

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.492  
平成29年12月15日発行



## おもな内容

「宅建協会創立50周年記念式典」を挙行……………	2
「報酬告示」等の一部改正について……………	5
平成29年度「宅地建物取引士資格試験」合格者の概要…	7
9月新設住宅着工……………	8
「登録実務講習」の実施機関のお知らせ……………	9
岐阜県暴力追放だより……………	10
不動産取引判例集……………	11
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	13



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

# 「宅建協会創立50周年記念式典」を挙行

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会創立50周年記念式典を11月14日(火)岐阜グランドホテルにおいて、国・県・市町村関係者、全宅連・各都道府県宅建協会会長、協会役員・会員など関係者約300名の出席により開催しました。

式典は、山本副会長の開式の辞により幕を開け、箕浦会長は、地域に密着し、現場で得た知恵と経験により、まちづくりに貢献するとともに、歩み続けた過去から何を学び、未来に向かって何を伝えていかなばならないかを皆で立ち止まって考える機会でもある節目の50周年としたいと決意を述べられました。

式典では、来賓を代表して、神門純一岐阜県副知事、西口学国土交通省中部地方整備局建政部長、金子一義前衆議院議員、村下貴夫岐阜県議会議長、伊藤博全宅連会長、佐野嘉信岐阜市まちづくり推進部長から祝辞を頂き、創立50周年の歩みを振り返るとともに、当協会に国土交通大臣感謝状、岐阜県知事表彰状、全宅連会長表彰状が授与されました。続いて会長表彰状・感謝状の授与が行われ89名が表彰されました。

式典終了後には記念祝賀会が開催され、渡辺猛之参議院議員と金子俊平衆議院議員から祝辞を頂き、(公社)中部圏不動産流通機構の岡本大忍会長の乾杯の音頭により盛大に行われました。

また、式典に先立ち、一般参加者を含めた約500人を前に経済ジャーナリスト須田慎一郎氏による「舞台裏から見た日本経済の行方」と題した記念講演会が行われました。



記念講演



須田慎一郎氏

開会の辞



山本副会長

会長式辞



箕浦会長

来賓祝辞



神門副知事



西口建政部長



金子前衆議院議員



村下県議会議員

表彰式



伊藤全宅連会長



佐野まちづくり推進部長



役員表彰受賞者

閉式の辞



林副会長

記念祝賀会



来賓祝辞



渡辺参議院議員

乾杯



金子衆議院議員

アトラクション



岡本中部圏流通機構  
会長



シングソングライター  
城所 葵さん

万歳三唱



瀬上元会長

閉宴の辞



畑佐常務理事

### 受賞者名簿（敬称略・順不同）

- 国土交通大臣感謝状 公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
- 岐阜県知事表彰 公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
- (公社)全国宅地建物取引業協会連合会会長表彰 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会
- 会長感謝状(特別功勞) 浦田 益之、端元 博保
- 会長表彰(役員)
  - 岐阜南支部 畑佐 昇 岐阜北支部 梅本 善廣 西濃支部 末永 勝昭、高木 隆彦
  - 中濃支部 土屋 幸四郎 東濃支部 遠藤 房男 飛騨支部 渡辺 修治
- 会長感謝状(支部役員)
  - 岐阜中支部 天野 日出志、福田 弘美 岐阜南支部 阿部 稔、吉田 真知夫
  - 岐阜北支部 遠藤 淳哉、久世 久美子、後藤 俊悦、田辺 健一、武藤 隆信
  - 西濃支部 岡本 雅量、小森 美穂、桑原 康直 中濃支部 村井 欣夫
  - 東濃支部 林 昌和、加藤 善之
  - 飛騨支部 今井 勝則、池田 昭二、桂川 確郎、瀬上 勉
- 会長表彰(会員)
  - 岐阜中支部 (株)カンチ 代表取締役 高井 勝由、信友興業(株) 代表取締役 小縣 浩  
(有)ヤグチ不動産 代表取締役 矢口 一弘
  - 岐阜南支部 (株)アース不動産 代表取締役 田中 秀明、大一建設(株) 代表取締役 番 秀樹  
(有)土地の加藤 代表取締役 加藤 茂、(有)ヤオキ 代表取締役 坂井田 正義  
(有)横山不動産 代表取締役 横山 勝利
  - 岐阜北支部 (株)エステート安藤 代表取締役 安藤 鉄男、(株)協和地所 代表取締役 草野 瑛子  
寿住建(株) 代表取締役 松藤 浩充 論不動産(株) 代表取締役 上谷 政明  
レグルス 小森 茂弘
  - 西濃支部 光和(株) 代表取締役 丸山 正、(有)サニーワーク 代表取締役 水野 浩一
  - 中濃支部 可茂都市開発(株) 代表取締役 渡辺 毅、関ニチラス(株) 代表取締役 梅田 さだ江  
宅伸不動産 鈴木 伸宏、ヤマト開発(有) 代表取締役 粟倉 元臣
  - 東濃支部 (有)ダイエー企画 代表取締役 市川 記康、(株)ツノガイ不動産 代表取締役 角皆 進一郎  
美濃建設(株) 代表取締役 鈴木 康之、(株)桃井建設 代表取締役 桃井 長宏
- 会長表彰(従業者)
  - 岐阜中支部 アパートセンター(株) 坪井 雅基、(株)カンチ 平野 稔昭、國六(株) 阿折 千佳  
(株)高垣組 柳川 志明
  - 岐阜南支部 (株)オグリ開発 小栗 欣孝、五光不動産商事 加藤 玲子、桜井商事(株) 太田 浩一  
(有)杉山不動産 杉山 浩一、(株)丸泰 加藤 修誠
  - 岐阜北支部 (有)アクロス 松野 みゆき、(株)協和地所 長谷川 正和  
(有)栗本工務店ひびき不動産販売 栗本 たかよ、(株)ジャパンデンタル 白井 集  
(株)東海建設 堀内 瑛三
  - 西濃支部 アサヒ不動産(株) 廣嶋 正樹、宇野開発(株) 林 直人  
(株)大橋ハウジング 大橋 万里、加藤建設(株) 野村 修一、岐建(株) 堀場 甲午郎  
太陽建設(株) 藤井 由美子、矢橋林業(株) 早崎 信治
  - 中濃支部 (株)野田開発 吉田 由美、(有)飛濃恒産 坂東 均  
(有)ひるがのリゾートプラン 蓑島 英峰
  - 東濃支部 共和木材工業(株) 坂井田 環作、(株)広和木材 今村 江里子  
(株)東濃土地 渡辺 裕介、ひかりハウジング(株) 水野 直樹  
マルイ不動産(株) 原 和彦、(有)マルホーハウジング 田中 信穂  
美濃建設(株) 市川 己晴
- 会長感謝状(事務局職員)
  - 加納 繁、大橋 賢二、岡戸 千津子、小島 育子、長谷 雅子(岐阜南支部)  
山田 浩子(西濃支部)、村瀬 千里(中濃支部)

# 「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」の一部改正について

～ 平成30年1月1日から空家等における報酬の特例が創設 ～

空き家の流通等の促進及び宅建業者の負担の適正化を図る観点から、「報酬告示」（昭和45年建設省告示第1552号）及び「宅建業法の解釈・運用の考え方」が改正され、空家等の売買又は交換の媒介・代理における特例が、平成30年1月1日から施行されますのでお知らせします。

この特例により、低廉な空き家等（400万円以下の金額の宅地又は建物）の売買又は交換の媒介で、通常の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、依頼者から受けることのできる報酬額の上限が18万円の1.08倍に相当する額となります。

なお、特例に基づく報酬は、売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られます。

## ○「報酬告示」改正条文

### 第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで、第七、第八及び第九①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者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。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

二百万円以下の金額	百分の五・四
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・三二
四百万円を超える金額	百分の三・二四

### 第七 空家等の売買又は交換の媒介における特例（新設）

低廉な空家等（売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。）が四百万円以下の金額の宅地又は建物をいう。以下「空家等」という。）の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の媒介に関して依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）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。）は、第二の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と当該現地調査等に要する費用に相当する額を合計した金額以内とする。この場合において、当該依頼者から受ける報酬の額は十八万円の1.08倍に相当する額を超えてはならない。

### 第八 空家等の売買又は交換の代理における特例（新設）

空家等の売買又は交換の代理であって、通常の売買又は交換の代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、宅地建物取引業者が空家等の売買又は交換の代理に関して依頼者（空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に限る。）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、第三の規定にかかわらず、第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換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第二の計算方法により算出した金額と第七の規定により算出した金額を合計した金額を超えてはならない。

### 第九 第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止

- ① 宅地建物取引業者は、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、第二から第八までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によつて行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。
- ② 消費税法第九条第一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のできる報酬の額は、第二から第八までの規定に準じて算出した額に百分の百を乗じて得た額、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

この告示は、平成三十年一月一日から施行する。

## ○「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」改正点

## 第46条第1項関係

## 1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）

(略)

(1)~(5) (略)

## (6) 告示第七（空家等の売買又は交換の媒介における特例）関係（新設）

- ① この規定は、宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の媒介に関して受けることのできる報酬額の特例として、空家等の売買又は交換の媒介であって、通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、告示第二の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と当該費用に相当する額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。
- ② この規定に基づき宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第二の計算方法による。
- ③ 「当該現地調査等に要する費用に相当する額」とは、人件費等を含むものであり、宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に際し、あらかじめ報酬額について空家等の売主又は交換を行う者である依頼者に対して説明し、両者間で合意する必要がある。

## (7) 告示第八（空家等の売買又は交換の代理における特例）関係（新設）

- ① この規定は、宅地建物取引業者が宅地若しくは建物の売買又は交換の代理に関して受けることのできる報酬額の特例として、空家等の売買又は交換の代理であって、通常の売買又は交換の代理と比較して現地調査等の費用を要するものについては、告示第三の規定にかかわらず、告示第二の計算方法により算出した金額と告示第七の規定により算出した金額を合計した金額以内で報酬を受けることができることを定めているものである。
- ② この規定に基づき宅地建物取引業者が受けることのできる報酬は、空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から受けるものに限られ、当該空家等の買主又は交換の相手方から受ける報酬については、告示第三の規定による。

## (8) 告示第九（告示第二から第八までの規定によらない報酬の受領の禁止）関係

- ① 宅地建物取引業者は、告示第二から第八までの規定によるほかは依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額を除き報酬を受けることはできない。  
したがって、告示第二から第八までの規定による報酬及び依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額以外にいわゆる案内料、申込料や依頼者の依頼によらずに行う広告の料金に相当する額の報酬を受領することはできない。
- ② この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査や空家の特別な調査等に要する実費の費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

## 2 複数の宅地建物取引業者が介在する媒介について

- (1) 複数の宅地建物取引業者が一個の宅地又は建物の売買又は交換（以下「一個の売買等」という。）の媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が依頼者の一方から受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額以内（告示第七の規定に基づき空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から報酬を受けるときは、当該依頼者から受領する報酬額の総額が告示第七の規定により算出した金額以内）でなければならない。
- (2) 複数の宅地建物取引業者が一個の売買等の代理又は代理及び媒介をしたときは、その複数の宅地建物取引業者が受領する報酬額の総額が告示第二の計算方法により算出した金額の2倍以内（告示第八の規定に基づき空家等の売主又は交換を行う者である依頼者から報酬を受けるときは、告示第八の規定により算出した金額以内）でなければならない。

## 3・4 (略)

## 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八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0.032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。

## 6 (略)

## 平成29年度「宅地建物取引士資格試験」 合格者の概要

(一財)不動産適正取引推進機構は、平成29年度宅地建物取引士資格試験の合格者を11月29日(水)に発表しました。

今年度の合否判定基準は50問中35問以上(登録講習修了者は45問中30問以上)正解した者とされ、合格率は15.6%で、前年度の合格率15.4%より0.2%の上昇となりました。合格者数は、対前年度比6.7%増の3万2,644名(対前年度2,055名増)となりました。

合格者の概要は、男性合格者が2万1,677名(合格率15.1%)、女性合格者が1万967名(合格率16.8%)、うち、登録講習修了者の合格者は9,464名(合格率19.9%)でした。合格者の平均年齢は35.3歳で、最高齢合格者は茨城県の89歳、最年少合格者は福岡県の13歳でした。職業別構成比では不動産業34.4%、金融関係10.0%、建設関係9.6%、他業種23.1%、学生11.5%、主婦3.9%、その他7.5%となりました。

岐阜県の合格者数は、304名(男性201名、女性103名)で、前年度より9名減少しました。合格率は15.0%で、うち、登録講

習修了者の合格者は50名で、合格率は14.2%でした。

### <正解番号>

問1③ 問2④ 問3③ 問4② 問5④  
 問6③ 問7③ 問8② 問9③ 問10①  
 問11② 問12④ 問13② 問14③ 問15④  
 問16① 問17② 問18④ 問19① 問20④  
 問21④ 問22① 問23① 問24③ 問25③  
 問26① 問27① 問28④ 問29④ 問30①  
 問31④ 問32① 問33② 問34③ 問35③  
 問36④ 問37③ 問38② 問39② 問40③  
 問41② 問42④ 問43① 問44④ 問45②  
 問46③ 問47④ 問48② 問49④ 問50①

### 平成29年度宅地建物取引士資格試験実施結果

都道府県	受験者数	合格者数	合格率	都道府県	受験者数	合格者数	合格率
北海道	5,710	816	14.3%	滋賀県	1,733	227	13.1%
青森県	876	114	13.0%	京都府	4,299	689	16.0%
岩手県	1,130	137	12.1%	大阪府	17,592	2,668	15.2%
宮城県	3,920	518	13.2%	兵庫県	8,629	1,464	17.0%
秋田県	621	92	14.8%	奈良県	1,963	276	14.1%
山形県	820	107	13.0%	和歌山県	863	121	14.0%
福島県	2,119	252	11.9%	鳥取県	376	43	11.4%
茨城県	2,991	423	14.1%	島根県	546	78	14.3%
栃木県	2,129	298	14.0%	岡山県	2,203	295	13.4%
群馬県	2,087	261	12.5%	広島県	3,769	553	14.7%
新潟県	1,973	267	13.5%	山口県	1,333	178	13.4%
山梨県	897	118	13.2%	徳島県	695	102	14.7%
長野県	2,084	263	12.6%	香川県	1,099	171	15.6%
埼玉県	15,276	2,392	15.7%	愛媛県	1,444	194	13.4%
千葉県	11,996	1,913	15.9%	高知県	562	80	14.2%
東京都	43,335	7,962	18.4%	福岡県	10,065	1,357	13.5%
神奈川県	19,871	3,242	16.3%	佐賀県	785	83	10.6%
富山県	997	138	13.8%	長崎県	1,382	173	12.5%
石川県	1,351	179	13.2%	熊本県	2,210	282	12.8%
福井県	593	91	15.3%	大分県	1,239	181	14.6%
<b>岐阜県</b>	<b>2,022</b>	<b>304</b>	<b>15.0%</b>	宮崎県	1,112	122	11.0%
静岡県	4,603	659	14.3%	鹿児島県	1,862	210	11.3%
愛知県	11,448	1,955	17.1%	沖縄県	3,009	348	11.6%
三重県	1,735	248	14.3%	<b>合計</b>	<b>209,354</b>	<b>32,644</b>	<b>15.6%</b>

# 9月新設住宅着工

国土交通省がまとめた9月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比2.7%減の2万4,883戸と4カ月連続の減少、貸家が同2.3%減の3万7,521戸と4カ月連続の減少、分譲住宅でも同5.3%減の2万202戸と4カ月ぶりの減少となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同2.9%減の8万3,128戸と3カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同3.9%減の658万4千㎡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、同1.0%増の95万2千戸となり、3カ月ぶりの増加となった。持ち家では、民間資金分が同2.5%減の2万2,159戸と4カ月連続の減少、公的資金分でも同4.2%減の2,724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。

貸家では、公的資金分が同0.3%増の2,720戸と先月の減少から再び増加となったものの、民間資金分が同2.5%減の3万4,801戸と4カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

分譲住宅では、マンションが同9.2%減の8,628戸と4カ月ぶりの減少、戸建て住宅でも同2.2%減の1万1,347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。岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同8.3%減の465戸と減少となったものの、貸家が同105.4%増の415戸、分譲住宅でも同46.1%増の206戸と増加となったため、岐阜県全体では、同28.7%増の1,095戸と3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5.6%減の5,194戸、貸家が同1.0%減の1万3,566戸、分譲住宅でも同22.9%減の9,194戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同9.9%減の2万8,105戸となった。

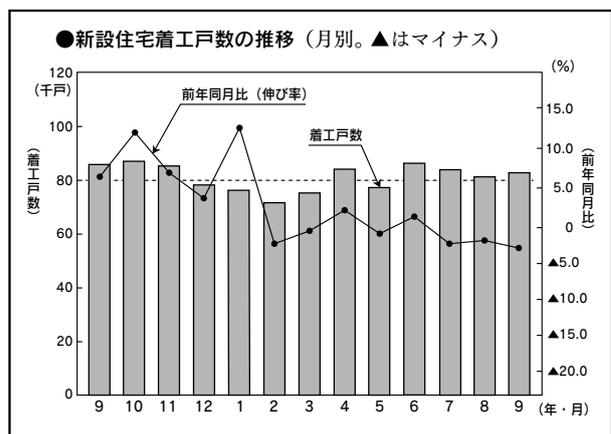
中部圏では、持ち家が同10.7%減の3,308戸と減少となったものの、貸家が同4.2%増の

4,113戸、分譲住宅でも同16.5%増の2,148戸と増加となったため、中部圏全体では同1.6%増の9,666戸となった。

近畿圏では、貸家が同3.2%増の4,956戸と増加となったものの、持ち家が同4.4%減の3,052戸、分譲住宅でも同2.7%減の3,325戸と減少となったため、近畿圏全体では同0.7%減の1万1,354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10.9%減の3,558戸、貸家が同4.2%減の8,229戸、分譲住宅でも同64.9%減の376戸と減少となったため、全体では、同10.2%減の1万2,282戸と4カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同0.2%増の2,817戸と増加となったものの、貸家が同7.1%減の7,158戸、分譲住宅でも同10.2%減の1,102戸と減少となったため、全体では、同5.2%減の1万1,142戸と3カ月連続の減少となった。



## 「登録実務講習」の実施機関のお知らせ

### ◎「登録実務講習(2年以上の実務経験を満たすための講習)」とは

宅地建物取引士資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要となります。

実務経験が2年に満たない方は、宅建業法第13条の16第1項に基づき、国土交通大臣の登録を受けた講習実施機関が行う「登録実務講習」を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者」と同等以上の能力を有する者と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物士資格の登録要件を満たすことができます。

実務経験のある方の実務経験期間算定等については、試験受験地である都道府県庁の担当窓口にご確認ください。

### ☆「実施機関」等

国土交通省の登録を受けた「登録実務講習」の実施機関は下記のとおりですが、講習の受講申込期間、実施日時、受講料等はそれぞれの実施機関によって異なりますので、各実施機関にお問い合わせください。

なお、実施機関の追加、廃止等については、国土交通省ホームページ内「宅地建物取引士の登録について([http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000251.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000251.html))」において随時お知らせされます。

### 登録実務講習実施機関一覧 (平成29年11月16日現在)

登録番号	機 関 の 名 称	事 務 所 所 在 地	電 話 番 号
1	(公財)不動産流通推進センター	東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町ビル8階	0120-775-715
2	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
3	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-38-2 COSMY 15階	0120-243-229
4	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
5	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル23階	03-3340-3081
7	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
8	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	0120-188-509
12	(一社)宅建実務教育センター	千葉県八千代市ゆりのき台2-5-7 サンメールゆりのき台 202号室	047-481-4155
13	(一社)職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1 グリーンテラス横浜1階	045-594-7181
14	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル3階	0120-106-977
15	(株)Social Bridge	大阪府大阪市北区梅田1-1-3 大阪駅前第3ビル 10階	050-5306-1460
16	(株)Kenビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7 ストーク新宿1階	03-5326-9294
17	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-228-9063
18	(株)プライシングジャパン	埼玉県三郷市上口1-145	048-994-4356
19	(株)新潟県宅建サポートセンター	新潟市中央区明石1-3-10	025-247-1361
20	アットホーム(株)	東京都千代田区内幸町1-3-2	03-3580-7051
21	クレールAI(株)	千葉県印旛郡酒々井町上岩橋104-1 クレールB101	043-308-5821



## 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ください。
- 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、(公財)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ください。

※ 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部作成し提出してください。)

#### ○ 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)

1月～2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
1月16日(火)	岐阜産業会館	午後1時30分より
1月25日(木)	大垣市民会館	午後1時30分より
2月5日(月)	J Aめぐみの本店	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



土地の買主が、購入した土地を転売後、コンクリート造の地中障害物が発見され、その撤去費用等を、媒介業者に対し説明義務違反に基づく損害賠償として請求した事案において、買主は、媒介業者が本件土地については問題ない旨の発言をしたこと、および重要事項説明書に地中障害物については不明であるとの記載がなかったことを根拠としたが、媒介業者が、本件土地に関し問題ないと説明したとは認められない、また、地中障害物の存否に関して不明であるとの説明は口頭でされていたと認められる以上、重要事項説明書に不明である旨の記載をする義務まで負っていないとして、買主の請求が棄却された事例

(東京地裁 平成24年11月13日判決)

### 【事案の概要】

買主X(原告:宅建業者)は、平成18年12月、Y(被告:宅建業者)の媒介により、A(売主)から、本件土地および本件建物を代金4億5000万円で購入した。

Xは、平成19年1月、本件建物を解体し、本件土地を更地にした。また、Xは、同月頃、本件土地について地下1m程度までの土壌調査を行った。

Xは、平成19年5月および同年7月、本件土地を分筆し、平成20年1月、そのうち1筆をBに売却した。

平成21年10月、Bに売却した土地の深さ2.4mの地中に、縦約6.5m、横約5m、高さ約1.4mのコンクリート造の地中障害物が発見された。

YはAから本件土地の瑕疵の有無については分からないと説明を受けていたにもかかわらず、Xから「土壌汚染とか大丈夫でしょうか」との質問に対し、「土地については問題ない」と事実と異なる説明をしたこと、および、YはAに対し旧建物の地下室の撤去など旧建物の解体状況について聞き取り調査をした結果について、Aより「わからない」との回答を得ていることを重要事項説明書に記載すべき義務があったにも関わらず、これを記載しなかったことは説明義務違反であるとして、XはYに対し、地中障害物の撤去費用等970万円の損害賠償を求めて提訴した。

Yは、Xに対し、本件土地に地中障害物があるか否かは不明であることを口頭で説明しており、本件土地について問題ないと説明したことはない。また、Yは旧建物の解体状況においてもAに聞き取り調査した結果、不明であることを、Xに口頭で説明しており、これに加えてさらに重要事項説明書に記載する必要はないと主張した。

なお、本件は、X(買主)がA(売主)に対し、本件と同額の損害賠償を求めたが、Aには悪意・重過失は認められないとしてXの請求が棄却された(東京地裁 平23・6・24)判決がなされた後に、Xより提訴されたものである。

### 【判決の要旨】

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

Xは、平成18年12月初旬、土壌汚染と地中障害物の二つの存否を確認する趣旨で「土壌汚染とか大丈夫でしょうか」とYに質問し、「土地については問題ない」との回答を受けると、一般的には土壌汚染や地中障害物の存在については、一定の調査の上で発見できなかったと報告されることが

常であることを認識していたにもかかわらず、どのような調査によって土壌汚染や地中障害物の不  
存在を確認したのかについて全く尋ねることなく、本件土地には土壌汚染および地中障害物は存在  
しないと理解したというのであり、その証言内容は、不動産の売買や仲介業を営むXにおける土地  
の買付担当者の証言として、不自然、不合理なものであると言わざるを得ない。また、Yが本件土  
地について具体的な根拠や資料もないのに土壌汚染や地中障害物が存在しない旨断言する合理的な  
理由も見当たらない。

YはXに対し、売主に対する聞き取りなどの調査結果を踏まえ、旧建物の地下室等の設備が本件  
土地の地中に残っているかについては分からない旨口頭で説明していたと認められる。Xが本件土  
地の購入後に実際にボーリング調査を実施していることからすると、Xは、Yによる上記説明を受け  
た結果、本件土地の地中障害物についてはその存否が不明であることを前提に本件売買契約を締結  
したと認められる。このような事実関係を前提とすると、Yにおいて、上記調査説明を超えて、旧  
建物の地下室の有無という当時その存否が不明であったものについて、重要事項説明書に「分から  
ない」と記載すべき義務があったなどということとはできず、Xの主張は採用できない。

#### 【まとめ】

本件においては、Yは、A(売主)より建物関係資料を入手し、過去の建物解体等について聞き取  
り調査をしたうえで、Xに口頭で説明していたものであるが、その内容を重要事項説明書に記載し  
ていなかったためXから、損害賠償を求められたものである。

重要事項説明書は、取引時点の不動産の実態や契約内容等を売主、買主、宅建業者の間で共有し、  
後々の紛争を回避するうえでも重要な書類である。

実務において、本件のように調査結果が不明であることを口頭で説明してあった場合でも、そ  
の内容を重要事項説明書に記載し、記録に残すことが、後々の紛争防止の観点から必要であると  
再認識される事例である。

地中障害物に関する最近の判例としては、購入した土地において、地中にコンクリート杭が発  
見されたため、買主が予定していたマンションを建築するために必要な杭を打つことができない  
ことは瑕疵と認められ、買主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求が認容された事例(東京地裁平  
成25年11月21日判決)や、購入した土地に基準を超える土壌汚染を含む地中障害物が発見され  
たが、特約条項による売主の瑕疵担保責任期間(1年)が経過していること、売主および媒介業者  
には瑕疵を認識しなかったことに悪意、重過失は認められないとして、買主の請求が棄却された  
事例(東京地裁平成25年12月10日)などがあり、併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

- 1 1月2日  
・第2回県下統一研修会（飛騨地域）
- 1 1月7日  
・第2回県下統一研修会（中濃地域）
- 1 1月8日  
・第5回法定講習会
- 1 1月13日  
・(公社)中部圏不動産流通機構中間監査会、第2回正副会長・委員長合同会議  
名古屋市：箕浦会長出席
- 1 1月14日  
・宅建協会創立50周年「記念講演会・記念式典」
- 1 1月15日  
・宅建ぎふvol. 491発行
- 1 1月16日  
・弁護士相談
- 1 1月27日  
・第1回正副会長（本部長）会議
- ・第2回県下統一研修会（東濃地域）
- 1 1月28日  
・第2回県下統一研修会（西濃地域）
- 1 1月29日  
・第2回県下統一研修会（岐阜地域）
- 1 1月30日  
・第2回総務・財務合同委員会  
報告事項  
(1) 業協会上期業務執行状況及び財務状況について  
(2) 岐阜本部上期業務執行状況及び財務状況について  
(3) 入退会状況について  
(4) 空き家等の低額物件に係る媒介報酬の見直しについて  
(5) 職員の補充採用について  
協議事項  
(1) 支部経理処理細則の一部改正について  
(2) 支部運営費の見直しについて

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

- 1 1月7日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月28日  
巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜南支部

- 1 1月1日  
巡回相談(各務原市役所)
- 1 1月6日  
第1回支部研修会  
第1回広報誌担当会議
- 1 1月10日  
第3回正副支部長会議
- 1 1月14日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月15日  
巡回相談(羽島市役所)
- 1 1月17日

第2回広報誌担当会議  
「宅建ぎふみなみ」vol. 19  
発行

- 1 1月20日  
第4回広報情報提供委員会  
第3回幹事会
- 1 1月29日  
第1回流通促進委員会
- 1 1月30日  
IT研修会

## 岐阜北支部

- 1 1月2日  
第5回幹事会
- 1 1月10日  
第3回移動無料相談会(岐阜市西部コミュニティセンター、山県市役所、瑞穂市総合センター、本巣市役所系

貫分庁舎、北方町街角ギャラリーこまき)

- 1 1月12日  
瑞穂・本巣・北方地区暴力追放大会
- 1 1月21日  
IT研修会  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1 1月24日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会

## 西濃支部

- 1 1月2日  
無料相談会(大野町役場)
- 1 1月4日  
新規入会事務所調査
- 1 1月4・5日  
無料相談会(垂井町垂井ビ

ア会場)  
 1 1月7日  
 無料相談会(養老中央公民館)  
 1 1月8日  
 無料相談会(海津市文化センター)  
 1 1月13日  
 入会審査会  
 監査会  
 西濃空き家バンク協力会(大垣市住宅課)  
 西濃空き家バンク協力会(安八町総務課)  
 1 1月20日  
 六士協議会役員会  
 1 1月25日  
 無料相談会(揖斐川町地域

交流センター)  
 1 1月28日  
 第5回幹事(監査)会

#### 中濃支部

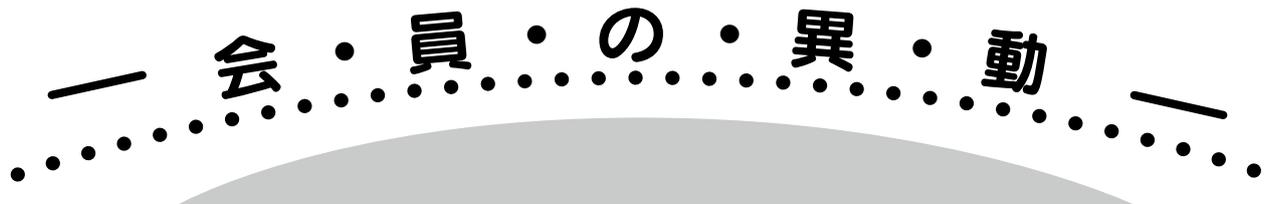
1 1月7日  
 中濃地域各市町村との意見交換会  
 1 1月10日  
 新規入会者事務所調査  
 入会審査会  
 1 1月15日  
 巡回相談(関市総合福祉会館)  
 1 1月21日  
 巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

#### 東濃支部

1 1月16日  
 巡回相談(土岐市役所)  
 1 1月22日  
 巡回相談(多治見・恵那市役所)  
 1 1月24日  
 巡回相談(瑞浪・中津川市役所)  
 1 1月30日  
 第4回役員(幹事)会

#### 飛騨支部

1 1月20日  
 三役会  
 1 1月22日  
 第3回役員会



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)	専任の宅建取引士	電話番号 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

#### 【岐阜南支部】

大(1)9199 29. 7. 10	(株)アパマンショップリーシング 岐阜羽島店	森岡為章 (大橋友則)	坂端智子	058-394-0081 058-391-1081	羽島市竹鼻町丸の内 1-12-2	501-6244
-----------------------	---------------------------	----------------	------	------------------------------	---------------------	----------

#### 【西濃支部】

(1) 4964 29. 10. 17	(株)リュウセイ	渡辺康司	坂雅樹	0584-64-6868 0584-64-7878	安八郡安八町森部2416-1	503-0114
------------------------	----------	------	-----	------------------------------	----------------	----------

#### 【中濃支部】

(1) 4962 29. 9. 15	(株)ユニオン不動産	廣畑一馬 (先名功一)	佐藤 簇	0574-58-1515 0574-58-1514	美濃加茂市太田町4224-1F	505-0041
(1) 4967 29. 10. 25	ヤマカ不動産事務所	鷺見真宏	鷺見真宏	0574-26-8011 0574-50-7139	美濃加茂市太田町4296	505-0041
(1) 4968 29. 10. 30	あかり不動産	今井達雄	今井達雄	0575-23-5466 0575-23-5466	関市巾2-202-1	501-3256
大(1)9118 29. 2. 1	(株)J Iコンサルティング 可児オフィス	武藤功史 (澤登亮)	澤登亮	0574-24-7990 0574-24-7992	可児市今渡字後路田249-1	509-0207

#### 会員権承継

支部	免許番号	商号	代表者 (政令使用人)	専任取引士	電話番号 FAX番号	頁
岐阜南	旧: (9) 2775 新: (1) 4963	旧: (有)ハウス不動産 新: ハウス不動産	澤田憲志	澤田憲志	058-240-6264 058-240-6273	17
	事務所所在地	〒500-8154 岐阜市木ノ下町1-16				

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	Apaman Property(株) 岐阜羽島店	足 立 秀 樹	羽島市竹鼻町丸の内1-12-2	廃 止	—

## 変更事項（11月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜賃貸営業所	政令使用人	工藤智也	大橋正夫	10
		専任取引士	工藤智也	大橋正夫	
岐阜中	(株) 誠 和	専任取引士	西山浩元	塩屋貴臣	—
岐阜南	(株) ア ー ル	専任取引士	井上久美子		16
岐阜南	(株) 大 進 不 動 産	専任取引士		高田佳枝	17
岐阜南	(株) 濃 美 不 動 産	専任取引士	平下文代	平下明文	23
岐阜南	(有)ディベロップメントブレーン	専任取引士	多比良秀利		25
岐阜南	ウ イ ン (株)	代 表 者	永田捷子	久野郁子	—
岐阜南	Apaman Property(株) 岐阜羽島店	商 号	(株)アパマンショップリーシング 岐阜羽島店	Apaman Property(株) 岐阜羽島店	—
		代 表 者	大村浩次	足立秀樹	
岐阜北	(有) エ コ ・ ハ ウ ス	専任取引士	林千穂		28
岐阜北	(株) リ ン ク ス ホ ー ム	専任取引士	石原照男		—
中 濃	関 ニ チ ラ ス (株)	専任取引士	今井達雄		54
中 濃	ミ ュ ー ズ 建 設 (株)	代 表 者	土屋春政	土屋邦彦	69
東 濃	(株) サ グ チ 不 動 産	専任取引士		青山翔太	74
東 濃	石 黒 商 事 (株)	専任取引士		石黒義啓	80

※ 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。

## 「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	ア サ カ 開 発 (株)	内山 英人	内山 満雄	父	平成29年11月19日

## 事 務 局 だ よ り

### 本部事務局・支部事務所の年末年始業務のお知らせ

12月28日(木) 仕事納め(館内清掃)

12月29日(金)～1月4日(木) 休日

1月5日(金) 仕事始め



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11月30日現在  
所属会員 1,154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