

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.462
平成27年6月15日発行



おもな内容

平成27年度 定時総会を開催	2
消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について… 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく ガイドラインの公表等について	3
「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について	4
3月新設住宅着工	5
平成27年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ	6
平成27年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ	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

平成27年度 定時総会を開催



平成27年5月26日（火）午後1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第49回定時総会を開催しました。

総会では、開会に先立ち、物故会員に黙祷をささげ、参加者全員で倫理綱領を唱和後議事に入りました。



また、同日に開催した(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部の第43回定時総会においても、平成26年度事業報告・決算報告、平成27年度事業計画・収支予算について報告されました。

議事では、平成26年度事業報告・平成27年度事業計画・収支予算が報告されるとともに、平成26年度決算及び4月の「宅地建物取引士」への名称変更に伴い、定款の一部を変更することが承認されました。



※ 議事の詳細については、同封の議案書をご参照ください。

消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について(再周知)

国土交通省土地・建設産業局不動産課

消費税の引き上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁に関しましては、本誌、平成25年12月号（Vol. 444号）でお知らせしたところですが、先般、賃貸住宅管理業者及び建売住宅等の販売業者（宅地建物取引業者）に対し、公正取引委員会から、「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」に基づき、同法第3条第1号後段（買ったたき）の規定に違反する行為があったとして、同法第6条第1項に基づく勧告がなされたことから、国土交通省より全宅連を通じ、賃貸住宅の管理業務に係る委託契約及び建売住宅に係る建設工事の請負契約等において、消費税の円滑かつ適正な転嫁が行われるよう再周知の依頼がありましたのでお知らせします。

● 消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について（再掲）

国土動第68号

平成25年11月18日

消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について

平成24年8月に成立した「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）等において、消費税率（地方消費税率を含みます。以下同じ。）が平成26年4月1日に8%に、平成27年10月1日に10%にそれぞれ引き上げられることが規定されています。

同法附則第18条等の規定に基づき、経済状況等を総合的に勘案した検討を行った結果、「消費税率及び地方消費税率の引上げとそれに伴う対応について」（平成25年10月1日閣議決定）において、消費税率を、平成26年4月1日に5%から8%へ引き上げることが確認されました。

消費税（地方消費税を含みます。以下同じ。）は、価格への転嫁を通じて最終的に消費者が負担する税ですが、中小企業・小規模事業者を中心に消費税の価格への転嫁について懸念されることです。

このため、今次の消費税率の引上げに際して、消費税の円滑かつ適正な転嫁を確保する観点から、消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法（平成25年法律第41号）（以下「消費税転嫁対策特別措置法」といいます。）が平成25年6月5日に成立し、平成25年10月1日から施行されました。

消費税転嫁対策特別措置法においては、消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置、消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置、価格の表示に関する特別措置並びに消費税の転嫁及び表示の方法の決定に係る共同行為に関する特別措置が講じられており、その内容を分かりやすく解説した各特別措置についてのガイドラインが公正取引委員会等より平成25年9月10日に公表されています。

このうち、消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置においては、商品又は役務

の買手側である特定事業者が、商品又は役務の売手側である特定供給事業者に対して、消費税の転嫁拒否等の行為を行うことが禁止されています。具体的には、特定事業者による(1)減額・買ったたき、(2)商品購入、役務利用又は利益提供の要請、(3)本体価格での交渉の拒否といった行為が禁止されています。また、特定供給事業者が消費税の転嫁拒否等の行為を受けたことを公正取引委員会などに知らせたことを理由として、特定事業者が取引の数量を減じ、取引を停止し、その他不利益な取扱いをする報復行為を行うことも禁止されています。

また、消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置においては、あたかも消費者が消費税を負担していない又はその負担が軽減されているかのような誤認を消費者に与えないようにするとともに、納入業者に対する買ったたきや、競合する小売事業者の消費税の転嫁を阻害することにつながらないようにするため、事業者が消費税分を値引きする等の宣伝や広告を行うことが禁止されています。

消費者庁長官、公正取引委員会、中小企業庁長官及び主務大臣は、消費税の転嫁拒否等の行為又は消費税の転嫁を阻害する表示行為に対して、調査や指導を行い、また、公正取引委員会は、消費税の円滑かつ適正な転嫁を阻害する重大な事実があると認める場合などには特定事業者に対して、さらに、消費者庁長官は、消費税の転嫁を阻害する表示行為があると認める場合には事業者に対して勧告を行い、その旨を公表することとされています。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行及び同法第14条に基づくガイドラインの公表について

平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行されておりました「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、平成27年5月26日に全面施行されるとともに、同法第14条に基づく、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）が定められ、公表されましたのでお知らせします。

なお、本法に関連する情報は、国土交通省ホームページ内の、「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」をご参照ください。

● 空家等対策の推進に関する特別措置法 関連情報

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

「岐阜県不動産市況DI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11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DI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DIは、△19.4ポイントで、前回（平成26年10月1日時点）の△20.5ポイントから約1ポイント好転しましたが、ほぼ同様の結果となりました。

また、前回の半年後の予測値△19.6ポイントに対して、今回の半年後の予測値は、△14.2ポイントとなっており、景気回復の期待感が増大していることが伺われます。

3月新設住宅着工

国土交通省がまとめた3月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比1.4%減の2万1,352戸と14カ月連続の減少、分譲住宅でも同4.9%減の1万7,560戸と先月の増加から再び減少となったものの、貸家が前年同月比4.6%増の3万243戸と9カ月ぶりの増加となったため、3月の新設住宅着工戸数全体では、同0.7%増の6万9,887戸と13カ月ぶりの増加となった。着工床面積では、同2.1%減の579万1千㎡となり、14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92万戸となった。持ち家では、公的資金分が同1.6%増の2,212戸と23カ月ぶりの増加となったものの、民間資金分が同1.7%減の1万9,140戸と13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、公的資金分が同0.1%減の3,366戸と7カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同5.2%増の2万6,877戸と9カ月ぶり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8.6%減の7,575戸と先月の増加から再び減少、戸建て住宅でも同1.6%減の9,887戸と11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、分譲住宅が同10.7%減の125戸と減少となったものの、持ち家が同15.2%増の493戸、貸家でも同34.7%増の260戸と増加となったため、岐阜県全体では、同15.7%増の883戸と15カ月ぶりの増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同5.2%減の4,549戸、分譲住宅でも同0.6%減の8,155戸と減少となったものの、貸家が同14.3%増の1万1,261戸と増加となったため、首都圏全体では同5.2%増の2万4,102戸となった。

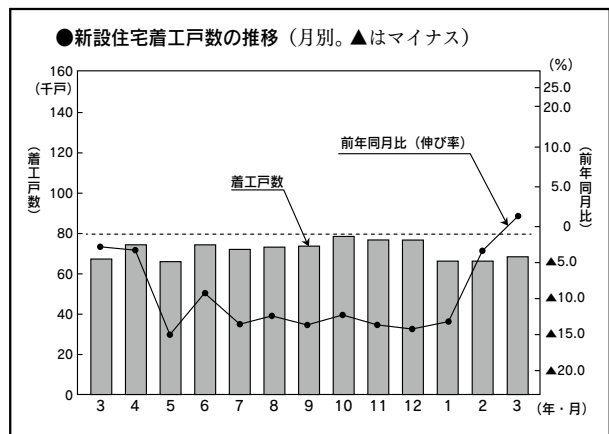
中部圏では、持ち家が同1.1%減の3,269戸と減少となったものの、貸家が同8.2%増の2,971戸、分譲住宅でも同15.0%増の2,096

戸と増加となったため、中部圏全体では同5.2%増の8,415戸となった。

近畿圏では、貸家が同4.9%増の4,517戸と増加となったものの、持ち家が同2.1%減の2,593戸、分譲住宅でも同13.7%減の3,622戸と減少となったため、近畿圏全体では同3.0%減の1万832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5.3%減の3,325戸と減少となったものの、貸家が同12.6%増の7,373戸、分譲住宅でも同73.3%増の886戸と増加となったため、全体では、同9.4%増の1万1,595戸と5カ月ぶりの増加となった。

2×4では、持ち家が同5.6%増の2,386戸、貸家が同1.9%増の5,390戸、分譲住宅でも同10.0%増の1,155戸と増加となったため、全体では、同3.8%増の8,936戸と2カ月連続の増加となった。



平成27年度「宅地建物取引士資格試験」のお知らせ

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第16条の2第1項の規定による岐阜県知事の委任に係る平成27年度宅地建物取引士資格試験を次のとおり実施します。

- **試験の日時** 平成27年10月18日（日）
午後1時～午後3時（登録講習修了者は午後1時10分～午後3時）
- **試験会場** 岐阜大学（一般受験者）
岐阜産業会館（登録講習修了者）
※ 申込者が予定数を越えた場合や会場の都合により使用できなかった場合、上記記載の会場以外の会場となることがあります。
- **受験資格** 申込時に岐阜県内に住所を有する者（年齢、学歴は問いません。）
- **申込書の配布**
（公社）岐阜県宅地建物取引業協会本部・支部、岐阜県都市建築部建築指導課及び以下の書店
くまざわ書店柳津店（カラフルタウン岐阜2階）、くまざわ書店各務原店（アピタ各務原店1階）、ACADEMIA大垣店（アクアウォーク大垣2階）、くまざわ書店美濃加茂店（アピタ美濃加茂店2階）、くまざわ書店中津川店（アピタ中津川店1階）
※ 申込書の郵送を希望される方は、A4判の用紙が折らずに入る角2の返信用封筒（住所、氏名を記載し、140円切手を貼付したもの）を同封し、封筒の表面に「宅建試験案内請求」と朱書き、7月24日（金）までに到着するように下記まで送付してください。（試験案内の送付は、一人1部に限ります。期限後に届いたものには返信しませんのでご注意ください。）
【郵送請求先】
〒500-8358 岐阜市六条南2-5-3 （公社）岐阜県宅地建物取引業協会
- **受験申込み（持参による申込み受付は行っておりません。）**
 1. **郵送申込み**
申込期間：7月1日（水）～7月31日（金）までの消印があるものに限り受付けます。
 2. **インターネット申込み**
申込期間：7月1日（水）午前9時30分～7月15日（水）午後9時59分まで
※ （一財）不動産適正取引推進機構ホームページ（<http://www.retio.or.jp>）より申込みを行って下さい。
- **受験手数料** 7,000円
- **合格発表** 平成27年12月2日（水）
- **問い合わせ先** （公社）岐阜県宅地建物取引業協会
TEL 058-275-1171（宅建試験専用）
URL <http://www.gifu-takken.or.jp>

平成27年度「第1回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成27年度第1回県下統一研修会を下記の日程により県下5会場で開催しますので、代表者及び届出従業者のご都合の付く会場において受講下さいますようお願い致します。

※本研修会は宅地建物取引業法第64条の6に基づくものであり、保証協会と共催で開催しています。

なお、宅建業者の従業者教育の義務が宅建業法に規定されました。引き続き、協会届出の従業者の教育の場としてご活用下さい。

※ 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)された事業所には、「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」を交付します。

1. 開催日程

開催日程	地域	開催会場	所在地
7月3日(金) 午後1時30分から	飛 騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館 地下1階大会議室	高山市千島町900-1
7月6日(月) 午後1時30分から	東 濃	セラトピア土岐 大会議室	土岐市土岐津町高山4
7月16日(木) 午後1時30分から	中 濃	わかくさ・プラザ 学習情報館 多目的ホール	関市若草通2-1
7月23日(木) 午後1時30分から	岐 阜	羽島市文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7
8月12日(水) 午後1時30分から	西 濃	大垣市情報工房 5階スィングホール	大垣市小野4-35-10

2. 研修科目・講師 「平成27年度税制改正等について」

税理士 神谷光春氏

3. 受講料 会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 県下統一研修会は、会員外の宅建業者の方にも開放(有料による事前申込制)しています。(会員の方は、従来どおり無料で受講いただけます。)

○ 宅地建物取引業法抜粋(平成27年4月1日施行)

(知識及び能力の維持向上)

第15条の3 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

(従業者の教育)

第31条の2 宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。



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

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。

○ 講習手続き

- ① 事業者は、「不当要求防止責任者」を選任するのが望ましいとされています。会社、行政機関、自営業等は、事業所ごとに適任者を選任して下さい。
- ② 不当要求防止責任者「選任届」の用紙を所轄警察署刑事課へ提出する。（選任届の用紙は、岐阜県暴力追放推進センターのホームページからもダウンロードできます。）
- ③ 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加して下さい。

※ 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部作成し提出して下さい）。

○ 講習内容

- ①暴力団情勢、②不当要求に対する対応要領、③ビデオ鑑賞、④相談事例の紹介等

○ 受講修了書の交付

受講者には、講習終了後に岐阜県公安委員会から「受講終了書」が交付されます。

★ 責任者講習日程（予定）

7月～8月の責任者講習については下記の日程で実施する予定です。

開催日	開 場	開始時間
7月 2日（木）	飛騨・世界生活文化センター	午後1時30分より
7月14日（火）	セラトピア土岐	午後1時30分より
7月23日（木）	岐阜産業会館	午後1時30分より
8月 4日（火）	岐阜産業会館	午後1時30分より
8月27日（木）	大垣市民会館	午後1時30分より

※ 新規に講習受講希望者は事前手続きが必ず必要ですので、暴追センターもしくは警察本部組織犯罪対策課へご連絡ください。

【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 T E L 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴力団排除係 T E L 058-272-4499

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



会社と従業員との労働法上の問題について

今回から、会社と従業員との労働法上の問題についてお話させていただきます。
最初に、退職と解雇をめぐる問題について述べます。

- ① 退職と解雇とはどう違うのか、また、どのような種類があるか。
- ② 退職の際、会社は同業他社への就職は許されないとし得るか。

1. ①について

(1) 退職と解雇とはどう違うのか

退職と解雇は、共に「労働契約の終了」となります。しかし、「解雇」とは、使用者側からする労働契約の一方的な解除のことをいい、「退職」とは、それ以外の労働契約の終了のことをいい、違いがあります。「解雇」になる場合にはいろいろな法的な制限があるので、注意を要します。

(2) 退職・解雇の種類について

「解雇」にあたるか「退職」にあたるかによって、法律上違いが生じることになるため、一体どちらになるかということ自体について問題が生じるケースもあります。

ア 退職になる場合

- ①任意退職(労働契約の合意解除)、②無断退職(労働者からする労働契約の一方的な解除)、③契約期間満了(契約期限の到来)、④休職期間満了自動退職(約定契約終了条件の成就と期限の到来)、⑤定年退職(終期の到来)、⑥本人の死亡等

イ 解雇になる場合

- ①普通解雇(やむを得ない事由の発生による使用者側からする労働契約の解除)、②懲戒解雇(懲戒処分としての労働契約の一方的解除)、③論旨解雇(論旨退職ともよばれ懲戒処分的一种で懲戒としての退職処分)、④整理解雇(やむを得ない人員整理の必要性に基づく労働契約の解除)、⑤更新期間契約の更新拒否(事実上の期間の定めのない契約に準じた取扱いとその解除)、⑥定年解雇(H10.4.1以降は60歳未満の定年は無効)等

2. ②について

(1) 退職して同業他社に就職したり、同じ事業を営むことを「競業行為」と言います。会社の製品、製法や営業上の秘密を知っている社員が同業他社に引き抜かれたり、退職して別会社を設立して同業をはじめるとは、会社にとって大きな痛手となるし、守秘義務や信義則上も問題があるので、会社は、このような競業行為を目的とする退職を禁止することは当然なし得ることと考えがちですが、次のとおり、注意を要します。

(2) 憲法によって各人の職業選択の事由(22条)が保障されています。その関係から、判例は、「一般に、労働者が雇用関係継続中、競業避止義務を負担していることは当然であるが、その間に習得した業務上の知識・経験・技術は労働者の人格的財産の一部をなるもので、これを退職後に各人がどのように生かし利用していくかは各人の自由に属し、特約もなしにこの自由を拘束することはできない」としています。

(3) 従って、退職後の競業禁止をするためにはどうしても「特約」としての「競業禁止する旨の合意」が必要になります。会社と退職者との間でこのような合意があれば、競業行為も一応は禁止の対象となりますが、しかしながら、それは職業選択の自由や独占の禁止と調和する限りにおいて有効となります。かかる退職後の競業禁止が有効となるためには、判例では、①製造や営業等秘密の中核に携わる者について、②その秘密が保護に値する適法なものであって、かつ③特約をもってする限りにおいて有効であるとされています。更に特約の内容については、①制限期間を限定し(例えば2年間等)、②対象地域について定め(例えば、岐阜市内等)、③対象職種や業務を限定し(会社の全営業種目と言う包括的なものは原則として認められない)、④かかる制限の何らかの代償が支給されていること(その代償は在職中の研究手当、開発手当、役職手当等でも差し支えない)とされています。

以上



家賃を延滞した借借人が、賃貸住宅管理会社から退去を強制され、家財等も置き去りにしたまま追い出されたと主張して、不法行為による損害賠償を請求した事案において、転居先も決まっていない借借人に対し、退去することを求め、家財等を置いたまま退去せざるを得なくしたのであるから、退去を強制したもので、これは違法行為である、また家財等を返還することなく処分した行為は、財産権を侵害するもので、不法行為に該当するとして、請求の一部を認容した事例

(東京地裁 平24年3月9日判決 一部容認、一部棄却(控訴))

【事案の概要】

- (1) 借借人X(原告)は、平成14年8月27日、マンション301号室の所有者A社との間で、平成14年9月1日から2年間、月額賃料56,000円、共益費4000円の約定で賃貸借契約を締結した。
- (2) 平成16年頃、隣室302号室入口に家賃を滞納している旨を記載した紙が貼られ、氏名不詳者が玄関ドアを数時間叩き続け、大声で家賃を支払えと叫んだりすることがあった。Xは自分の滞納の際にも同様な扱いを受けるかもしれないと恐れを感じた。
- (3) Xは、平成14年当時年収940万円程度であったが、平成16年10月頃、人員整理により勤務会社を退職した。平成19年1月頃、派遣先の契約も解除され失業し、平成17年1月頃から数か月遅れで支払っていた家賃も、平成19年2月28日に同年1月分までの家賃を支払ったのを最後に、支払ができなくなっていた。
- (4) 管理会社Y1(被告)の社員Bは、平成18年10月、11月、翌年1月、3月及び4月、書面により賃料支払を催促した。その際Xは、努力する旨を説明したが、「早く家賃を払え」と再三怒鳴られた。Bは、平成19年6月頃には、家賃支払ができないのであれば、同月末までに退去するように再三要求した。
- (5) 管理会社Y2(被告)の代表者Cは、何度か本件物件に赴いたが、Xに会えなかった為、隣室のベランダから、早く退去しろと記載した名刺を本件物件のベランダに2回置いた。XはCが合鍵を使って室内に立ち入ってプレッシャーをかけてきたと思い恐怖を感じた。
- (6) Bは、①敷金はリフォーム代に充当、②滞納家賃、共益費合計額30万円、③Y1が残置物を処分しても異議を申し立てないことなどを確認する旨の確認書を作成し、Cと共に、6月30日、本件物件に赴き、家賃が支払えないのなら、直ちに退去するように要求した。
- (7) Xは、転居先も決まっておらず、退去したくはなかった。しかし、家賃の支払ができない状態が継続しているという負い目があり、Bから再三家賃の支払ができないのであれば退去するように怒鳴られ、Cからベランダに名刺を置く嫌がらせを受けるなどしていたため、言うことを聞かなければ、302号室のような嫌がらせを受けることになるかもしれないという恐怖感があり、やむなく確認書に署名捺印し、鍵を渡すと、派遣会社に出勤するために用意していた鞆一個のみで追い出されてしまった。Bらが訪れてからXが退去するまでの時間は20分程度であった。
- (8) Xは、証明写真用のボックスで夜を過ごすなど路上生活を余儀なくされ、次のアパートに入居するまで3か月間、不安定な生活を強いられた。一方、Y1は、Xの家財等を、平成19年12月末までに廃棄処分した。
- (9) そして、Xは、不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害相当額等の支払を求め、Y1らは、退去を強制したことはないとして、不法行為を行ったことを否認し争った。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように述べ、Xの請求を一部容認した。

- (1) Xは、平成19年6月30日、Y 1らの要求を受けて、本件物件から退去しているが、家賃を滞納している負い目があり、また、Bから怒鳴られ、Cから名刺をベランダに置かれるなどしていたことから、退去を断れば、悪質な嫌がらせを受けるかもしれないと思い、やむを得ずに退去したものである。
- (2) Bらは、転居先も決まっていないXに対して、退去することを求め、家財を置いたまま退去させざるを得なくなったのであるから、BらがXに対し、本件物件からの退去を強制したものであるといえる。
- (3) 家賃を滞納しているという負い目のある賃借人に、法的手続によることなく、着の身着のままでの退去を迫ること自体が社会的相当性に欠け、違法行為である。
- (4) なお、Xがやむを得ず本件物件から退去したのと同様に、Xが本件確認書に署名捺印したのも同様の事情によるものであると認められるから、Xが本件確認書に署名捺印していることをもって、Bらの行った行為が社会的に相当な行為と評価されるものではない。
- (5) Y 1らは、Xの家財をXに返還することなく、処分している（処分行為を行ったのはY 1であるが、CとBが共同してXを本件物件から追い出していることからすれば、CはXの家財を廃棄処分することは理解していたと認められるから、家財の廃棄処分についてもY 1らが共同して行ったと認められる。）。これは、Xの有する財産権を侵害するものであって、不法行為に該当する。
- (6) Y 1らは、不法に、Xを本件物件から退去させ、Xの家財を処分したことについて、不法行為責任を負う（B及びCが行った行為については業務として行われたものであるから、Y 1らはそれぞれ使用者責任を負う）。

【まとめ】

本事例は、家賃を滞納した賃借人が、管理会社により退去を強制、家財を処分された事案につき、家財の処分は不法行為に該当するなどとして損害等の一部認めた事例である。

そもそも、家賃を滞納した賃借人に退去を求める場合、法的な手続きによるべきであり、強制退去を迫ることは違法行為である。

本判決では、家財の廃棄処分による損害100万円、慰謝料100万円、弁護士費用20万円及び遅延損害金が認められており、高額な認定額を含め、実務上参考になると思われる。

なお、本件は控訴され、和解が成立している(和解金100万円)。

本件同様に管理会社の不法行為責任が認められた事例として、大阪高裁 平23. 6 .10があり、また、家賃保証会社による強制退去、家財処分につき不法行為責任が認められた事例(東京地裁 平24. 9 . 7)、連帯保証人による強制退去、家財処分等の行為が不法行為を構成するとされた事例(東京地裁 平23. 2.21)があるので参考とされたい。

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

5月7日

- ・全宅保証第1回総務・財務合同委員会
東京：箕浦会長出席

5月8日

- ・第1回理事（幹事）会
報告事項
(1) 入退会状況について
(2) 保証協会「会員之証」のリニューアルについて
決議事項
(1) 業協会平成26年度事業報告及び決算について
(2) 岐阜本部平成26年度事業報告及び決算について
(3) 平成27年度定時総会について

5月12日

- ・愛知県不動産コンサルティング協議会理事会
名古屋市：磯西職員出席

5月14日

- ・（公社）全日本不動産協会岐阜県本部平成27年度定時総会・懇親会
岐阜市：箕浦会長出席

5月15日

- ・東海公取協正副会長会
名古屋市：箕浦会長出席
- ・東海公取協理事会
名古屋市：箕浦会長、桑原副会長出席
- ・花フェスタ2015ぎふレセプション
岐阜市：箕浦会長出席
- ・宅建ぎふNo.461号発行

5月18日

- ・全宅保証第1回常務理事会
東京：箕浦会長出席

5月19日

- ・第1回不動産市況DI調査委員会

協議事項

- (1) 平成27年4月の調査結果について

5月20日

- ・（公社）中部圏不動産流通機構監査会
名古屋市：山本常務理事出席
- ・第2回常任理事（常任幹事）会
協議事項

- (1) 平成27年度定時総会の運営について

5月21日

- ・弁護士相談

5月26日

- ・（公社）岐阜県宅地建物取引業協会第49回定時総会
- ・（公社）全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部第43回定時総会
岐阜市



5月29日

- ・全宅管理第1回理事会
東京：東副会長、加納事務局長出席
- ・全宅保証第1回理事会、全宅連第1回理事会
東京：箕浦会長、加納事務局長出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

5月12日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

5月19日
巡回相談(岐阜市役所)
5月20日
巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

5月13日
正副支部長・委員長会議
5月14日
新規入会者事務所調査
入会審査会
5月15日
第2回幹事会

5月26日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

5月7日
新規入会者事務所調査
5月8日
新規入会者事務所調査
5月12日
入会審査会
5月13日
大垣市都市計画課との協議会
5月21日
新規入会者事務所調査
入会審査会
5月22日
大垣市都市計画課との協議

会
第2回幹事(監査・地区委員)会

中濃支部

5月1日
新規入会者事務所調査
入会審査会
5月8日
第2回幹事会
5月12日
巡回相談(関市総合福祉会館)
5月19日
巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

— 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)	専任の取引主任者	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜北支部】

大(1)8734 27. 1. 23	アイデザインホーム(株) 岐阜支店	安 藤 英 史 (山 田 博)	山 田 博	058-232-1906	岐阜市楠町2-21	502-0826
(1) 4843 27. 5. 1	ハウズレクト(株)	高 木 正 臣	高 木 正 臣	058-227-4904 058-377-3466	本巣市北野118-10	501-0403

【西濃支部】

大(6)4179 23. 8. 21	(株) ア イ ダ 設 計 大垣モデル店	會 田 貞 光 (徳 永 雄 一 郎)	宮 川 義 弘	050-3000-5221 050-3153-2767	大垣市外濑2-147-2	503-0934
(1) 4841 27. 4. 30	大 北 土 地 興 業 (株)	北 村 亮 一	北 村 亮 一	0584-78-5269 0584-71-8699	大垣市宮町1-43	503-0905

【中濃支部】

(1) 4839 27. 3. 17	(株) ミ ノ ワ	藤井和治	加藤景子	0574-77-1255 0574-77-2172	加茂郡白川町黒川2478-6	509-1431
-----------------------	-----------	------	------	------------------------------	----------------	----------

【東濃支部】

(1) 4685 24. 1. 23	(株)K's-corporation 多治見店	橋本和則 (遠山弘一)	遠山弘一	0572-44-8401 0572-44-8411	多治見市小田町4-19-1	507-0023
-----------------------	----------------------------	----------------	------	------------------------------	---------------	----------

変更事項（5月）

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	(有) ナビ不動産	政令使用人	高木実千代	高木誠海	11
		専任取引士	高木実千代	高木誠海	
岐阜中	(株) マイホーム	代表者	佐野博満	佐野博文	12
		専任取引士	佐野博満	佐野博文	
岐阜北	(有) エコ・ハウス	専任取引士	浅田一範	林千穂	30
岐阜北	山興住宅(株)	代表者	山田敏朗	山田百合香	32
岐阜北	(有) 小谷建築	F A X	0581-27-2013	0581-22-1627	34
岐阜北	ロジコムリアルエステート(株)	商号	(株)本巢ショッピングワールド	ロジコムリアルエステート(株)	—
		政令使用人	本田晃康	滝島安雄	
		専任取引士	本田晃康	滝島安雄	
西濃	(株) 平塚家具	専任取引士	伊藤大輔	柏木ゆかり	42
西濃	(株) 藤幸組	専任取引士	熊谷小夜子	近藤香織	50
中濃	(株)足立コンサルタント	代表者	足立昇	足立徹	56
		T E L	0575-23-3437	0575-23-3474	
中濃	ナビ・コミュニティ(株) 美濃加茂営業所	政令使用人	榎本幹郎	高木実千代	60
		専任取引士	榎本幹郎	高木実千代	
飛騨	(株) 古橋組	専任取引士	古橋武	古橋慎也	87

※ 頁の欄は、「平成26・27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
岐阜南	(有) 藤原建設	藤原民雄	藤原良教	父	平成27年5月21日
中濃	太陽ハウジング	西巻すみ子	西巻和親	夫	平成27年5月22日

[不動産キャリア]サポート研修制度

全宅連からのお知らせ

取引の流れがわかる

住まい購入の安心の目安に

めざせ!

社内研修、従業員教育の一環に

不動産

「実務」知識の差が仕事の大きな差に

キャリアパーソン



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



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。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。
- ベテランや宅建資格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)

【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





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27年5月31日現在
所属会員 1,181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