

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.468
平成27年12月15日発行



おもな内容

中部レインズに「ステータス管理」機能が導入されます …	2
ユーザーID・パスワードの管理等の徹底について …	3
税制改正及び土地住宅政策に関する提言について ……	4
「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について ……	4
平成27年度「宅地建物取引士資格試験」合格者の概要…	5
9月新設住宅着工 ……	6
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について…	7
税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について…	7
障害者差別解消法に基づく国土交通省所管事業に おける対応指針の公表について ……	8
「宅建士バッジ」頒布のお知らせ ……	9
「登録実務講習」・「登録講習」の実施機関のお知らせ…	10
身近な法律相談 ……	12
不動産取引判例集 ……	13
協会の動き・支部だより・会員の異動 ……	15



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

中部レイنزに「ステータス管理」機能が導入されます 平成28年1月4日運用開始予定

中部レイنزでは、国土交通省からの要請に基づき、中古住宅市場の活性化並びに消費者利益の保護増進に向けた、以下の3機能が導入されます。

詳細な内容につきましては、中部レイنز I P型ホームページ (<https://system.reins.jp>) にてご確認ください。

1. 物件情報項目に【取引状況】が追加されます

売り物件の「専任」または「専属専任」媒介契約物件に対して、物件情報項目【取引状況】が追加されます。

- ・【取引状況】は入力必須項目です。
- ・【取引状況】は検索結果一覧に表示されます。

【取引状況】とは

レイنز登録物件の取引物件情報の状態を表す項目で、以下の3種類から選択して設定できます。

- (1) 公開中 …………… 客付業者から案内等が受けられる状態のときに設定
- (2) 書面による購入申込みあり …… 客付業者等から書面による購入申込みを受けた状態のときに設定
- (3) 売主都合で一時紹介停止中 …… 売主の事情により一時的に物件を紹介できないときに設定

※ 平成27年12月31日時点でレイنزに登録されている物件については、平成28年1月4日までに【取引状況】をすべて「公開中」として移行されますのでご注意ください。

2. 登録された物件情報と【取引状況】を売主が直接確認できるようになります

売り物件の「専任」または「専属専任」媒介契約物件の場合、売主（依頼者）が、自己の売却依頼物件がどのようにレイنزに登録されているのかをインターネット上で直接確認できるようになります。

3. 住宅性能・品質等に関する情報項目が追加されます

住宅の性能・品質に関する情報をレイنز上の任意登録項目として、チェックボックス形式で登録ができるようになります。

【住宅性能・品質等に関する項目（イメージ）】

- | | | |
|--|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書 | <input type="checkbox"/> 長期優良住宅認定通知書 | <input type="checkbox"/> 住宅性能評価書 |
| <input type="checkbox"/> 法適合状況調査報告書 | <input type="checkbox"/> 低炭素住宅 | <input type="checkbox"/> 省エネラベル |
| <input type="checkbox"/> 瑕疵保険検査基準に適合 | <input type="checkbox"/> フラット35・S適合証明書 | <input type="checkbox"/> 建築士等の建物検査報告書 |
| <input type="checkbox"/> 修繕・点検の記録 | <input type="checkbox"/> 5年以内に水回り設備交換 | <input type="checkbox"/> 5年以内に内装リフォーム |
| <input type="checkbox"/> 5年以内に大規模修繕工事
(マンションのみ) | <input type="checkbox"/> 空き家バンク登録物件 | |

ハトマークサイトをご利用の方へ

レイズで追加される「取引状況」項目と「住宅性能・品質等に関する情報」項目がハトマークサイトでも12月2日に追加されました。

1. 売り物件の物件情報項目に「取引状況」の項目が追加されました

レイズに公開しない物件であっても、売り物件で「専任」または「専属専任」の場合は、「取引状況」が必須登録項目となります。(レイズのみ反映される項目となります。)

2. 「住宅性能・品質等に関する情報」項目が追加されました

住宅の性能・品質に関する情報を任意登録項目として、チェックボックス形式で登録ができるようになります。(当面、レイズのみ反映される項目となります。)

3. データの反映について

ハトマークサイトで追加項目を登録した物件のデータについては、1月4日にレイズにおいて一斉反映される予定です。

不動産業者間の物件検索システムにおけるユーザーID及びパスワードの管理等の徹底について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

昨今、賃貸住宅の空き家等が詐欺等の犯罪に利用される事案が複数発生し、報道でも取り上げられています。事件の中には、不動産会社の元従業員が以前に勤めていた宅建業者のレイズ等の不動産業者間物件検索システムのユーザーID及びパスワードを不正利用し、空き室等を検索するケースも存在しています。

物件検索システムのユーザーID及びパスワードは、各事業者が自らの責任において適切に管理すべきものであり、不正使用を防止するため、パスワードは電話番号等から容易に推測できるものは避け、物件検索システムを利用していた従業員が退職した際や定期的にパスワードを変更する等の対応を行う必要があります。

また、物件検索システムに空き室等の鍵の保管場所を登録することは、空き室等の不正使用につながるおそれが高いことから、厳に慎む必要があります。

仮にユーザーID及びパスワードの不適切な管理や物件検索システムへの不適切な登録に関連して取引の関係者に損害を与えた場合、当該事業者が不正使用等の責任を負い、宅地建物取引業法に基づく処分の対象となることもあり得るものと解されます。

こうしたことから、国土交通省より全宅連を通じ、物件検索システムにおけるユーザーID及びパスワードの管理や物件検索システムへの物件の登録を適切に行うとともに、空き室等が犯罪に利用されることのないよう管理に適正を期すよう周知の依頼がありましたのでお知らせします。

平成28年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言について

本会は、全宅連と連携して、平成28年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言をとりまとめ、以下について県選出の国会議員に提言活動を行いました。

なお、今回の提言結果については、改めてお知らせする予定です。

平成28年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書（概要）

<税制関係>

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
 - (1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長
 - (2) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長
 - (3) 不動産取得税に係る各種特例措置の延長
 - (4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長
 - (5) 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充
 - (6) 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例（登録免許税、固定資産税、不動産取得税）の延長
2. 空き家の有効活用・流動化のための措置の創設
3. 住宅ローン控除等の要件の緩和
4. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充
5. 消費税率引き上げに伴う軽減税率等の導入

<政策関係>

1. 買取再販に係る支援制度の構築
2. 農地法の改善
3. 不動産登記制度の改善
4. 定期借家制度の改善
5. 不動産任意売却促進を図るための法整備

「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について

岐阜県における土地価格と不動産取引の動向について、本年10月に会員の皆様へ第12回のアンケート調査のご協力をお願いしましたが、その調査結果を取りまとめ岐阜県不動産市況DI調査結果として公表しました。

なお、詳細につきましては、本誌に同封のアンケート調査結果書をご覧ください。

1. 土地価格の動向について

今回の県全体の地価動向DIは、△19.2ポイントで、前回（平成27年4月1日）の△19.4ポイントから0.2ポイント好転しましたが、ほぼ同様の結果となりました。また、前回の半年後の予測値△14.2ポイントに対して今回の半年後の予測値は△17.8ポイントとなっており、経済状況の先行きを懸念している状況が見て取れます。

エリア別の地価動向DIは、前回と比べ、岐阜地域で2ポイント改善・西濃地域で0.5ポイント悪化・中濃地域で1.2ポイント悪化・東濃地域で1.3ポイント改善・飛騨地域で0.2ポイント改善しました。ただし、前回の予測値との比較では全てのエリアで悪化しています。また今回の実感値と比較した今後の予測については、東濃地域のみが改善で、岐阜地域・西濃地域・中濃地域・飛騨地域は悪化となっています。

地価の実感値は、前回と同じく「横ばい」の回答が最も多く、「下落」の回答は岐阜地域・西濃地域で減少、中濃地域・飛騨地域で増加、東濃地域は同水準となりました。

予測値についても「横ばい」の回答が最も多いが、「下落」の回答が全てのエリアで増加しました。また「上昇」の回答は、東濃地域は増加、その他のエリアでは減少し、飛騨地域はゼロとなりました。

平成27年度「宅地建物取引士資格試験」 合格者の概要

(一財)不動産適正取引推進機構は、平成27年度宅地建物取引士資格試験の合格者を12月2日(水)に発表しました。

今年度の合否判定基準は50問中31問以上(登録講習修了者は45問中26問以上)正解した者とされ、合格率は15.4%で、前年度の合格率17.5%より2.1%の低下となりました。合格者数は、対前年度比10.8%減の3万28名(対前年度3,642名減)となりました。

合格者の概要は、男性合格者が2万471名(合格率14.9%)、女性合格者が9,557名(合格率16.7%)、うち、登録講習修了者の合格者は8,438名(合格率20.2%)でした。合格者の平均年齢は35.0歳で、最高齢合格者は神奈川県83歳、最年少合格者も神奈川県の13歳でした。職業別構成比では不動産業33.2%、金融関係8.8%、建設関係10.7%、他業種23.6%、学生9.8%、主婦4.2%、その他9.6%となりました。

岐阜県の合格者数は、288名(男性188名、女性100名)で、前年度より66名減少しました。合格率は13.9%で、うち、登録

講習修了者の合格者は74名で、合格率は21.8%でした。

<正解番号>

問1④ 問2② 問3④ 問4③ 問5③
 問6② 問7② 問8① 問9① 問10④
 問11④ 問12① 問13① 問14④ 問15④
 問16① 問17③ 問18② 問19② 問20④
 問21① 問22④ 問23③ 問24④ 問25①
 問26① 問27④ 問28④ 問29② 問30③
 問31② 問32② 問33③ 問34③ 問35④
 問36① 問37③ 問38② 問39③ 問40④
 問41① 問42③ 問43② 問44② 問45④
 問46③ 問47③ 問48② 問49③ 問50①

平成27年度宅地建物取引士資格試験実施結果

都道府県	受験者数	合格者数	合格率	都道府県	受験者数	合格者数	合格率
北海道	5,345	731	13.7%	滋賀県	1,713	229	13.4%
青森県	800	122	15.3%	京都府	3,697	571	15.4%
岩手県	1,159	156	13.5%	大阪府	15,806	2,476	15.7%
宮城県	3,795	523	13.8%	兵庫県	8,081	1,336	16.5%
秋田県	667	74	11.1%	奈良県	1,867	258	13.8%
山形県	831	115	13.8%	和歌山県	807	130	16.1%
福島県	2,082	233	11.2%	鳥取県	364	64	17.6%
茨城県	2,981	412	13.8%	島根県	546	91	16.7%
栃木県	2,060	278	13.5%	岡山県	2,205	316	14.3%
群馬県	2,087	289	13.8%	広島県	3,610	529	14.7%
新潟県	2,047	333	16.3%	山口県	1,295	195	15.1%
山梨県	828	101	12.2%	徳島県	679	88	13.0%
長野県	1,958	250	12.8%	香川県	1,137	199	17.5%
埼玉県	13,728	2,151	15.7%	愛媛県	1,374	216	15.7%
千葉県	11,109	1,709	15.4%	高知県	497	73	14.7%
東京都	38,939	6,640	17.1%	福岡県	9,316	1,323	14.2%
神奈川県	18,069	2,828	15.7%	佐賀県	772	110	14.2%
富山県	904	143	15.8%	長崎県	1,199	151	12.6%
石川県	1,232	191	15.5%	熊本県	2,083	272	13.1%
福井県	572	101	17.7%	大分県	1,163	191	16.4%
岐阜県	2,078	288	13.9%	宮崎県	1,115	140	12.6%
静岡県	4,583	617	13.5%	鹿児島県	1,916	248	12.9%
愛知県	11,082	1,897	17.1%	沖縄県	2,983	356	11.9%
三重県	1,765	284	16.1%	合計	194,926	30,028	15.4%

9月新設住宅着工

国土交通省がまとめた9月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比10.1%減の1万8,239戸と先月の増加から再び減少となったものの、持ち家が同2.4%増の2万5,219戸と5カ月連続の増加、貸家でも同13.3%増の3万4,092戸と5カ月連続の増加となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同2.6%増の7万7,872戸と7カ月連続の増加、着工床面積でも、同0.6%増の642万7千㎡となり、5カ月連続の増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は90万戸となった。持ち家では、民間資金分が同0.6%減の2万2,035戸と4カ月ぶりの減少となったものの、公的資金分が同29.7%増の3,184戸と7カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

貸家では、民間資金分が同13.7%増の3万1,313戸と7カ月連続の増加、公的資金分でも同9.8%増の2,779戸と5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、戸建て住宅が同1.0%増の1万351戸と2カ月連続の増加となったものの、マンションが同22.4%減の7,724戸と先月の増加から再び減少となったため、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14.4%増の151戸と増加となったものの、持ち家が同1.3%減の515戸、分譲住宅でも同14.2%減の133戸と減少となったため、岐阜県全体では、同1.4%減の799戸と7カ月ぶりの減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同6.9%増の5,367戸、貸家が同19.7%増の1万1,566戸と増加となったものの、分譲住宅が同21.7%減の8,279戸と減少となったため、首都圏全体では同2.1%減の2万5,366戸となった。

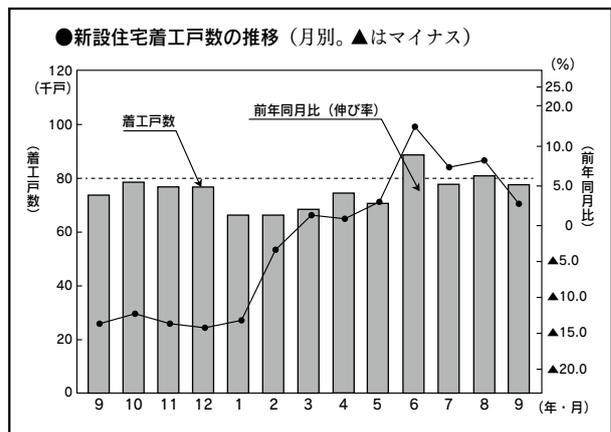
中部圏では、持ち家が同8.9%減の3,556戸と減少となったものの、貸家が同17.1%増の

3,452戸、分譲住宅でも同9.2%増の2,300戸と増加となったため、中部圏全体では同4.1%増の9,354戸となった。

近畿圏では、持ち家が同3.6%増の3,114戸、貸家が同4.2%増の5,191戸と増加となったものの、分譲住宅が同8.6%減の3,375戸と減少となったため、近畿圏全体では同0.1%減の1万1,697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6.8%減の3,698戸、分譲住宅が同19.3%減の369戸と減少となったものの、貸家が同20.3%増の7,889戸と増加となったため、全体では、同9.0%増の1万2,013戸と7カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同12.2%減の1,076戸と減少となったものの、持ち家が同4.8%増の2,899戸、貸家でも同3.4%増の6,588戸と増加となったため、全体では、同2.2%増の1万594戸と8カ月連続の増加となった。



国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土交通省土地・建設産業局企画課
国土交通省土地・建設産業局不動産課

国土利用計画法（以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度（以下「事後届出制」という。）を定めています。

この事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号又は第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものとされています。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であります。

つきましては、本制度の趣旨を御理解のうえ、該当する取引を行った場合には、必ず届出を行うようお願いします。

一定面積以上とは？	<p>①市街化区域： 2,000㎡以上 ②「①」を除く都市計画区域： 5,000㎡以上 ③都市計画区域外の区域： 10,000㎡以上 ※個々の面積は小さくても、権利取得者が権利を取得する土地の合計面積が上記の面積以上となる場合には、届出が必要です。</p>
土地売買の契約とは？	<p>売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など ※これらの取引の予約である場合も含みます。</p>

消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について（再々周知）

国土交通省土地・建設産業局不動産課

消費税の引き上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁に関しましては、本誌平成25年12月号（Vol.444号）、平成27年6月号（Vol.462号）でお知らせしたところですが、今般、宅地建物取引業の免許、マンション管理業の登録及び賃貸住宅管理業の登録を受けた事業者に対し、公正取引委員会から、「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」に基づき、同法第3条第1号後段（買ったとき）の規定に違反する行為があったとして、同法第6条第1項に基づく勧告がなされたことから、国土交通省より全宅連を通じ、消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について改めて周知の依頼がありましたのでお知らせします。

障害者差別解消法に基づく国土交通省所管事業 における対応指針の公表について

障害者権利条約の批准に向けた国内関係法令の整備の一環として、平成25年6月に成立した「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（障害者差別解消法）が、平成28年4月に施行されます。同法では、障害を理由とする差別を解消するための措置として、民間事業者に対して「差別的取扱いの禁止（法的義務）」及び「合理的配慮の提供（努力義務）」を課しており、その具体的な対応として、主務大臣は事業者向け対応指針を作成することとされております。

この度、国土交通省では、「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」を作成し公表しました。

※ 国土交通省所管事業における対応指針等の詳細は、国土交通省ホームページをご参照ください。（URL：http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000104.html）

○国土交通省所管事業における対応指針（抜粋）

【不動産業関係】

1. 対象事業

宅地建物取引業（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第2号に規定する宅地建物取引業をいう。）を対象とする。

2. 具体例

(1) 差別的取扱いの具体例

① 正当な理由がなく、不当な差別的取扱いにあたりと想定される事例

- ・ 物件一覧表に「障害者不可」と記載する。
- ・ 物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行う。
- ・ 宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が、障害者に対して、「当社は障害者向け物件は取り扱っていない」として話も聞かずに門前払いする。
- ・ 宅建業者が、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害（身体障害、知的障害、精神障害（発達障害及び高次脳機能障害を含む。）その他の心身の機能の障害（難病に起因する障害を含む。））があることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、障害者に対して、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、車いすで物件の内覧を希望する障害者に対して、車いすでの入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断る。
- ・ 宅建業者が、障害者に対し、障害を理由とした誓約書の提出を求める。

② 障害を理由としない、又は、正当な理由があるため、不当な差別的取扱いにあたりないと考えられる事例

- ・ 合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認する。

(2) 合理的配慮の提供の具体例

① 多くの事業者にとって過重な負担とならず、積極的に提供を行うべきと考えられる事例

- ・ 障害者が物件を探す際に、最寄り駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認したり、1軒ずつ中の様子を手を添えて丁寧に案内する。
- ・ 車いすを使用する障害者が住宅を購入する際、住宅購入者の費用負担で間取りや引き戸の工夫、手すりの設置、バス・トイレの間口や広さ変更、車いす用洗面台への交換等を行う場合、必要な調整を行う。

- ・ 障害者の求めに応じて、バリアフリー物件等、障害者が不便と感じている部分に対応している物件があるかどうかを確認する。
 - ・ 障害者の状態に応じて、ゆっくり話す、手書き文字（手のひらに指で文字を書いて伝える方法）、筆談を行う、分かりやすい表現に置き換える等、相手に合わせた方法での会話を行う。
 - ・ 種々の手続きにおいて、障害者の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添える。
- ② 過重な負担とならない場合に、提供することが望ましいと考えられる事例
- ・ 物件案内時に、段差移動のための携帯スロープを用意する。
 - ・ 物件案内時に、車いすを押して案内をする。
 - ・ 物件案内の際、肢体不自由で移動が困難な障害者に対し、事務所と物件の間を車で送迎する。
 - ・ 車いす使用者のために、車いす専用駐車場を確保する。
 - ・ 物件の案内や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供する、ルビ振りを行う、書類の作成時に大きな文字を書きやすいように記入欄を広く設ける等、必要な調整を行う。
 - ・ 物件のバリアフリー対応状況が分かるよう、写真を提供する。
 - ・ 障害者の居住ニーズを踏まえ、バリアフリー化された物件等への入居が円滑になされるよう、居住支援協議会の活動等に協力し、国の助成制度等を活用して適切に改修された住戸等の紹介を行う。

[infomation] インフォメーション

「宅建士バッジ」頒布のお知らせ

(一財)ハトマーク支援機構の「ハトマーク宅建士バッジ」を協会本部と支部事務所で取り扱うことになりました。会員事業所に従事する「宅地建物取引士」で購入を希望する方は、下記要領にてご購入ください。

1. 価 格 4,000円(税込)
2. 購入方法 ご購入に際して、必要書類(申請書・同意書の他、宅建士証及び従業者証明書のコピー)が必要となります。事前に協会本部・支部事務所又はホームページから申請書等を入手してください。協会本部までご連絡いただきましたら、FAXにてお送りいたします。

宅建士バッジ



※ ご不明な点につきましては、協会本部(TEL058-275-1551)までお問い合わせください。(購入希望者が殺到した場合は、ご購入に多少の日数を要することがあります。)

【宅建士バッジデザインの意匠】

日本国家である「菊」をモチーフとした放射状のベースを四角の形状にし、土地を表現しています。中央には、全宅連の象徴である「ハトマーク」を金メッキのリングで囲むことで高級感を表現しています。また、ベースを放射状にすることで国家資格である「士業」を想起させ、それをスクエア形状で収めることで、威厳・存在感をも表現しています。

「登録実務講習」・「登録講習」の実施機関のお知らせ

◎「登録実務講習(2年以上の実務経験を満たすための講習)」とは

宅地建物取引士資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要となります。

実務経験が2年に満たない方は、「登録実務講習」を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有する者」と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物士資格の登録要件を満たすことができます。

実務経験のある方の実務経験期間算定等については、試験受験地である都道府県庁の担当窓口にご確認ください。

◎「登録講習(宅建試験の一部免除を受けるための講習)」とは

「登録講習」は、宅地建物取引業法第16条第3項に基づき、講習実施機関が国土交通大臣に登録して実施する講習です。

「登録講習」を修了された方は、登録講習修了試験に合格した日から3年以内に行われる「宅地建物取引士資格試験」において、問題の一部が免除されます(平成27年度の宅地建物取引士資格試験においては、出題の50問中5問が免除されています)。

受講申込資格は、宅建業に従事し、受講申込時及び講習期間中において有効な従業者証明書を保持している方となります。

☆「実施機関」等

国土交通省の登録を受けた「登録実務講習」・「登録講習」の実施機関は下記のとおりですが、講習の受講申込期間、実施日時、受講料等はそれぞれの講習実施機関によって異なりますので、各講習実施機関にお問い合わせください。

なお、講習実施機関の追加、廃止等については、国土交通省ホームページ内「取引主任者の登録について(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000251.html)」において随時お知らせされます。

登録実務講習実施機関一覧 (平成27年4月27日現在)

登録番号	機 関 の 名 称	事 務 所 所 在 地	電 話 番 号
1	(公財)不動産流通推進センター	東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町ビル8階	0120-775-715
2	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
3	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-38-2 COSMY 15階	0120-243-229
4	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
5	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル23階	03-3340-3081
7	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
8	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	0120-188-509
12	(一社)宅建実務教育センター	千葉県八千代市ゆりのき台1-2-2 セントラルビル2 301号室	047-481-4155

13	(一社)職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1 グリーンテラス横浜1階	0120-963-253
14	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15 S V A X T Tビル3階	0120-106-977
15	(株)S o c i a l B r i d g e	大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル14階	06-6453-5432
16	(株)K e n ビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿1階	03-5326-9294
17	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-228-9063
18	(株)プライシングジャパン	埼玉県三郷市上口1-145	048-994-4356
19	(株)新潟県宅建サポートセンター	新潟市中央区明石1-3-10	025-247-1361

登録講習実施機関一覧

(平成27年7月1日現在)

登録番号	機 関 の 名 称	事 務 所 所 在 地	電 話 番 号
1	(公財)不動産流通推進センター	東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町ビル8階	0120-775-715
2	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
3	T A C (株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
5	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15 S V A X T Tビル3階	0120-106-977
7	アットホーム(株)	東京都千代田区内幸町1-3-2	03-3580-7051
9	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル23階	03-3340-3081
12	(株)辰巳法律研究所	東京都新宿区高田馬場4-3-6	03-5348-5825
13	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-68-1 C O S M Y 15階	0120-243-229
15	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	0120-188-509
16	(有)ユーノリカ(宅建ゼミナール)	愛知県名古屋市中区那古野2-18-17 フローレンスさくら名駅1・2階	052-561-7628
17	(株)k e n ビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿1階	03-5326-9294
18	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
20	(一社)職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1 グリーンテラス横浜1階	0120-963-253
21	学校法人大原学園	東京都千代田区西神田1-2-10	03-3292-6265
22	(株)プライシングジャパン	埼玉県三郷市上口1-145	048-994-4356
23	(株)S o c i a l B r i d g e	大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル14階	06-6453-5432
24	(一財)福島宅建サポートセンター	福島県郡山市長者1-3-7	0242-26-3122
25	学校法人名古屋大原学園	愛知県名古屋市中村区名駅3-20-8	052-582-7733
26	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-633-3030
27	(株)コンプリート TOP宅建学院	東京都渋谷区渋谷3-6-2 第2八木ビル4階	03-3498-0350

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



マイナンバー制度について②

マイナンバーについて前回、概要をお話しましたが、今回は注意事項等についてお話致します。

- ① マイナンバーのメリットとは何ですか
- ② マイナンバーが必要となる場面はどのような場面ですか
- ③ 事業者がマイナンバーを利用するにあたって守るべきことは何ですか
- ④ マイナンバーの取り扱いの注意点は何ですか
- ⑤ マイナンバーが漏えいした時の問題点について

1. マイナンバー制度は3つのメリットがあるとされています。

- (1) 国民の利便性の向上…年金や納税という社会保障や税金の手続きについてマイナンバー1つで済ませることができ、行政手続きがシンプルになり、国民の負担が軽減されます。
- (2) 行政の効率化…メリット(1)の裏腹として行政手続において添付書類の削減などがされ手続が簡素化されます。
- (3) 公平公正な社会の実現…マイナンバー制度が導入されると社会保障や税金の様々な個人情報が全てマイナンバーで結び付けられるので情報の連携が進み、その反面、脱税等の不正行為を見破りやすくなりますし、真に手を差し伸べる人に適格に行政サービスを行き渡らせるメリットがあります。

2. マイナンバーが必要となる場面

例えば、所得税の確定申告の際に税務署にマイナンバーを提示しなければなりません。また、勤め先が源泉徴収票等に従業員(従業員の扶養家族も)のマイナンバーを記載してこれを税務署や市町村といった行政機関に提出するために勤務先にマイナンバーを提出する必要があります。

3. 事業者がマイナンバーを利用するにあたって守るべきこと

マイナンバーは税や社会保障に関する手続き書類の作成事務を処理するために必要がある場合に限って提供を求めることができ、それ以外のためにマイナンバーの提供を求めることはできません。すなわち、利用制限があります。また、マイナンバーの保管についても制限があり、適切な管理のために安全管理措置を採らなければなりません。

法律や条例で定められた場合以外では特定の個人情報を保管してはならないとされており、用が終わった時には出来るだけ速やかにマイナンバーを廃棄又は削除しなければなりません。

4. マイナンバーの取り扱いの注意点

マイナンバーは法律や条例で定められた社会保障、税、災害対策の行政手続のために行政機関や民間企業などに提供する場合を除いては、むやみに他人に提供することはできません。逆に正当な理由もなく、むやみに他人にマイナンバーの提供を求めることはできません。他人のマイナンバーを不正に入手したりすると処罰の対象になります。

5. マイナンバーが漏えいした時の問題点について

マイナンバーが漏えいし、本人に成りすましによる被害が発生するのではないかと考えられます。しかしながら、マイナンバーの利用範囲は前述のとおり、法律や条例で定められた行政手続きに限定されていると共に、マイナンバーだけの本人確認は禁止されています。すなわち、マイナンバーを収集する際には、個人番号カードや運転免許証と言った顔写真付きの身分証明書等で本人確認を行うことが義務付けられています。

従って、万が一マイナンバーが漏えいしたとしても、マイナンバーだけでは行政手続きを行うことができないので、それだけでは悪用されることはありません。但し、マイナンバーが漏えいして不正に利用される恐れがある場合、例えば個人番号カードには顔写真も付いており当該カードを紛失したり盗難された場合には不正利用の可能性が高まるため、個人番号につき本人からの請求によってマイナンバーを変えてもらうことも不可能ではありません。

以上



中古住宅を購入した買主が、引渡し後まもなく地盤が不安定であり建物に傾きやひび割れ等が生じているとして、売主及び媒介業者に対し調査説明義務違反による不法行為ないし債務不履行による損害賠償請求、また、売主に対し、売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求、予備的に売主に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を行った事案において、本件傾き等を瑕疵としたが、その程度は建替えを要するほどのものではないとして錯誤による無効は認めず、売主及び媒介業者の信義則上の調査説明義務違反を認め、請求額の一部を認容した事例

(東京地裁 平成25年3月22日判決 一部認容)

【事案の概要】

本件は、買主X(原告)が、業者Y1社(被告)の仲介の下、売主Y2(被告)から購入した本件建物及び本件土地について、購入後、本件土地の地盤が不安定であるために本件建物に傾きやひび割れ等が生じていることが判明したと主張して、Yらに対し、以下の請求をしている事案である。

(1) 主位的請求①

Yらに対し、調査・説明義務違反を理由とするYらの共同不法行為ないしY1社の本件仲介契約の債務不履行に基づく損害賠償請求。

(2) 主位的請求②

Y2に対し、本件売買契約の錯誤無効を理由とする既払売買代金の不当利得返還請求。

(3) 予備的請求

Y2に対し、本件売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償として、677万6220円及遅延損害金の支払を求める。

【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) 本件建物及び本件土地の瑕疵について

① 民事調停委員作成の意見書(以下「本件意見書」という。)には、本件建物の床面の変形状況と地盤調査の結果によれば、本件土地の北西部は、擁壁の埋め戻し時において、締め固めが十分に行われていなかった可能性が高く、このことが本件建物の不同沈下の直接的な原因であると推察される旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事情は見当たらないから、これを採用することができる。

② 本件土地には、本件建物が建築された当初から、その北西部の締め固めが不十分であったため、他の部分と比較して極端に軟弱であり、支持力をほとんど有していないという不具合があったこと、このような軟弱な地盤が原因で、本件建物について、北西にある1階の和室床部分が局所的に沈下し、これに他の床面が引き込まれるという現象が生じたこと、このような不同沈下が原因で、本件建物について多数の不具合が生じたこと、これらの現象は、本件売買契約が締結された時点で既に発生していたことが認められ、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められる。

(2) Y2の説明義務違反について

本件建物には、壁面のひび割れ、床の傾き、出窓障子の建て付けの歪み、扉の傾き、床の不陸等の明瞭な瑕疵が存在したものであるから、建築について専門的な知見を有していないY2であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある

不具合が存在することを十分認識することができたはずである。

以上のとおり、Y2には、Xに対する信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(3) Y1社の調査・説明義務違反について

Y1社は、本件建物及び本件土地について、少なくとも、瑕疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容をY2を介してXに説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきである。

しかし、Y1は、本件売買契約の締結を仲介するに当たり、本件建物の内部を確認するなどしておらず、内覧の際にもあまり内部の状況は確認しなかったという趣旨の供述をしており、このような確認をしなかったため、上記のような不具合の存在に気付かず、これをY2を介してXに説明することもなかったものと認められる。

(4) 以上のとおり、Y1社には、Xに対する信義則上の説明義務に違反し、本件建物及び本件土地に瑕疵があることを認識させないまま本件売買契約を締結させた過失が認められ、この過失行為はXに対する不法行為を構成する。

(5) 損害について

本件意見書には、本件建物の北西部の床面の変形は極めて大きいものの、それ以外の床面は、これに引き込まれているだけであり、建て替えるほどの障害ではなく、十分に修復できる状態にある旨の意見が記載されており、その信用性を疑うべき事情は見当たらない。

よって、Yらは、Xに対し、連帯して、本件建物の補修費用等計677万6220円及遅延損害金の支払を認めるのが相当である。

【まとめ】

本判決は、本件売買契約締結当時、本件建物及び本件土地には上記のような瑕疵が存在したものと認められるとされ、建築について専門的な知見を有していない売主であっても、目視等によって本件建物の内部を確認するだけで、瑕疵につながる可能性のある不具合が存在することを十分認識することができたはずであるとし、また、媒介業者は、本件建物及び本件土地について、少なくとも、瑕疵につながる可能性のある不具合の存否を目視等で確認し、不具合が認められた場合にはその内容を売主を介して買主に説明すべき信義則上の義務を負っていたものというべきであるとして、買主に対する売主及び媒介業者の信義則上の説明義務違反が認められた事案であり、実務上参考になろう。

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

11月6日

- ・不動産公正取引協議会連合会通常総会
福岡：箕浦会長出席

11月10日

- ・全宅保証常務理事会
東京：箕浦会長出席
- ・第2回不動産市況DI調査委員会
協議事項

(1) 平成27年10月の調査結果について

11月12日

- ・第7回法定講習会

11月15日

- ・宅建ぎふNo.467発行

11月18日

- ・第2回県下統一研修会（飛騨地域）

11月19日

- ・弁護士相談
- ・第3回総務・財務合同委員会
報告事項

(1) 業協会上期業務執行及び財務状況について

(2) 岐阜本部上期業務執行及び財務状況について

(3) 入退会状況について

協議事項

(1) マイナンバー制度施行に伴う諸規程の制定について

(2) ハトマーク等PR活動について

- ・第2回県下統一研修会（西濃地域）

11月24日

- ・全宅連・全宅保証理事会
東京：箕浦会長、加納事務局長出席
- ・第2回県下統一研修会（東濃地域）

11月25日

- ・全宅管理理事会
東京：東副会長出席

11月26日

- ・中間監査会
- ・第2回県下統一研修会（中濃地域）

11月27日

- ・第3回正副会長（本部長）会議

11月30日

- ・中部圏不動産流通機構理事会
名古屋市：箕浦会長、山本常務理事、加納事務局長出席

「2016年版不動産手帳」のお詫びと訂正のお知らせ

本紙11月号に同封し、各会員の方に配布しました「2016年版不動産手帳(全宅連版)」巻末「おぼえ」ページに誤りがありました。

お詫びいたしますとともに、誠にお手数ではございますが全宅連「リアルパートナー12月号」6ページに記載の方法により、該当箇所をご訂正くださいますようお願い申し上げます。

(誤) 宅地建物取引主任者資格登録番号 → (正) 宅地建物取引士資格登録番号

(誤) 取引主任者証発行番号 → (正) 取引士証発行番号

事 務 局 だ よ り

本部事務局・支部事務所の年末年始業務のお知らせ

12月28日(月) 仕事納め(館内清掃)

12月29日(火)～1月4日(月) 休日

1月5日(火) 仕事始め

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 11月9日
第1回支部研修会(岐阜産業会館)
- 11月10日
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月17日
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月25日
第5回幹事(監査)会

岐阜南支部

- 11月4日
巡回相談(各務原市役所)
- 11月11日
第2回流通促進委員会
IT研修会
- 11月18日
巡回相談(羽島市役所)
- 11月24日
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月26日
第3回幹事会

岐阜北支部

- 11月9日
第4回幹事会
- 11月11日
第3回移動無料相談会(岐阜市西部コミュニティセンター、山県市役所、瑞穂総合センター、本巣市役所系貫分庁舎、北方町生涯学習センター)
- 11月19日
IT研修会

西濃支部

- 11月1日
無料相談会(垂井朝倉公園垂井ピア会場)
- 11月11日
無料相談会(海津市文化センター)
- 11月12日
中間監査会

中濃支部

- 11月6日
第4回幹事会

- 11月10日
巡回相談(関市総合福祉会館)
- 11月18日
中濃地域各市町村に於ける各条令の統一化の要望会議
巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)
- 11月24日
第3回総務委員会

東濃支部

- 11月6日
巡回相談(土岐市役所)
- 11月10日
巡回相談(多治見市役所)
- 11月13日
巡回相談(中津川市役所)
- 11月19日
巡回相談(恵那市役所)
- 11月20日
巡回相談(瑞浪市役所)

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

【中濃支部】

(1) 4863 27. 9. 4	吉 田 建 設 (株)	吉 田 美 奈 子 (樋 口 光 調)	樋 口 光 調 近 藤 浩 明	0574-62-1521 0574-63-3553	可児市今渡1852	509- 0207
----------------------	-------------	------------------------	--------------------	------------------------------	-----------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備 考	頁
岐阜南	(株) 各 務 原 物 産	水 田 健 治 郎	各務原市那加本町18	解 散	22
岐阜南	(株) 中 田 建 設 営業所	中 田 博 久	各務原市蘇原菊園町1-95	廃 止	24
岐阜南	ア ト リ エ リ ー ズ (有)	田 中 艶 子	岐阜市早田本町2-19-6	解 散	30

変更事項 (11月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) 市 川 工 務 店	T E L	058-254-8466	058-251-2243	8
		F A X	058-251-2410	058-253-6370	
岐阜中	昭 和 総 合 開 発 (株)	専任取引士	野々垣貴徳	田中愼二	9
岐阜中	誠 進 住 宅 (株)	代 表 者	高畑進	高畑聡	10
岐阜中	(株) 大 日 不 動 産	政令使用人	可児勝美		10
		専任取引士	馬淵知子	可児勝美	
岐阜中	所 不 動 産 (株)	所 在 地	〒500-8864 岐阜市真砂町7-1-2	〒500-8882 岐阜市西野町6-21	11
岐阜南	(有) オ グ リ 開 発	専任取引士		浅野幸二郎	16
岐阜南	ミ サ ワ ホ ー ム 東 海 (株) 岐阜名古屋北営業部	代 表 者	齋藤政行	石川幸彦	18
岐阜南	(株) 各 務 原 物 産	代 表 者	西本雄一郎	水田健治郎	22
岐阜南	(株) 飛 騨 プ ロ パ テ ィ マ ネ ジ メ ン ト 各務原店	政令使用人	樋口裕記	山口貴子	24
		専任取引士	樋口裕記	福井正	
岐阜北	(有) エ コ ・ ハ ウ ス	専任取引士	村井卓馬		30
西 濃	(株) ラ イ ズ ワ ン	専任取引士		今西文人	43
西 濃	(株) 大 恵 不 動 産	F A X	0584-47-2012	0584-47-2768	—
中 濃	土 地 の 果 実	F A X	0574-61-2746	058-203-0739	63
東 濃	合 同 会 社 美 乃 坂 本 地 建	代 表 者	水野庄二	進木司郎	79
東 濃	石 黒 商 事 (株) 土岐営業所	専任取引士	狩山勝義		82

※ 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。

お詫びと訂正

宅建ぎふNo.467号(11月号)15ページ掲載の会員の異動において、10月の「変更事項」内の商号に誤りがありました。正しくは下記のとおりとなります。謹んでお詫び申し上げます。

誤 (有)住まいるステーション ➡ 正 (株)住まいるステーション



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11月30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