

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.497
平成30年5月15日発行



おもな内容

印紙税の軽減措置の延長について	2
「賃貸住宅標準契約書」の改定等について	2
「賃貸住宅標準管理委託契約書」の策定について	3
「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改定等について	3
「DIY型賃貸借に関する契約書式例」の改定等について	3
2月新設住宅着工	4
「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」等について	5
岐阜県暴力追放だより	7
身近な法律相談	8
不動産取引判例集	9
協会からのお知らせ	11
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

「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」の印紙税の軽減措置の延長について

「所得税法等の一部を改正する法律」により、租税特別措置法の一部が改正され、「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」については、平成30年4月1日から平成32年(2020年)3月31日までに作成されるものについても印紙税の軽減措置が適用されます。

【軽減措置の概要】

軽減措置の対象となる契約書は、「不動産譲渡契約書」のうち、その契約書に記載された契約金額が10万円を超えるもの及び「建設工事請負契約書」のうち、その契約書に記載された契約金額が100万円を超えるもので、平成32年(2020年)3月31日までの間に作成されるものです。

なお、不動産の譲渡契約及び建設工事の請負契約の成立を証明するために作成するものであれば、その文書の名称は問わず、また、土地・建物の売買や建設請負の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更や請負内容の追加等の際に作成される変更契約書や補充契約書等についても軽減措置の対象となります。

【軽減後の税率】

軽減措置の対象となる契約書に係る印紙税の税率は、下表のとおりとなります。

契 約 金 額		本 則 税 率	軽 減 後 の 税 率
不 動 産 譲 渡 契 約 書	建 設 工 事 請 負 契 約 書		
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1千円	500円
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2千円	1千円
500万円超	1千万円以下	1万円	5千円
1千万円超	5千万円以下	2万円	1万円
5千万円超	1億円以下	6万円	3万円
1億円超	5億円以下	10万円	6万円
5億円超	10億円以下	20万円	16万円
10億円超	50億円以下	40万円	32万円
50億円超		60万円	48万円

※ 不動産譲渡契約書のうち、その契約書に記載された契約金額が10万円以下のもの、建設工事請負契約書のうち、その契約書に記載された契約金額が100万円以下のものは、軽減措置の対象となりません(税率200円)。また、契約書に記載された契約金額が1万円未満のものは、非課税となります。

「賃貸住宅標準契約書」の改定等について

国土交通省では、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として、「賃貸住宅標準契約書」を策定しています。

今般、民法改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえて、「家賃債務保証業者型」や「極度額の記載欄」を設けた「連帯保証人型」の賃貸住宅標準契約書が作成されました。

併せて、平成32年4月1日に施行が予定されている改正民法では、連帯保証人について極度額を設定する必要があることから、極度額の設定にあたり参考となるデータが「極度額に関する参考資料」としてとりまとめられました。

なお、同契約書は、その使用が法令で義務づけられているものではありません。

※ 詳細につきましては、国土交通省ホームページをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

「賃貸住宅標準管理委託契約書」の策定について

国土交通省において、平成6年に「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」が作成されて以降、その後の状況の変化に対応した改正が行われておらず、当該契約書の見直しが必要であったことから、平成23年に施行された賃貸住宅管理業者登録制度との整合を図るとともに、賃貸住宅の代理と併せて管理を行う実態が少なく、かつ、代理に関しては、別途「住宅の標準賃貸借代理契約書」があることから、今般、「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」から代理の業務を除いた「賃貸住宅標準管理委託契約書」が策定されました。

※ 詳細につきましては、国土交通省ホームページをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000168.html

「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改定等について

国土交通省において、平成19年3月にサブリース事業の当事者間における紛争の未然防止を図るため、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」が作成されていますが、今般、民法改正や賃貸住宅管理業者登録制度をはじめ、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえて、賃料の改定時期等の明確化、サブリース業者から契約を解約できない期間の設定、賃貸不動産経営管理士等の記名押印欄の追加、転賃の条件項目への民泊の可否に関する事項の追加などの改定が行われました。

※ 詳細につきましては、国土交通省ホームページをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000018.html

「DIY型賃貸借に関する契約書式例」の改定等について

国土交通省において、個人所有の住宅につき賃貸住宅としての流通を促進することを目的に、平成25、26年度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針(ガイドライン)」や、DIY型賃貸借の活用に向けての実施スキームや契約上の留意点等に関する報告書がとりまとめられました。その上で、DIY型賃貸借を多くの方に知っていただくとともに、DIY型賃貸借による契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、平成28年4月に「DIY型賃貸借に関する契約書式例」と活用にあたってのガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」が作成されました。

今般、DIY型賃貸借により大規模な工事を行う場合や転賃借(サブリース)物件でDIY型賃貸借を行う場合など様々なDIY型賃貸借の実施方法があることを踏まえ、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」が改定されるとともに、「家主向けDIY型賃貸借の手引き」が作成されました。

※ 詳細につきましては、国土交通省ホームページをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000046.html

※ 「DIY型賃貸借」とは

- ・借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件です。
- ・借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々です。

2月新設住宅着工

国土交通省がまとめた2月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比3.4%増の1万9,023戸と3カ月ぶりの増加となったものの、持ち家が同6.1%減の2万13戸と先月の増加から再び減少、貸家でも同4.6%減の2万9,420戸と9カ月連続の減少となったため、2月の新設住宅着工戸数全体では、同2.6%減の6万9,071戸と8カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同5.6%減の544万4千㎡と8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8.2%増の92万6千戸となり、3カ月ぶりの増加となった。持ち家では、民間資金分が同6.2%減の1万7,623戸と先月の増加から再び減少、公的資金分でも同5.8%減の2,390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。

貸家では、公的資金分が同20.0%増の2,814戸と2カ月連続の増加となったものの、民間資金分が同6.6%減の2万6,606戸と9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、戸建て住宅が同1.3%減の1万560戸と2カ月連続の減少となったものの、マンションが同9.3%増の8,267戸と3カ月ぶりの増加となったため、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26.3%増の168戸と増加となったものの、持ち家が同5.0%減の434戸、貸家でも同31.2%減の117戸と減少となったため、岐阜県全体では、同5.3%減の721戸と2カ月連続の減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同4.7%減の4,282戸、貸家が同0.7%減の1万1,271戸、分譲住宅でも同8.1%減の8,490戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同3.7%減の2万4,232戸となった。

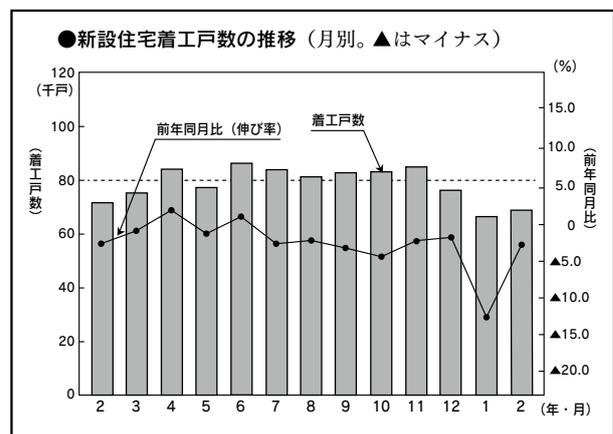
中部圏では、持ち家が同13.8%減の3,090戸、貸家が同10.5%減の2,951戸、分譲住宅でも同0.3%減の1,878戸と全利用関係別で減少となっ

たため、中部圏全体では同9.3%減の7,960戸となった。

近畿圏では、持ち家が同2.6%減の2,669戸と減少となったものの、貸家が同5.6%増の4,835戸、分譲住宅でも同16.8%増の3,838戸と増加となったため、近畿圏全体では同7.0%増の1万1,387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1.7%増の481戸と増加となったものの、持ち家が同11.1%減の3,195戸、貸家でも同7.5%減の6,287戸と減少となったため、全体では、同8.0%減の1万63戸と9カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同0.8%増の2,237戸、分譲住宅でも同4.4%増の1,013戸と増加となったものの、貸家が同5.9%減の4,991戸と減少となったため、全体では、同3.0%減の8,255戸と先月の増加から再び減少となった。



平成30年度「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」等について

賃貸不動産経営管理士とは、賃貸不動産管理に必要な専門的な知識・技術・技能・倫理観を持った専門家として、賃貸管理業務全般にわたる管理の適正化・健全化に寄与することを目的とした資格制度です。

○平成30年度「賃貸不動産経営管理士」試験概要

【試験日時】 平成30年11月18日(日) 13:00～14:30(90分間)

【試験会場】 札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄の
 全国11会場

【受験料】 12,960円(税込)

【登録料】 6,480円(税込)

【出題形式】 四肢択一、40問出題

【受験要件】 受験要件はありません。(どなたでも受験できます。)

ただし、書類の送付については協議会の定めがあります。

【登録要件】 試験合格後、資格登録を行うには以下の登録要件が必要です。

◇宅地建物取引士(注1)、又は協議会が認める賃貸不動産関連業務(注2)に2年以上従事している又は従事していた者。

(注1) 登録手続き時において、有効な宅地建物取引士証の交付を受けている者。

(注2) 協議会が認める賃貸不動産関連業務の従事者とは、宅地建物取引業、不動産管理業、不動産賃貸業(家主)及び協議会構成団体(注3)の会員とその従事者のほか、協議会が認める者。

(注3) 協議会構成団体は、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会の3団体

【受験案内・申込書・資料請求期間】

平成30年8月15日(水)～平成30年9月25日(火) 12:00まで

※ 資料請求は、賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ又はFAXにて行えます。

【受験申込書・受付期間】

平成30年8月20日(月)～平成30年9月28日(金) 当日消印有効

【合格発表】 平成31年1月中旬予定

【公式テキスト】 賃貸不動産管理の知識と実務 3,980円(税込)

※ 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページより購入できます。

● 賃貸不動産経営管理士協議会ホームページ(<http://www.chintaikanrishi.jp>)

○平成30年度賃貸不動産経営管理士講習

当講習は、協議会発行の公式テキスト「賃貸不動産管理の知識と実務」を教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めていただくための講習です。希望者はどなたでも受講できます。

- ※ 本講習を受講しなくても、全国統一試験は受験できます。
- ※ 既存の有資格者(管理士)には受講の義務はありませんが、最新の知識の習得等、自己のレベルアップのために活用できます。
- ※ 11月に実施する試験の申込は、当講習の申込みとは別に「受験申込手続(別途費用)」が必要です。

●賃貸不動産経営管理士講習日程(名古屋会場)

- 【開催日時等】 ① 平成30年7月11日(水)・12日(木) ウィンクあいち
② 平成30年7月24日(火)・25日(水) ダイテックサカエ

【講習内容】 公式テキストを使用した講習(2日間)

【講習時間】 1日目9:35~17:30、2日目9:05~17:30(予定)

【受講料】 17,820円(税込)

※ テキスト(3,980円(税込))は、各自にて別途ご購入ください。

※ 受講に際しては、必ずテキストをご用意ください。

【受講要件】 受講要件はありません。(どなたでも受講できます。)

ただし、書類の送付については協議会の定めがあります。

【修了の要件】 全ての講義(2日間)の受講(遅刻・途中退室は不可。本人確認を行います。)

【修了の証し】 本講習の修了者が全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、出題40問のうち4問が免除されます。4問免除の適用は平成30年度および31年度の試験までです。(2年間有効)

ただし、全講義(2日間)の受講修了者に限ります。

【受講申込・申込締切日】

受講申込書は、

- ① 平成30年6月27日(水)まで 当日必着
- ② 平成30年7月11日(水)まで 当日必着

※ 定員になり次第締切られます。

詳しくは、賃貸不動産経営管理士講習案内(<http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry>)をご覧ください。

●名古屋以外の会場

【開催期間等】 平成30年6月5日(火)~9月12日(水)まで

【講習会場】 詳しくは、賃貸不動産経営管理士講習案内(<http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course/entry>)をご覧ください。



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。

○ 不当要求防止責任者とは

不当要求防止責任者とは、事業者（所）の業務を統括管理するものであって、暴力団員による不当要求による事業者（所）及び使用人等の被害を防止するために必要な業務を行う人のことをいいます。原則として、事業者（所）ごとに各1名ですが、希望により複数名を選任する場合は、選任した責任者ごとに責任者選任届出書を提出してください。

※ 不当要求防止責任者は、暴力団員の不当要求による事業者（所）及び従業員等の被害を防止するために、不当要求に対応する体制整備や職場内の指導教育等を行ってください。

○ 講習手続き（新規）

- ① 不当要求防止責任者選任届出書を所轄警察署へ提出する。
- ② 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。）。

責任者に変更が生じた場合は、速やかに責任者を選任し、上記同様届出書に記載のうえ、所轄する警察署に提出してください。

事業所の名称、所在地、電話番号等に変更を生じた場合は、警察本部組織犯罪対策課暴力団排除係（058-272-4499）に連絡してください。

★ 責任者講習日程（予定）

5月～9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	会場	開催日	会場
5月28日(月)	飛騨・世界生活文化センター	8月23日(木)	岐阜産業会館
6月5日(火)	セラトピア土岐	9月4日(火)	大垣市民会館
6月14日(木)	岐阜産業会館	9月13日(木)	岐阜産業会館
6月21日(木)	大垣市民会館	9月27日(木)	セラトピア土岐
8月2日(木)	美濃加茂市文化会館		

※ 開始時間は、午後1時30分より（全会場共通）

【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 組織犯罪対策課暴力団排除係 TEL 058-272-4499

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



「働き方改革」について

一億総活躍社会の実現をうたって「働き方改革」が叫ばれております。それに関連して幾つか話をさせていただきます。

1. 何故に「働き方改革」が言われるようになったか。
2. 法定の労働時間について、どう改善しようとしているか。
3. 2に関連して「裁量労働制」について
4. 非正規と正社員の格差については改善できるか。
5. 高齢者の就労促進についてはどうか。

1. について

働き方改革の背景として、少子高齢化が進行していて、特に労働力人口が減少し、今後も減少し続けることに対応する必要に迫られています。労働力の主力となる生産年齢人口(15歳～64歳)が想定以上のペースで減少していて、2013年の時点で8000万人とされていたのが、2027年には7000万人となり、その後も減少し続けるとされています。

このままでは日本の生産力低下は避けられず、手を打つ必要が生じたという次第です。具体的には、①労働市場に参加していない女性や高齢者をはじめとして働き手を増やす、②出生率を挙げて将来の働き手を増やす、③労働生産性を上げる、というものです。

2. について

長時間労働に対する是正を図ろうとしています。従前、いわゆる三六協定が存在します。すなわち、労働基準法第36条にて、時間外、休日労働をなすには労働者の組合、若しくは代表者との書面による協定を所轄労働基準局に届け出て、その協定で定める限度で認められます。本来、一日8時間、週40時間を上限とされていますが、この三六協定によって、1カ月45時間、1年間360時間まで残業はできる定めになっています。一応、制約はあるのですが、抜け道が用意されていて、一定期間につき、やむを得ない事情がある場合には、特別条項という条件を協定に加えて、無制限に労働時間を延長することもできるようになっています。

そこで、これを見直し、残業時間は最大で1カ月100時間、2～6カ月平均80時間に制限し、且つ、労働基準監督署の立ち入り検査を強化するものです。

3. について

裁量労働制とは業務の性質上、業務遂行の手段や方法、時間配分等を大幅に労働者の裁量に委ねるというものであり、適用業務については「専門業務型」と「企画業務型」とがあります。裁量労働制は、いくら働いても残業代がつかないため、時間管理が疎かになり、また、使用者は仕事量を膨大に与え、指示することが合法的にできるために、その適用範囲について国会等においても問題とされているところです。確かに、柔軟な働き方に柔軟に対応可能な労働時間制度として、一定の分野では活用されて然るべきですが、適用範囲を広げると長時間労働による過労死が惹起されたりし、「働き方改革」の趣旨に反することになりかねません。

4. について

日本においては、賃金労働者の約4割が非正規です。また、賃金についても正社員の時給換算賃金の約6割に留まっていると言われています。育児や介護の負担を抱える女性や高齢者が正社員のようなフルタイムで働くのは無理があり、この層の待遇を改善する必要が迫られています。

そこで、非正規雇用の正社員化を推進していくこと、「同一労働、同一賃金」の実効性を確保する法制度及びガイドラインの整備が急がれます。

5. について

生産年齢人口が減少しつつある中で、高齢者のキャリアを生かさない手はありません。そこで、①継続雇用延長、定年延長の支援、②高齢者の職業のマッチング支援を図ろうとされています。また、③企業における再就職受入支援も検討されています。

以上



土地付建売住宅を購入した買主が、購入土地の東側隣接地より越境されたコンクリート構築物が購入後自由に処分できると不実の説明をされたこと及び購入土地の地盤が軟弱であった事実を故意に告げられなかったとして、売主に対し、消費者契約法4条に基づく契約取消、錯誤無効又は詐欺取消、瑕疵担保責任に基づく契約解除を理由に原状回復費用の請求及び説明義務違反に基づく損害賠償（弁護士費用含む）の支払いを求めた事案において、買主の請求のうちコンクリート構築物の説明義務違反に基づく損害賠償請求の一部が認容された事例

（東京地裁 平成25年11月28日判決 一部認容）

【事案の概要】

平成22年10月15日頃、売主Y社（被告）は、分譲住宅を建築販売する目的で本件土地を購入、その後本件建物を建築した。

本件土地と東側隣接地との境界線に沿ってコンクリート構築物が本件土地内に入り込む形で存在していたが、Y社は本件土地購入に際して東側隣接地所有者よりコンクリート構築物の一定範囲を残すよう要請され、これを口頭で承諾した。

本件土地と東側隣接地との境界線と、本件土地前面（南側）の道路境界線との交点には境界標が設置されており、この境界標は一見して客観的に明らかである。

平成23年2月7日、買主X（原告）は、媒介業者より本件土地建物（以下「本件不動産」という。）の現地案内と説明を受けた。

同年2月8日、XとY社は本件不動産を代金1500万円で売買する旨の売買契約を締結した。

同年2月24日、X、C（Y社の従業員）、媒介業者は本件不動産の現地確認をした。

同年2月25日、Y社はXから残代金の支払いを受け、これと引換えにXに対し本件不動産につき所有権移転登記手続を行いXに本件不動産を引き渡した。

その後、Xは、本件コンクリート構築物は東側隣接地所有者との協定（以下「本件協定」という。）があってこれを撤去できないにも拘わらず、売買契約締結時にCより「買った後自分で切れる」等との虚偽の説明をされ、また本件売買契約締結時にY社は本件土地の地盤調査書を見せず杭を31本も打った軟弱地盤であることを秘匿し本件土地の地盤に何も問題ないと虚偽の説明をされ、Xはこれによって誤認したとして、消費者契約法4条に基づく契約取消及び錯誤無効又は詐欺取消並びに瑕疵担保責任に基づく契約解除を根拠に、Y社に対し原状回復費用として本件不動産購入代金及び諸費用等1731万円余、説明義務違反に基づく損害として慰謝料1650万円、合計3381万円余の支払を求めて提訴した。

なお、Y社は、本件協定の存在を説明しなかった点については、協定を結んだY社担当者が契約担当者であったCに伝えておらず、Cが認識していなかったものであり、あえて告げなかったものではないと主張した。

【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。

本件売買契約の締結時点では、Cにおいて、本件コンクリート部分を具体的に認識していないものと合理的に推測される以上、その処分についてまでCが言及することは想定し難く、この点についてのXの供述は信用し難い。そうであれば、本件売買契約締結時ないし本件現地確認時においても、本件コンクリート部分についてのCの発言としてXが主張する発言の存在は、証拠上認められない。

本件地盤改良工事の結果を踏まえると、本件売買契約の締結時において、本件土地の地盤に、通常有すべき程度を超えた地盤の不具合があったとは認められない。

本件コンクリート部分の存在は、現地を確認すれば、本件擁壁及び本件境界標の存在を含めて、一見して目視できることは明らかである。実際にも、Xは本件現地案内の際に、これらを確認していることを認めている。そうであれば、これをもって瑕疵が隠れたものであることにはならない。

前述のとおり、本件土地が軟弱地盤であると認める証拠はなく、売買の目的物である本件土地に瑕疵があるとは認められない。

よって、Xの主張する消費者契約法4条に基づく契約取消及び錯誤無効又は詐欺取消並びに瑕疵担保責任に基づく契約解除を根拠とする原状回復費用の請求は理由がない。

Xにおいて本件コンクリート部分の外観を確認し、本件境界標を確認しても、これについて購入時に特段問題とせず、そればかりか、本件現地案内の当日には購入する意向を積極的に示し、翌日には早くも売買契約を締結して2月中に決済を終了させた事実経過も考慮すると、本件協定に関する情報がXに与えられていたとしても、Xが本件土地の購入をしなかったとまでは認め難いが、Xにおいて、本件協定に関する情報がなかったことで、想定していなかった土地利用の制約を受け、東隣接地所有者との関係でも相当な精神的負担を負うことに至ったことは容易に認められる。

そこで、購入価格、交渉経緯等、本件の諸般の事情を総合的に考慮すると、本件協定の存在に伴って本件土地利用の制約がかかることによってXの被る精神的苦痛を慰謝するに相当な金額としては、55万円を限度で認めるのが相当である。

【まとめ】

本件は、隣接地所有との協定について、売主の土地取得時の担当者より販売時の担当者への申送りが適切に行われなかったことが紛争に至った要因の1つとも考えられるが、分譲業者等において、土地取得時と販売時の業務が分業制とされている場合、土地に関する公法上の規制以外の権利、取決め等については特に注意を要することが再認識される事案である。

売主及び媒介業者の説明義務違反による損害賠償請求が認められた判例として、瑕疵担保責任の期間制限や損害賠償の免責特約に拘わらず引渡し前に判明した越境の事実を買主に告知しなかった売主及び媒介業者に対する損害賠償請求が認められた判例、壁面のひび割れ、床の傾き等の建物の瑕疵を目視等によって確認できたにも拘わらずそれを怠ったとして売主及び媒介業者に対する信義則上の損害賠償請求が認められた判例があり併せて参考とされたい。

(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

4月4日

- ・全宅連第1回広報啓発委員会
東京：箕浦会長出席

4月6日

- ・第1回正副会長（本部長）会議

4月9日

- ・全宅連安心R住宅説明会
東京：瀬上常務理事、加納事務局長出席

4月11日

- ・第1回法定講習会

4月15日

- ・宅建ぎふVol.496発行

4月19日

- ・弁護士相談

4月20日

- ・東海不動産公正取引協議会監査会
名古屋市：山本副会長出席

4月23日

- ・第1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) 業協会平成29年度事業報告及び決算
について

- (2) 岐阜本部平成29年度事業報告及び決算について

- (3) 旅費規定の一部改正について

- (4) 平成30年度定時総会について

- ・全宅管理第1回総務財務委員会
東京：東常務理事出席

4月24日

- ・第1回常任理事（常任幹事）会
報告事項

- (1) 入退会状況について

- (2) 建物状況調査（インスペクション）事業者の紹介について

- (3) 全宅連安心R住宅事業について

- 協議事項

- (1) 入退会状況について

- (2) 業協会平成29年度事業報告及び決算
について

- (3) 岐阜本部平成29年度事業報告及び決算
について

- (4) 旅費規程の一部改正について

- (5) 平成30年度定時総会について

4月27日

- ・監査会

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

4月3日
監査会
4月4日
第1回幹事(監査)会
4月10日
巡回相談(岐阜市役所)
4月17日
巡回相談(岐阜市役所)
4月26日
支部総会
第2回幹事会

岐阜南支部

4月3日
監査会
4月4日
巡回相談(各務原市役所)
第1回正副支部長会
4月6日
第1回幹事会
4月18日
巡回相談(羽島市役所)
4月24日
巡回相談(岐阜市役所)
4月25日
支部総会
第2回幹事会

岐阜北支部

4月3日
巡回相談(岐阜市役所)
4月4日
監査会
第1回正副支部長会議
4月5日
第1回幹事会
4月9日
入会審査会
第2回正副支部長会議
4月13日
役員候補者協議会
4月27日
支部総会

西濃支部

4月5日
監査会
第1回幹事(監査)会
4月23日
役員選考委員会
4月26日
支部総会
4月27日
巡回相談(大垣市職員会館)

中濃支部

4月10日
監査会

巡回相談(関市総合福祉会館)

4月12日
第1回幹事会
4月16日
第2回幹事会
4月25日
支部総会

東濃支部

4月5日
監査会
第1回役員(幹事)会
監査報告会
4月6日
選挙管理委員会
4月16日
役員予定者会議
4月20日
支部総会

飛騨支部

4月5日
監査会
4月11日
三役会
4月12日
第1回役員会
4月28日
支部総会

— 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) 4776 25. 9. 17	榊 ロ ビ ン 各務原店	蜘蛛 健 介 (田 方 雅 之)	鈴 木 一 真	058-201-7066 058-201-7067	各務原市蘇原青雲町3- 28-1	504- 0843
-----------------------	-----------------	---------------------	---------	------------------------------	---------------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	巧光土地開発(株)	小林健治	本巣市宗慶540-7	廃業	35

変更事項（4月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) アルミック	専任取引士		浅井英明	8
岐阜中	(株)アルミックエステート	T E L	058-274-1330	058-274-9578	8
岐阜中	(株) カンチ	代 表 者	高井勝由	北川仁司	9
岐阜中	共栄ライフパートナーズ(株) 不動産営業部	専任取引士		森昭博	—
岐阜南	エジソンホーム	T E L	058-214-9222	058-214-9933	16
		F A X	058-214-9222	058-214-9322	
岐阜南	(株) 大進不動産	専任取引士		玉井正司	17
岐阜南	(株) 大 吉	代 表 者	大坪昭一	大坪幹昌	19
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	富山幸三	福島賢一	21
		政令使用人	朝田信吾	丸山幸治	
		専任取引士	朝田信吾	丸山幸治	
岐阜南	天 龍 建 設 (株)	専任取引士	於久年幸	幡野泰典	22
岐阜南	(株) ゼロ開発	専任取引士		柳沢邦男	25
岐阜北	タマホーム(株) 瑞穂店	政令使用人	宗像俊和	堀学	33
		専任取引士	宗像俊和	山田慈洋	
岐阜北	倉 町 不 動 産	所 在 地	〒502-0065 岐阜市長良森町1-9-1 La・Sala 1F	〒502-0803 岐阜市上土居622	—
岐阜北	(株)フェイスリットホーム	政令使用人		小池一貴	—
		専任取引士	古川和義	小池一貴	
中 濃	(株)フォーユー総合コンサルタント	専任取引士		藤田孝太郎	61
中 濃	(株)ヤマシタ工務店	専任取引士	尾村健太		63
中 濃	(株)シテイ不動産	専任取引士	伊藤勝治	宮本知仁	—
東 濃	(株)マルモ不動産	専任取引士		楓かをる	75
東 濃	(株)グッドライフエステート 中津川営業所	政令使用人	石田善也	加藤淳	76
		専任取引士	石田善也	加藤淳	
東 濃	東美濃農業協同組合	専任取引士	西尾道人	吉村利己	76
東 濃	陶都信用農業協同組合 ふれあいパーク浅野店	支 店 名	泉店	ふれあいパーク浅野店	80
		所 在 地	〒509-5142 土岐市泉町久尻614-19	〒509-5113 土岐市肥田浅野元町2-5	
飛 騨	(株)山下不動産	専任取引士		山下祐矢	85

※ 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。



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4月30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