

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.493  
平成30年1月15日発行



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

# あけまして おめでとうございます

会 長	箕 浦 茂 幸
副 会 長	山 本 武 久
副 会 長	林 仁 美
常務理事	桑 原 宏
常務理事	東 俊 之
常務理事	堀 部 明 良
常務理事	畑 佐 昇
常務理事	瀬 上 直 樹
常務理事	末 永 勝 昭
常務理事	西 田 健 一
常務理事	田 中 義 夫
理 事	内 藤 勝 重
理 事	可 児 猛
理 事	高 橋 慶太郎
理 事	天 野 日出志
理 事	内 山 英 人
理 事	川 出 勉 徳
理 事	澤 井 満 俊悦
理 事	後 藤 本 善 廣
理 事	青 木 敏 彦
理 事	白 木 裕 輔
理 事	菱 田 大次郎
理 事	篠 田 伸 司
理 事	高 木 隆 彦
理 事	土 屋 幸四郎
理 事	白 井 博 幸
理 事	日 置 捷 司
理 事	大 野 博 文
理 事	矢 嶋 博 之
理 事	加 藤 善 之
理 事	佐 藤 不 二夫
理 事	鈴 木 富 之
理 事	渡 辺 修 治
監 事	山 田 直 久
監 事	岩 田 信 之
監 事	水 野 雄 二

## おもな内容

年頭の辞 会長 箕浦茂幸 .....	3
年頭あいさつ 知事 古田肇 .....	4
平成30年度税制改正大綱について .....	5
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知について .....	7
10月新設住宅着工 .....	8
平成29年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ .....	9
「ハトマークセミナー」開催のお知らせ .....	10
身近な法律相談 .....	11
不動産取引判例集 .....	12
協会の動き・支部だより・会員の異動 .....	14



## 平成30年 年頭の辞

会長 箕浦 茂 幸

あけましておめでとうございます。皆様におかれましては、お健やかに新年を迎えられ慶賀に存じます。さて、本年度も仕上げ期に入り、事業執行、財政運営面に於いて、公益事業三分野を中心に、当初の目標通り健全に歩んでおります。

特筆すべきは、協会創立50周年に当たり、先人先輩から引き継いだ理念を基に、その時代、時代における諸事業の足跡を精査し、歴史の1ページに記す事が出来ました。また、会員皆様の深いご理解のもと「50周年の歩みの中から何を学び、未来に向かい何を伝えていかねばならないか」を皆様でまとめる機会であった事は、50年の歩みを重ねた歴史上の大きな成果であったと思います。会員皆様のご協力と役員皆様のご尽力に深く感謝と御礼を申し上げます。誠にありがとうございました。

国に於いては、若い世代の議員方の発案に注目が集まっております。「人生100年時代の国家戦略構想」の提案がなされようとしています。新卒、就職、定年、高齢者などの枠組みを超えた新しい日本社会を目指して、2020年以降を「日本の第2創業期」と捉え、戦後続いたこの国の形を創り直す。人口減少という現実を前に、確実に成長する未来を迎える為の戦略。敗戦後70余年、我が国は、一本道とも言われるレールの上を走り続ける事が求められてきました。受験に始まり、新卒で就職、働き続け、結婚、子育てを終え、定年を迎え、余暇を過ごす。「20年学び、40年働き、20年休む」と言われる歩みが一般的な幸せな人生と理解され、この頑張りで、焼け野原の敗戦から立ち上がり、世界第2位の経済大国、長寿国家、国民皆保険、皆年金国家を成し得た原動力でした。今日までの構造システムが、人口構造の変化、技術革新の波、働き方の意識改革、生き方に対する意識の変化に直面しています。加えて、グローバル化の波がどんどん押し寄せております。ポスト平成、ポストアベノミクス、そして東京オリンピック後、我々不動産流通業の分野はどんな道を歩むのかに思考を深める年であり、同時に諸問題に懸命に取り組み前進すべき年でもあります。

820万戸とも言われる「空き家」が、20年先には2,150万戸にもなるとも言われ、3軒に1軒が空き家となるとも予測され、一方に於いて410万ヘクタールとも言われる所有者不明の土地問題。住宅過剰の指摘において(2013年調)、我が国の世帯数は、5,245万世帯、住宅戸数は6,063万戸で、世帯数に対するストック数が16%も多く、住宅数は充分に足りている状況にあります。分析によれば、解体される戸数を上回る大幅な新築住宅が建築されていると指摘されています。空き家の増加が指摘される中、新築住宅の過剰なまでの供給、これ等の問題の背景として、現状の土地利用、住宅に対応する法律、制度、税制が、明治の近代国家成立時に形成されたものであり、戦後右肩上がりの経済成長を支え、補完し、地価の高騰や乱開発など「過剰利用」への対応が中心であり、「過疎化や人口減少の右肩下がり」に対応した制度となっていないことが根底にあるとの指摘は的を射ています。

新時代の幕開けに際し、空き家を減らし、中古住宅の流通に努め、市場に依存しすぎる新築住宅の供給を改善し、新しい時代に相応しい展開を迎えるべくメスを入れなければならないと思います。また、住宅の一層の資質向上を図るために、リノベーションに積極的に取り組み、若い世代の感覚、女性のセンスや生活上の声に真摯な対応策が待たれています。

本協会の公益事業の三本柱は相互に関連を密としてこそ相乗効果が生まれます。不動産流通業界が直面する課題解決には、人材面の向上なくして前進は図られません。従来の専門分野を中心とした研修、学習はもちろんのこと、社会の動向を敏感に捉えた幅広い学習に目を向けて充実を図り、正に生涯学習をする心構えを強調致すものです。「ブランド」は社会の認知がなければ成立しません。ハトマークのブランド形成も同様です。年頭に当たり、諸般の事業に接し、心構えの一端を申し述べ、新年のご挨拶と致します。



## 平成30年 知事年頭あいさつ

岐阜県知事 古田 肇

あけましておめでとうございます。

皆様には、健やかに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、「人づくり」、「魅力づくり」、「安全・安心づくり」の三つを政策の柱にして取り組んでまいりました。

先ず、「人づくり」では、中小企業や農業者向けに「中小企業総合人材確保センター」、「ぎふアグリチャレンジ支援センター」など支援拠点を設け、人材確保・育成に努めてまいりました。

「魅力づくり」では、「清流長良川の鮎」など近年急増した世界遺産や関ヶ原古戦場、中山道・山城跡などの歴史資源が豊富な「ひがしみの歴史街道」などを活用し、県内外からの観光誘客に取り組んでまいりました。

「安全・安心づくり」では、鳥インフルエンザなどの防疫体制の強化、「ぎふ清流福祉エリア」の拡充など福祉・教育の充実のほか、東海環状自動車道西回りなどの幹線ネットワークの整備も推進してまいりました。

こうした取組みを着実に進めるとともに、新たな課題にも対応していくため、本年は「清流の国ぎふ」づくりを一段と深化させてまいります。

特に、各産業では人手不足が深刻な課題となる中、建設業や建築業、林業分野でも人材確保・育成のための支援拠点を設けるほか、女性や外国人が活躍できる環境を整備するなど、あらゆる分野の「人づくり」を拡充してまいります。また、I o Tの活用促進やそのための人材育成など第四次産業革命による生産性向上の取組みも進めてまいります。

次に、東京オリンピック・パラリンピック開催をにらんだ「魅力づくりと海外戦略」も重視してまいります。昨年、東京オリ・パラ選手村に県産木材の提供が決まりましたが、さらには、6月に本県で開催する「アジアジュニア陸上競技選手権大会」を成功に導くとともに、東京オリ・パラへの県内農畜水産物の提供に向けたGAPの取得促進なども加速させてまいります。また、県産品の「岐阜ブランド」のPRや、3月に開館する「岐阜かかみがはら航空宇宙博物館」をはじめ、世界に誇る遺産、アニメ・映画・ドラマの舞台などを活用した国内外からの観光誘客に取り組むとともに、本県と深い関わりをもつスペイン、モロッコ、フランス、リトアニアなど各国との国際交流を一層深めてまいります。

一方、県民の皆様の安全・安心な暮らしを確保するため、医療と福祉の連携・充実をはじめ、子どもの貧困対策、障がいのある方の自立・社会参画を支援してまいります。また、新たな「防災情報通信システム」稼働による危機管理体制の強化を図るほか、東海環状自動車道西回り、リニア中央新幹線など広域交通の整備促進に努めてまいります。さらには、2020年に本県で開催する「全国健康福祉祭」を見据え、健康づくりにも一層力を入れてまいります。

今年一年の県民の皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

# 平成30年度税制改正大綱について

平成29年12月22日に閣議決定されました平成30年度税制改正大綱の概要についてお知らせします。

今回の大綱では、本会が提言していた適用期限を迎える不動産流通に係る各種軽減措置については軒並み延長され、重点要望事項であった買取再販に係る特例措置の敷地への拡充については、一部条件付ではありますが、実現する運びとなりました。

また、懸案でありました土地の固定資産税の負担調整措置についても延長となりました。

## 平成30年度税制改正大綱の概要

### 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
  - … 平成32年3月31日まで2年間延長
- (2) 不動産取得税に係る特例措置の延長
  - ① 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（原則：4%→3%）
    - … 平成33年3月31日まで3年間延長
  - ② 宅地評価土地の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置
    - … 平成33年3月31日まで3年間延長
  - ③ 新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置
    - … 平成32年3月31日まで2年間延長
- (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
  - … 平成32年3月31日まで2年間延長
- (4) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長
  - ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
  - ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
  - ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度
    - … 平成31年12月31日まで2年間延長
    - （③については、これまでは耐火建築物のみに求められていた買換え資産の築年数要件（25年）を、非耐火建築物にも付す見直しが行われております（耐震基準適合証明書があれば、築年数要件は付されません）
- (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
  - ① 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置
  - ② 商業地等に係る条例減額制度
  - ③ 住宅用地等の税負担急増土地に係る条例減額制度
    - … 平成33年3月31日まで3年間延長
- (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
    - … 平成32年3月31日まで2年間延長
  - 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
    - … 平成32年3月31日まで2年間延長
  - 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）
    - … 平成32年3月31日まで2年間延長
  - 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
    - … 平成32年3月31日まで2年間延長

- ⑤ 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  
… 平成32年12月31日まで3年間延長

## 2. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

… 一定の場合に(※1) 現行の特例措置の対象を敷地部分に拡充(敷地に係る不動産取得税を減額(※2))

- ※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合  
※2 ①45,000円②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%のいずれか多い方を減額

## 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

… 現行の特例措置の対象を敷地部分に拡充

## 4. 都市の魅力向上に係る特例措置の創設

… 以下の特例措置が創設

- ① 立地誘導促進施設協定(仮称)に係る課税標準の特例措置(新規)  
② 低未利用土地利用権設定等促進計画(仮称)に係る特例措置(新規)  
③ 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例措置(拡充)

不動産手帳「REAL PARTNER Diary 2018」に記述の誤りがあり、お詫びと訂正について周知の依頼がありました。訂正方法等の詳細につきましては、本誌に同封の全宅連・全宅保証発行の広報誌「リアルパートナー1月号」をご覧ください。

### P44 (2)空き家に係る譲渡所得の特別控除

(誤) 平成28年4月1日から平成31年3月31日までにおいて相続から3年目の12月31日までに、

↓

(正) 平成28年4月1日から平成31年12月31日までにおいて相続から3年目の12月31日までに、

### P67 「第1号文書」3～5行目

(誤) なお、平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される第1号文書について印紙税の税率が軽減される。

↓

(正) なお、平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

### P67 第2号文書【請負に関する契約書】

(誤) なお、平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

↓

(正) なお、平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される建設工事請負契約書に係る印紙税の税率が軽減される。

## 国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「法」という。）第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度（以下「事後届出制」という。）を定めています。

事後届出制は、適正かつ合理的な土地利用の確保を図り、かつ、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去するために必要な制度であり、権利取得者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっています。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第1項第3号又は第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となり得ます。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であります。

つきましては、本制度の趣旨を御理解のうえ、該当する取引を行った場合には、必ず届出を行うようお願いします。

### 〔事後届出制とは〕

「一定の面積以上」の大規模な土地について、「土地売買契約等の契約」を締結した場合には、当事者のうち権利取得者（売買の場合であれば買主）は、届出書に必要な書類を添付して、契約締結後2週間以内（契約日も含む）に、この契約に係る土地が所在する市町村の国土利用計画法担当窓口へ届出が必要となります。

事後届出は、利用目的について審査を行い、利用目的が公表された土地利用に関する計画に適合しない場合、3週間（審査期間の延長通知があった場合には、6週間以内の延長された期間）以内に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります。

なお、勧告しない場合の通知は、原則として行いません。

一定面積以上とは？	①市街化区域： 2,000㎡以上 ②「①」を除く都市計画区域： 5,000㎡以上 ③都市計画区域外の区域： 10,000㎡以上 ※個々の面積は小さくても、権利取得者が権利を取得する土地の合計面積が上記の面積以上となる場合には、届出が必要です。
土地売買の契約とは？	売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など ※これらの取引の予約である場合も含まれます。

# 10月新設住宅着工

国土交通省がまとめた10月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比4.8%減の2万4,807戸と5カ月連続の減少、貸家が同4.8%減の3万8,017戸と5カ月連続の減少、分譲住宅でも同4.8%減の1万9,588戸と2カ月連続の減少となったため、10月の新設住宅着工戸数全体では、同4.8%減の8万3,057戸と4カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同5.4%減の654万5千㎡となり、4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2.0%減の93万3千戸となり、先月の増加から再び減少となった。持ち家では、民間資金分が同4.3%減の2万1,965戸と5カ月連続の減少、公的資金分でも同7.8%減の2,842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。

貸家では、公的資金分が同3.4%増の3,781戸と2カ月連続の増加となったものの、民間資金分が同5.7%減の3万4,236戸と5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、戸建て住宅が同5.0%増の1万1,861戸と先月の減少から再び増加となったものの、マンションが同16.9%減の7,489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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同0.2%減の545戸と減少となったものの、貸家が同36.4%増の221戸、分譲住宅でも同39.5%増の212戸と増加となったため、岐阜県全体では、同13.8%増の980戸と2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7.1%減の4,782戸、貸家が同3.2%減の1万2,625戸、分譲住宅でも同8.7%減の9,426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5.3%減の2万7,109戸となった。

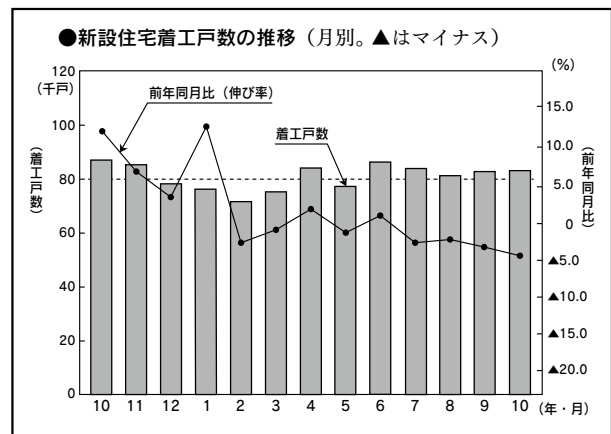
中部圏では、分譲住宅が同6.5%増の2,150戸と増加となったものの、持ち家が同6.6%減の3,662戸、貸家でも同4.7%減の3,624戸と減少

となったため、中部圏全体では同3.4%減の9,450戸となった。

近畿圏では、貸家が同12.7%増の5,711戸と増加となったものの、持ち家が同8.4%減の3,063戸、分譲住宅でも同14.1%減の3,322戸と減少となったため、近畿圏全体では同1.5%減の1万2,164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49.3%増の542戸と増加となったものの、持ち家が同3.9%減の3,761戸、貸家でも同6.4%減の7,960戸と減少となったため、全体では、同5.2%減の1万2,289戸と5カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同2.0%減の2,797戸、貸家が同5.1%減の7,293戸、分譲住宅でも同5.9%減の1,156戸と減少となったため、全体では、同4.4%減の1万1,261戸と4カ月連続の減少となった。





# [infomation] インフォメーション

## 平成29年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成29年度第3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ご案内致します。

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ています。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。

※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。

### 1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
2月21日(水) 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
2月27日(火) 午後1時30分から	中濃	みのかも文化の森 緑のホール	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋 3299-1
3月8日(木) 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
3月12日(月) 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 2階会議室1	高山市千島町900-1
3月14日(水) 午後1時30分から	西濃	大垣市情報工房 5階スィンクホール	大垣市小野4-35-10

### 2. 研修科目・講師

○「宅建業者として知っておくべき建物状況調査(インスペクション)と中古住宅瑕疵保険」  
住宅保証機構(株) 担当者

○「建築物所有者・管理者としての責任と義務」  
岐阜県都市建築部建築指導課 担当者

### 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、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。

# 「ハトマークセミナー」開催のお知らせ

## 不動産無料相談会を同時開催

高齢者の方の不動産取引は増加傾向にあり、保有する不動産の活用、処分等について様々な不安を抱えていることから、その不安を解消すべく、不動産取引における注意点や、相続・介護問題等について、消費者の目線に立って解説する一般消費者向けのセミナーを宅建協会・全宅保証岐阜本部主催により開催します。

なお、セミナー終了後に、受講者の方を対象とした相談会を開催します。参加費無料ですので、会員の皆様の顧客、お知り合いの方で、受講を希望される方がございましたらご案内くださいますようお願いいたします(会員の方も受講頂けます)。

### 記

- 日 時 平成30年2月11日(日)  
午後1時30分より～(受付開始 午後1時15分～)
- 会 場 岐阜産業会館 5階第1会議室(岐阜市六条南2-11-1)
- セミナー  
第一部 13:30～14:55  
「人生100年時代の身近な法律相談」  
～ 親の不動産を何とかしたい、空き家の処分等 ～  
①持ち家の処分 ②空き家問題 ③介護問題 ④借地と借家問題 等
- 第二部 15:00～16:30(予約制・1相談者当り30分程度)  
個別相談会(弁護士、本会委嘱相談員(宅地建物取引士)を予定)
- 講 師 中村 伸子 弁護士



名古屋市中区丸の内2-16-14 水口・中村法律事務所  
昭和60年4月 名古屋弁護士会(現・愛知弁護士会) 弁護士登録  
平成3年10月 水口・中村法律事務所開設  
主な業務分野  
不動産取引、企業法務、銀行法務、その他民事一般  
  
(公社)岐阜県宅地建物取引業協会  
宅地建物取引士講習会講師

### ○ セミナー・相談会の申込方法

事前にお電話で申込みをお願いします。(先着順・定員制)

- ※ 当日、会場でも受付をしますが、満席の場合はやむを得ずお断りする場合がございます。
- ※ 相談をご希望の方は、あらかじめご予約をお願いします。予約多数の場合はご希望に添えないことがあります。(個別相談会のみ参加はできません。)

申込先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会(岐阜市六条南2-5-3 岐阜県不動産会館)  
TEL 058-275-1551(平日:午前9時から午後5時)

## 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



### 労災保険制度の仕組みについて

会社に向かう通勤の途中で交通事故の被害に遭った場合、被害者は、自動車賠償保険に基づく賠償請求の他に労災保険給付の請求をしたりします。今回は、労災保険制度の仕組みについて述べます。

1. 労災保険制度とは。
2. 労災給付を得る手続は。
3. そもそも労災保険の給付として、どのようなものがあるか。
4. 通勤経路から逸脱して寄り道をして事故に遭った場合、労災として保険給付されるか。
5. 業務災害として、保険給付されるためには？
6. 夫の自殺につき、遺族である妻が職場の業務多忙が原因で精神障害を発症して夫が自殺したとして労災給付を求めて出た場合、どういう点がポイントとなるか。

1. 会社(使用者)は、労働基準法の定めによって、労働災害を被った労働者に対して補償する義務を負っています。しかし、会社側の資力がないなどのリスク回避のために、国が一定の保険給付(これを労災給付といいます)をする制度のことをいいます。国からの労災給付がされれば、会社側はその制度で自らの補償義務を免れることができます。

2. 労働災害に逢った労働者又はその遺族(死亡の場合)は、管轄する労働基準監督署長(分かりやすく言うとハローワークとっていただければ結構です)に労災保険給付の請求をします。

そして、労働基準監督署長は、労災保険給付の支給決定又は不支給決定をします。不支給決定に対して納得が出来ない場合には、取消を求めべく労災給付不支給決定取消訴訟を提起することができます(但し、原則、審査請求を前置とします)。

3. 労災保険給付には、主に、①業務災害による保険給付(すなわち、業務に起因して被災したことへの給付)、及び②通勤災害による保険給付とがあります。

それぞれ、療養(補償)給付、障害(補償)給付、休業(補償)給付、遺族(補償)給付、傷病(補償)給付を主な内容とします。

4. 通勤災害にいう通勤とは「就業に関し、住居と就業の場所との間の往復を、合理的な経路及び方法により行うこと」をいいます。

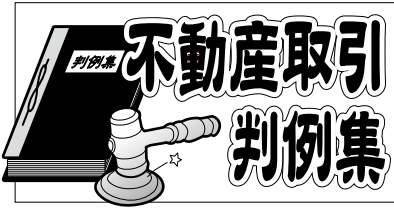
従って、通勤途中において、就業又は通勤とは関係のない目的で合理的な経路をそれるなどした場合、又は、経路上において通勤とは関係のない行為を行うなどした場合には、「逸脱」又は、「中断」があったとして通勤災害と認定されないことがあります。

寄り道の場所や時間にもよってケースバイケースですが、帰宅途中に、一定時間一定量の飲酒をしたケースでは「逸脱」があったとして労災と認定されなかった裁判例があります。

5. 業務災害、例えば、傷病等が業務遂行中に発生した災害によることが必要です。すなわち、災害(事故)が業務に起因していて、且つ、傷病等が当該災害(事故)に起因していることが必要です。

6. 自殺が業務に起因して引き起こされたかどうかのポイントになります。業務が平均的労働者に精神障害を発症させる要因となり得る過度に過重であったか否か、すなわち、業務による心理的負荷が、平均的労働者を基準として、精神障害を発症させる要因となり得る程度に過重であったかが判断基準となります。そして、その点が認められ、精神障害により正常な認識等が著しく阻害され、自殺に至ったと判断されるならば、業務に起因した死亡として労災として認められ得ることになります。

以上



建物の瑕疵を主張し調停を申し立てた買主が、調停不調となったことから、売業者に対し、説明義務違反による不法行為責任、建物の瑕疵担保責任に基づく損害賠償等を求めた事案において、売主の不法行為責任を否定し、建物の瑕疵の一部について瑕疵担保責任を認めた事例

(東京地裁 平成25年7月30日判決)

### 【事案の概要】

平成15年6月、買主Xら(原告:夫婦共有)は、売主Y(被告)が開発分譲する土地を建築条件付として販売する旨の新聞折り込みチラシみて、現地を訪れ、購入の申込みをした。

同年7月、XらはYとの間で、代金8,600万円とする土地売買契約及び代金2,000万円とする建築工事請負契約を締結した(本件土地に係る契約及び本件建物に係る契約を併せて「本件契約」という)。建築工事に着工後、基礎底盤コンクリート強度について紛争が生じたが、Yが残代金から150万円を差し引くことで解決した。同年12月、Yは本件土地及び建物を引き渡した。

平成16年9月、Xらは、本件建物には41項目にわたる瑕疵があると主張し、簡易裁判所に調停を申し立てたが、調停不調で終了した。

平成17年7月、Xらは、Yに対し、①Yは、本件契約の締結に当たり、宅建業法に基づく手付解除に関する事項等の説明義務を怠り、契約から離脱できず損害を被った、②本件建物には瑕疵があり、Yは、売主の瑕疵担保責任若しくは請負人の瑕疵担保責任に基づく損害賠償義務又は本件建物の施工者として安全な建物を引き渡す義務に違反した不法行為に基づく損害賠償義務を負担している、③Yは、本件土地及び本件建物を建売住宅として販売するつもりでありながら、本件土地が建築条件付宅地であるチラシを配布したり、本件土地上の建築予定建物につき建築確認を取得する前に建売住宅としてチラシを配布するなどの宅建業法に違反する不法行為を行った等として損害の賠償を求めて提訴した。

また、Xらは、本件訴え提起後、平成19年11月の準備書面で本件建物の瑕疵調査費用を、平成24年8月の請求の趣旨変更申立書で構造用合板、筋交い、柱と土台を緊結する金物等の施工等に瑕疵があるとして、これを補修する費用を請求する旨の主張をした。

### 【判決の要旨】

裁判所は次のように判示して、売主の不法行為責任を否認し、瑕疵担保責任の一部を認容した。

#### (1) 不法行為(説明義務違反) について

被告会社が、本件売買契約の締結までに手付解除に関する事項の説明を取引主任者にさせていないことは争いが無い。しかし、上記宅建業法の定め趣旨は、宅建業者に対し、契約締結前に相手方に対して取引内容に係る一定の重要な事項を説明させ、取引の相手が取引内容を十分に理解した上で契約を締結することができるようにし、契約締結後に紛争が発生することを未然に防止することを目的とするものであり、同定めに違反して上記説明義務を履行しなかったことが直ちに相手方に対する不法行為を構成することになるものではない。そして、手付の授受がされた売買契約については、手付を放棄して契約を解除することができること(民法557条1項)は取引社会においては一般に広く知られた事項であるし、原告らが相応の年齢の

社会経験を積んだ人物であることをも総合して勘案すると、被告会社が原告らに対して手付解除に関する説明を行わなかったことによって原告らの法的利益が実質的に損なわれたと認めることはできず、被告会社の説明義務違反が原告らに対する不法行為を構成すると認めることはできない。(なお、事案の概要③の不法行為の主張も否定している。)

(2) 建物の瑕疵についての小括

(Xらは、基礎コンクリートの強度不足、基礎寸法不足、筋交いの施工不良、アンカーボルトの不足、大引きと土台の緊結不良、その他ホールダウン金物の不足等、基礎・建物躯体に係る多くの瑕疵を主張している。)

本件建物には、構造用合板、筋交い及び出隅柱の緊結不良の瑕疵があり、本件契約が締結された当時、本件建物が着工すらされていなかったことから、これらは原告らが気づくことは不可能であり、いずれも隠れた瑕疵といえるが、その他の原告らの瑕疵の主張は、いずれも採用することができない。

(3) 建物の瑕疵に係る不法行為について

建物の建築に携わる者は、建物の建築に当たり、当該建物に建物としての基本的安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負うと解するのが相当であるから(最高裁平成19年7月6日第二小法廷)被告会社は、本件建物に居住用の建物としての基本的安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を負う。本件建物には、耐力壁の施工不良に係る瑕疵があり、また、出隅柱に耐力の低い金物が施工されているという瑕疵があるが、証拠及び弁論の全趣旨によれば、耐力壁の施工不良に係る瑕疵については、施工不良に係る耐力壁が耐力を持たなくとも、本件建物の基本的な安全性は確保されていることが認められるし、出隅柱の金物に係る瑕疵については、同瑕疵の存在を前提として行われた耐震診断の結果、耐震性については安全である旨の報告がされていることに照らし、本件建物に建物としての基本的安全性が欠けていると認めることは困難であるから、被告会社が注意義務を怠ったということとはできない。

【まとめ】

買主は、建物工事の監査業務を設計事務所に委託し、基礎工事時点で基礎底盤コンクリートの強度不足を主張し、売主が譲歩して金銭解決されている。物件の引渡しを受けた後には、41項目にわたる建物の瑕疵を指摘し、本件訴訟を提起したものである。買主は、瑕疵だけでなく、売主業者としての宅建業法上の説明義務違反による不法行為責任をも主張しているが、契約までの経緯・内容等から、不法行為責任を否定した裁判所の判断は妥当なものと思われる。しかし、解除に関する事項を説明していなかったのは事実である。実務においては、どのような状況の中でも説明義務は果たしておかなければならない。基本を外さないことが何より大事である。

(一財)不動産適正取引推進機構[RETIO]より抜粋

**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 2月1日  
・ 中間監査会
- 1 2月4日  
・ 第6回法定講習会
- 1 2月5日  
・ 全宅管理第2回理事会  
東京：東常務理事出席
- 1 2月6日  
・ 全宅連第3回政策推進委員会  
・ 全宅連・全宅保証第2回理事会  
東京：箕浦会長、加納事務局長出席  
・ 第2回不動産市況D I 調査委員会  
協議事項  
平成29年10月の調査結果について  
・ 第2回情報提供委員会  
報告事項  
(1) 空き家等の低額物件に係る媒介報酬の見直しについて  
協議事項  
(1) 建物状況調査（インスペクション）事業者の紹介について  
(2) 特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心R住宅）への対応について  
(3) 地域イベントへの参加について
- 1 2月8日  
・ 第5回常任理事（常任幹事）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) 巡回調査の実施結果について  
(5) 宅建試験の実施結果について
- (6) 空き家等の低額物件に係る媒介報酬の見直しについて  
協議事項  
(1) 支部運営費の見直しについて  
(2) 支部経理処理細則の一部改正について  
(3) 特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心R住宅）への対応について
- 1 2月11日  
・ 第4回宅建資格試験事務説明会  
東京：磯西職員、吉益職員出席
- 1 2月12日  
・ 第3回東海公取協岐阜地区調査指導委員会  
協議事項  
(1) 広告表示に関する一般調査（8月～10月）について
- 1 2月14日  
・ 「安心R住宅」制度説明会  
東京：加納事務局長、磯西職員出席
- 1 2月15日  
・ 第2回消費者保護委員会  
報告事項  
(1) 巡回調査の実施結果について  
協議事項  
(1) 消費者セミナーの実施について  
(2) 地域イベントへの参加について  
・ 宅建ぎふvol.492発行
- 1 2月18日  
・ 東海地区不動産税務協力会  
名古屋市：箕浦会長、山本副会長、加納事務局長出席
- 1 2月19日  
・ 第3回理事（幹事）会
- 1 2月28日  
・ 仕事納め

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

12月5日  
巡回相談(岐阜市役所)  
第1回役員・地区委員合同  
会議  
12月12日  
巡回相談(岐阜市役所)  
12月20日  
第1回流通促進委員会

## 岐阜南支部

12月6日  
巡回相談(各務原市役所)  
12月8日  
新規入会者事務所調査

12月15日  
入会審査会  
12月19日  
巡回相談(岐阜市役所)  
12月20日  
巡回相談(羽島市役所)  
12月21日  
第4回正副支部長会

## 岐阜北支部

12月2日  
幹事・監査・地区委員合同会  
議  
12月26日  
巡回相談(岐阜市役所)

## 西濃支部

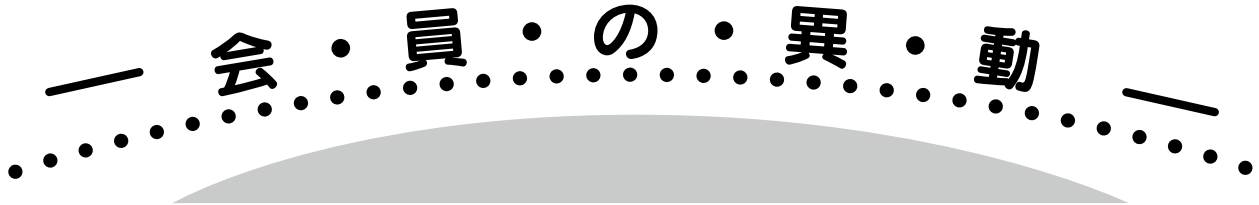
12月12日  
第6回幹事(監査・地区委員)会

## 中濃支部

12月1日  
巡回相談(可児市役所)  
12月12日  
巡回相談(関市総合福祉会館)  
12月14日  
IT研修会

## 東濃支部

12月15日  
新規入会者事務所調査



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

### 【岐阜北支部】

(12) 1524 25. 1. 26	内藤建設(株) いえとち本舗岐阜店	内藤宙 (山本洋三)	富岡 誠	058-201-3031 058-201-3037	岐阜市早田栄町2-45-1 ホワイトマンション1-D	502- 0847
------------------------	----------------------	---------------	------	------------------------------	-------------------------------	--------------

### 退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
西濃	(株)村井建工	村井雅人	大垣市今宿1-13	期間満了	41
西濃	(株)泉不動産	吉野孝澄	不破郡垂井町1529-1	期間満了	45
西濃	(株)郷鉄工所	林直樹	不破郡垂井町表佐字大持野58-2	破産	45
中濃	(株)タナカ不動産	田中勝英	関市戸田483	廃業	54

## 変更事項（12月）

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜中	セントラル開発(株)	代表者	岩田克弘	岩田美枝子	10
岐阜南	(株)オグリ開発	専任取引士	浅野幸二郎		16
岐阜南	(株)大進不動産	専任取引士	田村秀次		17
西濃	サンセイエステート(株)	所在地	〒503-2213 大垣市赤坂町3405-1	〒503-2213 大垣市赤坂町3392-2	39
西濃	(株)松岡不動産	所在地	〒503-0917 大垣市神田町2-38	〒503-0986 大垣市中曾根町706-2	41
		T E L	0584-78-4649	0584-84-3399	
		F A X	0584-75-4935	0584-82-6047	
西濃	(株)郷鉄工所	代表者	長瀬隆雄	林直樹	45
中濃	青協建設(株)	専任取引士		江崎浩志	54
中濃	若葉住宅工業(株)	代表者	改田稔	改田達也	56
中濃	(株)アイビー	所在地	〒505-0031 美濃加茂市新池町1-3-1	〒505-0041 美濃加茂市太田町5-5	58
		T E L	0574-49-7295	0574-66-6373	
		F A X	0574-49-7295	0574-66-6393	
中濃	木曾川住宅(株)	代表者	成瀬和枝	成瀬智典	60
		政令使用人		山田日出夫	
		専任取引士		山田日出夫	

※ 頁の欄は、「平成28・29年度会員名簿」の掲載ページです。

## 「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
岐阜中	高畑建設(株)	高畑和代	高畑治	父	平成29年12月13日
中濃	高橋事務所	高橋清文	高橋昌子	母	平成29年12月17日

夢が広がる不動産ネットワーク



ハトマークサイト岐阜

「ハトマークサイト（全宅連統合サイト）」は、全宅連と宅建協会が運営するインターネット上の物件広告サイトです。

- ◎ハトマークサイトに登録した物件は、「中部レイنز」へ登録ができます。
- ◎ハトマークサイトに公開した物件は、「不動産ジャパン」にも自動的に公開されます。
- ◎利用申込み等は、協会事務局までお問い合わせ下さい。TEL.058-275-1551





全宅管理

「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」

今なら!



「間取りプレミアム」  
「ひな形 Bank」  
「入居のしおり」30部

計 6種プレゼント

期間限定:平成 30年3月31日  
入会受付分まで

## ★入会特典★



- ①「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。
- ②「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
- ③「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。



## ④「間取りプレミアム」

## ⑤「ひな形 Bank」

初めて導入される方にも安心のかんたん間取り図面作成ソフトと、表現力豊かな販売図面・チラシ等作成ソフト。※計6万円相当(通常販売価格の合計額)

## ⑥「入居のしおり」

賃貸物件へ入居される方への入居中のルール・諸注意等をまとめた冊子。



今ならさらに

## 「全宅管理フラッグ」贈呈中!

上記の特典に加え、店頭掲示用の「全宅管理フラッグ」を贈呈しております。ハトマークグループのお店をPRしていただけます!



全宅管理

賃貸不動産  
管理業界  
最大の会員数

入会のご案内

## 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

- 250種類以上の充実した書式を無料提供
- 無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 賃貸管理業務を一元管理できる「全宅管理業務支援システム」を会員価格で提供
- 提携サービスを会員価格等で提供

## 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
- 効率的な賃貸管理業務を実践するための各種ツールの充実

## 情報提供事業

- 会報誌・オーナー通信の定期発行
- メールマガジンの配信
- FAX マガジンの配信
- ホームページ上での情報発信

## 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に開催しています。

## 賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」の解説書を会員限定にて配布を行っています。また、登録後に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。

※上記サポート事業の詳細は、全宅管理 HP でご確認ください。

〈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:zentakukanri@bz01.plala.or.jp



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12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