

宅建大分

No.259

2023 4.20



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

令和4年度 第4・5回理事会開催
不動産広告研修会開催



河津桜(津久見市)

ゆーわく不動産放送中＆バックナンバー公開中

TOSテレビ大分・毎週月曜日～金曜日16:45～19:00放送中の「ゆーわくワイド」番組内で「ゆーわく不動産」（放送日時不定期）というコーナーを月に一度行っています。不動産に関する相談を当協会役員がお答えする内容となっています。

また、令和3年5月の放送開始から現在までの過去動画を協会HPにて公開しています。毎月の放送とあわせてご覧ください。

大分県宅建協会HPトップ

The screenshot shows the homepage of the Oita Prefecture Real Estate Agent Association. On the right side, there is a video player with two people in a studio setting. A red box highlights the video player area with the text 'ゆーわく不動産にて 放映中!' (Currently airing on Yu-waku不动产). Below the video player, another red box contains the text 'バックナンバーまでちらりお見せします' (Check out the previous issues).

宇佐支部事務局 移転のお知らせ

令和5年4月1日より宇佐支部事務局
が右記住所へ移転となり、電話番号・
FAX番号も変更となりましたので、
お知らせいたします。

【宇佐支部新事務局】

〒879-0312
大分県宇佐市大字荒木409-1 ロイヤルヒルズⅠ B号
(株)クラフトホーム内
(一社)大分県宅地建物取引業協会 宇佐支部
電話番号 0978-32-5755
FAX番号 0978-34-6766

Contents

- ゆーわく不動産放送中＆バックナンバー公開中
- 宇佐支部事務局移転のお知らせ
- 1 令和4年度 第4・5回理事会・幹事会
- 2 不動産広告消費者モニター会議
- 3 不動産広告研修会
- 3 Web法定講習／宅建試験意見交換会開催
- 3 不動産の税の相談会
- 4 information (津波災害警戒区域)
- 5 ハトサボ登録アドレス
- 5 ハトサボ問い合わせ電話番号
- 6 重要事項説明書等の販売について
- 9 国税だより
- 10 委員会開催報告
- 11 支部だより
- 11 大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼杵
- 16 最近の判例から ①②
- 20 会員さんこんにちは
- 新入会員紹介／退会者一覧

宅建大分

第259号



表紙写真 河津桜(津久見市)

令和4年度 第4回理事会・幹事会

令和5年1月24日(火)レンブラントホテル大分2階久住の間において令和4年度第4回理事会・幹事会が開催され、令和4年度会費未納者の報告や支部運営委員等の変更報告が行われた。



決議事項1 別府支部副支部長変更の承認について

別府支部副支部長の変更提案。原案どおり承認可決された。

報告事項1 令和4年度会費未納者について

令和4年度会費未納者を報告。大分県宅建協会及び保証協会の会費未納者は1社。

報告事項2 別府支部専門委員会委員の変更について

報告事項3 宇佐支部監査員及び運営委員の変更について

資料に基づき変更の報告をした。

その他

大分県より不動産業界に対して障害者への差別的扱いを失くすための周知依頼があつた旨を説明した。

令和4年度 第5回理事会・幹事会

令和5年3月20日(月)大分県不動産会館3階大ホールにおいて、令和4年度第5回理事会・幹事会が開催され、大分県宅建協会及び全宅保証協会大分本部の令和5年度事業計画案・収支予算案について審議された。



決議事項1 令和5年度宅建協会事業計画(案)・収支予算(案)について

宅建協会の令和5年度事業計画(案)及び令和5年度収支予算(案)について審議を行い、原案通り承認・可決された。

決議事項2 令和5年度保証協会事業計画(案)・収支予算(案)について

保証協会の令和5年度事業計画(案)及び令和5年度収支予算(案)について審議を行い、原案通り承認・可決された。

不動産広告消費者モニター会議 開催

令和5年2月22日(水)、大分県不動産会館2階役員室において、(一社)九州不動産公正取引協議会大分地区調査指導委員会は、不動産広告消費者モニター会議を開催しました。会議では、矢野伸一委員長のあいさつの後、事務局より協議会の活動報告を行いました。その後の意見交換会では、消費者モニターが日頃より疑問に感じている点や協議会へ送付した違反広告の処理に関する質問等、活発な意見交換が行われました。



* 不動産広告消費者モニター

同協議会では、不動産広告を消費者の視点で注視し、意見等を連絡する消費者モニターを大分県内に7名委嘱しています。消費者モニターは不動産の表示に関する公正競争規約を勉強し、折込チラシ・新聞記事下広告・インターネット広告等の違反広告を協議会へ送付しています。

不動産広告研修会 開催

令和5年2月22日(水)、大分県不動産会館3階大ホールにおいて、不動産広告研修会を開催しました。本研修会は、不動産取引における公正な競争秩序の確保と一般消費者の適正な不動産選択に資するため「不動産の表示に関する公正競争規約」と「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」について、周知を図る目的で開催され、会員41名・広告会社3名の計44名の参加がありました。



研修会は、宮崎教生会長あいさつの後、(一社)九州不動産公正取引協議会事務局長山下裕之氏から「不動産広告作成上の注意点」と題して講義があり、不動産の表示に関する景品表示法や宅地建物取引業法による規制及び公正競争規約、「おとり広告」の規制概要及び留意事項を説明。また、不動産の公正競争規約の内容を説明するとともに、広告作成のポイントを詳しく解説していただきました。

宅地建物取引士の皆様へ Web法定講習が始まります

現在年4回（4・7・10・1月）実施しております「宅地建物取引士法定講習会」ですが、受講方法が令和5年7月講習より変更となります。従来どおりの「会場での受講」に加え「Web受講」が導入されます。詳細につきましては受講対象者への案内に記載しております。ご確認ください。

令和5年度宅建試験に向けての意見交換会

令和5年1月24日(火)レンブランチホテル大分「久住の間」において、令和4年度宅地建物取引士試験の監督員を対象とした「令和5年度宅建試験に向けての意見交換会」を開催した。令和4年度宅建試験を振り返っての反省点や、令和5年度宅建試験に向けての改善点について活発な意見交換が行われた。



不動産取引に係る税の相談会開催

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J:COMホールトホール大分にて、1月17日～19日まで計3日間に渡り、6名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、熱心に質問をされる参加の方も多く、盛会裏に終了しました。



Information

大分県より

大分県津波災害警戒区域の指定について

「津波災害警戒区域」の指定

平成23年3月の東日本大震災では、想定をはるかに超える大津波により、広範なエリアで甚大な被害が発生しました。これを受け、『津波防災地域づくりに関する法律』が平成23年12月に成立し、津波被害を防止または軽減する効果の高い地域整備の方針が定めされました。

県では、平成26年3月に、南海トラフ地震等により発生する最大津波を想定した「津波浸水想定図」を公表し、これを基に市町村において「津波ハザードマップ」が作成されています。

今回、この津波浸水想定を踏まえ「津波災害警戒区域」を指定し、より確実な津波防災地域づくりを進めています。

〈津波防災地域づくりに関する法律の概要〉

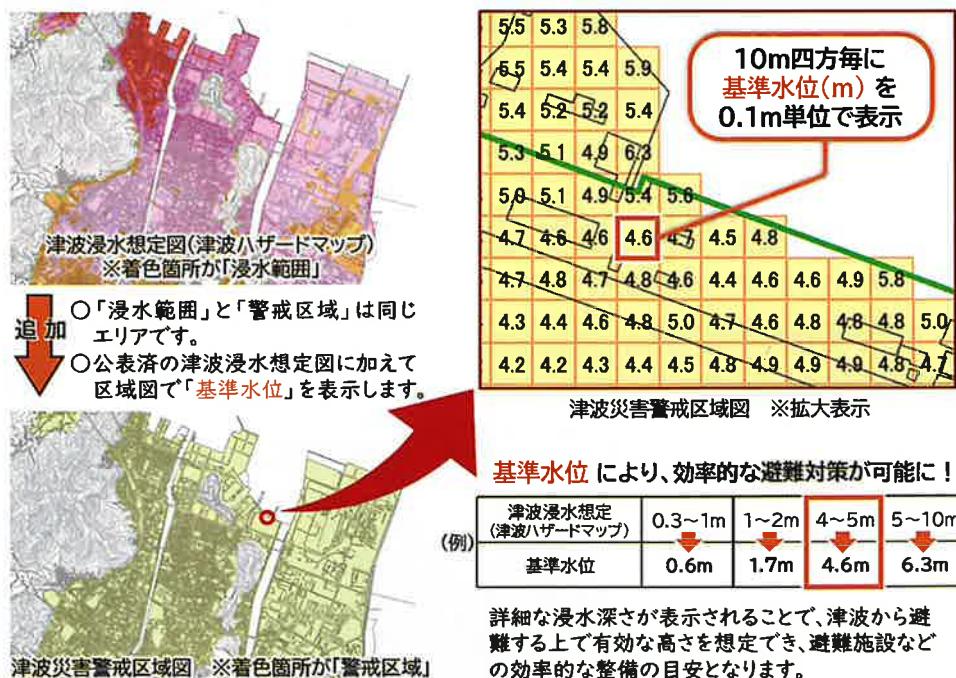


この度、佐伯市、臼杵市、津久見市において、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第53条第1項の規定に基づく、「津波災害警戒区域」を令和5年3月31日に指定しました。また、令和5年度以降、県下の沿岸部全域に広げていく予定です。

不動産業者のみなさまへ

津波災害警戒区域内の不動産の取引時には、宅地建物取引業法に規定している（施行規則第16条の4の3）重要事項説明の義務が生じます。（宅地建物取引業法上の罰則規定あり）

津波浸水想定図（津波ハザードマップ）と津波災害警戒区域図の違い



○「津波浸水想定」ってなに？

- ・最大クラスの津波が発生した場合に想定される浸水の区域及び浸水深を都道府県知事が設定するものです。
- ・大分県では、津波防災地域づくりに関する法律に基づき、平成26年3月に設定し、公表しています。

※津波浸水想定の詳細は、こちらを確認ください。

<https://www.pref.oita.jp/soshiki/18700/tsunamisinsui.html>

ハトサポの登録メールアドレスは 事業所共有のもので(お願い)

ハトサポに登録をするメールアドレスを従業者個人名のメールアドレスにすると、退職等によりアドレス抹消をした場合に会員自身でのログインIDやパスワードの再発行が出来なくなります。
登録は事務所共有のメールアドレスを使用するようにしてください。

ハトサポ内の契約書式の作成などで 困った時には？

ハトサポ及びWeb書式システム、契約書式などに関する電話相談について、全宅連で対応をしています。

全宅連の代表電話はオートアテンダント（自動音声案内）となっておりますので、下記の流れでご希望の相談をしてください。

①全宅連代表電話 **03-5821-8111** へ電話してください。

②自動音声アナウンスが流れるので、ご希望の番号をお選びください。

- ・ 「契約書式の記載方法や内容に関するご相談は1番を」
※「1番」の受付時間は13:00～16:30
(月・火・木・金の祝日除く)
- ・ 「ハトサポのログイン方法や、Web書式・Word・Excel書式の操作方法は2番を」
- ・ 「業務管理者講習に関することは3番を」
- ・ 「そのほかに関することは4番を」
- ・ 「もう一度お聞きになる場合は5番を押してください。」

※ハトサポサインに関する問い合わせは「4番」を選び、オペレーターに「ハトサポサインについて」と問い合わせてください。

全宅連作成書籍の注文について

全宅連で作成しweb上（ハトサポ）で公開している重要事項説明書や契約書の記載方法の書籍等を販売しています。注文方法は右ページの申込書を㈱大成出版社へFAXし申込をするかたちになります。注文する際にはFAX番号のお間違えのないようお願ひいたします。

【販売書籍一覧】



【令和4年11月改訂版・わかりやすい重要事項説明書の書き方】

2,750円・税込 送料別

令和4年5月の改正宅建業法及び令和4年9月の重要土地等調査法の追加等に対応しております。また、記載例と取引における留意点を記載しております。



【令和4年5月改訂版・わかりやすい売買契約書の書き方】

2,200円・税込 送料別

令和4年5月18日に施行された改正宅地建物取引業法に対応した内容に更新し、あわせて所要の改訂を行い充実した内容となっております。

売買契約書の基本書として是非ご活用ください。



【令和3年版・わかりやすい賃貸契約書の書き方】

2,200円・税込 送料別

新民法（債権法）や借地借家法等、昨今の法律改正や判例の動向を踏まえ、トラブルの防止や知識、理解の向上を図ることを目的として、新たに発刊いたしました。

賃貸借契約書の基本書として是非ご活用ください。



【重要事項説明書表紙】

A4判（クリーム色紙）1セット：10枚

700円・税込 送料別

重要事項説明書をセットしてつづる表紙としてご利用下さい。

1セット（10枚入）単位で頒布。



【契約書表紙】

A4判（クリーム色紙）1セット：10枚

700円・税込 送料別

契約書をセットしてつづる表紙としてご利用下さい。

1セット（10枚入）単位で頒布。

【送料（税込）】

書籍名	発送先	部数	送料	発送形態
賃貸借契約書の書き方 重要事項説明書の書き方 売買契約書の書き方	関東・信越・東海	1~10セット	1,000円	宅配便
	北陸・関西	11セット以降は10セット毎に	1,000円加算	
	東北・中国	1~10セット	1,260円	宅配便
	四国・九州	11セット以降は10セット毎に	1,260円加算	
	北海道	1~10セット	1,450円	宅配便
		11セット以降は10セット毎に	1,450円加算	
	沖縄・離島	1セット	1,740円	ゆうパック
		2~5セット	2,000円	
		6~10セット	2,270円	
		11セット以降は5セット毎に	2,000円加算	

重要事項説明書（表紙） 売買契約書（表紙）	国内全て	1~4セット	600円	ゆうメール
	国内 (沖縄・離島除く)	5~15セット	950円	宅配便
		16~30セット	1,150円	
		31~50セット	1,200円	
		51セット以上50セット毎に	1,200円加算	
	沖縄・離島	実費		ゆうパック

*ご注文いただきましてから、お手元に商品が届くまでに、通常5~7日ほどお時間がかかります。

着日のご指定がある場合は、その旨をご連絡ください。ただし別途料金が加算される場合もあります。

*送料の違う商品を複数種類ご注文の場合は、実費となります。

●申込書

[令和3年版] わかりやすい賃貸借契約書の書き方(2,200円・税込)	図書コード (3439)	セット
[令和4年5月改訂版] わかりやすい売買契約書の書き方(2,200円・税込)	図書コード (3469)	セット
[令和4年11月改訂版] わかりやすい重要事項説明書の書き方(2,750円・税込)	図書コード (3470)	セット
重要事項説明書表紙(700円・税込)	図書コード (9127)	セット
契約書表紙(700円・税込)	図書コード (9128)	セット

□□□-□□□□

(所属)

宅建協会)

所在地

フリガナ

団体・会社名

部課名

TEL.

— —

担当者名

印

FAX.

— —

【お申込み先・取扱所】 商品の発送・ご請求につきましては、株式会社大成出版社が行います。



〒156-0042
東京都世田谷区羽根木1-7-11
TEL. 03-3321-4131 (代)
<https://www.taisei-shuppan.co.jp/>

ご注文はFAXにてお願いいたします。

FAX. 03-3325-1888

【発行者】



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館 TEL.03-5821-8111 (代表)

日建学院

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!

2022年度 日建合格者数

2,319人 全国合格者
38,525人

今年も! 合格者数2,000人突破!!

直近10年の累計合格者数

29,213人

* 2013~2022年度における宅建士講座の日建学院生累計合格者数です。
* 上記数値は模擬試験のみの受験生、教材購入者、無料の役務提供者、過去受講生は一切含まれておりません。

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月期、ブランドのイメージ調査

2023年度合格を目指すなら
抜群の合格実績を誇る

宅建本科コース

一気に
ラスト
スパート

4月

しっかり予習後にメイン講義
重点講義開講

8月

演習テスト→解説講義で解答力を養う
直前対策講義開講

10月

対応力と実戦力が身に付く
直前攻略開講

幅広い試験範囲の重要項目を
余すことなくインプット!

※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 大分県大分市古国府6-3-27

TEL: 0979-25-0002 / FAX: 0979-25-0202

〒871-0058 大分県中津市豊田町3-9-7 いづみやビル2F

国税だより

○ インボイス制度に関するご質問は“ふたば”にご相談ください

インボイス制度に関するご質問は、国税庁ホームページ税務相談チャットボットの「税務職員ふたば」にご相談ください。

お問合せ内容をメニューから選択するか、文字を入力いただくことにより、人工知能（AI）を活用して自動でお答えします。土日・夜間でもご利用いただけます。

詳しくは、国税庁ホームページ「チャットボット（ふたば）に質問する」へ

◇ パソコン及びスマホから (<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/chatbot/index.htm>)

パソコン及びスマホサイトは、こちらのコードからもご利用になれます。 →



令和5年10月から
消費税インボイス制度が始まります。

登録を予定されている事業者の方へ
登録申請はお早めに!

消費税
インボイス
制度

登録申請手続は、
かんたん・便利♪

e-Tax 四見
をご利用ください!!

【特設サイト】

説明会を開催中

「e-Taxソフト(WEB版)」、をご利用いただくと、質問に回答していくことで申請が可能です。

e-Taxで申請した場合、電子データで登録通知の受領が可能です。

個人事業者の方はスマートフォンからでもe-Taxで申請できます。

※e-Taxのご利用には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。

税務署での説明会や
オンラインでの
説明会をご案内しております。

説明会ページへ

制度について詳しくお知りになりたい方は、
国税庁ホームページ(<https://www.nta.go.jp>)の
「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

特設サイトへ

特設サイトでは

①制度の解説動画
②AIを活用したチャットボット
③インボイスコールセンター
などをご案内しております

委員会開催報告

R5.1～R5.3

■総務財政委員会

- 2月10日 令和5年度事業計画(案)・収支予算(案)について【保証協会】
3月17日 令和5年度事業計画(案)・収支予算(案)について【宅建協会】



■流通委員会

- 3月 6日 広報誌「宅建大分No259」について
空き家バンク協定について
冊子「不動産業務に役立つ各種サイトの紹介」編集



■公正調査指導委員会

- 2月22日 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



■入会審査委員会

- 2月27日 新規入会5社・組織変更3社
3月27日 新規入会1社



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 贊助会員

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 贊助会員

賃貸物件の火災保険のことなら宅建ファミリー共済に!!

信頼 全国47都道府県の 宅建協会さまと提携

- 公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会 贊助会員
- 一般社団法人
全国賃貸不動産管理業協会 贊助会員

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。
FAXで パソコンで

便利 簡便な保険料精算方式

保険料精算は、簡単、便利な口座振替方式が
ご利用いただけます。現在お使いの口座が
利用でき、振替手数料も不要。全国ほとんどの
都銀、地銀、信金、信組で対応可能です。

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

貴社名	フリガナ	ご担当者名	フリガナ	電話 ()
メール アドレス	@			様 様 ()
送付先 住所	(〒 -)			FAX ()
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				

【個人情報の取り扱いについて】 本画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。 福岡県福岡市東区馬出1-13-9 D-1ビル2F



大分支部

支部長 井上 博 隆

(1) 支部入会審査会

2月20日 ●新規入会

- ・(株)森フォレスト不動産 大分市大字市1294
(代表者) 森俊一郎 (専任取引士) 長澤真由美
(推薦者) 九大不動産 後藤正志
(有)アプローチ 後藤律子
- ・(株)舞鶴不動産 大分市今津留1-17-1
(代表者) 玉井鉄之 (専任取引士) 堀田浩二
(推薦者) (株)トーア不動産 伊勢英一
大分縁不動産(株) 松尾修二
- ・(株)大の葬祭 豊後大野市三重町菅生431-204
(代表者) 川野将裕 (専任取引士) 川野晃裕
(推薦者) アイ工開発 村上 勇
(有)大木住宅センター 細井康誠
- ・(株)ネクサス 竹田市大字会々1525-12
(代表者) 工藤康成 (専任取引士) 工藤康成
(推薦者) (株)センバ 藤本季也
アイ工開発 村上 勇



●代表者変更

- ・クボタ不動産建設(株) (新代表者) 隅田英樹
(有)クボタ開発 (新代表者) 隅田英樹

3月16日 ●新規入会

- ・(株)シャルヴィ 大分市萩原2-4-7-104
(代表者) 内藤威徳 (専任取引士) 内藤浩二
(推薦者) 新陽興産(株) 渡邊将志
(株)ホームリンク 中山省悟



(2) 会議

2月15日 支部運営委員会 13:00~

(場所) 大分県不動産会館 3階 大ホール
(議題) 令和5年度事業計画(案)・収支予算(案)について 他



(3) 支部研修会

2月 2日 (場所) J:COMホルトホール大分 1階 大ホール

(出席者) 318名
(演題) 市道証明書発行事務の見直しについて
(講師) 大分市土木建築部 土木管理課 道路認定管理担当班 リーダー 杉山真一郎氏
(演題) 住宅取得等賃金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税について
(講師) 大分税務署 資産税担当 審理専門官 中西恵介氏
大分税務署 所得税担当 審理専門官付 糸賀裕氏
(演題) 性的少数者も誰もが安心して暮らせる大分県へ
(講師) 大分県生活環境部 審議監兼人権尊重・部落差別解消推進課 課長 御手洗洋子氏

(4) その他

1月12日 竹田市居住支援協議会 13:30~

(場所) 竹田市総合社会福祉センター 多目的ホール
(議題) 令和4年度活動経過報告、令和5年度事業計画方針案について 他

17日 税の相談会

~19日 (場所) J:COMホルトホール大分 303会議室 (参加人数) 6名
(内容) 不動産取引に係る税の相談会

30日 豊後大野市居住支援協議会 14:00~

(場所) 豊後大野市役所 4階 正庁ホール
(議題) 豊後大野市居住支援協議会会則、令和5年度事業計画・予算案について 他

2月19日 大分市空家等相談会 10:00~

(場所) J:COMホルトホール大分 201・202会議室
(内容) 講演会・空家に関する事項全般

21日 第1回大分市緑の政策審議会 10:00~

(場所) アートプラザ 2階 研修室
(議題) 大分市名木指定・解除について 他

27日 第3回大分市住生活基本計画策定検討委員会 10:00~

(場所) アートプラザ 研修室
(議題) パブリックコメントの実施結果について



別府支部

支部長 下森 啓司

(1) 支部入会審査会

2月21日 ●代表者変更

・(株)信和 (新代表者) 清家和子

(2) 支部相談日

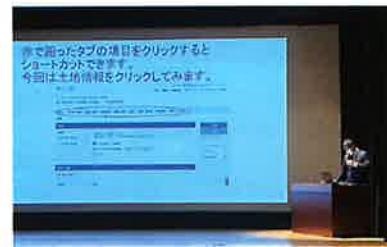
1月12日	(場所) 別府市公会堂	(担当) 下森啓司
19日	(場所) 支部事務所	(担当) 高山和夫
2月 9日	(場所) 別府市公会堂	(担当) 渡辺豊見
16日	(場所) 支部事務所	(担当) 東田純一
3月 9日	(場所) 別府市公会堂	(担当) 下森啓司
16日	(場所) 支部事務所	(担当) 元島聰一郎

(3) 会議

2月 2日 第4回支部運営委員会 10:00~

(場所) 支部事務所

- (議題) · 令和5年度予算案について
· 令和5年度無料相談担当について
· 令和5年度第2回支部運営委員会までの日程について



(4) 支部研修会

1月18日 (場所) 別府市公会堂 2階 大ホール

(出席者) 91名

(演題) 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税について」

(講師) 別府税務署 資産課税部門 統括国税調査官 藤川浩二氏

(演題) 「ハトサポについて」

(講師) (一社)大分県宅地建物取引業協会 流通委員長 井上博隆氏

(演題) 「国東市市有地分譲地販売について」「宅建業における障害者的人権について」

(講師) (一社)大分県宅地建物取引業協会 専務理事 外巴清人氏

支部長 長野 修士



中津支部

(1) 支部相談日

1月17日 (場所) 支部事務所 (担当) 太田智之

2月21日 (場所) 支部事務所 (担当) 長野修士

3月14日 (場所) 支部事務所 (担当) 永松大茂

(2) 会議

1月13日 支部運営委員会 17:00~

(場所) 支部事務所

(議題) 定例会議

2月24日 支部運営委員会 12:00~

(場所) 中津建設会館

(議題) 定例会議

3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



(3) 支部研修会

2月24日 (場所) 中津建設会館 (出席者) 63名

(演題) 「宅建業者のインボイスについて」

(講師) (一社)大分県宅地建物取引業協会 法税務指導委員長 財前信昭氏

(演題) 「重要事項説明書の記載で注意すべき事項について」

(講師) (一社)大分県宅地建物取引業協会 法税務指導委員長 財前信昭氏

(演題) 「国東市市有地分譲地販売について」「宅建業における障害者的人権について」

(講師) (一社)大分県宅地建物取引業協会 専務理事 外巴清人氏



日田支部

支部長 高倉英治

(1) 支部相談日

- 1月13日 (場所) 支部事務所 (担当) 高倉英治
2月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 武内美香
3月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 伊藤照幸

(2) 会議

- 3月 2日 支部運営委員会 17:30~

- (場所) ホテルソシア
(議題) ・流通センター総会について
・日田市居住支援セミナー報告
・支部研修会について 他



(3) その他

- 1月12日 新年会・月例会 18:00~

- (場所) マリエールオークパイン日田 (参加人数) 31名
(議題) 会員情報交換会



- 2月 2日 月例会 18:30~

- (場所) ホテルソシア (参加人数) 22名
(議題) 会員情報交換会

- 15日 令和4年度日田市居住支援セミナー 13:30~

- (場所) 日田市複合文化施設 AOSE (アオーゼ)
(議題) ・住宅セーフティネット制度について
・空き家解決の処方箋×居住支援
・住宅確保要配慮者のための家賃債務保証

※主催：日田市 共催：日田支部

- 3月 2日 月例会 18:30~

- (場所) ホテルソシア (参加人数) 26名
(議題) 会員情報交換会



- 29日 空き家無料相談会 10:00~

- (場所) 日田市役所 (参加人数) 3名
(議題) 空き家の利用活用、売買・賃貸等の相談



佐伯支部

支部長 矢野伸一

(1) 支部相談日

- 1月10日 (場所) 支部事務所 (担当) 矢野伸一
2月14日 (場所) 支部事務所 (担当) 木許豪道
3月14日 (場所) 支部事務所 (担当) 川合達也



(2) 会議

- 1月20日 支部運営委員会 18:30~

- (場所) 松の花
(議題) ・各委員会報告
・令和4年度収支見込決算書・令和5年度収支予算書(案)について 他

- 3月 2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
・無料相談の件 他



宇佐支部

支 部 長 宮 永 澄 男

(1) 支部入会審査会

2月 7日 ●新規入会

- ・(株)To you 国東市武蔵町古市99番地
(代表者) 木崎有規 (専任取引士) 加藤祐子
(推薦者) 津々見不動産事務所 津々見功
(株)さとう不動産設計事務所 佐藤一郎



(2) 支部相談日

2月13日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 宮永澄男・津々見功

3月13日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 立花友貴・津々見功

(3) 会 議

3月 9日 支部運営委員会 13:30~

- (場所) 宇佐商工会議所
- (議題) ・令和4年度決算見込報告及び令和5年度予算案について
・支部運営について 他

支部執行部会 15:00~

- (場所) (株)クラフトホーム事務所

- (議題) ・監査会開催日程について
・宇佐支部事務局移転について



(4) その他

1月25日 宇佐税務署管内税務協議会

- (場所) 宇佐商工会議所 (参加人数) 1名

31日 空家対策協議会

- (場所) 宇佐市役所 (参加人数) 1名



臼杵支部

支 部 長 森 尾 英 樹

(1) 支部相談日

1月16日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦

2月20日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 森尾英樹

3月13日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦



(2) 会 議

1月26日 支部運営委員会 10:00~

- (場所) 臼杵市役所 執行部控室

- (議題) ・臼杵市立地適正化計画策定にかかる事業者ヒアリング依頼
・空き地バンクについて (津久見・臼杵両市担当者を交えて)
・各委員会報告 他

3月23日 支部運営委員会 10:00~

- (場所) 支部事務所

- (議題) ・令和4年度収支見込決算書兼令和5年度予算案について
・令和5年度全員協議会について 他



(3) その他

3月11日 役員懇親会 18:30~

- (場所) さんぽみち (参加人数) 5名

- (議題) 支部運営委員意見交換

アットホームの 『スマート接客』を

活用して非対面業務の可能性が広がります。

『スマート接客』は、重要事項説明の「IT重説」に対応しているだけではなく、非対面のさまざまな業務でも活用できます。
操作説明やサポート体制も充実!



イメージ

— 初めての方でも安心してご利用になれます —

ご利用シーン

The section contains four separate boxes, each with a circular icon and text describing a specific use case:

- IT重説**: インターネットを通じてIT重説が可能。An illustration shows a laptop screen displaying a video call with a person.
- 物件案内**: 物件の紹介もチャットや画面共有で可能。An illustration shows a person using a computer with multiple windows open, including a video call and a document.
- 遠隔説明**: 離れた家族と一緒に説明が可能。An illustration shows three people connected via video call, with one person at a laptop and two others in circles.
- 内見業務**: セルフ内見が可能。An illustration shows a person standing in a room, looking at a house model through a window.

サポート

The section contains three separate boxes, each with a circular icon and text describing a support feature:

- わかりやすい操作説明**: 操作説明に関して営業担当が直接説明いたします。また、説明動画も用意しています。An illustration shows a person at a desk with a computer, looking at the screen.
- 国土交通省のガイドラインに即したシナリオシート**: IT重説が初めての方にも安心して対応いただけるシナリオシートを用意。エンドユーザーにも渡せる資料も用意しています。An illustration shows several documents with speech bubbles.
- 日本語で対応可能なサポートセンター**: 365日対応が可能なので安心してお使いになれます。An illustration shows a person at a desk with a computer, wearing a headset.

サービスの
詳しい内容はこちら

スマートフォン
サイト



PCサイト

アットホーム スマート接客

検索

at home

アットホームカスタマーセンター

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)

前所有者との境界合意を覆した隣地所有者に対する土地売主による売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例

(東京地判 令2・1・30 ウエストロー・ジャパン)

隣地所有者が前所有者との境界の合意を覆したことにより、売買代金の減額を余儀なくされたとする、土地売主から隣地所有者に対する売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例（東京地裁 令和2年1月30日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成30年3月、古家付き土地（本物件）の所有者であったAは、測量士に本物件の境界確定作業を依頼した。

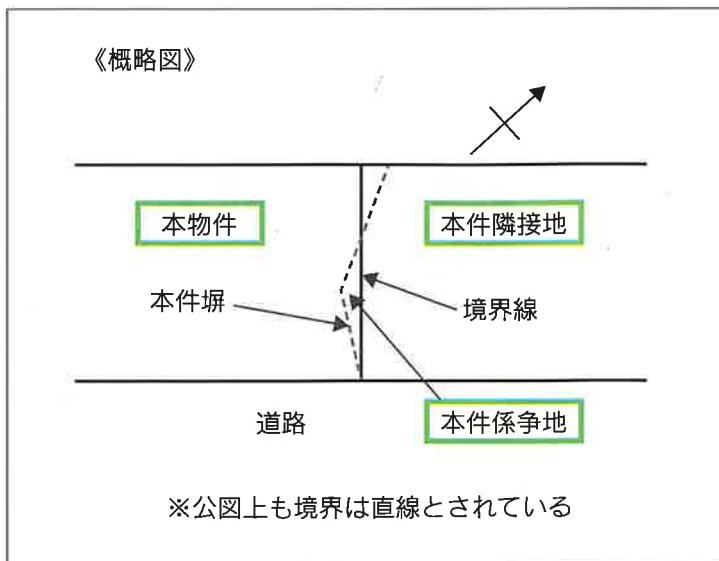
本物件の北東側隣地（本件隣接地）は、Y（被告・個人）とYが取締役を務めるB社の共有であったところ、Yの子で、B社の代表取締役であるCがYの委託を受けて境界の立会いを行い、Yを代理して測量士が作成した筆界確認書（本件確認書）に署名押印した。本件確認書では、本物件と本件隣接地の境界は、直線として描かれていたが、境界付近には、境界線を跨ぐ形で万年塀（本件塀）が築造されていた。境界立会いの際、本件塀が本物件、本件隣接地いずれの所有者のものかの確認はなされなかつた。

同年6月、Aは本物件をX（原告・宅建業者）に売却（公簿面積による売買）し、本件確認書は、AからXに引継がれた（本訴においてXは、本件塀はAの所有物であるとの説明をAから受けたと主張）。

同年8月、Xは分譲マンション建築を目的とする宅建業者D社と、①売買金額：4億5404万円、②引渡日：同年9月28日、③引渡しまでに本物件内の家屋・本件塀を解体・撤去し、隣地からの樹木の越境を解消する、等の条件で本物件の売買契約を締結した。

同年9月、D社担当者がCを訪れたところ、Yは、本物件と本件隣接地との境界は本件塀沿いで、本件塀は自己の所有であるとして、本件塀や境界付近の樹木の撤去を拒絶した。

同年10月、Xは、Yが所有権を主張する本件確認書上の境界線と本件塀で囲まれた部分（本件係争地）を本物件から分離してこれを売買対象から外し、売買代金を3000万円減額したうえで、D社に引渡した。またXは、本件係争地の買取りをYに求めたものの、Yはこれを拒否したことから、平成31年1月、XはYが境界合意を覆したことにより、本物件の売買代金減額を余儀なくされたとして、その賠償をYに求めて提訴した。これに対してYは、本件確認書は誤謬により無効であるとして、争つた。



2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を認容した。

(境界確認の錯誤無効の成否について)

Yは、本物件と本件隣接地との境界は本件塀の現況のとおりに湾曲しているところ、境界確認作業の際にはCと測量業者が本件塀に沿って双方の土地の境界を確認したなどとして、本件確認書による境界確認はYの錯誤によるものとして無効である旨を主張する。

しかしながら、確認作業の際にAの依頼により立ち会った測量士は、Cに対しては本件塀が双方の土地との境界に沿うものではない旨を説明し、Cからは双方の土地の境界は本件塀の現況のとおりであるとも聞いていない旨を証言するところ、その証言が不合理であるといえるだけの客観的な事情は特に見当たらないし、他に確認作業の際に双方の土地の境界が本件塀の現況に沿うものであるとの確認がされたことを認めるに足りる的確な証拠はない。したがって、境界確認に当たり、Yにおいて、双方の土地の境界が本件塀の現況のとおりであると信じていたことを認めるには足りないといわざるを得ず、Yの主張は前提を欠くものである。

またCは、本件確認書添付の図面において、本物件と本件隣接地の境界は直線として描かれていることを認識しており、本件塀が境界であると認識していたのであれば、自らの認識と明らかに異なる内容の本件確認書に押印したこととなり、これについて錯誤があったとしても、重大な過失があったということができ、Yがその無効を主張することはできない。

Xは、Aから本物件を購入したことにより、本件確認書のAの地位を承継したことから、Yが正当な理由なく両者間の合意である本件確認書と異なる主張をすることは、Yの債務不履行にあたり、YはこれによりXに生じた損害についての賠償義務を負う。

(結論)

よって、Xの請求は理由があるから、これを認容する。

3 まとめ

本件は、境界確認書の締結後にその内容に異議を唱えた隣地所有者に対する売主による売買代金減額分の損害賠償請求が認められたものである。

本件はその後、この判決を不服とした隣地所有者Yが控訴し、控訴審において、売主業者Xが隣地所有者Yに買取りを求めていた部分（本件係争地）について、隣地所有者Yがこれを1200万円で買い取ることで、両者の和解が成立した。

本件は、境界トラブルに関する係争の一例であるが、裁判記録によれば、境界塀がいずれの所有であるかについても、両者間に見解の相違があったようで、境界確認を行った際にこれがいずれの所有なのかについて、両者間で確認がなされなかつたことも、本件が係争に至つた一因と考えられる。

同様のトラブルを回避するためにも、境界確認を行う際には、塀や樹木等境界周辺に存在するものについては、それらがいずれの所有であるかを明確にしたうえで、越境物の存在が判明し、これを直ちには撤去しないこととした場合には、その越境物の存在と取扱い（例えば、塀であれば再築造時には越境を解消する等）についての合意書面を境界確認書とともに取り交すことや、売主による買主へ境界明示にあたり、必要に応じて隣地所有者の立会いを求めるといったことが望ましいものと思われる。

専任媒介契約の自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定の潜脱であり無効とされた事例

(東京地判 令3・3・29 ウエストロー・ジャパン)

専属専任媒介契約において設けられた自動更新条項は、宅建業法第34条の2が定める有効期間の規定に抵触し無効であるとして、媒介業者による売主への媒介報酬請求を棄却した事例（東京地裁 令和3年3月29日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事業の概要

都内の借地権付き建物を相続したA（長男）・Y1（長女）・Y2（次女）は、平成20年7月、家庭裁判所の遺産分割調停において、

- ①本件借地権及び建物（以下、「本物件」という。）を各3分の1の持ち分で共有取得する。
- ②土地所有者（地主）のBと共に本物件を速やかに第三者に売却する。
- ③売却に当たり、Bが土地を売却する際に設定した売買価格を含めた売却条件について異議を述べず、その売却条件に基づいて建物及び借地権を売却する。
- ④当事者全員は、本物件を売却することを撤回できず、Bと協議の上、売却に努力する。

ことなどを合意した。

平成20年10月、A・Y1・Y2は、Bとの間で本件土地の売却に関して、借地権割合を62.5%、売却希望価格を坪当たり270万円とする旨を合意すると共に、媒介業者X（原告）との間で、平成21年1月まで3か月間の専属専任媒介契約（以下、「本件媒介契約」という。）をそれぞれ締結した。

平成21年1月、A・Y1・Y2は、Xが作成した「覚書」と題する書面をXに提出し、同年4月16日まで本件媒介契約を3か月間更新した。

更に同年4月、Xは再びA・Y1・Y2に本件媒介契約に係る「覚書」と題する書面を提示した。本覚書には「今後有効期間の更新にあたり、どちらからも解約の申し出が無い場合は、従前の条件にて更新していきます。」（以下、「自動更新条項」という。）と記載されており、AとY2はXに提出したが、Y1はこれを提出しなかつた。

約5年後の平成26年5月頃、Xが探索したC（訴外）より、本物件を坪当たり190万円で買い受けたい旨の申し出があつたが、Y1・Y2（以下、「Yら」という。）が価格条件等に不満をもち反対したため、売却を進めたいAがYらに対し、調停条項に基づいて本物件をCに売却する売買契約を締結する旨の意思表示をすることを求める訴えを提起した。

裁判所は、Yらが調停条項に基づいて売買契約を締結する旨の意思表示をする義務を負うべきと認定するとともに、坪当たり190万円という価格も相場に照らして不当に低廉とはいえないとしてAの請求を認容し、平成28年3月、最高裁上告不受理により判決が確定した。

この間、Aは既に平成27年11月8日付で本物件をCに売却する売買契約を締結しており、上記訴訟の確定（以下、「別件判決」という。）により、Yらについても本件売買契約締結の意思表示をしたものとみなされ（民事執行法177条1項）、本件売買契約が有効に成立することとなった。

これに基づきXは、Yらに対して各239万円余の媒介報酬を請求したが、Yらが支払いを拒否したため、Xが本件訴訟を提起した。

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。

[自動更新条項の効力]

宅建業法34条の2第3項の趣旨は、専任媒介契約が当該宅建業者に媒介受託の地位を排他的、独占的に確保させるという点において当該依頼者を強く拘束するものであることに鑑み、当該依頼者の契約締結の自由を確保する観点から専任媒介契約の有効期間を3か月に限定したものと解され、同第4項は、一方当事者である依頼者の申出があったときのみ更新できることとし、更新後の有効期間を3か月に限定したものと解される。

同項の上記趣旨に加え、同第10項が同第3項、4項の規定に反する特約は無効と明確に規定しており、専任媒介契約において自動更新条項を設けることは、宅建業法34条の2第3項が定める有効期間の規制の潜脱といえ、完全に無効であると解すべきである。

したがって、本件媒介契約は、Y2及びAについては、平成21年7月16日の経過をもって終了し、Y1については、同年4月16日の経過をもって終了したと認められる。

Xは、本件自動更新条項は、平成21年4月17日締結の専属専任媒介契約が有効期間の3か月経過後に一般媒介契約として更新されるという限度において有効と解すべきである旨主張するが、前記の説示に照らし、X主張に係る解釈をとることはできない。

[XのYらに対する媒介報酬請求権の有無]

Xは、Yらに対して本件売買契約を締結する旨の意思表示をすることを命じた別件判決は、上記媒介契約の存在を認めていたということができると主張する。

しかし、別件判決は、本件借地権付建物の売買の媒介について媒介契約の存在を前提としてYらに上記意思表示を命じたものとは解し難く、上記の本件専任媒介契約の終了後、Xとの間で新たに本件借地権付建物の売買に係る媒介契約を締結した事実もうかがわれない。

なお、本件借地権付建物の売買に係る仲介は、商法502条11号所定の仲立ちに関する行為に当たるもの、同行為に係る報酬（商法512条）は、その性質上、同行為をする者の媒介により契約成立に至った場合のみ請求することができるものと解される。

YらとCとの本件借地権付建物の売買契約は、本件遺産分割調停の内容を主な根拠とする別件判決によって成立したものであるから、Xの媒介によるものということはできず、Xは、商法512条に基づく報酬請求権も有しないものと考えられる。

3 まとめ

本事例は、専属専任媒介契約における自動更新条項は、宅建業法34条の2第3項、第4項の規定を潜脱する特約であって同条10項により完全に無効と判示したものである。

このような自動更新条項を設けることは民事上無効となるだけでなく、宅建業法違反として行政処分の対象となり得るものであり、媒介業者としてはよく注意しておきたい。

会員さん こんにちは

No.194

臼津支部

(有)平山工業

平山直徹さん



はじめまして、津久見市の(有)平山工業 平山直徹と申します。

私は、人として、不動産業としても先輩方が今まで土台を作り上げてきてくれたこの宅建協会臼津支部の財産と言われるような不動産会社を目指したいと思っています。

不動産という仕事は、人ととのつながり、お客様と信頼しあえてはじめて、いい仕事が出来ると感じています。こう思えるのも、はじめて飛び込む不動産業という世界に気持ちよく迎えてもらえ、たくさんの事を教えていただき、不安しかない私を暖かく見守って下さった宅建協会臼津支部の旧支部長、新支部長をはじめとする協会の皆様がいたからです。

それはお客様にもつながることだと感じています。まだまだ未熟ですがこれからもたくさんのこと学ばせて頂き、宅建協会の仲間と共に信頼していただける組織の一員として、仕事と向き合わせて頂きたいと思います。



フラット35・50といえば全宅住宅ローン

おかげさまで
20周年!

新たにフラット50もはじまり、さらにパワーUP!



【リット】最長35~50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に!

【リット】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!

【リット】建設費・購入額の100%融資
建築費・購入額の100%+諸費用可

【リット】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

【リット】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!

【リット】融資実行がますます便利に!
当社全営業日(毎月13日を除く)に融資実行が可能に!



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(6)第01431号 日本資金業協会会員 第003606号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会賛助会員
〒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



新入会員紹介

	商号又は名称 (株)サンウッド 免許番号 1-3494 代表者 阿南 雅哉 専任取引士 河村 保 事務所所在地 大分市青崎1-13-16 TEL 097-522-0307 FAX 097-522-0548		商号又は名称 (株)To you 免許番号 1-3504 代表者 木崎 有規 専任取引士 加藤 祐子 事務所所在地 国東市武蔵町古市99 TEL 0978-68-1588 FAX 0978-68-1589
	商号又は名称 (同)MID 免許番号 1-3499 代表者 森田 裕之 専任取引士 森田 彩音 事務所所在地 大分市大字下戸次402-2 TEL 097-529-5639 FAX 097-574-8736		商号又は名称 (株)舞鶴不動産 免許番号 1-3507 代表者 玉井 鉄之 専任取引士 堀田 浩二 事務所所在地 大分市今津留1-17-1 TEL 097-576-7990 FAX 097-576-7994
	商号又は名称 (有)中山建材店 免許番号 1-3501 代表者 中山 浩志 専任取引士 渡邊 智弘 事務所所在地 大分市向原東2-1-28 TEL 097-558-8888 FAX 097-551-6744		商号又は名称 (株)大の葬祭 免許番号 1-3509 代表者 川野 将裕 専任取引士 川野 晃裕 事務所所在地 豊後大野市三重町菅生431-204 TEL 0974-22-2801 FAX 0974-22-4242
	商号又は名称 (株)森フォレスト不動産 免許番号 1-3503 代表者 森 俊一郎 専任取引士 長澤 真由美 事務所所在地 大分市大字市1294 TEL 097-560-2391 FAX 097-560-2394		商号又は名称 (株)ネクサス 免許番号 1-3510 代表者 工藤 康成 専任取引士 工藤 康成 事務所所在地 竹田市大字会々1525-12 TEL 0974-63-0077 FAX 0974-70-5553

今後ともよろしくお願いします。

退会者 R5.1月～3月

支部	免許番号	商 号	代表者	事 由
大分	2817	(有)エムエステート	間藤 良治	廃業
大分	3098	(株)エステートバンク	小手川清彦	廃業
大分	1744	(有)アイデアルハウス	新名 マミ	期間満了
大分	大臣8277	(株)アイ工務店 九州北支店	藤井 健志	支店廃止
別府	3104	(株)アイ・ティ・エス	高宮 勝美	廃業
別府	2461	長門不動産	長門 康裕	廃業
別府	1958	(有)明光地所	石井 毅男	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 ↓ 法人	2587 ↓ 3513	下森不動産 ↓ 下森不動産(株)	下森 啓司	別府市光町21-4

宅建大分 第259号

令和5年4月20日発行

発行人 宮崎教生

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

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 : tatsukawa-p@wing.ocn.ne.jp

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

お客様の
お取引に合わせて

金利引下げ 実施中！

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

「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

営業時間

[平日] 10:00~17:00

[日曜日] 10:00~17:00

休業日／毎週水曜日・土曜日、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