

とちぎ宅建

VOL.137
2025.3



表紙写真：間々田のじゃがまいた（小山市）
写真提供：間々田八幡宮

CONTENTS

- | | | | |
|----|------------------------------------|----|-------------------------------|
| 1 | 公式LINEはじめました！ | 13 | 法定講習会のお知らせ |
| 2 | 法改正トピックス | 15 | 支部だより |
| 7 | 紙上研修 | 22 | 全宅管理栃木県支部からのお知らせ |
| 11 | 各種研修会実施報告 | 23 | 各種ご案内 |
| 12 | 令和6年度宅地建物取引士資格試験 結果概要
無料相談所のご案内 | 25 | インフォメーション
「間々田のじゃがまいた」のご紹介 |





栃木県宅建協会 LINE 公式アカウント 始めました！

栃木県宅建協会 LINE 公式アカウントでは、研修会、法定講習会、宅建試験、その他、様々なイベント情報を受け取れます。ぜひご活用ください。

友だち募集中

※初めて LINE アプリを利用される方は、LINE アプリをインストールし、アカウント認証のうえ、下記手順にお進み下さい。

友だち追加方法

① QR コードを読み取って友だち追加してください

友だち追加をしていただくと初期登録フォームが表示されます。



② 初期登録フォームにご回答ください

初期登録フォームに回答いただくことで、より多くの情報を受け取ることができます。



初期登録フォーム
<https://linem.jp>

初期登録フォーム

貴方は宅建協会の会員 ですか？一般の方
ですか？ **必須**

☐ 会員
☐ 一般

進む



宅地建物取引業法施行令等の一部改正について

令和7年4月1日より、宅地建物取引業法施行令等の一部改正があります。宅地建物取引業の免許申請及び表示等に関し重要な項目になりますので、ご注意ください。

～免許申請手数料の改正～

宅建業の免許申請等について、下記の場合に申請手数料が減額されます。ただし、減額されるのは、いずれもオンラインによる電子申請をした場合のみ適用になります。従来の紙による申請については、減額はありません。

栃木県知事
免許

新規申請

更新申請

免許換え

【申請手数料】
33,000円

オンライン
申請の場合

【申請手数料】
26,500円

国土交通大臣
免許

更新申請のみ

〈注意点〉

- ・国土交通大臣免許については、更新申請のみの適用になります。
- ・オンライン申請での手数料支払い方法については、事前に県庁住宅課または宅建協会で確認をして下さい。

～法令改正で変更になる書類等について～

免許申請に係る書類のうち、個人のプライバシー保護の観点から、以下のように変更されました。

【略歴書の一部削除・調書の追加】

- ・「(個人の)住所・電話番号」、
「生年月日」の記入欄の削除(図1)
- ・代わりに、「代表者等の連絡先に関する調書」が新設(図2)

(図1)

(図2)

【従業者名簿の一部削除】

- ・「性別」、「生年月日」の記入欄の削除（次頁参照）

【標識の記載事項の変更】

- ・「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名」の記入欄を削除
- ・代わりに、「事務所の代表者（政令使用人）の氏名」、「事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の人数」を記載すること（次頁参照）

～指定流通機構（レインズ）に係る改正について～

本改正により、レインズに登録されている物件について、「取引状況」を登録することが義務化されました。登録項目は、「公開中」「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時紹介停止中」の3種類です。売主は、売主専用画面にアクセスし、自身の物件がどんな状況にあるのかを確認することができます。それに伴い、売主専用画面へアクセスし易いように、物件登録の際に売主に交付される登録証明書に2次元コードが記載されるようになりました。

また、宅建業者がレインズに登録した物件について、取引状況の登録内容が事実と異なる場合は、業法第65条第1項の指示処分の対象となることがあるのでご注意ください。

【専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況別の取り扱い】

取引状況	公開中	書面による 購入申込みあり	売主都合で 一時紹介停止中
紹介可否	原則として必ず紹介	紹介を行わないことが認められる	紹介を行わないことが認められる
取り扱い等	・売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない紹介を行わないことが認められる	・購入申込みは書面（購入意思、署名、日付が記載されたものとし、電子メールやインターネット、FAXによる申込みも含む）による ・売主の意向により他の紹介受付や2番手以降からの購入申込みの受領は可能 ・購入申込みが破棄された場合、「公開中」に変更	・元付業者が勝手に同表示に変更することはできない ・売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示 ・売主の都合が解消された場合は「公開中」に変更
変更原因発生日の記載		申込書面受領日又は破棄した日を「取引状況の補足」欄に明示	売主の意向や了解を得た日を「取引状況の補足」欄に明示
「取引状況の補足」欄への記載例	(a)案内受入日時 →「売主都合で土日の午前中のみ紹介可」 (b)相手先の限定 →「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」 (c)相手先の情報 →「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」 etc.	(a)「購入申込み書面受領日：〇年〇月〇日」 (b)受付を継続する場合 →「売主意向により受付継続中」 etc.	(a)「売主都合により〇年〇月〇日まで紹介停止、売主申し出日：〇年〇月〇日」 etc.

（レインズ利用ガイドラインより抜粋）

～免許を受けた後の「標識の掲示等」の義務～

宅地建物取引業者は、免許取得後、法令、規則を守らなければなりません。その中で、次のような「標識の掲示等」の義務が課せられています。

◎「証明書の携帯等」の義務

●証明書の携帯等

宅地建物取引業者は、従事者に、その従事者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。（業法第48条第1項）

●証明書の提示

従業者は、取引の関係者の請求があったときは、従業者証明書を提示しなければならない。（業法第48条第2項）

●従業者名簿への記載

宅地建物取引業者は、事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、住所、生年月日、主たる職務内容、宅地建物取引士であるか否かの別等の一定の事項を記載し、取引の関係者の請求があったときは、閲覧に供しなければならない。（業法第48条第3項、第4項）

また、宅地建物取引業者は、従業者名簿を最終の記載日から10年間保存しなければならない。

（業法施行規則第17条の2第4項）

◎「帳簿の備え付け」の義務

●帳簿の備え付け

宅地建物取引業者は、事務所ごとに、業務に関する帳簿を備え付けなければならない。（業法第49条）

●帳簿への記載

宅地建物取引業者は、取引のあったつど、帳簿に取引年月日、取引物件の所在場所・面積・代金・報酬の額、取引に関与した他の宅地建物取引業者の氏名等の一定事項を記載しなければならない。

（業法第49条、業法施行規則第18条第1項）

●帳簿の閉鎖及び保存

宅地建物取引業者は、各事業年度末日に帳簿を閉鎖し、閉鎖後5年間保存（自ら売主となった新築住宅の場合は10年間保存）しなければならない。

（業法施行規則第18条第3項）

◎「標識の掲示等」の義務

宅地建物取引業者は、公衆の見やすい場所に、宅地建物取引業者である旨の標識（業者票、報酬額表）を掲示しなければならない。

（業法第50条第1項、業法施行規則第19条第1項、業法第46条第4項）

◎その他

- ・犯罪収益移転防止法の本人確認記録・取引記録は、7年間保存しなければならない。

（犯収法第6条第2項、第7条第3項）

⇒参考様式：（公財）不動産流通推進センター又は国土交通省のHPからダウンロードできます。

- ・住宅瑕疵担保履行法の関係書類は、10年間保存（瑕疵担保責任の期間）しなければならない。
- ・宅地建物取引業者の「免許年月日」は、免許証の左下の日付（有効期間の始期ではない。）となります。
- ・代表者、役員、事務所所在地、専任の宅地建物取引士、従業者等に変更があった際には、事実発生日から30日以内に届け出てください。（業法第9条）

様式第八号（第十七条関係）

【 従業者証明書 】

表

従業者証明書

従業者証明番号 22040015

（ 年 月 日生）

従業者氏名

業務に従事する事務所名

この者は、宅地建物取引業者の従業者であることを証明します。

証明書の有効期間 年 月 日から 年 月 日まで

免許証番号 国土交通大臣（ ）第 号

商号又は名称

主たる事務所の所在地

代表者氏名

写真

（ 年 月撮影）

2.4cm

3.0cm

8.547cm ~ 8.572cm

5.392cm ~ 5.403cm

備考

宅地建物取引業法第48条第4項、宅地建物取引業者は、国土交通省令の定めるところにより、従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならない。

2 従業者は、取引の関係者の請求があったときは、前項の証明書を提示しなければならない。

【参考】従業者証明書の付し方（2022年4月採用15番の場合）

2 2 0 4 0 0 1 5

入社年（西暦年下2桁） 入社月 事務所コード 一連番号（従業者ごとに重複なく付す）

・用紙の色彩は、青色以外とすること。

・証明書の有効期間は、5年以下とすること。

様式第八号の二（第十七条の二関係）

【 従業者名簿 】

従業者名簿

氏名	従業者証明番号	主たる職務内容	宅地建物取引士であるか否かの別	この事務所の従業者となった年月日	この事務所の従業者でなくなった年月日

備考

1 「従業者証明書番号」の欄には、法第48条第1項の証明書の番号を記入すること。

2 「宅地建物取引士であるか否かの別」の欄には、宅地建物取引士である者には○印をつけること。

3 一時的に業務に従事する者についても記載すること。

4 記載すべき事由が発生した場合には、2週間以内に記載すること。なお、記載事項について変更、訂正等をするときには、変更、訂正等をする前の文字等は、なお読むことができるようにしておくこと。

様式第九号（第十九条関係）

【 標 識 】

宅地建物取引業者票

免許証番号	国土交通大臣（ ）第 号
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	（宅地建物取引業に従事する者の数） 人
主たる事務所の所在地	電話番号（ ）

35cm以上

30cm以上

備考

本標識中、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」「宅地建物取引業に従事する者の数」は、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」について変更があった場合のみ、変更すること。

様式第三号の四（第五条の二関係）

【変更届出書】

変更届出書

（第一面）

下記のとおり、

(1) 商号 又は 名称 (2) 代表者 又は 個人 (3) 役員 (4) 事務所 (5) 政令第2条の2で定める使用人

(6) 専任の宅地建物取引士 について変更がありましたので、宅地建物取引業法第9条の規定により届け出ます。

年 月 日

地方整備局長 北海道開発局長 殿 知 事

届出者

商号又は名称

郵便番号（ ）

主たる事務所の所在地

氏 名

（法人にあつては、代表者の氏名）

電 話 番 号

ファクシミリ番号（ ）

令和7年4月1日から、盛土等を行う場合は許可が必要です。

栃木県では、令和7年4月1日に県内全域（宇都宮市を除く※）を規制区域に指定し、宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）の運用を開始します。

盛土規制法とは

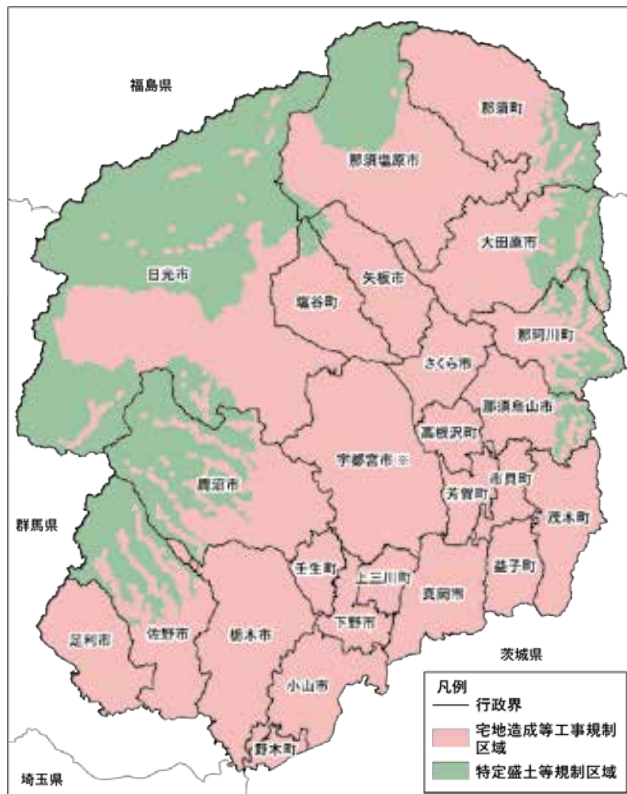
盛土等の安全を確保するための法律です。盛土等に伴う災害から人命を守るため、リスクのあるエリアはできる限り広く規制区域に指定する必要があります。規制区域は以下の2種類があります。

- ・宅地造成等工事規制区域
- ・特定盛土等規制区域

規制区域に指定されると

盛土等を行う場合は、あらかじめ許可又は届出が必要になります。過去の盛土等も含めて、土地所有者等ができる限り土地を常に安全な状態に維持することが必要です。

宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域



※ 宇都宮市は中核市であるため、盛土規制法に基づく事務は市が実施しており、令和6年10月2日に規制区域を指定済です。

許可対象となる盛土等の規模

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

赤文字 宅地造成等工事規制区域

緑文字 特定盛土等規制区域

■宅地を造成するための盛土・切土 ■残土処理場における盛土・切土 ■太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

要件	①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、 高さが 2m超 5m超 の 崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの(①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超 500㎡超 となるもの(①～④を除く)
イメージ図					

※「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいいます。

<一時的な土石の堆積>

■土石のストックヤードにおける仮置き 等

要件	⑥最大時に堆積する高さが 2m超 かつ面積が 300㎡超 となるもの	⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 500㎡超 となるもの
イメージ図		

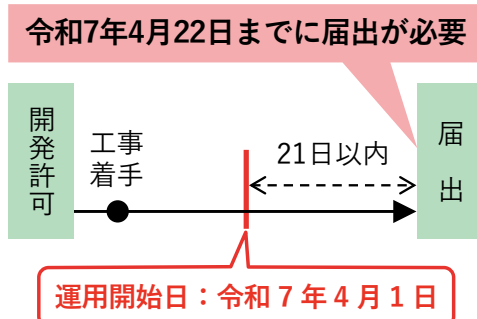
■ 区域指定時点で工事を行っている場合の届出

令和7年3月31日以前に工事着手しており、運用開始日時点も工事中の盛土等については、令和7年4月22日までに届出が必要となります。

➤ 開発許可との関連

都市計画法に基づく開発許可を受けていた場合でも、令和7年4月1日の運用開始日時点で、工事未着手の場合は、開発許可とは別に盛土規制法に基づく許可が必要となりますので、ご注意ください。

なお、令和7年4月1日の運用開始日以降に都市計画法に基づく開発許可を受けて行われる工事については、盛土規制法の許可を受けたものとみなされます（みなし許可）。



■ 許可申請・届出

許可申請・届出は、下記市町にご提出いただくこととなりますが、盛土規制法の適合状況等を事前に確認する必要がありますので、申請等に先立ち、必ず栃木県都市政策課と事前協議（相談）を実施してください。具体的な協議（相談）方法は、下記のホームページをご確認ください。

●相談（審査）窓口

栃木県 県土整備部 都市政策課 盛土安全推進班 tel 028-623-2801

●申請・届出窓口

市町名	担当課名	電話番号	市町名	担当課名	電話番号	市町名	担当課名	電話番号
足利市	都市政策課	0284-20-2168	矢板市	都市整備課	0287-43-6213	芳賀町	都市計画課	028-677-6020
栃木市	環境課	0282-21-2422	さくら市	生活環境課	028-681-1126	壬生町	生活環境課	0282-81-1834
佐野市	都市計画課	0283-20-3100	那須烏山市	都市建設課	0287-88-7118	野木町	生活環境課	0280-57-4131
鹿沼市	都市計画課	0289-63-2215	下野市	都市政策課	0285-32-8909	塩谷町	建設水道課	0287-45-1114
日光市	都市計画課	0288-21-5102	上三川町	地域生活課	0285-56-9131	高根沢町	都市整備課	028-675-8107
小山市	都市計画課	0285-22-9234	益子町	建設課	0285-72-8842	那須町	建設課	0287-72-6907
真岡市	都市計画課	0285-83-8153	茂木町	建設課	0285-63-5621	那珂川町	建設課	0287-92-1118
大田原市	都市計画課	0287-23-8758	市貝町	建設課	0285-68-1117			

※ 那須塩原市は、栃木県都市政策課に直接ご提出ください。

盛土規制法に関する詳細な情報は、以下のホームページを、ご覧ください。

<https://www.pref.tochigi.lg.jp/h08/kikaku/moridokiseihou.html>

栃木県 盛土規制法

検索



栃木県 県土整備部 都市政策課 盛土安全推進班

tel 028-623-2801 / fax 028-623-2595

Email : moridoanzen@pref.tochigi.lg.jp

賃借人は抵当権設定登記後に取得した賃貸人に対する債権との相殺合意を抵当権者に対抗できないとされた事例

(最二判 令5・11・27 裁判所ウェブサイト)

抵当不動産の賃借人は、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権を差し押さえる前に、賃貸人との間で、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権と上記の差押えがされた後の期間に対応する賃料債権とを直ちに対当額で相殺する旨の合意をしたとしても、当該合意の効力を抵当権者に対抗することはできないとされた事例

1 事案の概要

平成29年1月、本件建物について、賃借人Y（被告）と賃貸人A（訴外）は、平成29年10月より期間10年、月額賃料198万円とする本件賃貸借契約を締結した。

平成29年9月、YはAに対し、弁済期を平成30年4月30日として990万円（Y債権1）を貸し付けた。

平成29年10月、AはX（原告・金融機関）のために、本件建物に極度額を4億7400万円とする本件根抵当権を設定し登記をした。

平成29年11月、Aは、B（訴外）のYに対する債務4000万円について連帯保証（Y債権2）をした。

平成30年4月、YはAから10万円の返済を受け、Aとの間で残債権合計4980万円の弁済期を平成31年1月15日に変更する合意をした。

平成31年1月15日、YはAとの間で、本件賃貸借契約における同年4月分から令和2年1月分までの全額1980万円及び同年2月分から令和4年2月分までの賃料のうち3000万円

（各月120万円）の合計4980万円の債務について、期限の利益を放棄した上で、この債務に係る債権（本件賃料債権）をYの各債権と対等額で相殺する本件相殺合意をした。

令和元年8月7日、Xは本件根抵当権に基づく物上代位権の行使として、本件建物の賃料債権のうち、差押命令の送達時に支払期にある分以降4000万円に満つるまでの本件差押債権について差押命令の申立てを行い、同月14日に本件差押命令がYに送達された。

Yは、本件相殺合意の効力をXに対抗できるとして、本件被差押債権の弁済として、令和2年2月分から令和3年4月分まで各月78万円（月額賃料198万円から本件相殺合意による120万円を控除）及び同年5月分につき40万円の合計1210万円をXに支払った。

Xは、本件賃料債権のうち、本件差押命令のY送達後の期間に対応する令和元年9月分から令和3年4月分までの3960万円及び同年5月分のうち40万円の合計4000万円を差し押さえたとして、Yが相殺により控除した2790万円（以下本件将来賃料債権）について支払を求める訴訟を提起した。

原審は、YはXに本件相殺合意の効力を対抗できるとして、Xの請求を棄却。Xが上告した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、原審判決を破棄し、本件将来賃料債権（2790万円）の支払を求めるXの請求を認容した。

(1) 抵当不動産の賃借人は、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権の差押えをする前においては、原則として、賃貸人に対する債権を自働債権とし、賃料債権を受働債権とする相殺をもって抵当権者に対抗することができる。もっとも、物上代位により抵当権の効力が賃料債権に及ぶことは抵当権設定登記によって公示されているとみることができることからすれば、物上代位権の行使として賃料債権の差押えがされた後においては、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権（登記後取得債権）を上記差押えがされた後の期間に対応する賃料債権（将来賃料債権）と相殺することに対する賃借人の期待が抵当権の効力に優先して保護されるべきであるといふことはできず、賃借人は、登記後取得債権を自働債権とし、将来賃料債権を受働債権とする相殺をもって、抵当権者に対抗することはできないというべきである。このことは、賃借人が、賃貸人との間で、賃借人が登記後取得債権と将来賃料債権とを相殺適状になる都度対当額で相殺する旨をあらかじめ合意していた場合についても、同様である（最三判平13・3・13民集55-2-363参照）。

そして、賃借人が、上記差押えがされる前に、賃貸人との間で、登記後取得債権と将来賃料債権とを直ちに対当額で相殺する旨の合意をした場合であっても、物上代位により抵当権の効力が将来賃料債権に及ぶことが抵当権設定登記によって公示されており、これを登記後取得債権と相殺することに対する賃借人の期待を抵当権の効力に優先させて保護すべきといえないことは、上記にみたところと異なるものではない。そうすると、上記合意は、将来賃料債権について対象債権として相殺することができる状態を作出した上でこれを上記差押え前に相殺することとしたものにすぎないというべきであって、その効力を抵

当権の効力に優先させることは、抵当権者の利益を不当に害するものであり、相当でないというべきである。

したがって、抵当不動産の賃借人は、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権を差し押さえる前に、賃貸人との間で、登記後取得債権と将来賃料債権とを直ちに対当額で相殺する旨の合意をしたとしても、当該合意の効力を抵当権者に対抗することはできないと解するのが相当である。

(2) 以上を踏まえて本件につき検討すると、本件相殺合意の効力がYに対する本件差押命令の送達前に生じたか否かにかかわらず、本件相殺合意により本件将来賃料債権と対当額で消滅することとなる対象債権が本件根抵当権の設定登記の後に取得されたY債権2であるときは、Yは、本件相殺合意の効力をXに対抗することはできないこととなる。

そして、平成30年4月に弁済された10万円及び本件賃料債権のうち本件差押命令の送達前の期間に対応する賃料債権990万円（平成31年4月分から令和元年8月分までの賃料債権）は、まずY債権1に充当され、Y債権1（990万円）はその全部が消滅しているから、本件相殺合意の効力により本件将来賃料債権と対当額で消滅することとなる対象債権はY債権2のみである。そうすると、Yは、物上代位権を行使して本件将来賃料債権を差し押さえた根抵当権者であるXに対し、本件相殺合意の効力を対抗することはできない。

3 まとめ

本件は、賃料債権の物上代位による差押えと、賃借人の賃貸人に対する債権と賃料債務との相殺の優劣に関して、最高裁の判断を示したものであり、実務の参考になると思われる。

(R E T I O 136-137)

市街化調整区域の建物につき適法に居住できない旨の説明をしなかった媒介業者に対する慰謝料等が認められた事例

(大阪高判 令4・5・31 2022WLJPCA05316022)

市街化調整区域の土地建物を購入した買主が、その不動産には法令上の瑕疵があるとして、売主及び媒介業者に対し損害賠償金の連帯支払などを求めた事案において、媒介業者は適法に居住できないとの説明を怠ったものであり、買主の期待権を侵害したものと認められるとして、媒介業者に対する慰謝料の請求等が認められた事例

1 事案の概要

買主X（原告・控訴人兼被控訴人・個人）は、大型犬及び猫と暮らす庭付き一戸建住宅を探していたところ、平成27年1月、宅建業者Y2（被告・控訴人兼被控訴人）の広告を見つけた。同広告には「一戸建〇〇（地名）」として、市街化調整区域内の建物延床面積、築年数と間取りなどが記載されていた。

翌月、売主Y1（被告・被控訴人・個人）とXは、Y2の媒介により、上記市街化調整区域の土地建物〔本件不動産、建物は都市計画法の線引き前に建築された飲食店（本件建物1）と線引き後に建築された違法建築住宅（本件建物2）〕の売買契約を締結した。

Y2の宅地建物取引士Bは、Xに対する重要事項説明において、本件建物1は種類が店舗であり、店舗用途での再建築は可能であるが、その場合、床面積は既存の1.5倍以下にとどめなければならないこと、現行の景観条例や風致条例には適合していないこと、本件建物2は違法建築物であり再建築ができないこと等、重要事項説明書記載内容を読み上げ説明したが、本件

建物1及び2に適法に居住することができない旨の説明や本件建物2は利用停止や除却を求められる可能性があるとの説明はせず、Y2からは違法建築なので中だけをリフォームして、外は派手にいじらない方が良いとの指摘をしたのみであった。

同年4月、Xは残代金を支払い、翌月、引渡しを受け、Xは用途変更許可や建築確認申請手続きをせずに、本件建物2のリフォーム工事（本件リフォーム工事）に着手した。

同年7月、市の担当者から、本件建物1は用途変更の許可手続をとらない限り居住できない旨、違法建物に実施中の本件リフォーム工事は認められない旨などが告げられた。

Xは翌日、指導を受けた旨をY2に伝え、その後も一級建築士事務所を介して市と交渉を続けたが、同年12月、Xは本件建物2を除却すること等を内容とする是正計画書を提出し、市はXに対し是正勧告をした。

是正勧告に従い、Xは本件建物2を除却し、翌年4月、市から本件建物1の用途変更の許可を受け、本件建物1の改修工事を行った。

そしてXは、本件不動産には法令上の瑕疵があるなどとして、Y1、Y2に対し、損害賠償金5765万円余の連帯支払等を求めて本件訴訟を提起した。

第一審では、Y2に対する請求については、媒介契約上の説明義務違反による損害賠償義務を負うとした上で、住宅撤去費や居住のための店舗改装費等2886万円余の請求を認容し、Y1に対する請求は棄却した。

判決を不服としたX及びY2は、それぞれ控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

＜不動産に瑕疵（法令上の制限）があるか＞

本件不動産のうち、適法に建築された建物は、本件建物1のみであるところ、本件建物1は用途を店舗とするものであるから住居として使用することはできず、本件建物2は違法建築物であるから存在自体が違法であり、それが市に発覚すれば、少なくとも利用停止を求められるものであったと認められる。

このような法令上の制限は、法令解釈や市の運用等から導かれるものであることも総合すれば、本件不動産に適法に居住できないという瑕疵があると認められ、しかも、この瑕疵は、一般人の買主には容易に認識し得ないものといえ、隠れた瑕疵にあたるというべきである。

＜Y2が負う仲介業者の説明義務の内容及び同義務違反の有無＞

Bは、本件建物1については、種別が店舗であること、店舗用途での再建築は可能であるが、その場合、床面積は既存の1.5倍以下にとどめなければならないこと、本件建物2については、建築基準法に違反する違法建築物であること、再建築ができないことを説明したものの、本件建物1及び2に適法に居住することができないとの説明はしなかったものである。

このように適法に居住できないということは、本件不動産に対する法令上の制限であり、本件不動産を居住用不動産として購入することを考えている者の意思決定に重大な影響を及ぼす事項であるから、Bはこの点についても説明すべきであったと認められ、Y2には、説明義務違反がある。

＜Xの損害及び相当因果関係＞

本件において、Xが本件建物2の除却を勧告された本質的原因は、本件リフォーム工事を端緒として、本件建物2が違法建築物であるという問題が顕在化したからに他ならないといえるところ、このような事態は、違法建築物を売買の目的物とする以上、買主において甘受すべきであり、Y2の説明義務違反によって、本件建物2の除却が必要となったとは認め難い。

Y2は、本件不動産に適法に居住できないとの説明を怠ったものであり、Xの期待権の侵害に対する慰謝料として100万円を認めるのが相当である。説明義務違反と相当因果関係のある弁護士費用として、上記の損害額の1割の10万円を認めるのが相当である。

3 まとめ

本件は、媒介業者に広告の誤表示や説明義務違反はあったものの、もともと違法建築物であった住宅に、買主が適正な手続きをせずに大規模な工事を行ったことにより除却勧告を受けるに至ったもので、建物の撤去費用や改装費用等は媒介業者の説明義務違反と相当因果関係がある損害とは認められないとして、慰謝料等110万円の請求のみが認められた事例である。

市街化調整区域の物件については、本件のような事例もあることから、媒介業者の皆様が売買の媒介を行う場合、トラブル回避の観点より、買主の目的が達成できるかどうかの役所調査と買主への内容説明を徹底して行うとともに、適法に居住できるかなど取引の相手方に対して契約を締結するか否かに影響を及ぼす可能性がある事項についても、これをきちんと説明していただきたい。

(RETI O 120-121)

各種研修会実施報告

令和6年度不動産取引セミナー

今年度は国土交通省不動産・建設経済局 不動産課長 川合紀子氏を講師にお招きし、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しや不動産コンサルティングサービスの促進に係る取組状況など最近の不動産行政について細かくご講義いただきました。

◆日時・場所

令和7年2月14日(金) 宇都宮市文化会館小ホール

◆研修内容

各種防犯対策について

講師 宇都宮中央警察署 警備課長 坂入 和幸 氏

防犯対策について

講師 宇都宮中央警察署 生活安全課長 大野 優太 氏

最近の不動産行政について

～「不動産業による空き家対策推進プログラム」をはじめとして

講師 国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
川合 紀子 氏



令和6年度新規免許取得者及び代表者変更研修会開催

今年度は、40社の会員業者様にご出席されました。当協会理事が講師となり安全な不動産取引が出来るよう具体的な事例を盛り込みながら講義をいたしました。

☆はじめての宅建業法

①宅地建物取引業者の役割・社会的使命

②媒介業務と指定流通機構

③不動産広告

講師 教育研修委員長 由谷 邦雄

☆不動産売買取引における事例及び注意点

講師 教育研修副委員長 古澤 繁和

☆賃貸借取引における事例及び注意点

講師 教育研修委員 徳原 龍樹

第78回

開催日 令和6年8月30日(金)

会場 不動産会館3F

第79回

開催日 令和7年2月7日(金)

会場 不動産会館3F

令和6年度宅地建物取引士資格試験 結果概要

昨年10月20日（日）に令和6年度宅地建物取引士資格試験が実施され、全国で約30万人が受験しました。

栃木県実施概要

- (1)申込者数 2,896人（前年比2.5%増）
- (2)受験者数 2,365人
- (3)合否判定基準 50問中37問以上正解した者を合格者
（登録講習修了者は45問中32問以上正解した者）
- (4)合格者数 412人
- (5)合格率 17.4%



無料相談所のご案内（要予約）

宅建試験
無料相談

相談窓口の概要

①受付方法

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承ください。

②相談日

令和7年	4月23日(水)	5月22日(木)	6月23日(月)	7月23日(水)	8月22日(金)
	9月24日(水)	10月23日(木)	11月21日(金)	12月23日(火)	
令和8年	1月23日(金)	2月20日(金)	3月23日(月)		

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

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8年9月25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、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。

R7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345回	令和7年 4月15日(火)	不動産会館 (協会)	R7.4.15～R7.10.14	令和7年 3月11日(火)まで
第346回	令和7年 5月14日(水)	不動産会館 (協会)	R7.5.14～R7.11.13	令和7年 4月 9日(水)まで
第348回	令和7年 6月17日(火)	不動産会館 (協会)	R7.6.17～R7.12.16	令和7年 5月13日(火)まで
第350回	令和7年 7月 9日(水)	不動産会館 (協会)	R7.7.9～R8.1.8	令和7年 6月 4日(水)まで
第352回	令和7年 8月 6日(水)	不動産会館 (協会)	R7.8.6～R8.2.5	令和7年 7月 2日(水)まで
第353回	令和7年 8月22日(金)	矢板公民館	R7.8.22～R8.2.21	令和7年 7月18日(金)まで
第355回	令和7年 9月19日(金)	不動産会館 (協会)	R7.9.19～R8.3.18	令和7年 8月15日(金)まで
第357回	令和7年10月24日(金)	不動産会館 (協会)	R7.10.24～R8.4.23	令和7年 9月19日(金)まで
第359回	令和7年11月11日(火)	不動産会館 (協会)	R7.11.11～R8.5.10	令和7年10月 7日(火)まで
第361回	令和7年12月16日(火)	不動産会館 (協会)	R7.12.16～R8.6.15	令和7年11月11日(火)まで
第363回	令和8年 1月21日(水)	不動産会館 (協会)	R8.1.21～R8.7.20	令和7年12月17日(水)まで
第365回	令和8年 2月10日(火)	不動産会館 (協会)	R8.2.10～R8.8.9	令和8年 1月 6日(火)まで
第367回	令和8年 3月 4日(水)	不動産会館 (協会)	R8.3.4～R8.9.3	令和8年 1月28日(水)まで
第368回	令和8年 3月24日(火)	栃木商工会議所	R8.3.24～R8.9.23	令和8年 2月17日(火)まで

R7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347回	令和7年 5月29日(木)	WEB	R7.5.29～R7.11.28	令和7年 3月27日(木)まで
第349回	令和7年 6月19日(木)	WEB	R7.6.19～R7.12.18	令和7年 4月17日(木)まで
第351回	令和7年 7月31日(木)	WEB	R7.7.31～R8.1.30	令和7年 5月29日(木)まで
第354回	令和7年 8月28日(木)	WEB	R7.8.28～R8.2.27	令和7年 6月26日(木)まで
第356回	令和7年 9月25日(木)	WEB	R7.9.25～R8.3.24	令和7年 7月24日(木)まで
第358回	令和7年10月30日(木)	WEB	R7.10.30～R8.4.29	令和7年 8月28日(木)まで
第360回	令和7年11月27日(木)	WEB	R7.11.27～R8.5.26	令和7年 9月25日(木)まで
第362回	令和7年12月25日(木)	WEB	R7.12.25～R8.6.24	令和7年10月23日(木)まで
第364回	令和8年 1月22日(木)	WEB	R8.1.22～R8.7.21	令和7年11月20日(木)まで
第366回	令和8年 2月26日(木)	WEB	R8.2.26～R8.8.25	令和7年12月25日(木)まで
第369回	令和8年 3月 5日(木)	WEB	R8.3.26～R8.9.25	令和8年 1月22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



県央支部だより

東京話題のスポットと西銀座「雛寿司」をめぐる旅

令和6年7月16日



〈スポット紹介〉

1. チームラボプラネッツ(豊洲)
2. 西銀座高級雛寿司
3. 東京タワー
4. 国立競技場スタジアムツアー



第15回県央支部会員親睦ゴルフ大会



日時 令和六年一〇月二十二日
場所 宮の森カントリー倶楽部
参加 四十一名

県央支部だより

～令和7年新年賀詞交歓会～

令和7年1月16日



新年あけましておめでとございます。支部事業もコロナ5類後、研修・厚生事業等、概ね順調に実施されております。また業界全体では「空き家問題」への取組みが重要課題となり「空き家対策特別措置法」の改正により、低廉な物件の報酬額の上昇が引上げられました。経済情勢も内外問わず先行き不透明な状況ではありますが、脱皮をして成長を繰り返す已年に因み、再生する出来事が数多く、新たな段階へ進む、上向きな一年になる事を期待します。結びに、皆様の商売繁盛とご健勝を祈念しまして、挨拶とさせていただきます。

支部だより

産 業 祭



第39回真岡市産業祭
R6.11.23(土)



日光市ボランティアフェスタ
市民活動フェスタ
R6.10.12(土)



広報流通委員会では今年も
安心安全のシンボル
「ハトマーク」をPRしました。



R6年度ノベルティ
(電子パット・メタボメジャー)

懇 親 会

地 区	鹿沼地区	今市地区
開催日	R6.12.17 (火)	R6.11.26 (火)
会 場	ろ馬鹿 (ろばしか)	レストラン寿楽

第14回 県南支部カップ

県南支部では、令和6年10月23日（水）に栃木市にある名門コース「あさひが丘カントリー」にて、第14回宅建県南支部カップを行い、37名のご参加を戴きました。

あいにく、小雨が降ったりやんだりの天候の中でのプレーとなりましたが、楽しい時間を過ごすことができました。

また、今までは、個人戦のみの表彰でしたが、今回は、小山、栃木、佐野、足利の各地区の上位4名の平均スコアを競う形で、団体戦の要素も取り入れてみました。

このように、来年以降も楽しい趣向を取り入れて、楽しい交流の場を提供していきたいと思いますので、ゴルフをやられる方やこれから始めようと思っている方など、是非、ご参加いただければと思います。



令和7年 県南支部賀詞交歓会

県南支部では、令和7年1月28日（火）に栃木市の「サンプラザ」に於いて、賀詞交歓会を開催いたしました。

ご来賓としても、栃木県の国会議員の先生方、県南支部の地区の市町長様方、栃木県議会宅建議員連盟の先生方、当協会の青木亭会長をお招きし、また、県南支部の会員の皆様の積極的なご参加もいただき、本年は、過去最多の144名での交歓会となりました。

村川支部長、青木会長の挨拶に始まり、参議院議員の上野通子先生、参議院議員の高橋克法先生、浅野正富小山市長、坂村哲也下野市長、金子裕佐野市長、真瀬宏子野木町長、栃木県宅建連の木村好文先生、栃木県議会議長の日向野義幸先生と、皆様よりそれぞれ心温まるお言葉をいただきました。

また、イベントとしましては、代表者による鏡開き、JAZZの生演奏、ラッキーカード抽選会を行いました。

代表者12名で行った鏡開きは、活気に溢れ、JAZZの生演奏は、会場の雰囲気をも和ませ、会場が一体と化したラッキーカード抽選会は、会場を盛り上げてくれました。

総じて楽しい交歓会でしたが、やはり参加人数が多いと活力がみなぎってきますし、会員同士で刺激も受けますし、本当に有意義な時間を過ごせるものだなと感じました。

その感覚を大切にして、来年以降も会員の皆様に楽しんでいただける、さらなる有意義な時間をご提供できるよう尽力していこうと思います。



県南支部各地区交流会

◇小山地区◇

県南支部小山地区（野木町・下野市・小山市）では、令和6年12月6日(金)に小山市のメゾンエルミタージュにおいて、「会員間のコミュニケーションと季節の食材を使用したコース料理をご堪能ください」をテーマに、忘年会を開催しました。実行委員会を中心に、事前打ち合わせを入念に行い、当日も役員全員で役割確認、そしてスタートしました。

第1部では、3市町の空き家バンクご担当者をお招きして事業PRを兼ねてご説明いただきました。第2部の懇親会では各テーブル対抗のクイズゲームを行い、実行委員会が考え抜いたクイズがとてもユニークで、宅建試験問題なども取り入れ、各テーブルは大変盛り上がりを見せていました。上位3チームを表彰、各地区の地元ブランド品を景品に表彰式を行い、成功裏に終了できました。最後にアンケートにご回答いただき、次回も是非参加したいとの回答を沢山いただき、担当役員はホッとしました。参加者は51名でした。

会員の皆様、ご協力誠にありがとうございました。



小山地区 副支部長 石川 雅也

◇栃木・佐野地区◇

令和6年11月19日、栃木・佐野地区合同交流会が行われました。今回は、東京への旅！豊洲市場見学（東京の新しい台所）・豊洲千客万来での豪華寿司で昼食（無料の足湯も有り）・新宿副都心に回り、ルミネtheよしもと（お笑い芸人を間近で）鑑賞。大型バス1台（バス内では、不動産研修も行いました。）に、総勢33名の参加をいただき、お天気には恵まれましたが、近年のインバウンド・物価高を肌で感じる事となりました。新宿ルミネtheよしもとでは、1時間近く我を忘れて爆笑しました。時間の関係で、2ヶ所だけの立ち寄りとなりましたが、大都会の風に触れ、和気藹々とお互いの親交を深めました。



栃木地区 副支部長 村上 文夫

佐野地区 副支部長 山本 護

県南支部だより

◇足利地区◇

今期、足利地区では、様々な事業を実施致しました。

昨年9月25日に、足利市内の「つつじヶ丘カントリー倶楽部」において、足利地区ゴルフコンペを開催しました。参加者16名で天候にも恵まれ、親睦を深めながら賑やかに一日を楽しく過ごしました。その後、場所を移し嬉し楽しい表彰式を兼ねた懇親会を催しました。皆さん、仕事を忘れリフレッシュ出来た充実した一日でした。



そして、年末12月5日、フラワーパークプラザ（足利市民プラザ）において、参加者33名で恒例となっています業務研修会を開催しました。足利市役所都市政策課担当職員の協力を頂き、「空き家バンクの現状・今後の課題等」そして「建築基準法改正について」の講演を行いました。「空き家バンク」では多くの会員の方より協力を頂き、登録物件数や成約数も増えているようですが、私たちの仕事に結びつく魅力的なバンクを目指し更なるご協力をお願いする次第です。また、建築基準法関係では、今年4月以降は確認申請の審査期間が長くなったり、盛土規制法の変更など、私たちの仕事に直結するタイムリーな有意義な研修会だったと思っております。研修会の後では、いつもの食事処に場所を移し、村川支部長も参加して頂き30名で懇親を深める楽しい忘年会となりました。美味しい食事、お酒に話も弾み、あっという間のひと時でした。会員皆さまが今年も健康で、また良い一年でありますよう祈念して、閉会となりました。

今後もこの交流会が地域会員同士の情報交換や懇親のより良い場となりますよう、皆さまのご理解・ご協力を宜しくお願いいたします。



足利地区 副支部長 春山 耕二



会員親睦ハイキング

県北支部 広報流通委員長 小林 清俊

令和6年10月30日（水）県北支部会員の親睦を深めるバスツアーが実施されました。

参加者は、会員とその従業者総勢37名でした。

午前6時30分県北支部会館を出発し、東北自動車道を通り、最初の目的地群馬県安中市の「アプトの道」へ向かいました。

「アプトの道」は、群馬県と長野県の境にある信越本線アプト式鉄道時代の廃線敷を利用した約6.3kmのハイキングコースです。「めがね橋」やトンネルなど、歴史的な鉄道遺構を巡ることができます。

普段の運動不足を補うことができ、清々しく気持ちの良いウォーキングを楽しむことができました。

午後は、2014年に世界文化遺産に登録された「富岡製糸場」を見学しました。

「富岡製糸場」は、近代日本の経済を支えた重要な輸出品である生糸を大量生産する機械式工場です。高品質の生糸として世界から認められていたようです。

帰路の途中、こんにゃくパークでは多くの方がお土産を買っていました。

こんにゃくはとても重かった！

バスの中では、アプトの道のウォーキングの疲れで心地よく寝ている方々がいました。

企画された厚生委員会の皆さん、大変お世話になりました。



県北支部新年賀詞交歓会

県北支部 広報流通委員 齋藤 修一

県北支部新年賀詞交歓会が令和7年1月30日に矢板イースタンホテルで実施されました。

午後5時30分、伊沢副支部長の開会のことばに続き、鈴木支部長のご挨拶の後、来賓挨拶として県議会宅議連会長の阿部寿一様、宅建協会会長の青木亨様から新年のご挨拶を賜り、来賓紹介、宅建政治連盟幹事長の前田副支部長のご挨拶、後藤入会審査委員長からの新入会員の紹介と進み、会員でもある県議会議員の池田忠様による乾杯のご発声と共に総勢65名による懇親会が始まりました。

元ブルーコメッツのメンバーであるヒロ森本バンドによる30分の生演奏、豪華賞品があたる抽選会が行われ、賑やかに楽しく過ごすことができました。



全宅管理栃木県支部からのお知らせ

全宅管理栃木県支部では、令和7年1月21日（火）13:30～16:30、栃木県不動産会館大会議室において、会員限定の研修会を開催し、49名の方が参加していただきました。

1部では「原状回復と退去立合い・物件の一部滅失等と賃料減額に係る留意点」として、全宅連、全宅管理の顧問である佐藤貴美法律事務所・佐藤貴美弁護士に講義をいただきました。最近、入居者の相談として多い、原状回復費用の高い、安い、入居者が負担すべきもの、貸主が負担すべきもの等、トラブルにならないための契約書の作成について丁寧な説明をいただきました。

また2部では当役員が座長となり「情報交換会（グループディスカッション）」として複数のグループに分かれて、賃貸管理についてディスカッションを行いました。入居者トラブルや家賃保証会社、孤独死の対応など多岐にわたる意見交換がされました。今後も会員、また賃貸管理業務に有益な研修会を企画して参ります。



「宅地建物取引士賠償責任保険」のご案内



そのまさかに「宅建賠」

重要事項説明書の記載ミスが高額賠償等の原因に

土地売買仲介で
境界の確認不足で提訴された

がけ条例について
説明不足のため訴えられた

テナント賃貸仲介で

営業不可地域だったため賠償請求された

建築基準法違反が確認され、

賠償金を支払った

宅地建物取引に関する
トラブルの、**20%強**が
重要事項説明書についてです*。

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

※RETIO.No.134 2024-夏号(参考)「4. 不動産相談40年間の推移」件数データ一覧表の売買(令和元年度～令和5年度)の割合を示しております。

支払い総額等、詳しくは裏面をご覧ください！



表面 4 つのケース詳細について

Case.1 【売買に関する事例】

中古住宅付の土地の売買仲介で、がけ条列の明確な説明がなかったとして訴えられた。

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】

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で訴えられた。

支払総額 約 **360万円** (弁護士費用含む)

Case.3 【賃貸に関する事例】

飲食店のテナント賃貸仲介で対象地区が第一種文教地区だったため営業が不可だったとして賠償請求を受けた。

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賠償請求を受けた。

支払総額 約 **60万円** (弁護士費用含む)

※ 上記事故事例および実際の事故は、必要な調査確認を怠っていないなど、免責事由に該当しないことが前提となります。
 ※ 同種の事故事例であっても、取引の過程や調査・確認状況等の個別事情によっては、補償の対象とならない可能性があります。
 ※ お客様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ければ補償の対象なりません。

重要事項説明書の記載ミスなどが原因の賠償請求は、**高額訴訟**にも発展します！



で備えましょう！



補償内容

- ① 重要事項の説明(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
※加入期間中に行った宅地業法35条・37条業務
- 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(プラン2)・9,000円(プラン1)**
 で重要事項説明や書面の交付など、上記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御参照ください。

お申込み・お問い合わせは、下記TELまたはホームページにて



■取扱代理店

株式会社 宅建ブレインズ 〒102-0072 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

E-mail: hoken@takken-b.co.jp

●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
<https://takken-b.co.jp>

SJ24-11970(2024/12/13)

宅建賠のご案内
 へのリンクはこちら



事故事例の動画
 へのリンクはこちら



お問合せフォーム
 へのリンクはこちら



■ 入会者（主たる事務所） 令和6年7月～令和7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	5428	(株)WINエージェント	泉 裕介	宇都宮市下栗町2321-21	028-666-8942
〃	5439	GENIUS(株)	黄倉 善明	宇都宮市東陽6-6-10 メゾンSSK C-101	028-678-3308
〃	5440	(株)アプロ開発	李 珉昊	宇都宮市竹林町433-1 ル・ポヌール202	028-680-6951
〃	5443	(株)インファクト	吉田 博	宇都宮市宮みらい2-26 センチュリー宇都宮壱番館1301	028-612-7474
〃	5447	(株)Goen不動産	和氣 章文	宇都宮市竹林町550-1	028-627-8850
〃	5455	(株)ASKエステート	阿部 裕介	宇都宮市柳田町1386-2	028-666-0252
〃	5457	東京パワー不動産(株)	徳永 英樹	宇都宮市今宮4-18-33	028-307-0026
県南	5299	創進建設(株)	坂本 昇太	下野市緑1-4-3	0285-38-7084
〃	5433	ケースホーム	畠山 和也	下都賀郡野木町大字丸林551-1 マロニエハイツ402	0285-38-9001
〃	5437	(株)ハウスワーク	大塚 正美	小山市横倉新田309-4	0285-37-9403
〃	5441	ビギンズ(株)	山中 進	栃木市大平町真弓1655-26	0282-28-7727
〃	5446	SCAT(株)	長島 秀夫	小山市城東1-6-33	0285-23-3322
〃	5458	(株)スカイブルー	小林 珠重	足利市山川町520-5	0284-64-7375
県北	5435	宮沢建設(株)	宮澤 卓也	那須塩原市上赤田238	0287-36-0792
〃	5445	(有)阿久津左官店	阿久津 一志	那須塩原市三区町659-12	0287-37-0826
〃	5448	(有)京橋	大田原 恵美	那須塩原市錦町11-4	0287-63-9800

(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8614	(株)オノヤ (365リノベ宇都宮宝 木スタジオ)	小野 浩喜 (山口 龍)	宇都宮市細谷町2602	028-612-5804
県南	3023	(株)エステート・ワン (足利南店)	春山 勝義 (蛭子 智樹)	足利市堀込町2590-3	0284-22-7996

■ 退会者（主たる事務所） 令和6年7月～令和7年2月

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	5119	(株)アスカホーム	県南	5169	エステート山創
〃	4624	(株)さくら不動産	〃	3711	共和建設(株)
〃	5117	東照カンパニー(株)	〃	4744	(株)栃木県用地補償コンサルタント
〃	3422	(有)玉屋	〃	4442	(株)丸石ホーム
〃	5082	藤井産業(株)	〃	2570	丸三不動産
〃	4759	G・ラウンド	〃	4823	(株)フレックス
〃	4745	(有)宝木企画	〃	5292	佐藤工業(株)
〃	1204	(有)大吉商事	〃	5420	(株)ティーエムエス
〃	4385	(株)ケーエスホームデベロッパー	〃	5065	(株)LACREA
〃	5285	(株)匠工業	〃	5235	(株)うぐいす不動産
〃	3318	(有)トップ・トラスト	県北	4991	大丸興業(有)
〃	3795	日晃ホーム(有)	〃	4311	(株)OfA
県南	5192	(株)松本組	〃	4196	岡崎不動産事務所
〃	4570	住まいる			

(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8277	(株)アイ工務店 (栃木支社)	県央	国10167	(株)大一不動産 (不動産のクラリス)
〃	国2417	(株)CIC情報センター (宇都宮平成通り店)	県南	2706	エステート住宅産業(株) (小山西口店)

長い間ありがとうございました。

■ 会員数 令和7年2月28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	558	84	642	栃木地区	84	8	92
宇都宮地区	435	77	512	佐野地区	76	7	83
鹿沼地区	46	2	48	足利地区	70	10	80
今市地区	26	2	28	県北支部	188	26	214
芳賀地区	51	3	54	県北地区	120	21	141
県南支部	392	52	444	塩那地区	67	5	72
小山地区	162	27	189	合計	1,137	162	1,299



INTRODUCTION

間々田のじゃがまた



毎年5月5日に行われる「間々田のじゃがまた」は、田植えの時期を前に五穀豊穡や疫病退散を祈願するお祭りです。祭りの主役となるのは子供たちで、長さ15mを超える龍頭蛇体の巨大な蛇(ジャ)を担ぎ「ジャーガマイタ、ジャガマイタ」の掛け声とともに町中を練り歩きます。

蛇や龍をテーマにした行事は日本各地に見られますが、間々田のじゃがまたは蛇体を使って邪気を祓ったり、蛇体に災厄を託して送ったりする形態の蛇祭りで、この種の行事の典型例として重要である一方、祭りにたくさんの蛇体が登場するという、他の類似の祭りには見られない特徴があります。

また蛇体を池に入れ、農作物のための降雨を祈る雨乞いの要素も見られ、我が国の民間信仰を考える上でも大変貴重であることから、平成31年に国の重要無形民俗文化財に指定されました。



間々田八幡宮

栃木県小山市間々田2330

TEL 0285-45-1280



令和7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



ホームページ



LINE

