

宅建大分

No.242

2019 1.23



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

年頭のごあいさつ

宅建試験実施報告

ハトマーク文化講演会開催



年頭のごあいさつ

(一社)大分県宅地建物取引業協会

会長 伊本 憲清



新年明けましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましてはお健やかに新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

さて、本年も引き続き大分市、別府市の住宅地及び商業地の地価上昇傾向が継続しています。また県内の他の市町村の一部商業地においても地価上昇基調が見受けられるようになり、ここにきて大分県でも不動産の流通が本格的に活性化してまいりました。バブル崩壊後の資産デフレからようやく脱却して、我々にも追い風が吹いてきた感であります。また大分県では本年ラグビーワールドカップ開催、大分トリニータのJ1昇格等ビッグイベントも目白押しであり、観光客やインバウンドの増加等も受けて、明るい話題は豊富なのですが、反面大都市部における過熱気味な不動産投資、またそれら取引に対しての不正融資を端に発して、金融面からの規制強化の危惧もあるところです。また本年秋には消費税増税も予定されており、増税後の買い控え等の反動も予想され、今後は住宅・不動産を取得する者への税制面、制度面で優遇措置等の配慮をしっかりと求め、同時により一層の持続的な景気対策も含めて強い政策を望むところです。

最後になりますが、本年も当協会の運営にご支援とご協力を賜りますことをお願い申し上げます、年頭のご挨拶とさせていただきます。

Contents

- 1 | 年頭のごあいさつ
- 2 | 支部だより
大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼津
- 6 | 平成31年度法定講習会実施日程
- 7 | 委員会開催報告 / 安心R住宅研修会開催
- 8 | 宅建試験要員研修会開催
平成30年度宅建取引士資格試験実施報告
- 9 | ハトマーク文化講演会開催
- 10 | 本部相談員研修会開催
不動産開業支援セミナー開催
- 11 | 国税だより
- 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 / 宅建ゴルフ開催

宅建大分 第242号



表紙写真 豊後二見ヶ浦(佐伯市)



年頭のごあいさつ

大分県土木建築部建築住宅課

課長 樋口 邦彦



新年あけましておめでとうございます。

(一社)大分県宅地建物取引業協会におかれましては、常日頃より法令の研鑽や紛争の解決、さらに取引の公正を確保するため各種事業に取り組まれ、消費者の信頼を確保するとともに、業界の健全な発展に寄与されていることに対しまして深く敬意を表します。

去年は、西日本広域で災害をもたらした「平成30年7月豪雨」、9月に北海道厚真町で震度7を観測した「平成30年北海道胆振東部地震」など、大きな災害に見舞われており、本県においても、一昨年九州北部豪雨、昨年4月の中津市耶馬溪町の土砂災害などが発生しており、今後とも地震、治水、津波高潮、火山、水道、ライフライン確保など、災害に強い県をつくって、県民の皆様安心して過ごしていただけるような対策を講じて行く必要があります。

こうした中、県との災害協定に基づき、被災された方へのみなし仮設住宅の入居支援など、貴会並びに貴会員の方々のご協力に感謝申し上げますとともに、貴会並びに貴会員の方々の役割は不可欠となりますので、今後ともお願い申し上げます。

4月1日より施行された建物状況調査いわゆるインスペクションについて、既存住宅に関する媒介契約締結時にあっせんの有無を記載した書面を依頼者に交付することになりました。今後、インスペクションが普及していくことで、中古住宅の流通が促進されるものと期待しているところです。

さて、本年の9月20日から開催される「ラクビーワールドカップ2019」においては、大分会場にて5試合が開催されることになっています。これら大会の成功も本県の地方創生を強力に後押ししてくれるものと期待し、開催準備にしっかりと取り組んでいるところです。

皆様方には不動産業界をリードする団体として、業界の活性化のために率先して活動し、若者が憧れる業界となるよう、さらなる飛躍と発展を目指していただきたいと思います。

結びに、貴会並びに貴会員のますますのご発展を祈念申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



支部だより



大分支部

支部長 舛巴清人



新年あけましておめでとうございます。

年頭にあたり、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。平素より、会員の皆様には大分県宅建協会大分支部の運営にあたり、ご理解とご協力を賜り心より感謝申し上げます。また、会員皆様の質の高い安心・安全な不動産取引により、我々のブランドロゴである「ハトマーク」の信頼を高めて頂いていることに重ねて感謝申し上げます。

さて、昨年末大分市との「空き家等の利活用促進に関する協定」に基づく「空き家の利活用及び流通促進事業」に多くの会員様にご賛同頂きながら、空き家所有者への流通意向確認等がいよいよ本格化されます。「地域の活性化対策」にも参画しながら進めて参りたく存じます。また、新元号2年に施行とされる改正民法につきましても、昨年と同様に契約書作成

(特約文例)を中心に研修等に盛り込んでいきたいと考えております。お客様の大切な財産を扱う会員皆様とともに、さらなる資質の向上と「ハトマーク」が安心・安全のブランドとして、ますます周知されるよう努めます。本年も変わらぬご理解とご協力をお願い致しますとともに、会員皆様のご多幸とご隆盛を祈念申し上げます。

(1) 支部入会審査会

10月19日 ●新規入会

- ・(株)アンビシヤスJapan 大分市大字下郡650-76
(代表者) 小野慶一 (専任取引士) 廣瀬鏡子
(推薦者) 新陽興産(株) 渡邊将志
大分緑不動産(株) 松尾修二

11月21日 ●新規入会

- ・(株)みどり不動産事務所 大分市萩原4-11-28
(代表者) 野口 茜 (専任取引士) 野口晃司
(推薦者) 新陽興産(株) 渡邊将志
三和ハウス(有) 奈須智洋
- ・Yu研究所(同) 大分市大字三芳294
(代表者) 湯浅裕樹 (専任取引士) 湯浅裕樹
(推薦者) 新陽興産(株) 渡邊将志
三和ハウス(有) 奈須智洋

●代表者変更

- ・西日本住建(株) (新代表者) 岩本真由美

12月14日 ●新規入会

- ・(株)エヌケージー 大分市中島東3-3-16
(代表者) 岡村博文 (専任取引士) 阿南 誠
(推薦者) 新陽興産(株) 渡邊将志
(有)アイアール企画 財前信昭
- ・(株)ほうねん 大分市大字端登字下鶴1800-1
(代表者) 朝久野徹 (専任取引士) 朝久野徹
(推薦者) (株)テナント興産 宮永 尚
(株)ホームリンク 中山省悟

●代表者変更

- ・ジー・アール・シー(株) (新代表者) 峯野耕一

(2) 会議

- 12月 3日 支部運営委員会 13:30～
(場所) 大分県不動産会館2階 役員室
(議題) ・第2回支部研修会について
・地価調査について 他

(3) その他

- 10月10日 第1回大分市緑の政策審議会 10:00～
(場所) 大分市役所議会議棟4階 全員協議会室
(議題) ・大分市緑の基本計画見直し作業の中間報告、今後の予定等報告
・大分市名木指定解除(案)について
- 30日 第2回大分市建築ルールを守る推進協議会作業部会 10:00～
(場所) 大分市役所本庁舎4階 401会議室
(議題) ・違反未然防止に向けた啓発資料の作成について
・平成31年度同推進協議会作業部会の活動計画について 他
- 11月15日 大分支部宅建業税務協議会 14:00～
(場所) レンブラントホテル大分
(議題) ・平成30年度納税表彰式
・中学生の「税についての作文」表彰式
- 18日 大分市空家等相談会 9:30～
(場所) 植田市民行政センター
(内容) ・空家の管理、空家のリフォーム、売買・賃貸等、融資関係、相続問題
・その他空家に関すること全般
- 28日 大分市空き家の利活用及び流通促進事業説明会 13:00～
(場所) コンパルホール4階 400会議室
(議題) 大分市空き家の利活用及び流通促進事業について
- 29日 第6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) 大分市緑の基本計画素案について
- 12月 5日 地価調査
～20日 (場所) 大分県不動産会館3階 小ホール (調査員) 19名
(議題) 地価調査(437ポイント)
- 20日 9ブロック懇親会 18:00～
(参加人数) 11名
(場所) 寿し虎





支部だより



別府支部

支部長 佐藤典史



新年あけましておめでとうございます。

別府支部会員の皆様には、支部運営にあたり、ご理解とご協力をいただき、運営委員を代表いたしまして厚く御礼を申し上げます。

観光温泉地と成るべくホテルラッシュで各場所新築がいよいよ完成近くの様です。中でも「インターコンチネンタルホテル」は宿泊料金が高い上に顧客会員が地球規模で約1億人の登録客が居るそうです。

私ども別府支部の会員も新規入会者が今期4月より12月末迄で8社です。まだ増える見込みです。

本年も会員皆様方のご繁栄とご健勝をご祈念申し上げ、一層のご支援とご協力をお願いいたします。

(1) 支部入会審査会

11月21日 ●新規入会

- ・(株)ゆふいん不動産 由布市湯布院町川北908-7
(代表者) 松岡忠臣 (専任取引士) 松岡忠臣
(推薦者) (有)大永殖産 井上千代信
(有)不動産リサーチ大分 岸岡隆宏

12月12日 ●新規入会

- ・(株)別府フォレストパワー 別府市大字鶴見1500-352
(代表者) 西田 俊 (専任取引士) 長谷川福一
(推薦者) (有)大永殖産 井上千代信
(有)不動産リサーチ大分 岸岡隆宏

●代表者変更

- ・(株)杵築みどり開発 (新代表者) 加藤百合子

(2) 支部相談日

- 10月12日 (場所) 別府市男女共同参画センターあす・べっぶ
(担当) 佐藤典史
- 18日 (場所) 支部事務所 (担当) 眞嶋真砂代
- 11月 9日 (場所) 別府市男女共同参画センターあす・べっぶ
(担当) 下森啓司
- 15日 (場所) 支部事務所 (担当) 石坂太郎
- 12月14日 (場所) 別府市男女共同参画センターあす・べっぶ
(担当) 笠木治男
- 20日 (場所) 支部事務所 (担当) 宇野 豪

(3) 支部研修会

11月 5日 (場所) 別府市中央公民館 13:00~

- (出席者) 92名
- (演題) やりすぎぐらいがちょうどいい!
- (講師) 別府市長 長野恭紘氏
- (演題) 改正税法等について
- (講師) 別府税務署 山岸十四郎氏
- (演題) 全宅住宅ローン フラット35について
- (講師) 全宅住宅ローン(株)九州支店 日野雄一郎氏

(4) その他

11月14日 地価調査 10:00~
(場所) 支部事務所 (調査員) 11名



中津支部

支部長 長野修士



新年明けましておめでとうございます。

中津支部会員の皆様方におかれましては、支部運営へのご理解とご協力を頂き、厚く御礼申し上げます。本年もより一層のご支援を賜りますよう、宜しく願い申し上げます。

本年10月から消費税の増税がされることにより、様々な面での対応が必要になることと思われま。税金についての優遇特例措置等がないかの確認も含めて、次回の支部研修会では講師として税務署若しくは会計事務所の方を招き、一緒に勉強することによって、業務にお役立て頂きたいと思ひます。

さて、中津市でも昨今、海外からの賃貸物件への入居者が多くなっており、それによるトラブル等も増えています。支部の相談窓口をもっと知ってもらえるよう告知し、相談を受け付けるなどして解決に向け敏速に対応できるようにしていきます。

また現在、空き家対策問題等で、中津市役所と中津支部で連携を組んでの対応を行っていますが、今後は、より一層、耶馬溪、山国での空き家問題等をどうするのかを建築指導課と話し合い、スムーズに情報提供できるよう取り組んでいきます。

今後考えられる法改正についても、支部運営委員会として情報の公開を行ったり、研修会で取り扱ったりしていこうと考えています。

懇親会、総会報告会、本部研修会、支部研修会には出来る限り参加して頂き、直接交流することにより信頼と理解を深めて、より良いつながりをつくりましょう。

本年も会員皆様方のご繁栄とご健勝を祈念申し上げ、また一層のご支援とご協力をお願いして新年のご挨拶とさせていただきます。



支部だより

(1) 支部入会審査会

10月 9日 ●新規入会

・タマホーム(株)中津店
(代表者) 右田尚士

中津市大字大新田167-1
(専任取引士) 花桐啓二

(2) 支部相談日

10月16日	(場所) 支部事務所	(担当) 恒藤雅彦
11月20日	(場所) 支部事務所	(担当) 阿部 傑
12月18日	(場所) 支部事務所	(担当) 長野修士

(3) 会議

10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
11月 5日	支部運営委員会 11:00~	(場所) 支部事務所 (議題) 定例会議
12月10日	支部運営委員会 11:00~	(場所) 支部事務所 (議題) 定例会議



日田支部

支部長 三笥康之



新年明けましておめでとうございます。

日田支部会員の皆様におかれましては、日頃より支部運営に、ご理解・ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、一昨年の災害で流されていたJR九州の久大線の鉄橋も1年という短期間で復旧を得、日田・玖珠地域では徐々にではありますが、賑わいを取り戻してきている様に思われます。ただ、多大な被害に遭われた小野並びに、大鶴・夜明地域の復旧復興には、まだまだ長い時間と予算が必要とされるなか、早期での復旧が望まれています。

地価については大分市・別府市以外では日田市も含め、ほぼ毎年下がり続け、住宅購入を検討している方々にとっては、住宅ローン金利も低く水準していることもあり、多くの新築

住宅の建築がなされており、また、大型店の出店等も進められていることを考えると不動産の動きは活発であると思われます。また、平成最後の年に消費税の増税が予定されていますが、増税前の駆け込み需要に少しでも期待したいものです。

本年も当協会へのご支援、ご協力をお願いいたしますとともに、会員皆様のご繁栄とご健勝をご祈念申し上げ、新年のご挨拶といたします。

(1) 支部相談日

10月 3日	(場所) 支部事務所	(担当) 穴井英二
11月 2日	(場所) 支部事務所	(担当) 大垣 敬
12月 3日	(場所) 支部事務所	(担当) 田中常雄

(2) 会議

11月 9日	支部運営委員会 14:00~	(場所) 支部事務所 (議題) ・本部会議報告 ・年度末までのスケジュール打ち合わせ ・新年会の件 他
22日	月例会新旧幹事会 19:00~	(場所) 寿し金 (議題) 新旧幹事引き継ぎ会
12月 2日	支部運営委員会 17:30~	(場所) 亀山亭ホテル (議題) ・新年会の件 ・今後の予定 他

(3) 支部研修会

11月28日 (場所) 日田市民文化会館「パトリア日田」 13:30~
(出席者) 70名
(演題) 税制改正(資産税関係他)について
(講師) 日田税務署 署長 荒平昇氏
個人課税第二部門 統括国税調査官 村上昇一氏
(演題) 企業と人権(職場からつくる人権尊重社会)
(講師) 大分地方法務局日田支局 総務係長 黒川幸浩氏

(4) その他

10月25日 日田玖珠地区税務連絡協議会 16:00~
(場所) 想夫恋本館 2階会議室 (参加者) 15名
(議題) 「税を考える週間」行事について 他

11月 9日 地価調査 14:30~
(場所) 支部事務所 (調査員) 9名
(議題) 日田・玖珠地区地価調査

17日 月例会主催秋の支部研修旅行
~19日 (場所) 石垣島と3島・那覇視察
(参加者) 35名
(内容) 玖珠一日田IC-福岡空港-石垣空港-川平湾グラスボート-米原群落-マングローブカヤック-石垣泊
石垣島港-西表島・由布島・竹富島3島めぐり-石垣空港-那覇空港-那覇泊
那覇終日フリー-那覇空港-福岡空港-一日田IC-玖珠

12月 2日 月例会 18:30~
(場所) 亀山亭ホテル (参加者) 40名
(議題) ・会員情報交換会
・研修旅行報告
・新旧幹事挨拶と紹介





支部だより



佐伯支部

支部長 吉川 寛



新年明けましておめでとうございます。

旧年中は会員の皆様方には支部運営に多大なご協力を得まして感謝しております。

過去40年から20年、5年前を振り返りますに、我々を取り巻く環境は加速度的に変化しております。その流れより先を行く柔軟な考え、素早い対応でリーダーとしてご活躍できることと、事業の益々のご発展と皆様のご健康を祈念しまして、新年のご挨拶と致します。

(1) 支部相談日

10月 9日	(場所) 三余館	(担当) 吉川 寛
11月13日	(場所) 三余館	(担当) 矢野伸一
12月11日	(場所) 三余館	(担当) 木許豪道

(4) その他

12月12日	地価調査 11:00～	(場所) 支部事務所	(調査員) 6名
13日	地価調査 13:00～	(場所) 支部事務所	(調査員) 6名

(2) 会議

12月12日 支部運営委員会 13:30～
 (場所) 支部事務所
 (議題) ・各委員会報告
 ・無料相談について 他

(3) 支部研修会

11月 8日 (場所) 三余館 2階 大会議室 13:30～
 (出席者) 27名
 (演題) 相続税・消費税他について
 (講師) 佐伯税務署 個人課税部門 宮崎晃世氏・高崎英文氏
 (演題) 埋蔵文化財保護制度について
 (講師) 大分県教育庁文化課 文化財班 山路康弘氏
 (演題) 歴史的環境保存条例について
 (講師) 佐伯市教育委員会 社会教育課文化振興係 福田聡氏



宇佐支部

支部長 小門 義資



新年明けましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、健やかな新年をお迎えのことと心よりお喜び申し上げます。

昨年、前津々見支部長の後任として支部長を受け賜り、重責を感じているところですが、会員の皆様のお役に立てるよう頑張っていく所存です。

本年も、昨年同様より一層のご支援、ご指導を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。会員の皆様の益々のご発展とご健康をお祈り申し上げ、新年のご挨拶と致します。

(1) 支部相談日

10月15日	(場所) 宇佐市役所	(担当) 瀧尾 仁
11月11日	(場所) 宇佐市役所	(担当) 津々見 功
12月10日	(場所) 宇佐市役所	(担当) 津々見 功

(4) その他

11月28日	被害者支援協議会 14:00～	(場所) 豊後高田警察署
12月10日	地価調査 18:00～	(場所) ホテル晴海 (調査員) 7名

(2) 会議

11月22日 支部運営委員会 11:00～
 (場所) アレリーハウス
 (議題) 地価評価審査会について

(3) 支部研修会

11月22日 (場所) 宇佐商工会館 13:30～
 (出席者) 24名
 (議題) 軽減税率制度の概要・インボイス補助金等について
 (講師) 宇佐税務署 総務課長 伊藤彰氏
 (議題) 媒介契約 (レインズ登録) について
 (講師) アットホーム(株) 大分営業所 石河優一氏・小原知己氏





支部だより



白津支部

支部長 兒玉 明



新年明けましておめでとうございます。

平成31年の年頭にあたり、支部会員の皆様方に謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

『空き家バンク』の運営も白杵市では5年目となり、昨年末の実績では売買約15物件、賃貸は約10物件となり、白杵市の移住・定住を促進し、空き家問題の改善に寄与しています。

また、津久見とは協定締結2年目となり、売買1物件、賃貸2物件となり、今年度の更なる飛躍を期するところであります。

昨年の11月には恒例の支部研修旅行で多くの皆様方のご参加により、はじめての2泊3日の沖縄行きを実施し会員相互の親交・思い出ができましたことに対しまして、御礼を申し上げます。

本年も皆様方の益々のご発展とご健勝をご祈念いたしまして、年頭のご挨拶といたします。

(1) 支部相談日

- 10月15日 (場所) 白杵市役所 (担当) 兒玉 明
- 11月19日 (場所) 津久見商工会議所 (担当) 金只俊郎
- 12月17日 (場所) 白杵市役所 (担当) 兒玉 明

(2) 会議

- 10月25日 支部運営委員会 10:00～
(場所) 支部事務所
(議題) ・各委員会報告
・支部研修会、支部地価調査会の日程
・支部研修親睦旅行について
・支部統廃合に関し各運営委員の意見 他
- 12月19日 支部運営委員会 10:00～
(場所) 木屋
(議題) ・各委員会報告
・津久見市の立ち退きに関し県土木から依頼の件
・白杵市水道課からお知らせ
・志村県議から依頼の件
・新年互礼会の件
・2月9日空き店舗見学ツアーの件 他

(3) 支部研修会

- 11月16日 (場所) 白杵中央公民館2階 講座室
(出席者) 26名
(演題) 資産税関係税制について
(講師) 白杵税務署 廣瀬幸一氏
(演題) 媒介契約(レインズ登録)について
(講師) アットホーム(株)大分営業所 所長 帯川慶政氏

(4) その他・支部研修親睦旅行

- 11月11日 (場所) 沖縄 (参加者) 23名
～13日 (内容) 青い空・青い海・暖かい気候と、三拍子揃った南国沖縄に支部初の2泊3日で研修親睦旅行に行ってきました。沖縄独自の文化・食事、また、世界遺産にも登録されている首里城等の見学。どこに行っても修学旅行生が多く、皆も学生気分楽しんでいました。
- 12月19日 (場所) 木屋 (調査員) 23名
(議題) 地価調査(白杵79ポイント+2ポイント、津久見52ポイント)



平成31年度 (一社)大分県宅建協会主催宅地建物取引士法定講習会の日程

- 日 時：平成31年4月10日(水)
- 場 所：レンブラントホテル大分
- 講習対象者：取引士証の有効期限が平成31年4月10日から平成31年10月9日までの更新の方と新規受講希望者
- 日 時：平成31年7月10日(水)
- 場 所：レンブラントホテル大分
- 講習対象者：取引士証の有効期限が平成31年7月10日から平成32年1月9日までの更新の方と新規受講希望者
- 日 時：平成31年10月9日(水)
- 場 所：レンブラントホテル大分
- 講習対象者：取引士証の有効期限が平成31年10月9日から平成32年4月8日までの更新の方と新規受講希望者
- 日 時：平成32年1月8日(水)
- 場 所：レンブラントホテル大分
- 講習対象者：取引士証の有効期限が平成32年1月8日から平成32年7月7日までの更新の方と新規受講希望者

法定講習は(一社)大分県宅建協会主催の講習会を受講しましょう。

■流通委員会

12月 6日 広報誌「宅建大分No.242」について
協会PR看板の設置について
各支部の空家バンク協定の進捗について
その他



■公正調査指導委員会

11月14日 協議会の組織及び大分地区調査指導委員会の業務について
不動産広告消費者モニター会議について
不動産広告研修会について



■組織整備特別委員会

12月26日 青年部会会則案について
支部の統廃合及び区域の再編について
その他



■入会審査委員会

10月25日 新規入会 1社・組織変更 2社
11月26日 新規入会 3社・組織変更 2社
12月19日 新規入会 4社・組織変更 1社



安心R住宅研修会 開催

平成30年10月1日(月)、大分県不動産会館3階小ホールにおいて、法務指
導委員と相談業務運営委員の方を対象に
安心R住宅研修会を開催しました。

宮崎教生専務理事の司会により開会
し、伊本憲清会長による挨拶が行われた
あと、全宅連作成の「全宅連安心R住宅
事業責任者 研修用動画」のDVDを視聴、
次いで事務局による全宅連安心R住宅事
業の概要について説明が行われました。

最後に質疑応答の時間を設け、制度に
関する質問や相談業務に関する疑問点な
どの質疑が積極的に飛び交い、有意義な情報共有が行われました。



宅建試験要員研修会 開催

平成30年10月3日(水)、大分県不動産会館3階大ホールにおいて、平成30年度宅地建物取引士資格試験に向けての宅建試験要員研修会を実施し、63名の会員に参加して頂きました。

研修会は伊本憲清会長による挨拶に始まり、「試験当日の業務について」のDVDを視聴、次いで宮崎教生専務理事による「試験実施要領について」の説明が行われました。最後に質疑応答の時間を設け、試験監督員・試験本部員それぞれの業務を担う立場から、当日の業務内容や役割についての質疑が積極的に飛び交い、有意義な情報共有が行われました。



平成30年度 宅地建物取引士資格試験実施報告

「平成30年度宅地建物取引士資格試験」が、平成30年10月21日(日)に別府国際コンベンションセンターにおいて実施されました。

一般財団法人不動産適正取引推進機構が実施している宅地建物取引士資格試験の大分県における協力機関として、当協会が4回目の試験事務を行いました。

当日は、試験監督員・試験本部員等会員の協力により、トラブルもなく、無事に終了することができました。

12月5日(水)に合格発表が行われ、大分県においては171名が合格されました。

全国及び大分県の受験概要は下記のとおりです。



平成30年度宅建試験実施結果

	申込者数	受験者数	受験率	合格者数	合格率
大分県	1,604名	1,315名	82.0%	171名	13.0%
(うち、一般受験者)	(1,351名)	(1,087名)	(80.5%)	(131名)	(12.1%)
(うち、登録講習修了者)	(253名)	(228名)	(90.1%)	(40名)	(17.5%)
全国	265,444名	213,993名	80.6%	33,360名	15.6%

ハトマーク文化講演会 開催

平成30年11月28日(水)、iichiko総合文化センターグランシアタにて、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(株)の後援を得て、協会主催によるハトマーク文化講演会を開催しました。

講師にNHK大河ドラマ「西郷(せご)どん」の原作者である作家の林真理子氏をお迎えし、「私の仕事から」を演題にご講演いただきました。

当日、会場には約1,300名が来場し、ハトマーク文化講演会は大盛況のうちに無事終了しました。



変更届の提出を忘れていませんか？

下記①～⑤の変更が生じた場合、宅建業法第9条により、変更後30日以内に行政（県土木事務所）への変更届が必要ですが、また、専任の宅地建物取引士の変更については2週間以内の補充が必要です。その内①～④の変更の場合は、大分県宅建協会への変更届も必要です。

- ①事務所の商号・名称および所在地 ②代表者・役員・政令で定める使用人
- ③専任の宅地建物取引士 ④従業者（営業・事務）
- ⑤宅地建物取引士資格登録を受けている者について、登録事項に変更が生じた場合

<ご注意！>

行政へ変更届を提出後、受付印押印済の変更届出書および添付書類の写しを必ず大分県宅建協会の所属する支部へ提出してください。

（行政へ変更届を提出しただけでは、宅建協会の登録事項が変更されず、会員名簿の内容が変更されなかったり、発送書類等がお届けできなくなります）

（⑤宅地建物取引士資格登録の変更の場合は、宅建協会への提出は必要ありません）

変更に関する点について詳しくは、①～④に関しては所属する支部へ、⑤に関しては本部へお問い合わせください。

本部相談員研修会 開催

平成30年12月7日(金)、大分県不動産会館2階役員室において、相談業務運営委員の方を対象に本部相談員研修会を開催しました。

笠木治男相談業務運営委員長の司会により開会し、伊本憲清会長より大分県での相談業務の近況についての報告が行われました。

講師として(公社)全宅保証協会事務局事業部部長の堀内崇弘氏と課長補佐の青木祐一氏をお招きし、「弁済・求償業務の仕組み 相談苦情解決業務・弁済業務の留意点と弁済事例について」をテーマに講演していただきました。

最後に質疑応答の時間を設け、今後の相談業務の資質向上に繋がる有意義な議論が行われました。



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12月2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。

大分県宅建協会では将来不動産業を開業したい、不動産業に興味があるという方々を対象に平成23年9月から実施しているこのセミナーですが、今回で22回目の開催となりました。

セミナーの内容としましては、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約2時間に渡り講義を行いました。

講義後は協会会員業者がパネラーとなり、パネルディスカッションを実施。パネラーの話を聞きながらメモをとる参加者も多く、関心の強さがうかがえました。



○ いつでもどこでもスマホで申告

国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」では、スマートフォンでも所得税の確定申告書を作成することができます。

また、事前に税務署で職員と対面による本人確認を行った後に発行される「IDとパスワード (ID・パスワード方式に対応したもの)」を取得することで、スマートフォンからe-Taxで申告することができます。

なお、e-Taxで申告すれば、源泉徴収票などの添付書類を提出する必要はなく、申告書の控えはPDF形式でスマートフォンに保存することができます。

詳しくは、国税庁ホームページ (<http://www.nta.go.jp/>) をご覧いただくか、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

○ 納税証明書を請求される方へ

2月・3月は、確定申告などのため税務署の窓口が大変混雑し、納税証明書の発行に時間がかかる場合があります。請求は、なるべくこの時期を避けていただきますようお願いします。

なお、自宅等のパソコンやスマートフォン及びタブレット端末からも納税証明書を請求できます。

詳しくは、e-Taxホームページ (www.e-tax.nta.go.jp 又は) をご覧ください。

納税証明書の請求について、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

○ e-Tax利用の簡便化について

平成31年1月から個人納税者のe-Taxの利用手続きがより便利になります。

〈マイナンバーカード方式〉

マイナンバーカードを用いてマイナポータル経由又はe-Taxホームページなどからe-Taxへログインするだけで、より簡単にe-Taxの利用を開始し、申告等データの送信ができるようになります。

※ (注) マイナポータルの初期設定及び申告等データの送信には、ICカードリーダーが必要になります。

〈ID・パスワード方式〉

マイナンバーカード及びICカードリーダーをお持ちでない方については、税務署で職員との対面による本人確認等に基づいて税務署長が通知したID・パスワードのみで、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」からe-Taxによる送信ができるようになります。

なお、平成30年1月以降、確定申告会場などで「ID・パスワード方式の届出完了通知」を受け取られた方は、既にID・パスワード方式に対応したIDをお持ちですので、お手元の申告書等の控えをご確認ください。

※ (注) 個人納税者に係るe-Taxのメッセージボックスの閲覧については、セキュリティ対策の観点から、平成31年1月以降、原則としてマイナンバーカード等の電子証明書が必要になります。

詳しくは、e-Taxホームページ (www.e-tax.nta.go.jp 又は) をご覧ください。

大分税務署 (電話 097-532-4171) ※自動音声案内

なにがなんでも
**宅建資格が
 必要な方!!**

2020年 改正民法施行の前に!

**2019 日建で
 年度 決める!!**

現行民法での宅建本試験は2019年度までです。
 2020年度からは改正民法での出題となり、
 現在の問題集などは使えなくなります。
 つまり・・・勉強をし直す必要があります。
 このような面倒なことにならないよう

2019年度に日建で合格しちゃいましょう!!

今年度の合格を目指し、既に多くの方が始めています!
 あなたに合った『合格』が出来るコースをお選び下さい。

本科コース 基礎からじっくり学びたい方へ 

6か月で基礎から応用まで段階的に学習ができるスタンダードコースです。
 合格に必要な知識を着実にインプットし、合格力を身につけます。

短期集中コース 重要ポイントを集中的に学びたい方へ 

受験対策に欠かすことのできない科目ごとの重要ポイントを集約した
 短期コースです。本試験に挑む万全の態勢を整えます。

直前対策コース 演習で実践力を身につけたい方へ 

本試験直前の対策として、答案演習により確実な知識を身につけるコースです。
 インプットとアウトプットの繰り返しで、実践力を養います。

直前攻略コース 試験直前の総仕上げをしたい方へ 

本試験直前3週間のラストパートコースです。
 模擬試験と解説講義の繰り返しによって、本試験への総仕上げを行います。

Webコース 自分のペース、理解度に合わせた学習したい方へ 

基礎から実践的な答案演習まで、動画を中心に構成されたWeb講義。
 自分の理解度に合わせ、いつでも、何度でも反復が可能です。

通信合格コース 自宅学習で時間を有効利用したい方へ 

本科コースと同じテキストを使用する通信コースです。
 どうしても通学が難しい方、限られた時間を有効活用したい方におすすめです。

●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

「不動産データプロ」で働き方改革!

at home

相場情報・国勢調査・土地情報・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!



※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. Z14LD第1097号]

- POINT 1** ワンクリックで知りたい情報を地図上で確認!
- POINT 2** 調査した情報はレポートとして簡単・スピーディーに作成可能!

詳しくはWebで

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] <https://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
- ※満期時に一定の金銭(満期返戻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 関東財務局長(4)第01431号 日本貸金協会会員第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※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】
それぞれ1回の事故につき50万円限度

【遺品整理費用】

「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!
※二分 <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

フリガナ 貴社名	フリガナ ご担当者名	電話 () ()
(〒 -)		FAX () ()
送付先 住所		損害保険代理店を している <input type="checkbox"/> はい
		少額短期保険代理店を している <input type="checkbox"/> 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

Information

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会より

全宅連策定書式に係る無料電話相談開始

全宅連が策定している書式（契約書・重要事項説明書等）に付随する内容について、相談員による無料電話相談を実施します。

開催日時	毎週月、火、木、金曜日【午後1時～午後4時30分】 ※祝日・年末年始・お盆期間・GWを除く ※相談員の体調不良等やむを得ない事情により、急遽中止となる場合があることをご承ください。
ご相談いただける内容	全宅連策定書式に付随する内容 （書式の操作方法・契約条項等の内容及び実務的な相談問合せ） ※取引上のトラブル等については、お受けできませんのでご了承ください。
相談方法	03-5821-8113までお電話ください。

■利用上の注意事項

- 相談にあたり、企業名・相談者氏名・連絡先を必ずご提示ください。
- 多数の方からの相談に応じさせていただきますので、原則1相談15分を目途とさせていただきます。質問をされる場合は、あらかじめ質問事項を整理のうえ、ご相談くださいますようお願いいたします。
- 直接のご来館、文書の郵送又はファックス、電子メールでのご相談には回答はしておりません。
- 対応に当たる相談員や事務局職員等への暴言・威嚇等、円滑公正な相談業務の運営を阻害する恐れのある行為は厳に慎んでください。
- 相談者が注意事項に違反した場合や、相談員・事務職員の指示に従わない場合には、相談を打ち切らせていただく場合があります。
- 相談内容によっては回答に限度があり、相談に応じかねる場合もあります。
- 示談のあっ旋、直接の仲裁は行いません。
- 弁護士等のあっ旋は行いません。
- 裁判中・調停中の内容や、すでに弁護士等に依頼・相談をされている内容についてはお受けできません。
- 企業内の事件（雇用関係等）、営業上の相談はお受けできません。
- 法令・公序良俗に反する相談については、お受けできません。
- 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し出た相談・同法第64条の8第2項の規定に基づく認証を申し出た相談及びその可能性があるものについては、お受けできません。
- 本相談では、相談者が話された相談内容から考えられる一般的な参考情報を回答しております。したがって、実際の取引は案件の個別性を踏まえて慎重に進めていただくとともに、必要に応じて専門家へご確認ください。
- 回答の利用等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または第三者に生じたいかなる損害についても相談者が、そのすべての責任を負うものとします。

大分県土木建築部建築住宅課長より

立入調査結果（大分県実施分）に係る指導事項について

平素より大分県の宅地建物取引業法の施行につきまして、御理解、御協力をいただき厚くお礼申し上げます。

当県では、国土交通省からの指導を踏まえ、宅地建物取引の公正を確保することを目的として、宅地建物取引業者への立入調査を実施しています。

そこで、下記のとおり、平成29年度に実施した調査において指導を行った事項をとりまとめましたのでお知らせします。

今後とも、消費者保護並びに業務の適正な運営に御尽力いただきますようよろしくお願い致します。

記

【主な指導事項】

	違反項目	該当条文	留意事項
取 引 関 係	非課税業者でありながら報酬告示に定める消費税上乗せ上限額を超えての受領	法第46条第2項	<p>免税事業者は、報酬告示の規定に準じて算出した額の「0.032倍」以上の報酬を受け取ることはできません。</p> <p>※簡易課税制度のみなし仕入率の見直し(15年4月1日)</p> <p>旧…消費税8% × 50% = 0.04</p> <p>新…消費税8% × 40% = 0.032</p>
	媒介契約書の不交付 (売買又は交換)	法第34条の2 第1項	<p>業法では媒介契約を締結したときは、遅滞なく、業法が定める事項を記載した書面を交付することを義務づけています。</p> <p>また、専任/専属専任媒介契約であれば、業務処理状況の報告及び指定流通機構への登録義務があることにも留意すること。</p>
	重要事項の説明及び書面の未交付	第35条第1項	<p>法改正に伴い、説明すべき事項がその都度追加（施行令第3条第1項各号）されていますが、古い重要事項説明書を使い回すことにより、説明すべき項目が欠損している事例が多々見られた。</p> <p>本条違反は業務停止等の厳しい処分対象なため特に留意すること。</p>

仮契約締結時に支払った交付金につき、売買契約が成立したとは認められないとして、返還の請求が認められた事例

(東京地判 平27・12・3 ウエストロー・ジャパン)

不動産売買契約の成立に向けて、売主、買主間で仮契約を締結し、交付金が授受されたが、期限までに契約条件がまとまらなかったため、買主が仮契約を解除し交付金の返還を請求したところ、売買契約は成立しており、買主の手付解除であるから手付金である交付金は返還しないと売主が主張した事案において、売買契約は成立していない、仮契約には解除返金特約が付されていたなどとして、買主の請求を認めた事例（東京地裁平成27年12月3日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y（売主）は、A（不動産仲介業者）からYの所有する土地建物（本物件）を売却することの提案を受け、売却する意向があることを連絡し、Aはそれを受けて、購入希望者としてX（買主・不動産業者）を紹介した。Aは、売買契約書案を作成し、Yの意見を聞き、手直しを加えてYに再確認するという作業を繰り返して、最終的な売買契約書案を作成したが、そこにはXが売買代金全額の支払をするのと引換えに、Yは本物件の所有権移転登記手続に必要な書類を交付することが記載されていた。

平成24年7月、Y、X、Aが集まり、本物件の売買契約の協議をしたが、Yが本人確認できる書類を持参していなかったことなどから、X及びAは、Yに対し、その日のうちに売買契約を締結することは無理であると告げた。しかしYは、X及びAに対し、その日のうちに売買契約を締結して手付金を支払って欲しいとの要求をし続けた。協議が深夜に及び、Yの健康状態も心配されたため、仮契約（本件仮契約）を締結することとし、Xは交付金（本件交付金）250万円を支払い、Yは「手付金の一部」と記載した領収書を交付した。

<本件仮契約の内容>

- ①本日、手付金の一部として、250万円を買主は売主に渡します。
- ②売主は、買主に250万円の領収書を渡します。
- ③手付金残金など売買契約に関する諸条件については、平成24年9月初旬に両者が協議して決めることとします。

その後、Aは契約条件を調整しようとしたが、Yは、Xより売買代金全額が支払われても、Yが引越を終えるまで、本物件の所有権移転登記手続を拒絶する旨を通知し、また、本件交付金をXに返還することも拒絶した。

Xは、Yに対し、本件仮契約の解除及び本件交付金の返還を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

(1) 平成24年7月に作成された契約書は、「売買仮契約書」という題目自体、売買契約書そのものではなく、その前提となる契約であることを示す記載がなされている。記載された契約条項も、交付金の交付及び受領の確認と、仮契約締結後に協議が続けられることを定めたものとなっており、諸条件の協議が整えば売買契

約を締結するという停止条件付きのもの又は売買契約締結に向けた協議継続の合意を表したものにすぎないと解釈されるべきである。

また、不動産売買契約においては、買主が売買代金全額の支払をするのと引換えに売主から所有権移転登記手続に必要な書類を得て、同登記手続を完了することがほぼ例外なく必要になるのに対し、これを拒絶するYの態度は本物件につき売買契約が成立したと相反するものである。

Yは、売買代金全額が支払われたとしても、本物件を所持し続けたいという意思を有していたものと推認され、Yに売買契約を成立させた自覚や売買契約上の債務の履行に備える自覚があったとは認められず、本件仮契約締結時に、本物件をXが買い、Yが売るという意思の合致があったと認めることはできない。

加えて、Y自身、本件交付金で手付金の交付は完了していないと認識していたと認められ、X及びY双方とも、本件仮契約締結時には、手付金全額の交付という本物件の売買契約が成立したことを前提とした行為をしないことで合致していたと認められる。

以上を照らせば、本件仮契約は、売買契約そのものではなく、X及びYに、売買契約成立のための準備を行う義務があることを確認した契約に過ぎず、本件交付金は、民法557条1項所定の手付金ではなく、売買代金の一部の前渡金に過ぎない。

したがって、本物件についての売買契約は成立していないから、Xは、いわゆる手付流しによらなければ、売買契約を解除できない地位におかれているものではない。本件交付金は、XとY間における本物件についての売買契約が成立しないことが確定した場合には、Xに返還されるべきものである。

(2) 仮契約書第3条の記載からすれば、Y自身、本物件の売買のためには、仮契約後もXと協議を重ねなければならず、その協議が整わなければ、売買契約が成立に至らない可能性が残っていることを自覚していたと言わざるを得ない。

さらに、Yは、本件交付金が手付金のすべてでないとして認識していたのであるから、交付金が一種の前渡金であり、売買契約が成立しなければ返還しなければならない金員であることも自覚していたと認められる。

これらのことと、仮契約書において、売買のための諸条件の調整時期が平成24年9月と定められていたことに照らせば、本件仮契約には、解除返金特約が付されていたというべきである。XとYとの間において、売買契約に関する諸条件は、平成24年12月時点で調整できなかったものであり、Xは、解除返金特約により本件仮契約を解除し、本件交付金の返還を請求しうる。

以上により、Xの請求は理由があるから認容する。

3 まとめ

本件仮契約締結時に、交付金が手付金の一部として授受されていたとしても、X及びY間の売買意思の合致があったとは認められず、売買契約が成立したとは認められない、本件仮契約には解除返金特約が付されていたとする本件判決は、申込証拠金等の授受がある仮契約や購入申込をした後に、キャンセルとなり申込証拠金等の取扱いについて争いがあったときの参考になるものと思われる。

保証会社が代位弁済した滞納家賃と原状回復費につき、 賃借人への請求が認められた事例

(東京地判 平26・10・30 ウエストロー・ジャパン)

賃貸借契約締結にあたり、賃借人との間で保証委託契約を締結した保証会社が、賃貸人に対して滞納賃料及び原状回復費を代位弁済したとして、賃借人に対し、代位弁済した滞納賃料及び原状回復費の支払を求めたことに対し、保証会社には損害軽減義務違反ないし保証債務の拡大防止義務違反があるなどと賃借人が主張した事案において、法的手続に則って本件建物の明渡しを求めることは正当であって、損害軽減義務や保証債務の拡大防止義務に違反するとはいえないとして、その請求を認めた事例（東京地裁 平成26年10月30日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y（賃借人）は、平成20年11月、賃貸人との間で、賃貸マンション（以下「本件建物」という）を対象とする賃貸借契約を締結し、併せてX（賃貸保証会社）との間で賃貸借契約に基づき発生する債務について、保証委託契約（以下「保証契約」という）を締結した。

保証契約には、①Xは、Yが賃料等の債務の履行を遅延したとき、Yに通知なくして保証債務を履行した上、Yに請求することができる、②Xが保証債務を履行したとき、Yは、Xに対し、Xの貸主に対する保証履行額を償還しなくてはならない、などの内容が含まれていた。

Yは平成21年9月から賃料を滞納し、Xが架電しても連絡がつかない状態になり、本件建物の明渡しの意思も明確でなかったために、任意の明渡しもできなかった。そのため賃貸人は、平成22年6月、Yに対し、本件建物の明渡しを求める別件訴訟を提起し、同年10月に賃貸人の請求を認容する旨の判決がなされ、平成23年2月、強制執行申立てを行い、その執行がなされた。

Xは、賃貸人に対し、保証契約に基づき、平成23年1月に滞納賃料等（平成21年9月分から平成23年1月末まで）149万円余及び原状回復費用12万円余を支払い、Yに対しては代位弁済したとして、上記金額の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を認容した。

(1) Yは、平成21年10月、本件建物から荷物を搬出し、賃貸人に架電して本件契約の解除を申し入れ、鍵をドアポストに返却しているから、本件建物の明渡しはなされている旨主張する。

しかし、鍵の返却に関して客観的証拠はなく、そもそもドアポストに投函したことをもって、賃貸人に鍵を返却したともいえない。また強制執行がなされた平成23年2月時点で、本件建物内にはテレビ等の動産が存在していたことも認められる。

Yが平成21年10月に、賃貸人に解約の申し入れをしたことは認められるが、上記のとおり、鍵を賃貸人に返却したと認めることはできず、本件建物内に動産が残置されていたことなどからすると、Yが主張する時点で、賃貸人に対して、本件建物の明渡しがなされたと認めることはできず、強制執行がなされた平成23年2月

になされたと認めるのが相当である。

(2) Yは、保証契約において、Xに、本件建物への立入権や本件契約の解除権が与えられるなどしており、これらの権利を行使して保証債務の拡大を防止することができたにもかかわらず、Xはこれを怠ったなどと主張する。

しかし、Xは、Yと連絡を取ろうとしていたにもかかわらず、Yがこれに対応していなかったのであり、そのような状況下において、法的手続に則って本件建物の明渡しを求めることは正当であって、立入権等の不行使が損害軽減義務や信義則上の保証債務の拡大防止義務に違反するとはいえない。

また、相当の期間が経過していることは認められるが、上記のとおり、YがXからの連絡に対応しなかったことや、別件訴訟（本件建物の明渡し請求）において公示送達によるYの呼び出しをしていることから、Yの住所等の調査にも期間を要したことなどの事情からすると、損害軽減義務や信義則上の保証債務の拡大防止義務に違反するとはいえない。

(3) 本件建物のクロスの変色は、煙草のヤニが原因であることが認められ、煙草のヤニによるクロスの張替えはYの負担とする旨が賃貸借契約に定められていることから、Yが支払義務を負うものと認められる。

また、クッションフロアは、トイレ床に3か所にシミが認められ、通常のクリーニングでは除去できない床の補修については、Yが原状回復費用を負担する旨の定めが賃貸借契約にあることから、Yが負担すべきものといえることができる。

Yは、部分補修が原則であると主張するが、シミのある部分を含む一定範囲の張替えはやむを得ないものといえ、張り替えたクッションフロアが1㎡に過ぎないことからすると、その費用はYが負担すべきものといえることができる。

なお、Yは、クロス、クッションフロアとも、経過年数による減額もなされるべきと主張するが、Y入居時において、いずれも経年劣化はうかがわれぬし、費用のうち、約3分の1は賃貸人が負担しており、Y入居時において、それを超える経過年数による損耗があったとは認め難い。

エアコンのフィルターが変色していたことは、煙草のヤニによるものと認められる。そしてヤニによる汚れは、通常の使用により生ずる損耗とはいえず、エアコン内部洗浄に要した費用は、Yが支払義務を負うものと認めることができる。

(4) 以上によれば、Xの請求は理由があるから認容することとし、Xは、Yに対し、滞納賃料等149万円余及び原状回復費用12万円余の支払を求めることができる。

3 まとめ

最近では賃貸借契約を締結する際、従来の保証人ではなく、保証会社を利用することが増えてきていることから、本件を紹介する次第である。

保証会社には、立入権や契約の解除権が与えられているものの、賃借人の協力が得られなければ法的手続もやむを得ないと判示されており、結果として、本件建物の明渡時期は強制執行がなされたときとされ、賃借人には、長期間に渡る滞納賃料の支払義務があると判示されている。

なお、煙草による損耗の原状回復について明確に判示されており、退去時の原状回復費用負担についても参考になるとと思われる。

会員さん こんにちは

No.177

別府支部
(株)ゆのまち不動産
 永弘剛志さん



はじめまして。株式会社ゆのまち不動産の永弘と申します。

弊社は平成29年6月に、「湯のまち」別府市に開業致しました。業務としては、別府市を中心に不動産売買、賃貸の仲介、賃貸管理を行っております。賃貸管理では、別府エリアの会員の皆様には、いつもご紹介、斡旋いただきありがとうございます。この場を借りて日頃の感謝申し上げます。

弊社の所在地である別府市も、他の地方と同様に少子高齢化・人口減少に伴う「空き家問題」「シャッター通り」「限界集落」など、不動産業としての道のりは決して平坦ではないと感じる昨今ではありますが、だからこそお客様の多種多様なニーズにお答えしたい、お役に立ちたい、住んでいるこの街をより住みやすい街にしたいとの思いで取り組んでおります。

私自身も地域の一員として、地域の皆様から愛され、ご信頼いただけるよう、日々の業務に精進して参ります。

今後とも会員の皆様方のご指導、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



退会者 H30.10月～12月

支部	免許番号	商号	代表者	事由
別府	976	(有)古澤興産	古澤 隆	廃業
大分	3113	(株)野田建工住宅事業部	阿南 誠	支店廃止
大分	3309	(株)プライムケイ	川井田 光博	廃業
別府	2949	別府不動産情報センター	長谷川 福一	期間満了
宇佐	3113	(株)野田建工中津営業所	田中 弘	支店廃止
別府	2541	(株)舩尾殖産	舩尾 高敬	期間満了

会員権承継

支部	種別	免許番号	商号	代表者	事務所所在地
大分	個人 ↓ 法人	知事3270 ↓ 知事3330	明照不動産 ↓ (株)明照不動産	近 信文	大分市大字片島1068-1

新入会員紹介

	商号又は名称	㈱アンビシャスJapan		商号又は名称	㈱みどり不動産事務所
	免許番号	1-3325		免許番号	1-3331
	代表者	小野 慶一		代表者	野口 茜
	専任取引士	廣瀬 鏡子		専任取引士	野口 晃司
	事務所所在地	大分市大字下郡650-76		事務所所在地	大分市萩原4-11-28 三浦ビル1階
	T E L	097-567-7608		T E L	097-576-7208
	F A X	097-568-8284		F A X	097-576-7209
	商号又は名称	㈱ゆふいん不動産		商号又は名称	Yu研究所(同)
	免許番号	1-3328		免許番号	1-3332
	代表者	松岡 忠臣		代表者	湯浅 裕樹
	専任取引士	松岡 忠臣		専任取引士	湯浅 裕樹
	事務所所在地	由布市湯布院町川北908-7		事務所所在地	大分市大字三芳294
	T E L	0977-85-3223		T E L	097-511-6026
	F A X	0977-85-3567		F A X	
	商号又は名称	㈱ほうねん		商号又は名称	㈱別府フォレストパワー
	免許番号	1-3329		免許番号	1-3333
	代表者	朝久野 徹		代表者	西田 俊
	専任取引士	朝久野 徹		専任取引士	長谷川 福一
	事務所所在地	大分市大字端登字下鶴1800-1		事務所所在地	別府市大字鶴見1500-352
	T E L	097-596-1673		T E L	0977-25-3737
	F A X	097-596-1803		F A X	0977-25-1400

今後ともよろしくお願ひします。

[会員名簿正誤表]

頁	支部	商号	誤	正
83	中津	トヨタホーム九州(株)中津営業所	トヨタホームつくし(株)中津営業所	トヨタホーム九州(株)中津営業所

「宅建ゴルフ愛好会(仮称)」親睦ゴルフ大会開催

平成30年11月7日(水)、大分県宅建協会親睦ゴルフ大会が、26名の参加者で大分サニーヒルゴルフ倶楽部にて開催されました。優勝は(株)プランニング雅の中道さん(中津支部)、準優勝は(株)栄都の仲本さん(中津支部)、3位は(有)大高地建の堤さん(大分支部)でした。

次回は平成31年春頃に親睦ゴルフ大会を開催します。参加申込や詳細問い合わせについては、下記担当者までお気軽に連絡をいただければと思います。皆様お誘いの上、ご参加をお待ちしております。



親睦ゴルフ大会担当者：大分県宅建協会 中津支部 (TEL:0979-25-3805)

宅建大分 第242号

平成31年1月23日発行

発行人 伊本 憲清

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 大分市顕徳町2-4-15
 TEL 097-536-3758
 FAX 097-533-0105
 URL <http://www.oita-takken.com>

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!

建て替え・
リフォーム

登記
保険 税金
諸費用

中古住宅
購入

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詳しくは、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/>

つかえるろうきん みんなのろうきん

九州ろうきん

検索

九州ろうきん