

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.470
平成28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
11月新設住宅着工 ……………	4
「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…	5
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ ……………	5
「不動産コンサルティング専門教育講座」開催のお知らせ…	6
「取引士賠償責任補償制度」追加募集のお知らせ…………	7
関市からのお知らせ……………	8
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

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・鬼怒川堤防の決壊は、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。

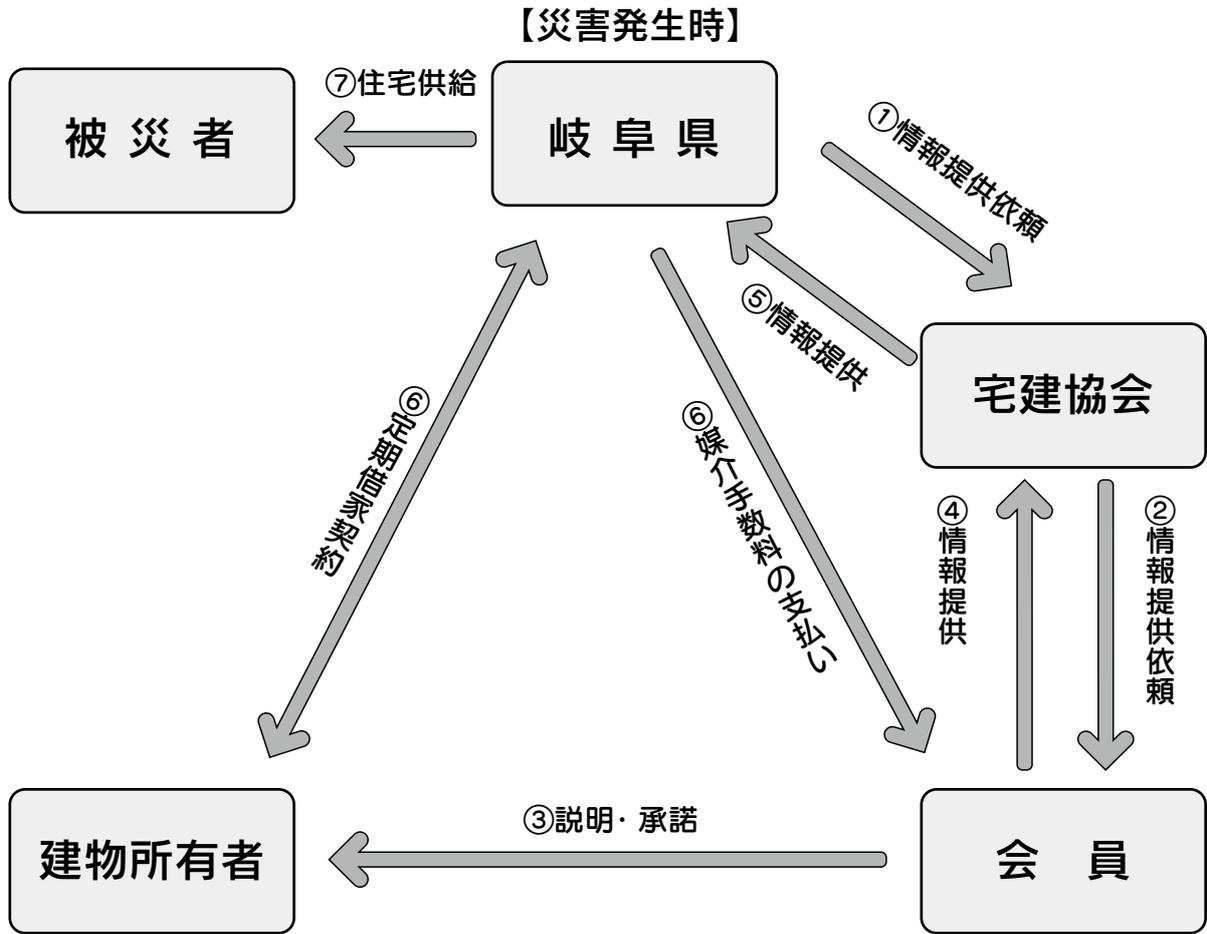
住宅間取り	月額家賃等	住宅間取り	月額家賃等
1K	52,000円	2LDK	88,000円
1DK	62,000円	3DK	77,000円
2K	65,000円	3LDK	89,000円
2DK	68,000円		

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		FAX番号	
メールアドレス			

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3.5%増の2万5,310戸と7カ月連続の増加、貸家が同2.6%増の3万3,505戸と先月の減少から再び増加、分譲住宅でも同2.5%増の2万503戸と3カ月ぶりの増加となったため、11月の新設住宅着工戸数全体では、同1.7%増の7万9,697戸と先月の減少から再び増加、着工床面積でも、同2.7%増の660万4千㎡となり、先月の減少から再び増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は88万6千戸となった。持ち家では、民間資金分が同1.2%増の2万2,278戸と3カ月ぶりの増加、公的資金分でも同24.3%増の3,032戸と9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、公的資金分が同13.8%減の2,799戸と2カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同4.4%増の3万706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。

分譲住宅では、マンションが同4.1%減の8,880戸と3カ月連続の減少となったものの、戸建て住宅が同8.2%増の1万1,471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、分譲住宅が同45.6%減の106戸と減少となったものの、持ち家が同15.5%増の620戸、貸家でも同14.0%増の326戸と増加となったため、岐阜県全体では、同5.7%増の1,076戸と3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、分譲住宅が同4.1%増の1万463戸と増加となったものの、持ち家が同0.1%減の5,610戸、貸家が同0.3%減の1万1,474戸と減少となったため、首都圏全体では同1.0%減の2万7,645戸となった。

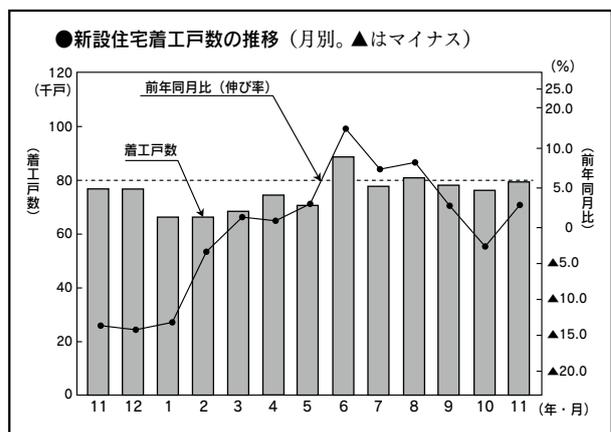
中部圏では、持ち家が同4.2%増の3,849戸、貸家が同18.4%増の3,179戸、分譲住宅

でも同7.1%増の1,700戸と全利用関係別で増加となったため、中部圏全体では同10.2%増の8,791戸となった。

近畿圏では、持ち家が同9.7%増の3,199戸、貸家が同10.6%増の5,231戸と増加となったものの、分譲住宅が同23.9%減の3,394戸と減少となったため、近畿圏全体では同2.6%減の1万1,877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5.7%減の3,868戸、分譲住宅が同10.8%減の431戸と減少となったものの、貸家が同6.7%増の8,423戸と増加となったため、全体では、同1.5%増の1万2,789戸と先月の減少から再び増加となった。

2×4では、分譲住宅が同0.3%減の1,210戸と減少となったものの、持ち家が同5.2%増の2,906戸、貸家が同1.1%増の6,588戸と増加となったため、全体では、同2.0%増の1万711戸と10カ月連続の増加となった。



平成27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)不動産流通推進センターは、平成27年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を1月8日(金)に発表しました。同試験は、平成27年11月8日(日)に全国12会場で実施され、受験申込者1,601名のうち1,320名(受験率82.4%)が受験しました。合格者は、654名(合格率49.5%)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115点以上の得点の者が合格者とされました。

合格者は、平成28年1月8日(金)以降、随時同センターに登録を申請することができ、登録要件を満たした方は、「公認 不動産コンサルティングマスター」として同センターに認定され、「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。

.....
[infomation] インフォメーション
.....

「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27年8月8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28年3月14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、3月7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

3月14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	
TEL		FAX		
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、FAXでお申込み下さい。
- ② 本会から受講票をFAX送信致します。
- ③ 3月8日(火)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

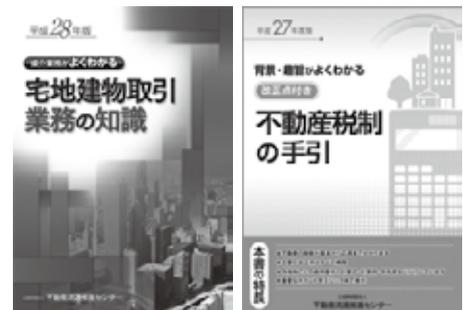
◎使用テキストの詳細

「平成28年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(562ページ)」

(別冊 平成27年版「税制の手引」付)

(公財)不動産流通推進センター発刊(定価3,162円)

「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の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28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33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)不動産流通推進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28年3月9日(水) 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: 平成28年3月2日(水)

◎ 講座内容【新制度活用研究コース】

- (第1部) 不動産コンサルティング業務で活躍されている講師による民事信託の具体的な解説とともに、今後の相続対策にどう生かしていくかを考えます。
- (第2部) 民法(債権法)改正法案を題材として、改正の内容や現状の問題点、今後における不動産売買・賃貸業務やコンサルティング業務における留意点、事前対応に役立つ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

「宅地建物取引士賠償責任補償制度」追加募集のお知らせ

本制度は、宅地建物取引士が、日本国内において宅地建物取引業法に基づき遂行する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.469)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28年2月29日(月))

●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28年6月1日午後4時から平成28年12月1日午後4時までの半年間

●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(宅地建物取引士1名あたり) 2,500円

〔 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

※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。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

関市からののお知らせ

～平成28年4月1日から水道加入金制度が始まります～

関市では、従来の水道分担金制度を廃止し、平成28年4月1日から水道加入金制度を始めます。給水装置の新設又は改造工事に際して加入金を負担していただくことになります。

※ 詳細は関市ホームページ(<http://www.city.seki.lg.jp/0000009095.html>) または、関市水道部水道課(TEL0575-23-6782(直通))までお問い合わせください。

○口径別加入金

量水器の口径	金額(税抜)	量水器の口径	金額(税抜)
13ミリメートル	82,000円	50ミリメートル	2,698,000円
20ミリメートル	166,000円	75ミリメートル	7,888,000円
25ミリメートル	292,000円	100ミリメートル	16,810,000円
40ミリメートル	1,548,000円	150ミリメートル	市長が定める額

※上記金額に消費税がかかります。

1. 新設工事は、上記の表に定める金額です。
2. 改造工事は、改良により量水器の口径が大きくなった時、改造後から改造前の量水器の口径の差額が必要となります。ただし、口径を13ミリメートルから20ミリメートルに増径する場合は、特例として差額は必要ありません。
3. 共同住宅等の新設工事は、量水器に対応する金額の合計金額となります。
4. 共同住宅等の改造工事は、水道課へご相談ください。
5. 土地区画整理事業施行区域の新設又は改造工事は、水道課へご相談ください。

○給水管取出し工事を関市指定給水装置工事事業者へ移行します。

今まで関市が行っていた給水管取出し工事は、平成28年4月1日から関市指定給水装置工事事業者の施行へ移行します。

関市給水装置工事施行基準(平成28年度以降適用版)は、関市ホームページでご確認ください。

相続税・贈与税について お知りになりたい方は！

国税庁ホームページへアクセス！

国税庁ホームページには、相続税・贈与税の概要を説明したリーフレットや、具体的な計算方法、特例の内容、申告書の記載例など、様々な情報が掲載された**「相続税・贈与税特集」**コーナーがあります。

また、よくある質問を集めた税に関するインターネット上の相談室**「タックスアンサー」**もご利用いただけます。まずは「国税庁」で検索してみましょう！！



“お電話”で気軽に相談できます！

最寄りの税務署へお電話をいただきますと、自動音声によりご案内します。

「1 税についてのご相談」を選択した後、相談内容に応じて番号を選択すると、**「電話相談センター」**（国税局税務相談室）につながり、職員が相談をお受けします。



税理士をお探しの方は「税理士情報検索サイト」へ！

日本税理士会連合会ホームページ内の**「税理士情報検索サイト」** (<https://www.zeirishikensaku.jp>) で税理士等の検索が可能となっています。

なお、税に関する相談や申告書の代理作成等の税理士業務は、有償・無償を問わず、税理士、税理士法人以外の者が行うことはできません。(注)

(注) 弁護士(弁護士法人)は、所属弁護士会を経由して国税局長に業務を行う旨を通知することにより、税理士業務を行うことができます。



名古屋国税局・税務署

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



プロバイダ責任制限法について①

今回は、インターネット上で個人や会社が誹謗中傷を受けた場合の対処方法について取り上げます。

1. インターネットの掲示板に個人や会社の批判や悪口が書かれているのですが、削除する方法はありますか
 2. 上記において、誹謗中傷を投稿した人間を訴えたいのですが
1. インターネットの掲示板に個人や会社の批判や悪口が書かれているのですが、削除する方法はありますか
- (1) 2ちゃんねる等のインターネット上の掲示板に実名での誹謗中傷が投稿された場合、掲示板に連絡して、直ちに削除をしてもらうことが考えられます。削除方法は、掲示板サイトにフォームが設けられていることが多いです。問題の投稿を特定しておいて、フォームに記入し削除依頼をしましょう。
 - (2) もっとも、投稿を削除してもらおうとしても、インターネットの特性として、容易にコピーがされて別の箇所で残ってしまったり、再び同じ投稿がされてしまうことがあります。根本的に解決するために、投稿をした者(以下、「発信者」という。)を特定し、その者に対して損害賠償請求等をする事も考えられます。そこで近年、立法化がされました。
2. インターネット掲示板などにおける誹謗中傷を投稿した人間を訴えたいのですが
発信者を特定するために、プロバイダ責任制限法を根拠として、発信者情報開示請求をすることが考えられます。
- (1) なぜ、プロバイダ責任制限法が立法化されたのかについて説明します。
プロバイダ責任制限法とは、「特定電気通信役務提供者の損害賠償責任の制限及び発信者情報の開示に関する法律」として、平成13年に制定されました。インターネットが広く普及している現代社会において、個人情報等が流通し、他人の権利(プライバシー権、名誉権など)が侵害されるという事態が増加してきたことから、投稿を行った者(以下、「発信者」といいます。)に対する責任追及をしやすくするために立法化されました。これまでは、インターネット上での匿名性ゆえに、発信者の特定、損害賠償請求等による被害回復が困難でした。
 - (2) この法律の主な内容は、次のとおりです。
最も重要なのは、発信者情報について開示を求める権利(第4条1項)の規定です。被害者は、損害賠償請求権の行使に情報発信者の氏名や住所などが必要である場合など、正当な理由がある場合には、情報開示をプロバイダに対して求めることができます。開示請求の相手方は、いわゆるインターネットプロバイダ(ISP)だけでなく、掲示板を設置するWebサイトの運営者なども含まれます。発信者情報を有していると考えられるのは、直接的には、掲示板を設置するWebサイトですが、それだけではなく、インターネットサービスを提供しているプロバイダも対象となるということです。運営する掲示板に個人のプライバシーなどを侵害する書き込みがあった場合でも、掲示板の管理者が責任を問われる可能性があります。
 - (3) 発信者を特定するためには、一般に次の手順を踏む必要があります。
 - ① 掲示板等運営サイトに対する発信者情報開示請求
 - ② インターネットプロバイダに対する発信者情報開示請求
 - (4) 発信者情報開示請求の要件としては、(a)請求をする者の権利侵害が明白であること、(b)損害賠償請求権行使のために必要である場合又はその他開示を受けるべき正当な理由があること、です。
 - (5) 発信者を特定するために、まず、掲示板等の運営サイトに対し発信者情報を開示してもらうよう請求をします(①)。たいていの掲示板サイトでは、発信者情報開示請求のためのフォームや連絡先等が掲載されています。その後の手続については次回説明します。

以上



土地の買主が、売主に対して瑕疵担保責任に基づく売買契約の解除を主張し、原状回復として売買代金等の返還、損害賠償として諸費用相当額の支払いを求めた事案において、本件土地にはガケ条例により規制を受けるという瑕疵が認められるが、契約をした目的を達することができないとまでは認められないとして棄却された事例
(東京地裁 平成25年2月5日判決)

【事案の概要】

宅建業者Y(被告)は、平成21年11月から12月頃、本件分譲地を購入し、aからgまでの7つの区画に分割して販売することとした。

東京都建築安全条例第6条(ガケ条例)によれば、高さ2メートルを超えるガケの下端から水平距離がガケ高の2倍以内のところに建築物を建築する場合には、原則として、高さ2メートルを超える擁壁を設置しなければならないが、既存の擁壁が存在し、当該擁壁が所定の要件を具備する場合には、改めて擁壁を設置する必要はないこととされている。

Yは、本件分譲地にガケ条例の適用があるか否か調査を行い、本件分譲地のうちb、f及びg区画については、ガケ条例の適用による規制を受ける土地として販売することとしたが、本件土地(c区画)については、建築確認申請の際の行政判断を待たなければ判断できないと考え、本件土地はガケ条例の適用可能性がある土地として販売することとし、ガケ条例の適用による規制を受けることが明らかとなった場合には、基礎一体型の擁壁を作り対応することとした。

X(原告)は、平成22年2月7日、A社を仲介業者として、Yから本件土地を代金4400万円で買い受ける旨の売買契約を締結した。

その際、A社は、Xに交付した重要事項説明書の備考欄に「本物件は、東京都建築安全条例第6条(ガケ条例)…を受ける場合があります。」と明記し、売買契約締結に先立って、口頭で読み上げた。

Xは、平成22年3月29日、Yを請負人として、請負代金1380万円で、本件建築予定建物の建築請負契約を締結し、平成22年5月25日、間取り決定確認書により、建築する建物の内容を確定させた。

Yが、間取り決定確認書の内容により建築確認申請を行ったところ、本件土地がガケ条例の適用を受ける土地であり、申請した建物を建築するには本件土地の北側部分に防護壁を設置する必要があるとの指摘を受けた。

Yは、平成22年7月13日、Xに対し、本件土地はガケ条例の適用を受けるため防護壁を設置しなければならないこと、そのための間取り変更及び工期変更を承諾してもらえれば基礎と防護壁が一体化した構造に変更するための費用はYが負担することなどを連絡ないし提案した。

Yは、基礎と防護壁が一体化した構造の建物に修正した図面を作成し、平成22年7月26日、Xに送付した。同図面と間取り決定確認書の建物は、形状及び面積ともほぼ同一であり、間取りの変更をする必要はなかった。

Yは、平成22年9月28日、基礎と防護壁が一体化した構造の建物に修正した図面に基づき建築確認を受けた。

Xは、土地の瑕疵により売買の目的を達することができないとして、本訴を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件土地は、ガケ条例の適用を受け、予定していた木造の建物を建築するには、本件土地上に高さ2メートルを超える擁壁を新たに設置しなければならないとの規制を受けるものであったから、本件土地には瑕疵があるものと認めるのが相当である。

そして、Xは、A社から、重要事項説明の際に、本件土地がガケ条例の適用を受ける可能性がある旨の説明を受けた事実が認められるものの、不動産業者であるY自身、本件土地と北側隣地の高低差が2メートル以上あるか否か、既存擁壁がガケ条例所定の要件を充たすものであるか否かについて判断できなかったのであるから、一般消費者であるXにおいて、本件土地に予定していた木造の建物を建築するには、本件土地上に高さ2メートルを超える擁壁を新たに設置しなければならないとの規制を受けることを知らなかったことに過失がないことは明らかであり、本件土地には隠れた瑕疵があるものと認められる。

(2) ①Xは、Yから、本件建築予定建物が建築できるとの説明を受けて本件土地を購入し、②本件建築予定建物と形状及び大きさがほぼ同じである間取り決定確認書の建物を建築することとしたところ、③ガケ条例の適用による規制により防護壁を設置せざるを得なくなったものの、④建物自体は、間取り決定確認書の建物とほぼ同じ建物を建築することができるものであるから、本件土地にガケ条例の適用を受けることにより規制を受けるという瑕疵があることにより契約をした目的を達することができないとまでは認められない。

(3) 以上によれば、Xは瑕疵担保責任に基づき本件土地売買契約を解除することはできず、したがって、解除に基づく原状回復請求としての売買代金等の返還請求は理由がない。

(4) 本件でXが請求している損害等の内容は、いずれも、瑕疵担保責任に基づく本件土地売買契約の解除が認められた場合に生ずる損害であるから、本件土地売買契約の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求として請求することができるものとは認められない。

【まとめ】

本件において、買主は本件土地にガケ条例の適用の可能性があるとの重要事項説明を受けていたにもかかわらず、本件土地には隠れたる瑕疵があると判断されており、実務上の影響は大きいものと考えられる。

ガケ条例の適用を受けることではなく、ガケ条例の適用から規制を受けることを瑕疵と認定しているようであるが、買主が瑕疵を知らなかったことに過失がないとした理由は、①ガケ条例の適用を受けるかどうか断定できなかったからか、②ガケ条例の適用を受けたときの具体的規制(2メートルを超える擁壁を新設しなければならない)の説明がなかったからか判旨からは判断できない。

①については、断定できない理由を詳細に説明しても、隠れたる瑕疵と認定される可能性があるが、②については、売買契約前にガケ条例の具体的規制とその対応策を買主に説明しておくことが考えられる。事前に説明しておくことでトラブルの防止にもつながると考えられる。

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

1月5日

- ・仕事始め

1月13日

- ・都道府県会長本部長合同会議新年賀詞交歓会
東京：箕浦会長出席
- ・第3回消費者保護・第2回情報提供合同委員会
協議事項
(1) 地域イベントへの参加について

1月21日

- ・東京都宅建50周年式典
東京：箕浦会長出席
- ・弁護士相談

1月25日

- ・第3回人材育成委員会
報告事項
(1) 第2回県下統一研修会の実施結果について
(2) 第3回県下統一研修会について
(3) 下期基礎教育研修会について
- 協議事項
(1) 平成28年度事業計画・予算(案)について
(2) 平成28年度第1回県下統一研修会について
(3) 平成28年度法定講習実施計画等について

1月26日

- ・第3回情報提供委員会
報告事項
(1) 平成28年度税制改正提言結果について
協議事項
(1) 平成28年度事業計画・予算(案)について
(2) 借上げ仮設住宅に係る情報収集について

1月28日

- ・全日岐阜新年賀詞交歓会
岐阜市：箕浦会長出席
- ・第4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28年度事業計画・予算(案)について

1月29日

- ・東海公取協総務・調査指導合同委員会
名古屋市：桑原副会長、蓮田常務理事出席

1月30・31日

- ・クラシド2016
岐阜産業会館

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7日
第1回正副支部長・財務委員長会
- 1月19日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月20日
第1回役員・地区委員合同会議
- 1月26日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月27日
第2回正副支部長・財務委員長会

岐阜南支部

- 1月5日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月6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
第4回広報情報提供委員会
- 1月15日

- 第3回正副支部長会
- 1月18日
第3回人材育成委員会
- 1月20日
第1回正副支部長・委員長会
- 巡回相談(羽島市役所)
- 1月25日
第5回広報情報提供委員会
- 1月29日
第1回総務委員会

岐阜北支部

- 1月7日
新年互礼会
- 第6回幹事会
- 1月12日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月20日
新規入会者事務所調査
入会審査会

西濃支部

- 1月20日
第5回幹事(監査)会

- I T研修会
新年互礼会
1月22日
巡回相談(大垣市役所)

中濃支部

- 1月12日
巡回相談(関市総合福祉会館)
- 1月14日
第1回支部研修会
新年互礼会

東濃支部

- 1月14日
第1回正副支部長会
- 1月16日
新規入会者事務所調査
- 1月18日
入会審査会

飛騨支部

- 1月26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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【中濃支部】

(1) 4872 27.12.10	(株) 小 栗 建 設	小 栗 等	長 尾 恒 美	0574-53-5005 0574-53-2598	加茂郡川辺町比久見1589	509-0315
----------------------	-------------	-------	---------	------------------------------	---------------	----------

【東濃支部】

(1) 4869 27.12.1	大野不動産	大野達也	大野達也	0572-25-1358 0572-25-1358	多治見市生田町3-125	507-0807
---------------------	-------	------	------	------------------------------	--------------	----------

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	三幸不動産	安藤時次郎	岐阜市金宝町3-7	死亡	9
岐阜北	(株)バウハウス丸栄 バムズ店	三ヶ尻大介	岐阜市長良井田50	廃止	31
岐阜北	(有)小谷建築	小谷幸男	山県市梅原864-2	廃業	34
東濃	東濃不動産販売	後藤善貴	土岐市泉島田町3-9	廃業	82

変更事項(1月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)イーハウス	商号	イーハウス(有)	(株)イーハウス	8
岐阜中	(株)市川工務店	代表者	小川弘	小川健	8
岐阜中	所不動産(株)	専任取引士		所宏和	11
岐阜中	(株)リアルエステート岐阜	代表者	橘真二	栗山昌治	13
岐阜南	(株)エステート東海	専任取引士	林百合子	林英樹	16
岐阜南	(株)バウハウス丸栄	専任取引士	藤井隆光	渡辺一雄	26
岐阜南	(有)ハウス小島	専任取引士	五藤雅哉	澤井登美子	28
岐阜南	(株)大雄 リビングスタジオクラシエ	専任取引士		篠宮正嗣	—
岐阜北	タマホーム(株) 瑞穂店	政令使用人	前島慎次	宗像俊和	35
		専任取引士	前島慎次	宗像俊和・永田智也	
西濃	未来都市開発(株)	F A X	0584-73-2374	0584-73-2353	43
中濃	小椋工業(株)	専任取引士		村井卓馬	59
飛騨	エムアセット(株)	所在地	〒506-0032 高山市千島町627	〒506-0055 高山市上岡本町4-331-1	86

※ 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	(有)平安	二宮進	二宮京子	妻	平成28年1月12日
中濃	大商	稲葉創八	稲葉きん	母	平成28年1月28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28年1月31日現在
所属会員 1,177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