

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.518  
令和2年2月15日発行



## おもな内容

民法の一部改正に伴う「宅地建物取引業法施行規則」等の一部改正について……………	2
印紙税の非課税措置について……………	2
11月新設住宅着工……………	3
「不動産コンサルティング技能試験」合格者の概要について…	4
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ……………	4
全宅保証「手付金等保管制度」・「手付金保証制度」のお知らせ……………	6
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

## 民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う「宅地建物取引業法施行規則」等の一部改正について

民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律において宅地建物取引業法が一部改正され、令和2年4月1日から施行されることに伴い、宅地建物取引業法施行規則及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方についても改正され、令和2年4月1日から施行されますのでお知らせします。

### 1. 宅地建物取引業法の改正点

宅地建物取引業法第35条第1項第13号、第37条第1項第11号、第40条第1項について、「瑕疵」の文言が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任」に改められます。

宅地建物取引業法第39条第1項、第2項、第40条1項について、条文・字句修正等を含む所要改正が行われます。

### 2. 宅地建物取引業法施行規則の改正点

宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2、第16条の4の7及び第19条の2の6について、「瑕疵」の文言が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任」に改められます。

### 3. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正内容について

宅地建物取引業法及び同法施行規則において「瑕疵」が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に改められることを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の本文においても、「瑕疵」を「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合（契約不適合）」に改める等の所要の改正が行われます。

## 印紙税の非課税措置について

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方（被災者）が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられています。

下記が当該非課税措置の対象となる自然災害として適用となりましたのでお知らせします。

※ ご不明な点や詳細につきましては、最寄りの税務署にお問合せください。

災害発生日	被災者生活再建支援法適用「自然災害」	該 当 区 域
元・10・12	令和元年台風19号による災害	・東京都世田谷区

※ 自然災害とは、被災者生活再建支援法第2条第2号の政令で定める自然災害をいいます。

# 11月新設住宅着工

国土交通省がまとめた11月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比7.3%減の2万3,655戸と4カ月連続の減少、貸家が同17.5%減の2万8,779戸と15カ月連続の減少、分譲住宅でも同10.3%減の2万819戸と6カ月ぶりの減少となったため、11月の新設住宅着工戸数全体では、同12.7%減の7万3,523戸と5カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同10.8%減の603万6千㎡と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5.2%減の83万4千戸となり、2カ月連続の減少となった。

持ち家では、民間資金分が同6.7%減の2万1,100戸と4カ月連続の減少、公的資金分でも同12.5%減の2,555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、民間資金分が同19.4%減の2万5,457戸と30カ月連続の減少、公的資金分でも同0.3%減の3,322戸と6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1.1%増の1万2,705戸と6カ月連続の増加となったものの、マンションが同23.6%減の7,995戸と4カ月ぶり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、貸家が同5.9%減の288戸と2カ月ぶりの減少、分譲住宅でも同4.8%減の216戸と3カ月連続の減少となったものの、持ち家が同11.5%増の563戸と4カ月ぶりの増加となったため、岐阜県全体では、同2.6%増の1,067戸と4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5.2%減の4,927戸、貸家が同15.7%減の1万553戸、分譲住宅でも同25.1%減の8,948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18.0%減の2万4,518戸となった。

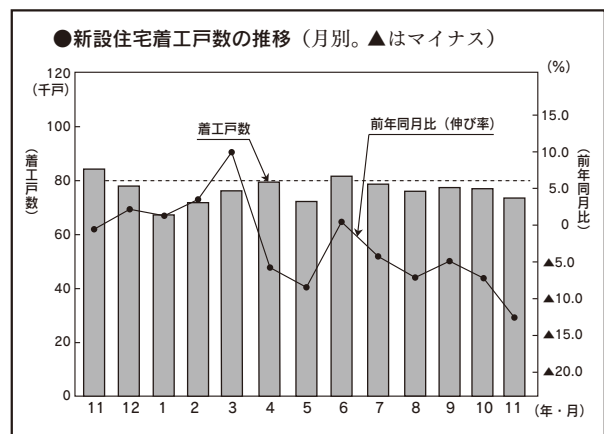
中部圏では、持ち家が同6.8%減の3,580戸、貸家でも同16.2%減の2,896戸と減少となった

ものの、分譲住宅が同34.3%増の3,214戸と増加となったため、中部圏全体では同0.6%増の9,759戸となった。

近畿圏では、持ち家が同4.2%減の3,119戸、貸家が同12.2%減の4,622戸、分譲住宅でも同5.7%減の3,462戸と全利用関係別で減少となったため、近畿圏全体では同9.1%減の1万1,212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11.6%減の3,389戸、貸家が同17.2%減の6,406戸、分譲住宅でも同14.0%減の436戸と減少となったため、全体では、同14.8%減の1万312戸と4カ月連続の減少となった。

2×4では、持ち家が同5.7%減の2,787戸、貸家が同2.3%減の5,973戸、分譲住宅でも同19.2%減の1,024戸と減少となったため、全体では、同5.4%減の9,787戸と8カ月連続の減少となった。



## 令和元年度「不動産コンサルティング技能試験」 合格者の概要について

(公財)不動産流通推進センターは、令和元年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を1月10日(金)に発表しました。同試験は、令和元年11月10日(日)に全国12会場で実施され、受験申込者1,659名のうち1,323名(受験率79.7%)が受験しました。合格者は、538名(合格率40.7%)で、合否判定基準は、択一式試験と記述式試験の合計200点満点中120点以上の得点の者が合格者とされました。

合格者は、令和2年1月10日(金)以降、随時、同センターに登録を申請することができ、登録要件を満たし、同センターに登録された方は、「公認 不動産コンサルティングマスター」として認定され、「公認 不動産コンサルティングマスター認定証書」及び「同認定証」が交付されます。

### [infomation] インフォメーション

## 「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ

宅建協会と保証協会では、宅地建物取引業の実務経験の浅い方・初めて従事される方の今後の業務に役立つよう、宅建業に従事する者の基本的な心得、業務知識、不動産広告の表示規約等についての研修会を開催します。

対象となる新規入会者(代表者)及び新規登録従業者の方(令和元年9月1日以降に入会された会員の方・登録された従業者の方)には別にご案内させていただきますが、既存の会員・登録従業者の方も受講頂けますので、受講を希望される方は、下記の申込方法によりお申込み下さい。

なお、本研修会は、宅建業法第64条の6に基づき開催するものです。

### 記

1. 開催日時 令和2年3月23日(月) 午後1時30分より午後4時30分まで
2. 会 場 岐阜産業会館 5階「第一会議室」  
岐阜市六条南2-11-1
3. テー マ (1) 「宅地建物取引業務の知識」  
講 師 畑 良平 弁護士  
(2) 「不動産広告について」  
講 師 東海不動産公正取引協議会 担当者  
※ テキストは、(公財)不動産流通推進センター発刊の「宅地建物業務の知識」  
を使用して行います。
4. 受講料 会員及び登録従業者 2,000円 会員外 4,000円  
(受講者1名当たり、テキスト代を含む。)

5. 定 員 先着80名(申込制)

6. 申込方法 下記の受講申込書により、3月12日(木)までにFAXにてお申し込み下さい。  
(ただし、定員になり次第締切りとさせていただきます。)

FAX 058-274-8833

## 基礎教育研修会受講申込書

3月23日(月)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

令和2年 月 日

商 号		免許番号	大・知( )第	号
事務所所在地			所属支部	
T E L		F A X		
受 講 者	①	④		
	②	⑤		
	③	⑥		

### 【申込方法】

- ① 上記受講申込書に必要事項をご記入の上、FAXでお申し込み下さい。
  - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
  - ③ 3月12日(木)までに、受講票に記載の振込口座に受講料を申込人数分お振込み下さい。  
(振込手数料は、各自ご負担下さい。)
- ※ 一旦納入されました受講料は、欠席されましても返還できませんのでご留意下さい。  
研修会テキストは、当日受付でお渡しします。

### ◎ 問合せ先

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 基礎教育研修担当 TEL 058-275-1551

### ◎使用テキストの詳細

(公財)不動産流通推進センター発刊(定価3,160円)

「2020年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(721ページ)」

(別冊 2019年版「税制の手引」付)

「媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識」は、媒介業務の基本となる実務と法令をわかりやすく解説しコンパクトにまとめた媒介実務の基礎本。お客様対応の基本から決済・引渡しまでを網羅し、宅地建物取引業に初めて従事する方はもちろんのこと、中堅ベテランの皆様への業務チェックにも最適です。巻末には、最新の法令改正を掲載しています。



# 全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、  
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

## 1. 完成物件の場合の保全措置(業法第41条の2)

### ●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の10%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。次ページにある取扱機関のほか、完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます。その制度が手付金等保管制度です。

### ●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
- ③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
- ④ 受領しようとする金員の合計額(すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること

### ●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

### ●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

### ●保管料

保管料はかかりません。

### ●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

### ●業務フロー

- (1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
- (2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
- (3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
- (4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
- (5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
- (6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
- (7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
- (8) 保証協会から売主に手付金等を返還

## 2. 未完成物件の場合の保全措置(業法第41条)

宅地建物取引業法第41条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の5%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料が掛かります。

# 全宅保証の「手付金保証制度」のお知らせ

手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、  
全宅保証独自のシステムです。

## 1. 手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで1,000万円または売買代金の20%に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

## 2. 申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書(手付金保証付証明書交付申請書・確約書)を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にご覧いただけますので、ご希望の方はご連絡ください。

## 3. 利用条件

利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

- (1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
- (2) 建物または660㎡以下の宅地(登記簿上の地目が宅地)であること
- (3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
- (4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
- (5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
- (6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
- (7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
- (8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

## 4. 業務フロー

- (1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。
  - ① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
  - ② 売買契約書の写し
  - ③ 手付金領収書の写し
  - ④ 登記簿謄本の写し
  - ⑤ 郵便切手(必要分)
  - ⑥ その他地方本部が必要とする書類
- (2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

【手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】

(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

TEL 058-275-1199

## 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



今回は、身近な法律相談として「別居中の婚姻費用と離婚後の養育費」についてお話しします。

1. 婚姻費用とは何か、養育費との違いは？
2. 家庭裁判所が額を算定する判断基準に改定をしたことについて
3. 成年年齢(20歳から18歳へ)の引き下げに伴って養育費の支払い義務終期も20歳から18歳とされるか
4. 婚姻費用は、婚姻を前提としてするものであるが、離婚後、婚姻費用の未払い分につき請求できるか否か

### 1. について

婚姻費用は、夫婦の生活費と未成熟子(通常、20歳未満)の養育費を中核とします。婚姻費用とは、夫婦(及び未成熟子)によって構成される家族がその資産・収入・社会的地位等に応じた通常の社会生活を維持するために必要な費用をいいます。これを夫婦がお互いに分担します。典型的に問題となるのは、子を連れて別居している妻が夫に対して婚姻費用(内訳は、自己の生活費及び子の養育費)を請求する例です。

離婚すれば子の養育費を請求することになりますが、別居はしているものの、離婚に至っていない場合、例として子を監護している妻から夫に対し、収入格差等からして算出された額の婚姻費用の支払いを求めるものです。

### 2. について

養育費、婚姻費用の算定については、「簡易迅速な養育費等の算定を目指して一養育費・婚姻費用の算定方式と算定表の提案」が平成15年に発表され、調停手続等にて額が争われた場合には、これに基づいて家庭裁判所が算定していました。これによって簡易迅速なる解決が図られてきました。しかし、時の経過から父と母との負担の公平性などの観点から見直しがされ、令和元年版として改定標準算定表が新たに作成され、今後は、これによります。大概、従前の算定表よりは養育費、婚姻費用を受け取る側に厚く、支払う側の負担が重くなった傾向にあります。

### 3. について

(1) 基本的に現在、養育費の支払い義務終期は、20歳とされています(18歳とする例もない訳ではありません)。ところが、民法の定める成年年齢につき20歳から18歳に引き下げる法律が既に成立し、令和4年4月1日から施行されます。これに伴って養育費支払い義務の終期につき18歳とされるのでしょうか。

(2) この点について、改正算定表を作成した裁判官らは、改正法の成立又は施行自体は、当事者間の協議、家事調停、和解、家事審判及び離婚判決において、既に合意や裁判により満20歳に達する日までなどと定められた養育費の支払い義務の終期を18歳に変更すべき事由にはならない、としています。

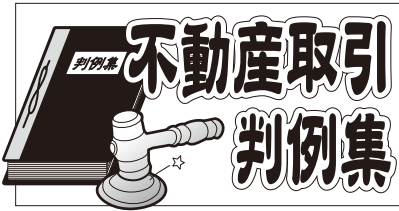
(3) すなわち養育費の支払い義務の終期は、未成熟子を脱する時期であって、個別の事案に応じて認定判断されます。未成熟子を脱する時期が特定して認定されない事案については、未成熟子を脱するのは20歳となる時点とされ、その時点が養育費の支払い義務の終期と判断される、としています。婚姻費用についても、子が18歳に達したことが直ちに婚姻費用の減額事由に該当するとはいえない、とします。

### 4. について

裁判所に婚姻費用の支払いを申立てた後に離婚した場合、未払い分について、「相手に請求できる」、「請求は婚姻費用の存続を前提としており、離婚で請求権は消滅する」との2つの考え方で学説や司法判断は割れていました。この点につき、別居中の夫婦の一方が婚姻費用を相手に求める審理を申立てた後に離婚した場合の事案で、高等裁判所は、「婚姻費用は婚姻を前提としていて離婚で請求権は消滅する」としましたが、最高裁判所は、これを破棄して「婚姻費用請求後に離婚したとしても、その請求権は消滅しない」旨の初判断を示しました(最高裁令和2年1月23日決定)。

以上





居住用建物の転貸借関係において、転借人の同居人が当該建物で自殺したため、契約解除後の入居者募集に支障が生じているとして、賃貸人が1年分の賃料と2年分の賃料減額分(50%)の損害賠償を、また転貸人が3年分の利ザヤ相当額をそれぞれ転借人に請求した事案において、転借人の善管注意義務違反を認め、賃貸人及び転貸人の請求を一部認容した事例

(東京地裁 平成26年12月11日判決 一部認容)

### 【事案の概要】

- (1) 賃貸人X1(原告)は、平成25年1月31日、賃借人X2(転貸人・原告)との間で、本件建物を次の約定で賃貸する旨の賃貸借契約(マスターリース契約)を締結した。
  - ・契約期間：平成25年1月19日から平成27年1月18日まで
  - ・転貸借の承諾：X1は、X2に対しX2が本件建物を第三者に転貸することをあらかじめ承諾する。
  - ・賃料等：X2は、本件建物の転貸借によって得る月額賃料等より3,150円を控除した額を支払う。ただし、本件建物の転貸借をしていない期間は賃料等は支払わない。
- (2) X2は、平成25年4月30日、転借人Y(被告)との間で、本件建物を次の約定で賃貸(転貸)する旨の賃貸借契約(以下「本件転貸借契約」という。)を締結した。
  - ・契約期間：平成25年5月4日から平成27年5月3日まで
  - ・賃料等：賃料 月額139,000円、管理費 月額7,000円、事務手数料 月額5,250円
- (3) Yは、平成25年当時、Bと交際しており、Bに対して本件建物の玄関入口の鍵を交付し、Bは本件建物に宿泊することがあった。
- (4) Bは、平成25年6月22日、本件建物内で自殺した(以下「本件事故」という。)
- (5) X2とYは、本件転貸借契約を解約し、Yは、平成25年9月4日、X2に対して本件建物を明け渡した。
- (6) X1らは、本件事故の発生によって、当該建物の新規の賃貸について、1年間は不可能となり、その後も賃料を減額せざるを得なくなったとして、Yに対し、債務不履行又は不法行為に基づく損害賠償として、X1において3年分の賃料減額分相当額、X2において1年分の賃料(手数料)等相当額を求め、提訴した。

### 【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、X1らの請求を一部認容した。

- (1) 建物の借主は、賃貸借契約上、当該建物の使用収益に際し、善良なる管理者の注意をもってこれを保管する義務を負う。賃借建物内で借主又はその他の居住者が自殺をした場合、当該建物を使用しようとする第三者がこれを知ったときには相応の嫌悪感ないし嫌忌感を抱くことは否定できず、そのために当該建物については、新たな借主が一定期間現れず、また、現れたとしても本来設定できたはずの賃料額よりも相当程度低額でなければ賃貸できなくなることは容易に推測できる。

したがって、建物の借主は、賃貸借契約上の義務として、少なくとも借主においてその生活状況を容易に認識し得る居住者が建物内で自殺をするような事態を生じさせないように配慮しなければならないというべきである。また、建物の賃借人が、賃貸人の承諾を得て当該建物を転借している場合、転借人は、賃貸人に対して直接に契約上の義務を負うことになるから(民

法613条1項)、Yは、X2のみならずX1に対しても上記賃貸借契約上の義務を負う。

- (2) Yは、平成25年5月5日以後、本件建物で生活を開始し、家財道具などを持ち込んだことが認められ、Bと生活を共にしていたのであるから、その行動や生活状況を把握し得る立場にあったと認められるから、少なくとも本件建物の賃貸人及び転貸人であるX1らとの関係において、本件事故がその善管注意義務に違反したものであることを否定できない。

したがって、Yは、本件事故によって生じたX1らの損害を賠償すべき義務を負う。

- (3) その損害を算定するに当たっては、本件事故の発生に対して通常人が抱く嫌悪感ないし嫌忌感という心理的な事情が一定の時の経過によって希釈されるものであること、いったん本件建物に新たな入居する者が現れれば、本件事故の発生がその後の賃貸借には影響を与えるものではないということを斟酌すべきである。これらの事情を考慮すれば、本件建物は、本件事故の告知の結果、通常、1年間は賃貸不能であり、その後の賃貸借契約について、一般的な契約期間である2年間は相当賃料等額の2分の1の額を賃料等として設定するものとするのが相当である。

- (4) 本件建物の相当賃料等額は、本件転貸借契約と同額の146,000円と認められるところ、X1が取得すべき賃料等は3,150円を控除した残金142,850円であるから、中間利息を控除した上で、X1の逸失利益を算出すると、次のとおり3,116,716円となる。

1年目  $142,850円 \times 12月 \times 0.9523$  (ライプニッツ係数) = 1,632,432円

2年目  $69,850円 \times 12月 \times 0.9070$  (同上) = 760,247円

3年目  $69,850円 \times 12月 \times 0.8638$  (同上) = 724,037円

- (5) 本件建物は、本件事故の告知の結果、通常、1年間は賃貸不能となるというべきであるから、X2は、1年分の転賃料(業務手数料月額3,150円及び事務手数料月額5,250円)の損害を受けたと認められる。中間利息を控除した上で、X2の逸失利益を算出すると、次のとおり95,991円となる。

$(3,150円 + 5,250円) \times 12月 \times 0.9523$  (ライプニッツ係数) = 95,991円

#### 【まとめ】

本判決は、転借人は、賃貸人に対して直接に契約上の義務を負い、転借人は同居人が自殺事故を生じさせないよう配慮すべき義務があるとして、本件事故による賃貸人らの損害賠償請求を認め、損害の範囲について、1年間は賃貸不能とし、その後の2年間は賃料額の2分の1の額を賃料等として設定するものとし、また、中間利息を控除する上で、ライプニッツ係数を採用した同種の事例として参考になるものである。

(一財)不動産適正取引推進機構「RETIO」より抜粋

### 年度末(3月)の退会について

令和2年度の会費請求は、令和2年4月1日現在の所属会員に対して行われますので、令和元年度内の退会を希望される場合は、3月31日(火)までに所属支部へ所定の用紙による届出を怠らないようご注意ください。

# 協 会 の 動 き

- |                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| 1月6日              | ・ 第3回人材育成委員会                 |
| ・ 仕事始め            | 1月27日                        |
| 1月15日             | ・ 第1回苦情解決業務委員会               |
| ・ 宅建ぎふVol.5 17発行  | 1月28日                        |
| 1月16日             | ・ 全宅連都道府県会長・全宅保証本部長合同<br>会議  |
| ・ 弁護士相談           | 全宅連令和元年度臨時総会                 |
| 1月20日             | 東京：山本会長                      |
| ・ 第3回消費者保護委員会     | 1月30日                        |
| 1月21日             | ・ 東海公取協第3回地区調査指導委員会          |
| ・ 第2回情報提供委員会      | ・ (公社)中部圏不動産流通機構法務・指導委員<br>会 |
| ・ 第3回苦情解決・研修業務委員会 | 名古屋：田中常務理事出席                 |
| 東京：山本会長出席         |                              |
| 1月22日             |                              |

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

- 1月8日  
第1回役員会  
新年互礼会
- 1月21日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月22日  
新規入会者事務所調査  
入会審査会  
第2回役員会
- 1月28日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月29日  
第4回人材育成委員会  
第1回支部研修会

## 岐阜南支部

- 1月7日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月9日  
新年互礼会

1月15日

巡回相談(羽島市役所)

1月20日

新規入会者事務所調査

1月21日

第3回人材育成委員会

第5回広報情報提供委員会

## 岐阜北支部

- 1月7日  
第5回幹事会  
新年互礼会
- 1月14日  
巡回相談(岐阜市役所)

## 西濃支部

- 1月23日  
第5回幹事(監査)会  
支部研修会  
新年互礼会
- 1月24日

巡回相談(大垣市役所)

## 中濃支部

- 1月14日  
巡回相談(関市総合福祉会  
館)
- 1月17日  
第2回支部研修会  
新年互礼会
- 1月23日  
第1回総務・財務委員会

## 東濃支部

- 1月14日  
新年互礼会

## 飛騨支部

- 1月23日  
支部研修会  
新年互礼会

# 一 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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

## 【岐阜南支部】

大(1)8832 27. 7. 16	株式会社カオホームソリューションズ 六条店	野 尻 大 名 (池 田 綾 子)	池 田 綾 子	058-338-5319 058-338-5320	岐阜市六条福寿町3-3	500- 8354
-----------------------	--------------------------	----------------------	---------	------------------------------	-------------	--------------

## 【岐阜北支部】

(2) 4626 27. 10. 4	(株) 岐 阜 土 地	平 野 由 美 子	平 野 由 美 子	058-322-6720 058-322-6721	本巣郡北方町高屋67-84	501- 0458
-----------------------	-------------	-----------	-----------	------------------------------	---------------	--------------

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜北	太 陽 ホ ー ム (株)	井 上 慎 一 郎	瑞穂市十七条927-1	廃 業	33
西 濃	ダ イ ヤ 地 産 (株)	小 林 修	大垣市住吉町5-7-1	廃 業	40

## 変 更 事 項 ( 1 月 )

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	リフォーミングハウス	T E L	058-254-8278	058-387-8808	13
		F A X	058-254-8268	058-387-8807	
岐阜南	フ ジ 開 発 (株)	専任取引士	内藤輝男	村上護朗	17
岐阜南	(株) ラ イ ズ ワ ン 岐阜店	政令使用人	塩谷佳寿美	安田嘉一	18
		専任取引士		安田嘉一	
岐阜南	(株) パ ナ ホ ー ム 愛 岐	専任取引士	岩田哲也	各務泰弘	23
岐阜北	(有) エ コ ・ ハ ウ ス	専任取引士	棚橋俊介		28
岐阜北	(有) 岐 阜 大 学 前 不 動 産	専任取引士	久世和奈	安野和奈	28
岐阜北	寿 住 建 (株)	専任取引士	中村繁		32
岐阜北	タ マ ホ ー ム (株) 瑞穂店	専任取引士	井川竜徳	水谷亜紀	33
西 濃	ア サ ヒ 不 動 産 (株)	代 表 者	廣嶋利治	廣嶋正樹	38
西 濃	(株) 地 伸	専任取引士	岡田眞・木村英明	本田吉宏・宇津功一	40
中 濃	(株) 市 原 建 設	専任取引士	市原孝雄	武田美帆	54
中 濃	(株) ジ ャ ム ズ	商 号	(株)中濃不動産	(株)ジャムズ	54
		代 表 者	塚原浩江	原純子	
		所 在 地	〒501-3902 関市弥生町1-3-25	〒501-3874 関市平和通1-11	



		T E L	0575-22-2143	0575-24-4776	
		F A X	0575-22-2574	0575-24-4776	
		専任取引士	塚原浩江		
中濃	(株)アルフハウジング	専任取引士		鈴木章裕	60
中濃	マルイ不動産(株) 可児支店	政令使用人	長谷部一弘	加藤元規	61
		専任取引士	長谷部一弘、竹之越久美	加藤元規・戸田翼・安藤匡貴	
東濃	マルイ不動産(株)	政令使用人		原和彦	74
		専任取引士	加藤元規・戸田翼・小栗由也・安藤匡貴	原和彦・竹之越久美・加藤有・紺野孝之	
東濃	マルイ不動産(株) 中津川支店	政令使用人	原和彦	長谷部一弘	76
		専任取引士	原和彦・加藤有	長谷部一弘・小栗由也	

※ 頁の欄は、「平成30・31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
飛騨	(有) 飛騨製材	金子 高治	金子 高治	本人	令和2年1月8日
中濃	宅伸不動産	鈴木 伸宏	鈴木 喬二	父	令和2年1月29日

[不動産キャリア]サポート研修制度

取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産  
キャリアパーソン

頑張るあなたを応援します!

不動産取引の「実務」を基礎から学べる! 従業者教育のツールとしても最適! 宅建アシエイトや宅建士へのステップアップをめざすあなたにも!

資格登録証

不動産キャリアパーソン®とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

テキスト+Webでいつでも学習

受講料 8,000円(税別)

不動産キャリアパーソンで 検索

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)  
くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター 佐藤まり江さん



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>

令和2年1月31日現在  
所属会員 1,114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