

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.527
令和2年11月15日発行



おもな内容

令和2年度 宅地建物取引士資格試験(10月実施分) …	2
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の 施行等について……………	3
家賃支援給付金の申請手続等について……………	3
8月新設住宅着工……………	4
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について…	5
令和3年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言について…	6
令和2年度「第2回県下統一研修会」研修動画の公開について…	7
半田市公売情報のお知らせ……………	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

令和2年度 宅地建物取引士資格試験(10月実施分)

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により実施が危ぶまれた中、令和2年度の宅地建物取引士資格試験が、10月18日(日)に全国で行われました。

指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構が発表した速報値では、全国における受験者数は、16万8,943名(受験率は82.7%)でした。

なお、受験者の内訳は、一般受験者が12万3,450名(受験率80.6%)、登録講習修了者が4万5,493名(受験率89.1%)でした。

また、受験申込者が試験会場の収容人数を上回った本県を含む1都2府8県では、12月27日(日)に追加試験が実施されます。



岐阜県では、受験申込者数2,133名(10月実施分)中1,785名(受験率83.7%)が受験し、一般受験者会場の岐阜大学が1,452名(受験率82.5%)、登録講習修了者会場の岐阜産業会館が333名(受験率89.3%)でした。

10月実施分の合格発表は12月2日(水)で、岐阜県では宅建協会の本部・支部の他、岐阜県都市建築部建築指導課に合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号が掲示され、合格者には合格証書が送付されます。

また、同日の午前9時30分から(一財)不動産適正取引推進機構のホームページ(<http://www.retio.or.jp>)にも掲載されます。

令和2年度「宅地建物取引士資格試験(10月実施分)」都道府県別受験状況(速報)

都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)	都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)
北海道	7,313	5,965	81.6	滋賀県	2,185	1,793	82.1
青森県	1,036	819	79.1	京都府	2,117	1,885	89.0
岩手県	1,034	897	86.8	大阪府	11,894	10,343	87.0
宮城県	4,707	3,728	79.2	兵庫県	11,154	9,077	81.4
秋田県	788	662	84.0	奈良県	1,584	1,333	84.2
山形県	1,008	834	82.7	和歌山県	1,019	838	82.2
福島県	2,402	1,980	82.4	鳥取県	524	433	82.6
茨城県	3,635	2,922	80.4	島根県	667	546	81.9
栃木県	2,488	1,996	80.2	岡山県	2,814	2,233	79.4
群馬県	2,371	1,928	81.3	広島県	4,831	3,919	81.1
新潟県	2,420	1,944	80.3	山口県	1,656	1,357	81.9
山梨県	1,017	807	79.4	徳島県	913	733	80.3
長野県	2,349	1,948	82.9	香川県	1,483	1,244	83.9
埼玉県	11,660	9,876	84.7	愛媛県	1,759	1,435	81.6
千葉県	7,428	6,471	87.1	高知県	765	616	80.5
東京都	34,390	28,648	83.3	福岡県	9,744	8,194	84.1
神奈川県	21,650	17,861	82.5	佐賀県	1,089	873	80.2
富山県	1,193	963	80.7	長崎県	1,509	1,262	83.6
石川県	1,240	1,065	85.9	熊本県	2,719	2,223	81.8
福井県	794	635	80.0	大分県	1,588	1,271	80.0
岐阜県	2,133	1,785	83.7	宮崎県	1,176	958	81.5
静岡県	5,420	4,406	81.3	鹿児島県	2,314	1,897	82.0
愛知県	14,049	11,359	80.9	沖縄県	4,143	3,348	80.8
三重県	1,991	1,633	82.0	合計	204,163	168,943	82.7

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行等について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（サブリース新法）が令和2年6月19日に公布され、法の一部の規定については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令に基づき12月15日から施行されます。

また、賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律施行令及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則が10月16日に公布され12月15日に施行されます。

これに併せて、国土交通省におきまして、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」について策定するとともに、「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」等が公表されましたのでお知らせします。

詳細につきましては、全宅連ホームページ（<https://www.zentaku.or.jp/news/5613>）をご覧ください。

なお、国土交通省において、ガイドライン等の内容を踏まえたWebによる事業者説明会が開催されます。詳細につきましては、国土交通省ホームページ（https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00003.html）をご覧ください。

○ ガイドラインのポイント

- ・ 不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」に、建設請負や不動産売買の際に契約の勧誘を行う建設業者や不動産業者や、サブリース業者から勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーが該当することが明確化されました。
- ・ 「家賃保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合は、その文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法の規定により家賃が減額され得ることを必ず表示しなければならないこととされました。
- ・ 契約の締結前に、オーナーに対し、契約条件に関わらず借地借家法に基づき家賃が減額され得ること等を書面に記載して説明しなければならないことが明確化されました。

家賃支援給付金の申請手続等について

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業者の方々に対する事業継続については、令和2年度第1次補正予算等により、各種支援策が講じられているところであり、第2次補正予算において、新たに「家賃支援給付金」が創設されています。本件については、全宅連ホームページ（<https://www.zentaku.or.jp/news/5033>）において案内がされていますが、今般、家賃支援給付金の申請手続における書類等の取扱いが下記のとおり明確化され、国土交通省より周知の依頼がありましたのでお知らせします。

詳細につきましては、全宅連ホームページ（<https://www.zentaku.or.jp/news/5615>）をご覧ください。

1. 申請時における提出書類について

自動更新条項がある場合を含め、賃貸借契約書に記載された契約期間が過ぎている場合、所定の様式（※）のほか、賃借人と契約更新時に交わした覚書、更新時の通知、賃料の請求書又は領収書その他の当該契約期間の経過後も賃貸借関係が継続していることを賃貸人が認めていることがわかる書類を添付すれば足りることとされました。ただし、これらの書類は賃貸人又は管理会社等（賃貸借契約書上、管理会社等であることが明らかであるものに限る。）の署名又は記名押印があるものに限られます。

※ 様式5-3：賃貸借契約等証明書(契約書等の契約期間に2020年3月31日又は申請日が含まれていない場合)

2. 申請時における各種様式への記入方法の変更

各種様式を作成する場合、賃貸人については、自署のみならず記名押印であっても有効な書類と認められます。

また、賃貸人のみならず、管理会社等の署名又は記名押印でも足りることとされています。ただし、賃貸借契約書上、管理会社等であることが明らかであるものに限られます。

(参考) 経済産業省「家賃支援給付金に関するよくあるお問合せ」問9、問10

<https://www.meti.go.jp/covid-19/yachin-kyufu/qa.html>

8月新設住宅着工

国土交通省がまとめた8月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比8.8%減の2万1,915戸と13カ月連続の減少、貸家が同5.4%減の2万7,671戸と24カ月連続の減少、分譲住宅でも同15.9%減の1万8,933戸と10カ月連続の減少となったため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同9.1%減の6万9,101戸と14カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同14.6%減の546万6千㎡と13カ月連続の減少となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同1.0%減の81万9千戸となり、先月の増加から再び減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同8.5%減の1万9,575戸と13カ月連続の減少、公的資金分でも同11.1%減の2,340戸と5カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

貸家では、民間資金分が同3.6%減の2万5,448戸と39カ月連続の減少、公的資金分でも同22.1%減の2,223戸と先月の増加から再び減少となったため、全体でも減少となりました。

分譲住宅では、マンションが同7.7%減の

9,377戸と3カ月連続の減少、戸建て住宅でも同22.7%減の9,455戸と9カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみますと、貸家が同9.6%増の206戸と7カ月ぶりの増加となったものの、持ち家が同14.3%減の425戸と5カ月連続の減少、分譲住宅でも同62.5%減の110戸と3カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同24.2%減の741戸と4カ月連続の減少となりました。

三大都市圏をみますと、首都圏では、貸家が同7.5%増の1万1,631戸と増加となったものの、持ち家が同9.0%減の4,664戸、分譲住

宅でも同20.0%減の9,022戸と減少となったため、首都圏全体では同6.4%減の2万5,526戸となりました。

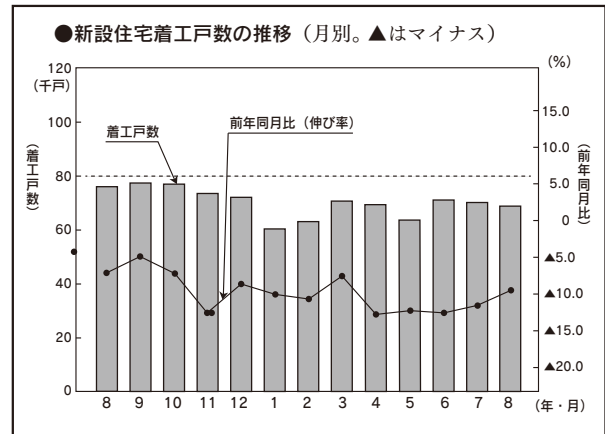
中部圏では、持ち家が同14.9%減の3,043戸、貸家が同20.2%減の2,280戸、分譲住宅でも同23.7%減の1,866戸と全利用関係別で減少となったため、中部圏全体では同17.0%減の7,377戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同9.0%減の2,715戸、貸家が同12.5%減の3,641戸、分譲住宅でも同6.2%減の3,346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9.5%減の9,716戸となりました。

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15.2%減の2,918戸、貸家が同14.8%減の6,191戸、分譲住宅でも同25.9%減の347戸と減少となったた

め、全体では、同14.5%減の9,582戸と5カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同14.5%減の2,328戸、貸家が同15.3%減の4,371戸、分譲住宅でも同27.2%減の778戸と減少となったため、全体では、同16.6%減の7,485戸と17カ月連続の減少となりました。



国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土利用計画法（以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとされています（以下「事後届出制」という。）。

事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、権利取得者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていない者が散見されるなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号又は第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となり得ます。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であります。

つきましては、本制度の趣旨を御理解のうえ、該当する取引を行った場合には、必ず届出を行うようお願いいたします。

令和3年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言について

本会は全宅連と連携して、令和3年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言をとりまとめ、県選出の国会議員に提言活動を行っています。

令和3年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言（概要）

<税制関係>

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- (1) 固定資産税の負担調整措置等の延長及び税額の据え置き措置の創設
- (2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き
- (3) 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長
- (4) 不動産取得税に係る特例措置の延長
- (5) 住宅ローン減税の控除期間の延長措置の適用期限の延長
- (6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

2. 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置の拡充

3. 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の創設

4. 住宅ローン控除等の要件の緩和

- (1) 築年数要件の廃止
- (2) 床面積要件の見直し
- (3) 二地域居住住宅への適用

5. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充

6. 空き家・空き地等を取得した場合の税制特例の創設

7. 総合的な流通課税の見直し

8. 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた固定資産税等の軽減措置の拡充

9. コロナ感染問題を踏まえた十分かつ総合的な対策

<政策関係>

1. 銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止

2. 心理的瑕疵に係るガイドラインの作成

3. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

4. 賃貸の媒介報酬の見直し

5. 空き家所有者に係る税情報の開示

6. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

- (1) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備
- (2) 法定相続情報証明制度

7. 農地法の改善

8. 定期借家制度の改善

9. 不動産登記制度の改善

令和2年度「第2回県下統一研修会」研修動画の公開について

令和2年度「第2回県下統一研修会」の研修動画につきまして、11月下旬に公開を予定しています。研修資料を本誌に同封させていただきますのでご活用ください。

なお、公開日が決定しましたら、改めて会員の皆様へご案内をさせていただきます。

半田市公売情報のお知らせ

恵那市岩村町別荘地を公売します

半田市では愛知県と県内の市町村とで実施する共同公売に参加し、差し押さえをした不動産の公売を行っています。

入札に参加される場合は事前に半田市役所収納課にて、公売保証金の納付等の参加申込が必要となります。参加申込みの詳細等につきましては、収納課までお問い合わせください。

○ 公売物件

	①土地・建物	②土地
所在	岐阜県恵那市岩村町飯羽間字湯平	岐阜県恵那市岩村町飯羽間字湯平
地番	3431番195	3431番145
地目	宅地	山林
地積	141.00㎡	539㎡(持分539分の25)
種類	居宅(平成10年3月14日新築)	
床面積	1階19.87㎡ 2階47.20㎡	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域外にあり、建ぺい率、容積率の指定なし ・②土地は①土地に入る私道として使われるため、①土地・建物と②土地は一体での入札となります。 	

入札に参加される場合は事前に半田市役所収納課にて公売保証金の納付等の参加申込が必要です。参加申込の詳細等につきましては、半田市ホームページ (<https://www.city.handa.lg.jp/shuno/kurashi/zekin/koubai/kyoudoukoubai.html>) 又は、下記までお問い合わせください。

○ 入札日時

令和2年12月1日(火) 13時30分～13時50分

○ 入札場所

愛知県名古屋南部県税事務所 4階会議室

○ お問い合わせ先

愛知県半田市東洋町2-1

半田市総務部収納課 TEL 0569-84-0625

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、近時、最高裁で係争された「ボーナス、退職金、手当等につき正社員とパートなどの非正規労働者との間で格差を設けることが許されるか」についてお話しします。

1. パートやアルバイトの雇用実態について
2. ボーナスや退職金で格差を設けることが許されるか
3. 扶養手当等の手当及び休暇の点で格差を設けることが許されるか

1. について

旧労働契約法20条(現:パートタイム・有期雇用労働法)において有期雇用による不合理な待遇の格差を禁じています。問題は、不合理な待遇格差とは何か、その範囲が問われます。派遣やパートなどの非正規労働者は、今年8月の時点で雇用労働者の4割弱、全国で2070万人にのぼっています。新型コロナウイルスの感染拡大によって経済悪化になり、雇止めや解雇が相次いで昨年より約120万人減少しましたが、「雇用の調整弁」になっている実態が存在します。

2. について

(1) ボーナスにつき

大学のアルバイト秘書だった女性の賞与不支給を巡る訴訟で、2020年10月13日の最高裁第三小法廷は「賞与の性質や支給目的を踏まえ、同条所定の諸事情を考慮し、不合理と評価できるか否かを検討すべき」としました。その上で「教室事務員である正社員と女性の業務の内容、責任の程度を見ると業務内容に共通部分はあるが、女性の業務は相当に軽易とうかがわれる。」として一定の相違は否定できず、またアルバイト職員に配置転換などがないことを理由として、ボーナスにおいて格差が存在することは違法ではないと判決しました。

(2) 退職金につき

東京メトロ子会社の元契約社員(約10年勤務)の退職金不支給を巡る訴訟で、同じ13日の最高裁は「退職金は労務の対価の後払いや継続的な勤務に対する功労報償など複合的な性質を有し、職務を遂行し得る人材の確保や定着を図る目的から正社員と契約社員の業務の内容、責任の程度を見ると業務に共通部分はあるが、正社員は売店で休暇や欠勤で不在の販売員に代わって早番や遅番を担い、複数の店を統轄し、トラブル処理などエリアマネージャー業務に従事することがあった。契約社員は大店業務専従で、一定の相違があったことが否定できない。」などとし、また正社員は、配置転換を命じられる可能性があるなどとして、本件において契約社員に退職金を支給しないことにつき不合理とまで言えないと判決しました。但し、一人の裁判官は、正社員への退職金の性質の一部は契約社員にも当てはまり、売店業務に従事する正社員と非正規社員の職務内容に大きな相違がないことからすれば、非正規の契約社員に退職金を支給しないのは不合理である、と反対意見を述べています。

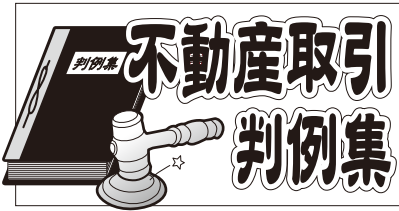
3. について

日本郵便において勤務手当、祝日休等について、契約社員にも正社員と同様に扱われるべきかどうか争われ、これにつき2020年10月15日、最高裁第一小法廷において判決が出ました。

日本郵便においては、郵便事業に関わる社員が約40万人以上いて、その半数が契約社員とされています。最高裁は、扶養手当について「生活保障や福利厚生を図り、継続的な雇用を確保する目的」があると指摘し、こうした趣旨は、契約更新を繰り返して長年働いている原告らにも当てはまり「支給対象にしないのは不合理だ」と述べました。また各種休暇についても継続的な勤務が見込まれる場合は、同じように認めるべきだと判断しました。正社員だけとする合理的な理由はないとしました。

以上のとおり最高裁は係争事案につきボーナス、退職金の格差については、職務の違いが存在するとし、また経営者側の裁量を重視する方向で不合理ではないとし、一方で手当、休暇の格差については、職務が継続している点で正社員と同一であるとして差異が存在するのは不合理であるとしました。

以上



貸主が、連帯保証人に対し、借主の自殺によって被った損害の支払を求めた事案において、貸主の請求した原状回復費は逸失利益において評価されるべきとして、また、賃貸物件の用途・立地等考慮すれば、逸失利益は当初の1年を賃貸不能期間、2・3年は賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当であるとして、請求額が大幅に減額されたうえで、認容された事例

(東京地裁 平成27年9月28日判決 認容)

【事案の概要】

平成21年8月24日、X(原告・貸主)は、A(借主)との間で、所有する総戸数4戸の建物の一室202号室について、賃貸期間2年、賃料月額7万2000円とする賃貸借契約を締結した。また、同日、Xは、Aの配偶者で同居人のBの実父Y(被告・Aの保証人)との間で、Aが同契約に基づき負う債務につき連帯保証契約を締結した。

同月27日、Xは、Aに同室を引き渡した。

平成22年9月8日、Aは、Bと離婚した。

AとBは、離婚に伴い202号室を退去することとなり、Bは、同年9月下旬に別のアパートの賃貸借契約を締結し、Aも、同月29日に別のアパートの賃貸借契約を締結した。

平成22年10月26日、Aは、202号室内で自殺した。

Xは、Yに対し原状回復費分449万円余、逸失利益分374万円余の支払いを求め提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示してXの請求を大幅に減額したうえで認容した。

賃借人は、賃貸借契約に基づき、賃貸借の目的物の引渡しを受けてから、これを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって当該目的物を使用収益すべき義務を負う。

そして、賃貸借の目的物である建物の内部において賃借人が自殺をした場合、かかる事情が知られれば、当該建物につき賃借人となる者が一定期間現れなかったり、適正賃料よりも相当低額でなければ賃貸できなくなることになるものといえるから、当該賃借人が当該建物内において自殺することは、当該目的物の価値を毀損する行為に当たることは明らかであり、賃借人の善管注意義務に違反するものというべきである。

Yは、Aの自殺は賃貸借契約終了後に生じているから、その責任を負わない旨主張するが、Aは202号室の室内に入って自殺していることから、Xに対する202号室の明渡しはまだまだされていないことが認められ、賃借人は、賃貸借の目的物を返還するまでは善管注意義務を負うのであるから、賃貸借契約の終了の有無にかかわらず、Aは善管注意義務の違反を免れないものと解すべきであり、Yの主張は採用できない。

Yは、消費者契約法10条との整合性を踏まえた合理的解釈によれば、Aが室内で自殺したことによって生じる損害についてまで保証するものではないと解すべきであると主張するが、Yは、連帯保証人引受承諾書において、賃貸借契約に基きAが負担する一切の債務について連帯保証人としてその責めを負う旨合意していることが認められるから、Aの善管注意義務違反に基づく損害賠償責任についても含まれるものと解するのが相当であり、この解釈が消費者契約法10条に直ちに違反するものと解することはできない。

Xは、損害金のうち原状回復費について、Aの血痕が室内全体に付着した結果、心理的嫌悪感ないし嫌忌感の発生という心理的損耗が室内全体に発生しており、全面的改装が必要である旨主張するが、Xが主張する心理的損耗は、逸失利益において評価されるべきで、これと重複して原状回復費用相当損害金を認めることはできず、室内の血痕のほとんどが拭き取られているのであるから、全面的な改装が必要であると認めることはできないが、台所床面の一部が、少し赤みがかっている状態にあり、この原因はAの自殺という故意による行為によって生じたものであることに照らせば、8万円余の限度で原状回復費用相当損害金を認めるのが相当である。

Xは、逸失利益については、202号室を賃貸するに当たって、自殺があった事実を賃借人に説明しなければならず、自殺があった物件には心理的嫌悪感ないし嫌忌感が生じるのが通常であるから、賃借人となる者が現れないという期間が少なくとも5年間は生じることは明らかであり、ライブニッツ係数を考慮し374万円余となると主張する。

しかし、心理的嫌悪感、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであること、また、202号室は、単身者ないし2人向けの1Kのアパートであり、その立地は、交通の便も比較的良く利便性も比較的高い物件であることが認められることを考慮すれば、Xの逸失利益については、当初の1年は賃貸不能期間とし、202号室において通常設定されるであろう賃貸借期間である2年間は、賃貸借契約の賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当である。以上によれば、Xの逸失利益は、158万円余となる。

【まとめ】

RETIO判例検索システムで、賃貸借に関する紛争のうち「心理瑕疵」を検索すると、11件中10件は、自殺等を原因とする貸主から逸失利益等を求めた裁判例であるが、これらにおいては、「借主等の賃貸物件内での自殺は、賃貸目的物を毀損する行為にあたり、借主(その相続人)又は連帯保証人は、貸主の損害につき賠償責任を負う」と判断されている。

また、貸主の逸失利益の認定については、建物の種類、用途、周辺環境等を総合的に考慮し決められることとなるが、都心ワンルームでの事例では、逸失利益を本件のように当初1年を賃貸不能期間、その後の2年間は賃料半額程度とする判例が数件見受けられる。

ところで、宅建業者が実務上最も確認したいことは、自殺等があったから、何年間、または何人目の賃借人まで説明する必要があるかということであるが、心理的嫌悪感の消滅する期間は、目的物の用途、構造、周辺環境等により総合的に判断されることから、一律で決められるものではなく、類似の裁判例を勘案しながら対応していく必要がある。

なお、自殺等のあった隣接住戸については、告知義務を否定した裁判例があるので参考とされたい。

(一財)不動産適正取引推進機構「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

- 10月2日
 ・全宅管理理事幹事研修会
 東常務理事出席
- 10月5日
 ・全宅連・全宅保証第2回組織整備入会促進
 特別委員会
 山本会長出席
- 10月7日
 第212回岐阜県都市計画審議会
 土屋常務理事出席
- 10月9日
 全宅連第2回総務財務委員会
 山本会長出席
- 10月12日
 ・テロ対策ネットワーク岐阜定例会
 岐阜市：大橋事務局長出席
- 10月15日
 ・宅地建物取引士資格試験監督員説明会
 ・宅地建物取引士資格試験アルバイト説明会
 ・弁護士相談
 ・宅建ぎふVol.526発行
- 10月18日
 ・令和2年度宅地建物取引士資格試験
 岐阜大学、岐阜産業会館
- 10月27日
 ・東海公取協第2回岐阜地区調査指導委員会
- 10月30日
 ・(公社)中部圏不動産流通機構企画事業委員会
 名古屋市：臼井常務理事出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 10月6日
 巡回相談(岐阜市役所)
- 10月13日
 巡回相談(岐阜市役所)
- 10月14日
 中間監査会
- 10月28日
 第4回幹事(監査)会

岐阜南支部

- 10月7日
 巡回相談(各務原市役所)
- 10月9日
 中間監査会
- 10月13日
 第3回広報情報提供委員会
- 10月20日
 巡回相談(岐阜市役所)

10月21日

巡回相談(羽島市役所)

10月30日

第3回正副支部長会議

岐阜北支部

- 10月5日
 中間監査会
- 10月16日
 入会審査会
- 10月27日
 巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

- 10月11日
 無料相談会(池田町中央公
 民館)
- 10月22日
 入会審査会

10月23日

巡回相談(大垣市役所)

中濃支部

- 10月5日
 入会審査会
- 10月8日
 中間監査会
- 10月13日
 巡回相談(関市総合福祉会
 館)

東濃支部

- 10月1日
 巡回調査
- 10月2日
 巡回調査
- 10月5日
 入会審査会

10月7日
巡回調査
10月9日
巡回調査

10月29日
中間監査会
第3回役員(幹事)会

飛騨支部
10月27日
第4回役員会

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 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜北支部】

(1) 5103 2. 10. 5	株ENON WORK s	山 埴 彩 加	小 林 覚	058-201-6210 058-201-6211	岐阜市旦島5-16-7	502-0926
----------------------	--------------	---------	-------	------------------------------	-------------	----------

【西濃支部】

(1) 5093 2. 8. 27	ア ク テ ィ ス 株	北 村 久 幸	北 村 久 幸	0584-47-5570 0584-47-5580	大垣市南若森町887-1	503-0976
----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	--------------	----------

【中濃支部】

(1) 5102 2. 10. 2	株桜ヶ丘ハウジング	内 藤 雅 行	堀 内 常 子	0574-64-0411 0574-64-0010	可児市皐ヶ丘6-1-3	509-0236
(1) 5098 2. 9. 10	原 建 販 株	原 勇 次	市 村 孝 信	0575-82-3434 0575-82-3461	郡上市白鳥町為真201-78	501-5122

【東濃支部】

(1) 5100 2. 9. 17	美 濃 冷 暖 株	土 本 徳 和	成 瀬 康 元	0572-55-5352 0572-55-5308	土岐市土岐口南町3-25	509-5123
----------------------	-----------	---------	---------	------------------------------	--------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜北	白 木 不 動 産	白 木 福 文	本巢市下真桑1397	廃 業	35
西 濃	八 郷 不 動 産	武 熊 光 範	揖斐郡揖斐川町長良524-1	廃 業	50

変 更 事 項 (1 0 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	トヨタホーム岐阜株	代 表 者	森正孝	日比野秀彦	11
岐阜中	株 森 住 建	専任取引士		野島久和	12
岐阜南	株 岐 阜 土 地 不 動 産	専任取引士	藤枝美菜	月東慶次	16
岐阜南	株 ニ ッ シ ョ 岐 阜 鶴 支 店	専任取引士	坂井武典	塚田雅樹	17
岐阜南	大 丸 開 発 株	専任取引士	熊崎亮也・高橋大次		25
岐阜北	株 ニ ッ シ ョ 岐 阜 北 支 店	専任取引士	塚田雅樹	坂井武典	29

岐阜北	(株) リ・アース	所在地	〒502-0833 岐阜市松風町1-2-1	〒502-0811 岐阜市若福町3-11	30
		T E L	058-233-9999	058-233-2759	
		F A X	058-294-2014	058-233-2759	
岐阜北	(株) 鵜飼 うかい土地センター	政令使用人	鵜飼祐希		36
		専任取引士		鵜飼真奈美	
西濃	岡本住建(株) 大垣店	専任取引士	早崎勝彦		38
西濃	(株) ニッシー 大垣支店	専任取引士	杉山誠	内田陽介	40
西濃	(株) ニッシー 大垣北支店	専任取引士	内田陽介	杉山誠	40
西濃	西美濃農業協同組合	T E L	0584-73-8135	0584-73-8111	40
		F A X	0584-73-8147	0584-73-8171	
中濃	(株) 新和建設 可児店	専任取引士		小島明人	60
中濃	宅伸不動産	F A X	0574-61-0043	0574-50-7770	61
中濃	マルイ不動産(株) 可児支店	専任取引士	内堀あけみ		61
東濃	中央地所(株) 岐阜支店	代表者	石原重保	細嶋秀雄	80
飛騨	岩畑不動産(株)	支部顧問	岩畑俊和		83
		代表者	岩畑俊和	岩畑栄	84
		専任取引士		岩畑栄	

※ 頁の欄は、「令和2・3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
岐阜南	(株) イト一住建	伊藤博	伊藤典弘	父	令和2年10月28日

中部レイズのお知らせ

1月4日(月)からレイズシステムが新しくなります。

令和3年1月4日(月)より新レイズシステムがスタートします。

現在、自動保存されているユーザーID及びパスワードは、新システムに移行しますと引き継がれませんので、令和3年1月4日(月)以降、最初にレイズにログインする際には、ユーザーID及びパスワードを新たに入力してログインすることになります。

会員の皆様におかれましては、現在利用しているユーザーID及びパスワードを大切に保管して頂きますようお願いいたします。

※ ユーザーID及びパスワードがご不明な会員の方は本部事務局(058-275-1551)または(公社)中部圏不動産流通機構(052-521-8589)までお問い合わせください。



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2年10月31日現在

所属会員 1,117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