

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.588
令和7年12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」合格発表……	2
借地借家法の更新拒絶等要件に関する調査研究の調査 報告書の公表について【国土交通省】……………	3
宅地建物取引業法施行令の一部改正について……………	4
9月新設住宅着工……………	4
「登録実務講習」実施機関のお知らせ……………	5
「県有地処分情報」のお知らせ……………	6
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7年度「宅地建物取引士資格試験」合格発表

(一財)不動産適正取引推進機構は、令和7年度「宅地建物取引士資格試験」の合格者を11月26日(水)に発表しました。

受験者数は、全国で24万5,462名(うち、登録講習修了者は、5万920名)で受験率は80.2%(うち、登録講習修了者は、89.5%)でした。

合否判定基準は、50問中33問以上正解した者(登録講習修了者は45問中28問以上正解した者)とされ、合格率は18.7%(うち、登録講習修了者は、24.2%)、合格者数は4万5,821名(うち、登録講習修了者は、1万2,316名)でした。

合格者の概要は、男性が2万8,331名(合格率18.1%)、女性が1万7,490名(合格率19.6%)で、岐阜県の合格者数は、408名(合格率17.8%)でした。

<正解番号>

問1③ 問2③ 問3③ 問4④ 問5④

問6① 問7① 問8② 問9① 問10③

問11③ 問12③ 問13③ 問14① 問15④

問16④ 問17② 問18② 問19② 問20④

問21④ 問22④ 問23① 問24② 問25①

問26④ 問27① 問28② 問29② 問30③

問31④ 問32② 問33③ 問34③ 問35①

問36④ 問37④ 問38③ 問39④ 問40③

問41① 問42② 問43④ 問44② 問45④

問46② 問47③ 問48② 問49① 問50①

令和7年度宅地建物取引士資格試験実施結果

都道府県	受験者数	合格者数	合 格 率	都道府県	受験者数	合格者数	合 格 率
北海道	6,968	1,268	18.2%	滋賀県	2,122	400	18.9%
青森県	952	197	20.7%	京都府	5,296	995	18.8%
岩手県	1,053	167	15.9%	大阪府	23,073	4,275	18.5%
宮城県	4,027	686	17.0%	兵庫県	10,234	1,965	19.2%
秋田県	731	133	18.2%	奈良県	2,108	365	17.3%
山形県	863	160	18.5%	和歌山県	987	151	15.3%
福島県	1,962	315	16.1%	鳥取県	524	107	20.4%
茨城県	3,359	604	18.0%	島根県	711	111	15.6%
栃木県	2,263	399	17.6%	岡山県	2,619	470	17.9%
群馬県	2,445	418	17.1%	広島県	4,492	761	16.9%
新潟県	2,176	354	16.3%	山口県	1,454	267	18.4%
山梨県	921	138	15.0%	徳島県	763	125	16.4%
長野県	2,449	440	18.0%	香川県	1,339	235	17.6%
埼玉県	16,477	3,126	19.0%	愛媛県	1,510	273	18.1%
千葉県	13,978	2,620	18.7%	高知県	650	126	19.4%
東京都	52,461	10,529	20.1%	福岡県	11,736	2,037	17.4%
神奈川県	22,688	4,390	19.3%	佐賀県	1,009	163	16.2%
富山県	1,074	216	20.1%	長崎県	1,491	258	17.3%
石川県	1,582	330	20.9%	熊本県	2,772	417	15.0%
福井県	744	136	18.3%	大分県	1,503	239	15.9%
岐阜県	2,286	408	17.8%	宮崎県	1,154	183	15.9%
静岡県	5,115	953	18.6%	鹿児島県	1,933	289	15.0%
愛知県	13,477	2,680	19.9%	沖縄県	4,035	613	15.2%
三重県	1,896	329	17.4%	合 計	245,462	45,821	18.7%

借地借家法の更新拒絶等要件に関する調査研究の調査報告書の公表について【国土交通省】

国土交通省を通じ、全宅連に対して、法務省より借地借家法の更新拒絶等要件に関する調査研究について周知の依頼がありましたのでお知らせします。

「借地借家法の更新拒絶等要件に関する調査研究は、建物賃貸借契約の更新拒絶の通知及び解約申入れの要件とされている「正当の事由」（借地借家法第28条）について、令和元年から令和6年までの間の裁判例を収集し、特に老朽化等を理由とする建替えの必要性が争点となった事案を中心に、裁判例において考慮されている要素を分析したものです。

報告書では、建物の耐震性能が「正当の事由」の有無を判断するための重要な考慮要素の一つとなっていることも含めて、近時の裁判例の傾向が指摘されております。

○ 報告書掲載ページ（法務省ホームページ）

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00380.html

【報告書の概要】

借地借家法の更新拒絶等要件に関する調査研究報告書について 令和7年10月 法務省民事局

調査の内容

- ・ 研究者の監修の下、令和年間（令和元年～令和6年）の借家関係の裁判例137件を調査、「正当事由」について分析
- ・ 「建替えの必要性」に着目

借地借家法第28条の正当事由について

- ・ 更新拒絶、解約申入れには「正当事由」が必要
- ・ 賃貸人・賃借人双方の使用の必要性を中心に、従前の経過、利用状況、現況、立退料の支払い等も考慮

考慮要素の分析結果

賃貸人側の事情

➤ 建替えの必要性

- 老朽化を争点とする事件で正当事由を認める裁判例の増加
 - ・ 約55%（平成16年）→約71%
 - 建物の耐震性能は正当事由の重要な考慮要素
 - ・ 背景として、耐震性に対する社会的関心の高まり
 - ・ 建物の倒壊により周囲に危険が及ぶおそれを考慮
 - ・ 建替えと耐震補強工事のいずれが経済的に合理的かを考慮
- ※ただし、建替えの必要性だけで結論が決まるわけではない

➤ 有効活用の観点

- 現在有効に活用されていない場合は積極的要素となる傾向

➤ 明渡し後の具体的計画の有無

- 計画の具体性、使途、他の賃借人の退去の状況
- ※ただし、他の賃借人がいない状況さえあればよいわけではない

賃借人側の事情

➤ 建物の使用期間

- 居住期間が長いことが消極的要素となり得る

➤ 物件の代替可能性（賃借人が使用する必要性）

- 賃借人が高齢であり、通院、引っ越し等に支障があること等が考慮され得る

⇒ただし、いずれも立退料の支払による補完が可能なケースも

補完的要素

➤ 立退料

- 双方の事情を考慮した上で、金額により調整

➡ 個別具体的な事案に即した総合考慮により結論の妥当性を確保

宅地建物取引業法施行令の一部改正について

令和7年5月30日に、下記1. のとおり森林経営管理法及び森林法の一部を改正する法律（以下「法」という。）が公布され、令和8年4月1日に施行されます。これに伴い、森林経営管理法及び森林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について下記2. のように改正を行い、法の施行と同日の令和8年4月1日に施行されますのでお知らせします。

なお、本改正に伴う全宅連策定「重要事項説明書式」の変更は予定されていません。

1. 改正森林法の内容（宅地建物取引業法施行令関係）

法による改正後の森林法第10条の11の9の規定により、森林所有者等及び施設所有者等は、市町村の長の認可を受けて、森林施業の実施のために必要な施設の設置又は維持運営に関する事項（施業施設協定の目的となる森林の区域及びその面積並びに施業施設の位置、施業施設の設置又は維持運営に関する事項、施業施設協定の有効期間、施業施設協定に違反した場合の措置）を定めることができることとする協定（施業施設協定）を締結できるとされた。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

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宅地建物取引業法施行令第3条各項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。

法による改正後の森林法第10条の11の9第3項の規定により読み替えて準用する同法第10条の11の6において、施業施設協定は、その協定の公示等のあった後において、当該協定に係る施設等の所有者等となった者に対しても効力があるとする規定が設けられたところ、協定期間内は建物等の利用等が制限されることを踏まえ、当該条項を宅地建物取引業法施行令第3条第1項に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

9月新設住宅着工

国土交通省がまとめた9月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比5.6%減の1万8,273戸と6カ月連続の減少、貸家が同8.2%減の2万8,494戸と6カ月連続の減少、分譲住宅でも同8.3%減の1万6,428戸と6カ月連続の減少となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同7.3%減の6万3,570戸と6カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同6.5%減の488万4千㎡と6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2.4%増の72万8千戸となり、先月の減少から再び増加となりました。

持ち家では、公的資金分が同4.4%増の1,626戸と2カ月連続の増加となったものの、民間資金分が同6.5%減の1万6,647戸と6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、公的資金分が同26.8%増の2,765戸と4カ月連続の増加となったものの、民間資金分が同10.8%減の2万5,729戸と6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20.0%減の6,121戸と6カ月連続の減少、戸建て住宅でも同0.4%減の1万70戸と6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8.8%増の99戸と2カ月連続の増加となったものの、持ち家が同11.8%減の343戸と5カ月連続の減少、貸家でも同14.6%減の135戸と3カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同9.7%減の578戸と6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0.9%減の4,008戸、貸家が同8.1%減の1万1,764戸、分譲住宅でも同11.9%減の7,164戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同8.1%減の2万3,009戸となりました。

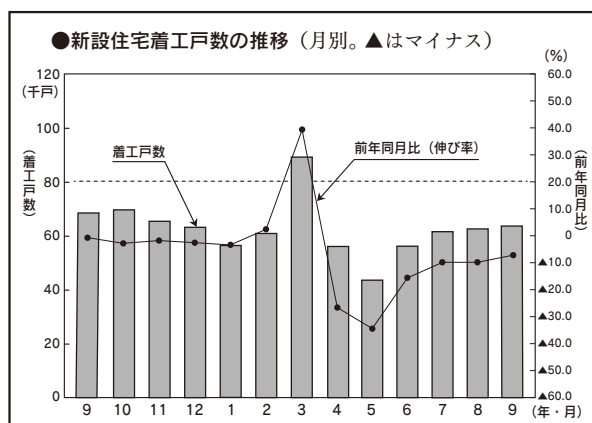
中部圏では、分譲住宅が同1.4%増の1,827戸と増加となったものの、持ち家が同5.9%減の2,665戸、貸家でも同2.7%減の2,423戸と減少となったため、中部圏全体では同3.0%減の6,924戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同4.5%減の2,593戸、貸家が同5.3%減の5,464戸、分譲住宅で

も同25.5%減の2,800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11.3%減の1万873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58.9%増の534戸と増加となったものの、持ち家が同7.1%減の2,007戸、貸家でも同0.4%減の5,112戸と減少となったため、全体では、同0.4%減の7,671戸と6カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同1.8%減の2,709戸、分譲住宅でも同7.1%減の605戸と減少となったものの、貸家が同5.2%増の5,706戸と増加となったため、全体では、同2.1%増の9,033戸と6カ月ぶりの増加となりました。



〔information〕 インフォメーション

「登録実務講習」実施機関のお知らせ

◎「登録実務講習（2年以上の実務経験を満たすための講習）」とは

宅地建物取引士資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要となります。

実務経験が2年に満たない方は、宅地建物取引業法施行規則第13条の16第1号に基づき、国土交通大臣の登録を受けた講習実施機関が行う「登録実務講習」を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有する者」と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物取引士資格の登録要件を満たすことができます。

実務経験のある方の実務経験期間算定等については、試験受験地である都道府県庁の担当窓口にご確認ください。

☆「実施機関」等

国土交通省の登録を受けた「登録実務講習」の実施機関は、国土交通省ホームページ内「登録実務

講習実施機関一覧」(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000068.html)
において随時お知らせされます。令和7年6月25日現在、全国で20機関ありますが、講習の受講
申込期間、実施日時、受講料等はそれぞれの講習実施機関によって異なりますので、詳細は各講習実
施機関にお問い合わせください。

「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。

○ 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	海津市海津町高須町字下町788-2	宅 地	471.21	6,300,000	更地
2	美濃市字小倉山1589-1	宅 地	460.63	3,700,000	更地
3	高山市曙町4-2	宅 地	224.97	2,000,000	更地
4	高山市曙町4-17-1	宅 地	229.69	2,400,000	更地

※ 媒介依頼期限 令和8年6月30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31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Yは、平成28年2月、土地建物を代金1000万円で、売買契約を交わした。

本件建物は、昭和43年当時建てられており、周辺一帯は古くから住む人、従って高齢者が多くを占めている。

本件建物は、かつて、甲が所有・居住していたが、平成17年6月、建物内で首つり自殺をした。

その後、本件不動産は、甲の相続人から乙に売り渡され、続いて乙から丙に渡ったが、丙が倒産して、平成26年8月、競売手続が開始となり、Yが競落していた。

Xと、Xから仲介を頼まれた不動産業者Zは、近隣住人の話を聞き本件建物内で首つり自殺があったことを知ったが、10年以上も経過していたことから、Yには告げなかった。

Xは、本件不動産を取得後、程なくして、住人から首つり自殺の話を聞かされ、こんな具合では住めない、分かっていたなら契約をしなかったとして、本件売買契約を解除した。

そして、Xは、YとZに対し、債務不履行を理由に売買代金返還および損害賠償請求の訴えを起こした。

判断のポイント

1. 本事案での自殺は、10年以上も前のことであり、代替わりもしているから、ロンダリングされているといえるか。
2. 自殺についても、その評価は、手段方法があり、地域の特性、風評の有無、建物の使用目的などによっても扱いが違ってくる。
本事案では、何を重視すべきであったか。
3. YとZには、告知義務違反があったことになるか。



マンションの管理組合管理者が、不特定多数の者に宿泊施設として居室を使用させている区分所有者に対し、区分所有法6条1項の共同の利益に反する行為にあたるとして、民泊行為の停止及び弁護士費用の支払を求めた事案において、他の区分所有者の共同の利益に反する行為と認められるとして民泊営業の停止及び弁護士費用の一部の支払いを命じた事例。

(東京高裁 令和元年8月21日判決)

【事案の概要】

X(原告)は、本件管理組合の理事長であり、管理規約で、区分所有法に定める管理者となることが定められている。

Y(被告)は、不動産の売買・賃貸管理及びその仲介等を目的とする株式会社であり、本件マンションの一室(本件建物)を平成27年7月24日から所有している。

Xは、Yに対して、平成27年12月及び平成28年1月に書面を送付し、大きなスーツケースを携行した旅行者とみられる訪問者が本件建物に出入りしていることについて、旅館業法及び管理規約に違反する使用をしていることが疑われるとして、使用実態について回答を求め、これに対してYは、X指摘の訪問者(本件訪問者)は、Yの友人である旨を回答した。

なお、本件管理組合の管理規約22条には「住宅部分の組合員は、その専用部分を住居、事務所目的以外の店舗又は飲食店等(レストラン、スナックバー、バー、喫茶店、クラブその他これに類する深夜営業を行なうものを含む)に使用することはできない。」との定めがあり、平成28年3月18日開催の管理組合臨時総会で、「いわゆる民泊又はこれに類する一切の行為に使用することはできない」という定めが追加され、同日から施行された。

しかし、その後も旅行者とみられる者の出入りは続き、Xは度々Yに対して、民泊行為の中止を申し入れたが、Yの利用状況に変化がなかったため、平成29年6月、管理組合総会において、Yに対し、本件建物を実質的な宿泊施設として使用することの禁止及び弁護士費用の支払を求める訴訟を提起することの決議を行い、本件訴訟を提起した。

一審裁判所は、X請求の宿泊営業の使用禁止及び弁護士費用30万円を認容した。

Yはこれを不服として、一審認定の本件建物に宿泊した人数や日数を認定する根拠証拠が不明であり信用性がないなどとして、Yの敗訴部分取り消しを求める控訴をした。

【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、原審同様、Xの主張を認め、Yの控訴を棄却した。

(1) Yが本件建物で民泊営業を行っているかについて

防犯カメラの映像から、本件訪問者らは、1階エントランスから本件マンション内に立ち入り、エレベータで本件建物の所在する7階に移動し、本件建物に入室していることが確認できる。その数は、平成28年4月から平成30年7月までの間に、少なくとも2497人であり、同期間中、本件訪問者らが本件建物を訪れていた日数の割合は、約90%であること、清掃員とみられる者が、本件訪問者らが本件建物を退室した後に、大きな手提げカバンを携えて本件建物に入室し、概ね2時間程度が経過した後に本件建物を退室していることも確認される。更に本件建物ドアの内側には、チェックアウト時の注意事項等の記載が貼られていること等から、Yが反復継続して不特定多数の者を本件建物に宿泊させて、対価を取得し、本件民泊営業を行っていることが認められる。

Yは、X提出の資料等に信用性が認められないと主張するが、X提出の資料等に不自然な点は見当たらず、信用性が認められる。

(2) Yの行為が区分所有者の共同の利益に反するかについて

Yが本件建物で行っている本件民泊営業は、旅館業法に定める許可を得るべき内容であるにもかかわらず、許可を得ておらず、刑罰をもって禁止されている違法な行為であり、保護される利益はない。また、本件民泊事業のため、本件マンションの他の住民が、エレベータや郵便受けの利用に支障を生じていることが認められるほか、本件訪問者らはいずれもYの立会いのないまま外側オートロックドア及び内側オートロックドアを開扉している事実が認められることから、本件マンションの防犯設備の一部が無効化されていると評価せざるを得ない。

したがって、Yが本件建物で本件民泊営業を行うことは、他の区分所有者の共同の利益に反する行為であると認められ、本件マンションの他の区分所有者の全員は、Yに対し、本件民泊営業をしないように求めることができるというべきである。

(3) Yの不法行為について

Yは、Xからの再三にわたる本件民泊営業の中止の申入れにより、本件民泊営業が旅館業法に違反する違法行為であり、区分所有法に定める「共同の利益」を害することを知りながら、Xからの本件民泊営業の中止の申入れを無視し続けて本件民泊営業を継続したことから、Y以外の区分所有者らは、Yによる本件民泊営業を差し止めるため、弁護士に依頼して本件訴訟を提起せざるを得なくなったものと認められる。

したがって、Yの上記行為は、区分所有者らに対する不法行為を構成するものであり、同不法行為は、本件訴訟の提起まで継続していたものと認められる。

そして、本件事案の難易、訴え提起に至る経緯、Yらの応訴の状況等、諸般の事情を考慮すると、弁護士費用のうち、30万円についてYの不法行為と相当因果関係に立つ損害と認めるのが相当である。

【まとめ】

本件同様、マンションにおける民泊営業に関して、管理組合が区分所有者に対し、民泊使用の差し止めと弁護士費用の損害賠償を求め認められた事案としては、東京地判 平30.8.9、大阪地判 平29.1.13などが見られる。

なお、本件裁判所も指摘をしているが、届出を行わず民泊営業をすること、民泊営業の届出はしたが、制限日数を超えて宿泊業を行うことは、旅館業の無許可営業に当たり、旅館業法第10条に、6か月以下の懲役若しくは100万円以下の罰金の刑罰が定められている。

(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

- 1 1月6日
 - ・第5回法定講習会
- 1 1月7日
 - ・第2回県下統一研修会（西濃地区）
- 1 1月10日
 - ・第2回県下統一研修会（飛騨地域）
- 1 1月11日
 - ・第2回県下統一研修会（東濃地域）
- 1 1月14日
 - ・全宅連第2回常務理事会
山本会長出席
- 1 1月17日
 - ・第2回総務・財務合同委員会
- 1 1月20日
 - ・第2回県下統一研修会（中濃地域）
- 1 1月21日
 - ・第2回県下統一研修会（岐阜地域）
- 1 1月27日
 - ・全宅管理第2回理事会
東常務理事出席
- 1 1月28日
 - ・全宅連・全宅保証第2回理事会
東京：山本会長出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 1 1月4日
 - 巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月5日
 - 支部研修会
- 1 1月11日
 - 第2回役員会
- 1 1月18日
 - IT研修会
- 1 1月25日
 - 巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月26日
 - 第1回役員・地区委員合同
会議

岐阜南支部

- 1 1月5日
 - 巡回相談(各務原市役所)
- 第4回正副支部長会議
- 1 1月6日
 - 入会審査会
- 1 1月11日
 - 巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月13日
 - 第3回人材育成委員会
- 1 1月18日
 - 第3回幹事会
- 1 1月19日
 - 巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

- 1 1月10日
 - 第4回幹事会
- 1 1月13日
 - 第3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)
- 1 1月18日
 - 巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月20日
 - 入会審査会
- 1 1月26日
 - IT研修会

西濃支部

- 1 1月6日
 - 巡回相談(大野町役場)
- 1 1月14日
 - 巡回相談(関ヶ原町役場)
- 1 1月20日
 - 巡回相談(海津市文化セン
ター)
- 1 1月28日
 - 巡回相談(垂井町役場)

中濃支部

- 1 1月4日

巡回相談(可児市役所)

- 1 1月7日
 - 中濃地域各市町村との意見
交換会
- 1 1月11日
 - 巡回相談(関市総合福祉会
館)
- 1 1月18日
 - 巡回相談(美濃加茂市生涯
学習センター)
- 1 1月20日
 - 第2回流通委員会
- 1 1月25日
 - 第4回幹事会

東濃支部

- 1 1月7日
 - 巡回相談(恵那市役所)
- 1 1月14日
 - 巡回相談(多治見・中津川市
役所)
- 1 1月28日
 - 第4回役員(幹事)会

飛騨支部

- 1 1月10日
 - 入会審査会
- 1 1月28日
 - 三役会

一 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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜南支部】

(1) 5397 7.10.10	(株) T M エ ス テ ー ト	高 橋 直 樹		058-387-5878 058-387-5878	岐阜市柳津町蓮池5-45-2	501-6103
(1) 5399 7.10.27	(株) S i n o n	大 西 志 乃		058-337-4921 058-337-4944	岐阜市加納新本町3-1-1 SPA Z I O 307号室	500-8463

【岐阜北支部】

(1) 5396 7.9.29	(株) 中 部 創 建	後 藤 翔		058-338-0295	本巣郡北方町高屋白木1-24	501-0454
--------------------	-------------	-------	--	--------------	----------------	----------

【飛騨支部】

(1) 5398 7.10.24	イ ー エ ス テ ー ト	岩 畑 俊 和		0577-33-0134 0577-32-6124	高山市下岡本町2618-6	506-0052
---------------------	---------------	---------	--	------------------------------	---------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	丸 栄 建 設 (有)	佐 藤 文 治	岐阜市池ノ上町4-80	解 散	30
西 濃	(株) ダ イ ワ 建 設	梅 村 幸 二	安八郡安八町大森424-1	廃 業	44

変更事項（11月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ア ス キ ー ホ ー ム (株)	代 表 者	阿部真明	山田 広昭	8
岐阜中	(株) 相 宮 工 務 店	代 表 者	相宮貞雄	相宮博	10
岐阜中	Apaman Leasing(株) 岐阜店	商 号	Apaman Asset Management(株) 岐阜店	Apaman Leasing(株) 岐阜店	—
中 濃	(株) 富 商	F A X	0575-82-5059	058-216-6467	56
中 濃	(株)ラムズコンサルタント	代 表 者	山下健一	鷺見嘉博	56
		政令使用人	鷺見嘉博		
中 濃	ミ ュ ー ズ 建 設 (株)	代 表 者	土屋邦彦	佐伯景	59
飛 騨	(株) ファイブセンス	所 在 地	〒506-0058 高山市山田町295-1	〒506-0058 高山市山田町296-1	73

※ 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。

本部事務局・支部事務所の年末年始業務のお知らせ

12月26日（金） 仕事納め（午前）
12月27日（土）～1月4日（日） 休日
1月 5日（月） 仕事始め（午前）

不動産業者の皆様へ

～犯罪撲滅のために～

空き家（空き部屋）等の対策をお願いします !!

空き家（空き部屋）が、特殊詐欺の被害金、密輸された不正薬物等の「受け取り場所」に悪用されているほか、空き家等に限らず、賃貸住宅等が特殊詐欺やSNS型投資・ロマンス詐欺における犯人グループの活動拠点として悪用されています！

☞ 空き家（空き部屋）を利用した犯罪の手口【例】

- ・ 空き家（空き部屋）の郵便受け（集合ポスト）に架空の表札を貼付し、その後、投函された不在連絡票を抜き取り、宅配業者、郵便局等から現金や不正薬物等が入った荷物を受け取る。
- ・ 電気、ガス等のメーターボックスに保管された内見用の合鍵を用いて、空き家（空き部屋）に侵入し、住人になりすまして現金や不正薬物等が入った荷物を受け取る。
- ・ 複数の空き家（空き部屋）で、同じ暗証番号を流用していたため、犯罪組織がその暗証番号を把握し、空き家（空き部屋）に入り、入居者を装い荷物を受け取る。

空き家（空き部屋）の様子を窺う不審者がいる。何者かに侵入された形跡がある。

空き家（空き部屋）のはずなのに、頻繁に荷物が届く。

見慣れない表札（社名など）が貼られているなど違和感のある表示がある。



☞ 特殊詐欺等の活動拠点摘発に至った情報提供【例】

- ・ いつもカーテンが閉められている部屋があり、カーテンの隙間から大量の電話機が設置されているのが見えた。
- ・ 賃貸契約者以外で不特定多数又は複数の人が出入りしている。

重要

◆合鍵と集合ポストの管理、暗証番号の定期更新の徹底

◆空き家（空き部屋）等について、何か不審なことがあれば、
警察（☎ #9110又は最寄りの警察署へ相談）

税関（☎ 0120-461-961）へ！



警察庁・都道府県警察 財務省・税関





宅建協会

人と住まいを、笑顔でつなぐ。

不動産実務セミナー

オンライン開催

2026年 1月30日(金) 13:30~15:10

先着 3000名 [要申込] / 受講料無料

本セミナーでは、最新の不動産市場を取り巻くトピックス
「金利のある世界での住宅ローン選び」と
「断熱時代と省エネ表示ラベル」を2本立てで解説します。

最新の市場動向・融資制度と「金利のある世界」における 住宅ローンの選び方

■ 講師：住宅金融支援機構 個人営業企画部
事業戦略担当部長 香川 佳昭氏

講演
1部

2024年3月、日本銀行がマイナス金利政策の解除を決定し、「金利のある世界」に移行する中で、住宅ローンをどのように選ぶのか、今、住宅金融リテラシーの向上が求められています。不動産市況・金利情勢から、2025年4月・10月の【フラット35】の制度改正まで、実務に役立つ住宅・金融に関する最新動向を幅広く解説します。

講演時間 約45分

断熱新時代における売買仲介の実務対応

■ 講師：SUUMOリサーチセンター センター長 就任(兼任)/SUUMO編集長 池本 洋一氏

講演
2部

2025年4月より新築住宅に省エネ基準適合が義務化され住宅市場は大きな転換期を迎えています。本セミナーではこの制度改正を不動産仲介の「強み」に変えるための、具体的な実務対応とお客様への提案方法までを深く掘り下げて解説します。

講演時間 約45分

【参加対象】各都道府県宅建協会会員

【参加費】無料 ※宅建協会会員でない方は、後日、アーカイブ配信の視聴が可能です(有料)

【定員】先着3,000名様

【開催方法】Web (Zoom) での参加となります。

【申込締切】令和8年1月27日(火)迄。但し申込み期間中であっても定員となり次第締め切らせていただきます。

【申込方法】

①以下のURLのフォームにメールアドレスを入力

<https://member.zentaku.or.jp/event/book/1121>

②入力したアドレス宛てに届いたメールに記載されたURLにアクセスし、お申込みフォームよりお手続きを行ってください。

③「イベント参加受付完了のご連絡」メールが届いたら手続き完了です。

※『Zoomの参加URL』は、令和8年1月29日(木) 11時頃を目安にメールにてご案内します。

※事前に配布する講演資料がある場合も、同じメールにてあわせてご案内します。

【アーカイブ配信のご案内】

セミナー後約3週間でアーカイブ(録画)動画を公開予定です。

宅建協会会員外の方や、当日ご視聴いただけない会員の方は、後日下記URLよりご視聴可能です。

<https://www.zentaku.or.jp/about/seminar/seminar2025/>



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人

全国宅地建物取引業保証協会



「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11月30日現在
所属会員 1,133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