

# 宅建大分

No.238

2018 1.23

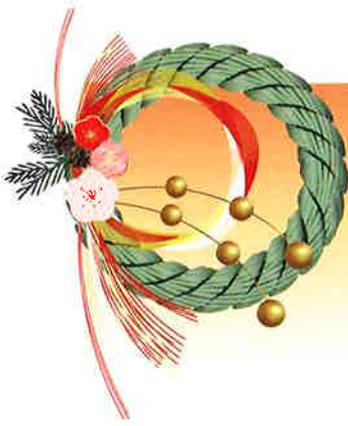


一般社団法人 大分県宅地建物取引業協会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 大分本部

年頭のごあいさつ

記念式典・祝賀会開催





## 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、昨年は大分県宅建協会創立50周年記念事業を全て無事に終了することができました。これもひとえに会員の皆様のご理解とご協力の賜物と深く感謝申し上げます。50周年は一つの区切りでもあります。また創立100周年へ向けての折り返し点でもあります。今後は大分県宅建協会の10年後20年後の理想の姿として御提示しました「大分県版ハトマークビジョン」を着実に実践していきたいと思っております。

また本年は宅建業法の改正により4月1日より施行される既存住宅売買時の住宅購入者への情報提供の充実、すなわち建物状況調査(インスペクション)の説明の義務化や「安心R住宅」制度の本格的な運用が始まります。また民法改正も2020年4月1日より施行されることとなりました。これらの改正等は我々宅建業者の業務に大きな影響を与えるものとなりますので、協会としてもセミナーや研修会を通して最新の情報を会員の皆様に提供していきたいと思っております。

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ることをお願いいたしまして、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 | 記念式典・祝賀会開催
- 4 | 支部だより  
大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼津
- 9 | 委員会開催報告
- 10 | 宅建試験要員研修会開催  
宅建試験実施報告
- 11 | 不動産開業支援セミナー開催  
平成30年度法定講習会実施日程
- 12 | インフォメーション
- 14 | 不動産広告通信No.10
- 17 | マイナンバーの提供
- 18 | 最近の判例から
- 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238号



表紙写真 岐部子供獅子舞(国東市)



## 年頭のごあいさつ

大分県土木建築部建築住宅課

課長 宮本吉朗



新年あけましておめでとうございます。

一般社団法人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み、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。

皆様ご承知のとおり、本格的な少子高齢化や人口減少が進む中で、住宅ストックの有効活用や既存住宅流通市場の拡大はもとより、空き家問題の解決が全国的に重要な課題となっています。

こうした中、昨年12月1日からは小規模不動産特定共同事業の追加を柱とした、「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」が施行され、本年4月1日には建物状況調査、いわゆる「インスペクション」により中古住宅の活用等を促す「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が施行されます。これらの法改正は、既存住宅の流通を促進するものであり、県としても、安心して取引ができる市場環境の整備にしっかりと取り組んでいきたいと考えています。

皆様方の不動産取引に関連する制度やサービスは、インスペクションのような建物の品質に関する情報に加え、昨年10月1日から施行されたITを活用した重要事項説明のように、これまで以上にきめ細かな対応が求められています。

こうした変化に対応しながら、消費者の利益の保護やトラブルの未然防止を図る上で、貴協会の担う役割はますます重要になっています。

本県では、「子育て満足度日本一」、「健康寿命日本一」、「障がい者雇用率日本一」の三つの日本一を目指して様々な施策に取り組んでいます。その中で、子育て世帯や高齢者などが安心して生活できるよう、住宅のリフォームや耐震化の支援事業を推進し、地方創生の基盤となる住環境の形成に努めているところです。

さらに、1月14日には、都市計画道路庄の原佐野線の開通式、10月6日から11月25日にかけての国民文化祭、全国障害者芸術・文化祭、来年にはラグビーワールドカップの開催も控えています。

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。

# (一社)大分県宅地建物取引業協会 創立50周年 (公社)全国宅地建物取引業保証協会大分本部 創立45周年 記念式典・記念祝賀会



平成29年10月21日(土)レンブラントホテル大分(二豊の間)において、(一社)大分県宅地建物取引業協会創立50周年、(公社)全国宅地建物取引業保証協会大分本部創立45周年を記念した式典・祝賀会が盛大に挙行されました。

宮崎教生副会長の挨拶で記念式典が開会し、まず伊本憲清会長より式辞が述べられ、次いで来賓を代表して大分県副知事安東隆氏、参議院議員衛藤晟一氏、参議院議員磯崎陽輔氏、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会会長伊藤博氏よりご祝辞を頂きました。

続いて表彰式が行われ、まず大分県宅建協会に対し国土交通大臣より感謝状が、全国宅地建物取引業協会連合会より会長表彰がそれぞれ授与されました。次いで長年にわたり宅建協会の発展にご尽力された方々への表彰状及び感謝状として、伊本憲清会長より11代会長安永重利氏ならびに14代会長土屋祐二氏、協会会員歴50年以上を代表して(有)エステート三和へそれぞれ会長表彰が授与されました。次いで協会会員歴45年以上を代表して田中産業(株)、不動産流通関連事業者のアットホーム(株)へとそれぞれ感謝状が授与されました。

続いて大分県宅建協会の目指す理想の姿である「ハトマークグループビジョン」が宮崎教生副会長より発表されたあと、児玉明副会長による閉会の挨拶をもって記念式典が終了しました。





続いて庄内こども神楽を皮切りに記念祝賀会が開かれました。三笠康之副会長の挨拶で開会し、伊本憲清会長より挨拶が述べられたあと、来賓を代表して衆議院議員穴見陽一氏、大分市長佐藤樹一郎氏よりご祝辞を頂きました。

続いて参加者を代表して総勢21名による鏡開きが行われ、全宅連九州地区連絡会会長加藤龍雄氏による乾杯の音頭のあと祝宴が開かれました。祝宴の最中にはアトラクションとして「ベリーダンススタジオアマーニ」によるベリーダンスも披露されました。

祝宴ののち、(公社)全国宅地建物取引業保証協会副会長甲斐正幸氏による万歳三唱のあと、笠木治男副会長による閉会の挨拶をもって記念祝賀会が終了しました。



記念式典で放映をした宅建協会の50年の歴史をまとめたプロモーション動画のDVDを、希望される会員の方には無料で配布いたします。ご希望の方は協会本部までご連絡下さい。

連絡先：097-536-3758 協会本部 担当：山崎



## 大分支部

支部長 舛巴清人



新年明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。

おかげさまで大分支部の会員数は、昨年末現在433会員と本年度も含め3年連続して増加となりました。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たことによるものと感謝しております。

昨年10月に盛大に行われた大分県宅建協会創立50周年記念式典を節目とするように、今年4月より宅建業法改正に伴う建物状況調査（インスペクション）がいよいよ本格化してまいります。また、2020年施行とされる改正民法につきましても、どのように変わるのか確認したうえで研修等に盛り込んでいきたいと考えております。

さらに、大分市を始めとする「空き家対策」、「地域の活性化対策」にも参画し、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たく存じます。

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

11月20日 ●新規入会

- ・(南)松本商店 大分市千代町1-3-4
- (代表者) 松本吉弘 (専任取引士) 松本吉弘
- (推薦者) (南)みずほ住研 伊東有三
- 大分緑不動産㈱ 松尾修二



### (2) 会 籍

11月30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17日 大分市空家等対策協議会 10:00～

- (場所) 大分市役所8階 大会議室
- (議題) ・計画策定後における空き家対策の取組み状況等について
- ・大分市特定空家等の判断基準について
- ・佐賀県空き家再生プロジェクトについて 他

11月15日 大分支部宅建業税務協議会 14:00～

- (場所) レンブランドホテル大分
- (議題) ・平成29年度納税表彰式
- ・中学生の「税についての作文」表彰式

12月 6日 地価調査

～21日 (場所) 大分県不動産会館3階 小ホール (調査員) 20名

(議題) 地価調査 (437ポイント)

6日 9ブロック懇親会 18:00～

- (参加者) 12名
- (場所) ひょうたん





## 別府支部

支部長 佐藤典史



新年明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。  
 いよいよ…か？「泉都別府」にとって“朗報”と言える？事が起きそうな気配がします。それは、インターコンチネンタルホテルほか、数社の県外資本のホテル業者が別府に進出してくるとの事、別府にとって良い効果が出てきて欲しいものです。  
 本年も皆様方のご繁栄とご健勝をご祈念申し上げ、また一層のご支援とご協力をお願いいたします。

### (1) 支部相談日

- |        |                          |           |
|--------|--------------------------|-----------|
| 10月13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 |
| 11月10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 |
| 12月 8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 |



### (2) 支部研修会

- 11月 2日 (場所) 別府市社会福祉会館 13:00～ (出席者) 95名  
 (演題) インспекションについて  
 (講師) 大分県宅建協会 法務指導委員長 舩巴清人氏  
 (演題) 昨今の不動産税制について  
 (講師) 別府税務署 吉松正博氏  
 (演題) 媒介契約と不動産登録関係について  
 (講師) 大分県宅建協会 流通委員 下森啓司氏



### (3) その他

- 11月14日 地価調査 10:00～  
 (場所) 不動産会館 (参加者) 8名  
 24日 支部忘年会 18:30～  
 (場所) ホテル白菊 (参加者) 64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。  
 会員の皆様方におかれましては、支部運営へのご理解と協力に対し、厚く御礼申し上げます。本年もより一層のご支援をよろしくお願い申し上げます。  
 一昨年の6月に宅建業法改正にて、建物状況調査（インспекション）が改正され、本年の4月から施行されます。媒介契約、契約書、重要事項等の内容が変わり、調査に関する説明義務もいるようになってきます。建物状況調査も費用を要するようになるので、各診断者のリスト等も用意して、施行時の準備を万全に行っていきます。昨年本部・支部研修会でも勉強会も行いましたが、一度や二度では分からない点が多いと思います。会員の皆様に建物状況調査（インспекション）のDVDを観てもらおうなど、できるだけ理解して頂き、トラブルの無いような状況をつくれるよう、支部としては、対応の対策を行っていきます。

また、昨年从中津市は、住宅と農地（田・畑）が一緒にある物件に対し、一度、中津市の「空き家バンク」に登録を行えば、農業従事者（農地5反以上の所有者）以外の人でも購入が可能になりました。

支部委員としては、より一層少しでも変更箇所等があれば、情報の公開を行っていますので、新年会、総会報告会、本部・支部研修会等には、全ての会員の皆様方が多く参加してご協力頂きますように、どうぞ今年も宜しくお願い致します。

本年も会員皆様方のご繁栄、ご健勝を祈念申し上げまして、新年のご挨拶と致します。

### (1) 支部相談日

- |        |            |           |
|--------|------------|-----------|
| 10月17日 | (場所) 支部事務所 | (担当) 恒藤雅彦 |
| 11月21日 | (場所) 支部事務所 | (担当) 阿部 傑 |
| 12月19日 | (場所) 支部事務所 | (担当) 長野修士 |

### (2) 会議

- |        |                |                      |
|--------|----------------|----------------------|
| 10月17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14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 5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



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員の皆様におかれましては、日頃より支部運営並び活動に、ご理解・ご協力を頂き厚く御礼申し上げます。

さて、昨年日田市では5年前の記憶を思い起こすような、短時間で物凄い雨量を記録し、崖崩れや河川の氾濫が起こり、孤立する集落もあり、家屋を流された方、また家屋の全壊、半壊、床上浸水等と多くの方が被害を受け、農地や山林にも多大な被害が出ました。当協会にも日田市より、みなし仮設等の協力要請が有り、すぐに会員の皆様に対応頂き、多くの被災者の方々が早期に仮住まいが出来る様になったことに大変喜んで頂きました。これも支部会員の皆様方のご協力のおかげだと感謝申し上げます。被災された方々の生活再建は、まだ

まだこれから長い時間をかけて行われることになると思われまます。当協会として出来ることを積極的にお手伝いしたいと思しますので、ご協力をお願いいたします。

また、大分県宅建協会創立50周年の記念事業も盛大に開催され、3回日の宅建取引士試験につきましても無事に終えることが出来ました。これもひとえに会員皆様のご協力があったることと感謝いたします。

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 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 中川康介
- 11月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 高倉英治
- 12月 4日 (場所) 支部事務所 (担当) 河津光雄

### (2) 会議

- 11月 2日 支部運営委員会 17:30～  
(場所) 支部事務所 会議室  
(議題) ・本部会議報告  
・年度未までのスケジュール打ち合わせ  
・新年会の件 他
- 20日 月例会幹事会 11:00～  
(場所) 支部事務所 会議室  
(議題) 平成28年12月～平成29年11月、  
月例会会計報告と精算会
- 28日 月例会幹事会 14:00～  
(場所) 支部事務所 会議室  
(議題) 平成29年11月 月例会主催秋の研修旅行  
会計報告書作成
- 28日 月例会新旧幹事会 18:30～  
(場所) 中央町 将軍  
(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

### (4) その他

- 10月30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22日 日田・玖珠地区地価表作成 14:00～  
(場所) 支部事務所 会議室 (参加者) 9名  
(議題) 平成30年1月15日現在  
日田・玖珠地区地価調査
- 25日 月例会主催秋の支部研修旅行  
～26日 (場所) 熊本城視察 (熊本・大草・柳川)  
(参加者) 22名  
(内容) 玖珠―藤崎宮―上通―熊本城―  
天草四郎メモリアルホール―  
シードーナツ天草―パールセンター―  
上天草物産―柳川川下り―三柱神社―  
お花―大興善寺紅葉―玖珠
- 12月 2日 12月 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  
・旧新幹事挨拶と紹介

### (3) 支部研修会

- 11月15日 (場所) 日田市民文化会館「パトリア日田」 13:30～  
(出席者) 60名  
(演題①) 不審者対応  
(講師①) 大分県警 日田警察署 警備課長 藤原恵吾警部  
(演題②) 税制改正 (資産税関係) について  
(講師②) 日田税務署 署長 関根雄二郎氏  
日田税務署 個人課税第二部門 統括国税調査官 齊藤徹也氏



# 支部だより



## 佐伯支部

支部長 加嶋常民



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・ご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

本年も皆様方の益々のご発展とご健勝をお祈り申し上げまして、新年のご挨拶といたします。

### (1) 支部入会審査会

12月 6日 ●代表者変更  
・(株)マツオカ (新代表者) 廣瀬 岳

### (5) その他

12月 6日 地価調査 13:00～  
(場所) 支部事務所 (参加者) 4名

### (2) 支部相談日

10月10日 (場所) 三余館 (担当) 矢野伸一  
11月14日 (場所) 三余館 (担当) 蠣原雅文  
12月12日 (場所) 三余館 (担当) 加嶋常民

### (3) 会議

10月16日 支部運営委員会 13:30～  
(場所) 支部事務所  
(議題) ・研修会について  
・無料相談について  
・忘年会について 他

11月16日 支部運営委員会 13:30～  
(場所) 支部事務所  
(議題) ・無料相談について  
・忘年会について 他

### (4) 支部研修会

11月 7日 (場所) 三余館 2階 大会議室 13:30～  
(出席者) 34名  
(演題) 住宅取得等資金の贈与税の非課税について  
(講師) 佐伯税務署 資産税担当国税調査官 足立 龍氏  
(演題) 改正宅建業法と建物状況調査について  
(講師) アットホーム株式会社 大分営業所所長 帯川慶政氏  
(演題) 媒介契約と不動産物件登録について  
(講師) 大分県宅建協会 流通委員 蠣原雅文氏



## 宇佐支部

支部長 津々見 功



新年明けましておめでとうございます。

会員の皆様方におかれましては、輝かしい新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は本協会創立50周年並びに保証協会大分本部創立45周年記念が盛大に挙行でき、慶ばしいことでありました。

昨年は支部会員の皆様方には支部運営に格段のご協力を賜り御礼申し上げます。

本年もより一層のご協力とご支援を、よろしくお願い致します。

最後になりましたが、会員の皆様方の益々のご発展とご健勝をお祈りし、新年のご挨拶と致します。

### (1) 支部相談日

11月13日 (場所) 宇佐市役所 第4会議室 (担当) 濱尾 仁  
12月11日 (場所) 宇佐市役所 第4会議室 (担当) 津々見 功

### (2) 会議

10月23日 消費税軽減税率制度について 13:00～  
(場所) 宇佐税務署4階 会議室  
(議題) 適用税率の確認や適用税率ごとの区分経理等についての説明会  
11月14日 税務協議会団体長連絡会議 13:30～  
(場所) 宇佐市商工会議所 会議室  
(議題) 税を知る週間に伴う、協議並びに、学校生徒による作文表彰を行う

### (3) 支部研修会

- 12月13日 (場所) 宇佐商工会議所 大ホール 13:30～ (出席者) 50名  
 (演題①) 税法全般 改正消費税並びに軽減税率について  
 (講師①) 宇佐税務署 個人課税部門 統括官 川口 剛氏  
 (演題②) 不動産の譲渡税並びに相続・贈与税について  
 (講師②) 宇佐税務署 資産税担当 財務事務官 渡辺洋祐氏

### (3) その他

- 12月 8日 宇佐支部管内全域地価調査 10:00～  
 ～ 9日 (場所) 各地区 (参加者) 10名  
 (内容) 地価調査  
 宇佐・豊後高田・国東・姫島 各担当者においてポイント調査  
 取り引き事例を基に取り計う



## 臼津支部

支部長 児玉 明



新年明けましておめでとうございます。

平成30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。  
 〆 昨年9月、台風18号により臼杵市・津久見市は深刻な被害を受け、特に津久見市は中心市街地のほぼ全域に及びました。支部会員も「家の中、腰まで突然濁流が押し寄せてきて、どうなることかと思った」と語っていました。この件に対しまして、宅建協会本部より両市及び会員へのお見舞い、心より感謝申し上げますと共に、両市の一刻も早い復旧を望んでおります。

さて、昨年3月に津久見市との「空き家情報バンク協定書」を締結し、今後津久見市との空き家物件の有効活用に寄与できるものと期待しております。

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16日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 児玉 明  
 11月13日 (場所) 津久見商工会議所 (担当) 金只俊郎  
 12月18日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 児玉 明

### (2) 会議

- 12月22日 運営委員会 16:40～  
 (場所) 割烹料理 高島  
 (議題) ・各委員会の報告  
 ・報酬額表について  
 ・空き家バンクについて 他

### (3) 支部研修会

- 11月16日 (場所) 臼杵税務署 13:30～  
 (出席者) 30名  
 (演題) 法務税について  
 (講師) 臼杵税務署 廣瀬幸一氏

### (4) その他

- 12月22日 ・地価調査 17:30～  
 (場所) 割烹料理 高島 (参加者) 17名  
 (議題) 会員全員で、臼杵・津久見の地価について、取引事例より価格について協議  
 ・親睦会 18:30～  
 (場所) 割烹料理 高島 (参加者) 26名  
 (議題) 今年は、宅建協会50周年記念式典・祝賀会が行われたので、支部では近場で美味しいものを頂きながら会員間の親睦を深めていこうと



**■流通委員会**

12月 4日 広報誌「宅建大分No.238」について  
協会のPRについて

**■相談業務運営委員会**

12月20日 相談案件について

**■入会審査委員会**

11月24日 新規入会1社



## 「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の一部改正について

平成30年1月1日より宅地建物の売買等について報酬額の一部の改定告示が施行されました。詳細につきましては、大分県宅建協会のホームページをご確認ください。

(<http://www.oita-takken.com>)

また、今回の改正に伴い全宅連で作成した報酬額の一部改訂した報酬額表を大分県宅建協会で購入し、会員の皆様へ無料で配布をしております。県本部より各支部へ会員数分の報酬額表を渡しておりますので、まだお受取りをされていない会員様におかれましては所属の支部へお問い合わせ下さいますようお願い申し上げます。

## 宅建試験要員研修会 開催

平成29年10月5日(木)、大分県不動産会館3階大ホールにおいて、平成29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、71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、次いで堤健次専務理事による「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29年度 宅地建物取引士資格試験実施報告

「平成29年度宅地建物取引士資格試験」が、10月15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3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。

11月29日(水)に合格発表が行われ、大分県においては181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29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	1,515名	1,239名	81.8%	181名	14.6%
(うち、一般受験者)	(1,258名)	(1,002名)	(79.7%)	(124名)	(12.4%)
(うち、登録講習修了者)	(257名)	(237名)	(92.2%)	(57名)	(24.1%)
全国	258,511名	209,354名	81.0%	32,644名	15.6%

## 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29年12月10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19回目の開催となりました。今回は参加希望者が多く、18名の参加をいただきました。

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しました。事前に参加者より現役の宅建業者に聞きたい質問を募集したところ、たくさんの質問をいただき、その質問について回答するパネラーの話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。

セミナー終了後には参加者の個別相談を毎回実施しており、今回もセミナー参加者の半数以上の方が個別相談に残られ、講師に熱心に質問をされていました。



### 平成30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30年4月11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30年4月11日から平成30年10月10日までの更新の方と新規受講希望者
  
- 日 時：平成30年7月11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30年7月11日から平成31年1月10日までの更新の方と新規受講希望者
  
- 日 時：平成30年10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30年10月10日から平成31年4月9日までの更新の方と新規受講希望者
  
- 日 時：平成31年1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1月9日から平成31年7月8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。

# Information

## 大分県土木建築部建築住宅課より

### 宅地建物取引と人権について

#### 1 守るべき基本的人権

人権とは、人間が生まれながらに持っている「人として幸せに生きる権利」であり、日本国憲法はこれを基本的人権として、すべての国民に保障しています。

しかしながら、現在も予断と偏見に基づく差別が生じており、宅地建物取引の場においては、同和問題をはじめ外国人、高齢者、障害者、母子・父子家庭等の人権に関わる問題が存在しています。

こうした同和問題をはじめとするさまざまな人権問題（以下「人権問題」という。）の解決が重要課題であるとの認識のもと、関係者は相互に協力しあい、その保有する機能を十分に発揮して、その解決に向けての取り組みを推進する必要があります。

#### 2 宅地建物取引業者としての責務

##### (1) 信頼性の確保

宅地建物取引業者は、憲法で保障された居住・移転の自由にかかる重要な業務に従事しています。業務の執行においては、果たすべき社会的責務について一層自覚し、人権問題に関する社内啓発を推進し、人権問題への正しい理解とその実践に努めてください。

##### (2) 入居機会の確保

宅地建物取引業者は、外国人や高齢者、障害者、母子・父子家庭等の理由により、入居の機会を制限するような差別的行為をしてはいけません。また、家主等に対しても人権問題について理解を求めよう努めてください。

※ 宅地建物取引の中で、お客さんや家主さんなどから、外国人、高齢者、障害者、母子・父子家庭であることだけを理由に入居を断りたいと言われたときは、以下の例を参考に回答してください。

##### 【回答例】

取引の相手が、外国人等であるという理由だけで入居を断ることは、不合理な差別に当たります。

幸せに暮らすことは、私たちみんなの願いであり、お互いの居住・移転の自由を尊重しなければなりません。

予断や偏見に基づく入居差別が人の心を傷つけることをよく考えてください。

その方も、ご自身の条件に合わせて物件を探し、取引をしようとしています。

人権問題への正しいご理解をいただくよう、お願いします。

##### (3) 取引物件の調査等

宅地建物取引業者は、取引物件について、同和地区であるか、又は同和地区を校区に含むかどうかなど、土地差別につながる事項を調査、報告、教示、公告表示等してはいけません。また取引相手から、同和地区の存在に対して質問があっても回答する必要はありません。宅地建物取引業者の社会的責務の一環として、質問者に対しても差別行為であることを理解していただくよう説明してください。

(参考) 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について (国土交通省通知)

<その他の留意すべき事項>

#### 1 宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、取引主任者等の従事者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。

また、平成22年5月18日に開催された衆議院国土交通委員会において「取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなくても宅地建物取引業法第47条に抵触しない。」という解釈が示されています。

《衆議院ホームページ国土交通委員会の会議録議事情報

「第174回平成22年5月18日第20号」から抜粋》

前原国土交通大臣

～取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなければ宅建業法第四十七条に抵触するかとの問い合わせがあるかどうかということも聞いております。これは、答えを言いますと、抵触するかというのは、抵触しないわけです。そんなことは答えなくていいというのが宅建業法の四十七条であります。～

#### (4) 従業員への指導、研修

日頃から人権問題に関する指導に努め、人権問題に関する研修会などがあれば、参加機会を設けるよう努めてください。

### 3 まとめ

外国人、高齢者、同和地区出身者、障害者、母子・父子家庭等であるということだけを理由に入居を拒否することは、居住・移転の自由という基本的な人権を侵害するものです。

皆さん方が業務を遂行する中で、予断と偏見に基づいた問い合わせを受けたり、差別につながる事例を目にすることがあるかもしれません。その際には、人権を尊重する視点から毅然とした対応をとっていただきたいと思います。

関係する家主さんなどの取引関係者に対しても、積極的に人権を尊重するよう働きかけていただくようお願いいたします。

# 不動産広告通信 No.10

(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】

営業マンが手作りで制作する投込みチラシは、表示規約の対象とならないと聞きましたが、本当ですか？

## 【回答】

営業マンの手作りチラシや、印刷会社で印刷したものあるいは広告会社に制作してもらったチラシも、すべて表示規約の対象となります。なお、お尋ねの投込み（ポスティング）チラシは、新聞折込みチラシ等に該当しますから、必要な表示事項を記載する必要があります。このような誤解が生まれる原因の一つに、広告とはマス媒体によるものだけであり、ごく限られた消費者に手配りするチラシは広告ではないという考え方にあるようです。表示規約や景品表示法が規制しているのは「広告」だけでなく、「広告その他の表示」であって、手書きのメモや口頭説明でも規制の対象となっています。

## 【問2】

建築基準法上の納戸の広さは6畳間相当ですので、その部分について注記しない住宅の間取図を掲載することは、何か問題がありますか？なお、居室については和室、洋室の別を明示しようと思っています。

## 【回答】

お尋ねのように、居室について和洋室の別を明示し、あえて納戸部分について何も注記しないときは、その部屋も居室であると誤認されるおそれがあり、不当表示に該当することとなります。

## 【問3】

「頭金0円」と「自己資金0円」の違いについて教えてください。

## 【回答】

「頭金」とは、購入代金と金融機関からの融資額との差額をいい、「自己資金」とは、申込金、手付金など代金に充当される金銭のほか、ローン保証料、抵当権設定登記の登録免許税・司法書士報酬など契約を履行するために必要な費用の一切をいいます。したがって、物件代金の100%まで融資可能な提携ローンがある場合などは、100%借り入れるための条件を明示したうえで、「頭金0円」と表示することができますが、「自己資金0円」と表示することはできません。なお、代金以外の諸費用までも含めて融資可能な提携ローンがある場合で、かつ、申込金や手付金の授受を伴わず契約を締結する場合は、「自己資金0円」といえないこともありませんが、極めて非現実的で実務上はまずないといつてよいでしょう。

## 【問4】

売主から「中古住宅を売却できないときは、賃貸でもかまわないので、賃借人も同時に募集して欲しい。」との依頼がありました。どのように表示すればよいですか？

## 【回答】

売主が中古住宅について、売買でも賃貸でもよいとする場合は、①に記載の現在の中古住宅の売却の広告に、次の②に記載のとおり賃貸住宅としても取引する旨及びその取引条件を追加すればよいでしょう。

### ① [現在の広告表示]

中古一戸建て 価格3,980万円 ○○線○○駅 徒歩10分  
○○市○○町2丁目 土地/130㎡ (ほか私道8㎡) 建物/105㎡  
建築年月/平成5年10月 取引態様/仲介

### ② [追加の表示事項]

※ご希望により賃貸にも応じます。この場合の賃貸条件は、賃料15万円、共益費1,000円、礼金1か月、敷金2か月、家賃保証料（年間）10,000円、鍵交換代13,000円、退去時クリーニング代50,000円、損害保険料別途必要。

アットホームは、不動産情報メディア・不動産ソリューションの  
事業を通じて、不動産に関わるすべてのみなさまのお役に立つ  
サービスを提供しています。



不動産情報のアットホーム

**at home**

NHKチャリティーコンサート

**「おかあさんといっしょファミリー  
コンサート」に協賛**

開催日/2018年1月20日(土) ※2回公演 (11:00~ / 14:30~)

会場/大分県・宇佐文化会館・ウサノビア

- ・会場ロビー内に協賛ブース
- ・フィロソフィーボードを設置
- ・ご来場のお子さまにノベルティを配布
- ・会場入口看板、ステージ看板、コンサートポスターなどで当社ロゴを掲出



▲「スタンブコーナー」ブースイメージ

**アットホーム株式会社**

お問合せはカスタマーセンター

**0570-01-1967**

PHS、IP電話の方はこちらまで▶TEL.045-330-3410

※全国一律、通話料10円税別/分(固定電話・CATV電話)

本社 〒144-0056 東京都大田区西六町4-34-12 <http://athome-inc.jp/>

**ご存知ですか? 平成29年10月1日 全宅住宅ローン  
【フラット35】が生まれ変わりました!!**

【フラット35】と【団信】が一つになってリニューアル (平成29年10月1日「フラット35」申込受付分から取扱開始)

**団信特約料の別払いが不要になり、保障内容が充実します** (※)

これまで(～平成29年9月31日)

月々の【フラット35】のお支払いとは別に、機構団信の特約料を年1回お支払いいただく必要がありました。

3大疾病 3大疾病付帯の 3大疾病 3大疾病 3大疾病	3大疾病 3大疾病 3大疾病 3大疾病
---	------------------------------

平成29年10月1日～

月々の【フラット35】のお支払いに団信加入に必要な費用が含まれ、特約料のお支払いが不要となります。

身体障害者保険 身体障害者保険 身体障害者保険	介護保険 3大疾病 身体障害者保険 死亡
-------------------------------	-------------------------------

※ 保障内容が変わることにより、現在の機構団信が保障する高度障害の一部については新制度団信では保障対象ではなくなるものもあります。

**【重要】新制度をご利用いただく際のご注意ください**

1. デュエット(夫婦連立)3大疾病付への加入を希望されるお客様  
 ○新制度団信のデュエット(夫婦連立)の場合は、新制度団信付きの【フラット35】の借入金金利+0.18%でご利用いただけます。  
 ○前3大疾病付帯団信の場合は、新制度団信付き【フラット35】の借入金金利+0.24%でご利用いただけます。
2. 健康上の理由その他の事情で団信にご加入されないお客様  
 ○【フラット35】のご利用は可能です。この場合の借入金金利は、新制度団信付きの【フラット35】の借入金金利+0.2%となります。

**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 日本貸金業協会会員第003600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

人と住まいをつなぐ。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:  
1,771.2%(平成28年3月期)

代理店数  
全国7,466店  
(平成29年1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

**充実**

【特殊清掃費用】  
【遺品整理費用】  
【1回の事故につき60万円限度】

孤独死による「特殊清掃費用」と  
「遺品整理費用」を補償するタイプを用意!

詳しい資料のご請求は WebまたはFAX、お電話で!

※2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	フリガナ	電話	( )
貴社名	ご担当者名	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・規程を遵守し、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

# なにがなんでも 宅建資格が 必要な方!!

日建学院の安定した実績の講座で、  
あなたも是非、合格を手にして下さい!!



## H29年度 宅建合格実績

### “宅建なら日建”だからできる結果

**祝** 合格者数 **2,824名**  
全国の合格者数32,644名

合格率 **64.0%** **祝**  
全国の合格率15.6%

※合格者数は平成29年度の日建学院宅建講座を利用された方の合格者数です。  
※合格率は平成29年度の宅建通学講座を利用し、出席率60%、  
公開模擬試験得点率60% (30点) 以上の方1,536名中983名の方の合格率です。  
※模擬試験のみの利用費、および無料の役務提供者は一切ありません。

日建学院の  
宅建  
合格実績

H29年度も合格者の約10人に1人は  
日建学院生でした!  
日建に通学して6割出席・  
模擬得点率6割(30点)取れば  
約3人に2人合格が証明されました!



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確実にインプットし、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凝縮した  
短期コースです。本試験に備え万全の態勢を整えます。

**直前対策コース** 演習で実戦力を身につけたい方へ   
本試験直前の対策として、各案演習における重要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、実戦力を養います。

**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週間のラストスパークコースです。  
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、理解度に合わせて学習したい方へ   
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講座。  
自分の理解度に合わせて、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活用したい方へ   
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

# 不動産の売主・貸主のみなさまへ

## 取引先へマイナンバーの提供をお願いします

- 個人の方が不動産を売却または賃貸している場合で、**以下の条件**に該当する場合には、取引先（買主または借主）への**マイナンバーの提供が必要です**。

取引	取引先 (買主または借主)	条件
不動産の売却	法人または 不動産業者である個人※	同一の取引先からの売買代金の受取金額の合計が、 <b>年間100万円</b> を超える場合
不動産の賃貸		同一の取引先からの家賃・地代などの受取金額の合計が、 <b>年間15万円</b> を超える場合



※主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする事業を営んでいる個人の方を除きます。

- 取引先は、収集したマイナンバーを「不動産等の譲受けの対価の支払調書」や「不動産の使用料等の支払調書」などの法定調書に記載し、税務署に提出しなければなりません（取引先は、所得税法等により、法定調書に不動産の売主または貸主のマイナンバーを記載することが義務付けられています。）。
- マイナンバーの提供を求めている方が **取引先であるかよくご確認下さい**。  
なお、取引先がマイナンバーの収集を外部の業者に委託している場合があります。  
マイナンバーの収集を外部に委託することは法令で認められています。

### マイナンバーの提供から法定調書の提出まで



(注) マイナンバーの提供を受ける買主または借主は、売主または貸主の**本人確認（番号確認と身元確認）**を行う必要があります。そのため、買主または借主に以下のとおり、本人確認書類を提示またはその写し等の提出（郵送の場合）が必要です。

- 本人確認書類の例 (例1) マイナンバーカード（番号確認と身元確認）  
(例2) 通知カード（番号確認） + 運転免許証、健康保険の被保険者証<sup>※</sup>など（身元確認）  
※ 写真表示のない身元確認書類の提示または写しの提出をするときには、2種類以上必要です。

### ● マイナンバー制度における安全管理措置

- ・取引先には、法令やガイドラインにより、収集したマイナンバーの安全管理措置を講じることが義務付けられています。（マイナンバー法第12条）
- ・マイナンバーは法令で定められた目的以外での取得・利用・他人への提供が禁じられています。違反した場合には厳しい罰則が設けられています。（マイナンバー法第48条、第49条、第51条）
- ・取引先は、提供を受けたマイナンバーを利用して行政機関などが保有する個人の情報を取得することはできません。（マイナンバー法第19条、第20条）



#### ご相談窓口

- ・法定調書についてご不明な点は、最寄りの税務署にお電話にてお尋ねください。（税務署では自動音声により窓口をご案内しております。）
- ・マイナンバーの提供についてご不明な点は、**0120-95-0178**（無料）にご相談ください。

#### 最新情報

内閣府 マイナンバー



国税庁 マイナンバー



内閣官房・内閣府・国税庁

(平成29年10月作成)

## 建物の基礎等についての不利益事実の不告知を理由として、消費者契約法に基づき売買契約の取消しが認容された事例

(名古屋地判 平28・12・20 消費者法ニュース111-278)

買主が、売主の不実告知又は不利益事実の不告知により、耐震補強をしていると誤認し売買契約を締結したとして、売主に消費者契約法に基づく売買契約の取消しと、売主、媒介業者に損害賠償を求めた事案において、媒介業者への請求は棄却されたが、売主に対する売買契約の取消しと損害賠償請求が認容された事例（名古屋地裁 平成28年12月20日 判決 一部認容 消費者法ニュース111号278頁）

### 1 事案の概要

平成23年12月、業者売主Y1（被告）は、昭和52年築の中古戸建（以下「本物件」という。）を取得した際、北側の基礎が北に大きく沈下し、北側床面も北に沈下していたため、本物件の土台から上を持ち上げるジャッキアップ工法による工事をし、基礎天端と土台の間に生じた約5～6cmの隙間に鉄板を挟み、床を水平にした。

平成24年2月12日、本物件の売却を委託された媒介業者Y2（被告）は、本物件のリフォーム工事箇所を確認するとともに、Y1にリフォーム工事費用を確認したところ、Y1から600万円かかった旨説明された。

2月18日、本物件を娘夫婦X1（原告・夫）、X2（原告・妻）の自宅として適当と考えたX2の父は、内覧に行き、Y2に本物件の耐震対策について問うと、Y2はリフォームに600万円をかけている旨回答した。

同月19日、X2も内覧に行き、Y2に地震が来た時大丈夫かと尋ねた。Y2はフルリフォームしており、600万円をかけている旨回答した。翌日、X1が内覧時、耐震に関する質問した時も、Y2は同様の回答をした。

同月26日、X1らは、売買契約締結前に、再度本物件を訪れ、Y1に耐震対策について尋ねたところ、Y1はリフォーム工事をし、耐震補強をしっかりとしている旨説明した。

その後、重要事項説明の際、X2の父は、耐震診断欄の「無」との記載につき、Y2に確認した。Y2は、本物件は耐震診断を受けていないが、お金をかけ耐震補強をしっかりとしている旨述べたが、Y1は、Y2の発言に対し何ら異を唱えなかった。X1らはY1と売買代金2380万円で契約を締結した。

3月4日、X1らはY1に、不動産取得税の軽減措置を受けるため、本物件の耐震基準適合証明書の発行を求めたが、後日、同証明書の発行はできないとの回答を受けた。

7月1日、X2は、本物件について市の耐震診断を受けたところ、耐震診断総合判定値0.57という結果であった。また、X1らが依頼した建築士の目視確認の結果では、建築基準法46条所定の方法で計算した耐力壁量は、1階X方向で必要壁量の34%しかなかった。

これらの状況から、X1らは、Y1に売買契約の取消し、Y1、Y2に不法行為等に基づく損害賠償を求め、提訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、X1らの請求のうち、Y1に対する売買契約の取消しと損害賠償請求を認容した。

X1らは、Y2から、本物件が耐震補強しており、震度6の地震にも耐えられる旨の不実告知を事実と誤認し、売買契約を締結したと主張する。

確かに、X1らは、本物件の耐震性について強い関心を持っていた中、重要事項説明時に、本物件に対する耐震診断がされていない事実を知ったにもかかわらず、契約を中止等しなかったことから、Y2は、耐震補強した旨の説明をしたものと推認できるが、X1らは内覧時、耐震対策について漠然とした質問をしたに過ぎないから、その程度の質問を受けたY2が自ら進んで、震度6に耐えられる旨、事実と反する説明をしたかどうか疑問が残るため、不実告知により、売買契約を取り消す旨のX1らの主張は理由がない。

また、X1らは不利益事実の不告知による売買契約の取消しも主張する。本物件は、地盤の不同沈下と、本物件の土台から上を持ち上げるジャッキアップ工法の施工により、基礎天端と土台の間には隙間が生じ、土台と基礎が緊結されているとはいえず、地震による横揺れの際に転倒する危険があるものと認められ、この事実は本物件を購入するか否かの判断に通常影響を及ぼす不利益な事実であるといえることができる。ところが、Y1は、本物件のリフォーム工事担当者として、土台と基礎の一体性を欠く状態に陥った事実を認識していたものと推認されるにもかかわらず、契約締結当日、X1らにこの事実を告知しないばかりか、あたかも本物件の基礎に問題がないかのように誤認させる説明をし、X1らは、売買契約を締結したものと認められる。

以上より、Y1のX1らに対する不利益事実の不告知の事実が認められ、X1らは売買契約を取り消すことができ、Y1は、Xらに本物件の売買代金の不当利得返還義務を負う。

また、Y1は、本物件の北側部分の土台と基礎が分離した状態を告げず、本物件基礎に問題がないかのように、X1らに誤認させる説明をした行為は不法行為を構成するといえ、Y1は不法行為によって生じた損害（登記手続費用他283万円余）を賠償する義務を負う。

X1らのY2への請求については、宅建業者は建築士等と異なり、取引物件の物的状態の調査能力を備えているわけではないから、一般人の通常の注意をもって取引物件の現状を調査し、知り得た瑕疵について説明すれば足りると解するのが相当であり、X1らの主張する物的状態に係る瑕疵は、一般人の通常の注意をもって物件の現状を調査することで知り得る瑕疵ではないことから、Y2の説明が不法行為等を構成するとはいえず、X1らの請求は理由がない。

## 3 まとめ

本件は、不利益事実を告知しなかったと認定された事案であるが、一般に、リフォームした住宅に関して、売主、媒介業者は当然ながら、リフォームについてPRしがちであり、購入希望者はリフォーム内容を拡大解釈しがちであるので、売主・媒介業者は、購入希望者に対しリフォーム箇所、また、リフォームをしていない箇所の状況を具体的に説明するなどの基本的なことを失念しないよう留意されたい。

なお、消費者契約法の不利益事実の不告知に基づき、売買契約の取消しが認容された事例として（東京地判H24・3・27 RETIO87-086）等もあるので参考とされたい。

# 会員さん こんにちは

No.173

大分支部

(株)ジャングル不動産  
森田良一さん



皆様こんにちは。株式会社ジャングル不動産の森田と申します。

弊社は平成23年6月に宅建業免許を受け、6年半営業してまいりました。

賃貸仲介専門店としてスタートした当社も、収益物件の売買を行ったことがきっかけで不動産売買に注力するようになり、最近では賃貸にお住まいの入居者から一戸建てやマンションの取り扱いはないですかと相談される機会が増えてきました。

またその一方、開業してから不動産トラブルもたくさん経験してきました。雨漏り、給排水管トラブル、隣人問題、管理物件内での死亡事故、境界トラブル、ゴミの不法投棄、相続トラブルなど。トラブルに向かい合っ、問題解決をし書面に残すことでノウハウが蓄積されて今後の不動産トラブルがあった際に活かせる体制ができるようになってきたのではないかと感じています。

「問題発見から問題解決を！」をキーワードに、空室対策のためリノベーション提案を行ったりさらに実験的にアパートや土地、家屋を自社所有しました。そのため不動産オーナー側にとって問題発見から問題解決ができる状況がまた一歩進んできたと思います。

不動産業は、人生と一緒に考える業だと感じます。私事ですが、今年の9月に第二子が産まれました。子連れで家探しをされているお客様と出会うと、親身になってしまいます。子供や妻のために自宅を建てたり、将来のために不動産活用をすることで資産を蓄積する。不動産でお客様の人生が幸せになるお手伝いをする、そんな仕事を続けていきたいです。

不動産業界でも不動産テックと称して、AIやIT重説等が入ってきました。当社も、一歩ずつでも挑戦して、お客様のためになる会社でありたいと思います。宅建業者の皆様にご相談させていただいたり、頼らせていただくことも多いと思います。今後ともよろしくお願ひします。



## 退会者 H29.10月～12月

支部	免許番号	商号	代表者	事由
大分	1062	(株)クギミヤ開発	釘宮 幸夫	期間満了
大分	2992	(株)マンションスタイルクリエイト長浜支店	松本 和久	支店廃止
大分	1354	泉産業(有)	藤田 重男	廃業
大分	2922	(株)ライフターミナル	徳永 久美	廃業
大分	2448	(有)十八工房	田畑 広明	解散
別府	1198	亀屋不動産	都築 薫	廃業
宇佐	2175	くにさき不動産	田中 諭	廃業
宇佐	2474	(株)高牟礼建設	高牟禮善文	行政処分

# 新入会員紹介

	商号又は名称	㈱ハウジングライフ		商号又は名称	イエカリ!
	免許番号	1-3278		免許番号	1-3284
	代表者	片桐 了		代表者	上原 治樹
	専任取引士	塩地 良一		専任取引士	大木 恵子
	事務所所在地	大分市坂ノ市中央1-7-33		事務所所在地	中津市大字牛神83-1 ラーデンIIA号
	T E L	097-529-5353		T E L	0979-64-8222
F A X	097-529-5358	F A X	0979-64-8223		
	商号又は名称	㈱C&A		商号又は名称	㈱ネクスト不動産ホームズ
	免許番号	1-3280		免許番号	1-3285
	代表者	新垣 純		代表者	小野 勝也
	専任取引士	小倉 亮		専任取引士	小野 勝也
	事務所所在地	大分市新栄町2-6		事務所所在地	大分市大字小池原289-2
	T E L	097-554-1717		T E L	097-560-3632
F A X	097-554-1718	F A X	097-560-3632		
	商号又は名称	㈱コミュニケーション大分		商号又は名称	カンビ建設㈱
	免許番号	1-3281		免許番号	1-3286
	代表者	澤井 真治		代表者	有田 鎮雄
	専任取引士	本田 治生		専任取引士	有田 鎮雄
	事務所所在地	大分市花津留2-2-17		事務所所在地	杵築市大字本庄 1411
	T E L	097-503-0068		T E L	0978-63-3612
F A X	097-503-0069	F A X	0978-63-3618		
	商号又は名称	㈱ブンセン不動産		商号又は名称	㈱松本商店
	免許番号	1-3283		免許番号	1-3288
	代表者	長野 幹洋		代表者	松本 吉弘
	専任取引士	長野 幹洋		専任取引士	松本 吉弘
	事務所所在地	中津市沖代町 2-7-38		事務所所在地	大分市千代町1-3-4
	T E L	080-3979-7677		T E L	097-534-2821
F A X		F A X	097-534-2808		

今後ともよろしくお願ひします。

## 「宅建ゴルフ愛好会(仮称)」親睦ゴルフ大会開催

10月30日(月)、大分県宅建協会親睦ゴルフ大会が、44名の参加者で大分東急ゴルフクラブにて開催されました。

優勝は(有)明代不動産の中嶋さん(日田支部)、準優勝は(株)エイワマリンの村井さん(白津支部)、3位は(有)共立不動産の鎧坂さん(中津支部)でした。



## 宅建大分 第238号

平成30年1月23日発行

発行人 伊本 憲清

発行所 (一)大分県宅地建物取引業協会  
 (公)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](mailto:print@tatsukawa-oita.com)

ご存知  
ですか?

中古住宅購入資金も

いまこそ!

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