



いはらき宅建



「とりで利根川たこあげ大会」
取手市役所まちづくり振興部産業振興課提供

- 1 山田会長新年のご挨拶
- 2 伊藤全宅連会長新年のご挨拶
- 3 不動産の日アンケート結果
- 7 紙上研修
- 9 犯罪収益移転防止法の一部改正について
- 10 平成24年度第2回法定研修会の開催について
- 10 「都市の低炭素化の促進に関する法律」に関するお知らせ
- 10 協会費の口座振替について
- 11 新入会員紹介
- 11 編集後記



新年のご挨拶

(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

新年明けましておめでとうございます。

ご承知の通り、ここ数年、世界全体での不況が続くなか、我々日本国内においても雇用問題、税金問題、社会保険問題など、問題が山積しておりますが、まずは、こうして無事に新しい年を迎えることができましたこと、旧年中皆さまのご厚情を賜りましたことに感謝の意を申し上げます。

さて、昨年4月より新たな会費額での運営が始まりました。それに伴う事務手続きなどに際しては、会員の皆様方のご理解、ご協力のお蔭をもちまして、大きなトラブルも無く納入していただくことが出来ました。改めまして御礼を申し上げます。

昨年は、スカイツリーの開業やロンドン五輪でのメダルラッシュなど、明るい話題が世間を賑わせました。しかし、不景気という言葉が定着しつつあるここ数年の状況はいまだ好転せず、我々不動産業界も苦境を強いられております。

この不況の影響を最小限に留めるべく、入会金の減額、会員研修の充実など、会員数の減少を少しでも食い止めることが出来るよう、皆さまのご協力の下、最大限の努力をして参りました。しかし、協会内の努力だけでは、改善が見込めない点もあるのも事実でございます。不動産業界は、政策などの影響を大きく受けるところが多分でございます。そこで、改善すべき政策や業界が活性化するような法整備へ向けての国や各自治体などへの働き掛けが重要となって参ります。全宅連と連携し、各方面への積極的な要望活動を引き続き行います。

つきましては、会員の皆さま方に変わらぬお力添えをお願いいたします。

最後に、新しい年がより佳い年になりますよう心より祈念いたしまして、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一体で

“国民の住生活環境向上と安全・安心な不動産取引”に邁進

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

(公社) 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。

全宅連と全宅保証は、昨年4月から公益社団法人として新たにスタートを切り、良質な住宅ストックの形成や消費者保護のための安全・安心な不動産取引実現のための事業を積極的に展開しております。

さて、政治経済の先行きが不透明である状況下において、全宅連は、消費税率の引上げに対し、国民の住宅取得の税負担を増やさないような効果的な軽減措置を確実に実行するよう、政府に対する提言や新聞紙上での意見広告掲載などの活動を展開しました。平成25年度税制改正においては、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置や土地の売買に係る登録免許税の軽減税率などの適用期限を迎える各種税制特例措置について、国民に対する住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠であることから、その延長を提言するなどの活動を積極的に実施しております。

また、不動産総合研究所では、民法改正に向けた検討事項が不動産実務に重大な影響を及ぼすことに鑑み、法務省のヒアリングやパブリックコメントで意見具申を行うとともに、本会情報提供誌「リアルパートナー」を通じて、啓発に努めてきました。

一般消費者に対しては、不動産に関する有益な情報を提供するため、不動産情報検索サイト「ハトマークサイト」のさらなる充実に努めました。

全宅連および都道府県宅建協会は平成27年に設立50周年を迎えますが、今年度中に「ハトマークグループ」としての長期ビジョンを策定し、会員10万業者が一体となって国民の住生活環境の向上、消費者利益の擁護と増進に努めて参ります。

さらに、人材育成は会員業者の経営基盤強化に不可欠なことから、新たに「不動産業に係る従事者教育研修・資格制度」を創設するとともに、会員業者に対しての業務支援策の一環として、「一般財団法人 ハトマーク支援機構」を今年早々に設立し、みなさま方への支援事業を提供していきます。

全宅保証においては、消費者保護を図るための苦情解決相談業務や弁済業務、手付金等の保管業務や紛争の未然防止のための研修業務等の実施を通じて、宅地建物取引の健全化・適正化に向け、各事業を推進します。

最後に、みな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。

2012年「不動産の日」アンケート調査結果

全宅連、全宅保証では、9月23日を「不動産の日」と定め、アンケート調査を実施しました。その結果について主なものをご報告致します。

今年の調査は、9月23日から10月31日までインターネットを活用し、一般消費者の方を対象にして「住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査」について実施しました。

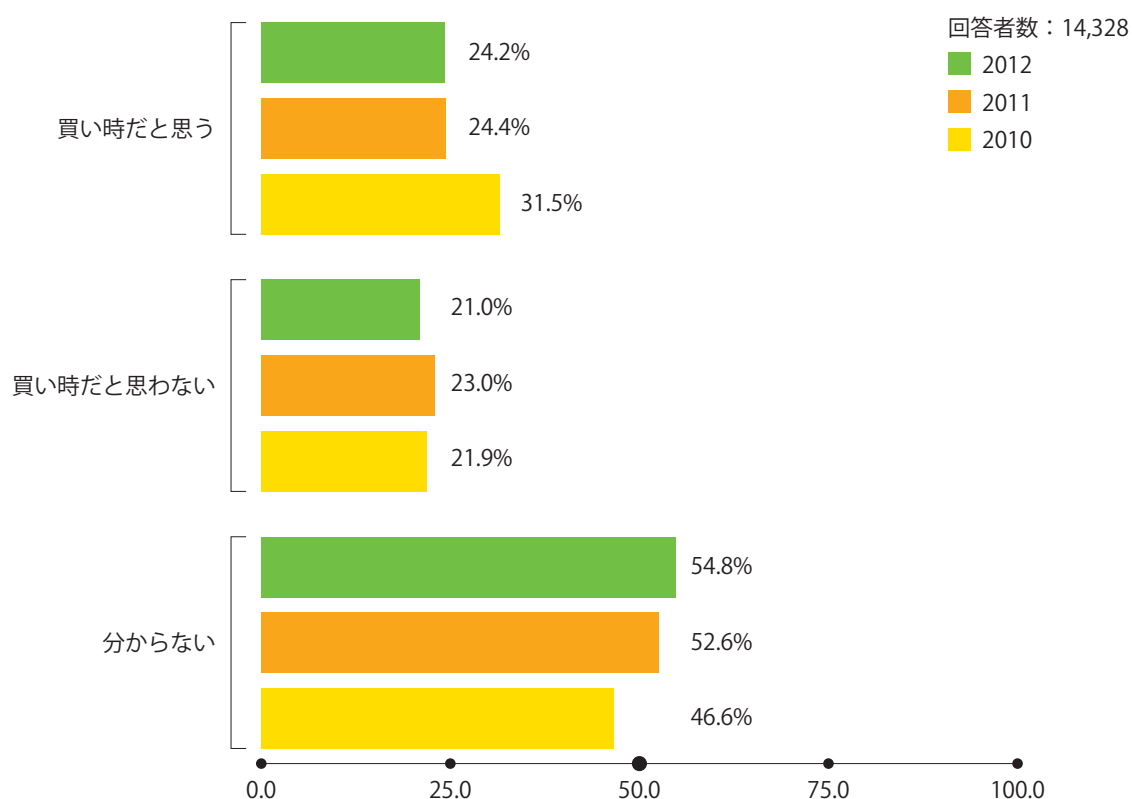
詳細は

全宅連HP『2012年「不動産の日」アンケート調査結果発表』WEBサイトURL

※上記サイト内にある、「詳細ダウンロードはこちらから」とあるところから、2012年調査結果報告書のPDFをダウンロードすることができます。

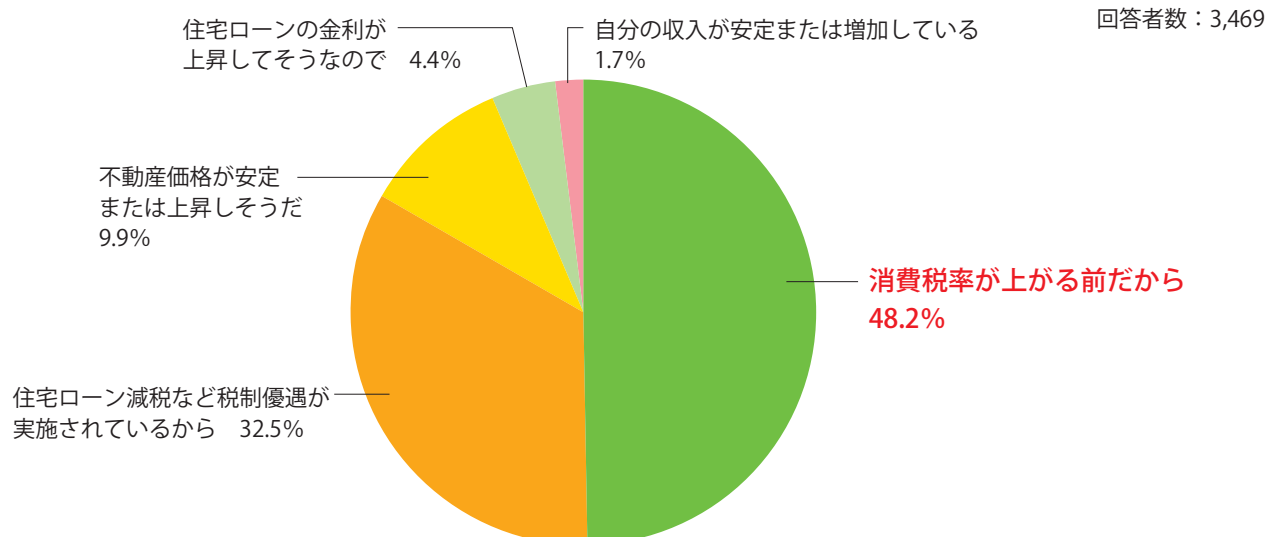
<http://www.zentaku.or.jp/public/researchreport/2012fudosannohi/index.html>

1 不動産は買い時ですか。



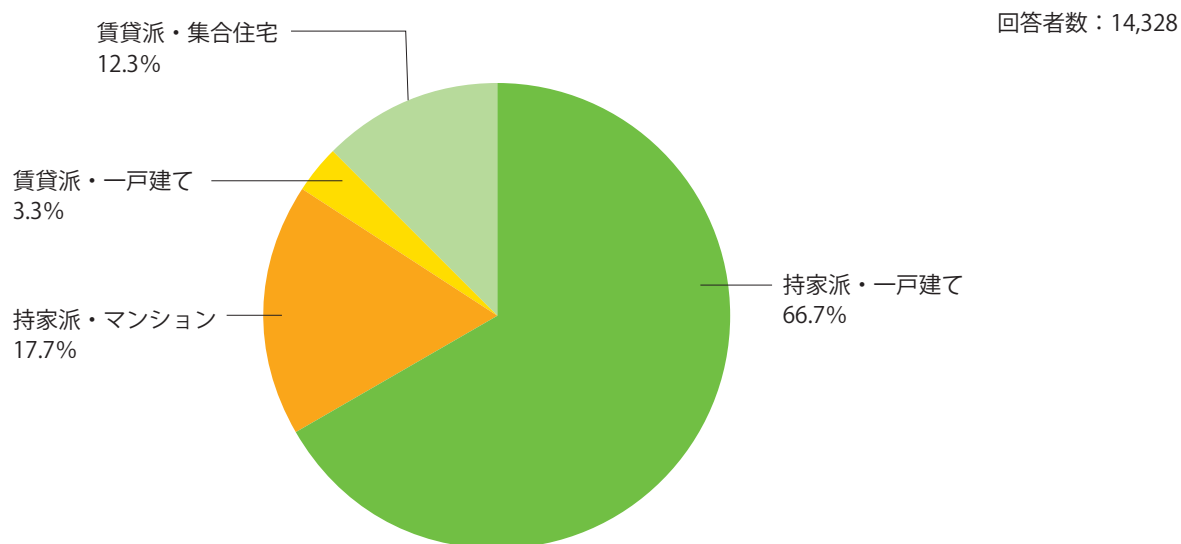
12年度調査時（全体n＝14,328）において、「買い時だと思う」24.2%（昨年24.4%）、「買い時だと思わない」21.0%（昨年23%）と11年度に比較して減少していますが、「分からない」は54.8%（昨年52.6%）と逆に増えています。これは、日本経済の先行きが不透明な中、消費税率のアップの法案が成立するなどの要因が重なり、本当に今買い時なのか判断がつかねている方が増えている結果と思われます。

2 買い時だと思う理由は何ですか。(買い時だと思う人のみ)



「不動産は買い時ですか?」という質問で、「買い時だと思う」という回答は前回と同じ4人に1人が「そう思う」と回答しましたが、その理由として、今回新たに「消費税率が上がる前だから」との項目を加えたところ、従来の「住宅ローン減税などの税制優遇が実施されているから」を上回り理由の1位となり、消費税増税に関する意識の高さが強く表れた結果となっています。

3 現在のお住まいに関係なく、「持家派」?「賃貸派」?どちらですか。

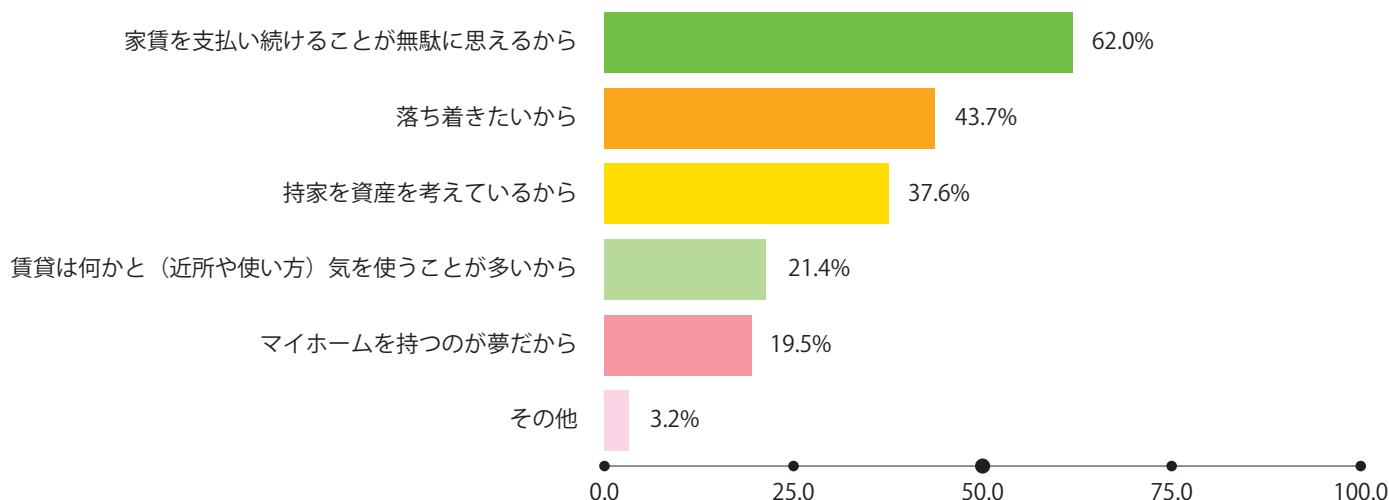


■「持家派」84.4% (一戸建て 66.7%+マンション 17.7%)
 ■「賃貸派」15.6% (一戸建て 3.3%+マンション 12.3%)

12年の調査時において、持家派は84.4%と全体の9割近くを占めており、11年比で1.9%減少していますが、10年度／11年度調査時と同様の傾向が見受けられます。
 特に「持家・一戸建て」が全体の約7割を占めます。
 居住形態に関係なく、潜在的に「持家」を持ちたいという意識が高いことがうかがえます。

4 「持家派」（一戸建て派・マンション派含む）とお答えの理由を教えてください。

回答者数：12,091



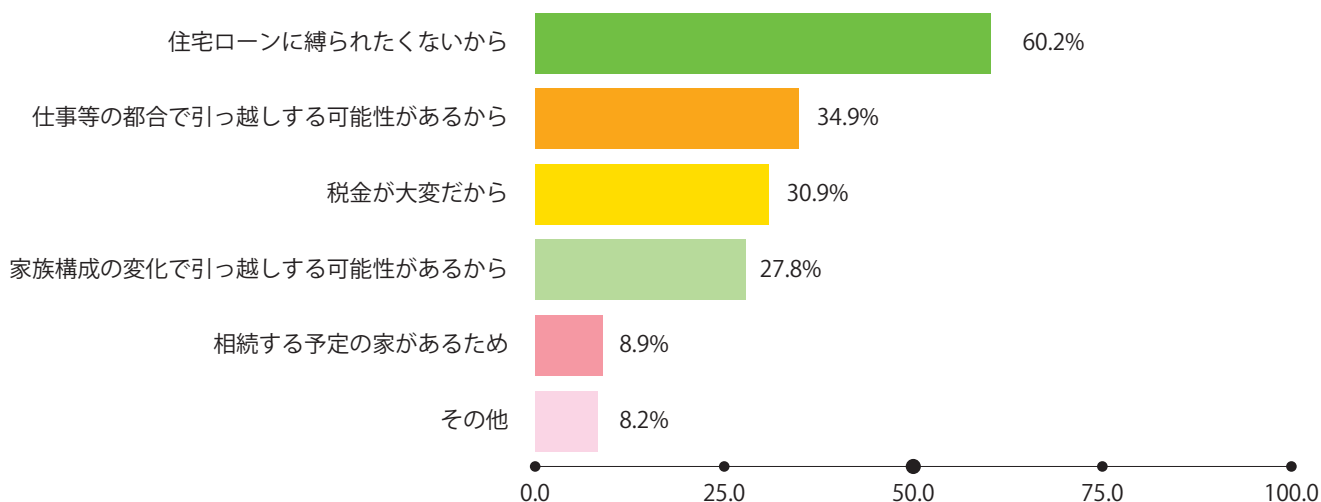
持家派の理由では、「家賃を払い続けることが無駄に思えるから」が62.0%で最も多く挙げられ、次いで「落ち着きたいから」が43.7%、「持家を資産として考えているから」が37.6%と続きます。

TOP 3に挙げられる理由は、10年度／11年度調査時と同様の項目が挙げられますが、今回は「落ち着きたいから」が2位に挙げられた。

「マイホームを持つのが夢だから」は19.5%で、全体と比較して年代が若い程強い傾向を示しています。

5 「賃貸派」（一戸建て派・集合住宅派含む）とお答えの理由を教えてください。

回答者数：2,237

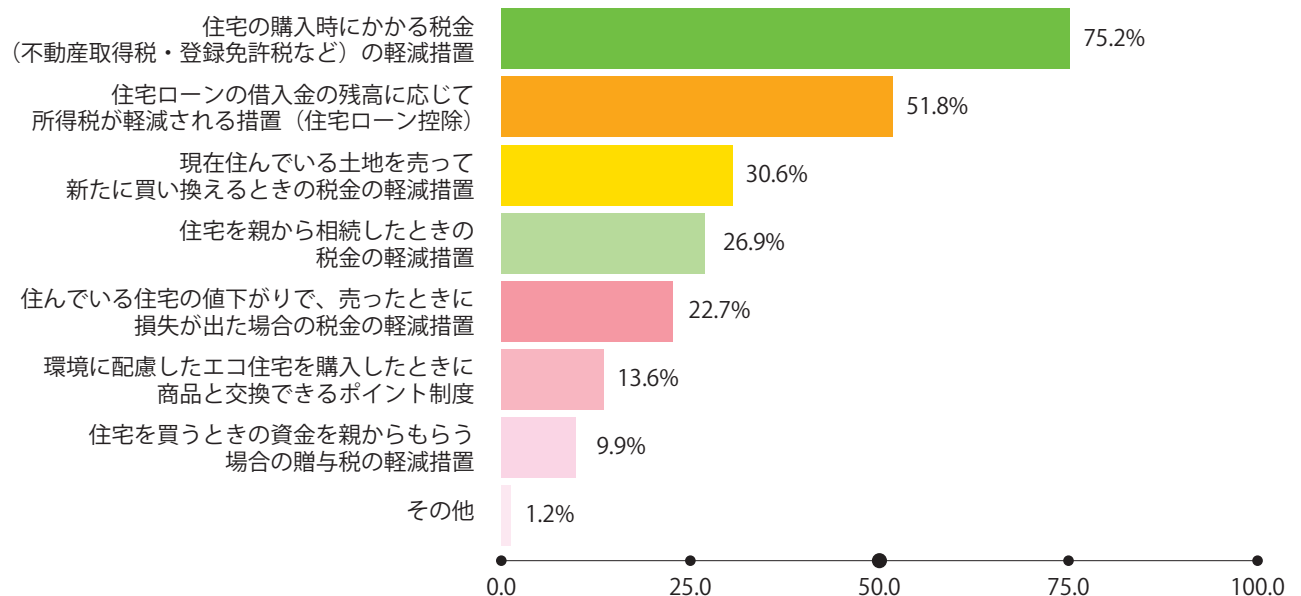


賃貸派の理由としては、「住宅ローンに縛られたくないから」が60.2%と最も高く、次いで「仕事等の都合で引っ越しする可能性があるから」が34.9%と続き、経済的な拘束を避ける理由や、勤務場所の変化に対する理由が挙げられています。

また、昨年、一昨年に比べ「税金が大変だから」30.9%がTOP 3に入ってきています。

6 住宅を買ったり売ったりするときに、どのような税金等の優遇措置があればよいと思いますか。

回答者数：14,328



住宅売買時に望む優遇措置について、「住宅の購入時にかかる税金の軽減措置」75.2%が最も多く挙げられ、次いで「住宅ローンの借入金の残高に応じて所得税が軽減される措置」が51.8%となっています。

「住宅ローンの借入金の残高に応じて所得税が軽減される措置」は全体51.8%と比較して60代以上の層は低い傾向にあります。

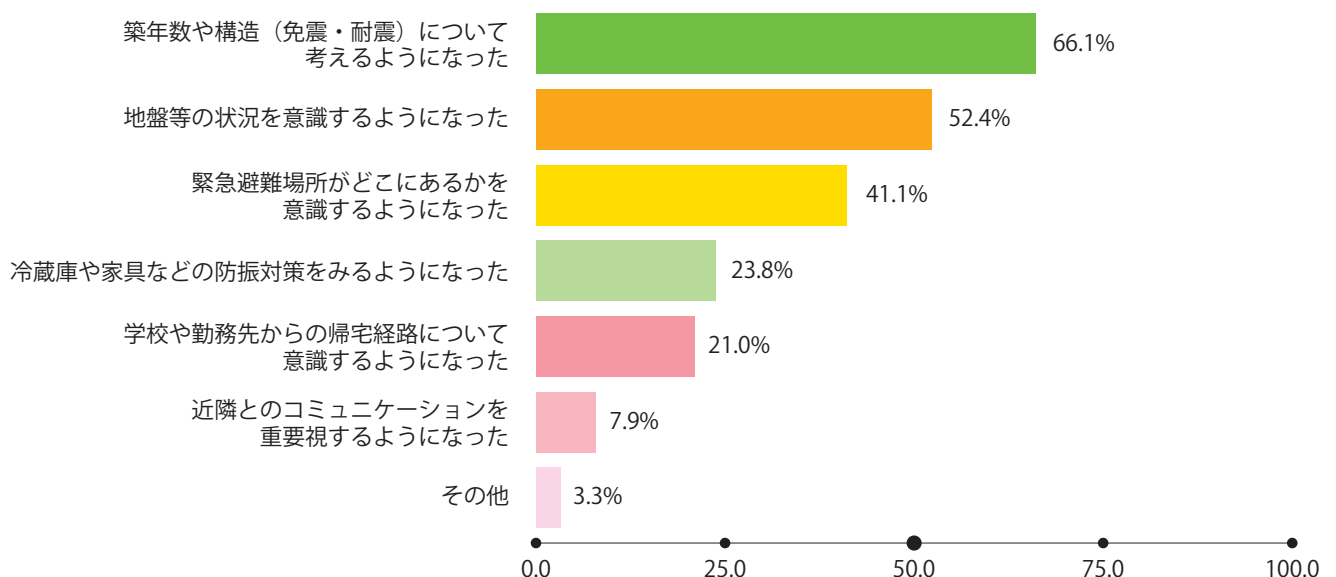
「現在住んでいる住宅を売って新たに買い換えるときの税金の軽減措置」は全体30.6%と比較して、60代以上の層は高い傾向を示しています。

一方、賃貸派の中で、相続する予定の家がある方は、「住宅を親から相続したときの税金の軽減措置」を5割以上が望んでいます。

このようにライフステージによって、求める優遇措置が異なります。

7 去年3月の東日本大震災後、住まいに関する意識についてどのような変化がありましたか。

回答者数：14,328



住まいに関する意識の変化について、「築年数や構造（免震・耐震）について考えるようになった」66.1%が最も多く挙げられ、次いで「地盤等の状況を意識するようになった」が52.4%、「緊急避難場所がどこにあるかを意識するようになった」が41.1%となっています。

震災時を想定して、屋内にいる場合の耐震性・免震性、屋外にいる場合の自身の危険回避についての意識が見られます。

—媒介報酬請求—

融資特約解除の合意について媒介業者に欺罔行為はなく、 錯誤もないとして媒介報酬の支払いを命じた事例

(東京地判 平23・9・6 ウエストロー・ジャパン) 中村行夫

1 事案の概要

- (1) 平成22年5月2日、住宅建設用地を探していたYは、不動産仲介業者Xから案内された土地(分割する3区画のうち1区画)について、契約条件の合意が得られたので、Xと媒介契約を締結し、また、重要事項説明書の交付を受けて、土地売主の代理人Aとの間で代金総額6,447万円、引渡日を同年9月30日等とした契約を締結した。なお、この契約には建設資金を含んだ融資金額7,800万円、同年5月28日を契約解除期日とする融資特約が付された。
- (2) Yは、2つの銀行に融資の申込手続きを行ったが、承認が受けられたのは1行の7,400万円のみであったため、勤務先(注文住宅メーカー)の提携金融会社Bを通じて融資を申し込み、Xに対しては、融資の承認が得られる見込みであると報告した。なお、同年5月27日、Xの立会の下で、融資特約の期日を同年6月11日まで延長する旨の覚書が締結された。
- (3) 同年6月2日、Yは、Bから、融資額を7,700万円とする仮承認の通知を受け、同年6月5日、Xの仲介により、Aとの間で、融資特約を解除する旨の覚書を取り交わした。
- (4) 同年8月24日、Yは、AおよびXに対し「(要旨) つなぎ融資は、融資実行まで8営業日を要するので、決済日が決定されたら早めに知らせてほしい」とのメールを送信し、Xは、Yに対し、決済を同年9月27日に行うことを連絡した。
- (5) 同年9月2日、Yは、Bとは別の金融会社Cに融資を申し込み、併せて、つなぎ融資の申し込み意思を伝えた。
- (6) 同年9月7日、Yは、Xに対し、つなぎ融資の手続のため、売買契約書および重要事項説明書の土地の表示を分筆した後の表示に書き換えて欲しい旨依頼し、Xは、これに応じた。
- (7) 同年9月14日、Yは、Cから、決済日につなぎ融資の実行が間に合わないとの連絡を受けたため、Bに対してつなぎ融資の申し込みを行ったが、施行会社の社員に関する規定により断られたので、Xに対し、決済日の延期の交渉を依頼し、Aは延期することはできない旨回答した。
- (8) 同年9月26日、Yは、Xの事務所において、「(要旨) Yの都合により売買契約を解除する」とした解約合意書および「(要旨) 売主に違約金、Xに媒介報酬を支払う」とした確約書に署名押印するよう求められたが、これを拒絶した。
- (9) 同年9月27日、Xは、売主から本物件を買い取る旨の売買契約を締結した。
- (10) 同年9月29日、Yの代理弁護士は、XおよびAに対し、融資特約解除の合意について、詐欺により取り消すあるいは錯誤により無効である旨通知した。
- (11) Yは、同年9月30日までに、銀行融資を受けることができず、売買代金を支払うことができなかった。
- (12) Xは、Yに対し、本件取引に関する媒介報

融資特約のある契約において、融資特約の解除の合意をさせたのは欺罔行為あるいは錯誤によるものであるとして媒介報酬の請求に応じなかった媒介依頼者に対し、媒介報酬の支払いを命じた事例
(東京地裁 平成23年9月6日判決 ウエストロー・ジャパン)



酬（約定報酬、法定上限報酬額）の支払いを求め提訴した。

(13) 本件訴訟において、Yは次のように主張した。

- ①融資特約解除の合意は、X等の欺罔行為、あるいは被告の錯誤によるものであるから、詐欺により取り消されるか、錯誤により無効である。そして、融資特約による融資は成立していないから、媒介契約の規定により報酬の支払い義務を負わない。
- ②Xは、「重要な事項について、故意又は重過失により、事実を告げず、又は、不実のことを告げた」、また、「宅地建物取引業法に関して不正又は著しく不当な行為をした」から媒介契約の解除事由がある。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を容認した。

- (1) Yは、融資特約解除の合意当時、つなぎ融資を受ける必要があることを認識していたことが認められるから、仮にX等がつなぎ融資の必要性を説明しなかったとしても、欺罔行為を構成するものとはいえない。
- (2) Yがつなぎ融資を受けることが確実であると信じていたとしても、融資特約解除の合意当時、客観的につなぎ融資を受けることが不可能であったことを認めるに足る証拠はないから、

Yに錯誤があったとは認められない。また、Yの主張に係る錯誤は、動機の錯誤であるところ、Yの動機が表示されることを認めるに足る証拠はないから、要素の錯誤を構成するものとはいえない。

- (3) Xが、決済日の延期ができないとするAの回答を伝えたことが認められるものの、これをもって、Xが宅地建物取引業法に関し不正又は著しく不当な行為をしたということはできない。
- (4) Xの請求には理由があるからこれを容認し、報酬および遅延損害金等を支払え。

3 まとめ

融資特約が合意により解除された後に代金の支払いができなかった契約に関する媒介業者の媒介報酬請求が認められたもので、特約の解除が欺罔行為あるいは購入者の錯誤によるものとした被告の主張が否認された状況からすれば当然の帰結であるといえる。

ただし、本事例では、特約の解除期日前に特約解除の合意書面を作成し、決済予定日に媒介業者が媒介依頼物件を買い取る等、一般的な媒介業務からすると不自然な点もあり、特約の解除期日が経過した後に契約解除がされた場合の媒介報酬請求が認められた一例としてのみ捉えておくべきであろう。

(調査研究部調査役)

「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」は平成25年4月1日の施行を予定しております。

詳細は警察庁ホームページに掲載されております。

警察庁ホームページ <http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

平成25年4月1日施行
改正 犯罪収益移転防止法

マネー・ローンダリング、
テロ資金供与防止のため、
**取引時の確認に
ご協力ください**



- 1 取引時の確認事項が増えます!**
取引時の確認事項に、本人特定事項[氏名、住所、生年月日(個人)／名称、所在地(法人)]のほか、**取引を行う目的、職業(個人)、事業内容(法人)、実質的支配者(法人)**が追加されます。
- 2 特定事業者が新たに追加されます!**
●取引時確認が必要な事業者 **金融機関等** ファイナンスリース事業者 クレジットカード事業者 宅地建物取引業者 宝石・貴金属等取扱事業者
郵便物受取サービス業者 電話受付代行業者 **監視事業者** 電話転送サービス事業者 司法書士 行政書士 公認会計士 税理士 弁護士
- 3 ハイリスク取引時の確認に注意が必要です!**
マネー・ローンダリングのリスクの高い取引(ハイリスク取引)を行う際に、**厳格な確認が必要です。また、当該取引が200万円を超える財産の移転を伴う場合には、資産及び収入の状況の確認も必要です(司法書士等士業者を除く)。**
●ハイリスク取引とは?
なりすましが疑われる取引等、マネー・ローンダリングのリスクが高い一定の取引として、以下に該当する取引を言います。
★過去の契約の際に確認した顧客等又は代表者等になりすましている疑いがある取引。
★過去の契約時の確認の際に確認事項を偽っていた疑いがある顧客等との取引。
★イラン・北朝鮮に居住、所在する者との取引。

警察庁 金融庁 総務省 法務省 財務省 厚生労働省 農林水産省 経済産業省 国土交通省

2

第2回法定研修会のご案内

- ◆平成25年1月30日(水) 鹿島セントラルホテル
- ◆平成25年2月5日(火) ホテルグランド東雲
- ◆平成25年2月12日(火) 水戸プラザホテル
- ◆平成25年2月22日(金) 結城市民文化センター

- 研修内容**
- (1)「不動産取引における地盤・基礎・構造の留意点」(90分)
講師 (株)小野富雄建築設計室
一級建築士 小野 富雄 氏
 - (2)「市街化調整区域物件の取扱上のポイント(仮称)」(60分)
講師 茨城県土木部都市局建築指導課
宅地 G 担当官

3

「宅地建物取引業法施行令」の一部改正について

都市の低炭素化の促進に関する法律施行に伴う重要事項説明の追加について 及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

第180回通常国会において「都市の低炭素化の促進に関する法律」が可決成立し、24年9月5日に法律が公布されました。

具体的には同法律に係る「樹木等管理協定」に関する規定等が創設され、これに関連して今般「宅地建物取引業法施行令」が改正され、24年12月4日より重要事項説明の説明事項が追加されることとなりました。また、これにあわせて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部が改正されました。

内容等詳細につきましては、茨宅 HP (<http://www.i-takken.or.jp>) に掲載しておりますのでご覧下さい。

4

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

新入会員紹介 (H24. 9. 1～12. 31)

支部名	種類	免許番号	免許年月日	商号又は名称			
代表者	取引主任者		郵便番号	所在地	電話	FAX	
水戸	知	(1)	6855	H24.9.20	(合同) あおぞら不動産販売		
中村 茜	武藤 儀光		311-4302	東茨城郡城里町那珂西1879-9	029-353-8975	353-8991	
水戸	知	(1)	6850	H24.9.6	㈱ベステル		
大久保 重義	大津 徳明		310-0026	水戸市泉町2-2-50	029-302-5001	302-5002	
水戸	知	(7)	3756	H23.11.2	マイルーム館不動産販売㈱ 水戸駅前支店		
越川 芳治	高橋 伯雄		310-0015	水戸市宮町2-4-29 ヲイバ 水戸グランド101	029-221-0201	221-4001	
土浦・つくば	大	(2)	7026	H22.3.31	香陵住販㈱ つくば天久保店		
薄井 宗明	伊東 佳光		305-0005	つくば市天久保3-9-1	029-875-7300	875-7322	
土浦・つくば	大	(2)	6844	H21.3.11	ハイトスコオペレーション㈱ つくば支店		
藤原 修司	田山信幸・下島武夫		305-0033	つくば市東新井32-4 台山ビル1階B号室	029-868-2171	868-2170	
県南	知	(1)	6852	H24.9.6	㈱中央ホーム		
秋田 学	森山慎一・中島豊		303-0003	常総市水海道橋本町3569-7	0297-22-5203	23-3035	
県西	知	(1)	6837	H24.6.12	㈱インテリアこぐち		
小口 勝雄	小口 勝裕		304-0056	下妻市長塚184-4	0296-44-4533	44-8163	
県西	知	(1)	6861	H24.11.8	不動産情報館小林事務所		
小林 健	小林 健		308-0053	筑西市外塚724 加トキ103号	0296-54-5807	54-5806	
鹿行	知	(1)	6854	H24.9.20	来神鹿不動産		
中武 健	中武 健		311-2424	潮来市潮来99-7	0299-62-3456		
古河・岩井	知	(1)	6846	H24.8.2	㈱篠原工務店		
篠原 純一	川上 正		306-0404	猿島郡境町大字長井戸1683	0280-87-0760	87-0768	
古河・岩井	知	(1)	6848	H24.8.7	武井鉄工建設㈱		
武井 俊一	武井 智広		306-0635	坂東市小泉532	0297-38-2250	38-2377	
県北	大	(2)	7026	H22.3.31	香陵住販㈱ 日立店		
薄井 宗明	小林 陽一		317-0065	日立市助川町1-8-10 助川セントラル101	0294-89-3200	89-3202	
牛久・竜ヶ崎	大	(5)	5168	H24.2.1	トヨタウッドユーホーム㈱ 龍ヶ崎営業所		
中津 正修	須藤 慎也		301-0855	龍ヶ崎市藤ヶ丘5-15-7 村木ビル171-A	0287-61-2266	61-2270	

編集後記

会員の皆様、新年おめでとうございます。今年こそ災害もなく穏やかな年で又、巳年にあやかって前向きに景気が良くなる年であってほしいと思います。(ヘビは前には進めるが後ろには進めない)

人生は七転び八起き、「かきくけこ」に集約されるといいます。「か」は感謝、感動、人に感謝素直に感動しましょう。「き」は気合、気迫、浜口親子のように気合を入れましょう。「く」は工夫、苦勞、山中教授のようにノーベル賞とまでは行かなくとも、「やればできるで賞」ぐらいは取れます。「け」は健康、健全、健全な精神は健康な体に宿ります。「こ」は恋、好意、だそうです。歳をとっても色気を忘れない、「恋する者は老いない」、私を含めご高齢の皆さん大いに健全な「恋」を楽しんでください。今年もよろしくお願い致します。(情報提供委員長 小沼 淳志)