

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.504
平成30年12月15日発行



おもな内容

「犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則」の一部改正について……………	2
おとり広告の禁止に関する注意喚起等について……………	3
平成30年度「宅地建物取引士資格試験」合格者の概要…	4
9月新設住宅着工……………	5
「登録実務講習」の実施機関のお知らせ……………	6
岐阜県暴力追放だより……………	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

「犯罪による収益の移転防止に関する法律 施行規則」の一部改正について

犯罪収益移転防止法では、「特定事業者」として位置づけられた全47の事業者が、法で規定する一定の取引（以下「特定取引」という。）を行うに際し、事業者に対し、以下の確認を行うことが義務付けられています。

- (1) 本人特定事項（自然人：氏名、住居及び生年月日、法人：名称及び本店又は主たる事務所の所在地。）
- (2) 取引を行う目的
- (3) 顧客が自然人である場合：職業、顧客が法人である場合：事業の内容
- (4) 顧客が法人である場合において、その事業経営を実質的に支配することが可能となる関係にあるものとして主務省令で定める者があるときにあっては、その者の本人特定事項

※ 宅地建物取引業者については、「宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介」が特定取引に当たる。

今般の施行規則改正により、上記の本人特定事項の確認に当たって、効率的な本人確認ができるよう、次のとおりオンラインで完結する確認方法を新たに認めることとされましたのでお知らせします。

- (1) 自然人の本人確認方法として、以下のオンライン上の確認方法を追加
 - ① インターネット上のリアルタイムビデオ通話等で、本人確認書類（顔写真付き）の提示を受ける方法（第6条第1項第1号ホ）
 - ② 本人確認書類（顔写真付き）の画像の送信及び顔の画像の送信を受ける等による方法（第6条第1項第1号ヘ）
 - ③ 本人確認書類のICチップ情報の送信等を受け、既に本人確認を受けている銀行等に照会して確認する方法（第6条第1項第1号ト）
 - ④ 本人確認書類のICチップ情報の送信等を受け、既に本人確認を受けている既存銀行口座を利用して確認する方法（第6条の2第1項第1号ト）
- (2) 法人の本人確認方法として、以下のオンライン上の確認方法を追加
 - ① （一財）民事法務協会の「登記情報提供サービス」を利用する方法（第6条第1項第3号ロ）
 - ② 国税庁「法人情報サイト」を利用する方法（第6条第1項第3号ハ）
- (3) その他所要の改正
 - ① 簡素な顧客管理を行うことが許容される取引として限定列挙されている信託に係る契約の締結等について、包括的に規定することとする（第4条関係）（金融庁関係）。
 - ② 現行の非対面の本人確認において偽造書類を利用した不正等が行われている状況を踏まえ、取引関係文書を本人限定受取郵便により送付する方法による本人確認等の際に提示する書類の厳格化（顔写真付きの書類に限定する等）を図る（第6条関係）。

【スケジュール】

公 布：平成30年11月30日

施 行：(1)・(2)・(3)①関係 平成30年11月30日（公布日より施行）

(3)②関係 平成32年4月1日

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

今般、国土交通省より全宅連を通じて傘下の宅地建物取引業者に対し、広告の適正化等について、注意喚起等の通知がありましたのでお知らせします。

広告の適正化等については、従前より貴団体を通じて注意喚起等をお願いしているところですが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、改めて通知します。

1. 顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第32条の規定により禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号））

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第5条第3号（同号の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号））及び不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第21条においても禁止されているところです。

2. 具体的には、例えば、実際には取引意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い家賃・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、突然の雨漏りや他者による成約等を理由に、他の物件を紹介・案内すること等が挙げられます。

3. また、成約済みの物件を速やかに広告から削除せず、広告の更新予定日を過ぎても当該物件のインターネット広告等を継続することや、複数の販売対象物件（例えば分譲マンション等）を同時に広告する場合に、その一部が成約済みにもかかわらず表示内容を修正せずに広告等を継続した場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。

4. 加えて、売主が「土地」や「建築条件付土地」等として取引しようとしている物件について、架空の建築確認番号を記載して「新築住宅」等として広告することは、広告の開始時期の制限（法第33条）違反になるとともに、「虚偽広告」に該当します。

5. 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。

特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。

平成30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30年度宅地建物取引士資格試験の合格者を12月5日(水)に発表しました。

今年度の合否判定基準は50問中37問以上(登録講習修了者は45問中32問以上)正解した者とされ、合格率は15.6%で、前年度と同率となりました。合格者数は、対前年度比2.2%増の3万3,360名(対前年度716名増)となりました。

合格者の概要は、男性合格者が2万1,838名(合格率15.0%)、女性合格者が1万1,522名(合格率16.8%)、うち、登録講習修了者の合格者は1万364名(合格率20.6%)でした。

合格者の平均年齢は34.9歳で、最高齢合格者は京都府の80歳、最年少合格者は福岡県の16歳でした。18歳未満の合格者は15名、職業別構成比では不動産業36.8%、金融関係9.5%、建設関係9.8%、他業種22.0%、学生11.0%、主婦4.0%、その他6.7%となりました。

岐阜県の合格者数は、323名(男性223名、女性100名)で、前年度より19名増加しました。合格率は15.5%で、うち、登録

講習修了者の合格者は80名で、合格率は22.6%でした。

<正解番号>

問1④ 問2④ 問3③ 問4② 問5③
 問6① 問7② 問8① 問9③ 問10④
 問11② 問12③ 問13① 問14④ 問15①
 問16④ 問17④ 問18③ 問19② 問20④
 問21③ 問22① 問23② 問24③ 問25①
 問26② 問27④ 問28① 問29② 問30④
 問31③ 問32① 問33④ 問34② 問35③
 問36③ 問37② 問38① 問39④ 問40②
 問41③ 問42④ 問43① 問44② 問45③
 問46① 問47② 問48③ 問49④ 問50③

平成30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	5,930	811	13.7%	滋賀県	1,826	272	14.9%
青森県	858	112	13.1%	京都府	4,249	710	16.7%
岩手県	1,104	141	12.8%	大阪府	18,205	2,764	15.2%
宮城県	4,028	596	14.8%	兵庫県	8,858	1,481	16.7%
秋田県	666	102	15.3%	奈良県	1,952	312	16.0%
山形県	864	126	14.6%	和歌山県	863	125	14.5%
福島県	2,137	268	12.5%	鳥取県	359	56	15.6%
茨城県	3,151	461	14.6%	島根県	579	93	16.1%
栃木県	2,154	290	13.5%	岡山県	2,253	322	14.3%
群馬県	2,125	256	12.0%	広島県	3,758	558	14.8%
新潟県	1,903	271	14.2%	山口県	1,361	186	13.7%
山梨県	934	121	13.0%	徳島県	712	108	15.2%
長野県	2,074	281	13.5%	香川県	1,157	185	16.0%
埼玉県	15,444	2,350	15.2%	愛媛県	1,506	215	14.3%
千葉県	12,073	1,930	16.0%	高知県	630	101	16.0%
東京都	44,603	7,829	17.6%	福岡県	10,275	1,448	14.1%
神奈川県	20,354	3,366	16.5%	佐賀県	856	106	12.4%
富山県	1,025	169	16.5%	長崎県	1,329	226	17.0%
石川県	1,329	200	15.0%	熊本県	2,411	305	12.7%
福井県	600	104	17.3%	大分県	1,315	171	13.0%
岐阜県	2,087	323	15.5%	宮崎県	1,121	156	13.9%
静岡県	4,627	651	14.1%	鹿児島県	1,809	230	12.7%
愛知県	11,561	1,872	16.2%	沖縄県	3,262	370	11.3%
三重県	1,716	230	13.4%	合計	213,993	33,360	15.6%

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、分譲住宅が前年同月比4.3%増の2万1,064戸と2カ月連続の増加となったものの、持ち家が同0.0%減の2万4,873戸と3カ月ぶりの減少、貸家でも同5.8%減の3万5,350戸と先月の増加から再び減少となったため、9月の新設住宅着工戸数全体では、同1.5%減の8万1,903戸と先月の増加から再び減少となり、着工床面積でも、同1.6%減の647万8千㎡と先月の増加から再び減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同1.6%減の94万3千戸となり、2カ月連続の減少となった。

持ち家では、民間資金分が同0.2%増の2万2,196戸と3カ月連続の増加となったものの、公的資金分が同1.7%減の2,677戸と15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25.6%増の3,417戸と4カ月連続の増加となったものの、民間資金分が同8.2%減の3万1,933戸と16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3.5%増の8,934戸と2カ月連続の増加、戸建て住宅でも同4.7%増の1万1,882戸と6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、持ち家が同9.0%増の507戸と増加となったものの、貸家が同16.4%減の347戸、分譲住宅でも同32.0%減の140戸と減少となったため、岐阜県全体では、同6.9%減の1,019戸と2カ月ぶりの減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同7.3%減の1万2,569戸と減少となったものの、持ち家が同1.5%増の5,271戸、分譲住宅でも同11.4%増の1万240戸と増加となったため、首都圏全体では同0.5%増の2万8,239戸となった。

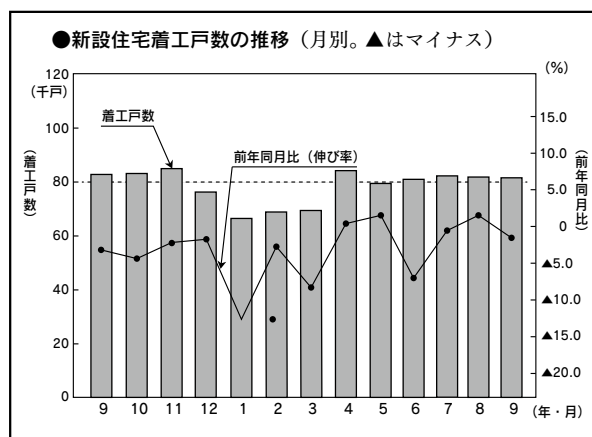
中部圏では、持ち家が同6.0%増の3,508戸、分譲住宅が同2.3%増の2,198戸と増加となった

ものの、貸家が同4.6%減の3,923戸と減少となったため、中部圏全体では同0.0%減の9,664戸となった。

近畿圏では、持ち家が同0.2%増の3,058戸、貸家が同9.1%増の5,408戸、分譲住宅でも同15.8%増の3,849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10.5%増の1万2,545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3.8%増の3,692戸、分譲住宅でも同25.3%増の471戸と増加となったものの、貸家が同10.9%減の7,331戸と減少となったため、全体では、同5.7%減の1万1,585戸と先月の増加から再び減少となった。

2×4では、分譲住宅が同16.7%増の1,286戸と増加となったものの、持ち家が同0.8%減の2,794戸、貸家でも同9.2%減の6,501戸と減少となったため、全体では、同4.7%減の1万614戸と先月の増加から再び減少となった。



「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号に基づき、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講習実施機関によって異なりますので、各講習実施機関にお問い合わせください。

なお、講習実施機関の追加、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)」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30年11月1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 I 5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 33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)TAKKYO	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
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
22	住宅新報	東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX Tビル 3階	03-6403-7810
23	新東京・不動産biz(株)	東京都新宿区四谷三栄町8-37 四ツ谷ビジネスガーデン	03-3358-1913



岐阜県 暴力追放だより

**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。

○ 不当要求防止責任者とは

不当要求防止責任者とは、事業者（所）の業務を統括管理するものであって、暴力団員による不当要求による事業者（所）及び使用人等の被害を防止するために必要な業務を行う人のことをいいます。原則として、事業者（所）ごとに各1名ですが、希望により複数名を選任する場合は、選任した責任者ごとに責任者選任届出書を提出してください。

※ 不当要求防止責任者は、暴力団員の不当要求による事業者（所）及び従業員等の被害を防止するために、不当要求に対応する体制整備や職場内の指導教育等を行ってください。

○ 講習手続き（新規）

- ① 不当要求防止責任者選任届出書を所轄警察署へ提出する。
- ② 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）。

責任者に変更が生じた場合は、速やかに責任者を選任し、上記同様届出書に記載のうえ、所轄する警察署に提出してください。

事業所の名称、所在地、電話番号等に変更を生じた場合は、警察本部組織犯罪対策課暴力団排除係（058-272-4499）に連絡してください。

★ 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	会場	開催日	会場
1月18日(金)	岐阜産業会館	2月4日(月)	J Aめぐみの本店
1月24日(木)	大垣市民会館		

※ 開始時間は、午後1時30分より（全会場共通）

【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 組織犯罪対策課暴力団排除係 TEL 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



身近な法律相談として、「交通事故での責任」についてお話をします。

1. 人身事故と物損事故について
2. 人身事故における①行政処分②刑事処分③民事処分とは
3. 酒気帯び運転と酒酔い運転での(1)行政処分、(2)刑事処分について
4. 弁護士費用特約とは

1. 人身事故と物損事故について

人身事故は、負傷者の診断書が警察に提出され、警察が受理した場合に成立します。人身事故の場合、加害者は「行政処分・刑事処分・民事処分」の対象となり、免許の点数の加点や反則金、さらに罰金刑や懲役刑などが発生する可能性があります。一方、物損事故の場合、警察への届出は必要ですが、行政処分及び刑事処分上は事故扱いとはなりません。

2. 人身事故における処分について

人身事故の加害者は、①行政処分・②刑事処分・③民事処分の可能性があります。

① 行政処分とは

公安委員会による行政法上の処分であって、交通事故の内容や責任の重さに応じて運転免許に違反点数を加算するもので、点数が一定の基準に達すると、「免許取り消し」や「免許停止」などの処分を受けることとなります。違反点数制度とは、基本的には過去3年以内に加算された点数との合計点数により処分が決定するもので、基準の点数に達すると免許取り消し、免許停止の処分が下されます。

② 刑事処分とは

人身事故を起こすと刑事事件として立件され、道路交通法や自動車運転死傷行為処罰法により、過失運転致死罪や危険運転致死傷罪などに問われ、懲役、禁固刑、罰金刑などの刑罰が科されることがあります。また、酒酔い運転など、特に悪質な違反については「危険運転致死傷罪」が適用され、厳罰に付されます。

③ 民事処分とは

民事処分(損害賠償)は、民法や自動車損害賠償保障法に基づいて、被害者に与えた損害について損害賠償金の支払い義務が生じることです。損害には、人的損害と物的損害があり、具体的には、治療費や修理費、事故に遭わなければ得られたはずの収入額(休業損害など)、入院慰謝料などです。とくに後遺障害が残ってしまった場合には、後遺症慰謝料及び逸失利益など、多額の賠償金が生じます。運転者には自賠責保険の加入が強制されており、損害賠償につき、自賠責でまかなわれますが、不足分については任意保険加入であればこれにて手当されます。

3. 酒気帯び運転と酒酔い運転について

(1) 酒気帯び運転は、飲酒により血中又は呼気中のアルコール濃度が一定数値以上の状態で運転することをいい、酒酔い運転は、数値に関係なく、運転能力を欠く状態での運転をいいます。

(2) 行政処分については、酒気帯び運転につき、アルコール濃度0.15mg以上0.25mg未満で違反点数13点、更に、0.25mg以上で違反点数25点とされています。従って、1回で免許取り消しに該当する場合があります。酒酔い運転では、違反点数は35点とされており、免許取り消しとなり、免許の欠格期間(再受験が受けられない期間)も最短でも3年に及びます。

(3) 刑罰についてですが、厳罰化されており、酒気帯び運転の罰則が3年以下の懲役又は50万円以下の罰金、酒酔い運転の罰則が5年以下の懲役又は100万円以下の罰金とされています。なお、飲酒検知を拒否した場合も3月以下の懲役又は50万円以下の罰金とされています。

4. 弁護士費用特約とは

自分の自動車保険に付けておく特約の一種で、弁護士費用を自分の保険会社が負担してくれるものであります。相談料や示談交渉の費用、裁判にかかる費用などを保険会社の方で支払ってくれることとなります。万が一の時に備えて弁護士費用特約が付いているか否か、皆様もご確認下さい。

以上



岐阜県 暴力追放だより

**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。

○ 不当要求防止責任者とは

不当要求防止責任者とは、事業者（所）の業務を統括管理するものであって、暴力団員による不当要求による事業者（所）及び使用人等の被害を防止するために必要な業務を行う人のことをいいます。原則として、事業者（所）ごとに各1名ですが、希望により複数名を選任する場合は、選任した責任者ごとに責任者選任届出書を提出してください。

※ 不当要求防止責任者は、暴力団員の不当要求による事業者（所）及び従業員等の被害を防止するために、不当要求に対応する体制整備や職場内の指導教育等を行ってください。

○ 講習手続き（新規）

- ① 不当要求防止責任者選任届出書を所轄警察署へ提出する。
- ② 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）。

責任者に変更が生じた場合は、速やかに責任者を選任し、上記同様届出書に記載のうえ、所轄する警察署に提出してください。

事業所の名称、所在地、電話番号等に変更を生じた場合は、警察本部組織犯罪対策課暴力団排除係（058-272-4499）に連絡してください。

★ 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	会場	開催日	会場
1月18日(金)	岐阜産業会館	2月4日(月)	J Aめぐみの本店
1月24日(木)	大垣市民会館		

※ 開始時間は、午後1時30分より（全会場共通）

【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 組織犯罪対策課暴力団排除係 TEL 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



身近な法律相談として、「交通事故での責任」についてお話をします。

1. 人身事故と物損事故について
2. 人身事故における①行政処分②刑事処分③民事処分とは
3. 酒気帯び運転と酒酔い運転での(1)行政処分、(2)刑事処分について
4. 弁護士費用特約とは

1. 人身事故と物損事故について

人身事故は、負傷者の診断書が警察に提出され、警察が受理した場合に成立します。人身事故の場合、加害者は「行政処分・刑事処分・民事処分」の対象となり、免許の点数の加点や反則金、さらに罰金刑や懲役刑などが発生する可能性があります。一方、物損事故の場合、警察への届出は必要ですが、行政処分及び刑事処分上は事故扱いとはなりません。

2. 人身事故における処分について

人身事故の加害者は、①行政処分・②刑事処分・③民事処分の可能性があります。

① 行政処分とは

公安委員会による行政法上の処分であって、交通事故の内容や責任の重さに応じて運転免許に違反点数を加算するもので、点数が一定の基準に達すると、「免許取り消し」や「免許停止」などの処分を受けることとなります。違反点数制度とは、基本的には過去3年以内に加算された点数との合計点数により処分が決定するもので、基準の点数に達すると免許取り消し、免許停止の処分が下されます。

② 刑事処分とは

人身事故を起こすと刑事事件として立件され、道路交通法や自動車運転死傷行為処罰法により、過失運転致死罪や危険運転致死傷罪などに問われ、懲役、禁固刑、罰金刑などの刑罰が科されることがあります。また、酒酔い運転など、特に悪質な違反については「危険運転致死傷罪」が適用され、厳罰に付されます。

③ 民事処分とは

民事処分(損害賠償)は、民法や自動車損害賠償保障法に基づいて、被害者に与えた損害について損害賠償金の支払い義務が生じることです。損害には、人的損害と物的損害があり、具体的には、治療費や修理費、事故に遭わなければ得られたはずの収入額(休業損害など)、入院慰謝料などです。とくに後遺障害が残ってしまった場合には、後遺症慰謝料及び逸失利益など、多額の賠償金が生じます。運転者には自賠責保険の加入が強制されており、損害賠償につき、自賠責でまかなわれますが、不足分については任意保険加入であればこれにて手当されます。

3. 酒気帯び運転と酒酔い運転について

(1) 酒気帯び運転は、飲酒により血中又は呼気中のアルコール濃度が一定数値以上の状態で運転することをいい、酒酔い運転は、数値に関係なく、運転能力を欠く状態での運転をいいます。

(2) 行政処分については、酒気帯び運転につき、アルコール濃度0.15mg以上0.25mg未満で違反点数13点、更に、0.25mg以上で違反点数25点とされています。従って、1回で免許取り消しに該当する場合があります。酒酔い運転では、違反点数は35点とされており、免許取り消しとなり、免許の欠格期間(再受験が受けられない期間)も最短でも3年に及びます。

(3) 刑罰についてですが、厳罰化されており、酒気帯び運転の罰則が3年以下の懲役又は50万円以下の罰金、酒酔い運転の罰則が5年以下の懲役又は100万円以下の罰金とされています。なお、飲酒検知を拒否した場合も3月以下の懲役又は50万円以下の罰金とされています。

4. 弁護士費用特約とは

自分の自動車保険に付けておく特約の一種で、弁護士費用を自分の保険会社が負担してくれるものであります。相談料や示談交渉の費用、裁判にかかる費用などを保険会社の方で支払ってくれることとなります。万が一の時に備えて弁護士費用特約が付いているか否か、皆様もご確認下さい。

以上



分譲住宅を購入した者等が、売主業者が地盤改良工事を行わなかったために東日本大震災による液状化で被害を被ったとして、売主業者が地盤改良工事を実施しなかったことが不法行為にあたる、又は瑕疵担保責任があるとし、また、地震による液状化により建物が傾く危険があることなどを説明する義務を怠ったとして、損害賠償を求めた事案において、売主業者の地盤改良工事実施義務を否定し、瑕疵担保責任における瑕疵があるとはいえないとして請求を棄却した事例

(東京地裁 平成26年10月8日判決 一部原告控訴)

【事案の概要】

昭和55年8月、不動産の売買等の事業会社Y(被告)は、関東地方において県企業庁が行った埋立造成事業の受託企業が所有していた埋立地の一部を住宅事業用地として取得し、建築を建築業者に発注した上で、昭和56年には分譲住宅等の販売を開始し、昭和56年8月ないし昭和57年3月には、タウンハウス(敷地約1万㎡を戸数70戸の建物所有者が共有する住宅、以下「分譲住宅」という。)を分譲した。

平成23年3月に発生した東日本大震災(以下「大震災」という。)は、分譲住宅の存する地域において震度5強を記録し、分譲住宅の敷地(以下「敷地」という。)は液状化し、各建物等が傾くなどしたほか、敷地の多くの場所で液状化により砂が噴出して地面が陥没し、共用部分の給水管・ガス管が破損するなどの被害が発生した。

平成24年2月、分譲住宅の一部の購入者及び購入者の相続人並びに分譲住宅の転得者(原告、以下「X等」という。)は、次のように主張し、Yに計8億4千万円余の損害賠償を求める裁判を提起した。

- ① 敷地は埋立地で地盤が弱く、大地震が発生した場合には液状化し、建物が傾くなどの被害を受ける危険性があったのだから、Yは地盤改良工事を行うべきで、その義務を怠ったために、液状化によって建物が傾くなどの被害を被ったから、Yは不法行為による損害賠償責任を負う。
- ② Yは、分譲住宅の直接購入者(直接購入者でないX等についてはその直接購入者)に対して、地震による液状化のため建物が傾く危険があること等を説明する義務があったのにこれを怠ったためにX等は被害を被ったから、Yは不法行為による損害賠償責任を負う。
- ③ 仮に、Yが不法行為責任を負わないとしても、分譲住宅は通常備えるべき安全性を欠いていたから、Yは分譲住宅を購入し、又は購入した者の死亡による相続により取得したX等に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償責任を負う。(X等の一部の予備的請求)

なお、本件訴訟の被告は、Y及び会社分割によりYの住宅分譲事業の権利義務を承継したY2の2社である。

【判決の要旨】

裁判所は次のように判示し、X等の請求を棄却した。

- (1) Yには、敷地に相当規模の地震が発生した場合に液状化が発生し、何の対策も講じなければ液状化の被害が発生するとの認識があったと認められるが、当時の知見等によれば木造低層住宅としてはまだ一般的ではなかったべた基礎を採用し、昭和62年に発生した千葉県東方沖地震でも液状化被害は発生しなかった。
- (2) 大震災は、振動時間が長期間の地震であり、そのような振動時間が液状化に大きく影響す

ることは、大震災後に研究が進んできたものであり、それ以前には大震災によるような液状化は想定されていなかったことが窺える。

- (3) Yが分譲住宅にべた基礎を採用しているにもかかわらず、大震災のような規模の地震が発生し、液状化被害が発生することを予測することは困難であったというべきで、予見可能性があったと認めることができない。したがって、予見可能性を前提とした結果回避義務としての地盤改良工事を実施すべき義務があったとのX等の主張は採用できない。
- (4) Yは、分譲住宅の販売時の知見、調査・検討結果を踏まえ、昭和39年の新潟地震程度の震災を想定した液状化による被害を防止するうえで有効な対策として鉄筋コンクリートべた基礎を採用したこと等が不十分であったということはできず、販売時にX等が主張するような説明義務を負っていたとは認められない。なお、仮に地中で液状化が発生したとしても、敷地上の構造物において、当時の知見等に照らして十分な液状化対策をしていた場合には説明義務の問題は発生しない。
- (5) X等は、不法行為責任の除斥期間の起算点は、損害の性質上大震災発生日であるとするが、除斥期間(20年)の経過により消滅したというべきである。
- (6) 大震災により敷地が液状化被害を受けることは予見できなかったのであるから、べた基礎を採用するなどの対策を講じた本件分譲住宅を超える品質等を合意していたと認めることはできず、敷地は、少なくとも、販売した時点の小規模建築物に係る知見等に照らし、通常有すべき品質・性能を備えていたというべきであって、瑕疵担保責任における瑕疵があるということとはできない。

なお、X等の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権は、時効により消滅したと認められる。

【まとめ】

裁判所は、住宅分譲時の学説等を検討し、本件分譲住宅における大震災による液状化被害は分譲時には予測が困難なものであったとして、分譲業者は、分譲当時には一般的ではなかった鉄筋コンクリートべた基礎構造を採用する等の建物建設当時の知見からすれば十分な対策を行っていたとして、分譲業者には地盤改良工事を実施する義務はなく、地震による液状化のため建物が傾く危険があること等を説明する義務はないとした事案である。

不動産事業者が、土壌の液状化が想定される地域で事業を行う場合には、急速に進展している知見等を考慮し、建築物の損傷、変形及び沈下等が生じないように配慮することが求められる。

(一財)不動産適正取引推進機構発行「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 1月2日

・第1回情報提供委員会

協議事項

- (1) 税制改正及び住宅政策に関する提言について
- (2) IT研修会について
- (3) 借上げ仮設住宅に係る情報収集について
- (4) 地域イベントへの参加について

・テロ対策ネットワーク岐阜定例会

岐阜市：山本会長、加納事務局長出席

1 1月6日

・第6回法定講習会

・全宅管理第3回総務・財務委員会

東京：東常務理事出席

1 1月12日

・第2回県下統一研修会（岐阜地域）

・第3回正副会長（本部長）会議

1 1月13日

・全宅連・全宅保証第2回常務理事会

東京：山本会長出席

1 1月14日

・第2回県下統一研修会（東濃地域）

1 1月15日

・宅建ぎふ vol.503 発行

・弁護士相談

1 1月19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) 公益社団法人立入検査の実施結果について

(5) 会費未納による会員資格喪失について
協議事項

(1) 入会時の推薦人制度について

(2) 入会促進策について

1 1月20日

・第2回県下統一研修会（西濃地域）

1 1月22日

・第2回県下統一研修会（飛騨地域）

・全宅保証新会計システム移行説明会

東京：岡戸職員出席

1 1月26日

・（公社）中部圏不動産流通機構第3回理事会

名古屋市：田中常務理事出席

1 1月27日

・全宅連・全宅保証第4回理事会

東京：山本会長、加納事務局長出席

1 1月28日

・全宅管理第4回理事会

東京：東常務理事出席

1 1月29日

・第2回県下統一研修会（中濃地域）

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

1 2月28日（金） 仕事納め（館内清掃）

1 2月29日（土）～1月6日（日） 休日

1 月 7日（月） 仕事始め

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 11月20日
新規入会者事務所調査
入会審査会
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月27日
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月28日
IT研修会
第1回役員・地区委員合同
会議

岐阜南支部

- 11月2日
新規入会者事務所調査
- 11月6日
第2回流通促進委員会
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月7日
巡回相談(各務原市役所)
- 11月8日
入会審査会
- 11月12日
第4回正副支部長会
- 11月20日
IT研修会
第4回幹事会
- 11月21日
巡回相談(羽島市役所)
- 11月22日
新規入会者事務所調査
- 11月29日

入会審査会

岐阜北支部

- 11月8日
第5回幹事会
- 11月13日
巡回相談(岐阜市役所)
- 11月16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、北方町生涯
学習センターきらり)
- 11月24日
瑞穂・本巣・北方地区暴力追
放大会
- 11月26日
IT研修会

西濃支部

- 11月2日
無料相談会(大野町役場)
- 11月6日
巡回相談(養老町中央公民
館)
- 11月14日
無料相談会(海津市文化セ
ンター)
- 11月15日
中間監査会

中濃支部

- 11月6日
新規入会者事務所調査
入会審査会
- 11月8日
中濃地域各市町村との意見
交換会
- 11月13日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
- 11月20日
新規入会者事務所調査
入会審査会
巡回相談(美濃加茂市生涯
学習センター)
- 11月27日
IT研修会

東濃支部

- 11月16日
巡回相談(瑞浪市役所)
- 11月20日
巡回相談(多治見・恵那・中
津川市役所)
- 11月22日
巡回相談(土岐市役所)

飛騨支部

- 11月26日
三役会
- 11月28日
第4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)	専任の宅建取引士	電話番号 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜南支部】

(7) 3447 29. 9. 24	フジ開発(株) 岐阜店	内藤貞子 (上田 濠)	上田 濠	058-278-7100 058-278-7101	岐阜市城東通6-19	500- 8441
-----------------------	----------------	----------------	------	------------------------------	------------	--------------

【中濃支部】

(1) 5011 30. 10. 17	(有) 雄 大	柘植則男	柘植則男	0574-67-4017 0574-67-8316	可児郡御嵩町御嵩1117-1	505- 0116
------------------------	---------	------	------	------------------------------	----------------	--------------

退会者

支部	商号	代表者	事務所所在地	備考	頁
岐阜南	三恵住宅建設(株)	横山宏章	各務原市鶴沼宝積寺町2-100	会費未納	22
岐阜南	(株)ユー・エルプラス	大堀義治	各務原市蘇原村雨町4-27-1	廃業	23
岐阜北	(株)北ホーム	北川実	岐阜市長良友瀬36-1	破産	28
飛騨	ヨシトクホーム	角島由恭	高山市岡本町2-56-3	廃業	85

変更事項（11月）

支部	商号	変更事項	変更内容		頁
			旧	新	
岐阜南	岡本住建(株) 岐阜店	支店名	岐阜支店	岐阜店	16
		所在地	〒500-8367 岐阜市宇佐南4-20-1	〒500-8367 岐阜市宇佐南4-20-15	
岐阜南	(株)ワイエス・コーポレーション	所在地	〒500-8264 岐阜市茜部辰新1-73-1	〒500-8263 岐阜市茜部新所3-73	18
		F A X	058-277-8578	058-216-5959	
岐阜南	はち企画(株)	専任取引士	塚田真弓	中村純	19
岐阜南	総合都市開発(株)	所在地	〒501-6001 羽島郡岐南町上印食1-76 SOGOビル2F	〒501-6001 羽島郡岐南町上印食1-76	25
岐阜南	(株)フィールド・パートナーズ	政令使用人	山田浩	後藤てるみ	25
		専任取引士	山田浩	後藤てるみ	
西濃	岡本住建(株)	専任取引士	岡本雅量・早崎勝彦		38
中濃	土屋不動産	T E L	0575-24-6568	0575-28-4635	54
		F A X	0575-24-6566	0575-28-4635	
中濃	(株)ドリームホーム	政令使用人	永田真隆	白井勇貴	55
		専任取引士	永田真隆	白井勇貴	
中濃	原建販(株)	専任取引士	近藤千晴	井口雄貴	63

※ 頁の欄は、「平成30・31年度会員名簿」の掲載ページです。



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30年11月30日現在
所属会員 1,137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 山本 武久
（編集責任者）
情報提供委員長 白井 博幸