とちぎ宅建

VOL.135
2024.3

写真提供：(株)下野新聞社「LRT発車式の様子」

CONTENTS

1　ハトマークが新しくなりました！
3　法改正トピックス
7　紙上研修
11　各種研修会実施報告
12　令和５年度宅地建物取引士資格試験　結果概要
13　法定講習会のお知らせ
15　無料相談所のご案内
17　支部だより
25　全宅管理栃木支部からのお知らせ
27　各種ご案内
31　インフォメーション

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

ハトマークが新しくなりました！

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

これからもハトマークは「信頼と安心の不動産取引の証」であり続けるために、全国10万社にのぼるグループ会員と地域に寄り添い不動産業界の健全な発展のために取り組んでいきます。

新しいロゴマークに込められた想い

Brand Story
ブランドストーリー

1967年の誕生から50年以上にわたり、
ハトマークグループは不動産業界の健全な発展のために歩んできました。

そして今、私たちは「ハトマーク」の持つ意味や物語をあらためて見つめ直し、
その想いを次の世代へつないでいけたらと考えます。

2羽のハトは、会員とお客さま。

全国10万社にのぼるグループ会員と、その先にいる地域の人々が、たしかな信頼でつながり、ともに繁栄していけるように。私たちは、同じ方向を向いて未来へ進んでいきます。

赤色は、太陽。

ハトマークグループは、地方にいる小さな会社たちの手ではじまり、すべての都道府県へと広がっていきました。一社でできることは小さくとも、ちからを合わせれば大きな輝きに。私たちは、暮らしと社会のすみずみへ、光を届けていきます。

緑色は、大地。

一人ひとりの大切な土地を扱う、不動産というかけがえのない仕事。私たちは、業界の品質向上に努めるとともに、地域に根ざした活動を重ね、人々の暮らしをゆたかに育んでいきます。

白色は、取引の公正。

だれもが安心して暮らし、大切な住まいを守れるように。私たちは、公正で安全な宅地建物取引を、すべての地域へと広げていきます。

私たちは、
みんなを笑顔にするために地域に寄り添い、
生活サポートのパートナーとなることをハトマークグループビジョンとして掲げ、
日々その実現を目指しています。
このハトマークが、信頼と安心の証となり、
かかわるみんなを笑顔にしていく。
どのように時代が変わっても、変わることのない私たちの願いです。

ロゴマークについて

正円にハトマークを整えることでマークの視認性を高め、バランスを整えることでより印象に残るロゴマークとして、安定感・安全・美しさ・優しさ・広がり・繋がりを表現することを目的にリニューアルしました。

タグラインについて

人と住まいを、笑顔でつなぐ。

ハトマークに込められた想いや、ハトマークグループの想いを表現し広くそれを伝える役割として設定しました。

ブランドカラーについて

太陽を象徴する赤、大地を表す緑、そして取引の公正を意味する白。これまでも、これからも、変わらないハトマークグループの歴史や伝統や想いをこれからの未来へと繋ぐため、配色は「日本の伝統色」を基調として再設定しました。

基本イメージカラー

DIC N722
唐紅花(からくれない)
R:217 G:52 B:72
C:0 M:91 Y:65 K:0

DIC N845
青竹色(あおたけいろ)
R:42 G:156 B:122
C:73 M:10 Y:58 K:0

宅建協会会員の皆様へ

(リニューアルの目的)

ハトマークのロゴは、ハトマークグループ(全宅連、全宅保証、47の都道府県宅建協会、会員店)」としての価値観や信条、目的などの信念を明確に打ち立て、そのブランドイメージを効率的に浸透させることを目的に、この度リニューアルしました。統制のとれたロゴであることで、それ自体が「ハトマークグループ」の認知を拡大させることができます。さらに、定められたルール(マニュアル)に則り、長く継続的に使用していくことで「ハトマークグループ」としてのブランドのさらなる確立を目指してまいります。

《ブランドストーリーについて》

ロゴマークリニューアルにあたり、「ハトというシンボルや、それぞれの色に込められた意味を改めて紐解き、グループにかかわる一人一人が、そこに込められた思いを共有し、同じ方向を目指していくこと。」その一助となるよう「ブランドストーリー」を書き起こしました。

《新ハトマークの使用》

新しくなった「ハトマーク」や「宅建協会会員バナー」、「ハトマークサイトバナー」は、「会員業務支援サイト　ハトサポ」よりダウンロードできます。また、名刺、封筒などのステーショナリーのデザインサンプルも示しています。広告・販促・告知物など幅広く、ぜひご活用ください。

※ハトマークは宅建協会会員であれば手続き不要でご利用いただけます。

宅建協会会員の方が広告・販促・告知物においてハトマークシンボルマークをご使用いただけるように「会員業務支援サイト ハトサポ」では、ロゴマークや名刺、封筒などのステーショナリーのデザインフォーマットのダウンロードができるようになっています。ぜひご活用ください。

宅建協会会員限定業務支援システム
ハトサポ

「会員業務支援サイト ハトサポ」のログインは全宅連ホームページトップより可能です。

全宅連ホームページはこちら
https://www.zentaku.or.jp/

全宅連

《既存ハトマークの取扱い》

既存の旧ハトマークは、これまで通り使用可能ですが、今後、新しく作成する物につきましては新ハトマークを使用くださいますようお願いいたします。また、新・ステッカーは今春配布予定です。

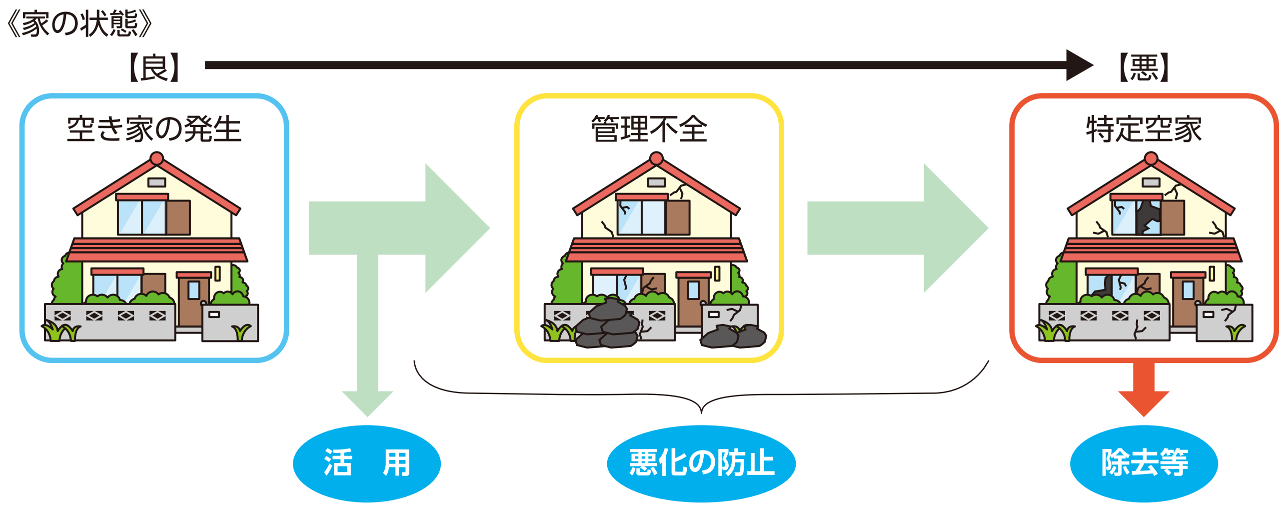
法改正トピックス

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律について

～法改正の背景について～

使用目的のない空家はこの20年で約1.9倍増加し、今後もさらに増加することが予想されます。こうした空家が周囲に悪影響を及ぼす前に、除去等のさらなる促進に加え、有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があります。

そこで、「空家等対策の推進に関わる特別措置法の一部を改正する法律（空家等対策特別措置法）」が、令和５年12月13日より施行されました。



～法律の概要～

所有者の責務強化

現行の適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務

1．空家活用拡大

①空家等活用促進区域の創設

市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを**「空家等活用促進区域」**として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能になった。具体的には下記の通りです。

接道規制の合理化（建築基準法）

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」(※)を策定し、これに適合する空家は、前面の道が幅員４m未満でも、建替え、改築等が容易になった。

※市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

用途規制の合理化（建築基準法）

各用途地域で制限された用途でも、市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」(※)に適合する用途への変更が容易になった。

※市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。

市街化調整区域内の用途変更（都市計画法）

空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮(※)。

※空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

②財産管理人による所有者不在の空家の処分

所有者に代わって処分を行う**財産管理人の選任**を、市区町村が裁判所に請求することが可能になった。

③支援法人制度

市区町村が、空家の活用や管理に取り組むＮＰＯ法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定し、当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチング、市区町村からの委託に基づく所有者の探索等を行う。

2．管理の確保

①特定空家化を未然に防止する管理

・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導、勧告できる。

・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除できる。

②所有者把握の円滑化

・市区町村から電力会社等に情報提供を要請することができる。

3．特定空家の除去等

①状態の把握

市区町村長に、特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与する。

②代執行の円滑化

・緊急時において除去等が必要な特定空家に対して命令等の手続きを経ず代執行を可能とし、迅速な安全の確保が可能となる。

・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで強制的な費用徴収が可能となる。

③財産管理人による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

財産管理人の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求が可能になった。

～目標・効果～

①空家等活用促進区域の指定数を、施行後５年間で100区域とする。

②空家等管理活用支援法人の指定数を、施行後５年間で120法人とする。

③市区町村の取組により管理や除去等された管理不全空家及び特定空家数を、施行後５年間で15万物件とする。

宅地建物取引業法施行規則等及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

1．宅地建物取引業法施行規則関係の改正内容について【令和６年４月１日施行】

○建物状況調査の見直し関係の改正

改正前の宅地建物取引業法施行規則は、重要事項説明の対象となる建物状況調査結果は、調査の実施後１年を経過していないものとしていた。

今般、既存住宅状況調査方法基準において共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施することも可能とされたことを踏まえ、共同住宅に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査結果について、その期間を、既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件(共同住宅の場合)と同様に、調査の実施から２年を経過していないものへと見直すこととした。

2．標準媒介契約約款関係の改正内容について【令和６年４月１日施行】

建物状況調査の見直しを踏まえ、標準媒介契約約款における建物状況調査の記載について、建物状況調査を実施する者のあっせんを「無」とする場合における理由の記載欄を設けるとともに、トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界(瑕疵の有無を判定するものではないこと等)について明記することとした。

3．宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方関係の改正内容について【令和６年４月１日施行】

○建物状況調査の見直し関係の改正

上記１の改正に伴い、所要の改正を行うとともに、上記２の改正に伴い、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときの理由の記入例について記載することとした。

また、法第35条第１項第６号の２ロに規定する建物の維持保全等の状況に関する書類について、現行求められている保存状況の説明のほか、必要に応じ、その概要等についても消費者に情報提供することが考えられる旨を明確化した。

さらに、建物状況調査の活用と併せて、売主等から告知書の提出を求めることにより、買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化した。

重要土地等調査法の施行に伴う宅地建物取引業法の一部改正について

1．重要土地等調査法の内容

重要土地等調査法第13条第１項により、特別注視区域内にある土地等(土地：200㎡未満、建物：床面積200㎡未満は除く。)に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定する契約を締結する場合には、当事者は、必要な事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならない。

2．宅地建物取引業法施行令の改正点

宅地建物取引業法第35条第１項第２号においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第３条各項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

重要土地等調査法第13条第１項において、特別注視区域内における土地等売買等契約の事前届出制が新設されたことを踏まえ、当該条項を宅地建物取引業法施行令第３条第１項に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

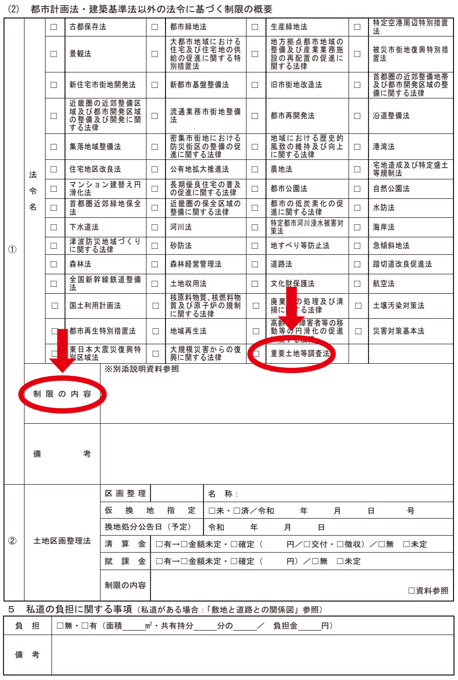
なお、重要土地等調査法第13条第１項については、土地等の賃貸借契約を締結する場合にまで事前届出を要するものではないため、宅地の賃借及び建物の賃借の際の重要事項説明の対象からは除外した。

○区域の指定状況は、どのように確認するのか？

➡注視区域・特別注視区域の指定状況と区域図等については、「内閣府ホームページ　→　重要土地等調査法　→　区域の指定について　→　指定区域一覧」で確認できます。

○重要事項説明書の記載箇所

➡区域に該当した場合は、チェックと制限の内容の記載が必要です。



(2)　都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

①	法令名	□ 古都保存法	□ 都市緑地法	□ 生産緑地法	□ 特定空港周辺特別措置法
		□ 景観法	□ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	□ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	□ 被災市街地復興特別措置法
		□ 新住宅市街地開発法	□ 新都市基盤整備法	□ 旧市街地改造法	□ 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
		□ 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	□ 流通業務市街地整備法	□ 都市再開発法	□ 沿道整備法
		□ 集落地域整備法	□ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	□ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	□ 港湾法
		□ 住宅地区改良法	□ 公有地拡大推進法	□ 農地法	□ 宅地造成及び特定盛土等規制法
		□ マンション建替え円滑化法	□ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	□ 都市公園法	□ 自然公園法
		□ 首都圏近郊緑地保全法	□ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	□ 都市の低炭素化の促進に関する法律	□ 水防法
		□ 下水道法	□ 河川法	□ 特定都市河川浸水被害対策法	□ 海岸法
		□ 津波防災地域づくりに関する法律	□ 砂防法	□ 地すべり等防止法	□ 急傾斜地法
		□ 森林法	□ 森林経営管理法	□ 道路法	□ 踏切道改良促進法
		□ 全国新幹線鉄道整備法	□ 土地収用法	□ 文化財保護法	□ 航空法
		□ 国土利用計画法	□ 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	□ 廃棄[illegible]の処理及び清掃に[illegible]する法律	□ 土壌汚染対策法
		□ 都市再生特別措置法	□ 地域再生法	□ 高齢[illegible]障害者等の移動等の円滑化の促進[illegible]	□ 災害対策基本法
		□ 東日本大震災復興特別区域法	□ 大規模災害からの復興に関する法律	□ 重要土地等調査法	
	制限の内容	※別添説明資料参照			
	備考				
②	土地区画整理法	区画整理		名　称：	
		仮換地指定	□未・□済／令和　年　月　日　号		
		換地処分公告日（予定）	令和　年　月　日		
		清算金	□有→□金額未定・□確定（　円／□交付・□徴収）／□無　□未定		
		賦課金	□有→□金額未定・□確定（　円）／□無　□未定		
		制限の内容	□資料参照		

５　私道の負担に関する事項（私道がある場合：「敷地と道路との関係図」参照）

負担	□無・□有（面積＿＿＿m^2・共有持分＿＿＿分の＿＿＿／　負担金＿＿＿円）
備考	

一般財団法人　不動産適正取引推進機構
RETIO130 号より

売主代理人の指示通りに買主が行った売買代金債務の弁済は、民法478条の効力があるとして、売主に所有権移転登記手続を命じた事例

（東京地判 令4・3・4 ウエストロー・ジャパン）

売主代理人が指定した売主名義口座宛てに行った買主の振込送金は、売主又は正当な受領権限を有する者に対する売買代金債務の弁済とは認められないが、民法478条の受領権者としての外観を有する者に対する弁済としては有効であるとして、買主の売主に対する所有権移転登記手続請求が認容された事例（東京地裁　令和４年３月４日判決　ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

令和２年７月10日、買主Ｘ（原告・個人）は、売主Ｙ（被告・法人）の代理人Ｅ（娘Ｘの父親）との間において、従前より賃借していたＹ所有の居住用区分建物（本件物件）につき、売買代金3900万円で購入する売買契約（本件契約）を締結した。なお、Ｙの代表者はＥの母親で、Ｘの祖母であった。

同年７月30日、Ｘは、本件契約に基づく売買代金の支払として、Ｅが指定した金融機関のＹ名義の振込先口座（本件口座）に売買代金全額を振込む方法で送金した（本件送金）。

本件送金をしたＸは、Ｅの指示通り、Ｙに対し、同時履行の所有権移転登記手続きを求めたが、Ｙは、Ｅに対して本件契約の代理権を与えていないとして、同手続きを行わなかった。

これにより、Ｘは、Ｙが自身の口座である本件口座において、売買代金を受領したのであるから、Ｘによる本件送金は、弁済受領権者であるＹに対する売買代金の支払として有効な弁済であり、仮に本件送金がＹに対する弁済ではなく、Ｅに対する弁済としても、民法478条にいう受領権者としての外観を有する者に対する弁済として有効である旨を主張して、Ｙに対し、同時履行である本件契約に基づくＸの所有権移転登記手続請求を提訴した。

これに対し、Ｙは、①Ｅに対し、同年７月２日付で解雇を通知し、Ｅの所持する本件口座の通帳等（本件通帳）の返還を求め、同年７月10日には、本件口座を利用停止しており、Ｅに対する売買代金の受領権限を与えていなかった、②Ｙの代表者等に売却意思や委任状等の確認を怠り、代金支払いと引換に取得すべき登記識別情報等を受け取らなかったのであるから、Ｘには過失がある等を理由として、Ｘから本件契約に基づく売買代金を受領しておらず、かつ、民法478条の弁済として有効ではないので、Ｘが売買代金を支払う迄、Ｘの請求を拒絶すると主張した。なお、Ｙは訴訟後、本件契約を追認したが、売買代金の受領権限は追認しなかった。

2　判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Ｘの請求を認容した。

（Ｙに対する弁済について）

確かに、本件送金は、本件口座に本件契約に基づく売買代金を振込送金したものではあるが、本件契約においては、売買代金の支払方法についての特段の定めはないのであり、本件送金がＹ名義の預金口座への送金である

からといって、直ちにＹに対する売買代金債務の弁済であると認めることはできない。

また、ＸはＥから指示された旨を主張するが、その時期は明らかでなく、本件契約に本件口座の記載は存在せず、Ｅに代金支払方法の指定権限が認められる証拠もないこと等から、仮にＥが指示をしたとしても、本件契約上、売買代金の支払方法を本件口座への振込みとする合意があったとは認められない。

そして、Ｅは、同年７月２日頃迄はＹの従業員として業務権限や本件口座を含む資産管理権限を有していたものの、Ｙから雇用関係を解消され、遅くとも、Ｙが金融機関に本件口座の利用停止を申し入れた時点において、Ｙの売買代金に関する業務権限や本件通帳の管理権限を失ったものと認められ、無権限のまま本件通帳をＥのみが管理していたのである。

よって、Ｘの本件送金の当時、Ｙにおいて本件口座を管理しておらず、また、本件口座を管理していたＥは、Ｙから本件口座を管理して売買代金を受領する権限を有していなかったのであるから、Ｘによる本件送金は、Ｙ又は正当な受領権限を有する者に対する本件契約の売買代金債務の弁済とは認められない。

さらに、本件契約の代理権限と売買代金の受領権限は別個のものであり、ＹがＥによる本件契約の受領権限を追認しないことは、当該代理権限を追認したことと何ら矛盾しない。

（Ｅに対する弁済について）

本件送金された当時、Ｅが本件口座を管理していたと認められ、本件契約に基づく売買代金の支払いとしての本件送金は、Ｅに対してしたものと認められる。

そして、Ｅは、約30年にわたり、Ｙの従業員としてＹの業務や資産管理を担っていたこと、本件契約もＹの代理人として契約の締結を行っており、Ｅが指定した本件口座もＹ名義の預金口座であったことが認められ、これらの事実を総合すると、本件送金がなされた当時、Ｙの従業員（解雇の効果はいまだ発生せず）であり、かつ、本件口座を管理するＥは、取引上の社会通念に照らし、本件契約に基づく売買代金について、民法478条にいう受領権者としての外観を有していた者と認められる。

また、Ｙにおいて、Ｅに対して雇用関係の解消や通帳等の引渡しを求めたことに関し、Ｘを含む第三者に知らせること等を窺わせる事情は認められないことから、Ｅが本件契約に基づく売買代金の受領権限を有しないことを知らなかったことについて、Ｘに過失はなかったと認められる。

さらに、本件契約や本件送金の当時、ＥがＹの正当な業務権限を有していなかったことをＸが認識できるような事情が認められない以上、Ｘにおいて、本件契約や売買代金の受領に関し、Ｙの代表者等にあらためて事情を確認すべきとか、委任状や登記識別情報等を確認すべきであった等ということはできない。

以上により、本件送金は、民法478条にいう受領権者としての外観を有する者に対して、善意かつ無過失でした弁済として有効である。

3　まとめ

本事例では、売主に対する弁済又は正当な受領権者を有する者に対する弁済は認められず、民法478条が適用された結論となっている。

しかしながら、本件では親族間取引という背景やその他の事情も総合的に判断され、同条の効力が認められたものとも考えられる。

よって、契約当事者は、本来行うべき、相手方の意向や取引上の必要書類等を確実に確認することが必須であり、これは実務における紛争回避の観点からも重要と思われる。

（ＲＥＴＩＯ　122-123）

一般財団法人　不動産適正取引推進機構
RETIO130号より

引渡された建物の清掃が不充分であった等とする賃貸マンションの賃借人による賃貸人に対する損害賠償等の請求が棄却された事例

（東京地判 令3・7・30 ウエストロー・ジャパン）

賃貸アパートを賃借して、その引渡しを受けたところ、室内の清掃が不充分であった、IHコンロが作動しなかった、室内にゴキブリが歩き回っていた等として、退去時に支払うこととされていたハウスクリーニング費用、休業補償等の支払いを賃借人が賃貸人に求め、棄却された事例（東京地裁　令和３年７月30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、X（原告・個人）は、Y（被告・宅建業者）との間で、Xの子女の通学のために東京都下の平成元年築の賃貸アパートの１室（本物件）について、月額賃料を６万2000円で賃借する契約（本契約）を宅建業者Aの媒介で締結した。本契約締結に先立ってAがXに交付した重要事項説明書や本契約等において、Xが退去する際には、入居期間にかかわらずハウスクリーニング費用（税別５万円）をYに支払う旨の記載があった。

その後、Xが本物件の引渡しを受けた際、室内が汚れているとの連絡をYにし、これを受けてYの従業員が本物件に赴き、室内の清掃を行うとともに、Xの求めに応じて冷蔵庫や照明器具を撤去した。その際にXは、室内の清掃がなされていない状態で引渡しをされたことから、本契約に定めのある退去時のハウスクリーニング費用の支払いを免除するようYに申入れたものの、Yはこれを拒否する回答をした。

またXは、IHコンロ等台所設備も故障しており汚損が激しいとして、Yにその交換を求めた。後日、Yは内装工事業者とともに再訪した際にその工事業者から、当該台所設備は特注品であり補修が困難であるとの見解が示され、Xの要望する条件も踏まえたものに交換することとしたため、それを探すのに時間を要し、その交換作業の完了が同年11月末となった。

同年12月、Xは、Yが本物件の引渡しにあたり清掃義務を怠った等として、①退去時に支払うこととされていたハウスクリーニング費用、②室内清掃への対応に伴う休業補償、③台所設備が使用できなかったことによる損害賠償、④慰謝料などとして、60万円の支払いをYに対して求めて提訴した。

これに対してYは、①Xの主張する清掃義務については本契約上定めがない、②前賃借人の退去後に原状回復工事を行っており、清掃不良はなかったが、穏便に済ますために従業員を派遣する等して対応したに過ぎない、③台所設備の交換は、Xの要望に応えるために時間を要したものである、等として争った。

2　判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（Yの債務不履行の有無について）

賃貸人は、民法601条の規定に基づき、賃借人に対して賃貸物の使用及び収益をさせる義務を負い、また、民法606条の規定に基づき、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義

務を負うことに照らせば、賃借人に対し、賃貸物を使用収益に適した状態において引き渡す義務、具体的には、賃貸物の築年数、品質、家賃等に照らし、賃借人の居住に支障がない程度に清掃や必要な修繕を行った上で賃貸物を引き渡す義務があるものと解される。

本件についてみると、本物件は築後約30年を経過した建物であり、月額賃料６万2000円で賃貸されたところ、Ｙは前賃借人退去後に原状回復工事を行い、次の賃借人が居住するには支障がない程度に清掃を行ったものと認められる。

これに対しＸは、台所等に油汚れ等の前賃借人の生活による汚れがあった、ゴキブリがいたなどと主張するが、証拠提出された写真からは直ちに判別できないものか、築後約30年を経過した比較的家賃の安い建物の内装としては経年変化や通常損耗としてやむを得ない範囲のものであると認められるもので、居住に支障があるとまではいえない。また、IHコンロが作動しなかったと認めるに足りる証拠もない。

しかも、ＹはＸの求めに応じて、従業員を派遣して追加清掃をしたうえ、Ｘの要望の強かった台所設備の交換工事を行ったことが認められるが、これについては、剥げや汚れがやや目立っていたものの、直ちに新品への交換まで必要な状態であったとは認めるに足りない。この点について、Ｘからの指摘箇所についてＹは当初補修を考えていたが、工事業者による下見の結果、補修が困難であることが分かり、台所設備が特注品であったことや原告の要望する条件に沿うものを探すのに時間をかかったことが影響して、結果的に交換工事に時間を要したことが認められ、その工事完了までに不当に多数の日数を要したともいえない。

（結論）

以上によれば、Ｙに本契約上の債務不履行があったとは認められず、Ｘの請求を棄却する。

3　まとめ

本件は、引渡された建物の清掃が不充分であった等とする賃借人の請求が棄却された事例である。

当機構への電話相談においても、「清掃がされていない状態で建物を引渡された」、「退去時に賃借人が室内清掃費用を負担する特約があるのだから、賃貸人も引渡しの際には清掃業者による清掃を行う必要があるのではないか」といったものが見受けられる。

引渡しの際の賃貸人の清掃義務に係る裁判例はあまり見られないと思われるが、本事例においても、「賃貸人は、賃貸物の築年数、品質、家賃等に照らし、賃借人の居住に支障がない程度に清掃や必要な修繕を行った上で賃貸物を引き渡す義務がある」と判示されている。

なお、退去時のハウスクリーニング費用を賃借人が負担する旨の特約の有効性については、これまでに本誌において取り上げている（東京地判令３・11・１　RETIO128-156、東京地判令２・９・23　RETIO123-118）ことから、併せて参考にしていただきたい。

（ＲＥＴＩＯ　142-143）

各 種 研 修 会 実 施 報 告

令和5年度下半期業務研修会

下半期の業務研修会は、大きく分けて２つのテーマで開催しました。前段は、昨年度の研修会と同様に、不動産管理についてご講義いただきました。不動産管理を業務化することで安定的に収益を上げることができ、しっかりした収入基盤のもとで様々な事業展開が期待できるというものでした。その一助となる全宅管理に、是非ご入会をご検討下さい。

後段は、弁護士の熊谷則一先生をお招きして、所有者不明土地解消に関係する法改正について、また賃貸借契約上での紛争事例についてご講義いただきました。

全国で増えている所有者不明土地を背景に、「相続土地国庫帰属制度」「不動産登記法の改正」など、宅建業者として必要な最新の法令を勉強することができました。

◆日時・場所

令和５年11月10日(金) 宇都宮市文化会館小ホール
令和５年11月16日(木) 矢板イースタンホテル
令和５年11月27日(月) とちぎ岩下の新生姜ホール小ホール

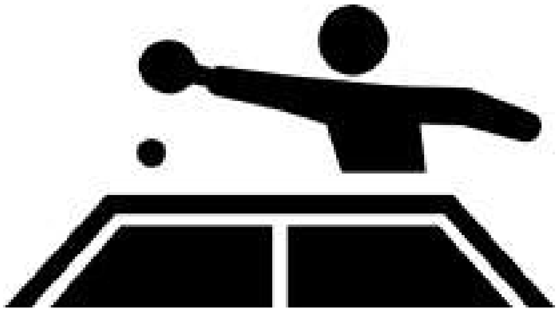
◆研修内容・講師

①「全宅管理のご案内」 (一社)全国賃貸不動産管理業協会
栃木県支部 幹事　德原 龍樹　氏
幹事　伊沢 康昌　氏
幹事　池田 隆太　氏

②「所有者不明土地解消に向けた法改正等」
「賃貸借契約をめぐる紛争Q&A」
涼風法律事務所
弁護士　熊谷 則一　氏

令和5年度不動産取引セミナー

令和５年12月11日(月)午後２時から宇都宮市文化会館小ホールにおいて、令和５年度不動産取引セミナーが開催されました。当協会の教育研修委員　吉澤氏の「あなたの命を守るハザードマップの活用法～今日からできるリスク管理～」の講義の後に、今回は栃木を代表するオリンピックメダリストであり、日本女子卓球界を世界の強豪に押し上げた魂のアスリート、平野早矢香氏をお迎えし、幼少期から現役時代、そして引退を決めたその舞台裏まで、貴重なお話しを戴きました。この場で語り尽くせないほど、様々な事を学ばせていただきました。ひとつ、自分を信じてやり抜きましょう！



令和5年度宅地建物取引士資格試験　結果概要

昨年10月15日（日）に令和５年度宅地建物取引士資格試験が実施され、全国で約29万人が受験しました。

栃木県実施概要

(1)申込者数　2,826人（前年比4.6%増）
(2)受験者数　2,257人
(3)合否判定基準　50問中36問以上正解した者を合格者
（登録講習修了者は45問中31問以上正解した者）
(4)合格者数　366人
(5)合格率　16.2%

令和6年度宅建試験における注意点！

令和6年度宅地建物取引士資格試験における申込期間の変更について（予定）

【令和５年９月１日公表済み】

令和６年度宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下の通り郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する予定です。令和６年度に受験をお考えの方は、申込期限をお間違えないようにご注意ください。

申込方法	郵送申込み	インターネット申込み
令和６年度	７月１日（月）～ 16日（火）	７月１日（月）～ 31日（水）
令和５年度	７月３日（月）～ 31日（月）	７月３日（月）～ 19日（水）

令和６年６月７日（金）官報にて公告及び（一財）不動産適正取引推進機構ホームページに掲載（日程確定）

令和６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７年９月26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。

R６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320回	令和6年 4月16日(火)	不動産会館(協会)	R6.4.16～R6.10.15	令和6年 3月 5日(火)まで
第321回	令和6年 5月14日(火)	不動産会館(協会)	R6.5.14～R6.11.13	令和6年 4月 2日(火)まで
第323回	令和6年 6月14日(金)	不動産会館(協会)	R6.6.14～R6.12.13	令和6年 5月 2日(木)まで
第325回	令和6年 7月19日(金)	不動産会館(協会)	R6.7.19～R7.1.18	令和6年 6月 7日(金)まで
第327回	令和6年 8月 6日(火)	不動産会館(協会)	R6.8.6～R7.2.5	令和6年 7月 2日(火)まで
第328回	令和6年 8月22日(木)	矢板公民館	R6.8.22～R7.2.21	令和6年 7月11日(木)まで
第330回	令和6年 9月20日(金)	不動産会館(協会)	R6.9.20～R7.3.19	令和6年 8月 2日(金)まで
第332回	令和6年10月22日(火)	不動産会館(協会)	R6.10.22～R7.4.21	令和6年 9月 6日(金)まで
第334回	令和6年11月12日(火)	不動産会館(協会)	R6.11.12～R7.5.11	令和6年10月 1日(火)まで
第336回	令和6年12月17日(火)	不動産会館(協会)	R6.12.17～R7.6.16	令和6年11月 5日(火)まで
第338回	令和7年 1月16日(木)	不動産会館(協会)	R7.1.16～R7.7.15	令和6年12月 5日(木)まで
第340回	令和7年 2月13日(木)	不動産会館(協会)	R7.2.13～R7.8.12	令和7年 1月 9日(木)まで
第342回	令和7年 3月 7日(金)	不動産会館(協会)	R7.3.7～R7.9.6	令和7年 1月31日(金)まで
第343回	令和7年 3月18日(火)	栃木商工会議所	R7.3.18～R7.9.17	令和7年 2月 4日(火)まで

R６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322回	令和6年　5月30日(木)	WEB	R6.5.30～R6.11.29	令和6年　3月28日(木)まで
第324回	令和6年　6月20日(木)	WEB	R6.6.20～R6.12.19	令和6年　4月25日(木)まで
第326回	令和6年　7月25日(木)	WEB	R6.7.25～R7.1.24	令和6年　5月30日(木)まで
第329回	令和6年　8月29日(木)	WEB	R6.8.29～R7.2.28	令和6年　6月27日(木)まで
第331回	令和6年　9月26日(木)	WEB	R6.9.26～R7.3.25	令和6年　7月25日(木)まで
第333回	令和6年10月31日(木)	WEB	R6.10.31～R7.4.30	令和6年　8月29日(木)まで
第335回	令和6年11月28日(木)	WEB	R6.11.28～R7.5.27	令和6年10月　3日(木)まで
第337回	令和6年12月26日(木)	WEB	R6.12.26～R7.6.25	令和6年10月24日(木)まで
第339回	令和7年　1月23日(木)	WEB	R7.1.23～R7.7.22	令和6年11月21日(木)まで
第341回	令和7年　2月27日(木)	WEB	R7.2.27～R7.8.26	令和6年12月27日(金)まで
第344回	令和7年　3月27日(木)	WEB	R7.3.27～R7.9.26	令和7年　1月30日(木)まで

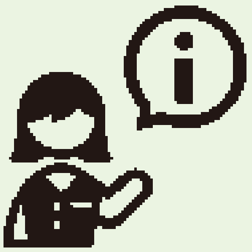
WEB受講のメリット

◎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

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・録画等を含む）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６年	４月23日（火）	５月23日（木）	６月21日（金）	７月23日（火）
	８月23日（金）	９月20日（金）	10月23日（水）	11月22日（金）
	12月20日（金）			
令和７年	１月23日（木）	２月21日（金）	３月21日（金）	

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

県央支部だより

～福島県さくらんぼ狩りとホテル八幡屋のランチを食べるたび～

令和５年６月30日

真岡産業祭

R5.11.23

演劇鑑賞

開催　R5.9.8
参加　39名

第16回公演
in
宇都宮

第十四回県央支部 会員親睦ゴルフ大会

日時　令和五年一〇月十一日
場所　レイクランドカントリクラブ
参加　四十三名

県央支部だより

～令和６年新年賀詞交歓会～

令和６年１月19日

黙禱　能登半島地震で被災された方々へお悔み・お見舞い申し上げます

昭和55年（栃の葉国体）整備された東口も、近未来を思わせる街になりました。
この発展に大きく関わる宅建業者の皆様には、是非企画される研修会に積極的にご参加され、今年（甲辰）の勢いにのって、沢山仕事をされるようご祈念致します。

Jazz　宇都宮フルハウス

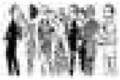
サックス・フルート・ピアノ・ベース・ドラム

宇都宮市住生活マスタープランを策定し協会からの協力もあり居住支援協議会を設立。単身高齢者等へのセーフティーネットを、今後構築して参ります。

栃木県第３位（首都圏から移住したい街）LRT開通により、益々活力ある魅力的なまちづくりへの取組みに、宅建協会皆様の協力体制が必須です。

能登半島地震から始まった令和６年ではありますが、今年の干支に因みまして「昇り龍の如く」益々ご繁栄されますようご祈念申し上げます。

令和５年度懇親会（４地区開催）

地　区	宇都宮地区	鹿沼地区	今市地区	芳賀地区
開催日	R5.12.11(月)	R5.11.28(火)	R5.12.7(木)	R5.12.1(金)
会　場	オリオンスクエア	和の心 若駒	創作割烹 大しま	ホットハート
				

「３地区合同交流会」リポート

県南支部　副支部長　村上 文夫

令和５年10月24日、３地区（小山・栃木・佐野）合同交流会が行われました。今回は、新潟紅葉の旅！清津峡の紅葉トンネル（インスタ映えの評判）・名物のへぎそば昼食（海草の布海苔をツナギに使った名物そば）・苗場のドラゴンドラ～田代ロープウェイ（紅葉日本一と評判？）。大型バス２台に分乗し、総勢52名の参加をいただき、お天気に恵まれ最高の紅葉狩りとなりました。少し歩くところが多く、ご年配の方には大変な思いをさせてしまったかもしれません。長旅でしたが大型バスにゆったり乗車でき、和気藹々とお互いの親交を深めました。常に、私の好みと独断で、決定・実行してしまうこと反省頻りです。

「足利地区研修会について」

県南支部　副支部長　春山 耕二

足利地区恒例の「地区業務研修会」が昨年１２月1日に足利フラワーパークプラザ（足利市民プラザ）にて県南支部長をはじめ会員３２名、研修会講師４名の合計３７名で開催されました。

長期にわたり控えておりました懇親会等も開催される環境となり、今回足利地区でも研修会後の懇親会が予定出来ましたことは、大変喜ばしいことだと思っております。

さて、今回の研修会ですが二つのテーマについて足利市の各担当課職員の方々に講演をお願いしました。

最初に、「都市計画全般」について都市政策課職員の方より私たちの不動産業務に係る「都市計画法」「建築基準法」の様々な法律やルールについて基本的な説明を頂きました。

次に、「空き家・空き地バンクの現状、課題」をテーマに建築指導課職員の方より物件の登録増や登録時対応などについて改めて意見交換をさせて頂きました。

このような研修会が私たちの日常業務に、またユーザーへの信頼度アップに少しでも役立つことが出来ればと思っております。

研修会の後は場所を移し気分を変えて、久しぶりに飲食を伴う忘年懇親会が賑やかに開催されました。会員の皆さま味しい料理にお酒、楽しい会話で盛り上がったひと時に大満足でした。

次回も会員の皆さまとお会い出来ますことを大変楽しみにしております。

「令和６年　県南支部賀詞交歓会」

県南支部　厚生委員長　染谷 統由

県南支部では、令和６年１月16日（火）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。

ここ数年は、新型コロナウイルス感染拡大により感染防止の為、中止を考えたり、会食を控えたり、イベントを控えたりと毎年様々な案を検討して参りました。本年は、世の中の状況を鑑みて会場側と綿密な打ち合わせを行い、数年ぶりに例年のように沢山のお客様をお迎えしての賀詞交歓会となりました。

ご来賓として、栃木県の衆議院、参議院議員の先生方、県南支部エリアの市長様方、栃木県議会の宅建議員連盟の先生方、青木亨会長にご臨席をいただいたほか、県南支部会員を含め１２４名のご参加をいただきました。

村川支部長より開催にあたり、参加者及び会員の皆様への感謝と業界の状況についてのご挨拶に始まり、青木会長からは現在の業界の状況と今後も業界が発展すべく飛躍の年となるようお言葉をいただきました。

参議院議員の高橋克法先生からは、不動産業界に関する現在の国の状況と業界の発展のためのお話をいただきました。浅野正富小山市長、金子裕佐野市長からは、空き家バンクを含め、行政への協力に対する感謝と業界発展のご挨拶をいただきました。また、宅建議員連盟の高山和典先生からも現在の情勢と業界のさらなる発展をご支援下さる温かいお言葉をいただきました。

また、イベントといたしまして代表者による鏡開きと、タヒチアンダンスチームの皆様に会場を盛り上げて頂いたほか、ナンバーカード抽選会とともに能登半島地震義援金のお声がけを行いましたところ、沢山の義援金が集まりました。

最後に、県南支部の厚生委員の皆様、事務局、支部役員の皆様には準備から片付けまでご協力ありがとうございました。おかげさまで、新春にふさわしい明るく楽しい会にすることができました。来年以降も世の中の状況に柔軟に対応し、会員の皆様に楽しんでいただけるよう尽力したいと存じます。

会員親睦バスツアー

県北支部　広報流通委員長　永井 満

令和５年11月17日（金）に東京において県北支部会員の皆様の親睦を深めるバスツアーが催されました。

午前６時半集合という早い時間にも関わらず、会員及び従業者36名にお集まりいただき、バスで東京へ向かいました。東京での最初の予定であった東京タワー見学は無くなってしまいましたが、豊洲での新鮮な魚介類をメインにしたお食事やショッピングでは、会員及び従業者での時間を満喫できたことと思います。当日来ることのできなかった会員様のためのお土産なども購入し、会員間での親睦をより一層深めることとなったのではないでしょうか。

午後の目玉企画であった劇団四季「アナと雪の女王」鑑賞では、日々の疲れを癒すことができました。この演劇のチケットは入手が困難であったため、その分会員の皆様にも大変喜んでいただけたことと思います。今年の冬は比較的暖かかったですが、季節的にもちょうど良い物語の背景でありました。皆さんの日頃の疲れも、アレンデールの氷の呪いが愛で解けたように、この演劇鑑賞によって癒されたことを願います。

今回ご参加いただけなかった会員様には、次回のご参加を心よりお待ちしております。

会員親睦新年会について

県北支部　広報流通委員　鈴木 誠

県北支部会員親睦新年会が令和６年１月25日に那須町のホテルエピナール那須で実施されました。支部会員35名・本部役員・事務局4名、総勢39名での開催となりました。

定刻18時に、長谷川副支部長の式辞開会のことばに続き、鈴木支部長のご挨拶の後、ご来賓の宅建協会会長青木亨様によりお祝いのお言葉を賜り、瀬尾副支部長による乾杯の発生と共に懇親会が始まりました。

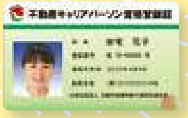
ご参加いただいた皆様には、心身を開放し、楽しく賑やかに親交を深められたことと思います。

［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！



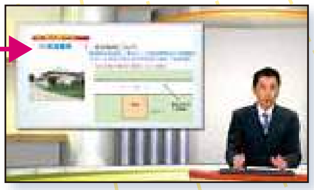
資格登録証

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

不動産キャリアパーソン で 検索

全宅管理栃木支部からのお知らせ

全宅管理栃木県支部では全宅管理会員限定の研修会を開催しました。

日　時：令和６年１月26日（金）14:00～16:30
場　所：コンセーレ
テーマ：「宇都宮市セーフティネット住宅の補助制度について」
講　師：宇都宮市都市整備部住宅政策課　野田　新太郎　氏、生駒　一輝　氏
（一社）全国賃貸不動産管理業協会栃木県支部　幹事　池田　隆太　氏
「ポータルサイト活用と不動産DX化についていこう」
講　師：㈱リクルート　栃木・茨城グループマネージャー　早川　拓巳　氏

１コマ目は宇都宮市都市整備部住宅政策課より「セーフティネット専用住宅とは」「セーフティネット専用住宅に対する補助金の種類」「入居者の主な補助資格要件」について説明がありました。
（問い合わせ先：宇都宮市 都市整備部 住宅政策課住宅政策グループ　TEL：028-632-2552）

２コマ目は㈱リクルート　早川氏より、不動産のDX化について講義をいただきました。賃貸物件について消費者はポータルサイトを閲覧していることが多く、内覧もポータルサイトに掲載していた２～３物件でほとんど成約に至っていることや、今後さらにDX化が進むと、内覧予約、契約等もネットでの件数が増えてくるとの説明がありました。
研修会の後半は６グループにランダムに分かれて、普段、賃貸管理での悩みなどをディスカッションし、最後にグループ毎に発表をしました。家賃集金の問題や、外国人入居者のゴミ出しのトラブルなど、参加者同士、活発な意見交換が交わされました。
今後、賃貸管理をお考えの会員の方は、このような研修会をご案内いたしますので、どうぞご入会をご検討ください。

全宅管理 通信

◆発行
(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
TEL 03-3865-7031

全宅管理が選ばれる3つの理由

理由その1 お手頃な費用だから継続して加入できる

月額2,000円(年額24,000円)で①賃貸管理業に関する多種多様な契約書テンプレート ②弁護士への無料電話法律相談 ③最新情報の提供(会報誌・メルマガ・HPなど) ④無料インターネットセミナー など 多様なサービスを利用可能。 ※通常、年会費とは別に入会金2万円が発生致しますが、現在、入会金無料キャンペーン実施中

理由その2 豊富な研修(インターネットセミナー)

▸ 賃貸不動産を扱う上で必要となる、「原状回復」「修繕」「敷金」「連帯保証」「相続」「定期借家契約」「民法改正」「賃貸住宅管理業法」「人の死の告知に関するガイドライン」「インボイス」等、実務に役立つ内容等をご用意。

▸ 経理、労務、パソコン研修など経営に役立つ情報や新入社員等のビジネススキルアップにつながる内容も提供(750種類以上)。

理由その3 多種多様なお悩みを解決するツール

賃貸管理業を実施するにあたり様々なお悩みがあると思いますが、全宅管理に入会すれば下記の通り解決することができます。

お悩み	提供サービス・解決できること
←全宅管理の事業紹介動画 ▸法律に則した契約書を一から作るのが大変	▸250種類以上の最新の法律に準拠した賃貸管理関係書式の提供 ⇒一から契約書等を作成する手間が省ける ⇒弁護士監修の書式の為、安心して利用可能 ⇒「賃貸住宅管理業法」において義務付けられている書式も一式提供
▸賃貸管理に関するトラブルを弁護士に相談したいが、お金も手間もかかるので大変	▸賃貸管理に精通した弁護士による無料電話法律相談を実施
▸管理業に関する最新情報を更新するのが大変	▸年4回発行の会報誌やメルマガ、ホームページで賃貸管理に関する最新情報を提供。 ⇒全宅管理からの情報を受け取るだけで、管理業に関する最新情報が手に入る
▸業務効率化を進めて、残業を減らしたい ▸夜間・休日の入居者からの問合せを減らしたい ▸従業員の負担を減らしたい ▸空室率を下げたい	▸全宅管理が厳選した提携企業商品(有償)を利用することで、御社の様々な課題を解決できます 提携企業商品のご紹介→

※入会をご希望の方は右記QRコードのサイトより「全宅管理 入会のご案内(入会申込書)」をダウンロードの上、必要事項をご記入いただき、FAX(03-5821-7330)でご提出ください。
※全宅管理に関するお問い合わせ TEL:03-3865-7031(事務局)

栃木県宅建協会会員の皆様へ

一般財団法人 栃木県宅建サポートセンター

代理店募集のご案内

一般財団法人 栃木県宅建サポートセンターは全宅連および全宅管理 賛助会員である株式会社 宅建ファミリー共済をおすすめしています。

株式会社宅建ファミリー共済は、全宅連および全宅管理に賛助会員として入会している少額短期保険業者です。宅建協会会員の業務支援を目的に、賃貸入居者の家財や賠償責任（借家人賠償責任など）の補償を提供しています。
同社の代理店事務は簡素化されており事務処理負担が軽減されるほか、財務の健全性も極めて優れており、保険金支払は迅速かつ適切に行われております。
協会では会員の皆様に代理店加盟をおすすめしております。
是非ともご検討をお願いします。

一般財団法人 栃木県宅建サポートセンター
理事長　前田 幸雄

株式会社 宅建ファミリー共済とは

- 宅建協会会員さまの業務支援を目的に設立した少額短期保険業者です。
- 2008年４月に営業を開始し、現在では全国10,200店を超える代理店（2022年３月現在）と委託契約を結ぶなど、少額短期保険業者の中でもトップクラスの規模となっています。
- 今後も全宅連賛助会員ならびに全宅管理賛助会員として宅建協会会員さまの業務支援に努めてまいります。

会員さまがご納得いただける『信頼・安心・便利・簡単』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式

保険料精算は、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、信組で対応可能です。

簡単　多彩な契約方式で事務負担を軽減！※

申込方法は『FAX計上』または『Web計上』からお選びいただけます。ご契約内容確認書兼保険料領収証を**その場で発券**できます。

FAX計上システム

パソコンが苦手な方も安心！ 手書き申込書を貴社のFAXで計上、その場で発券できます。

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「宅建らくらくネット」なら

保険申込書の取付不要!	保険契約者自身がWebで契約 **オンライン方式**
現金の取扱いも不要に!	保険契約者が直接保険料を支払う **キャッシュレス方式**

※ 取扱いには各種条件があります。

宅建ファミリー共済の充実した補償内容！ 裏面をご覧ください

取扱商品・充実の補償内容

住宅用

新住宅用賃貸総合補償保険（住宅内入居者死亡費用拡大特約セット）
宅建ファミリー

新すまいの保険ワイド

- 不測かつ突発的な事故による窓ガラス（熱割れ）・洗面台・便器・浴槽の修理費用を補償
- 賃貸住宅での孤独死による特殊清掃費用を補償（1事故につき50万円限度）
- 孤独死事故の保険金の請求は住宅の大家さんからもできます!
- 入居者の死亡による遺品整理費用を補償（1事故につき50万円限度）

ここも注目!

遺品整理費用については
病院など住宅外で
お亡くなりになった場合
でも補償します

どちらのプランも
24時間ホームサポートサービスつき
※このサービスは提携会社より提供します。
カギあけサービス
水まわりサービス 給排水管・トイレOK
30分程度の
応急処置作業・出張料
無料

事業用

新事業用賃貸総合補償保険
宅建ファミリー

テナントの保険

- 設備・備品等を補償、保険金は再調達価額でのお支払い
- 小規模の事務所・店舗にあったプランを設定、お客さまにあわせた提案が可能になります

※このチラシの補償内容および事務処理は概要を記載したもので、詳細についてはお気軽にお問い合わせください。
※保険商品の販売にあたっては、㈱宅建ファミリー共済および㈱宅建ファミリーパートナーとの代理店委託契約が必要です。　営(決)22-041号

詳しい資料のご請求はWeb、FAXまたはお電話で!

ホームページ　https://www.takken-fk.co.jp　宅建ファミリー共済

●FAXの場合は、FAX用記入欄に必要事項をご記入のうえ送信してください。
FAX　03(3262)8600

●お電話の場合は、下記（宅建ファミリー共済 営業部/平日9時～17時受付）までご連絡ください。
TEL　03(3234)1151

FAX用記入欄

貴社名 フリガナ		ご担当者名 フリガナ　　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　はい	少額短期保険代理店をしている　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、個人情報保護法および関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する発送、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

《栃木県宅建協会会員の皆様へ》

公益社団法人　栃木県宅地建物取引業協会　業務提携　株式会社宅建ファミリー共済

「少額短期保険募集人試験」WEB講習のご案内

「賃貸入居者向け火災保険」をお取り扱いいただける保険代理店の募集をしております。

「少額短期保険募集人資格」は、少額短期保険会社の保険を取り扱うために必要となる資格です。
損害保険の資格とは異なり、現在のところ資格更新のための受験は必要ありません。
「少額短期保険募集人試験」について、弊社ホームページ上で講習ビデオを配信しております。

特長

全国47都道府県の宅建協会様と提携。

全国約10,500店が代理店登録。

（業界トップクラス）

洗面台・窓ガラスの他に、便器・浴槽の損害も補償。

住宅用商品は、特殊清掃費用と遺品整理費用（居室外死亡を含む）を補償します。

店頭完結型。FAX・WEBによる証券発行。

代理店による保険料領収

足切り・ノルマはありません

講習

弊社ホームページ上で、代理店登録をご希望される方向けの「少額短期保険募集人試験講習ビデオ」を配信しています。
皆様のご都合に合わせていつでも学習が可能です。

塾も動画配信の時代！
資格もスマホで勉強！

受講料無料

試験

本講習とは別に、「少額短期保険募集人研修機構の試験」を受験いただく必要があります。
こちらのお申し込みとは別に、インターネットにて受験予約していただきます。
試験開催日の制限がありますので、お早めに受験予約してください。
栃木県下の4会場（宇都宮市2か所・栃木市・小山市）にて受験可能です。
受験費用は4,220円（税込）。試験時間は1時間で、50問中35問正解で合格となります。

上記の無料講習受講をご希望される方は、「WEB講習申込書」をご請求ください。

資料請求

FAX：03-3262-8600 へ送信ください。

貴社名		所属	栃木県宅建協会（　　　　　）支部		
		E-mail			
代表者名		所在地	〒		
担当者名		TEL		FAX	

★ご希望内容★		WEB講習を受講したいので、「WEB講習申込書」を送ってほしい。
右欄に〇印をお願いします。		宅建ファミリー共済の説明資料を送ってほしい。

※この文書は講習会申込書ではなく、ご検討いただくための資料請求用紙です。[illegible]

全宅連の賛助会員
ハトマーク支援機構提携企業

株式会社宅建ファミリー共済 営業部　TEL:03-3234-1151
東京都千代田区九段北3-2-11

宅建ファミリー共済　検索

賃(5)7-007号

フラット35 フラット50 といえば全宅住宅ローン

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 センボービル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

■ 入会者（主たる事務所）　令和５年７月～令和６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	5392	デイジーランドホーム㈱	小林　賢	宇都宮市海道町110 オフィス増渕203	0286-83-0806
〃	5394	㈲健エンタープライズ	岡本　タカ子 (岡本　健三)	真岡市並木町1-10-12	0285-84-4522
〃	5397	T&Tコーポレーション㈱	岩田　裕美	宇都宮市駒生町2358-1	028-666-8907
〃	5398	㈱渡商	渡邊　賢了	宇都宮市下平出町2328-1	028-661-1836
〃	5400	㈱ソニックス	石川　誠	宇都宮市峰1-22-3	028-634-5551
〃	5401	㈱ランド･ショップ	髙松　佳史	宇都宮市中岡本町3713-130	028-612-1263
〃	5404	㈱CocoKara	荒井　嘉子	宇都宮市睦町6-11	028-678-5120
〃	5406	㈱TrustRealtors	胡桃沢　恵理	宇都宮市新富町2-18	028-666-0020
〃	5409	㈱百川	稲森　周平	鹿沼市上石川1873-54	0289-72-0166
〃	5410	㈱TMOエキスパート	半田　富男	宇都宮市八幡台2-12	028-612-5830
〃	5413	㈱M'sハウジング	鈴木　昌浩	宇都宮市鶴田町2763	028-688-8708
県南	5391	光英地所㈱	小宮　修一 (渡邉　羽純)	栃木市泉町10-7	0282-21-8510
〃	5393	㈱あおぞら	渡邉　清一 (渡邉　保)	小山市乙女3-27-18 メゾン浅草103号	0285-38-9001
県北	5396	EMPATHY ESTATE㈱	塩澤　誠一	那須塩原市二区町355	0287-36-1320
〃	5407	若松不動産㈱	本澤　研二	大田原市若松町1-37	028-722-0050
〃	5408	㈲平山総業	平山　善光	那須塩原市大原間244	0287-65-0109

（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	4967	とちぎ未来開発㈱ (宇都宮店)	福井　英治 (坂本　裕志)	宇都宮市東簗瀬1-5-10 オーシャン101号室	028-612-5687
〃	5194	㈱ルームズセレクト (宇都宮東口店)	宮本　学 (小倉　政明)	宇都宮市元今泉3-9-8 元今泉高橋コーポ第2　105	028-678-5779
〃	国6982	㈱AQ　Group (栃木支店)	宮沢　俊哉 (佐藤　純)	宇都宮市東宿郷4-1-20	028-635-6645
県南	国10420	㈱ヒノキヤグループ (桧家住宅カンパニー 栃木営業所)	近藤　昭 (葛西　宏明)	栃木市新井町433	0282-20-8525
〃	国10420	㈱ヒノキヤグループ (パパまるハウスカン パニー小山営業所)	近藤　昭 (武政　健司)	小山市西城南4-20-6	0285-31-0880
県北	2176	㈱小堀建設 (さくら営業所)	小堀　紀幸 (名久井麻文)	さくら市氏家1214-13	028-612-2425
〃	国10420	㈱ヒノキヤグループ (パパまるハウスカンパ ニー那須塩原支店)	近藤　昭 (須賀　康夫)	那須塩原市島方545-1	0287-73-5880

■ 退会者（主たる事務所）　令和５年７月～令和６年２月

支　部	免許番号	商　　号	支　部	免許番号	商　　号
県央	3131	㈲毎日不動産	県南	4105	松崎設計不動産
〃	4110	平成不動産	〃	4628	篠崎木工㈱
〃	4997	㈱マックスエンタープライズ	〃	3153	㈱アオキ不動産
〃	5012	レイヤーノート㈱	〃	4400	山の川不動産
〃	23	陽北不動産㈱	〃	1611	㈱丸和住宅
〃	3794	㈲山野井商事	〃	3740	大倉建設㈱
〃	748	小島不動産㈱	〃	2491	ひらつか不動産
〃	2907	シンパク㈲	〃	4501	㈱大成ハウジング
〃	470	今泉商事㈲	〃	4440	㈱アートライフ不動産

〃	5067	秀同商事	〃	1621	㈲瀧田不動産
〃	323	㈲下野不動産	県北	3150	田中木材建築㈲
〃	1914	㈱凰宝	〃	2710	みなみなす不動産
県南	4094	明正産業㈲	〃	4129	大和実業㈱
〃	5120	ハウジングコンサルタント㈱			

（従たる事務所）

支　部	免許番号	商　　号	支　部	免許番号	商　　号
県央	2062	㈱博栄商事 （宇都宮営業所）	県南	国10167	㈱河野不動産 （小山店）
〃	国2417	㈱CIC情報センター （宇都宮岡本店）	〃	国5750	㈱横尾材木店 （小山モデル店）
〃	1611	㈱丸和住宅 （鹿沼支店）	〃	国6857	タマホーム㈱ （小山住宅公園店）
県南	国10010	㈱くらしコンサル （ハウスドゥ佐野南店）	〃	5186	㈱建築・浦山 （通りの不動産）
〃	国8808	㈱桧家住宅 （北関東支社不動産北関東営業所栃木）	県北	国7449	㈱パパまるハウス （那須塩原支店）
〃	国7449	㈱パパまるハウス （小山支店）			

長い間ありがとうございました。

会員数　令和６年２月29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	561	84	645	栃木地区	85	8	93
宇都宮地区	435	77	512	佐野地区	78	7	85
鹿沼地区	48	2	50	足利地区	70	9	79
今市地区	26	2	28	県北支部	188	27	215
芳賀地区	52	3	55	県北地区	122	21	143
県南支部	397	53	450	塩那地区	66	6	72
小山地区	164	29	193	合計	1,146	164	1,310

栃木県知事表彰　受賞

令和５年７月、福田富一県知事より建設事業関係功労者として、本会の前田幸雄常務理事が栃木県知事表彰を受賞されました。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。

常務理事
前田　幸雄 氏

職員退職のお知らせ

宅建協会県南支部職員として28年の永きに亘り勤務しました大橋政子職員が令和５年12月15日をもって退職いたしました。これまで協会のために大変ご尽力いただきましたこと心より感謝申し上げます。

大橋　政子 職員

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

令和６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
TEL 028-634-5611