



いばらき宅建



P1 平成26年度宅地建物取引主任者資格試験

P2 不動産フェア開催(土浦・つくば支部/鹿行支部)

P3-4 紙上研修(最近の判例から)

P5 (公財)不動産流通近代化センター登録講習・登録実務講習

P6 全宅管理入会案内

P7 第2回法定研修会、法令遵守研修会開催案内

P7 新入会員紹介

平成26年度宅地建物取引主任者資格試験実施

平成26年度宅地建物取引主任者資格試験が10月19日（日）に実施されました。本県では、茨城大学、流通経済大学、つくば国際大学（第2キャンパス）の3会場で実施されました。当日は申込者数3,594人のところ2,921人が受験しました。

なお、試験合格発表日は12月3日（水）です。

■試験申込み及び受験状況

試験会場	申込者数	受験者数	受験率
茨城大学 (うち 登録講習修了者数)	1,763人 (643人)	1,480人 (580人)	83.9% (90.2%)
流通経済大学	1,087人	830人	76.4%
つくば国際大学	744人	611人	82.1%
合計	3,594人	2,921人	81.3%
平成25年度	3,618人	2,890人	79.9%

茨城大学試験会場



流通経済大学試験会場



つくば国際大学試験会場



不動産フェア開催

土浦・つくば支部、鹿行支部で実施

土浦・つくば支部、鹿行支部で不動産フェアが下記の日程、場所において実施されました。

来場者に風船やポケットティッシュなどを配布し協会の活動をPRすると同時に、小冊子「民間賃貸住宅での入居のしおり」の配布や不動産無料相談所を設置し不動産の取引等に関する相談に応じるなど好評を博しました。

なお、この他に水戸支部、県南支部、県西支部、県北支部、牛久・竜ヶ崎支部及び石岡支部でも11月上旬に開催されます。この模様は次回会報に掲載を予定しております。

土浦・つくば会場

開催日：8月30、31日



つくば市つくばセンター広場
「まつりつくば」の特設ブースにて実施



鹿行会場

開催日：10月5日



鹿嶋市ジャスコチェリオ「ジーコ広場」
特設ブースを設け実施

—土地の瑕疵—

地下0.5mからの湧水が土地の隠れたる瑕疵と認められ、損害賠償が認容された事例

(名古屋地判 平25・4・26 判時2205-74) 齊藤 智昭

1 事案の概要

売主Y（被告 不動産業者）は、平成19年10月、当時の所有者から本件土地を建物付で購入した後、土地上の建物を解体のうえ、平成20年7月11日に本件買主X（原告 個人）にこれを売却、同年9月にこれを引き渡した。本件土地はXが孫に動物病院を開設させる目的で購入したものであったが、建築までの間にb社に資材置場として一時賃貸したところ、土地から地下水が吹き出し、同社の重機が沈み込む事故が発生した。これを踏まえ、Xは地盤調査として敷地中央部分でボーリングを行ったところ、地下0.5mの部分で地下水の湧出が発見され、その対策として杭工事や透水管設置工事等が必要となった。

Xは必要な工事を実施のうえ、建物を新築し平成23年1月頃に動物病院を開業した。

Xは、本件土地が丘陵地帯に所在しており、地下水が地下0.5mで湧出するとは社会通念上想定できず、また、建物建築にあたり湧水対策費の支出や湿気等が建物耐久性に悪影響を及ぼすと想定されることから、本件湧水を本件土地の隠れたる瑕疵と主張し、Yに対し損害賠償を請求した。これに対しYは、隣地での掘削結果や過去本件土地上に存在した居宅で平穩に人が生活していたこと、契約前に調査が可能であったこと等を挙げて、本件が地下水湧出ではない、または湧出であっても隠れたる瑕疵にあたらぬと主張した。

なお、売買契約締結時の重要事項説明書では地盤調査結果によっては地盤補強工事が必要となる

旨の記載はあったが、地下水に関する記載はなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を一部認容した。

一 本件土地に隠れたる瑕疵が存するか否かについて

(1) 本件土地の状況について

（本件土地中央付近でのボーリング調査の結果、地下0.5m付近で地下水が確認されたこと、重機陥没時の状況、現在もほぼ常時透水管から水が流出していること、透水管設置後も土地に水がしみ出す現象が見られたことを踏まえ）、本件土地の地下約0.5mの位置に地下水脈があり、本件土地において地下水が湧出していることが認められる。

(2) 本件土地の瑕疵の有無について

（地下0.5mで地下水の湧出が認められること、これにより建物基礎の工法が限定されること、一般的な地盤改良方法がとれず鋼管杭による杭事業工事が必要となること、透水管の設置が必要なこと、市内の平均地下水位や証人の建築士の経験に照らし、地下0.5mでの湧水は特異であり、同証人も丘陵地帯で透水管を使用した経験がないこと等を踏まえ）

本件土地は、周囲に川や田等がなく、地下水位が浅いことが想定されていない土地であるにもかかわらず、地下約0.5mの位置に地下水脈が

不動産業者から土地を購入した買主が、当該土地の地下0.5mの位置で地下水が湧出していることが、土地の瑕疵にあたるとして、売主不動産業者に損害賠償を求めた事案において、本件湧水により、基礎工事の工法が制限される上、透水管の設置を要する等、本件土地は通常備えるべき性能を有しているとは言えないとして、本件湧水を隠れたる瑕疵と認定し、買主の請求の一部を認容した事例
(名古屋地裁 平成25年4月26日判決 一部認容 控訴後和解 判例時報No.2205号74頁)



あるという特異な土地であるといえる。そして、その結果、前記説示のとおり、宅地として本件土地を利用するためには透水管の設置等が必要となるどころ、透水管の設置等が必要な宅地は多くないことに照らせば、本件土地には透水管の設置等が必要な瑕疵（以下「本件瑕疵」という。）があるというべきである。

(3) 隠れた瑕疵か否かについて

本件土地の地下水位等は地盤調査をしなければわからないところ、本件土地は外観上明らかに地盤調査を必要とする土地であるということはできないし、本件売買契約の契約書及び重要事項説明書には、地盤調査の結果によって地盤補強工事が必要となることが記載されているのみであって、同工事を超える措置が必要な場合を予測させる記載は存しない上、本件売買契約締結前に地盤調査の必要性がYから示唆されたわけでもないことからすれば、本件売買契約締結前に地盤調査をしなかったからといって、Xに何ら過失はなく、Xが本件瑕疵を知り得たということとはできないから、本件瑕疵は隠れた瑕疵に当たる。

二 損害額（争点(2)）について

本件判決では、本件瑕疵による損害として、杭事業工事等による工事費用の増加分、透水管設置費用（一部減額）及び将来発生する透水管洗浄費用（現在価値）、弁護士費用（一部）に相当する請求は認められたが、本件瑕疵による土地の減価（対策工事により処置済）、ボーリング

調査費（瑕疵の有無にかかわらず実施）、開業の遅れに対する営業補償（瑕疵が原因といえず）や透水管洗浄時の休業補償（証明なし）、精神的慰謝料（財産上の損害賠償で慰謝済）については認めなかった。

3 まとめ

本件は、地下水の湧出が土地の瑕疵として認められた事案である。

地下水の湧出自体は、一定のエリア（河川や池等水系近くの低位地、造成前に田や沼だった土地等）においては、特に珍しい事象ではなく、当該エリアで通常想定される程度の湧出であれば、瑕疵とは認められなかったと思われる。本件では、地下水湧出が想定されない丘陵地帯の非常に浅い位置で地下水が湧出した結果、建物建築に大きな支障が生じたことから、隠れたる瑕疵に基づく損害賠償が認容されたものと考えらるべきであろう。

地下水脈は、事前調査を行ったとしても、その存否や湧出の程度を確定させる事は難しいが、上記のような一定のエリアにおいてはその発生を十分想定すべき事象である。

仲介を行うにあたっては、水系等との距離や当該土地の過去の利用方法、周辺で行った地質調査資料やヒアリング等から地下水湧出の可能性が疑われる場合には、売主、買主それぞれに対し適切なアドバイスを行う事を心掛けて頂きたい。

(調査研究部調査役)

受講受付中

宅地建物取引主任者資格登録のための

平成27年宅建 登録実務講習

流通実務の検定
3,000円を
無料で受けられる!

修了証を即日発行!

一般受講料 21,000円(税込) → 協会員様割引受講料 18,500円(税込)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期
募集締切日 ※13:00締切	12/5(金)	12/8(月)	12/12(金)	12/15(月)	12/18(木)	12/22(月)	12/25(木)	12/26(金)
通信講座	教材到着後～演習日(約1ヶ月間)							
演習/修了試験	演習:2日間(会場にて受講) 修了試験:演習2日目の最終時限(60分)							
修了証発行	修了試験合格後、即日発行!							

※9期以降の日程は、ホームページでご確認ください。

全国16会場、41回開催予定! ●札幌 ●仙台 ●東京 ●横浜 ●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡

国土交通大臣登録実務講習機関(3)第1号 公益財団法人 不動産流通近代化センター 登録実務講習係 TEL 0120-775-715 (平日9:30~17:00)

平成27年宅建 登録講習

宅建試験5問免除となる講習です

-12月3日受付開始予定-

テキストは電子書籍付き!

一般受講料 未定(業界団体割引料金にて受講できます)

	1期	2期	3期	4期
申込締切	12月3日~(1~4期共通)			
通信講座	4月上旬	4月中旬	4月下旬	5月上旬
スクーリング/修了試験	教材到着後～スクーリング(約2ヶ月間) スクーリング:2日間(会場にて受講) 修了試験:スクーリング2日目の最終時限(50分)			
修了証発行	6月中旬	6月下旬	7月上旬	7月中旬

※5期以降も予定しております。詳細は12月3日以降にホームページでご確認ください。

スクーリング地区(予定) ●東京 ●大阪

国土交通大臣登録講習実施機関(4)第001号 公益財団法人 不動産流通近代化センター 登録講習係 TEL 03-5843-2077 (平日9:30~17:00)

申込

下記サイトにアクセスし、受講申込画面で「コード」を入力してください。 かんたんWeb申込!

<http://www.kindaika.jp/>

協会員様専用コード(登録実務講習・登録講習 共通)

ztaku

(半角小文字)

Web申込みで日程も即決!



スクーリング日も即決!変更も可!



かんたん Web 申込み

役立つ情報発信!



マイページで、
役立つ情報を提供

公益財団法人 不動産流通近代化センター <http://www.kindaika.jp/>

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町8階

近代化センター

検索



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

入会
特典

総額6万円相当(※)の不動産業務支援ソフトウェア(2種類)を
無料プレゼント

期間限定 平成27年
3月31日 入会申込受付分まで

※6万円相当=通常販売価格の合計額

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。

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

賃貸管理業サポート事業

- 300種類以上の充実した書式を無料提供
- 会員向けの無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 提携サービス等を会員価格で提供
 - ・不動産市場動向・インデックス情報提供サービス
 - ・入居者信用照会システム
 - ・家賃債務保証システム
 - ・夜間休日サポートシステム
 - ・家賃集金代行システム
 - ・宅建ファミリー共済会



業務支援ツール等の提供

- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェアを会員価格で提供
 - ・賃貸不動産管理業務マニュアル
 - ・原状回復リーフレット
 - ・貸主提案用リーフレット
 - ・入居のしおり
 - ・月次管理報告書作成ソフト
 - ・収益物件購入提案書作成ソフト3種
 - ・新築賃貸住宅収支計算ソフト
 - ・間取り図面作成ソフト
 - ・流通図面作成ソフト



情報提供事業

- 会報誌の定期発行
最新情報を掲載した会報誌を定期的にお届けします。
- メールマガジンの配信
メールマガジンにより業界最新情報等を提供いたします。
- FAXマガジンの配信
ご登録のFAX番号に協会からのお知らせ等をコンパクトにまとめて配信いたします。
- ホームページ上での情報発信
「法令改正情報」として、賃貸管理に関する最新の法令改正・判例情報を掲載します。会報誌、FAXマガジンのバックナンバーをみる事ができます。

研修事業

会員を対象として、法令の新設・改正、最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務対処法等をテーマとした賃貸管理実務に役立つ各種研修会を定期的に開催しています。

【最近のテーマ】

- ・空室対策について
- ・賃料滞納への対応について
- ・入居者間トラブルについて
- ・更新料、敷引最高裁判決について
- ・原状回復ガイドライン(再改訂)について



賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省が平成23年12月に施行した「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及啓発及び登録の支援を行なっています。同制度の解説書を作成し、会員限定にて配布を行なっているほか、登録申請方法等のご相談も受けております。また、同制度に登録すると掲示が義務付けられる「業者票」を無料で作成しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しています。



賃貸管理業賠償責任保険

「賃貸管理業賠償責任保険」は、本会会員を対象にした損害賠償責任保険です。保険掛金は年会費に含まれております。この保険は、賃貸不動産管理業者の過失によって生じた損害賠償責任をカバーするものです。

※保険適用事由の詳細は全宅管理HPをご覧ください。



入会特典の概要 「間取り図面作成」「販売・流通図面作成」のソフトウェアを各1本無料でプレゼントいたします。

対象商品



通常価格 39,800円

通常価格 19,800円

商品詳細・無料体験

今すぐ無料体験版をダウンロード
www.madori.tv/ck/

ソフトウェアについて
のお問い合わせは

TEL : 0120-333-343

または06-4800-0200 (10:00~18:00 / 日・祝を除く)

商品提供会社

株式会社ピーシーコネクト
〒530-0041 大阪府大阪市北区天神橋1-12-22

・ソフトウェアの詳細な内容や機能、無料体験の請求は、商品提供会社のピーシーコネクト社にお問い合わせ下さい。・既に全宅管理に入会済みの会員はプレゼント対象外です。・既に全宅管理入会済みの会員、または全宅管理へ入会されない場合でもソフトウェアを特別価格で購入可能です。金額等はピーシーコネクト社へ直接お問い合わせ下さい。

《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》詳細はホームページ(下記アドレス)をご覧ください。

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

研修会のご案内

◎第2回法定研修会の開催について

(1) 開催日並びに開催会場

平成27年1月26日(月) 鹿行会場：鹿島セントラルホテル
平成27年2月10日(火) つくば会場：ホテルグランド東雲
平成27年2月18日(水) 水戸会場：水戸プラザホテル
平成27年2月26日(木) 県西会場：結城市民文化センター(アクロス)

(2) 研修テーマ

- ①高齢者との不動産取引及び相続トラブルの対応について(90分)
講師：松田・水沼総合法律事務所 弁護士 松田 弘先生
- ②県に寄せられた不動産取引に関するトラブル事例解説及び最近の法令改正と重要事項説明について(60分)
講師：県建築指導課 担当係官

◎法令遵守研修会の開催について

法令遵守研修会の開催目的

本研修会は、定例で年2回開催している法定研修会の延長線上の研修として位置づけるものであり、研修の内容は、不動産取引に適用される法令に関し、より専門的な知識を習得することを目的として実施するものです。

開催概要

実施時期 水戸会場：平成26年11月17日(月) つくば会場：平成26年12月3日(水)
場 所 水戸会場：フェリヴェールサンシャイン つくば会場：ホテルグランド東雲
時 間 開会：午後1時15分 閉会予定：午後4時
募集人数 原則100名程度 / 1会場 先着順
研修テーマ ①民法関係(60分) ・瑕疵担保責任(具体的な事例の解説)
②消費者契約法関係(60分) ・不動産売買契約・賃貸借契約の特約事項の有効性
講 師 深澤綜合法律事務所 弁護士 柴田龍太郎先生

※詳細につきましては、ホームページでご確認下さい。

新入会員紹介 (H26.7.1~9.30)

支部名	種類	免許番号	免許年月日	商号又は名称	電話	FAX
代表者	取引主任者	郵便番号	所在地			
水戸	知	(1) 6973	H26.8.15	㈱真興企画		
海老澤 由美子	海老澤 秀一	310-0851		水戸市千波町931-3	029-353-7515	353-7257
水戸	知	(1) 6978	H26.9.5	㈱テクノ		
一ノ宮 篤	正村 雅彦	310-0815		水戸市本町3-2-26	029-306-8233	306-8234
水戸	知	(1) 6960	H26.6.13	㈱三河		
片桐 照夫	寺田 千草	312-0012		ひたちなか市馬渡2736	029-276-0777	276-7722
土浦・つくば	知	(10) 2559	H24.9.6	一誠商事㈱ みどりの支店		
五十嵐 徹	菊地真輝・鍛冶照久	305-0881		つくば市花島新田字北原4-3(みどりのA67街区3画地)	029-875-4861	875-4871
土浦・つくば	知	(1) 8335	H24.9.11	㈱サンヨーホーム つくば研究学園店		
山川 洋	宇佐美 勇人	305-0817		つくば市研究学園5-16-3 1B号室	029-875-5708	875-5709
土浦・つくば	知	(1) 6975	H26.9.5	㈱ネクサス・アールホーム茨城		
関根 俊文	大崎 博	300-0815		土浦市中高津1-4-33	029-835-5370	835-5372
県南	知	(1) 6976	H26.9.5	㈱アーク不動産		
染谷 幸枝	田中 和夫	302-0034		取手市戸頭779-30	0297-85-4661	85-4662
県南	知	(1) 6971	H26.8.12	㈱自然と住まい研究所		
中山 聡一郎	岡田英二・宮本ひとみ	302-0104		守谷市久保ケ丘2-16-4	0297-20-0155	20-0156
県南	知	(1) 6958	H26.6.13	㈱住まい工房ナルシマ		
成島 敬司	高木 陽子	302-0027		取手市駒場2-14-12	0297-73-6911	73-6916
県南	知	(1) 6964	H26.7.28	㈱セオケンホーム		
瀬尾 三男	瀬尾 三男	300-1511		取手市櫛木1160	0297-83-3363	83-3364
県南	知	(1) 6963	H26.7.3	㈱みらい平ハウジング		
塚原 一成	塚原 一成	300-2358		つくばみらい市陽光台1-10-5	0297-44-7878	44-7848
鹿行	知	(1) 6965	H26.7.28	㈱アイルホーム		
高橋 弘行	齊藤 幸子	314-0345		神栖市土合南2-11-14	0479-26-3350	26-3351
鹿行	知	(1) 6961	H26.7.3	シノケン・コンサルティング㈱		
篠塚 栄	長谷川 尚子	311-2423		潮来市日の出8-7-3	0299-77-9750	77-9751
古河・岩井	大 (1) 8639	H26.7.2		日本リアライズ㈱ 古河事務所		
大橋 孝行	帖佐 真由美	306-0011		古河市東1-6-38	0280-23-3801	23-3802
牛久・竜ヶ崎	知	(1) 6966	H26.7.28	セゾンホーム		
米里 喜見	米里 喜見	301-0032		龍ヶ崎市佐貫3-25-10	0297-85-3787	85-3979
牛久・竜ヶ崎	知	(1) 6969	H26.8.12	ミライエ㈱		
古渡 将也	添野 善子	300-1233		牛久市栄町6-417	0298-70-5025	70-5020
牛久・竜ヶ崎	知	(1) 6962	H26.7.3	㈱美たか		
石井 美知夫	石井 美知夫	300-1206		牛久市ひたち野西3-37-6	029-801-3122	874-9425

平成27年2月開催予定の新規免許取得者研修会へご出席下さい。