

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.491
平成29年11月15日発行



おもな内容

新たな住宅セーフティネット制度の施行について……	2
平成29年度宅地建物取引士資格試験……	2
平成30年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言について…	4
8月新設住宅着工……	5
「各務原市市有地売却の媒介に関する協定」を締結……	6
「子ども110番の家」協力会員を募集中……	7
身近な法律相談……	8
不動産取引判例集……	9
協会の動き・支部だより・会員の異動……	11



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

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」による新たな住宅セーフティネット制度の施行について — 平成29年度住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の募集開始について —

平成29年10月25日の「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」の施行により、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設など、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度が開始され、国土交通省より、本制度の運用にあたり、住宅確保要配慮者の受け入れに対する賃貸人の方々の不安を解消するために適切な対応方法や事例等を取りまとめた手引きが公表されるとともに、WEB上で賃貸住宅の登録等をサポートするシステムが公開されましたのでお知らせいたします。

また、同制度による「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の申請についても募集が開始されています。（申請期限は、平成30年2月28日（水）（消印有効））

同事業は、住宅確保要配慮者向けの住宅を早期に確保し、その供給促進を図るため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする民間事業者等に対して、国がその実施に要する費用の一部を補助するものです。

なお、詳細については、下記のホームページをご覧ください。

- ・住宅確保要配慮者の受け入れに関する手引き等

(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)

- ・賃貸住宅の登録等に関するシステム

(<http://www.safetynet-jutaku.jp/guest/index.php>)

- ・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

応募要件等の詳細については、交付申請要領をご覧ください。

交付申請要領・様式は、以下のURLより入手していただくか、事務局までお問い合わせください。

【事務局】 スマートウェルネス住宅等事業推進室

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町3-25 精和ビル6階

TEL: 03-6265-4905 FAX: 03-6268-9029

URL: <http://snj-sw.jp>

平成29年度 宅地建物取引士資格試験 9年ぶりに受験者数20万人を超える！

平成29年度の宅地建物取引士資格試験が、10月15日（日）全国一斉に実施されました。

指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構が発表した速報値では、全国における受験者数は、昨年度より10,682名増の20万9,145名（対前年度比5.4%増）で、受験申込者数25万8,511名に対する受験率は80.9%（対前年度比0.1%増）となりました。

なお、受験者の全国での内訳は、一般受験者が16万1,665名（受験率78.7%）、登録講習修了者が4万7,480名（受験率89.5%）でした。



本県では、一般受験者の受験会場として、岐阜大学の全学共通教育講義棟・地域科学部・教育学部を、登録講習修了者の受験会場として、岐阜産業会館大展示場を使用し、受験申込者数2,484名中2,022名(受験率81.4%)が受験しました。内訳は、岐阜大学が1,670名(受験率79.9%)、岐阜産業会館352名(受験率89.1%)でした。

本会では試験協力機関として試験要員総勢155名(岐阜大学129名、岐阜産業会館26名)を動員して当日の運営に当たりました。

なお、合格発表は11月29日(水)で、本県では宅建協会の本部・支部の他、岐阜県都市建築部建築指導課に合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号が掲示されるとともに、合格者には合格証書が送付されます。

また、合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号については、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページ(午前9時30分から)にも掲載され、携帯電話でも同機構ホームページ(<http://www.retio.or.jp>)にアクセスすることで合否および合否判定基準の照会ができます。

平成29年度「宅地建物取引士資格試験」都道府県別受験状況

都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)	都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)
北海道	6,878	5,710	83.0	滋賀県	2,186	1,733	79.3
青森県	1,054	876	83.1	京都府	5,371	4,299	80.0
岩手県	1,376	1,130	82.1	大阪府	21,623	17,592	81.4
宮城県	4,858	3,910	80.5	兵庫県	10,532	8,628	81.9
秋田県	766	621	81.1	奈良県	2,426	1,963	80.9
山形県	1,010	820	81.2	和歌山県	1,047	863	82.4
福島県	2,568	2,119	82.5	鳥取県	457	376	82.3
茨城県	3,741	2,991	80.0	島根県	666	547	82.1
栃木県	2,646	2,129	80.5	岡山県	2,766	2,203	79.6
群馬県	2,572	2,087	81.1	広島県	4,642	3,769	81.2
新潟県	2,436	1,973	81.0	山口県	1,637	1,333	81.4
山梨県	1,105	897	81.2	徳島県	862	695	80.6
長野県	2,552	2,084	81.7	香川県	1,373	1,099	80.0
埼玉県	18,871	15,278	81.0	愛媛県	1,788	1,444	80.8
千葉県	14,727	12,003	81.5	高知県	670	562	83.9
東京都	54,727	43,339	79.2	福岡県	12,306	10,065	81.8
神奈川県	24,345	19,871	81.6	佐賀県	994	785	79.0
富山県	1,206	997	82.7	長崎県	1,669	1,169	70.0
石川県	1,628	1,351	83.0	熊本県	2,724	2,210	81.1
福井県	734	593	80.8	大分県	1,515	1,240	81.8
岐阜県	2,484	2,022	81.4	宮崎県	1,352	1,112	82.2
静岡県	5,638	4,603	81.6	鹿児島県	2,290	1,862	81.3
愛知県	13,868	11,448	82.5	沖縄県	3,680	3,009	81.8
三重県	2,145	1,735	80.9	合計	258,511	209,145	80.9

平成30年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言について

本会は、全宅連と連携して、平成30年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言をとりまとめ、下記について県選出の国会議員に提言活動を行いました。

なお、今回の提言結果については、改めてお知らせする予定です。

平成30年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書（概要）

<税制関係>

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- (1) 新築住宅の固定資産税の減額措置の延長
- (2) 不動産取得税に係る特例措置の延長
- (3) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長
- (4) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長
- (5) 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び条例減額制度の延長
- (6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長
 - ① 不動産の譲渡に係る印紙税の軽減措置
 - ② 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の特例措置
 - ③ 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）
 - ④ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置
 - ⑤ 特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る軽減措置の延長（固定資産税）
 - ⑥ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1500万円特別控除

2. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

3. 耐震基準不適合の中古住宅を取得し、6カ月以内に耐震改修工事を行い居住の用に供した場合の不動産取得税の軽減措置を敷地にも適用
4. 空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の要件緩和
5. 住宅ローン控除等の要件の緩和
6. 低未利用不動産の有効活用・発生抑制のための流通税に係る特例措置の拡充
7. 隣地所有者への敷地売却などに係る税制特例の創設
8. 住宅ローン減税の二地域居住住宅への適用
9. 小規模住宅用地に係る固定資産税軽減措置の拡充
10. 都市の魅力向上に係る特例措置の創設
11. 総合的な流通課税の見直し
12. 長期譲渡所得の特別控除の創設

<政策関係>

1. 空き家等の低額物件に係る媒介報酬の見直し
2. 空き家所有者に係る税情報の開示
3. 農地法の改善
4. 不動産登記制度の改善
5. 定期借家制度の改善
6. 不動産任意売却促進を図るための法整備

※ _____ については、重点提言項目

8月新設住宅着工

国土交通省がまとめた8月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比12.0%増の2万728戸と3カ月連続の増加となったものの、持ち家が同7.4%減の2万4,379戸と3カ月連続の減少、貸家でも同4.9%減の3万4,968戸と3カ月連続の減少となったため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同2.0%減の8万562戸と2カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同3.9%減の641万8千㎡となり、2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、同3.2%減の94万2千戸となり、2カ月連続の減少となった。持ち家では、民間資金分が同7.3%減の2万1,615戸と3カ月連続の減少、公的資金分でも同8.5%減の2,764戸と2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3.6%減の3万2,455戸と3カ月連続の減少、公的資金分でも同19.0%減の2,513戸と先月の増加から再び減少となったため、全体でも減少となった。

分譲住宅では、マンションが同33.7%増の9,109戸と3カ月連続の増加、戸建て住宅でも同0.8%増の1万1,493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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、分譲住宅が同47.9%増の207戸と増加となったものの、持ち家が同13.5%減の476戸、貸家でも同21.1%減の209戸と減少となったため、岐阜県全体では、同6.4%減の896戸と2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、分譲住宅が同15.9%増の9,822戸と増加となったものの、持ち家が同11.4%減の4,815戸、貸家でも同6.5%減の1万3,399戸と減少となったため、首都圏全体では同0.7%減の2万8,172戸となった。

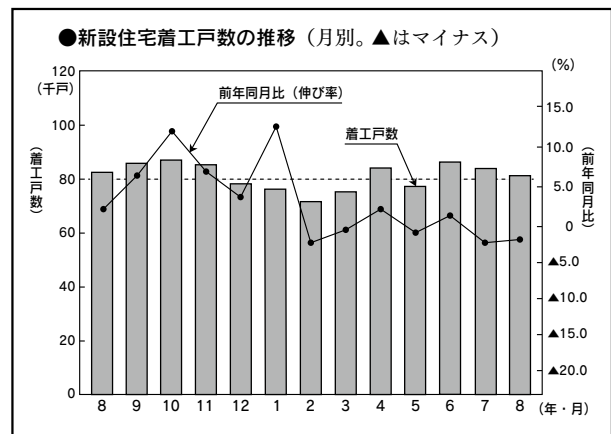
中部圏では、分譲住宅が同3.5%増の2,053戸と増加となったものの、持ち家が同7.4%減の3,609戸、貸家が同7.9%減の3,220戸と減少と

なったため、中部圏全体では同5.2%減の8,902戸となった。

近畿圏では、持ち家が同9.0%減の2,878戸、貸家でも同7.9%減の3,220戸と減少となったものの、分譲住宅が同14.4%増の4,259戸と増加となったため、近畿圏全体では同1.8%増の1万1,790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24.2%増の441戸と増加となったものの、持ち家が同13.2%減の3,564戸、貸家でも同10.2%減の7,695戸と減少となったため、全体では、同10.9%減の1万1,726戸と3カ月連続の減少となった。

2×4では、分譲住宅が同8.4%増の1,177戸と増加となったものの、持ち家が同11.3%減の2,759戸、貸家でも同10.9%減の6,130戸と減少となったため、全体では、同9.0%減の1万105戸と2カ月連続の減少となった。



「各務原市市有地売却の媒介に関する協定」を締結

本会では、各務原市と平成29年11月1日付で、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定」を再締結しました。(媒介依頼期間：平成29年12月28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29年12月28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29年度第1回各務原市先着順による市有地売払実施要領 様式2)

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	登記地目	実測地積(m ²)	最低売却価格(円)
1	各務原市川島松倉町字河原屋敷1679-1	畑	97.52	306,000
2	各務原市川島小網町字本田浦1903-157	雑種地	148.47	1,213,000
6	各務原市各務山の前町2-275-1	宅地	513.14	12,879,000
7	各務原市三井東町3-101-3・110-2、111-2	雑種地・ 公衆用道路	308.52	5,126,000
8	各務原市蘇原早苗町31-7	宅地	136.51	7,101,000
11	各務原市上中屋4-125-3・125-4	雑種地・ 宅地	72.66	788,724

「子ども110番の家」の活動に協力頂ける会員を募集中です!!

本会では、近年増加する子どもを狙った犯罪の防止に努めるとともに「安全で安心して暮らせる岐阜県づくり」を推進することを目的とした「子ども110番の家」の活動に参画し、地域の安全性の確保及び業界の信頼性の向上を目指しています。

事務所に「子ども110番の家」協力店のステッカーを掲示頂き、子どもたちが助けを求めてきた際の店内での保護、警察・学校・自宅等への連絡などをお願いしています。

「子ども110番の家」にご協力頂ける会員の方は、所属支部までお申出ください。

平成29年9月末現在、会員事業所476社にご協力いただいています。



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



いわゆる所有者不明の土地について②

前回に続き、所有者不明土地問題についてお話させていただきます。所有者が分からない土地が増えると、公共面での経済損失もさることながら民間の不動産取引においても多大なる支障が生じます。そこで、引き続き問題提起させていただきます。

1. 「所有者不明の土地、経済損失は年1800億円」との発表がされたが、どういうことか。
2. 国は如何なる手を打とうとしているか。
3. 所有者不明土地を増加させないための対策は。

1. 「所有者不明の土地、経済損失は年1800億円」との発表がされたが、どういうことか。

有識者でつくる所有者不明土地問題研究会(座長・増田寛也元総務相)が平成29年10月26日、相続未登記などで所有者が分からなくなっている可能性のある土地について、その経済損失を発表しました。所有者が分からないことで、公共事業のために取得する際に手間がかかったり、民間業者による都市開発の妨げになったりしています。同研究会は、土地を使っていた場合に得られた利益の試算額や所有者を探すことなどにかかる市町村職員の人件費などから経済損失を推計しています。例えば、農地に活用できないことによる損失が342億円、公共事業の損失が209億円、民間による開発において宅地として使えなかった損失が118億円、所有者調査のための市町村職員の人件費等で14億円が余計にかかるとしています。相続人特定のために、コストが大変かかるという事態になっています。皆様が不動産の売買及び仲介を行うに際して調査を要し、そこにかかる時間と経費が今後、増加し続けることが予想され、一刻も早く手を打つ必要があると考えられます。

2. 国は如何なる手を打とうとしているか。

法務省にて、相続登記されずに所有者が分からなくなっている土地の本格調査に乗り出しました。今年、全国10万筆を対象にサンプル調査が実施され、その結果、最後の登記から50年以上経過している土地が22.4%に上り、90年以上登記されていない土地も5.6%あったとのことです。公共事業の妨げになる事例もあることから、所有者を割り出して登記を促すべく、約24億円を平成30年度の予算概算要求に盛り込みました。具体的には、司法書士らに委託し、不動産登記等及び戸籍等から所有者が生存しているかどうかを割り出し、死亡していれば法定相続人を辿って、相続登記するよう促し、また、法定相続人一覧表も作成し、公共事業などの所有者調査に活用するというものです。公共事業のみならず、皆様の不動産取引に資するものであって、相続登記を励行させるためにかかる動きは歓迎されるべきであります。

3. 所有者不明土地を増加させないための対策は。

不動産登記は義務ではないため、相続登記等がされずに放置され、その期間経過によって子から孫、更には次の代へと相続権を持つ人がどんどん増えてしまい、売買などが事実上不可能となってしまう状況になりやすいのです。資産価値の高い都市部においても、所有者不明土地が生まれてしまうのはこのためです。対策として、売買や相続に際して登記を義務化すれば良いという見解もありますが、簡単ではありません。義務化だけではなく、罰則を定めないと実効化が薄いでしょうが、現実的には難しいと考えられます。現実的な策として考えられるのであれば、登記にかかる税金の軽減をすることです。次に、相続放棄が使われる場合の受け皿をどうするかが考えられなければなりません。更に、市町村が死亡届を受け付ける際に、不動産のある場合には相続登記することを案内し、手続を促すことです。死亡届は市町村、登記は法務局、縦割りで処理の中で、如何に連携を図ることが重要です。不動産は資産であって、個人の財産です。しかし、例えば、朽ちた空き家が近隣住民や通行人に迷惑をかけるなどの公共面で危害を及ぼすことがあるように、不動産所有に伴う管理責任も問われます。ツケを次世代に回さないためにも、改めて、義務ではないにしても、相続及び売買の際には、必ず登記を行うという流れを作り出す必要があると考えます。

以上



建物(5階建)を購入した買主が、当該建物には瑕疵があるとして、売主に対しては瑕疵担保責任ないしは不法行為による損害賠償請求権に基づき、媒介業者に対しては調査報告義務違反などによる債務不履行ないしは不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求を行った事案において、買主の請求がいずれも棄却された事例
(東京地裁 平成24年5月31日判決)

【事案の概要】

買主X(原告、不動産賃貸業を営む会社、以下「X」という。)は、平成20年6月25日、売主側仲介業者Z1社及びZ2社(被告、併せて以下「Z」という。)と買主側仲介業者A社との共同仲介に基づき、売主Y(被告)から、別紙物件目録記載の建物(以下「本件建物」という。)と土地(以下「本件土地」という)を代金3億5千万円余で買い受けた(以下「本件売買」という。なお、本件売買当時、本件建物は、昭和56年3月にBによって建築された5階建てビルで、B死亡による相続でYが所有権を取得、本件土地は、Yが2分の1、C及びDが各4分の1の割合で共有していた。))。

また、XとYとは、本件売買において、売主Yが本件建物の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わない旨を合意した(以下「本件免責合意」という)。仲介業者Zは、Xに対して、本件建物は検査済証を取得していない建物であること、設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下・キズ汚れ等があることなどの重要事項を説明した。

しかし、Xは、本件建物には瑕疵があり、Yはこれらの瑕疵の存在を知りながらXに告げなかったと主張して、Yに対しては瑕疵担保責任(民法570条)ないしは不法行為による損害賠償請求権に基づき、Zに対しては、調査報告義務違反(宅建業法31条、35条1項4号及び47条1号二)・誇大広告等の禁止(宅建業法32条)による債務不履行ないし不法行為による損害賠償請求権に基づき、5223万円余を求めて提訴したものである。

【判決の要旨】

裁判所は、次のように判示し、買主Xの請求を棄却した。

- (1) 民法570条にいう「瑕疵」とは、売買契約当事者の合意内容や契約の趣旨に照らし、本件売買当時、建築後28年が経過した中古建物であったことに照らすと、本件建物には経年変化等により通常の使用に伴う一定程度の損傷等が存在することを前提に、通常有する品質・性能を欠く場合をいうものと解される。また、同条の「隠れたる」とは、Xにおいて、本件売買当時、過失なくその存在を知ることができなかつた瑕疵をいうと解される。

他方、Xは、本件訴訟において、Zが本件建物の瑕疵に関し、調査説明義務に違反したものであるとして、債務不履行ないしは不法行為に基づいて損害賠償を請求しているが、XとZとの間で媒介契約等の契約関係の存在を認めることはできず、Y側の仲介業者として本件売買を仲介したというだけで、Xに対して本件建物の瑕疵についての調査説明義務(付随義務)を負うべきものとも言えないから、XのZに対する債務不履行に基づく損害賠償請求は認め難い。

- (2) 争点ア(本件エレベーターの瑕疵)について

証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件売買当時、本件エレベーターには民法570条にいう「瑕疵」があったとは認められず、本件エレベーターの瑕疵を理由とするYに対する請求は理由がない。

- (3) 争点イ(本件水道メーター不設置の瑕疵)について

本件水道メーターの不設置が本件建物の瑕疵とは認められないことは認定のとおりであり、これがXにおいて売買契約を締結するか否かを決定するための重要な事項であったとも認められないから、YがXに対しこの点に関する説明義務を負うものとは言えない。

(4) 争点ウ(本件1階部分を含む本件建物の構造等の瑕疵)について

① 本件1階部分が建築当初は駐車場として建築されていたことを理由とする民法570条の「瑕疵」ないしは調査説明義務違反の主張について

・証拠及び認定事実からすれば、本件1階部分が当初は駐車場仕様で建築されたものが、その後店舗・事務所として改築されたものであることや、本件建物の耐震性に問題があることを前提とするXのYに対する損害賠償請求はいずれも理由がない。

② 本件1階部分を含む本件建物の全体が鉄筋コンクリート造りでないことが、民法570条にいう「瑕疵」ないしは調査説明義務の対象となるかについて

・「鉄筋コンクリート造陸屋根5階建」と記載されているからといって、ドア、窓、換気口などの部分以外のすべてが鉄筋コンクリートを構成材料として建築されていることを保証したものとは言えない。一般に、「鉄筋コンクリート造り」の建物といった場合には、当該建物の主な部分の構成材料が鉄筋コンクリートであることを意味するものであって(不動産登記規則114条参照)、Xが主張するようなドア、窓、換気口などの部分以外のすべてが鉄筋コンクリートを構成材料とする建物であることを意味するものではないと認められる。

そうである以上、Y及びZが、本件建物がXの主張するような鉄筋コンクリート造りであるか否かについて、Xに対して調査説明義務を負うものであるとすることもできない。

(5) その他、Y及びZのXに対する損害賠償義務を基礎づけるに足る事由は認められない。

以上のとおり、Xの本訴請求は、いずれも理由がないから棄却する。

【まとめ】

本件では、瑕疵担保責任免責特約付きで買主業者が個人売主から購入した土地付賃貸ビル(築28年)について、買主業者は、売主が瑕疵の存在を知らずながら告げなかったと主張、「知って告げざりし瑕疵」だから、民法572条により売主は瑕疵担保責任を負うものとして争ったが、買主業者の主張が斥けられたものである。

瑕疵担保責任については、宅建業者とは異なり、個人売主の場合は免責特約が可能であるが、知っていて告げなければ免責特約は無効となり免責されない。本件は、これを主張して売主を訴えたが、買主はプロであり、事前調査もできたことから考えても一般的には難しいと言えよう。宅建業者が個人から買う場合は、十分に調査すべきことを示す事例である。

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

10月3日

- ・第3回常任理事会
報告事項
 - (1) 入退会状況について
 - (2) 財務状況について
 - (3) 宅建試験の受付状況等について
 - (4) 「宅建保証C I Zぎふ」の推奨について
 - (5) 平成30年度税制改正及び住宅政策等に関する提言について
 - (6) 岐阜県士業連絡協議会の事業活動について
 - (7) 創立50周年記念事業について
- 協議事項
 - (1) 常務理事（常任幹事）の補充について
 - (2) 委員会構成の変更について
 - (3) 第2回理事（幹事）会の運営について

10月5日

- ・全宅連中部地区連絡会役員合同会議
名古屋市：箕浦会長、山本・林副会長、畑佐常務理事、加納事務局長出席

10月10日

- ・第204回岐阜県都市計画審議会
岐阜市：林副会長出席

10月11日

- ・全宅連第2回政策推進委員会
東京：箕浦会長出席

10月12日

- ・宅地建物取引士資格試験監督員等説明会
 - (1) 試験当日の概要について
 - (2) 試験当日の事務について
- ・宅地建物取引士資格試験アルバイト説明会
 - (1) 試験補助業務について
- ・第2回理事会

10月13日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構法務・指導委員会
名古屋市：山本副会長出席

10月15日

- ・平成29年度宅地建物取引士資格試験
岐阜大学・岐阜市産業会館：箕浦会長他154名出席



- ・宅建ぎふvol. 490発行

10月16日

- ・第2回岐阜県居住支援協議会
岐阜市：箕浦会長、大橋職員出席

10月19日

- ・弁護士相談

10月20日

- ・全宅管理第3回総務財務委員会
東京：東常務理事出席

10月26日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構企画・事業委員会
名古屋市：瀬上常務理事出席

10月27日

- ・第4回50周年記念事業特別委員会

10月30日

- ・第4回常任理事会
報告事項
 - (1) 入退会状況について
- 協議事項
 - (1) 創立50周年記念事業について

支 部 だ よ り

岐阜中支部

10月3日
巡回相談(岐阜市役所)
10月13日
中間監査会
10月24日
巡回相談(岐阜市役所)
10月26日
支部研修会
第4回幹事(監査)会

岐阜南支部

10月4日
巡回相談(各務原市役所)
10月5日
新規入会者事務所調査
巡回相談(岐阜市役所)
10月18日
巡回相談(羽島市役所)
10月19日
第3回広報情報提供委員会
10月20日
新規入会者事務所調査

10月23日
入会審査会
中間監査会
10月26日
入会審査会
10月27日
第2回人材育成委員会

岐阜北支部

10月4日
中間監査会
10月17日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

10月8日
無料相談会(池田町中央公民館)
10月10日
第4回幹事(監査・地区委員)会
10月14日
無料相談会(ハートピア安八)

10月27日
巡回相談(大垣市職員会館)

中濃支部

10月10日
巡回相談(関市総合福祉会館)
10月19日
中間監査会
10月20日
新規入会者事務所調査
入会審査会
10月27日
第4回理事会
10月28日
第1回支部研修会

東濃支部

10月4日
巡回調査
10月27日
中間監査会

— 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)	専任の宅建取引士	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜中支部】

(1) 4959 29. 9. 1	エー・エスホーム(株)	杉 山 貴 康	杉 山 貴 康	058-214-7782 058-216-2144	岐阜市上芥見54-1 ア・ドリーム渡辺202	501-3115
----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	---------------------------	----------

【岐阜南支部】

(1) 4961 29. 9. 15	(株) 鷺 見 製 材	石 橋 常 行	城ヶ野 拓 也	058-278-7783 058-273-2274	岐阜市東鶉3-59	500-8281
-----------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	-----------	----------

【西濃支部】

(1) 4955 29. 8. 21	(株)アグリックファーム	末 武 憲 悟	成 瀬 昭 吉	0584-71-6170 0584-71-6171	養老郡養老町沢田2345	503-1241
-----------------------	--------------	---------	---------	------------------------------	--------------	----------

【中濃支部】

(1) 4953 29. 8. 9	蘇水峽恒産(株)	成瀬智典	堀善貴	0574-49-8166 0574-49-8167	美濃加茂市牧野2396-1	505-0016
----------------------	----------	------	-----	------------------------------	---------------	----------

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	(株) アクシ一	追分美奈子	羽島郡笠松町円城寺517	期間満了	26
西濃	室建産業(株)	室義光	不破郡関ヶ原町関ヶ原3838	廃業	46
西濃	内田木材工業	内田貞夫	揖斐郡揖斐川町白樫666-5	死亡	50
東濃	大五工業(株)	木股新平	瑞浪市稲津町小里2240-1	廃業	78

変更事項(10月)

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	大和ハウス工業(株) 岐阜支社	専任取引士		山本修一	11
岐阜中	共栄ライフパートナーズ(株) 不動産営業部	政令使用人	加藤直己	永田貴啓	—
		専任取引士		永田貴啓	
岐阜南	(株) ニッシヨ一 岐阜鶴支店	専任取引士	宇佐見泰教	坂井武典	17
岐阜南	(株) オンダ	専任取引士	西川美貴雄	河合武志	21
岐阜南	(株) ニッシヨ一 各務原支店	専任取引士		永田高夫	23
岐阜南	吉村不動産販売(株)	所在地	〒509-0132 各務原市鶴沼西町1-806	〒509-0115 各務原市緑苑南2-173	23
		T E L	058-385-1295	058-322-3000	
		F A X	058-372-7100	058-322-3001	
岐阜南	(株) ニッシヨ一 岐阜南支店	専任取引士	坂井武典	宇佐見泰教	25
岐阜南	宮本建設(株)	専任取引士	金弘哲		—
岐阜南	(株) スムタック	支部	岐阜中	岐阜南	—
		商号	(株)ARC	(株)スムタック	
		所在地	〒500-8143 岐阜市瑞雲町4-4-2	〒501-6001 羽島郡岐南町上印食1-76 SOGOビル1F-C	
岐阜北	(有)岐阜大学前不動産	専任取引士		川副和奈	28
岐阜北	(株) ニッシヨ一 岐阜北支店	専任取引士	齋藤岳志	前田悠佑	29
岐阜北	(株) ニッシヨ一 岐阜西支店	専任取引士	木村康一	齋藤岳志	33
西濃	(株) ニッシヨ一 大垣北支店	専任取引士	前田悠佑	木村康一	40
中濃	(株) ニッシヨ一 可児支店	専任取引士	永田高夫		61
中濃	マルイ不動産(株) 可児支店	専任取引士		竹之越久美	61

※ 頁の欄は、「平成28・29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。



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29年10月31日現在
所属会員 1,149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