

# TAKKEN

# GIFU

宅建ぎふ  
Vol.442  
平成25年10月15日発行



## おもな内容

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 災害時に提供可能な民間賃貸住宅情報提供のお願い……    | 2  |
| 「宅地建物取引業法施行規則」等の一部改正について……   | 4  |
| 7月新設住宅着工……                   | 5  |
| 「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ……        | 6  |
| 国有財産売却のお知らせ……                | 6  |
| 「手付金等保管制度」・「手付金等保管制度」のお知らせ…… | 7  |
| 岐阜県暴力追放だより……                 | 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……          | 14 |



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

## 会員の皆様へ

# 災害時に借上げ仮設住宅として提供可能な民間賃貸住宅情報の提供及び媒介についてご協力をお願いします。

東日本大震災の発生は、記憶に新しいところですが、今後日本各地でいつ大規模な地震が起きてもおかしくないといわれています。

本会では、災害発生時に岐阜県からの協力要請によって、被災者に借上げ仮設住宅として提供可能な物件情報の収集及び提供を行う「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」を締結しています。

同制度は、会員から提供された借上げ仮設住宅基準に適合した物件に被災者が入居を希望する場合に、県が貸主と2年以内の期間で定期借家契約を締結し、県からは1物件当たり賃料の0.525ヶ月分を上限として媒介手数料が支払われる制度です。

本会では、災害発生時に備えて災害時に借上げ仮設住宅として提供可能な物件情報を事前にリストアップ(入居中・自社物件を含む)し、定期的な更新を行うこととしていますので、情報提供について会員皆様のご協力をお願い致します。

情報提供及び媒介業務にご協力いただける会員の方は、次ページに記載の上、FAXにより所属支部宛てご提出願います。

### 岐阜県借上げ仮設住宅の事前リストアップ基準

1. 昭和56年6月以降に建設された住宅、又は耐震診断、耐震補強工事等により安全性が確認された住宅であること。
2. 賃料に共益費、管理費を加えた家賃等が、次の間取りに応じた金額以内の住宅であること。

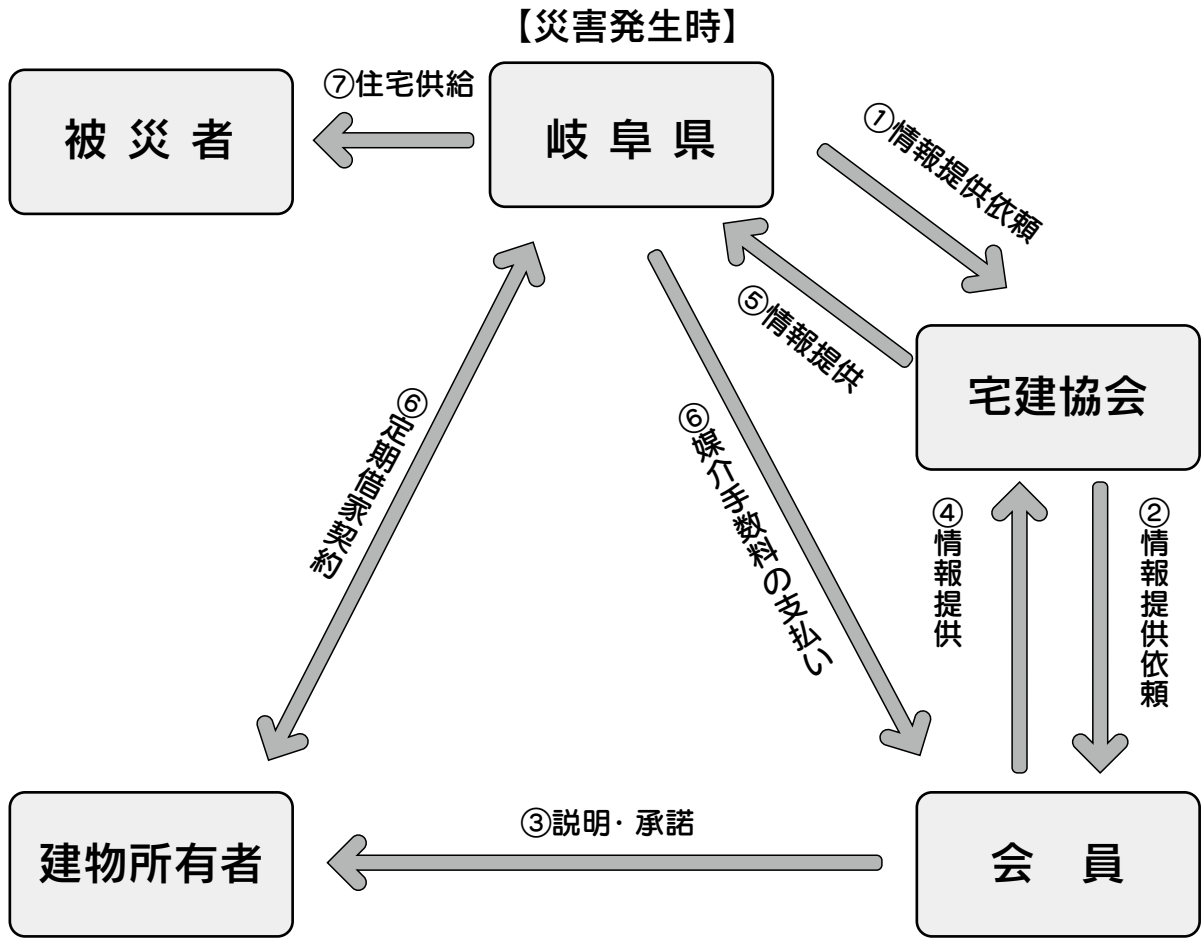
| 住宅間取り | 月額家賃等   | 住宅間取り | 月額家賃等   |
|-------|---------|-------|---------|
| 1K    | 52,000円 | 2LDK  | 88,000円 |
| 1DK   | 62,000円 | 3DK   | 77,000円 |
| 2K    | 65,000円 | 3LDK  | 89,000円 |
| 2DK   | 68,000円 |       |         |

3. 岐阜県が借上げ仮設住宅として被災者に提供すること、氏名、住所、電話番号等の個人情報行政機関及び宅建協会に提供することについて、貸主(所有者)の合意が得られた住宅であること。

### 経費の負担

- 家賃等は、岐阜県が負担します。
- 退居時における原状回復のための修繕等に要する費用(退去修繕負担金)は、賃料の2か月分を上限として岐阜県が負担し、入居期間を延長する際には同費用は引き継がれます。
- 敷金、礼金及び更新手数料は負担しません。
- 火災保険等損害賠償保険料は、賃料の0.5か月分を上限として、岐阜県が負担します。
- 自治会費、駐車場料は入居者が負担します。
- 新規契約及び入居期間を延長する際に係る契約の媒介手数料は、賃料の0.525か月分を上限として、岐阜県が負担します。

被災者への住宅提供の流れ



平成 年 月 日

災害発生時に被災者へ提供可能な民間賃貸住宅の情報提供について協力します。

|         |                   |       |  |
|---------|-------------------|-------|--|
| 免許番号    | 知事免許・大臣免許 ( ) 第 号 |       |  |
| 商号又は名称  |                   |       |  |
| 事務所所在地  |                   |       |  |
| 電話番号    |                   | FAX番号 |  |
| メールアドレス |                   |       |  |

# 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の一部施行に伴う「宅地建物取引業法施行規則」及び「積立式宅地建物販売業法施行規則」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

第183回通常国会において、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(以下「第3次一括法」という。)」が成立し、その一部が平成25年9月14日から施行されたことに伴い、第3次一括法の一部の施行に伴う整備省令の中で、「宅地建物取引業法施行規則」及び「積立式宅地建物販売業法施行規則」について、下記のとおり改正され、第3次一括法の一部と同様、平成25年9月14日から施行されましたのでお知らせします。

※ 「第3次一括法」の概要については、内閣府ホームページ(<http://www.cao.go.jp/bunken-suishin/kakugiketteitou/kakugiketteitou-index.html>)をご覧ください。

## 1. 「宅地建物取引業法施行規則」及び「積立式宅地建物販売業法施行規則」の改正点

国土交通大臣又は都道府県知事は、宅地建物取引業者及び積立式宅地建物販売業者に対する業務停止処分等の監督処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならないこととされており(宅地建物取引業法第70条第1項、積立式宅地建物販売業法第47条)、その方法として、宅地建物取引業法施行規則第29条、積立式宅地建物販売業法施行規則第25条において、国土交通大臣の処分に係るものにあつては官報により、都道府県知事の処分に係るものにあつては、当該都道府県の公報によるものとされているところである。

現在は、情報化が十分に進展していること、また、都道府県の自主性を勘案し、その選択肢を広げるといった観点から、都道府県による公告の方法について、公報への掲載の義務付けを廃止し、例示化することとし、所要の改正を行う。

※ 都道府県知事の処分に係るものについて、従来の公報に加え、ウェブサイトへの掲載、その他の適切な方法で行うことが可能とされました。

## 全宅連策定書式の改訂のお知らせ

全宅連では、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おいて、下記書式が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、「重要事項説明書説明資料」が更新されました。



# 7月新設住宅着工

国土交通省がまとめた7月の新設住宅着工戸数は、持ち家が前年同月比11.1%増の3万1,475戸と11カ月連続の増加、貸家が同19.4%増の3万1,012戸と5カ月連続の増加、分譲住宅でも同4.3%増の2万1,361戸と3カ月連続の増加となったため、7月の新設住宅着工戸数全体では、同12.0%増の8万4,459戸と11カ月連続の増加となった。着工床面積は、同11.2%増の761万5千㎡となり、こちらも11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97万5千戸となった。持ち家では、公的資金分が同8.0%減の3,314戸と3カ月連続の減少となったものの、民間資金分が同13.8%増の2万8,161戸と11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16.2%増の2万7,524戸と5カ月連続の増加、公的資金分でも同51.8%増の3,488戸と3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0.6%増の9,977戸と3カ月連続の増加、戸建て住宅でも同8.4%増の1万1,305戸と11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26.2%増の732戸、貸家が同14.1%増の146戸、分譲住宅でも同4.9%増の128戸と増加となったため、岐阜県全体では、同21.3%増の1,007戸と11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、分譲住宅が15.1%減の9,810戸と減少となったものの、持ち家が同9.8%増の6,707戸、貸家でも同28.7%増の1万1,195戸と増加となったため、首都圏全体では同5.2%増の2万8,025戸となった。

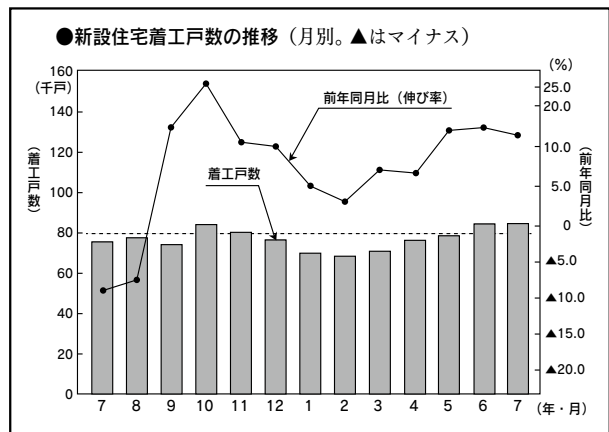
中部圏では、持ち家が同16.7%増の5,063戸、貸家が同17.6%増の3,016戸、分譲住宅でも同41.2%増の2,082戸と全利用関係別で

増加となったため、中部圏全体では同21.4%増の1万209戸となった。

近畿圏では、持ち家が同10.4%増の3,683戸、貸家が同21.3%増の4,204戸、分譲住宅でも同6.4%増の4,366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11.6%増の1万2,280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17.5%減の405戸と減少となったものの、持ち家が同3.0%増の5,449戸、貸家が同24.0%増の7,963戸と増加となったため、全体では、同13.6%増の1万3,871戸と11カ月連続の増加となった。

2×4では、持ち家が同16.0%増の3,462戸、貸家が同4.1%増の5,090戸、分譲住宅が同7.3%増の1,373戸と増加となったため、全体では、同8.5%増の9,939戸と11カ月連続の増加となった。



# [infomation] インフォメーション

## 平成25年度「第2回県下統一研修会」開催のお知らせ

平成25年度第2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を申し上げます。

なお、本年度の県下統一研修会は、年3回の開催を予定しており、「義務研修受講済店ステッカー」は、年3回の開催を予定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を交付いたします。

※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。

### 1. 開催日程

| 開催日時                   | ブロック | 開催会場                          | 所在地          |
|------------------------|------|-------------------------------|--------------|
| 11月15日(金)<br>午後1時30分から | 中濃   | わかかさ・プラザ<br>学習情報館 多目的ホール      | 関市若草通2-1     |
| 11月18日(月)<br>午後1時30分から | 飛騨   | 飛騨・世界生活文化センター<br>食遊館 地下1階大会議室 | 高山市千島町900-1  |
| 11月26日(火)<br>午後1時30分から | 東濃   | セラトピア土岐<br>大会議室               | 土岐市土岐津町高山4   |
| 12月2日(月)<br>午後1時30分から  | 岐阜   | 羽島市文化センター<br>みのぎくホール          | 羽島市竹鼻町丸の内6-7 |
| 12月5日(木)<br>午後1時30分から  | 西濃   | 大垣市情報工房<br>5階スィンクホール          | 大垣市小野4-35-10 |

### 2. 研修科目・講師

#### 「境界&競売の基礎知識」

- 境界ほど分かりにくいものはない 弁護士 浦田 益之 氏
- これを知らないと競売で失敗する

### 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。)

## 国有財産売却のお知らせ

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ます。

今回実施する平成25年度第2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            |
|--|------|-----------|---------------|
| 岐阜市三田洞東3-21-6  | 宅地   | 214.43    | 一種低層          |
| 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) |
| 関市倉知字西藤谷2976 外1筆   | 田    | 1,073.72  | 都市計画区域内(準工業)  |
| 羽島市江吉良町字村前2268<br>(仮換地:羽島都市計画事業インター北土地区画<br>整理事業39街区2画地)   | 田    | 347       | 準工業           |
| 羽島市江吉良町字村前2311-1<br>(仮換地:羽島都市計画事業インター北土地区画<br>整理事業30街区5画地) | 田    | 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)  |
| 各務原市鵜沼宝積寺町2-39   | 畑    | 258.06    | 一種住居          |
| 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

- ・公示日 平成25年 9月27日(金)
- ・受付期間 平成25年10月16日(水) から10月25日(金) まで
- ・開札日 平成25年11月12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。
- ・事前に必ず現地を確認してください。

### 【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>

## 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。2. 記載の取扱機関のほか、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、保険料等がかかります。

#### 国土交通大臣が指定する者は、以下のとおりです。

- 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)  
大阪市中央区瓦町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、岐阜本部にございますので、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・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

### 暴力団排除条例の適用事例②

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・活用事例等を先月に引き続き紹介します。

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。

#### 活動・運営に協力する目的

##### 【契約の締結】

- ・印刷業者が、暴力団の組織名や代紋入りの名刺・破門状・絶縁状等の印刷物を受注し、契約を締結したもの。
- ・料理飲食業者が、他団体を含めた暴力団の行事のための食事と知りながら、弁当折の受注契約を締結したもの。
- ・食品製造販売業者が、暴力団の定例会のための食事と知りながら、弁当折りの受注契約を締結したもの。
- ・衣類販売業者が、暴力団が使用すると知りながら、組代紋の刺繍を入れた通称戦闘服を受注し、契約を締結したもの。
- ・レンタカー会社社長が、暴力団の定例会に使用することを知りながら組員とレンタカー賃貸契約を締結したもの。
- ・造園業者が、暴力団が組の資金源とするためと、知りながら組員から門松の注文を受け契約を締結したもの。
- ・駐車場を管理する事業者が、暴力団の組事務所が駐車場として使うと知りながら賃貸契約を締結したもの。

##### 【施設利用】

- ・ゴルフ場の支配人が、暴力団組長の誕生会と知りながら、ゴルフコンペと称してゴルフプレーをさせたもの。

##### 【自動車の貸与】

- ・飲食店経営者が、暴力団の活動に使用することを知りながら、暴力団幹部に車を無償で貸与したもの。
- ・中古車販売業者が、暴力団の活動に使用することを知りながら、暴力団員に車を無償貸与していたもの。
- ・産廃処理業者が、暴力団の活動に使用することを知りながら、暴力団組長に高級車を無償で貸与したもの。  
(岐阜県)

##### 【業務委託費等名目】

- ・霊園経営者が、暴力団組長が実質経営する会社に、業務委託費名目で現金を供与したもの。
- ・建設会社の経営者が、暴力団幹部との雇用実態がないのに、労務費名目で現金を供与したもの。

##### 【公共料金・保険料等の支払い】

- ・クリニック経営者が、暴力団組長に貸し与えたマンション一室の光熱費等の肩代わり支払いをしていたもの。
- ・建設会社の経営者が、暴力団幹部への給料支払いを仮装し、社会保険料等を納付したもの。

##### 【無料洗車】

- ・ガソリンスタンド責任者が、暴力団幹部らの車の洗車を無料でしていたもの。

##### 【役務の提供】

- ・貸し植木造園業者が、暴力団組織の縄張り内で、観葉植物のリース代及び代金の回収を引き受け、暴力団に役務を提供したもの。

##### 【葬儀会場の設営】

- ・生花店及び冠婚葬祭等の会場設営者が、暴力団の組葬と知りながら、生花・テント等を提供し葬儀会場を設営したもの。

##### 【事務所の改装工事等】

- ・内装業者が、暴力団組事務所と知りながら、事務所の改装を行い、利益を供与したもの。
- ・内装業者が、暴力団事務所と知りながら、改装工事の請負契約を締結したもの。

##### 【祭礼関与】

- ・祭礼の役員らが、秋祭りに暴力団幹部をみこしの行事に参加させたもの。
- ・祭礼の役員らが、暴力団幹部と知りながら取締会の役員に就かせ、祭礼運営・行事に関与させたもの。

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



### 知らない本当は怖い「時効」の話② ～権利の上に眠る者は保護されない?～

民法を中心として消滅時効とその進行を妨げる中断制度についてご説明致します。

#### 1. 短期の消滅時効

早く権利関係を確定させて、社会生活を安定させるという観点から5年以下で時効消滅する請求権が民法等で定められています。

##### (1) 5年で時効消滅するもの

家賃・地代等の月払いで定期的に支払われている債権については、原則5年にて時効消滅致します。また、労働者の退職手当請求権は労働基準法の定めで5年で時効消滅します。

##### (2) 3年で時効消滅するもの

建築工事等をやられている皆様の請負代金の請求権は、工事終了の時より3年で時効消滅致します。

##### (3) 2年で時効消滅するもの

商品の小売代金や美容院や床屋の代金請求権、更には民法ではありませんが労働者の給料請求権やパートの賃金請求権も労働基準法の定めで2年で時効消滅します。

##### (4) 1年で時効消滅するもの

旅館業や飲食店を営んでいる場合の宿泊代金や飲食代金については僅か1年で時効消滅してしまいます。

#### 2. 時効の中断制度について

##### (1) ここで、時効の中断という制度について説明致します。

時効期間の進行を中断させ、中断した時効はその中断事由が終了したときから新たに一からその進行を始めることとなります。すなわち、それまで進行してきた時効期間は全く白紙に戻され一からスタートすることとなります。

##### (2) 従って、皆様が友人に100万円を貸して定められた弁済期から10年が経過しようとする前に、その友人がその債務を認め、分割返済金として5万円の返済を受ければ、その時点で時効は中断し、そこから更に10年の期間経過を要することとなります。

##### (3) しかしながら、お金を貸している相手が分割金の返済さえせず、拒否しようとしている場合には、期間経過をしてしまいますので何らかの手を打たなければなりません。私人間のお金の貸し借りであれば10年ですが、商事であれば5年、更には、前述のとおり、より短期に時効消滅してしまうので注意を要します。

##### (4) 民法で定められている中断事由は、①請求、②差押え・仮差押えまたは仮処分、③承認です(民法147条)。このうち、①に該当する事由として、裁判上の請求(同法149条)、支払督促(同法150条)、和解および調停の申立て(同法151条)、破産手続参加(同法152条)、催告(同法153条)がそれである。

##### (5) 注意しなければならないのは、ここでいう「請求」については、単に請求書を送付すればいいというのではなく、訴訟提起や調停申立等の裁判上の請求でなければならないということです。例えば、内容証明郵便で請求する旨を通知した場合、「催告」に該当しますが、この場合には、その後6ヶ月以内に、裁判上の請求、支払督促の申立て、和解の申立て、民事調停もしくは家事調停の申立て、破産手続参加、再生手続参加、更生手続参加、差押え、仮差押えまたは仮処分等の時効中断行為をしなければ、時効の中断の効力を生じません。

よく、商売をされている方が売掛債権について、何年間にわたり請求書を出しているから大丈夫と誤解している方がいますが、そうではなく内容証明郵便にて催告をして、そのときから6ヶ月以内に訴訟提起等を行わないと時効消滅してしまいますのでご注意ください。

以上



賃貸人が、賃借人に対し、未払賃料等を求めた(本訴)のに対し、賃借人が、賃貸借の対象物である建物が耐震基準を満たすよう改修を求めたのに行わなかったため、賃貸借契約を解除せざるを得なくなったとして、保証金の返還請求等(反訴)をした事案において、本件建物は建築当時に予定されていた耐震性能を有していることから賃貸人には修繕義務はなく、返還すべき保証金はないとし、賃貸人の請求を一部認容した事例  
(東京地裁 平成22年7月30日判決 本訴一部認容、反訴請求棄却)

### 【事案の概要】

賃貸人Xは、賃借人Yに対し、平成10年10月30日、X所有の建物を下記条件で賃貸し、本件契約に基づき本件建物を引き渡した。

- ・ 賃貸期間: 平成10年11月1日から平成13年10月31日
- ・ 賃料2,912,850円、共益費787,150円
- ・ 保証金: 2,250万円
- ・ 賃借人の原状回復義務(17条)

本件建物は昭和43年築のビルで、平成4年に大規模な改装を行っており、外壁等の状況からは、経年劣化は見分け難い面があった。

XとYは、従前と同一内容で本件契約を2回更新した後、平成19年10月31日以降は、法定更新された。

平成18年頃、Yは、大地震についての報道や、構造計算書偽造事件等の報道をきっかけに、本件建物の耐震性能に不安を抱き、Xの担当者に本件建物の耐震性能の調査を依頼した。Xから示された「建物調査技術レポート」には耐震性能について触れていなかった。Yは、Xの担当者に再度耐震強度に関する調査を依頼したが消極的だったため、Xの同意の下、Yが調査を行った。

調査によれば、本件建物は、「耐震性能が低く、補強が必要です。」とされた。Yは、Xに補強工事(居ながら施工)を求めたが、Xは受け入れなかった。

Yは、Xに対し、平成20年7月10日付けで、本件建物につき、明渡期日を同年11月30日とする解約通知を行い、そのころ同通知はXに到達した。

平成20年11月24日、Yは事務所の引っ越しを行い、本件建物の使用を止めた。

原状回復の方法については、Yが現金で支払う方が合理的であると考えたが、Xは契約通り、Yが原状回復を行うことを求め平行線を辿った。

Xは、本件契約終了に基づく明渡し及び賃料相当損害金の請求等を行い提訴した(本訴)。

Yは、本訴が提起されたことから、平成21年4月頃までに本件建物の原状回復を行い、同年6月3日にXの代理人に鍵一式を返還した。

Yは平成20年11月30日に、本件建物の明渡し完了しており、未払い賃料はなく、保証金を返還すべきだとして、反訴した。

### 【判決の要旨】

裁判所は次のように判示した。

本件建物の耐震性能が現在の建築法規において求められる水準に比べ低いものであることは認められる。



しかし、賃貸人は、目的物を賃借人に使用収益させる義務を負っており(民法601条)、目的物が契約によって定まった目的に従って使用収益できなくなった場合には、これを修繕すべき義務を負うが、この修繕義務の内容は、契約の時点において契約内容に取り込まれた目的物の性状を基準として判断されるべきであり、仮に目的物に不完全な箇所があったとしてもそれが当初から予定されたものである場合は、それを完全なものにする修繕義務を賃貸人は負わないというべきである。本件建物はその建築当時の建築基準法令に従って建築されているものというべきであり、かつ現時点において要求される建築基準法上の耐震性能を有している必要はない(既存不適格建築物)。

さらに、耐震改修法6条は、特定建築物の所有者に対し、当該特定建築物について耐震診断を行う努力義務を定めているにすぎず、改正宅建業法施行規則も修繕義務を直接に裏づけるものではないから、これらをもって修繕義務が認められるものでもない。

加えて、建築基準法の昭和46年改正にかかる耐震基準を満たしていないことを契約締結に際して相手方に告知すべき義務が仮にあるとしても、それが直ちに修繕義務の根拠となることはない。

よって、XにはY主張の修繕義務はない。

Xには本件建物について耐震改修を行うべき努力義務があるけれども、これをいつどのように行うかどうかはXが判断すべき事項であって、Yが原状回復を行わない明渡しを選択する権限を有する訳でもない。また、Xが改修工事を行う努力義務を負っているにもかかわらず、Yに現実の原状回復を求めるのは、社会的には不合理不経済であるが、これをもって直ちにYとの間において信義則に反するとまではいえない。

よって、Yは、原状回復義務に代わる金銭支払いの提供を口頭でしたからといって原状回復義務を免れるものではないから、平成20年11月30日に明け渡しされたとはいえず、平成21年6月3日をもって本件建物を明け渡したものというべきであるから、Yは平成20年12月1日から平成21年6月3日までの賃料及び共益費相当損害金を支払う義務を負う。

よって、Xの主張は一部認容し、その他の請求及び反訴請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとする。

#### 【まとめ】

本件は、賃借中の建物の耐震性能に疑問を抱いた賃借人が、賃貸人に再三補修を求めたものの折り合わず、現実の原状回復を行わずに金銭の提供を口頭で行って退去した際のトラブルである。

実務上、下記の点が参考になる。

- ・原状回復をいつどのように行うかは、賃貸人の自由である。
  - ・耐震改修促進法の規定は努力義務であり、既存不適格建築物において修繕義務を負わない。
- 判決では、賃貸人の修繕義務は認めなかったが、現今の社会情勢に鑑みると、耐震性能不足が明らかになった建物に対する賃貸人の改修の努力義務が加重されると思われる。

#### (一社) 全国賃貸不動産管理業協会からのお知らせ

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)では、平成26年3月31日までに全宅管理にご入会いただくと、間取りソフト&流通図面作成ソフト(定価6万円相当)を無料で贈呈する新規入会キャンペーンを行っています。

また、平成25年11月11日(月)より11月15日(金)までの一週間、全宅管理事務局(TEL 03-3865-7031)で入会相談会を開催いたします。

ぜひ、この機会にご入会をご検討ください。

# 協 会 の 動 き

9月2日

- ・東海公取協第2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(4月～7月)について

9月3日

- ・第2回正副会長(本部長)会議

9月4日

- ・岐阜県営住宅退去者滞納家賃回収事務委託業務プロポーザル評価会議  
岐阜市：箕浦会長出席

9月6日

- ・第4回法定講習会

9月10日

- ・第2回人材育成委員会  
報告事項

(1) 第1回県下統一研修会実施結果について

協議事項

- (1) 第2回県下統一研修会について
- (2) 宅建試験実施体制について

9月13日

- ・上期基礎教育研修会  
ふれあい福寿会館

9月15日

- ・宅建ぎふNo.441号発行

9月19日

- ・弁護士相談

9月20日

- ・岐阜県営住宅退去者滞納家賃回収事務委託業務プロポーザル評価会議  
岐阜市：箕浦会長出席

9月27日

- ・全宅保証第2回総務・財務合同委員会  
東京：箕浦本部長出席

## 支

## 部

## だ

## よ

## り

### 岐阜中支部

9月3日

巡回相談(岐阜市役所)

9月13日

第3回幹事(監査)会

9月20日

第1回正副支部長会

9月24日

巡回相談(岐阜市役所)

### 岐阜南支部

9月3日

巡回調査員説明会

9月4日

巡回相談(各務原市役所)

9月6日

新規入会者事務所調査

9月10日

巡回相談(岐阜市役所)

9月12日

入会審査会

9月17日

第2回情報提供委員会

9月18日

巡回相談(羽島市役所)

### 岐阜北支部

9月3日

支部研修会(長良川スポーツプラザ)

9月13日

無料相談会(山県市役所、瑞穂市総合センター、本巣市糸貫分庁舎、北方町生涯学習センター)

9月17日

巡回相談(岐阜市役所)

### 西濃支部

9月10日

第3回幹事(監査・地区委員)会

9月27日

正副支部長会

9月28日

六者協議会研修会

### 中濃支部

9月10日

巡回相談(関市総合福祉会館)

### 東濃支部

9月6日

巡回相談(土岐市役所)

9月10日

巡回相談(多治見市役所)

9月12日

巡回相談(瑞浪市役所)

9月13日

役員・地区委員合同役員会

9月17日

巡回相談(中津川市役所)

9月19日

巡回相談(恵那市役所)

9月25日

巡回調査

9月27日

巡回調査

# 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<br>免許年月日 | 商号又は名称 | 代 表 者<br>(政令使用人) | 専任の取引主任者 | 電 話 番 号<br>F A X 番 号 | 事 務 所 所 在 地 | 〒 |
|---------------|--------|------------------|----------|----------------------|-------------|---|
|---------------|--------|------------------|----------|----------------------|-------------|---|

## 【岐阜南支部】

|                        |                  |                      |         |                              |               |          |
|------------------------|------------------|----------------------|---------|------------------------------|---------------|----------|
| (1) 4770<br>25. 8. 7   | ㈱ サ ク ラ ス        | 土 屋 宗 秀              | 土 屋 宗 秀 | 058-372-6125<br>058-372-6126 | 各務原市那加住吉町1-19 | 504-0907 |
| (1) 4634<br>22. 12. 17 | ㈱ 中 田 建 設<br>営業所 | 中 田 博 久<br>(川 俣 圭 子) | 川 俣 圭 子 | 058-322-6781<br>058-322-6781 | 各務原市蘇原菊園町1-95 | 504-0823 |

## 【東濃支部】

|                       |             |         |         |                              |               |          |
|-----------------------|-------------|---------|---------|------------------------------|---------------|----------|
| (1) 4772<br>25. 8. 21 | ㈱ ユ ー ラ イ ン | 今 井 淳 子 | 佐 高 清 香 | 0573-68-6550<br>0573-78-2081 | 中津川市茄子川149-40 | 509-9132 |
|-----------------------|-------------|---------|---------|------------------------------|---------------|----------|

## 退 会 者

| 支 部 | 商 号               | 代 表 者   | 事 務 所 所 在 地  | 備 考 | 頁  |
|-----|-------------------|---------|--------------|-----|----|
| 岐阜中 | ㈱ ピ ー デ ィ ー ホ ー ム | 遠 山 知 孝 | 岐阜市藪田中2-13-5 | 廃 業 | 12 |
| 東 濃 | 石 外 地 所           | 石 外 信 義 | 多治見市姫町1-2    | 廃 業 | 74 |

## 変 更 事 項 (9 月)

| 支 部 | 商 号                         | 変 更 事 項 | 変 更 内 容                       |   | 頁  |
|-----|-----------------------------|---------|-------------------------------|---|----|
|     |                             |         | 旧                             | 新                                       |    |
| 岐阜南 | ㈱ ア ー ル                     | 専任主任者   | 富田貴司                          | 岩本成剛                                    | 16 |
| 岐阜南 | フ ジ 開 発 ㈱                   | F A X   | 058-273-7500                  | 058-272-7110                            | 18 |
| 岐阜南 | エ ス テ ー ト プ ラ ス ㈱           | 専任主任者   |                               | 藤本拓希                                    | 21 |
| 岐阜南 | ㈱ 中 田 建 設                   | 専任主任者   | 川俣圭子                          | 中田博久                                    | 23 |
| 岐阜南 | 大 日 産 業 ㈱                   | 代 表 者   | 林広高                           | 林幹根                                     | —  |
| 岐阜北 | 新 日 本 ガ ス ㈱                 | 専任主任者   | 古野邦博                          | 久富勝芳                                    | 29 |
| 岐阜北 | 高 富 不 動 産 (有)               | 代 表 者   | 西脇通陽                          | 今村昭典                                    | 32 |
| 岐阜北 | ㈱ 永 和                       | 代 表 者   | 高橋智恵美                         | 鷺見一美                                    | 36 |
|     |                             | 専任主任者   | 高橋智恵美                         |   |    |
| 西 濃 | T S U C H I Y A ㈱           | 専任主任者   | 水谷毅                           | 柳瀬孝優                                    | 40 |
| 西 濃 | ㈱ カ チ タ ス<br>大垣店            | 専任主任者   |                               | 河合源文                                    | 41 |
| 西 濃 | ㈱ ハ ウ ス ド ウ 住 宅 販 売<br>大垣店  | 代 表 者   | 富永正英                          | 上田康人                                    | —  |
|     |                             | 専任主任者   | 河村芳寛・高谷成昭                     | 川野孝之・佐竹二三江                              |    |
| 中 濃 | 見 行 木 材 ㈱                   | 所 在 地   | 〒509-0207<br>可見市今渡249-1       | 〒505-0027<br>美濃加茂市本郷町6-11-12            | 61 |
| 東 濃 | ㈱ グ ュ ヨ ー ド ラ イ フ エ ス テ ー ト | 所 在 地   | 〒507-0023<br>多治見市小田町4-19-1    | 〒507-0015<br>多治見市住吉町5-33-1<br>サンテラス住吉1F | 74 |
|     |                             | 専任主任者   |                               | 石田善也                                    |    |
| 東 濃 | リ ー ズ ㈱                     | 専任主任者   | 田中将人                          | 加藤千晶                                    | —  |
| 飛 騨 | 中 部 産 業 ㈱                   | 所 在 地   | 〒506-0031<br>高山市西之一色町3-588-10 | 〒506-0053<br>高山市昭和町1-6-3                | 85 |
|     |                             | 専任主任者   | 的場幸雄                          |   |    |
| 飛 騨 | ㈱ 匠 和 組                     | T E L   | 0577-73-2846                  | 0577-73-2222                            | 87 |
|     |                             | 代 表 者   | 倉坪正明                          | 倉坪英明                                    |    |

※ 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。



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<br>白木ビル2F               | 058-295-1982 |
| 西濃支部  | 大垣市住吉町5-11<br>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<br>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<br>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9月30日現在  
所属会員 1,199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