



とちぎ宅建

VOL.129
2021.3



とちぎ宅建WEB研修

栃木県宅建協会ホームページ <http://www.tochitaku.or.jp/> にて現在13本のWEB研修動画をアップしております。コロナ禍の中、以前のような集合による研修会が開催出来ないため、宅建業に従事される方の知識向上や安心安全な取引を目的に教育研修委員会が企画致しました。

WEB研修はいつでも無料閲覧出来ますので是非ご覧ください。

不動産取引時における水害リスク 情報提供の重要性について



地中埋設物の有無と物件の履歴に ついて



中古住宅におけるインスペクション の重要性



不動産広告で注意すべき事項



個人情報保護と実務上の注意点



公簿取引と実測取引の差異



上下水道・ガス等インフラ調査時の 注意点



媒介契約の締結と情報開示の留 意点



法務局での調査と登記事項証明書 等の読み取り方



境界の紛争を避けるために



道路の種類とセットバックについて



講師

栃木県県土整備部住宅課 宅地指導担当
(公社)栃木県宅地建物取引業協会

副会長 瀬尾 剛

教育研修委員会 委員長 由谷 邦雄

業務規範委員会 委員長 山土家 光幸

CONTENTS

- 1 とちぎ宅建WEB研修
 - 3 蓬田弁護士の民法改正Q&A
 - 12 令和2年度宅地建物取引士資格試験結果
 - 13 水害リスク情報提供の重要性について
 - 21 紙上研修
 - 25 支部便り
 - 29 フラット35 全宅住宅ローン
 - 31 不当表示の禁止等
 - 33 インフォメーション
- 栃木県知事表彰 受賞

表紙写真：竹林 写真提供：若竹の杜 若山農場

若山農場は、日光連山を後ろに控える宇都宮市北部にて24ヘクタールほどの圃場を有しています。
この地で親子三代に亘り百余年、「農業とは土づくりに在り」の言葉を信条に、自然循環型農法を心がけ筍と栗を中心に作り続けています。
代々竹と土に向き合ってきたところ、今では竹が使われない時代となり、気がつけば他には見られない希少な空間となっていました。
一歩竹林の中に入れば、降り注ぐ木漏れ日と笹鳴りの音に包まれながら、日常を忘れてのんびりと時間を過ごしていただけます。

住所：栃木県宇都宮市宝木本町2018
TEL:028-665-1417
<https://www.wakayamafarm.com>

改正民法 Q&A

蓬田勝美法律事務所 弁護士 蓬田 勝美

Q1.契約不適合責任の考え方とその通知期間について教えてください。

1.契約不適合責任の意味合い

今回の債権法の改正で、「瑕疵担保責任」と言われていた売主の責任が「契約不適合責任」となりました。

その意味合いについては、瑕疵担保責任は、特定物の売買についてその物を引き渡すことで売主の義務は履行されるもののそれでは欠陥のある物を受領した買主は支払った代金との均衡が破られることとなることから、その均衡を保つために法律上解除や損害賠償請求が認められたものだと理解されていたものが、契約不適合責任では、売主は契約に適合した物を引き渡す義務があり、それに適合しない場合には契約内容に適合するように追完する義務を負うもので、契約上の義務だと理解するようになったものと説明されています。「瑕疵担保責任」が債務不履行とは異なる特別の法定責任だと解釈されていたのに対して、「契約不適合責任」は債務不履行責任の一種だとされる、という説明は、このようなことを意味しています。

瑕疵担保責任では「隠れた瑕疵」が要件でしたが、契約不適合責任では当事者が認識している事実でも契約内容を実現することが売主の責任ですから、隠れていたかどうかにかかわらず追完請求権が認められる、というのも、このような考え方の違いによるものです。

2.契約不適合責任の内容

ところで、契約不適合責任の内容については、契約不適合と認められるときは、解除、損害賠償、代金減額、追完請求が可能となると一般的に説明されています。

しかし、条文上は、解除や損害賠償は契約不適合責任の規定によって認められるわけではなく、一般の債務不履行等の規定によって認められるも

のです。したがって、解除するためには解除の要件（第541条、第542条）の規定を満たす必要があり、損害賠償請求をするためには損害賠償を請求するための要件（第415条）を満たす必要があります。第564条は追完請求権の行使が買主の損害賠償請求や解除権の行使を否定するものではないということを言っているに過ぎません。

同様に、代金減額請求権については、第563条の要件のもとに代金減額請求が可能と言っているだけで、追完請求権と同列に権利が認められているという訳ではありません。

この点は、売買契約書の作成の際には留意が必要と考えられます。売買契約書で、これらの規定を同列に記載することは、追完請求権の行使と同条件で、解除や損害賠償請求、代金減額請求を認めていると読まれる可能性があるからです。

ただ、総じて、債権法改正によって、買主の救済手段が拡大したとの評価が可能です。

3.期間制限

(1) 民法上の制限

瑕疵担保責任のもとでは、瑕疵担保責任に基づく損害賠償・解除について、買主が瑕疵の存在を知った時から1年以内に「権利行使」をしなければならない、という期間制限が定められていました（旧民法第564条、566条3項、570条）。これは、瑕疵担保責任は法律上認められる権利であるので、早期に権利関係を確定させることが適当であるという考え方によります。

しかし、このような考え方については、買主の権利を大きく制限することになるのではないかと、という意見がありました。また、契約不適合責任の考え方からすれば、追完請求権は本来の履行の請求と同じ性格ですので、本来の請求が可能である期間内にその権利行使を制限する理論的な根拠はありません。

とは言っても、買主に長期の権利行使期間を認めたのでは、売主としては、長期間、関係証

拠を保存しなければならず、大きな負担となることも問題です。

そこで、契約不適合責任では、買主の権利と売主の負担のバランスを図り、次のように定めています。第566条の規定には、なかなか気づかない表現ですが、区別があります。

(目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限)

第566条

売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

つまり、不適合の内容によって、次になります。

① 目的物の種類・品質が契約の内容に適合しない場合

この場合には、買主は不適合を知った時から1年以内にその旨を通知することとなっています。1年以内に通知をすれば足りるので、どのような請求をするのかを決定するのはその後でも問題はありません。

② 目的物の数量・権利が契約の内容に適合しない場合

この場合には、期間制限はありません。売主としては、数量が不足していることや、目的物に担保物権などが付着していることは、外見上明らかであるので、いつ請求されてもそこまで不利益にはならないという理由からと説明されています。

(2) 商法上の制限

ところで、商法では、民法と異なる権利行使の期間が定められています。

つまり、商人間の売買では、買主は、目的物を受け取った後、遅滞なく検査し、契約不適合を発見したときは直ちに売主に通知しなければ、契約不適合責任を追及できません(商法第526条第1項及び同条第2項)。

また、検査で直ちに発見できない契約不適合については引渡し後6か月以内に発見して直ちに通知しなければ責任追及できません(商法第526条第2項)。数量が契約に適合していない場合、これは直ちに発見できないものではないので検査時に発見して通知しなければ、契約不適合責任は追及できません。

(買主による目的物の検査及び通知)

第526条

- 1.商人間の売買において、買主は、その売買の目的物を受領したときは、遅滞なく、その物を検査しなければならない。
- 2.前項に規定する場合において、買主は、同項の規定による検査により売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを発見したときは、直ちに売主に対してその旨の通知を発しなれば、その不適合を理由とする履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。売買の目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないことを直ちに発見することのできない場合において、買主が6箇月以内にその不適合を発見したときも、同様とする。
- 3.前項の規定は、売買の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことにつき売主が悪意であった場合には、適用しない。

(3) 宅建業法第40条

ところで、宅建業法第40条は次のように定められています。

(担保責任についての特約の制限)

第40条

- 1.宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任に関し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第566条に規定する期間についてその目的物の引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。
- 2.前項の規定に反する特約は、無効とする。

法令の主な適用場面

買主		個人（非事業者）	事業者（個人を含む）	
			非宅建業者	宅建業者
売主				
個人（非事業者）		民法・品確法	民法	民法・商法
事業者 （個人を含む）	非宅建業者	民法・品確法	民法・商法	民法・商法
	宅建業者	民法・品確法 ・宅建業法	民法・商法 ・宅建業法	民法・商法

この宅建業法については、法定講習テキスト318頁で、次のように説明されています。

「民法の規定よりも買主に不利となる特約とは、例えば、契約の内容に適合しないにもかかわらず、損害賠償の請求しかできず、契約解除は認めないとするもの、契約不適合があった場合にも解除も損害賠償も認めず単に修補責任だけを負うとするもの、売主の責に帰すべき契約不適合の場合にのみ責任を限定するものなどである。」

「改正後の民法第566条は通知期間であるため、通知期間を引き渡しから2年以内とする必要がある。」「すなわち、「売主は、引き渡しの日から2年以内に通知を受けた場合に限り、契約不適合責任を負う」旨の規定は有効である」が「「引き渡しの日から2年間、契約不適合責任を負う」という特約は、民法より買主に不利な特約であり無効である。」

この点については留意が必要と考えられます。

(4) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

追完請求権の期間制限については品確法も関係します。品確法においても債権法の改正により「瑕疵」という用語が使われなくなり、新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時から10年間、住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分の瑕疵について、改正民法第415条（債務不履行による損害賠償）、第541条（催告解除）、第542条（無催告解除）、第562条（買主の追完請求権）及び

第563条（買主の代金減額請求権）に規定する担保の責任を負うと定められています。

(5) 具体的なあてはめ

以上を整理してみると、法律の主な適用場面は上の表のとおりとなります。ただ、この表は大凡の目安に過ぎません。具体的な事案毎にどの法律が適用されるかを判断する必要があります。

Q2.県内の不動産取引において安価な取引が増えています。不足なトラブルを避けたいと考えますが、特約事項、容認事項として記載しておいたほうが良い例をいくつかご紹介ください。

1.地方の不動産取引では、安い物件が多くなってきています。そのような中で、契約不適合責任を追及されては、取引を安心してできない。何らかの方法はないだろうか、という話は良く聞かれます。

そこで、契約不適合責任を免除するようなことはできないであろうか。あるいは、損害賠償義務を免除したり限定したりすることはできないであろうか。という問題が発生します。

2.民法の契約不適合責任の規定や債務不履行や不法行為に基づく損害賠償請求の規定は、いずれも任意規定と呼ばれ、その内容を当事者が変更することができる規定です。

したがって、契約で、そのような責任を免除されることを明らかにすれば、それで良いのではないかと考えられそうです。

原則としてはそのようなことで良いのですが、しかし、問題があります。

3.まず、Q1で見たように、宅建業法や住宅品確法の規定の中には、そのような合意を規制する定めがあります。そこで、そのような定めを反することはできません。

4.また、改正債権法の中にも、次のとおり、特約を制約する規定があります。

(担保責任を負わない旨の特約)

第572条

売主は、第562条第1項本文又は第565条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

更に、消費者契約法にも、事業者の損害賠償の責任を免除する条項等の無効とする規定（同法第8条）や消費者の利益を一方的に害する条項の無効（同法第10条）等のように消費者契約の無効を定める規定があります。

5.結論としては、安価な取引だからと言って、契約不適合責任や損害賠償責任を免除しあるいは制限することを一般的に特約で制限することは困難と考えられます。

しかし、安価な取引ということの、裏側としては費用のかかる調査が困難という事情がありうるのかも知れません。そのような場合には、例えば、このような情報に基づいてこの売買を行っており、それ以外の情報については持ちあせていないので、得ている情報以外については調査がなされていないという事情を契約書に明記しておく、ということが考えられます。例えば、浸水情報については市のホームページの情報によりそれと相違する情報の有無については確認していない、というようなことを記載する

ことが考えられます。

また、境界の確認ができていないことを買主も了解していて、また、そのような事情があるからこの価格で売買するとか、面積についての測量も行われておらず、面積を確定していないからこの価格になるのであるとか、そのような価格決定の際に考慮した事情を記載すること等が考えられると思います。

現在の特記事項にも、隣接地にどのような建物が建築されるかは不明で情報を持ち合わせていないため、その点の責任を負わないというような事項が記載される場合があると思いますが、そのようなイメージで契約書を作成していくことになるのではないかと、思われます。

なお、損害賠償の上限額を設定するという考え方もあり得ます。ただ、この場合でも消費者契約法等の規定に留意する必要があります。そのようなことも留意しながらということにはなりますが、例えば、売主は売買代金を上限として損害を賠償する、というような規定はどうか、ということが考えられます。

これは、買主としては、このような場合には契約解除も可能と思われることから、契約解除を選択した場合には代金を返金することになるのであるから、契約解除をせずに追完請求やその損害賠償請求を求めてきている場合は売主に大きな負担を強いることになるのであるから、そのような場合には代金額以上の賠償責任を負わない、というのは必ずしも不合理とは言えず、一方的に買主の利益を侵害するものにはならないのではないかと、という考え方によるものです。皆様の感覚ではどのように考えられますでしょうか。

Q3.最近、建物内で病死された物件を買主が仲介業者から説明を受けていなかったという案件が増えています。病死であるが損害賠償請求に値するのか。また取引の際にどのように対応すべきか教えてください。

1.自然死は「瑕疵」に該当するか

ご質問の前提には、自然死が何らかの意味で対象物件の欠陥（従前であれば「瑕疵」、改正

民法で言えば「契約不適合」ということになります。以下では、「瑕疵」と言いますが、「契約不適合」との違いについては最後に触れます。)と言えるのではないかと、という問題意識があると考えられます。

そこで、最初に、これまでの裁判例で自然死が瑕疵に該当するかどうかについてどのように判断されたのかについて見てみます。

結論的には、自殺とは異なり、自然死の場合には原則として瑕疵に該当しない、ということになると考えられます。

裁判例1は自殺とは認められないとして瑕疵の存在を否定しています。裁判例3は自殺行為が行われた建物で死亡したのではなく病院で死亡したという事案ですが、瑕疵に該当するがその程度が軽微だと判断しています。しかし、例外的に、その状況によっては、例えば、腐乱しているという状況のような場合には、瑕疵に該当するとされています(裁判例2)。

2.説明義務の有無

次に、自然死についての説明義務について考えてみたいと思います。

この点は、裁判例3が、瑕疵が軽微で調査説明義務違反はない、としているのが注目されます。

宅建業法上の説明義務については、「相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」について説明義務があるとされ、重要な影響を及ぼすかどうかは「当該事実に説明を受けておれば契約を締結しなかったとか、契約を締結したとしても当該取引価格での契約は締結しなかったであろうと認められる事実である。」と説明されています。

この説明からも分かるとおり、瑕疵の認定と説明義務の発生とは考慮すべき事情が異なります。瑕疵は契約の内容に適合する性能等を有しているかどうかですし、説明義務はその説明を受けていたとして同じ契約がしたかどうか、ということです。したがって、瑕疵があれば説明義務があるとか、瑕疵でなければ説明義務はない、という関係にはありません。裁判例3はこのような考え方によったものと考えられます。

もっとも、心理的瑕疵の場合には、瑕疵と言

えるかどうかについて既に規範的な要素、社会的に嫌悪感をもたらすものかどうかという評価が含まれているため、その関係は微妙になります。つまり、当然、その事実を把握しているということが説明義務の前提になりますが、その自然死が瑕疵であるということは、素直に考えれば、通常は嫌悪感を催すということであり、説明義務を肯定する方向に働くこととなると考えられます。他方、瑕疵ではないということは、一般的には嫌悪感を催すものではないということですから、契約の判断に影響を及ぼさない、という関係がある程度は認められることにはのではないかと考えられます。

したがって、まず第1に、裁判例で瑕疵があると判断されている事例については、その裁判例で考慮された事情にある場合には、説明する必要があるということになるものと考えられます。

しかし、第2に、瑕疵がないと判断されている事例については、説明義務違反はない方向になるとは言いながら、前記のとおり、説明義務とは契約判断に必要な事情を説明するということを意味し、その契約判断に必要なかどうかという判断の中には、契約の目的や経緯等が入り込んでくるため、説明義務がないと断定することはできません。例えば、新婚の夫婦が、その門出に購入する中古住宅については、自然死であっても、縁起が悪い、ということになるかも知れません。昔のように自宅で看取りが行われるのが多い社会と病院での看取りが一般化してきた社会での自宅での死亡の評価とでは、同じ自然死であっても評価が異なることも考えられます。この点は年代によっても捉え方が異なるのかも知れません。

そのようなことから、自然死の説明義務については、留意が必要で、幅広く説明しておくべき、ということになるかと思われれます。

3.損害賠償義務

このように説明義務を広く捉えると、説明義務違反に基づく損害賠償の義務を広がるのではないかと、という問題が生じます。

しかし、自然死については一般的には瑕疵に該当せず、例外的に瑕疵に該当するものです。ま

た、そうであることから、多くの場合には特段通常人の嫌悪感をもたらすものとは評価されないものと思われます。したがって、自然死の場合には抑も説明義務違反に該当することがないことが原則だと言うことができると思います。

ただ、そうは言っても、例外的に、腐敗している等、不動産の価値に影響を及ぼすようなケースはあり得ます。このような事情がある場合には説明をする必要があります。この説明を怠れば、その説明義務違反と相当因果関係がある損害につき賠償すべき義務があるということにならざるを得ないと考えられます。この点では、物的瑕疵の説明義務と相違があるものとは考えられません。

4. 賃貸借契約について

ところで、以上の検討は、売買契約についてでした。賃貸借契約については、以上の論点の外に、自然死についての賃借人の善管注意義務違反の有無が問題になります。しかし、裁判例では、一般的には自殺とは異なり賃借人の善管注意義務違反とは判断されていません。

ただ、原状回復義務については、賃貸借終了に伴い発生する賃借人の義務ですので、損害賠償義務とは違った考慮が必要となります。

5. 契約不適合責任への転換の影響

最後に、今回は従前の裁判例を検討したこともあり、改正前の債権法に従って「瑕疵」という言葉を使いました。しかし、この点は「契約不適合」ということに改まっております。この改正の影響についてですが、契約不適合という場合には、その契約の動機や目的ということがより重要な要素となるように思われます。

そうしますと、それに従って、一般的な建物の用法だけではなく、契約の動機や目的等という観点から説明すべき事項も判断され、説明義務の内容が広がることも考えられます。この点についても留意が必要と考えられます。

6. 私見

心理的瑕疵の問題については、分析的に考えて見ると問題の所在が分かるようにも思えます。

つまり、「死」そのものが問題なのか、「死」そのものではなく「死亡に至る過程・原因」が問題な

のか、「死」や「死亡に至る過程・原因」ではなく「死に伴う物的な影響」が問題なのか。

「死」そのものは人である以上避けては通ることはできない事象です。したがって、それ自体が問題にすることはできないのではないのでしょうか。反対に言えば、過去に遡れば、死と関係した土地等はない、ということができるかも知れません。

次に「死亡に至る過程・原因」が問題なののでしょうか。これも、どのような過程・原因で死亡に至ったのかを問題にすることはできないのではないように思います。自然死であっても多くの苦痛を伴う場合がありますし、悲惨の結末となるということもあり得るからです。

そうすると、問題なのは、「死に伴う物的な影響」ということ以外にはないのではないかと考えられます。自死の場合には、その死亡に伴う建物等への影響があり、そのことが物的な影響が解消されても心理的に残存する、ということのように思われます。ただ単に縁起が悪いということであれば、方位や時期、暦などについても説明しなければならないことになりはしないのでしょうか。

このように考えてくると、心理的瑕疵の判断は、自死か自然死かということではなく、その死亡による物的な影響があったかどうかということであり、自然死でも腐乱したような場合には物的な影響が避けきれず、そのことが心理的に残存する以上、瑕疵に該当する、自死の場合には物的な影響が生ずることが多く、一般的に瑕疵に該当する、ということで整理するのが適当ではないか、と考えています。いかがでしょうか。

以上

——自然死に関する裁判例——

1	売買	東京地方裁判所平成22年1月15日判決
		自殺が認定できず、瑕疵に該当しないとされた事例
		被告から土地建物を買った原告が、購入後、かつて建物内で自殺をした者がいることが判明し、隠れたる瑕疵が存在していたと主張して、被告に対し、瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案において、建物内において死亡した訴外Dの死体検案書には死因として自殺と記載されているが、Dが有していた睡眠導入剤はおよそ致死量に達するものではなく、当時Dに自殺をする動機が見当たらないことなど、死亡前後及び死亡時の状況を総合考慮すれば、Dが死亡の7年前に自殺を図ったことやヒステリー症による通院加療中であったことを勘案しても、Dの死亡が自殺によるものであったとは認められないとして、原告の請求が棄却された。
2	売買 (競売)	名古屋高等裁判所平成22年1月29日判決
		腐乱した遺体の状況から執行法上の損傷に該当するとした事例
		債務者兼所有者が競売物件であるマンションの一室で死亡し、その遺体が四か月も放置され腐乱した状態で発見されたため売買価格を減額せざるを得ないときは、競売物件の交換価値が著しく損なわれたものであり、民事執行法七五条一項にいう損傷に当たるとして、売却許可決定が取り消された。
3	売買	東京地方裁判所判決平成21年6月26日判決
		自殺行為（死亡場所は別）につき瑕疵に該当するが、告知義務はないとされた事例
		原告が購入した建物内で睡眠薬自殺をした（1年11ヶ月前。4日後に病院で死亡。）者がいたことは建物の「瑕疵」に該当するが、その程度は極めて軽微なものであり、売主である被告に調査説明義務違反の債務不履行はないとして、本件不動産の売買代金額の1%相当の金額の限度で損害賠償請求を認容した。
4	売買	東京地方裁判所判決平成7年5月31日 判決
		自殺行為（死亡場所は別）につき瑕疵に該当するとした事例
		売買の目的物に瑕疵があるというのは、その物が通常保有する性質を欠いていることをいうのであり、目的物が通常有すべき設備を有しない等の物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥がある場合も含むものと解されること、本件土地上に存在し、本件建物に付属する物置内で自殺行為がなされた（6年11ヶ月前に農薬自殺を図り4日後病院で死亡）ことは、売買の目的物たる土地及び建物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景に起因する心理的欠陥といえる
5	売買 (競売)	東京地方裁判所平成14年6月18日判決
		建物内に放置された遺体について隠れたる瑕疵に該当するとした事例
		強制競売の目的不動産の中で元所有者が病死し建物内に放置されていた（約3ヶ月）場合、目的物に用益的権利による制限がある場合には該当しないし、隠れたる瑕疵には当たるが、瑕疵担保責任は競売には適用されないとして、これを知らずに目的物を買った不動産業者の、競売申立債権者に対する代金の一部返還請求、損害賠償請求がいずれも棄却された。
6	賃貸借	東京地方裁判所平成29年9月15日判決
		賃借人が死亡したことにつき善管注意義務違反はないとした事例
		本件建物の賃貸人である原告が、賃借人である亡Aの相続人である被告らに対し、賃貸借契約の終了に基づき、不可分債務として、各自、原状回復費用及び賃料相当損害金の支払を求めるとともに、亡Aの善管注意義務違反に基づく損害賠償債務を相続したとして、分割債務として、それぞれ損害賠償金の支払を求めた事案において、亡Aの死因は不明であり（死亡後2ヶ月半放置されていた）、亡Aが本件建物内で自殺したとは認められず、かつ、亡Aが、当時、自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられず、また、そのことを予見することができたとも認められないから、亡Aに善管注意義務違反があったとは認められず、同違反を前提とする原告の損害賠償請求は認められない等として、原告の請求の一部のみ認容した。

7	賃貸借	東京地方裁判所判決昭和58年6月27日判決
		賃借人の自然死について善管注意義務違反はないとした事例
		<p>共同住宅の1室の賃借人が病死し、腐乱死体で発見された場合において、賃貸借に関する連帯保証人と賃借人の相続人が賃貸人に賠償すべき損害の範囲について判示した。</p> <p>当時、自分が病気で死亡することを認識していたとは考えられず、また、このことを予見することができたとも認められないことから、善管注意義務違反の主張は、その前提事実が認められない以上、理由がない、と判断した。</p> <p>また、一方で、賃貸借終了に基づく賃借人の原状回復返還義務につき、賃借人の責に帰すべき事由があるかどうかにかかわらず生じるものであるから、その義務の範囲は、特別の事情がない限り、当該賃借物に限られ、それ以外の部分には及ばないと解するのが相当である。したがって、この不履行に基づく損害の範囲も、当該賃借物の原状回復の不履行と相当因果関係にあるものに限られることになる。そうすると、原告会社の損害は、本件建物部分の原状回復の不履行に基づくものに限られ、隣室について生じた損害は含まれないことになる（特別の事情は認められない。）。とした。</p>
8	賃貸借	東京地方裁判所判決平成19年3月9日判決
		社宅における従業員の死亡に伴う損害について賠償義務を否定した事例
		<p>社宅として賃貸した建物において、従業員の死亡事故につき、賃借人に対する損害賠償請求を認めなかった。</p> <p>本訴は、原告が、被告に対し、被告の従業員であるAの社宅として使用する目的で本件建物を賃貸したところ、Aが取引先と酒を飲み帰宅した後、平成17年8月25日に脳溢血により本件建物のトイレ内で死亡したこと（以下「本件事故」という。）について、被告の履行補助者であるAに過失があり、また、被告自体についても、Aが同月25、26日と無断欠勤したにもかかわらず、同月29日になって初めて被告従業員が本件建物を訪れ亡Aが死亡していることを発見するに至ったことは、被告には事態を放置した過失があるとし、以上の結果、少なくとも2000万円の価値があった本件建物が、せいぜい1000万円程度の価値になってしまい、1000万円の損害を受けたとして、被告に対し、損害賠償を求めたものであるが、裁判所は、そもそも住居内において人が重篤な病気に罹患して死亡したり、ガス中毒などの事故で死亡したりすることは、経験則上、ある程度の割合で発生しうることである。そして、失火やガス器具の整備に落度があるなどの場合には、居住者に責任があるといえるとしても、本件のように、突然に心筋梗塞が発症して死亡したり、あるいは、自宅療養中に死に至ることなどは、そこが借家であるとしても、人間の生活の本拠である以上、そのような死が発生しうることは、当然に予想されるところである。したがって、老衰や病気等による借家での自然死について、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないというべきである、と判断した。</p>
9	賃貸借	東京地方裁判所平成18年12月6日判決
		階下の自然死につき告知義務はないとした事例
		<p>不動産賃貸借契約において、賃貸目的物に関する重要な事項には、賃貸目的物の物理的欠陥のほか、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれるものと解されるが、本件建物の階下の部屋で半年以上前に自然死があったという事実は、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥に該当するものとまでは認め難いから、賃貸目的物に関する重要な事項とはいえないとして、かかる事実を告知し、説明すべき義務を負っていたものとは認め難いというべきであるなどとして、請求を棄却した。</p>

東日本不動産流通機構からのお知らせ

「私はロボットではありません」の選択方法について

レイズシステムでは、セキュリティ対策を目的に一般的に利用されているGoogle社の「reCAPTCHA」機能を採用することと致しました。

何卒、ご理解いただき、下記、内容をご確認の上、ご利用願います。

1. ログイン画面(reCAPTCHA機能)「私はロボットではありません」をクリック。



2. 表示された画像に該当する絵をクリックし、「確認」ボタンをクリック。 (以下:パーキング メーターに該当する絵をクリック)



3. 正しく選択された場合、ログイン画面(reCAPTCHA機能)「私はロボットではありません」にチェックが入るので、「ログイン」ボタンをクリック。



4.「REINS IP」メインメニューが表示される。



レイズ操作に関するお問い合わせ(レイズコールセンター)

■営業時間:9:00~18:00 土日祝、レイズ休止日を除く ■ナビダイヤル:0570-01-4506

■IP電話ご利用の方:045-330-0112 ■MAIL:reins_c@aj.wakwak.com

令和2年度(10月18日実施分) 宅地建物取引士資格試験 結果概要

栃木県は、昨年10月18日(日)に実施致しました。

栃木県実施概要

- (1)申込者数 2,488人(前年度6.6%減)
- (2)受験者数 1,996人
- (3)合否判定基準 50問中38問以上正解した者を合格者
(登録講習修了者は45問中33問以上正解した者)
- (4)合格者数 288人
- (5)合格率 14.4%
- (6)合格者の内訳

☆平均年齢 35.7歳 (男36.9歳、女32.9歳)
☆職業別 不動産業 31.6% 金融関係 7.6% 建設関係 11.8%
他業種 25.7% 学生 12.2% 主婦 2.8%
その他 8.3%



無料相談所のご案内 (要予約)

専門の相談員が相談について対応いたしますので、お気軽にご相談ください。

コロナウイルス感染拡大防止の為、相談会の休止をさせていただくこともあります。
ご理解のほどよろしくお願い致します。

相談窓口の概要

①受付方法

予約が必要となりますので事前に最寄りの各支部へご連絡ください。

予約が無い場合回答できませんのでご了承下さい。

尚、文書、電子メールでの相談は受け付けておりません。

②相談日

令和3年 4月23日 (金)	令和3年 8月23日 (月)	令和3年12月23日 (木)
令和3年 5月21日 (金)	令和3年 9月22日 (水)	令和4年 1月21日 (金)
令和3年 6月23日 (水)	令和3年10月22日 (金)	令和4年 2月22日 (火)
令和3年 7月23日 (金)	令和3年11月22日 (月)	令和4年 3月23日 (水)

③相談時間 13:30～

お問合せ先

月曜日から金曜日 午前9時から午後5時
(土・日・祝日・年末年始・宅建協会並びに保証協会地方本部の休業日は休み)

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

水害リスク情報提供の重要性について

不動産取引時における

水害リスク情報提供の重要性について

栃木県県土整備部住宅課 宅地指導担当

【水害ハザードマップとは】

水防法に基づき、水害時の住民避難のために市町村が作成する、洪水・雨水出水（内水）・高潮に係る被害予想を地図化したもの

- (1) 洪水浸水想定区域（水防法14条）
 - ・河川において氾濫した場合に浸水が想定される区域
- (2) 雨水出水浸水想定区域（水防法14条の2）
 - ・下水道等で雨水を排除できないことにより浸水が想定される区域
- (3) 高潮浸水想定区域（水防法14条の3）
 - ・高潮により海岸において氾濫が発生した場合に浸水が想定される区域

重要事項説明の
対象となる災害

【洪水浸水想定区域図と水害ハザードマップ】

国又は都道府県が指定・公表した洪水・雨水出水（内水）・高潮の浸水想定区域等をもとに、市町村が洪水予報等の伝達方法や避難場所等も記した水害ハザードマップを作成・周知している

〈洪水浸水想定区域図（国、都道府県）〉



〈水害ハザードマップ（市町村）〉



避難情報等を追加

・洪水の規模は想定最大であるが、気候変動を踏まえるといつ発生するかわからない

【重要事項説明における注意点】

(1) 水害ハザードマップは市町村のHPから入手すること

- ・市町村によっては、紙での配付を行っているところもあります
- ・不明な点は該当市町村の担当窓口までお問い合わせください

※「国土交通省ハザードマップポータルサイト」から入手することも可能

- ・各市町村が作成したハザードマップへリンクし、地域ごとの様々な種類のハザードマップを閲覧できます
(ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>)

(2) 水害ハザードマップは、入手可能な最新のものであること

- ・市町村のHPに掲載されている水害ハザードマップを最新のものとして差し支えありません
- ・水害ハザードマップの作成時点分かる場合には、作成時点を明記することが望ましい

(3) 重説の際、水害ハザードマップを提示し、かつ、当該取引物件の概ねの位置を示すこと

- ・赤ペンで×印や●印を付けるなど、取引物件の（概ねの）位置を示してください
- ・後に「地図の提示がなかった」等のトラブルを回避するため、重要事項説明書と一体のものとして、買主（借主）に交付することが望ましい

(4) 重要事項説明書（ひな型）の「水害ハザードマップの有無」の欄には、マップ自体の有無について記載すること

（当該取引物件の位置が「浸水想定区域内か区域外か」の有無ではない）

また、「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」の欄には、「別添ハザードマップのとおり」等と記載すること

(5) (3)と(4)については、取引物件がハザードマップ上で浸水想定区域外にある場合でも同様とすること

- ・ハザードマップを提示し、取引物件の（概ねの）位置を示してください

(6) 「水害リスクがない」と誤認させないこと

- ・浸水想定区域外に位置することをもって、水害リスクがないと取引相手が誤認することのないよう配慮してください
- ・水害ハザードマップの記載内容は今後変更される場合があることを補足することが望ましい

(7) 水害ハザードマップ上に記載された避難所について説明すること

- ・取引物件の位置と併せて、避難所の位置を示すことが望ましい

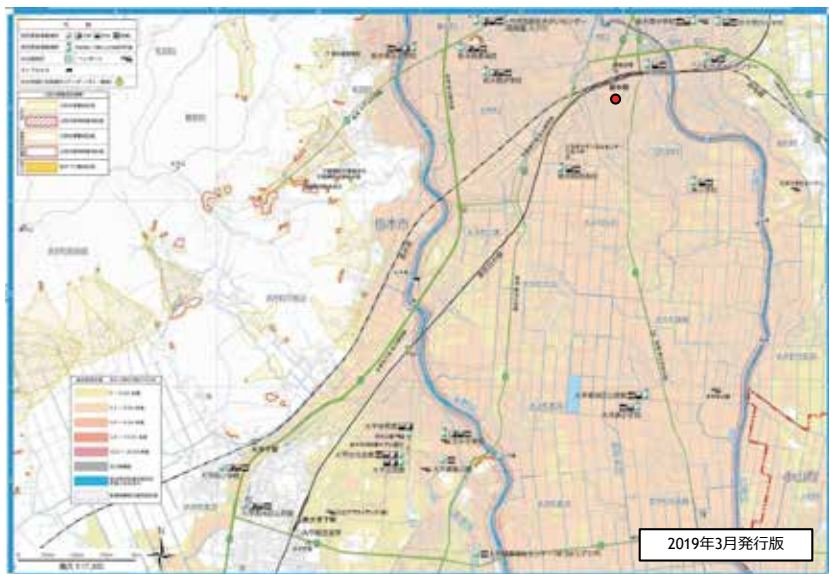
(8) 対象取引は、売買だけでなく賃貸における重要事項説明でも同様に説明すること

【記載例1】水害ハザードマップ上において、取引物件が浸水想定**区域内**にある場合
 (取引物件：栃木市 地内)

1.1 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地
 建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける 宅地建物の所在地	<p>当該取引物件の所在地は、別添ハザードマップのとおりです。</p> <p>なお、水害ハザードマップに記載されている内容については、 今後変更される場合があります。</p>					

【記載例1 別添ハザードマップ】



(参考：物件周辺拡大図)



※拡大図の添付は義務ではありません

・必ず、ハザードマップを提示し、物件の(概ねの)位置を示してください

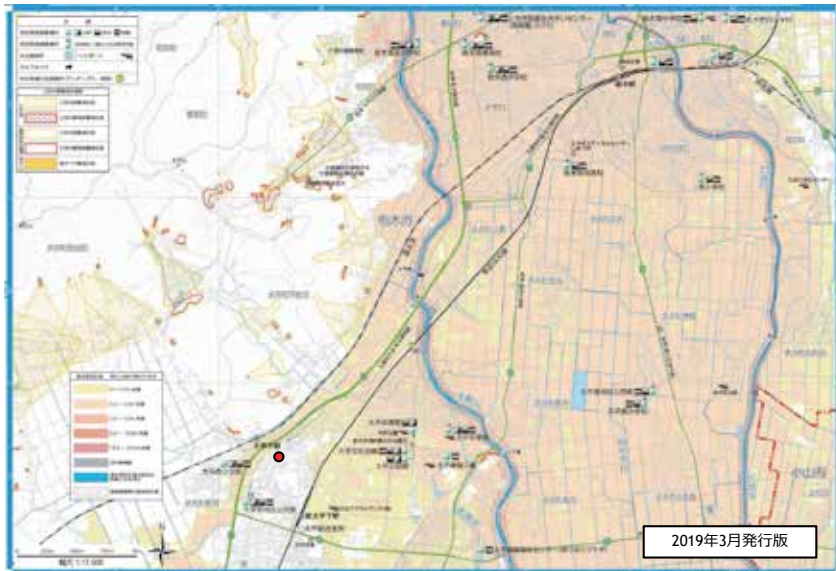
【記載例2】水害ハザードマップ上において、取引物件が浸水想定区域外にある場合
(取引物件：栃木市 地内)

1.1 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<p>当該取引物件の所在地は、別添ハザードマップのとおりです。</p> <p>なお、水害ハザードマップに記載されている内容については、今後変更される場合があります。</p> <p>本物件は別添の水害ハザードマップによる浸水想定区域外ですが、区域外においても浸水が発生する場合があります。</p>					

※「水害リスクがない」と相手が誤認することがないように配慮すること

【記載例2 別添ハザードマップ】



(参考：物件周辺拡大図)



※拡大図の添付は義務ではありません

・必ず、ハザードマップを提示し、物件の(概ねの)位置を示してください

【記載例3】水害ハザードマップが市町村で作成されていない場合

(取引物件：日光市 地内)

1.1 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水（内水）		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地						

日光市においては、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されていません。

※水害ハザードマップを作成していないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる
 ※取引相手に、提示すべき水害ハザードマップが存在しない旨の説明を行うことが必要

※日光市では、水防法により指定された大規模な河川がないことから、水防法に基づく水害ハザードマップが作成されていない

【協力要請】

- 市町村が作成する水害ハザードマップは、水防法に基づく（国や県が水防法で指定する）大規模な河川の洪水浸水想定区域図を基に作成されています。
- 栃木県（河川課）では、水防法に基づく河川以外の小規模な河川における浸水リスク想定図を、順次、作成・公表しています。
- また、各市町に対し、浸水リスク想定図をハザードマップに反映していくよう協力要請を行っています。
- 重要事項説明においても、**宅建業法規則改正の背景等を鑑み、今後、各市町の水害ハザードマップに浸水リスク想定図が反映された場合は、水防法に基づく河川と同様の説明を行うよう、御理解と御協力をお願いします。**

水害ハザードマップ 市町担当部局

令和2年4月1日時点

	市町名	部名・課名	連絡先
			電話番号(直通)
1	宇都宮市	河川課	028-632-2682
2	足利市	総務部 危機管理課	0284-20-2247
3	栃木市	総務部 危機管理課	0282-21-2551
4	佐野市	行政経営部 危機管理課	0283-20-3056
5	鹿沼市	総務部 危機管理課	0289-63-2158
6	日光市	企画総務部 総務課	0288-21-5166
7	小山市	消防本部 危機管理課	0285-39-6661
8	真岡市	市民生活部 市民生活課	0285-83-8396
9	大田原市	総合政策部 危機管理課	0287-23-1115
10	矢板市	市民生活部 暮らし安全環境課	0287-43-1114
11	那須塩原市	総務部 総務課	0287-62-7150
12	さくら市	総合政策部 総務課	028-681-1111
13	那須烏山市	総務課	0287-83-1117
14	下野市	市民生活部 安全安心課	0285-32-8894
15	上三川町	総務課	0285-56-9115
16	益子町	総務部 総務課	0285-72-8826
17	茂木町	総務課	0285-63-5632
18	市貝町	総務課	0285-68-1111
19	芳賀町	総務企画部 総務課	028-677-6029
20	壬生町	総務部 総務課	0282-81-1808
21	野木町	総合政策部 総務課	0280-57-4112
22	塩谷町	総務課	0287-45-1111
23	高根沢町	地域安全課	028-675-8110
24	那須町	総務課	0287-72-6902
25	那珂川町	総務課	0287-92-1111

※令和2年4月1日時点の連絡先になります。変更が生じる場合もありますのでご了承ください。

令和2年度相談員研修会開催

最近の複雑な相談に対応するため、業務規範委員を対象に研修会を実施致しました。債権法改正に関しては、消滅時効や契約不適合責任、根保証についてご講義いただきました。質疑応答では相談員からも質問が多数あり、今後の相談業務に活かせる研修会となりました。

■ 日時・場所

令和3年2月15日(月)不動産会館3階

■ 研修内容

「民法改正後の実務について」

- ・債権法改正関連
- ・相続法改正関連
- ・成年年齢の引き下げ

■ 講師 蓬田勝美法律事務所

弁護士 蓬田 勝美 氏



相談員研修会

[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[®]

頑張るあなたを
応援します!

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!



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。



テキスト
+Webで
いつでも
学習

受講料 8,000円(税別)

不動産キャリアパーソン で



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/>

イメージキャラクター
佐藤まり江 さん

売主が宅建業者である場合の手附解除期限特約は、 宅建業法39条2項違反により無効とされた事例

(東京地裁 平28・10・11 ウエストロー・ジャパン)

融資特約に基づく白紙解除及び手附金返還を求めた個人買主に対して、土地の売主である宅建業者が、手附解除期限経過による違約金を請求した事案において、売主が宅建業者である場合の手附解除期限特約は、宅建業法39条2項の規定に反し、同3項により無効である一方、融資特約による白紙解除期限を伸長するとの合意も認められないとして、双方の主張を棄却した事例（東京地裁 平成28年10月11日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主業者X（原告）と個人買主Y（被告・反訴原告）は、平成27年2月28日、マンション建設用地について1億4,980万円で売買契約を締結し、YはXに手附金200万円を支払った。

本件売買契約では、手附解除期限は3月7日、融資未承認の場合の白紙解除期限（以下、この特約を「融資特約」という。）は4月20日、残代金支払及び本件土地の引渡期日は4月末日とされ、違約金は1,498万円とされていた。

Yは、融資特約期限の4月20日までに銀行から融資承認を得ることができなかったが、Xに対し、Xとの間で融資特約による白紙解除期限を4月28日まで伸長する合意が4月21日に成立していたとして、4月28日に本件売買契約を解除するとの意思表示をした。

これに対し、Xは、融資特約による白紙解除期限を伸長する合意は存在しないとして、債

務不履行（残代金不払）を理由に契約解除し、Yに約定の違約金を請求した（本訴）。

一方、Yは、Xに対し、融資特約に基づく手附金の返還を請求した（反訴）。

なお、X・Yとも4月28日までに本件売買契約の履行に着手した事実はなかった。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求、Yの反訴請求をいずれも棄却した。

（期間伸長の合意の成否）

Yは、4月21日に、Xに対して、本件売買契約を一部変更して、融資承認取得期限並びに残代金の支払い及び本件土地の引渡し期日を伸長して欲しいと懇請し、その旨の合意書案を持参したが、Xは、銀行から内定書をもらうか、中間金を入れなければ合意書の締結に応じられないとして、これに署名押印しておらず、融資特約による白紙解除の期限を延長する合意が成立したとは認められない。

（手附金放棄による解除の成否及び債務不履行の有無）

宅建業法39条2項は、宅地建物取引業者がみずから売主となる宅地の売買契約の締結に際して手附を受領したときは、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手附を放棄して契約を解除することができる」と規定し、同条3項は、この規定に反する特約で、買主に不利なものは、無効とすると定めている。

この点、本件売買契約は、宅地建物取引業者であるXが自ら売主となってYに宅地を売る内容の契約であるところ、手附放棄解除特約は、当事者の一方が契約の履行に着手するまでであっても、手附解除期限とされた平成27年3月7日が経過すれば、Yが手附金を放棄して解除することができない内容のものであるから、買主に不利な特約であり、宅建業法39条3項により無効である。

上記により、手附放棄解除特約は無効であり、本件ではXもYも契約の履行に着手した事実はないから、Yは手附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状況にあったこととなる。

Xは、手附解除をする場合には、手附解除であることを明示して意思表示する必要があるが、Yはこれをしていないと主張するが、民法557条1項（手附解除）は、契約解除の意思表示とは別に手附放棄の意思表示を要するものとはいえない。

（結論）

以上によれば、本件売買契約の債務不履行に基づき損害賠償金（違約金）の支払を求めXの本訴請求については、Yの手附金放棄による本件売買契約の解除が認められることとなるから債務不履行とはならず、その請求は認められない。

また、融資特約の期間伸長の合意が成立し、これに基づき本件売買契約を白紙解除したとして、不当利得返還請求権に基づき、交付した手附金の返還を求めるYの反訴請求は、上記合意が成立したと認めるに足りる証拠がなく、かえって、Yが手附金を放棄したと認められるから、理由がない。

よって、X、Y双方の請求を棄却する。

3 まとめ

売主が宅建業者である場合の売買契約（買

主が宅建業者である場合は除く。）については、宅建業法39条2項で、手附に解約手附性を付与するとともに、同条3項で、この実効性を担保するため、これに反する特約で買主に不利なものを私法上無効としているが、これらは宅建業者が必ず理解しておくべき事項である。

手附解除期限特約は、民事法上無効となるだけでなく、このような特約を設けた売主宅建業者、媒介業者は、宅建業法上の処分の対象となる恐れもあるので、十分注意されたい。

(RETIO 116-117)

売主が媒介業者及び買主業者に対し、廉価にて契約締結させられたとして損害賠償を求めたが棄却された事例

(東京地裁 平28・10・28 ウエストロー・ジャパン)

中古住宅を、媒介業者の媒介にて買主業者に売却した売主が、その後、買主業者が第三者に転売したところ、媒介業者及び買主業者に対し、共謀して実勢価格を欺罔して売買契約を締結させたとして損害賠償を請求した事案において、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年10月28日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主X（原告）は、Xの母から相続した本件不動産（中古戸建）に一人で居住していたが、平成24年9月、本件不動産の売却についてY1（被告 媒介業者）に電話で相談し、Y1は、本件不動産に赴いた。その際、Y1が建物内を確認させてもらいたい旨申し入れたものの、Xは、荷物が多くて入ることができないと説明したことから、Y1が窓越しに建物内を確認したところ、ごみが散乱している状況で、建物内を確認できなかった。

Xは、本件不動産の売却理由として、現在、無職で手持ちの現金も乏しく、急ぎで現金が必要であると説明した。これに対し、Y1は、荷物が散乱したままの状況では、エンドユーザーへの売却は難しいから、荷物を撤去して売却することを提案したが、Xは、現状のまま買い受けてもらうことを希望した。

そこで、Y1は、Xに対し、持参した資料を示し、本件不動産近くの成約事例が4500万円であること、建物内に荷物が散乱している状況

ではエンドユーザーへの売却が困難であり、業者への売却になること、その場合、価格交渉される可能性があることを説明した上で、成約事例が更地であるのに対し、本件不動産は建物の解体撤去費用を考慮する必要があることや、Xの売り急ぎの事情を考慮し、3900万円で売り出すことを提案したところ、Xは無理をしないで早く買主を見つけて欲しいと話し、売却価格を3900万円で決定した。

平成24年10月、XとY1は媒介契約を締結し、その後、Y1は、約20社に対し、本件不動産の情報を流したところ、Y2（被告 宅建業者）だけが、3000万円であれば残置物のリスクを引き受け、購入すると回答した。Y1は、Y2に対し、売買価格の増額交渉を行ったが、Y2は3000万円以上では購入しないとの意向を示した。

Y1は、Xに対し、Y2から3000万円で購入申込みがあったが、それ以外には申込みがないことを伝えると、Xは3000万円で売却することを決め、後日、Y2との間で売買契約を締結し、同年11月に決裁を行った。

Y1は、Y2が本件建物内の動産を撤去したことから、決済終了後、本件不動産の転売について媒介させてもらいたい旨伝えたところ、Y2は了解し、媒介価格4980万円で媒介契約を締結した。

これを受けて、Y1は、本件不動産の売却活動を行ったところ、Aから購入申込みが入り、売買価格4900万円、Y2の負担で本件建物を解体

撤去し更地渡しすることを条件として、同年12月、Y1の媒介にて、Y2は、Aとの間で売買契約を締結した。

Xは、Y1とY2に対し、共謀して本件不動産の実勢価格を欺罔して売買契約を締結させたとして、共同不法行為に基づき、連帯して損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのY1とY2に対する請求を棄却した。

(1) Xは、本件不動産の時価が5846万円であることを前提に、Yらが共謀してXを欺罔して、3000万円という廉価で売買契約を締結させたことが共同不法行為に該当すると主張する。

しかし、Y1は、売却相談を受け、Xと面談した際、レインズ資料を示して近隣の成約事例が4500万円であることを説明した上、本件不動産の建物内には大量の残置物があること、Xが早急な売却を希望していたことなどから、媒介価格を減額して3900万円と決定しているのであり、Xの主張は採用できない。

Xは、他の不動産仲介会社による査定書から、本件不動産の時価は5846万円であると主張する。しかし、本件査定書による査定価格が客観的に適正であるかは疑問の余地がある。

そして、Y1が抽出した成約事例の坪単価は、約160万円であるが、坪単価160万円以下での取引も多数存在する。さらに成約事例は更地渡しであり、残置物が大量に残された建物をそのまま引き渡す本件不動産よりも需要が多いと見られる。

Xは、近隣物件の売出価格が5280万円であることから、本件不動産の時価は5846万円であると主張する。しかし、その売出情報は、本件売買契約締結の2年後の情報であり、時間的にずれがある上、成約に至ったかも明

らかでない。

以上により、本件不動産の価格が5846万円であるとするXの主張は採用できない。

(2) Xは、Y1とY2が本件不動産を廉価で売却させることについて共謀したと主張する。

しかし、Y1は、媒介契約上、本件不動産を高く売却するほど、高額報酬を受け取ることができるのであり、自社の損失の下に、Y2に利益を得させるべく、廉価で売却する動機があるとは認められない。そして、本件売買契約に至る事実経過を見ても、Y2が3000万円であれば購入する旨申し入れたのに対し、Xと協議の上、当該申入れを受けたのであって、Y1とY2が共謀していたとはいえない。

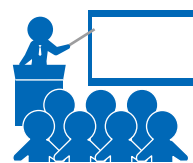
Y2についても、本件建物を解体した上で、新たに分譲住宅を建築して売却する事業計画を立て、融資を受けるべく金融機関にも事業計画書を提出していたのであり、更地で転売する目的であれば、計画立案等の手続をすることは考え難い。結果的に更地としてAに売却することとなったのも、Y1が本件不動産の売却を媒介しようとY2との間で媒介契約を締結し、売出手続を行ったところ、偶然にもAが買受申込みをしたからにすぎない。これらの事情を鑑みると、Y1とY2が転売することについて共謀していたとはいえない。

3 まとめ

売主が、早急に現金を必要とする場合や、大量の残置物を撤去せずに売却する場合などは、業者の買取りで成約することは珍しくなく、その場合、経費・リスクを見込み、売買価格は時価よりも低額になることが多い。

本件では売主の請求は棄却されたが、媒介業者は、後日のトラブルを避けるべく、売買価格について、売主に十分な説明をすることが必要である。

(RETIO 132-133)



令和2年度
県央支部業務研修会を
開催しました

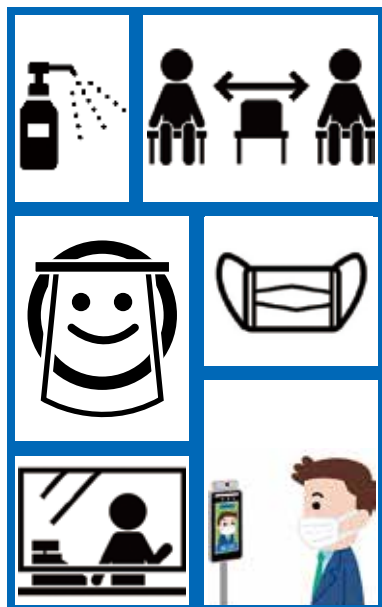
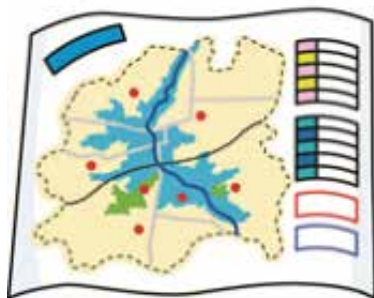
開催しました

今年度の支部研修会は上半期・下半期に一度ずつ行う予定でしたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、上半期は出来ませんでした。下半期は宅建業法（水害リスク情報の重要事項への追加説明）に伴う研修会を予定し、新型コロナウイルス感染症の状況を見極めながら、感染拡大防止に重点を置いて企画し、収容人員三十名に減らして十二月に2回開催しました。

また今回の申込みが定員の2倍以上あり、翌年1月に追加研修を予定致しましたが、緊急事態宣言の発令があり、一月の追加研修は中止といたしました。

今年度は、新型コロナウイルスに色々と振り回され、会員の皆様にご迷惑をかけた1年でありました。会員の皆様のご協力ご理解ありがとうございました。

ハザードマップ



いま出来ることを
皆で考えました

新型コロナウイルス感染症【対策】

【事前アンケートのお題目】

(1) 賃貸仲介手数料の請求について

宅建業者が建物賃貸借の仲介手数料を借主に全額負担してもらう場合にその旨を特約に記載すれば良いか。それとも別途、仲介手数料の負担に関する承諾書等をもらわないと説明したことにならないのか。

(2) 本人確認について

売主買主が立ち会わず、手付金を授受し契約締結する（いわゆる持ち回り契約）とき、相手方の本人確認を 仲介業者が代理で行い、相手方に詐称行為があった場合は、損害賠償責任を負わなければならないのか。本人確認の善管注意義務はどの程度気を付けるべきか。

(3) 個人根保証の極度額の定めについて

連帯保証人の極度額が不当だと減額される場合があるのか。また目安はあるのか。

(4) 借借人の迷惑行為による解除について

借主のペットの鳴き声が近隣の迷惑になった場合、契約書にその旨記載があれば、貸主は借主に契約義務 違反で解除を主張できるか。

【テーマ】

- 不動産取引時における水害リスク情報提供の重要性について
水防法（ハザードマップ）
重要事項説明書への記載例
- 業務に対する規則・監督・処分の基準
- テレワークオフィスについて
- 事前アンケート Q & A

【開催実績】

- 開催日 令和2年12月 3日
(計4回) 令和2年12月14日
令和3年1月21日(中止)
令和3年1月28日(中止)
- 申込者 総数127名

KENO SHIBU

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員の皆様には、令和3年の新年を健やかに迎えのこととお慶び申し上げます。

さて昨年は新型コロナウイルス感染拡大に伴い、生活様式や働き方など様々な変化がありました。

県央支部運営においても、毎年おなじみの新年賀詞交歓会・日帰り研修旅行・地区別懇親会等の厚生事業や、各地域主催のイベント・ボランティア活動等の広報流通事業などは、全て中止となりました。

また公益法人の柱である公益目的事業の教育研修会は、昨年末から人数制限(30名)を設けた研修会を応募したところ、127名の参加希望をいただき4回に分けての研修会を企画しました。3密回避を必須とし、検温・手指消毒・換気・短時間での研修でした。「ウィズコロナ時代」という新たな幕開けとなりましたが、今後も県央地域の状況を観察しながら、更なるサービス向上のために最新の情報提供等をしたしたいと思います。

結びになりますが、この先コロナ禍での支部運営に際し、今出来ることを可及的速やかに整理していく考えであります。会員の皆様には、引続きご理解ご協力を賜りますようお願い申し上げますと共に、業務の発展とご健勝を祈念しまして挨拶とさせていただきます。



【支部長】

澁谷 貢一

【副支部長紹介】



【宇都宮】

石塚 雅一



【鹿沼】

西田 晃



【今市】

八木澤 明



【芳賀】

助川 克一



手ぬぐい
マスク

令和3年に予定しておりました「年頭式辞」への参加申込みの会員様向けに「お年賀」として“手ぬぐい”と“マスク”をそれぞれ男性用・女性用セットでお渡しさせていただきました。

明治時代から続く染めの技法「注染(ちゅうせん)」を用い、職人さんの手によって作られた品物です。“マスク”は手ぬぐい素材の為、ガーゼより目が細かく通気性が良く、速乾性も抜群です。

“手ぬぐい”はハンカチ代わり、ホコリ除けインテリアなど自由な発想でお使いいただくと同時に手作りの風合いをお楽しみいただけることと思います。

令和2年度におきましては、「新年賀詞交換会」以降、宅建協会における数々の行事が延期・中止を余儀なくされている状況です。そこで、会員の皆様のご理解ご協力に対する感謝の意を込め、還元品を配布させていただきました。そもそも風呂敷は一枚の布ですが、必要な時に目的に応じて変幻自在に姿を変え、役目を果たす魔法の布です。初めての方にはもちろん懐かしさと手に取って下さる方にも日常の暮らしを、心豊かに楽しむ道具としてお役立ただけだと幸いです。使うたびに新たな発見と楽しみが生まれることを願っております。



【総務財政委員長】

綿谷 達夫



風呂敷

県北支部コロナ禍の感染予防対策

コロナ禍のなか、県北支部会館では、お客様、会員及び職員の感染対策として、既に消毒用アルコールを設置し、また受付のカウンターには飛沫防止パネルを設置しています。

今回新たに自動検温器を設置しました。

これにより感染予防対策を一層強化いたしました。会議等に於いてはマスク着用、換気のため窓を開ける、ソーシャルディスタンス等徹底した対処を致しております。

コロナ発生から1年が経ち、中々先が見えない状況ですが県北支部会員一丸となってこのコロナ禍を乗り切りたいと思います。

広報委員 鉢村悦男



厚生事業報告

平素より格別のお引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。

新型コロナウイルス感染症の影響で例年通りに行事（新年会、バス旅行、ハイキング等）ができず、会員の皆様には大変ご迷惑をおかけいたしております。

昨年、感染症防止対策のため業務に役立てようと非接触型体温計（でこピット）を配布いたしました。会員数分を確保するにも大変苦勞いたしました。無事配り終えることができました。

現在でも安心した日々を過ごすことが難しい状況ではありますが早く、収束することを願うばかりです。

皆様、一人ひとりの笑顔が頂けるよう努力いたして参ります。ご協力のほど宜しくお願い致します。

広報委員 伊沢康昌

県北地区 四季の花 PHOTO



黒羽あじさい



黒磯河川敷



青木別邸

広報委員 長谷川 誠

県南支部の取り組み

県南支部の令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の地域拡大、まん延により事業年度が過ぎようとしています。

各委員会も、研修会、講習会、親睦会、レクリエーション等の行事を沢山企画していましたが、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、開催は見合わせております。

県南支部では、会員各位に新型コロナウイルス感染対策として「コロナ感染症にかからない」「コロナ感染症をうつさない」を基本とし、日々の業務に役立ててもらう用品として、フェイス



シールド、除菌消毒液、携帯除菌スプレー等を配布いたしました。（写真参照）

感染防止につとめていただきたいと思います。

末尾に感染症の早期終息を願いたいと思います。

厚生委員長 木村 仲位

足利地区交流会について

足利地区交流会が昨年末12月3日に足利市民プラザにて会員参加者33名、市役所及び消防本部の研修会講師5名の合計38名で開催されました。

今期は新型コロナウイルス感染症の影響で当協会の研修会をはじめ親睦旅行・ゴルフコンペ、地区交流会行事等がほとんど中止になって少々寂しい一年となってしまいました。

このコロナ禍の中でも会員の皆さまと元気に顔を合わせ一年を締めたいと思い、会場担当者とも感染症対策をしっかりと行い親睦会なしの研修会を開催致しました。

テーマは当協会と協定締結をしております足利市との「空き家バンク」と「産業用地バンク」の協定後の経過報告及び更なる制度発展への提案、また初めての試みでしたが足利市消防本部による「テナントの消防法違反解消について」でした。講師の方々にはタイトな時間の中でしっかりとレクチャーして頂き、最後に質疑応答もあり会員の皆さまが有意義な時間を共有できた事を大変嬉しく思っております。



結びにこのコロナ禍が一日も早く収束し会員の皆さまにごく普通の日々が戻り、元気にお会い出来ますよう心よりご祈念申し上げます。

春山 耕二

事務局からお知らせ

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。有効期間満了後も引き続き、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なうことが必要です。

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）

フラット35といえは全宅住宅ローン

住宅ローンのことならなんでも
ご相談ください!



全宅住宅ローンは、宅建協会会員のみなさまの
不動産取引業務を金融面からサポートします。

メリット1 最長35年の長期固定金利

団信特約料が金利に含まれさらに便利に!

メリット2 事前審査制度でスピーディー

事前審査は、当日または翌営業日回答!

メリット3 建設費・購入額の100%融資

建築費・購入額の100%+諸費用可

メリット4 つなぎ融資の充実

土地取得費用100%・建築費用の上限80%まで可

メリット5 事務取次手数料のお支払い

宅建協会会員様限定、事務取次手数料をお支払!



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社 一般財団法人栃木県宅建サポートセンター

関東財務局長(5)第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号 URL: <https://www.zentakuloan.co.jp>
〒320-0046 栃木県宇都宮市西一の沢町6-27 栃木県不動産会館 TEL 028-634-6100 FAX 028-634-6161



中古(既存)住宅仕入+リフォーム 一括融資
買取再販ローン「希望」好評取扱中!



全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センタービル6階

TEL:03-6206-0431 FAX:03-3252-8288

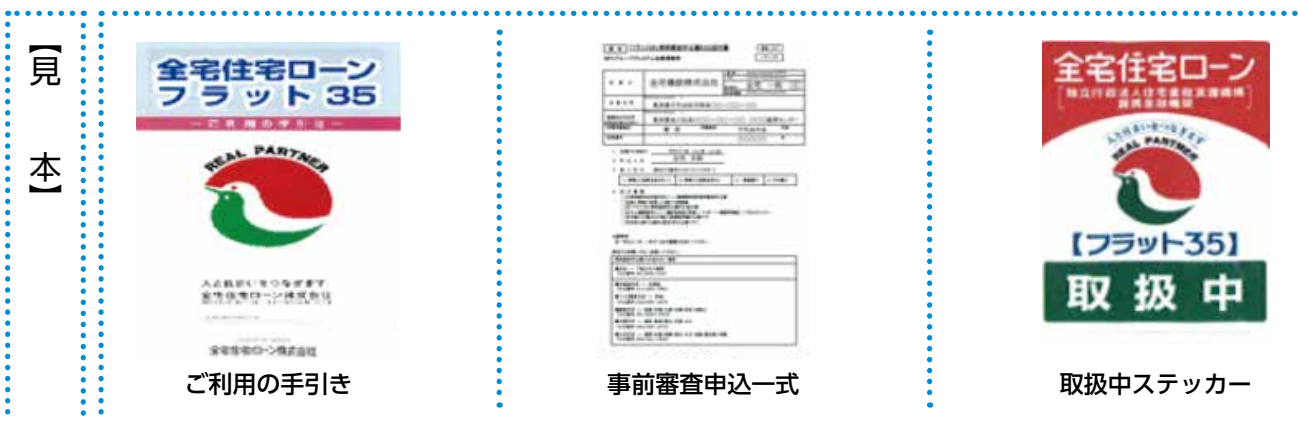
<http://www.zentakufinance.co.jp>

貸金業登録番号: 関東財務局長(5)第01453号 宅建業免許番号: 東京都知事(3)第87476号 日本貸金業協会会員第003559号
(公社) 東京都宅地建物取引業協会会員 (公社) 全国宅地建物取引業保証協会会員

資料の配送を希望

1. 資料の配送 ご希望／記入欄

	ご希望の資料に☑	ご希望数
1	<input type="checkbox"/> 全宅住宅ローン「フラット35」ご利用の手引き	部
2	<input type="checkbox"/> 事前審査申込書一式(当社HPからもダウンロード可)	部
3	<input type="checkbox"/> 全宅住宅ローン「取扱中」ステッカー	部



2. メールマガジンで「最新情報」お届け中

全宅住宅ローンは、ご希望の方に「メール」で住宅ローン・事業者融資(中古住宅仕入等)の金利や最新情報をお届けしています。

下記↓「メールアドレス」「メールマガジン配信希望」☑で最新情報を!

3. お客様のご連絡先・資料送付先

お名前	
勤務先(会社名)	
役職	
勤務先ご住所	
携帯・スマートフォン	
メールアドレス	@
	<input type="checkbox"/> メールマガジンの配信を希望します
個人情報の取扱い ※	<input type="checkbox"/> 同意する <input type="checkbox"/> 同意しない

※個人情報の取扱いについて 本書面で取得する個人情報の利用目的は次のとおりです。

1. 当社(全宅住宅ローン(株))、当社子会社(全宅ファイナンス(株))又は提携先企業等が提供する金融商品やサービス等のお知らせ・ご提案のため
2. 当社、当社子会社又は当社の提携先企業等の事業に関し、宣伝物印刷物等の営業案内を送付するため

◎アンケートにご協力ください

お客様が いま一番 興味があることは？	ご質問 / ご記入欄 (何でも結構です)
<input type="checkbox"/> フラット35 <input type="checkbox"/> 買取再販ローン「希望」 <input type="checkbox"/> その他 ()	

「不当表示の禁止等」

ここがPOINT!

例えば、広告に「賃料7万円」、「専有面積40㎡」って書いてあれば、毎月7万円支払えば40㎡の部屋が借りられると思うよね。

でも、実際には30㎡の部屋であって、しかも9万円じゃないと借りられないと言われたら…

このケースは、実際よりも専有面積が広い部屋を安く借りられるかのように表示していたわけだね。

このように一般消費者が実際のものより優良、有利と誤認するおそれのある表示を「不当表示」といって、このような表示は禁止されているんだ!

なお、不当表示は、広告主である不動産会社の意図や故意、過失に関係なく規制されるから注意しないとイケないよ!



→表示規約第23条

【規制の概要】

●不当表示とは

次の①から④のいずれかに該当する表示をいいます。

- ① 物件の所在、形質その他の内容について、実際のもの又は競争事業者の供給するものより優良であると一般消費者に誤認させるおそれのある表示。
- ② 物件の価格、支払方法その他の取引条件について、実際のもの又は他の事業者に係るものよりも取引相手方に有利であると一般消費者に誤認されるおそれのある表示。
- ③ 事業者の信用その他の取引に関連する事項（物件の内容又は取引条件以外の事項）について、一般消費者に誤認されるおそれのある表示。
- ④ 以上のほか物件の取引に関する事項について、事実と相違する表示であって、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあるもの。

【違反事例】

(1) 上記①に該当する不当表示

ア 「建築 / 平成 22 年 1 月」と記載していたが、これは改築した時期であって、実際の建築年月は平成元年 1 月であった。

イ 「専有面積 / 20.15 ㎡ ~ 25.30 ㎡」と記載していたが、この面積には 3 ㎡から 5 ㎡のロフト部分が含まれているものであって、実際の専有面積は、17.15 ㎡から 20.30 ㎡であった。

ウ 「〇〇駅徒歩 9 分」と記載していたが、物件から駅までの道路距離は 950m であり、実際の徒歩所要時間は 12 分であった。

エ 「バスタイレ別」と記載していたが、実際には、バス（浴室）は存在せず、シャワールームがあるのみであった。

オ 「新築一戸建て」、「仲介」等と記載していたが、実際には、売主は売地として取引するものを勝手に新築住宅として広告したものであり、広告時点には建築確認を受けておらず、新築住宅として広告及び取引してはならないものであった。

カ 「4LDK」と記載していたが、実際には、2LDK に納戸が 2 室であった。

キ 「未公開物件」と記載していたが、実際には、元付業者は情報公開しており、事実と反するものであった。

(2) 前記②に該当する不当表示

ア 「賃料 8.10 万円、敷金 1 か月、礼金 1 か月、管理費等なし」と記載していたが、実際の賃料は 112,000 円、敷金は 2 か月、管理費は 3,000 円であった。

イ 「管理費等なし」「共益費 0 円」と記載していたが、実際には、5,000 円から 16,000 円の管理費等が必要であった。

ウ 契約時に賃貸保証会社と賃貸保証委託契約を必要とする旨及びその額を記載していなかった。

エ 契約時に鍵交換費用を必要とする旨及びその額を記載していなかった。

オ 「ペット可」などと表示していたが、ペットを飼育する場合は、入居時に支払う敷金が 1 か月分増額になる旨及び管理費等が 2,000 円加算される旨を記載していなかった。

カ 取引態様を記載していないため、広告主が売主であるかのような表示となっていたが、実際には、媒介であり、売買契約が成立した場合には価格のほかに媒介報酬を必要とするものであった。

キ 「新築一戸建て (3 棟) 価格 5,980 万円」と記載し、あたかも、3 戸とも 5,980 万円であるかのように表示していたが、実際には、3 戸中 1 戸の価格は 6,980 万円であった。

ク 「4,080 万円 (税込) ~」、「土地面積 61.02 m² 建物面積 87.46 m² (B 棟)」等と記載し、あたかも土地面積 61.02 m²、建物面積 87.46 m² の B 棟が 4,080 万円で取引できるかのように表示していたが、実際には、B 棟の価格は、4,780 万円、土地面積は 50.06 m² であった。

(3) 前記③に該当する不当表示

ア 有名な大企業の商号を広告主の欄に記載し、あたかもこの企業が物件の販売に関与しているかのように表示していたが、実際にはその事実はなかった。

イ 「〇〇県庁の職員もおすすめの物件」と記載していたが、その事実はなかった。

(4) 前記④に該当する不当表示

「A 駅徒歩 7 分 B 駅徒歩 8 分 価格 2,810 万円 土地面積 120 m² 建物面積 100 m² 平成 9 年 3 月建築」等と記載していたが、実際にはこの物件は、A 駅から徒歩 5 分、B 駅から徒歩 10 分、価格 2,800 万円、土地面積 130 m²、建物面積 110 m²、建築年月平成 10 年 5 月であって、広告の物件と実際の物件と同一性が認められなかった。

注 意 点

※ 不当表示の要件は、その表示によって一般消費者が実際のものよりも優良、有利と誤認するおそれがあればこれを満たすものであり、一般消費者が現実には誤認して広告主である不動産会社の店舗へ出向くなどの必要はなく、実際に騙されたかどうか関係ありません。

※ また、広告主である不動産会社の意図や故意、過失の有無も問われません(無過失責任)。

※ なお、上記(2)のウ及びエの例にあるように契約時に諸費用が必要であるのにこれを表示していないなども不当表示となりますから注意してください。

屋外広告物(電柱ビラ等)は禁止です

屋外広告物とは、電柱や街路樹、街路灯、カラーコーンなどに貼ったり、くくりつけたりする広告ですが、不動産の取引に関する屋外広告は許可を受けずに行っているのが大半です。(東京都の場合、許可を受けたものには「許可済みシール」を貼り、掲出することができます)。

電柱や街路灯等に不動産広告を貼るなどにより、多くの人の目に触れることを期待しているようですが、この行為は軽犯罪法や都県の屋外広告物法及び同法に基づく施行条例に違反するものです。

また、このような広告に記載された内容は「不当表示」や「おとり広告」に該当する場合も多く、その内容によっては表示規約や広告表示に関するいくつかの法令違反となります。

不動産業界の信用向上のために、法令等に違反する無許可の屋外広告は絶対に掲示しないでください。



Information

■ 入会者 (主たる事務所) 令和2年7月～令和3年2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	5221	(株)タカモリ	高山 功紀	宇都宮市下荒針町3377-6	028-648-4611
〃	5225	サークル不動産(株)	村田 佳子	宇都宮市元今泉5-1-9	028-307-8451
〃	5227	(株)ニューフロンティア開発	宇賀神 孝	宇都宮市下栗町2940-14	028-680-5737
〃	5228	このまち不動産(株)	加藤 哲也	宇都宮市中戸祭町865-1 太陽ガーデン1階	028-650-3014
〃	5231	ハウスゲート(株)	石川 亨介	宇都宮市東宿郷4-6-5 館野コーポ1階	028-680-5951
〃	5238	(株)ベルモール	鈴木 一矢	宇都宮市陽東6-2-1 ベルモール内	028-613-5531
〃	5244	(株)リパティ	福田 将史	宇都宮市竹林町400-2 ポケットオフィス竹林町2F	028-678-2047
県南	5219	(株)夢家プロジェクト	佐藤 秀雄 (森山 絵里香)	足利市葉鹿町2-29-1	0284-63-1112
〃	5220	ナゴムエステート	鈴木 豊	足利市八幡町3-10-8	0284-22-3421
〃	5222	カントリー商会	上原 清一	小山市西城南2-10-7	0285-27-6376
〃	5229	(株)エーゼットプランニング	越智 一憲	佐野市植上町1765	0283-86-9350
〃	5233	(株)ウミカ	盛岡 孝之	小山市大字横倉新田308-1	0285-37-7635
〃	5235	(株)うぐいす不動産	塚原 啓介	小山市城東3-15-28 宝永小山ビル202	0285-32-6986
〃	5246	あまね不動産	谷中 宏和	小山市大字横倉410-1	0285-37-6698
県北	5232	ライフガーデン土地建物(株)	吉田 智美	那須塩原市大原間404-18	0287-74-3933
〃	5240	(同)ふくし不動産	福田 忍	那須塩原市東三島1-104-168	0287-37-6645
〃	5245	MODE不動産経営管理(株)	百村 拓也	さくら市氏家2532-7	050-8881-5600

(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
県央	国5168	トヨタウッドユーホーム(株) (トヨタホーム北関東 カンパニー栃木営業所)	石川 均 (森 隆生)	宇都宮市駒生町799-5	028-621-1515
県南	2176	(株)小堀建設 (小山営業所)	小堀 幸栄 (須藤賢一郎)	小山市西城南5-47-5	0285-37-6771
〃	国6857	タマホーム(株) (小山住宅公園店)	玉木 康裕 (山本 辰人)	小山市中久喜2-1-23 小山住宅公園内	0285-30-3306
〃	国8822	(株)ファイブイズホーム (栃木店)	細井 保雄 (富樫 優)	栃木市箱森町12-27	0282-20-3500
〃	国9854	(株)エコ革(佐野支店)	伊藤 繁三	佐野市石塚町2459-1	0283-86-9289
〃	883	(株)むぎくら (小山営業所)	手塚 きぬよ (上野 尚樹)	小山市城東6-19-43 エミネンス101	0285-38-8412
〃	4947	(株)マスタックス (足利支店)	小林 英彰 (小須賀健一)	足利市中川町2-3 NEW中川1F	0284-64-8922

■ 退会者 (主たる事務所) 令和2年6月～令和3年2月

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	4221	(株)アキコーポレーション	県南	5087	エージェントホーム(株)
〃	4215	新妻コーポレーション(株)	〃	5118	(同)すみれホーム
〃	5088	(株)武蔵工務店	〃	1433	小林不動産
〃	4491	トチナビ(有)	〃	3779	堀商事(株)
〃	4826	(株)エステート鈴木	〃	5112	遠藤不動産事務所
〃	4797	(有)フォレスト農事	〃	3328	(有)安武不動産
〃	5104	(株)VEGA	〃	4081	(有)丸石
〃	2645	宇都宮宅地建物取引業協同組合	県北	4970	(株)エイシン不動産
県南	4586	五月不動産	〃	2276	三榮開発
〃	4986	ネットワンホームズ(株)	〃	1675	山須産業(有)
〃	4058	飯嶋建設(株)			

(従たる事務所)

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	1611	(株)丸和住宅 (宇都宮支店)	県央	国7005	(株)三京 (宇都宮支店)
〃	4163	(株)AKIYAMA (宇都宮店)	県南	国5168	トヨタウッドユアホーム(株) (両毛支店)
〃	1525	(株)宇都宮貸家センター (北営業所)	〃	国9283	(株)土屋ホーム (小山支店)
〃	国9047	(有)プラスワン (宇都宮店)	県北	国9283	(株)土屋ホーム (那須塩原支店)



栃木県知事表彰 受賞

令和2年7月、福田富一県知事より建設事業関係功労者として、本協会の「菊地清次」常務理事が栃木県知事表彰を受賞されました。おめでとうございます。今後ともさらに業界発展のため御活躍されることをお祈りいたします。



常務理事
菊地 清次 氏

■ 会員数 令和3年2月15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	550	80	630	栃木地区	87	8	95
宇都宮地区	421	70	491	佐野地区	82	9	91
鹿沼地区	48	3	51	足利地区	79	9	88
今市地区	28	2	30	県北支部	183	25	208
芳賀地区	53	5	58	県北地区	116	21	137
県南支部	412	56	468	塩那地区	67	4	71
小山地区	164	30	194	合計	1145	161	1306

各種相談窓口

■ 全宅連

相談内容:不動産契約書及び重要事項説明書に付随する相談

日 時:毎週 月、火、木、金曜日 13:00~16:30 (祝日、年末年始、お盆期間、GWを除く)

T E L:03-5821-8118

■ (公財)不動産流通推進センター

相談内容:不動産取引に関する相談(消費者、不動産業者等の相談対応)

日 時:11:00~15:00 (土日祝日、年末年始 除く)

T E L:03-5843-2081

■ (公社)首都圏不動産公正取引協議会

相談内容:不動産広告に関する相談

日 時:平日 10:00~12:00 13:00~16:00

T E L:03-3261-3811

令和3年度 宅地建物取引士

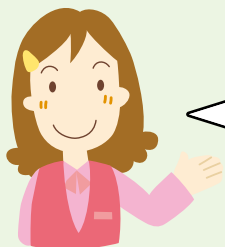
法定講習会のお知らせ

法定講習会はハトマークの
宅建協会で受講しましょう!!



R3年度 法定講習会

	日程	会場	対象者の有効期限	申込締切日
第274回	令和3年5月14日(金)	コンセール (大ホール)	R3.5.14~ R3.11.13	令和3年4月9日(金)まで
第275回	令和3年7月20日(火)	コンセール (大ホール)	R3.7.20~ R4.1.19	令和3年6月8日(火)まで
第276回	令和3年8月20日(金)	コンセール (大ホールA)	R3.8.20~ R4.2.19	令和3年7月13日(火)まで
第277回	令和3年9月14日(火)	コンセール (大ホールA)	R3.9.14~ R4.3.13	令和3年8月10日(火)まで
第278回	令和3年10月21日(木)	コンセール (大ホール)	R3.10.21~ R4.4.20	令和3年9月9日(木)まで
第279回	令和3年12月17日(金)	コンセール (大ホール)	R3.12.17~ R4.6.16	令和3年11月5日(金)まで
第280回	令和4年2月8日(火)	コンセール (大ホール)	R4.2.8~ R4.8.7	令和3年12月27日(月)まで
第281回	未定			



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3年3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

