



# とちぎ宅建

**VOL.130 2021.7**

# 定時総会開催



(公社)栃木県宅地建物取引業協会定時総会・(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28日(金)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55回定時総会

### [報告事項]

- 報告事項1 令和2年度事業報告の件
- 報告事項2 令和3年度事業計画の件
- 報告事項3 令和3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2年度収支決算承認の件  
令和2年度監査報告

## (公社) 全国宅地建物取引業保証協会栃木本部 第49回定時総会

### [報告事項]

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

## 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 阿部寿一
- 5 支部便り
- 11 紙上研修
- 15 残置物の処理等に関する契約の活用手引き
- 17 広告をするときのきまり
- 19 賃貸住宅管理業業務管理者講習のお知らせ
- 21 フラット35 全宅住宅ローン
- 23 インフォメーション

### 表紙写真:おしらじの滝

写真提供:矢板市 経済建設部 商工観光課

「しらじ」とは壺のこと。普段は沢の水が少ないため、滝が流れている様子を見ることはできませんが、澄んだブルーの滝壺は枯れることなく、大自然にひっそりと佇んでいます。

「山の駅たかはら」より那須塩原方面に2kmほどのところにある駐車場から遊歩道を下ること約10分。知る人ぞ知る神秘的な景色に出会うことができます。



## 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

平素、会員の皆様には、本会の会務運営に際しまして、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。

昨年来からの新型コロナウイルスの世界的な感染拡大が、未だ終息の見通しが立たず、新たに変異株の拡大が懸念される等、新型コロナウイルスの脅威が日々身近なものとなっております。都市部を中心に一部の地域では緊急事態宣言の延長が継続される等、社会経済活動にも多大な影響が出ております。特に観光業、飲食業は深刻な状況で、不動産業界におきましても先行き不透明な状況が続いております。コロナの影響により人々の働き方が大きく様変わりし、在宅勤務、リモートワークの積極的な導入等、住環境に対する消費者の意識、ニーズがより多様化しております。

本会におきましては、お蔭様で、現在のところ、役職員関係者から感染者は出ておりません。引き続き十分な感染防止対策を徹底するとともに、ワクチン接種の普及により、コロナの沈静化が少しでも早く進むことを願うばかりです。感染された方々にはお見舞いを申し上げますとともに、医療従事者の方々には敬意を表す次第です。

さて、本年5月28日、(公社)栃木県宅地建物取引業協会第55回定時総会並びに(公社)全国宅地建物取引業保証協会第49回定時総会を開催いたしました。本来であればご来賓をはじめ、大勢の方々にご臨席を賜りたいところではございましたが、昨年同様に会員の皆様には委任状による出席をご依頼させていただきました。両団体ともに慎重審議の結果、滞りなく全議案可決承認されたことをこの場をお借りしてご報告申し上げます。また、懸念されていた会員数の動向につきましても、昨年度は前年比△6社と微減に止めることが出来ました。

昨年度、本会では新型コロナウイルスの影響から、計画

していた事業が思うように実施出来ませんでした。しかしながら、各支部、各委員会では知恵を出し合い、出来る限りの活動を行うように努めて参りました。研修事業では、初めての試みとなるYouTubeによる研修動画を配信し、多くの方々にご好評をいただきました。まだご覧になられていない方はお持ちのスマートフォンで簡単に視聴できますので、是非、この機会にご覧いただければ幸いです。また、相談業務におきましても、対面での相談が難しい状況下では、臨機応変に電話での対応に切り替え、コロナ禍、事業に取り組んで参りました。皆様には、ご不便、ご迷惑をおかけするところも多々あったことと思いますが、何卒、ご了承いただきたく存じます。

昨年は120年ぶりとなる民法改正が行われ、本年につきましても「IT重説」の本格的な実施、賃貸住宅管理業法の施行等、業界を取り巻く環境は日々目まぐるしく変化しております。本会では、出来るだけ会員の皆様へ業界の動向、最新の法令改正等をお伝えするとともに、厚生事業に関しましても、皆様の親睦が図れるよう、新たな事業を検討しております。

別団体ではございますが、(一財)栃木県宅建サポートセンターでは、全宅住宅ローン、宅建ファミリー共済をはじめ、直接皆様の業務にお役立ちする事業を取り扱っております。是非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。

不肖、会長を仰せつかり、まだまだ微力ではございますが、諸先輩方、役職員のご支援ご協力を賜りながら少しでも会員皆様の業環境が改善、向上されますように鋭意取り組んでいるところです。本会へのご理解ご協力と合わせまして、引き続き、ご指導ご鞭撻をよろしくお願いいたします。

結びになりますが、皆様のご繁栄とご健勝を心よりご祈念申し上げて、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年に発足され、以後長きにわたり、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者の公正な取引及び適正な運営を推進され、また、消費者支援の一環として不動産紛争相談を行うなど、事業者・消費者の両面から、不動産業界の発展のため多大なる貢献をされてきました。

一昨年令和元年東日本台風では、県内においても甚大な被害が発生し、県としては、被災者の住まいを確保するため、県営住宅の無償提供等の各種施策に取り組んできたところでありますが、これらの取組の中でも特に、貴協会の御協力の下に実施して参りました賃貸型応急住宅供与事業においては、生活再建に向けて、依然として多くの方々に利用されており、貴協会の多大なる御尽力に改めて深く感謝を申し上げます。

さて、我が国は、人口減少・少子高齢化の進行、自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大など、社会の大きな変化の中にあり、これらの課題を的確にとらえ、施策を展開していくことが重要であります。そこで、県では、これまで築き上げてきた本県の実力を更に伸ばし、未来志向でとちぎに新しい価値を創り出していくため、本年度を初年度とする今後5年間の県政の基本指針である栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」を策定いたしました。今後は、このプランを推進し、「人が育ち、地域が活きる 未来に誇れる元気な“とちぎ”」の実現を目指して参ります。

また、住宅政策分野においても、住生活基本計画(全国計画)が「新たな日常」や自然災害の頻発・激甚化、技術革新などの社会変化を踏まえて大きく見直されたこと

から、今年度「栃木県住宅マスタープラン(栃木県住生活基本計画)」を見直しておりますので、今後とも県の住宅施策等への御理解と御協力をお願いいたします。

このような中、本県における「いちご一会とちぎ国体・とちぎ大会」の開催が迫って参りました。現在、競技別のリハーサル大会を開始するなど、着実に準備を進めているところです。更に、来年1月には冬季大会が開催され、いよいよ「国体・障スポ」イヤーの幕開けを迎えます。

県民総参加による両大会の成功を目指し、市町や関係団体等と連携しながら、開催準備を進めて参りますので、引き続き皆様の御支援をお願い申し上げます。

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す。お祝いの言葉といたします。



## 祝 辞

栃木県議会議長

阿部 寿一

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賜り、心から敬意を表するものであります。

また、貴協会におかれましては、県との間で、災害時における被災者への民間住宅情報の提供に関する協定を締結され、県内に甚大な被害をもたらした令和元年東日本台風の際には、被災者への賃貸型応急住宅の供与に御協力をいただくなど、地域社会に多大なる貢献をされており、感謝の意を表する次第です。

さて、人口減少や少子高齢化の進行、技術革新など、社会経済情勢における急速な変化は、価値観やライフスタイルの多様化を進展させ、生活の基盤である住宅・住環境など、不動産を取り巻く状況にも大きな影響を及ぼしております。

また、新型コロナウイルス感染症を契機とした「新しい生活様式」の実践は、テレワークなど働き方の新たなスタイルを生み、多様な働き方・住まい方への関心が高まっております。

このような中、皆様方が、不動産取引に関する諸課題について調査・研究を重ね、「空き家・空き地」の有効活用に向けた対応や、不動産に関する県民の多様なニーズへの的確な助言、更には、大規模災害時における被災者支援や地域の防犯活動など、良好な地域づくりに大きな役割を果たされておりますことは、大変心強く、その御努力は

敬服の念に堪えません。

県議会といたしましても、安全・安心を実感でき、暮らしやすいとちぎの実現に向け、執行部とともに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、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、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。



# 第8回県央支部 事業報告会

## ■令和3年度事業方針

今般の新型コロナウイルス感染拡大に伴い、目的の執行率に達することが中々困難な状況下におかれております。

今年度につきましては、昨年度の動向を踏まえ、コロナ禍においても順応できるよう【パラダイムシフト】とし、当たり前の常識を変えていきたいと思ひます。例えば、多くの会員様が楽しみにしています厚生事業を、全く以前と違う視点からの発想をもつての開催、新規入会者に対する面会の方法、少人数短時間での研修会、一般消費者からの無料相談会の手法等、昨年度叶うことができなかった事業サービスを策定し、会員の皆様との融和を図りながら努めて参ります。

## ■令和2年度事業報告

<p>01 令和2年度事業報告</p> <p>令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、事業の執行に大きな影響を及ぼしました。しかし、会員様の健康と安全を最優先とし、適切な対応を講じ、事業の継続を図りました。</p> <p>02 役員挨拶</p> <p>03 事業報告</p> <p>04 決算報告</p> <p>05 表彰式</p> <p>06 総会</p>	<p>07 役員挨拶</p> <p>08 事業報告</p> <p>09 決算報告</p> <p>10 表彰式</p> <p>11 総会</p> <p>12 役員挨拶</p> <p>13 事業報告</p> <p>14 決算報告</p> <p>15 表彰式</p> <p>16 総会</p>	<p>17 役員挨拶</p> <p>18 事業報告</p> <p>19 決算報告</p> <p>20 表彰式</p> <p>21 総会</p> <p>22 役員挨拶</p> <p>23 事業報告</p> <p>24 決算報告</p> <p>25 表彰式</p> <p>26 総会</p>
---	---	---

## ■パラダイムシフト

当たり前  
常識と知っていること  
を変えます

斬新なアイデア  
発想の転換  
見方を変える  
固定観念を捨てる

## ■策定した事業

(公益目的事業1)  
不動産に係る人材育成  
消費者啓発事業

(公益目的事業2)  
消費者保護支援  
地域振興事業

(法人管理)  
会務の総合管理

(共益事業)  
会員支援事業  
厚生事業

## ■4地区開催

■宇都宮地区 (R3.5.10)  
宅建協会不動産会議

■鹿沼地区 (R3.5.20)  
鹿沼商工会議所

■芳賀地区 (R3.5.24)  
真岡商工会議所

■今市地区 (R3.5.25)  
日光市勤労青少年ホーム



# 第12回県央支部 会員親睦 ゴルフ大会

## ■多数のご参加ありがとうございました

近くに古賀志山を、そして遠くには日光連山を眺めるレイクランドカントリークラブで、2年ぶりの開催でした。

新型コロナウイルスの終息が見えない中、安心・安全を第一に配慮し、ゴルフ場入場、更に参加者受付時と、2回の検温とマスク着用等、皆様にご協力いただいたの大会となりました。

当日は、ゴルフ日和でスタートしたものの、短い時間帯ですが、山雨雷鳴の中のプレーとなりました。

が実力不足??『次回こそはベスグロ優勝』の声もチラホラ… 精鋭42名の親睦ゴルフでした。(記:柴田)

## ■豪華賞品



■コース紹介  
古賀志山を望む  
景観の美しい丘陵コース

- ・アウトコース  
慎重さと頭腦的プレーが  
要求

池越えの美しいミドル<sup>Ⓜ</sup>  
砲台グリーンのロング<sup>Ⓜ</sup>

- ・インコース  
正確なコントロール  
ダイナミックな飛距離が  
必要

古賀志山に打放つミドル<sup>Ⓜ</sup>  
美しさの裏に  
トゲを隠したショート<sup>Ⓜ</sup>

## ■開催

- ・レイクランド  
カントリークラブ  
(宇都宮市福岡町1086)

- ・令和3年6月15日
- ・12組 (42名参加)

## 県北支部

### 空き家バンクの成約率栃木県内NO.1の 那須烏山市に訪問しました。

宅建協会と行政が取り組んでいる「空き家バンク」について県北支部の提携先で特に成約率が高い那須烏山市が行政の立場でどのような取り組みをしているのか、また課題などを担当者に聞くことができました。

制度開始の2007年度から2020年度で118件が登録され、その内の実に90%が成約に至っており、特に宅建協会とタイアップした2015年度からは、人口や物件数などの関係もあるものの、おおむね二桁の成約件数を維持し続けている状態です。

購入者層は30代～40代を中心に幅広い年代が購入しているようですが、所得の低い若年層や一線を退いた方、又はセカンドハウスとして検討している方が購入しやすい500万円ほどの価格設定と購入者が仲介業者を選ぶという独自の取り組みも成約の大きな要因になっていると思われます。

周知に関しては大がかりなプロモーション活動も行っておらず、2016年にリニューアルした「HP」と手作り感のある「空き家バンク物件チラシ」が主となっていますが、利用者に対して登録物件数がまだまだ足りない状態のため今後は仲介協力宅建業者とも話し合いを繰返し、一部の一般物件も「空き家バンク」に登録してもらえないか等の取り組みも試みていきたいと考えているそうです。

物件査定や残存物処分など、まだまだ課題はあるものの近い将来成約数を現在の2倍にしたいという那須烏山市に対し、宅建業者としては一定のルールに縛られることなく、その地域性に合わせて幅広く柔軟に協力していく事が必要である事を強く感じました。

取材者：広報委員 荒井英明・  
長谷川誠・石槻博之



▲川俣純子那須烏山市長(前列左)



▲写真提供:那須烏山市「龍門の滝」

## 県南支部

### 県南空き家バンク意見交換会

令和3年5月11日(火) 県南空き家バンク意見交換会が、栃木グランドホテルを会場として、栃木県南の5市役所2町役場空き家バンク担当者と各地区担当理事が、一堂に会して行われました。各市町単位での空き家バンクに関する会議は今までもありましたが、今回は、初めての試みとして企画開催いたしました。会議の流れは、スライド等を使いながら、令和2年12月に実施しました各市町に対してのアンケート結果の公表・分析から始まり、各市町空き家バンクの特徴・問題点・今後の改正点等を各担当者に発表して頂きました。後半には、各市町の担当者から、他の市町への質問等を行い、回答をして頂きました。活発な意見交換の中、有意義な1時間半が過ぎ、お開きとなりました。終了後も、各担当者・出席理事が名刺交換をし、このような機会が再度開催される様、お願いされました。今回の意見交換会が、空き家バンクの益々の発展と、協会会員の業務繁栄になれば、幸いです。

空き家バンク対策室





## ITを活用した重要事項説明（IT重説）運用開始

不動産の売買取引において、テレビ会議等のITを活用したオンラインによる重要事項説明（IT重説）の本格運用が令和3年3月30日より開始いたしました。

IT重説では、パソコンやテレビ、タブレット等の端末の画像を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となります。

本格運用の開始にあたり、売買取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にIT重説を実施するためのマニュアルも公開されました。

売買取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待されます。

詳細につきましては、全宅連又は国土交通省のホームページをご覧ください。

無料相談

## 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8月23日（月）                      令和4年1月21日（金）

令和3年9月22日（水）                      令和4年2月22日（火）

令和3年10月22日（金）                      令和4年3月23日（水）

令和3年11月22日（月）

令和3年12月23日（木）

#### 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

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  
宅建協会を受講しましょう!!



## 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276回	令和3年8月20日(金)		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)	コンセーレ (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)	コンセーレ (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)	コンセーレ (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)	コンセーレ (大ホール)	R4.2.8~ R4.8.7	令和3年12月27日(月)まで
第281回	令和4年3月24日(木)	コンセーレ (大ホールA)	R4.3.24~ R4.9.23	令和4年2月3日(木)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

栃木宅建

検索



[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 **8,800円(税込)**



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 <https://www.zentaku.or.jp/training/career/>

不動産キャリアパーソンで

検索

# 媒介業者を排除して第三者のためにする契約を行った売主と買主等に対する媒介業者の賠償請求が認められた事例

(東京地判 平30・11・29 ウエストロー・ジャパン)

土地建物売買の媒介業者が、当該媒介業者を排除して第三者のためにする契約を行った売主と買主及びその関連会社（最終買主）に対し、停止条件付媒介契約の条件成就を妨害したとして、媒介契約に基づく媒介報酬の支払ないし不法行為に基づく損害賠償の支払を請求し、その請求が認められた事例（東京地裁 平成30年11月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

平成28年10月28日、売主Y1（被告・宅建業者）は、転売目的で取得した土地建物（本物件）を売り出すことにし、その情報をレインズに、売出価格3680万円、媒介報酬「<売主>3%+6万円」として登録した。

11月初旬、媒介業者X（原告・宅建業者）は、レインズを見て、Y1に本物件が売却済みか否かを問合せ、未売却であることを確認した。

Xは、上記問合せと同時に、Y1に対し、一般消費者向けの不動産情報サイトへの本物件の広告掲載許可を求め、数種のサイトに有償で広告を掲載した。本物件の広告を見た買主Y2（被告・宅建業者）は、11月13日にXに連絡し、本物件の内覧を希望し、翌11月14日買主Y3（被告・Y2の関連会社）を同行してXを訪問し、Y3名義で本物件の購入を相談する趣旨の受付表を作成し、代金を現金で支払うとの意向を示した。同日、Y2及びY3は、Xと共に本物件を内覧した。Y2は、11月15日、

Xに本物件を購入したい旨を伝え、Y3と共にXを訪れた。この連絡を受けたXは、Y1に購入希望者がいることを伝え、契約締結予定日の打合せを行った。そして、Xは、Y2及びY3に対し、本物件の価格が3680万円であること、諸費用が媒介報酬額125万円を含めて約180万円であることを説明した。

これを受けたY2は、Y2名義で、購入申込価格を3600万円、売買契約希望日を11月19日、融資を利用しない条件で購入申込書を作成し、Xが、この書面をY1にファックスで送付し、Y1はこの申込書を確認した。

Xは、Y1と交渉し、売買代金を3600万円に減額する同意を得て、申込書の通り、11月19日にY1、Y2間で売買契約書を交わし、その際、Y1、Y2とXの間で売却、買受双方の媒介契約書を交わすことになった。

しかし、Y2は、11月17日、Xに対し、現金を用意できないとして売買契約をキャンセルすると連絡した。そこで、XがY1にそのことを伝えたところ、Y1は、2番手で現金購入の申込が入ったので構わないと述べて難なくキャンセルに応じた。Xは経緯に不審を感じ、Y2に連絡したが応答がなかったため、Y2の代表者に対し2番手の申込者がY2でないかの確認を行ったが返答はなかった。

他方、Y2は、11月18日、Y1に対し、Y3が本物件を購入する旨の買付証明書をファックスで送信した。Y1は、同月22日、この購入申込みに応じ、Y2の媒介により、Y3に対し、本物件を3600万円で売却した。

Y1は、12月22日、Y2に対し、上記売買契約の媒介報酬として123万1200円を支払った。

上記売買契約には、本物件の売主のY1は、同物件の所有権を、買主であるY3の指定する者に対し直接移転する旨の第三者のためにする契約に関する特約が付されており、これにより、同日売買を原因として、Y1からY3に対し、所有権移転登記が行われた。その後、Y2は、自社のHPに本物件を貸店舗、貸マンション等として掲載した。

その後、Xは、平成29年2月21日到達の書面で、Y1に媒介報酬の支払を請求し、Yらに本訴を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

### (買受媒介契約の成否)

認定事実から判断すると、11月15日、X、Y2間に、本物件の売買契約成立を条件とする買受媒介契約が成立したと認められる。これに対しY2は、購入申込書の作成は、Y3の代表者個人で相談したもの、Xから価格や媒介報酬等の説明等を受けていないと主張するが、上記申込書はY2名義であり、Y2の代表者個人で相談したものではないため、Y2の主張はいずれも失当である。

### (買受媒介契約のY2の条件成就妨害の有無)

Y2は、一連の経緯を通じ、Y3の名義を利用して自ら本物件を購入したのと同じ効果を取得した一方、Xに対する媒介報酬の支払を免れたばかりか、Y1からは、免れたのとほぼ同額の媒介報酬を取得し、いわば二重の利益を得た。また、Y3の代表者は、Y2の取締役を兼務しており、両社は関連会社であることから、密接な関連性があったといえる。以上の事情等によれば、Y2は、Y3がY1との間で本物件の売買契約を締結した時点で、X、Y2間の買受媒介契約の成就を妨害し、Y3はこれに加担したといえることができる。

### (売却媒介契約の成否)

遅くともXがY1の代表取締役役に電話で購入希望者がいることを伝えた11月15日の時点において、双方の間に、本物件の売買契約成立を停止条件とする売却媒介契約が成立したと認められる。

### (売却媒介契約のY1の条件成就妨害の有無)

認定事実を照らせば、Y2及びY3が共謀してXに対する妨害に加担したことは明らかである。

### (結論)

Y1は、レインズ登録にあたり、売却媒介報酬を「<売主>3%+6万円」と表示し、Xは媒介委託業務を履行したから、媒介報酬は122万1480円である。また、Xは、Y2及びY3の共同不法行為により、上記と同額の媒介報酬を取得できなかったため、Xが被った損害額は122万1480円である。

## 3 まとめ

宅建業法では、宅地建物の売買・交換について媒介契約書の作成・交付が義務付けられているが、本案では、Xは、売買契約締結前に、売主であるY1及び買主であるY2との間で売買契約を締結していない。

本案では、YらによるXの媒介行為の妨害が認められたが、媒介業者は、本案のような係争を未然に防ぐという意味でも、宅建業法を遵守し、媒介契約が成立した時点において、当事者双方間で書面を交付することが必要である。

(RETI O 144-145)

# 賃借したマンションにおいて、重要事項説明書記載の外壁改修工事の説明がなかったとした借主の賠償請求が棄却された事例

(東京地判 令和元年・10・31 ウエストロー・ジャパン)

マンションの1室を賃借した借主が、当該マンションにおいて外壁改修工事が行われていたことの調査説明を、媒介業者が怠ったとして、既払の家賃等の損害賠償を求めた事案において、媒介業者は重要事項説明書に記載し、実際に説明をしていたとして、その訴えを棄却した事例（東京地裁 令和元年10月31日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

借主X（原告・法人）は、Y（被告・媒介業者）の仲介により、平成30年11月9日、マンションの1室（本件物件）について、月額賃料45万円、敷金180万円、月額駐車場利用料4万円余、賃貸借期間平成30年11月15日から令和2年11月30日まで、Xの社員の居住を使用目的とする賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

しかし、Xは、翌月14日に本件物件より退去し、その後、Yに対し同マンションで外壁改修工事（本改修工事）が実施されていることについて調査説明する義務を怠ったことから損害を被ったとして、既払の家賃等合計165万円余等の損害賠償請求を提訴した。

（Xの主張）

媒介業者は、借主が賃貸借契約を締結するに当たり、賃貸物件に入居者が快適な生活を送ることを損なう事由があるか否かを十分に調査確認しその事実を説明すべき媒介契約上の義務を負っている。

本改修工事は事前に入居者に対して知らさ

れていたが、YがXに、本改修工事が実施されている事実を説明することは全くなかった。

Xが本件物件を内覧した際、本改修工事がなされている外観は、存在しなかった。また、Xが11月6日にYと会って本改修工事の内容の説明を受けた記憶はないし、11月9日に重要事項説明書の内容を説明された事実もない。

Yが調査説明義務を履行していたならば、Xは本件賃貸借契約を締結することはなく、家賃等を支払うことはなかった。

（Yの主張）

重要事項説明の際、明記されている内容を読み上げて説明し、更に説明を受けたことの確認の記名押印も受けている。

したがって、Yは調査説明義務を履行し、損害額は否認する。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（認定事実）

- ・ A工務店は、5月頃、本件マンションの入居者に対し、10月1日から令和元年5月31日までの期間、本改修工事を行う旨の通知をした。
- ・ Yは、11月6日外壁工事のお知らせ等の書面を貸主から入手した。Yは、その後、Xに会い契約金の計算書や請求書を持参するとともに、本改修工事について、上記外壁工事のお知らせ等の書面を持参して説明した。

・Yは、11月9日夜、重要事項説明書をXに交付した。本件重要事項説明書には、次の記載があった。

当物件において、外壁改修工事が行われております。

工事場所 本件マンション外周（バルコニー内部を含む）

工事期間 2018年10月1日（月）～2019年5月31日（金）

工事内容 外壁タイル工事、各庇防水工事、各所塗装工事

（Yの調査説明義務の履行の有無）

Yは、11月9日の本件賃貸借契約締結の前に、重要事項説明として、本改修工事について説明したとしているが、その内容は自然であり、客観的証拠にも整合していることから信用できる。

これに対し、Xは、11月6日に会ったか記憶がない、11月9日に重要事項説明書の内容を説明してもらったこともないなどと証言する。

しかし、Xは、11月9日に本件物件のバルコニーに鉄骨のようなものが1本斜めにかかっていたが気に留めずにYに尋ねることもしなかったなどとも証言しているが、それまでに賃借物件の外壁工事をきっかけに賃貸借契約を終了し、引っ越した経験があるのにもかかわらず、それについて聞かないということは不自然であるし、そもそも、重要事項説明書には本改修工事の工事内容について、【 】を使用して目立つ形で明記してあるとともに、それが目に入る箇所にYがXの記名押印をするのに立ち会っていることからすると、このような重要事項について説明を受けないままにXに押印させたということは、不自然である。

また、Xが本件物件への入居日に、貸主から本改修工事についての話題を振られて特にその場でトラブルになっていないことも、Yから本改修工事について説明を受けていないことと整合しない。

よって、Xの主張は、採用することができず、YはXに対し、本件賃貸借契約に先立ち、本改修工事の内容を調査し、説明する義務を履行していたと認められる。

（結論）

その余の争点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がないから棄却する。

### 3 まとめ

本件は、外壁改修工事について、媒介業者は重要事項説明書に記載し説明を行ったが、借主が、実際の説明はなかったとして媒介業者を訴えた事例である。

本件のようなトラブルを回避する観点からは、借主の判断に特に重要な影響を及ぼす事項については、重要事項説明書への記載はもちろん、口頭で読み上げる等の説明を行い、内容を理解しているか尋ねるなどして、相手方が確認した証跡を残しておくことが重要と考えられる。

なお、本件のように外壁改修工事の予定の説明がなかったとしたトラブル（東京地裁H31.2.6 RETIO 118-122等）がよく見られることから、宅建業者としては、大規模修繕工事については、売買、賃貸借を問わず、しっかりと調査説明をしておくことが望ましいと考えられる。

（RETIO 154-155）

# 残置物の処理等に関する契約の活用手引き

～単身高齢者が亡くなったときのために～

賃借人が死亡すると、賃借権と物件内に残された家財(残置物)の所有権は、その相続人に承継されるため、相続人の有無や所在が分からない場合、賃貸借契約の解除や残置物の処理が困難になることがあります。このようなリスクが主な原因となり、特に、単身の高齢者に対して賃貸人が建物を貸すことを躊躇する問題が生じています。

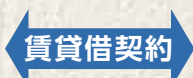


残置物の処理等に関する契約を活用しましょう

賃借人の死亡時に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、賃貸借契約の締結にあたり、賃借人と受任者との間で、①賃貸借契約の解除と②残置物の処理に関する死後事務委任契約を締結しておくことが有効と考えられます。



大家



入居者



受任者

①  
賃貸借契約の  
解除事務の委任  
に関する契約

- 賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

②  
残置物の  
処理事務の委任  
に関する契約

- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。
- 賃借人は、「廃棄しない残置物」(相続人等に渡す家財等)を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

国土交通省及び法務省では、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」を公開しています。是非ご活用ください。

また、単身入居者を受け入れる際の様々な工夫や取組を紹介する「〈大家さんのための〉単身入居者の受入れガイド」についても、是非ご参照ください。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000101.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html)





# モデル契約条項について

Q1



モデル契約条項を利用する場面は？

A1

- 単身の高齢者(60歳以上の者)が賃貸住宅を借りる場合に利用していただくことを想定しています。
- 入居者がお亡くなりになった後の契約関係の処理や残置物の処理に関する賃貸人の不安感が払拭され、単身の高齢者において賃貸住宅を借りやすくなるという効果が期待されます。

注意

入居者がお亡くなりになった後の契約関係の処理や残置物の処理に関して賃貸人の不安感が生じにくい場面(例えば個人の保証人がいる場合や若年層が賃貸住宅を借りる場合等)で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性があります。

Q2



誰が受任者になれますか？

A2

- 入居者やその相続人の利害に大きく影響する契約であるため、以下のいずれかを受任者とするのが望ましいと考えられます。なお、賃貸人は入居者(の相続人)と利益相反の関係にあるため、賃貸人を受任者とするは避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃貸人の利益を優先することなく、入居者(の相続人)の利益のために誠実に対応することが求められます。

- ☑ 入居者の推定相続人のいずれか
- ☑ 居住支援法人、管理業者等の第三者(推定相続人を受任者とするのが困難な場合)

Q3



入居者は何をする必要がありますか？

A3

- ご自分が亡くなった後、廃棄する家財と廃棄しない家財(相続人等に渡す家財)を整理しましょう。
- 廃棄しない家財については、リストを作成したり、目印となるシールを貼っておく、受任者に示した一定の場所(金庫等)に保管するなど、廃棄しない家財であることを受任者が認識できるようにする必要があります。また、家財を渡す相手の住所等の送付先についても受任者が分かるように準備しましょう。

Q4



受任者は主に何をのでしょうか？

A4

- **賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約**
  - 把握できている相続人が引き続き居住することを希望するかどうか等の事情を確認した上で、賃貸借契約を継続させる必要がなければ、賃貸人と合意の上、賃貸借契約を解除することができます。
- **残置物の処理事務の委任に関する契約**
  - 廃棄する家財 …… 入居者の死亡から一定期間(少なくとも3か月)が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に廃棄することができます。
  - 廃棄しない家財 … 入居者から指定された相手に送付します。



賃貸人は、入居者が亡くなったことを知った際に受任者に通知したり、受任者から、住居内に入る際の開錠や家財を搬出等する際の立会いへの協力を求められることがあります。

国土交通省住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3 TEL:03-5253-8111 (代)

法務省民事局参事官室

〒100-8977 東京都千代田区霞が関 1-1-1 TEL:03-3580-4111 (代)

## 不動産広告では、消費者をだますような表現や、 購買意欲を不当にあおる表示を禁止しています。

不動産広告は、消費者が不動産を取引する場合のとても重要な情報源となるため、その表示方法などに関して厳しく規制しています。

消費者をだますことや、購買意欲を不当にあおることを目的に、実在しない架空物件を掲載したり、実際よりも著しく優良・有利であるかのような表示をすることは、宅地建物取引業法（宅建業法）や不当景品類及び不当表示防止法（景品表示法）で禁止しています。

また、表示規約では、広告の表示の仕方や基準をはじめ、おとり広告や不当表示の禁止などを定めています。



### ／ 知っておきたい不動産広告の規制 ／

#### ● 宅地建物取引業法（国土交通省等）

誇大広告の禁止や広告の開始時期の制限などを定めています。

#### ● 不当景品類及び不当表示防止法（消費者庁）

不当表示の禁止や過大な景品提供の制限等を定めています。

#### ● 不動産の表示に関する公正競争規約（各地区の不動産公正取引協議会）

内閣総理大臣（消費者庁長官）と公正取引委員会の認定を受けた業界の自主規制。  
広告の表示の仕方や基準、不当表示の禁止などを定めています。

### 法律によるきまり

不動産広告は「宅地建物取引業法」（国土交通省等）と「不当景品類及び不当表示防止法」（消費者庁）によって、誇大広告などの不当表示が禁止されています。

さらに、宅地建物取引業法では青田売り（未完成）物件の広告の開始時期を制限したり、取引態様の明示義務を課しています。

誇大広告などをした場合には、宅地建物取引業法によって業務の停止命令や免許の取消または6月以下の懲役などの罰則や、不当景品類及び不当表示防止法によって「措置命令」が行われ、併せて課徴金が課される場合があります。この命令に従わないときは2年以下の懲役または300万円以下の罰金などの罰則があります。

### 公正競争規約のきまり

不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）は、一般消費者の自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保するために、さまざまな広告のルールを定めています。表示規約は、各地区（北海道、東北、首都圏、北陸、東海、近畿、中国、四国および九州）に設置された不動産公正取引協議会が運用しています。

## 表示規約の主なしくみ

### 広告表示の開始時期の制限

未完成の宅地や建物は、開発許可や建築確認を受けるまでは広告その他の表示をすることはできません。ときどき「新築フリープラン」などといって、建築確認のない新築住宅の広告が見受けられますが、これは広告表示の開始時期の制限に違反しています。

### 必要な表示事項

必要な表示事項とは、いわゆる「物件概要」のことで、物件の種別と媒体別に表示する事項(物件所在地や交通の利便、面積、価格・賃料など)が定められているほか、見やすい大きさの文字で明瞭に表示することが求められています。ちなみに、文字の大きさは原則として7ポイント(約2.5mm四方の大きさ)以上としています。

### 表示基準

不動産広告に表示される次の事項について、まちまちな表示とならないように、表示する際の基準を定めています。

#### ①物件の内容・取引条件等に係る表示基準

- ア 取引態様
- イ 物件の所在地
- ウ 交通の利便性
- エ 各種施設までの距離または所要時間
- オ 団地の規模
- カ 面積
- キ 物件の形質
- ク 写真・絵図
- ケ 設備・施設等
- コ 生活関連施設
- サ 価格・賃料
- シ 住宅ローン等

#### ②節税効果等の表示基準

#### ③入札および競り売りの方法による場合の表示基準

この表示基準において、たとえば①エでは、徒歩所要時間は道路距離80メートルにつき1分として表示することとしています。

### 特定事項の明示義務

都市計画法、建築基準法その他の法令による利用の制限や傾斜地、地形が著しく悪い不整形地など消費者が通常予期することができない物件の欠陥で、消費者にとって著しく不利益となる事項については広告に表示する義務を課しています。

### 特定用語の使用基準

抽象的な用語や他の物件または他の不動産会社と比較するような次に挙げる用語については、表示内容を裏付ける合理的な根拠がある場合を除き、その使用を禁止しています。

- ① 完全、完ぺき、絶対などの用語
- ② 日本一、抜群、当社だけなどの用語
- ③ 特選、厳選などの用語
- ④ 最高、最高級など最上級を意味する用語
- ⑤ 格安、掘出物、土地値などの用語
- ⑥ 完売など著しく人気が高く、売行きがよいことを意味する用語

### 不当表示の禁止

実際のものよりも優良・有利と誤認されるおそれのある表示を禁止しています。

また、契約済物件や架空物件、取引する意思のない物件を「おとり広告」として禁止しています。

### 公正表示マーク



現在、全国で約12万9千社の不動産会社が公正競争規約に参加しており、会員の店頭にはこのマーク(首都圏の場合)が掲示されています。



一般財団法人ハトマーク支援機構

宅地建物取引士向け

申込  
受付中!

# 賃貸住宅管理業 業務管理者講習

2021

賃貸住宅管理業務における管理業者登録に必要な業務管理者になるための講習

令和3年6月15日施行の「賃貸住宅の管理業務の適正化に関する法律(令和2年法律第60号:以下賃貸住宅管理法)」においては、賃貸住宅管理業者は、その営業所又は事務所ごとに1名以上の業務管理者を選任し、業務管理者は管理受託契約の内容の明確性、管理業務として賃貸住宅の維持保全の実施方法の妥当性について、管理及び監督に関する事務を行う(同条12条)と定められました。業務管理者になるための要件として、①管理業務に関する2年以上の実務経験+宅建士+指定講習を修了した者、②管理業務に関する2年以上の実務経験+登録試験合格者(※登録試験は令和3年度「賃貸不動産経営管理士試験」が該当予定)。なお、令和2年度までの「賃貸不動産経営管理士試験」に合格し、令和4年6月までに登録した者で令和3年6月～令和4年6月までに業務管理者移行講習を受講した者については②の者とみなされます。  
今回、ハトマーク支援機構がご案内する講習は(一社)賃貸不動産経営管理士協議会より委託を受け、上記①の2年以上の賃貸住宅管理業務の実務経験のある宅建士の方向けの講習となります。

## ハトマーク支援機構「賃貸住宅管理業 業務管理者講習」の特徴

特徴1 通信教育で受講可能

特徴2 Web受講なら合格まで2ヶ月間何度でも受講できる!



## ハトマーク支援機構「賃貸住宅管理業 業務管理者講習」の概要

受講資格	賃貸住宅管理業務に係る実務経験2年以上を有する宅地建物取引士
受講料	19,800円(税込) ※一旦納入された受講料は返金できませんのでご了承ください。※上記の金額には、テキスト代・効果測定受験料・送料が含まれます。
受講の有効期間	2か月(期間延長不可)
学習教材	テキスト学習と講義動画による通信教育
学習内容・講義時間	①賃貸管理総論 ②管理業務の受託 ③建物管理の実務 ④建物設備の知識 ⑤金銭管理 ⑥賃貸住宅管理業務に関する知識・・・10時間(効果測定含む)
修了要件	各学習科目ごとの効果測定において7割以上の正答

## 受講コースのご案内

ハトマーク支援機構「賃貸住宅管理業務管理者講習」には、Webコースと郵送コースの2種類があります。  
ご自身の受講環境に合わせて、コースをお選びください。

【ご注意】受講申込後のコース変更・キャンセルはできません。

オススメ!

### Webコース特徴

Webコースは、お申込みから、講義動画視聴、効果測定、修了証の交付までがすべてインターネット上で行われるコースです。

### 郵送コース特徴

郵送コースは、インターネット上での受講が困難な方のコースです。お申込み手続きや、効果測定、修了証の交付などが郵送手続きになるほか、講義動画はDVD(貸与)での視聴となります。

## 受講の流れ

オススメ!

Webコース

郵送コース

STEP1

受講申込み・講習コース選択 Webコース・郵送コースの2種類からお選びください。

クレジットカード払い・コンビニ払い

銀行振込(手数料受講者負担)

STEP2

教材到着

本人限定受取郵便にて、指定のご住所へ教材とWeb学習サイトのログインID/パスワードが送られます。

本人限定受取郵便にて、指定のご住所へ教材と講義動画(DVD)が送られます。

STEP3

学習

テキストと講義動画(Web配信)

テキストと講義動画(DVD貸与)※要返却

STEP4

効果測定 各学習科目の7割以上の正答

Web上で解答  
(合格まで繰り返し可(受講期限内であれば))

解答用紙を郵送で返送  
(合格点に達していない場合は再提出(一回のみ))

STEP5

修了証の交付

全ての学習科目の効果測定において、7割以上の正答が確認されると修了証が交付されます。

Web上でダウンロード

郵送

### 申込に必要なもの

①宅建士証の写し ②実務経験証明書

Webコースお申込はこちらからアクセス

HPより申込下さい。

ハトマーク支援機構

検索



郵送コースお申込みの連絡先

ハトマーク支援機構HPより申込書をダウンロード頂くか、下記の問い合わせ先に電話連絡願います。

■問い合わせ連絡先 ハトマーク支援機構 賃貸住宅管理業務管理者講習事務局コールセンター[株建築資料研究社(日建学院)]  
TEL:03-6773-4654 FAX:03-3987-3256 受付:10:00~17:00(土・日・祝祭日・夏季・年末年始を除きます)  
※新型コロナウイルス感染症の感染状況による緊急事態宣言の発出等により、受付休止又は短縮を行う場合があります。

# 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」好評取扱い中!



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



仕入・リフォーム 一括融資  
**買取再販ローン 希 望**

6ヶ月間  
 固定金利  
 有担保コース

**年1.95%**

(融資期間6ヶ月以内、2021年4月時点の金利です)

最新の金利は  
 HPでご確認下さい!

全宅ファイナンス



保証人不要!

会社設立1年以上、  
 決算書1期以上あれば  
 審査の対象!

- 融資期間：原則1年以内
- 返済方式：期日一括
- 融資手数料：融資金額の2.7% (税込2.97%)
- 適用金利：6ヶ月以内は固定年利1.95% (2021年4月時点)、6ヶ月超1年は年利6.0%以内  
 手数料と支払利息を合計した実質金利は年率7.35%~15.0%
- 遅延損害金：年18.0%
- 担保条件：融資対象物件に弊社を第1順位とする抵当権を設定
- 対象物件：新耐震基準を満たし法令に適合する中古建物

中古住宅仕入時に  
 リフォーム代・仕入れ仲介料まで  
 100%一括融資!

競売物件も可!  
 是非お問い合わせ下さい!

1件8,000万円以下、  
 1社合計3億円まで  
 何度でも利用可能!

※お申込みにあたっては、所定の審査をさせていただきます。

無担保コースの商品もご用意しております。 ※詳しくは、お問い合わせ下さい。

融資条件・必要書類等、その他お問い合わせは下記まで



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 センボービル6階

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

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

資金業者登録番号：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

返済等でお悩みの方は 日本貸金業協会貸金業相談・紛争解決センター 0570-051-051 (受付時間 9:00~17:00 休：土、日、祝日、年末年始)

# Information

## ■ 入会者 (主たる事務所) 令和3年2月～令和3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	5253	(株)ケイ・ティ	田所 栄	宇都宮市京町12-18	028-688-8836
〃	5254	スズコウアールディ(株)	鈴木 康史	宇都宮市問屋町3426-46	028-656-5485
〃	5255	柿沼地所	柿沼 正司	河内郡上三川町しらさぎ1-25-7 Y&MキャッスルBerry101	0285-37-7220
〃	5257	(株)サンイーストハウジング	菅谷 雅樹	宇都宮市陽東6-3-29	028-612-7841
〃	5258	(株)トレフル	木田 稔信 (木田 文香)	宇都宮市上大曾町489-5 エクセルハイツ大曾1階	028-612-5907
〃	5262	(株)八興建設	吉原 美男	日光市今市251-2	0288-22-5418
〃	5264	滝の原不動産(同)	野澤 祐子 (塚原 正巳)	宇都宮市大曾1-132-2 SeaBirdビル2-F	028-624-1230
〃	5266	ときわ不動産	野尻 俊也	宇都宮市新町1-1-9	028-680-5586
〃	5267	(有)ラウレアホーム	岡野 孝祐	宇都宮市上大塚町145-20	028-672-0683
県南	5248	(有)パーソナルホームズ	神原 和彦	栃木市大平町富田397-7	0282-44-0304
〃	5251	CONNECT	加藤 哲史	佐野市田沼町524-1	0283-55-8022
〃	5256	(株)イソベ建設	松嶋 博之	小山市網戸742-9	0285-41-5757
〃	5259	(同)プラムハウジング	梅澤 道夫	佐野市免鳥町1039-1	0283-55-9168
県北	5260	山田建設(株)	山田 高広	那須烏山市金井1-4-32	0287-82-2473
〃	5261	(有)楠商事	楠 良一	那須塩原市鍋掛1097-116	0287-74-3588

(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	5194	(株)ルームズセレクト (宇都宮西口店)	宮本 学 (伴野 富秀)	宇都宮市一番町3-8 直井ビル2階	028-680-4555
〃	5258	(株)トレフル (市役所前支店)	木田 稔信	宇都宮市中央2-5-12TUビル	028-612-1357

## ■ 退会者 (主たる事務所) 令和3年2月～令和3年6月

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	4561	リユース・ホーム(株)	県南	3887	児玉不動産
〃	3898	(有)アベ設計	〃	4618	(有)太陽企画
〃	4151	(株)イシザワ	〃	4882	(株)ABエステート
〃	3725	ファースト・コーポレーション(株)	〃	5026	ONO
〃	5073	(株)クライフ	〃	1529	三洋商会不動産
県南	2311	落合建設工業(株)	〃	5045	古川住宅
〃	4520	(株)北関東パイオニア	県北	3054	(有)加藤不動産

(従たる事務所)

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	4007	はが野農業協同組合 (真岡支店)	県北	国6109	カレントビルディング(株) (那須塩原支店)
〃	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)	〃	国4179	(株)アイダ設計 (那須塩原モデル店)
県南	4967	とちぎ未来開発(株) (小山支店)			

## ■ 会員数 令和3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	552	80	632	栃木地区	84	8	92
宇都宮地区	424	71	495	佐野地区	82	10	92
鹿沼地区	47	3	50	足利地区	79	9	88
今市地区	28	2	30	県北支部	185	24	209
芳賀地区	53	4	57	県北地区	117	20	137
県南支部	409	57	466	塩那地区	68	4	72
小山地区	164	30	194	合計	1146	161	1307





## 栃木県知事表彰 受賞

令和3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「助川克一」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  
助川 克一 氏

### 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

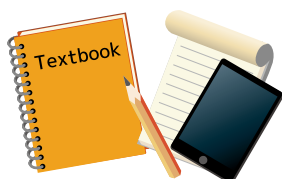
日 時：平日 10:00~12:00 13:00~16:00

T E L：03-3261-3811

お知らせ

### ／宅建協会事務局 新入職員紹介／

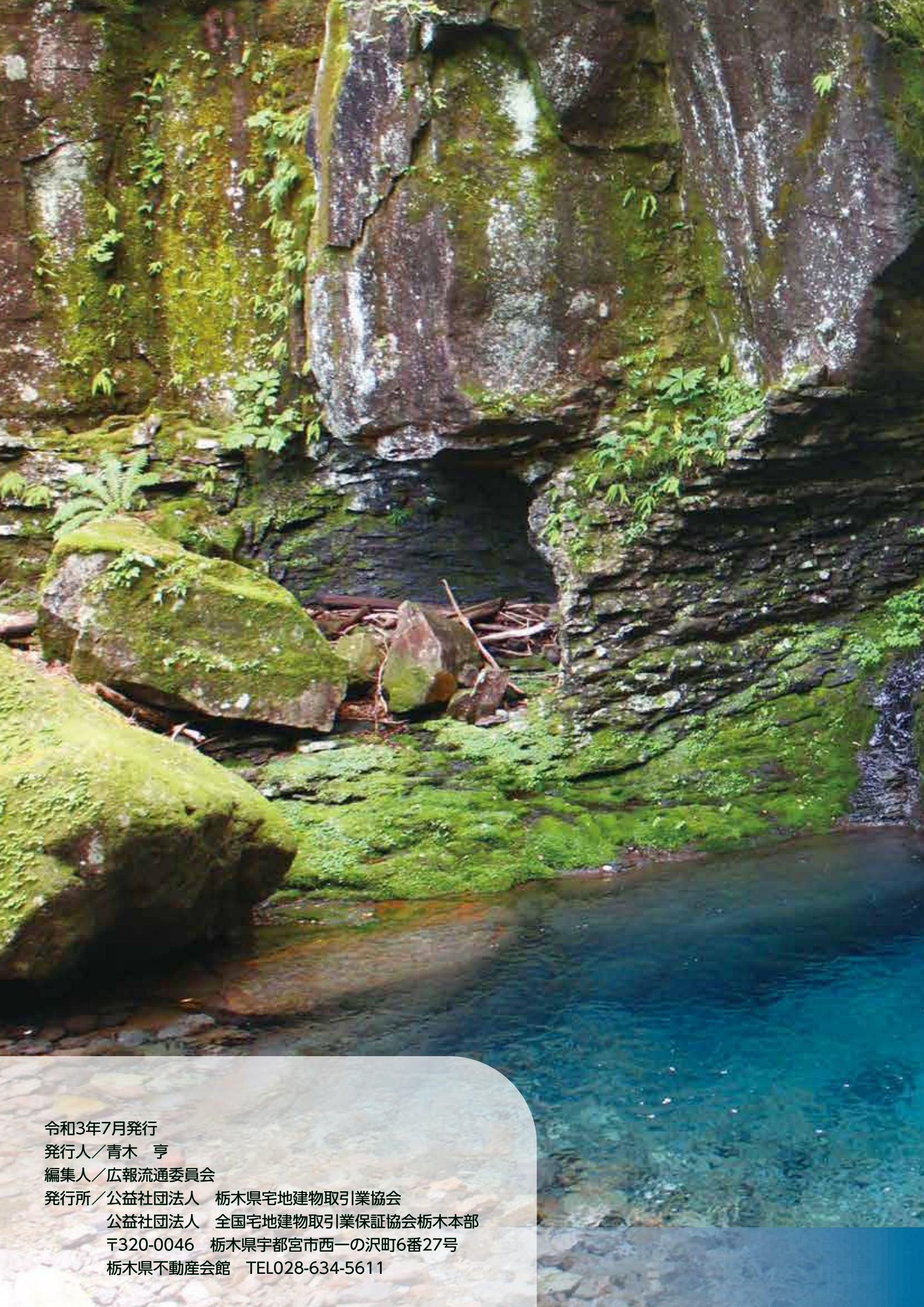
宅建協会本部に2名入職致しました。  
1日でも早く皆様のお力になれるよう  
一生懸命勉強中です。  
よろしくお願い致します。



西巻 広直



山口 雄二



令和3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