

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.556
令和5年4月15日発行



— おもな内容 —

「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」について……………	2
農地転用許可制度の周知について……………	2
1月新設住宅着工……………	3
協会からのお知らせ……………	4
岐阜県暴力追放だより……………	5
不動産取引判例集……………	6
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	8



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

「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」について

外国為替及び外国貿易法（以下「外為法」という。）では、非居住者が本邦にある不動産又はこれに関する権利（賃借権等）を取得した場合には、当該非居住者は、「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」を取得後20日以内に、日本銀行を経由して財務大臣に提出する必要があります。

当該報告書については、当該非居住者自身のほか、居住者である代理人による作成及び提出も可能となっており、不動産仲介業を行っている宅地建物取引業者においては、常日頃からご協力をいただいておりますが、今般、財務省においては、非居住者による本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得についてより一層的確な把握を行うため、上記報告書の作成及び提出について周知徹底を図ることとしました。

つきましては、非居住者による本邦の不動産又はこれに関する権利の取得について仲介を行う場合には、「①上記報告書の提出義務への該当性を的確に確認いただくこと」、「②該当する場合には、当該非居住者に対し、当該報告書の作成及び提出を案内教示いただくこと」、「③或いは当該報告書の作成及び提出を代理して行っていただくこと」について、周知の依頼がありましたのでお知らせします。

なお、不動産仲介業を行っている宅地建物取引業者が報告者の代理人として上記報告書を提出するに当たっては、郵送での提出のほか、日本銀行外為法手続きオンラインシステムによる提出も可能となっています。報告書の様式・提出方法の詳細は、日本銀行ホームページ（<https://www.boj.or.jp/about/services/tame/index.htm>）に掲載されています。

※ 「居住者」とは、日本国内に住所又は居所を有する個人及び日本国内に主たる事務所を有する法人その他の団体（外国法人の日本国内にある支店等を含む。）をいいます。「非居住者」とは、居住者以外の個人及び法人その他の団体をいいます。

※ 本報告書は、いわゆる投資目的で取得した場合に提出する必要があり、以下のいずれかに該当する場合には、提出が不要です。

- ① 非居住者本人又は当該非居住者の親族若しくは使用人その他の従業員の居住用目的で取得したもの（別荘やセカンドハウスは、「居住用目的」には該当しないため、本報告の提出が必要です。）。
- ② 本邦において非営利目的の業務を行う非居住者が、当該業務遂行のために取得したもの。
- ③ 非居住者本人の事務所用として取得したもの。
- ④ 他の非居住者から取得したもの。

農地転用許可制度の周知について

農林水産省では、令和3年6月8日に閣議決定された「規制改革実施計画」において、農地の違反転用（許可を受けることなく農地を転用する行為等）の発生防止及び適正な是正措置の執行に向けて違反転用に係る実態調査を行うとされたことを受け、違反転用の実態に関する調査を行いました。

この結果、農業者以外による違反転用も多く存在しており、違反転用者の多くは、農地転用許可制度を認識していないということが判明しました。

これを受け、令和4年6月7日に閣議決定された「規制改革実施計画」に基づき、国土交通省と連携し、農地転用に関わる機会を有する主な事業者に対して、農地転用許可制度の周知を行うこととしていくところです。

こうしたことから、農林水産省より国土交通省を通じて、農地の違反転用の発生防止や早期発見の観点から、農地転用許可制度に関する以下の内容について周知の依頼がありましたのでお知らせします。

(1) 農地において転用事業を行う場合の農地転用許可について

農地において、建築物の建設や宅地の造成等を行うことにより、農地を農地以外のものにする場合、都道府県知事又は指定市町村の長（以下「都道府県知事等」という。）の許可を受ける必要があります。

許可の申請は、当該農地が所在する農業委員会に申請書類を提出する必要がありますので、農地において転用事業を行おうとする場合、まずは当該農地が所在する市町村の農業委員会に相談ください。

また、転用事業の予定地が農地かどうかの判別が難しい場合についても、農業委員会に確認いただき、農地転用許可の必要性の有無を確認ください。

(2) 罰則の適用対象について

農地転用の許可を受けることなく又は許可に付された条件に違反して若しくは偽りその他不正の手段により許可を受け、転用事業を行った場合、以下の①から④までのいずれかに該当する者は農地転用許可違反となる場合があります、農地法第51条第1項により、農地への原状回復等の措置を命じられることがあります。

また、これに従わない場合は、違反転用者に対して、3年以下の懲役又は300万円以下（法人の場合は1億円以下）の罰金が科せられる場合があります。

- ① 違反転用者（その一般承継人も含む。）
- ② 許可条件違反者
- ③ ①及び②に掲げる者から違反転用事業を請け負った者又はその下請け人等
- ④ 偽りその他不正の手段により許可を受けた者

(3) 農地において転用事業を請け負った場合の対応について

(2)のとおり、違反転用者として罰則の適用対象となり得るのは、違反転用を行った者や転用事業の発注者のみならず、違反転用事業を請け負った者及びその下請人等も含まれます。

このため、転用事業を請負う土地が農地である場合は、違反転用事業に加担し、罰則の対象とならないためにも、受注者に対して農地転用許可の取得の有無を確認した上で請負うことが望ましいと考えられます。

(4) 請負った事業等が違反転用であることが発覚した場合

上記により注意を行っていたにもかかわらず、違反転用事業を請け負ってしまった事案等が発覚した場合には、速やかに農業委員会、都道府県又は市町村に相談してください。

1月新設住宅着工

国土交通省がまとめた1月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比8.3%減の1万6,627戸と14カ月連続の減少となったものの、貸家が同4.2%増の2万4,041戸と23カ月連続の増加、分譲住宅でも同25.0%増の2万2,698戸と2カ月連続の増加となったため、1月の新設住宅着工戸数全体では、同6.6%増の6万3,604戸と4カ月ぶりの増加となりました。着工床面積でも、同2.2%増の507万5千㎡と5カ月ぶり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5.5%増の89万3千戸となり、2カ月連続の増加となりました。

持ち家では、民間資金分が同8.2%減の1万5,148戸と13カ月連続の減少、公的資金分でも同8.9%減の1,479戸と15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5.8%減の1,416

戸と4カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同4.8%増の2万2,625戸と7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3.9%減の1万576戸と3カ月連続の減少となったものの、マンションが同69.6%増の1万1,990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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同20.5%増の206戸と2カ月ぶりの増加となったものの、持ち家が同11.6%減の311戸と4カ月連続の減少、分譲住宅でも同6.2%減の122戸と2カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同2.0%減の640戸と3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17.1%減の3,658戸、貸家でも同4.6%減の9,742戸と減少となったものの、分譲住宅が同46.2%増の1万1,205戸と増加となったため、首都圏全体では同9.9%増の2万4,703戸となりました。

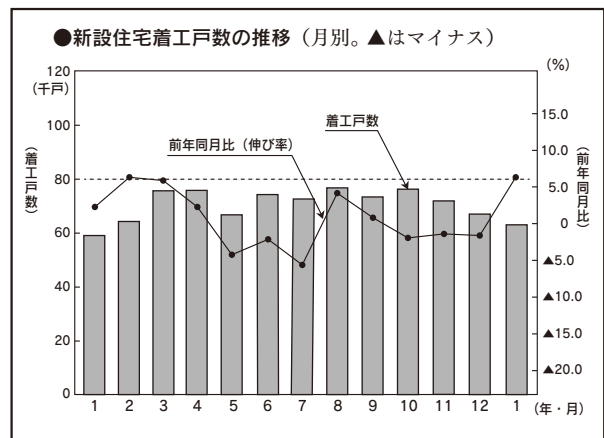
中部圏では、持ち家が同5.4%減の2,612戸と減少となったものの、貸家が同18.7%増の2,326戸、分譲住宅でも同15.9%増の2,225戸と増加となったため、中部圏全体では同7.7%増の7,176戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同11.4%減の2,145戸と減少となったものの、貸家が同35.9%増の4,785戸、分譲住宅でも同55.1%増の4,280戸と増加となったため、近畿圏全体で

は同28.8%増の1万1,245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24.7%増の359戸と増加となったものの、持ち家が同5.6%減の2,277戸、貸家でも同14.2%減の4627戸と減少となったため、全体では、同10.0%減の7,325戸と3カ月連続の減少となりました。

2×4では、分譲住宅が同10.2%減の797戸と減少となったものの、持ち家が同6.5%増の2,096戸、貸家でも同8.7%増の3,240戸と増加となったため、全体では、同4.8%増の6,137戸と10カ月ぶりの増加となりました。



「infomation」 インフォメーション

協会からのお知らせ

不動産市況DⅠ調査へのご協力をお願い

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5年4月時点のアンケート用紙を会員の皆様へお送りしておりますので、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申し上げます。

「業務研修受講済店ステッカー」の配布について

令和4年度、年3回開催する県下統一研修会を全て受講（各回において、代表者又は協会届出の政令使用人、専任の宅地建物取引士のいずれかの方が受講）された事業所に対し「業務研修受講済店ステッカー（店頭用）」を配布する旨ご案内しておりました令和4年度配布対象事業所がコロナ禍の中、240社となりましたのでお知らせします。

なお、対象事業所には、本号にステッカーを同封しましたのでご査収ください。



岐阜県暴力追放だより

**あなたの職場を、暴力団等から守るため
『不当要求責任者講習』受けましょう。**

暴追センターでは、暴力団対策法に基づき、岐阜県公安委員会から委託を受けて、一般市民の方が、暴力団等からの被害を防止するため、各事業所から選任された不当要求防止責任者に対して、「不当要求防止責任者講習」を無料で実施しています。

○ 不当要求防止責任者制度とは

不当要求防止責任者制度とは、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「法律」という。）第14条に規定されています。

責任者を選任した事業者（所）は、その旨を公安委員会に届出ることによって、当該責任者を通じて暴力団員の不当要求による被害を防止するために必要な措置について公安委員会の援助を受けることができ、又、当該責任者に公安委員会の行う責任者講習を受講させることができる制度です。

ただし、この制度は、事業者（所）に対して法律上義務づけを行う規程ではありませんが、事業者（所）において自主的な措置を促す規程です。

○ 不当要求防止責任者とは

不当要求防止責任者とは、事業者（所）の業務を統括管理するものであって、暴力団員による不当要求による事業者（所）及び使用人等の被害を防止するために必要な業務を行う人のことをいいます。原則として、事業者（所）ごとに各1名ですが、希望により複数名を選任する場合は、選任した責任者ごとに責任者選任届出書を提出してください。

※ 不当要求防止責任者は、暴力団員の不当要求による事業者（所）及び従業員等の被害を防止するために、不当要求に対応する体制整備や職場内の指導教育等を行ってください。

○ 講習手続き（新規）

- ① 不当要求防止責任者選任届出書を所轄警察署へ提出する。
- ② 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加してください。

※ 届出書の様式は、ホームページからダウンロードできるほか、最寄りの警察署にも備え付けてあります（ホームページからダウンロードした場合は、同じものを2部作成し提出してください。）。

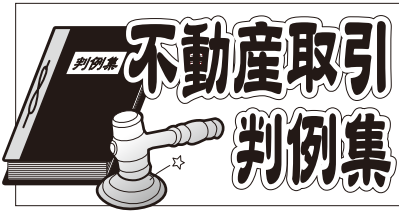
責任者に変更が生じた場合は、速やかに責任者を選任し、上記同様届出書に記載のうえ、所轄する警察署に提出してください。

事業所の名称、所在地、電話番号等に変更を生じた場合は、警察本部組織犯罪対策課暴力団排除係（058-272-4499）に連絡してください。

【責任者講習に関する問い合わせ先】

- （公財）岐阜県暴力追放推進センター TEL 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴力団排除係 TEL 058-272-4499

身近な法律相談は、諸般の事情により休載させていただきます。



高齢者が、所有している自宅マンションを、被る不利益を十分に理解していないことに乗じて著しく低廉な価格で売却させられたことは、公序良俗に反し無効であるとして、買主に対し、所有権移転登記の抹消と弁護士費用及び慰謝料を求めた事案において、所有権移転登記の抹消と弁護士費用一部の支払が認められた事例
(東京地裁 平成30年5月25日判決 一部認容)

【事案の概要】

平成28年9月、売主X(原告 82歳)は、買主Y(被告 個人)にX所有マンション(本件不動産)を売却し、Yから売買代金350万円を受領した。Xは、受領した350万円から、司法書士に登記手続費用として31万円余を支払い、Yは、同日、本件不動産について、所有権移転登記を具備した。

XとYは、本件売買に伴い、YがXに対し、平成28年10月から1か月間、賃料月額22万円余で本件不動産を賃貸する旨の契約書を作成した。

Yは、平成28年10月、本件不動産に関して、Xを相手方として、本件売買の成立を前提とする訴え提起前の和解手続(即決和解)の申立てをしたが、Xの代理人は、同年11月、本件和解日に出頭し、和解はできないことを伝え、同手続は終了した。また、Yは平成28年11月、Xが居住する本件不動産を訪問し、立退料30万円の支払を提案して同不動産の明渡しを求めた。

Xは、Yを債務者とする本件不動産について処分禁止の仮処分を申し立て、平成28年11月、処分禁止の仮処分の決定がされた。

Xは、Yに対し、平成29年3月、本件売買がYの詐欺によるものであったとして、取消を求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を一部認容した。

(本件売買の公序良俗違反の有無)

本件不動産は、築30年以上であったこと、平成28年度の固定資産税評価額は1211万円余であること、リフォーム工事は615万円程度かかること、本マンションの他の同条件の部屋のリフォーム後の取引価格はおおむね2000万円を超えていることが認められる。そうすると、固定資産税評価額の3割、取引想定価格の2割にも満たない本件売買価格の350万円は著しく低廉であり、買主が負担するのが一般的である登記手続費用31万円余をXが負担していることも併せ考えると、本件売買は著しく低廉な価格での取引といわざるをえない。

Xは、売買締結当時82歳で、本件不動産に一人で居住しており、締結後にYから本件不動産の明渡しを求められてもこれに応じず、むしろ、締結後間もなく処分禁止の仮処分を申し立てたのであるから、新しい住居を確保していなかったものと推測される。また、本件売買価格が著しく低廉であるのに対し、売買締結時に作成した賃貸借契約書に定められた月額賃料22万円余(管理費込)は高額であり、Xにとって著しく不利益で不合理なものというべきである。そして、以上のような事情に、Xが本物件を売却する動機がまったく見当たらないことも考慮すると、Xは、本件売買によ

り被る不利益を十分に理解しておらず、Yも、Xが本件売買について十分に理解しているかどうかの確認をすることなく漫然と本件売買を締結したものと認めるのが相当である。

以上によれば、本件売買は、Xにとっては損失の非常に大きい内容のものであり、Yは、当時82歳と高齢で理解力が低下していた可能性のあるXに対して、暴利を得ようとしたものというほかはない。したがって、本件売買は、公序良俗に反して無効である。

(不法行為の成否)

本件売買を締結させた上、Xにとって極めて不合理な内容の賃貸借契約書を作成させたYの行為は、Xの本件不動産という財産権を違法に侵害する不法行為に該当するものと認められる。

(損害)

Xは、本件不動産を違法に奪われたことにより精神的損害を被ったとして慰謝料200万円の賠償を求めているが、かかる精神的苦痛は、登記が抹消されて本件不動産の所有権が保全されることにより慰謝し得る性質のものであり、Xが現実に本件不動産の明渡しを余儀なくされるまでには至らなかったことも考慮すれば、慰謝すべき程度の精神的損害が生じたとはまでは認められない。

他方、Xは、本件不動産の登記名義を回復するため、弁護士に委任して仮処分の申立てや訴訟追行を余儀なくされたことにより弁護士費用相当額の損害を被ったと認められるところ、本件の弁護士費用相当額としては、50万円がYの不法行為と相当因果関係のある損害と認められる。

このため、Xの請求は、本件不動産についての所有権移転登記の抹消手続及び50万円を認容し、その余は理由がないから棄却する。

【まとめ】

我が国の65歳以上の人口は増加傾向にあり、2018年10月1日において、人口に占める割合は28.1%に達し、WHOが「超高齢社会」として定義する21%を超えている。

このような状況の中、高齢者の不動産売却をめぐるトラブルは徐々に増えてきており、本件のように判断能力の低下に乗じて、著しく低額で売却させられたケースも多く見受けられ、本件のような悪質なものは、意思能力の欠如、錯誤、公序良俗違反などを理由として、売買は無効と判示されている。

高齢者においては、不動産を売却する場合、売買価格等について特段の注意を払うとともに、宅建業者が購入もしくは仲介する場合、十分な説明や意思能力の確認に努めることが不可欠である。

(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。

協 会 の 動 き

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 3月1日 | ・第6回常任理事会・常任幹事会 |
| ・全宅連・全宅保証事務局長会議 | 3月15日 |
| 東京：大橋事務局長出席 | ・全宅連第3回常務理事会 |
| 3月2日 | 東京：山本会長出席 |
| ・土地総合研究所理事会 | ・第3回県下統一研修会（東濃地域） |
| 山本会長出席 | ・宅建ぎふV o l . 5 5 5 発行 |
| 3月3日 | 3月16日 |
| ・第3回県下統一研修会（西濃地域） | ・弁護士相談 |
| 3月6日 | 3月17日 |
| ・(公社)中部圏不動産流通機構第4回理事会 | ・下期基礎教育研修会 |
| 金沢市：山本会長、瀬上常務理事出席 | OKBふれあい会館 |
| 3月7日 | 3月20日 |
| ・宅建試験事務説明会 | ・岐阜県士業連絡協議会第2回協議会 |
| 磯西・吉益・岡戸職員出席 | 岐阜市：山本会長、林・堀部副会長出席 |
| 3月8日 | 3月22日 |
| ・全宅連・全宅保証合同正副会長会議 | ・全宅連・全宅保証第5回理事会 |
| 東京：山本会長出席 | ・全宅連令和4年度臨時総会 |
| 3月9日 | 東京：山本会長出席 |
| ・第5回総務・財務合同委員会 | 3月23日 |
| ・第10回法定講習会 | ・第5回理事会・幹事会 |
| 3月10日 | 3月24日 |
| ・第3回県下統一研修会（岐阜地域） | ・全宅管理第5回理事会 |
| 3月13日 | 東常務理事出席 |
| ・国交省中部地整第2回建設キャリアアップ | 3月27日 |
| システム処遇改善推進中部協議会 | ・東海公取協理事会 |
| 大橋事務局長出席 | 名古屋市：山本会長、林・堀部副会長出席 |
| 3月14日 | |

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 3月7日
巡回相談(岐阜市役所)
- 3月22日
入会審査会
- 3月28日
巡回相談(岐阜市役所)

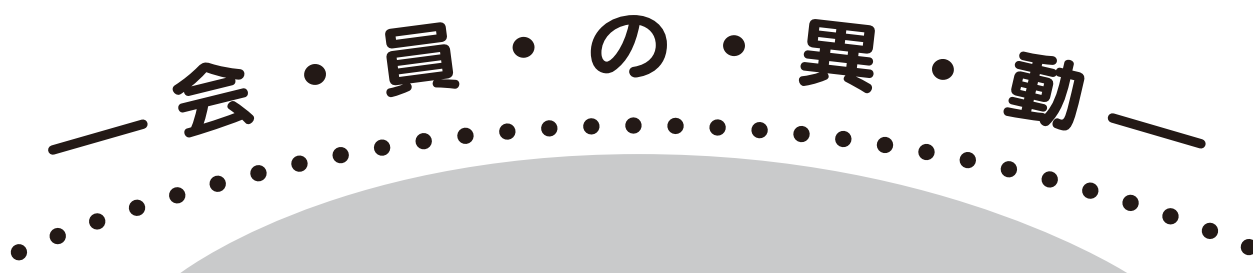
岐阜南支部

- 3月1日
巡回相談(各務原市役所)
- 3月2日
第4回広報情報提供委員会
- 3月14日
巡回相談(岐阜市役所)
- 3月15日

巡回相談(羽島市役所)

- 3月17日
第3回広報誌発行担当者会議
- 3月20日
第4回広報誌発行担当者会議
- 3月30日

第6回正副支部長会議	「不動産無料相談会」総括会議	3月14日
岐阜北支部	3月24日	巡回相談(関市総合福祉会館)
3月2日	巡回相談(大垣市役所)	3月17日
入会審査会	3月27日	第2回支部研修会
西濃支部	関ヶ原町空家バンク事業協定書締結式(関ヶ原町役場)	東濃支部
3月10日	中濃支部	3月9日
巡回相談(垂井町役場)	3月2日	第5回役員(幹事)会
3月12日	入会審査会	飛騨支部
巡回相談(池田町中央公民館)	3月7日	3月9日
3月17日	巡回相談(美濃市福祉会館)	総務委員会



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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜中支部】

(1) 5255 5. 3. 8	(株) デミス	上松 忠之	堀 沙織	058-263-0010 058-263-2718	岐阜市白山町2-8-3	500-8172
---------------------	---------	-------	------	------------------------------	-------------	----------

【岐阜北支部】

大(4) 7489 4. 5. 15	(株) さくら 岐阜ギャラリー	湯浅 利昭 (鷺見 剛男)	鷺見 剛男	058-201-1662	岐阜市正木447-1	502-0857
(1) 5248 5. 1. 30	関谷 建設 (株)	関谷 良隆	関谷 玲奈	058-239-1828 058-234-1011	岐阜市又丸柳町19-1	501-1154
(1) 5253 5. 2. 22	西濃緑化土木 (株)	阿部 裕介	宮木 浩靖	058-322-8561 058-322-8562	本巣市小柿847-3	501-0463

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 FAX番号	頁
中濃	旧：(8) 3287 新：(1) 5257	佐見 不動産	細江 英津子	細江 英津子	0574-76-2332 0574-76-2332	67
	事務所所在地	〒509-1222 加茂郡白川町下佐見351				

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) 横山工務店	横山 義和	岐阜市芥見南山2-3-25	廃業	12
岐阜南	(有) アイール	井川 茂	岐阜市領下5-35-1	廃業	16
西濃	スマートリアルエステート(株)	樋口 美憲	大垣市福田町166-13	廃業	37

西 濃	創 慶	川 合 富 美 子	大垣市新田町2-104	廃 業	37
西 濃	(株)アグリックファーム	成 瀬 昭 吉	養老郡養老町沢田2345	廃 業	41
西 濃	モアフィールド不動産	坂 賢 次	安八郡安八町東結2005-1	廃 業	46
中 濃	中 部 開 発 (株)	森 一 美	関市西本郷通5-6-33	期間満了	53
中 濃	(有)フォーユー総合コンサルタント	藤 田 賢	可児市川合601-1	廃 業	59
中 濃	(有) 雄 大	柘 植 則 男	可児郡御嵩町御嵩1117-1	廃 業	69
東 濃	(有) 柘 植 不 動 産	柘 植 智 子	土岐市泉町久尻509-10	期間満了	78

変更事項（3月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)カスガイホームズ	専任取引士		松原哲	9
岐阜中	ぎふ農業協同組合	専任取引士	福生守		9
岐阜中	Apaman Property(株) 県庁前店	専任取引士		杉山渚	—
岐阜南	(株)ライフプラン	代 表 者	掛橋夏子	掛橋純平	24
岐阜南	(株)岐栄工業	T E L	058-248-6080	050-6881-4729	25
岐阜北	一新建設(株) 不動産ショップ	政令使用人	鹿谷峰子	西村美幸	28
		専任取引士	鹿谷峰子	西村美幸	
岐阜北	タマホーム(株) 瑞穂店	政令使用人	狩野将大	堀学	32
西 濃	大安建設(株)	専任取引士	稲川哲彦	鴨川健司	38
西 濃	(株)地伸	専任取引士	宇津功一・本田吉宏		38
中 濃	タマホーム(株) 関店	政令使用人	井川竜徳	岡田誠司	52
		専任取引士	井川竜徳	岡田誠司	
東 濃	(株)飛躍	T E L	0573-32-1682	0573-59-4011	77
		F A X	0573-32-1682	0573-59-4012	
東 濃	美濃冷暖(株)	専任取引士		日東ゆかり	78
飛 騨	丸仲建設(株)	専任取引士	川上宜朗		81

※ 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
中 濃	大 商	稲葉 創八	稲葉 美勇喜	父	令和5年3月1日

2023年1月版

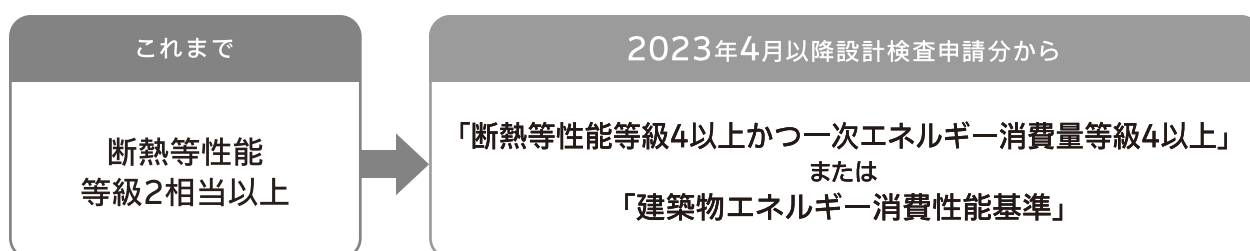
住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【フラット35】 2023年度 制度改正のお知らせ

2023年
4月以降
設計検査申請分
から

2025年度の新築住宅の省エネ義務化に先行して

**【フラット35】のすべての新築住宅は
省エネ基準への適合が必須になります。**



※【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用の有無にかかわらず、すべての新築住宅において、基準を満たすことが必要となりますのでご注意ください。



省エネ基準の要件化についてのご案内動画を掲載しています。
詳しくは、「省エネルギー基準ポータルサイト」をご覧ください。



【参考】脱炭素社会への実現に向けた取組



2023年度予算案については、国会の議決を経て正式に決定することになります。2023年度予算の成立を前提に2023年度において実施を予定している事項については、決定次第機構ホームページ(www.jhf.go.jp)またはフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

商品の詳しい内容や資金計画シミュレーション、お客さまの体験談等はこちら

<https://www.flat35.com>

フラット35

検索



お電話でのお問合せ（お客さまコールセンター）
ハロー フラット35

0120-0860-35

通話無料

お気軽にお電話ください。土日営業しています（祝日、年末年始を除く）。営業時間 9:00～17:00
国際電話などで利用できない場合は、次の番号におかけください。
Tel 048-615-0420（通話料金がかかります。）

住宅金融支援機構
LINE公式アカウント

LINE
友だち追加
はこちら



【フラット35】地域連携型で地方公共団体の補助金等の交付とあわせて金利引下げ

2023年
4月以降
資金実行分
から

- 【フラット35】地域連携型(空き家対策)の金利引下げ期間を5年から10年に
- 【フラット35】地域連携型(地域活性化)にグリーン化する場合を追加

子育て支援・空き家対策	地域活性化
【フラット35】の借入金利から 当初 10 年間 年▲0.25% RENEW 金利引下げ期間を延長！ 空き家を取得する場合 空き家 住宅取得支援 子育て世帯が住宅を取得する場合 子育て世帯 → 建設・購入	【フラット35】の借入金利から 当初 5 年間 年▲0.25% NEW グリーン化(断熱性能等級6,7相当の高断熱住宅を取得)する場合 高断熱 UIターン※1を契機として、住宅を取得する場合 大都市圏 → リターン → 地方 地域産材を活用して建てられた住宅を取得する場合 使用 街なみ景観の形成に資する住宅を取得する場合 居住誘導区域※2外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合 居住誘導区域 防災・減災対策に資する住宅を取得する場合 ※1 UIターンとは、大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称です。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態をいいます。※2 居住誘導区域とは、地方公共団体が居住を誘導すべき区域として定めるものをいいます。

2022年9月以前に借入申込みをした場合は、他の金利引下げメニューと組み合わせた場合の金利引下げ内容が異なりますのでご注意ください。詳しくは、フラット35サイトの金利引下げ内容確認ページをご覧ください。(https://www.flat35.com/simulation/simu_06.html)

地域連携型を
ご利用いただくには

対象となる
補助事業を確認



地方公共団体で手続
地方公共団体が交付する「【フラット35】地域連携型
利用対象証明書」をお申込金融機関に提出

2023年1月以降借入申込分から、
同性パートナーの方とも連帯債務でお申込みいただけます。

詳しくは
こちら



【フラット35】はお客様のニーズにあった多彩な金利引下げメニューをご用意！

新築戸建住宅 をご検討の方	新築マンション をご検討の方	中古住宅 をご検討の方	中古住宅を購入して リフォームをご検討の方
--------------------------	---------------------------	------------------------	----------------------------------



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

全宅管理に入会し賃貸管理業を始めましょう!

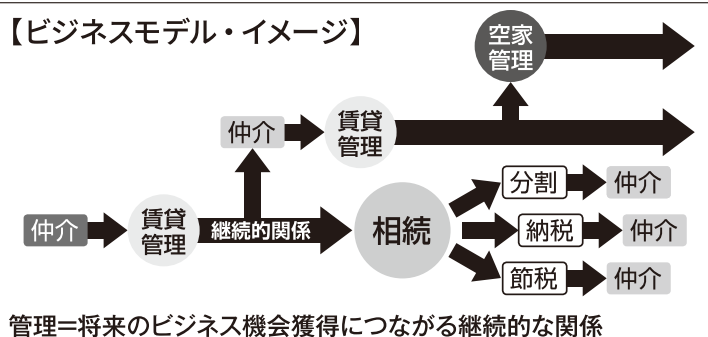
賃貸管理業から仲介業務、相続など新たなビジネスに繋がる

賃貸管理は、大きなビジネスチャンス

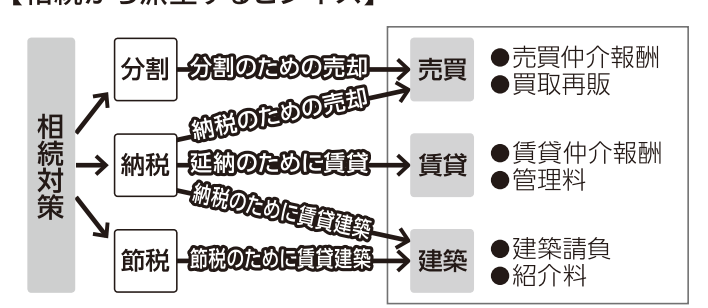
不動産ビジネスでもっとも大切な幹となるのが、不動産オーナーとつながりの深い「賃貸管理」です。1戸あたりの報酬は少なくとも、地道に関係を築くことによって、長期安定的な収益につながります。さらに幹から枝が伸び、「賃貸仲介」「売買仲介」「建て替え」「リフォーム」そして「相続」へと、さまざまな循環型ビジネスに成長していきます。

不動産ビジネスのなかでも、ひととき大きな可能性を持つのが「相続」です。相続対策の3大分野である「分割」「納税」「節税」は、それぞれ宅建業者の領域でもある「売買」「賃貸」「建築」のすべてに絡むため、より大きな仲介業務の獲得につながることが期待できます。

【ビジネスモデル・イメージ】



【相続から派生するビジネス】



▶ WEB版管理業務マニュアル

⇒ 賃貸不動産管理業務に関連する法令等を分かりやすく解説

▶ インターネットセミナー

⇒ 常時500タイトル以上の研修動画を閲覧可能

▶ 契約書式等

⇒ 250種類を超える賃貸不動産管理業務に関連する書式を「居住用」「事業用」「土地用」「日常業務書式」等に分類し、ご提供

▶ ホームページ、メルマガ、会報誌等

⇒ 管理業務に関する最新の情報をお届け

管理業務の実務に関する支援



何をすれば良いのか分からない...
信頼できる最新情報を手に入りたい...

業務負担軽減



人員が少なく、
業務負担が大きい...

管理業務の効率化や一部業務を外注することで、少ない人員でも効率的に管理業務を行うことが可能。全宅管理では、業務負担軽減に繋がる提携商品をご用意。

業務負担軽減(提携商品)

▶ クラウド型管理ソフト

⇒ エクセルや紙での物件管理からDXにより効率化を実現

▶ 夜間休日サポートシステム

⇒ 入居者からの夜間休日の電話に対応できる窓口業務の外注化により効率化を実現

▶ アパート&マンションの現地作業代行サービス

⇒ 日常清掃や写真撮影等の現地作業を代行

入会金 20,000円

年会費 24,000円(月額2,000円×12ヵ月)

「住まう」に、寄りそう。



全宅管理

一般社団法人 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 TEL: 03-3865-7031 FAX: 03-5821-7330

HP <https://chinkan.jp>

e-mail zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理





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	土岐市泉北山町3-3	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5年3月31日現在

所属会員 1,139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