

# 宅建大分

No.263

2024 4.25



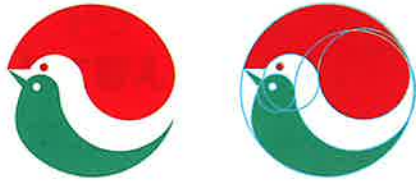
公益社団法人 大分県宅地建物取引業協会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 大分本部

● **公益社団法人への移行認定を受けました**

**不動産広告研修会開催**

# ハトマークが新しくなりました

## ロゴマークについて



正円にハトマークを整えることでマークの視認性を高め、バランスを整えることでより印象に残るロゴマークとして、安定感・安全・美しさ・優しさ・広がり・繋がりを表現することを目的にリニューアルしました。

## タグラインについて

# 人と住まいを、 笑顔でつなぐ。

ハトマークに込められた想いや、ハトマークグループの想いを表現し広くそれを伝える役割として設定しました。

## ブランドカラーについて

太陽を象徴する赤、大地を表す緑、そして取引の公正を意味する白。これまで、これからも、変わらないハトマークグループの歴史や伝統や想いをこれからの未来へと繋ぐため、配色は「日本の伝統色」を基調として再設定しました。

## 基本イメージカラー

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

DIC N845  
青竹色(あおたけいろ)  
R:42 G:156 B:122  
C:73 M:10 Y:58 K:0

## Contents

- 1 | ハトマークが新しくなりました
- 1 | 公益社団法人への移行認定を受けました  
宅建試験監督員意見交換会  
不動産に係る税の相談会
- 2 | 不動産広告研修会開催
- 3 | 令和5年度 第2・3回理事会・幹事会
- 4 | information
- 6 | 国税だより
- 8 | 委員会開催報告
- 11 | 支部だより  
大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼津
- 15 | 法定講習会の日程  
Web法定講習実施しています
- 16 | 最近の判例から ① ②
- 20 | 会員さんこんにちは / 退会者一覧  
新入会員紹介

## 宅建大分 第263号



表紙写真 くじゅう花公園(竹田市)

## 公益社団法人への移行認定を受けました

令和6年4月1日付で大分県知事より公益社団法人の認定を受け、始動いたしました。

公益目的事業であります一般消費者の利益保護のため、また会員業者の資質向上及び不動産取引の適正化等を目標に取り組んでまいります。会員の皆様には新しくスタートした「公益社団法人大分県宅地建物取引業協会」へのご協力をお願い申し上げます。

## 令和6年度宅建試験に向けての意見交換会

令和6年1月19日(金)レンブラントホテル大分「二豊の間」において、令和5年度宅地建物取引士試験の監督員を対象とした「令和6年度宅建試験に向けての意見交換会」を開催した。令和5年度宅建試験を振り返っての反省点や、令和6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。場所は大分市コンパルホールにて、1月22日～24日まで計3日間に渡り、24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者の方も多く、盛会裏に終了しました。



## 不動産広告研修会 開催

令和6年2月8日(木)、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42名・広告会社4名の計46名の参加がありました。



研修会は宮崎教生会長のあいさつの後、(一社)九州不動産公正取引協議会事務局長北原義輝氏から「不動産広告の注意すべきポイントと相談事例の解説」と題して講義があり、不動産公正取引協議会の紹介、不動産広告を規制するルールについての解説、不動産広告の相談事例のケーススタディ、最近の違反傾向について、また景品規制の概要や相談違反事例について説明いただくとともに、広告作成のポイントを詳しく解説していただきました。

また、この研修会には不動産広告消費者モニターも2名参加をいただきました。

### \*不動産広告消費者モニターとは？

(一社)九州不動産公正取引協議会では、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。

## 令和5年度 第2回理事会・幹事会

令和6年1月19日(金)レンブラントホテル大分2階二豊の間において令和5年度第2回理事会・幹事会が開催され、公益社団法人への移行に伴う項目について協議をおこなった。



### 決議事項1 公益社団法人への移行について

- ①公益社団法人移行申請時の協会保有の遊休財産について、資産等取得資金への移動を本部・各支部で負担し行う。
- ②令和6年度以降は現行の本部から支部への支部交付金を全て廃止し、本部から支部へ必要経費の年額支給を行う。

上記2項目について、原案どおり承認可決された。

## 令和5年度 第3回理事会・幹事会

令和6年3月26日(火)大分県不動産会館3階大ホールにおいて、令和5年度第3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6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6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6年度事業計画(案)及び令和6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6年度保証協会事業計画(案)・収支予算(案)について

保証協会大分本部の令和6年度事業計画(案)及び令和6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。

### 報告事項1 次期役員(理事・監事)の支部別割当について

定款施行規則第7条に規定する理事及び監事の選出基準について確認するとともに、次期役員(理事・監事)の支部別割当について報告が行われた。

# Information

## (一財)不動産適正取引推進機構より

### 宅地建物取引士資格試験申込期間の変更予定等のお知らせ

令和6年度以降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**する変更を行う予定です。

#### 令和6年度以降 宅建試験申込期間変更予定の内容

項目	令和5年度以前	令和6年度以降	令和6年度（変更予定の内容）
郵送 申込	7月上旬～ <u>下旬</u>	7月上旬～ <u>中旬</u>	7月1日(月)～ <b>16日(火)</b>
インターネット 申込	7月上旬～ <u>中旬</u>	7月上旬～ <u>下旬</u>	7月1日(月)～ <b>31日(水)</b>

令和6年度から、従来例年8月下旬に行っていた**ハガキによる試験会場通知を行わない**こととし、8月下旬以降10月初頭の受験票送付より前に試験会場をお知りになりたい方については、

- ①インターネット申込の方には、ウェブサイト「宅建試験マイページ」に自分の試験会場が表示されるようにいたします。
  - ②郵送申込の方には、専用のお問い合わせダイヤルを用意いたします。
- 引き続き、**試験会場**は10月初頭に送付する予定の『**受験票**』でお知らせいたします。

※ 令和6年6月7日に令和6年度試験の確定日程を公表予定です（官報公告と弊機構HP）。

## 国土交通省より

### 障害者差別解消法の改正に伴う改正国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針の周知について

障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号。以下「障害者差別解消法」という。）について、差別の解消の一層の推進を図るため、民間事業者に対し「合理的配慮の提供」を義務付けること等を内容とした、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律（令和3年法律第56号）が令和3年6月に公布され、令和6年4月1日に施行されました。

また、同改正に伴い、障害者差別解消法に基づく基本方針（以下「基本方針」という。）についても、令和5年3月に改正されました。

国土交通省では、本基本方針の改定を踏まえ、障害者差別解消法の規定に基づき主務大臣が策定する事業者向けの対応指針（「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」）につきまして、事業者・障害当事者双方の関係者による意見交換の結果を基に、改正を行い、令和5年11月2日に公表されました。

今般、本件に関して、同省より周知の依頼がございましたので、ご案内いたします。

詳細につきましては全宅連ホームページをご参照ください。

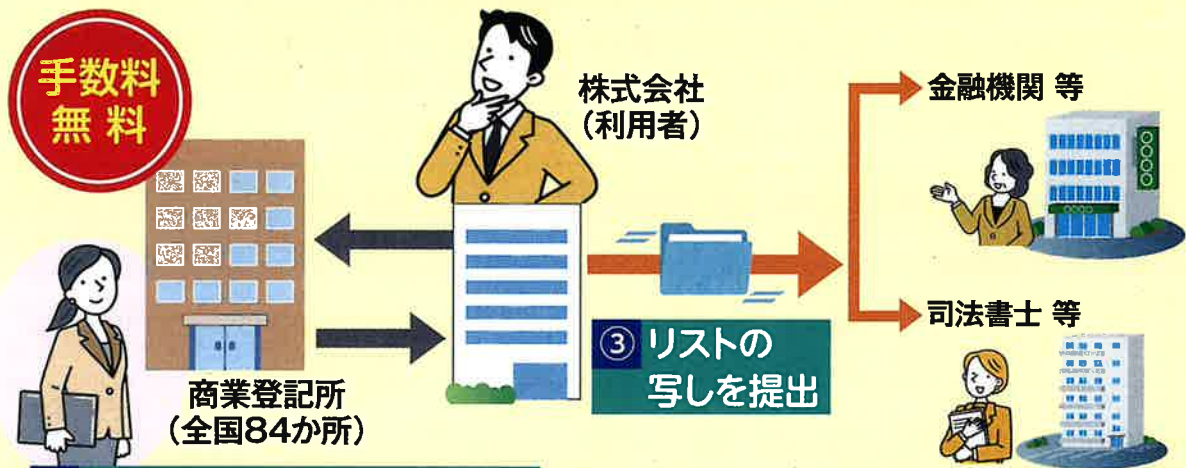
<http://www.zentaku.or.jp/news/9747/>

# — 信頼の証 —

令和5年10月23日  
FATF勧告24  
(法人の実質的支配者)の  
格付け格上げ

# 実質的支配者リスト

## ① 実質的支配者リストの保管・写しの交付申出



## ② リストの確認・写しの交付

令和6年6月までに司法書士等との一定の取引時確認においても、法人の実質的支配者の申告が必要となります。令和6年中にこの制度の更なる利用手続の拡大が予定されています。

### 実質的支配者リストとは

株式会社の実質的支配者の氏名やその保有する議決権などが記載されたリストです。この制度では、株式会社が作成した実質的支配者リストについて、商業登記所で所定の添付書面による確認を行った上で、その写しに登記官の認証文を付けた証明書を交付します。

### 利用のメリット

#### 1 金融機関等：信頼性の高い実質的支配者情報が得られる

実質的支配者リストの内容については、商業登記所の登記官が確認を行っているため、公的に証明された信頼性の高い実質的支配者情報を取得できます。

#### 2 株式会社：金融機関等で必要な手続がスムーズに

実質的支配者リストは再交付も可能であり、提出が必要になったときにも利用できます。

法務省民事局

詳しくは、管轄の商業登記所または法務省ホームページへ



実質的支配者リスト

Search



## 国税だより

### ○ 「定額減税」特設サイトについて

令和6年度税制改正により、令和6年分所得税について定額減税が実施されます。

給与等に係る定額減税は、令和6年6月1日以後最初に支払う給与等の源泉徴収を行う際に定額減税を行うこととなります。制度の詳細につきましては、国税庁ホームページの「定額減税特設サイト」をご覧ください。

#### ◇ 定額減税特設サイト

パソコン及びスマホから(<https://www.nta.go.jp/users/gensen/teigakugenzai/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。 →



### ○ キャッシュレス納付のご案内

国税庁では、納税環境の向上のため、多様な納税手続をご提供させていただいておりますが、納税者の皆さまの利便性向上のためにも、ご自宅で納税手続が完結するキャッシュレス納付のご利用をお勧めしております。

この機会に、是非、キャッシュレス納付のご利用をお願いします。

納税手続	概 要
ダイレクト納付	ダイレクト納付の申込みをすることで、e-Taxによる簡単な操作で預貯金口座からの引き落としにより納税する方法です。
振替納税	振替納税の申込みをすることで、毎年確定申告等に係る国税を預貯金口座からの引き落としにより納税する方法です。
インターネットバンキング等	インターネットバンキング、モバイルバンキング又はATMから納付する方法です。
クレジットカード	「国税クレジットカードお支払サイト」からクレジットカードを利用して納付する方法です。※納付税額に応じた決済手数料がかかります。
スマホアプリ納付	「国税スマートフォン決済専用サイト」から利用可能なPay払いを選択して納付する方法です。※事前に残高へのチャージが必要です。

また、税務署窓口での納税は「9時から16時まで」のお手続きをお願いしております。

納税者の皆さまには、ご不便が生じないよう、口座からの引き落としやインターネットを利用した納税など、窓口での納税以外の多様な納税手続をご提供しておりますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

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

国税相談専用ダイヤル：0570-00-5901 ※ナビダイヤル

### ○ 国税に関するご質問・ご相談は、「国税相談専用ダイヤル」へ!

国税に関するご質問・ご相談は、「国税相談専用ダイヤル」0570-00-5901（全国一律料金）をご利用ください。

受付時間は、平日 8:30～17:00（土日祝日及び12月29日～1月3日を除く。）です。

なお、書類や事実関係を確認する必要がある場合など、チャットボット、タックスアンサー及び電話相談センターによる解決が困難な相談については、税務署で面接にて相談を受け付けています。

税務署でのご相談は、事前予約が必要ですので、所轄の税務署へ電話して音声案内「2」を選択してください（「税務署」につながります）。

国税に関するご相談は、国税相談専用ナビダイヤルへ! ☎0570-00-5901

日建なら  
あなたの時間を  
ムダにしない!!

宅建なら日建

“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

2,554人 全国合格者  
40,025人

今年も!合格者数2,500人突破!!

直近10年の累計合格者数

29,331人

※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 調査期間: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 いずみやビル2F

# 委員会開催報告

R6.1～R6.3

## ■総務財政委員会

2月 9日 令和6年度事業計画(案)・収支予算(案)について【保証協会】  
 3月19日 令和6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」について  
 ハトサポについての委員勉強会  
 大分県内地価表作成について 他



## ■公正調査指導委員会

2月 8日 不動産広告研修会について



## ■綱紀委員会

3月 4日 会員業者に対する聴聞会

## ■入会審査委員会

1月29日 新規入会1社・組織変更1社  
 2月26日 新規入会2社・組織変更1社  
 3月26日 新規入会5社・組織変更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 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。

<p>詳しい資料のご請求は <b>Web</b>または<b>FAX</b>、お電話で!</p> <p><a href="https://www.takken-fk.co.jp">https://www.takken-fk.co.jp</a></p> <p><small>FAXの場合は右記をご記入のうえ送信してください。</small></p> <p><b>FAX 092-292-8665</b></p> <p><small>宅建ファミリーパートナー(平日9時～17時受付)</small></p> <p><b>TEL 092-292-8335</b></p>	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="checkbox"/>
	送付先住所 (〒    )		少額短期保険代理店を している <input type="checkbox"/>
<p>【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                  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</p>			

こんなお悩みは、ありませんか？



# ホームページ作成ができる 人材がいなくてお困りではありませんか？

そんな時には、アットホームの

## 『ホームページ作成ツール アドバンス』

ホームページ制作における知識は不要。  
項目に沿って入力・変更するだけの簡単操作でホームページが作成できます。

### 項目に沿って 入力するだけ！

全281種類のコンテンツテンプレートをご用意。項目に沿って入力するだけで、SEO対策につながるページが簡単に作成でき、ページ構成も、貴店の特徴に合わせて編集が可能です。



### デザインの バリエーションが豊富！

全23種81パターンをご用意。何度でも変更できるため、自社イメージに合わせたカラー・デザインを選択することができます。



### 貴店の物件情報を 豊富に掲載！

ATBB（不動産業務総合支援サイト）でエンドユーザー向けに公開した物件情報と、「2次広告可」の物件情報を貴店ホームページに連動公開できます。



※画像はイメージです。

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 ホームページ作成ツール

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. 050-5538-0935  
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

### (1) 支部入会審査会

- 1月26日 ●代表者変更  
・(有)アキレス不動産 (新代表者) 岩切まり
- 2月21日 ●新規入会  
・首藤不動産事務所 由布市庄内町北大津留598-3  
(代表者) 首藤啓治 (専任取引士) 首藤啓治  
(推薦者) (有)ムーン企画 高月美佐子  
九大不動産 後藤正志
- 代表者変更  
・(株)エヌケージー (新代表者) 岡村博文
- 3月18日 ●新規入会  
・(株)bridge estate 大分市明野東2-34-10  
(代表者) 橋内達矢 (専任取引士) 橋内達矢  
(推薦者) (株)かわい企画 河合健太  
大分縁不動産(株) 松尾修二
- ・(株)エビスホーム 大分市萩原4-15-21  
(代表者) 古村勇樹 (専任取引士) 古谷大輔  
(推薦者) (株)かわい企画 河合健太  
アース不動産(株) 荒牧誠司



### (2) 会議

- 2月21日 支部運営委員会 14:30~  
(場所) 大分県不動産会館 2階 役員室  
(議題) ・令和6年度事業計画(案)について  
・令和6年度収支予算(案)について  
・運営委員選考委員選出について 他
- 3月25日 支部運営委員選考委員会 10:00~  
(場所) 大分県不動産会館 2階 役員室  
(議題) 次期支部運営委員の選出について



### (3) 支部研修会

- 2月 1日 (場所) コンパルホール 1階 文化ホール  
(出席者) 326名  
(演題) 資産税関係税制改正について  
(講師) 大分税務署 資産税担当 審理専門官(資産担当) 小野真史氏  
(演題) 電子帳簿保存法のポイントについて  
(講師) 大分税務署 個人課税第一部門 記帳指導推進官 北野富人氏  
(演題) 大分市の空き家対策について  
(講師) 大分市土木建築部 住宅課 住宅活用担当班 羽田峻輔氏・樋口真士氏

### (4) その他

- 1月22日 税の相談会  
~24日 (場所) コンパルホール 3階 305会議室 (参加人数) 24名  
(内容) 不動産取引に係る税の相談会
- 31日 大分市緑の政策審議会 15:00~  
(場所) 大分市役所 議会棟3階 課長控え室  
(議題) ・大分市名木指定(案)について  
・大分市郷土の緑保全地区指定(案)について 他
- 2月13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 本庁舎8階 大会議室  
(議題) 大分市居住支援協議会の設立準備(会則・役員等)について 他
- 18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) 空家に関すること全般



### 令和5年度ブロック別懇親会

ブロック	日時	場所	参加人数
1・2・3	1月30日 19:00	鳥人 都町店	19名
4・5・6	1月23日 18:30	鳥人 都町店	36名
7・8	2月 6日 18:30	和食ダイニング 牧	16名
9	11月24日 18:00	ひょうたん	8名



## 別府支部

支部長 下森啓司

### (1) 支部入会審査会

2月13日 ●新規入会

- ・(株)不動産の木 別府市大字鶴見3072-3  
(代表者) 宇都宮由佳 (専任取引士) 宇都宮由佳  
(推薦者) 日光不動産(有) 東田純一  
べっぴん大分不動産販売(株) 大野将憲

3月22日 ●新規入会

- ・(株)プランニングおがわ 別府市大字南立石字板地1790  
(代表者) 小川さよ子 (専任取引士) 近藤志郎  
(推薦者) (有)不動産リサーチ大分 岸岡隆宏  
さとうホームズ 佐藤典史



### (2) 支部相談日

- 1月11日 (場所) あす・べっぴん (担当) 東田純一
- 18日 (場所) 支部事務所 (担当) 元島聡一郎
- 2月 8日 (場所) あす・べっぴん (担当) 下森啓司
- 15日 (場所) 支部事務所 (担当) 宇野 豪
- 3月14日 (場所) あす・べっぴん (担当) 下岡純一
- 21日 (場所) 支部事務所 (担当) 渡辺豊見



### (3) 会 議

- 2月 7日 支部運営委員会 16:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) ・令和6年度予算案について  
・令和6年度5月までの日程について

### (4) その他

- 2月 5日 日出町居住支援ネットワーク会議 14:00～  
(場所) 日出町保健福祉センター (参加人数) 1名
- 16日 別府市居住支援ネットワーク会議 13:30～  
(場所) 別府市社会福祉会館 (参加人数) 1名
- 3月14日 由布市居住支援セミナー 13:30～  
(場所) はさま未来館 大研修室 (参加人数) 1名
- 22日 日出町居住支援協議会設立総会 16:00～  
(場所) 日出町保健福祉センター 多目的ホール (参加人数) 1名

## 中津支部

支部長 長野修士

### (1) 支部入会審査会

1月12日 ●新規入会

- ・富士不動産建設(株) 中津市大字蛸瀬582-7  
(代表者) 中尾 進 (専任取引士) 中尾 進  
(推薦者) 二豊不動産 今吉次郎  
(株)阿部建設 阿部 傑

2月 2日 ●代表者変更

- ・東九ハウジング(株) (新代表者) 藤本光巳

3月21日 ●新規入会

- ・(株)アツド・エヌ 中津市大字宮夫66-2  
(代表者) 重本奈々恵 (専任取引士) 重本奈々恵  
(推薦者) 二豊不動産 今吉次郎  
(株)阿部建設 阿部 傑

### (2) 支部相談日

- 1月16日 (場所) 支部事務所 (担当) 恒藤雅彦
- 2月20日 (場所) 支部事務所 (担当) 阿部 傑
- 3月19日 (場所) 支部事務所 (担当) 太田智之

# 支部だより

## (3) 会議

- 1月12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 2日 支部運営委員会 11:00～  
(場所) 中津建設会館  
(議題) 定例会議
- 3月 8日 支部運営委員会 12:00～  
(場所) 中津建設会館  
(議題) 定例会議

## (4) 支部研修会

- 3月 8日 (場所) 中津建設会館 (出席者) 62名  
(演題) 「人権問題について」  
(講師) 大分県人権教育・啓発推進協議会 人権啓発講師 御手洗洋子氏  
(演題) 「中津都市計画変更について」  
(講師) 中津市役所まちづくり推進課 主幹 末廣恵介氏



## (5) その他

- 1月25日 中津市空き家に関する相談会  
～26日 25日 11:00～・26日 9:00～  
(場所) 中津市役所 304会議室  
(参加人数) 支部長・相談者3名



## 日田支部

支部長 高倉英治

## (1) 支部相談日

- 1月12日 (場所) 支部事務所 (担当) 穴井英二  
2月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 大垣 敬  
3月 5日 (場所) 支部事務所 (担当) 武内美香

## (2) 会議

- 3月 8日 支部運営委員会 13:30～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 流通センター総会についての打ち合わせ

## (3) その他

- 1月12日 新年会・月例会 18:00～  
(場所) ホテルソシア (参加人数) 38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) 21名  
(議題) 会員情報交換会
- 3月 2日 月例会 18:30～  
(場所) ホテルソシア (参加人数) 18名  
(議題) 会員情報交換会



## 佐伯支部

支部長 矢野伸一

### (1) 支部相談日

- 1月 9日 (場所) 支部事務所 (担当) 川合達也  
2月13日 (場所) 支部事務所 (担当) 児玉 晃  
3月12日 (場所) 支部事務所 (担当) 岡野隆志

### (2) 会 議

- 1月18日 支部運営委員会 14:00～  
(場所) 佐伯支部事務所  
(議題) ・各委員会報告  
・令和5年度予算執行状況  
・賃貸住宅の救援について  
・次期役員について 他
- 3月12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  
・令和5年度予算執行状況 他



## 宇佐支部

支部長 宮永澄男

### (1) 支部入会審査会

- 3月14日 ●新規入会  
・(株)エムリード 宇佐市大字長洲554-5  
(代表者) 森田 修 (専任取引士) 森田綾乃  
(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

- 3月11日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 庄部正人・津々見功

### (2) 会 議

- 1月16日 支部役員会 11:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) ・研修会開催について  
・今後の支部運営について
- 2月 2日 支部運営委員会 13:30～  
(場所) 宇佐商工会議所  
(議題) ・研修会開催について  
・公益法人移行について  
・令和5年度決算見込・令和6年度予算案について
- 15日 支部役員会 11:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 支部運営委員会議事録作成打合せ
- 3月 7日 支部運営委員会 13:30～  
(場所) 宇佐商工会議所  
(議題) ・運営委員改選について  
・支部運営について
- 14日 支部役員会 12:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 監査会開催日程について
- 29日 支部運営委員会 13:30～  
(場所) 宇佐商工会議所  
(議題) ・次期運営委員改選について  
・支部運営について



### (3) 支部研修会

- 2月27日 (場所) 宇佐商工会議所 (出席者) 43名  
(演題) 特殊詐欺等について  
(講師) 宇佐警察署 刑事課 知能・組織犯罪対策係長 小田辰憲氏  
(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



## 臼津支部

支部長 森尾英樹

### (1) 支部相談日

- 1月15日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦  
2月19日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 兒玉 明  
3月11日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦

### (2) 会議

- 1月18日 第5回支部運営委員会 10:00~  
(場所) 支部事務所  
(議題) ・令和6年度役員改選について  
・令和6年予算案について  
・空き地バンク事業について
- 3月23日 第6回支部運営委員会 18:00~  
(場所) さんぼみち  
(議題) ・令和6年度支部運営委員全員協議会について  
・令和5年度決算見込・令和6年度予算案の確認  
・空家バンクについて



# フラット35 子育てプラス

子育て世代  
にも安心の

最大年▲1.0%



新築住宅を対象に  
融資額 3,500 万円以上で

事務取次手数料  
80,000 円(税込) お支払

令和6年9月末まで  
キャンペーン中!



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



## (公社)大分県宅建協会主催宅地建物取引士法定講習会の日程

### ◇令和6年7月開催分

- 講習対象者：取引士証の有効期限が令和6年7月10日から令和7年1月9日までの更新の方と新規受講希望者
- 受講方法：A（会場での受講） B（Webでの受講）の選択制
- A（会場での受講）開催日時・場所：令和6年7月10日(水)・レンブラントホテル大分

### ◇令和6年10月開催分

- 講習対象者：取引士証の有効期限が令和6年10月9日から令和7年4月8日までの更新の方と新規受講希望者
- 受講方法：A（会場での受講） B（Webでの受講）の選択制
- A（会場での受講）開催日時・場所：令和6年10月9日(水)・レンブラントホテル大分

### ◇令和7年1月開催分

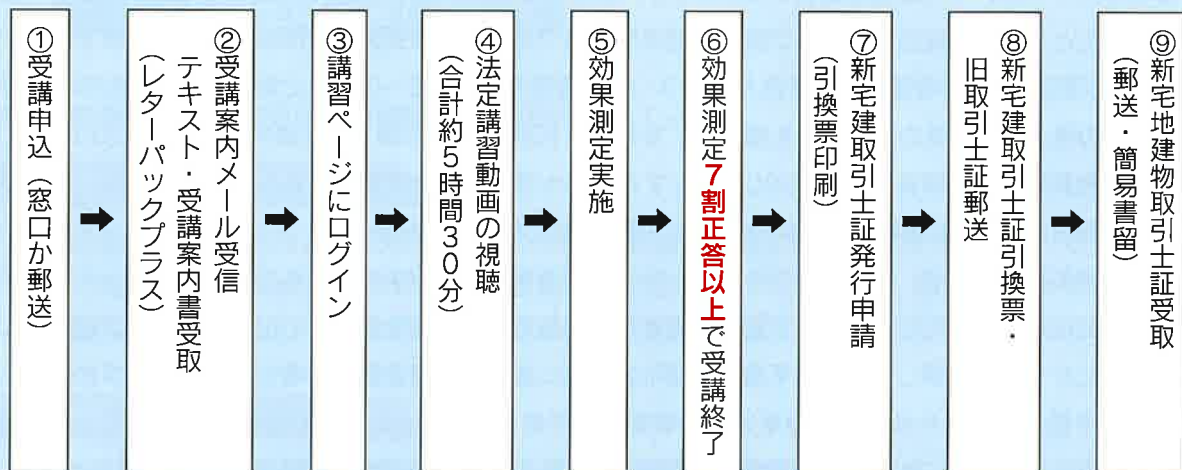
- 講習対象者：取引士証の有効期限が令和7年1月8日から令和7年7月7日までの更新の方と新規受講希望者
- 受講方法：A（会場での受講） B（Webでの受講）の選択制
- A（会場での受講）開催日時・場所：令和7年1月8日(水)・レンブラントホテル大分

## 法定講習は“Web法定講習”も実施しています

Web講習受講は、従来の会場での集合講習とは違い、インターネット利用可能な場所であればどこでもご自身の都合に合わせて受講可能な講習です。

ただし、効果測定を7割正答（何度でも挑戦可）する必要があります。

### Web講習受講の流れ



動画視聴開始指定日より28日以内

【注意】 Web法定講習を受講するには次の5項目の条件すべてを満たす必要があります。

- ①Web受講から会場受講への変更・キャンセルは認めません
- ②現在の登録事項から氏名・住所の変更が無い
- ③インターネット環境が整っている（約6時間の動画視聴が可能）
- ④所定の用紙（A4サイズ）をプリント印刷できる
- ⑤利用可能なメールアドレスを所持している

### Web法定講習の注意点 受講は開始日より28日以内に終了

Web受講で開始日より28日以内に上記⑦の取引士証発行申請まで済ませないと、再受講となり受講料を再度お支払いいただくことになります。ご注意ください。

## 私道についての一般車両が通行可能と買主に誤信させた 媒介業者及びその担当者に損害賠償責任を認めた事例

(東京高判 令5・2・14 判例集未登載)

住宅建築販売を目的とする買主業者が、私道について自動車通行可能と説明を受けて土地を購入したところ、私道所有者から一般車両の通行は承諾していないとされたことから、売主並びに私道所有者と私道通行に関する承諾書のやり取りをしていた媒介業者、その担当者に損害賠償を求めた事案において、売主の責任は否定し、媒介業者らの賠償責任を認めた事例。

### 1 事案の概要

買主X（原告、宅建業者）と売主Y1（被告、個人）は、平成30年8月、Y2（被告会社）を売主側仲介業者、Aを買主側仲介業者として、代金8800万円で本件物件の売買契約を締結した。なお、本件売買契約には、売主は、本件物件の隠れた瑕疵について一切の担保責任を負わない旨の瑕疵担保責任免除特約が付されていた。

Xは、平成31年4月、本件建物の解体工事に着手した後、私道所有者であるBから、一般車両の本件私道通行は認められない旨告げられた。

Xは令和元年7月、Y1及びY2に対し、Yらが、本件私道について一般車両の通行が可能であるとの虚偽の説明をしたとして、瑕疵担保責任及び説明義務違反に基づき、本件売買契約を解除し、損害賠償を請求する旨通知した。

Xは、その後、上記解除の意思表示を撤回し、令和元年10月、Cとの間で、売買代金を8980万円として、本件土地の売買契約及び請負代金を4000万円とする本件土地上の建物建築工事請負契約を締結し、Bから、本件土地売買代金及び上記建物工事請負代金合計1億2980万円の支払を受けた。

Xは、本件私道について、自動車通行をしない旨の私道所有者間の取決めがあることについて、Y1、Y2および営業担当者であったY3（被告）は、説明すべき信義則上の義務を負っていたのに、故意又は過失により説明をしなかったと主張して、債務不履行又は不法行為に基づき、損害賠償金等の連帯支払を求め、Y1に対しては、予備的に、本件私道の自動車通行が事実上不可能であることは本件物件の瑕疵に当たると主張して、売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償金等の支払を求め、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、Xの請求を一部認容した。

#### (1) 説明義務および説明義務違反の有無

私道所有者間で合意された本件私道における一般車両の通行不可という取決めの存在は、土地の減価要因であり、積極的な売買交渉を妨げる阻害要因であったことは明らかであるにもかかわらず、XとY1との間で本件売買契約が平成30年8月に締結されるに至ったのは、X側で、Aを通じてY2から交付された本件私道の一般車両の通行を承諾する旨の本件承諾書により上記減価要因が解消されたと判断したためであったと考えられる。

ところが、本件承諾書は、Y3が本件私道の無償通行が認められる車両を工事車両に限定した書面と後日差し替える旨約束したことを前提に作成されたものであって、本件私道の一般車両の通行を認めるという部分はBらの真意に基づかない無効なものであった。

そして、Y3は、本件承諾書がXに交付され、Xにおいて本件取決めが撤回されたと誤信するであろうことを容易に認識することができたのに、本件売買契約の締結に当たってXに対し、本件取決めが実際には撤回されていないことを口頭によっても書面によっても説明しなかった。

以上の事情に照らせば、Y3が、本件承諾書により誤信に陥っていたXに対し、信義則上の説明義務に違反して、本件売買契約の締結に先立ち、本件取決めが撤回されていないことを説明しなかったことは、Xがその購入金額の適否を十分に検討した上で同金額により本件売買契約を締結するか否かを決定する機会を奪った違法行為であったと評価することができるから、Y3の不法行為が成立するというべきであり、この不法行為は、使用者であるY2の事業の執行についてされたものであったから、Y2は使用者責任を負うというべきである。

これに対し、Y1は、Xと同様に、本件承諾書によって本件取決めが撤回されたものと誤信しており、Y3の故意の不法行為により上記のように誤信したY1に故意はもとより過失があるともいえないから、Y1の不法行為は成立しないというべきである。

## (2) Xの損害について

Y3の不法行為は、Xがその購入希望金額の適否を十分に検討した上で、同金額により本件売買契約を締結するか否かを決定する機会を奪ったということにあり、不動産売買契約における購入金額の適否という財産的利益に関する意思決定権を侵害したにとどまるのであって、本件私道の一般車両の通行不可という条件を前提としながら買付証明書を発行し、本件物件の購入後比較的短期間のうちに、しかも、購入価格を上回る価格で本件土地を転売することができたXにおいて、上記不法行為がなければ本件物件を購入しなかったとまでは認めるに足りないから、X主張の本件物件取得費用等は上記不法行為と相当因果関係のある損害とはいえない。よって、上記意思決定権の侵害についての慰謝料としては100万円をもって相当と認める。また、その弁護士費用としては10万円をもって相当と認める。

## (3) 結論

以上によれば、XのY2及びY3に対する不法行為を理由とする損害賠償請求は、上記の限度で認容すべきであり、Xのその余の請求はいずれも理由が無いから、これを棄却する。

## 3 まとめ

私道利用の紛争は多く、取引上注意すべきポイントである。本件私道は建築基準法42条2項所定の道路で現実に開設されている道路であるが、通行者には当然に同道路を自動車で通行する権利が認められるものではない（最高裁 H12.1.27 第一小法廷参照）。

仲介会社としては、私道所有者間の取決めの有無、取決め内容について、売主へのヒアリングを行い、状況に応じて私道所有者への確認を行うことも必要と思われる。

## 契約における重要な要素についての双方の意思合致がされていないとして、黙示の媒介契約の成立が否定された事例

(東京地判 令3・12・24 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA12248016)

媒介契約書を作成・交付していない媒介業者が、売主と直接売買契約を締結した買主に対し、黙示の媒介契約が成立しているとして、媒介報酬相当額の損害賠償を請求した事案において、媒介契約は口頭でも成立するが、当該契約における重要な要素についての双方の意思合致はされていないとして、その成立を否定した事例。

### 1 事案の概要

令和元年9月20日、Y（被告・個人）は媒介業者X（原告）の頒布した折込み広告で東京都内の借地権付き建物（本件建物）の売出しを知り、複数回の内覧を経て、同月23日頃までに本件建物を購入する意向を示し、25日に不動産購入申込書を提出した。同日頃までに、YとA（建物所有者・不動産会社）との間の売買契約の締結日が10月4日の予定とされた。

その後、Xは、住宅ローンの事前審査申込みの代行、リフォーム業者とのやり取り、売買代金の減額交渉、媒介報酬の減額検討、売買契約書案の作成等の業務を行った。

一方、Yは、10月1日、B（別の媒介業者）に連絡を取り、本件建物の媒介を依頼した。Yは、10月2日、Xに対し、Xの媒介での購入を撤回するとの連絡をした。

その後、YはBの媒介での購入手続きを進めたが、Xは、Aからの連絡により、Bの媒介での購入手続きを進めていることを知り、Yに対して、Xの媒介により売買契約を締結するよう求める等した。Bは、10月13日、媒介業務を行うことを取り止めた。Yは、10月25日、仲介業者による媒介によらず直接、Aとの間で売買契約を締結した。

その後、XはYに対し、①媒介契約が成立したと主張して、同契約に基づく報酬請求権に基づき、②媒介契約が成立していないとしても、媒介報酬の期待を侵害した、若しくは媒介報酬を得ることが確実であるとの期待を侵害しないよう努める信義則上の義務を怠ったことが違法であると主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、媒介報酬相当額の支払を求める本件訴訟を提起した。

一方、Yは、「①媒介契約書は作成されておらず、媒介契約は成立していない。Xの遂行した業務は、仲介業者として契約の成立に向けて無償で行われるべきものであり、媒介契約成立の根拠にはならない。②Yは、誠実に対応していて、期待権を侵害したとはいえないし、媒介手続きにおいて信義則上の義務に違反したとはいえない。」と主張した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(媒介契約の成否について)

・不動産の媒介契約は、不要式の諾成契約であるが、一般の購入者にとって、媒介報酬は高額に上るものであり、

また、頻繁に行われる取引でもなく、契約締結には慎重な判断を伴うといえ、通常、媒介契約書の作成なくして契約が成立し得るとする意思を有しているとは考え難い。

また、宅地建物取引業法34条の2第1項は、宅地建物取引業者に対し、媒介契約の締結後遅滞なく所定の事項を記載した書面を交付することを義務付けており、その違反は業務停止処分の事由にもなっている。

原告の供述では、売買契約と同時に媒介契約書を交わすのが一般的な業界慣行であり、それ以前に黙示の媒介契約が成立していると述べているが、そうであれば、原告が宅建業者として受託する媒介契約は、全て宅建業法に違反することになりかねない。

さらに、本件建物の概要や媒介報酬額ないしその算定方法について説明したが、原告所定の一般媒介契約書の様式に定める、それ以外の契約条項について、具体的なやり取りがされた形跡は窺われない。

以上の事情に照らせば、黙示的であっても、媒介契約を締結する意思があったとは認められない。

原告所定の一般媒介契約書でも、売買契約が成立したときに報酬を請求し得るとされており、契約が成立しない場合には、それまで遂行した業務については媒介報酬を生じ得る役務とはみていないものであり、原告の主張する業務の遂行をもって媒介契約の成立が根拠づけられるとは認め難い。

#### (期待侵害による不法行為の成否について)

媒介契約成立への期待とは、抽象的なものであり、法的保護に値する権利利益ではない。また、媒介契約が成立したとは認められない以上、媒介契約締結への期待侵害を理由として、媒介報酬相当額の損害が生じたということもできない。

#### (契約準備段階の不法行為の成否について)

申込書の提出をもって、売買契約締結が義務付けられるわけではない上、専任媒介契約を締結していない。また、申込書提出日から契約締結予定日までは10日間程度にとどまり、原告は長期間にわたり契約準備に拘束されていないし、業務遂行に伴って格別費用の出捐があったとも窺われない。したがって、信義則上の義務違反を理由として、不法行為に基づく損害賠償請求は認められない。

### 3 まとめ

本件は、控訴審（東京高判 令4.6.14）においても、「契約が口頭で成立するには、契約における重要な要素について双方の意思が合致していることが必要だが、媒介報酬額の合意成立は認められないし、媒介契約の有効期間や違約金等について説明していないから合意もしていない。したがって、媒介契約の成立は認められない。」として棄却されている。

一方、本件と異なり、契約における重要な要素について双方の意思合致があったとして、黙示の媒介契約成立を認めた事例として、東京地判 令3.2.26 RETIO125-148等がある。

本件のように、媒介契約が口頭でなされていたとする場合に、契約後に、「媒介契約が成立していたか、報酬金額はいくらか」をめぐるトラブルや、「依頼者が宅建業者の情報を利用し、相手方と直接取引をする抜き行為を行う」トラブルなどが多く発生したことから、宅建業法34条の2は、宅建業者が媒介契約を締結したときは、速やかにその内容の書面を依頼者に交付することを義務付けている。

宅建業者は、宅建業法違反や本件のようなトラブル回避の観点から、媒介依頼があった場合は、速やかに媒介契約書を締結する必要があることを認識しておく必要がある。

# 会員さん こんにちは

No.198

中津支部  
**(株)ADP**  
 山上 潔さん



はじめまして、株式会社ADPの山上と申します。  
 私は、今まで印刷・看板・WEB等を中心とした広告業界で30年のキャリアを築いてまいり、昨年10月より新たに不動産業にチャレンジすることとなりました。  
 常日頃より不動産の広告を制作しておりましたので、若干の知識はあると思っておりましたが、実際に不動産業を始めてみると奥が深く、知らなかった事が多く、毎日勉強させて頂いている次第です。  
 今後は、お客様にとって最適な不動産ソリューションを提供することに情熱を燃やし、協会のメンバーとして、高い倫理観と専門知識を活かし、業界の発展に少しでも貢献できるよう努力してまいります。  
 また、皆様との交流を通じて様々なご経験や知見を共有し、不動産市場の変化に柔軟かつ迅速に対応してまいりたいと考えております。  
 改めて、この素晴らしい協会に加わる機会を与您いただき、心より感謝申し上げます。  
 今後ともどうぞご指導、ご鞭撻の程よろしくお願いたします。



## 退会者 R6.1月～3月

支部	免許番号	商号	代表者	事由
大分	3340	(株)L. R	星子 慎子	廃業
中津	2243	(有)オーエー管理サービス	羽立子ヨ子	期間満了
大分	2823	(有)ウエキエンタープライズ	植木 良彦	廃業
大分	1801	ワタナベエンタープライズ	渡辺 博一	期間満了
日田	2780	(株)坂本設備	坂本八重子	廃業
大分	1623	(株)山和興産	山村 哲司	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
大分	組合	1628	大分県労働者総合生活協同組合	村田 正利	大分市中央町4-1-32
	↓ 組合	3554		小島 三利	
大分	法人	3334	(株)エヌケージー	野田 武政	大分市中島東3-3-16
	↓ 法人	3557		岡村 博文	

# 新入会員紹介

	商号又は名称	日田九石販売㈱		商号又は名称	㈱LIVE PLUS
	免許番号	1-3550		免許番号	1-3553
	代表者	高倉 公博		代表者	友松 真二
	専任取引士	高倉 公博		専任取引士	友松 真二
	事務所所在地	日田市大字石井1178-6		事務所所在地	中津市大字上宮永959-5
T E L	0973-22-6061	T E L	0979-53-9951		
F A X	0973-22-6169	F A X	0979-53-9961		
	商号又は名称	富士不動産建設㈱		商号又は名称	首藤不動産事務所
	免許番号	1-3551		免許番号	1-3558
	代表者	中尾 進		代表者	首藤 啓治
	専任取引士	中尾 進		専任取引士	首藤 啓治
	事務所所在地	中津市大字蛸瀬582-7		事務所所在地	由布市庄内町北大津留598-3
T E L	0979-64-8086	T E L	097-582-3106		
F A X		F A X	097-582-3106		
	商号又は名称	ジオコス㈱		商号又は名称	㈱不動産の木
	免許番号	1-3552		免許番号	1-3561
	代表者	加藤 弘孝		代表者	宇都宮 由佳
	専任取引士	加藤 弘孝		専任取引士	宇都宮 由佳
	事務所所在地	大分市大字三佐2431-2		事務所所在地	別府市大字鶴見3072-3
T E L	097-521-1327	T E L	0977-77-2063		
F A X	097-521-1327	F A X	0977-77-2063		

今後ともよろしくお願ひします。

## 宅建アウトドアキャンプ同好会(仮称) 会員募集のお知らせ

初心者大歓迎！

アウトドアやキャンプを通して  
会員間交流や情報交換をしませんか？  
参加希望のかたは下記事務局まで  
ご連絡お願い致します。

事務局：大分市明野北2-15-2  
ナイスエリア有限会社  
TEL：097-507-9147  
担当：内山直之



## 宅建大分 第263号

令和6年4月25日発行

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

発行人 宮崎 教生

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



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  
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

