



とちぎ宅建

VOL.134
2023.7

表紙写真：第16回渡良瀬遊水地
フォトコンテスト入賞作品
栃木市長賞「フィナーレ」
写真提供：栃木市渡良瀬遊水地課

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26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。

当日は福田富一栃木県知事、佐藤良栃木県議会議長から祝辞をいただき、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57回定時総会

[報告事項]

- 報告事項 1 令和4年度事業報告の件
- 報告事項 2 令和5年度事業計画の件
- 報告事項 3 令和5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4年度収支決算承認の件
令和4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51回定時総会

[報告事項]

- 報告事項 1 令和4年度事業報告の件
- 報告事項 2 令和4年度決算報告の件
令和4年度監査報告
- 報告事項 3 令和5年度事業計画の件
- 報告事項 4 令和5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 佐藤良
- 5 法改正トピックス
- 9 紙上研修
- 13 法定講習会のお知らせ
- 15 反社会的勢力DB照会システムについて
- 17 無料相談所のご案内
- 18 令和5年度業務研修会報告
- 19 支部だより
- 22 各種ご案内
- 31 インフォメーション



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

平素より会員の皆様には、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。

さて、国内情勢をみますと、経済、生活様式、そして価値観までも大きく変化させた新型コロナウイルスは、感染症法上5類に引き下げられ、制限を受けていた経済活動、社会活動が段々に再開している兆しが見られます。

一方、世界に目を向けますと、ロシアによるウクライナ侵攻の終息が未だ見えず、毎日のように目にする悲惨なニュースには心を痛めるばかりです。生命に関わる新型コロナウイルスの発生や突然に日常を奪われたウクライナ侵攻、これらは如何に平和な日常が尊いものなのかを気付かされます。この尊い日常の基盤である「住まい」に携わる不動産業界として、今後も社会に対し安心できる住生活の実現に寄与していく所存です。

さて、本年5月26日、(公社)栃木県宅地建物取引業協会第57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51回定時総会を開催いたしました。4年ぶりにご来賓をはじめ、多数の会員の皆様にご臨席を賜り、盛大に開催させていただきました。なお、両団体ともに慎重に審議を重ねた結果、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。

昨年度の事業に関しましては、新規入会者数が大幅に増加し、一昨年度に続き会員数増加の傾向にあります。しかしながら、社会的にも問題になりつつある後継者不足による廃業は、不動産業界においても他人事ではありません。本会としましては、会員の皆様が長く不動産業を営めるよう、万全の支援に努めてまいります。また、昨年9月から、会員の皆様に対し様々なコンテンツを提供する全国共通の業務支援インフラ「ハトサポ」が始動しました。こ

の「ハトサポ」は、会員の皆様の不動産業務デジタル化・DX化を入口から出口まで一気通貫でサポートするための新たな不動産情報流通システムであります。業務の効率化、負担の軽減に繋がる革新的なシステムでありますので、是非とも積極的にご活用いただければ幸いです。

今年度の事業に関しましては、先の総会でご承認いただいた事業を基本とし、コロナ禍の影響で実施が難しかった研修事業等、積極的に企画立案してまいります。4月の民法改正、相続土地国庫帰属制度の創設、今後施行予定の不動産登記制度の見直し、そして10月から始まるインボイス制度など、業務環境が激しく変化する時代において必要とされる情報の発信を行い、会員の皆様の一助となるよう心掛けてまいります。

全宅連・全宅保証につきましては、従来通りの磐石の体制で、会員の皆様一人ひとりが働きやすく、お力を存分に発揮できるよう、ハトマークブランドの維持向上などの後方支援を行っております。また、昨今の社会情勢と照らして不動産流通の足枷となっている関係法令など、時代に則した改善を求め、スケールメリットを活かし活動しております。本会としましても、全宅連・全宅保証と足並みを揃え、各方面に改善要望を行ってまいります。

最後になりますが、本会は2013年に公益法人認定法に基づく公益認定を受けて、今年で10年目になります。会員の皆様へのサポートは言うまでもなく、公益社団法人として社会的責任と使命を再度自覚し、銘肝し、今後とも諸先輩方、役職員のご支援ご協力を賜りながら、執行部一丸となって本会の会務運営、業務環境の向上に努めてまいります。なお一層のご指導ご鞭撻を宜しくお願い申し上げます。皆様のご繁栄とご健勝を心より祈念申し上げます。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者の公正な取引及び適正な運営を推進されるとともに、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、不動産業界の健全な発展に御尽力されてきました。

また、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提供に御協力いただいたほか、官民協力体制の構築等を目的に設置された「栃木県住生活支援協議会」に御参加いただくなど、本県の豊かな住生活の実現に多大なる貢献をいただいております。改めて感謝申し上げますとともに、深く敬意を表します。

さらに、会長である青木 亨様におかれましては、今年の春の褒章におきまして、長年にわたる功績が広く認められ、「黄綬褒章」を受章されました。本県といたしましても誠に喜ばしく、心よりお祝い申し上げます。

さて、現在、長期化したコロナ禍や物価高騰などにより地域経済は大きな打撃を受けている状況にあります。県といたしましては、社会経済活動の回復に向け、各種対策に取り組むほか、強靱で稼ぐ力の

ある産業基盤の確立を図るとともに、栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」に掲げた本県の将来像「人が育ち、地域が活きる 未来に誇れる元気な“とちぎ”」を実現するため、各種プロジェクトをより積極的に展開して参ります。

住宅政策分野においては、昨年3月に、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本計画である「栃木県住生活基本計画」を柱とした「栃木県住宅マスタープラン（2021～2030）」を策定いたしました。本プランに基づき、市町、事業者、県民等と相互に連携・協力しながら、全国に誇れる豊かな住生活の実現を目指して参ります。

また、本年は、明治6（1873）年に栃木県と宇都宮県が合併し、おおむね現在と同じ地域の栃木県が誕生してから150年の節目の年であります。さらに、6月には、我が国で初めてとなるG7男女共同参画・女性活躍担当大臣会合が日光市で開催されました。こうした機会をとらえ、栃木県の魅力・実力を広く国内外に発信し、地域経済の活性化やブランド力の向上に努めて参りますので、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

佐藤 良

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、公正で安全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、心から敬意と感謝の意を表する次第であります。

また、会長である青木亨様におかれましては、宅地建物取引業に長年精励された御功績により、先頃、黄綬褒章を授章され、誠におめでとうございます。心からお祝い申し上げますとともに、今後ますますの御活躍を御期待申し上げます。

さて、宅地・建物といった不動産は、社会経済活動の基盤として我が国の成長を支えるとともに、私たちが豊かで潤いのある生活を送る上で、極めて重要な役割を果たしております。

一方で、歯止めのかからない人口減少や、住宅需要の減少などにより、「空き家・空き地」が社会問題になっております。また、将来に向けて地域の活力を維持するためには、魅力ある人づくり・まちづくりが重要な課題であると考えております。

こうした中、皆様方が、県内市町の「空き家バンク」への協力などの「空き家・空き地」の有効活用に向けた取り組みや、一般消費者向けの不動産無料相談による県民の多様なニーズに対する的確な助言などを通して、良好な地域づくりに大きな役割を果たしておられますことは、誠に心強い限りであります。

また、貴協会におかれましては、災害時における被災者への賃貸型応急住宅の供与事業や地域の防犯に関する活動など、地域社会に様々な貢献をされており、重ねて感謝申し上げます。

県議会といたしましても、安全で快適な、県民の誰もが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、県民の快適な住生活の実現、更には活気あふれるまちづくりのため、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、会員の皆様方の御健勝、御活躍を祈念いたしまして、お祝いの言葉といたします。



盛土規制法の施行及び宅建業法の一部改正について

○宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）の施行について

令和3年7月に発生した静岡県熱海市の大規模土石流災害や、危険な盛土等に関する規制が必ずしも十分ではないエリアが存在していること等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する「宅地造成及び特定盛土等規制法」（盛土規制法）（令和4年5月27日公布）が、令和5年5月26日より施行されました。

○盛土規制法の概要

スキマのない規制

- ・都道府県知事等が、宅地、農地、森林等の土地の用途にかかわらず、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定
- ・農地・森林の造成や土石の一時的な堆積も含め、規制区域内で行う盛土等を許可の対象とする

盛土等の安全性の確保

- ・盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定
- ・許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、
[1]施工状況の定期報告、[2]施工中の中間検査、[3]工事完了時の完了検査を実施

責任の所在の明確化

- ・盛土等が行われた土地について、土地所有者等が安全な状態に維持する責務を有することを明確化
- ・災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令できることとする

実効性のある罰則の措置

- ・罰則が抑止力として十分機能するよう無許可行為や命令違反等に対する罰則について条例による罰則の上限より高い水準に強化
※最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下

災害防止のための安全基準の設定

<盛土・切土>

(主な安全基準)

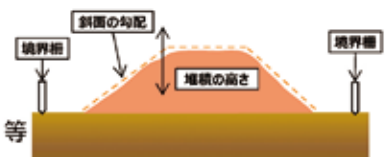
- ✓ 擁壁の設置
- ✓ 排水施設の設置
- ✓ 地盤の締め固め 等



<一時的な堆積>

(主な安全基準)

- ✓ 堆積の高さ
- ✓ 斜面の勾配
- ✓ 境界柵の設置 等



○同法の施行と併せて宅建業法も改正されます

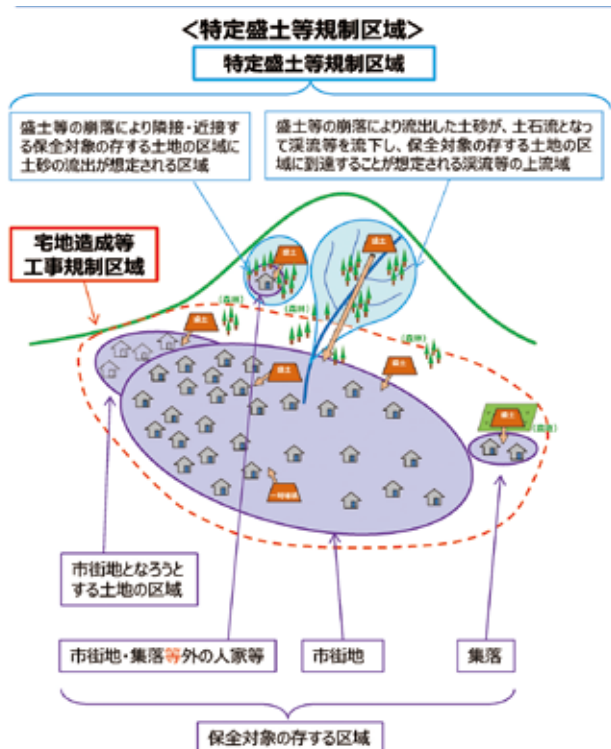
盛土規制法の施行と併せて、宅地建物取引業法も改正されました。

宅建業法では、従前より宅地造成等規制法について重要事項説明における説明事項とされてきましたが、今回の改正により、「宅地造成等工事規制区域」（改正前の宅地造成工事規制区域）のほか、新設の「特定盛土等規制区域」が説明事項に追加されました。

改正前の法規定と改正後の法規定との比較

	改正前	改正後
法律名	宅地造成等規制法	宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）
目的	この法律は、宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。	この法律は、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。
規制区域	<ul style="list-style-type: none"> 宅地造成工事規制区域 造成宅地防災区域 	<ul style="list-style-type: none"> 宅地造成等工事規制区域（森林や農地を含む） 造成宅地防災区域 特定盛土等規制区域
規制対象	規制区域内の宅地造成のための盛土・切土について都道府県知事等の許可が必要	規制区域内の土地（森林・農地を含む）を造成するための盛土・切土のほか、土捨て行為や一時的な堆積についても都道府県知事等の許可が必要
重説事項説明内容	<ul style="list-style-type: none"> 取引物件が「宅地造成工事規制区域内」にある場合はその旨と制限の内容について ※取引物件が「造成宅地防災区域」内か否かについて（内にある場合はその旨と制限の内容について）※売買・賃貸とも説明必要 	<ul style="list-style-type: none"> 取引物件が「宅地造成等工事規制区域内」又は「特定盛土等規制区域」にある場合はその旨と制限の内容について 取引物件が「造成宅地防災区域」内か否かについて（内にある場合はその旨と制限の内容について）

特定盛土等規制区域のイメージ



【用語の定義】

宅地造成：宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更で政令で定めるもの

特定盛土等：宅地又は農地等（農地、採草放牧地及び森林をいう）において行う盛土その他の土地の形質の変更で、当該宅地又は農地等に隣接し、又は近接する宅地において災害を発生させるおそれ大きいものとして政令で定めるもの

土石の堆積：宅地又は農地等において行う土石の堆積で政令で定めるもの（一定期間経過後に当該土石を除却するものに限る）

【国土交通省HP 加工・作成】

<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>



賃貸住宅管理業法 運用指針の改正について

○改正の背景について

賃貸住宅管理業法の運用指針（解釈・運用の考え方等）が令和5年3月31日より改正されました。

ITの更なる活用

- ・管理受託契約にかかる定期報告の手法は、対面や電話による説明だけでなく、メールやアプリ等を用いて行うなど多様化してきている
- ・口頭による定期報告書の説明に代えて、ITを活用した内容確認や質疑等のやりとりが可能であることを明確化することにより、ITの更なる活用を推進する必要がある

コロナ禍の要請等を踏まえた選択肢の追加

- ・重要事項の説明にあっては、ITの活用も可能としているものの、オーナーがITを使えない場合もあり、コロナ禍により対面によらない説明の要請が高まったことも相まって、管理者、オーナーともに電話による説明のニーズがある

規制の合理化

- ・オーナーチェンジがあり新オーナーに重説を行う場合の取扱いについて、民法の地位承継の考え方に合致していないとの指摘

○改正のポイント

定期報告の説明方法の見直し

- ・ITを活用した説明を含め、説明の方法は問わないことを明確化、併せて賃貸人が内容を理解していることの確認要件を追加

重要事項の説明方法の見直し

- ・変更契約における説明であって、以下の①～④の条件が満たされた場合に電話による重説が可能
- ①事前に重説を送付 ②オーナーから電話での説明依頼
- ③説明時にオーナーの手元に重説書があることを確認
- ④説明内容を理解できたことを説明後に確認

オーナーチェンジがあった場合の新オーナーへの対応方法の合理化

- ・民法の地位承継の考え方に合わせて合理化を図る一方で、オーナーに不利にならないよう、新オーナーに対して契約内容がわかる書類を交付することが望ましいものとする

更新回数の優遇措置に係る取扱いの見直し

- ・新たに登録を受ける場合、通常は登録番号の括弧書きを1としているが、告示制度において登録を受けていた事業者で要件を満たす事業者に対し、優遇措置として括弧書きを2としている。このことについて、当該優遇措置の期限を設ける等の運用ルールを追加する

【国土交通省HP抜粋】

農地法の一部改正について

○農地法一部改正について

改正前までは、農地の権利取得（売買・賃借権設定など）については、権利取得後の農地の合計面積が原則として50a（5,000㎡）以上となることが許可要件の一つでしたが、農地法の一部改正により、令和5年4月1日以降は農地の権利取得に求められていた下限面積要件が廃止されました。また、各市町が設定していた別段の下限面積（空き家等に付属した農地など）も併せて廃止となっております。

ただし、農地の権利取得に必要なそのほかの要件については、これまで通りいずれも満たすことが求められます。詳細につきましては、各市町の農業委員会にお問い合わせ下さい。

【農林水産省HP抜粋】



全宅管理に入会するなら今年度がチャンスです!!

- チャンス
その1 **宅建協会新入会員応援プロジェクト**
宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると▶
- チャンス
その2 **全宅管理サポーター制度**
今年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると▶
- チャンス
その3 **登録業者サポートプラン**
国土交通省「賃貸住宅管理業登録制度」に登録済みの宅建協会会員は▶

入会金
無料

利用されています、全宅管理!

無料のインターネットセミナー

講座数※ | アクセス数
常時**500**以上 | 月間**2,000**超

※賃貸住宅管理法をテーマにしたセミナーも公開中!

クラウド型賃貸管理ソフト「ReDocS」

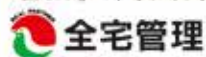
約**250**社超が新規採用

クラウド型賃貸仲介・管理ソフト「ES いい物件One」

全国3万以上の仲介拠点が利用-イタンジBB
web内見やIT重説が可能-オンライン内見
振込事務効率化とコストダウン-セゾンスマート
賃貸物件の現地作業代行サービス-PMアシスト
月2回の情報提供-メールマガジン

◎入会金:20,000円 ◎年会費:24,000円(2,000円[月額]×12ヶ月)

「住まう」に、寄りそう。



(一社) **全国賃貸不動産管理業協会**

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

全宅管理

検索

<https://chinkan.jp>

建物価値を超える補修費用が掛かる雨漏りを故意に告知しなかった売主の損害賠償責任が認められた事例

(東京地判 令4・2・17 ウエストロー・ジャパン)

築42年の戸建て住宅の売買において、故意に雨漏りがあること等の告知をしなかった売主に対し、売主は契約前にその事実等を知っていたことから、買主の不法行為を理由とする損害賠償請求が認められた事例（東京地裁令和4年2月17日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

令和元年9月18日、買主X（原告）は、不動産投資用の戸建て物件を探していたところ、売主Y（被告）からZが賃借している本件物件を紹介された。そこでXは、媒介業者Aを通じて、Y側媒介業者Bに雨漏り等がないかYに確認を依頼した。するとBは、「雨漏り、シロアリ、水害、躯体の傾きはないようです。内装はよくできていますが、あくまでもDIYでの修復ですのご承知おきください。」とAに回答した。

令和元年9月27日、Xは、代金350万円とYとの間で本件物件の売買契約を締結し、代金及び、媒介手数料等を支払った。本件契約の契約書及び本件契約に先立ち行われた重要事項説明書には、いずれも、①契約違反による契約解除に関する事、②「本物件は築42年経過しており建物及び付属設備等は耐用年数を過ぎていて、屋根、躯体、建物構造部分、水道管、排水管、ガス管、電気配線等について相当自然損耗、経年劣化が確認され、いつ壊れてもおかしくない状態にあります。」、③「本物件は中古の為、現状有姿でのお引き渡

しとなり瑕疵担保責任及び付帯設備保証は免責とします。」及び④「売主は対象不動産の隠れたる瑕疵について一切の責任を負わないものとします。」等の記載があった。また、同日付の物件状況確認書には、「本物件は通常の経年変化によるほか、下記のとおり状況であります。」との文言の下に項目ごとのチェック欄があり、「雨漏り」の項目には「現在まで雨漏りは発見していない。」の欄にチェックが付されていた。

しかし、Xは購入後間もなく、Zから雨漏り等の原因で退去することを知らされ、その内容をYが承知していたことが判明したことから、主位的に、不法行為（詐欺）による損害507万円余、予備的に、債務不履行解除、錯誤無効等による損害441万円余を求め、本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を認めた。

（欺罔行為について）

Xは、本件契約後、直ちにZに挨拶したところ、1階和室のカーテンが濡れており、壁にも染みがある上、部屋もかび臭いので住める状態ではなく、近く退去する旨告げられた。驚いたXは同日中に媒介業者を通じ、Yに契約解除の意向を伝えたが、Yから即日解除は応じない旨の回答を得た。Zは、平成31年4月に入居し、同年（令和元年）6月ごろには上記の状態になり、管理会社に苦情の連絡を

し、管理会社はYにもその状況を伝え、その修繕の予定であったが、日数がかかるなどから調整がついていなかった。また、Yは、本件物件を購入し、内部を見分した時まで、雨染みがあることを確認し、玄関部分の屋根の補修等は業者に依頼し、その他の部分については工事関係の資格は有していないが、日曜大工的に種々修理した。

これらの事実から、Yは、本件契約に先立ち、本件物件の1階和室に本件物件の価値を大きく減ずる規模の雨漏りが生じており、Zがこれを理由として退去する意向であることを知っていながら、この事実を告げず、かえって「現在まで雨漏りを発見していない。」とする物件状況確認書をXに交付し、かつ、事前のXからの雨漏りの有無に係る問い合わせに対し、その存在を否定する返答をしていたことになる。Yは、本件物件に係る相当大規模な雨漏りの有無という、投資用物件としての本件物件の資産価値を決定的に左右する点について、故意にXに対して虚偽の事実を告知したものと看做されるを得ず、これは欺罔行為に当たり、これにより本件契約に至ったというべきである。

したがって、Yが、本件物件の資産価値についてXに対する欺罔行為を行い、それによる錯誤に陥らせた上で本件契約を締結させ、代金を交付させたことで損害を被ったことを理由として、Xは、Yに対し、不法行為に基づく損害賠償請求権を有するものというべきである。

(損害額について)

Xは、本件物件代金として345万円余、司法書士代9万円余、媒介手数料17万円余、計371万円余を支払ったほか、弁護士費用（着手金）33万円の合計404万円余はYの欺罔行為と相当因果関係のあるXの損害というべきである。

(契約解除について)

以上によれば、Xの主位的請求は認定されることから予備的請求について、判断する必要はないことになるが、念のため、その帰すうについても判断をしておくとする、Xは、雨漏りによって本件契約の目的（投資用不動産物件の取得）を達することができず、民法566条1項前段の規定及びこれを本件契約において具体化したものと解される13条の規定により、本件契約を解除することができるものというべきである。

(結論)

以上のとおり、請求のうち404万円余は理由があるので認容し、その余は理由がないので棄却する。

3 まとめ

本事案は、売主が故意に雨漏りについて告知義務を怠ったことから、買主の損害賠償請求が認められたものである。

不動産取引では、売主は買主に対し、取引する物件状況について、事実を告知する義務がある。また、媒介業者は、売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、売主に対し、故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任が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。

(RE T I O 126-127)

借主に無断で、内装や備品を撤去したことは自力救済であるとして、貸主に対する損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 令3・3・10 ウエストロー・ジャパン)

ラーメン店を営む借主が入院している間、賃料を2か月滞納したとして、未払賃料についての催告や賃貸借契約を解除する旨の意思表示をすることなく、貸主が無断で建物内の内装や造作、動産類を撤去したことは自力救済にあたるとして、借主からの損害賠償責任を一部認容した事例（東京地裁 令和3年3月10日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Xは、平成9年6月頃から、敷金550万円を預託のうえ、Aよりビル1階の1室23㎡を借り受けてラーメン店を営んでいた。

本件賃貸借契約では、賃借人が2か月分以上賃料の支払を行ったときは、賃貸人は無催告解除できることとされていた。

本件物件は、Aの子であるY1が実態的に管理していた。

Xは、平成30年12月以降の賃料を支払わないまま、平成31年1月16日から2月21日までの間、心筋梗塞の治療のため入院した。

Y1は、Xが入院することは聞いていたものの、賃料を支払わないままラーメン店の営業をしなくなったことから、本件賃貸借契約は終了したものと考え、Xに未払賃料についての催告や本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をすることなく、本件建物内の内装や造作を取り外し、備品等の動産類を廃棄した。

これと前後して、Aは平成30年12月4日に死亡した。Aの相続人にはY1、Y2、Y3（以下、「Yら」という。）がいたが、Y2、

Y3は本件物件の管理に関与していなかった。

Xは、退院後、Y1が店舗内の内装や造作を取り外し、備品等を廃棄するなどしたことにより損害を被ったと主張して、債務不履行又は不法行為に基づき、Yらに対し、損害賠償金640万円余の連帯支払を求めるとともに、敷金550万円の返還を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

【債務不履行又は不法行為の成否】

Y1がXに無断で本件建物の内装や造作を取り外し、備品等を廃棄してXの占有を排除することにより、Xが本件建物を使用することを妨げたことから、Yらは、Xに本件建物を使用収益させるべき賃貸人としての債務を履行しなかったというべきである（Y1については、前記の態様等に照らせば、自力救済としてXに対する不法行為も構成すると認められる。）。

Y1は、Xが本件建物の賃料を2か月分滞納したまま、所在が分からなくなったから、本件賃貸借契約は終了した旨主張する。

しかし、本件賃貸借契約において、2か月分以上の賃料の支払を怠ったときに無催告解除することができるとの規定があったとしても、当然に本件賃貸借契約が終了するものではないことはもちろん、賃貸人において、司法

手続を経ず、自ら実力を行使して賃借人の占有を排除することにより自己の権利を実現することは許されない（自力救済禁止の原則）から、Y 1の主張は採用できない。

以上によれば、Yらは、本件行為について連帯して債務不履行責任を負い、これによって生じた損害を賠償すべきである。

[損害額]

ア 営業損害

Xが経営していたラーメン店においては、営業利益が上がっていたとは認められないから、営業損害を認めることはできない。

イ 営業再開費用

Xは、Yらに対し、取り外された内装、造作や廃棄された備品等の物的損害のほか、本件建物と同等の建物においてラーメン店の営業を再開するのに必要な費用のうち相当な範囲についての賠償を請求することができ、Xが被った損害として100万円を認める。

ウ 慰謝料

本件行為の態様、その他本件に現れた一切の事情を考慮すれば、本件行為による慰謝料として30万円を認める。

なお、Y 2及びY 3は、Y 1による行為に積極的に関与したものではないが、Yらの債務不履行により、Xがラーメン店を営業することができなくなるという重大な結果を招いたのであるから、Y 2及びY 3も前記慰謝料の支払義務を免れない。

[返還すべき敷金の額]

本件賃貸借契約は、本件行為により、平成31年2月21日に履行不能により終了したものと認められ、Yらは敷金返還債務を負うところ、Xは平成30年12月1日以降の賃料を支払っていないのであるから、同日から平成31年2月21日までの未払賃料53万円余に当然充当されるものと解される（最判平14・3・28民集56巻3号689頁）。

したがって、Yらは、Xに対し、これを控除した496万円余の敷金返還債務を負う。

Y 1は、敷金から原状回復費用を控除すべき旨主張するが、本件賃貸借契約はY 1が自力救済したことにより終了したのであって、このような場合にはXが原状回復義務を負うとは解されない。

3 まとめ

無催告解除特約の効力について、最判昭43・11・21は、「契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合には無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であると解するのが相当」とする。

本事例においても裁判所は、賃料滞納による無催告解除の特約があったとしても、それで当然に賃貸借契約が終了するものではないと判示している。

したがって、貸主としては、証拠が残る形できちんと督促を行うなど慎重に対応することが求められる。

また、借主が滞納したまま行方が知れないなどの状況において、管理業者が貸主から対応方法の相談を受けた場合には、自力救済行為によって貸主に損害賠償責任が生じ得ることを説明し、賃貸借契約解除や建物明け渡しの提訴を行うなどの適正な法的措置を弁護士に依頼するよう助言することが必要である。

(RE T I O 140-141)

令和5年度 宅地建物取引士

法定講習会のお知らせ

<重要>

1. 宅地建物取引士証の有効期限が令和6年9月27日までの方に、受講案内を郵送しました。
2. 会場受講、WEB受講のいずれも、受講いただける日程は宅地建物取引士証の有効期限6ヶ月前からになります。
3. 会場受講につきまして、コロナ感染症の流行状況、会場の定員状況より、ご希望いただいた日程で受講できない場合もございます。あらかじめご了承ください。

R5年度 法定講習会（会場受講）

	日程	会場	対象者の有効期限	申込締切日
第305回	令和5年 9月15日(金)	不動産会館 (協会)	R5.9.15~R6.3.14	令和5年 8月 4日(金)まで
第307回	令和5年10月18日(水)	不動産会館 (協会)	R5.10.18~R6.4.17	令和5年 9月 6日(水)まで
第309回	令和5年11月20日(月)	不動産会館 (協会)	R5.11.20~R6.5.19	令和5年10月10日(火)まで
第311回	令和5年12月15日(金)	不動産会館 (協会)	R5.12.15~R6.6.14	令和5年11月 6日(月)まで
第313回	令和6年 1月17日(水)	不動産会館 (協会)	R6.1.17~R6.7.16	令和5年12月 6日(水)まで
第315回	令和6年 2月16日(金)	不動産会館 (協会)	R6.2.16~R6.8.15	令和6年 1月 5日(金)まで
第317回	令和6年 3月19日(火)	不動産会館 (協会)	R6.3.19~R6.9.18	令和6年 2月 6日(火)まで
第318回	令和6年 3月22日(金)	栃木商工会議所	R6.3.22~R6.9.21	令和6年 2月 9日(金)まで

R5年度 法定講習会（WEB受講）

	日 程	会 場	対象者の有効期限	申込締切日
第308回	令和5年10月26日(木)	WEB	R5.10.26~R6.4.25	令和5年 8月24日(木)まで
第310回	令和5年11月30日(木)	WEB	R5.11.30~R6.5.29	令和5年 9月28日(木)まで
第312回	令和5年12月21日(木)	WEB	R5.12.21~R6.6.20	令和5年10月19日(木)まで
第314回	令和6年 1月25日(木)	WEB	R6.1.25~R6.7.24	令和5年11月24日(金)まで
第316回	令和6年 2月29日(木)	WEB	R6.2.29~R6.8.28	令和5年12月21日(木)まで
第319回	令和6年 3月28日(木)	WEB	R6.3.28~R6.9.27	令和6年 1月25日(木)まで

WEB受講のメリット

- ◎お選びいただいた日程の28日前から講習を進めることができます。講習を数日に分けて受講することも可能です。
- ◎理解できなかった講習内容は、再度、ご視聴いただけます。
- ◎受講の申込みから更新後の宅地建物取引士証の受け取りまで、全て郵送でのご対応も可能です。遠方からお越しになるよりご負担はございません。

この機に是非、法定講習会のWEB受講をおすすめいたします！



【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



反社会的勢力データベース照会システムについて

反社会的勢力データベースに照会をかけるには、以下の手順になっております。

- ① 栃木宅建ホームページの
会員専用ページに入る。

※パスワードを忘れてしまった場合はご連絡ください。



- ② 会員専用ページの「反社会的勢力データベース照会システム」のバナーをクリックする。



- ③ 申請ページが開くので、下記の通り進む。



1. 確認事項を確認しチェック
➡ 「照会申請フォーム」へ



2. 必要事項を入力➡申請へ



3. 受付番号が発行される

④受付番号が発行されると会員業者宛てにメールが届く。



会員業者宛て

タイトル：反社会的勢力データベース照会申請を受け付けました。

本文：株式会社宅建不動産 栃木太郎 様

反社会的勢力データベース照会システムをご利用頂きありがとうございます。

受付番号：00000000 で申請を受け付けました。

~~~~~

不動産業反社データベース運用事務局

【注：このメールはイメージです】

⑤反社会的勢力データベースを照合し、結果が会員業者へメールが届く。

※添付ファイル付メールとパスワード記載のメールの2通が届く



タイトル：反社会的勢力データベース照会結果  
[00000000]

本文：受付番号：00000000  
株式会社宅建不動産 栃木太郎 様

反社会的勢力データベース照会結果をお知らせいたします。

添付ファイルをご確認ください。

添付ファイルの閲覧にはパスワードが必要です。

パスワードの情報は、本メールとは別送付のメールにてお知らせいたします。

~~~~~

不動産業反社データベース運用事務局



添付ファイル .pdf

【注：このメールはイメージです】



タイトル：反社会的勢力データベース照会結果
パスワード [00000000]

本文：受付番号：00000000
株式会社宅建不動産 栃木太郎 様

反社会的勢力データベース照会結果ファイルの閲覧パスワードをお知らせいたします。

パスワード：○×△■○×

このパスワードは、別送された照会結果メールに添付されたファイルを閲覧する為に必要なものです。

~~~~~

不動産業反社データベース運用事務局

【注：このメールはイメージです】

ぜひ、取引の際にご活用ください。



# 無料相談所のご案内（要予約）

専門相談員が不動産に関わる相談事について対応しますので、お気軽にご相談ください。

## 【ご利用上のご注意事項（不動産無料相談をご利用の前に）】

- ・相談内容は不動産取引に関する諸問題です。なお、**文書又は電子メールによる相談**は受付けておりません。
- ・不動産無料相談所は、相談者に対して助言を行うことを目的としており、不動産に関するトラブルの相手方への**仲裁、斡旋、指導等**は行っておりません。
- ・本会は宅地建物取引に関する相談を基本に相談を受けておりますが、不動産管理や建築などの宅地建物取引以外の専門的な相談については他の相談窓口にお問合せください。
- ・不動産無料相談所の開催日時、開催場所及び相談方法は、支部により異なりますので、**事前に確認の上、ご予約の上**ご利用ください。
- ・相談所の利用状況によりお待たせする場合があります。なお、相談時間は、概ね30分間以内といたします。
- ・利用頻度の多い相談者は、他の相談者との公平性の観点から利用を制限させていただく場合があります。
- ・訴訟中及び調停中の相談については、回答できません。
- ・法令・公序良俗に反する相談については、回答できません。
- ・宅地建物取引業法第64条の5第1項の規定に基づく苦情を申出た相談・同法第64条の8第2項の規定に基づく認証を申出た相談については、回答できません。
- ・相談中、**相談者の録音・撮影を一切禁じます。**
- ・また当相談所、相談員からの**署名、捺印、録音データの提供等はいたしません。**
- ・当相談所は相談内容によって宅地建物取引業法第64条の5第1項の規定に基づく苦情申出・同法第64条の8第2項の規定に基づく認証申出に移行することも鑑みて記録として録音等をいたします。
- ・本会、相談員及び開催場所のやむを得ない事情等により、**開催を中止する場合があります。**
- ・相談員に対する暴言、他の相談者への迷惑行為、本会業務の妨げやその他本会が不適当と判断した相談者には、相談業務の取り扱いを中止する場合があります。なお、これらの行為があった場合、相談員又は事務局職員が相談者に退去を命じることがあります。
- ・**相談記録等の複写及び閲覧には応じません。**また、他の相談者に関する**情報は開示いたしません。**

**免責事項：**回答の利用等については、相談者の自己責任においてご利用ください。利用によって相談者又は第三者に生じたいかなる損害についても、相談者がその全ての責任を負うものとします。

**個人情報の取得と利用目的：**本会は、一般相談に関して取得した個人情報について、当協会の一般相談業務を遂行する上で使用する以外には利用することはありません。また、正当な理由がない限り、第三者への個人情報の開示はいたしません。

## 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ができませんのでご了解ください。

なお、文書、電子メールでのご相談は受け付けておりません。

### ②相談日

令和5年 8月23日（水） 令和5年11月22日（水） 令和6年 2月22日（木）

令和5年 9月22日（金） 令和5年12月22日（金） 令和6年 3月22日（金）

令和5年10月23日（月） 令和6年 1月23日（火）

### 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5年度 業務研修会報告

教育研修委員会では、令和5年度上半期業務研修会を県内3会場にて開催致しました。

## ◆日時・場所

令和5年6月5日（月）コンサーレ  
令和5年6月15日（木）矢板イースタンホテル  
令和5年6月20日（火）とちぎ岩下の新生姜ホール

## ◆研修内容

- (1) ①2021年民法改正（相隣関係関連）  
②契約不適合責任及び契約上の諸問題
- (2) インボイス制度について〔実務編〕  
課税事業者の対応と免税事業者の対応

講師 蓬田勝美法律事務所  
弁護士 蓬田 勝美 氏

講師 小林健彦税理士事務所  
税理士 小林 健彦 氏



## 県央支部だより



### ■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  
 業務研修会の実施  
 一般消費者を含む  
 セミナー等の実施

(公益目的事業2)  
 消費者保護支援  
 地域振興事業  
 不動産無料相談事業  
 及びその関連事業

(共益事業)  
 会員支援事業  
 免許申請書及び届出書の  
 作成に関する指導事業  
 会員及び従業者への各種親睦  
 厚生事業

(法人管理)  
 会務の総合管理  
 入会審査  
 加入促進サポート  
 物故会員の遺族への弔慰金贈呈

# 第10回県央支部 事業報告会

### ■令和5年度事業方針

先般、開催されました、WBC大会での日本チームの戦いは『侍スピリッツ』として国民に沢山の感動を与えてくれました。

一方昨年来のウクライナ紛争により、世界経済混乱の余波を受け食料品や原材料が高騰すると共に、円安が進行し不動産業界においても決して対岸の火事ではありません。住宅の金利の上昇・建築資材費、又は、建物解体処分費用等に影響が出ており、個人消費が低迷し景気の先行きは不透明であります。折しも本年より所有者不明土地の解消に向け、民法改正・相続土地国庫帰属法・不動産登記義務化が段階的に施行されます。

当県央支部としては、会員の皆様に最新の情報を発信できるように準備したいと考えます。

また昨年度も、新規入会をいただいた会員様が増加傾向にあり、開業後のサポート事業や不動産無料相談事業等、安心・安全に加え最新の取引が出来ますよう、会員の皆様と融和を図りながら努めて参ります。

以上のことを踏まえ、次の通り本年度の主旨となります事業計画を策定しました。

### ■4地区開催

- ・宇都宮地区 (R5.5.22)
- ・鹿沼地区 (R5.5.15)
- ・芳賀地区 (R5.5.17)
- ・今市地区 (R5.5.24)

### ■令和4年度事業報告

| 部会      | 令和4年度事業報告                                    | ■ 経営財政委員会                                    | ■ 財政委員会                                      | ■ 広報委員会                                      | ■ 地域連携委員会                                    |
|---------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 経営財政委員会 | 経営財政委員会<br>令和4年度事業報告<br>経営財政委員会<br>令和4年度事業報告 | 経営財政委員会<br>令和4年度事業報告<br>経営財政委員会<br>令和4年度事業報告 | 財政委員会<br>令和4年度事業報告<br>財政委員会<br>令和4年度事業報告     | 広報委員会<br>令和4年度事業報告<br>広報委員会<br>令和4年度事業報告     | 地域連携委員会<br>令和4年度事業報告<br>地域連携委員会<br>令和4年度事業報告 |
| 財政委員会   | 財政委員会<br>令和4年度事業報告<br>財政委員会<br>令和4年度事業報告     | 財政委員会<br>令和4年度事業報告<br>財政委員会<br>令和4年度事業報告     | 財政委員会<br>令和4年度事業報告<br>財政委員会<br>令和4年度事業報告     | 財政委員会<br>令和4年度事業報告<br>財政委員会<br>令和4年度事業報告     | 財政委員会<br>令和4年度事業報告<br>財政委員会<br>令和4年度事業報告     |
| 広報委員会   | 広報委員会<br>令和4年度事業報告<br>広報委員会<br>令和4年度事業報告     | 広報委員会<br>令和4年度事業報告<br>広報委員会<br>令和4年度事業報告     | 広報委員会<br>令和4年度事業報告<br>広報委員会<br>令和4年度事業報告     | 広報委員会<br>令和4年度事業報告<br>広報委員会<br>令和4年度事業報告     | 広報委員会<br>令和4年度事業報告<br>広報委員会<br>令和4年度事業報告     |
| 地域連携委員会 | 地域連携委員会<br>令和4年度事業報告<br>地域連携委員会<br>令和4年度事業報告 | 地域連携委員会<br>令和4年度事業報告<br>地域連携委員会<br>令和4年度事業報告 | 地域連携委員会<br>令和4年度事業報告<br>地域連携委員会<br>令和4年度事業報告 | 地域連携委員会<br>令和4年度事業報告<br>地域連携委員会<br>令和4年度事業報告 | 地域連携委員会<br>令和4年度事業報告<br>地域連携委員会<br>令和4年度事業報告 |

# 「県南支部事業報告会・交流会」レポート

県南支部 総務財政委員長 上岡利幸

日頃より支部の運営におきまして、御協力と御理解を賜り感謝を申し上げます。

コロナ禍も3年の時を経て、ようやくいつもの日常が戻りつつある今年、3年ぶりに事業報告会を開催できる運びになりました。

5月11日、ホテルサンルート栃木で、62名の出席で行いました。事業結果はコロナの影響で計画通りには遂行できませんでした。本年度は様子を観察しながら、事業計画を進めたいと存じます。

5市町(小山、栃木、佐野、足利、野木)の役所で開催している「不動産無料相談会」の昨年の相談総数は128件あり、今年は増加の予想がされますので、担当役員の研修を含め、充実を計って、より多く、地元のお役に立てることを志しております。

更に、7市町村(小山、栃木、佐野、足利、下野、野木、壬生)の行政とタイアップして実施している「空き家バンク媒介」も、より一層飛躍できる様、努力するつもりでおります。

又、地区の親睦を深める為の交流会は地区担当副支部長を中心に企画し、2回以上開催する予定でおります。その時は皆様の奮っての御参加をお待ちしております。

報告会終了後、別室にて昼食を取りながらの交流会となりました。久しぶりの大人数での会食でしたが、皆様、話しが盛り上がり楽しい一時を過ごして閉会となりました。

本年度も何卒宜しくお願い申し上げます。



# 第10回県北支部事業報告会

県北支部 広報流通委員 鈴木 誠

令和5年5月19日（金）那須塩原市「割烹 石山」に於いて、第10回事業報告会が開催されました。

鉢村総務財政副委員長の司会にて開会され、鈴木支部長の挨拶後は教育研修委員会、業務規範委員会、地域振興委員会（地域対策）、広報流通委員会、地域振興委員会（厚生）、総務財政委員会の各委員長6名、サポートセンター理事長による事業報告が行われました。

又、新入会員の紹介と退会された会員の報告も行われ、事業報告会は滞りなく進み閉会いたしました。

その後、同会場で懇親会を行いました。県北支部は、北は那須町、南は那須烏山市と広範囲の為に、会員が顔を合わせる機会が少なく、名刺交換等情報が行き交う大変有意義な地域交流会となりました。



LET'S  
START!



ハトマーク会員が毎月**約40,000社**利用  
ハトマーク会員10万社の**約84%**が登録



# 宅建協会

ハトマーク会員だけが  
利用できる！

## 会員業務支援サイト「ハトサポ」に ご登録ください！



不動産情報流通  
システム  
ハトサポBB

WEB  
研修

ワード・  
エクセル  
契約書式

法令改正  
情報

特約・  
容認事項  
文例集

Web書式  
作成システム

不動産取引に  
関するご相談



電子契約システム  
ハトサポサイン

不動産取引に  
関する出版物

提携  
サービス

「ハトサポ」ってなに？

無料!!

～ハトサポでは契約書式以外にも便利な業務支援ツールをご用意～

「ハトサポ」は、ハトマーク会員だけが利用できる会員業務支援サイトです。  
多くの会員の皆さまにご利用いただいております**契約書式**はもちろん、  
不動産情報流通システム「ハトサポBB」や電子契約システム「ハトサポサイン」、  
【特約・容認事項文例集】、【Web研修】、重説・契約書の解説書のご提供など、  
充実のラインナップで会員の皆さまの業務を全面的にサポートします。



充実のメニュー詳細・登録方法は裏面へ！



会員業務支援サイト

# ハトサポ

## \\すぐに役立つ\\ 主な業務支援のメニュー

### 不動産情報流通システム ハトサポBB

宅建協会会員だけの流通システム  
不動産業務のデジタル化を  
一気通貫でサポート!



### ハトサポ Web書式作成システム

クラウド型の契約書式作成シ  
ステム。自動連動や呼出機能など  
便利機能満載!



### 電子契約システム ハトサポサイン

安い!簡単!安心!契約書類の  
脱ハンコ・ペーパーレス化で  
不動産取引の電子化をサポート!



### ワード・エクセル契約書式

ダウンロードして使用する  
契約書式。  
重説・契約書などの各種契約  
書式をご用意!



### 特約・容認事項文例集

実務に役立つ文例を多数掲載!  
重説や契約書作成時の?を解消

### Web研修・eラーニング

宅建業に従事される方の知識向上、  
取引における紛争防止のため業務上  
参考となる研修用動画を配信

### 不動産取引に関するご相談

弁護士法律相談、  
契約書式の書き方相談、  
税理士相談で業務をサポート

### 出版物のご案内

重説・契約書の書き方解説書や  
税金解説書など業務支援ツールを  
多数ご用意

### 法令改正情報

最新の法令改正等をいち早く掲載。  
過去の改正情報も検索可能

### 提携サービス

業務に役立つサービスや商品を  
多数ご紹介

## ハトサポへの登録方法

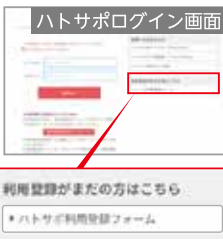
※ご自身でご登録(ハトサポID・PWを取得)いただけます

- 1 ログイン画面を表示し  
「ハトサポ利用登録フォーム」  
をクリック

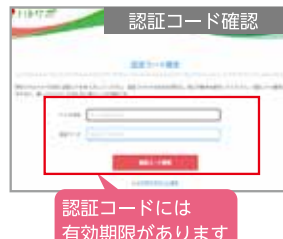
Google または Yahoo! で検索

ハトサポログイン 🔍 検索

ハトサポログイン画面 URL  
<https://member.zentaku.or.jp/>



- 3 「利用登録のお知らせ」  
メールに記載されている  
URL にアクセスし  
・ハトサポID ・認証コード  
を入力して「認証コード確認」  
ボタンをクリック

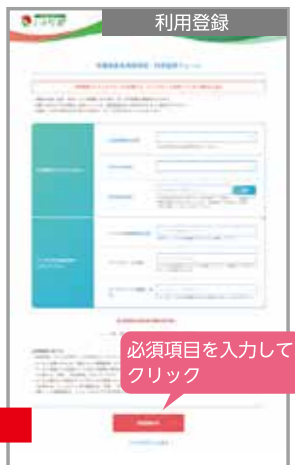


認証コードには  
有効期限があります

- 2 必須項目を入力して  
「利用登録する」  
をクリックすると  
入力したメールアドレスに  
「利用登録のお知らせ」  
メールが送信されます。

利用登録のお知らせ

確認画面 URL  
ハトサポ ID  
認証コードを  
送信



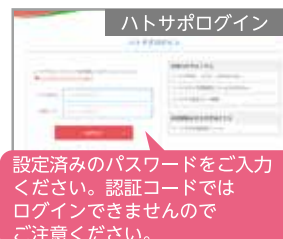
必須項目を入力して  
クリック

- 4 任意のパスワードを  
入力し「保存」を  
クリック

パスワードは、  
・半角英数字  
・8文字以上 でご入力ください



- 5 自動でログイン画面が  
表示されます。  
先ほど設定したハトサポID と  
パスワードを入力し  
「ログイン」をクリック



設定済みのパスワードをご入力  
ください。認証コードでは  
ログインできませんので  
ご注意ください。



[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 **8,800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

## 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6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<br>名称及び<br>氏名 | 商号又は名称<br><br>氏名 _____ 印  |
| 所在地                |                           |
| 連絡先                | TEL : _____ / FAX : _____ |

## ○紹介者

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| 商号又は<br>名称及び<br>氏名 | 商号又は名称<br><br>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。

# フラット35 フラット50 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!



新たにフラット50もはじまり、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～50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!
- **メリット6 融資実行がますます便利に!**  
当社全営業日(毎月13日を除く)に融資実行が可能に!



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(6)第01453号 宅建業免許番号: 東京都知事(4)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





人と住まいをつなぎます。

宅建協会会員の皆さまへ



株式会社宅建ファミリー共済

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員  
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

賃貸物件の火災保険のことなら

# 宅建ファミリー共済におまかせください!!

宅建ファミリー共済では賃貸住宅入居者向け家財保険の  
**代理店を募集しています!**

事業用(事務所・店舗・  
飲食店)もあります!

会員さまがご納得いただける『信頼・安心・便利』をご提供します!

## 信頼

全国47都道府県の  
宅建協会さまと提携

- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
- 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

## 安心

お問い合わせは、  
土日祝もオペレーターが対応

- 事務に関するお問い合わせは、  
**365日【平日、土日、祝日】9時~20時まで**  
オペレーターが対応します。\*年末年始等、一部例外あり
- 販売にあたってノルマはありません。

## 便利

簡便な保険料精算方法

保険料の精算は簡単、便利な口座振替方式が  
ご利用いただけます。現在お使いの口座が利用  
でき、振替手数料も不要、全国ほとんどの都銀、  
地銀、信金、信組、ゆうちょで対応可能です。

多彩な契約方式で  
事務負担を軽減!\*

### FAX計上システム

手書き申込書を貴社のFAXで計上

### Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で  
発券できます

さらに Web計上システムなら

保険申込書の取付不要な

「らくらくペーパーレスプラス」

現金の取扱いも不要な

「らくらくキャッシュレス」

でのお手続きもご利用いただけます。

\*取扱いには各種条件があります。

詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。 宅建ファミリー共済 営業部(平日9時~17時受付)

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp>

FAX 03(3262)8600

TEL 03(3234)1151

|              |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
| フリガナ         | フリガナ                                    |
| 貴社名          | ご担当者名 様                                 |
| 電話 ( )       | FAX ( )                                 |
| メールアドレス      | @                                       |
| 送付先住所 (〒 - ) | 損害保険代理店をしている <input type="radio"/> はい   |
|              | 少額短期保険代理店をしている <input type="radio"/> はい |

【個人情報の取扱いについて】本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する対する発送、相談、お問い合わせへの回答、代理店委託契約の説明および確認、商品・サービス・イベントの案内以外の目的には使用いたしません。

株式会社宅建ファミリー共済

東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F



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**<sup>注1</sup>  
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！**



注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！

## 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。

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。



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)

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。** (出典：RETIQ.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 作成資料)

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」のご案内をしています。



### 補償内容

- ①重要事項の説明等(宅地建物取引業法第35条に定める)
- ②書面の交付(宅地建物取引業法第37条に定める)
- ③退職した宅建士が退職後5年以内に受けた損害賠償請求
- ④宅地建物取引業法第2条に定める代理・媒介業務
- ⑤業務中の自転車加害事故

宅建士1名あたり年間保険料 **7,000円** で重要事項説明や書面の交付など、上記の5つのリスクに備えることができます！

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](http://takken-b.co.jp)



SJ22-12859(2022/12/27)

# Information

## ■ 入会者（主たる事務所） 令和5年3月～令和5年6月

| 支 部 | 免許番号 | 商 号             | 代表者<br>(政令使用人)  | 事務所所在地                       | 電 話 番 号      |
|-----|------|-----------------|-----------------|------------------------------|--------------|
| 県央  | 5366 | 丸山工業(株)         | 鳥居 勉            | 宇都宮市鶴田町1960                  | 028-648-2920 |
| 〃   | 5369 | (株)マン・ツー・マン     | 小平 敏章           | 宇都宮市北一の沢町21-19<br>護国サイドビル203 | 028-611-1409 |
| 〃   | 5370 | Re不動産(株)        | 田村 尚希           | 宇都宮市江曾島本町4-17<br>メゾン石原1階     | 028-666-7956 |
| 〃   | 5372 | (株)シノザキ         | 篠崎 務<br>(福田 淳一) | 宇都宮市二荒町8-3                   | 028-666-7591 |
| 〃   | 5373 | (有)郷土振興開発       | 坂田 いづみ          | 鹿沼市茂呂923-28                  | 0289-74-5009 |
| 〃   | 5377 | (株)Stream       | 戸田 充彦           | 宇都宮市鶴田町2016-1                | 028-688-0832 |
| 〃   | 5383 | (株)Three c fact | 江口 正人           | 宇都宮市上戸祭町667-12               | 028-307-2132 |
| 〃   | 5385 | 宇都宮レジデンス(株)     | 大房 正和           | 宇都宮市平松本町330-2                | 028-678-2231 |
| 〃   | 5387 | (株)サンタハウス       | 山本 サンタ          | 宇都宮市東宝木町4-7                  | 028-643-5516 |
| 県南  | 5371 | (株)リプレイ         | 鈴木 英樹           | 小山市萱橋1132-3                  | 0285-49-3338 |
| 〃   | 5376 | アイ・クリエート(株)     | 青木 孝友           | 小山市大字神鳥谷1853-1               | 0285-37-7003 |
| 〃   | 5378 | (有)添野工務店        | 阿部 聡            | 下野市柴271-7                    | 0285-48-0110 |
| 〃   | 5379 | おおしま不動産         | 大島 晃            | 小山市西城南6-10-27                | 0285-37-9841 |
| 〃   | 5384 | (株)興竹エステート      | 竹内 信秀           | 小山市東城南4-9-3<br>グランドハイツ103    | 0285-37-6606 |
| 〃   | 5386 | (株)YTエステート      | 内田 祐理           | 小山市犬塚5-13-9                  | 0285-37-8102 |

## (従たる事務所)

| 支 部 | 免許番号  | 商 号                    | 代表者<br>(政令使用人)   | 事務所所在地                          | 電 話 番 号       |
|-----|-------|------------------------|------------------|---------------------------------|---------------|
| 県央  | 4346  | (株)あるある不動産<br>(中央店)    | 小池 敏雅<br>(小池 翔太) | 宇都宮市東塙田2-2-17                   | 028-688-7377  |
| 県南  | 4790  | 宇都宮不動産(株)<br>(小山城南店)   | 小池 敏雅<br>(山本 多恵) | 小山市西城南3-7-15                    | 0285-37-8555  |
| 県北  | 国4179 | (株)アイダ設計<br>(那須塩原モデル店) | 會田 貞光<br>(後藤 史)  | 那須塩原市西原町9-20                    | 050-3173-2518 |
| 〃   | 国4430 | (株)エンゼル不動産<br>(那須店)    | 新保 光栄<br>(野村 晃太) | 那須郡那須町高久丙3242-153               | 0287-77-1342  |
| 〃   | 5366  | 丸山工業(株)<br>(大田原店)      | 鳥居 勉<br>(平井 政晴)  | 大田原市本町1-2703-144<br>アムールレジデンス1F | 0287-47-6077  |
| 〃   | 5366  | 丸山工業(株)<br>(那須烏山店)     | 鳥居 勉<br>(佐藤 真樹)  | 那須烏山市旭1-21-10                   | 0287-82-2212  |



■ **退会者** (主たる事務所) 令和5年3月～令和5年6月

| 支 部 | 免許番号 | 商 号          | 支 部 | 免許番号 | 商 号     |
|-----|------|--------------|-----|------|---------|
| 県央  | 3109 | (有)大沼建築      | 県南  | 1430 | 津久井商事   |
| 〃   | 1830 | (有)ハナムラハウジング | 〃   | 4760 | (株)ダイコー |
| 県南  | 4672 | (有)渡辺工務店     | 〃   | 3816 | (株)ストック |
| 〃   | 3207 | 蓮子物産(株)      | 県北  | 4119 | (株)住まい館 |

(従たる事務所)

| 支 部 | 免許番号  | 商 号               | 支 部 | 免許番号 | 商 号               |
|-----|-------|-------------------|-----|------|-------------------|
| 県南  | 国5750 | (株)横尾材木店<br>(佐野店) | 県北  | 4119 | (株)住まい館<br>(大田原店) |

■ **会員数** 令和5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  | 565     | 84      | 649 | 栃木地区 | 86      | 8       | 94    |
| 宇都宮地区 | 437     | 76      | 513 | 佐野地区 | 81      | 8       | 89    |
| 鹿沼地区  | 50      | 3       | 53  | 足利地区 | 73      | 10      | 83    |
| 今市地区  | 27      | 2       | 29  | 県北支部 | 186     | 26      | 212   |
| 芳賀地区  | 51      | 3       | 54  | 県北地区 | 119     | 21      | 140   |
| 県南支部  | 407     | 58      | 465 | 塩那地区 | 67      | 5       | 72    |
| 小山地区  | 167     | 32      | 199 | 合計   | 1,158   | 168     | 1,326 |



## 黄綬褒章 受章

本会の青木亨会長が、令和5年春の黄綬褒章を受章されました。

誠に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。



## INTRODUCTION

# 渡良瀬遊水地について

渡良瀬遊水地は、栃木県、茨城県、群馬県、埼玉県との4県にまたがる日本で最大の遊水地です。

そんな渡良瀬遊水地は様々な顔を持っています。

まずは、遊水地の最大の役割になる治水と利水です。増水した川の水を一時的に貯め洪水を防ぎ、水不足の際には貯水していた水を放流し、下流に流れる水量を調整しています。周辺地域、そして首都圏にとっては、まさに生命線です。

人間の安全な暮らしを守っている渡良瀬遊水地ですが、動植物の暮らしにとっても楽園のような場所です。2012年7月にラムサール条約に登録され、絶滅危惧種の野鳥や植物が大切に保全されています。近年では、幸せのシンボルであるコウノトリが生息していることでも有名ですよね。



写真提供：国土交通省 利根川上流河川事務所

そして広大な面積を利用して様々なスポーツやレジャーが盛んです。様々なスポーツの中でも特にスカイスports、表紙の写真にもある熱気球で行われるバルーンレースは、大きな空に色とりどりのバルーンが浮かび、鮮やかな色彩と大空とのコントラストには、きっと感動することでしょう。

お伝えした渡良瀬遊水地の魅力は、ほんの一部です。世界に誇れる自然と非日常を味わえる場所、その広大な空間に足を踏み入れたとき、心に残るものがきっとあるはずです。



令和5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

TEL 028-634-5611