

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.505  
平成31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	山 本	武 久
副 会 長	林 永	仁 勝
副 会 長	末 東	俊 昭
常務理事	堀 部	明 良
常務理事	瀬 上	直 樹
常務理事	田 中	義 夫
常務理事	高 木	隆 彦
常務理事	土 屋	幸四郎
常務理事	内 山	英 人
常務理事	白 井	博 幸
理 事	内 藤	勝 重
理 事	可 児	慶 太
理 事	高 野	日出志
理 事	天 川	勉 史
理 事	今 尾	拓 秀
理 事	田 中	憲 一
理 事	大 橋	立 雅
理 事	足 本	善 裕
理 事	梅 白	木 慶
理 事	今 木	井 健
理 事	玉 井	田 伸
理 事	篠 飯	沼 直
理 事	林 大	野 博
理 事	大 蒲	秀 夫
理 事	酒 向	德 享
理 事	柴 田	善 実
理 事	加 藤	善 之
理 事	佐 藤	不 二
理 事	鈴 木	富 之
理 事	渡 辺	修 治
監 事	菱 田	大 次郎
監 事	岩 田	信 之
監 事	水 野	野 雄 二

## おもな内容

新年のご挨拶 会長 山本武久 .....	3
年頭あいさつ 知事 古田肇 .....	4
災害時に提供可能な民間賃貸住宅情報提供のお願い...	5
平成31年度税制改正大綱について.....	7
国土利用計画法に基づく事後届出制の周知について...	8
10月新設住宅着工 .....	9
平成30年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ...	10
「代替地情報提供依頼」のお知らせ .....	10
「ハトマークセミナー」開催のお知らせ .....	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

# 新年のご挨拶



会長 山本 武久

会員の皆様におかれましては、新しい年を希望に満ちた、そして新たな気持ちで迎えられたこととお慶び申し上げます。

昨年5月に会長に就任し、皆様のご支援とご協力により消費者保護事業、情報提供事業、人材育成事業の円滑な業務執行ができましたことを、改めまして御礼申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、年末の今年の漢字に「災」が選ばれましたように、大型台風の上陸による西日本を中心とした豪雨の被害、大阪北部・北海道胆振東部地震等、異常気象にさらされ、夏の記録的猛暑は野菜等の価格高騰を招き、海水温度の上昇が日本近海の漁獲量に大きな影響を与えるなど、改めて自然の猛威を思い知らされた年でありました。

また、流行語大賞には「そだね」が選ばれました。カーリング女子日本代表チームが心をひとつにし、「そだね」と言えば、相手の思いと現在の状況を瞬時に理解して次の行動に移ることができる安心感を与える魔法の言葉だと思います。チームワークは互いの弱点を補い合い、強みを高め合うことで組織としてのパワーを生み出します。本会の運営においても「そだね」のチームワークで難題を乗り越えていくことができたらと思います。

一方、不動産業界においては、改正宅建業法が施行され、建物状況調査（インスペクション）が重要事項説明項目となったり、安心R住宅制度がスタートしました。ITからAI・IoTへの技術革新の進展、人口・世帯数の減少や消費者ニーズの多様化、金融機関の不動産業への参入問題など、業界を取り巻く市場環境もより厳しい時代である一方、不動産取引に求められる安全・安心は一層の高まりを見せています。

こうした中、全宅連は10年後の理想の姿を見据え、地域に寄り添い生活サポートのパートナーになることを目指す「ハトマークグループ・ビジョン2020」を策定しました。ハトマーク会員の最大の強みは「地域に密着していること」です。本会においても、このビジョンの実現に向けて、「宅建協会版ビジョン」の作成に取り組んでおり、空き地・空き家バンクへの協力等、積極的に市町村との連携に努めてまいりますので、会員皆様のお力添えを是非ともお願いいたします。

本年は、5月に新天皇のご即位と改元、10月には消費税率の引き上げ、さらには、入管法改正による外国人労働者の受け入れ拡大等、大きな時代の転換期を迎えます。

本会におきましても、これからの業界を担う若い世代の活躍により、協会がより活性化することを期待しますとともに、会員の皆様からの協会運営に対する新たな提言をお待ちしております。皆様とともに考え、ともに協会を盛り上げていきたいと考えております。

最後に、会員の皆様のご繁栄とご健勝を心より祈念申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

## 平成31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、「岐阜かかみがはら航空宇宙博物館」、「清流長良川あゆパーク」、「ぎふ清流里山公園」など産業・観光の交流拠点の創出、東美濃が舞台となった朝ドラ「半分、青い。」効果などにより、多くの皆様に「清流の国ぎふ」の魅力を体感していただきました。一方で、7月の記録的豪雨による災害、国内で26年ぶりに感染が確認され今なお警戒が続く「豚コレラ」への対応にあたり、自然の脅威、危機管理の重要性を再認識するとともに、防災・防疫に全力をあげて取り組むことを改めて決意した年でもありました。

本年は、「平成」に次ぐ新しい時代の幕開けであり、また、東京オリンピック・パラリンピックを控え、日本に対する世界の関心が一段と高まる年であります。人口減少・少子高齢社会への対応はもちろんのこと、産業・観光振興の絶好の契機と捉え、「『清流の国ぎふ』を支える人づくり」「健やかで安らかな地域づくり」「地域にあふれる魅力と活力づくり」を政策の柱に、「清流の国ぎふ」づくりを一層推進してまいります。

「人づくり」では、担い手確保に向け、小・中・高一貫して、ふるさと岐阜への愛着と誇りを育む教育を推進するほか、女性、障がい者、高齢者、外国人など誰もが活躍できる環境を整えてまいります。

「地域づくり」では、医療と福祉の連携・充実を図るとともに、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、「ねんりんピック岐阜2020」を見据え、健康づくりを一層推進してまいります。一方、自然災害等から県民の命を守る予防対策の充実、中小河川における避難対策の強化のほか、家畜防疫体制の構築に万全を期してまいります。

「魅力と活力づくり」では、本県の誇る「観光・食・モノ」を「岐阜ブランド」として国内外へ大いに発信してまいります。特に、「岐阜関ヶ原古戦場記念館」の開館や本県ゆかりの明智光秀公が主役の大河ドラマ「麒麟がくる」の放送を来年に控え、県内周遊型の歴史・戦国・武将観光に力を入れてまいります。また、障がい者用体育館「福祉友愛アリーナ」の完成、「日本スポーツマスターズ2019ぎふ清流大会」の開催を契機に、総参加のスポーツ振興を図ってまいります。産業面では、地場産業や農林畜水産業の活性化はもとより、AI、IoT等の先端技術を活用したモノづくり企業の生産性向上への支援、航空宇宙の技術者育成や研究開発を進める「航空宇宙生産技術開発センター」の整備着手など次世代を見据えた産業振興を重点的に推進してまいります。併せて、東海環状自動車道西回り、リニア中央新幹線など産業を支える広域ネットワーク・インフラの整備促進に努めてまいります。

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。

会員の皆様へ

## 災害発生時に被災者への提供可能な民間賃貸住宅の 物件情報の提供についてご協力をお願いします。

過去の東日本大震災、熊本地震、本年7月の西日本豪雨、その後の北海道胆振東部地震、台風被害など、日本各地でいつ大規模な地震・災害が起きてもおかしくないといわれています。

本会では、災害発生時に岐阜県からの協力要請によって、被災者に借上げ仮設住宅として提供可能な物件情報の収集及び提供を行う「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結しています。

同制度は、会員から提供された借上げ仮設住宅の基準に適合した物件に被災者が入居を希望する場合に、県が貸主と2年以内の期間で定期借家契約を締結し、県からは1物件当り賃料の0.5ヶ月分(税別)を上限として媒介手数料が支払われる制度です。

本会では、災害発生時に備えて災害時に借上げ仮設住宅として提供可能な物件情報を事前にリストアップ(入居中・自社物件を含む)し、定期的な更新を行うこととしています。

所属支部より、情報提供及び媒介業務にご協力いただける会員の方の確認をさせていただきますので、会員皆様のご協力をお願いいたします。

なお、昨年度、情報提供に協力いただきました会員の方には、協力継続の意思及び提供いただきました物件の削除、条件変更、新規物件の追加の有無等の確認を所属支部より行わせていただく予定です。

※ 岐阜県から依頼があった時点で、入居中又は空室の確認をさせていただきますので、現在入居中の物件であっても情報提供にご協力をお願いします。

### 岐阜県借上げ仮設住宅の事前リストアップ基準

1. 昭和56年6月以降に建設された住宅、又は耐震診断、耐震補強工事等により安全性が確認されている住宅であること。
2. 賃料に共益費、管理費を加えた家賃等が、次の間取りに応じた金額以内の住宅であること。

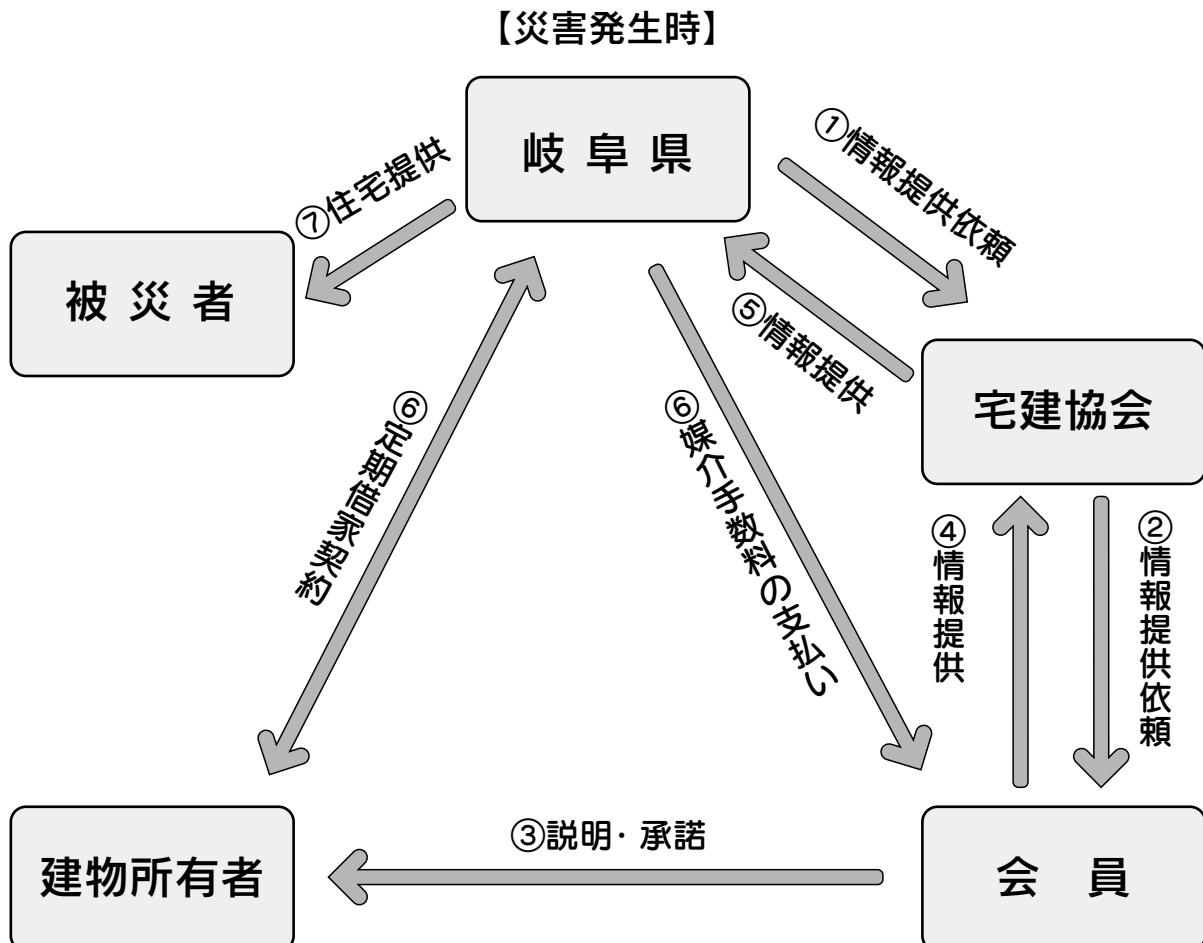
住宅間取り	月額家賃等	住宅間取り	月額家賃等
1K	52,000円	2LDK	88,000円
1DK	62,000円	3DK	77,000円
2K	65,000円	3LDK	89,000円
2DK	68,000円		

3. 岐阜県が借上げ仮設住宅として被災者に提供すること、貸主(所有者)の氏名、住所、電話番号等の個人情報を行政機関及び宅建協会に提供することについて合意が得られた住宅であること。

## 経費の負担

- 家賃等は、岐阜県が負担します。
- 退居時における原状回復のための修繕等に要する費用(退去修繕負担金)は、賃料の2ヶ月分を上限として岐阜県が負担し、入居期間を延長する際には同費用は引き継がれます。
- 敷金、礼金及び更新手数料は、岐阜県は負担しません。
- 火災保険等損害賠償保険料は、賃料の0.5ヶ月分を上限として、岐阜県が負担します。
- 自治会費、駐車場料は入居者が負担します。
- 新規契約及び入居期間を延長する際に係る契約の媒介手数料は、賃料の0.5ヶ月分(税別)を上限として、岐阜県が負担します。

## 被災者への住宅提供の流れ



# 平成31年度税制改正大綱について

平成30年12月14日に閣議決定されました平成31年度税制改正大綱の概要についてお知らせします。

今回の税制改正大綱では、土地の所有権移転等に係る登録免許税の軽減措置の延長、中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長、空き家の譲渡所得に係る3,000万円特別控除の要件緩和、さらには業界最大の懸念であった消費税増税への対応策として、住宅ローン減税の拡充など、本会が重点的に要望した事項は概ね認められました。

## 平成31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) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き  
… 平成33年3月31日まで2年間延長
- (2) 中古住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長  
… 平成33年3月31日まで2年間延長  
また、省エネ改修について、適用要件が合理化されます。

### 2. 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延長・要件緩和

- … 平成35年12月31日まで4年間延長
- (1) 相続開始の直前において、被相続人が老人ホームや介護施設等に入っていた場合でも本特例の対象とすること  
… 今回の改正によって本要件が拡充されます。  
平成31年4月1日以後に行う被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

### 3. 消費税増税への対応

- … 消費税増税対策として、住宅ローン減税の拡充措置が盛り込まれました。  
また、既に決定している措置として、次世代住宅ポイント制度の創設、住まい給付金が拡充されます。

### 4. 所有者不明土地に対応するための税制優遇措置等の創設

- (1) 地域福利増進事業に係る課税の特例措置の創設  
… 以下の特例措置が創設されます。

- ① 事業者が土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税率を軽減（～平成31年12月31日まで1年間）
- ② 地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減（～平成33年3月31日まで2年間）

### ◎ 消費税率の引上げに伴う住宅取得支援策に関する対応について

- ① 住宅ローン減税の拡充  
控除期間を3年延長（建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税）。
- ② すまい給付金の拡充  
対象となる所得階層を拡充。給付額も最大50万円に引上げ（収入応じ10万円から40万円の増額）。
- ③ 次世代住宅ポイント制度の創設  
一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行。
- ④ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課措置  
非課税枠を現行の最大1,200万円から最大3,000万円へ拡充。

## 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（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されています（以下「事後届出制」という。）。

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者が散見されるなど、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、貸家が前年同月比7.3%減の3万5,225戸と2カ月連続の減少となったものの、持ち家が同4.6%増の2万5,949戸と先月の減少から再び増加、分譲住宅でも同9.2%増の2万1,394戸と3カ月連続の増加となったため、10月の新設住宅着工戸数全体では、同0.3%増の8万3,330戸と先月の減少から再び再びとなり、着工床面積でも、同2.2%増の669万㎡と先月の減少から再び増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同0.8%増の95万戸となり、3カ月ぶりの増加となった。

持ち家では、公的資金分が同0.4%減の2,832戸と16カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同5.2%増の2万3,117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7.1%減の3万1,805戸と17カ月連続の減少、公的資金分でも同9.5%減の3,420戸と5カ月ぶり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14.9%増の8,604戸と3カ月連続の増加、戸建て住宅でも同5.9%増の1万2,556戸と7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1.3%減の538戸、貸家が同10.9%減の197戸、分譲住宅でも同17.0%減の176戸と減少となったため、岐阜県全体では、同6.9%減の912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、持ち家が同8.9%増の5,206戸、貸家が同3.5%増の1万3,064戸、分譲住宅でも同7.2%増の1万100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5.7%増の2万8,650戸となった。

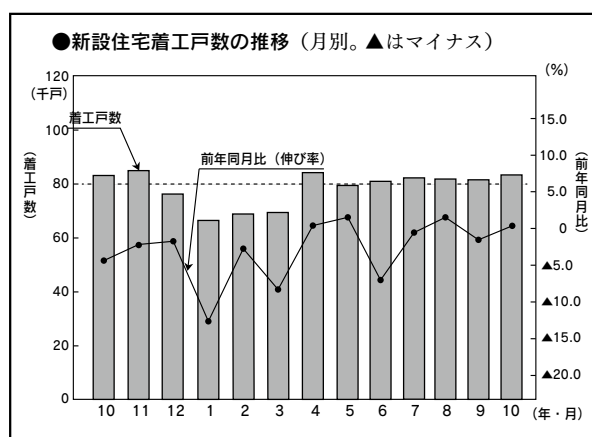
中部圏では、貸家が同11.0%減の3,224戸と減少となったものの、持ち家が同7.2%増の3,924戸、分譲住宅が同14.1%増の2,453戸と

増加となったため、中部圏全体では同3.4%増の9,773戸となった。

近畿圏では、持ち家が同7.8%増の3,301戸、分譲住宅でも同8.2%増の3,593戸と増加となったものの、貸家が同20.0%減の4,571戸と減少となったため、近畿圏全体では同5.5%減の1万1,496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4.1%増の3,914戸と増加となったものの、貸家が同5.6%減の7,511戸、分譲住宅でも同14.9%減の461戸と減少となったため、全体では、同1.8%減の1万2,063戸と2カ月連続の減少となった。

2×4では、貸家が同4.4%減の6,974戸と減少となったものの、持ち家が同8.4%増の3,033戸、分譲住宅でも同12.2%増の1,297戸と増加となったため、全体では、同0.5%増の1万1,314戸と先月の減少から再び増加となった。



## 平成30年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成30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せようご案内致します。

※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。

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。

### 1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
2月26日(火) 午後1時30分より	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6日(水) 午後1時30分より	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
3月8日(金) 午後1時30分より	飛騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館地下1階 大会議室	高山市千島町900-1
3月11日(月) 午後1時30分より	岐阜	不二羽島文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7
3月15日(金) 午後1時30分より	中濃	わかくさ・プラザ 学習情報館 多目的ホール	関市若草通2-1

### 2. 研修科目・講師

「トラブル事例と留意点」 — 不動産取引と危機管理等 —

(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 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、従来どおり無料で受講いただけます。)

## 「代替地情報提供依頼」のお知らせ

「中央新幹線事業用地の取得に伴う代替地の媒介等に関する協定」に基づき、東海旅客鉄道(株)中央新幹線岐阜工事事務所より、代替地の情報提供依頼がありましたのでお知らせします。

会員の方で条件に該当する物件がある場合は、代替地情報届出書(所属支部より入手)に添付書類(案内図、公図、実測図、登記事項証明書、媒介契約書の写し)を添えて、所属支部に提出してください。(実測図が無い場合は不要です。) ※宅建業者の売り物件は対象外となります。

情報依頼No.	第138号
地先	第1希望 恵那市内(恵那駅付近) 第2希望 中津川市内(中津川駅付近) 第3希望 中津川市内(美乃坂本駅付近)
種別等	宅地
面積	240~350㎡(80~100坪程度)
価額等	1,000~1,500万円程度
特記事項	いずれも駅から徒歩30分圏内を希望 ※媒介報酬は売買価額の3%(税込)

## 「ハトマークセミナー」開催のお知らせ【参加費無料】

### 不動産無料相談会を同時開催

民法の改正法が公布され、債務者に代わって保証人が支払いをする保証のルールや相続に関するルールが今後大きく変わります。

建物賃貸借契約における保証人の極度額の定めや被相続人所有の建物に居住していた配偶者に新たに設けられた配偶者居住権等について、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)。

- 日 時 平成31年2月11日(月・祝)  
午後1時30分より～(受付開始 午後1時15分～)
- 会 場 じゅうろくプラザ 5階小会議室1  
(岐阜市橋本町1-10-11・JR岐阜駅隣接)

#### ○ セミナー

第一部 13:30～14:55(定員60名)

#### 「相続法と民法の改正」

- ・ 建物賃貸借契約の保証人の極度額って？
- ・ 配偶者居住権って何？
- ・ その他 e t c ..

講 師 <sup>たか がわ よし こ</sup> 高川 佳子 弁護士



平成6年 第一東京弁護士会にて弁護士登録、同時に深沢綜合法律事務所入所  
**【得意分野】** 不動産関係全般、宅建業法関係、相続  
**【講師実績】** 全宅連キャリアパーソン、全国各地の宅地建物取引業協会主催研修会、宅地建物取引士法定講習、不動産コンサルティング基礎教育ほか多数

**【所属事務所】** 深沢綜合法律事務所(東京都豊島区東池袋3-1-1 サンシャイン60 22階12号)

不動産に関する紛争取引や相続に関する相談をはじめとして、広く民事全般に関する相談及び法的手続に対応。

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(本会委嘱相談員(宅地建物取引士)を予定)

#### ○ 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ことがあります。

※ 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。(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



### 元号と国民の祝日

新年あけましておめでとうございます。本年も宜しくお願い申し上げます。  
今回は、身近な法律相談として、「元号と国民の祝日」についてお話をさせていただきます。

1. 元号制度の根拠について
2. 元号はどのようにして決められるか
3. 祝日はどうなるか

#### 1. について

そもそも元号制度の根拠はどこにあるのでしょうか。天皇の生前退位をめぐって「平成」の次の元号が話題になっています。

そもそも西暦とは別に「昭和」とか「平成」という元号の根拠はどこに定められているかです。天皇の即位からその死までを1つの年号とする制度は一世一元制度と呼ばれ、明治時代に採用され、その当時、根拠は旧皇室典範と政令に基づいていました。ところが戦後、帝国憲法から現在の憲法に変わり、皇室典範も改められ、元号につき、法的根拠が法規としてはなくなりました。

「昭和」という元号は、慣習として用いられ続けて、その間、元号の廃止論も生じたりしました。

最終的に昭和54年6月に「元号法」が制定され、昭和という元号に法的根拠が与えられ、その選定方法も「元号選定手続要領」によって明確化されました。

現在の今上天皇の生前退位にともない、新たな元号が定められようとしています。その法的根拠は「元号法」にあります。

#### 2. について

元号がどのようにして決定されるかについてです。

元号法では元号の名称につき、政令で定めるとし、しかも元号は、皇位継承があった場合に限り改めるとされています。従前の一世一元制度ではなく、今回は天皇の生前退位という措置によって元号が変わろうとしています。

その選定に際しては、内閣総理大臣が若干名の有識者を選び、元号の考案を委嘱し、候補名の提出を求めています。

次に、内閣府総務長官が各候補名につき、国民の理想として相応しいか、漢字2文字で書き読みしやすいか等を検討し、整理し、その結果を内閣総理大臣に報告します。

更に内閣総理大臣の指示により、官房長官、総務長官及び内閣法制局長官による会議によって選定をし、その上で全閣僚会議を催し、新元号の原案について協議をします。そして衆参議院の議長にも連絡し、意見を伺う手続を経ます。最後に閣議にて改元の政令を決定します。

#### 3. について

祝日についてはどうなるのでしょうか。

皇太子が天皇に即位する関係で祝日について議論されてきました。祝日については「国民の祝日に関する法律」(祝日法)によって定められていて、「その前日及び翌日が国民の祝日である平日は休日とする」とされています。

政府は、皇太子が天皇に即位する2019年5月1日を1年限り(すなわち2019年のみ)祝日とする法案を国会に提出しました。

2019年5月1日が祝日となれば、祝日法の定めによって、昭和の日(4月29日)と即位日(5月1日)、憲法記念日(5月3日)には生まれた4月30日と5月2日がそれぞれ休日となって、4月27日(土)から始まる10連休となります。また、政府は、2019年5月1日と併せて新天皇の即位を国内外に宣言する日である2019年10月22日につき、今年に限って祝日とする法案を臨時国会に提出し、衆参議院にて可決され、決定されました。従って5月1日は、今年に限って祝日とされ、今年のゴールデンウィークは10連休になり、また10月22日も今年に限って祝日とされます。

以上



自社ビル用地を購入し引渡しを受けた後に、近隣のビルに暴力団関係団体が入居していることを知った買主が、媒介業者に対し調査説明義務違反を理由に、主位的には売買代金相当額を、予備的に価値の減価分相当の損害賠償を請求した事案において、媒介業者が暴力団関係団体の事務所の存在を認識していたと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26年4月28日判決 棄却)

### 【事案の概要】

平成23年9月7日、X(原告)は、宅建業者Y(被告)の媒介によりAとの間で、都心部の土地(コインパーキング206.90㎡、以下「本件土地」という。)を2億円で購入する売買契約(以下「本件契約」という。)を締結し、同年10月28日までに売買代金の全額を支払った。

本件土地の北西側には4m道路を挟んで地下1階、地上3階のビル(以下「本件ビル」という。)が存在する。

同年11月21日、Xは、本件土地上の時間貸駐車場の不適切な使用に関する駐車場管理会社への問い合わせにより本件ビルが暴力団関係団体の事務所であることを知った。

Yは、Xよりそのことについて連絡を受け警察署にて確認したところ暴力団関係団体の事務所であるとの回答を得た。

Xは、Yが次の①ないし③の義務の1つでも履行していれば、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在することが容易に判明し、調査可能であったとして、Yに対し損害賠償の支払を求めて訴えを提起した。

#### ① 調査説明義務

Yは、本件土地の売主であるAから「本件ビルについては、いろいろと言われているが、単なる興行事務所である」旨告げられたこと等により、本件ビルが問題のある施設である可能性を認識していたのであるから、XとYとの間の媒介契約に基づく善管注意義務の履行として、本件ビルの事務所について警察署を訪れるなどして必要な調査を尽くし、何らかの問題があれば、Xにその内容を説明すべき義務を負っていたが、これを怠り、問題が存在する可能性についてもXに何ら説明しなかった。

#### ② 広告作成に関する調査義務

Yは、本件土地の周辺環境に関して何ら調査を実施せずに、本件土地に関し「静かな住環境」である旨を記載した広告を作成配布し、本件土地の購入を勧誘した。

#### ③ 物件状況等報告書の作成に関する調査義務

Yは、Aに対し十分な事実関係の確認を行うことなく、自ら作成した物件状況等報告書をXに交付した。

### 【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

① 同ビルには少なくとも2台の監視カメラが設置されているが、Aが本件土地を取得した時点における担保不動産競売手続において本件ビルが暴力団関係団体の事務所として使用されている可能性について追加調査を行った執行官が、本件ビルについて外観上特別な建物と思われるものは見あたらなかったとの意見を述べていること、Y担当者を含むY従業員は、本件土地の引渡しまでに複数回本件土地周辺に赴いて測量や境界立会の作業等をしているが、その際、暴力団関係団体の事務所の存在をうかがわせる事情はなかったこと、Xの会社は本件土地と同じ

赤坂に存在するが、境界立会のために本件土地に赴いたX担当者を含め、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在すると認識していた者はいなかったことから、Y担当者を含むY従業員らが、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在するとの事実を認識していたと認めるに足りる証拠はない。

XがYに対し、周辺物件の所有者や使用者について、反社会的勢力であるか否かの調査を行うよう要望したとの事実がうかがえないのであり、そうであればYが本件土地の周辺土地の所有者の名称等を認識していたとしても、個々の所有者や使用者の属性について調査すべき義務があったとまでは解することができない。

平成23年7月7日におけるA代表者とY担当者の会話は、媒介契約締結前に何らの資料に基づかず行われたものであること、その説明から暴力団関係団体の存在を認識するのは困難であることからすると、仮にA代表者の供述どおりの説明が行われていたとしても、これによりY担当者が本件土地の周辺に暴力団関係団体の事務所が存在すると認識していたとは認められない。

- ② 本件土地の駐車場管理会社は、駐車場の通路部分に、複数回、本件ビル関係者によると思われる違法駐車が行われたと認識しているが、これをAや警察等に連絡したことはなく、他に本件ビル関係者と近隣とのトラブル等が存在したとの事実がうかがわれないことに照らすと、本件ビルに暴力団関係団体の事務所が存在することにより、本件土地の周辺環境を「静かな住環境」と表現することが事実と異なる表示をしたことにはならないというべきである。
- ③ 物件状況等報告書についても、Aが宅地建物取引業者であること、本件報告書作成当時、本件土地周辺に暴力団関係団体の事務所等の嫌忌施設が存在することをうかがわせる事情が存在しなかったことからすれば、本件報告書の作成に関し、Yに注意義務違反があったとは認められない。

#### 【まとめ】

本件事例において、媒介業者に調査説明義務違反は認められないとされたが、買主Xによる売主Aに対する別件訴訟では、本件ビルの存在が土地の瑕疵とは認められないとされ契約解除請求は棄却されたものの、購入時の価格決定において減価要因とされた事項なので、「指定暴力団系の興行事務所」として認識していたAには信義則上の説明義務違反があり売買代金の1割相当額をXの損害として認められたことは注意しておきたい。

本件は、媒介業者による物件調査等において、売主に対し物件の瑕疵及びその可能性等を、程度の多寡または売主自身の判断基準に拘らず、出来る限り書面等により告知してもらうことの重要性が再認識される事案である。

特に、取引の相手方が不動産の取引に不慣れな消費者等の場合は、宅建業者にはより一層の情報提供ないし調査説明が求められる。

(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

- 12月4日  
 ・第2回不動産市況D I 調査委員会  
 ・全宅保証相談・苦情解決・弁済業務合同研修会  
 東京：山本会長、林副会長、大橋職員出席
- 12月5日  
 ・全宅連中部地区連絡会役員合同会議  
 岐阜市：山本会長、林・末永副会長、瀬上常務理事、加納事務局長、大橋・磯西・吉益職員出席
- 12月6日  
 ・第5回常任理事会・常任幹事会
- 12月10日  
 ・第3回岐阜地区調査指導委員会
- 12月12日  
 ・第2回消費者保護委員会
- 12月13日  
 ・中間監査会
- 12月14日  
 ・第7回法定講習会  
 ・東海地区不動産取引業税務協力会  
 名古屋市：山本会長、林副会長、加納事務局長出席
- 12月15日  
 ・宅建ぎふvol.504発行
- 12月17日  
 ・宅建資格試験総括会議  
 東京：磯西職員、吉益職員出席
- 12月18日  
 ・第4回理事会・幹事会  
 (1) 平成30年度上期業務執行状況及び財務状況について  
 (2) 公益法人立入検査の実施結果について  
 (3) 会費未納による会員資格喪失者について  
 (4) 入退会状況について  
 (5) 巡回調査の実施結果について  
 (6) 宅建試験の実施結果について  
 (7) 平成31年度税制改正等に関する提言について
- 12月19日  
 ・全宅連不動産総合研究所運営委員会  
 ・全宅連第1回ハトマークグループ・ビジョン推進委員会  
 東京：山本会長出席
- 12月20日  
 ・弁護士相談
- 12月28日  
 ・仕事納め

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

- 12月4日  
 巡回相談(岐阜市役所)  
 12月5日  
 第5回人材育成委員会  
 12月25日  
 巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜南支部

- 12月4日  
 入会審査会  
 12月5日  
 巡回相談(各務原市役所)  
 12月11日  
 巡回相談(岐阜市役所)  
 12月19日  
 巡回相談(羽島市役所)

## 岐阜北支部

- 12月10日  
 幹事・監査・地区委員合同会

## 議

- 12月11日  
 北方町コミュニティセンター利用者会議  
 12月18日  
 巡回相談(岐阜市役所)

## 西濃支部

- 12月1日  
 新規入会者事務所調査  
 12月4日  
 入会審査会  
 12月7日  
 新規入会者事務所調査  
 12月11日  
 第4回幹事(監査・地区委員)会  
 12月14日  
 入会審査会  
 12月15日  
 無料相談会(揖斐川町地域

## 交流センター)

## 中濃支部

- 12月3日  
 巡回相談(可児市役所)  
 12月11日  
 巡回相談(関市総合福祉会館)

## 東濃支部

- 12月7日  
 第4回役員(幹事)会

## 飛騨支部

- 12月11日  
 新規入会者事務所調査  
 入会審査会  
 12月12日  
 I T研修会

# — 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	頁
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

## 【岐阜中支部】

大(4)6157 28. 6. 11	㈱アーネストワン 岐阜営業所	松 林 重 行 (中 山 良 一)	中 山 良 一	058-212-0111 058-212-0113	岐阜市高砂町3-51-3	500- 8407
-----------------------	-------------------	----------------------	---------	------------------------------	--------------	--------------

## 【岐阜南支部】

(1) 5016 30. 11. 16	七いろ不動産㈱	塚 田 真 弓	塚 田 真 弓	058-322-7891 058-322-8989	羽島市福寿町間島3-58	501- 6251
------------------------	---------	---------	---------	------------------------------	--------------	--------------

## 【西濃支部】

(13) 1214 28. 8. 4	岡 本 住 建 ㈱ 大垣店	藤 井 重 広	岡 本 雅 量 早 崎 勝 彦	0584-83-2051 0584-83-2052	大垣市東町3-2-1	503- 0802
(1) 5014 30. 11. 13	㈱矢橋コンサルティング	矢 橋 敬	矢 橋 敬	0584-84-8890 0584-84-8891	大垣市赤坂町2098	503- 2213

## 【中濃支部】

(1) 5012 30. 10. 23	㈱ 関 元 組	山 田 元	澤 原 勲	0575-24-3089 0575-24-5093	関市東町4-1-30	501- 3815
------------------------	---------	-------	-------	------------------------------	------------	--------------

## 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 F A X 番 号	頁
岐阜南	旧: (1) 4971 新: (1) 5015	旧: 荻 谷 不 動 産 新: ㈱ 荻 谷 不 動 産	荻 谷 満	荻 谷 満	0586-89-5900 0586-89-5900	21
	事務所所在地	〒501-6023 各務原市川島小網町2146-56				

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	林 建 不 動 産 ㈱	林 登志幸	岐阜市細畑華南72-3	期間満了	13
岐阜南	(有)ミサトハウジング	加 納 章 三	岐阜市柳森町1-65-4	期間満了	18
岐阜南	共 営 不 動 産	山 田 弘	羽島市竹鼻町飯柄字西折戸82-1	廃 業	19
岐阜南	㈱不動産センターフクトミ	今井田 福 富	羽島市正木町須賀本村16	解 散	20
岐阜南	㈱ 明 林 ホ ー ム	後 藤 幸 彦	各務原市各務おがせ町6-37	廃 業	23
岐阜南	㈱サンライズ・ディベロップメント	白 井 俊 介	羽島郡岐南町三宅8-220	解 散	25
岐阜北	㈱ 香 瑛 住 研	野 口 博 史	瑞穂市馬場春雨町2-8-1	廃 業	33
岐阜北	ニ シ ダ 不 動 産	西 田 武 彦	本巣市仏生寺868-1	廃 業	35
中 濃	岐 阜 関 不 動 産 ㈱	小 澤 重 忠	関市巾3-14-1	64条10-3	54
飛 驒	東 進 商 工 (有)	井 上 正 史	高山市花岡町3-61-13	期間満了	84
飛 驒	(有) 樋 口 不 動 産	樋 口 邦 久	高山市下岡本町1217-7	廃 業	85



## 変更事項（12月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ウエムラホーム(株)	支 部	岐阜北支部	岐阜中支部	—
		所 在 地	〒501-0461 本巣市上真桑2059-1	〒500-8384 岐阜市藪田南4-12-1	
		T E L	058-324-8820	058-277-2103	
		F A X	058-324-8122	058-268-1146	
岐阜南	は ち 企 画 (株)	T E L	058-322-7891	058-394-2881	19
岐阜南	(有) 杉 山 不 動 産	代 表 者	杉山英夫	杉山浩一	22
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜北支店	専任取引士	村瀬有香	大脇有香	29
中 濃	(株) 兼 松 不 動 産	所 在 地	〒501-3826 関市関口町1-1-20	〒501-3911 関市肥田瀬1533-1	54
中 濃	(株) J I コンサルティング 可児オフィス	専任取引士		志津美乃	60
東 濃	(株) オ ー シ マ ホ ー ム	代 表 者	大島健太郎	大島靖生	74
東 濃	(株) サ グ チ 不 動 産	専任取引士	青山翔太	鈴木諒	74
東 濃	ジャパンコンサルタント(株)	代 表 者	高橋秀幸	高橋光男	79
東 濃	(株) 安 藤 建 設	代 表 者	安藤育孝	安藤公一	80
東 濃	石 黒 商 事 (株)	所 在 地	〒509-5142 土岐市泉町久尻245-6	〒509-5142 土岐市泉町久尻20-16	80
東 濃	(株) オ ー シ マ 不 動 産	代 表 者	大島健太郎	大島靖生	80
飛 騨	(有) シ ン エ イ 地 所	専任取引士	谷邊浩也		87

※ 頁の欄は、「平成30・31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
岐阜北	(株) 岐 阜 西 武 不 動 産	長尾 美高	長尾 美高	本人	平成30年12月26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、「中部レインズ」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



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12月31日現在  
所属会員 1,131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