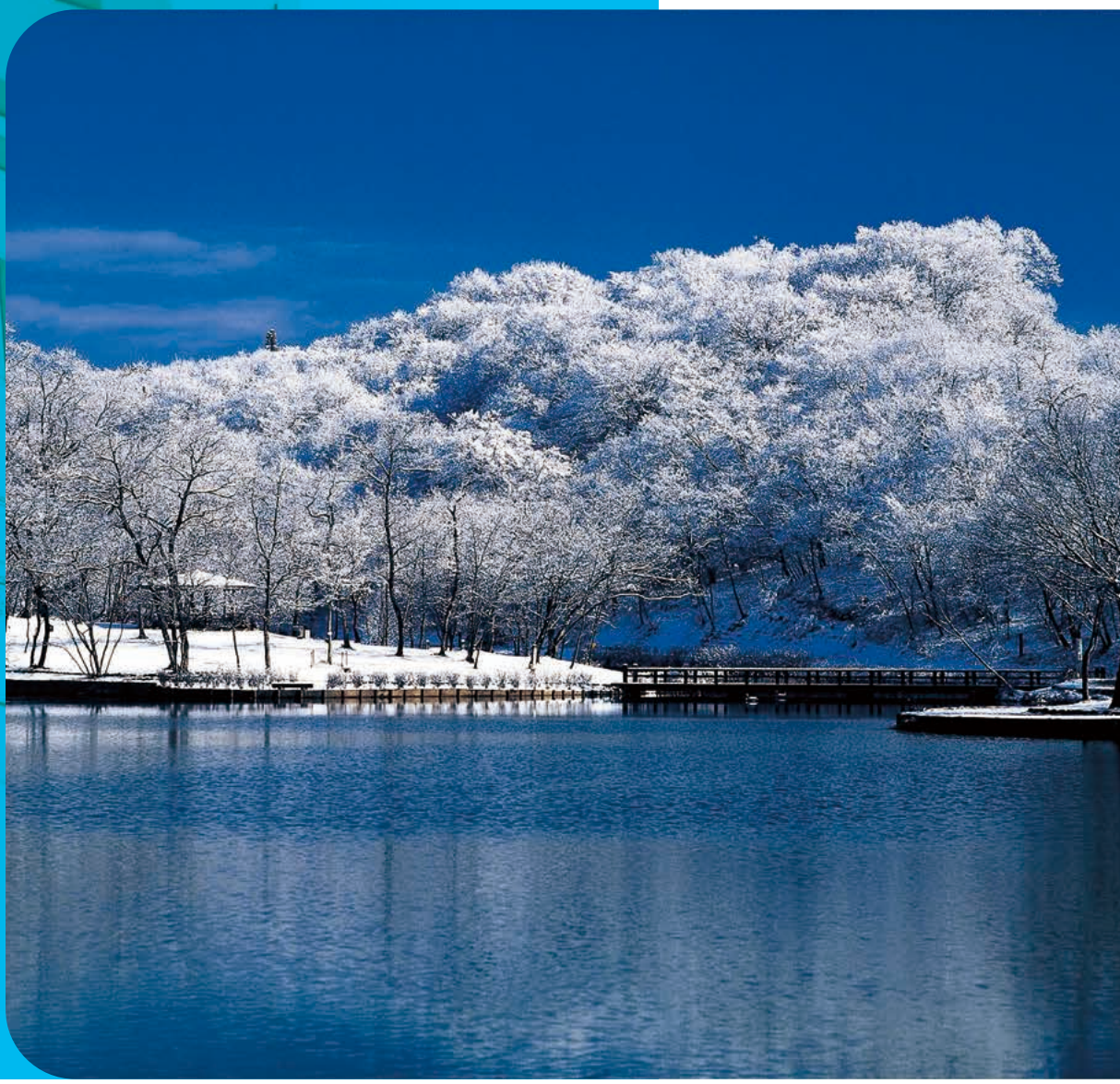
ibaraki takken

いばらき宅建



笠間市北山公園

山田会長新年の挨拶 ……p1
伊藤全宅連会長新年の挨拶 ……p2
不動産フェア開催
（県南支部/牛久・竜ヶ崎支部/石岡支部/水戸支部/県西支部/県北支部）p3～p4
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 ……p5
宅地建物取引士試験結果 ……p5
宅地建物取引業各種申請におけるマイナンバー
記載住民票の取扱いについて ……p5
全宅管理入会のご案内 ……p6
紙上研修 ……p7～10
不動産キャリアパーソンのご案内 ……p11
新入会員紹介 ……p11

vol. 128
2016.1.20

新年のご挨拶

公益社団法人 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
会長・本部長　山田　守

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

旧年中は会員の皆様方のご支援、ご理解を賜わり、協会の事業を円滑に進めることが出来ましたことに感謝申し上げます。

昨年４月より、「宅地建物取引士」への名称変更が施行されました。これによ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るようになりました。当協会においても、法定研修会や不動産実務セミナーなどを充実させるとともに、通信資格講座「不動産キャリアパーソン」の受講普及を促進し、実務に精通出来るよう、宅建士及び従業者の資質向上を図ってまいりました。

茨城宅建では本年も、各地域において不動産フェアを開催したり、研修会の門戸を一般消費者にも広げるなど、不動産に関して理解を深めて頂く機会を設けてまいります。また、無料相談会等も行い、一般消費者の利益擁護及び地域社会の発展に貢献出来るよう努めてまいります。

昨年５月に「空き家対策特措法」が施行されるなど、地方の人口減少、高齢化、空き家問題は差し迫っております。当協会としては、自治体と各種協定を結ぶなど、人口減少や空き家問題に対して対策を講じてまいります。

本年も引き続き、皆様が円滑に業務を行えるよう、全宅連をはじめ関係各所と連携を図り各種事業を充実させるとともに、地域社会の活性化に寄与できるよう活動してまいります。

最後に、会員の皆様方のご多幸、ますますのご繁栄をお祈り申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶

ハトマークグループ・ビジョンの具現化に向けて ～みんなを笑顔にするために～

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、皆様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、国民の皆様の住生活環境向上と安心・安全な不動産取引の実現のため、種々の公益事業を実施しております。

全宅連では、平成 28 年度税制改正において、社会問題化している「空き家」の有効活用のため、譲渡時の税制措置の必要性を当初より提言して参りました。これにより、相続時より 3 年以内の譲渡について 3000 万円控除が創設されるとともに、新築住宅の固定資産税の減額措置等各種適用期限の延長も盛り込まれました。今後も、国民生活の基本的要素である住宅の取得に影響を及ぼすことがないよう適切な提言活動を行って参ります。

また、不動産に関する調査研究においても、「地域守り」、「資産守り」としての視点から引き続き「空き家」対策や地域活性化の活動事例等に係る調査研究を行うとともに、民法改正を見据えた関連法令への影響等についても研究と対応を行って参ります。

さらに、良質な既存住宅の流通を促進するため、「インスペクション・瑕疵保険推進プロジェクト」に取り組み、消費者に対する啓発活動を進めて参ります。

宅建業者の資質向上策として「不動産キャリアパーソン資格」を平成 25 年度より実施しており、総受講者数は約 2 万人にのぼり、今後も消費者への安心の証しとして人『財』育成事業を積極的に行う所存です。

なお、現在、国では、外国人観光客、労働者、留学生の受け入れが積極的に進められております。本会でも外国人向けの賃貸借の手引きとなるガイドブックを刊行し、大学等教育機関に広く頒布するなど、不動産取引のインバウンド対策を積極的に進めてまいります。

流通関係では、現在、国が最重要課題の一つに掲げる「地方創生」の一環として、総務省が行う「全国移住ナビ」に、ハトマークサイトの物件データの提供を行っております。今後も適宜リニューアルを行うと共に、ハトマークサイトの物件情報の提供を一層充実させることで、既存住宅市場の活性化を行って参ります。

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、研修会等を実施するとともに、無料相談所のラジオＰＲを通し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。

さて、ハトマークグループが掲げるビジョン（「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ます」）は、昨年新たに 6 協会が協会版ビジョンを策定するなど、全国に着実に浸透しつつあります。平成 29 年（2017 年）度には全宅連創立 50 周年、全宅保証創立 45 周年を迎えることから、「全宅連 2020 年ビジョン・アクションプラン」の策定に取組むと共に、両団体をはじめ、宅建協会、全宅管理、ハトマーク支援機構との協力の元、事業の具現化に努めて参ります。

最後に、皆様の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。

不動産フェア開催報告 第2弾

県南支部

❶開催日：9月26日、27日…守谷駅西口駅前広場で行われた『守谷市商工祭り』にて実施
❷開催日：11月7日、8日…取手市緑地運動公園で行われた『とりで産業まつり』にて実施

牛久・竜ケ崎支部

❶開催日：10月17日…龍ヶ岡公園でのフェスティバル、『コロッケ横町in龍ヶ崎』にて実施
❷開催日：11月 3日…牛久市中央生涯学習センターで開催された『うしくWaiワイまつり』にて実施

石岡支部

●開催日：10月24日…笠間市友部公民館で開催された『ふるさとまつりinかさま』にて実施

9月下旬～11月中旬にかけて、県内各所において不動産フェアを実施いたしました。
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、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。

水戸支部

❶開催日：10月31日、11月1日…ひたちなか市総合運動公園体育館での『ひたちなか市産業交流フェア』にて実施
❷開催日：11月14日、15日…水戸市千波公園ふれあい広場で開催された『水戸市産業祭』にて実施

県西支部

●開催日：11月3日…イオン下妻店にて実施

県北支部

●開催日：11月14日、15日…日立市新都市広場で開催された『日立市産業祭』にて実施

第2回法定研修会開催のご案内

（１）開催日並びに開催会場
平成２８年1月２５日（月）　鹿行会場：鹿島セントラルホテル
平成２８年2月15日（月）　つくば会場：ホテルグランド東雲
平成２８年2月19日（金）　県西会場：アクロス
平成２８年2月２５日（木）　水戸会場：水戸プラザホテル

（２）研修テーマ
【１】「中古物件の取引で宅建業者としての注意すべき事項」
・中古物件を販売・仲介する場合の留意点と宅建業者の責任
・インスペクションと瑕疵保険の活用
＜講　師＞
深澤綜合法律事務所
弁護士　柴田龍太郎氏（水戸会場、つくば会場担当）
弁護士　高川　佳子氏（県西会場担当）
弁護士　沼田　直樹氏（鹿島会場担当）

【２】「適正な不動産広告について」
（公社）首都圏不動産公正取引協議会　担当官

平成27年度新規免許取得者研修会開催のご案内

■日　　時　平成２８年２月１２日（金）
■場　　所　フェリヴェールサンシャイン
■対 象 者　新規免許取得者並びに過去５年度未受講者
■研修内容
1.『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
2.『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
3.『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
4.『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

＜受講修了証の交付＞
研修受講者に対しては、受講修了証を交付致します。

平成27年度宅地建物取引士資格試験実施結果の概要【茨城県】

10月18日に実施いたしました宅地建物取引士資格試験について、12月2日合格者が発表されましたのでお知らせいたします。

■試験の概要
申込者数 3,662人《男 2,683人、女 979人》
受験者数 2,981人《男 2,177人、女 804人》
受 験 率　81.4％《男 81.1％、女 82.1％》

■合格者の概要
合格者数 412人《男 272人、女 140人》
合 格 率 13.8％《男 12.5％、女 17.4％》
合格者の内訳
★平均年齢 36.3歳《男 36.6歳、女 35.7歳》
★職業別 不動産業２６.５％、金融関係４.９％、建設関係１９.９％、他業種２３.５％、学生８.３％、主婦５.８％、その他１１.２％

※参考（全国数値）
★最高齢合格者　83歳
80歳以上の者　2人
★最年少合格者　13歳
18歳未満の者　12人

宅地建物取引業各種申請におけるマイナンバー記載の住民票の取扱いについて

マイナンバー法施行に伴い、宅建業の各種申請にあたって個人番号（マイナンバー）が記載された住民票が提出されることが予想されます。しかし、宅建業の申請に対する許認可業務が「個人番号を利用できない事務」であることから、住民票については、下記のとおり取り扱うことと致します。

記

1　内容
宅地建物取引資格登録の申請や登録事項変更、宅地建物取引業免許申請の手続きに際して添付する住民票については、個人番号（マイナンバー）の記載されていない住民票を添付する。
やむを得ず、個人番号の記載されている住民票を添付する場合には、黒の油性マーカー等で個人番号をマスキング（塗りつぶし）して添付する。

2　適用年月日
平成27年11月30日から適用する。

REAL PARTNER
全宅管理

全宅管理 賃貸不動産管理業界最大の会員数 入会のご案内

「賃貸不動産管理業務マニュアル」
「賃貸不動産管理　標準化ガイドライン」
「賃貸不動産管理　標準化ガイドラインの手引き」

今なら！ ＋

「間取りプレミアム」
「ひな形 Bank」
「入居のしおり」30部

計 **6種プレゼント**

期間限定：平成28年3月31日入会受付分まで

★入会特典★

●「賃貸不動産管理業務マニュアル」
賃貸不動産管理業務のノウハウ等を効率的に提供する目的で本会が作成いたしました。この１冊で賃貸不動産管理業務に必要な知識が網羅出来る充実した内容となっています。

●「賃貸不動産管理　標準化ガイドライン」
●「賃貸不動産管理　標準化ガイドラインの手引き」
本ガイドライン及び手引きは本会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理業者を対象に、標準的に行うべき賃貸不動産管理業務の内容が明示されています。

●「間取りプレミアム」
●「ひな形 Bank」
初めて導入される方にも安心のかんたん間取り図面作成ソフトと、表現力豊かな販売図面・チラシ等作成ソフト。　※計6万円相当（通常販売価格の合計額）

●「入居のしおり」
賃貸物件へ入居される方への入居中のルール・諸注意等をまとめた冊子。

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

- 250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）
- 提携サービスを会員価格等で提供
  - ・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

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等を会員価格で提供
  - ・原状回復ガイドライン Q＆A
  - ・原状回復基礎知識
  - ・貸主提案用リーフレット
  - ・賃貸管理業務フロー図
  - ・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
  - ・排水トラップ封水剤
  - ・吸水性土のう　　他

情報提供事業

- 会報誌の定期発行
- メールマガジンの配信
- FAX マガジンの配信
- ホームページ上での情報発信

４つの媒体により、賃貸管理に関する情報や協会からのお知らせ等を情報提供しています。

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。
＜平成 27 年度のテーマ＞
- ・空き家の実態とこれからの中小管理会社に求められる対応
- ・中小管理会社のビジネスモデル確立に向けた取り組み実例紹介
- ・賃貸不動産における火災・孤独死等の事故実例と備え方

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」の解説書を作成し、会員限定にて配布を行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（掛け金は、年会費に含まれています）。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。

※詳細は、全宅管理 HP をご覧ください。

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

《ご入会の手続き》　1）（一社）全国賃貸不動産管理業協会ホームページから入会申込書をダウンロードし、必要事項をご記入の上、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

（RETIO.2015.10　No.99より）

― 成年後見人による売買と善管注意義務 ―

被後見人の居住用不動産売却について後見監督人及び仲介業者に対する注意義務違反等に基づく損害賠償請求が棄却された事例

被後見人の居住用不動産の売却について、被後見人が、契約締結当時の後見監督人と仲介業者に対し、両者の注意義務違反等により当該不動産が低廉な価格で売却されたとして、損害賠償の支払を請求した事案において、その売却代金は不法行為を構成させるほどの低廉な価格とはいえず、また仲介業者の媒介行為に関し注意義務違反は認められないとして、被後見人の請求が棄却された事例（東京地裁　平成 26 年 9 月 24 日判決　棄却　ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

X（原告 売主）は平成 15 年 11 月頃、認知症を発症し、有料老人ホームに入所した。

平成 16 年 11 月頃、A（Xの義理の甥）は弁護士Y1（被告）に、Xの介護費用に充当するため、X所有の居住用土地建物（以下、「本件不動産」という。）を売却する旨相談し、併せて仲介業者の紹介を依頼した。

Y1は、本件不動産を売却するには成年後見人を選任する必要がある旨を説明し、仲介業者Y2（被告）を紹介した。

平成 17 年 10 月、東京家裁は、Aの申立によりXについて後見を開始し、その成年後見人としてAを選任する審判をし、職権で成年後見監督人としてY1を選任する審判をした。

同年 12 月、東京家裁は、Aの申立を受け、Y1の同意を確認した上で、本件不動産をa社に代金 7310 万円で売却することを許可する審判をした。同月 20 日、Aは、Xの成年後見人としてY2の媒介により、a社と本件不動産につき代金 7310 万円で売買契約（以下「本件売買契約」という）を締結し、平成 18 年 2 月 21 日に残代金を支払った。

同月 6 日、a社は、b社と本件不動産につき代金を 9980 万円とする売買契約（以下「本件転売契約」という。）を締結し、同月 21 日に残代金を支払った。さらにb社は、その 4 か月後、本件不動産を代金 1 億 3800 万円でcに売却した。

平成 22 年 6 月、東京家裁は、Xの財産をAの妻が使い込みをした報告をY1より受け、Aが成年後見人を、Y1が成年後見監督人を辞任することを許可し、新たな成年後見人として弁護士Bを選任する審判をした。

X（代理人B）は、Y2は特定の不動産業者に声掛けをするのみで、指定流通機構にも登録せず、専任媒介業者として十分な売却活動をしたとはいえず、またY1は、それを漫然と見過ごし本件不動産の売却に同意を与えたため低廉な価格で売却されたとして、Y1らに対し、本件売買契約と本件転売契約の代金の差額 2670 万円の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

X（代理人B）は、Xの依頼で行われた本件不動産の鑑定評価（以下「本件評価」という。）が更地評価で 9700 万円であったことを理由に、本件売買契約の代金が適正価格に比して著しく低廉であると主張する。

しかしながら、①本件不動産を売却する場合、本件建物（築後 50 年）の解体、残置物の処分等の必要があったこと、さらに、隣地との境界を確定するために測量をする必要もあったこと、②Aは、Xをその費用をもって介護するとの負担付きでXの財産全部の包括遺贈を受け、介護費用の支払等をしていたものの、Xの年金収入等や預貯金ではこれを賄い得ず、本件不動産を早期に売却する意向を有していたことが認められる。これに加え、本件転売契約の代金にはa社の転売利益が当然に加算されていることや、本件評価においても、本件不動産の更地価格は、公示価格を規準とする方法では 8690 万円、収益還元法では 5880 万円と試算されていることをも考慮すると、Y1において本件不動産の売却につき同意を与えることが直ちに不法行為を構成するほどに、著しく低廉などというのは困難である。

Y1は、Y2から、本件不動産の特性、a社よりの「取り纏め依頼書」の購入価格の妥当性につき説明を受け、自ら路線価を調査したり、本件不動産の現況を確認した上で、本件不動産を 7310 万円で売却することにつき同意を与えたことが認められるY1及びY2において、本件土地が転売され、本件転売契約の事実を知り、又は、これを知り得たとは認められない本件において、Y1に本件不動産の売却に関し注意義務違反があったとまでいうのは困難である。

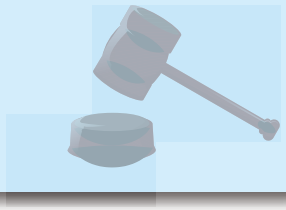
Y2は、当初、ワンルームマンション業者に本件不動産を売却することを検討していたものの、本件土地の間口が狭く、課税（狭小住戸集合住宅税）上の問題もあることから、建売業者にこれを売却することとし、Aに対し、本件建物の解体費用、測量費用等の見積りを示した上、本件建物を解体し更地にすれば、高価での売却が可能になる旨の説明をしたものの、Aが資力の不足を理由に上記費用の支払を拒絶したことから、やむを得ず、現状のまま売却することにし、想定より高めの 9960 万円とする物件紹介書を作成して、複数の建売業者に声掛けをした。Y2は、Aに対し、Y1を通ずるなどして、a社から取り纏め依頼書が提出されたことを報告し、本件特性に鑑み、上記の価格以上で本件不動産を売却するのは困難である旨の説明をして、その了解を得たことも認められる。よって、Y2に本件不動産の売買の媒介に関し注意義務違反があったというのは困難である。

3 まとめ

本件は、本件不動産の売買契約締結から、2か月後に転売され、さらにその4か月後に再転売されているが、媒介業者らは注意義務違反等に当たらないとされた事例である。媒介業者が価格の妥当性について説明をしていたことやその売主の売却事情等を加味して、その責任を否定したもので、妥当な判断と思われるが、媒介した物件がその後に高値で転売された場合、売主等から、媒介業者は不当に低廉な価格で売却させたとして紛争が生じることは少なくない。

媒介業者は売却価格について紛争が生じることがないように、媒介時の価格の査定に当たっては根拠を示して提示しておくことは当然のこと、契約の交渉に際しては、買主の契約条件を正確に伝え、転売目的であるとき又はその可能性があるときは、その旨も説明しておくことが必要である。

（調査研究部調査役）



（RETIO.2015.10　No.99より）

― 建物明渡請求（自力救済）―

借主滞納賃料の催促方法（貼り紙等）が違法であると判断され、慰謝料及び遅延損害金の請求が一部認容された事例

日照、通風について不満を感じた賃借人が賃料（1か月分）の支払いに応じなかったところ、賃貸人が管理会社を通じて督促する際に、その管理会社が、賃借人の賃料未支払いに対して、貼り紙を貸室のドアに貼り付けたことから、賃借人が賃貸人に対し、日照等違法な建物を賃貸した上、貼り紙により賃借人の名誉を棄損したとし、不法行為に基づき損害賠償を請求した事案。当該貼り紙は1か月分の賃料の督促の方法としては社会通念上相当性を欠く違法なものであったと判断し、慰謝料の請求が一部認容された事例（東京地裁　平成 26 年 9 月 11 日判決　一部認容　ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成 25 年 5 月 8 日、賃貸マンション2階部分（以下「本件貸室」という。）の賃借人であるX（原告）が、その賃貸人であるY（被告）に対し、通風の点については、窓の目隠し（以下「本件目隠し」という。）を格子でなく覆いで全体的に覆ったため、本件貸室の通風が著しく悪くなり、また日照の点についても、重要事項説明書では「普通」とされていたが、本件貸室の日照は陽が全く差さない著しく悪いものであったと主張し、その通風、日照の点においてXの人格権を侵害する本件貸室を違法にXに賃貸し、Xはこれにより精神的苦痛を受けたと主張した。

さらに、Xは、同年 7 月 12 日、窓に本件目隠しがされていて緊急時の逃走経路にならない旨、本件貸室の賃貸借契約の仲介業者である管理会社の担当者Aに対して電話で述べたが、Yは、緊急時には本件目隠しを破損して窓から避難することができることなどを確認し、Xに対し、その旨の書面を送付した。

X は、同年 7 月 27 日に支払期限が到来した同年 8 月分の賃料及び管理費を支払わず、その後の支払もしなかった。

Xは、同年 8 月 5 日付け書面で、Yに対する損害賠償を求めるなどしたが、その後Aは、Xに対して何度も電話をかけたが、連絡が取れなく、再度、同月 20 日、再度Xに対して電話をかけたが連絡がとれなかったため、本件貸室を訪問し、インターホンを数回鳴らしてドアをノックしたが、返答がなかった。

Aは、滞納家賃を催告し期限までに支払がない場合には賃貸借契約を解除し鍵を交換する旨の貼り紙を本件貸室のドアに貼り付けて帰った。この貼り紙は、貸主名を誤って記載したものであった。

その後、Xから連絡がなかったため、Aは、同年 8 月 22 日、再度、本件貸室を訪問した。Aが、貸主名を修正したほかは上記貼り紙と同旨の貼り紙を本件貸室のドアに貼り付けたところ、Xは、警察を呼ぶなどした。

その後Xは、同年 8 月 28 日付け及び同月 29 日付け書面で、Yに対し、貼り紙における催促方法は、違法であり、不法行為による損害賠償請求権に基づき慰謝料として 200 万円及び遅延損害金の支払を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、Yに対して、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 違法物件の賃貸について

Xは、Yが、同年 5 月 8 日、通風、日照の点においてXの人格権を侵害する本件貸室を違法にXに賃貸し、Xはこれにより精神的苦痛を受けた旨主張し、本件貸室の窓がパネルによって覆われていることが認められ、本件貸室の通風、日照が良好ではないことがうかがわれる。

しかし、本件貸室の通風、日照が良好ではないとしても、それをもって直ちに本件貸室の賃貸がXの人格権を侵害する不法行為に当たるということはできない。

(2) 貼り紙の貼付について

Yは、管理会社のAを通じて、本件貸室のドアに滞納家賃を催告し期限までに支払がない場合には賃貸借契約を解除し鍵を交換する旨の貼り紙を2回貼付したものであるが、これらはXの名誉を毀損する内容のものであることは明らかであり、これらの行為は、AがXに対し連絡が取れない状況にあったことを考慮してもなお、 1か月分の滞納賃料の督促の方法として社会通念上相当性を欠く違法なものであるといわざるを得ない。そして、これらによるXの慰謝料は 3 万円と認めるのが相当である。

(3) 鍵の交換、動産の処分等の告知について

Yは、同年 8 月 28 日付け及び同月 29 日付け書面で、Xに対し、延滞賃料の支払がない場合には、鍵の交換、動産の処分等を行なう旨を告知したが、これは違法である旨主張し、証拠によれば、上記各書面には、延滞賃料の支払がない場合には、鍵の交換、動産の処分等を行う旨の記載があることが認められる。

しかし、賃料を滞納した賃借人に対してその支払を督促する以上、その督促の表現は相当強硬なものとなることはやむを得ないものであるから、上記の各告知が違法であるとはいえない。

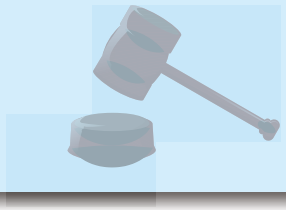
3 まとめ

本件は、日照、通風について不満を感じた賃借人が、1か月分の賃料支払に応じなかったという理由から貼り紙による催促方法が、社会通念上違法であると判断され、慰謝料等の請求を一部認容された事例であった。

しかし、過去の判決で貼り紙による催促の仕方によっては、社会通念上是認されると判断された事例もある。（東京地判昭 62.3.13、判例時報 1281 号）

その判決の内容は、 3か月分の賃料未払いがあり、賃貸人がその貸室に不在な上、賃借人の自宅に何回も電話をしても不在で連絡が取れなかった結果として、貼り紙をしたことが、社会通念上是認できるものとされた事案であった。

したがって、賃貸人及び管理会社等関係者は、貼り紙などによる催促をする際に、賃借人の対応状況や賃料不払い期間によっては、慎重に対応することが求められる。



キャリアパーソン受講のご案内

不動産キャリアパーソンのインターネット申込時決済事務手数料が無料に!

■不動産キャリアパーソンとは

『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる『実務』知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。通信教育で学習後は修了試験を受験していただきますが、試験に合格した方は、全宅連へ資格登録申請をされますと、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として『不動産キャリアパーソン』資格が全宅連から付与されます。

■不動産キャリアパーソンの概要

受講対象　宅建業従業者、経営者、宅地建物取引士、消費者問わずどなたでも受講いただけます。
※都道府県宅建協会への新入会員は入会時義務履修（支店入会含む）

受講料　1.　都道府県宅建協会会員及びその従業者…8,000円（税別）
2.　1以外の方…12,000円（税別）
※一旦納入された受講料は返金できませんのでご了承ください。
※上記の金額には、通信教育費用、修了試験受験料（1回分）、資格登録料が含まれます。
※インターネット申込時の決済事務手数料が無料になりました。

受講の有効期間　修了試験の修了を含め、お申込み日から12か月（再受験含む。期間延長不可。）

学習教材　テキスト学習とインターネットの講義動画による通信教育

■受講の流れ

STEP 1 受講申込　インターネット又は申込書の2種類からお選びください。
1. インターネット…全宅連ホームページから（http://www.zentaku.or.jp/）
2. 申込書……宅建協会本部または支部へお問い合わせのうえ申込書をお取り寄せください。

STEP 2 教材到着　受講料のお支払いが確認でき次第、指定のご住所へ教材と受講票ハガキが送られます。

STEP 3 修了試験会場の指定　『受講票ハガキ』に記載のID・パスワードでログインし、修了試験会場の指定を行なってください。

STEP 4 学習　ご指定いただいた修了試験日に向け、テキストとインターネットの講義動画で学習にお取組みください。

STEP 5 修了試験　ご指定いただいた会場にて修了試験が行われます。修了試験は会場のパソコンで行われます。

STEP 6 合格通知　合格者には合格証書及び資格登録申請書、不合格者には再受験申込案内が送付されます。

STEP 7 資格登録　合格者の方は資格登録申請をしていただければ、全宅連より『不動産キャリアパーソン資格登録証カード』が送られ、『不動産キャリアパーソン』として資格登録されます。

新入会員紹介 (H27.10.1～12.31)

支部名 代表者	種類	免許番号 宅建士	免許年月日 郵便番号	商号又は名称 所在地	電話	FAX
水戸	大	(2) 7449	H24.3.16	㈱パパまるハウス　水戸支店		
宮本　行雄	佐藤　博美		311-4151	水戸市姫子2-201-1　水戸赤塚住宅公園内	029-257-1880	257-1882
土浦・つくば	知	(1) 7036	H27.6.30	いろは総商㈱		
坂入　理之	渡邊　由美		300-0813	土浦市富士崎1-17-1　いろはビル	029-845-2471	886-3664
土浦・つくば	大	(5) 5326	H25.4.3	日本住宅㈱　つくば支店		
滝村　照男	井上　徳明		305-0032	つくば市竹園2-6-12　第4・ISSEIビル3F302	029-860-6590	852-7980
県西	知	(1) 7050	H27.9.14	㈲鈴木建材		
鈴木　孝	大塚　誠		300-3541	結城郡八千代町新地717-11	0296-48-0938	48-4026
県西	大	(1) 8885	H27.10.9	㈱住まいネット　筑西店		
八代　勉	渡邊　昌志		308-0005	筑西市中舘237-2	0296-49-6565	49-6566
県西	大	(1) 8881	H27.10.6	㈱TK・ハウジングセンター　筑西店		
竹川　洋一	笠倉　利之		308-0005	筑西市中舘238	0296-49-6201	49-6202
県西	知	(1) 7051	H27.10.9	蘰原商店不動産		
蘰原　勇	蘰原　勇		309-1211	桜川市岩瀬972-3	0296-75-2154	75-0100
鹿行	知	(1) 7055	H27.11.20	㈱日の出地所		
篠塚　栄	長谷川　尚子		311-2408	潮来市洲崎506	0299-94-2210	94-2211
牛久・竜ケ崎	知	(1) 7053	H27.10.30	Ｎｅｘｔミライフ㈱		
及川　圭介	及川　圭介		301-0043	龍ケ崎市松葉1-2-2　オリオンテラス1Ｂ	0297-84-1933	84-1960

※新規免許取得者研修会へ必ずご参加ください。

■発行所／公益社団法人 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
■発行者／情報提供委員会　茨城県水戸市金町3-1-3
■ＵＲＬ／http://www.i-takken.or.jp
■1月1日現在会員数／1,877名