

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.592  
令和8年4月15日発行



## おもな内容

地方公共団体において電子媒介契約書に宅地建物取引業者の依頼者による電子署名が行われていることを確認する方法について（国土交通省）	2
宅地建物取引業者による水道管理図の取得について（国土交通省）	3
国土利用計画法に基づく事後届出制の改正について	3
犯罪収益移転防止法に係るさらなる対応のお願いについて（全宅連）	4
犯罪収益移転防止法施行規則及び疑わしい取引の届出における旧氏使用に係る事務連絡について（警察庁）	5
岐阜県暴力追放だより	6
不動産取引判例集	7
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

## 「宅建ぎふ」発刊について

広報誌「宅建ぎふ」をご愛読いただき有難うございます。本誌先月号でお知らせのとおり、本誌は、令和8年度より、年4回（4・7・10・1月）の発行に変更させていただきます。

今後、各種お知らせ事項は、ホームページ（<https://www.gifu-takken.or.jp/>）に掲載する予定です。

## 地方公共団体において電子媒介契約書に宅地建物取引業者の依頼者による電子署名が行われていることを確認する方法について（国土交通省）

宅地建物取引業者が、重要事項説明書を作成するために必要となる固定資産課税台帳の閲覧や評価証明書の取得についての国土交通省不動産・建設経済局不動産課長からの照会については、令和6年8月8日付総務省自治税務局固定資産税課長通知「宅地建物取引業者による固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得について」にて回答されておりますが、電磁的方法で締結された媒介契約書（電子媒介契約書）について、電子署名が行われていることを確認する方法について、今般国土交通省より周知の依頼がありましたのでお知らせします。

詳細につきましては、全宅連ホームページ（<https://www.zentaku.or.jp/news/13854/>）をご覧ください。

### ○ 地方公共団体において電子媒介契約書に宅地建物取引業者の依頼者による電子署名が行われていることを確認する方法について（抜粋）

規制改革実施計画（令和7年6月13日閣議決定）において「総務省及び国土交通省は、宅地建物取引業者が、重要事項説明書を作成するために必要となる固定資産課税台帳の閲覧や評価証明書の取得の際に電磁的方法で締結された媒介契約書（以下「電子媒介契約書」という。）を一層活用することが可能となるよう、地方公共団体において特別なシステムや新たな体制の整備を行わずとも簡便に電子媒介契約書を確認できる具体的な方法について検討した上で、「宅地建物取引業者による固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得について」（令和6年8月8日総務省自治税務局固定資産税課長通知）の見直し又は補足を行い、これを地方公共団体に周知する。その際、民間事業者が一般に用いる確認方法（PDF閲覧ソフトウェアによる電子署名・タイムスタンプ確認等）も参考にしつつ、宅地建物取引業者、地方公共団体双方の利便性に配慮する。」とされたところである。

また、「宅地建物取引業者による固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得について」（令和6年8月8日総務省自治税務局固定資産税課長通知）において別添している国不動第43号において「市町村が当該電磁的記録に宅地建物取引業者の依頼者による電子署名（電子署名及び認証業務に関する法律第2条第1項に規定する電子署名をいう。）が行われていることを確認する方法」が示されているところ、今般、規制改革実施計画を踏まえ、総務省及び国土交通省で協議したところであり、当該確認方法には一般に用いられているPDF閲覧機能を有するソフトウェアを利用して、電子署名を講じたものであること及び電子署名により電子書面の改変有無の確認を当該ソフトウェアの署名パネルなどの表示内容から確認する方法も含まれるので、その旨周知する。

なお、電子署名の確認方法や信頼性等は利用するサービス（ソフトウェア）により異なるため、これらに疑義が生じる場合は、利用するサービスを提供している事業者を確認し、判断すること。

また、このことについては、総務省自治税務局固定資産税課長から各道府県総務部長及び東京都総務・主税局長宛に別添のとおり周知されているので申し添える。

#### 【参考】

令和6年8月8日付総務省自治税務局固定資産税課長通知「宅地建物取引業者による固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得について」（概要）

○依頼者が宅地建物取引業者に対し当該媒介契約の目的物件に関する重要事項説明等に必要な固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得を委任する旨を特約事項として記載した場合（照会）

通常、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の媒介又は代理の契約を締結した依頼者に係る固定資産課税台帳を閲覧し又は評価証明書の交付を受けるためには、依頼者の委任状が必要であるところ、委任状に代えて一定の方法により市町村の確認を受けた場合には、当該依頼者に係る固定資産課税台帳の閲覧又は評価証明書の交付を受けることができる旨、回答したのでお知らせします。

## 宅地建物取引業者による水道管理図の取得について （国土交通省）

上述の固定資産課税台帳の閲覧や評価証明書の取得以外に、宅地建物取引業者が行う重要事項の説明等のための物件調査において必要となる水道管理図の取得に際して、今般国土交通省において同様の対応ができる旨を確認し、同省より周知の依頼がありましたのでお知らせします。

詳細につきましては、全宅連ホームページ(<https://www.zentaku.or.jp/news/13856/>)をご覧ください。

#### ○ 宅地建物取引業者による水道管理図の取得について（抜粋）

宅地建物取引業法においては、宅地又は建物の購入者等の利益を保護し、並びにその流通の円滑化を図るため、宅地建物取引業者に対し、同法第35条の規定による重要事項の説明等の義務を課している。

固定資産課税台帳の閲覧や評価証明書の取得については、国不動第43号、国不動第569号等により、不動産・建設経済局から不動産業界団体に対しその取り扱いについての周知がなされたところである。これを踏まえ、不動産・建設経済局及び水管理・国土保全局において、宅地建物取引業者が行う、重要事項の説明等のための物件調査において必要となる水道管理図の取得に際し、同様の対応ができる旨を確認したので周知する。

## 国土利用計画法に基づく事後届出制の改正について

国土利用計画法では、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないこととされています（以下「事後届出制度」という）。この事後届出制について、政府における「外国人材の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策（令和8年1月改訂）」に基づく土地所有等情報の透明性向上の施策として、国土利用計画法施行規則を別添の通り改正する国土利用計画法施行規則の一部を改正する省令（令和8年国土交通省令第5号）が本年4月1日より施行されました。これにより、土地に関する権利の取得者（買主等）が法人の場合には、届出の際に法人の代表者について国籍等の記載が追加されることとなりました。

本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度となります。詳細につきましては、全宅連ホームページ(<https://www.zentaku.or.jp/news/13807/>)をご覧ください。

#### ○ 改正概要(国土利用計画法施行規則第19条の3)

事後届出について、国籍関係の届出事項は、令和7年7月より土地の権利取得者が自然人である場合は国籍等、法人である場合は設立に当たって準拠した法令を制定した国となっていますが、これらに加えて、令和8年4月1日(※)より、法人が権利取得者となる場合については、

- ① 代表者の国籍等
  - ② 同一の国籍等を有する者がその役員の過半数を占める場合、当該国籍等
  - ③ 同一の国籍等を有する者がその議決権の過半数を占める場合、当該国籍等
- が追加されました。

※ 契約締結日にかかわらず、令和8年4月1日以降に届出されるものに適用されます。

## 犯罪収益移転防止法に係るさらなる対応のお願いについて(全宅連)

宅地建物取引業者は、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」(以下、「犯罪収益移転防止法」という。)において特定事業者として指定されており、同法にもとづく各種対応が急務となっております。令和7年6月の国土交通省からの周知要請や、業界6団体で構成する「不動産における犯罪収益移転防止等に関する連絡協議会」からの申合せにつきまして、既にご案内差し上げましたが、国交省よりさらなる対応の徹底が求められていることから、会員各位におかれましては、あらためて制度へのご理解と以下のご対応をお願いします。

詳細につきましては、全宅連ホームページ(<https://www.zentaku.or.jp/news/13819/>)をご覧ください。

#### ① 特定取引(宅地建物の売買・代理・媒介)に係る相手方の確認や「疑わしい取引の届け出」のさらなる徹底

これらはいずれも法律上の義務とされておりますが、特に「疑わしい取引の届け出」につきましては、金融業界など他の業界に比べ、宅建業界の取り組みが不十分との指摘を受けております。「疑わしい取引の届け出」につきましては、届出の判断基準が国交省より公表されておりますので、こちらをご参照のうえ、是非とも対応の徹底をお願いします。

- ・疑わしい取引のチェックリスト
- ・疑わしい取引の届出先一覧(都道府県知事免許業者の届出先)
- ・疑わしい取引の届出先一覧(国土交通大臣免許業者の届出先)
- ・届出の方法など(詳細【警察庁・JAFIC】犯収法第8条及び同法施行規則第25条)

#### ② 不動産反社データベースの活用促進と、「該当可能性あり」の場合の届け出の実施

不動産反社データベースは、全宅連のハトサポからもアクセスが可能ですので、こちらを積極的にご活用いただき、照会結果が「該当可能性あり」となった案件につきましては、疑わしい取引として届け出いただきますようお願いいたします。

・反社会的勢力データベース照会(会員専用サイト、ハトサポ内)

### ③ 「リスク評価書」の作成

マネロンリスクの意識向上を図るため、会員各社におきまして「リスク評価書」を作成するよう、国交省から要請を受けております。国交省としては令和8年度中に全事業者の対応完了を目指しておりますので、未着手の方は、できるだけ早期の対応をお願いします。

・リスク評価書の雛形

・リスク評価書作成要領(宅地建物取引業者における雛形)

### ④ 各社において、マネロン対策を管理する「統括管理者」の選任

「疑わしい取引の届け出」など、マネロン対策の徹底を図るため、各社において、マネロン対策を管理する「統括管理者」の選任をお願いいたします。こちらも国交省からの要請事項であり、会社の代表者、政令で定める使用人など、業務を管理指導する立場にある方を選任いただきますようお願いいたします。

・【国土交通省】犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について(全宅連・お知らせ)

・不動産業6団体による「犯罪収益移転防止法等に関する措置の徹底について」の申し合わせ実施について(全宅連・お知らせ)

### ⑤ その他、犯罪収益移転防止法対策には、犯罪収益移転防止法ハンドブックをご活用ください。

本年1月に、本会も含む業界団体で構成する「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」(事務局：(公財)不動産流通推進センター)において、「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック(通称：犯収法ハンドブック)」の改訂第5版が公開されておりますのでご活用ください。

・第一分冊 総論本人確認手続き編

・第二分冊 疑わしい取引の届出編

・第三分冊 Q & A 編

※ 上記①から⑤における文書・様式等は、全宅連ホームページ(<https://www.zentaku.or.jp/news/13819/>)より、確認・ダウンロードができます。

## 犯罪収益移転防止法施行規則及び疑わしい取引の届出における旧氏使用に係る事務連絡について(警察庁)

犯罪収益移転防止法施行規則及び疑わしい取引の届出における旧氏使用について、国土交通省を通じて警察庁より周知の依頼がありましたのでお知らせします。

詳細につきましては、全宅連ホームページ(<https://www.zentaku.or.jp/news/13836/>)をご覧ください。

現在政府においては、「第5次男女共同参画基本計画」(令和2年12月25日閣議決定)等に基づき、旧氏使用の拡大を進めているところ、疑わしい取引の届出に係る以下の項目についても、本人の希望に基づき旧氏を記載することが可能であることから、その旨周知いたします。

○ 犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則別記様式第1号及び別記様式第4号中の特定事業者の「代表者名」及び「担当者名」

○ 疑わしい取引の届出における情報通信技術の活用に関する規則第3条第1項第1号に規定する「特定事業者の(略)代表者の氏名」及び同項第3号に規定する「連絡担当者の氏名」



## 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

- 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。
- ③ 「QRコード」又は「責任者講習予約フォーム」＜外部リンク＞からアクセスし、講習日を事前予約します。

※ 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



# 不動産取引判例集

## 【売買関係】

築25年以上経過した住宅を購入した買主が建物外壁の内側防水工事の未施工が隠れた瑕疵にあたるとして、その修繕工事費用等の損害を求めた事案において、建物の購入価格から客観的取引価格をそれぞれ認定し、その差額を瑕疵による損害として認めた事例

(東京地裁 令和3年11月25日判決)

## 【事案の概要】

平成26年11月、Y(被告・宅建業者)は、前所有者から、平成元年6月新築、木造スレート葺2階建ての本件建物(アパート)及び借地権を代金6200万円(建物500万円、借地権5700万円)で購入した。その後、Yは、本件土地の所有権を取得するとともに、本件建物の内装工事(756万円)を行い、全室内装済みである旨広告し、本件不動産を売りに出した。

平成27年6月、X(原告・個人)は、Yとの間で本件土地・建物を代金1億2000万円(土地4800万円、建物7200万円)で売買契約を締結し、同年9月に引き渡しを受けた。

平成29年6月、Xは、建築士の調査により、本件建物は、サイディング材の外壁の外側に化粧材としてタイルが張られているが、その内側には防水シート等の防水材の施工が一切されていないため、雨漏りを引き起こす構造上の瑕疵が存在することが判明したとして、Yに対し、損害賠償を請求した。しかし、Yが対応しないため、令和元年5月に修繕工事費用等1116万円余の損害について、本件訴訟を提起した。

裁判において、Xは、Yが本件建物はフルリフォーム済み物件であるとして販売したので、本件建物には構造上の問題がないことを前提としていたものである。また、本件建物の瑕疵は、内装材を剥がして初めて判明したもので、本件売買契約締結当時、瑕疵を認識できず隠れた瑕疵というべきであるなどと主張し、それに対し、Yは、フルリフォームという言葉は使用していない。本件建物は経年劣化があることを前提に安く評価した上で売買代金を設定していると主張した。

## 【判決の要旨】

裁判所は次のとおり判示し、Xの損害について認容した。  
(隠れた瑕疵の有無について)

Yは、本件建物を取得後に内装工事をして、全室内装済みであるとして本件不動産を売り出したものの、原告が主張するフルリフォーム済みであると説明するなどして本件不動産を売り出したと認めるに足りる証拠はない。

建築基準法施行令49条1項は、「木造の外壁のうち、鉄鋼モルタル塗りその他軸組が腐りやすい構造である部分の下地には、防水紙その他これに類するものを使用しなければならない。」と定め、平成元年当時、住宅金融公庫融資の共通仕様書のみならず木造の外壁に使用するサイディング材の製造販売業者の標準的な施工法として、防火サイディング材を使用する場合には、下地材として防水紙を貼ることが標準的工法であったと推認される。

しかし、本件建物には、防水紙が張られた形跡はなく、同等の防水工事がされたこともうかがわれないため、新築時点から通常有すべき品質・性能を有していなかったものというほかない。そのため、防水工事がされていないことにより、本件建物の外壁内部に水が浸入して、外壁内部の湿度が上昇し、木造の構造部分が通常の経年劣化の範囲を超え腐食することは容易に推認でき、本件建

物の柱等の構造体の腐食の原因となるべき瑕疵は、本件売買契約時点に存在していた以上、本件売買契約上の瑕疵と認めるのが相当である。

また、本件建物の瑕疵は、本件建物の内壁を撤去して初めて判明したもので、一般的には予見できず、本件売買契約締結時にXが認識し、又は認識し得たと認めるに足りる証拠もないから、瑕疵は隠れたものであったと認めるのが相当である。

(損害額について)

瑕疵担保責任に基づく損害賠償義務による賠償の範囲は、買主が負担した代金から売買契約締結当時における瑕疵ある目的物の客観的取引価格を控除した残額に限られるものと解される。

Xは、修繕工事費用、建築士による調査費用及び弁護士費用等を損害として主張するが、修繕工事費は、建物の価値が売買契約締結当時より増加する場合や、本件建物の客観的価値を超えて過度な修繕を行う場合があり得ることに照らすと、そのまま認めることはできない。また、建築士の調査費用及び弁護士費用は、損害賠償義務の範囲に含まれない。

しかし、XがYから購入した本件建物の価格には借地権相当額が含まれているものと推認され、その額はYが本件建物及びその借地権を購入した際の借地権価格5700万円と同額と推認される。よって、本件建物の単体の価格は、Xが購入した本件建物の価格7200万円から借地権価格相当分5700万円を控除した1500万円と認めるのが相当である。

他方、本件建物は瑕疵により無価値であったというほかなく、本件売買契約締結時における瑕疵ある本件建物の客観的取引価格は、Yが支出した内装工事費用の756万円と同額と認めるのが相当である。

以上に照らすと、損害額は、本件建物単体の額1500万円から瑕疵がある状態での本件建物の客観的取引価格756万円を控除した744万円と認めるのが相当である。

(結論)

以上のとおり、XのYに対する本件請求は、744万円は理由があるからこれを認容し、その余の請求は理由がないから棄却する。

#### 【まとめ】

本事案は、住宅の隠れた瑕疵による損害について、取引時の購入価格及び客観的取引価格をそれぞれ認定し、その差額を損害額として認めたもので、瑕疵担保責任における一事案として紹介する。

リフォームを行った取引においては、本事案のように全室内装済みの表示を、買主はフルリフォームと認識したことから、宅建業者は、紛争防止という観点で、リフォームの内容についても説明することが望ましいと思われる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」より抜粋

#### 【賃貸借関係】

歯科医院店舗の賃借人が、ねずみ被害が続いていることを理由に賃貸借契約を解除し、賃貸人に損害賠償を請求した事案において、歯科医院として使用できる状態に無かったとまでは認められないとして、その請求を棄却し、賃貸人の反訴未払賃料請求を認めた事例

(東京地裁 令和3年1月26日判決)

## 【事案の概要】

平成24年11月、歯科医師の賃借人X(原告)は、賃貸人Y(被告)が歯科医院を営んでいた本件建物の1階店舗部分(本件物件)を歯科医院として使用するため、居抜きにて本件賃貸借契約を締結した。

平成28年11月、Yは、Xから本件物件の天井裏をねずみが駆け回り、他の入居者からもねずみが出たとの報告を受け、ねずみ駆除業者と業務委託契約を結び、平成28年12月から平成30年11月頃までに、計29回の防鼠業務を実施した。

Y及び同業者は、本件物件の隣室がいわゆるごみ屋敷であり、ねずみの営巣の確認には至らずとも、糞やかじられた壁は見られることから、ねずみによる排泄物や鳴き声等の被害(以下「ねずみ被害」という。)の発生場所と疑い、隣室の賃借人(90歳の高齢者)に対して、原因調査を依頼していたが、同賃借人からは反対されていた。

平成30年3月30日、XはYに対し、本件物件内のねずみ被害が継続していること等を理由に、本件賃貸借契約の解除を通知し、同年10月31日に本件物件を退去した。

Xは、本件賃貸借契約において、

①本件物件を引き渡す際、隣室がごみ屋敷であること、本件賃貸借契約締結の半年前にねずみ被害が出ていたことを賃借人に隠して、本件賃貸借契約を締結し、歯科医院としての円滑な活動が出来ない状態で、本件物件を引き渡したのは、Yの債務不履行に当たる

②平成28年11月にねずみ被害が発生し、その原因が隣室にあることを認識しながら、隣室の賃借人に対して任意の退去を求めただけで、防鼠作業に協力させたり、賃貸借契約を解除して、隣室の明渡しを求める等の対応を取らなかったのは、Yの債務不履行に当たる等と主張して、Yに対し、営業損害等(本件物件からの退去及び移転先での歯科医院の開業に伴い生じた損害4326万円余等)の損害賠償を請求した。一方、YはXに対して、本件賃貸借契約に基づく未払賃料91万円等の支払を求め反訴した。

## 【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却し、Yの反訴請求を一部認容した。

### (1) 引渡時の債務不履行の有無について

平成元年から平成24年5月頃までの間、本件建物内でねずみが確認されたことはなく、平成24年5月頃にねずみが初めて確認された際には、同業者の防鼠作業によって、本件物件がXに引き渡されるまでの間、本件建物内でねずみが確認されることはなかった。

よって、YがXに本件物件を引き渡した平成24年12月1日時点で、本件建物において現にねずみが出没又は生息するといった事実があったとは言えず、また、隣室の状態に起因して本件物件の衛生面等で何らかの問題が生じていたことを具体的にうかがわせる証拠はない。

さらに、Xは、平成29年7月頃までは、歯科診療を継続していたことから、Xが本件物件の引渡しを受けた際、歯科医院として使用収益できる状態になかったとは認められない。

### (2) 引渡後の債務不履行の有無について

Yにおいて、隣室がねずみ被害の原因であると確定的に認識していたことを裏付けるものはなく、そのほかに推知させる的確な証拠がないことを踏まえると、ねずみ被害の原因については、隣室内にねずみが生息していた可能性のほかに、床下の配管を通じて本件建物の外からねずみが侵入していた可能性もあり、どちらの可能性が高いとも言えないと認められる。

また、Yは、同業者による隣室内の立入りの際、自らも複数回にわたり隣室内に入り、同賃借人に対して、ねずみ被害の原因調査に協力するよう何度も要請していると認められることから、賃貸人としての立場で可能な限度において、同業者の当該調査に協力していたと評価することができる。

さらに、Yが、同賃借人が調査に協力しないことを債務不履行の理由として、隣室の賃貸借契約を解除したとしても、平成30年10月よりも早く、同賃借人の退去という目的を果たすことができたか相当程度疑問があると言わざるを得ない。

したがって、Yにおいて、同賃借人がねずみ被害の原因に関する調査に応じないことを理由として、隣室の賃貸借契約を解除すべきであったということとはできない。

### (3) 結論

以上により、Yは賃貸人としての必要な措置を講じており、Xに対する本件賃貸借契約に基づく債務不履行があったとは認められない。

一方、Xは、平成30年4月1日から同12月1日までの間、Yの債務不履行を理由に、同期間についての賃料支払債務を免れると主張するが、Yの債務不履行は認められないから、その前提を欠くものであって、採用することはできない。

よって、損害について判断するまでもなく、Xの本訴請求は理由がなく、Yの反訴請求は52万円余（未払賃料91万円－保証金39万円）を求める範囲で理由があるからこれを認容する。

#### 【まとめ】

本事案は、ねずみ被害に伴う営業損害等の損害賠償を賃貸人に求めた賃借人の主張が認められなかった事例である。

なお、Xは本判決を不服として控訴したが却下されている。

本件で、賃借人は、ねずみ被害に伴う営業活動に直接影響を及ぼしたような具体的な実害の立証をしていないこと、他の賃借人がねずみ被害により退去したと言う事実もなかったことから、本件判断は当然の帰結であったように思われる。

本件と同じように、賃借人、買主の害獣被害の主張が棄却された事例として、害獣の出没を理由とする一方的な賃料一部不払いは信頼関係の破壊に当たるとされた事例、害獣の存在を理由とする契約解除や損賠賠償請求が棄却された事例があるので併せて参考にされたい。

(一財)不動産適正取引推進機構発行「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  
注意下さい。

# 協 会 の 動 き

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| 3月2日                   | ・ 第5回常任理事会・常任幹事会     |
| ・ 宅建試験事務説明会            | 3月16日                |
| 吉益職員出席                 | ・ 下期基礎教育研修会          |
| 3月3日                   | OKBふれあい会館            |
| ・ 第4回総務・財務合同委員会        | 3月17日                |
| 3月4日                   | ・ 第3回理事会・幹事会         |
| ・ 第3回県下統一研修会（東濃地域）     | OKBふれあい会館            |
| 3月5日                   | ・ 岐阜県土業連絡協議会何でも相談フェア |
| ・ 第3回県下統一研修会（中濃地域）     | 岐阜市：林副会長出席           |
| 3月6日                   | ・ 岐阜県土業連絡協議会第2回協議会   |
| ・ 東海公取協第2回岐阜県地区調査指導委員会 | 岐阜市：山本会長、林・堀部副会長出席   |
| 3月9日                   | 3月19日                |
| ・ (公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会 | ・ 東海不動産公正取引協議会理事会    |
| 金沢市：山本会長、瀬上常務理事出席      | 名古屋市：山本会長、林副会長出席     |
| 3月10日                  | ・ 弁護士相談              |
| ・ 第3回県下統一研修会（西濃地域）     | 3月24日                |
| 3月11日                  | ・ 全宅連・全宅保証第3回理事会     |
| ・ 全宅連第3回常務理事会          | 東京：山本会長出席            |
| 東京：山本会長出席              | 3月25日                |
| 3月13日                  | ・ 全宅管理第3回理事会         |
|                        | 東常務理事出席              |

支

部

だ

よ

り

## 岐阜中支部

3月3日

巡回相談(岐阜市役所)

3月10日

巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜南支部

3月4日

巡回相談(各務原市役所)

3月18日

巡回相談(羽島市役所)

3月19日

第2回支部研修会

第3回役員選考委員会

3月24日

第3回広報誌発行担当者委員会

3月26日

第5回正副支部長会議

## 岐阜北支部

3月2日 役員候補者選考委員会	養老町空家相談会(養老町役場)	役員選考会(関・美濃・郡上地区)
3月12日 入会審査会	3月25日 「不動産無料相談会」総括会議	3月10日 巡回相談(関市総合福祉会館)
3月23日 役員候補者名簿作成委員会	3月27日 巡回相談(大垣市役所)	3月13日 第2回正副支部長会議
3月24日 巡回相談(岐阜市役所)		
<b>西濃支部</b>	<b>中濃支部</b>	<b>東濃支部</b>
3月14日 巡回相談(池田町中央公民館)	3月2日 役員選考委員会(加茂地区) 巡回相談(可児市役所)	3月24日 第2回選挙管理委員会
3月16日 大垣市住宅課との協議会	3月3日 巡回相談(美濃市福祉会館)	<b>飛騨支部</b>
	3月9日	3月27日 総務委員会



## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) ク レ ア	服部 義弘	岐阜市藪田南3-13-10 YSトラストビル	廃業	9
岐阜中	(株) プ ロ ワ ー ク	土田 寛好	岐阜市忠節町3-58	廃業	12
岐阜中	(株) H E S T A 大倉 岐阜支店	清瀧 静男	岐阜市藪田東1-3-20	廃止	12
岐阜南	長 屋 事 務 所	長屋 隆喜	各務原市那加楠町45	廃業	23
岐阜南	(株)タカオホームパートナーズ 六条店	野尻 大名	岐阜市六条福寿町3-3	廃止	—
岐阜北	倉 町 不 動 産	倉町 千津	岐阜市上土居622	廃業	29
西 濃	(株) ウ ッ ド フ レ ン ズ 岐阜支店	伊藤 嘉浩	養老郡養老町飯田933-2	廃止	41
中 濃	益 浩 不 動 産	渡辺 浩司	美濃加茂市川合町2-9-32	死亡	51
中 濃	(株) 八 幡 建 設	小坂 隆夫	郡上市八幡町小野79-2	廃業	56
中 濃	(株) ア ト ラ ク ト ホ ー ム	久保 敦	可児市塩1277-2-103号	廃業	—
東 濃	陶都信用農業協同組合	古川 敏之	多治見市音羽町3-23	廃業	62
東 濃	陶都信用農業協同組合 不動産部 土岐口店	古川 敏之	土岐市土岐口中町4-75	廃業	68

## 変更事項（3月）

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) ワン・ライフ	代表者	松山勝敏	堀口英樹	13
西濃	(株) 田中モータース商会	所在地	〒503-0806 大垣市緑園25	〒503-0808 大垣市三塚町1218-2	37
西濃	合同会社 L E O S E N S E	F A X	050-3183-9743	050-3149-5446	44
西濃	(株) ヤマダデンキ T L S イオンタウン大垣店	支店名	ヤマダ不動産 Tecc LIFE SELECT イオンタウン大垣店	T L S イオンタウン大垣店	—
中濃	タマホーム (株) 関店	政令使用人	吉田直樹	岡田誠司	48
中濃	(有) 鈴 建	F A X	0574-67-4418	0574-67-0680	60
東濃	大 脇 建 設 (株)	代表者	大脇健太郎	大脇ちさと	59

※ 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。

## 「業務研修受講済店ステッカー」の配布について

令和7年度、年3回開催する県下統一研修会を全て受講（各回において、代表者又は協会届出の政令使用人、専任の宅地建物取引士のいずれかの方が受講）された事業所に対し「業務研修受講済店ステッカー（店頭用）」を配布する旨ご案内しておりました令和7年度配布対象事業所が248社となりましたのでお知らせします。

なお、対象事業所には、本号にステッカーを同封しましたのでご査収ください。



宅建協会会員限定 新機能のご紹介

これまで公開したことが無い  
ポータルを試しに試してみたい

年に数回しか  
物件掲載しない

皆様のご要望に  
お応えしました！

物件公開しない月の  
ポータルの固定費が負担

民間ポータル に加盟料不要で1物件から公開できる！

民間ポータル  
連携

# スポット公開

ぜひ  
ご利用ください！

## 「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。

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」機能を是非ご利用ください！

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 コードを  
読み込んでアクセスして下さい。  
※PCの場合は【ハトサポログイン】  
で検索してご覧ください。





「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8年3月31日現在  
所属会員 1,118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