

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.587

令和7年11月15日発行



## おもな内容

令和7年度宅地建物取引士資格試験	2
「マンション標準管理規約」の改正について	3
旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項について	3
8月新設住宅着工	5
令和8年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望について	6
全宅連策定「重要事項説明書書式」の一部改訂について	7
Learn through Legal thinking 顧問弁護士 浦田益之	8
不動産取引判例集	9
協会の動き・支部だより・会員の異動	11



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7年度 宅地建物取引士資格試験

令和7年度の宅地建物取引士資格試験が、10月19日（日）に全国で行われました。

指定試験機関である（一財）不動産適正取引推進機構が発表した速報値では、全国における受験者数は、24万5,463名（受験率は80.2%）で、受験者の内訳は、一般受験者が19万4,543名（受験率78.1%）、登録講習修了者が5万920名（受験率89.5%）でした。



岐阜県では、岐阜大学及び岐阜協立大学並びに岐阜商工会議所を試験会場として実施され、受験申込者数2,754名中2,286名（受験率83.0%）が受験し、内訳は、一般受験者が1,991名（受験率81.7%）、登録講習修了者が295名（受験率93.1%）でした。

合格発表は11月26日（水）で、午前9時30分から、（一財）不動産適正取引推進機構のホームページ（<https://www.retio.or.jp>）に合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号が掲示され、合格者には合格証書が送付されます。

### 令和7年度「宅地建物取引士資格試験」都道府県別受験状況（速報）

都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)	都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)
北海道	8,528	6,968	81.7	滋賀県	2,632	2,122	80.6
青森県	1,157	952	82.3	京都府	6,544	5,296	80.9
岩手県	1,258	1,053	83.7	大阪府	28,622	23,073	80.6
宮城県	4,995	4,027	80.6	兵庫県	12,590	10,234	81.3
秋田県	890	731	82.1	奈良県	2,622	2,108	80.4
山形県	1,070	863	80.7	和歌山県	1,201	987	82.2
福島県	2,449	1,962	80.1	鳥取県	651	524	80.5
茨城県	4,168	3,359	80.6	島根県	851	711	83.5
栃木県	2,791	2,263	81.1	岡山県	3,226	2,619	81.2
群馬県	3,006	2,445	81.3	広島県	5,603	4,492	80.2
新潟県	2,741	2,176	79.4	山口県	1,829	1,454	79.5
山梨県	1,169	921	78.8	徳島県	961	763	79.4
長野県	2,986	2,449	82.0	香川県	1,664	1,339	80.5
埼玉県	20,678	16,477	79.7	愛媛県	1,853	1,510	81.5
千葉県	17,385	13,978	80.4	高知県	808	650	80.4
東京都	66,926	52,462	78.4	福岡県	14,574	11,736	80.5
神奈川県	28,118	22,688	80.7	佐賀県	1,228	1,009	82.2
富山県	1,337	1,074	80.3	長崎県	1,820	1,491	81.9
石川県	1,973	1,582	80.2	熊本県	3,463	2,772	80.0
福井県	910	744	81.8	大分県	1,891	1,503	79.5
岐阜県	2,754	2,286	83.0	宮崎県	1,411	1,154	81.8
静岡県	6,252	5,115	81.8	鹿児島県	2,438	1,933	79.3
愛知県	16,682	13,477	80.8	沖縄県	5,037	4,035	80.1
三重県	2,357	1,896	80.4	合 計	306,099	245,463	80.2

## 「マンション標準管理規約」の改正について

### ～皆様のマンションの管理規約も見直しが必要です～

本年改正されたマンション関係法（区分所有法等）の施行に向け、マンションの管理規約を作成・改正する際のひな型となる「マンション標準管理規約」が改正されました。

今般の改正では、総会の開催手続きや決議要件等の管理組合の運営上重要な内容が含まれているため、各マンションの管理規約も見直しが必要になります。

#### 1. 改正の背景

マンションを巡っては、建物の高経年化と居住者の高齢化の「2つの老い」が進行し、これに伴い様々な課題が顕在化しつつあります。こうした状況に対応するため、本年5月、マンション関係法が改正され、その中核となる改正区分所有法は令和8年4月から施行されます。

区分所有法ではマンションの管理に関する基本的な事項が定められているところ、より具体的なルールについては、マンションごとに「管理規約」を定めることが必要です。今般の区分所有法の改正等に合わせて、管理規約の策定・見直しに当たって参考となる「マンション標準管理規約」についても改正されました。

#### 2. 改正の概要

- 令和7年マンション関係法（区分所有法）改正関係
  - ・総会決議における多数決要件の見直し
  - ・総会招集時の通知事項等の見直し
  - ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
  - ・国内管理人制度の活用に係る手続き
  - ・共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等
  - ・修繕積立金の使途
  - ・マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き
  - ・共用部分等に係る損害賠償請求権等の代理行使
- 社会情勢等を踏まえた見直し 等

#### 3. 改正後のマンション標準管理規約について

改正後のマンション標準管理規約等は、国土交通省ホームページをご覧ください。

(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>)

## 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に 係る制限事項について

平成18年度以前に旧住宅金融公庫にて融資を受け建設された賃貸住宅（以下「旧住宅金融公庫融資賃貸住宅」という。）については、返済期間中に入居者と締結する賃貸借契約の内容に制限事項が定められています。

しかしながら、会計検査院より、令和2年次と令和3年次に亘り行われた検査の結果として、旧住宅金融公庫融資賃貸住宅において入居者との賃貸借契約に係る制限事項を設けているにもかかわらず、敷金の過徴収や礼金の受領などの制限事項に違反している物件がある旨の指摘を受けたため、これに関して住宅金融支援機構より周知の依頼がありましたのでお知らせします。

#### 1. 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の制限事項

以下の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。

1. 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
2. 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
3. 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
4. その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

## 2. 機構の取組及び各社様へのお願い

### (1) 機構の取組

旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の借受者であるお客様に対して、令和7年10月以降に次の内容等を記載した文書を送付しております。

- ① 入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守していただく必要があること
- ② 制限事項の遵守状況を確認するため、今後、機構がお客様と全ての入居者との賃貸借契約書の内容を確認する場合があること

### (2) 各社様へのお願い

各社様が入居者の募集や物件管理を受託されている場合、その受託内容に応じ、次のとおりお願いすることがありますので、ご協力を願いいたします。

- ① 賃貸借契約締結に当たって、制限事項にご留意ください。
- ② (1)の(2)の機構による賃貸借契約書の内容確認に際して、賃貸住宅の全ての入居者との賃貸借契約書の写しを提出していただきます。また、機構が賃貸借契約書の原本を確認する場合があります。
- ③ (1)の(2)の確認の結果、制限事項への違反が確認された場合、必要な是正を行っていただく必要があります。

※ お客様が入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守されない場合は、旧住宅金融公庫法の罰則の定めにより、重大な法令違反になります。また、賃貸借契約の内容確認や違反の是正に応じない場合などは、お客様との契約にもとづき、お客様に融資金を繰上返済していただく場合があります。

制限事項への違反が確認された場合、実際に賃貸借契約書のは正や敷金当の返還をしていただいております。

### ○ 制限事項の詳細内容（参考）

1. 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
2. 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウスローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
3. 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
4. その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと  
具体的には次のとおりです。
  - (1) 退去時の敷金返還に際してあらかじめ一定額の敷引きや償却を行うなど、敷金の全部又は一部を返還しない取り決めがないこと
  - (2) 入居者が行う設備等の修繕について、入居者の故意又は過失によるもの以外の一切の負担を義務付けた取り決めがないこと
  - (3) 退去する際の原状回復について、入居者に自然損耗を含めた一切の負担を義務付けた取り決めがないこと
  - (4) 退去する際にハウスクリーニングを義務付けた取り決めがないこと（ただし、特約条項等に記載し、事前に入居者の同意を得ている場合はこの限りではありません。）
  - (5) 解約申入れ期限を解約日の1か月よりも前とした取り決めがないこと
  - (6) 退去時の鍵交換代を現入居者に負担させる取り決めがないこと
  - (7) 入退去月の家賃を日割り相当額を超えて支払う取り決めがないこと
  - (8) 保証金（退去時に返還されるものを除きます。）を支払うという取り決めがないこと
  - (9) 入居者の勤務先等と単独法人契約を締結しないこと（ただし、賃借人が法人であっても、入居者が個人であり、住宅として使用していることが確認できる場合はこの限りではありません。なお、中高層ビル融資、レントハウスローンは単独法人契約の締結が可能です。）
  - (10) 契約期間の途中で解約した場合に違約金を支払う取り決めがないこと（ただし、1年未満の解約につき家賃1か月分までの違約金はこの限りではありません。）

# 8月新設住宅着工

国土交通省がまとめた8月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比10.6%減の1万7,532戸と5カ月連続の減少、貸家が同8.1%減の2万6,585戸と5カ月連続の減少、分譲住宅でも同8.2%減の1万5,819戸と5カ月連続の減少となつたため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同9.8%減の6万275戸と5カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同8.7%減の460万1千m<sup>2</sup>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0.1%減の71万1千戸となり、3カ月ぶりの減少となりました。

持ち家では、公的資金分が同4.7%増の1,620戸と5カ月ぶりの増加となつたものの、民間資金分が同11.9%減の1万5,912戸と5カ月連続の減少となつたため、全体でも減少となりました。

貸家では、公的資金分が同10.2%増の1,789戸と3カ月連続の増加となつたものの、民間資金分が同9.2%減の2万4,796戸と5カ月連続の減少となつたため、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18.0%減の6,148戸と5カ月連続の減少、戸建て住宅でも同1.1%減の9,476戸と5カ月連続の減少となつたため、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19.1%増の137戸と2カ月ぶりの増加となつたものの、持ち家が同5.3%減の433戸と4カ月連続の減少、貸家でも同40.6%減の142戸と2カ月連続の減少となつたため、岐阜県全体では、同12.1%減の713戸と5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12.3%減の3,642戸、貸家が同12.6%減の1万440戸、分譲住宅でも同3.7%減の7,257戸と全利用関係別で減少となつたため、首都圏全体では同9.5%減の2万1,510戸となりました。

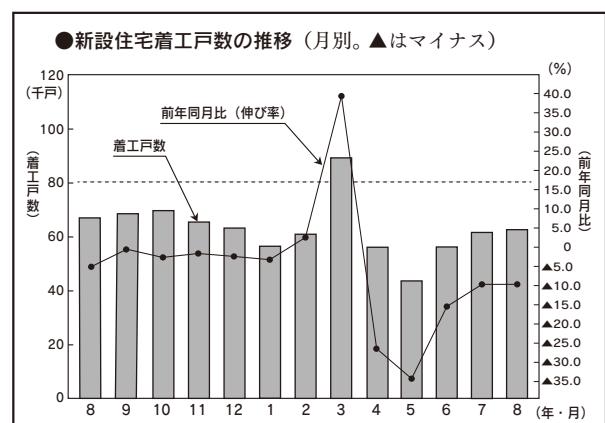
中部圏では、貸家が同12.1%増の2,604戸

と増加となつたものの、持ち家が同5.6%減の2,856戸、分譲住宅でも同9.7%減の1,917戸と減少となつたため、中部圏全体では同8.0%減の7,395戸となりました。

近畿圏では、貸家が同10.8%増の5,445戸と増加となつたものの、持ち家が同8.7%減の2,328戸、分譲住宅でも同10.8%減の2,914戸と減少となつたため、近畿圏全体では同0.6%減の1万701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14.4%減の2,106戸、貸家が同2.2%減の4,805戸、分譲住宅でも同17.9%減の400戸と減少となつたため、全体では、同13.3%減の7,328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9.1%減の2,507戸、貸家が同1.7%減の4,745戸、分譲住宅でも同17.4%減の536戸と減少となつたため、全体では、同6.3%減の7,792戸と5カ月連続の減少となりました。



## [information] インフォメーション

### 令和8年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望について

本会は全宅連と連携して、令和8年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望をとりまとめ、県選出の与党国會議員に要望活動を行いました。

#### 令和8年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望事項(概要)

##### <税制関係>

###### 1. 各種税制特例措置の延長

- (1) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長
- (2) 住宅ローン減税制度の延長
- (3) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長
- (4) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き
- (5) 不動産取得税に係る特例措置の延長
- (6) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長
- (7) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

###### 2. 土地建物等の譲渡所得に係る概算取得費(5%)の見直し

###### 3. 各種特例措置等の要件の緩和

- (1) 床面積要件の見直し
- (2) 二地域居住住宅への適用

###### 4. 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

###### 5. 所有者不明土地等の発生抑制のための税制措置

###### 6. 総合的な流通課税の見直し

##### <政策関係>

###### 1. 銀行の不動産仲介業参入及び保有不動産の賃貸自由化の阻止

###### 2. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

###### 3. 宅地建物取引業者・宅地建物取引士の業務範囲の拡大

- (1) 空き家所有者に係る情報活用のための環境整備
- (2) 特定事務受任者や各種管理人等への宅地建物取引士の登用

###### 4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度改善

- (1) 相続時国庫帰属制度の制度改善
- (2) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備
- (3) 私道の掘削・承諾の簡素化

###### 5. 農地法の改善

###### 6. 定期借家制度の改善

###### 7. 不動産登記制度の改善

###### 8. 不動産関連情報基盤の充実及び不動産取引に係る書面の電子化についての環境整備

###### 9. 不動産流通コストを踏まえた業環境の改善

#### ※土地住宅税制・政策に関する重点要望事項

##### 1. 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の延長

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(100万円控除)について、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の適用期限(令和7年12月31日)を延長すること。

## 2. 住宅ローン減税制度の延長

- ① 住宅ローン減税制度の適用期限(令和7年12月31日)を延長すること。
- ② 子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置を延長すること。
- ③ 床面積要件の緩和特例(40m<sup>2</sup>)を延長すること。
- ④ 既存住宅の需要拡大を踏まえ、既存住宅への支援を強化すること。
- ⑤ その他、現下の住宅市場動向(住宅金利の上昇等)を踏まえ必要な見直しを行うこと。

## 3. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間(マンションについては5年間)2分の1に減額する特例措置の適用期限(令和8年3月31日)を延長すること。

## 4. その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ・土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き (令和8年3月31日)
- ・不動産取得税に係る特例措置 (令和8年3月31日)
- ・居住用財産の譲渡に係る各種特例措置 (令和7年12月31日)
- ・優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例 (令和7年12月31日)
- ・特定の事業用資産の買換えの特例 (令和8年3月31日)
- ・法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度適用停止措置 (令和8年3月31日)

## 5. 銀行の不動産仲介業参入および保有不動産の賃貸自由化の阻止

知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、市場独占が生ずるとともに過剰融資や不動産仲介における抱き合わせ営業による利益相反やモラル・ハザードが起き、消費者や不動産市場関係者に不利益をもたらすことから、断固阻止すること。また、保有不動産の賃貸業務については、金融庁の監督指針の厳格な運用を図ること。

## 全宅連策定「重要事項説明書書式」の一部改訂について

全宅連では、重要事項説明書書式について、今般全体的に見直しを行い、雛形及び説明資料の一部を改訂しました。今回の改訂は、宅建業法等の法改正に伴うものではなく、実務上の利便性向上を目的としたものです。

### ■改訂書式

#### 重要事項説明書

- ・<一般売主>土地の売買・交換用、土地建物の売買・交換用、区分所有建物の売買・交換用
- ・<宅建業者売主>土地の売買・交換用、土地建物の売買・交換用、区分所有建物の売買・交換用
- ・<貸借用>建物貸借用(住宅用)、建物貸借用(事業用)、土地貸借用

#### その他書式

- ・借地(使用貸借)に係る説明書
- ・重要事項説明書説明資料
- ・その他の参考法令

詳細は、全宅連ホームページ会員専用サイト「ハトサポ」内、会員様へのお知らせ一覧「重要事項説明書書式の一部改訂について」(<https://member.zentaku.or.jp/news/detail?id=10175>)をご覧ください。

## 第30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

買主Xと売主Y1は、不動産業者Y2の仲介の下で、或る土地とその地上に存する木造2階建建物につき、代金3000万円とする売買契約を取り交わした。

特約として、①土地は建物を支えることに適しており、確認はしてあるが、植栽や農園には向かない、②土中には自然石が含まれているので、土の入れ替え等が必要な場合は買主Xの負担とする条項が入っていた。

Xは、当初土地建物をそのまま使うつもりでいたが、引渡し後土地の状況を調査したところ、駐車スペース裏側の表土が露出した場所からコンクリート片が入り混じった廃棄物が、また、庭の地中からは多量のコンクリート等がそれぞれ見つかった。

そこで、Xは、Y1およびY2に対し、隠れた瑕疵があることを理由に担保責任または不法行為責任に基づき損害賠償請求の訴えを起こした。

なお、土地の来歴は、もと山林であり、周辺の土地と共に宅地に造成されていた。

廃棄物の存在はY1も知らなかった。

#### 判断のポイント

1. 従前の「瑕疵担保責任」の有無を考えた場合、本件は、土地について、建物敷地の利用に支障（瑕疵）があるといえるケースか。
2. これに代わった「契約不適合責任」の有無なら、どうなるか。  
結論に違いが出るか。
3. 「不法行為責任」に関しては、調査義務違反と説明義務違反が問題にされるが、Y2については、これらの義務違反を問われたりしないか。



賃借人が賃貸人等からの再三の注意にもかかわらず、賃貸物件に居住する他の賃借人らが退去するまでの迷惑行為を行ったことについて、賃貸人の賃貸借契約の解除及び賃室の明渡し請求が認められた事例

(東京地裁 令和3年6月30日判決)

### 【事案の概要】

令和元年5月27日、賃貸人X（原告）は賃借人Y（被告）に、本件建物（1階2部屋、2階2部屋、全4部屋）のうち、1階の本件居室について、以下のとおり本件賃貸借契約を締結し賃貸した。

＜本件賃貸借契約の概要＞

○賃料 1ヶ月5万3700円

○共益費 1ヶ月5300円

○契約約款

- ・11条（使用上の注意義務）：Yは、本件居室内において、別に定める「管理規則」に抵触して本件居室に害を及ぼし、又は近隣の迷惑となるような行為をしてはならない。これに違反して近隣と紛争が生じた場合は、Yの責任においてこれを解決するものとし、関係者の改善通告に従わない場合は、Xは本件賃貸借契約を解除することができる。
- ・12条（風紀秩序の維持）：Y又は同居人が次のいずれかの行為に該当する場合は、XはYに対して通知・催告を要せず本件賃貸借契約を解除することができる。
  - （4号）粗野又は乱暴な言動により、他の入居者に迷惑・不快の感を抱かせるおそれがある場合
- ・15条（契約の解除）：本件賃貸借契約において、X・Y間の信頼関係が著しく損なわれたと認めた場合（8号）は、XはYに対して通知・催告を要せず直ちに本件賃貸借契約を無条件にて解除することができる。

○管理規則

- ・1条4項（一般的注意事項）：外廊下、階段等を強打するなどして騒音を発生させないよう、及び夜間における廊下での話し声などに注意し、他の居住者に迷惑をかけないこと。
- ・2条12項（一般的禁止事項）：公序良俗に違反する行為、振動、騒音、臭気、電波等により近隣に迷惑を及ぼす行為、その他、他の入居者に迷惑をかけ、また不快の念を抱かせる行為をすること。
- ・13条2項（その他）：入居者間のトラブル、近隣とのトラブルは極力発生しないよう注意し、発生した場合は当事者間で解決する。

しかし、Yは、令和元年7月以降、理由もなく、夜中や明け方に他の部屋を訪問し、インターホンを鳴らす、玄関ドアをたたく、玄関ドアを勝手に開けるなどの行為を繰り返し、他の居室の住人とのトラブルを起こした。

Xは、Yに、度々行動を改めるよう注意したが、おさまらず、他の2部屋の住人はYの迷惑行為を理由に退去したことから、令和元年12月20日、XはYに対し、本件賃貸借契約の約款11条、12条及び15条の規定に基づき、本件賃貸借契約を直ちに解約するとの通知を行い、その後、Yに本件居室の明渡しを求める本件訴訟を提起した。

## 【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を認容した。  
認定事実によれば、Yが令和元年5月24日に入居した後である同年7月12日から、本件解除の意思表示が到達した同年12月20日までの間に、

①何ら合理的理由がないにもかかわらず、夜中や明け方に他の部屋を訪問し、インターホンを鳴らす、玄関ドアをたたく、玄関ドアを勝手に開けるなどの行為を繰り返したこと、②Y又は他室の住人が110番通報を何度も行い、警察官が駆け付けたこと、③他2部屋の住人がYの迷惑行為を理由に退去又は賃貸借契約の解約を通知したこと、④Xが、それまでの経緯を踏まえ、Yに、度々行動を改めるよう注意したが、Yに聞き入れる様子がみられなかつたことが認められる。

これによれば、Yの各行為は、管理規則1条4項、2条12項、13条2項に抵触して近隣の迷惑となるような行為であり、Yの責任において近隣との紛争を解決せず、Xを含む関係者の改善通告に従わなかつたといえるから、本件賃貸借契約11条の解除事由があるものと認められるが、同条には、Xが無催告で解除できる定めはないから、同上の規定に基づく本件解除が直ちに有効であるとはいえない。

他方、Yの迷惑行為は、「粗野又は乱暴な言動により、他の入居者に迷惑・不快の感を抱かせるおそれが明らかな場合」といえるから、本件賃貸借契約の約款12条4号の解除事由があるものと認められる。

また、YがXによる度々の注意に従わなかつた上、被告の上記各行為によって、他の2部屋が一旦空室又は空室となる見込みとなり、サブリース業を営みオーナーと満室保証契約を結んでいるXが損害を被ったことなどの事実関係によれば、Yの上記各行為は、本件賃貸借契約におけるXとYとの間の信頼関係が著しく損なわれる行為に当たるというべきである（なお、本件解除の意思表示後においても、Yによる迷惑行為が継続し、令和2年3月29日には、本件建物のY以外の全住人が退去したから、XとYとの間の信頼関係が著しく損なわれたままであることが認められる。）から、本件賃貸借契約の15条8号の解除事由があるものと認められる。

### 【まとめ】

本件は過度の迷惑行為による賃貸借契約の解除及び建物明け渡しを求めた事例であり、賃貸借契約書に明示していた禁止事項及び違反時の契約解除条項により、請求が認められている。迷惑行為については、賃貸に限らず、売買においても隣人の迷惑行為を説明しなかつたとして、売主個人および仲介業者に説明義務違反を理由とする損害賠償を命じた事例（平16.12.2 大阪高裁）や、マンションの階下住人による迷惑行為に対する損害賠償請求が認められた事例（平29.12.1）もあるので参照されたい。

（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下さい。

**協****会****の****動****き**

10月6日

・第2回人材育成委員会

10月9・10日

・全宅連中部地区連絡会役員合同会議  
四日市市：山本会長、林副会長、瀬上・  
高木・土屋常務理事、磯西事務局長出席

10月14日

・宅建試験監督員説明会

10月14日

・全宅連第4回広報啓発委員会

長崎市：山本会長出席

10月15日

・宅建ぎふVOL.586発行

10月16日

・宅建試験アルバイト説明会

10月19日

・令和7年度宅地建物取引士資格試験

岐阜大学、岐阜協立大学、岐阜商工会議所

**支****部****だ****よ****り****岐阜中支部**

10月7日

巡回相談(岐阜市役所)

10月9日

中間監査会

10月28日

巡回相談(岐阜市役所)

**中間監査会**

10月20日

入会審査会

10月21日

巡回相談(岐阜市役所)

10月30日

支部研修会

**中間監査会**

10月24日

巡回相談(輪之内町役場)

10月25日

巡回相談(ハートピア安八)

**岐阜南支部**

10月1日

巡回相談(各務原市役所)

10月10日

入会審査会

中間監査会

10月14日

巡回相談(岐阜市役所)

10月15日

巡回相談(羽島市役所)

**西濃支部**

10月1日

巡回相談(養老町中央公民館)

10月16日

養老町空き家相談会(笠郷公民館)

10月18日

巡回相談(池田町中央公民館)

10月21日

巡回相談(神戸町中央公民館)

**中濃支部**

10月14日

巡回相談(関市総合福祉会館)

10月22日

中間監査会

**東濃支部**

10月24日

中間監査会

**飛騨支部**

10月12日

支部研修会

**岐阜北支部**

10月8日

10月21日

**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	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

## 【岐阜南支部】

大(1)10568 5.11.24	アルファス(株) 岐阜南	近藤剛 (上山俊)		058-201-1027 058-201-1028	岐阜市茜部菱野1-53	500-8268
----------------------	-----------------	--------------	--	------------------------------	-------------	----------

## 【西濃支部】

(1) 5389 7. 8. 20	長良電業(株)	小林知成		0584-91-2115 0584-91-2118	大垣市島町146-3	503-0996
大(1)10960 7. 6. 9	(株)ヤマダデシキ ヤマダ不動産 Tecc LIFE SELECT イオンタウン大垣店	佐野財丈 (木俣智晴)		0584-71-6400 0584-71-6401	大垣市三塚町丹瀬463-1 イオンタウン大垣WEST 1F・2F	503-0808

## 【中濃支部】

(1) 5392 7. 9. 1	㈱タチバナシステムプロデュース	立花浩太郎		0574-63-0547 0574-63-0547	可児市土田2579-1	509-0206
(1) 5393 7. 9. 5	わかくさふどうさん(株)	星屋苗子		0575-23-5330 0575-23-5330	関市清水町18	501-3977

## 退会者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 在 地	備 考	頁
岐 阜 中	(有)長良橋住宅	加藤誠一郎	岐阜市上材木町375-7	廃業	11
岐 阜 南	コ一ワ不動産	小縣弘政	羽島郡岐南町三宅5-46	廃業	25

## 変更事項(10月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐 阜 中	Apaman Asset Management(株) 岐阜店	政令使用人	大橋友則	古田莉沙	—
岐 阿 南	㈱ a n s w e r	T E L	058-268-6230	058-272-5173	16
岐 阿 南	タマホ一ム(株) 各務原店	政令使用人	尾関宏紀	井澤明彦	23
岐 阿 南	㈱オーキッド 岐阜駅南店	政令使用人		松原卓也	—
中 濃	㈱讃建サンワ開発 本社	支 部	飛騨	中濃	—
		商 号	㈱サンワ開発	㈱讃建サンワ開発	
		支 店 名	金山営業所	本社	
		所 在 地	〒509-1622 下呂市金山町金山3256-1	〒505-0031 美濃加茂市新池町2-4-10	
		T E L	0576-32-3918	0574-28-1885	
		F A X	0576-32-3919	0574-28-1827	
中 濃	小桜ハウジング(株)	所 在 地	〒501-3242 関市東福野町3-1	〒501-3936 関市倉知1593-5	48
東 濃	㈱ユーワン	所 在 地	〒508-0203 中津川市福岡978-15	〒508-0203 中津川市福岡944-18	65
		T E L	0573-72-3858	0573-72-3848	
飛 駒	㈱讃建サンワ開発	支 部	中濃	飛騨	—
		商 号	㈱サンワ開発	㈱讃建サンワ開発	
		所 在 地	〒505-0031 美濃加茂市新池町2-4-10	〒509-1622 下呂市金山町金山3255-1	
		政令使用人		片田健司	
		T E L	0574-28-2175	0576-32-3182	
		F A X	0574-28-1827	0576-32-2813	

\* 頁の欄は、「令和6・7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。

不動産の賃借人の方向け



ご注意ください！

**非居住者（外国に住所のある人等）や外国法人から、土地や建物等の不動産を借りた場合、原則として、その借主が源泉徴収をする必要があります！！**

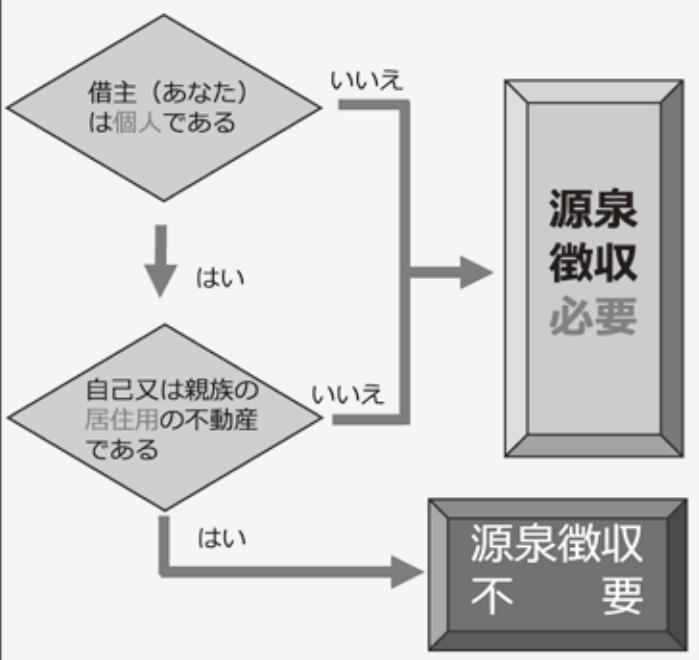
非居住者や外国法人から、日本国内にある土地や建物等の不動産を借りた場合、借主は、原則として、賃借料の支払時に、貸主が負担すべき所得税等を徴収し、税務署に納付（源泉徴収）しなければなりません。

ただし、個人で自己又はその親族の居住の用に供するために不動産を借りた場合には、所得税等の徴収及び納付（源泉徴収）をする必要はありません。

※ 借りている不動産が譲渡等され、その所有者が非居住者や外国法人に変わった場合には、所有者の変更があった後に支払う賃借料については、上記のとおり、原則として、借主は貸主が負担すべき所得税等を源泉徴収する必要がありますのでご注意ください。

## ◎ 源泉徴収の要否判定

非居住者や外国法人から、日本国内にある不動産を借りた場合、源泉徴収の要否は、次のとおり判定してください。



## ◎ 用語の説明

### 【非居住者】

日本国内に住所を有しない個人で日本国内に引き続き1年以上居所を有しない人。

### 【外国法人】

日本国内に本店や主たる事務所を有しない法人。

## ◎ 源泉徴収する税額

源泉徴収する所得税等の額  
= 不動産の賃借料の額  
× 20.42%

## ◎ 税務署への納付期限

原則、不動産の賃借料を支払った翌月10日までに所轄の税務署へ納付する必要があります。

## ◎ その他

借主は、不動産の賃借料の支払時に、貸主が負担すべき所得税等を差し引くことなく、税務署にその所得税等を納付した場合には、原則として、それ以後に支払う賃借料から既に納付した所得税等の額を控除することや、既に納付した所得税等の額の支払を貸主に請求することができます。

- ☞ このリーフレットは、令和7年9月1日現在の法令に基づき作成しています。
- ☞ 詳しくは、国税庁ホームページの「タックスアンサー（よくある質問）」等をご確認ください。

不動産を購入される方向け

 国税庁

ご注意ください！

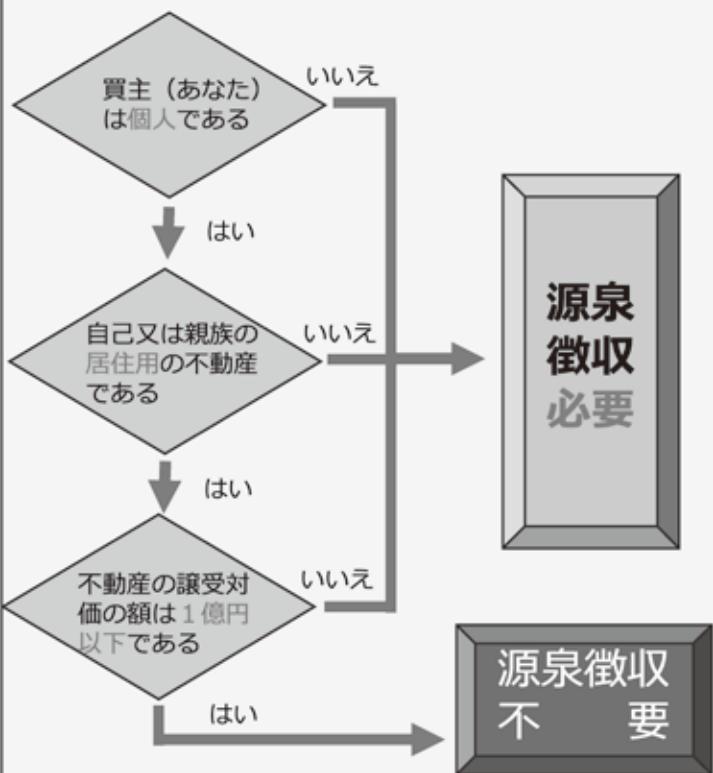
## 非居住者（外国に住所のある人等）や外国法人から、土地や建物等の不動産を購入した場合、原則として、その買主が源泉徴収をする必要があります！！

非居住者や外国法人から、日本国内にある土地や建物等の不動産を購入した場合、買主は、原則として、その不動産の譲受対価の支払時に、売主が負担すべき所得税等を徴収し、税務署に納付（源泉徴収）しなければなりません。

ただし、購入した不動産の譲受対価の額が1億円以下で、かつ、その不動産が自己又はその親族の居住の用に供するために譲り受けたものである場合には、所得税等の徴収及び納付（源泉徴収）をする必要はありません。

### ◎ 源泉徴収の要否判定

非居住者や外国法人から、日本国内にある不動産を購入した場合、源泉徴収の要否は、次のとおり判定してください。



### ◎ 用語の説明

#### 【非居住者】

日本国内に住所を有しない個人で日本国内に引き続き1年以上居所を有しない人。

#### 【外国法人】

日本国内に本店や主たる事務所を有しない法人。

### ◎ 源泉徴収する税額

$$\begin{aligned} \text{源泉徴収する所得税等の額} \\ = \text{不動産の譲受対価の額} \\ \times 10.21\% \end{aligned}$$

### ◎ 税務署への納付期限

原則、不動産の譲受対価を支払った翌月10日までに所轄の税務署へ納付する必要があります。

### ◎ その他

- ☞ 不動産の「購入」のほか、交換、競売又は代物弁済等により不動産を取得した場合も、源泉徴収が必要となることがあります。
- ☞ 買主は、不動産の譲受対価の支払時に、売主が負担すべき所得税等を差し引くことなく、税務署にその所得税等を納付した場合には、原則として、既に納付した所得税等の額の支払を売主に請求等することができます。
- ☞ このリーフレットは、令和7年9月1日現在の法令に基づき作成しています。
- ☞ 詳しくは、国税庁ホームページの「タックスアンサー（よくある質問）」等をご確認ください。

[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®

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!

頑張るあなたを  
応援します!



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。

受講料 8,800円(税込)



テキスト  
+Webで  
いつでも  
学習

イメージキャラクター 佐藤まり江 さん



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会

不動産キャリアパーソン で  検索





「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7年10月31日現在  
所属会員 1,131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