



いばらき宅建



P1 山田会長新年のご挨拶

P2 伊藤全宅連会長新年のご挨拶

P3 各支部活動報告

P4 沼尻常務理事国土交通大臣表彰受章

P4 第2回法定研修会のご案内

P4 チェックシートの活用、小冊子の配布

P5-6 消費税、報酬額の特例措置

P7-8 紙上研修 一判例紹介一

P9-10 空き家対策アンケート

P11 新入会員紹介

P11 編集後記



世界遺産に登録された
富士の初日の出



新年のご挨拶

(公社) 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

謹んで新春のご挨拶を申し上げます。

旧年中は当協会事業へご理解、ご支援を賜り厚くお礼申し上げます。

去年は参院選でのねじれ国会が解消され、安倍政権のもと、「大胆な金融政策」、「機動的な財政政策」、「民間投資を喚起する成長戦略」いわゆるアベノミクスが推進され、長引くデフレと景気低迷からの脱却を目指す政策が行われ、円安・株高が加速し、また消費税増税前の駆け込み需要の煽りも受け景気回復の兆しを見せました。円安の影響下、海外からの観光客が増加する中、オリンピックの東京招致が決定し、無形文化遺産へ「和食」が登録されるなど、日本が海外から注目される明るいニュースもあり、更なる景気回復、経済成長に期待が持てる材料も出ました。

不動産関連では、住宅ローンが史上最低水準の金利を更新し、増税前の駆け込み需要で、特に都心のマンションを核に市場が活性化しました。本年はその反動による消費落ち込みも懸念されますが、補正予算において「すまい給付金」の実施やフラット35の全額融資の実施など対策も練られております。また、本年度の税制改正大綱の中に中古住宅市場の活性化へ向けての税制特例が盛り込まれました。中古住宅の活用は市場の活性化だけでなく、空き家対策への足掛かりにもなります。現状の対応策だけに甘んじることなく、会員各位が業務を推進する上で改善する余地のある各種政策、税制の提言を全宅連と連携し進めて参りたいと思います。

さて、当協会に目を向けますと、昨年4月に当協会は公益社団法人として新たなスタートを切りました。不動産フェアの実施、また従前の会員向け研修会の門戸を開放し一般の方にも不動産に関する理解を深めて頂く機会を作るなど、社会的使命及び目的を果たすため、宅地建物取引業の健全な発達を促し、消費者の利益擁護及び地域社会の発展に寄与する事業に取り組んで参りました。

不動産に関する知識の提供や相談など、地域に根差した協会である意識を持ちながら、協会及び不動産業の周知を進め業界全体の地位向上に繋がるよう本年も活動して参る所存です。

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

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て

(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、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、公益社団法人として発足し2年目を迎えておりますが、国民の住生活の安定や消費者保護に向け、都道府県宅建協会と連携のうえ、種々の公益事業を実施しております。

全宅連では、昨年6月に法務省へ民法（債権関係）の改正に関する中間試案に対するパブリックコメントを提出し、今回の改正が不動産取引だけでなく国民生活のさまざまな分野で大きな影響があることを説明し、世に民法改正を喚起する提案をしました。

平成26年度税制改正では、本年4月から消費税率が上がる状況の下、新築住宅に係る固定資産税の減額、住宅用土地に係る不動産取得税の特例等、各種税制の特例措置が延長となったほか、既存住宅の買取り再販における登録免許税の一部軽減措置が講ぜられる等、国民の住宅取得の負担軽減が継続されることとなりました。また、宅地建物取引主任者に対する社会的評価をより一層高めるための『宅地建物取引士』名称変更に関する件、良質な既存住宅の流通活性化策の推進等についても積極的な提言活動を実施いたしました。

不動産に関する調査研究活動としては、民法の改正動向を踏まえた宅地建物取引制度のあり方や、大規模災害時における要配慮者等への住まい確保方策に関する調査研究を行い、また、都道府県協会会員支援策として、不動産流通と価格査定のあり方に関する調査研究を行っております。

また、人材育成として、不動産取引従事者の資質向上策として『不動産キャリアサポート研修制度』を創設し、その第一段階となる通信教育資格講座『不動産キャリアパーソン』の受講申込を開始し、既に約6000名の方が受講されております。

流通関係では、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、「ハトマークサイトとSUUMOとの連動オプション」としてデータ連携を可能とする業務提携を行い、一般消費者に対するより有益な情報提供の体制を拡充させていきます。

さらに、「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」とした、ハトマークグループビジョンを策定し、今後各種事業を通じて具体化を図ってまいります。

会員のみなさま方の業務支援の一環として設立した『一般財団法人 ハトマーク支援機構』においては、ハトマーク会員10万事業者のスケールメリットを活かし、「ハトマーク支援機構ならではの事業を行う」という基本姿勢のもと、各種業務提携を行い、今後も様々なサービスの提供に努めてまいります。

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、各事業を推進してまいります。

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。

各支部活動報告

不動産フェア活動

水戸支部、県南支部、県北支部、牛久・竜ヶ崎支部は、各地域で開催された各種イベントに参加し、不動産無料相談、記念品の配布等活動を実施しました。

水戸支部

実施日：平成25年11月16日、17日

実施内容：水戸市産業祭

(水戸市総合運動公園)



県南支部

実施日：平成25年11月2日、3日

実施内容：取手市産業祭

(利根川河川敷特設会場)



県北支部

実施日：平成25年11月9日、10日

実施内容：日立市産業祭

(日立駅前シビックセンター)



牛久・竜ヶ崎支部

実施日：平成25年11月3日

実施内容：うしく waiワイまつり

(牛久中央生涯学習センター)



沼尻和彦常務理事 国土交通大臣表彰受賞 おめでとうございます

7月10日、国土交通省において、今年度の「建設事業関係功労」への表彰が行われ、当協会からは常務理事の沼尻和彦氏（有）沼尻不動産 代表取締役）が受賞されました。
 本会役員として、多年にわたり業界並びに地域社会の発展に貢献された功績が認められたものであり、心からお祝い申し上げますとともに、沼尻氏のなお一層のご活躍をご期待申し上げます。



平成25年度第2回法定研修会開催について

本年度、第2回法定研修会を下記の通り開催いたします。
 日常の業務に大変役立つテーマとなっておりますので、是非ご出席ください。
<第2回法定研修会開催日程>

	開催日	場所
鹿行会場	平成26年1月21日（火）	鹿島セントラルホテル
結城会場	平成26年2月3日（月）	結城市民文化センター（アクロス）
つくば会場	平成26年2月10日（月）	ホテルグランド東雲
水戸会場	平成26年2月24日（月）	水戸プラザホテル

- <講演課題>
- 1、新・中間省略登記の活用と注意点について
 講師 フクダリーガルコントラクト&サービス 代表司法書士 福田 龍介氏
 - 2、認証案件に見る不動産取引の注意点について
 講師 （公社）全国宅地建物取引業保証協会 次長兼事業部長 堀内 崇弘氏

チェックシートの活用・小冊子の配布について

既に、会員の皆様にお配りさせていただきました「事務所状況確認チェックシート」は、宅建業者として遵守すべき基本的事項をまとめたものになります。

日常業務におきましてご活用いただきますようお願い致します。

「宅建業者のための民法改正を考える最新動向（小冊子）」も配布しました。

会員の皆様におきましても既にご存知の通り、現在、法務省において民法改正が検討されており、特に債権関係の改正は、宅地建物取引の業務に多大な影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況に鑑み、全宅連では、現状における検討状況と改正案が業界に及ぼす影響についてまとめましたので、是非、ご一読ください。



不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置の適用の有無等について

(不動産仲介契約に係る経過措置の適用の有無)

問1 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、同項に規定する経過措置の適用対象となりますか。

答 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する契約に該当するため、指定日（平成25年10月1日）前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となります。

(施行日以後に仲介料の残額を収受する場合)

問2 指定日以後に締結した不動産売買等の仲介契約に基づき施行日（平成26年4月1日）前に不動産売買の仲介をした場合において仲介時（例：不動産売買契約の締結時）に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、残額を施行日以後の物件の引渡完了の日（所有権移転登記時）に収受し売上げに計上するときにおいても、その残額には旧税率（5%）が適用されると解してよいでしょうか。

答 事例のように不動産売買等の契約締結時に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、物件の引渡完了時に仲介料の残額（50%相当額）を売上げに計上する経理を継続している場合は、それぞれの売上げを計上した時の税率が適用されます。

したがって、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料は、施行日以後の役務提供に係る対価であり、8%の税率が適用されます。

ただし、不動産売買等の契約成立時にその仲介につき収受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求をしているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

(仲介契約を更新した場合)

問3 仲介契約は当初3月間を契約期間として締結し、その間に売買契約の仲介ができなかった場合には、当事者合意の上当初の契約を更に3月間単位で延長できることとなっています。この場合において、仲介契約の更新日が指定日以後のときにも、その後の売買契約の仲介契約について改正令附則第4条第5項に規定する経過措置の適用はありますか。

答 更新日が指定日前である場合を除いて、経過措置の適用はありません。

なお、契約時期等による具体的な税率の適用関係を示すと表1のとおりとなります。

(仲介料率のみが定められている場合)

問4 不動産売買等の仲介契約では、「仲介料は、仲介した不動産売買の契約金額の〇〇%とする。」とその料率のみを定める場合があり、このような仲介契約にあたっては、仲介料の額は売買契約が成立して初めて具体的に確定することになります。このような場合においても仲介契約が指定日前である場合には、売買契約成立時に具体的に確定することになる仲介料の全額について、経過措置が適用されると解してよろしいでしょうか。

答 指定日前に仲介契約を締結している場合でも、具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、その全額が対価の増額分となりますから、経過措置の対象となる金額はないこととなります。

ただし、仲介に係る契約書において、依頼者の希望売買金額が記載されるような場合には、その希望売買金額に料率を乗じて計算される金額の範囲内の仲介料については、経過措置の適用の対象となります。

表1 契約時期と適用税率等

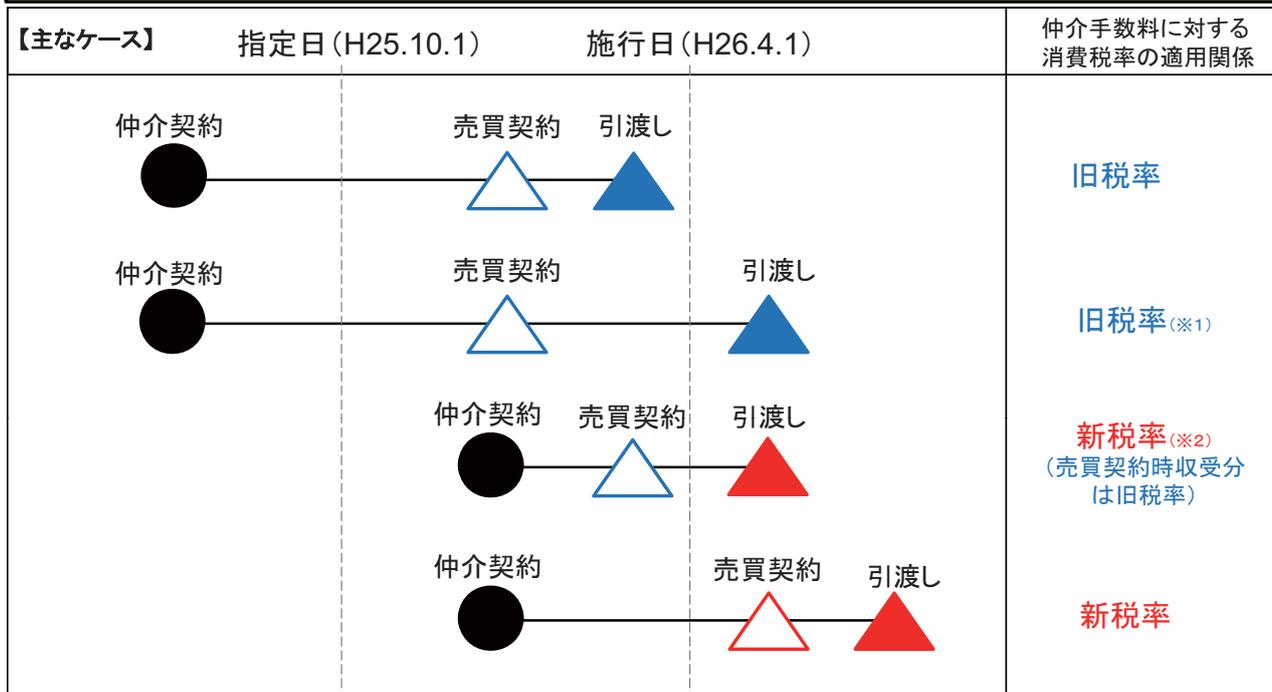
	仲介契約 年月日	売買契約 年月日	引渡完了 年月日	適用税率		仲介料を計上すべき 課税期間
				売買契約時收受分	引渡時收受分	
1	指定日前	指定日前	施行日前	5%	5%	それぞれ、売買契約の日又は引渡完了の日の属する課税期間の課税売上げに計上する。 なお、ケース6の場合で8%の税率が適用される部分について、物件の引渡し前に收受したときは、その收受した日に適用されている税率により、その收受した日の属する課税期間の課税売上げとする。また、問2の答のただし書に該当する場合は、5%の税率となる。
2	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日前	5%	5%	
3	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	5% (経過措置)	
4	指定日前	施行日以後	施行日以後	媒介契約は3月単位であり、このようなケースは想定されない。		
5	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	5%	5%	
6	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	8%	
7	指定日以後 施行日前	施行日以後	施行日以後	8%	8%	
8	施行日以後	施行日以後	施行日以後	8%	8%	

表2

不動産仲介契約に係る消費税率の経過措置について



不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令(平成25年政令第56号)に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、消費税法改正法の経過措置の適用対象となります。



(※1) 具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、経過措置は適用されません。

(※2) ただし、仲介料を売買契約時と物件の引渡し時に分けて收受する場合において、売買契約成立時に仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の引渡し時に收受する仲介料について旧税率を適用して請求しているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

詳細につきましては、[全宅連ホームページ](#) [会員ログイン](#) → [法令改正情報](#) にてご確認ください。

一売買契約締結後の調査義務— 売買契約締結後に発生した事象についての媒介業者の調査義務違反に基づく 損害賠償請求が棄却された事例

(東京地裁 平25・1・16 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

売主Y1（被告 個人）と買主X（原告 個人）は、不動産会社Y2（被告 事業法人）の媒介により、平成23年2月20日に、千葉県に所在する土地及び建物（以下、順に「本件土地」、「本件建物」といい、これらを合わせて「本件物件」という。）を目的物とする不動産売買契約を締結（以下「本件売買契約」という。）し、同時にXはY1に手付金200万円を支払った。

なお、本件売買契約の概要は次の通り。

ア 残代金支払時期：同年3月29日まで

イ 物件引渡日：同年3月31日まで

ウ 手付解除：原告は、本件売買契約締結の日から平成23年3月20日までの間、手付金を放棄することにより、本件売買契約を解除することができる。

また、これに先立ちXとY2は、不動産媒介契約（以下「本件媒介契約」という。）を締結。

その後の経緯は以下の通り

3月11日 東日本大震災が発生

3月12日 Xは翌日本件建物にY1を訪問し、被害状況について質問。

3月13日 B（Y2従業員）が、電話でY1の妻に対し被害状況確認。

3月17日 XよりBに対し建物の傾きが発生してないか問い合わせ。BはY1の妻より本件建物は大丈夫であると聞いて

いる旨回答。

3月24日 残代金決済・媒介手数料支払

3月26日 本件物件の鍵授受

3月28日 Xが本件建物の傾きを確認。翌日までにY1、Y2に対し連絡。

3月31日 Xが本件建物に入居。

4月3日 X、Y1、Bの3者で面談。

4月9日 Y1はXに対し、建物の傾きを修復する旨とその手法を提示。手法に関してXとの間で乖離あり。

5月7日 Xから内容証明郵便でYらに対し、手付解除する旨と手付金控除後の残金返還、仲介手数料等相当額の損害賠償を請求する旨連絡あり。

最終的に、XがY1、Y2を提訴したものの。

2 判決の要旨

裁判所は、Y2の調査義務に関し、次のように判示し、XのY2に対する請求を棄却した。

- (1) 媒介契約は、宅建業者が売買契約の成立に向けて業務を行うことを目的とするものであり、売買契約の締結により媒介業務は終了する。従って、宅建業者は、本件売買契約締結後の自身の作為又は不作為について、原則として、媒介契約上の義務を負うことはなく、義務違反を問われることもない。
- (2) もっとも、買主から売買契約締結後に発生

中古戸建住宅の買主が、売買契約締結後、残代金決済までに発生した東日本大震災により建物が傾いたにもかかわらず、売主の虚偽告知により、手付解約することができなかったとして、売主に対し損害賠償を求める一方で、媒介業者に対して、媒介契約上の義務違反による債務不履行または不法行為を理由に損害賠償請求を求めた事案において、売主への請求については虚偽告知があったと認められないとして、また、媒介業者に対しては、媒介契約上の義務は認められないとして、各々に対する買主の請求を棄却した事例

(東京地裁平成25年1月16日判決 控訴審議中 ウエストロー・ジャパン)



した事象について調査の要求があり、宅建業者がこれに応じた場合、宅建業者は調査義務を負うことになる。

(3) 但し、その場合、売買契約締結後に生じた事象について積極的に情報を提供する義務を負うものではなく、買主からの調査要求に任意に協力する限度で調査すれば足りるものである。

(4) 本件においては、Y2が本件売買契約締結後に生じた本件建物の傾きについて調査する義務を負うことは原則としてなく、Xからの要求に応じて調査する場合にも、Y2の任意の調査協力の限度で調査する義務を負うにとどまる上、本件建物は当時Y1とその家族が居住しており、内部に立ち入った調査をすることができる状況になかったことを考慮すると、Y2は本件建物の水準器を用いて本件建物の傾きの有無を調査する義務を負うものではなく、従って、XのY2に対する損害賠償請求には理由がない。

※ 参考までに、Y1に対する請求に関しては、Y1が残代金決済時までに、本件建物の傾きについて知っていたと認めるに足りる証拠はないとし、Xが主張する虚偽告知等に係る債務不履行または不法行為、および手付条項の解除行使期間制限の適用除外請求を退けるとともに、修繕義務の不履行についても、Y1に帰責事由はないとしてXの求める修復に代えた損害賠償請求を棄却した。

3 まとめ

本件判例は、売買契約締結後に生じた事象に関する媒介業者の調査義務について判断した事例である。

媒介契約の目的を、売買契約の成立に向けての業務を行うこととし、これに照らして、媒介業者の媒介責任は、原則売買契約締結までとしつつ、売買契約成立後であっても、買主から調査要望があり、これを了承した場合には一定の義務が発生するが、この義務は媒介契約に準じたものではなく、任意の協力義務と解している。

媒介業者の事前調査の不備について争われた判例は多いが、本判決は、売買契約締結後残代金決済までに、当該取引に影響を及ぼすような事象が新たに発生し、更に、その調査義務が問題となった稀有な判例である。

今回の事案は、売買契約後に発生した事象に関する調査であったが、これが売買契約締結前であった場合には、当然、異なった結論になったと思われる。媒介業者としては無用な争いを避けるためにも、物件調査については、可能な限り念入りに行うことが望まれる。 **(調査研究部調査役)**

県内44市町村に空き家に関するアンケートをお願いしました。

— 空き家対策に関するアンケート結果報告 —

全国的に管理不十分な空き家が増加傾向にあるといわれ、防災、防火、防犯、衛生上等において、空き家対策が喫緊の課題であるといわれております。また、空き家の増加傾向は、税制面にも一因があると指摘されており（具体的には、200㎡未満の宅地の場合、空き家状態でも建物が存在すると原則固定資産税が1/6となっている等）当協会といたしましても、これらの空き家問題に何らかの対策を講じる必要があると認識し、県内44市町村に対して実態調査をおこなったところ27市町村からのアンケートの回答を頂きました。

アンケート内容及び回答は以下の通りです。

※件数等は27市町村の累計数字です。

問1. 空き家の所有者を調査するのに大変ご苦労されていると思いますがどのような調査をされておりますか。

- ◆何らかの調査をしている……………18件
- ◆今後調査予定……………2件
- ◆調査していない……………4件
- ◆無回答……………3件

回答内容

- ・建物登記簿謄本により確認する。登記簿上の所有者が不明な場合は、土地所有者を土地登記簿謄本で確認し訪問や文書発送等で建物の所有者を確認する。
- ・建物・土地所有者が登記簿で確認できない場合は、住民票等で居住履歴を追い、過去の居住者やその親族等を確認する。その後訪問や文書発送等で現在の建物管理者を確認する。
- ・公的な情報から確認できない場合には近隣住民や地元自治会等から情報を収集する。
- ・H23に行政区長より各区の空き家位置図の提出をいただき、その図面を基に防犯連絡員のパトロール時に空き家の状態などの調査を依頼した。
- ・町で委嘱している田舎暮らしアドバイザーが空き家を見つけた場合近隣宅で所有者等の聞き込みをする。また、町の回覧版で空き家の情報を求める。
- ・登記事項証明書、課税データ等により調査している。
- ・税務徴収課資産税グループに照会して所有者を特定している。
- ・住民からの情報提供に基づき職員が外観目視により確認している。
- ・消防署による順次警防調査を行っている。
- ・地区の区長さんに協力を依頼し、空き家の所在地を地図に記入していただき、その地図をもとに職員が歩いて再確認している。
- ・倒壊の危険性を伴う廃屋の対応が主であり、調査方法は不動産登記、戸籍等による。

問2. 貴自治体の空き家の現況についてお尋ねします（判明している場合）。

- (1) 空き家の総数……………7,507戸
うち廃屋といえる戸数……………124戸
- (2) 前記(1)のうち空き家の所有者が判明している戸数……………553戸
- (3) 前記(2)の空き家の所有者が今後の処置を決定している戸数……………140戸
- (4) 前記(3)は、具体的にどのような処置の決定ですか。
 - ◆空き家の利用希望者を町が見つけ貸出をしている。
 - ◆苦情のあったものについては所有者、管理者が判明した場合は、通知により指導、助言を行っている。
 - ◆草刈、庭木の剪定など
 - ◆①売却予定 ②解体～更地 ③最低限の安全措置

問3. 空き家の中で所有者が高齢世帯に該当する戸数はどのくらいありますか（その他の場合は、その状況について…世帯の年齢層等）。

- (1) 所有者が高齢世帯(高齢者)である戸数……………130戸
 - (2) 前記(1)のうち空き家の所有者が判明している戸数……………30戸
- ※ 不明での回答多数

問4. 所有者が判明している高齢世帯で空き家となっている場合、対策はどのようにされておりますか。

- ◆高齢であるか否かは考慮していない。
- ◆所有者に改善をお願いしている。
- ◆原則は所有者本人に適正な管理の依頼を行う。ただし高齢者福祉施設へ入所しているなど事情により困難な場合は家族の者や親族の方に相談あるいは依頼を行っている。
- ◆空き家バンク制度の周知等により利活用を促進する。
- ◆苦情等があった場合は、適正管理をお願いしている。

問5. 高齢者居住住宅を市街中心部への住み替えで生活利便性中心へのシフトと若い子育て世帯を広い住環境へのシフトをするなどの住み分けで、合理的な住環境づくりが話題になっておりますが、貴自治体では興味がありますか(リフォーム&リユース&シルバーシェアホーム等)。

・ある……………10件 ・ない……………12件 ・無回答……………5件

【「ある」の場合、ご意見があればお聞かせください。】

- ◆市では、中心市街地に所在する総合病院の改築に際し、郊外移転を食い止めるため改築の支援をするとともに当該病院周辺の歩道の拡幅や緑地を配置し通院や買い物など周辺住民が歩いて暮らせる街づくりを進めた。
- ◆公共交通環境が整っていない地方都市での効果を知りたい。
- ◆空き家を利用した定住を促進するための空家バンク制度を実施し、定住する世帯に助成金を支給している。①空き家リフォーム工事助成金：リフォーム費用の1/2を助成(上限300万円)②空き家子育て活用推進奨励金：子育て世代へ引っ越し費用や仲介手数料の一部として20万円を助成
- ◆市内において空き家有効活用検討部会がスタートしています。(H25.5～)
- ◆中古住宅の需要が増えればリフォームも注目されることが予想されますので、まずは民間ベースでどこまで進むか見届けたい。

問6. 貴自治体では空き家条例(空き家対策条例)等を制定されていますか。

・制定してある……………7件 ・制定してない……………19件 ・無回答……………1件

問7. 今後の空き家対策についてお尋ねいたします。

・対策を考えている……………20件 ・対策を考えていない……………5件 ・無回答……………2件

【対策を考えている場合は、具体策についてお聞かせください。】

- ◆空き家の中で周辺住民に危険を及ぼす恐れのある場合には、所有者(管理者)を調査し現状を伝えると共に適正管理を指導している。
- ◆空き家になる前の対策と空家になり老朽危険建築物になってしまった場合の対策を考えている。市社会福祉協議会では、老夫婦や高齢者の単身者に対し、今後の住宅の処分予定等について訪問による聞き取り調査を実施している。また、空家になってしまった場合の対策については、条例制定も含め検討中であるが、条例ですべて解決できる問題ではないと考えている。
- ◆今後空き家の管理者を特定するための調査を実施予定。条例の制定などについても関係各課と協議予定。
- ◆一般住宅で入居可能な空き家を利用し、移住促進を図りながら人口の増加と地域の活性化に努めており、住宅問題としての空き家調査はしていません。しかしながら所有者の管理が放棄された空き家は様々な問題を引き起こす要因となる恐れがあり、その対応や措置(条例制定等)については、市内関係課が広範囲に及ぶものと考えています。今後は、先進自治体の運用状況や関係機関と調整を図りながら、その対策について調査研究をしていきたいと考えます。
- ◆本年度、行政委員の協力を得て長年放置されている危険な廃屋について、その実態把握を行っています。その調査結果をもとに有効な条例の整備等を考えている。
- ◆消防署による順次警防調査の継続。
- ◆空き家問題の根本的な解決ができない状況も考慮し、今後は行政代執行、解体費用の補助なども検討する必要があると考えられます。
- ◆市外からの移住促進と空き家解消を目的に『空き家バンク制度』を創設した。さらに利用促進を図るため修繕費、購入費、賃貸費などへの『空き家活用支援補助金』を併せて創設した。
- ◆空き家バンクの実施。今後は空き家を利用した都市交流事業等についても考えていきたい。
- ◆廃屋になる以前の有効活用制度の検討。

問8. すでに当協会ではいくつかの自治体と協定を結んでおります。空き家対策(空き家の解決策)については、当協会といたしましても今後とも大きな関心を持って取り組んで参りたいと考えておりますので、貴自治体としての、ご意見、ご要望があればご記入ください。

(1) ご意見、ご要望

- ◆協定の内容についてお示しいただきたい。
- ◆結果がまとまりましたら、お送りいただければ幸いです。
- ◆地方都市での成功事例があれば知りたい。
- ◆貴協会と締結した場合の、自治体としてのメリットと協定内容についてご教示いただけると助かります。
- ◆空き家問題については上位法令の制定、税法の改正等がなければ解決が困難だと考えます。空き家の所有者が適正に管理できない理由には経済的な問題を始めとし、種々なことがあげられ各自治体の条例では限界があると考えます。
- ◆空き家バンク制度により、成立した物件の契約等については、地元の不動産業者会と連携した取り組みを実施予定です。

(2) 今後当協会と何らかの提携、協定締結のお考えはありますか。

提携、協定等考えている……………0件
現在は考えていない……………15件
今後検討する……………10件
無回答……………2件

新入会員紹介 (H25. 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 飯田 喜久男	知 中島 英樹	(1) : 6904	H25.8.29	㈹九曜 水戸市河和田3-2419			
				311-4152		029-251-4094	251-4094
水戸 薄井 宗明	大 太田 康之	(2) : 7026	H22.3.31	香陵住販㈱ ネット支店 水戸市南町2-4-39			
				310-0021		029-300-6100	302-7080
水戸 勝村 直樹	知 勝村 直樹	(1) : 6914	H25.10.11	中根三方堂 ひたちなか市大字中根5157-3			
				312-0011		029-274-8252	274-8252
水戸 堀口 忠美	大 中村 和行	(8) : 3284	H24.1.31	一建設㈱ ひたちなか営業所 ひたちなか市東石川2-16-1 三番ビル101			
				312-0052		029-354-6331	273-6522
土浦・つくば 坪井 鐵夫	知 坪井 鐵夫	(1) : 6909	H25.9.20	㈹坪井商事 つくば市松代1-6-2			
				305-0035		029-852-5551	856-6000
土浦・つくば 宗像 寛	大 菱川 義人	(1) : 8500	H25.9.5	㈱ランドエル 茨城営業所 つくば市研究学園E21街区6			
				305-0817		029-875-4699	875-9744
土浦・つくば 鈴木 聡使	知 鈴木 秀明	(7) : 4197	H25.6.27	㈱鈴生ハウジング 土浦店 土浦市大岩田1296			
				300-0835		029-886-8900	886-8911
県南 芳賀 寿博	大 高橋 幸司	(1) : 8519	H25.10.16	アイム不動産㈱ 守谷支店 守谷市けやき台2-36-1			
				302-0128		0297-38-6231	38-6232
県南 柿間 彰	知 川崎 國司	(1) : 6918	H25.10.30	㈱L & C 取手市取手3-2-31			
				302-0004		0297-74-9507	74-9507
県西 櫻井 和彦	知 櫻井 和彦	(1) : 6901	H25.8.29	さくら建設㈱ 下妻市今泉115-2			
				304-0053		0296-54-4337	54-4338
県西 小貫 順一	知 小貫 順一	(1) : 6925	H25.12.11	㈹都市開発センター 結城市上山川268-25			
				307-0021		0296-54-6646	54-6640
鹿行 今泉 政直	知 今泉 政直	(1) : 6906	H25.8.29	㈱泉ハウジングエステートサービス 神栖市木崎2398-24			
				314-0127		0299-92-9191	92-9200
鹿行 荒井 一美	知 高野 謙	(1) : 6897	H25.8.1	エイ・ワン㈱ 行方市浜370-1			
				311-3505		0299-55-3901	55-3902
鹿行 藤枝 優介	知 藤枝 貴之	(1) : 6917	H25.10.18	おおくにや㈱ 鉾田市上沢1495			
				311-2111		0291-39-2312	34-5111
古河・岩井 風見 義明	知 風見 義明	(1) : 6899	H25.8.1	㈹山忠 坂東市鶴戸1014			
				306-0641		0297-35-7163	36-2417
古河・岩井 石塚 尚	知 石塚 尚	(1) : 6922	H25.11.19	㈹東武ハウス 坂東市岩井4735-7			
				306-0631		0297-38-6604	38-6607
県北 鈴木 一良	大 岡部 隆道	(5) : 5074	H21.3.20	鈴縫工業㈱不動産部日立駅前支店 日立市幸町1-4-13			
				317-0073		0294-22-5755	22-8137
県北 鈴木 松男	知 斎藤 登	(9) : 3203	H25.8.26	常陸多賀農業協同組合 不動産管理センター 日立市多賀町1-13-8			
				316-0003		0294-38-6789	38-6789
牛久・竜ヶ崎 本多 英樹	知 本多 英樹	(1) : 6907	H25.9.2	㈱うらら 龍ヶ崎市南中島町667-2			
				301-0047	050-1002-2416	050-3730-4220	
牛久・竜ヶ崎 横張 王哉	知 宮川 幸恵	(1) : 6895	H25.8.1	㈹ウッドゆう建築事務所 牛久市上柏田4-58-4			
				300-1232		029-870-5065	872-7022
石岡 関 行雄	知 関 隆行	(1) : 6896	H25.8.1	小桜建設㈱ 石岡市半田1961			
				315-0133		0299-42-3174	42-4157

編集後記

宅建協会会員の皆様、新年おめでとうございます。昨年は公益社団法人認定以来初めての試みとして、「茨城県不動産フェア」を水戸支部、土浦・つくば支部、県南支部、牛久・竜ヶ崎支部、県北支部、鹿行支部の6会場で一般市民に広く宅建協会の活動を知ってもらうため開催されました。なかなか好評で不動産無料相談を受ける方も沢山いらっしゃいました。詳しくは紙面をご覧ください。☆さて皆様はどんなお正月を迎えられたでしょうか？お酒の好きな方は、熱燗の一猪口に新年の喜びを、二猪口に午（うま）年の躍進を誓ったのではないのでしょうか。☆世に酒は百薬の長などとよく言われますが、何につけても、過ぎたるは及ばざるが如し、飲みすぎると、百害あって一利無きものになってしまいます。「酒は微酔に飲み、花は半開きに見ゆ」といったところでしょうか？

情報提供委員長 小沼 淳志