



いばらき 宅建

No.143

2022.4.1

CONTENTS

不動産フェア実施報告	2-3
所有者不明土地の解消に向けて、 不動産に関するルールが大きく変わります	4-5
最近の裁判例から	6-9
ハトマーク三冠達成	10
茨城県開発審査会付議基準 「包括承認基準 5 自動車解体業施設 の取扱いについて」の廃止について	10
宅地建物取引業法に基づく申請の 郵送受付のおしらせ	11
新入会員紹介	12



水戸城大手門（復元）

三の丸角櫓（復元）

令和3年度 不動産フェア実施報告

不動産フェアは、協会活動のPRの場として例年各支部の協力により開催しておりますが、昨年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により中止しました。

本年度は、フェアの実施事業を不動産無料相談に限定し、十分な感染対策を行ったうえで次の通り開催されました。

鹿行
支部

開催日：令和3年11月7日（日）

場 所：鹿嶋市勤労文化会館



土浦・
つくば
支部

開催日：令和3年11月13日（土）、14日（日）

場 所：イオンモール土浦 ブリッジスペース



石岡
支部

開催日：令和3年11月20日（土）

場 所：友部公民館（ふるさとまつり in かさま）



水戸
支部

開催日：令和4年1月27日（木）、2月10日（木）

場 所：水戸市役所



所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。

【両法律の概要】

■民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）

■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し

- ・相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化 など

▶ 発生予防

2 土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設

- ・相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

▶ 発生予防

3 土地利用に関連する民法の規律の見直し

- ・所有者不明土地管理制度等の創設
- ・共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
- ・長期間経過後の遺産分割の見直し など

▶ 土地利用の円滑化

●施行日等

1 3 民法等一部改正法：原則として公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（R5.4.1）

* 1 のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日（R6.4.1）

住所変更登記義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日（政令は未制定）

2 相続土地国庫帰属法：公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（R5.4.27）

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

①相続登記の申請を義務化

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

②登記名義人の死亡等の事実の公示

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

相続人申告登記の新設

- ・相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）

⇒相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

登記手続の費用負担を軽減 登録免許税の負担軽減策の導入などを要望

（参考）R4年度税制改正の大綱において、①相続登記に対する登録免許税の免税措置の延長・拡充、②改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入が決定

登記漏れの防止 所有不動産記録証明制度の新設

- ・特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。

※自己所有不動産の一般的確認方法としても利用

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請 など

※地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

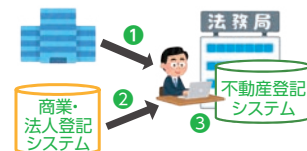
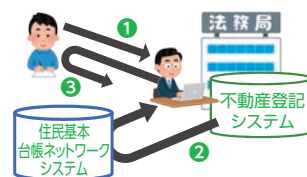
●新たな方策の仕組み

【自然人の場合】

- 1 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。
- 2 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。
- 3 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする（非課税）。

【法人の場合】

- 1 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- 2 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- 3 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。
- ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。 ⇒将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

【要件】 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

- 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した 10 年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10 年分）は、粗放的な管理で足りる原野約 20 万円、市街地の宅地（200m²）約 80 万円

【手続イメージ】

①承認申請

【申請権者】 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

②法務大臣（法務局）による要件審査・承認

- ・実地調査権限あり
- ・国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

③申請者が 10 年分の土地管理費相当額の負担金を納付

④国庫帰属

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

- ▶現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

○所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- ・個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却也可）
⇒所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

○管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
⇒管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

財産管理制度の見直し

不明共有者がいる場合への対応

- ▶不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

- ・裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
⇒不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

共有制度の見直し

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶長期間放置された後の遺産分割では具体的な相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○長期間経過後の遺産分割の見直し

- 相続開始から 10 年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的な相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。
⇒遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

相続制度の見直し

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
⇒ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

相隣関係規定の見直し

問合せ先

03-3580-4111

法務省民事局

参事官室（民法改正関係）

民事第二課（不動産登記法改正関係・相続土地国庫帰属法関係）

各法務局のホームページは、

https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kakukyoku_index.html

- 裁判所への申立てをするための手続や必要書類等については、
最寄りの裁判所 <https://www.courts.go.jp>



詳しくは左の二次元コードをスキャン又は「法務省 所有者不明」で検索！

- 法制度や相談窓口についてのお問い合わせは、

日本司法支援センター（法テラス）

<https://www.houterasu.or.jp/>

法テラス・サポートダイヤル 0570-078374

（平日9:00～21:00 土曜日9:00～17:00 祝日・年末年始を除く）（※ IP 電話からは 03-6745-5600）

- 法律専門家（弁護士・司法書士）に相談したい場合は、

日本弁護士連合会のホームページ（法律相談のご案内）

https://www.nichibenren.or.jp/legal_advice.html

日本司法書士会連合会のホームページ（登記手続のご案内）

<https://www.shiho-shoshi.or.jp/>

相続登記相談センター（予約受付フリーダイヤル） 0120-13-7832

（平日10:00～16:00 年末年始・お盆期間を除く）



—飲食店舗の目的使用不能—

契約締結に当って、居抜き店舗を借主の営業に使用できるかは原則として借主自身が調査すべきものとした事例

賃借したマンションの一室である居抜き店舗が、消防法令や建築基準法に違反し目的とする飲食営業ができなかったことから、借主が、賃貸借契約を解除し、貸主及び媒介業者に損害賠償を求めた事案において、賃借した店舗において希望する営業ができるかは、原則として借主自身が調査すべきものとしてその請求を棄却した事例。———東京高裁 令和3年9月15日判決 判例集未登載

1 事案の概要

平成29年9月26日、飲食店営業を目的とする借主Xは、貸主Y1（マンション管理組合）が管理するマンション1階の本件店舗（居抜き店舗：厨房設備として、製氷機、食洗機、IHヒーター、冷蔵庫、電子レンジ等がある）を、媒介業者Y2の媒介により、賃貸借契約を締結した。

＜賃貸借契約の概要＞

- ・目的：飲食業
- ・期間：平成29年11月1日から2年間
- ・賃料：18万3600円
- ・対象面積：51.18m²

Xが、本物件の引渡しを受けて内装工事を開始し、消防法関連の届出を管轄消防署に提出したところ、消防署から、排気ダクトの交換、防火装置の設置等の是正を受けた。

排気ダクトの是正には、天井を0.3m程度下げ必要があるが、既存の厨房スペースの天井高が2.1m程度であるため、天井高を2.1m以上としないといけないとする建築基準法令に違反し、本件店舗で飲食店営業をすることは法的に不可能であると判断したXは、平成29年11月20日、Y1に対し、飲食店営業が不可能であるとして本契約の解除とXの既払い金と実損などを請求した。

同月30日、Y1は、礼金・保証金・保証料・仲介手数料・前払賃料の179万円をXに返し本契約の終了に応じた。

同年12月8日、Xは、Y1に対し、債務不履行に基づく損害賠償について改めて請求するとともに、同損害賠償の入金後に本件店舗の鍵を返還する意向があると通知した。（結局、Xの本件店舗の残置物撤去及び鍵の返還は平成30年1月に行われた。）

翌年Xは、Y1及びY2に対し、本件店舗は、消防法令違反を是正する工事を行えば建築基準法違反となってしまう絶対的違法物件であり、Yらは絶対的違法物件を漫然と貸渡した過失責任があるなどとして、内装工事費用等35万円余、逸失利益7か月分473万円余、計509万円余を求める本件訴訟を提起した。

第一審裁判所は、本件店舗が飲食店として使用収益できない物件であったとは認められないことなどから、Xが主張するY1の債務不履行やYらの共同不法行為はいずれも成立しないとして、Xの請求をすべて棄却した。

これを不満としたXは控訴した。



2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示し、第一審同様 X の請求を棄却した。

(1) X は、本件契約は居抜き店舗としての賃貸借契約であることから、Y1 は X に対し本件店舗を飲食店営業として使用収益させることを保証していたものであり、Y1 は本件契約上、X に本件店舗を適法物件として使用収益させる債務を負ったと主張する。

しかしながら、賃借人にとって居抜き店舗は出店費用を低廉に抑えられる期待があるとしても、賃貸店舗において、希望する営業をするためには、どの程度の設備を必要とするか、現状の設備の性能が X の営業形態に合致し、利用できるかについては、法令上の制限の有無を含め、原則として X 自身が契約締結にあたり、調査すべきであって、居抜き店舗として借主を募集し、賃貸借契約の内容として、その旨合意したからといって、本件店舗が X の営業形態に適合することを Y1 が保証したとはいえない。

また、本契約において X が飲食業を営むにあたり、消防法令に違反することがないことを Y1 が保証したということもできないから、Y1 が本契約上、X に対し、消防法令上適法に本件店舗を飲食店として使用収益させる債務を負ったとは認められない。

したがって、Y に債務不履行が存したと認めることはできない。

(2) X は、本件店舗は大規模集合住宅の共用部分の集会室を収益物件化したものであること、Y2 は宅建業のほか、建設業許可を受けて内装仕上げ業を営んでいるから消防法令ないしは建築基準法の専門家であること、Y2 代表者は Y1 の理事が長年兼任しているのであるから Y1 においても法令適合の調査が容易に可能であったことなどから、Y らには信義則上及び宅建業法上の説明義務違反の共同不法行為が認められると主張する。

しかしながら、かねてより本件店舗における営

業にあたり消防法上の問題は指摘されておらず、本契約の際に行われた重要事項説明においては、用途によって法令の制限を受けることがあり、具体的な利用計画についてその他の法令の制限の確認が必要になるとされているのであるから、本件店舗において希望する営業が可能かどうかは、自己の営業にどの程度の設備が適切かを具体的に知っている X 自身がその営業に際しての法令上の制限も含めて調査すべきであったといえる。

その他、Y らについて、情報提供義務又は説明義務違反による不法行為があることを認めるに足る証拠はない。

(3) 以上によれば、X の請求をいずれも棄却した原判決は相当であって、本件控訴は理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

本件判示に見られるとおり、建物賃貸借を締結するにあたって、当該建物が借主の希望する営業ができるか（どの程度の設備を必要とするか、現状の設備の性能が借主の営業に利用できるか）については、法令上の制限の有無を含め、原則として借主が調査すべきものであるが、最近同様の事案（東京地判令 1・7・4RETIO119-150 など）が見られることから、賃借建物が目的使用できるかの調査責任が自己にあることを認識していない、本件事案のような借主が意外に多いのではないと思われる。

賃貸借契約を締結したが、借主が賃借建物について目的使用ができなかった場合、貸主、媒介業者もそのトラブルに巻き込まれてしまうことから、事業用賃貸を行う媒介業者においては、契約前において、借主に対し「借主の目的使用が賃貸借建物において可能かどうかについて、借主の責任と費用負担において、建築士等の専門家に確認を行う必要がある」旨のアドバイスをを行うことが重要と考えられる。

（調査研究部調査役）



—融資特約解除の有効性—

融資特約期限および売買代金支払期限延期の合意は認められないとして、買主の融資特約解除を否定した事例

買主が、売買契約書に定める融資特約解除期限および残代金支払期限延期について売主と合意し、その後、融資特約により契約を解除したとして、手付金の返還を求める訴えを起こしたのに対し、売主が、期限の延期の合意を否定し、買主に対して売買代金不払いによる売買契約解除に伴う違約金請求を求め反訴した事案において、期限延期の合意は認められないとして、買主の請求を棄却し、売主の違約金請求を認めた事例

——(東京地裁 令和3年3月15日判決 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

令和元年7月26日、本件土地について、買主X(原告、事業者)はホテル建設を目的として、売主Y(被告、宅建業者)と、媒介業者Aの媒介により以下内容の売買契約(本件売買契約)を締結した。

(本件売買契約の概要)

- ・ 売買代金：1億9,600万円(手付金500万円)
- ・ 借入額：4億5,560万円(建物建設資金含む)
- ・ 融資特約期限：令和元年8月26日
- ・ 違約金：売買代金の10%相当額
- ・ 残代金支払日：令和元年10月18日
- ・ 特約事項：売主は引渡日までに、本土地上にある一切の建物等を解体撤去し、滅失登記を完了する

同年8月23日、融資申し込みをした金融機関より、融資は可能だが建築をする建物について建築確認を取得した後でなければ、融資はできない旨を告げられたXは、代金支払期限の延期が不可能であれば契約を解除する意向をAに伝えた。AはYに連絡し、代金支払期限を令和2年1月まで延期するか、不可能なら契約を解除したい旨

を伝えた。

Yは、代金支払い延期について検討するので、本件売買契約の解除は待ってほしいと回答。そこでAは、Yが代金支払期限の延期に応ずる意向であることをXに伝え、代金支払期限の延期を前提に本件売買契約を維持することのXの了承を得た。

しかし、その2時間後、AはYから、つなぎ融資利用の検討を求められ、Aは、つなぎ融資利用の検討を求めるのであれば、本件融資特約に基づく融資の承認期限等の延期をするようYに申し入れ、融資承認の取得期限を令和元年8月23日から9月17日に、解除権の行使期限を同年8月26日から9月19日に変更するとした融資承認期限等の延期に係る合意書案を作成し、電子メールにてYに送信した。

同月26日、AはYとの打合せにおいて、Yから、金融機関への実行日の前倒しを再度交渉して欲しいと求められた。Aは、Yに、本件融資に基づく融資承認期限等の延期に係る合意書の取り交わしを求めたが、Yは、条件付きではあるが既に承認は得られたのだから必要ないとしてこれに応じな

かった。

Aは金融機関との間で、融資実行日の前倒しについて交渉したが、金融機関側の条件は変わらず、他の銀行、計5行につなぎ融資の打診をしたが、いずれも合意には至らなかった。

Aはその後もYと打合せを行ったが、Yは同年9月18日には、代金支払期限の延期を明確に拒否するようになり、ノンバンクでのつなぎ融資の利用を積極的に求めた。しかし、Xは、このつなぎ融資の利用を了承せず、Yから合意解除の提案がされるに至ったが、合意解除の条件も調わなかった。

同年10月18日、Yは、Xに対し、同月25日までに残代金の支払いを催告し、支払いが無い場合は、本件売買契約をXの違約により解除すると通知した。同月24日、Xは、Yに対し、本件売買契約を融資特約により解除する通知をし、その後、融資特約解除による手付金の返還を求める訴え（本訴）を提起した。これに対し、Yは、本件売買契約を違約解除したとして、反訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの本訴請求を棄却し、Yの反訴請求を認めた。

認定事実等から、XとYとの間で本件延期合意が成立したとは認められず、融資特約に基づく解除権の行使期限についての延期も認められないから、Xの融資特約に基づく解除権の当初の行使期間より後にされた原告解除は、無効と言わざるを得ない。

他方で、Yは本件土地上の建物解体工事に着手しており、代金支払期限までに引渡しの準備を整えて履行の提供をしていたものと推認できることから、Yの契約解除は、Xの債務不履行に基づく解除として有効と認められる。

Xは、Yが代金支払期限を令和2年1月末日まで延期することに応じたと主張し、Aも同旨の証言をする。しかし、そのような合意書案は書証と

してXから提出されておらず、そうすると、AとYとのやり取りの中で、代金支払期限延期に応じる可能性を示唆する発言がされた可能性は否定し得ないものの、延期合意があったとする適確な証拠は無いと言わざるを得ない。

以上により、Xの手付金等返還請求を棄却し、Yの違約金等請求を認容する。

3 まとめ

本件は、融資特約による解除期限の延長及び残代金支払期限の延長が、売主、買主の間で、明確に合意されたか否かが争点となっている。

買主側は、融資承認期限、代金支払期限の延期について申し入れを行っているものの、売主と明確に合意した証跡が無く、当初の解除期限を過ぎてしまったことから違約金の支払いを求められる結果となった。

取引実務においては、支払期限延期等、契約内容の変更については、当初に定めた解除期限迄に合意書を結んでおくこと、もしくは、特約解除期限までに特約による解除を申し入れ、解除合意書を取得した後に、新たな条件交渉をおこなうことが、トラブル防止のためには良いと思われるので、参考にされたい。

（調査研究部調査役）



全宅連・全宅保証 インターネット調査で3部門のNo.1を獲得

～安心できる不動産取引と業界の健全化を促進～

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）は、このたび株式会社日本マーケティングリサーチ機構に委託実施した「不動産取引に関するインターネット調査」において、ハトマークが「消費者が選ぶ安心と信頼の不動産取引満足度 No.1」「不動産関係者が加盟して良かった不動産団体 No.1」「入会者の業務サポート満足度 No.1」を得られたことをお知らせいたします。



茨城県開発審査会付議基準

「包括承認基準 5 自動車解体業施設の取扱いについて」の廃止について

都市計画法第 34 条第 14 号に基づく茨城県開発審査会付議基準のうち、以下の基準を廃止する。

包括承認基準 5 自動車解体業の施設の取扱いについて

(平成 16 年 6 月 1 日施行)

(適用の範囲)

第 1 この基準は、使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成 14 年法律第 87 号）（以下「自動車リサイクル法」という。）第 2 条第 13 項に規定する解体業の施設について適用する。

(立地)

第 2 既定の都市計画、当該市町村における総合計画及び都市計画マスタープラン等に定める土地利用計画上支障がなく、かつ周辺の土地利用と整合が図られるもので、その旨の当該市町村長の意見が付されていること。

2 自動車リサイクル法に基づく解体業の許可について、県廃棄物対策課と協議・調整が図られており、許可の見込みがあること。

(予定建築物の規模等)

第 3 予定建築物は、自動車リサイクル法施行規則第 57 条第 1 号に規定する解体作業場と認められるものであること。ただし、管理施設については必要最小限のものに限り併設することができる。

2 騒音が発生する作業については、原則として建築物の内部で行うこととし、建築物に防音対策を講ずること。

付則

1 この基準は、令和 4 年 2 月 28 日限り、その効力を失う。

2 この基準の失効前に都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項、第 35 条の 2 第 1 項又は第 43 条第 1 項の規定によりされた許可の申請であって、この基準の失効の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、なお従前の例による。

【重要】宅地建物取引業法に基づく申請・届出方法の変更のお知らせ

今般の新型コロナウイルス感染症の感染状況に鑑み、感染拡大防止の対応として、宅地建物取引業法に基づく申請・届出につきまして、当面の間、以下の取扱い（郵送による受付の推奨、新規の宅建業者免許申請に係る窓口対応の事前予約制）としますので、ご理解とご協力のほど何卒よろしくお願いいたします。

1. 変更内容（郵送による受付の推奨、新規の免許申請に係る窓口対応の事前予約制）

(1) 郵送による受付の推奨

- 宅地建物取引業法に基づく申請・届出については、当面の間、宅地建物取引業免許申請（更新）及び宅地建物取引士資格登録申請の郵送による受付を実施しているところです。
- これにより、宅地建物取引業法に基づく各種の申請・届出全般について、（新規の宅地建物取引業免許申請を除き）郵送による手続きが可能となっております。窓口対応による密集・混雑を避けるため、**各種申請・届出はできる限り、郵送による手続きをお願いいたします。**
※郵送手続が困難な場合には、事前にお電話にて希望日時をご予約下さい。（TEL：029-301-4722）

(2) 留意事項

- ご予約せずに来課された場合には、**ご予約の方を優先**させていただきますので、予めご了承ください。
- また、来課された場合には、窓口での密集・混雑を避けるため、窓口対応は、最低限の申請・届出書類のチェックのみとし、**対応時間を短縮**させていただくことがありますので、予めご了承ください。
- 来課される際には、引き続きマスク着用等の咳エチケットにご協力いただきますようお願いいたします。
- 郵送による手続きにあたっては、**一般書留もしくは簡易書留等により申請・届出**をしてください。
なお、**郵便事故による責任は負いかねます。**
- 書類不備等で連絡する場合に備え、**書類一式のコピー**を取り、お手元に保管しておいてください。

2. 郵送申請の方法（宅地建物取引業申請 更新）

宅地建物取引業免許申請【更新】を郵送で行うには、下記書類を「4. 申請先・お問い合わせ先」まで送付してください。

- ◆宅地建物取引業免許申請書類 一式【正本及び副本】
- ◆副本返送用の切手を貼った返信用封筒（定形外封筒）
- ◆申請手数料 33,000 円 ※納付方法については、下記「3. 手数料納付の方法」をご参照ください。

3. 手数料納付の方法

下記のいずれかの方法により納付することができます。

①茨城県収入証紙の貼付による納付

- 茨城県収入証紙を、茨城県収入証紙販売所（茨城県 HP「茨城県収入証紙購入場所」参照）で購入し、申請書に貼付して申請してください。

②いばらき電子申請・届出サービスの利用による納付（キャッシュレス納付）

- 申請の際は「2. 郵送申請の方法」に記載した必要書類に加えて、電子納付を希望する旨の書面（茨城県 HP「いばらき電子申請・届出サービス」参照）を添付してください。
- 後日、納付方法についてご案内させていただきます。その後、案内に従い手数料を納付してください。
- 本サービスを利用する際には、書面上の申請者とシステム上の支払者の名義を一致させてください。
相違がある場合（法人名義と個人名義等）は受付できない可能性があります。また、支払い後の返金や領収書の発行はできませんのでご注意ください。

4. 申請先・お問い合わせ

茨城県土木部都市局建築指導課 監察・免許グループ

所在地：〒310-8555 茨城県水戸市笠原町 978-6 TEL：029-301-4722

新入会員紹介

(R3.9.1 ～ R4.2.28)

支部名	最新免許年月日				商号	代表者	政令使用人	専任取引士	住所	TEL	FAX
水戸	1	知	7454	R03.11.15	(株)鈴木良工務店	鈴木 勝彦		坂本 周作	310-0034 水戸市緑町 1-1-4	029-224-0620	029-224-3017
	1	知	7447	R03.09.14	(株) Futwork グループ	武田 正傑		星野 幸子	311-0105 那珂市菅谷 2764-3	029-252-8068	050-3730-9964
	1	知	7465	R04.01.18	(株)エムズ・デザイン	大石 智子		窪木 祐介	310-0021 水戸市南町 3-4-20-2F	090-1424-8687	029-231-0221
土浦・つくば	1	知	7458	R03.11.19	(有)ヴィーナス	深井 猛		深井 洋	300-0061 土浦市並木 1-12-16	029-821-8366	029-831-8365
	1	知	7461	R03.12.03	(株) CLAX	稲川いづみ	稲川 真一	稲川 真一	305-0051 つくば市二の宮 3-25-1 カーサモール2 101	029-869-6925	029-869-6926
	1	知	7456	R03.11.19	櫻建設(株)	中山 守		中山 守	300-0013 土浦市神立町 684-5	029-896-3511	029-896-3512
	4	大	6857	H31.04.20	タマホーム(株) 土浦住宅公園店	玉木 康裕	福田 和志	坂本 憲彦	300-0812 土浦市下高津 4-19-7	029-825-7680	029-823-7520
	1	知	7455	R03.11.19	大塚材木(株)	広瀬 彰一		広瀬 彰一	300-0135 かすみがうら市加茂 359-1	029-828-0772	029-828-2366
	1	知	7451	R03.11.09	(株)小沢石油店	小澤 崇司		小澤 崇司	300-4231 つくば市北条147	029-867-1081	029-867-0867
	1	知	7464	R04.01.06	(株)ウイングマネジメント	五十嵐 徹	五十嵐 悟	五十嵐 悟	305-0032 つくば市竹園 2-2-4	029-860-8611	029-860-8612
県南	1	知	7460	R03.11.19	シイナ不動産 カンパニー合同会社	椎名 政幸		椎名 政幸	302-0117 守谷市野木崎 388	0297-48-5736	050-3737-3748
	1	知	7462	R03.12.15	(株)ヒロエステート	桂川 佳子		桂川 佳子	302-0005 取手市東 6-34-9	0297-75-1234	0297-94-3321
	1	大	10073	R03.12.27	ケイエスホーム(株) 守谷支店	大槻さとみ	木本 大貴	目黒 英樹	302-0115 守谷市中央 4-13-17 NCビル 302	0297-21-8937	0297-21-1031
	1	知	7470	R04.01.25	ライフプラス不動産 流通	寺島純一郎		寺島純一郎	302-0121 守谷市みずき野 8-3-4	0297-45-9709	0297-45-9709
県西	1	知	7444	R03.08.12	(株)河野不動産	河野 吉男		河野 吉男	307-0001 結城市結城1571	0296-32-1515	0296-32-1516
	1	知	7387	R02.12.23	(株)スギヤマ ハウスドゥ結城	杉山 光	杉山 光代	大内安津子	307-0052 結城市中央町 2-6-4	0296-45-6730	0296-45-6731
鹿行	4	大	7144	R02.10.31	Apaman Propety (株) 神栖知手店	泉 憲佑	箭内 雄太	橋本 佐知	314-0116 神栖市奥野谷 5509-7	0299-94-6056	0299-94-6057
古河・岩井	1	知	7449	R03.10.21	(株)太陽産業	澁谷 幸生		澁谷 義治	306-0404 猿島郡境町長井戸 798-1	0280-87-1322	0280-86-7223
	1	知	7450	R03.10.21	(株)キューアンドピー	田中 由夫		田中 一善	306-0433 猿島郡境町 2173-8	04-7137-7007	04-7137-7058
	1	知	7442	R03.08.12	(有)城北工業	落合 雄二		落合 有紀	306-0211 古河市葛生 1725-1	0280-23-4860	0280-23-4861
	1	知	7453	R03.11.11	池田住宅	池田 昌幸		池田 昌幸	306-0101 古河市尾崎 3500-13	0280-23-4734	0280-23-4738
県北	1	知	7452	R03.11.10	hanon ESTATE	戸井田龍児		戸井田龍児	319-1413 日立市小木津町 3-1-36 テクノハイム本宿 桜の棟 103	0294-85-6774	0294-87-6031
石岡	1	知	7446	R03.08.25	(有)福田建設	福田 成利		福田 貴子	309-1623 笠間市上加賀田 1515-1	0296-72-6239	0296-72-4739

新規免許取得者研修会へのご出席をお願いいたします。

いばらき宅建 No.143 2022.4.1

<http://www.i-takken.or.jp> 2月28日現在会員数：1,771名

■発行所／公益社団法人 茨城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茨城本部

■住 所／〒 310-0066 茨城県水戸市金町 3-1-3 茨城県不動産会館 ■ TEL / 029-225-5300

■発行者／情報提供委員会