

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.457
平成27年1月15日発行



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

あけまして おめでとうございます

会	長	箕	浦	茂	幸
副	会	桑	原	俊	宏
副	会	東	見	靖	之
常	理	鷲	本	武	国
常	理	山	佐	直	久
常	理	畑	上	仁	昇
常	理	瀨	林	勝	樹
常	理	末	永	健	美
常	理	西	田	忠	昭
常	理	蓮	部	明	一
理	事	堀	内	勝	弘
理	事	後	藤	暢	良
理	事	足	田	良	重
理	事	田	中	義	之
理	事	内	山	英	雄
理	事	川	出	勉	夫
理	事	澤	井	満	人
理	事	神	山	靖	勉
理	事	青	木	敏	徳
理	事	梅	本	善	雄
理	事	後	藤	俊	彦
理	事	菱	田	大	廣
理	事	篠	田	次	悦
理	事	高	木	隆	郎
理	事	土	屋	幸	四
理	事	平	田	幹	郎
理	事	村	井	欣	雄
理	事	橋	本	英	夫
理	事	遠	藤	房	昭
理	事	保	母	龍	男
理	事	加	藤	善	興
理	事	渡	辺	修	之
監	事	川	合		治
監	事	岩	田	信	尚
監	事	水	野	雄	之
					二



おもな内容

年頭の辞 会長 箕浦茂幸	3
年頭あいさつ 岐阜県知事 古田肇	4
宅地建物取引業法施行令等の一部改正について	5
10月新設住宅着工	6
平成26年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ	7
「取引主任者賠償責任補償制度(追加募集)」のお知らせ	7
国有地売却のお知らせ	8
県有地売却のお知らせ	9
「消費者セミナー」開催のお知らせ	10
名古屋国税局からのお知らせ	11
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



平成27年 年頭の辞

会長 箕浦茂幸

あけましておめでとうございます。皆様におかれましては、お健やかに新春を迎えられ慶賀に存じます。

師走の総選挙を終え、年明けと共に、アベノミクスの是非に隠れ議論が薄れていた重大な問題が待ち構えています。原発再稼働・憲法改正・TPP・沖縄米軍基地・国の財政再建、この五つは日本の命運を分かつと言っても過言ではないと思います。これらの問題にどう対応していくのか、そして、その対応がどのような影響をもたらすのか、いずれにしましても「人々の幸せづくりのため」の使命を本会は担っています。「平和と共生」の社会に繋がる経済の実現に向かうことを強調いたします。

昨年は、長年の先輩皆様のご努力の上に立ち、「宅地建物取引士」への名称変更を、宅地建物等対策議員連盟に強く訴え、金子一義会長の与野党国会議員への強い呼び掛けにより、衆参両院全会一致により実現の運びとなり、会員一同、心から感謝と御礼を申し上げます。その折、「複雑多様化した社会に於ける不動産流通の専門家としてより習熟され、倫理観をより深めて地域社会、まちづくりに貢献して頂きたい。」との言葉は、脳裏に深く刻まれており、引き続き、本会の人材育成事業はもとより、全宅連「不動産キャリアパーソン講座」の受講促進に努めてまいりたいと思います。宅地建物取引士はもちろん、従業者の皆様にも積極的に受講して頂き、専門的知識の習得と応用の範囲を広め、実務に生かして頂くことで適正な業務遂行が図られ、消費者の皆様からの信頼が一層深まると確信をいたしております。

また、会員皆様日々業務を行われています現場において、不都合な政策・制度・規則・税制等を踏まえて、会員皆様の声を、政策等改善要望とし、県不動産政治連盟と連携して、行政、立法府にお願いしております。税制では、適用期限を迎える特例措置の延長（8項目）、土地譲渡所得課税に係る特例措置の創設、良質な既存住宅ストック形成を通じた住生活向上を図るための特例措置の創設、空き家対策に係る税制特例の創設等を要望し、政策では、住宅の補強やリフォーム等が適切に評価されるシステムの構築、インスペクション（検査制度）の充実、不動産登記制度の改善、農地法5条の転用許可制度の一部見直し、空き家対策に係る支援制度の創設等を要望し、平成27年度税制改正大綱において、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減する特例措置の創設や贈与税の非課税枠の拡充等が図られる運びとなりました。

公益社団法人として満2年を迎えようとしています。消費者保護、情報提供、人材育成の3分野にて、本・支部一体となって事業を進めており、公益社団法人の事業展開が、じわじわと地域に、それぞれのまちに浸透しつつあります。「ハトマーク」の力強さがいよいよ発揮できますことを祈念いたし新年のご挨拶といたします。



平成27年 知事年頭あいさつ

岐阜県知事 古田 肇

あけましておめでとうございます。

皆様には、健やかに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、「清流の国ぎふ2020プロジェクト」元年として、2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催、東海環状自動車道全線開通を地域活性化の絶好の機会と捉え、スポーツ振興、観光振興、企業誘致を柱とする様々な政策をスタートした年でした。

丁度これに呼応するように嬉しい出来事が続きました。まずスポーツでは、都市対抗野球で西濃運輸野球部が日本一、全国高校野球で大垣日大高校が大会記録となる8点差の大逆転、さらに全国高校軟式野球で中京高校が史上最長の延長戦50回を制して優勝しました。そのほか大垣ミナモソフトボールクラブの全日本選手権3連覇など、県勢の活躍が多くの人々に感動と元気を与えました。

また、魅力発信という面では、清流が育んだ「本美濃紙」の伝統技術がユネスコ無形文化遺産に登録され、「清流長良川の鮎」が世界農業遺産候補の日本代表に選定されました。加えて世界最大規模のワイン品評会で飛騨の地酒「飛騨の華 酔翁」が日本酒部門で頂点に輝きました。今、『清流の国ぎふ』が世界から脚光を浴びており、外国からの観光客数も急増し、過去最高を記録しました。

さらに産業面でも、昨年上半期の製造業工場立地件数は全国2位となりました。今後も、東海環状自動車道西回りや、リニア中央新幹線など広域交通の充実に努め、本県のポテンシャルをますます高めてまいります。

こうした勢いをさらに加速するため、本年も「清流の国ぎふ2020プロジェクト」に一段と積極的に取り組んでまいります。特に、春には首都圏から飛騨地域への観光客増加の大きなチャンスとなる北陸新幹線の金沢延伸、10年ぶりの「花フェスタ2015ぎふ」の開催のほか、秋には「第39回全国育樹祭」を揖斐川町で開催します。白川郷の世界遺産登録も20周年を迎えます。こうした機会を捉え、『清流の国ぎふ』の魅力を全国、そして世界へとさらに発信してまいります。

一方で、昨年は全国で豪雨、火山、地震や豪雪による災害が多発しました。こうした災害に備え、強靱な危機管理体制や社会インフラの整備を進めるほか、医療と福祉の充実・連携など、安全・安心な暮らしの確保にも注力してまいります。

また、本格的な人口減少社会に向かう中で、地方都市の消滅も危惧されております。今後、国の施策とも相まって、東京圏一極集中の是正、少子化対策の推進、さらには地域経済の再生などを軸とした「地方創生」の取り組みを本格化してまいります。このため、県内各地域の実態を踏まえた総合戦略を展開していきたいと考えております。

最後に、今年一年の県民の皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」の施行等に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

国土交通省土地・建設産業局不動産課

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」が成立し、平成26年12月24日に施行されたことに伴い、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」において宅地建物取引業法施行令が下記1. のとおり改正され、改正法と同様、平成26年12月24日に施行されました。

また、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（以下「ガイドライン」という。）についても下記2. のとおり改正され、2. (1)については、平成26年12月24日より施行、2. (2)については、平成27年4月1日より施行されますのでお知らせします。

記

1. 「宅地建物取引業法施行令」の改正点

(1) 第2条の5関係

改正法により、マンションの建替えの円滑化等に関する法律第105条第1項においては、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和する特例が定められた。

宅地建物取引業法第33条においては、広告で表示した物件と現実に完成した物件の形状等に大きな差が生じること等を防止するため、宅地建物取引業法施行令第2条の5で定める行政処分があった後でなければ広告を開始してはならないとされている。今般、広告等の対象となるマンションが、当該許可を前提としたマンションの場合、当該マンションの形状等は当該許可の有無により大きく左右されることから、マンションの建替えの円滑化等に関する法律第105条第1項の許可を新たに同令第2条の5で定める行政処分と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

(2) 第3条第1項関係

改正法により、マンションの建替えの円滑化等に関する法律第105条第1項に規定する特定行政庁の許可を受けて容積率制限の緩和特例の適用を受けるマンションは、敷地面積規模に係る制限等を受けることとなった。

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地建物の使用等について公法上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める制限を重要事項として説明するよう義務付けている。今般、マンションの建替えの円滑化等に関する法律第105条第1項の許可を受けたマンションについて、敷地面積規模に係る制限等を知らないで当該マンションを購入等した者が不測の損害を被る恐れがあるため、同法第105条第1項を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

(1) 整備政令における宅地建物取引業法施行令改正関係（平成26年12月24日施行）

1. (2) のとおり、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、新たにマンションの建替え円滑化等に関する法律第105条第1項を追加することから、ガイドライン中の別添3について所要の改正を行う。

(2) 宅地建物取引業法の一部改正関係（平成27年4月1日施行）

宅地建物取引業法の一部を改正する法律を踏まえ、ガイドライン中の別添2及び別添3における「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」とする改正を行う。

10月新設住宅着工

国土交通省がまとめた10月の新設住宅着工戸数は、分譲住宅が前年同月比1.6%増の2万820戸と9カ月ぶりの増加となったものの、持ち家が同28.6%減の2万4,245戸と9カ月連続の減少、貸家が同4.1%減の3万3,628戸と4カ月連続の減少となったため、10月の新設住宅着工戸数全体では、同12.3%減の7万9,171戸と8カ月連続の減少、着工床面積では、同17.6%減の658万4千㎡となり、9カ月連続の減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は90万4千戸となった。持ち家では、民間資金分が同28.8%減の2万1,836戸と8カ月連続の減少、公的資金分でも同27.2%減の2,409戸と18カ月連続の減少となったため、全体でも減少となった。

貸家では、民間資金分が同3.2%減の2万9,897戸と4カ月連続の減少、公的資金分でも同10.4%減の3,731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。

分譲住宅では、戸建て住宅が同13.8%減の1万146戸と6カ月連続の減少となったものの、マンションが同23.3%増の1万495戸と9カ月ぶり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、貸家が同51.3%増の348戸、分譲住宅でも同24.5%増の137戸と増加となったものの、持ち家が同22.2%減の558戸と減少となったため、岐阜県全体では、同1.2%減の1,046戸と10カ月連続の減少となった。

三大都市圏をみると、首都圏では、持ち家が同25.9%減の5,076戸と減少となったものの、貸家が同3.5%増の1万1,237戸、分譲住宅でも同27.5%増の1万2,039戸と増加となったため、首都圏全体では同3.2%増の2万8,455戸となった。

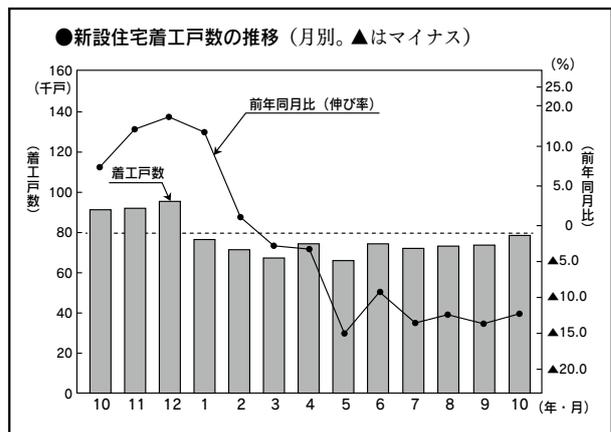
中部圏では、持ち家が同26.6%減の3,847戸、貸家が同11.6%減の3,171戸、分譲住宅

でも同18.8%減の1,556戸と全利用関係別で減少となったため、中部圏全体では同19.6%減の8,664戸となった。

近畿圏では、持ち家が同29.6%減の2,863戸、貸家が同25.2%減の4,421戸、分譲住宅でも同28.4%減の3,427戸と全利用関係別で減少となったため、近畿圏全体では同27.3%減の1万816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22.4%減の3,922戸と減少となったものの、貸家が同8.9%増の7,990戸、分譲住宅でも同120.2%増の1,112戸と増加となったため、全体では、同1.1%増の1万3,071戸と6カ月ぶりの増加となった。

2×4では、持ち家が同23.5%減の2,825戸、貸家が同6.7%減の6,174戸、分譲住宅でも同25.1%減の1,021戸と減少となったため、全体では、同14.0%減の1万40戸と8カ月連続の減少となった。



[infomation] インフォメーション

平成26年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成26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。

※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。

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。

1. 開催日程

開催日時	ブロック	開催会場	所在地
2月26日(木) 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
3月5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12日(木) 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
3月16日(月) 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17日(火) 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. 研修科目・講師

「不動産取引のトラブル事例と留意点」

(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。)

「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、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に基づき遂行する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害に対し保険金をお支払する制度です。

今回、追加募集を行いますので、この機会にご加入を検討頂きますようお願い申し上げます。

※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。

●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27年6月1日午後4時から平成27年12月1日午後4時までの半年間

●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

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

※次年度以降の契約更新は、事前にご案内の上、平成27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。

【問い合わせ先】 (公社) 岐阜県宅地建物取引業協会
TEL 058-275-1551

国 有 地 売 却 の お 知 ら せ

財務省東海財務局岐阜財務事務所では、国の厳しい財政事情の中で税外収入を確保するため、未利用国有地の売却を一般競争入札により多数実施しているところです。

今回実施する平成26年度第3回一般競争入札では、以下の物件の売却を予定しています。

※ 一般競争入札とは、国が定める最低売却価格以上で最高の価格をもって入札した方を落札者とするものです。物件の詳細、ご不明な点等につきましては、下記へお問い合わせください。

1. 売却物件

所在地	登記地目	地積(m ²)	備考
中津川市駒場字上宿道下163-5	宅地	132.23	都市計画区域内 (一種住居)
岐阜市茜部大野2-32-1	雑種地	698.93	一種住居
岐阜市三田洞東3-21-6	宅地	214.43	一種低層
岐阜市日ノ出町2-17-1	宅地	291.61	商業
岐阜市東栄町4-10-1	宅地	878.61	近隣商業
岐阜市市ノ坪町5-10	田	391.60	準工業
高山市曙町3-16-6 外1筆	宅地	242.37	都市計画区域内 (一種中高)
多治見市富士見町3-8-6	山林	1,103.56	調整区域
多治見市旭ヶ丘7-16-64(建物付)	宅地	267.09	一種中高
羽島市江吉良町字村前2311-1 (仮換地: インター北土地区画整理事業30街区5画地)	畑	202	準工業
土岐市駄知町字松本2049-3 外1筆	宅地	423.99	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字西山1801-6	宅地	558.13	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字日帰2281-9	宅地	712.36	都市計画区域内 (準工業)
土岐市駄知町字有古1542-19 外1筆	宅地	268.70	都市計画区域内 (準工業)
本巣市下真桑字八ツ又東1422-2	畑	363.16	都市計画区域内 (二種住居)
郡上市八幡町初納字野垣1371-2(建物付)	宅地	1,185.64	都市計画区域外
羽島郡岐南町伏屋7-191	田	563.76	準工業
可児郡御嵩町美佐野字岩谷洞2608-1	山林	18,396.86	都市計画区域内 (指定なし)

2. 売却スケジュール

- ・ 受付期間 平成27年2月2日(月) から2月10日(火) まで
- ・ 開札日 平成27年2月25日(水)

3. その他

- ・ 入札にあたり、必ず「入札のしおり」をお読みください。（「入札のしおり」等関係書類の入手については、当事務所にご連絡願います。）
- ・ 入札物件はすべて現況引渡しとなりますので、事前に必ず現地を確認してください。
- ・ 一般競争入札で落札されなかった物件は、後日、先着順(申込順)で売払相手方を決定します。詳細は、東海財務局ホームページをご覧ください。

国有地の取得に関する架空話にご注意ください

財務省では、国有地の取得に関する架空話について注意を呼びかけています。

国有地は、原則として一般競争入札で売却します。財務省の職員が、個別に国有地について、随意契約できるような働きかけを行い、個人や特定の民間企業に対し、直接随意契約で売り払うことは一切ありません。

詳しくは、下記財務省ホームページをご覧ください。また、少しでも不審な点があれば、財務局・財務事務所(出張所)へ、すぐにご連絡・ご相談ください。

URL: <http://tokai.mof.go.jp/kanzai/pagetokaihp002000003.html>

【問い合わせ先】 財務省東海財務局岐阜財務事務所 管財課 売却担当
TEL 058-247-4252
URL <http://tokai.mof.go.jp>

県有地売却のお知らせ

岐阜県では、行財政改革の一環として未利用財産の売却を進めており、下記の県有地を条件付き一般競争入札により売却します。

※ 条件付き一般競争入札とは、岐阜県が提示した予定価格(最低売却価格)以上の価格で入札された方のうち、最高価格を提示された方を購入予定者とし、県が提示した土地利用条件に適合することを確認したうえで、購入者を決定するものです。物件の詳細、ご不明な点等につきましては、下記へお問い合わせください。

1. 売却する県有地

所在地：本巣郡北方町北方字長谷川1857-17(県営北方住宅東側隣接地)

地目：宅地 面積：18,499.62㎡

2. 入札の日程等について

- (1) 参加申込受付期間：平成27年2月5日(木) から2月6日(金) まで
入札保証金納付期間：平成27年2月5日(木) から3月11日(水) まで
- (2) 入札期日等

入札期日：平成27年3月18日(水)

会場：岐阜県庁6階 6南-4会議室(岐阜市藪田南2-1-1)

3. 入札説明書等について

岐阜県ホームページに入札説明書等を掲載しておりますので、下記アドレスをご参照ください。

【県有地入札情報URL】

<http://www.pref.gifu.lg.jp/kendo/kenchiku-jutaku/jutaku/koubai.html>

【問い合わせ先】 岐阜県都市建築部公共建築住宅課 県営住宅係
TEL 058-272-8692(直通)

「消費者セミナー」開催のお知らせ

宅建協会・全宅保証岐阜本部主催による一般消費者の方を対象とした不動産取引についてのセミナーを下記2会場で開催します。

当日は、不動産の購入・売却について、不動産売買の手引書を使って分かりやすく解説します。入場無料ですので、会員の皆様の顧客、お知り合いの方で、受講を希望される方がございましたらご案内下さいますようお願いいたします(会員の方も受講頂けます)。

記

- 岐阜会場 平成27年2月11日(水・祝)
午後2時から午後3時30分
岐阜産業会館 5階第1会議室
岐阜市六条南2-11-1
- 多治見会場 平成27年2月14日(土)
午後2時から午後3時30分
パロー文化ホール 大会議室(旧:多治見市文化会館)
多治見市十九田町2-8

テーマ 「売るとき、買うとき、不動産取引で失敗しないために」

講師 (一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部
上席主任研究員 村川 隆生 氏

【一般財団法人 不動産適正取引推進機構のご紹介】 <http://www.retio.or.jp/>

不動産取引に関するトラブルの未然防止を図るとともに、消費者の保護と宅地建物取引業の健全な発展に寄与することを目的として設立された一般財団法人です。

全国より不動産取引に関する様々な事例を収集、分析し、消費者、行政機関等からの相談に助言するとともに、不動産取引に関する講演会等により、安心・安全な不動産取引が行われるよう努めています。

申込方法 事前にお電話での申し込みをお願いします。(各会場とも先着順・定員90名)
※ 当日、会場でも受付しますが、満席の場合はやむを得ずお断りする場合がございます。
※ お申し込みの際に取得しました個人情報は、本講演会の運営、管理のため使用する以外に利用することはありません。また、正当な理由がない限り、第三者への個人情報の開示はいたしません。

申込先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会
TEL 058-275-1551(平日:午前9時から午後5時)

～ 名古屋国税局からのお知らせ ～

注目

改正される相続税のことを お知りになりたい方へ



平成27年1月から相続税の基礎控除が引き下げられます

Q. 基礎控除って、いくらなの？

A. 基礎控除額は、次のとおりです。

【改正前】平成26年12月31日までに相続が開始した場合
5,000万円 + (1,000万円 × 法定相続人の数)



【改正後】平成27年1月1日以降に相続が開始した場合
3,000万円 + (600万円 × 法定相続人の数)

相続などで財産をもらった
相続税がかかるのかしら？



その額が基礎控除
を超えなければ、申告
は必要ないですよ！

(例) 相続人が、妻と子供2人の場合の基礎控除

【平成26年12月31日まで】

5,000万円 + (1,000万円 × 3人) = 8,000万円



【平成27年1月1日以降】

3,000万円 + (600万円 × 3人) = 4,800万円

※ 相続した遺産額が基礎控除額を越す場合は、相続の開始があったことを知った日（通常は被相続人が死亡した日）の翌日から10か月以内に、被相続人の住所地の所轄税務署に申告・納税する必要があります。

相続税について「もっと知りたい、調べたい」方は・・・

★ 国税庁ホームページ「www.nta.go.jp」へアクセス！

相続税の概要を説明したパンフレットや具体的な計算方法、特例の内容、申告書の記載例などの情報を記載した「相続税の申告のしかた」を掲載しています。

また、税に関するインターネット上の相談室「タックスアンサー」もご利用いただけます。

⇒ 相続税に関する情報を集めた特集コーナーもありますので
ぜひご利用ください。

相続税・贈与税・
事業承継税制関連情報



★ 「電話相談センター」なら「電話」で相談できます！

最寄りの税務署へ電話すると、自動音声によりご案内しますので、「1」を選択した後、相談内容に応じて番号（相続税の相談の場合は、「2」を選択）を押しますと、電話相談センターにつながります。

【注意】 にせ税理士にご注意ください！

税に関する相談や申告書の作成は、有償・無償を問わず、税理士、税理士法人以外の者が行うことはできません。(注)

税理士等をお探しの場合は、日本税理士連合会ホームページの「[税理士情報検索サイト](http://www.zeirishikensaku.jp)」(<http://www.zeirishikensaku.jp>)で税理士等の検索が可能です。



(注) 弁護士(弁護士法人)は、所属弁護士会を經由して国税局長に業務を行う旨を通知することにより、税理士業務を行うことができます。



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



高齢社会における不動産取引について③

今回は、次の例を想定して検討していきます。

【事例】父親Aが100歳で死亡した。遺産として所有の自宅不動産が存在し、4人の子供(B、C、D、E)が相続人であるが、皆高齢であり、そのうちの一人Bが重い認知症であり、このような場合、どのように対応するべきか。

1. 高齢社会が到来しており、不動産取引において所有権を持つ人が高齢であり、その方が重い認知症であったり、また、本件のように相続人が高齢であって、遺産分割協議を行うにしても相続人の誰かが重い認知症であるような場合は、成年後見制度の利用が必要となります。遺言書にてその不動産を特定の相続人に相続させる旨の処理がなされているのであれば、遺言書に従って所有権移転をすることも考えられますが、ない場合には、相続人全員で遺産分割協議する必要があります。以下、遺言書のある場合とない場合と分けて説明させていただきます。
2. 本件において、遺言書のある場合
 - (1) 当該遺言書において、4人の子供のうち、例えばCに本件不動産を相続させるという記載があれば、その遺言書に従ってCに所有権移転することは可能であります。遺産分割協議は特段必要がありません。
 - (2) では、他の相続人であるB、D、Eは、仮に唯一の不動産が本件不動産であった場合、何ももらえないかと言うと、遺留分減殺請求権を行使して法定相続分の半分(本件の場合、4分の1の半分の8分の1)について自己の法定相続分を侵害したCに対して請求することができます。但し、この遺留分減殺請求権については、当然に認められるものではなく、相続の開始及び減殺すべき贈与等があったことを知ったときから1年以内に行使しないと時効によって消滅してしまいますので、ご注意ください(民法1042条)。
 - (3) 仮にBが遺留分減殺請求権を行使する場合には、後見人選任の上で、内容証明郵便等によって、Cに対し、遺産の8分の1につき、遺留分減殺請求権を行使する旨を通知します。
3. 本件において、遺言書がない場合
 - (1) 遺言書がなければ、B、C、D、Eで遺産分割協議を行い、協議がまとまらなければ、家庭裁判所に調停申立の процедуру踏むのが通例です。調停手続と言っても全員が合意しなければ成立せず、その場合には更に審判手続等に移行します。
 - (2) 本件において、遺産分割協議に際してBが重い認知症であり、判断能力に問題ありとなれば、後見人選任を行う必要があります。家庭裁判所に申立を行い、後見人の選任を受けるわけですが、C、D、Eは、利害対立する可能性があるため、希望しても後見人に選任されることはあり得ません。場合によりますと、親族後見人ではなく、弁護士・社会福祉士・司法書士等の職業後見人が選任される場合もあります。
4. 本件の場合、唯一の資産がAの自宅不動産であって、他に遺産がない点で対応をどうするか。
 - (1) 遺言書によってCが取得するとされた場合には、前述のとおり、遺留分減殺請求をすることになります。Bは、遺留分である8分の1につき、Cに対し請求できるのですが、自宅不動産を8分の1に分割することは困難を極めます。そこで、通常の場合は、代償金をCに支払わせて処理するという方法が採られています。すなわち、自宅不動産が仮に2400万円であるとすると、その8分の1である300万円を現金にて貰う等の処理が考えられます。
 - (2) 遺言書がなく、遺産分割協議による場合でCが自宅不動産を単独取得することに異論はないが、B、D、Eとすれば、何も貰えないのであればその成立に協力しないということになると、Cは前述の代償分割にてB、D、Eに対し代償金を支払うことで合意を得るやり方があります。但し、この場合は、遺留分ではなく、法定相続分であるため、金額が遺産の4分の1ということであれば各600万円程度の支払いを呈示する必要があるなどしてきます(勿論合意があればいいのでB、D、Eが合意すれば、より少額で良い訳です)。

以上



媒介業者の仲介により売主業者から土地を購入した買主が、
 かけ条例の適用の調査・説明を怠ったとして両業者に不法行為による損害賠償を、また軟弱地盤であったとして売主業者に瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案において、いずれの損害賠償も一部が認容された事例

(東京地裁 平成24年5月31日判決)

【事案の概要】

買主Xは、平成22年2月25日、媒介業者Zの仲介により売主業者Yから3870万円で土地(以下「本件土地」という)を購入した。本件売買契約書及び重要事項説明書には、以下の記載(特約等)がある。

ア 本物件において、建築物を建築する際に、建築を依頼した施工業者等に地盤調査、地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があります。(略) それらの調査費用及び地盤補強工事等が必要になった場合に発生する費用については、買主負担となります。

イ 本物件は、東京都安全条例第6条(以下「かけ条例」という)の制限に関する条例を受ける場合があります。

Xは、本件売買契約締結にあたり、Zに対して、かけ条例の適用の有無を尋ねたところ、正確には分からないとして、Yに聞くよう答え、Yは適用があっても問題なく対応が可能と答えた。また、XはYから建物参考プランについて説明を受けたが、かけ条例や地盤補強工事については説明されなかった。

その後、Xは一級建築士Gに設計を依頼したところ、Gから、本件土地にかけ条例の適用があり、建物はRC構造にする必要があること、及び地盤が軟弱であり地盤補強工事等に777万円が必要になるとの指摘を受けた。

そこで、Xは調査・説明義務違反として、Y及びZに対し、不法行為等に基づき損害賠償等を求めるとともに、当該土地が軟弱地盤であったとして、Yに対し、瑕疵担保責任に基づき損害賠償等を求めたものである。

【判決の要旨】

裁判所は、以下のとおり判示してXの請求を一部認容した。

(1) かけ条例の適用の有無に関する調査・説明義務違反の有無等

認定のとおり、Xは、本件売買契約を締結するに当たり、予算の上限を5300万円とした上で、本件参考プランの参考価格1430万円を木造の建物の建築に必要な費用の基準として、本件土地の代金額を3870万円とすることを希望したものであり、建物の建築費用について、1430万円を超えるような事由があるかどうかということに大きな関心を持っていたものと認められる。現に、Xは、Yらに対し、かけ条例の適用の有無について質問していることは、上記認定のとおりである。そうすると、本件土地にかけ条例の適用があるかどうかということは、Xが本件売買契約を締結するに当たっての重要な要素であったというべきである。

したがって、宅地建物取引業者であるY及びZは、Xに対し、かけ条例の適用の有無について、十分に説明すべき義務を負うものであり、これを怠った場合には、Xに対し不法行為責任を負う。

(2) 本件土地の地盤に隠れた瑕疵があるか

証拠によれば、本件土地については、地盤が十分ではなく、木造、RC構造を問わず、2階・地下1階建ての建物を建てる場合には、不同沈下の可能性が懸念されることから、地盤の強化を図るための地盤補強工事が必要となることが認められる。

本件土地に地盤補強工事が必要であることは、本件売買契約の目的物の隠れた瑕疵に当たるといふべきであるから、Yは、Xに対し、瑕疵担保責任を負う。

しかし、Yにおいて、本件土地は地盤補強工事等が不要な土地であり、仮に地盤補強工事等が必要とされる場合であっても、一般的に1430万円の範囲内で建物を建てることを受け止められてもやむを得ない説明をしたものであり、がけ条例についてと同様に、本件土地の地盤の硬軟の程度が建物の建築費用に全く影響せず、本件土地上に建物を建てる場合に何ら影響を及ぼすことのない事象を記載した定型の不動文字にすぎないと誤解を生じさせたといわざるを得ない。

そうすると、本件土地は、地盤補強工事等が実質は不要なものとして売ったものと認められるから、本件土地に地盤補強工事が必要であることは隠れた瑕疵に当たり、Yは瑕疵担保責任を免れるものではない。

(3) 損害の有無及び額

① がけ条例についての説明義務違反により生じた損害

証拠によれば追加建築費用633万円余及び追加設計費用58万円余のほか、家賃6か月分61万円、慰謝料150万円、弁護士費用90万円の合計1021万円余と認められる。

② 軟弱地盤により生じた損害

証拠によれば、本件土地の地盤補強工事等の費用は、およそ750万円程度が必要となることと認められるから、その額が瑕疵担保責任に基づく損害となるといふべきである。

よって、Xの請求は、Y及びZ各自に対し、不法行為に基づく損害賠償として1012万円余、Yに対し、瑕疵担保責任に基づき750万円の支払を求める限度で、それぞれ理由がある。

【まとめ】

本件では、売買契約書及び重要事項説明書に、がけ条例の適用の可能性がある旨及び地盤補強工事等の費用を買主が負担する旨の記載があったが、買主の質問に対して、がけ条例の適用があっても対応可能である、本件土地の付近では地盤補強工事も大丈夫だろうという趣旨の回答をしたなどと認定され、売主及び媒介業者の責任が認められた。

本件媒介業者のがけ条例に対する説明が全く不十分であることは明白といえる。また、売主業者は、地盤について「地盤調査や地盤補強工事が必要となる場合がある」と説明していることで瑕疵責任はないと主張しているが、判決の通り、このような説明で瑕疵担保責任が免責されることはないことに注意が必要である。実務で、参考になる事例である。

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

12月1日

- ・第2回不動産市況DI調査委員会
協議事項

(1) 平成26年10月の調査結果について

12月2日

- ・第3回空き家等相談対応マニュアル等検討部会
岐阜市：林常務理事出席

12月3日

- ・第2回県下統一研修会（中濃地域）

12月4日

- ・全宅保証苦情解決・弁済・求償業務合同研修会
大阪市：桑原・東副本部長、大橋職員出席
- ・第2回県下統一研修会（岐阜地域）

12月8日

- ・第5回常任理事（幹事）会
報告事項
- (1) 業協会業務執行状況及び財務状況について
- (2) 岐阜本部業務執行状況及び財務状況について
- (3) 入退会状況について
- (4) サーバ機器の更新及び会計システムの移行について
- (5) 巡回調査の実施結果について
- (6) 消費者セミナーの開催について
- (7) 平成27年度税制改正等に関する提言について
- (8) IT研修会及びハトマークサイトのリニューアルについて
- (9) 借上げ仮設住に係る情報収集について
- (10) 保証協会中央本部の動向について
- 協議事項
- (1) 宅地建物取引業法の改正に伴う対応について
- (2) 第4回理事(幹事)会の運営について

12月10日

- ・第6回法定講習会

12月12日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第2回企画・事業委員会
名古屋市：瀬上常務理事出席
- ・第2回県下統一研修会（西濃地域）

12月15日

- ・(一財)不動産適正取引推進機構平成26年度宅地建物取引主任者資格試験事務に係る総括会議
東京：大橋・磯西・吉益職員出席
- ・宅建ぎふNo.456号発行

12月16日

- ・第27回東海地区不動産取引業税務協力会
名古屋市：箕浦会長、東副会長、加納事務局長出席
- ・(公社)中部圏不動産流通機構第3回理事会
名古屋市：箕浦会長、山本常務理事、加納事務局長出席
- ・第4回理事（幹事）会
報告事項
- (1) 業協会上期業務執行状況及び財務状況について
- (2) 岐阜本部上期業務執行状況及び財務状況について
- (3) 入退会状況について
- (4) サーバ機器の更新及び会計システムの移行について
- (5) 宅地建物取引業法の改正に伴う対応について
- (6) 巡回調査の実施結果について
- (7) 平成27年度税制改正等に関する提言について
- (8) IT研修会及びハトマークサイトのリニューアルについて
- (9) 宅建試験の実施結果について
- (10) 保証協会の退会等事務手続費用の見直しについて
- (11) 理事（幹事）の退任について

12月18日

- ・岐阜県居住支援協議会
岐阜市：箕浦会長、大橋職員出席
- ・東海公取協第3回岐阜地区調査指導委員会
協議事項
- (1) 広告表示に関する一般調査(8月～10月)について

- ・弁護士相談

12月26日

- ・仕事納め

支 部 だ よ り

岐阜中支部

12月2日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

12月3日
巡回相談(各務原市役所)
12月9日
巡回相談(岐阜市役所)
12月10日
第4回広報情報提供委員会
12月17日
巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

12月4日
幹事・監査・地区委員合同会議
12月10日
正副支部長・委員長会議

12月16日
巡回相談(岐阜市役所)
新規入会者事務所調査
12月17日
新規入会者事務所調査
入会審査会

西濃支部

12月11日
第5回幹事(監査・地区委員)会
12月19日
新規入会者事務所調査
12月25日
入会審査会

中濃支部

12月1日
第4回幹事会
巡回相談(可児市役所)

12月9日
巡回相談(関市総合福祉会館)
12月18日
新規入会者事務所調査
入会審査会

東濃支部

12月1日
第5回役員会
12月20日
新規入会者事務所調査
12月24日
入会審査会
第1回正副支部長会

飛騨支部

12月9日
第5回役員会

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 FAX番号	事務所所在地	〒
---------------	--------	----------------	----------	---------------	--------	---

【岐阜北支部】

(1) 4822 26.10.8	株 新 創	小田切 昇 (小田切 佳哉子)	小田切 佳哉子	058-215-0033 058-215-0034	岐阜市則武176	502-0931
(1) 4820 26.10.2	株本巢ショッピングワールド	金 田 成 市 (本 田 晃 康)	本 田 晃 康	058-323-6100 058-324-2917	本巢市政田字上市場 1404	501-0471

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	高 富 産 業 株	浅 野 義 明	山県市西深瀬2327-1	廃 業	34
中 濃	緒 方 不 動 産	緒 方 雄 次	関市大平台3-2	廃 業	56
中 濃	安 江 不 動 産	安 江 卓 芝	美濃加茂市西町5-3	廃 業	60
中 濃	K Y O エ ス テ ー ト 株	川 端 雅 也	郡上市高鷲町鮎立2918	廃 業	65
中 濃	可 児 住 宅 販 売 株	武 田 海 龍	可児郡御嵩町上恵土778-3	廃 業	74

変更事項（12月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) カチタス 岐阜店	政令使用人	押田和典	渡辺容子	8
		専任主任者	押田和典		
岐阜南	ミサワホーム東海(株) 岐阜・尾張営業所	専任主任者		小澤賢治	18
岐阜北	今 木 杞 柳 (株)	専任主任者	伊藤茂登美		35
岐阜北	(株) 鵜 飼	商 号	(株)鵜飼組	(株)鵜飼	37
西 濃	(株) 宇 佐 美 組	代 表 者	坂井稔	宇井典和	40
中 濃	(株) リ ン ク ス	所 在 地	〒505-0031 美濃加茂市新池町2-4-55	〒505-0027 美濃加茂市本郷町7-3-28	60
中 濃	(株) 早 川 不 動 産	専任主任者	早川誠	山田豊久	63
中 濃	(株)飛騨プロパティマネジメント 可児店	政令使用人	平林史好	福井正	63
中 濃	(株) 永 健 不 動 産	代 表 者	各務弦子	木全 直介	74
		専任主任者	各務弦子		
東 濃	(株)早川不動産多治見店	代 表 者	早川賢一	早川誠	76
		政令使用人	山本慎也		

【不動産キャリア】サポート研修制度

取引の流れがわかる
住まい購入の安心の目安に

めざせ!
不動産
キャリアパーソン

社内研修、従業員教育の一環に
[実務]知識の差が仕事の大きな差に

テキスト+Webで学習

公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは
不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。
修了試験合格後、全宅連に申請すると
「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。

受講料 ①宅建協会会員、その従業者：8,000円（税別）
②その他：12,000円（税別）

資格は宅地建物取引業従事者へのみ授与

全宅連からのお知らせ



佐藤まり江さん



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112（平日9:00～17:00）
【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

不動産キャリアパーソン





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26年12月31日現在
所属会員 1,176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