



表紙写真：BCL Asia2025 初優勝に輝いた宇都宮ブルックス  
写真提供：(株)栃木ブルックス

## CONTENTS

- |   |                 |    |                |
|---|-----------------|----|----------------|
| 1 | 定時総会開催報告        | 11 | 無料相談所のご案内・契約書式 |
| 2 | 青木亨会長あいさつ       |    | ハトサポについての相談    |
| 3 | 祝辞 栃木県知事 福田富一   | 13 | 法定講習会のお知らせ     |
| 4 | 祝辞 栃木県議会議長 池田 忠 | 14 | 令和7年度業務研修会報告   |
| 5 | 宅建業法講座          | 15 | 支部だより          |
| 7 | 紙上研修            | 19 | 各種ご案内          |
|   |                 | 26 | インフォメーション      |



## 全議案可決承認

(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23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。

当日は公務ご多忙の中、福田富一栃木県知事、池田忠栃木県議会議長の御臨席、御祝辞を賜り、また全行程滞りなく無事終了したことをご報告致します。

| (公社)栃木県宅地建物取引業協会<br>第59回定時総会                                                                                                                                                                                                                       | (公社)全国宅地建物取引業保証協会<br>栃木本部 第53回定時総会                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>【報告事項】</b><br>報告事項 1 令和6年度事業報告の件<br>報告事項 2 令和7年度事業計画の件<br>報告事項 3 令和7年度収支予算の件<br><b>【決議事項】</b><br>第1号議案 役員報酬限度額(案)承認の件<br>第2号議案 令和6年度収支決算承認の件<br>令和6年度監査報告<br>第3号議案 総会における電磁的方法に関する<br>定款の一部改正(案)<br>承認の件<br>第4号議案 公益認定法の改正に伴う定款の<br>一部改正(案)承認の件 | <b>【報告事項】</b><br>報告事項 1 令和6年度事業報告の件<br>報告事項 2 令和6年度決算報告の件<br>令和6年度監査報告<br>報告事項 3 令和7年度事業計画の件<br>報告事項 4 令和7年度収支予算の件 |



会場の様子



議長団



資格審査員





## 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に厚く御礼申し上げます。

国内経済をみますと、賃上げや雇用環境の改善がみられる一方で、以前、物価高が家計を直撃し、少子高齢化や人手不足への対応が求められているところです。

不動産業界におきましては、都市部と地方の二極化や建築資材の高騰、空き家問題等の課題が山積しており、特に空き家問題については、昨年6月、国交省より「不動産業による空き家対策推進プログラム」が公表され、ご承知のように800万円以下の低廉な空き家等の媒介報酬が見直されました。本会におきましても、引続き、全宅連や行政と連携を図りながら、空き家対策に注力して参る所存です。

さて、本年5月23日、(公社)栃木県宅地建物取引業協会第59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53回定時総会を開催いたしました。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、両団体ともに慎重審議の上、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。

昨年度は、皆様のお蔭をもちまして、本会事業が順調に実施されました。会員数の動向につきましては、全宅連では500社ほど増加しましたが、栃木県内では十数社の減少となりました。入会についてはコロナ禍以前の水準に戻ったように感じますが、若干、退会が増加傾向にあるようで、全国的にも同様な状況となっております。

事業におきましては、昨年度、初めて国交省より不動産業課長を講師にお招きして、セミナーを開催いたしました。当日は質疑応答の時間を設け、国の考えを直接聴ける貴重な機会ということで、大勢の方にご参加いただきました。その他、WEB研修動

画を作成し、ユーチューブへの配信も行いました。業務のデジタル化、DX化に関しましては、昨年度よりLINE公式アカウントの運用を開始し、会員をはじめ、消費者の方へ有用な情報を配信しております。研修会や親睦事業のお知らせもLINEでご案内しておりますので、まだご登録されていない方は、是非ご登録いただけると幸いです。

今年度につきましては、先の総会でご承認いただいた事業を基本とし、業環境が著しく変化する時代の中で必要な情報をいち早く発信し、皆様の一助となるよう努めて参ります。また、今年4月、公益認定法が改正され、外部理事の設置や財務諸表の変更が求められておりますので、法改正への対応も図って参ります。その他、昨今、企業のコンプライアンスが重要視される一方で、様々なハラスメントについても十分な対応が必要となっております。本会におきましても、ハラスメントへの対策・防止策を講じながら、良好な就業環境の維持に努めて参ります。

全宅連・全宅保証につきましては、全国10万社を超える圧倒的なネットワークの下、皆様が働きやすく、お力を存分に発揮できるようなハトマークブランドの向上と業務支援を行っております。不動産流通の足枷となっている関係法令に対しては、時代に即した改善を求め、スケールメリットを活かした活動を行っております。本会としましても、両団体と歩調を合わせながら各方面への要望活動を行って参ります。

最後になりますが、本会は公益社団法人としての社会的責任と使命を自覚し、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、業環境の向上に努めて参りますので、なお一層のご指導ご鞭撻を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尽力されてきました。

また、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。

さて、昨年度は、地方創生の取組が本格化して10年の節目を迎えました。国におきましては、「新しい地方経済・生活環境創生本部」を設置するとともに、「地方こそ成長の主役」との発想に基づき、これまでの取組の成果と反省を生かし、「地方創生2.0」として再起動させるとしております。

県といたしましては、こうした国の動きも踏まえながら、栃木の未来創生に向け、計画期間の最終年度となる栃木県重点戦略「とちぎ未来創造プラン」及び「とちぎ創生15戦略（第2期）」に掲げる各

種施策を積極的に展開し、併せて、両計画を一本化した、令和8年度を初年度とする県次期プランの策定を着実に進めて参ります。

特に、ふるさとの魅力向上プロジェクトとして、若い世代が地域の魅力に接し、理解を深めることでふるさととちぎへの愛着や誇りの醸成に取り組んで参ります。また、全国に栃木県の魅力や実力を戦略的・効果的に発信し、知名度の向上や地域との継続的な関わりを持つ「関係人口」の創出・拡大、本県への移住・定住の促進を図って参ります。

さらには、企業等の誘致により、地方への新たな人の流れを創出し、「分散型社会」の構築を促進して参りたいと考えております。

住宅政策分野においては、「栃木県住宅マスタープラン」が策定5年目になります。県民一人ひとりが真に実感できる「豊かな住生活の実現」に向けて、市町、事業者、県民等と相互に連携・協力しながら、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する各施策に着実に取り組んで参りますので、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

池田 忠

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、消費者への正しい情報提供や研修による会員の資質向上、地域貢献活動等に積極的に取り組まれ、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。

さて、宅地や建物といった不動産は、社会及び経済活動を支える基盤であり、我が国の成長を支える上で、必要不可欠なものであります。安全で良質な住まいの確保は、私たちの生活を豊かで潤いのあるものにするとともに、持続可能でにぎわいのある誰もが暮らしやすいまちづくりを推進する上でも、極めて重要な役割を果たしております。

しかしながら、現在、私たちを取り巻く社会・経済環境は、人口減少・少子高齢化の進行、自然災害の頻発・激甚化、物価の高騰の長期化など、時代の大きな変化の中にあります。このような状況において、県民の命と暮らしを第一に考え、未

来に誇れる新しい“とちぎ”をつくるためには、住宅施策の分野において、市町や事業者、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、積極的に取り組まなくてはなりません。

そのような中、皆様が「空き家・空き地」の有効活用をはじめ、人々のニーズに応じた的確な助言と対応を通じて、地域に寄り添い、人と住まいをつなぐ活動を展開されていることは、誠に心強い限りです。

県議会といたしましても、安全で快適な、暮らしやすいとちぎの実現に向け、引き続き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、栃木県宅地建物取引業協会並びに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、御活躍を心から祈念申し上げまして、お祝いの言葉といたします。



# 宅建業法講座



## 無免許業者との取引にご注意を！！

宅地建物取引業法では、免許を持たずに宅地建物取引業を営むことが禁止されている(同法12条)。これは、同法が免許制度を実施することで「業務の適正な運営」「宅地及び建物の取引の公正の確保」「購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化」を図ることを目的にしているからである。そのため、無免許事業を行ったものに対する罰則として、「3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する」(同法79条)、法人に関しては「1億円以下の罰金刑」(同法84条)と規定されている。

### 宅地建物取引業の定義は？

宅地建物の売買・交換または、宅地建物の売買・交換・賃借の媒介、代理を業として行うもの。

### 「業として行う」とは？

「業として行う」とは、宅地建物の取引を社会通念上事業の遂行とみることができる程度に行う状態を指すものであり、その判断は次の事項を参考に諸要因を勘案して総合的に行われるものとする。

#### 1 取引の対象者

広く一般の者を対象に取引を行おうとする者は事業性が高く、取引の当事者に特定の関係が認められるものは事業性が低い。

※特定の関係とは、親族間、隣接する土地所有者など代替が容易でないものが該当する。

#### 2 取引の目的

利益を目的とするものは事業性が高く、特定の資金需要の充足を目的にするものは事業性が低い。

※特定の資金需要の例としては、相続税の納税、住み替えに伴う既存住宅の処分等利益を得るために行うものではないものがある。

#### 3 取引対象物件の取得経緯

転売するために取得した物件の取引は事業性が高く、相続又は自ら使用するために取得した物件の取引は事業性が低い。

※自ら使用するために取得した物件とは、個人の居住用住宅、事業者の事業所、工場、社宅などの宅地建物が該当する。

#### 4 取引の態様

自ら購入者を募り、一般消費者に直接販売しようとするものは事業性が高く、宅地建物取引業者に代理又は媒介を依頼して販売しようとするものは事業性が低い。

#### 5 取引の反復継続性

反復継続的に取引を行おうとするものは事業性が高く、1回限りの取引として行おうとするものは事業性が低い。

※反復継続性は、現在の状況のみならず、過去の行為並びに将来の行為の予定及びその蓋然性も含めて判断するものとする。また、1回の販売行為として行われるものであっても、区画割りして行う宅地販売等複数の者に対して行われるものは反復継続的な取引に該当する。

#### 免許を受けていない者が宅建業者の媒介等を経て取引を行った場合

免許を受けていない者が、業として行う宅地建物取引に宅建業者を媒介又は代理として関与させたとしても、当該取引は無免許事業に該当する。

また、宅建業者が無免許事業に媒介又は代理として関与した場合は、当該宅建業者の行為は、同法第65条、第66条の行政処分の規定に該当する。

##### 【判例】

無免許事業を行った者が罰せられることは当然であるが、媒介又は代理をした宅建業者についても、上記行政処分、また無免許業者のほう助(刑法62条)として処罰される可能性がある。実際に、令和4年9月15日名古屋高裁の判決で、無免許営業のほう助を行った業者に罰金刑が言い渡されている。

(以上、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」参照)

#### 契約書・重説等の押印についての再確認

令和4年5月18日宅建業法改正で、「重要事項説明書(第35条書面)」「不動産取引契約書(第37条書面)」については、これまで宅建士の記名押印が必要だったが、改正により宅建士の記名で足り、押印は不要になった。但し、押印を禁止するわけではないため、これまで通り押印を行っても問題ない。

「媒介契約書(第34条の2書面)」については、紙媒体の場合はこれまで通り宅建業者による記名押印が義務である。

なお、本会で提供している書式では、重説・契約書の宅建業者の記名押印欄は従来通り設定している。宅建業法上、宅建業者の記名押印についての規定はないが、宅建業者が交付を証することを記名押印により明らかにした方がトラブル防止に繋がると考えるためである。

|               | 義務   |    |     |    |
|---------------|------|----|-----|----|
|               | 宅建業者 |    | 宅建士 |    |
|               | 記名   | 押印 | 記名  | 押印 |
| 34条(媒介契約書)    | 必要   | 必要 | 不要  | 不要 |
| 35条(重要事項説明書)  | 不要   | 不要 | 必要  | 不要 |
| 37条(不動産取引契約書) | 不要   | 不要 | 必要  | 不要 |

トラブル防止の観点から記名押印を推奨しています。





# 買主の債務不履行により売買契約が解除された場合でも、媒介業者は売主に媒介報酬を請求できるとした事例

(東京地判 令4・11・10 2022WLJPCA11108010)

売買契約成立後、買主の債務不履行により契約解除となり、売主が媒介業者に対する媒介報酬の支払を拒んだ事案において、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務は補助的業務であり、媒介業者の報酬支払請求権に影響を与えないとして、媒介業者による報酬支払請求を認容した事例。

## 1 事案の概要

売主Y（個人・被告）は、平成30年12月15日、媒介業者X（法人・原告）と、以下の定めのある一般媒介契約（以下、本件媒介契約という。）を締結した。

- Xの媒介によって売買が成立したときは、Xは、Yに対し報酬を請求することができる。ただし、売買契約が停止条件付として成立したときは、Xは、その条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができる。
- 媒介報酬は、決済時に全金を受領するものとする。

Yは、平成31年2月18日、Xの媒介（両手）により、買主Aとの間で本件土地を1億2,500万円とする売買契約を締結し、手付金1250万円を受領した。本件売買契約には媒介報酬に関して以下の特約条項があった。

- 売主および買主がこの取引を代理または媒介した宅地建物取引業者に支払う

べき報酬がある場合、本契約第11条（手付解除）または第12条（契約違反による解除）による解除がなされた場合は、売主および買主は未払残額をすみやかに仲介業者に支払う。（注.以下「本件報酬特約」という。）

Aが銀行から融資を受けられず、残金1億1250万円を支払わなかったため、YはAの債務不履行を理由に契約解除し、手付金1250万円を没収した。

その後、XがYに約定の媒介報酬411万円余の支払を求めたが、Yは、「Xが媒介契約に定められた登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行う債務を履行していない」「本件媒介契約は、残代金が全額支払われることが停止条件になっている」などと主張して媒介報酬の支払を拒んだため、Xが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の請求を全額認容した。

### （本件媒介契約の履行の有無）

（1）一般に不動産売買についての媒介契約は、対象不動産の売買についての媒介を委託する準委任契約と解されるところ、その目的は、対象不動産についての売買契約を成立させることにある。仮に売買契約成立後に媒介業者が行うべき業務があったとしても、通常は補助的な業務にすぎない。不動産売買の媒



介契約は、原則として売買契約が成立することによって、その委任事務を履行したものとして、その報酬支払請求権が発生するものというべきである。

(2) Yは、媒介契約の目的は、単に売買契約の成立にとどまるものではなく、その履行の完了まで含むものであるとして、本件売買契約の履行が完了しない限り、Xの報酬請求権は発生しないと主張するが、本件売買契約に係る「登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務」はXの補助的業務であり、報酬支払請求権の発生に影響を与えるものではない。

(3) 媒介業者の媒介行為によって、いったん売買契約が成立した後に売買契約が解除された場合、媒介業者は委託者に対して報酬を請求することができるか問題となるが、本件売買契約書には、本件報酬特約が記載されていることからすれば、本件媒介契約において、本件売買契約が解除された場合における報酬額等について、既に発生した報酬支払請求権は何ら影響を受けるものではなく、報酬の支払期限を売買契約の解除後速やかに支払うことに合意したものと認められる。

したがって、Xは、Yに対し、本件媒介契約に基づく報酬を請求することができる。

### **(売買代金が支払われること等が仲介報酬支払の条件であるか)**

(1) Yは、①本件媒介契約は、残代金が全額支払われることが停止条件になっている、②本件売買契約は、買主が銀行から融資を得ることが停止条件になっているところ、これらの条件は成就していないから、Xは仲介報酬を請求することはできないと主張する。

(2) しかしながら、媒介契約の性質は、対象不動産に係る売買契約を成立させることを目的とする準委任契約であり、原則として売買契約の成立によって、その委任事務の履行をしたものとして報酬請求権が発生する。

そうすると、本件支払約定書に「登記決済時」に仲介報酬を支払うことが記載されていることをもって、本件売買契約の履行の完了を停止条件としたものと解するのは相当ではなく、報酬の支払時期について、不確定期限を定めたものと解するのが相当である。

そして、不確定期限の定めがある場合、期限到来事由の不発生が確定したときにも期限が到来するところ、本件売買契約が解除された場合、「登記決済」の不発生が確定するために期限が到来することになる。したがって、本件売買契約が解除された場合には、最終決済が行われないことが確定した解除時にXは媒介報酬を請求することができる。

上記②について、Y自身、本件売買契約に基づいて受領した手付金を取得しており、本件売買契約が有効に成立したことを前提として行動している。また、融資に関する条件は、本件融資特約で規定されているところ、本件融資特約に基づく解除は、買主が融資を得ることができない場合、融資特約による解除期日までの間であれば、本件売買契約を解除することができるとの規定であって、買主が融資を得ることを本件売買契約の停止条件としていると認めることはできない。

## **3 まとめ**

本裁判例が判示するように、媒介契約の目的は対象不動産についての売買契約を成立させることにあり、売買契約が有効に成立すれば、特約のない限り、報酬請求権は発生し、契約後に売買当事者によって売買契約が解除されても、一旦発生した報酬請求権は失われないということが原則である。

本事例では、媒介業者の報酬請求権を制限するような特約やその対象となる事実がないと認定されたものと思われる。

(RETI O 114-115)

# 賃借人の無断転貸、用途遵守違反等による賃貸人の建物明渡及び原状回復費用等の支払い請求を認容した事案

(東京地判 令4・1・25 2022WLJPCA01258013)

賃貸人が、賃借人による賃貸店舗の無断転貸、承諾の無い模様替等の用法義務違反等により、賃借人との賃貸借契約を解除し、賃貸店舗の明渡および未払賃料、原状回復費用等を請求し、賃貸人の請求が認容された事例。

## 1 事案の概要

Aは、昭和54年2月、Y1（被告）との間で、建物（本件店舗）を、賃貸期間3年間、賃料月額9万円で賃貸する旨合意（本件契約）し、Y1に本件店舗を引き渡した。

Aの死亡後、X（原告）に本件契約上の賃貸人たる地位が移転した。本件契約は、平成18年1月に合意更新されたが、平成21年の更新については、Y1が合意せず、その後法定更新となっているが、更新料の支払はされていない。

平成12年頃、Y1は、本件店舗をトルコ料理店に改装し、当初は営業委託の形で、約10年後には転貸の形でBに本件店舗を利用させるようになり、その後、平成28年頃からは、Y3に転貸されている。Y1は最初の転貸前後にXまたはC（X側交渉窓口）に転貸について説明し、承諾を得たと主張するが、X側はY1自らが料理人を雇って営業すると聞いており、第三者に転貸するとは聞いておらず、承諾もしていないと主張。

本件店舗における模様替え等についてはあらかじめ賃貸人の書面による承諾を要すると契約書に定められているが、Y1が行ったトイレ、倉庫の移設工事についての承諾の有無に

ついても、X側およびY側の主張は異なっている。

Xは、Y1に対し、無断転貸、用途遵守違反等による本件契約の解除、本件店舗明渡し、原状回復費用等の支払を求め、本件訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を認容した。

(1) AあるいはXが、転貸を承諾する旨の意思表示をしたかについて

Y2（Y1死亡後の訴訟承継者、被告）は、Y1が、Bに対し、転貸の形で本件店舗を利用させるようになった平成22年頃、Xあるいは、Xの窓口であったCに対し、転貸について説明をし、承諾を得た旨を主張するが、この事実を認めるに足りる証拠がない。Y3は、Bから本件店舗を譲り受ける際に、XはY1がBに本件店舗を転貸していることを知っているなどと聞いていた、あるいは、平成27年2月頃、仲介会社あるいはY1から、XはY3が本件店舗でトルコレストランの経営をすることを許可しているなどと聞いていたなどと主張する。しかし、仮に、B、仲介会社、Y1がY3に対し、そのような発言をした事実があったとしても、当該発言の内容が真実であることを裏付ける証拠はない。他に、本件全証拠によっても、転貸を承諾する旨のXの意思表示を認めるに足りない。

(2) Y1らの行為に用法遵守義務違反がある



かについて

「店舗又は造作の模様替」を行うに当たってはXの書面による事前の承諾が必要とされており、トイレ及び倉庫の位置変更は工事を伴う部屋の用途の変更であり、「店舗又は造作の模様替」に当たると考えられるところ、Xの書面による承諾があったことを認めるに足りる証拠はない。

よって、Y1によるトイレ及び倉庫の位置変更工事については、本件契約に違反するものと認められる。

(3) Y1の更新料不払が解除事由となるかについて

本件では、Xが、更新料を継続的に請求していたとは認められず、更新料の支払が、契約当事者の信頼関係を維持する基礎となっていたとまでは認められない。よって、本件では、Y1の更新料不払は解除事由にならない。

(4) Xの解除権行使が権利濫用、信義則違反になるか

Xはトイレ及び倉庫の位置変更については認識していたと認められるが、位置変更を事前に承諾していたものではなく、いつの時点で位置変更を認識していたかは明確でない上、転賃の事実についても、外観上は容易に転賃の事実を認識できないのであるから、Xが転賃の事実を認識していた事実をうかがわせる事情も認められない。

よって、Xが転賃の事実を認識していたとまでは言えず、トイレ及び倉庫の位置変更も認識していた時期が明確ではないから、現時点で解除権を行使することが、権利濫用あるいは信義則違反になるとまでは言えない。

(5) 本件契約終了に伴う原状回復義務の履行拒絶による損害額について

Y2らには、主観的に債務の履行意思が認められず、かつ、客観的にみても履行の意思を翻すことが期待できないものと認められる。

よって、Xは、Y2らに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求として、本件店舗内の原

状回復費用を請求できると解されるところ、Xは、その費用としては約774万円が相当である旨を主張し、Y2らは、店舗撤去工事として231万円及び店舗外部テント及び袖看板撤去工事として42万円余が相当であると主張する。この点、X主張の金額は高額であり、原状回復費用としては273万円余を要すると認めるのが相当である。

(6) 結論

以上により、XのYらに対する本件店舗の明渡請求、並びにYらに対し、本物件明渡済みまでの賃料相当及び原状回復費用等の支払を求める範囲でこれを認容し、その余の請求はいずれも理由がないから棄却する。

### 3 まとめ

本件は、事業用建物の賃貸借契約であり、貸主借主間の債権債務については、賃貸借契約書の定めにより判断されるのが原則となる。

本訴訟の争点である、転賃、トイレ及び倉庫の位置変更工事については、賃貸人の承諾を得たとする証拠がないとして、賃借人に対して、建物明渡し及び原状回復費用等の支払いが命じられており、無断転賃等による契約違反であれば、当然の判断かと思われる。

賃貸借契約における、本件のような各事象については、書面等により証拠を残すことが必要である。

最高裁判例においても、無断転賃、無断改装等により契約解除が認められている事例（最高裁第一小法廷S43.9.12、最高裁第三小法廷S44.6.17）があるので参考にしていきたい。

(RE T I O 126-127)

# 無料相談所のご案内（要予約）

## 不動産無料相談をご利用の前に（ご利用上の注意事項）

### 【相談の方法等】

- ・面談による相談のみ受け付けております。文書又は電子メールによる相談は受け付けておりません。
- ・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、事前確認をし、ご予約の上でご利用ください。
- ・相談時間は、概ね30分間以内とさせて頂いております。時間を経過した場合、相談の途中であっても終了となる場合がございます。
- ・相談所の利用状況によりお待たせする場合がございます。
- ・3回以上の利用のある相談者は、他の相談者との公平性の観点から利用を制限させて頂く場合がございます。
- ・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ございます。

### 【相談の内容等】

- ・相談内容は不動産取引に関する諸問題です。
- ・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ます。
- ・助言内容は相談者の説明を前提にしております。回答を一般化することはできませんし、前提とされた説明内容が相違する場合、助言が妥当しない場合がございます。
- ・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。
- ・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。
- ・本会は宅地建物の「取引」に関する実務的な相談を受けております。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。
- ・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。

### 【相談にあたっての注意点】

- ・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。
- ・相談中、相談者の録音・撮影を一切禁じます。
- ・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。
- ・相談員に対する暴言その他のカスタマーハラスメントに該当する行為、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当該行為時あるいは将来的に中止する場合がございます。また、これらの行為（録音・撮影等を含む）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ございます。
- ・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：**当会は、一般相談に関して取得した個人情報について、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

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 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)

契約書式

#### 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

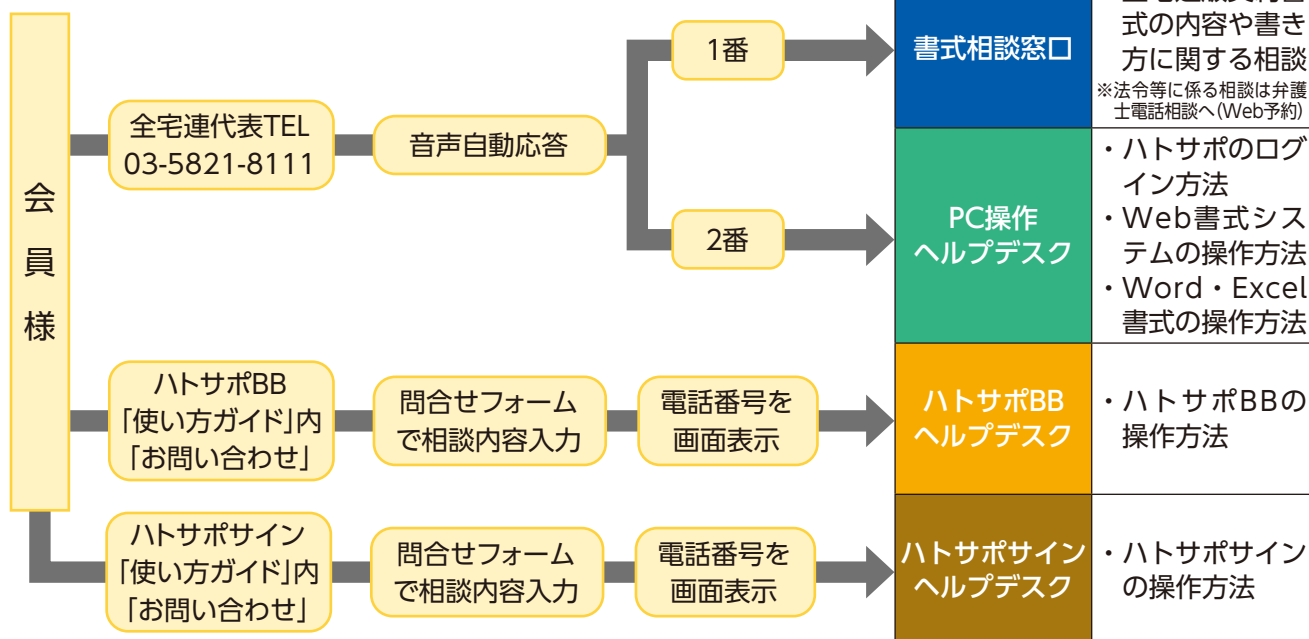
那須塩原市上厚崎462-5

◇TEL

0287-62-6677

## 契約書式に関する相談やハトサポの操作方法の相談

全宅連では契約書式に関するご相談やハトサポの操作方法について電話相談を実施しております。



# 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23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。

## 会場受講日程

|       | 日 程           | 会 場     | 対象者の有効期限         | 申込締切日           |
|-------|---------------|---------|------------------|-----------------|
| 第355回 | 令和7年 9月19日(金) | 不動産会館   | 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   | 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   | 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   | 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   | 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   | 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   | 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 |

## WEB受講日程

|       | 日 程           | 会 場 | 対象者の有効期限         | 申込締切日           |
|-------|---------------|-----|------------------|-----------------|
| 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26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。

【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 026-634-5611



## Seminar Report

～ 研修会報告 ～

### 令和7年度上期業務研修会

令和7年度上期業務研修会を県内3会場で開催致しました。

- ・令和7年5月29日（木）矢板イースタンホテル
- ・令和7年6月12日（木）とちぎ岩下の新生姜ホール
- ・令和7年6月16日（月）コンセーレ



講師：佐藤貴美法律事務所  
弁護士 佐藤 貴美 氏

賃貸借をめぐる最近の動きと留意点

- ①賃貸借をめぐる最近のトラブル事例(裁判例)
- ②原状回復について～ガイドラインに基づく具体的な取扱い
- ③リースバックの概要と留意点



講師：株式会社ときそう  
不動産鑑定士 吉野 荘平 氏

不動産取引のための改正建築基準法の  
留意点とアスベスト対策



今回の業務研修会は、宅建業にも大変お詳しい佐藤先生と吉野先生を御招きしました。各会場とも前回より多くの会員様にご来場いただき、ボリュームのある講義内容も最後まで熱心に聴講されている様子でした。

下期業務研修会もお役に立てる内容で企画致しますので、その際は奮ってご参加お待ちしております。







Utsunomiya Jazz

# 県央支部だより



646会員

## 第16回県央支部会員親睦ゴルフコンペ 【県央・県北支部合同開催】

梅雨前の晴れ舞台！今回は初の県央支部と県北支部のコラボレーション、「県央・県北支部会員親睦ゴルフ大会」を開催しました。

場所は栃木県さくら市にある大日向カントリー倶楽部。約60人の会員様にご参加頂きました。例年この時期は曇り空や小雨に悩まされることが多い時期なので少し心配はありましたがなんのその。当日は日頃の行いが良い会員様が集まったおかげでこれ以上ないゴルフ日和。気温は高めでしたが梅雨入り前の貴重な快晴に恵まれ、どこまでも広がる青空と、心地よい風がプレーの言い訳ができない最高の舞台を用意してくれました。練習グリーンでは、久しぶりに顔を合わせる仲間や初顔合わせの組での自己紹介であったり、皆笑顔があふれます。そんな中、和やかながらも真剣な眼差しでパットの練習をしたり入念な素振りをする面々。心のどこかには、「今日はやってやるぞ！」の会員様の秘めた闘志が私には見えました。

AM8:30、八木澤県央支部長の挨拶から始まりルールの説明、全員で写真撮影。その後各々中、東、西コースに別れスタートしました。新緑がまぶしいフェアウェイを乗り入れOKのカートで爽快に走りながら、プレー以外でも仕事の話、プライベートな話題、そして、もちろんゴルフ談義に花が咲きました。

何度やっても出ないバンカーショット、池越えの手招きされているようなプレッシャー、そして痺れるようなロングパット、イメージ通りにいかない中にもお互いの好プレーを称え合う「ナイスショット！」のスポーツマンシップが、このコンペをより一層楽しいものにしてくれました。PM3:30、鈴木県北支部長の挨拶から表彰式を行いました。ほとんどの方に残って頂き、好成績を収めた人への惜しみない拍手やニアピン、飛賞などたくさん景品も配られ、和やかな雰囲気会場を包みました。このゴルフコンペで得られた新しい出会いと新しい思い出。梅雨前の晴れ舞台は、日頃つながりが少ない県北支部、県央支部の親睦に繋がるとても有意義な一日となりました。

(厚生委員：菊地)

### ◇開催場所◇

□大日向カントリー倶楽部

日本で最もゴルフ場を設計した名匠富澤誠造氏の設計。プロ大会が数々行われてきた県内屈指のコース

□開催日

令和7年6月5日

□参加人数：58名

県央支部：47名

県北支部：11名

合同開催初の試み！  
多数のご参加ありがとうございました(^^)/





# 第12回県央支部 事業報告会

4地区合同開催  
於：宅建協会不動産会館  
R7.5.2  
宇都宮地区  
鹿沼地区  
芳賀地区  
今市地区

## ◇ 令和7年度活動方針

今年も大リーグ大谷選手の活躍を期待している中、同じアメリカでトランプ政権の世界経済を揺るがす施策が大きな渦を巻いて吹き荒れております。日本経済においても、影響が出るのは避けられない状況であり特に注視していかなければならないと思います。

支部運営に関しましては、猛威を振るっていた新型コロナウイルスも一昨年5類に移行して以来、概ね順調に実施されております。特に厚生事業では、バス旅行をはじめゴルフコンペや各地区の懇親会など数多くの事業を開催することができました。

これも皆様の日頃より支部運営に対してご理解ご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。不動産業界に目を向けて見ますと、やはり今年も空き家対策が大きな課題になっていくのかと思います。また、昨年6月に国交省より公表された『不動産業による空き家対策推進プログラム』により、低廉の物件の媒介報酬の引き上げ、長期空き家等の貸主からの報酬の引き上げ、コンサルティング業務の促進など空き家対策の法改正が行われ、これにより会員の皆様に新たな空き家ビジネスチャンスが広がっていくことを期待しております。



## 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

この様に多様に変化する政治や経済に対応できるよう本部との連携のもと研修事業の開催、会員の皆様の親睦を深めるための厚生事業の活性化などを積極的に進めていきたいと思っております。以上のことを踏まえ、本年度の趣旨となります事業計画を策定いたしました。

## ◇ 令和7年度今市地区交流会 (R7.5.28)







Sano Ra-men

# 県南支部だより



443会員

## 第12回県南支部事業報告会 開催！

— 県南支部 厚生委員長 岡崎 賢行 —

5月15日に令和6年度の事業報告会が栃木市のサンプラザにて54名の出席を得まして開催されました。

報告会では、令和6年度の事業報告と令和7年度の事業計画案の説明が行われました。

また、閉会後に各委員会からのお知らせとして、『とちたく 栃木宅建』へのLINE登録のご案内と8月1日(金)開催予定の『とちたく交流会2025』の簡単な概要のご案内がなされました。報告会終了後は、ランチを戴きながらの親睦会が行われました。

今回は、メインディッシュがヒレステーキとなっており、なかなか豪華なランチということもあったのでしょうか、参加者皆様の笑い声や弾んだ声が自然と沸き起こり、温かな雰囲気会場全体に広がっていました。

次に県南支部の各地区（小山地区、栃木地区、佐野地区、足利地区）が一斉に集まる親睦会は、新年会・賀詞交歓会となります。会員の皆様に喜んで頂けるような新年会・賀詞交歓会を企画、開催する予定でありますので、今後も会員の皆様には、是非、ご出席して頂ければと思います。また、人脈や知見を広げるという意味でも、このような地区を超えた会員同士の親睦を深める機会を有効に活用して頂ければ幸いです。

最後になりますが、今後も役員一丸となり会員の皆様に満足していただけるような活動をしていきたいと思っておりますので、宜しくお願い申し上げます。



## ゴルフを通じて交流を深めよう！

### 第7回足利地区ゴルフコンペ

— 県南支部 副支部長 春山 耕二 —



足利地区交流会のイベントのひとつ、ゴルフコンペを5月28日、足利市内東松苑ゴルフ倶楽部にて開催いたしました。

本ゴルフコンペは地域会員の懇親の場として第7回を迎える事が出来たこと、まずもって御礼申し上げます。

当日は朝方まで激しい雨が降っていたようで心配しておりましたが、集合時にはすっかり雨も上がっていました。今回は都合により皆様への周知が遅れ、いつもより若干少ないメンバーでゴルフ好き足利地区参加者にとっては少々寂しさもありましたが、始まれば楽しさ密度はいつもと同じです。

足利地区では大変上手な方、そして私のような参加満足タイプを含め、多くのメンバーが揃っており、今年の県南支部全体のゴルフコンペの地区対抗も今から楽しみです。

和気あいあいと楽しくプレイした後、風呂上がりのさっぱりした皆さんが揃ったところで担当役員より成績の発表があり、賑やかに盛り上がりました。またのプレイを約束し、ゴルフコンペはお開きになりました。ご参加会員の皆様、担当役員の方々、今回も親睦を深めた楽しいゴルフコンペ、ありがとうございました。今回ご参加出来なかった会員の皆様、次回は是非参加して頂き、一緒にゴルフを楽しみましょう！







## 第14回県北支部会員親睦ゴルフコンペ



— 県北支部 厚生委員長 伊沢 康昌 —

令和7年3月25日（火）に「第14回 県北支部会員親睦ゴルフコンペ」をさくら市早乙女にある「紫塚ゴルフ倶楽部」で開催いたしました。当日はさくらの開花には幾分早く小雨が降る肌寒い朝でした。スタートホールでは霧が立ち込め打ち出す方向が見えず苦労いたしましたが徐々に天気も回復しました。

お昼は「手打ち蕎麦」で有名なゴルフ場で、蕎麦のお替りが無料ということもあり参加者も美味しい食事を堪能いたしました。

プレー後はかけ流し天然温泉でその日の疲れを癒し、無事ゴルフコンペを終えることができました。また、ゴルフを通して会員間の親睦を深めることができましたことは、ひとえに会員の皆様のご協力のおかげだと感謝しております。ありがとうございました。

## 空き家バンク研修会・合同地区懇親会 — 県北支部 広報流通委員 後藤 壽久 —

県北支部合同地区懇談会が、さくら市のホテル清水荘において、令和7年3月25日行われました。懇談会の前に「空き家バンク研修会」が開催されてテーマは「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」を広報流通委員長の小林清俊氏が講師を務められ27名の参加を賜りました。

その後に引き続き、合同地区懇談会が開催され26名の参加を賜り伊沢副支部長の開会の言葉から鈴木県北支部長の挨拶、渡邊副支部長の乾杯の音頭により懇親会が盛大に催され会員の交流を図ることができました。



小林委員長



## 第12回県北支部事業報告会 — 県北支部 広報流通委員長 小林 清俊 —

令和7年5月15日（木曜日）那須塩原市「割烹 石山」にて県北支部の事業報告会が開催されました。鈴木支部長からご挨拶をいただき、業務規範委員会から無料相談会における相談事例報告がありました。教育研修委員会からは宅建士資格試験・法定講習会などの事業報告。地域振興委員会・広報流通委員会・総務財政委員会の各委員長から令和6年度に実施されたそれぞれの事業について報告がありました。サポートセンター理事長からLINE導入の報告がありました。入会審査委員長から退会された会員の報告、新入会員の紹介があり滞りなく事業報告が終了し、閉会をいたしました。

事業報告会の後、同会場で会員同士の親睦を深めるため親睦会が行われました。

参加された会員の皆様ありがとうございました。





## 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8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。



## 賃貸管理業への関心の高まりで期待度アップ!

# 『全宅管理』 入会のご案内

業界最大の組織力!

### 入会特典

全5種プレゼント中!

2026年3月31日入会受付分まで

#### 特典①

「賃貸不動産  
管理業務マニュアル」

#### 特典②

「間取りクラウド」  
(間取り図作成ソフト)



#### 特典③

「ひな形Bank」  
(販売図面・チラシ等作成ソフト)



※その他「賃貸管理業 実務ハンドブック」(PDF)・「賃貸管理のアドバイスとクレーム対応」(PDF)等、実務に役立つマニュアルを会員専用ホームページにて公開

さらに

「住まう」に、  
寄りそう。

全宅管理会員店  
まがけて住め!

「全宅管理のぼり・フラッグ」  
贈呈中!

## 全宅管理が選ばれる3つの理由

### 理由その1

あらゆる事業規模の業者  
に対し、管理の標準化・  
平準化をサポート

- すべての賃貸管理業者に対応可能な「賃貸不動産管理業マニュアル」を会員企業向けに提供。

※団体として管理業務の標準化・平準化を目指して取り組んでいます。

### 理由その2

管理業をサポートする  
多様な会員限定サービス

- 法令準拠の250種類以上の書式ダウンロード
- 弁護士への無料電話相談
- 豊富な研修(インターネットセミナー)

※その他、役立つサービスを多数ご用意

### 理由その3

「賃貸管理賠償責任保険」  
に加入。もしもの時に安心

会員企業を対象とした「賃貸管理賠償責任保険」に全宅管理を通じて団体加入するため、賃貸管理における損害発生時の負担額を軽減することができます。

※保険の適用には各種条件がございます。また、会員の事業規模や被害金額等によっては自己負担が発生する可能性もあります。

全宅管理が賃貸管理業を強力にサポートします。

今なら、入会キャンペーン実施中!!

宅建協会  
新入会員

### 応援プロジェクト!

★2025年7月1日から開始

宅建協会の入会日から1年以内の方が本会に入会する場合、初年度年会費が無料となります。

宅建協会  
現会員

### 全宅管理サポーター制度!

★2025年7月1日から開始

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初年度年会費が無料となります。

#### ご入会の手続き

- 1) 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
- 2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金のお振込み等、その後のお手続きについてご連絡いたします。

■ 入会金 20,000円 年会費(4月~3月分・年払い) 24,000円



ハトマークグループ

一般社団法人 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  
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:https://chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索



250401

年 月 日

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

# 入 会 申 込 書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入欄

|                                                                                                                                                                          |                                                      |         |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------|----------------|
| フリガナ                                                                                                                                                                     |                                                      |         |                |
| 商 号                                                                                                                                                                      | ( ) 都・道 府・県 宅地建物取引業協会会員                              |         |                |
| 宅建業免許番号                                                                                                                                                                  | 大臣・( ) 知事 ( ) 第 号                                    |         |                |
| 有効期間                                                                                                                                                                     | 年 月 日 ~ 年 月 日                                        |         |                |
| フリガナ                                                                                                                                                                     | フリガナ                                                 | フリガナ    |                |
| 代 表 者 名                                                                                                                                                                  | 氏名                                                   | 担 当 者 名 | 所属部署及び役職<br>氏名 |
| 主たる事務所<br>所在地                                                                                                                                                            | 〒 -                                                  |         |                |
| TEL / FAX                                                                                                                                                                | TEL ( ) - / FAX ( ) -                                |         |                |
| 資料送付先<br>※支店等の場合                                                                                                                                                         | 〒 -                                                  |         |                |
| TEL / FAX                                                                                                                                                                | TEL ( ) - / FAX ( ) -                                |         |                |
| メールアドレス                                                                                                                                                                  | @<br>□全宅管理メールマガジンへの登録を承諾しません。(配信を希望しない方は□に✓を入れて下さい。) |         |                |
| 従 業 員 数                                                                                                                                                                  | 名 うち賃貸管理業従事者数 名 (兼任含む)                               |         |                |
| <p>一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿</p> <p>年 月 日</p> <h2>誓 約 書</h2> <p>貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合、入会後に入会資格を満たさなくなった場合は、退会の処置をとられても異議を申立てません。</p> <p>商号： 代表者（自署）：</p> |                                                      |         |                |

※以下はわかる範囲でご記入ください

|                 |                                |                                    |          |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|----------|
| 組 織             | 個人・法人(資本金： 円)                  | 店 舗 数                              | 店 (本店含む) |
| 企 業 設 立         | 年 月                            | 賃貸管理業の開始                           | 年 月      |
| 管 理 受 託 数       | 居住用： 棟 戸 / 事業用： 棟 戸            |                                    |          |
| 賃貸住宅管理業<br>登録制度 | 登録済み ・ 未登録<br>※登録済みの場合、ご記入下さい。 | 登 録 日 年 月 日<br>登録番号：国土交通大臣 ( ) 第 号 |          |

FAX : 03-5821-7330

FAX : 03-5821-7330

各種ご案内



# (一財)栃木県宅建サポートセンター 取次業者一覧

令和7年3月

## 売買編

|     | 会社名         | 電話番号         | 特徴                                                                                                                                                     |
|-----|-------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ローン | 全宅住宅ローン(株)  | 028-634-6100 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者は銀行に行かなくても、会員事務所でOK</li> <li>・他行で×でも、再度チャレンジ</li> <li>・融資実行になれば、会員には約4万円の手数料</li> </ul>                     |
|     | (株)アプラス     | 0570-550-035 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中古住宅リフォームローン 50万円から融資</li> <li>・スピーディーな審査</li> <li>・とちぎ宅建サポートセンター経由 0.2%減</li> <li>※必ずコードを確認してください。</li> </ul> |
|     | 全宅ファイナンス(株) | 03-6206-0431 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・会員向けローン 保証人不要！</li> <li>・中古住宅仕入れ時にリフォーム代など含めて一括融資！</li> <li>・競売物件も可！</li> </ul>                                |
| 保険  | 高村保険事務所     | 028-635-5333 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・火災（損害）保険加入は紹介だけ</li> <li>・住宅、アパート損保</li> <li>・損保資格不要</li> </ul>                                                |
| 登記  | 登記簿図書館      | 0120-490-894 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土日も登記情報がみれる（登記簿図書館が取得済なもの）</li> <li>・名前で不動産情報が探せる</li> <li>・ブルーマップ表札無しが無料で見れる</li> </ul>                       |

## 賃貸編

|    | 会社名                  | 電話番号         | 特徴                                                                                                                                   |
|----|----------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 保険 | (株)宅建ファミリー共済         | 03-3234-1151 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・アパート入居者の家財保険</li> <li>・孤独死の片付け費用あり</li> <li>・取扱事業者は保険料の33%手数料</li> <li>・更新でも手数料あり</li> </ul> |
|    | フレックス (株) FIS        | 03-6911-2094 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の家財保険</li> <li>・少額短期募集人資格不要</li> <li>・入金後フレックスより保険説明します</li> </ul>                        |
|    | ユーミー LA<br>少額短期保険(株) | 0120-808-028 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の家財保険</li> <li>・地震等災害見舞費用が付帯</li> <li>・手数料は40.7%～</li> </ul>                              |

|      |                       |              |                                                                                                                     |
|------|-----------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 家賃保証 | アークシステム<br>テクノロジーズ(株) | 03-5793-1185 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃保証は初回のみ賃料の 77%</li> <li>・入居者は何年住んでも更新料なし</li> <li>・連帯保証人だけでは不安</li> </ul> |
|      | アーク(株)                | 0570-063-115 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・保証プランは年払型、初回のみ、月払型の 3 種類</li> <li>・保証プランはカスタマイズ可能</li> </ul>                |
|      | (株) Casa              | 028-346-0077 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約はW E Bで作成簡単</li> <li>・見守りサービス付帯で安心</li> <li>・孤独死保険が自動付帯</li> </ul>        |
| 家賃回収 | (株)アーネット              | 03-5289-4681 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃滞納回収</li> <li>・住居以外の駐車場、店舗、倉庫等も可能</li> </ul>                              |
| 退去   | (株)リーガルスムーズ           | 03-6265-6777 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・孤独死、無断退去の賃貸借契約解除</li> <li>・片付け費用、清掃代</li> </ul>                             |

## 業務支援編

|  | 会社名                    | 電話番号                                          | 特徴                                                                                                               |
|--|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | (株) PC コネクト            | 0120-333-343                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・間取り図、販売図面作成ソフト</li> <li>・ネットへの物件掲載に活用</li> </ul>                         |
|  | ハウスコムテクノロジーズ           | 03-6717-6922                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・間取り図作成代行 (PC コネクト利用)</li> <li>・初期費用、基本料金不要</li> <li>・1 件から作成可</li> </ul> |
|  | 関東マルワ産業(株)             | 028-663-1555                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・複合機、事務機器、インターネットセキュリティ</li> <li>・時代に合った様々な商材をご案内</li> </ul>              |
|  | (株) SHC                | 052-842-9861                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ライフライン一括取次</li> <li>・光回線、スマートフォン、プロバイダー</li> </ul>                       |
|  | NTT 東日本 - 関信越          | 0120-266-836                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗、アパート等の防犯カメラ</li> <li>・インターネットセキュリティ</li> </ul>                        |
|  | 日建学院                   | 028-637-5001<br><small>(まずはサポートセンターへ)</small> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・宅建協会会員は学費が <b>3 万円引き!</b></li> </ul>                                     |
|  | 関東インフォメーション<br>マイクロ(株) | 028-665-9777                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・保管文書のデジタル化</li> <li>・紙文書の整理、廃棄作業支援</li> </ul>                            |
|  | ・プリマハム・日本ハム<br>・丸大食品   |                                               | お中元、お歳暮を会員価格で!                                                                                                   |

ご不明な事があれば

(一財) 栃木県宅建サポートセンター

TEL : 028-634-6100 栃木県不動産会館内





令和7年8月1日

## 会員各位

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

TEL：028-634-6100

FAX：028-634-5670

### ハトマークのぼり旗の注文受付について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、昨年度より店頭に設置していた従来の「のぼり旗」の無料配布から、店内に設置できる「ハトフラッグ」の無料配布に切り替えました。当面は「ハトフラッグ」の配布を続ける予定ではありますが、従来の「のぼり旗」が欲しいとのご要望も多数寄せられております。従いまして、「のぼり旗」につきましては有料にてご用意させていただきますので、ご希望の会員様は下記注文票に会社名・連絡先・枚数をご記載の上、FAX(返信先:028-634-5670)にてご注文をお願い致します。ご負担をお掛けし、誠に申し訳ございませんが、ご理解の程、何卒宜しくお願い申し上げます。

敬具

記

**ハトマークのぼり旗 1枚 1,000円(税込)**

- ・お支払い方法、お渡し方法については、後日、ご連絡申し上げます。
- ・旗のサイズは従来と同じ450mm×1500mmです。
- ・のぼり旗用ポール、土台のご用意はございません。



以上

|                |   |
|----------------|---|
| 会社名<br>(ご担当者様) |   |
| 連絡先            |   |
| 枚数             | 枚 |

**【返信先 FAX】 028-634-5670**



# Information

## ■ 入会者（主たる事務所） 令和7年3月～令和7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  | 5460 | (株)池澤設計        | 池澤 達夫          | 宇都宮市北若松原2-11-19                        | 028-655-3723 |
| 〃   | 5461 | (株)藤真工業        | 加藤 真悟          | 宇都宮市下平出町525                            | 028-660-0620 |
| 〃   | 5463 | (同)deux riche  | 矢部 博明          | 宇都宮市東宿郷2-16-1<br>EASTCONCIE801         | 028-333-9080 |
| 〃   | 5464 | (株)Good        | 山下 勇斗          | 宇都宮市陽東3-1-1                            | 028-601-9010 |
| 〃   | 5466 | (株)MOTTO       | 刁 文            | 宇都宮市池上町4-5 3F                          | 028-341-6070 |
| 〃   | 5469 | (株)ケイズ・ネクスト    | 川島 啓作          | 宇都宮市宝木本町1166-2                         | 028-680-4339 |
| 〃   | 5470 | (株)ミックス        | 中村 和行          | 宇都宮市上籠谷町1386-33                        | 028-670-5077 |
| 〃   | 5471 | (有)東和建商        | 谷田部 健太         | 宇都宮市東刑部町378                            | 028-656-3288 |
| 〃   | 5475 | (株)Rebron      | 平田 聖太郎         | 宇都宮市駒生町1111-49                         | 0283-41-2871 |
| 県南  | 5459 | (同)ロットエステート    | 村山 大樹          | 栃木市片柳町2-1-46<br>栃木商工会議所会館3F創業準備室301会議室 | 0282-51-6130 |
| 〃   | 5474 | ニュージョイ不動産(株)   | 新樂 羊三          | 小山市駅東通り2-5-23<br>スカットハイツ               | 0285-37-6484 |
| 〃   | 5476 | (株)SENSE・FORCE | 鈴木 史郎          | 下野市駅東3-6-9                             | 0285-37-9115 |
| 県北  | 5477 | 太平建設(株)        | 津久井 操          | 矢板市針生66-3                              | 0287-40-0280 |

### (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  | 大8822 | (株)ファイブイズホーム<br>(宇都宮店) | 細井 保雄<br>(冨樫 優) | 宇都宮市陽東6-4-3 | 028-612-6264 |

## ■ 退会者（主たる事務所） 令和7年3月～令和7年6月

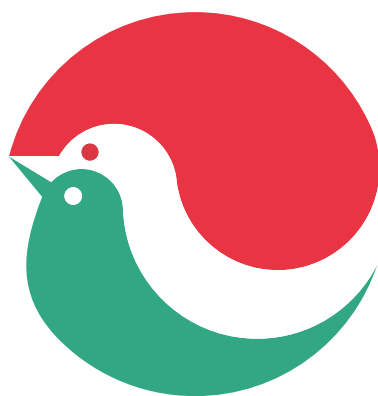
| 支 部 | 免許番号 | 商 号        | 支 部 | 免許番号 | 商 号         |
|-----|------|------------|-----|------|-------------|
| 県央  | 4314 | (有)あきた不動産  | 県南  | 5256 | (株)イソベ建設    |
| 〃   | 4350 | 東口ハウジング(株) | 〃   | 4238 | (株)コスモビルド   |
| 〃   | 4183 | 豊田開発       | 県北  | 4196 | 岡崎不動産事務所    |
| 〃   | 3067 | (有)良和企画    | 〃   | 4189 | アオバ住研       |
| 〃   | 2916 | (株)篠崎住宅    | 〃   | 5144 | バズウイングス(株)  |
| 県南  | 5065 | (株)LACREA  | 〃   | 4195 | (有)リバーハウジング |
| 〃   | 2141 | 中島不動産(株)   | 〃   | 5309 | (株)こやさん     |
| 〃   | 4185 | (有)三共開発    |     |      |             |

### (従たる事務所)

| 支 部 | 免許番号 | 商 号                   |
|-----|------|-----------------------|
| 県央  | 4136 | 上都賀農業協同組合(日光資産管理センター) |

## ■ 会員数 令和7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  | 562     | 84      | 646 | 栃木地区 | 85      | 8       | 93    |
| 宇都宮地区 | 440     | 78      | 518 | 佐野地区 | 77      | 7       | 84    |
| 鹿沼地区  | 45      | 2       | 47  | 足利地区 | 69      | 10      | 79    |
| 今市地区  | 26      | 1       | 27  | 県北支部 | 184     | 26      | 210   |
| 芳賀地区  | 51      | 3       | 54  | 県北地区 | 117     | 20      | 137   |
| 県南支部  | 391     | 52      | 443 | 塩那地区 | 67      | 6       | 73    |
| 小山地区  | 160     | 27      | 187 | 合計   | 1,137   | 162     | 1,299 |



人と住まいを、  
笑顔でつなぐ。

令和7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

TEL 028-634-5611

