



# いはらき宅建



撮影：滝原逸郎氏『紙吹雪』

P1 山田会長新年の挨拶

P2 伊藤全宅連会長新年の挨拶

P3-4 不動産フェア開催  
(水戸支部/県南支部/石岡支部/県西支部/牛久・竜ヶ崎支部/県北支部)

P5 山田会長旭日双光章受章

P5 第2回法定研修会開催案内

P5 新規免許取得者研修会開催案内

P6 宅地建物取引士移行手続き

P6 宅建主任者資格試験結果

P7-10 紙上研修 一売買・賃貸—

P11 危険ドラッグ協定締結

P11 新入会員紹介

No.125

2015.1.1



## 新年の挨拶

(公社) 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

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。旧年中、当協会の事業にご支援頂きましたことに心より感謝申し上げます。

消費税増税後、勢いのある景気回復への道のりは未だ遠いようですが、本年度の税制措置につきましても、不動産市場の活性化を促すような対策が取られており、土地の有効活用の促進、住環境の整備へ向け策が講じられております。

さて、本年4月1日には、昨年成立した宅地建物取引業法の一部を改正する法律が施行されます。これにより、「宅地建物取引主任者」は「宅地建物取引士」へ改称されます。今回の改正法には、取引士の信用や品位を害するような行為を禁止する「信用失墜行為の禁止」、宅地建物取引の事務に必要な知識、能力の維持向上に努めなければならないとする「知識及び能力の維持向上」に関する条文、また、業者が従業員に対し適正な業務を行うための教育を求める「従業者の教育」に関する条文が盛り込まれており、宅地建物の取引の専門家としてより高い資質が求められます。

当協会としましては、改正法に則した法定講習会を実施するのはもとより、その他法定研修会や不動産実務セミナー等を行い、業者及び従業者の専門的且つ実践的な知識習得を図り、法令を遵守した適正な不動産取引の確保、推進に引き続き努めて参ります。また、通信教育資格講座『不動産キャリアパーソン』の受講を広め、不動産取引の現場で活かされる実務知識の向上につなげたいと思います。

消費者を対象とした不動産取引に関する無料相談会の実施や研修会受講対象を一般消費者へも拡大するなど、地域住民の住環境の整備、地域社会の健全な発展に寄与する活動も引き続き行って参ります。

そして、国民の住生活の安定、向上につながるべく、会員皆様方の日頃の業務が円滑に行えるよう、土地住宅政策や土地税制、不動産関連法案等の改正や運用に関する要望活動を本年も全宅連及び関係団体と連携を図り行って参ります。

最後に、皆様のご健勝と益々のご発展を心よりお祈り申し上げまして新年の挨拶とさせていただきます。



# 新年の挨拶

## 『宅地建物取引士』元年にあたって

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 伊藤 博

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことを感謝申し上げます。

全宅連及び全宅保証は、公益社団法人として発足し、3年目を迎え、国民の皆さまの住生活の安定や消費者保護に向け、着実に公益事業を実施しております。

全宅連では、税制改正要望として、住宅取得時の贈与税の非課税措置や宅地の固定資産税負担調整措置等について要望活動を推進した他、民法改正や重要事項説明等のIT化に向けた対応について、消費者保護や取引の安全性を第一に、消費者目線に立ったあるべき姿を提言してまいります。

本年4月1日より、『宅地建物取引士』の名称変更が施行されますが、今後、「士業」としてのコンプライアンス、専門的知識の修得が求められることから、新たな倫理規程を制定し遵守すると共に、『不動産キャリアサポート研修制度』の専門科目を充実し、普及を促進し、更なる人「財」育成が図られるよう所要の対応を図ってまいります。

不動産に関する調査研究活動では、民法の改正動向を踏まえた宅地建物取引のあり方、災害時における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取り組みに関する研究を行うと共に、不動産データベースと価格査定のある方に関する調査研究を行っていきます。

流通関係では、昨年「ハトマークサイト」をリニューアルし、より消費者が物件を検索しやすくすると共に、新機能としてBtoBシステムを追加するなど、今後も一般消費者及び会員に対するより有益な情報提供体制を拡充させていきます。

全宅保証では、苦情解決相談業務、弁済業務を通じて消費者保護に努め、迅速な処理を行い、紛争の未然防止を図るべく研修会等の実施を通じて、引き続き安心安全な取引をサポートする体制を推進してまいります。

全宅連が掲げたハトマークグループ・ビジョンについては、昨年、新たな試みとして皆さまにDVD映像等による周知を行いました。今後も、全宅保証、宅建協会、全宅管理、ハトマーク支援機構一丸となって「みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指し」、様々な事業を通じて具体化を図ってまいります。

最後に、皆さま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

# 不動産フェア開催

11月、不動産フェアが下記の通り開催されました。来場者に協会PRを兼ねての風船やポケットティッシュ、賃貸住宅を借りる際に役立てて頂ける小冊子「民間賃貸住宅での入居のしおり」を配布しました。また、不動産無料相談所を設置して、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。

各支部における実施状況をご紹介します。

## 水戸支部会場

ひたちなか市産業交流フェア

ひたちなか市総合運動公園体育館

開催日：11月2、3日



## 県南支部会場

とりで産業まつり

取手市緑地運動公園

開催日：11月1、2日



## 石岡支部会場

石岡市商工祭  
石岡イベント広場  
開催日：11月2日



## 県西支部会場

イオンモール下妻店  
開催日：11月3日



## 牛久・竜ヶ崎支部会場

うしく Wai ワイまつり  
牛久市中央生涯学習センター  
開催日：11月3日



## 県北支部会場

日立市産業祭  
日立新都市広場  
開催日：11月8、9日



## 1 山田守氏旭日双光章を受章

本会会長の山田守氏が、この度の秋の叙勲において永年のご功労が認められ、旭日双光章の栄に浴されました。

この受章を機に、さらなるご活躍をご期待いたします。

誠におめでとうございます。



## 2 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: 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

## 3 平成26年度新規免許取得者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2月16日(月) ホテルグランド東雲

### (2) 研修内容

- 『宅地建物取引業の運営について』  
講師: 茨城県土木部都市局建築指導課 担当係官
- 『不動産広告について』  
講師: (公社) 首都圏不動産公正取引協議会 担当係官
- 『保証協会について』  
講師: (公社) 全国宅地建物取引業保証協会 中央本部 担当者
- 『宅地建物取引業と人権について』  
講師: 人権啓発推進センター 担当者

## 4

## 宅地建物取引士への名称変更に伴うご案内

宅地建物取引業法が改正され、平成27年4月1日から「宅地建物取引主任者」は「宅地建物取引士」へ変更となり、「宅地建物取引主任者証」も「宅地建物取引士証」へ変更されます。

**「宅地建物取引主任者証」は「宅地建物取引士証」にみなされます。**

平成27年4月1日現在で既に交付されている「宅地建物取引主任者証」は経過措置により「宅地建物取引士証」とみなすとされ、宅地建物取引主任者証に記載されている有効期限まで引き続き有効ですので特に切り替え手続きを行う必要はありません。ご希望で「宅地建物取引士証」への『切替交付』をされる方は、申請方法等詳細につきましては茨城県の対応が決定次第本協会ホームページ等でお知らせいたしますのでご確認ください。

## 5

## 平成26年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果の概要

10月19日実施しました宅地建物取引主任者資格試験について12月3日合格者が発表されましたのでお知らせします。

## 試験の概要

申込者数	3,594人
	男 2,680人、女 914人
受験者数	2,921人
	男 2,159人、女 762人
受験率	81.3%
	男 80.6%、女 83.4%



## 合格者の概要

合格者数	471人
	男 331人 (70.3%)、女 140人 (29.7%)
合格率	16.1%
	男 15.3%、女 18.4%

## 合格者の内訳

- ★平均年齢 36.4歳（男 38.2歳、女 32.2歳）
- ★職業別 不動産業 32.3%、金融関係 6.6%、建設関係 14.6%、他業種 24.4%、学生 8.1%、主婦 3.0%、その他 11.0%

# 一建物の瑕疵と調査説明義務一 建物に瑕疵があるとして買主が売主及び媒介業者に 対して行った損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平成24・5・31 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

買主X（原告、不動産賃貸業を営む会社、以下「X」という。）は、平成20年6月25日、売主側仲介業者Z1社及びZ2社（被告、併せて以下「Z」という。）と買主側仲介業者A社との共同仲介に基づき、売主Y（被告）から、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）と土地（以下「本件土地」という。）を代金3億5千万円余で買い受けた（以下「本件売買」という。なお、本件売買当時、本件建物は、昭和56年3月にBによって建築された5階建てビルで、B死亡による相続でYが所有権を取得、本件土地は、Yが2分の1、C及びDが各4分の1の割合で共有していた。）。

また、XとYとは、本件売買において、売主Yが本件建物の隠れた瑕疵につき一切の担保責任を負わない旨を合意した（以下「本件免責合意」という）。仲介業者Zは、Xに対して、本件建物は検査済証を取得していない建物であること、設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下・キズ汚れ等があることなどの重要事項を説明した。

しかし、Xは、本件建物には瑕疵があり、Yはこれらの瑕疵の存在を知りながらXに告げなかったと主張して、Yに対しては瑕疵担保責任（民法570条）ないしは不法行為による損害賠償請求権に基づき、Zに対しては、調査報告義務違反（宅建業法31条、35条1項4号及び47条1号二）・誇大広告等の禁止（宅建業法32条）による債務不履行ないし不法行為による損害賠償請求権に基づき、

5223万円余を求めて提訴したものである。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、買主Xの請求を棄却した。

(1) 民法570条にいう「瑕疵」とは、売買契約当事者の合意内容や契約の趣旨に照らし、本件売買当時、建築後28年が経過した中古建物であったことに照らすと、本件建物には経年変化等により通常の使用に伴う一定程度の損傷等が存在することを前提に、通常有する品質・性能を欠く場合をいうものと解される。また同条の「隠れたる」とは、Xにおいて、本件売買当時、過失なくその存在を知ることができなかった瑕疵をいうと解される。

他方、Xは、本件訴訟において、Zが本件建物の瑕疵に関し、調査説明義務に違反したものであるとして、債務不履行ないしは不法行為に基づいて損害賠償を請求しているが、XとZとの間で媒介契約等の契約関係の存在を認めることはできず、Y側の仲介業者として本件売買を仲介したというだけで、Xに対して本件建物の瑕疵についての調査説明義務（付随義務）を負うべきものとも言えないから、XのZに対する債務不履行に基づく損害賠償請求は認め難い。

(2) 争点ア（本件エレベーターの瑕疵）について 証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件売買当時、本件エレベーターには民法570条にいう「瑕疵」があったとは認められず、本件エレベーターの瑕疵を理由とするYに対する請求は理由がない。



# —通常損耗補修特約— 賃貸借契約解除に伴う貸主の借主に対する原状回復費用 請求のうち通常損耗補修特約に係る請求が否認された事例

(東京地判 平成25・8・19 ウエストロー・ジャパン)

## 1 事案の概要

訴外A（以下「A」という。）は、本件建物部分を含む一棟の建物（以下「本件建物」という。）を所有している。AはB社（以下「B」という。）との間で、平成22年8月1日までに本件建物に係る賃貸借契約を締結し、本件建物を引き渡した。

Bは、Y社（被告）（以下「Y」という。）との間で、平成22年8月1日、本件建物部分を次の約定により賃貸する賃貸借契約を締結し、Yに引渡した。その際、YはBに対し、敷金39万6千円を預けた。

- ・ 期間：平成22年8月1日から2年間
- ・ 賃料：月額20万7900円
- ・ 特約：賃借人が本件賃貸借契約終了と同時に本件建物部分を明け渡さないときは、賃借人は賃料相当額の倍額の使用損害金及び諸費用相当額を支払う。

本件賃貸借契約に係る契約書（以下「本件契約書」という。）には、原状回復義務等に関して定めがあり、次の特約事項がある。

- ① 退室時の賃貸借室内の、清掃費、補修費は賃借人の負担とする。
- ② 本物件は事務所使用となっており、解約時の原状回復工事費用は賃借人負担とする。

Aは、平成23年12月31日、Bとの賃貸借契約を終了させ、同日、新たに、X社（原告）（以下「X」という。）との間で本件建物に係る賃貸借契約を締結し、Xに引渡した。

これに先立ち、同年12月7日、B、X及びYの間で、本件建物部分の賃貸人の地位をBからXに移転する旨合意し、Xは、BのYに対する敷金返

還債務を承継した。

Yは、平成24年5月分以降の賃料等の支払を怠ったことから、Xは、同年7月25日までに支払うことを催告したが、同日経過により本件賃貸借契約は解除（Yは平成25年1月25日に明渡した）されたため、XがYに対して原状回復費用22万401円を含めた契約上の特約による使用損害金等の合計258万9301円を求めて提訴したものである。

## 2 判決の要旨

裁判所は、通常損耗補修特約を否認し、貸主Xの特別損耗に係る請求のみを認容した。

① 建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人の賃貸借終了時の原状回復義務の内容として、通常の建物利用による内装、設備の劣化や汚損・毀損を修繕する義務を負わせることは原則として許されず、賃借人に原状回復義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の通常損耗補修特約が明確に合意されていることが必要であり、同特約がない限り、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他建物賃貸借契約の趣旨・内容から想定される通常の使用を超えた使用によって汚損・毀損等を発生

建物賃貸借契約の借主の債務不履行により契約を解除した貸主が、特約による原状回復費用、未払賃料等及び使用損害金等の損害賠償を求めた事案において、貸主の損害賠償請求のうち原状回復費用請求については、通常損耗補修特約の合意は否認され、特別損耗に係る請求のみが認容された事例（東京地裁 平成25年8月19日判決 ウエストロー・ジャパン）



させた場合、すなわち特別損耗に限って、賃借人においてこれを修繕して原状を回復すべき義務を負うものと解するのが相当である（最高裁平成17年12月16日第二小法廷判決参照）。

② 本件賃貸借契約における原状回復に関する約定を定めているのは本件契約書第14条及び特約事項①②であるが、通常損耗補修特約の内容が具体的に明記されているということとはできない。また、本件ではXがYに対し、通常損耗補修特約の内容を個別具体的に説明し、Yがその内容を明確に認識していたという事実を認めるに足りる証拠はない。

そうすると、本件賃貸借契約において通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできない。

③ 以下（1）～（4）の内容が、通常損耗にすぎないか、それとも特別損耗に当たるかにつき個別具体的に検討したところ、

- (1) リビング・洋室のエアコン内部清掃
- (2) 玄関・LDK、トイレ、洋室の壁塗装
- (3) トイレ・洋室・LDKの引戸、木枠、巾木、膳板塗装
- (4) LD・洋室のフローリング床補修

Yは、トイレの壁面の穴、玄関・LDK及び洋室の各壁面における家具類の引きずり跡並びにフローリング床の傷に関する各補修費用を負担すべき義務があると認めることができ、上記補修費用は、トイレの壁面の穴について4872円、玄関・LDK及び洋室の各壁面における家具類の引きずり跡について3万4000円、フローリング床の傷について3万5000円をもって相当と認める。

そうすると、Yは、上記各補修費用に、当事者間に争いのない補修費用である本件建物部分全体のクリーニング費用4万5000円及びリビングのブラインド清掃費用3万円を合計した14万8872円を負担すべき義務があるから、Xは、敷金からの原状回復費用への充当としてはこの限度で理由があり、7万1529円については理由がない。

### 3 まとめ

本事例は、事務所目的の賃貸借契約であり、平成17年12月16日の最高裁判決を引用し、通常損耗補修特約の合意が成立していないと判断、賃借人の通常損耗に係る費用負担を否定して、特別損耗に係る費用のみを認めたものである。

同様に、事業用賃貸借契約の原状回復特約が通常損耗も含めた原状回復義務を負うものではないとされた判例がある（大阪高判 平18・5・23 RETIO67号掲載）。

一方、東京高判平12・12・27では、事業用賃貸借契約においては、借主が通常損耗を含めた原状回復義務を負うという特約を定めることには経済的合理性があるとされている。

本件引用の最高裁判決は居住用賃貸借についての判断であり、事業用賃貸借については、特約は居住用に比べれば認められやすい部分もあると思われるが、特約の合意が明確でない場合は借主の通常損耗負担が否定される可能性がある点を認識しておくべきであろう。

# 「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」 締結について

昨今、危険ドラッグ等の乱用による健康被害や事件事故等が後を絶たず、全国的に深刻な社会問題となっております。これら、危険ドラッグ販売店の多くが賃貸物件で行われていることを踏まえ、危険ドラッグ等の販売店の進出を未然に防止するため、賃貸物件における「危険ドラッグ等の販売等の防止に関する協定」を、茨城県、茨城県警及び当協会との間で、平成26年12月24日に締結いたしました。

## 【主な協定内容】

- ・建物賃貸借契約書に、「危険ドラッグ等の販売、製造及び貯蔵のために使用すること」を禁止事項として明記すること。また、契約後、契約更新後に、禁止事項が判明した場合は、契約を解除すること。
- ・会員等が危険ドラッグ等に関する情報を知り得た場合は、県及び県警に対し情報提供を行うこと。
- ・協会は、会員等から、危険ドラッグ等に関する情報を知り得た場合は、県及び県警に対し、必要な情報の提供に努めること。



## 新入会員紹介 (H26.10.1～12.31)

支部名 代表者	種類	免許番号	免許年月日	商号又は名称			
		取引主任者	郵便番号	所在地	電話	FAX	
水戸 工藤 勝則	知	(1) 6982	H26.10.16	株ライフステージ 水戸市南町3-2-37	029-306-8080	306-7100	
土浦・つくば 渡邊 桂一郎	知	(7) 4297	H25.10.3	桂不動産(株) みどりの支店 つくば市みどりのA18街区1	029-896-3000	896-3012	
土浦・つくば 太田 良広	知	(1) 6981	H26.9.29	株ピカソ つくば市松代1-21-8	029-860-6067	860-6068	
県南 荒木 久男	知	(1) 6974	H26.9.5	株荒木工務店 常総市羽生町697-1	0297-24-1319	24-1108	
県西 添野 俊男	知	(1) 6989	H26.11.21	株ティック 桜川市真壁町塙世183-1	0296-55-0525	55-2719	
鹿行 森 成男	知	(1) 6979	H26.9.11	株セーフティハウス 鹿嶋市宮中5273-4 大建ビル3F	0299-85-2185	85-2186	
古河・岩井 生井 則子	知	(1) 6993	H26.12.9	e-nacreate 古河市錦町6-19	0280-33-3000	33-8422	
県北 藤田 和弘	知	(1) 6985	H26.10.16	日立サンライズエステート(株) 日立市東成沢町2-2-4	0294-35-8882	33-8528	
石岡 関 浩一	知	(1) 6994	H26.12.9	株鶴亀 小美玉市大谷790-29	0299-47-0881	47-0897	

※新規免許取得者研修会へ必ずご参加ください。