

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.552
令和4年12月15日発行



おもな内容

令和4年度「宅地建物取引士資格試験」合格発表……	2
9月新設住宅着工……	3
旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限 事項についてのお知らせ……	4
「登録実務講習」実施機関のお知らせ……	5
身近な法律相談……	6
不動産取引判例集……	7
協会の動き・支部だより・会員の異動……	9



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4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4年度「宅地建物取引士資格試験」の合格者を11月22日(火)に発表しました。

受験者数は、全国で22万6,048名(うち、登録講習修了者は、5万2,851名)で受験率は79.6%(うち、登録講習修了者は、88.9%)でした。

合否判定基準は、50問中36問以上正解した者(登録講習修了者は45問中31問以上正解した者)とされ、合格率は17.0%(うち、登録講習修了者は、17.3%)、合格者数は3万8,525名(うち、登録講習修了者は、8,151名)でした。

合格者の概要は、男性が2万4,535名(合格率16.6%)、女性が1万3,990名(合格率17.9%)で、岐阜県の合格者数は、392名(合格率17.8%)でした。

<正解番号>

問1③ 問2③ 問3④ 問4① 問5②
問6③ 問7④ 問8③ 問9① 問10②
問11③ 問12① 問13① 問14② 問15③
問16② 問17③ 問18③ 問19④ 問20①
問21④ 問22③ 問23③ 問24② 問25②

問26② 問27① 問28① 問29③ 問30③
問31① 問32① 問33② 問34④ 問35④
問36① 問37② 問38④ 問39④ 問40②
問41② 問42② 問43② 問44④ 問45③
問46① 問47④ 問48(正解なし)
問49② 問50④

※ 問48については、データ改訂に伴い、正解肢のない問題であることが判明したため、全ての解答を正解として扱う。

令和4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	6,584	1,006	15.3%	滋賀県	2,008	312	15.5%
青森県	956	155	16.2%	京都府	4,833	825	17.1%
岩手県	1,140	198	17.4%	大阪府	20,558	3,336	16.2%
宮城県	3,950	660	16.7%	兵庫県	9,809	1,749	17.8%
秋田県	691	89	12.9%	奈良県	2,150	376	17.5%
山形県	842	133	15.8%	和歌山県	904	164	18.1%
福島県	2,090	288	13.8%	鳥取県	458	81	17.7%
茨城県	3,197	538	16.8%	島根県	615	86	14.0%
栃木県	2,197	395	18.0%	岡山県	2,457	420	17.1%
群馬県	2,198	348	15.8%	広島県	4,322	681	15.8%
新潟県	2,070	376	18.2%	山口県	1,535	284	18.5%
山梨県	957	163	17.0%	徳島県	755	110	14.6%
長野県	2,318	395	17.0%	香川県	1,241	232	18.7%
埼玉県	15,396	2,664	17.3%	愛媛県	1,565	260	16.6%
千葉県	12,791	2,172	17.0%	高知県	658	134	20.4%
東京都	45,528	8,298	18.2%	福岡県	10,891	1,727	15.9%
神奈川県	21,002	3,686	17.6%	佐賀県	921	145	15.7%
富山県	1,062	204	19.2%	長崎県	1,467	214	14.6%
石川県	1,527	261	17.1%	熊本県	2,560	380	14.8%
福井県	701	142	20.3%	大分県	1,382	210	15.2%
岐阜県	2,203	392	17.8%	宮崎県	1,139	189	16.6%
静岡県	4,813	814	16.9%	鹿児島県	1,865	281	15.1%
愛知県	12,200	2,162	17.7%	沖縄県	3,765	505	13.4%
三重県	1,777	285	16.0%	合 計	226,048	38,525	17.0%

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、持ち家が前年同月比13.3%減の2万2,248戸と10カ月連続の減少となったものの、貸家が同8.1%増の3万555戸と19カ月連続の増加、分譲住宅でも同10.1%増の2万766戸と2カ月連続の増加となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同1.0%増の7万3,920戸と2カ月連続の増加となったものの、着工床面積では、同2.8%減の584万4千㎡と先月の増加から再び減少となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同5.1%減の85万7千戸となり、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13.5%減の2万150戸と9カ月連続の減少、公的資金分でも同11.7%減の2,098戸と11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15.4%減の1,718戸と4カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同10.0%増の2万8,837戸と3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15.7%増の8,386戸と2カ月連続の増加、戸建て住宅でも同6.8%増の1万2,290戸と17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1.3%増の540戸と4カ月ぶりの増加、貸家が同16.0%増の268戸と2カ月連続の増加となったものの、分譲住宅が同30.7%減の160戸と3カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同2.9%減の969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9.6%減の4,951戸と減少となったものの、貸家が同17.1%増の1万1,795戸、分譲住宅でも同24.1%増の9,265戸と増加となったため、首都圏全体では同12.9%増の2万6,047戸となりました。

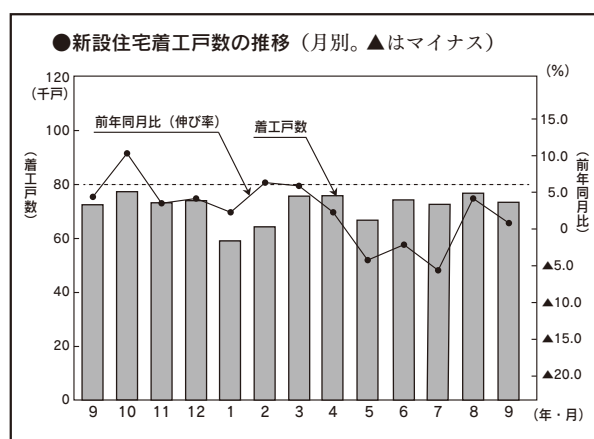
中部圏では、貸家が同10.5%増の2,825戸

と増加となったものの、持ち家が同9.7%減の3,226戸、分譲住宅でも同10.0%減の2,059戸と減少となったため、中部圏全体では同3.9%減の8,146戸となりました。

近畿圏では、貸家が同6.8%増の5,318戸と増加となったものの、持ち家が同16.3%減の2,830戸、分譲住宅でも同2.7%減の3,862戸と減少となったため、近畿圏全体では同2.8%減の1万2,090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分譲住宅が同27.7%増の383戸と増加となったものの、持ち家が同18.8%減の2,867戸、貸家でも同5.4%減の5,896戸と減少となったため、全体では、同9.3%減の9,183戸と4カ月連続の減少となりました。

2×4では、分譲住宅が同10.4%増の1,001戸と増加となったものの、持ち家が同14.2%減の2,570戸、貸家でも同9.7%減の4,801戸と減少となったため、全体では、同9.1%減の8,383戸と6カ月連続の減少となりました。



旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項についてのお知らせ

平成18年度以前に旧住宅金融公庫にて融資を受け建設された賃貸住宅については、返済期間中に入居者との間で締結する賃貸借契約の内容に制限事項が定められています。

しかしながら、昨年会計検査院より当該賃貸住宅において、入居者との賃貸借契約に係る制限事項を設けているにもかかわらず、敷金の過徴収や礼金の受領などの制限事項に違反している物件がある旨の指摘を受け、これに関して住宅金融支援機構より本件に関する周知依頼がございましたのでお知らせします。

1. 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の制限事項

以下の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。

1. 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
2. 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
3. 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
4. その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

2. 機構の取組及び各社様へのお願い

(1) 機構の取組

旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の借受者であるお客様に対して、令和4年10月に次の内容等を記載した文書を送付しております。

- ① 入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守していただく必要があること。
- ② 制限事項の遵守状況を確認するため、今後、機構がお客様と全ての入居者との賃貸借契約書の内容を確認する場合があること

(2) 各社様へのお願い

各社様が入居者の募集や物件管理を受託されている場合、その受託内容に応じ、次のとおりお願いすることがありますので、ご協力をお願いいたします。

- ① 賃貸借契約締結に当たって、制限事項にご留意ください。
- ② (1)の②の機構による賃貸借契約書の内容確認に際して、賃貸住宅の全ての入居者との賃貸借契約書の写しを提出していただきます。また、機構が賃貸借契約書の原本を確認する場合があります。
- ③ (1)の②の確認の結果、制限事項への違反が確認された場合、必要な是正を行っていただく必要があります。

※ お客様が入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守されない場合は、旧住宅金融公庫法の罰則の定めにより、重大な法令違反になります。また、賃貸借契約の内容確認や違反の是正に応じない場合などは、お客様との契約にもとづき、お客様に融資金を繰上返済していただく場合があります。

○ 制限事項の詳細内容（参考）

1. 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
 2. 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
 3. 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
 4. その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと（※）
- （※）具体的には次のとおりです。
- (1) 退去時の敷金返還に際してあらかじめ一定額の敷引きや償却を行うなど、敷金の全部又は一部を返還しない取り決めがないこと
 - (2) 入居者が行う設備等の修繕について、入居者の故意又は過失によるもの以外の一切の負担を義務付けた取り決めがないこと
 - (3) 退去する際の原状回復について、入居者に自然損耗を含めた一切の負担を義務付けた取り決めがないこと
 - (4) 退去する際にハウスクリーニングを義務付けた取り決めがないこと（ただし、特約条項等に記載し、事前に入居者の同意を得ている場合はこの限りではありません。）
 - (5) 解約申入れ期限を解約日の1か月よりも前とした取り決めがないこと
 - (6) 退去時の鍵交換代を現入居者に負担させる取り決めがないこと
 - (7) 入退去月の家賃を日割り相当額を超えて支払う取り決めがないこと
 - (8) 保証金（退去時に返還されるものを除きます。）を支払うという取り決めがないこと
 - (9) 入居者の勤務先等と単独法人契約を締結しないこと（ただし、賃借人が法人であつても、入居者が個人であり、住宅として使用していることが確認できる場合はこの限りではありません。なお、中高層ビル融資、レントハウスローンは単独法人契約の締結が可能です。）
 - (10) 契約期間の途中で解約した場合に違約金を支払う取り決めがないこと（ただし、1年未満の解約につき家賃1か月分までの違約金はこの限りではありません。）

「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、宅建業法施行規則第13条の16第1号に基づき、国土交通大臣の登録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4年11月14日現在、全国で19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(https://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。

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「介護休暇」と「介護休業」の制度についてお話しします。

1. 介護休暇と介護休業の違いについて
2. 両制度の対象労働者及び対象家族等について
3. 両制度の取得日数、取得単位について
4. 両制度の取得時における賃金、給付金について

1. について

- (1) 平成24年の厚生労働省の調査によれば、介護離職が全国で年間10万人を超えており、そのうちの50%以上の人は、就業を望んでいたにも拘らず、介護を理由として離職を余儀なくされたとの結果が出ております。労働力を確保するためにも、介護離職の防止が非常に重要になります。介護と仕事を両立する人を支援するための制度として、国が介護休暇と介護休業を設けています。
- (2) 介護休暇は、労働者の権利としていわゆる「育児、介護休業法」で定められた短期間の休みが欲しい時に使う制度であります。
- (3) これに対して、介護休業は介護休暇と同様に、「育児、介護休業法」によって定められた制度であり、長期間にわたって休暇を取得することができる制度です。

2. について

- (1) 介護休暇を取得できるのは、雇用期間が半年以上であり、要介護状態の対象家族（事実婚を含む配偶者、実父母、子、配偶者の父母、祖父母、兄弟姉妹、孫）を介護する男女の労働者です。正社員をはじめ、アルバイトやパート、派遣社員や契約社員も含まれます。但し、適応外となるのは、雇用期間が1年未満、1週間中の労働日数が2日以下、介護休暇申請後3ヶ月以内に雇用が終了する場合です。
- (2) 介護休業は、雇用期間が1年以上であり、要介護状態の対象家族（事実婚を含む配偶者、実父母、子、配偶者の父母、祖父母、兄弟姉妹、孫）を介護する男女の労働者です。正社員をはじめ、アルバイトやパート、派遣社員や契約社員も含まれます。但し、適応外となるのは、介護休暇申請後6ヶ月以内に雇用が終了する場合です。

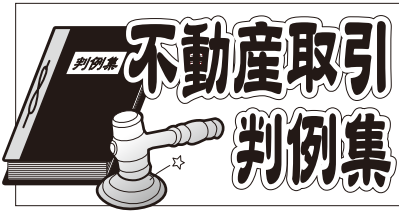
3. について

- (1) 取得日数については、介護休暇では、対象家族が1人の場合は年間5日まで、2人の場合は、最大で10日まで取得できます。1日または時間単位での取得が可能あり、1時間単位から取得できるので数時間だけ会社を抜けたい場合も活用できます。
- (2) 介護休業では、要介護状態にある対象家族1人あたり、通算93日まで取得可能です。従前、介護休業の分割取得ができず、通算93日まで1回のみでの活用に限られていました。しかし平成29年の法改正によって最大3回まで分割して取得することが可能になりました。

4. について

- (1) 介護休暇中の賃金については法的な定めはなく原則的には無給です。会社が就業規則によって有給とすることも可能です。
- (2) そこで、介護休暇としてではなく、有給休暇として処理をしたほうが金銭的に得になります。介護休暇を申し出る際に給与支給の有無を確認しておくことが肝要です。
- (3) 介護休業については、介護休暇と同様に無給であることが多いですが、介護休業給付金制度があり、条件を満たすことで雇用保険から介護休業給付金が支給されます（概ね給与の67%程度）。条件については、契約期間の定めがない労働者であれば介護休業を開始した日の前の2年間に、雇用保険に加入している期間が12カ月以上あれば、基本的には支給されます。契約期間の定めがある労働者の場合は、前述の条件に加えて、介護休業の開始時点において同一の事業主の下で1年以上雇用されている、介護休業開始予定日から93日を経過する日から6か月を経過する日までに労働契約が終わることがあきらかではない、つまり安定的に雇用されており、復帰後も継続して就労することが前提条件になっています。

以上



土地売買の媒介をした宅建業者が、買主業者に媒介報酬の支払を求め、一方、買主業者が、既存擁壁を取り壊す必要がないとする誤った説明により損害を受けたとして反訴した事案において、媒介業者の報酬請求は棄却され、買主業者に生じた損害額が認められた事例

(東京地裁 平成30年9月27日判決 一部認容)

【事案の概要】

平成28年7月、買主Y(本訴被告 反訴原告 宅建業者)は、媒介業者X(本訴原告 反訴被告 宅建業者)から、本件土地を購入する話を持ちかけられたが、本件土地は、建築基準法42条2項道路に接道しているため、道路中心線から2メートルの位置まで敷地を後退させること(セットバック)を要し、がけ地となっている部分の擁壁を取り壊し、新たに擁壁を築造する工事費用がかかることから購入を断った。すると、Xは、本件擁壁を取り壊す必要がないことを区役所で確認したと説明し、Yは、これを受けて購入する意向を示した。

その後、XがYに送付した契約書案及び重要事項説明書案には、「セットバックに合わせて新たに擁壁を造り替える必要があり、その費用は買主負担とする」旨の記載があったため、Yがこれでは購入できないと伝えたところ、Xは、売主側の了解を得て、同条項を削除した契約書及び重要事項説明書を作成した。

平成28年8月、Yは、Xの媒介にて、売主から本件土地を7300万円で買い受け、手付金100万円を支払い、同日、YとXの間で、報酬額を税込243万円(支払時期は本件売買の残金決裁日)と定めて、一般媒介契約を締結した。

契約締結後、Yは、一抹の不安を覚え、一級建築士Aに依頼して調査させたところ、擁壁を取り壊して新たに築造する必要があることが判明した。

平成28年10月、Yは、売主及びXに対し、本件売買を白紙解約する旨通知したが、その後、弁護士により、一方的に白紙解約することは困難との助言を受け、同月末、やむなく本件売買の残代金を支払い、決済を完了した。

Xは、Yから媒介契約に基づく報酬の支払を拒絶されたことから、報酬の支払を求めて本件訴訟を提起した。これに対し、Yは、Xから、擁壁の取壊しを要しないという事実と異なる説明を受けて買い受けた結果、擁壁工事に関する費用相当額の損害を被ったなどとして、媒介契約上の債務不履行又は不法行為に基づき、1333万円余の支払を求める反訴を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を棄却し、YのXに対する請求を一部認容した。

(原告の債務不履行の成否)

- (1) Xは、本件土地について、セットバックに伴い本件擁壁を取り壊して新たに擁壁を築造する必要があることは、建築基準法によるものであり、不動産業者として、騙されることはあり得ないと主張する。しかし、証人Aの証言によれば、本件擁壁のようながけ地の場合、セットバックについて建築基準法42条2項ただし書が適用される余地も否定できないことから、区役所との間で、擁壁を取り壊すか否かについて事前協議が行われること自体はあり得ると認められるのであり、Yにおいて、Xが区役所で本件擁壁を取り壊す必要がないことを確認したという説明を信じたとしても不自然とまではいえない。

- (2) Xは、当初の契約書案及び重要事項説明書案にも、本件擁壁条項が設けられていたところ、本件擁壁の取壊しを要するのは建築基準法によるものであり、売主の判断でこれを不要にできる問題ではないのであるから、Yも本擁壁工事が必要となることを当然認識していたと主張する。しかし、Yが、同条項があるのであれば本件売買には応じられない旨をXに伝えたところ、売主側も異議なく同条項の削除に応じたことから、Yとしては、Xが本件擁壁の取壊しは不要であることを区役所に確認したという説明を疑うことなく本件売買の契約締結に至ったとしても不自然とまではいえない。
- (3) Xは、本件擁壁について区役所に確認した事実と異なる説明を行い、誤認させて、Yに本件土地を買い受けさせたのであるから、Yに対し、媒介契約上の債務不履行責任を負うと解するのが相当であり、Yが被った損害を賠償する責任を負う。

(被告の損害)

本件更地価格は、路線価を市場価格に修正することにより算出すると、約8635万円であるところ、同額から旧建物の撤去費用195万円及び擁壁工事費用1414万円余を控除することにより、本件売買条件による適正価格は7025万円余と算出される。Yは、本件土地を7300万円で購入したのであるから、差額に相当する274万円余を損害額と認める。

(報酬請求権の成否)

Yは、当初から、本件擁壁工事に多大な費用を負担しなければならないのであれば、本件土地を購入しない旨を示していたところ、Xの説明により誤認した結果、本件土地を購入して損害を被ったものである。Yは、Xとの間で本件媒介契約を締結し、その媒介業務により本件売買の成立に至ったとしても、Xの当該業務の瑕疵により、同契約の目的を達成することができなかったと認められるから、Xは、Yに対して、同契約の報酬を請求することはできない。

【まとめ】

媒介業者が買主に対して、虚偽の事実を告げて誤認させ購入させる行為は、言うまでもないが、宅建業法47条に抵触するとともに、本事案のように媒介報酬の請求ができず、買主に生じた損害を賠償しなければならないことになるのであり、厳に慎むべきである。

媒介業者は、信義則に従い、調査した事実を正確に伝えることが不可欠であることを再認識させる事案である。

(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。

本部事務局・支部事務所の年末年始業務のお知らせ

12月28日(水) 仕事納め(午前)
12月29日(木)～1月4日(水) 休日
1月5日(木) 仕事始め(午前)

協 会 の 動 き

11月8日

- ・第6回法定講習会
- ・全宅連・全宅保証合同正副会長会議、ハトマーク支援機構第15回定時評議員会
- 東京：山本会長出席

11月10日

- ・第2回県下統一研修会（西濃地域）

11月14日

- ・第2回県下統一研修会（飛騨地域）

11月15日

- ・宅建ぎふVol. 551発行

11月17日

- ・弁護士相談

11月21日

- ・第2回県下統一研修会（岐阜地域）
- ・(公社)中部圏不動産流通機構監査会・正副会長・委員長合同会議
- 名古屋市：瀬上常務理事出席

11月22日

- ・第2回県下統一研修会（中濃地域）

11月24日

- ・中間監査会

11月25日

- ・第7回法定講習会

11月28日

- ・第3回総務・財務合同委員会
- ・全宅連・全宅保証第4回理事会
- 山本会長出席

11月29日

- ・第2回県下統一研修会（東濃地域）

11月30日

- ・東海公取協ポータルサイト広告適正化部会との意見交換会
- 土屋常務理事出席
- ・第3回住生活月間啓発イベント準備会議
- 岐阜市：大橋事務局長出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

11月22日

巡回相談(岐阜市役所)

11月29日

第1回役員・地区委員合同会議

岐阜南支部

11月1日

巡回相談(岐阜市役所)

11月2日

巡回相談(各務原市役所)

11月7日

入会審査会

11月9日

中間監査会

11月14日

入会審査会

11月15日

第3回広報情報提供委員会

11月16日

巡回相談(羽島市役所)

11月17日

入会審査会

11月18日

第4回正副支部長会議

11月21日

第2回人材育成委員会

11月28日

第4回幹事会

岐阜北支部

11月4日

第5回入会審査会

11月8日

巡回相談(岐阜市役所)

11月11日

第5回幹事会

11月15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)

西濃支部

11月4日

巡回相談(大野町役場)

11月5日

巡回相談(ハートピア安八)

11月12日
巡回相談(神戸町中央公民館)
11月16日
巡回相談(海津市商工会館)
11月25日
巡回相談(垂井町役場)

中濃支部

11月8日
巡回相談(関市総合福祉会

館)

11月15日
巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)
11月18日
第5回幹事会・第1回研修委員会
第2回流通委員会

東濃支部

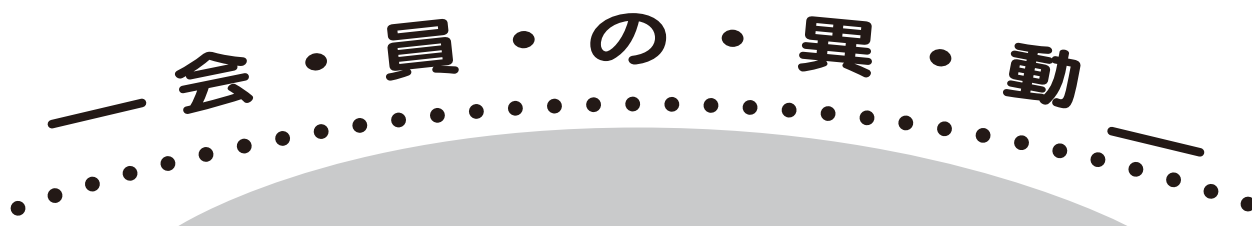
11月11日

巡回相談(土岐・瑞浪・中津川市役所)

11月18日
巡回相談(多治見・恵那市役所)

飛騨支部

11月9日
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 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜南支部】

(1) 5232 4. 9. 16	(株) ミ ラ イ ズ 不 動 産	鵜 飼 智 司 (矢 野 由 香)	矢 野 由 香	058-380-5220 058-380-5221	各務原市那加浜見町1-89 -1 コーポ浜見101	504-0034
(1) 5237 4. 10. 24	山 田 不 動 産 研 究 所	山 田 倬 朗	山 田 倬 朗	058-385-4261 058-385-4581	各務原市緑苑南2-23	509-0115

【岐阜北支部】

(1) 5239 4. 11. 7	(株) い い な 不 動 産	渡 邊 翔 馬	新 木 祐 梨 香	058-257-2001 058-257-2383	岐阜市中屋西25	501-2532
----------------------	-----------------	---------	-----------	------------------------------	----------	----------

【中濃支部】

(1) 5234 4. 10. 5	サ ン キ ホ ー ム (有)	飯 田 敬 二	飯 田 和 也	0574-61-2270 0574-61-5431	可児市広見2363-6	509-0214
----------------------	-----------------	---------	---------	------------------------------	-------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	ファミリーライフ田家	田 家 正 巳	各務原市那加桜町2-4-2	死 亡	24
中 濃	令 和 不 動 産 (株)	矢 嶋 保 代	加茂郡川辺町中川辺62-2	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	ぎふ農業協同組合	専任取引士		林大介	9
岐阜中	大和ハウス工業(株) 岐阜支社	専任取引士		角田祐成	10
岐阜中	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜支店	専任取引士	前田悠佑	嶺川真人	11
岐阜南	タマホーム(株) 土地買取センター岐阜店	専任取引士	板津周二	田中誉人	17

岐阜南	大東建託リーシング(株) 岐阜東店	専任取引士	中島潤哉	内田百香	23
岐阜南	(株) パナホーム愛岐	専任取引士	各務泰弘	森山雄生	24
岐阜南	(株) ニッシー 岐阜南支店	専任取引士	杉山誠		25
岐阜北	(株) ニッシー 岐阜北支店	専任取引士	坂井武典	杉山誠	29
中濃	(株) ニッシー 関支店	専任取引士	嶺川真人	前田悠佑	53
中濃	グローバル不動産(株)	代 表 者	松山慎一郎	長谷川優	56
		専任取引士	松山慎一郎	矢嶋保代	
中濃	原 建 販 (株)	専任取引士	市村孝信	野村五昭	61
飛 騨	(株)ランド・アンド・ホーム	代 表 者	森野喜代司	松原和彦	81

※ 頁の欄は、「令和4・5年度会員名簿」の掲載ページです。

「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
飛 騨	山 和 不 動 産 (株)	瀬上 直樹	瀬上 和雄	父	令和4年11月10日

全宅管理に入会するなら今年度がチャンスです!!

- チャンス
その1 **宅建協会新入会員応援プロジェクト**
宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると▶
- チャンス
その2 **全宅管理サポーター制度**
今年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると▶
- チャンス
その3 **登録業者サポートプラン**
国土交通省「賃貸住宅管理業登録制度」に登録済みの宅建協会会員は▶

入会金
無料

利用されています、全宅管理!

無料のインターネットセミナー

講座数※ | アクセス数
常時**500**以上 | 月間**2,000**超
※賃貸住宅管理業法をテーマにしたセミナーも公開中!

クラウド型賃貸管理ソフト「ReDoc S」

約**250**社超が新規採用

クラウド型賃貸仲介・管理ソフト「ES いい物件One」

全国3万以上の仲介拠点が利用-イタンジBB

web内見やIT重説が可能-オンライン内見

振込事務効率化とコストダウン-セゾンスマート

賃貸物件の現地作業代行サービス-PMアシスト

月2回の情報提供-メールマガジン

◎入会金:20,000円 ◎年会費:24,000円(2,000円「月額」×12ヶ月)

「住まう」に、寄りそう。

全宅管理

(一社) **全国賃貸不動産管理業協会**

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

全宅管理

検索

<https://chinkan.jp>

宅建業法が改正され不動産取引で電子契約が解禁！
ハトサポサインが賃貸借・売買などの電子契約をサポート



電子契約システム

ハトサポサイン

2022年11月リリース！

「ハトサポサイン」は、全宅連が会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供する電子契約システムで、賃貸借や売買などの契約書類のやり取りを電子化するサービスです。

安い 利用料が圧倒的に安い！

月額基本料金ゼロ！
使った分だけ利用料を
支払う従量課金制！



宅建協会会員限定の特別価格で利用可能

簡単 操作が簡単！



直感的な操作で簡単！使いやすい！

安心 導入企業数 No.1 の GMO サインとシステム連携！

安心して利用できる電子契約システム



電子印鑑なら
GMOサイン

ハトサポサインは会員業務支援サイト「ハトサポ」からご利用いただけます。

検索または QR コードを読み込んで
アクセスしてください

ハトサポ

検索



詳しくは裏面へ



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

ハトサポサインで契約書類の脱ハンコ・ペーパーレス化を実現

ハトサポサインとは

「ハトサポサイン」は
会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供！

ハトサポサインとは、全宅連が、会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供する電子契約システムです。
2022年5月に宅建業法が改正され、不動産取引でも電子契約が解禁されましたが、全宅連が、GMO グローバルサイン・ホールディングス株式会社の電子契約システム「GMO サイン」とシステム連携し、宅建協会会員限定でご提供するのがハトサポサインです。
ハトサポサインなら、これまで紙で行ってきた重説や契約書をはじめとした契約書類のやり取りを、簡単・安価に電子化することができます。

■宅建業法の改正について

2022年5月18日に宅建業法が改正され、これまで紙の書面の交付が必須だった重要事項説明や契約書が電子書面でも可能となりました。これにより、宅建業者が関与する不動産取引における電子契約が解禁され、脱ハンコ・ペーパーレス化の要件が整備されたこととなります。

※宅建業法の改正にともなう書面の電子化につき、国土交通省では「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」を公表していますので、電子契約を行う際には、必ず同マニュアルや関係法令等をご確認ください。

ハトサポサイン ご利用までの流れ

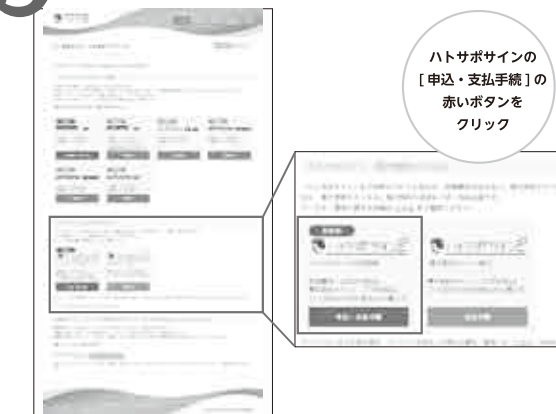
1 ハトサポ TOP 内 [ハトサポサイン] パナーをクリック



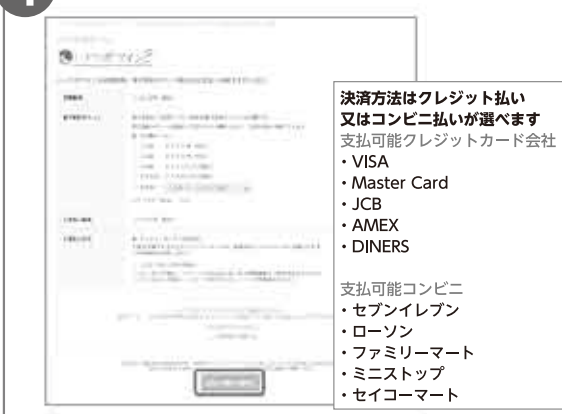
2 サービス・費用の説明画面から、費用支払い画面へ



3 ハトサポサイン支払手続き画面へ



4 初期費用支払い・チケットを購入



5 決済が完了すれば利用開始



Web書式作成システム または、
ご自身で作成した契約書の PDF データをアップロードして利用！
※詳しくは使い方ガイドをご覧ください。

利用料について

月額基本料金はなし。
電子契約の利用数に応じて課金される従量課金のため、
費用を抑えて始めることができます。

初期費用 **2,000 円** (税込 2,200 円) 月額基本料 **なし**

事前購入型チケット方式

利用料 1 枚 **250 円** (税込 275 円)
※最低購入数は 10 枚以上 (有効期限なし)



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11月30日現在

所属会員 1,142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