



とちぎ宅建

VOL.136
2024.7



表紙写真：芭蕉の里くろばね紫陽花まつり フォトコンテスト
特選「あじさい橋」
写真提供：黒羽商工会

CONTENTS

- | | | | |
|----|------------------|----|----------------------------|
| 1 | 定時総会開催報告 | 15 | 無料相談所のご案内・契約書式、ハトサポについての相談 |
| 2 | 青木亨会長あいさつ | 17 | 法定講習会のお知らせ |
| 3 | 祝辞 栃木県知事 福田富一 | 18 | 令和6年度業務研修会報告 |
| 4 | 祝辞 栃木県議会議長 日向野義幸 | 19 | 支部だより |
| 5 | 役員名簿 | 24 | 各種ご案内 |
| 9 | 法改正トピックス | 29 | インフォメーション |
| 11 | 紙上研修 | | |

定時総会開催



(公社)栃木県宅地建物取引業協会定時総会・(公社)全国宅地建物取引業保証協会栃木本部定時総会が去る5月24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。

当日は北村一郎栃木県副知事、中島宏栃木県議会副議長から御祝辞を賜り、また全議案滞りなく無事終了したことをご報告いたします。



(公社)栃木県宅地建物取引業協会 第58回定時総会

[報告事項]

- 報告事項 1 令和5年度事業報告の件
- 報告事項 2 令和6年度事業計画の件
- 報告事項 3 令和6年度収支予算の件

[決議事項]

- 第1号議案 役員報酬限度額(案)承認の件
- 第2号議案 令和5年度収支決算承認の件
令和5年度監査報告
- 第3号議案 任期満了に伴う役員選任に関する件

(公社)全国宅地建物取引業保証協会栃木本部 第52回定時総会

[報告事項]

- 報告事項 1 令和5年度事業報告の件
- 報告事項 2 令和5年度決算報告の件
令和5年度監査報告
- 報告事項 3 令和6年度事業計画の件
- 報告事項 4 令和6年度収支予算の件

[決議事項]

- 第1号議案 任期満了に伴う役員選任に関する件



会長挨拶

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会栃木本部

会 長 青 木 亨
本部長

平素より会員の皆様には、本会の会務運営に際しまして、ご理解とご協力を賜っておりますことを厚く御礼申し上げます。

はじめに、能登半島地震が発生してからすでに半年が経過しましたが、未だ満身創痍の中で復興に向けて進まれている被災者の方々が多くおられます。心よりお見舞いを申し上げるとともに、一刻も早い再建をお祈りいたします。

近年、いくつもの自然災害の猛威にさらされ、その都度立ち上がり、復興を成し遂げてきた日本社会、その強さの基盤には、個人の精神力はもちろんの事、地域社会の一体感があるからこそだといえます。地域社会の中で各々が使命や責任を持ち、その結果、信頼関係が生まれ一丸となり、困難な問題をも乗り越えていけるのだと思います。本会としましても、自然災害等の非常時に地域社会から期待をされている役割が十二分に果たせるよう、日頃より使命と責任を自覚して運営をしております。ひいては、地域社会にとって必要不可欠な存在を目指し、今後も精進していく所存です。

さて、本年5月24日、(公社)栃木県宅地建物取引業協会第58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52回定時総会を開催いたしました。両団体ともに慎重に審議を重ねた結果、滞りなく全議案可決承認されましたことをこの場をお借りしてご報告申し上げます。総会後の懇親会では、ご多忙の中、多数のご来賓、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。今後もこのような機会を設けることで、新たな交流が生まれることを願っております。

昨年度の事業に関しましては、新型コロナウイルス

スによる行動制限が撤廃され、コロナ以前とほぼ同水準で実施することができました。近年の社会構造の急激な変化に伴い、不動産に関連する法改正が多く行われている中で、会員の皆様に会場にお越しいただき、最新の情報をお伝えすることは、本会の大切な使命であり、大きな喜びでもあります。今年度の事業といたしましても、会員の皆様の業務の一助になれますよう、研修事業を中心に様々な角度からの有益な情報提供を心掛けて活動をしてまいります。

また、この場をお借りして会員の皆様にご報告になりますが、今年7月1日から媒介報酬が見直されました。詳細につきましては後述いたしますが、低廉な空き家等の売買又は交換の媒介の特例につきまして、売主からだけでなく買主からも、加えて対象になる物件は800万円以下の物件まで拡大しました。この改正は、経費倒れになるような低廉な物件が多くある本県のような地方都市にとっては、空き家・空き地対策を積極的に推進する後押しになると評価します。なお、この改正については長年に渡り要望をしてきたところですが、このような良い成果が上げられたのは、日頃より会員の皆様から多大なるご理解、ご協力を頂戴しているからこそだと思います。

最後になりますが、今後も会員の皆様の一助になるものは何か、社会情勢、業界情勢を見極めながら企画立案し、皆様にお届けしてまいります。なお一層のご指導ご鞭撻を宜しくお願い申し上げます。皆様のご繁栄とご健勝を心より祈念申し上げて、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年に発足され、以後長きにわたり、会員等に対する業務指導や研修、宅地建物取引士の法定講習会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の不動産取引に関する無料相談の実施や、県との「災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」締結など不動産業界の健全な発展に御尽力されてきました。

また、官民の協力体制の構築等を目的として設置された「栃木県住生活支援協議会」に構成団体として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。

さて近年の社会経済環境は、人口減少・少子高齢化の急速な進行を背景とする空き家・空き地の遊休不動産の増加、住宅確保要配慮者の多様化、自然災害の頻発・激甚化、大都市圏への転出超過による将来の地域社会の担い手不足など、大きな変化の中にあります。

そのようななかではありますが本県においては昨年度、栃木県誕生150年の記念事業を実施し、多く

のイベントを通じてオールとちぎで大いに盛り上がりました。またG7大臣会合の開催は、県内における男女共同参画や女性活躍への機運が高まる契機になるなど、新しいとちぎづくりに向けた様々な取組の成果が実感できた一年でありました。

今年度は、これらの成果をとちぎの豊かな未来づくりにしっかりと結びつけるための重要な年であります。「とちぎ少子化対策緊急プロジェクト」をはじめ、県政の基本指針である「とちぎ未来創造プラン」の重点戦略に掲げたプロジェクトを積極的に推進し、「人が育ち、地域が活きる 未来に誇れる元気な“とちぎ”」の実現に向け、全力を傾注して参ります。

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4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

日向野 義幸

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。

近年、歯止めのかからない人口減少や少子高齢化の進行、住宅需要の減少などにより、「空き家・空き地」の増加が社会問題になっております。また、社会環境の変化に伴い、人々の住まい方や住宅・住環境に対する価値観が多様化しており、将来に向けて地域の活力を維持するために

は、魅力ある人づくり・まちづくりが喫緊の課題であると考えております。

こうした中、皆様方が、「空き家・空き地」の有効活用に向けた対応や、働き方改革やコロナ禍を契機として一層多様化した居住ニーズへの的確な助言など、地域に寄り添い、人と住まいをつなぐ活動を通して、良好な住まいづくり・まちづくりに大きな役割を果たされておりますことは、誠に心強い限りであります。

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、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。

令和6～7年度

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 役員名簿

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会栃木本部 役員名簿

役員名簿

役職	氏名	商号又は名称	郵便番号	事務所の所在地	電話番号	FAX番号
会 長	青 木 亨	和光エステート(株)	320-0852	宇都宮市下砥上町643-5	028-612-7023	028-612-7048
副 会 長	八木澤 明	(有)エイトホーム	321-2412	日光市倉ヶ崎72-7	0288-21-5588	0288-22-8815
	村 川 定 男	大栄商事(株)	328-0071	栃木市大町1-19	0282-24-2511	0282-24-2548
	鈴 木 太 一	(有)ハウス・ネット	329-1321	さくら市馬場247-1	028-682-0152	028-682-0414
常 務 幹 事	野 本 晃 也	(株)野本組	321-1444	日光市清滝1-9-14	0288-54-1592	0288-54-1582
	前 田 幸 雄	前田商事(株)	324-0047	大田原市美原1-13-4	0287-22-3445	0287-22-7747
	助 川 克 一	助川地所	321-4307	真岡市西郷971-1	0285-84-5514	0285-83-5514
	石 塚 雅 一	三榮不動産(株)	320-0832	宇都宮市日の出1-6-4	028-636-8104	028-632-5678
	由 谷 邦 雄	フェイバーネット	321-0912	宇都宮市石井町3128-5	028-656-3749	028-656-3743
	柴 田 均	(有)かみがわら不動産	320-0035	宇都宮市伝馬町3-4 吉田ビル1階	028-638-2288	028-638-3332
	徳 原 龍 樹	(有)アーバンエルシー	321-0964	宇都宮市駅前通り1-1-12	028-625-2411	028-625-2542
	古 瀧 友 章	ニッコウエステート(株)	320-0807	宇都宮市松が峰2-6-16	028-666-7825	028-666-7827
	吉 澤 繁 和	(株)KKリフォームデザイン	322-0046	鹿沼市縦山町390-1	0289-74-7274	0289-74-7275
	春 山 耕 二	(有)あおいホーム	326-0831	足利市堀込町2625-1	0284-70-6321	0284-70-0688
	山士家 光 幸	(有)山士家不動産	323-1101	栃木市藤岡町大前289	0282-61-2310	0282-61-2311
	上 岡 利 幸	(有)メイコー開発	326-0053	足利市伊勢町3-11-7	0284-41-8686	0284-41-8687
	沼 尾 光 成	沼光商事	328-0111	栃木市都賀町家中3786-1	0282-27-8731	0282-27-8731
	渡 邊 将 宏	(株)万建設興業	329-2726	那須塩原市扇町10-1	0287-36-0075	0287-36-1138
	伊 沢 康 昌	(株)三星商事	329-2161	矢板市扇町2-2-1	0287-43-2483	0287-44-0855
理 幹 事	秋 山 康 雄	(株)AKIYAMA	321-4361	真岡市並木町3-105-7	0285-84-5557	0285-84-5609
	高 橋 慎 吾	(株)ベストウェイブ	322-0029	鹿沼市西茂呂3-1-7	0289-62-8544	0289-62-8545
	高 野 昭太郎	五光不動産(株)	321-2345	日光市木和田島1571-80	0288-26-2131	0288-26-2132
	綿 谷 達 夫	明拓興業(株)	321-0933	宇都宮市築瀬町2291 コーポアドラシオンE102	028-636-8118	028-634-1506
	池 田 隆 太	(株)ルームズカンパニー	321-0968	宇都宮市中今泉1-6-15	028-610-3336	028-610-3335
	濱 崎 宏	七つ星不動産(株)	321-0953	宇都宮市東宿郷3-4-15	028-610-7724	028-610-7726
	石 川 雅 也	イシカワリアルエステート(株)	323-0807	小山市城東7-6-19	0285-23-2345	050-3158-9777
	村 上 文 夫	(有)トータスネットワーク	328-0034	栃木市本町18-36	0282-25-1035	0282-25-1036
	山 本 護	山栄不動産	327-0041	佐野市免鳥町850-2	0283-21-1622	0283-21-1676
	高 山 和 典	(株)大栄不動産	329-0511	下野市石橋214-2	0285-53-2333	0285-37-8540
	岡 崎 賢 行	(株)ムウデザイン	329-0211	小山市暁2-15-1	0285-45-1001	0285-37-9301
	染 谷 統 由	(株)染谷商事	328-0075	栃木市箱森町33-9	0282-22-1106	0282-22-8089
	峯 雅 士	(有)ミネ不動産	323-0029	小山市城北5-15-11	0285-20-6226	0285-20-6227
	湯 澤 功	(株)オクト	327-0843	佐野市堀米町3945-10	0283-21-0910	0283-21-0939
	栗 田 仁 実	(有)クリタ	326-0831	足利市堀込町1324-3	0284-73-2241	0284-73-1072
	瀬 尾 剛	Seo不動産コンサルティング(株)	325-0302	那須町大字高久丙1183-37	0287-69-6132	0287-69-6133
	小 林 清 俊	カネット(株)	324-0043	大田原市浅香1-3-44	0287-48-6400	0287-48-6466
	小 川 康 弘	(株)コリーナ矢板	329-1576	矢板市石関1121-107	0287-48-2700	0287-48-2720
監 査 事	國 安 信 之	國安商事(株)	321-0136	宇都宮市みどり野町16-5	028-653-6812	028-653-6813
	坂 本 裕 則	(株)田中屋	323-0023	小山市中央町3-6-14	0285-22-3163	0285-25-4238
	菊 地 清 次	(有)大興殖産	325-0038	那須塩原市豊浦北町74-151	0287-64-2001	0287-64-3519
会 員 外 監 事	星 野 昌 弘	星野昌弘税理士事務所	321-0912	宇都宮市石井町2724-12	028-661-9063	028-663-2240

令和6～7年度

(公社)栃木県宅地建物取引業協会 委員会名簿

◎委員長 ○副委員長

委員会名	役員氏名				担当副会長	
綱紀委員会	◎助川 克一 前田 幸雄	○山士家光幸 石塚 雅一	野本 晃也	上岡 利幸	八木澤 明 村川 定男 鈴木 太一	
専 門 委 員 会	総務財政委員会	◎石塚 雅一 古瀧 友章	○上岡 利幸 染谷 統由	綿谷 達夫 伊沢 康昌	渡邊 将宏	村川 定男
		【入会審査担当】				八木澤 明
	教育研修委員会	◎沼尾 光成	高橋 慎吾	渡邊 将宏		
		◎由谷 邦雄 石川 雅也 前田 幸雄	○吉澤 繁和 栗田 仁実 小川 康弘	柴田 均 湯澤 功	徳原 龍樹 峯 雅士	八木澤 明
	業務規範委員会	◎山士家光幸 池田 隆太	○助川 克一 濱崎 宏	村上 文夫 岡崎 賢行	瀬尾 剛	鈴木 太一
	広報流通委員会	◎古瀧 友章 山本 護	○前田 幸雄 染谷 統由	秋山 康雄 小林 清俊	池田 隆太	鈴木 太一
地域振興委員会	◎野本 晃也 石塚 雅一 村上 文夫 伊沢 康昌	○春山 耕二 高橋 慎吾 山本 護 前田 幸雄	○渡邊 将宏 高野昭太郎 高山 和典	助川 克一 石川 雅也 瀬尾 剛	村川 定男	
	【厚生担当】				鈴木 太一	
	◎柴田 均	○伊沢 康昌	高野昭太郎	岡崎 賢行		

役員名簿

令和6～7年度

(公社)全国宅地建物取引業保証協会栃木本部 委員会名簿

◎委員長 ○副委員長

委員会名	役員氏名				担当副会長
除名審査委員会	◎助川 克一 前田 幸雄	○山士家光幸 石塚 雅一	野本 晃也	上岡 利幸	八木澤 明 村川 定男 鈴木 太一
総務委員会	◎石塚 雅一 古瀧 友章	○上岡 利幸 染谷 統由	綿谷 達夫 伊沢 康昌	渡邊 将宏	村川 定男
入会審査委員会	◎沼尾 光成	高橋 慎吾	渡邊 将宏		八木澤 明
教育研修委員会	◎由谷 邦雄 石川 雅也 前田 幸雄	○吉澤 繁和 栗田 仁実 小川 康弘	柴田 均 湯澤 功	徳原 龍樹 峯 雅士	八木澤 明
苦情解決業務委員会	◎山士家光幸 池田 隆太	○助川 克一 濱崎 宏	村上 文夫 岡崎 賢行	瀬尾 剛	鈴木 太一
広報委員会	◎古瀧 友章 山本 護	○前田 幸雄 染谷 統由	秋山 康雄 小林 清俊	池田 隆太	鈴木 太一

令和6～7年度

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 県央支部 役員名簿

役員名簿

役職	氏名	商号又は名称	郵便番号	事務所の所在地	電話番号	FAX番号
支部長	八木澤 明	(有)エイトホーム	321-2412	日光市倉ヶ崎72-7	0288-21-5588	0288-22-8815
副支部長	助川 克一	助川地所	321-4307	真岡市西郷971-1	0285-84-5514	0285-83-5514
	石塚 雅一	三榮不動産(株)	320-0832	宇都宮市日の出1-6-4	028-636-8104	028-632-5678
	高橋 慎吾	(株)ベストウェイブ	322-0029	鹿沼市西茂呂3-1-7	0289-62-8544	0289-62-8545
	高野 昭太郎	五光不動産(株)	321-2345	日光市木和田島1571-80	0288-26-2131	0288-26-2132
理事	野本 晃也	(株)野本組	321-1444	日光市清滝1-9-14	0288-54-1592	0288-54-1582
	青木 亨	和光エステート(株)	320-0852	宇都宮市下砥上町643-5	028-612-7023	028-612-7048
	由谷 邦雄	フェイスバーネット	321-0912	宇都宮市石井町3128-5	028-656-3749	028-656-3743
	柴田 均	(有)かみがわら不動産	320-0035	宇都宮市伝馬町3-4 吉田ビル1階	028-638-2288	028-638-3332
	秋山 康雄	(株)AKIYAMA	321-4361	真岡市並木町3-105-7	0285-84-5557	0285-84-5609
	綿谷 達夫	明拓興業(株)	321-0933	宇都宮市築瀬町2291 コーポアドラシオンE102	028-636-8118	028-634-1506
	徳原 龍樹	(有)アーバンエルシー	321-0964	宇都宮市駅前通り1-1-12	028-625-2411	028-625-2542
	古瀧 友章	ニッコウエステート(株)	320-0807	宇都宮市松が峰2-6-16	028-666-7825	028-666-7827
	吉澤 繁和	(株)KKリフォームデザイン	322-0046	鹿沼市縦山町390-1	0289-74-7274	0289-74-7275
	池田 隆太	(株)ルームズカンパニー	321-0968	宇都宮市巾今泉1-6-15	028-610-3336	028-610-3335
	濱崎 宏	七つ星不動産(株)	321-0953	宇都宮市東宿郷3-4-15	028-610-7724	028-610-7726
	前田 正典	前田不動産(株)	320-0865	宇都宮市睦町5-5	028-634-4788	028-633-1434
	菊地 隆夫	(株)三愛地所	321-0904	宇都宮市陽東3-19-1	028-601-0031	028-601-0021
	朴本 則仁	(有)アシスト	321-1261	日光市今市1006	0288-22-4833	0288-23-7315
	三木 俊哉	(合資)サンライサービス	321-0953	宇都宮市東宿郷3-2-5 コーポルベール12階S-5号	028-637-2521	028-637-2531
	金子 剛	(株)セゾンハウジング	320-0012	宇都宮市山本1-34-15	028-621-8721	028-621-8722
	塩山 浩司	(有)みのる商事	321-0106	宇都宮市上横田町1336-5	028-658-5411	028-658-5402
	星川 和彦	スターリアルエステート(株)	321-0945	宇都宮市宿郷1-2-8	028-688-0080	028-688-0081
	津久井 隆行	(株)ソクイ	322-0072	鹿沼市玉田町315-1	0289-65-4311	0289-65-4433
	鈴木 勝太	あんしん不動産	322-0526	鹿沼市楡木町632	0289-77-5583	0289-75-1145
監事	國安 信之	國安商事(株)	321-0136	宇都宮市みどり野町16-5	028-653-6812	028-653-6813



県央支部

住所：宇都宮市西一の沢町6-27
TEL：028-634-5788



県南支部

住所：栃木市大宮町2617-15
TEL：0282-27-9088



県北支部

住所：那須塩原市上厚崎462-5
TEL：0287-62-6677

令和6～7年度

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 県南支部 役員名簿

役職	氏名	商号又は名称	郵便番号	事務所の所在地	電話番号	FAX番号
支部長	村川 定男	大栄商事(株)	328-0071	栃木市大町1-19	0282-24-2511	0282-24-2548
副支部長	石川 雅也	イシカワ・リアルエステート(株)	323-0807	小山市城東7-6-19	0285-23-2345	050-3158-9777
	村上 文夫	(有)トータスネットワーク	328-0034	栃木市本町18-36	0282-25-1035	0282-25-1036
	山本 護	山栄不動産	327-0041	佐野市免鳥町850-2	0283-21-1622	0283-21-1676
	春山 耕二	(有)あおいホーム	326-0831	足利市堀込町2625-1	0284-70-6321	0284-70-0688
理事	高山 和典	(株)大栄不動産	329-0511	下野市石橋214-2	0285-53-2333	0285-37-8540
	岡崎 賢行	(株)ムウデザイン	329-0211	小山市暁2-15-1	0285-45-1001	0285-37-9301
	山士家 光幸	(有)山士家不動産	323-1101	栃木市藤岡町大前289	0282-61-2310	0282-61-2311
	沼尾 光成	沼光商事	328-0111	栃木市都賀町家中3786-1	0282-27-8731	0282-27-8731
	染谷 統由	(株)染谷商事	328-0075	栃木市箱森町33-9	0282-22-1106	0282-22-8089
	上岡 利幸	(有)メイコー開発	326-0053	足利市伊勢町3-11-7	0284-41-8686	0284-41-8687
	峯 雅士	(有)ミネ不動産	323-0029	小山市城北5-15-11	0285-20-6226	0285-20-6227
	湯澤 功	(株)オクト	327-0843	佐野市堀米町3945-10	0283-21-0910	0283-21-0939
	栗田 仁実	(有)クリタ	326-0831	足利市堀込町1324-3	0284-73-2241	0284-73-1072
	小池 敏雅	小金井不動産(株)	329-0403	下野市医大前4-1-6	0285-44-0477	0285-44-5126
	柿沼 久男	(株)ユートピア・ハウジング	329-0104	下都賀郡野木町佐川野1837-1	0280-55-0991	0280-56-1469
	海老沼 成彦	大国不動産(株)	323-0023	小山市中央町3-11-33	0285-22-0458	0285-22-1089
	鈴木 達也	(株)北双	321-0207	下都賀郡壬生町大字北小林1059-5	0282-86-5300	0282-86-4646
	酒井 利行	(有)安心不動産	327-0843	佐野市堀米町3956	0283-24-4771	0283-23-2434
	青木 大輔	青木エステート(有)	327-0315	佐野市吉水駅前3-3-7	0283-62-9400	0283-61-0280
	碓井 栄多	(株)五十畑不動産	327-0312	佐野市栃本町1835-2	0283-62-0552	0283-62-0203
	山口 広	(株)山口建設	326-0014	足利市鶴木町250	0284-41-3945	0284-41-3943
小林 友和	ハウススタジオ(株)	326-0338	足利市福居町867	0284-64-7248	0284-64-7258	
監事	坂本 裕則	(株)田中屋	323-0023	小山市中央町3-6-14	0285-22-3163	0285-25-4238

役員名簿

令和6～7年度

公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 県北支部 役員名簿

役職	氏名	商号又は名称	郵便番号	事務所の所在地	電話番号	FAX番号
支部長	鈴木 太一	(有)ハウス・ネット	329-1321	さくら市馬場247-1	028-682-0152	028-682-0414
副支部長	渡邊 将宏	(株)万建設興業	329-2726	那須塩原市扇町10-1	0287-36-0075	0287-36-1138
	瀬尾 剛	Seo不動産コンサルティング(株)	325-0302	那須町大字高久丙1183-37	0287-69-6132	0287-69-6133
	伊沢 康昌	(株)三星商事	329-2161	矢板市扇町2-2-1	0287-43-2483	0287-44-0855
	前田 幸雄	前田商事(株)	324-0047	大田原市美原1-13-4	0287-22-3445	0287-22-7747
理事	小林 清俊	カネット(株)	324-0043	大田原市浅香1-3-44	0287-48-6400	0287-48-6466
	小川 康弘	(株)コリーナ矢板	329-1576	矢板市石関1121-107	0287-48-2700	0287-48-2720
	鈴木 誠	田村建設(株)	325-0026	那須塩原市上厚埜435-6	0287-62-3574	0287-64-0699
	鉢村 悦男	さくら不動産企画	329-1311	さくら市氏家3501-47	028-612-8170	028-688-8820
	井出 法	那須エステート(株)	325-0061	那須塩原市末広町53	0287-64-0001	0287-64-1388
	後藤 壽久	(有)富士FPサポート	324-0005	大田原市練貫328-2	0287-20-0321	0287-20-0323
	齋藤 修一	(有)齋藤工業	329-1574	矢板市乙畑1651-16	0287-48-0052	0287-48-0379
	山田 高広	山田建設(株)	321-0628	那須塩原市金井1-4-32	0287-82-2473	0287-82-2429
	井上 修一	(株)東陽宅建	325-0072	那須塩原市豊住町79-86	0287-64-1221	0287-63-1141
友野 広規	塩那不動産管理(株)	325-0054	那須塩原市新朝日4-5	0287-63-4811	0287-64-3730	
監事	菊地 清次	(有)大興殖産	325-0038	那須塩原市豊浦北町74-151	0287-64-2001	0287-64-3519



「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(通達)の改正について

「不動産業による空き家対策推進プログラム」(国交省HP参照)の策定に伴って、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正を令和6年7月1日より施行されました。

～ 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し ～

○報酬規制の現状と課題

空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、**報酬の上限について見直し**された。

○報酬を受ける際の留意点

媒介・代理契約の締結に際し、**あらかじめ**、特例で定める上限の範囲内で、**報酬額について依頼者に説明し、合意**する必要があることに、**特に留意**すること。

○売買取引に係る報酬額

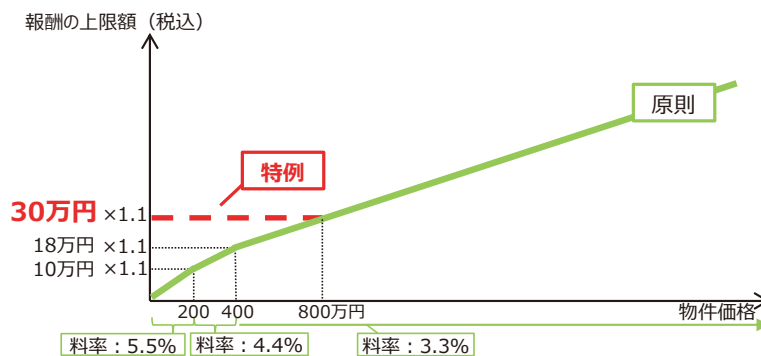
【原則】

依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等(物件価格が**800万円以下**の宅地建物)については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる(**30万円の1.1倍が上限**)

※低廉な空家等とは…価格800万円以下の宅地・建物について、**使用の状態は不問**とする。



○賃貸借取引に係る報酬額

【原則】

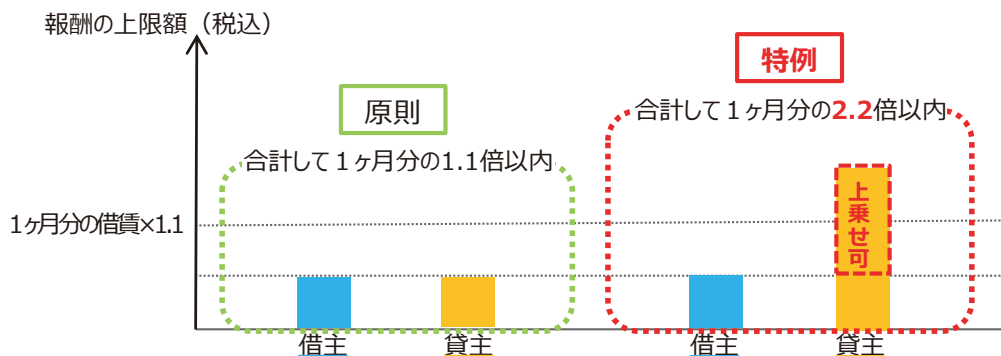
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月の借賃に0.55を乗じた金額以内(媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く)

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等（現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、**貸主である依頼者から**、原則による上限を超えて報酬を受領できる（**1ヶ月分の2.2倍が上限**）。

※長期の空家等とは…少なくとも**1年を超える**ような期間にわたり居住者が不在となっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室や、相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室で会って、**今後も所有者等による利用が見込まれないもの**。



～ 空き家等に係る媒介以外の関連業務 ～

○総論

宅建業者や宅建士には、**ノウハウを活かして、空き家等の所有者等のニーズに対応し、媒介業務にとどまらない役割の発揮**が期待される。

○関連業務の例

①所有者等に対する**助言、総合調整等**の業務

- ◎利活用に向けた課題整理
- ◎活用方針の提案、収支推計
- ◎相続の相談、手続支援
- ◎賃貸時の空室対策
- ◎境界確定や権利者間協議の支援
- ◎リフォーム提案
- ◎専門職種の紹介
- ◎税金に係る情報提供
- など

②所有者等から受託して行う**空き家等の管理業務**

- ◎除草・通風・通水・清掃
- ◎家財の片付け
- ◎定期的な点検
- ◎郵便物の保管・転送
- ◎修繕等の提案
- など

○報酬の受領

媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、**書面等により締結した契約に基づいて報酬**を受ける場合、**宅建業法における報酬規制の対象とはならない**（**媒介報酬とは別に報酬を受領できる**）。

○専任性の考え方

宅建業を営む事務所で、上記①、②の関連業務を行う場合に、**専任の宅建士は、当該関連業務に従事できる**。

（国土交通省HP引用）

契約解除の意思表示には手付解除の黙示の意思表示が含まれていたと認められた事例

(東京高判 令5・1・31 ウエストロー・ジャパン)

買主が売主業者に電話で行った契約解除の意思表示には、黙示の手付解除の意思が含まれていたとして、手付解除を認め、支払い済中間金の返金を売主業者に命じた事例

1 事案の概要

買主Xは、平成30年11月、売主業者Yとの間で、新築マンションの一室を売買価格5298万円で売買契約を締結し、手付金530万円を支払った。また、同年12月に1回目の中間金530万円を支払った。その後の支払については、令和元年6月に2回目の中間金として1848万円、9月に最終金2390万円を支払う約定であった。

最終金については、Yがあっせんする住宅ローンを利用するものとされ、Xは、売買契約後すぐに金融機関に2390万円の融資の事前審査を申込み、同額の承認が得られた。

Xは、2回目の中間金支払日の前である令和元年5月、別の金融機関に2630万円で住宅ローンを申込んだところ、2500万円での減額承認となった。Xは、3000万円を借入れできないのであれば、本件物件を購入するつもりはなかったのに、「翌年になればXの公的年金により所得が増えるので、翌年の確定申告資料を揃えて改めて借入申込みをすれば、融資額が3000万円ほどになる」とYによる虚偽の説明によって誤信して、2390万円を融資利用額とする本件売買契約を締結させられたと主張してYとトラブルになった。

Xは、2回目の中間金1848万円の支払を拒

否したうえ、令和元年9月1日、Yに対して電話で本件売買契約を解除したい旨を申し入れたが、Yは、手付放棄による解除しか応じられない旨回答し、XとYは日程調整のうえ10月17日に解約手続を行うこととした。

10月17日、Xの代理人弁護士がY本社を訪れ、本件売買契約を白紙解除して手付金・中間金全額を返金するように求めた。

これに対してYはXに残代金4238万円の支払を催告するとともに、10日以内に支払いがない場合には、債務不履行解除する旨の意思表示を行い、11月6日、約定に基づく違約金1059万6000円（売買価格の20%）と受領済の手付金・中間金の合計1060万円を相殺する旨の意思表示をした。

Xは、Yに対し、主位的請求として、詐欺（欺罔行為）または消費者契約法4条1項1号（不実告知）による売買契約の取り消し、債務不履行又は不法行為による損害賠償、ローン特約の適用等を主張して、支払い済の手付金・中間金1060万円の全額返金を求めるとともに、予備的請求として、令和元年9月1日にYに電話で売買契約を解約したい旨を伝えたことによって、黙示的に手付解除の意思表示を行ったと主張して、中間金530万円の返還を求めて提訴した。

第一審（東京地判令4・4・7）は、Yの欺罔行為や不実告知の事実を否定するとともに、手付解除についても、「少なくとも解除の意思表示が手付解除の趣旨でなされたことが相手方にも容易に認識できるような状況が

存在していることが必要である。」として、Xの請求を棄却したため、Xが控訴した。

2 判決の要旨

控訴審は、Xの欺罔行為や不実告知を棄却したが、手付解除については次のように判示してXの請求を認容し、中間金530万円の返金をYに命じた。

(1) Xは、予想していた金額の融資が受けられず、自宅が売却できないと本件物件の購入を諦めざるを得ないことをYに伝え、XとYはY所定の手付解約手続を行う日程調整をしたというのであり、このような事実経過に照らせば、Xは、同日、手付放棄による解除の意思表示をしたものと認められる。売買契約書の規定は、改正前民法577条1項と同趣旨の規定であるところ、仮に買主は、手付解除につき手付放棄の意思表示を要するとの見解に立っとしても、上記の一連の事実関係の下では、手付放棄の黙示の意思表示があったものと認めるのが相当である。

(2) Yは、手付解除の手続予定日にXがY本社に出頭せず、代わりに出頭したX代理人弁護士が合意解除の申し入れをしたことが、手付解除とは矛盾した態度であることから、Xが手付解除の意思表示をしたものではないと主張する。しかしながら、手付解除の意思表示をしたものと認められることは前記で説示したとおりであって、その後に合意解除を要求しても、それが受け入れられない場合には、手付解除をするほかはないことに照らせば、手付解除の意思表示をした者がこれを撤回することなく、合意解除を求めることが不自然不合理とはいえず、Xが矛盾した態度を取ったということとはできない。

そして、Xは、書面をもって消費者契約法第4条1項による取消しの意思表示により既払の手付金及び中間金の合計1060万円の返還

を求めてもいるが、同書面において予備的に手付解除による既払の中間金530万円の返還を求めており、このように第一次的には消費者契約法による取消しを主張しつつ、それが認められない場合に備えて予備的に手付解除を主張することも許されるというべきであり、そのように解さなければ、買主は手付解除の権利を放棄しない限り、消費者契約法による取消しを主張できないことになって不当である一方、いずれにせよ、売買契約を解消する意思表示であることには変わりはないから、売主を不当に当該売買契約に拘束させることにはならない。

(3) なお、手付解除の意思表示の効果は書面によらなければ発生しないと定めは法令上も契約書上もなく、Y所定の手続によっていないからといって、手付解除の意思表示がされていないということとはできない。

3 まとめ

本件においては、第一審での判決が変更され、控訴審で売買契約後の売主と買主・金融機関との間の手続経過に照らせば、売主に黙示の手付解除の意思表示があったとして、手付解除が認められることとなった。媒介事業者等にとっては参考となる事例と思われる。

手付解除の意思表示は明確に行うことが望ましいのはいくまでもないが、何らかの事情があって、まずは白紙解除を要求したいという場合には、意思表示方法について弁護士のアドバイスを受けることが必要であろう。

(RE T I O 112-113)

賃貸マンションの偶発的な転落死亡事故について、賃借人が心理的瑕疵を貸室に発生させたとはいえないとした事例

(東京高判 令5・9・14 判例集未登載)

賃貸人が、賃借人の妻の賃貸マンションバルコニーよりの転落死亡事故により、貸室に心理的瑕疵による損害が生じたと主張して、善管注意義務違反等を理由とする損害賠償を賃借人に請求したが、賃借人の妻の意思とは無関係に生じた偶発的な事故であり、占有補助者が貸室に心理的瑕疵を発生させたということできないとして、その請求を棄却し訴訟費用は賃貸人の負担とした事例

1 事案の概要

令和3年3月、賃貸マンション（平成29年6月築）12階の本件貸室について、賃貸人X（原告・不動産管理業）は、賃借人Y（被告・個人）との間で、契約期間2年、賃料を月26万5千円とする普通借家契約（本件契約）を締結し、翌月Yは入居した。

令和4年2月、本件貸室のバルコニーよりYの妻が転落する死亡事故（本件事故）が発生した。同年3月、XとYは本件契約を合意解除し、Yは本件貸室より退去した。

同年6月、Xは本件貸室について、新たな入居者に対し、本件事故があったことを告知し、契約期間3年、賃料を月22万8千円とする定期借家契約を締結した。

その後、XはYに対し、「①本件事故は、本件貸室の新たな入居者に告知が必要となる心理的瑕疵にあたり、その告知によって賃料を減額せざるを得なくなった。②Yには本件貸室に心理的瑕疵を生じさせない善管注意義務に違反した債務不履行がある。」などと主

張して、186万円余の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

対してYは、「①本件事故は自殺あるいは事故死を含め原因が不明であり、貸室内で賃借人及びその家族が死亡した場合全てを「心理的瑕疵」と認定することは妥当でないから、本件事故は、告知義務の対象となる心理的瑕疵には該当しない。②Xは、本件告知により本件貸室や他の複数の貸室が2か月近く成約に至らなかったと主張するが、それはXの賃料等の契約条件が非常識なものであったことによるものであり、また、Xが新たに締結した賃貸借契約は定期借家契約で、賃料が抑えられるのは当然であるから、Xに損害が生じているとはいえない。」と主張した。

原審裁判所（東京地判令5・3・23判例秘書L07830461）は、

- ①Yの妻に自殺をうかがわせるような事情は認められず、本件事故は、バルコニーにおいて、Yの妻の意思とは無関係に生じた、何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いというべきである。
- ②バルコニーからの転落死亡事故の発生は、必ずしも日常的とはいえず、その原因も不明であって、通常人が不安感ないし嫌悪感を生じることが否定できない。そうすると、本件事故は、心理的瑕疵に該当するというべきである。
- ③賃借人はその占有補助者が賃借物に関してした行為につき、賃貸人に対して責任を負うものと解すべきであるから、本件事故に

において心理的瑕疵が生じたことにつき、Yに善管注意義務違反の債務不履行がある。として、Xの請求につき、133万円余(Yとの賃料と新たな入居者との定期借家契約の賃料の差額3万7千円×36か月)を認容した。

Yは控訴し、「①宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」(国交省ガイドライン)では、死亡事故そのものは日常的事象とはいえないが、それが日常生活の中で生じた不慮の事故であれば、通常人は予想できるとして、心理的瑕疵の告知義務はないとしている。バルコニーの使用は、自宅の階段の使用や入浴と何ら変わらない日常生活の一部であるから、本件事故は、国交省ガイドラインにおいても心理的瑕疵として告知義務が発生するものとはいえない。②本件事故は、Yの妻の意思とは無関係に生じた何らかの偶発的な出来事を原因とする事故であり、Yもその妻も本件事故を予見・回避することはできなかったから、善管注意義務違反となることはない。」と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、Yの敗訴部分を取消してXの請求を棄却し、訴訟費用は原審・控訴審ともにXの負担とした。

(1)本件事故の発生状況及びYの妻の当時の様子からすれば、本件事故は、バルコニーにおいて、Yの妻の意思とは無関係に生じた、何らかの偶発的な出来事を原因とする事故の可能性が高いというべきである。バルコニーからの転落により死亡事故が発生するということは、日常的な出来事とはいえないが、その原因が明らかでない以上、Y又はその占有補助者というべきYの妻が本件貸室に心理的瑕疵を発生させたということはいえない。

そうすると、Yに善管注意義務違反の債務不履行があったと認めることはできず、その余の点を判断するまでもなく、Xの請求は理由がない。

(2)以上によれば、Xの請求を一部認容した原判決は失当であるから、原判決中、Y敗訴部分を取り消し、同部分についてのXの請求を棄却する。

3 まとめ

賃借人が予見・回避ができない、自然死や偶発的な死亡事故は、賃借人の貸室使用における善管注意義務違反となるものではないから、その債務不履行を理由に、賃貸人が賃借人に「心理的瑕疵を発生させた」などとして、損害賠償を請求することはできないと判断された一事例としてご紹介するものである。

他に、転落死亡事故について、賃借人の善管注意義務違反を否定し、賃貸人の心理的瑕疵を理由とする損害賠償請求を棄却した事例として、オフィスビルにおける賃借人従業員の転落死亡事故について、賃借人に債務不履行又は約定による損害賠償責任を認定するのは相当でないとして、賃貸人の請求を棄却し、訴訟費用を全部賃貸人の負担とした事例(東京高判平29・1・25 RETIO108-144)がある。

また、貸室内での賃借人の自然死について、賃借人の善管注意義務を否定した事例としては、賃借人が貸室内で死亡し2か月後に発見された事案において、死因は不明で自殺とは認められない賃借人に善管注意義務違反は認められないとした事例(東京地判平29・9・15 RETIO110-124)、賃借人従業員の貸室内での突然死について、生活の本拠である以上、そのような死の発生は予想されるもので、当然に借家人に債務不履行責任や不法行為責任を問うことはできないとした事例(東京地判平19・3・9 ウエストロージャパン2007WLJPCA03098016)等がある。

(RETIO 130-131)

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、指導等を行っておりません。
- ・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 8月23日(金) 9月20日(金) 10月23日(水) 11月22日(金)
12月23日(月)

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

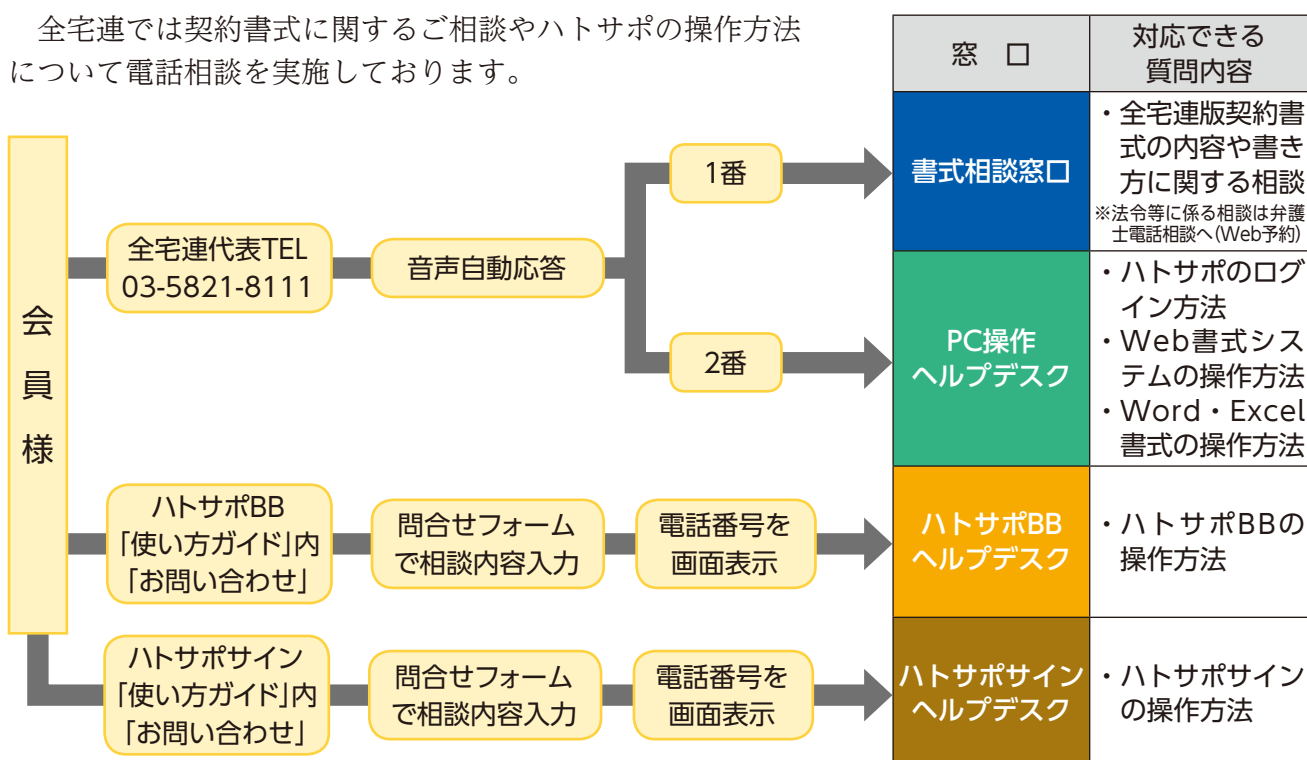
◇住所
栃木市大宮町2617-15
◇TEL
0282-27-9088

県北支部

◇住所
那須塩原市上厚崎462-5
◇TEL
0287-62-6677

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。



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330回	令和6年 9月20日(金)	不動産会館	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	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	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	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	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	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	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。

【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

令和6年度 業務研修会報告

教育研修委員会では、令和6年度上半期業務研修会を県内3会場にて開催致しました。

◆日時・場所

令和6年5月30日（木）矢板イースタンホテル
令和6年6月4日（火）とちぎ福祉プラザ
令和6年6月27日（木）とちぎ岩下の新生姜ホール

◆研修内容

- (1) 全宅管理のご案内
- | | |
|----|------------------------|
| 講師 | (一社) 全国賃貸不動産管理業協会栃木県支部 |
| 幹事 | 徳原 龍樹 氏 (県北会場) |
| 幹事 | 池田 隆太 氏 (県央会場) |
| 幹事 | 濱崎 宏 氏 (県南会場) |
- (2) 不動産広告に関するルールと違反事例の紹介
- | | |
|----|--------------------|
| 講師 | (公社) 首都圏不動産公正取引協議会 |
| 主査 | 齊藤 芳恵 氏 (県北・県央会場) |
| 主査 | 島田 道代 氏 (県南会場) |
- (3) 生活関連施設と建物の調査ポイント
～見落としがちな調査項目と法令改正～
- | | |
|--------|-----------|
| 講師 | 株式会社 ときそう |
| 不動産鑑定士 | 吉野 荘平 氏 |



県央支部だより

4 地区開催



宇都宮地区
(R6.5.8)

- ・フダンカフェ
- ・37名

鹿沼地区
(R6.5.14)

～そば割烹～
日見

- ・13名



芳賀地区
(R6.5.17)

- ・ホットハート
- ・13名



今市地区
(R6.5.21)

- ・なごみや
- ・9名



令和 6 年度事業方針



大リーグの大谷選手の活躍や情報に一喜一憂している中、経済面では日銀の十七年ぶりのマイナス金利政策の解除に伴い、実質的に「利上げ」またFRBの利下げ観測が後退して、その結果歴史的な「円安」の市場となり注視しなければならぬ状況になっています。特に住宅関係では、建築資材の高騰に加えて「住宅ローン」の金利の上昇は確実なもので、購入者に大きな影響をもたらしていくと考えられます。

また業界内では、空き家の活用促進を大きなテーマとした「改正空き家対策特別措置法」や、所有者不明土地、建物の解消に向けて「相続登記の義務化」が施行されました。目まぐるしく変わる経済や法律に、不動産業界も大きな変化を余儀なくしていく状況です。県央支部では、多様な変化に対応できるよう、研修業務の運営をはじめ、不動産無料相談も継続して実施すると共に、会員の皆様との親睦も積極的に企画して参ります。以上のことを踏まえ、本年度の主旨となります事業計画を策定いたしました。

第11回県央支部

事業報告会

令和 5 年度事業報告

令和5年度事業報告	
報告者	田中 隆夫
報告日時	令和5年5月13日
報告場所	宇都宮市
報告対象	県央支部
報告趣旨	令和5年度における県央支部の活動報告は、下記のとおりです。
報告内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 支部役員会 ● 支部幹事会 ● 支部委員会 ● 支部連絡会 ● 支部研修会 ● 支部懇話会 ● 支部交流会 ● 支部行事 ● 支部活動

令和5年度事業報告	
報告者	田中 隆夫
報告日時	令和5年5月13日
報告場所	宇都宮市
報告対象	県央支部
報告趣旨	令和5年度における県央支部の活動報告は、下記のとおりです。
報告内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 支部役員会 ● 支部幹事会 ● 支部委員会 ● 支部連絡会 ● 支部研修会 ● 支部懇話会 ● 支部交流会 ● 支部行事 ● 支部活動

令和5年度事業報告	
報告者	田中 隆夫
報告日時	令和5年5月13日
報告場所	宇都宮市
報告対象	県央支部
報告趣旨	令和5年度における県央支部の活動報告は、下記のとおりです。
報告内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 支部役員会 ● 支部幹事会 ● 支部委員会 ● 支部連絡会 ● 支部研修会 ● 支部懇話会 ● 支部交流会 ● 支部行事 ● 支部活動

令和5年度事業報告	
報告者	田中 隆夫
報告日時	令和5年5月13日
報告場所	宇都宮市
報告対象	県央支部
報告趣旨	令和5年度における県央支部の活動報告は、下記のとおりです。
報告内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 支部役員会 ● 支部幹事会 ● 支部委員会 ● 支部連絡会 ● 支部研修会 ● 支部懇話会 ● 支部交流会 ● 支部行事 ● 支部活動

県央支部だより

策定した事業

(公益目的事業1)

不動産に係る人材育成
消費者啓発事業
業務研修会の実施
一般消費者を含む
セミナー等の実施

(公益目的事業2)

消費者保護支援
地域振興事業
不動産無料相談事業
及びその関連事業

(共益事業)

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

(法人管理)

会務の総合管理
入会審査
加入促進サポート
物故会員の遺族への
弔慰金贈呈

委員会紹介

(教育研修委員会)

委員長 吉澤繁和
副委員長 柴田 均
委員 徳原龍樹 濱崎 宏
三木俊哉 鈴木勝太



(地域対策委員会)

委員長 石塚雅一
副委員長 助川克一
委員 高橋慎吾 高野昭太郎



(業務規範委員会)

委員長 助川克一
副委員長 朴本則仁
委員 由谷邦雄 高橋慎吾 高野昭太郎
池田隆太 濱崎 宏 金子 剛
塩山浩司 星川和彦



(広報流通委員会)

委員長 古瀧友章
副委員長 池田隆太
委員 菊地隆夫 金子 剛
津久井隆行 星川和彦



(厚生委員会)

委員長 高野昭太郎
副委員長 菊地隆夫
委員 柴田 均 三木俊哉
塩山浩司 津久井隆行
鈴木勝太 綿谷達夫



(入会審査委員会)

委員長 高橋慎吾
副委員長 由谷邦雄
委員 秋山康雄 朴本則仁



(総務財政委員会)

委員長 綿谷達夫
副委員長 古瀧友章
委員 池田隆太



(綱紀委員会)

委員長 野本晃也
副委員長 助川克一
委員 前田正典



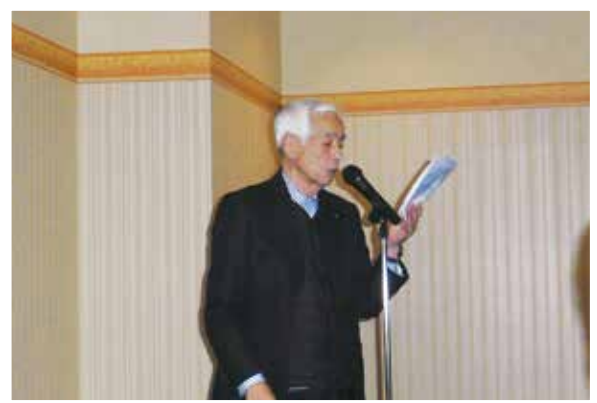
第11回県北支部事業報告会

県北支部 広報流通委員 瀬尾 剛

令和6年5月13日(月)矢板市「矢板イースタンホテル」にて県北地区の第11回事業報告会が開催されました。鈴木支部長挨拶から教育研修委員会、業務規範委員会、地域振興委員会（地域対策）、広報流通委員会、地域振興委員会（厚生）総務財政委員会の各委員長から令和5年度の事業報告があり、サポートセンター理事長からの報告も御座いました。

新入会員の紹介、退会された会員の報告もあり、滞りなく進み閉会を致しました。

その後、同会場で懇親会を行い会員同士の親睦を深めることが出来、ご参加頂いた会員の皆様ありがとうございました。



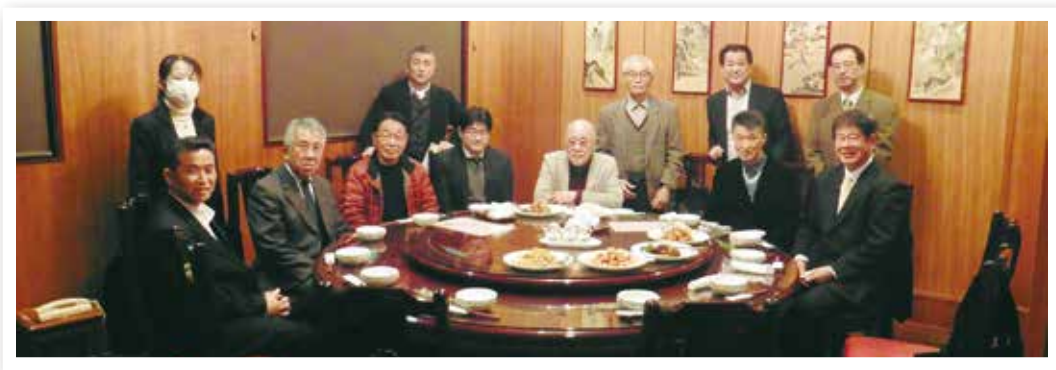
塩那地区懇談会

県北支部 広報流通委員 永井 満

令和6年2月20日(火) さくら市草川「中華料理店 三元閣」において旧塩那支部会員懇談会が開催されました。本年は役員改選の時期になるため、鈴木支部長により役員改選の挨拶、司会よりスケジュール等の発表がありました。

また、広報流通委員会より「ハトマークステッカー」「ボールペン」「バインダー」を、サポートセンターより「エコバック」がご来場いただいた会員様に配られました。

ご参加頂いた会員の皆様ありがとうございました。



県北地区懇談会

県北支部 広報流通委員 瀬尾 剛

令和6年2月22日(木) 那須塩原市「割烹 石山」において県北支部地区懇談会が開催されました。本年は役員改選の時期にもあり鈴木支部長より役員改選の挨拶、司会よりスケジュール等の発表がありました。

又、広報流通委員会より「ハトマークステッカー」「ボールペン」「バインダー」を、サポートセンターより「エコバック」がご来場頂いた会員様に配られました。

ご参加頂いた会員の皆様ありがとうございました。



第11回県南支部事業報告会

県南支部 厚生委員長 岡崎賢行

5月14日に令和5年度の事業報告会が栃木サンプラザにて58名の出席を得て開催されました。

報告会では、令和5年度の事業報告が行われ、令和6年度の事業計画案の説明、令和5年度の入退会者のご案内と進み、最後に令和6～7年度の新役員の紹介がなされました。

報告会終了後は、ランチをいただきながらの親睦会が行われました。

各テーブルに目を向けると、笑顔や笑い声が飛び交い、和やかな雰囲気会場全体を包み込んでいました。

現在、各地区（小山地区、栃木地区、佐野地区、足利地区）が一斉に集まったの親睦会は、新年会（賀詞交歓会）と事業報告会の年2回となっております。

このような地区を超えた会員同士の親睦を深める機会は、数少ない貴重な場となりますので、今後も会員の皆様には、是非、ご出席していただければと思います。

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、よろしく願い申し上げます。



[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(全宅連)
くわしくはWebで <https://www.zentaku.or.jp/training/career/>

不動産キャリアパーソン® で 検索

新規入会者の紹介で謝礼を進呈いたします

栃木県宅建協会に新規入会者をご紹介いただいた方に謝礼を進呈いたします。

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

詳しくは、以下の実施要領を参照のうえ、積極的にご利用下さい！

謝礼進呈の実施要領

1. 内容

新規入会者の入会への協力に対し、入会完了後に謝礼を進呈します。

栃木県宅建協会の正会員に対する謝礼・・・商品券 **3万円分**

2. 手続き

入会申込者が入会申込書の提出と併せて新規入会者紹介状の提出を行います。

入会后、本会より紹介者へ謝礼の提供案内が行われます。

3. 期限

令和7年3月31日まで



(お問い合わせ先)

公益社団法人 **栃木県宅地建物取引業協会**

〒320-0046 宇都宮市西一の沢町6-27 (栃木県不動産会館)

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



栃木県宅建協会新規入会者紹介状

年 月 日

公益社団法人

栃木県宅地建物取引業協会 殿

私は紹介者として、貴協会に下記の新規入会申込者を紹介します。

○新規入会申込者

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

○紹介者

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

※本書は入会申込書を提出する際に併せてご提出願います。

※新規入会申込者1名につき紹介者は1名のみです。

※入会申込書提出後の紹介は受け付けておりませんので、ご注意ください。

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

(一財)栃木県宅建サポートセンター 取次業者一覧

令和6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"> ・利用者は銀行に行かなくても、会員事務所でOK ・他行で×でも、再度チャレンジ ・融資実行になれば、会員には約4万円の手数料
	(株)アプラス	0570-550-035	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅リフォームローン 50万円から融資 ・スピーディーな審査 ・とちぎ宅建サポートセンター経由 0.2%減 ※必ずコードを確認してください。
	全宅ファイナンス(株)	03-6206-0431	<ul style="list-style-type: none"> ・会員向けローン 保証人不要! ・中古住宅仕入れ時にリフォーム代など含めて一括融資! ・競売物件も可!
保険	高村保険事務所	028-635-5333	<ul style="list-style-type: none"> ・火災(損害)保険加入は紹介だけ ・住宅、アパート損保 ・損保資格不要
登記	登記簿図書館	0120-490-894	<ul style="list-style-type: none"> ・土日も登記情報がみれる(登記簿図書館が取得済なもの) ・名前で不動産情報が探せる ・ブルーマップ表札無しが無料で見れる

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"> ・アパート入居者の家財保険 ・孤独死の片付け費用あり ・取扱事業者は保険料の33%手数料 ・更新でも手数料あり
	フレックス(株)FIS)	03-6911-2094	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の家財保険 ・少額短期募集人資格不要 ・入金後フレックスより保険説明します
	ユーミーLA 少額短期保険(株)	0120-808-028	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の家財保険 ・地震等災害見舞費用が付帯 ・手数料は37%~
家賃保証	アークシステム テクノロジーズ(株)	03-5793-1185	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃保証は初回のみ賃料の67.5% ・入居者は何年住んでも更新料なし ・連帯保証人だけでは不安

家賃保証	アーク(株)	0570-063-115	<ul style="list-style-type: none"> ・保証プランは年払型、初回のみ、月払型の3種類 ・保証プランはカスタマイズ可能
	(株) Casa	028-346-0077	<ul style="list-style-type: none"> ・契約はWEBで作成簡単 ・見守りサービス付帯で安心 ・孤独死保険が自動付帯
家賃回収	(株)アーネット	03-5289-4681	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃滞納回収 ・住居以外の駐車場、店舗、倉庫等も可能
退去	(株)リーガルスムーズ	03-6265-6777	<ul style="list-style-type: none"> ・孤独死、無断退去の賃貸借契約解除 ・片付け費用、清掃代

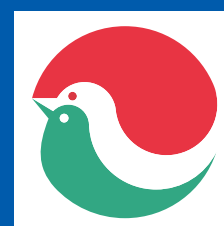
業務支援編

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



Information

■ 入会者（主たる事務所） 令和6年3月～令和6年6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	5413	(株)M'sハウジング	鈴木 昌浩	宇都宮市鶴田町2763	028-688-8708
〃	5414	日光地所	太田 勝浩	日光市野口704-4	0288-25-6145
〃	5415	(株)メグ	岡部亜侑美	宇都宮市石井町372	028-656-7767
〃	5416	(株)ゆーあい不動産	宇梶 健	宇都宮市新町1-7-2	028-636-4001
〃	5417	ツツム・クリエイト(株)	堀江 則行	宇都宮市八幡台2-12	028-616-2263
〃	5424	(株)ムギショウ	麦倉永二郎	宇都宮市上戸祭町3007-22	028-678-9011
〃	5425	(株)SUN NEXT	坂巻 努	宇都宮市西原3-3-20	028-666-6087
〃	5427	スリーエイト産業(株)	上野 芳一	河内郡上三川町上蒲生575-4	0285-56-2476
〃	5429	(株)しばた工芸	柴田 彰夫	宇都宮市旭2-2-3	028-634-6551
〃	5431	日光建設(株)	館野 育大	真岡市並木町4-12-1	0285-84-6655
〃	5432	(株)エイト	八代 浩隆	宇都宮市五代1-23-4	028-653-7890
県南	5418	大協建設(株)	高橋 孝明	足利市東砂原後町1054-1	0284-41-8191
〃	5419	ニッケン産業(株)	古谷 慎吾	足利市大久保町282-1	0284-90-1100
〃	5420	(株)ティーエムエス	佐藤 倫幸	足利市藤本町262	0284-22-3186
〃	5423	(株)ランドマスター	羽原 崇嘉	佐野市浅沼町567-7	0283-86-9444
〃	5426	丸長不動産	長 孝博	下野市石橋571-5	0285-37-9088
県北	5421	(株)石川電工	石川 文則	さくら市草川10-16	028-682-3358
〃	5434	(株)ハッピーフィールド	幸田 敦享	さくら市富野岡855-1	028-688-7277

(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9407	(株)ログスホーム (ログスホーム宇都宮)	谷口 文弥 (太田 雅彦)	宇都宮市鶴田2-5-24 クレインズ21 1-B号室	011-558-1555
県南	国5750	(株)横尾材木店 (小山モデル店)	横尾 守諭 (田中 諭)	小山市若木町1-1542-5	050-5369-5673
〃	国10695	(株)フォワードライフ (北関東支店)	前島 望 (五十嵐宏樹)	小山市中央町3-5-5	050-8885-7335

■ **退会者** (主たる事務所) 令和6年3月～令和6年6月

支 部	免許番号	商 号	支 部	免許番号	商 号
県央	1919	(株)ヒラオカ	県央	5166	(有)グリーンワールドカスヤ
〃	4059	セントラルホーム(株)	県南	5222	カントリー商会
〃	4161	(有)川八商事	〃	4264	ニッケン不動産(株)
〃	3974	(有)ジャパン・プロGRESS	〃	5327	(有)プラスワン
〃	1313	興栄商事(株)	県北	4632	(株)ケイズリンク
〃	4430	関東マルワ産業(株)	〃	2431	(株)オークラ
〃	4487	(有)ソバタ建商	〃	4633	(株)エス・エス・プラン
〃	4727	(株)ヴィーグルコーポレーション			

(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10205	(株)ワークエントリー (とちぎ不動産事業部)	県南	5020	(株)悟鈴 (KEIAI小山西城南不動産センター)
県北	国5942	グランディハウス(株) (矢板支店)	〃	5327	(有)プラスワン (自治医大店)

■ **会員数** 令和6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	563	84	647	栃木地区	86	8	94
宇都宮地区	438	77	515	佐野地区	79	7	86
鹿沼地区	47	2	49	足利地区	72	9	81
今市地区	26	2	28	県北支部	187	26	213
芳賀地区	52	3	55	県北地区	119	21	140
県南支部	399	53	452	塩那地区	68	5	73
小山地区	162	29	191	合計	1,149	163	1,312

INTRODUCTION

芭蕉の里くろばね紫陽花まつり

栃木県大田原市の黒羽城址公園に植えられた約6,000株の紫陽花（あじさい）が咲き誇る6月下旬から7月上旬にあわせて「くろばね紫陽花まつり」が開催されます。

このおまつりの主役は、一面に咲いた紫陽花です。

約6,000株の紫陽花が、黒羽城お堀の斜面（表紙写真）や黒羽城本丸跡（下写真）に一齐に咲く様は、鮮やかな青や紫で眼前の情景が染まり、自然の色彩の豊かさと初夏への移り変わりを感じさせます。

四季の流れがぼんやりとしている昨今、そんな中でも自分の咲くタイミングで目一杯咲ききる紫陽花を観ることは、季節を感じるとともに、私達に大切な何かを教えてくれているのかもしれない。



写真：芭蕉の里くろばね紫陽花まつりフォトコンテスト 特別賞「花の城址公園」 写真提供：黒羽商工会

令和6年7月発行

発行人/青木 亨

編集人/広報流通委員会

発行所/公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会栃木本部

〒320-0046 栃木県宇都宮市西一の沢町6番27号

栃木県不動産会館

TEL028-634-5611