥一郎	河 合 道 悦	058-324-2519 058-324-2517	37
	事務所所在地	〒501-0407 本巣市仏生寺265 鵜飼ビル202号				
東 濃	旧：(2) 4534 新：(1) 4833	フ ク エ イ 不 動 産 (株) フ ク エ イ 不 動 産	佐 藤 不二夫	佐 藤 不二夫	0573-26-1274 0573-25-7736	81
	事務所所在地	〒509-7201 恵那市大井町2236-53				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	藤 井 不 動 産 (株)	黒 部 正 紀	岐阜市東栄町1-11	廃業	12
西 濃	(有) 加 納 建 築	加 納 賢	揖斐郡大野町大字公郷2895-2	廃業	53
東 濃	オ ギ ソ 宅 建	小 木 曾 勝 正	多治見市笠原町1362-1	廃業	76

変更事項 (1月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	信 友 興 業 (株)	専任主任者	桜井邦昭		10
岐阜中	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜支店	専任主任者		杉山誠	11
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任主任者	齋藤岳志		26
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜北支店	専任主任者	杉山誠	齋藤岳志	31

岐阜北	(株) 鵜飼	T E L	058-323-0600	058-323-0601	37
		F A X	058-324-4015	058-323-5666	
西濃	桑原実業開発(株)	所在地	揖斐郡池田町池野187-1	揖斐郡池田町六之井1349-5	54
中濃	見行木材(株)	専任主任者	江口晃		60
中濃	(株)丸統建	専任主任者	鳥枝裕司	原口かおり	63
東濃	(株)グッドライフエステート	専任主任者	石田善也	山田祥子	76
東濃	宮島建設(株)	専任主任者		梅本真弓	79
飛騨	(株)ロビン	専任主任者	河田昌代	平腰昌代	87

「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
岐阜北	栃井建設工業(株)	栃井 清	栃井 清	本人	平成26年12月31日
西濃	加藤修不動産事務所	加藤 修	加藤 智子	妻	平成27年 1月 5日
西濃	大和住宅(株)	杉山 千廣	杉山 豊年	父	平成27年 1月13日

【不動産キャリア】サポート研修制度

取引の流れがわかる
めざせ!
不動産
キャリアパーソン


住まい購入の安心の目安に
社内研修、従業員教育の一環に
「実務」知識の差が仕事の大きな差に

公益認定事業【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。
修了試験合格後、全宅連に申請すると
「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。

受講料 ①宅建協会会員、その従業者：8,000 円（税別）
②その他：12,000 円（税別）


テキスト+Webで学習

全宅連からのお知らせ



資格は宅建物取引業従事者にのみ授与


佐藤まり江さん



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112 (平日9:00~17:00)
【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン





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27年1月31日現在
所属会員 1,181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