

# 宅建大分

No.254

2022 1.14



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  
レイズシステム統合について





## 年頭のごあいさつ

(一社)大分県宅地建物取引業協会  
会長 宮崎 教生



新年あ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に新しい年をお迎えの事とお喜び申し上げます。一昨年から蔓延いたしました新型コロナウイルスの為、様々な行事が中止或いは延期となってしまった事、会員の皆様へお詫び申し上げます。

コロナ禍で社会が混乱に陥っている中、我々を取り巻く環境も大きく変わりました。宅建業法、税法、民法、デジタル化によるシステムの改革等目まぐるしく変化しています。宅建協会の使命は会員の皆様の業務に必要な様々な知識をいち早く皆様へお伝えする事と考えています。その一番重要な手段が研修会であります。やっと昨年の11月に本部研修会を開催する事が出来ましたが、まだまだ伝え足りないことがたくさんあります。

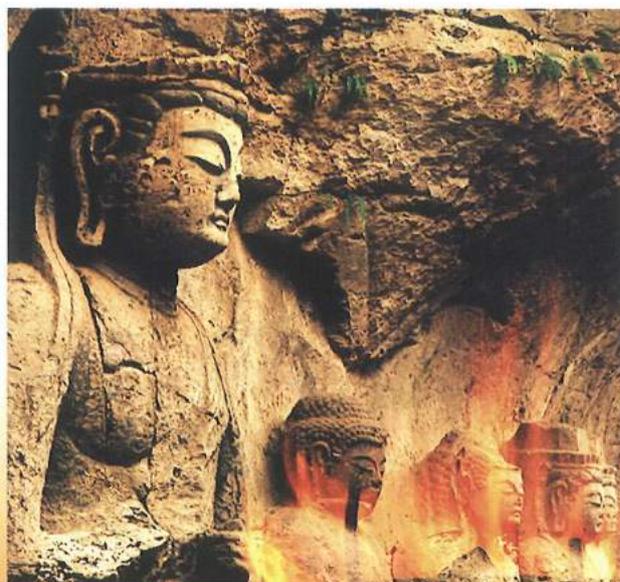
今年の一歩の重点課題は、政府のDX化推進に伴うデジタル化への対応です。レインズの4機構統合によるシステムの改変、重説・契約書等の押印廃止に伴う各種書式の改定並びに電子契約システムの構築、Webを活用した法定講習会など様々な分野で複雑化、高度化していく事が予測できます。その中で会員の皆様が混乱をきたさない様、丁寧に一つずつ会員の皆様へお伝えする覚悟です。

最後になりますが、宅建協会は会員の皆様の為の協会という基本理念は変わりません。会員の皆様と共に大分県宅建協会が成長してゆく様、役員・事務局共々努力して参りますので、ご支援ご協力を賜ります事をお願い申し上げます、新年の挨拶とさせていただきます。

## Contents

- 1 | 年頭のごあいさつ
- 2 | レインズシステム統合について
- 4 | 本部研修会開催 / 委員会開催報告
- 5 | 令和3年度宅建試験監督員説明会  
令和3年度宅建取引士資格試験
- 6 | 一人暮らしガイドブック寄贈  
税務相談実施報告
- 7 | 国税だより
- 8 | 宮崎会長大臣表彰授与式  
津久見市より感謝状
- 9 | 支部だより  
大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼津
- 15 | 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  
新入会紹介 / 退会者一覧

## 宅建大分 第254号



表紙写真 臼杵石仏(臼杵市)



## 年頭のごあいさつ

大分県土木建築部建築住宅課  
課長 中園 幸治



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。

さて、新型コロナウイルスに関しましては、本年も県として引き続き、次の流行に備えるとともに、社会経済の再活性化に力を入れていく方針であり、県民の皆様には基本的感染対策の継続やワクチンの積極的な接種をお願いしているところです。

宅地建物取引業法におきましても令和3年3月に、ITを活用する重要事項説明の取組が本格運用されたほか、7月には国土交通省から宅地建物取引士に対する法定講習の実施についても従来の座学方式の他、Web等を活用した非対面による講習の検討についての通知がなされたところです。

法定講習をはじめ貴会及び貴会員の業務につきまして、引続き感染防止対策へのご協力をお願い申し上げます。

また、本年も住宅セーフティネット制度の取組を推進してまいります。昨年からは市町村と連携して住宅確保要配慮者の円滑な住宅への入居及び継続した生活支援を行う体制を整備するため、市町村ごとに不動産関係団体、福祉関係団体及び行政を集めた居住支援ネットワーク会議を行っております。地域の居住支援については、貴会員の協力が不可欠ですので、会議への参加などへの御協力をよろしく申し上げます。

皆様方には不動産業界をリードする団体として、取引の公正を確保し業界の進歩向上と健全な発展のために率先して活動し、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、貴会及び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。

# 令和4年1月より

## レインズシステムが統合されました

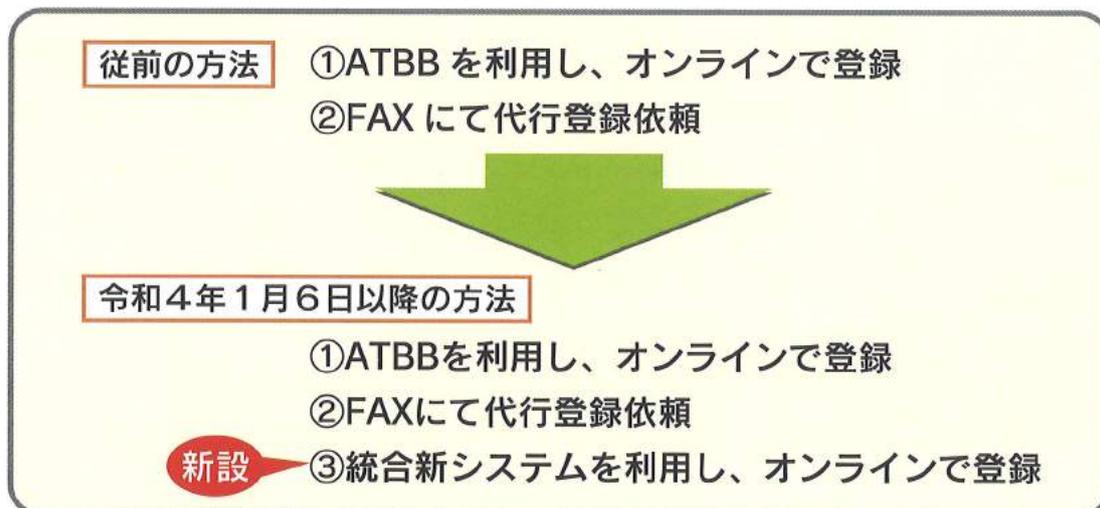
令和4年1月6日(木)より「東日本・中部レインズ」「近畿レインズ」「西日本レインズ」の3つのシステムが統合され、全国4指定流通機構の会員がひとつのシステムを利用することになりました。

レインズへの物件登録・物件検索など、レインズシステム利用について従前より変更がありますのでお知らせします。

### 物件登録方法について

#### ATBBを利用されている方は登録方法に変更はありません

レインズへの物件登録方法は下図のように変更になります。



ATBBを利用されている方は、従前の方法と変更はありません。そのままATBBを利用し物件登録をしてください。旧システムの利用時と若干の変更点があります。下記を参照ください。

#### (1) 他機構圏域物件の公開禁止解除

ATBBの公開設定画面において、現状、他機構(東日本・中部・近畿レインズ)の圏域に所在する物件は、レインズへの公開指示が出来ないように制御されておりますが、4機構レインズ統合化に伴い、全国の物件を公開指示できるようになります。

#### (2) レインズ送信用図面の対応

旧システムには、流通図面を自動で作成して表示する機能がありますが、新システムでは、この機能はありません。ただし、自社で作成・保持している図面データを連動できるようになります。ATBBの物件入力画面内に「レインズ専用図面」の項目が追加されますので、そこに登録した図面がレインズに連動されます。

※登録可能な図面データ:PDF (5MB以内)、JPEG/GIF/BMP/PNG (1MB以内)

### (3) レインズ反映タイミング

旧システムではレインズへは1日1回の連動となっていますが、1日4回物件データの連動が行われるようになります。

〈反映タイミング〉

- 前日22:00～当日 9:29の更新分→当日11:00より順次反映
- 当日 9:30～当日12:29の更新分→当日14:00より順次反映
- 当日12:30～当日15:29の更新分→当日17:00より順次反映
- 当日15:30～当日21:59の更新分→翌日 8:00より順次反映

### (4) レインズ公開期間について

新システムでは、売買・賃貸を問わず、全物件種別の物件掲載期間が「92日間」に統一されますが、ATBBからハトマークサイトシステム経由の連動では、ハトマークサイトの公開期間に合わせ、売買・賃貸事業用「80日」、賃貸居住用「30日」で変更はありません。

※満了日を迎えたタイミングで、レインズに「削除」のデータを送信します。

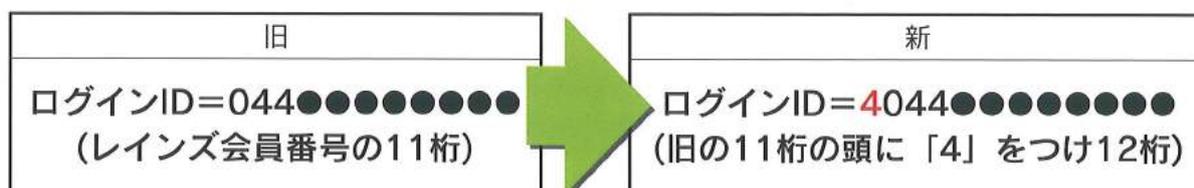
新設の「③統合新システムを利用し、オンラインで登録」は当協会会員であれば誰でも利用できます。西日本不動産流通機構HPトップページの「REINSシステム ログイン」より入って登録をおこなってください。ただしATBBを利用しての登録の場合のようにアットホームやハトマークサイトへの公開はできません。レインズの他にも公開希望の場合にはATBBを利用するか代行登録を利用ください。

## 物件検索・登録証明書発行方法について

### ログインIDが変更（11桁→12桁）になります

物件検索・登録証明書発行は従前どおり「西日本不動産流通機構」のHPを経由します。トップページ「REINS システム ログイン」のバナーから入ってください。

#### ログインIDの変更



※ログインPWは変更ありません。

### その他の変更点について

大分県宅建協会 HP (<http://www.oita-takken.com/member/info>) に掲載しています。

### 本件についての問い合わせ先

(一社)大分県宅地建物取引業協会 TEL 097-536-3758

# 本部研修会 開催

令和3年11月5日(金)、iichiko総合文化センター1階「グランシアタ」において、本部主催の研修会を開催しました。財前信昭法務指導委員長、宮崎教生会長の挨拶に続き、大分県土木建築部建築住宅課企画調査班主査の市野瀬康平氏、(一社)全国賃貸不動産管理業協会副会長の宮崎教生氏、当協会顧問弁護士の鈴木宗厳氏による講演が行われました。



## 第1部

### 「大分県における住宅セーフティネット制度の取り組みについて」

大分県土木建築部建築住宅課企画調査班  
主査 市野瀬 康平 氏



## 第2部

### 「賃貸住宅の管理業の適正化に関する法律について」

(一社)全国賃貸不動産管理業協会  
副会長 宮崎 教生 氏



## 第3部

### 「民法改正をはじめとする法令改正とトラブル事例」

顧問弁護士 鈴木 宗厳 氏



第1部では大分県内の住宅確保要配慮者と住宅ストックの現状から見えてくる課題の説明から始まり、要配慮者に対して、住宅を探しやすくする住宅セーフティネット制度についての説明をしていただきました。制度の活用として要配慮者であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅であるセーフティネット住宅について、事例を基に登録のメリットの解説もしていただきました。

また大分県と各団体の連携による居住支援ネットワークの整備の一環として、県内の活動内容報告及びに会員に対して住宅さがし協力店参加の呼び掛けも行われました。

第2部では「賃貸住宅の管理業の適正化に関する法律について」をテーマに、全宅管理が支援を行う賃貸住宅管理業者登録制度について、賃貸住宅管理法の法解釈や登録業者の義務及び業務内容、業務管理者になるために必要な要件や講習の受講についての説明をしていただきました。

また実務において関連する事例として、人の死に関するガイドラインの制定、押印義務廃止についての説明もしていただきました。

第3部では「民法改正をはじめとする法令改正とトラブル」をテーマに、生活や実務面においての重要な改正について説明していただきました。相続における配偶者への配慮、預貯金の払戻し制度等の説明には始まり、遺言制度に関する見直しの説明を交えて、遺産相続で起こりうるトラブルの対処法等を説明していただきました。

また今回の民法改正により不動産賃貸借や消費者契約法の改正が行われ、消費者との契約における留意点を説明していただきました。

## 委員会開催報告

R3.10 ~ R3.12

### ■流通委員会

12月 8日 広報誌「宅建大分No.254」について  
4機構統合レイズシステムについて

### ■相談業務運営委員会

10月 4日 相談案件について

### ■入会審査委員会

10月25日 新規入会1社・組織変更4社  
12月27日 新規入会2社・組織変更2社

## 宅建試験監督員研修会 開催

令和3年10月6日(水)、レンブラントホテル大分において、令和3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、75名に参加して頂きました。

研修会は宮崎教生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、次いで舩巴清人専務理事による「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。

当日は、一般財団法人不動産適正取引推進機構へ試験事務を委任している大分県土木建築部建築住宅課担当者の出席を頂きました。



## 令和3年度 宅地建物取引士資格試験実施報告

「令和3年度宅地建物取引士資格試験」が、令和3年10月17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7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1日(水)に合格発表が行われ、大分県においては230名が合格されました。

大分県の受験概要は下記のとおりです。



### 令和3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
計	1,794名	1,457名	81.2%	230名	15.8%
(うち、一般受験者)	(1,541名)	(1,229名)	(79.8%)	(185名)	(15.1%)
(うち、登録講習修了者)	(253名)	(228名)	(90.1%)	(45名)	(19.7%)

## 「はじめての一人暮らしガイドブック」を配布いたしました

当協会では、進学や就職で親元を離れ、卒業後にはじめて一人暮らしをする県内の高校3年生に向けて、「部屋探しの流れ」「部屋を借りるときの法律知識」「お金の管理」「守るべきルールやマナー」「緊急時の対処法」などについて紹介した全宅連発行の「はじめての一人暮らしガイドブック」を県内の高校に配布しています。

今年度も大分市内をはじめとする県内18の高校にガイドブックを配布いたしました。そのうちの1校である大分県立大分商業高等学校には、令和3年12月23日(木)、宮崎教生会長と舛巴清人専務理事が学校を訪問し、丸山征一郎校長にガイドブックをお渡しして参りました。



## 不動産取引に係る税の相談会開催

当協会大分支部（大分支部宅建業税務協議会）が大分税務署職員を講師に招き、不動産取引に係る税の相談会を開催しました。場所は大分市コンパルホールにて、12月14日から15・16・17・20日と計5日間に渡り、合計25組の方々に来場いただきました。

マイホームを取得された方の住宅ローン控除や不動産を売却された後の確定申告の仕方など、熱心に講師に質問をされる参加者の方も多く、盛会裏に終了しました。



新型コロナウイルスの影響により国税の納付が困難な方へ  
**猶予制度があります**

新型コロナウイルス感染症の影響により、国税を一時に納付することができない場合、次の猶予が認められる場合がありますので、所轄の税務署（徴収担当）に早めにご相談ください。

なお、税務署でのご相談をご希望の場合には、「3密」防止の観点からも、事前にお電話をいただき、日時のご予約をお願いします。

区分	申請による換価の猶予 (国税徴収法第151条の2)	納税の猶予 (国税通則法第46条)
要件等	<p>次の要件のすべてに該当するときは、延滞税が軽減の上、猶予が認められます。</p> <p>①国税を一時に納付することにより、事業の継続又は生活の維持を困難にするおそれがあると認められること。</p> <p>②納税について誠実な意思を有すると認められること。</p> <p>③猶予を受けようとする国税以外の国税の滞納がないこと。</p> <p>④納付すべき国税の納期限から6か月以内に申請書が提出されていること。</p> <p>(注)既に滞納がある場合や滞納となつてから6か月を超える場合であっても、税務署長の職権による換価の猶予（国税徴収法第151条）が受けられる場合があります。</p>	<p>次のような個別の事情がある場合は、延滞税が軽減又は免除の上、猶予が認められることがありますので、ご相談の際、お申し出ください。</p> <p>《具体例》</p> <p>①新型コロナウイルス感染症の患者が発生した施設で消毒作業が行われたことにより、備品や棚卸資産を廃棄した場合</p> <p>②納税者ご本人又は生計を同じにするご家族が病気にかかった場合、国税を一時に納付できない額のうち医療費や治療等に付随する費用</p> <p>③納税者の方が営む事業について、やむを得ず休廃業をした場合、国税を一時に納税できない額のうち、休廃業に関して生じた損失や費用に相当する金額</p> <p>④納税者の方が営む事業について、利益の減少等により、著しい損失を受けた場合、国税を一時に納付できない額のうち、受けた損失額に相当する金額</p>
申請方法等	<p>1 「猶予申請書」を所轄の税務署に提出してください。                      なお、提出には郵送（様式は国税庁HPから入手可能）又はe-Taxをご利用ください。</p> <p>2 収支状況などの確認のため、帳簿等の書類の準備をお願いします（書類の提出が難しい場合は、職員が口頭でお伺いします）。</p>	

※猶予制度に関する国税庁ホームページの掲載場所  
[https://www.nta.go.jp/taxes/nozei/nofu\\_konnan.htm](https://www.nta.go.jp/taxes/nozei/nofu_konnan.htm)  
 (上記のサイトは右のコードからご覧になれます。)



◎贈与と税金

令和3年中に個人から贈与を受けた財産の価額の合計額が110万円を超える方は、令和4年3月15日(火)までに贈与税の申告と納税が必要です。

なお、過去に父母等からの贈与について相続時精算課税制度を適用して申告した方は、その父母等から贈与を受けた財産の価額の合計額が110万円以下の場合であっても贈与税の申告が必要です。

また、父母等から贈与を受けた方（令和3年1月1日現在で20歳以上の方）は、特例税率により税額が軽減される場合があります（この場合、申告書に戸籍謄本などの書類を添付する必要があります。）

このほか、贈与を受けた住宅取得等資金が非課税となる特例や、配偶者から居住用不動産又は居住用不動産の取得に充てるための金銭の贈与を受けた場合の配偶者控除の特例などもあります。

申告書は、ご自宅などから国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」を利用して作成することができ、作成した申告書は、「国税電子申告・納税システム(e-Tax)」で送信することもできますので、是非ご利用ください。

詳しくは、国税庁ホームページ（<https://www.nta.go.jp>又は **国税庁** **検索**）をご覧ください。

大分税務署（電話097-532-4171）※自動音声案内

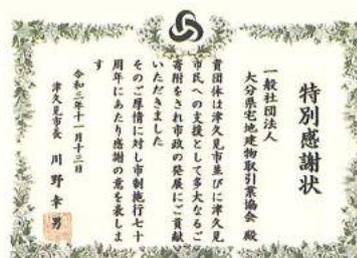
# 国土交通大臣表彰 授与式

前号 (No253) にて、当協会宮崎教会会長の令和3年度建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰受賞記事を掲載いたしましたが、延期となっていました授与式が令和3年11月25日に開催されましたので、お知らせいたします。



# 津久見市より特別感謝状を いただきました

市政施行70周年を迎えた津久見市が、令和3年11月に記念式典をおこないました。その式典において当協会がこれまでの災害支援に対し特別感謝状をいただきましたので、お知らせいたします。



# 宅建士向け 「賃貸住宅管理業 業務管理者講習」開始

ハトマーク支援機構にて実施しております「賃貸住宅管理業業務管理者講習」は、令和4年1月11日(火)より全宅連に事業移管して申込受付をしていますのでお知らせいたします。

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!!

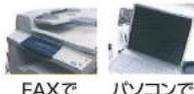
**安心** 全国の宅建協会と  
業務提携契約を締結

「ハトマーク」がついた保険は  
宅建ファミリー共済だけ!



**簡単** 事務処理が簡単  
パソコンが苦手でも安心!

申込方法は「FAX」  
または「パソコン」から  
お選びいただけます。



**便利** 孤独死対応  
全住宅用プランに  
特殊清掃費用を自動付帯

販売ノルマはありません

詳しい資料のご請求は  
WebまたはFAX、お電話で!

📄 <https://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 092-292-8665

宅建ファミリーパートナー (平日9時~17時受付)

TEL 092-292-8335

フリガナ	フリガナ	電話	( )
貴社名	ご担当者名	FAX	( )
メールアドレス	@	損害保険代理店を している	<input type="radio"/> はい
送付先 住所 (〒 - )		少額短期保険代理店を している	<input type="radio"/> 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)宅建ファミリーパートナー 九州営業所 福岡県福岡市東区馬出1-13-9 D-1ビル2F



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、昨年は一昨年に続き新型コロナウイルスにより研修会等様々な行事や経済活動を感染拡大防止の観点から執り行うことができないなど厳しい1年でした。また、一方で全国的にコロナウイルス感染の落ち着きが見え明るいニュースをお聞きすることが多くなりました。まだまだ油断はできませんが、不動産の業界のDX化や賃貸住宅の管理業務の適正化の法律など昨年できませんでした研修会・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ながら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てまいります。

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、会員皆様のご繁栄とご健勝をご祈念申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

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、会員皆様のご繁栄とご健勝をご祈念申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

### (1) 支部入会審査会

10月20日 ●新規入会

・MDR(株) 大分市金池町4-5-17-203

(代表者) 渡邊剛仁

(専任取引士) 渡邊剛仁

(推薦者) (有)ランドサーチ 宮井俊治

(株)テラスバ 田口誠一郎

・(株)飛鳥企画 大分市大字下郡3260-34

(代表者) 三浦謙司

(専任取引士) 三浦謙司

(推薦者) (有)ハマノ不動産建設 濱野明德

(株)PEAL企画 加藤俊也

#### ●代表者変更

・(有)工務店だいきゅう (新代表者) 佐藤充典

11月22日 ●代表者変更

・(有)ひまわりKOKEN (新代表者) 松井高

12月20日 ●新規入会

・(株)AIC不動産 大分市中央町1-1-22

(代表者) 衛藤仁

(専任取引士) 尾崎宏次

(推薦者) (株)テナント興産 宮永尚

フロンティア・プラス(株)

日名子浩

#### ●代表者変更

・西日本グッドパートナー(株) (新代表者) 高倉潤

11月 4日 第2回居住支援ネットワーク会議

(豊後大野市) 13:30~

(場所) 豊後大野市役所4階 正庁ホール

(議題) セーフティネット事業の地域課題

共有 他

12日 電子納税共同推進宣言式 11:00~

(場所) 大分センチュリーホテル 2階

桜の間

(議題) 電子納税共同推進宣言 他

12月14日 不動産取引に係る税の相談会

~17日 9:30~・13:30~

・20日 (場所) コンバルホール3階

302会議室

(内容) マイホームを取得された方、

不動産を売られた方等への

税の相談会

11月24日 地価調査

~12月6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)

12月21日 第4回大分市空家等対策協議会 10:00~

(場所) 第2庁舎6階 大研修室

(議題) 第2期大分市空家等対策計画

の最終案について 他

### (2) 会議

11月17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) ・第2回支部研修会について

・地価調査について 他

### (3) 支部研修会

10月 8日 在宅研修会

(内容) ・高潮ハザードマップ(記載義務・参考例等)について

・ITを活用した重要事項説明について

・宅地建物取引に関する最近の裁判事例(Web研修)

### (4) その他

10月21日 第2回居住支援ネットワーク会議(竹田市) 13:30~

(場所) 竹田市総合文化ホール グランツたけた

多目的ホール キナーレ

(議題) セーフティネット事業の地域課題共有 他

24日 大分市空家等相談会 10:00~

(場所) 大在公民館 研修室

(内容) 空家に関すること全般



## 別府支部

支部長 下森 啓司



新年あけましておめでとうございます。

別府支部の皆様には日頃から支部運営に格別のご理解ご協力を頂き、心より御礼申し上げます。

さて、令和3年3月30日からIT重説開始、令和3年6月15日から「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が全面的に施行されるなど我々を取り巻く環境は変化の一途をたどっています。会員の皆様には全宅連サイトのハトサボも活用して業務にあたっていただきたいと思います。ハトサボには契約書式以外にも様々な情報が掲載されています。

また、1月には空き家バンクの運営に関して別府市から提案・説明があります。支部会員の利益になるかどうかなどを慎重に判断したいと思います。

昨年11月に支部事務員がけがのため入院し事務所運営に支障をきたし、会員の皆様にご迷惑をおかけしていますことをお詫び申し上げます。

新しい年が会員の皆様にとってさらなる発展を遂げる一年となることを祈念申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

### (1) 支部相談日

- 10月14日 (場所) 別府市男女共同参画センターあすべつば (担当) 内田年男  
21日 (場所) 支部事務所 (担当) 宇野 豪  
11月11日 (場所) 別府市男女共同参画センターあすべつば (担当) 下岡純一  
18日 (場所) 支部事務所 (担当) 渡辺豊見  
12月 9日 (場所) 別府市男女共同参画センターあすべつば (担当) 内田年男  
16日 (場所) 支部事務所 (担当) 石坂太郎

### (2) 支部研修会

- 11月11日 在宅研修会  
(内容) ・高潮ハザードマップ(記載義務・参考例等)について  
・ITを活用した重要事項説明について  
・宅地建物取引に関する最近の裁判事例(Web研修)

### (3) その他

- 11月11日 地価調査 10:00～  
(場所) 支部事務所  
(調査員) 9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ご協力を頂きまして厚く御礼申し上げます。

さて、今までは、IT重説は賃貸のみの活用でしたが、昨年からは売買に関しても活用が出来るようになりました。

IT重説に関しては、先に先方へ重説等を送ってその後に説明を行うのですが、その時に宅地建物取引士証を相手方に分かるように提示をしてから行います。その時に録音等することが望ましいとなっておりますが、何故ならば、この時にIT重説で説明したことが、聞いていないとかならないようにする為に行っていた方が良いと考えます。

但し、今後、ルール等の整備もしていかないと難しいのが現実ではあります。会員の皆様方にも十分なご理解をして頂き、分からない点等があれば、中津支部の事務所にも気兼ねなく、お聞きください。

新型コロナウイルス(COVID-19)感染者も現在は減少していますが、第6波が来る可能性もありますので、ワクチンを2回3回接種していても今年までは、会員の皆様方もマスク着用での対応や消毒液の準備等は、各自用意して対策をお願いします。

会員の皆様方に支部運営委員としては、情報の公開や研修会等で、この時代を乗り越えられる取組みをおこなっていきますので、ご協力の程、宜しく願い申し上げます。

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致します。



# 支部だより

## (1) 支部相談日

10月19日 (場所) 支部事務所 (担当) 恒藤雅彦  
 11月16日 (場所) 支部事務所 (担当) 阿部 傑  
 12月21日 (場所) 支部事務所 (担当) 長野修士

## (2) 会議

10月 8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18日 支部運営委員会 12:00～  
 (場所) 中津文化会館 (議題) 定例会議  
 12月 3日 支部運営委員会 : ~  
 (場所) (議題) 定例会議

## (3) 支部研修会

11月18日 (場所) 中津文化会館 大ホール 13:30～  
 (演題) 民法(相続関係)改正について  
 (講師) 司法書士・行政書士 高瀬事務所  
 高瀬忠通氏  
 (演題) 耐震診断について  
 (講師) 衞やまむら一級建築士事務所  
 山村増治氏



## 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。

日田支部会員の皆様には、支部運営や活動に対しご理解・ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて昨年はコロナの影響により、支部行事はもちろんのこと本部行事についても本来の活動が行えず、もどかしさを感じた1年であったと思います。

ただ、本年からはコロナ感染状況から判断し、今後感染対策を十分に行ったうえで従来通りの活動を行って行く方向で考えておりますのでご理解願います。

又昨年11月には日田市と当支部との間で、「空家等の流通・利用促進に関する協定書」の締結を行う事が出来ました。よって4月より協定書に基づいた対応が出来るように支部内で協議し準備を進めていきますので、ご協力をお願い致します。

日田市内における空家の軒数も1100軒程あるとの報告も受けており、今後日田市と連携し売却等希望のある所有者や相続人からの依頼にしっかりと応え、信頼と実績を積み上げ少しでも多くの空家を流通させることが不動産業界の活性化に繋がればと願っています。

本年も協会へのご支援ご協力をお願いしますとともに、会員皆様のご繁栄とご健勝をご祈念申し上げます。

## (1) 支部相談日

10月 4日 (場所) 支部事務所 (担当) 大垣 敬  
 11月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 武内美香  
 12月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 中川康介

## (2) 会議

10月21日 支部運営委員会 11:00～  
 (場所) 支部事務所  
 (議題) ・地価調査について  
 ・忘新年会について



空家等の流通・利用促進に関する協定締結



# 支部だより

## (3) 支部研修会

- 10月 5日 (場所) パトリア日田 (出席者) 59名  
 (演題) ・土地、建物を譲渡した場合の特例について  
 ・贈与税の特例について  
 ・あっせん明細書提出について協力のご依頼  
 (講師) 日田税務署 個人課税第二部門  
 資産課税御担当 熊谷高志氏  
 (演題) 日田市の木材利用、補助金事業について  
 (講師) 日田市役所 農林振興部林業振興課  
 課長 五島和彦氏・御担当 江田正彦氏  
 (演題) おおいた材住宅ポイント事業について  
 (講師) 日田家具工業会 理事  
 ヤハタ木工(有) 代表取締役 矢幡幸治氏

## (4) その他

- 10月 2日 月例会 18:30～  
 (場所) 寶屋 (参加者) 27名  
 (議題) 会員情報交換会  
 26日 日田玖珠地区税務連絡協議会  
 11:00～  
 (場所) パトリア日田  
 (参加者) 15名  
 (議題)  
 11月 2日 月例会 18:30～  
 (場所) 寶屋 (参加者) 27名  
 (議題) 会員情報交換会  
 26日 地価調査 14:00～  
 (場所) 支部事務所 (調査員) 8名  
 12月 2日 月例会 18:30～  
 (場所) 寶屋 (参加者) 28名  
 (議題) 会員情報交換会

## 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。  
 皆様には健やかな新春を迎えられたこととお慶び申し上げます。また旧年中は格別のご厚情を賜りまして厚くお礼申し上げます。

昨年は新型コロナ禍での自然災害の発生等々に於ける危機対応方法の習得、消費低迷下での業績拡大への御努力等々、不可抗力な事への上手な対応方法が試させられた年でありました。

今年は寅年、大いにトライ、少しだけトライするも良き年と存じます。

我慢のコロナ禍からの飛躍の年となることと期待しております。

皆様のご健康とご多幸を心からお祈り申し上げ、新年のご挨拶といたします。

## (1) 支部入会審査会

- 12月 2日 ●新規入会  
 ・(同)令和不動産 佐伯市大字海崎74  
 (代表者) 増尾政太郎  
 (専任取引士) 甲斐 正  
 (推薦者) (有)マルハナ不動産 児玉 晃  
 戸坂不動産 戸坂春夫

## (5) その他

- 12月 2日 地価調査  
 (場所) 支部事務所 (調査員) 6名

## (2) 支部相談日

- 10月12日 (場所) 支部事務所 (担当) 矢野伸一  
 11月 9日 (場所) 支部事務所 (担当) 木許豪道  
 12月14日 (場所) 支部事務所 (担当) 川合達也

## (3) 会 議

- 11月10日 支部運営委員会 15:00～  
 (場所) 和楽2階 第一会議室  
 (議題) ・各委員会報告  
 ・地価調査について  
 ・無料相談について 他  
 12月 2日 支部運営委員会 13:00～  
 (場所) 支部事務所  
 (議題) ・入会審査について  
 ・各委員会報告 他



## (4) 支部研修会

- 11月10日 (場所) 佐伯市保健福祉総合センター 和楽 13:30～  
 (出席者) 23名  
 (演題) 「令和3年度税務全般」について  
 (講師) 佐伯税務署 資産税担当 上席国税調査官 大塚浩司氏  
 (演題) 「共同住宅における消防用設備等の設置等の設備及び維持管理」について  
 (講師) 佐伯消防本部 予防課予防係 金田長栄氏・藤原良二氏

# 支部だより

## 宇佐支部

支部長 小門 義資



新年あけましておめでとうございます。宇佐支部会員の皆様におかれましては、健やかに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

今年も、コロナ禍により研修会が開催できず在宅研修と成りましたこと、誠に申し訳ございません。皆様にお会いすることは出来ませんが、今後の支部運営の参考にさせていただきますので、ご意見を頂戴出来れば幸いです。

今年こそは、コロナ禍が一日でも早く収束し社会全体が再び元気を取り戻すことを願い、新年のご挨拶と致します。

### (1) 支部相談日

10月11日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功  
11月 8日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功  
12月13日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功

11月26日 支部運営委員会 11:00~  
(場所) 志おや  
(議題) ・支部運営について 他

### (2) 会議

11月18日 支部運営委員会 11:00~  
(場所) 志おや  
(議題) ・地価調査について  
・支部運営について 他

### (3) その他

12月 9日 地価調査 11:00~  
(調査員) 9名  
(場所) 志おや

## 臼津支部

支部長 兒玉 明



新年明けましておめでとうございます。

支部会員の皆様方には、御健勝で新年を迎えられたこととお慶び申し上げます。

昨年は『空き家・空き地バンク』の運営や支部研修会、また2年ぶりの日帰り研修バス旅行等々、ご協力を頂きまして誠にありがとうございました。

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新年のご挨拶と致します。

### (1) 支部相談日

10月18日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 兒玉明  
11月 8日 (場所) 津久見市役所 (担当) 小橋博幸・田川敦  
12月20日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 兒玉明

### (4) その他

12月10日 支部研修旅行  
(場所) 海鮮の宿まつ浦  
(参加人数) 20名  
(内容) 朝から良い天気にも恵まれ、鶴御崎灯台一丹賀台園地一海鮮の宿まつ浦で昼食を頂き、次に海の市場まるでお買い物をして帰りました。

### (2) 会議

10月22日 支部運営委員会 10:00~  
(場所) 臼杵市役所  
(議題) ・各委員会報告  
・支部研修会について  
・支部研修旅行について  
11月 5日 支部運営委員会 18:30~  
(場所) さんぼみち  
(議題) ・各委員会報告  
・支部研修会について 他

12月17日 地価調査 11:30~  
(場所) 木屋寿司 (調査員) 23名  
(議題) 臼杵・津久見地区地価調査

### (3) 支部研修会

11月17日 (場所) 臼杵中央公民館 13:00~ (出席者) 名  
(演題) ①インボイス制度の導入について  
②令和3年分の確定申告について  
(講師) 臼杵税務署 統括国税調査官 佐藤光一氏  
(演題) ろうさんの住宅ローンについて  
(講師) 九州労働金庫 臼津支店 吉良真知子氏  
(演題) 臼杵市空き家・空き地バンクについて  
(講師) 臼杵市役所 協働まちづくり 安部啓二郎氏





日建なら  
あなたの時間を  
ムダにしない!!



“宅建なら日建”だからできるこの実績!

2020年度 日建合格者数

3,082人

高得点化でも3年連続合格者数 3,000名超!

2020年度合格実績

66.1%

※2020年日建学院の宅建通学コース宿題提出率60%以上で全国統一公開模擬試験正答率60%以上の基準を満たした1,842人中1,217人の合格率(2021年3月16日時点)



選んで安心♥ 3部門でNo.1の実力!

おかげさまで日建学院は  
信頼できる機関より  
3部門でNo.1を獲得しました!



女性が選ぶ  
資格スクール



建築のプロがおすすめする  
建築士講座



大学生が選ぶ  
資格スクール

日本マーケティングリサーチ機構 調査概要:2020年4月開 ブランドのイメージ調査

2022年度合格を目指すなら  
抜群の合格実績を誇る

宅建スーパー本科コース

講義の  
理解度が  
まるで違う!

12月

まずは慣れない用語に慣れる  
入門民法開講

3月

主要3科目の全体像をつかむ  
アプローチ主要科目開講

4月

しっかり予習後にメイン講義  
重点講義開講

合格者の多くは  
この時期から始めています!

※宅建協会会員様は特別受講料設定がございます。

● お問合せ・お申込み ●  
日建学院

大分校  
中津校

TEL: 097-546-0521 / FAX: 097-546-0317  
〒870-0844 大分県大分市大字古国府1174-1

TEL: 0979-25-0002 / FAX: 0979-25-0202  
〒871-0058 大分県中津市豊田町3-9-7 いずみやビル2F

# Information

## 国土交通省より

### 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインが発表

人の死が生じた不動産取引に際しての宅建業者の判断基準となるガイドラインを策定することを目的に、令和2年2月に国土交通省において検討会が設置され、検討が進められておりましたが、その結果、令和3年10月8日に同省より「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されました。

本ガイドラインは、過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して、宅建業者がとるべき対応に関し、宅建業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものについて整理されており、宅建業者の調査の対象や方法及び人の死の告知に関し、宅建業者が告げなくてよい場合等について明記されております。

#### 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン概要

対象とする不動産の範囲：居住用不動産を対象

(※集合住宅の場合、対象不動産及び日常生活において通常使用する必要があり、住み心地に影響のある共用部分)

	賃貸借契約	売買契約
①自然死・日常生活の中での不慮の死(転倒事故・誤嚥等) (特殊清掃等が行われた場合は除く。)	原則:告げなくてよい	原則:告げなくてよい
②他殺・自死 ・特殊清掃等が行われた自然死 や日常生活の中での不慮の死等	事案発生(特殊清掃等が行われた場合は発覚)から概ね3年間が経過した後は告げなくてよい※1 概ね3年間が経過していなければ、相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり	相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり
③隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した②の死	原則:告げなくてよい※1	

※1 告げなくてよいとされた場合でも事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要がある。

人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

告げる場合は、事案の発生時期(特殊清掃等が行われた場合は発覚時期)、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる。

#### <留意事項>

- 亡くなった方やその遺族等の名義及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。

ガイドライン本文や概要については国土交通省HPを参照ください。

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)

## (公社)全国宅地建物取引業協会連合会より

### 踏切道改良促進法に係る説明項目の追加に関する重要事項説明書の更新等について

踏切法等改正法による踏切道改良促進法の改正に伴い、宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正が令和3年9月25日から施行されました。また、本改正に基づき、全宅連HP「ハトサポ」よりダウンロードいただける「重要事項説明書」及び「excel版自動入力書式」「ハトマークWeb書式作成システム」、また重要事項説明資料が更新されていますので、お知らせいたします。

### 特定都市河川浸水被害対策法の一部改正に係る重要事項説明の説明事項の追加に伴う説明資料の更新について

特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律が令和3年11月1日に施行されたことに伴い、同日付で宅地建物取引業法施行令が改正され、重要事項説明の説明事項等が一部追加されることとなりました。

今回の改正に伴い、全宅連HP「ハトサポ」において「特定都市河川浸水被害対策法」に係る重要事項説明書説明資料が更新されています。資料につきましては、「ワード・エクセル契約書式」又は「ハトマークWeb書式作成システム」よりご確認ください。

# フラット35といえは全宅住宅ローン

メリット1 最長35年の長期固定金利  
団信特約料が金利に含まれさらに便利!

メリット2 事前審査制度でスピーディー  
事前審査は、当日または翌営業日回答!

住宅ローンのことならなんでも  
ご相談ください!



メリット3 建設費・購入額の100%融資  
建築費・購入額の100%+諸費用可

メリット4 つなぎ融資の充実  
土地取得費用100%・建築費用の上限80%まで可

メリット5 事務取次手数料のお支払い  
宅建協会会員様限定、事務取次手数料をお支払い!



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社九州支店 URL: <https://www.zentakuloan.co.jp>  
関東財務局長(5)第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号  
〒812-0054 福岡県福岡市東区馬出1-13-9 D-1ビル402号 TEL 092-641-3030 FAX 092-641-3020



消費者ニーズに応える！  
アットホームの不動産DXサービス!!

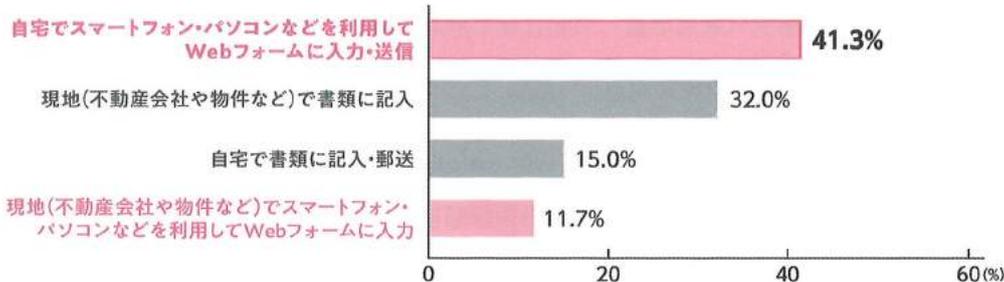
# 『スマート申込』

賃貸物件の入居申込みがペーパーレスで行えるため、  
入居審査における仲介・管理会社さまの手間や時間を軽減します。



## ●エンドユーザーは求めています! 賃貸編

Q 今後、住まいを探す場合、申込の手続きはどのように行いたいですか? (択一) N=206



自宅・現地限らず、「スマートフォン・パソコンを利用してWebフォームに入力・送信」で行いたい方は半数を超えている。

アットホーム調べ：ユーザー動向調査 それぞれのトレンド&スタイル「ニューノーマル時代の住まい探し(2020年12月発行)」

## — エンドユーザーに嬉しい3つのメリット —

アットホームの『スマート申込』なら

### スピーディーなお申込み

賃貸居住用物件の入居申込みがWeb上で行えるため、内見時に気に入った物件をその場で入居申込みできます



### 来店不要でお申込みが可能

賃貸居住用物件の入居申込みがWeb上で行えるため、申込み者の来店の手間が省け、自宅に居ながらお申込みが可能



### 書類の不備による手間を軽減

賃貸居住用物件の入居申込みがWeb上で行えるため、書類の不備をなくし、書類のやり取りの手間を軽減できます



**2022年5月末までキャンペーン期間につきご利用料金(初期費用および利用料)が無料!!**

※「スマート申込」の通常料金およびキャンペーン詳細につきましては、下記カスタマーセンターまでお問い合わせください。 ※ご利用には、ATBB(不動産業務総合支援サイト)の利用が必要です。

サービスの  
詳しい内容はこちら



アットホーム スマート申込

検索

at home

アットホームカスタマーセンター

ナビダイヤル  
Tel.0570-01-1967

または Tel. 045-330-3410  
受付時間/9:00~17:00(日、祝、特定日を除く)

## 違法建築物である可能性がある旨の説明では足りず、 違法建築物であるとの説明義務が売主業者にあると した買主主張が棄却された事例

(東京地判 令2・2・13 ウエストロー・ジャパン)

土地建物の売買契約を締結した買主業者が売主業者に対し、重要事項説明において建物が違法建築物である説明をしなかったとして、手付金の返還および違約金等の支払いを求めた事案において、売主は建物の容積率超過や遵法性に問題があることの説明しており、買主が主張する説明義務違反、告知義務違反は認められないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 令和2年2月13日判決 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成28年11月30日、本件土地建物について買主X（原告・宅建業者）は、売主Y（被告・宅建業者）との間で、媒介業者Aを介して、下記概要の本件売買契約を締結した。

#### （本件売買契約の概要）

- ・ 売買代金：4億7,000万円
- ・ 手付金：1,000万円
- ・ 手付解除期日：平成28年12月7日
- ・ 違約金：売買代金の20%相当額
- ・ 容認事項：売主は本物件建物地下1階部分を事務所として賃貸しており、地下1階を利用したままだと容積率超過になる可能性がある。

なお、本件建物地下1階部分は、登記事項証明書に記載はあるが、台帳記載事項証明書・検査済証に記載はなく、受水槽室と記載のあるドアからの階段により到達できるものであった。

契約締結後、Xが金融機関に融資を申し込んだところ、本件建物の遵法性に問題があることを理由に融資を断られたことから、Xは、平成28年12月5日又は6日に、Yに対し、金融機関からの融資を受けることができないので手付解除期日の延期を依頼した。

しかし、これにYが応じなかったことから、XはYに対して、同月7日付にて、説明義務違反を理由として（予備的に本件売買契約に基づく手付解除として）、本件売買契約を解除する旨の通知を行った。

平成29年1月、XはYに対し、

- ① Yには、本件建物が実際に容積率を超過していることや、既存不適格建物ではなく、建築当初から容積率を超過していること、是正命令が下される危険性があるということの説明をしなかった説明義務違反がある。
- ② 宅建業者として容積率超過が看破し難い違法なものであることを知っていたにもかかわらず、このことをXに告げなかったYには、重要事実の不告知・不実告知があった。
- ③ Xは、本件建物の容積率超過について既存不適格建物だと考えて本件売買契約を締結したが、本件建物は建築当初から容積率を超過した違法建築物であったことから、Xには錯誤があり本件売買契約は無効である。等と主張して、手付金1,000万円及び違約金相当額9,400万円等の支払いを求める通知書を送付し、訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求を全て棄却した。

### (1) 重要事項説明義務違反、重要事実の不告知・不実告知の有無について

Yは、Aを通じ、Xに対して検査済証や登記事項証明書を含む関連書類・本件建物の賃貸借契約書も交付していること、検査済証と登記事項証明書との間には地下室の存在に対して齟齬があり、Xもこれを認識していたこと、本件売買契約締結前において、YはXに対して、容積率超過の事実とともに融資がおりない可能性についても言及した上で融資がおりるかXに確認していることからすれば、本件建物の違法性の問題についてXが認識できる情報を提供していたことが認められ、宅建業者であるXにおいて、本件建物の購入を判断するのに必要な事項を説明、告知しているといえる。

Xは、何らの説明を受けていないと主張をするが、YはAを介して、特に融資の可能性についてXに確認を求めており、既存不適格建物であれば想定される程度を超えてさらに確認していることから、本件建物の違法性に問題があることについては説明をしており、Xが既存不適格建物であると誤信するような説明にとどまったというものではないと認められる。

したがって、Yは重要事項説明義務を果たし、重要事項を告知しているというべきである。

### (2) 錯誤無効について

Xは、本件建物が容積率を超過していないか、超過していたとしても既存不適格建物だと考えて本件売買契約を締結したが、本件建物は建築当初から容積率を超過した違法建築物であったことから、Xには錯誤があり、本件売買契約は無効である旨主張する。

しかし、前述(1)のとおり、Xが既存不適格建物と考えて本件売買契約を締結したとは認められず、また、仮にYからの説明にもかかわらず、Xが誤認したというのであれば、Xの重過失が認められる。

したがって、Xの錯誤無効の主張は、採用できない。

### (3) 結論

以上から、Xの主張はいずれも理由がないことから、その請求をいずれも棄却する。

## 3 まとめ

本件は、買主が売主に対して建物が違法建築物である旨の説明義務を求めたものであるが、売主は仲介会社を介して調査可能な資料の提供及び事実告知を買主に対して行っており、違法建築物の可能性があるという説明を行っていることで、宅建業者としての責務は果たしていると判断されているので仲介実務においても参考にされたい。特に建物の違法性による金融機関からの融資の可否について、契約前に買主に何度も確認を行っている媒介業者の対応が重要なポイントとなっており、実務においては、営業記録に残す等の対応も有用と思われる。

また、金融機関の融資については、事前審査と具体的物件に対する本審査では、金融機関の判断に差異が生じることは実際によくあることであり、事前審査の承認を得ていることで融資の実現性を安易に考えることの無いよう、実務上注意が必要と思われる。

# 会員さん こんにちは

No.186

別府支部

(有)三和住宅

笠木 政治さん



皆様、こんにちは。株式会社三和住宅の笠木政治と申します。

昨年、前社長である父が逝去し継いで代表を務めさせて頂いております。父の生前中より会員の皆様方には大変お世話になっており厚く御礼申し上げます。

弊社は別府市にて昭和47年に祖父が創業し、昭和61年に父が有限会社三和住宅と社名を改め、地元の皆様、関係各社の皆様に支えられ、今年創業49年目を迎えております。別府市を中心とした大分県内にて土地仲介・土地分譲と建売住宅の販売を主として業務を行っており、今年9月には高性能建売住宅「IHANA KOTI」（イハナコティ）の販売も開始いたしました。「素敵なお家」を意味するフィンランド語で北欧デザインのインテリアと半永久的に腐らない木材やトリプルガラス樹脂サッシなどを使用した、デザインや耐久性、断熱性能を高めた住宅ブランドです。土地・住宅供給を通して、お客様と地域に貢献できるよう、日々業務を行っております。

また先日行われた、別府市主催の「BEPPU ONE DREAM AWARD 2021」にて、ファイナリストに選出して頂き、その中で別府市の空家・空地対策の一助となるよう、「別府小路プロジェクト」を発表いたしました。別府市特有の狭い道により、解体や再建築が出来ないような土地を、観光資源として有効活用できるように考えたプロジェクトです。今後、別府市や賛同企業の皆様のご協力を仰ぎ、実現に向けて尽力して参ります。父の創り上げた礎をより広く、長く、地域の皆様に愛され、信頼されるよう、誠心誠意を尽くして参ります。

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。



# 新入会員紹介

	商号又は名称	(株)LibWork大分店		商号又は名称	(株)大日
	免許番号	大臣 1-9787		免許番号	1-3434
	店長	江藤 英司		代表者	宇野 浩一
	専任取引士	染田 穂		専任取引士	相良江利子
	事務所所在地	大分市春日浦 843-21		事務所所在地	日田市大字高瀬1248-1
	T E L	097-547-8822		T E L	0973-23-8111
F A X		F A X	0973-23-7311		
	商号又は名称	(株)不動産中央センター湯布院塚原店		商号又は名称	(株)SAエンタープライズ
	免許番号	4-2799		免許番号	1-3438
	店長	後藤 敬子		代表者	阿部 清治
	専任取引士	後藤 敬子		専任取引士	橋本 梢
	事務所所在地	由布市湯布院町塚原178-2		事務所所在地	大分市高松東2-4-18
	T E L	0977-70-9035		T E L	097-535-8075
F A X	0977-70-9035	F A X	097-535-8076		
	商号又は名称	(株)ゆのまち不動産大分店		商号又は名称	(株)桜ハウス
	免許番号	1-3265		免許番号	1-3442
	店長	岡村 信吾		代表者	三枝 大介
	専任取引士	岡村 信吾		専任取引士	三枝 大介
	事務所所在地	大分市萩原2-1-5アーバンベル萩原101		事務所所在地	杵築市大字杵築694-2
	T E L	097-585-5085		T E L	0978-62-1888
F A X	097-585-5084	F A X	0978-62-1889		
	商号又は名称	(株)マルヨシ		商号又は名称	MDR(株)
	免許番号	1-3432		免許番号	1-3445
	代表者	吉岡 輝美		代表者	渡邊 剛仁
	専任取引士	山崎 昌洋		専任取引士	渡邊 剛仁
	事務所所在地	大分市都町3-6-12 YMビル302		事務所所在地	大分市金池町4-5-17-203
	T E L	097-535-7647		T E L	097-574-6430
F A X	097-535-7648	F A X	097-574-6431		

今後ともよろしくお願ひします。

退会者 R3.10月~12月

支部	免許番号	商号	代表者	事由
大分	892	(株)オオヒラ企画	大平 英主	廃業
大分	3236	(有)ミライエ不動産	吉岩 佳亮	廃業
大分	3278	(株)ハウジングライフ	濱田 邦彦	廃業
中津	3376	(株)スタイルフォーカス	井堀 栄治	廃業
大分	2824	(有)メジャープラン	長野 雄三	破産

## 宅建大分 第254号

令和4年1月14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(株)  
 〒870-0847 大分市広瀬町2-3-30  
 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

ろうきんが  
おトク!



建て替え・  
リフォーム



中古住宅  
購入

住宅  
ローン

登記  
保険  
税金  
諸費用

金利引下げ  
実施中!

お客さまの  
お取引に合わせて

※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  
一本化できます。

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

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。

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

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