

公益社団法人全日本不動産協会岐阜県本部
 公益社団法人不動産保証協会岐阜県本部
 一般社団法人全国不動産協会岐阜県本部
 本部長 野田 久貴

～ 岐 阜 県 本 部 だ よ り ～

[1]2024年版 不動産手帳 無償配布お申込みのご案内

例年、会員の皆様に配布しておりました不動産手帳について、スマートフォン等でのスケジュール管理が普及しておりますことより、2024年版より希望のありました会員の方のみ配布（正会員1社につき1冊無償）することとなりました。

先般、岐阜県本部だより特別号にて、申込書を送付させていただきましたが、まだお申込みをされていない方が多数みえます。お申込みされない会員の方への来年度の不動産手帳無償配布はございませんのでご理解下さい。不動産手帳の配布を希望されます方は、下記のコードにてお手続きください。または、岐阜県本部事務局（TEL058-272-5968）までご連絡下さい。

記

★お申込みコード



[2]令和5年度会費納入について

5月下旬に令和5年度会費請求書を発送させていただきました。振込みをされる場合は、同封しております振込用紙にてお振込み下さいますようお願いいたします。なお、すでに納入していただきました方、ありがとうございました。

※郵便局振込みサービスを現金でご利用される場合、1件ごとに事務手数料110円がお振込人様のご負担となりますのでご了承ください。通帳または、キャッシュカードを利用し、口座からのお支払の場合は、料金はかかりません。

[3]令和5年度「宅建取引士法定講習」のお知らせ

令和5年度当協会が実施する宅地建物取引士法定講習の実施日程をお知らせします。

法定講習は宅建試験合格後1年を経過している方、取引士証の有効期限の更新を希望される方（有効期限の満了する前6か月以内に行われるものを受講）の取引士証の交付を目的に行われます。

対象者の方には、予め開催通知をご送付しますので、有効期限が失効することのないようご注意ください。

また、令和4年10月より、これまでの「座学講習」に加え「Web」でも受講が可能となりました。実施方法の詳細や受講日の変更については、岐阜県本部事務局(TEL058-272-5968)迄ご連絡下さい。

講習日	講習会場
令和5年10月18日(水)	岐阜グランドホテル及びWeb受講
令和5年11月22日(水)	セラピア土岐及び Web 受講
令和6年 1月24日(水)	岐阜グランドホテル及び Web 受講

[4]「賃貸住宅入居者総合保険」「テナント総合保険」代理店募集のお知らせ/全日ラビー少額短期保険株式会社

「全日ラビー少額短期保険株式会社」は、全日会員の為に設立された全日グループの少額短期保険会社です。つきましては、賃貸不動産をお取り扱いされています全日会員の皆様より、代理店を募集しています。代理店登録希望の方は、資料を送付させていただきますので、岐阜県本部事務局(TEL058-272-5968)までご連絡下さい。

[5]新規入会者・諸変更事項について

【新規入会者】新しく入会されました会員の方を紹介します。

入会日	商号	事務所所在地	代表者氏名	TEL番号
			宅地建物取引士	FAX番号
R5.6.29	(有)濱崎商事	岐阜市問屋町2-17	濱崎 政男	058-265-0234
			濱崎 政男	058-265-0234

【諸変更事項】諸変更事項については次の通りです。

届出年月日	商号	変更事項	変更前	変更後
R5.7.27	(有)SSHD	TEL番号	058-213-1816	058-213-7108
		FAX番号	058-213-1861	058-274-9292
R5.7.28	リマ不動産	TEL番号	058-242-9809	050-8890-7227
		FAX番号	058-242-9809	

[6]免許更新について

対象の方へは、免許申請書一式を送付いたしましたので、お早めに更新をお済ませ下さい。

【令和5年12月更新分】

商号	代表者	免許有効期限(至)
(株)協和	高木 良直	令和5. 12. 24
あすか事務所	三輪 将昭	令和5. 12. 26

※なお、更新の済まれた方は、

免許申請書の内、法人の場合＝第1面(要受付印)、第2面、第3面、添付書類(3)、(4)、(8)。個人の場合＝第1面(要受付印)、第3面、添付書類(3)、(8)の写しを郵送またはFAX(058-276-0311)にて事務局まで提出願います。新しい従業者証明書が必要な方は事務局までご連絡下さい。

[7]第37回親睦ゴルフ大会のご案内/岐阜県士業連絡協議会

岐阜県士業連絡協議会 第37回親睦ゴルフ大会が下記の通り開催されますので、皆様是非ご参加していただきますようお願い申し上げます。つきまして参加希されます方は、8月25日(金)までに事務局まで FAX またはメールにてご連絡下さいますようお願いいたします。

記

【日 時】 令和5年10月24日(火)

【場 所】 岐阜関カントリー 〒501-3944 関市山田芳洞 1691-1 TEL0575-22-2424

【参加費】 5,000円 (協会で負担)

【プレー代金】 ご自身で負担ください

・ビジター(キャディ付き) 19,500円

・メンバー(キャディ付き) 9,900円

親睦ゴルフ大会申込書

《締切り8月25日(金)》

商号			
氏名			
携帯番号			
HDCP	生年月日	昭和 平成	年 月 日生

FAX : 058-276-0311 / メールアドレス : zengifu-oota@solid.ocn.ne.jp

[8]令和5年度賃貸不動産経営管理士試験のお知らせ/(一社)賃貸不動産経営管理士協議会

令和5年度賃貸不動産経営管理士試験が下記のとおり行われます。受験希望の方は、(一社)賃貸不動産経営管理士協議会 受付センターのホームページよりお申込み下さい。

記

【願書請求・受験申込】 令和5年8月1日(火)～9月28日(木)

【資料請求の期限】 令和5年9月21日(木)12:00まで

【試験日】 11月19日(日)13:00～15:00(120分間)

【試験会場】 ・岐阜大学

・TKP名鉄名古屋駅カンファレンスセンター

・TKPガーデンシティ PREMIUM 名古屋新幹線口

【受験料】 12,000円(税込)

【お問い合わせ】 [賃貸不動産経営管理士](https://www.chintaikanrishi.jp) [検索](https://www.chintaikanrishi.jp) <https://www.chintaikanrishi.jp>

[9]令和5年度不動産コンサルティング技能試験のご案内/(公財)不動産流通推進センター

令和5年度不動産コンサルティング技能試験が下記のとおり行われます。詳細・お申込みは(公財)不動産流通推進センターのホームページをご覧ください。

記

【申込期間】 令和5年 9月19日(火)まで

【試験日】 令和5年11月12日(日)

【試験会場】 名古屋 (試験会場は受験票に記載します。)

【受験料】 31,500円(税込み)

[不動産コンサルティング技能試験 ホームページ](https://www.retpc.jp/consul-exam/) [検索](https://www.retpc.jp/consul-exam/) <https://www.retpc.jp/consul-exam/>

【お問い合わせ】(公財)不動産流通推進センター TEL03(5843)2075



昨年度の取引相談について 取引相談委員長 卯野 幸裕氏

3月の総本部の弁済委員会では「令和4年度は認証申出30社32件で認証合計額が1億7千万円を超えた。認証額が1億5千万円を超えるのは実に8年ぶりである。今後の動向を注視して行きたい。また、地方本部においても法令遵守のうストラブルのない取引を心がけていただきたい。」との発表および要請がありました。岐阜県本部においても取引相談委員会の開催が5事案についてありました。ここ数年では最も多くなっています。注意喚起のため取引相談があった事案の概略を示します。

事例1:「ブローカーより仲介手数料に等しい紹介料の請求」

売主、買主、売買価格がすでに決まった状態で、不動産業者はブローカーから仲介依頼とともに、仲介料に等しい額の紹介料を要求された。不動産業者はこれを承諾し仲介の仕事に着手した。

その後、買主からブローカーを取引から外すよう不動産業者に指示があり、ブローカーを外した状態で取引は完了した。

不動産業者から紹介料を支払う旨の文書もらっているのに支払ってもらえないとブローカーからの相談。

その後、裁判になり判決が下りた。ブローカーは無免許営業であり紹介料は払う必要がない。また、不動産業者は無免許幫助の可能性が高いとされた。(民事裁判では、罪状は確定しません。)

類似の相談として、

- ① 宅建業を営んでいない建築業者が造った分譲住宅を元受け不動産業者が二次受けの不動産業者に販売を依頼するという事案。この建築業者は無免許営業。元受けの不動産業者は「無免許幫助」の可能性大である。二次受けの不動産業者は一見すると「善意の第三者」のようだが、二次受けの不動産業者も重要事項説明の共同責任を負うのだから、当然に売主の無免許営業を知ることになる。
- ② 地主が自分の土地を分譲用に分筆し「反復継続性」を持ったまま不動産業者に販売依頼をすると、地主は「無免許営業」、不動産業者は「無免許幫助」の可能性あり。
- ③ 宅建業を営んでいる法人の代表者が個人名で複数不動産を取得し、買主がついたら順次法人を通して売却する場合、反復継続性があれば、代表者は「無免許営業」にあたる。

事例2:「公簿売買であったが、実面積が2割多かった」

50坪の土地を900万円で公簿売買の契約を交わした。契約書には売主に測量の義務が課されており、結果、現地が60坪あり、売主にとっては想定外の面積の差となった。相手が増額に応じないので契約を解除したい。と売主よりの相談。

結果は、売主、仲介業者、買主が歩み寄り、決済引渡しが完了したとのこと。

かつては5%を超える差異であれば、売買代金の増減をすればよい。と言われたこともあったが、坪単価によっては不相当の金額になることを考えると、妥当性はないと言える。測量を行わず公簿売買で契約を仲介する場合は、おおよその実面積を把握した上で問題ない(責任を取れる)と判断した場合に限るべきであろう。

また、「消費者契約法」では、事業者が事実と相違することを説明した結果、消費者が誤認・困惑して自由な意思決定を妨害されたとき、契約の申込や、承諾の意思表示を取り消すことができる。(消費者契約法第4条)…場合によっては、契約解除も可能と思われる。

事例3:「用途地域内の用途制限で倉庫が建てられない」

土地の購入者は倉庫を建てるという目的を告げて土地を購入した。DIYで倉庫を立てて1年ほどしたら、市役所より違法建築物(用途制限違反)につき撤去を求められた。と、買主より相談。

不動産業者の買戻しで決着した。(自治体によっては、コンテナの設置も倉庫と認定する場合があるので注意が必要。)

事例4:「ゲリラ豪雨による内水氾濫」

建売住宅を会員業者の仲介で購入した。ゲリラ豪雨が降ると前面道路が冠水し、消防車が出動し道路が通行止めになるため自宅にたどり着けない。住宅のグランドレベルで冠水は止まっている。重説にはハザードマップは付けてあるが、位置を示しての説明はされていない。

仲介業者が間に入り、建売業者と交渉中。

事例5:「仲介業者が信頼されなかった為に契約解除」

土地付き中古建物の仲介に際して、物件の土地が2筆あるのに当初は1筆で契約書を作り売主に指摘され訂正した。1筆が宅地で、もう1筆が農地であったため価格に差が出ると仲介業者が言ったので、売主が自分で申請書を出して地目変更登記をしたこと(売却価格の説明には納得していなかった。)。建物は売主(苦情申出者)の所有で土地は未成年を含む孫2名の所有であったが、仲介業者は契約書の署名は代筆で構わないと言って、委任状も親権者の承諾書もないまま孫2名分を相談者に代筆させた。それに加えて、媒介契約書、重要事項説明書を作成しなかった。

売主は、一度は買主とは関係ないからと売却の意思を示しはしたが、引渡し前に中古建物のカギが買主に渡っていたいきさつを仲介業者が説明できなかったことで、さらに信頼できなくなり契約解除の意思を固めた。

今後は、買主と売主で係争の予定。

会員の皆様におかれましては、判断に迷うようなことがあれば、協会の顧問弁護士に確認していただき(事務局まで連絡ください)、法令遵守のうストラブルのない取引を心がけていただきたいと切に願う次第です。よろしく願います。

