TAKKEN GIFU

宅建ぎふ
Vol.593
令和8年7月15日発行

おもな内容

令和８年度 定時総会を開催…… 2
「宅地建物取引業におけるマネー･ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」の改訂について…… 3
マネロン対策に係る統括管理者の選任についての方針について（全宅連）…… 4
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 …… 6
不動産業界４団体による不動産売買契約書等の共通化に向けた取り組みについて（全宅連）…… 8
低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について…… 9
租税特別措置法施行規則の規定に基づく国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類（立地要件証明書）等について（国土交通省）…… 10
全宅連会員の皆様へ（総務省統計局）…… 11
全宅保証の「手付金等保管制度」･「手付金保証制度」のお知らせ…… 12
不動産取引判例集…… 14
協会の動き・支部だより・会員の異動…… 18

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８年度　定時総会を開催

～ 山本会長を再任、定款の一部変更により外部理事を選任 ～

令和８年５月２７日（水）午後２時３０分より、岐阜グランドホテルにおいて、（公社）岐阜県宅地建物取引業協会令和８年度定時総会が開催されました。

総会では、議事開始前に、物故者会員に対し黙祷が捧げられるとともに、倫理綱領の唱和が行われました。

議事では、令和７年度事業報告・令和８年度事業計画・収支予算が報告され、令和７年度決算及び公益認定法の改正に伴う外部理事の選任を含む定款の一部変更、役員報酬等の改正並びに任期満了に伴う新理事・監事が承認されました。

また、議事終了後に開催された第２回理事会において、山本理事が新会長に再任、副会長及び常務理事の選定についても承認され、理事会終了後には、議場において山本新会長（再任）より就任の挨拶が行われ、本総会をもって退任される理事・監事に対し感謝状が贈呈されました。

なお、同日に開催されました（公社）全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部の令和８年定時総会においても、令和７年度事業報告・決算報告、令和８年度事業計画・収支予算について報告されるとともに、新幹事・監査が選任され、議事終了後に開催された第２回幹事会において、山本幹事が新本部長に再任されるとともに副本部長及び常任幹事の選出についても承認されました。

※　議案の詳細については、同封の議案書をご参照ください。

令和８・９年度役員名簿

役　職	氏　名	所属支部	役　職	氏　名	所属支部
会　長（本 部 長）	山 本 武 久	中　濃	理　事（幹　事）	大 橋 憲一郎	岐阜南
				宮 崎 晃	岐阜南
副 会 長（副本部長）	林 仁 美	岐阜北		髙 井 聡	岐阜南
	堀 部 明 良	岐阜中		梅 本 善 廣	岐阜北
常務理事（常任幹事）	東 俊 之	東　濃		今 木 慶一郎	岐阜北
	瀬 上 直 樹	飛　騨		飯 沼 満	西　濃
	田 中 義 夫	岐阜南		山 田 直 久	西　濃
	髙 木 隆 彦	西　濃		小 森 美 穂	西　濃
	土 屋 幸四郎	中　濃		大 野 博 文	中　濃
	内 山 英 人	岐阜南		酒 向 徳 享	中　濃
	臼 井 博 幸	中　濃		鷲 見 真 宏	中　濃
	菱 田 大次郎	西　濃		柴 田 実	中　濃
	白 木 裕 輔	岐阜北		糸魚川 公 司	東　濃
	今 尾 拓 史	岐阜南		横 田 隆 一	東　濃
理　事（幹　事）	髙 橋 慶太郎	岐阜中		下 島 正 治	東　濃
	岡 田 幹 生	岐阜中		今 井 勝 則	飛　騨
	矢 口 一 弘	岐阜中		荒 山 徳 統	会員外
	森 嵜 愼 二	岐阜中	監　事（監　査）	玉 井 健 治	岐阜北
	川 出 勉	岐阜南		古 藤 直 樹	飛　騨
	田 中 秀 明	岐阜南		水 野 雄 二	会員外

「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」の改訂について

国土交通省が作成する「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」について、今般一部改訂されたことに伴い、同省より周知の依頼がありましたのでお知らせせします。

詳細につきましては、全宅連ホームページ（https://www.zentaku.or.jp/news/13941/）をご覧ください。

「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」につきまして、ＦＡＴＦ第５次対日相互審査に向けて財務省より以下、【改訂事項】について対応を求められたことに伴い、本ガイドラインを「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与・拡散金融対策に関するガイドライン」として、別添（略）のとおり、改訂したのでお知らせ致します。

【改訂事項】

(1)「監督当局によるモニタリング」の項目を追加

＜改訂の理由＞

他の特定事業者のガイドラインには項目の記載があるところ、宅建業者のガイドラインには記載がなかったため、他の特定事業者との並びで項目の記載を追加

(2)「拡散金融※」に関する内容を追加し表現を明確化

※　拡散金融とは、大量破壊兵器（核・科学・生物兵器）等の開発、保有、輸出等に関与するとして資金凍結等措置の対象となっている者に、資金又は金融サービスを提供する行為を指す。

＜改訂の理由＞

拡散金融については、これまでもガイドラインに記載はあったところ、新たに追記する部分はありますが、主として、ガイドラインの表題以下、該当部分に「拡散金融」という言葉を追記し、拡散金融にも対応したガイドラインであることについて表現を明確化

マネロン対策に係る統括管理者の選任についての方針について（全宅連）

宅建業者は、犯罪収益移転防止法において特定事業者として指定されており、同法に係るさらなる対応徹底につきましては、国土交通省、警察庁より宅建業界に対して求められておりますが、その中の一環として、マネロン対策を統括管理する者（統括管理者）を各社において選任することとされております。この統括管理者の主な役割としては、①リスク管理体制の構築、②不動産取引における本人確認および顧客管理の統括、③疑わしい取引か否かの判断と届出、④社内教育および監査対応等が求められております。

これについて、各宅建協会会員の現状を踏まえ、原則として個社の代表者等が統括管理者を兼任するのが望ましいことから、今般、統括管理者の選任における全宅連の方針について、下記のとおり定められましたのでお知らせします。

犯収法（マネロン対策）に係る統括管理者の選任についての方針（全宅連）

令和７年６月に国土交通省及び警察庁より、「犯罪による収益の移転防止に関する法律（犯収法）」に基づく履行の更なる徹底について要請がなされたことを受けて、令和７年１０月２日付で流通６団体（全宅連、全日、不動協、ＦＲＫ、全住協、不動産流通推進センター）により「不動産業における犯罪収益移転防止法に基づく措置の徹底に関する申合せ」がなされました。

この中で、各社において、マネロン対策を管理する「統括管理者」を選任することが定められているため、本会として統括管理者選任についての方針について、以下のとおりとします。

＜基本方針＞

原則・・・各宅建協会会員の代表者をマネロン対策の統括管理者とする（代表者以外に主たる事務所に政令で定める使用人が設置されている場合、その者）。

（届出について）⇒ **会員から個別の届出は必要ありません。**

例外・・・会員の事業規模等や個別の事情により、代表者以外の者を会員が指定して選任する場合、その者を統括管理者とする。

（届出について）⇒ **個々の会員が、Ｗｅｂフォームにより個別に届出を行う。**

※　代表者の方又は主たる事務所に設置された政令使用人以外の者を統括管理者に選任する場合は、恐れ入りますが、下記ＵＲＬより届出をお願いいたします。

https://questant.jp/q/6AFM82QC

※　国土交通省よりさらなる対応の徹底が求められていることから、今般各会員向けに犯罪収益移転防止法（マネロン対策）に係るさらなる対応について、全宅連ホームページに専用のページ（全宅連ホームページに専用バナーが設置・会員専用）が開設されています。

https://member.zentaku.or.jp/content/menu/hanshuhou

犯罪収益移転防止法に係るさらなる対応の徹底について（参考①）

マネロンの国際機関から宅建業界におけるマネロン対策の遅れが指摘されており、さらなる対応の徹底について国交省・警察庁から強い要請を受けている。

宅建業者に対応が求められている主な事項は以下のとおり（令和７年６月に周知した内容）

１．特定取引（宅地建物の売買・代理・媒介）に係る相手方の取引時確認、確認記録・取引記録の作成保存、疑わしい取引の届け出の徹底（これらは法律上の義務）

→「疑わしい取引の届け出」に係る判断基準が公表されている

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

→反社データベースについては、ハトサポからアクセス可能

3．会員各社における「リスク評価書」を作成・備え付け

未着手の事業者については令和８年度中を目標に対応を完了

→「リスク評価書」については記載要領が公表されている

4．マネロン対策を統括管理する者（統括管理者）を各社で選任すること

→会社代表者、政令で定める使用人など、業務全体を管理指導する立場にある者の選任が望ましい。

5．犯罪収益移転防止法に係る研修の実施、研修動画（マネロン連絡協議会が作成・公開）の閲覧促進、「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」（協議会が作成）の積極的活用

今後、リスク評価書の作成・統括管理者の設置等の対応状況について、国交省より調査報告を求められる可能性あり。

統括管理者の概要について（参考②）

不動産取引は高額であり、かつ資金の流れが複雑になりやすいことからマネー・ローンダリングに利用されるリスクが指摘されています。このため宅建業者には犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下、犯収法）に基づく対応が求められており、その中心的役割を担うのが「統括管理者」です。

■　宅地建物取引業者における統括管理者の主な役割

1．リスク管理体制の構築

統括管理者は、宅建業者が直面するマネロン・テロ資金供与リスクを適時適切に把握し、リスクに応じた低減措置を講ずるため､リスクベース･アプローチに基づく管理体制を構築する必要があります。具体的には、取引形態、顧客属性、提供するサービス内容および取引対象地域等の観点からリスクを特定・評価し、その結果を反映したリスク評価書を作成するとともに、ハイリスク取引に対する追加確認や承認手続の強化等の措置を講ずる必要があります。これにより、不動産取引が犯罪収益の隠匿等に利用されることを未然に防止することが重要であります。

2．不動産取引における本人確認および顧客管理の統括

統括管理者は、犯収法に基づく取引時確認（本人確認）および継続的な顧客管理が適切に実施されるよう、社内ルールの整備および運用の統括を行います。売買契約等の特定取引に際しては、顧客の本人特定事項、取引目的、職業・事業内容等を確認するとともに、法人取引においては実質的支配者の特定を確実に行う体制を整備する必要があります。またこれらの確認結果に関する記録および取引記録を作成し、法令に基づく期間保存する体制を確保することも重要であります。

3．疑わしい取引か否かの判断および届出

統括管理者は、取引の内容や顧客の属性、資金の流れ等を総合的に勘案し、当該取引が犯罪収益に関連する疑いがあるかを判断する体制を構築し、最終的な判断および届出の統括を担います。特に、顧客の資力に見合わない高額取引や不自然な短期転売、大量の現金取引など、疑わしい取引に該当する可能性がある事例については、現場からの報告を踏まえ適切に判断し、必要に応じて速やかに行政庁へ届出を行わなければなりません。また、届出の有無を顧客に漏らすことのないよう、情報管理の徹底を図ることも統括管理者の重要な責務であります。

4．社内教育および監査対応

統括管理者は、役職員がマネロン対策の重要性を理解し、適切に業務を遂行できるよう、定期的な研修や教育を実施し、知識および意識の向上を図る必要があります。特に、不動産取引の現場において疑わしい取引を見抜く力を養うことが重要であります。また、内部監査や自己点検を通じて、本人確認や届出等が適切に実施されているかを検証し、不備が認められた場合には速やかに改善措置を講ずる体制を整備することが必要であります。さらに、監督当局による立入検査や書面審査に対して適切に対応できるよう、日頃から記録管理および体制の整備を徹底することが求められます。

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（２０２６年６月２２日改定）

２０２８年のＦＡＴＦ（※）による第５次対日相互審査に向け、国土交通省が２０２５年６月２７日付事務連絡「犯罪収益移転防止等の厳正なる遵守について」を発出したことを踏まえ、全宅連を含む不動産業６団体（※）は、「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」を開催し、２０２５年１０月２日、申し合わせを行いました。

今般、申し合わせが改定され、「リスク評価書」の作成と作成状況の迅速な把握等が追加されましたのでお知らせします。

※　ＦＡＴＦ…マネーロンダリング対策における国際協調を推進するために設置された政府間会合

※　不動産業６団体…（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、（公社）全日本不動産協会、（一社）不動産協会、（一社）不動産流通経営協会、（一社）全国住宅産業協会、（公財）不動産流通推進センター

不動産業における犯罪収益移転防止等に関する措置の徹底について

令和７年１０月２日

（改定　令和８年６月２２日）

「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（以下「協議会」という。）」の構成各団体は、「犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成１９年法律第２２号。以下、「犯罪収益移転防止法」という。）」等の厳正な遵守等に関する国土交通省不動産・建設経済局不動産業課の令和７年６月２７日及び令和８年２月１９日の事務連絡を踏まえ、不動産業における犯罪収益移転防止等に関する措置を徹底するため、以下のとおり申し合わせる。

１．犯罪収益移転防止法の啓発

⑴　売買取引時における反社ＤＢ等の活用

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社が、原則として（※）、すべての売買取引について、取引当事者が反社会的勢力に該当しないか否か、反社ＤＢ等に照会するよう周知・徹底する。

※　取引金額が２００万円以下の場合は照会不要とする。

⑵　犯罪収益移転防止法に関する教育動画の閲覧促進

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社において、協議会が令和７年５月に作成・公開した犯罪収益移転防止法に関する教育動画が積極的に閲覧されるよう促す。

⑶　犯罪収益移転防止法に関するハンドブック（３分冊）等の利用促進

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社において最新の「犯罪収益移転防止のためのハンドブック（３分冊）」及び協議会のホームページ上で公開するチェックリストを積極的に閲覧・活用されるよう促す。

２．不動産業反社会的勢力データベース等（以下、「反社ＤＢ等」という。）の活用

⑴　売買取引時における反社ＤＢ等の活用

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社が、原則として（※）、すべての売買取

引について、取引当事者が反社会的勢力に該当しないか否か、反社ＤＢ等に照会するよう周知・徹底する。

※　取引金額が２００万円以下の場合は照会不要とする。

⑵　反社ＤＢ等による「該当可能性あり」事案の届出

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社に対して、反社ＤＢ等を活用した結果「該当可能性あり」となった場合においては、原則として（※)、疑わしい取引として届出を実施するよう周知・徹底し、反社ＤＢ等の更なる活用を促進する。

※　例えば、「該当可能性あり」となった場合でも、生年月日等で明らかに別人であると確認できる場合に　は届出不要とする。

３．犯罪収益移転防止法に係る体制整備

(1)　統括管理者の選任

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社が、犯罪収益移転防止法により義務付けられている措置を徹底するための「統括管理者」を選任するよう周知・徹底する。

(2)　「リスク評価書」の作成と作成状況の迅速な把握

構成各団体は、会員又はその傘下の不動産業を営む各社に対して、宅地建物取引業者におけるマネロン対策等に係る「リスク評価書」の作成を令和８年度中に完了させるよう徹底させる。また、(公財)不動産流通推進センター（以下「センター」という。）は、構成各団体の協力を得て、「リスク評価書」の作成状況を四半期毎に把握し、協議会に報告する。

(3)　警察との連携の強化

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日不動産協会は、犯罪収益移転防止等の措置の徹底のため、各都道府県における宅地建物取引業協会、全日本不動産協会各都道府県本部が、各都道府県警察との連携強化を図るよう周知・徹底し、センターは、四半期毎にその状況を把握し、協議会に報告する。

４．犯罪収益移転防止法に基づく疑わしい取引の届出の手続等の支援

⑴　届出件数の迅速な把握

センターは、国土交通省の協力を得て、犯罪収益移転防止法に基づく疑わしい取引の届出件数について四半期毎に把握し、協議会に報告する。

⑵　届出手続に関する支援等

ア　センターは、宅建業者による犯罪収益移転防止法に基づく疑わしい取引の届出を支援するため、国土交通省及び警察庁と協力して、ｅ－Ｇｏｖによる届出手続等に関する研修の開催、教材資料の作成等を実施する。

イ　センターは、ｅ—Ｇｏｖによらない届出も補完すべく、届出様式について電子入力ができる様式に変更するとともに、各構成団体は必要に応じて各団体のホームページに電子入力ができる様式を掲載する。

５．その他

当面の間、各構成団体は四半期毎に上記１．～４．の実施状況について協議会に報告するとともに、センターはその実施状況を取りまとめ、各団体に報告する。

以上

公益社団法人	全国宅地建物取引業協会連合会	会　長	坂本　　久
公益社団法人	全日本不動産協会	理事長	中村　裕昌
一般社団法人	不動産協会	理事長	吉田　淳一
一般社団法人	不動産流通経営協会	理事長	遠藤　　靖
一般社団法人	全国住宅産業協会	会　長	肥田　幸春
公益財団法人	不動産流通推進センター	理事長	坂本　　久

不動産業界４団体による不動産売買契約書等の共通化に向けた取り組みについて（全宅連）

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、（公社）全日本不動産協会、（一社）不動産流通経営協会、（一社）全国住宅産業協会の不動産業界４団体は、不動産売買契約書等の書式の共通化に向けた取り組みを進めていくことについて合意しました。

不動産売買契約書等の書式については、これまで全宅連、全日、ＦＲＫの各団体において、それぞれ設定･運用が行われてきました。一方、全住協は独自の書式を有していなかったことから、今回、国土交通省において２０１９年４月に策定された「不動産業ビジョン２０３０ ～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」にて掲げられた不動産取引書式の共通化の趣旨を踏まえ、他の３団体による共通化の取組みに参画する形で、４団体として連携して検討を進めることとなりました。

この取り組みの実現により、全国的に大半の宅地建物取引業者との不動産取引は、同じ契約書等の書式を使うこととなり、消費者にとってわかりやすく、安全・安心な不動産取引に資する画期的な取り組みであると考えております。従来は、不動産売買契約書の土地や土地建物、区分所有建物用などの種別に、それぞれ一般用、売主宅建業者用、消費者契約用を用意しておりましたが、今後は以下の全２５種類について、共通化を図って参ります。さらに、重要事項説明書やその他関連書式として、物件状況報告書、付帯設備表等についても共通化を行って参ります。

【４団体共通化による不動産売買契約書式（予定）】

１．一般売主用
- 土地…土地実測用、土地公簿用
- 土地建物…土地実測建物公簿用、土地建物公簿用
- 区分所有建物…区分所有建物用（敷地権）、区分所有建物用（非敷地権）
- 借地権関係…借地権付建物用、定期借地権付建物、定期借地権付区分所有建物

２．売主宅建業者用
- 土地…土地実測用、土地公簿用
- 土地建物…土地実測建物公簿用、土地建物公簿用、土地公簿建物新築用
- 区分所有建物…区分所有建物用（敷地権）、区分所有建物用（非敷地権）
- 借地権関係…借地権付建物（賃借権）、新築・借地権付建物（賃借権）

３．消費者契約用
- 土地…土地実測用、土地公簿用
- 土地建物…土地実測建物公簿用、土地建物公簿用
- 区分所有建物…区分所有建物用（敷地権）、区分所有建物用（非敷地権）
- 借地権関係…借地権付建物

【今後の共通化に向けたスケジュール（予定）】
- ２０２６年度上半期：物件状況報告書、付帯設備表の共通化案策定
- ２０２６年度中に共通化した不動産売買契約書並びに関連書式に係る解説書の発刊
- ２０２６年度中に各団体において、会員への周知啓発、共通書式利用体制等の構築
- ２０２７年４月から共通化した不動産売買契約書の運用開始

低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について

「低未利用土地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置」（令和２年度創設）について、令和１０年１２月末まで３年間適用期限が延長され、今般、租税特別措置法（以下「法」という。）、租税特別措置法施行令及び租税特別措置法施行規則の一部が改正されました。
これに伴い、国土交通省より、本特例措置の運用に際し、宅地建物取引業者において行う事務について周知の依頼がありましたのでお知らせします。
様式等の詳細につきましては、国土交通省ホームページ（https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html）をご覧ください。

○　低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について（宅地建物取引業者において行う事務）

一　特例措置の概要

本特例措置は、個人が、令和２年７月１日から令和１０年１２月３１日までの間に、都市計画法第４条第２項に規定する都市計画区域内にある土地とその上物の取引額の合計が５００万円（一定の場合※には、８００万円）以下等の一定の要件を満たす低未利用土地（土地基本法第１３条第４項に規定する低未利用土地をいう。以下同じ。）又は当該低未利用土地の上に存する権利（以下「低未利用土地等」と総称する。）の譲渡をした場合について、法第３５条の３第１項の規定を適用して、当該個人の長期譲渡所得から１００万円を控除するもの。

※　令和５年１月１日から令和１０年１２月３１日までの間に譲渡された低未利用土地等が次の①又は②の区域内にある場合。

①　都市計画法第７条第１項の市街化区域と定められた区域又は同項に規定する区域区分に関する同法第４条第１項に規定する都市計画が定められていない都市計画区域のうち、同法第８条第１項第１号に規定する用途地域が定められている区域

②　所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第４５条第１項に規定する所有者不明土地対策計画を作成した自治体の区域（都市計画区域に限る。）

二　適用対象となる低未利用土地等

本特例措置の適用対象となる低未利用土地等とは、

・都市計画法第４条第２項に規定する都市計画区域内にある
・土地基本法第１３条第４項に規定する低未利用土地（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利であって、
・本特例措置を適用しようとする土地等が低未利用土地等に該当すること及び当該低未利用土地等について買主が取得後に利用する意向があること等を市区町村が確認したもの

※　従前は、空き地や空き家・空き店舗の敷地等の低未利用土地を譲渡し、譲渡後にコインパーキングとして利用する場合は、譲渡後の利用として認めることとしていましたが、令和５年度税制改正において、制度適正化の観点から、コインパーキングを含む駐車場（立体駐車場（建築基準法第２条第１号に規定する建築物であるものをいう。）等を除く。）については、一律に低未利用土地に該当し、譲渡後の利用としては認められないこととなりました（令和５年１月１日以後に行う低未利用土地等の譲渡について適用されます。詳細については、「低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について」をご参照ください。）。

三　宅地建物取引業者において行う事務について

(1) 譲渡後の買主の利用についての確認

本特例措置の適用を受けようとする者は、市区町村において上記二の確認を受けたことを証する書類（以

下「低未利用土地等確認書」という。）を確定申告書に添付することとなります。低未利用土地等確認書の発行を受けるためには、当該者は市区町村に対して申請書を提出する必要がありますが、そのうち、買主が取得後に利用の意向があることを確認するための書類（「別記様式②－１（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）」）について、宅地建物取引業者において以下の手順で事務を行っていただくようお願い致します。

１．売買の仲介を行う土地等について、売主に対して、本特例措置の制度内容等を説明の上、本特例措置の利用意向を確認する。
２．売主より本特例措置の利用意向が示された場合は、売買契約時に、買主に対し、当該土地等の利用意向を確認した上で、「別記様式②－１（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）」に利用用途の見込み、利用開始予定時期等を記入するとともに、買主に対しても本様式の確認・記名を求める。
３．必要事項を全て記入した後、宅地建物取引業者は、個人情報保護のため、封をすること等により売主が内容を確認できないよう配慮した上で、当該様式を売主に渡す。

なお、買主の確認・記名が得られない場合等、買主による取得後の利用意向を確認するための書類を売主が用意できない場合は、譲渡後に実際利用されていることを宅地建物取引業者が証する書類によって代えられることとしています。宅地建物取引業者におかれては、売主からの依頼に応じて、当該宅地建物取引業者において仲介した物件か否かに関わらず、現地調査等を行った上で当該物件の利用が確認された場合は、「別記様式③（宅地建物取引業者が譲渡後の利用について確認した場合）」に必要事項を記入していただくようお願い致します。

(2) 譲渡した土地が譲渡前に低未利用土地等であったことの確認

譲渡した土地が譲渡前に低未利用土地等であったことについて、その確認に必要な書類を売主自身で用意できない場合は、宅地建物取引業者が低未利用土地等であることを証する書類によって代えられることとしています。宅地建物取引業者におかれては、売主からの依頼に応じて、当該宅地建物取引業者において仲介した物件か否かに関わらず、現地調査等を行った上で、当該物件が譲渡前に低未利用土地等であったことを確認した場合は、「別記様式①－２」に必要事項を記入していただくようお願い致します。

四　低未利用土地の解消に向けた積極的な取組について

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、その解消のためには、地域の不動産の実態に精通した宅地建物取引業者によるマッチングが非常に大きな役割を果たします。宅地建物取引業者におかれては、仲介業務を行う際に空き地・空き家の積極的なマッチングを行っていただくようお願い致します。その際、本特例措置を活用することで低未利用土地の譲渡が進むよう、売主に対して本特例措置の内容をご説明いただくようお願い致します。

また、自治体の運営する空き地・空き家バンクとの連携や、単体では活用が難しい空き地・空き家の活用に向けた隣地の居住者等への働きかけ等、地方創生の担い手として、低未利用土地の解消に向けて積極的に取り組んでいただくようお願い致します。

租税特別措置法施行規則の規定に基づく国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類（立地要件証明書）等について（国土交通省）

令和８年度税制改正において、租税特別措置法、租税特別措置法施行令及び租税特別措置法施行規則の一部が改正され、安全・安心な住まいの実現の観点から、令和１０年１月１日以後に一定の災害ハザードエリアの区域内の新築住宅に入居する場合等には、居住用財産の買換特例、住宅ローン控除及び認定住宅等の投資型減税の適用対象外とされるとともに、令和１０年１月１日以後に一定の災害ハザードエリアの区域内の土地等を譲渡する場合には、優良軽減特例の適用対象外とされました。これに伴い、これらの特例措置の適用を受けるに当たっては、確定申告の際に、一定の災害ハザードエリアの区域内の新築住宅又は土地等でない旨の証明書類（立地要件証明書）を添付することとされ、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/13935/）をご覧ください。

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会会員の皆様へ（総務省統計局）
＜令和８年社会生活基本調査の実施に当たり、御協力いただきたい事項＞

総務省統計局では、本年１０月２０日現在で、国民の社会生活の実態を明らかにするための基礎資料を得ることを目的として、「令和８年社会生活基本調査」（統計法（平成１９年法律第５３号）に基づく基幹統計調査）を実施します。

１０月の調査実施に先立ち、９月から、調査員が調査対象となる地域の確認にまいります。この際、調査地域の各住戸及び世帯の居住状況を把握するとともに、世帯周知用リーフレットを配布の上、調査への協力を依頼します。

さらに、調査をお願いする世帯には、調査書類をお配りするため、１０月上中旬に改めて調査員が伺います。

円滑な調査の実施に向けて、以下の内容につきまして皆様の御協力をお願いします。

※ 本協力依頼は、統計法第３０条第１項に基づき、お願いするものです。

○　空き室状況を御提供いただくこと

調査員は、各住戸を訪問し、調査票を直接配布しますので、世帯の方と面接できず、各住戸の居住の有無が判明しない場合は、居住者のいない住戸（空き室）であっても、何回か訪問させていただくことになります。総務省統計局が行う過去の調査では、このことがかえって管理員の方や居住者の皆様に不審に思われることがありました。

そこで、このようなことがないよう、あらかじめ又は調査実施段階で、都道府県や調査員等が、空き室状況の提供について、管理員の方や管理会社（支店・営業所）等に依頼させていただきますので、御協力いただきますようお願いします。

※　これは、統計法第３０条第１項に基づく協力依頼であり、個人情報保護法第２７条第１項第１号に定める「法令に基づく場合」に当たり、本人の同意なしの情報提供が認められています。

※ 調査で知り得た内容は、統計法により厳重に保護され、調査関係者が他に漏らしたりすることは絶対にありません。

○　掲示板やエレベーターにポスターを掲示させていただくこと

お住まいの方々から、社会生活基本調査の趣旨とその実施への御理解を得るため、掲示板やエレベーターに広報用ポスターを掲示することについて、御協力をお願いします。

○　オートロックマンションにおける調査員の円滑な調査活動に御協力いただくこと

オートロックマンションではその構造上、調査員は、共用玄関のインターホン等で連絡を取った上で、マンション内の各住戸を訪問しております。総務省統計局が行う過去の調査では、このような方法で訪問を行うため各住戸と共用玄関との往復を繰り返していたところ、かえって管理員の方や居住者の皆様に不審に思われることがありました。

そこで、このようなことがないよう、共用玄関のインターホン等で各住戸と個別に連絡を取る代わりに、調査員が各住戸を訪問する日時（複数日）を事前に連絡させていただく場合がありますので、その場合、訪問当日は各住戸を連続して訪問させていただきますよう御協力をお願いします。

全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

１．完成物件の場合の保全措置（業法第４１条の２）

●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第４１条の２に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の１０％または１，０００万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます（未完成物件については、下記２．のとおり）。その制度が手付金等保管制度です。

●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
④ 受領しようとする金員の合計額（すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額）が、売買代金の１０％または１，０００万円を超える額であること

●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き（登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む）が済むまで保管します。

●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●保管料

保管料はかかりません。

●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

●業務フロー

(1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
(2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
(3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
(4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
(5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
(6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
(7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
(8) 保証協会から売主に手付金等を返還

２．未完成物件の場合の保全措置(業法第４１条)

宅地建物取引業法第４１条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の５％または１，０００万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料が掛かります。

全宅保証「手付金保証制度」のお知らせ

手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、
全宅保証独自のシステムです。

１．手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで１，０００万円または売買代金の２０％に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

２．申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書（手付金保証付証明書交付申請書・確約書）を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

３．利用条件

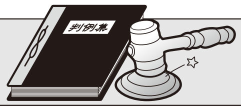
利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

(1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
(2) 建物または６６０㎡以下の宅地（登記簿上の地目が宅地）であること
(3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
(4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
(5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
(6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
(7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
(8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

４．業務フロー

(1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。
　① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
　② 売買契約書の写し
　③ 手付金領収書の写し
　④ 登記簿謄本の写し
　⑤ 郵便切手（必要分）
　⑥ その他地方本部が必要とする書類
(2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

【手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】
(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部
ＴＥＬ　058－275－1199



不動産取引判例集

【売買関係】

居宅目的のため購入したマンション内に大量の野鳥の死骸等があることは瑕疵に当たるとして、買主が売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案において、買主の請求の一部が認められた事例

（東京地裁　令和３年９月30日判決）

【事案の概要】

平成30年５月２日、買主Ｘ１・Ｘ２ら（原告）は、売主Ｙ（被告・法人）から、Ｙの社宅として従業員が居住していた15階建てマンションの11階部分の一室（本件建物）を、売買代金4450万円で購入する売買契約を締結し、同月31日、残金を支払い、引渡しを受けた。

Ｘ２は、同契約締結後、本件建物の内見をした際、全身が発疹し、病院にてダニアレルギー症と診断された。

同年６月24日、Ｘらは本件建物での生活を始めたものの、当初から悪臭を感じたため、リフォーム工事業者に原因究明を依頼し、数回に渡り、本件建物内の確認作業を実施した。

その結果、床下、天井裏及び浴室部分に設置されたユニットバス裏のスペースを含む範囲の空間（本件空間）に大量の野鳥（ムク鳥）の死骸（合計19羽）、その糞及び巣跡等（本件死骸等）が発見されたため、Ｘらは、本件死骸等の撤去、清掃及び消臭等の作業（本件死骸等撤去作業）を行った。なお、これらの野鳥による侵入経路は、本件空間とバルコニーとの間に通すエアコン配管の穴と推測された。

Ｘらは、Ｙに対し、本件空間は本件建物内に立ち入っても見ることのできない箇所であり、本件死骸等は、取引上一般に要求される注意をもってしても容易に発見できなかった、「隠れたる瑕疵」に当たるとして、本件建物の改修工事費用等の損害471万円余（改修工事費用398万円余、宿泊費25万円、死骸等撤去作業費用18万円、慰謝料30万円）を求める訴訟を提起した。

これに対し、Ｙは本件建物に本件死骸等が存することが瑕疵には当たらない等と主張した。

なお、本件は、民事調停に付されたが成立はしなかった。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、ＸらのＹに対する請求の一部を認容した。

⑴　瑕疵の有無について

一般に、動物の死骸等を放置すれば、腐敗、悪臭、ダニや雑菌等が繁殖し、居住者に健康被害を生じさせるおそれがあると考えられる。

本件死骸等は、発生する悪臭や不衛生さにより、本件建物の居住者に健康被害を生じさせる危険性のあるものであり、本件建物に本件死骸等が存在したことは、居住用の建物として通常備えるべき品質・性能を欠いており、本件建物の瑕疵に当たると認められる。

この点に関し、Ｙは、本件死骸等が存在したとしても、一般人は本件建物において十分に健全な生活を送ることができると主張する。

しかしながら、本件死骸等の量に加え、Ｘ２のみならず、同業者も、本件建物内に悪臭が漂っていた旨の報告をしていることから、本件死骸等は相当の悪臭を発していたことが認められる。また、Ｘ２のアレルギー症診断に至る経緯等に不自然な点は見当たらず、他の原因は伺われないことから、Ｘ２は、本件死骸等の影響によりダニアレルギー症を発症したことが推認できる。よって、Ｙの主張を採用することはできない。

⑵　損害の有無及びその額について

民事調停委員の意見は、中立的な立場から専門的な知見に基づき述べられており、相当と認

められる。

・本件空間からは多数のムク鳥の死骸や巣、糞等が発見されており、本件空間には複数のムク鳥が行き来していたと言える。

・居宅としての品質を確保するためには、清掃だけでは足りず、衛生上の対策として、本件空間の消毒を行うことを要する。

・本件死骸等撤去作業は、発見された複数の死骸、巣、糞等の処分等を行ったものであり、必要な工事であったと認められる。

・改修工事費用は、143万円(税込)程度と見込まれる。なお、予定工期は20日程度と考えられるが、その間、浴室、洗面室及びその周辺の利用に支障が生じるものの、本件建物全体の利用ができなくなる工事ではない。

・本件死骸等撤去作業の費用は、作業状況等から不合理ではない。

上記の同委員の意見も踏まえ、改修工事費用は143万円と認められる。この点に関し、Ｙは野鳥の巣跡の清掃と臭いの除去であれば、20万円程度の費用で済むと主張するが、本件建物の居宅としての品質を確保するためには、清掃のみならず消毒が必要であり、Ｙの主張を裏付ける客観的かつ的確な証拠は見当たらないため、採用することはできない。

改修工事期間中のＸらの宿泊費は、本件建物で生活することができなくなるものとは認められないから、同期間中の宿泊費を損害と認めることはできない。

本件死骸等撤去作業の費用は、同委員の意見によれば、本件死骸等による悪臭等を除去するために必要かつ相当な作業であると認められ、その費用は18万円を相当と認められる。

Ｘ２は、本件死骸等の影響によりダニアレルギー症を発症し、通院治療を続けており、これにより多大な精神的苦痛を受けたと認められる。そして、Ｙの対応も含む本件に顕れた諸般の事情を総合考慮すると、Ｘ２の慰謝料の額は、30万円を相当と認められる。

⑶　結論

以上により、ＸらのＹに対する請求は、計191万円（改修工事費用143万円、死骸等撤去作業費用18万円、慰謝料30万円）の限度で理由がある。

【まとめ】

本事案は、野鳥の営巣や大量の死骸、糞、悪臭等により生活環境や健康の被害を受けた買主が売主の瑕疵担保責任を追及し、その主張が認められた事例である。

なお、野鳥の侵入は、かつてマンション全体で大規模修繕を実施した際、エアコン配管の穴を塞ぐ蓋の閉め忘れが原因でもあった。本件のようなケースは、起こり得るものであることから、購入者や媒介業者においては、トラブル回避の観点からも、物件の内覧時における確認に当たり、悪臭の有無等匂いの点にも十分な注意を払うことが必要であると思われる。

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】

マンション管理組合より、焼肉店営業は管理規約で禁止されているとして、賃借店舗の内装工事を差し止められた借主が、賃貸借契約を解除し内装費用等の損害賠償を仲介業者及び貸主に求めた事案において、仲介業者らに説明義務違反があり不法行為責任を負うとしてその請求を認めた事例

（東京地裁　令和３年８月25日判決）

【事案の概要】

平成30年１月、本件マンションの１階店舗部分（本件建物）について、焼肉店営業を目的とする借主Ｘ（原告）は、仲介業者Ｙ１（被告）の仲介により、貸主Ｙ３（被告・飲食業、不動産賃貸業経営）との間で、賃料：月額38万円、共益費：月額３万円余、保証金：260万円などとする本件賃貸借契約を締結した。

なお、本件マンションの管理規約・使用細則には、「店舗部分を臭気を発生する業種又はおびただしい煙を発生する業種（例示の１つに焼肉店が挙げられている）等の営業の用に供してはならない、軽微な有臭以外の排気は、専有部分内で処理の上排気することに努力する、当該規定に抵触する恐れのある業種を営業しようとする場合は事前に本件管理組合に届け出、承認を得る必要がある」等の規定が定められていたが、本件賃貸借契約の締結の際において、その内容がＸに説明されることはなかった。

同年３月、Ｘが本件建物で内装工事を始めたところ、本件マンションの管理組合から、管理規約及び使用細則により、焼肉店営業は認められないこと、内装工事を即刻中止して管理組合と協議を行うようにとの通知を受けた。

Ｘは、Ｙらと連絡をとり、管理組合宛の申請書を作成して、排煙等に関して設備を整え、煙等の配慮をした上で準備をすることの申し出をしたが、管理組合の代理人弁護士との面談や、管理組合が裁判所にＸの工事続行禁止の仮処分を申し立てたことなどから、本件建物での焼肉店営業が事実上不可能であると判断し、同年４月25日、Ｙ３の債務不履行を理由に本件賃貸借契約を解除して、翌５月17日に本件建物をＹ３に明け渡した。

その後Ｘは、Ｙ１及びその代表者Ｙ２（宅地建物取引士）、Ｙ３に対して「Ｘに焼肉店営業ができると誤信させて本件賃貸借契約を締結させた不法行為がある、本件建物でＸ目的の焼肉店営業ができないことの告知・説明を懈怠し本件賃貸借契約の締結に及んだ不法行為がある」などとして、内装工事費用や原状回復費用、逸失利益等、計1877万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、Ｘの請求を一部認容した。

⑴　説明義務違反について

本件管理規約等によれば、本件建物において、Ｘが想定していた一般的な設備の焼肉店を出店することは、原則として禁止されており、焼肉店の出店は認められない可能性が高いものといえる。

また、Ｙ２、Ｙ３は、Ｘが焼肉店出店目的であったこと、本件規約等の具体的な内容を知っていたかは定かでないが、隣接建物において焼鳥屋出店の話があった時に、煙が多く出るとして認められなかったことを認識していたものであるから、焼鳥屋と同様に多くの煙が出ることが想定される焼肉店を本件建物に出店しようとした場合、煙の点が問題となって出店できない可能性が高いことを認識していたものといえる。

宅地建物取引士であるＹ２は、本件規約等を踏まえると、本件建物において焼肉屋を出店することが、臭気や煙の点から認められない可能性が高いという、Ｘにとって極めて重要な情報を、Ｙ１の代表者兼本件の担当者として、Ｘに説明しなかったものであり、これによりＸは、本件建物に焼肉店を出店することは十分可能との認識の下、本件賃貸借契約を締結したものであるから、Ｙ２には説明義務違反があり、法人としてのＹ１についても不動産仲介業者として説明義務を尽

くさなかったものとして、不法行為責任を負うものというべきである。

本件建物の貸主であるＹ３は、不動産賃貸取引の専門家であるとは認められないから、Ｙ１ないしＹ２に課されるような、高度の注意義務を負うものではない。

しかし、Ｙ３は所有する隣接建物において焼鳥屋の出店が認められず業態を変更して出店したことがあり、本件マンションにおいては多くの煙が出る業態の飲食店が許容されない可能性が高いことを認識していたことなどから、本件賃貸借契約の締結に当たっては、多くの煙が出る業態である焼肉店の出店が認められない可能性が高いことを、自らあるいは仲介業者を介してＸに説明する義務を負っていたものであり、Ｙ３は、本件賃貸借契約の締結段階における信義則上の説明義務に違反し不法行為責任を負うというべきである。

⑵　不法行為による損害について

Ｘの請求のうち、Ｙ１への仲介手数料41万円余、３・４月分の計90万円余の賃料、Ｘが請求する内装工事費の一部570万円余及び原状回復費用84万円余、弁護士費用相当額70万円、計855万円余について、Ｙらの不法行為と相互因果関係のある損害と認められることからその範囲においてＸの請求を認容する。

【まとめ】

マンション店舗部分における賃貸借は、借主の内装工事着手後に、管理規約、建築基準法などの規制が判明し、借主の契約目的に建物が使用できなかったとなると、借主がそれまで要した費用の損害をめぐってトラブルになることから、特に慎重な対応が必要である。

マンションにおける「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め」は、宅建業法上必須の調査事項であるが、借主の目的使用が、管理規約等において禁止と具体的に記載がされていない

場合においても、管理組合がその運用において、マンションの住環境に悪影響を及ぼす等の理由から、専有部分の内装工事を承諾しない場合があるので、事業用賃貸の仲介実務としては、管理規約等の確認だけでなく、管理組合に借主の目的使用が可能である確認をしておくことが必要と思われる。

また近頃、建築基準法・消防法等の制限によって、借主の目的に使用できなかったというトラブル例がよく見られることから、宅建業者は借主に、「建築の専門家に、目的使用ができるかの確認を行っておく必要がある」旨のアドバイスをしておくことも重要と思われる。

（一財）不動産適正取引推進機構発行「RETIO」より抜粋

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（４月～６月）

４月７日
・第１回広報啓発委員会
　東京：山本会長出席
４月１３日
・全宅連第１回組織整備入会促進特別委員会
　東京：山本会長出席
４月１５日
・宅建ぎふVol.５９２
４月１６日
・弁護士相談
４月１７日
・第１回法定講習会
４月２２日
・第１回総務・財務委員会
４月２４日
・期末監査会
５月１日
・第１回常任理事会・幹事会
５月８日
・第１回理事会・幹事会
　ＯＫＢふれあい会館
５月１５日
・東海不動産公正取引協議会正副会長会
　名古屋市：山本会長出席
・東海不動産公正取引協議会理事会
　名古屋市：山本会長、林副会長、磯西事務局長出席
５月１９日
・第２回常任理事会・幹事会
５月２０日
・全宅連・全宅保証第１回常務理事会
　東京：山本会長出席
５月２１日
・弁護士相談
５月２７日
・令和８年度定時総会
　岐阜グランドホテル
５月２９日
・全宅連・全宅保証第１回理事会
　東京：山本会長出席
・全宅管理第１回理事会
　東常務理事出席
６月２日
・(公社)中部圏不動産流通機構第１回理事会
　名古屋市：山本会長、瀬上常務理事、磯西事務局長出席
・全宅連中部地区連絡会
　名古屋市：山本会長、磯西事務局長出席
６月８日
・第３回常任理事・幹事会
６月１５日
・東海不動産公正取引協議会定期総会
　名古屋市：山本会長、林・堀部副会長、髙木・臼井常務理事出席
６月１６日
・第３回理事会・幹事会
６月１７日
・第２回法定講習会
６月１８日
・岐阜県政策オリンピック審査会
　岐阜市：山本会長出席
・弁護士相談
６月１９日
・(公社)中部圏不動産流通機構総会
　名古屋市：山本会長、瀬上常務理事出席
６月２５日
・全宅連・全宅保証令和８年度定時総会
　東京：山本会長、林副会長、田中常務理事、磯西事務局長出席
６月２６日
・(一社)全国賃貸不動産管理業協会第１６回定時社員総会
　東京：東常務理事、磯西事務局長出席

☆　支部だより（４月～６月）

岐阜中支部
４月１日
　期末監査会
４月３日
　第１回幹事(監査)会
４月１４日
　巡回相談(岐阜市役所)
４月２４日
　支部総会
４月２８日
　巡回相談(岐阜市役所)
５月１２日
　巡回相談(岐阜市役所)
５月１９日
　巡回相談(岐阜市役所)
５月２０日
　第１回役員会
６月９日

巡回相談(岐阜市役所)
6月16日
巡回相談(岐阜市役所)
6月19日
第1回幹事(監査)会

岐阜南支部
4月1日
巡回相談(各務原市役所)
4月2日
期末監査会
4月7日
第1回幹事会
4月15日
巡回相談(羽島市役所)
4月21日
巡回相談(岐阜市役所)
4月28日
支部総会
5月20日
巡回相談(羽島市役所)
5月26日
巡回相談(岐阜市役所)
5月29日
第1回正副支部長･委員長会議
6月1日
入会審査会
6月3日
巡回相談(各務原市役所)
6月12日
第3回幹事会
6月17日
巡回相談(羽島市役所)
6月23日
巡回相談(岐阜市役所)
6月26日
第1回広報誌発行者委員会
6月29日
入会審査会

岐阜北支部
4月2日
期末監査会
4月6日
第1回幹事会
4月7日
巡回相談(岐阜市役所)
4月20日
役員候補者協議会
4月22日
入会審査会
4月30日
支部総会
5月25日
第1回正副支部長会議
5月28日
第2回入会審査会
6月1日
第2回幹事会
6月2日
巡回相談(岐阜市役所)
6月29日
第3回入会審査会

西濃支部
4月3日
期末監査会
第1回幹事(監査)会
役員候補者選考会
4月20日
入会審査会
4月21日
大垣市住宅課との協議会
4月23日
入会審査会
4月24日
支部総会
5月14日
西濃土地建物六士協議会役員会
5月21日
養老町空家相談会
5月22日
巡回相談(大垣市役所)
6月1日
入会審査会
6月18日
養老町空家相談会
6月26日
西濃土地建物六士協議会総会
6月29日
入会審査会

中濃支部
4月3日
期末監査会
4月13日
第1回幹事会
4月14日
巡回相談(関市総合福祉会館)
4月30日
支部総会
5月1日
巡回相談(可児市役所)
5月12日
巡回相談(関市総合福祉会館)
5月14日
第2回幹事会
6月9日
巡回相談(関市総合福祉会館)
6月12日
第1回流通委員会

東濃支部
4月7日
期末監査会
第1回役員(幹事)会
4月9日
選挙管理委員会
4月17日
新役員予定者会議
4月20日
支部総会
6月12日
第1回正副支部長会
6月19日
第3回役員(幹事)会

飛騨支部
4月3日
監査会
4月6日
三役会
4月9日
第1回役員会
4月23日
支部総会
5月11日
三役会
5月14日
第2回役員会

☆　会員の異動（４月～６月）

※　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。

【４月】

入　会　者

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	〒
【岐阜北支部】						
(1)　5410 8. 3.18	一花不動産	安藤靖子		058-260-5521 058-260-5528	瑞穂市穂積574-1 Liberty穂積103号室	501- 0223

退　会　者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
西濃	㈱近藤クリエイト	近藤　義男	大垣市開発町5-539	期間満了	37

変更事項

支部	商号	変更事項	変更内容 旧	変更内容 新	頁
岐阜中	セキスイハイム中部㈱ 岐阜支店	代表者	八木健次	小林謙一	10
		政令使用人	木村直己	大石亮	
岐阜中	六原建設㈱	所在地	〒501-0123 岐阜市鏡島西2-17-38	〒501-0115 岐阜市鏡島南4-5-5	13
岐阜南	㈱ゼロ開発	政令使用人	中武義兼	中澤和彦	25
岐阜南	㈱興栄コンサルタント	ＴＥＬ	058-274-2332	058-381-9697	—
岐阜北	㈱鵜飼	代表者	鵜飼幸子	鵜飼真奈美	33
岐阜北	㈱鵜飼 うかい土地センター	代表者	鵜飼幸子	鵜飼真奈美	34
		政令使用人		鵜飼祐希	
東濃	マルイ不動産㈱	政令使用人		伊藤嘉記	63
東濃	㈱ヨシカワ開発	政令使用人	小島昇	吉田浩二	63

【５月】

入　会　者

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	〒
【岐阜北支部】						
(1)　5409 8. 3. 5	プラス不動産	髙橋和宏		058-213-1759 058-213-1759	岐阜市粟野西6-309	502- 0006
【西濃支部】						
(1)　5412 8. 5. 7	㈱棚瀬不動産	寺西（棚瀬）直美		0584-92-4448 0584-92-4448	大垣市荒尾町1705-8	503- 0034
(1)　5413 8. 5.12	㈱レコンド	東末悠悟		0584-40-9407 050-3588-1119	不破郡垂井町平尾729-1	503- 2111

【中濃支部】

大(1)11111 8. 2.24	㈱ も の く り 商 事 岐阜郡上支店	坂 本 博 典 （早坂　拓紀）		0575-67-9685 0575-74-0349	郡上市白鳥町向小駄良 724-4	501- 5126

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	吉 田 不 動 産	吉 田 勤	岐阜市南殿町1-22	期間満了	13

変更事項

支 部	商 号	変更事項	変更内容 旧	変更内容 新	頁
岐阜中	ぎ ふ 農 業 協 同 組 合 不動産センター	政令使用人	井上泰臣	吉岡幸佑	9
岐阜中	Apaman Leasing㈱ 岐阜店	政令使用人	古田莉沙	大橋友則	—
岐阜南	㈲ 紅 屋 商 事	代 表 者	山場俊治	山場陽子	18
岐阜南	ぎ ふ 農 業 協 同 組 合 はぐり支店	支 部	岐阜北	岐阜南	—
		支 店 名	穂積支店	はぐり支店	
		所 在 地	〒501-0222 瑞穂市別府1182-1	〒501-6002 羽島郡岐南町三宅9-50	
		T E L	058-326-3131	058-245-1860	
		F A X	058-327-2757	058-245-1531	
		政令使用人	甲田純子	桑原仁	
岐阜南	㈱ANEUM BRAINS	支 部	岐阜中	岐阜南	—
		商 号	㈱ANEUM	㈱ANEUM BRAINS	
		所 在 地	〒500-8152 岐阜市入舟町4-31-1	〒501-6264 羽島市小熊町島2-131-3	
岐阜北	遠 藤 建 設 ㈱	T E L	058-201-5418	058-200-8436	28
		F A X	058-201-5418		
岐阜北	ぎ ふ 農 業 協 同 組 合 黒野支店	政令使用人	神山浩二	加藤敏雄	28
岐阜北	大東建託リーシング㈱ 岐阜北店	政令使用人	本多駿鷹	澤村佳祐	29
中 濃	㈱ 栗 山 組	代 表 者	栗山貴稔	栗山智仲	57

【6月】

入 会 者

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	〒

【西濃支部】

(1) 5414 8. 5.18	㈱ ア ス フ ル	成 瀬 昭 吉		0584-84-9145 0584-84-9145	養老郡養老町沢田2347	503- 1241
(1) 5415 8. 6. 3	サ マ ー ホ ー ム ㈱	安 田 勇 二 （安田　勇）		0584-84-8888 0584-61-0912	大垣市墨俣町さい川126	503- 0106

退 会 者

支　部	商　　　号	代　表　者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	太田不動産事務所	太田　時徳	羽島市堀津町82-2	死　亡	20
岐阜南	㈱川嶋建設	川嶋　康之	各務原市那加前洞新町1-5	期間満了	22
岐阜北	㈱いいな不動産	渡邉　翔馬	岐阜市中屋西25	廃　業	28
西　濃	光和㈱	池田　輝和	大垣市林町5-18	期間満了	37
西　濃	㈱昭和不動産	吉倉　和比古	大垣市東外側町1-25	破　産	37
中　濃	カトウ創建	加藤　敦	関市武芸川町谷口1506-5	廃　業	48
中　濃	㈱桜ヶ丘ハウジング	内藤　雅行	可児市桜ヶ丘7-9	廃　業	53
中　濃	㈱丸統建	吉村　傳男	可児市土田5268	破　産	54
東　濃	佑起建設㈱	澤中　武司	中津川市阿木1081-6	廃　業	65
飛　騨	中央不動産販売㈲	田中　知久	高山市上岡本町3-121	期間満了	72

変更事項

支　部	商　　　号	変更事項	変　更　内　容		頁
			旧	新	
岐阜中	Apaman Leasing㈱ 岐阜店	政令使用人	大橋友則	松田剛	—
岐阜南	㈱Atsumi HOME	F A X	058-268-7516	058-268-7514	16
岐阜南	㈱東海中央不動産	商　号	㈱岐阜土地不動産	㈱東海中央不動産	17
岐阜南	㈱丹羽組	代表者	丹羽信弘	丹羽崇泰	24
岐阜南	㈱おへやナビゲーター	T E L	058-200-6295	058-201-1644	—
岐阜南	陽南不動産	F A X	058-275-7569	058-213-0012	—
岐阜北	安田住宅㈱	代表者	安田匡良	安田典晃	30
西　濃	太陽織物㈱	代表者	奥田範生	奥田祐太郎	37
		政令使用人		井上磨奈美	
西　濃	㈱林組	代表者	林広道	林健一郎	—
		政令使用人	林健一郎		
中　濃	マルイ不動産㈱ 可児支店	所在地	〒509-0214 可児市広見1-33-1 リアルビル503号室	〒509-0235 可児市桜ヶ丘7-9	54
東　濃	㈱オーシマホーム	代表者	大島靖生	大島由起子	62
東　濃	大東建託リーシング㈱ 多治見店	政令使用人	林下広毅	芝田秀章	62
東　濃	おひさま不動産	所在地	〒509-7205 恵那市長島町中野58-1 サポートプラザ恵那2-2	〒509-7205 恵那市長島町中野1203-48	67
東　濃	中央地所㈱ 岐阜支店	代表者	細畠秀雄	草間公一	68

会員限定の保険

宅 建 賠

宅地建物取引士 賠償責任保険

宅地建物取引に関する苦情や紛争のうち、およそ3分の1が重要事項説明についてです。（出典：RETIO.NO.115 2019年秋号 国土交通省 土地建設産業局 不動産業課 不動産業指導室 作成資料）

複雑で項目が多い重要事項説明書。記載ミスなどによる損害賠償は高額訴訟にも発展します！

宅地建物取引業協会では、会員限定で
「宅地建物取引士賠償責任保険」のご案内をしております。

補償内容

①重要事項の説明等（宅地建物取引業法第35条に定める）
②書面の交付（宅地建物取引業法第37条に定める）
③退職した宅建士が退職後5年以内に受けた損害賠償請求
④宅地建物取引業法第2条に定める代理・媒介業務
⑤業務中の自転車加害事故

宅建士1名あたり年間保険料 **7,000円** で重要事項説明や書面の交付など、上記の5つのリスクに備えることが出来ます！

ご契約をご希望の場合は下記取扱代理店までお問い合わせください！

※このチラシに記載されている宅地建物取引士賠償責任保険はあくまで概要を説明したものです。詳細につきましては取扱代理店のホームページおよびパンフレットをご参照ください。

説明のご依頼など下記にご記入の上、FAXをお願いします。【FAX：03-3239-7540】

お申込会社 様		
	会社名（屋号）	
	ご住所	〒
	ご連絡先	
	ご担当者名	
	ご依頼内容	□ すぐに開始したい　□ 資料郵送希望　□ 電話連絡希望

●契約者および被保険者は、損保ジャパン公式ウェブサイト（https://www.sompo-japan.co.jp/）に掲載の個人情報の取扱いに同意します。

■取扱代理店
株式会社宅建ブレインズ　東京都千代田区飯田橋3-11-14 GS千代田ビル5階
TEL：03-3234-0699（保険部）受付時間：平日の午前9時から午後5時まで
宅建ブレインズ
宅建ブレインズHP takken-b.co.jp
■引受保険会社　損害保険ジャパン株式会社

SJ25-09771（2025/11/14）

「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6月30日現在
所属会員　1,113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　　今 尾 拓 史