

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.451
平成26年7月15日発行



おもな内容

「宅地建物取引士」が実現……………	2
「宅地建物取引士」の実現に寄せて 会長 箕浦茂幸……	3
「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について……………	3
「第186回通常国会」で成立した主な法律について …	4
4月新設住宅着工……………	5
「不動産コンサルティング基礎教育講座」のお知らせ…	6
「取引主任者賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ…	6
「2015年版不動産手帳」頒布のお知らせ……………	7
総務省統計局からご協力のお願い……………	7
岐阜県暴力追放だより……………	8
身近な法律相談……………	9
不動産取引判例集……………	10
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	12



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

「宅地建物取引士」が実現!!

宅建業法改正法案が可決成立・公布される

「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更を含む「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が、平成26年6月18日、第186回国会において可決成立し、6月25日に公布されました。

同改正は、取引主任者が宅地建物の取引時に説明すべき重要事項が年々増加するなど、宅地建物の取引に関する法律や関連制度は近年多様さを増しており、安全な取引のために主任者が果たすべき責任は飛躍的に大きくなっていること、また、中古住宅の円滑な取引のためには、リフォーム会社などの専門家との調整が必要不可欠であり、重要事項説明以外にも、取引にあたって主任者が責任をもって取り組まなければならない業務も増えていることを踏まえ、宅地建物取引主任者」という名称を「宅地建物取引士」という名称に変更するとともに、宅地建物取引士の業務処理の原則、従業者への必要な教育を行うよう努める宅地建物取引業者の義務、宅地建物取引業の免許及び宅地建物取引士の登録に係る欠格事由として暴力団員等であること等が追加されました。

なお、公布された同法律の附則において、法律の施行は、公布の日から1年以内において政令で定める日とされ、また、取引主任者資格試験に合格した者・取引主任者証に関する経過措置等についても定められています。

※ 現時点（平成26年7月1日現在）において、政令は未公布です。

宅地建物取引業法の一部を改正する法律（法律第81号）附則抜粋

附則

（施行期日）

第1条 この法律は、公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（宅地建物取引主任者資格試験に合格した者に関する経過措置）

第2条 この法律の施行前にこの法律による改正前の宅地建物取引業法（以下「旧法」という。）第16条第1項の宅地建物取引主任者資格試験に合格した者は、この法律による改正後の宅地建物取引業法（以下「新法」という。）第16条第1項の宅地建物取引士資格試験に合格した者とみなす。

第3条 （略）

（取引主任者証に関する経過措置）

第4条 この法律の施行の際現に交付されている旧法第22条の2第1項の宅地建物取引主任者証は、新法第22条の2第1項の宅地建物取引士証とみなす。

第5条 （略）

第6条 （略）

第7条 （略）

第8条 （略）

第9条 （略）

（政令への委任）

第10条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

宅地建物取引士の実現に寄せて

(公社) 岐阜県宅地建物取引業協会

会長 箕浦 茂 幸



三十年来の宿願であった「取引主任者」を「取引士」に変更する法案が衆参両院で可決され、成立いたしました。特筆すべきは、岐阜県選出の金子一義衆議院議員を会長とする自民党宅議連の先生方の力強いご支援があったればこそと心から感謝申し上げます。

近時、グローバル化、少子高齢化の福祉重点策、経済における景気回復と財政健全化へのアベノミクス三本目の矢、成長戦略一隅にある中古住宅の資産価値アップと流通促進策が前面に出てきました。これ等を前にして、「取引主任者」が果たす役割は飛躍的に深まっております。「取引士」への名称変更は、それぞれへの期待に応えるべく自覚と責任、わけても専門家としての誇りを与えてくれるものと確信いたしております。

本年定時総会における挨拶の中で、大切な人さまの財産を扱う不動産流通の専門家として、転機を迎えようとしている社会に対する「責任」、業界人としての「自覚」、そして、新時代への「使命」の三つの基本理念を訴えました。「取引士」への名称変更が達成された今日、今度は、期待にどう応えていくのかが問われています。会員皆様の一層のご協力、ご支援をお願いいたします。

「岐阜県不動産市況D I 調査」の概要について

岐阜県における土地価格と不動産取引の動向について、本年4月に会員の皆様に第9回のアンケート調査のご協力をお願いしましたが、その調査結果を取りまとめ岐阜県不動産市況D I 調査結果として公表しました。

なお、詳細につきましては、本誌に同封のアンケート調査結果書をご覧ください。

1. 土地価格の動向（県全体）について

今回の県全体の地価動向D Iは、 $\Delta 14.6$ ポイントで、前回（平成25年10月1日時点）から再び低下しました。

また、前回の予測値は、 $\Delta 10.5$ ポイントであったが、この予測値も下回る結果となりました。

但し、半年後の予測値は、 $\Delta 11.3$ ポイントとなっており、徐々に好転するとの見方が増えています。

「第186回通常国会(平成26年1月24日～平成26年6月22日)」で成立した宅地建物取引関連の主な法律について

法律名	所管	成立日	公布日	施行日	備考
都市再生特別措置法等の一部を改正する法律	国土交通省	H26.5.14	H26.5.21	公布から3月以内	住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、これらの施設の立地を一定の区域に誘導するための市町村による立地適正化計画の作成について定めるとともに、立地適正化計画に記載された居住に関連する誘導すべき施設についての容積率及び用途規制の緩和等の所要の措置を講ずる。
宅地建物取引業法の一部を改正する法律	国土交通省	H26.6.18	H26.6.25	公布から1年以内	宅地建物取引業の業務の適正な実施を確保するため、宅地建物取引主任者の名称を宅地建物取引士という名称に変更するとともに、宅地建物取引士の業務処理の原則、従業者への必要な教育を行うよう努める宅地建物取引業者の義務、宅地建物取引業の免許及び宅地建物取引士の登録に係る欠格事由として暴力団員等であることの追加等を行う。
建築基準法の一部を改正する法律	国土交通省	H26.5.29	H26.6.4	公布から1年以内 (一部規定は当該各号に定める日から施行)	より合理的かつ実効的な建築規制制度を構築するため、構造計算適合性判定の対象となる建築物の範囲の見直し、木造建築物に係る制限の合理化、建築物等についての国の調査権限の創設、容積率制限の合理化等の所要の措置を講ずる。
マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律	国土交通省	H26.6.18	H26.6.25	公布から6月以内	地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる。

4月新設住宅着工

国土交通省がまとめた4月の新設住宅着工戸数は、貸家が前年同月比12.0%増の3万1,177戸と14カ月連続の増加となったものの、持ち家が同16.1%減の2万3,799戸と3カ月連続の減少、分譲住宅でも同7.8%減の1万9,710戸と3カ月連続の減少となったため、4月の新設住宅着工戸数全体では、同3.3%減の7万5,286戸と2カ月連続の減少、着工床面積は、同6.9%減の649万6千㎡となり、3カ月連続の減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は90万6千戸となった。持ち家では、民間資金分が同15.3%減の2万1,461戸と2カ月連続の減少、公的資金分でも同22.6%減の2,338戸と12カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

貸家では、民間資金分が同10.4%増の2万6,734戸と14カ月連続の増加、公的資金分でも同22.8%増の4,443戸と先月の減少から再び増加となったため、全体でも増加となった。

分譲住宅では、戸建て住宅が同1.7%増の1万737戸と4カ月ぶりの増加となったものの、マンションが同16.9%減の8,902戸と3カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同18.6%減の530戸、貸家が同63.1%減の104戸、分譲住宅でも同4.1%減の185戸と減少となったため、岐阜県全体では、同27.5%減の821戸と4カ月連続の減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同13.0%増の1万1,372戸と増加となったものの、持ち家が同19.8%減の4,879戸、分譲住宅でも25.9%減の8,319戸と減少となったため、首都圏全体では同9.1%減の2万4,927戸となった。

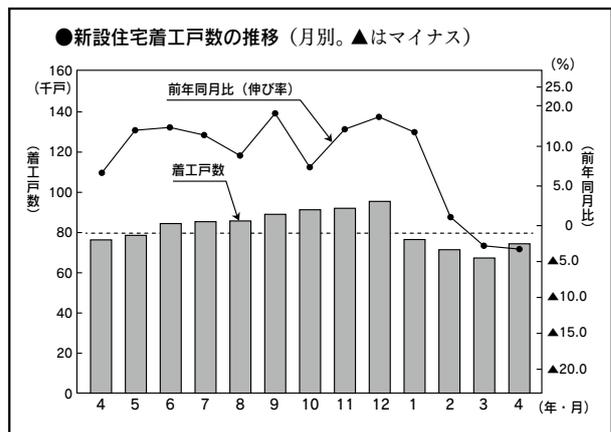
中部圏では、持ち家が同11.9%減の3,698戸と減少となったものの、貸家が同5.8%増の

2,691戸、分譲住宅でも同18.5%増の2,209戸と増加となったため、中部圏全体では同0.1%増の8,626戸となった。

近畿圏では、持ち家が同17.8%減の2,645戸と減少となったものの、貸家が同53.4%増の5,041戸、分譲住宅でも同13.7%増の4,603戸と増加となったため、近畿圏全体では同16.9%増の1万2,424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持ち家が同12.8%減の3,693戸と減少となったものの、貸家が同11.6%増の6,619戸、分譲住宅でも同27.1%増の418戸と増加となったため、全体では、同2.0%増の1万735戸と20カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同17.4%減の2,607戸、貸家が同5.1%減の5,192戸、分譲住宅でも同14.9%減の1,081戸と減少となったため、全体では、同10.3%減の8,896戸と2カ月連続の減少となった。



[infomation] インフォメーション

「不動産コンサルティング基礎教育講座」のお知らせ

岐阜県不動産コンサルティング協議会では、愛知県不動産コンサルティング協議会と共催で、本年度の基礎教育講座として、[事業・実務編][建築・法律編][税制・経済金融編]の3講座を下記の日程により開催します。

不動産コンサルティング技能試験を受験しようと考えている方の受験勉強に役立つものとなっていますので、是非受講してみてください。

【受講内容】

受講資格 宅地建物取引主任者の方ならどなたでも受講できます。

定員 100名(各コース)

講座内容 次の3コース(1コースからでも受講できます。)

コース名	事業・実務編	建築・法律編	税制編・経済金融編
開催日	9月4日(木)	9月11日(木)	9月17日(水)
講習時間	10:00~17:00(予定)		
申込締切日	8月21日(木)	8月28日(木)	9月3日(水)
会場	ウインクあいち(愛知県産業労働センター) 1103会議室 名古屋市中村区名駅4-4-38		
受講料	各コース10,000円(レジュメ・テキスト代を含む) ※受講料は、本来各コース15,000円ですが、協議会が5,000円を負担します。		

※申込方法等詳細につきましては、下記の問い合わせ先までご連絡ください。

【問い合わせ先】

(公社)愛知県宅地建物取引業協会内 愛知県不動産コンサルティング協議会
TEL 052-522-2575

「宅地建物取引主任者賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ

宅地建物取引主任者賠償責任保証制度の平成26年度新規加入募集を行いますので、まだご加入されていない方は、この機会にご加入を検討頂きますようご案内します。

なお、申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ本号に同封の募集パンフレットをご覧ください。

○補償の対象となる業務とは、宅地建物取引主任者が適正に遂行した次の業務です。

- ①宅地建物取引業法第35条に定める「重要事項の説明等」
- ②宅地建物取引業法第37条に定める「書面の交付」

○補償内容 ①損害賠償金 ②訴訟、仲裁、和解または調停に関する費用
③損害防止軽減費用

○補償期間 平成26年12月1日午後4時から平成27年12月1日午後4時までの1年間

○保険金と免責金額(宅地建物取引主任者1名あたり)

- 1事故につき 5千万円 ○補償期間中の総てん補限度額 1億円
- 免責金額(自己負担額) 3万円

○保険料 5,000円(宅地建物取引主任者1名あたり)

※次年度以降の契約更新は事前にご案内の上、平成27年12月1日から1年ごとに継続します。

【問い合わせ先】

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 TEL058-275-1551

「2015年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2015年版不動産手帳（全宅連版）」を、会員の皆様に一冊を無料配布することとしておりますが、今年度も追加購入を希望される会員には有料で頒布いたしますので、購入を希望される会員の方は、9月5日（金）までに所属支部事務所にお申し込みください。

1. 価 格 一冊 500円（税込）
2. 申込期限 平成26年9月5日（金）
3. 納品時期 平成26年11月に支部に納品予定

総務省統計局からご協力のお願い

平成27年度国勢調査へのご協力・ご支援について

総務省統計局では、「平成27年国勢調査」の実施にあたり、平成26年度から、調査の広報や調査員の募集、地域の世帯数の確認など、調査に関する準備事務を地方公共団体と分担して開始することとしています。

つきましては、以下の事項につきまして、地方自治体から依頼がありました際には、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

○ マンション内の掲示板にポスターを掲示させていただくこと

マンションの居住者の方々から、国勢調査の趣旨とその実施へのご理解を得るため、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、ご協力をお願いします。

○ マンションの居住者、管理人等から国勢調査員を御推薦いただくこと

マンション等の集合住宅における調査を円滑に実施するため、居住者、管理人等から国勢調査員をご推薦いただきますようご協力をお願いします。

町内会の推薦などにより調査員が選定されることもありますので、集合住宅内で国勢調査員をご推薦いただきたい場合は、市区町村から連絡をさせていただきます。国勢調査員は非常勤の国家公務員として調査業務（調査票の配布・回収など）を行います。これに伴う報酬もお支払いします。

○ マンションの居住世帯数の確認等をさせていただくこと

国勢調査を実施するにあたり、事務を円滑に行うため、調査の実施の前年に調査員の担当する区域を都道府県・市区町村の職員が確認致しますが、担当区域内にマンションがある場合、都道府県、市区町村の職員がオートロックマンションへの立入りのお願い（エントランスホールの集合郵便受けを数えて居住している世帯の概数を確認させて頂くこと）や、居住世帯数についてのお問合せをさせていただくことがありますので、その際はご協力をお願いします。



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

「適格都道府県センター」について

～（公財）岐阜県暴力追放推進センターが「適格都道府県センター」として認定～

公益財団法人岐阜県暴力追放推進センターは、暴力団対策法に基づき、平成26年2月27日付けをもって、国家公安委員会から「適格都道府県センター」として認定を受けました。

これにより、指定暴力団等の事務所の付近住民の皆さんなどから委託を受けて、付近住民の皆さんなどに代わり、当センターが原告として、当該暴力団事務所を事務所として使用させないよう求める使用者差止請求訴訟等を行うことができるようになります。

つまり、当センターが付近住民の皆さんなどに代わって訴訟等を行うことができることとなりました。

Q. どんな制度ですか？

国家公安委員会から適格団体として認定を受けた都道府県暴力追放推進センター（以下「適格センター」という。）が、指定暴力団等の事務所の付近住民から、当該事務所の使用により生活の平穏が違法に害されていることを理由として、事務所の使用差止請求の委託を受けたときは、委託をした者のために適格センターの名をもって、請求に関する一切の裁判又は裁判外の行為をする権限を有することとするものです。

Q. 制度ができた背景は？

住民等が原告となった暴力団事務所の使用差止請求に関する訴訟や仮処分請求する事案が全国でみられ、勝訴判決や有利な和解が得られています。

しかし、一方では暴力団からの妨害や報復を恐れ訴訟等に至らないケースがあります。このようなことから付近住民等の精神的・物理的負担を軽減するなどして、この問題を解決するため適格センターが付近住民等から委託を受け、適格センター自身が原告となって訴訟を起こすことなどができる制度が法制化されたものです。

Q. どのような場合に委託できるのですか？

暴力団事務所の存在により、何人も生命、身体、財産等を侵害されることなく平穏な日常生活を営む自由ないし権利、すなわち人格権の受忍限度を超えて違法に侵害されている場合に、適格センターに委託することが出来ます。

「受忍限度を超えて違法に侵害」とは、例えば「対立抗争事件の発生」等が想定されます。

Q. どのような手続きになりますか？

まずは、当センターに相談して下さい。

当センターが「差止請求関係業務規程」に基づき、弁護士等の専門的知識・経験を有する者の助言、意見を聞いて委託を受ける事が妥当かどうかの検討を行い、最終的には理事会において決定します。委託を受けることが決まると付近住民等との間で委託契約を結ぶこととなります。その際、契約書を取り交わし、他の住民にも委託の機会を与えるために、委託を受けたことを周知します。

Q. 委託をした付近住民等の名前は公表されますか？

訴状の原告者には、当センターの代表者の氏名が記載され、委託をした付近住民等の氏名も代理権を授与した者として訴状に記載されることとなります。

Q. 訴訟費用はどうなりますか？

当センターが委託契約に基づき弁護士費用を含む訴訟費用を負担します。ただし、その実費の一部又は全部を委託者に請求する場合があります。

Q. 暴力団の事務所であればどこでも対象となるのですか？

付近住民等から委託を受けて差止請求関係業務を行う対象は、指定暴力団等の事務所に限られています。

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



裁判員裁判について

皆様の方にも、裁判所から「裁判員候補者として出廷して下さい。」との通知がくるかもしれません。そこで、今回は、刑事裁判における裁判員裁判についてお話しさせていただきます。

【質問】

1. 裁判員裁判のいかなる趣旨で制度化されたか。
2. 対象事件はどうか。
3. 裁判員の権限はどうか。法廷で質問とかができるか。
4. 判決を決める際の評議や評決に参加することができるか。
5. そもそも、裁判員の選任はどのようになされているか。
6. 旅費や日当は支払われるか。

【回答】

1. 制度の趣旨

平成21年5月21日から、一般の国民の中から選ばれた裁判員が裁判官とともに一定の重大な犯罪に関する裁判を行うという裁判員制度が実施されています。この制度は、国民に裁判に加わってもらうことによって、国民の司法に対する理解を増進し、裁判の正統性に対する国民の信頼を高めることを目的とするものであり、新しい時代ふさわしく、国民にとってより身近な司法を実現するための手段として導入されています。

2. 対象事件

裁判員制度の対象となる事件は、法定刑に死刑又は無期徒刑を含む事件と法定合議事件のうち故意の犯罪行為で人を死亡させた事件という、国民の関心の高い重大事犯（件数としては地裁に起訴される事件の2～3%程度）です。対象事件は、基本的には、裁判官3人と裁判員6人の合議体で取り扱われます。

3. 裁判員の権限

裁判員は、裁判官とともに、事実の認定、法令の適用（法令の当てはめ）、刑の量定を行います。法令の解釈、訴訟手続に関する判断等は、基本的に、裁判官のみが行います。裁判員にも承認などに対する質問権が認められます。

4. 評議・評決

裁判員の関与する判断のための評議は、合議体（通常3名）を構成する裁判官と裁判員が行います。裁判長は、必要な説明を丁寧に行い、分かりやすく評議を整理し、裁判員が職責を十分に果たすことができるように配慮しなければなりません。評決は、基本的には単純過半数で決せられますが、裁判官又は裁判員の一方のみによる多数では被告人に不利益な判断をすることができません。裁判官と裁判員の協働という本制度導入の趣旨に基づくものです。

5. 裁判員の選任

裁判員は、衆議院議員の選挙権を有する者（20歳以上の国民）の中から無作為抽出の方法で選ばれた候補者を母体として、その中から、通常6名の裁判員と補充裁判員2名が選任されます。その候補者の中で、法で定められた欠格事由及び選任禁止事由（例えば、弁護士、裁判所の職員等）に該当する者は除かれます。また、国民に過大な負担を強いることはできないため、辞退申立をした者の中で、裁判所が辞退事由に当たると認めた者も除かれることになります。辞退事由は、70歳以上の者、常時通学する学生・生徒のほか、病气、同居の親族の介護・養育、自ら処理しなければ著しい損害を生じさせる重要な職務等で、職務を行うことが困難である者等です。

6. 旅費・日当の支払について

規則で定めるところによって、旅費・日当、そして宿泊が必要な場合には宿泊料が支払われます。

以上



原告が、被告仲介業者に対し、土地建物売買の媒介契約に基づく善管注意義務に反して、隣地建物が越境していることについて説明することを怠ったため損害を被ったとして、得べかりし賃料収入等の損害金などの支払いを求めた事案において、通常調査において、越境の事実を見つけることは困難であった、隣地建物の傾斜や越境を疑うことは困難であったなどとして、請求を棄却した事例

(東京地裁 平成23年9月12日判決 請求棄却)

【事案の概要】

- (1) 平成17年11月28日、原告X代表者は被告仲介業者Yの担当者Eと現地にて境界杭などを確認した。翌日、EはXとの間で、売買契約書の事前読み合わせを行い、同年12月2日に、Eが、重要事項説明書の事前説明を行った。
- (2) 重要事項説明書には越境に関する項目は存在しないが、土地所有者A及び借地権付建物所有者Bが作成した物件状況等報告書には、境界についての紛争はなく、境界標は全てあり、越境はない旨の記載がなされていた。
- (3) 平成17年12月9日、XはAとの間で、土地売買契約を締結し、同日、XはBとの間で、土地上の借地権付建物売買契約を締結した。Xは、同月26日、媒介契約に基づきYに対し、仲介手数料を支払った。
- (4) 当時、目視によっては、隣地建物の傾斜や本件土地への越境に気づいた者はいなかった。もっとも、隣地建物所有者は、以前から傾斜していることには気づいており、平成9年に調査を行い、隣地建物が本件土地方向に傾斜している旨の報告を受けていた。
- (5) Xは、設計事務所と契約し、建築確認申請を行い、平成18年8月18日に確認がおり、その後、建物の解体も終了した。なお、同年12月ころ、解体に際して、金属標を毀損したとして隣地所有者からクレームがあり、双方立ち会ってコンクリート杭を再埋設した。
- (6) Xは、平成19年1月13日、第1請負契約を締結し、同月中に建物の建設に着工した。
- (7) 同月末ころ、Xは、建設会社から隣地建物の外階段が越境しているとの連絡を受け、同年2月6日、隣地建物についてトランシット傾斜測定調査が行われた。その結果、隣地建物が、本件土地側に傾斜しており、5階建の4階部分から屋上部分にかけて設置されている外階段の一部が十数cmほど本件土地に越境していることが判明した。
- (8) Xの代理人は、同年11月26日、Y宛に、隣地建物が本件土地に越境しているため、建物の建設ができないこと、Yには調査義務違反（民法644条の善管注意義務違反）があること、損害が概算でも5000万円になっていることなどを記載した書面を送付した。Yはこの書面によって、はじめて越境の事実を知り、Yの代理人は、同年12月11日、Yとしては越境の事実は全く承知しておらず、必要十分な調査を尽くしており、善管注意義務違反の認識は全くなく、損害賠償請求に応じることは著しく困難である旨の回答をした。
- (9) Xは、Yが隣地建物の越境について説明することを怠ったため損害を被ったとして、得べかりし賃料収入等の支払を求めた。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を棄却した。

- (1) 売買契約当時、土地及び建物の売主であるA及びBは、隣地建物の傾斜や越境の事実を認識しておらず、これをEに説明していなかったこと、本件土地と隣地との境界には、境界杭が設けられておりその境界について争いがなかったこと、隣地建物の越境部分は、建物の4階から屋上部分にわたって取り付けられた外階段の一部であって、本件建物が存在していることもあり、目視では越境を見つけることが困難であったこと（Xは、目視でも発見し得た旨主張をする部分もあるが、本件土地を購入後、建設会社から連絡を受けるまで、X関係者等において、これを発見していないことからすれば、目視によって発見することは困難であったと認められる。）、当時、本件土地の売買にかかわっていた者たちの間で、隣接土地の越境について言及をした者はだれもいなかったこと、そうすると、通常の調査において、越境の事実を見つけることは困難であったものと認められる。そうすると、仮に、EがX主張のような発言（商業地域だからみんなぎりぎりに建てるんですよと述べたり、重要事項の説明の際に、隣地建物について越境がないとの説明がなされたこと）をした事実があったとしても、Eは故意に虚偽の説明をしたわけではなく、また、重過失があったとも言い難いのであって、これがYの善管注意義務違反にあたることは認められない。
- (2) 本件において、Yが、本件隣地建物の所有者や占有者への聞き取りを行っていれば、隣地建物の傾斜の事実は、判明した可能性はある。しかしながら、土地の売買契約の仲介に際して、常に隣地の所有者等に対しての聞き取り調査を行う義務まで仲介業者にあるとはいえないし、上述したような本件売買契約当時の事実関係の下で、Y担当者が隣地建物の傾斜や越境を疑うことは困難であったから、本件売買契約に先立って、Yが本件隣地建物の所有者への聞き取り調査や下げ振り測定を行わなかったからといって、善管注意義務違反ということはできない。

【まとめ】

本事例は、買主が仲介業者に対し、土地建物売買の媒介契約に基づく善管注意義務に反して、隣地建物が越境していることについて説明を怠ったため損害を被ったとして、得べかりし賃料収入等の損害金などの支払いを求めた事案において、越境の事実を見つけること、隣地建物の傾斜や越境を疑うことは困難であったなどとして請求を棄却した事例であり、実務上参考になると思われる。

なお、越境に関する判例として、業者間借地権売買の売主が越境等を説明しなかった事案において、損害賠償を一部認めた事例（東京地判 H20.12.26）があるので、あわせて参考とされたい。

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

6月3日

- ・第2回正副会長（本部長）会議
 - ・第3回常任理事（幹事）会
- 協議事項

- (1) 委員会構成について
- (2) 関係団体役員及び代議員の選出について
- (3) 顧問及び有識者の委嘱について
- (4) 支部運営規則の一部改正について

6月5日

- ・空き家等相談窓口運営委員会準備会
- 岐阜市：林常務理事、大橋職員出席

6月9日

- ・第3回理事（幹事）会
- 報告事項

- (1) 関係団体役員及び代議員等について
- 決議事項
- (1) 委員会構成について
 - (2) 顧問及び有識者の委嘱について
 - (3) 支部運営規則の一部改正について

6月10日

- ・東海不動産公正取引協議会会長候補者選考委員会
- 名古屋市：箕浦会長出席
- ・(公社)中部圏不動産流通機構第1回理事会
- 名古屋市：箕浦会長、瀬上常務理事、加納事務局長出席

- ・全宅連中部地区連絡会第2回運営協議会
- 名古屋市：箕浦会長、加納事務局長出席

6月15日

- ・宅建ぎふNo.449号発行

6月19日

- ・平成26年度第2回試験事務説明会
- 東京：大橋、磯西職員出席
- ・弁護士相談

6月20日

- ・東海不動産公正取引協議会第48回定期総会
- 名古屋市：箕浦会長、東副会長、林・蓮田常務理事、神山・武田理事、加納事務局長出席
- ・第2回法定講習会

6月24日

- ・第1回不動産市況DI調査委員会
- 協議事項
- (1) 平成26年4月の調査結果について
- ・(公社)中部圏不動産流通機構平成26年度定時総会
- 名古屋市：箕浦会長、山本・瀬上常務理事、加納事務局長出席

6月26日

- ・全宅連・全宅保証平成26年度定時総会
- 東京：箕浦会長、桑原・東副会長、鷺見・山本・瀬上常務理事、加納事務局長、大橋職員出席

本部事務局・支部事務所の夏季休暇について

8月12日(火)、8月13日(水)、8月14日(木) 8月15日(金) は夏季休暇により、岐阜県不動産会館及び各支部事務所は休館(休日)となります。

なお、8月18日(月) より通常業務となりますので、よろしくお願いいたします。

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

6月10日
巡回相談(岐阜市役所)

6月17日
巡回相談(岐阜市役所)

6月23日
第5回幹事(監査)会

岐阜南支部

6月3日
入会審査会

6月4日
巡回相談(各務原市役所)

6月12日
第3回幹事会

6月18日
巡回相談(羽島市役所)

6月23日

第1回情報提供委員会

6月24日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜北支部

6月3日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

6月20日
六者協議会総会

中濃支部

6月2日
巡回相談(可児市役所)

6月3日

第1回流通委員会

6月5日

新規入会者事務所調査
入会審査会

6月10日

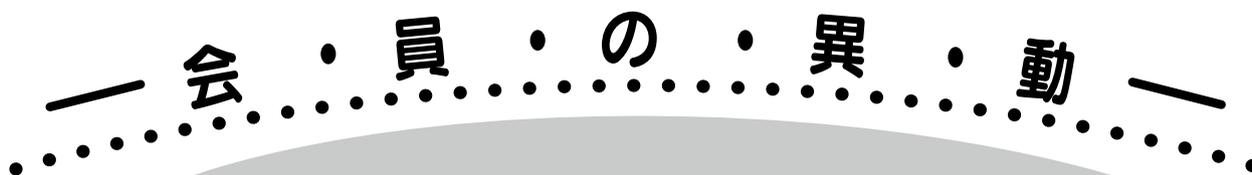
巡回相談(関市総合福祉会館)

6月24日

新規入会者事務所調査
入会審査会

東濃支部

6月13日
第3回役員(幹事)会



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)	専任の取引主任者	電話番号 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜南支部】

(1) 4804 26. 5. 14	(株)小石不動産	小石良夫	小石良夫	058-215-6028 058-215-6027	岐阜市西川手1-103	500-8258
-----------------------	----------	------	------	------------------------------	-------------	----------

【西濃支部】

(1) 4796 26. 4. 4	サンセイエステート(株)	矢橋龍樹 (矢橋弘子)	矢橋弘子	0584-47-7181 0584-47-7191	大垣市赤坂町3405-1	503-2213
----------------------	--------------	----------------	------	------------------------------	--------------	----------

【中濃支部】

(1) 4806 26. 5. 21	(株)アトリックリアルティ	川合英範	川合英範	0574-61-0960 0574-61-0961	可児市中恵土2143-1	509-0202
大(4)5798 25. 9. 2	(株)新和建設 可児店	藤井保明 (林辰也)	林辰也	0574-48-8981 0574-48-8982	可児市広見2-38-2	509-0214
(1) 4802 26. 5. 12	大脇建設(株)	大脇康司	牧野勇三	0574-72-1005 0574-72-2155	加茂郡白川町河岐1897-1	509-1105

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) G B 岐阜支店	古 山 亨	岐阜市藪田南1-5-1	廃 業	10
岐阜南	(有) 翔 山 各務原店	佐 藤 志万子	各務原市鵜沼三ツ池町3-59	廃 止	22

変更事項（6月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	信 友 興 業 (株)	代 表 者	小川直記	小縣浩	10
岐阜中	東 日 本 ハ ウ ス (株) 岐阜営業所	政令使用人	島川和明	後藤健介	12
岐阜中	(株) マ ル エ イ	専任主任者	山本好文	澤田榮作	12
岐阜中	(株) 丸 杉	専任主任者	加藤丈典	佐々木章	12
岐阜中	丸 善 恒 産 (株)	代 表 者	澤田善吉	福留裕美	13
		政令使用人		福留雅	
		専任主任者	福留雅		
岐阜南	(株) バ ム 開 発	所 在 地	〒500-8368 岐阜市宇佐3-16-10	〒501-6001 羽島郡岐南町上印食5-68	18
		T E L	058-274-0905	058-248-0620	
		F A X	058-274-7342	058-248-5116	
		代 表 者	三ヶ尻静岐	三ヶ尻大介	
		政令使用人		服部隆行	
岐阜南	ミサワホーム東海(株) 岐阜・尾張営業部	専任主任者	矢野寛	早川裕之・上西龍二	18
岐阜南	(株) ラ イ ズ ワ ン 岐阜店	専任主任者		畦地恵太	18
岐阜南	ア ー ム (株)	専任主任者	菱田功治	前田真澄	21
岐阜南	大 幸 住 宅 (株)	専任主任者	中村摩利子		22
岐阜南	(有) 丹 羽 不 動 産	専任主任者		後藤澄子	23
岐阜南	(株) 濃 美 不 動 産	代 表 者	平下政夫	平下明文	23
		専任主任者	平下政夫		
岐阜南	(株) 丸 吉 商 事	専任主任者	名古屋俊昭		23
岐阜北	(有) 岐 阜 大 学 前 不 動 産	専任主任者	島塚明美		28
岐阜北	(株) 中 村 不 動 産 穂積店	専任主任者	中村紘平		33

西濃	(株) 中村不動産	所在地	〒503-0883 大垣市清水町10	〒503-0893 大垣市藤江町6-2-1	40
西濃	(株) 中村不動産 大垣北店	政令使用人	西松由裕	中村紘平	40
		専任主任者	西松由裕	中村紘平	
西濃	(株) 古川興業	代表者	古川行男	古川文子	44
西濃	(株) 森住建	F A X	0585-52-9674	0585-45-0547	—
中濃	宮部建設(株)	代表者	宮部一弘	宮部英門	56
中濃	(株) 新和建設 美濃加茂支店	政令使用人	林辰也	渡辺達也	58
		専任主任者	林辰也	渡辺達也	
中濃	(株) アルフハウジング	専任主任者	橋本英昭	熊崎慎也	60
中濃	(有) 翔山 可児店	専任主任者		小野誠	60
中濃	(有) 晃誠	専任主任者	森啓	瀬瀬鏡一	64
東濃	(株) アルフハウジング 多治見店	政令使用人	熊崎慎也	吉川由美	74
		専任主任者	熊崎慎也	吉川由美	
東濃	付知川不動産(株)	専任主任者	糸魚川柏三	糸魚川公司	76
東濃	リーズ(株)	専任主任者	加藤千晶	伊東恵	—
飛驒	(株) 栄豊	T E L	0577-34-8211	0577-32-0457	84
飛驒	(株) 奥野工務店	専任主任者	中川豊	仲嶋佐都里	87

※ 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
西濃	宝珠不動産	榎木田照雄	榎木田スミ	妻	平成26年5月31日
中濃	新東商事(株)	加藤耕三	加藤耕三	本人	平成26年6月16日
飛驒	富士不動産(有)	中島正巳	中島甲子三	父	平成26年6月18日

〔会費納入のお願い〕

会員の皆様には、日頃のご協力を感謝申し上げます。さて、平成26年度の宅建協会・保証協会の会費が未納の方は、至急、所属支部に納付下さいますようお願いいたします。



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

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

平成26年6月30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