

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.512
令和元年8月15日発行



おもな内容

不動産取引時のハザードマップを活用した 水害リスクの情報提供について……………	2
「第198回通常国会」で成立した宅建関連の主な法律について…	3
5月新設住宅着工……………	4
「上期基礎教育研修会」開催のお知らせ……………	5
「開業支援セミナー」開催のお知らせ……………	6
「2020年版不動産手帳」頒布のお知らせ……………	6
「第28回暴力追放岐阜県民大会」のご案内……………	7
「マンション管理士試験」・「管理業務主任者試験」のお知らせ…	7
「巡回調査」へのご協力をお願い……………	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

不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について

平成30年7月豪雨等により各地で極めて甚大な被害が発生したことを受け、住民が災害の恐れが高まった場合に自らの判断で適切に避難できるよう、水害リスクの周知を図っていくことが求められていることから、国土交通省より下記について協力要請がありましたのでお知らせします。なお、国土交通省ハザードマップポータルサイトの「わがまちハザードマップ」から、全国の市町村が作成したハザードマップを入手することができます。(https://disaportal.gsi.go.jp)

宅地建物取引業者は、取引の相手方に対し、契約が成立するまでの間に、相手方等が水害リスクを把握できるよう、当該取引の対象となる宅地や建物が存する市町村が作成・公表する水害（洪水・内水・高潮）ハザードマップを提示し、当該取引の対象の宅地や建物の位置等を情報提供していただきますようお願いいたします。

不動産取引時におけるハザードマップに関する情報提供依頼に係るQ & A

Q1 今般の協力依頼の目的は何か。

A1 住民が災害の恐れが高まった場合に自らの判断で適切に避難できるよう、水害リスクの周知を図っていくことが求められていることから、不動産取引時に、取引の相手方が取引の対象となる宅地又は建物（以下「物件」という。）の水害リスクについて把握できるよう、協力をお願いするものです。

Q2 ハザードマップには、震度、洪水、火山等様々なものがあるが、どのハザードマップを説明すればよいのか。

A2 今般、協力をお願いする対象は、水害（洪水、内水、高潮）のハザードマップになります。

Q3 水害ハザードマップに関して、何を説明したらよいのか。

A3 取引の対象となる物件が存する市町村の水害ハザードマップを提示し、当該物件の位置を示してください。また、当該ハザードマップに対象となる物件周辺において想定される浸水深や避難場所の位置が記載されている場合には、あわせてお知らせいただくことが望ましいと考えております。

なお、取引の相手方からハザードマップの詳細について問われた場合には、当該物件が存する市町村に問い合わせるようご案内ください。

Q4 洪水・内水・高潮といった水害の種別ごとに説明しなければならないのか。また、河川ごとにハザードマップが作成されている場合は、それぞれ説明しなければならないのか。

A4 水害の種別や各河川・沿岸において想定される浸水深等をまとめたハザードマップが作成されている場合は、それを用いて対象となる物件の位置を示してください。

そうしたハザードマップが作成されていない場合は、水害の種別や河川や沿岸ごとにハザードマップを提示し、対象となる物件の位置を示すようお願いいたします。

Q5 ハザードマップ上で物件の位置が特定できない場合はどうしたらよいか。

A5 道路や河川、鉄道等の公共公益施設の位置を目安に、物件のおおよその位置を示し、取引の相手方が物件周辺地域の水害リスクを把握できるようにしてください。

Q6 ハザードマップはどこで入手できるのか。

A6 各市町村のホームページにおいて公表、又は各市町村の窓口において配布されております。なお、ハザードマップの有無や最新の状況を確認する場合には、各市町村にお問い合わせください。

「第198回通常国会(平成31年1月28日～令和元年6月26日)」で成立した宅地建物取引関連の主な法律について

法律名	所 管	成立日	公布日	施行日	備 考
成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律	内 閣 府	R 1.6.7	R 1.6.14	公布の日から起算して3月を経過した日から(ただし一部を除く)	成年後見制度の利用の促進に関する法律(平成28年法律第29号)に基づく措置として、成年被後見人及び被保佐人の人権が尊重され、成年被後見人又は被保佐人であることを理由に不当に差別されないよう、国家公務員法等において定められている成年被後見人又は被保佐人に係る欠格条項その他の権利の制限に係る措置の適正化等を図る必要がある。
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律	国土交通省	R 1.5.10	R 1.5.17	公布の日から起算して6月を超えない範囲内。(ただし一部は公布の日から起算して1年を超えない範囲内)	建築物のエネルギー消費性能の一層の向上を図るため、建築士に対し小規模建築物のエネルギー消費性能に係る評価及びその結果の建築主への説明を義務付けるとともに、建築物エネルギー消費性能基準への適合義務等の対象となる特定建築物の範囲の拡大、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の容積率の特例の拡充等の措置を講ずる必要がある。
表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律	法 務 省	R 1.5.17	R 1.5.24	公布の日から起算して6月を超えない範囲内。(ただし一部は公布の日から起算して1年6月を超えない範囲内)	所有権の登記がない一筆の土地のうち表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないものの登記及び管理の適正化を図るため、登記官による表題部に登記すべき所有者の探索及び当該探索の結果に基づく登記並びに当該探索の結果表題部に登記すべき所有者の全部又は一部を特定することができなかったものについての裁判所が選任する管理者による管理等の措置を講ずる必要がある。
戸籍法の一部を改正する法律	法 務 省	R 1.5.24	R 1.5.31	公布の日から起算して20日を経過した日から(ただし一部を除く)	国民の利便性の向上及び行政運営の効率化を図るため、本籍地の市町村長以外の市町村長に対する戸籍証明書等の交付の請求及び戸籍電子証明書提供用識別符号等の発行の制度を設けるとともに、法務大臣が、磁気ディスクをもって調製された戸籍又は除かれた戸籍の副本に記録されている情報を利用して親子関係の存否、婚姻関係の形成等に関する情報その他の戸籍関係情報を作成し、これを行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律による行政機関、地方公共団体その他の行政事務を処理する者からの照会に応じて提供することができるようにする等の措置を講ずる必要がある。
浄化槽法の一部を改正する法律	環 境 省	R 1.6.12	R 1.6.19	公布の日から起算して1年を超えない範囲内。(ただし一部の規定は、公布の日から施行)	浄化槽による汚水の適正な処理及び浄化槽の適正な管理をより一層促進するため、浄化槽処理促進区域の指定及び公共浄化槽に係る制度を整備するとともに、浄化槽台帳の作成、特定既存単独処理浄化槽に対する措置等について定める必要がある。

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6.5%増の2万4,826戸と8カ月連続の増加となったものの、貸家が同15.8%減の2万6,164戸と9カ月連続の減少、分譲住宅でも同11.4%減の2万1,217戸と2カ月連続の減少となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同8.7%減の7万2,581戸と2カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同4.5%減の612万6千㎡と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、同3.3%減の90万戸となり、2カ月連続の減少となった。

持ち家では、民間資金分が同6.9%増の2万2,154戸と11カ月連続の増加、公的資金分でも同2.5%増の2,672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。

貸家では、公的資金分が同34.6%増の3,535戸と先月の減少から再び増加となったものの、民間資金分が同20.5%減の2万2,629戸と24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22.7%減の9,165戸と2カ月連続の減少、戸建て住宅でも同0.4%減の1万1,899戸と6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2.5%減の517戸と2カ月ぶりの減少、貸家が同6.4%減の219戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同41.1%減の139戸と2カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同12.7%減の876戸と6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1.8%増の4,551戸、分譲住宅でも同6.2%増の1万641戸と増加となったものの、貸家が同24.3%減の8,601戸と減少となったため、首都圏全体では同9.9%減の2万3,937戸となった。

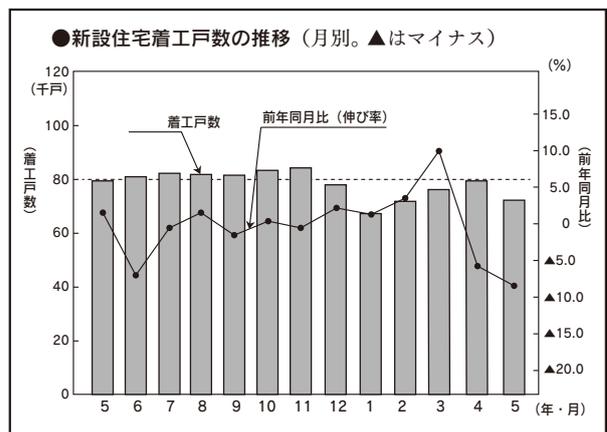
中部圏では、持ち家が同17.3%増の4,228戸、貸家が同7.8%増の3,681戸、分譲住宅でも同

15.2%増の3,117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12.6%増の1万1,099戸となった。

近畿圏では、持ち家が同0.5%増の2,905戸と増加となったものの、貸家が同13.5%減の4,244戸、分譲住宅でも同51.2%減の3,035戸と減少となったため、近畿圏全体では同27.5%減の1万253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2.9%増の3,414戸と増加となったものの、貸家が同2.0%減の5,793戸、分譲住宅でも0.2%減の452戸と減少となったため、全体では、同1.7%減の9,701戸と4カ月ぶりの減少となった。

2×4では、持ち家が同5.3%増の2,699戸と増加となったものの、貸家が同5.9%減の4,342戸、分譲住宅でも同8.2%減の1,160戸と減少となったため、全体では、同3.0%減の8,214戸と2カ月連続の減少となった。



[infomation] インフォメーション

「上期基礎教育研修会」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31年3月1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、会員外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ください。

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 令和元年9月19日(木) 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 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、9月10日(火)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。)

FAX 058-274-8833

基礎教育研修会受講申込書

9月19日(木) 開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和 年 月 日

商号	免許番号		大・知()第	号
事務所所在地			所属支部	
T E L		F A X		
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記入の上、FAXでお申込みください。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 9月10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ください。
(振込手数料は、各自ご負担ください。)
- ※ 一旦納入されました受講料は、欠席されましても返還できませんのでご注意ください。
研修会テキストは、当日受付でお渡しします。

◎使用テキスト

(公財)不動産流通推進センター発刊(定価3,162円)

「平成31年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(626ページ)」

(別冊 2019年版「税制の手引」付)

※ 定価3,162円のテキストを使用した研修を、会員及び登録従業者の方は2,000円で受講できます。

◎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

「開業支援セミナー」開催のお知らせ(参加無料)

宅建業の開業をお考えの方、宅建業に興味をお持ちの方に向けたセミナーを開催いたします。
参加をご希望の方は、事務局までお申込みください。

1. 開催日時 令和元年9月11日(水) 午後1時30分より午後3時30分まで

2. 会場 岐阜県不動産会館 3階研修室(岐阜市六条南2-5-3)

3. 内容

- ・ 宅建業の免許申請から開業までの流れ
- ・ 開業資金の融資制度について
- ・ 宅建協会の事業と入会手続きについて
- ・ 宅建業体験談
- ・ 個別相談会(希望者のみ)

※ 内容については、一部変更となる場合があります。

4. 申込先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会 事務局 TEL 058-275-1551

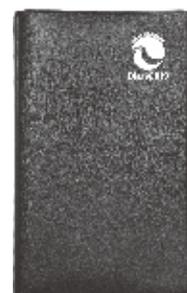
「2020年版不動産手帳」頒布のお知らせ

宅建協会では、「2020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、所属支部事務所にお申し込みください。

1. 価格 一冊 500円(税込)

2. 申込期限 令和元年9月20日(金)

3. 納品時期 令和元年11月に支部に納品予定



「第28回暴力追放岐阜県民大会」のご案内

(公財)岐阜県暴力追放推進センター・岐阜県警察主催による「第28回暴力追放岐阜県民大会(入場無料)」が下記により開催されますのでご案内します。

1.開催日時 令和元年8月29日(木)
午後1時30分より

2.会場 不二羽島文化センター
スカイホール
(羽島市竹鼻町丸の内6-7)

3.行 事

第1部 表彰式・式典

第2部 記念講演

寸劇 STOP!「みかじめ」NO!「不当要求」

出演者:岐阜県弁護士会民事介入暴力被害者
救済センター弁護士有志

第3部 岐阜県警察音楽隊演奏会

令和元年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

令和元年11月24日(日) 午後1時～午後3時

※郵送・宅配便・ダウンロードによる入手方法は、ホームページに掲載。

■試験地

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

■受験申込受付期間

令和元年9月2日(月)～令和元年10月1日
(火)(最終日消印有効)

■受験手数料 9,400円

■合格発表

令和2年1月10日(金)

■受験案内・申込書の配布(岐阜県)

令和元年8月1日(木)から令和元年10月1日
(火)
岐阜県都市建築部建築指導課、自由書房E X
高島屋店、ACADEMIA大垣店

(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>

令和元年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

令和元年12月1日(日) 午後1時～午後3時

■受験申込受付期間

令和元年9月2日(月)～令和元年10月1日
(火)(当日消印有効)

■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

■受験手数料 8,900円

■受験申込案内書の配布(岐阜県)

令和元年8月1日(木)から令和元年10月1日
(火)
岐阜県都市建築部建築指導課、自由書房E X
高島屋店、ACADEMIA大垣店

■合格発表 令和2年1月17日(金)

(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>

※郵送・宅配便・ダウンロードによる入手方法は、ホームページに掲載。

「巡回調査」へのご協力をお願い

宅建協会では、適正な不動産取引を推進するため、宅地建物取引業法等で定められた事項の遵守について、本年度も委嘱調査員が会員事務所を巡回し、不適切な事項を改善して頂くための調査に伺いますので、ご協力をお願いします。

なお、下記事項に不備等がないかを再度ご確認ください、法令違反等にならないよう注意、点検をお願いします。

1. 帳簿の備え付け及び記帳状況(宅建業法第49条)

宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、その事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え、宅地建物取引業に関し取引のあったつど、その年月日、その取引に係る宅地又は建物の所在及び面積その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

※ 必要に応じ印刷が可能であれば、パソコンへの電子データの保存をもって帳簿への記載に代えることができます。

2. 従業者証明書の携帯状況(宅建業法第48条第1項)

宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

従業者は、取引の関係者の請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

※ 証明書の有効期間は、宅建業の免許有効期間に合わせて5年以下。免許有効期間内に従事した人は、従事日から免許有効期間終了日までとされています。

3. 従業者名簿の備付状況(宅建業法第48条第3項)

宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

宅地建物取引業者は、取引の関係者から請求があったときは、前項の従業者名簿をその者の閲覧に供しなければならない。

※ 必要に応じ印刷が可能であれば、パソコンへの電子データの保存をもって名簿への記載に代えることができます。

4. 標識(業者票)の掲示状況(宅建業法第50条第1項)

宅地建物取引業者は、事務所等及び事務所等以外の国土交通省令で定めるその業務を行う場所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める標識を掲げなければならない。

※ 事務所の外部(事務所が建物の内部にあるときは、当該建物の外部)から見える位置に掲示することとされています。

※ 宅地建物取引士への字句修正において、「協会配付の修正シール」の貼付以外の方法で修正されている方で、『の氏名』が欠落している場合が見受けられ、様式に規定する『この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名』と正しく修正する必要があります。(修正シールは、支部事務所に若干在庫があります。)

※ 免許証番号欄に国土交通大臣と岐阜県知事の両方が併記されている場合は、どちらかを二重線又は白テープ等で削除する必要があります。(現在、本会では大臣免許・知事免許それぞれの業者票を頒布しています。)

※ 専任の宅地建物取引士の変更に伴う業者票への記載漏れ等が見受けられます。

5. 報酬額表の掲示状況(宅建業法第46条第4項)

宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。

※ 最新版は、「空家等の売買又は交換の媒介(代理)における特例」が追加されています。(最終改正平成29年12月8日 平成30年1月1日施行)

※ 10月1日以降は、消費税率改正後の報酬額表を掲示して下さい。(後日配布予定です。)

6. 媒介契約書の交付状況(宅建業法第34条の2)

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約(以下この条において「媒介契約」という。)を締結したときは、遅滞なく、定められた事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

※ 最新版は、「建物状況調査を実施する者のあつせんの有無」が追加されています。

【建物状況調査を実施する者のあっせんについて】 宅建業法の解釈・運用の考え方より抜粋

宅地建物取引業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載することとする。また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、宅地建物取引業者は依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましい。

※ 既存住宅とは、①人の居住に供した住宅、②建設工事完了日から1年を経過した住宅

※ 国土交通省のホームページから、「建物状況調査制度概要リーフレット(売主・購入希望者用)」がダウンロードできます。(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_tk3_000132.html)

7. 重要事項説明書の交付状況(宅建業法第35条1項)

宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者(以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。)に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、その物件に関する重要事項を記載した書面を交付して説明をさせなければならない。

※ 最新版は、「建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)」と「建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況(既存の建物のとき)」が追加されています。

8. 専任の宅建取引士の常駐状況(宅建業法第31条の3第1項)

宅地建物取引業者は、その事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに、事務所等の規模、業務内容等を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

9. 個人情報の取扱いについて(公表用書面)の掲示状況(個人情報保護法第18条)

個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。

※ 公表用書面は、全宅連の会員専用サイト「ハトサポ」からダウンロードができます。

10. 本人確認記録の作成・保存状況(犯罪収益移転防止法第6条)

特定事業者は、取引時確認を行った場合には、直ちに、主務省令で定める方法により、当該取引時確認に係る事項、当該取引時確認のためにとった措置その他の主務省令で定める事項に関する記録(以下「確認記録」という。)を作成しなければならない。

特定事業者は、確認記録を、特定取引等に係る契約が終了した日その他の主務省令で定める日から、7年間保存しなければならない。

※ 本人確認記録用紙は、全宅連の会員専用サイト「ハトサポ」からダウンロードができます。

11. 暴力団排除条項の導入状況(岐阜県暴力団排除条例第18・19条)

県内に所在する不動産の譲渡又は貸付(譲渡等の代理又は媒介)をしようとする者は、当該譲渡等に係る契約の締結前に、当該契約の相手方に対し、当該不動産を暴力団事務所の用に供するものでないことを確認するよう努めなければならない。

何人も、自己(他人)が譲渡等をしようとしている不動産が暴力団事務所の用に供されることとなることを知って、当該譲渡等に係る契約(契約の代理又は媒介)をしてはならない。

※ 全宅連策定の契約書式には、暴排条項が導入されています。

12. 専任の宅建取引士票の掲示状況

本会では、会員店の信頼性の向上を目的に、「専任の宅建取引士者票」の掲示をお願いしています。

※ 専任の宅建取引士の異動等があった場合は、掛け替えをお願いします。

○ ハトマークPR施策の観点から、掲示・掲出にご協力をお願いします。

【ステッカー】



【フラッグ】



【PRポスター】



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



今回は、身近な法律相談として「働き方改革に関連して労災、すなわち労災保険」についてお話しします。

1. 労災の制度について
2. (1)パート・アルバイト等の非正規雇用でも労災保険給付を受け取れるか。また、(2)雇用契約ではなく元請、下請での関係で請負契約の場合はどうか
3. 労働者が業務中に負傷したが、事業主が労災保険の加入手続きを行っていない。労災保険給付を受け取ることができるか
4. 労災保険給付に関する決定(不支給決定や障害等級の決定など)に不服がある場合、どうしたらよいか

1. について

- (1) 労災保険は、労働者災害補償保険法に基づき、業務上の事由又は通勤による労働者の負傷、疾病、障害、死亡等に対して迅速かつ公正な保護をするために保険給付を行い、併せて被災労働者の社会復帰の促進、被災労働者及びその遺族の援助等を目的としています。
- (2) 具体的な保険給付としては、各ケースに応じて、ア 療養のために休業する場合の①療養給付、②休業給付、③傷病年金(療養開始後1年6ヶ月を経過しても治らず、その傷病が重い場合に給付)、イ 障害が残った場合の①障害年金、②障害一時金、ウ 被災労働者が死亡した場合の①遺族年金、②遺族一時金、③葬祭料があります。

2. について

- (1) パート、アルバイトの方も労災保険給付を受けられます。給付内容は、正規雇用者と同様です。労災保険は、労働基準法上の労働者を対象としているため、パート、アルバイト等の就業形態に拘わらず、事業主との間に雇用関係があり、賃金を得ていれば業務又は通勤により負傷した場合等は、一般の労働者と同様に労災保険給付を受けることができます。
- (2) 労災は、労働基準法上の労働者に適用され、雇用契約を前提とします。請負契約の場合は、本来的には労働者ではなく、労災保険の適用がないのが原則です。但し、労基法上の労働者であるか否かは、契約が請負契約になっているという形式的なことではなく、就業実態から判断され、①仕事の依頼、業務従事の指示に対して諾否の自由があるか。②会社が業務の具体的内容、遂行方法を指示し、業務の進行状況を本人から報告等により把握、管理しているか。③勤務時間が定められ、本人の自主管理及び報告により管理しているか。④報酬が、時給、日給、月給等時間を単位として計算されているか。⑤仕事をする上での機器が会社から無償貸与されているか、などの判断基準があります。

この基準によって、請負とされていても実質的には雇用契約と判断され、労災保険給付を受けられたりします。

3. について

事業主が労災保険の保険関係の成立手続きを行っていない場合でも、労働者が業務上又は通勤により負傷した場合には、労災保険給付を受けることができます。なお、会社が事業主証明を拒否するなど、事業主証明が得られない場合であっても、労災保険の請求はできます。

4. について

労災保険給付に関する決定に不服がある場合には、その決定を行った労働基準監督署を管轄する都道府県労働局の労働者災害補償保険審査官(以下、「労災保険審査官」という。)に対して審査請求をすることができます(決定を知ってから3ヵ月以内に行う必要あり)。また、裁判所に対し、労働基準監督署(国)による処分(国)の取消し等を求めて提訴している例もあります。

以上



分譲マンションの住民らが、当マンションを分譲した分譲業者らが新たに南側の土地で始めたマンション建築に関し、日照阻害を理由とする建築工事差止めと、日照阻害又は分譲時の説明義務違反を理由とする慰謝料請求をした原審で、分譲業者らの説明義務違反を理由に慰謝料請求の一部が認められたため、これを不服とした分譲業者らが控訴した事案において、控訴審も原判決を支持し分譲業者らの控訴を棄却した事例
(大阪高裁 平成26年1月23日判決 控訴棄却 上告棄却・不受理確定)

【事案の概要】

本件は、Xら(被控訴人 北側分譲マンションの区分所有者)とYら(控訴人 北側分譲マンションの分譲業者兼南側マンション分譲事業主)との間で、北側マンション分譲時の説明義務違反が争われた事案である。

もともと、Xらが所有するマンション(以下「北側建物」という。)の南側の土地(以下「本件土地」という。)でYらが新たに分譲マンション(以下「南側建物」という。)を建築しようとしたのに対し、日照阻害を理由とした建築工事差止めと慰謝料の支払いを請求した原審において、前者は建物完成を理由に却下され、後者は日照阻害の程度が受忍限度内である事を理由に棄却されたが、合わせて主張していた北側建物分譲時の説明義務違反による慰謝料請求が一部認容されたため、これを不服としたYらが控訴したものである(原審で認められなかった請求については控訴されず、控訴審では争われていない)。

説明義務違反の対象となっているのは日影に関する規制である。両建物が所在する地区(以下「a地区」という。)は第1種住居地域に指定されているものの、埋立地である事から日影規制の適用外とされ、またこの点を補うため定められた要綱(以下「本件要綱」という。)においても、当時両建物の敷地はラグビー場として使用されていた事、南側で高層建物の建築が予定されていた事から、同要綱による規制の対象外とされ、結果として、日影に関する制約のない土地となっていた。

一般に、土地に日影に関する規制がない場合、その土地では日影の規制を受けることなく建築ができる反面(但し、同建物が影を落とす土地にも規制がない場合に限る。)、その土地に影を落とす建物にも日影による規制が適用されないという不利益がある。

分譲時の重要事項説明では日影規制がない事(「日影規制：なし」と記載)及び確定ではないが本件土地に関しても建築計画があり、建築される場合は法令により許容される建物が建築可能である事は説明されていたが、本件要綱による制限がない事やその結果、隣地建物による日照阻害が生じる可能性については説明がなく、Xらにもそのような不利益があるとの認識はなかった(Xらは、南側建物建築に関する第1回説明会の後に実施した市への問合せで初めて両敷地に日影に関する規制がない事を認識した)。

【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、Yらの控訴を棄却した。

○北側建物販売時のYらの説明義務違反

Xらは、Yらが、北側建物を販売するに際し、a地区における周囲の住居とは異なり、北側建物は本件要綱の適用区域外であり、日照が保護されていない事及びその意味を説明する義務を怠ったと主張する。

Xらにとって、北側建物を購入するか否かを検討するに当たっては、a地区の優れた住環境を永年にわたり安定的に享受することができるかが重要であり、優れた住環境の内容には日照の確保も含まれるのであるから、北側建物が含まれる区域の日影規制等についての情報や、本件土地にもマンションの建築計画があるのであればその情報も重要であったというべきである。他方で、Yらは、北側建物敷地及び本件土地には日影規制等がないという特殊な状況にあることを知ってこれらの土地を購入し、北側建物の販売の当時から、その特殊な状況を利用するかたちで本件土地にもマンションを建築することを計画しており、計画が実現されれば、北側建物の日照に影響を与える可能性が十分にあったといえる。このような事情は、日影規制等が及び、それを上回る水準の日照が確保されているa地区の他の区域の建物との間に、住環境として少なからぬ差異をもたらすものであり、北側建物の住居としての価値を減少させるものであって、Xらにとって、北側建物を購入するか否かを検討するに当たって極めて重要な情報というべきである。

そうだとすれば、Yらは、Xらに北側建物の購入を勧誘するに当たり、信義則上、Xらに対し、北側建物が日照について日影規制等による保護を受けないものであり、Yらが本件土地上にマンションを建築した場合に、北側建物の日照に影響が及ぶ可能性があることを説明すべき義務があったというべきである。

にもかかわらず、Yらは、重要事項説明書により、北側建物が建築基準法による日影規制の対象とならないことを説明したにとどまり、南側建物が建築された場合に北側建物の日照に影響が及ぶ可能性のあることを説明しないばかりか、(南側建物建築時の対応に関し)誤解を招くような説明をしている。

したがって、Yらは、上記の説明義務を怠ったというべきである。

【まとめ】

本判決は、建築基準法による日影規制の対象とならない事の説明をしたことは認めたが、これをカバーする条例の適用がない事やその場合に住人らのマンションに影響が及ぶ可能性がある事について説明しなかった事を理由に、説明義務違反を認めている。

本事案は同一分譲業者らが南側で建築している事及び分譲当時から計画されていた事や分譲時のセールストークの誤り等も加味された判断であり、本件判決の考えが直ちに標準的な考えになるとは言い切れないが、事案によっては(特に買主が消費者で情報格差があるような場合)、規制の存否だけでなく、その影響にまで説明義務が及ぶ場合があることを示している点には留意すべきであろう。

重要事項説明を行う者にとっては、どこまで詳細に調査説明すべきかは悩ましい問題であるが、本判例を踏まえると、買主目線に立って重要と考えられる事項(とりわけ、周辺や標準的な内容と比べ特殊な内容は格別)に関しては、詳しい説明を要すると言えよう。

(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

7月2日

・第4回法定講習会

7月3日

・全宅連第1回不動産総合研究所運営委員会
東京:山本会長出席

7月4日

・第1回県下統一研修会(西濃地域)

7月10日

・岐阜県士業連絡協議会総会
岐阜市:山本会長、林・末永副会長出席

7月12日

・第1回県下統一研修会(中濃地域)

7月15日

・宅建ぎふVol.511発行

7月16日

・第1回県下統一研修会(東濃地域)

7月18日

・第1回県下統一研修会(岐阜地域)

7月19日

・第1回県下統一研修会(飛騨地域)

支 部 だ よ り

岐阜中支部

7月2日

巡回相談(岐阜市役所)

7月9日

巡回相談(岐阜市役所)

7月11日

岐阜地区暴力団排除連絡協
議会総会

7月24日

第3回幹事(監査)会

岐阜南支部

7月3日

巡回相談(各務原市役所)

7月11日

第1回広報誌担当者会議
「宅建ぎふみなみ」Vol.23
発行

7月16日

巡回相談(岐阜市役所)

7月17日

巡回相談(羽島市役所)

7月23日

第2回広報情報提供委員会

岐阜北支部

7月11日

岐阜地区暴力団排除連絡協
議会総会

7月16日

第1回移動無料相談会(支
部事務所、山県市役所、瑞穂
市総合センター、本巣市役
所糸貫分庁舎)

7月18日

第1回研修委員会

7月23日

巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

7月26日

巡回相談(大垣市職員会館)

中濃支部

7月9日

巡回相談(関市総合福祉会
館)

7月12日

新規入会者事務所調査
入会審査会

7月19日

新規入会者事務所調査
入会審査会

飛騨支部

7月11日

流通広報委員会

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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜北支部】

(1) 5033 31. 4. 24	丸 永 建 設 (株)	永 井 秀 樹	永 井 美 里	058-233-0200 058-232-1143	岐阜市且島5-12-11	502-0926
-----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	--------------	----------

【西濃支部】

大(1)9118 29. 2. 1	(株) J I コンサルティング 大垣オフィス	武 藤 功 史 (長 尾 明 裕)	長 尾 明 裕	0584-77-3271 0584-77-3273	大垣市楽田町2-10-1 ボヌールメゾンみかさ1A号室	503-0008
----------------------	----------------------------	----------------------	---------	------------------------------	--------------------------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜南	は ち 企 画 (株)	塚 田 三 夫	羽島市福寿町間島3-90-2	廃 業	19
岐阜北	(株) ノ ー ス グ ロ リ ア	北 川 雅 子	岐阜市早田大通1-10	期 間 満 了	29
西 濃	勝 野 不 動 産 事 務 所	勝 野 涉	揖斐郡池田町八幡823-1	死 亡	52
中 濃	(株) 佐 合 木 材 Refine可茂支店	佐 合 隆 治	可児市今渡2107-5	廃 止	60
中 濃	蛭 ケ 野 商 事	山 畑 宗 雄	郡上市高鷲町ひるがの4670-3041	廃 業	63
東 濃	(株) 日 恵	瀬 辺 良 昭	恵那市長島町正家1058-3	廃 業	79

変 更 事 項 (7 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜流通営業所	代 表 者	山本保明	大野照雄	10
岐阜中	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜賃貸営業所	代 表 者	山本保明	大野照雄	10
		専任取引士		市橋卓也	
岐阜中	大 和 ハ ウ ス 工 業 (株) 岐阜支社	専任取引士	江口秀世・織田将嗣・ 向井洋・恵木翔太	佐藤政信・高野純一・ 酒井孝育・丹羽貴大・ 市毛克典	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	所 在 地	〒509-0147 各務原市鵜沼川崎町2-85	〒504-0971 各務原市川崎町2	21
岐阜南	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜東賃貸営業所	代 表 者	山本保明	大野照雄	22
		政令使用人	大橋正夫	岡本和之	
		専任取引士	大久保壽豊	岡本和之・丹羽真	
岐阜南	タ マ ホ ー ム (株) 各務原店	政令使用人	井川竜徳	永田智也	22
		専任取引士	井川竜徳	永田智也	
岐阜南	内 藤 建 設 (株) 各務原営業所 (NAI TOHOME)	専任取引士		堀良光	23

岐阜南	大丸開発(株)	専任取引士	平田一		25
岐阜北	(株)丸神不動産	専任取引士		神山達也	30
岐阜北	タマホーム(株) 瑞穂店	専任取引士	永田智也	井川竜徳	33
岐阜北	(株)チェックハウス 北方店	専任取引士		上田光美	36
西濃	積和不動産中部(株) 岐阜西賃貸営業所	代表者	山本保明	大野照雄	39
西濃	(株)明星	専任取引士		戸川和洋	41
西濃	(株)夢のおてっだい 住宅情報モール大垣店	政令使用人	山口正樹	高橋滉人	—
中濃	(株)佐合木材	専任取引士	林秀哉	岡村信介	58
中濃	(株)ワタケン・ホーム	専任取引士		石井桂子	59
中濃	すみれリビング(株) 可児店	専任取引士		福井正	60
東濃	陶都信用農業協同組合	代表者	水田修	可知井実	74
東濃	アイズエステート(株)	F A X	0573-66-8841	0573-64-8149	76
東濃	宮島建設(株)	専任取引士		安保信也	77
東濃	陶都信用農業協同組合 ふれあいパーク浅野店	代表者	水田修	可知井実	80

※ 頁の欄は、「平成30・31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
西濃	勝野不動産事務所	勝野 渉	勝野 渉	本人	令和元年7月11日

「ハトマークサイト(全宅連統合サイト)」を活用しましょう!!

「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、会員の方が登録した物件を消費者の方が自由に検索することができます。会員の方は無料で利用(物件登録)できますが、インターネット接続環境とID・パスワードの発行が必要となり、初回に限り利用申込みが必要となります。

利用申込み、操作方法等のお問合せは、協会本部事務局までお願いします。(TEL058-275-1551)

※ 現在ご利用中の会員の方は、新たに申し込む必要はございません。

◎ ハトマークサイトで出来ること

- ・登録した物件を、「中部レイズ」にも登録することができます。
- ・公開した物件は、(公財)不動産流通推進センターが運営するサイト「不動産ジャパン」※にも自動的に公開されます。
※ 「不動産ジャパン」とは、関係4団体(全宅・全日・FRK・全住協)の物件広告サイトを一元化したサイトです。
- ・登録した物件を、一般消費者向けアットホームサイト、アットホーム提携サイト等に有料で公開することができます。
- ・自社会員情報から、自社ホームページにリンクを設定することができます。
- ・登録した自社物件の店頭用リーフレットが作成できます。



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>

令和元年7月31日現在
所属会員 1,120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 山本 武久
（編集責任者）
情報提供委員長 白井 博幸