

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.550
令和4年10月15日発行



おもな内容

「宅地建物取引業法施行令」及び「宅地建物取引業法 の解釈・運用の考え方」の一部改正について……………	2
7月新設住宅着工……………	4
令和4年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ…	5
危険ドラッグ等の販売等の防止に協力をお願いします…	5
「子ども110番の家」活動 協力会員を募集中!!……………	6
「不動産市況DI調査」へのご協力のお願い……………	6
【全宅連】消費者向け不動産情報サイト「ハトマーク サイト」を全面リニューアル……………	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

「宅地建物取引業法施行令」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

令和3年6月23日に、下記1. のとおり重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（以下「重要土地等調査法」という。）が公布され、令和4年9月20日に全面施行されました。これに伴い、重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律施行令において、宅地建物取引業法施行令が下記2. のように改正され、重要土地等調査法の全面施行と同日の令和4年9月20日に施行されましたのでお知らせします。

また、上記の改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下「ガイドライン」という。）についても下記3. のとおり改正され、改正法の施行と同日の令和4年9月20日から施行されましたので併せてお知らせします。

記

1. 重要土地等調査法の内容（宅地建物取引業法施行令関係）

重要土地等調査法第13条第1項により、特別注視区域内にある土地等（その面積（建物にあっては、床面積。）が200平方メートル未満の土地等を除く。）に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を締結する場合には、当事者は、必要な事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならないとされた。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

宅地建物取引業法第35条第1項第2号においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第3条各項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

重要土地等調査法第13条第1項において、特別注視区域内における土地等売買等契約の事前届出制が新設されたことを踏まえ、当該条項を宅地建物取引業法施行令第3条第1項に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

なお、重要土地等調査法第13条第1項については、土地等の賃貸借契約を締結する場合にまで事前届出を要するものではないため、宅地の貸借及び建物の貸借の際の重要事項説明の対象からは除外した（宅地建物取引業法施行令第3条第2項及び第3項参照）。

3. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

2. を踏まえ、ガイドライン別添3「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領③の「法令名」の欄に記載する法律に、重要土地等調査法を追加する等の所要の改正を行う。

※ 今般の「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」の施行に伴い、宅地建物取引業法施行令が改正されたことにより、本年9月20日より重要事項説明事項が追加されました。

重要土地等調査法の概要

(重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律)

目的／基本方針の閣議決定 等

- **目的**：重要施設（防衛関係施設等）及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用を防止 （第1条）
- **基本方針**：①重要施設及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用の防止に関する基本的方向 （第4条）
 ②注視区域及び特別注視区域の指定に関する基本的な事項（経済的社会的観点から留意すべき事項を含む。）
 ③土地等の利用の状況等についての調査並びに利用者に対する勧告及び命令に関する基本的な事項
 （勧告及び命令に係る行為の具体的内容に関する事項を含む。） 等
- **留意事項**：この法律に基づく措置は、個人情報保護に十分配慮しつつ、必要最小限度のものとなるようにしなければならない。
（第3条）

対象区域及び調査・規制の枠組み

注視区域 （第5条）

- 重要施設の周辺：防衛関係施設、海上保安庁の施設及び重要インフラ（政令指定）の周辺※の区域について、告示で個別指定。
 ※ 施設の敷地の周囲おおむね1,000mの範囲内で指定。
- 国境離島等：国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域について、告示で個別指定。

特別注視区域 （第12条）

- 特定重要施設の周辺：機能が特に重要なもの又は阻害することが容易であるものであって、
 他の重要施設による機能の代替が困難であるものの周辺の区域について、告示で個別指定。
 例）司令部機能、警戒監視機能を有する自衛隊の駐屯地・基地 等
- 特定国境離島等：機能が特に重要なもの又は阻害することが容易であるものであって、
 他の国境離島等による機能の代替が困難であるものの区域について、告示で個別指定。
 例）領海基線となる低潮線を有する無人国境離島 等

調査 （第6条）

（注視・特別注視区域共通）

- **対象**
土地及び建物の所有者、賃借人 等
- **事項**
 - ・所有者等：氏名、住所、国籍 等
 - ・利用状況
- **手法**
 - ・現地・現況調査
 - ・不動産登記簿、住民基本台帳等の公簿収集 （第7条）
 - ・所有者等からの報告徴収（刑事罰あり） （第8条）
 ※ 上記の公簿収集を行った結果、なお必要があると認めるとき

調査結果を踏まえた規制

事前届出 （第13条）

（特別注視区域のみ）

- **対象**
土地等の所有権移転等（売り手・買い手／刑事罰あり）
 ※ 一定面積以上の取引に限定。
- **届出事項**
 - ・氏名、住所、国籍 等
 - ・利用目的、所在、面積 等

国による買取り

国による買取り

利用規制

（注視・特別注視区域共通）

- 他法令に基づく措置 （第21条）
- 機能を阻害する利用の中止の
 勧告⇒命令（刑事罰あり） （第9条）
 - ・国による損失の補償 （第10条）
 - ・国への買入れの申出 （第11条）

国による買取り

（注視・特別注視区域共通）

- 国による土地等の買取り （第23条）
 ※ 国の努力義務

その他

- 「土地等利用状況審議会」の設置：重要インフラに係る政令の制定・改廃、区域指定、勧告の実施等に当たり、意見聴取。
- **施行期日** 基本方針、審議会等 （第14～20条）
（附則第1条） 区域の指定、調査、利用規制、事前届出等：公布から1年を超えない範囲内
- **見直し**：法律の施行後5年経過時に、施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、必要な措置を講ずる。
（附則第2条）

7月新設住宅着工

国土交通省がまとめた7月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比1.5%増の2万9,668戸と17カ月連続の増加となったものの、持ち家が同14.1%減の2万2,406戸と8カ月連続の減少、分譲住宅でも同4.0%減の2万612戸と先月の増加から再び減少となったため、7月の新設住宅着工戸数全体では、同5.4%減の7万2,981戸と3カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同7.4%減の588万1千㎡と3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2.4%減の82万5千戸となり、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14.2%減の2万326戸と7カ月連続の減少、公的資金分でも同12.9%減の2,080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。

貸家では、民間資金分が同0.8%増の2万6,749戸と先月の減少から再び増加、公的資金分でも同8.4%増の2,919戸と2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、戸建て住宅が同1.8%増の1万2,461戸と15カ月連続の増加となったものの、マンションが同11.7%減の8,053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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、分譲住宅が同12.3%増の183戸と2カ月ぶりの増加となったものの、持ち家が同8.1%減の508戸と2カ月連続の減少、貸家でも同44.8%減の164戸と2カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同15.5%減の857戸と2カ月連続の減少となりました。

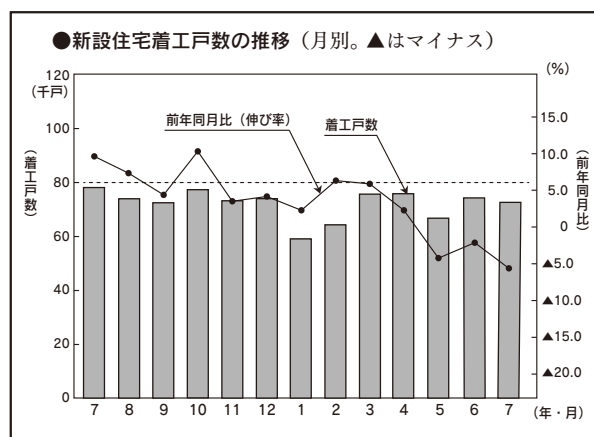
三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同8.8%減の4,970戸、分譲住宅でも同3.6%減の8,647戸と減少となったものの、貸家が同13.7%増の1万1,665戸と増加となったため、首都圏全体では同2.5%増の2万5,351戸となりました。

中部圏では、持ち家が同16.7%減の3,252戸、貸家が同16.9%減の2,612戸、分譲住宅でも同19.9%減の2,143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17.6%減の8,048戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同6.5%減の2,903戸、貸家が同16.8%減の4,641戸、分譲住宅でも同13.2%減の3,847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13.2%減の1万1,445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16.2%減の2,893戸、貸家が同0.9%減の6,835戸、分譲住宅でも同28.8%減の331戸と減少となったため、全体では、同7.1%減の1万98戸と2カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同10.6%減の2,650戸、貸家が同4.6%減の4,115戸、分譲住宅でも同13.4%減の866戸と減少となったため、全体では、同8.0%減の7,641戸と4カ月連続の減少となりました。



[infomation] インフォメーション

令和4年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ

令和4年度第2回県下統一研修会を、感染症拡大防止措置を講じたうえで、集合研修として下記の日程により開催しますので、代表者及び届出従業者のご都合の付く会場において受講下さいますようご案内いたします。

※本研修会は宅地建物取引業法第64条の6に基づくものであり、保証協会と共催で開催しています。

宅建業者の従業者教育の義務が宅建業法に規定されています。協会届出の従業者の教育の場としてご活用ください。

なお、「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」につきましては、代表者又は協会届出の政令使用人、専任宅地建物取引士のいずれかの方が、年3回開催する県下統一研修会に全て出席された事業所に対し交付いたします。

※ 新型コロナウイルス感染症拡大状況により、開催方法を変更する場合があります。

1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
11月10日(木) 午後1時30分から	西濃	大垣市情報工房 5階スィンクホール	大垣市小野4-35-10
11月14日(月) 午後1時30分から	飛騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館 地下1階大会議室	高山市千島町900-1
11月21日(月) 午後1時30分から	岐阜	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
11月22日(火) 午後1時30分から	中濃	美濃加茂市文化会館 ホール	美濃加茂市島町2-5-27
11月29日(火) 午後1時30分から	東濃	恵那文化センター 文化会館 大ホール	恵那市長島町中野414-1

2. 研修科目・講師 「宅地建物取引業とコンプライアンス」

弁護士 伊藤 公郎 氏

3. 受講料 会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 県下統一研修会は、会員外の宅建業者の方にも開放(有料による事前申込制)しています。(会員の方は、従来どおり無料で受講いただけます。)

危険ドラッグ等の販売等の防止に協力をお願いします

本会では、危険ドラッグの濫用防止を図るため、岐阜県、岐阜県警察と「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を締結しています。

危険ドラッグについては、インターネットを利用した配達等の形態で依然として流通しており、その販売や密造の多くは賃貸借物件を拠点としているとの情報があることから、同協定では、本会会員が賃貸借契約の仲介又は賃貸する際に、貸主の了承を得て建物賃貸借契約書の禁止事項に「危険ドラッグ等の製造、輸入、販売、授与、販売若しくは授与を目的とする貯蔵・陳列又は使用場所の提供のために使用すること」を加え、禁止事項に違反した場合は契約を解除するよう貸主への要請や定期的な情報交換を行い連携強化に努めることとしていますのでご協力をお願いします。

「子ども110番の家」の活動に協力頂ける会員を募集中です!!

本会では、近年増加する子どもを狙った犯罪の防止に努めるとともに「安全で安心して暮らせる岐阜県づくり」を推進することを目的とした「子ども110番の家」の活動に参画し、地域の安全性の確保及び業界の信頼性の向上を目指しています。

事務所に「子ども110番の家」協力店のステッカーを掲示頂き、子どもたちが助けを求めてきた際の店内での保護、警察・学校・自宅等への連絡などをお願いしています。

「子ども110番の家」にご協力頂ける会員の方は、所属支部までお申出ください。

令和4年9月末現在、会員事業所514社にご協力いただいています。



「不動産市況D I 調査」へのご協力のお願い

本会では不動産流通の活性化及び安心・安全な不動産取引を図るため、(公社)岐阜県不動産鑑定士協会と共同で不動産市場の推移に関する実感と、この先半年の予測について、毎年4月と10月に会員業者に対するアンケート調査を実施し、調査結果を宅建協会のホームページ及び報道機関等を通じて公表しています。

この度、令和4年10月時点のアンケート用紙を会員の方へお送りしていますので、同調査の趣旨をご理解頂き、アンケートへのご協力をお願いします。

【全宅連】消費者向け不動産情報サイト「ハトマークサイト」を全面リニューアル

全宅連は、9月14日に消費者向け不動産情報提供サイト「ハトマークサイト」を全面リニューアルしました。

サイトのデザインを全面的に刷新し、シンプルかつ見やすい画面構成とし、物件探しをより簡単・快適なものとししました。

また、物件・周辺環境の画像掲載数を大幅に増やし、360°画像や動画にも対応しました。さらに、物件情報の閲覧履歴が保存される機能や、最近検索した条件で物件検索できる機能などを新たに搭載し、検索性を高めました。

加えて、マイページ機能を新設し、新着物件や価格変更された物件がメール通知される機能、お気に入り物件登録機能、検索条件の端末間での共有機能などを搭載しました。

その他、全国10万社のハトマークの宅建業者を探す機能、サイト公開された物件情報を日次集計した「全国統計データ」（エリア毎の賃料相場、購入・賃借可能な住宅の平均像のデータ）の閲覧機能、被災者向け物件検索機能、住まい探しの基礎知識などはこれまでどおりご利用いただき、消費者の皆様の不動産物件探しを強力にサポートするものとなっています。

※ ハトマークサイトへの物件公開は、会員の方はどなたでも、全宅連ホームページ(<https://www.zentakku.or.jp>)、会員専用サイト「ハトサポ」内、「ハトサポBB」から行うことができます。

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



前回調停制度について話をしましたが、今回はそのうちの簡易裁判所における「民事調停制度」について詳しく述べさせていただきます。

1. 広い分野にて民事調停が活用できることについて
2. 民事調停のメリットとデメリットについて
3. 民事調停の流れについて

1. について

離婚や相続のような家庭裁判所を管轄とする家事調停に比べ、簡易裁判所による民事調停はそれほど多く利用されている訳ではありません。しかしながら、裁判所の「調停委員会（後述）」が当事者双方の言い分を聴いて歩み寄りを促し、当事者同士の合意によってトラブルの解決をはかるものであり、より活用されてよい制度ではないかと考えられます。

その守備範囲は広く、①売買代金及び貸金の回収等の一般民事調停、②交通事故による賠償請求等の交通調停、③宅地建物の賃貸借や利用についての宅地建物調停、④個人・法人を問わず借金の返済が困難な人が、返済方法などを債権者と話し合い、生活や事業の立て直しを図るための特定調停、⑤農地や農業経営に付随する土地・建物等の貸借や利用に関する農事調停、⑥会社を巡る紛争及び会社間のトラブルを扱う商事調停、⑦境界や、騒音を巡る紛争等近隣のトラブルについても利用価値があります。すなわち隣近所にいきなり訴訟というのはやりづらく、まずは調停制度を利用して話し合いにより解決をする道をたどる方法があります。このように、幅広い分野で民事調停制度は利用することができます。

2. について

前回、調停制度のメリットについて述べました。すなわち、手続きが簡便であること（弁護士に依頼しなくても済む可能性）、費用が安価であること、非公開でありプライバシーが守られること、そして、成立に至れば判決と同じ効力を持つことを述べましたが、今回はデメリットについても述べさせていただきます。申立てをしても相手方が民事調停に出頭するかどうかについての強制力はありません。調停を申し立てられた相手方が、それに応じるか否かは相手方の自由です。簡易裁判所は、何度か呼び出してくれたりしますが、それでも相手方が調停期日に出て来ないと調停は開始しません。

ちなみに、訴訟手続きであれば訴状が届いたにもかかわらず、被告がそれに対して答弁もせず、また、出頭もしない場合には、これを認めたものとして、欠席判決を受ける可能性がある点で違いがあります。

次に、調停制度は、調停が開始され、何回か期日を重ねても話し合いがまとまらない場合は、調停は不成立になってしまいます。ただし、一部について、合意がある場合は、その範囲内で調停が成立することもない訳ではありません。また、それまでの経過に照らして相当と認められる事案については、裁判所の判断を決定（「調停に代わる決定」といいます）という形で示すことがあります。その決定について双方が納得すれば、調停が成立したのと同じ効果があります。ただし、どちらかが2週間以内に異議申立てを行うと、効果はなくなります。「調停に代わる決定」について異議申立てがあった場合、あるいは調停が不成立になった場合には、改めて訴訟を起こすこともできます。

3. について

①書面にて、原則として相手方の住所地を管轄する簡易裁判所に申立を行います。但し、前記の宅地建物調停及び農事調停については、その不動産所在地を管轄する簡易裁判所への申立となります。申立人と相手方で管轄を合意することも出来なくはありません。②申立てがあると、裁判所にて調停委員の指定がされます。③調停期日が実施されます。④調停期日に裁判所に出向き、調停室（法廷ではありません）にてまず申立人から話を聞き、その後、申立人が退去し、次に調停委員が相手方から話を聞くことになります。話し合いと言っても、直接申立人と相手方が対面で話をするわけではなく、調停委員が申立人と相手方を交互に呼び出し、別々に話を聞いて歩み寄りを促し、当事者双方の合意を図ろうとするものです。待合室も申立人と相手方とで別々に用意されています。

以上



共同住宅の賃借人が、賃貸人には窓及びサッシに大量に発生した結露への対応を怠った債務不履行があるとして転居費用等を請求した事案において、賃貸人に修繕義務はないとしてその請求を棄却した事例

(東京地裁 平成30年2月16日判決)

【事案の概要】

平成27年1月、賃借人Xと賃貸人Yは、都内に所在する共同住宅の1室(本件建物)について、賃貸借契約(本件賃貸借契約)を締結した。

平成27年4月、Yの従業員は、Xの求めに応じて本件建物を訪問し、本件建物の北西に設置されている窓(本件窓)に結露が発生していることを確認した。

平成27年6月、Yは、Xに対し、本件建物とは別の居室への移転を勧めたが、実現しなかった。

平成28年11月、Xは、Yに対し、本件窓に発生した結露に対する対策を講じなかったことが債務不履行に当たるとして、同年12月8日をもって本件賃貸借契約を解除し、同日、本件建物を明け渡した。

その後Xは、

(1) 本件建物が建築された平成22年当時には、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づいて定められた「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針」(省エネ基準)が適用されていたところ、これによれば、熱貫流率が $4.65\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$ 以下のサッシを使用することとされているにもかかわらず、本件窓はこれらに適合していない。省エネ基準に適合していない本件窓が設置されている本件建物を賃貸したのであるから、Yには債務不履行があったというべきである。

(2) Xは、Yに対し、本件窓に大量の結露が発生していることを伝えていたのであるから、Yには、結露の発生を除去する義務及び本件窓のサッシを取り換えるなどする修繕義務があったのに、Yはこれらの義務を怠ったのであるから、Yには債務不履行があったというべきである。

と主張して、Yに対し、結露対策のために購入した物品の費用、転居費用、本件建物に係る賃料の過払分、慰謝料等の合計58万円余を請求した。

これに対し、Yは、

(1) Xが指摘する省エネ基準に適合していないからといって違法な建築物にはならない。また、本件賃貸借契約において、本件建物が省エネ基準に適合していることが合意されていたものでもなく、Xが主張するような義務をYが負うことはない。

(2) 本件窓のサッシは、大手メーカーによる一般的な仕様のものであり、これを使用したことが債務不履行になるとは考え難い。また、Yは、Xの求めに応じて本件建物を訪問して状況を確認したり、物件目録記載の建物のうち本件建物とは別の居室への移転を勧めたりするなどの十分な対応をしてきたのであるから、何ら債務不履行はない。

と、反論した。

【判決の要旨】

裁判所は次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

(省エネ基準の位置づけ)

エネルギーの使用の合理化等に関する法律の内容からすると、省エネ基準は、内外におけるエネルギーをめぐる経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な利用の確保に資するという我が国におけるエネルギー政策上の観点からの規制というべきであって、省エネ基準が適用される建築物を目的物とする売買、賃貸借等の私法上の契約においては、当該建築物が省エネ基準に適合していることを合意するなどしない限り、省エネ基準に適合させることが債務の内容になることはないものと解するのが相当である。

これを本件についてみるに、本件賃貸借契約において、本件建物が省エネ基準に適合していることを合意した形跡はうかがわれないのであるから、Yが賃貸人として省エネ基準に適合する建物を賃貸する義務を負っていたということはできず、Xの前記主張は採用することができない。

(Yの修繕義務等)

- (1) 一般に、建物の窓等に結露が発生するということは、特に冬季においてはしばしば見られることであって、そのことのみから当該建物を居住の用に供し得ないというものではないのであるから、賃貸借契約の目的である建物の窓等に結露が発生するからといって、直ちに賃貸人に修繕義務等が生じるというものではない。確かに、本件建物においては、熱貫流率が $6.51\text{W/m}^2\cdot\text{K}$ のサッシが使用されており、省エネ基準では熱貫流率が $4.65\text{W/m}^2\cdot\text{K}$ 以下のサッシを使用することとされていることに照らすと、必ずしも良好な性能を備えているものとはいえず、冬季に本件建物内を快適な環境(室温20度ないし23度、湿度50%ないし60%)を保ったまま結露の発生を防ぐことは難しいとも評価されていることも踏まえると、本件建物は、比較的結露が発生しやすい環境にあるものということができるところではあるが、他方で、本件窓に使用されたサッシは、一般的な仕様の製品であって、その性能が著しく劣るものであるとも認められないのであるから、Yに、賃貸人として、結露の発生を除去する義務であるとか、本件窓のサッシを取り換えるなどする修繕義務があったということはできない。
- (2) 仮に、賃貸人として何らかの対応をすべき債務があるとしても、Yは、Xの求めに応じて本件建物を訪問して状況を確認したり、物件目録記載の建物のうち本件建物とは別の居室への移転を勧めたりしたのであるから、Yに債務不履行はないというべきである。

【まとめ】

結露の発生をめぐるトラブルはよく見られるものであるが、本判決は、賃貸人の修繕義務を考えるに当たって参考となる事例である。

住宅に関する相談を受付けている公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)のホームページには結露に関する相談事例が掲載されており、参考とするのも一つの方法であろう。

(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

9月5日

- ・岐阜県空き家等対策協議会
山本会長出席
- ・東海公取協調査指導委員会
名古屋市：土屋常務理事出席
東海公取協調査指導委員研修会
名古屋市：土屋常務理事、梅本・吉村・角皆
理事出席
- ・9月8日
- ・全宅連・全宅保証組織整備入会促進特別委
員会
- ・全宅保証苦情解決研修業務委員会
東京：山本会長出席
- ・相談業務研修会
OKBふれあい会館

9月14日

- ・開業支援セミナー

OKBふれあい会館

9月15日

- ・弁護士相談
- ・宅建ぎふVol. 549発行

9月16日

- ・全宅連総務・財務合同委員会
山本会長出席
- ・上期基礎教育研修会
OKBふれあい会館

9月27日

- ・第5回法定講習会
- ・第1回正副会長（本部長）会議

9月30日

- ・（公社）中部圏不動産流通機構第2回正副
会長・委員長合同会議
名古屋市：山本会長出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

9月14日

第3回幹事（監査）会

9月22日

第1回人材育成委員会

9月27日

入会審査会

岐阜南支部

9月1日

第3回正副支部長会議

9月5日

入会審査会

9月16日

巡回調査員説明会

9月20日

第1回流通促進委員会

岐阜北支部

9月9日

第2回正副支部長会議

9月15日

第2回移動無料相談会（岐
阜市西部コミュニティセン
ター、瑞穂市総合センター、
本巣市役所糸貫分庁舎、山
県市役所）

9月29日

支部研修会

西濃支部

9月5日

入会審査会

9月6日

第4回幹事（監査・地区委員）
会

9月22日

入会審査会

巡回相談（大垣市役所）

9月30日

無料相談会（垂井町役場）

中濃支部

9月13日

巡回相談（関市総合福祉会
館）

9月22日

入会審査会

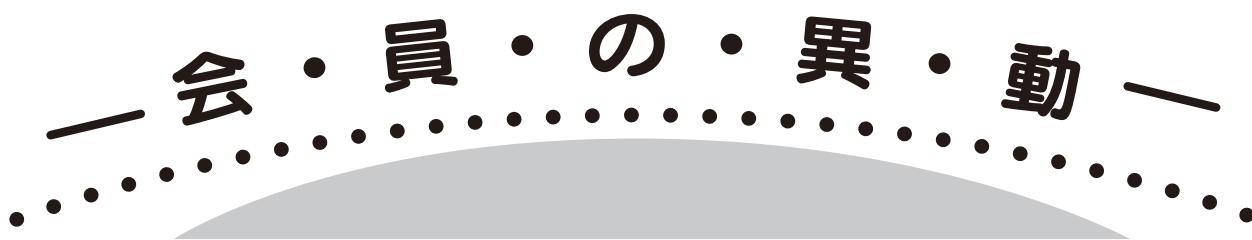
東濃支部

9月9日

巡回相談（多治見市役所）

9月16日

巡回相談（土岐・瑞浪・恵那・
中津川市役所）



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

【岐阜中支部】

大(4)7144 2.10.31	Apaman Property(株) 岐阜店	泉 憲 佑 (津 村 隼 大)	津 村 隼 大	050-1743-2381	岐阜市金宝町3-1 森ビル2F	500- 8847
大(4)7144 2.10.31	Apaman Property(株) 県庁前店	泉 憲 佑 (西 部 信 次)	西 部 信 次	050-1753-6695	岐阜市藪田南1-4-16 井上ビル1F	500- 8384

【岐阜南支部】

(1) 5219 4. 7.22	(株) TOKAI JAPAN	板 原 充 揮 (グエン パン ルアット)	高 木 芳 樹	058-213-1456 058-213-1457	岐阜市加納神明町1-10 -2	500- 8462
---------------------	-----------------	--------------------------	---------	------------------------------	--------------------	--------------

【西濃支部】

(1) 5223 4. 8.16	(有) オーエヌティー	小 野 康 弘	小 野 康 弘	0584-88-1818 0584-89-1901	大垣市本今5-24-1	503- 0931
---------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	-------------	--------------

【東濃支部】

(1) 5231 4. 9.14	窪澤淳不動産事務所	窪 澤 淳	窪 澤 淳	0572-24-3835	多治見市西坂町1-64	507- 0051
---------------------	-----------	-------	-------	--------------	-------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	大 垣 管 材 (株) 岐阜店	林 秀 光	岐阜市細畑6-8-16	廃 止	9
西 濃	(有) 大 和 不 動 産	村井 啓太	大垣市今宿1-13	行政処分	38
中 濃	古 川 建 設 (株)	古川 秀敏	関市小屋名216	会費未納	53
中 濃	(株) バ ロ ッ ズ	大野 直子	可児市広見5-116-1	廃 業	—

変更事項（9月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	セキスイハイム中部(株) 岐阜支店	専任取引士	滝川直康・野村五昭	須田真二・鈴木康規	10
岐阜中	大和ハウス工業(株) 岐阜支社	専任取引士	白川清容		10
岐阜南	(株) 伊 田 屋 岐阜支店	専任取引士		荻野猛司	25
西 濃	(株) ウッドフレンズ 岐阜支店	所 在 地	〒503-1302 養老郡養老町大坪字田中15-9	〒503-1304 養老郡養老町飯田933-2	41
西 濃	東 洋 産 業 (株)	専任取引士	倉田裕一	須賀美喜子	45

中 濃	R E A L E S (株)	専任取引士		志津野弘明	53
中 濃	(株) サ ン タ ッ ク	所 在 地	〒509-0214 可児市広見5-86 アントレG可児302	〒509-0215 可児市石井170 Fast Vogue101	58
中 濃	(株) 長 谷 川 商 店	専任取引士	長谷川智子	長谷川陽子	64

※ 頁の欄は、「令和4・5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	ファミリーライフ田家	田家 正巳	田家 正巳	本人	令和4年9月11日
中 濃	(有) マ ル コ 金 物 店	瀬川 三生	瀬川 三生	本人	令和4年9月24日
中 濃	佐 見 不 動 産	細江 茂樹	細江 茂樹	本人	令和4年9月30日

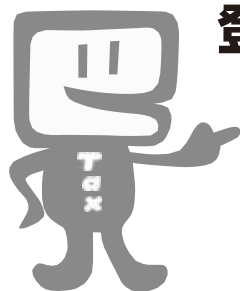
事業者の方へ／



消費税の
インボイス
制度

登録申請受付中!

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。



登録申請手続は、e-Tax をご利用ください!!

- ☒ 「e-Taxソフト(WEB版)」、「e-Taxソフト(SP版)」をご利用いただくと
質問に回答していくことで申請が可能です。
- ☒ e-Taxで申請した場合、電子データで登録通知の受領が可能です。



個人事業者の方はスマートフォンからでもe-Taxで申請できます。
e-Taxのご利用には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。

全国どこからでも誰でも参加可能な オンライン説明会を開催

インボイス制度の基本的な事項や留意すべき点などを解説します。また、チャット機能を利用した質疑応答も行っております。

説明会サイトへ▶



- インボイス制度に関する一般的なご相談は、軽減・インボイスコールセンターで受け付けております。
【専用ダイヤル】0120-205-553 (無料)
【受付時間】9:00～17:00 (土日祝除く)

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://www.nta.go.jp>)の「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

特設サイトへ



〔不動産キャリア〕サポート研修制度
取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン®

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!

頑張るあなたを
応援します!



資格登録証

不動産キャリアパーソン®とは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
 - ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。
- 受講料 8,800 円 (税込)



テキスト
+Webで
いつでも
学習

イメージキャラクター 佐藤まり江 さん



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <https://www.zentaku.or.jp/training/career/>

不動産キャリアパーソン で 検索

新不動産情報流通システム

ハトサポBB スタートガイド

利用料
無料

ハトサポBBとは

この「ハトサポBB」は、会員支援サイト「ハトサポ」を通じて宅建協会会員だけがご利用いただける新たな不動産情報流通システムの総称です。

従来の「ハトマークサイト」を全面刷新し会員間流通機能を強化するとともに、Web書式作成システムとのデータ連携や、レインズ・民間ポータル（athome、HOMES、SUUMO）へのワンストップ出稿、Web内見予約機能など、宅建協会会員様の不動産業務のデジタル化・DX化を入口から出口まで一気通貫でサポートするための新しいシステムです。

カンタン操作でお気軽にご利用いただけますので、是非一度お試しください！

利用できる方	ハトサポID・PWをお持ちの宅建協会所属会員様
利用方法	会員業務支援サイト「ハトサポ」から利用



ハトサポBBが目指したのは、「会員間流通」の強化・活性化です！

物件情報をお持ちの会員様！



物件情報をご登録ください！



物件情報をお探しの会員様！



物件情報の収集・紹介にご利用ください！

ハトマーク会員様のネットワークで新たなマーケットを盛り上げましょう！

ハトサポBBが不動産業務の入口から出口までを一気通貫でサポート！

物件
登録

民間システム並みの充実した物件登録補助機能

物件
検索

物件情報を収集しやすい多彩な検索機能

物件
公開

レインズの他、民間ポータルサイト※にも一括出稿できる

※有料オプション。ハトサポBB側への利用申込と掲載する民間ポータルサイトへの加盟店契約が必要です。

物件
紹介

物件情報を収集しお客様へ迅速に紹介できる

物件
確認

物件確認の連絡が「必要・不要」を表示できる

内見

Web上で内見予約申込と承認ができる

入居
申込

入居申込フォームの発行、保証会社への審査申込・情報共有ができる

契約

入力した物件情報をWeb書式作成システムに利用できる

ハトサポBBの簡単な使い方の流れは次のページをご覧ください。

ハトサポBBのログイン方法

1 ハトサポログイン画面



- ハトサポID・PWを入力しログイン
 - ハトサポID・PWは、会員様ご自身で利用手続きを行うことで取得いただけます。
- ※大阪宅建協会所属の会員様のみ
点線枠内のボタンからお入りください。

2 ハトサポTOP画面



- 赤枠内のバナーをクリック
- ハトサポとは、Web書式作成システムや契約書式のダウンロード、法令改正情報等の各種コンテンツがご利用いただける会員業務支援サイトです。

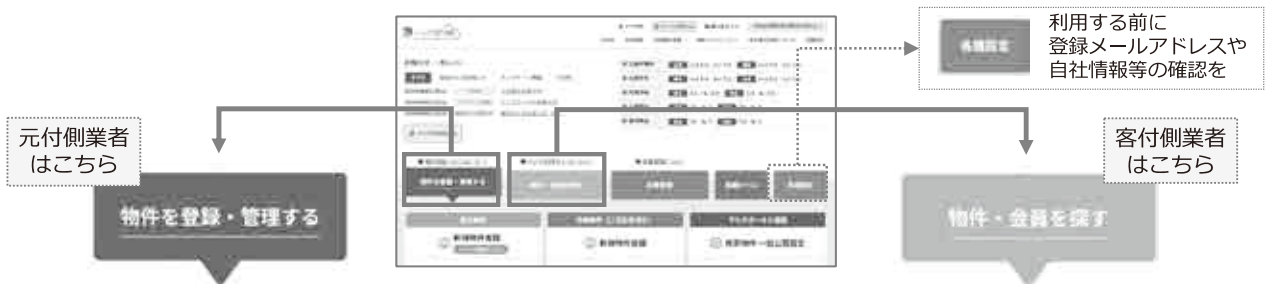
3 ハトサポBBホーム画面



- まず赤枠内ページをご覧ください



ハトサポBB 使い方の流れ



1 新規物件登録をクリック



2 登録する物件種別を選択

- | 【売買】 | 【賃貸】 |
|-----------------|---------------------|
| ①土地 ②一戸建 ③マンション | ①マンション・アパート ②一戸建て |
| ④住宅以外の建物全部 | ③住宅以外の建物全部 |
| ⑤住宅以外の建物一部 | ④住宅以外の建物一部 ⑤土地 ⑥駐車場 |

3 公開先を選択

- | 【無料】※②、③のみ公開でも①公開必須 | 【有料】※利用申込が必要 |
|---------------------|--------------|
| ①ハトサポBBサイト（会員間） | ①at home |
| ②ハトマークサイト（一般公開） | ②HOME'S |
| ③レイズ | ③SUUMO |

4 画面の流れに沿って物件情報を入力



5 「入力確認」「同意して登録」をクリックし登録

1 物件検索をクリック



2 検索方法を選択

- | エリア | 沿線 | 学校 | 地図 |
|------------|----------------|---------------|----|
| 沿線名、駅名から検索 | 指定エリアの小中学校から検索 | Googleマップ上で検索 | |

3 検索条件を設定し検索

- 【検索条件項目】※賃貸・マンション・アパートの例
 駅徒歩／賃料／間取り／専有面積／建物名／建物構造／築年数／階指定／引渡時期／条件／物件確認／広告掲載／広告費／客付手数料／取引態様／駐車場／駐輪場／ライオン／バス・洗面所・トイレ／キッチン／収納／家具・家電・照明／設備・機能／光熱設備／共用部／冷暖房／空調／テレビ・通信／セキュリティ／特徴／構造・工法・仕様／生活環境／住宅性能／物件更新日

4 検索結果画面で物件情報を確認



5 掲載元の会員へ問合せ



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9月30日現在

所属会員 1,140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