

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.481
平成29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	山 本 武 久
副 会 長	林 仁 美
常務理事	桑 原 宏
常務理事	東 俊 之
常務理事	鷺 見 靖 国
常務理事	堀 部 明 良
常務理事	畑 佐 昇 樹
常務理事	瀬 上 直 昭
常務理事	末 永 勝 一
常務理事	西 田 健 勝
理 事	内 可 児 慶 太 郎
理 事	高 天 野 日 出 志
理 事	田 中 義 夫 人
理 事	内 山 英 勉 德
理 事	川 井 滿 俊 悦
理 事	澤 後 梅 本 善 廣
理 事	青 白 木 木 裕 輔
理 事	菱 田 大 次 郎
理 事	篠 田 伸 司 彦
理 事	高 木 隆 幸 四 郎
理 事	土 屋 井 博 幸
理 事	白 日 置 捷 司 文
理 事	大 野 博 博 之 之
理 事	矢 嶋 博 善 之 之
理 事	加 藤 藤 不 二 夫
理 事	佐 藤 木 富 之 治
理 事	鈴 渡 辺 修 久
監 事	山 田 直 之 二
監 事	岩 田 信 之 二
監 事	水 野 雄 二

おもな内容

新春ご挨拶 会長 箕浦茂幸	3
「宅建業法の一部を改正する法律」の施行期日について	4
消費税率引上げ時期変更後の住宅対策について	4
平成29年度税制改正大綱について	5
10月新設住宅着工	7
平成28年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ	8
「ハトマークセミナー」開催のお知らせ	9
国有地売却のお知らせ	10
身近な法律相談	11
不動産取引判例集	12
協会の動き・支部だより・会員の異動	15



平成29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。

アメリカの次期大統領がトランプ氏に決まり、日米のみならず国際政治、社会経済の動きが大きく変わろうとしています。

国内においては、①税収の伸び悩み、②公共事業への固執、③社会保障費の膨張、④行政による無駄遣いの4つの理由により借金が雪だるま式に増えています。国と地方を合わせて1200兆円にも及ぶ借金を抱え、来年度の一般会計予算は97.5兆円と発表され、5年連続で膨らみ続けており、2020年にプライマリーバランスをゼロにする目標は益々遠のきつつあります。

財政は「国の形」とも言われ、今の姿は受益と負担がともに不十分であり、必要な人に必要なサービスが届いていなく、富裕層への課税や企業の負担は適切なものか、将来世代へ安易に負担を先送りするのではなく現世代で痛みを受け入れる、そんな真つ当な財政運営に「一刻も早く舵を切るべき」と主張いたします。

さて、当協会も先人先輩と会員皆様の努力と協力の下、50年の歩みを続け、今日では公益法人として生まれ変わり、社会経済活動の重要な役割を担い、地方・地域づくりに大いに貢献し、評価を得ているものと確信いたしております。一例を記すれば、公的審議会に対する会員派遣状況においては、岐阜県には都市計画審議会外6審議会に、また、地方自治体には、多治見市都市計画審議会、土岐市・中津川市・山県市・本巣市の固定資産評価審査会、瑞浪市・高山市の空家対策協議会、羽島市水道経営審議会とそれぞれ役員や会員を派遣しており、行政自治体との密接な関係の扉が開かれようとしていることは頼もしい限りです。また、支部活動において、管内市町村の「まちづくり」担当者と当面の問題を中心に、支部役員との懇談会を定例的に開催されていますことは、当協会と自治体との連携強化のヒントとして評価されると思います。

業界においては、昨年宅建業法の一部改正があり、建物状況調査（インスペクション）に関する事項が仲介業務に位置付けられたことは、仲介業が新たな時代を迎えたことを告げています。「新たな時代とは何か?」、宅地建物取引士が「士」とする資質で勝負する時代の幕開けと思います。宅地建物取引士が建物状況調査と建築や維持保全の方法などについて、単に事務的に説明をすればいいということではなく、説明をする能力を持つべきであり、改正法の趣旨は「消費者保護の一層の徹底」にあり、言わば「実」のある説明をすることと読み取れます。

依頼者の利益を守るために必要なものは何か、それは様々な専門知識であり、建築、金融、税制、法律の分野であり、さらに、経済、経営ノウハウに関する知識へと無限に広がっていき、ただ漠然と広い知識と情報を身に付けるのではなく、現在より将来に亘って、その不動産の価値に影響を与えるような情報と専門知識が求められています。

価値観の多様な時代に応じた不動産の価値を見出して行くには、多様な知識の基、時代の変化を捉える感性と地域、地方の実情に精通した人材とネットワークを活用する能力も求められてくるものと考えられます。

新年を迎え、会員皆様のご理解により、共々新しい課題に向かって進みたいと思います。何卒よろしくご支援とご協力をお願いいたします。

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」の施行期日について

第190回国会において、既存住宅の流通市場を活性化し安全な取引環境の整備を図るため、建物状況調査（インスペクション）の活用等を内容とする宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、平成28年6月3日に公布されました。

同法律において、建物状況調査（インスペクション）関係の規定については、公布の日から2年以内、それ以外の規定については、公布の日から1年以内の政令において定める日から施行することとされていましたが、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」が平成28年12月26日に公布され、下記のとおり施行期日が定められましたのでお知らせします。

詳細等につきましては、国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000143.html）をご覧ください。

1. 建物状況調査（インスペクション）に関する規定の施行期日…平成30年4月1日

既存の建物の取引における情報提供の充実を図るため、宅地建物取引業者に対し、以下の事項を義務付け。

- ・ 媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付
- ・ 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- ・ 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

2. 1. 以外の規定の施行期日を平成29年4月1日とします。

- ・ 営業保証金・弁済業務保証金制度の弁済対象者から宅地建物取引業者を除外
- ・ 従業者への体系的な研修の実施についての業界団体に対する努力義務 等

消費税率引上げ時期変更後の住宅対策について

消費税率の10%への引上げ時期が2年半再延期され、平成31年10月1日に変更されたことに伴い、住宅取得に関わる主な減税制度も、消費増税の延期と同じく2年半延長・延期することとされています。

① 住宅ローン減税

住宅ローン残高に応じて税負担が最大500万円軽くなる減税措置

… 適用対象を平成33年12月末までの入居に延長

② 住まい給付金

所得が一定以下の人が住宅を買う時に、その所得に応じて最大30万円を給付する制度

… 適用対象を平成33年12月末までの入居に延長

③ 住宅取得資金等贈与に係る贈与税非課税措置

住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度

… 非課税枠の上限を最大3,000万円に引き上げる時期を平成31年4月に延期

平成29年度税制改正大綱について

平成28年12月22日に閣議決定されました平成29年度税制改正大綱の概要についてお知らせします。

今回の税制改正大綱では、本会が提言していた適用期限を迎える不動産流通に係る各種軽減措置について軒並み延長され、既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充が図られることとなりました。

平成29年度税制改正大綱の概要

1. 適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

(1) 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置

…平成32年3月31日まで3年間延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率

- | | |
|-----------|--------------|
| ①所有権の保存登記 | 0.4% → 0.15% |
| ②所有権の移転登記 | 2% → 0.3% |
| ③抵当権の設定登記 | 0.4% → 0.1% |

(2) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率

…平成31年3月31日まで2年間延長

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率

- | | |
|----------|-----------|
| 所有権の移転登記 | 2% → 1.5% |
|----------|-----------|

(3) 中古住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置

…平成31年3月31日まで2年間延長

買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて課税標準から以下の額を控除

築年月日	控除額	築年月日	控除額
平成9年4月1日～	1,200万円	昭和56年7月1日～ 昭和60年6月30日	420万円
平成元年4月1日～ 平成9年3月31日	1,000万円	昭和51年1月1日～ 昭和56年6月30日	350万円
昭和60年7月1日～ 平成元年3月31日	450万円		

(4) 特定の事業用資産の買換特例

…平成32年3月31日まで3年間延長

所有期間10年超の事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%（一部70%・75%）※1の課税を繰延べ

※1 地方（東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域）→ 東京23区への買換え：70%

地方→首都圏近郊整備地帯等（東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部）への買換え：75%

(5) その他の特例措置の期限延長

① 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得税の軽減税率（譲渡益2,000万円まで：14%、譲渡益2,000万円超の部分：20%）

…平成31年12月31日まで3年間延長

- ② 法人および個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置（平成10年より課税停止中）

…平成32年3月31日まで3年間延長

- ③ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制

（固定資産税：5年間2/3減額、不動産取得税：家屋について課税標準から1,200万円控除／戸、土地について税額から家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額を軽減）

…平成31年3月31日まで2年間延長

- ④ Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置

（登録免許税：移転登記に係る税率を本則2%から1.3%に軽減、不動産取得税：課税標準から3/5控除、今改正により不動産取得税の対象に有料老人ホーム等のヘルスケア施設及びその敷地を追加）

…平成31年3月31日まで2年間延長

2. 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置が講じられます。

○ 耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とする、長期優良住宅化リフォーム減税を創設

リフォーム減税の対象である耐震・省エネ改修工事とともに、一定の耐久性向上改修工事を行い、既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について、以下の措置が講じられます。

1. 所得税（投資型）

工事費等の10%を税額控除

	最大控除額
耐震＋耐久性	25万円
省エネ＋耐久性	25万円

2. 所得税（ローン型）

ローン残高の一定割合を税額控除

	最大控除額 (5年間合計)
省エネ＋耐久性	62.5万円

3. 固定資産税

工事翌年の一定割合を減額

	減額割合
耐震＋耐久性	2/3
省エネ＋耐久性	2/3

※ 一定の耐久性向上改修工事とは、①小屋裏、②外壁、③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で、長期優良住宅建築等計画に基づく等の一定の要件を満たすもの。

○ 省エネ改修（所得税）について、適用要件を合理化

現行の必須要件：「全ての居室の窓全部の断熱改修（全窓要件）」



「全窓要件」or「住宅全体の省エネ性能（断熱等級4など）を改修により確保した場合」となります。

3. その他

- 高さが60メートルを超えるタワーマンションの固定資産税等について、階層に応じて差を設けるようにあん分する仕組みを新設（固定資産税・不動産取得税）
- 東日本大震災の被災者向け優良賃貸住宅に関する特例措置の延長（所得税・法人税）
- 熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置の創設（所得税・贈与税・登録免許税・固定資産税等）

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、持ち家が前年同月比4.9%増の2万6,046戸と9カ月連続の増加、貸家が同22.0%増の3万9,950戸と12カ月連続の増加、分譲住宅でも同11.7%増の2万1,050戸と2カ月連続の増加となったため、10月の新設住宅着工戸数全体では、同13.7%増の8万7,707戸と4カ月連続の増加となった。着工床面積は、同9.7%増の696万4千㎡となり、4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、同0.1%減の98万3千戸となり、先月の増加から再び減少となった。持ち家では、民間資金分が同5.2%増の2万2,962戸と8カ月連続の増加、公的資金分でも同2.7%増の3,084戸と先月の減少から再び増加となったため、全体でも増加となった。

貸家では、民間資金分が同24.5%増の3万6,293戸と12カ月連続の増加、公的資金分でも同1.6%増の3,657戸と4カ月ぶり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9.0%増の9,476戸と2カ月連続の増加、戸建て住宅でも同12.6%増の1万1,294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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、貸家が同6.9%減の162戸と減少となったものの、持ち家が同4.2%増の546戸、分譲住宅でも同9.4%増の152戸と増加となったため、岐阜県全体では、同2.7%増の861戸と3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、持ち家が同5.9%増の5,145戸、貸家が同14.7%増の1万3,047戸、分譲住宅でも同24.7%増の1万329戸と全利用関係別で増加となったため、首都圏全体では同15.6%増の2万8,627戸となった。

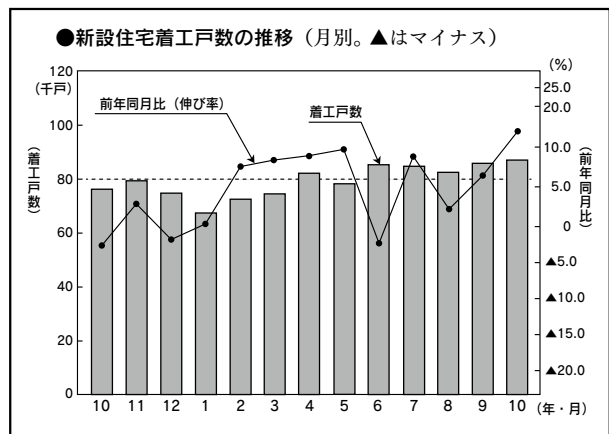
中部圏では、持ち家が同1.8%増の3,922戸、貸家が同14.8%増の3,804戸、分譲住宅

でも同26.9%増の2,019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11.1%増の9,778戸となった。

近畿圏では、持ち家が同6.2%増の3,344戸、貸家が同2.5%増の5,066戸と増加となったものの、分譲住宅が同14.1%減の3,866戸と減少となったため、近畿圏全体では同4.1%減の1万2,346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0.6%減の3,912戸と減少となったものの、貸家が同13.5%増の8,508戸、分譲住宅でも同25.2%増の363戸と増加となったため、全体では、同10.3%増の1万2,958戸と5カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同3.6%減の2,853戸と減少となったものの、貸家が同17.4%増の7,681戸、分譲住宅でも同8.0%増の1,228戸と増加となったため、全体では、同10.5%増の1万1,781戸と4カ月連続の増加となった。



平成28年度「第3回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成28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。

※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、宅建業者の従業者教育の義務が宅建業法に規定されています。協会届出の従業者の教育の場としてご活用下さい。

※ 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。

1. 開催日程

開催日時	地域	開催会場	所在地
2月21日(火) 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	関市若草通り2-1
2月27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
3月9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10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
3月23日(木) 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

「不動産取引における空き家の活用とその対応について」

「今回の宅建業法の改正について」

弁護士 畑 良平 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。

「ハトマークセミナー」開催のお知らせ

空き家相談会を同時開催

一般消費者の方を対象とした、空き家の現状と課題、利活用を含めた対策等を分かりやすく解説するセミナーを宅建協会・全宅保証岐阜本部主催により開催します。

なお、セミナー終了後、空き家所有者、空き家活用希望者の方等を対象とした相談会を開催します。

参加費無料ですので、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

日 時 2月12日(日) 午後1時30分より～(受付開始 午後1時15分～)

会 場 岐阜産業会館 5階第1会議室(岐阜市六条南2-11-1)

講 師 吉田 貴彦 氏 (株)住宅相談センター 代表取締役

講師プロフィール

FP(ファイナンシャル・プランナー) やモーゲージブローカー(住宅ローンコンサルタント)・ホームインスペクター(住宅診断士) などアメリカの住宅制度を早くから導入して、お客様側に立った住宅・不動産のアドバイスを行っている。

- 名古屋商科大学大学院 商学部会計ファイナンス学科・金城学院大学 生活環境学部生活マネジメント学科 非常勤講師
- 平成24～27年度 国土交通省『中古住宅流通活性化事業』において東海三県で唯一採択を受ける。
- 平成28年度 国土交通省『住宅ストック維持・向上促進事業』で採択を受ける。(一般社団法人ハウスサポート) 資格 ・CFP®(上級ファイナンシャル・プランナー)・宅地建物取引士・公認不動産コンサルティングマスター

第一部 13:30～14:55

『家族みんなで考えよう！空き家問題』

－空き家にしないためにしておくべきこと、空き家をどう利活用すべきか？－

第二部 15:00～16:30(予約制・1相談者当り30分程度)

空き家個別相談会(相談員/FP、税理士、宅地建物取引士を予定)

セ ミ ナ ー ・ 相談会の申込方法	事前にお電話で申込みをお願いします。(先着順)
-----------------------	-------------------------

※ 当日、会場でも受付をしますが、満席の場合はやむを得ずお断りする場合がございます。

※ 相談をご希望の方は、あらかじめご予約をお願いします。予約多数の場合はご希望に添えない場合があります。(個別相談会のみ参加はできません。)

申込先 (公社)岐阜県宅地建物取引業協会(岐阜市六条南2-5-3 岐阜県不動産会館)

TEL 058-275-1551(平日:午前9時から午後5時)

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28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. 売却予定物件

所在地	登記地目	地積(㎡)	備考
岐阜市正木西町5-5	宅地	1,282.01	一種低層
岐阜市巨島2-3-6 外1筆	畑	848.53	二種中高
岐阜市立洞2-18 外1筆(建物付)	宅地	279.12	一種住居
岐阜市日光町8-5(建物付)	宅地	849.58	二種中高
多治見市美坂町3-5 外2筆(建物付)	宅地	1,028.38	一種住居
中津川市駒場字大峡1556-73	宅地	1,080.42	都市計画区域内 (一種低層)
本巣市上真桑字前清水2177-2 外1筆	宅地	265.32	都市計画区域内 (二種住居) (一種住居)
下呂市宮地字清水2622-2(建物付)	宅地	412.05	都市計画区域外
下呂市小坂町字セノ944-1(建物付)	宅地	1,343.22	都市計画区域外
海津市平田町今尾字町内3062-6	宅地	122.84	都市計画区域内 (指定なし)
揖斐郡揖斐川町三輪字中島1185-2 外4筆 (建物付)	宅地	682.77	都市計画区域内 (近隣商業)

2. 売却スケジュール

- ・受付期間 平成29年1月30日(月) から2月7日(火) まで
- ・開札日 平成29年2月23日(木)

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。

【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

詳しくは、下記財務省ホームページをご覧ください。

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



預貯金債権も遺産分割の対象となるとした判例について

平成28年12月19日の最高裁の判例によって、死亡した人(被相続人)の預貯金債権も相続人による遺産分割の対象とするとの判例が出て、従前の判例を変更致しました。今回は、その意味と実務に与える影響について説明させていただきます。

- ① 金融機関に対する預貯金債権(普通預金債権, 通常貯金債権, 定期預金債権/以下、「預貯金債権」と言います。)が遺産分割の対象となるということはどのような意味を持つか。
- ② 銀行実務にどのような影響を与えるか。
- ③ 相続人の一人が扶養を受けていて、被相続人の預貯金口座から当面の生活費を預金から引き出したいが、他の相続人らの同意が得られない場合、どうしたらいいか。

1. 預貯金債権が遺産分割の対象となるということはどのような意味を持つか。

(1) 従前の判例では、預貯金債権は可分であるため、法定相続分に従って分割され、遺産分割の対象とされないと言われていました。すなわち、不動産や株式といった他の財産とは関係なく、預貯金債権については、法定相続の割合に応じて相続人に振り分けられると考えられており、例外的に相続人全員の同意があって初めて遺産分割の対象とされるとされてきました。

そこで、例えば、父親(死亡により「被相続人」となる)が遺言を書かずに2000万円の預金を残して死亡し、妻と子供2人が相続人である場合は、遺産分割協議をすることなく、法定相続分に従って、単独で妻1000万円及び子ども各500万円ずつを金融機関から引き出すことが可能でありました。

(2) しかしながら、今回の判例によって、相続された預貯金債権は、いずれも相続開始と同時に当然に相続分に応じて分割されることはなく、遺産分割の対象となるとされました。遺産分割の対象とすることで、預貯金債権を割り振りの調整役として使えると言うメリットがあります。遺産としては不動産のように可分できないものがあり、一人が不動産を取得する時に他の相続人に同等の預貯金債権を取得させる等の役割を担うことができます。一方、デメリットとしては妻が法定相続分に従って単独で1000万円を下ろしたりすることができなくなります。

2. 当該判例変更が銀行実務にどのような影響を与えるか。

従前の判例では、相続人は、遺産分割協議によらず、預貯金債権が可分であるため、すなわち、2000万円が法定相続分に応じて1000万円とか500万円に振り分けることが可能であるために、単独で預金を下ろすことが可能でした(但し、金融機関によって対応が違うことはなくはありませんでした)。

これに対して、平成28年12月19日の最高裁判例の考えによれば、個々の相続人が単独で金融機関から預金を下ろすことは極めて困難になりました。事実、金融機関はこの判例が出て以来、遺言書に従う場合は別として、遺産分割協議書の提出を待ってその協議書の分割案に従って被相続人の預貯金を支払うとし、単独での預貯金の引き出しを認めない対応を行うとされています。

3. 相続人の一人が被相続人から扶養を受けていて、同人の死亡後、当面の生活費を被相続人の預貯金から引き出したいが、他の相続人らの同意が得られない場合、どうしたらいいか。

被相続人から扶養を受けていた相続人の一人が当面の生活費を支出する必要があるなどの事情により被相続人が有していた預貯金債権を遺産分割前に払い戻す必要があるにも拘わらず、相続人全員の同意を得ることができない場合に不都合が生ずるのではないかが問題となり得ます。このような場合、現行法の下では、家庭裁判所における手続きを利用して、特定の相続人の急迫の危険を防止するために、相続財産中の特定の預貯金債権(預貯金のうちの一定額に限られます)を当該相続人に仮に取得させる仮処分(これを仮分割の仮処分といいます)の申立を行うことにより対処する方法があります。これにより、相続人間の実質的公平を確保しつつも個別的な権利行使の必要性に対応することができると考えられています。

以上



売主が、買主の中間金支払の履行遅滞を理由として売買契約を解除し、違約金と遅延損害金を求めた事案において、買主の同時履行の抗弁権の存在効果が消滅していないとして、売主の請求が棄却された事例

(東京地裁 平成25年4月4日判決 棄却)

【事案の概要】

- (1) 平成23年5月10日、売主X(原告)は、買主Y(被告)との間で、複数の不動産(以下、「本件各不動産」という。)を次の約定で売却する売買契約(以下「本件売買契約」という。)を締結し、Yは、Xに対し、手付金1000万円を支払った。
 - ① 売買代金：3億4400万円
 - ② 支払時期：本件売買契約締結時 手付金1000万円、平成23年5月24日 中間金8000万円、平成23年8月24日 残代金2億5400万円
 - ③ 違約金：6880万円+遅延損害金
 - ④ Yが中間金8000万円の支払いをする際、Xは、本件各不動産に対してY又はYの指定する者を抵当権者とする債権額8000万円の抵当権設定登記をすることを承諾し、これに協力する義務を負う。
 - ⑤ Xは、中間金の受領と引き換えに、本件各不動産に設定されている債権者を訴外A社とする差押登記及び抵当権者をA社とする抵当権設定登記の各抹消登記手続をする義務を負う。
 - ⑥ 本件各不動産の一部建物(以下「本件建物」という。)の1階占有者である訴外B社については、Xの責任と負担において平成23年8月24日に売買代金の残代金の支払と引き換えに明渡しを完了させる。
 - ⑦ 本件建物の2階及び3階並びに別の建物(以下、本件建物と併せて「本件各建物」という。)1階ないし3階占有者である訴外C社(B社と併せて「本件賃借人ら」という。)については、Xの責任と負担において平成23年8月24日に残代金の支払と引き換えに明渡しを完了させる。
- (2) 平成23年5月23日、Yは、Xに対し、中間金の支払を同月31日まで延期して欲しいと申し入れ、Xはこれを承諾した。
- (3) 平成23年5月27日ないし29日頃、Yは、Xに対し、本件賃借人らとの間で即決和解を成立させることを中間金の支払条件としたい旨を申し入れたが、Xは応じなかった。
- (4) 平成23年6月4日、Xは、Yに対し、同月3日付け内容証明郵便をもって、中間金の支払期限を同月11日限りとする催告付き解除の意思表示をした。
- (5) Yは、Y訴訟代理人弁護士を通じて、Xに対し、中間金の支払拒絶の意思を明らかにし、そのまま平成23年6月11日は経過した。
- (6) Xは、Yに対し、本件売買契約をYの中間金の支払いの履行遅滞を理由として解除し、債務不履行による損害賠償請求権に基づき、違約金6880万円から受領済みの手付金1000万円を控除した残金5880万円及び法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求め、訴えを提起した。

【判決の要旨】

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

- (1) Yは、遅くとも平成23年5月30日頃、Xに対し、本件賃借人らとの間で即決和解が成立す

るなど本件建物の明渡しが確実にならない限り中間金の支払を拒絶する旨を明らかにしたことが認められ、Xが自らの債務につき現実の提供（※債務に従って、現実提供）をする必要はなく、口頭の提供（※弁済の準備をして受領を催告する）をすれば足りる。

- (2) 平成23年5月31日の中間金の支払については、Xが、Y側司法書士の指示した抵当権設定登記の必要書類に記名押印して交付するのと引き換えに、YがXに対して中間金8000万円を支払い、そのうち5240万円をXがA社に交付するのと引き換えに、XがA社から担保不動産競売申立てに基づく差押登記の抹消及び抵当権設定登記の抹消登記手続に必要な書類の交付を受け、Y側司法書士に交付することになっていた。

そして、Yは、本件売買契約に関する登記申請手続を司法書士に依頼しなかったこと、Xは、中間金の支払に先立ち、A社から、中間金8000万円の中から5240万円を支払うのと引き換えに、担保不動産競売開始決定の取下げ及び抵当権設定登記の抹消登記手続をしてもらう同意を得ていたことがそれぞれ認められ、Xは、前記抵当権設定登記を、あらかじめ準備すべき義務はなく、また、前記差押登記の抹消及び抵当権設定登記の抹消登記手続をする義務について、自らの債務の弁済の準備をしたものといえる。

- (3) Xは、訴外D（X側仲介業者の従業員）が、平成23年6月4日以前、Yに対し、訴外E（Y側仲介業者の代表取締役）及び訴外F（Yの実質的経営者）を通じて何度もXの弁済の準備ができたことを通知した旨主張、Dも同旨の証言をする。

しかしながら、Dの証言については、通知の時期等についてあいまいな点が多い上、これを裏付ける客観的証拠がなく、また、E及びFはDの上記証言を否定、証拠及び弁論の全趣旨によれば、Dは、弁済の準備をしたことの通知の法的効果や重要性を意識することなく、Yと交渉をしていたものと認められ、Dが、Y側に対し、中間金の支払の催告や決済場所の告知はしたものの、Xが弁済の準備をしたことについて通知しなかった可能性があり、Dの証言を容易に採用できず、他にXの上記主張を認めるに足りる証拠はない。

そうすると、中間金支払時におけるYの同時履行の抗弁権の存在効果は、XのYに対する催告以前に消滅していなかったことになり、Yによる履行遅滞は違法であったとはいえ、YはXに対し債務不履行による損害賠償責任を負わない。

【まとめ】

本判例では、①売主が現実の提供をする必要があったか、②売主が弁済の準備をしたか、③売主が弁済の準備をしたことを買主に通知したか、④不安の抗弁権の成否が争点となったが、裁判所は、売主が弁済の準備をしたことを買主に通知しなかったことから、中間金支払時における買主の同時履行の抗弁権の存在効果が、売主の買主に対する催告以前に消滅していないとして、買主による履行遅滞は違法とはいえ、買主は売主に対し債務不履行による損害賠償責任を負わないと判断した。

紛争防止の観点から、同時履行の抗弁権を巡る難しさを示す判例として実務上の参考となる。

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
・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
- 12月2日
・第2回県下統一研修会(飛騨地域)
- 12月6日
・全宅保証苦情解決・弁済・求償業務合同研修会
東京:山本副会長、桑原常務理事、大橋・磯西
職員出席
- 12月7日
・第2回県下統一研修会(東濃地域)
- 12月8日
・第5回常任理事(常任幹事)会
- 12月9日
・東海地区不動産取引業税務協力会
名古屋市:箕浦会長、山本副会長、加納事務局
長出席
- 12月12日
・全宅連中部地区連絡会役員合同会議
桑名市:箕浦会長、山本・林副会長、畑佐・西
田常務理事、加納事務局長出席
・宅建試験総括会議
東京:磯西職員、吉益職員出席
- 12月15日
・弁護士相談
- ・宅建ぎふNo.480発行
- 12月16日
・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) 会費未納による会員資格喪失者について
(4) 入退会状況について
(5) 巡回調査の実施結果について
(6) 宅建試験の実施結果について
(7) 下呂市空き家等紹介制度の実施に関する協
定について
(8) 平成29年度税制改正等に関する提言につい
て
(9) 事務機器等の更新について
- 決議事項
(1) 会員親睦交流事業について
(2) 創立50周年記念行事の実施について
- 12月20日
・第7回法定講習会
・ポリ塩化ビフェニル廃棄物等の処理に関する連絡
会議
岐阜市:加納事務局長出席
- 12月28日
・仕事納め

支

部

だ

よ

り

岐阜中支部

- 12月13日
巡回相談(岐阜市役所)
第1回役員・地区委員合同
会議
- 12月20日
巡回相談(岐阜市役所)
- 12月21日
第3回人材育成委員会

岐阜南支部

- 12月7日
巡回相談(各務原市役所)
- 12月8日
第2回流通促進委員会
- 12月9日
新規入会者事務所調査
- 12月16日

入会審査会

- 12月21日
巡回相談(羽島市役所)
- 12月27日
巡回相談(岐阜市役所)

岐阜北支部

- 12月3日
幹事・監査・地区委員合同会議
- 12月6日
巡回相談(岐阜市役所)

西濃支部

- 12月9日
第5回幹事・監査・地区委員会

中濃支部

- 12月1日

巡回相談(可児市役所)

- 第1回研修委員会
12月13日
巡回相談(関市総合福祉会館)
- 12月15日
IT研修会

東濃支部

- 12月2日
入会審査会
- 12月12日
正副支部長会

飛騨支部

- 12月13日
総務・研修合同委員会

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

【東濃支部】

(1) 4913 28.10.13	(株) 近 藤 工 務 店	吉 村 嘉 隆	吉 村 嘉 隆	0573-23-2331 0573-23-2233	恵那市中野片町2385-1	509-8231
(1) 4916 28.10.25	お ひ さ ま 不 動 産	西 尾 友 宏	西 尾 友 宏	0573-20-0160 0573-20-0161	恵那市長島町中野58-1 サポートプラザ恵那2-2	509-7205

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
岐阜南	河 口 建 設	河 口 重 治	岐阜市東鶉5-160	期間満了	16
岐阜南	お お は し 不 動 産	大 橋 清 隆	羽島市竹鼻町狐穴3055	期間満了	19
岐阜北	(有) テ ル ー ズ	高 瀬 稔	岐阜市南蟬2-138	廃 業	29

変 更 事 項 (1 2 月)

支 部	商 号	変 更 事 項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜南	(株) オ グ リ 開 発	商 号	(有)オグリ開発	(株)オグリ開発	16
岐阜南	内 藤 建 設 (株) 各務原営業所 (NAI TOHOME)	所 在 地	〒504-0944 各務原市那加緑町2-6-1	〒504-0021 各務原市那加前洞新町4-193	23
岐阜南	橋 本 不 動 産 (株) 各務原店	専任取引士	永井哲雄		23
岐阜北	新 日 本 ガ ス (株)	所 在 地	〒502-0931 岐阜市則武中央通761-1	〒502-0929 岐阜市則武東3-15-7	29
西 濃	(株) 明 星	専任取引士	二之方正浩・井本大介		41
西 濃	西 濃 建 設 (株)	代 表 者	宗宮正和	笹田哲夫	50
		専任取引士	伊藤誠敏	寺井礼紀	
西 濃	今 西 土 地 開 発 (株)	所 在 地	〒503-2414 揖斐郡池田町下東野330-1	〒503-2425 揖斐郡池田町六之井1495-7	52
東 濃	(株) オ ー シ マ 不 動 産	専任取引士		宮島浩輔	80

※ 頁の欄は、「平成28・29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
岐阜南	三 恵 住 宅 建 設 (株)	横山 宏章	横山 富美子	妻	平成28年11月26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12月31日現在
所属会員 1,164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