

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.565
令和6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 明 |
| 副 会 長 | 堀 東 | 部 俊 |
| 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 太 |
| 理 事 | 高 村 | 井 均 |
| 理 事 | 林 川 | 孝 行 |
| 理 事 | 今 尾 | 拓 史 |
| 理 事 | 田 中 | 秀 明 |
| 理 事 | 大 橋 | 憲 一 |
| 理 事 | 宮 崎 | 昌 晃 |
| 理 事 | 吉 村 | 善 洋 |
| 理 事 | 梅 本 | 裕 廣 |
| 理 事 | 白 木 | 健 治 |
| 理 事 | 玉 井 | 田 司 |
| 理 事 | 篠 田 | 沼 満 |
| 理 事 | 飯 小 | 森 美 |
| 理 事 | 大 野 | 向 博 |
| 理 事 | 酒 向 | 田 德 |
| 理 事 | 安 田 | 全 雅 |
| 理 事 | 木 全 | 直 介 |
| 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

| | |
|---|----|
| 新年のご挨拶 会長 山本武久 | 3 |
| 知事年頭あいさつ 知事 古田肇 | 4 |
| 重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律に基づく区域の指定について | 5 |
| 10月新設住宅着工 | 6 |
| 令和6年度税制改正に関する要望結果について | 7 |
| 令和5年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ | 8 |
| 「不動産業開業支援セミナー」開催（参加無料） | 9 |
| 岐阜県暴力追放だより | 10 |
| Learn through Legal thinking 顧問弁護士 浦田益之 | 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 |

新年のご挨拶



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。新しい年を新たな目標とともに迎えられた事お慶び申し上げます。

昨年は、ロシアのウクライナ侵攻に加え、イスラエルのガザ地区への侵攻により、世界情勢は今日まで不透明感が漂っています。一方国内に目を向けますと、ワールドベースボールクラシックにおいて、侍ジャパンが優勝を果たしたことは、明るい話題となりました。

新型コロナウイルス感染症が2類から5類に移行されたこと、また、長期化する円安の影響を受け、インバウンド需要は順調に回復を続けています。しかしながら、国内では、急激な物価上昇が消費者の購買意欲を低下させ、感染症の影響が残る中、徐々に再開している社会経済活動の停滞を招くことを懸念しています。

経済においては、日銀のマイナス金利解除が囁かれ、これにより長期金利が上昇すれば、住宅ローン金利の上昇を招き、既に変動金利を利用している方の毎月の返済額が増加する可能性もあります。また、出口の見えない少子高齢化・空き家問題が不動産業界に与える影響も少なくありませんので、我々としても、行政機関等と引き続き連携し、解決に向けた方策に協力してまいります。

本会の上部組織であります全宅連は、会員10万人を擁する組織です。全宅連では、DX化への取り組みとして、ホームページ内に、会員支援の専用サイト「ハトサポ」を設置しており、「ハトサポBB」においては、業者間・消費者への物件公開、レインズへの物件登録、「ハトサポサイン」においては、宅建業法改正で解禁された電子契約の利用ができます。更には、クラウドを利用した「Web書式作成システム」、各種「書式のダウンロード」、「法令改正情報」の確認等、業務の自助となる様々なコンテンツが利用可能となっています。

さて、設立より約50余年に渡り使用してまいりました「ハトマーク」が、本年1月1日より、「人と住まいを、笑顔でつなぐ。」というタグラインのもと、リニューアルされました。「旧ハトマーク」につきましても継続使用が認められておりますので、会員の皆様におかれましては、事務所の掲示物等の変更は不要となっておりますが、今後、新たに作成される物につきましては、「新ハトマーク」の使用をお願いします。

本会の事業におきましても、事業計画に基づき、総会、理事会、各種委員会、各種事業を執行してまいります。

会員の皆様には引き続き会務へのご協力をお願い申し上げます。皆様方の益々のご活躍を祈念申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

この度の能登半島地震により被災されました皆様には心よりお見舞い申し上げます。
皆様の日常の生活環境が取り戻せるよう一日も早い復旧・復興をお祈りいたしております。

令和6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、新型コロナが感染症法上の5類に移行され、アフター・コロナ社会の幕明けとも言える、新たなステージに入った1年となりました。

長引く物価高騰を踏まえた県民や事業者の皆様への支援に取り組む一方で、円安を追い風としたインバウンド等の回復を受け、関ヶ原古戦場を核とした戦国・武将観光、県産品の輸出拡大を含む海外戦略、地域ぐるみの国際交流を推進してまいりました。とりわけ、4年ぶりの海外トップセールスでは、本県の観光・食・モノへの関心の高さを再確認するとともに、各国との文化交流の深化を実感しました。そうした中、国連の世界観光機関から「持続可能な観光地づくり国際ネットワーク」への国内初加入が認められ、県の取組みが世界に高く評価されました。また、同じく4年ぶりの開催となった農業フェスティバルでは、過去最多となる20万6千人が来場するなど、アフター・コロナでの「攻め」の県政を展開してまいりました。

本年は、この流れを加速し、新たな未来を創るための政策を本格展開すべく、「清流の国ぎふ」創生総合戦略で掲げる三つの政策の柱に沿って、力強く進めてまいります。

『人づくり』では、ぎふ木遊館初のサテライト施設が中津川市と高山市にオープンし、より多くの皆様に「ぎふ木育」を体験いただくとともに、10月には岐阜かかみがはら航空宇宙博物館の企画棟が完成し、「最新の宇宙開発」を紹介する記念企画展を開催するなど、子どもたちに航空宇宙の魅力を伝え、産業の担い手育成に繋げてまいります。また、地域や企業と連携したふるさと教育を展開し、未来を創り支える人づくりに取り組んでまいります。

次に、『地域づくり』では、新たな感染症に備えた保健・医療体制の見直し・強化を進めるとともに、人口減少社会からの脱却に向け、引き続き、出会いから出産・子育てまで切れ目のない支援を進めてまいります。また、激甚化・頻発化する災害から県民の生命と財産を守る防災・減災対策、東海環状自動車の着実な整備などにより、安心して暮らせる社会基盤づくりを進めてまいります。さらに、再生可能エネルギーの導入支援や本県独自の森林由来のカーボンクレジットとなるG-クレジットの活用を進め、「脱炭素社会ぎふ」の実現を目指すとともに、あらゆる分野でデジタル化・DXを推進するなど、持続可能な社会・経済の構築に取り組んでまいります。

そして、『魅力と活力づくり』では、3月の北陸新幹線敦賀延伸や来年の大阪・関西万博開催を好機として広域的な観光・交流を進めるとともに、「『清流の国ぎふ』文化祭2024」と「清流の国ぎふ総文2024」を開催する本年を「文化イヤー」と位置づけ、青少年から全世代へとつながる文化芸術活動の流れを創り、清流文化のあふれる魅力を存分に発信してまいります。

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。

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律に基づく区域の指定について

「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」（以下「法」という。）に基づく「注視区域及び特別注視区域の指定に関する告示」が令和5年12月11日に公布され、令和6年1月15日より施行されました。同日以降、特別注視区域においては、法第13条に基づく土地等に関する所有権等の移転等の届出に係る義務が生じることとなります。

詳細につきましては、本号に同封の重要土地等調査法リーフレットをご覧ください。

○ 重要土地等調査法の概要

重要土地等調査法は、安全保障上重要な施設（以下「重要施設」という。）や国境離島等の機能を阻害する土地・建物（以下「土地等」という。）の利用を防止するため、重要施設の周辺や国境離島等を「注視区域」・「特別注視区域」として指定し、国が区域内の土地等の利用状況等の調査を行い、重要施設や国境離島等の機能を阻害する行為（以下「機能阻害行為」という。）が認められた場合には、土地等の利用者に対し、機能阻害行為の中止等の勧告・命令を行うものです。

※「特別注視区域」にある土地・建物については、所有権等の移転等をする契約を締結する場合、国への届出が必要となります。届出は、土地・建物の取引自体を規制するものではありません。

※ 今回の告示により追加された指定区域

北海道、宮城、山形、茨城、群馬、埼玉、千葉、東京、岐阜、愛知、三重、静岡、滋賀、大阪、兵庫、奈良、広島、徳島、香川、愛媛、福岡、佐賀、長崎、熊本、宮崎

○ 岐阜県における指定区域

| 区域 | 名称 は、特別注視区域 | 指定の事由 |
|------|-----------------------|--|
| 土岐市 | 三国山無線中継所施設 | 機能支援（自衛隊） |
| 各務原市 | <u>岐阜基地、岐阜高射教育訓練場</u> | 活動拠点（自衛隊）【岐阜基地】 防空機能（自衛隊）【岐阜高射教育訓練場】 ※岐阜高射教育訓練場が、特別注視区域の指定事由 |
| 海津市 | 多度山無線中継所 | 機能支援（自衛隊） |

【参考】内閣府ホームページURL

○重要土地等調査法

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/index.html>

○区域の指定について

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki.html>

○注視区域・特別注視区域の図面については、以下のURLから都道府県別にアクセスできます。 (注視区域)

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki/chushikuiki.html>

(特別注視区域)

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki/tokubetsuchushikuiki.html>

○届出について

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/todokede.html>

○リーフレット

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/leaflet.html>

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、持ち家が前年同月比17.2%減の1万8,078戸と23カ月連続の減少、貸家が同1.0%減の3万1,671戸と3カ月連続の減少、分譲住宅でも同1.2%減の2万1,582戸と5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6.3%減の7万1,769戸と5カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同9.6%減の545万1千㎡と9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1.0%増の80万8千戸となり、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16.6%減の1万6,536戸と22カ月連続の減少、公的資金分でも同23.5%減の1,542戸と24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2.1%増の2万9,607戸と3カ月ぶりの増加となったものの、公的資金分が同31.3%減の2,064戸と先月の増加から再び減少となったため、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9.4%増の1万174戸と4カ月ぶりの増加となったものの、戸建て住宅が同8.8%減の1万1,368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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、分譲住宅が同20.1%増の227戸と2カ月ぶりの増加となったものの、持ち家が同13.5%減の397戸と8カ月連続の減少、貸家でも同46.7%減の193戸と2カ月ぶりの減少となったため、岐阜県全体では、同19.5%減の817戸と3カ月連続の減少となりました。

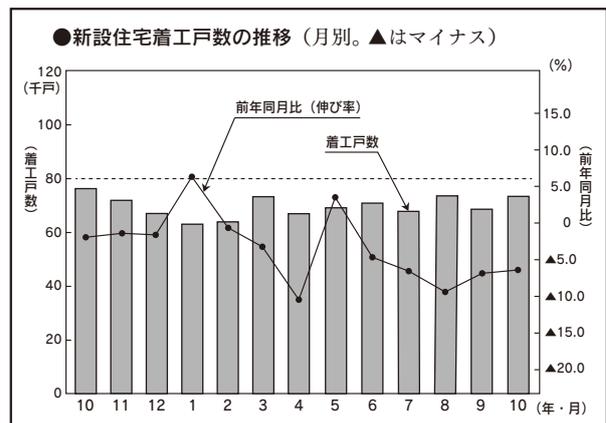
三大都市圏をみると、首都圏では、分譲住宅が同3.7%増の1万203戸と増加となったものの、持ち家が同14.6%減の4,034戸、貸家が同5.7%減の1万1,529戸と減少となったため、首都圏全体では同3.8%減の2万5,813戸となりました。

中部圏では、貸家が同2.5%増の2,752戸と増加となったものの、持ち家が同13.3%減の2,756戸、分譲住宅でも同7.3%減の2,233戸と減少となったため、中部圏全体では同5.8%減の7,833戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同14.1%減の2,531戸、貸家が同5.5%減の5,812戸、分譲住宅でも同2.8%減の4,068戸と全利用関係別で減少となったため、近畿圏全体では同10.6%減の1万2,445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分譲住宅が同36.0%増の585戸と増加となったものの、持ち家が同20.0%減の2,262戸、貸家でも同22.9%減の5,572戸と減少となったため、全体では、同24.0%減の8,460戸と5カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同7.5%減の2,396戸、分譲住宅でも同22.0%減の790戸と減少となったものの、貸家が同9.5%増の5,741戸と増加となったため、全体では、同0.8%増の8,940戸と2カ月連続の増加となりました。



令和6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6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5年12月22日に閣議決定された令和6年度税制改正大綱に基づきお知らせします。

令和6年度税制改正大綱の概要

1. 各種税制特例措置の延長

(1) 住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置、及び床面積要件の緩和特例の延長

→ 以下の見直しを行ったうえで、令和6年に限って延長および措置が講じられます。

- 新築住宅及び買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置については、令和6年1月1日から同年12月31日までの間に入居した場合で、以下のいずれかに該当する場合、現行の上乗せ措置が維持される。
 - ・ 19歳未満の子を有する世帯（子育て世帯）
 - ・ 夫婦のいずれかが40歳未満の世帯（若者夫婦世帯）
- 床面積要件の40㎡緩和特例は、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について延長される。

(2) 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

→ 令和9年3月31日まで3年間延長されます。

(3) 住宅用家屋に係る登録免許税の特例措置の延長

→ 令和9年3月31日まで3年間延長されます。

(4) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

→ 令和8年3月31日まで2年間延長されます。

(5) 不動産取得税に係る各特例措置の延長

① 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置

→ 令和8年3月31日まで2年間延長されます。

② 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（本則：4%→3%）

③ 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

→ 令和9年3月31日まで3年間延長されます。

(6) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の特例措置の延長

→ 令和9年3月31日まで3年間延長されます。

(7) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

→ 令和7年12月31日まで2年間延長されます。

(8) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

① 不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置

→ 令和9年3月31日まで3年間延長されます。

② 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置（贈与税）

→ 以下の見直しを行ったうえで、令和8年12月31日まで3年間延長されます。

○ 質の高い住宅の要件が、以下のいずれかに該当することに見直される。

<新築住宅>

① 断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上

※ 令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上

② 耐震等級2以上又は免震建築物

③ 高齢者等配慮対策等級3以上

<既存住宅・増改築>

① 断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上

② 耐震等級2以上又は免震建築物

③ 高齢者等配慮対策等級3以上

※ 上記の改正は、令和6年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する。

③ 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税）

→ 令和8年12月31日まで3年間延長されます。

④ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置

→ 以下の見直しを行ったうえで、令和7年12月31日まで2年間延長されます。

○ 合計所得金額要件を2,000万円以下（現行：3,000万円以下）の場合に引き下げる。

○ 令和6年4月1日から同年12月31日の間に限り、追加対象工事に、子育て世帯等が一定の子育て対応住宅リフォームを行う場合に、標準的な工事費用相当額（250万円を限度）の10%等を所得税の額から控除する拡充がされる。

⑤ 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置

→ 令和8年3月31日まで2年間延長されます。

⑥ 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）

→ 登録免許税については、令和9年3月31日まで3年間延長されます。

→ 不動産取得税、固定資産税については、令和8年3月31日まで2年間延長されます。

⑦ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税等）

→ 令和8年3月31日まで2年間延長されます。

[infomation] インフォメーション

令和5年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

令和5年度第3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ご案内します。

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。

※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。

1. 開催日程

| 開催日時 | 地域 | 開催会場 | 所在地 |
|-----------------------|----|-------------------------------|---------------|
| 2月15日(木) 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 |
| 2月16日(金) 午後1時30分から | 東濃 | セラトピア土岐 大会議室 | 土岐市土岐津町高山4 |
| 2月28日(水) 午後1時30分から | 岐阜 | 不二羽島文化センター みのぎくホール | 羽島市竹鼻町丸の内6-7 |
| 2月29日(木) 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 |
| 3月4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 |

2. 研修科目・講師 「知っておきたい建築の知識」
一級建築士 桑原謙一氏

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。)

「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、お電話又は本会ホームページ内の申込フォームからお申込みください。

1. 開催日時 令和6年2月21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
- ・宅建協会の事業と入会手続きについて
- ・開業資金の融資制度について
- ・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>



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

第8回 Learn through Legal thinking



善良な管理者の注意

顧問弁護士 浦田 益之

宅建業者Xは、Y所有の土地建物について、Yと専任媒介契約を締結し、買主候補者Aを決定して、売買代金3億1000万円とする契約書に署名捺印するところまでの段取りを整えていた。

他方、Yは、XからAのことを告げられておらず、Bとの間で、二重に専任媒介契約を取り交わしたうえ、他者Cにこれを3億3000万円で売却してしまった。

そこで、Xは、Yに対し、債務不履行を理由に約定違約金996万円請求の訴えを起こした。

これに対して、Yは、反訴をもって、次の損害金1350万円の支払いを求めた。

- ・宅建業者のXには、約定違約金の範囲内で関係者との解決を図る義務がある。
- ・Yは、専任媒介契約の趣旨と手続に則り、Xと協議のうえ、然るべき金員を支払う用意をして交渉に出向いたところ、9時間にわたって軟禁され、下請の中間関係者同席の下、何人から威迫難詰され、成約には至っていないAとの売買契約は有効かと強弁して、違約金1000万円のほか、関係者への礼金合計350万円を、Cとの取引が妨害されるとおそれたYをして、支払いを余儀なくさせた。

専任媒介契約は、成約に至るまで買主を探索する義務、売主が紹介に係る買主候補者を諒とするときは滞りなく売買契約を締結させ、かつこれを履行させる義務がある。

さらには、売主において二重の専任媒介契約を行い、他に売却してしまったときは、売主から約定違約金の支払いを受けて、自らの下請として働いた中間業者の後始末をする義務がある。

本事案では、Xは、Aとの売買契約の成否とその判断を誤導し（助言義務違反）、同席するX側の関係者の動きにも注意すら与えなかった（指導義務違反）点が問題にされている（珍しいケースといえる）。

結果、（S58. 11. 28東京地判）本訴でYは655万円を、反訴ではXは270万円の支払いを命じられている。



アパート1棟を購入した買主が、売主に対し、同建物の複数の消防設備に欠陥があったと主張して、瑕疵担保責任又は債務不履行による同設備交換費用等の支払いを求めた事案において、複数の消防設備のうち、消防法17条1項の基準を満たさない不備を知っていて告げなかったとして請求の一部が認容された事例

(東京地裁 令和3年4月13日判決)

【事案の概要】

平成21年8月、不動産賃貸を業とするY(被告)は、所有建物(本件建物)の管理を管理会社Aに委託した。

本件建物は、消防法の特定防火対象建築物に該当し、同法17条1項により、避難はしご等の消防用設備を政令所定の基準での設置・維持することが義務付けられており、管理委託契約には、Aの業務として、消防用設備等点検報告書の消防署への提出等の防火管理補助が掲げられていた。なお、Aは、同業務を管理会社Bに再委託していた。

平成22年11月頃、Aは、消防当局から本件建物の消火器交換の指摘を受けたとYに報告し、Yの指示を受けて消火器を交換したが、その際、消火器1台の交換を失念した。

平成23年11月下旬、Aは、B作成の消防用設備等点検結果報告書を、Y経営の会社に送付した。

同報告書には①避難器具(避難はしご等)は錆腐食のため使用時に脱落の危険が生じている状況で改修を要する。②誘導灯は本体交換を推奨する。③連結送水管は耐圧性能試験の実施を要する旨の記載があった。

その後、B作成の平成27年10月から平成29年4月までの4部の消防用設備等点検結果報告書のいずれにも、前掲①から③の不具合箇所と④消火器1台の交換が望ましい旨の記載(本件不具合)があった。

平成29年7月、Yは、建築業者X(原告)との間で、本件建物を代金2億8000万円、Yは土地の隠れた瑕疵及び建物の隠れた瑕疵のうち、①雨漏り、②シロアリの害、③建物構造上主要な部位の木部の腐食、④給排水管の故障のみについて、引渡しから3か月以内に請求を受けたものに限り責任を負うとの内容(免責条項)で売買契約を締結し、同年9月1日、引渡した。

なお、Xは、売買契約締結に先立ち、本件建物の内見を実施したが、全居室に入居者がいたため、避難器具が設置されたベランダを含む居室部分を確認することができなかった。また、YがXに対し、消防設備の不具合について説明することはなかった。

平成30年3月15日、定期点検報告書を受領して本件不具合の存在を認識したXは、Yに補修費約490万円の支払い求めたが、Yが拒否したため、平成31年3月9日に提訴した。

【判決の要旨】

裁判所は、Xの請求のうち、瑕疵にあたりと判断した部分の請求について認容した。

(本件不具合が本件建物の瑕疵にあたるか)

避難器具(避難はしご)は、錆及び腐食により使用時に脱落の危険が生じている状態であること、また、消火器1台は、消防当局から交換を求められたものの失念したものであることから、いずれも消防法17条1項所定の基準を満たさない不備であると推認され、これらの不備は、通常有すべき品質、性能を有していないことにほかならないから、民法570条の瑕疵に当たるものというべきである。

他方、避難誘導灯と連結送水管は、いずれも消防設備の不備には当たらず、瑕疵に当たるとい

ことはできない。

(Xは善意無過失であったか)

Xは、契約締結前に、内見を実施したものの、全居室に入居者がいたため、ベランダにある避難器具を確認することができず、また、自ら消防用設備等点検結果報告書を取り寄せて閲覧したりする取引慣行があったことを認めるに足りる証拠もない。

そして、Xが、避難器具の錆や腐食を知り得たとしても、避難器具が使用不能の状態に陥っていることまでも予見はできないといわざるを得ず、Xは使用不能である旨の不具合を認識し得なかったというほかない。また、消火器の製造年を逐一確認することが予定されていることを認めるに足りる証拠はなく、Xが消火器1台が平成2年製であることを認識できなかったと認められる。

(Yの悪意の有無・損害額)

Aは、消防当局からの消火器交換の指摘をYに伝えたり、随時、Y経営の会社とも連絡を取っていた。また、Bが平成29年4月に作成した避難施設の修繕見積書での修繕費は350万円であるところ、Yが、100万円超の修繕案件については、Aから報告が来ていた旨供述しており、Aが、平成23年11月の消防用設備等点検結果報告書しか送付していなかったとするのは極めて不自然であり、Aは同報告書を送付していたと推認される。

そして、Yが、送付された同報告書を全く確認しないというのは不自然であるから、Yが、契約締結当時、避難設備が使用不能であったこと等を認識していたことも推認され、免責条項は適用されないこととなる。

Yは、Xに対し、瑕疵担保責任に基づき、本件不具合のうち避難はしご及び消火器1台の交換費用239万円余を賠償すべきと認めるのが相当である。

(債務不履行責任について)

Xは、Yには本件不具合の修繕義務並びに告知義務についての債務不履行があるとも主張するが、不動産売買契約は特定物売買契約のため、修繕義務が生ずる余地はなく、また、告知義務についての債務不履行によりXに生じた損害額は、瑕疵担保にかかる損害額を超えるものではない。

【まとめ】

本件は、消防設備の不備についての紛争事例であるが、本件同様に、消防法違反の指摘を受けたが是正しなかったとして、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を容認した事例(大阪地裁 平22.3.3)もある。

大阪地裁の裁判では、媒介業者に対する善管注意義務違反による損害賠償請求もされているが、違反を想定し調査する責任があったとまではいえないとして棄却されている。

しかしながら、宅建業者が特定防火対象建築物の媒介をする場合、消防法違反を想定し得た場合は調査する必要があり、また、重要事項説明書に、特定防火対象建築物にあたり消防法17条による義務が課される旨は記載しておく必要があることには留意されたい。

(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
・中間監査会
- 12月4日
・第2回県下統一研修会（岐阜地域）
- 12月5日
・第2回総務・財務合同委員会
・全宅連Web法定講習システム機能付加に係る事務局説明会
吉益職員出席
- 12月6日
・令和5年度第1回岐阜県水源地域保全審議会
岐阜市：高木常務理事出席
- 12月7日
・第3回常任理事会・常任幹事会
- 12月8日
・全宅連第3回総務財務委員会
山本会長出席
- 12月11日
・第36回東海地区不動産取引業税務協力会
名古屋市：林副会長、大橋事務局長出席
・(公社)中部圏不動産流通機構第2回理事会
名古屋市：山本会長、瀬上常務理事出席
- 12月12日
・第2回不動産市況DI調査委員会
- ・宅建試験総括会議
東京：磯西・吉益職員出席
- 12月13日
・全宅連・全宅保証組織整備・入会促進特別委員会
東京：山本会長出席
・全宅連・全宅保証合同正副会長委員長合同会議
東京：山本会長出席
- 12月15日
・第8回レインズ情報項目等検討ワーキンググループ
東京：瀬上常務理事出席
- ・宅建ぎふVol.564発行
- 12月18日
・全宅連中部地区連絡会役員合同会議
金沢市：山本会長、林・堀部副会長、瀬上・高木常務理事、大橋事務局長出席
- ・第7回法定講習会
- 12月21日
・第2回理事会・幹事会
・弁護士相談
- 12月28日
・仕事納め

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 12月19日
巡回相談(岐阜市役所)
- 12月26日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

- 12月5日
巡回相談(岐阜市役所)
- 12月6日
巡回相談(各務原市役所)
- 12月7日

- IT研修会
- 12月14日
入会審査会
- 12月20日
巡回相談(羽島市役所)
- 12月27日
第3回正副支部長会議

岐阜北支部

- 12月1日
幹事・監査・地区委員合同会議

- 12月12日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

- 12月15日
第5回幹事(監査・地区委員)会
- 12月21日
巡回相談(養老町役場)
- 12月22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12日

巡回相談(関市総合福祉会

館)

12月14日

第1回支部研修会

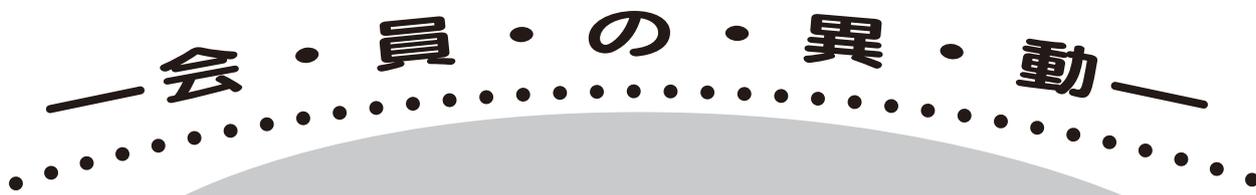
12月19日

役員会・入会審査会

東濃支部

12月1日

第3回役員(幹事)会



退会者

| 支部 | 商号 | 代表者 | 事務所所在地 | 備考 | 頁 |
|-----|------------------------|-------|--------------------|------|----|
| 岐阜中 | I G ホームサービス | 松原 静雄 | 岐阜市竜田町5-32-6 | 期間満了 | 8 |
| 岐阜中 | (株) おうちナビ | 藤林 正男 | 岐阜市芥見南山2-1-33 | 期間満了 | 9 |
| 岐阜南 | 合同会社 Thoughtful realty | 新美 孝 | 羽島市竹鼻町丸の内5-128-104 | 破産 | 20 |
| 岐阜北 | (株) リ・アース | 伊藤 元彦 | 岐阜市若福町3-11 | 期間満了 | 30 |
| 西濃 | アスカホーム(有) | 香村 正治 | 大垣市東長町31-5 | 期間満了 | 36 |
| 西濃 | 協和開発(株) | 松岡 明彦 | 大垣市鶴見町119 | 期間満了 | 36 |
| 中濃 | 丸ヨ興業(株) | 塚原 喬子 | 関市下之保2827 | 期間満了 | 53 |
| 中濃 | (有) カワイ地所 | 川合 昭宏 | 可児市下恵土1100 | 期間満了 | 58 |
| 中濃 | (有) マルコー不動産 | 松本 孝夫 | 可児郡御嵩町中691 | 廃業 | 69 |

変更事項(12月)

| 支部 | 商号 | 変更事項 | 変更内容 | | 頁 |
|-----|-------------------------------|-------|-------------------------|----------------------|----|
| | | | 旧 | 新 | |
| 岐阜中 | (有) 三越 | 専任取引士 | 丹羽宏太 | | 9 |
| 岐阜中 | セキスイハイム中部(株) 岐阜支店 | 支店名 | 岐阜営業部 | 岐阜支店 | 10 |
| | | 専任取引士 | 杉浦健也・鈴木康規・ 馬淵英幸・鈴木創太 | 春日井功一・山本健太朗・ 三谷悠平 | |
| 岐阜中 | 大和ハウス工業(株) 岐阜支店 | 専任取引士 | 荒木博和 | | 10 |
| 岐阜南 | (有) エコ・ハウス 賃貸の窓口ROOMPIA茜部店 | 代表者 | 棚橋敏幸 | 棚橋俊介 | 16 |
| | | 政令使用人 | 藤本政広 | 近藤圭介 | |
| | | 専任取引士 | | 近藤圭介・大野将平 | |
| 岐阜南 | 内藤建設(株) | 専任取引士 | 濱野華楓 | 古田洋行 | 17 |
| 岐阜南 | (有) 小林不動産 | 代表者 | 小林茂弘 | 小林徹 | 22 |
| | | 専任取引士 | | 小林徹・小林真由美 | |
| 岐阜南 | 内藤建設(株) 各務原営業所(NAI TOHOME) | 専任取引士 | 日比野智 | | 23 |

| | | | | | |
|-----|--------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|----|
| 岐阜南 | (株) ニ ッ シ ョ ー 各務原支店 | 専任取引士 | | 奥間綾香 | 24 |
| 岐阜南 | (株) 伊 田 屋 岐阜支店 | 専任取引士 | 荻野猛司 | 浅野将一 | 25 |
| 岐阜北 | (有) エ コ ・ ハ ウ ス | 代 表 者 | 棚橋敏幸 | 棚橋俊介 | 28 |
| | | 専任取引士 | 近藤圭介 | 藤本政広 | |
| 岐阜北 | 内 藤 建 設 (株) いえとち本舗岐阜店 | 専任取引士 | 富岡誠 | 日比野智 | 29 |
| 岐阜北 | (株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜西支店 | 専任取引士 | | 木村彩也花 | 32 |
| 西 濃 | 養 老 不 動 産 | 専任取引士 | 吉田徳博 | | 41 |
| 西 濃 | 平 成 興 産 (株) | 専任取引士 | | 後藤有宏 | 42 |
| 中 濃 | (株) 新 和 建 設 美濃加茂支店 | 政令使用人 | 渡辺達也 | 高野正寛 | 56 |
| | | 専任取引士 | 渡辺達也 | 高野正寛 | |
| 中 濃 | (株) 新 和 建 設 美濃加茂森山店 | 専任取引士 | 高野正寛 | | 56 |
| 中 濃 | すみれリビング(株) 可児店 | 専任取引士 | | 河村有紀子 | 58 |
| 東 濃 | (株) アルフハウジング 多治見店 | 所 在 地 | 〒507-0033 多治見市本町1-14-1 | 〒507-0033 多治見市本町2-29-1 | — |
| 飛 騨 | すみれリビング(株) | 専任取引士 | | 岩崎吉将 | 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 |
|-----|-------------|-------|-------|-----|------------|
| 岐阜南 | (有) ワクワク不動産 | 浅野 武志 | 浅野 武志 | 本人 | 令和5年12月29日 |

[不動産キャリア]サポート研修制度 取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン[®]

頑張るあなたを
応援します!

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!

不動産キャリアパーソン[®]とは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,800円(税込) 不動産キャリアパーソン で

テキスト+Webでいつでも学習

資格登録証

REAL PARTNER

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <https://www.zentaku.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター
佐藤まり江 さん

お知らせ

ハトマークが新しくなりました!!



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

これからもハトマークは「信頼と安心の不動産取引の証」であり続けるために、全国10万社にのぼるグループ会員と地域に寄り添い不動産業界の健全な発展のために取り組んでいきます。

新しいロゴマークに込められた想い

ブランドストーリー

1967年の誕生から50年以上にわたり、ハトマークグループは不動産業界の健全な発展のために歩んできました。そして今、私たちは「ハトマーク」の持つ意味や物語をあらためて見つめ直し、その想いを次の世代へつないでいけたらと考えます。

2羽のハトは、会員とお客さま。緑色は、大地。赤色は、太陽。白色は、取引の公正。

私たちは、みんなを笑顔にするために地域に寄り添い、生活サポートのパートナーとなることをハトマークグループビジョンとして掲げ、日々その実現を目指しています。

このハトマークが、信頼と安心の証となり、かかわるみんなを笑顔にしていける。

どのように時代が変わっても、変わることはない私たちの願いです。

○ ロゴマークについて



正円にハトマークを整えることでマークの視認性を高め、バランスを整えることでより印象に残るロゴマークとして、安定感・安全・美しさ・優しさ・広がり・繋がりを表現することを目的にリニューアルしました。

○ タグラインについて

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

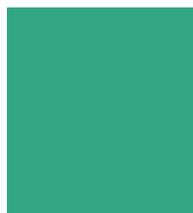
ハトマークに込められた想いや、ハトマークグループの想いを表現し、広くそれを伝える役割として設定しました。

○ ブランドカラーについて

基本イメージカラー



DIC N722
唐紅花 (からくれない)
R:217 G:52 B:72
C:0 M:91 Y:65 K:0



DIC N845
青竹色 (あおたけいろ)
R:42 G:156 B:122
C:73 M:10 Y:58 K:0

《既存ハトマークの取扱い》

既存の旧ハトマークは、これまで通り使用可能ですが、今後、新しく作成する物につきましては新ハトマークを使用くださいますようお願いいたします。



「ハトマーク」は、全宅連系ハトマークグループのシンボルマークです。
「ハトマーク」の2羽のハトは、「会員とお客さま」、赤色は「太陽」、緑色は「大地」、白色は「取引の公正」を表しています。

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

公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
<https://www.gifu-takken.or.jp>

令和5年12月31日現在
所属会員 1,135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