

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.473  
平成28年5月15日発行



## おもな内容

電力供給及びガス供給に関する情報提供について……	2
マンション標準管理規約(団地型及び複合用途型)の改正について…	3
買取再販に係る特例の様式統一について……………	3
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除に係る要件等について…	3
2月新設住宅着工……………	6
「代替地情報提供依頼」のお知らせ……………	7
「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」等について…	7
岐阜県暴力追放だより……………	9
身近な法律相談……………	10
不動産取引判例集……………	11
協会の動き・支部だより・会員の異動……………	13



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

## 電力供給及びガス供給に関する情報提供について

「電気事業法等の一部を改正する法律」が平成28年4月1日より施行され、電力小売全面自由化となり、一般家庭を含む全ての需要家が電力会社や料金メニューを自由に選択することが可能となりました。ただし、集合住宅等で管理組合等を通じて集合住宅全体で一括して電力供給契約が締結されている場合においては、個々の入居者による電力供給契約の締結が制限される場合があります。

また、賃貸型集合住宅においてLPガス供給契約に関するトラブルが発生していることを受け、資源エネルギー庁により設置された「総合エネルギー調査会資源・燃料分科会石油・天然ガス小委員会液化石油ガス流通ワーキンググループ」において、賃貸型集合住宅の入居者に対する賃貸借契約時におけるLPガス料金の透明化の促進について議論がされました。

こうした状況を踏まえ、電気及びガスの供給に関する情報を入居者が適切に入手できるようにするため、国土交通省より全宅連を通じて周知の依頼がありましたのでお知らせします。

### ○ 宅地建物取引業者

宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等に対して契約が成立するまでの間に宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条第1項第4号に基づき、電気及びガスの供給のための施設の整備の状況について書面を交付して説明をさせなければならないこととされているが、その際、下記の事項についても併せて情報提供することが望ましい。

### ○ 賃貸住宅管理業者登録規程に基づき登録を受けた賃貸住宅管理業者

「賃貸住宅管理業者登録規程(平成23年9月30日国土交通省告示第998号。以下「規程」という。)」に基づき登録を受けた賃貸住宅管理業者は、賃借した賃貸住宅について自らを賃貸人とする賃貸借(サブリース)契約を締結しようとするときは、その賃貸借契約が成立するまでの間に、賃借人となろうとする者に対し、「賃貸住宅管理業務処理準則(平成23年9月30日国土交通省告示第999号。以下「準則」という。)」第10条に基づき、電気及びガスの供給のための施設の整備の状況について書面を交付して説明しなければならないこととされているが、その際、下記の事項についても併せて情報提供することが望ましい。

## 記

### 1. 電力供給に関する事項について

売買、交換又は貸借の契約の対象となる集合住宅等について、買主又は借主が電力小売業者を選択できず特定の電力小売業者と供給契約をしなければならない場合、買主又は借主に対して当該電力小売業者名及び連絡先

### 2. 賃貸型集合住宅におけるLPガス供給に関する事項について

賃貸型集合住宅においてLPガスが供給されている場合、借主に対し当該LPガス供給事業者名及び連絡先

※ 規程に基づき登録を受けていない賃貸住宅管理業者においても、適切な業務の実施のためには、準則に則って業務を実施することが適当であり、規程に基づく登録について、積極的に検討されたい。

## マンション標準管理規約(団地型及び複合用途型)の改正について

国土交通省では、マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められていることから、マンション標準管理規約(団地型)及び同コメント、マンション標準管理規約(複合用途型)及び同コメントを策定しました。

こうしたことから、今回の改正を踏まえ、これらを参考として活用することについて、国土交通省より全宅連を通じて周知の依頼がありましたのでお知らせします。

なお、詳細については、国土交通省ホームページ([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html))をご覧ください。

## 買取再販に係る特例の様式統一について

宅建業者が中古住宅を取得し、一定の質の向上を図るリフォームを行ったあと、個人に譲渡(買取再販)した際の、宅建業者に課される不動産取得税および個人に課される登録免許税の軽減特例措置の適用にあたり、建築士等が、要件に適合する工事が実施されたことを証する書面を用いることとされていますが、登録免許税と不動産取得税の特例用の様式が異なっていたため、今般、様式が統一され、それに伴い、通知の一部が改正されましたのでお知らせします。

なお、変更の要点は以下のとおりです。詳しくは、全宅連ホームページ「会員専用サイト(平成28年度法令改正情報)」をご覧ください。

- ・様式における証明年月日が、  
平成28年4月30日以前の場合は旧様式と新様式の双方を使用でき、  
平成28年5月1日以降の場合は新様式を使用するものとしています。
- ・新様式は両特例に用いることができる書類であるため、市町村長や都道府県における確認にあたっては、書類が写し(コピー)となる場合があることに留意する旨、追記されています。

## 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除に係る要件等について

国土交通省より、平成28年度税制改正において創設された「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」に関し、本特例の適用を受けるためには、適用対象となる家屋や譲渡の要件を満たし、申請者は必要書類を税務署に提出する必要があることから、全宅連を通じて本特例を受けるための要件及び申請に際しての必要書類等について案内がありましたのでお知らせします。

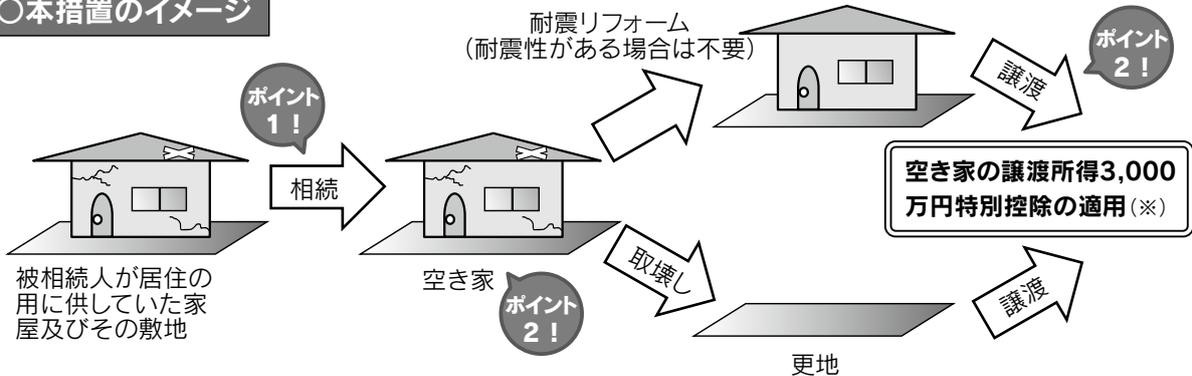
なお、詳細については、国土交通省ホームページ([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000030.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html))をご覧ください。

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算  
 $\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$   
※取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

2. 適用を受けるにあたってのポイント

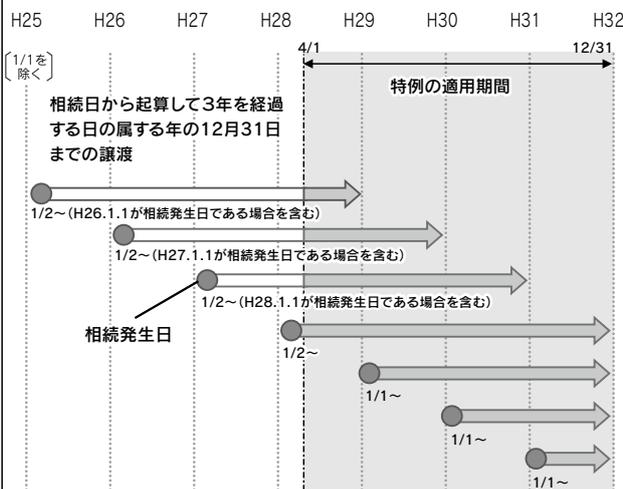
○ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。

【例】平成25年1月2日に相続が発生した場合  
 →本特例の対象となる譲渡期間  
 :平成28年4月1日～平成28年12月31日

【イメージ図】

※矢印(→)期間中に行われた譲渡が特例の対象



○ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。

- ①相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ②相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- ③昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること
- ④相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと(※相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)

○ポイント3【譲渡する際の要件】

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。

- ①譲渡価額が1億円以下
- ②家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

◎ **他の税制との適用関係**

- 本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除又は自己居住用財産の買換え等に係る特例措置のいずれかとの併用が可能。
- 本特例は、相続財産譲渡時の取得費加算特例と選択適用。

◎ **特例措置の適用を受けるために必要な書類**

- 本特例の適用を受けるに当たっては、申請者は必要書類を税務署に提出する必要がある。

(1) 家屋又は家屋及び敷地等を譲渡する場合

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
- ③ 被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等
- ④ 被相続人居住用家屋等確認書
- ⑤ 被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し

(2) 家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等を譲渡する場合

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ② 被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
- ③ 敷地等の売買契約書の写し等
- ④ 被相続人居住用家屋等確認書

◎ **被相続人居住用家屋等確認書を交付するために必要な書類**

- 被相続人居住用家屋等確認書は、(1)又は(2)に掲げる事項を以下の書類により、被相続人居住用家屋の所在市区町村にて確認・交付を受ける必要がある。

(1)相続した家屋又は家屋及び敷地等の譲渡	(2)相続した家屋の取壊し等後の敷地等の譲渡	書類(申請者が用意し、市区町村に提出)
①相続の開始の直前において、被相続人が当該家屋を居住の用に供しており、かつ、当該家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。		(A)被相続人の除票住民票の写し (B)被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し ※ 上記の書類については、市区町村が住民基本台帳法第12条第1項及び第20条第2項の規定に基づく公用請求により入手している場合には、当該書類の提出は不要
②当該家屋又は当該家屋及びその敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。	②当該家屋が相続の時からその全部の取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。 ③当該家屋の敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。	(C)家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等 ※ (2)の場合は以下を提出 ・被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の売買契約書の写し等 ・被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し (D)以下のいずれか ・電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書 ・当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、当該家屋の現況が空き家であり、かつ、当該空き家は除却又は取壊しの予定があることを表示して広告していることを証する書面の写し ・当該家屋又はその敷地等が「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」の要件を満たしていることを所在市区町村が容易に認めることができるような書類
	④当該家屋の敷地等が取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。	(E)当該家屋の取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時までの被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真 (F)当該家屋の取壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し ・当該家屋の除却工事に係る請負契約書の写し[再掲]

(注) 被相続人居住用家屋等確認書は、「被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表」とともに交付を受ける。

# 2月新設住宅着工

国土交通省がまとめた2月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比0.8%増の2万984戸と3カ月ぶりの増加、貸家が同12.5%増の2万8,871戸と4カ月連続の増加、分譲住宅でも同9.6%増の2万2,404戸と3カ月ぶりの増加となったため、2月の新設住宅着工戸数全体では、同7.8%増の7万2,831戸と2カ月連続の増加となった。

着工床面積では、同5.2%増の591万6千㎡となり、3カ月ぶりの増加となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は、同11.6%増の97万4千戸となった。持ち家では、民間資金分が同0.6%減の1万8,500戸と3カ月連続の減少となったものの、公的資金分が同12.8%増の2,484戸と12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、公的資金分が同7.5%減の2,253戸と3カ月ぶりの減少となったものの、民間資金分が同14.6%増の2万6,618戸と4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、マンションが同9.9%増の1万1,752戸と6カ月ぶりの増加、戸建て住宅でも同10.1%増の1万602戸と4カ月連続の増加となったため、全体でも増加となった。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同0.7%増の455戸と増加となったものの、貸家が同2.4%減の160戸、分譲住宅でも同20.6%減の112戸と減少となったため、岐阜県全体では、同4.0%減の728戸と2カ月ぶりの減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、貸家が同1.8%増の1万505戸と増加となったものの、持ち家が同6.8%減の4,499戸、分譲住宅でも同1.8%減の1万1,694戸と減少となったため、首都圏全体では同1.1%減の2万6,811戸となった。

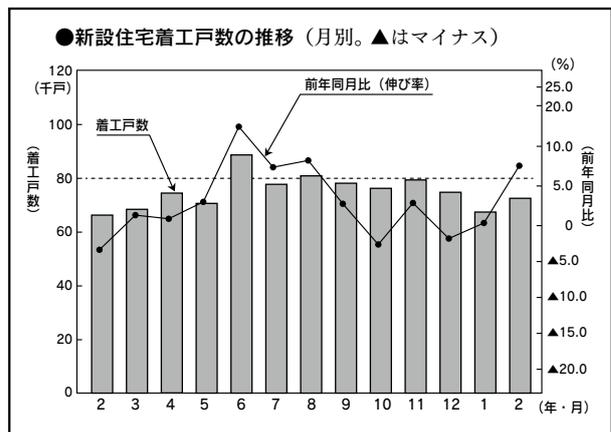
中部圏では、持ち家が同3.6%増の3,553戸、貸家が同19.6%増の2,886戸、分譲住宅でも同30.4%増の2,086戸と全利用関係別で

増加となったため、中部圏全体では同12.2%増の8,582戸となった。

近畿圏では、持ち家が同8.0%増の2,674戸、貸家が同43.6%増の4,367戸、分譲住宅でも同21.0%増の3,918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23.1%増の1万1,081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10.7%減の3,367戸、分譲住宅でも同6.9%減の459戸と減少となったものの、貸家が同9.2%増の6,977戸と増加となったため、全体では、同1.5%増の1万827戸と2カ月連続の増加となった。

2×4では、分譲住宅が同0.6%減の1,083戸と減少となったものの、持ち家が同2.1%増の2,317戸、貸家でも同7.0%増の5,084戸と増加となったため、全体では、同4.9%増の8,529戸と3カ月ぶりの増加となった。



## [infomation] インフォメーション

### 「代替地情報提供依頼」のお知らせ

「公共事業の施行に伴う代替地の情報提供及び媒介に関する協定」に基づき、国土交通省中部地方整備局木曾川下流河川事務所より代替地の情報提供依頼がありましたのでお知らせします。

会員の方で条件に該当する物件がある場合は、代替地情報届出書(所属支部より入手)に添付書類(案内図、公図、実測図、登記事項証明書、媒介契約書の写し)を添えて、所属支部に提出してください。(実測図が無い場合は不要です)。

情報依頼No.	第137号
地 先	第1希望 海津市海津町、南濃町 第2希望 羽島市
種 別 等	住宅用地
面 積	約1,000㎡(約300坪)
価 額 等	総額 1,500~2,000万円 (1㎡当り15,000~20,000円)
特記事項	なし

### 平成28年度「賃貸不動産経営管理士試験」及び「講習日程」等について

#### ○平成28年度「賃貸不動産経営管理士」試験概要

【試験日時】 平成28年11月20日(日) 13:00~14:30(90分間)

【試験会場】 札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄  
全国(11会場)

【受験料】 12,960円(税込)

【登録料】 6,480円(税込)

【出題形式】 四肢択一、40問出題

【受験要件】 受験要件はありません。(どなたでも受験できます。)

ただし、書類の送付については協議会の定めがあります。

【登録要件】 試験合格後、資格登録を行うには以下の登録要件が必要です。

◇宅地建物取引士(注1)、又は協議会が認める賃貸不動産関連業務(注2)に2年以上従事している又は従事していた者。

(注1) 登録手続き時において、有効な宅地建物取引士証の交付を受けている者。

(注2) 協議会が認める賃貸不動産関連業務の従事者とは、宅地建物取引業、不動産管理業、不動産賃貸業(家主)及び協議会構成団体(※)の会員とその従事者のほか、協議会が認める者。

※協議会構成団体は、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会の3団体

**【受験案内・申込書・資料請求期間】**

平成28年8月17日(水)～平成28年9月26日(月)

**【受験申込書・受付期間】**

平成28年8月22日(月)～平成28年9月30日(金) 当日消印有効

**【合格発表】** 平成29年1月中旬予定**【公式テキスト】** 賃貸不動産管理の知識と実務 3,980円(税込)

賃貸不動産経営管理士協会ホームページより購入できます。

<http://www.chintaikanrishi.jp/>

**○平成28年度賃貸不動産経営管理士講習**

当講習は、協会公式テキスト「賃貸不動産管理の知識と実務」を教材に使用し、テキストの理解を深めていただくとともに、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めていただくための講習です。希望者はどなたでも受講できます。

※ 本講習を受講しなくても、全国統一試験は受験できます。

※ 既存の有資格者(管理士)には受講の義務はありませんが、最新の知識の習得等、自己のレベルアップのために活用できます。

※ 11月に実施する試験の申込は、当講習の申込とは別に「受験申込手続(別途費用)」が必要です。

**●賃貸不動産経営管理士講習日程(名古屋会場)**

**【開催日時等】** 平成28年7月27日(水)・28日(木) ダイテックサカエ

**【講習内容】** 公式テキストを使用した講習(2日間)

**【講習時間】** 1日目9:30～17:40、2日目9:45～17:30(予定)

**【受講料】** 17,820円(税込) テキスト(3,980円(税込))は別途、各自にてご購入ください。受講に際しては、必ずテキストをご用意ください。

**【受講要件】** 受講要件はありません。(どなたでも受講できます。)

**【修了の要件】** 全ての講義(2日間)の受講(遅刻・中途退室は不可。本人確認を行います。)

**【修了の証し】** 本講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識を習得した者の証しとして、(出題40問のうち)4問が免除されます。4問免除の適用は平成28年度および29年度の試験までです。(2年間有効)(但し、全講義(2日間)の受講者に限ります。)

**【受講申込・申込締切日】**

賃貸不動産経営管理士講習受講案内([http://www.chintaikanrishi.jp/common/else/course\\_info.pdf](http://www.chintaikanrishi.jp/common/else/course_info.pdf))をご確認ください。

受講申込書は、平成28年7月14日(木) 当日必着、定員になり次第締切られます。

**●名古屋以外の会場**

**【開催期間等】** 平成28年5月13日(水)～9月4日(金) 迄(一部会場、開催済)

**【講習会場】** 全国13都市で開催(札幌、仙台、埼玉、東京、横浜、名古屋、金沢、大阪、岡山、広島、高松、福岡、沖縄)



## 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

### 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。

#### ○ 講習手続き

- ① 事業者は、「不当要求防止責任者」を選任するのが望ましいとされています。会社、行政機関、自営業等は、事業所ごとに適任者を選任してください。
- ② 不当要求防止責任者「選任届」の用紙を所轄警察署刑事課へ提出する。（選任届の用紙は、岐阜県暴力追放推進センターのホームページからもダウンロードできます。）
- ③ 後日、往復はがきで講習日、場所が通知されるので、指定の日に参加して下さい。

※ 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部作成し提出して下さい。）。

#### ○ 講習内容

- ①暴力団情勢、②不当要求に対する対応要領、③ビデオ鑑賞、④相談事例の紹介等

#### ○ 受講修了書の交付

受講者には、講習終了後に岐阜県公安委員会から「受講終了書」が交付されます。

#### ★ 責任者講習日程（予定）

5月～8月の責任者講習については下記の日程で実施する予定です。

開催日	開 場	開始時間
5月31日(火)	大垣市民会館	午後1時30分より
6月7日(火)	セラトピア土岐	午後1時30分より
6月17日(金)	岐阜産業会館	午後1時30分より
6月27日(月)	J Aめぐみの本店	午後1時30分より
7月19日(火)	岐阜産業会館	午後1時30分より
8月1日(月)	飛騨・世界生活文化センター	午後1時30分より
8月8日(月)	岐阜産業会館	午後1時30分より
8月22日(月)	J Aめぐみの本店	午後1時30分より

※ 新規に講習受講希望者は事前手続きが必ず必要ですので、暴追センターもしくは警察本部組織犯罪対策課へご連絡ください。

#### 【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 組織犯罪対策課暴排係 TEL 058-271-2424 内線 4467

## 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



### 「夫婦同姓を定める民法750条は、婚姻の自由等を制約するものであって違憲とするか否か。」

今回は、上記の問題について、平成27年12月16日に出された最高裁の判断を紹介します。

夫婦同姓を定める民法750条は、姓の変更を強制されない自由、個人の尊厳を侵害し、また、婚姻の自由に対する制約となり、違憲ではないのか？

#### 1. 問題提起

民法750条(夫婦の氏)は、夫婦は、婚姻の際に定めるところに従い、夫又は妻の氏を称するとし、夫婦は同姓であることを定めています。この定めがあるために、結婚を躊躇する人がでたりして、婚姻の自由に対する制約になっていないか。

#### 2. 最高裁判決(多数意見=合憲)

##### (1) 姓の変更を強制されない自由は憲法上の権利と言えるか

姓名は個人の人格の象徴で、人格権の一部を構成するが、婚姻の際に「姓の変更を強制されない自由」が憲法上の権利として保障されているわけではない。たしかに、改姓により、アイデンティティーの喪失感を抱いたり、不利益が生じることは否定できない。しかし、いずれの姓を名乗るかは夫婦間の協議に委ねられており、規定自体に男女間の不平等が存在するわけではない。夫の姓を選択する夫婦が圧倒的多数を占めているとしても、それが規定の在り方から生じた結果ではない。夫婦同姓制は社会に定着しており、家族の呼称を一つに定めることには合理性がある。同一姓を名乗ることは、家族の一員だと対外的に示す機能があり、子が両親と同姓である仕組みを確保することにも一定の意義がある。

##### (2) 通称使用の点について

通称使用が許されないわけではなく、通称の使用が広まることで、不利益は一定程度緩和される。

##### (3) 最高裁の結論

以上を総合考慮すると、夫婦同姓制が直ちに合理性を欠くとは認められず、違憲ではない。この種の制度の在り方は、国会で議論され、判断されるべき事柄である。

#### 3. 最高裁判決(反対意見=違憲)

##### (1) 婚姻の自由を制約するもので違憲であるとする見解

女性の社会進出が著しく進み、婚姻前の姓の使用は合理性と必要性が増している。姓の変更による支障は、ほぼ妻に生じており、夫の姓を名乗ることがたとえ妻の意思に基づくものでも、その意思決定の過程に現実の不平等と力関係が作用している。不利益を受けないよう、婚姻を避ける者もあり、本規定は婚姻成立に不合理な要件を課したものであり、婚姻の自由を制約し、違憲である(岡部、桜井、鬼丸裁判官)。

##### (2) 上記のとおり、3名の裁判官は違憲であるとしており、また、2名の裁判官からは世界の潮流は夫婦別姓であるとする見解も出された。

#### 4. 解説

本判決では、最高裁裁判官15名中3人の女性裁判官全員が反対意見です。したがって、夫婦同姓による女性に生じる支障はかなり大きいものになっていると認識すべきです。夫婦同姓制度により、子が娘だけの家では、旧姓を途絶えさせてしまうことになってしまうなど姓を変えたくない者にとっては、96%の夫婦が夫姓を名乗っている日本では、改姓を受け入れるか、婚姻を諦めるかという選択になってしまっており、事実上、婚姻にあたっての支障を生じています。一方で、夫婦別姓を認めた場合、子の姓をどうするのか、兄弟で姓が異なってしまう等の問題もあります。世界に目を向けると、韓国、中国は夫婦別姓、アメリカ、フランスなどでは選択制、ドイツでは結合姓を名乗れるなど、夫婦同姓制はなく、国連の女子差別撤廃委員会から是正勧告を受けています。世界の潮流、女性の社会進出という反対意見の裁判官の意見も見逃せません。

以上



土地所有者らが、隣接土地の所有者に対し、境界の確定を求めた事案において、土地所有者らが依拠する昭和49年作成の地積測量図は現況に復元できるだけの信用性がないとして、隣接土地所有者の主張する境界を境界と確定した事例

(東京地裁 平成24年8月8日判決(控訴棄却))

### 【事案の概要】

本件事案は、X 1 及びX 2 並びにX 3 (原告、以下「Xら」という。) が、所有地(以下「X土地」という。) の東側に隣接するY (被告) の所有地(以下「Y土地」という。) との境界の確定を求めたものである。なお、X土地とY土地(以下「本件2土地」という。) の南側は公道、X土地西側は水路、Y土地東側は私道(位置指定道路) である。

本件2土地及び周辺土地を所有していた土地売主A (訴外) は、所有地を数次にわたって分合筆し、昭和49年11月の分筆により、本件2土地及び他の2つの土地の公簿面積等は、本件事案提訴時の状態となった。

昭和49年11月(前記(2)の12日前)、X 1 及びその配偶者は、X土地を売買によりAより取得した。なお、本件2土地の間及びX土地と西側水路の間には万年塀があり、本件2土地間の万年塀(以下「XY塀」という。) にはY土地側、水路側の万年塀(以下「水路塀」という。) にはX土地側に控え柱が付いている。

昭和58年9月、Y土地の元の所有者と地方公共団体の間で、南側の公道に関する官民境界の確認(以下「官民確認」という。) が行われ、本件2土地の境界線の端点には刻印と赤ペンキが入れられた。また、確認の結果作成された現況求積図のX土地には「立会済」の記載がされた。

平成20年9月、X土地は、X 1 の配偶者の死亡により、X 1 並びにX 1 らの子のX 2 及びX 3 が相続した。平成22年頃まで、Y土地は所有者を何度か変えたが、XらとY土地所有者との間では境界に関して争いはなかった。同年4月頃、Xらは、Y土地の前所有者から境界確認を求められたことをきっかけに、前記(2)の分筆時の地積測量図(以下「分筆測量図」という。) を見つけた。

平成22年6月、Yは、売買によりY土地の所有権を取得した。

平成23年1月、Xらは、Yに対して、本件2土地の境界は、分筆測量図に基づいて決められるべきで、地方公共団体の調査によって判明しているX土地の水路側の境界を起点として分筆測量図を重ね合わせて再現した直線であるとして、XY塀のY土地側であると主張した。また、Xらは官民確認に立ち会っておらず、Yが主張する位置が境界の端点であると確認したことはないと主張し、境界を確定することを求め提訴した。

これに対し、Yは、次のように主張した。

- ① 通常、万年塀を立てるときは、所有者側に控付柱を立てる慣習があり、XY塀はY土地側に控付柱(いわゆる脚) がある。したがって、XY塀はY土地の所有者が所有していたもので、塀の底地もY土地に含まれる。

- ② 官民確認の際に、X 1 及びその配偶者との間でも境界の確認が行われており、X Y 塀の X 土地側に刻印等が入れられ、X らは、長年、X Y 塀の X 土地側を境界線と認識していた。

### 【判決の要旨】

裁判所は次のように判示し、Y の主張する直線が境界であることを確定した。

- (1) X の主張に基づくと、Y 土地北側の土地が、現在公道となっている土地にはみ出してしまふ。
- (2) X らが依拠している分筆測量図の作成年月日は昭和49年10月25日で、基点の表示もなく、現地復元性がない図面であつて、分筆測量図を現況に反映させると、誤差とはいえない齟齬が生じ、その齟齬を合理的に説明しうる証拠はない。
- (3) 分筆測量図が作成されたのは40年近くも前であつて、当時の測量技術等を考慮すると、分筆測量図に記載された土地の辺の長さや角度に基づいてこれを現況に復元できるだけの信用性はないというべきであつて、分筆測量図に基づいた X らの主張は採用できない。
- (4) X Y 塀は昭和49年当時からすでに存在していたことに加え、Y 土地側に控え柱が付いていたこと、平成22年頃までは境界について特に争いがなく、X 1 らは、X 土地を取得するに当たり、A から境界について特段のことを聞いておらず、境界については万年塀の存在以外に格別の認識はなかった。
- (5) 以上の各事実を考慮すると、境界は、Y が主張するとおり、万年塀の X 土地側であると認めるのが相当である。裁判所は、次のように判示して、X の請求を棄却した。

### 【まとめ】

本事案では、昭和49年作成の測量図について「作成は40年近くも前であつて、当時の測量技術等を考慮すると現況に復元できるだけの信用性はない」としたが、本件測量図は売買対象地の分筆予定の内容を明示しただけの図面であり、設置済みの境界杭等のポイントを測量の基準点としていないものであつたため、現地復元性が無い図面と判断されたと解するのが適切であろう。

本事案は、取引に関与する宅建業者(媒介業者) に対して、取引の安全の確保及び紛議の防止のためには、対象土地の明示に際して、塀の形態及び当事者間の紛議の有無だけでなく、境界線とされる端点の表示及び官民確認の内容等を確認する必要があることを示したものと理解すべきであろう。

なお、境界の特定に関する紛議の解決方法としては、境界確定の訴えの他に、筆界特定登記官が行う「筆界特定制度」(不動産登記法第123条～150条) がある。

## 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

- 4月13日  
・第1回法定講習会
- 4月15日  
・宅建ぎふNo.472発行
- 4月18日  
・会計指導
- 4月21日  
・監査会  
・弁護士相談
- 4月22日  
・(公社)中部圏不動産流通機構第1回総務・財政委員会  
名古屋市：山本常務理事出席
- 4月26日  
・第1回総務・財政合同委員会  
報告事項  
(1) 入退会状況について  
協議事項  
(1) 業協会平成28年度事業計画の一部変更について
- (2) 業協会平成27年度事業報告及び決算について
- (3) 岐阜本部平成27年度事業報告及び決算について
- (4) 平成28年度定時総会について
- 4月27日  
・第1回常任理事（常任幹事）会  
報告事項  
(1) 入退会状況について  
協議事項  
(1) 業協会平成28年度事業計画の一部変更について  
(2) 業協会平成27年度事業報告及び決算について  
(3) 岐阜本部平成27年度事業報告及び決算について  
(4) 第1回理事（幹事）会について  
(5) 平成28年度定時総会について  
(6) 熊本地震に対する見舞金について

支

部

だ

よ

り

## 岐阜中支部

- 4月1日  
監査会
- 4月5日  
第1回幹事(監査)会  
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月20日  
第2回幹事(監査)会
- 4月25日  
支部総会  
第3回幹事(監査)会
- 4月26日  
巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜南支部

- 4月4日  
監査会
- 4月6日  
第1回正副支部長会議  
巡回相談(各務原市役所)
- 4月8日  
第1回幹事会
- 4月12日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月20日

巡回相談(羽島市役所)

- 4月26日  
支部総会  
第2回幹事会

## 岐阜北支部

- 4月4日  
期末監査会
- 4月6日  
第1回幹事会
- 4月14日  
役員候補者協議会
- 4月19日  
巡回相談(岐阜市役所)
- 4月28日  
第2回幹事会  
支部総会

## 西濃支部

- 4月4日  
監査会  
第1回幹事(監査)会
- 4月20日  
支部総会
- 4月22日

巡回相談(大垣市役所)

## 中濃支部

- 4月8日  
監査会
- 4月11日  
第1回幹事会
- 4月12日  
巡回相談(関市総合福祉会館)
- 4月15日  
第2回幹事会
- 4月22日  
支部総会

## 東濃支部

- 4月4日  
監査会  
第1回役員(幹事)会  
監査報告会
- 4月7日  
選挙管理委員会
- 4月14日  
新年度役員予定者会議
- 4月22日  
支部総会

飛騨支部  
4月1日  
監査会

4月12日  
第1回役員会

4月28日  
支部総会

# 一 会 員 の 異 動 一

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	〒
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

## 【西濃支部】

大(9)2961 23. 8. 4	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜西貸貸営業所	山 本 保 明 (中 岡 隆)	中 岡 隆	0584-71-6500 0584-71-6877	大垣市林町5-18 光和ビル6F	503-0015
----------------------	-------------------------------	--------------------	-------	------------------------------	---------------------	----------

## 【東濃支部】

(1) 4882 28. 3. 8	(株) ヨ シ カ ワ 開 発	吉 川 厚 志 (狩 山 勝 義)	狩 山 勝 義	0572-20-1116 0572-20-1117	多治見市明和町2-50	507-0072
----------------------	-----------------	----------------------	---------	------------------------------	-------------	----------

## 会員権承継

支 部	免許番号	商 号	代 表 者	専任取引士	電話番号	頁
岐阜中	旧： (11) 1892 新： (1) 4884	旧： 不 破 木 材 (株) 新： 不 破 ビ ル	不 破 規 夫	不 破 規 夫	058-245-3588 058-245-3589	12
	事務所所在地	〒500-8152 岐阜市入舟町1-7				
中 濃	旧： (10) 2363 新： (1) 4883	安 田 不 動 産	旧： 安田富貴代 新： 安田 雅喜	安 田 雅 喜	0575-22-6019 0575-24-6419	57
	事務所所在地	〒501-3257 関市新田74-2				

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	(株) ア ン ド ウ ハ ウ ス	安 藤 正 年	本巣郡北方町春來町3-13	廃 業	38

## 変更事項（4月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合	専任取引士	村瀬辰典	廣瀬成巳	9
岐阜中	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 不動産センター	専任取引士	吉岡幸佑	北川留理	9
岐阜中	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 北長森支店	政令使用人	栗木政彦	五藤和久	9
		専任取引士	栗木政彦	五藤和久	
岐阜中	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 市橋支店	政令使用人	衣笠幸生	竹内俊好	9
岐阜中	(株) ド リ ー ム ホ ー ム 芥見店	専任取引士		玉井将晃	11
岐阜南	ぎ ぶ 農 業 協 同 組 合 正木支店	政令使用人	竹内俊好	衣笠幸生	20
		専任取引士	水野智也	栗山元晴	

岐阜南	オリエンタル(株)	専任取引士	野呂通子		22
岐阜南	ぎふ農業協同組合 鵜沼支店	政令使用人	五藤和久	村瀬辰典	22
		専任取引士	五藤和久	村瀬辰典	
岐阜南	ぎふ農業協同組合 蘇原支店	専任取引士		近松和正	22
岐阜南	(株)プランニングSASAKI	専任取引士	寺田育雄	佐々木真理子	24
岐阜南	(株)トライ不動産	専任取引士		辻容子	—
岐阜北	ぎふ農業協同組合 島支店	政令使用人	廣瀬成巳	安田好人	30
		専任取引士	廣瀬成巳	井川敦	
岐阜北	ぎふ農業協同組合 高富支店	専任取引士		福生守	34
岐阜北	ぎふ農業協同組合 北方支店	専任取引士	高橋武	小森康史	38
岐阜北	(株)住まいるステーション	所在地	〒501-0237 瑞穂市犀川4-52-4	〒502-0006 岐阜市栗野西5-654	—
		T E L	058-260-5933	058-374-0690	
西濃	(有) 平 安	代 表 者	二宮進	二宮令	49
中濃	(株)長坂不動産	専任取引士		若山義史	63
中濃	マルイ不動産(株) 可児店	専任取引士		伊藤嘉記	63
中濃	(株)アイビー	所在地	〒501-3303 可茂郡富加町羽生1297-4	〒505-0031 美濃加茂市新池町1-3-1	—
		T E L	0574-54-2261	0574-49-7295	
		F A X	0574-54-2261	0574-49-7295	
東濃	マルイ不動産(株)	専任取引士	伊藤嘉記	尾石可恵	76
東濃	(株)岡山工務店	専任取引士		岡山辰己	78
東濃	(株)東 徳	所在地	〒508-0101 中津川市苗木字大牧1653-303	〒508-0001 中津川市中津川3022-19	78
		F A X	0573-65-6656	0573-67-8131	
		専任取引士		中島克美	
東濃	マルイ不動産(株) 中津川支店	専任取引士	尾石可恵	鈴木奈美	78
東濃	宮島建設(株)	専任取引士	梅本真弓		79
東濃	(株)K's-corporation	政令使用人	遠山弘一	市岡豪	80
		専任取引士	遠山弘一	市岡豪	
東濃	(株)すまいるコンシェル	代 表 者	校條宏紀	校條友紀子	—

※ 頁の欄は、「平成26・27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
中濃	中央石油商事(有)	金子 守彦	金子 公洋	父	平成28年4月27日



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

“ハトマークサイト岐阜”  
<http://www.gifu-takken.or.jp>

平成28年4月30日現在  
所属会員 1,168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