

TAKKEN

GIFU

宅建ぎふ
Vol.500
平成30年8月15日発行



おもな内容

宅地建物取引業法施行令の一部改正について……………	2
印紙税の非課税措置について……………	2
平成30年7月豪雨による災害に伴う宅地建物取引業法の特例措置について……………	3
5月新設住宅着工……………	4
マンション等管理業者に対する協力依頼について……………	5
「2019年版不動産手帳」頒布のお知らせ……………	5
平成30年度「マンション管理士・管理業務主任者試験」のお知らせ……………	6
全宅保証「手付金等保管・手付金保証制度」のお知らせ……………	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

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（以下「改正法」という。）」が、平成30年7月15日に施行されたことに伴い、「都市再生特別措置法等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についても改正され、平成30年7月15日より施行されましたのでお知らせします。

なお、今般の改正による全宅連版「重要事項説明書」書式自体の改訂はありませんが、都市再生特別措置法に係る「重要事項説明書説明資料」が改訂されています。

○「宅地建物取引業法施行令」の改正点

改正法により、都市再生特別措置法第109条の2第1項においては、立地適正化計画に記載された同法第81条第8項に規定する区域（居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の一定の区域）内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、その全員の合意により、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する協定（以下「立地誘導促進施設協定」という。）を締結することができることとされた。この場合において、都市再生特別措置法第109条の2第3項において準用する同法第45条の7等の規定では、公告があった立地誘導促進施設協定については、その公告後に当該協定の対象である土地の所有者等となった者に対しても当該協定の効力が及ぶとされている（いわゆる「承継効」）。

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令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項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

都市再生特別措置法第109条の2第3項において準用する同法第45条の7等の規定に基づく承継効の効力が及ぶ宅地又は建物を購入等する者が、その効力を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあることから、宅地建物取引業法施行令を改正し、これらの規定を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

○「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の概要等

国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000122.html

自然災害により被災された方が作成する契約書に係る印紙税の非課税措置について

平成29年度の税制改正において「租税特別措置法」の一部が改正され、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方（被災者）が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」又は「建設工事の請負契約書」の印紙税を非課税とする措置が設けられましたが、今般、当該非課税措置の対象となる自然災害として、次の地域が適用となりましたのでお知らせします。

災害発生日	被災者生活再建支援法適用「自然災害」	該当区域(平成30年7月26日現在)
30・7・5	平成30年7月豪雨による災害	京都府綾部市・兵庫県神戸市・宍粟市、岡山県（県内全域）、広島県（県内全域）、愛媛県（県内全域）、福岡県飯塚市・嘉麻市
30・7・6	平成30年7月豪雨による災害	島根県江津市・邑智郡川本町、山口県岩国市
30・7・8	平成30年7月豪雨による災害	岐阜県関市、高知県幡多郡大月町

○適用要件

租税特別措置法で非課税とされる「不動産の譲渡に関する契約書」又は「建設工事の請負契約書」は、次の①から③のすべての要件を満たすもので、自然災害の発生した日から5年を経過する日までの間に作成されるものです。

- ① 自然災害の「被災者」が作成するものであること
- ② 次のいずれかの場合に作成されるものであること
 - イ 自然災害により滅失した建物又は損壊したため取り壊した建物(滅失等建物)が所在した土地を譲渡する場合
 - ロ 自然災害により損壊した建物(損壊建物)を譲渡する場合
 - ハ 滅失等建物に代わる建物(代替建物)の敷地のための土地を取得する場合
 - ニ 代替建物を取得する場合
 - ホ 代替建物を新築する場合
 - ヘ 損壊建物を修繕する場合
- ③ 当該契約書に、自然災害により所有建物に被害を受けたことについて市町村長が証明した書類(「り災証明書」等)を添付していること

※ 被災者と被災者以外の者(例えば不動産業者や建設業者)が共同で作成する契約書の場合、被災者が保存するものは被災者が作成したもののみならず非課税とされますが、被災者以外が保存するものは被災者以外が作成したもののみならず課税されます。

平成30年7月豪雨による災害に伴う宅地建物取引業法の特例措置について

岐阜県都市建築部建築指導課

平成30年7月豪雨による被災地域の災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、特定被災地域内における宅地建物取引業の免許等の有効期間の延長及び変更の届出等の不履行の場合の免責について、下記のとおり措置されました。

<岐阜県内の特定被災地域>

岐阜市、高山市、関市、中津川市、美濃市、恵那市、美濃加茂市、可児市、山県市、飛騨市、本巣市、郡上市、下呂市、坂祝町、富加町、川辺町、七宗町、八百津町、白川町、東白川村、白川村

1. 宅地建物取引業者免許の有効期間の延長について

以下の条件を満たす「宅地建物取引業者の免許有効期間」が「平成30年11月30日まで延長」されました。

<対象となる宅地建物取引業者>

免許の有効期間満了日が「平成30年6月28日から平成30年11月29日」までの宅地建物取引業者のうち、主たる事務所の所在地が特定被災地域内にある宅地建物取引業者 (ただし、平成30年7月26日時点で、岐阜県において免許更新処理済の者を除く。)

<更新申請の受付について>

「交付されている免許証に記載されている有効期間満了日の90日前」から「平成30年10月31日」まで行うことができます。 窓口の混雑が予想されるため、早めの申請をお願いします。

2. 宅地建物取引士証の有効期間の延長について

以下の条件を満たす「宅地建物取引士証の免許有効期間」が「平成30年11月30日まで延長」されました。

<対象となる宅地建物取引士>

宅地建物取引士証の有効期間満了日が「平成30年6月28日から平成30年11月29日」までの宅地建物取引士のうち、特定被災地域内に住所を有する宅地建物取引士 (ただし、平成30年7月26日時点で、宅地建物取引士証の交付を受けた者を除く。)

3. 宅地建物取引業者の変更等の届出等の不履行の場合の免責について

宅地建物取引業者の変更の届出等、履行期限が設けられているものについて、宅地建物取引業者が平成30年7月豪雨により当該期限までに義務の履行ができなかったと認められるときは、平成30年9月28日までに履行すれば、行政上及び刑事上の責任は問われないこととされました。

4. 問い合わせ先

岐阜県都市建築部建築指導課宅建係 TEL 058-272-8680

5月新設住宅着工

国土交通省がまとめた5月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比2.2%減の2万3,321戸と4カ月連続の減少、貸家でも同5.7%減の3万1,083戸と12カ月連続の減少となったものの、分譲住宅が同12.2%増の2万3,944戸と2カ月連続の増加となったため、5月の新設住宅着工戸数全体では、同1.3%増の7万9,539戸と2カ月連続の増加となり、着工床面積でも、同0.1%増の641万5千㎡と11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0.4%増の99万6千戸となり、2カ月連続の増加となった。持ち家では、民間資金分が同2.1%減の2万715戸と4カ月連続の減少、公的資金分でも同2.9%減の2,606戸と11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5.6%減の2万8,457戸と12カ月連続の減少、公的資金分でも同6.6%減の2,626戸と先月の増加から再び減少となったため、全体でも減少となった。

分譲住宅では、マンションが同20.7%増の1万1,861戸と2カ月連続の増加、戸建て住宅でも同5.8%増の1万1,944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。

岐阜県の利用関係別着工戸数をみると、持ち家が同25.9%増の530戸と増加となったものの、貸家が同29.1%減の234戸、分譲住宅でも同8.5%減の236戸と減少となったため、岐阜県全体では、同0.6%減の1,003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、持ち家が同1.9%減の4,470戸、貸家が同3.5%減の1万1,359戸、分譲住宅でも同11.9%減の1万20戸と全利用関係別で減少となったため、首都圏全体では同4.2%減の2万6,574戸となった。

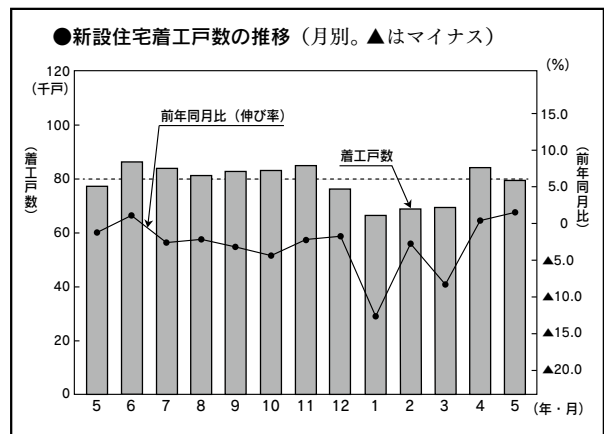
中部圏では、持ち家が同10.9%増の3,605戸、貸家が同17.9%増の3,416戸、分譲住宅でも同35.0%増の2,759戸と全利用関係別で

増加となったため、中部圏全体では同19.1%増の9,860戸となった。

近畿圏では、貸家が同1.4%減の4,905戸と減少となったものの、持ち家が同1.4%増の2,891戸、分譲住宅でも同89.4%増の6,215戸と増加となったため、近畿圏全体では同27.2%増の1万4,140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17.4%増の453戸と増加となったものの、持ち家が同10.7%減の3,318戸、貸家でも同15.9%減の5,914戸と減少となったため、全体では、同11.5%減の9,870戸と12カ月連続の減少となった。

2×4では、分譲住宅が同6.0%増の1,264戸と増加となったものの、持ち家が同2.4%減の2,564戸、貸家でも同20.4%減の4,614戸と減少となったため、全体では、同12.2%減の8,464戸と先月の増加から再び減少となった。



[infomation] インフォメーション

マンション等管理業者に対する協力依頼について

岐阜県警察本部地域部地域課

近年、県民の皆さまの防犯意識や個人情報保護意識等が向上している一方で、警察の巡回連絡活動に対する御理解や御協力が得られにくくなっております。

特にオートロック式のマンションについては、インターホン越しにお話することとなりますが、どうしても巡回連絡の趣旨等を御理解いただけないことが多く、皆さまの平穏な生活を守る警察活動に支障をきたしております。

こうした厳しい状況を踏まえて、県警察では、住民の皆さまに対して巡回連絡に対する御理解や御協力をいただけるよう、マンション管理業者の皆さまに対しまして、住民の方々に「巡回連絡とは何か?」ということを少しでも知っていただくため、県警察ホームページに掲載している「岐阜県警察からのお知らせ」のパンフレット (<http://www.pref.gifu.lg.jp/police/kurashi-anken/chiiki-anzan/koban/index.data/00.pdf>) をマンション等の掲示板に可能な限り掲示していただくようお願いします。

また、交番(駐在所)の勤務員が巡回連絡を実施する際に、事前に管理業者(管理人)の皆さまに協力依頼を行う場合がありますので、可能な限りの協力をお願いします。

～岐阜県警察からのお知らせ～

巡回連絡にご理解とご協力を!

巡回連絡って何?

巡回連絡とは、交番や駐在所の警察官が、皆様のご家族やご職場等を訪問し、

- 犯罪や事故の被害者とならないためのアドバイス
- 犯罪や事故発生時の措置

などについて、ご連絡するとともに、皆様から、警察活動に対するご要望やご意見をお伺いするものです。

巡回連絡カードって何?

巡回連絡カードとは、交番や駐在所の警察官が皆様のご家族やご職場等を訪問した際にご記入をお願いしているものです。この巡回連絡カードは、

- 火災や地震により被害に遭われた場合
- ご自宅を留守にされ、盗難等の被害に遭われた場合
- 外出先で、ご家族が交通事故に遭われた場合

など、非常時のご連絡に役立てるものです。

管理者の皆様へのお願いです!!

アパートやマンション等の集合住宅の管理者の皆様へは、

- 居住者の皆様に巡回連絡に対するご理解を得るためのご協力をお願いする場合がありますので、警察官が説明に伺った際には、是非、ご理解とご協力をお願いいたします。

個人情報の保護は大丈夫?

皆様からお聞きしたことや巡回連絡カードに記載していただいた個人情報については、皆様の日常生活の安全と安心の確保に役立てる目的以外のことには、絶対に利用することはありません。

岐阜県警察本部地域部地域課

電話番号 058-271-2424 (代)
(内線) (3581、3574)

「2019年版不動産手帳」頒布のお知らせ

本会では、「2019年版不動産手帳(全宅連版)」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21日(金)までに所属支部事務所にお申し込みください。

1. 価格 一冊 500円(税込)
2. 申込期限 平成30年9月21日(金)
3. 納品時期 平成30年11月に支部に納品予定

平成30年度「マンション管理士試験」のお知らせ

■試験日時

平成30年11月25日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、
広島市、福岡市、那覇市及びこれら周辺地域

■受験手数料 9,400円

■受験案内・申込書

平成30年10月2日(火)までの間、(公財)マンション管理センター本部・支部、都道府県及び政令指定都市等のマンション管理行政窓口、一部主要書店で配布します。

※郵送等その他の入手方法については、(公財)マンション管理センターのホームページをご覧ください。

■受験申込方法

受験手数料を、郵便振替又は銀行振込により納付し、受験申込書類を平成30年9月3日(月)～平成30年10月2日(火)(当日消印有効)までの間に(公財)マンション管理センターへ特定記録郵便にて郵送してください。

※詳細については、(公財)マンション管理センターのホームページをご覧ください。

■合格発表

平成31年1月11日(金)に合格者の氏名及び受験番号を官報で公告するほか、(公財)マンション管理センターから各受験者へ合否通知書を送付するとともに、ホームページ上に合格者の受験番号を掲載します。

(公財)マンション管理センター
TEL 03-3222-1611(試験案内専用)
URL <http://www.mankan.org>

平成30年度「管理業務主任者試験」のお知らせ

■試験日時

平成30年12月2日(日) 午後1時～午後3時

■試験地

北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、
広島県、福岡県、沖縄県、計8地域

■受験申込手続

①受験申込案内書

平成30年10月2日(火)までの間、(一社)マンション管理業協会本部・支部、国土交通省(各地方整備局等を含む)、都道府県及び政令指定都市等で配布します。

※郵送等その他の入手方法については、(一社)マンション管理業協会のホームページをご覧ください。

②受付期間

平成30年9月3日(月)～平成30年10月2日(火)(当日消印有効)

③受験申込方法

受験申込案内書に同封されている受験申

込書等を②の受付期間内に受験申込案内書に記載された宛先に郵送してください。

■受験手数料 8,900円

■合格発表

平成31年1月18日(金)に、(一社)マンション管理業協会から試験の全受験者宛に合否通知を送付するとともに、合格者については合格証書及び合格証明書を併せて送付するほか、官報で公告します。また、ホームページ上に合格者の受験番号、合格基準点、試験問題の正解を掲載します。

(一社)マンション管理業協会
TEL 03-3500-2720(試験研究部)
URL <http://www.kanrikyo.or.jp>

全宅保証の「手付金等保管制度」のお知らせ

業者自らが売主となる宅地または建物の売買で、
次の場合は、手付金等の保全が義務付けられています。

1. 完成物件の場合の保全措置(業法第41条の2)

●手付金等保管制度の対象となる取引は

宅地建物取引業法第41条の2に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の10%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。次ページにある取扱機関のほか、完成物件については、保証協会においても保全措置を講じることができます。その制度が手付金等保管制度です。

●手付金等保管制度は、以下のものを対象としています。

- ① 保証協会会員が売主となる宅地または建物の売買に関して受領する金員であること
- ② 申込証拠金、契約金、手付金、内金、中間金その他の名称を問わず、代金に充当するものとして受領する金員であること
- ③ 取引物件の引渡しおよび所有権移転登記前に受領する金員であること
- ④ 受領しようとする金員の合計額(すでに受領した金員があるときは、その額を加えた合計額)が、売買代金の10%または1,000万円を超える額であること

●手付金等保管制度の仕組みは

手付金等は、この制度により保証協会が売主に代わって受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続き(登記が必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)が済むまで保管します。

●手付金等はどうなる

引渡しと所有権移転登記手続きが完了したら、売主は保証協会へ手付金等の返還請求をしていただくことになります。買主においては、万一の場合、売主の持つ寄託金返還請求権に質権が設定されていますので、その質権を実行することにより手付金等を取り戻すことができます。

●保管料

保管料はかかりません。

●申込方法

この手付金等保管制度を利用する場合は、岐阜本部より手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せてください。

その他の手付金等保管制度に係わる詳細については、手付金等保管事業マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にございますので、ご希望の方はご連絡ください。

●業務フロー

- (1) 売主が岐阜本部から手付金等保管制度書式ファイルを取り寄せる
- (2) 売主、買主は、書式ファイルへの記入と各手続きを行う
- (3) 買主より保証協会へ手付金等を送金
- (4) 保証協会が買主に手付金保管証明書を発行
- (5) 物件の引渡しと所有権移転登記を行う
- (6) 買主から売主に手付金等返還請求に係る必要書類を渡す
- (7) 売主は保証協会へ手付金等の返還請求を行う
- (8) 保証協会から売主に手付金等を返還

2. 未完成物件の場合の保全措置(業法第41条)

宅地建物取引業法第41条に定められているように、宅建業者が自ら売主となり、買主である一般消費者に未完成物件を売却する場合、買主への所有権移転登記、または買主が所有権の登記をするまでの間に、売主業者が受け取る金員の合計が、売買代金の5%または1,000万円を超えるときには、手付金等の保全措置を講じなければなりません。

取扱機関は、銀行、信託会社、その他政令で定める金融機関、国土交通大臣が指定する者、または保険事業者となっています。

この制度の利用には、保証料、保険料が掛かります。

国土交通大臣が指定する者は以下のとおりですが、制度の利用には条件があります。

○全国不動産信用保証(株) 名古屋営業所

名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル内 TEL 052-241-6210

○不動産信用保証(株) 東京都港区赤坂2-17-47	TEL 03-5562-7180
○住宅産業信用保証(株) 東京都新宿区新宿1-20-13	TEL 03-5368-1340
○東京不動産信用保証(株) 東京都渋谷区代々木2-11-12	TEL 03-3370-6188
○西日本住宅産業信用保証(株) 大阪府中央区瓦町4-4-8	TEL 06-4706-2103

全宅保証の「手付金保証制度」のお知らせ

手付金保証制度は、宅地建物取引業法上義務付けられているものではなく、
全宅保証独自のシステムです。

1. 手付金保証制度の概要

手付金保証制度は、流通機構に登録している媒介物件に関して、売主が手付金を使い込んだり、担保権を抹消できなくなったなどの事故により、手付金が買主に返還できなくなったときに保証協会が保証する制度で、会員の営業戦略の一環として利用されており、任意的なものです。

保証の限度額は、手付金の元本のみで1,000万円または売買代金の20%に相当する額のうち、いずれか低い方の額を限度として取り扱われることになります。

この制度の利用には保証料はかかりません。

2. 申込方法

この手付金保証制度を利用する場合は、岐阜本部より申込書(手付金保証付証明書交付申請書・確約書)を取り寄せてください。申し込みに必要な書類が揃いましたら、岐阜本部に郵送または持参してください。

その他の手付金保証制度に係わる詳細については、手付金保証業務マニュアルに記載されています。同マニュアルは、岐阜本部にご覧いただけますので、ご希望の方はご連絡ください。

3. 利用条件

利用できる物件の主な条件は、以下のとおりです。

- (1) 流通機構に登録されている媒介物件であること
- (2) 建物または660㎡以下の宅地(登記簿上の地目が宅地)であること
- (3) 物件に設定されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格を上回っていないこと
- (4) 物件に所有権の移転を妨げる差押登記または仮差押登記が設定されていないこと
- (5) 全宅保証の会員業者が、客付けした取引であること
- (6) 売主、買主とも宅建業者およびその役員以外の者であること
- (7) 宅建業者が売主の代理となっていないこと
- (8) 売主と登記名義人および売主と抵当権等の債務者が同一であること。ただし、相続等により同一でない場合は、それを証する書類があること

4. 業務フロー

- (1) 客付け会員は、売買契約の見込みが付いたら「手付金保証付証明書交付申請書・確約書」を岐阜本部より取り寄せ、売買契約締結後、次の書類を添えて申請します。

- ① 手付金保証付証明書交付申請書・確約書
- ② 売買契約書の写し
- ③ 手付金領収書の写し
- ④ 登記簿謄本の写し
- ⑤ 郵便切手(必要分)
- ⑥ その他地方本部が必要とする書類

- (2) 保証協会において審査し、該当するものについては、買主に「手付金保証付証明書」を交付します。

【手付金等保管制度・手付金保証制度に関する問い合わせ先】

(公社)全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

TEL 058-275-1199



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。

○ 不当要求防止責任者とは

不当要求防止責任者とは、事業者（所）の業務を統括管理するものであって、暴力団員による不当要求による事業者（所）及び使用人等の被害を防止するために必要な業務を行う人のことをいいます。原則として、事業者（所）ごとに各1名ですが、希望により複数名を選任する場合は、選任した責任者ごとに責任者選任届出書を提出してください。

※ 不当要求防止責任者は、暴力団員の不当要求による事業者（所）及び従業員等の被害を防止するために、不当要求に対応する体制整備や職場内の指導教育等を行ってください。

○ 講習手続き（新規）

- ① 不当要求防止責任者選任届出書を所轄警察署へ提出する。
- ② 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ください。

※ 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部作成し提出してください）。

責任者に変更が生じた場合は、速やかに責任者を選任し、上記同様届出書に記載のうえ、所轄する警察署に提出してください。

事業所の名称、所在地、電話番号等に変更を生じた場合は、警察本部組織犯罪対策課暴力団排除係（058-272-4499）に連絡してください。

★ 責任者講習日程（予定）

10月～11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	開催日	開 場
10月4日(木)	飛騨・世界生活文化センター	11月6日(火)	岐阜産業会館
10月19日(金)	岐阜産業会館	11月19日(月)	飛騨・世界生活文化センター
10月22日(月)	J Aめぐみの本店	11月29日(木)	大垣市民会館

※ 開始時間は、午後1時30分より（全会場共通）

【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 T E L 058-277-1613
- 岐阜県警察本部 組織犯罪対策課暴排係 T E L 058-272-4499

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



「身近な法律相談」ということですから、身近なモメ事、つまり離婚を巡る係争について、お話しします(皆様にとっては身近にならないことを望みますが)。

1. 調停前置主義とは
2. 調停を申し立てる裁判所は、申立人又は相手方の住所地を管轄する裁判所か。訴訟の場合はどうか。
3. 親権を巡る争いについて
 - ① 家庭裁判所調査官による調査とは
 - ② 面会交流とは
4. 婚姻費用の請求について

1. について

夫婦間の離婚を巡る係争は、お金の賃借のトラブルのような民事訴訟事件と異なり、人事訴訟事件とされています。この人事訴訟事件については、離婚を求めて訴えを提起するという訴訟手続きに入る前に調停手続きを先行しなければならないという調停前置主義が採られています。

その趣旨は、訴訟に先立つ調停を充実させて、法廷ではなく調停室において、調停委員が個別に話を聞くなどして、できるだけ話し合いでの解決を図ることが、家庭に関する紛争の特質に照らして望ましいという考えにあります。

2. について

例えば、夫婦が別居していて、夫が岐阜市、妻が大垣市に居住しているような場合、仮に妻から離婚を求めて調停申立をする場合には、岐阜家庭裁判所もしくは岐阜家庭裁判所大垣支部のどちらに申し立てるかの問題があります。この点、調停の場合、原則として相手方の住所地を管轄する家庭裁判所に申し立てる定めになっており、従って、妻は岐阜家庭裁判所に申し立てることになります。但し、調停事件の場合、当事者すなわち夫と妻の合意によって、その管轄を定めることができるとされていて、双方で合意すれば、大垣支部でも可能となります。

これに対して、調停が不成立となり、離婚訴訟に至った場合は、夫又は妻の住所地を管轄する家庭裁判所に申し立てる定めになっていて、妻は、大垣支部に提起可能となります。

3. の①について

夫婦間において、離婚自体は合意していても、夫、妻ともに未成年の子につき「自分が親権者となる」として譲らずに争われる場合、家庭裁判所にいる調査官によって調査を行うことがあります。調査官が別居している夫及び妻の居宅に出向いたり、子供が通う保育園や幼稚園に出向いて子供の状況を聴取するなどして、事実関係を調査し報告書にまとめる作業が行われます。

3. の②について

夫婦が別居して、一方の例えば妻の方で、子供を看ているような場合、妻が夫と子供との面会を拒否している時には、夫は、妻を相手方として家庭裁判所に面会交流を求める調停申立を行うことができます。時には、裁判所の面会室において試行的に面会交流を行ったりもしています。

4. について

離婚が認められれば、未成年の子がいる場合は、養育費の支払いが問題になります。では、離婚が成立していない間、別居して子供を面倒みている妻から夫に対し、婚姻費用の分担を求めて金員請求することができます。話し合いで解決ができない場合には、離婚調停の申立と併せて、婚姻費用分担の調停申立も行うことが肝要であります。額について、争いがある場合には、子供が何歳で何名いて、また、夫と妻の収入の格差等を考慮して、「養育費・婚姻費用算定表」が定められていて、主にこれに従って額が決められます。調停が不成立の場合、審判手続に移行して決定されます。

以上



賃貸マンションの売買契約において、融資が得られず、結果手付金の放棄及び解決金の支払いを余儀なくされた買主が、媒介業者に融資特約を付すべき義務違反等があった等として損害賠償等を請求した事案において、買主は融資利用特約がないことを媒介業者より説明を受け、了承し売買契約を締結したと認められるとして、買主の請求を棄却した事例

(東京地裁 平成25年10月22日判決)

【事案の概要】

平成23年11月26日、買主X1(原告 個人契約時88歳、のちX2がその地位を相続)は、買主側の媒介業者Y1(被告)及び売主側の媒介業者Z(訴外)の媒介にて、売主Y2(被告 のちに和解 賃貸マンション経営業)と、「売買代金：1億2400万円、手付金:1000万円、違約金：売買代金の10%、融資利用：無し、手付解除期日：平成23年12月22日、残代金支払期限：平成24年1月20日」の条件にて賃貸マンションの売買を行い、Y1に媒介手数料392万円余を支払った。

契約後、X1は金融機関に融資の申し込みを行ったが、平成23年12月2日に同金融機関より融資を拒絶された。

X1は、平成23年12月9日及び平成24年1月11日頃、Y1に対し本件売買契約を融資利用特約付き契約として再締結するよう求めた。Y1はX1の要求をY2に伝えたがY2はこれに応じなかった。

X1は平成24年12月27日、Y1及びY2に対し、「①融資利用特約が付されていない錯誤があった、②売買契約当時軽度認知機能障害により意思無能力状態であった、③Y1らに、X1の高齢による判断能力の減退に乘じ契約を成立させた公序良俗違反があった」により、売買契約は不成立又は無効であるとして、またY1には「①融資利用特約の説明を十分に行わなかった義務違反、②X1の資産状況を把握せず、本件売買契約に融資利用特約を付さなかった媒介業者の誠実義務違反、③残代金履行前に融資利用特約を付すよう努力すべき義務違反」等があったとして、Y1に対し媒介手数料の、Y2に対して手付金の返還等を求め訴訟を提起した。

Y2は、支払期限においてもX1の残代金の支払いがなかったことから、平成24年2月7日に売買契約の解除を、同年3月9日にX1に対して違約金の残額240万円及び遅延損害金の支払いを求めて反訴を提起した。

平成25年5月の相続によりX1の地位を承継したX2は、同年6月にY2と、X2が手付金返還請求権を放棄し解決金200万円を支払うことにより和解をした。

同年8月X2は、媒介手数料の返還請求等に加え、Y2に支払った1,200万円及び遅延損害金の請求をY1に対し行った。

【判決の要旨】

裁判所は、次の通り判示し、X2の請求をすべて棄却した。

(1) 本件売買契約の不成立、無効について

X1は、本件契約締結当時88歳で、平成24年2月付で自己の財産の管理処分には常に援助が必要である旨の診断がされている。

しかし、X1は自ら訪れて不動産の購入を申し込み、銀行と融資交渉し、Y1より説明を受けた上で、資金計画書、不動産購入申込書、本件売買契約書等に署名押印し本件契約を成立させていることから、年齢及び軽度の認知機能障害による判断能力のやや低下は認められる

ものの、事理弁識能力がなく意思無能力であったとまではいえず、またY1らがX1の判断能力の減退に乗じて本件売買契約を急ぎ締結させたことも認められない。

よって、X2の本件売買契約の不成立、錯誤、意思無能力、公序良俗違反の主張には理由がない。

(2) 融資利用特約に関する説明義務違反等

X1は、融資が受けられなくても手持ち資金で購入する旨述べ、融資利用予定なしと購入申込書に署名押印をしてY1に提出しており、また2度にわたって融資利用特約がないことの説明を受け、契約時にはY2が融資利用特約が付されていないことについてX1に確認をしていることが認められる。また、X1に本件売買代金支払いの資力を疑わせるような事情も特になかったことから、X1が高齢であったことを考慮しても、媒介業者であるY1に、融資利用特約に関する説明義務違反、誠実義務違反は認められない。

また、融資利用特約のない契約として本件売買契約が有効に成立している以上、契約締結後の契約条件変更の申入れにY2が応ずべき法的義務はなく、よってY1はX1の申入れをY2に伝えれば足り、それ以上積極的に交渉する義務はないことから、残代金履行前に融資利用特約を付す努力義務がY1にあったとするX2の主張には理由がない。

【まとめ】

個人の買主にとって融資が得られなければ購入は実質不可能となることから、融資利用特約は売買契約における重要な要素であり、媒介業者は買主に対し、媒介契約上の注意義務に基づき説明・助言を行う必要があると解されている。(媒介業者にローン特約を付すべき注意義務が認められた事例 大阪高裁 H12.5.19、住宅ローン特約による解除期限内の融資可否につき助言を怠った媒介業者に債務不履行責任が認められた事例 東京地裁 H24.11.7)

本件は、買主の資金計画及び融資利用の必要性について書面にて確認を行い、重要事項説明及び売買契約書の読み合わせにより再度その意思を確認し、また売主の賃貸業者も契約時において融資利用の可否につき確認していたこと等からその責任を果たしていたと立証された事例であるが、融資特約を付さない契約でのトラブルは多く見られることから、買主の意思確認は慎重かつ確実にを行う必要があること、また万が一の後日の紛争防止対策として、顧客との交渉記録(営業日誌等)を残すことが重要であることに留意されたい。

また、売主宅建業者の融資利用特約に関する裁判例として「不動産業者売主との中古住宅の売買契約において、買主が予定の財形融資が受けられなかったことは錯誤に当たるとされた事例 東京高裁 H2.3.27」があり、あわせて参考とされたい。

(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO」より抜粋

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注意ください。

協 会 の 動 き

7月2日

- ・第206回岐阜県都市計画審議会
岐阜市：林副会長出席

7月4日

- ・第1回県下統一研修会（中濃地域）

7月5日

- ・第1回岐阜県居住支援協議会
岐阜市：山本会長、大橋職員出席

7月6日

- ・東海不動産公正取引協議会ポータルサイト
事務打ち合わせ
名古屋市：磯西職員出席

7月9日

- ・第1回県下統一研修会（岐阜地域）

7月11日

- ・岐阜県土業連絡協議会総会
岐阜市：山本会長、林・末永副会長出席

7月13日

- ・第1回県下統一研修会（西濃地域）

7月15日

- ・宅建ぎふ Vol. 499 発行

7月17日

- ・全宅連中部地区連絡会第2回運営協議会
名古屋市：山本会長、加納事務局長、磯西職員出席

7月19日

- 空き家等相談窓口運営委員会
岐阜市：東常務理事、内藤・柴田理事、大橋職員出席
- ・弁護士相談

7月23日

- ・第1回県下統一研修会（東濃地域）

7月25日

- ・第4回法定講習会

7月30日

- ・全宅連・全宅保証第3回理事会
東京：山本会長、加納事務局長出席
- ・全宅管理第3回理事会
東京：東常務理事、加納事務局長出席

支 部 だ よ り

岐阜中支部

7月9日

岐阜地区暴力団排除連絡協議会総会

7月10日

巡回相談(岐阜市役所)

7月11日

新規入会者事務所調査

入会審査会

7月17日

巡回相談(岐阜市役所)

7月18日

第4回幹事(監査)会

岐阜南支部

7月3日

入会審査会

7月4日

巡回相談(各務原市役所)

7月9日

第1回人材育成委員会

7月17日

第2回広報情報提供委員会

7月18日

巡回相談(羽島市役所)

7月24日

巡回相談(岐阜市役所)

7月26日

新規入会者事務所調査

7月31日

入会審査会

岐阜北支部

7月3日

巡回相談(岐阜市役所)

7月9日

第1回研修委員会

7月12日

第1回移動無料相談会

(岐阜市西部コミュニティセンター、山県市役所、瑞穂市本田コミュニティセンター、本巣市役所糸貫分庁舎、北方町生涯学習センター)

7月18日

瑞穂・本巣・北方地区暴力追

放推進協議会総会

7月19日

第2回研修委員会

7月19日

第4回正副支部長会議

西濃支部

7月27日

巡回相談(大垣市職員会館)

7月30日

垂井町空き家バンク事業協
定書調印式(垂井町役場)**中濃支部**

7月10日

巡回相談(関市総合福祉会館)

東濃支部

7月10日

新規入会者事務所調査

7月19日

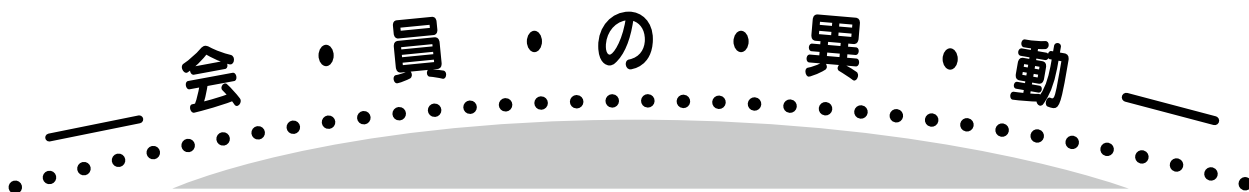
入会審査会

飛騨支部

7月26日

新規入会者事務所調査

入会審査会



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

【岐阜中支部】

(1) 4992 30. 6. 21	矢島建設興業(株)	森口和巳	高橋保和	058-252-1292 058-252-1208	岐阜市木ノ本町2-8	500-8867
-----------------------	-----------	------	------	------------------------------	------------	----------

【岐阜南支部】

(1) 4983 30. 5. 9	(株) I W	岩本成剛	岩本成剛	058-216-3568 058-216-3566	岐阜市領下3-4 DOME01.201号	500-8241
(1) 4981 30. 4. 23	(株) 極東 岐阜笠松店	中村誠 (中村友章)	中村友章	058-322-8811 058-322-8821	羽島郡笠松町緑町151	501-6093

【西濃支部】

(1) 4987 30. 6. 4	(株) 岐阜住建	中島孝 (西村太作)	西村太作	0584-93-1234 0584-93-1234	大垣市荒尾町1707-16	503-0034
----------------------	----------	---------------	------	------------------------------	---------------	----------

【中濃支部】

(1) 4988 30. 6. 7	ホームイン(株)	原輝浩	原輝浩	0574-42-9198 0574-42-9209	可児市下恵土1117-1	509-0203
----------------------	----------	-----	-----	------------------------------	--------------	----------

【東濃支部】

(1) 4989 30. 6. 7	(株) プライズ	石田善也	石田善也	0573-67-7711 0573-67-7733	中津川市茄子川1984-67 2F	509-9132
----------------------	----------	------	------	------------------------------	----------------------	----------

退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事務所所在地	備考	頁
岐阜北	(株) 青 木 不 動 産	青 木 敏 彦	本巣市石神396	廃 業	35
中 濃	D S T O K A I (株)	大 野 貴 章	可児市今渡1155-1	廃 業	61

変更事項（7月）

支 部	商 号	変更事項	変 更 内 容		頁
			旧	新	
岐阜中	(株) カ チ タ ス	専任取引士		澤田七海	9
岐阜中	共栄ライフパートナーズ(株)	代 表 者	堀聡郎	水野友範	9
岐阜中	共栄ライフパートナーズ(株) 不動産営業部	代 表 者	堀聡郎	水野友範	9
岐阜南	(株) ド リ ー ム ホ ー ム 岐阜加納店	政令使用人	八田比奈子		17
		専任取引士	八田比奈子	臼井博幸	
岐阜南	マルト後藤建設(株)	代 表 者	後藤信幸	松久茂彦	23
岐阜北	(有) 岐 阜 大 学 前 不 動 産	専任取引士	川副和奈	久世和奈	28
西 濃	(株) ハ ウ ス ド ウ 住 宅 販 売 大垣店	代 表 者	畦崎弘之	富永正英	40
		政令使用人	川野孝之	土井恵祐	
		専任取引士	川野孝之・松原直也・田村武士	土井恵祐・山内雄介	
西 濃	(有) ア イ ケ ン	専任取引士		飯沼亜希子	47
中 濃	見 行 木 材 (株)	専任取引士		田口和行	58
中 濃	(株) ユ ニ オ ン 不 動 産	政令使用人		關きよみ	58
		専任取引士		堀部望美	
中 濃	(株) カ メ ヤ 不 動 産	所 在 地	〒509-0203 可児市下恵土2996	〒509-0203 可児市下恵土2910-1	60
飛 騨	す み れ リ ビ ン グ (株)	専任取引士	三井千鶴	岩本政英	84
飛 騨	東 進 商 工 (有)	F A X	0577-33-4871	0577-33-4880	84

※ 頁の欄は、「平成30・31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
西 濃	(株) 中 村 不 動 産	中村 隆男	中村 照子	母	平成30年6月28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30年7月31日現在
所属会員 1,141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 山本 武久
（編集責任者）
情報提供委員長 白井 博幸