

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.561
令和5年9月15日発行



おもな内容

令和5年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況……	2
6月新設住宅着工……	2
「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」を 締結……	3
全宅保証「手付金等保管制度」・「手付金保証制度」の お知らせ……	5
Learn through Legal thinking 顧問弁護士 浦田益之……	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

令和5年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況 対前年度比6.4%増(岐阜県)

令和5年度の宅地建物取引士資格試験の受付が、令和5年7月3日から7月31日（インターネットによる受付は7月3日から7月19日）までの間行われました。

岐阜県においては、受験申込者数が2,885名と前年度の申込者数2,711名より174名、対前年度比6.4%増加しました。（一般受験者2,492名、登録講習修了者393名）

同試験の実施機関である（一財）不動産適正取引推進機構による受付状況（速報値）では、受験申込者総数は、28万9,096名で、前年度の申込者総数28万3,856名より5,240名、対前年度比1.8%増加しました。申込者の内訳は、一般受験者が23万3,867名、登録講習修了者が5万5,229名で、一般受験者が、前年度より2,862名の増加、登録講習修了者が2,378名の増加となりました。

令和5年度宅建試験受付状況（速報値）

	令和5年度			令和4年度			対前年度比		受付区分別	
	一般 申込者	講習 修了者	計	一般 申込者	講習 修了者	計	増 減	増減率 (%)	ネット	郵 送
岐阜県	2,492	393	2,885	2,330	381	2,711	174	6.4	1,691	1,194
全 国	233,867	55,229	289,096	231,005	52,851	283,856	5,240	1.8	166,685	122,411

6月新設住宅着工

国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比12.4%減の2万325戸と19カ月連続の減少、貸家が同0.6%減の3万112戸と先月の増加から再び減少、分譲住宅でも同2.9%減の2万84戸と先月の増加から再び減少となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同4.8%減の7万1,015戸と先月の増加から再び減少となり、着工床面積でも、同5.1%減の572万2千㎡と5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5.9%減の81万1千戸となり、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12.1%減の1万8,561戸と18カ月連続の減少、公的資金分でも同15.6%減の1,764戸と20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0.0%減の2万7,894戸と先月の増加から再び減少、公的資

金分でも同7.4%減の2,218戸と5カ月ぶりの減少となったため、全体でも減少となりました。

分譲住宅では、マンションが同7.2%増の8,422戸2カ月連続の増加となったものの、戸建て住宅が同8.5%減の1万1,606戸と8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19.5%減の422戸と4カ月連続の減少、貸家が同34.7%減の173戸と3カ月連続の減少、分譲住宅でも同25.9%減の140戸と2カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同24.8%減の735戸と3カ月連続の減少となりました。

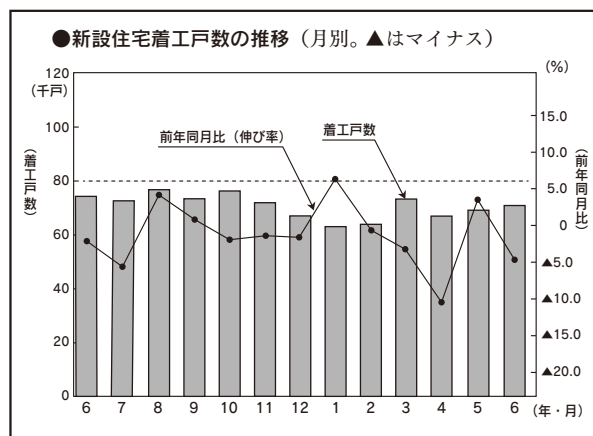
三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同5.2%増の1万1,241戸と増加となったものの、持ち家が同12.6%減の4,292戸、分譲住宅でも同15.3%減の7,704戸と減少となったため、首都圏全体では同6.1%減の2万3,320戸となりました。

中部圏では、分譲住宅が同3.6%増の2,177戸と増加となったものの、持ち家が同10.5%減の2,973戸、貸家でも同13.9%減の2,865戸と減少となったため、中部圏全体では同8.0%減の8,070戸となりました。

近畿圏では、分譲住宅が同5.3%増の3,306戸と増加となったものの、持ち家が同17.3%減の2,509戸、貸家でも同11.4%減の4,826戸と減少となったため、近畿圏全体では同8.4%減の1万705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0.0%増の386戸と増加となったものの、持ち家が同14.9%減の2,798戸、貸家でも同11.7%減の6,256戸と減少となったため、全体では、同12.3%減の9,476戸と先月の増加から再び減少となりました。

2×4では、持ち家が同3.7%減の2,508戸、貸家が同7.7%減の4,260戸、分譲住宅でも同10.3%減の813戸と減少となったため、全体では、同6.8%減の7,590戸と先月の増加から再び減少となりました。



〔infomation〕 インフォメーション

「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」を締結

本会では、各務原市と令和5年9月1日付で、「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」を再締結しました。（媒介依頼期間：令和5年12月28日まで）

市有地売却の媒介依頼について

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会と各務原市は、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定（以下「協定書」という。）」を締結し、同協会の会員の皆様（以下「会員」という。）に、以下の内容で媒介をお願いしています。

1. 媒介依頼対象物件

下記に掲載のとおり。

各物件内容については、関係機関に問い合わせる等、各自で調査をお願いします。なお、物件調書、明細図、位置図等を、各務原市管財課において用意していますので、必要なものは配布いたします。

2. 媒介依頼期間

令和5年12月28日まで

3. 媒介依頼の対象外

土地の購入希望者(以下「購入希望者」という。)が会員の場合は、媒介依頼の対象となりませんのでご注意ください。会員へ売却する場合は、市と会員との間で個別に先着順にて契約することになります。

4. 手続き等

媒介をしようとする会員は、購入希望者からの申込みを受け付け、下記必要書類を各務原市企画総務部管財課までご持参願います。先着順の受付となりますので、既に申込済みとなっている場合はご容赦願います。物件が残っているかの確認は電話でお問い合わせいただけますが、その際に申込予約はできません。

・提出・問い合わせ先

各務原市那加桜町一丁目69番地

各務原市役所企画総務部管財課 058-383-1467

・提出書類

市有地売払申込書(協定書 様式第3号)

誓約書(令和5年度第1回各務原市先着順による市有地売払実施要領 様式1)

市有地売却の媒介に関する契約書(協定書 様式第2号)

媒介契約書(購入希望者と会員間)の写し

その他必要書類

※ 後日、購入希望者の印鑑証明書及び身分証明書等を提出していただきます。

5. 媒介報酬基準

媒介報酬は、市有地の売却価格に1,000分の30を乗じた金額とします。但し、合計額に千円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとします。また、市有地購入者には、一切の報酬を請求できないものとします。

※ 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額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します。

6. 媒介報酬の支払時期

購入者から、市に売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した後、会員からの請求に基づき媒介報酬を支払うものとします。

<売払い物件一覧>

物件番号	所在地	登記目	実測地積(m ²)	予定価格(円)
1	各務原市小佐野町5-234-2	雑種地	349.11	1,191,000
2	各務原市那加昭南町96-1、96-3	宅地	151.94	5,414,533

全宅保証「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

1. 完成物件の場合の保全措置(業法第41条の2)

●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の10%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます(未完成物件については、下記2.のとおり)。その制度が手付金等保管制度です。

●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
- ③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
- ④ 受領しようとする金員の合計額(すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること

●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●保管料

保管料はかかりません。

●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

●業務フロー

- (1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
- (2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
- (3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
- (4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
- (5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
- (6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
- (7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
- (8) 保証協会から売主に手付金等を返還

2. 未完成物件の場合の保全措置(業法第41条)

宅地建物取引業法第41条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の5%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料がかかります。

全宅保証「手付金保証制度」のお知らせ

手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、
全宅保証独自のシステムです。

1. 手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで1,000万円または売買代金の20%に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

2. 申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書(手付金保証付証明書交付申請書・確約書)を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にありますので、ご希望の方はご連絡ください。

3. 利用条件

利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

- (1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
- (2) 建物または660㎡以下の宅地(登記簿上の地目が宅地)であること
- (3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
- (4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
- (5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
- (6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
- (7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
- (8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

4. 業務フロー

- (1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。

- ① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
- ② 売買契約書の写し
- ③ 手付金領収書の写し
- ④ 登記簿謄本の写し
- ⑤ 郵便切手(必要分)
- ⑥ その他地方本部が必要とする書類

- (2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】

(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

TEL 058-275-1199

第4回 Learn through Legal thinking

配偶者居住権



顧問弁護士 浦田 益之

【設例】 A(被相続人)は、合計2000万円の土地建物と預金1000万円を遺して死亡した。妻Xは、Aと共にその建物において居住してきたが、長男Yは別に1人暮らしをしている。

Xの悩みとしては、このまま住み続けたいが、土地建物を取得したら、Yには500万円の代償金を払わされる。▷そんなお金はないし、それよりも老後の資金が要る。▷預金をもらうといえ、Yは建物から出て行けといい出しかねないなどといったところにあります。

その解決策の一つとして、民法の規定に配偶者居住権制度が導入され(2020.4.1施行)、配偶者の保護が図られています。

権利成立の要件は、①被相続人の配偶者であること、②相続開始時に遺産となる建物に住んでいたこと、③協議・調停等遺産分割の結果配偶者居住権を取得することになります。

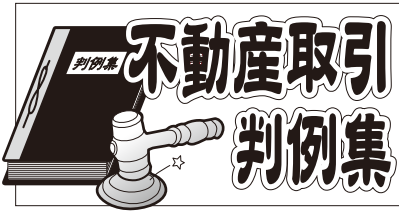
権利の内容は、建物の全部につき、別段の定めがない限り、終身の間無償で使用収益することであり、必要な修繕も行うことができます(但し、建物所有者に対しては遅滞なくその旨の通知を要する)。それだけではなく、権利設定の登記も認められており、登記を得た場合は、建物の占有を侵害する第三者に対しても、妨害排除等の権利を主張できます。

他方、居住権を持つ配偶者は、建物を従前の用法に従って使用収益をしなければならず、権利の譲渡や無断での増改築は禁止されます。これらの義務違反があり、かつ、建物所有者からの勧告にも従わないときは、その意思表示をもって権利を消滅させられることがあります。

配偶者居住権は、民法の改正により創設されたものであり、既存の使用貸借に比べ権利性が強くなっているので、今後いくつかの問題が出てくるかと思われます。

その一つが、評価の問題です。相続税法には規定がない、賃貸借の〇%と扱える性質のものかどうか、他に制度化された配偶者短期居住権と対比も欠かせないなどの検討を必要としています。

今しばらくは事例の集積を待つことになりそうです。



事務所を改装した店舗を、居抜き状態で賃借した借主の原状回復義務の範囲について、スケルトン状態までか、あるいは事務所の状態までかが争いになった事案において、証拠等により、貸主は、借主が退去の際には事務所の状態に復することを条件に、前借主から借主への居抜きによる賃借権の譲渡を承諾したものととして、借主に事務所仕様の内装までの原状回復義務を認めた事例。
(東京地裁 平成30年8月8日判決 一部認容)

【事案の概要】

Xは、個室付きのリラクゼーションクラブを営むため、平成15年10月、9階建てビルの5階（本件貸室）をYより借り受け、916万円の保証金を差し入れた。

本件貸室は、元々事務所仕様であったところ、Xが賃借する前の賃借人が漫画喫茶を営むために内装工事を施し、Xはその内装設備を居抜きで借り受けたものであった。

XとYの賃貸借契約書の原状回復義務に関する本件条項は、次のように定められていた。

「本件貸室を返還する場合、Xは自己の負担で施した内装、設備を撤去して本件貸室を原状に復し、X所有の一切の物品を建物外に搬出しなければならない」

平成27年4月、XはYに解約通知書を交付して同年10月に本件賃貸借契約は終了した。

Xは、本件貸室を明け渡すに当たり、本件店舗の内装が特殊なものであったため、Yの指示により、店舗の内装設備を撤去してスケルトン状態にする工事を行った。

本件貸室の明渡し確認後、Yは、元々の事務所仕様の内装等に復する工事を行い、Xに対し、保証金精算書を送付して、本件保証金916万円から約定の解約料169万円余及び上記工事費用600万円余を充当し、その残額146万円余のみ返還する旨を通知した。

しかし、Xは、Yが差し引いた工事費用はXが負担すべき原状回復義務の範囲を超えるもので許されないなどとして、Yに対して保証金から約定の解約料のみを控除した746万円余の支払いを求めて提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(原状回復義務の範囲)

本件貸室は、元々、事務所仕様の内装等が施され、事務所として賃貸されていたが、Xが賃借する前の賃借人が本件貸室で漫画喫茶を営むためにYから本件貸室を賃借した際、その返還時にはこれを事務所仕様の内装等に復することを条件に、個室を設置するなどの内装設備を施し、当該店舗を営んでいたものと認められる。

また、その後、Xが、個室付きのリラクゼーションクラブを営むため、前賃借人から上記店舗の内装設備を引き継いで本件貸室の賃借権を譲り受けた際、Yは、新賃借人のXにおいて本件貸室の返還時には当該店舗の内装設備を撤去した上で事務所仕様の内装等に復することを条件として、居抜きによる賃借権の譲渡を承諾した上で、改めてXとの間で本件賃貸借を締結したものと認められる。

このことから、Xは、本来、本件賃貸借の終了時には、原状回復義務として、上記店舗の内装設備を撤去するにとどまらず、本件貸室を事務所仕様の内装等に復した上で返還すべき義務があるというべきであり、本件条項において、「Xが自己の負担で自ら施設した内装設備を撤去して本件貸

室を原状に復しなければならない」と規定しているのは、こうした趣旨によるものと解するのが相当である。

Xは、Yとの間で本件貸室の原状回復工事の内容について打ち合わせを重ねた結果、Xにおいて店舗の内装設備を撤去して本件貸室をスケルトンの状態で明け渡すことをもって、原状回復義務の履行とすることを合意したと主張するが、証拠及び弁論の全趣旨によれば、事務所仕様の内装等に復する工事については当初から本件保証金の範囲でY自ら行うことを前提として、Xに対しスケルトンの状態として明け渡すよう要請していたものとみられ、事務所仕様の内装等に復する義務まで免除する意思があったものと認めることはできず、当事者間で、本来Xが負担していた原状回復義務の範囲を変更する合意が成立したということとはできない。

以上によれば、Xは、本件賃貸借の終了に基づく原状回復義務として、本件貸室について、店舗部分の内装設備を撤去するのみならず、Yが本件前賃借人に賃貸した時点の原状である事務所仕様の内装等に復する義務を負っていたものと解するのが相当である。

(原状回復費用相当額)

本件貸室の原状回復として、Xにおいてスケルトン工事を実施した後、Yが他の業者に事務所仕様の内装等の工事を実施させた場合の工事費用の相当額については、当裁判所において、一級建築士の鑑定人により鑑定を実施した結果、459万円余と評価されている。

もっとも、本件貸室を事務所仕様の内装等に復するために室内全体を完全にスケルトンの状態とする必要まではなかったと認められ、その費用負担は、本来要する原状回復費用と比べて過大なものとなるから、かかる過分の費用を50万円と認め、これを控除する。

(結論)

以上によれば、Yは、本件保証金916万円について、Xに対し、同額から約定の解約料169万円余及び上記原状回復費用相当額409万円余を控除した残額336万円余の限度で返還すべき義務を負う。

【まとめ】

本件は、居抜き物件における原状回復義務について、賃貸借契約書には「内装、設備を撤去して本件貸室を原状に復し」とだけ記載されていたため、復すべき「原状」の内容を巡って紛争となった事案である。

本判決では、賃貸借契約を巡る経緯等を踏まえ、借主には事務所仕様の内装等に復する義務があると認定しているが、紛争予防の観点からは、契約の段階で回復する原状について具体的に合意し、文書の形で残しておくことが重要である。

(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

8月10日

・岐阜県空家等対策協議会

岐阜市：山本会長、大橋事務局長出席

8月15日

・宅建ぎふVol.560発行

8月24日

・弁護士相談

・宅建システムWeb説明会

吉益職員出席

8月25日

・第4回法定講習会

8月28日

・宅建試験事務説明会

磯西・吉益・岡戸職員出席

8月29日

・ハトサポBB等に関する役職員説明会

大橋事務局長、磯西・吉益・岡戸職員出席

8月30日

・賃貸不動産経営管理士講習

支 部 だ よ り

岐阜中支部

8月2日

巡回調査員説明会

8月8日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

8月2日

巡回相談(各務原市役所)

8月22日

巡回相談(岐阜市役所)

8月29日

第1回正副支部長会議

岐阜北支部

8月1日

巡回相談(岐阜市役所)

8月3日

第3回幹事会

西濃支部

8月10日

巡回相談(関ヶ原町役場)

8月17日

巡回相談(養老町役場)

中濃支部

8月1日

巡回相談(美濃市福祉会館)

8月8日

巡回相談(関市総合福祉会館)

8月22日

巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

8月31日

第3回幹事会

東濃支部

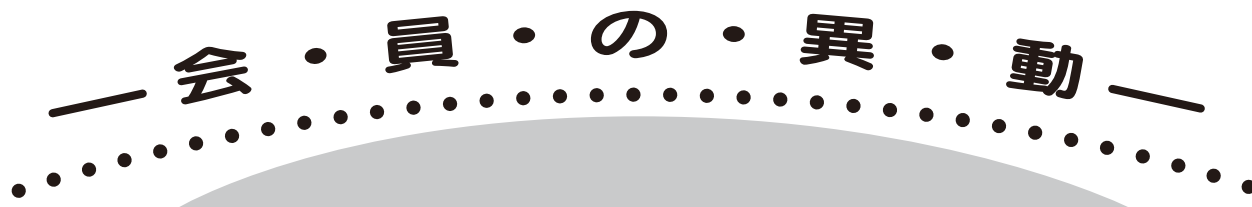
8月21日

入会審査会

飛騨支部

8月1日

第3回役員会



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

【岐阜中支部】

(1) 5286 5. 8.17	(株)フィットスリー不動産	後 藤 直 之	岩 田 茂 樹	058-201-6440 058-201-6441	岐阜市竜田町1-22-1 リアライズ竜田町1F	500- 8402
---------------------	---------------	---------	---------	------------------------------	----------------------------	--------------

【岐阜南支部】

(1) 5282 5. 7.14	(株) 棚 橋 建 設	棚 橋 健 二	神 谷 峰 子	058-385-0757 058-213-0201	各務原市鵜沼小伊木町2 -130	509- 0143
---------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	---------------------	--------------

【岐阜北支部】

(1) 5280 5. 7. 10	(株) プ レ イ ス	今 西 秀 樹	今 西 友 里	058-295-7355 058-295-7366	岐阜市萱場東町7-20	502-0935
(1) 5285 5. 8. 1	(株) 鷺 見 建 設	鷺 見 芳 男	鷺 見 芳 男	058-323-7880 058-324-7726	本巣市下福島49	501-0472

【東濃支部】

(6) 3894 4. 2. 24	(株) 早 川 不 動 産 多治見店	早 川 賢 一 (山 本 慎 也)	山 本 慎 也	0572-21-2880 0572-21-2881	多治見市宝町10-27-1	507-0054
----------------------	-----------------------	----------------------	---------	------------------------------	---------------	----------

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
岐阜中	旧： (1) 5279 新： (1) 5284	旧：エンジニアリングホーム 新：創 建 設 計 (株)	今 西 和 仁	安 達 幸 子	058-215-9127 058-215-9128	8
	事務所所在地	〒500-8084 岐阜市松屋町23				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	ニ ッ ポ ウ (有)	澤 田 順 子	岐阜市入舟町2-31	廃 業	11
岐阜南	(有) ト キ ワ ハ ウ ス	広 江 正 明	各務原市蘇原瑞雲町1-4-6	廃 業	23
中 濃	(有) 成 建	長 谷 部 收	美濃加茂市本郷町6-3-24	期間満了	56
中 濃	(株) 早 川 不 動 産 西可児店	早 川 賢 一	可児市東帷子1023-6	廃 止	59
飛 騨	大 飛 開 発 (株)	都 竹 雅 之	下呂市萩原町羽根402-1	破 産	83

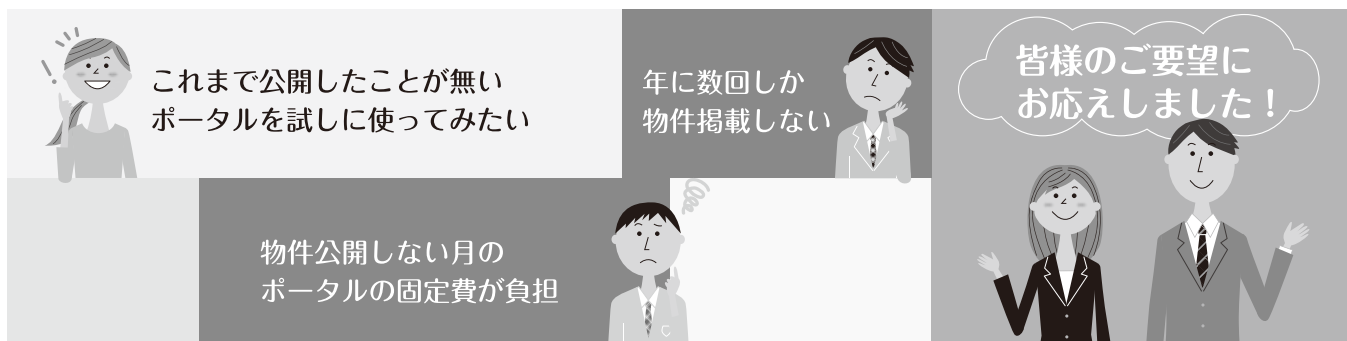
変更事項 (8月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) H E S T A 大 倉 岐阜支店	所 在 地	〒500-8384 岐阜市藪田南3-2-4	〒500-8382 岐阜市藪田東1-3-20	9
		T E L	058-214-8444	058-213-1777	
		F A X	058-214-8453	058-213-1778	
岐阜南	大 丸 開 発 (株)	専任取引士	松久伸広		25
岐阜南	(株) 極 東 岐阜笠松店	政令使用人	中村友章	川口智衣	26
		専任取引士	中村友章	川口智衣	
岐阜北	タ マ ホ ー ム (株) 瑞穂店	政令使用人	堀学	中村昌信	32
西 濃	(株) T O Y O ハ ウ ジ ン グ KEIAIイオンモール大垣不動産センター	政令使用人	太田也磨斗	佐野裕海	—
		専任取引士	太田也磨斗	佐野裕海	
中 濃	R E A L E S (株)	専任取引士	志津野弘明		53
中 濃	(株) ワ タ ケ ン ・ ホ ー ム	専任取引士		伊藤雪代	57
中 濃	(株) 早 川 不 動 産	専任取引士		渡邊康仁	59
東 濃	(株) グッドライフエステート	専任取引士	岡庭友美		72
飛 騨	飛 騨 農 業 協 同 組 合	代 表 者	谷口壽夫	志田浩一	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。



宅建協会会員限定 新機能のご紹介



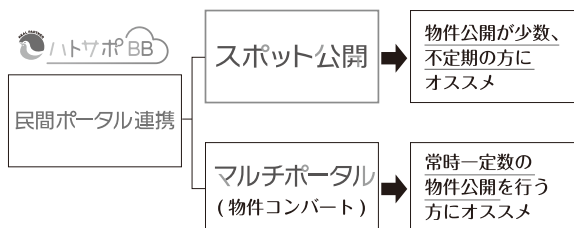
民間ポータル に加盟料不要で1物件から公開できる！



「スポット公開」機能とは？

「スポット公開」機能は、ハトサポ BB が提供する「民間ポータル連携」のための新機能です。ハトサポ BB では、これまで3大ポータルへの物件コンバート機能「マルチポータル」を提供してきましたが、今般、物件公開コストを抑えつつ、少ない物件数にも対応できる新機能「スポット公開」を提供します。民間ポータルの月々の会費無しで、公開したいときに、1物件から公開できる「スポット公開」機能をぜひご利用ください！

スポット公開とマルチポータルの比較



掲載可能な民間ポータル



【対応種類】賃貸居住用/賃貸事業用/売買
【対応サイト】一般公開/会社間/一般公開+会社間



【対応種類】賃貸居住用/賃貸事業用/売買
【対応サイト】一般公開/会社間/一般公開+会社間

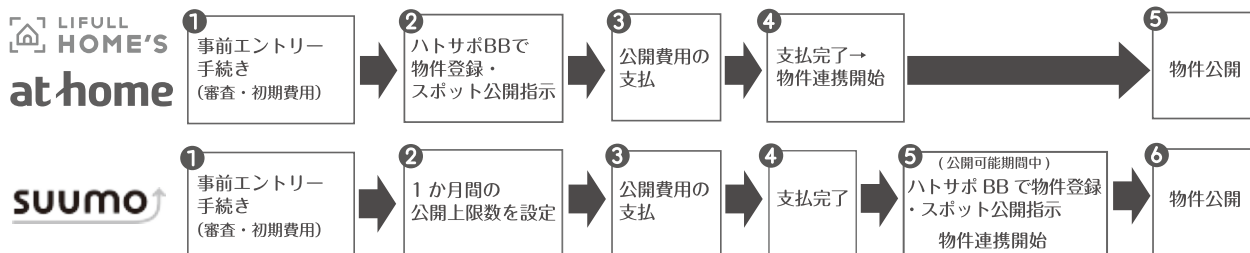


【対応種類】賃貸居住用
【対応サイト】一般公開+会社間

利用申込（事前エントリー）手続き～物件公開までの流れ

スポット公開の利用にあたっては、公開を希望する民間ポータル毎の事前エントリー手続き（民間ポータル側の審査・ハトサポ BB 側への初期費用のお支払い）が必要です。

事前エントリー完了後、LIFULL HOME'S と at home はすぐに物件公開が可能です。SUUMO は利用方法が異なります。



※ハトサポ BB は一部の宅建協会所属会員様はご利用いただけません。

民間ポータル毎のスポット公開の概要は次頁へ



スポット公開の概要（民間ポータル毎）

スポット公開 費用（記載の金額は全て税込みです）

- ・スポット公開のご利用には、「①事前エントリー時」と「②物件公開時」それぞれ以下の費用が掛かります。
- ・各費用はいずれもハトサポ BB 側へのお支払いとなります。
- ・お支払い方法は「クレジットカード」または「コンビニ払い」のいずれかをお選びください。

スポット公開についての詳細
・事前エントリー画面はこちら→
ハトサポログイン画面 QR コード



	 LIFULL HOME'S	at home	 suumo																																									
①事前エントリー時に 必要な費用	初期費用 事務手数料 2,200 円 + 220 円	$\left[\begin{array}{l} \text{初期費用} \\ 2,200 \text{ 円} + \text{事務手数料} \\ 220 \text{ 円} \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{利用} \\ \text{種類数} \end{array}$	初期費用 事務手数料 2,200 円 + 220 円																																									
(申込単位)	1 (賃貸居住用+賃貸事業用+売買) ※1 種類分の費用で3 種類ご利用いただけます	3 (賃貸居住用 / 賃貸事業用 / 売買) ※申込種類数分の費用がかかります	1 (賃貸居住用)																																									
②物件公開時に 必要な費用	$\left[\begin{array}{l} \text{物件公開費用} \\ \text{単価} + \text{連動手数料} \\ 330 \text{ 円} \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{公開} \\ \text{物件数} \end{array}$	$\left[\begin{array}{l} \text{物件公開費用} \\ \text{単価} + \text{連動手数料} \\ 330 \text{ 円} \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{公開} \\ \text{物件数} \end{array}$	$\left[\begin{array}{l} \text{物件公開費用} \\ \text{単価} 550 \text{ 円} + \text{連動手数料} \\ \text{単価} 330 \text{ 円} \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{公開} \\ \text{上限数} \end{array}$																																									
(物件公開費用 / 単価)	※単価は各公開先共通 <table><tr><th>期間</th><th>賃貸 (居住用 / 事業用)</th><th>売買</th></tr><tr><td>7 日間</td><td>330 円</td><td>660 円</td></tr><tr><td>14 日間</td><td>660 円</td><td>1,320 円</td></tr><tr><td>21 日間</td><td>990 円</td><td>1,980 円</td></tr><tr><td>28 日間</td><td>1,320 円</td><td>2,640 円</td></tr></table>	期間	賃貸 (居住用 / 事業用)	売買	7 日間	330 円	660 円	14 日間	660 円	1,320 円	21 日間	990 円	1,980 円	28 日間	1,320 円	2,640 円	※全て 14 日間公開 <table><tr><th rowspan="2">種類</th><th colspan="2">単価</th></tr><tr><th>一般／ 一般+会社間</th><th>会社間</th></tr><tr><td>賃貸居住用</td><td>759 円</td><td>55 円</td></tr><tr><td>賃貸事業用</td><td>1,518 円</td><td>55 円</td></tr><tr><td>売買</td><td>1,518 円</td><td>55 円</td></tr></table>	種類	単価		一般／ 一般+会社間	会社間	賃貸居住用	759 円	55 円	賃貸事業用	1,518 円	55 円	売買	1,518 円	55 円	※公開可能期間内の最大 31 日間～最小 1 日公開 <table><tr><th>公開上限数</th><th>物件公開費用</th></tr><tr><td>上限 0 件</td><td>0 円</td></tr><tr><td>上限 1 件</td><td>550 円</td></tr><tr><td>上限 2 件</td><td>1,100 円</td></tr><tr><td>⋮</td><td>⋮</td></tr><tr><td>上限 10 件</td><td>5,500 円</td></tr></table>	公開上限数	物件公開費用	上限 0 件	0 円	上限 1 件	550 円	上限 2 件	1,100 円	⋮	⋮	上限 10 件	5,500 円
期間	賃貸 (居住用 / 事業用)	売買																																										
7 日間	330 円	660 円																																										
14 日間	660 円	1,320 円																																										
21 日間	990 円	1,980 円																																										
28 日間	1,320 円	2,640 円																																										
種類	単価																																											
	一般／ 一般+会社間	会社間																																										
賃貸居住用	759 円	55 円																																										
賃貸事業用	1,518 円	55 円																																										
売買	1,518 円	55 円																																										
公開上限数	物件公開費用																																											
上限 0 件	0 円																																											
上限 1 件	550 円																																											
上限 2 件	1,100 円																																											
⋮	⋮																																											
上限 10 件	5,500 円																																											

スポット公開 利用の要件

事前エントリー完了後のスポット公開利用の要件などは民間ポータル毎に異なりますので、ご利用の際にはご注意ください。

	LIFULL HOME'S	at home	suumo
スポット公開利用の要件	LIFULL 未加盟店のみ利用可能	at home 加盟店、at home 未加盟店 どちらも利用可能	SUUMO 賃貸 未加盟店のみ利用可能
エントリー完了	スポット公開 利用開始のタイミング	事前エントリー完了後いつでも	事前エントリー完了後に 別途手続きが必要（※下記）
	事前エントリーの 有効期限	最終利用から 1 年 6 か月間 スポット公開指示が無い場合に失効	なし
スポット公開指示	物件公開の タイミング	公開費用支払い完了後	(公開費用支払い完了後) 公開可能期間中いつでも
	同時公開数の上限	賃貸 3 件 売買 1 件	設定した公開上限数 (0 ～ 10 件)

※SUUMO スポット公開 公開開始のための手続き（クレジットカード払いの場合）

SUUMO スポット公開のみ、1 か月単位（当月 21 日から翌月 20 日まで）の「公開可能期間（下表㉔）」が定められています。この期間中に物件を公開するためには、以下の 2 条件を満たす必要があります。

SUUMO スポット公開開始のための 2 条件※1

- ①「公開上限数設定期間（右表㉑）」内に、公開上限数（0～10 件の範囲）の設定を完了 +
- ②「公開費用支払い期間（右表㉒）」内に、設定した公開上限数分の費用の支払いを完了

※1 クレジットカード払いの場合は、初回に設定した①の上限数で次回以降も自動設定されますので、毎月の設定の手間が不要です。（毎月手動で設定することも可能です）

公開開始月	㉑公開上限数設定期間 ※2	㉒公開費用支払い期間 ※2	㉔公開可能期間
	前月 11 日～当月 10 日	当月 11 日～当月 20 日	当月 21 日～翌月 20 日
1 月開始分	12 月 11 日～1 月 10 日	1 月 11 日～1 月 20 日	1 月 21 日～2 月 20 日
2 月開始分	1 月 11 日～2 月 10 日	2 月 11 日～2 月 20 日	2 月 21 日～3 月 20 日
...	...	...	...
12 月開始分	11 月 11 日～12 月 10 日	12 月 11 日～12 月 20 日	12 月 21 日～1 月 20 日

※2 コンビニ払いの場合、㉑で公開上限数を設定した日が㉒の始期となります。

スポット公開 リリース

LIFULL HOME'S	事前エントリー 2023 年 8 月 23 日から リリース時期 2023 年 10 月から（予定）	at home	事前エントリー 2023 年 10 月 12 日から リリース時期 2023 年 12 月から（予定）	suumo	事前エントリー 2023 年 10 月 12 日から リリース時期 2024 年 1 月から（予定）
---------------	---	---------	--	-------	---



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8月31日現在

所属会員 1,146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