

# 宅建大分

No.248

2020 7.23



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

宅建協会第54回・保証協会第48回  
定時総会開催

令和2年度 第1・2・3回理事会開催

# 新 執行部決まる!

## 就任あいさつ



会長  
宮崎 教生

大分県宅建協会の会員の皆様には、日頃より協会運営にご理解ご支援をいただき誠にありがとうございます。本年4月から改正民法の施行がなされ、またコロナ禍の中、会社運営に奮闘なされていることと存じます。

令和2年5月22日の定時総会に於いて会長に選任されました。まだまだ力不足ではありますが、会員の皆様が適正で健全な宅建業の運営をなされるよう、私を滅し公に奉ずる気持ちで精一杯役務に励む所存であります。

現在、大分県宅建協会は様々な課題を抱えていますが、その一つに民法改正に対する対応、またハトマークグループビジョンに掲げたハトマークのブランド化等の実現があります。宅建協会の基本姿勢は「会員のための協会」と確信しています。会員の皆様が健全で適正に宅建業を営むことを支えることが協会の使命であります。そのために何を為すべきか、一つ一つを吟味しそれを実現していくことが必要です。まずはビジョンに掲げているように「お客様の笑顔であふれるハトマークの店」の実現です。そのためには消費者に愛されるハトマーク、ハトマークのファンづくりが重要です。会員の皆様の会社に、お客様が今まで以上に来店するビジネスモデルの構築を目指していきたくと思っています。

最後になりますが、会員の皆様のご発展とともに、今までと変わらぬご支援ご協力を賜りますことを願い申し上げて挨拶いたします。



副会長  
下森 啓司

この度、理事会におきまして副会長の大役を任せられ、その責任の重さを改めて感じております。

新型コロナウイルスの影響がどこまで宅建業界に及ぶかは未知数ですが、どのような変化にも対応できるよう研鑽を重ね、円滑な協会運営を行い、大分県宅建協会がますます発展できるように宮崎会長を全力で支えていくつもりです。

今後とも、会員の皆様のご支援ご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。



副会長  
長野 修士

前期に引き続き今期も副会長の拝命を受けることとなり、諸先輩方に少しでもお力添えができるよう邁進していく所存であります。

宮崎会長新体制のもと、少しでも補佐できるように協会全体の発展のため邁進していきます。

2年間、精一杯務めさせていただきますので、ご支援ご協力の程よろしくお願い致します。



副会長  
三笥 康之

伊本前会長の期に2期4年、副会長の指名を受け、宮崎新会長と共に副会長として協会の運営と発展に尽力してまいりました。

この度の理事会におきまして再度副会長の役を賜り、微力ではありますがこれまで以上に宮崎新会長を支え、本協会のさらなる発展と運営に寄与出来るよう努力したいと思っておりますので、会員の皆様からの一層のご支援をお願い申し上げます。

## 新 執行部決まる!



副会長  
吉川 寛

この度、副会長に指名され重責を感じております。

宮崎新会長を支え、協会の運営と発展に寄与できますよう切磋琢磨する所存でありますので、皆様のご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い致します。



副会長  
兒玉 明

この度、理事会におきまして副会長に任命されました。

これまでの永い理事・副会長としての経験を活かして、宮崎会長の補佐役としまして理事会の融和・協会の発展に微力ながら努めさせていただく所存であります。

今後とも、皆様方のご指導・ご協力をお願い申し上げます。



専務理事  
舩巴 清人

この度の理事会におきまして専務理事に選任されました舩巴 清人（ますとも きよひと）と申します。会員の皆様には、日頃より当協会の運営にご理解・ご協力を賜り、誠にありがとうございます。民法改正をはじめ、我々を取り巻く環境が変化しています。また、コロナ禍により研修会の開催においてもWEB研修が中心となり、ご不便をおかけしておりますが当協会の各専門委員会でも様々な情報収集、そして最新情報の発信に向けて体制を整え準備を進めているところです。会員皆様と共に繁栄できるよう努めたく存じます。今後ともよろしくお願い致します。

## Contents

- 1 | 新 執行部決まる!
- 2 | 役員紹介
- 3 | 宅建協会第54回定時総会
- 5 | 保証協会大分本部第48回定時総会
- 6 | 令和2年度第1回理事会・幹事会  
令和2年度第2回理事会
- 7 | 令和2年度第3回理事会・幹事会
- 8 | 専門委員会委員名簿 / 相談員名簿
- 9 | 委員会開催報告 / 大分県居住支援協議会  
の活動について大分県から協力要請
- 11 | 支部だより  
大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼津
- 14 | 退任役員紹介
- 16 | 大分県に賃料助成制度を要望  
インフォメーション
- 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 / 法定講習会日程

## 宅建大分 第248号



表紙写真 タケ原湿原(九重町)

# 役員紹介

## 理事



大分  
奈須 智洋



大分  
舩巴 清人



大分  
宮崎 教生



大分  
財前 信昭



大分  
後藤 律子



大分  
川野 忠文



大分  
井上 博隆



大分  
田島 慶一郎



大分  
永尾 由紀江



別府  
渡辺 豊見



別府  
内田 年男



別府  
下森 啓司



中津  
永松 大茂



中津  
長野 修士



日田  
高倉 英治



日田  
三笥 康之



佐伯  
吉川 寛



宇佐  
小門 義資



臼津  
兒玉 明

## 監事



大分  
安部 博美



別府  
小野 勇治



員外  
安東 正二

## 相談役



大分  
伊本 憲清

# (一社)大分県宅建協会第54回定時総会 (公社)全宅保証協会大分本部第48回定時総会を開催



## (一社)大分県宅建協会 第54回定時総会

(一社)大分県宅建協会第54回定時総会は5月22日午後1時30分、長野修士副会長の開会の辞により始まった。長野副会長の司会により、物故者への黙祷、伊本会長の挨拶に続き、長野副会長による来賓祝辞の代読、祝電披露が行われた。

議案審議に入る前に議事進行につき議長選任をどうするか議場に諮ったところ執行部に一任され、兒玉明氏が選出された。議長より会員総数783名、出席者617名（うち本人出席34名、委任状出席583名）であり、この数は定款第18条第1項の規定の定数に達しており本総会は適法に成立すると資格審査の結果発表がなされる。次いで兒玉議長が議事録作成者及び議事録署名人の決定につき選任方法を議場に諮ったところ議長一任と決定したので、議長は議事録作成に事務局、議事録署名人に財前信昭氏、三笥康之氏を指名、議場に報告し、議事に入った。



伊本会長挨拶



長野副会長による祝辞代読



説明をする宮崎専務理事



説明をする舩巴総務財政委員長



退任役員へ表彰状・感謝状贈呈



会場風景

## 議 事

- 【報告事項】 【報告事項1】 令和元年度事業報告の件  
 【報告事項2】 令和2年度事業計画の件  
 【報告事項3】 令和2年度収支予算の件

【決議事項】 【第1号議案】 令和元年度決算承認の件

報告事項1～3は、関連性があるので一括審議を議場に諮る。全員異議なく承認。報告事項1・2は宮崎専務理事より、報告事項3は舩巴総務財政委員長より説明がなされる。決議事項第1号議案を上程し、舩巴総務財政委員長より原案朗読説明がなされる。小野勇治監事より事業監査報告及び会計監査報告がなされたのち、質疑を求める。採決の結果、全員異議なしにより承認可決される。

【決議事項】 【第2号議案】 任期満了に伴う役員改選の件

決議事項第2号議案を上程し、宮崎専務理事より理事・監事全員は、定款第24条の規定に従い本定時総会の終結の時をもって任期満了するので、本総会において改選したい旨を告げる。定款施行規則第7条に規定する役員の選出基準により決定した役員候補者名簿を読み上げる。

議長が議場に諮ったところ全員承諾し、議長が休憩を宣する。(休憩中に、別室にて理事会を開催) 議長が再開を宣し、先程の理事会で宮崎教生氏が会長に選任され就任した旨を議場へ報告した。

### 令和元年度 正味財産増減計算書

(単位：円)

科 目	決 算 額
Ⅰ 一般正味財産増減の部	
1. 経常増減の部	
(1) 経常収益	
受取入会金	25,500,000
受取会費	42,517,500
事業収益	19,565,394
雑収益	1,799,194
経常収益計	89,382,088
(2) 経常費用	
事業費	60,445,780
管理費	23,958,387
経常費用計	84,404,167
評価損益等調整前当期経常増減額	4,977,921
当期経常増減額	4,977,921
2. 経常外増減の部	
(1) 経常外収益	
経常外収益計	0
(2) 経常外費用	
固定資産減損損失	448,923
経常外費用計	448,923
当期経常外増減額	△ 448,923
税引前当期一般正味財産増減額	4,528,998
法人税、住民税及び事業税	245,300
当期一般正味財産増減額	4,283,698
一般正味財産期首残高	237,144,729
一般正味財産期末残高	241,428,427
Ⅱ 正味財産期末残高	241,428,427

### 令和2年度 正味財産増減予算書

(単位：円)

科 目	予 算 額
Ⅰ 一般正味財産増減の部	
1. 経常増減の部	
(1) 経常収益	
受取入会金	23,500,000
受取会費	41,930,500
事業収益	14,731,970
雑収益	1,454,280
経常収益計	81,616,750
(2) 経常費用	
事業費	72,102,829
管理費	29,706,493
経常費用計	101,809,322
評価損益等調整前当期経常増減額	△ 20,192,572
当期経常増減額	△ 20,192,572
2. 経常外増減の部	
(1) 経常外収益	
経常外収益計	0
(2) 経常外費用	
経常外費用計	0
当期経常外増減額	0
税引前当期一般正味財産増減額	△ 20,192,572
当期一般正味財産増減額	△ 20,192,572
一般正味財産期首残高	241,428,427
一般正味財産期末残高	221,235,855
Ⅱ 正味財産期末残高	221,235,855

# (公社)全宅保証協会大分本部 第48回定時総会

(一社)大分県宅建協会に引き続き(公社)全宅保証協会大分本部第48回定時総会が開催された。

議案審議に入る前に審議進行上、議長の選任方法につき、司会の長野修士副本部長より議場に諮ったところ執行部に一任と決定。兒玉明氏が議長に選出された。

兒玉議長より、本総会は大分本部規則第19条の規定の定数に達しており、適法に成立するとの審査報告がなされ議事に入った。

## 議 事

### 【報告事項】

〔報告事項1〕令和元年度事業報告の件

〔報告事項2〕令和元年度決算報告の件

報告事項1・2は、関連性があるので一括上程を議場に諮る。全員異議なく承認。宮崎専任幹事と舩巴総務財政委員長より報告事項の説明がなされる。小野勇治監査より事業監査報告及び会計監査報告がなされる。

〔報告事項3〕令和2年度事業計画の件

〔報告事項4〕令和2年度収支予算の件

報告事項3・4は、関連性があるので一括上程を議場に諮る。全員異議なく承認。宮崎専任幹事と舩巴総務財政委員長より報告事項の説明がなされる。

### 【決議事項】

〔第1号議案〕任期満了に伴う役職者改選の件

決議事項第1号議案を上程し、宮崎専任幹事より幹事・監査全員は任期満了するので、本総会において改選したい旨を告げる。

役職者の候補者は、役職者の選任に関する細則第3条の規定により、幹事は業協会の理事、監査は業協会の監事、副本部長は業協会の会長、副本部長は業協会の副会長、専任幹事は業協会の専務理事となる旨報告する。議長はこれを議場に諮ったところ全員承諾した。副本部長には宮崎教生氏が選任され就任した。

## 令和元年度 正味財産増減計算書

(単位：円)

科 目	決 算 額
Ⅰ 一般正味財産増減の部	
1. 経常増減の部	
(1) 経常収益	
特定資産運用益	6
受取入会金等交付金	2,650,000
受取会費交付金	2,397,250
受取退会等事務負担金交付金	400,000
受取運営交付金	12,932,600
雑収益	161
経常収益計	18,380,017
(2) 経常費用	
事業費	12,364,664
管理費	7,537,999
経常費用計	19,902,663
当期経常増減額	△ 1,522,646
2. 経常外増減の部	
(1) 経常外収益	
経常外収益計	0
(2) 経常外費用	
経常外費用計	0
当期経常外増減額	0
当期一般正味財産増減額	△ 1,522,646
一般正味財産期首残高	13,183,543
一般正味財産期末残高	11,660,897
正味財産期末残高	11,660,897

## 令和2年度 損益収支予算書

(単位：円)

科 目	予 算 額
Ⅰ 一般正味財産増減の部	
1. 経常増減の部	
(1) 経常収益	
受取入会金等交付金	2,020,000
受取会費交付金	2,416,500
受取退会等事務負担金交付金	400,000
受取運営交付金	12,932,600
雑収益	200
経常収益計	17,769,300
(2) 経常費用	
事業費	14,634,405
管理費	9,596,103
経常費用計	24,230,508
当期経常増減額	△ 6,461,208
2. 経常外増減の部	
(1) 経常外収益	
返還不能分担金繰入収益	542,876
経常外収益計	542,876
(2) 経常外費用	
経常外費用計	0
当期経常外増減額	542,876
当期一般正味財産増減額	△ 5,918,332
一般正味財産期首残高	11,602,456
一般正味財産期末残高	5,684,124
正味財産期末残高	5,684,124

## 令和2年度 第1回理事会・幹事会

令和2年4月28日(火)大分県不動産会館3階大ホールにおいて、令和2年度第1回理事会・幹事会が開催され、令和元年度の大分県宅建協会及び全宅保証協会大分本部の事業報告・決算報告等について審議が行われた。



### 決議事項1 令和元年度宅建協会事業報告・収支決算報告について

資料に基づき、宅建協会の令和元年度事業報告及び収支決算報告が行われ、原案通り承認・可決された。

### 報告事項1 令和元年度保証協会事業報告・収支決算報告について

資料に基づき、保証協会の令和元年度事業報告及び収支決算報告が行われた。

### 報告事項2 退任役員の表彰状・感謝状贈呈について

退任予定の役員及び専門委員に対して、「褒賞綱紀規程」及び「退任役員等に対する記念品贈呈に関する規程」に基づき表彰状・感謝状及び記念品の贈呈について報告が行われた。

【表彰状】	・伊本憲清	大分支部	(株)一光産業
	・笠木治男	別府支部	(有)三和住宅
	・佐藤典史	別府支部	さとうホームズ
	・金只俊郎	臼津支部	金只建材工業(株)
【感謝状】	・間藤良治	大分支部	(有)エムエステート
	・赤嶺茂光	大分支部	(株)三光土地建物

### 報告事項3 令和2年度定時総会について

資料に基づき、令和2年度定時総会(第54回総会)の式次第及び役割分担について報告が行われた。また、新型コロナウイルス感染拡大防止のため一般会員へは委任状による出席を要請したことの報告も行われた。

## 令和2年度 第2回理事会

令和2年5月22日(金)レンブラントホテル大分「久住の間」において、令和2年度第2回理事会が開催され、代表理事を選定した。



### 決議事項1 代表理事の選定について

兒玉明理事が選ばれて議長となり、今般、代表理事伊本憲清氏が理事の任期満了により代表理事の資格を喪失し退任したため、改めて当法人の代表理事を選定したい旨を述べる。慎重に協議した結果、全員一致をもって代表理事に宮崎教生氏を選定した。

申込みから審査結果の報告までWeb上で完結

アットホームの『スマート申込』

at home



迅速で正確なサービスを提供し業務効率化



情報の入力・送信・管理が簡単・スムーズに。



客付会社さまと管理会社さまは簡単に情報共有。



誤字脱字のない精度の高い情報のやりとりを実現

2021年5月末まで初期費用&月額利用料無料

詳しくは、営業担当または下記までお問い合わせください。※お申込みの受付は2021年5月までとなります。

お問合せは  
カスタマーセンター  
ナビダイヤル  
Tel 0570-01-1967

または 045-330-3410 受付時間/9:00~17:00(日、祝、特定日を除く)  
※お問合せの際は、サービス名などをお伝えいただけますと、スムーズにご案内できます。

アットホーム株式会社

## 令和2年度 第3回理事会・幹事会

令和2年6月3日(水)大分県不動産会館3階大ホールにおいて、令和2年度第3回理事会・幹事会が開催され、副会長・専務理事を選定した。また、会長より各種専門委員会の委員及び相談員選任の報告があり、これで令和2・3年度の執行体制が固まったことになる。



### 審議事項1 副会長・専務理事の選定について

定款施行規則第9条の規定に基づき副会長に下森啓司理事、長野修士理事、三笥康之理事、吉川寛理事、兒玉明理事の5名、専務理事に舩巴清人理事を選定した。

### 審議事項2 支部長・副支部長・支部会計の承認について

定款第30条第3項の規定に基づき各支部の支部長・副支部長・支部会計を承認した。

- ・大分支部 (支部長) 井上博隆 (副支部長) 財前信昭・田島慶一郎 (支部会計) 奈須智洋
- ・別府支部 (支部長) 下森啓司 (副支部長) 内田年男
- ・中津支部 (支部長) 長野修士 (副支部長) 永松大茂
- ・日田支部 (支部長) 三笥康之 (副支部長) 高倉英治 (支部会計) 武内美香
- ・佐伯支部 (支部長) 吉川 寛 (副支部長) 矢野伸一 (支部会計) 川合達也
- ・宇佐支部 (支部長) 小門義資 (副支部長) 濱尾 仁 (支部会計) 宮永澄男
- ・臼津支部 (支部長) 兒玉 明 (副支部長) 小橋博幸 (支部会計) 森尾英樹

### 審議事項3 相談役の選任について

定款第28条の規定に基づき相談役に伊本憲清前会長を選定した。

### 報告事項1 専門委員会委員の選出及び委員長・副委員長の指名について

会長は、定款施行規則第15条の規定に基づき専門委員会委員を選出し、委員長及び副委員長を指名した旨を報告した。

### 報告事項2 相談員の任命について

会長は、相談業務運営規定第4条の規定に基づき相談員に42名任命した旨を報告した。

## 役員の退任について

これまで理事・監事・専門委員として当協会の事業にご尽力いただきました、6名の役員及び専門委員の方々が令和2年5月をもちまして退任されました。なお、退任された方々に対しましては令和2年5月22日に開催された第54回定時総会にて表彰状・感謝状を贈呈させていただきました。

長きにわたり協会事業へ熱心にご尽力いただきましたことに厚く感謝申し上げます。誠にありがとうございました。



大分支部  
(株)一光産業  
伊本 憲 清  
《在任期間：連続18年》



別府支部  
(有)三和住宅  
笠木 治 男  
《在任期間：連続26年》



別府支部  
さとうホームズ  
佐藤 典 史  
《在任期間：連続14年》



臼津支部  
金只建材工業(株)  
金只 俊 郎  
《在任期間：連続23年》



大分支部  
(有)エムエステート  
間藤 良 治  
《在任期間：連続8年》



大分支部  
(株)三光土地建物  
赤嶺 茂 光  
《在任期間：連続6年》

(敬称略)

## 令和2・3年度 専門委員会委員名簿

◎ 委員長    ○ 副委員長

	専 門 委 員 会					網紀委員会	宅建試験 実行委員会	組織運営 特別委員会	【保証協会】 入会審査
	総務財政	法務指導	流 通	公正調査指導	相談業務運営				
大分	◎舩巴清人	◎財前信昭 永尾由紀江	○奈須智洋 ◎井上博隆	○田島慶一郎	○舩巴清人 財前信昭 井上博隆	後藤律子	◎舩巴清人 井上博隆	○井上博隆	井上博隆
別府	下森啓司	○渡辺豊見	内田年男	石坂太郎	下森啓司	内田年男	下森啓司	◎下森啓司	下森啓司
中津	鎧坂 浩	阿部 傑	川崎 潤	恒藤雅彦	—	◎長野修士	長野修士	長野修士	○長野修士
日田	○中川康介	武内美香	穴井英二	大垣 敬	—	河津光雄	○三笥康之	三笥康之	◎三笥康之
佐伯	児玉 晃	矢野伸一	木許豪道	◎吉川 寛	—	川合達也	吉川 寛	吉川 寛	吉川 寛
宇佐	宮永澄男	立花友貴	濱尾 仁	旦部秀樹	—	○小門義資	小門義資	小門義資	小門義資
臼津	森尾英樹	田川 敦	小橋博幸	小橋博幸	◎児玉 明	森尾英樹	児玉 明	児玉 明	児玉 明

## 令和2・3年度 相談員名簿

	支部	氏 名	商 号
1	大分	奈須 智洋	三和ハウス(有)
2	〃	舩巴 清人	(株)藤企画
3	〃	財前 信昭	(有)アイアール企画
4	〃	後藤 律子	(有)アプローチ
5	〃	川野 忠文	(株)ベストライフ
6	〃	井上 博隆	(有)藤博商事
7	〃	河合 健太	(株)かわい企画
8	〃	田島慶一郎	アークホーム(株)
9	〃	永尾由紀江	(株)エンジョイ・オーナーズライフ
10	〃	佐藤 貴充	大分こうや不動産(株)
11	別府	石坂 太郎	泉都土地建物(株)
12	〃	眞嶋 眞砂代	(株)ホームズ
13	〃	渡辺 豊見	豊見不動産建設
14	〃	内田 年男	不動産ギャラリー内田不動産(有)
15	〃	下森 啓司	下森不動産
16	〃	宇野 豪	(有)青葉建設
17	〃	下岡 純一	(株)エステートワン
18	中津	永松 大茂	エヌティー興産(有)
19	〃	長野 修士	(有)中津リアルエステートセンター
20	〃	恒藤 雅彦	(株)トーハン
21	〃	阿部 傑	(株)阿部建設

	支部	氏 名	商 号
22	日田	中川 康介	(有)明代不動産
23	〃	高倉 英治	(有)双美工務店
24	〃	三笥 康之	丸善(株)
25	〃	大垣 敬	(有)奥九州開発
26	〃	河津 光雄	環(カン)不動産
27	〃	穴井 英二	(有)シティホーム
28	〃	武内 美香	武内不動産
29	佐伯	児玉 晃	(有)マルハナ不動産
30	〃	吉川 寛	(有)吉川不動産
31	〃	矢野 伸一	(有)東和宅建
32	〃	川合 達也	川合不動産
33	〃	木許 豪道	(有)木許不動産
34	宇佐	津々見 功	津々見不動産事務所
35	〃	小門 義資	(有)加宝興産
36	〃	濱尾 仁	(有)コスモエンタープライズ
37	〃	宮永 澄男	(株)トラスト不動産企画
38	〃	旦部 秀樹	(株)サンクス不動産
39	〃	立花 友貴	(株)クラフトホーム
40	臼津	児玉 明	(株)豊後産業
41	〃	田川 敦	(有)田川トーヨー住器
42	〃	小橋 博幸	臼津トーヨー住器(株)

## ■流通委員会

6月29日 令和2年度流通委員会の事業について  
 広報誌「宅建大分No.248」について  
 Web会議実施について  
 パソコン研修会実施について  
 その他



## ■入会審査委員会

4月28日 新規入会2社・組織変更2社  
 5月22日 新規入会2社・組織変更1社  
 6月25日 新規入会1社・組織変更2社



## 大分県居住支援協議会の活動について大分県から協力要請

令和2年6月25日(木)、大分県不動産会館2階役員室において、大分県建築住宅課の担当者が当協会に来訪され、大分県居住支援協議会の活動についての説明と協力の要請がありました。具体的には、住宅確保要配慮者（住宅を確保するのに支援を必要とする者）が入居前後に直面する様々な課題に対して、窓口対応を行う宅建業者を「協力店」として登録し、支援の情報を掲載したパンフレット等を協力店が配布・説明することで情報提供を行い、居住支援法人（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき県の指定を受けた、要配慮者の入居の支援を行う法人）と連携して入居を支援していくというものです。

詳細につきましては、会員向け発送物に案内を同封している他、当協会のホームページにも情報を掲載しておりますので、ご確認ください。

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



会員業者様と住宅購入者の仲人

### 全宅住宅ローン株式会社

ライフプランの安定で充実した人生を！！  
 長期固定金利の全宅ローン【フラット35】

3大充実

団信保障の充実  
 つなぎ融資の充実  
 諸費用の充実



融資条件・必要書類等、その他のお問い合わせは下記まで

貸金業登録番号：関東財務局長(5)第01431号 日本貸金業協会会員第003606号



全宅住宅ローン株式会社 九州支店

〒812-0054 福岡県福岡市東区馬出1-13-9 D-1ビル402  
 TEL:092-641-3030 FAX:092-641-3020

会員業者様のお助けマン

### 全宅ファイナンス株式会社

事業性資金  
 買取再販資金(仕入+リフォーム一括融資)

仕入れ時にリフォーム  
 資金も一括融資  
 連帯保証人不要



融資条件・必要書類等、その他のお問い合わせは下記まで

貸金業登録番号：関東財務局長(4)第01453号 宅建業免許番号：東京都知事(3)第87476号 日本貸金業協会会員第003559号



全宅住宅ローングループ  
 全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階  
 TEL:03-6206-0431 FAX:03-3252-8288



## 大分支部

支部長 井上博隆



しっとりとした空気に緑の香りが漂う初夏の候、会員の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は大分県宅建協会の活動にご理解を賜り、誠にありがとうございます。

今年度、役員改選により大分支部長に選任されました井上博隆（いのうえ ひろたか）と申します。このような重責を担うことになり責任の重さを痛感しております。

今期は120年ぶりに見直されました「民法改正」や空き家の利活用など様々な変化に対応した研修会・セミナー等を開催し、会員皆様のお役に立てるよう情報発信していきたいと思っております。また、新型コロナウイルス問題など大変厳しい社会情勢の中、全力で取り組んで参る所存でございますので、今後とも一層のご指導とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。新任の挨拶とさせていただきます。

### (1) 新役職者

支部長・・・井上博隆  
副支部長・・・財前信昭・田島慶一郎  
支部会計・・・奈須智洋  
監査員・・・安部博美・坂田好美  
運営委員・・・舩巴清人・宮崎教生・後藤律子  
川野忠文・河合健太  
永尾由紀江・佐藤貴充

### (4) その他

5月26日 第1回大分市空家等対策協議会 10:00～  
(場所) 大分市役所本庁舎8階 大会議室  
(議題) ・令和元年度事業実績報告について  
・令和2年度事業計画について 他

### (2) 支部入会審査会

- 4月17日 ●代表者変更  
・(株)エヌケージー (新代表者) 野田武政
- 5月20日 ●新規入会  
・(株)TAIYO企画 豊後大野市三重町赤嶺1922-1  
(代表者) 高野幸雄 (専任取引士) 田邊 悟  
(推薦者) (有)工藤興産 工藤光彦  
首藤工務店(有) 首藤陽蔵  
・(株)stocks 大分市明野東4-5-1  
(代表者) 矢野まどか (専任取引士) 矢野孝道  
(推薦者) (有)みずほ住研 伊東有三  
(株)エンジヨイ・オーナーズライフ 永尾由紀江
- 代表者変更  
・豊國建設(株) (新代表者) 池邊紘一郎
- 6月17日 ●新規入会  
・(有)七王建築設計事務所 大分市大字下郡1710-3  
(代表者) 長野壽之 (専任取引士) 長野貴将  
(推薦者) 新陽興産(株) 渡邊将志  
(有)みずほ住研 伊東有三
- 代表者変更  
・パナソニックホームズ大分(株) (新代表者) 倉 孝徳



### (3) 会議

- 4月 7日 支部監査会 10:00～  
(場所) 大分県不動産会館2階 支部事務所  
(議題) 会計及び事業監査
- 15日 支部運営委員会 13:30～  
(場所) 大分県不動産会館3階 大ホール  
(議題) 令和元年度事業報告及び決算報告について 他
- 15日 次期支部運営委員全員協議会 15:00～  
(場所) 大分県不動産会館3階 大ホール  
(議題) 本部理事・監事及び支部役職者の候補者選出について 他
- 5月27日 支部運営委員会 13:30～  
(場所) 大分県不動産会館3階 大ホール  
(議題) ・令和2・3年度の本部役員及び支部役職者について  
・令和2・3年度のブロック長選出について 他
- 27日 支部相談員研修会 14:30～  
(場所) 大分県不動産会館3階 大ホール  
(議題) 一般相談と苦情相談の区分について 他



## 別府支部

支部長 下森 啓司



この度、大分県宅建協会別府支部長に就任しました下森です。会員の皆様には平素より支部運営にご理解ご協力をいただきありがとうございます。

未曾有のコロナ禍に見舞われる中でのスタートになりますが、今こそ協会設立の目的である「取引の公正を確保し業界の進歩向上と健全な発達を図っていくこと」を念頭に置いて別府支部を運営して参りたいと思います。

支部研修をこれまで以上に充実させ、タイムリーなテーマを扱うことによって会員のレベルアップをはかり、不動産相談を通じ、消費者からの協会への信頼度アップにつなげたいと思います。また、昨今の空き家問題解決のため、行政と連絡を密にして会員と行政がwin-winの関係を築けるよう努めたいと思います。

最後に、昨年度設立した「青年部」を充実させ、将来の協会を担うべき若手会員を育成し、会員相互の親睦を深めることにより、強くてしなやかな支部を作っていきたいと思ひます。皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

### (1) 新役職者

支部長・・・下森啓司  
副支部長・・・内田年男  
監査員・・・中野詳司  
運営委員・・・石坂太郎・小野勇治・眞嶋眞砂代  
渡辺豊見・宇野 豪・下岡純一

### (4) その他

4月27日 別府市長からのお願い 10:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 別府市中小企業者等賃料補助金について

### (2) 支部相談日

4月16日 (場所) 支部事務所 (担当) 眞嶋眞砂代  
5月21日 (場所) 支部事務所 (担当) 石坂太郎  
6月13日 (場所) 別府市男女共同参画センター あすべつぷ (担当) 下森啓司  
18日 (場所) 支部事務所 (担当) 宇野 豪

### (3) 会議

4月 2日 期末監査 10:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 支部期末監査  
8日 第1回支部運営委員会 10:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 令和元年度決算について 他  
5月28日 第2回支部運営委員会 17:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 令和2年度研修会について 他



## 中津支部

支部長 長野 修士



この度、令和2年5月22日の定時総会が無事に終わり、中津支部も6月12日に総会報告会を行いました。本年度の中津支部の事業計画に賛同頂き、誠にありがとうございました。

現在、新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) で世界・日本全国が大変な時期に入り自粛傾向が続く中、影響を受けている企業も多く、今後、2次感染、3次感染を起こさないよう対策を行っていかないとはいけません。私達も感染予防のために最低限マスクの着用、手洗い、消毒を徹底して行いましょう。

さて、本年度から民法改正等で、不動産取引における「売買契約書・賃貸借契約書」も一部改訂になっています。中津支部としても、7月中に支部研修会として会員各自がホームページから「民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック」をダウンロードし独自に勉強して頂き、コロナ対策として、今回は研修会に集まるのではなく、会員皆様が独自に勉強を行ったかのチェックポイントを付けてFAXで返信して頂けますよう、ご協力お願い申し上げます。

今年度も皆様方のご理解とご協力を頂き、支部運営に邁進し、協会発展のため運営委員とともに汗をかき、少しでも会員の皆様方に良い情報を早く提供できるように尽力していきます。一致団結協力して業界の発展に寄与していきますので、ご支援・ご協力を宜しくお願いいたします。

# 支部だより

## (1) 新役職者

支部長・・・長野修士  
副支部長・・・永松大茂  
監査員・・・仲本準司  
運営委員・・・鎧坂 浩・猿渡義孝・今吉次郎・恒藤雅彦  
川崎 潤・阿部 傑・太田智之

## (2) 支部入会審査会

4月14日 ●新規入会

・(株)スタイルフォーカス 中津市大字加来1661-1  
(代表者) 井堀栄治 (専任取引士) 清水裕貴  
(推薦者) 二豊不動産 今吉次郎  
(株)トーハン 恒藤雅彦  
・(株)エッジライフ 中津市大字加来1661-1  
(代表者) 井堀栄治 (専任取引士) 下妻奈央子  
(推薦者) (株)阿部建設 阿部 傑  
(有)太平商会 太田智之

## (3) 支部相談日

4月21日 (場所) 支部事務所 (担当) 長野修士  
5月19日 (場所) 支部事務所 (担当) 永松大茂  
6月16日 (場所) 支部事務所 (担当) 恒藤雅彦

## (4) 会 議

4月14日 支部運営委員会 11:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) ・(本部) 定時総会について  
・定例会議  
5月15日 支部運営委員会 11:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 定例会議  
6月12日 支部運営委員会 11:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 定例会議

## (5) その他

5月11日 空き家無料相談会 10:00～  
(場所) 中津市役所  
(出席者) 相談員2名  
(議題) 中津市内に空き家を所有し  
ている方の相談に応じる  
(備考) 相談4件



## 日田支部

支部長 三 筈 康 之



支部会員の皆様におかれましては、平素より支部の活動ならびに運営に対し、ご理解とご協力を賜り誠にありがとうございます。

この度の新型コロナウイルスによる自粛で、長期にわたってテナントを休店せざるを得ない借主様への日田市からの賃料補助については、市からの協力要請に対し会員の皆様が早急に対応して頂いた結果、早い段階で借主様が賃料の補助を受けられるようになったことに御礼申し上げます。

今回の新型コロナウイルスの収束には長い期間を要し、我々不動産業界にも徐々に影響が出はじめることが想定されます。今後、新しい生活様式で対応を行わなければならないことから、会員の皆様と協力しあい、協会としてもこの苦難を乗り越えたいと思いますので、一層のご支援とご協力をお願い致します。

## (1) 新役職者

支部長・・・三筈康之  
副支部長・・・高倉英治  
支部会計・・・武内美香  
監査員・・・久保田洋  
運営委員・・・中川康介・大垣 敬  
河津光雄・穴井英二

## (2) 支部相談日

4月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 高倉英治  
5月 7日 (場所) 支部事務所 (担当) 河津光雄  
6月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 三筈康之

## (3) 会 議

4月 3日 支部監査会 10:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 支部会計監査  
6月 2日 支部運営委員会 15:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) ・今後のスケジュールについて  
・日田市との協議 (空き家について)  
・研修旅行について  
18日 支部運営委員会 15:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) ・WEB会議導入に向けての研修  
支部研修会について  
・空き家協定について

# 支部だより

## (4) その他

6月 2日 月例会 18:00～  
(場所) 寶屋 (参加人数) 27名  
(内容) 会員情報交換会



## 佐伯支部

支部長 吉川 寛



前年に続き佐伯支部長を仰せつかりました。責任の重さを痛感しております。佐伯ではすでに若くて行動力と才知にあふれる業者が数多く輩出されております。今回のコロナ禍に怯まぬ柔軟な発想と行動でピンチをチャンスとできますよう、研鑽と営業努力を積み、企業の発展と会員相互の信頼・調和を図り、皆々様がよくなるようにと思っております。皆様のご協力のほど、宜しくお願い致します。

### (1) 新役職者

支部長・・・吉川 寛  
副支部長・・・矢野伸一  
支部会計・・・川合達也  
監査員・・・戸坂春夫  
運営委員・・・児玉 晃・木許豪道

6月18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  
・支部研修会について  
・無料相談について 他

### (2) 支部相談日

4月14日 (場所) 三余館 (担当) 吉川 寛  
6月 9日 (場所) 三余館 (担当) 矢野伸一

### (3) 会 議

4月 6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  
・支部決算書について  
・支部研修会について  
・無料相談について



## 宇佐支部

支部長 小門 義資



新型コロナウイルス感染症に関する非常事態宣言が解除されたとはいえ、まだまだ安心できないこの頃です。宇佐支部会員の皆様には、支部運営へのご理解とご協力を賜り厚く感謝申し上げます。

さて、私儀、今期(2年間)も宇佐支部長を務めることとなりました。昨期同様ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。

昨年度の末と今年度の初めは、新型コロナウイルスによる自粛生活のため転勤等での移動が少なく、賃貸業を中心に事業展開をしている会員の皆様は、ご苦労なさっていることと思います。コロナによって引き起こされた非日常を受け入れ、コロナ後の変わるであろう経済を見据え、今後の事業にお役立てくださりますようお願い致します。

なお、今年度第1回の宇佐支部研修会は、毎年7月に開催していましたが、新型コロナウイルスによる自粛の関係上9月に延期しますのでご了承ください。

### (1) 新役職者

支部長・・・小門義資  
副支部長・・・濱尾 仁  
支部会計・・・宮永澄男  
監査員・・・佐藤一郎  
運営委員・・・津々見功・吉富高広・旦部秀樹・有馬 孝・立花友貴

# 支部だより

## (2) 支部相談日

4月13日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見 功  
 5月11日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見 功  
 6月 8日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 小門義資

## (3) 会 議

6月16日 支部運営委員会 11:00～  
 (場所) 志おや  
 (議題) ・令和2年度宇佐支部運営について  
 ・新運営委員紹介 他



## 臼津支部

支部長 兒玉 明



この度、臼津支部の支部長に再任されました兒玉です。  
 さて、今年の2月から現在までコロナ禍がいつ終息するのか完璧な回答がない中で、4月の「支部全員協議会」「懇親会」がクラスター防止の為に中止せざるを得ませんでした。すべての議題に関しまして文書送付・委任状による協議会とさせて頂きましたことをご理解・ご了承のほど、お願い致します。  
 今年度も支部会員の皆様方のご指導・ご協力をよろしくお願い申し上げます。

## (1) 新役職者

支部長・・・兒玉 明  
 副支部長・・・小橋博幸  
 支部会計・・・森尾英樹  
 監査員・・・金只俊郎  
 運営委員・・・田川 敦

6月25日 支部運営委員会 9:30～

(場所) 支部事務所  
 (議題) ・各委員会報告  
 ・支部研修会について 他

## (2) 支部相談日

4月20日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 兒玉 明  
 5月13日 (場所) 津久見商工会議所 (担当) 金只俊郎  
 6月15日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 兒玉 明

## (3) 会 議

4月30日 支部運営委員会 11:00～  
 (場所) 支部事務所  
 (議題) ・各委員会報告  
 ・令和2年度予算(案)について  
 ・臼杵市役所からのお願い  
 (空き家バンク物件の取扱いについて)  
 ・今後のスケジュールについて 他



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: 1,867.5%(2017年3月期)

代理店数 **全国7,881店**  
 (2018年3月期)

**簡単**

更新時<sup>※</sup>に **申込書不要**

更新時<sup>※</sup>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変更する場合

**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むく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!**

📄 <http://www.takken-fk.co.jp>  
 FAXの場合はお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 ( ) ( )
フリガナ 住所		FAX ( ) ( )
送付先 (〒 - )		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 住友不動産九段ビル7F

# 宅建

安定した  
合格実績で  
選ぶなら

日建学院  
です!



今からでも今年の  
『宅建士資格』が  
目指せます!

- 通学が困難な方は、オリジナルテキスト・問題集・DVDもセットされた「宅建通信コース」!
  - 8月上旬より通学 大人気のオリジナルテキストや問題集がセットされた「宅建直前対策コース」!
  - 9月下旬より通学 本試験直前の3週間で、合格出来る実力を完成させる「宅建直前攻略コース」!
  - 日建学院の公開模範なる全国規模の実力診断 実地会場・受験者数ともに全国最大級の公開試験 全国統一公開模擬試験 10月4日(日)実施
- 宅建協会会員様は学費が割引になる  
特別提携受講料の設定がございます。(通信と模試は除く)  
詳しくは下記までお問い合わせください。

2019年度  
日建学院  
合格者数  
**3,747名**

昨年も全国の合格者  
約10人に1人は  
日建学院生でした!

2019年度  
日建学院  
合格率 **66.1%**

6割出席・公開模擬得点率6割の合格率

全国合格率  
約17.0%  
普通に勉強しても10人に1.5人の合格者...  
日建学院なら普通に頑張れば約4倍!  
10人に7人が合格者です!

●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

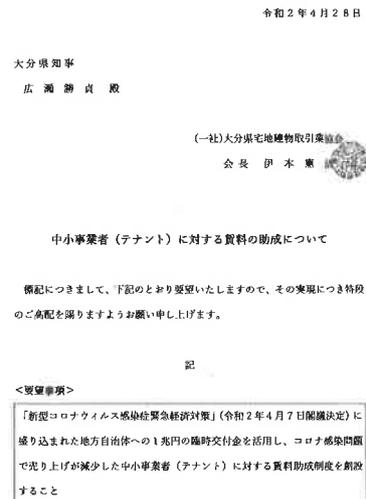
日建学院 中津校  
TEL:0979-25-0002

〒871-0058 大分県中津市豊田町3-9-7 いずみやビル2F

## 大分県に「新型コロナウイルス感染問題における賃料助成制度」を要望

大分県宅建協会では、宅地建物取引等における諸問題について調査・検討を行い、各種要望活動を行なっております。

令和2年4月7日に閣議決定された「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」を受け、4月28日(火)に伊本憲清会長、兒玉明副会長、宮崎教生専務理事が大分県庁を訪問し、広瀬勝貞大分県知事にあてた「中小事業者（テナント）に対する賃料の助成について」の要望書を土木建築部建築住宅課課長樋口邦彦氏へ提出しました。具体的には、「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」に盛り込まれた地方自治体への1兆円の臨時交付金を活用し、コロナ感染問題で売り上げが減少した中小事業者（テナント）に対する賃料助成制度を創設し当該助成金が賃料の支払いに確実に充てられるよう、またテナントのみならず中小賃貸事業者の窮状にも配慮いただき、双方が今後とも持続的に経営が続けられるよう要望をお伝えして参りました。



## Information

### (公社)全国宅地建物取引業協会連合会より

### 令和2年3月27日に「土地基本法等の一部を改正する法律案」が成立されました

第201回通常国会（令和2年1月20日～令和2年6月17日）にて「土地基本法等の一部を改正する法律案」が成立し、令和2年3月31日に公布、令和2年4月1日から施行（ただし一部を除く）されました。

この法律案は、所有者不明土地の増加や自然災害の頻発等により、適正な土地の管理の重要性が増大していることに鑑み、適正な土地の管理についての基本理念、土地所有者等の責務等を明らかにし、政府による土地基本方針の策定等について定めるとともに、同基本方針に即した国土調査の促進を図るため、令和2年度を初年度とする国土調査事業十箇年計画を策定し、あわせて、街区境界調査成果の取り扱い及び地方公共団体による筆界特定の申請について定める等の措置を講ずる必要があることを受けて成立したものです。

## ●土地基本法等の一部を改正する法律案

<日切れ扱い、予算関連法律案>

### 背景・必要性

- 人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に**所有者不明土地**や**管理不全の土地**が増加。
- 所有者不明土地等の増加は**生活環境の悪化の原因**、**インフラ整備**や**防災上の重大な支障**となるなど、対応は喫緊の課題。
- 所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して**土地政策を再構築**するとともに、**土地の所有と境界の情報インフラ**である**地籍調査の円滑・迅速化**を一体的に措置することが必要不可欠。



防災上の観点から適正な管理が求められる土地の例(イメージ)

### ◆「経済財政運営と改革の基本方針2019」(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)

・所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、**土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置**、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。

## 法案の概要

### 土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正)

- 人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築：**法全般**(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

#### 1. 土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」

- ・政府が策定する「土地基本方針」(閣議決定)を創設
- ・適正な利用及び管理を確保する観点からの「基本的施策」の今後の方向性を明示
  - 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
  - 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組を政府一体となって加速

#### 2. 所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消

- ・適正な「管理」に関する所有者等、国、地方公共団体等の「責務」を規定
- ・「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加
  - **地籍調査の円滑化・迅速化**、**不動産情報の充実・最新化**等を図る取組を加速

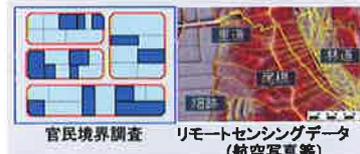
### 地籍調査の円滑化・迅速化(国土調査法等の改正)

- 地籍調査の優先実施地域\*での進捗率は約78%(対象地域全体では約52%)であり、以下の措置を講じることで調査をスピードアップ

\* 土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

#### ① 新たな国土調査事業十箇年計画の策定

- ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度～)を策定(※予算関連、日切れ扱い)



▲効率的な調査手法のイメージ

#### ② 現地調査等の調査手続の見直し

- ・調査のために必要な所有者等への報告徴収権限の付与
- ・所有者探索のために固定資産課税台帳等を利用可能とする措置の導入
- ・所有者不明の場合に筆界案の公告により調査を可能とする制度の創設(省令改正)
- ・地方公共団体が不動産登記法上の筆界特定を申請できる措置の導入

#### ③ 地域特性に応じた効率的調査手法の導入

- ・都市部: 道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、認証を得て公表
- ・山村部: リモートセンシングデータを活用した調査手法の導入のため、現地立会いルールを見直し

### 【目標・効果】

- ・効率的調査手法の導入等により、地籍調査の優先実施地域での進捗率を、現在の約8割から約9割とする。

## 中古マンションの売買において、買主が主張する排水不良は経年相応として、損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平28・4・22 ウエストロー・ジャパン)

リフォーム工事済のマンション一室の買主が、不動産業者である売主に対し、排水管が詰まり、排水不良が発生する瑕疵が存在していたとして、売主の瑕疵担保責任又は排水不良の説明義務違反を理由とする損害賠償等を求めたが、経年相応であるとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平成28年4月22日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成26年6月、買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・不動産業者）とマンション一室の売買契約を締結し、売買代金1480万円を支払い、それらの引き渡しを受けた。

Yは、本件売買契約締結の際、Xに対し、本件建物の排水管の状況に関する説明をしなかったが、台所の流し台に洗い桶1杯分程度の水を流すと、残飯や汚水が逆流する等が発生したため、専門業者にその原因を調査させたところ、排水管に詰まりが発生していることが判明した。

Xは、以下を主張し、残飯や汚水が逆流する原因を確認した調査費用と当該瑕疵の補修費用として、405万円余等の支払を求め、提訴した。

①本件建物は居住用のマンションであり、台所の設置が当然の前提となっていることなどに照らすと、排水管に詰まりが存在する本件建物は、取引上期待される品質及び性能を欠いており、また、Yは、「新築同様にフルリフォーム完了！」と表示して本件建物を売り出したのであり、本件建物に新築同様の品質及び性能が備わっていることを保証したといえるから、排水管に詰まりが存在することは、本件建物の瑕疵に当たるといふべきである。

②本件建物の瑕疵は、排水管内部に関するものであり、社会通念上、買主に期待される通常の注意を払っても発見し得ない性質のものであるから、隠れた瑕疵に該当し、Yは、売主の瑕疵担保責任により、Xが被った損害を賠償する責任を負う。

③本件売買契約では、共用部分の持分も売買対象となっており、Yの瑕疵担保責任が否定されるものではなく、また、宅地建物取引業者であるYが自ら売主になる場合には、宅地建物取引業法40条から、その特約によってYが免責されることもない。

④Yは、購入希望者の意思決定に影響を及ぼす重要な情報や、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが想定される事項に関し、売主として説明すべき義務を負っているが、Yは調査を行わず、説明をすることもしなかったのであるから、説明義務違反による不法行為が成立する。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

### (瑕疵の存否について)

Xは、本件建物には、排水管が詰まり、排水不良が発生する瑕疵が存在すると主張する。証拠によれば、本件建物の台所に存在する流し台に、一度に多量の水を流すと、一時的に水が滞留し、排水口から空気が噴出してくる場合も認められるが、流水の状況は、若干時間を要するものの、短時間のうちに流れきる程度のものであり、流し台の使用に関して、特別支障になるとは認め難い。

また、本件建物は、昭和43年12月に建築されたマンションの一室であり、本件売買契約当時、建築後44年以上が経過していたことが認められるところ、このような本件建物の客観的な状況などに鑑みると、設備等に関して、現在の新築物件に劣る部分があることは当然に想定されるから、このような流水の状況が存在することをもって、本件建物が、築年を経過した中古マンションとして通常有すべき品質又は性能を欠くものであったとは認め難いといわざるを得ない。

Xは、Yが「新築同様にフルリフォーム完了!」と表示して本件建物を売りに出しており、本件建物に新築と同様の品質及び性能が備わっていることを保証していたとして、このような流水の状況が存在することが本件建物の瑕疵に当たることになると主張するが、本件建物が建築から相当年数を経過した中古マンションであったことは本件売買契約の前提とされていたのであり、リフォームが行われていたとしても、これが現在における新築物件と同様の品質及び性能を備えることはおよそ期待できる状況にはなかつたと考えられ、このような表示があつたことによって、瑕疵の存否に関する判断が左右されるものではない。

以上のとおり、本件建物に瑕疵が存在していたと認められないから、Yが、Xに対し、売主の瑕疵担保責任による損害賠償責任を負うことはない。

### (説明義務違反について)

上記のとおり、本件建物に瑕疵が存在するとは認められず、Yが売主として、これに関する説明義務を負う余地はないから、Yに説明義務違反による不法行為による損害賠償責任を負うことはなく、その余の点について判断するまでもなく、Xの請求は理由がない。

## 3 まとめ

本件では、広告に「新築同様にフルリフォーム完了!」と表示され、売りに出された中古マンションの一室で生じた排水管の詰まりについて、売主業者の瑕疵担保責任が争われた事例であるが、リフォームが行われたとしても、建築から相当年数経過した中古マンションとして、通常有すべき品質又は性能が欠けているとは認め難いと判示した事例である。

築年数の経過した建物に生じる不具合について、一律に「瑕疵」と買主が主張することがあるが、買主とのトラブル防止の観点から、宅建業者は、相当年数経過した建物には、新築の建物と比較して、機能面が必ずしも十全とはいえない場合があることをよく説明しておくことが望ましいであろう。

中古マンションにおける給排水施設の老朽化について、媒介業者の説明義務が争われた事例としては、他に、平成12年1月28日の裁判例があり、あわせて参考にされたい。

# 会員さん こんにちは

No.183

大分支部

新陽興産(株)

渡邊 将志さん



会員の皆様、こんにちは。新陽興産(株)の渡邊と申します。平素よりご厚情をいただき、誠にありがたく存じます。

弊社は、前社長の父が昭和48年に設立したもので、宅建業免許の更新回数の数字は(13)となりました。私自身は、10年前に東京から大分に戻ってきて会社に入り、5年前の父の急逝を機に代表取締役となっております。

東京と大分にはそれぞれ違った良さがありますが、大分での仕事はいわゆるビジネスライクであることより、個人的な関係性や人間味の部分が重要視されていると感じます。「友達の友達は、友達の友達」という狭い世界だけに、一つ一つの仕事や一人一人との信頼関係を大切にしていくことが、大分では特に大事だと考えます。

さて、新型コロナウイルスは人々の生活や価値観に影響を及ぼし、以前とは別の新しい社会が始まってしまいました。その新しい社会で求められる宅建業者とはどのようなものでしょうか。会員の皆様にもご意見を賜りながら探求してまいりたいと思っておりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。



## 退会者 R2.4月～6月

支部	免許番号	商号	代表者	事由
大分	2847	KDSライブ(株)	衛藤 仁	廃業
大分	3356	安東技建(株)	安東 将悟	廃業
別府	2621	(株)ホームプランニング大分	溝部 義昭	廃業
別府	2430	(有)サンライト開発	佐藤 秀男	廃業

## 会員権承継

支部	種別	免許番号	商号	代表者	事務所所在地
別府	個人	知事3294	アステラス不動産	花木 竜馬	別府市大字鶴見2797-11
	↓ 法人	知事3374	(株)アステラス不動産		
大分	法人	知事1851	功洋住建(株)	栗田 芳廣	大分市大字猪野1087
	↓ 個人	知事3377	功洋住建		
日田	法人	知事2995	(株)JAPAN・FUJITSU コーポレーション	中川 好明	日田市田島本町2-36-201
	↓ 法人	知事3378	(株)JAPAN・FUJITSU コーポレーション		
大分	法人	知事 2531	(有)文理興産	菅 達哉	大分市大字一木1727
	↓ 法人	知事 3384	(有)ワンエス		

# 新入会員紹介

	商号又は名称 <b>㈱クレス不動産大分営業所</b> 免許番号 大臣2-8452 営業所長代理 武田 秀士 専任取引士 武田 秀士 事務所所在地 大分市顕徳町3-1-16アクセス21 113号 T E L 097-513-5157 F A X 097-513-5158		商号又は名称 <b>㈱スタイルフォーカス</b> 免許番号 1-3376 代表者 井堀 栄治 専任取引士 清水 裕貴 事務所所在地 中津市大字加来1661-1 T E L 0979-53-9989 F A X 0979-53-8809
	商号又は名称 <b>糸園㈱</b> 免許番号 1-3369 代表者 糸園 烈 専任取引士 糸園 烈 事務所所在地 中津市蛭子町1-4 T E L 0979-22-2255 F A X 0979-23-1814		商号又は名称 <b>㈱エッジライフ</b> 免許番号 1-3381 代表者 井堀 栄治 専任取引士 下妻 奈央子 事務所所在地 中津市大字加来1661-1 T E L 0979-53-8808 F A X 0979-53-8809
	商号又は名称 <b>㈱プレミアム興産</b> 免許番号 1-3371 代表者 安部 純 専任取引士 安部 純 事務所所在地 速見郡日出町大字豊岡337-1 T E L 0977-88-9181 F A X 0977-88-9182		商号又は名称 <b>㈱TAIYO企画</b> 免許番号 1-3385 代表者 高野 幸雄 専任取引士 田邊 悟 事務所所在地 豊後大野市三重町赤嶺1922-1 T E L 0974-22-1313 F A X 0974-22-1414
	商号又は名称 <b>㈱サンエステート</b> 免許番号 1-3373 代表者 阿南 雅哉 専任取引士 相川 正美 事務所所在地 大分市角子原1-2-24 T E L 097-547-7430 F A X 097-547-7440		商号又は名称 <b>㈱stocks</b> 免許番号 1-3386 代表者 矢野 まどか 専任取引士 矢野 孝道 事務所所在地 大分市明野東4-5-1 T E L 097-511-1369 F A X 097-511-1369
	商号又は名称 <b>㈱大英興産</b> 免許番号 1-3375 代表者 熊谷 大輔 専任取引士 熊谷 大輔 事務所所在地 中津市大字宮夫37-5 T E L 0979-64-9889 F A X 0979-53-8152		

今後ともよろしくお願ひします。

## (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：令和2年10月14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(令和2年)10月14日から平成33年(令和3年)4月13日までの更新の方と新規受講希望者

■日 時：令和3年1月13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33年(令和3年)1月13日から平成33年(令和3年)7月12日までの更新の方と新規受講希望者

■日 時：令和3年4月14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33年(令和3年)4月14日から平成33年(令和3年)10月13日までの更新の方と新規受講希望者

■日 時：令和3年7月14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33年(令和3年)7月14日から平成34年(令和4年)1月13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。

# 宅建大分 第248号

令和2年7月23日発行

発行人 宮崎 教生

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

  
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] 10:00~17:00
	[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。

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

