

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.446
平成26年2月15日発行



おもな内容

「不動産譲渡契約書」の印紙税の軽減措置の拡充等について …	2
11月新設住宅着工 ……………	3
海外の宅地建物を本邦内において取引する際の購入者の保護等の推進について ……………	4
宅建業法第46条に基づく報酬額制限、賃貸仲介における広告適正化・重要事項説明の徹底について ……………	4
土砂災害特別警戒区域等のデータの誤りについて ……	5
「不動産コンサルティング技能試験」合格者の発表について…	5
「すまい給付金制度」に関する説明会(事業者向け)開催のお知らせ…	6
「下期基礎教育研修会」開催のお知らせ……………	6
「取引主任者賠償責任補償制度(追加募集)」のお知らせ …	8
「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ ……………	9
岐阜県暴力追放だより……………	10
身近な法律相談……………	12
不動産取引判例集……………	13
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	15



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

「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」 の印紙税の軽減措置の拡充等について

平成25年4月1日の「所得税法等の一部を改正する法律」の施行により、印紙税法及び租税特別措置法の一部が改正され、印紙税の軽減措置が延長されていますが、平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される契約書の印紙税率については、以下のとおり拡充されますのでお知らせします。

1. 軽減措置の概要

軽減措置の対象となる契約書は、「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」のうち、以下のものです。

契約書作成年月日	契約書	記載された契約金額
平成26年4月1日～ 平成30年3月31日	不動産譲渡契約書	10万円を超えるもの
	建設工事請負契約書	100万円を超えるもの

※ 契約金額が上記の金額以下のものは、軽減措置の対象となりません。

不動産の譲渡契約及び建設工事の請負契約の成立を証明するために作成するものであれば、その文書の名称は問わず、また、土地・建物の売買や建設請負の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更や請負内容の追加等の際に作成される変更契約書や補充契約書等についても軽減措置の対象となります。

2. 平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される契約書の税率

平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第一第1号及び第2号の規定に関わらず、下表の「契約金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、「軽減後の税率」欄の金額となります。

契約金額		本則税率	軽減後の税率	参考(軽減額)
不動産譲渡契約書	建設工事請負契約書			
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円	200円 (50%軽減)
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1千円	500円	500円 (50%軽減)
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2千円	1千円	1千円 (50%軽減)
500万円超	1千万円以下	1万円	5千円	5千円 (50%軽減)
1千万円超	5千万円以下	2万円	1万円	1万円 (50%軽減)
5千万円超	1億円以下	6万円	3万円	3万円 (50%軽減)
1億円超	5億円以下	10万円	6万円	4万円 (40%軽減)
5億円超	10億円以下	20万円	16万円	4万円 (20%軽減)
10億円超	50億円以下	40万円	32万円	8万円 (20%軽減)
50億円超		60万円	48万円	12万円 (20%軽減)

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、分譲住宅が前年同月比1.0%減の2万1,269戸と2カ月連続の減少となったものの、持ち家が同22.6%増の3万4,580戸と15カ月連続の増加、貸家でも同17.1%増の3万5,266戸と9カ月連続の増加となったため、11月の新設住宅着工戸数全体では、同14.1%増の9万1,475戸と15カ月連続の増加となった。着工床面積は、同15.2%増の810万9千㎡となり、こちらも15カ月連続の増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は103万3千戸となった。持ち家では、公的資金分が同11.3%減の3,344戸と7カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同27.8%増の3万1,236戸と15カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

貸家では、民間資金分が同17.7%増の3万1,791戸と9カ月連続の増加、公的資金分でも同12.4%増の3,475戸と3カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

分譲住宅では、戸建て住宅が同12.1%増の1万2,111戸と15カ月連続の増加となったものの、マンションが同14.6%減の9,037戸と2カ月連続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16.0%減の247戸、分譲住宅が同9.8%減の138戸と減少となったものの、持ち家が同40.2%増の841戸と増加となったため、岐阜県全体では、同17.0%増の1,230戸と15カ月連続の増加となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、分譲住宅が同5.7%減の1万751戸と減少となったものの、持ち家が同13.6%増の7,231戸、貸家でも17.0%増の1万2,264戸と増加となったため、首都圏全体では同6.8%増の3万315戸となった。

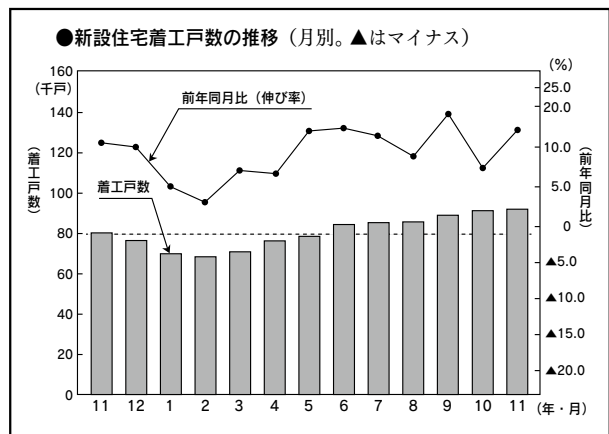
中部圏では、持ち家が同21.6%増の5,365戸、貸家が同10.5%増の3,132戸、分譲住宅

でも同17.7%増の2,118戸と増加と全利用関係別で増加となったため、中部圏全体では同17.3%増の1万629戸となった。

近畿圏では、持ち家が同33.5%増の4,370戸、貸家が同50.9%増の4,538戸、分譲住宅でも同30.0%増の4,960戸と全利用関係別で増加となったため、近畿圏全体では同37.9%増の1万3,938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4.8%増の5,113戸、貸家が同20.3%増の8,665戸、分譲住宅でも同2.9%増の490戸と増加となったため、全体では、同13.8%増の1万4,332戸と15カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同8.7%減の1,374戸と減少となったものの、持ち家が同11.7%増の3,648戸、貸家が同1.9%増の6,851戸と増加となったため、全体では、同3.5%増の1万1,899戸と15カ月連続の増加となった。



海外の宅地建物を本邦内において取引する際の購入者の保護等の推進について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

宅地建物取引業法は、購入者の保護等のため、宅地建物取引業者に物件に係る重要事項説明等を義務付けるとともに広告開始や契約締結の時期を制限する等の規制を設けているが、同法の対象は国内に所在する宅地建物に限定され、海外の物件の取引には適用がないことから、国土交通省より、海外の不動産物件を日本国内で取引する際の取扱いについて、下記の要領で業務を行い、購入者の保護等に留意するよう全宅連を通じて要請がありましたのでお知らせします。

記

1. 取り扱おうとする物件の所在地法等を十分理解し法令を順守するとともに、所在地法等の本邦内での適用が不明確な場合であっても適切な範囲で所在地法等による規制を尊重して業務を行うよう努めること。
2. 購入者等に対しては、物件の内容や取引の条件等について契約の前に丁寧な説明を行うよう努めること。

宅地建物取引業法第46条に基づく報酬額制限、賃貸仲介における広告適正化・重要事項説明の徹底について

国土交通省中部地方整備局建設産業課

国土交通省中部地方整備局より、宅地建物取引業法第72条に基づく立ち入り検査において、一部に改善を要する事案が散見されたこと、当整備局に寄せられた賃貸住宅関係相談のうち、契約の入口段階（広告・重要事項説明）にて十分な注意を怠ることで防げたであろうトラブルの数が前年度、前々年度に比べ増加傾向にあることから、以下について注意喚起の要請がありましたのでお知らせします。

記

1. 建物の売買時、売主が消費税課税事業者である場合には所定の消費税が課税されること、当該消費税相当額は仲介時の報酬額上限の基礎となる売買価格には計上されないこと。
2. 賃貸仲介に係る報酬額上限は賃料の1ヶ月分（税別）であるが、それ以外に貸主に対して広告料を請求する場合は、貸主依頼に基づく広告を実施し、実際に要した費用のみが対象となること。
3. 賃貸仲介業務の実施にあたり、最近生じているトラブルの実情を踏まえ、これらを防止する観点から適切な広告及び十分な重要事項説明を実施すること。

土砂災害特別警戒区域等のデータの誤りについて 岐阜県都市建築部建築指導課

岐阜県では、砂防部局において土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域等の指定を進めているところですが、区域の一部においてGISで公開している地図及び告示にデータの誤りがあることが判明しました。

宅地建物取引業者が、宅地及び建物を売買又は交換（自ら当事者となる場合だけではなく代理及び媒介も含まれます。）する場合は、宅地建物取引業法第35条第1項各号に定める事項について、取引主任者をして書面により説明しなければならないとされており、取引対象となる宅地等が土砂災害特別警戒区域内にある場合には、その旨の説明をする必要があります（同項第2号及び同法施行令第3条第1項第23号の2）。よって、土砂災害特別警戒区域の確認に当たっては十分注意されますようお願いします。

なお、正確な土砂災害特別警戒区域の形状や数値等につきましては、所管する県土木事務所又は県土整備部砂防課にお問い合わせください。

また、GISデータの誤りに関する詳細については、岐阜県ホームページをご参照ください。

【岐阜県ホームページ】 土砂災害警戒区域等のデータの誤りについて

URL : <http://www.pref.gifu.lg.jp/kensei-unei/kocho-kohoh/event-calendar/sonota/sabo/kuikiyamari.html>

平成25年度「不動産コンサルティング技能試験」 合格者の発表について

（公財）不動産流通近代化センターは、平成25年度不動産コンサルティング技能試験の合格者を平成26年1月10日（金）に発表しました。同試験は、平成25年11月10日（日）に全国12会場で実施され、受験申込者1,505名のうち1,272名（受験率84.5%）が受験しました。合格者は、874名（合格率68.7%）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とされました。

合格者は、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、登録要件を満たした方は、「公認 不動産コンサルティングマスター」として同センターに認定され、「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。

平成25年度不動産コンサルティング技能試験実施結果

試験地	受験者数	受験者数	合格率	試験地	受験者数	受験者数	合格率
札幌	23	10	43.5%	大阪	245	167	68.2%
仙台	42	30	71.4%	広島	29	17	58.6%
東京	520	370	71.2%	高松	33	20	60.6%
横浜	142	109	76.8%	福岡	95	64	67.4%
静岡	26	14	53.8%	沖縄	10	5	50.0%
金沢	19	12	63.2%	合計	1,272	874	68.7%
名古屋	88	56	63.6%				

[infomation] インフォメーション

住宅取得に係る「すまい給付金制度」及び「長期優良住宅化リフォーム推進事業」に関する説明会(事業者向け)開催のお知らせ

国土交通省では、住宅取得者への的確な情報提供を行っていただくため、住宅取得に係る「すまい給付金制度」及び住宅ストックの質の向上を図る「長期優良住宅化リフォーム推進事業」に関する事業者向け説明会を開催いたします。なお、講師は国土交通省職員がとめます。

記

【開催時期】 平成26年2月5日(水)～3月24日(月)

【時間】 1時間30分程度

【開催場所】 全都道府県(計53回)

○岐阜県の開催スケジュール

平成26年3月7日(金) 午前10時より 岐阜商工会議所(岐阜市神田町2-2)

※ 他県の開催スケジュールについては、国土交通省ホームページ(http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000498.html)内の別紙1「事業者向け説明会開催スケジュール」をご参照ください。

【内容】

○住宅取得に係るすまい給付金制度

※ 平成25年7月25日報道発表「消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応の周知について」において実施した「住宅関連税制とすまい給付金に関する説明会」と比べ、申請方法に重点を置いた内容です。

○長期優良住宅化リフォーム推進事業

【参加方法】

ホームページ、FAX又は電話により参加申込みを受け付けます。なお、事前申込みがない場合でも参加できますが、この場合、会場定員の関係で参加をお断りする可能性がありますことをご了承ください。

【事業者向け説明会の参加申込・問い合わせ先】

ホームページ: <http://jutaku-setsumeikai.jp/>

F A X: 0120-339-676(24時間受付)

(FAXの場合は、国土交通省ホームページ(http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000498.html)内の別紙2「事業者向け説明会FAX参加申込書」に記載の上で上記までお申し込みください。)

電話: 0120-339-170

(受付時間: 9:00～18:00(当面、土日祝日も開設いたします。))

「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(平成25年8月21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、下記の受講申込書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 平成26年3月18日(火) 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 顧問弁護士
(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)不動産流通近代化センター発刊の「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 受講申込書により、3月11日(火)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。)
※ 申込方法の詳細については、次ページをご覧ください。

FAX 058-274-8833

基礎教育研修会受講申込書

3月18日(火)開催の基礎教育研修会の受講を申し込みます。

平成 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でお申込み下さい。
 - ② 本会から受講票をFAX送信致します。
 - ③ 3月14日(金)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。)
 - ④ 研修会当日は、受講票を受付に提出願いますので、必ずご持参下さい(研修会テキストは受付でお渡しします)。
- ※ 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。

◎問合せ先

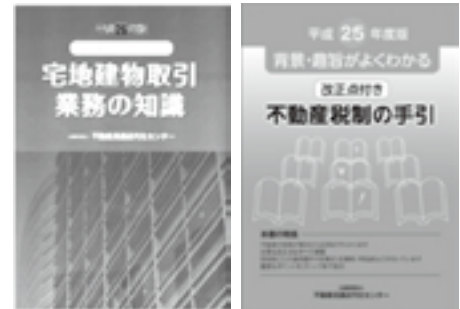
(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 基礎教育研修担当 TEL 058-275-1551

◎使用テキストの詳細

「平成26年版 媒介業務がよくわかる 宅地建物取引業務の知識(537ページ)」
(別冊 平成25年版「税制の手引」付)

(公財)不動産流通近代化センター発刊(定価3,000円)

「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。



「宅地建物取引主任者賠償責任補償制度(追加募集)」のお知らせ

本制度は、本会会員事務所に従事する宅地建物取引主任者が、日本国内において宅地建物取引業法第35条、第37条に基づき適正に遂行した業務に起因して提起された損害賠償請求について、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対し保険金をお支払する制度です。

今回、追加募集(補償期間:平成26年6月1日午後4時から平成26年12月1日午後4時までの半年間)を行いますので、この機会にご加入を検討頂きますようご案内します。

※お申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ1月号(Vol.445)に同封の募集パンフレットをご覧ください。(募集期間:平成26年2月28日(金))

● 保険金と免責金額(宅地建物取引主任者1名あたり)

○保険料(宅地建物取引主任者1名あたり) 2,500円

※ 次年度以降の契約更新は、事前にご案内の上、平成26年12月1日から1年ごとに継続します。その際の年間保険料は、5,000円となります。

◎ 問い合わせ・申し込み先

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 TEL 058-275-1551

平成25年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成25年度第3回県下統一研修会を下記の日程により県下5会場で開催しますので、ご都合の付く会場において受講くださいますようお願い申し上げます。

また、協会届出の従業者の方にも、受講いただけますようお願い申し上げます。

なお、本年度の「義務研修受講済店ステッカー」は、年3回の開催する県下統一研修会に代表者又は協会届出の専任取引主任者が全て出席した事業所に対し交付いたします。

※本研修会は宅地建物取引業法第64条の6に基づくものであり、保証協会と共催で開催しています。

1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
2月24日(月) 午後1時30分から	東濃	セラトピア土岐 大会議室	土岐市土岐津町高山4
2月26日(水) 午後1時30分から	岐阜	羽島市文化センター みのぎくホール	羽島市竹鼻町丸の内6-7
2月27日(木) 午後1時30分から	中濃	みのかも文化の森 緑のホール	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋 3299-1
3月7日(金) 午後1時30分から	飛騨	飛騨・世界生活文化センター 食遊館 地下1階大会議室	高山市千島町900-1
3月14日(金) 午後1時30分から	西濃	大垣市情報工房 5階スィンクホール	大垣市小野4-35-10

2. 研修科目・講師

「知っておけば安心！ 売買契約書の解説と特約例」

(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 担当者

3. 受講料 会員及び登録従業者(無料)、会員外(4,000円)

※ 県下統一研修会は、会員外の宅建業者の方等にも開放(有料による事前申込制)しています。
(会員の方は、従来どおり無料で受講いただけます。)

「子ども110番の家」の活動に協力頂ける会員を募集中です!!

宅建協会では、近年増加する子供を狙った犯罪の防止に努めるとともに「安全で安心して暮らせる岐阜県づくり」を推進することを目的とした「子ども110番の家」の活動に参画し、地域の安全性の確保及び業界の信頼性の向上を目指しています。

「みんなを守るハトマーク」をキャッチフレーズに、平成25年12月末現在、会員事業所479社にご協力頂いています。

事務所に「子ども110番の家」協力店のステッカーを掲示頂き、子どもたちが助けを求めた際の店内での保護、警察・学校・自宅等への連絡などをお願いしております。

「子供110番の家」にご協力頂ける会員の方は、所属支部までお申出下さい。



岐阜県 暴力追放だより

公益財団法人岐阜県暴力追放推進センター発行
「岐阜県暴力追放だより」より抜粋

詐欺や悪徳業者からの被害等に遭わないために ①

多様化する詐欺の手口や悪徳業者（悪質商法）の甘い勧誘に誘われて大切な財産を騙し取られないために、今一度、詐欺の手口や悪質商法について考えて見ましょう。

まず、皆さんは、詐欺といえば『オレオレ詐欺』が一番に頭に浮かぶと思います。

「オレオレ詐欺」から「振り込め詐欺」さらに最近は「母さん助けて詐欺」と名称が変化してきましたが、それは同じ詐欺ですが手口の変化によるものです。

振り込め詐欺は、2003年夏ころから被害が急増し、当初は「おれおれ詐欺」と言われていたが、その後「振り込み詐欺」と呼ばれる様になりました。

最近の手口は、現金自動預払機（ATM）でお金を振り込ませる形態や、息子や孫をかたつて電話をかけた後、犯人が息子さんの知人などを装って（最近は警察官にも）現金を直接受け取りに来る犯行（手渡し詐欺）が約7割を占め「振り込め」の名称が実態に合わなくなったため、「母さん助けて詐欺」に名称変更されました。親が子供や孫を助けようとして被害に遭う心理を利用した詐欺である事から、この様な名称を選んだもので本質に迫っています。

実際の被害者や手口は多様化しており、また悪徳な業者による悪質商法の被害も増加しており、これらの犯罪集団の背後には必ず暴力団が存在しており、犯罪で得た収益を暴力団の活動資金源としております。

被害の防止や暴力団の資金源遮断のためにも、今月より複数回にわたり詐欺の手口を紹介しますので参考にして、被害を未然に防いで頂きたいと思っております。

○悪質詐欺の手口

【給付金詐欺】

定額給付金の支給にともなう「振り込め」誘導や、口座の聞き出し詐欺で、「定額給付金の手続きをするので至急ATMに向かって下さい。」との電話があり、キャッシュカードと通帳を手にスーパーのATMに……

しかし、ATMの操作を求めることや、受給者から金を振り込んでもらうことは絶対にありません。その様な電話は詐欺の犯人からですから注意して下さい。（この様な電話があったら、警察に相談を）

【床下リフォーム詐欺・点検詐欺】

突然、自宅を訪問し、「点検したところ、床下の柱がシロアリにやられて腐っている。このままだと床が腐って落ちる。」等と言って嘘で不安を煽り「今、修理すれば大丈夫」「シロア리를駆除する。」等と多額の修理代金を騙し取ったり、調湿剤を販売したりして代金を騙し取る手口。（突然事前連絡も無く訪問し、会社名も名乗らず床下を見せてなどと言ったらご用心を）

【電気メーター工事代詐欺】

実在の団体名を語る手口もあります。女性宅を訪れた男は、中部電気保安協会（名古屋市）の調査員と名乗り、回転している電気メーターを指して「調子がおかしい。こんなに速く回っていると、電気代が高くなる。取り換えると安くなる。」と言って、工事代金を騙し取る手口。（同協会は、「定期調査は無料で、希望があれば補修することもあるが、無料です。」と言っています。）

【融資保証金詐欺】

消費者金融などを装って融資をもちかけ、保証金を名目に現金を騙し取る手口や架空の中小企業支援センターを名乗って「会社に低金利で融資する。」などと融資を持ちかけたりする手口。（不況にあえぐ中小企業や失業者等を狙う詐欺であり、融資の前に保証金を求められたら、110番を）

【架空請求詐欺】

すでに退会していた有料サイトの運営会社を名乗る男から、被害者の携帯電話に「未払いのポイント使用料と延滞金を支払って下さい。」などと、振り込み要求や脅しの電話が相次ぎ、恐怖を感じて言われた通りに現金を振りこんでしまった。(おかしいと思ったら、安易に振り込まず友人、親、警察や暴追センター、消費者センター等に相談を)

【通信講座抹消費詐欺・資格講座詐欺】

通信講座の受講履歴を抹消するには、費用が必要と偽り現金を騙し取る手口。(紳士録登録の抹消と同様の手口)

【弁護士や公的機関を名乗る架空請求詐欺】

実在の弁護士を語ったり、公的な機関を装ったりして、ハガキや電話で裁判の和解に必要な訴訟費用や供託金名目で現金を騙し取る手口。(住所や電話番号が正しいか、まず弁護士会や裁判所に確認を)

【カード回収詐欺】

警察官や金融機関の関係者を名乗り、「口座から不正に現金が引き出されているので救済する。」等と言って、『被害の救済とキャッシュカード再作成のため』との口実で、暗証番号を聞き出し、自宅にカードを取りに来る手口。(警察や金融関係者がカードを回収したり、暗証番号を聞き出すことはありませんから、警察や家族に相談を)

【電波検査詐欺】

総務省の関係団体や大手電機店の名をかたり、「電波検査」と称して家に上がり込んで必要のない工事代金を請求したり、ケーブルテレビや受信機購入を契約させたりする手口。(行政機関や大手電機店が訪問し金銭を要求する事はありませんから、すぐに警察に相談を)

【脱原発詐欺・投資詐欺】

「これからのエネルギーは黒いダイヤだ。」…福島第一原発事故以降の脱原発機運の高まりに乗じ、石炭採掘権の購入や太陽光事業への投資を誘ったり、銀行預金の低金利が続き「貯蓄から投資へ」という流れの中、少しでも蓄えを増やそうという心理に巧につけ込んでくる。自宅の電話が鳴った。「必ず値上がりする」という未公開株の購入の誘いだった。ある程度蓄えのある、お年寄りが狙われる。名目は未公開株のほか社債、外貨、ファンド等様々。(時流に乗ったセールスは詐欺の常套手段です。安易に誘いに乗らない様に「元本保証」や「必ず儲かる。」という話には必ず裏があることを)

【告発詐欺】

「児童買春・児童ポルノ禁止法に違反している。」という告発文書を突然送り付け告発を取り下げる代わりに現金を要求する詐欺。

身に覚えがないのに「被害者の強い意向で告発する。」「警察からの家宅搜索、事情聴取の出頭要請を受けることになる。」等不安を煽る文書に続き法律の条文も記載してある場合もある。(指定された番号や、〇〇法律事務所等と書かれていても、絶対に直接電話をすることなく、弁護士会や警察に相談を)

【医療費の還付金詐欺】

年金事務所職員を名乗る男から、「医療費〇〇万円の還付があるので振り込みをしたい。」「近くのATMで手続きができる。」と言われ、教えられたフリーダイヤルに携帯から電話。指示通りに操作すると、口座にあった数十万円が相手先に振り込まれて被害に。

「医療費の還付金」とは、医療費が一定額を超えた場合、一部を支給する制度だが、本人の申請が原則。電話で手続きができたり、ATMを操作して還付金が振り込まれたりすることはありません。公的機関をかたる電話を受けたら、部署と名前や電話番号を聞き「こちらから折り返す。」といったん切り、電話帳等で正しいか調べることも大切。(ATM操作でお金が還付されることはありません。)

◎ いずれにしても、詐欺被害に遭われた場合は、速やかに警察に届けて下さい。

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



破産それとも個人民事再生手続(所有している自宅については何とか守れないか)

1. 借金がかさんで家計が立ちゆかなくなったとき、どうしたらいいと思いますか。そんなとき、まず思いつくのは破産ではないでしょうか。しかし、破産してしまうと、家も財産である以上、競売にかけられてしまうなどします。思い出が詰まった我が家が他人に取られてしまっては悲しいですね。そんなときに役に立つのが、民事再生法の特則として認められている個人民事再生手続であり、そこに「住宅資金貸付債権に関する特則」が定められています(住宅資金貸付債権とは住宅ローンのことです)。
2. そもそも、一般の民事再生とは会社の借金を債権者の協力を得て一定率でカットとし、会社の再建を図るというものです。また、その特則として個人の生活の再建を図る制度も定められています。破産してしまうと、債権者も債務者も不利益を被るためにこのような制度があるのです。
すなわち、破産した場合、債務者は、財産が全てなくなるにとどまらず資格制限等の不利益がありますし、債権者は、破産されてしまっては借金をほとんど回収できなくなってしまうという不利益があるため、双方で協力してこのような不利益を回避します。これにより、債務者は破産することなく借金を清算することができ、債権者は破産されるよりは多くの債権を回収することができるのです。
3. 「住宅資金貸付債権に関する特則」は、そんな個人民事再生手続のなかで、住宅を使い続けられるようにするための特別な制度です。この制度を利用すると、支払いが遅れている分を分割して払うことができ、さらには元本の支払を一部猶予して月々の返済額を減らすこともできるのです。
4. この手続により支払を終えれば、返済の遅れがなかったことになり、個人民事再生の手続をとったとしても、我が家に住み続けられます。分かりやすく言いますと、住宅ローンについては、条例変更等があるものの、100%の分割支払いを続け、住宅ローン以外の借金については一定率でカットを受けます。再生計画案を作成し、通常、債権者の理解を得た上で住宅ローン以上の借金については減額された分につき、原則3年間(最大5年間)支払っていきます。
しかし、住宅ローンについては、基本的に分割支払いにて100%弁済していきます。
5. この制度を利用できるのは、次のような人です。
 - ① まず、個人の民事再生手続をすることができる人でなければなりません。つまり、利用する人に定期的な収入があって、住宅ローンや担保付の借金を除いた借金の額が総額5,000万円以下であることが必要です。
 - ② 次に、自分が主として住んでいる家であって、その半分以上を自分の居住用に使っている家について、家を建てたりリフォームしたりしたときのローンが対象です。別荘や、半分以上を他人に貸している家のローンではだめです。
 - ③ 最後に、ローンを組んだときに、家に抵当権が設定されていなければなりません。抵当権が設定されていなければ、通常の民事再生手続でも家が競売にかけられることはない一方、抵当権が設定されていると個人民事再生がはじまっても競売にかけられてしまうので、抵当権が設定されている場合に限ってこの特別な規定で保護する必要があるのです。

「住宅資金貸付債権に関する特則」の概要は以上です。家計の資金繰りがどうにもならなくなったら、破産を検討する前に、住宅資金貸付債権に関する特則を使った個人民事再生手続の活用を考え、自宅を守れないか検討されてみては如何でしょう。

以上



宅建業者から購入した建売住宅の地中にコンクリート製の構造物が埋設されているとして、買主が売主に対し、主位的には瑕疵担保責任に基づき、予備的に説明義務違反に基づき損害賠償請求した事案について、構造物の埋設により居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられているとはいえず、増改築や建替えの必要性は、直ちに現実化することのない不確定なものであるから、瑕疵にもあたらないとし、売主が積極的に調査探知すべき義務を負っていたともいえないとして、買主の請求を全部棄却した事例

(東京地裁 平成22年4月8日)

【事案の概要】

本件は、建売住宅4区画の購入者（A区画：X1、B区画：X2、C区画：X3とX4、D区画：X5とX6）が、売主の宅建業者Yに対し、買った土地の地中にコンクリート製の構造物が埋設されていたとして、主位的にYの瑕疵担保責任に基づき、予備的に説明義務違反の債務不履行責任に基づき、X1らに生じた損害の賠償と遅延損害金の支払いを求めて提訴がなされた事案である。

本件各契約当時、AないしD区画の各土地の地中には、西側隣接地との境界に沿って南北に連なるコンクリート製の構造物が埋設されていた。本件構造物の形状は、A区画においては、地下約40cmから約65cmまで西側隣地との境界から幅約25cmの部分、地下約65cmから約90cmまで幅約55cmの部分、その下に捨てコンクリート及び碎石層があり、B区画においては、地下約35cmから約60cmまで幅約25cmの部分、地下約60cmから約85cmまで幅約55cmの部分、その下に捨てコンクリート及び碎石層があり、C区画においては、地下約15cmから約30cmまで幅約32cmの部分、その下に幅約69cmの捨てコンクリート及び碎石層があり、D区画においては、地下約10cmから約25cmまで幅約32cmの部分、その下に幅約57cmの捨てコンクリート及び碎石層があるというものであった。本件各契約の成立当時、本件構造物は、通常人の普通の注意では発見できないものであった。

【判決の要旨】

裁判所は、次のとおりX1らの請求はいずれも理由がないとしてこれを棄却した。

- (1) 本件構造物は、西側隣地との境界に接して内側に存在する幅約12cmのブロックフェンスの基礎である。同基礎が各区画の地下に浅いところで約10cm以深、深いところで65cm以深に位置している。また、同ブロックフェンスの東端から各区画に建築された建物の西側壁芯までの距離は、A、B、D区画が約48cm、C区画が約58.8cmである。そして、各建物とブロックフェンスが近接する部分には、エアコン室外機、ガス給湯器、雨樋（縦樋）及びガスメーターが設置されていること等が認められる。以上によれば、本件各土地のうち本件構造物が埋設されているのは、西側境界沿いのわずかな幅の部分にすぎず、その大部分がブロックフェンスと建物との間の狭い隙間であることからすると、そうではない部分があり、植物の栽培等に影響があり得ることを踏まえても、居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられることはないといえる。また、建物の増改築や建替えの必要性は、新築建物を目的とする本件各契約においては直ちに現実化することのない不確定なものであるから、これらの際に本件構造物が支障

となり得ることを過大視するのは相当でない。このほか、本件構造物が土壌や建物の安全性に悪影響を及ぼすことを認めるに足りる証拠はない。したがって、本件各契約の目的物たる土地に本件構造物が埋設されていたことをもって、当事者が通常予定している品質、性能を欠くものということとはできず、これによる資産価値の下落があり得るとしても、瑕疵には当たらない。

(2) Yは、宅建業者として専門的な知識や経験を有することが期待される立場にあるから、本件各契約の締結に際して、顧客であるX1らに対し、仮に目的物たる土地の地中に埋設物があり、これらがX1らの契約締結の意思決定に重大な影響を及ぼすものであることを知っていたのであれば、その事実を告知すべき信義則上の義務を負っていたといえるが、そのような埋設物の存在を知らない場合にまで積極的に調査、探知すべき義務を負うものではないと解するのが相当である。これを本件についてみると、証拠及び弁論の全趣旨によれば、Yは、本件各契約の成立前後に、他の複数の専門業者に対し、本件各土地の造成工事、地盤調査及び杭打ち工事、ブロックフェンスの設置工事並びに建物の建築工事を依頼して行わせており、これらの専門業者は、本件構造物が埋設されているのを知っていたことが認められるが、本件構造物が本件土地の瑕疵に当たらないことからすると、専門業者が本件構造物の存在をYに報告するとは限らないから、上記認定の事実によってはYが本件構造物が埋設されていることを知っていた事実を推認するに足りず、他に同事実を認めるに足りる証拠はない。したがって、Yは、X1らに対し、本件土地に本件構造物が埋設されていることを告知すべき義務を負わず、Yに債務不履行はない。

【まとめ】

本判決は、地中の構造物が、敷地境界に沿って位置しており、その埋設状況からして居住用建物の敷地としての一般的な利用が大きく妨げられることはないとしている。また、新築建物を目的とする契約において、建物の増改築や建替えの必要性は、直ちに現実化することのない不確定なものであるから、これらの際に本件構造物が支障となり得ることを過大視するのは相当でないとも判示しており、実務上買主の損害額の判断に際し参考となるであろう。

地中障害物に関する近年の判例としては、購入した土地について調査をしたところ、地中に建築廃材等大量の廃棄物が埋設されていることが判明したため、売主に対し土地の瑕疵として瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求し、容認された事例(東京地判平成19年7月23日)や、宅地売買においてガソリンスタンドの埋設基礎等が隠れた瑕疵とされた事例(札幌地判平成17年4月22日)などがあり、併せて参考としていただきたい。

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

- | | |
|---|--|
| <p>1月6日
・ 仕事始め</p> <p>1月15日
・ 宅建ぎふNo.445号発行</p> <p>1月16日
・ 弁護士相談</p> <p>1月17日
・ (公社)全日本不動産協会岐阜県本部平成26年度新年賀詞交歓会
岐阜市：桑原副会長出席</p> <p>1月20日
・ 全宅連・全宅保証都道府県会長・本部長会議・新年賀詞交歓会
東京：箕浦会長出席</p> <p>1月27日
・ 第3回消費者保護委員会</p> | <p>協議事項
(1) 平成26年度事業計画・予算(案)について</p> <p>1月28日
・ 第3回情報提供委員会</p> <p>協議事項
(1) 平成26年度事業計画・予算(案)について</p> <p>1月30日
・ 第4回人材育成委員会</p> <p>協議事項
(1) 平成26年度事業計画・予算(案)について
(2) 平成26年度第1回県下統一研修会について</p> <p>1月31日
・ 支部長会議
議題：支部運営について</p> |
|---|--|

支 部 だ よ り

岐阜中支部

- 1月7日
巡回相談(岐阜市役所)
新年互礼会
- 1月14日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月24日
第3回正副支部長会

岐阜南支部

- 1月9日
新年互礼会(情報交換会)
- 1月10日
第1回役員選考委員会
- 1月15日
巡回相談(羽島市役所)
- 1月21日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月23日
第1回正副支部長・委員長会議
- 1月28日
第1回総務委員会

第2回広報担当者会議

岐阜北支部

- 1月7日
第5回幹事会
新年互礼会
- 1月10日
第4回広報委員会
- 1月28日
巡回相談(岐阜市役所)
- 1月29日
第3回総財務委員会
第6回幹事会

西濃支部

- 1月7日
新規入会者事務所調査
- 1月14日
入会審査会
正・副支部長、総財委員、監査会
- 1月23日
第6回幹事(監査)会

IT研修会 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
新年互礼会

東濃支部

- 1月16日
新年互礼会
- 1月29日
IT研修会

飛騨支部

- 1月22日
IT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)	専任の取引主任者	電 話 番 号 F A X 番 号	事 務 所 所 在 地	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

【岐阜中支部】

大(1)8515 25.10.7	ME Real Partners(株) 岐阜支店	遠 藤 浩 史 (浅 野 喜実代)	浅 野 喜実代	058-264-1701 058-264-1702	岐阜市西園町17	500-8105
---------------------	-----------------------------	----------------------	---------	------------------------------	----------	----------

【岐阜南支部】

(1) 4787 25.12.12	(株)A t s u m i HOME	鍛治谷 光 郎 (棚 瀬 仁 志)	棚 瀬 仁 志	058-268-7515 058-268-7516	岐阜市城東通2-16	500-8441
----------------------	---------------------	----------------------	---------	------------------------------	------------	----------

【岐阜北支部】

(1) 4786 25.12.3	(株) W I L L	名 畑 一 徳	若曾根 一 廣	058-372-6239 058-323-6936	本巣市政田644-1	501-0471
---------------------	-------------	---------	---------	------------------------------	------------	----------

【西濃支部】

大(2)7489 24.5.15	(株) さ く ら 東海ギャラリー	湯 浅 利 昭 勇 (堀 川 勇)	堀 川 勇	0584-71-8012 0584-71-8013	大垣市島里1-140-2	503-0935
---------------------	----------------------	----------------------	-------	------------------------------	--------------	----------

会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者 (政令使用人)	専任主任者	電話番号 FAX番号	頁
岐阜南	旧：(7) 3246 新：大(1) 8547	(株) 丸 泰	伊 藤 泰 洋	伊 藤 泰 洋 加 藤 修 誠	058-246-5181 058-246-5685	18
	事務所所在地	〒500-8241 岐阜市領下6-46				

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜中	(株) 鵜 飼 組 岐阜鏡島支店	鵜 飼 幸 子	岐阜市鏡島西2-16-20	廃 止	8
岐阜南	(有) フ ジ ハ ウ ス	藤 橋 正 夫	各務原市鵜沼各務原町4-320-1	廃 業	23
飛 騨	(有) イ オ ス	松 田 秀 弘	下呂市森191-1	期間満了	88

変更事項 (1月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	信 友 興 業 (株)	専任主任者	漆原英典		10
岐阜中	(株) カ チ タ ス 岐阜店	専任主任者	吉田益之		13

岐阜中	(株) ワン・ライフ	支 部	岐阜南支部	岐阜中支部	—
		所 在 地	〒500-8281 岐阜市東鶉2-20-1	〒501-0123 岐阜市鏡島西2-5-17	
		T E L	058-268-1030	058-253-0825	
		F A X	058-268-2090	058-253-0826	
		専任主任者		堀口英樹	
岐阜南	ミサワホーム東海(株) 岐阜・尾張営業部	専任主任者	有川太郎		18
岐阜南	(株) 番 住 宅	代 表 者	番多美子	番太助	19
岐阜南	(有)飛驒プロパティマネジメント 各務原店	政令使用人	平林史好	竹下佳伸	23
		専任主任者	今井桂・福井正	竹下佳伸	
岐阜南	総 合 都 市 開 発 (株)	政令使用人	青道大	加藤久人	—
		専任主任者	青道大	加藤久人	
岐阜北	(株) ニ ッ シ ョ ー 岐阜西支店	専任主任者	進藤祐志		33
中 濃	(有)飛驒プロパティマネジメント 可児店	政令使用人	竹下佳伸	平林史好	61
		専任主任者	竹下佳伸	今井桂	
東 濃	(株) アイギハウジング	専任主任者		藤井謙二	79

※ 頁の欄は、「平成24・25年度会員名簿」の掲載ページです。「—」の表示は、名簿作成後の入会者・支部移転者等です。

「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 驒	中 央 不 動 産 販 売 (有)	田中 知久	田中まつゑ	母	平成26年1月24日
飛 驒	中 道 建 築 開 発 (株)	中道 保良	中道 和子	妻	平成26年1月28日

夢が広がる不動産ネットワーク



ハトマークサイト岐阜

「ハトマークサイト（全宅連統合サイト）」は、全宅連と宅建協会が運営するインターネット上の物件広告サイトです。

◎ハトマークサイトに登録した物件は、「中部レインズ」へ登録ができます。

◎ハトマークサイトに公開した物件は、「不動産ジャパン」にも自動的に公開されます。

◎利用申込み等は、協会事務局までお問い合わせ下さい。TEL.058-275-1551



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	高山市総和町2-58-5	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>

平成26年1月31日現在
所属会員 1,177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 箕浦 茂 幸
（編集責任者）
情報提供委員長 瀬上 直 樹