宅建大分

No.241
2018 10.23

一般社団法人 大分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 大分本部

相談員研修会開催
本部研修会開催

立羽田の景（玖珠町）

ハトマーク文化講演会

作家

林 真理子さん講演会

演題「私の仕事から」

入場無料

日時：平成30年11月28日(水)
開場 17:00 ／ 開演 18:30

場所：iichiko総合文化センター グランシアタ
大分市高砂町2番33号

問い合わせ先：0120-870-906（事務局：㈱TMエンタテインメント内）

主催：一般社団法人 大分県宅地建物取引業協会
共催：公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会大分本部
後援：大分合同新聞社、OBS大分放送、TOSテレビ大分、OAB大分朝日放送、アットホーム㈱

おおいた大茶会

「第33回国民文化祭・おおいた2018」
「第18回全国障害者芸術・文化祭おおいた大会」応援事業

Contents

ハトマーク文化講演会開催告知
1 本部研修会開催
「農地法第5条の農地転用許可制度に関する要望書」を提出
2 新入会員研修会開催
相談員研修会開催
3 委員会開催報告
4 支部だより
大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼津
8 安心R住宅制度告知
11 国税だより
12 不動産広告通信No.13
14 インフォメーション
16 最近の判例から ① ②
20 会員さんこんにちは ／ 退会者一覧
新入会員紹介

宅建大分 第241号

表紙写真 立羽田の景(玖珠町)

本部研修会 開催

平成30年９月６日(木)、iichiko総合文化センター４階「音の泉ホール」において、本部主催の研修会を開催しました。舛巴清人常務理事の司会で開会し、伊本憲清会長の挨拶に続き、弁護士の柴田龍太郎氏による講演が行われました。

伊本憲清会長

ステージ

会場風景

【第１部】
「待ったなし、知らなきゃ危ない！
民法（債権法）改正が不動産取引に与える影響」
【第２部】
「特約・容認事項の重要性について」
弁護士　柴田　龍太郎 氏

最初に第１部では「民法（債権法）改正が不動産取引に与える影響」をテーマに、今回公布された民法改正について、不動産取引の契約に影響を与える部分を中心に説明いただきました。民法改正の理由や今後の予定といった概要にはじまり、売買や賃貸などの不動産契約に関わる各種制度が民法改正によってどのように変わるのか、従来の民法との比較を用いて説明していただきました。
続いて「インスペクションとは」をテーマに、最近の不動産業界で盛んに使用するようになったインスペクションという言葉の意味や意義を正確に理解してもらうことを目的に、また民法（債権法）改正により今後インスペクションの必要性と機会が増大していくことなどについて説明していただきました。

第２部では「特約・容認事項の重要性について」をテーマに、民法（債権法）改正により売買・賃貸・保証金の返還などに関する特約・容認事項が、今後は更に契約文言重視の傾向が強まり特約・容認事項を事細かに書き入れるスタイルが定番になると解説いただきました。
また実務面で使用頻度が高いと思われる事例が紹介され、特約・容認事項作成のポイントについても説明していただきました。

「農地法第5条の農地転用許可制度に関する要望書」を提出

大分県宅建協会では、宅地建物取引等に於ける諸問題について調査・検討を行い、各種要望活動を行っております。今回は、非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域において、宅地造成のみの転用は許可されないこととなっている「農地転用許可制度」について、建築条件付きの宅地分譲等当該宅地が遊休化することが少ない場合や周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、宅地造成のみでも農地転用されるよう、転用基準（一般基準）の見直しを要望致しました。
作成した要望書については、10月７日(日)に衆議院議員衛藤征士郎氏と参議院議員礒崎陽輔氏へ提出し、要望内容をお伝えして参りました。

新入会員研修会 開催

平成30年７月19日(木)、大分県不動産会館３階大ホールにおいて、平成29年７月から平成30年６月までに新規に入会された会員を対象に新入会員研修会を実施し、25名の方が参加されました。

この研修会は、協会員としての意識の均一化と連帯感の育成を目的とし、併せて資質の向上をはかるもので毎年一回実施しています。財前信昭法税務指導委員長による開会の挨拶後、宮﨑教生専務理事による「社会的使命とコンプライアンス」「不動産取引実務」について、舛巴清人常務理事による「不動産基礎知識」についての講義が行われました。最後に「業務全般についての質疑応答」の時間を設け、新入会員の方々から不動産業の実務的な相談や今後の動向に関する質問がよせられました。

相談員研修会 開催

平成30年９月26日(水)、大分県不動産会館３階大ホールにおいて、本部及び支部の相談員を対象とした相談員研修会を開催しました。

宮﨑教生専務理事の司会により開会し、まず最初に伊本憲清会長による挨拶が行われました。

研修会は２部構成で行なわれ、第１部では笠木治男相談業務運営委員長による講義、第２部では土屋祐二相談業務運営委員による講義が行われました。講義後には質疑応答の時間を設け意見交換が行われるなど、相談員全体の資質向上につながる講義となりました。

第１部

第１部では、笠木治男相談業務運営委員長より「相談業務の概要及び相談員の基本対応」をテーマに、全宅保証協会発行ＤＶＤの内容もふまえ講義が行われました。

第２部

第２部では、土屋祐二相談業務運営委員より「各支部の対応内容について」および「相談事例について」をテーマに講義が行われました。

委員会開催報告　H30.7 ～ H30.9

■総務財政委員会

8月22日　総務財政委員会の所管業務について

■法税務指導委員会

7月19日　新入会員・特別研修会について
本部主催研修会について
ハトマーク文化講演会について
安心R住宅について　他

■流通委員会

7月12日　流通委員会の所管業務について
今年度実施事業について
9月　3日　広報誌「宅建大分No.241」について
公取規約違反者へのオンライン会員システム利用規制について
各支部と市町村との空き家バンク協定の進捗について

■相談業務運営委員会

9月　5日　相談案件について
安心R住宅について

■宅建試験実行委員会

9月26日　試験監督員等要員の配置について
宅建試験要員研修会について
宅建試験実施要領（案）について

■組織整備特別委員会

8月　3日　経過報告
(一社)大分県宅地建物取引業協会青年部会(案)設立について
支部の統廃合について
公益社団法人について　他

■入会審査委員会

8月24日　新規入会５社・組織変更３社

大分支部

支部長　舛巴清人

(1)　支部入会審査会

7月20日　●代表者変更
・久光開発㈱　（新代表者）古畑祐輔

8月20日　●新規入会
・ミタカ不動産建設　大分市大字牧1151-1
（代表者）高見裕司　（専任取引士）高見裕司
（推薦者）㈱テナント興産　宮永　尚
フロンティア・プラス㈱　日名了浩
・㈱ＯＹＣ　大分市大字光吉909
（代表者）工藤雅博　（専任取引士）工藤雅博
（推薦者）㈱ハウスバンク　岩上賢二
㈱エンジョイ・オーナーズライフ　永尾由紀江
・さとう不動産(同)　大分市大字市字川田300-1
（代表者）佐藤由美子　（専任取引士）佐藤由美子
（推薦者）三和ハウス㈲　奈須智洋
㈲アプローチ　後藤律子
●代表者変更
・㈲ミライエ不動産　（新代表者）吉岩佳亮

9月20日　●代表者変更
・㈱枡屋　（新代表者）野上晴生
・㈲クボタ開発　（新代表者）衛藤　仁

(2)　会　議

8月24日　支部運営委員及びブロック長合同会議　15:30～
（場所）レンブラントホテル大分
（議題）会員親睦事業・運営委員とブロック長の親睦について　他

(3)　支部研修会

7月26日　（場所）コンパルホール１階　文化ホール　13:30～　（出席者）346名
（演題）来たれ！出店者　おおいたまちなか出店サポート
（講師）㈱大分まちなか倶楽部　タウンマネージャー兼事業統括部長　屋野和則氏
（演題）改正　宅建業法について
（講師）（一社）大分県宅地建物取引業協会　会長　伊本憲清氏
（演題）安心・安全な宅地建物取引のために
（講師）大分市都市計画部　開発建築指導課　太田英治氏・後藤幹弥氏

(4)　その他

7月11日　第３回大分市緑の基本計画検討委員会　10:00～
（場所）大分市役所第２庁舎６階　大研修室
（議題）大分市の現状・課題・方向性について　他

8月26日　大分市空家等相談会　9:30～
（場所）J:COMホルトホール大分　201会議室
（内容）空き家の管理や利活用についての相談

8月29日　第４回大分市緑の基本計画検討委員会　10:00～
（場所）アートプラザ２階　研修室
（議題）緑の配置計画について　他

9月11日　大分地区税務協力団体長連絡協議会　16:00～
（場所）大分税務署２号館３階　第１会議室
（議題）e-Taxの普及及び定着について　他

大分市と「空家等の利活用の促進に関する協定」を締結

平成30年10月４日(木)、大分県の不動産事業者団体は大分市と「空家等の利活用の促進に関する協定」を締結しました。この協定は、大分市と当協会が連携・協力して大分市内の空家等の市場への流通促進を図ることにより、空家等の発生の防止及び利活用を促進することを目的としたものです。

調印式には、佐藤樹一郎大分市長、当協会からは伊本憲清会長、宮崎教生専務理事、舛巴清人大分支部長、(公社)全日本不動産協会大分県本部からは石田宣明本部長が出席され、協定書の締結が行われました。

別府支部

支部長 佐藤典史

(1) 支部入会審査会
8月 9日 ●新規入会
・㈱Eternal Plus　別府市石垣東4-1-43
（代表者）佐藤　亘　（専任取引士）山上亜紀彦
（推薦者）㈲大永殖産　井上千代信
㈲不動産リサーチ大分　岸岡隆宏

(2) 支部相談日
7月13日　（場所）別府市男女共同参画センター あすべっぷ　（担当）佐藤典史
19日　（場所）支部事務所　（担当）内田年男
8月10日　（場所）別府市男女共同参画センター あすべっぷ　（担当）下森啓司
9月14日　（場所）別府市男女共同参画センター あすべっぷ　（担当）笠木治男
20日　（場所）支部事務所　（担当）渡辺豊見

(3) 会　議
9月 7日　第3回支部運営委員会　10:00～
（場所）支部事務所
（議題）・平成30年度研修会について
・忘年会について　他

(4) 支部研修会
7月 3日　（場所）別府市中央公民館　13:00～　（出席者）117名
（演題）インスペクションについて
（講師）（一社）大分県宅地建物取引業協会　会長　伊本憲清氏
（演題）住宅宿泊事業法について
（講師）大分県生活衛生課　平野正士氏
（演題）部落差別の解消の推進に関する法律について
（講師）別府市人権同和教育啓発課　髙山昌平氏

中津支部

支部長 長野修士

(1) 支部入会審査会
8月 9日 ●新規入会
・㈱マルハチ　中津市大字牛神220-1
（代表者）田中精一　（専任取引士）池永　有
（推薦者）エヌティー興産㈲　永松大茂
二豊不動産　今吉次郎

(2) 支部相談日
7月17日　（場所）支部事務所　（担当）阿部　傑
8月21日　（場所）支部事務所　（担当）長野修士
9月18日　（場所）支部事務所　（担当）永松大茂

(3) 会　議
7月 9日　支部運営委員会　12:00～
（場所）支部事務所
（議題）定例会議
8月 9日　支部運営委員会　11:00～
（場所）支部事務所
（議題）定例会議
9月11日　支部運営委員会　11:00～
（場所）支部事務所
（議題）定例会議

(4) 支部研修会
7月 9日　13:30～　（出席者）44名
（場所）中津建設会館
（演題）改正宅建業法について
（講師）（一社）大分県宅地建物取引業協会
会長　伊本憲清氏

(5) その他
8月16日　中津市　空き家に関する相談会　9:00～
～17日　（出席者）2名
（場所）中津市役所
（内容）中津市建築指導課より協力要請

日田支部

支部長　三笘康之

(1)　支部相談日
7月　2日　(場所) 支部事務所　(担当) 高倉英治
8月　2日　(場所) 支部事務所　(担当) 河津光雄
9月　3日　(場所) 支部事務所　(担当) 三笘康之

(2)　会　議
7月　2日　支部運営委員会　17:00～
(場所) 亀山亭ホテル　会議室
(議題) ・本部会議報告
・9/24支部奉仕活動と懇親会について
・秋の研修旅行について
・第１回支部研修会について
・今後の予定について　他
8月　2日　支部運営委員会　17:00～
(場所) 亀山亭ホテル　会議室
(議題) ・本部会議報告
・9/24支部奉仕活動と懇親会について
・秋の研修旅行について
・第２回支部研修会について
・今後の予定について　他
9月　2日　支部運営委員会　17:00～
(場所) 亀山亭ホテル　会議室
(議題) ・本部会議報告
・9/24支部奉仕活動と懇親会について
・秋の研修旅行について
・第２回支部研修会について
・今後の予定について　他
7日　月例会　幹事会　18:00～
(場所) 賣屋　本店
(議題) ・9/24支部奉仕活動と懇親会について
・秋の研修旅行について
・10/26月例会精算会について　他

(3)　支部研修会
7月　4日　13：30～
(場所) 日田市民文化会館「パトリア日田」　(出席者) 72名
(演題) 既存住宅取引における宅建業者の業務ポイント…DVDによる上映
(講師) (一社) 大分県宅地建物取引業協会　常務理事　舛巴清人氏
アットホーム㈱大分営業所　所長　帯川慶政氏

(4)　その他
7月　2日　月例会　18:30～
(場所) 亀山亭ホテル　(参加人数) 35名
(内容) 会員情報交換会
8月　2日　月例会　18:30～
(場所) 亀山亭ホテル　(参加人数) 36名
(内容) 会員情報交換会
9月　2日　月例会　18:30～
(場所) 亀山亭ホテル　(参加人数) 38名
(内容) 会員情報交換会・新入会員紹介
24日　月例会　9:00～
(場所) 亀山公園周辺他　(参加人数) 85名
(内容) 【不動産の日】早朝清掃奉仕活動
従業員及家族会（懇親会）

佐伯支部

支部長　吉川　寛

(1)　支部相談日
7月10日　(場所) 三余館　(担当) 川合達也
9月11日　(場所) 三余館　(担当) 児玉　晃

(2)　会　議
8月29日　支部運営委員会　15:00～
(場所) 支部事務所
(議題) ・各委員会報告
・研修会について
・相談員研修会について
・無料相談について
9月26日　支部運営委員会　15:30～
(場所) 本部３階大ホール
(議題) ・看板（PR用）設置について
・無料相談について
・研修会の件

支部だより

宇佐支部

支部長　小門義資

(1)　支部入会審査会
7月 9日　●代表者変更
　　・㈲カトー不動産　（新代表者）加藤久美

(2)　支部相談日
7月 9日　（場所）宇佐市役所　（担当）濱尾　仁
8月13日　（場所）宇佐市役所　（担当）津々見　功
9月10日　（場所）宇佐市役所　（担当）津々見　功

(3)　会　議
7月 9日　支部運営委員会　12:00～
　　（場所）アレリーハウス
　　（議題）支部新運営委員顔見せ
8月28日　支部運営委員会　12:00～
　　（場所）アレリーハウス
　　（議題）・本部行事伝達
　　・第２回研修会について

(4)　支部研修会
7月18日　（場所）宇佐商工会館　大ホール　13:30～
　　（出席者）30名
　　（演題）改正宅建業法について
　　（講師）（一社）大分県宅地建物取引業協会
　　会長　伊本憲清氏

臼津支部

支部長　兒玉　明

(1)　支部相談日
7月19日　（場所）津久見商工会議所　（担当）金只俊郎
8月20日　（場所）臼杵市役所　（担当）兒玉　明
9月10日　（場所）津久見商工会議所　（担当）金只俊郎

(2)　会　議
8月28日　支部運営委員会　9:30～
　　（場所）支部事務所
　　（議題）・本部各委員会報告
　　・支部研修親睦旅行について　他

(3)　支部研修会
7月 5日　（場所）臼杵中央公民館　13:30～　（出席者）33名
　　（演題）改正宅建業法について
　　（講師）（一社）大分県宅地建物取引業協会　会長　伊本憲清氏
　　（演題）取引に関する建築・道路関係規定
　　（講師）大分県土木事務所　建築住宅課建築住宅班　主査　阿部正慶氏

(4)　その他
7月28日　支部親睦会　19:00～
　　（場所）濱天　（参加人数）20名
　　（内容）夏の恒例の暑気払いを、会員及び空き家バンク関係者（臼杵市役所）の方々と
　　親睦を深めながら意見交換を行いました。とても充実した時間を過ごしました。

不動産業開業支援セミナー（新規免許取得セミナー）開催

平成30年7月22日(日)、日建学院大分校において、不動産業開業支援セミナー（新規免許取得セミナー）を開催しました。

セミナーの講義内容は、宅建業法と宅建業の実務について・宅建協会及び保証協会の事業説明や開業までの手続き・開業資金など創業に向けての準備についてなどで、講義後は協会会員業者がパネラーとなるパネルディスカッションを実施。たくさんの質問をいただき、参加者の関心の強さがうかがえました。

このセミナーは定期的に開催しているもので、次回は12月２日(日)に開催を予定しています。

全宅連からのお知らせ

全宅連『安心Ｒ住宅』始まりました！

～10月1日運用開始～

「不安」「汚い」「わからない」といった中古住宅のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通促進を図るため、国交省がスタートさせた安心Ｒ住宅制度（特定既存住宅情報提供事業者登録制度）。国交省に登録した事業者団体が耐震性や既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合している既存住宅に対し、安心Ｒ住宅の標章を付与するしくみです。

このたび、全宅連が事業者団体として正式に登録され、大分県宅建協会の会員の皆様にも安心Ｒ住宅制度を活用していただけるようになりました。

＜安心Ｒ住宅制度とは＞

特定の基準を満たした既存住宅について、その物件を販売する時の広告に安心Ｒ住宅の標章（ロゴマーク）を使用できる制度です。

＜安心Ｒ住宅の標章を利用するための主な条件＞

（1）全宅連に特定構成員（準特定構成員）として登録し標章使用の許諾を得ること

（2）標章を使用する住宅が以下の要件を満たしていること

①新耐震基準を満たしている

②インスペクション（建物状況調査等）によって既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主用）の検査基準に適合し当該保険に加入する

③全宅連が定めるリフォーム基準にもとづきリフォームを行う

（3）当面は、宅建業者が中古住宅を買い取り、上記の要件を満たしたうえで、消費者に販売する場合（いわゆる買取再販）の販売広告時にのみ標章を利用することができる

安心Ｒ住宅には厳格なルールがあり、これらの規程に違反したり、全宅連の許諾を得ずに無断で標章を利用した場合には、罰則の対象になりますので、くれぐれもご注意ください。

標章を利用するには必ず全宅連への登録手続きが必要です。手続き方法や費用など、詳しくは「全宅連安心Ｒ住宅事業サイト」をご覧頂くか、大分県宅建協会までお問い合わせください。

【全宅連安心Ｒ住宅事業サイト】 https://www.zentaku.or.jp/anshin-r/

※ご覧頂くには全宅連会員専用ページへのログインID・パスワードが必要です。

（一社）大分県宅地建物取引業協会：097-536-3758

「不動産データプロ」で働き方改革!

athome

相場情報や国勢調査、土地の履歴、周辺環境情報など

物件調査に必要な情報をワンストップで入手できます!

※地図画像については、株式会社ゼンリンの許諾を受けております。
【(C)2018 ZENRIN CO.,LTD. Z14LO第1097号】

POINT.1 地図上で調査エリアの情報を切り替えて表示!

POINT.2 簡単・スピーディーに調査レポートが作成可能!

詳しくはWebで 不動産業務トータルサポート 検索

アットホーム株式会社 本社 〒144-0056 東京都大田区西六郷4-34-12 【会社案内】http://athome-inc.jp/

平成30年4月1日借入申込受付分から、
【フラット35】の借入対象費用が拡充されました。

団信特約料の 別払いが不要になり、保障内容が充実(平成29年10月1日【フラット35】申込受付分から取扱開始)に続き
借入対象費用の拡充により仲介手数料・登記費用・火災保険料・融資手数料等の諸費用の多くが借入対象となりました。

今回拡充された借入対象となる住宅の費用
(建設資金・購入資金の場合)

- 金銭消費貸借契約証書に貼付した印紙代(お客様負担分)
- 仲介手数料
- 既存住宅売買瑕疵保険付保に係る費用(中古住宅購入のみ)
- ホームインスペクション(住宅診断)に係る費用
- 登録免許税
- 司法書士報酬または土地家屋調査士報酬(登記に係る費用)
- 融資手数料
- 火災保険料(積立型火災保険商品※に係るものを除く。)および地震保険料

※満期時に一定の金額(満期基礎金など名称は問いません。)を受け取ることができる特約(オプション)のついた商品

大分県の会員様に朗報!!

今年度より、全宅住宅ローンの取扱について、当社の業務委託先取次店において、申込受付・金消契約等のローン手続きを代行できるようになりました。
詳細は、下記までお問い合わせください。

注) 取次業務代行を希望される会員の方については、1実行毎の4万円の取次事務手数料のお支払はありません。

全宅住宅ローン株式会社
登録番号 国土交通大臣(4)第01431号 日本賃金業協会会員第003606号
九州支店
TEL:092-641-3030 FAX:092-641-3020
〒812-0054
福岡県福岡市東区馬出1-13-9 D-1ビル402

人と住まいをつなぎます。 大分県宅建協会会員の皆さまへ 株式会社 宅建ファミリー共済 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

賃貸物件の火災保険のことなら **宅建ファミリー共済におまかせください!!**

安心
高い財務健全性
※ソルベンシー・マージン比率: 1,867.5%(2017年3月期)
代理店数 全国7,881店 (2018年3月期)

簡単 更新時申込書 不要
更新時※に
契約者からの申込書の取付が不要
※前契約と同じ内容で更改する場合

充実
[特殊清掃費用] [遺品整理費用]
それぞれ1回の事故につき50万円限度
「特殊清掃費用」、「遺品整理費用」を補償するプランもご用意 (遺品整理費用は住宅外でお亡くなりになった場合も補償します。)

詳しい資料のご請求は Webまたは FAX、お電話で!
ホームページ http://www.takken-fk.co.jp
FAXの場合は右記をご記入のうえ送信してください。
FAX 03(3262)8600
宅建ファミリー共済 営業部(平日9時~17時受付)
TEL 03(3234)1151

貴社名 フリガナ
ご担当者名 フリガナ 様
電話 ( )
FAX ( )
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

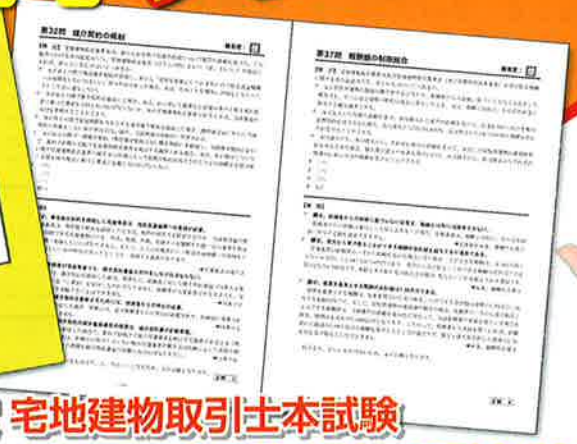
【個人情報の取扱いについて】本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、代理店委託契約の説明及び確認以外の目的には使用いたしません。

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

日建学院

来年受験の方! 今年の

本試験問題解説を無料プレゼント!



平成30年度 宅地建物取引士本試験

問題・全問解答解説集

全50問の問題・解答解説はもちろんのこと総評や正答率一覧などが掲載された
試験データ満載の冊子です。合格される方は、ほとんど持っています!

ぜったい合格!

平成27~29年度 直近3年間 日建学院合格実績

日建学院合格率 70.0%

日建学院合格者数 8,451名

基準:出席率60%・模擬試験60%
基準達成者数 3,856名中 合格者数 2,701名

業界No.1の実績!

今年合格の方! 宅建実務講習

2年以上の実務経験がない方!! 例えば、新卒者や転職者など・・・
宅建試験合格後は、即、お申し込みを!

2年以上の実務経験がなくても宅地建物取引士資格登録ができます。

●お問い合わせ・お申込みは

日建学院 大分校

TEL:097-546-0521

〒870-0844 大分県大分市大字古国府1174-1

国税だより（平成30年10月発行分）

○　文書回答手続をご利用ください

国税局においては、納税者の方からの、個別の取引等（実際に行われた取引等のほか、将来行う予定の取引等）に係る税務上の取扱いについての照会に対して、文書により回答するサービスを実施しています。

また、その照会及び回答の内容は、同様の取引等を行う他の納税者の予測可能性を高めるために、国税庁ホームページ（www.nta.go.jp 又は 国税庁 検索）にて公表しています。

同業者団体等からの照会（その構成員が行う取引等に係る税務上の取扱いについての照会に限ります。）についても、文書による回答を行うとともに、その照会及び回答の内容を国税庁ホームページにて公表しています。

文書回答事例については、国税庁ホームページの「文書回答事例」内でキーワード検索をすることもできます。

是非、文書回答手続きをご利用ください。なお、ご利用に当たり手続等でお分かりになりにくいことがありましたら、最寄りの税務署にお尋ねください。

大分税務署（電話 097－532－4171）※自動音声案内

○　申告所得税及び復興特別所得税の予定納税（第２期分）をお忘れなく

平成30年分の「所得税及び復興特別所得税」の予定納税（第２期分）の納期限は、平成30年11月30日(金)です。

納期限までに、金融機関又は所轄税務署の窓口で納付してください。「振替納税」をご利用の方は、納期限前日までに口座の残高をご確認ください。

また、インターネットを利用した電子納税手続については、e-Taxホームページ（www.e-tax.nta.go.jp 又は e-Tax 検索）をご覧ください。

（注）予定納税とは、前年分の確定申告に基づき計算した予定納税基準額が15万円以上である場合に、その年の「所得税及び復興特別所得税」の一部をあらかじめ納付する制度です。

大分税務署（電話 097－532－4171）※自動音声案内

全宅連版改訂書式「わかりやすい重要事項説明書の書き方」等の発刊について

平成30年４月１日施行の改正宅建業法に伴い、全宅連が作成している「わかりやすい重要事項説明書の書き方」「わかりやすい売買契約書の書き方」が改訂されました。

大分県宅建協会でも上記書式について販売を開始しておりますが、在庫に限りがありますので、購入を希望される場合は下記協会事務局まで在庫の確認をお願いします。

販売価格
「わかりやすい重要事項説明書の書き方」…2,200円
「わかりやすい売買契約書の書き方」……2,000円

［問合せ先］大分県宅建協会本部事務局（℡097－536－3758）

不動産広告通信 No.13

(一社)九州不動産公正取引協議会より

不動産広告に関しては、自主規制ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」・「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」と宅建業法上の規制（宅建業法第32条「誇大広告の禁止」・同法33条「広告の開始時期の制限」及び同法34条「取引態様の明示」）の規定が定められており、注意が必要です。相談事例を基に具体的な相談内容をQ&A方式にて解説します。

【問１】

建築基準法上、居室と認められない納戸を有する住宅を広告する際に居室であるか納戸であるかの別を記載していない間取り図を掲載することはできますか？

【回答】

居室であるか納戸であるかの別を記載していない間取り図を掲載した場合、いずれの部屋も居室であると誤認されるおそれがあるため、不当表示に該当します。間取り図を掲載するか否かにかかわらず、納戸を居室として表示することはもとより、特定の情報を表示しないことによる誤認も不当表示の対象となります。

【問２】

建築後１年未満の未入居の住宅を買い戻し、再販売する際に「新築」と表示して良いですか？

【回答】

表示規約第18条第１項第１号において、「新築」とは、「建築後１年未満であって、居住の用に供されたことがないものをいう。」と規定していますから、所有権保存登記が前購入者の名義でなされていても、建築後１年を経過していない未入居の物件は「新築」と表示できます。

【問３】

当社は、家主から、次の広告案のように「礼金１か月分」の場合と「礼金なし」の場合の異なる賃料を設定し、いずれかを選択できる方法で賃借人を募集してほしいとの依頼を受けました。一つの物件に異なる賃料の額を表示することになりますが、表示規約で禁止している不当な二重価格表示に当たりますか？

【広告案】①礼金１か月分の場合→賃料11万円

②礼金なしの場合　→賃料12万円

【回答】

ご質問のように、礼金の有無によって賃料の額に差を付ける表示は、表示規約施行規則第14条の割引表示ができる要件に該当しますので、表示規約第20条で禁止する不当な二重価格表示には当たりません。

したがって、「賃料は次の二つの条件からお選びください。①礼金１か月分の場合：賃料11万円　敷金２か月分。②礼金なしの場合：賃料12万円　敷金２か月分。」等と表示すればよいでしょう。

また、インターネット不動産情報サイト等に掲載する場合は、通常、賃料等の欄には一方の条件しか表示できませんので、例えば、上記①の条件を表示した場合は、②の条件を備考欄等に「礼金なしの場合は、賃料12万円で取引に応じます。」等と表示すればよいでしょう。

(一社)九州不動産公正取引協議会

規約違反事業者へのオンライン会員システム（ATBB）掲載制限と物件登録について

不動産の「おとり広告」の問題は、昨今、新聞やテレビ等のマスコミから大きく取り上げられ、社会問題として非難を受けており、(一社)九州不動産公正取引協議会（※以下「九公取」）においても、この「おとり広告」等を撲滅するため、事業者に対する指導、啓蒙活動を行っています。

九公取では、広報誌「宅建大分H30.７月号」の不動産広告通信№12に掲載しましたが、下記のポータルサイトへの広告掲載を原則1か月以上停止する処分を平成30年８月措置分から実施しています。

〈掲載停止を実施する不動産情報サイト運営会社・団体〉

会社名・団体名	運営サイト名
アットホーム株式会社	at home
株式会社CHINTAI	CHINTAI
株式会社マイナビ	マイナビ賃貸
株式会社LIFULL	LIFULL HOME'S
株式会社リクルート住まいカンパニー	SUUMO
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会	ハトマークサイト
公益社団法人全日本不動産協会	ラビーネット

上記サイトには、大分県宅建協会の会員がオンライン会員として物件登録が出来る「at home」や「ハトマークサイト」も含まれています。九公取からインターネットの「おとり広告」により厳重警告並びに違約金の措置を講じた事業者に対し、at homeとハトマークサイトへは一般向け物件公開が出来なくなります。

また、オンライン会員のシステム（ATBB）はアットホーム㈱が運営するシステムの為、システム自体が利用出来なくなるような悪質なケースの場合には、西日本レインズへもATBBからは登録が出来ません。ただ、専属専任媒介・専任媒介契約についてはレインズへの物件情報登録が宅地建物取引業法第34条の２で定められています。ですので、レインズへATBB利用停止期間内に物件登録をする際にはアットホーム㈱への代行登録依頼をしていただくこととなります。

物件情報の代行登録についての方法や料金についてはアットホーム㈱大分営業所または大分県宅建協会本部事務局までお問合わせ下さい。

アットホームやハトマークサイトの利用停止についての規約は下記の条項を参照して下さい。

・アットホーム全国不動産情報ネットワーク利用約款　第８条（除名及び利用制限）
※①加盟店専用サイト（フッター部分）②アットホーム会員名簿（１回／年発行）
③アットホーム入会申込書（裏面）で利用約款は参照できます。

・全宅連統合サイト（←ハトマークサイトの事です）審査規程
※大分県宅建協会HP → 会員専用ページ → 各種資料 → ハトマークサイト（全宅連統合サイト）利用に関する規定（URL = http://www.oita-takken.com/member/document.html）で審査規程は参照できます。

Information

（公社）全国宅地建物取引業協会連合会より

第196回通常国会（平成30年１月22日～７月22日）で成立した宅地建物取引関連の主な法律について

●所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

背景・必要性

○ 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地（※）が全国的に増加している。

（※）不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

○ 今後、相続機会が増加する中で、所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。

○ 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。

経済財政運営と改革の基本方針2017（平成29年6月9日閣議決定）（抜粋）
・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約20%（所有者不明土地の外縁）

・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最狭義）：0.41%（の所有者不明土地）

直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因

法案の概要

1．所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）

○ 国、都道府県知事が事業認定（※）した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定　（※）マニュアル作成等により、認定を円滑化

（審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化）

② 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

○ 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告

○ 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権（上限10年間）を設定

（所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

地域福利増進事業のイメージ

ポケットパーク（公園）
（出典）杉並区

直売所（購買施設）
（出典）農研機構　広島県

2．所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど（※）合理化を実施。

（※）照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

○ 土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度を創設

②長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

○ 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3．所有者不明土地を適切に管理する仕組み

財産管理制度に係る民法の特例

○ 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

（※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている）

【目標・効果】
○ 所有者不明土地の収用手続に要する期間（収用手続への移行から取得まで）：約1/3短縮（約31→21カ月）
○ 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

●建築基準法の一部を改正する法律

背景・必要性

① 建築物・市街地の安全性の確保

○ 糸魚川市大規模火災(H28.12)や埼玉県三芳町倉庫火災(H29.2)などの大規模火災による甚大な被害の発生を踏まえ、建築物の適切な維持保全・改修等により、建築物の安全性の確保を図ることや、密集市街地の解消を進めることが課題。

② 既存建築ストックの活用

○ 空き家の総数は、この20年で1.8倍に増加しており、用途変更等による利活用が極めて重要。

○ 一方で、その活用に当たっては、建築基準法に適合させるために、大規模な工事が必要となる場合があることが課題。

「未来投資戦略」(平成29年6月9日閣議決定)
第2Ⅰ.8.既存住宅流通・リフォーム市場を中心とした住宅市場の活性化
・古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった新たなニーズに対応するべく、既存建築物を他用途に円滑に転用等するための建築規制の合理化を行う。

【既存建築ストックの活用イメージ】

改修前(空き家)　改修後(グループホーム、飲食店、宿泊施設等)

③ 木造建築を巡る多様なニーズへの対応

○ 必要な性能を有する木造建築物の整備の円滑化を通じて、木造に対する多様な消費者ニーズへの対応、地域資源を活用した地域振興を図ることが必要。

「日本再興戦略2016」(平成28年6月2日閣議決定)
第2Ⅰ.3.(2)iv)②林業の成長産業化
・これまで木造によることの少なかった建築物等の木造・木質化の推進に向けて更なる施策を検討する。

【木材活用ニーズへの対応】

法案の概要

安全性の確保

建築物・市街地の安全性の確保

維持保全計画に基づく適切な維持保全の促進等により、建築物の更なる安全性の確保を図るとともに、防火改修・建替え等を通じた市街地の安全性の確保を実現。

○ 維持保全計画の作成等が求められる建築物の範囲を拡大(大規模倉庫等を想定)。
○ 既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による指導及び助言の創設。
○ 防火地域・準防火地域内において、延焼防止性能の高い建築物の建蔽率を10%緩和。

既存建築ストックの活用

戸建住宅等の福祉施設等への用途変更に伴う制限の合理化

空き家等を福祉施設・商業施設等に用途変更する際に、大規模な改修工事を不要とするとともに、手続を合理化し、既存建築ストックの利活用を促進。

○ 戸建住宅等(延べ面積200㎡未満かつ階数3以下)を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることを不要とする。
○ 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し(不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し)。

大規模な建築物等に係る制限の合理化

既存建築ストックの多様な形での利活用を促進。

○ 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入。
○ 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和。

木造建築の推進

木造建築物等に係る制限の合理化

中層木造共同住宅など木造建築物の整備を推進するとともに、防火改修・建替え等を促進。

○ 耐火構造等とすべき木造建築物の対象を見直し(高さ13m・軒高9m超→高さ16m超・階数4以上)。
○ 上記の規制を受ける場合についても、木材のあらわし等の耐火構造以外の構造を可能とするよう基準を見直し。
○ 防火地域・準防火地域内において高い延焼防止性能が求められる建築物についても、内部の壁・柱等において更なる木材利用が可能となるよう基準を見直し。

<その他>
○ 老人ホーム等の共用の廊下や階段について、共同住宅と同様に、容積率の算定基礎となる床面積から除外
○ 興行場等の仮設建築物の存続期間(現行1年)の延長等　○ 用途制限等に係る特例許可手続の簡素化　等

【目標・効果】
①既存建築物の適切な維持保全・改修等を通じた、建築物の安全性の確保及び密集市街地の解消の実現。
②古民家の商業的利用や、空き家等のグループホーム・保育所としての活用といった既存建築物の活用等による経済活性化。
(KPI) ①地震時等に著しく危険な密集市街地の面積4,039ha(H28)→ おおむね解消(H32)
②賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数318万戸(H25)→ 400万戸程度におさえる(H37)

（一財）不動産適正取引推進機構発行「RETIO」No.110 2018.7より

建物検査済証がないことの説明義務を怠ったとして、買主が仲介業者に求めた損害賠償請求が棄却された事例

（東京地判　平28・3・18　ウエストロー・ジャパン）

買主が、仲介業者の従業員が建物検査済証を備えていない旨を説明すべき義務を怠ったため、転売できると信じて購入したが、転売のためには建物を一旦解体した上で再建築せざるを得なくなったとして、仲介業者に対し、説明義務違反を理由とする損害賠償を請求した事案において、居住用としか聞いていない仲介業者は、居住目的の購入に照らしては必要かつ十分な説明をしたとして、その請求が棄却された事例（東京地裁　棄却　平成28年3月18日判決　ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

平成17年8月21日、買主X（原告）は、中古建物の売買契約に先立って、媒介を依頼した仲介業者Y１（被告）の従業員Aと売側仲介業者Y２（被告）の従業員Bから、重要事項の説明を受け、重要事項説明書に署名押印した。

本建物は、平成６年１月に建築された木造スレート葺２階建の建物で、平成５年11月４日に建築確認を受け、建築確認通知書を取得していたが、検査済証は取得していなかった。

なお、Xは、本建物を居住目的で購入しており、AとBに転売目的で購入する旨を述べたことはなく、また、AとBは、Xへの説明に当たり、本建物は検査済証の交付を受けていないことを説明したことはなかった。

同月24日、Xは、2520万円で本建物を現金で購入する旨の売買契約を締結した。

同月30日、Xは本建物の引渡しを受け、Y１に仲介手数料85万円余を支払った。

平成25年１月、Xは、Y２との間で、売出価格2350万円として本建物売却の媒介契約を締結し、更に同年９月、売出価格を2150万円に下げ、媒介契約を更新したが、契約成立には至らなかった。

平成26年６月、Xは、別の宅建業者Cと売出価格1980万円で媒介契約を締結したが、契約成立には至らず、更に売出価格を1780万円に下げ、媒介契約を更新したが、契約成立には至らなかったため、XとCは同年10月、同媒介契約を合意解除した。

同年12月25日、Xは、転売のためには建物を一旦解体した上で再建築せざるを得なくなったとして、工務店作成の建築確認図面どおりに再建築した場合の見積をもとに、Y１らに、合計2385万円余の支払いを求め提訴した。

2　判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのY１らに対する請求を棄却した。

宅建業者は、宅建業法上、宅地及び建物の購入者等の利益の保護のために、取引の関係者に対し、信義を旨として、誠実に業務を行う責務を負うものである。（同法１条、31条１項）、また、同法35条は、建築基準法その他の法令に基づく制限を含め、重要事項の説明義務を規定しているが、同条の「少なくとも」の文言から、同条の重要事項は調査説明すべき最低限の事項を定めたものにすぎず、宅建業者は、同条の重要事項のほか、買主の購入目的に照らして、買主にとって売買契約を締結するか否かを決定付けるような重要な事実であ

ることを認識し、かつ、当該事実の有無を知った場合には、信義則上、当該事実を買主に説明する義務を負う場合があると解されるので、本件において本建物の検査済証の有無を説明することが、この義務にあたるかを検討する。

Xは重要事項の説明を受けた際、転売目的で購入する旨を述べたことはないため、AとBは、売買契約締結に当たり、Xは居住用としての購入であり、また、住宅ローンを利用しないと認識し、その認識を前提として重要事項の説明を行ったことが認められる。

その説明内容は、第三者による占有の有無、抵当権の有無・抹消の可否、建築基準法その他の法令による制限の有無（建ぺい率、容積率は法令に基づく制限内であることを含む）、敷地と道路の関係、ガス・電気の上下水道の供給・整備状況等であり、居住用として購入するというXの購入目的に照らして必要かつ十分な内容であったと認められるから、本建物の検査済証の有無について説明を行わなかったことをもって、AとBに説明義務違反があったということはできない。

Xは、検査済証を備えていない建物は、建築基準法等に適合しない違法建築物であるおそれがあるため、住宅ローンの利用や転売が著しく困難であるから、宅建業者は検査済証の有無を必ず説明すべきと解さなければ、消費者保護に著しく欠ける結果になると主張するが、Xが本建物に居住した約7年半、居住の支障となるような瑕疵は存在しなかったと推認できるとともに、検査済証を未取得の建築物が直ちに違法建築物とはいえないことから、AとBは、Xに本建物は検査済証を取得しておらず、違法建築物であるおそれがあることを具体的に説明すべき義務を負わない。

住宅ローンの利用についても、フラット35や他の中古物件向けの住宅ローンも必ずしも検査済証の有無を融資条件としておらず、また、Y２媒介の中古物件では、検査済証が未取得でも住宅ローンを利用した事例が複数あることから、検査済証を備えていない建物は、住宅ローンの利用が著しく困難であるとまでは直ちに認め難く、AとBは、Xに検査済証を取得していない本建物は住宅ローンを利用できないおそれがあるため、転売に困難を生じる可能性もあることなどを具体的に説明すべき義務を負わない。以上から、AとBの説明義務違反を理由とする不法行為は成立しないから、Y１らの使用者責任は成立しない。

3　まとめ

本件の契約当時は、検査済証の有無の説明は宅建業法第35条１項の説明事項とはされていないため、本件では、購入目的に照らして売買契約を締結するか否かを決定付けるような重要な事実であるか、かつ、仲介業者が有無を知っていたかを判断基準とし、居住用としては必要・十分な説明があったとして、原告の請求が棄却されたが、本件建物で検査済証が取得されなかったのは、建築確認申請では２階が２室＋納戸であるものが、現況では納戸が居室に代わり、各室の位置も変わっているためではないかと思われ、宅建業者は建築の専門家ではないものの、違反建築の可能性について説明しておくとよかったのではないかと思われる。

なお、平成30年４月１日の宅建業法改正により、既存の建物である場合は確認済証並びに検査済証の保存の状況を説明することが義務付けられており、宅建業者は、検査済証等の有無の確認・記載漏れは、同法第35条違反となることに留意する必要がある。

賃貸マンションの入居者との契約に際し、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はないとした事例

(仙台地判　平27・9・24　消費者法ニュース106-268)

貸室のバルコニーにおける転借人の同居人の自殺事故により、賃貸マンション全戸において賃料の減額やリフォーム費用等の損害が発生したとして、建物所有者及び転貸人が、転借人、同連帯保証人らに損害賠償を請求した事案において、本件貸室以外の居室については、申込者に対し本件事故の告知義務はないことから損害の発生は認められないとし、本件事故のあった貸室の損害額については家賃及び共益費の6か月分が相当であるとした事例（仙台地裁　平成27年9月24日判決　消費者法ニュース106号268頁）

1　事案の概要

本件マンション一棟（鉄筋コンクリート造4階建・全12戸）を、建物所有者X1（個人）より賃借し第三者に転貸していた転貸人X2（法人・代表者X1）は、平成18年12月、転借人Y1（個人）に、本件貸室（約80㎡）を、賃料月額98千円、共益費月額5千円、敷金198千円、礼金98千円、駐車場月額1千円の条件にて賃貸した。

平成23年6月、Y1の同居人Aが、本件貸室のバルコニーで自殺する事故（本件事故）が発生した。

Y1はその後も本件建物に居住していたが、平成26年11月に退去した。

X1及びX2は、Aによる本件事故が、Y1のXらに対する債務不履行・不法行為に当たり、本件貸室のほか、他貸室においても賃料減額、空室による損害、リフォーム費用等が発生したとして、X1は、Y1に対して1145万円余、Aの相続人Y3及びY4に対して各572万円余の損害賠償を、X2は、Y1とY1の連帯保証人Y2に対して1696万円余、Y3及びY4に対して各803万円余の損害賠償を求める訴訟を提起した。

2　判決の要旨

裁判所は、次の通り判示して、X1の請求は全て棄却し、X2の請求は一部認容した。

(1)　Yらの損害賠償義務の有無について

本件貸室のバルコニーにおいて生じた本件事故は、一般的に当該居室を賃借するに当たって心理的な忌避感あるいは抵抗感を抱かせるものであることから、Aは本件事故により生じた損害につき、不法行為責任を負うものであり、同人の死亡に伴い、その子であるY3及びY4は債務を2分の1の割合で相続したものと認められる。

また、Y1は、X2から本件貸室を賃借していたところ、AはY1の占有補助者ということができるから、信義則上、Aの過失はY1のX2に対する債務不履行に当たると認められる。すると、Y1及びY2は、Xらに対する不法行為責任は負わないが、X2に対して本件事故により生じた損害につき債務不履行責任を負うものと認められる。

(2)　損害額について

Xらは、本件事故は避難経路等として使用される本件貸室のバルコニーで発生したものであること、本件貸室以外においても新たに賃貸する場合には、本件事故を重要事項として告知する義務があることなどから、本

件貸室以外の居室についても本件事故による影響が生じていると主張する。

しかし、本件マンションは各室の独立性の高い構造であり、本件貸室のバルコニーも災害時等を除けば、居住者以外の者が立ち入ることができないこと、本件事故による物理的な影響が本件貸室以外にまで及んだ証拠はないことから、本件貸室以外の居室の新たな賃借申込者に対して、本件事故を告知すべき義務があるとは解されず、また、本件貸室以外の居室にまで損害が生じたものとは認められない。

Xらは、インターネットのサイトにおいて、本件マンションが自殺の発生した物件として紹介されているとも主張するが、仮にそうであったとしても、このような第三者による、意図的な作為が介在したことによって生じた結果についてまで、本件事故と相当な因果関係のある損害ということはできない。

上記を前提にXら主張の損害について検討すると、本件貸室以外の居室についての賃料減額・空室等の損害、リフォーム代、本件貸室の将来のリフォーム代については、本件事故との因果関係を認めることはできない。

本件貸室については、本件事故による損害が考えられるが、本件事故は日常の主立った居住空間ではなくバルコニーで発生したこと、平成26年11月8日まではY1が本件貸室を賃借していたこと、同日以降についても、Y1が退去した時点で本件事故の発生から3年余りが経過しており、本件貸室に関する心理的な忌避感や抵抗感も相当程度軽減されているといえることから、Y1の退去後、半年間の賃料及び共益費相当額に相当する61万8000円（賃料9万8000円と共益費5000円の6か月分）の限度で本件自死と相当な因果関係のある損害と認められる。

X1主張の損害については、本件事故の結果、X2に対する賃料が減額されたような事実の主張も立証もないことからすると、X1に損害が生じたものとは認められない。

(3) 結論

以上により、Y1及びY2は、X2に対して、連帯して61万8000円の支払義務が、また、Aの相続人であるY3・Y4は、不法行為に基づき、X2に対して、各30万9000円の支払義務があるものと認め、裁判費用については20/40をX1の負担、17/40をX2の負担、2/40をY1・Y2の負担、1/40をY3・Y4の負担とする。

3 まとめ

本件転貸人は、業者等へのヒアリングにより、トラブル回避の観点などから、他貸室の入居者に対しても本件事故があったことを告知していたようであるが、「自殺事故のあった貸室以外の新規入居者に対して、当該事故の告知を行う義務があるか」については、本件判決のほか、東京地判　平19・8・10（RETIO73-196）、東京地判　平26・8・5（RETIO98-138）において、「賃貸マンションの入居者との契約に際し、他の部屋において発生した自殺事故の告知義務はない。」との判断がされており、いずれも、当該事故により他貸室においても損害が発生したとする貸主の主張を棄却している。

また、インターネットのサイトにおいて、自殺の発生した物件として紹介がなされていることがあるが、当該紹介によって生じた結果が、自殺事故と相当な因果関係のある損害ということはできないとした本件判断は、実務上参考になるものと思われる。

会員さん こんにちは

No.176

日田支部

㈱KAKUDO

笠原健彦さん

初めまして！ ㈱KAKUDO代表の笠原と申します。皆様には、平素より毎々格別のご愛顧を賜り、厚くお礼申し上げます。

弊社は、平成27年７月に宅建業免許の交付を受け、４年目になります。以前より、設計事務所をはじめとし、建設業を営んでおります。設計デザインに力を入れ、老若男女問わず、機能性・ビジュアル等々、お客様との会話を楽しんでおります。

今春は、クリニックを手掛け、ドクター・スタッフ・患者様より感謝の言葉を沢山頂き、身に余る思いでした。

最近では、空家による事業が各地で盛んに行われています。中でも空家をリユースし、民泊による活用や、耐震診断と補助金によるリノベーションを行うなど、沢山のアイディアが沸き、社員一同、楽しんで仕事に励んでおります。

宅建業を始めてまだ赤ちゃんみたいな会社です。会員の皆様方からのご指導を頂き、成長していきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

退会者 H30.7月～9月

支　部	免許番号	商　　号	代表者	事　　由
宇佐	3159	㈱クレスト開発	京田　和上	廃　　業
大分	1771	太豊ハウス	首藤　一夫	廃　　業
大分	3121	㈱豊後建築工房	佐藤　　洋	廃　　業

新入会員紹介

商号又は名称	㈱豊後企画集団 賃貸仲介事業部法人営業グループ
免許番号	11-1196
グループ長	岩尾　朋
専任取引士	岩尾　朋
事務所所在地	大分市金池町2-14-23 谷口ビル101号
TEL	097-579-6622
FAX	097-579-6623

商号又は名称	ミタカ不動産建設
免許番号	1-3319
代表者	髙見　裕司
専任取引士	髙見　裕司
事務所所在地	大分市大字牧1151-1
TEL	097-556-9537
FAX	097-568-6410

商号又は名称	㈲北斗建装大分支店
免許番号	3-2894
支店長	篠田　潔
専任取引士	篠田　潔
事務所所在地	大分市にじが丘3-1-5
TEL	097-573-5588
FAX	—

商号又は名称	㈱Eternal Plus
免許番号	1-3321
代表者	佐藤　亘
専任取引士	山上　亜紀彦
事務所所在地	別府市石垣東4-1-43
TEL	0977-80-1818
FAX	0977-80-1818

商号又は名称	大分ハウジング
免許番号	1-3313
代表者	加藤　剛
専任取引士	加藤　剛
事務所所在地	別府市大字南立石1079-34
TEL	0977-26-6302
FAX	0977-77-1019

商号又は名称	㈱マルハチ
免許番号	1-3322
代表者	田中　精一
専任取引士	池永　有
事務所所在地	中津市大字牛神220-1 ライフプラザ中津702号室
TEL	0979-41-0160
FAX	0979-41-0160

商号又は名称	㈱ソフトノミックス
免許番号	1-3314
代表者	宮脇　宏二
専任取引士	宮脇　和子
事務所所在地	大分市大字追701
TEL	097-523-3005
FAX	097-522-2577

商号又は名称	さとう不動産（同）
免許番号	1-3323
代表者	佐藤　由美子
専任取引士	佐藤　由美子
事務所所在地	大分市大字市字川田300-1
TEL	097-535-7374
FAX	097-535-7304

商号又は名称	MIX㈱
免許番号	1-3318
代表者	山田　三千勝
専任取引士	山田　三千勝
事務所所在地	宇佐市大字上田594
TEL	0978-28-9045
FAX	0978-28-9045

商号又は名称	㈱OYC
免許番号	1-3324
代表者	工藤　雅博
専任取引士	工藤　雅博
事務所所在地	大分市大字光吉909
TEL	050-3317-1840
FAX	097-569-8576

今後ともよろしくお願いします。

— 編集担当より —

「宅建大分」記事の募集について

宅建協会会員間にて「サークル活動を行っている」または「これからサークルを作って活動したい」という方、宅建大分に記事を掲載してみませんか？

掲載を希望される方は、お気軽に宅建大分編集担当までご連絡下さい。

編集担当　TEL 097-536-3758
FAX 097-533-0105

宅建大分　第241号

平成30年10月23日発行

発行所　(一社)大分県宅地建物取引業協会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会 大分本部
〒870-0025　大分市顯徳町2-4-15
TEL 097-536-3758
FAX 097-533-0105
URL http://www.oita-takken.com

発行人　伊本憲清

編集人　井上博隆

印刷所　立川印刷
〒870-0844　大分市大字古国府1160番地の1
TEL 097-552-1110
FAX 097-551-2241
Mail:print@tatsukawa-oita.com

ご存知ですか？

中古住宅購入資金も ろうきんがおトク！

いまこそ！

建て替え・リフォーム

中古住宅購入

登記 保険 ¥ 税金

諸費用

住宅ローン

お客さまのお取引に合わせて 金利引下げ実施中

※金利引下げ制度についてくわしくは、最寄りの営業店またはホームページでご確認ください。

「ろうきん」ならではのメリット

メリット1
適用金利は新築の場合と同じ！

団体信用生命保険の費用は当庫が負担いたします。

※団体信用生命保険へのご加入には所定の審査がございます。

メリット2
返済期間は最長40年！

築年数による返済期間の制限はありません。

メリット3
関連諸費用もまとめられます！

「購入費用」と「リフォーム費用等」を1本化できます

ローンセンターおおいたのご案内

くわしくは、ろうきんローンセンターおおいたへお気軽にお問い合わせください。

【平日はもちろん、土曜日・日曜日も営業していますので、お休みの日にも融資などの相談窓口としてご利用いただけます。】

営業時間	［平日］10:00～19:00 ［土・日］10:00～17:00

休業日／毎週水曜日、平日の祝日
ゴールデンウィーク、年末年始

大分市寿町1番3号
九州労働金庫大分支店3階
☎ 097-536-6366

九州ろうきんは、労働金庫法に基づき設立された勤労者のための福祉金融機関です。

http://kyusyu.rokin.or.jp/

九州ろうきん 検索

つかえるろうきん みんなのろうきん 九州ろうきん

2018.10