



いばらき宅建

ibarakitakken



竜神大吊橋(常陸太田市)

平成29年度宅建士資格試験実施状況報告	p1
空家対策取り組み状況	p2
賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明が本格運用を開始	p2
判例紹介	p3~4
不動産フェア開催状況 (守谷会場、鹿嶋会場、古河会場、つくば会場、阿見会場、石岡会場)	p5~6
(公社)茨城県宅地建物取引業協会創立50周年・ (公社)全国宅地建物取引業保証協会茨城本部創立45周年を迎えます	p7
新入会員紹介	p7



平成29年度 宅地建物取引士資格試験実施報告

平成29年度宅地建物取引士資格試験が10月15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会場で開催されました。当日は申込者数3,741人のところ2,991人が受験しました。

なお、試験合格発表日は11月29日(水)です。

試験申込及び受験状況

試験会場	申込者数	受験者数	受験率
茨城大学	607人	527人	86.8%
流通経済大学	2,415人	1,809人	74.9%
つくば国際大学 (登録講習修了者のみ)	719人	655人	91.1%
合計	3,741人	2,991人	80.0%
平成28年度	3,562人	2,940人	82.5%

茨城大学
試験会場



総括監督員挨拶



会場入口風景



監督員説明会

つくば国際大学
試験会場



相談業務

流通経済大学
試験会場



試験室



総括監督員挨拶



案内業務



集計作業



試験監督員

空家対策取り組み状況

宅建協会では、昨今の空き家問題に対応し、市町村が開設する空家バンクの登録物件に対し媒介業者をご紹介する協定の締結を行っております。

会員皆様の地域で協定が締結されました場合には、是非、ご協力をくださいますようお願いいたします。

協定締結先(10月20日現在)

- ①利根町 ②美浦村 ③かすみがうら市 ④常陸太田市 ⑤茨城町 ⑥つくば市 ⑦稲敷市
⑧下妻市 ⑨筑西市 ⑩笠間市 ⑪牛久市

平成29年10月1日より賃貸取引に係るIT重説の本格運用を開始 ～IT重説実施マニュアルの策定・IT重説相談窓口の開設～

不動産の賃貸取引において、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明(以下「IT重説」という。)を平成29年10月1日より本格運用を開始することとしましたのでお知らせします。

本格運用の開始に向けて、賃貸取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にIT重説を実施するためのマニュアルを策定しました。

賃貸取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されます。

賃貸取引に係るIT重説の本格運用(10月1日)

宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明に、テレビ会議等のITを活用するに当たっては、一定の要件を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うものとします。

IT重説実施マニュアルの策定(9月8日)

宅地建物取引業者が適正かつ円滑に賃貸取引に係るIT重説を実施するためのマニュアルを策定しましたので実務にあたってはこちらを踏まえ実施して下さい。マニュアルの内容は、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介等となっております。詳細につきましては以下URLをご参照下さい。

【賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル】

URL:http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html

IT重説相談窓口の開設(9月8日)

賃貸取引の本格運用にあたって、トラブル等に備えるとともに適正かつ円滑な実施に資するため相談窓口を国土交通本省及び地方整備局等に開設しました。詳細につきましては以下URLをご参照下さい。

【IT重説相談窓口】

URL:http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000047.html

<お問い合わせ先>

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 佐藤、二宮、中原

TEL: 03-5253-8111(内線: 25131,25124,25125) FAX: 03-5253-1557

— 建物の瑕疵 —

建物に瑕疵があり、売主には不完全履行があったとする買主による損害賠償請求の一部が認容された事例

宅地建物取引業者から賃貸目的で建物を購入した買主が、同建物の瑕疵又は売主の不完全履行により、賃貸ができないとして、売主に対して、建物工事に要した費用及び建物の月額賃料相当割合の逸失利益の支払いを求めた事案において、建物には隠れた瑕疵があり、売主は建物を瑕疵のない状態で引き渡す債務を負っていたにもかかわらずその履行が不完全であったとして、買主の請求の一部（建物工事に要した費用）が認容された事例（東京地裁 平成26年4月25日判決 一部認容 控訴（控訴棄却）ウエストロー・ジャパン）



事案の概要

買主X（原告）は、宅地建物取引業者である売主Y（被告）から、平成25年2月27日、11階建て区分所有マンションの1・2階部分（1階は1世帯部屋、2階は独立したワンルーム6部屋、以下「本件建物」という。）を代金2300万円で購入した（以下「本件売買契約」という。）。

Yは、本件売買契約締結に際し、Xに対し、「故障不具合がないガス給湯器が全世帯個別の台所、浴室、洗面所に付帯している。公営水道及び都市ガスは、直ちに負担金なく利用可能である。給排水管の故障は発見していない。」と説明をした。

Yは、同年3月21日、Xに本件建物を引き渡したが、本件建物は、本件売買契約締結及び引渡しの時点で、次の状態であった。

1階の洗面所並びに2階のワンルーム6部屋の浴室及び洗面所にはガス給湯器及びガス配管が付帯されておらず湯が出ず、2階の給排水管も故障していた。上記各室において給湯及びガスを正常に利用するためには、給湯工事費及び給湯・ガス配管工事費等合計1064万円余の工事を要する。

また、2階の6部屋は違法な水道工事が施されており、これを是正して各部屋にメーターを付けなければ水道利用ができず、違法水道利用を止めるため、1階、2階給水管切り離し工事費110万円余、水道メーター設置のため、水道利用加入金94万円余及び給水装置工事費189万円を要する。

さらに、2階の3室の浴室を使用するためには、排水管更新工事111万円余を要する。

Xは、上記各状態は通常人の普通の注意で発見できない瑕疵であり、Yは、本件売買契約に基づき、本件建物を上記瑕疵のない状態で引き渡す債務を負っていたところ、その履行が不完全であったと主張し、上記瑕疵又は不完全履行により、本件建物を他人に貸すことができないため、前記各工事費の合計1569万円余に加え、11か月間の本件建物の月額賃料相当額の割合による逸失利益535万円余の損害も負ったと主張して、Xに対して、2104万円余の支払いを求めて提訴した。



2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件建物の各状態は、通常人の普通の注意で発見できない瑕疵であると認められ、また、YはXに対し、本件建物を上記瑕疵のない状態で引き渡す債務を負っていたというべきところ、その履行が不完全であったと認められる。

本件建物の各部屋には水道及び給湯蛇口並びに風呂が存在することが認められること、宅地建物取引業者であるYが、本件売買契約締結に際しXに説明した内容に照らすと、上記説明内容は、当事者の特に保有すべきものと定めた性質であり、かつ、これらが本件建物に備わっていないことは、通常人の普通の注意では発見できないと認められる。

(2) Yは、本件建物は特定物であるところ、特定物の売買について、瑕疵担保責任とは別に債務不履行責任が生ずることはない旨主張する。しかしながら、本件売買契約締結に際し、Xに説明した内容は、売買契約の目的を達成する上で特段の意味を有するから、本件建物自体は特定物であっても、YはXとの間で、その説明内容を実現する旨合意したと解するのが合理的であり、各工事費計1569万円余は、前記瑕疵又は不完全履行と相当因果関係のある損害であると認められる。

(3) Xは、前記瑕疵又は不完全履行により、本件建物引渡日である平成25年3月21日から平成26年2月20日までの本件建物の月額賃料相当額(1階18万7000円、2階30万円)の割合による逸失利益535万円余の損害を負った旨主張する。しかしながら、Xは、Yに対し、本件建物の瑕疵により発生した逸失利益の損害賠償を請求するためには、本件建物に前記瑕疵がなければ、当該期間中、本件建物を賃貸し、賃借人から同額の賃料を得ていたこと、前記瑕疵のために同期間中賃貸を行うことができなかつたことを証明する必要があるところ、事実を認めるに足りる証拠はない。

(4) 以上によれば、Xの本訴請求は売主の瑕疵担保責任又は不完全履行責任に基づく損害賠償金1569万円余を求める限度で理由があるから、その範囲でこれを認容し、その余は理由がないからいずれも棄却する。

3 まとめ

本件では、当事者が特に保有すべきものと定めた性質が取引物件に備わっていないなどとして、買主の請求する高額な工事費全額が損害として認められている。本件は古い収益物件の取引であり、買主側にも不用意な点はあったようにも見えるが、契約解除も考え得るような各設備の状態からすれば妥当な判断と思われる。

また、本件では賃料相当の逸失利益は認められず、売主のほか買主も控訴しているが、東京高裁(平成26・12・10判決)も、買主の請求は、原判決の範囲で理由があるなどとして控訴を棄却している。

なお、高裁は不完全履行の責任及び将来の逸失利益の賠償責任については、「本件売買契約において、売主が買主に対し、本件建物を引き渡すこと以外に特別の債務を負担することや瑕疵担保責任の範囲を超えて特別の損害賠償を負うことが定められたと認めるに足りる証拠はないことから、買主主張の不完全履行の責任についてこれを認めることはできない」、「瑕疵担保責任(民法570条)において、売主が賠償責任を負う損害の範囲は、いわゆる信頼利益に限られ、これにより、将来の逸失利益の賠償を請求することはできないと解するのが相当である。そして、売主が不完全履行の責任を負わないことは前記のとおりであるから、買主の逸失利益の賠償請求は理由がない」と判示しているので参考に供したい。



平成29年度 不動産フェアの開催状況 No.1

守谷会場

開催日:9月30日(土)、10月1日(日) [守谷市商工まつり]
 天候にも恵まれPR活動がんばりました。



鹿嶋会場

開催日:10月8日(日) [イオン・鹿嶋店]
 昨年より盛況で相談件数も増えました。



古河会場

開催日:10月14日(土) [古河関東ド・マンナカ祭り]
 悪天候にも負けず協会PRに務めました。



本年度も各支部が地域のイベント等に参加をして不動産フェアを開催し、地元の皆様との交流を深めました。フェアでは、不動産無料相談所を開設し、不動産取引に関する疑問にお答えいたしました。また、ハトマーク入りのメモ帳や風船、手提げ袋などを配布し、宅建協会のPR活動にも努めました。

つくば会場

開催日:10月21日(土)、22日(日) [つくば産業フェア]
台風の中大勢の人達が来てくれました。



阿見会場

開催日:10月22日(日) [あみ商工まつり]
悪天候で終了時間が繰上げになってしまいましたが、精一杯PRできました。



石岡会場

開催日:10月21日(土) [ふるさとまつりINかさま]
悪天候でしたが協会PRできました。





(公社)茨城県宅地建物取引業協会創立50周年
(公社)全国宅地建物取引業保証協会茨城本部創立45周年

平成29年11月24日(金)に記念式典・祝賀会を開催致します

■日時 平成29年11月24日(金)
記念式典：開式 午前10時30分
祝賀会：開会 正午
■場所 水戸プラザホテル



新入会員紹介 (H29.6.1~9.30)

支部名 代表者	種類	免許番号	免許年月日	商号又は名称		
	宅建士	郵便番号	所在地	電話	FAX	
水戸	知 (1) 7185	H29.8.16	(株)大喜			
大貫 茂男	井上 済	311-1301	東茨城郡大洗町磯浜町2410	029-267-2001	267-6155	
水戸	知 (10) 2559	H28.9.6	一誠商事(株) 水戸駅南支店			
五十嵐 徹	菅井 理成	310-0836	水戸市元吉田町329-5	029-350-5160	350-5161	
水戸	知 (1) 7174	H29.6.22	(株)エステイーエル			
吉田 君和	宇佐美 俊郎	312-0044	ひたちなか市元町10-11	029-275-8841	275-8851	
水戸	大 (1) 8452	H25.9.18	(株)クレス不動産 水戸営業所			
細見 純孝	遠藤 仁康	311-4141	水戸市赤塚1-16エスコート赤塚ウエスト棟1026号室	029-284-1022	284-1023	
水戸	大 (1) 8755	H27.2.20	(株)ヤマダ・ウッドハウス			
増田 文彦	片岡 大祐	312-0061	ひたちなか市稲田1424-1	029-354-2855	354-8677	
土浦・つくば	知 (1) 7179	H29.7.31	アオハル不動産(株)			
皆藤 洋子	皆藤 洋子	300-2655	つくば市学園南1-12-1	029-836-3939	836-3938	
土浦・つくば	知 (1) 7159	H29.3.29	(株)UWASO			
軽部 治	軽部 香	305-0043	つくば市大角豆1497-14	029-828-4058	050-3780-5902	
土浦・つくば	知 (1) 7164	H29.5.8	櫻建設			
中山 守	中山 守	300-0013	土浦市神立町684-5	029-896-3511	896-3512	
土浦・つくば	知 (1) 7178	H29.7.20	(株)シンエステート			
塚本 千秋	塚本 真明	300-0871	土浦市荒川沖東3-9-34吉村ビル101号	029-846-5315	846-5316	
県西	大 (1) 9176	H29.5.30	(株)日進ホーム 玉戸モール支店			
松本 修吾	松本 修吾	308-0847	筑西市玉戸1018-35 玉戸モールとりせん棟建屋	0296-45-8321	45-8320	
県西	知 (1) 7173	H29.6.19	(株)宮崎総業			
宮崎 進	宮崎 春江	308-0101	筑西市井上1222-1	0296-48-6123	48-6173	
県西	知 (1) 7168	H29.5.18	(株)めいしん不動産			
中山 聡志	中山 聡志	308-0822	筑西市塚原234	0296-23-3227	23-3228	
県西	知 (1) 7186	H29.8.16	(株)矢口工業 白銀町店			
矢口 重男	市村 治	307-0001	結城市結城字白銀町386-10	0296-32-5607	32-5601	
県西	知 (1) 7186	H29.8.16	(株)矢口工業			
矢口 重男	矢口 明正	307-0001	結城市結城1160-6	0296-33-3237	33-0860	
鹿行	知 (1) 7180	H29.8.2	(有)クリエイト			
深作 和則	深作 和則	311-2103	鉾田市汲上1663	0291-39-2238	34-5102	
鹿行	知 (1) 7184	H29.8.16	(株)SHOGEN			
内田 貴志	内田 貴志	314-0031	鹿嶋市宮中2-5-12	0299-83-9111	83-9867	
鹿行	大 (1) 9136	H29.2.24	(株)新昭和ウィーザス東関東 鹿島営業所			
鈴木 重信	浪川 康江	314-0135	神栖市堀割1-2-32	0299-93-0211	93-0219	
県南	大 (11) 2473	H26.2.13	スターツコーポレーション(株)スターツ総合研修センター			
磯崎 一雄	地引 美保	300-2436	筑波郡谷和原村絹の台4-2-1	0297-52-5111	52-4013	
県南	知 (1) 7170	H29.5.24	(株)ハウスコレクション			
鈴木 健二	鈴木 健二	302-0021	取手市寺田6359アズーリ1F	0297-86-8070	86-8071	
古河・岩井	大 (4) 5942	H26.10.20	グランディハウス(株) 古河支店			
村田 弘行	本多 修	306-0016	古河市古河517-6	0280-30-0888	30-0889	
古河・岩井	知 (1) 7187	H29.9.4	(株)小林不動産			
小林 功一	小林 功一	306-0606	坂東市幸田751	0297-35-7636	21-8373	
石岡	知 (1) 7146	H29.2.20	(有)イムラ			
飯村 一夫	飯村 浩一	315-0131	石岡市下林1610	0299-43-1980	44-1806	

※新規免許取得者研修会へ必ずご参加ください。