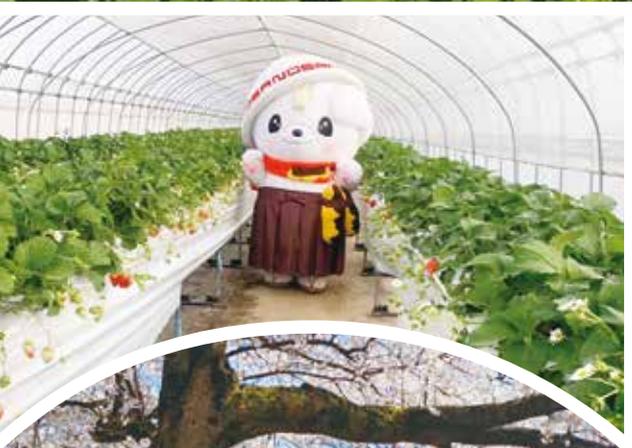




# とちぎ宅建

VOL.131  
2022.3



## CONTENTS

- 1 小山市との「空き家等対策の推進に関する協定」締結
- 2 各種研修会実施報告
- 3 新規入会者紹介制度について
- 6 紙上研修
  - ・IT 重説について
  - ・宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン
- 13 宅地建物取引士賠償責任保険のご案内

- 15 「特定事項の明示義務」について
- 17 各種相談窓口
- 18 サポートセンターからのお知らせ
- 19 フラット 35 全宅住宅ローン
- 21 支部便り
- 25 インフォメーション

佐野ブランドキャラクター さのまる ©佐野市

## 小山市との「空き家等対策の推進に関する協定」締結



令和3年11月22日(月)小山市役所市長公室において、小山市と当協会との「空き家等対策の推進に関する協定」の調印式が行われました。調印式には、浅野正富小山市長、当協会からは青木亨会長をはじめ県南支部の理事の皆様が出席されました。

この協定は、空き家化の予防、空き家の流通・活用促進、管理不全な空き家の防止・解消、空き家等の跡地活用を空き家等対策計画の基本方針とし、この基本方針に基づき空き家等対策を総合的に取り組むことを目的としています。

栃木県内において、市町と当協会が「空き家等対策の推進」について総合的な協定を締結するのは初めてとなります。



### 表紙写真提供：佐野市都市ブランド推進課

佐野市は栃木県の最南部に位置し、都心から70キロメートル圏内にあります。

東北道を使えば都心はもちろん、県北の温泉地や東北地方へのアクセスも便利。北関東道を使って茨城県の海や、群馬・長野方面へウィンタースポーツに行ったり、気軽にお出かけできます。美しい自然によって育まれた水は非常に綺麗でおいしく、古くから佐野市民の日常生活を支えてきました。麺やスープ作りに水が欠かせない「佐野らーめん」が全国的に有名になったのも、この恵まれた水資源のおかげといえます。

佐野市の気候は年間を通して四季が感じられ、比較的温暖な気候です。山水に恵まれた佐野市の美しい自然は、心を和ませるとともに、その装いを変化させ季節の訪れを伝えてくれます。

佐野ブランドキャラクター「さのまる」は、2011年2月25日に誕生しました。佐野らーめんのお椀の笠をかぶり、腰にはいもフライの剣を差した佐野の城下町に住むお侍です。前髪は麺で出来ています。

「ゆるキャラ®グランプリ2013」では約120万票を獲得し、全1,580キャラの中からグランプリに輝きました。

# 各種研修会実施報告

## 新規免許取得者及び代表者変更・ 政令使用人変更の研修会

日時：令和3年8月26日（木）  
場所：不動産会館3階 大会議室  
研修内容

### 【午前の部】

- ・ はじめての宅建業法
  - 宅地建物取引業者の役割・社会的使命
  - 媒介業務と指定流通機構
  - 不動産広告
- ・ 供託制度と相談業務って何？
  - 相談業務と苦情解決・弁済業務
  - 物件調査・説明の注意点
- ・ 宅建協会関連サイト
  - ハトサポ・レインズ等の使い方

### 【午後の部】

- ・ 宅建業の実務
  - 不動産トラブル事例研究
- ・ 物件調査から取引まで
  - 重要事項説明書の作成、説明のポイント
  - 調査ミスによる宅建業者の責任
- ・ 宅建協会関連サイト
  - ハトサポ・レインズ等の使い方

講師：副会長 瀬尾 剛  
教育研修委員会  
委員長 由谷 邦雄  
業務規範・苦情解決業務委員会  
委員長 山士家光幸



## 下半期相談員研修会

日時：県央支部 令和3年12月16日（木）  
県南支部 令和4年1月20日（木）  
場所：各支部会館 会議室  
研修内容

- ・ IT重説の注意点について
- ・ 不動産取引のデジタル化について
- ・ 成人年齢引き下げによる注意点について
- ・ 心理的瑕疵（自殺物件）についてのガイドラインについて
- ・ 不要になった土地について

受講対象者：業務規範委員（相談員）・職員  
講師：蓬田勝美法律事務所  
弁護士 蓬田 勝美 氏

## 《WEB》業務研修会

- ①人の死の告知に関するガイドライン
- ②契約不適合担保責任と仲介業者の責任
- ③民法改正と売買契約書作成実務

講師：涼風法律事務所  
弁護士 熊谷 則一 氏



## 令和3年度 不動産開業セミナー

日時：令和3年11月20日（土）  
令和3年12月8日（水）  
令和4年1月22日（土）  
令和4年2月9日（水）  
令和4年3月12日（土）  
場所：不動産会館3階 大会議室  
講師：宅建協会 理事  
☆宅建業開業をご検討されている方を対象に開催しております。

## 新規入会者の紹介で謝礼を進呈いたします

栃木県宅建協会に新規入会者をご紹介いただいた方に謝礼を進呈いたします。

対象者は栃木県宅建協会の正会員の方で、新規入会者に対して、入会後の業務上の相談への対応等、入会者のサポートへの協力が条件となります。

詳しくは、以下の実施要領を参照のうえ、積極的にご利用下さい！

### 謝礼進呈の実施要領

#### 1. 内容

新規入会者の入会への協力に対し、入会完了後に謝礼を進呈します。

栃木県宅建協会の正会員に対する謝礼・・・商品券 **3万円分**

#### 2. 手続き

入会申込者が入会申込書の提出と併せて新規入会者紹介状の提出を行います。

入会后、本会より紹介者へ謝礼の提供案内が行われます。

#### 3. 期限

**令和 5年3月31日まで**



お問い合わせ先

**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)

**TEL:028-634-5611 / FAX:028-634-5670**

# 栃木県宅建協会新規入会者紹介状

年 月 日

公益社団法人  
 栃木県宅地建物取引業協会 殿

私は紹介者として、貴協会に下記の新規入会申込者を紹介します。

## ○新規入会申込者

商号又は 名称及び 氏名	商号又は名称  氏名 _____ 印
所在地	
連絡先	TEL : _____ / FAX : _____

## ○紹介者

商号又は 名称及び 氏名	商号又は名称  氏名 _____ 印
所在地	
連絡先	TEL : _____ / FAX : _____

※本書は入会申込書を提出する際に併せてご提出願います。

※新規入会申込者1名につき紹介者は1名のみです。

※入会申込書提出後の紹介は受け付けておりませんので、ご注意ください。

※新規入会申込者に協会事業並びに関係団体につきご説明いただくとともに、入会後には会員として円滑な活動ができるようサポートのご協力をお願いします。

# 令和3年度(10月17日実施分) 宅地建物取引士資格試験 結果概要

昨年10月17日(日)令和3年度「宅地建物取引士資格試験」が実施されました。

## 栃木県実施概要

- (1)申込者数 2,971人(前年度19.4%増)
- (2)受験者数 2,377人
- (3)合否判定基準 50問中34問以上正解した者を合格者  
(登録講習修了者は45問中29問以上正解した者)
- (4)合格者数 349人
- (5)合格率 14.7%



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

## IT重説について

### 1. IT重説の経緯等

不動産売買取引におけるIT重説は、2019年10月から、まずは賃貸借における重要事項の説明についての社会実験が行われてきました。そして、その後まもなく発生した新型コロナウイルスの蔓延により、国土交通省は早急に検討を重ね、2021年4月に不動産売買取引でのIT重説が本格運用開始となりました。

しかし、これは重要事項説明書の電子書面の交付を認めるものではなく、あくまでも重要事項の説明の手段です。いわゆる電子書面交付については、現在社会実験が開始されている状況です。

### 2. 法令上の根拠

ところで、宅建業法第35条第1項本文は次のような規定になっています。

宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

つまり、宅建業法第35条第1項本文の規定では、重要事項の説明について「対面」で行うことが必ずしも求められておりません。そこで、国土交通省における宅建業法の解釈及び運用の考え方を示している、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日国総動発

第3号、令和3年3月改定、以下「不動産業課長通知」という。）において、IT重説を対面による宅建業法第35条の重要事項説明と同様に取り扱うものとししました。

### 3. 不動産業課長通知

不動産業課長通知におけるIT重説に関する規定は具体的には次のとおりとなっています。

#### 第三十五条第一項関係

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて

宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。

(3)重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。

(4)宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

つまり、不動産課長通知では、IT重説が認められる4つの要件を定め、それらの4要件を満たす場合、IT重説を宅建業法第35条第1項本文における重要事項の説明と認めることとしました。

#### 4. IT重説の4要件

そこで、重要なのは、IT重説が適法な重要事項の説明等と認められるには不動産課長通知で求められている4要件を満たす必要があるということです。以下、順次検討します。

なお、IT重説については、国土交通省で「ITを活用した重要事項の説明 実施マニュアル」（以下、本書では、このマニュアルを単に「実施マニュアル」と言います。）を公表しております。以下の説明は実施マニュアルに基づくご説明となります。

実施マニュアルについては以下のURLをご参照下さい。IT重説を行う際のフロー図などの資料もあり、参考になると思います。<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001397149.pdf>

(1) 双方向でやりとりできるIT環境における実施

IT重説の実施に当たっては、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」という要件を満たす機器やサービスを利用する必要があります。具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていませんが、IT重説で求められるやり取りが十分可能なものを用意することが必要です。

具体的には、実施マニュアル（P.17）に示さ

れている内容等を踏まえた機器の選択を行うこととなります。

(2) 重要事項説明書等の事前送付

IT重説は、説明の相手方の手元に重要事項説明書及び説明に必要なその他の資料（以下「重要事項説明書等」という。）がある状態で行われることが必要です。そのため、重要事項説明の実施に先立ち、説明の相手方に重要事項説明書等を事前に送付している必要があります。

この点は、IT重説という言葉からは、重要事項説明書をPDFファイル等による電子メール等での送信して良いのではないかと、思われるかも知れませんが、しかし、宅建業法第35条第1項では「これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。」とされています。また、同条第5項では「第一項から第三項までの書面の交付に当たっては、宅地建物取引士は、当該書面に記名押印しなければならない。」とされています。

そのため、重要事項説明書については、取引士が記名押印をした上で、書面にて交付する必要があります。PDFファイル等による電子メール等での送信では不適法になりますので、注意が必要です。

なお、重要事項説明書等の送付については、その内容を説明の相手方が十分理解できるようにするため、説明の相手方に事前に重要事項説明書を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書の送付から一定期間の後に、IT重説を実施することが望ましいとされています。

また、例えば、売買取引では、説明に用いられる資料が多くなる傾向があります。説明の相手方が、IT重説においても、各資料を取り違えることなく、確実に閲覧できるよう、資料番号を付与するなどの対応をすることの工夫することや、資料送付に当たり、説明の相手方に対して、事前に重要事項説明に要する時間や進め方等を通知することなどの工夫が必要とされています。

(3) 説明の開始前に相手方の重要事項説明書等の準備とIT環境の確認

第3に、不動産課長通知では、IT重説の開始前に、説明の相手方が重要事項説明書等を確

認しながら説明を受けることができる状態にあること及びIT重説を実施するためのIT環境が整っているかを確認することが必要だとしています。

- そのため、取引士は、IT重説を行うに際して、
- ・相手方の映像や音声を取引士側の端末等で確認できること
- ・取引士側の映像や音声を説明の相手方の端末で確認できること
- ・説明の相手方に事前に送付している重要事項説明書等が、説明の相手方の手元にあること等の確認を行う必要があります。

#### (4) 取引士証を相手方が視認できたことの画面上での確認

不動産課長通知では、取引士は、説明の相手方が取引士証を視認できたことを確認することが必要です。これは、取引士ではない者が重要事項の説明をすること、あるいは取引士の名義貸しをすることを防止する観点で必要なものです。

取引士は、取引士証を表示させた後、説明の相手方に表示されている取引士証の氏名を読み上げてもらうこと等により、相手方が視認できていることを確認します。

## 5. その他

### (1) IT重説を行える不動産取引

IT重説を行えるのは、現時点では、「宅地又は建物の取引の売買、交換もしくは売買の代理又は媒介、賃借の代理又は媒介」となっております。社会実験や本格運用では賃貸借契約が先行しておりました。しかし、現在では、売買契約についてもIT重説が認められています。

### (2) IT重説を行える宅建業者・取引士

社会実験は事前の登録が要件とされていましたが、不動産課長通知におけるIT重説に関する規定の要件を満たすことにより、すべての宅建業者・取引士がIT重説を行うことができることとなっています。

## 6. IT重説の実施において留意すべき事項

実施マニュアルでは、当事者間でのトラブル回避の観点からも、IT重説の実施において留意すべき事項を取り上げており、可能な限り対応

することが望ましいとされています。そこで、その内のいくつかを以下で取り上げ、ご紹介いたします。

### (1) IT重説実施に関する関係者からの同意

重要事項説明は、対面による方法か、一定の条件の下でのIT重説によるのかの選択が可能となります。その選択に当たっては、相手方の意向を当然に確認する必要があります。意向の確認の手法についての定めはありません。しかし、トラブル防止の観点から書面等の記録として残る方法で行うことが望ましいと考えられます。

また、重要事項説明の内容によっては、売主や貸主の個人情報にかかる部分が含まれることもあります。そのため、個人情報保護の観点から、当該取引物件の売主や貸主等の関係者からの同意を取得することが望ましいと考えられています。

### (2) 説明の相手方が契約当事者本人等であることの確認

重要事項説明は、契約当事者が当該宅地建物に係る取引条件や権利関係等について事前に理解した上で契約を締結し、取引に係るトラブルを未然に防止する等の観点から行われるものです。したがって、説明の相手方が、契約当事者本人等（その代理人を含む。以下同じ。）であることは重要事項説明における前提ともいえます。

IT重説による取引の場合には、取引士が契約当事者本人等と直接相対しないで契約にいたるケースも想定されます。そのため、重要事項説明の実施までに、相手方の身分を確認し、契約当事者本人等であることを確認することが求められます。契約当事者本人等であることの確認は、IT重説の実施の段階で、例えば、公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した写真付の身分証（社員証等）で行うことが想定されています。

### (3) 録画・録音への対応

IT重説の実施状況について、録画・録音により記録を残すことは、トラブルが発生したときの解決手段として有効と考えられます。他方、重要事項説明には、取引士や説明の相手方の個人情報のほか、売主や貸主等の個人情報が含まれ

ている場合があります。また、IT重説の実施の記録については、断片的に記録されたり、編集されたりすることによって、本来実施された内容と異なる記録が残るケースも想定されます。

そのため、以下のような対応で録画・録音を行うことが適切であると考えられています。

- ・IT重説の実施中の状況について、録画・録音をする場合には、利用目的を可能な限り明らかにして、宅建業者と説明の相手方の双方了解のもとで行う。
- ・重要事項説明の実施途中で、録画・録音をすることが不適切であると判断される情報が含まれる場合（例えば、説明の関係者の機微情報等が含まれる場合等）については、適宜、録画・録音を中断する旨を説明の相手方にも伝え、必要に応じて録画・録音の再開を行う。
- ・宅建業者が録画・録音により記録を残す場合、説明の相手方の求めに応じて、その複製を提供する。

なお、宅建業者が取得した録画・録音記録については、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）に則った管理が必要となり、IT重説以外で取得した個人情報と併せて、適切な管理を行うことが求められます。

## 7. まとめ

IT重説は、遠隔地等の事情から対面が困難な場合に重要事項の説明を可能にするという便利な面があります。しかし、他方では同意の取得や機器の確認、録画・録音への対応等手間がかかる面があります。事案によって適切な方法で重説を行うことが必要であることは勿論ですが、物件の内覧をどのように位置づけ、どのように行うのかという点でも配慮が必要と考えられます。

### 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

#### 1. ガイドライン制定の背景等

(1) 不動産取引における人の死の告知の現状

自殺や殺人事件の事実が心理的瑕疵に該当し、重要な事項として売主や媒介業者にその告知義務があり、その不告知が告知義務違反に該

当するということは講習テキストでも紹介されています。また、自然死であっても告知義務違反に該当するとする裁判例があることについては、本誌129号9頁に紹介させて頂いたところで

す。これらの事例において、裁判所は、取引目的、事案の内容、事案発生からの時間の経過、近隣住民の周知の程度等を考慮して、信義則上、これを取引の相手方等に告知すべき義務の有無が判断しています。つまり、人の死の告知という問題は、具体的な事案のなかで解決されていた状況でした。

しかし、そのような状況では、具体的な取引にあたって、その判断に迷い、その結果、無難に広めに人の死の存在が確認できればその死についての告知を行うこととなり、その結果、更に、重要な事項かどうかではなく人の死があればその告知を求めるといったような状況になっていたように思われます。このようなことから調査に負担を感じ、何か目安があれば良いのと感じていた方は多いのではないかと思います。

また、このような状況から、賃貸住宅の入居の場面において、貸主が、入居者が亡くなった場合、亡くなった理由の如何を問わずその事実を告知対象にしなければならないと思ひ、特に単身高齢者の入居を敬遠する傾向があるとの指摘もあって言われています。

(2) ガイドライン制定の必要性

上記のような背景の下、何らかの目安があればとは思われていたと思います。筆者が知る限りでは、公刊物にある例としては、東京地裁平成20年4月28日判決において、「証人が東京都の所轄課において売買については5年間程度は自殺物件であることを告知するように指導している」があった程度ではなかったかと思われ

ます。そこで、令和2年2月より、国土交通省において「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」（座長：中城康彦 明海大学不動産学部長）が設置され、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点で妥当と考えら

れる一般的な基準がガイドラインとして取りまとめられました。

これが、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」です（以下では、このガイドラインのことを「ガイドライン」と言います。）。ガイドラインについては次のURLをご参照下さい。

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>

## 2. ガイドラインの位置づけ

### (1) 宅地建物取引業者の義務の判断基準としての位置づけ

ガイドラインは、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、トラブルの未然防止の観点から、現時点において裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、とりまとめたものとされています。

つまり、ガイドラインに従っていれば、民事上の法的な説明義務に違反しないということを断定はできない（別な表現をすれば、当該宅地建物取引業者が民事上の責任を回避できるものではない）が、しかし、違反していない根拠の一つにはなり得る、ということになります。

また、過去に人の死が生じた不動産の取引に際し、宅地建物取引業者が本ガイドラインで示した対応を行わなかった場合、そのことだけをもって直ちに宅地建物取引業法違反となるものではないが、宅地建物取引業者の対応を巡ってトラブルとなった場合には、行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが参考にされることとなる、とされるということになります。

### (2) ガイドラインに期待される役割

ガイドラインは、法令ではありませんので、一律に判断できるというものではありませんが、宅地建物取引業者が、一般的な基準としてガイドラインを参照し、適切に対応することを通じて、不動産取引に際し、当該不動産において過去に生じた人の死に関する事案について、買主・借主が十分な情報を得た上で契約できるようにすることにより、取引当事者間のトラブ

ルの未然防止とともに、取引に關与する宅地建物取引業者との間のトラブルの未然防止が期待されている、ということができると思います。

## 3. ガイドラインの適用範囲

### (1) 対象とする事案

ガイドラインにおいては、取引の対象となる不動産において生じた人の死に関する事案を取り扱うこととする。自殺や殺人事件ということに限定されている訳ではありません。

### (2) 対象とする不動産の範囲

ガイドラインにおいては、居住用不動産を取り扱うこととする、とされています。その理由は、住宅として用いられる不動産（居住用不動産）とオフィス等として用いられる不動産を比較した場合、居住用不動産は、人が継続的に生活する場（生活の本拠）として用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性、住み心地の良さなどを期待して購入又は賃借し、入居するため、人の死に関する事案は、その取引の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられることから、と説明されています。

## 4. ガイドラインの概要

### (1) 調査について

#### ① 調査の範囲、方法等

宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。

宅地建物取引業者は、原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行う、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務は無く、仮に調査を行う場合であっても、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、特に慎重な対応が必要、とされています。

これまではあまり議論されてこなかった「亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮」することが求められている点には留意は必要と思われます。

#### ② 留意事項

但し、宅地建物取引業者は、売主・貸主に

よる告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい、とされています。また、告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある、とされています。

## (2) 告知について

### ① 原則となる考え方

宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない。

### ② 告知しなくてもよい場合（末尾の図参照）

次の場合には人の死を告知しなくても良いと整理されています。

#### (i) 【賃貸借・売買取引】

取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）。

※事案発覚からの経過期間の定めなし。

#### (ii) 【賃貸借取引】

取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死が発生し、事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から概ね3年間が経過した後

#### (iii) 【賃貸借・売買取引】

取引の対象不動産の隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死

※事案発覚からの経過期間の定めなし

### ③ 告知すべき場合

次に、告知すべき場合については、次のような点を考慮して判断するとされています。

- (i) 告げなくてもよいとした②の(ii)や(iii)の場合でも、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要がある。

- (ii) 告げなくてもよいとした②(i)～(iii)以外の場合は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、告げる必要がある。

- (iii) 人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合

### ④ 告知する場合の告知事項

そして、告知すべき場合の告知事項については、次のように整理されています。

- (i) 告げる場合は、事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる。

- (ii) 亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。

### ⑤ 告知する場合の留意事項

更に、告知する場合の留意点としては、

- (i) 個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。

ケース設定	場所	対象不動産・通常使用の共用部分							隣接住戸・通常使用されていない共用部分			
	死の状況	自然死			不慮の死			自然死等以外		自然死	不慮の死	自然死等以外
	特殊清掃等	なし	あり		なし	あり		-				
	期間(概ね3年)	-	超過	未了	-	超過	未了	超過	未了			
契約の種類	賃貸借	不要	不要		不要	不要		不要		不要		
	売買	不要			不要							

対象不動産は、居住用不動産に限定される  
 不慮の死とは、日常生活の中での転倒事故、誤嚥など  
 本図はあくまでも理解の参考であり、この表のとおりに行えば足りるというものではない

紙上研修

[ 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<sup>®</sup>

**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!

テキスト+Webでいつでも学習

**不動産キャリアパーソン<sup>®</sup>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)**

不動産キャリアパーソン で **検索**

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



宅建士のみなさまへ  
「宅地建物取引士賠償責任保険」のご案内  
この保険は宅建協会の会員の方だけが  
加入できる保険です。

Case  
1

[売買に関する事例]

中古住宅付の土地の売買仲介で、  
がけ条例の説明や明確な記載が重  
説になかったとする訴え

支払総額 約 **860**万円  
(弁護士費用含む)

Case  
2

[売買に関する事例]

10年前の土地売買仲介で一部境  
界確認が出来ず、境界を内側にし  
て契約した事が債務不履行と提  
訴されたもの

支払  
総額 約 **360**万円  
(弁護士費用含む)

# 重要事項説明の業務に係わる 損害賠償のリスク をご存知ですか？

Case  
3

[賃貸に関する事例]

飲食店のテナント貸借仲介で対象地区  
が第一種文教地区だったために営業が  
不可だったとして賠償請求を受けたもの

支払  
総額 約 **1,050**万円  
(弁護士費用含む)

Case  
4

[賃貸に関する事例]

賃貸契約締結後、建築基準法に違  
反していた事が確認され、契約解  
除、契約金全額を返金した。

支払  
総額 約 **60**万円  
(弁護士費用含む)

この4つのケース、  
**宅地建物取引士  
賠償責任保険**※1  
のおかげで保険金が  
支払われました！

自己負担額は  
**3万円**だけ！



※1 宅地建物取引業協会の会員のみが加入できる保険商品です。  
※上記事故事例および実際の事故は調査・確認していることが前提となります。  
※同様の事故事例であっても取引の過程や、調査・確認状況で補償の対象とならない可能性があります。  
※お客さまから損害賠償請求された際に宅建賠にご加入されていない場合は補償の対象となりません。

これらの事例には、いくつかの原因が隠れています！  
詳しくは裏面をご覧ください！

## 思いあたることはありませんか？



以前勤務していた宅建士が行った重要事項説明書に不備があると思っていない。

重要事項説明書の作成は「宅建士の自分だけが確認」している(他の人はチェックしていない)

最近、重要事項説明書の作成記載をフリーの方をお願いしているが、何か間違いがあっても自分の会社には責任がないと思っていた。

宅建業をはじめてからかなり年数が経つが、「重要事項説明書の説明、作成で間違いがあったことはない」

**宅地建物取引に関する苦情や紛争のうち、およそ3分の1が重要事項説明についてです。** (RETIO.NO.115 2019年秋号 国土交通省 土地建設産業局 不動産業課 不動産業指導室)

複雑で項目が多い重要事項説明書。記載ミスなどによる損害賠償は高額訴訟にも発展します！

宅地建物取引業協会では、会員限定で「宅地建物取引士賠償責任保険」のご案内をしております。



事業所で働く方全員が行う業務まで幅広く損害賠償リスクに備えたい!!

任意加入 **ワイド補償** 宅建業法に基づく業務

必須加入 **基本補償** 宅建士固有の業務

- 宅建業法第35条に定める「重要事項の説明等」
- 宅建業法第37条に定める「書面の交付」

宅建士固有の業務のみ損害賠償リスクに備えたい!

**宅建士1名あたり年間保険料 5,000円**で重要事項説明や書面の交付の業務に係る損害賠償リスクに備えられます!!

ご契約をご希望の場合は下記取扱代理店までお問い合わせください!

※このチラシに記載されている宅地建物取引士賠償責任保険はあくまで概要を説明したものです。詳細につきましては取扱代理店のホームページおよびパンフレットをご参照ください。

説明のご依頼など下記にご記入の上、FAXをお願いします。【FAX: 03-3239-7540】

お申込会社様	会社名(屋号)	.....
	ご住所	〒 .....
	ご連絡先	.....
	ご担当者名	.....
	ご依頼内容	<input type="checkbox"/> すぐに開始したい <input type="checkbox"/> 資料郵送希望 <input type="checkbox"/> 電話連絡希望

●契約者および被保険者は、損保ジャパン公式ウェブサイト(https://www.sompo-japan.co.jp/)に掲載の個人情報の取扱いに同意します。



■取扱代理店  
**株式会社宅建ブレインズ** 東京都千代田区飯田橋3-11-14 GS千代田ビル5階  
 TEL: **03-3234-0699** (保険部) 受付時間: 平日の午前9時から午後5時まで  
 ■引受保険会社 損害保険ジャパン株式会社

宅建ブレインズ  
 宅建ブレインズHP takken-b.co.jp



SJ21-14130 (2022/01/27)

# 「特定事項の明示義務」

## ここがPOINT!

不動産の広告において、お客様が通常予期することができない欠点となる情報があるのに、これらを書かないと、その物件が安くてお買い得な物件とってしまうよね。

ここは、そのような欠点があるなら、きちんとその情報を開示しなければならないと定められているとても大事な規定だよ！

例えば、法令で土地の利用が制限されている物件や建物の建築が制限されている物件、物理的な欠陥がある物件なのに、これらのことを表示しなかったり、隠したりすると、不当表示になってしまうよ！

だから、物件の地勢、形質、立地、環境等に関することで、欠点があってもお客様が損をすることについては、見やすい場所に見やすい大きさの文字で分かりやすく、広告に表示する必要があるんだ。



→表示規約第13条、同施行規則第8条

### 【規制の概要】

#### ●傾斜地を含む土地

①傾斜地の割合が30%以上を占める場合（分譲マンション・別荘地を除く）、②傾斜地の割合が30%以上を占めるか否かにかかわらず、傾斜地を含むことにより土地の有効な利用が著しく阻害される場合（分譲マンションは地勢を考慮して建築され、引き渡されるので特に表示する必要なし）。

⇒ 傾斜地を含む旨、傾斜地の割合又は面積を明示しなければなりません。

【表示例】 「敷地面積100㎡（傾斜地38㎡を含む）」

#### ●市街化調整区域内の土地

市街化調整区域内に所在する土地については、宅地の造成や建物の建築が原則として禁止されています。

⇒ 「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と16ポイント以上の大きさの文字で明示しなければなりません。

#### ●道路に適法に接していない土地

道路に2m以上接していない土地や地方公共団体の条例により附加された敷地の形態（いわゆる敷地延長）に対する制限に適合しない土地には、建物の建築が禁止されています。

⇒ 土地の場合は「建築不可」、中古住宅の場合は「再建築不可」と明示しなければなりません。「不適合接道」や「道路位置指定なし」などの表示は不適當です。

#### ●路地状部分で道路に接する土地

路地状部分（敷地延長）のみで道路に接する土地であって、その路地状部分の面積がおおむね30%以上を占めるときは、路地状部分を含む旨及び路地状部分の割合又は面積を明示しなければなりません。

【表示例】 「敷地面積200㎡（路地状部分76㎡を含む）」



「敷地面積200㎡」と記載するだけでは、このような路地状部分を含んでいる土地だとはいえず、想像できないよね。欠点はしっかりと明示しましょう！



## ●セトバックを必要とする土地

建築基準法第42条第2項の道路に接する物件については、建物を建築する場合には、原則として道路の中心線から2m後退（セトバック）しなければなりませんし、その旨を明示しなければなりません。

さらに、セトバックを必要とする部分の面積が土地面積（正味）のおおむね10%以上となる場合は、その面積も明示しなければなりません。

【表示例】「土地面積100㎡（建築時には約12㎡のセトバックを要す）」

## ●高圧線下の物件

土地の全部又は一部が高圧線下にあるときは、高圧線下である旨及びその線下部分のおおむねの面積を表示しなければなりません。また、その線下部分が建物その他の工作物の建築が禁止されている場合は、その旨も併せて明示しなければなりません。

【表示例】「土地／185㎡（約20㎡は高圧線下。高圧線下部分は建物等の建築不可）」

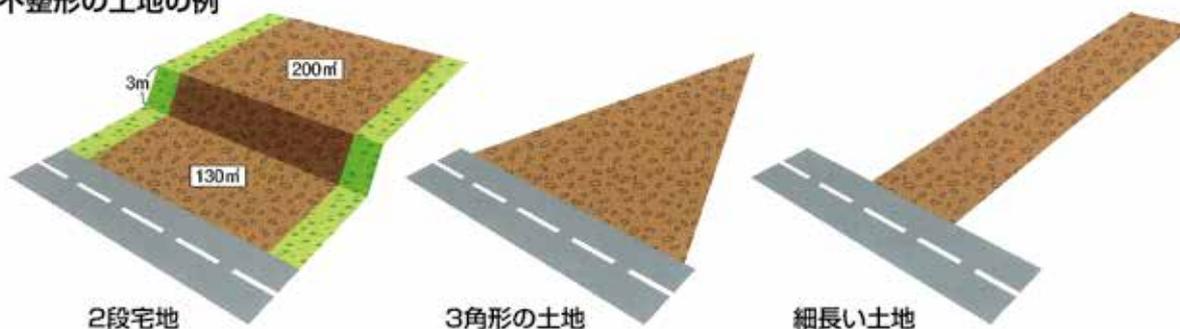
## ●著しい不整形地等

土地の有効な利用が阻害される著しい不整形地、区画の地盤面が二段以上に分かれている等の著しく特異な地勢の土地については、その旨を明示しなければなりません。

※ 不整形地等が著しいか否かは、一般消費者がその旨を明示していないため、その土地形状が整形地であり、土地の有効利用が阻害されないと誤認するかどうかで判断されます。

【表示例】「土地面積／330㎡ 但し、2段宅地（130㎡部分と200㎡部分の高低差3m）」

不整形の土地の例



## ●計画道路の区域内の土地等

道路法第18条第1項の規定により道路区域が決定され、又は都市計画法第20条第1項の告示が行われた都市計画道路等の区域にかかる土地については、建物の建築等が制限されているため、道路予定地内にある旨を明示しなければなりません。

【表示例】「敷地面積／180㎡（都市計画道路予定地約28㎡含む）」

## ●古家等がある土地

取引の対象となっている土地の上に古家等が存在する際は、その旨を明示しなければなりません。

【表示例】「売地（古家あり）」

## ●がけ上又はがけ下の土地

土地が擁壁によっておおわれながけの上又はがけの下にあるときは、その旨を明示しなければなりません。

【表示例】「敷地面積／165㎡（高さ5mのがけ上）」

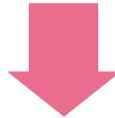
## 各種相談窓口

### 契約書式に関する相談やWeb書式作成ツールの操作方法の相談

全宅連では契約書式に関するご相談やWeb書式作成ツールの操作方法について電話相談を実施しております。

全宅連代表電話に架電後、自動音声アナウンスにそってご希望の番号をお選びください。

全宅連代表電話03-5821-8111へ架電



自動音声アナウンス

- ・「契約書式の記載方法や内容に関するご相談は1番」
- ・「ハトサポのIDパスワードや、Word・Excel契約書式、web書式作成ツールの操作方法は2番」
- ・「不動産キャリアパーソンなど講習に関することは3番」
- ・「そのほかに関することは4番」
- ・「もう一度お聞きになる場合は5番」

### 不動産広告に関する相談

(公社) 首都圏不動産公正取引協議会

日時：平日 10:30~12:00 13:00~16:00

TEL：03-3261-3811

### 不動産契約書及び重要事項説明書に付随する相談

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

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)

TEL：03-5821-8118

### 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)

(公財) 不動産流通推進センター

日時：11:00~15:00 (土日祝日、年末年始 除く)

TEL：03-5843-2081

# 宅建協会会員を **どんどんサポート**

## 全宅住宅ローン(株)

- ・利用者は銀行にいかなくても、  
会員事務所で手続きOK
- ・他行で×でも再度チャレンジ
- ・融資実行になれば手数料あり



## (株)アプラス

- ・中古住宅リフォームローン
- ・50万円から融資OK
- ・スピーディーな審査



## 高村保険事務所

- ・火災（損害）保険加入は紹介だけ
- ・住宅、アパートにもしっかり保険加入

## (株)情報通信ネットワーク

- ・「登記簿図書館」で土日も登記情報  
（図書館保有分）が見れます
- ・初期導入費、登録費、年会費なし

## (株)宅建ファミリー共済

- ・借家人賠償責任保険
- ・孤独死の片づけ費用あり



## アークシステムテクノロジーズ(株)

- ・家賃保証は初回のみ
- ・賃料の67.5%
- ・入居者は何年住んでも更新料なし



## (株)アーネット

- ・家賃収納管理
- ・家賃の滞った困った大家さんのために

## (株)リーガルスムーズ

- ・無断退去、夜逃げ、高齢者の孤独死  
に対応
- ・入居者との委託関係によりスムーズ  
に契約解除・残置物の処理

一般財団法人 栃木県宅建サポートセンター  
〒320-0046 栃木県宇都宮市西一の沢町6-27

☎028-634-6100

# 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!



融資実行がますます便利になりました!  
当社全営業日(毎月13日を除く)に融資実行  
が可能になり、さらにパワーUP!

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(6)第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号 URL: <https://www.zentakuloan.co.jp>

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会賛助会員

〒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

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

貸金業者登録番号: 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





# 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!

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。

- 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

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)

## 県央支部だより

### 会員親睦懇親会 / 4地区

各地区オリジナル企画で開催

- **【宇都宮地区】** R3.12.13  
宇都宮ブリッツェン  
増田選手による講演会
- **【鹿沼地区】** R3.12.7  
2021年鹿沼地区勉強会  
人の死の告知に関するガイドライン
- **【今市地区】** R3.12.10  
賃貸管理業登録制度のポイント
- **【芳賀地区】** R3.12.17  
会員お役立ち情報  
サポートセンターからの案内



### スポーツ観戦 / 厚生事業

ゲーム協賛

東京オリンピック開催年ということで、スポーツ関連の事業を企画いたしました。

しかし残念にも「ブレックス観戦」は突然中止となり、楽しみにしていただいた皆様には大変ご迷惑をお掛け致しましたこと心よりお詫び申し上げます。



オリジナルTシャツ



### スポーツ企画

From

TOKYO2020



東京オリンピックに出場された増田選手

幾つもの実績を重ね  
1年間の使用権利を得た  
ユニフォーム



コラボタオル  
宇都宮ブリッツェン  
& 宅建協会

### 県央支部会員の皆様へ

県央支部オリジナルステッカー

この度、県央支部会員(1店舗1枚)  
「当店には取引士が常駐しています」  
と書かれた店頭用ステッカーを配布させていただきます。



是非ご利用下さい



支部長挨拶



日環アリーナ栃木



## 新型コロナウイルス感染症と共に歩んで2年

方法を変えながらも会員の皆様に還元できる事業の運営を日々考えております。各委員会の活動をご報告することで皆様からご理解・ご協力を頂けると幸いです。業界の更なる発展を祈念し、年頭の挨拶とさせていただきます。

支部だより



ご当地特産品(4地区)によるお楽しみ袋をお持ち帰り頂きました。

- 宇都宮地区 磨宝卵
- 鹿沼地区 はちみつ
- 今市地区 日光ろばたづけ
- 芳賀地区 茂木ゆず塩ラーメン

### 令和四年 年頭式辞

❖ご祈禱  
❖年頭式辞

支部長挨拶  
会長挨拶  
副支部長挨拶



天狗が鎮守する神社



玉串奉奠

### 古峯ヶ原古峯神社

年頭式辞前に御祈禱頂きました  
無病息災 商売繁盛

吉事清観 御守護



## 県南支部だより

### 足利地区交流会

足利地区研修会が昨年12月9日に足利市民プラザにて今期最後の地区交流会事業として会員参加40名、市役所から3名、見目サポートセンター長など計45名で開催されました。

各地区の交流会も様々な形で定着しておりますが、この長期化するコロナ禍で少々活気がないのはとても残念で寂しい限りです。

今回足利ではこの現状から研修会場、時間など感染予防対策を考慮して開催いたしました。研修会は当協会と連携協定を結んでおります市建築指導課「空き家・空き地バンク」、工業振興課「産業用地バンク」の設立以後の現状課題、また今後の更なる充実、発展等について担当職員の方から説明して頂きました。

最後に見目サポートセンター長よりセンター設立の趣旨、会員皆さんの仕事へのプラス、利用方法など説明がありました。

今後、「空き家・空き地バンク」、「産業用地バンク」そして「サポートセンター」等の利用が私たちの仕事に少しでもプラスになるよう会員皆さまに積極的な利活用をお願いしたいと思っております。

結びに、この一年の締めくくりに研修会を通して少々疎遠になっております会員皆さんが顔を合わせ挨拶を交わすことが出来たことに感謝し、皆さんのご健勝と益々のご繁栄を心よりお祈り申し上げます。

副支部長 春山 耕二



### 令和4年 県南支部賀詞交歓会

県南支部では、令和4年1月17日（月）に栃木市『栃木グランドホテル』に於いて賀詞交歓会を開催致しました。

時は新型コロナウイルスの感染者が徐々に増えている時期なので、感染拡大を防ぐ為に会場側と綿密な打合せを行い万全な対応を取り、大川秀子栃木市長、青木亨会長、そして県南支部会員、総計79名のご参加をいただきました。

村川県南支部長の開催にあたり、参加者及び会員が新年を健やかに迎えられて賀詞交歓会にご出席いただいたことへの感謝の挨拶に始まり、青木亨会長の本年干支にちなんで、五黄虎年は、大いなる飛躍する年とのこと。大川秀子栃木市長の行政への協力に対する感謝の言葉と業界発展の挨拶をいただきました。

イベントといたしましては、代表者による鏡開きと、琴とバイオリンの共演による新春にふさわしい春の海、情熱大陸等の演奏を堪能致しました。当日は飲食等出来ませんので、弁当、年賀用品等を持ち帰りいただき1時間の賀詞交歓会を無事に終了致しました。

厚生委員長 木村 仲位



## 県北支部だより

### ゴルフコンペ

令和3年12月2日塩谷町のロペ倶楽部にて会員、従業者22名参加（女性2名）で行われました。ロペ倶楽部は、伝説のゴルフプレーヤー ジーン・サラゼンの監修で造られ、かつては、青木、尾崎、中島プロが優勝争いをした憧れのコースでした。その時はギャラリーでしたが、プレーは今回が初めてとなります。クラブハウス等の個性的な建物も美しく配置されています。コロナ禍で外出を控えていたので、仕事の事も忘れて18ホールを楽しく回ることができ、また、天然温泉につかり、明日への活力となる一日でした。

取材者：広報委員 荒井英明



### 空き家セミナー&空き家相談会

令和3年12月18日（土）13:00より那須塩原市いきいきふれあいセンター3F多目的ホールで「空き家セミナー」、15:15より同じく視聴覚室で「相談会」が新型コロナウイルス感染予防対策を実施しながら開催されました。

第1部のセミナーでは「そうなる？どうする？私たちの空き家」と題しNPO法人空き家空き地管理センター代表理事、上田真一様より、空き家問題、相続問題、空き家の活用法など、様々な実例や問題点を紹介していただきました。

第2部の相談会は県北支部の理事4名が相談員となり、市内空き家所有者、将来空き家になりそうな物件所有者、セミナー受講者を対象に実施され、6組の相談を受けました。相談者はそれぞれ相続問題や法的な問題、資金面の問題を抱えており、即解決できるアドバイスをすることはできませんでした。

今後増え続けるであろう空き家は、条件が整い売却や賃貸などができれば問題ありませんが、現実的には簡単に解決できる物件は少なく、法律の整備や積極的な行政の協力、介入、そして不動産業者との連携が必要になると感じました。



取材者：広報委員 石槻博之

# Information

## ■ 入会者 (主たる事務所) 令和3年7月～令和4年1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	4227	レンタハウス(有)	上澤 央臣 (関谷 宏美)	宇都宮市築瀬町1920-6	028-637-2200
〃	5271	(株)コスモライン	永嶋 一彦 (永嶋 慎也)	宇都宮市鶴田町753-7	028-612-4166
〃	5272	(株)泰山	本澤 哲	宇都宮市細谷町215	028-625-3040
〃	5274	ライフ3S不動産	関 康雄	河内郡上三川町大字上蒲生2115-8	0285-21-5780
〃	5279	(株)大和住宅	竹内 祐太	宇都宮市戸祭2-6-23 大橋ハイツ102	028-666-8961
〃	5280	ジーナホーム(株)	増渕 弘美	宇都宮市東今泉2-5-8-1	028-612-4402
〃	5282	(株)PLAYWORK	掛布 篤行	宇都宮市石井町3431-56	050-5526-4032
〃	5283	エターナル不動産	張 圓圓	鹿沼市白桑田627-16	0289-74-7343
〃	5284	(株)県民ガス保安センター	川俣 優	宇都宮市西川田町1091-5	028-658-0051
〃	5285	(株)匠工業	齋藤 卓実	宇都宮市西川田町950-1	028-666-7197
〃	5286	益子まちづくり(株)	荒井 久 (齋藤 哲雄)	芳賀郡益子町城内坂14	0285-81-6361
〃	5291	ハウスウェル宇都宮(株)	高木 剛	宇都宮市大通り5-3-5	028-678-4080
〃	5294	(株)ランドセレクト	鈴木 康仁	宇都宮市富士見が丘2-11-27 モナリザB	028-612-6128
県南	5269	(株)宮一工建	宮内 貴裕	下都賀郡野木町大字野木2045-23	0280-23-5933
〃	5270	(株)アクシアード	木山 輝昭	小山市若木町2-13-15	0285-24-0101
〃	5276	(株)SHIN	手塚 博信	小山市大字犬塚998-440	0285-37-6090
〃	5277	(株)LANDOOR	小暮 幸良	佐野市久保町212-7 伊勢山ハイツ102号室	0283-86-7933
〃	5288	(株)からおけ食堂	岡田 ゆき子	下都賀郡野木町大字中谷369-3	0280-23-2521
〃	5292	佐藤工業(株)	佐藤 豊忠	下都賀郡壬生町大字壬生甲2230	0282-82-0039
〃	5293	(株)SMK・Rエステート	橋本 浩一 (福田 陽)	小山市大字喜沢1475	0285-38-8833

## (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3300	穴吹興産(株) (宇都宮営業所)	穴吹 忠嗣 (平山 雄将)	宇都宮市本町13-14 丸井物産ビル5階	028-612-3390
〃	国8528	(株)棟匠 (宇都宮営業所)	石川 忠幸 (相沢 和也)	河内郡上三川町磯岡600	0285-32-7118
〃	5075	(株)フルハウス (ハウストゥ宇都宮南)	村上 浩一 (板垣 秋生)	宇都宮市西原町466-1	028-678-2888
県南	3726	大成地所(株) (栃木支店)	須永 博和 (関口江津子)	栃木市大平町富田1464-1	0282-45-1530
〃	国10010	(株)くらしコンサル (ハウストゥ佐野南店)	小磯 安之 (星野 直広)	佐野市大橋町3202-1	0283-22-3965
〃	5186	(株)建築・浦山 (通りの不動産)	浦山 功 (浦山 明美)	足利市通1-2697-7	0284-43-2880

■ **退会者** (主たる事務所) 令和3年7月～令和4年1月

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	4560	(有)加藤建設	県央	2119	(有)昭栄不動産
〃	2792	(株)桂地建	県南	1642	大森商事不動産
〃	3104	(有)大芦不動産	〃	5042	(株)ジョイント
〃	1976	藤原商事	〃	2989	朝倉不動産
〃	3361	阿部興業(株)	〃	3345	(有)タイヨーホーム
〃	4699	三井平成地所	〃	2699	(株)須賀土地建物
〃	4361	山本建設(株)	〃	4293	(株)一信造園土木
〃	982	(有)丸ビル商事	〃	5044	(株)マルジョウ
〃	3479	(有)丸井	県北	5232	ライフガーデン土地建物(株)
〃	4875	(株)サンセイ	〃	2013	(有)三徳総業
〃	4716	アイアン商事			

(従たる事務所)

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	国4179	(株)アイダ設計 (真岡モデル店)	県央	国5356	宇都宮アイフルホーム(株) (宇都宮東店)

■ **会員数** 令和4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	555	81	636	栃木地区	83	9	92
宇都宮地区	427	73	500	佐野地区	83	11	94
鹿沼地区	47	3	50	足利地区	77	10	87
今市地区	28	2	30	県北支部	183	23	206
芳賀地区	53	3	56	県北地区	116	19	135
県南支部	407	59	466	塩那地区	67	4	71
小山地区	164	29	193	合計	1145	163	1308



## 国土交通大臣表彰受賞

本協会の青木亨会長が、令和3年建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰を受賞されました。  
おめでとうございます。今後もさらに業界発展のためご活躍されることをお祈りいたします。



## 法定講習会はハトマークの宅建協会を受講しましょう！！

宅地建物取引士証の更新をする場合には、「法定講習」を受講しなければなりません。法定講習は有効期限の6ヶ月前から受講出来ます。

ただし、宅地建物取引士資格試験に合格した日から1年以内に宅地建物取引士証の交付を受けようとする場合は、法定講習の受講は必要ありません。

法定講習受講の申込みについては、  
(公社) 栃木県宅地建物取引業協会 (電話 028-634-5611)  
にご連絡ください。



## 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。

## 宅地建物取引業者名簿登載事項の変更届について

宅地建物取引業者は、免許を受けた後、免許申請書に記載した事項について変更があった場合は、宅地建物取引業法第9条により事実発生後30日以内に、免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届出なければなりません。

## 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、  
宅建協会本部事務局までご連絡ください。

令和4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 TEL 028-634-5611