

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.516  
令和元年12月15日発行



## おもな内容

令和元年度「宅地建物取引士資格試験」合格発表……	2
おとり広告の禁止に関する注意喚起等について……	3
犯罪収益移転防止のためのハンドブック【第3版改訂版】について……	3
「景品規約施行規則」の一部改正について……	4
印紙税の非課税措置について……	4
9月新設住宅着工……	5
「登録実務講習」実施機関のお知らせ……	6
(公財)不動産流通推進センターからのお知らせ……	6
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

## 令和元年度「宅地建物取引士資格試験」合格発表

(一財)不動産適正取引推進機構は、令和元年度宅地建物取引士資格試験の合格者を12月4日(水)に発表しました。

今年度の合否判定基準は、50問中35問以上正解した者(登録講習修了者は45問中30問以上正解した者)とされ、合格率は17.0%で、前年度の合格率15.6%より1.4ポイント上昇し、合格者数は3万7,481名(対前年度4,121名増、対前年度比12.4%増)でした。

合格者の概要は、男性が2万4,188名(合格率16.3%)、女性が1万3,293名(合格率18.5%)、うち、登録講習修了者の合格者は1万1,838名(合格率22.9%)でした。

岐阜県の合格者数は、377名(男性247名、女性130名)で、前年度より54名増加しました。合格率は17.6%で、うち、登録講習修了者の合格者は81名で、合格率は22.9%でした。

### <正解番号>

問1① 問2④ 問3① 問4④ 問5②  
 問6② 問7① 問8② 問9④ 問10①  
 問11③ 問12④ 問13③ 問14③ 問15④  
 問16① 問17④ 問18② 問19③ 問20①  
 問21① 問22③ 問23② 問24④ 問25③  
 問26④ 問27① 問28④ 問29③ 問30④  
 問31① 問32④ 問33③ 問34② 問35④  
 問36② 問37③ 問38② 問39③ 問40②  
 問41① 問42① 問43② 問44③ 問45①  
 問46① 問47④ 問48② 問49③ 問50④

### 令和元年度宅地建物取引士資格試験実施結果

都道府県	受験者数	合格者数	合格率	都道府県	受験者数	合格者数	合格率
北海道	6,261	908	14.5%	滋賀県	1,870	292	15.6%
青森県	903	131	14.5%	京都府	4,625	788	17.0%
岩手県	1,125	150	13.3%	大阪府	19,482	3,302	16.9%
宮城県	4,111	599	14.6%	兵庫県	9,392	1,599	17.0%
秋田県	633	92	14.5%	奈良県	1,935	321	16.6%
山形県	876	143	16.3%	和歌山県	824	128	15.5%
福島県	2,185	276	12.6%	鳥取県	404	64	15.8%
茨城県	3,117	501	16.1%	島根県	637	111	17.4%
栃木県	2,131	304	14.3%	岡山県	2,297	376	16.4%
群馬県	2,183	334	15.3%	広島県	4,112	664	16.1%
新潟県	2,083	342	16.4%	山口県	1,478	268	18.1%
山梨県	877	129	14.7%	徳島県	739	100	13.5%
長野県	2,127	298	14.0%	香川県	1,183	198	16.7%
埼玉県	15,468	2,773	17.9%	愛媛県	1,479	192	13.0%
千葉県	12,572	2,154	17.1%	高知県	634	107	16.9%
東京都	45,739	8,716	19.1%	福岡県	10,689	1,575	14.7%
神奈川県	20,296	3,539	17.4%	佐賀県	907	135	14.9%
富山県	993	170	17.1%	長崎県	1,303	206	15.8%
石川県	1,388	233	16.8%	熊本県	2,327	328	14.1%
福井県	669	116	17.3%	大分県	1,418	230	16.2%
<b>岐阜県</b>	<b>2,137</b>	<b>377</b>	<b>17.6%</b>	宮崎県	1,032	147	14.2%
静岡県	4,774	767	16.1%	鹿児島県	1,973	250	12.7%
愛知県	12,180	2,285	18.8%	沖縄県	3,494	474	13.6%
三重県	1,735	289	16.7%	<b>合計</b>	<b>220,797</b>	<b>37,481</b>	<b>17.0%</b>

## おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

今般、国土交通省より全宅連を通じて、広告の適正化等について注意喚起等の通知がありましたのでお知らせします。

1. 顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法第32条の規定により禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）  
また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法第5条第3号（同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」）及び不動産の表示に関する公正競争規約第21条においても禁止されているところです。
2. 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や突然の雨漏りが生じた等を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当します。
3. 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を継続して掲載することや、広告掲載当初から成約済みの物件を掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
4. また、他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実際には存在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当します。
5. 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。  
特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。

## 宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック【第3版改訂版】について

（公財）不動産流通推進センターにおいて、平成30年11月30日施行、令和2年4月1日施行の犯罪収益移転防止法施行規則改正に対応した「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック【第3版改訂版】（PDF）」が作成され、同センター「犯罪収益移転防止法等連絡協議会」のホームページ（<https://www.retpc.jp/shien/maneron>）に掲載されましたのでお知らせします。

### 「犯罪収益移転防止法施行規則」改正の概要（平成30年11月30日公布）

#### 【平成30年11月30日施行】

効率的な本人確認ができるよう、「オンラインで完結する本人確認方法」が新たに認められました。

#### 【令和2年4月1日施行】

非対面の本人確認方法のうち、顧客に転送不要郵便を送付する方法及び本人限定受取郵便を送付する方法について、本人確認書類を顔写真付きの書類に限定する等とされました。

## 「景品規約施行規則」の一部改正について

令和元年11月13日付で「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約施行規則」の一部が改正され、同日付で施行されましたのでお知らせします。

今回の改正では、第1条第2項第5号の字句修正の他、第5条第2号の取引価額に「当該賃貸借契約を締結する前に、一定期間契約を継続した後に賃借人に景品類を提供する旨告知して、当該一定期間経過後に景品類を提供する場合は、この費用に、当該契約締結から一定期間に当該賃借人が支払うべき費用を加えることとする。」の字句が追加されました。

変更内容の詳細は、不動産公正取引協議会連合会ホームページ([http://www.rftc.jp/webkanri/kanri/wp-content/uploads/2019/11/20191113-k\\_kisoku-henkou.pdf](http://www.rftc.jp/webkanri/kanri/wp-content/uploads/2019/11/20191113-k_kisoku-henkou.pdf))をご覧ください。

## 印紙税の非課税措置について

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方（被災者）が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられています。

今般、下記が当該非課税措置の対象となる自然災害として適用となりましたのでお知らせします。

災害発生日	被災者生活再建支援法適用「自然災害」	該 当 区 域
元・9・9	令和元年台風15号から10月25日の大雨までの一連の災害（注）	・千葉県（県内全域）
元・10・12	令和元年台風19号による災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岩手県宮古・釜石・久慈市・下閉伊郡山田町</li> <li>・群馬県富岡市・吾妻郡嬭恋村</li> <li>・新潟県東蒲原郡阿賀町</li> <li>・山梨県上野原市</li> <li>・埼玉県（県内全域）</li> <li>・東京都大田区・八王子・あきる野市・西多摩郡日の出町・檜原村</li> <li>・神奈川県川崎・相模原市</li> <li>・静岡県伊豆市</li> </ul>

※ 自然災害とは、被災者生活再建支援法第2条第2号の政令で定める自然災害をいいます。

(注) 千葉県では、10月15日に、令和元年台風第15号から台風第19号までを一連の災害として、県内全域に被災者生活再建支援法を適用したが、同県はこれを見直し、令和元年台風第15号から10月25日の大雨までを一連の災害として同法を適用することとされました。

○ ご不明な点や詳細につきましては、最寄りの税務署にお問合せください。

# 9月新設住宅着工

国土交通省がまとめた9月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比14.1%増の2万4,029戸と4カ月連続の増加となったものの、持ち家が同3.5%減の2万4,008戸と2カ月連続の減少、貸家でも同16.8%減の2万9,414戸と13カ月連続の減少となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同4.9%減の7万7,915戸と3カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同1.0%減の641万2千㎡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0.7%増の89万7千戸となり、3カ月ぶりの増加となった。

持ち家では、民間資金分が同3.6%減の2万1,407戸と2カ月連続の減少、公的資金分でも同2.8%減の2,601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16.6%減の2万6,629戸と28カ月連続の減少、公的資金分でも同18.5%減の2,785戸と4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34.6%増の1万2,022戸と2カ月連続の増加、戸建て住宅でも同0.1%増の1万1,889戸と4カ月連続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、持ち家が同16.8%減の422戸と2カ月連続の減少、貸家が同16.1%減の291戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同2.9%減の136戸と4カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同16.7%減の849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、分譲住宅が同21.5%増の1万2,444戸と増加となったものの、持ち家が同10.2%減の4,735戸、貸家でも同16.7%減の1万467戸と減少となったため、首都圏全体では同1.5%減の2万7,821戸となった。

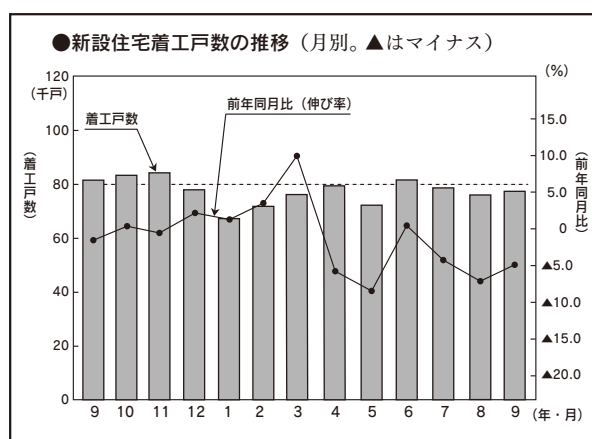
中部圏では、分譲住宅が同3.0%増の2,264戸と増加となったものの、持ち家が同1.8%減の

3,446戸、貸家でも同21.9%減の3,065戸と減少となったため、中部圏全体では同9.0%減の8,790戸となった。

近畿圏では、持ち家が同7.6%増の3,290戸、分譲住宅でも同12.7%増の4,337戸と増加となったものの、貸家が同22.8%減の4,174戸と減少となったため、近畿圏全体では同5.5%減の1万1,852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7.4%減の3,417戸、貸家が同3.7%減の7,057戸、分譲住宅でも同22.3%減の366戸と減少となったため、全体では、同5.8%減の1万914戸と2カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同3.6%減の2,694戸、貸家が同8.2%減の5,971戸、分譲住宅でも同5.9%減の1,210戸と減少となったため、全体では、同6.9%減の9,881戸と6カ月連続の減少となった。



## 「登録実務講習」実施機関のお知らせ

### ◎「登録実務講習(2年以上の実務経験を満たすための講習)」とは

宅地建物取引士資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要となります。

実務経験が2年に満たない方は、宅建業法第13条の16第1号に基づき、国土交通大臣の登録を受けた講習実施機関が行う「登録実務講習」を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者」と同等以上の能力を有する者」と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物士資格の登録要件を満たすことができます。

実務経験のある方の実務経験期間算定等については、試験受験地である都道府県庁の担当窓口にご確認ください。

### ☆「実施機関」等

国土交通省の登録を受けた「登録実務講習」の実施機関は、令和元年10月9日現在、全国で18機関ありますが、講習の受講申込期間、実施日時、受講料等はそれぞれの講習実施機関によって異なりますので、各講習実施機関にお問い合わせください。

なお、講習実施機関の追加、廃止等については、国土交通省ホームページ内「宅地建物取引士の登録について([http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000251.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000251.html))」において随時お知らせされます。

## (公財)不動産流通推進センターからのお知らせ

### 「公認不動産コンサルティングマスター」登録制度の変更について

平成27年4月1日に告知された通り、令和2年4月1日より、「公認不動産コンサルティングマスター」の登録制度が変更になります。

公認不動産コンサルティングマスター認定の有効期限を経過されている方は、令和2(2020)年3月31日までに更新の手続きが完了しない場合、登録が抹消されます。登録の継続を希望される方は、令和2年3月末までは、更新要件を2つ充足し更新手続きを行うことで、登録を継続することができます。

更新の手続きを行わずに令和2(2020)年3月31日を経過すると、自動的に登録が抹消されます。

### 【問い合わせ先】

(公財)不動産流通推進センター コンサルティング係

TEL 03-5843-2079 平日 9:30~16:00



## 岐阜県 暴力追放だより

**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)

1月～2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
1月17日(金)	岐阜産業会館	2月6日(木)	岐阜産業会館
1月28日(火)	大垣市民会館		

※ 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



今回は、身近な法律相談として「改正相続法」について、既に一部が施行されておりますのでお話しします。

1. 親族が亡くなられた場合、相続人が何名かいても相続人1人が裁判上の手続きを経ずに遺産である預貯金を一定額引き出せる制度を知っていますか
2. 1.と関連して遺産である預貯金債権について遺産分割がまとまる前の時点で裁判所に仮分割を求めることができることを知っていますか
3. 相続人でなくても療養看護するなどして財産の維持管理に貢献した親族は寄与料を相続人に対して請求できることを知っていますか

### 1. について

以前は、相続人が何名かいる中でも亡くなられた親族の預貯金債権は可分であるとして、法定相続分について単独で引き出せる余地がありましたが、平成28年12月19日の最高裁判決にて、預貯金についても他の遺産と同じ処理とするとされ、原則全員の合意がなければ引き出せないことになりました。

一方で改正相続法にて預貯金債権の額の3分の1につき、払戻しを求める者の法定相続分を乗じた額を単独で引き出せることになりました(令和元年7月1日施行)。裁判上の手続きをとらずに行うことができます。但し、金融機関ごとの上限として150万円までと定められました。

[計算式]

相続開始時の預貯金債権の額(口座基準) × 1 / 3 × 当該払戻しを求める相続人の法定相続分 = 単独で払戻しをすることができる額

### 2. について

預貯金債権の仮分割を求めて裁判所に仮処分の申し立てを一定の要件にて行うことができます。遺産分割の調停又は審判の申立をした申立人又は相手方が、相続財産に属する債務の弁済、相続人の生活費の弁済など家庭裁判所が遺産に属する預貯金債権を行使する必要がある場合に許容され、他の共同相続人の利益を害さない限り、認められるとされています。

具体的な審査の内容については、個別具体的な事件を担当する裁判官の判断に委ねられますが、一般に、預貯金債権については、その取得を希望する共同相続人が多いと考えられることから、当該預貯金債権の額に申立人の法定相続分を乗じた額の範囲内に限定するのが相当であるとされています。

また、仮処分の申し立てをした者が生前に贈与を受けるなどの多額の特別受益がある場合には、他の共同相続人の具体的な相続分を侵害することがないように、さらにその額を限定すべきことになるものと考えられます。

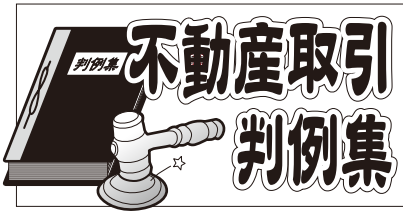
### 3. について

改正前民法では、例えば、相続人の妻が夫の父(被相続人)の療養看護に努め、被相続人の財産の維持又は増加に寄与した場合であっても、相続人でない妻が寄与分を主張したり、あるいは何らかの財産の分配を請求することはできませんでした。これまでは夫(相続人)の寄与分の中で妻の寄与行為を考慮することで解決を図っていましたが、夫が夫の父より先に死亡した場合、妻の寄与行為を考慮できなくなることから不公平な結果が生じていました。

そこで改正相続法では、妻(相続人ではない親族)が夫の父(被相続人)の療養看護に努めるなどの貢献を行った場合、貢献した者に対して一定の財産を分け与えることが夫の父(被相続人)の推定的意思に合致する場合も多いと考えられることから、相続人ではない被相続人の親族が、相続人に対してその貢献に応じた額の金銭(特別寄与料)の支払いを請求することができる制度が新設されました。この制度は、令和元年7月1日から施行されています。

以上





買主である宅建業者が、土地購入の決済後に隣地への擁壁越境が判明し、その解消を隣地所有者から要望され、擁壁の撤去・築造工事の費用負担は、隠れたる瑕疵により生じたものとし、その費用の請求を求めた事案において、売主である宅建業者に対して越境は、隠れたる瑕疵にあたる認められたものの、擁壁の撤去・築造は過剰な対応であるとして買主の請求は棄却された事例

(東京地裁 平成27年1月15日判決 棄却)

### 【事案の概要】

平成24年2月18日、Y(売主・宅建業者)は前所有者から、土地(以下「本件土地」という。)及び私道持分の一部を代金5000万円で買う旨の売買契約を締結した。本件土地は高台に存し、敷地内には昭和56年頃に築造された北側隣接地へ約2.5m下がった擁壁が設置されていた(以下、この擁壁を「本件擁壁」という)。

同年12月27日、Yは、X(買主・宅建業者)との間で、本件土地及び私道持分の一部について、代金5600万円で売却する旨の売買契約を締結した(以下「本件売買契約」という)。本件売買契約の特約第3条では、「買主は、本物件について東南側隣接地からの門塀の越境があることを確認し、現状のまま引渡しを受けるものとします」と定められていた。

平成25年2月15日、Yは、本件土地をXに引き渡した。

同年3月18日から21日までの間、Xは、株式会社Aに依頼して、本件土地の地盤改良工事を行った。

X側(同年4月4日、同月23日、同年9月11日)とY側(同年5月29日)で実施された測量により本件擁壁の下部が北側隣地の境界との中央付近で最大2cm程度の越境が確認された(以下「本件越境部分」という)。

同年6月12日、その測量結果に伴い北側隣地の所有者は、本件擁壁の越境を解消するため、擁壁のやり替えを要望し、その費用は、所有者であるXの責任と負担でお願いする旨の要望書をXは受け取った。

同年8月26日から9月20日までの間にXは、株式会社Aに依頼して、本件擁壁の解体工事を行い、その後、新たな擁壁を築造した。

土地の買主であるXが、土地の北側にあった擁壁の下部が隣地に越境しており、越境を解消するために実施した擁壁の撤去・築造工事の費用負担が、隠れたる瑕疵により生じたものとし、Yに対し、債務不履行責任又はYの瑕疵担保責任に基づき、金1333万円余の賠償金(擁壁の撤去・築造工事の費用等)の支払いを求めた。

### 【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

#### 1. 本件擁壁の越境の有無について

Yは、本件土地を購入した際、本件擁壁が北側隣地へ越境していたことは否認し、越境が生じたのは、本件土地の引渡し後に行われたXの地盤改良工事によるものである旨主張したものの、Y側で実施した測量によって越境の可能性を示す結果が出ていること、Xの地盤改良工事は、土木工学上の知見を踏まえた裏付け証拠として存しないことにより、本件売買契約の締結時には、本件擁壁の越境が存在していたものと認められる。

#### 2. 債務不履行の有無について

本売買契約は、現状有姿売買であり、契約書の特約第3条については、本件売買契約の締

時にXとYが相互に明確に認識できた本件土地への門扉越境物について確認し、Yが本件土地を現状のまま引き渡せば足りることを定めた趣旨の条項と解するのが相当であるから、Yは、本件擁壁の越境につきXに対して債務不履行責任を負うものではない。

### 3. 隠れた瑕疵の有無について

土地の売買において、その目的物である土地の隣地に越境する物が存在しないことは、通常備えるべき性質であるといえるから、本件擁壁の越境は「瑕疵」に当たる。

そして、本件擁壁の越境の状況についてみると、本件越境部分はごくわずかな越境であったため、目視による確認で認識し得るものではなく、測量をしなければ発見できないものであったことからすれば、本件擁壁の越境は「隠れた瑕疵」に当たるといえるべきである。

### 4. 損害について

本件越境部分は、ごくわずかな越境にとどまり、北側隣地を使用する上で特に妨げにならず、また、本件擁壁は、本体に破損等は生じておらず、北側隣地に危険を及ぼすような状況にもなかつた。また、本件擁壁の撤去及び新たな擁壁の築造には、Yによる試算でも金700万円を超えるほどの多額の工事費用を要するものであった。

今回、北側隣地の所有者から越境の解消を求められたにせよ、Xが本件擁壁を撤去して新たな擁壁を築造したことは明らかに過剰な対応であり、専ら転売のためにしたものといわざるを得ないから、そのために要する工事費用については損害であるとは評価できないか、損害といえるにしても、本件土地に隠れた瑕疵があったこととの間に相当因果関係があるとは認められない。Xが損害として主張する諸費用は、信頼利益には当たらないといえるべきであり、Yの瑕疵担保責任に基づくXの損害賠償請求は否定するのが相当である。

### 【まとめ】

本件は、軽微な越境と判断された擁壁の撤去・築造は、過剰な対応であり、専ら転売のための工事とされ、買主宅建業者の請求が棄却された事例である。

しかし、そもそも本件の問題点としては、売主は、仲介業者を介して土地を購入しているものの、隣地越境が疑わしいまま安易に転売したところにも問題があったと思われる。

宅建業者である売主としては、不動産の売却をする際、土地を1つの商品と考え、事前にできる限り物件調査など行い、事前に是正できる部分は是正し、安心して取引できる商品として販売するのが望ましい。

なお、他に売主及び仲介業者が、契約書上、瑕疵担保責任の期間制限や免責特約を設けたにも係わらず、越境の事実を知っていたのに不告知であったとし、買主の損害賠償請求が認められた事例(東京地判 平25・1・31)も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

- 1 1月1日  
・不動産公正取引協議会連合会通常総会  
金沢市:山本会長出席
- 1 1月6日  
・第2回県下統一研修会(西濃地域)
- 1 1月7日  
・中部圏不動産流通機構総務・財務委員会  
名古屋市:瀬上常務理事出席
- 1 1月13日  
・第2回県下統一研修会(飛騨地域)
- 1 1月14日  
・全宅連常務理事会  
東京:山本会長出席
- 1 1月15日  
・第6回法定講習会  
・宅建ぎふVol.515発行
- 1 1月18日  
・中部地区連絡協議会役員合同会議
- 高山市:山本会長、林副会長、瀬上常務理事、  
加納事務局長、磯西・吉益職員出席
- 1 1月20日  
・第2回県下統一研修会(東濃地域)
- 1 1月21日  
・中間監査会  
・弁護士相談
- 1 1月25日  
・第2回県下統一研修会(岐阜地域)
- 1 1月26日  
・全宅連・全宅保証第2回理事会  
東京:山本会長、加納事務局長出席
- 1 1月27日  
・全宅管理第2回理事会  
東京:東常務理事出席
- 1 1月28日  
・第3回総務・財務合同委員会

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

- 1 1月5日  
IT研修会
- 1 1月12日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月13日  
第3回人材育成委員会
- 1 1月19日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月25日  
第1回空き家対策委員会
- 1 1月27日  
第1回役員・地区委員合同  
会議

## 岐阜南支部

- 1 1月6日  
巡回相談(各務原市役所)
- 1 1月7日  
IT研修会
- 1 1月20日  
巡回相談(羽島市役所)  
第6回正副支部長・総務委  
員長会議
- 1 1月26日  
巡回相談(岐阜市役所)  
第3回幹事会

## 岐阜北支部

- 1 1月5日

## 巡回相談(岐阜市役所)

- 1 1月7日  
第4回幹事会
- 1 1月14日  
第3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、北方町コ  
ミュニティセンター)
- 1 1月21日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会
- 1 1月29日  
IT研修会

**西濃支部**

- 1 1月1日  
無料相談会(大野町役場)
- 1 1月2日  
無料相談会(ハートピア安八)
- 1 1月13日  
無料相談会(海津市文化センター)
- 1 1月15日  
中間監査会
- 1 1月20日  
無料相談会(養老中央公民館)
- 1 1月24日  
無料相談会(揖斐川町地域交流センター)

**中濃支部**

- 1 1月5日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会
- 1 1月6日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会
- 1 1月8日  
中濃地域各市町村との意見交換会
- 1 1月12日  
巡回相談(関市総合福祉会館)
- 1 1月14日  
支部研修会
- 1 1月19日  
巡回相談(美濃加茂市生涯

## 学習センター)

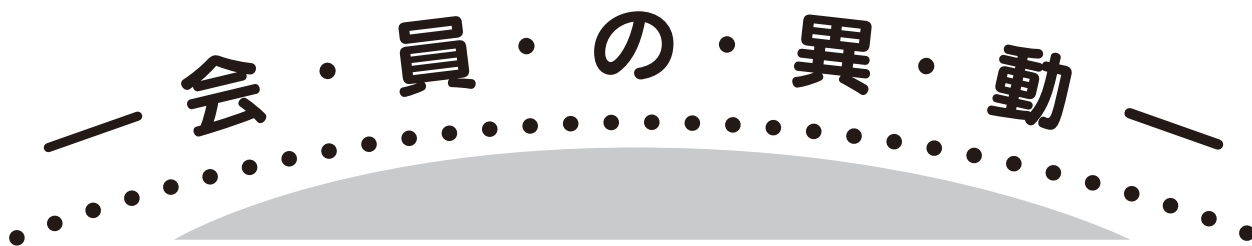
- 1 1月28日  
I T研修会

**東濃支部**

- 1 1月21日  
巡回相談(多治見・瑞浪・恵那・中津川市役所、セラトピア土岐)

**飛騨支部**

- 1 1月27日  
三役会
- 1 1月29日  
第3回役員会



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

**【中濃支部】**

(1) 5048 1. 9. 30	㈱サンエイ不動産	奥村 知 広	奥村 知 広	0574-63-2399 0574-63-2393	可児市広見1302-8 サンエイタウン2-A	509-0214
(1) 5051 1. 10. 28	令和不動産㈱	矢 嶋 保 代	武 市 辰 次	0574-53-2304 0574-53-2304	加茂郡川辺町中川辺62-2	509-0304

**会員権承継**

支 部	免許番号	商 号	代 表 者 (政令使用人)	専任取引士	電話番号 FAX番号	頁
中 濃	旧： (13) 1652 新： (1) 5050	旧：中 濃 不 動 産 新：(株) 中 濃 不 動 産	塚 原 浩 江	塚 原 浩 江 原 純 子	0575-22-2143 0575-22-2574	54
	事務所所在地	〒501-3902 関市弥生町1-3-25				

**退 会 者**

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(有) ハ ウ ス 小 島	小 島 啓 子	羽島郡笠松町北及1782-3	廃 業	26
中 濃	(有) 晃 誠	栗 山 貴 稔	加茂郡坂祝町酒倉2008	廃 業	64

## 変更事項（11月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) カチタス 岐阜店	政令使用人	磯部諭	西脇名津美	9
		専任取引士	磯部諭		
岐阜中	(有) 共栄住宅	代 表 者	高橋光雄	高橋秀郎	9
		専任取引士	高橋光雄	高橋秀郎	
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	加藤直己		9
岐阜南	(株) グッドスピード	所 在 地	〒500-8282 岐阜市茜部大川1-64-1	〒500-8282 岐阜市茜部大川1-63-1	16
岐阜南	(株) A R T X さくや	商 号	(有) さくや	(株) A R T X さくや	16
岐阜南	宮 本 建 設 (株)	政令使用人	金弘碩		18
		専任取引士	金弘碩		
岐阜南	協 和 建 設 (株)	専任取引士	篠田憲明		21
岐阜北	(株) ア ル ミ ッ ク 岐阜長良営業所	専任取引士		今井直哉	28
西 濃	(株) カチタス 大垣店	政令使用人	西脇名津美	森一樹	38
西 濃	夢ハウス・のぞみ(株)	政令使用人	小倉舞子	河村元繁	52
		専任取引士	小倉舞子	河村元繁	
中 濃	(株) ドリームホーム	専任取引士	佐藤一真		55
中 濃	岐 阜 ホ ー ム	所 在 地	〒501-3752 美濃市松栄町5-62	〒501-3701 美濃市143	57
東 濃	オリエンタル商事(株)	F A X	0572-23-4938	0572-25-4172	74
東 濃	(株) プ ラ イ ズ	所 在 地	〒509-9132 中津川市茄子川1984-67 2F	〒509-7201 恵那市大井町2087-244	—
		T E L	0573-67-7711	0573-59-8881	
		F A X	0573-67-7733	0573-59-8882	
東 濃	愛岐木材住建(株)	専任取引士		近藤史彦	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
東 濃	早 川 建 築 (株)	早川 和男	早川 純子	母	令和元年11月10日
中 濃	和 幸 住 宅	土屋 幸四郎	土屋 芳朗	父	令和元年11月22日

## 事 務 局 だ よ り

### 本部事務局・支部事務所の年末年始業務のお知らせ

12月27日(金) 仕事納め(館内清掃)

12月28日(土)～1月5日(日) 休日

1月6日(月) 仕事始め



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11月30日現在  
所属会員 1,115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