

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.465
平成27年9月15日発行



おもな内容

宅地建物取引業法施行令等の一部改正について……………	2
平成27年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況……………	2
あんしん居住推進事業の募集開始について……………	3
6月新設住宅着工……………	5
住宅瑕疵担保履行法による届出手続き等について……………	6
各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定書を締結……………	7
国有地売却のお知らせ……………	8
「WEB版既存住宅価格査定システム」のお知らせ……………	9
全宅管理入会のご案内……………	10
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

「地域再生法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 の一部改正について 国土交通省土地・建設産業局不動産課

「地域再生法の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」が公布され、平成27年8月10日に施行されたことに伴い、地域再生法施行令の一部を改正する政令において宅地建物取引業法施行令が下記1. のとおり改正され、改正法と同様、平成27年8月10日に施行されました。

また、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下「ガイドライン」という。）についても下記2. のとおり改正され、平成27年8月10日より施行されました。

1. 「宅地建物取引業法施行令」の改正点

改正法による改正後の地域再生法第17条の8においては、地域再生土地利用計画に記載された集落生活圏の区域内において一定の開発行為が届出の対象とされ、認定市町村の長は、当該届出に係る行為が地域再生土地利用計画に適合せず、地域再生拠点の形成を図る上で支障があると認めるときは、設計の変更等を勧告することができることとされている。

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

今般、市町村の作成した地域再生土地利用計画の規定する集落生活圏の区域内に含まれる宅地又は建物を購入等する者が、改正法による改正後の地域再生法第17条の8に規定する届出義務を知らなかった場合、届出をしないこと等により罰則を受けるなど、不測の損害を被るおそれがあることから、同法第17条の8第1項及び第3項を新たに説明すべき重要事項として位置づけ、宅地建物取引業法施行令について所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

1. のとおり、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、新たに地域再生法第17条の8第1項及び第3項を追加するため、ガイドラインについて所要の改正を行う。

○「地域再生法の一部を改正する法律」の概要等

内閣府地方創生推進室ホームページ

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/tiikisaisei/kettei.html>

○「宅地建物取引業法施行令」・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正等

国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin

平成27年度「宅地建物取引士資格試験」受付状況

平成27年度の宅地建物取引主任者資格試験の受付が、平成27年7月1日から7月31日（インターネットによる受付は7月1日から7月15日）までの間行われました。

同試験の実施機関である（一財）不動産適正取引推進機構による受付状況では、受験申込者総数は、24万3,202名で、前年度の申込者総数23万8,343名より4,859名（対前年度比2.0%増）増加しました。申込者の内訳は、一般受験者が19万6,735名、登録講習修了者が4万6,467名で、一般受験者、登録講習修了者とも前年度より増加となりました。

岐阜県の受験申込者は、2,525名で、前年度の申込者数2,586名より61名（対前年度比2.4%減）減少しました。（一般受験者2,153名、登録講習修了者372名）

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業(平成27年度国庫補助事業)の募集開始について

平成27年度新たに創設された制度で、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給が目的で、空き家等の改修工事に対する補助を行う事業です。(本事業の実施可能地域は、居住支援協議会が対象住宅の登録や情報提供等を行う地域となります。岐阜県は実施可能地域となりますが、その他全国の実施可能地域は、本事業のホームページでご確認ください。)

●補助事業者について

補助事業者(応募・交付申請ができる者)は、建設工事請負契約を締結して空家等の改修工事を発注する者です。

補助事業者(改修工事の発注者)と空家等の所有者が異なる場合は、補助事業者と所有者との間で同意書を取り交わす必要があります。

また、空家等の所有者と、当該空家等を賃貸しようとする者が異なる場合(サブリースの場合)にあつては、所有者と転貸人との間で賃貸住宅の管理に関する確認書を取り交わす必要があります。

●補助の要件

補助対象となる物件は、次の全ての要件を満たすことが必要です。

(事業後に要件を満たすのであれば、戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の物件も対象。)

住 宅 要 件	<ul style="list-style-type: none"> ○住戸の床面積は原則として25㎡以上 ○住宅設備を有すること(台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室) ○現行の耐震基準に適合していること ○一定のバリアフリー化※がなされていること ※ 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅の確保のいずれかに対応。
入 居 対 象 者	<ul style="list-style-type: none"> ○一定の所得以下※1の高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯であつて、現に住宅に困窮※2している世帯 ※1 居住支援協議会毎の具体的な収入基準は、本事業のホームページで確認してください。(大半の居住支援協議会において、月額収入21.4万円以下となっています。) ※2 従前居住地が持家でない者であること。
上 限 月 額 家 賃	<ul style="list-style-type: none"> ○84,700円に市区町村毎の立地係数を乗じた額※ (例：岐阜市81,000円、大垣市77,000円) ※ 市区町村毎の上限月額家賃は、本事業のホームページで確認してください。
管 理 期 間	○事業完了後10年間以上
住 宅 情 報 の 登 録	○居住支援協議会に対し対象住戸に係る情報を登録すること
対 象 地 域	<ul style="list-style-type: none"> ○居住支援協議会が対象住宅の登録や情報提供等を行う地域※ ※ 具体的な地域は、本事業のホームページで確認してください。

●補助額

○補助対象工事

バリアフリー改修工事	○手すりの設置、段差の解消、廊下幅等の拡張、浴室の改良、便所の改良等に係る工事
耐震改修工事	○現行の耐震基準に適合させるために必要な改修工事

耐震改修工事	○戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の用途の建物を賃貸住宅に用途変更するために必要な改修工事（設備の設置・改良工事等）
居住支援協議会が認める工事※	○入居対象者の居住の安定の確保を図るため居住支援協議会が必要と認める改修工事 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> 問取りの変更に係る工事、設備の設置・改良工事、遮音性・防音性の向上に係る工事、断熱性・気密性の向上に係る工事、防犯性の向上に係る工事、照明や給湯器等の高効率化に係る工事、キッズルームの設置に係る工事等 </div> ※ 居住支援協議会毎の補助対象工事は、本事業のホームページで確認してください。

○補助率・補助限度額

補助率：1/3

補助限度額：50万円/戸（他用途から賃貸住宅に用途変更する場合、100万円/戸）

●居住支援協議会連絡先（岐阜県）

事業実施地域が岐阜市の場合

岐阜市安全・快適居住支援協議会（岐阜市神田町1-1-1）

電話：058-214-4494

事業実施地域が上記以外の地域の場合

岐阜県居住支援協議会（岐阜市藪田南2-1-1）

電話：058-272-1111（内線3658）

【問い合わせ先・書類の提出先】

名称：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室

所在地：〒103-0027 東京都中央区日本橋1-5-3 日本橋西川ビル9階

電話：03-6214-5806 ※受付時間：月～金曜日（祝日・年末年始を除く）

9：30～17：00（12：00～13：00を除く）

ホームページ：<http://www.anshin-kyoju.jp/>

【参 考】

入居対象者の収入基準（岐阜県）			
	高齢者世帯	障がい者等世帯	子育て世帯
岐阜市	214,000円	214,000円	214,000円
上記以外の地域	214,000円	214,000円	259,000円

市町村別上限月額家賃（岐阜県）							
岐阜市	81,000円	大垣市	77,000円	各務原市	72,000円	可児市	64,000円
郡上市	64,000円	関市	64,000円	高山市	72,000円	多治見市	72,000円
土岐市	68,000円	羽島市	72,000円	飛騨市	68,000円	瑞浪市	64,000円
瑞穂市	72,000円	美濃加茂市	64,000円	本巣市	68,000円	山県市	64,000円
安八町	64,000円	北方町	72,000円	岐南町	72,000円	神戸町	64,000円
垂井町	64,000円	その他の市町村		60,000円			

6月新設住宅着工

国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比7.2%増の2万6,643戸と2カ月連続の増加、貸家が同14.6%増の3万5,600戸と2カ月連続の増加、分譲住宅でも同31.3%増の2万5,489戸と3カ月連続の増加となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同16.3%増の8万8,118戸と4カ月連続の増加、着工床面積でも、同11.5%増の725万8千㎡となり、2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103万3千戸となった。持ち家では、民間資金分が同5.1%増の2万3,499戸と16カ月ぶりの増加、公的資金分でも同25.2%増の3,144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。

貸家では、民間資金分が同14.8%増の3万2,219戸と4カ月連続の増加、公的資金分でも同12.6%増の3,381戸と2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、戸建て住宅が同2.9%減の1万1,160戸と14カ月連続の減少となったものの、マンションが同82.8%増の1万4,173戸と3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、貸家が同11.3%減の149戸と減少となったものの、持ち家が同2.0%増の520戸、分譲住宅でも同55.4%増の359戸と増加となったため、岐阜県全体では、同12.7%増の1,028戸と4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、持ち家が同6.4%増の5,404戸、貸家が同12.9%増の1万1,077戸、分譲住宅でも同24.0%増の1万2,261戸と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同15.7%増の2万8,849戸となった。

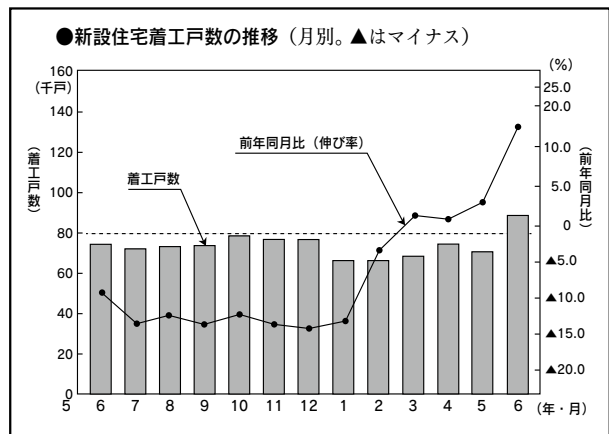
中部圏では、分譲住宅が同9.2%減の1,900戸と減少となったものの、持ち家が同4.9%増

の3,826戸、貸家でも同31.5%増の3,765戸と増加となったため、中部圏全体では同10.2%増の9,503戸となった。

近畿圏では、持ち家が同8.6%増の3,148戸、貸家が同0.5%増の5,634戸、分譲住宅でも同58.8%増の5,520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19.2%増の1万4,330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16.1%減の444戸と減少となったものの、持ち家が同4.7%増の4,363戸、貸家でも同7.3%増の8,199戸と増加となったため、全体では、同5.4%増の1万3,017戸と4カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同2.6%減の1,240戸と減少となったものの、持ち家が同6.9%増の3,052戸、貸家が同21.0%増の6,383戸と増加となったため、全体では、同14.0%増の1万727戸と5カ月連続の増加となった。



住宅瑕疵担保履行法による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、基準日前6か月間及び基準日前10年間に引き渡した新築住宅の戸数や資力確保措置の状況等を許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

今回、9月30日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（9月30日・3月31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
9月30日	10月1日～10月21日
3月31日	4月1日～4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 **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、基準日前10年間（ただし、平成21年10月1日以降に限る）に新築住宅の引き渡し実績がある場合は、「0件」である旨の届出が必要です。**
- 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

国土交通省中部地方整備局

建政部建設産業課

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

各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定書を締結

本会では、各務原市と平成27年9月7日付で、「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」について再締結しました。（媒介依頼期間：平成27年11月30日まで）

市有地処分の媒介委託について**公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会会員の皆様へ**

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会と各務原市は、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定書（以下「協定書」という。）」を締結し、同協会の会員の皆様（以下「会員」という。）に、以下の内容で媒介をお願いしています。

1. 媒介依頼対象物件

下記に掲載のとおり。

各物件内容については、関係機関に問い合わせる等、各自調査願います。なお、物件調書、明細図、位置図等を、各務原市企画総務部管財課において用意しておりますので、必要なものは配布いたします。

2. 媒介依頼期間

平成27年11月30日まで

3. 媒介依頼の対象外

土地の購入希望者（以下「購入希望者」という。）が会員の場合は、媒介依頼の対象となりませんのでご注意ください。会員へ売却する場合は、市と会員との間で個別に先着順にて契約することになります。

4. 手続き等

媒介をしようとする会員は、購入希望者からの申込みを受け付け、下記必要書類を各務原市企画総務部管財課までご持参願います。先着順の受付となりますので、既に申込済みとなっている場合はご容赦願います。物件が残っているかの確認は電話でお問い合わせいただけますが、その際に申込予約はできません。

・提出・問い合わせ先

各務原市那加桜町一丁目69番地

各務原市役所企画総務部管財課 058-383-1467

・提出書類

市有地売払申込書（協定書 様式第3号）

誓約書（平成27年度第3回各務原市先着順による市有地売払実施要領 様式1）

市有地売却の媒介に関する契約書（協定書 様式第2号）

媒介契約書（購入希望者と会員間）の写し

その他必要書類

※ 後日、購入希望者の印鑑証明書及び身分証明書等を提出していただきます。

5. 媒介報酬基準

媒介報酬は、市有地の売却価格に1,000分の30を乗じた金額とします。但し、合計額に千円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとします。また、市有地購入者には、一切の報酬を請求できないものとします。

※この報酬には消費税及び地方消費税に係る税率に相当する額を含む。

6. 媒介報酬の支払時期

購入者から、市に売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した後、会員からの請求に基づき媒介報酬を支払うものとします。

<売払い物件一覧>

物件番号	所在地	登記目	実測地積(m ²)	最低売却価格(円)
5	各務原市川島北山町字古屋敷1055-159	山林	881.55	5,701,000
6	各務原市川島松倉町字河原屋敷1679-1	畑	97.52	341,000
7	各務原市川島小網町字本田浦1903-157	雑種地	148.47	1,665,000
8	各務原市各務おがせ町6-138-2	田	386.21	1,260,000
9	各務原市各務おがせ町6-138-3	田	395.04	1,185,000
10	各務原市前渡西町字山屋敷1367-1	原野	89.05	1,368,000
11	各務原市各務山の前町2-275-1	宅地	513.14	19,807,204

国有地売却のお知らせ

財務省東海財務局岐阜財務事務所では、国の厳しい財政事情の中で税外収入を確保するため、未利用国有地の売却を一般競争入札により多数実施しているところです。

今回実施する平成27年度第2回一般競争入札では、以下の物件の売却を予定しています。

※ 一般競争入札とは、国が定める最低売却価格以上で最高の価格をもって入札した方を落札者とするものです。物件の詳細、ご不明な点等につきましては、下記へお問い合わせください。

1. 売却予定物件

所在地	登記地目	地積(m ²)	備考
中津川市駒場字上宿道下163-5	宅地	132.23	都市計画区域内 (一種住居)
揖斐郡大野町大字古川字小川158-6	宅地	1,109.46	都市計画区域内 (指定なし)
岐阜市茜部大野2-32-1	雑種地	698.93	一種住居
岐阜市三田洞東3-21-6	宅地	214.43	一種低層
岐阜市日ノ出町2-17-1	宅地	291.61	商業
岐阜市日野東5-2-1	宅地	2,883.60	一種住居
岐阜市美江寺町2-4-3	宅地	2,382.48	商業
高山市曙町3-16-6 外1筆	宅地	242.37	都市計画区域内 (一種中高)
多治見市下沢町1-2-1	山林	4,690.76	一種住居
土岐市駄知町字松本2049-3 外1筆	宅地	423.99	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字神明平1256-12	畑	266.24	都市計画区域内 (一種住居)
土岐市駄知町字西山1801-6	宅地	558.13	都市計画区域内 (準工業)

土岐市駄知町字日帰2269-21	宅地	84.45	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字日帰2281-9	宅地	712.36	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字有古1542-19 外1筆	宅地	268.70	都市計画区域内 (準工業)
郡上市八幡町初納字野垣1371-2	宅地	1,185.64	都市計画区域外
郡上市高鷲町大鷲字ヲシバ3303-1009	山林	299.99	都市計画区域外

2. 売却スケジュール

- ・受付期間 平成27年10月1日(木) から10月9日(金) まで
- ・開札日 平成27年10月28日(水)

3. その他

- ・入札にあたり、必ず「入札のしおり」をお読みください。「入札のしおり」等関係書類の入手については、当事務所にご連絡願います。
- ・入札物件はすべて現況引渡しとなりますので、事前に必ず現地を確認してください。
- ・一般競争入札で落札されなかった物件は、後日、先着順(申込順)で売払相手方を決定します。詳細は、東海財務局ホームページをご覧ください。

【問い合わせ先】

財務省東海財務局岐阜財務事務所 管財課 売却担当

TEL 058-247-4252

URL <http://tokai.mof.go.jp>

「WEB版既存住宅価格査定システム」のお知らせ

(公財)不動産流通推進センターでは、「価格査定マニュアル」について、「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針(平成26年3月に国より示された指針)」を受け、このほど、「既存住宅価格査定マニュアル」の内容の見直しを行い、従来のCD-ROM形式からWEB形式の「WEB版既存住宅価格査定マニュアル(利用料金3,240円(税込) /年円)」に変更して発刊しました。

本価格査定システムのご利用にあたっては、都道府県宅建協会会員向けの時限特例があり、平成28年4月30日までに利用登録をされた会員の方には、登録時点から1年間無料で利用することができます。

○「WEB版既存住宅価格査定マニュアル利用登録方法(会員限定)」

1. 全宅連会員サイトホームページ(<http://www.zentaku.or.jp/index.html>) へアクセス
2. サイト内の会員専用サイトにログイン(ユーザー名、パスワードが不明な方は、協会本部事務局(TEL058-275-1551)までお問い合わせ下さい。)
3. 「WEB版既存住宅価格査定システム」バナーより、同センターの価格査定システムにアクセスして利用登録を行ってください。



全宅管理

全宅管理 入会のご案内

「賃貸不動産管理業務マニュアル」
 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
 「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」
 計 **3点プレゼント** 期間限定：平成28年3月31日
 入会受付分まで



- ★入会特典★
- 「賃貸不動産管理業務マニュアル」
賃貸不動産管理業務のノウハウ等を効率的に提供する目的で本会が作成いたしました。この1冊で賃貸不動産管理業務に必要な知識が網羅出来る充実した内容となっています。
 - 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
 - 「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」
本ガイドライン及び手引きは本会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理業者を対象に、標準的に行うべき賃貸不動産管理業務の内容が明示されています。

事業のご案内

会員の方々限定で各種のサポート事業を行っています。

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

賃貸管理業サポート事業

- 300種類以上の充実した書式を無料提供
- 会員向けの無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 提携サービス等を会員価格で提供
 - ・不動産市場動向
 - ・インデックス情報提供サービス
 - ・入居者信用照会システム
 - ・家賃債務保証システム
 - ・夜間休日サポートシステム
 - ・家賃集金代行システム
 - ・宅建ファミリー共済



業務支援ツール等の提供

- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェア等を会員価格で提供
 - ・入居のしおり
 - ・原状回復ガイドライン Q & A
 - ・原状回復基礎知識
 - ・貸主提案用リーフレット
 - ・賃貸管理業務フロー図
 - ・月次管理報告書作成ソフト
 - ・収益物件購入提案書作成ソフト3種
 - ・新築賃貸住宅収支計算ソフト
 - ・間取り図面作成ソフト
 - ・流通図面作成ソフト
 - ・排水トラップ封水剤
 - ・吸水性土のう
 - 他



情報提供事業

- 会報誌の定期発行
賃貸管理に関する詳細情報を掲載した会報誌を定期的にお届けいたします。
- メールマガジンの配信
メールにより賃貸管理に関する情報等を配信いたします。
- FAX マガジンの配信
ご登録の FAX 番号に協会からのお知らせ等をコンパクトにまとめて配信いたします。
- ホームページ上での情報発信
本会が提供するサポート事業や業務支援ツールの紹介、最新の法令改正・判例情報等を掲載します。また、会報誌、メールマガジン、FAX マガジンのバックナンバーを閲覧することもできます。

研修事業

会員を対象として、法令の新設・改正、最新判例の動向、トラブル対応 Q & A、実務対処法等をテーマとした賃貸管理実務に役立つ各種研修会を定期的で開催しています。

＜最近のテーマ＞

- ・管理業と媒介業の違い
- ・信頼される管理会社の秘訣
- ・空室対策について
- ・賃料滞納への対応について
- ・入居者間トラブルについて
- ・更新料、敷引最高裁判決について
- ・原状回復ガイドライン(再改訂)について



賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省が平成23年12月に施行した「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及啓発及び登録の支援を行っています。同制度の解説書を作成し、会員限定にて配布を行っているほか登録申請方法等のご相談も受けております。また、同制度に登録すると掲示が義務付けられる「業者票」を無料で作成しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しています。



賃貸管理業賠償責任保険

「賃貸管理業賠償責任保険」は、本会会員を対象にした損害賠償責任保険です(掛け金は、年会費に含まれています)。この保険は、賃貸不動産管理業者の過失によって生じた損害賠償責任をカバーするものです。

※保険適用事由の詳細は、全宅管理HPをご覧ください。

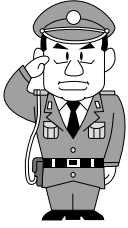


〈入会金・年会費〉 入会金 20,000 円 年会費 24,000 円(月額 2,000 円×12ヶ月分)

〈ご入会の手続き〉 1) 入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
 2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館
 TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:http://www.chinkan.jp/ e-mail:zentakuanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索



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）

10月～11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
10月23日(火)	大垣市民会館	午後1時30分より
10月29日(木)	飛騨・世界生活文化センター	午後1時30分より
11月 6日(金)	大垣市民会館	午後1時30分より
11月19日(木)	岐阜産業会館	午後1時30分より
11月30日(月)	岐阜産業会館	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 TEL 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴排係 TEL 058-271-2424 内線 4467

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④

1. 労働契約法って何？
2. 労働契約法による解雇権濫用無効規定について
 - (1) 客観的合理的な理由を欠く場合はどういふ場合か
 - (2) 解雇につき、社会通念上認められない場合はどういふ場合か

1. について

- (1) 労働契約法は、平成19年12月5日に制定され、平成20年3月1日から施行されています。同法は、労働契約に関して、労使当事者間の対等な立場での自主的な決定を促進する公正・透明なルールを定めるものです。
- (2) 就業形態の多様化へも対応しており、同法の平成24年の改正により有期労働契約について5年を超えて継続した場合には、当該労働者に対し、期間の定めのない労働契約に転換する「無期雇用転換申込権」を与え、その申込みに対し、使用者は当該申し込みを承諾したものとみなすという雇用強制とも言うべき立法がなされ、平成25年4月1日より施行されています。

2. について

「使用者の解雇権の行使も、それが客観的に合理的な理由を欠き社会通念上相当としては是認することができない場合には、権利の濫用として無効になる」との最高裁判例があり、それが労働契約法の規定に盛り込まれました。

2. (1)について

解雇につき、客観的合理的な理由を欠く場合とは、解雇に値する事由に該当する事実を欠く場合ということでその有無については、次の①真実性、②客観性、③解雇規範該当性から判断されます。

- ① 真実性 当該解雇事由とされた例えば従業員の職務怠慢等が事実として存在すること
- ② 客観性 当該解雇事由とされた事実が、外部的に検証・認識するに足りる出来事であること
すなわち、証拠や証言等によって外部の第三者からみても認識することが可能なものであること
- ③ 解雇規範該当性 当該解雇事由とされた事実が就業規則に規定する解雇事由に該当するか少なくともそれに準じないし類する事由に当たるものであること

2. (2)について

解雇につき、社会通念上相当と認められない場合とはいかなる場合か。

ア これは、解雇理由が客観的かつ合理的なものであるとしても、さらに社会通念からみて労働者を企業から排除するに値するほどのものとは評価し得ない場合をいいます。すなわち、解雇理由としては客観的にあるのだけれども、それでクビにするというほどの評価には値しないのではないか、その程度のことでクビを切るのは気の毒ではないか、行き過ぎで酷ではないかというのが「社会通念上相当性を欠く」ということです。

イ 解雇につき、「社会通念上相当であると認められない場合」とは、一般企業においては、次の点が問題となります。従業員の側に就業規則上等の解雇事由は認められるものの、会社側としては、以下のような諸点を配慮する必要があります。

- ① それにつき使用者側でその違反事実につき、知りながら放置し、黙認していなかったか。
- ② 使用者が当該違反行為防止のための適切な指示命令を欠如していたり、注意、指導、監督の怠慢がなかったか。
- ③ 本人の不適格性は是正のために指導、教育、配転等改善の努力をしたか。
- ④ 本人の知識、能力、技術の不足や協調性の欠如等につき、教育、指導、訓練等を行ったか。
- ⑤ 上司、他の同僚等関連違反行為者の処分との均衡がとれた解雇処分であったか。等

以上



マンション建築目的で購入した土地建物において、北西側建物基礎の越境及び鉛による土壤汚染及び地中物の存在が判明し、買主が売主に対し、売買契約及び瑕疵担保責任による損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例

(東京地裁 平成24年12月13日判決)

【事案の概要】

- (1) 大手デベロッパーである原告Xは、平成18年12月20日、マンション建築目的で、被告Y1、Y2の所有土地（以下「本件土地」という。）及び被告Y3、Y4の共有建物（以下「本件建物」という。また、被告をまとめて「Y1ら」という。）を一体として5億5000万円にて購入契約を締結した。なお、同契約には、Y1らが連帯して義務を負い、地中障害物、土壤汚染等の隠れた瑕疵の存在が判明した場合、所有権移転の後においてもY1らの責任と負担で解決する旨が定められた。
- (2) Y1らは平成19年3月22日、Xに、本件土地建物を引き渡した。
- (3) Xが平成20年8月に建物を取り壊したところ、本件土地の北西側境界において北西側に存する訴外株式会社A社の建物の基礎が7か所にわたり其々70cm程度越境して設置されていることが判明した。XはA社に対し、基礎撤去を求める民事調停を申し立てたが調停不成立となった。
- (4) 同年11月29日、XはY1らに対し、越境の存在により無価値となる土地部分の売買代金相当額の損害賠償の支払を求める旨等を通知したが、Y1らは支払わなかった。
- (5) Xは、平成22年6月～7月に土壤調査を行ったところ、本件土地及び隣地の土壤中から基準値を超過する鉛が検出された。Xは、同年8月30日、本件土地の土壤から基準値を超過する鉛が検出されたとして土壤改良工事費用相当額の支払いをY1らに求めたが、Y1らは支払わなかった。また同時期に本件土地から大量の松杭及びコンクリートがら（以下「本件地中物」という。）も発見された。
- (6) Xは、売買契約及び瑕疵担保責任に基づき、Y1らに対し連帯し損害合計5987万余円（①越境により使用し得ない土地代金相当額4606万余円、②土壤汚染除去費用相当額1243万余円、③本件地中物撤去費用相当額137万余円）及びうち4606万余円に対する損害賠償の支払期限の翌日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金の支払を求めた。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件越境について

マンションの基礎は、越境部分には設置し得ず、また、A社建物基礎から一定程度の距離を取る必要があることから、マンション建築用地としての瑕疵といえる。また、本件建物取り壊しの際、越境が判明したことから、越境が契約締結当時既に生じており、かつ、外観から直接視認し得る状態になく、本件建物の設計図等の資料もなかったことから、Xが越境を知っていたと見るべき事情はなく、越境の可能性の調査義務もあつたといえないため、Xに越境を知らないことに過失があつたといえず、越境は隠れた瑕疵に当たる。

損害額としては、越境部分も例えば通路としての使用は可能であるし、容積率や建ぺい率等の算定に当たり敷地面積に含まれる点を考慮すると、越境部分の面積分が不足する場合と同様に考えることは正当ではない。

本件では、将来のA社建物取壊し等の際、北西側境界付近の外構工事等のやり直しが容易に予想され、同費用は本件土地の価格下落要因と見るべきであり、また、X、A社間との調停事件において、Y 1らは越境部分の使用可能性等を踏まえて越境部分につき10パーセント相当の減額評価450万円を解決額として提案していることを考慮すると、Y 1らが調停時提示した同額に、将来の外構工事等やり直し費用相当額50万円を加えた500万円をXの損害と見ることに合理性がある。

(2) 本件土壤汚染について

土壤汚染の存在によりXはマンション建築に際し汚染土壤処理を実施せざるを得ず、本件土地の経済的価値を損なう要因であることは明らかであり、本件土地の瑕疵に当たる。また、外部からの土砂搬入は認めることはできず、周辺土地にはA社工場その他の工場の稼働時期のあることが窺われ、土壤に鉛が含有されていたと見ることは、周辺土地の地歴とも必ずしも矛盾せず、土壤汚染は契約締結当時既に発生していたものと見るのが相当であり、かつ、土壤汚染は専門機関の調査及び分析の結果判明したものであり、Xがその存在を知らないことに過失があったと見るべき事情もないため、隠れた瑕疵に当たる。

損害額は、Xが締結した建物請負代金全額のうち土壤汚染処理工事に相当する額は1243万余円であり、同金額を土壤汚染の瑕疵によるXの損害とするのが相当である。

(3) 本件地中物について

本件地中物の存在は、マンション建築に際し撤去を要することなどに鑑みると、本件土地の経済的価値を損なう要因であり、本件土地の瑕疵に当たる。また、土壤汚染の存在と同様に、契約締結当時から存在していたものと窺われ、Xに過失があるともいえないことから本件土地の隠れた瑕疵に当たる。

損害額は建物請負工事費用とは別に地中物撤去工事費用137万余円を要したことから、同金額をXの損害とするのが相当である。

以上より、XはY 1らに対し、売買契約及び瑕疵担保責任に基づき、合計1881万余円の損害賠償請求権及びうち500万円に対する平成20年12月10日から支払済みまで年6分の割合による遅延損害金請求権を有するものと認められる。

【まとめ】

本判決では、大手デベロッパーである買主Xに過失がないとして、売主瑕疵担保責任が認められたが、買主が土地開発公社の場合で、買主に悪意または有過失があったとして請求が棄却された事例や、瑕疵担保責任は認められたものの「本件井戸の位置・大きさの存在を予見することは一般人を基準とした場合はもとより、不動産業者である買主を基準としても困難であった」と、一般人より過失が認められやすいとする判例もあることから、不動産業者の不動産購入の実務上、参考となるべき事例である。

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

8月7日

- ・岐阜県空家等対策協議会による研修会
岐阜市：大橋職員出席

8月15日

- ・宅建ぎふNo.464号発行

8月20日

- ・弁護士相談

8月21日

- ・第1回岐阜市安全・快適居住支援協議会
岐阜市：大橋職員出席

8月25日

- ・都道府県協会長・本部長合同会議
第2回正副会長（本部長）会議
岐阜市：箕浦会長、加納事務局長出席
- ・平成27年度第3回試験事務説明会
東京：磯西、吉益職員出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

8月11日

巡回相談(岐阜市役所)

8月12日

新規入会者事務所調査
入会審査会

8月18日

巡回相談(岐阜市役所)

8月21日

巡回調査員説明会

8月27日

新規入会者事務所調査
入会審査会

岐阜南支部

8月5日

巡回相談(各務原市役所)

8月19日

巡回相談(羽島市役所)

8月20日

新規入会者事務所調査
第1回人材育成委員会

8月24日

入会審査会

8月25日

巡回相談(岐阜市役所)

岐阜北支部

8月4日

巡回相談(岐阜市役所)

8月6日

第2回正副支部長・委員長
会議

8月7日

第3回幹事会

中濃支部

8月4日

巡回相談(美濃市福祉会館)

8月11日

巡回相談(関市総合福祉会館)

8月12日

新規入会者事務所調査
入会審査会

8月19日

巡回相談(美濃加茂市生涯
学習センター)

8月24日

第3回幹事会

東濃支部

8月20日

第3回役員(幹事)会
役員・地区委員合同役員会

飛騨支部

8月5日

第2回役員会

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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜中支部】

大(1)8832 27. 7. 16	(株)タカオホームソリューションズ	野 尻 大 名	野 尻 大 名	058-248-3537 058-259-7018	岐阜市北一色3-9-21	500-8227
大(1)8834 27. 7. 16	(株)タカオエステート 岐阜店	樫 原 力 也 (勝 野 進 一)	勝 野 進 一	058-248-3537 058-259-7018	岐阜市北一色3-9-21	500-8227

【岐阜南支部】

(1) 4851 27. 6. 30	(株) メ ビ ウ ス	伊 藤 恭 弘	伊 藤 恭 弘	058-398-6181 050-3488-9827	羽島市舟橋町出須賀1-52-1	501-6304
-----------------------	-------------	---------	---------	-------------------------------	-----------------	----------

【岐阜北支部】

(1) 4846 27. 5. 25	(有) オ ハ ナ	栗 野 淳	山 崎 茂	058-294-0006 058-295-3270	岐阜市早田東町3-49	502-0843
大(1)8832 27. 7. 16	(株)タカオホームソリューションズ ハウズドゥ!岐阜北店	野 尻 大 名 (栗 山 直 人)	栗 山 直 人	058-296-1006 058-296-1007	岐阜市長良2-8-1	502-0081

【中濃支部】

(1) 4852 27. 7. 6	(株) く ら そ か	中 村 真 也	大 場 康 之	0575-46-8980 0575-46-8985	関市平和通2-19	501-3874
大(1)8832 27. 7. 16	(株)タカオホームソリューションズ 可児店	野 尻 大 名 (横 井 洋)	横 井 洋	0574-23-1371 0574-23-1372	可児市土田2548-561	509-0206

【飛騨支部】

(1) 4853 27. 7. 7	(有)エッチアンドシーホーム	山 下 勇	水 上 達 也	0577-37-7868 0577-37-7867	高山市江名子町3006-14	506-0818
----------------------	----------------	-------	---------	------------------------------	----------------	----------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者 (政令使用人)	専任主任者	電話番号	頁
西 濃	旧: (3) 4271 新: (1) 4855	岡 田 不 動 産 岡 田 不 動 産 (株)	岡 田 俊 昭	岡 田 俊 昭	0584-74-6734 0584-74-6760	40
	事務所所在地	〒503-0872 大垣市新町1-62				
中 濃	旧: (1) 4665 新: (1) 4859	サ ン タ ッ ク (株) サ ン タ ッ ク	三 宅 英 通	三 宅 英 通	0574-61-0406 0574-61-0406	62
	事務所所在地	〒509-0214 可児市広見5-86 アントレG可児302				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	お家のアウトレット館	波多野 和 徳	羽島市舟橋町636-8	廃 業	20
岐阜南	アパートセンター(株) 岐南支店	佐 藤 俊 之	羽島郡岐南町三宅5-48	廃 止	26
岐阜北	ロジコムリアルエステート(株)	金 田 成 市	本巣市政田字上市場1404	免許換え	—
西 濃	宝 珠 不 動 産	榎木田 照 雄	大垣市昼飯町330-3	廃 業	43
中 濃	(有) 佐 藤 建 築	佐 藤 義 隆	美濃市2374	廃 業	59
中 濃	(株) シ テ ィ 不 動 産	呉 本 勝 男	可児市徳野南2-85	期間満了	62

変更事項（8月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ア パ ー ト セ ン タ ー (株)	専任取引士	所希実子	林訓弘	8
岐阜中	ア パ ー ト セ ン タ ー (株) 県庁前支店	専任取引士		西部信次	8
岐阜中	ME Real Partners(株) 岐阜支店	所 在 地	〒500-8105 岐阜市西園町17	〒500-8152 岐阜市入舟町3-15	8
		T E L	058-264-1701	058-215-1647	
		F A X	058-264-1702	058-215-1648	
岐阜中	(株) カ チ タ ス 岐阜店	専任取引士		磯部諭	8
岐阜中	(株) 倅 大 地 所 開 発	代 表 者	木野村敏子	神田静恵	9
		政令使用人	神田静恵		
岐阜中	三 幸 不 動 産	専任取引士	安藤時次郎		9
岐阜中	中 電 不 動 産 (株) 岐阜支社	政令使用人	安東直	桂川忠昭	11
岐阜南	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜鶴支店	専任取引士	北島史彦		17
岐阜南	(株) 大 雄	専任取引士	駒井伸明		23
西 濃	(有) ア ス カ 不 動 産	代 表 者	大西猛彦	高木孝文	50
		政令使用人	高木孝文		
西 濃	西 濃 建 設 (株)	所 在 地	〒501-0619 揖斐郡揖斐川町三輪1159-8	〒501-0697 揖斐郡揖斐川町上ミ野128	52
		F A X	0585-22-2617	0585-22-6831	
西 濃	(株) ア イ ダ 設 計 大垣モデル店	専任取引士	宮川義弘	日比野智文	—
中 濃	(株) ア ー ス リ ー 不 動 産	政令使用人	片山晃利	國廣賢治	68
		専任取引士	片山晃利	國廣賢治	
東 濃	ひ かり ハ ウ ジ ン グ (株)	所 在 地	〒507-0818 多治見市大畑町5-67	〒507-0054 多治見市宝町10-72-3	76
東 濃	ひ かり ハ ウ ジ ン グ (株) 多治見不動産情報館	支 店 名	不動産センター	多治見不動産情報館	76
東 濃	(株) 広 和 木 材	専任取引士	金澤江里子	今村江里子	78
東 濃	(株) ア ヅ マ	専任取引士		東智香	82

※ 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
東 濃	平 和 興 産 (株)	酒井 修二	酒井 政夫	父	平成27年8月14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8月31日現在
所属会員 1,183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