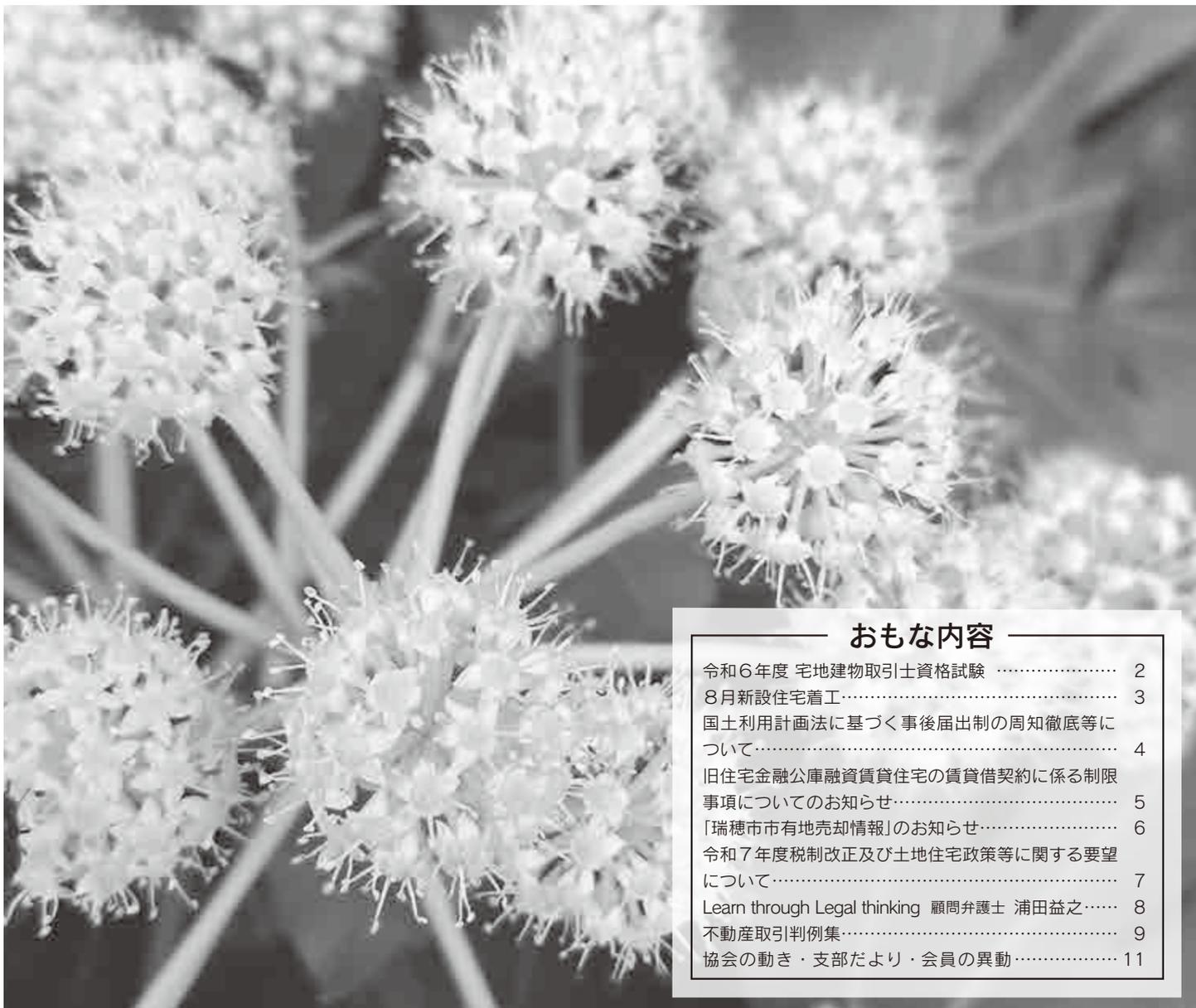


# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.575  
令和6年11月15日発行



## おもな内容

令和6年度 宅地建物取引士資格試験 .....	2
8月新設住宅着工 .....	3
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 .....	4
旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項についてのお知らせ .....	5
「瑞穂市市有地売却情報」のお知らせ .....	6
令和7年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望について .....	7
Learn through Legal thinking 顧問弁護士 浦田益之 .....	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

# 令和6年度 宅地建物取引士資格試験

令和6年度の宅地建物取引士資格試験が、10月20日（日）に全国で行われました。

指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構が発表した速報値では、全国における受験者数は、24万1,054名（受験率は80.0%）で、受験者の内訳は、一般受験者が19万1,708名（受験率77.9%）、登録講習修了者が4万9,346名（受験率89.2%）でした。



岐阜県では、岐阜大学及び東海学院大学を試験会場として実施され、受験申込者数2,827名中2,277名（受験率80.5%）が受験し、内訳は、一般受験者が1,958名（受験率79.3%）、登録講習修了者が319名（受験率89.4%）でした。

合格発表は11月26日（火）で、午前9時30分から、(一財)不動産適正取引推進機構のホームページ (<https://www.retio.or.jp>) に合格者の受験番号一覧、合否判定基準、試験問題の正解番号が掲示され、合格者には合格証書が送付されます。

## 令和6年度「宅地建物取引士資格試験」都道府県別受験状況(速報)

都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)	都道府県	申込者数	受験者数	受験率(%)
北海道	8,450	6,497	76.9	滋賀県	2,637	2,158	81.8
青森県	1,130	913	80.8	京都府	6,447	5,137	79.7
岩手県	1,375	1,092	79.4	大阪府	27,707	22,439	81.0
宮城県	5,148	4,171	81.0	兵庫県	12,484	10,228	81.9
秋田県	882	717	81.3	奈良県	2,651	2,181	82.3
山形県	1,114	884	79.4	和歌山県	1,169	933	79.8
福島県	2,498	2,010	80.5	鳥取県	703	569	80.9
茨城県	4,191	3,374	80.5	島根県	797	647	81.2
栃木県	2,896	2,365	81.7	岡山県	3,276	2,641	80.6
群馬県	2,950	2,411	81.7	広島県	5,624	4,485	79.7
新潟県	2,762	2,231	80.8	山口県	1,873	1,515	80.9
山梨県	1,142	910	79.7	徳島県	945	734	77.7
長野県	3,040	2,436	80.1	香川県	1,626	1,300	80.0
埼玉県	20,604	16,559	80.4	愛媛県	1,955	1,577	80.7
千葉県	17,046	13,627	79.9	高知県	862	697	80.9
東京都	64,637	50,751	78.5	福岡県	14,199	11,348	79.9
神奈川県	27,759	22,227	80.1	佐賀県	1,199	970	80.9
富山県	1,370	1,127	82.3	長崎県	1,777	1,431	80.5
石川県	1,870	1,494	79.9	熊本県	3,518	2,822	80.2
福井県	928	744	80.2	大分県	1,862	1,501	80.6
<b>岐阜県</b>	<b>2,827</b>	<b>2,277</b>	<b>80.5</b>	宮崎県	1,444	1,145	79.3
静岡県	6,260	5,050	80.7	鹿児島県	2,467	1,976	80.1
愛知県	16,152	13,001	80.5	沖縄県	4,789	3,893	81.3
三重県	2,294	1,859	81.0	<b>合計</b>	<b>301,336</b>	<b>241,054</b>	<b>80.0</b>

# 8月新設住宅着工

国土交通省がまとめた8月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比6.6%減の1万9,597戸と33カ月連続の減少、貸家が同1.4%減の2万8,939戸と先月の増加から再び減少、分譲住宅でも同12.0%減の1万7,240戸と4カ月連続の減少となったため、8月の新設住宅着工戸数全体では、同5.1%減の6万6,819戸と4カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同8.9%減の503万9千㎡と4カ月連続の減少となりました。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同0.5%増の77万7千戸となり、2カ月連続の増加となりました。

持ち家では、民間資金分が同5.6%減の1万8,050戸と32カ月連続の減少、公的資金分でも同16.8%減の1,547戸と34カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

貸家では、民間資金分が同1.3%減の2万7,316戸と先月の増加から再び減少、公的資金分でも同3.8%減の1,623戸と7カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

分譲住宅では、マンションが同5.0%減の7,501戸と先月の増加から再び減少、戸建て住宅でも同17.4%減の9,578戸と22カ月連続の減少となったため、全体でも減少となりました。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が12.3%増の457戸と6カ月ぶりの増加、貸家でも同44.8%増の239戸と3カ月ぶりの増加となったものの、分譲住宅が同66.0%減の115戸と9カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同11.0%減の811戸と4カ月連続の減少となりました。

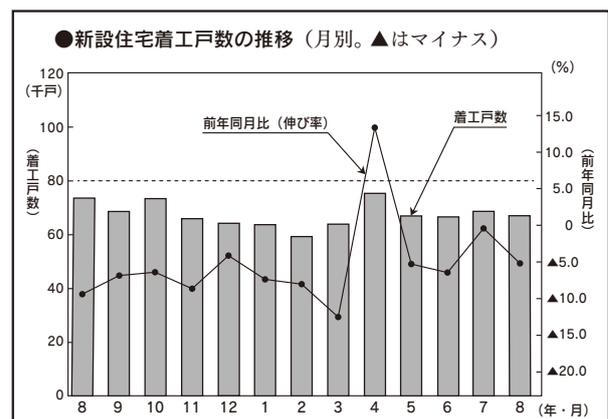
三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同5.4%増の1万1,944戸と増加となったものの、持ち家が同7.4%減の4,153戸、分譲住宅でも同20.9%減の7,535戸と減少となったため、首都圏全体では同6.4%減の2万3,769戸となりました。

中部圏では、持ち家が同4.7%減の3,026戸、貸家が同27.2%減の2,322戸、分譲住宅でも同18.1%減の2,123戸と全利用関係別で減少となったため、中部圏全体では同10.5%減の8,035戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同4.1%減の2,549戸と減少となったものの、貸家が同8.2%増の4,916戸、分譲住宅でも同12.5%増の3,267戸と増加となったため、近畿圏全体では同4.5%増の1万770戸となりました。

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2.1%増の487戸と増加となったものの、持ち家が同3.7%減の2,460戸、貸家でも同19.2%減の4,914戸と減少となったため、全体では、同8.6%減の8,456戸と15カ月連続の減少となりました。

2×4では、分譲住宅が同25.3%減の649戸と減少となったものの、持ち家が同3.4%増の2,759戸、貸家でも同9.5%増の4,826戸と増加となったため、全体では、同4.3%増の8,320戸と3カ月連続の増加となりました。



## 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、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等により法第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命令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。

### 1. 届出の必要な土地取引と届出事項

一定の面積以上の土地について売買などの契約を締結した場合に、土地の利用目的などについて届け出る必要があります。

#### 1) 一定面積以上の土地

イ) 市街化区域：2,000㎡以上  
ロ) イを除く都市計画区域：5,000㎡以上  
ハ) 都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上  
なお、個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要となる場合があります。

#### 2) 土地売買等の契約

売買、交換、共有持分の譲渡、事業譲渡（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  
なお、これらの取引の予約である場合も含まれます。

届出事項については、(1) 契約当事者の氏名・住所等、(2) 契約締結年月日、(3) 土地の所在および面積、(4) 土地に関する権利の種別および内容、(5) 土地の利用目的、(6) 土地に関する対価の額などです。

### 2. 届出者と届出期間

届出は、土地に関する権利の取得者（買主等）が行います。

契約（予約を含みます。）を締結した日を含めて2週間以内（たとえば、水曜日に契約を締結したら、翌々週の火曜日まで）に、土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口へ届け出てください。

## 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項についてのお知らせ

平成18年度以前に旧住宅金融公庫にて融資を受け建設された賃貸住宅（以下「旧住宅金融公庫融資賃貸住宅」という。）については、融資金の返済期間中に入居者と締結する賃貸借契約の内容に制限事項が定められています。

しかしながら、会計検査院より当該賃貸住宅に関し、入居者との賃貸借契約に係る制限事項を設けているにもかかわらず、敷金の過徴収や礼金の受領などの制限事項に違反している物件がある旨の指摘を受け、これに関して住宅金融支援機構より周知依頼がございましたのでお知らせします。

### 1. 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の制限事項

以下の1から4までの制限事項が金銭消費貸借契約で定められています。

1. 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
2. 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウススローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと
3. 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと
4. その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

### 2. 機構の取組及び各社様へのお願い

#### (1) 機構の取組

旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の借受者であるお客さまに対して、令和6年10月以降に次の内容等を記載した文書を送付しております。

- ① 入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守していただく必要があること。
- ② 制限事項の遵守状況を確認するため、今後、機構がお客様と全ての入居者との賃貸借契約書の内容を確認する場合があること

#### (2) 各社様へのお願い

各社様が入居者の募集や物件管理を受託されている場合、その受託内容に応じ、次のとおりお願いすることがありますので、ご協力をお願いいたします。

- ① 賃貸借契約締結に当たって、制限事項にご留意ください。
- ② (1)の②の機構による賃貸借契約書の内容確認に際して、賃貸住宅の全ての入居者との賃貸借契約書の写しを提出していただきます。また、機構が賃貸借契約書の原本を確認する場合があります。
- ③ (1)の②の確認の結果、制限事項への違反が確認された場合、必要な是正を行っていただく必要があります。

※ お客様が入居者との賃貸借契約に係る制限事項を遵守されない場合は、旧住宅金融公庫法の罰則の定めにより、重大な法令違反になります。また、賃貸借契約の内容確認や違反の是正に応じない場合などは、お客さまとの契約にもとづき、お客様に融資金を繰上返済していただく場合があります。

#### ○ 制限事項の詳細内容（参考）

1. 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
2. 敷金（退去時に返還される保証金を含みます。）を家賃の3か月分（中高層ビル融資、レントハウススローンの場合は6か月分（近畿圏の一部地域は9か月分））を超えて受領しないこと

3. 礼金、権利金、謝金、更新料（更新事務手数料は除きます。）などの金品を受領しないこと  
 4. その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと（※）

（※）具体的には次のとおりです。

- (1) 退去時の敷金返還に際してあらかじめ一定額の敷引きや償却を行うなど、敷金の全部又は一部を返還しない取り決めがないこと
- (2) 入居者が行う設備等の修繕について、入居者の故意又は過失によるもの以外の一切の負担を義務付けた取り決めがないこと
- (3) 退去する際の原状回復について、入居者に自然損耗を含めた一切の負担を義務付けた取り決めがないこと
- (4) 退去する際にハウスクリーニングを義務付けた取り決めがないこと（ただし、特約条項等に記載し、事前に入居者の同意を得ている場合はこの限りではありません。）
- (5) 解約申入れ期限を解約日の1か月よりも前とした取り決めがないこと
- (6) 退去時の鍵交換代を現入居者に負担させる取り決めがないこと
- (7) 入退去月の家賃を日割り相当額を超えて支払う取り決めがないこと
- (8) 保証金（退去時に返還されるものを除きます。）を支払うという取り決めがないこと
- (9) 入居者の勤務先等と単独法人契約を締結しないこと（ただし、賃借人が法人であっても、入居者が個人であり、住宅として使用していることが確認できる場合はこの限りではありません。なお、中高層ビル融資、レントハウスローンは単独法人契約の締結が可能です。）
- (10) 契約期間の途中で解約した場合に違約金を支払う取り決めがないこと（ただし、1年未満の解約につき家賃1か月分までの違約金はこの限りではありません。）

## [infomation] インフォメーション

### 「瑞穂市市有地売却情報」のお知らせ

瑞穂市より「市有地売却の媒介に関する協定」に基づき、市有地売却の媒介依頼がありましたのでお知らせします。

自己の顧客に購入希望者がある会員の方は、市有地売却の媒介申請書及び購入希望者の市有財産購入申込書を瑞穂市総務部財務情報課に提出してください。

会員の方の媒介により市有地の売買契約が成立し、売買代金の納入が確認されたとき、協定に定める媒介報酬（市有地の売却価格の3%（千円未満の端数切捨て・税別（課税事業者には、消費税額及び地方消費税額が加算されます。））が瑞穂市より支払われることとなります。※ 購入者に媒介報酬の請求はできません。

なお、制度の詳細につきましては、瑞穂市総務部財務情報課までお問合せください。また、物件の詳細につきましては、(<https://www.city.mizuho.lg.jp/10072.htm>) をご覧ください。

#### ○ 売却市有地一覧表

物件番号	所在地	地目	面積(㎡)	売却価格(円)
1	瑞穂市只越字松原997-10	宅地	47.40	1,341,000
2	瑞穂市十九条字河原143-3	田	484	4,896,000
3	瑞穂市穂積字領下分218-15	宅地	374.08	12,307,000
4	瑞穂市穂積字領下分218-16	宅地	207.00	6,499,000

5	瑞穂市唐栗字深町92-2	雑種地	766	7,890,000
7	瑞穂市牛牧字野畑1530-1	畑	958	28,076,000
8	瑞穂市本田字中ノ町1552-460	宅地	211.15	7,478,000
9	瑞穂市古橋字土海道1520-1	田	958	21,955,000

**【問い合わせ先】**

瑞穂市総務部財務情報課

TEL: 058-327-4131 FAX: 058-327-4103

## 令和7年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望について

本会は全宅連と連携して、令和7年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望をとりまとめ、県選出の与党国会議員に要望活動を行いました。

### 令和7年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望事項(概要)

#### < 税制関係 >

##### 1. 各種税制特例措置の延長

- (1) 住宅ローン控除の子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置及び床面積要件の緩和特例の延長
- (2) 既存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
- (3) 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の延長
- (4) 地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の延長
- (5) 既存住宅の子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置の適用期限の延長

##### 2. 各種特例措置等の要件の緩和

- (1) 床面積要件の見直し
- (2) 二地域居住住宅への適用

##### 3. 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

##### 4. 所有者不明土地等の発生抑制のための税制措置

##### 5. 総合的な流通課税の見直し

#### < 政策関係 >

##### 1. 銀行の不動産仲介業参入及び保有不動産の賃貸自由化の阻止

##### 2. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

##### 3. 宅地建物取引業者・宅地建物取引士の業務範囲の拡大

- (1) 空き家所有者に係る情報活用のための環境整備
- (2) 特定事務受任者や各種管理人等への宅地建物取引士の登用

##### 4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度の創設

- (1) 低未利用土地対策の推進
- (2) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備
- (3) 私道の掘削・承諾の簡素化

##### 5. 農地法の改善

##### 6. 定期借家制度の改善

##### 7. 不動産登記制度の改善

##### 8. 不動産関連情報基盤の充実及び不動産取引に係る書面の電子化についての環境整備

##### 9. 不動産流通コストを踏まえた業環境の改善

---

---

## 第18回 Learn through Legal thinking

### 善良な管理者の注意



顧問弁護士 浦田 益之

---

---

#### 事例

売主業者Y1は、37年前建築の中古マンションの一室をAから購入し、その4か月後に、仲介業者Y2の仲介により、買主X(個人)に代金1200万円で売却した。

Y1がAから受け取っていた「物件状況等報告書」には、リビングに雨漏りがあったが修理した、と記載されていたので、Y2は、現場を見たうえ、雨漏りを発見していない、漏水等の被害や専用部分の修繕履歴は共に無し、と判断し、その旨の物件状況等報告書を作成した。

ところが、6か月もしないうちに、リビング天井から桶で水を受ける程の雨漏りが発生し、原因が上階との間の共用部分にあることも判明した。

なお、補修費は23万円であり、交渉の過程では、管理組合がこれを負担するとの提案もあったが、Xはこれを拒否した。

そのうえで、Xは、Y1に対し、売買契約の錯誤無効を理由とする不当利得返還と損害賠償を、Y2に対しては、説明義務違反による損害賠償の訴えを起こして、1473万円の連帯支払いを求めた。

#### 判断のポイント

##### 1. Y1の責任

Xの錯誤は、重要なものに当たるか。

契約の内容とされていたといえるか。

##### 2. Y2の責任

雨漏り歴を認識し又は認識し得たことについて、帰責事由なり過失が認められるか。

※平成29年民法改正によって、錯誤の仕組みが大きく変わっているので、特に注意を要する。

- ①表示錯誤と動機錯誤に分け要件を定めた。
- ②効果は、無効ではなく、取り消すことができると変わった。
- ③重大な過失がある場合、原則として、取消し不可となった。



賃借人が逮捕され、連絡が取れなくなった賃貸人が、緊急連絡先である賃借人の実母に連絡し、居室内の動産の扱いについて相談を行い、賃貸人側で処分して欲しいとの依頼を受けて動産処分を行ったが、賃借人が実母に、非常時の事務処理を委任していた事実や、賃借人本人の承諾があったとは認められないとして、賃借人の慰謝料請求を一部認容した事例

(東京地裁 令和2年2月18日判決)

### 【事案の概要】

賃借人X(原告)は、賃貸人Y(被告)の亡父が所有するアパートの一室(本件居室)について、平成20年11月より入居していた。

平成29年2月10日、Xは、建造物侵入・窃盗未遂の容疑で逮捕され、同年5月1日に執行猶予判決が言い渡されるまで拘留されていた。

Xが逮捕されたことを知ったYは、緊急連絡先として伝えられていたA(Xの実母)に架電し、Xが逮捕されたこと、Aが家賃の支払いをするのであれば、Xの荷物(本件動産)を本居室内に置いておくことができること、家賃の支払いができないのであれば、本件動産を預かって欲しいことを連絡したが、Aは家賃の支払いをすることはできないし、本件動産を預かることもできないので、Yに処分を依頼したい旨申し出た。

平成29年2月18日頃、AはYに宛てて、Xが迷惑をかけたことについて謝罪する旨、及び本件居室退去の件で、Xの保証人と称し、Yに対して全ての権限を一任する旨が記載された手紙を送付した。Yは、平成29年4月10日頃、業者に依頼して、本件居室に置かれていた本件動産(ノートパソコン除く)を処分した。

釈放されたXは、平成29年5月1日、本件居室に赴いたところ、本件居室内のX所有の本件動産が処分されていたため、Yと連絡を取った。Yは、同日本件居室に赴いて、Xに対し、本件動産を処分したことを伝え、生活用品を買いそろえるための10万円及び保管していたノートパソコンを交付した。

Xは、本件動産をYにより無断で処分されたと主張し、Yに対し、不法行為による損害賠償請求権に基づき、Yにより処分された本件動産の価額18万円及び慰謝料200万円等の支払いを求める訴えを提起した。

### 【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を一部認容した。

#### (1) 本件動産処分の違法性について

Yは、本件動産の処分については、Aの承諾を得ており、XはAに対して承諾の権限を与えていたのであるから、Yが本件動産を処分したことについては、Xの承諾があるか、又は事務管理に基づくものとして違法性は阻却されると主張する。

しかし、XがAに対して、緊急時の事務処理を委任していた事実や、本件居室の賃貸人であったYの亡父やYに対して、緊急時にはAに連絡してほしいとか、Aの指示にしたがってほしい旨を述べた事実を認めるに足る証拠はなく、AがXの保証人を名乗り、AからYに対して本件動産の処分が依頼されていたとしても、このことをもって本件動産処分についてXによる承諾があったと認めることはできない。また、Yが本件動産を処分した平成29年4月10日頃におい

て、Xが本件居室の賃借人であったことに争いはなく、Xが本件動産を処分したことが、Xの事務管理に当たるということもできない。

したがって、Yの主張は採用することができず、Yは、Xの承諾を得ないまま本件動産を処分したことについて、少なくとも過失があったといえるから、Xに対し、不法行為による損害賠償責任を負うことを免れない。

(2) 物損について

Yが処分した本件動産については、その内容が必ずしも明らかではないものの、仮に別紙目録記載の各動産（液晶テレビ及び冷蔵庫を除く）について、Xが主張する再調達費用の金額がその交換価格であると認められたとしても、その総額は9万778円であるから、YがXに対して10万円を交付していることに照らし、損害は既に填補されたものと言わざるを得ない。

(3) 慰謝料について

Yが本件居室内の本件動産を全て処分したことにより、Xは、本件居室内で逮捕・拘留される以前の生活を直ちに続けることができなくなったものと認められ、従来通りの生活の再建のためには各種の生活用品をそろえるなどの一定の時間や手数料がかかることはごく自然であるといえるから、個々の動産が滅失・損傷した場合とは異なり、本件動産一式を失ったことによってXに一定の精神的苦痛が生じたものといえる。ただし、Yは帰宅したXに対して直ちに10万円を交付していること、本件動産処分に関して、実母であるAに対処方針を相談して、同人の承諾を得ていること、Xが逮捕されてから本件動産の処分まで2か月程度の期間を空けていることがそれぞれ認められ、各事情を総合すると、Xの被った精神的損害を慰謝するに相当な額は、30万円が相当である。

よって、Yは、Xに対し、不法行為に基づき、慰謝料30万円を支払う義務を負うというべきである。

【まとめ】

本事案は、いわゆる自力救済に関する事案であり、賃貸人としては、訴訟手続きをとったうえで明渡しと未払賃料の支払い請求、残置物の処分等を行う必要がある。

賃貸人は、賃借人が逮捕され、先行き不透明であること、実親の承諾を得ていることから、残置物の処分は可能と判断したものと推察されるが、実母にその権限はなく、賃借人の承諾があったとは認められないと判断されている。

本件のように、借主と長期間連絡が取れないケースで、前述した訴訟手続きを取る以外は、貸主は借主の動産について処分権限を持っている代理人の承諾を得るか、契約書の約定で動産処分ができる旨を定め、前もって借主の合意を得ておく必要があるので、実務上の参考とされたい。

(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

- 10月10日  
・第2回人材育成委員会
- 10月15日  
・全宅連・全宅保証第3回広報啓発委員会  
山本会長出席  
・宅建試験監督員説明会  
・宅建ぎふV o 1.574発行
- 10月17日  
・全宅連・全宅保証第2回組織整備・入会促進特別委員会  
東京：山本会長出席  
・宅建試験アルバイト説明会
- ・弁護士相談
- 10月20日  
・令和6年度宅地建物取引士資格試験  
岐阜大学、東海学院大学
- 10月28日  
・東海公取協第2回岐阜地区調査指導委員会
- 10月31日  
・岐阜県公益法人立入検査  
・(公社)中部圏不動産流通機構第1回企画・事業委員会  
名古屋市：瀬上常務理事出席

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

- 10月1日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 10月8日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 10月10日  
中間監査会
- 10月30日  
支部研修会

## 岐阜南支部

- 10月2日  
巡回相談(各務原市役所)
- 10月7日  
中間監査会
- 10月15日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 10月16日  
巡回相談(羽島市役所)
- 10月31日

## 第4回正副支部長会議

## 岐阜北支部

- 10月3日  
中間監査会
- 10月22日  
巡回相談(岐阜市役所)

## 西濃支部

- 10月3日  
巡回相談(養老町中央公民館)
- 10月16日  
中間監査会
- 10月17日  
養老町空家相談会
- 10月19日  
巡回相談(池田町中央公民館)
- 10月25日

## 巡回相談(輪之内町町民センター)

- 10月26日  
巡回相談(神戸町中央公民館)

## 中濃支部

- 10月8日  
巡回相談(関市総合福祉会館)
- 10月16日  
中間監査会

## 東濃支部

- 10月18日  
第2回正副支部長会
- 10月21日  
中間監査会

# 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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

## 【岐阜中支部】

大(1)10665 6. 4. 26	RE-Standard(株) 岐阜店	山 崎 戒 (大 橋 友 則)	松 尾 佳 美 三 関 智 美	058-266-6780 058-266-0114	岐阜市金宝町3-1	500- 8847
-----------------------	-----------------------	--------------------	--------------------	------------------------------	-----------	--------------

## 【岐阜南支部】

(1) 5335 6. 9. 13	(株) T h a n k r o	白 井 大 貴	白 井 大 貴	058-260-5191 058-260-5190	各務原市三井北町3-61 コーポアミー2F	504- 0956
----------------------	-------------------	---------	---------	------------------------------	--------------------------	--------------

## 【西濃支部】

(1) 5334 6. 9. 5	丹 羽 ガ ス (株)	丹 羽 雅 嗣	丹 羽 雅 嗣	0584-62-5235 0584-62-5560	安八郡安八町東結1180	503- 0112
---------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	--------------	--------------

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜中	Apaman Property(株) 岐阜店	泉 憲 佑	岐阜市金宝町3-1	廃 止	8
岐阜中	(株) ド リ ー ム ホ ー ム 岐阜店	白 井 博 幸	岐阜市長住町2-10-7 長住ビル4F	廃 止	11
岐阜北	(有) 北 西 部 開 発	林 正 春	岐阜市折立315-2	解 散	30
西 濃	大 垣 管 材 (株)	林 秀 光	大垣市長沢町3-16	廃 業	36
中 濃	マ キ ノ 不 動 産	牧 野 三 造	加茂郡東白川村越原912-7	死 亡	60
東 濃	(株) リ ー モ	可 知 昌 也	中津川市茄子川1984-67	廃 業	65

## 変 更 事 項 ( 1 0 月 )

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	協 和 建 設 (株)	専任取引士	永原昌哉		22
岐阜南	(有) サ カ エ 屋	専任取引士		高野真弓	22
岐阜北	(株) マ ル ヤ ス ホ ー ム ズ	専任取引士	安西日出夫	安西勇人	30
岐阜北	山 興 住 宅 (株)	所 在 地	〒502-0843 岐阜市早田東町9-12	〒502-0843 岐阜市早田東町9-55	30
岐阜北	(株) 極 岐阜瑞穂店	政令使用人	大川彰司	野田憲司	32
西 濃	(株) ア ス ト ロ ハ ウ ム	所 在 地	〒503-0886 大垣市郭町東2-15	〒503-0836 大垣市大井2-29	36
西 濃	(株) ア イ ナ 不 動 産	商 号	再生土地(株)	(株)アイナ不動産	37
西 濃	(株) 明 星	専任取引士	長尾忠明		38

西濃	(株) ウッドフレンズ 岐阜支店	代表者	前田和彦	伊藤嘉浩	41
中濃	(株) 協栄建設	代表者	近藤秀實	近藤尊彦	48
中濃	タマホーム (株) 関店	政令使用人	岡田誠司	吉田直樹	48
中濃	(株) アルフハウジング	専任取引士	各務樹生		53
中濃	すみれリビング (株) 可児店	政令使用人	古田嘉昭	小嶋将典	53
中濃	(株) ドリームホーム	専任取引士		永田耕祐	48
東濃	(株) アルフハウジング 多治見店	専任取引士		各務樹生	62
東濃	(株) アイギハウジング	代表者	保母龍興	保母達則	67
		専任取引士	保母伸子	保母真里	
飛騨	すみれ地域信託 (株)	専任取引士	平野正樹		72
飛騨	すみれリビング (株) 飛騨高山店	専任取引士		平野正樹	72
飛騨	白栗不動産	F A X	0577-72-4484	0577-54-4848	72

※ 頁の欄は、「令和6・7年度会員名簿」の掲載ページです。

[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



イメージキャラクター  
佐藤まり江さん

# 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!  
宅建アソ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 8,800円 (税込)

不動産キャリアパーソンで





「ハトマーク」は、全宅連系ハトマークグループのシンボルマークです。  
「ハトマーク」の2羽のハトは、「会員とお客さま」、赤色は「太陽」、緑色は「大地」、白色は「取引の公正」を表しています。

### 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	土岐市泉北山町3-3	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

公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会  
<https://www.gifu-takken.or.jp>

令和6年10月31日現在  
所属会員 1,123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 瀬上 直樹