

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.472
平成28年4月15日発行



おもな内容

賃貸住宅の建物及び付帯設備の安全について……………	2
「マンション標準管理規約」等の改正について……………	3
「建築物の省エネ性能表示のガイドライン」に基づく 表示について……………	4
1月新設住宅着工……………	5
多治見市からのお知らせ……………	6
「ハトマークフラッグ」配布のお知らせ……………	7
岐阜県暴力追放だより……………	8
身近な法律相談……………	9
不動産取引判例集……………	10
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	12



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

賃貸住宅の建物及び付帯設備の安全について

消費者庁には、賃貸住宅の建物及び付帯設備の安全性に係る不具合に関する情報が653件(平成21年9月から平成28年1月分までの登録分)寄せられています。

国土交通省の「賃貸住宅標準契約書(改訂版)」では、契約期間中の修繕について「貸主は、借主が物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。」とされています。また、業界の定めるガイドラインでは、建物の維持管理や設備故障・水漏れ等のトラブルについて標準的な対応を示しています。

しかしながら、消費者庁に寄せられた不具合情報の中には、貸主が不具合に対応してくれないという内容のものも多く含まれています。「アパートのガス給湯器が古くなり、都市ガスの定期点検で危険と判断されたので、管理会社に取り換えを求めたが対応されない。着火時にガス臭い。」といった重大な事故につながりかねない事例や、「2階の窓枠がガタガタで再三修理を依頼したが放置された。窓枠が落ちて足にけがをした。」と実際に消費者が被害を受けた事例も報告されています。

賃貸住宅の建物に加え、付帯設備にも、こんろ、給湯器、エアコン、ブレーカー、配電盤、ガスや水周りの施設等長期に使用されているものも多く、定期的な点検や不具合が起きた際は、速やかな点検が不可欠です。

こうした状況を踏まえ、消費者庁より全宅連を通じ、消費者が賃貸住宅の建物や設備を安全に利用できるよう下記の点について周知の依頼がありましたのでお知らせします。

記

1. 宅地建物取引業と併せて賃貸業を営む者にあつては、賃借人からの不具合の連絡に対して誠実に対応し、賃貸借契約の内容に照らして、特に安全性に関する不具合については早急に点検し、必要な対応を行うこと。
宅地建物取引業と併せて賃貸管理業を営む者にあつては、賃借人からの不具合の連絡に対して誠実に対応し、賃借人に対し、特に安全性に関する不具合については早急に点検し、必要な対応を行うよう促すこと。
2. 宅地建物取引業と併せて賃貸業を営む者にあつては、法令に基づく電気設備安全点検、ガス設備定期保安点検、及び長期使用製品安全点検制度への対応はもとより、建物及び他の付帯設備においても、必要に応じた点検を実施すること。
宅地建物取引業と併せて賃貸管理業を営む者にあつては、賃借人に対して、法令に基づく電気設備安全点検、ガス設備定期保安点検、及び長期使用製品安全点検制度への対応はもとより、建物及び他の付帯設備においても、耐用年数を超えているものについては必要に応じた点検を実施するよう促すこと。
3. 宅地建物取引業と併せて賃貸業又は賃貸管理業を営む者にあつては、必要に応じて付帯設備の内容、使用期限及び状態等について賃借人への情報提供に努めること。

「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正について

マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められていました。

こうしたことから、平成28年3月14日に「マンションの管理の適正化に関する指針（告示）」及び「マンション標準管理規約（局長通知）」が改正されましたのでお知らせします。

なお、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/house06_hh_000133.html）をご覧ください。

「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」改正事項一覧

I. 「マンションの管理の適正化に関する指針」改正の概要

1. コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記

「基本的方向」に、新たに、コミュニティ形成の重要性を位置付け、「管理組合が留意すべき基本的事項」に管理費とその他の費用の適切な峻別の留意点を記載。

2. 外部専門家を活用する場合の留意事項を明記

「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載。

II. 「マンション標準管理規約」改正の概要

1. 外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。

2. 駐車場の使用方法

駐車場が全戸分存在しない場合における入れ替え制などの公平な選定方法、空きが生じている駐車場の外部貸しに係る税務上の注意喚起等の解説を追加。

3. 専有部分などの修繕等

専有部分等の修繕は、理事会の承認等を得て実施可能とする。

4. 暴力団等の排除規定

暴力団の構成員に部屋を貸さない、役員になれないとする条項を整備。

5. 災害等の場合の管理組合の意思決定

緊急時における補修などの保存行為は理事長が単独で判断し、緊急時の応急修繕は理事会で決定すること等とした。

6. 緊急時の理事等の立入り

災害や事故が発生した場合の緊急避難措置として、理事長が専有部分に立ち入ることができることとした。

7. コミュニティ条項等の再整理

防災・防犯、美化・清掃などのコミュニティ活動は可能であることを明確にし、判例も踏まえた条項として各業務を再整理。

8. 議決権割合

新築物件における選択肢として、総会の議決権（及び譲渡契約時の敷地の持ち分割合）について、住戸の価値割合に連動した設定も考えられる旨の解説を追加。

9. 理事会の代理出席

理事会への理事の代理出席について、あらかじめ代理する者を定めておく、議決権行使書による表決を認める等が望ましい旨の解説を追加し、理事会の議決有効性を巡るトラブルを防止。

10. 管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について、段階的にまとめたフローチャート等を提示。

11. マンションの管理状況などの情報開示

大規模修繕工事の実施状況や予定、修繕積立金の積み立て状況などの情報を開示する場合の条項を整備。

12. その他所要の改正

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成26年法律第80号）の施行等に伴う改正、字句の修正 等

なお、上記と同様の改正を、マンション標準管理規約（単棟型）だけでなく、マンション標準管理規約（団地型）及びマンション標準管理規約（複合用途型）についても行うこととする。

「建築物の省エネ性能表示のガイドライン」に基づく表示について

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる必要があることから、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が、平成27年7月8日に公布されました。

同法律では、販売・賃貸事業者に対する建築物の省エネ性能の表示の努力義務が規定されており、この部分が本年4月より施行され、具体的な表示方法等について定めた「住宅・ビル等の省エネ性能表示のガイドライン」が公表されましたのでお知らせいたします。

なお、法律、表示制度等の詳細は、国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp/jutaku_kentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html）をご覧ください。

ガイドラインの概要等

- 建築物省エネ法第7条において、建築物の販売・賃貸事業者は、省エネ性能の表示に努めなければならないと規定。
- 本ガイドラインでは具体的な表示方法等について提示。「第三者認証又は自己評価の別」、「基準値からの削減率（例：25%削減）」などを下図等により広告物等に表示 など
- 本ガイドラインの正式名称は、「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号）」。平成28年3月11日公布、平成28年4月1日施行。

1月新設住宅着工

国土交通省がまとめた1月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比0.1%減の2万264戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同5.7%減の1万8,903戸と2カ月連続の減少となったものの、貸家が同5.3%増の2万8,288戸と3カ月連続の増加となったため、1月の新設住宅着工戸数全体では、同0.2%増の6万7,815戸と先月の減少から再び増加した。

着工床面積では、同2.2%減の546万4千㎡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87万3千戸となった。持ち家では、公的資金分が同23.8%増の2,545戸と11カ月連続の増加となったものの、民間資金分が同2.8%減の1万7,719戸と2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3.2%増の2万5,376戸と3カ月連続の増加、公的資金分でも同27.9%増の2,912戸と2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8.9%増の1万359戸と3カ月連続の増加となったものの、マンションが同19.2%減の8,383戸と5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23.5%減の156戸と減少となったものの、持ち家が同3.3%増の402戸、分譲住宅でも同85.7%増の182戸と増加となったため、岐阜県全体では、同7.1%増の740戸と2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、貸家が同4.7%増の1万692戸と増加となったものの、持ち家が同4.4%減の4,533戸、分譲住宅でも同11.0%減の1万3戸と減少となったため、首都圏全体では同4.0%減の2万5,262戸となった。

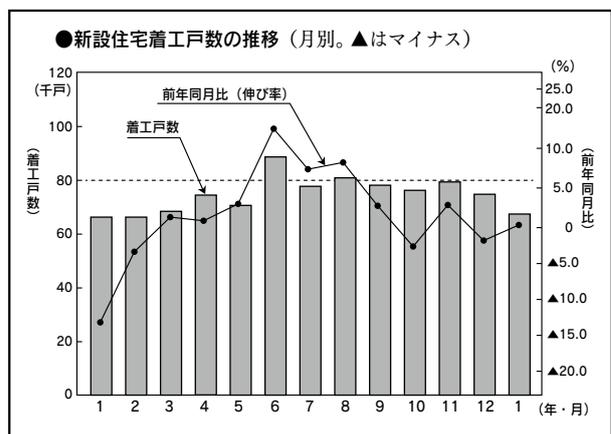
中部圏では、持ち家が増減なしとなり、貸家が同4.7%減の2,636戸、分譲住宅でも同

5.4%減の1,775戸と減少となったため、中部圏全体では同2.9%減の7,746戸となった。

近畿圏では、持ち家が同4.0%増の2,605戸、貸家が同12.1%増の4,023戸、分譲住宅でも同12.4%増の3,797戸と全利用関係別で増加となったため、近畿圏全体では同10.2%増の1万581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3.2%減の3,804戸と減少となったものの、貸家が同5.8%増の7,719戸、分譲住宅でも同3.8%増の357戸と増加となったため、全体では、同1.0%増の1万1,888戸と先月の減少から再び増加となった。

2×4では、持ち家が同0.3%増の2,120戸、分譲住宅でも同4.5%増の1,059戸と増加となったものの、貸家が同5.6%減の4,806戸と減少となったため、全体では、同2.9%減の7,990戸と2カ月連続の減少となった。



多治見市からのお知らせ

～ 4月1日より「郊外空き家再生補助事業」を始めました～

多治見市では、平成28年4月より「郊外空き家再生補助事業」を始めました。対象物件、対象者、補助額は以下のとおりとなります。

なお、詳細につきましては、多治見市へお問い合わせください。

1. 対象物件(すべての要件を満たす必要があります)

- (1) モデル地区内の空き家であること
 - ※ モデル地区…脇之島ホワイトタウン、市之倉ハイランド、旭ヶ丘・明和団地
- (2) 空き家の期間が1年以上で、かつ、築10年以上が経過していること
- (3) 新耐震基準を満たしていること
 - ※ 昭和56年5月31日以前の物件の場合は、「耐震基準適合証明書」を取得していること

2. 対象者(すべての要件を満たす必要があります)

- (1) 多治見市に転入される方で、1年以上、市外にお住まいであった方
- (2) 物件取得時に中学校卒業前の子どもがいる方
- (3) 取得物件の所有者の方(共有名義の場合は、持ち分が2分の1以上あること)
- (4) 多治見市において、市税その他の諸納付金の滞納がない方
- (5) 反社会的勢力に属していない方

3. 補助額

- (1) 空き家を「建直しのため取り壊した」場合…取壊し費用の全額を補助 上限100万円
- (2) 空き家を「リフォームした」場合…リフォーム費用の2分の1を補助 上限100万円

【参考】

補助額の上限(100万円)は、中学校卒業前の子どもが1人の場合です。

対象となる子どもが2人以上の場合、1人あたり25万円ずつ上限額が増加します。

例) 子ども1人の場合は上限100万円、2人の場合125万円、2人の場合150万円……

【問い合わせ先】 多治見市都市計画部 都市政策課

TEL 0572-22-1321(直通)

「業務研修受講済店ステッカー」について

平成27年度、年3回開催する県下統一研修会を全て受講された事業所(各回において、代表者又は協会届出の政令使用人、専任の宅地建物取引士のいずれかの方が受講)に対し「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」を配布する旨ご案内しておりました平成27年度配布対象事業所が318社となりましたのでお知らせします。

なお、対象事業所には、追ってステッカーを送付いたします。

会員の皆様には、今後とも本会事業にご理解とご協力をお願いします。

「ハトマークフラッグ」配布のお知らせ

ハトマークのPRグッズとして、事務所の内外に手軽に脱着できるハトマークフラッグを本誌に同封して全会員に1本配付いたしますので、事務所にご掲出下さいませようお願いします。

フラッグデザイン及び仕様



- サイズ: W360mm×H550mm
- 生地: 遮光ツイル
- 印刷: インクジェット出力(両面同柄)
- 加工: 周囲カット 上部袋縫い
- チューチューハンガー
ABSパイプ 10.5mm×400mm 30mm白玉

※ フラッグの追加をご希望の方は、本部・支部事務所で取扱っています。(数に限りがございますので、お早目にお申込み下さい。)

価格は、1本500円(消費税込み)とさせていただきます。

[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：8,000円(税別)

テキスト+Webで学習

まかせて安心
不動産キャリアパーソン
通信教育資格講座

不動産キャリアパーソン資格修得講座

全宅連からのお知らせ

佐藤まり江さん

不動産キャリアパーソン

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

※ 平成28年4月1日より、会員外の方の受講料が12,000円(税別)から8,000円(税別)に改定されました。



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27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 | 21 → 7 |
| 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 | 478 → 520 |
| 3. いわゆる悪質クレーマーや実態不明な者に関する相談は増加 | 93 → 116 |
| 4. 行政からの相談は減少 | 18 → 13 |

1. 過去の受理件数

平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
603	604	609	620	636

2. 相談対象者の推移

	暴力団	エセ同和、エセ右翼	クレーマー、不明	その他	計
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
平成27年	115	12	106	403	636

3. 暴力相談の内容

不当要求行為	54
不当要求行為以外の暴力相談	570
民事事案	12
計	636

4. 不当要求行為の内容

各種工事に関する因縁・クレーム	13	架空請求	2
職員の応接に関する因縁・クレーム	10	購入物品に関する因縁・クレーム	2
強引又は法外な借金の取り立て	4	機関誌・書籍等購入	2
行政事務に関する因縁・クレーム	3	その他の因縁・クレーム	12
マンション等不動産投資勧誘	3		
公共料金滞納者からの因縁・クレーム	3	計	54

※ 寄付金・賛助金の要求は減少 6 → 0

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	520
その他の暴力相談	50
計	570

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



「女性のみ再婚禁止期間を設ける民法の規定は憲法に反しないのか」

この件に関し、平成27年12月16日に出された最高裁判決をご紹介します。

女性に、離婚後6カ月の再婚禁止期間を設けている民法733条は女性を差別しており、違憲ではないのか？違憲であるとしても、再婚禁止期間を短縮すればいいのか、それとも再婚禁止期間を設けること自体が違憲か。

1. 参考条文

民法733条(再婚禁止期間)

- 1 女は、前婚の解消又は取消しの日から六箇月を経過した後でなければ、再婚をすることができない。
- 2 女が前婚の解消又は取消しの前から懐胎していた場合には、その出産の日から、前項の規定を適用しない。

2. この点について、最高裁判決の要旨は次のとおりです。

最高裁の多数意見は6ヶ月の再婚禁止期間のうち、100日を超える部分について違憲としました(一部違憲無効)。

『本件規定の立法目的は、女性の再婚後に生まれた子について父性の推定の重複を回避し、父子関係をめぐる紛争の発生を未然に防ぐことにあり、合理性がある。民法の規定からすると、100日の再婚禁止期間を設けることで、父性の推定の重複は回避される。100日について一律に女性の再婚を禁止することは、立法目的との関連で合理性があるため、本件規定のうち100日の再婚禁止期間を設ける部分は、憲法に反しない。これに対し、100日を超える部分は父性の推定の重複回避のために必要な期間とはいえ、合理性を欠いた過剰な制約となっている。したがって、100日を超える部分は、立法裁量の範囲を超え、憲法14条1項、24条2項に反し、違憲である。』としました。

3. この最高裁判決については、裁判官2名が全部違憲無効とすべきであるという意見も出ております。再婚禁止期間は、多数の女性に不要な制約を課しており、全部違憲無効とすべきである、とするものです。現在では、DNA検査により簡易に正確な父子判定が出来るので、再婚禁止期間を設ける必要性は失われている、としています。

4. 最高裁判決の多数意見について解説致します。

民法772条は、第1項において、婚姻成立の日から200日を経過後、又は婚姻解消の日から300日以内に生まれた子は、婚姻中に懐胎したものと推定されます。この規定は、例えば、ある女性が離婚後、その日にすぐに再婚し、再婚後200日以上300日以内に子を産むと、前夫と後夫の両方の子と推定されてしまい、父性推定の重複が生じてしまう、といった事態を回避するべく設けられています。

しかし、かねてから、この父性推定重複を回避するためには、再婚禁止期間として100日あればよいと指摘されてきました。つまり、離婚後、100日経過後に再婚した場合、その婚姻から200日経過後に生まれてくる子は、前婚の解消から必ず300日を経過しているため、前夫の父性推定ははたらかなくなるからです。

今回の判決では、今まで指摘され続けてきたことがそのまま反映された形で、100日を超える部分の再婚禁止期間を違憲無効とする判断がなされました。もっとも、かかる判断に反対、すなわち、再婚禁止期間を設けること自体が、女性の婚姻の自由を侵害し、違憲であるとの反対意見を唱えている裁判官がいることも見逃せません。近年では、DNA鑑定によって、正確な父子判断ができるようになってきているため、近い将来、この裁判官の意見のとおり、再婚禁止期間が撤廃される日がくるかもしれません。今回は、夫婦別姓についての最高裁判決をご紹介します。

以上



宅建業者と不動産仲介業務の補助業務に関する業務提携契約を締結した者が、当該宅建業者の仲介により成立した売買契約は、自分の情報提供を契機として成立したものであるとして、当該宅建業者に対し、相当額の報酬の支払を求めた事案において、本件契約は原告の情報提供を契機として成立したものと、原告の買主等への働きかけや提案が成約に寄与したとも認められないとして、請求を棄却した事例

(東京地裁 平成25年4月26日判決)

【事案の概要】

X(原告)は、宅建業者Y(被告)に対し、Yの名刺を使用して仲介業務の補助業務を行いたいと申し入れ、Yとの間で「業務提携に関する覚書」(以下「本件覚書」という。)を締結したうえで、不動産売買の仲介等に関する業務提携契約(以下「本件契約」という。)を締結した。本件覚書には次の記載がある。

第1条(目的)

甲(被告)と乙(原告)は、不動産の流動化、土地・建物の有効利用に関する企画、調査、設計業務、その他これに付帯する業務(以下「本件業務」という)において、お互いの強みを生かす分野での業務提携を行う。

第3条(報酬)

本覚書に基づく報酬はその業務への関与比率に応じ別途定めるものとする。

Yは、平成22年12月頃までに、甲不動産等(以下「本件不動産」という)について仲介業務を行い、売買価格を約140億円とする売買契約(以下「本件売買契約」という)を成立させて、仲介手数料を得た。

Xは、Yに対し、本件契約に基づく報酬の一部として2000万円を請求した。

これに対し、Yは、本件不動産に関する情報は、Xから情報を得る前に、CやDからすでに情報提供されていたものであり、Xからの情報提供を契機として成約したものではないとして、支払を拒絶した。

Xは、本件覚書は仲介業務が成功したか否かにかかわらず、相当額の報酬を請求することができるものであり、また、本件契約は、Xが提供する情報に関し、売主からの直接の情報であり、かつ、未だ不動産業界に出回っていない情報に限定して成功報酬の対象とする旨の合意も存在しない等と主張して、報酬の支払を求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

- (1) Xの報酬について、X・Y間にどのような内容の合意があったかについて「業務提携に関する覚書に基づく報酬について(案)」と題する書面には、「本件覚書に基づく報酬については下記の通りとします」との書き出しによる始まり、成功報酬に関する記載はあるが、成功報酬以外の報酬については何ら記載がないこと、その他の事実によれば、XとYは、本件契約の締結に際し、Xの情報提供に基づき売買契約が成立した場合に限り、Xの関与の度合いに応じて成功報酬を支払う旨を合意したものと認められる。

他方で、Xの成功報酬の対象となる情報提供について、売主からの直接の情報に限る旨の合意があったものと認めるに足りる証拠はない。また、XとYが、Xの成功報酬の対象となる情報提供について、未だ不動産業界に出回っていない情報である場合に限る旨を合意したものと認めるに足りる的確な証拠もない。ただし、Xの報酬について、成功報酬とする旨を合意し、その報酬額について、「業務への関与比率に応じるもの」とされていることに照らせば、何ら新規性のない情報提供等の売買契約の成約に寄与しないXの活動については、成功報酬の対象とならないものと解するのがXとYの合理的意思に合致するというべきである。

- (2) Xに対して支払うべき報酬額についてXは、平成22年1月12日、Y等に対し、「〇〇町再開発ビルの内、売買対象土地建物概要」と題する書面、写真等を「△不動産の前に2社いるルートの情報ですのでご参考です。」などと記載した電子メールに添付して送信し、これを確認したCが、平成22年1月14日、X及びYに対し、「本件、AM会社から直接聞きました。非常に中のいい人間からなので、取得希望者が見つければ、いつでも話できます。」と返信したことが認められる。そうすると、Xが同月12日にYに対し提供した本件不動産に関する情報には、新規性があったものと認めるのが相当である。

しかしながら、①Cは、平成22年5月ないし6月頃、旧知の間柄であるAM会社に確認したが、既に入札開始直前であり、今から新しい買主候補を検討しても間に合わないとの回答があったこと、②AM会社は、同年8月頃、Cに対し、上記の入札により決定した優先交渉権者との交渉が決裂したため、本件依頼をしたこと、③Cは、これを受けて、Yとともに本件不動産を買主に提案し、売主と買主との間で、同年12月頃までにYの仲介のもと本件売買契約が成約するに至ったことが認められる。

以上によれば、本件契約は、Xの平成22年1月12日の情報提供を契機として成約したものであるとも、XのAM会社、Y及び買主への直接又は間接の働きかけや提案を契機として成約したものであるとも認められず、また、Xの働きかけや提案がその成約に寄与したものと認められない上、本件全証拠を検討しても、他に本件売買契約の成約にXが寄与したものと認めるに足りる証拠はないから、本件売買契約に基づきXに支払われるべき報酬は存在しない。

【まとめ】

業務提携をした者から提供された情報は、新規性があったものの、その後の経緯から売買契約は当該情報提供・提案等を契機として成約したとは認められないとして請求を棄却したものである。裁判所は、丁寧に事実認定を行っているが、紙面の関係で割愛している部分が多いので、本事案に興味のある読者は判決文を参照されたい。なお、従業員でない者に会社の名刺を利用して、媒介業務等を行わせていることは、名義貸し(宅建業法13条)の疑念がある。

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

3月3日

・第5回総務・財務合同委員会

報告事項

(1) 入退会状況について

協議事項

(1) 平成28年度事業計画・収支予算(案)について

・全宅連中部地区連絡会第4回運営協議会

菰野町：箕浦会長出席

3月4日

・第3回県下統一研修会(中濃地域)

3月7日

・(公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会

高山市：箕浦会長出席

3月8日

・第6回常任理事(常任幹事)会

3月10日

・東海公取協第4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(11月～1月)について

(2) 平成28年度事業計画・予算(案)について

・全宅保証第3回常務理事会

東京：箕浦会長出席

3月11日

・第3回県下統一研修会(飛騨地域)

3月14日

・下期基礎教育研修会

岐阜産業会館

3月15日

・宅建ぎふNo.471号発行

3月16日

・(公社)中部圏不動産流通機構第3回企画・

事業委員会

名古屋市：瀬上常務理事出席

3月17日

・第3回理事(幹事)会

報告事項

(1) 公益法人立入検査について

(2) 入退会状況について

(3) 財務状況について

(4) 不動産会館の修繕について

(5) ハトマークのPR活動について

決議事項

(1) 業協会平成28年度事業計画及び収支予算について

(2) 岐阜本部平成28年度事業計画及び収支予算について

(3) 有識者の委嘱について

・弁護士相談

3月18日

・平成28年度第1回宅建試験事務説明会

東京：大橋・磯西・吉益職員出席

・会計指導

3月23日

・全宅連全宅保証第3回理事会

東京：箕浦会長、加納事務局長出席

3月24日

・全宅管理第3回理事会

東京：東副会長出席

・岐阜県土業連絡会第2回協議会

岐阜市：箕浦会長、加納事務局長出席

3月25日

・岐阜県居住支援協議会

岐阜市：箕浦会長、大橋職員出席

・支部職員研修会

3月28日

・第4回正副会長(本部長)会議

3月29日

・東海不動産公正取引協議会理事会

名古屋市：箕浦会長、桑原副会長出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 3月2日
第1回IT研修会
- 3月11日
第3回正副支部長(財務委員長)会
- 3月15日
巡回相談(岐阜市役所)
- 3月16日
第7回幹事(監査)会
- 3月22日
巡回相談(岐阜市役所)
- 3月28日
新規入会者事務所調査
入会審査会
- 3月30日
新規入会者事務所調査
入会審査会
第4回正副支部長(財務委員長)会

岐阜南支部

- 3月1日
第6回広報情報提供委員会
巡回相談(岐阜市役所)
- 3月2日
巡回相談(各務原市役所)
- 3月4日
第3回広報担当者会議
- 3月10日
第1回役員選考委員会
第4回広報担当者会議
第4回人材育成委員会
- 3月11日
「宅建ぎふみなみVol.16」

- 発行
- 3月14日
第2回支部研修会
平成28年支部役員選出会議
- 3月16日
巡回相談(羽島市役所)
- 3月28日
第3回役員選考委員会
- 3月30日
第4回役員選考委員会
- 3月31日
第5回役員選考委員会

岐阜北支部

- 3月8日
巡回相談(岐阜市役所)
- 3月14日
役員候補者選考委員会

西濃支部

- 3月6日
無料相談会(垂井町旧旅籠長浜屋)
- 無料相談会(大野町総合町民センター)
- 3月10日
無料相談会(養老町中央公民館)
- 3月13日
無料相談会(池田町中央公民館)
- 3月15日
支部研修会

- 第7回幹事・監査会
- 3月19日
六士協議会主催研修会
- 3月29日
「不動産無料相談会」総括会議

中濃支部

- 3月1日
巡回相談(美濃市福祉会館)
- 3月8日
巡回相談(関市総合福祉会館)
- 3月9日
役員選考委員会(旧可茂)
- 3月16日
役員選考委員会(旧中濃)
- 3月22日
新規入会者事務所調査
入会審査会

東濃支部

- 3月11日
新規入会者事務所調査
- 3月14日
入会審査会
- 3月22日
第2回選挙管理委員会

飛騨支部

- 3月10日
三役会
- 3月11日
第5回役員会

— 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)	専任の宅建取引士	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜南支部】

(1) 4877 28. 2. 8	(株) 櫛 田 不 動 産	櫛 田 誠	櫛 田 誠	058-322-2805 058-322-2810	羽島市江吉良町281-1	501- 6236
----------------------	---------------	-------	-------	------------------------------	--------------	--------------

【岐阜南支部】

(1) 4878 28. 2. 8	R e n o ・ u s e	奥村哲也	奥村哲也	058-389-7780 058-389-7780	各務原市那加西野町203	504-0968
----------------------	-----------------	------	------	------------------------------	--------------	----------

【中濃支部】

(1) 4879 28. 2. 18	(株) アイビー	片山晃利	片山晃利	0574-54-2261 0574-54-2261	加茂郡富加町羽生1297-4	501-3303
-----------------------	----------	------	------	------------------------------	----------------	----------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任取引士	電話番号	頁
東 濃	旧： (1) 4866 新： (1) 4881	旧：すまいるコンシェル 新：(株)すまいるコンシェル	校 條 宏 紀	校 條 友 紀 子	0572-26-8280 0572-26-9530	—
	事務所所在地	〒507-0033 多治見市本町1-80				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	藤 田 不 動 産	藤 田 英 子	岐阜市金園町4-31	期間満了	12
岐阜中	村 瀬 不 動 産	村 瀬 弘 國	岐阜市芋島5-3-10	廃 業	13
岐阜北	(有) 岐 北 不 動 産	宮 部 完 治	岐阜市今川75-1	解 散	30
岐阜北	酒 井 不 動 産 商 事	酒 井 克 郎	岐阜市八代1-1-2	廃 業	31
岐阜北	(株) サ イ ト ウ 本巢店	齋 藤 幸 二 郎	本巢市三橋鶴舞41-1	廃 止	37
岐阜北	モ ー ド 戸 部 一 (株)	戸 部 哲 哉	本巢郡北方町平成7-53	廃 業	38
西 濃	(株) 森 工 務 店	森 照 雄	揖斐郡池田町田畑702-5	破 産	54
中 濃	佐 野 不 動 産	佐 野 幸 美	可児市川合44-2	廃 業	62
東 濃	(株) アルフハウジング 多治見店	橋 本 英 昭	多治見市宝町2-30	廃 止	76
東 濃	東 岐 建 設 (株)	加 藤 貢	土岐市駄知町1427-3	廃 業	82
飛 騨	井 口 不 動 産	井 口 道 子	高山市大新町3-101	廃 業	86
飛 騨	木 下 不 動 産	木 下 京 子	高山市花里町1-201-7	廃 業	86

変更事項 (3月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	は ち 企 画 (株)	T E L	058-394-2881	058-322-7891	20
岐阜南	宮 本 建 設 (株)	専任取引士		大野伸治	24

岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜南支店	専任取引士		今枝由佳	26
岐阜南	エステートクリエーション(株)	支 部	岐阜中	岐阜南	—
		所 在 地	〒500-8815 岐阜市梅河町1-12-2	〒501-6011 羽島郡岐南町八剣北4-111 奥田ビル4F	
岐阜北	(株)マンションセンターダイシン	代 表 者	山田敏朗	山田百合香	32
岐阜北	(株) チェックハウス 北方店	代 表 者	草野正三	草野謙輔	—
西 濃	(株) タ カ シ ョ ー	代 表 者	高木輝司	高木一也	41
西 濃	(株) 明 星	専任取引士		土屋一文	43
西 濃	(株) サ ン ホ ー ム	代 表 者	小野幹雄	吉富広紀	47
西 濃	(株) チェックハウス	代 表 者	草野正三	草野謙輔	53
西 濃	(株) ア イ ダ 設 計 大垣モデル店	専任取引士	吉井宏幸		—
中 濃	D S T O K A I (株)	専任取引士	佐藤明		63
中 濃	(株)飛騨プロパティマネジメント 可児店	専任取引士	鈴木芳秀	脇阪昭平	63
中 濃	吉 田 建 設 (株)	専任取引士	近藤浩明		—
東 濃	(株) オ ー シ マ 不 動 産	専任取引士		清水しのぶ	—

※ 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 進	本人	平成28年 3月10日
中 濃	(株) 穂 高 産 業	渡辺 義隆	渡辺 義隆	本人	平成28年 3月18日
中 濃	藤 田 不 動 産	藤田 一	藤田 米子	母	平成28年 3月22日

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نز」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



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3月31日現在
所属会員 1,165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