

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.553
令和5年1月15日発行



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

あけまして おめでとうございます

会 長	山 本	武 久
副 会 長	林 部	仁 美
副 会 長	堀 部	明 良
常務理事	東 上	俊 之
常務理事	瀬 上	直 樹
常務理事	田 中	義 夫
常務理事	高 木	隆 彦
常務理事	土 屋	幸四郎
常務理事	内 山	英 人
常務理事	白 井	博 幸
常務理事	菱 田	大次郎
理 事	可 児	猛
理 事	高 橋	慶太郎
理 事	村 井	均
理 事	林	孝 行
理 事	川 出	勉 史
理 事	今 尾	拓 明
理 事	田 中	秀 一
理 事	大 橋	憲 郎
理 事	宮 崎	晃 洋
理 事	吉 村	昌 善
理 事	梅 本	裕 輔
理 事	白 木	健 治
理 事	玉 井	健 伸
理 事	篠 田	満 穂
理 事	飯 沼	美 博
理 事	小 森	文 享
理 事	大 野	向 德
理 事	酒 向	田 雅
理 事	安 田	全 直
理 事	木 全	公 司
理 事	糸魚川	公 司
理 事	角 皆	進 一
理 事	横 田	隆 一
理 事	今 井	勝 則
監 事	今 木	慶 一
監 事	大 野	哲 嗣
監 事	水 野	雄 二

おもな内容

年頭のご挨拶 会長 山本武久	3
知事年頭あいさつ 知事 古田肇	4
災害発生時に備え被災者へ提供可能な賃貸住宅情報の 提供についてご協力をお願いします.....	5
10月新設住宅着工	6
港湾法の一部を改正する法律の施行に伴う「宅地建物 取引業法施行令」の一部改正について.....	7
令和5年度税制改正に関する要望結果について.....	7
令和4年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ...	9
「不動産業開業支援セミナー」開催.....	10
町有財産の売却のお知らせ.....	10
身近な法律相談.....	11
不動産取引判例集.....	12
協会の動き・支部だより・会員の異動.....	14

年 頭 の ご 挨拶



会 長 山 本 武 久

会員の皆様、あけましておめでとうございます。

皆様におかれましては、お健やかに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

令和4年を振り返ってみますと、国内外を問わず実に様々なことがあった年でありました。2月にはロシアがウクライナに侵攻し、皆様ご存じのとおり、激しい攻防が今なお続いておりますが、どのような結末を迎えるのか、全く予測がつかない状況です。

国内では、新型コロナウイルス感染症が第8波を迎えており、コロナ終焉も近づいては遠くなるというまさに「いたちごっこ」の様相を呈しております。一刻も早くコロナ禍を乗り越え、マスク不要の健全な日常が戻るようにと祈る毎日です。

岸田内閣は、昨年12月16日に安保政策を歴史的転換する安保関連3文書の改定を閣議決定し、敵基地への反撃能力を保有すること等が明記されました。大見得を切り、勝負をかけた思い切った方針に出たわけですが、日米連携の強化、敵基地攻撃共同対処等、諸刃の剣であり、専守防衛の枠を超えるという危険性をはらんでいます。財源として法人税、所得税、たばこ税の増税で1兆円を掲げていますが、国会議論がないままの決定は、多数議席の与党とは言え、難着陸は避けられないものと思われます。戦争への道が国民に問われる大問題であり、解散・総選挙の可能性も含め、内閣の決定事項が国民に受け入れられるか否かは、これからの展開次第といったところ です。

岐阜県におきましては、県庁の新庁舎が完成し、昨年12月16日に開催された竣工式に参加いたしました。地上21階、屋上にはヘリポートを有し、20階の展望ロビー「清流ロビー」では、山々や町並みが望めます。宅建業の所管課である建築指導課も、新庁舎11階に移転いたしました。

さて、岐阜県宅建協会におきましては、急速なDX化により、事業環境が激変しつつある不動産業界においての会員支援策として、全宅連が運営する「ハトサポ」を通じ、ハトマークサイトの全面刷新による新流通システム「ハトサポBB」と、Web書式作成システムと連動した電子契約システム「ハトサポサイン」がリリースされました。さらには、宅建取引士Web法定講習システムの運営等、Webを活用した人材育成にも力を注いでいます。また、Webを活用した入会申込システムの構築と運用や、ハトマークブランドの施策が検討されており、こうした会員支援システムの安定的な供給と充実したサポート体制に協力してまいります。そして新しい取り組みに対しては、理事会、総会での決議のもと進めていきたいと考えております。

今後も皆様のご意見を頂きながら、会務を進めていきたいと思っております。

令和5年が会員の皆様方にとって幸多き一年になりますよう祈念し、年頭のご挨拶とさせていただきます。

令和5年 知事年頭あいさつ



岐阜県知事 古田 肇

あけましておめでとうございます。

皆様には、健やかに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、新型コロナウイルスのオミクロン株が猛威を振るいました。一時は医療がひっ迫するなど、保健医療体制が限界に達しましたが、重症化率の低い同株の特性に応じ、医療資源をリスクが高い方々の命を守ることに重点化するなど、感染対策の転換を図ることで、何とか乗り切ることができました。

一方で、地場産業を営む事業者への県独自の支援金、県内旅行割引キャンペーン、エネルギー価格を始めとする物価高騰対策などにも県議会と連携して、迅速に対応してまいりました。

また、4月には3年ぶりに「ぎふ清流ハーフマラソン」を実走で開催し、10月には岐阜関ヶ原古戦場記念館が完成して初となる「大関ヶ原祭」を開催したほか、2年越しとなる「エンジン01 In 岐阜」も盛況に終えることができました。このように感染拡大防止と社会経済活動の両立に配慮しつつ、県政の再起動を進めた一年となりました。

いよいよ新年からは、56年ぶりに竣工した新庁舎で業務を開始します。心機一転、日々の働き方を点検し、最大限の行政サービスの提供、最大限の県政の展開を目指してまいります。

とりわけ、今年度末に改訂予定の「清流の国ぎふ」創生総合戦略について、県政運営の今後5年間のテーマを「幸せと確かな暮らしのあるふるさと岐阜県をともに目指して」とし、「人づくり」、「地域づくり」、「魅力と活力づくり」の3本柱を軸として、現下の最重要課題である「ウィズ・コロナ」と「アフター・コロナ」の2つの課題にも取り組んでまいります。

「ウィズ・コロナ」対策として、幅広い検査体制や十分な病床・宿泊療養施設の確保など、感染拡大防止対策や医療提供体制の整備に取り組むほか、コロナ禍や物価高騰により深刻化した社会的弱者の孤独・孤立対策、苦境に立たされることとなった県民や企業への支援など、県民の生命や暮らしを守る取組みを充実させてまいります。

「アフター・コロナ」対策として、デジタル技術を活用した地域課題解決や産業活性化などによるDXの推進、温室効果ガス排出削減対策や森林吸収源対策などの推進による「脱炭素社会ぎふ」の実現、次世代産業の創出やインバウンドの再拡大などによる県経済の持続的発展などに向けた取組みを加速させてまいります。令和6年には、「清流の国ぎふ総文2024（第48回全国高等学校総合文化祭）」、「『清流の国ぎふ』文化祭2024（第39回国民文化祭、第24回全国障害者芸術・文化祭）」を開催します。折しも「郡上踊」と「寒水の掛踊（かのみずのかけおどり）」を含む「風流踊（ふりゅうおどり）」がユネスコ無形文化遺産に登録されました。これを弾みに、これら文化祭の準備を着実に進め、1年前イベントの開催などを通じて機運の醸成に努めるとともに、清流文化の創造・発信に「オール岐阜」で取り組んでまいります。

今年1年の県民の皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

会員の皆様へ

災害発生時に備え被災者へ提供可能な賃貸住宅情報の提供についてご協力をお願いします。

日本国内は、幾度となく地震、台風、豪雨などの自然災害に見舞われており、岐阜県においても、令和2年7月豪雨において6市が災害救助法の適用を受けるなど、いつ大規模な災害が起きてもおかしくありません。

賃貸型応急住宅制度は、以下の条件を満たす賃貸住宅物件に被災者が入居を希望する場合、県が借主となり、貸主・被災者との三者により定期借家契約を締結し、県が借り上げた物件を被災者に応急仮設住宅として提供するものです。

本会では、岐阜県と「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結し、万一災害が発生した際は、速やかに被災者に対し「賃貸型応急住宅」として提供することができるよう、事前に物件情報をリストアップして定期的な更新を行っています。

会員の皆様には、所属支部よりご依頼文書を発送させていただきますので、被災者へ提供可能な賃貸住宅情報の提供についてご協力をお願いいたします。

※ 現在入居中の物件であっても、適合する物件がございましたら情報提供をお願いします。

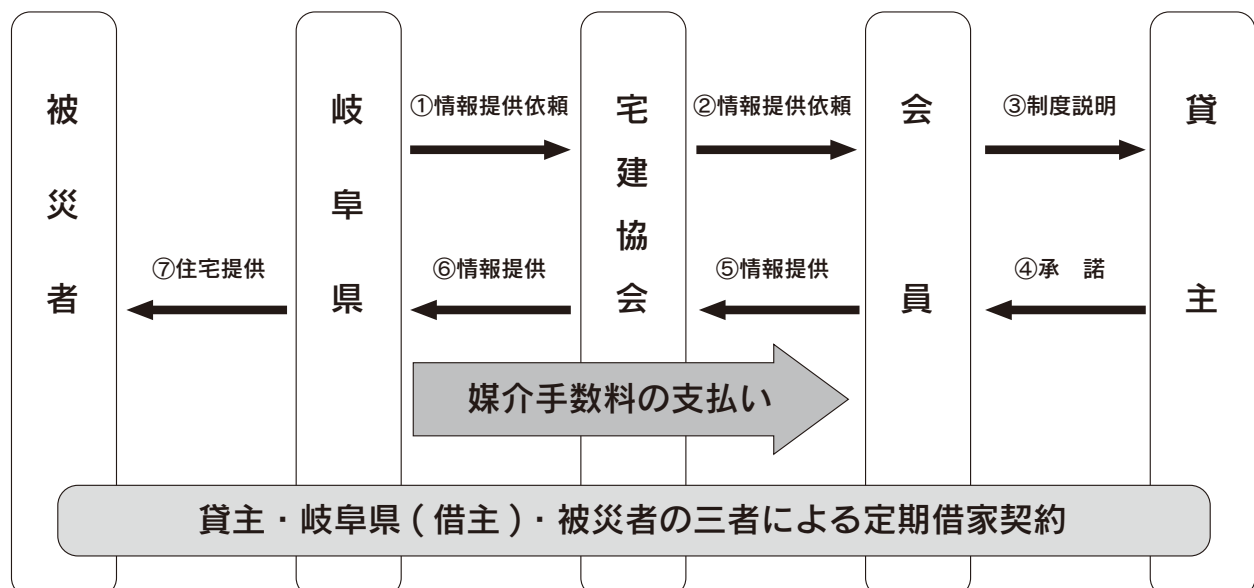
【賃貸型応急住宅となる条件】

1. 貸主が賃貸可能な賃貸型応急住宅として提供されることに同意すること。
2. 原則として、昭和56年6月1日以降に着工した住宅又は耐震診断、耐震改修等により耐震性が確認された住宅で、被災後に使用可能と確認されたものであること。
3. 期間は、契約開始日から最長2年であること。（災害救助法適用の範囲で延長有り）
4. 家賃等の支払いについて、当月分を翌月に支払うことが可能であること。

【岐阜県の費用負担】

1. 家賃、共益費、管理費
2. 退去修繕負担金（上限は賃料の2か月分）
※退去時の原状回復のための修繕費等に要する費用です。
3. 仲介手数料（上限は賃料の0.5か月分＋消費税）
4. 火災保険料等（上限は賃料の0.5か月分）
5. 礼金（上限は賃料の1か月分）
6. 入居時の鍵交換費用（実費）

【被災者への住宅提供の流れ】



10月新設住宅着工

国土交通省がまとめた10月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比7.3%増の3万1,996戸と20カ月連続の増加、分譲住宅でも同4.8%増の2万1,841戸と3カ月連続の増加となったものの、持ち家が同18.7%減の2万1,834戸と11カ月連続の減少となったため、10月の新設住宅着工戸数全体では、同1.8%減の7万6,590戸と3カ月ぶりの減少となりました。着工床面積でも、同5.6%減の603万㎡と2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1.5%増の87万1千戸となり、先月の減少から再び増加となりました。

持ち家では、民間資金分が同18.7%減の1万9,819戸と10カ月連続の減少、公的資金分でも同18.4%減の2,015戸と12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4.5%増の2万8,991戸と4カ月連続の増加、公的資金分でも同44.7%増の3,005戸と先月の減少から再び増加となったため、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10.2%増の9,298戸と3カ月連続の増加、戸建て住宅でも同1.4%増の1万2,462戸と18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12.6%減の459戸と2カ月ぶりの減少、分譲住宅でも同32.7%減の189戸と2カ月連続の減少となったものの、貸家が同127.7%増の362戸と3カ月連続の増加となったため、岐阜県全体では、同5.2%増の1,015戸と2カ月ぶりの増加となりました。

三大都市圏をみると、首都圏では、分譲住宅が同17.7%増の9,838戸と増加となったものの、持ち家が同19.0%減の4,723戸、貸家でも同1.5%減の1万2,229戸と減少となったため、首都圏全体では同0.0%減の2万6,838戸となりました。

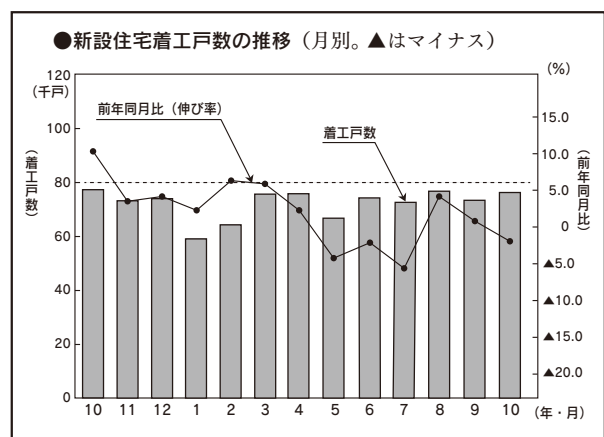
中部圏では、貸家が同2.6%増の2,685戸と増加となったものの、持ち家が同18.3%減の

3,179戸、分譲住宅でも同1.5%減の2,408戸と減少となったため、中部圏全体では同8.0%減の8,319戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同14.5%減の2,948戸と減少となったものの、貸家が同41.2%増の6,151戸、分譲住宅でも同7.7%増の4,186戸と増加となったため、近畿圏全体では同18.4%増の1万3,918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19.5%減の2,828戸と減少となったものの、貸家が同21.2%増の7,227戸、分譲住宅でも同4.1%増の430戸と増加となったため、全体では、同12.0%増の1万1,133戸と5カ月ぶりの増加となりました。

2×4では、貸家が同1.5%増の5,244戸、分譲住宅でも同0.1%増の1,013戸と増加となったものの、持ち家が同17.4%減の2,591戸と減少となったため、全体では、同5.3%減の8,865戸と7カ月連続の減少となりました。



港湾法の一部を改正する法律の施行に伴う「宅地建物取引業法施行令」の一部改正について

令和4年11月18日、港湾法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）が公布され、同年12月16日に施行されました。これに伴い、港湾法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令において、宅地建物取引業法施行令が改正され、改正法の施行と同日の令和4年12月16日より施行されましたのでお知らせします。

1. 港湾法の改正の概要（宅地建物取引業法施行令関係）

改正法による改正後の港湾法（以下「新港湾法」という。）により、港湾における脱炭素化の取組を効果的に進めるため、港湾管理者は、港湾脱炭素化推進計画を作成したときは、臨港地区の分区の区域内において、当該計画の目標の達成に資する土地利用の増進を図ることを目的とする区域を脱炭素化推進地区として定めることができることとされ（新港湾法第50条の5第1項）、併せて、当該区域内における港湾法第40条第1項による分区内の規制等について条例で緩和し、又は強化することを可能とするための読替規定が設けられた（新港湾法第50条の5第2項）。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

港湾管理者は、港湾法第40条第1項の規定に基づき、臨港地区の分区の区域内において、各分区の目的を著しく阻害する構築物を条例で定め、当該構築物の建設及び改築又は用途変更により当該構築物とすることを制限することができることとされており、従前より、当該制限については、宅地建物取引業法の重要事項説明の対象とされている（宅地建物取引業法施行令第3条第1項第23号）。

今般、改正法により、1. の読替規定が設けられたことを踏まえ、宅地建物取引業法施行令第3条第1項第23号に掲げる港湾法第40条第1項の規定については、新港湾法第50条の5第2項の規定により読み替えて適用する場合を含む旨を明記する改正を行った。

※ その他改正法により港湾法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。

令和5年度税制改正に関する要望結果について

本会は全宅連と連携して、令和5年度税制改正及び土地住宅政策に関する要望をとりまとめ、県選出の与党国会議員に要望活動を行いました。

その要望結果の概要につきまして、令和4年12月16日に発表された令和5年度税制改正大綱に基づきお知らせします。

令和5年度税制改正大綱の概要

1. 各種税制特例措置の延長及び拡充

(1) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長及び拡充

→ 以下の延長および措置が講じられます。

- 現行の措置を令和7年12月31日まで3年間延長
- 以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げ
 - ・市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
 - ・所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地
- 適用対象となる低未利用土地等の譲渡後の利用要件に係る用途から、いわゆるコインパーキングが除外される。

※ 上記の改正は、令和5年1月1日以後に行う低未利用土地等の譲渡について適用されます。

(2) 空き家等の発生を抑制するための特例措置の延長と拡充

→ 以下の延長および措置が講じられます。

- 令和9年12月31日まで4年間延長
- 当該被相続人居住用家屋が当該譲渡の時から当該譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に次に掲げる場合に該当する事となったときは適用対象とする。
 - ・耐震基準に適合することとなった場合
 - ・その全部の取壊し若しくは除却がされ、又はその全部が滅失をした場合
- 相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする。
- その他所要の措置を講ずる。

※ 上記の改正は、令和6年1月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

(3) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

→ 令和8年3月31日まで3年間延長されます。

(4) 既存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

→ 令和7年3月31日まで2年間延長されます。

(5) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例

→ 以下の見直しを行ったうえで、令和7年12月31日まで3年間延長されます。

- 適用対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外
- 開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する。
 - ・市街化区域
 - ・市街化調整区域
 - ・区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域（用途地域が定められている区域に限る。）

② 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置

→ 登録免許税については、令和8年3月31日まで3年間延長されます。

不動産取得税については、令和7年3月31日まで2年間延長されます。

③ 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置

→ 令和7年3月31日まで2年間延長されます。

④ 特定の事業用資産の買換えの特例

→ 以下の見直しを行ったうえで、令和8年3月31日まで3年間延長されます。

- 既成市街地等の内から外への買換えを適用対象から除外
- 航空機騒音障害区域の内から外への買換えについて、譲渡資産から令和2年4月1日前に特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法の航空機騒音傷害防止特別地区又は公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律の第二種区域となった区域内にある資産を除外
- 本店又は主たる事務所の所在地の移転を伴う買換えの課税の繰延べ割合について
 - ・東京都の特別区の区域から地域再生法の集中地域以外の地域へ買換えの繰延べ割合を90%（現行：80%）に引き上げ
 - ・同法の集中地域以外の地域から東京都の特別区の区域への買換えの繰延べ割合を60%（現行：70%）に引き下げ

⑤ 法人の土地譲渡重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置

→ 法人の一般の土地譲渡益に対する追加課税制度について以下の見直しを行ったうえで、令和8年3月31日まで3年間延長されます。

適用除外措置（優良住宅地の造成等のための譲渡等に係る適用除外）について、以下の見直しを行ったうえで、その適用期限を3年延長する。

- 対象から特定の民間再開発事業の用に供するための土地等の譲渡を除外
- 開発許可を受けて住宅建設の用に供される一団の宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡に係る開発許可について、次に掲げる区域内において行われる開発行為に係るものに限定する。

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域
- ・区域区分に関する都市計画が定められていない都市計画区域（用途地域が定められている区域に限る。）

〔infomation〕 インフォメーション

令和4年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

令和4年度第3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
2月22日(水) 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
2月28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
3月3日(金) 午後1時30分から	西 濃	大垣市情報工房 5階スインクホール	大垣市小野4-35-10
3月10日(金) 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
3月15日(水) 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 所有者不明土地関連法関係の研修を行います。

※ テーマ未定

弁護士 中村 伸子 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。)

「不動産業開業支援セミナー」開催(参加無料)

宅建業の開業をお考えの方、宅建業に興味をお持ちの方に対し、開業に向けてのノウハウや手続き方法等について解説するセミナーを開催します。セミナー終了後には、疑問点等を相談いただける個別相談会も開催しますので、この機会にぜひ参加ください。

参加をご希望の方は、お電話又はホームページ内の申込フォームからお申込みください。

※ 新型コロナウイルス感染症の拡大状況によっては、開催を中止又は変更させて頂く場合がございますので予めご了承ください。

1. 開催日時 令和5年2月15日(水) 午後1時30分より午後3時30分まで
2. 会 場 OKBふれあい会館 14階「展望レセプションルーム」
岐阜市藪田南5-14-53
3. 内 容 ・ 宅建業の免許申請から開業までの流れ ・ 開業資金の融資制度について
・ 宅建協会の事業と入会手続きについて ・ 宅建業体験談
・ 個別相談会(希望者のみ)
4. 申 込 先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会
TEL:058-275-1551(平日:午前9時から午後5時)
URL:https://www.gifu-takken.or.jp

町有財産の売却のお知らせ

北方町では、行財政改革推進の一環として未利用財産の売却を進めており、このたび下記のとおり、未利用の町有財産について一般競争入札による売却が行われますのでお知らせします。

1. 一般競争入札の日程等について

- (1) 参加申込の受付
参加申込受付期間 令和5年1月30日(月) まで
入札保証金納付期間 令和5年2月 8日(水) まで
- (2) 入札日時等
令和5年2月17日(金) 午前10時
北方町役場2階 大会議室(本巣郡北方町長谷川1-1)

2. 町有財産一般競争入札実施要領について

北方町のホームページ(<http://www.town.kitagata.gifu.jp>)に掲載済、併せて、北方町役場2階総務危機管理課でも配布されています。

3. 売却する町有財産

物件番号	所在地	現地況目	公簿面積	予定価格	入札保証金	備考(条件等)
1	本巣郡北方町長谷川西1-36 (旧障がい者福祉施設)	宅地	231.23㎡	5,100,000円	510,000円	建物付 鉄骨造2階 延床面積 234.613㎡ 平成4年3月築

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、旧統一教会に関連して「被害者救済法等」についてお話しします。

1. 被害者救済法（新法）、消費者契約法（改正）、国民生活センター法（改正）について
2. 被害者救済法のポイントについて
3. 消費者契約法の一部改正について
4. 独立行政法人国民生活センター法の一部を改正について

1. について

旧統一教会を巡る問題で悪質な勧誘による、高額な寄付などによって家庭の生活が困窮したり、崩壊したりする事例が報告され、こうした悪質な寄付を未然に防止したり、被害の拡大を防ぎ救済につながるために令和4年12月10日、いわゆる被害者救済法が新たに制定され、また消費者契約法の一部改正及び国民生活センター法の一部改正とともに可決・成立しました。被害者救済法案では、法人などから不当な寄付の勧誘を受ける人たちの保護を目的としていて、法人や任意の団体などが寄付を勧誘する際に「不当な勧誘行為によって個人を困惑させてはならない」と定め、「個人の自由な意思を抑圧し、適正な判断が困難な状態に陥ること」がないように配慮を義務付けられました。また、消費者契約法にて契約の取消権行使期間が延長されることになり、国民生活センター法の改正において紛争解決の役割強化が図られることになりました。これらは、一部を除いて、令和5年1月5日から施行されます。

2. について

被害者救済法のポイントは、宗教団体等、法人の個人に対する寄付勧誘につき、予防の観点から「禁止行為」と「配慮義務」を定めています。「禁止行為」については、「退去困難な場所に同行」したり「個人が相談するにつきその連絡を妨害する」などの行為が該当します。また、「寄付のために個人に借金をさせたり、自宅や土地などを売らせたりすることで寄付の資金を調達すること」を要求してはならないとされています。これに違反すると行政機関による禁止命令、そして公表がされ、罰金刑や懲役刑が予定されています。「配慮義務」については、法人が勧誘する際に「個人の自由な意思を抑圧しない（及び、家族の生活を困難にしない）」等が定められました。配慮義務を怠った法人などには、行政機関が勧告及びその法人名を公表できるとしました。

救済の観点から言えば、禁止行為に違反した場合は、寄付の取消が認められ、最長10年間は取り消しを認める規定を授けられました。この点につき、岸田首相は国会答弁において「マインドコントロール下にある人による寄付は、取消の対象になる」と明言をしました。

3. について

消費者契約法の改正については、不安をあおって高額な商品購入や寄付をせまる霊感商法の取り消し可能な対象期間を被害に気付いた時から1年としていたのを3年に、契約の締結時から5年としていたのを10年に延長しました。取り消すことができる霊感商法の範囲も拡大され、改正前は「そのままでは重大な不利益を与える事態が生ずると不安をあおる」ケースを対象としていましたが、「不安を抱いている」ことに乗じた手法も加えられました。また、改正前は「契約者本人に不利益を生じる不安」が要件となっていたましたが、改正後は本人だけでなく親族の生命や身体、財産などに不利益が生じる不安につけこんだ場合も、本人が取消権を使えるようになりました。また、寄付した本人が取り消しを求めない場合でも扶養されている子供や配偶者などに一定の範囲内で取消権を認め、本来受け取れるはずだった養育費などを取り戻せるとしています。将来起こりうる不利益だけでなく、現在生じている不利益も対象とされます。つまり、生活費や養育費確保の点で子供や配偶者が金銭返還請求を出来るともされました。

4. について

独立行政法人国民生活センター法改正については、霊感商法などの注意喚起をする際に全国の国民生活センターに寄せられた情報を活用し、必要性が認められた場合には事業者名などを公表できるようにしました。

以上



投資物件を媒介した媒介業者が、買主に媒介報酬を請求したのに対し、買主が、媒介業者には転借人の賃料の説明を怠った又は不実の告知をした義務違反があるとして、媒介契約の解除及び損害賠償を求め反訴した事案において、媒介業者の媒介報酬の請求は認められたが、買主の損害賠償請求も一部認められた事例
(東京地裁 平成30年10月24日判決)

【事案の概要】

媒介業者X(原告：宅建業者)は、売主Aから売却依頼を受けていたワンルームマンション(本件不動産1及び本件不動産2)の売却依頼を受け、買主Y(被告：宅建業者)に紹介したところ、Yは、本件不動産2の購入検討のため、本件転貸借の解約の可否及び本件転貸借における転借人の月額賃料(先家賃)等をXに照会した。

本件不動産2は、賃貸業者Bに賃貸され、Bはこれを第三者に転貸していたため、Xは、Bに、転貸借の解約の可否と先家賃の額を尋ねたが、本件不動産2の売買契約が成立した後でなければ先家賃は教えられないとの回答であった。

そこで、Xは、Aに先家賃や諸費用について尋ね、「募集家賃」が月額89,000円であるなどの回答を受けて、Yからの照会に対し、電子メールにて、「本件転貸借の解約は可能であり、募集家賃が月額89,000円、保証家賃が月額80,100円である」などと回答した。

Yは、Xの回答結果を踏まえ、平成29年2月、Xとの間で本件不動産1に関する本件媒介契約1(報酬額615,600円)、本件不動産2に関する本件媒介契約2(報酬額384,400円)を締結し、Aとの間で、本件不動産1及び本件不動産2の本件各売買契約を締結した。

本件各売買契約締結後、Xは、Bに先家賃の開示を求め、月額賃料73,000円、管理費8,000円との回答を得て、これをYに伝えたところ、Yから苦情を申し入れられた。

同年3月、XはYを訪れ、本件各売買契約前に本件不動産2についての正確な先家賃を回答できなかったことについての謝罪をした。

同年3月、YとAとの本件各売買契約の残金の支払い、本件各不動産の引渡しが完了した。

同年4月、YはXに対して本件各媒介契約を解除する旨の意思表示をし、同年9月には、YのXに対する損害賠償請求権をもって、Xの請求債権とその対等額において相殺するとの意思表示をしたことから、Xは、売買契約の媒介報酬(100万円)を求める本件訴訟を提起した。

これに対し、Yは、Xの先家賃に関して不実の告知等により損害を被ったとして228万円の賠償を求める反訴をした。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

(Xの説明義務違反の存否)

一般的には、転貸借契約における転借人の賃料は、媒介契約説明義務の対象となる重要事項には当たらない。

しかしながら、Yは、本件各不動産の転売を目的とするとともに、本件不動産2の購入後にBとの賃貸借契約の解約も意図して、先家賃について照会をしたものであって、Xにおいても影響を及

ばしかねないことは容易に想定できたと考えられる。

そうすると、XとYは、明示又は黙示の合意により、先家賃の額について重要事項として説明義務の対象としていたというべきである。Yは、Aから聴取した「募集家賃」の意味を明らかにするなど、そのような対策を講ずることなく、さも先家賃であるかのように回答したものであり、Yが「募集家賃」を先家賃であると誤信したとしても何ら不合理なものとはいえないから、Xは、Yに対して、重要事項の説明についての義務違反があり、本件媒介契約2について債務不履行があったと認められる。

(Yの媒介契約の解除の可否)

本件各媒介契約において、宅地建物取引業者であるXの主たる債務の内容は、売買契約の成立に向けて努力することと解されるところ、YとAの間で本件各売買契約が締結され、その決済も完了しているから主たる債務は履行されている。そして、説明義務が媒介契約における主たる債務ではなく、付随義務なものと解されることに照らすと、その不履行があったとしても、売買契約の成立に至った場合には、解除権を生ぜしめるものとは解されない。

以上によれば、XのYに対する本件各媒介契約に基づく報酬請求権は、いずれも発生し、Yによる解除の意思表示によっても消滅しない。

(損害の発生の有無及びその額)

Yが「募集家賃」として説明を受けた89,000円と本件転貸借における81,000円との差額である月額8,000円の将来的な賃貸借契約の継続が認められる期間程度の賃料相当額は、Xの説明義務違反と相当因果関係がある損害と評価でき、転貸借契約が継続する期間を考慮すると、損害は35万円余と認められる。

【まとめ】

本判決は、投資物件の媒介業者が、買主に媒介報酬を請求したのに対し、買主が媒介業者に対して、転貸借契約における転借人の賃料の説明を怠った又は不実の告知をしたとして、媒介契約の解除及び損害賠償の支払いを求め反訴し、買主の媒介契約の解除は否定されたが、損害賠償が一部認められたものである。

本判決では、XとYとの間に、転売に影響し得る先家賃の額を説明義務の対象とする黙示の合意があったと認定した上で、Xが、Yに対して、Aから確認した「募集家賃」を「先家賃」と誤認させたことが認められており、Xは、正確な「先家賃」の額の回答が困難である場合には、その旨の留保を付けた上で、Aから聴取した「募集家賃」の意味を明らかにするなどの回答をすべきであり、何らかの対策を講ずるべきとしている。

媒介業者が、本件のようなトラブルを回避するためには、買主に対し、丁寧かつ明確な説明を心がけなければならないことを改めて考えさせられる事案であり、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

12月1日

- ・第12回中部ブロック居住支援勉強会
大橋事務局長出席

12月5日

- ・第4回常任理事会・常任幹事会
・第8回法定講習会

12月6日

- ・全宅保証相談・苦情解決・弁済業務研修会
山本会長、林・堀部副会長、磯西・吉益職員出席

12月7日

- ・全宅連中部地区連絡会役員合同会議
山本会長、林・堀部副会長、田中・高木常務理事、大橋事務局長出席

12月9日

- ・第2回不動産市況D I 調査委員会
・第1回情報提供委員会
・全宅管理第4回理事会、全宅管理支部協議会
東常務理事出席

12月12日

- ・第220回岐阜県都市計画審議会
岐阜市：土屋常務理事出席
・宅建試験総括会議

12月13日

- ・第35回東海地区不動産取引業税務協力会
名古屋市：山本会長、林副会長出席
・(公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会
名古屋市：山本会長、瀬上常務理事出席
・改正所有者不明土地法説明会
大橋事務局長出席

12月15日

- ・全宅連第2回組織整備入会促進委員会
山本会長出席
・宅建ぎふVol. 552発行
・弁護士相談

12月20日

- ・第4回理事会・幹事会

12月22日

- ・全宅連第3回総務財務委員会
山本会長出席

12月26日

- ・全宅連全宅保証合同正副会長委員長会議
東京：山本会長出席

12月28日

- ・仕事納め

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 12月6日
巡回相談(岐阜市役所)
- 12月12日
入会審査会
- 12月13日
IT研修会
- 12月27日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

- 12月7日
巡回相談(各務原市役所)
- 12月13日
巡回相談(岐阜市役所)
- 12月19日
第5回正副支部長会議
- 12月21日

巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

- 12月2日
幹事(監査・地区委員)合同会議
- 12月16日
IT研修会
- 12月20日
巡回相談(岐阜市役所)
- 12月23日
入会審査会

西濃支部

- 12月6日
第5回幹事(監査・地区委員)会
- 12月16日

輪之内町産業課との協議会

- 12月19日
入会審査会
- 12月22日
養老町建設課との協議会
- 12月23日
巡回相談(大垣市役所)

中濃支部

- 12月1日
巡回相談(可児市役所)
- 12月13日
巡回相談(関市総合福祉会館)

東濃支部

- 12月8日
第3回役員(幹事)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	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜中支部】

大(1)9870 3. 2. 18	ケイアイプランニング(株) 岐阜営業所	堀口幸昌 (阿佐響)	阿佐響	058-201-2672 058-201-2673	岐阜市金町8-1 フロンティア丸杉ビル4D	500- 8842
----------------------	------------------------	---------------	-----	------------------------------	--------------------------	--------------

【岐阜南支部】

大(1)10281 4. 11. 8	(株)アイシー 岐阜営業所	高岸元 (野田信一郎)	野田信一郎	058-388-7500 058-388-7501	岐阜市柳津町東塚4-8-1 広瀬ビル205	501- 6102
(1) 5235 4. 10. 14	(有)ハヤトホーム	林富也	林富也	058-201-2172 058-201-4446	岐阜市北鶉2-47	500- 8287

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 F A X 番 号	頁
岐阜南	旧：(2) 4741 新：(1) 5240	エ ジ ソ ン ホ ー ム (株) エ ジ ソ ン ホ ー ム	善 山 景 洛	善 山 孝	058-214-9933 058-214-9322	16
	事務所所在地	〒500-8281 岐阜市東鶉3-1-1				

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
中濃	佐見不動産	細江茂樹	加茂郡白川町下佐見351	死亡	67

変更事項（12月）

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	大丸開発(株) トチモTOWN	専任取引士	立川公野		10
岐阜中	Apaman Property(株) 岐阜店	所在地	〒500-8847 岐阜市金宝町3-1 森ビル2F	〒500-8847 岐阜市金宝町3-1	—
		T E L	050-1743-2381	058-266-6780	
		F A X		058-266-0114	
		政令使用人	津村隼大	黒田智久	
		専任取引士		黒田智久・松尾佳美	
岐阜中	Apaman Property(株) 県庁前店	T E L	050-1743-6695	058-272-8900	—
		F A X		058-276-1160	
中濃	(株)きらら不動産	専任取引士	奥村栄里子	松山勢津子	58
東濃	大丸開発(株) DAIMARUパーク	専任取引士	近藤史彦	立川公野	—
飛騨	山和不動産(株)	専任取引士	瀬上和雄		80

※ 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
飛騨	(有)岩垣津工務店	岩垣津 亘	岩垣津 信雄	父	令和4年12月9日



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12月31日現在
所属会員 1,144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