

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.558
令和5年6月15日発行



おもな内容

令和5年度 定時総会を開催……………	2
「宅地造成等規制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等の一部改正について…	2
3月新設住宅着工……………	5
令和5年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ…	6
令和5年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ…	7
「県有地処分情報」のお知らせ……………	7
Learn through Legal thinking 顧問弁護士 浦田益之……	9
不動産取引判例集……………	10
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	12



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５年度 定時総会を開催

令和５年５月２９日（月）午後１時３０分より岐阜グランドホテルにおいて、（公社）岐阜県宅地建物取引業協会第５７回定時総会を開催しました。

総会では、開会に先立ち、物故会員に黙祷をささげ、倫理綱領を黙唱後に議事に入りました。

議事では、令和４年度事業報告・令和５年度事業計画・収支予算が報告されるとともに、令和４年度決算が承認されました。

また、同日に開催した（公社）全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部の第５１回定時総会においても、令和４年度事業報告・決算報告、令和５年度事業計画・収支予算が報告されました。

※ 議事の詳細については、同封の議案書をご参照ください。



「宅地造成等規制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等の一部改正について

令和４年５月２７日に、下記１．のとおり宅地造成等規制法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）が公布され、令和５年５月２６日に施行されました。これに伴い、宅地造成等規制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（以下「施行令」という。）が下記２．のとおり改正され、また、宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令において、宅地建物取引業法施行規則（以下「規則」という。）が下記３．のとおり改正され、いずれも改正法の施行と同日の令和５年５月２６日に施行されました。

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４．のとおり改正され、改正法の施行と同日の令和５年５月２６日から施行されました。

1. 改正法の内容（宅地建物取引業法施行令等関係）

改正法により、宅地造成等規制法の法律名が宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）に改められたほか、盛土規制法第26条第1項の規定により、都道府県知事（指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市の長。以下同じ。）は、基本方針に基づき、かつ、基礎調査の結果を踏まえ、宅地造成等工事規制区域以外の土地の区域であって、自然的条件及び社会的条件からみて、当該区域内の土地において特定盛土等又は土石の堆積が行われた場合には、これに伴う災害により市街地等区域その他の区域の居住者その他の者の生命又は身体に危害を生ずるおそれが特に大きいと認められる区域を、特定盛土等規制区域として指定することができることとされた。

当該区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積に関する工事については、一定の場合を除き、盛土規制法第27条第1項若しくは第28条第1項の規定により当該工事の計画を都道府県知事に届け出なければならず、又は第30条第1項若しくは第35条第1項の規定による都道府県知事の許可を要することとされた。

なお、改正法の施行の際現に改正法による改正前の宅地造成等規制法（以下「旧法」という。）第3条第1項の規定による指定がされている宅地造成工事規制区域（以下「旧宅地造成工事規制区域」という。）及び旧法第20条第1項の規定による指定がされている造成宅地防災区域（以下「旧造成宅地防災区域」という。）に係る経過措置に関しては、5.において後述する。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

(1) 広告や契約締結等の開始に必要とされる許可等の処分の追加について（第2条の5関係）

宅地建物取引業法第33条及び第36条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、当該工事に關し必要とされる都市計画法第29条第1項又は第2項の許可、建築基準法第6条第1項の確認その他政令で定める許可等の処分があった後にこれを行うこととしているところ、政令で定める許可等の処分について施行令第2条の5において定めている。

1. のとおり、改正法により、盛土規制法第30条第1項及び第35条第1項の許可に関する規定が追加されたことから、これらを政令で定める許可等の処分に追加することとする。

(2) 重要事項説明の追加について（第3条関係）

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施行令第3条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。

1. のとおり、改正法により、盛土規制法第27条第1項、第28条第1項、第30条第1項及び第35条第1項の特定盛土等又は土石の堆積に関する工事の届出等に関する規定が追加されたことから、これらの規定を施行令第3条第1項の法令に基づく制限に追加することとする。

※ その他改正法により盛土規制法の条項が移動することに伴う所要の改正を行った。

3. 宅地建物取引業法施行規則の改正点

宅地建物取引業法第35条第1項第14号は、宅地建物取引の相手方等が不測の損害を被ることを防止するため、相手方等の利益の保護に資する事項を重要事項として説明するよう宅建業者に義務付けており、規則において、当該事項として、「宅地又は建物が宅地造成等規制法第20条第1項により指定された造成宅地防災区域内にあるときは、その旨」が定められている。

改正法による宅地造成等規制法の法律名の改正及び当該条項の移動に伴い、規則において規定の形式的な改正を行う。

4. 「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「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領③の「法令名」の欄に記載されている「宅地造成等規制法」を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改める改正を行う。

また、3. を踏まえ、ガイドライン第35条第1項第14号関係1において、記載の形式的な改正を行う。

その他、記載の適正化を図るため、所要の改正を行う。

5. 重要事項説明等における経過措置の考え方について

改正法附則第2条第1項において、旧宅地造成工事規制区域の区域内における宅地造成に関する工事等の規制については、改正法の施行の日（令和5年5月26日）から起算して2年を経過する日（その日までに盛土規制法第10条第4項の規定による宅地造成等工事規制区域の公示がされた都道府県（指定都市又は中核市の区域内の土地については、それぞれ指定都市又は中核市。以下同じ。）の区域内にある旧宅地造成工事規制区域にあつては、当該公示の日の前日）までの間（以下「旧宅地造成工事規制区域に係る経過措置期間」という。）は、なお従前の例によることとされた。

また、改正法附則第2条第3項において、旧造成宅地防災区域の指定の効力及び解除並びに旧造成宅地防災区域内における災害の防止のための措置については、改正法の施行の日から起算して2年を経過する日（その日までに盛土規制法第45条第3項において準用する盛土規制法第10条第4項の規定による造成宅地防災区域の公示がされた都道府県の区域内にある旧造成宅地防災区域にあつては、当該公示の日の前日）までの間（以下「旧造成宅地防災区域に係る経過措置期間」という。）は、なお従前の例によることとされた。

上記の経過措置に関する規定については、2. 及び3. の改正にも及ぶことから、旧宅地造成工事規制区域に係る経過措置期間中は、旧宅地造成工事規制区域に関して、従前のとおり、宅地建物取引業法第33条又は第36条の規定による制限がかかるほか、同法第35条の規定による重要事項説明を行う必要があり、同様に、旧造成宅地防災区域に係る経過措置期間中は、旧造成宅地防災区域に関して、従前のとおり、同条の規定による重要事項説明を行う必要があることに留意されたい。なお、この場合においても、4. による改正後の様式例を用いることとして差し支えない。

宅地建物取引業者の皆様へ

不動産取引時における盛土等に関する情報の提供について（依頼）

取引対象の宅地又は建物が宅地造成及び特定盛土等規制法に規定する宅地造成等工事規制区域又は特定盛土等規制区域内にある場合は、重要事項説明時に当該区域内の規制の概要について説明するのにあわせて、同法に関連する情報を掲載した都道府県等のウェブサイト等を紹介するなど、買主等が適切に情報収集できるよう努めていただきますようお願いいたします。

※ 都道府県等に対しては、宅地建物取引業者から上記の事項に関連した問い合わせ等があった場合には適切に対応するよう、また、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく規制区域の指定に当たっては、インターネットの利用その他の適切な方法により、あらかじめ不動産関連団体に周知するよう、協力を依頼しておりますので、参考までに申し添えます。

3月新設住宅着工

国土交通省がまとめた3月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比0.9%増の3万2,585戸と25カ月連続の増加となったものの、持ち家が同13.6減の1万7,484戸と16カ月連続の減少、分譲住宅でも同0.4%減の2万3,053戸と2カ月連続の減少となったため、3月の新設住宅着工戸数全体では、同3.2%減の7万3,693戸と2カ月連続の減少となりました。着工床面積でも、同6.5%減の556万8千㎡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2.0%増の87万7千戸となり、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14.0%減の1万5,950戸と15カ月連続の減少、公的資金分でも同10.2%減の1,534戸と17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0.7%減の2万9,069戸と9カ月ぶりの減少となったものの、公的資金分が同16.2%増の3,516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、マンションが同7.2%増の1万1,378戸と4カ月連続の増加となったものの、戸建て住宅が同6.9%減の1万1,583戸と5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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同5.1%減の390戸と2カ月ぶりの減少となったものの、貸家が同9.4%増の268戸と2カ月ぶりの増加、分譲住宅でも同12.6%増の206戸と3カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同8.5%増の910戸と5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、持ち家が同16.2%減の3,644戸と減少となったものの、貸家が同4.7%増の1万3,455戸、分譲住宅でも同3.0%増の9,264戸と増加となったため、首都圏全体では同0.7%増の2万6,447戸となりました。

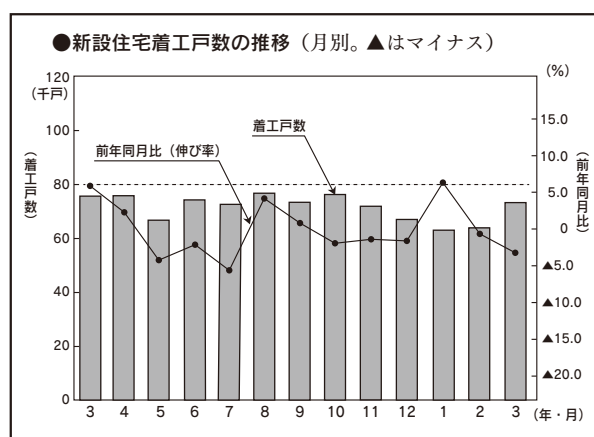
中部圏では、持ち家が同12.0%減の2,617

戸、貸家が同6.0%減の2,894戸、分譲住宅でも同24.0%減の2,073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14.0%減の7,649戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同11.9%減の2,277戸、分譲住宅が同9.5%減の4,885戸と減少となったものの、貸家が同20.8%増の6,242戸と増加となったため、近畿圏全体では同2.0%増の1万3,445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貸家が同2.6%増の5,819戸、分譲住宅でも同14.8%増の459戸と増加となったものの、持ち家が同15.8%減の2,162戸と減少となったため、全体では、同2.2%減の8,504戸と先月の増加から再び減少となりました。

2×4では、貸家が同0.5%増の4,702戸と増加となったものの、持ち家が同9.9%減の2,044戸、分譲住宅でも同9.8%減の861戸と減少となったため、全体では、同3.0%減の7,681戸と3カ月ぶりの減少となりました。



令和5年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第16条の2第1項の規定による岐阜県知事の委任に係る令和5年度宅地建物取引士資格試験を次のとおり実施します。

- **試験の日時** 令和5年10月15日（日）
午後1時～午後3時（登録講習修了者は午後1時10分～午後3時）
- **試験会場** 岐阜大学（岐阜市柳戸1-1）
東海学院大学（各務原市那加桐野町5-68）
- **受験資格** 申込時に岐阜県内に住所を有する者（年齢、学歴は問いません。）
- **申込書の配布** 令和5年7月3日（月）～7月31日（月）
（公社）岐阜県宅地建物取引業協会本部・支部、岐阜県都市建築部建築指導課、県事務所（岐阜県各総合庁舎）及び以下の書店
○ くまざわ書店柳津店（カラフルタウン岐阜2階）、くまざわ書店美濃加茂店（MEGAドンキホーテUNY美濃加茂店2階）、ACADEMIA大垣店（アクアウォーク大垣2階）、いけだ書店北方店（アピタ北方店2階）
※ 申込書の郵送を希望される方は、A4判の用紙が折らずに入る角2の返信用封筒（住所、氏名を記載し、140円切手を貼付したもの）を同封し、封筒の表面に「宅建試験案内請求」と朱書き、7月24日（月）までに到着するように下記まで送付してください。（試験案内の送付は、一人1部に限ります。期限後に届いたものには返信しませんのでご注意ください。）

【申込書請求先】
〒500-8358 岐阜市六条南2-5-3 （公社）岐阜県宅地建物取引業協会
- **受験申込み（持参による申込み受付は行っておりません。）**
 1. インターネット申込み
申込期間：7月3日（月）午前9時30分～7月19日（水）午後9時59分まで
※ （一財）不動産適正取引推進機構ホームページ（<https://www.retio.or.jp>）より申込みを行ってください。
 2. 郵送申込み
申込期間：7月3日（月）～7月31日（月）までの消印があるものに限り受付けます。
※ 試験案内が入っている専用封筒により、簡易書留郵便で申込んでください。
- **受験手数料** 8,200円
- **合格発表** 令和5年11月21日（火）
- **問い合わせ先** （公社）岐阜県宅地建物取引業協会
TEL 058-275-1171（宅建試験専用）

令和5年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ

令和5年度第1回県下統一研修会を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くださいますようお願いいたします。

※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。

なお、宅建業者には、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。

1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
7月3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
7月5日(水) 午後1時30分から	中 濃	わかくさ・プラザ 学習情報館 多目的ホール	関市若草通2-1
7月21日(金) 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
7月24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
7月27日(木) 午後1時30分から	東 濃	恵那文化センター 恵那文化会館 大ホール	恵那市長島町中野414-1

2. 研修科目・講師

「令和5年度税制改正を中心として」
～インボイス制度の事例紹介～
税理士 藤 垣 寿 通 氏

3. 受講料

会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 当日は、研修手帳をご持参ください。

※ 「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。

※ 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。)

「県有地処分情報」のお知らせ

岐阜県より「県有地処分の媒介に関する協定」に基づき、県有地処分の媒介依頼がありましたのでお知らせします。

自己の顧客に購入希望者がある会員の方は、岐阜県総務部管財課財産活用係までご連絡ください。会員の媒介により売買契約が成立し、代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した場合に、県から協定に定める媒介報酬が支払われます。

なお、物件の詳細等につきましては、岐阜県ホームページ(<https://www.pref.gifu.lg.jp/page/16710.html>)で確認いただけます。

【媒介報酬の算定基準】

県有地の売却価格を下表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げた割合を乗じて得た金額を合計した金額(千円未満の端数切り捨て。)

区 分	割 合
5千万円以下の金額	3.0%
5千万円を超えて10億円以下の金額	2.5%
10億円を超える金額	2.0%

※ 消費税及び地方消費税の課税業者にあつては、消費税額及び地方消費税を加算するものとし、免税業者にあつては、当該媒介における仕入れに係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を加算するものとする。

※ 購入者に媒介報酬の請求はできません。

○ 売却方法の概要

県があらかじめ最低売却価格その他の契約条件を公表し、購入申込を受け付け、申込先着順で申込資格の確認ができた受付順位の最も高い方に県有財産が売却されます。

※ 同日にあった申込みは同着とみなし、提示された購入金額の順又は抽選により契約者を決定します。)

○ 媒介依頼対象物件

番号	所 在 地	地目	実測面積(㎡)	最低売却価格(円)	備考
1	美濃市字小倉山1589-1	宅 地	460.63	4,500,000	更地
2	高山市曙町4-2	宅 地	224.97	2,200,000	更地
3	高山市曙町4-17-1	宅 地	229.69	2,500,000	更地
4	高山市石浦町4-279	宅 地	944.20	34,600,000	更地
5	岐阜市旦島中町2-8	宅 地	92.88	2,000,000	更地
6	岐阜市寺田1-16-2	宅 地	482.02	4,400,000	更地
7	海津市海津町高須町字下町788-2	宅 地	471.21	7,200,000	更地
8	不破郡垂井町字永長2400-10、2400-13	宅 地	198.24	1,700,000	更地
9	美濃市大字生櫛字瀬ノ上203	雑種地	1,266.61	5,400,000	更地
10	可児郡御嵩町御嵩字丹所1131-1	宅 地	164.62	3,000,000	更地
11	土岐市泉が丘町3-1-2	宅 地	5,536.48	63,900,000	更地
12	土岐市泉が丘町3-1-3	宅 地	2,225.44	32,300,000	更地
13	下呂市少ケ野字ノクビガイト296-6	宅 地	306.71	4,500,000	更地

※ 媒介依頼期限

- ・ 番号1から4まで 令和5年6月30日まで
- ・ 番号5から13まで 令和5年12月15日まで

【手続き・物件の詳細等の問い合わせ先】

岐阜県総務部管財課 TEL 058-272-1137(直通)

第1回 Learn through Legal thinking

使用貸借で起きるトラブル



顧問弁護士 浦田 益之

1. 「使用貸借」は、契約の沿革が無償での貸し借りから始まったといわれているように、海外にも古くから存在しており、我が民法の13ある有名契約の一つにも挙げられています。

契約が成立するには、593条が定める、①目的物の引渡し、②無償での使用収益、③契約終了時の返還、④弁済期についての合意が必要になります。

民法の改正によって、かつては目的物の引渡しを契約成立の要件とする要物契約であったが、合意だけで契約が成立する諾成契約（書面の作成は問わない）に変わっており、また、借主が目的物を受け取るまでは、貸主は、契約を解除できることになりました（目的物が農地の場合は農業委員会ないし都道府県知事の許可を要する）。

2. さて、使用貸借は、その性質が「無償性」を基本とするが故に、多くは親子間、兄弟間、夫婦・内縁関係のほか、相隣関係、社宅・社員寮・マンション共用場等で利活用されたりしています。

ところが、当事者の関係が近すぎることもあって、感情のもつれや行き違いが生じると、事態の收拾を余計に難しくします。相続を契機に紛争が起きるのが一番厄介です。

3. それに加え、使用貸借については、他と比べ、その法理が必ずしも解明し切れておらず、参考すべき判例や文献も限られていたりします。

つまりは、実務処理上も、この種の紛争は難事件に属してはいるが、それだけに、法的思考力を養うのには好個の材料を提供してくれているといえます。

————— こんな場合はどう考える —————

（その1）

借主は、固定資産税等相当額を支払っているから、これが賃料に当たり、賃借権が生じているとの主張をし始めた。税務申告上これを賃料として扱ってきたともいっている。

解説

通常の必要費はどちらが負担するのがポイント。判例は、土地や建物の使用対価とする特段の事情がない限り、賃料には当たらないとする。



マンションの一室を賃借したが、目的とするエステサロンの営業ができなかったとして借主が媒介業者に損害賠償を請求した事案において、媒介業者は住居専用であることを説明したとして、その請求を棄却した事例

(東京地裁 平成30年3月6日判決)

【事案の概要】

平成24年6月、賃借人Xは媒介業者Yの営業所を訪れ、同月、Yの従業員であるAと共にaマンション（本件建物）の1002号室（本件貸室）を内覧した。

平成24年6月29日、Xは、本件貸室について、Yの媒介により、所有者との間で、契約期間を平成24年7月6日から2年間、賃料を15万5,000円、敷金を1か月分、礼金及び保証金を0円とする賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

同日、Aは、本件賃貸借契約の締結に当たり、賃貸借契約書（本件契約書）及び重要事項説明書（本件重要事項説明書）を作成して、Xに対し、重要事項の説明をした。

本件契約書の使用用途欄には「居住用」、13条1号の欄には禁止事項として「使用用途以外の目的で本件貸室を使用すること」と記載され、本件重要事項説明書の賃貸用途欄には「居住用」、用途制限欄には「居住用以外の用途 無」、「事業用の業種制限 無」と記載されており、Xは、本件賃貸借契約の締結に当たり、上記各書面に署名押印した。

その後Xは、本件貸室内においてエステサロンの営業を行っていたが、平成25年2月ないし3月頃、本件建物の管理組合から、本件貸室における営業を停止するよう通知を受け、平成25年6月末で本件貸室内におけるエステサロンの営業を終了した。

Xは、

- (1) Aは、Xが本件貸室の内覧をした後、「営業をするにはオーナーの了承が必要です」と述べ、その数日後、Xに対し、「オーナーのOKが出ました」と伝えた。
- (2) 平成24年6月29日、AはXに対して重要事項の説明をした際、店舗の営業はできないことや、居住用以外の用途が認められないことを一切説明せず、Xは、本件重要事項説明書の用途制限欄に事業用の業種制限がないという箇所を確認した。

と主張して、Yに対し、説明義務違反による損害賠償として、827万円余を請求した。

これに対し、Yは、

- (1) Aは、Xから住居兼エステサロンとして利用する貸室を探していることを聞き、Xに対し、「店舗可の居住用物件は非常に珍しく、希望に沿う物件を提案することはできない。居住用物件では不特定多数の人間が出入りするような店舗としての利用はできない」との説明を明確に行った。
- (2) AはXに本件貸室を提案する際、改めて、本件貸室が居住専用の物件であり営業はできないことを説明し、Xの確認を得ている。さらに、YがXに交付した本件契約書及び本件重要事項説明書には、本件貸室は居住専用で営業はできないことを明示している。

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。

- (1) Xが、本件賃貸借契約の締結に当たり、使用用途が居住用で、使用用途以外の目的で本件貸室を使用することが禁止されていることが明記されている本件契約書に署名し、賃貸用途欄に「居住用」、用途制限欄に「居住用以外の用途 無」と明記されている本件重要事項説明書に署名していることに加え、Xは、その本人尋問において、Aから重要事項説明を受けた際、上記賃貸用途欄や用途制限欄の記載も含めて本件重要事項説明書を示されて、その内容を読み上げられたと供述していることからすると、Xの陳述書及び尋問における供述をもって、Aが重要事項説明の際に、本件貸室で店舗の営業ができないことや、居住用以外の用途が認められないことを一切説明しなかったなどということができないことは明らかである。
- (2) 仮に、Xが、Aから重要事項説明を受ける前に、本件貸室で営業を行うことを前提に、本件貸室で営業をするために必要な所有者の了解を得たなどと聞いていたのであれば、Aによる重要事項説明の内容は、Xが事前に聞いていた賃貸用途とは全く異なるものであるから、重要事項説明を受けた際、Aに対し、本件重要事項説明書の賃貸用途欄や用途制限欄の記載について質問したり異議を述べたりしてしかるべきであるにもかかわらず、Xの本人尋問における供述によれば、本件重要事項説明書の「事業用の業種制限 無」との記載部分についてのみ質問し、その余の居住用と明記された賃貸用途欄や、「居住用以外の用途 無」と明記された用途制限欄の記載を示されて読み上げられても、その説明について何ら疑問を抱かず、質問もしなかったというのであるから、その供述内容は不自然であると言わざるを得ない。
- (3) このように、その内容に不自然な点を含んでおり、かつ、何ら客観的な裏付けのないX本人の供述をもって、Xが、Aから重要事項説明を受ける前に、本件貸室で営業をするために必要な所有者の了解を得たとの説明を受けていたと認めることはできず、他にこれを認めるに足りる証拠もない。そして、AがXに対して、前述のとおり重要事項説明を行っていたことからすると、Yが本件媒介契約に基づく説明義務に違反したと認めることはできない。

【まとめ】

居住用マンションの使用用途をめぐることは、共同の利益に反する行為を行う区分所有者とこれをやめさせたい管理組合との紛争が多く見受けられる。本件では使用用途に関する媒介業者の説明義務違反はなかったと判断されたが、管理規約の調査説明義務違反により媒介業者が処分された事例も見られる。

トラブルを避けるためには、媒介業者としては、借主の利用目的を確認し、管理組合へも使用用途を確認した上で重要事項説明に明記する等、適切な対応が重要であろう。

(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

5月1日
・第1回常任理事会・常任幹事会

5月8日
・全宅連第1回監査会
・全宅連・全宅保証合同正副会長会議
東京：山本会長出席

5月11日
・(公社)中部圏不動産流通機構正副会長、委員
長合同会議
名古屋市：山本会長出席

5月12日
・第1回理事会・幹事会

5月15日
・宅建ぎふVol.557発行

5月17日
・全宅連第1回常務理事会
東京：山本会長出席

・第2回法定講習会

5月18日
・東海公取協第1回理事会

名古屋市：山本会長、林・堀部副会長出席
・弁護士相談

5月19日
・東海公取協第1回岐阜地区調査指導委員会

5月22日
第2回常任理事会・常任幹事会

5月26日
・中部地区土地政策推進連絡協議会総会
大橋事務局長出席

5月29日
・(公社)岐阜県宅地建物取引業協会第57回
定時総会

・(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本
部第51回定時総会

5月31日
・全宅連・全宅保証第1回理事会
東京：山本会長出席

・全宅管理第1回理事会
東常務理事出席

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

5月9日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

5月16日
巡回相談(岐阜市役所)
第1回広報情報提供委員会
5月17日
巡回相談(羽島市役所)
5月25日
入会審査会

岐阜北支部

5月8日

第1回正副支部長会議

5月15日
第1回入会審査会
5月23日
巡回相談(岐阜市役所)
5月25日
第2回幹事会

西濃支部

5月11日
入会審査会
大垣市住宅課との協議会
5月18日
養老町空家バンク事業運用
説明会

中濃支部

5月9日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
第2回幹事会
5月15日
嘆願書作成に関する会議
5月16日
巡回相談(美濃加茂市生涯
学習センター)
5月26日
入会審査会

— 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 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【中濃支部】

(1) 5267 5. 5. 10	(株) 穂 高 産 業	渡 邊 義 昌	渡 邊 健 太	0574-25-2789 0574-25-7014	美濃加茂市下米田町小山 160-2	505- 0017
----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	----------------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	産 業 リ ネ ン (株)	大 塚 聖 司	岐阜市祈年町11-42	廃 業	17
西 濃	(有) 杉 野 開 発	杉 野 宗 良	大垣市島里2-97-1	廃 業	37

変更事項（5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) 岐阜営業部	代 表 者	丸山聡	八木健次	10
		支 店 名	岐阜支店	岐阜営業部	
岐阜中	積水ハウス不動産中部(株) 岐阜営業所	代 表 者	松波康夫	田垣浩	10
岐阜中	(株)タカオホームソリューションズ	専任取引士		児島祐哉	10
岐阜中	大 和 ハ ウ ス 工 業 (株) 岐阜支店	支 店 名	岐阜支社	岐阜支店	10
		専任取引士	高橋和将・西牟田陽介	寸田裕之	
岐阜中	中 電 不 動 産 (株) 岐阜支社	代 表 者	渡邊穰	岡本祥一	11
		政令使用人	田中博美	鷺見直	
岐阜中	一 建 設 (株) 岐阜店	政令使用人	大塚征也	岡島有隆	11
		専任取引士	惣部敏勝・坪内秀幸	岡島有隆	
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 厚見支店	支 店 名	那加支店	厚見支店	—
		所 在 地	〒504-0026 各務原市那加前野町4-113	〒500-8436 岐阜市東明見町8-1	
		T E L	058-382-7125	058-271-0782	
		F A X	058-382-7149	058-271-0742	
		政令使用人	若井好貴	辻聡	
		専任取引士	小森康史	辻聡	
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 各務原支店	専任取引士	深尾恵里		24
西 濃	(株) 夢 の お て つ だ い 大垣	専任取引士	西村征也	横山莉璃	39
中 濃	(株) タ ッ ケ ン ホ ー ム	専任取引士	小鳥拓史	吉澤裕美	59
東 濃	(株) カ チ タ ス 多治見店	専任取引士		松田顕吾	72
東 濃	東美濃農業協同組合	専任取引士	吉村利己	原直人	74
東 濃	(株) 桃 井 建 設	専任取引士	小瀬英明		75
飛 騨	(有) ア プ ラ	専任取引士		可知博光、坂本麻美	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
岐阜中	(株) 五 輪	後藤 暢之	後藤 暢之	本人	令和5年5月18日
東 濃	(株) イ ト ウ 建 材 店	伊藤 裕一	伊藤 裕一	本人	令和5年5月22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5月31日現在

所属会員 1,143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