TAKKEN GIFU

宅建ぎふ
Vol.584
令和7年8月15日発行

おもな内容

犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について…… 2
５月新設住宅着工…… 4
「不動産業開業支援セミナー」開催（参加無料）… 5
令和７年度「マンション管理士試験」のお知らせ … 5
令和７年度「管理業務主任者試験」のお知らせ…… 6
全宅連策定「取引成立台帳」書式の改訂について…… 6
「２０２６年版不動産手帳」頒布のお知らせ …… 6
岐阜県暴力追放だより…… 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

犯罪収益移転防止法等の厳正なる遵守について

国土交通省では、宅地建物取引業者が、犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯罪収益移転防止法」という。）において、特定事業者として規定されていることから、これまでも同法に基づく立入検査のほか様々な場において、その義務の着実な履行について周知をしてきたところです。

こうした中で、令和１０年８月には、政府間会合であるＦＡＴＦ（金融活動作業部会）による第５次の対日相互審査が予定されており、同法に基づく義務はもちろんのこと、宅地建物取引業者におけるマネー・ローンダリング・テロ資金供与・拡散金融対策（以下「マネロン等対策」という。）をより一層強化していくことが求められることから、改めてその対策に万全を期するよう徹底するよう依頼がありましたのでお知らせします。

１．ＦＡＴＦ第５次対日相互審査について

我が国は、令和１０年８月にＦＡＴＦによる第５次対日相互審査を受け、翌令和１１年２月に第５次対日審査報告書が採択される予定である。審査においては、監督官庁はじめ宅地建物取引業者もヒアリング対象となることが予定されているが、その前年には、日本政府からＦＡＴＦに対し、審査の基礎となる事業者の対応状況等について自己申告書として提出することとなる。我が国は、第４次対日相互審査の結果、「重点フォローアップ国」の評価であったが、宅地建物取引業者を含むＤＮＦＢＰｓ（特定非金融業者及び職業専門家）に関する評価内容としては、「マネロンリスクを理解していない」などといった指摘もあったことから、第５次対日相互審査に向けてより一層、マネロン等対策の取組強化が求められる。このため、以下２．～４．までの各事項について、改めて遺漏なきよう対応すること。

マネロン等対策は、一国のみならず、国際的な協調が不可欠であり、規制の緩やかな国が抜け道とならないよう、足並みを揃えての対策を進めることが必要であるため、ＦＡＴＦによる宅地建物取引業に対する評価が我が国全体の評価に影響が及ぶことを理解したうえで、改めてマネロン等対策の認識・知見を深めること。

２．犯罪収益移転防止法の義務の履行について

宅地建物取引業者は、犯罪収益移転防止法において、特定取引（宅地・建物の売買契約の締結又はその代理若しくは媒介）を行う際には、取引の相手方に対し、取引時確認の実施（同法第４条）、確認記録の作成・保存（同法第６条）、取引記録の作成・保存（同法第７条）、疑わしい取引の届出（同法第８条）についての義務が課されており、これらの義務について、着実に履行することが求められている。これらの義務が果たされない場合は、同法第１７条の規定に基づく指導、第１８条の規定に基づく是正命令の対象となるので十分に留意すること。

特に、同法第８条に基づく疑わしい取引の届出については、宅地建物取引業者がマネロンリスクを理解したうえで業務遂行に当たっているかを示すことにもつながり、政府全体でもその届出の推進強化を求めているところであるため、積極的に届出を行うこと。また、届出の判断に当たっては、金融機関を通さない現金での支払いによる取引、支払い原資が不透明な取引については、宅地建物取引業固有の危険要因として相対的にマネロンリスクが高まる取引形態であるため、取引内容に問題ないことが僅かでも確認できない場合は届出を行うこと。なお、契約締結前のいわゆる反社チェックなどにより契約締結を回避した場合も届出の対象となるので注意すること。特に、（公財）不動産流通推進センターで管理・運営されている「不動産業反社データベース（ＤＢ）」を売買取引において活用するとともに、照会結果が「該当可能性あり」のものについては原則として届出を行うこと。こうした犯罪収益移転防止法

の義務の履行については、業界団体からなる「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」にて教育動画を作成しているので、あわせて社内で周知徹底の上、有効に活用すること。

３．「宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）の遵守について

犯罪収益移転防止法第１１条に規定する必要な体制整備については、ガイドラインを参照しつつ以下について確実に実施すること。

(1) リスクベースアプローチ

ガイドラインは事業者がとるべき行動を示した指針であり、犯罪収益移転防止法同様に遵守すべきものである。特にガイドラインにおいては、宅地建物取引業者として顧客のリスクを特定、評価したうえで、その低減措置を講ずる、いわゆるリスクベースアプローチに基づく対策が必要である。このため、事業者としては宅地建物取引業の特性に鑑み、リスクの特定・評価・低減を行うため、犯罪収益移転防止法施行規則第３２条に基づく特定事業者作成書面等（リスク評価書）を作成すること。特に①商品･サービス（売買取引､仲介､代理）､②顧客属性（個人・法人の別、反社会的勢力、非居住者、外国ＰＥＰｓなど）③取引形態（非非対面取引､多額現金取引､支払い原資不明など）､④国･地域（北朝鮮､イラン､ミャンマー）を踏まえ、リスク評価書を作成すること。

(2) 宅建業者における体制整備の推進

上記 (1) に加え、マネロン等対策の実効性の確保のためには、宅地建物取引業者自身の方針・手続・計画等を策定したうえで、現場の従業者から経営陣まで、事業者自身の対策方針の共有を徹底する必要がある。いわゆる営業部門や管理部門、監査部門等において、マネロンリスク事案、疑わしい取引事案について共有し、犯罪収益移転防止法上の義務の履行の徹底を図るための体制を構築すること。特に、犯罪収益移転防止法第１１条に規定されている使用人に対する教育訓練（研修）の実施、取引時確認の規程の作成、取引時確認等の業務を統括管理する者の選任を行うこと。

また、中小の事業者においても、代表者の関与を徹底し、現場従業員を含め、その理解を徹底させること。

なお、本年度中に国土交通省においてリスク評価書作成要領を作成し、周知することとしているので、参考とすること。また、令和８年度以降、体制整備等について、立入検査や書面審査等を通じ、状況を確認していくこととなるので、未着手の事業者においては、令和８年度末までにその対応を完了させること。

４．外国為替及び外国貿易法（以下、「外為法という。」）、国際連合安全保障理事会決議第千二百六十七号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法（以下、「財産凍結法」という。）による資産凍結措置について

外為法及び財産凍結法による資産凍結対象者については外務省告示等により指定されており、従来より措置対象となる個人・団体への支払いや資本取引等について規制されているところである。そのため、引き続き、取引相手の顧客（法人の場合は、実質的支配者を含む。）が制裁対象者に該当しないことを確認すること。また、制裁対象者以外でも、当該制裁対象者の代理人についても規制の対象となるので十分注意すること。なお、仮に制裁対象者の資産を保有し、当該資産を凍結していた場合で、制裁を解除された場合は、速やかに当該資産の凍結解除を実施すること。なお、本年度中にガイドラインを改訂し、この旨明記することとしているので留意すること。

5月新設住宅着工

国土交通省がまとめた5月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比30.9%減の1万1,920戸と2カ月連続の減少、貸家が同30.5%減の1万8,893戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同43.8%減の1万1,924戸と2カ月連続の減少となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同34.4%減の4万3,237戸と2カ月連続の減少となり、着工床面積でも、同35.9%減の333万3千㎡と2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15.6%減の52万9千戸となり、2カ月連続の減少となりました。

持ち家では、民間資金分が同31.8%減の1万802戸と2カ月連続の減少、公的資金分でも同20.7%減の1,118戸と2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32.3%減の1万7,133戸と2カ月連続の減少、公的資金分でも同6.4%減の1,760戸と8カ月ぶり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56.5%減の4,778戸と2カ月連続の減少、戸建て住宅でも同29.9%減の7,083戸と2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、持ち家が同37.7%減の215戸と3カ月ぶりの減少、貸家が28.1%減の115戸と2カ月連続の減少、分譲住宅でも同61.2%減の33戸と4カ月連続の減少となったため、岐阜県全体では、同38.6%減の363戸と2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、持ち家が同26.5%減の2,601戸、貸家が同11.6%減の9,017戸、分譲住宅でも同51.5%減の5,243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31.5%減の1万6,902戸となりました。

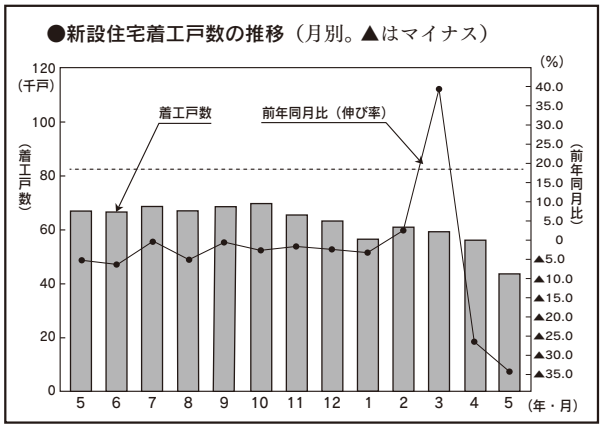
中部圏では、持ち家が同22.7%減の2,034戸、貸家が同4.3%減の2,260戸、分譲住宅でも同41.7%減の1,255戸と全利用関係別で減少となったため、中部圏全体では同22.3%減の5,566戸となりました。

近畿圏では、持ち家が同22.9%減の1,679戸、貸家が同51.2%減の2,556戸、分譲住宅でも同29.2%減の2,622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36.0%減の7,132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持ち家が同12.6%減の1,944戸、貸家が同8.9%減の4,615戸、分譲住宅でも同25.1%減の280戸と減少となったため、全体では、同9.3%減の6,962戸と2カ月連続の減少となりました。

2×4では、持ち家が同19.0%減の1,889戸、貸家が同28.2%減の2,932戸、分譲住宅でも同41.5%減の415戸と減少となったため、全体では、同26.4%減の5,251戸と2カ月連続の減少となりました。

●新設住宅着工戸数の推移（月別。▲はマイナス）



[information] インフォメーション

「不動産業開業支援セミナー」開催（参加無料）

宅建業の開業をお考えの方、宅建業に興味をお持ちの方に対し、開業に向けてのノウハウや手続き方法等について解説するセミナーを開催します。セミナー終了後には、疑問点等を相談いただける個別相談会も開催しますので、この機会にぜひ参加ください。

参加をご希望の方は、お電話又は本会ホームページ内の申込フォームからお申込みください。

１．開催日時　令和７年９月２４日（水）　午後１時３０分より午後３時３０分まで

２．会　　場　ＯＫＢふれあい会館　１４階「展望レセプションルーム」
（岐阜市薮田南５－１４－５３）

３．内　　容
- 宅建業の免許申請から開業までの流れ
- 宅建協会の事業と入会手続きについて
- 開業資金の融資制度について
- 宅建業体験談
- 個別相談会（希望者のみ）

４．申 込 先　(公社)岐阜県宅地建物取引業協会
ＴＥＬ：０５８－２７５－１５５１（平日：午前９時から午後５時）
ＵＲＬ：https://www.gifu-takken.or.jp

令和７年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

令和７年11月30日(日) 午後１時～午後３時

■試験地

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市並びにこれら周辺地域

■受験手数料　９,４００円

■受験案内･申込書の配布

令和７年８月29日(金)まで
都道府県及び政令指定都市等のマンション管理行政担当窓口、一部主要書店

■受験申込受付期間

・郵送による申込

受験手数料をセンターが指定する払込用紙等を用い、ゆうちょ銀行･郵便局の振替払込又は銀行の振込により納付し、受験申込書類を令和７年８月29日(金)（当日消印有効）までの間に特定記録郵便で郵送する。

・インターネットによる申込

令和７年９月30日(火)16:00までの間にセンターホームページに接続し、申込画面において必要な事項を入力して、顔写真ファイルとともに送信する。この場合、受験手数料は、センターが指定するクレジットカードにより納付する。

■合 格 発 表　令和８年１月９日(金)

(公財)マンション管理センター
ＴＥＬ 03-3222-1611（試験案内専用）
ＵＲＬ https://www.mankan.org

令和７年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試　験　日　時
令和７年 12 月７日 (日) 午後１時～午後３時

■試　　験　　地
北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県及びこれらの周辺地域

■受験申込案内書の配布

・Ｗｅｂ申込
受付期間　令和７年９月30日(火)まで
受付方法　協会所定のＷｅｂ申込画面に入力をする。

・郵送申込
受付期間　令和７年８月 29 日 (金) まで (当日消印有効)
受付方法　受験申込書等必要書類を指定場所へ郵送をする。

・受験申込案内書の配布
配布期間　令和７年８月 29 日 (金) まで
配布場所　(一社)マンション管理業協会本部・支部、国土交通省（各地方整備局等を含む)、都道府県、政令指定都市等

■受験手数料　８，９００円（非課税）
事務手数料　　２９７円（税込）
※事務手数料：Ｗｅｂ申込者は実費相当の費用として必要

■合格発表　令和８年１月 16 日 (金)
・Ｗｅｂ申込者
（一社）マンション管理業協会所定の個人のＷｅｂ画面にその者の合否を掲示する。合格者には合格証明書をＷｅｂ画面に掲示する。
・郵送申込者
（一社）マンション管理業協会から合否通知を送付する。合格者には合格証明書を送付する。
・（一社）マンション管理業協会のホームページに合格者の受験番号を掲載する。

(一社)マンション管理業協会
ＴＥＬ 03-3500-2720(試験研修部)
ＵＲＬ https://www.kanrikyo.or.jp

全宅連策定「取引成立台帳」書式の改訂について

宅建業法第４９条に基づく帳簿（取引成立台帳（取引台帳））の雛形については、全宅連において策定し、全宅連ホームページ会員専用サイト「ハトサポ」内において公開されています。

今般、会員の方からの要望、利用実態等を踏まえ、記載事項を見直し、書式が改訂されましたのでお知らせします。

なお、今回の改訂は、宅建業法の改正に伴うものではなく、実務上の利便性向上を目的としたものです。

「２０２６年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「２０２６年版不動産手帳（全宅連版)」を、会員の皆様に一冊を無料配布させて頂きます。(協会名名入れ、金箔押し、宅建ぎふ１１月号に同封予定。)

なお、追加購入を希望される会員の方への有料頒布は行いませんので、追加購入を希望される場合は、全宅連ホームページ上で例年１１月頃に案内されますので、ホームページ会員専用サイト「ハトサポ」内より購入ください。※ホームページからの購入分には、協会名の名入れはされません。在庫がなくなり次第販売終了予定。

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制度とは

不当要求防止責任者制度とは、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「法律」という。）第１４条に規定されています。

責任者を選任した事業者（所）は、その旨を公安委員会に届出ることによって、当該責任者を通じて暴力団員の不当要求による被害を防止するために必要な措置について公安委員会の援助を受けることができ、又、当該責任者に公安委員会の行う責任者講習を受講させることができる制度です。

ただし、この制度は、事業者（所）に対して法律上義務づけを行う規程ではありませんが、事業者（所）において自主的な措置を促す規程です。

○　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

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　講習の日時や会場等については、後日往復ハガキで、岐阜県警察本部刑事部組織犯罪対策課から開催日の約１カ月前に通知されます。

※　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

第 27 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

買主Ｘは、売主Ｙ１から、平成２６年１０月１５日、住宅にするため、土地建物を代金２０００万円で買い取った。建物は築３０年になる。

土地建物はかつてＡが所有していたが、１２年前に自殺し、その５年後にＢが相続人からこれを取得し、Ｙ１が購入して所有していたのは２年間であった。

Ｙは、近隣の居住者から自殺のあったことを聞いていたが、Ｘには説明しなかった。

Ｘの仲介業者Ｙ２は、取引が終わったすぐ後に、別の近隣居住者から教えられて自殺の件を知った。

Ｘは、Ｙ１に対し、自殺の存在およびその内容を告知しなかったからと、契約を解除したうえ、代金の返還と損害賠償を求め、Ｙ２に対しては、その調査を怠ったとして損害賠償を請求する訴えを起こした。

判断のポイント

１．Ｘは、自殺のあったことは重大な心理的瑕疵になり、住宅として使うため購入した目的に合わないと主張した。

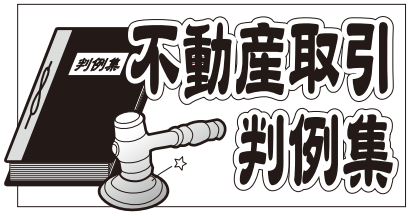
Ｙ１は、自殺のときから数えて１２年が経っており、また、持ち主交替によるローダリングがなされているから、嫌悪感が消失しているし、その原因には事件性もなかったとして争った。どう判断すべきか。

２．Ｙ２の場合、経歴調査として自殺のことまで調べ告知する義務があったか。

売買と賃貸借で調査の範囲に違いがあるか。

近隣居住者がなお続いて自殺のことを話題にしていた事情は、その判断に影響を与えたりするか。

〔国土交通省の令和３年１０月８日「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」参照〕



ＳＮＳで知り合った者から勧誘を受け、市場価格と比して異常に高額で自宅及び投資用として複数のマンションを購入させられ、売買代金相当額の損害を被ったとして、買主が、それらの購入にあたり、コンサルを行ったり、売主となった宅建業者に対してその賠償等を求めた事案において、買主の請求がほぼ認められた事例

（東京地裁　令和３年７月20日判決）

【事案の概要】

平成27年２月、X（原告・個人）は、AからＳＮＳのメッセージを受け取り、連絡を取るようになり、共に食事をしたりするようになった。その後、XはAに交際を希望する旨申入れたが、Aはこれに明確な回答をしなかった。

同年７月頃から、XはAから不動産投資の勧誘を受けるようになり、同年10月には、その求めに応じて、Aに源泉徴収票の写しを交付した。さらに翌月には、Xは、A及びAの勤務先のＹ社（被告・宅建業者）執行役員と面会し、両名から不動産投資の勧誘を受けた。

平成28年３月20日、XはＢ社の媒介により、Ｃ社との間で、自宅用として昭和63年築の中古分譲マンション（物件①）を3280万円で購入する契約（契約①）を締結し、同年４月に引渡しを受け、これを賃貸することとした。

また、同月27日にXはＢ社の媒介により、Ｄ社から昭和63年築の投資用マンション（物件②）を3600万円で購入する契約（契約②）を締結し、同年５月に引渡しを受けた。

同年４月、XはＹ社にて、Ｙ社との物件①及び物件②に関する不動産コンサルティング業務委託契約書に署名押印し、その報酬としてＹ社に200万円を支払った。

同年10月に、XはＹ社と昭和62年築の投資用マンション（物件③、物件①～③を合わせて「各物件」という）を1200万円で購入する契約（契約③、契約①～③を合わせて「各契約」という）を締結し、同月に引渡しを受けた。

Xは、各物件の賃料収入からローン返済等の支出を差引いた持出し金額の合計が、月額６万円余～16万円余になっていたことから、徐々に不安を覚えるようになり、平成30年２月頃にＹ社に各物件の買取りを求めたものの、これを拒否された。その後Xは弁護士に相談し、同年４月にその弁護士を通じて他の宅建業者に各物件の価格査定を依頼したところ、いずれも市場価格は購入価格の50～60％程度に過ぎないとの結果が示された。

Xは、その後もＹ社に各物件の買取りを求めたものの、Ｙ社はこれに応じなかったことから、平成30年10月、Ｙ社に対して、各物件の購入価額、Ｙ社に支払ったコンサル報酬、購入に要した費用、慰謝料等として9641万円余の支払いを求めて提訴した。

これに対してＹ社は、Xの求めに応じて相談に乗っただけで不当な勧誘はしていない、XとAが知り合った当時にAはＹ社の従業員ではなかった等として争った。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおり判示し、XのＹ社に対する慰謝料以外の請求を認容した。

（Aの不法行為の有無）

Xの各物件の購入価格の合計は、7981万円余であるのに対し、各契約から約１年半～２年後の各物件の査定価格は合計3760万円にとどまり、各契約の価格は、市場価格に照らして不相当に高額なものであったと言える。また、各物件の収支も月額合計６万円以上のマイナスで、この状態が

相当期間継続、もしくは悪化することも見込まれる。

またAは、Xと知り合って間もなくXに源泉徴収票の開示を求める等不動産投資の勧誘を行い、Xから交際を求められると明確な回答を避け、不動産投資の勧誘を継続し、さらにXが各契約についての融資を受けさせるために改ざんした源泉徴収票を金融機関に提出したことが認められる。

よって、Aの上記勧誘行為は、社会通念上容認し得る限度を超え、不法行為に該当する。

（Y社の使用者責任）

Y社は、契約①及び契約②について、Xとの間で不動産コンサルティング業務委託契約を締結してこれに基づく報酬を収受し、契約③については、自ら売主として契約を締結しており、AはY社の業務執行としてこれらの勧誘を行ったことは明らかであり、Y社は民法715条1項に基づく使用者責任を負う。

（Xの損害の有無及びその額）

Xは、Aの不法行為によって、各契約を締結し、売買代金として7981万円余、Y社に対するコンサル報酬として200万円、その他購入に要した費用等として83万円余（合計8264万円余）を支払っており、これに弁護士費用826万円余を加えた9091万円余について、Y社はXに対して支払い義務を負う。ただし、この金銭賠償によりXの精神的損害は慰謝されると認められ、慰謝料請求は認められない。

なお、Y社は、各物件の市場価格相当がXの損害額から控除されるべきとも主張するが、Aの不法行為は反倫理的なものであり、これを控除することは相当でない。

【まとめ】

本件は、いわゆるデート商法により投資用等のマンションを購入させられた被害者による売主等であった宅建業者に対する損害賠償請求がほぼ全面的に認容された事例である。

国民生活センターからも同様の被害についての相談が各地の消費生活センターにも寄せられているとして、必要以上の個人情報の提供や、契約締結には慎重な判断を促す内容の注意喚起のプレスリリースが出されており、同種の被害は少なくないものと思われる。

令和４年４月から成年年齢が18歳に引き下げられており、同様の被害にあう者が若年化することも懸念される。これに関しては、国土交通省から不動産関係団体に、「成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対する適切な対応について」と題する協力依頼文書が施行前の３月14日に発出されており、「会員事業者に対し、成年に達した若年者に対する適切な対応の呼びかけ」を行うよう求められている。

なお、同種の詐欺被害に係る被害者からの請求が認容された事例として東京地判　平26･4･１、東京高判　平27･５･26も見られるので、併せて参考にしていただきたい。

（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下さい。

協会の動き

7月2日
・第１回消費者保護委員会
7月４日
・第1回県下統一研修会（岐阜地域）
7月７日
・第１回県下統一研修会（飛騨地域）
7月８日
・第１回人材育成委員会
7月１１日
・第１回県下統一研修会（東濃地域）
7月１５日
・宅建ぎふＶｏｌ.５８３
7月１７日
・第１回県下統一研修会（西濃地域）
・弁護士相談
7月２２日
・全宅連第２回組織整備入会促進委員会
　山本会長出席
7月２４日
・全宅連第３回広報啓発委員会
　山本会長出席
7月２５日
・第１回県下統一研修会（中濃地域）
7月２９日
・第１回情報提供委員会

支部だより

岐阜中支部
7月１１日
　入会審査会
7月１５日
　巡回相談(岐阜市役所)
7月２２日
　巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部
7月１日
　巡回相談(岐阜市役所)
7月２日
　巡回相談(各務原市役所)
7月１０日
　入会審査会
　第２回人材育成委員会
7月１６日
　巡回相談(羽島市役所)
7月２５日
　入会審査会

岐阜北支部
7月８日
　巡回相談(岐阜市役所)
7月１１日
　第１回移動無料相談会(岐阜市西部コミュニティセンター･山県市保健福祉ふれあいセンター、巣南公民館、本巣市役所)
7月２８日
　第１回研修委員会

西濃支部
7月１１日
　第２回幹事(監査･地区委員)会
7月１７日
　養老町空き家相談会(広幡公民館)

中濃支部
7月１日
　巡回相談(可児市役所)
7月８日
　巡回相談(関市総合福祉会館)
7月１０日
　入会審査会

東濃支部
7月４日
　第２回役員(幹事)会
7月９日
　入会審査会
7月２２日
　入会審査会

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】						
大(3)8832 2．7.16	㈱タカオホームパートナーズ 六条店	野　尻　大　名 （池　田　綾　子）		058-213-2030 058-213-2031	岐阜市六条福寿町3-3	500-8354
【中濃支部】						
(1) 5375 7．6.27	㈲　ヤ　マ　モ　ト	山　本　　潤		0575-24-0421 0575-24-5969	関市巾3-109-1	501-3256
(1) 5373 7．6.16	㈱　Ｔ　Ｏ　Ｋ　Ｕ　Ｄ　Ａ	徳　田　　哲		0574-60-0370 0574-60-0380	可児市広見2-34	509-0214

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 ＦＡＸ番号	頁
飛　騨	旧：(12) 2381 新：大(1) 10936	㈱　伊　田　屋	河　尻　雅　次		0576-35-2211 0576-35-2215	75
	事務所所在地	〒509-1604　下呂市金山町東沓部3311				
岐阜南	旧：(12) 2381 新：大(1) 10936	㈱　伊　田　屋 岐阜支店	河　尻　雅　次 （河　尻　浩　安）		058-247-3441 058-247-6671	25
	事務所所在地	〒501-6001　羽島郡岐南町上印食9-103				

退　会　者

支　部	商　　号	代　表　者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	㈱　サ　ン　コ　ー　ホ　ー　ム	市　橋　美　佳	岐阜市鏡島精華1-5-5	期間満了	9
西　濃	サ　ン　メ　ッ　セ　㈱	田　中　良　幸	大垣市久瀬川町7-5-1	廃　　業	37

変更事項（７月）

支　部	商　　号	変更事項	変　更　内　容		頁
			旧	新	
西　濃	㈱　明　　星	代　表　者	山田達也	岩田始	38

※　頁の欄は、「令和６・７年度会員名簿」の掲載ページです。

宅地建物取引業者の皆様へ

～賃貸物件の悪用を防ぐために～

定職に就いていないため賃貸物件を借りられない者、性風俗店でのサービス等目的外に利用することを秘して賃貸物件を借りようとする者等に対して、偽造した身分証等を作成・提供し、賃貸物件の契約締結を不正に手助けする「アリバイ会社」の存在を認知しています！

重要

契約申込者の言動や提示する身分証等の確認徹底し、悪質な同業者に関する風評を聞知した場合は警察へ情報提供を！！

実際にあった事例

サブリース契約により一括借上げされていた賃貸マンションについて、「アリバイ会社」から入手した偽造の健康保険証を使用して仲介業者等が不正に賃借させ、居住目的ではなく違法風俗店として悪用されていた事例。

事例に基づくチェックポイント

- □ **契約申込者の言動に不審な点はありませんか。**
  - ～ **虚偽の内容で申込しているので、利用目的を聞いても曖昧だったり、自身の職業について上手く説明できないことがあります。**
- □ **契約申込者から提示された身分証に不審点はありませんか。**
  - ～ **偽造された身分証だと、印刷にズレがあったり誤字や脱字がある事例が見受けられます。**
- □ **データ送付された身分証に不審点はありませんか。**
  - ～ **偽造された身分証データなので、データの拡張子が異なったり、身分証を撮影した場所（背景）が異なったりします。**
- □ **「不正に契約させて実績をあげている」という風評がある同業者はいませんか。**
  - ～ **悪質な仲介業者が、契約申込者に対して「アリバイ会社」を紹介するケースがあります。**
  - ～ **「アリバイ会社」を紹介することで、さらに手数料を得ている事例も把握しています。**

皆様からの通報が、詐欺や違法風俗営業など賃貸物件を悪用した犯罪の防止、犯人の逮捕につながります。
チェックポイントに該当することがあれば、
警察（☎＃9110又は最寄りの警察署）
へ、情報提供、御相談をお願いします！！

「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7年7月31日現在
所属会員　1,118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