

# 宅建大分

No.266

2025 1.20



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

● 年頭のごあいさつ

● 本部研修会開催



## 年頭のごあいさつ

(公社)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4年と半年が過ぎました。そして、私も大分県宅建協会の代表として全宅連の仕事に携わる中で、全宅連の副会長という重責を任される事となりました。これもひとえに会員の皆様のご指導の賜物と思っています。

大分県宅建協会の大きな出来事として、本年度4月1日よりは公益社団法人として新たに出発することとなりました。これにより社会に対する責任がさらに重くなり、会員の皆様の社会的な評価もそれに伴い大いに向上してくるものと思っています。また、本年度の大きな出来事として空き家等に係る媒介報酬の見直しで低廉な媒介報酬の特例が7月1日より施行されました。この金額の引き上げに関しては全宅連・全政連の要望が認められたところです。空き家対策に関しても国交省の要望に応えるべく全宅連も「空き家対策推進プロジェクトチーム」を立ち上げて対策を検討しています。この様に少しでも宅建協会の会員の皆様のお役に立てるよう、様々な要望活動を続けています。これからもとどまることなく少しでも前進していける運営が出来れば幸いと考えています。

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、今後とも変わらぬ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 | 一人暮らしガイドブック配布  
住居表示の変更に伴う宅地建物取引士・  
宅地建物取引業の登録事項の変更について
- 4 | 令和6年度 宅建試験監督員説明会開催  
令和6年度 宅建取引士資格試験実施報告
- 5 | インフォメーション
- 7 | 支部だより  
大分・別府・中津・日田・佐伯・宇佐・臼津
- 14 | 国税だより
- 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266号



表紙写真 黒ヶ浜ビシャゴ浦姉妹岩(大分市佐賀関)





## 年頭のごあいさつ

大分県土木建築部建築住宅課

課長 伊東幸子



新年あけましておめでとうございます。

公益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、本県では、「安心」「元気」「未来創造」の大分県づくりに取り組んでいるところです。特に住宅施策においては、地域共生社会を実現するため、高齢者や障がい者等、住宅確保要配慮者の住まいと暮らしを確保する居住支援の取組を県としても重点的に進めています。

加えて、急速化する人口減少の対策として、子育て世帯が安心して子育てできる住環境づくりにも力を入れて取り組む必要があります。皆様方におかれましては、不動産取引の専門家として、また、県民の身近な存在として、高齢者、障がい者や子育て世帯に寄り添った相談体制の確保とともに、住宅、宅地の円滑な流通等について、引き続きご支援、ご協力をお願いいたします。

また、「デジタル社会への進展と加速する先端技術の活用」の分野については、宅地建物取引の世界においても、電子化が急速に進んでいるところです。県では、今年4月から宅地建物取引業免許及び宅地建物取引士関係手続の電子申請を開始する予定ですので、皆様方の積極的なご活用により業界のデジタル化を推進していただきますようお願いいたします。

宅地建物は、なんと言いましても我々の生活の基本を成すものですので、その他の様々な課題の解決におきましても、皆様にご協力をお願いすることも多いかと思いますが、その際にはこれまでと変わらぬお力添えを賜りますよう、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達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、貴会及び貴会員の皆さま方の今後ますますのご発展とご活躍を祈念申し上げ、新年のあいさつとさせていただきます。

# 本部研修会 開催

令和6年12月19日(木)、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。森尾英樹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、当協会専務理事の舛巴清人氏、(一社)全国賃貸不動産管理業協会の井上博隆氏、アークシステムテクノロジーズ(株)の本田晃一氏、(株)宅建ファミリーパートナー九州営業所の富永祐樹氏による講義が行われました。参加人数 590名



宮崎会長



森尾法務指導委員長

## 第1部 「空き家等に係る媒介報酬規制について」

(公社)大分県宅地建物取引業協会

専務理事 舛巴清人氏

## 第2部 「全宅管理とCIZについて」

(一社)全国賃貸不動産管理業協会 理事 井上博隆氏

アークシステムテクノロジーズ(株) 係長 本田晃一氏

## 第3部 「宅建ファミリー共済からのお知らせ」

(株)宅建ファミリーパートナー九州営業所

課長 富永祐樹氏

## 第4部 「ここが変わった賃貸借契約」

Web研修



舛巴専務



全国賃貸不動産管理業協会  
井上理事



アークシステムテクノロジーズ 宅建ファミリーパートナー  
本田係長



宅建ファミリーパートナー  
富永課長



web研修

## 委員会開催報告

R6.10 ~ R6.12

### ■流通委員会

12月 5日 パソコン研修会について  
広報誌「宅建大分」について



### ■入会審査委員会

10月24日 新規入会2社・組織変更3社  
11月29日 新規入会2社





## 「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26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6年10月17日(木)、宮崎教会会長と舩巴清人専務理事が学校を訪問し、森山貴仁校長にガイドブックをお渡しして参りました。



## 住居表示の変更に伴う宅地建物取引士・宅地建物取引業の登録事項の変更について

別府市では現在、順次住居表示の変更をおこなっており、当該地域にお住まいの方には別府市より住居表示変更の決定通知書(証明書)が届きます。別府市に限らず、住居表示の変更があった場合、以下の登録内容について大分県へ変更の届出が必要となります。

- ①宅地建物取引士資格登録の住所・本籍
- ②宅地建物取引業者名簿登録事項の事務所所在地

下記URLより必要様式等をご確認の上、所定の機関までご提出ください。

大分県HP 宅地建物取引士の住所変更について  
<https://www.pref.oita.jp/site/takken/sikakutourokutebiki.html>  
 大分県HP 宅地建物取引業者名簿登録事項変更届出書について  
<https://www.pref.oita.jp/site/takken/takengyouhenkou.html>

別府市の住居表示に関する情報については以下のURLより確認できます。

別府市HP 住居表示整備事業と実施状況、新着情報について  
[https://www.city.beppu.oita.jp/sisei/jyukyo\\_hyouji/gaiyou.html](https://www.city.beppu.oita.jp/sisei/jyukyo_hyouji/gaiyou.html)  
 TEL: 0977-21-2023 又は 0977-21-1320

# 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



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**

関東財務局長(7)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

URL: <https://www.zentakuloan.co.jp>

TEL 092-641-3030 FAX 092-641-3020



## 令和6年度 宅建試験監督員研修会 開催

令和6年10月19日(土)、別府国際コンベンションセンターにおいて、令和6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ました。今年度は試験監督員・本部員の業務を外部へ委託し、派遣された93名が参加しました。



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、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業務を委託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6年度 宅地建物取引士資格試験実施報告

「令和6年度宅地建物取引士資格試験」が、令和6年10月20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10回目の試験を行いました。

11月26日(火)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6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	1,862名	1,501名	80.6%	230名	15.3%
(うち、一般受験者)	(1,570名)	(1,235名)	(78.7%)	(179名)	(14.5%)
(うち、登録講習修了者)	(292名)	(266名)	(91.1%)	(51名)	(19.2%)



# Information

## 国土交通省より

### 『農地付き空き家』の手引きの改訂について

国土交通省では平成30年3月に空き家の利活用や移住促進等に取り組む地域の宅地建物取引業者等に担当者向けに、関係省庁等の協力も得ながら「『農地付き空き家』の手引き」を作成しております。

今般、令和5年4月1日に施行された農地法（昭和27年法律第229号）等の改正により農地の権利取得時の下限面積要件が廃止されたこと等の近年の空き家をめぐる最新の動向等に対応するため手引きが改訂されましたので、ご案内申し上げます。

※国土交通省 HP：[https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000162.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000162.html)

## 国土交通省より

### 0戸である旨の保険契約締結証明書について

#### 注 意 喚 起

基準日前1年間の新築住宅の引渡し戸数が0である建設業者・宅地建物取引業者の皆様へ

令和7年3月31日基準日以降、基準日前1年間に引き渡した新築住宅の戸数が0戸である旨の保険契約締結証明書等の送付は廃止されます！ 基準日届出手続の失念にご注意ください！

#### 1. 令和7年3月31日基準日以降の届出における注意点

- ①住宅瑕疵担保責任保険法人から送付していた「**基準日前1年間に引き渡した新築住宅の戸数が0戸である旨**」の保険契約締結証明書等の送付が廃止され、届かなくなります。
- ②基準日前1年間に引き渡した新築住宅の戸数が0戸であっても、基準日前10年間に1戸以上引き渡している場合は、国土交通大臣又は都道府県知事に届出を行う義務\*がありますのでご注意ください。

※届出をしていない場合は、基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後は、新たに新築住宅の請負契約や売買契約を締結することが禁止されます。

また、住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則や、建設業法又は宅地建物取引業法に基づく処分の対象となることがあります。

#### 2. 届出書の提出方法

届出書を基準日（毎年3月31日）から3週間以内に、建設業許可又は宅地建物取引業免許を受けている行政庁に提出してください。

#### 3. 基準日届出等に関する情報サイト

届出に必要な情報などを掲載していますので、是非ご活用ください。

- 「住まいのあんしん総合支援サイト」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

こちらからもアクセスできます→



## レインズに関するお知らせ

### レインズに係る宅建業法施行規則等改正について

「成約情報の通知」に関して「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が改正され、また「ステータス（取引状況）管理機能」に関して宅地建物取引業法施行規則および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が2025年1月1日に改正されましたのでお知らせいたします。改正の趣旨・内容をご理解いただき、レインズを適正に利用するようご注意ください。

#### 1. 成約情報の通知

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（2024年7月1日施行）

##### 第34条の2関係 9 指定流通機構への成約情報の通知について

宅地建物取引業者は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について契約が成立したときは、法第34条の2第7項及び規則第15条の13の規定により、当該指定流通機構に取引価格を含む成約情報を通知しなければならないこととされているところ、成約情報は、媒介価額の評価を行う際の参考として宅地建物取引業者に提供され、さらに指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報の基になるものであり、不動産流通の円滑化に極めて重要な役割を果たしている。

宅地建物取引業者は、こうした成約情報の通知の重要性や、通知を怠った場合には法第34条の2第7項に違反することとなるという点を十分に認識し、通知義務の履行を徹底すること。

また、一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、契約が成立した場合において、当該指定流通機構の定める規程等に従い、成約情報を通知すること。

※下線は改正部分

#### 2. ステータス（取引状況）管理機能

##### (1) 指定流通機構への登録事項

宅地建物取引業法施行規則（2025年1月1日施行）

##### (指定流通機構への登録事項)

第十五条の十一 法第三十四条の二第五項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 当該宅地又は建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの
- 二 当該宅地又は建物の取引の申込みの受付に関する状況
- 三 当該専任媒介契約が宅地又は建物の交換の契約に係るものである場合にあっては、当該宅地又は建物の評価額
- 四 当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあっては、その旨

※下線は改正部分

##### (2) 依頼者への周知・説明

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（2025年1月1日施行）

##### 第34条の2関係 1 依頼者への周知について

依頼者への周知については、特に次の点について注意を喚起することとする。

(1)～(3) (略)

(4) 宅地建物取引業者が依頼物件を指定流通機構に登録した場合は、当該宅地建物取引業者から指定流通機構が発行する登録済証（以下「登録証明書」という。）の交付を受けることにより登録されたことを確認するとともに、レインズ（指定流通機構が運営する宅地建物取引業者間の物件情報交換システムをいう。以下同じ。）のステータス管理機能を通じて当該依頼物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容を確認すること。

(5) (略)

##### 第34条の2関係 9 指定流通機構への登録等について

##### (1) 登録証明書の交付時における説明等について

宅地建物取引業者は、指定流通機構に物件を登録したときは、登録証明書を交付する際に、レインズのステータス管理機能を通じて当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容が確認できることに関し、依頼者に対して分かりやすく説明を行うことが望ましい。

なお、宅地建物取引業者が専属専任媒介契約及び専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について、当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは、法第65条第1項の指示処分の対象となる。

##### (2) 成約情報の通知について

(略)

※下線は改正部分

### レインズ利用ガイドラインの一部改訂のお知らせ

上記レインズに係る宅建業法施行規則等改正への対応として令和7年1月より入力必須項目の追加等レインズシステムの改修が実施されますが、それに伴い、レインズ利用ガイドラインが一部改訂となりました。ガイドラインの改訂内容については西日本レインズHPトップ→REINSシステムログイン→画面下部「最新のお知らせ」タブ→「2024/12/13（重要）レインズ利用ガイドラインの一部改訂のお知らせ」を参照ください。



# 物件関連画像の 撮影、管理、加工、活用が一貫して行える 物件フォトワーク



物件関連の画像について、こんなお悩みはありませんか？

新しく撮影したデータと  
既存データの整理や  
管理が大変…

撮影した画像ファイルを  
パソコンなどへ  
保管する作業が面倒…

プライバシー保護の  
モザイク加工などに  
時間がかかる…

容量オーバーで  
画像登録や送受信が  
できない…



不動産会社さま

アットホームのストレージサービス「物件フォトワーク」なら、こんなお悩みを一気に解決！  
物件関連画像の撮影、管理、加工、活用が一貫して行えます。

\\ 「物件フォトワーク」でできる4つの機能をご紹介します //



本サービスは、アットホーム会員基本サービスに含まれるため、容量100GBまで別途費用は不要です。

※アットホームのご利用状況により別途費用が発生する場合があります。 ※容量を追加したい場合、100GBごとに、月額1,000円（税別）がかかります。  
・クラウド上には【画像】以外に【書類ファイル】も保存可能です。  
・保存形式：【画像データ】jpg・jpeg・png・gif 【書類ファイルデータ】xls・xlsx・doc・docx・ppt・pptx・pdf・txt

物件フォトワークを業務負担軽減、新たな物件アプローチ方法としてご利用ください！

※ご利用にあたっては、初期設定が必要です。

サービスの  
詳しい内容は  
こちら



アットホーム 物件フォトワーク

検索



ナビダイヤル  
アットホームカスタマーセンター 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)

at home



## 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、電子帳簿保存法、相続登記の義務化、重要土地等調査法の施工など、われわれ宅建業者にとって非常に重要な媒介報酬規制の見直しがありました。本年も囲い込み規制の強化や税制改正など様々な備えが必要になると思います。

今の不動産市場は日々変動が激しく、今後の動向に注視しながらも、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・セミナー等を開催するなど、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23日 ●新規入会

- ・ベティ(株) 大分市三川新町2-1-55  
(代表者) 御手洗政幸 (専任取引士) 深津優子  
(推薦者) ナイスエリア(有) 内山直之  
翠商事(株) 牧 宏樹
- ・(株)マイタウン 大分市高城西町7-24  
(代表者) 佐藤大介 (専任取引士) 佐藤大介  
(推薦者) (有)みずほ住研 伊東有三  
フロンティア・プラス(株) 日名子浩

#### ●代表者変更

- ・梅林建設(株) (新代表者) 梅林伸伍
- ・(有)新和企画 (新代表者) 亀井新太郎

11月19日 ●新規入会

- ・(同)吉 大分市大字荏隈1849-79  
(代表者) 笠原垂久利 (専任取引士) 笠原ゆきえ  
(推薦者) 九大不動産 後藤正志  
アース不動産(株) 荒牧誠司
- ・(株)ゆとり不動産 大分市新川町1-11-15  
(代表者) 和田恭佑 (専任取引士) 和田恭佑  
(推薦者) (株)コンゴサービス 谷脇弘和  
(株)テラスバ 田口誠一郎



### (2) 会議

11月15日 支部運営委員会 10:00~

- (場所) 大分県不動産会館 2階 役員室
- (議題) ・第2回支部研修会について  
・地価調査について 他

### (3) その他

10月 3日 大分地区キャッシュレス納付推進連絡会 10:30~  
(場所) 大分税務署2号館 3階 第1会議室  
(議題) ・キャッシュレス納付推進に向けた取組の説明  
・大分税務署からの依頼事項

23日 大分地区税務協力団体長連絡協議会 16:30~  
(場所) ソレイユ 3階 久住の間  
(議題) ・マイナンバーカードの活用等に向けた積極的な周知について  
・チャットボットによる令和6年分年末調整の相談開始について  
・大分税務署からの周知・依頼事項

27日 大分市空家等相談会 10:00~  
(場所) 坂ノ市公民館 研修室2・3  
(内容) 空家に関すること全般

11月14日 令和6年度納税表彰式 14:00~  
(場所) レンブラントホテル大分  
(内容) ・大分税務署長納税表彰式  
・中学生の「税についての作文」表彰式

22日 会員研修旅行 9:00~  
(場所) 佐伯日帰り旅行  
(参加人数) 37名

11月28日 地価調査  
~12月11日 (場所) 大分県不動産会館 3階 小ホール  
(調査員) 16名  
(議題) 地価調査 (437ポイント)





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4月から大分県宅建協会は公益社団法人に生まれ変わり新たな一歩を踏み出しました。国内では3月にマイナス金利が解除され、11月には30年振りとなる少数与党内閣が発足するなど我が国は経済、政治ともに大きな転換点を迎えました。宅建業界に目を向けますと7月1日から空き家等の売買等に関する報酬の額が改正され、さらに空き家等に関して媒介以外の関連業務についても報酬を受領することができるようになるなど今後ビジネスが広がるのが予想されます。一方で建築費の高騰や金利上昇など不動産業界にも悪影響が出始

めていますが、別府市内中心部の地価は緩やかに上昇しており観光客もコロナ禍前まで戻ってきています。国は「地域価値共創」を掲げており、別府支部会員にとってのビジネスチャンスと捉えることができます。

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。また、別府支部では、空き家問題等について大分県・別府市・由布市・杵築市と連携協力しており、会員の皆様への利益につながるよう良好な関係を今後も構築していきたいと思ひます。

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

10月10日 ●代表者変更  
・(株)ホームズ (新代表者) 眞嶋 虹

### (2) 支部相談日

10月10日 (場所) あす・べつぷ (担当) 下森啓司  
17日 (場所) 支部事務所 (担当) 佐藤香代  
11月14日 (場所) あす・べつぷ (担当) 下岡純一  
21日 (場所) 支部事務所 (担当) 渡辺豊見  
12月12日 (場所) あす・べつぷ (担当) 高山和夫

### (3) 会議

11月25日 別府市空き家対策会議 10:00～  
(場所) 別府市役所 3階 会議室

### (4) その他

10月16日 はじめての一人暮らしガイドブック配布 10:00～  
(場所) 別府鶴見丘高等学校、別府翔青高等学校、  
別府大学明豊高等学校、別府溝部学園高等学校  
(参加人数) 2名  
18日 はじめての一人暮らしガイドブック配布 11:30～  
(場所) 杵築高等学校  
(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) 10名 (+在宅1名)  
12月 2日 支部忘年会 18:30～  
(場所) 亀の井ホテル別府  
(参加人数) 63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、支部運営にご理解とご協力を頂き厚く御礼申し上げます。  
 さて、昨年7月から報酬規定の変更に伴い仲介手数料が800万円以下でも300,000円の消費税が変更になりました。当然、売主・買主から規定変更を説明しての変更になりますが、私達、業者としては、大変助かります。  
 そしてコンサルティング業務の報酬も媒介契約と別に報酬（コンサルティング料）としてできることが明記されました。  
 今後、コンサルティング業務の報酬についての研修会等があると思いますので、実施する時は、皆様、参加をお願いします。

毎年のことですが、大分県も空き家対策に関して、各市町村にて活動をしていると思います。現在の空き家件数としては、大分県全体で58,000件になり、年間2,000件ずつ増えているとのこと、中津市としては、現在、3,121件の空き家で、年間100件ずつ増えている状況です。国をあげての対策を早急にしていかないといけないと考えます。  
 また、当協会においても真剣に空き家対策を行っていかないといけない状況だと感じます。  
 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) 支部相談日

- 10月15日 (場所) 支部事務所 (担当) 長野修士
- 11月19日 (場所) 支部事務所 (担当) 永松大茂
- 12月17日 (場所) 支部事務所 (担当) 恒藤雅彦

### (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12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 6日 支部運営委員会 18:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 定例会議

### (3) その他

- 10月 1日 地価調査
- ・ 8日 (場所) 支部事務所
- 11月12日 (調査員) 10名
- 12月 6日
- 11月23日 空き家セミナー  
(場所) 中津市教育福祉センター  
(議題) 午前：講演会  
午後：空き家個別無料相談会







あけましておめでとうございます。昨年一年間、月例会、研修会などの支部運営活動にご理解とご協力を頂きありがとうございます。

昨年元日に起きた能登半島地震、次の日2日には羽田空港で日航機と海上保安機との事故など波乱の年初めとなり、世界各地で戦争や紛争、そして自然災害、与党自民党の裏金資金発覚による政治不信、物価や資材高騰、不安でいっぱい的一年でした。

今年4月からは、新築建築物の省エネ性能表示義務化が施行され、また、空き家問題も更に深刻化し、大きな変革の時期になりそうです。このような時期こそ、私達、不動産業者・取引士としては、ご縁を頂いたお客様との縁を大切に、お客様に寄り添い、不安を取り除いてお客様と共に明るい未来へ向かって喜ばれるような仕事をしていく事が、責務と感じております。今年一年、よろしくお願い致します。

### (1) 支部相談日

- 10月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 武内美香
- 11月 5日 (場所) 支部事務所 (担当) 伊藤照幸
- 12月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 高倉英治

### (2) 会議

- 10月18日 支部運営委員会 10:00～  
(場所) 支部事務所  
(議題) 官民連携による空き家対策の推進の説明会に参加報告  
今後の空き家対策について
- 11月25日 月例会幹事新旧引き継ぎ会 18:30～  
(場所) 渚音屋  
(議題) 新旧幹事引継ぎ
- 12月11日 支部運営委員会(忘年会) 18:00～  
(場所) 鷺邸  
(議題) ・令和6年の支部運営振り返り  
・来年以降について



### (3) 支部研修会

- 11月25日 (場所) パトリア日田 13:30～  
(出席者) 51名  
(演題) 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部改正について  
(講師) (一社)大分県LPガス協会日田地区協議会 佐藤裕一郎氏  
(演題) 令和6年度分確定申告の主な税制改正について  
(講師) 日田税務署 古賀晃人氏  
(演題) 消費者動向のご案内、物件公開と業務効率化のポイント  
(講師) アットホーム(株) 梶原登氏

### (4) その他

- 10月18日 一人暮らしのガイドブック配布
- ・22日 (場所) 日田・玖珠の高校
- ・30日 (配布冊数) ・日田高等学校：175冊  
・日田三隈高等学校：100冊  
・日田林工高等学校：140冊  
・昭和学園高等学校：110冊  
・藤蔭高等学校：145冊  
・玖珠美山高等学校：105冊
- 21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
- 11月17日 支部研修旅行  
～19日 (場所) 北陸方面 (参加者) 21名
- 12月11日 地価調査会  
(場所) 支部事務所





## 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健やかな新年を迎えられたこととお慶び申し上げます。

さて、近年の若者の未婚化、夫婦共働きの増加による少子化や高齢者の独居世帯の増加により、働き方や住まい方への意識が大きく変わり、それに伴い空き家や空き室の急増が問題となっております。不動産業界においても高齢化が進むことが予想され、今後の空き家対策の担い手確保が大きな課題となってきます。

こうした中、政府は空き家等に係る媒介報酬の引き上げにより支援を行い、私たち不動産業者に空き家問題解決のノウハウ発揮を期待しています。今年も行政と共に空き家バンクを活性化し、地域課題解決を目指して会員の皆様に研修や情報発信を行うよう努めてまいります。

本年も皆様のご支援ご協力をお願い申し上げますとともに、ご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げます。

### (1) 支部相談日

10月 8日 (場所) 支部事務所 (担当) 加嶋崇洋  
11月12日 (場所) 支部事務所 (担当) 川合達也  
12月10日 (場所) 支部事務所 (担当) 岡野隆志

### (4) その他

12月 6日 地価調査会 14:00～  
(場所) 支部事務所 (調査員) 6名  
13日 忘年会 18:30～  
(場所) 遊酒処のん喜 (参加者) 19名

### (2) 会議

10月28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  
・研修会の件  
・支部規則改正について 他

12月 6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  
・無料相談場所について  
・市商工振興課 企業誘致について  
・会計報告

### (3) 支部研修会

11月11日 (場所) 佐伯地区公民館 14:00～  
(出席者) 29名  
(演題) 不動産業に関連する人権問題について  
(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) 大分県内の居住支援の取組と不動産業の関わりについて  
(講師) 大分県土木建築部建築住宅課 企画調査班 主幹 辰本健治氏



## 宇佐支部

支部長 宮永澄男



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。日頃より宇佐支部会員の皆様には支部運営について、ご理解ご協力を頂き厚く御礼を申し上げます。

昨年は衆議院選挙が行われ、与党の過半数割れにより今後の政権運営は先行きが不透明な状況であります。

賃金が物価高に追いついていかない物価高の対策・人口減少及び少子高齢化社会の対策や移住定住促進等の支援・結婚出産子育ての支援に行政がかかわり、地方都市が活性化していくことが重要であります。

また、地球温暖化による自然災害は世界各地で頻発をしております。猛暑及び豪雨等の気候変動による防災の強化や二酸化炭素を排出しないクリーンエネルギーへの転換が急がれます。再生可能エネルギーを拡大することにより、水力発電・地熱発電の重要性が期待されます。

今後、懇親会を通して会員の親睦を深め意見等を出して頂き、支部運営の参考にしていきたいと思います。

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、一層の御支援とご協力をお願いして、新年のご挨拶とさせていただきます。





# 支部だより

## (1) 支部相談日

11月11日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功  
 12月 9日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功

## (2) 会議

11月 8日 宇佐支部研修会打合せ会議 11:30～  
 (場所) 翔山  
 (議題) ・宇佐支部第2回研修会打合せ  
 ・支部運営について 他  
 22日 宇佐支部運営委員会 13:30～  
 (場所) 宇佐商工会議所  
 (議題) ・第2回支部研修会開催について  
 ・支部運営について 他

## (3) その他

12月17日 地価調査会 12:00～  
 (場所) 丸萬 (調査員) 8名  
 (議題) 近隣地価評価・査定について



## 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、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、私自身は支部長に加えて本部の法務務指導委員長の役目を初めてお引き受けし、皆様にご迷惑をお掛けしながらも貴重な経験と勉強をさせていただきました。宅建連九州地区連絡会にも初めて参加させていただき、宅建協会全体にとって各支部の活動が如何に大事な原点になっているということ、また新しい世代の人材育成が重要であることを感じました。改めて、臼津支部の特性を活かして行政が打ち出す空き家対策の各施策と上手く連携しながら、今年も臼津支部が活発に活動できるように取り組んでいく所存でございます。

本年が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21日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 森尾英樹  
 11月11日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦  
 12月16日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 森尾英樹

## (2) 会議

11月20日 支部運営委員会 10:00～  
 (場所) 臼杵市役所 執行部控室  
 (議題) ・支部研修会の報告  
 ・支部研修旅行の反省と来年度の計画  
 ・空き家バンクトラブル報告  
 ・各委員会報告 他



## (3) 支部研修会

11月15日 (場所) 臼杵中央公民館 2階 講座室 13:30～  
 (出席者) 22名  
 (演題) 「新たな税制度改定」について  
 (講師) 大分税務署審理専門官 (資産担当) 佐藤光一氏  
 (演題) 「ハトサポBB」について・その他  
 (講師) (公社)大分県宅地建物取引業協会 流通委員会 委員長 井上博隆氏



## (4) その他

10月27日 支部研修旅行  
 ～28日 (場所) 熊本・天草  
 (参加人数) 11名  
 (議題) 熊本地震震災と復興を考えて  
 天草にて支部会員の親睦を深めるために  
 11月30日 忘年会 19:00～  
 (場所) 旅館 海の家 (参加人数) 22名  
 12月11日 地価調査会 11:30～  
 (場所) 木屋寿司 (調査員) 21名  
 (議題) 臼杵・津久見地区地価調査



## 国税だより

### ○ 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、毎年の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に、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

### ○ 確定申告に向けたご準備を！

マイナンバーカード読取対応のスマートフォンとマイナンバーカードがあればいつでもどこでもe-Taxによる申告ができます (ICカードリーダーは不要です)。

マイナンバーカードのパスワードを事前にご確認いただき、マイナンバーカードのパスワードを忘れた場合やロックされた場合については、公的個人認証サービスのポータルサイトをご確認の上、お早目のご準備をお願いします。



「確定申告書等作成コーナー」  
はこちらから



公的個人認証サービスの  
ポータルサイトはこちら



日建なら  
あなたの時間を  
ムダにしない!!

宅建 日建



“宅建なら日建”  
だからできるこの実績!

今年も!合格者数2,000人突破!!

2,554人 / 40,025人

2023年度 日建合格者数

2023年度 全国合格者数

※ 合格者数は、2023年度日建学院宅建講座を利用された方の合格者数(2023年11月22日時点)より算出。  
※ 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、過去受験生は一切含まれておりません。

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、過去受験生は一切含まれておりません。

2025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

## リフォーム転売されたマンションの地下室に発生した漏水について売主業者の瑕疵担保責任が認められた事例

(東京地判 令5・2・17 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA02178009)

リフォーム転売された築20年の中古マンションの引渡し1か月後に発生した地下室の漏水について、隠れた瑕疵に該当するとして、売主業者に瑕疵担保責任が認められ、また仲介業者に、過去の地下室漏水事故に関する管理会社の調査結果を買主に正確に説明しなかった説明義務違反があるとされた事例

### 1 事案の概要

平成9年2月新築の分譲マンションの一室である本件建物（1階・居室：68.38㎡、地下1階・地下室：11.80㎡）について、平成29年4月、宅建業者Y1は、仲介業者Y2の仲介により、所有者Aとの間で売買契約を締結した。（この時、Aの告知書には「地下室に漏水有→修繕済」と記載があった。）

同年5月、Y1はY2の仲介により、買主Xとの間で、Y1がAより購入した本件建物をリフォームして引き渡す条件で、売買金額4980万円とする売買契約を締結した。（この時、Y1の告知書には「地下室に漏水有→修繕済」と記載があった。）

同年5月末、Y1はAより本件建物の引渡しを受け、Xと打ち合わせた内容にてリフォーム工事を行い、同年6月末に本件建物をXに引き渡した。

同年7月末、地下室で漏水を発見したXは、その旨をY2とマンション管理会社Bに連絡をした。同年9月、Bにより調査がされたが、原因追及には至らなかった。

同年10月、台風により、本件建物及び他の住戸の地下室に浸水が発生した。管理組合により、平成30年4月に各地下室の復旧工事が行われ、令和元年10月に地下ピット湧水対策工事が完了したが、本件建物の地下室における漏水は止まらなかった。

平成30年9月、XはY1に対し、漏水の瑕疵を理由に契約解除の通知書を送付した。令和元年6月、XはY1に対し、漏水の瑕疵を理由として、主位的に契約の解除を、予備的に1280万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。また、令和3年7月、Y2に対し、媒介契約上の説明義務違反を理由として1280万円の損害賠償を求める訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、XのYらに対する請求を一部認容した。

#### (1) 隠れた瑕疵の存否について

本件建物の地下室には、床と壁の境目から水がしみ出して水溜まりができたり、水滴が生じたりする状況が認められ、その原因は、本件マンションの地下ピットの湧水槽に溜まった水が本件建物の地下室の壁ないしその隙間に浸透し、同地下室内にしみ出したものと強く推認される。

本件建物の地下室にて水がしみ出して水溜まりができるような状況は、本件建物以外のマンション各室では生じていないことに鑑みると、本件建物が新築から約20年間経過した中古物件であるとしても、マンションが最低限有すべき品質・性能であると認めることはできず、「瑕疵」に当たると認められる。



## (2) 瑕疵担保責任による契約解除の可否

本件建物については、その地下室（約12㎡）が、漏水やカビの発生等により使用ができないとしても、1階の居住スペース（約68㎡）は使用することができること、地下室の漏水が修繕不可能とまでは認めることができないことに鑑みると、本件売買契約の締結目的を達することができないとまでは認められないことから、Xは瑕疵担保責任に基づき解除権を行使することはできないと認められる。

## (3) 瑕疵によりXが被った損害額について

X提出の不動産価格査定書による算定価格について、補正及び瑕疵の存在による下落、その他諸事情を考慮すると、瑕疵が存在することによる本件建物の価格は、3510万円程度と認めるのが相当であり、本件売買金額との差額1470万円程度が、瑕疵が存在することによりXが被った損害額であると認められる。

したがって、Y1は瑕疵担保責任により、Xが主張をする1280万円及びその遅延損害金を支払う義務があるものと認められる。

## (4) Y2の説明義務違反について

Y2は、本件建物の地下室の漏水に関して、Aに聴取を行い「本件建物の地下室に大分前に漏水があったが、その際修繕したので、その後現在まで漏水はしていない。」旨の回答を、また、Bより「かなり前に駐車場のピット側から漏水したことがあり、修繕されたいがその時の記録はなく、Bが有している記録で確認できる範囲では本件建物での漏水やその修繕の記録はない。」旨の回答を得たことが認められ、Y2は、漏水に関して、宅建業者としての業務上の注意をもって調査を行ったと認めることができる。

しかし、調査結果については、Xに対して、既に修繕されたと説明するにとどまり、漏水及びその修繕に関する記録がなく、その記録の確認をしていないことは伝えていないことから、調査の結果を正確に報告、説明する義務を履行したとは認めることができない。

Y2が説明しなかった情報は、Xが本件売買契約締結の判断に当たって重要な事項であるが、当該情報によって、Xが本件売買契約の締結を取り止めたことと断定することはできないことから、XのY2に対する請求については50万円程度を認めるのが相当である。

## 3 まとめ

本件事案は、その後Yらが控訴したが、Y1が750万円、Y2が50万円の和解金をXに支払うことで和解が成立している。

宅建業者の買取り・リフォーム転売による中古住宅の流通活性化が期待されているところであるが、最近の裁判例等において、リフォーム転売の住宅に瑕疵が発見され、売主業者が賠償責任を負う事案の増加が見受けられる。

その要因としては、売主業者の販売前の調査等が不十分であったことや、リフォーム工事が十分でなかったことによるものが多いが、中には、売主業者の調査では瑕疵の確認が困難であったと思われるものも見受けられ、本件事案も、漏水発生後の管理会社の調査でも原因把握ができなかったことから、売主業者らの調査では、瑕疵の発見が困難だった事案の一つではないかと思われる。

リフォーム転売においては、このような宅建業者の調査では回避できない瑕疵リスクがあり、万一そのリスクが発現した場合、損害が多額になりやすいことから、それに備え、売主・買主の瑕疵リスクを一定程度回避できるものとして、建物検査を行い既存住宅売買瑕疵保険を付保することが強く推奨される。

## 借主にタトゥーがあることを理由に賃貸物件の引渡しを拒んだ貸主に履行遅延による損害賠償支払いを命じた事例

(東京地判 令4・10・12 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA10128011)

建物の賃貸借契約を締結したが、借主代表者がタトゥーをしていることを理由に建物の鍵の引き渡しを貸主に拒否された借主の、貸主に対する履行遅延を理由とした契約解除の主張及び損害賠償の請求が認められた事例

### 1 事案の概要

X（原告）は、令和3年8月1日、X代表者及びその家族が居住する目的で、Y（被告）との間で、本件建物につき、賃料を月額55万円、期間を令和3年9月1日から令和5年8月31日までの2年間とする約定で、建物賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結した。

Yは、本件賃貸借契約締結後、X代表者にタトゥーが入っていることを知り、令和3年8月28日、A（仲介会社）の担当者と共に、タトゥーの取扱いについて話し合うため、Xの代表者と面談した。X代表者は、これまで賃貸していた物件でタトゥーについて文句を言われたことはないが、タトゥーが露出しないよう努力はすること、ただし、不可抗力等はあるため、タトゥーが露出することが絶対ないことまで保証することはできないことなどを述べた。

Yは、令和3年8月30日頃、Xに対し、弁護士を通じ、X代表者の腕にタトゥーが入っているという理由で、本件建物の鍵の引渡しを拒否する旨を連絡した。これに対し、Xは、令和3年9月2日頃、Yに対し、弁護士を通じ、本件建物の鍵の引渡しを求めた。

Yは、令和3年9月3日付けの文書で、Xに対し、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をするとともに、本件賃貸借契約を錯誤取消する旨の意思表示をした。Xは、Yが本件建物を引き渡さなかったことから、令和4年3月30日、Yに対して、履行遅滞を理由として、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をし、本件訴訟を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示し、Xの請求を認容した。

#### (1) 錯誤取消しの可否について

Yは、Xが反社会的勢力の人物であると疑われるような人物ではないとの錯誤がなければ、Xとの間で本件賃貸借契約を締結しなかったと推認することはできる。しかし、Yは、タトゥーが入っていることなどにより、反社会的勢力であると疑われる人物を排除する旨の契約条項を定めたり、賃借人又は居住者の属性や人物像に対する照会等を行ったりするなどの対応に出していない。また、X代表者においては、第三者からの主観的評価によって、賃貸借契約の締結自体を拒絶されることまで予見していたとは認められない。これらの事情に照らすと、X代表者が反社会的勢力であると疑われる人物ではないというYの錯誤は、当事者の意思解釈上、これが法律行為の基礎とした事情となっていたとは認められず、本件賃貸借契約を錯誤取消することはできない。



## (2) 本件賃貸借契約の特約に基づく契約解除の可否

Yは、X代表者にタトゥーが入っていることは、本件賃貸借契約の禁止事項に該当すると主張するが、これは、タトゥーを入れること自体を禁止するものではない。また、Yは、本件マンションが高級マンションであることを前提に、居住者にタトゥーが入っていると本件マンションの価値を減少させるとか、悪評が広がるなどと種々主張するが、いずれの主張も十分な証拠や経験則による裏付けがあるとはいえない。

したがって、本件賃貸借契約の特約に基づく契約解除をすることはできない。

## (3) 告知義務違反に基づく契約解除の可否

Yは、本件マンションが高級マンションであること、タトゥーが多数人に畏怖感、嫌悪感を与えることからすると、賃借人には、信義則上、タトゥーがあることについて賃借人に告知する義務があると主張する。

しかし、情報提供義務ないし告知義務が認められるのは、その情報を提供することが信義則上求められるような事情がなければならない。そして、Yのいずれの主張も、タトゥーをしていることを告知する義務を基礎付けるものとはいえない。また、居住者の中には、タトゥーに対する畏怖感、嫌悪感を持つ者がいることは想定されるが、他方で、共用部分等における他の居住者等に対する配慮の方法は様々考えられ、X代表者としてもタトゥーの露出に対する配慮を求められた場合には当初からこれに応じる意向があったことから、タトゥーの存在を告知すべき事情とするものとはいえない。さらに、X代表者が自らにタトゥーが入っていることを殊更秘匿するような態度をとっていたとは認められず、X代表者において自らにタトゥーが入っていることを積極的に告知しなければならないと認識する契機があったともいい難い。

以上によれば、Xには、X代表者にタトゥーがあることをYに告知する信義則上の義務があるとはいえないというべきであり、告知義務違反に基づく契約解除をすることはできない。

## (4) 結論

Yには、本件建物の引渡しを遅滞したという債務不履行があり、Xの解除の意思表示により、本件賃貸借契約は解除されたと認められるから、Yは、Xに対し、解除に伴う原状回復義務として、受領した賃料、敷金及び礼金の合計220万円等の返還義務があり、かつ債務不履行による損害賠償として、発注済の家具配送料、仲介手数料、保証委託料の合計約85万円等の支払義務を負うことになる。

## 3 まとめ

賃貸借契約における貸主からの契約拒否等については、社会的問題でもあり、本年4月には改正障害者差別解消法も施行され、障害者に対する対応も、より規制強化されている。

また、契約の相手方が、反社会的勢力の場合は、暴力団排除条例等で取引自体が禁じられているので、契約の拒否も可能である。

本件は、借主にタトゥーがあることが契約後にわかり、貸主が賃貸物件の明渡を拒否した事案であるが、タトゥーに対する社会的見方も多様であり、タトゥーがあることだけで反社とは認められず、契約解除理由にはならないという事例として参考になるとと思われる。

# 会員さん こんにちは

No.201

別府支部

合同会社オフィス百  
佐藤 香代さん



新年明けましておめでとうございます。

合同会社オフィス百（もも）の佐藤香代と申します。会員の皆様方におかれましては、「初めまして」の方や、「あ～あの人か・・・」の方もいらっしゃる事と存じます。約20年程、不動産売買の経験を積み、2023年5月に独立開業致しました。

以前から、将来的に高齢者と向き合える仕事が出来たら、という思いが強く、社名を考えた時に、まず「高齢者」＝「百」（ひゃく）という文字が浮かびました。「百」（ひゃく）は（もも）とも読み、その音の響きが柔らかく好きで、ちなみに我が家の愛犬も「もも」といいます。

過去に福祉施設で働いていた経験があり「不動産の事、身内には相談したくない。面倒臭くて一歩が踏み出せない」等のお声を聞く事がありました。そんな、一握りの方にも寄添い「オフィス百」を高齢者の方々のお助け窓口になるよう定着させ、そして増え続ける「空き家」を減らす一助になるよう精進していく所存です。

本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。



人と住まいを、笑顔でつなぐ。 大分県宅建協会会員の皆さまへ 株式会社 宅建ファミリー共済 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

## 賃貸物件の火災保険のことなら宅建ファミリー共済に!!

**信頼** 全国の宅建協会会員さまの  
保険業務を支援しています

- 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。



**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	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 (〒 - )		少額短期保険代理店を している	<input type="radio"/> はい
住所			

【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



# 新入会員紹介

	商号又は名称	(株)みか不動産		商号又は名称	(株)ゆとり不動産
	免許番号	1-3594		免許番号	1-3599
	営業所長	岩田 美佳		代表者	和田 恭佑
	専任取引士	田中 美香		専任取引士	和田 恭佑
	事務所所在地	大分市勢家町2-790-1		事務所所在地	大分市新川町1-11-15
	T E L	097-574-9027		T E L	097-578-8188
	F A X	097-574-9028		F A X	097-578-8189
	商号又は名称	ベティ(株)		商号又は名称	(株)マイタウン
	免許番号	1-3598		免許番号	1-3600
	店 長	御手洗 政幸		代表者	佐藤 大介
	専任取引士	深津 優子		専任取引士	佐藤 大介
	事務所所在地	大分市三川新町2-1-55		事務所所在地	大分市高城西町7-24
	T E L	097-574-5193		T E L	097-576-7650
	F A X	097-574-5197		F A X	097-576-7653

今後ともよろしくお願いします。

## 退会者 R6.10月～12月

支 部	免許番号	商 号	代表者	事 由
別 府	1228	(株)浦松興産	浦松 大八	廃 業
大 分	2755	(有)ガーネット不動産	生嶋 久美	解 散
大 分	2880	(有)ワタナベ不動産建設	渡邊 悠治	廃 業
日 田	2905	(有)溝田工務店	溝田 伸二	廃 業
佐 伯	3530	(有)黒木製材所	黒木 陽一	破 産
大 分	3535	都市開発サポート(株)	白江 将	廃 業

# 宅建大分 第266号

令和7年1月20日発行

発行人 宮崎 教生

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>

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