



とちぎ宅建

VOL.128 2020.7



足利学校 学校門



杏壇門と大成殿



方丈



大成殿

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会栃木本部



(公社) 栃木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栃木本部「定時総会」が去る5月21日(木) ホテル東日本宇都宮で開催され、慎重審議を経て全議案原案通り可決承認されました。

全議案滞りなく無事終了したことをご報告いたします。

**(公社) 栃木県宅地建物取引業協会
第54回定時総会**

【報告事項】

- 報告事項1 令和元年度 事業報告の件
- 報告事項2 令和2年度 事業計画の件
- 報告事項3 令和2年度 収支予算の件

【決議事項】

- 第1号議案 役員報酬限度額(案)承認の件
- 第2号議案 令和元年度 収支決算承認の件
令和元年度 監査報告
- 第3号議案 任期満了に伴う役員選任に関する件

**(公社) 全国宅地建物取引業保証協会栃木本部
第48回定時総会**

【報告事項】

- 報告事項1 令和元年度 事業報告の件
- 報告事項2 令和元年度 決算報告の件
令和元年度 監査報告
- 報告事項3 令和2年度 事業計画の件
- 報告事項4 令和2年度 収支予算の件

【決議事項】

- 第1号議案 任期満了に伴う役員選任に関する件

CONTENTS

- 1 定時総会開催報告
- 2 青木亨会長あいさつ
- 3 祝辞 栃木県知事 福田富一
- 4 祝辞 栃木県議会議長 相馬憲一
- 5 役員名簿
- 9 支部長就任あいさつ(3支部)
- 11 改正民法 Q&A
- 17 新型コロナウイルス関連
- 18 空き家バンク協定先
- 19 無料相談一覧
- 21 ハトマークサイトからお知らせ
- 22 宅地建物取引士資格試験について
- 23 紙上研修
- 27 県北支部便り
- 28 インフォメーション

表紙写真：足利学校

写真提供：史跡足利学校事務所

日本最古の学び舎で歴史を感じる

足利学校は、大正10年(1921年)に国の史跡に指定された「日本最古の学校」です。約5,000坪の敷地には、江戸時代の建築物がそのまま残されている部分と平成2年(1990年)に江戸時代中期の姿に復原された建物があります。

足利学校の創建については、奈良時代の「国学の遺制」説、平安時代の学者・小野篁説、鎌倉時代に鑾阿寺を建てた足利義兼説など諸説ありますが、それらを決定づけるものは発見されておらず、歴史が明らかになるのは、室町時代、関東管領の上杉憲実が学則や座主(校長先生)制度を定め、現在国宝等に指定されている書籍を寄進した頃からです。学徒は全国から集まり、主に僧侶や、寺院に僧侶の名目を借りた武将の子弟であり、当時、中国から伝えられた儒学を中心に勉強していました。

天文18年(1549年)には、フランシスコ・ザビエルにより「日本国中最も大にして最も有名な坂東の大学」と西洋に紹介され、「学徒三千」といわれるほどになりました。江戸時代の末期には「坂東の大学」の役割を終え、明治5年に幕をおろしましたが、足利学校の精神は現在に引き継がれています。



会長挨拶

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会栃木本部

会長 青木 亨
本部長

会員の皆様には、日頃より本会の会務運営に際しまして多大なるご理解とご協力を賜っておりますことを厚く御礼申し上げます。

本年5月21日、(公社)栃木県宅地建物取引業協会第54回定時総会並びに(公社)全国宅地建物取引業保証協会栃木本部第48回定時総会を開催いたしました。本来であればご来賓の方々、そして多くの会員の皆様方にご臨席賜りたいところではございましたが、新型コロナウイルス感染拡大防止に伴い、本年は懇親会を自粛し、規模を縮小した中での開催となりました。慎重審議の結果、両団体ともに滞りなく全議案可決承認されましたことをこの場をお借りしてご報告申し上げます。

また、昨年9月より不肖私の前会長の後任を務めて参りました。本年度、任期満了に伴う役員改選の後、改めて会長職を仰せつかることになりました。会員の皆様をはじめ、諸先輩方、役職員のご支援ご協力を賜りながら引き続き重責を全うして参る所存です。引き続きご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

さて、昨年、平成から「令和」へと新しい時代を迎え、新時代の息吹とともに景況への淡い期待を抱いていたところ、突如、新型コロナウイルス感染症が瞬間に世界的な流行をみせ、誰もが予想し得なかった事態が起きました。国内でも都市部を中心に連日多くの感染者を出し、我々の日常生活へも様々な影響を及ぼしました。

コロナウイルスの影響は世界経済へも大きな打撃を与え、リーマンショック以来となる世界不況に迫る様相を呈しています。我が国でも世界最大のイベントであった東京オリンピックが延期される中、観光業、飲食業をはじめ多くの業界がコロナ不況に苦しんでいます。今後も先行き不透明な状況が長引けば、ヒト・モノ・カネの流れが大きく様変わりし、不動産業界も大変深刻な状況が避けられなくなります。特に我々のような地方圏では不動産取引の停滞がより顕著になることが予想されます。

このように全く先の読めない状況ではありますが、本会といたしましても会員皆様の業環境が少しでも改善、向上されるように鋭意取り組んで参ります。

かつて誰もが経験したことのない状況を強いられておりますが、日本のみならず世界全体がワンチームとなってこの難局を乗り越えられ、感染者の一日も早い回復と早急な治療薬の開発を望むばかりです。

本年は120年ぶりとなる民法改正が行われ、本年4月より施行されました。昨年度、皆様には「全宅連版民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」をご送付させていただきました。今回の民法改正は我々の業務に直結する大変重要な改正となります。現在のところ、諸般の事情から予定していた研修会が延期となっておりますが、本会ホームページより最新の重要事項説明書、契約書をご利用いただけます。ぜひ皆様の業務の一助としてご活用いただければと存じます。

別団体ではございますが、本会と両輪の如く事業活動している(一財)栃木県宅建サポートセンターでは、より直接的な会員サポートを行っております。全宅住宅ローン、宅建ファミリー共済をはじめ、各種、皆様の業務にお役立ちになる事業を取り扱っておりますので、ぜひ、お気軽にサポートセンターへお問い合わせいただければと思います。

不動産業界を取り巻く環境が大きく変化し、今般のコロナウイルスをはじめ、毎年、各地で災害等も頻発しております。

我々になかなか追い風が吹いてきませんが、(衣・食・住の)「住」の担い手として、社会的な責務、誇りを持ちながら、日々業務に精進していただければ幸いです。

また、本会としても少しでも皆様のお役に立てられるよう取り組んで参りますので、引続きご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

結びに、皆様のご繁栄とご健勝を心よりご祈念申し上げます。会長挨拶とさせていただきます。



祝 辞

栃木県知事

福田 富一

公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会栃木本部の定時総会の開催に当たり、一言お祝いを申し上げます。

貴協会は、昭和42年に発足以来、長きにわたり、会員等に対する業務指導や研修を通して宅地建物取引業の適正な運営と公正な取引に努められ、また、消費者保護として不動産紛争相談を行うなど、不動産業界の健全な発展のため多大なる貢献をされてきました。

昨年度は、令和元年東日本台風により県内においても甚大な被害が発生しました。県といたしましては、県営住宅の無償提供を行うなど、被災者の住まいの確保に向けた取組を行って参りましたが、賃貸型応急住宅の供与に当たっては、貴協会の多大なる御協力により、多くの仮設住宅が確保できました。改めて感謝申し上げます。

さて、今年度スタートした「とちぎ創生15(いちご)戦略(第2期)」につきましては、本県の強みであるものづくり産業に加え、サービス産業の振興にも取り組むことで、魅力ある多彩な雇用を生み出していくとともに、将来的な移住にもつ

ながる関係人口の創出・拡大に積極的に取り組むほか、地域課題の解決に向けて、AI、IoT等の未来技術の活用を促進するなど、地方創生の取組を一層強化して参ります。

また、計画期間の最終年度を迎えた「とちぎ元気発信プラン」につきましては、総仕上げに向け、各種施策の推進に全庁を挙げて取り組むとともに、次期プランにつきましても、子育て・教育環境のさらなる充実、気候変動・大規模自然災害対策、今般の新型コロナウイルス感染症の拡大を教訓とした新たな感染症への対応など、山積する喫緊の課題を的確に捉え、本県の持続的な成長と豊かで安定した県民生活を実現するための県政の基本指針として策定していく考えでありますので、引き続き皆様の御理解・御協力をお願いいたします。

結びに、公益社団法人栃木県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会栃木本部のますますの御発展と、会員の皆様の御健勝を祈念申し上げまして、お祝いの言葉といたします。



祝 辞

栃木県議会議長

相馬 憲一

「公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会」並びに「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 栃木本部」の定時総会の開催に当たり、県議会を代表いたしまして、一言お祝いの言葉を申し上げます。

貴協会並びに会員の皆様方におかれましては、長年にわたり、公正な不動産取引の確保と業界の健全な発展に、格別なる御尽力をいただいているところであり、心から敬意を表します。

また、甚大な被害をもたらした令和元年東日本台風の復旧の際には、被災者への賃貸型応急住宅の供与に、多大なる御協力をいただいたと伺っており、重ねて感謝の意を表する次第であります。

近年、急激な人口減少や少子高齢化の進行をはじめ、技術革新による「Society5.0社会」の実現、グローバル化や働き方改革の進展、自然災害の脅威等により、社会経済情勢は急速に変化してきております。これに伴い、不動産を取り巻く状況も大きく変化することが見込まれています。

さらに、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、在宅時間が増加したことにより、多くの方

が住環境の大切さを改めて認識されたことと存じます。

こうした中、皆様方が、不動産に関する県民の多様なニーズに応える良好な住環境の創出や、増加傾向にある「空き家・空き地」の有効活用に向けた対応、さらには、大規模災害時における被災者の支援や、地域の防犯に関する活動など、より良い地域づくりに大きな役割を果たされていることに対しまして、大変心強く感じております。

県議会といたしましても、安全で快適な、暮らしやすいとちぎの実現に向け、全力で取り組んで参りますので、皆様方におかれましては、県民の快適な住環境の実現、さらには活気あふれるまちづくりのため、不動産取引に関する専門家として、なお一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

結びに、栃木県宅地建物取引業協会並びに全国宅地建物取引業保証協会栃木本部のますますの御発展と、会員の皆様の御健勝、御活躍を祈念いたしまして、お祝いの言葉といたします。

令和2～3年度

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 役員名簿

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会栃木本部 役員名簿

役員名簿

役職	氏名	商号又は名称	郵便番号	事務所の所在地	電話番号	FAX番号	
会長	青木 亨	和光エステート(株)	320-0851	宇都宮市鶴田町2832	028-638-7044	028-638-7045	
副会長	澁谷 貢一	(株)メリーハウジング	320-0806	宇都宮市中央5-16-19	028-908-0377	028-908-0388	
	村川 定男	大栄商事(株)	328-0071	栃木市大町1-19	0282-24-2511	0282-24-2548	
	瀬尾 剛	Seo不動産コンサルティング(株)	325-0304	那須町大字高久甲5782-24	0287-69-6132	0287-69-6133	
常務理事	野本 晃也	(株)野本組	321-1444	日光市清滝1-9-14	0288-54-1592	0288-54-1582	
	前田 幸雄	前田商事(株)	324-0047	大田原市美原1-13-4	0287-22-3445	0287-22-7747	
	八木澤 明	(有)エイトホーム	321-2412	日光市倉ヶ崎72-7	0288-21-5588	0288-22-8815	
	前田 正典	前田不動産(株)	320-0865	宇都宮市睦町5-5	028-634-4788	028-633-1434	
	助川 克一	(有)助川地所	321-4307	真岡市西郷971-1	0285-84-5514	0285-83-5514	
	西田 晃	(有)まほろば創社	322-0062	鹿沼市泉町2458	0289-65-1592	0289-65-1595	
	石塚 雅一	三榮不動産(株)	320-0832	宇都宮市日の出1-6-4	028-636-8104	028-632-5678	
	秋山 康雄	(株)AKIYAMA	321-4361	真岡市並木町3-105-7	0285-84-5557	0285-84-5609	
	由谷 邦雄	フェイバーネット	321-0912	宇都宮市石井町3128-5	028-656-3749	028-656-3743	
	春山 耕二	(有)あおいホーム	326-0831	足利市堀込町2625-1	0284-70-6321	0284-70-0688	
	小浦 正久	(有)コウラ	323-0034	小山市神鳥谷6-7-24	0285-25-1001	0285-25-1002	
	山士家 光幸	(有)山士家不動産	323-1101	栃木市藤岡町大前289	0282-61-2310	0282-61-2311	
	上岡 利幸	(有)メイコー開発	326-0053	足利市伊勢町3-11-7	0284-41-8686	0284-41-8687	
	後藤 壽久	(有)富士FPサポート	324-0005	大田原市練貫328-2	0287-20-0321	0287-20-0323	
	菊地 清次	(有)大興殖産	325-0038	那須塩原市豊浦北町74-151	0287-64-2001	0287-64-3519	
理事	青柳 勝男	朝日不動産(株)	321-0132	宇都宮市雀の宮1-20-19	028-653-1993	028-654-0487	
	綿谷 達夫	明拓興業(株)	320-0861	宇都宮市西1-1-16	028-636-8118	028-634-1506	
	柴田 均	(有)かみがわら不動産	320-0811	宇都宮市大通り2-4-7	028-638-2288	028-638-3332	
	徳原 龍樹	(有)アーバンエルシー	321-0964	宇都宮市駅前通り1-1-12	028-625-2411	028-625-2542	
	古瀧 友章	ニッコウエステート(株)	320-0042	宇都宮市材木町1-2	028-666-7825	028-666-7827	
	吉澤 繁和	(株)KKリフォームデザイン	322-0046	鹿沼市樺山町390-1	0289-74-7274	0289-74-7275	
	村上文夫	(有)トータスネットワーク	328-0034	栃木市本町18-36	0282-25-1035	0282-25-1036	
	原 大成	大真不動産	327-0004	佐野市赤坂町75	0283-22-2075	0283-24-3484	
	小林 一雄	小林住宅(株)	323-0027	小山市花垣町1-16-24	0285-23-7373	0285-23-9628	
	岡崎 賢行	(株)ムウデザイン	329-0211	小山市暁2-15-1	0285-45-1001	0285-37-9301	
	石川 雅也	イシカワ・リアルエステート(株)	323-0807	小山市城東7-6-19	0285-23-2345	0285-23-2382	
	沼尾 光成	沼光商事	328-0111	栃木市都賀町家中3786-1	0282-27-8731	0282-27-8731	
	山本 護	山栄不動産	327-0041	佐野市免鳥町850-2	0283-21-1622	0283-21-1676	
	木村 伸位	(有)栃木ハウジング	327-0843	佐野市堀米町2549-18	0283-21-8666	0283-21-8926	
	島田 将行	(株)さくら屋	326-0814	足利市通4-2573	0284-21-2345	0284-21-3188	
	鈴木 太一	(有)ハウス・ネット	329-1321	さくら市馬場247-1	028-682-0152	028-682-0414	
	渡邊 将宏	(株)万建設興業	329-2726	那須塩原市扇町10-1	0287-36-0075	0287-36-1138	
	伊沢 康昌	(株)三星商事	329-2161	矢板市扇町2-2-1	0287-43-2483	0287-44-0855	
	監査	國安 信之	國安商事(株)	321-0136	宇都宮市みどり野町16-5	028-653-6812	028-653-6813
		坂本 裕則	(株)田中屋	323-0023	小山市中央町3-6-14	0285-22-3163	0285-25-4238
神谷 健二		(株)住まい館	321-0624	那須烏山市旭1-21-10	0287-82-2212	0287-82-0070	
会員外監事	星野 昌弘	星野昌弘税理士事務所	321-0912	宇都宮市石井町2724-12	028-661-9063	028-663-2240	

令和2～3年度

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 県央支部 役員名簿

役 職	氏 名	商号又は名称	郵便番号	事務所の所在地	電話番号	F A X 番号
支部長	澁谷 貢一	(株)メリーハウジング	320-0806	宇都宮市中央5-16-19	028-908-0377	028-908-0388
副支部長	助川 克一	(有)助川地所	321-4307	真岡市西郷971-1	0285-84-5514	0285-83-5514
	西田 晃	(有)まほろば創社	322-0062	鹿沼市泉町2458	0289-65-1592	0289-65-1595
	八木澤 明	(有)エイトホーム	321-2412	日光市倉ヶ崎72-7	0288-21-5588	0288-22-8815
	石塚 雅一	三榮不動産(株)	320-0832	宇都宮市日の出1-6-4	028-636-8104	028-632-5678
理事	野本 晃也	(株)野本組	321-1444	日光市清滝1-9-14	0288-54-1592	0288-54-1582
	前田 正典	前田不動産(株)	320-0865	宇都宮市睦町5-5	028-634-4788	028-633-1434
	青柳 勝男	朝日不動産(株)	321-0132	宇都宮市雀の宮1-20-19	028-653-1993	028-654-0487
	青木 亨	和光エステート(株)	320-0851	宇都宮市鶴田町2832	028-638-7044	028-638-7045
	秋山 康雄	(株)AKIYAMA	321-4361	真岡市並木町3-105-7	0285-84-5557	0285-84-5609
	由谷 邦雄	フェイスバーネット	321-0912	宇都宮市石井町3128-5	028-656-3749	028-656-3743
	綿谷 達夫	明拓興業(株)	320-0861	宇都宮市西1-1-16	028-636-8118	028-634-1506
	柴田 均	(有)かみがわら不動産	320-0811	宇都宮市大通り2-4-7	028-638-2288	028-638-3332
	徳原 龍樹	(有)アーバンエルシー	321-0964	宇都宮市駅前通り1-1-12	028-625-2411	028-625-2542
	古瀧 友章	ニッコウエステート(株)	320-0042	宇都宮市材木町1-2	028-666-7825	028-666-7827
	吉澤 繁和	(株)KKリフォームデザイン	322-0046	鹿沼市縦山町390-1	0289-74-7274	0289-74-7275
	菊地 隆夫	(株)三愛地所	321-0941	宇都宮市東今泉1-2-1	028-636-4511	028-636-4510
	藤田 和男	ファーストコーポレーション(株)	322-0029	鹿沼市西茂呂2-2-2	0289-63-0084	0289-65-7696
	朴本 則仁	(有)アシスト	321-1261	日光市今市1006	0288-22-4833	0288-23-7315
	高橋 慎吾	(株)ベストウェイブ	322-0029	鹿沼市西茂呂3-1-7	0289-62-8544	0289-62-8545
	三木 俊哉	(合資)サンライサービス	321-0953	宇都宮市東宿郷3-2-5 コーポルバーレ I 2階 S-5号	028-637-2521	028-637-2531
	金子 剛	(株)セゾンハウジング	320-0012	宇都宮市山本1-34-15	028-621-8721	028-621-8722
	鈴木 秀明	ハートエントランス(株)	321-0954	宇都宮市元今泉5-1-9	028-307-7558	028-305-4293
	塩山 浩司	(有)みのる商事	321-0106	宇都宮市上横田町1336-5	028-658-5411	028-658-5402
	高野 昭太郎	五光不動産(株)	321-2345	日光市木和田島1571-80	0288-26-2131	0288-26-2132
池田 隆太	(株)ルームズカンパニー	321-0968	宇都宮市中今泉1-6-15	028-610-3336	028-610-3335	
監事	國安 信之	國安商事(株)	321-0136	宇都宮市みどり野町16-5	028-653-6812	028-653-6813

令和2～3年度

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 県南支部 役員名簿

役職	氏名	商号又は名称	郵便番号	事務所の所在地	電話番号	FAX番号
支部長	村川 定男	大栄商事(株)	328-0071	栃木市大町1-19	0282-24-2511	0282-24-2548
副支部長	小浦 正久	(有)コウラ	323-0034	小山市神鳥谷6-7-24	0285-25-1001	0285-25-1002
	村上 文夫	(有)トータスネットワーク	328-0034	栃木市本町18-36	0282-25-1035	0282-25-1036
	原 大成	大真不動産	327-0004	佐野市赤坂町75	0283-22-2075	0283-24-3484
	春山 耕二	(有)あおいホーム	326-0831	足利市堀込町2625-1	0284-70-6321	0284-70-0688
理事	小林 一雄	小林住宅(株)	323-0027	小山市花垣町1-16-24	0285-23-7373	0285-23-9628
	岡崎 賢行	(株)ムウデザイン	329-0211	小山市暁2-15-1	0285-45-1001	0285-37-9301
	石川 雅也	イシカワ・リアルエステート(株)	323-0807	小山市城東7-6-19	0285-23-2345	0285-23-2382
	山士家 光幸	(有)山士家不動産	323-1101	栃木市藤岡町大前289	0282-61-2310	0282-61-2311
	沼尾 光成	沼光商事	328-0111	栃木市都賀町家中3786-1	0282-27-8731	0282-27-8731
	木村 仲位	(有)栃木ハウジング	327-0843	佐野市堀米町2549-18	0283-21-8666	0283-21-8926
	山本 護	山栄不動産	327-0041	佐野市免鳥町850-2	0283-21-1622	0283-21-1676
	上岡 利幸	(有)メイコー開発	326-0053	足利市伊勢町3-11-7	0284-41-8686	0284-41-8687
	島田 将行	(株)さくら屋	326-0814	足利市通4-2573	0284-21-2345	0284-21-3188
	小池 敏雅	小金井不動産(株)	329-0403	下野市医大前4-1-6	0285-44-0477	0285-44-5126
	高山 和典	(株)大栄不動産	329-0511	下野市石橋214-2	0285-53-2333	0285-53-5747
	柿沼 久男	(株)ユートピア・ハウジング	329-0104	下都賀郡野木町佐川野1837-1	0280-55-0991	0280-56-1469
	染谷 統由	(株)染谷商事	328-0075	栃木市箱森町33-9	0282-22-1106	0282-22-8089
	鈴木 達也	(株)北双	321-0207	下都賀郡壬生町大字北小林1059-5	0282-86-5300	0282-86-4646
	北岡 宏	関東ハウジング(株)	327-0831	佐野市浅沼町471-1	0283-24-9270	0283-22-5493
	湯澤 功	(株)オクト	327-0843	佐野市堀米町3945-10	0283-21-0910	0283-21-0939
	栗田 仁実	(有)クリタ	326-0831	足利市堀込町1324-3	0284-73-2241	0284-73-1072
山口 広	(株)山口建設	326-0014	足利市鶴木町250	0284-41-3945	0284-41-3943	
監事	坂本 裕則	(株)田中屋	323-0023	小山市中央町3-6-14	0285-22-3163	0285-25-4238

令和2～3年度

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 県北支部 役員名簿

役職	氏名	商号又は名称	郵便番号	事務所の所在地	電話番号	FAX番号
支部長	瀬尾 剛	Seo不動産コンサルティング(株)	325-0304	那須町大字高久甲5782-24	0287-69-6132	0287-69-6133
副支部長	鈴木 太一	(有)ハウス・ネット	329-1321	さくら市馬場247-1	028-682-0152	028-682-0414
	後藤 壽久	(有)富士FPサポート	324-0005	大田原市練貫328-2	0287-20-0321	0287-20-0323
	渡邊 将宏	(株)万建設興業	329-2726	那須塩原市扇町10-1	0287-36-0075	0287-36-1138
	伊沢 康昌	(株)三星商事	329-2161	矢板市扇町2-2-1	0287-43-2483	0287-44-0855
理事	前田 幸雄	前田商事(株)	324-0047	大田原市美原1-13-4	0287-22-3445	0287-22-7747
	菊地 清次	(有)大興殖産	325-0038	那須塩原市豊浦北町74-151	0287-64-2001	0287-64-3519
	荒井 英明	(株)荒井工務店	321-0634	那須烏山市野上709	0287-84-0148	0287-84-3824
	栗川 征矢夫	(有)新那須開発	329-3153	那須塩原市大原間367-1	0287-65-1092	0287-65-3300
	長谷川 誠	(有)那須クリエイション	329-2756	那須塩原市西三島3-183-274	0287-39-1811	0287-39-1814
	小林 清俊	カネト(株)	324-0043	大田原市浅香1-3-44	0287-48-6400	0287-48-6466
	小川 康弘	(株)コリーナ矢板	329-1576	矢板市石関1121-107	0287-48-2700	0287-48-2720
	石槻 博之	(有)平成ハウジング	325-0013	那須塩原市鍋掛1088	0287-62-4088	0287-64-3199
	鈴木 誠	田村建設(株)	325-0026	那須塩原市上厚埜435-6	0287-62-3574	0287-64-0699
	鉢村 悦男	さくら不動産企画	329-1311	さくら市氏家3501-47	028-612-8170	028-688-8820
監事	神谷 健二	(株)住まい館	321-0624	那須烏山市旭1-21-10	0287-82-2212	0287-82-0070

令和2～3年度

(公社)栃木県宅地建物取引業協会 委員会名簿

◎委員長 ○副委員長

委員会名	役員氏名				担当副会長		
綱紀委員会	◎前田 正典 石塚 雅一	○前田 幸雄 上岡 利幸	八木澤 明 山士家光幸	野本 晃也 助川 克一	澁谷 貢一 村川 定男 瀬尾 剛		
専門委員会	総務財政委員会		◎石塚 雅一 古瀧 友章	○上岡 利幸 岡崎 賢行	綿谷 達夫 伊沢 康昌	後藤 壽久	村川 定男
	【入会審査担当】						澁谷 貢一
	◎八木澤 明		菊地 清次	沼尾 光成			
	教育研修委員会		◎由谷 邦雄 吉澤 繁和 鈴木 太一	○小浦 正久 小林 一雄 渡邊 将宏	柴田 均 沼尾 光成	徳原 龍樹 石川 雅也	澁谷 貢一
	【宅建試験担当】						
	◎由谷 邦雄		徳原 龍樹				
業務規範委員会	◎山士家光幸	○助川 克一	村上 文夫	鈴木 太一	瀬尾 剛		
広報流通委員会	◎秋山 康雄 村上 文夫	○後藤 壽久 島田 将行	青柳 勝男 山本 護	古瀧 友章 伊沢 康昌	瀬尾 剛		
地域振興委員会	◎野本 晃也 八木澤 明 原 大成 伊沢 康昌	○春山 耕二 石塚 雅一 鈴木 太一	○西田 晃 小浦 正久 後藤 壽久	助川 克一 村上 文夫 渡邊 将宏	村川 定男		
	【厚生担当】						瀬尾 剛
◎菊地 清次		西田 晃	木村 仲位	伊沢 康昌			

令和2～3年度

(公社)全国宅地建物取引業保証協会栃木本部 委員会名簿

◎委員長 ○副委員長

委員会名	役員氏名				担当副会長
除名審査委員会	◎前田 正典 石塚 雅一	○前田 幸雄 上岡 利幸	八木澤 明 山士家光幸	野本 晃也 助川 克一	澁谷 貢一 村川 定男 瀬尾 剛
総務委員会	◎石塚 雅一 古瀧 友章	○上岡 利幸 岡崎 賢行	綿谷 達夫 伊沢 康昌	後藤 壽久	村川 定男
入会審査委員会	◎八木澤 明	菊地 清次	沼尾 光成		澁谷 貢一
教育研修委員会	◎由谷 邦雄 吉澤 繁和 鈴木 太一	○小浦 正久 小林 一雄 渡邊 将宏	柴田 均 沼尾 光成	徳原 龍樹 石川 雅也	澁谷 貢一
苦情解決業務委員会	◎山士家光幸	○助川 克一	村上 文夫	鈴木 太一	瀬尾 剛
広報委員会	◎秋山 康雄 村上 文夫	○後藤 壽久 島田 将行	青柳 勝男 山本 護	古瀧 友章 伊沢 康昌	瀬尾 剛

支部長就任あいさつ



県央支部長
澁谷 貢一

会員の皆様方には、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。
今年度、浅学非才を顧みず県央支部長を拝命しました、澁谷で御座います。

宇都宮、芳賀、鹿沼、今市の4支部が合併後、既に12年が経過し、4月末現在、会員数637社、従業員数2,519名と、皆様のご協力を賜り新入会員様も増え、改めて感謝申し上げます。

この4月に、120年振りとなる民法改正が実施され、宅建業の実務においても大変重要視されておりますが、昨年末からの新型コロナウイルスの感染拡大を受け研修事業や、あらゆる事業において支障を来たしております。これを踏まえ各委員会の活動を再考し最新の情報や動向の発信を図りたいと考えます。まだまだ先の見えない状況の下、戦略戦術を業界発展の再構築にありと捉え、公平公正なサービスが行き渡りますよう心掛け支部会員相互の融和を図れる支部運営を目指し務めて参ります。

結びに、消費者への安心安全な取引と当協会の認知度・信頼度を高める大きな目標と併せ会員の皆様におかれましては今後共、円滑な事業運営が行えますよう、ご理解ご協力をお願い申し上げます。

県央支部と会員各位の益々のご繁栄を祈念し、就任の挨拶とさせていただきます。



県北支部長
瀬尾 剛

会員の皆様には日頃より支部運営に多大なご協力を賜り厚く御礼を申し上げます。

この度、(公社)栃木県宅地建物取引業協会 県北支部の支部長を務めさせて頂く事になりました 瀬尾 剛 (セオ タケシ) でございます。

令和2年度のスタートは新型コロナウイルスによる観光客の減少や外出自粛により、不動産取引の減少が十分予想できる事であり、エリアを超えた会員相互の情報交換をして共存共栄を目指し、昨年作成させて頂いたハトマークグループ・ビジョン2021の「不動産業を通じて社会貢献！」への実質的な取り組みにより大きく進歩していきたいと考えております。

県北支部は、那須塩原市、大田原市、矢板市、さくら市、那須烏山市、那須町、高根沢町、那珂川町、塩谷町と広域なエリアをカバーしており、宅建協会の認知度を高めるためにも行政機関との連携を積極的に行っていく考えでございます。

最後に、会員の皆様の益々の発展と健康を祈念申し上げ挨拶とさせていただきます。



県南支部長
村川 定男

この度、県南支部長に任せられました村川です。これまでの副支部長としての経験を生かし、県南支部並びに栃木県宅建協会の更なる発展のため、気持ちを新たに尽力させていただく所存です。

年度替わりの頃から今現在も、世の中は新型コロナウイルスによって、これまで経験したことのない生活を強いられています。経済的打撃は計り知れず、不動産業界も少なからず営業の形が変化していくでしょう。しかしながら私は、この変化の機会をチャンスと捉えています。

まず、新しい生活様式を取り入れた住まい造りを検討する人の増加です。最近のテレワーク推進トレンドとして『職住融合』が挙げられ、2019年のある意識調査では、『家なかオフィス化』『街なかオフィス化』を求め引越を検討している人が53%となっています。そして、「物価が安いところ」「住居費が安いところ」など、住む街選びの優先順位も変化しています。

この度のステイホームの経験により、人々は『子ども・家族との時間』『趣味に費やす時間』などに価値を感じる傾向が強くなっています。今まさに栃木県南部は住みよい街として都心部から注目されています。

不動産業は『街づくり』業とも言われます。私は支部長として、各行政機関、各専門分野の方々と連携し、UターンIターン推進のPRをしていきます。私が明るい未来を信じ機動的に動くことが、会員の皆様の経営環境向上へとつながり、それが私に課せられた仕事と思っております。



県央支部

住所：宇都宮市西一の沢町6-27
TEL：028-634-5788



県南支部

住所：栃木市大宮町2617-15
TEL：0282-27-9088



県北支部

住所：那須塩原市上厚崎462-5
TEL：0287-62-6677

改正民法Q&A

蓬田勝美法律事務所 弁護士 蓬田 勝美

Q1. 今回の民法改正で賃貸借契約の連帯保証人につき極度額の定めをすることが必要となったと聞きましたが、改正民法ではどのように定められているのですか。

A1. 賃貸借契約の連帯保証人は賃貸人と賃借人間の賃貸借契約により生じる一切の債務を連帯して保証するとされているのが通常です。このように保証の際に保証の対象となる債務が確定せず、特定されていない保証を「根保証」と言います。これに対し、例えば、銀行からの住宅ローンの借入の連帯保証は、保証の時点で特定された借入についての保証であることから、「特定債務保証」と呼ばれます。

賃貸借契約の場合、最近では家賃保証会社等の法人が連帯保証人となる場合が多くなってきていますが、個人である場合が多数です。そのような個人が根保証をしている場合、「個人根保証」と言います。

一般的な賃貸借契約の連帯保証人というのは、賃借人が負担する賃料支払義務や原状回復義務、明渡義務、修繕義務などの不特定の債務を個人が保証するものですので、前記の個人根保証契約に該当します。したがって、一般的な賃貸借契約の個人の連帯保証人については、今回の民法改正（今回の債権法の改正を本稿では今回の民法改正と言います。）では、極度額を書面等で定めないと個人根保証契約は無効であるとされてしまうこととなります（改正民法第446条）。

Q2. Q1で言う極度額とはどのような意味ですか。また、極度額の定め方について規制はありますか。

A2. 極度額とは、元本、利息、損害賠償等、保証債務に関する全てを含んで最大限、保証人が負う可能性のある限度額のことを言います。確定した元本に対する遅延損害金が生じる場合であっても、その遅延損害金を含めて最大限保証人が払うべき金額が定められます。

ただ根保証の具体的な意味については未だ議論されている点もあり、この問題についても色々な考え方が存在します。根保証における極度額は「保証人が出捐を要請される負担の限度を画するものと考えべき」との視点から「任意になされた保証人の弁済の額を極度額に算入すべき」と

の見解も示されており、そのような見解が個人的には妥当と考えています。

具体的には、例えば、居住用賃貸借で連帯保証人の極度額を60万円と定めたとき、賃借人が20万円の家賃を延滞し、連帯保証人が20万円を支払ったという場合に、連帯保証人は残り40万円のみ責任があるのか、それとも賃貸借契約が継続しているから、引き続き60万円の責任が存続するのか、という問題があり得ます。先程の考え方によれば、40万円のみ責任が発生するということとなります。

次に、極度額の定め方についてです。

金●円と具体的な金額表示をすること簡明で、問題がありません。しかし、「賃料●ヶ月分」という表現でも、当該賃料の額が具体的に定まってい、その後賃料額が増額されても極度額の計算は当初の額でなされ、それらのことが明らかにされているというのであれば、有効と考えられるとされています。賃料が増額されれば極度額も上がるという契約は認められません。具体的な限度額を事前に確定的に認識することができる必要があります。

では、極度額の上限はあるのでしょうか。

極度額の金額には明文の規制はありません。しかし、賃料、物件等の保証の目的物や保証人の資力などと比較して極端に大きな場合は、公序良俗違反として無効となる可能性があると考えられています。

ところで、賃貸人に賃借人に対する多額の請求権が発生する可能性があります。例えば、長期間賃料を滞納したり、賃貸物件を損傷したり、賃貸物件内で自殺したり、賃借人と他の賃借人とのトラブル等が発生したりして、賃借人が多額の賠償責任を負うことがあり得ます。賃貸物件内で自殺した場合には2年間の賃料相当額を損害と認める裁判例もあります。そのようなことも想定して、極度額を定める必要があります。

一般的な損害の程度がどの程度なのかについては、国土交通省で、平成30年3月23日「極度額に関する参考資料」が公表されておりますので、ご参考にして下さい。

Q3. 根保証における元本確定について教えてください。

A3. 民法改正で個人根保証について確定事由が定められました（改正民法第465条の4）。個人根保証は確定事由が生じれば保証が打ち切れ、その後に発生した債務は保証されないこととなりました。確定事由が発生して元本が確定すると、保証人の責任は、確定した元本をベースに決められ、その後に元本（追加の貸金とか、さらなる滞納家賃とか）が発生してもそれらの債務の保証を履行する必要はなく、保証を履行しなければいけないのは、極度額の範囲内の、元本確定時点の元本と、それに付随する利息・損害金に限定されません。

以下、個別問題を検討してみます。

個別問題

【ケース1】 借借人が死亡（自然死・相続人あり）した場合、貸貸人は、保証人に対し、借借人に死亡後に発生している延滞賃料の請求はできるか。

【A】 結論 できない。

説明 確定事由（主債務者の死亡）の発生により、元本が確定し、借借人の死亡後の債権は担保されないから。

【ケース2】 借借人が死亡（自然死・相続人なし）し貸貸借契約が終了した場合、貸貸人は、保証人に対し、明渡未了により生ずる遅延損害金の請求はできるか。

【A】 結論 できない。

説明 確定事由（主債務者の死亡）の発生により、借借人の死亡後の債権は担保されないから。

【ケース3】 ケース2の事例で、貸貸人は、保証人に対し、原状回復費用の請求はできるか。

【A】 結論 このケースについては現時点では肯定・否定の両説がありうると考えられます。

説明 原状回復請求がなされるのは、借借人の死亡後であって、既に確定事由が発生

している以上、借借人の死亡後の債権として担保されない、と一応は考えられます。しかし、原状回復義務については、その原因行為である変更行為は借借人の生前になされており、その用法違反であるとして、生前の債務になるとしてこれを肯定する考え方も唱えられています。

【ケース4】 借借人が自殺であった場合、自殺による損害賠償を求めることはできるか。

【A】 結論 現時点では肯定・否定の両説がありうるが、肯定説が優勢か。

説明 原状回復請求と同様に、借借人の死亡後に損害が発生するものであり、確定事由が発生しているとし、借借人の死亡後の債権として担保されない、とも考えられるところです。しかし、判例（東京地裁平成19年8月10日判決など）によれば、この場合の借借人の責任は、生前の借借人の善管注意義務違反ということであり、それは確定事由発生前の事由と捉えられることから、個人根保証人の責任は肯定される捉え方が有力と思われます。

Q4. 施行前に締結されている貸貸借契約については、改正民法は適用される場合はあるのですか。

A4. 改正附則第34条第1項の規定では、貸貸借契約については、原則として、施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用され、施行日後に締結された契約については改正民法が適用されることとなっています。

更新の場合の適用関係

では、施行日より前に締結された貸貸借契約について施行日以後に更新された場合にどのように考えるべきなのでしょう。

貸貸借契約の更新は、「新規の契約ではなく、更新前の契約の延長に過ぎない」と考えるのが一般的でした。そして、合意更新・法定更新・自動

	改正前民法		改正民法	
	貸金等個人根保証	その他の個人根保証	貸金等個人根保証	その他の個人根保証
極度額	定めなければ無効	定め不要	定めなければ無効	
元本確定期日	原則3年最長5年	制限なし	原則3年最長5年	制限なし
元本確定事由	主債務者・保証人の破産・死亡・強制執行等	定めなし	主債務者・保証人の破産・死亡・強制執行等	主債務者の破産・強制執行を除き同左

更新で区別されることなく、これらは全て同じ性質を持ち、いずれの更新であっても新規の契約ではないものとされていました。

賃貸借契約の更新が、施行日以後にされた場合には、施行日前に締結された賃貸借契約であるから、改正前の民法が適用される、と考えるのが素直な考え方になります。しかし、現時点では、合意更新や自動更新の場合には改正民法が適用されるとの考え方が広く示されています。

Q5. 施行前に締結されている賃貸借契約の保証契約については、改正民法は適用されるのですか。

A5. 改正附則第21条の規定では、保証契約については、保証契約が施行日前に締結された場合には、改正前の民法が適用されるとされています。そうすると、施行日前に締結された保証契約が合意のうえで更新されたときは、前記の更新の考え方からすれば、改正前の民法が適用されそうです。

しかし、法務省が民法改正に関し配布しているパンフレットでは「施行日前に保証契約が更新後の債務も保証する趣旨でされ、保証について合意更新がされなかった場合には、施行日後も当該保証契約については改正前の民法が適用されます。」とあります。つまり、保証について合意更新がなされた場合には改正民法が適用され、極度額を設定しなければ、根保証契約の効力が生じない、という考え方が示されています。

そこで、以下では、この法務省のパンフレットに示された見解を前提にして個別問題を検討したいと思います。

【ケース1】 賃借人及び連帯保証人に署名押印させ、更新契約を締結した。保証の条項も更新契約書にあったが従前のおりであった。

【A】 この場合には、合意で更新されていますので、更新契約書の連帯保証条項に極度額を定めないと、保証契約は無効になります。

なお、更新された賃貸借契約については改正民法が適用されます。

【ケース2】 更新契約書に連帯保証人は署名押印せず、貸主・借主だけ押印した。

【A】 ケース1とは相違し、更新契約書に連帯保証人は署名押印していません。そのため、合意で更新したとは言えず、保証契約には改正民法は適用されません。改正前の民法が適用されることとなり、その結果、従前のおりの責任を保証人は負担することになります。なお、更新された賃貸借契約については改正民法が適用されます。

【ケース3】 更新契約書に連帯保証人は署名押印

せず、貸主・借主だけ押印し、連帯保証人には「あなたが連帯保証した賃貸借契約は貸主・借主だけ署名押印して更新したが、連帯保証人であるあなたは更新後も連帯保証責任を負いますよ。」という趣旨の通知だけした。

【A】 更新の事実を連帯保証人に通知しても、保証人は更新に合意していません。そのため、改正前の民法が適用され、従前のおりの責任を保証人は負担することとなります。なお、更新された賃貸借契約について改正民法が適用されます。

【ケース4】 従前の賃貸借契約で自動更新条項があり、それにより自動更新された。

【A】 保証人は更新についての合意を表明していないことから改正前の民法が適用されうると考えられると思われませんが、自動更新は合意更新とみなされるという考え方をとれば、改正民法を適用する余地があり得るのではないかと考えられます。

なお、更新された賃貸借契約については改正民法が適用されるものと思われそうです。

この自動更新のケースについては解釈が分かれるものと思われそうです。

【ケース5】 貸主・借主・連帯保証人ともに何もせず、法定更新となった。

【A】 保証契約、賃貸借契約ともに、合意の余地を認める余地がありませんので、改正前の民法が適用されます。

【ケース6】 定期建物賃貸借契約（定期借家契約）であった場合で、再契約をした。

【A】 定期借家契約の再契約は、更新とは異なり、新規の契約で、保証契約も新たに行われることとなりますので、改正民法が適用されます。

Q6. 「契約不適合責任」について教えてください。

A6.

1. はじめに

民法改正では、この「契約不適合責任」について色々な議論がなされています。また、色々な見解も示されています。単に「瑕疵」が「不適合」に替わっただけとも捉えられますが、法体系の背景の変更を伴った大きな変革とも捉えられる捉え方もあります。まずは条文を確認しましょう。

2. 民法第562条

契約不適合責任を定めるのは、民法第562条です。同条は売買の規定の中に位置づけられ、次のように規定しています。

（買主の追完請求権）

第562条

1 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

この規定で定めている内容は、品質不良や品物違い、数量不足などの不備があった場合には、買主は売主に対して、引き渡した商品の修理の請求（修補）、不具合がない商品の引渡しの請求（代替品の引渡）、不足分の引渡しを求めることができる、ということです。

3. 具体例の検討

では、もう少し具体的に見てみます。

まず、目的物の種類が契約内容に適合しない場合について検討してみます。

例えば、購入した自動車とメーカーは同じであるが別な車種の自動車を間違っ引き渡したと言う場合がこれに該当しそうです。そうすると、この場合には、別な車種では契約内容に適合していませんので、契約された車種の自動車の引渡しを求めるということになります。

しかし、抑も、別な車種の自動車を引き渡されたからといって受領することはないのでしょうか。すると、引渡しそれ自体がない場合が多く、このような場合には、本来的な給付の目的物の引渡しを求めていくこととなりそうです。

そうすると、種類が契約内容に適合しないため、契約不適合責任が問題となるというケースはあまり問題になりそうにもないということができるかも知れません。

次に、品質が契約内容に適合しない場合です。

こちらの方は、例えば、通勤用の中古車の購入で、事故車ではないということで購入したが、実は事故車で走行に問題が生じたというような場合が想定されます。

以上のように見てくると、問題が起きそうなのは、品質が契約内容に適合しない場合ということができると思われます。この場合には、代替物請求や修補請求が考えられるところです。どちらを選択するかはまず買主が決定することとなります。

3番目に、数量が不足した場合があります。この場合には不足分の引渡しを求めるとなりません。

4. 品質が契約内容に適合するかどうかの判断の枠組みでは、次に、品質が契約内容に適合するかどうかは、どのように判断されるのでしょうか。

この点は、瑕疵担保責任に関する最高裁判例と同様の判断になると考えられます。すなわち、売買の目的物が売買契約に定められている性状に適合しないこと（最高裁平成15年10月10日判決参照）と考えられています。そして、売買契約の当事者間において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断される（最高裁平成22年6月1日判決参照）ということになります。

つまり、例えば、建物の売買契約の場合を例に考えて見ると、契約に不適合と判断されるのは、建築基準法に建築基準に適合していることということが一般的にはその有すべき品質・性能とすることができるとおもいますが、売主と買主との間で、建築基準法の建築基準以上の品質が合意されているような場合には、その合意されている品質に適合しなければ契約不適合と判断されることとなります。

このように契約内容に適合するかどうかは、契約内容によって左右されることから、契約書の作成にあたっては、契約内容を特定し、どのような内容が保証されるのか、あるいは、保証されないのか、具体的に内容を記載することが重要になってくると思われれます。特に、このような内容の保証はしない、という場合には、そのことを契約書に盛り込むことが大切ということになりそうです。

5. 代替物請求と修補請求

次に、品質が契約内容に適合しないと判断された場合、買主は、代替物の請求あるいは修補の請求とを請求することになります。この両者の請求については、買主が選択できますが、法律的な訴訟物という議論でどのような関係になるのかについては現時点では確定的な見解が示されている訳ではありません。

ただ、一般的には、買主は、修補より新たな目的物の給付を求めるとおもわれますので、代替物の請求を望む場合が多いのではないかと推測されます。しかし、この買主の代替物請求について、売主は、「買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法によ

る履行の追完をすることができる。」とされています。

したがって、例えば、代替物の引渡し請求に対し、修補請求で買主に不相当な負担を課することは、として、修補による追完を求めることができる、とされています。

また、買主が修補の請求をしてきたときも、買主に不相当な負担を課するものでないときには、売主は買主が求めてきた修補工事とは異なる修補工事による追完を求めることができます。

このように見てくると、代替物の請求で決着がつけられる場合には、比較的容易に解決が図られる可能性があります。修補請求による追完となると、どのような修補請求が適切かという問題が出てくることになります。この修補請求の修補内容の問題は、これまでは住宅品確法の場合に問題になってきていましたが、今後は契約不適合責任が問題となる場合一般で問題になってくるということが言えそうです。

6. 特定物の代替物請求

ところで、契約不適合責任については、特定物の売買、つまり、特定の目的物を対象とした売買においても適用されます。不動産の売買は多くの場合にはその不動産の特性に着目して売買されますので特定物の売買ということができると考えられます。

そうすると、不動産の売買で、その対象不動産に性能上問題がある場合、例えば、住宅建築目的で土地を購入したところ、当該土地は軟弱地盤で不同沈下を起こす土地であったという場合、買主は、代替物の引渡しを請求できるのであろうかという疑問が沸きます。

不動産の売買には、前記のとおり、当該不動産の特性に着目され売買されるということですから、性格上、代替物というものは存在しない、と思われれます。そうすると、代替物の引渡し請求は認められず、修補請求のみが認められるという結論になると考えられます。

しかし、買主にしてみれば、改正民法で、法律で売買の契約内容との間に不適合がある場合には代替物を請求できるとされており、また、締結された売買契約書が改正民法と同様の記載で代替物の引渡しを追完請求として認めているというようなことがあると、買主は、契約に基づき同様の性能を有する代替物を引き渡せと請求する可能性があると言わざるを得ません。

そこで、契約書の調印にあたっては、この点是非確認しておいて頂きたいと考えています。

なお、不動産売買契約書に代替物請求は認めな

いとすることは有効かどうか、という問題があり得ます。

具体的には、消費者契約法では、事業者と消費者の契約について事業者の契約不適合責任を全部免責とする条項が無効と定められています（同法第8条第1項）。また、宅建業法では、宅建業者が売主となる宅地・建物の売買については契約不適合責任を免責する特約は無効とされています（同法第40条）。

しかし、ここでの問題は、追完請求権全てを認めないということではありません。追完請求権のうち代替物請求については性格上成立しないものであるからそのことを確認するという趣旨で代替物請求は認められないとするものです。

したがって、前記の特約条項が無効になるということはないと考えています。

因みに、特定物であっても代替可能性がある物もあり得ます。例えば、通勤用の中古車の売買のような場合です。このような売買で検収後に不具合が判明したような場合、当該中古車については代替性があり得ますので、代替物の請求が考えられる場合もあります。したがって、特定物であるからと言って、全ての場合に代替物請求ができないということではないと考えられます。売買の内容によっては、不動産ではあるけれども代替性があり得るとするケースも全くないとは言えないと思われれます。

7. 追完請求権の行使期限

追完請求権については行使期限が設けられています。

具体的には、買主は「不具合を知ったときから1年以内」に不具合の内容を売主に通知することが必要です（改正民法第566条）。通知する内容は「不具合の内容」とされており、その点が改正前の民法の瑕疵担保責任の内容とは相違していますので、注意して下さい。

[不動産キャリア]サポート研修制度
取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン[®]

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!

頑張るあなたを
応援します!



資格登録証

不動産キャリアパーソン[®]とは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。
受講料 **8,000円(税別)**



テキスト
+Webで
いつでも
学習

イメージキャラクター 佐藤まり江さん



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>

不動産キャリアパーソン で

「不動産業の新型コロナ対策について」

新型コロナウイルスの予期せぬ蔓延によって、現代社会で人類が体験したことのない経済活動の縮小が余儀なくされています。2月のクルーズ船内の感染ニュースでは他人事のような捉え方でしたが、3月に入り一気に感染拡大により緊急事態宣言を行い、外出の自粛をはじめ感染の防止に必要な協力要請で学校の休校や多くの人の集まる施設の使用制限などが実施されました。その後、5月14日に39県で5月25日に全国で緊急事態宣言が解除されました。

今後は事業再開に向けて動き出すにせよ、第2波、第3波の感染予防対策を講じながら不動産業においては国土交通省のガイドラインで示された「講じるべき具体的な対策」と「感染防止のための基本的な考え方」を踏まえ、取引での現場対応を考慮し創意工夫を図りながら、この難局に対処していかなければなりません。

また、今回の新型コロナウイルス感染症がもたらす不動産市場への影響は、他の全ての経済分野も含めて極めて深刻で、リーマンショッククラスをはるかに超える不況が予想されています。最後に我々会員は、国・自治体・金融機関等の給付金や支援金及び個別融資等の各種支援制度を積極的に活用し、顧客ファーストと安心安全の不動産取引に万全を期し、様々なところで影響が長期化することが予想される中でも、有益な情報を共有し力強く歩んでいくことが不動産業者の責務と考えます。

県南支部広報委員長 山本 護

不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン < 業界団体向け >

(令和2年5月20日版)

「講じるべき具体的な対策」

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| (1) 感染予防対策の体制整備 | (7) 設備・器具 |
| (2) 健康の確保 | (8) 従業員に対する感染防止策への啓発等 |
| (3) 勤務・通勤形態 | (9) 感染者が確認された場合の対応 |
| (4) 事務所等における勤務 | (10) 事務所等における顧客との対応 |
| (5) 休憩・休息スペース | (11) 取引物件の対象となる現場での対応 |
| (6) トイレ | |

「感染防止のための基本的な考え方」

事業者は、社会全体の感染拡大防止に繋がることを認識したうえで、個々の職場の特性に応じた対策を講ずる。

特に、従業員や接客する一般消費者への感染を防止するよう努めるものとする。このため、「三つの密」が生じ、クラスター感染発生リスクの高い状況を回避するため、最大限の対策を講じる。

新型コロナウイルス関連 各省庁支援策

ハトマークグループの(一財)ハトマーク支援機構では、入居者の方やテナントから賃料支払について相談があった場合にご案内できる支援策や、会員様自社で受けられる支援策などをまとめ、ホームページにて公開しております。栃木県宅建協会のホームページからもご覧いただけます。なお各支援制度の内容は更新されている可能性がありますので、詳細については各制度のお問合せ先へご確認ください。

<https://www.hatomark.or.jp/topics/3095>

又は

とちぎ宅建

検索

空き家バンク協定先

空き家の売却・購入のご相談は下記行政窓口へお問い合わせください

令和2年7月1日現在

市 町	部 課	T E L	住 所
鹿沼市	建築課空き家対策係	0289-63-2243	鹿沼市今宮町1688-1
日光市	企画総務部秘書広報課 シティプロモーション係	0288-21-5135	日光市今市本町1
真岡市	建設部建設課 建築係	0285-83-8150	真岡市荒町5191
芳賀町	都市計画都市計画係	028-677-6020	芳賀町大字祖母井1020
益子町	移住サポートセンター	0285-72-5530	益子町長堤2271
小山市	都市整備部建築指導課 空き家対策室	0285-22-9824	小山市中央町1-1-1
栃木市	住宅課	0282-21-2622	栃木市万町9-25
佐野市	都市建設部 空き家対策室	0283-20-3028	佐野市高砂町1
那須塩原市	建設部都市整備課	0287-62-7162	那須塩原市共壘社108-2
大田原市	建設部都市計画課 都市計画係	0287-23-1916	大田原市本町1-4-1
さくら市	建設部都市整備課	028-681-1120	さくら市氏家2771
那須烏山市	まちづくり課 定住推進グループ	0287-83-1151	那須烏山市中央1-1-1
矢板市	都市整備課 都市計画担当	0287-43-6213	矢板市本町5-4
那珂川町	なかがわぐらし推進係	0287-92-1114	那珂川町馬頭555
高根沢町	都市整備課 管理係	028-675-8107	高根沢町大字石末2053
壬生町	建設課	0282-81-1849	壬生町通町12-22
下野市	建設水道部 都市計画課	0285-32-8909	下野市笹原26
足利市	都市建設部建築指導課 空き家対策担当	0284-20-2266	足利市本城3-2145
塩谷町	企画調整課	0287-45-1112	塩谷町大字玉生741
野木町	未来開発課 移住定住係	0280-57-4178	野木町大字丸林571
上三川町	建築課	0285-56-9145	上三川町しらすぎ1-1
市貝町	建設課都市計画係	0285-68-1117	市貝町大字市塙1280

空き家会議

宇都宮市	生活安心課	028-632-2266	宇都宮市旭1-1-5
------	-------	--------------	------------



無料相談一覧

コロナウイルス感染拡大防止の為、相談会の休止や電話による対応とさせていただきます。ご理解のほどよろしくお願いいたします。

県央支部

住所：宇都宮市西一の沢町6-27 電話：028-634-5788

月	日 付	場 所	時 間
令和2年 8月	3 (月)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~15:30
	7 (金)	宇都宮市役所 (宇都宮市)	13:30~15:30
	7 (金)	鹿沼市役所鹿沼市御殿山会館会議室	13:30~15:30
	21 (金)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~16:00
9月	3 (木)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~15:30
	11 (金)	宇都宮市役所 (宇都宮市)	13:30~15:30
	11 (金)	鹿沼市役所鹿沼市御殿山会館会議室	13:30~15:30
	23 (水)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~16:00
10月	2 (金)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~15:30
	13 (火)	宇都宮市役所 (宇都宮市)	13:30~15:30
	13 (火)	鹿沼市役所鹿沼市御殿山会館会議室	13:30~15:30
	23 (金)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~16:00
11月	4 (水)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~15:30
	13 (金)	宇都宮市役所 (宇都宮市)	13:30~15:30
	13 (金)	鹿沼市役所鹿沼市御殿山会館会議室	13:30~15:30
	24 (火)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~16:00
12月	3 (木)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~15:30
	11 (金)	宇都宮市役所 (宇都宮市)	13:30~15:30
	11 (金)	鹿沼市役所鹿沼市御殿山会館会議室	13:30~15:30
	23 (水)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~16:00
令和3年 1月	13 (水)	宇都宮市役所 (宇都宮市)	13:30~15:30
	13 (水)	鹿沼市役所鹿沼市御殿山会館会議室	13:30~15:30
	22 (金)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~16:00
2月	3 (水)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~15:30
	12 (金)	宇都宮市役所 (宇都宮市)	13:30~15:30
	12 (金)	鹿沼市役所鹿沼市御殿山会館会議室	13:30~15:30
	24 (水)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~16:00
3月	3 (水)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~15:30
	12 (金)	宇都宮市役所 (宇都宮市)	13:30~15:30
	12 (金)	鹿沼市役所鹿沼市御殿山会館会議室	13:30~15:30
	23 (火)	栃木県不動産会館 (宇都宮市)	13:30~16:00

県北支部

住所：那須塩原市上厚崎462-5 電話：0287-62-6677

月	日 付	場 所	時 間
令和2年 8月	21 (金)	栃木県不動産会館 (那須塩原市)	13:30~15:30
9月	14 (月)	那須烏山市烏山庁舎 1階市民室	13:30~15:30
	23 (水)	栃木県不動産会館 (那須塩原市)	13:30~15:30
10月	15 (木)	矢板市保健福祉センター 2階会議室	13:30~15:30
	23 (金)	栃木県不動産会館 (那須塩原市)	13:30~15:30
11月	9 (月)	さくら市氏家公民館 1階第3研修室	13:30~15:30
	20 (金)	栃木県不動産会館 (那須塩原市)	13:30~15:30
12月	8 (火)	那須烏山市烏山庁舎 1階市民室	13:30~15:30
	23 (水)	栃木県不動産会館 (那須塩原市)	13:30~15:30
令和3年 1月	15 (金)	矢板市保健福祉センター 2階会議室	13:30~15:30
	22 (金)	栃木県不動産会館 (那須塩原市)	13:30~15:30
2月	16 (火)	さくら市氏家公民館 1階第3研修室	13:30~15:30
	22 (月)	栃木県不動産会館 (那須塩原市)	13:30~15:30
3月	11 (木)	那須烏山市烏山庁舎 1階市民室	13:30~15:30
	23 (火)	栃木県不動産会館 (那須塩原市)	13:30~15:30

県南支部

住所：栃木市大宮町2617-15 電話：0282-27-9088

月	日 付	場 所	時 間
令和2年 8月	4 (火)	小山市役所 地下1階相談室	9:00~12:00
	11 (火)	野木町役場 未来開発課	9:00~12:00
	14 (金)	佐野市役所 5階市民生活課	13:30~16:00
	19 (水)	足利市役所 市民相談室	13:00~16:00
	21 (金)	栃木市役所 2階市民相談室	10:00~12:00
	21 (金)	栃木県不動産会館(栃木市)	13:30~16:30
9月	11 (金)	佐野市役所 5階市民生活課	13:30~16:00
	16 (水)	足利市役所 市民相談室	13:00~16:00
	18 (金)	栃木市役所 2階市民相談室	10:00~12:00
	23 (金)	栃木県不動産会館(栃木市)	13:30~16:30
10月	6 (火)	小山市役所 地下1階相談室	9:00~12:00
	9 (金)	佐野市役所 5階市民生活課	13:30~16:00
	13 (火)	野木町役場 未来開発課	9:00~12:00
	21 (水)	足利市役所 市民相談室	13:00~16:00
	16 (金)	栃木市役所 2階市民相談室	10:00~12:00
	23 (金)	栃木県不動産会館(栃木市)	13:30~16:30
11月	13 (金)	佐野市役所 5階市民生活課	13:30~16:00
	18 (水)	足利市役所 市民相談室	13:00~16:00
	20 (金)	栃木市役所 2階市民相談室	10:00~12:00
	20 (金)	栃木県不動産会館(栃木市)	13:30~16:30
12月	1 (火)	小山市役所 地下1階相談室	9:00~12:00
	8 (火)	野木町役場 未来開発課	9:00~12:00
	11 (金)	佐野市役所 5階市民生活課	13:30~16:00
	16 (水)	足利市役所 市民相談室	13:00~16:00
	18 (金)	栃木市役所 2階市民相談室	10:00~12:00
	23 (水)	栃木県不動産会館(栃木市)	13:30~16:30
令和3年 1月	8 (金)	佐野市役所 5階市民生活課	13:30~16:00
	15 (金)	栃木市役所 2階市民相談室	10:00~12:00
	20 (水)	足利市役所 市民相談室	13:00~16:00
	22 (金)	栃木県不動産会館(栃木市)	13:30~16:30
2月	2 (火)	小山市役所 地下1階相談室	9:00~12:00
	9 (火)	野木町役場 未来開発課	9:00~12:00
	12 (金)	佐野市役所 5階市民生活課	13:30~16:00
	17 (水)	足利市役所 市民相談室	13:00~16:00
	19 (金)	栃木市役所 2階市民相談室	10:00~12:00
	22 (月)	栃木県不動産会館(栃木市)	13:30~16:30
3月	12 (金)	佐野市役所 5階市民生活課	13:30~16:00
	17 (水)	足利市役所 市民相談室	13:00~16:00
	19 (金)	栃木市役所 2階市民相談室	10:00~12:00
	23 (火)	栃木県不動産会館(栃木市)	13:30~16:30

《受付方法》

- ・ **事前に電話予約が必要**です。尚文書及び電子メール等での相談は受け付けておりません。最寄りの宅建協会支部までご連絡ください。
- ・ **小山市、佐野市、足利市、栃木市、野木町**で行われる相談日をご希望の場合は、各行政に直接お問い合わせください。

■小山市役所生活安心課 TEL 0285-22-9282
 ■足利市役所 TEL 0284-20-2111
 ■野木町役場未来開発課 TEL 0280-57-4178

■佐野市市民生活課 TEL 0283-20-3014
 ■栃木市役所本庁市民生活課 TEL 0282-21-2122



ハトマークサイトからのお知らせ

2020年5月26日（火）より、ハトマークサイトシステムからレインズへの連動回数が拡充されました。

以前は1日1回の連動（更新日の翌日反映）でしたが1日3回の連動（更新日の当日 or 翌日反映）に変更となります。

合わせて、物件管理メニュー内の「物件一覧」画面についても改修を行いました。

登録・検索システム

■レインズの反映時間について

東日本・中部レインズ

1日に3回、物件データの連動処理が行われます。

物件情報に対し、公開・延長・修正・非公開・成約等の更新操作を行った時間帯によって、レインズに反映するタイミングが異なります。

#	更新時間帯	レインズ反映タイミング
1	08:00 ~ 10:30	12:00 より順次反映
2	10:30 ~ 14:30	16:00 より順次反映
3	14:30 ~ 21:00	翌日 8:00 より順次反映

※レインズのシステム休止期間中や障害時など、上記とは反映タイミングが異なる場合があります。

※以下のような更新を行ったケースでは、レインズへの反映タイミングが遅れることがあります。予めご了承ください。

- ・08:00 ~ 10:30 に更新を行った物件に対して、10:30 ~ 11:10 に再度更新を行った場合 → レインズへの反映は16:00 ~ になります
- ・10:30 ~ 14:30 に更新を行った物件に対して、14:30 ~ 15:10 に再度更新を行った場合 → レインズへの反映は翌日 08:00 ~ になります

■レインズ「公開日」「満了日」の表示について

▼物件一覧画面

<レインズ連動状態>

-	レインズ未公開の場合
処理中	レインズ反映待ち（公開指示・延長指示・修正指示～レインズからの処理結果データの受信まで）の場合
処理済	レインズ反映後（レインズからの処理結果データの受信後）の場合

<レインズ公開日・満了日>

公開・公開延長の操作を行った直後（レインズ連動状態が「処理中」のとき）	
公開日	公開指示日を表示
満了日	公開日翌日から起算した満了予定日を表示
レインズ連動状態が「処理済」のとき	
公開日	実際に公開された日付を表示
満了日	実際の公開日から起算した満了予定日を表示

※東日本・中部レインズの公開期間

- ・売買、賃貸事業用…80日間
- ・賃貸居住用…30日間

未来を変える。

宅地建物取引士 資格試験

令和2年度

▶ 試験日

令和2年 **10月18日(日)**

午後1時~3時(登録講習修了者は午後1時10分~3時)

▶ 申込受付期間

□ インターネット受付

令和2年 **7月1日(水)~7月15日(水)**

(午前9時30分から) (午後9時59分まで)

□ 郵送受付

令和2年 **7月1日(水)~7月31日(金)**

(当日消印有効)

▶ 試験案内(郵送申込書)配布期間

令和2年 **7月1日(水)~7月31日(金)**

受験手数料 **7,000円**

合格発表 **令和2年12月2日(水)**

▶ お問合せ先

Tel. **028-634-5611**

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

〒320-0046 宇都宮市西一の沢町 6-27 栃木県不動産会館

<http://www.tochitaku.or.jp/>

▶ 主な試験案内(郵送申込書)配布場所

- (公社) 栃木県宅地建物取引業協会
- とちぎ県南不動産業協同組合
- 栃木県各土木事務所、県南健康福祉センター
- 落合書店 宝木店・イトーヨーカドー店・東武ブックセンター・トナリエ店(旧ララスクエア店)
- くまざわ書店 宇都宮店・宇都宮インターパーク店・鹿沼店・アピタ宇都宮店・足利コムファースト店
- 喜久屋書店 宇都宮店
- ビッグワックス7 若草店
- TSUTAYA 黒磯店・400号西那須野店・佐野店・小山ロブレ店・小山城南店
- TSUTAYA BOOKSTORE おやまハーヴェストウォーク
- 未来屋書店 栃木店

試験地 **栃木県**

※栃木県で受験できる方は、
栃木県内にお住まいの方に限ります。
指定試験機関 <http://www.retio.or.jp>
(一財) 不動産適正取引推進機構



インターネット申込みできます

不動産適正取引推進機構

検索

※機種によっては読み取れない場合があります。

事前審査の承認は得られたが、正式な承認が得られなかった 買主のローン特約に基づく契約解除が認められた事例

(東京地判 平31・1・9 金融法務事情2120-76)

宅建業者から建売住宅を購入した買主が、融資承認取得期日までに金融機関からの承認が得られなかったことを理由に、契約解除期日までに売買契約を解除した旨主張し、売主に対してローン特約に基づき手付金の返還を求めた事案において、金融機関から融資の事前審査の承認は得られたものの、融資承認取得期日までに正式審査の承認は得られていないなどとして、ローン条項の適用を認め、買主の手付金返還請求を認容した事例（東京地裁平成31年1月9日判決 認容 確定 金融法務事情2120号76頁）

1 事案の概要

買主X（原告、弁護士）と売主Y（被告、宅建業者）は、平成30年1月21日、都内所在の建売住宅（本件住宅）につき、売買代金7380万円、手付金300万円とする売買契約（本件売買契約）を締結した。

本件売買契約では、申込先をA銀行、融資金額を7380万円とする融資利用が予定され、融資承認取得期日を平成30年2月19日、契約解除期日を2月21日とし、「融資承認取得期日までに、融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。（本件売買契約書16条2項、本件融資特約2項）」などとする融資特約が付されていた。

Xは、本件売買契約の締結に先立つ1月15

日、Yに対し、A銀行宛て「ローン仮審査申込書」等を送付するなどして融資の事前審査を申し込んでいた。これに対し、A銀行は、2月2日付けで融資の事前審査を承認し、Yの担当者は、同日、Xに対してその旨を連絡した。

同日19日、Xは、Yに対し電子メールで、融資承認取得期日までにA銀行の承認が得られなかったとして、本件融資特約2項に基づき本件売買契約を解除する旨意思表示し、翌20日には、上記電子メールと同内容の通知書をYに送付した上、電子メールで手付金を返還するよう催告したが、Yはこれに応じず、Xは、Yに対し、交付済みの手付金300万円及び遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

（本件融資特約2項の要件の充足性）

Xは、融資の事前審査の承認を得たものの、融資承認取得期日である2月19日までに正式審査の承認が得られなかったのであるから、本件融資特約2項の「承認が得られないとき」に該当する。そして、Xによる本件売買契約の解除は、契約解除期日である2月21日までになされているから、本件融資特約2項の要件を満たしている。

この点、Yは、正式審査の承認が得られないような特段の事情が存在しないXにおいては、事前審査の承認を得たことにより実質的な融資の承認を得たというべきであるから、本件

融資特約2項の「承認が得られないとき」に該当しない旨主張する。

しかしながら、XがA銀行宛てに提出した「ローン仮審査申込書」やA銀行作成の「手続きのご案内」と題する書面の記載内容、XがA銀行の代理業者から、正式審査のため、住民票や納税証明書等の追加書類の提出や面談を求められていたことなどからすれば、事前審査の承認後に改めて正式審査の手続が行われ、正式審査において、提出された追加書類の内容や面談の結果を踏まえ、承認又は不承認の判断がなされるものと認められる。

そうすると、Xに正式審査の承認が得られないような特段の事情が存在しなかったとしても、正式な承認がない限り、Xが融資を受けられないことは明らかといえる。

また、Yは、Xが速やかに融資の申込手続をしていないから本件融資特約2項に基づく解除は認められない旨主張する。

しかしながら、本件融資特約2項は、その文言上、Xの解除権の行使につき、契約解除期日までとの期限を定めるほかは、何らの制限を設けていない。したがって、本件融資特約は、速やかな融資の申込手続がなされていることを解除の要件としているものとみることはできないから、上記Yの主張は採用できない。

(信義則違反の有無)

Yは、Xが少なくとも2月2日以降に正式審査のための必要書類の確認と面談の申込みを行うべき義務を負っていたことを前提として、Xが14日以上も融資の申込手続を漫然と怠った旨指摘する。

しかしながら、Yの担当者は、2月2日には、数日中に事前審査の承認が得られた旨の通知と正式審査の案内書が届くことを伝えたのみであり、正式審査のために、住民票及び直近3年分の所得税の納税証明書の提出やA銀行と面談が必要となる旨を伝えた形跡はなく、Xにおいて、2月2日の時点で、正式審査

のための必要書類の確認と面談の申込みを行うべき義務が発生していたと認めることはできず、上記Yの指摘はその前提を欠く。

かえて、Xは、そうした書類や面談の必要性を認識してからは、速やかに正式審査のための手続をとったと評価することができる。

また、Yは、Xが本件売買契約を解除したのは、両親や知人から本件住宅の購入を強く反対されるなどしたため、本件住宅の購入自体を翻意したという融資の審査とは何らの関係のない事由に基づいている旨主張するが、これを認めるに足りる証拠はない。

以上指摘した諸点に照らせば、Xが融資の事前審査の承認を得ていたとしても、本件融資特約2項に基づいて解除権を行使することが信義則に反するということはできない。

3 まとめ

本件は、解除権留保型の融資特約が付されていた事例であるが、買主による契約解除の行使はローン特約の要件を満たしており、信義則にも反しないなどとして、買主の手付金の返還請求が認められている。

契約解除までの経緯等の事実関係からすれば、当然の結果と考えられるが、宅建業者としては、売買契約締結後も、契約解除期日等を念頭に、買主のローンの手続の状況等を十分に把握して、取引を進めることが大切であることを示す事例ともいえよう。

ローン特約による契約解除に係る争いは従来から多く、実務上も留意する必要があるが、具体事例については、当機構の「RETIO裁判事例データベース」を活用されたい。

(RETIO 104-105)

賃借した建物が飲食店として使用できなかったことによる 賃借人の損害につき賃貸人の損害賠償責任が認められた事例

(東京地判 平30・7・11 ウエストロー・ジャパン)

飲食店を営むために建物を賃借したところ、賃借部分の過半が飲食店として使用不可能であったとして、賃借人が賃借するのに要した費用等の賠償を賃貸人に求めた事案において、賃借人の請求が認められた事例（東京地裁平成30年7月11日判決ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年2月1日、原告X（賃借人・保険代理業）は、飲食店向け物件を探していたところ、東京都a区内に所在する建物の1階及び地下1階部分（以下「本件物件」という）の広告をウェブサイト上で見付け、宅建業者A社に内見の手配を依頼した。

その広告は、被告Y（賃貸人・個人）の依頼を受けた宅建業者B社（本件物件の管理も受託していた模様）が作成したもので、「1階・B1階、飲食相談、多目的な用途に使用できる店舗・事務所」等の記載があったが、地下部分が店舗として使用不可能である旨の記載はなかった。

翌2日にA社及びB社立会の下、Xが本件物件の内見を行い、その際にXは本件物件全体を飲食店として利用予定である旨述べたところ、B社は利用可能である旨説明した。

同月12日、A社及びB社の媒介により、YとXとの賃貸借契約（以下「本件契約」という）が締結された。本件契約書では、①契約面積：1階40.47㎡・地下1階50.46㎡、②目的物の種類：店舗・地下倉庫、③使用目的：店

舗（用途）飲食店（和食）、等とされていた。

その後Xは、店舗内装工事の設計を依頼した業者から、地階には飲食店として使用するのに必要な避難通路等がないこと、地階は建築確認申請上の床面積に含まれていないこと、建物の検査済証が未取得であることを聴取したため、B社に事情説明を依頼した。

同年4月、B社がa区役所や所轄消防署に確認したところ、地階を店舗として使用することは法定容積率を超過することとなり、建物の使用差止めや罰金等の処分をする可能性がある旨示唆された。

これを受けてB社は、同月21日にXに対して、地階を飲食店として使用するための工事の中止とこれに伴う損失の補償を別途協議したい旨を通知した。

これに対してXは、同月25日にA社を通じてB社に、1階部分のみでは採算が取れず、実質的に営業不能なため本件契約を解除するとともに、発注済内装工事費用等として906万円余を請求する考えであることを連絡した。

同年5月、損失補償の協議が整う見込みがないと判断したXは、本件物件を含む土地建物の仮差押申立を行い、これが認められたことに対してYが保全異議の申立（その後同年11月に却下）をする等の動きもある中、同年6月にXは、Yに対して契約解除を通知し、本件物件を明渡した。

平成29年5月、Xは、Yとの損失補償の協議が整わなかったことから、債務不履行（履行

不能)に基づき支払済賃料・保証金、媒介報酬、飲食店営業ができなくなったことにより解雇した従業員の賃金等として439万円余の支払いをYに求めて本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

Yは、本件契約書には「地下倉庫」との記載があること、地下部分を倉庫とする前提にした賃料としていた等と主張するが、①Xは本件契約締結にあたり、本件建物全体を飲食店として利用する予定である旨説明し、B社もこれが可能である旨説明していたこと、②本件契約書では使用目的が「店舗（用途）飲食店（和食）」とされていたこと、③本件契約書には地階の用途を制限する定めがないこと等からすれば、本件契約の目的は、本件建物全体を飲食店として利用することにあったと認められる。しかるに、本件建物の地階部分は飲食店として使用することはできないものであったことからすれば、本契約全部が履行不能に至ったと認められる。

したがって、Xの請求は、全てYの債務不履行と相当因果関係のある損害となる。

3 まとめ

本件については、判決を不服とするYが控訴したものの棄却され、その後確定している。

本事例では、元々倉庫とされていた地階部分を飲食店舗として使用する前提で賃貸借契約が締結されたと認められているが、建物の用途変更にあたっては、建築基準法や各自治体の条例等の規制を受けることとなり、例えば東京都建築安全条例では、地階を飲食店舗として使用する際には、避難設備の設置が必要とされている。

本事例では、賃借人から媒介業者に対する責任は追及されていないが、賃貸借の媒介において、賃借人の利用目的が達せられなかつ

たことについて、媒介業者の調査説明義務違反による賃借人からの損害賠償請求が認められた事例として、東京地判平28.3.10 (RETIO106-114) や東京地判平20.3.13 (RETIO75-84) があり、賃借人に損害は認められないとして損害賠償請求は認められなかったものの、説明義務違反は認められた事例として、東京地判平29.11.27 (RETIO113-138) がある。

買主や借主のみならず媒介業者におかれても、対象物件を契約の目的とする用途で使用することに問題がないかを、必要に応じて建築士等の専門家に確認する（もしくは確認するよう助言する）ことも含め、十分に調査を行ったうえで契約を締結することが必要であろう。

(RETIO 124-125)



県北支部だより



那須八幡つつじ：今年もきれいに咲きました *

◇ 地区懇談会開催状況 ◇

旧塩那地区懇談会	⋮	旧県北地区懇談会
R2.2.21	⋮	R2.2.27
上海料理 三元閣にて	⋮	かんすい苑 覚楽にて
17名出席	⋮	19名出席

県北支部の新型コロナウイルス感染症対策

お客様、そして会員の皆様、さらに職員の感染に留意するため県北支部においては、入口に手指消毒用アルコールを設置し手洗いの励行を実施しています。受付カウンターには飛沫防止パネルを設置し、マスクをかけて対応して万全を期しております。

また、会議の時はマスクを着用して窓の開放により換気を良くしつつフィジカルディスタンスを確保するよう机の配置に配慮して実施しております。

総務委員長 後藤 壽久



お知らせ

免許更新について

宅地建物取引業の免許の有効期間は5年間です。有効期限満了後も引き続き、業を営もうとする場合には、有効期間満了の90日前から30日前までに、免許の更新申請を行う必要があります。

協会費の納付は便利な口座振替をご利用ください

- ・口座振替が出来るのは、足利銀行及び栃木銀行の2行になります。
- ・手数料はかかりません。

口座振替をご希望の方は、事務局までご連絡ください。(TEL 028-634-5611)

Information

■ 入会者 (主たる事務所) 令和2年3月～令和2年6月

支 部	免許番号	商 号	代表者 (政令使用人)	事務所所在地	電 話 番 号
県央	5201	三ツ星不動産(株)	中安 均之	宇都宮市下栗町2281-2 秀中ビル1-A	028-612-1320
〃	5202	(株)住まいる不動産	高瀬 亮太	真岡市田町1238-1	0285-81-7484
〃	5203	(株)イープラス	佐野 幸男	宇都宮市中岡本町3718-9	028-612-7259
〃	5204	(株)咲楽とらすと	後藤 義道	宇都宮市西川田町923-20	028-611-1200
〃	5208	(有)ホシノ産業	星野 光章	宇都宮市峰1-16-19	028-610-5966
〃	5210	リ・ボン不動産	田中 千代	宇都宮市元今泉4-2-22 三向ハイツ901	028-305-2343
〃	5212	(同)サンエツ.com	山越享太郎	日光市今市1109-2	0288-30-1510
〃	5215	(株)栃毛木材工業	関口 弘	鹿沼市下永野777	0289-84-0036
県南	5206	K.Y企画(株)	湯浅 邦彦	佐野市大和町2699	0283-55-5852
県北	5211	(株)令和	仁平 信宏	大田原市美原2-3180-1 ミハラ・ビル102	0287-47-6080
〃	5213	大一建設(株)	小板橋博幸 (丸山 晃司)	大田原市紫塚1-14-13	0287-22-5118
〃	5214	(株)DI・SANWA CORPORATION	小板橋博幸 (椎名 直樹)	那須塩原市東三島2-83-1	0287-36-3328
〃	5218	(有)小口材木店	小口 博	塩谷郡高根沢町大字宝積寺2361-17	028-675-0117

(従たる事務所)

支 部	免許番号	商 号	代表者 (政令使用人)	事務所所在地	電 話 番 号
県南	国9699	(株)Coco.Landscape (足利支店)	新井 和正 (浅見 好司)	足利市堀込町2781-4	0284-70-6331
〃	国5475	(株)カチタス (栃木店)	新井 健資 (黒岩 夏希)	栃木市新井町1010-1	0282-25-1026
県北	3886	(有)平成ハウジング (三島店)	石槻 博之 (手塚佐知子)	那須塩原市東三島2-88-16 東三島ウェルズ2号	0287-48-7102

■ 退会者 (主たる事務所) 令和2年3月～令和2年6月

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	4763	マルサ製材所	県央	3130	東洋開発(株)
〃	4085	(株)サンウッド	県南	4266	島田開発(有)
〃	585	(株)阿部商店	〃	4978	ゆきフレンズ
〃	4540	(株)岸不動産	〃	4598	(株)第一住宅
〃	4344	(有)関東地所	県北	1697	(株)サントピア

(従たる事務所)

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	1565	栃木セキスイハイム(株) (ミュージアム支店)	県南	国3432	(株)協栄 (佐野営業所)

■ 会員数 令和2年6月30日 現在

支 部	正会員(本店)	準会員(支店)	計	支 部	正会員(本店)	準会員(支店)	計
県央支部	553	84	637	栃木地区	89	7	96
宇都宮地区	424	74	498	佐野地区	82	10	92
鹿沼地区	48	3	51	足利地区	78	8	86
今市地区	28	2	30	県北支部	183	26	209
芳賀地区	53	5	58	県北地区	115	22	137
県南支部	414	53	467	塩那地区	68	4	72
小山地区	165	28	193	合計	1150	163	1313

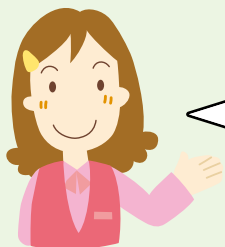
令和2年度 宅地建物取引士

法定講習会のお知らせ

宅建協会は法定講習会を**毎月**開催します！
法定講習会はハトマークの
宅建協会を受講しましょう！！



	日程	会場	対象者の有効期限	申込締切日
第266回	令和2年8月18日(火)	コンセール (大ホールA)	R2.8.18~ R3.2.17	令和2年7月1日(水)まで
第267回	令和2年9月18日(金)	コンセール (大ホールA)	R2.9.18~ R3.3.17	令和2年8月7日(金)まで
第268回	令和2年10月23日(金)	コンセール (大ホールA)	R2.10.23~ R3.4.22	令和2年9月11日(金)まで
第269回	令和2年11月17日(火)	コンセール (アイリスホール)	R2.11.17~ R3.5.16	令和2年10月7日(水)まで
第270回	令和2年12月17日(木)	栃木県 不動産会館	R2.12.17~ R3.6.16	令和2年11月6日(金)まで
第271回	令和3年1月19日(火)	コンセール (アイリスホール)	R3.1.19~ R3.7.18	令和2年12月9日(水)まで
第272回	令和3年2月18日(木)	栃木県 不動産会館	R3.2.18~ R3.8.17	令和3年1月8日(金)まで
第273回	令和3年3月18日(木)	コンセール (アイリスホール)	R3.3.18~ R3.9.17	令和3年2月8日(月)まで



有効期限の
6ヶ月前から
受講できます

- 試験合格1年以内の方を除き、宅建士の業務に従事しようとする方
- 宅建士証の更新をしようとする方(期限の6か月前から受講できます)

【受講案内請求・お問合せ】

(公社)栃木県宅地建物取引業協会

TEL 028-634-5611

令和2年7月発行
発行人/青木 亨
編集人/広報流通委員会
発行所/公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会栃木本部
〒320-0046 栃木県宇都宮市西一の沢町6番27号
栃木県不動産会館
TEL028-634-5611

栃木宅建

検索

