



いはらき宅建



筑波山男体山登山口



筑波山紅葉模様
(筑波観光鉄道株式会社提供)

1 平成24年度宅地建物取引主任者資格試験

1 つくば市民間賃貸住宅情報提供事業に関する協定書締結

2 原発事故風評被害活動報告

3 紙上研修(最近の判例から)

5 茨城すまいづくり協議会からの消費者向け各制度案内

6 平成25年度登録実務講習・登録講習案内
(公財)不動産流通近代化センター

7 協会費の口座振替について

7 支部事務所移転先のご案内

7 編集後記

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験が10月21日（日）に実施されました。本県では茨城大学、流通経済大学の2会場で開催されました。当日は申込者数3,599人のところ2,902人が受験しました。なお、試験合格発表日は12月5日（水）です。

■申込み及び受験状況

試験会場	申込者	受験者数	受験率
茨城大学	2,080 人	1,706 人	82.0 %
（内 登録講習修了者数）	544 人	507 人	91.5 %
流通経済大学	1,519 人	1,196 人	78.7 %
合 計	3,599 人	2,902 人	80.6 %
平成23年度	3,441 人	2,779 人	80.8 %

茨城大学試験会場



流通経済大学試験会場

(社)茨城県宅地建物取引業協会土浦・つくば支部とつくば市が「つくば市民間賃貸住宅情報提供事業に関する協定書」を締結

平成24年10月5日（金）つくば市役所において、（社）茨城県宅地建物取引業協会土浦・つくば支部とつくば市が「つくば市民間賃貸住宅情報提供事業に関する協定書」を締結いたしました。

つくば市では現在、市営住宅の待機世帯が140世帯（H24.9月現在）あり、入居まで数年かかる場合があることに鑑み、平成19年に制定された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律」の趣旨に則り、本協定の締結に至りました。

本協定の締結により市は、宅建協会から情報提供を受けた住宅情報を閲覧に供し、市営住宅以外の選択肢として、市内に多数ある民間住宅空家のうち定額家賃の住宅情報を行うことになります。

本事業の実施は、県内初となる取り組みですが、今後、各市町村と協議を進め事業を促進できればと考えております。



原発事故風評被害活動報告

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、ご被害にあわれました会員の皆様方には改めましてお見舞い申し上げます。

本会では、昨年7月に原発事故被害調査特別委員会を設置し、今回の震災により生じた東京電力(株)福島第一原子力発電所及び福島第二原子力発電所事故により、茨城県内の宅地建物取引業にも他業種同様に原発事故による風評被害が生じているとして東京電力(株)と賠償要求に関する交渉を行ってまいりました。

交渉の結果、下記の通り、平成24年7月13日（補償基準1）及び同年8月30日（補償基準2）の補償基準を定めるに至りました。

補償基準①

ご請求の対象となる事業者さま

茨城県内に事業者を有する事業者、又は茨城県宅地建物取引業協会が認定した事業者のうち、鹿嶋市・銚田市内の別荘用地等不動産の茨城県外居住者向け販売・媒介（代理を含む）による売上額が、全体の50%以上を占めている宅地建物取引業者さま

補償基準②

ご請求の対象となる事業者さま

平成23年3月11日までに締結した不動産売買契約（契約締結に先立つ手付金等金銭の授受を以て契約締結とみなす。）が、放射性物質による汚染を懸念した取引先から同年8月末までにキャンセルされたことにより被害を被られた事業者さま

上記、補償基準に関しましてご不明な点は、協会本部までお問い合わせ下さい。

補償基準1に関する説明会を開催



平成24年7月24日（火）
場所：サンロード鹿島

補償基準2に関する説明会を開催



平成24年9月14日（金）
場所：フェリヴェールサンシャイン

―室内動産処分の追い出し行為―

管理会社が賃料等を滞納した貸借人を追い出し、家財道具を処分したのは不法行為が成立するとともに、賃貸人も共同不法行為が成立するとして、連帯して賠償責任を認めた事例

(大阪高判 平23・6・10 消費者法ニュース90-134)

1 事案の概要

本件は、賃借人X（当時49歳）が失職したために家賃等6か月分（家賃・共益費・水道代と合わせて月額35,000円）を滞納したことを理由に、管理会社Yが執拗に取立てを繰り返した挙げ句、室内にいたXを実力で追い出した上、室内の動産のいっさいを搬出して、近くの倉庫（階段踊り場下の狭いスペース）に放置したために、使用が不可能になったとして、賃貸人Y1及びY2会社に対し、不法行為により、室内動産の損害及び慰謝料の賠償を求めた事案であり、主な事実関係は以下のとおりである。

- ① Xは、平成14年4月30日、Y2会社との間で、本件貸室を賃料等月額35,000円の約定で、本件賃貸借契約を締結した。Y1は、Y2会社に本件賃貸マンションの管理を委託し、本件賃貸借契約に関しても包括的に代理権を授与していた。
- ② Xは、平成20年9月25日、勤務していた会社を解雇され平成21年5月以降、失業保険期間が終了して収入がなくなり、賃料等の滞納額が累積していった。
- ③ Y2会社からXに対し、平成21年7月17日付け、平成21年8月7日付け、平成21年10月5日付けの家賃支払督促状が郵送されており、「入金の無い場合は、鍵をロックし解約させていただきます。」と記載されていた。
- ④ しかし、Xは失業中であり、就職活動に励んでいたが、年齢等がネックになり、無職・無収

入の状態が続いており、家賃督促状を受け取っても、Y2会社には連絡せず、電話にも出なかった。

- ⑤ そして、Y1の息子（Y2の従業員）Aが、平成21年10月9日、本件貸室の合鍵を使用して、室内に入ったところ、Xが居て、Aに対し、「2ヶ月分の賃料等7万円を支払う、生活保護費の支給を受けるので、今後は継続的に賃料等が支払える。」と、契約の継続の希望を伝えた。しかし、Aは、これに応じず、Xの家財道具を室外へ搬出させるとともに、玄関鍵のシリンダーを交換させて、Xを本件貸室から追い出した。

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) Y2会社（従業員A）は、上記度重なる警告にも関わらず、Xが一向に滞納賃料等を支払わないばかりか、Xと連絡も付かなくなったことから、平成21年10月9日、遂にそれまでの警告を実行に移すこととし、Xを本件貸室から実力で追い出したものと認めることができる。
- (2) Xは、平成21年10月9日の夜はネットカフェに泊まるなど、今晚から寝泊まりする場所もないのに、Aとの間で本件賃貸借契約を合意解除し、その日のうちにXが本件貸室から退去する

賃料等を滞納した賃借人が、管理会社の実力行使による鍵交換と家財道具の貸室外への排出について、賃貸人及び管理会社に対し、損害賠償を請求した事案において、管理会社が家賃等を滞納した賃借人の住まいを暴力的に奪った行為は、不法行為が成立するとして、慰謝料や動産の損害など165万円の賠償を命じるとともに、賃貸人についても、管理会社に賃貸物件の管理のための包括的権限を与え、自身も管理会社の取締役を務めるなどの事情のもとでは、共同不法行為が成立するとして、連帯しての賠償責任を認めた事例

(大阪高裁 平成23年6月10日判決 一部認容 消費者法ニュース90号134頁)



旨合意したなどということは、考えられないことである。

(3) Xは、平成21年10月10日午前1時頃、本件賃貸マンションの1階エントランスに乱暴に放置されていたXの家財道具を、携帯電話の写真で撮影していることが認められる。したがって、本件賃貸借契約の合意解除は成立しておらず、Y2会社（従業員A）は、Xの意思に反して、玄関鍵のシリンダーを交換し、Xの家財道具を搬出して、Xを実力で本件貸室から追い出したのであり、Aは、賃料等不払いを理由に本件貸室の明渡しの自力救済をし、本件貸室のXによる占有を実力で排除したのであるから、かかるAの行為が不法行為に該当するのは明らかであり、Aの不法行為は、Y2会社の執行としてなされたことが認められるから、Y2会社は、Aの不法行為につき使用者責任を負う。

(4) Y2会社（従業員A）は、実力でXを本件貸室から追い出し、瞬時に、Xに寝泊まりする場所のない状態に陥らせたこと、Xは、Y2会社から暴力的に住まいを奪われ、今晚からどこで寝泊まりすればよいのかを考えると、目の前が真っ暗になり、これから先の生活に絶望して、自殺すら考えたほどの精神的打撃を受けたことからすれば、Xが、Y2会社に連絡をとろうとせず、Y2会社による度重なる賃料等支払催告を黙殺したこと等を考慮しても、その慰謝料は相当に高額なものになるといわざるを得ず、そ

の慰謝料額は80万円をもって相当と認める。

(5) Xの被った損害額は、ビンテージもののギター50万円、その他家財道具20万円、弁護士費用15万円と認める。

(6) Y2会社がY1から授与されていた包括的な代理権に基づき、AがY2会社の従業員としてXを本件貸室から実力で追い出し、本件貸室外にXの家財道具を搬出した行為については、Y1も事前に包括的に承諾を与えていたと認めることができるから、共同不法行為責任を負い、Xに対する損害賠償金165万円の連帯支払義務があることが認められる。

3 まとめ

本事例は、賃借人が賃料を滞納した際に鍵を無断で交換され、家財道具を処分されるという、賃貸人や賃貸住宅管理業者が自力救済行為として行った追い出し行為の紛争事例で、実務上参考になる。また、自力救済の判例をまとめて紹介したRETIO72号32頁についても併せて参考にされたい。なお、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度が平成23年12月より施行されているので、本制度の活用をお願いしたい。

安全・安心な 住宅リフォームを めざして。



茨城すまいづくり協議会は、茨城県と県内の住宅関連団体が相互に緊密な連携を図って、住宅リフォーム等の推進に向けた事業の展開を図っております。県民の皆様には住宅リフォームや住宅耐震改修等に関してのアドバイザーの派遣や、住宅リフォーム工事登録事業者の中から安心して施工業者を選択できる制度です。

1

住宅耐震・リフォームアドバイザー派遣制度

身近な相談パートナーを派遣します。

リフォーム工事を計画しているあなたに専門家が相談に応じます。

■派遣のお問合せ：(社)茨城県建築士事務所協会 (<http://www.i-jk.org/>) TEL:029(305)7771



2

住宅リフォーム事業者登録公開制度

登録リフォーム事業者を公開します。

信頼できるリフォーム事業者の中から
リフォーム計画に適した事業者を選択できます。



3

住宅リフォーム相談・広報制度

住宅リフォーム相談を行っています
最新情報の提供を行います

住宅及びリフォームに関する
さまざまな相談を無料で定期的に相談会を行っています。



建築専門家が住宅に関する事前の相談に付いて懇切丁寧にみなさまからの相談に応じます。

毎月第1・3土曜日 10:00～16:00
(祝・祭日の場合は開催しません)

財団法人 茨城県建築センター本部事務所
「住まいの相談会」コーナー

水戸会場 茨城県水戸市
笠原町978-30

(財)茨城県建築センター[本部事務所] (社)茨城県建築士事務所協会
TEL.029-305-7300 TEL.029-305-7771

毎月第1・3土曜日 10:00～16:00
(祝・祭日の場合は開催しません)

財団法人 茨城県建築センター県南事務所
「住まいの相談会」コーナー

つくば会場 茨城県つくば市
松代1-18-1

(財)茨城県建築センター[県南事務所] (社)茨城県建築士事務所協会
TEL.029-860-8088 TEL.029-305-7771

近代化センターの講習が皆様に選ばれる理由



不動産主要 5 団体の
推薦あり



演習日を即決！
簡単Web申込み

平成25年 宅地建物取引主任者資格登録のための

登録 実務講習

修了証が早い！



スケジュール(概要)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期
受講申込	11月下旬 (1～8期共通)							
申込締切	12/6(木)	12/10(月)	12/13(木)	12/17(月)	12/20(木)	12/25(火)	12/27(木)	1/7(月)
通信講座	教材到着後～演習日 (約1ヶ月間)							
演習	1月上旬	1月中旬	1月中旬	1月中旬	1月下旬	1月下旬	2月上旬	2月上旬
修了証の発送	修了試験合格後、スピード発行！							

演習地区(予定)

札幌 仙台 東京 横浜 名古屋 大阪 神戸 福岡

受講料

未定 (業界団体割引料金にて受講できます)

登録実務講習実施機関 (3) 第1号

(公財) 不動産流通近代化センター 登録実務講習係 電話03-5843-2076 (平日9:30～17:00)

平成
25年

登録講習

宅建試験 5 問免除となる
講習です
(昨年度実績)

受講資格

宅地建物取引業に従事し、有効な従事者証明書を保持している方が受講できます

スケジュール(概要)

	1期	2期	3期	4期
受講申込	2月上旬～(1～4期共通)			
申込締切	4月上旬	4月中旬	4月下旬	5月中旬
通信講座	教材到着後～スクーリング(約2ヶ月間)			
スクーリング	6月中旬～	6月下旬～	7月上旬～	7月中旬～
修了証の発送	6月中旬	6月下旬	7月中旬	7月下旬

スクーリング地区(予定)

札幌 仙台 埼玉 東京 横浜 名古屋 大阪 神戸 福岡

受講料

未定 (業界団体割引料金にて受講できます)

国土交通大臣登録講習機関 (3) 第001号

(公財) 不動産流通近代化センター 登録講習係 電話 03-5843-2077 (平日9:30～17:00)

(公財) 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

協会費の口座振替について

◆協会費の納付には口座振替をお勧めします◆

便利

一度お申込みいただければ、納付の度に金融機関等へ出向く必要がなくなります。

確実

うっかり納め忘れがなくなります。

効率的

納付記録を通帳で管理できます。

※引落し手数料は、協会が負担しますのでその分お得です。
是非ともこの機会に口座登録を頂き、本制度をご利用頂くことをお勧めします。

お問い合わせ

(社)茨城県宅地建物取引業協会 (TEL 029-225-5300)
または 所属支部

支部事務所移転先のご案内

水戸支部、古河・岩井支部の2支部事務所は現在下記の通り移転いたしております。

【水戸支部】

〒310-0066 水戸市金町3-1-3 茨城県不動産会館 3F
TEL 029-353-8585 FAX 029-353-6677

【古河・岩井支部】

〒306-0205 古河市関戸1728-9 関労務管理事務所ビル 2F
TEL 0280-98-1311 FAX 0280-98-1312

編集後記

会員の皆様には益々ご健勝のこととお喜び申し上げます。チョー暑い夏が終わったと思ったら、秋がとても短くて、もう木枯らしが吹く季節となりました。

いばらき宅建118号の表紙は、今全国的に人気の筑波山「男体山の登山口の紅葉」です。筑波観光鉄道会社様からご提供頂きました。日本の四季の一瞬の美しさに暫し惹かれました。

今年も10月21日、宅建取引主任者資格試験に多くの方がチャレンジしました。わずか2時間の限られた時間内に1年間の苦しい思いをぶつけられた方も数多くいらっしまったかと思えます。真剣でひた向きの受験者の皆さん、また終わった後の爽やかな笑顔が印象的でした。合格発表は12月5日、勝利の女神はどなたに微笑むのでしょうか？「勝利の女神に後ろ髪は無い！」つかみ切れなかった方は来年又必ず掴んでください。
(委員長 小沼 淳志)