

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.439
平成25年7月15日発行



おもな内容

住宅取得に係る給付措置、政府与党が合意……………	2
「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の公表について …	3
「岐阜県不動産市況DI調査」の概要について ……………	3
住民基本台帳カードにより外国人住民の本人確認を 行う際の留意事項等について ……………	4
4月新設住宅着工……………	6
「不動産コンサルティング基礎教育講座」のお知らせ…	7
「取引主任者賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ…	7
「2014年版不動産手帳」頒布のお知らせ ……………	8
岐阜県暴力追放だより……………	8
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

住宅取得に係る給付措置について、政府与党が合意

政府与党は、平成25年度税制改正大綱において、消費税率引き上げに伴う対応として実施することとした住宅取得に係る給付措置の具体的な内容について、平成25年6月26日、下記のとおり合意しました。

なお、下記の合意による給付措置は、平成26年度税制改正等法案が成立後に正式決定となりますが、消費税増税が決定していない段階のものであり、増税が決定した場合の給付措置案です。

○ 給付措置について(平成25年度税制改正大綱 抜粋)

所得税に加え個人住民税による住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対しては、別途、良質な住宅ストックの形成を促す住宅政策の観点から適切な給付措置を講じ、税制において当面、特例的な措置を行う平成29年末まで一貫して、これら減税措置とあわせ、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和する。

給付措置の具体的な内容については、税制措置とあわせた全体の財源を踏まえながら検討を進め、一定の周知期間が必要であることを踏まえ、できるだけ早期に、遅くとも今夏にはその姿を示すこととする。

記

1. 給付額

給付額は、消費税率及び収入に応じ以下のとおりとすること。

<消費税率8%時>

収入額の目安※	給付額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円

<消費税率10%時>

収入額の目安※	給付額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

※ 上記「収入額の目安」は、標準的な世帯(夫婦及び中学以下の子2人)において、夫が住宅取得する場合の夫の収入額の目安であり、実際の給付に当っては、上記の目安を踏まえた住民税納付額などの客観的基準によって給付額を上記のように設定する。

2. 給付対象について

給付対象は、自己の居住の用に供するために住宅を新築若しくは新築住宅を取得又は中古住宅を取得する者で、住宅の種類及び取得方法に応じ以下のとおりとすること。

(1) 住宅を新築又は新築住宅を取得する者

① 住宅ローンを利用する場合

以下に該当する住宅

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅

② 現金購入の場合

上記①に加え、以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限ることとする。

- ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅

(2) 中古住宅を取得する者(買取再販等消費税課税対象取引により取得する場合に限る。)

① 住宅ローンを利用する場合

以下に該当する住宅

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・現行耐震基準を満たす住宅
- ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅

② 現金購入の場合

上記①に加え、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限ることとする。

3. 周知について

平成25年度税制改正において対応した住宅ローン減税の拡充等の税制上の措置や本給付措置について、今夏より速やかに説明会等を行い周知に万全を期する政府に求めること。

「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の公表について 国土交通省住宅局住宅生産課

国土交通省では、中古住宅・リフォームトータルプラン(平成24年3月)に基づいて、消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションにつき、検査・調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法等のあり方について検討を行い、平成25年6月17日、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を公表しましたのでお知らせします。

※ 同ガイドラインの本文・詳細については、国土交通省ホームページでご確認ください。

【国土交通省ホームページ】

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html

「岐阜県不動産市況D I 調査」の概要について

岐阜県における土地価格と不動産取引の動向について、本年4月に会員の皆様に第7回のアンケート調査のご協力をお願いしましたが、その調査結果を取りまとめ岐阜県不動産市況D I 調査結果として公表しました。

なお、詳細につきましては、会員の方は、本誌に同封のアンケート調査結果書をご覧ください。また、本会ホームページでも調査結果を公表します。

1. 土地価格の動向(県全体) について

今回の県全体の地価動向D I は、△9.7ポイントで、前回(平成24年10月1日時点)から大幅な改善がみられた。

また、前回の予測値は、△28.8ポイントであったが、この予測値も大きく上回る結果となった。地価の下落傾向が今後は収束していくと判断している業者が多いことを示している。

半年後の予測値は、1.9ポイントと、調査開始以来初めてプラス指数となった。

住民基本台帳カードにより外国人住民の本人確認を行う際の留意事項等について

住民基本台帳法の一部を改正する法律(平成21年法律第77号)が平成24年7月9日に施行され、平成25年7月8日から、外国人住民についても、顔写真付き住民基本台帳カード(以下「住基カード」という。)の交付対象となりました。

今般の改正は、犯罪収益移転防止法に係る本人確認書類として、不動産取引を行ううえで密接に関連していることから、適切な本人確認の徹底のため、下記について留意のうえご対応いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 住基カードにおける外国人住民の氏名及び通称等について

(1) 氏名及び通称の表記について

外国人住民の住基カードの氏名欄には、基本的にはローマ字表記の氏名が記載されることとなりますが、漢字圏の外国人住民については、下記のとおり、漢字表記の氏名が並記されている場合や、漢字表記の氏名のみが記載されている場合があります。また、住民票に通称(※)が記載されている外国人住民については、必ず、氏名と共に通称が記載されることとなります。その場合には、カード券面上の見出しも「氏名/通称」と記載されます。それ以外の場合は、見出しは「氏名」と表記されます。

○外国人住民の氏名及び通称の記載方法(次の6パターンのいずれかになります。)

- ・ローマ字表記氏名 ・ローマ字表記氏名 漢字表記氏名 ・漢字表記氏名
- ・ローマ字表記氏名/通称 ・ローマ字表記氏名 漢字表記氏名/通称 ・漢字表記氏名/通称

氏名及び通称が、表面に記載できる文字数を超過する場合は、裏面に表面に記載された氏名及び通称の続きから記載されることとなります。

(2) 生年月日の表記について

外国人住民の生年月日については、西暦で記載されることとなります。

(3) カードの有効期間について

外国人住民の住基カードの有効期間は、当該カードの発行時には在留カード等の在留期間等と一致しますが(永住者及び特別永住者の場合は10年間)、その後在留期間の更新等が行われた場合に、切り替え後の在留カードに記載される在留期間等とは異なる場合があります。

(※) 通称とは、氏名以外の呼称であって、国内における社会生活上通用していることその他の事由により居住関係の公証のために住民票に記載することが必要であると認められるものをいう(住民基本台帳法施行令第30条の26第1項)。

2. 住基カードの券面偽造防止策について

日本人の住基カード(平成21年4月20日以降に交付されたものに限る。)と同様に、住基カードのICチップ内に券面事項確認情報(券面に記載されている顔写真、氏名(住民票に通称が記載されている外国人住民にあっては、氏名及び通称)、生年月日、性別、住所と同一の情報)が記録されており、総務省が作成しているサイト(<http://juki-card.com/>)において無料で公開している「券面事項等表示ソフトウェア」を活用いただくことにより券面事項確認情報が確認できることから、券面が改ざんされていないことの確認を行うことができます。

なお、外国人住民の場合は、カード券面の生年月日は西暦表記(8桁)となっているため、照合番号として生年月日を入力する際は、西暦の下2桁から入力することになります(例:生年月日が2013年4月1日の場合、「130401」と入力)。

- ※1 「券面事項等表示ソフトウェア」を活用するためには、カードリーダー(2～3千円程度)が必要になります。詳細は、サイトで御確認ください。
- ※2 「券面事項等表示ソフトウェア」については、当該ソフトウェアが第三者によって改ざんされていないことを総務省が証明しております(総務省によりデジタル署名が付されています)。

3. 住基カードの本人確認書類としての活用について

住基カードは、犯罪による収益の移転防止に関する法律の規定に基づき、本人確認書類として位置づけられています。しかし、住民から、総務省に対し、住基カードが特定取引等を行う際の本人確認書類として取り扱ってもらえなかったという相談が寄せられることがあります。

総務省としては、住基カードは、平成22年11月以降、市区町村において交付の際に厳格な本人確認を行っており、券面偽造防止策が講じられているものであることから、特定取引等を行う際の信頼のおける本人確認書類として取り扱っていただくようお願いします。

【参考:市区町村における住基カードの交付方法について】

- ・即日交付を行うことができるのは、以下のいずれかの条件を満たした場合のみ。
 - ① IC 運転免許証等に記録された情報(氏名、生年月日、有効期限、顔写真等)と券面事項が一致する場合
 - ② 運転免許証、旅券等の顔写真付き身分証明書に加え、市区町村が適当と認める書類を追加で提示できる場合
- ・上記の条件を満たさない場合は、住民票に記載されている住所に照会・回答書を送付し、後日、必要な事項を記載した上で持参し、更に市区町村が適当と認める書類を提示する必要がある。

【問い合わせ先】

- ・本人確認書類としての取扱い関係
警察庁刑事局組織犯罪対策部犯罪収益移転防止管理官
TEL 03-3581-0141
- ・住民基本台帳カード関係
総務省自治行政局住民制度課
TEL 03-5253-5111

4月新設住宅着工

国土交通省がまとめた4月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比6.9%減の2万1,388戸と2カ月連続の減少となったものの、持ち家が同17.5%増の2万8,357戸と8カ月連続の増加、貸家でも同7.8%増の2万7,842戸と2カ月連続の増加となったため、4月の新設住宅着工戸数全体では、同5.8%増の7万7,894戸と8カ月連続の増加となった。着工床面積は、同6.4%増の697万7千㎡となり、こちらも8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93万9千戸となった。持ち家では、民間資金分が同19.2%増の2万5,336戸と8カ月連続の増加、公的資金分でも同4.6%増の3,021戸と3カ月ぶり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2.8%減の3,617戸と先月の増加から再び減少となったものの、民間資金分が同9.6%増の2万4,225戸と2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15.4%増の1万559戸と8カ月連続の増加となったものの、マンションが同22.0%減の1万718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、持ち家が同42.1%増の651戸、貸家が同8.9%増の282戸、分譲住宅でも同82.1%増の193戸と増加となったため、岐阜県全体では、同37.0%増の1,132戸と8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2.6%減の1万1,226戸と減少となったものの、持ち家が同22.0%増の6,083戸、貸家が同15.0%増の1万65戸と増加となったため、首都圏全体では同7.9%増の2万7,430戸となった。

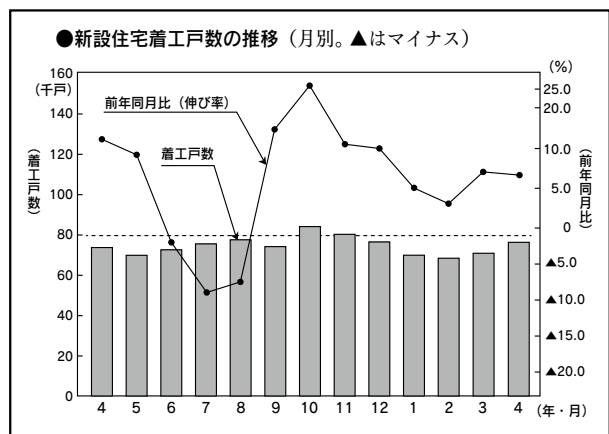
中部圏では、貸家が同6.5%減の2,544戸と減少となったものの、持ち家が同19.0%増の

4,196戸、分譲住宅が同31.8%増の1,864戸と増加となったため、中部圏全体では同12.2%増の8,617戸となった。

近畿圏では、持ち家が同10.4%増の3,216戸と増加となったものの、貸家が同13.4%減の3,287戸、分譲住宅が同34.8%減の4,048戸と減少となったため、近畿圏全体では同17.8%減の1万626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分譲住宅が同11.6%減の329戸と減少となったものの、持ち家が同4.8%増の4,233戸、貸家が同19.7%増の5,933戸と増加となったため、全体では、同11.8%増の1万525戸と8カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同30.3%増の3,158戸、貸家が同26.1%増の5,473戸、分譲住宅が同14.9%増の1,271戸と増加となったため、全体では、同25.9%増の9,912戸と8カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

「不動産コンサルティング基礎教育講座」のお知らせ

岐阜県不動産コンサルティング協議会では、今年度の基礎教育講座を愛知県不動産コンサルティング協議会と共催で下記の日程により開催します。基礎教育講座は、[事業・実務編][税制編][建築・法律編][経済・金融編]の4講座で構成され、不動産コンサルティング技能試験を受験しようと考えている方の受験勉強に役立つものとなっていますので、是非受講してみてください。

【受講内容】

受講資格 宅地建物取引主任者の方ならどなたでも受講できます。

定員 100名(各コース)

講座内容 次の4コース(1コースからでも受講できます。)

コース名	事業・実務編	税制編	建築・法律編	経済・金融編
開催日	9月5日(木)	9月5日(金)	9月20日(金)	9月25日(水)
講習時間	10:00~17:00(予定)			
申込締切日	8月22日(木)	8月30日(金)	9月6日(金)	9月11日(水)
会場	ウインクあいち(愛知県産業労働センター) 1102会議室 名古屋市中村区名駅4-4-38			
受講料	各コース10,000円(レジュメ・テキスト代を含む) ※受講料は、本来各コース15,000円ですが、協議会が5,000円を負担します。			

※申込方法等詳細につきましては、下記の問い合わせ先までご連絡ください。

【問い合わせ先】

(公社)愛知県宅地建物取引業協会内 愛知県不動産コンサルティング協議会
TEL 052-522-2575

「宅地建物取引主任者賠償責任補償制度」新規加入募集のお知らせ

宅地建物取引主任者賠償責任保証制度の平成25年度新規加入募集を行いますので、まだご加入されていない方は、この機会にご加入を検討頂きますようご案内します。

なお、お申込み方法等詳細につきましては、宅建ぎふ本号に同封の募集パンフレットをご覧ください。(本会会員・従業者の方のみお申込み頂けます。)

○補償の対象となる業務とは、宅地建物取引主任者が適正に遂行した次の業務です。

①宅地建物取引業法第35条に定める「重要事項の説明等」

②宅地建物取引業法第37条に定める「書面の交付」

○補償内容 ①損害賠償金 ②訴訟、仲裁、和解または調停に関する費用

③損害防止軽減費用

○補償期間 平成25年12月1日午後4時から平成26年12月1日午後4時までの1年間

○保険金と免責金額(宅地建物取引主任者1名あたり)

○1事故につき 5千万円 ○補償期間中の総てん補限度額 1億円

○免責金額(自己負担額) 3万円

○保険料 5,000円(宅地建物取引主任者1名あたり)

※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。

【問い合わせ先】

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 TEL058-275-1551

「2014年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2014年版不動産手帳(全宅連製)」を、会員の皆様に一冊を無料配布することとしておりますが、今年度も追加購入を希望される会員には有料で頒布いたしますので、購入を希望される会員の方は、9月6日(金)までに所属支部事務所にお申し込みください。

なお、本年度は、手帳の制作会社に変更され、コンテンツにつきましては、できる限り前年度が踏襲される予定ですが、仕様や記載内容については異なることをご承知おきください。

1. 価 格 一冊 500円(税込)
2. 申込期限 平成25年9月6日(金)
3. 納品時期 平成25年11月に支部に納品予定



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

最近の相談事例

◎ 紳士録商法に関する対応事例

毎年6月に入ると多くの企業では、株主総会が始まります。

悪質な業者は新聞等で取り上げられた役員人事を材料に、電話による紳士録への掲載・削除あるいは、購入勧誘を行い相手が承諾するまで、執拗に粘ったり、脅したりします。

最近は減少しているとはいえ、いつ電話があるかも知れません。

従って、対応要領をもう一度覚えておくのが一番です。

紳士録の場合は、大きく分けますと掲載の勧誘(購入も含む)の場合と掲載の抹消(解約を含む)の場合がありますから、まず掲載勧誘からの事例で説明します。

① 勧誘の場合(購入も含む)

役員等の交替が報道されると突然、会社に「今度、うちで紳士録を出しますが、お宅の社長が選ばれました。」等と電話があり、「社長の名前や経歴、会社の事業実績等載せて紳士録を出しますから購入いかがですか。」と言って紳士録の掲載や購入を持ちかけ、曖昧な返事をしているとその後、予約申込書が送られてきます。

この予約申込書の内容は、「A, B どちらかに○を付けて下さい。」とあるのです。

それで、「A」には「今回は申し込みます。次回以降も継続して申し込みます。」

「B」には「次回以降は申し込みを継続しません。」と書かれていたのです。

購入を拒否するなら、そのまま放置しておけば良いのですが、つい皆さん、真面目に考えて、回答しなければ、いけない様な気持ちになりどちらか、「A」「B」に付けて回答するので。

多くの方は、申し込みは継続しないという事で「B」のほうに○を付けて回答するので。

もう一度、考えて下さい。「B」は「次回以降は申し込みをいたしません。」要するに、AかBどちらかに○をつけると今回は申し込むという事になってしまいます。

で、下の方に小さな文字で「不要なところは、抹消して下さい。」こんなふうに書いてあるのが、紳士録商法の手口の一つのパターンなのです。

それでは、この様な回答をしてしまった場合の対応ですが、知らずにいるといつの間にか請求書が来て、始めて回答の意味を知るのです。

勿論、購入の意思があるのでしたら、契約自由の原則に従って、代金を払えば良いのですが、掲載や購入の意思がないのに、申込書の「B」に○をつけてしまったばかりに、請求書がきて、始めて回答の意味に気づいた場合の対応ですが、決してあわてる事はありません。

そんな時のために暴力追放センターや弁護士会の民暴被害者救済センターがあるのです。

こんな詐欺的な商法が許されていい訳がありません。

自分一人で悩まず暴追センターか民暴の弁護士に相談する事が一番です。

以前の紳士録商法の被害調査結果をみると、弁護士に相談し、弁護士から金銭支払いを拒絶する旨の「内容証明郵便」を相手方に送付したところ、金銭要求などの行為が止まったとの回答が多かったという事です。

② 抹消の場合（解約を含む）

ある日、突然電話があり、「当社発行の紳士録にあなたの事が載っています。継続料は年間〇〇万円ですが、継続されますか、もし解約されるのであれば、抹消料として××万円を申し受けます。」という様な内容の電話がかかる訳です。（紳士録掲載の有無は関係なし）それで、いろいろとやりとりをしている間に決まり文句で「何だったら、今から、お前の会社に行くぞ。」となり、多くの方は、こんな連中が会社へ乗り込んで来たら困りますから、相手の言いなりの値段で抹消名目で代金を払う（振り込む）のです。

それで、一安心していたところ、今度は違う会社の調査員を名乗る人物から、「紳士録の件で電話がありませんか、一度紳士録に載ると地方版だけでも沢山の会社があるので、これからも、お宅のところにも色々な電話がかかり、困った事になりますよ。でも当方の会員になれば、いくらでも守ってあげられますが、入会されませんか。〇〇万円です。」等と言って、先ず不安を煽り、次に甘い言葉で「守り代」名目での入会及び代金を要求するのです。

しかし、前に金を出しているのです、ここで思い切って入会を断ると、やはり決まり文句を、しかも怒鳴りながら「お前の会社の近くにうちの若い者がいるが、これから会社に行かせるけど、いいのか。」等と言って暗に、暴力団まがいの連中を会社へ乗り込ませる様な脅し文句を言うのです。

それで、しぶしぶ入会をして、代金を支払ってしまったという例も見受けられますが、これらの連中は、皆グルであり、反社会的勢力による不当要求集団（詐欺集団）なのですから、迷う事なく、はっきりと拒否する事と、先程も言いましたが、暴力追放センターや民暴の弁護士あるいは警察に相談して下さい。

尚、万一、会社へ乗り込んで来た場合は、複数で対応し、先ず相手の確認と用件を聞いた上で、はっきりと、「先程、電話の方にも申しましたが、お断りしますのでお引き取り下さい。」と言って拒否する事と退去を求めるのです。（相手との会話はメモか録音）それでも、退去しない様な場合は「何度話しても同じです。これ以上いてもらっては当社の業務妨害になりますから警察に来て貰います。」と言って警察官に来て貰う事ですが、単に退去しない程度では警察も不退去罪で逮捕するのは、少し無理があり、事情聴取してもらおうくらいですから過度に期待しない事です。

尚、過去、会社に行く等と言って会社へ来た例はほとんどありません。

従って、決まり文句の脅し方である「これから、うちの若い者を会社、あるいは、お宅に行かせるぞ。」等と言ってきても、慌てたり、恐れしたりしないで、不当要求には屈する事なく毅然とした対応をしていただきたいと思います。

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



離婚を含む夫婦関係の解消または調整について①

例えば、別居中の夫婦でも離婚だけではなく、円満に同居ができるよう夫婦関係調整の調停申立をしたり、また、別居中の夫婦が子供に会いたいということで面会交流の機会を得るべく家庭裁判所を活用することが考えられます。これらを今後、何回かに分けて説明させていただきます。

【事例1】 性格の不一致で妻が子供を連れて実家に帰ってしまい、以来1年間経ち、子供にも会わせてもらえずにいる。同居に向けて解決したいが、当事者間では話がつかない。

【事例2】 夫に浮気されて離婚を考えているが、自分はパートで7~8万円の収入しかなく、子供達を連れて夫と別れた後、生活をしていけるか心配である。また、浮気の相手方である女性からもお金を取りたい。

【事例3】 会社員の夫と長年連れ添ってきた専業主婦であるが、離婚した場合、年金分割についてはどのように手続すればいいか。

1. 【事例1】について

(1) 夫婦であっても事情があり別居生活することもあります。往々にして、別居生活が長く継続すると離婚という結果も惹き起こされかねません。夫が同居に向け、また子供との面会についても申し入れもするものの、話が纏まらない場合には、家庭裁判所に夫婦関係調整調停申立等を行い、円満解決に向けて努力することが考えられます。

(2) また、夫婦である以上、共同親権者として当然子供に関わることはできますが、それが上手く機能していない場合は面会交流の調停申立をすることも考えられます。元より、調停手続といっても、審判手続や訴訟の手続とは異なり、双方の合意が大前提となります。

(3) 次に、妻側としては、離婚を望んで別居をしたとしても、単なる性格の不一致のみで夫の意思に反して離婚できるかと言うと、必ずしもそうではありません。

妻が離婚を望む場合は、調停前置主義により、まず、調停に臨むのですが、夫が離婚に合意しない場合は、離婚判決を求めて訴訟手続に出ることも考えられます(勿論、訴訟手続によっても判決ではなくて離婚に向けての和解協議がなされることもあります)。

しかしながら、裁判上の離婚原因としては、民法第770条で①配偶者に不貞な行為があったとき、②配偶者から悪意で遺棄されたとき、③配偶者の生死が三年以上明らかでないとき、④配偶者が強度の精神病にかかり、回復の見込みがないとき、⑤その他、婚姻を継続し難い重大な事由があるときに限られており、単なる性格の不一致とするのみでは、夫の意思に反して離婚を勝ち取ることは難しいと考えられます。

2. 【事例2】について

離婚給付には財産分与及び慰謝料があり、また子供が未成年である場合は毎月の養育費を貰うことになります。夫婦が築き上げてきた財産分与につき、原則として折半することになります。婚姻年数や婚姻中の資産形成がどの程度によるかによって財産分与額は異なってきます。

また、浮気を働いた夫及びその相手方である女性に対して、共同不法行為と言うことで二人に対し慰謝料請求をすることができますが、不貞行為による慰謝料の相場は100万円~300万円程度(但し、事情により増減があります)です。子供が未成年の場合、養育費を請求することが出来ますが、その額は夫の収入と妻の収入を比較して金額を決める養育費算定表が通常実務で用いられています。

3. 【事例3】について

年金分割は申請しないと受けられません。夫が厚生年金・共済年金の加入者であり、妻が専業主婦の場合などに離婚するときに夫の年金の分割請求が出来ます。社会保険庁より「年金分割のための情報提供書」を取り寄せ、その上で合意ができない場合、家庭裁判所に調停又は審判により分割割合を決めて貰います。但し、分割対象とされるのは夫の年金全額ではなく、厚生年金・共済年金の標準報酬部分に対応する年金だけであり、また、対象期間も夫の年金加入期間全てではなく、結婚から離婚までの期間に限られることにご注意下さい。

以上



売主業者から、媒介業者を介して、中古マンションを購入した買主が、当該マンションには建ぺい率超過の瑕疵が存在し、建替えの際に制限を受けることについての説明義務違反があったとして、売買代金の返還及び損害賠償を求めた事案において、建物建築当時において建築基準法に違反していたものと認めるに足る証拠はなく、また、業者側は、重要事項説明書等を全て読み上げて説明したことから説明義務違反はないとして、買主の請求が棄却された事例

(東京地裁 平成21年2月20日判決 棄却)

【事案の概要】

買主X(以下「X」という。)は、媒介業者Y2(以下「Y2」という。)の仲介により、売主業者Y1(以下「Y1」という。)から、中古マンション(以下「本件マンション」という。)を2,680万円で購入し、平成19年8月8日に引渡しを受けた。XはY2に対して仲介手数料60万円を支払った。本件マンションは、東側建物と一体の建物として、昭和53年5月に建築され、1個の建物として登記された(以下、本件マンションと東側建物を合わせた建物全体を「全体の建物」という。)。全体の建物建築時の建築面積は、登記簿上399.68㎡であるが、建築確認を受けた建築面積は404.82㎡であり、その後平成4年8月、東側建物が増築され、増築後の全体の建物の建築面積は436.30㎡となり、全体の建物は建ぺい率を超える建物となった。

そこで、Xは本件マンションには隠れた瑕疵が存在し、Y1及びY2に説明義務違反があったので、売買契約を解除したとして、Y1に対し、解除による原状回復として、支払済みの売買代金2,680万円の返還を求め、Y2に対し、仲介業者として、瑕疵についての説明を怠ったことによる債務不履行による損害賠償として、仲介手数料相当額60万円の支払を求め、さらに、Y1及びY2に対し、説明義務違反の債務不履行に基づく損害賠償として、慰謝料100万円の連帯支払を求めたものである。

【判決の要旨】

裁判所は以下のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 争点①: 本件マンションの隠れた瑕疵、並びにY1及びY2の説明義務違反について

本件マンションは、東側建物と一体となった全体の建物として、昭和53年5月10日建築され、一個の建物として、建築面積399.68㎡で登記されたが、平成4年8月、東側建物が増築され、増築後の全体の建物の建築面積は436.30㎡となり、東側建物の増築により、全体の建物は、現在の建ぺい率を超える建物となった。そのため、本件マンションのみを東側建物と切り離して建て替えようとする、現在と同規模又は同規模以上の建物が建築できない可能性があることになった。

本件売買契約の契約書の「売買物件の表示」の「特記事項」欄及び重要事項説明書の4項「法令に基づく制限の概要」の「建築基準法」の「備考」欄には、本件マンションの建替え制限について、「本物件は、東側土地…の建物と一緒に建築されており、将来において建替え等の際に同規模、又は、同規模以上の建物が建築出来ない場合があります。」と明記されていた。

また、重要事項説明書の18項「その他の事項」の2には、「耐震強度の診断調査の結果…管

理会社に確認しました所、調査は行っておりません。」との記載が、同3には、「本物件の付帯設備は経年変化に伴うキズ・汚れ等があります。」との記載が、同6には、「平成17年度の総会にて管理費・修繕費の改定案が、管理会社より提案されましたが組合員の方が却下された為、今後、大規模修繕が発生しました時は個別負担金で、対応することで組合員は認識しております。」との記載があった。Xは、かかる記載のある売買契約書及び重説書に署名押印あるいは署名をした。

上記認定事実によれば、全体の建物は、現在の建ぺい率を超える建物となっており、本件マンションのみを東側建物と切り離して建て替えようとする、現在と同規模又は同規模以上の建物が建築できない可能性があることが認められるが、全体の建物ないし本件マンションが建築当時において建築基準法に違反していたものと認めるに足りる証拠はなく、建築基準法違反の建物であるということとはできない。さらに、本件マンションに上記のとおり建替え制限があることについて、説明義務違反があったということもできない。

従って、Xが各瑕疵の存在及びY1及びY2の説明義務違反の債務不履行を理由に、本件売買契約を解除することはできないというべきであり、Xの請求はいずれも理由がない。

(2) 争点②: Y2がXへ仲介手数料返還の約束をしたか否かについて

認定事実によれば、本件の紛争が解決できるなら、Y2として、仲介手数料を返還したい旨を申し出、これに対し、Xの代理人弁護士が「要請書」を送付して、仲介手数料を同年12月5日までに振り込むよう要請する旨を伝えたことは認められるが、Y2としては、X代理人弁護士からの「要請書」に応じて仲介手数料を返還するのみでは、本件の紛争の解決にならないと考え、仲介手数料の返還をしなかったものと認められるから、XとY2との間で、仲介手数料返還の確定的合意が成立したものと認めることは困難である。

従って、XがY2に対し仲介手数料の返還を求めることはできないというべきである。

以上によれば、Xの請求は、いずれも理由がないから棄却する。

【まとめ】

本判決は、買主の契約解除及び損害賠償請求に対して、建ぺい率超過については、当該マンションの建築当時において建築基準法に違反していたと認めるに足りる証拠はないこと、業者側には建替え制限があることについて説明義務違反があったとは言えないとして、買主の契約解除、損害賠償請求を却下した。

本事案では、宅建業者の主張は認められたものの、建ぺい率の制限等に係る紛争は依然として多く、宅建業者は買主が十分理解できるように説明することが肝要であることを改めて認識させられる事例である。

8月の弁護士相談の日程について(お知らせ)

本会では、毎月第3木曜日に本部相談所において顧問弁護士による「弁護士相談」を実施していますが、8月の弁護士相談につきましては、第3木曜日が夏季休暇期間となりますので、8月22日(木)午後1時30分より実施します。

相談対象者は、会員、消費者を問いませんので、相談を希望される方は、協会事務局(TEL 058-275-1551)までお電話ください。(相談時間は、1相談者につき約30分となります。)

協 会 の 動 き

6月5日

- ・愛知県不動産コンサルティング協議会理事会
名古屋市：磯西職員出席

6月7日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第1回理事会
名古屋市：箕浦会長、瀬上常務理事、加納事務局長出席

6月14日

- ・東海不動産公正取引協議会第47回定期総会
名古屋市：箕浦会長、東副会長、林常務理事、
神山・田中(義)・武田理事、磯西職員出席

6月15日

- ・宅建ぎふNo.438号発行

6月19日

- ・第2回法定講習会

6月20日

- ・弁護士相談

6月21日

- ・全宅連中部地区連絡会第1回運営協議会
名古屋市：箕浦会長出席
- ・(公社)中部圏不動産流通機構定時社員総会
名古屋市：箕浦会長、山本・瀬上常務理事、
加納事務局長出席
- ・(一財)不動産適正取引推進機構平成25年度
第2回試験事務説明会

東京：岡戸職員出席

6月26日

- ・岐阜県都市計画審議会
岐阜市：桑原副会長出席
- ・第1回不動産市況D I調査委員会
協議事項
(1) 平成25年度4月の調査結果について
- ・第1回情報提供委員会
協議事項
(1) 災害協定に基づく運用細則について
(2) 情報伝達訓練の実施について

6月27日

- ・全宅保証平成25年度定時総会
東京：箕浦本部長、桑原・東副本部長、鷺見・
山本常任幹事、加納事務局長、大橋職員出席
- ・全宅連平成25年度定時総会
東京：箕浦会長、桑原・東副会長、鷺見・山
本常務理事、加納事務局長、大橋職員出席

6月28日

- ・(一社)全国賃貸不動産管理業協会第3回定時
社員総会
東京：箕浦会長、桑原・東副会長、鷺見・山
本常務理事、加納事務局長、大橋職員出席

本部事務局・支部事務所の夏季休暇について

8月13日(火)、8月14日(水)、15日(木)、16日(金)は夏季休暇により、岐阜県不動産会館及び各支部事務所は休館(休日)となります。

なお、8月19日(月)より通常業務となりますので、よろしくお願いいたします。

〔会費納入のお願い〕

会員の皆様には、日頃のご協力を感謝申し上げます。さて、平成25年度の宅建協会・保証協会の会費が未納の方は、至急、所属支部に納付下さいますようお願いいたします。

支 部 だ よ り

岐阜中支部

6月10日
第1回役員・地区委員合同
会議
6月18日
巡回相談(岐阜市役所)
6月24日
新規入会者事務所調査
入会審査会
6月25日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

6月3日
新規入会者事務所調査
6月4日
巡回相談(岐阜市役所)
6月5日
巡回相談(各務原市役所)
6月7日
入会審査会
6月13日
第1回三役会
6月19日
巡回相談(羽島市役所)

6月21日
新規入会者事務所調査
6月24日
入会審査会

岐阜北支部

6月11日
巡回相談(岐阜市役所)
6月14日
第1回無料相談会(山県市
役所、瑞穂市総合センター、
本巣市役所糸貫分庁舎、北
方町生涯学習センター)
6月19日
第2回広報委員会

西濃支部

6月7日
入会審査会
6月14日
六者協議会総会
6月17日
新規入会者事務所調査
6月20日
第2回幹事(監査・地区委

員)会
6月21日
入会審査会
6月24日
総務委員会

中濃支部

6月3日
巡回相談(可児市役所)
6月11日
巡回相談(関市総合福祉会
館)
6月13日
新規入会者事務所調査
入会審査会
6月26日
新規入会者事務所調査
入会審査会

東濃支部

6月10日
第3回役員(幹事)会
6月24日
新規入会者事務所調査

— 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】

(1) 4754 25. 5. 15	備アルファープランニングコーポレーション	森 寄 正 利	森 寄 慎 二	058-247-0706 058-247-0799	岐阜市芋島5-3-16	500- 8234
-----------------------	----------------------	---------	---------	------------------------------	-------------	--------------

【岐阜南支部】

(1) 4751 25. 4. 18	丹 羽 木 材 (株)	丹 羽 崇 之	丹 羽 崇 之	058-279-4040 058-279-3359	岐阜市茶屋新田3-49	501- 6135
(1) 4755 25. 5. 22	恒 工 務 店	林 恒 克	林 勝	0586-89-7707 0586-89-7708	各務原市川島河田町1-43	501- 6025

【西濃支部】

大(1)8007 22. 6. 25	(株)ハウスドゥ住宅販売 大垣店	富 永 正 英 (一 條 勝 大)	一條勝大・高谷成昭 河村芳寛・田原宏樹	0584-82-1676 0584-82-1677	大垣市南類町1-116-1	503- 0864
-----------------------	---------------------	----------------------	------------------------	------------------------------	---------------	--------------

【飛騨支部】

(1) 4756 25. 5. 24	白 栗 不 動 産	白 栗 勇	白 栗 勇	0577-72-4484 0577-72-4484	高山市国府町金桶220-4	509- 4123
-----------------------	-----------	-------	-------	------------------------------	---------------	--------------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
東 濃	(株) 森 下 商 運	中 山 芳 郎	多治見市旭ヶ丘9-3-20	期間満了	74

変更事項 (6月)

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株)アルミックエステート	専任主任者	細野伸之	末武由貴子	8
岐阜中	岐 阜 共 栄 (株) 協和興業ビル分室	専任主任者	大嶋隆敏	加藤直己	9
岐阜中	セキスイハイム中部(株) 岐阜支店	政令使用人 専任主任者	加藤雅己 加藤雅己	安藤光一郎 杉浦健也・野村五昭	10
岐阜南	ア ル タ 開 発 (株)	支 部	岐阜北	岐阜南	29
		商 号	三友開発(株)	アルタ開発(株)	
		所 在 地	〒502-0904 岐阜市島栄町1-33	〒500-8367 岐阜市宇佐南3-6-21	
		T E L	058-231-2768	058-271-2165	
		F A X	058-231-2740	058-214-3281	
		代 表 者 専任主任者	葦島信夫 後木眞	服部孝司 安澤愛美	
岐阜南	(株) ホ ー ム ワ ン	所 在 地	〒500-8367 岐阜市宇佐南1-18-10 サンビル302	〒500-8367 岐阜市宇佐南1-18-10 サンビル1F	—
岐阜北	(株) 永 和	代 表 者	鷺見妙子	高橋智恵美	36
		専任主任者	高橋智恵美	高橋智恵美	
岐阜北	ア ク ロ ス 不 動 産	支 部	岐阜中	岐阜北	—
		所 在 地	〒500-8813 岐阜市明德町1	〒501-2121 山県市大門880-1	
		T E L	058-262-2890	0581-36-2606	
		F A X	058-262-2870	0581-78-4787	
西 濃	タ マ ホ ー ム (株) 大垣店	支 部	岐阜南	西濃	22
		支 店 名	各務原店	大垣店	
		所 在 地	〒509-0141 各務原市鶴沼各務原町1-227-2	〒503-0854 大垣市築捨町3-30	
		T E L	058-379-2310	0584-87-3830	
		F A X	058-379-2311	0584-87-3833	
		政令使用人 専任主任者	井川竜徳 井川竜徳・高岡智	神戸幸治 山本順子	
西 濃	(有) 翔 山 大垣店	専任主任者	川瀬博子	家崎昭宏	39
中 濃	(株) 拓 和 加茂関店	政令使用人	馬淵晴子	佐藤晴子	54
		専任主任者	馬淵晴子	佐藤晴子	
中 濃	(株) ア ト リ ッ ク	専任主任者	奥村啓司		60
中 濃	(株) ヤ マ シ タ 工 務 店	専任主任者	島崎仁		63
東 濃	三菱電機ライフサービス(株) 中津川支店	代 表 者	猪岡義弘	倉田伸彦	76
飛 騨	飛 騨 農 業 協 同 組 合	専任主任者	洞口達也	古藤直樹	85
飛 騨	(有)飛騨プロパティマネジメント	専任主任者	三木藤九郎	井上正	85

※ 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	代表者氏名	逝去者氏名	続柄	逝去年月日
飛 騨	(株) 下 野 工 務 店	下野 昌巳	下野 弘芳	父	平成25年6月 5日
岐阜南	ア サ ヒ 土 地 開 発 (有)	荻谷 龍英	荻谷 龍英	本人	平成25年6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25年6月30日現在
所属会員 1,190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