

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.488
平成29年8月15日発行



おもな内容

改正宅建業法に関するQ & Aの公表について②……………	2
「宅地建物取引業法施行令」の一部改正について……………	5
5月新設住宅着工……………	6
個人情報漏えい等事案発生時の報告先について……………	7
「2018年版不動産手帳」頒布のお知らせ……………	7
平成29年度「マンション管理士試験」のお知らせ……………	8
平成29年度「管理業務主任者試験」のお知らせ……………	8
岐阜県暴力追放だより……………	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

改正宅建業法に関するQ & Aの公表について②

宅建業法の改正については、平成29年4月1日より一部が施行されており、平成30年4月1日からは既存の建物の取引における情報提供に係る改正部分が施行されます。

前回は、国土交通省が公表した「宅地建物取引業法に関するQ & A～宅地建物取引業法に関する新たな制度に関して～」から、平成29年4月1日施行部分についてお知らせしましたが、今回から数回に分け、平成30年4月1日より施行される既存の建物の取引における情報提供に係る改正部分についてお知らせします。

なお、Q & Aの全文については、国土交通省HP (<http://www.mlit.go.jp/common/001188389.pdf>) をご覧ください。

〇1. 建物状況調査に関する基礎知識【平成30年4月1日施行部分】

Q1-1 建物状況調査とは何ですか。

A1-1 建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。建物状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。

Q1-2 建物状況調査を実施することでどのようなメリットがありますか。

A1-2 建物状況調査を行うことで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができます。また、既存住宅購入後に建物状況調査の結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うことができます。

さらに、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険に加入することができます。なお、既存住宅売買瑕疵保険に加入するための検査の有効期限は1年となっています。

Q1-3 既存住宅を売買する場合、必ず建物状況調査を行わないといけないのですか。

A1-3 既存住宅を売買する場合に、必ず建物状況調査を実施しなければならないものではありません。

Q1-4 誰が建物状況調査を行うのですか。資格等がありますか。

A1-4 建物状況調査は国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。講習を修了していない建築士や検査事業者が実施する調査は、宅地建物取引業法に基づく建物状況調査には当たりません。

なお、調査者は調査当日、有資格者であることを証明できるもの（カード型の修了証等）を携帯していますので、提示を依頼することで有資格者かどうかを確認することができます。

Q1-5 建物状況調査を実施する者の情報はどこで得ることができますか。

A1-5 国土交通省ホームページで建物状況調査を実施する者についての情報サイトを設けています。以下のURLリンクをご参照ください。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>

Q1-6 建物状況調査はどれくらいの時間がかかりますか。

A1-6 住宅の規模等にもよりますが、3時間程度が見込まれます。建物状況調査に要する時間については、各調査実施者にお問い合わせください。

Q1-7 建物状況調査の実施にはどの程度の費用がかかりますか。基準となる費用が設定されていますか。

A1-7 建物状況調査の費用についての基準の設定はなく、各調査実施者により費用は異なります。建物状況調査に要する費用については、各調査実施者にお問い合わせください。

Q1-8 現に居住中の住宅であっても、建物状況調査をしてもらうことはできますか。

A 1-8 現に居住中の住宅であっても、建物状況調査を実施することはできます。

Q 1-9 購入希望の既存住宅について、建物状況調査を実施したい場合には、どのようにすればよいですか。

A 1-9 購入希望の既存住宅について建物状況調査を実施する場合には、あらかじめ売主の承諾を得る必要がありますので、建物状況調査を実施したい場合には宅地建物取引業者にその旨をお伝え下さい。

なお、複数の物件について建物状況調査を実施することを希望する場合には、それぞれの物件について、建物状況調査を実施することもできます。

Q 1-10 建物状況調査の実施費用は誰が負担するのですか。

A 1-10 建物状況調査の依頼者（売主、購入希望者など）が負担するのが一般的と考えられます。

Q 1-11 建物状況調査を依頼した場合、調査当日までに何らかの資料等を準備する必要がありますか。

A 1-11 準備していただく書類については、依頼した調査実施者より詳細の説明があると思われませんが、調査対象住宅の設計図書、耐震性に関する書類（新築時の確認済証、住宅性能評価書等）等が考えられます。

また、共同住宅の場合は、これらの書類に加え、管理規約、長期修繕計画の写し等の書類について、管理組合に請求し準備いただく場合もあります。

Q 1-12 建物状況調査結果の有効期限はありますか。（いつ実施したものでもよいのですか。）

A 1-12 有効期限はありませんが、時間の経過とともに建物の現況と調査結果との間に乖離が生じることが考えられます。なお、重要事項説明の対象となる建物状況調査は、調査を実施してから1年以内のものです。

Q 1-13 「ホームインスペクション」や「住宅診断」等、様々な名称のサービスが提供されていますが、現在提供されているこれらのサービスと「建物状況調査」は同じものですか。

A 1-13 提供されているサービス毎に内容は異なりますが、宅地建物取引業法に規定する建物状況調査は、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、既存住宅状況調査方法基準に基づき行う調査です。

様々な名称で提供されているサービスがこれらの要件を満たすかについては、各サービス提供者にご確認ください。

Q 1-14 建物状況調査の対象となる建物は何ですか。賃貸物件（マンション・アパート）や店舗、オフィスビルも対象ですか。

A 1-14 建物状況調査の対象となるのは既存の住宅※です。戸建て住宅、共同住宅（マンションやアパート等）共に対象となります。また、賃貸住宅も対象となります。

なお、店舗や事務所は建物状況調査の対象ではありません。

※ 既存の住宅とは、①人の居住の用に供した住宅、又は②建設工事の完了の日から1年を経過した住宅、のいずれかに該当するものをいいます。

Q 1-15 店舗併用住宅の場合、建物状況調査の対象となるのは住宅部分だけですか。

A 1-15 店舗併用住宅の場合、住宅部分（店舗部分との共用部分を含む）が基本的な建物状況調査の対象となります。

Q 1-16 建物状況調査を行った建築士から「調査の結果の概要」と「報告書」を受け取りました。保管義務はあるのですか。

A 1-16 「調査の結果の概要」及び「報告書」を保管する義務はありませんが、重要事項説明に必要な書類となりますので大切に保管してください。媒介を依頼している場合には、「調査の結果の概要」を宅地建物取引業者に渡してください。

○ 2. 建物状況調査の対象部位及び方法について【平成30年4月1日施行部分】

Q 2-1 建物状況調査の調査対象部位はどこですか。建物状況調査を行う会社によって、調査対象部位は異なりますか。

A 2-1 建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が調査対象部位です。

具体的な調査箇所は工法により異なりますが、構造耐力上主要な部分に関しては「基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組」、雨水の浸入を防止する部分に関しては「外壁、内壁、天井、屋根」が一般的です。

オプション調査を依頼する場合を除き、建物状況調査を実施する者によって調査対象部位が異なることはありません。

Q 2-2 給排水管路や給排水設備等も、建物状況調査の調査対象となりますか。

A 2-2 建物状況調査の調査対象ではありませんが、オプション調査として依頼できる場合があります。

Q 2-3 建物状況調査はどのような方法、機材を用いて行われるのですか。どの会社に建物状況調査を依頼しても、同じ機材が使われるのですか。

A 2-3 建物状況調査の実施者は、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した上で、国が定めた既存住宅状況調査方法基準に規定する方法で調査します。

使用する機材は調査実施者によって異なりますが、例えば床の調査であればレーザー水平器等、基礎の調査であればクラックスケール・鉄筋探査機等が使われます。

Q 2-4 建物状況調査には誰が立ち会うのですか。

A 2-4 建物の所有者が立ち会うことが一般的です。

Q 2-5 小屋裏の点検口や床下点検口が無い場合や、移動困難な家具によって目視できない箇所がある場合であっても、建物状況調査はできますか。

A 2-5 実施できます。ただし、点検口がない、あるいは、移動困難な家具があることにより個別に調査できなかった箇所については「調査の結果の概要」及び「報告書」に「調査できなかった」と記載されます。

Q 2-6 建物状況調査の調査箇所の中で、降雨・降雪等により目視によっては調査できない箇所等があった場合はどうなりますか。

A 2-6 天候などの影響で、調査箇所が目視できない場合には、調査実施者と相談の上後日再度調査を行う又は「調査の結果の概要」及び「報告書」に「調査できなかった」と記載されることとなります。

Q 2-7 建物状況調査には、敷地内の地中の調査も含まれますか。

A 2-7 建物状況調査は原則として目視・非破壊検査により行われるものであり、例えば、建物の構造耐力上主要な部位である基礎の調査について、敷地内の地中の調査は含まれていません。

Q 2-8 マンション（鉄筋コンクリート造）では、戸建て住宅（木造）と比べて、調査方法や調査箇所に違いや留意事項がありますか。

A 2-8 マンション（鉄筋コンクリート造）の場合、コンクリートの強度や鉄筋の本数・間隔の調査を行います。戸建て住宅（木造）の場合、床下の蟻害、腐朽等の調査を行います。

なお、マンションの建物状況調査では、1棟全体を対象とする「住棟型」と、住戸を対象とする「住戸型」があり、専有部分だけでなく共用部分の調査が行われます。

Q 2-9 マンション（鉄筋コンクリート造）と戸建て住宅（木造）で調査費用は異なりますか。

A 2-9 マンション（鉄筋コンクリート造）と戸建て住宅（木造）では、規模や工法により調査を実施する部位や箇所数が異なりますので、調査費用が異なることがあります。

建物状況調査に要する費用については、各調査実施者が定めます。詳しくは調査実施者にお問い合わせください。

Q 2-10 マンションでは、建物状況調査を行う時は、管理組合等の了承を得る必要がありますか。

A 2-10 マンションにおいて建物状況調査を実施する場合、共用部分も調査の対象となるため、あらかじめ管理組合の了承を得る必要があります。

「港湾法の一部を改正する法律」の施行に伴う「宅地建物取引業法施行令」の一部改正について

「港湾法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」が、平成29年7月8日に施行されたことに伴い、「港湾法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」において宅地建物取引業法施行令が改正され、平成29年7月8日より施行されましたのでお知らせします。

1. 官民連携国際旅客船受入促進協定制度

改正法による改正後の港湾法（以下「改正港湾法」という。）第50条の18において、官民連携国際旅客船受入促進協定制度が創設される。官民連携国際旅客船受入促進協定は、官民の連携による国際旅客船の受入れ促進を図るため、旅客施設その他国際旅客船の受入れを促進するために必要な港湾施設として国土交通省令で定めるもののうち、港湾管理者以外の者が整備するもの（以下「民間国際旅客船受入促進施設」という。）の整備又は管理等に関して、港湾管理者と民間国際旅客船受入促進施設の所有者である民間事業者等（以下「施設所有者等」という。）との間で締結されるものである。当該協定を締結した施設所有者等は、この協定に定められた内容に従って民間国際旅客船受入促進施設の整備又は管理を行うことが求められる。また、同法第50条の20において、同法第50条の19第3項の規定による公示があった官民連携国際旅客船受入促進協定については、その公示後に施設所有者となった者に対してもその協定の効力が及ぶとされている。

2. 特定港湾情報提供施設協定制度

平成28年7月1日に施行された港湾法の一部を改正する法律第45条の4において、特定港湾情報提供施設協定制度が創設された。特定港湾情報提供施設協定は、港湾の利用に関する情報の効率的かつ効果的な提供を図るため、港湾管理者以外の者が所有する案内施設、見学施設その他の港湾の利用に関する情報を提供するための施設等（以下「特定港湾情報提供施設」という。）について、港湾管理者が自ら管理する必要があるときに港湾管理者と特定港湾情報提供施設の所有者である民間事業者等（以下「特定港湾情報提供施設所有者等」という。）との間で締結されるものである。この協定では、特定港湾情報提供施設の管理の方法や協定に違反した場合の措置が規定される。また、同法第45条の6において、同法第45条の5第3項の規定による公示があった特定港湾情報提供施設協定については、その公示後に特定港湾情報提供施設所有者等となった者に対してもその協定の効力が及ぶとされている。

3. 説明すべき重要事項として規定する法令上の制限の追加

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

今般、(1)改正港湾法第50条の19第3項に規定する公示があった官民連携国際旅客船受入促進協定の対象とされる民間国際旅客船受入促進施設が含まれる宅地又は建物を購入等する者が、当該協定の効力を知らなかった場合、また、(2)港湾法第45条の5第3項に規定する公示があった特定港湾情報提供施設協定の対象とされる特定港湾情報提供施設が含まれる宅地又は建物を購入等する者が、当該協定の効力を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあることから、改正港湾法第50条の20及び港湾法第45条の6を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

○ 「港湾法の一部を改正する法律」の概要等

国土交通省ホームページホームページ

http://www.mlit.go.jp/report/press/port01_hh_000183.html

5月新設住宅着工

国土交通省がまとめた5月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比1.5%増の2万3,846戸と2カ月連続の増加、貸家が同1.6%増の3万2,956戸と19カ月連続の増加となったものの、分譲住宅が同3.9%減の2万1,347戸と先月の増加から再び減少となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同0.3%減の7万8,481戸と3カ月ぶりの減少となった。着工床面積は、同1.6%減の641万㎡となり、先月の増加から再び減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同0.6%減の99万8千戸となり、3カ月ぶりの減少となった。持ち家では、公的資金分が同3.1%減の2,683戸と3カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同2.1%増の2万1,163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。

貸家では、公的資金分が同1.9%減の2,811戸と3カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同2.0%増の3万145戸と19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4.5%増の1万1,287戸と19カ月連続の増加となったものの、マンションが同12.6%減の9,823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、持ち家が同11.7%減の421戸と減少となったものの、貸家が同139.1%増の330戸、分譲住宅でも同113.2%増の258戸と増加となったため、岐阜県全体では、同36.9%増の1,009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、貸家が同0.6%増の1万1,775戸と増加となったものの、持ち家が同2.6%減の4,557戸、分譲住宅でも同3.6%減の1万1,371戸と減少となったため、首都圏全体では同1.9%減の2万7,749戸となった。

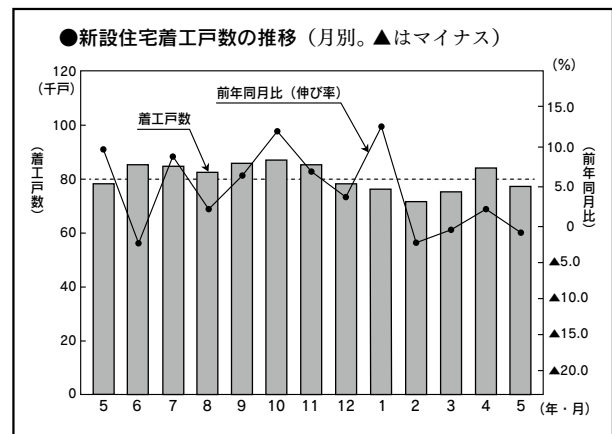
中部圏では、分譲住宅が同20.5%増の2,043戸と増加となったものの、持ち家が同4.6%減の3,250戸、貸家が同13.9%減の2,898戸と減少と

なったため、中部圏全体では同2.4%減の8,282戸となった。

近畿圏では、持ち家が同2.9%減の2,850戸、分譲住宅でも同1.3%減の3,282戸と減少となったものの、貸家が同13.9%増の4,973戸と増加となったため、近畿圏全体では同4.1%増の1万1,115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分譲住宅が同18.2%減の386戸と減少となったものの、持ち家が同6.6%増の3,715戸、貸家でも同2.4%増の7,033戸と増加となったため、全体では、同0.2%増の1万1,148戸と2カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同0.9%増の2,627戸、貸家が同1.3%増の5,796戸、分譲住宅でも同10.9%増の1,192戸と増加となったため、全体では、同2.4%増の9,636戸と4カ月ぶりの増加となった。



改正個人情報保護法の施行に伴う個人情報漏えい等事案発生時の報告先について

改正個人情報の施行に伴い、個人情報保護法に基づく監督権限が個人情報保護委員会に一元化されましたが、宅地建物取引業、マンション管理業、賃貸住宅管理業においては、報告徴収・立入検査に関する権限が国土交通大臣に委任されました。

委任された権限に属する事務（検査等事務）について、他の法令の規定により地方公共団体の長が行うこととされているときは、当該地方公共団体の長が行うこととされており、宅地建物取引業はこれに該当することから、知事免許業者への検査等事務は当該都道府県知事が行うこととなります。

つきましては、個人情報の漏えい等事案が発生した場合には、宅地建物取引業者（都道府県知事免許業者）については各都道府県へ、宅地建物取引業者（国土交通大臣免許業者）、マンション管理業者及び賃貸住宅管理業者については管轄の地方整備局等へ報告することとなりますのでお知らせします。

なお、報告された漏えい等事案は、各都道府県又は国土交通大臣を経由して、個人情報保護委員会へ報告されます。

.....
 [*infomation*] インフォメーション

「2018年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2018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22日(金)までに所属支部事務所にお申し込みください。

なお、本年度から手帳の作成会社が変更となりますが、手帳サイズに変更はございません。

1. 価 格 一冊 500円(税込)
2. 申込期限 平成29年9月22日(金)
3. 納品時期 平成29年11月に支部に納品予定

平成29年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

平成29年11月26日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及び那覇市並びにこれら周辺地域

■受験手数料 9,400円

■受験案内・申込書

平成29年10月2日(月)までの間、(公財)マンション管理センター本部・大阪支部、都道府県及び政令指定都市等において配布します。

※郵送等その他の入手方法については、(公財)マンション管理センターのホームページをご覧ください。

■受験申込方法

受験手数料を、郵便振替又は銀行振込により納付し、受験申込書類を平成29年9月1日(金)～平成29年10月2日(月)(当日消印有効)までの間に(公財)マンション管理センターへ特定記録郵便にて郵送してください。
※詳細については、(公財)マンション管理センターのホームページをご覧ください。

■合格発表

平成30年1月12日(金)に合格者の氏名及び受験番号を官報で公告するほか、(公財)マンション管理センターから各受験者へ合否通知書を送付するとともに、ホームページ上に合格者の受験番号を掲載します。

(公財)マンション管理センター
TEL 03-3222-1611(試験案内専用)
URL <http://www.mankan.org>

平成29年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

平成29年12月3日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県、計8地域

■受験申込手続

①受験申込案内書

平成29年10月2日(月)までの間、(一社)マンション管理業協会本部・支部、国土交通省(各地方整備局等を含む)、都道府県及び政令指定都市等において配布します。

※郵送等その他の入手方法については、(一社)マンション管理業協会のホームページをご覧ください。

②受付期間

平成29年9月1日(金)～平成29年10月2日(月)(当日消印有効)

③受験申込方法

受験申込案内書に同封されている受験申込書等を②の受付期間内に受験申込案内

書に記載された宛先に簡易書留郵便にて郵送してください。

■受験手数料 8,900円

■合格発表

平成30年1月19日(金)に、(一社)マンション管理業協会から試験の全受験者宛に合否通知を送付するとともに、合格者については合格証書及び合格証明書を併せて送付するほか、官報で公告します。また、ホームページ上に合格者の受験番号、合格基準点、試験問題の正解を掲載します。

(一社)マンション管理業協会
TEL 03-3500-2720(試験研究部)
URL <http://www.kanrikyo.or.jp>



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

あなたの職場を、暴力団等から守るため 『不当要求責任者講習』受けましょう。

暴追センターでは、暴力団対策法に基づき、岐阜県公安委員会から委託を受けて、一般市民の方が、暴力団等からの被害を防止するため、各事業所から選任された不当要求防止責任者に対して、「不当要求防止責任者講習」を無料で実施しています。

○ 講習手続き

- ① 事業者は、「不当要求防止責任者」を選任するのが望ましいとされています。会社、行政機関、自営業等は、事業所ごとに適任者を選任してください。
- ② 不当要求防止責任者「選任届」の用紙を所轄警察署刑事課へ提出する。(選任届の用紙は、(公財)岐阜県暴力追放推進センターのホームページからもダウンロードできます。)
- ③ 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加してください。

※ 届出書の様式は、ホームページからダウンロードできるほか、最寄りの警察署にも備え付けてあります(ホームページからダウンロードした場合は、同じものを2部作成し提出してください)。

○ 講習内容

- ①暴力団情勢、②不当要求に対する対応要領、③ビデオ鑑賞、④相談事例の紹介等

○ 受講修了書の交付

受講者には、講習終了後に岐阜県公安委員会から「受講終了書」が交付されます。

★ 責任者講習日程(予定)

9月～10月の責任者講習については下記の日程で実施する予定です。

開催日	開 場	開始時間
9月5日(火)	大垣市民会館	午後1時30分より
9月14日(木)	岐阜産業会館	午後1時30分より
9月26日(火)	セラトピア土岐	午後1時30分より
10月5日(木)	飛騨・世界生活文化センター	午後1時30分より
10月17日(火)	岐阜産業会館	午後1時30分より
10月23日(月)	J Aめぐみの本店	午後1時30分より

※ 新規に講習受講希望者は事前手続きが必ず必要ですので、暴追センターもしくは警察本部組織犯罪対策課へご連絡ください。

【責任者講習に関する問い合わせ先】

- (公財)岐阜県暴力追放推進センター TEL 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴排係 TEL 058-271-2424 内線 4467

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



ストーカーやドメスティックバイオレンス(DV)の深刻化防止に向けて

ストーカーやドメスティック・バイオレンス(DV)の被害者らを、日本司法支援センター(法テラス)を介して弁護士につなぎ、深刻な被害を未然に防ぐ。そんなことを狙った「総合法律支援法」の改正が、平成28年5月27日に成立し、6月3日に交付されました。そこで改めてストーカーやドメスティックバイオレンスの規制について論じたいと思います。

1. ストーカー規制法とはどのような法律ですか
2. 執拗なメールが送信されてくるのですが、ストーカー規制法で対処できますか
3. DV防止法とはどのような法律ですか
4. 総合法律支援法とは如何なる法律ですか、またその改正について

1. ストーカー規制法とはどのような法律ですか

ストーカー規制法とは、悪質なつきまとい等のストーカー行為を規制するとともに、ストーカー行為等の被害者の援助について定めた法律で、正式な名前を「ストーカー行為等の規制等に関する法律」といいます。ストーカー規制法がつきまとい行為として指定していたのは、恋愛感情やそれに基づく怨恨等をみだす目的で、被害者(親族等も含む)に対して行う次の8つに分類された行動でした。①つきまとい、待ち伏せ、見張り、家に押し掛けるなどして、相手に不安を与える、②監視行為の告知等、③面会・交際その他、義務のない行為の要求、④著しく粗野又は乱暴な言動、⑤無言電話や連続した架電、FAX送信、⑥汚物や動物の死体を送るなどする、⑦名誉を害する事項の告知、⑧性的羞恥心を害する事項の告知等

2. 執拗なメールが送信されてくるのですが、ストーカー規制法で対処できますか

従前は、上記8つの行為が対象でしたが、携帯電話やパソコンを用いて執拗にメールが送信されるなどし、これも規制対象に加えられるべきであるとして、2013年10月の法改正によって、規制の対象となりました。

3. DV防止法とはどのような法律ですか

DV防止法は当初、配偶者間(事実婚含む)の暴力及び生命等に対する脅迫についてのみ適用されていました。配偶者間においては、保護命令(6か月間の接近禁止、2ヶ月間の退去命令)によって、加害者の接近を防止することができましたが、事実婚に至らない単なる同棲の場合は、ストーカー防止法によって対処するしかありませんでした。しかし、平成25年6月に改正が行われ、男女間の暴力への対策が強化され、DV防止法の規制対象となりました。すなわち、この改正によって、事実婚を含む配偶者関係のみならず、同棲の場合等、生活の本拠を共にする交際(但し、婚姻関係における共同生活に類する共同生活を営んでいないものは除かれます。)についても、法律の適用対象となりました。DV防止法によって、被害者本人が、弁護士のほかに警察官又は配偶者暴力相談支援センター等に被害の相談をし、また、必要であれば弁護士の力を借りるなどして保護命令を家庭裁判所に申立てて、保護を図ることができます。

4. 総合法律支援法とは如何なる法律ですか、またその改正について

総合法律支援法は、さまざまな司法制度をより利用しやすくするためのルールや、その中核組織である法テラスの運営について定めた法律です。

被害者から法律相談を受けた法テラスの弁護士は、警察に被害届を出したり、DV・ストーカーに詳しい弁護士を紹介したり、一時的な避難先のシェルターを紹介することが想定されています。被害者に経済力がなければ、法律相談は無料になります。

今回の改正ではほかにも、高齢者・障がい者や大規模災害の被災者への法律支援の枠組みが拡充されています。改正法については、平成28年6月3日の公布から2年以内の施行が予定されていて、およそ平成30年1月頃には施行される見通しです。

以上



賃借人が、賃貸人に対し、クリーニング特約に基づいて敷金から控除されたクリーニング費用の返還を求めた事案において、賃貸人が清掃をしたとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、特約に基づきクリーニング費用を賃借人負担とすることはできないとして、賃借人の請求を認容した事例

(東京地裁 平成25年5月27日判決)

【事案の概要】

平成23年9月、賃借人X(原告)は、賃貸人Y(被告)との間で、201号室について①賃貸期間：2年間、②賃料：月額45,000円、③敷金：45,000円として賃貸借契約を締結した。

なお、賃借人の退去後に賃貸人が専門業者に委託して行ったクリーニング費用は賃借人負担とする特約(以下「本件清掃費用負担特約」という。)がある。

重要事項説明書には、「期間内解約等により本物件賃貸借契約が終了するときは賃貸借契約終了日までに契約当初の原状に回復し、賃貸人に本物件の明け渡しをしなければなりません。原状回復に要する費用は、東京都の賃貸住宅紛争防止条例に基づき求めるものとします。ただし、ハウスクリーニング費用は、賃借人の全額負担となります」と記載され、条例に基づく説明書には、「本契約では、経年変化及び通常の使用による住宅の損耗等の復旧については、賃借人はその費用を負担しませんが、退去の時、賃借人の故意・過失や通常の使用方法に反する使用など、賃借人の責めに帰すべき事由により住宅の損耗等があれば、その復旧費用を負担することになります。」「ハウスクリーニングは、ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水廻り清掃、換気扇やレンジ回りの油汚れの除去、照明器具の汚れの除去、エアコンの汚れの除去等を専門業者により実施します。この費用は借主の全額費用負担となります(25,000円位が目安となっています)」と記載されている。

Xは、平成24年4月1日、Yに鍵を返却して建物を明け渡した。賃貸人Yは、預託を受けた敷金45,000円からクリーニング費用21,000円を控除した残額をXに返還した。

Xは、退去に当たり清掃を行っており、清掃が必要な状態ではなく、また、本件清掃費用負担特約は、清掃が専門業者によって行われた場合を前提としており、Yは、専門業者に清掃を委託したわけではないから、クリーニング費用を賃借人負担とすることはできないと主張し、クリーニング費用の返還等を求めた。原審がXの請求を棄却したことから、Xは、これを不服として控訴した。

【判決の要旨】

裁判所は次のように判示して、賃借人の請求の一部を認容した。

- (1) 賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、…(中略)…、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合

意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である(最高裁 平17・12・16)。

- (2) 賃借人が生活することによって生じる通常の損耗にとどまる限りは、賃貸借契約上当然に予定されているものであり、これを賃借人の負担とするためには、その旨の明確な合意が必要である。重要事項説明書には、ルームクリーニング費用が賃借人の負担である旨が記載されているものの、条例に基づく説明書の記載と併せて読めば、本件清掃費用負担特約は、専門業者に貸室内の清掃を委託した場合に生じる費用を賃借人の負担とするものであり、専門業者に清掃を委託する必要のない場合にまでルームクリーニング費用を賃借人に負担させる趣旨を含んでいること、実際に行われた清掃の有無、程度にかかわらず、一定のルームクリーニング費用を賃借人の負担とすることや賃貸人が清掃を実施した場合にも相当費用の支払義務が賃借人に生じることは明示されていない。

したがって、賃借人が自ら貸室を清掃した場合に生じた費用を賃借人の負担とすることについて、明確な合意があったとは認めることができず、賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、本件清掃費用負担特約に基づき、ルームクリーニング費用21,000円を賃借人の負担とすることはできないというべきである。賃借人らの故意若しくは過失により、又は通常の使用方法に反する使用を行うなどして、201号室に経年変化や通常の使用による損耗を超える損耗が生じたかという点については、これを認めるに足りる証拠がない。したがって、賃貸人は、ルームクリーニング費用21,000円を控除することはできず、返還していない敷金の残額21,000円を返還する義務を負う。

【まとめ】

クリーニング特約の効力については、裁判上で争われることも多い。本事案では、賃貸人の専門業者による清掃の実施の有無が争点の一つになっているが、裁判所は「賃貸人が清掃したとしても、それが通常の損耗にとどまる限りは、特約に基づきクリーニング費用を賃借人の負担とすることはできない」と判示している。特約の効力を限定的に解した裁判例として「特約は、賃借人が明渡しに際して行うべき本件建物の清掃が不十分な場合に、それを補う限度での専門業者によるハウスクリーニング費用を賃借人が負担すべきものを定めた規定と解すべきである」と判示したものもある(東京地裁 平23・1・20)。

なお、国土交通省の原状回復ガイドラインは、「クリーニングについて、賃借人負担となるのは、通常の清掃(ゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污れの除去)を実施していない場合」との考え方を示していることを確認しておきたい。

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

- 7月3日
 ・第1回会館整備特別委員会
 ・第1回県下統一研修会（飛騨地区）
- 7月5日
 ・第1回県下統一研修会（中濃地区）
- 7月7日
 ・第1回県下統一研修会（西濃地区）
 ・全宅連第1回政策推進委員会
 東京：箕浦会長出席
- 7月10日
 ・第1回県下統一研修会（東濃地区）
- 7月12日
 ・平成29年度岐阜県士業連絡協議会総会
- 岐阜市：箕浦会長、山本・林副会長、畑佐常務理事、加納事務局長出席
- 7月14日
 ・全宅連人材育成担当者会議
 東京：磯西職員出席
 ・岐阜県空家等対策協議会
 岐阜市：箕浦会長、大橋職員出席
 ・第1回岐阜県居住支援協議会
 岐阜市：箕浦会長、大橋職員出席
- 7月15日
 ・宅建ぎふVol.487発行
- 7月21日
 ・第3回法定講習会

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 7月5日
 第1回人材育成委員会
- 7月12日
 岐阜地区暴力団排除連絡協議会総会
- 7月18日
 巡回相談（岐阜市役所）
- 7月25日
 巡回相談（岐阜市役所）

岐阜南支部

- 7月3日
 新規入会者事務所調査
- 7月4日
 巡回相談（岐阜市役所）
 巡回相談（各務原市役所）
- 7月6日

「移住定住総合窓口」住まい相談の連携協定締結式（各務原市役所）

- 7月11日
 各務原市との移住定住総合窓口事業会議
- 7月13日
 入会審査会
- 7月17日
 移住定住総合窓口担当者会議
- 7月19日
 巡回相談（羽島市役所）

岐阜北支部

- 7月7日
 第1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、瑞穂市総合センター、本巣市役所糸貫分庁舎、北方町生涯学習センター）

- 7月11日
 巡回相談（岐阜市役所）
- 7月12日
 岐阜地区暴力団排除連絡協議会総会
- 7月14日
 第1回研修委員会
- 7月20日
 第2回研修委員会
- 7月25日
 第2回空き家バンク推進委員会

西濃支部

大垣市空き家バンク協力事業者説明会 7月14日 大垣市空き家バンク運用に関する事務打合わせ会(大垣市役所) 7月28日 巡回相談(大垣市職員会館) 西濃空き家バンク協力会例会	中濃支部 7月11日 巡回相談(関市総合福祉会館) 新規入会事務所調査 入会審査会 東濃支部 7月14日 新規入会者事務所調査	入会審査会 飛騨支部 7月5日 流通広報委員会 7月24日 流通広報委員会 7月25日 新規入会者事務所調査 入会審査会
--	--	---

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

【岐阜南支部】

(1) 4946 29. 6. 23	ウ イ ン 株式会社	永 田 捷 子	吉 田 英 治	058-270-2021 058-279-4991	岐阜市次木100-3	501-6132
-----------------------	------------	---------	---------	------------------------------	------------	----------

【中濃支部】

(1) 4947 29. 6. 27	エイチ・アイ不動産	横 尾 秀 雄	横 尾 秀 雄	0574-60-3339 0574-60-3340	可児市広見5-86 アントレG可児305	509-0214
(1) 4943 29. 5. 30	原 建 販 株式会社	原 勇 次	近 藤 千 晴	0575-82-3434 0575-82-3461	郡上市白鳥町為真201-78	501-5122

【東濃支部】

(1) 4941 29. 5. 25	株式会社オーシマホーム	大島 健太郎 (松本常雄)	松本常雄	0572-25-7677 0572-26-8363	多治見市前畑町1-15-1	507-0042
-----------------------	-------------	------------------	------	------------------------------	---------------	----------

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	株式会社住まいるステーション	有 田 宗 雄	岐阜市粟野西5-654	破 産	29
中 濃	株式会社エステート・東明	河 村 鈞	関市迫間702	期間満了	54

変更事項(7月)

支部	商号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ニ ッ ポ ウ 株式会社	専任取引士	澤田宣雄		11

岐阜南	(株)カワサキライフコーポレーション 岐阜不動産部	代表者	伴俊作	富山幸三	21
岐阜南	(株)ドリームホーム 岐阜加納店	支部	岐阜中	岐阜南	—
		事務所名	芥見店	岐阜加納店	
		所在地	〒501-3132 岐阜市芥見長山2-4-1 T-ビル1F	〒500-8463 岐阜市加納新本町3-1-1	
		政令使用人	玉井将晃	八田比奈子	
		専任取引士	玉井将晃	八田比奈子	
西濃	イビケン(株)	代表者	臼井勝弘	栗田茂康	38
中濃	(株)中濃	専任取引士	義村静子	義村晃	61
中濃	(株)サンワ開発 中濃営業所	代表者	長谷川康	加藤千里	64
東濃	(株)サグチ不動産	専任取引士	生田和枝		74
東濃	マルイ不動産(株)	専任取引士	尾石可恵		74
東濃	大和(株)	代表者	土本宣孝	土本知宏	80
飛騨	(株)サンワ開発	代表者	長谷川康	加藤千里	88

※ 頁の欄は、「平成28・29年度会員名簿」の掲載ページです。「—」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
中濃	(有)栄進工業	亀山 英考	亀山 美代子	母	平成29年7月3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29年7月31日現在
所属会員 1,147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