

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.496
平成30年4月15日発行



おもな内容

建物状況調査を実施する者のあっせんについて	2
「宅地建物取引業法施行令」及び「解釈・運用の考え方」の一部改正について	3
レインズの物件情報項目の変更について	4
1月新設住宅着工	6
協会からのお知らせ	7
身近な法律相談	8
不動産取引判例集	9
協会の動き・支部だより・会員の異動	11



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

建物状況調査を実施する者のあっせんについて

平成30年4月1日より施行された改正宅建業法で、媒介契約時の「建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあっせんに関する記載」や重要事項説明時の「建物状況調査結果（実施から1年以内）の概要説明」などが義務付けられました。

本会では、既存住宅の流通市場の活性化を図るためアットホーム(株)と提携し、同社が加盟店に提供する「建物状況調査／瑕疵保証・保険サービス」を本会の会員も加盟店と同一価格でご利用いただけることになりましたのでお知らせします。

アットホーム(株)の「建物状況調査」サービスは、既存住宅を媒介する会員の依頼により、同社が実際に建物状況調査を行う検査事業者の手配を行います。検査事業者は「既存住宅状況調査方法基準」に従って調査を行い、建物状況調査報告書を発行します。

なお、建物状況調査は「既存住宅状況調査技術者講習」を修了した建築士により実施され、これらの技術者は住宅瑕疵担保責任保険法人(株)住宅あんしん保証の登録事業者に所属しているため、新耐震基準や劣化・不具合などが無いなどの一定の要件を満たす建物状況調査結果は、(株)住宅あんしん保証の「あんしん既存住宅個人売買瑕疵保険」の加入において活用することが可能です。

この他、会員の方は「ハトマーク支援機構」の提携事業者を利用することもできます。申込方法・料金形態等は事業者ごとに異なりますので、詳細につきましては、各事業者までお問合せください。
※ 今回の業法改正は、既存住宅の媒介業者に建物状況調査を実施する者のあっせんを義務付けるものではありません。

◎アットホーム(株)「建物状況調査/瑕疵保証・保険サービス」

- ・ 申込方法 岐阜県宅建協会のホームページより (<http://www.gifu-takken.or.jp>)
FAXでの申込をご希望の場合は、下記問合せ先までご連絡下さい
- ・ 問合せ先 アットホーム(株)専用ダイヤル TEL 0120-692-168



◎(一財)ハトマーク支援機構 提携事業者

- 住宅保証機構(株) [住宅瑕疵担保責任保険法人]
岐阜県下検査事業者：日本住宅品質検査センター(株) TEL 03-5830-3128
- ジャパンホームシールド(株) [検査事業者] TEL 03-6872-1157

上記2社の申込みはハトマーク支援機構のホームページより (<http://www.hatemark.or.jp>)

※各事業者ともお問合せの際は、「岐阜県宅建協会会員です。」とお伝えください。

「都市緑地法等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」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

「都市緑地法等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」の一部規定が平成30年4月1日に施行されたことに伴い、「都市緑地法等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、改正法と同様、平成30年4月1日より施行されるとともに、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下「ガイドライン」という。）」についても改正され、平成30年4月1日より施行されましたのでお知らせします。

1. 「宅地建物取引業法施行令」の改正点

改正法による改正後の都市計画法（以下「改正都市計画法」という。）において、新たな用途地域の類型として、田園住居地域が創設された。改正都市計画法第52条第1項により、田園住居地域内の農地の区域内においては、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならないとされたところである。

宅地建物取引業法第33条及び第36条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅地建物取引業法施行令第2条の5において定めている。

改正都市計画法において田園住居地域における土地の形質の変更、建築物の建築等に係る許可制度が、改正建築基準法において田園住居地域の用途制限に係る許可制度がそれぞれ新設されたことを踏まえ、今般、それぞれの規定に係る許可手続きを宅地建物取引業法施行令第2条の5に定める許認可等に追加する改正を行った。

また、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、宅地建物取引業者に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。

改正都市計画法第52条第1項及び改正建築基準法第48条第8項に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、今般、これらの規定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。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

改正都市計画法及び改正建築基準法において新たな用途地域の類型として田園住居地域が追加されることを踏まえ、ガイドライン別添3「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領の②の「用途地域名」の欄に記載する地域として田園住居地域を追加する等の所要の改正を行った。

○「都市緑地法等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

http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_tk_000073.html

宅建業法改正等に伴うレインズの物件情報項目の変更について（平成30年4月1日より）

「宅地建物取引業法」並びに「都市計画法」の改正（用途地域の追加）に伴い、平成30年4月1日より、レインズの物件情報項目が以下の通り変更されましたのでお知らせします。

1. 「用途地域」に【田園住居地域】が新たに追加されました。

※ 都市計画法による用途地域に新たに「田園住居地域」が追加され、用途地域が12種類から13種類になりました。

2. 「設備・条件」に以下の4項目が新たに追加されました。

追加項目名（レインズ上の項目名）	対象物件種別			
	売物件		賃貸物件	
	戸建	マンション	戸建	マンション
【建物状況調査結果報告書】	○	○	○	○
【セーフティネット住宅】			○	○
【セーフティネット住宅（専用）】			○	○
【安心R住宅】	○	○		

<各項目の定義>

項目名	定義
【建物状況調査結果報告書】	宅建業法に規定する建物状況調査を実施した結果の内容が記載された書類が存在する。
【セーフティネット住宅（要配慮者入居可住宅（要配慮者専用住宅を除く）） ※レインズ上の項目名は【セーフティネット住宅】	1. 改正住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者（※）の入居を受け入れる住宅として都道府県等の登録を受けている。（住宅確保要配慮者以外の者も入居可能） ※高齢者、障害者、低額所得者等、同法に規定される者。なお、入居者を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲は、事業者が決定。
【セーフティネット住宅（要配慮者専用住宅）】 ※レインズ上の項目は【セーフティネット住宅（専用）】	2. 改正住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者（※）のみが入居できる住宅として都道府県等の登録を受けている。 ※高齢者、障害者、低額所得者等、同法に規定される者。なお、入居できる住宅確保要配慮者の範囲は、事業者が決定。
【安心R住宅】	・特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程に規定する安心R住宅の基準に適合すること等を記載した書面（安心R住宅調査報告書）が存在する。

3. 「設備・条件」の既存項目【建築士等の建物検査報告書】が以下の通り変更されました。

※定義が変更となりましたので、既登録物件内容を適宜変更願います。

	項目名	定義
変更後	【建築士等の建物検査報告書（建物状況調査結果報告書を除く）】 ※レインズ上の項目名は【建築士等の建物検査報告書のまま変更なし	1年以内に、インスペクター講習団体（※1）の登録を受けた者（※2）または建築士（※3）または建築施工管理技士（※4）が行った建物検査結果の書面が存在する。※中古住宅物件のみ登録可。 ※1. 長期優良住宅リフォーム推進事業のためのインスペクター講習団体として届け出したもの。 ※2. 建築士（一級建築士、二級建築士、木造建築士）または建築施工管理技士（1級建築施工管理技士、2級建築施工管理技士）の資格を有する者に限る。 ※3. 一級建築士、二級建築士、木造建築士。 ※4. 1級建築施工管理技士、2級建築施工管理技士。

変更前	<p>【建築士等の建物検査報告書】</p>	<p>1年以内に、インスペクター講習団体（長期優良住宅化リフォーム推進事業のためのインスペクター講習団体として届け出した者）の登録を受けた者（建築士（一級建築士、二級建築士、木造建築士）または建築施工管理技士（1級建築施工管理技士、2級建築施工管理技士）資格を有するものに限る）が行った建物検査結果書面が存在する。</p> <p>ただし、当面の間は、「1年以内に、自ら売主ではない建築士（一級建築士、二級建築士、木造建築士）または建築施工管理技士（1級建築施工管理技士、2級建築施工管理技士）が実施し、国土交通省が平成25年6月に公表した「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に則している旨の記載がある建物検査結果書面が存在する場合」も可とする。</p>
-----	------------------------------	---

<変更後の画面イメージ（設備・条件検索画面）>

●売マンション

◎住宅性能等 項目の説明はこちら

- | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|
| <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"/> BELS / 省エネ基準適合認定 | <input type="checkbox"/> 安心R住宅 | <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"/> 建物状況調査結果報告書 | <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 |

●賃貸マンション

◎条件

- | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ペット可 | <input type="checkbox"/> ペット相談 | <input type="checkbox"/> 楽器使用可 | <input type="checkbox"/> 楽器相談 |
| <input type="checkbox"/> 女性限定 | <input type="checkbox"/> 男性限定 | <input type="checkbox"/> 学生限定 | <input type="checkbox"/> 単身者入居 |
| <input type="checkbox"/> 法人限定 | <input type="checkbox"/> 法人契約希望 | <input type="checkbox"/> 二人入居可 | <input type="checkbox"/> 高齢者向け |
| <input type="checkbox"/> 定期借家借地権 | <input type="checkbox"/> ガスコンロ設置可 | <input type="checkbox"/> 事務所使用可 | <input type="checkbox"/> 2沿線以上利用可 |

◎住宅性能等 項目の説明はこちら

- セーフティネット住宅 セーフティネット住宅（専用）

ハトマークサイト登録システムにおける物件情報項目の追加について

平成30年4月1日施行の都市計画法の改正により、レインズシステムと同様に、新たな用途地域として「田園住居地域」が追加され、選択可能となりました。

※ 対象種目：売土地、売戸建、売マンション、売事業用、賃貸事業用、貸土地

住居系用途地域の一類型として「田園住居地域」が創設されました。

田園住居地域とは、都市計画における住居系用途地域の一つで、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域。

第1種低層住居専用地域適格建築物の他、農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するものや、農業の生産資材の貯蔵に供するもの等に限り建築が可能。

区域内の建築物について、容積率、建ぺい率、高さ、外壁後退を低層住居専用地域と同様に制限される。

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けずに営農継続が可能。

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%増の2万257戸と8カ月ぶりの増加となったものの、貸家が同10.8%減の2万8,251戸と8カ月連続の減少、分譲住宅でも同27.5%減の1万7,448戸と2カ月連続の減少となったため、1月の新設住宅着工戸数全体では、同13.2%減の6万6,358戸と7カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同14.9%減の532万5千㎡と7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、同8.6%減の85万6千戸となり、2カ月連続の減少となった。持ち家では、公的資金分が同3.9%減の2,443戸と7カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同0.7%増の1万7,814戸と8カ月ぶり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23.5%増の2,712戸と3カ月ぶりの増加となったものの、民間資金分が同13.4%減の2万5,539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、マンションが同50.2%減の6,525戸と2カ月連続の減少、戸建て住宅でも同1.1%減の1万743戸と4カ月ぶり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、持ち家が同9.7%減の402戸、貸家が同7.2%減の207戸、分譲住宅でも同33.3%減の126戸と減少となったため、岐阜県全体では、同14.1%減の737戸と5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0.4%増の4,482戸と増加となったものの、貸家が同11.4%減の1万1,499戸、分譲住宅でも同42.7%減の8,140戸と減少となったため、首都圏全体では同23.3%減の2万4,301戸となった。

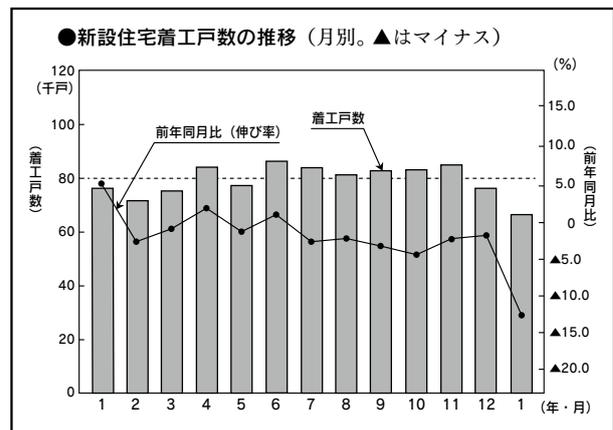
中部圏では、持ち家が同3.4%増の3,317戸、貸家が同7.3%増の2,978戸、分譲住宅でも同22.0%増の2,045戸と全利用関係別で増加と

なったため、中部圏全体では同7.9%増の8,354戸となった。

近畿圏では、持ち家が同6.8%減の2,505戸、貸家が同22.3%減の3,718戸、分譲住宅でも同25.5%減の2,888戸と全利用関係別で減少となったため、近畿圏全体では同19.4%減の9,196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15.6%増の333戸と増加となったものの、持ち家が同1.0%減の3,510戸、貸家でも同10.4%減の6,734戸と減少となったため、全体では、同7.0%減の1万600戸と8カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同0.6%増の2,274戸、貸家が同5.0%増の5,144戸、分譲住宅でも同3.6%増の1,170戸と増加となったため、全体では、同3.4%増の8,593戸と7カ月ぶりの増加となった。



協会からのお知らせ

不動産市況Q1調査へのご協力をお願い

本会では不動産流通の活性化及び安心・安全な不動産取引を図るため、(公社)岐阜県不動産鑑定士協会と共同で不動産市場の推移に関する実感と、この先半年の予測について、毎年4月と10月に会員業者に対するアンケート調査を実施し、調査結果を宅建協会のホームページ及び報道機関等を通じて公表しています。

この度、平成30年4月時点のアンケート用紙を会員の皆様へお送りしておりますので、同調査の趣旨をご理解頂き、アンケートへのご協力をお願い申し上げます。

宅建業法改正に伴う全宅連策定各書式の対応について

平成30年4月1日より改正宅地建物取引業法が施行されたことに伴い、改正法に対応した全宅連策定の各書式「媒介契約書(売買)」、「重要事項説明書(売買・賃貸)」、「売買契約書」及び関連書式については、全宅連ホームページ(<https://www.zentaku.or.jp>) 会員専用サイトからダウンロードができます。

なお、最新版書式の提供開始に伴い、提供される書式につきましては、マイクロソフト社のサポートが終了しているOffice 2007以前のソフトには対応しておりませんので、Office 2010以降のソフトが使用できる環境でダウンロードをお願いします。

また、標準媒介契約約款の改正に対応した媒介契約書は、全宅連会員専用サイトからのダウンロード・本支部事務所での用紙頒布をご利用ください。

「業務研修受講済店ステッカー」の配布について

平成29年度、年3回開催する県下統一研修会を全て受講(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)された事業所に対し「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29年度配布対象事業所が303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、本号にステッカーを同封しましたのでご査収ください。

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



民法改正に絡む宅建業法の改正等について

平成29年5月26日に、改正民法が可決し、翌6月2日に公布され、平成32年(2020年)4月1日から施行される見通しであります。不動産取引においても影響が出ることは勿論、宅建業法の改正にも繋がっています。

1. 契約不適合責任という考えについて
2. 「瑕疵」という言葉の撤廃について
3. 隠れた要件の撤廃について
4. 民法改正による宅建業法への影響について
5. 改正民法での買主の救済方法としての追完請求について

1. について

現行民法では瑕疵担保責任の対象となるのは、数量・種類・品質のキズであって、数量のキズ(数量の不足)は瑕疵担保責任の対象には含まれていません。数量指示売買という特殊の種類が授けられていて、瑕疵担保責任とは異なる問題とされています。しかしながら改正民法では、契約不適合という概念を授け、種類・品質のキズのみならず、数量のキズについても、同様に契約不適合責任とされています。

2. について

現行民法は「瑕疵」という言葉を用いていますが、改正民法は瑕疵という言葉の使用を撤廃しました。目的物のキズについて改正民法には、「契約不適合」すなわち、「種類又は品質に関して、契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」という表現をしています。

3. について

現行民法では、瑕疵担保責任につき瑕疵が「隠れた」ものであることが要件とされている。しかし改正民法では、例えば買主の売主に対する損害賠償責任の要件として「隠れた」要件を撤廃しました。すなわち、キズが隠れたか否かではなく、目的物の損傷等がどこまで売買契約の内容に織り込まれていたかを基準に判断すべきとされました。

4. について

現行宅建業法40条1項は、「その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、民法第570条において準用する同法第566条第3項に規定する期間について」、その目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならないと定めており、そして同条1項の規定に反する特約は、無効であるとされています。

改正民法では、「瑕疵」という用語を廃止したうえで、目的物のキズに関して、条文を整理したので、新宅建業法40条1項も、改正民法の規定にあわせて改正されました。すなわち瑕疵という言葉がなくし目的物の種類又は品質に関して、民法566条に規定する期間について、その目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、買主に不利となる特約をしてはならないとされました。

また、宅建業法35条(重要事項説明)、37条(契約書面の交付)も、民法にあわせて、瑕疵という言葉を使わず、「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」という言葉に直されています。

5. について

改正民法は、562条において追完請求の定めを新設しました。契約不適合の考えに従い売主には契約上、キズのない物を引き渡す契約上の義務があるとして売主に修補及び代替物・不足物の引渡し請求を認めました。そして、その場合、売主の帰責事由の有無は問われないとされました。但し、同条第2項において、契約不適合につき買主有責ならばこの追完請求は不可としました。買主の責任で契約不適合が生じた場合まで買主に追完の権利を認めるのは衡平ではないと言う趣旨です。

以上



賃貸中の土地建物を購入した買主が、購入対象と認識していた土地に区有地が含まれていたにも拘わらず十分な調査を行わずこれを見落とし事実と異なる誤った説明をしたとして、媒介業者に対し債務不履行に基づく損害賠償及び不当利得の返還を求めた事案において、媒介業者の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26年2月3日判決 一部認容)

【事案の概要】

買主X(原告)は、平成23年2月28日、業者Y社(被告)の媒介により売主Aから代金1億4000万円、公簿売買の条件で賃貸中の土地建物を購入した。

本件土地の南側は、区が所有する土地で、本件売買契約締結以前から本件土地と区有地とを遮るような外観で本件土地の南側が塀で囲まれていたが、その塀の囲い(以下「本件塀」という。)は、本件土地と区有地との境界ではなく区有地内に約13.81㎡はみだす形で設けられていた。そして、本件売買契約締結以前から本件塀内は本件建物の敷地として使用され、本件塀内の区有地の一部に2棟の物置が設置され本件建物の賃借人が使用していた。昭和60年測量の公共用地境界図(以下「同境界図」という。)によれば、本件土地の利用者が区有地の一部も含めて130.81㎡を使用していたことが読み取れるが、Y社は本件売買契約の媒介に際して、同境界図を取得して調査することなく本件塀の内側が本件土地であるかのような説明をした。Xは、本件売買契約締結後、この事実を知った。

Xは、Y社は同境界図を取得して調査することが容易にできたにも拘わらずこれを怠り、Xに誤った説明をしたとして、宅地建物取引業法32条、35条、47条1号二に違反し、Xに対する説明義務違反及び調査義務違反の債務不履行に当たり、本件塀内の区有地の面積に相当する売買代金の差額919万円と媒介手数料の一部返還48万円余、物置移設等費用238万円余、弁護士費用120万円、合計1325万円余及びこれに対する遅延損害金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、Xの請求を一部認容した。

Y社が同境界図を取得することは容易であり、同境界図を参照することにより、本件塀の中の土地の一部が本件土地に含まれないことをXに説明することは可能であったというべきである。したがって、Y社がこれを調査せず、その結果、Xに対して本件土地と本件区有地との境界について正しい説明をしなかったことは、Xに対する説明義務違反の債務不履行があるというべきである。

なお、Y社が故意に事実と異なる説明をしたものと認めるに足りる証拠はなく、Y社の行為が宅地建物取引業法32条(誇大広告等の禁止)に該当するものとは認められない。

本件土地建物の代金は、売買当事者間で土地建物の一括の代金として合意されたものである。また、本件売買契約における本件土地の対象面積は公簿上の面積とされ、実測面積との間の差異が生じても互いに異議を申し立てない旨が契約条項に定められている。本件土地の面積が公簿上の面積に欠ける事実も認められず、Y社の説明義務違反により、Xに売買代金の損害が生じたものとは認められない。

本件売買契約に関する仲介手数料は、売買当事者間で合意された売買価格を基準に算出されXとY社間の合意により定められた金額であり、売買代金の損害が認められない本件において、Y社

に仲介手数料の不当利得が生じたものとは認められない。

本件塀及び本件物置は本件区有地の一部上に設置されているところ、世田谷区との関係では本件塀及び本件物置を本件区有地から撤去するよう求められる可能性があるものと認められる。他方で、本件物置が借借人との本件賃貸借契約の対象となっていることから、Xは、本件物置を本件区有地から移動させた上で借借人に使用させる必要があるところ、本件土地建物の形状からすると、本件土地上に本件物置を移動することは困難で、本件建物の屋上に移動するというXの主張は相当な方法と認められる。

Y社は、本件塀の撤去及び本件物置の移動の必要性は未だ現実化していない旨を主張するが、実際にXが本件区有地の明渡しを求められて費用を支出するまで損害が生じないと解することは相当でなく、上記費用をY社の債務不履行により生じた損害として現時点で賠償の対象とすることが相当というべきである。

原告が本件訴訟に要した弁護士費用については、被告の債務不履行により生じた損害とは認められない。

以上のとおりであるから、Xの請求中、物置移設等費用238万円余及びこれに対する遅延損害金の請求については理由があるものとして認容し、その余の請求は理由がないものとしてこれを棄却することとする。

【まとめ】

本件は、隣接地が区有地であるにも拘らず公共用地境界図を取得しておらず、かつ本件塀内の土地の10%超に相当する割合の面積が区有地(他人地)であったことを見落としている等、Y社は不動産の取引の専門家として求められる注意義務を尽くしたとは言い難く説明義務違反及び調査義務違反が窺われる事例といえよう。

不動産取引において、土地の対象面積が公簿上の面積による、いわゆる公簿売買の取引では、登記簿面積と実測面積が異なる可能性があることを認識している媒介業者と、登記簿面積に信頼を寄せる不慣れた買主の認識との齟齬によるトラブル発生は十分考えられる。

公簿売買の取引を媒介する場合、媒介業者は取引終了後に発生する紛争を回避すべく、買主が不動産取引に不慣れた非業者等の場合は特に、公簿売買とは公簿面積と実測面積が異なる可能性が十分にありうる取引である等の説明をより丁寧に行うことと、場合によっては公簿売買であっても可能な限り事前に実測を行い実測面積を併せ示すこと等が実務において必要と考えられる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」より抜粋

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1日

- ・全宅連・全政連合同政策調整会議
東京：箕浦会長出席
- ・第4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30年度事業計画・収支予算(案)
について

3月5日

- ・下期基礎教育研修会
岐阜産業会館



- ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会
浜松市：箕浦会長、山本副会長出席

3月6日

- ・第7回常任理事(常任幹事)会
報告事項
(1) 入退会状況について
協議事項
(1) 平成30年度事業計画・収支予算(案)
について

3月8日

- ・第3回県下統一研修会(東濃地域)

3月9日

- ・第8回法定講習会

3月12日

- ・第3回県下統一研修会(飛騨地域)
- ・全宅連第4回政策推進委員会

熱海市：箕浦会長出席

3月14日

- ・第3回県下統一研修会(西濃地域)



- ・第1回宅建資格試験事務説明会
東京：磯西職員出席

3月15日

- ・第4回理事(幹事)会
- ・弁護士相談
- ・宅建ぎふvol.495発行

3月16日

- ・土業連絡協議会「何でも相談フェア」
- ・岐阜県土業連絡協議会第2回協議会
岐阜市：山本・林副会長出席

3月20日

- ・岐阜県水源地域保全審議会
岐阜市：箕浦会長出席

3月22日

- ・全宅管理理事会
東京：東常務理事出席
- ・第205回岐阜県都市計画審議会
岐阜市：林副会長出席

3月23日

- ・全宅連全宅保証第5回理事会
東京：箕浦会長、加納事務局長出席

3月26日

- ・東海不動産公正取引協議会理事会
名古屋市：箕浦会長、山本・林副会長出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

3月6日
巡回相談(岐阜市役所)
3月7日
第6回幹事(監査)会
3月13日
巡回相談(岐阜市役所)
3月23日
第7回幹事(監査)会

岐阜南支部

3月2日
第4回人材育成委員会
3月7日
巡回相談(各務原市役所)
新規入会者事務所調査
3月8日
新規入会者事務所調査
第2回支部研修会
地区別懇談会
3月9日
笠松町との行政懇談会
3月15日
入会審査会
3月20日
巡回相談(岐阜市役所)
3月22日

広報誌担当者会議
3月23日
入会審査会
3月26日
「宅建ぎふみなみ」Vol.2
0発行
3月28日
羽島市との協定締結式
3月30日
第3回役員選考委員会

岐阜北支部

3月2日
第4回正副支部長会議
3月14日
役員候補者選考委員会
3月27日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

3月6日
無料相談会(養老町中央公民館)
3月7日
第2回西濃空き家バンク
協力会例会
3月11日

無料相談会(池田町中央公民館)
3月25日
無料相談会(垂井宿旧旅籠長浜屋)
3月27日
不動産無料相談会総括会議

中濃支部

3月6日
巡回相談(美濃市福祉会館)
3月13日
巡回相談(関市総合福祉会館)
3月20日
役員選考委員会(美濃加茂市・可児市・加茂郡・可児郡地区)
3月27日
役員選考委員会(関市・美濃市・郡上市地区)

東濃支部

3月23日
第2回選挙管理委員会

— 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) 4971 29. 11. 30	荻 谷 不 動 産	荻 谷 満	荻 谷 満	0586-89-5900 0586-89-5900	各務原市川島小網町 2146-56	501- 6023
(1) 4975 30. 2. 26	㈱早川不動産中央店	加 納 勝 美	加 納 勝 美	058-201-7760 058-201-7761	各務原市前渡東町2-100	504- 0922

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) 新 栄	江 見 博 英	岐阜市本郷町5-5-2	廃 業	10
岐阜中	総 合 開 発	杉 浦 弘	岐阜市殿町6-643	廃 業	10
岐阜北	イ シ グ レ 不 動 産	石 樽 節 子	岐阜市萱場東町10-30	期間満了	28
岐阜北	宮 田 不 動 産 (株)	宮 田 智 子	岐阜市鷺山1768-5	廃 業	30
岐阜北	三 輪 事 務 所	三 輪 松 子	岐阜市八代3-23-4	廃 業	30
西 濃	(有) め の た	高 橋 健 次	大垣市林町7-185-2	廃 業	40
西 濃	カ ス ガ 不 動 産	春 日 隆 明	海津市南濃町松山1712-3	廃 業	43
中 濃	(株) 穂 高 産 業	渡 邊 義 昌	美濃加茂市下米田町小山160-2	廃 業	58
東 濃	(株) す ま い る コ ン シ ェ ル	校 條 友 紀 子	多治見市本町1-80	営業保証金供託	74
東 濃	長 谷 川 木 材 工 業	長 谷 川 成 吾	中津川市千旦林1346-4	期間満了	76
東 濃	フ ジ 不 動 産	加 藤 美 貴 男	土岐市駄知町902-66	廃 業	80
飛 騨	(有) 水 口 木 材	水 口 茂 夫	高山市久々野町無数河568-1	期間満了	85

変 更 事 項 (3 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	谷 本 建 設 (株)	代 表 者	谷本哲雄	谷本眞由美	10
		専任取引士	谷本哲雄		
岐阜南	(株) ア ー ル	専任取引士	岩本成剛	大園麻衣	16
岐阜南	は ち 企 画 (株)	専任取引士	中村純	塚田真弓	19
岐阜南	橋 本 不 動 産 (株) 各務原店	政令使用人	川寄庸利	市井敬志	23
		専任取引士	川寄庸利	市井敬志	
岐阜南	大 丸 開 発 (株)	専任取引士	稲本昇		25
岐阜南	(株) ス ム タ ッ ク	専任取引士		岩井英夫	—
岐阜南	(株) ア パ マ ン シ ョ ッ プ リ ー シ ン グ 岐阜羽島店	専任取引士	小谷愛	山本富美子	—
岐阜北	(株) 慶 城 不 動 産	政令使用人	市来則子	高橋慶多	33
		専任取引士	市来則子	高橋慶多	
岐阜北	太 陽 ホ ー ム (株)	代 表 者	井上直彦	井上慎一郎	33

西濃	積和不動産中部(株) 岐阜西賃貸営業所	政令使用人	中岡隆	梶田裕史	39
		専任取引士	中岡隆	梶田裕史	
西濃	(株)中央土地建物	専任取引士	千葉建介		40
西濃	(有)大和不動産	専任取引士	西脇慎一郎	村井雅人	—
中濃	(株)穂高産業	代表者	渡辺義隆	渡邊義昌	58
中濃	ライン開発(株)	専任取引士	小木明	岩田哲	62
中濃	(有)今井製材所	代表者	今井一雄	今井久喜	70
飛驒	(株)春昇建築	商号	(有)春昇建築	(株)春昇建築	88
		代表者	小池二三春	小池裕一朗	

※ 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
東濃	長谷川木材工業	長谷川成吾	長谷川成吾	本人	平成30年1月23日
岐阜南	(株)小関不動産事務所	小関敦士	小関富三	父	平成30年2月24日
岐阜南	(株)不動産センターフクトミ	今井田福富	今井田福富	本人	平成30年3月12日
岐阜南	澤井不動産(株)	澤井満徳	澤井安直	父	平成30年3月28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

平成30年



国民生活基礎調査を実施します

? 平成30年 国民生活基礎調査 とは

6月7日と7月12日を調査日として、日本全国で実施する調査です。皆さまの生活の実態を知り、国のさまざまな取組の基礎資料となります。

- 国勢調査などと同様に、統計法（平成19年法律第53号）に基づいた基幹統計調査です。
- 厚生労働省が昭和61年から毎年実施しており、今回が33回目になります。
- 年金や医療、働き方などについてのわが国の方針を正しく決める上で参考とするデータを集めるための、重要な調査です。
- 全国で約5万5千世帯を抽出して行います。なお、無作為に選んだ一部の世帯の方には、所得に関する調査も実施します。

平成28年調査の主な結果

- ✓ 全国の高齢者世帯は1327万1千世帯
全世帯の26.6%
- ✓ 相対的貧困率は15.6%
子どもの貧困率は13.9%
- ✓ 老老介護の割合は54.7%

調査の実施にあたっては、都道府県知事（指定都市・中核市長・区長）から任命された調査員がお伺いします。

調査の趣旨・重要性をご理解いただき、調査にご回答いただきますようお願いいたします。

詳しくは、厚生労働省のホームページまたは動画チャンネル（YouTube）をご参照ください。

国民生活基礎調査

検索



<http://www.mhlw.go.jp/toukei/list/20-21.html>

国民生活基礎調査



「これから」に役立てる調査にご回答ください。

平成30年
国民生活基礎調査

調査日は6月7日と7月12日です。
4月中旬から調査員がお伺いします。

ひと、くらし、みらいのために
厚生労働省
Ministry of Health Labour and Welfare

全国で約5万5千世帯を抽出して、6月に世帯数を調査します。そのうち約1万3千世帯をさらに抽出して7月に所得数を調査します。
<http://www.mhlw.go.jp/>

（平成30年国民生活基礎調査のポスター）



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30年3月31日現在
所属会員 1,132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