

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〕令和6年度第2回法定研修会(eラーニング)のお知らせ

令和6年度第2回法定研修会をWEB講習(eラーニング)にて実施いたします。研修内容・受講方法等は下記の通りです。皆様受講して頂きますようお願い申し上げます。なお、本研修は、宅地建物取引業法第64条の6の規定に基づく法定研修となります。

記

【実施期間】 令和6年9月2日(月)～令和6年9月30日(月)まで

第一部 【講義内容】 借地借家法の体系的理解と実務①

〔借地編〕～立法の背景から活用・トラブル事例まで～(第1章～第3章)

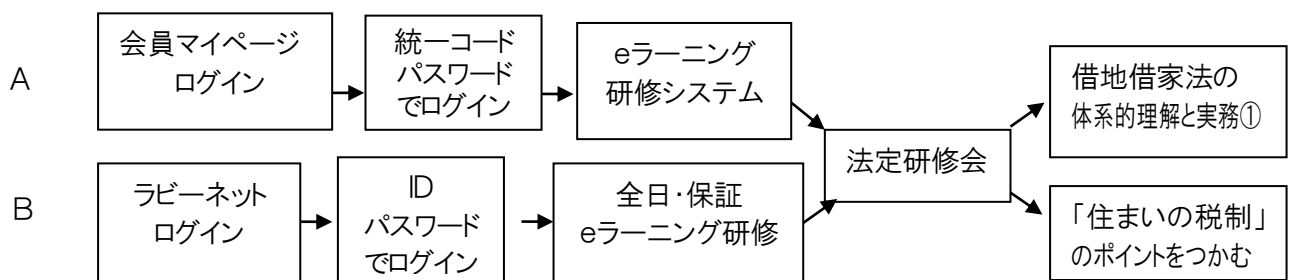
【講 師】 弁護士 吉田 修平 氏

第二章 【講義内容】 「住まいの税制」のポイントをつかむ(第1章～第3章)

【講 師】 税理士 山端 康幸 氏

【受講方法】 全日本不動産協会ホームページにアクセスし、「会員ログイン」よりパスワード等を入力し、「全日保証eラーニング研修」のコンテンツから講義動画を視聴して下さい。受講後、講義ページから効果測定を受験し、効果測定合格後、研修済証をダウンロードしてください。

※ 事務局にてシステムで確認し、効果測定まで修了された方のみ第2回法定研修会を出席とさせていただきます。



※[会員マイページ]と[ラビーネット]のどちらでも受講していただけますが、[ラビーネット]から受講される場合は、ラビーネットのIDとパスワードが必要となります。

※パソコンの環境が整っていない方は、事務局よりテキストを郵送しますので、ご連絡下さい。テキスト到着後、ご自宅で熟読し、効果測定に解答していただき、岐阜県本部事務局(FAX058-276-0311)まで送付して下さい。令和6年度第2回法定研修会を出席とさせていただきます。尚、各5問中3問正解されなかった方は、事務局より連絡させていただきます。

【問い合わせ先】 岐阜県本部事務局 TEL:058-272-5968

[2]ぎふ住まいフェア2024開催のお知らせ

ぎふ住まいフェア2024が下記の通り開催されます。昨年に引き続き今年も(公社)全日本不動産協会岐阜県本部のブースを出展いたしますので、皆様お誘いあわせの上、ぜひご来場ください。

記

【開催日時】令和6年10月19日(土) 10:00~17:00

10月20日(日) 10:00~16:00

【会場】OKBぎふ清流アリーナ 及び 周辺駐車場

[3]不動産業開業セミナー開催のお知らせ

不動産業開業セミナーを下記の通り開催いたしますので、お知り合いに不動産業の開業をお考えの方がおみえになられましたら、ぜひお声がけくださいますようよろしくお願いいたします。参加ご希望の方は、事前に岐阜県本部事務局(058-272-5968)までご連絡くださいますようお願いいたします。

記

【開催日時】令和6年10月30日(水) 13時30分~15時30分 (受付 13時15分~)

【開催場所】全日岐阜会館 2階大会議室 (岐阜市加納上本町3丁目23番地)

[4]令和6年度会費納入について

6月初旬に令和6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。

[5]「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。

昨年10月より、『全日ラビー少額短期保険「新規代理店登録キャンペーン」(代理店登録していただいた会員の方に、QUOカード(10,000円相当)を進呈)]を実施しています。この機会に是非ご登録下さい。代理店登録希望の方は、全日ラビー少額短期保険(株)代理店登録担当窓口(03-3261-2201)までご連絡下さい。

※登録完了1,000社に到達した場合、本キャンペーンは終了しますのでご了承ください。

[6]新規入会者・諸変更事項・退会会員・従たる事務所の廃止について

【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。(8月分)

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
R6.8.1	(株)アジュジャパン	揖斐郡大野町大字寺内221-1	猪野間 俊彦	0585-74-0673
			猪野間 俊彦	0585-74-0673

【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
R6.6.1	(株)柘植建設	代表者	纈纈 敏郎	小林 由明
R6.7.16	(株)洞口	代表者	洞口 修一	緒方 俊也
		政令使用人		大矢 緋花留

【退会会員】退会されました会員の方は次の通りです。

廃業年月日	商号	代表者名	摘要
R6.8.7	(有)鷺見不動産	野田 豊	廃業

【従たる事務所の廃止】廃止されました会員の方は次の通りです。

廃止年月日	商号及び名称	代表者名	摘要
R6.8.28	(株)ネクスト・イノベーション中古住宅専門店いえっ!	山本 晴功	廃止

〔7〕免許更新について

免許更新対象の方へは、8月中旬に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7年1月更新分】

商号	代表者	免許有効期限(至)
(株)文正	清水 憲造	令和7. 1. 17
古川製材(株)	倉坪 茂親	令和7. 1. 17
(株)キョーユー	竹下 真由美	令和7. 1. 17
(有)ウエルカム	井澤 宏成	令和7. 1. 19

※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、FAX(058-276-0311)またはメール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。

〔8〕第3回地域価値を共創する不動産業アワードの募集開始について/国土交通省

国土交通省では、地方公共団体や住民、他業種の方等と共に地域づくりやコミュニティづくりに取り組み、新たな地域価値を共創する不動産業者等の取組を表彰することにより、取組の更なる発展を図るとともに、地域価値共創のモデルとして業界団体等と連携して横展開を目指すため、令和6年9月2日から「第3回地域価値を共創する不動産業アワード(不動産・建設経済局長賞)」の募集を開始いたします。

記

- ◆募集期間 令和6年9月2日から11月22日
- ◆対象者 「場の提供者」として地域の関係者と共創して地域づくりやコミュニティづくりに取り組む不動産業者、又は、それら事業者を含む協議会等の団体とし、不動産のオーナー又は地方公共団体については、不動産業者等との連名で応募可能。
- ◆対象となる活動 地域の関係者と連携し、不動産を活用して、地域において新たな価値を創造する活動を募集。
(例:創業支援、居住支援、居場所づくり、福祉サービス、安心・安全の確保、災害対策、コミュニティ活動の活性化、人的交流の促進、賑わい創出 等)
- ◆不動産アワードの詳細については、下記 URL から WEB サイトをご覧ください
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/kyousou_awards/

〔9〕建築物防災週間における防災対策の推進について/岐阜県総務部管財課

岐阜県では、建築物防災週間(令和6年度秋季)であります令和6年8月30日(金)から9月5日(木)まで、各種対策を実施いたします。つきましては、本週間の趣旨をご理解いただき、建築物の防災対策の推進にご協力をお願いします。特に、既存建築物に対する建築基準法、第12条第1項及び第3項に基づく定期報告の徹底を防災週間の重点項目として取り組みますので、ご協力お願いいたします。

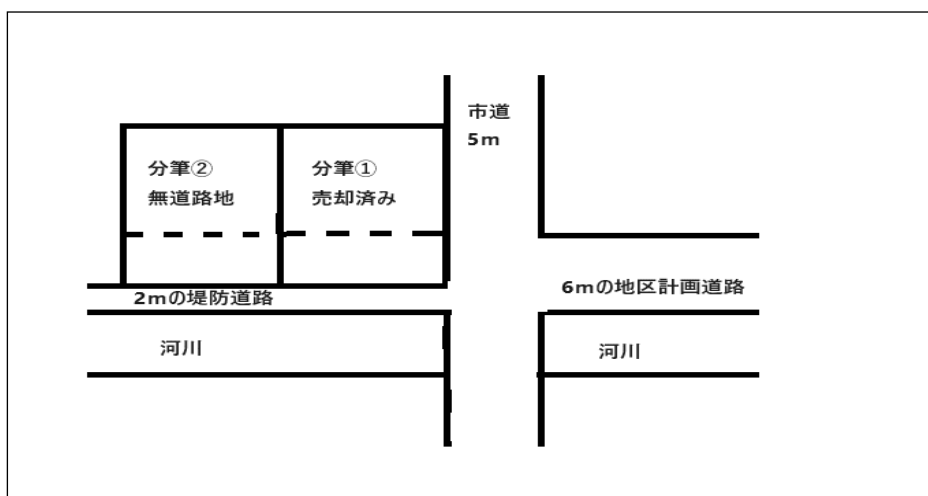
昨年度の取引相談について 取引相談委員長 卯野 幸裕氏

昨年度の取引相談は、皆様のご協力のおかげもあって1件でした。事案の概略を示します。

事案1:「地区計画道路を都市計画道路と勘違いして無道路地を作ってしまった。」

売主が事業用と合わせて自己住宅用に購入した土地を事情があり手放すことになった。土地が広がったのでなかなか売れず、売却を依頼された業者の提案通り分筆した。半分は買主が見つかり売却できた。その後、残りの土地がなかなか売れないので、他の不動産業者に確認したら「残りの土地は無道路地になっており、建築基準法の接道義務を満たさないので売却は困難である。」と言われてしまった。売主が業者に連絡を取るも返事が無く、取引相談となりました。

概略を図で見てゆきましょう。



当初、分筆①と分筆②は一体の土地でしたが、広くて、一般住宅用としては大きすぎて売れません。そのため南側が破線のところまでの6メートル幅が「計画道路」だから大丈夫だろうと図の様な分筆をして入り口側を先に売却してしまった。分筆①を購入した方は、破線のところまでセットバックして住宅を立てた。

敷地の南側に2m幅の堤防道路があり、何とかならないものかとは思いますが、市は地区計画道路が定められているので、堤防道路は道路として認めない。という事で無道路地が出来上がってしまった。

ここで都市計画道路と地区計画道路の差は何かといえば、都市計画道路は自治体等が土地を収用し、自治体等の費用で道路を造るものです。片や地区計画道路は土地の所有者が自治体の基準に合わせ道路を自費で造り自治体に寄付するものが多いです。

重説の調査事項として、都市計画課で「計画道路」の確認しておくのは当然として、分筆にあたって、分筆②の接道状態を市に確認しておく必要があった。また、通常は分筆を行う土地家屋調査士からの指摘もあったものと思われる。

判例により今回の相談を当てはめれば、分筆②の土地価格の30%が無道路地の損害額という事になります。しかしながら30%の損害金をもらったところで売主は、処分できない土地を今後ずっと所有し続けるのは問題が大きすぎます。

業者との連絡が取れず、総本部への弁済上申やむなし(損害金の弁済上申)と思っていたところ、売却を担当した業者の親会社から「分筆②の土地を買い取りたい。」との申し出があり、売主との価格も折合い相談事案の解決となりました。

※重説の接道要件の確認は、宅地として重要な意味を持っています。

あと、電話での苦情として、2件ほどあったのが

①「買付証明書」を最初に出したのに、売ってもらえなかった。モラルが出来ていないのではないか?! という事でした。

協会としては、このように返事をしました。「買付証明書には法的な効力はありません。別の購入希望者が買付証明書の金額より高い値段で買いたいと希望があった時、不動産業者が申し込み順を優先して、先着順として断れば売主に損害を与えてしまいます。これは売主との信義誠実の原則に反します。また媒介契約による仲介業者の債務不履行として損害賠償の責任を負うことになります。」

ところが問題なのは、日本人は「順番通り」が好きなんです。順番通りでないと怒れてきてしまうのです。そういった国民性も念頭に置きましょう。

実際には、買付証明書が提出された段階で、その物件を「商談中」として他の購入希望者を断る例もあります。物件の立地条件によって使い分ける必要があるのかもしれませんが。（ただし、「商談中」にも法的拘束力は全くありません。）

また、広告をする場合、取引有効期限の年月日を表示する決まりになっています。この期限内では、価格を上げることはできません。期限を過ぎれば、値上げは不可能ではありません。

※買付証明書を書いていただく場合、売主にとっては、1件の申し込みがあったという事に過ぎないので、契約を締結するまでは買えるかどうか分からないと、はっきりと伝えてください。特に、一般媒介契約で、複数の不動産業者が販売活動を行っている場合は、注意が必要です。






《 TRA(一般社団法人 全国不動産協会)提携企業のご案内 》

TRA(一般社団法人 全国不動産協会)では、会員の皆様への事業活動支援サービスとして、各種企業との提携を通じて不動産業務の効率化をはかるサービスや営業関連ツール等を会員割引価格等にて案内・提供しておりますのでご紹介させていただきます。皆様ぜひご利用ください。




【業務支援】

<p>(株)タス</p>  <p>不動産評価 Web サイト TAS-MAPを会員割引価格で利用することができます。</p>	<p>(株)TOKAI</p>  <p>夜間・休日サポートシステムを会員割引価格で利用することができます。</p>	<p>(株)ダンゴネット</p>  <p>賃貸管理ソフト「賃貸名人」を会員割引価格で利用することができます。</p>
<p>(株)Keiden</p>  <p>IC 錠「Fe-Lock シリーズ」を会員割引価格で購入することができます。</p>	<p>ホームネット(株)</p>  <p>安否確認と選べる2つの費用補償がセットになった高齢者等の対策に最適な見守りサービスです。</p>	<p>日本リビング保証(株)</p>  <p>同社商品「既存設備サポート」を会員割引価格で利用できます。</p>
<p>PayPay(株)</p>  <p>キャッシュレス対応により日常業務の効率化と集客力のアップをご検討ください。</p>	<p>iYell(株)</p>  <p>住宅ローン業務効率化アプリ「いえーるダンドリ」で住宅ローンに関することを専門家にお任せしませんか？</p>	<p>ネクストエネルギー・アンド・リソース(株)</p>  <p>新築住宅に初期費用 0 円で太陽光発電設備を設置できます。</p>
<p>フェイスイノベーションサービス(株)</p>  <p>全国の提携プロパンガス利用によりアパートなどへ初期費用0円でインターネット設備の導入が可能です。</p>	<p>(株)ソノ</p>  <p>社名入り「重要書類ファイル」を会員特別価格で購入できます。</p>	<p>JFD エンジニアリング</p>  <p>次世代3D敷地調査！その他建築前の地盤調査・地盤改良・沈下修正・環境調査・住宅瑕疵担保責任保険・地盤保証など 建築前のご相談は JFD エンジニアリングへ！</p>
<p>(株)FACILO(ファシロ)</p>  <p>仲介売買の業務効率化システム「Facilo」で物件提案の業務を削減し、売上拡大しませんか？帯替え自動化、内見予約オンライン化、顧客ログの見える化、不動産仲介業務のクラウド革命を体感ください</p>	<p>ヒルトングランドバケーションズ</p>  <p>私たちのご提案するパッケージ・オーナーシップは「タイムシェア」とも呼ばれ、「毎年1週間」を基本的にリゾートを所有して、パッケージをお楽しみいただくことができます。</p>	<p>アート引越センター(株)</p>  <p>貴社ご利用のお客様をご紹介いただき成約した場合、お客様には提携割引、貴社にはお手数料支払いとなる取次店契約が可能です。</p>
<p>クラウドローン(株)</p>  <p>リフォームや空き家(通常の住宅ローンが利用できない)購入費用や、売買契約の諸費用(登記・測量・仲手)などの銀行無担保ローンの提案で、機会損失削減や、売上拡大しませんか？利用料は無料です。</p>	<p>プレミアムウォーター(株)</p>  <p>お客様へのお電話・契約手続き等、全てプレミアムウォーターでおこない、成約後にはインセンティブをお支払いします。</p>	

【資格取得支援】

<p>LEC 東京リーガルマインド</p>  <p>各種講座等を会員割引価格で利用ができます。</p>	<p>総合資格学院</p>  <p>各種講座等を会員割引価格で利用ができます。</p>	<p>資格の大原</p>  <p>宅建士講座をはじめ、各種講座等を会員割引で利用ができます。</p>
---	--	---

【福利厚生】

<p>藤田観光(株)</p>  <p>宿泊施設を会員割引価格で利用ができます。</p>	<p>フォレストリゾート</p>  <p>宿泊施設を会員割引価格で利用ができます。</p>	<p>大和ハウス工業グループ</p>  <p>全国の宿泊施設 ダイワロイネットホテル(ビジネスホテル)を会員割引価格で利用ができます。</p>
---	--	--

(株)全国儀式サービス

<p>全国儀式サービス</p>	<p>①家族のための生前整理・遺品整理 ②家族のための相続手続 ③葬儀支援サービス</p>	<p>遺品整理専門会社を紹介 相続に特化した専門家を紹介 全国の提携葬儀社を紹介</p>
-----------------	---	--

詳しくはTRAホームページをご覧ください。

TRAホームページ <https://www.zenkoku-fudousan.or.jp/teikei/>