

宅建大分

No.262

2024 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

本部研修会開催

ハトマークが
新しくなりました



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。また、日頃より協会の運営にご協力いただきありがとうございます。

さて、大分県宅建協会の会長を仰せつかって3年と半年が過ぎました。当初に掲げた「ハトマークビジョン」の「笑顔であふれるハトマークの店」をスローガンにハトマークのブランド化を実現するため様々な改革を遂行してまいりました。メディア戦略を重点に置きTOS「ゆ〜わく不動産」での一般消費者への啓蒙活動、電子契約におけるハトサポサインの導入、今年からは法定講習におけるWeb講習の導入、公益法人への申請等、これも皆様のご理解、ご協力があつて初めて実現できたものと感謝申し上げます。そしてその結果として、昨年全宅連の総会に於いて「会員数維持率」「会員入会率」「キャリアパーソン受講率」の3部門で表彰を受けることが出来ました。これも大分県宅建協会に於いては初めての事です。しかし、まだまだ道半ばと感じています。来期は公益法人となつてからの経営基盤の確立等様々な課題が山積みとなっています。

また、私は現在全宅連、全宅保証の委員長として中枢で仕事をさせて頂いておりますが、会員の皆様が実感できる宅建業の地位の向上を目指して、力を尽くしたいと思います。

最後になりますが、大分県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 | 本部研修会開催
各種委員会報告
- 3 | 令和5年度 宅建試験監督員説明会開催
令和5年度 宅建取引士資格試験実施報告
- 4 | インフォメーション
- 6 | 免許の変更手続き・更新案内
- 7 | レインズ重複登録に気をつけて
- 8 | 国税だより
- 10 | 支部だより
大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼津
- 18 | 最近の判例から①②
- 20 | 会員さんこんにちは / 退会者一覧
新入会員紹介 / 会長黄綬褒章受章

宅建大分 第262号



表紙写真 由布岳(由布市)



年頭のごあいさつ

大分県土木建築部建築住宅課
課長 都瑠 淳一



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、常日頃から法令の研鑽や紛争の解決、さらに取引の公正を確保するため各種事業に取り組まれ、消費者の信頼を確保するとともに、業界の健全な発展に寄与されていることに対しまして、深く敬意を表します。

さて、県では、令和6年度までに行政手続きの100%電子化に向け取り組んでおり、宅地建物取引業免許事務については、令和4年2月から従事者異動届出の電子化を行い、多くの皆様にご活用いただいているところであります。また、国では、令和6年度から大臣免許申請の電子化を開始する予定であり、知事免許についても対応を検討しているところであります。皆様方には、DXが進展する中、国や県のシステムを積極的に活用するほか、Web情報の充実など、ICT化の推進にお取り組みいただき、消費者に選択される業者となることを期待しています。

また、昨年、津波警戒区域が11市で指定。更には、盛土規制法の施行を受けた新たな規制区域の指定も予定されています。皆様方には、重要事項説明において、遺漏が生じないようご留意願います。

さらに、本年も住宅確保要配慮者の住宅への円滑な入居及び生活支援を行う体制を整備する住宅セーフティネットの取組みを推進してまいります。昨年は竹田市に続いて豊後大野市で居住支援協議会が設立の運びとなりましたが、全市町村において居住支援ネットワーク体制の構築を進めるためには、貴会員の協力が不可欠と考えています。引き続き、本取組みに対するご理解ご協力をお願いします。

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。

本部研修会 開催

令和5年12月20日(水)、J:COMホルトホール大分1階大ホールにおいて、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の司会により、宮崎教生会長の挨拶に続き、当協会専務理事の舩巴清人氏、大分県土木建築部建設政策課の緑川誠子氏、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の政策推進事務局による講義が行われました。参加人数 540名



宮崎教生会長挨拶



舩巴清人氏



緑川誠子氏



全宅連事務局(web)

第1部 「不動産に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について」

(一社)大分県宅地建物取引業協会 専務理事 舩巴清人氏

第2部 「津波災害警戒区域について」

大分県土木建築部建設政策課 主査 緑川誠子氏

第3部 「ハトサポの有効活用について」

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進事務局

委員会開催報告 R5.10 ~ R5.12

■流通委員会

12月 6日 広報誌「宅建大分」について
パソコン研修会について
大分県内地価表作成について 他



■相談業務運営委員会

12月 7日 相談案件について

■入会審査委員会

10月31日 新規入会3社・組織変更1社
12月25日 新規入会3社・組織変更3社



令和5年度 宅建試験監督員研修会 開催

令和5年10月4日(水)、レンブラントホテル大分において、令和5年度宅地建物取引士資格試験に向けての宅建試験監督員研修会を実施し、76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。

試験監督員・試験本部員それぞれの当日の業務内容や役割についての確認をしていただき、質疑応答の時間も設け、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5年度 宅地建物取引士資格試験実施報告

「令和5年度宅地建物取引士資格試験」が、令和5年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9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、無事に終了することができました。

11月21日(火)に合格発表が行われ、大分県においては238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5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	1,845名	1,505名	81.6%	238名	15.8%
(うち、一般受験者)	(1,555名)	(1,247名)	(80.2%)	(192名)	(15.4%)
(うち、登録講習修了者)	(290名)	(258名)	(89.0%)	(46名)	(17.8%)

Information

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会より

令和6年1月1日から

ハトマークが新しくなりました!



宅建協会

人と住まいを、笑顔でつなぐ。



DIC N722
庶紅花(からくれない)
R:217 G:52 B:72
C:0 M:91 Y:65 K:0

DIC-NB45
尚竹色(あおたけいろ)
R:42 G:156 B:122
CMYK: 73,10,58,0

宅建協会会員の皆様へ

《リニューアルの目的》

ハトマークのロゴは、「ハトマークグループ（全宅連、全宅保証、47の都道府県宅建協会、会員店）」としての価値観や信条、目的などの信念を明確に打ち立て、そのブランドイメージを効率的に浸透させることを目的に、この度リニューアルしました。統制のとれたロゴであることで、それ自体が「ハトマークグループ」の認知を拡大させることができます。さらに、定められたルール（マニュアル）に則り、長く継続的に使用していくことで「ハトマークグループ」としてのブランドのさらなる確立を目指してまいります。

《ブランドストーリーについて》

ロゴマークリニューアルにあたり、「ハトというシンボルや、それぞれの色に込められた意味を改めて紐解き、グループにかかわる一人一人が、そこに込められた思いを共有し、同じ方向を目指していくこと。」その一助となるよう「ブランドストーリー」を書き起こしました。

《新ハトマークの使用》

新しくなった「ハトマーク」や「宅建協会会員バナー」、「ハトマークサイトバナー」は、「会員業務支援サイト ハトサポ」よりダウンロードできます。また、名刺、封筒などのステーションナリーのデザインサンプルも示しています。広告・販促・告知物など幅広く、ぜひご活用ください。
※ハトマークは宅建協会会員であれば手続き不要でご利用いただけます。

《既存ハトマークの取扱い》

既存の旧ハトマークは、これまで通り使用可能ですが、今後、新しく作成する物につきましては新ハトマークを使用くださいますようお願いいたします。

新しいハトマークのロゴマーク・タグライン等のデザインやサイズなどの詳細については全宅連HPを参照ください。

(一財)不動産適正取引推進機構より

令和6年度宅地建物取引士資格試験の申込期間が変更となります

令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおり郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する予定です。

令和6年度に受験をお考えの方は、申込期間をお間違えのないようご注意ください。

インターネット申込みは、原則として24時間申込みが可能等便利で、送料等の付帯費用も郵送申込に比べて安価ですので、可能な方はご利用をお願いします。

申込方法	郵送申込み	インターネット申込み
(予定) 令和6年度	7月1日(月)～ 16日(火)	7月1日(月)～ 31日(水)
(参考) 令和5年度	7月3日(月)～31日(月)	7月3日(月)～19日(水)

令和5年9月1日

指定試験機関 一般財団法人不動産適正取引推進機構

電話 (03) 3435-8181

フラット35・50といえは全宅住宅ローン

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!



- メリット1 最長35～50年の長期固定金利**
団体特約料が金利に含まれさらに便利に!
- 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!
- メリット3 建設費・購入額の100%融資**
建築費・購入額100%+贈与費用可
- 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!
- メリット6 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 日本貸金業協会会員 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



宅建業免許・宅建取引士資格登録 変更届の提出を忘れていませんか？

下記①～⑤の変更が生じた場合、宅建業法第9条により、変更後30日以内に行政（県土木事務所）への変更手続きが必要です。（④従業者（営業・事務）の変更のみ、変更後1週間以内の変更手続きが必要です。）

また、専任の宅地建物取引士の変更については2週間以内の補充が必要です。

その内①～④の変更の場合は、大分県宅建協会への変更手続きも必要です。

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

<ご注意！>

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

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

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

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

宅建業免許更新手続きは忘れずに!!

有効期限満了の90日前から30日前までの 間に提出

宅地建物取引業法施行規則第3条の規定により、宅地建物取引業免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期限満了の日の90日前から30日前までの間に免許申請書を管轄の土木事務所へ提出しなければなりません。

免許の更新の申請がなされないまま、有効期限を過ぎると現在の免許は失効となり、新たに免許取得の手続きが必要となりますので、十分注意願います。

免許更新での名簿登載事項の変更は出来ません。変更事項がある場合は、必ず更新の前に届出をして下さい。各種変更届は、宅建業法において事後30日以内に届出なければならないと定められています。

ATBBからの登録物件の重複登録に気をつけてください!

令和5年10月より、ATBBからハトサポBBやレイズ等に公開した物件情報についてハトサポBBでコピーをし、物件メンテナンスが出来るようになっていきます。これにより、物件情報からWeb書式作成システムのマスタ連携機能に情報を連携させたりする事が出来るようになっていきます。



注意 「他システムからの物件データ取込ボックス」の中で、アットホーム（ATBB）から取り込まれた物件データは、物件 **コピー** を行うことでハトサポBB上で編集できるようになります。

「物件 **コピー** で作成した物件データ」は元の物件とは別物件となり、「自社物件メンテナンス」内に保存されます（別の物件番号が採番されます）。物件情報が重複しないようご注意ください。



ATBBで登録したハトサポBB公開物件は、この①「他システムからの物件データ取込ボックス」に保存されています。ここの物件データをコピーすると②「自社物件メンテナンス」内に保存されます。ここの物件情報はハトサポBB上で編集できます。

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!!

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 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

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

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

国税だより

○ 確定申告について

・ e-Taxのご利用について

e-Taxでは、税務署に出向くことなく、様々な手続きがご利用になれます。

(例) インターネットを利用して所得税、消費税などの申告や法定調書の提出、青色申告の承認申請などの各種手続、税金の納付(ダイレクト納付やインターネットバンキング、ペイジー(Pay-easy)対応のATMを利用した全ての税目)

◇ 所得税等の確定申告をe-Taxで行う場合、生命保険料控除の証明書などは、その記載内容を入力して送信することにより、これらの書類の提出又は提示を省略することができます(法定申告期限から5年間保存しておく必要があります。)

◇ 自宅や税理士事務所からe-Taxで還付申告を行う場合、書面で提出した場合より、還付金を早く受け取ることができます。

◇ e-Taxで納税証明書の交付請求を行うと、書面請求の場合より手数料が安価です(電子ファイルでの交付のほか、書面での交付も請求できます。)

また、スマートフォンやタブレット端末からでも納税証明書の交付請求が行えます(税務署窓口で受け取れます。)

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

国税相談専用ダイヤル：0570-00-5901 ※ナビダイヤル



・ 確定申告に関するご相談について

所得税の確定申告・年末調整に関する疑問は、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。

なお、熊本国税局では、令和6年1月15日(月)から令和6年3月15日(金)までの間、所得税、消費税及び贈与税の確定申告に関する電話相談に対応するため、「確定申告電話相談センター」を開設しています。

最寄りの税務署又は「国税相談専用ダイヤル」に電話していただき、音声ガイダンスに従って「0」番を選択した後、ご用件をお話ください。相談会場や受付時間などのお問合せについては、専用オペレーターがお答えし、お問合せの内容によっては電話を転送の上、職員等がお答えします。

おかけいただく時間帯によっては、つながりにくい場合や少々お待ちいただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。

また、確定申告以外の国税に関する相談は、「国税相談専用ダイヤル」でも対応可能です。自動音声案内によりご案内しますので、相談税目番号を選択していただくと、電話相談センターの職員がご相談をお受けします。

「国税相談専用ダイヤル」につながりにくい場合は、最寄りの税務署に電話していただき、音声ガイダンスに従って「1」番を選択していただくと電話相談センターの職員が相談をお受けします。

おって、e-Tax・確定申告書等作成コーナーにおける初期設定や操作方法など、ご不明な点がありましたら、「e-Tax・作成コーナーヘルプデスク」をご利用下さい。音声ガイダンスに従って番号を選択した後、専用オペレーターがお答えします。

大分税務署(電話097-532-4171) ※自動音声案内

国税相談専用ダイヤル：0570-00-5901 ※ナビダイヤル

e-Tax・作成コーナーヘルプデスク：0570-01-5901 ※ナビダイヤル

こんなお悩みは、ありませんか？



契約書類のやりとりが煩雑で
困ったことはありませんか？

そんな時には、アットホームの

『スマート契約』



契約手続きは、すべてWeb上で完結。契約者さま、オーナーさまに
電子サインをもらうだけで完了するので、スピーディーな手続きが実現します。

普段からお使いの契約書をそのまま利用可。
さまざまな契約書を電子化することで、
あらゆる契約業務をスピードアップ。

管理委託契約・駐車場契約・更新・解約といった
契約業務が便利になり、
迅速化を図ることができます。



いつでも、どこにいても、内容を確認して
電子サインをいただくだけ。時間と場所を
選ばない新しい契約スタイルです。

例えば、出張中や旅先でもスマートフォンで簡単に
署名することも可能です。便利でスマートな
契約スタイルは、お客さまの
満足度を高めます。

PCでも署名可能！



※イメージ

\\ 「スマート契約」なら契約に関する日々の業務がよりスムーズに行えます //



コストの削減
業務効率のUP!



Web上で簡単に
署名が完了!



進捗状況は
いつも明確!

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 スマート契約

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

受付時間/9:00~17:00(日、祝、特定日を除く)



大分支部

支部長 井上博隆



新年あけましておめでとうございます。

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

さて、昨年は新型コロナウイルスが第5分類に引き下げられるに伴い、賃貸、売買など不動産市場も少しずつ活気を取り戻すなか、大分県による津波災害警戒区域の指定や、民法改正、農地法の改正、宅地造成等規制法の改正、インボイス制度など我々業界を取り巻く環境に大きな変化があった1年でした。本年は、電子帳簿保存法や相続登記の義務化など様々な

対応が必要になってくると思います。お客様の大切な財産を扱う会員皆様のお役に立てるように研修会・セミナー等を開催し、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。

(1) 支部入会審査会

10月19日 ●新規入会

- ・(株)seedred 大分市畑中3-9-13
- (代表者) 日野翔一郎 (専任取引士) 五島貴史
- (推薦者) (有)エスケイ不動産建設 安部博美
- 九大不動産 後藤正志

(2) 会議

11月16日 支部運営委員会 15:00～

(場所) 大分県不動産会館 3階 大ホール

- (議題) ・第2回研修会について
- ・地価調査について 他

(3) その他

10月22日 大分市空家等相談会 10:00～

(場所) 植田市民行政センター 2階 大会議室

(内容) 空家に関すること全般

11月 7日 会員研修旅行 9:00～

(場所) 姫島七不思議見学日帰り旅行

(参加人数) 34名

14日 大分市居住支援ネットワーク会議 13:30～

(場所) 大分市役所 議会棟4階 全員協議会室

(議題) 大分市居住支援協議会の設立について 他

15日 令和5年度納税表彰式 13:30～

(場所) レンプラントホテル大分

(内容) ・納税表彰式

・中学生の「税についての作文」表彰式

29日 由布市居住支援ネットワーク会議 14:00～

(場所) 由布市役所 本庁舎3階 大会議室

(議題) ・居住支援に関する情報提供

・各団体の課題を共有するグループワーク、意見交換

11月30日 地価調査

～12月 5日 (場所) 大分県不動産会館 3階 小ホール

(調査員) 18名

(議題) 地価調査 (437ポイント)





支部だより



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。

昨年はコロナ禍を急速に忘れる1年だったと思います。まだ先行きの不透明感は拭えませんが、賃上げの促進、インバウンドの復活など景気回復への糸口も見え、地価の上昇も見られましたことから今年はビジネスチャンスが広がる年だと期待しています。

県内の沿岸部に津波警戒区域が指定されるなど、我々の業務は日々刻々の変化に対応しなければなりません。本年も安全安心な取引ができるよう別府支部としましては研修の充実に努めたいと思います。同時に会員の皆様には全宅連サイトのハトサボを活用して事業の効率化を図ってほしいと思います。

また、別府支部では、人口減少問題・空き家問題・社会的弱者への住宅供給問題などを解決するために、大分県・別府市・由布市・杵築市などから協力要請を受けています。今後も行政への協力と会員の皆様への利益が両立できるような関係を確立したいと思います。

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) 支部入会審査会

- 11月 6日 ●代表者変更
・(有)エステート・ホーム (新代表者) 溝部秀晃
- 20日 ●代表者変更
・(有)林興産不動産センター (新代表者) 増尾圭吾

(2) 支部相談日

- 10月12日 (場所) 別府市公会堂 (担当) 元島聡一郎
19日 (場所) 支部事務所 (担当) 下森啓司
- 11月 9日 (場所) 別府市公会堂 (担当) 宇野 豪
16日 (場所) 支部事務所 (担当) 下岡純一
- 12月14日 (場所) あす・べっぴ (担当) 渡辺豊見
21日 (場所) 支部事務所 (担当) 高山和夫

(3) 支部研修会

- 11月29日 (場所) 別府市公会堂 大ホール 13:00～ (出席者) 99名
(演題) 税務関係
(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) 周知遺跡について
(講師) 別府市教育部社会教育課 主査 泰広之氏
(演題) 新民泊法
(講師) 大分県生活環境部食品・生活衛生課生活衛生班 主査 村上泰隆氏
(演題) 津波災害警戒区域の指定について
(講師) (一社)大分県宅建物取引業協会 別府支部運営委員 宇野豪氏

(4) その他

- 10月10日 支部中間監査 10:00～
(場所) 支部事務所
(参加人数) 3名
- 11月 8日 地価調査 10:00～
(場所) 支部事務所
(調査員) 7名 (+在宅1名)
(議題) 令和6年大分県内地価表作成
- 20日 支部忘年会 18:30～
(場所) 亀の井ホテル別府
(参加人数) 62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。

会員の皆様におかれましては、支部運営にご理解ご協力を頂き厚く御礼申し上げます。

さて、昨年10月からインボイス制度が開始になりました。請求書、領収書等はもちろんのこと、登録番号を掲示していくこととなり、相手先の取引業者にも登録を確認しなければならず、経理的な作業が増えてきています。

また、大分県の津波災害警戒区域の指定が昨年3月末にて佐伯市、臼杵市、津久見市に指定公開されていましたが、昨年11月末にて別府市、中津市、豊後高田市、杵築市、国東市、姫島村、日出町も大分県のHPにて追加指定されました。

大分市に関しては、時期未定になっています。

現在、防災マップ、内水ハザードマップ、高潮警戒区域、津波災害警戒区域等続いて、重要事項説明書を作成するときに必ず各市町村及び県のHPを確認して都度各種、警戒地域等の確認することをお勧めします。



支部だより

今年、税制改正が多くなる年になりますので、各種の改正等の変化を確認しながらお客様に説明をお願いします。
 会員の皆様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まいりますので、ご協力の程、宜しくお願い申し上げます。
 本年も会員皆様方のご繁栄とご健勝を祈念申し上げるとともに、また一層のご支援とご協力をお願い致しまして新年のご挨拶とします。

(1) 支部入会審査会

- 10月10日 ●新規入会
 ・(株)アイピーユー 中津市大字大貞383-74
 (代表者) 恒崎伊吹 (専任取引士) 恒崎伊吹
 (推薦者) (有) 太平商会 太田智之
 (株) 三協消毒 猿渡義孝
- 代表者変更
 ・シングル産業(有) (新代表者) 佐藤 洋
- 11月 7日 ●代表者変更
 ・(有) 豊国不動産 (新代表者) 小野龍彦
- 12月15日 ●新規入会
 ・(株) LIVE PLUS 中津市大字上宮永959-5
 (代表者) 友松真二 (専任取引士) 友松真二
 (推薦者) (株) 阿部建設 阿部 傑
 (株) 三協消毒 猿渡義孝

(3) 会議

- 10月10日 支部運営委員会 11:00~
 (場所) 支部事務所
 (議題) 定例会議
- 11月 7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15日 支部運営委員会 11:00~
 (場所) 支部事務所
 (議題) 定例会議

(4) その他

- 12月13日 地価調査
 ~15日 (場所) 支部事務所
 (調査員) 10名

(2) 支部相談日

- 10月17日 (場所) 支部事務所 (担当) 太田智之
 11月21日 (場所) 支部事務所 (担当) 永松大茂
 12月19日 (場所) 支部事務所 (担当) 長野修士



日田支部

支部長 高倉英治



あけましておめでとうございます。昨年一年間、支部運営活動にご理解とご協力を頂き感謝申し上げます。

制限なしでのイベントや旅行が、コロナ禍以前のように戻ってきた感じで、日田支部でも先日研修旅行に行かせて頂き、親睦を深めました。世界では、ロシアのウクライナ侵攻に続き、至る所で争い事が起き、世界情勢は悪化の一途をたどっています。その影響もあり、昨年同様、物価や資材高騰による生活への影響は、続きそうです。

昨年からはインボイス制度が始まり、今年4月からは建築物の省エネ性能表示が施行されます。次々と新しい事が始まり、私達、不動産業者も今まで以上にアンテナを張り、知識を高めて、地域に貢献し、お客様から信頼されるよう精進し、この厳しい状況を乗り越えていきたいと思っております。皆様のご健勝とご多幸を心よりお祈りし、新年の挨拶とさせていただきます。

(1) 支部入会審査会

- 12月12日 ●新規入会
 ・日田九石販売(有) 日田市大字石井1178-6
 (代表者) 高倉公博 (専任取引士) 高倉公博
 (推薦者) (有) 櫻木総合建築 櫻木弘三郎
 A K不動産 三笠明子

(4) 支部研修会

- 11月15日 (場所) パトリア日田 13:30~
 (出席者) 47名
 (演題) 空き家の流通促進について
 (講師) 日田市役所 建築住宅課
 坂本賢治氏・坂本眞氏
 (演題) 空き家バンクの制度について
 (講師) 日田市役所 ひた暮らし推進室
 池田静枝氏
 (演題) LGBTQ+の人権
 (講師) 日田市人権研修講師
 佐藤康雄氏

(2) 支部相談日

- 10月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 伊藤照幸
 11月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 久保田洋
 12月 4日 (場所) 支部事務所 (担当) 三笠康之

(3) 会議

- 10月15日 支部運営委員会 18:00~
 (場所) 草八
 (議題) 令和5年度の宅建試験実施終了につき反省と振り返り
- 11月22日 月例会幹事新旧引き継ぎ会 19:00~
 (場所) うなぎ鷺邸
 (議題) 新旧幹事引継ぎ



支部だより

(5) その他

- 10月4日他 一人暮らしのガイドブック配布
 (場所) 日田・玖珠の高校
 (議題) 卒業予定の学生へ「一人暮らしのガイドブック」寄贈
 (配布冊数) ・日田高等学校：170冊
 ・日田三隈高等学校：105冊
 ・日田林工高等学校：135冊
 ・昭和学園高等学校：165冊
 ・藤蔭高等学校：135冊
 ・玖珠美山高等学校：105冊



- 11月 1日 日田玖珠地区税務連絡協議会 16:00～
 (場所) 想夫恋 総本店
 (参加者) 1名 (支部から参加は1名)
 (議題) 「税を考える週間」行事について 他

- 18日 支部研修旅行
 ～20日 (場所) 沖縄 (首里城修復の見学) (参加者) 21名

- 12月12日 地価調査会
 (場所) 支部事務所 (参加者) 8名

- 18日 日田市居住支援協議会設立総会
 (場所) アオーゼ (参加者) 2名
 (議題) 日田市居住支援協議会設立について



佐伯支部

支部長 矢野伸一



新年明けましておめでとうございます。

皆様方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。昨年は支部運営にご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、昨年は生成AIの登場により一段とデジタル社会が進み、円安の影響も続き物価高によるインフレ社会へと変化を感じた1年でした。

今年は所有者不明の土地及び増加する空き家問題も昨年の相続土地国庫帰属法の施行に続き今年の相続登記義務化施行により大きな問題として不動産への意識変化が注目されることが予想されます。

今後は高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者への対応問題も空き家問題と絡めて過疎化の進む地域の問題として皆様へ理解していただくよう周知に努めてまいります。

本年も支部運営へのご支援ご協力をお願いしますとともに、皆様のご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

(1) 支部相談日

- 10月10日 (場所) 支部事務所 (担当) 岡野隆志
 11月14日 (場所) 支部事務所 (担当) 矢野伸一
 12月12日 (場所) 支部事務所 (担当) 木許豪道

(4) その他

- 12月 1日 忘年会 18:30～
 (場所) 佐伯二八 (参加者) 33名
 12日 地価調査会
 (場所) 支部事務所 (調査員) 6名

(2) 会議

- 10月24日 支部運営委員会 13:30～
 (場所) 支部事務所
 (議題) ・各委員会報告
 ・無料相談について
 ・研修会について
 ・地価調査日程について



(3) 支部研修会

- 11月 9日 (場所) 佐伯市保健福祉総合センター 和楽 13:30～
 (出席者) 32名
 (演題) 盛土規制法について
 (講師) 大分県土木建築部 都市・まちづくり推進課
 盛土対策班 主幹(総括) 柴田宗俊氏
 (演題) 令和5年度 土地・住宅税制改正について
 (講師) 大分税務署 小野真史氏





支部だより



宇佐支部

支部長 宮永澄男



年頭にあたり謹んで新年のご挨拶を申し上げます。平素より宇佐支部会員の皆様には支部運営について、ご理解ご協力を賜り誠にありがとうございます。厚く御礼申し上げます。

昨年はウクライナ・中東情勢等の悪化により燃料費や建築資材等が高騰して全般的に物価高でありました。本年は「2024年問題」として建設業・運送業等は大変厳しい状況になると予想されます。

本年4月より相続登記の申請が義務化されます。相続によって不動産を取得した者は3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。登記申請が義務化されれば境界確認等による所有者及び所在地の確認負担が軽減されると思います。

本年も会員の皆様にとって、更なる発展を遂げる一年となることを祈念申し上げ、一層の御支援と御協力をお願いして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19日 ●新規入会

・ KUNISAKI KOTI 国東市国東町鶴川726-2
(代表者) 東 真弓 (専任取引士) 東 真弓
(推薦者) 津々見不動産事務所 津々見功
(株)飛鳥土地住宅 庄部正人

12月14日 宇佐市役所建築住宅課意見交換会
13:00～

(場所) 宇佐市役所 24会議室
(議題) 清団地建替事業に関する
事業者意見交換会について

(2) 支部相談日

11月13日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功

12月11日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功

(3) その他

12月 7日 地価調査会 12:00～

(場所) 丸萬 (調査員) 9名
(議題) 宇佐支部管内地価調査



臼津支部

支部長 森尾英樹



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

臼津支部会員の皆様には清々しい新春を迎え心からお慶び申し上げます。常日頃より支部運営や活動にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

昨年は、当区域においては津波災害警戒区域の指定がなされる等、私達宅建業者も知識の向上が必要とされる年でした。その中でも多数の会員が参加した研修旅行では会員間のより一層の信頼関係の確立が図れました。

今年は、この業界を取り巻く環境の変化や更に加速する不動産DX化への対応等益々の知識と経験が必要とされます。会員相互の協力や情報共有も必要不可欠と思われま。引き続き地域で信頼される不動産パートナーとして、努力してまいります。

本年が会員の皆様にとって更なる発展を遂げる年となることを祈念申し上げまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

(1) 支部相談日

10月16日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 森尾英樹

11月13日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦

12月18日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 森尾英樹

(4) その他

12月 1日 忘年会 19:00～

(場所) 川口屋旅館別邸 久楽

(参加人数) 27名

(議題) 臼津支部の今年の振り返りと
今後の発展について

14日 地価調査会 11:30～

(場所) 木屋寿司

(調査員) 19名

(議題) 臼杵・津久見地区地価調査

(2) 会議

11月16日 第4回 支部運営委員会 13:30～

(場所) 支部事務所

(議題) ・支部研修会について

・地価調査会について

・各委員会報告

(3) 支部研修会

11月22日 (場所) (福) 臼杵市社会福祉協議会 2階 中会議室
13:30～ (出席者) 28名

(演題) インボイス制度や新たな税制度改正について

(講師) 臼杵税務署 統括調査官 野端俊也氏

(演題) 不動産DXの重要性とその対応策について

(講師) アットホーム(株) 大分営業所所長 梶原登氏



日建なら
あなたの時間を
ムダにしない!!

日建
宅建



“宅建なら日建”
だからできるこの実績!

2023年度 日建合格者数

直近10年の累計合格者数

2,554人 29,331人

今年も!合格者数2,000人突破!!

※2014~2023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!



女性を選ぶ
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 調査年度:2020年4月期、ブランドのイメージ調査

2024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いずみやビル2F

豪雨による地下駐車場の浸水被害につき、過去の浸水に対する対応を行っていた貸主の責任は認められなかった事例

(東京地判 令4・3・11 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA03118003)

マンションの地下駐車場を賃借し、外国製自動車2台を駐車していた借主が、豪雨により駐車場内に浸水が生じ、自動車が水没して被害を受けたとして、損害賠償を求めた事案において、貸主は浸水対策として、排水ポンプを高出力のものに交換しており、豪雨は過去44年間で例を見ない集中豪雨であり、契約の締結時点で豪雨による浸水事故が生ずることが懸念される状況にあったとは認められないなどとし、貸主の不法行為責任及び債務不履行責任は認められず、請求が棄却された事例。

1 事案の概要

借主X（原告・法人）は、平成28年3月頃と平成30年4月、貸主Y（被告・個人）との間で、Y所有マンションの地下駐車場（本件駐車場）の各一区画を月額賃料3万7800円、期間1年の駐車場賃貸借契約（本件各賃借契約）を締結した。

本件駐車場には、地下に通じるスロープがあり、電動式シャッターが設置されていた。そのシャッター前と駐車スペース内には、排水溝が設けられ、排水溝の水は地下の貯水ピットに流れ、排水ポンプによって排水される仕組みになっていた。

平成25年7月23日の豪雨（平成25年豪雨）を受け、Yは止水板を制作した。ところが、車両の出入りが妨げられるなど使い勝手が良いことから、浸水対策としては、排水ポンプの性能の増強で対応することとし、止水版は壁面に掛けて保管されていた。

Yは、平成25年豪雨後、新たに2機の電動式排水ポンプを設置し、浸水が生ずることもなかったことから、本件駐車場の浸水対策は十分なものと考えていた。

一方、X代表者は、セキュリティの高さを重視していたものの、過去の浸水事故の有無について積極的に確認したことがなかった。

平成30年8月27日の夜、本件駐車場周辺で、雷を伴う豪雨（本件豪雨）が発生した。本件豪雨により、本件駐車場内に浸水が生じ、車両11台及びバイク1台が水没し、Xの車両2台も全損となった。

そしてXは、Yには①平成25年豪雨の際の浸水事故等に関する説明義務違反（不法行為）②賃貸人としてXが使用収益するのに適した状態にすべき義務違反（債務不履行）があったとして、Yに対し車両代金等1802万円余の支払を求める訴えを提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

<不法行為責任の成否について>

平成25年豪雨による浸水の程度は、水位30cm程度であり、軽微とはいえないものの、同浸水により駐車されていた車両に具体的な被害が生じたことはなかったこと、Yは、平成25年豪雨後、浸水対策として、専門業者に相談の上で排水ポンプを高出力のもの（本件排水ポンプ）に交換し、その結果、排水ポンプの性能は、吐

出し量が従前の約2.9倍となるなど大幅に増強されていたこと、その後、本件各賃貸借契約締結時までの間に、本件駐車場内に新たな浸水事故が生ずることはなかったこと等が認められる。

また、本件豪雨は、記録上確認できる過去44年間で例を見ない1時間最大雨量を観測した集中豪雨であったところ、本件各賃貸借契約の締結時において、本件駐車場周辺に、このような大規模な集中豪雨が生ずることが具体的に予見される状況にあったことを裏付ける証拠も見当たらない。

本件各賃貸借契約の締結時点で、本件駐車場について、豪雨による浸水事故が生ずることが懸念される状況にあったとは認められず、Xにおいて、過去の浸水事故の有無を特に重視する旨が表明されていたとも認められないのであるから、両契約の締結に際し、平成25年豪雨により本件駐車場内に浸水があったことや、それを踏まえた本件駐車場における浸水防止対策の具体的内容やその実施状況等の事情が、Xに対してあらかじめ提供されるべき重要な情報に当たるとすることはできないというべきである。

そうすると、YがXに対し、これらについて告知又は説明すべき信義則上の義務を負っていたとはいえないから、両契約の締結に際し、これらの告知又は説明を行わなかったことについて、Yが不法行為責任を負うものではないというべきである。

<債務不履行責任の成否について>

Yは排水ポンプの不良が確認された際、これを交換する等の対応を行っていたことが認められるほか、遅くとも平成27年12月以降は本件浸水事故に至るまで、本件排水ポンプについて異常発報が検出された記録はなく、本件排水ポンプの機能に異常や不具合が生じていたことを示す証拠はないから、Yによる本件排水ポンプの維持や管理に不備があったとは認められない。

本件排水ポンプは、落雷等の外部的事象により一時停止したものの、浸水事故の前後に正常に機能していたことがうかがわれるのであって、浸水事故が、本件排水ポンプの維持や管理の不備に由来して発生したものと認め難い。

そうすると、Yが、普段から排水ポンプを適切に維持・管理すべき義務を怠ったものとは認められない。

Yは、平成25年豪雨後、止水板（本件止水板）を制作したものの、本件駐車場内への浸水対策としては、排水ポンプの機能の強化により対応することにし、本件止水板については使用しないことにしたことが認められる。

本件止水板を設置しても、スロープ上に降り注いだ雨水が本件駐車場内に流れ込むのを止めることはできないのであるから、本件止水板設置後も水位の上昇を完全に抑えることはできなかつたと考えられる。

以上によると、Yについて、本件浸水時の本件止水板使用義務違反による債務不履行責任が成立するものとは認められない。

3 まとめ

最近、豪雨や台風等による浸水被害が見受けられるため、浸水被害に関する裁判の一事例として本事例を紹介したい。

地下駐車場については、本件のような事例もあることから、トラブル回避の観点より、建物賃貸借の媒介と同様に、最新のハザードマップを用いて位置を示し説明を行い、貸主に過去の浸水履歴について告知してもらうとともに、貸主の浸水対応状況や借主の浸水リスクについても、説明した方が望ましいと思われる。

宅建業者が新規契約広告宣伝費名目で収受した媒介報酬の報酬制限超過部分や架空費用等の返還を認めた事例

(東京地判 令4・6・22 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA06228010)

賃貸建物の貸主が、建物管理を委託した宅建業者に対し、集金賃料等から新規契約広告宣伝費等の名目で費用を不当に利得したなどとしてその返還を求めた事案において、実質媒介報酬のうち宅建業法の報酬制限を超える部分や架空費用等の返還を認めた事例

1 事案の概要

貸主X（原告）は、所有する各賃貸建物（本件各物件）について、Y（被告・宅建業者）との間で、契約期間中に中途解約する場合は、相手方に満室時賃料3か月分の違約金を支払う旨の特約を付した各管理委託契約（本件各契約）を締結し、本件各物件の賃料の集金等の管理業務をYに委託した。

平成30年12月、XはYの債務不履行を理由に本件各契約を解除し、「Yは、集金賃料等から、支出を承諾していない『新規契約広告宣伝費・客付業者協力金』を控除していた。これらの費用は、賃貸借契約の媒介費用であり、Yには、宅建業法46条の規制を潜脱して報酬を受領した不当利得がある。」等として、当該費用や、Yが本件各物件の賃借人より預かっている敷金・賃料等の返還を求める本件訴訟を提起した。

これに対してYは、債務不履行はないとして、本件各契約の特約に基づく違約金を求める反訴を行い、Xの不当利得の主張に対しては、「『新規契約広告宣伝費』は、Yが賃借人の新規募集業務の報酬として取得したもので、『客付業者協力金』は、Yが仲介業者に支払った実費である。Yは、通常の広告宣伝では賃借人の募集が困難な物件について、Xから賃借人募集の特別な依頼を受けていた。」などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、Xの新規契約広告宣伝費等の主張に関し、下記の通り判示して、Yの不当利得48万円余等を認め、本件各契約はYの債務不履行により解除されたとして、Yの反訴を棄却した。

(1) 新規契約広告宣伝費について

Yは、本件各物件について新規賃貸借契約が成立したときは、本件各契約に基づき集金賃料等から、「新規契約広告宣伝費」等の名目で1か月分の賃料に相当する金員を報酬として取得していたが、証拠等によれば、Yは、本件各物件の賃貸借契約成立に向けた業務をしていたこと、新規契約が成立したときは、XはYに報酬として1か月分の賃料相当額を支払うことを承諾していたと認められる。

しかし、平成30年9月のY及び媒介業者Aが行った賃貸借契約（賃料月額12万円）の媒介において、YはXから「新規契約広告宣伝費」の名目で12万円を受領し、Aは仲介手数料として12万9600円を受領したことが認められる。当時の建物貸借の媒介報酬の限度額は、建物の借賃1月分の1.08倍であることから、Yは、少なくとも、12万円から、12万9600円の2分の1である6万4800円を控除した5万5200円について、法律上の原因なく利得してXに損失を及ぼしたと認められる。

(2) 客付業者協力金について

証拠等によれば、Yは、本件各物件について新規の賃貸借契約を成立させるため、いわゆる客付業者に対して協力金の支払を約束して賃借人を募集し、新規契約成立時には、Yが客付業者に協力金を支払い、集金賃料等から当該金員を控除していたこと、この点につきXは、Yから説明を受けて、協力金を支払うことを承諾していたことが認められる。

Xは、客付業者に対する協力金の支払は、宅建業法所定の上限を超える違法な行為であると主張するが、Yは、客付業者に協力金を支払っていたのであって、実質的にYが協力金に相当する金員を取得していたものではない。そして、X及びYは、賃借人を募集する手立てとして客付業者に対して協力金を支払うことを約束して、賃借人の募集を行っていたことからすると、本件において、Yが、集金した賃料等から協力金に相当する金員を控除していたことが、Yが法律上の原因なく利得していたと認めることはできない。

もっとも、平成30年10月分の賃料等から、客付業者協力金として、計92万円余が控除されているが、Yが客付業者協力金として振込送金されたのは49万円余にすぎず、この差額について、Yの回答に合理的な理由は見出し難いことから、Yは上記差額計42万円余を法律上の原因なく利得したと認められる。

3 まとめ

当機構が調査研究を委託した「不動産媒介契約研究委員会代表稲本東京大学教授（当時）」による、「不動産媒介契約のあり方についての提言（平成6年1月）」では、「賃借に関する媒介報酬の上限額を賃料の1カ月分相当とする建設省告示の規定は、成約業務に要する労務・費用等の実態に照らして見直されるべきである。…

（中略）…建設省告示を改め、賃借に関する媒介報酬の上限額を賃料の二カ月分相当額を超えない範囲で新たに定める水準に改め、媒介契約にあたってはそれを超えない範囲で媒介報酬の総額を定めるものとし、貸主はそのうち少なくとも新たな上限額の二分の一を負担すべきである。」との提言がされている。しかし、同提言から約30年を経過した現在に至っても、報酬の限度額は一カ月分相当額のままであり、そのことが、本件のような報酬規程の潜脱行為を招いているのではないかとと思われる。

もちろん、このような潜脱行為は、報酬限度額違反のほか、重要事項説明書・37条書面の不交付等々の重要な宅建業法違反もあることから、宅建業者として決して行ってはならない行為であることはいうまでもない。

しかし、報酬限度額が取引の実情に合わない状態なのにそれが放置されているとなると、法令を遵守する業者は賃貸媒介の市場から退場して行き、またその傾向は、賃料水準（宅建業者においては報酬水準）が低い地域において顕著となることから、当該地域で賃貸取引を行う者は、残った業法違反を厭わない業者に取引を委託するしかないという、不合理な状態になることが考えられる。

個人意見であるが、賃貸の現行報酬規程については、実務実態に合わせた引き上げを行い、一方、実質媒介報酬である「新規広告宣伝費」等の名目の收受は、宅建業法の報酬規程（業者免許を有しない管理業者は無免許営業）により厳しく規制することにより、宅建業者・管理業者の貸主・借主に対する不明瞭・不適切な請求の防止による取引者の保護が適切に行われるよう、行政・業界において報酬限度額の見直し検討を、行っていただきたいと思う次第である。

会員さん こんにちは

No.197

大分支部
(株)OYC
 工藤雅博さん



宅建協会会員の皆様、あけましておめでとうございます。(株)OYCの工藤と申します。会員の皆様には平素よりお世話になっております。本年もよろしくお願いいたします。

弊社は、祖父の代に地元光吉にて現在のグループ会社である(株)大分ユースコーポを設立し、オーナー業を営んでいる中で、約7年前不動産業として設立いたしました。また、令和5年9月には事務所を田尻へ移転し現在に至ります。

大分市を中心に賃貸・売買の仲介・管理業務のみならず、空き家再生プロジェクトやリフォーム工事等、日々幅広く対応させていただいております。特に空き家再生に関しましては、「NPO法人空き家サポートおおいた」にも加入しており、資金計画→リフォーム提案→リフォーム工事→賃貸募集→管理委託までを一つの流れとして業務を行うことで、より長く深くお客様との関係を築き上げることに力を入れていく所存です。

「OYC」のYはYouth（青春）です。不動産業を通して、お客様が青春のある楽しく豊かな人生をサポートさせていただきたいと考えております。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。



退会者 R5.10月～12月

支部	免許番号	商号	代表者	事由
大分	1983	日本クリエイション(株)	藤田千克由	期間満了
中津	327	大師土地企業(株)	大堀 智暉	廃業
大分	1628	大分県労働者総合生活協同組合	村田 正利	廃業
大分	1990	大洋企画不動産	小野 洋一	廃業
大分	3325	(株)アンビシャスJapan	小野 慶一	廃業
大分	2972	NK建設リサーチ	永松 厚二	廃業
大分	2488	(有)鍋島不動産	鍋島 大造	廃業
大分	2181	南成建設(株)	稗田 寛	廃業
大分	大臣8700	大英産業(株)大分店	松山 太一	支店廃止
大分	3334	(株)エヌケージー	野田 武政	期間満了

【会員名簿正誤表】

頁	役職	氏名	商号(誤)	商号(正)
4	副会長	下森啓司	下森不動産	下森不動産(株)
頁	委員会		誤	正
6.7	相談業務運営委員会 苦情・弁済・求償業務委員会		○下岡純一 下森啓司	下岡純一 ○下森啓司

令和5年秋の叙勲 宮崎教生会長が黄綬褒章受章

令和5年秋の叙勲受章者の発表に際し、当協会の宮崎教生会長が黄綬褒章を受章されました。

多年にわたり宅地建物取引業に精励されるとともに、協会役員として業界並びに地域社会の発展に貢献された功績が認められたものです。心からお祝い申し上げます。



新入会員紹介

	商号又は名称	㈱アイビーユー		商号又は名称	KUNISAKI KOTI
	免許番号	1-3538		免許番号	1-3544
	代表者	恒崎 伊吹		代表者	東 真弓
	専任取引士	恒崎 伊吹		専任取引士	東 真弓
	事務所所在地	中津市大字大貞383-74		事務所所在地	国東市国東町鶴川726-2
	T E L	0979-32-8388		T E L	0978-72-1123
F A X	0979-32-8389	F A X			
	商号又は名称	㈱Avanca		商号又は名称	㈱ADP
	免許番号	1-3540		免許番号	1-3545
	代表者	溝口 博		代表者	山上 潔
	専任取引士	溝口 博		専任取引士	馬場 君夫
	事務所所在地	大分市生石1-6-6セノウエストコート302		事務所所在地	中津市大字永添2636-24
	T E L	097-511-5438		T E L	0979-25-2005
F A X	050-1704-3306	F A X	0979-25-2006		
	商号又は名称	㈱レナリス		商号又は名称	㈱seedred
	免許番号	1-3542		免許番号	1-3549
	代表者	田原 靖教		代表者	日野 翔一朗
	専任取引士	田原 靖教		専任取引士	五島 貴史
	事務所所在地	大分市大字片島1845-1		事務所所在地	大分市畑中3-9-13
	T E L	097-576-9938		T E L	097-513-1001
F A X	097-576-9938	F A X	097-513-2002		

今後ともよろしくお願いします。

宅建大分 第262号

令和6年1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㈱
 〒870-0847 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
一本化できます。

2023年8月より融資限度額を最高7,000万円に引き上げました!

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