

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.441  
平成25年9月15日発行



## おもな内容

「宅地建物取引業法施行令」等の一部改正について…	2
6月新設住宅着工…	3
住宅瑕疵担保履行法による第8回届出手続き等について…	4
「消費税転嫁対策特別措置法」が成立…	5
各務原市市有地売却の媒介に関する協定書を締結…	7
平成25年「住宅・土地統計調査」協力をお願い(岐阜県)…	8
全宅管理 入会のご案内…	9
岐阜県暴力追放だより…	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



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

# 「大規模災害からの復興に関する法律」の施行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

「大規模災害からの復興に関する法律(以下「復興法」という。)の施行に伴い、同法律に係る「復興計画の実施に係る届出対象区域」等が創設されたことにより、平成25年8月20日付で「宅地建物取引業法施行令」の一部が改正施行され、重要事項の説明事項が追加されるとともに、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」についても一部改正されましたのでお知らせします。

※「復興法」の概要については、内閣府ホームページ ([http://www.bousai.go.jp/taisaku/minaoshi/fukkou\\_01.html](http://www.bousai.go.jp/taisaku/minaoshi/fukkou_01.html)) をご覧ください。

## 1. 宅地建物取引業法施行令第3条の改正点

今般、復興法第28条第4項では、復興整備事業の円滑な実施を確保するため、届出対象区域(※)において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等を行う者に対し、当該行為に着手する前に当該行為の種類、場所等に関する事項を市町村長に届け出ることを義務づけ、また、同条第5項では、当該事項を変更しようとするときにも、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられた。

これらの届出義務については、届出をしない場合等に罰則がかかるなど、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者は、不測の損害を被る恐れがあるため、当該届出義務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。

(※) 届出対象区域とは、復興法第28条第1項に基づき、復興計画の計画区域のうち復興整備事業の実施区域の全部又は一部について、市町村が指定するものをいう。

## 2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

1. で述べたように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、復興法第28条第4項及び第5項を追加することから、ガイドライン中の重要事項説明書において所要の改正を行う。

### ※ 全宅連策定書式の改訂のお知らせ

全宅連では、全宅連ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp>) 内に宅建協会会員専用サイトを開設し、「全宅連策定契約書等書式」、「法令改正情報」、「出版物のご案内」等を掲載していますが、このたび書式のダウンロードサイト掲載の書式について、上記の改正に伴い、下記のとおり改訂されましたのでお知らせします。

なお、会員の方で、ユーザー名、パスワードが不明な方は、協会本部事務局 (TEL 058-275-1551) までお問い合わせ下さい。

「大規模災害からの復興に関する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令改正に伴い、重要事項説明書書式「土地の売買・交換用」「土地建物の売買・交換用」「区分所有建物の売買・交換用」「建物貸借用」「土地貸借用」のWORD、EXCEL、一太郎、PDF 各書式及びエクセル版書式(自動入力)が更新されました。

# 6月新設住宅着工

国土交通省がまとめた6月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比13.8%増の3万699戸と10カ月連続の増加、貸家が同13.1%増の3万504戸と4カ月連続の増加、分譲住宅でも同24.3%増の2万2,029戸と2カ月連続の増加となったため、6月の新設住宅着工戸数全体では、同15.3%増の8万3,704戸と10カ月連続の増加となった。着工床面積は、同15.3%増の753万6千㎡となり、こちらも10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97万6千戸となった。持ち家では、公的資金分が同3.7%減の3,286戸と2カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同16.4%増の2万7,413戸と10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14.8%増の2万6,963戸と4カ月連続の増加、公的資金分でも同1.8%増の3,541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、マンションが同46.0%増の1万274戸と2カ月連続の増加、戸建て住宅でも同9.4%増の1万1,651戸と10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24.7%増の687戸、貸家が同72.1%増の351戸、分譲住宅でも同23.7%増の172戸と増加となったため、岐阜県全体では、同35.3%増の1,214戸と10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7.9%増の6,592戸、貸家が同13.4%増の1万341戸、分譲住宅でも同11.1%増の1万564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10.7%増の2万7,667戸となった。

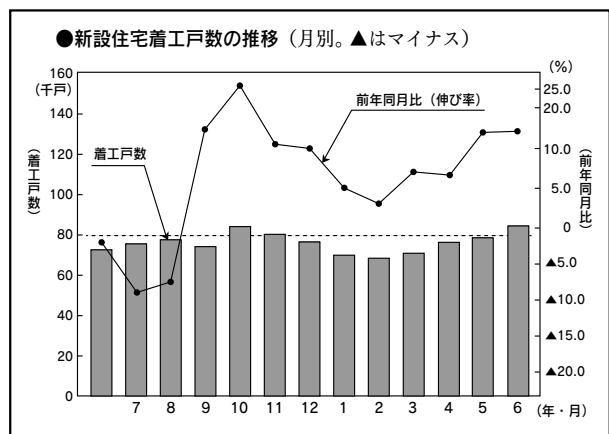
中部圏では、持ち家が同14.4%増の4,735戸、貸家が同56.5%増の3,649戸、分譲住宅でも同39.2%増の2,393戸と全利用関係別で

増加となったため、中部圏全体では同32.6%増の1万878戸となった。

近畿圏では、貸家が同13.1%減の3,559戸と減少となったものの、持ち家が同8.8%増の3,590戸、分譲住宅でも同52.6%増の4,997戸と増加となったため、近畿圏全体では同12.6%増の1万2,215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10.4%増の5,231戸、貸家が同18.3%増の7,440戸、分譲住宅が同24.1%増の567戸と増加となったため、全体では、同16.2%増の1万3,394戸と10カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同18.9%増の3,385戸、貸家が同36.5%増の6,099戸、分譲住宅が同25.8%増の1,676戸と増加となったため、全体では、同29.1%増の1万1,171戸と10カ月連続の増加となった。



## 住宅瑕疵担保履行法による第8回届出手続き等について

住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日ごとに許可・免許を受けている行政庁に届出を行う必要があります。

平成25年9月30日には、第8回の届出基準日が到来しますので、届出が必要となる事業者の方は、基準日から3週間以内に必ず届出を行って頂きますようよろしくお願いいたします。

### 住宅瑕疵担保履行法に係る届出手続きについて

#### 1. 届出の時期について

年2回の基準日（9月30日・3月31日）から3週間以内に届出を行う必要があります。

基準日	届出期間
9月30日	10月1日～10月21日
3月31日	4月1日～4月21日

※ 届出期間の最終日が閉庁日の場合は翌開庁日となります。

#### 2. 届出書類について

##### 1) 届出様式の種類について

###### ① 届出書

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書（規則別記第一号様式（建設業）・第七号様式（宅建業））

###### ② 引渡し物件一覧表

住宅建設（販売）瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表（規則別記第一号の二様式（建設業）・第七号の二様式（宅建業））

###### ③ 添付書類

- ・住宅建設（販売）瑕疵担保責任保険契約を証する書面（保険の場合）
- ・住宅建設（販売）瑕疵担保保証金に係る供託書の写し（供託の場合）

※ 保険の場合②③については保険法人より送付される書類を利用することができます。

##### 2) 届出書類の様式について

上記①②の様式は国土交通省のホームページよりダウンロード出来ます。

(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>)

#### 3. 注意点

- ① 一度届出を行った場合、基準日前6ヶ月間に新築住宅の引き渡しが無い場合でも、最初の届出後10年間は基準日ごとに届出が必要です。
- ② 届出を行わない場合や資力確保措置を講じていない場合は新たな新築住宅の売買・請負契約の締結が禁止され、監督処分や罰則が適用されることとなります。

#### 【問い合わせ先】

##### ◎大臣免許宅建業者・大臣許可建設業者

中部地方整備局建設産業課 TEL 052-953-8572

##### ◎岐阜県知事免許宅建業者

岐阜県都市建築部建築指導課 TEL 058-272-8680

##### ◎岐阜県知事許可建設業者

岐阜県県土整備部建設政策課 TEL 058-272-8504

# 消費税転嫁対策特別措置法が成立しました

※消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正に関する特別措置法

消費税転嫁対策特別措置法は、平成25年10月1日から施行されます(同法は、平成29年3月31日まで適用されます。)。政府としては、この法律に基づき消費税の円滑かつ適正な転嫁に向けた取組を行っていきます。

## I 消費税の転嫁拒否等の行為の是正に関する特別措置

平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務について、消費税の転嫁を拒む行為等が禁止されます。適用対象となる主な取引及び禁止される行為は以下のとおりです。

転嫁拒否をする側(規制対象)(買手)	転嫁拒否をされる側(売手)
大規模小売事業者	大規模小売事業者と継続的に取引を行っている事業者
資本金3億円以下の事業者と継続的に取引を行っている事業者等	資本金3億円以下の事業者等

禁止される行為	具体例
① 減額	本体価格に消費税分を上乗せした額を対価とする旨契約していたが、消費税分の全部又は一部を事後的に対価から減じること
② 買ったとき	原材料費の低減等の状況変化がない中で、消費税率引上げ前の税込価格に消費税率引上げ分を上乗せした額よりも低い対価を定めること
③ 購入強制・役務の利用強制・不当な利益提供の強制	消費税率引上げ分を上乗せすることを受け入れる代わりに、取引先にディナーショーのチケットを購入させること
④ 税抜価格での交渉の拒否	消費税抜価格(本体価格)で交渉したいという申出を拒否すること
⑤ 報復行為	転嫁拒否をされた事業者が、①～④の行為が行われていることを公正取引委員会などに知らせたことを理由に、取引の数量を減らしたり、取引を停止したりするなど、不利益な取扱いをすること

違反行為を防止又は是正するため、公正取引委員会、主務大臣、中小企業庁長官が必要な指導・助言を行います。また、違反行為があると認めるときは、公正取引委員会が勧告を行い、その旨を公表します。

Iに関する問い合わせ先:公正取引委員会取引企画課 03-3581-5471(代表)

## II 消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置

平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務の取引について、消費税分を値引きする等の宣伝や広告が禁止されます。禁止される表示は以下のとおりです。

禁止される表示	禁止される表示の具体例
① 取引の相手方に消費税を転嫁していない旨の表示	「消費税は転嫁しません」 「消費税は当店が負担しています」
② 取引の相手方が負担すべき消費税に相当する額の全部又は一部を対価の額から減ずる旨の表示であって消費税との関連を明示しているもの	「消費税率上昇分値引きします」
③ 消費税に関連して取引の相手方に経済上の利益を提供する旨の表示であって②に掲げる表示に準ずるもの	「消費税相当分、次回の購入に利用できるポイントを付与します」

違反行為を防止又は是正するため、消費者庁、公正取引委員会、主務大臣、中小企業庁長官が必要な指導・助言を行います。また、違反行為があると認めるときは、消費者庁が勧告を行い、その旨を公表します。

IIに関する問い合わせ先:消費者庁表示対策課 03-3507-8800(代表)

### Ⅲ 価格の表示に関する特別措置

(1) 平成25年10月1日以降、消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保や事業者の値札の貼り替えなどの事務負担に配慮する観点から、表示価格が税込価格であると誤認されないための措置を講じていれば、「税込価格」を表示しなくてもよいとする特例が設けられます。

※ 消費者への配慮の観点から、上記の特例を受ける事業者はできるだけ速やかに「税込価格」を表示するよう努めることとされています。

#### 【具体的な表示の例】

(例1) 値札、チラシ、ポスター、商品カタログ、インターネットのウェブページ等において、商品等の価格を次のように表示する

〇〇円(税抜)      〇〇円(税抜価格)      〇〇円(本体価格)      〇〇円+税

(例2) 個々の値札等においては「〇〇円」と税抜価格のみを表示し、別途、店内の消費者が商品等を選択する際に目に付きやすい場所に、明瞭に、「当店の価格は全て税抜価格となっています。」といった掲示を行う

(2) 事業者が、税込価格に併せて、税抜価格を表示する場合において、税込価格が明瞭に表示されているときは、景品表示法第4条第1項(不当表示)の規定は適用しないこととされました。

Ⅲ(1)に関する問い合わせ先:財務省主税局税制第二課 03-3581-4111(代表)

Ⅲ(2)に関する問い合わせ先:消費者庁表示対策課 03-3507-8800(代表)

### Ⅳ 消費税の転嫁及び表示の方法の決定に係る共同行為に関する特別措置

平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務を対象にした、事業者又は事業者団体が行う転嫁カルテル・表示カルテルが独占禁止法の適用除外となります(公正取引委員会が定めた期間内にあらかじめ届け出ることが必要です。)

#### (1) 転嫁カルテル(消費税の転嫁の方法の決定に係る共同行為)

(例1) 事業者がそれぞれ自主的に定めている本体価格に、消費税額分を上乗せすること

(例2) 消費税額分を上乗せした結果、計算上生じる端数について、切上げ、切捨て、四捨五入等により合理的な範囲で処理すること

※ 税込価格や税抜価格(本体価格)を決めることは、適用除外の対象にはなりません(独占禁止法に違反する行為ですので注意してください。)

※ 転嫁カルテルについては、参加事業者の3分の2以上が中小事業者であることが必要です。

【中小事業者の範囲】	資本金等の額 (会社)	又は	常時使用する従業員数 (会社又は個人)
製造業, 建設業, 運輸業	3億円以下		300人以下
卸売業	1億円以下		100人以下
サービス業	5千万円以下		100人以下
小売業	5千万円以下		50人以下
政令で定める業種	業種ごとに政令で定める金額以下		業種ごとに政令で定める数以下
上記以外の業種	3億円以下		300人以下

#### (2) 表示カルテル(消費税についての表示の方法の決定に係る共同行為)

(例1) 税率引上げ後の価格について、「消費税込価格」と「消費税額」とを並べて表示する方法を用いること

(例2) 税率引上げ後の価格について、「消費税込価格」と「消費税抜価格」とを並べて表示する方法を用いること

Ⅳに関する問い合わせ先:公正取引委員会取引企画課 03-3581-5471(代表)

## 各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定書を締結

本会では、各務原市と平成25年9月2日付で、「各務原市市有地売却の媒介業務に関する協定」について再締結しました。(媒介依頼期間：平成25年11月29日まで)

### 市有地処分の媒介委託について

#### 公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会会員の皆様へ

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会と各務原市は、「各務原市市有地売却の媒介に関する協定書(以下「協定書」という。)」を締結し、同協会の会員の皆様(以下「会員」という。)に、以下の内容で媒介をお願いしています。

#### 1. 媒介依頼対象物件

下記に掲載のとおり。

各物件内容については、関係機関に問い合わせる等、各自調査願います。なお、物件調書、明細図、位置図等を、各務原市契約管財課において用意しておりますので、必要なものは配布いたします。

#### 2. 媒介依頼期間

平成25年11月29日まで

#### 3. 媒介依頼の対象外

土地の購入希望者(以下「購入希望者」という。)が会員の場合は、媒介依頼の対象となりませんのでご注意ください。会員へ売却する場合は、市と会員との間で個別に先着順にて契約することになります。

#### 4. 手続き等

媒介をしようとする会員は、購入希望者からの申込みを受け付け、下記必要書類を各務原市契約管財課までご持参願います。先着順の受付となりますので、既に申込済みとなっている場合はご容赦願います。物件が残っているかの確認は電話でお問い合わせいただけますが、その際に申込予約はできません。

##### ・提出・問い合わせ先

各務原市那加桜町一丁目69番地  
各務原市役所総務部契約管財課 058-383-1467

##### ・提出書類

市有地売払申込書(協定書 様式第3号)  
誓約書(平成25年度第1回各務原市先着順による市有地売払実施要領 様式1)  
市有地売却の媒介に関する契約書(協定書 様式第2号)  
媒介契約書(購入希望者と会員間)の写し  
その他必要書類  
※ 後日、購入希望者の印鑑証明書及び身分証明書等を提出していただきます。

#### 5. 媒介報酬基準

媒介報酬は、市有地の売却価格に1,000分の30を乗じた金額とします。但し、合計額に千円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとします。また、市有地購入者には、一切の報酬を請求できないものとします。

※この報酬には消費税及び地方消費税に係る税率に相当する額を含む。

## 6. 媒介報酬の支払時期

購入者から、市に売買代金が全額納入され、所有権移転登記が完了した後、会員からの請求に基づき媒介報酬を支払うものとします。

### <売払い物件一覧>

物件番号	所在地	登記地目	実測地積(m <sup>2</sup> )	最低売却価格(円)
1	各務原市蘇原持田町5-17-1	宅地	3,138.24	45,821,653
2	各務原市川島小網町字本田浦1903-157	雑種地	148.47	2,286,438
3	各務原市川島小網町字前河原2146-72	宅地	359.94	9,224,182
4	各務原市川島小網町字前河原2146-221	宅地	359.95	9,224,438
5	各務原市川島小網町字前河原2146-220	宅地	488.75	10,822,880
6	各務原市川島小網町字前河原2146-49	宅地	633.02	12,712,940
7	各務原市川島小網町字少林寺前河原2150-17	宅地	638.73	14,280,725
8	各務原市川島小網町字標場東2144-32	宅地	659.96	12,013,251
9	各務原市川島小網町字本田浦2142-44	宅地	906.62	20,058,060

## 平成25年「住宅・土地統計調査」協力をお願い(岐阜県)

総務省統計局(岐阜県・市町村)では、10月1日現在で「住宅・土地統計調査」を実施します。

この調査は、住生活に関する最も基本的で重要な調査で、全国約350万世帯、県内で約6万2千世帯の方々を対象とした大規模な調査です。

今回の調査では、近年において多様化している国民の居住形態や少子高齢化等の社会・経済状況の変化を踏まえ、住宅のストックのみならず、①住生活を支える居住環境、②耐震性・防火性といった住宅性能水準の達成度や省エネルギー性能住宅、③土地の有効利用状況を明らかにすることをねらいとしています。

統計調査員が調査世帯へ調査票の記入をお願いに伺った際には、調査票へのご記入、又はインターネットでの回答をお願いします。

なお、調査により集められた調査票の記入内容は、「統計法」によって厳重に保護されます。調査員をはじめとする調査関係者が調査で知り得た内容を他に漏らしたり、統計を作成・分析する目的以外に調査票を使用することは絶対にありません。これらの行為は、「統計法」によりかたく禁じられていますので、安心してありのままをご記入くださるようお願いいたします。

【問い合わせ先】 岐阜県総合企画部統計課人口労働係 TEL 058-272-8184





全宅管理

# 全宅管理 入会のご案内

賃貸不動産管理業界  
最大の会員数

全宅連が母体となって設立した一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（通称「全宅管理」）は、原状回復や家賃滞納問題、空室率の増加など不動産賃貸業界を取り巻く環境が厳しさを増す中、管理を媒介の延長・付随業務にとどまらない完全に「独立した業務」として確立することを目指しています。

## 事業のご案内

会員の方々限定で各種のサポート事業を行っています。

- 協会 HP・会報誌・ファックス・メールマガジンにて賃貸管理関連トピックス等の情報提供を定期的実施しています。
- 200種類以上の様々なオリジナル賃貸不動産管理関係書式が、協会 HPの会員専用ページから入手できます。
- 賃貸管理業務に必要なノウハウが網羅された「賃貸不動産管理業務マニュアル」などの実務に役立つ各種出版物を発行し、無料配布または会員価格で提供しています。
- 毎週実施中の顧問弁護士による電話法律相談で法的・実務的なアドバイスが得られます。
- 現場での経験を踏まえた対応策など実務者講師等による会員研修会を実施しています。
- 管理業者の過失による損害賠償請求に備えた「賃貸管理業賠償責任保険」に自動的に加入となります。
- 水洩れ事故など入居者からの緊急連絡等を管理業者に代わり対応する「夜間・休日サポート」を会員価格で利用できます。
- オーナーに対する月次管理報告書等や事業収支提案書作成のためのパソコンソフトを会員価格で提供しています。
- 入居申込者の信用力を照会できる入居者と信システムや家賃保証システムが利用できます。 など

管理業務の各ステップごとに書式やツールの作成、各種サポート事業等を用意しています。

### 管理業務委託契約



- サポート事業（賃貸住宅事業収支計算ソフトなど）
- 出版物（貸主への提案用リーフレット、賃貸住宅管理業者登録制度の解説書など）
- 書式（管理委託契約書、オーナーチェンジ通知、顧客物件別台帳など）



### 管理業務

#### 新規募集時業務

- サポート事業（入居者と信システム、家賃保証システム、借主向け家財保償、借家人賠償責任保険など）
- 出版物（店頭用ハトマークステッカー、入居のしおりなど）
- 書式（入居可否通知書、入退去時の物件状況及び原状回復確認リストなど）

#### 契約期間中業務

- サポート事業（賃貸管理業務支援ソフト、夜間休日サポート、家賃集金代行システムなど）
- 書式（連帯保証人変更手続書、賃料等収納状況表、転貸承諾書、増改築等承諾書、賃料改定合意書など）
- 日常管理業務書式（ゴミの出し方、共有部分の私物注意など）

#### 契約更新・終了時業務

- 出版物（原状回復をめぐるトラブルとガイドライン再改訂版 Q&A、原状回復基礎知識など）
- 書式（期間満了・更新のお知らせ、更新合意書、退去案内通知書、敷金・保証金精算明細書、定期建物賃貸借契約終了についての通知など）

### 媒介業務

- 書式（入居申込書、入居申込撤回報告書、鍵受取証、親権者同意書、連帯保証人引受承諾書など）

《入会金・年会費》 入会金 20,000 円 年会費 24,000 円(月額 2,000 円×12ヶ月分)

《ご入会の手続き》 1)裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。

2)入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館  
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:http://www.chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

平成 年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

# 入会申込書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入

フリガナ			
商号	( ) 宅地建物取引業協会会員・(公社) 全国宅地建物取引業保証協会社員		
宅建業免許番号	大臣	( ) 知事	( ) 第 号
フリガナ		フリガナ	
代表者名	氏名	担当者名	所属部署及び役職 氏名
主たる事務所 所在地	〒 -		
TEL / FAX	TEL ( ) - / FAX ( ) -		
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL / FAX	TEL ( ) - / FAX ( ) -		
従業員数	名 うち賃貸管理業従事者数 名 (兼任含む)		
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿		平成 年 月 日	
<b>誓約書</b>			
貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合は、退会の処置をとられても異議を申立てません。			
商号： _____		代表者 (自署)： _____	

※以下は任意記入欄

組 織	個人・法人 (資本金: 円)	店舗数	店 (本店含む)
企業設立	昭和・平成 年 月	賃貸管理業の開始	昭和・平成 年 月
管理受託数	居住用: 棟	戸 / 事業用:	棟 戸
賃貸住宅管理業者 登録制度への登録	登録済み ・ 未登録 ※登録済みの場合、以下にご記入下さい。 登録番号: 国土交通大臣 ( ) 第 号		

FAX: 03-5821-7330



## 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

### 暴力団排除条例の適用事例①

全国の都道府県で「暴力団排除条例」が施行されましたが、条例について理解を深めていただくために、特に「事業者による利益供与の禁止等」で、条例に違反するとして「勧告」をされた全国の適用・活用事例等を今月と次月の2回に渡り紹介します。

なお、今回紹介する全国の事例に該当しても、岐阜県暴排条例が必ずしも適用できるとは限りません。

#### 威力利用目的等

##### 【威力利用】

- ・建設業者が、暴力団組長に口利きを依頼し、解体工事の契約を取り付けた見返りに現金を供与したものの。

##### 【みかじめ・用心棒料名目】

- ・飲食店経営者が、みかじめ・用心棒料名目で、暴力団幹部に現金を供与したものの。
- ・建設業者が、他人との紛争の解決を暴力団員にしてもらうために現金を供与したものの。
- ・自動車整備業者が、用心棒料名目で、暴力団組長に車を無償貸与したほか現金を供与したものの。
- ・ガソリンスタンド経営者が、暴走族等からの嫌がらせを排除する意図で、暴力団幹部らの車の駐車場として提供したものの。
- ・配管業者が、用心棒料として、暴力団幹部に携帯電話を貸与し、その使用料金を負担したものの。
- ・キャバクラの経営者が、用心棒料名目で、暴力団幹部に現金を供与したものの。
- ・居酒屋店主が、営業する上でトラブル防止及び問題解決目的で暴力団幹部から干支の置物を市場価格を著しく超える金額で購入したものの。

#### 活動・運営に協力する目的

##### 【リース・物品購入名目】

- ・配管業者らが、暴力団が主催するディナーショーの興業と知りながら、チケットを購入したものの。
- ・携帯販売業者らが、市価より高額であることを承知しながら、暴力団組長から門松を購入したものの。
- ・レンタカー会社が、暴力団の資金獲得と知りながら、パネルリース料名目で現金を供与したものの。
- ・物品販売・製造業を営む事業者が市場価格を著しく超える金額で盆栽を暴力団幹部から購入したものの。

##### 【行事・葬式等の場所提供】

- ・葬祭業者が、暴力団の資金獲得のための活動である組葬と知りながら、葬祭会場としての場所を提供したものの。
- ・飲食店経営者が、先代総長を偲ぶ会の行事の用と知りながら、行事を行う飲食店の場所を提供したものの。
- ・飲食店経営者が、暴力団総長が主催するディナーショーと知りながら施設の利用契約を締結したものの。
- ・飲食店経営者が、暴力団組長の放免祝いの開催であることを知りながら、店舗を貸し切りにして場所を提供したものの。
- ・飲食店経営者が、暴力団組織の親睦会であることを知りながら、行事を行う場所を提供したものの。

##### 【駐車場等の無償提供】

- ・郵便局長が、暴力団幹部らが使用する車両の駐車場として郵便局の駐車場を無償提供したものの。
- ・漁業協同組合長が、暴力団組長が出店する露店であることを知りながら、組合敷地を無償で提供したものの。
- ・パチンコ店店長が、暴力団組長が出店する露店であることを知りながら店舗駐車場を無償で提供したものの。
- ・ホテル支配人が、暴力団の組事務所の組員に対して、ホテル駐車場を無償で提供していたものの。
- ・ガソリンスタンド経営者が、暴力団組長の使用する車両を敷地内に常習的に止めさせ、駐車場として無償で提供していたものの。
- ・コンビニエンスストア経営者が、暴力団組員が使用する車両と知りながら常態的に同店駐車場に無償で提供していたものの。
- ・駐車場を管理する事業者が、暴力団であることを知りながら無償利用を容認していたものの。

以上、全国の事例の一部を紹介しましたが、利益供与違反とは、事業者が

- 暴力団の威力を利用する目的で、利益の供与をすること。
- 暴力団の威力を利用したことで、利益を供与すること。
- 暴力団の活動を助けることとなる利益を供与すること。 をいいます。

## 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



### 知らないと本当は怖い「時効」の話① ～権利の上に眠る者は保護されない?～

時効には主に民事上（商事を含む）のものと、刑事上のものがあります。ここでは、商事を含む民事上の時効の話をしていきます。

#### 1. はじめに

お金を貸して決めて返された日より、例えば10年を経過してしまうと法的にも返還請求できなくなったり、また、隣人間において境界からはみ出て占有されているのを放置しておく例え、10年の時の経過によって、そのはみ出た部分について所有権を取得されてしまうことがあります（境界の時にお話ししましたが、境界は公的なものであり、当事者間で移動することはないのですが、所有権を画する所有権界は時効によって移動してしまうことがあります）。普段の生活においても気をつけないと大変なことになり得るので、これから何回かに分けてお話しをさせて貰います。

#### 2. 時効の存在意義

時効制度は、不誠実な債務者（借主）にその債務を免れさせ、又は、不当な占有者に利得をもたらす、正当な権利者から権利を奪ってしまい、本来、権利を持たない者に権利を取得されることになってしまうので、かかる制度はおかしいのではないかと考える人もあります。

しかしながら、一方で長い期間が経過してしまい、例えば、借用書などが紛失するなどして証拠に基づく判断の困難性や立証の困難性を救済する必要があり、更には法の上では「権利の上に眠る者を保護する必要はない」という考え方があります。

かかるせめぎ合いの中で一定期間の時の経過により、権利の取得や権利の消滅を認めるのが時効制度です。知っておいて損はありません。

#### 3. 取得時効と消滅時効について

時効とは一定の時の経過に対して、その事実状態を尊重して権利の取得あるいは逆に消滅を認める制度を言います。

① 取得時効とは、一定の期間の物の占有による権利取得を認めるものです。

例えば、よくあるケースとして、隣接する土地の境界につき、Aがはみ出して占有しており、10年あるいは20年その状態が継続されると境界からはみ出た部分の土地につき、Aが取得時効により所有権を取得するなどです。民法上、善意占有、すなわち、自分の土地と誤信して占有している場合が10年、悪意占有、すなわち、他人の土地と分かって占有している場合が20年です。

② 次に消滅時効とは、一定期間の時の経過による権利の消滅を認めるものです。お金を貸し、私人間では返還請求できる時点から10年間請求しないと相手方より消滅時効を主張（これを「援用」と言います）されて、法的に返還請求できないこととなります。10年間と言いましたが、例えば、商人間等ビジネスでの貸借の場合は5年間で短期消滅することがあります。

#### 4. 取得時効における「所有の意思」

賃貸借で契約に基づき、賃借人が10年もしくは20年占有していたとしても時効取得はできません。あくまでも、所有の意思に基づく占有であることが必要であり、例えば他人の土地を自分の物と誤信して10年間占有している（善意占有）と自分の物となり、他人の土地を他人の物と知りつつも20年間所有の意思を持って占有している（悪意占有）とやはり自分の物になるのです。従って、相手方としては、10年もしくは20年の期間が経過する前に法的な手続に着手するなどの対応策を考える必要があります。

#### 5. 消滅時効の援用について

例えば、サラ金会社からお金を借りた場合については、サラ金会社に商人性があるので商事時効の問題となり、5年で時効消滅します。しかしながら、期間の経過だけではなく、私は「消滅時効を援用します」という意思表示をサラ金会社に通知しなければ、時効消滅の効果を得ることができません。これを「時効の援用」と言います。

以上



地中に放置された基礎は説明と異なる、埋戻し部分は転圧が十分でなく軟弱地盤であるなどとして、売主に瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求するとともに、代理業者に説明義務違反に基づく損害賠償の請求を求めた事案において、基礎杭の残置は明らかにされており、埋戻し部分の支持力にも問題ないとして瑕疵の存在を否定し、代理業者の説明義務違反も否定した事例。  
(東京地裁 平成22年8月30日判決)

### 【事案の概要】

平成18年9月、買主X(法人)は売主Y1(法人：宅建業者)の代理人である宅建業者Y2を介し、宅地8万3400㎡余を売買代金7億6000万円で購入する契約を締結した(以下「本契約」という)。

Y2の交付した重要事項説明書には次のような記載がある。

- ① 本物件は、現況のまま引き渡すものとします。
- ② 本物件塀等構築物等については、経年に伴う破損、劣化があり、通常の品質・性能を有しておりません。点検、修繕、改修、撤去等及び地盤調査、改良工事、地中障害物の撤去等は買主の負担となりますので、予めご承知ください。
- ③ 本物件上の建物は売主により解体されていますが、基礎杭が残置されています。種類・本数等については別紙「全体杭配置図」等を参照ください。また、その残存構築物等については、「敷地内雨水排水計画図・残存構築物配置図」を参照ください。

平成18年12月、Y1はXに対し、本件土地を引き渡した。

Xは、基礎杭は「深い所で折ってある」と説明を受けたが、①地表30cm程度のところまで放置されている②地下ピット撤去後、ブルドーザーで土を万遍なく埋め立てた程度で、十分な転圧を行っていないため、地下8mまでN値が10に満たない軟弱になった③解体後の鉄筋やコンクリートのガラ等の産業廃棄物を本件土地から搬出せず、大半を埋め戻して放置したとして、Y1に対し、瑕疵担保責任に基づき損害賠償請求するとともに、Y2は解体工事内容について調査すべき立場にありながらその内容に関する説明義務を怠り、①、②の瑕疵を説明せず、①の瑕疵に関し「深い所で折ってある」など虚偽の説明をしたと主張して提訴した。Y1は③についての瑕疵を認めて、鉄筋やコンクリートガラ等の撤去工事を行ったが、その他については瑕疵を否定して争った。

### 【判決の要旨】

裁判所は以下のとおり判示して、売主の瑕疵責任及び媒介業者の説明義務違反を否定した。

- (1) ①(基礎杭)の瑕疵について

Y2の担当者Eは現地説明においてXの不動産事業担当顧問Fに対し、本件土地に杭が残していることを説明したところ、Fから杭の位置がわかる図面を要求され、Fに対し、全体杭配置図をファクシミリで送信したこと、Xに交付された重要事項説明書には、基礎杭が残置されており、その種類、本数等については全体杭配置図を参照されたい旨の記載がある。そうすると、本契約の締結は、本件土地に基礎杭が残置されていることが明らかにされた上で入札を通じて

行われたのだから、本件土地に基礎杭が残置されていること自体は、隠れた瑕疵にあたるということとはできない。この点について、Xは、基礎杭は深い所で折ってあると説明を受けたと主張するが、Xにとって杭の深さがそれほど重要であれば、その具体的な深さを確認して然るべきであるのにこれを行うことなく、入札に応じ契約している。基礎杭が深い所で折ってあると説明を受けたことを認めるに足りる証拠はない。

(2) ②(地盤の軟弱化)の瑕疵について

Xの入札にあたっての申込書には利用計画として「住居、商業地等市街化の形成」等が記載されているものの、これはX側の本件土地購入後の予定にすぎず、本件契約が一定以上のN値を当然に予定していたことを認めるに足りる証拠はない。また、証拠によれば、有限会社AコンサルタントのIは、地下ピットの掘削埋戻し部分の地盤の許容応力度は42.3 kN/m<sup>2</sup>であり、建築物の基礎底面作用荷重として想定した35 kN/m<sup>2</sup>に対して支持力面からは満足する結果が得られる。埋戻し箇所での発生沈下は未施工箇所に比べ低減しており、埋戻し自体の問題を挙げるのではなく、未施工部分と埋戻し部分の沈下発生の度合いが異なるため、新築された建物に悪影響を与えるような不同沈下が発生する可能性があるという意見を表明していることが認められる。そうすると、本件土地の地下ピット埋戻し部分には、地表面下10mまでの地盤にN値が10以下の層があるものの、同部分の支持力には問題がないというべきである。本件土地の地下ピットの埋戻し部分に瑕疵があるということとはできない。

(3) 代理業者の説明義務違反について

①及び②の瑕疵に関しては、前記のとおり隠れた瑕疵があるということとはできないから、説明義務違反をいうXの主張は前提を欠く。③の瑕疵に関しては、全証拠によっても、Y2がこれを認識していたことを認めるに足りず、Y2にこれを調査して説明すべき義務があることを具体的に根拠付ける事実に関する主張、立証もない。したがって、Y2の説明義務違反をいうXの主張は採用することができない。

(4) 瑕疵による損害金について

廃棄物撤去工事による工事期間遅延、短縮に伴う諸費用として179万円余のみを瑕疵による損害として認めた。

【まとめ】

本件のように、瑕疵があることを告知(本件では基礎杭の残置)していても、想定していた状況と違うとして瑕疵責任を追及されることは少なくない。代理・媒介業者が「知りえた瑕疵」を重要事項説明において説明するときは、事実のみを正確に説明することが重要である。推測を交えた説明と事実が異なった場合、不実告知として説明義務違反を問われることになりかねないので注意する。

**免許更新の手続きはお早めに!!**

免許更新の手続きは、有効期限満了日の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

8月6日

- ・全宅連・全宅保証都道府県協会長・本部長合同会議  
北海道：箕浦会長出席

8月8日

- ・(公社)中部圏不動産流通機構第1回企画・事業委員会  
名古屋市：瀬上常務理事出席

8月15日

- ・宅建ぎふNo.440号発行

8月22日

- ・弁護士相談

8月27日

- ・相談業務研修会  
ふれあい福寿会館

8月28日

- ・(一財)不動産適正取引推進機構平成25年度第3回試験事務説明会  
東京：大橋・岡戸・磯西職員出席

# 支 部 だ よ り

## 岐阜中支部

8月5日

巡回調査員説明会

8月6日

巡回相談(岐阜市役所)

8月22日

第2回幹事(監査)会

8月27日

巡回相談(岐阜市役所)

## 岐阜南支部

8月5日

第1回人材育成委員会

8月7日

巡回相談(各務原市役所)

8月13日

巡回相談(岐阜市役所)

8月20日

第1回情報提供委員会

8月21日

巡回相談(羽島市役所)

8月22日

新規入会者事務所調査

8月27日

入会審査会

## 岐阜北支部

8月5日

第3回幹事会

8月20日

巡回相談(岐阜市役所)

## 西濃支部

8月30日

六者協議会役員会

## 中濃支部

8月2日

新規入会者事務所調査

入会審査会

8月6日

巡回相談(美濃市福祉会館)

8月20日

巡回相談(美濃加茂市生涯学習センター)

8月27日

第3回幹事会

## 東濃支部

8月12日

新規入会者事務所調査

入会審査会

8月30日

新規入会者事務所調査

入会審査会

## 飛騨支部

8月22日

第2回役員会

# — 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	頁
---------------	--------	------------------	----------	----------------------	-------------	---

## 【岐阜中支部】

大(9)2961 23. 8. 4	積 和 不 動 産 中 部 (株) 岐阜賃貸営業所	山 本 保 明 (工 藤 智 也)	工 藤 智 也 東 野 和 俊	058-212-3220 058-265-6800	岐阜市金町6-6 ニッセイ岐阜ビル3F	500- 8842
----------------------	------------------------------	----------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	--------------

## 【西濃支部】

(1) 4759 25. 6. 13	(株) 空 間 建 築 工 房	吉 田 雅 一	吉 田 良 子	0584-62-7860 0584-62-7859	大垣市墨俣町墨俣1087-1	503- 0102
(1) 4752 25. 5. 7	(有) 中 島 建 材	中 島 貞 彦	中 島 功 嗣	0584-55-0266 0584-55-0963	海津市南濃町羽沢291	503- 0413

## 【中濃支部】

(1) 4769 25. 7. 29	(株) タ ッ ケ ン ホ ー ム	加 藤 竜 徳	上 田 孝 大	0574-65-8303 0574-42-6742	可児市矢戸北屋敷197	509- 0252
-----------------------	-------------------	---------	---------	------------------------------	-------------	--------------

## 【東濃支部】

(1) 4768 25. 7. 18	(有) い な か つ	稲 垣 純 平	勝 野 邦 彦	0572-23-3277 0572-23-3277	多治見市平井町1-81-2	507- 0058
(1) 4766 25. 7. 8	石 黒 商 事 (株)	石 黒 信 彦	正 村 修 志	0572-55-2153 0572-54-1106	土岐市泉町久尻245-6	509- 5142

## 退 会 者

支 部	商 号	代 表 者	事 務 所 所 在 地	備 考	頁
西 濃	種 田 不 動 産 商 事	種 田 利 樹	大垣市安井町1-26-1	死 亡	38
飛 騨	(有) 奥 飛 騨 不 動 産	伊 藤 伸 一	高山市奥飛騨温泉郷一重ヶ根1757-1	期 間 満 了	84

## 変 更 事 項（8 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	専任主任者	松山勝敏・古俣晋利		8
岐阜中	マ ル イ 不 動 産 (株) 岐阜支店	政令使用人	中村光紀	松原知子	12
		専任主任者	中村光紀	松原知子	
岐阜中	(株) マ ル エ イ	専任主任者	澤田栄作	山本好文	12
岐阜中	(株) マ ル エ イ 支店	政令使用人	山本好文	山北敏也	12
		専任主任者	山本好文	山北敏也	



岐阜南	(株) ア ッ ト ホ ー ム 管理センター	政令使用人	恒川真人	下廣勝志	16
岐阜南	内 藤 建 設 (株) 各務原営業所 (NAITOHOME)	F A X	058-322-3031	058-322-3037	—
岐阜北	(有) ア ク ロ ス	政令使用人		松野みゆき	28
		専任主任者	松野秀計		
岐阜北	野 ヶ 村 建 設 (株)	所 在 地	〒501-2256 山県市青波230-2	〒501-2256 山県市青波90-1	32
岐阜北	リーフ不動産販売(株)	専任主任者		後藤由香里	34
岐阜北	アクア不動産(株)	支 部	岐阜中	岐阜北	—
		所 在 地	〒500-8175 岐阜市長住町9-11 TANAKAビル9F	〒502-0813 岐阜市福光東2-8-7 Creat Asuna 2F	
西 濃	(株) カ チ タ ス 大垣店	所 在 地	〒503-0836 大垣市大井2-28	〒503-0901 大垣市高屋町3-38 エムサビル2F	41
中 濃	マルイ不動産(株) 可児支店	専任主任者	三宅祐子		61
東 濃	マルイ不動産(株)	専任主任者		中村光紀	74
東 濃	(有) フ ラ ッ ト	専任主任者	中島輝子	吉田和博	76

※ 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
西 濃	(有) 江 並 開 発	内田 武博	内田なみゑ	母	平成25年8月19日
岐阜北	馬 淵 住 宅 産 業	馬淵 正治	馬淵 正治	本人	平成25年8月20日

夢が広がる不動産ネットワーク



「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نز」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



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8月31日現在  
所属会員 1,198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