

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.547  
令和4年7月15日発行



## おもな内容

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)岐阜県支部を設立……………	2
「住宅のリースバックに関するガイドブック」の公表と「高齢者の自宅の売却に関するトラブル」について ……	2
宅地建物取引業者の代表者等の旧姓の取扱いについて…	3
「第208回国会」で成立した宅地建物取引関連の主な法律について……………	4
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方の改正に係る「賃貸住宅管理法Q & A」及び「賃貸住宅管理法制度概要ハンドブック」更新版の公表について……………	5
4月新設住宅着工……………	6
身近な法律相談……………	7
不動産取引判例集……………	8
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	10



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

## 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 (全宅管理)岐阜県支部を設立

ハトマークグループの(一社)全国賃貸不動産管理業協会(以下「全宅管理」という。)では、47都道府県に支部を設置し、各支部において、入会促進事業、研修事業、調査・研究事業を行うことを推進しています。

賃貸管理業の重要性は、生活の基盤として今後も増大すると考えられている一方、賃貸住宅の管理は、賃貸管理業者の増加とともに、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加、特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化しており、令和3年6月15日には、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行され、賃貸住宅管理業の登録制度が定められました。

こうしたことから、現在の賃貸住宅管理業の重要性に鑑み、全宅管理本部の承認を受け、令和4年6月6日に「全宅管理岐阜県支部」を設立し、支部長に東俊之常務理事を選定しました。

「住まう」に、  
寄りそう。



## 「住宅のリースバックに関するガイドブック」の公表と 「高齢者の自宅の売却に関するトラブル」について

国土交通省では、住宅の「リースバック」について、特徴や利用例、トラブル例、利用する際のポイント等を取りまとめた消費者向けのガイドブックを策定・公表しました。

「リースバック」は、多様なライフスタイルの実現や既存住宅流通市場の活性化、空き家の発生防止等につながるものとして期待される一方で、契約内容や将来の収支計画について、消費者の理解が不十分なままでリースバック契約を締結したこと等を理由としたトラブル事例も見られます。宅地建物取引業者がリースバックの媒介を行う場合・買主となる場合のいずれもが宅地建物取引業法の対象となるものであり、宅地建物取引業法の遵守に留意するとともに、適正な事業の運営に努める必要があります。

また、リースバックにも関連して、高齢者の自宅売却に関するトラブル(いわゆる「押し買い」)につきましては、本年の通常国会「消費者問題に関する特別委員会」において質疑が行われるなど、国会においても問題として取り上げられているところです。

こうしたことから、高齢者の自宅の売却に関するトラブルについて、国民生活センターからの注意喚起について、改めて周知いたします。

### ○ 住宅のリースバックに関するガイドブック(国土交通省ホームページ)

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000174.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000174.html)

### ○ 高齢者の自宅の売却トラブルに注意【国民生活センター】(再掲)

#### 1. 法令の遵守

不動産業者が高齢者へ売却契約について勧誘する際に、長時間にわたる勧誘や、夜間に及ぶ勧誘、取引の相手方等が契約を締結しない旨の意思(勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む)を表示したにもかかわらず、勧誘を継続していることに対して苦情が寄せられています。より一層の法令遵守に努め、従業員等の指導、教育を徹底することを要望します。

#### 2. 高齢者に対する配慮

高齢者が契約内容等について十分に理解できていないことが原因と思われる苦情が寄せられています。高齢者との契約にあたっては、単に書面を交付するにとどまらず、勧誘時から契約の締結にいたるまで、契約内容等について随時丁寧に説明を行うよう、また、高齢者ご本人のみならず、家族等の関係者にも契約について確認の上、十分な理解と納得を得てから行われるよう、周知していただくことを要望します。

# 宅地建物取引業者の代表者等の旧姓の取扱いについて

今般国土交通省において「宅地建物取引法の解釈・運用の考え方」が一部改正され、宅地建物取引業免許証の記載事項のうち、代表者の氏名における旧姓使用について、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引免許証に旧姓を併記（『現姓〔旧姓〕名前』）することが認められる等、所要の改正が行われ、令和4年7月8日から施行されましたのでお知らせします。

## 1. 宅地建物取引業者の代表者等の旧姓の取扱いについて

- (1) 宅地建物取引業免許証の記載事項のうち、代表者の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引免許証に旧姓を併記（『現姓〔旧姓〕名前』）することが適当と解される。
- (2) 旧姓とは、その者が過去に称していた姓であって、その者に係る戸籍又は除かれた戸籍に記載又は記録がされているものをいう。過去に称していた姓が複数ある希望者が複数の旧姓を使用することを避ける必要から、旧姓が併記された住民票等により旧姓を確認することとする。
- (3) 免許申請書、法第4条第2項に規定する添付する書類、宅地建物取引業者免許証書換え交付申請書、宅地建物取引業者免許証再交付申請書、宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書、営業保証金供託済届出書及び法第50条第2項の規定に基づく届出書（以下「免許申請書等」という。）の記載事項のうち、法人の代表者及び役員、免許を受けようとする個人、政令使用人並びに専任の宅地建物取引士の氏名については、希望する者は旧姓併記（『現姓〔旧姓〕名前』）で申請することとする。
- (4) 代表者の氏名については、希望する者は、旧姓が併記された免許証の交付を受けた日以降は、宅地建物取引業者票については旧姓を併記（『現姓〔旧姓〕名前』）することとし、宅地建物取引業法第34条の2、第35条及び第37条の規定に基づき交付する書面については旧姓を併記（『現姓〔旧姓〕名前』）又は旧姓を使用（『旧姓 名前』）してもよいこととする。また、宅地建物取引業者票の記載事項のうち、専任の宅地建物取引士の氏名については、希望する者は、宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書が受理された日以降は、旧姓を併記（『現姓〔旧姓〕名前』）又は旧姓を使用（『旧姓 名前』）してもよいこととする。なお、宅地建物取引業者票に記載される代表者と専任の宅地建物取引士が同一人物の場合、いずれも旧姓併記又は現姓使用として表記を統一するか、代表者の氏名を旧姓併記とし、専任の宅地建物取引士を旧姓使用又は現姓使用とすること。政令使用人については、宅地建物取引業者名簿登載事項変更届出書が受理された日以降は、法第34条の2、第35条及び第37条に基づき交付する書面については旧姓を併記（『現姓〔旧姓〕名前』）又は旧姓を使用（『旧姓 名前』）してもよいこととする。また、法第34条の2、第35条及び第37条の規定に基づき交付する書面に記載する代表者又は政令使用人と宅地建物取引士が同一人物の場合は、いずれも旧姓併記、旧姓使用又は現姓使用として表記を統一するか、どちらかを旧姓併記とし、もう一方を旧姓使用又は現姓使用とすること。
- (5) 従業者証明書及び従業者名簿の記載事項のうち、従業者の氏名については、希望する者は旧姓を併記（『現姓〔旧姓〕名前』）してもよいこととする。この場合、従業者証明書の裏面の備考欄に「氏名欄の括弧内は旧姓」と明記すること。
- (6) 業務の混乱及び取引の相手方等の誤認を避けるため、希望する者が恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする。

「第208回国会(常会・令和4年1月17日～令和4年6月15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
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律	国土交通省	R4.4.27	R4.5.9	一部を除き、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日	所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図るため、特定所有者不明土地となる土地の範囲の拡大並びに地域福利増進事業における対象事業の拡充、裁定申請書等の縦覧期間の短縮及び土地等使用権の存続期間の上限の延長等の措置を講ずるとともに、市町村長による管理が実施されていない所有者不明土地に対する災害等の発生の防止のための命令制度の創設、所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための計画の作成、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定等の措置を講ずる。
消費者契約法及び消費者の財産的被害の集団的回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律の一部を改正する法律	消費者庁	R4.5.25	R4.6.1	一部を除き、公布の日から起算して1年を経過した日から施行	消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差に鑑み、消費者の利益の擁護を更に図るため、契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができる類型を追加する等の措置を講ずるとともに、被害回復裁判手続の対象となる損害の範囲を拡大する等の措置を講ずる。
宅地造成等規制法の一部を改正する法律	国土交通省	R4.5.20	R4.5.27	一部を除き、公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日	宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積による災害を防止し、国民の生命及び財産の保護を図るため、当該災害の防止に関する国土交通大臣及び農林水産大臣による基本方針の策定、都道府県等による当該災害の防止のための対策に必要な基礎調査の実施、宅地造成工事規制区域制度における規制対象の工事の拡大及び中間検査の新設、特定盛土等規制区域制度の創設、無許可工事等に対する罰則の強化等の措置を講ずる。

<p>農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律</p>	<p>農林水産省</p>	<p>R 4.5.20</p>	<p>R 4.5.27</p>	<p>一部を除き、公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日</p>	<p>農業の成長産業化及び農業所得の増大を図るため、市町村による地域農業経営基盤強化促進計画の作成について定め、当該計画の区域において担い手に対する農用地の利用の集積、農用地の集団化その他の農用地の効率的かつ総合的な利用を促進するための措置を講ずるとともに、農業を担う者の確保及び育成を図るための措置等を講ずる。</p>
<p>脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律</p>	<p>国土交通省</p>	<p>R 4.6.13</p>	<p>R 4.6.17</p>	<p>一部を除き、公布の日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日</p>	<p>建築物のエネルギー消費性能の一層の向上及び建築物における木材の利用の更なる促進を図ることにより、我が国における脱炭素社会の実現に資するため、建築物エネルギー消費性能基準への適合義務の対象となる建築物の範囲の拡大及び市町村が定める区域において再生可能エネルギー利用設備の設置の促進のために必要な措置を講ずる制度の創設並びに木造建築物に係る建築確認の対象範囲の拡大、防火及び構造に関する規制の合理化、建築物の高さ等の制限に係る特例許可制度の拡充並びに既存不適格建築物に関する規制の合理化等の措置を講ずる。</p>

## 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方の改正に係る「賃貸住宅管理業法Q & A」及び「賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック」更新版の公表について

令和4年6月15日に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に係る「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」が国土交通省において改正施行されましたが、今般、同省において改正点を反映させた「賃貸住宅管理業法Q & A」及び「賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック」の更新版が公表されましたので、ご案内申し上げます。

- 国土交通省「賃貸住宅管理業法Q & A」（国土交通省ホームページ）  
[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001417157.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001417157.pdf)  
 国交省HP⇒「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」⇒「各種ツール」⇒よくある質問「その他のFAQはこちら」
- 賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック（国土交通省ホームページ）  
[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001404841.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001404841.pdf)  
 国交省HP⇒「賃貸住宅管理業法ポータルサイト」⇒「各種ツール」

# 4月新設住宅着工

国土交通省がまとめた4月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比8.0%減の2万1,040戸と5カ月連続の減少となったものの、貸家が同2.4%増の2万9,525戸と14カ月連続の増加、分譲住宅でも同12.1%増の2万5,207戸と3カ月連続の増加となったため、4月の新設住宅着工戸数全体では、同2.4%増の7万6,294戸と14カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同1.1%増の613万3千㎡と13カ月連続の増加となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同4.6%減の88万5千戸となり、3カ月ぶりの減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同6.7%減の1万9,265戸と4カ月連続の減少、公的資金分でも同20.6%減の1,775戸と6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、公的資金分が同17.6%減の2,283戸と先月の増加から再び減少となったものの、民間資金分が同4.6%増の2万7,242戸と15カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

分譲住宅では、マンションが同17.7%増の1万2,685戸と3カ月連続の増加、戸建て住宅でも同7.4%増の1万2,456戸と12カ月連続の増加となったため、全体でも増加となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同15.4%減の455戸と3カ月連続の減少、貸家が同15.4%減の258戸と2カ月ぶりの減少、分譲住宅でも同16.3%減の169戸と4カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同14.0%減の900戸と2カ月ぶりの減少となりました。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同5.2%減の4,544戸と減少となったものの、貸家が同10.8%増の1万970戸と増加、分譲住宅でも同8.5%増の1万517戸と増加となったため、首都圏全体では同6.7%増の2万6,111戸となりました。

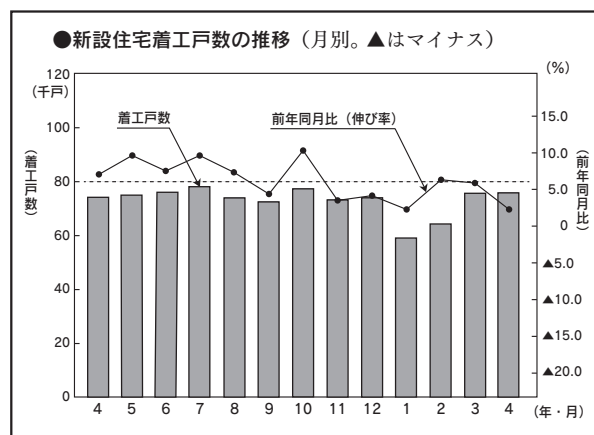
中部圏では、分譲住宅が同19.1%増の

2,987戸と増加となったものの、持ち家が同10.8%減の3,101戸、貸家でも同18.5%減の2,485戸と減少となったため、中部圏全体では同5.2%減の8,651戸となりました。

近畿圏では、分譲住宅が同15.2%増の4,524戸と増加となったものの、持ち家が同11.7%減の2,684戸、貸家でも同5.3%減の5,868戸と減少となったため、近畿圏全体では同0.7%減の1万3,094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6.6%減の2,485戸と減少となったものの、貸家が同15.8%増の5,775戸、分譲住宅でも同27.6%増の421戸と増加となったため、全体では、同8.4%増の8,711戸と12カ月連続の増加となりました。

2×4では、分譲住宅が同7.5%増の972戸と増加となったものの、持ち家が同5.0%減の2,410戸、貸家でも同2.3%減の4,252戸と減少となったため、全体では、同2.0%減の7,648戸と先月の増加から再び減少となりました。



## 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「育児・介護の休業及び高齢者の雇用確保の定め」についてお話しします。

1. 育児・介護休業法の改正について
2. 仕事と育児・介護の両立の支援について
  - (1) 育児休業について
  - (2) 介護休業について
3. 高齢者の就業機会の確保について
  - (1) 65歳までの雇用確保措置(義務)について
  - (2) 70歳までの就業確保措置義務(努力義務)について

### 1. について

少子高齢化が急速に進行している中で、子育てや家族の介護を行う労働者の多くが仕事との両立に負担を感じています。出産・育児等による労働者の離職を防ぎ、希望に応じて男女ともに仕事と育児等を両立できるようにするために改正された育児・介護休業法が令和4年4月1日から順次施行されています。主な改正内容は、①育児休業制度の個別的な周知と意向の確認、②育児休業をしやすい雇用環境の整備、③有期雇用労働者の育児・介護休業の取得要件の緩和(以上、令和4年4月1日施行)、④出生時育児休業制度(産後パパ育休)の新設、⑤育児休業の分割取得(以上、同年10月1日施行)、⑥育児休業等の取得状況の公表の義務化(令和5年4月1日施行)となっています。一方で、介護の面では高齢の家族を介護する労働者の離職を防止することも、重要な課題となっています。

### 2. について

- (1) 育児休業とは、原則として、労働者による1歳に満たない子を養育するための休業です。回数及び期間については、原則として、子供一人につき、1回とされていますが、法改正により、令和4年10月1日以降は、2回まで分割して取得できます。期間については、原則として、子が1歳に達するまでの連続した期間とされています。前述のとおり、出生時育児休業制度(産後パパ育休)の新設がされ、また、従前は、育児休業の分割取得は原則として認められていませんでしたが、2回までなら分割して取得できるようになりました。
- (2) 介護休業とは、労働者がその要介護状態にある対象家族を介護するためにする休業のことを言います。要介護状態とは、疾病または身体上もしくは精神上の障害により、2週間以上の期間にわたり、常時介護を必要とする状態のことです。対象となる家族の範囲は、配偶者(事実婚を含みます)、父母、子、配偶者の父母、祖父母、兄弟姉妹及び孫となっています。回数は、対象家族1人につき、3回までになります。期間は、対象家族1人につき、通算93日までになります。

### 3. について

高齢者雇用安定法の定めがあり、少子高齢化の急速な進行と人口減少を背景として、働く意欲がある高齢者がその能力を十分に発揮できるよう、高齢者の定年後の雇用に関するルールなどが定められています。令和2年改正では、①従来の65歳までの雇用確保措置義務に加え、②70歳までの就業機会を確保する措置を講ずることが、事業主の努力義務とされました(令和3年4月1日施行)。

- (1) 事業主は、高齢者の65歳までの雇用確保措置として、①定年の引き上げ、②継続雇用制度の導入、③定年の定め廃止のいずれかを講じなければなりません。このうち、②の継続雇用制度とは、定年前に雇用していた企業以外の一定のグループ会社で雇用する事も含まれ、かつ、希望者全員を制度の対象としなければなりません(ただし、一定期間の経過措置は設けられています)。
- (2) 事業主は、70歳までの就業期間を確保するために務めなければなりません。65歳までは、雇用による就業機会の確保が必要ですが、70歳までの就業確保措置は、雇用に寄らない就業の機会措置も含まれています。雇用以外による措置としては、就業支援等措置の実施があります。

以上



転賃人が既存テナント退出に伴い後継テナントを募集したところ、これに応じた賃借申込人との交渉がなされ、契約条件について合意に達したにもかかわらず、賃借申込人が契約締結を拒否し、一方的に交渉を打ち切ったとして、転賃人が新賃借人からの賃料収入が得られるまでの間の賃料相当損害金等の支払いを求めた事案において、転賃人の請求が一部認められた事例

(東京高裁 平成30年10月31日判決)

### 【事案の概要】

都内に所在するビルを一括賃借していたX(原告・被控訴人、マスターリース会社・転賃人)は、店舗の1区画(以下「本件物件」という)のテナントから退去予告通知を受けたことから、平成28年10月頃、管理運営業務を委託していたAをして、契約形態:定期建物賃貸借契約、契約期間:平成29年2月から10年間、敷金:賃料の10か月分を条件として賃借希望者を募る賃料入札を実施した。

これに応札したY(被告・控訴人、飲食店経営)は、最高額の応札者ではなかったが、その後近隣に閉店予定の既存店があるため出店意向が強い旨を申入れ、提示賃料を上げた。これを受けてXとAは、Aを通じて賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という)締結に向けた交渉を開始し、入札時に最も好条件を提示した賃借申込人との交渉を打ち切った。

同年11月、AはYに対して、入札条件を踏まえた賃貸借契約書(以下「本件契約書」という)の案文を送付し、その後Yの依頼に基づく再契約に係る契約条項についての交渉や各種資料等の提示要請へのAの対応が続けられた。同年12月22日、YはAに対して、リーガルチェックが終了し、早急に内装工事に着手したいとして、製本済本件契約書の交付を求め、これを受領したが、同月27日、Yの代表者の了解が得られないとして、再契約に係る契約条項の再交渉を求めた。

平成29年1月6日、YからAに、再交渉結果を踏まえて修正された本件契約書の交付を求める連絡があり、その翌日にXが未調印の本件契約書がYに交付され、Xは本件賃貸借契約締結に係る社内手続きを完了させた。

その後もYの各種資料の提示依頼にAが対応するなか、同月12日、YはAに対して、Yの代表者の出張により本件契約書の押印に時間を要する旨連絡したところ、前倒しすることで合意していた同月16日の賃貸借開始日が迫っていたこともあり、同月16日にAは一旦本件契約書をYから回収し、その日のうちにXは押印を完了し、これをYに交付した。

その後AはYに対する本件契約書への記名押印を依頼していたところ、退去予定だった近隣既存店について、耐震補強工事完了後に再度賃借できる可能性がでてきたため、本件賃貸借契約を締結しない可能性がある旨をYから伝えられた。同年2月1日、XはYに対して本件契約書への記名押印を求めるとともに、1週間以内にこれに応じない場合は、本件賃貸借契約を解除する旨の通知をしたところ、同月3日にYは1月27日に本件賃貸借契約の申込を撤回しており、契約締結意思がないと回答した。

これに対してXは、同年3月にYに信義誠実義務違反があったとして、代替テナントから賃料収受ができた時までの賃料相当損害金等として、2051万円余の支払いを求めて提訴したところ、第一審では代替テナントとの賃貸借開始日までの賃料相当損害金等として、1411万円余の請求が認められたことから、これを不服としたYが控訴した。



## 【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Yの控訴を棄却した。

(契約締結上の過失の有無)

Xは入居者募集にあたり、定期建物賃貸借契約とすることを条件としており、Yもこれを認識の上入札に参加したこと、及びYとの交渉にあたりXとAは、定期建物賃貸借契約の性質を損なうような契約条項の変更には応じられない旨を一貫して主張していたこと、が認められる。

本件賃貸借契約の締結交渉は、一連の交渉を積み重ねて契約締結の準備が行われ、遅くとも賃貸借開始予定日であった平成29年1月16日には、Xに本件賃貸借契約の成立が確実であるとの合理的な期待を抱かせるに至ったものというべきであり、平成28年12月27日以降に契約条項の文言を巡って最終調整が行われたものの、Yによる度重なる契約条項の修正依頼は、定期建物賃貸借という契約交渉当初からの前提条件を、製本済賃貸借契約書が交付され押印直前となった段階に至って覆すものといわざるを得ず、Xの上記期待を正当な理由なく侵害するものとして、信義則に反する行為と認めるのが相当である。

よって、Yの信義則違反にあたらぬとする主張は採用できないことから、Yは本件賃貸借契約の締結交渉を破棄したことにつき、不法行為責任を負う。

(損害額)

Xは、Yから本件賃貸借契約の締結意思がない旨の通知を受けた2月3日以降、改めて本件物件の賃借人募集と交渉を開始し、同年5月31日を賃貸借開始日とし、当初2か月間をフリーレントとする賃貸借契約を代替テナントと締結したことが認められる。Xは、フリーレント期間中の賃料相当損害金の支払いも求めているが、その期間の設定が代替テナントとの賃貸借契約締結に必要不可欠であったとは認められず、Xに認められる賃料相当損害金は、本件賃貸借契約において予定されていた賃料額の1月16日から5月30日までの期間分に相当する1411万円余となる。

## 【まとめ】

本事例は、賃貸人が求めた賃借人の契約締結上の過失に基づく賃料相当損害金の請求が一部認められたものである。

本事例のように、相手方に契約の成立が確実であるとの合理的な期待を抱かせ、その期待を正当な理由なく侵害した場合には、契約締結上の過失があったとして、損害賠償請求が認められることもあることから、実務においても留意する必要がある。

なお、事業用建物の賃貸借契約について、契約締結義務違反が認められた事例としては、東京高判平20・1・31が、否定された事例として、東京地判平28・1・21や東京地判平22・2・26があることから、併せて参考にされたい。

(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

- 6月3日  
・全宅連中部地区連絡会第1回運営協議会  
金沢市：山本会長出席
- 6月6日  
・第3回常任理事会・常任幹事会
- 6月9日  
・東海公取協会会長候補者選考会  
名古屋市：山本会長出席  
・(公社)中部圏不動産流通機構第1回理事会  
名古屋市：山本会長、堀部副会長出席
- 6月13日  
・第3回理事会・幹事会
- 6月14日  
・宅建試験説明会  
磯西次長、岡戸・吉益職員出席
- 6月15日  
・宅建ぎふV o l . 5 4 6 発行
- 6月16日  
・弁護士相談
- 6月17日  
・東海公取協総会
- 名古屋市：山本会長、林・堀部副会長、土屋・田中常務理事、大橋事務局長出席
- 6月20日  
・全宅連ハトサポBB意見交換会  
大橋事務局長、磯西次長、岡戸・吉益職員出席
- 6月22日  
・第3回法定講習会
- 6月27日  
・(公社)中部圏不動産流通機構正副会長会議  
名古屋市：山本会長出席  
・(公社)中部圏不動産流通機構総会  
名古屋市：山本会長、堀部副会長出席
- 6月28日  
・全宅連・全宅保証定時総会  
東京：山本会長、林・堀部副会長、大橋事務局長出席
- 6月29日  
・全宅管理総会  
東京：東常務理事、大橋事務局長出席

支

部

だ

よ

り

## 岐阜中支部

- 6月8日  
入会審査会
- 6月14日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 6月15日  
第2回幹事(監査)会
- 6月21日  
巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜南支部

- 6月1日  
巡回相談(各務原市役所)
- 6月2日  
入会審査会
- 6月7日  
第3回幹事会
- 6月14日

## 入会審査会

- 6月15日  
巡回相談(羽島市役所)
- 6月23日  
第1回広報誌発行担当者委員会
- 6月24日  
第2回広報誌発行担当者委員会
- 6月28日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 6月30日  
第1回広報情報提供委員会

## 岐阜北支部

- 6月3日  
入会審査会
- 6月7日

## 巡回相談(岐阜市役所)

- 6月9日  
入会審査会
- 6月23日  
入会審査会

## 西濃支部

- 6月23日  
入会審査会
- 6月24日  
巡回相談(大垣市役所)  
西濃土地建物六士協議会総会
- 6月28日  
第3回幹事(監査・地区委員)会

## 中濃支部

6月1日  
巡回相談(可児市役所)  
6月14日  
巡回相談(関市総合福祉会)

館)  
6月28日  
入会審査会

東濃支部  
6月10日  
第2回役員(幹事)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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

## 【岐阜中支部】

(1) 5199 4. 5. 16	(株) 新 岐 阜 商 会	岡 田 英 司	石 井 哲 也	058-213-4766 058-264-4779	岐阜市清住町1-11-1	500-8178
(1) 5203 4. 6. 1	晴 風 出 版 (有)	足 立 由 奈 子	足 立 由 奈 子	058-263-7060 058-263-7060	岐阜市今小町3 岐阜開発ビル	500-8069

## 【岐阜南支部】

(1) 5213 4. 6. 20	(株) a n s w e r	藤 井 雅 弥	藤 井 雅 弥	058-268-6230 058-203-0240	岐阜市宇佐南4-2-14-403	500-8367
(1) 5198 4. 5. 16	(株) ト ッ プ ・ ス ペ ー ス	木 村 大	浅 野 功 三	058-271-1235 058-271-1236	岐阜市西明見町18	500-8444
(1) 5206 4. 6. 3	合同会社 Thoughtful realty	新 美 孝	長 嶺 篤	058-333-1928 050-3737-5653	羽島市竹鼻町丸の内5-128-104	501-6244
(1) 5197 4. 5. 12	大 志 不 動 産 (株)	小 林 知 弘	小 林 知 弘	058-379-5636 058-379-5637	各務原市鶴沼羽場町5-146 グリーンヒルズアサノ2F東	509-0135

## 【岐阜北支部】

(1) 5200 4. 5. 25	(株) T K 企 画	林 悠 斗	彦 坂 直 哉	058-338-8003 058-338-8004	瑞穂市十九条字屋敷736-1	501-0235
----------------------	-------------	-------	---------	------------------------------	----------------	----------

## 【東濃支部】

(1) 5204 4. 6. 2	安 藤 設 備 工 業 (株)	安 藤 徳 昭	安 藤 綾	0572-67-1161 0572-67-1162	瑞浪市和合町1-83	509-6113
---------------------	-----------------	---------	-------	------------------------------	------------	----------

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) B R I L L I A N T	渡 辺 静 代	岐阜市日野西3-1-17	廃 業	12
岐阜北	原 尾 不 動 産	原 尾 実	岐阜市栗野東4-27	死 亡	29
西 濃	(株) わ こ	川 合 敏 博	安八郡輪之内町南波505-1	廃 業	48
西 濃	加 藤 建 設 (株) 池田支店	森 晃 廣	揖斐郡池田町沓井1258-2	廃 止	52

## 変 更 事 項 ( 6 月 )

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ウ エ ム ラ ホ ー ム (株)	専任取引士	鎌田武晴	藤田隆信	8
岐阜中	(株) 大 倉 岐阜支店	政令使用人	城下靖行	古小路英昭	9
		専任取引士	城下靖行	古小路英昭	

岐阜中	岐阜不動産事業協同組合	代 表 者	浅野勝史	山田百合香	9
岐阜中	(株) ク オ ー レ	政令使用人		宮川慧	9
		専任取引士	宮川力	宮川慧	
岐阜中	(株) T A K A T A	所 在 地	〒500-8314 岐阜市鍵屋西町2-59-1	〒500-8869 岐阜市元宮町3-6	13
		F A X	058-322-3608	058-213-0020	
岐阜南	ダイコー土地(株)	専任取引士		加藤大幸	17
岐阜南	大東建託リーシング(株) 岐阜店	政令使用人	増田健太	田邊裕美	17
		専任取引士	増田健太	田邊裕美	
岐阜南	ぎふ農業協同組合 蘇原支店	所 在 地	〒509-0106 各務原市各務西町4-317-7	〒504-0854 各務原市蘇原野口町1-1	21
岐阜南	(株) か と う 不 動 産	専任取引士	所希実子		—
岐阜南	(株) ク レ ド ホ ー ム	代 表 者	木村博	若林郷美	—
岐阜北	大東建託リーシング(株) 岐阜北店	政令使用人	田邊裕美	肥田将也	29
		専任取引士	田邊裕美	肥田将也	
岐阜北	建宅地たかとも(有)	商 号	高富不動産(有)	建宅地たかとも(有)	32
		政令使用人		芝輝	
		専任取引士	堀江由哲		
岐阜北	(株) コ ム ブ	専任取引士		山田恵理子・渡邊みさき	35
岐阜北	(株)日輪リアルエステート	専任取引士	馬淵幸雄	松尾皐太	35
岐阜北	(株) 明 豊 創 建	専任取引士		徳藤安志	—
			浅野朋華	足立朋華	
岐阜北	(株) 極 岐阜瑞穂店	専任取引士		野田憲司	—
岐阜北	(株) 一 縷 建 設	支 部	岐阜南	岐阜北	—
		所 在 地	〒500-8263 岐阜市茜部新所4-48	〒501-2331 山県市葛原4415	
		T E L	058-201-2386	0581-78-5207	
		F A X	058-201-2387	0581-78-4561	
		代 表 者	渡邊健一	片平優作	
西濃	未来都市開発(株)	T E L	0584-73-2353	0584-82-4035	41
西濃	(株)アグリックファーム	代 表 者	末武憲悟	成瀬昭吉	44
西濃	高木建設(株)	専任取引士		浅野のどか	45
西濃	加藤建設(株)	専任取引士	村上恵里那	山田寛	50
西濃	(有)ナガヤ不動産	専任取引士	多田眞康	多田眞康	51
西濃	今西土地開発(株)	代 表 者	今西武道	今西武祐	52
中濃	北川工務(株)	代 表 者	北川豊晃	北川義将	58
		専任取引士	北川豊晃		
中濃	令和不動産(株)	専任取引士	武市辰次	矢嶋保代	66

中濃	(株)ラムズコンサルタント	支 部	岐阜南	中濃	18
		所 在 地	〒500-8268 岐阜市茜部菱野1-105-1	〒501-4234 郡上市八幡町五町3-1-8	
		T E L	058-276-2927	0575-67-9797	
		F A X	058-276-2941	0575-67-9798	
		政令使用人	山下直樹	鷺見嘉博	
中濃	(株)サンワ開発	支 部	飛驒	中濃	88
		所 在 地	〒509-1622 下呂市金山町金山3256-1	〒505-0031 美濃加茂市新池町2-4-10	
		T E L	0576-32-3918	0574-28-2175	
		F A X	0576-32-3919	0574-28-1827	
		代 表 者	加藤千里	星屋和輝	
		専任取引士	星屋範人	星屋和輝・森太祐	
東濃	(株)丸善住宅	専任取引士	加古井陽	古川祥生	75
			古川祥生	加藤修	
東濃	(株)東徳	専任取引士	中島克美		76
東濃	(株)恵南コーポレーション	専任取引士		稲垣真樹	79
飛驒	(株)サンワ開発 金山営業所	支 部	中濃	飛驒	58
		支 店 名	中濃営業所	金山営業所	
		所 在 地	〒505-0031 美濃加茂市新池町2-4-10	〒509-1622 下呂市金山町金山3256-1	
		T E L	0574-28-2175	0576-32-3918	
		F A X	0574-28-1827	0576-32-3919	
		代 表 者	加藤千里	星屋和輝	
		政令使用人	星屋和輝		
		専任取引士	星屋和輝・森太祐	星屋範人	

※ 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
岐阜北	原 尾 不 動 産	原尾 実	原尾 実	本人	令和4年6月11日

本部事務局・支部事務所の夏季休暇について

8月12日(金)～17日(水)は夏季休暇により、岐阜県不動産会館及び各支部事務所は休館(休日)となりますので、よろしくお祈りします。

事業者の方へ / 令和5年10月1日からインボイス制度が始まります。

インボイスを交付する事業者となるには事前に登録申請が必要です。

消費税の  
インボイス  
制度

登録申請受付中!


登録申請手続は、e-Taxをご利用ください!!

全国どこからでも  
誰でも参加可能な  
オンライン  
説明会

チャットで質疑応答も可



インボイス制度について詳しく  
お知りになりたい方は国税庁  
ホームページ(<https://nta.go.jp>)  
の「インボイス制度特設サイ  
ト」をご覧ください。







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”

<https://www.gifu-takken.or.jp>

令和4年6月30日現在

所属会員 1,134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