

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.447  
平成26年3月15日発行



## おもな内容

報酬額の告示等の改正について……………	2
12月新設住宅着工……………	5
住宅瑕疵担保履行法による第9回届出手続き等について…	6
平成26年度「取引主任者法定講習会」のお知らせ…	7
平成26年度「弁護士相談」のお知らせ……………	7
「手付金等保管制度」・「手付金保証制度」のお知らせ…	8
岐阜県暴力追放だより……………	11
身近な法律相談……………	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

# 消費税率の引き上げに伴う「報酬額の告示」・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

消費税率の引き上げに伴い、平成26年4月1日より「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（報酬額の告示）」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、消費税率を引用している規定について、以下のとおり改正されますのでお知らせします。

なお、会員の方には、改正報酬額表を同封させて頂きましたので、4月1日以降、事務所に掲示をお願いします。

## ○「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の新旧対照表

改正後	改正前												
<p><b>第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">200万円以下の金額</td> <td style="text-align: right;"><u>100分の5.4</u></td> </tr> <tr> <td>200万円を超え400万円以下の金額</td> <td style="text-align: right;"><u>100分の4.32</u></td> </tr> <tr> <td>400万円を超える金額</td> <td style="text-align: right;"><u>100分の3.24</u></td> </tr> </table> <p><b>第四 貸借の媒介に関する報酬の額</b></p> <p>宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の1月分の<u>1.08倍</u>に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の<u>0.54倍</u>に相当する金額以内とする。</p> <p><b>第五 貸借の代理に関する報酬の額</b></p> <p>宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、当該宅地又は建物の借賃の1月分の<u>1.08倍</u>に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の1月分の<u>1.08倍</u>に相当する金額を超えてはならない。</p>	200万円以下の金額	<u>100分の5.4</u>	200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の4.32</u>	400万円を超える金額	<u>100分の3.24</u>	<p><b>第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">200万円以下の金額</td> <td style="text-align: right;"><u>100分の5.25</u></td> </tr> <tr> <td>200万円を超え400万円以下の金額</td> <td style="text-align: right;"><u>100分の4.2</u></td> </tr> <tr> <td>400万円を超える金額</td> <td style="text-align: right;"><u>100分の3.15</u></td> </tr> </table> <p><b>第四 貸借の媒介に関する報酬の額</b></p> <p>宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の1月分の<u>1.05倍</u>に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の<u>0.525倍</u>に相当する金額以内とする。</p> <p><b>第五 貸借の代理に関する報酬の額</b></p> <p>宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、当該宅地又は建物の借賃の1月分の<u>1.05倍</u>に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の1月分の<u>1.05倍</u>に相当する金額を超えてはならない。</p>	200万円以下の金額	<u>100分の5.25</u>	200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の4.2</u>	400万円を超える金額	<u>100分の3.15</u>
200万円以下の金額	<u>100分の5.4</u>												
200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の4.32</u>												
400万円を超える金額	<u>100分の3.24</u>												
200万円以下の金額	<u>100分の5.25</u>												
200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の4.2</u>												
400万円を超える金額	<u>100分の3.15</u>												

**第七 第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止**

② 消費税法第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、第二から第六までの規定に準じて算出した額に108分の100を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

附 則（平成26年2月28日国土交通省告示第172号）  
（施行期日）

1 この告示は、平成26年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成24年法律第68号）附則第5条第3項の規定により同法による改正前の消費税法第29条に規定する税率によることとされる消費税に相当する金額を含む宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

**第七 第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止**

② 消費税法第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、第二から第六までの規定に準じて算出した額に105分の100を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

※ 報酬額の告示については、消費税率の経過措置の適用を受ける代理・媒介契約が一部想定されるため、所要の経過措置を設けることとする。

○「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の新旧対照表

改正後	改正前												
<p>第46条第1項関係</p> <p>1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）</p> <p>(2) 告示第三（宅地建物取引業者が売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係</p> <p>① 「第二の計算の方法により算出した額の2倍」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のいずれか多い価額）を次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る割合を乗じて得た金額を合計した金額を指す。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">200万円以下の金額</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>100分の10.8</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">200万円を超え400万円以下の金額</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>100分の8.64</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">400万円を超える金額</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>100分の6.48</u></td> </tr> </table> <p>(3) 告示第四（宅地建物取引業者が貸借の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係</p>	200万円以下の金額	<u>100分の10.8</u>	200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.64</u>	400万円を超える金額	<u>100分の6.48</u>	<p>第46条第1項関係</p> <p>1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）</p> <p>(2) 告示第三（宅地建物取引業者が売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係</p> <p>① 「第二の計算の方法により算出した額の2倍」とは、売買に係る代金の額又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のいずれか多い価額）を次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る割合を乗じて得た金額を合計した金額を指す。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">200万円以下の金額</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>100分の10.5</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">200万円を超え400万円以下の金額</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>100分の8.4</u></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">400万円を超える金額</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;"><u>100分の6.3</u></td> </tr> </table> <p>(3) 告示第四（宅地建物取引業者が貸借の媒介に関して受けることのできる報酬の額）関係</p>	200万円以下の金額	<u>100分の10.5</u>	200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.4</u>	400万円を超える金額	<u>100分の6.3</u>
200万円以下の金額	<u>100分の10.8</u>												
200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.64</u>												
400万円を超える金額	<u>100分の6.48</u>												
200万円以下の金額	<u>100分の10.5</u>												
200万円を超え400万円以下の金額	<u>100分の8.4</u>												
400万円を超える金額	<u>100分の6.3</u>												

⑤ 「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の1月分の0.54倍に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の1月分の1.08倍に相当する金額を超えない限り、当該承諾に係る依頼者から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。

なお、この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえ、後段の規制を受けるものである。

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方から受ける報酬の額の合計額が、借賃の1月分の1.08倍に相当する金額を超えてはならない。

## 5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理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（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に108分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.04倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

⑤ 「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」とは、当該媒介の依頼を受けるに当たって、依頼者から借賃の1月分の0.525倍に相当する金額以上の報酬を受けることについての承諾を得ている場合を指すものであり、その場合においては、依頼者から受ける報酬の合計額が借賃の1月分の1.05倍に相当する金額を超えない限り、当該承諾に係る依頼者から受ける報酬の額、割合等については特段の規制はない。

なお、この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても後段に規定する承諾とはいえ、後段の規制を受けるものである。

(4) 告示第五（宅地建物取引業者が貸借の代理に関して受けることのできる報酬の額）関係

「当該貸借の相手方から報酬を受ける場合」とは、代理行為とあわせて媒介的行為が行われる場合に代理の依頼者のほか貸借の相手方からも報酬を受ける場合を指すものであり、その場合においては、代理の依頼者から受ける報酬の額と、貸借の相手方から受ける報酬の額の合計額が、借賃の1月分の1.05倍に相当する金額を超えてはならない。

## 5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理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（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に105分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.025倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

# 12月新設住宅着工

国土交通省がまとめた12月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比19.1%増の3万1,858戸と16カ月連続の増加、貸家が同29.8%増の3万5,634戸と10カ月連続の増加、分譲住宅でも同2.1%増の2万1,902戸と3カ月ぶりの増加となったため、12月の新設住宅着工戸数全体では、同18.0%増の8万9,578戸と16カ月連続の増加となった。着工床面積は、同17.1%増の778万8千㎡となり、こちらも16カ月連続の増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は105万5千戸となった。持ち家では、公的資金分が同9.8%減の3,115戸と8カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同23.4%増の2万8,743戸と16カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

貸家では、民間資金分が同31.4%増の3万2,177戸と10カ月連続の増加、公的資金分でも同16.8%増の3,457戸と4カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

分譲住宅では、マンションが同7.4%減の9,736戸と3カ月連続の減少となったものの、戸建て住宅が同10.8%増の1万2,026戸と16カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、分譲住宅が同9.6%減の122戸と減少となったものの、持ち家が同5.6%増の641戸、貸家でも同12.6%増の330戸と増加となったため、岐阜県全体では、同6.0%増の1,100戸と16カ月連続の増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、分譲住宅が同5.5%減の1万479戸と減少となったものの、持ち家が同14.4%増の6,757戸、貸家でも27.4%増の1万2,001戸と増加となったため、首都圏全体では同10.6%増の2万9,259戸となった。

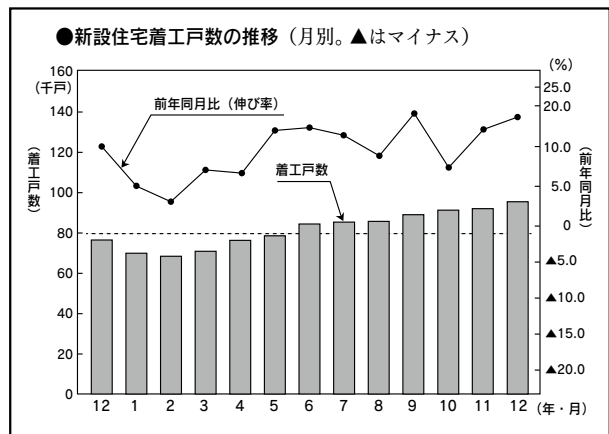
中部圏では、持ち家が同15.0%増の4,842戸、貸家が同10.1%増の3,235戸、分譲住宅

でも同12.0%増の2,070戸と全利用関係別で増加となったため、中部圏全体では同11.5%増の1万174戸となった。

近畿圏では、持ち家が同22.5%増の4,130戸、貸家が同49.2%増の5,340戸、分譲住宅でも同28.5%増の5,224戸と全利用関係別で増加となったため、近畿圏全体では同33.1%増の1万4,737戸となった。

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25.2%減の409戸と減少となったものの、持ち家が同7.9%増の5,153戸、貸家でも同36.7%増の8,915戸と増加となったため、全体では、同22.2%増の1万4,490戸と16カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同2.3%減の1,244戸と減少となったものの、持ち家が同8.5%増の3,366戸、貸家が同12.2%増の6,591戸と増加となったため、全体では、同9.3%増の1万1,209戸と16カ月連続の増加となった。



## 住宅瑕疵担保履行法による第9回届出手続き等について

住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日ごとに許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

平成26年3月31日には、第9回の届出基準日が到来しますので、届出が必要となる事業者の方は、基準日から3週間以内に必ず届出を行って頂きますようよろしくお願いします。

### 住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

#### 1. 届出の時期について

年2回の基準日（3月31日・9月30日）から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
3月31日	4月1日～4月21日
9月30日	10月1日～10月21日

※ 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

#### 2. 届出書類について

##### 1) 届出様式の種類について

###### ① 届出書

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書（規則別記第一号様式（建設業）・第七号様式（宅建業））

###### ② 引渡し物件一覧表

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（規則別記第一号の二様式（建設業）・第七号の二様式（宅建業））

###### ③ 添付書類

- ・住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約を証する書面（保険の場合）
- ・住宅建設（販売）瑕疵担保保証金に係る供託書の写し（供託の場合）

※ 保険の場合②③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

##### 2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省のホームページよりダウンロード出来ます。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>)

#### 3. 注意点

① 一度届出を行った場合、基準日前6ヶ月間に新築住宅の引き渡しが無い場合でも、最初の届出後10年間は基準日ごとに届出が必要です。

② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

##### 【問い合わせ先】

###### ◎大臣免許宅建業者・大臣許可建設業者

中部地方整備局建設産業課 TEL 052-953-8572

###### ◎岐阜県知事免許宅建業者

岐阜県都市建築部建築指導課 TEL 058-272-8680

###### ◎岐阜県知事許可建設業者

岐阜県県土整備部建設政策課 TEL 058-272-8504

## [infomation] インフォメーション

### 平成26年度「取引主任者法定講習会」のお知らせ

平成26年度の宅地建物取引主任者法定講習会の実施日程をお知らせします。

法定講習は宅建試験合格後1年を経過している方、取引主任者証の有効期限の更新を希望される方（有効期限の満了する前6ヶ月以内に行われるものを受講）の主任者証の交付を目的に行われます。

対象者の方には、講習日の1ヶ月前に開催通知をご送付致しますので、有効期限が失効することのないようご注意ください。

講習日	対象者の有効期限	講習会場
平成26年4月17日(木)	平成26年9月1日～平成26年9月25日	ふれあい福寿会館
平成26年6月20日(金)	平成26年9月27日～平成26年11月12日	ふれあい福寿会館
平成26年7月25日(金)	平成26年11月14日～平成26年12月21日	ふれあい福寿会館
平成26年9月29日(月)	平成26年12月23日～平成27年1月31日	ふれあい福寿会館
平成26年11月6日(木)	平成27年2月2日～平成27年3月7日	ふれあい福寿会館
平成26年12月10日(水)	平成27年3月9日～平成27年5月6日	ふれあい福寿会館
平成27年2月25日(水)	平成27年5月10日～平成27年7月2日	ふれあい福寿会館

### 平成26年度「弁護士相談」のお知らせ

本会では、毎月第3木曜日に本部相談所において顧問弁護士による「弁護士相談」を実施しています。

相談対象者は、会員、消費者を問いませんので、相談を希望される方は、協会事務局(TEL 058-275-1551)までお電話ください。

- ※ 予約制で行いますので、定員になり次第締め切りとさせていただきます。
- ※ 面接による相談のみとなり、電話での相談には応じることができません。

1. 相談場所 本部無料相談所(岐阜県不動産会館)
2. 実施日 毎月第3木曜日(休日の場合は、翌日)
3. 相談時間 13:30から16:00(一相談者につき30分(5名)程度)
4. 相談員 畑 良平 顧問弁護士

#### ○平成26年度開催日程

実施日	実施日	実施日	実施日
4月17日(木)	5月15日(木)	6月19日(木)	7月17日(木)
8月21日(木)	9月18日(木)	10月16日(木)	11月20日(木)
12月18日(木)	1月15日(木)	2月19日(木)	3月19日(木)

※都合により日程等が変更となることがあります。

# 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。次ページにある取扱機関のほか、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。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となります。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、保険料がかかります。

国土交通大臣が指定する者は、以下のとおりです。

- 全国不動産信用保証(株) 名古屋営業所  
名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル内 TEL 052-241-6210
- 不動産信用保証(株)  
東京都港区赤坂2-17-47 TEL 03-5562-7180



- |                 |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
| ○住宅産業信用保証(株)    | 東京都新宿区新宿1-20-13  | TEL 03-5368-1340 |
| ○東京不動産信用保証(株)   | 東京都渋谷区代々木2-11-12 | TEL 03-3370-6188 |
| ○西日本住宅産業信用保証(株) | 大阪市中央区瓦町4-4-8    | TEL 06-4706-2103 |

## 全宅保証の「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、岐阜本部にありますので、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

取引の流れがわかる

めざせ!

不動産

キャリアパーソン

住まい購入の安心の目安に

社内研修、従業員教育の一環に

「実務」知識の差が仕事の大きな差に

受講料  
①宅建協会会員、その従業者  
：8,000円(税別)  
②その他：12,000円(税別)

テキスト+  
Webで  
学習

資格は宅地建物取引業従事者にも授与

## 公益認定事業【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。宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。
- 宅地建物取引主任者の方は自身の知識や実務の再確認として受講され、また会社の従業員研修としても利用されています。



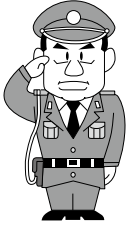
公益社団法人  
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

佐藤まり江さん

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112(平日9:00~17:00)  
【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン





## 岐阜県 暴力追放だより

公益財団法人岐阜県暴力追放推進センター発行  
「岐阜県暴力追放だより」より抜粋

### 詐欺や悪徳業者からの被害等に遭わないために ②

多様化する詐欺の手口や悪徳業者（悪質商法）の甘い勧誘に誘われて大切な財産を騙し取られないために、今一度、詐欺の手口や悪質商法について考えて見ましょう。

実際の被害者や手口は多様化しており、また悪徳な業者による悪質商法の被害も増加しており、これらの犯罪集団の背後には必ず暴力団が存在しており、犯罪で得た収益を暴力団の活動資金源としております。

被害の防止や暴力団の資金源遮断のためにも、前月に引き続き、詐欺の手口を紹介しますので参考にして、被害を未然に防いで頂きたいと思えます。

#### 悪質詐欺の手口

##### 【商品送り付け代金詐欺】

一人で留守番をしている女性に「健康食品の注文があった。いつ送ったらいいですか。」との電話があったが、家族の誰かが注文していると思っていたところ、数日して商品が送られてきたので宅配業者に商品代金、数万円を払って商品を受け取った。しかし、家族の誰もその様な健康食品は注文していないことが分かり、始めて詐欺の被害に気づいたもの。

女性は、「私は注文してないが、家族の誰かが注文しているものと思い、商品が届いたので支払わないといけないと思った。」と話した。（犯人側は、宅配業者が発送者に代わって代金を徴収するサービス「代金引換」を悪用するケースが多く、商品と引き換えと言われた場合、家族に確認をすること。）

##### 【シェールガス詐欺】

新エネルギーとして注目される新型天然ガス「シェールガス」事業への投資を装った詐欺で、存在しないガス採掘施設の運用権購入をもちかけ、「後から高値で買い取るので絶対に損はさせない。」等と言って勧誘して投資金名目で金を騙し取る。（後で『高値で買い取る。』などの誘い文句に気をつけて）

##### 【ペニーオークション詐欺】

入札の度に、70円前後の手数料が取られるインターネットオークションで、開始価格が低く、格安で商品が落札することを売りにしているが、「いくらやっても落札できない。」との苦情が急増、落札できなくとも手数料は返金されないペニーオークションを使った詐欺に注意。

##### 【出資詐欺】

実体のない会社のパンフレットを自宅に送り、証券会社員を装って「会員権を買えば、2.5倍で買い取る。」と電話して出資を募っていたという。（会社を設立登記する際、法務省が住所確認までは求めないことを悪用して、実体のない、ペーパーカンパニーを詐欺的な受け皿にする犯行グループが横行、被害に気付いたとしても、登記簿の所在地には会社がないため、告訴や訴訟もままならないため、弁護士会が登記制度の改善を求めている。）

##### 【投資詐欺】

実体のない会社名で、「アフリカ・スーダンポンド」への投資を持ち掛けるパンフレットを郵送。その後、通過を購入すれば報酬が得られるなどと嘘の電話で勧誘、日本円で「1,500円」程度の価値しかない、50スーダンポンド紙幣8枚と引き換えに現金「150万円」を騙し取ったもので、被害者は、全国で30人位。（いずれにしても、出資・投資等の名目での「美味しい話」にはリスクが伴う事を念頭に）

##### 【ダイヤ購入詐欺】

ある業者から、ダイヤ購入を勧める資料が突然届き、後日別の業者を名乗る人物から「後日高く買い取るので、代わりにダイヤモンドを購入してほしい。」と高齢者らに持ち掛け、金を騙し取る手口、ダイヤモンドが送られてきたとしても「値が付かない。」と鑑定されるケースが。（投資詐欺同様で「美味しい話」にはリスクが、取り敢えず警察か消費センター等に相談を。）

##### 【警察官や銀行協会を名乗り現金騙し取る詐欺】

警察官や銀行協会職員名乗って、「詐欺の犯人があなたの通帳を持っていた。」「お金は銀行協会で預かる。」などと電話があり、云われるとおりに現金を引き出していたところ、訪ねてきた男が現金を騙し取る手口。（警察や銀行協会職員が、現金を回収したり、預かったりするような事はありません。）

◎ いずれにしても、詐欺被害に遭われた場合は、速やかに警察に届けて下さい。

## 身近な法律相談

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会  
顧問弁護士 畑 良平



### 抵当権について

住宅ローンなどでお金を借りたときに自宅に設定される「抵当権」ですが、銀行に言われるまま設定したものの、よく分からない人も多いかと思います。今回は、そんな抵当権についてのお話しをします。

#### 1. 抵当権とは(物的保証であり人的保証とは異なる)

例えば、お金を借りたときなどに付ける保証には、連帯保証人を付けるという意味での人的保証と土地とか建物の担保を付けるという形での物的保証があります。抵当権は、この物的保証に該当するものです。

#### 2. 抵当権は、お金を貸している人と、抵当権を設定する土地の持主が、抵当権を設定する契約をすることで設定されます。自分の借金について、自分所有の不動産のみならず、例えば親戚の了解を得て、その親戚所有の土地に抵当権を設定することもできます(この場合の親戚の者を物上保証人と呼びます)。

#### 3. 抵当権の実行とはどういうことをいうか。

抵当権が設定されているにも拘わらず、借金の返済が遅れると、その借金を返済するために設定された土地や建物が競売され、お金を貸している人に競売代金から借金の額だけ支払われます。この競売を抵当権の「実行」といいます。

#### 4. また、抵当権は、一つに限らず二つ以上設定することもできます。その場合、抵当権は一番、二番と順位が付けられます。

例) 2000万円の借金のために一番抵当権が、1500万円の借金のために二番抵当権が設定され、競売によって2500万円で抵当権が実行されると、どうなるか。

→ 一番抵当権者に2000万円が入り、二番抵当権者に500万円がしか入りません。二番の人は一番抵当権者に優先されることになります。

なお、一番抵当権が設定された借金が完済されると、一番抵当権は消えて、二番抵当権は一番抵当権に昇格します。ある借金が完済されると保証の責任もなくなるのと同様に、抵当権も借金が完済されると消滅するのです。

#### 5. 住宅ローンで自宅の土地・建物に抵当権が設定されており、他にも債務があり、破産申立をせざるを得ない場合、どうなるでしょうか。

前回お話しした個人民事再生手続によれば、住宅ローンは返済していく形になるので、自宅は保護される場合もあるのですが、破産による場合は、通常、抵当権の実行がなされて、競売申立がされ、自宅の土地・建物を手放さなければならないこととなります。その場合、抵当権を有する債権者は、その自宅の土地・建物の競売によって得られた代金から優先的に弁済を受けることができます。

#### 6. 次に500万円を貸して借主の土地・建物に抵当権を設定したものの、10年間、何らの手続も取らずに、500万円の債権につき、消滅時効してしまった場合に抵当権はどうなるかについてお話しします。個人間の私的なお金の貸借は、原則として10年間の消滅時効に服します。借主が消滅時効を援用した場合は、抵当権についても、債権が存在するが故にそれに付随して存在するものであり、債権が消えてしまえば、抵当権もその効力を失います。これを抵当権の付従性といいます。

そして、借主は、債権の消滅時効を援用すると共に抵当権設定登記につき、抹消請求を債権者に対して行うことができます。債権者がこれに応じなければ訴訟によって抵当権の抹消手続を行うこととなります。

#### 7. ちなみに、法務局で不動産登記事項証明書をもらうと、抵当権の有無・内容を見られます。【権利部(乙区)】というところに記載されているので、興味があったら見てみてはいかがでしょうか。

以上



売主業者との間で土地売買契約及び建物請負契約を締結した買主が、当該土地に土壤汚染があったとして損害賠償を求めた事案において、売主が当該土地を販売したことが不法行為にあたることはないが、売主は、安全性、快適性に関する情報の説明義務を怠ったといえるから、同義務違反の不法行為該当性が認められるとして、売買及び工事代金の5割相当の損害が認められた事例

(岡山地裁 平成23年5月31日判決)

### 【事案の概要】

Xは、平成2年8月、旅客・貨物の運送業及び不動産の所有、売買、賃貸仲介等を業務とするYから、代金910万円余で土地を買い受け、同日、Yとの間で工事代金を1,589万円余とする建物建築の請負契約を締結して、平成3年5月、建物への入居を開始した。

Yは、昭和50年ころから、廃白土（食用油会社の油の処理工程で使用する活性白土に油分が吸着したもの）を原料として、石けんやペンキの元となる油を生成していた株式会社A工業の工場北側の土地を造成して団地を形成し、同年9月からその土地建物の販売を開始した。当時、A工業の工場の近隣住民は、A工業が産業廃棄物処理業を開始したことによる悪臭、工場内の廃白土、汚泥、水質汚濁等の環境悪化を問題視しており、B団地の住民もYに苦情を寄せていた。

Yは、A工業に悪臭等についての改善を要求し、県や市の公害課も行政指導を繰り返したが対策は講じられなかった。Yは、昭和57年、調停の申立てを行い、「A工業は操業を停止し、土地上の廃白土、油脂付着物等を除去して明け渡す、Yは、A工業に対して、建物除却費用及び移転費用等を支払い、工場跡地を購入する」等の内容でA工業と和解した。

Yは、昭和59年2月ころ、消臭工事等の悪臭対策を講じ、昭和62年から63年ころ、3期にわたって工場跡地を宅地造成し、順次分譲した（以下A工業の工場跡地で分譲された土地全体を「本件分譲地」という。）。

Xは、第3期の分譲の際に土地を購入したが、平成16年7月、市による本件分譲地内の上下水道の給水管の取替工事が実施された際、油分を大量に含んだ悪臭を放つ黒い汚泥が発見された。平成16年9月、Yの依頼により本件分譲地内3か所のボーリング調査及び土壌分析が行われたところ、土壌汚染対策法に基づく土壌溶出量基準を超えたトリクロロエチレン、ベンゼン、シスー1、2-ジクロロエチレン、油分等が検出され、同月28日、本件分譲地に居住する住民は、本件分譲地の実態や汚染の原因について説明を受けた。

Xは、平成19年8月31日、Yは宅地造成すべきでなかったのに宅地造成して販売した、売主として本件分譲地の履歴等を説明すべきであったのにしなかったなどとして、Yに対して、不法行為に基づく損害として、土地建物取得費、慰謝料及び弁護士費用の合計5,889万円余の支払いを求めて提訴した。

### 【判決の要旨】

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

- (1) Yは、本件分譲地中に廃白土、汚泥、ひいてはベンゼン、トリクロロエチレン及び油分が存在する可能性があるとの疑いを抱き得るとまではいえようが、これを超えて、実際に、同地中

にいかなる物質が含まれているか、また、その物質の有害性について、YがA工業の操業実績等から直ちにこれを認識することができたということとはできず、Yが本件分譲地を販売したことが、Xに対する不法行為にあたることはない。

- (2) YがXと契約を締結した際、Yは、自身が本件分譲地を購入する以前、A工業の工場の操業が原因で生じる悪臭や水質汚濁等が問題視されていたこと、同団地の住民から苦情が寄せられていたこと、県や市の公害課が同社に対し、再三にわたり行政指導を繰り返していたが、それに従う対策は講じられなかったこと、上記問題を解決するため、Yが本件分譲地を購入するに至ったこと、本件分譲地がYに引き渡された際、同地には悪臭が残存しており、同地の表面には灰色がかった土が存在していたこと等について認識していたことができる。また、契約当時においても、廃白土、ベンゼン、トリクロロエチレンに関する規制自体は存在し、油臭による不快感・違和感が生活に支障を生じさせることも一般的に認識されていたと考えられる。

そうだとすれば、Yとしては、安全性、快適性に関するより詳細な情報を収集すべく調査をした上で、その調査内容を説明するか、このような調査をしない場合は、少なくとも、認識していた上記の各事情のほか、同地中に存在する可能性のある物質は、居住者の安全を害し得るものであり、生活に不快感・違和感を生じさせるものであることについて説明すべき義務があったというべきである。Yには上記義務違反があり、同義務違反は不法行為を構成するものである。

- (3) 本件分譲地中の状況を考慮したところ、本件土地建物は、損害に係る立証責任の所在に鑑み、損害額を控え目に算定する見地からしても、市場価格は近傍相場の50パーセントになると認められるから、土地売買及び建物工事代金の50パーセントに相当する1,250万円は損害と認めることができる。一方で、健康被害等を理由とする慰謝料については認めることができない。また、弁護士費用としては120万円が妥当である。したがって、Xは1,370万円の請求権を有することになる。(本件では他に2名の原告がYに対して同様の主張で、合計1億6,900万円余の損害賠償を求め、同旨により3,631万円余の支払いが認められている。) 裁判所は、次のとおりX1らの請求はいずれも理由がないとしてこれを棄却した。

#### 【まとめ】

本件は、17年も前の売買契約について、売主業者が土壌汚染についての説明義務を怠ったことによる不法行為責任が認められた事案である。同様の事例として、接道についての説明義務違反があったとして不法行為責任が認められた事例などがあるが、調査説明義務等をめぐり、不動産業者としてはいずれも留意すべき事案である。

なお、本件においてYは、Xらは損害を知ってから3年を超えて訴えを提起したのだから不法行為に基づく請求権は時効で消滅したと主張したが認められていない。

### 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

2月3日

・第3回総務・財務合同委員会

報告事項

- (1) 入退会状況について
- (2) 財務状況について
- (3) 支部の旅費について

協議事項

- (1) 平成26年度事業計画・収支予算(案)について

2月4日

・平成25年度全宅連近畿・中部地区連絡会合同会議

名古屋市：箕浦会長出席

2月6日

・(公社)中部圏不動産流通機構第3回総務・財政委員会

名古屋市：山本常務理事出席

2月11日

・平成25年度消費者セミナー

岐阜産業会館

2月12日

・東海不動産公正取引協議会正副会長会

名古屋市：箕浦会長出席

・第5回常任理事(常任幹事)会

報告事項

- (1) 入退会状況について
- (2) 財務状況について

協議事項

- (1) 支部の旅費について
- (2) 平成26年度事業計画・収支予算(案)について

2月14日

・第7回法定講習会

2月15日

・宅建ぎふNo.446号発行

2月18日

・(公社)岐阜県不動産鑑定士協会との懇談会

2月20日

・弁護士相談

2月21日

・東日本不動産流通機構第4回企画・システム委員会

東京：瀬上常務理事出席

2月24日

・第47回岐阜県国土利用計画審議会

岐阜市：箕浦会長出席

・第3回県下統一研修会(東濃地域)

2月26日

・第3回県下統一研修会(岐阜地域)

2月27日

・(公社)中部圏不動産流通機構第3回正副会長・委員長合同会議

名古屋市：瀬上常務理事出席

・第3回県下統一研修会(中濃地域)

## 飛騨支部事務所移転のお知らせ

本会飛騨支部事務所につきましては、平成26年4月1日より下記に移転します。

なお、電話・FAX番号につきましては変更ございません。

記

新事務所所在地 〒506-0053 高山市昭和町2丁目31-19

電話番号 0577-36-1396

FAX番号 0577-36-1433

支

部

だ

よ

り

**岐阜中支部**

2月4日

巡回相談(岐阜市役所)

2月7日

第5回幹事(監査)会

2月14日

新規入会者事務所調査

入会審査会

2月24日

第2回支部研修会・IT研修会

**岐阜南支部**

2月5日

巡回相談(各務原市役所)

2月6日

第4回幹事会

2月18日

巡回相談(岐阜市役所)

2月19日

巡回相談(羽島市役所)

2月21日

第4回人材育成委員会

**岐阜北支部**

2月14日

無料相談会(山県市役所、瑞穂市総合センター、本巣市糸貫分庁舎、北方町生涯学習センター)

2月21日

IT研修会

2月25日

巡回相談(岐阜市役所)

**西濃支部**

2月4日

第7回幹事(監査)会

**中濃支部**

2月1日

第2回支部研修会

2月7日

第5回幹事会

2月18日

巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

**東濃支部**

2月7日

巡回相談(土岐市役所)

2月12日

巡回相談(多治見市役所)

2月13日

巡回相談(瑞浪市役所)

2月18日

巡回相談(中津川市役所)

2月20日

巡回相談(恵那市役所)

2月21日

第6回役員(幹事)会

**飛騨支部**

2月5日

三役会

第4回役員会

# 会 員 の 異 動

**退 会 者**

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(有) サンセン土地	服部輝子	羽島市福寿町平方3-31	行政処分	19
岐阜南	(株) 仙石	仙石勝	各務原市鶴沼朝日町1-103	廃業	22
岐阜北	(有) 横関建設工業	横関憲義	岐阜市西改田上の町27-4	解散	31
岐阜北	吉井土地建物	吉井宏幸	本巣郡北方町北方1785-2	廃業	36
西濃	岐大開発	松岡栄蔵	大垣市西崎町2-3	廃業	38
中濃	山和不動産	山田釦一	関市旭ヶ丘2-9-17	廃業	56
中濃	佐々木不動産	佐々木孝文	美濃加茂市下米田町為岡261-2	廃業	58



## 変更事項（2月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	岐阜不動産事業協同組合	代 表 者	松藤顯光	浅野勝史	9
岐阜中	昭 和 総 合 開 発 (株)	商 号	(有)昭和総合開発	昭和総合開発(株)	9
岐阜中	(株)ドリームホーム 芥見店	政令使用人	石原秀樹		—
		専任主任者	石原秀樹	臼井博幸	
岐阜中	大 和 ハ ウ ス 工 業 (株) 岐阜支店	支 部	岐阜南	岐阜中	17
		代 表 者	村上健治	大野直竹	
		所 在 地	〒500-8636 岐阜市宇佐南3-3-17	〒500-8382 岐阜市藪田東2-1-6	
		政令使用人	鈴木博巳	内山全浩	
		専任主任者	鈴木博巳・三浦泰広	川口敦・堀竜治・木村靖・ 織田将嗣・瀬野直人・ 向井洋・森部嘉夫・ 中山宗治・村上光昭・ 天野禎久・倉本俊樹・ 川村昌三・荻山健一郎	
岐阜南	(株)ニッショ一 各務原支店	専任主任者		小谷順二	23
岐阜南	(有)ハウス小島	専任主任者	山村秀和	五藤雅哉	26
岐阜南	(株)早川不動産 岐阜店	政令使用人	渡邊康仁	小瀬勝己	—
		専任主任者	渡邊康仁	小瀬勝己	
岐阜南	(株)リプライス リプライス岐阜	専任主任者	金井泰浩		—
岐阜北	(株)ニッショ一 岐阜北支店	専任主任者		村瀬有香	29
岐阜北	寿 住 建 (株)	代 表 者	松藤顯光	松藤浩充	32
岐阜北	(有)エコ・ハウス	専任主任者		村井卓馬	—
西 濃	(株)明 星	専任主任者	田村修	伊藤吉夫	41
中 濃	(株)ドリームホーム	政令使用人		永田真隆	55
		専任主任者	臼井博幸		
中 濃	ナビ・コミュニティ(株) 美濃加茂営業所	T E L	0574-27-5197	0574-23-0258	58
中 濃	わ か ば 不 動 産 (株)	専任主任者		奥村啓司	—
東 濃	(株)アイギハウジング	専任主任者	西尾孝・藤井謙二	保母龍興・保母伸子	79
東 濃	こ ま ち 不 動 産	所 在 地	〒509-7205 恵那市長島町中野1205-205	〒509-7206 恵那市長島町久須見1551-19	79

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。「—」の表示は、名簿作成後の入会者・支部移転者等です。

## 「訃 報」

謹んで哀悼の意を表し、ご冥福をお祈りします。

支 部	商 号	代表者	逝去者	続柄	逝去年月日
東 濃	東 濃 地 所	和田 和喜	和田喜代美	母	平成26年2月10日
中 濃	阿 波 屋	矢嶋 博之	矢嶋 すゞ	母	平成26年2月18日
岐阜北	美 山 生 コ ン (株)	武藤 司	武藤 久次	父	平成26年2月22日



ハトマークは、私達がこれから目指していくべき姿の象徴です。2羽の鳩は会員とユーザーの信頼と繁栄を意味しています。

また、使用されている色については、赤色は「太陽」を、緑色は「大地」を、そして白色は「取引の公正」を表しています。

マークの上にある“REAL PARTNER”は、会員とユーザーが“REAL PARTNER”となり、「信頼の絆」が育まれるようにとの願いをシンボルマークに込めたものです。

### 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	土岐市泉梅ノ木町2-9-2 陶都信用農業協同組合 泉梅ノ木支店2F	0572-55-7218
飛騨支部	高山市総和町2-58-5 ※高山市昭和町2-31-19(平成26年4月1日より)	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

“ハトマークサイト岐阜”  
<http://www.gifu-takken.or.jp>

平成26年2月28日現在  
所属会員 1,170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 箕浦 茂 幸  
（編集責任者）  
情報提供委員長 瀬上 直 樹