



いばらき 宅建

No.145

2023.2月

CONTENTS

「令和5年新春の集い」開催報告 …	2-3
不動産フェア開催報告 …	4-5
判例紹介 …	6-7
ハトサポサイン	
「はじめてキャンペーン」について …	8-9
令和5年度法定講習会のお知らせ …	10
茨城県警察本部からのお知らせ …	11
新規入会者紹介 …	12
廃業届について …	12



弘道館



偕楽園



笠間焼



牛久シャトー



偕楽園・弘道館 (近世日本の教育遺産群 学ぶ心・礼節の本源)

笠間焼 (かさましこ～兄弟産地が紡ぐ`焼き物語、～)

牛久シャトー (日本ワイン140年史～国産ブドウで醸造する和文化の結晶)

JAPAN HERITAGE
日本遺産



新春の集い



張替会長

令和5年1月20日（金）、午前11時より水戸プラザホテルにおきまして、3年振りとなる公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会『新春の集い』を開催いたしました。

大井川知事をはじめ、衆参国会議員、県議会議員、市町村長、関係団体の皆様、計150名にご臨席賜り、盛大に開催する事ができました。ご多用中にもかかわらず駆けつけて下さった皆様に心より感謝申し上げます。この『新春の集い』を催すことによって、宅建協会の対外的認知度の一層の向上を図り、公益法人である本会の事業活動を周知することができたかと思えます。『不動産・宅建といえば、ハトマークの宅建協会』ということをさらに普及できるよう、役員一同努めて参る所存です。





大井川知事



額賀衆議院議員



茨城県議会議員の皆様



市町村長の皆様



開会のあいさつ 車副会長



乾杯
(一社) 茨城県建設業協会 石津会長



関係団体の皆様

令和4年度 不動産フェア実施報告

協会活動のPRの場として例年各支部にて開催している不動産フェアを実施しました。感染対策を施したうえで、無料相談会をメインとして9支部全てで開催することができました。



水戸支部

期日：11月5日、6日
場所：ひたちなか市総合運動公園
(ひたちなか市産業祭)



土浦・つくば支部

期日：10月29日、30日
場所：イオンモール土浦（無料相談会）



県南支部

期日：11月5日、6日
場所：取手市緑地運動公園（とりで産業まつり）



県西支部

期日：11月23日
場所：イオンモール下妻（無料相談会）



鹿行支部

期日：11月6日

場所：鹿嶋勤労文化会館（無料相談会）



古河岩井支部

期日：10月8日

場所：古河市イーエス中央運動公園
（古河関東ド・マンナカ祭り）



県北支部

期日：11月12日、13日

場所：日立市池の川さくらアリーナ
（日立市産業祭）



牛久龍ヶ崎支部

期日：11月3日

場所：牛久市中央生涯学習センター
（うしく Wai ワイ祭り）



石岡支部

期日：10月22日

場所：笠間市友部公民館
（ふるさとまつり in 笠間）





—融資特約による解除の通知—

買主が融資特約による解除通知をしたにもかかわらず、売主に伝達をしなかった媒介業者の損害賠償責任が認められた事例

売主側媒介業者が、買主より依頼された融資特約による解除通知を、解除期限までに売主に通知しなかったため、契約を解除できなかった買主が、既払の手付金等相当額の賠償を売主側媒介業者に求めた事案において、媒介業者に信義則上の義務違反があるとしてその請求を認めた事例。
——(東京地裁 令和3年10月22日判決 ウェストロー・ジャパン)

1 事案の概要

買主：X（原告・飲食業）は、売主：A（不動産管理業）と都内所在の土地（本物件）に関して、売主側媒介業者：Y（被告）、買主側媒介業者：Bが介在する売買契約（本契約）を令和2年8月27日に締結した。

<本契約の概要等>

- ・ 売買代金：9000万円
- ・ 手付金：450万円
- ・ 融資特約事項：Xの融資の全部又は一部が否認された場合には、令和2年9月19日までであれば解除でき、AはXから受領した金員を返還する。

同年9月28日、XとAは、Xが9月30日までにAに対し、更に内金を450万円支払う一方、融資特約の契約解除日を10月6日までに変更することなどに合意し、9月28日にXは450万円の内金をAに払った。

Xは同年10月5日、融資申込の金融機関より融資が否認されたため、変更後の融資特約に基づき、本契約を解除することなどが記載された「融資の解除に関する覚書（本件覚書）」に記名押印し、Bへ交付した。Bは、Yに対し、融資が否認され

たこと、Bにおいて本物件の購入が可能かを検討している内容を記載し、本件覚書のデータを添付したメールを送信した。

Yは、同年10月10日に初めて、Aに対し、Xから同月5日に本件覚書を受領したという連絡をした。Yが、Aに本件意思表示の内容を伝達しなかったのは、Aが本件融資特約の解除期日を延長したにもかかわらず、本契約が解除されることに納得しないと考えたため、Bが本物件を購入することが決定してから、Aに伝えようとしていた。

Xは、同年12月22日、Aに対し、内容証明郵便により、本件手付金及び内金の返還を求めたが、Aは、令和3年1月11日、Xに対し、内容証明郵便により、Xから変更後の融資特約の解除期日である令和2年10月6日までに、融資特約に基づく本契約を解除するという連絡又は通知を受けていないとし、手付金及び内金を返還しない回答をした。

Xは、Yが融資特約の解除期日である令和2年10月6日までに、Aに対して意思表示の内容を伝達しなかったため、本契約を解除することができず、Xには既払の手付金及び内金合計900万円の損害が生じたと主張して不法行為に基づく損害賠償請求権に基づき900万円の支払いを求めた。



2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、Xの請求を許容した。

Yは宅地建物取引業者であり、本契約に売主媒介の立場で関与したものであって、本契約の成立やその後の履行に密接に関与すべき立場にあったことが認められるところ、このようなYの立場に照らすと、Yは、売主であるAのみならず、買主であるXに対しても、Xが売主媒介であるYに対して本契約に関する意思表示をした場合、その内容を了知したときには遅滞なくAに対してその内容を伝達すべき信義則上の義務を負っていたというべきである。

しかるに、Yは、買主媒介であるBから変更後の融資特約の契約解除期日以前にXが意思表示をした旨の連絡を受けたにもかかわらず、Aに対してその内容を伝達せず、あえて秘匿したのであるから、信義則上の義務に違反したものと認められる。

そして、Yは、独断で上記の行動をしたものであるから、Yに上記信義則上の義務違反について故意が認められることも明らかである。

すると、Yが変更後の融資利用特約の契約解除期日以前に、Aに意思表示の内容を伝達しなかったことは、Xに対する不法行為に当たるものと認められる。

Xは、Yが前記、信義則上の義務に違反して変更後の本件融資特約の契約解除期日以前にAに本件意思表示の内容を伝達しなかった結果、本件融資利用特約に基づく解除ができず、Aから手付金及び内金の返還を受けることができなくなったと認められるから、Xには、Yの不法行為により、本件手付金及び内金各相当額である900万円の損害が生じたものと認められる。

以上により、Yは、Xに対し、900万円の支払義務を負う。

3 まとめ

媒介業者が、融資特約による契約解除の通知を、売主へ伝達しなかったことが信義則上の義務違反として認められた本件の判示は、不動産取引における媒介業者の「通知を伝達する」ことの参考になるものと思われる。

買主は、本件とは別に売主に対して、本契約を解除する意思表示をしたにもかかわらず、売主が既払の手付金及び内金合計900万円を返還しないとして、不当利得返還請求権に基づき、900万円の支払いを求める裁判を行っているが、こちらは、買主の意思表示が媒介業者を介して売主へ到達したとは認められないとして、その請求は棄却されている。(東京地判 令3・10・22 ウェストロー・ジャパン)

意思表示の通知は、相手側に到達したときから効力が生じる(民法第97条1項)とされており、判例では「到達したとは、意思表示がその相手方にとって了知可能の状態に置かれたことを意味し、意思表示の受領権限を付与されていたものによって受領されあるいは了知されることを要するのではない」(最一判 昭36・4・20 民集15・4・774)等があり参考にされたい。

最近、メールやインターネット等の普及により、相手方に意思表示を通知した、受けていないといった内容でトラブルに発展するケースが見られる。媒介業者におかれては、トラブル回避の観点から、通知後に相手方へ確認をとるなどの確実な対応が必要と思われる。

(調査研究部調査役)



電子契約システム

ハトサポサイン

宅建業法が改正され不動産取引で
電子契約が解禁！

ハトサポサインが
賃貸借・売買などの電子契約
をサポート！！



ハトサポサインで契約書類の**脱ハンコ・ペーパーレス化**を実現！

導入企業数No.1の**GMOサイン**と
ハトサポがシステム連携！



電子印鑑なら
GMOサイン

ハトサポサインとは？

ハトサポサインとは、全宅連が、会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供する **電子契約システム**です。

2022年5月に宅建業法が改正され、不動産取引でも電子契約が解禁されましたが、全宅連が、GMO グローバルサイン・ホールディングス株式会社の電子契約システム「GMOサイン」とシステム連携し、宅建協会会員限定でご提供するのがハトサポサインです。

ハトサポサインなら、これまで紙で行ってきた重説や契約書をはじめとした**契約書類のやり取りを、簡単・安価に電子化**することができます。



ハトサポWeb書式作成システム
または
ご自身で作成した契約書のPDFデータを
アップロードして利用！



■宅建業法の改正について

2022年5月18日に宅建業法が改正され、これまで紙の書面の交付が必須だった重要事項説明や契約書が電子書面でも可能となりました。

これにより、宅建業者が関与する不動産取引における電子契約が解禁され、脱ハンコ・ペーパーレス化の要件が整備されたこととなります。

※宅建業法の改正にともなう書面の電子化につき、国土交通省では「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」を公表していますので、電子契約を行う際には、必ず同マニュアルや関係法令等をご確認ください。



安い

コスト削減にも役立つ！

月額基本料金ゼロ

使った分だけ利用料を支払う

従量課金制

宅建協会会員限定の特別価格で利用可能



簡単

初めてでもわかりやすい

直感的な操作で、簡単！

使いやすい！



安心

Web上でも安全

導入企業数 No.1 の

GMOサインとシステム連携！

安心して利用できる

電子契約システム

「ハトサポサイン」はじめてキャンペーン

内容 電子契約チケット5回分 (1,375円 (税込) 相当) を無料で付与

期間 2023/1/6 (金) 9:00~2023/3/31 (金) 23:59

対象 上記キャンペーン期間中に、「初期費用のお支払い」と「初回チケット購入 (10回以上)」が完了している会員様 (※)
なお、本キャンペーンは、ハトサポ ID1 つにつき 1 回だけ適用となります (ハトサポ ID は店舗単位で採番されています)。

(※) キャンペーン期間前にハトサポサインをご利用の会員様のキャンペーン適用について

【本キャンペーン期間前に「初期費用のお支払い」+「初回チケット購入 (10回以上)」が完了している会員様】

→本キャンペーンが適用され、チケット5回分が自動付与されます。

【「初期費用のお支払い」のみ完了している会員様】

→キャンペーン期間中に「初回チケット購入 (10回以上)」を完了いただくことで、本キャンペーンが適用されチケット5回分が自動で無料付与されます。

(初回チケット購入後、チケットが無料付与されるまで、数日程度かかる場合がございます。)

「ハトサポサイン」をご利用いただくためには、初期費用のお支払い、電子契約チケット (前払) の購入が必要です。

利用料について

月額基本料金はゼロ。電子契約の利用数に応じて課金される従量課金のため、費用を抑えて始めることができます。

初期費用 2,000円 (税込 2,200円)

利用料 事前購入型チケット方式 1枚 250円 (税込 275円) ※最低購入数は10枚以上 (有効期限なし)

ハトサポサインは会員業務支援サイト「ハトサポ」からご利用いただけます。

検索またはQRコードを読み込んで
アクセスしてください

ハトサポ

検索



電子契約について

<http://www.zentaku.or.jp/hatosapo/>

全宅連ホームページ内

ログイン後「Web研修eラーニング」にて研修動画公開

令和5年度 宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

「宅地建物取引士」として業務に従事する者は、都道府県知事が交付する『宅地建物取引士証』を携帯しなければなりません。この宅地建物取引士証は5年ごとに更新を行う必要があります。宅地建物取引士証更新のためには、有効期間満了の6ヶ月前から有効期間満了までの間に宅地建物取引士法定講習会を受講することが義務づけられております。(宅建業法22条の3)

◆ご注意ください◆

茨城県内におきまして他団体主催の法定講習会が実施されております。必要書類・振込用紙等の取り違えが生じておりますので、お申込みの際は十分お気をつけください。

**実施団体を問わず、講習会を一度受講すれば5年間有効な宅建士証が交付されます。
複数団体へお申込みをする必要はございません。**

■講習会開催日時・会場

講習日	会場	締切（書類必着）	受講可能な方
令和5年 4月20日（木）	ホテルグランド東雲 つくば市小野崎 488-1	4月 6日（木）	宅建士証有効期間が R5.4.20～10.19 までの方
5月18日（木）	ホテルレイクビュー水戸 水戸市宮町 1-6-1	5月 2日（火）	宅建士証有効期間が R5.5.18～11.17 までの方
6月22日（木）	ホテルグランド東雲 つくば市小野崎 488-1	6月 8日（木）	宅建士証有効期間が R5.6.22～12.21 までの方
7月13日（木）	ホテルレイクビュー水戸 水戸市宮町 1-6-1	6月29日（木）	宅建士証有効期間が R5.7.13～R6.1.12 までの方
8月24日（木）	ホテルグランド東雲 つくば市小野崎 488-1	8月 9日（水）	宅建士証有効期間が R5.8.24～R6.2.23 までの方
9月12日（火）	ホテルレイクビュー水戸 水戸市宮町 1-6-1	8月29日（火）	宅建士証有効期間が R5.9.12～R6.3.11 までの方
10月19日（木）	ホテルグランド東雲 つくば市小野崎 488-1	10月 5日（木）	宅建士証有効期間が R5.10.19～R6.4.18 までの方
11月16日（木）	ホテルレイクビュー水戸 水戸市宮町 1-6-1	11月 2日（木）	宅建士証有効期間が R5.11.16～R6.5.15 までの方
12月21日（木）	ホテルグランド東雲 つくば市小野崎 488-1	12月 7日（木）	宅建士証有効期間が R5.12.21～R6.6.20 までの方
令和6年 1月18日（木）	ホテルレイクビュー水戸 水戸市宮町 1-6-1	1月 5日（金）	宅建士証有効期間が R6.1.18～R6.7.17 までの方
2月22日（木）	ホテルグランド東雲 つくば市小野崎 488-1	2月 8日（木）	宅建士証有効期間が R6.2.22～R6.8.21 までの方
3月12日（火）	ホテルレイクビュー水戸 水戸市宮町 1-6-1	2月27日（火）	宅建士証有効期間が R6.3.12～R6.9.11 までの方

不動産業者の皆様へ

～犯罪撲滅のために～

「空き家（空き部屋）」対策を

お願いします!!



空き家（空き部屋）が、二セ電話詐欺の被害金、密輸された不正薬物等の「受け取り場所」に悪用されています！



重要 合鍵と集合ポストの管理の徹底

☞ 空き家（空き部屋）を利用した犯罪の手口【例】

- ・ 空き家（空き部屋）の郵便受け（集合ポスト）に架空の表札を貼付し、その後、投函された不在連絡票を抜き取り、宅配業者、郵便局等から現金や不正薬物等が入った荷物を受け取る。
- ・ 電気、ガス等のメーターボックスに保管された内見用の合鍵を用いて、空き家（空き部屋）に侵入し、住人になりすまして現金や不正薬物等が入った荷物を受け取る。

空き家（空き部屋）の様子を窺う不審者がいる。何者かに侵入された形跡がある。

見慣れない表札（社名など）が貼られているなど違和感のある表示がある。

空き家（空き部屋）のはずなのに、頻りに荷物が届く。



◆ 空き家（空き部屋）について、何か不審なことがあれば、**最寄りの警察署・横浜税関（☎0120-461-961）へ！**



警察庁・茨城県警 財務省・横浜税関



新入会員紹介

(R4.10.1～R5.1.31)

支部名	最新免許年月日	商号	代表者	政令使用人	専任取引士	住所	TEL	FAX
水戸	1 大 10266 R04.10.18	ファルコニア(株) 茨城支社ファルコンホーム	佐藤 拓也	谷田部慶太	谷田部慶太	312-0052 ひたちなか市東石川3634-73 水工エンジニアリングオフィス1階南号室	029-212-4800	029-212-6007
	1 知 7524 R04.10.17	(株)ネクサス	大谷 克憲		大貴 英一	310-0836 水戸市元吉田町 1249-33	029-212-4070	029-212-4071
	1 知 7529 R04.11.10	海浜エステート	川又 行訓		川又 行訓	312-0012 ひたちなか市馬渡 3789-2	029-272-6911	029-272-6911
土浦・つくば	1 知 7520 R04.09.09	住まいるエステート	吉田 賢次		吉田 賢次	300-0815 土浦市中高津 1-21-4 村山ビル 201	029-801-2919	029-802-7569
	1 知 7523 R04.10.03	(株)T・Aエステート	石塚 有紗		石塚 有紗	300-0815 土浦市中高津 1-21-11	029-828-5522	029-896-9090
	1 知 7528 R04.11.04	日栄商事(株) つくば支店	小見川吉博	藤田 良幸	藤田 良幸	305-0031 つくば市吾妻 1-15-1	029-860-4811	029-860-4812
	1 知 7525 R04.10.17	吾妻建築店(株)	吾妻 義昭		中川 啓一	305-0821 つくば市春日 4-16-5 7番館 201号	029-856-9255	029-856-9254
	1 知 7518 R04.09.02	(株)ドリームホーム	石橋 征之		石橋 征之	300-1269 つくば市池向 1436-23	029-804-2071	
	1 大 8044 R02.09.18	ホームトレードセンター(株) つくば営業所	兼井 雅史	山本 浩平	山本 浩平	305-0021 つくば市古来 615-4 1階	029-886-9887	029-886-9889
	1 知 7532 R04.11.10	(株)Style Design	稲葉 龍也	天形 真	天形 真	300-0848 土浦市西根西 1-2-17	029-828-8247	028-828-8248
県南	1 知 7528 R04.11.04	日栄商事(株)	小見川吉博	仲村 和太	仲村 和太	303-0031 常総市水海道山田町 4663	0297-22-1511	0297-22-1541
	1 知 7528 R04.11.04	日栄商事(株) 守谷支店	小見川吉博	土信田 誠	飯島 克己	302-0104 守谷市久保ヶ丘 2-4-1	0297-46-1211	0297-46-1215
	1 知 7528 R04.11.04	日栄商事(株) 取手支店	小見川吉博	佐藤 大助	佐藤 大助	302-0024 取手市新町 3-2-8	0297-85-2711	0297-85-2712
	1 知 7366 R02.08.25	(株)JOB HOPE 守谷店	梶岡 博樹	池田 吉雄	池田 吉雄	302-0109 守谷市本町 151-1	0297-86-7084	050-3131-9696
	1 知 7536 R04.12.20	(株)長谷川	長谷川 温		長谷川孝子	302-0109 守谷市本町 932-20	090-3067-4689	03-6868-6779
鹿行	1 知 7531 R04.11.10	(株)アットエージェンシー	小川 聡		小川 聡	314-0408 神栖市波崎 5636	050-3562-5300	
古河・岩井	1 知 7323 R01.12.25	(株)レスデコホーム 坂東支店	沖村 鋼郎	町田 恵介	吉岡 舞	306-0631 坂東市岩井 4440-1	0297-44-4007	0297-44-4008
	1 知 7534 R04.12.12	(株)ジュシーソウル	生沼 典子		生沼 典子	306-0234 古河市上辺見 578	0280-33-8286	0280-33-8286
県北	1 知 7506 R04.06.17	(同) サニーウェザー	名倉久仁吉		大木 和樹	319-1118 那珂郡東海村舟石 川駅東 3-1-1 アイヴィル2階	090-4376-0224	
牛久・竜ヶ崎	2 知 6944 H31.03.19	アオキ(株) ハウスドゥ牛久店	青木 正紀	田崎 徹	田崎 徹	300-1206 牛久市ひたち野西 3-24-7 ノースアヴェニュー104号	029-875-8208	029-875-8209
	1 知 7528 R04.11.04	日栄商事(株) 龍ヶ崎支店	小見川吉博	浅田 邦夫	浅田 邦夫	301-0043 龍ヶ崎市松葉 5-10-1	0297-60-2811	0297-65-2122

廃業届について

～協会への退会手続きもお忘れなく～

宅地建物取引業を廃業する場合、免許権者に「廃業等届出書」を提出のうえ、協会に退会届を提出してください。協会において退会届を受付後、弁済業務保証金分担金の返還手続きを開始いたします。

なお、年会費につきましては、毎年4月1日現在の会員が請求対象となり、免許権者に廃業等に関する届け出を3月31日までにしている場合でも、退会届が3月31日までに協会に提出されていないときは、年会費の支払い義務が発生しますのでご注意ください。