

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.469
平成28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 長 | 桑 原 俊 宏 |
| 副 会 長 | 東 見 靖 之 |
| 常 務 理 事 | 鷲 山 本 武 久 |
| 常 務 理 事 | 山 畑 佐 昇 |
| 常 務 理 事 | 畑 瀬 上 直 樹 |
| 常 務 理 事 | 林 末 永 仁 美 |
| 常 務 理 事 | 末 西 田 勝 昭 |
| 常 務 理 事 | 西 蓮 田 健 一 |
| 常 務 理 事 | 堀 部 明 弘 |
| 理 事 | 内 藤 勝 良 |
| 理 事 | 後 藤 暢 重 |
| 理 事 | 足 田 中 義 夫 |
| 理 事 | 内 山 英 人 |
| 理 事 | 川 出 勉 徳 |
| 理 事 | 澤 井 山 靖 雄 |
| 理 事 | 神 山 木 敏 彦 |
| 理 事 | 青 梅 本 善 廣 |
| 理 事 | 後 藤 俊 悦 |
| 理 事 | 菱 田 大 次 郎 |
| 理 事 | 篠 田 伸 司 |
| 理 事 | 高 木 隆 彦 |
| 理 事 | 土 屋 幸 四 郎 |
| 理 事 | 平 田 幹 雄 |
| 理 事 | 村 井 欣 夫 |
| 理 事 | 橋 本 英 昭 |
| 理 事 | 遠 藤 房 男 |
| 理 事 | 保 母 龍 興 |
| 理 事 | 加 藤 善 之 |
| 理 事 | 渡 辺 修 治 |
| 監 事 | 川 合 尚 |
| 監 事 | 岩 田 信 之 |
| 監 事 | 水 野 雄 二 |

おもな内容

| | |
|---------------------------|----|
| 新春ご挨拶 会長 箕浦茂幸 | 3 |
| 年頭所感 岐阜県知事 古田肇 | 4 |
| 本人特定事項の確認に用いる書類の留意事項等について | 5 |
| 平成28年度税制改正提言結果概要(速報)について | 6 |
| 10月新設住宅着工 | 8 |
| 平成27年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ | 9 |
| 「取引士賠償責任補償制度」追加募集のお知らせ | 10 |
| 岐阜県からのお知らせ | 10 |
| 国有地売却のお知らせ | 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28年 新春ご挨拶

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。

さて、年末の与党による消費税率アップの痛税感を和らげる対策として、食料品を中心とした軽減税率の適用範囲をめぐる軽薄な論議の様相を見て危惧をいたしました。

消費税率を10%にアップするのは、人口減少、超高齢化社会による増嵩する社会保障費への対応と国の財政健全化へ向けての税の一体改革が基本理念であります。軽減税率適用による減収分確保の論議は、「参議院選挙後だ」と打ち切られています。

2020年度に国のプライマリーバランス（基礎的財政収支）を黒字化する目標を掲げています。この計算は、実質経済成長率2%、名目3%という成長を見込んでいますが、人口減少、わけでも労働人口が減少へと向かう中、達成可能なのか、選挙目当てが本題に入る軽薄さに不安を感じます。

本協会は、公益社団法人に生まれ変わって今年で4年目を迎えます。「石の上にも3年」と言われますが、地域社会にいかに溶けこみ、まちづくりに貢献できるのか、光が差し込んでいる感を持ちます。消費者保護、情報提供、人材育成の各公益事業を着実に実施し、他業種間の交流、地方自治体との接近により現場感覚の必然性の理解を得られ、地方自治体と一体となって歩む感覚が、一步一步ですが芽生えております。

本協会が取り組む地域政策提言のテーマは、地方行政に対する規制緩和、行政手続きの改善・簡素化、地方税制の改正、地域の活性化等です。これらの取り組みについて、本来あるべき軌道に乗りつつあると強く感じています。それは、本協会の公益活動が地域社会への参加、まちづくりに目標を定めているからだと思えます。

昨年は、時代の落とし子と言われる「空き家対策」に対し、総合相談窓口相談員を派遣するなど積極的に対応いたしました。また、岐阜県の誇る「飛山濃水」の清流の源となる森林を守り育て、次の世代へつないでいく大切さを伝えていく「第39回全国育樹祭」に協力しました。さらに、岐阜県・岐阜県警と「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を締結し、社会問題解決のお手伝いを会員の業務を通して協力することになりました。

一方、会員支援事業では、新たに「富士火災の宅建総代理店制度」と「間取り図面作成ソフト」の斡旋、「ハトマーク宅建士バッジ」の頒布をスタートしました。今後もハトマークのスケールメリットを活かした会員支援事業を推進してまいります。

最後に、会員皆様からの心からのご支援をお願いいたしますとともに、皆様のますますのご繁栄とご健勝を祈念申し上げ、新年のご挨拶といたします。



平成28年 知事年頭所感

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」の魅力が世界に認められる喜ばしい出来事が続きました。昨年20周年を迎えた世界文化遺産「白川郷」、一昨年無形文化遺産に登録された本美濃紙手漉き和紙技術に続き、新たに、「清流長良川の鮎」が世界農業遺産に認定されるとともに、世界かんがい施設遺産には関市と美濃市の「曾代用水」が登録されました。また、高山祭、古川祭、大垣祭の「山・鉾・屋台行事」は無形文化遺産候補に、杉原千畝氏の「命のビザ」は世界記憶遺産候補になっており、それぞれ今年秋から来年夏にかけて登録が期待されます。スポーツ分野でも、飛騨御嶽高原高地トレーニングエリアが2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けた合宿地としてイギリス、フランスから選ばれました。今年から本格始動する「ホストタウン構想」も念頭におき、各国との交流を深めていきたいと考えています。

昨年はまた、「第39回全国育樹祭」や「花フェスタ2015ぎふ」の開催、世界三大古戦場関ヶ原の再生、かかみがはら航空宇宙科学博物館リニューアルへの着手、ぎふ清流文化プラザのオープンなど「清流の国ぎふ」づくりの全面展開に取り組んだ一年でした。

産業面では、昨年上半期の製造業工場立地件数が全国6位と好調を維持しており、雇用においても有効求人倍率や就職内定率が上昇するなど回復傾向が続いています。海外戦略については、飛騨牛の輸出がこの3年間で約8倍に増加し、7月からはEUへの輸出も本格化しました。海外からの宿泊客数も過去最高を更新しています。

こうした勢いを受け、今年は「清流の国ぎふ」創生の本格展開に取り組んでまいります。具体的には、世界に誇る数々の「遺産」などの資源を活かした岐阜ブランドの確立、東京オリンピックに向けた選手の育成やスポーツによる地域振興、「岐阜県成長産業人材育成センター（仮称）」の整備など県内企業の競争力を高める取組み、東海環状自動車道西回り区間の建設促進などインフラ整備に取り組むと考えています。また、秋には「第70回全国レクリエーション大会in岐阜」、「第19回全国農業担い手サミットinぎふ」を開催します。こうした機会を捉え「清流の国ぎふ」の魅力を大いに展開してまいります。

さらに、県民の皆さんの安全・安心な暮らしを確保するため、「清流の国ぎふ防災・減災センター」での人材育成など防災対策の推進、県総合医療センターの小児医療機能の充実、福祉人材の育成・確保といった医療・福祉の充実、結婚や子育てに対する支援など地域の未来を担う人づくりにも力を注いでまいります。

今年も県民の皆様とともに「清流の国ぎふ」を盛り上げ、高めていきたいと思っております。どうかよろしくお願いいたします。

末筆ながら、今年一年の皆様のご健康とご多幸をお祈り申し上げます。

「犯罪による収益の移転防止に関する法律」における顧客等の本人特定事項の確認の際に本人確認書類として個人番号カードまたは国民年金手帳を用いる場合の留意事項等について

「犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯罪収益移転防止法」という。）」の本人確認書類として、「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（以下、「番号利用法」という。）」に規定する個人番号カードまたは「国民年金法」に規定する国民年金手帳を用いる場合の留意事項については以下のとおりとなることについて、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。

1. 本人確認書類として個人番号カードを用いる場合の留意事項等

(1) 個人番号カードについて

平成28年1月1日以降、個人番号カードを本人確認書類として用いることができることとなりましたが、個人番号をその内容に含む個人情報の収集等は、番号利用法に基づき原則として禁止されていることから、本人特定事項の確認に当たって顧客等から個人番号カードの提示を受けた場合には、特定事業者は、個人番号を書き写したり、個人番号が記載された個人番号カードの裏面の写しを取らないよう留意する必要があります。

また、個人番号カードの写しの送付を受けることにより本人特定事項の確認を行う場合、個人番号カードの表面の写しをのみ送付を受けることで足り、個人番号が記載されている個人番号カードの裏面の写しの送付を受ける必要はありません。仮に個人番号カードの裏面の写しの送付を受けた際には、当該裏面の部分を復元できないようにして廃棄したり、当該書類の個人番号部分を復元できない程度にマスキングを施した上で、当該写しを確認記録に添付することが必要です。

なお、個人番号カードが本人確認書類として用いられた場合における「犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令」による改正後の「犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則」に掲げる記録事項については、個人番号以外の事項（例えば、発行者や有効期間）を記載することとなります。

(2) 通知カード等について

通知カードについては、本人確認書類等として用いることはできないこととなっております。

通知カード以外の表面に個人番号が記載されている住民票の写し等の書類については、当該書類の個人番号部分を復元できない程度にマスキングすれば、本人確認書類として取り扱うことは可能です。

2. 本人確認書類として国民年金手帳を用いる場合の留意事項等

(1) 本人特定事項の確認の際の留意事項について

国民年金法により基礎年金番号の告知を求めること等が禁止されているところ、犯罪収益移転防止法の規定のとおり事務を処理している場合には、直ちにこれらの規定に反するものではないと考えられますが、基礎年金番号の取扱いについてはこの規定の趣旨を踏まえた対応が必要です。

本人確認書類として国民年金手帳の提示を受けた場合、当該年金手帳の基礎年金番号を書き写すことのないようお願いいたします。この場合において、当該年金手帳の写しをとる際には、当該写しの基礎年金番号部分を復元できない程度にマスキングを施した上で確認記録に添付するようお願いいたします。

また、国民年金手帳の写しの送付を受けることにより本人特定事項の確認を行う場合、あらかじめ顧客等から基礎年金番号部分にマスキングを施した写しの送付を受けるか、又は基礎年金番号部分にマスキングが施されていない写しについては基礎年金番号部分を復元できない程度にマスキングを施した上で当該写しを確認記録に添付するようお願いいたします。

なお、国民年金手帳が本人確認書類として用いられた場合における「犯罪収益移転防止法施行規則」に掲げる記録事項については、基礎年金番号以外の事項（例えば、交付年月日等の国民年金手帳に記載されている事項）を記載すれば足ります。

(2) 年金手帳を本人確認書類とする場合の記載振りについて

ホームページやリーフレット等に本人確認書類として国民年金手帳を用いる際の留意点を記載する場合には、基礎年金番号の告知を求めているかのような記載振りとならないようにする必要があります。

例えば、「国民年金手帳の写しを送付する場合には、基礎年金番号が記載されたページの写しを送付してください」といった基礎年金番号の告知を求めているかのような記載振りとならないよう留意してください。

(3) 同様の制限のあるものの取扱いについて

「犯罪収益移転防止法施行規則」において本人確認書類として認められているものうち、法令によって告知の求めが禁止されているものについては、上記(1)及び(2)と同様の取扱いを行うことが適当と考えられます。

(4) これまでに取得した年金手帳の写しの基礎年金番号部分について

基礎年金番号部分のマスキングについては、基礎年金番号を法律で認められた年金事務以外に利用されることを規制するという国民年金法の趣旨を踏まえ、お願いするものです。過去の年金手帳の写しについて、全てマスキングが行われていなかったとしても、直ちに国民年金法に抵触するわけではありませんが、法の趣旨を踏まえ、基礎年金番号が利用されることのないよう、年金手帳の写しについては厳重に管理いただくなど、適切な対応をお願いいたします。

平成28年度税制改正提言結果概要(速報)について

平成28年度税制改正大綱の決定を受け、本会と全宅連と連携して行ってきた、税制改正提言の結果についてお知らせします。

今回の税制改正提言では、空き家対策に重点をおき、粘り強い提言活動の結果、相続により生じた古い空き家（除去後の敷地を含む）について、相続時から3年以内に譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を特別控除するという新たな措置が講じられることとなりました。

平成28年度税制改正提言に対応する結果概要

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- (1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長
平成30年3月31日まで2年間延長
- (2) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長
平成29年12月31日まで2年間延長
- (3) 不動産取得税に係る各種特例措置の延長
平成30年3月31日まで2年間延長
- (4) 買取再販の住宅用家屋における登録免許税の軽減措置の延長
平成30年3月31日まで2年間延長
- (5) 住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る固定資産税の減額措置の延長・拡充
一部要件を見直しのうえ、平成30年3月31日まで延長

| | |
|------------|---|
| 耐震改修 | 工事の翌年度1/2軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間1/2軽減 ⇒ 適用期限を平成30年3月31日まで延長 |
| バリアフリー改修 ※ | 工事の翌年度1/3軽減 ⇒ 適用期限を平成30年3月31日まで延長し、対象を拡充（築後10年以上を経過した住宅を対象に追加 ※） ※ これまでは、平成19年1月1日以前に新築された住宅のみに対象が限定されていた |
| 省エネ改修 ※ | 工事の翌年度1/3軽減 ⇒ 適用期限を平成30年3月31日まで延長 |

※バリアフリー、省エネ改修については、改修後の床面積は50㎡以上

- (6) 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定優良住宅を新築した場合における特例（登録免許税、固定資産税、不動産取得税）の延長
平成30年3月31日まで2年間延長

2. 空き家の有効活用・流動化のための措置の創設

相続人が、相続により生じた古い空き家（※1）または当該空き家の除去後の敷地について、相続時から3年以内に譲渡した場合（※2）、譲渡所得から3000万円を特別控除する新制度が創設

- ※1 被相続人のみが居住していた旧耐震基準の戸建て住宅等であり、相続を機に空き家となったもの
- ※2 ※1のうち耐震性のないものは、耐震リフォームをした場合に限る

3. 消費税率引き上げに伴う軽減税率等の導入

実現せず（引き続き提言活動を継続）

4. 住宅ローン控除等の要件の緩和

実現せず（引き続き提言活動を継続）

5. 中古住宅の買取再販に係る特例措置の拡充

実現せず（引き続き提言活動を継続）

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、持ち家が前年同月2.4%増の2万4,830戸と6カ月連続の増加となったものの、貸家が同2.6%減の3万2,757戸と6カ月ぶりの減少、分譲住宅でも同9.5%減の1万8,838戸と2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2.5%減の7万7,153戸と8カ月ぶりの減少、着工床面積でも、同3.6%減の634万7千㎡となり、6カ月ぶりの減少となった。

着工戸数の季節調整済年率換算値は86万2千戸となった。持ち家では、民間資金分が同0.0%減の2万1,828戸と2カ月連続の減少となったものの、公的資金分が同24.6%増の3,002戸と8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2.5%減の2万9,157戸と8カ月ぶりの減少、公的資金分でも同3.5%減の3,600戸と6カ月ぶり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、マンションが同17.2%減の8,690戸と2カ月連続の減少、戸建て住宅でも同1.1%減の1万30戸と3カ月ぶり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、分譲住宅が同1.5%増の139戸と増加となったものの、持ち家が同6.1%減の524戸、貸家でも同50.0%減の174戸と減少となったため、岐阜県全体では、同19.9%減の838戸と2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、貸家が同1.2%増の1万1,372戸と増加となったものの、持ち家が同4.3%減の4,858戸、分譲住宅が同31.2%減の8,280戸と減少となったため、首都圏全体では同13.0%減の2万4,763戸となった。

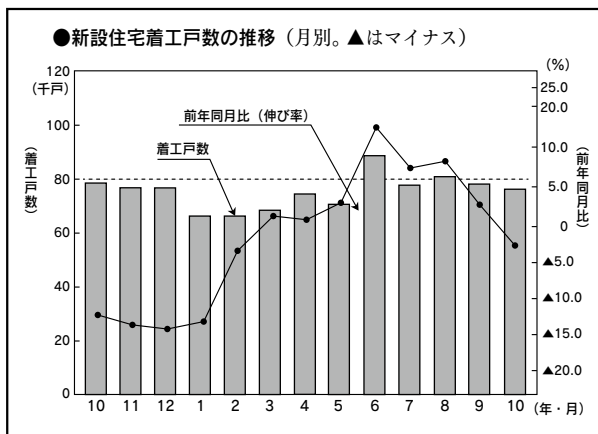
中部圏では、持ち家が同0.1%増の3,851戸、貸家が同4.5%増の3,313戸、分譲住宅でも同2.2%増の1,591戸と全利用関係別で増加

となったため、中部圏全体では同1.6%増の8,799戸となった。

近畿圏では、持ち家が同10.0%増の3,149戸、貸家が同11.8%増の4,941戸、分譲住宅でも同31.4%増の4,503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19.0%増の1万2,872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0.4%増の3,936戸と増加となったものの、貸家が同6.2%減の7,497戸、分譲住宅でも同73.9%減の290戸と減少となったため、全体では、同10.1%減の1万1,750戸と8カ月ぶりの減少となった。

2×4では、持ち家が同4.7%増の2,959戸、貸家が同6.0%増の6,544戸、分譲住宅でも同11.4%増の1,137戸と増加となったため、全体では、同6.2%増の1万666戸と9カ月連続の増加となった。



[infomation] インフォメーション

平成27年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成27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、代表者及び届出従業業者のご都合の付く会場において受講下さいますようご案内致します。

なお、宅建業者の従業者教育の義務が宅建業法に規定されました。引き続き、協会届出の従業者の教育の場としてご活用下さい。

※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。

※ 年3回開催する県下統一研修会を全て受講(各回において、代表者又は協会届出の政令使用人、専任の宅地建物取引士のいずれかの方が受講)された事業所には、「業務研修受講済店ステッカー(店頭用)」を交付します。

| 開催日時 | 地域 | 開催会場 | 所在地 |
|-----------------------|----|-------------------------------|--------------|
| 2月19日(金) 午後1時30分から | 西濃 | 大垣市情報工房 5階スィングホール | 大垣市小野4-35-10 |
| 2月22日(月) 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26日(金) 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 |
| 3月4日(金) 午後1時30分から | 中濃 | わかくさ・プラザ 学習情報館 多目的ホール | 関市若草通2-1 |
| 3月11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 |

2. 研修科目・講師

「最近の裁判例の紹介」－民法改正を踏まえて－
弁護士 中村 伸子 氏

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。)

○ 宅地建物取引業法抜粋(平成27年4月1日施行)

(知識及び能力の維持向上)

第15条の3 宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

(従業者の教育)

第31条の2 宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

「宅地建物取引士賠償責任補償制度」追加募集のお知らせ

本制度は、宅地建物取引士が、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、宅地建物取引士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28年6月1日午後4時から平成28年12月1日午後4時までの半年間

●保険金と免責金額(宅地建物取引士1名あたり)

○保険料(宅地建物取引士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28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・お申し込み先】

(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 TEL 058-275-1551

岐阜県からのお知らせ

～ 県庁窓口における宅建業免許(更新) 申請手続きのお願い ～

平成28年4月1日から宅地建物取引業免許の有効期間が3年から5年に延長されたことに伴い、平成28年から平成30年にかけて、免許を有する宅地建物取引業者の更新申請数が現在の2～3倍となることを見込まれています。

本庁窓口での受付においては、申請書類の不備等がないかを確認する形式審査だけでなく、その記載内容の確認等実質審査も同時に行われていることから、受付審査に時間を有します。このため、免許申請者が多数来庁されると、待ち時間も大幅に長くなるなど窓口の混乱を招くことから、本庁窓口への免許更新申請については、原則として下記のとおり窓口受付時間を定めるとともに、事前予約制として窓口業務の円滑化を図ること、下記以外の手続きについても、できる限り事前に担当に連絡のうえ来庁することについて、周知の依頼がありましたのでお知らせします。

記

1. 対象となる手続き 宅地建物取引業免許更新申請
2. 本庁窓口受付時間

| | |
|----------|---|
| 月、水及び金曜日 | 午前9:00～10:00、10:00～11:00、11:00～12:00 |
| 火及び木曜日 | 午後1:00～2:00、2:00～3:00、3:00～4:00、4:00～5:00 |
3. 予約方式 電話による事前予約制
岐阜県都市建築部建築指導課宅建係(TEL 058-272-8680(直通))

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多数実施しているところです。

今回実施する平成27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(㎡) | 備考 |
|-------------------------------|------|----------|-------------------|
| 岐阜市大字鏡島大灘 1 4 3 5 - 7 | 畑 | 256.55 | 一種住居 |
| 岐阜市大字鏡島字村前 1 5 9 3 - 1 | 田 | 674.36 | 一種住居 |
| 岐阜市大菅南 8 - 1 4 | 畑 | 264.63 | 一種住居 |
| 岐阜市西中島 6 - 1 - 9 外 1 筆 | 畑 | 664.63 | 二種中高 |
| 岐阜市長良城西町 2 - 3 3 (建物付) | 宅地 | 940.05 | 二種中高 |
| 大垣市笠縫町字奥屋敷 5 0 9 - 7 | 宅地 | 1,003.84 | 一種住居 |
| 中津川市駒場字後洞 1 3 6 5 - 1 9 (建物付) | 宅地 | 2,295.14 | 都市計画区域内 (一種低層) |
| 瑞浪市益見町 2 - 1 1 1 | 宅地 | 244.82 | 都市計画区域内 (一種住居) |
| 瑞浪市益見町 2 - 9 9 - 2 | 宅地 | 189.28 | 都市計画区域内 (一種住居) |

2. 売却スケジュール

- ・ 受付期間 平成28年2月3日(水) から2月12日(金) まで
- ・ 開札日 平成28年3月1日(火)

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、下記にご連絡願います。
- ・ 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。

【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>

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>

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



マイナンバー制度について③

前回、前々回に引き続き、今回もマイナンバー制度について、お話させていただきます。

1. 個人番号カードでできることはなんですか、また、個人番号カードをもらうためにはどうすればいいですか。
2. 通知カード以外に個人番号カードを申請して、貰った方がいいですか。
3. マイナンバーを要求される場面はどのような場面ですか。
4. マイナンバーの注意点

1. 個人番号カードでできることはなんですか、また、個人番号カードをもらうためにはどうすればいいですか。

- (1) 本年1月より、マイナンバー制度の導入にともない、希望する方にのみ本人の顔写真が入った「個人番号カード」を市役所から交付を受けることができます。ICカードであり、マイナンバーを記載した書類の提出や様々な本人確認の場面で利用することができる公的な身分証明書です。個人番号カードには有効期限があり、20歳以上の人は10年間、20歳未満の人は5年間です。
- (2) 個人番号カードで注意しなければならない点としては、マイナンバーが裏面に記載されていることです。従って、無防備に裏面を提出先に示したりはしない方が良く、法律で認められる以外に裏面のコピーを求められることはあってはならないことです。
- (3) 個人番号カードでは次のことができます。
 - ① 本人確認の際の公的な身分証明書として
ex.パスポートの新規発給、戸籍の届出等の時に用いることができます。
 - ② 様々な行政手続きのオンライン申請
- (4) 個人番号カードを申請する方法として、「窓口で申し込む」、「郵送で申請」または「オンラインで申請」することができます。市役所窓口でカードを受け取ることになります。

2. 個人番号カードは貰った方がいいですか。

- (1) 前述のとおり、個人番号カードは、本人の顔写真が入っており、様々な身分証明書として利用することができます。また、行政手続きのオンライン申請ができる点でメリットがあります。
- (2) もし仮に紛失した際には、顔写真があるので、よほどのことはないとは考えますが、似た顔の人がそれを悪用したり、また、マイナンバーが掲載されているということで悪用される恐れもない訳ではありません。
- (3) 行政サイドとしては、出来る限り個人番号カードを普及させたいという思惑はあると思いますが、弊害あることも考慮した上で慎重に判断して頂く必要があると考えます。一般的に言えば、運転免許証等をお持ちの方は顔写真付きの証明書としては免許証で足りるのであり、さほど個人番号カードの必要性はあまりないと考えますが、免許証をお持ちでないお子様もしくは高齢の方については、顔写真付きの証明書で本人確認を要求される場合があり、その時には便利と考えます。

3. マイナンバーが要求される場面について

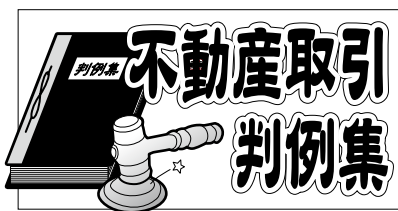
- ①年金を受給する場面、②健康保険を受給する場面、③児童手当の現況届を出す場面、④所得税の確定申告をする場合、⑤勤め先が源泉徴収票等に記載する場面、⑥金融機関が法定調書などに記載する場面

4. マイナンバーの注意点

マイナンバーは、その持ち主の様々な個人情報の固まりです。万が一、マイナンバーの漏えいをきっかけに個人情報が漏えいして悪用でもされてしまったら、取り返しのつかないことにもなりかねません。

そこで、大切に保管し、むやみに他人に提供してはなりません。紛失した場合には、早期に市役所等届け出る必要があります。

以上



国から所有地の売払を受け、同土地上に建物を建築し分譲した不動産会社から、同土地建物を購入した買主が、購入後約10年経った時点で、同土地の地中に雨水用排水管が埋設されていることをA市から知らされ、同管破損による敷地陥没が原因で建物が倒壊する危険があり、又建替時に地階を設ける障害となるとして、売主に対し、瑕疵担保責任、債務不履行、不法行為、錯誤無効を主張し、損害賠償又は不当利得返還を求めた事案において、当該雨水用排水管の存在は土地の瑕疵と認められるが、既に売買契約に規定された瑕疵担保責任の期間は経過しており瑕疵担保責任は問えず、債務不履行、不法行為、錯誤理由にも当たらないとして請求を棄却した事例

(東京地裁 平成25年3月28日判決)

【事案の概要】

Y(被告)は国から所有地(以下「本件土地」という)の売払を受け、そこに戸建住宅(以下「本件建物」という)を建築しX(原告)に売却、平成13年6月29日にこれらを引き渡した(以下「本件売買契約」という)。Yは本件売買契約で、主要構造部分については10年間その他の部分については2年間、それぞれ引渡日より、瑕疵担保責任を負うとしている。

平成22年11月10日、XはA市上下水道局職員より本件土地に雨水用排水管(以下「本件雨水管」という)が埋設されており、その為の土地使用貸借契約締結を申し込まれ、初めて本件雨水管の存在を知った。

XはYに対し平成23年1月7日到達の通知書で、本件雨水管の存在を瑕疵として、本件売買契約を解除する旨の意思表示をした。

本件雨水管は内径約1.2mの鉄筋コンクリート製の管であり、本件土地のほぼ中央を東西に横切る形で地下約1.6mの位置に埋設され、西は本件土地より約25m先で側溝に、東は約100m先で海にそれぞれ繋がっていた。

各開口部まで距離がある上、側溝側開口部は周辺の障害物により近寄って覗き込まなければ見つけにくい状態であった。埋設時期は不明だが、相当年数が経過していると思われる(当裁判所は戦前に埋設されたと認定)。調査によると内面のコンクリート部分に著しい劣化は認められていない。

【判決の要旨】

以下の通り判断しXの請求をすべて棄却した。

(1) 本件土地建物に瑕疵が存在するか

判決は、本件雨水管が著しく劣化している訳ではなく、本件土地の地盤沈下や本件建物に歪み、亀裂が見られないこと、また、本件売買契約上、建物を再建築し直ちに地階を設けることを想定していなかったこと、A市は本件雨水管を今後長期間使用する予定でないこと等を踏まえ、「本件雨水管が存在することが、居住用建物とその敷地の売買という本件売買契約の目的を達することができない瑕疵にあたるということとはできない。」とした一方で、本件雨水管を直ちに廃止することが不可能なこと、将来撤去等には相応の費用を要することを踏まえ、「(本件雨水管の存在が)現時点でも土地の価値を低下させる要因となることは明らかであるから、本件土地に瑕疵があると認めることができる。そして、本件雨水管は公共下水道台帳及び都市下水路台帳に登載されていないため、容易にその存在を知ることができないから、隠れた瑕疵があると認められる」と判断した。

(2) Yの責任原因について

まず、瑕疵担保責任については「本件雨水管が存することは本件土地の瑕疵に該当するものというべきであって、本件建物の瑕疵には当たらないから、引渡しの日から2年を経過したため、XはYに対し瑕疵担保責任を追及することができない。また、Xは、権利担保責任をいうが、本件雨水管にA市の権利が付着しているわけではないから、民法566条には該当せず、民法563条にも当たらない。」としてXの主張は理由がないとした。

次に債務不履行責任と不法行為については「契約の目的物が特定物である本件では、契約の本旨は、特段の事情がない限り、本件土地建物を引き渡すことにありと解されるのであり(民法483条)、本件雨水管がない土地を引き渡す義務を負うとまではいえないのが原則である。また、本件売買契約書4条2項は、完全なる所有権の行使を阻害する権利がある場合のYの義務を定めているが、A市の権利は付着していないから、同項には該当せず、これに基づいて、Yの債務不履行の問題を論ずることはできない。Yは、建物の建築、売買の専門業者ではあるが、いかに専門業者とはいえ、土地建物を売る通常取引の際に、当該土地に埋設物が存在するかどうかについて、土地を掘削して調査を行う義務までは課されていないというべきであり、地下埋設物の存在を知っていたか、容易に知り得た場合に限り、説明義務等の責任を負うことがあるにとどまるというべきである。」とし、Yが本件雨水管の存在を知り得なかったのはやむを得ない状況であり、Yの債務不履行、又は不法行為責任は認められないとした。

最後に契約解除等については、「隠れた瑕疵があるとはいえ、本件売買契約をした目的を達することができないとまではいえない」として隠れたる瑕疵による売買契約解除の主張、また、「本件雨水管の存在が、原告にとって要素の錯誤に当たるといえない」として錯誤無効の主張も認めなかった。

(本訴では、Xは国及びA市に対しても、物件調書不記載、下水道台帳不登載を理由に損害賠償請求したが、いずれも棄却された。今回、当該部分は割愛した。)

【まとめ】

本判決では、Yの説明義務違反の判断にあたり、「掘削してまで調査する義務までは課されておらず、地下埋設物の存在を知っていたか、容易に知り得た場合に限り、説明義務等の責任を負う」としている。

これは、不動産業者といえども、項目によっては一定水準以上の調査は求められないと示唆した反面、容易に知り得るような状況であれば責任を問われた可能性があることを示している。

本件雨水管のように、終末処理場がなく流域下水道に接続しない下水管は、下水道局等備付けの公共下水道台帳や都市下水道台帳に記載されない場合もある。現地確認の際、対象不動産周辺にマンホール、開口部等その存在を伺わせるものがないかについても確認することが必要である。

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3日

・第2回県下統一研修会（岐阜地域）

12月4日

・第4回常任理事（常任幹事）会

12月8日

・第8回法定講習会

12月14日

・宅建士試験総括会議

東京：大橋・磯西・吉益職員出席

・第199回岐阜県都市計画審議会

岐阜市：林常務理事出席

12月15日

・全宅連中部地区連絡会役員合同会議

福井市：箕浦会長、桑原・東副会長、山本・畑
佐常務理事、加納事務局長出席

・宅建ぎふNo.468発行

12月16日

・第2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) 巡回調査の実施結果について

(5) 宅建試験の実施結果について

(6) 危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定
の締結について

(7) ハトマーク宅建士バッジの頒布について

(8) 地域イベントへの参加について

決議事項

(1) マイナンバー制度施行に伴う諸規定の制定に
ついて

(2) 支部運営費について

12月17日

・弁護士相談

12月18日

・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

・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

・中部圏第2回企画事業委員会

名古屋市：瀬上常務理事出席

12月28日

・仕事納め

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

支 部 だ よ り

岐阜中支部

12月7日
第2回人材育成委員会
第1回流通促進委員会
12月15日
巡回相談(岐阜市役所)
12月22日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜南支部

12月1日
巡回相談(岐阜市役所)
12月2日
巡回相談(各務原市役所)
12月10日
新規入会者事務所調査
第3回広報情報提供委員会
第3回流通促進委員会
12月12日
入会審査会

12月16日
巡回相談(羽島市役所)

岐阜北支部

12月3日
幹事・監査・地区委員会合同
会議
12月8日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

12月11日
幹事(監査・地区委員)会

中濃支部

12月1日
巡回相談(可児市役所)
12月8日
巡回相談(関市総合福祉会館)

12月22日
新規入会者事務所調査
入会審査会

東濃支部

12月2日
新規入会者事務所調査
入会審査会
12月19日
新規入会者事務所調査
12月25日
入会審査会

飛騨支部

12月7日
三役会
12月8日
第三回役員会

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 F A X 番 号 | 事 務 所 所 在 地 | 〒 |
|---------------|--------|------------------|----------|----------------------|-------------|---|
|---------------|--------|------------------|----------|----------------------|-------------|---|

【岐阜南支部】

| | | | | | | |
|----------------------|-------------|-------|-------|------------------------------|-------------|--------------|
| (1) 4864 27. 9. 9 | (株) 浅 野 商 店 | 浅 野 崇 | 浅 野 崇 | 058-382-0522 058-382-9530 | 各務原市那加吾妻町58 | 504- 0962 |
|----------------------|-------------|-------|-------|------------------------------|-------------|--------------|

会員権承継

| 支 部 | 免許番号 | 商 号 | 代 表 者 | 専任主任者 | 電話番号 | 頁 |
|-----|--------------------------|------------------------------|---------|-----------|------------------------------|----|
| 東 濃 | 旧：(2) 4498 新：(1) 4866 | 旧：校条ビルディング(株) 新：すまいるコンシェル | 校 条 宏 紀 | 加 藤 友 紀 子 | 0572-26-8280 0572-26-9530 | 77 |
| | 事務所所在地 | 〒507-0033 多治見市本町1-80 | | | | |

退 会 者

| 支 部 | 商 号 | 代 表 者 | 事務所所在地 | 備考 | 頁 |
|-----|----------|-------|-------------|------|----|
| 岐阜北 | ヤマザキ不動産 | 山崎良昭 | 岐阜市御望957-33 | 期間満了 | 33 |
| 中濃 | めぐみ商事(株) | 渡部耕治 | 美濃市松森270-3 | 期間満了 | 59 |
| 東濃 | 昭和不動産 | 金原明博 | 多治見市栄町3-52 | 期間満了 | 76 |

変更事項(12月)

| 支 部 | 商 号 | 変更事項 | 変 更 内 容 | | 頁 |
|-----|-----------------|-------|--------------------------|-------------------------|----|
| | | | 旧 | 新 | |
| 岐阜南 | (株) ヤマカ木材 | 専任取引士 | 山田数重 | 山田貴臣 | 18 |
| 岐阜北 | (株) サイトウ | 代 表 者 | 齋藤敬之 | 齋藤幸二郎 | 31 |
| | | T E L | 058-239-6918 | 058-239-4911 | |
| 岐阜北 | 宮田不動産(株) | 代 表 者 | 宮田千二 | 宮田智子 | 32 |
| | | 専任取引士 | 宮田千二 | 宮田浩 | |
| 岐阜北 | (株) サイトウ 本巢店 | 代 表 者 | 齋藤敬之 | 齋藤幸二郎 | 37 |
| 岐阜北 | (有) コスモ不動産 | 支 部 | 岐阜中 | 岐阜北 | 9 |
| | | 所 在 地 | 〒500-8879 岐阜市徹明通8-1-4 | 〒502-0914 岐阜市菅生1-4-4 | |
| | | T E L | 058-254-0791 | 058-374-1942 | |
| | | F A X | 058-254-0706 | 058-374-1942 | |
| 西濃 | 勢濃工業(株) | 代 表 者 | 伊藤美恵子 | 伊藤博文 | 45 |
| 東濃 | (株) 岡山工務店 | 代 表 者 | 岡山金平 | 岡山彰宏 | 78 |
| 東濃 | 丸山木材工業(株) | 専任取引士 | | 丸山大知 | 78 |
| 東濃 | (株) 桃井建設 | 専任取引士 | 熊谷善一郎 | | 79 |
| 飛驒 | M2ホーム(株) | 専任取引士 | | 田嶋巖 | 86 |

※ 頁の欄は、「平成26・27年度会員名簿」の掲載ページです。

「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 |
|-----|------------------|-------|-------|----|-------------|
| 岐阜北 | (株)マンションセンターダイシン | 山田 敏朗 | 山田 敏朗 | 本人 | 平成27年12月2日 |
| 岐阜北 | 宮田不動産(株) | 宮田 千二 | 宮田 千二 | 本人 | 平成27年12月8日 |
| 岐阜中 | 三幸不動産 | 安藤時次郎 | 安藤時次郎 | 本人 | 平成27年12月17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27年12月31日現在
所属会員 1,178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