



# いばらき宅建



**P1** 平成25年度宅地建物取引主任者資格試験

**P1** 「土浦市民間賃貸住宅情報提供事業」協定締結

**P2** 各支部活動報告  
古河・岩井支部研修会 不動産フェア(土浦・つくば支部/鹿行支部)

**P3** 登録実務講習、登録講習【(公財)不動産流通近代化センター】案内

**P4** 消費税率の引上げに対応したすまい給付金

**P5-6** 紙上研修(最近の判例から)

**P7** 新入会員紹介

**P7** 編集後記



No. 121

2013.11.1

「絶景 七曲り」  
大子町役場提供

# 平成25年度宅地建物取引主任者資格試験を実施

平成25年度宅地建物取引主任者資格試験が10月20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会場で実施されました。当日は申込者数3,618人のところ2,890人が受験しました。なお、試験合格発表日は12月4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	2,091 人	1,715 人	82.0 %
(内 登録講習修了者数)	603 人	556 人	92.2 %
流通経済大学	1,527 人	1,175 人	76.9 %
合計	3,618 人	2,890 人	79.9 %
平成24年度	3,599 人	2,902 人	80.6 %

## 茨城大学試験会場



本部長挨拶



監督員による事前説明



監督員説明会



試験会場入口

## 流通経済大学試験会場

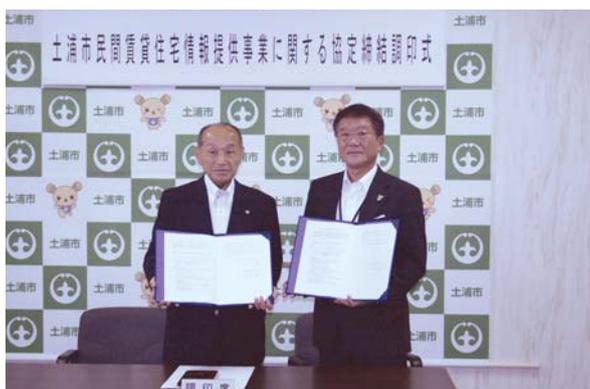
# (公社)茨城県宅地建物取引業協会と土浦市が「土浦市民間賃貸住宅情報提供事業に関する協定書」を締結

平成25年9月26日、土浦市役所において「土浦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。

本協定は、昨年10月のつくば市に続いて2例目となります。

本協定は、入居待機世帯に安定した居住の確保を図ることを目的としております。協定の締結により住宅確保要配慮者に対し民間賃貸住宅の入居機会を設けることができることになりました。

また、10月8日には、本制度に関する説明会を土浦・つくば支部所属の会員を対象に実施しました。



左：山田会長 右：中川市長



説明会会場

## 各支部活動報告

### 支部研修会（古河・岩井支部）

古河・岩井支部では、会員並びに消費者を対象とした研修会を開催いたしました。研修を受講した方々より「実例をあげての解説で、解りやすかった。」「興味深い内容だった。」と、大変好評でした。

**開催日時** 平成25年7月23日(火)  
11:30~16:30

**会場** ネーブルパーク 平成館 研修室

**研修テーマ** 『わかりやすい！不動産トラブル解決のポイント』【売買編】

**講師** 一般財団法人 不動産適正取引推進機構  
上席主任研究員 村川 隆生 氏

**参加人数** 63名



### 不動産フェア

#### 土浦・つくば支部、鹿行支部で実施

これまで支部独自の事業として実施しておりました不動産フェア事業ですが、本年度より、本部主催により支部の協力のもと実施することになりました。

来場者には、ポケットティッシュ・クリアファイル、小冊子等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各種相談に応じました。

なお、土浦・つくば支部では、相談業務に弁護士と税理士にも対応を行って頂きました。

#### 土浦・つくば会場

開催日：8月24、25日



「まつりつくば」会場に特設ブースを設け実施

#### 鹿行会場

開催日：9月23日



鹿嶋市ジャスコチェリオ「ジーコ広場」特設ブースを設け実施

# Information

## (公財)不動産流通近代化センターより 実務講習及び登録講習のお知らせ



**Point!** 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26年 宅地建物取引主任者資格登録のための

## 登録実務講習

修了証を当日発行!



### 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14日～(1～8期共通)							
申込締切	12月上旬	12月上旬	12月中旬	12月中旬	12月中旬	12月下旬	12月下旬	1月初旬
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
修了証	修了試験合格後、当日発行!							

※追加日程あります。

**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  
26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	12月11日～(1～4期共通)			
申込締切	3月下旬	4月中旬	4月下旬	4月下旬
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	5月中旬～	6月中旬～	6月下旬～	7月初旬～
修了証の発送	5月下旬	6月下旬	6月下旬	7月上旬

※追加日程あります。

**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(4)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)

お問い合わせ先

(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

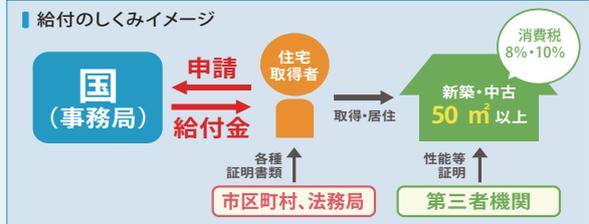
検索

# 消費税率の引上げに対応したすまい給付金について



- 新築住宅だけでなく、中古住宅も対象
- 申請は、取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で
- 給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて
- 現金取得の場合も利用可。ただし追加要件に注意

自らが居住する住宅の取得に際し、引上げ後の消費税率が適用される方に給付金が支払われる新しい制度です。新築住宅はもちろん、中古住宅も対象となります。ただし、指定の検査を受けるなど、住宅の品質や耐震性が確認できることが条件です。



## 1 給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額(千円未満切り捨て)が給付されます。

$$\text{給付額} = \text{給付基礎額} \times \text{持分割合}$$

↑  
建物の登記事項証明書(権利部)で確認します。

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

**収入の確認方法** | 市区町村が発行する課税証明書※1に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

※1.個人住民税の課税証明書。発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

### 消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

※2.神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等をご確認ください。

### 消費税率10%の場合※3

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

注:現金取得者の収入額(目安)の上限650万円に相当する所得割額は13.30万円です。  
※3.平成25年6月26日の与党合意に基づく給付基礎額です。

夫婦(妻は収入なし)及び中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

## 例

住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額
ご主人	50%	有	20万円
奥様	30%	有	30万円
父親	20%	無	30万円

→ ご主人の給付額は、10万円 (=20万円×50%)  
→ 奥様の給付額は、9万円 (=30万円×30%)  
→ 父親は、給付なし(居住していないため)

それぞれ申請

## 2 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅※1	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自らが居住する</li> <li>● 床面積が50㎡以上</li> <li>● 工事中の検査により品質が確認された次の住宅                     <ul style="list-style-type: none"> <li>① 住宅瑕疵担保責任保険に加入</li> <li>② 建設住宅性能表示制度を利用 等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 売主が宅地建物取引業者である</li> <li>● 自らが居住する</li> <li>● 床面積が50㎡以上</li> <li>● 売買時等の検査により品質が確認された次の住宅                     <ul style="list-style-type: none"> <li>① 既存住宅売買瑕疵保険※3に加入</li> <li>② 既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る)</li> <li>③ 建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用</li> </ul> </li> </ul>
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>● フラット35Sの基準 ※2を満たす</li> <li>● 50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点)</li> <li>● 収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)</li> </ul>	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>● 50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点)</li> <li>● 収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)</li> </ul>

※1 新築住宅は、工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅 ※2 耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性&可变性のいずれかに優れた住宅  
※3 中古住宅の検査と保証がセットになった保険

お問い合わせ先

すまい給付金  
準備事務局

ナビダイヤル: **0570-064-186**  
\*PHSや一部のIP電話からは **045-330-1904**  
<http://sumai-kyufu.jp>

(9~17時、土・日・祝を含む)  
通話料がかかります

※最新の情報は、上記にてご確認ください。

—敷金返還請求—

借借人が敷金返還請求をしたところ、借借人は原状回復義務及び水道料支払義務を負うべきであるとして、敷金からこれらの費用を控除した額の返還が認められた事例

(東京地判 平24・5・31 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

(1) 借借人Xは、平成16年10月5日、貸借人Yとの間で、本件物件を次の内容で借借する旨の借借契約（以下「本件借借契約」という。）を締結し、敷金100万円を交付した。

- ① 借借期間 平成16年10月5日から平成19年10月4日までの3年間
- ② 賃料月額 262,500円
- ③ 水道料 借借人は、使用量に相当する水道料金を貸借人に対して支払う。ただし、平成16年10月分より平成17年3月分までは2か月毎に1万円とし、以後は6か月間の使用量を基に水道料の見直し設定をする（以下「本件水道料特約」という。）。

(2) Xは、本件水道料特約に従って、平成17年2月11日、水道料金に関して、東京都水道局の請求金額のうち、4万円を超える部分はXの負担とする旨の合意をしたが、平成19年8月31日以降、Yに対して水道料金を支払っていない。

(3) Xは、平成19年9月頃、賃料を月額280,500円として本件借借契約を更新し、借借期間を平成22年10月4日までとし、Yに対し、敷金として68,572円を追加預託した。

(4) Yは、平成22年9月ころ、Xに対して、平成22年10月分より賃料を月額325,500円に増額するよう通知し、これを受け、Xは、平成22年9月27日、Yに対して解約書面を渡し、平成22年12月27日、Yに対して、本件物件を明け渡すとともに、同年10月分から12月までの3ヶ月

分の賃料相当額を支払った。

(5) その後、XとYは、敷金返還請求をめぐる争った。原審は、Xの本訴については、敷金返還請求は認められるが、その余を棄却し、Yの反訴については、原状回復義務違反を認め、その余を棄却したため、Y及びXがそれぞれ控訴及び附帯控訴を提起した。なお、Yは、同時履行の抗弁を撤回し、明渡義務違反、原状回復義務違反及び水道料支払義務違反に基づく各損害賠償金については、Xの本訴請求のうち敷金返還請求額から控除されるべきである旨主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原判決を変更して被控訴人Xの請求を一部認容した。

- (1) Xに原状回復義務の不履行が認められるか
  - ① 電気容量変更工事について、Xが費用として負担すべき金額は具体的な損害が発生し、その内容が特定されているとは認めがたいし、具体的に算定可能な根拠もない。
  - ② 窓ガラスのひび及びシャッターの凹みが認められるが、借借期間中に本件物件に生じた損傷は、特段の事情がない限り、Xの責めに帰すべき事情によるものとするのが合理的であり、よって、原判決の115,000円の原状回復費用を認めたのは相当である。
  - ③ 配電ボックスの取手の破損、更衣室及びトイレのドアノブの故障については、仮に入居

建物賃貸借契約を解約して本物件を明け渡した賃借人が、賃貸人に対し、敷金の返還等を請求し、これに対し、賃貸人は賃借人には明渡義務違反、原状回復義務違反、水道料支払義務違反があるとして、同時履行の抗弁を主張し、敷金の返還等を拒むとともに、賃借人に対して反訴を提起したところ、原審に不服があるとして、賃貸人及び賃借人がそれぞれ控訴及び附帯控訴を提起した事案において、賃借人に対しては、敷金から原状回復費用相当額と水道使用料相当不当利得金を控除した額の返還が認められ、賃貸人の反訴請求は棄却された事例

(東京地裁 平成24年5月31日(確定) ウエストロー・ジャパン)



時から破損していたとすると、Xが入居中に何も言わなかったのは不自然であるし、当初からの破損を裏付ける証拠もないから、よって、原判決どおり取手の破損9,500円、ドアノブ交換費用52,000円を認めるのが相当である。

④ 床のシミ、汚れ、壁の破損、エアコンの汚れ、照明器具の故障等については、経年変化及び通常の使用による損耗等を超えるものであると認めるに足りる証拠はない。

⑤ 室内の塗装、CFシート及び巾木の塗色等は、社会通念上、許容範囲内に留まっていると認められる。

(2) Xは水道料支払義務を負うか

平成19年10月末支払予定分以降のXの水道の使用による利益は法律上の原因に基づかないものであり、他方、Yは、その使用量に相当する水道料金を本件建物全体の水道料金として支払っているのであるから、Xは、使用量に相当する水道料金額を不当利得して返還する義務があると言わなければならない。そして、本件建物全体についての平成19年10月から平成22年10月までの東京都水道局の請求金額821,784円を戸数7で除した117,397円が、XがYに不当利得として返還すべき使用量相当額となる。

(3) Xは必要費償還請求権を有するか

Xは、本件物件への入居に伴い、配電工事として、エアコン使用のための配電盤工事等の実施と明渡しの際にはそれを原状に戻すことを申

し入れ、Yの承諾を得て、自ら配電盤工事を行ったことが認められ、その費用は、Xにおいて負担することが合意されていたというべきである。

(4) Xの本訴請求は、返還すべき敷金1,068,572円から、185,325円(消費税込)の原状回復費用相当損害金及び117,397円の水道使用料相当不当利得金を控除した765,850円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で認容し、その余は理由がないから棄却すべきであり、Yの反訴請求は、理由がないから棄却すべきである。

### 3 まとめ

本判決は、建物賃貸借契約を解約して本物件を明け渡した賃借人の原状回復費用支払債務の認定について、詳細に判示しており、また、水道の使用による利益は法律上の原因に基づかないものであり、使用量に相当する未払水道料金額を不当利得として返還する義務があるとし、敷金返還請求額が控除されるべきであるとした事例であり、同種の事案において実務上参考になろう。

なお、原状回復費用に関する最近の事例については、東京地判平23・11・21 RETIO87-096、東京地判平23・9・21 RETIO87-100及び東京地判平22・6・11 RETIO81-092なども併せて参考にされたい。



# 新入会員紹介 (H25. 5. 1~8. 31)

支部名 代表者	種類	免許番号	免許年月日	商号又は名称	所在地	電話	FAX
		取引主任者	郵便番号				
水戸 西河 洋一	大	(3) 6157	H23.6.11	株式会社ワン	水戸営業所 水戸市中央2-2-4 AMENITYビル1階	029-302-7780	302-7782
水戸 堀口 忠美	大	(8) 3284	H24.1.31	一建設(株)	住宅展示場水戸赤塚店 水戸市河和田1-1524-1	029-309-0668	252-0778
土浦・つくば 佐野 治	知	(1) 6847	H24.8.7	土浦農業協同組合	土浦市田中1-1-4	029-822-0534	824-4086
土浦・つくば 佐野 治	知	(1) 6847	H24.8.7	土浦市農業協同組合 不動産管理センター	土浦市粕毛705-2	029-824-8133	821-5048
土浦・つくば 黒田 雄人	知	(1) 6888	H25.6.14	ネクサス	稲敷郡阿見町中央1-14-17	029-896-6815	896-6816
土浦・つくば 関 亮子	知	(1) 6881	H25.5.13	合同会社ペットファミリー不動産	土浦市乙戸南3-12-14	029-896-3178	896-3179
県南 羽生 利夫	知	(1) 6885	H25.6.14	株式会社くみ総合企画	取手市戸頭6-29-3	0297-85-5867	85-5868
県西 倉品 広樹	知	(1) 6893	H25.7.1	グランドデザイン(株)	桜川市真壁町田193-1	0296-75-8035	75-8035
鹿行 栗山 晶則	知	(1) 6892	H25.7.1	株式会社栗山コーポレーション	鹿嶋市平井1228-6 パルコートみかさ2号室	0299-77-5577	77-5578
鹿行 樋口 龍章	知	(1) 6890	H25.6.14	大海工業(株)	鹿嶋市平井1060-1	0299-82-8077	94-5010
古河・岩井 倉持 守	知	(1) 6887	H25.6.14	㈲イワイオート	坂東市岩井4152-56	0297-20-8110	36-3107
古河・岩井 鈴木 富夫	知	(1) 6891	H25.6.14	㈲エイシン	古河市駒羽根595-2	0280-92-8555	92-8529
古河・岩井 齊藤 達也	知	(1) 6876	H25.3.19	㈲クリーンエステート	古河市大和田2348-1	0280-76-8910	76-8912
古河・岩井 椎名 民江	知	(1) 6894	H25.8.1	椎名エステート	古河市山田633-3	0280-76-1722	76-1723
県北 鈴木 輝房	知	(3) 6164	H25.6.24	鈴木工務店(株) ライフルーム館	高萩市安良川211-1	0293-24-9099	24-9098
県北 長谷川 健一	知	(11) 1960	H23.10.7	大和物産(株) 茨大前支店	日立市東成沢町2-2-4	0294-35-8882	35-8882
県北 岡田 節子	知	(1) 6880	H25.5.13	㈲豊浦	日立市小木津町3-4-8	0294-43-0381	43-0381

## 編集後記

会員の皆様こんにちは、いよいよ消費税が来年4月1日から8%に上がります。願わくばエイプリルフールであって欲しいと思うのは小生ばかりでしょうか？

第121号「いばらき宅建」の表紙写真は、大子町の提供でJR水郡線の絶景秋景色です。2頁掲載の不動産フェアは、茨城宅建協会が公益社団法人になってから初めての試みで、土浦・つくば支部、鹿行支部、県南支部、牛久・竜ヶ崎支部、水戸支部、県北支部で開催されましたかなりの盛り上がりを見せました。ハトマークの存在を広く県民の皆様にも広めるため、会員の皆様もどうぞよろしくご協力ください。

情報提供委員会委員長 小沼 淳志