

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.572
令和6年8月15日発行



おもな内容

「宅地建物取引業法施行令」及び「宅地建物取引業法施行規則」並びに「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について	2
重要土地ウェブ地図の公開について（内閣府）	6
5月新設住宅着工	7
「上期基礎教育研修会」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
「2025年版不動産手帳」頒布のお知らせ	10
令和6年度「マンション管理士試験」のお知らせ	10
令和6年度「管理業務主任者試験」のお知らせ	10
岐阜県暴力追放だより	11
Learn through Legal thinking 顧問弁護士 浦田益之	12
不動産取引判例集	13
協会の動き・支部だより・会員の異動	15



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

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う「宅地建物取引業法施行令」及び「宅地建物取引業法施行規則」並びに「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（以下「改正法」という。）により、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第10条に基づく宅地建物取引業者名簿及び宅地建物取引業者の免許申請等に係る書類の閲覧制度について、「デジタル原則を踏まえたアナログ規制の見直しに係る工程表」（以下「工程表」という。）においてデジタル完結を基本とするとされていること等を踏まえ、購入者等による適切な宅地建物取引業者の選定に資する必要十分な情報について公開する観点から見直しが行われた。改正法は令和7年4月1日から施行される。

また、工程表では、標識に揭示する情報についても、情報を公開することの公共の利益と当事者のプライバシーの保護とのバランスが図られるよう、規制の趣旨・目的に照らした見直しを行うこととされている。

さらに、平成28年から指定流通機構が運営するレインズにおいて実装されているステータス管理機能については、令和7年1月から、その実効性を確保するため、売主が利用しやすいよう改善した新たなシステムの運用開始が予定されている。

以上を踏まえ、改正法の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行令及び地方公共団体の手数料の標準に関する政令の一部を改正する政令」及び「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」が令和6年6月28日に公布され、令和7年4月1日（一部の規定については、令和7年1月1日）から施行される。

また、これらを踏まえ、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」についても所要の規定の整備を行い、令和7年4月1日（一部の規定については、令和6年7月1日及び令和7年1月1日）から施行する。

1. 宅地建物取引業法施行令等の改正

改正法による法第10条の閲覧制度の見直しを受け、宅地建物取引業者の免許等の申請のオンライン化及び閲覧制度のデジタル化により、地方整備局及び都道府県の事務の合理化を図ることを予定しているところ。

これを踏まえ、オンラインによる申請に係る事務処理時間や物価変動等を考慮し、国土交通大臣に対する宅地建物取引業の免許の更新に係る申請をオンラインにより行う場合の手数料の額を、26,500円とすることとした。（宅地建物取引業法施行令第2条関係）

また、都道府県知事に対する宅地建物取引業の免許等に係る申請を電子情報処理組織を使用する方法により行う場合の手数料の標準となる額を26,500円とすることとした。（地方公共団体の手数料の標準に関する政令本則の表60の項関係）

その他、改正法による法の規定の整理に伴い、宅地建物取引業法施行令について、所要の規定の整備を行った。

なお、これらの改正については、令和7年4月1日から施行する。

2. 宅地建物取引業法施行規則の改正

(1) 改正法を踏まえた閲覧等関係規定の改正

改正法では、法第10条により一般の閲覧に供されることとされていた宅地建物取引業者による免許の申請等に係る書類から、購入者等による宅地建物取引業者に関する適切な選択に及ぼす影響が極めて少ないと考えられる資料を除く等の措置を講ずることとされ、所要の法の規定の整理が行われた。

これに伴い、所要の規定の整理を行うとともに、引き続き法第10条による閲覧の対象とされた法人の役員及び政令で定める使用人等の略歴書の様式について、個人のプライバシーの保護の観点から、「住所」「電話番号」「生年月日」を記入する欄を削除し、宅地建物取引業の免許申請書の添付書類として、別途、代表者等の連絡先に関する調書を設け、これらの事項を記入することとした。（第1条の2等

関係)

併せて、個人のプライバシーの保護の観点から、従業者名簿の記載事項から「性別」及び「生年月日」を削ることとした。(第17条の2関係)

また、改正法により、宅地建物取引業者名簿の記載事項から「事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名」が除かれたことを踏まえ、宅地建物取引業者が掲げる標識の記載事項から「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名」を削ることとした。さらに、事務所に掲げる標識においては、「事務所の代表者（政令で定める使用人）の氏名」及び「事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の人数」を記載することとした。(様式第9号等関係)

なお、宅地建物取引業者がその事務所等に掲げる標識の記載事項を自らのウェブサイト等において掲載することは、宅地建物取引業者と取引しようとする者の利益の保護に資することから、これを積極的に行うことが望ましい。

その他、所要の改正を行った。

なお、これらの改正については、令和7年4月1日から施行する。

(2) 指定流通機構に係る改正

ステータス管理機能については、令和7年1月1日以降、指定流通機構におけるシステム改修により、売主がステータス確認画面にアクセスしやすくなるよう、法第34条の2第6項の規定により宅地建物取引業者が交付する登録証明書に、QRコードを掲載することを予定している。

今般、ステータス管理機能の実効性を確保し、宅地建物取引業者に媒介を依頼した者の利益を保護するため、ステータス管理機能に係る事項についても、法第34条の2第5項に基づき、宅地建物取引業者が指定流通機構に登録しなければならないとされている事項として位置付けることとした。(第15条の11関係)

なお、本改正については、令和7年1月1日から施行する。

(3) その他の改正

信託会社、信託業務を兼営する金融機関及び特別信託会社が宅地建物取引業を営もうとするときに国土交通大臣に届け出ることとされている届出書の記載事項及びその添付書類並びにこれらの者が掲げる標識について、(1)による改正と整合するよう、所要の改正を行った。(第31条等関係)

なお、本改正については、令和7年4月1日から施行する。

3. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正

改正法及び上記1. 及び2. の改正等を踏まえ、別紙1から3のとおり改正を行った。

なお、別紙1については、令和6年7月1日から、別紙2については、令和7年1月1日から、別紙3については、令和7年4月1日から施行する。

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（別紙1、令和6年7月1日施行分抜粋）

※ _____の部分は改正部分

第34条の2関係

(略)

1～8 (略)

9 指定流通機構への成約情報の通知について

宅地建物取引業者は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について契約が成立したときは、法第34条の2第7項及び規則第15条の13の規定により、当該指定流通機構に取引価格を含む成約情報を通知しなければならないこととされているところ、成約情報は、媒介価額の評価を行う際の参考として宅地建物取引業者に提供され、さらに指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報の基になるものであり、不動産流通の円滑化に極めて重要な役割を果たしている。

宅地建物取引業者は、こうした成約情報の通知の重要性や、通知を怠った場合には法第34条の2第7項に違反することとなるという点を十分に認識し、通知義務の履行を徹底すること。

また、一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、契約が成立した場合において、

当該指定流通機構の定める規程等に従い、成約情報を通知すること。

11・12 (略)

第46条第4項関係

デジタルサイネージを活用した報酬の額の揭示について

書面ではなく、デジタルサイネージ等ICT機器を活用した揭示についても、以下の要件を満たす場合には、書面による揭示と同等の役割を果たしていると考えられ、法第46条第4項の規定による報酬の額の揭示義務を果たすものと考えて差し支えない。

- (1) 宅地建物取引業者の営業時間内その他の公衆が必要ときに報酬の額を確認できるものであること。
- (2) 当該デジタルサイネージ等において報酬の額を確認することができる旨の表示が常時わかりやすい形でなされていること（画面の内外は問わない。）。

第50条第1項関係

デジタルサイネージを活用した標識の揭示について

書面ではなく、デジタルサイネージ等ICT機器を活用した揭示についても、以下の要件を満たす場合には、書面による揭示と同等の役割を果たしていると考えられ、法第50条第1項の規定による標識（宅地建物取引業者票）の揭示義務を果たすものと考えて差し支えない。なお、標識の様式については、規則別記様式第9号から別記様式第11号の3まで及び別記様式第27号から別記様式第30号までによることに留意する必要がある。

- (1) 宅地建物取引業者の営業時間内その他の公衆が必要ときに標識を確認できるものであること。
- (2) 当該デジタルサイネージ等において標識を確認することができる旨の表示が常時わかりやすい形でなされていること（画面の内外は問わない。）。
- (3) 規則別記様式第11号及び別記様式第30号については、宅地建物取引業者の営業時間内のみならず営業時間外においても公衆が標識を確認することができるよう、人感センサーや画面に触れること等により画面表示ができるものであること。なお、標識を設置する場所が住宅地に位置する等周辺環境への配慮が必要であり、営業時間外のうち一定の時間画面の消灯が必要な場合においては、デジタルサイネージ等の周囲にインターネット上で標識の閲覧が可能である旨を揭示することを条件に、営業時間外は、当該デジタルサイネージ等による揭示に代わり、インターネット上で標識を閲覧する措置を講じることができることとする。

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（別紙2、令和7年1月1日施行分抜粋）

※ _____ の部分は改正部分

第34条の2関係

(略)

1 依頼者への周知について

依頼者への周知については、特に次の点について注意を喚起することとする。

- (1)～(3) (略)
- (4) 宅地建物取引業者が依頼物件を指定流通機構に登録した場合は、当該宅地建物取引業者から指定流通機構が発行する登録済証（以下「登録証明書」という。）の交付を受けることにより登録されたことを確認するとともに、レインズ（指定流通機構が運営する宅地建物取引業者間の物件情報交換システムをいう。以下同じ。）のステータス管理機能を通じて当該依頼物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容を確認すること。

(5) (略)

2～8 (略)

9 指定流通機構への登録等について

(1) 登録証明書の交付時における説明等について

宅地建物取引業者は、指定流通機構に物件を登録したときは、登録証明書を交付する際に、レインズのステータス管理機能を通じて当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容が確認できることに関し、依頼者に対して分かりやすく説明を行うことが望ましい。

なお、宅地建物取引業者が専属専任媒介契約及び専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件につ

いて、当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは、法第65条第1項の指示処分の対象となる。

(2) 成約情報の通知について

(略)

11・12 (略)

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 (別紙3、令和7年4月1日施行分抜粋)

※ 〃の部分は改正部分

第4条第1項第2号、第3号及び第5号等関係

免許申請書等における旧姓使用の取扱いについて

免許申請書、法第4条第2項に規定する添付する書類、宅地建物取引業者免許証書換え交付申請書、宅地建物取引業者免許証再交付申請書、**変更届出書**、営業保証金供託済届出書及び法第50条第2項の規定に基づく届出書（以下「免許申請書等」という。）の記載事項のうち、法人の代表者及び役員、免許を受けようとする個人、政令で定める使用人並びに専任の宅地建物取引士の氏名における旧姓併記又は旧姓使用については、旧姓併記又は旧姓使用を希望する者については、免許申請書等に旧姓を併記又は旧姓を使用してよいこととする。旧姓が併記された免許証の交付を受けた日又は**変更届出書が受理された日**以降は、旧姓併記又は旧姓使用を希望する者については、宅地建物取引業者票の記載事項のうち**代表者氏名及び政令で定める使用人（事務所の代表者）の氏名**については旧姓を併記することとし、法第34条の2、第35条及び第37条に基づき交付する書面については旧姓を併記又は旧姓を使用してもよいこととする。

また、法第34条の2、第35条及び第37条の規定に基づき交付する書面に記載する代表者及び政令使用人と宅地建物取引士が同一人物の場合は、いずれも旧姓併記、旧姓使用又は現姓使用として表記を統一するか、どちらかを旧姓併記とし、もう一方を旧姓使用又は現姓使用とすること。

ただし、業務の混乱及び取引の相手方等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきこととする。

第4条第2項第8号関係

1～3 (略)

4 「必要と認める書類」について（規則第1条の2第3項関係）

規則第1条の2第3項に規定する「必要と認める書類」は、**同条第1項第1号の法第3条第1項の免許を受けようとする者**及び政令で定める使用人に係る次の(1)又は(2)とする。

(1)・(2) (略)

第9条関係

1 変更の届出の処理について

(略)

2 変更の届出に係る添付書類について

法第9条の規定により変更の届出をしようとする者が、**同条第2項において準用する法第4条第2項の規定により添付する書類は、当該届出事項に関して既に免許行政庁に提出されている書類の内容に変更があるものであり、具体的には次のとおりである。**

(1) その変更が法人の役員の増員又は交代に係るものであるときは、**誓約書並びに新たに役員となる者に係る略歴書、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。）の長の証明書（以下「身分証明書」という。）及び代表者等の連絡先に関する調書**

(2) その変更が政令で定める使用人の増員又は交代に係るものであるときは、**誓約書並びに新たに政令で定める使用人となる者に係る略歴書、身分証明書及び代表者等の連絡先に関する調書**

(3) その変更が専任の宅地建物取引士の増員又は交代に係るものであるときは、**専任の宅地建物取引士設置証明書及び新たに専任の宅地建物取引士となる者に係る略歴書**

(4) その変更が事務所の新設又は移転に係るものであるときは、**事務所を使用する権原に関する書面並びに事務所付近の地図及び事務所の写真並びに当該事務所に係る(2)又は(3)の書類**

なお、その変更が法人の役員又は政令で定める使用人に係るものであるときは、宅地建物取引業者に対し、

新たに当該法人の役員又は政令で定める使用人となる者に係る「第4条第2項第8号関係4」に掲げる書類の提出を求めることとする。

第10条関係

閲覧制度の運用について

本条の閲覧制度の趣旨は、宅地建物取引業者名簿及び特定書類を一般の閲覧に供することによって、宅地建物取引業者の事業の状態に関する情報を提供し、宅地建物取引業者と取引する相手方や取引の関係者が、当該宅地建物取引業者の免許の有無、事業規模等を把握し、適切な宅地建物取引業者を選定することができる措置を講ずることにあり、一度に大量の宅地建物取引業者について閲覧申請が行われるなど、当該趣旨を逸脱するような目的外利用が想定される場合にまで閲覧させなければならないとするものではなく、こうした場合において地方整備局長等は閲覧申請を拒否することができるものと解される。

地方整備局長等は、閲覧を希望する者からの閲覧申請を電子情報処理組織を使用する方法により受け付けた場合において、上記の趣旨に照らして閲覧申請が適当と認めるときは、宅地建物取引業者名簿及び特定書類に係る電磁的記録に記録されている事項を、電子情報処理組織を使用して閲覧を希望する者の使用に係る電子計算機の映像面に表示する方法により、閲覧させるものとする。

なお、閲覧所における閲覧については、書面による方法のほか、宅地建物取引業者名簿及び特定書類に係る電磁的記録を閲覧所に備え置く電子計算機の映像面に表示する方法で行うこととしても差し支えないものとする。

第48条第3項関係

1 従業者名簿の記載事項等について（規則第17条の2第1項第1号関係）

（略）

2・3（略）

第50条第1項関係

1 専任の宅地建物取引士の数の記載方法について

事務所に掲示する宅地建物取引業者票の記載事項のうち「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」欄の「宅地建物取引業に従事する者の数」については、当該事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数について変更があった場合のみ変更することとし、当該変更に伴い提出する専任の宅地建物取引士設置証明書に記載された「宅地建物取引業に従事する者の数」と同じ数を記載することとする。

2 デジタルサイネージを活用した標識の掲示について

（略）

重要土地ウェブ地図の公開について（内閣府）

内閣府では、重要土地等調査法に基づく注視区域・特別注視区域の区域図に関し、届出等を行う利用者の利便性の向上を目的として、令和6年6月26日より、内閣府のホームページにおいて「重要土地ウェブ地図」を公開しております。

こちらは、ウェブ地図上に区域範囲を示し、区域名称の掲載や、表示範囲の移動・拡大・縮小などの操作を通じて、より簡便に注視区域等の範囲を閲覧・確認できるものとなっております。

また、民間サービスを利用した住所検索機能を参考として備えており、区域の検索を効率的に行えますので、取引時等において、土地等について、届出についての重要事項説明が必要となる特別注視区域内に含まれるかどうか、確認の際に、ご活用くださいますようお願いいたします。

【内閣府HP】 <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki.html>

⇒「区域の指定について」のページ「3. 指定区域一覧」にリンクを掲載

5月新設住宅着工

国土交通省がまとめた5月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比8.5%減の1万7,258戸と30カ月連続の減少、貸家が同5.2%減の2万7,192戸と先月の増加から再び減少、分譲住宅でも同0.8%減の2万1,212戸と先月の増加から再び減少となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同5.2%減の6万5,945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520万5千㎡と先月の増加から再び減少となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同7.5%減の81万3千戸となり、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7.4%減の1万5,849戸と29カ月連続の減少、公的資金分でも同19.2%減の1,409戸と31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4.0%減の2万5,312戸と先月の増加から再び減少、公的資金分でも同19.7%減の1,880戸と4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。

分譲住宅では、マンションが同13.2%増の1万976戸と2カ月連続の増加となったものの、戸建て住宅が同13.0%減の1万110戸と19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、貸家が同0.6%増の160戸と2カ月連続の増加となったものの、持ち家が6.5%減の345戸と3カ月連続の減少、分譲住宅でも同66.3%減の85戸と6カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同24.4%減の591戸と2カ月ぶりの減少となりました。

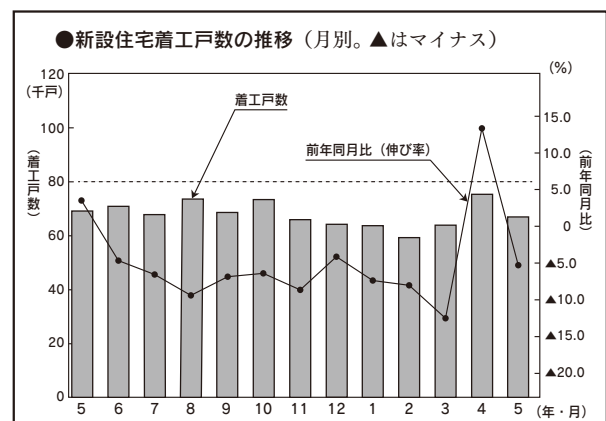
三大都市圏をみると、首都圏では、分譲住宅が同3.6%増の1万810戸と増加となったものの、持ち家が同12.0%減の3,552戸、貸家でも同13.7%減の1万198戸と減少となったため、首都圏全体では同6.8%減の2万4,684戸となりました。

中部圏では、持ち家が同0.3%増の2,630戸、分譲住宅でも同2.1%増の2,151戸と増加となったものの、貸家が同11.4%減の2,362戸と減少となったため、中部圏全体では同3.5%減の7,165戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同6.7%減の2,178戸、分譲住宅でも同2.2%減の3,704戸と減少となったものの、貸家が同16.7%増の5,242戸と増加となったため、近畿圏全体では同4.7%増の1万1,149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1.3%減の2,228戸、貸家が同23.4%減の5,067戸、分譲住宅でも同20.1%減の374戸と減少となったため、全体では、同18.0%減の7,681戸と12カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同3.3%増の2,337戸と増加となったものの、貸家が同1.2%減の4,083戸、分譲住宅でも同21.7%減の710戸と減少となったため、全体では、同2.5%減の7,140戸と6カ月ぶりの減少となりました。



「上期基礎教育研修会」開催のお知らせ

宅建協会と保証協会では、宅地建物取引業の実務経験の浅い方・初めて従事される方の今後の業務に役立つよう、宅建業に従事する者の基本的心得、業務知識、不動産広告の表示規約等についての研修会を開催します。

対象となる新規入会者(代表者)及び新規登録従業者の方(令和6年2月16日以降に入会された会員の方・登録された従業者の方)には別にご案内させて頂いておりますが、既存の会員・登録従業者の方も受講頂けますので、受講を希望される方は、下記の申込方法によりお申込みください。

1. 開催日時 令和6年9月19日(木) 午後1時30分より午後4時30分まで
2. 会 場 OKBふれあい会館 302大会議室
岐阜市藪田南5-14-53
3. テー マ (1)「宅地建物取引業務の知識」
講 師 (公財)不動産流通推進センター 担当者
(2)「不動産広告について」
講 師 東海不動産公正取引協議会 担当者
※ テキストは、(公財)不動産流通推進センター発刊の「宅地建物取引業務の知識」を使用して行います。
4. 受講料 会員及び登録従業者 2,200円 会員外 4,000円
(受講者1名当たり、テキスト代を含む。)
5. 定 員 先着90名
6. 申込方法 下記の受講申込書により、9月4日(水)までにFAXにてお申し込みください。(ただし、定員になり次第締切りとさせていただきます。)

FAX 058-274-8833

基礎教育研修会受講申込書

9月19日(木)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和6年 月 日

商 号			免許番号	大・知()第 号	
事務所所在地				所属支部	
T E L			F A X		
受 講 者	①		④		
	②		⑤		
	③		⑥		

【申込方法】

- ① 上記受講申込書に必要事項をご記入の上、FAXでお申込みください。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 9月4日(水)までに、受講票に記載の振込口座に受講料を申込人数分お振込みください。
(振込手数料は、各自ご負担ください。)
- ※ 一旦納入されました受講料は、欠席されましても返還できませんのでご注意ください。
研修会テキストは、当日受付でお渡しします。

◎ 問合せ先

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 基礎教育研修担当
TEL 058-275-1551

◎使用テキスト

(公財)不動産流通推進センター発刊(定価3,390円)

- ・「2024年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」
- ・「不動産税制の手引」

「媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」は、媒介業務の基本となる実務と法令をわかりやすく解説しコンパクトにまとめた媒介実務の基礎本。お客様対応の基本から決済・引渡しまでを網羅し、宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、中堅ベテランの皆様の業務チェックにも最適です。

「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。

1. 開催日時 令和6年9月25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>

「2025年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2025年版不動産手帳（全宅連版）」を、会員の皆様に一冊を無料配布させていただきます。（宅建ぎふ11月号に同封する予定です。）

なお、追加購入を希望される会員の方への有料頒布は行いませんので、追加購入を希望される場合は、全宅連ホームページ上で例年11月頃に案内されますので、ホームページ会員専用サイト「ハトサポ」内より購入ください。（ホームページからの購入分には、協会名の名入れはされません。）

令和6年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

令和6年11月24日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市並びにこれらの周辺地域

■受験手数料 9,400円（非課税）

■受験案内・申込書の配布

令和6年9月30日(月)まで

都道府県及び政令指定都市等のマンション管理行政担当窓口、一部主要書店

※郵送・宅配便・ダウンロードによる入手方法は、ホームページに掲載。

■受験申込受付期間

・郵送による申込

受験手数料をセンターが指定する払込用

紙等を用い、ゆうちょ銀行・郵便局の振替払込又は銀行の振込により納付し、受験申込書類を令和6年8月30日(金)(当日消印有効)までの間に特定記録郵便で郵送する。

・インターネットによる申込

令和6年9月30日(月)16:00までの間にセンターホームページに接続し、申込画面において必要な事項を入力して、顔写真ファイルとともに送信する。この場合、受験手数料は、センターが指定するクレジットカードにより納付する。

■合格発表 令和7年1月7日(火)

(公財)マンション管理センター

T E L 03-3222-1611(試験案内専用)

U R L <https://www.mankan.org>

令和6年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

令和6年12月1日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県及びこれらの周辺地域

■受験申込案内書の配布

・Web申込

受付期間 令和6年9月30日(月)まで

受付方法 協会所定のWeb申込画面に入力をする。

・郵送申込

受付期間 令和6年8月30日(金)まで

【当日消印有効】

受付方法 受験申込書等必要書類を指定場所へ郵送をする。

・受験申込案内書の配布

配布期間 令和6年8月30日(金)まで

配布場所 (一社)マンション管理業協会本部・支部、国土交通省（各地方整備局等を含む）、都道府県、政令指定都市等

■受験手数料 8,900円（非課税）

事務手数料 275円（税込）

※事務手数料：Web申込者は実費相当の費用として必要

■合格発表 令和7年1月10日(金)

(一社)マンション管理業協会

T E L 03-3500-2720(試験研修部)

U R L <https://www.kanrikyo.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 講習の日時や会場等については、後日往復ハガキで、岐阜県警察本部刑事部組織犯罪対策課から開催日の約1カ月前に通知されます。

※ 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15回 Learn through Legal thinking

善良な管理者の注意



顧問弁護士 浦田 益之

事例

Xは、宅建業者のYに不動産購入の仲介を委託し、その仲介により、抵当権は売主の負担において抹消・処理するとの約束の下で、Aから本件土地建物を代金1900万円で買い受けた。

その際、Xは、Yから、①土地の所有名義はBのままであるが、Aが買い取ることになっている、②土地に抵当権設定登記が付されている、③建物については、建築確認を得ていないが、Bによる所有権保存登記ができる、と説明されていた。

なお、Aは、本件土地建物をBから買い受けてはいたが、残代金の支払いが未了につき値引きして転売しようとしており、Yはこの事情を知っていた。

ところが、Xが代金の一部を支払った段階で、AB間に紛争が起き、本件土地建物が第三者に売り渡され土地の登記も移ってしまった。

この間、Yは、漫然と仲介を続けるだけで、特別の動きはしなかった。

Aはそのまま倒産し返済能力を失った。

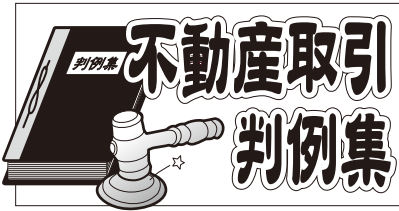
そこで、Xは、Yに対し、A宛に支払った代金相当額700万円の損害賠償請求の訴えを起こした。

判断のポイント

1. Yには、委託の趣旨に従って、不測の損害を与えないことと、完全に履行がなされるように努めることの義務があるところ、何について、どんな調査なり確認を行い、委託者に対してはどこまでの説明をしておくべきであったか。
2. Yの責任は、善管注意義務の違反か、それとも担保義務の違反になるのか。

判決結果

Xの請求認容



契約面積が約35坪と記載された賃貸借契約につき、実際の面積約28坪を超える部分の賃料差額について錯誤無効による不当利得返還請求及び説明義務違反による損害賠償を求めた事案において、面積の広狭が賃貸借契約締結の主要部分ではなかったとして、請求が棄却された事例

(東京地裁 令和2年3月10日判決)

【事案の概要】

清掃用具の販売・レンタル業者のX(原告・法人)は、平成元年3月、マンションの1階部分を事務所及び作業所として月額賃料40万円で当時のオーナーから借り受け、以降、11回の更新を重ねて約30年間使用してきた。

本件賃貸借契約では、建物から公道に至るまでの空きスペースも駐車スペースとして賃貸借の対象としており、1階部分と併せて契約面積を「約35坪」と表記したうえで契約締結されたものであった。

Xは、平成29年3月、本件物件(1階部分)の実面積が約23坪であり、駐車スペースと合わせても約28坪しかないと主張し、過去に支払い済みの実面積との差額賃料を返還するよう求めた。

しかし、これを拒否されたため、平成30年2月、本件マンションの契約当時のオーナーの相続人であるYに対して、総額1,382万円余(消滅時効にかからない平成22年2月以降分についての請求)の支払いを求める訴訟を提起した。

Xの主張内容は次のとおりである。

①錯誤無効(主位的請求)

本件物件の面積が約35坪あるものと誤信して契約締結したものであり、実面積である約28坪を超える部分については要素の錯誤があり無効である。

②説明義務違反(予備的主張)

契約面積に大きく及ばない坪数しかない事実を隠して説明しており、契約面積と実面積の差に係る過払賃料についてYは損害賠償義務を負う。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(錯誤無効)

賃貸借契約を締結するか否かの判断に際しては、賃料と面積のみならず、使用目的を念頭にいった賃借物件の立地や契約可能な時期及び期間、賃借物件の形状及び状態、駐車場の有無等の諸要素が勘案されるものであり、必ずしも面積の広狭が賃貸借契約を締結する際の主要部分となるものではない。

本件賃貸借契約書上、面積はいずれも「約35坪」と記載され、Xは本件賃貸借契約の締結に際し、本件物件を内覧してその広さや状態等を確認した上で、月額40万円の賃料にて本件物件を賃借することを決定したものであり、その際にXが本件物件の実際の坪数や坪単価を問題とすることはなく、その後も30年弱の間、本件物件が35坪に満たないことを問題としたことはなかったことから、Xにおいて、本件物件の面積が実際に35坪程度あることが本件賃貸借契約の主要部分であったということはできない。

そうすると、本件物件の実際の面積は本件駐車スペースを含めても約28坪であり、契約面積の約35坪には満たないものの、当該事実をもってXに要素の錯誤があったと認めることはできない。(説明義務違反による損賠賠償義務)

本件賃貸借契約締結時に本件物件の契約面積が約35坪とされた経緯は明らかではなく、故意による虚偽告知がされたものとは認めるに足りない。

次に、Xは、本件物件を内覧してその広さや状態等を確認し、本件物件の現況を受け入れた上で、本件賃貸借契約を締結したものであり、契約面積は約35坪とされているものの、Xにおいて本件物件の実際の面積が35坪程度あることが賃貸借契約における主要な部分であるということとはできないことは前記で説示したとおりである。

このような本件賃貸借契約における各事情を踏まえると、Yにおいて、Xに対し、契約面積は約35坪となっているものの、実際の面積はそれよりも狭いという事実を説明すべき信義則上の義務を負うものと直ちにいうことはできないし、少なくとも、上記義務違反によりXに不足面積分の賃料相当額の損害が生じたといえる関係にもない。

以上のとおり、Yには、Xが主張する説明義務違反は認められない上、Xに上記説明義務違反と相当因果関係のある損害が生じたということもできないから、YがXに対し、債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償義務を負うとはいえない。

よって、Xの主位的請求及び予備的請求はいずれも理由がないから棄却する。

【まとめ】

本事案では、物件の実面積が35坪程度あることが賃貸借契約の主要部分であったとは言えないとされ、Xに要素の錯誤は認められなかった。また、契約面積が35坪とされた経緯が明らかではなく、Xが物件を内覧していたことなどから、Yの説明義務違反は認められず、損害も生じたということもできないとして、Xの請求は棄却された。

賃貸借契約後に賃借人から契約書上の面積と実面積の相違や過払い賃料の返還を数量指示賃貸等を理由として主張される事案が見受けられるが、裁判においては、賃借人の請求が認められない事案が多い。

「14年間に渡る事務所の賃借人が契約面積より実面積が狭いことを理由として減額賃料を支払ったことから、賃貸人が契約解除、物件明渡し等を請求した事案で、賃借人の錯誤無効、数量指示賃貸等の主張が棄却され、賃貸人の請求が認容された事例」(東京地判 平27・11・2)、また、「契約更新時に実測で契約床面積変更による賃料改定が行われたことから、賃借人が賃貸人に対して不足面積分の賃料等相当額の返還を求めた事案において、床面積を乗じた賃料を定めた事情、測量した事実が認められないことから、数量指示賃貸には当たらないとして請求が棄却された事例」(東京地判 平27・9・17)があるので参考にされたい。

(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

7月4日

- ・岐阜県土業連絡協議会総会
岐阜市：山本会長、林・堀部副会長出席

7月5日

- ・第1回県下統一研修会（西濃地域）

7月10日

- ・第1回県下統一研修会（岐阜地域）

7月15日

- ・宅建ぎふVol.571発行

7月16日

- ・全宅管理第3回理事会
東京：東常務理事出席

7月17日

- ・全宅連中部地区連絡会第2回運営協議会

三重県：山本会長出席

- ・全宅管理理事・監事研修会

東京：東常務理事出席

7月18日

- ・弁護士相談

7月22日

- ・第1回県下統一研修会（飛騨地域）

7月25日

- ・第1回人材育成委員会

7月29日

- ・全宅連・全宅保証第3回理事会
東京：山本会長出席

- ・第1回県下統一研修会（東濃地域）

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

7月2日

巡回相談(岐阜市役所)

7月23日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

7月1日

第1回広報誌発行担当者会議

7月3日

巡回相談(各務原市役所)

7月8日

第2回広報誌発行担当者会議

7月9日

巡回相談(岐阜市役所)

7月10日

第1回人材育成委員会

7月16日

広報情報提供正副委員長会議

7月17日

巡回相談(羽島市役所)

7月25日

第1回広報情報提供委員会

7月31日

入会審査会

岐阜北支部

7月12日

第1回移動無料相談会(岐阜市西部コミュニティセンター、山県市役所、瑞穂市ココロかさなるCCNセンター、本巣市役所糸貫分庁舎)

7月16日

巡回相談(岐阜市役所)

7月25日

第1回研修委員会

7月29日

第3回入会審査会

西濃支部

7月12日

第3回幹事(監査・地区委員会)会

7月18日

養老町空家相談会

中濃支部

7月1日

巡回相談(可児市役所)

7月9日

巡回相談(関市総合福祉会館)

東濃支部

7月30日

入会審査会

飛騨支部

7月26日

三役会

一 会 ・ 員 ・ の ・ 異 ・ 動 一

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) 5330 6. 6. 27	森 乃 興 産 (株)	堀 江 駿 希	山 本 泰 守	0574-65-4637 0574-65-8971	可児市今2280-1	509-0246
----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株)エーアイエスコポーレーション	林 丙 午	岐阜市若宮町2-9-8	解 散	8
岐阜北	岐 大 建 設 (株)	小 枝 晴 巳	岐阜市古市場神田63	廃 業	28
西 濃	ア ー ル ホ ー ム 住 建	治 田 一 郎	大垣市領家町2-730-4	廃 業	36

変更事項（7月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	Apaman Property(株) 岐阜店	政令使用人	松尾佳美	大橋友則	—
岐阜中	(株) ア ル ミ ッ ク	政令使用人		古俣晋利	8
		専任取引士	井上恵理	古俣晋利・高田郁也	
岐阜中	(株) か と う 不 動 産 岐阜駅前オフィス	政令使用人	熊澤果祥	加藤幸代	—
		専任取引士	熊澤果祥	近藤友里	
岐阜中	ぎ ふ 農 業 協 同 組 合	専任取引士	田島義則		9
岐阜南	(株) W O O D Y Y L I F E	所 在 地	〒500-8281 岐阜市東鶉3-58	〒500-8288 岐阜市中鶉3-33-5	16
岐阜南	(株) 足 立 工 務 店	専任取引士	足立勝利		22
岐阜北	(株) 中 日 本 ラ ン ド ス ケ ー プ	代 表 者	土屋正保	土屋雅裕	32
西 濃	(株) ア イ ダ 設 計 大垣モデル店	専任取引士		姫野政則	36
西 濃	光 和 (株)	代 表 者	丸山 正	池田輝和	37
		政令使用人		小山英紀	
		専任取引士		丸山正	
西 濃	西 美 濃 農 業 協 同 組 合	代 表 者	小林徹	玉井寛之	38
中 濃	(株) フ ク タ ハ ウ ス	専任取引士		杉山可奈恵	53

中 濃	(株) イ シ ケ ン ホ ー ム	商 号	(有)イシケンホーム	(株)イシケンホーム	55
中 濃	(株) アル フ ハ ウ ジ ン グ	専任取引士		各務樹生	58
中 濃	す み れ リ ビ ン グ (株) 可児店	専任取引士	古田嘉昭	宮崎礎女子	58
中 濃	(株) 一 縷 建 設	支 部	岐阜北	中濃	—
		所 在 地	〒501-2331 山県市葛原4415	〒501-3933 関市向山町1-6-1	
		T E L	0581-78-5207	0575-29-4561	
		F A X	0581-78-4561	0575-29-4562	
		専任取引士	成清翔人	高橋保和	
飛 騨	す み れ リ ビ ン グ (株)	専任取引士	岩崎吉将	田口昌人	80
飛 騨	す み れ リ ビ ン グ (株) 飛騨高山店	専任取引士	田口昌人	岩崎吉将	80
飛 騨	(株) ファ イ ブ セ ン ス	商 号	レオイ(株)	(株)ファイブセンス	81
		代 表 者	森下博史	中谷潤也	
飛 騨	す み れ 地 域 信 託 (株)	専任取引士		平野正樹	—

※ 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。

[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!



資格登録証

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。

テキスト
+Webで
いつでも
学習

受講料 8,800円(税込)

不動産キャリアパーソン で 検索



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会



イメージキャラクター
佐藤まり江 さん



「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6年7月31日現在
所属会員 1,123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 瀬上 直樹