

いばらき宅建

I B A R A K I T A K K E N



No.150
2025.7



高戸小浜海岸（高萩市）

CONTENTS

令和7年度定時総会実施報告	2	全宅管理入会のご案内	8
空家等に対する取り組みについて	3	賃貸不動産経営管理士試験	9
ハトサポのご案内	4	警察庁・財務省・税関よりお知らせ	10
法定講習会のインターネットお申込みについて	5	協会からのお知らせ	11
判例紹介		新入会員紹介	12
—更新料とハウスクリーニング特約—	6-7		

令和7年度 (公社)茨城県宅地建物取引業協会 定時総会を開催いたしました



5月29日（木）午後1時より、水戸プラザホテルにおいて、当日出席者数109名、委任状による出席者数1,135名のもと、令和7年度（公社）茨城県宅地建物取引業協会定時総会並びに（公社）全国宅地建物取引業保証協会茨城本部定時総会を開催いたしました。全議案は原案通り可決承認され、無事終了いたしました。

令和7年度（公社）茨城県宅地建物取引業協会定時総会

【報告事項】

- 報告事項1 令和6年度事業報告及び事業報告の附属明細書に関する件
- 報告事項2 令和7年度事業計画に関する件

【審議事項】

- 審議事項1 令和6年度貸借対照表及び損益計算書（正味財産増減計算書）並びに財産目録承認に関する件
監査報告
- 審議事項2 定款の一部改正（案）に関する件

令和7年度（公社）全国宅地建物取引業保証協会茨城本部定時総会

【報告事項】

- 報告事項1 令和6年度事業報告並びに決算報告の件
- 報告事項2 令和7年度事業計画並びに収支予算の件



張替会長



茨城県土木部都市局長 矢内勝浩様



業協会議長 三輪副会長



保証協会議長 長谷川副本部長

「空き家等に対する 取り組みについて」



活動報告

令和6（2024）年、国土交通省が策定した「不動産業による空き家対策推進プログラム」において、「流通」にスポットが当てられ、空き家対策における不動産業の役割、重要性が改めて認識されました。

当協会ではかねてより、地方公共団体との連携による不動産業の活動拡大の側面から「空家等管理活用支援法人」の指定を受けるべく活動しております。

令和6年度3月末時点では、小美玉市をはじめ計8市町（下記参照）よりご指定をいただき、活動しております。



小美玉市・大洗町・桜川市・筑西市・下妻市・鹿嶋市・笠間市・常総市

引き続き、各自治体様と効果的な連携を進めるべく活動して参りますので、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

※空家等管理活用支援法人制度とは

令和5年に改正された空家等対策の推進に関する特別措置法において、空家等管理活用支援法人制度が新たに創設されました。

この制度の狙いは、指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行うことで、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことにあります。

「不動産業による空き家対策推進プログラム」の詳細については「不動産業による空き家対策推進プログラム」で検索もしくは、国土交通省 HP にてご確認ください。



ハトサポのご案内

ハトサポ Web 書式作成システム「使い方ガイド」をリリース！

全宅連ハトサポ Web 書式作成システムの操作方法やご質問をオンラインで検索できる「使い方ガイド」がリリースされました。

使い方ガイドは、従来システム内に搭載されていた「サイドバー」「ご利用マニュアル」「よくある質問」を統合し、キーワード検索も可能になりました。

また、システムの TOP 画面右上の「使い方ガイド」ボタンからご覧いただけるほか、書式作成画面上のサイドバーにあるボタンからもガイド内の該当記事をご覧いただけますので、書式を作成しながら操作方法をご確認いただけます。ぜひご活用ください！



ハトサポ ID・パスワードが分からなくなったら…

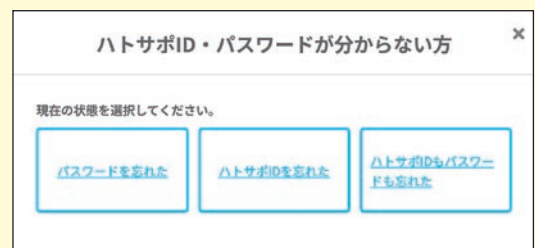
全宅連ホームページの会員専用サービス「ハトサポ」の利用が増え、当協会へ「ハトサポ ID・パスワードがわからなくなった」との問い合わせが多く寄せられています。登録した際に入力をしたメールアドレスがわかれば ID の確認・パスワードの再発行はご自身でできます。メールアドレスがわからない場合は当協会（TEL：029-225-5300）までご連絡ください。

ID・パスワード発行手順

①全宅連ホームページのハトサポログインから「ハトサポ ID・パスワードが分からない」をクリック！



②新しいウィンドウが開くので、当てはまるボタンをクリックし、再発行を行う



法定講習会のお申込みは 便利なインターネット からどうぞ



令和4年9月から実施が始まったWeb法定講習会と、現在県内2会場で年6回ずつ開催しております座学の法定講習会ですが、この度Web法定講習会・座学法定講習会のどちらもインターネットからお申込みが可能となりました。

Web 法定講習 (オンライン動画視聴)

< 受講対象者 >

- ・新規の方
- ・更新の方で、有効期間満了日の180日以内～90日前までの方



- ◆受講期間内であれば、PCやタブレット等で動画を視聴することができます。
- ◆Web上で「効果測定」を実施していただきます（7割以上正答で完了）。

座学法定講習 (会場にて動画視聴)

< 受講対象者 >

- ・新規の方
- ・更新の方で、有効期間満了日の180日以内の方



- ◇指定日に県内会場へお越しください。会場で講習動画を視聴いただきます。
- ◇当日に新宅建士証を交付いたします。

受講料

16,500 円（非課税）（講習費用 12,000 円・交付手数料 4,500 円）

※インターネットからのお申込みであれば、クレジット払い・コンビニ払いが選べます。

【インターネット申込事前確認事項】

- ・顔写真付きの本人確認書類画像データ（JPEG ファイル）がある（例：運転免許証・マイナンバーカード・パスポート・在留カード等）
- ・顔写真（肩から上）画像データ（JPEG ファイル）がある
- ・茨城県に宅地建物取引士資格登録をしている
- ・宅地建物取引士の登録番号（茨城県第〇〇号）を把握している
- ・登録事項（氏名・住所・本籍・従事先）に変更がない

※上記確認事項に当てはまらない場合は協会事務局までお問合せください。

※本人確認書類、顔写真画像データは、スマートフォン等のカメラ機能で撮影したもので構いません。

法定講習会インターネットからのお申込みはこちらから
<https://i-takken.or.jp/estatechief/training>





—更新料とハウスクリーニング特約—

賃借人が退去時に清掃費用を負担する特約は有効だが、更新料支払い義務はないとして、賃借人の敷金返還請求が一部認められた事例

賃貸マンションを退去した賃借人が、更新料および室内・エアコン清掃費用の支払い義務を負わないとして、賃貸人に敷金の返還を求めた事案において、室内・エアコン清掃費用を賃借人が負担する特約は有効であると認められた一方、契約更新はなかったとして更新料の支払い義務は否定され、請求の一部が認容された事例——（東京地判令 4・10・19 2022WLJPCA10198012）

1 事案の概要

令和元年9月、X（原告・賃借人・個人）は、都内の分譲マンションの1室（本物件）について、Y（被告・賃貸人・個人）との間で、概要以下の内容の賃貸借契約（本契約）を締結し、Xは本物件の引渡しを受けた。

＜契約概要＞

期間：令和元年9月14日～令和3年9月13日

賃料・管理費：月額計18万5000円

敷金：17万3000円

特約：①更新料は新賃料の1ヶ月分とし、法定更新・合意更新を問わず賃借人は賃貸人へ支払う。（本件更新料特約）

②退去時に賃貸人が指定する専門業者による室内清掃費用（4万8600円）とエアコン清掃費用（退去時実費精算）を賃借人は負担する。（本件清掃費特約）

16条：賃借人は、契約期間中に本契約を解約する場合、解約日から1か月前（予告期間）までに賃貸人に書面にて申し入れる。解約の申入れが予告期間に満たない場合、乙は1か月分の賃料及び管理費を空室損料（違約金）として、賃貸人に支払う。なお、賃借

人は当該空室損料を支払うことにより、直ちに本契約を解約することができる。

17条：賃借人は、本契約の期間満了に伴い本契約を終了する場合、満了日から1か月前までに賃貸人に対し書面にて申し入れる。

令和3年8月、XはYに9月分の賃料・管理費（1か月分）を支払った後、翌月5日にYに対して、退去予定日を同月30日として本契約を解約する旨の書面による申入れをし、同年10月3日に本物件を明け渡した。

その後、XはYに対して預託していた敷金の返還を求めたところ、YはXに、本契約が法定更新されたことによる更新料と室内・エアコン清掃費用に敷金は充当され、返還すべきものはない旨を回答した。

これに対してXは、同年11月、本契約は法定更新されておらず更新料の支払い義務はない、本件清掃費特約のうち室内清掃費用は不合理なものであり、エアコン清掃費用については金額の明記もなく無効であるとして、10月5日までの日割の賃料・管理費（計2万円余）を敷金から控除した残額（14万円余）の支払いをYに求めて提訴した。



令和4年2月、原審でXの請求を全て棄却する判決が言い渡され、Xが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの請求の一部を認容した。

（更新料を敷金から控除することの可否）

Yは、本契約第17条に定められた本契約を更新しない旨の通知をXがしていないため、本契約は法定更新された旨を主張する。

しかしながら本契約第16条で、契約期間中の解約につき、解約日の1か月前までに書面で申入れをするとしながら、解約の申入れが予告期間に満たない場合には、賃借人が1か月分の賃料及び管理費相当額の空室損料を支払うべき旨も定めている。また、これに基づく賃借人の解約権の行使ができる期間も限定されておらず、Xは、期間満了日の1か月前の経過後でもこの解約権を行使することができるかと解すべきで、Xは、これに基づく解約申入れをしたものと認められる。

Xは、退去予定日を本契約の期間満了日後としているが、これは、契約期間満了日をもって本契約を解約することとし、既に賃料を支払った期間につき、本物件の明渡しの猶予を求めるものであると解され、YはXの退去予定日に関して特段の異議を述べていない。

そうすると、本契約が更新されることなく終了することは明らかであり、XがYに対して本件更新料特約に基づく更新料支払債務を負うことはないというべきである。ただし、XはYに対し、退去日までの空室損料として、2万余の支払債務を負う。

（室内・エアコン清掃費用）

Xは、本件清掃費特約が無効である旨主張する。しかしながら、建物の賃借人に賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせる特約は、賃借人が補修費用を負担することになる

通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されている場合には有効となると解される（最判平成17.12.16 RETIO64-58）。

本件清掃費特約は、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を契約書の条項自体に具体的に明記していたとすることができる。なお、エアコン清掃費用は金額を特定してはいないが、その対象を特定して計算方法（実費精算）を明記していることに鑑みれば、金額が特定されていないことをもって、無効となるものではない。

（結論）

よって、敷金から空室損料と室内・エアコン清掃費用（計10万円余）を控除した7万円余についてXの請求を認容する。

3 まとめ

当機構に寄せられる電話相談においても、「金額の記載がない室内清掃費用負担の特約は無効ではないか」といったものや「契約期間満了直後に明渡した場合でも更新料の支払いが必要か」といったものも見受けられることから、情報提供の一環として本事例を紹介するものである。

本事例で判示されている通り、清掃費用については、契約書に金額の明記がなくても必ずしもそれが無効になるとは言えないものであろう。

また、契約期間満了直後に明渡した場合の更新料支払いの要否について、原審では支払い義務が認められていることからしても一概に言えるのではなく、契約の定めについてどのように解釈されるかによるものと考えられ、弁護士等の専門家に相談する必要があるものであろう。

全宅管理入会のご案内

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会茨城県支部

茨城県支部の活動



茨城県支部では、会員研修事業といたしまして不動産賃貸管理業務セミナー（R6年度はグループディスカッション）を開催しております。

ディスカッションするテーマは実際に賃貸管理業務の中で起こりうるような問題等とし、解決策や防止策について参加者の皆様に検討していただきました。参加者の皆様は、ご自身が実際に取り扱った事例や体験談を交えながら、テーマについて討論を進めていらっしゃるようでした。

令和6年度のグループディスカッションでは、ディスカッション後に全宅管理顧問弁護士である佐藤貴美弁護士より、テーマに対する解説やアドバイスをいただきました。事務所にお戻りになってから、従業員の皆様と情報の共有をしていただき、実務に繋げてもらうこともねらいの一つです。

参加された方からは、『参加者の体験談を聴いて非常に参考になった。ぜひもっといろんな話を聴

きたい』『県内様々な地域の同業者同士でこうして話す機会もないので、有難い。実はここで生まれた横同士の繋がりが、業務にも繋がった』『弁護士の先生に直接質問できて、助かった。』というお声を聞くことができました。

今後も皆様の業務に活かせる様々な企画を計画・実施して参ります。

▼令和6年度ディスカッションテーマ

- ・自然災害によって賃貸住宅が破損した場合の契約の終了
- ・原状回復
- ・物件内で死があった場合の告知
- ・貸主が死亡し遺産分割が終了していない段階での対応
- ・入居者が障害者の場合の対応



全宅管理ホームページでは、多種多様な悩みを解決するツールを用意しています



- ・管理委託契約書
- ・管理業務用書式
- ・賃貸借契約関係書式等々…
- ・電話法律相談
- ・研修動画
- ・会員だけが書き込める悩み相談コーナー（掲示板）等

入会ご希望の方は
茨城県支部へご連絡ください

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会 茨城県支部

〒310-0066 茨城県水戸市金町 3-1-3

TEL : 029-225-5300 / FAX : 029-225-5785

入会に際し、サポーター制度

＜初年度年会費無料＞をご利用できます。

「住まう」に、
寄りそう。



(一社) 全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）は、「賃貸不動産管理業」を重要な業務であると捉え、管理の適正化、標準化を図り、健全な発達を目指します。

本会会員には、賃貸不動産管理業に関する各種研修や、業界最新情報の提供、業務支援ツールの提供、研究・提言活動等により会員の業務をサポートします。



全宅管理 HP

賃貸不動産 経営管理士試験

実力は、
言葉より資格で
伝えたい。

試験日
11/16日

13:00～15:00(120分間)

受験申込
8/1金・9/25木

願書請求は**9/18金**まで

当日消印有効。願書請求・受験申込は下記、当協議会ホームページより行えます。

「中小企業からニッポンを元気にプロジェクト」
公式アンバサダー 永作博美

国土交通大臣
登録証明事業

5問
免除
講習

賃貸住宅管理業務に必要な専門知識の習得と実務遂行能力を
高めるための講習。本講習を修了すると、本試験において、試験
50問のうち5問が免除されます。

【実施機関】

(公財)日本賃貸住宅管理協会
(一社)全国賃貸不動産管理業協会
(公社)全日本不動産協会/TRA



※詳しくはこちら

お問い合わせ先

TEL. 0476-33-6660
(受付は平日10:00～17:00)

<https://www.chintaikanrishi.jp>

出願形式、登録要件、申込方法、登録手続き等の詳細は、当協議会ホームページをご覧ください。

賃貸不動産経営管理士 検索



国土交通大臣登録機関 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

不動産業者の皆様へ

～犯罪撲滅のために～

**「空き家（空き部屋）」が
狙われています!!**

空き家（空き部屋）が、
特殊詐欺の被害金、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、
暗証番号の定期更新の徹底**

☞ 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。
- ・ 複数の空き家（空き部屋）で、同じ暗証番号を流用していたため、犯罪組織がその暗証番号を把握し、空き家（空き部屋）に入り、入居者を装い荷物を受け取る。

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、頻繁に荷物が届く。



◆ 空き家（空き部屋）について、何か**不審**なことがあれば、
警察(☎#9110)・税関(☎0120-^{シロイ}461-^{フロイ}961) へ！



警察庁・都道府県警察・財務省・税関



今一度
ご確認ください！

※協会からのお知らせ※

<宅地建物取引業者票等が改正されています！>

宅地建物取引業法施行規則の改正により、令和7年4月1日より宅地建物取引業者票（様式9号）の記載事項が一部変更になりました。新しい業者票につきましては、令和7年3月に会員の皆様の事務所へお送りしたところですが、掲示はお済みですか？

【宅地建物取引業者票】＜改正による変更＞

- ①【削除】「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名」
- ②【追加】「この事務所の代表者氏名」
- ③【追加】「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の人数（宅地建物取引業に従事する者の数）」

※③については2カ所人数を記載する必要があるの、記載漏れのないようご注意ください。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣（1）第 99999 号 茨城県 知事
免許有効期間	令和 7 年 1 月 2 日から 令和 12 年 1 月 1 日まで
商号又は名称	〇〇〇〇株式会社
代表者氏名	茨城 太郎
この事務所の代表者氏名	水戸 花子
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	1 人（宅地建物取引業に従事する者の数 4 人）
主たる事務所の所在地	茨城県水戸市金町3-1-3 電話番号 029（225）5300

タテ 30 cm 以上

ヨコ 35 cm 以上

<従業者名簿（様式第8号の2）の様式が改正されています！>

様式第八号の二（第十七の二関係）							
従 業 者 名 簿							
氏 名	性別	生年月日	従業者 証明書番号	主たる 職務内容	宅地建物取引士 であるか否かの別	この事務所の従業者 となった年月日	この事務所の従業者 でなくなった年月日
	削除						

【変更点】①「性別」の削除 ②「生年月日」の削除

※新様式は会員支援サイト「ハトサポ」にて公開しています。

<令和7年4月1日より宅建業の申請様式・申請手数料が変更されました>

◎宅地建物取引業法施行規則の改正に伴い、県・整備局へ提出する「免許申請書（新規・更新）」、「変更届（様式3号の4）」及び「廃業等届出書（様式第3号の5）」の様式が変更になりました。

◎知事免許（新規（免許換え含む）・更新）を電子申請で行う場合の申請手数料が

26,500 円に変更されました。

（※なお、書面による申請の場合は申請手数料は引き続き 33,000 円です。）

電子申請とは、申請自体を国土交通省手続業務一貫処理システム（eMLIT）にて行うものを指します。

※申請手続きに関するお問合せ先

茨城県土木部都市局建築指導課監察・免許 G TEL029-301-4722

もしくは「茨城県建築指導課」ホームページにてご確認ください。

新入会員紹介

(R7.2.1 ~ R7.6.30)

支部名	最新免許年月日				商号	代表者	政令使用人	住 所	TEL
水戸	茨城	知	7684	R07.01.16	(同) RIRE	豊田 真之		311-4152 水戸市河和田 3-2343	029-297-7256
	茨城	大	7026	R07.03.31	香陵住販(株) 水戸支社	薄井 宗明	鈴木 正雄	310-0801 水戸市桜川 1-5-8	029-221-1333
	千葉	大	10821	R06.12.17	ワイクレスト(株) 茨城支社	吉村 和起	大沢 亮太	310-0836 水戸市元吉田町 183-7	029-350-9520
	茨城	知	7689	R07.02.14	(株) BANANA	黒澤 昭広		312-0052 ひたちなか市東石川 2-6-17	070-3369-3371
	茨城	知	7701	R07.03.14	(株) クロスビズジャパン	清水 映汰		310-0845 水戸市吉沢町 352-146	029-357-9961
	茨城	知	7707	R07.04.22	(株) K・S	中嶋 慶銀	黒澤 和宏	311-0118 那珂市福田 1608	029-352-3223
土浦・つくば	茨城	大	7026	R07.03.31	香陵住販(株) つくば支社	薄井 宗明	佐々木直樹	305-0003 つくば市桜 1-22	029-857-8710
	茨城	大	10888	R07.03.11	リブパートナーズ(株)	岡田 仁史		305-0883 つくば市みどりの東 6-5 みどりのテナント 2 A	029-896-5470
	茨城	知	7710	R07.04.24	(株) You.Life	山中 章聖		305-0817 つくば市研究学園 5-5-10	029-886-9591
	茨城	知	7704	R07.04.14	葵ガーデン(株)	外塚 潔	外塚比美美	305-0023 つくば市上ノ室 692	029-869-5157
	茨城	知	7711	R07.05.08	アプロム(株)	倉持 和彰	倉持喜恵子	300-0823 土浦市小松 1-12-35-811 号	029-879-5807
	茨城	知	7715	R07.06.04	(株) ReFust	飯竹 真佳		300-4222 つくば市下大島 835-5	029-846-3075
	茨城	知	7683	R07.01.16	(株) アルヴィス	照屋 孝明		300-0037 土浦市桜町 1-8-14 関鉄土浦ビルⅡ	029-824-0115
県南	茨城	知	7698	R07.03.13	(株) なかむら	中村 功		300-1501 取手市双葉 3-37-1	0297-83-3828
	茨城	知	7697	R07.03.13	(株) ハウスミー	仲村 千尋	岡野 幸枝	302-0104 守谷市久保ヶ丘 3-5-12	070-6555-3210
県西	茨城	知	7713	R07.05.12	(株) iRiE	入江 智央		309-1452 桜川市加茂部 297-1	0296-71-9250
鹿行	茨城	知	7688	R07.02.10	(同) リード	金子 伸広		311-2215 茨城県鹿嶋市和 575-4	0299-77-7253
	茨城	知	7705	R07.04.22	渡辺不動産	渡邊 俊		311-2431 潮来市清水 867-319	090-6159-4529
古河・岩井	茨城	知	7692	R07.03.03	(株) おしどり不動産	小野木一晴		306-0515 坂東市沓掛 4237-1	0297-38-4815
	茨城	知	7691	R07.03.03	(株) リライフホーム	野原 康之		306-0024 古河市幸町 1-63	0280-22-5593
県北	茨城	知	7682	R07.01.16	(株) U-JIN	松本まなみ		316-0015 日立市金沢町 5-26-13	0294-33-6760
石岡	茨城	知	7690	R07.02.26	小美玉不動産	友常 重雄		319-0123 小美玉市羽鳥 2716-5	0299-56-5785

宅建業者免許の有効期間を確認しましょう！

宅建業者免許の **更新忘れ** に **ご注意ください** ください！！

更新手続きを忘れ、免許失効となった場合、新規に免許を申請することとなります。本会にも再入会となり、入会金等が必要となる場合がございますので、必ず期間内に手続きを行ってください。

更新手続きができる期間 免許有効期間満了日の **90 日前から 30 日前** までの間

※免許失効防止のため、更新手続きはお早めに！

