

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.463
平成27年7月15日発行



おもな内容

宅地建物取引関連の法律改正等について……………	2
「岐阜県住宅資金助成制度」について……………	2
4月新設住宅着工……………	3
「上期基礎教育研修会」開催のお知らせ……………	4
「コンサルティング基礎教育講座」開催のお知らせ……………	5
「第8回市民公開講座」開催のお知らせ……………	6
「空き家フォーラム2015」開催のお知らせ……………	7
「2016年版不動産手帳」頒布のお知らせ……………	7
「代替地情報提供依頼」のお知らせ……………	8
「宅建取引士賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ……………	8
第24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

最近の主な宅地建物取引関連の法律改正等について

○「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則」の一部改正について

「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令」が平成27年4月1日に施行され、改正省令において空家を活用してサービス付き高齢者住宅を整備するニーズが高まっていること等を踏まえて、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第11条に規定する状況把握サービス及び生活相談サービスの登録基準が見直されました。また、入居者の安全及び安心を確保するため、状況把握サービスの提供方法等の登録基準についても規定されました。

○「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」の一部改正について

宅地建物取引士への名称変更等を主な内容とする「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行と併せて、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」の一部が改正されました。

詳細については、国土交通省ホームページ (<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/tintai/pdf/tuutatukaisei2.pdf>) をご参照ください。

○「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」の施行等について

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」が平成27年4月1日に施行され、管理業務主任者の個人情報保護が必要であることから、規則第74条第1項に定める管理業務主任者証の記載事項から「管理業務主任者の住所」が削除されるとともに、管理業務主任者証の様式を定める規則別記様式第22号から「住所」を削除されました。また、この省令の施行の際に現に交付されている管理業務主任者証は、その有効期間内においては、この省令による改正後の規則による管理業務主任者証とみなすこととされました。

詳細については、国土交通省ホームページ (http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000120.html) をご参照ください。

「岐阜県住宅資金助成制度」について

新築住宅・中古住宅・リフォーム

岐阜県では、新築住宅・中古住宅を取得するとき、住宅をリフォームするときに、県が指定する金融機関の住宅ローンを利用する方に対し、ローン返済額のうち、1.0%の利子に相当する額を、当初5年間補助しています。

当制度の適用要件等詳細につきましては、下記ホームページをご参照ください。

【岐阜県住宅資金助成制度HP】

<http://www.pref.gifu.lg.jp/kendo/kenchiku-jutaku/jutaku/jutaku-joseiseido/>

【問い合わせ先】 岐阜県都市建築部公共建築住宅課 住宅企画係

TEL 058-272-8693(直通)

4月新設住宅着工

国土交通省がまとめた4月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比2.1%減の2万3,294戸と15カ月連続の減少、貸家でも同1.8%減の3万603戸と先月の増加から再び減少となったものの、分譲住宅が同7.2%増の2万1,120戸と先月の減少から再び増加となったため、4月の新設住宅着工戸数全体では、同0.4%増の7万5,617戸と2カ月連続の増加となったものの、着工床面積では、同2.4%減の633万8千㎡となり、15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91万3千戸となった。持ち家では、公的資金分が同10.9%増の2,592戸と2カ月連続の増加となったものの、民間資金分が同3.5%減の2万702戸と14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3.3%増の2万7,628戸と2カ月連続の増加となったものの、公的資金分が同33.0%減の2,975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。

分譲住宅では、戸建て住宅が同7.9%減の9,893戸と12カ月連続の減少となったものの、マンションが同24.4%増の1万1,071戸と先月の減少から再び増加となったため、全体でも増加となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同13.4%減の459戸、分譲住宅でも同39.5%減の112戸と減少となったものの、貸家が同149.0%増の259戸と増加となったため、岐阜県全体では、同1.2%増の831戸と2カ月連続の増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同5.0%減の1万803戸となったものの、持ち家が同3.5%増の5,052戸、分譲住宅でも同41.7%増の1万1,788戸と増加となったため、首都圏全体では同11.1%増の2万7,703戸となった。

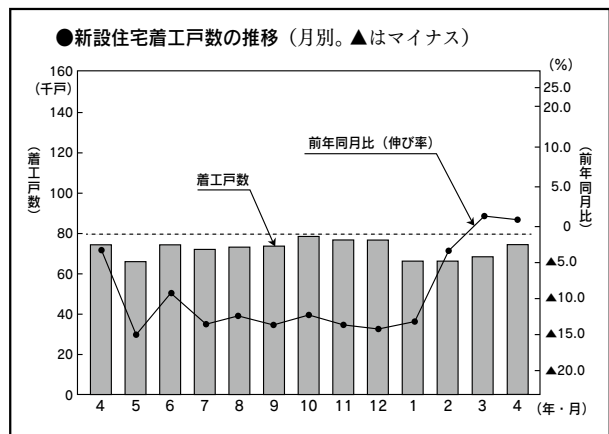
中部圏では、貸家が同7.2%増の2,884戸と増加となったものの、持ち家が同8.8%減の

3,374戸、分譲住宅でも同22.6%減の1,709戸と減少となったため、中部圏全体では同5.1%減の8,188戸となった。

近畿圏では、持ち家が同0.6%増の2,660戸と増加となったものの、貸家が同23.7%減の3,845戸、分譲住宅でも同28.0%減の3,312戸と減少となったため、近畿圏全体では同20.9%減の9,823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9.5%減の3,343戸、分譲住宅でも同8.9%減の381戸と減少となったものの、貸家が同7.6%増の7,125戸と増加となったため、全体では、同1.4%増の1万881戸と2カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同0.8%増の2,628戸、貸家が同7.9%増の5,604戸、分譲住宅でも同6.0%増の1,146戸と増加となったため、全体では、同5.5%増の9,384戸と3カ月連続の増加となった。



「上期基礎教育研修会」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27年2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ください。

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9月3日(木) 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)不動産流通推進センター発刊の「宅地建物業務の知識」
を使用して行います。
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、8月24日(月)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

9月3日(木) 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、8月24日(月)までにFAXでお申込みください。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 8月27日(木)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ください。(振込手数料は、各自ご負担ください。)
- ※ 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注意ください。
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27年版「背景・趣旨がよくわかる 改正点付き 不動産税制の手引」付)
 (公財)不動産流通推進センター発行(定価3,162円)

「不動産コンサルティング基礎教育講座」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、愛知県不動産コンサルティング協議会と共催で、本年度の基礎教育講座として、「事業・実務編」、「建築・法律編」、「税制・経済金融編」の3講座を下記の日程により開催します。

不動産コンサルティング技能試験を受験しようと考えている方の受験勉強に役立つものとなっていますので、是非受講してみてください。

【講座概要】

受講資格 宅地建物取引士の方ならどなたでも受講できます。
定員 100名(各コース)
講座内容 次の3コース(1コースからでも受講できます。)

コース名	事業・実務編	建築・法律編	税制編・経済金融編
開催日	9月7日(月)	9月14日(月)	9月24日(木)
講習時間	10:00~17:00(予定)		
申込締切日	8月24日(月)	8月31日(月)	9月10日(木)
会場	ウインクあいち(愛知県産業労働センター) 1103会議室 名古屋市中村区名駅4-4-38		
受講料	各コース10,000円(レジュメ・テキスト代を含む) ※ 受講料は、本来各コース15,000円ですが、協議会が5,000円を負担します。		

※ 申込方法等詳細につきましては、下記の問い合わせ先までご連絡ください。

【問い合わせ先】 (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

「第8回市民公開講座」開催のお知らせ

主催：(公社)岐阜県不動産鑑定士協会

(公社)岐阜県不動産鑑定士協会では、下記のとおり市民公開講座を開催します。どなたでも参加できますので、是非ご参加ください。

記

1. 日 時 平成27年8月26日(水)
午後3時より午後5時30分
2. 場 所 じゅうろくプラザ 5階 大会議室(岐阜市橋本町1-10-1)
3. テーマ 「都市と農山村の未来創造」
4. 内 容 「高齢社会に対応した都市政策 空家対策をどう進めるのか」
清水 千弘 教授(シンガポール国立大学不動産研究センター教授)
「自足、自立で再生する地域社会 農山村のまもるべきもの
そして若者企業支援について」
渋澤 寿一 氏(環境NPO「樹木・環境ネットワーク協会」理事長
農学博士)
5. 対 象 一般県民、産業経済関係者、行政担当者、関係NPO法人
(公社)岐阜県不動産鑑定士協会会員 他
6. 参加費 無料
7. 主 催 (公社)岐阜県不動産鑑定士協会
8. 後 援 岐阜県、岐阜市、岐阜新聞・ぎふチャン、NHK岐阜放送局、岐阜県市長会
岐阜県町村会、岐阜県商工会議所連合会、岐阜県社会福祉協議会、特定非営利
法人ぎふNPOセンター、(公社)岐阜県宅地建物取引業協会(順不同)
9. 問い合わせ先 (公社)岐阜県不動産鑑定士協会 TEL 058-274-7181

■参加申込書 お手数ですが下記項目をご記入のうえ、FAXでお申込みください。

所属団体名等				
氏 名				
参加者の 連絡先	住 所	〒		
	電 話	()	F A X	()
	メールアドレス	@		

FAX 058-273-1940(申込期限 8月21日(金)まで)

※ 空席があれば、当日でも受け付けます。

「空き家フォーラム2015」開催のお知らせ

主催：国土交通省中部地方整備局

平成27年5月26日に「空屋等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行となり、各自治体の空家対策も今後本格的に動き出そうとしています。

国土交通省中部地方整備局では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を機に、有識者による基調講演や空き家問題に取り組む関係者の皆さまによるパネルディスカッションを通じて、今後、人口減少が予想される中、空き家対策について考え、持続可能な地域を築いていくため、「空き家フォーラム2015」を開催します。入場料無料ですので、ぜひご参加ください。

記

【日 時】平成27年8月3日（月）13時15分～16時30分（開場：12時30分）

【場 所】ウインクあいち 5F小ホール1（名古屋市中村区名駅4-4-38）

【募集人員】250名（入場無料）※ 定員になり次第、締め切ります。

【主 催】国土交通省中部地方整備局

【内 容】

◇取組説明

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

◇基調講演

中部大学 教授 服部 敦 氏

◇パネルディスカッション

静岡県掛川市長 松井 三郎 氏

愛知県春日井市長 伊藤 太 氏

三重県鈴鹿市長 末松 則子 氏

岐阜県不動産コンサルティング協会 会長 名和 泰典 氏

NPO法人岡崎まち育てセンター・りた 事務局長 天野 裕 氏

（コーディネーター：服部 敦 氏）

○ 申込方法等詳細は、下記URLを参照してください。

http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/pdf/akiya_forum.pdf

「2016年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2016年版不動産手帳(全宅連版)」を、会員の皆様に一冊を無料配布することとしておりますが、今年度も追加購入を希望される会員には有料で頒布いたしますので、購入を希望される会員の方は、9月4日(金)までに所属支部事務所にお申し込みください。

1. 価 格 一冊 500円(税込)
2. 申込期限 平成27年9月4日(金)
3. 納品時期 平成27年11月に支部に納品予定

「代替地情報提供依頼」のお知らせ

「公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定」に基づき、国土交通省中部地方整備局岐阜国道事務所より代替地の情報提供依頼がありましたのでお知らせします。

会員の方で条件に該当する物件がある場合は、代替地情報届出書（所属支部より入手）に添付書類（案内図、公図、実測図、登記事項証明書、媒介契約書の写し）を添えて、所属支部に提出してください。（実測図が無い場合は不要です。）。

情報依頼No.	第133号
地 先	第1希望 岐阜市 第2希望 岐南町
種 別 等	工場用地
面 積	約600～1,000㎡（～約300坪）
価 額 等	総額 25,000,000円
特 記 事 項	岐阜市梅林から車で30分以内 大型トラックが入庫できること 情報の提供期限 平成27年9月30日

情報依頼No.	第134号
地 先	第1希望 岐阜市 第2希望 北方町 第3希望 本巣市
種 別 等	住宅用地
面 積	約300㎡（約100坪）
価 額 等	総額 15,000,000円
特 記 事 項	二方路または角地であること 住宅前の道路が十分に広いこと 情報の提供期限 平成27年9月30日

「宅地建物取引士賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ

宅地建物取引士賠償責任保証制度の平成27年度新規加入募集を行いますので、まだご加入されていない方は、この機会にご加入を検討頂きますようご案内します。

なお、申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ本号に同封の募集パンフレットをご覧ください。

○補償の対象となる業務とは、宅地建物取引士が適正に遂行した次の業務です。

- ①宅地建物取引業法第35条に定める「重要事項の説明等」
- ②宅地建物取引業法第37条に定める「書面の交付」

○補償内容 ①損害賠償金 ②訴訟、仲裁、和解または調停に関する費用
③損害防止軽減費用

○補償期間 平成27年12月1日午後4時から平成28年12月1日午後4時までの1年間

○保険金と免責金額（宅地建物取引主任者1名あたり）

- 1事故につき 5千万円 ○補償期間中の総てん補限度額 1億円
- 免責金額（自己負担額） 3万円

○保 険 料 5,000円（宅地建物取引士1名あたり）

※次年度以降の契約更新は事前にご案内の上、平成28年12月1日から1年ごとに継続します。

○申込期限 平成27年8月31日（月）まで

【問い合わせ先】

（公社）岐阜県宅地建物取引業協会 TEL058-275-1551

第24回

暴力追放岐阜県民大会

のご案内

日時

平成27年 7月29日(水)

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

演題 | 人間の持つ三毒のころろ

講師 | 法相宗管長・薬師寺管主

はっそうしゅうかんちやう やくしじかんす

山田 法胤 氏

やま だ ほう いん



- 生年 昭和15年(1940)12月5日
- 出生 岐阜県本巣郡根尾村(現在 本巣市根尾)生まれ
- 入山 昭和31年(1956)1月7日
- 師匠 橋本凝胤(はしもとぎょういん)師
- 学歴 昭和39年(1964)3月 能谷大学文学部仏教学科卒業
- 経歴 昭和39年(1964)7月 厚生省慰霊団員として、アッツ島他戦跡各地巡拝
- 昭和46年(1971)4月 薬師寺執事に就任
- 平成2年(1990)9月 奈良宮光寺住職に就任
- 平成10年(1998)8月 薬師寺執事長に就任
- 平成15年(2003)8月 薬師寺副住職に就任
- 平成21年(2009)8月 法相宗管長・薬師寺管主に就任

第3部 岐阜県警察音楽隊 コンサート



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



会社と従業員との労働法上の問題について②

前回に引き続き、会社と従業員との労働法上の問題についてお話させていただきます。

- ① 定年を60歳未満とする定めを設置することができるか
- ② 現在の高齢化社会における高年齢者雇用の制度として何が存在するか
- ③ 一般の従業員が自己破産をすると解雇事由となるという特約を雇用契約において取り交わした場合、従業員がやむなく自己破産したが会社は解雇を求め得るか
- ④ 社長の好き嫌いで従業員を自由に普通解雇することができるか

① 60歳未満の定年制の無効

高年齢者雇用安定法が存在し、その定めによって「事業主がその雇用する労働者の定年の定めをする場合には、当該定年は、60歳を下回ることができない(同法8条)」とされ、定年を60歳以上とすることが義務化されました。この規定は強行規定であり、定年60歳未満の定めは民法第90条の定める公の秩序に違反することになります。

② 65歳までの継続雇用制度の定めがあります。

我が国の急激な高齢化の進展の中で、高年齢者の雇用就業機会の確保を図ることが極めて重要であることに鑑み、前述の高年齢者雇用安定法が改正されております。平成18年4月1日から年金支給年齢の引き上げ等に対応し、平成25年までに段階的に定年を65歳に引き上げていくという継続雇用制度が採用されています。しかしながら、高齢者とは通常65歳以上の者を言うのであり、将来的には、例えば70歳までとか年齢を引き上げた雇用制度の充実化が必要であると考えます。

③ 通常、特約を取り交わしたからと言って、当然解雇とされる訳ではありません。

- (1) 最近、多重債務により支払い不能になり、自己破産を申し立てる従業員も多くなってきています。しかしながら、自己破産したという理由だけでは解雇理由とはなりません。
- (2) 一般の従業員の場合には、例えば、雇用契約において、自己破産の場合、当然退職する旨の特約があっても、その合理性が問題となり、自己破産に関連して業務上の重大な支障を生じたり、名誉信用の既存が著しい場合、その他企業秩序ないし就労上信用を継続することが著しく困難な事態が生じたときは、当該事由によって解雇は可能ですが、通常は自己破産になったという理由だけでは解雇理由とはなりません(但し、一部の職種については、破産者が就けないという資格制限の定めがあることはご注意ください。)

④ 解雇には制約があり、客観的に合理的な理由と相当性が要求されます。

- (1) 民法によれば、やむを得ない事由がある時は、解雇自体を一般的に制限はしていません。しかしながら、それでは従業員の権利保護が図られません。そこで、特別法である労働基準法、そして労働契約法によって規定が設けられています。
- (2) すなわち、解雇が労働者に与える影響の重大性や、解雇に関する紛争が増大している現状に鑑み、解雇に関するルールを予め明確にすることにより、解雇に際して発生するトラブルを防止し、その解決を図ることを目的として、平成16年1月1日、改正労基法において新たに第18条の2が新設され「解雇は、客観的に合理的な理由を欠き、社会通念上相当であると認められない場合は、その権利を濫用したものとして、無効とする」という規定が立法化されました。これがそのまま平成20年3月1日施行の労働契約法第16条として引き継がれて、権利保護が図られています。
- (3) 判例も、古くから「使用者の解雇権の行使もそれが客観的に合理的な理由を欠き社会通念上相当として是認することができない場合には、権利の濫用として無効になると解するのが相当である(昭和50・4・25最高裁二小判決/日本食塩製造事件)」等といった論旨で解雇権の行使もそれが濫用にあたる時は無効であるとし、今日でも定着しています。
- (4) 従って、合理的な解雇理由が存在し且つ社会的相当性のある場合でなければ解雇権の濫用として解雇は無効となります。好き嫌いで一方的に解雇することは当然許されません。

以上



中古マンションの買主が、専有部分内の電気温水器からの水漏れに関し、売主は説明義務、媒介業者は調査・説明義務を怠ったとして、債務不履行による損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例

(東京地裁 平成24年11月7日判決)

【事案の概要】

- (1) 平成22年6月5日、買主X(原告)は、売主Y1(被告)から、宅建業者Y2(被告会社)の媒介により、中古マンションを代金3380万円で購入し、仲介手数料としても56万3850円(税込)を支払った。
- (2) 売買契約前の同年5月29日、Y1はY2と媒介契約を締結したが、その際の物件及び設備状況に関するやり取りは次のとおりであった。
 - ① Y1は、Y2の担当者Aに対し、媒介契約前の4月下旬に電気温水器が故障して水漏れが発生し、電気温水器設置箇所内のリビングダイニングルーム(以下「リビング」という)側の壁に水が滲みしたが、現在は電気温水器の使用をやめているので水漏れは止まっていること、電気温水器は修理が不可能であり交換が必要であることなどの説明を行った。
 - ② Y1はAの説明を聞きながら、Aが持参した物件状況等報告書(以下「報告書」という)、設備表に記載をした。記載にあたって、Y1は報告書の「1. 売買物件の状況」の「⑦漏水等の被害」欄の記入について、Aに質問したところ、Aは「この欄は上層階からの水漏れ等を記載するものであるから、上層階からの水漏れがなければ「無」の欄に丸を付せばよい。」と答え、Y1は「無」の欄に丸を付し、上記水漏れの事実を記載しなかった。
 - ③ Aは本物件の査定の際、建物内部を検分したが、電気温水器設置箇所の中及び隣接する押入れ並びにリビングを詳細に確認することなく、水漏れの跡には気付かなかった。
- (3) 同年6月21日、Xは本物件の引き渡しを受け、同年6月26日、Xは入居した。
- (4) 同年6月28日、Xはリビングのカーペットの下にカビが発生して黒ずんだ部分があることを発見し、Y2に連絡した。Y2はXとの話し合いを経た後、補修工事を発注し、同年9月30日、同費用196万余円を負担した。併せてXに対して補修工事中の仮住まい費用21万余円を負担した。
- (5) Xは、Y1及びY2に対し、債務不履行による損害賠償として1271万余円(代金3380万円と漏水事故を前提とした価格2424万円との差額956万円、仲介手数料差額15万余円、慰謝料300万円)を求める訴訟を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

- (1) 浸水は、電気温水器設置箇所のみならず、壁を隔てた押入、廊下、リビング部分に及んでいたこと、同年7月3日、Y1に来店してもらい、Aが過去の浸水に関し詳細な質問をしたところ、Y1から「この水漏れは実は2、3か月前には存在しており、本件リビング側の壁にも水がしみ出していてタオルをあてがっていた。」と聞いたことに照らすと、Y1の陳述よりも相当前から継続して生じており、相当多量の水が流出し、本件リビングにも継続的に浸水することによって、カビを発生させる原因となったものと認められる。
- (2) 契約書10条の「本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書」

に記載し説明する」との記載は、売買契約の目的物である建物の性能、価値、ひいては価格に影響する重要な事項について買主に正確な情報を提供する趣旨の規定として特に定められたと解されることから、Y1はXに対し自らの認識していた事実を報告書に記載し、正確に説明すべき義務を負うと解するのが相当である。また、Y1がAにした説明は自らが把握していた漏水状況を的確に説明したものとはいえない上に、売買契約に基づく説明義務は、Y1がXに対し直接負担すべき義務であり、報告書もY1がXに対し報告する内容となっているのであるから、Aに対し漏水の事実を伝えたことでY1のXに対する説明義務が軽減されることはない。

(3) Y2は、媒介契約上の善管注意義務の一態様として当該建物の価格決定に際し重要な影響を与える事項について必要な調査を行い、購入希望者に説明をすべき義務を負っていると解するのが相当である。Y2は、価格をXに提示するに際し、価格決定の根拠を説明できる程度に建物状況を調査すべき義務を負い、その調査結果をXに説明すべきであり、Y2の担当者Aは上記査定に当たり、Y1から電気温水器からの水漏れがあり、リビング側の壁にしみたとの報告を受けたのであるから、建物の状況を点検して、水漏れの程度を調査すべきであり、また、建物の押入側の壁を精査したり、リビングの電気温水器設置箇所側のカーペット下の状況を精査していれば、リビングへの浸水について発見することができたものと推認できる。また、Y2は不動産取引の専門家であり、Y1の説明が不十分であるかもしれないことを前提として自らの調査をすべきであり、Y1の説明義務をもって、Y2の調査、説明義務を否定ないし軽減する事情には当たらないというべきである。

(4) 損害賠償額の算定として、Y1、Y2の債務不履行がなければ、漏水事故を前提とした価格決定が行われたと推認されるから、同価格と代金との差額(372万円)、仲介手数料差額(5万余円)及び健康被害による精神的苦痛に対する慰謝料(30万円)の合計額407万余円を損害額として認定し、Y2が支払い済の補修工事及び仮住まい費用合計(217万余円)を控除して190万余円並びに平成22年10月26日から支払い済みまでの年5分の割合による金員、訴訟費用のうち3/20となる。

【まとめ】

本判決は、売主に対しては物件状況等報告書に基づく説明義務を、媒介業者に対しては媒介契約に基づく善管注意義務及び取引の専門家としての調査・説明義務を、各々義務として遂行すべきことを明示している。殊に、媒介業者は、売主から漏水等の話を聞いた場合、紛争を回避するため、内容を自ら調査した上で、売主は報告書に、また、自らは重要事項説明書に記載をすべきであることの重要性を再認識させるものであり、実務上の参考となる事例である。

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

6月3日

- ・東海公取協第1回岐阜地区調査指導委員会
報告事項
- (1) 平成26年度決算報告について
- (2) 平成26年度広告表示に関する調査結果
について
- 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27年度事業計画・予算（案）につ
いて

6月5日

- ・全宅連中部地区連絡会第1回運営協議会
浜松市：箕浦会長出席

6月8日

- ・宅建士スタートアップフォーラム
東京：箕浦会長出席

6月9日

- ・（公社）中部圏不動産流通機構第1回理事会
名古屋市：箕浦会長、山本常務理事、加納
事務局長出席

6月15日

- ・宅建ぎふNo.462号発行

6月18日

- ・平成27年度第2回試験事務説明会
東京：大橋・磯西・吉益職員出席
- ・弁護士相談

6月19日

- ・東海公取協第49回定時総会
名古屋市：箕浦会長、桑原・東副会長、林・

蓮田常務理事、神山・川出理事、加納事務
局長出席

6月23日

- ・（公社）中部圏不動産流通機構平成27年度
定時社員総会
名古屋市：山本・瀬上常務理事、加納事務
局長出席
- ・空き家相談窓口運営委員会
岐阜市：林常務理事、田中理事、大橋職員出席

6月24日

- ・第1回消費者保護委員会
協議事項
- (1) 巡回調査実施要領について
- (2) 相談業務研修会について
- (3) 地域イベントへの参加について

6月25日

- ・第3回法定講習会

6月26日

- ・第1回人材育成委員会
報告事項
- (1) 平成27年度宅地建物取引士資格試験に
ついて
- 協議事項

(1) 第2・3回県下統一研修会について

(2) 上期基礎教育研修会について

6月29日

- ・全宅連・全宅保証平成27年度定時総会
東京：桑原・東副会長、鷺見・山本常務理事、
加納事務局長、大橋職員出席

本部事務局・支部事務所の夏季休暇について

8月13日(木)、8月14日(金)、17日(月)、18日(火)は夏季休暇により、岐阜県不動産会館及び各支部事務所は休館（休日）となります。

なお、8月19日(水)より開館となりますので、よろしくお願いたします。

支 部 だ よ り

岐阜中支部

6月2日
巡回相談(岐阜市役所)
6月4日
新規入会者事務所調査
入会審査会
6月9日
巡回相談(岐阜市役所)
6月17日
第2回幹事(監査)会

岐阜南支部

6月3日
巡回相談(各務原市役所)
6月11日
第2回幹事会
6月16日
巡回相談(岐阜市役所)

6月17日

巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

6月11日
新規入会者事務所調査
入会審査会
6月17日
新規入会者事務所調査
入会審査会
6月23日
巡回相談(岐阜市役所)

中濃支部

6月1日
巡回相談(可児市役所)
6月2日
第1回流通委員会

6月9日

巡回相談(関市総合福祉会館)

6月26日

第1回正副委員長会

東濃支部

6月1日
新規入会者事務所調査
6月5日
入会審査会
6月18日
第2回役員(幹事)会

飛騨支部

6月4日
流通広報委員会

— 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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【西濃支部】

(1) 4844 27. 5. 7	中日本カプセル(株)	山中利恭	山中利恭	0584-93-0404 0584-93-1014	大垣市荒尾町229-2	503-0034
----------------------	------------	------	------	------------------------------	-------------	----------

【中濃支部】

(1) 4840 27. 4. 22	スローデザイン	出口徳男	山下竜生	0575-73-2288 0575-73-2680	郡上市高鷲町ひるがの 4670-1472	501-5301
-----------------------	---------	------	------	------------------------------	-------------------------	----------

【東濃支部】

(1) 4838 27. 3. 5	e-system(株)	濱田隆司	山田勝三	0572-21-1320 0572-21-1321	多治見市生田町4-84-3	507-0807
----------------------	-------------	------	------	------------------------------	---------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	(株) 丸 泰 おうちマルシェアピタ北方店	伊 藤 泰 洋	本巢郡北方町平成2-3	廃 止	—
中 濃	(株) 本 州 緑 化 建 設	中 島 康 雄	可児郡御嵩町比衣454-1	廃 業	74

変更事項（6月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	セキスイハイム中部(株) 岐阜支店	代 表 者	八木健次	魚井良則	10
		専任取引士	佐藤泰三・杉山和司	原田幹崇・大石亮・平岡薫	
岐阜中	(株)日本ハウスホールディングス 岐阜営業所	商 号	東 日 本 ハ ウ ス (株) 岐阜営業所	(株)日本ハウスホールディングス 岐阜営業所	12
岐阜南	(株) パ ナ ホ ー ム 愛 岐	専任取引士	森山雄生・石原牧子・ 高嶋健司	小西貴之・岩田哲也・ 宮田正司・松本至弘	24
岐阜南	(株)飛驒プロパティマネジメント 各務原店	政令使用人	福井正	樋口裕記	24
		専任取引士	福井正	樋口裕記	
西 濃	日 本 工 務 (株)	代 表 者	清水洋一	清水智也	42
飛 驒	(株) パ ナ ホ ー ム 愛 岐 高山営業所	政令使用人	小西貴之	杉田大輔	87
		専任取引士	小西貴之		
飛 驒	丸 仲 建 設 (株)	専任取引士	田嶋巖	白木賢治	87
飛 驒	(株) ロ ビ ン	専任取引士	平腰晶代	桑原萌子	87

※ 頁の欄は、「平成26・27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
西 濃	河 村 不 動 産	河村 敏郎	河村みち子	母	平成27年6月5日

新ハトマークバッジのご送付について



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会において、新たな「ハトマークバッジ」が作成されましたので、県内に本店が所在する代表者の方には、本号に同封させていただきます。

※ 本バッジは、ハトマーク支援機構が作成する「宅建士バッジ」ではありません。

【会費納入のお願い】

会員の皆様には、日頃のご協力を感謝申し上げます。さて、平成27年度の宅建協会・保証協会の会費が未納の方は、至急、所属支部に納付下さいますようお願いいたします。



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6月30日現在
所属会員 1,182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