



いばらき宅建



1 平成24年度通常総会開催

2 会長就任挨拶

3 理事・監事紹介

4 委員会構成

5 災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定締結
つくば市竜巻被害について

6 ハトマークサイト登録システムのインターネット
エクスプローラー9への対応について

7 紙上研修

9 全宅管理 平成24年度入会案内

10 平成24年度宅地建物取引主任者資格試験案内

11 入管法等改正に伴う「在留カード」及び「特別永住者証明者」の導入について
公益社団法人への移行に伴う「会員之証」字句一部変更の対応について

No.117

2012.7.1

ネーブルパーク
百合の花と古民家（古河市）

平成24年度通常総会開催

(社) 茨城県宅地建物取引業協会・(公社) 全国宅地建物取引業保証協会茨城本部平成24年度通常総会が、平成24年5月29日に茨城県立県民文化センターにて開催されました。

当日は、来賓として茨城県知事橋本昌氏代理 茨城県土木部次長 今橋裕磨殿、茨城県土木部技監兼都市局建築指導課課長 大津博之殿のご臨席を賜りました。

本年度の総会では、下記議案が審議された結果、全議案が原案通り可決承認されました。

また、同日第3回理事会・幹事会が開催され、正副会長（正副本部長）・専務理事（専任幹事）選任の件が審議され、会長（本部長）山田守氏、副会長（副本部長）山西庸義氏、同 須賀田二郎氏、同 馬場巽氏、専務理事（専任幹事）張替武敏氏が選任されました。

議案

- 第1号議案 平成23年度事業報告書並びに収支決算報告書承認に関する件
- 第2号議案 平成24年度事業計画書（案）並びに収支予算書（案）承認に関する件
- 第3号議案 役員選任承認に関する件
- 第4号議案 公益社団法人への移行認定申請承認に関する件
- 第5号議案 入会金・会費の額（案）承認に関する件
- 第6号議案 役員報酬総額の上限（案）承認に関する件
- 第7号議案 役員報酬規程（案）承認に関する件
- 第8号議案 定款変更（案）附則変更承認に関する件



山田会長挨拶



来賓挨拶



会長就任挨拶

(社) 茨城県宅地建物取引業協会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会茨城本部

会長・本部長 山 田 守

この度、平成24年5月29日の第3回理事会・幹事会におきまして理事・幹事の皆様方より多数のご信任を賜り、引き続き会長職に就任することになりました。あらためてその重責を痛感するとともに、その職責を全うすべく気持ちを新たに致したところです。

はじめに、昨年の臨時総会における本会定款変更に際しましては、会員各位の多大なるご理解にてご承認をいただき感謝申し上げます。

変革期にあたる今期の総会においても、規程や入会金・会費の額、公益社団法人認定への申請に関する議案など、会員の皆様方のご理解を賜ることができ、新たな体制へ向け前進することができましたことにお礼を申し上げます。

さて、不動産業界のみならず日本全体の経済は低迷しております。当協会においても会員業者の減少もあり厳しい現状ではありますが、業界全体が活性化し活路を見出せるよう業界の各種法整備、政策面について、全宅連と協力し要望活動等も継続して行います。

つきましては、この苦境を乗り越えるべく全身全霊を捧げ邁進する所存でありますので、会員各位におかれましても協会の活動に特段のご理解をいただき、引き続きご支援を賜りますようよろしくお願いいたします。



平成24・25年度 常務理事・常任幹事構成

社団法人 茨城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茨城本部

役職名		氏 名	所属支部	役職名	氏 名	所属支部
常務理事 会 構 成 員	会 長	山 田 守	土浦・つくば	理 事	五十嵐 翼	土浦・つくば
	副 会 長	山 西 庸 義	石 岡	〃	寛 田 広 明	〃
	〃	須賀田 二 郎	水 戸	〃	田 中 清 美	〃
	〃	馬 場 巽	県 南	〃	原 誠 吉	県 南
	専 務 理 事	張 替 武 敏	牛久・竜ヶ崎	〃	大 澤 清	〃
	常 務 理 事	沼 尻 和 彦	県 西	〃	笠 川 廣	〃
	〃	橋 詰 芳 明	鹿 行	〃	笠 島 兼 治	県 西
	〃	関 根 一 彦	古 河・岩 井	〃	長谷川 勇	〃
	〃	小 沼 淳 志	県 北	〃	井 口 伍 郎	鹿 行
	〃	佐 藤 佳 男	牛久・竜ヶ崎	〃	田 口 伸 治	〃
	〃	加 藤 光 男	水 戸	〃	内 田 隆 一	古 河・岩 井
	〃	倉 田 建 一	土浦・つくば	〃	長 命 寛 之	〃
	〃	横須賀 忠 行	水 戸	〃	萩 庭 忠 英	県 北
理 事		杉 山 利 徳	水 戸	〃	森 秀 明	〃
〃		永 井 郁 夫	〃	〃	辻 村 春 樹	牛久・竜ヶ崎
〃		櫻 村 英 彦	〃	〃	三 輪 善 夫	石 岡
〃		車 孝 則	〃	監 事	谷 島 勇	県 西
〃		鈴 木 孝 一	〃	〃	前 田 国 男	鹿 行
〃		渡 辺 桂 一 郎	土浦・つくば	〃（業協会のみ）	石 川 勉	員 外
〃		酒 井 英 人	〃			

※保証協会の役職は、【本部長、副本部長、専任幹事、常任幹事、幹事、監査】となります。

平成24・25年度 各種委員会構成員

業協会

委員会名	担当副会長等	委員長	副委員長	委 員
総務委員会	山田 守	加藤 光男	内田 隆一	三輪 善夫・鈴木 孝一・酒井 英人 田口 伸治・大澤 清
財務委員会	山田 守	倉田 建一	萩庭 忠英	橋詰 芳明・笠島 兼治・車 孝則 内田 隆一・永井 郁夫
情報提供委員会	山西 庸義	小沼 淳志	原 誠吉	橋詰 芳明・加藤 光男・檜村 英彦 田中 清美・長命 寛之
相談業務委員会	須賀田二郎	沼尻 和彦	寛田 広明	関根 一彦・萩庭 忠英・杉山 利徳 井口 伍郎・三輪 善夫・大澤 清 辻村 春樹
法令遵守委員会	馬場 巽	関根 一彦	杉山 利徳	佐藤 佳男・小沼 淳志・横須賀忠行 五十嵐 翼・笠川 廣・井口 伍郎 笠島 兼治
人材育成委員会	張替 武敏	横須賀忠行	渡辺桂一郎	倉田 建一・辻村 春樹・車 孝則 長谷川 勇・森 秀明
綱紀委員会		山田 守	山西 庸義	須賀田二郎・馬場 巽・張替 武敏

特別委員会

公益法人改革 特別委員会	張替 武敏	関根 一彦	笠島 兼治 車 孝則	加藤 光男・倉田 建一・橋詰 芳明 小沼 淳志・横須賀忠行
原発事故被害調査 特別委員会		須賀田二郎	橋詰 芳明 沼尻 和彦	山田 守・山西 庸義・馬場 巽 関根 一彦・佐藤 佳男・小沼 淳志

保証協会

苦情処理委員会	須賀田二郎	沼尻 和彦	寛田 広明	関根 一彦・萩庭 忠英・杉山 利徳 井口 伍郎・三輪 善夫・大澤 清 辻村 春樹
---------	-------	-------	-------	--

茨城県と宅建協会が協定を締結

「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」を締結

平成24年6月20日、本会と茨城県におきまして本協定を締結いたしました。

今回の協定締結により、災害等により住屋を滅失し自己の資力によっては居住する住屋を確保できない被災者の応急的な住宅として、民間賃貸住宅の情報提供及び住宅提供がより迅速に対応可能となりました。



つくば市へ竜巻被害の見舞金を寄贈

この度の竜巻により被災されました皆様方には心より
お見舞い申し上げます

平成24年5月6日につくば市北条地区を中心に発生した竜巻は、日本最大級の威力のものであり同地域に甚大な被害をもたらしました。

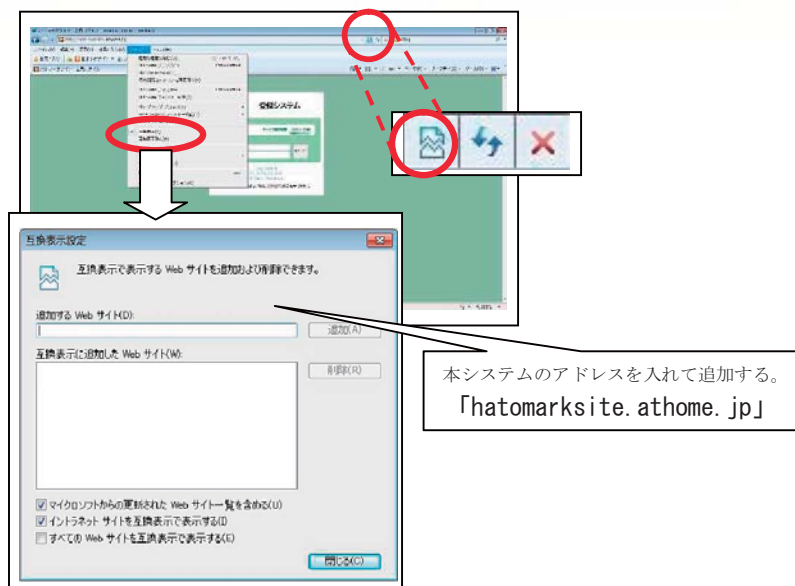
本会としましては、1日も早い完全復興の一助となるよう、平成24年5月22日にお見舞金を寄贈いたしました。



ハトマークサイト登録システムのインターネット・エクスプローラー9への対応について

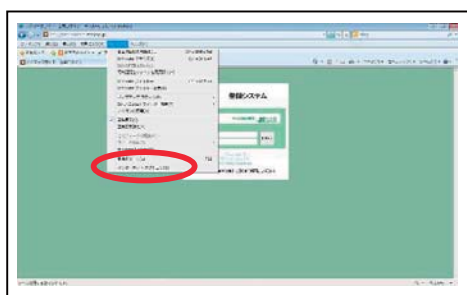
ハトマークサイト登録システムのシステム推奨要件はインターネット・エクスプローラー7及び8となっております。インターネット・エクスプローラー9をお使いの会員様において、新ハトマークサイトの登録システムが上手く作動しないという際は、下記の設定のご確認、ご対応の程よろしくをお願いいたします。

1. アドレスバーの横にある「互換表示」をクリックするか、ツールをクリックし、その中に表示されている「互換表示の設定」を押下し、本システムのアドレスを追加する。

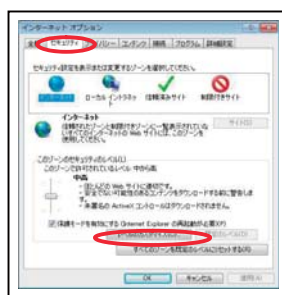


2. 上記方法で解決しない場合。

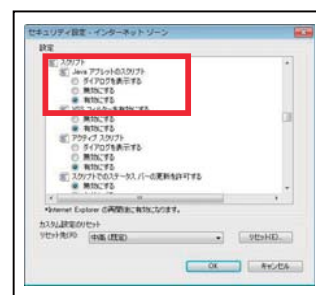
- ① ツールをクリックし、1 番下にある「インターネットオプション」をクリックする。



- ② 「セキュリティ」のタブをクリックし、「レベルのカスタマイズ」をクリックする。



- ③ スクリプト「Java アプレットの スクリプト」が有効になっている場合はOK、無効の場合は有効にしてください。



ハトマークサイト登録システム システム要件

■ネットワーク環境

- ・ インターネットに接続できる環境（Macintoshを除く）

■ソフトウェア

- ・ Microsoft Internet Explorer 7・8推奨
- ・ Adobe Reader X(10.1.1)以降

—契約の解除—

店舗賃貸借において、無断で外壁を塗装したり建物の内装を行ったことが信頼関係の破壊に当たるとして貸主の契約解除が認められた事例

(東京地判 平22・5・13 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

貸主Xは、借主Yに対し、平成16年10月5日、次の約定で本件建物を賃貸した。

ア 賃料 1ヶ月15万円（毎月末、前払い）

イ 期間 平成16年10月5日から平成18年10月4日まで

ウ 使用目的 店舗（スポーツ・カフェ）

エ 営業時間 午前11時から翌日午前3時まで

本契約では、石油ストーブ使用禁止、営業時間の遵守、書面による承諾のない外装・内装の変更の禁止等、様々な禁止事項が列挙されていた。

Yは、本件建物の外壁を白く塗り、ガラスの自動ドア部分を絵で木の扉のように描き、窓部分をふさいで「ジャングル・ジム」の看板を設置し、入り口の左右にそれぞれ白いバルコニー様の木枠を設置し、その木枠の上に椰子の木状のネオンサインを設置した。内装も施し、内部天井にビデオプロジェクターやスピーカーを設置し、壁に釘やビスを打ってサーフボードを設置した。

平成16年11月1日、Yは本件建物でスポーツカフェ「ジャングル・ジム」を開店した。

Xの娘A（本件建物と同一建物の1階奥部分に居住）は、平成17年11月頃、Yに対し、本件木枠の撤去を求めたところ、Yは拒否した。

Xは、Yに対し、平成18年9月31日付の書面で、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

Xは、平成19年3月20日付の書面で、Yに対し、本件木枠をはじめ、店舗前に置かれている物の撤去、午前3時までの営業時間を遵守すること

を再度要請した。

Xは、平成19年5月29日、Yに対し、再度、Yの契約不遵守により信頼関係が破壊されたとして、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

Xは、Yの無断外壁塗装・建物内装により信頼関係を失ったとして、賃貸借契約の条項に基づき本件建物の明け渡しと賃料相当損害金の支払いを求め、訴えた。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

1 本件建物の外装、内装とXの承諾

Xは、外装、内装の大幅な変更につき、不動産業者Bに苦情を述べたことが認められるし、外装及び内装の変更についての苦情を強く求めなかったからといってそのことをXが承諾したということとはできない。以上によれば、本件建物の外装及び内装につき、Xの承諾は存しなかったといえることができる。

2 信頼関係を破壊するような事情の存在

・Yは、平成16年暮れころから平成18年初めまでの間、店舗内の暖房として、本件賃貸借契約では使用を禁止されている石油ストーブを使用していたこと、Aの指摘により、使用が中止されたことが認められる。

・本件賃貸借契約上、営業時間が午前3時までと

店舗を賃借していた借主が、貸主に無断で外壁を塗装したり、建物の内装を行ったりしたため、信頼関係を失ったとして、契約の解除、建物の明け渡し、賃料相当損害金の支払いを求めた貸主に対し、契約解除と建物明け渡しは認め、賃料相当損害金の支払いの請求は棄却した事例

(東京地裁 平22年5月13日 判決 一部認容 ウエストロージャパン)



明記されていること、Yは、週に2回程度の頻度で、午前3時以降も営業を続けることがあったこと、そのため、Xは、平成19年12月11日、平成20年4月30日、同年7月16日に警察を呼んで、Yに契約を遵守するように注意をしてもらったことが認められる。Xが本件建物の2階に居住していることを考慮すると、深夜3時以降も営業をされることによる影響は小さくないと推認できる。

・Aは、平成17年11月ころ、Yに対し、店舗前面の本件木枠が公道に約30cmほどはみだしていることを指摘し、本件木枠の撤去を求めたこと、Yはこれに対し、本件木枠も店舗の一部であるとしてこれを拒絶したこと、AはYに対し、少なくとも本件木枠の引き出し部分は下げてほしいことを伝え、Yがこれを承諾したこと、その後も本件木枠は残されたままであったが、平成20年1月に撤去したことが認められる。

本件賃貸借契約の契約書では、特記事項として「安易に移動不可能なものをおいてはならない」と明記されているのであり、XはYから話は出たが、きちんとした説明ではなく、Xとしては、閉店後には店内に収納できるものを考えていたことが認められ、これらの事実からすると、Xが本件木枠の設置を承諾していたとはいえない。

・本件賃貸借契約の契約書では、Xの書面による承諾なく、本件建物を第三者に使用させてはならない旨の規定があるにもかかわらず、平成17年10月ころ、ランチの営業時間に、店内において、友人のCに雑貨販売業を行わせ、これは平成18年9月まで続いた。

・以上の事実によれば、Yは、本件賃貸借契約の契約書を読んでおらず、Xに十分な説明もしないで、本件建物の使用を行っており、外装及び内装の変更のほか、上記のような各種契約違反行為を行ったものであり、遅くとも、Xが平成19年5月29日に解除の意思表示をするまでには、XとY間の信頼関係は破壊されていたといえることができる。

3 賃料相当損害金の支払いの是非

Yは、口頭弁論終結に至るまで、賃料（賃料相当損害金）の支払を欠かさず行っていることが認められるのであり、Xの請求のうち賃料相当損害金の支払を求める部分は理由がない。

4 結論

以上のとおり、Xの請求は、契約解除に基づく明渡を求める限度で理由がある。

3 まとめ

賃貸借契約では、様々な禁止事項が課せられ、賃借人は、これを遵守する義務がある。本件は、賃借人が契約書を全く理解していなかったか、遵守する気がなかったかであり、いずれにしても信頼関係が破壊されたとの本判決は、妥当なものといえよう。本件は、事業用賃貸の案件であるが、住宅賃貸においても参考となる判決である。

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、2011年(平成23年)3月1日に設立、賃貸不動産管理業協会(賃管協)からの財産寄付及び事業譲渡を受け、2011年4月1日から一般社団法人としてスタートいたしました。

現在、賃貸住宅は住宅ストックの4分の1以上(約1,340万戸)を占め、約8割の所有者が管理会社に管理を委託しており、賃貸住宅管理業の重要性はますます高まりつつあります。また、平成23年12月には国土交通省において新たに賃貸住宅管理業者登録制度が施行されました。

こうした中、全宅管理では、これまで賃管協で実施してきた事業に加え、賃貸住宅管理業者登録制度の登録促進に向け全面的な会員サポートを実施する他、これまで以上に充実した事業を提供し、会員の賃貸管理業務を強力にバックアップいたします。

事業のご案内

- 1 情報提供事業
- 2 研修事業
- 3 賃貸不動産管理業サポート事業
- 4 業務支援ツール等提供事業
- 5 賃貸住宅管理業者登録制度への対応
- 6 賃貸不動産管理業務に係る調査・研究及び新規事業の企画・策定
- 7 協賛事業「移住・住みかえ支援事業」

賃貸管理業賠償責任保険(全会員が被保険者となります)

ご入会方法

1 入会金・年会費《入会金無料キャンペーン実施中》

平成23年度一般社団法人としてのスタートを機に実施した入会金無料キャンペーンについては、大変好評につき平成24年度においても引き続き実施することとなりました。

- 入会金…~~20,000円~~⇒0円【キャンペーン中】(平成24年4月1日～平成25年3月31日まで)
- 年会費…24,000円(2,000円<月額>×12カ月分)

※中途入会につきましては、入会日の翌月より会費が発生します。(月割)

2 入会資格

- (1) 本会の趣旨に賛同するもので、(社)都道府県宅地建物取引業協会の「会員権」と(公社)全国宅地建物取引業保証協会の「社員権」を併せ持つものであること。
- (2) 過去5年間に宅地建物取引業法第65条による行政処分を受けていないもの。

※但し、(1)(2)に該当するものが資本金を出資している関連会社については、入会申込書の他に、所定の書類を添付することで入会できます。

3 入会手続き

(1) 入会申込書の提出

入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送又はファックス(FAX03-5821-7330)にてご送付ください。

(2) 年会費(月割)の振込

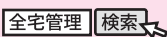
入会申込書の到着が確認できましたら、当協会より年会費振込依頼書を貴社宛にファックスにて送信いたします。同依頼書に従い年会費をお振込みください。

(3) 当協会より会員向け資料一式を送付

年会費のご入金が確認できましたら、当協会より会員証、ID・パスワード、年会費集金代行申込書、各種製作物等、会員向け資料一式を送付致します。

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3全宅連会館5階

TEL. 03-3865-7031 FAX. 03-5821-7330

ホームページ <http://www.chinkan.jp/>  e-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp

試験実施公告	6月1日（金）
試験日程	10月21日（日）午後1時～午後3時　ただし講習修了者は1時10分～3時
試験会場	茨城大学　水戸市文京2-1-1（登録講習修了者含む） 流通経済大学　龍ヶ崎市平畑120
受験料	7,000円 ■受験申込み前に指定の振替用紙にて郵便局又は銀行で振り込む。 ■インターネット申込の場合は推進機構が指定したクレジットカード決済又はコンビニエンスストアでの支払い ※振り込み手数料及び事務手数料は本人負担となります。
申込書配布期間	7月2日（月）～7月31日（火）
申込の配布場所	（社）茨城県宅地建物取引業協会本部事務局及び各支部事務局 ■県庁建築指導課 ■各県民センター建築指導課（県北・県西・県南・鹿行）＊総室（県庁内）を除く ■各土木事務所・工事事務所・工務所 （水戸・大宮・土浦・潮来土木事務所、高萩・鉾田・竜ヶ崎・常総・境工事事務所、太子工務所）＊常陸太田工事事務所、筑西土木事務所は除く ■茨城県東京事務所 ■ワンダーグー書籍売場 ■川又書店（県庁店・エクセル店）＊駅前店は廃止 ■くまざわ書店（取手店・つくば店・イーアスつくば店・土浦店）
受験申込の受付	■郵送による申込 7月2日（月）～7月31日（火）までの消印の有るもの。試験案内が入っていた封筒に申込書を入れ「簡易書留」として郵便局窓口に差し出すこと。申込書は絶対に折らずに複数の申込書を同じ封筒に入れないでください。 （封筒1通につき申込書1部　厳守） ■インターネットによる申込 7月2日（月）AM9:30～7月17日（火）PM9:59まで 推進機構ホームページ（ http://www.retio.or.jp ）にアクセスし①インターネット用試験案内の熟読　②画像切り取りツールのダウンロード　③写真（JPEG形式）ファイルを準備し受付トップページへアクセスしてください。
※登録講習修了者	試験会場　茨城大学　午後1:10～3:00
合格発表	12月5日（水）から3日間 宅建協会本部支部・県庁建築指導課で合格名簿を掲示するほか本人に「合格証書」を簡易書留（当日必着ではありません）で送付します。 ※23年度より、県民センター建築指導課・土木事務所・工事事務所・工務所・茨城県東京事務所での掲示は、廃止。
試験実施機関	（財）不動産適正取引推進機構 東京都港区虎ノ門3-8-21（第33森ビル3F） TEL 03-3435-8181
協力機関	（社）茨城県宅地建物取引業協会 茨城県水戸市金町3-1-3　茨城県不動産会館 TEL 029-225-5300

* 受験申込書郵送請求者への対応

A4判の用紙が折らずに入る返信用封筒に住所、氏名を記入の上140円切手を貼って封筒の表に「宅建試験願書請求」と朱書し本部宛送付。原則1人1部。

「在留カード」及び 「特別永住者証明書」 の導入について

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課

標記について、法務省入国管理局より、「新しい在留管理制度」の導入について、別添のとおり周知依頼がありました。

この制度は、平成21年7月15日に公布された「出入国管理及び難民認定法及び日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法の一部を改正する等の法律」（以下「入管法等改正法」という。）の施行に伴い、「外国人登録制度」の廃止を受けて新たに導入されるもので、入管法等改正法が施行される本年7月9日より取扱いが開始されるものです。当該制度では、これまでの外国人登録証明書に代わり、日本に中長期在留する外国人の方には「在留カード」が交付され、また、特別永住者には「特別永住者証明書」が交付される等、所要の変更がなされております。

つきましては、本制度において導入される「在留カード」及び「特別永住者証明書」が、不動産取引における本人確認書類として活用されることも見込まれますので、貴団体におかれましては、標記制度の導入について、貴団体加盟の会員に対して周知いただきますよう、お願いいたします。

なお、本制度の導入に伴う宅地建物取引業法令の改正はありませんが、「在留カード」及び「特別永住者証明書」については、入管法等改正法の施行日以降において、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」に適用対象である特定取引を行うに際して実施が義務付けられている本人確認における本人確認書類として、外国人登録証明書に代わる書類として取り扱われることとなっておりますので、念のため、申し添えます。

<関係リンク先> 法務省ホームページ

リーフレット「在留カード」及び「特別永住者証明書」の見方

http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_1/pdf/zairyu_syomei_mikata.pdf

パンフレット 新しい在留管理制度について

http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_1/index.html

パンフレット 特別永住者制度について

http://www.immi-moj.go.jp/newimmiact_2/index.html

公益社団法人への移行に伴う「会員之証」字句一部変更の対応について

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

本会は、内閣総理大臣より公益社団法人の認定を受け、平成24年4月1日より法人名称を「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会」へと変更いたしました。

本会の会員之証には『社団法人』の字句が印字されておりますが『公益社団法人』に変更いたします。

つきましては、先月ご送付いたしました字句変更シールを下記要領にて対応して頂きたくお願い申し上げます。

1. シール貼付方法について

会員之証



全国宅地建物取引業保証協会

公益
社団法人

◀ (切り込み)

※「社団法人」の字句の上に中央部分を位置決めし、シール裏面中央の切込み（スリット）を片方ずつ剥がして固定して下さい。

2. 支店に「会員之証」を掲示している方について

支店所在地の地方本部にシールを用意しておりますのでお問い合わせ下さい。

3. その他不明な点につきましては、所属する地方本部までご連絡願います。

編集後記

暑い夏と節電の夏、苦し紛れの消費増税と眠れない夜が続きます。会員の皆様如何お過ごしですか？さて、平成24年度の茨城県宅建協会の全員総会も5月29日、無事に終わり新しい役員が決まりました。また平成25年度から公益社団法人に移行のため、従来の広報流通委員会は「情報提供委員会」と名称が変わりました。これからの広報活動やレインズは公益目的事業の柱となり、会員や一般ユーザーのための情報提供活動が私たちの重要な役目になります。

新しい情報提供委員会のメンバーと共に読みやすくより充実した紙面を作るべく今後もがんばる所存でございますので皆様宜しくお願い致します。

委員長 小沼 淳志