

宅建大分

No.269

2025 10.25



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

ハトマークフェア大分開催

新入会員研修会開催

全宅連表彰 不動産キャリアパーソン受講目標達成で受賞

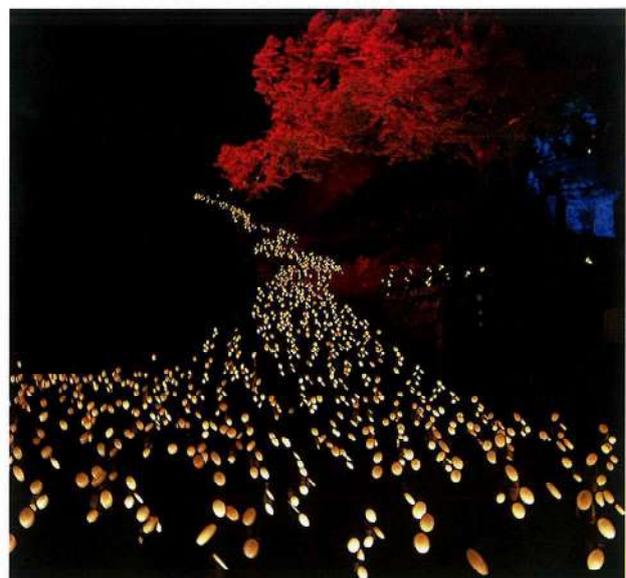
令和7年6月26日(木)の(公社)全国宅地建物取引業協会連合会の定時総会において、47都道府県協会における不動産キャリアパーソン受講目標達成部門において受賞し、表彰されましたのでご報告させていただきます。



Contents

- | 全宅連表彰
- 1 | ハトマークフェア開催
- 2 | 新入会員研修会 開催
賃貸不動産経営管理士講習 開催
- 3 | 不動産広告の適正化を目指して
- 5 | 青年部発足
住居表示の変更に伴う変更について
- 6 | インフォメーション
- 7 | 委員会開催報告
大分支部税の相談会
- 8 | 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 ① ②
- 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269号



表紙写真 竹楽(竹田市)

ハトマークフェア開催



「ハトマーク=安心・信頼」を地域へ発信

令和7年9月23日（祝・不動産の日）、大分駅前広場にて「ハトマークフェア」を開催しました。当日は曇り空ながらも過ごしやすい気候に恵まれ、244名の来場者で会場は大いににぎわいました。

行政・関係機関と連携した無料相談会

大分税務署・大分市・由布市・九州ろうきんの協力により、「不動産無料相談会」を開催し、45名の方が相談に来場されました。

空き家や賃貸・売買・相続など、幅広い内容の相談が寄せられ、来場者の関心の高さと、地域における宅建協会の役割の重要性を改めて感じる機会となりました。

家族で楽しめる企画も盛況

会場内では、子どもたちに『キッズコーナー（ぬり絵）』を設け、たくさんの笑顔があふれました。さらに、ポップコーンとかき氷を先着300名にプレゼントしたところ、売り切れとなる大盛況でした。

また、キッチンカーの出演に加え、似顔絵コーナーやバルーンアートなど、多彩なイベントを展開し、幅広い世代の来場者に楽しんでいただきました。



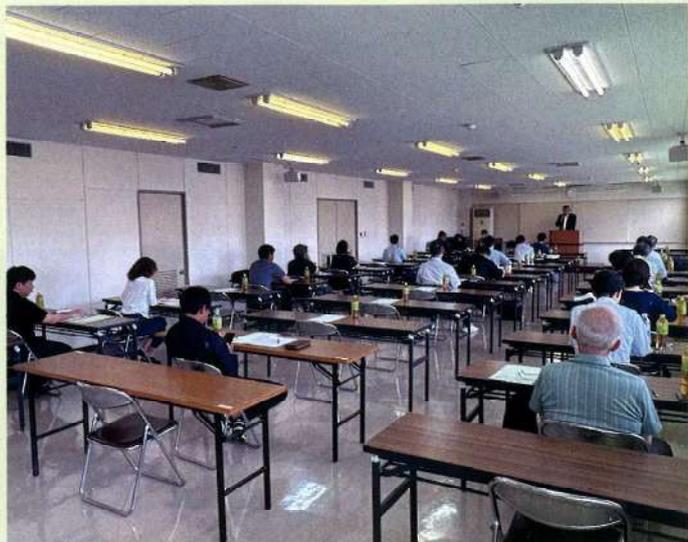
本フェアは、「宅建協会=安心・信頼できる不動産業者の集まり」であることを地域に発信することを最大の目的として企画しました。ご協力いただいた会員の皆さま、関係機関の皆さまに心より感謝申し上げます。今後も地域との信頼関係を深め、業界の健全な発展と宅建協会の認知拡大に向けて、継続的な取り組みを進めてまいります。



新入会員研修会 開催

令和7年8月4日(月)、大分県不動産会館3階大ホールにおいて、令和6年8月から令和7年7月までに新規に入会された会員を対象に新入会員研修会を実施し、16名の方が参加されました。

この研修会は、協会員としての意識の均一化と連帯感の育成を目的とし、併せて資質の向上をはかるもので毎年一回実施しています。森尾英樹法務指導委員長の司会により開会し、宮崎教生会長による開会の挨拶後、続けて宮崎教生会長による「社会的使命とコンプライアンス」について、舛巴清人専務理事による「不動産取引の基礎」についての講義が行われました。



宮崎教生会長



舛巴清人専務理事



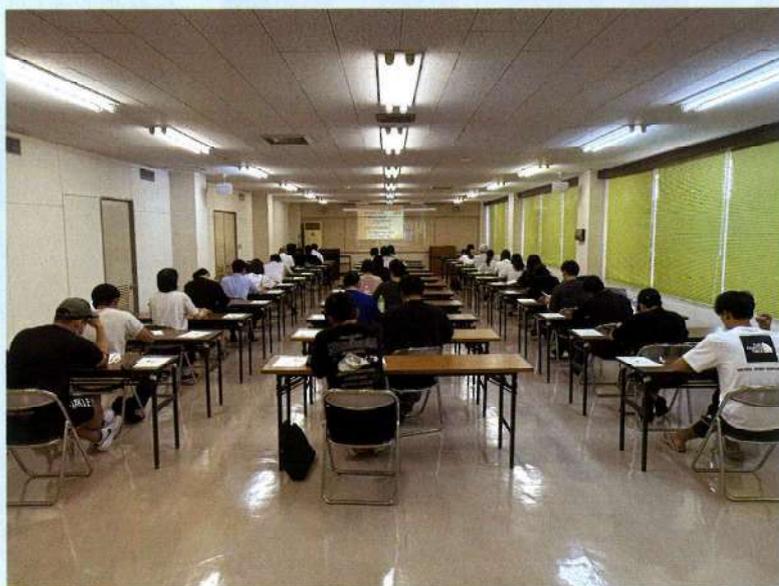
司会の森尾英樹法務指導委員長

賃貸不動産経営管理士講習 開催

令和7年8月20日(水)、大分県不動産会館3階大ホールにおいて、賃貸不動産経営管理士講習を開催しました。

賃貸不動産経営管理士講習とは、賃貸住宅の管理に関する知識・技能・倫理観を持った専門家である賃貸不動産経営管理士の資格取得に向け、賃貸住宅管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習であり、講習の修了者は賃貸不動産経営管理士試験問題50問のうち5問が免除されるというものです。

当日は35名の受講があり、講習は宮崎教生会長による挨拶に始まり、DVDの上映による講義が行われました。



さらなる不動産広告の適正化を目指して！

違反広告は違反広告情報提供窓口からご申告ください

規約違反の疑いのある広告物を見つけた際には、【違反広告情報提供窓口】よりご申告ください。

広告物(チラシ・パンフレット・ポータルサイト等)の画像を添付できるフォームを設けておりますので、スマートフォンやタブレットからも簡単に申告することができます。(右記QRコードを読み込んでご申告ください)



九州不動産公正取引協議会は、不動産広告に関する自主規制団体です。

新着情報

▶ 一覧を見る

2025/3/25
2025/1/16
2025/1/10
2024/2/9

規約違反事業者への新たな対応について
会員向け動画視聴ページをオープンしました
【不動産公正取引協議会連合会より】不動産
令和6年度 不動産の公正競争規約研修会 開催について
不動産広告における面積の表示に関して(注意喚起)

違反広告情報提供窓口

不動産の表示・景品規約について			九州不動産公正取引協議会について		
不動産取引における公正競争規約とは	広告表示のルール	景品提供のルール	概要・制度	所属会員リスト	賛助会員リスト
相違と違反事例集	ポータルサイト広告適正化部会について	刊行物のご案内	賛助会員入会案内	リンク集	情報公開(ディスクロージャー)

公正表示マーク
このマークを店頭表示している不動産業者は、不動産の公正競争規約を守り、消費者の皆様に適正な広告表示を行うことを公に約束しています。また、当協議会に加入している不動産業者として信頼と安心の不動産取引ができることを望んでいます。店頭でお確かめください。

違反広告情報提供はこちら 会員向け動画視聴ページはこちら

九公取についてのよくある質問

・九公取とは？

九州不動産公正取引協議会(九公取)は、不動産広告の自主規制ルールである「不動産の公正競争規約」に関する相談や不動産広告の点検、調査、指導を行っています。

・不動産の公正競争規約とは？

不動産業界が自主的に定める「景品表示法」の規定に基づき公正取引委員会の認定を受けた不動産広告のルールで、「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」の2つの規約からなります。

・規約に違反するとどうなるの？

処分は、「注意」「警告」「嚴重警告」「違約金課徴」となっています。

ご不明点はこちら (一社)九州不動産公正取引協議会 ☎ 092-631-5500

来年受験の方! **今年の**
本試験問題解説を
無料プレゼント!



令和7年度 宅地建物取引士本試験
問題・全問解答解説集

※画像は令和6年度版を使用しております。

全50問の問題・解答解説は**もろもろのこと総評や正答率一覧などが掲載された試験データ満載の冊子です。合格される方は、みなさん持っています!**



日建ならできるよ!

2024年度 日建学院 合格実績

日建学院
合格者数

2,817名

直近10年の
累計合格者数

29,270名

※2024年度の日建学院 宅建講座を利用された方の合格者数(2024年12月2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。

※2015~2024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。
 ※上記数値に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。

今年合格
の方!

宅建実務講習も日建で!

2年以上の実務経験がない方!! 例えば、新卒者や転職者など...宅建試験合格後は、即、お申し込みを!



2年以上の実務経験がなくても「講習修了」で
宅地建物取引士資格登録ができます。

●お問合せ・お申込み●
日建学院

大分校
中津校

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

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

宅建協会大分支部 青年部発足のお知らせ

このたび、宅建協会大分支部におきまして、次代を担う若手会員の交流・研鑽を目的とした「大分支部青年部」を発足する運びとなりました。

青年部は、

- ・ 会員相互のネットワーク形成
- ・ 業界の健全な発展に資する研鑽活動
- ・ 不動産の安心・安全な取引のための勉強会の開催

を柱に、活発な活動を展開してまいります。

なお、青年部の参加資格は以下の通りです。

【青年部会員条件】

下記1～3のいずれかに該当する者

- 1) 宅建協会の会員名簿に記載されている協会会員（大分支部）の代表者（以下「代表者」という）のうち50歳未満
- 2) 宅地建物取引業者免許証番号(2)以下の代表者
- 3) 代表者変更より2年未満の代表者、宅建協会大分支部の会員であること



青年部入会申込フォーム

つきましては、発足にあたり広く会員各位のご参加をお願い申し上げます。

上記のQRコードにて申込が可能です。

今後の活動予定につきましては、追ってご案内いたしますので、ぜひご期待ください。

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載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載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

TEL: 0977-21-2023 又は 0977-21-1320

委員会開催報告

R7.7～R7.9

■法務指導委員会

8月 4日 令和7年度新入会員研修会・特別研修会について
令和7年度本部主催研修会について
令和7年度研修会における人権問題の研修 他



■流通委員会

9月18日 広報誌「宅建大分」について
パソコン研修会の実施について
大分県内地価表作成について 他



■入会審査委員会

7月25日 新規入会3社・組織変更3社
8月25日 新規入会1社・組織変更2社
9月25日 新規入会1社・組織変更2社



大分支部よりお知らせ

不動産取引に係る税の相談会を開催します！

- 日程：令和8年1月20日(火)～1月22日(木)
午前9時30分～12時まで(予定)
午後1時30分～4時まで(予定)
 - 場所：ホルトホール 201会議室
 - 講師：大分税務署
- お問い合わせは大分支部まで (TEL:097-534-5949)



大分支部

支部長 井上博隆

(1) 支部入会審査会

7月23日 ●新規入会

- ・(株)GENKI 大分市大字横尾4266-1
(代表者) 江野畑元気 (専任取引士) 中山雅貴
(推薦者) ナイスエリア(有) 内山直之
翠商事(株) 牧 宏樹
- ・不動産wood's(株) 大分市大字下郡1838-1
(代表者) 林 修平 (専任取引士) 林 修平
(推薦者) (株)ユートク 土屋啓祐
(株)OYC 工藤雅博

●代表者変更

- ・パナソニックホームズ大分(株) (新代表者) 村田安基

8月19日 ●代表者変更

- ・星和不動産(有) (新代表者) 真内教太

9月22日 ●新規入会

- ・エン不動産(株) 大分市王子南町10-17-302
(代表者) 松田勇樹 (専任取引士) 松田勇樹
(推薦者) (有)メリアエステート 新納秀樹
(株)スマイルエステート 坂田好美



(2) 会議

8月25日 支部運営委員及びブロック長合同会議 17:00～

(場所) アートホテル大分 2階 イーストホール

(議題) 会員親睦事業、入会・退会者等の報告について 他



(3) 支部研修会

7月22日 13:00～

(場所) コンパルホール 1階 文化ホール (出席者) 346名

(演題) 建築基準法改正について

(講師) 大分市都市計画部 開発建築指導課 技師 宇都宮想氏

(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 技師 樋口真士氏

(演題) LGBTQと大分県の取組について

(講師) 大分県生活環境部 人権尊重・部落差別解消推進課 調整班 主事 金林優太氏

(演題) 不動産市況についてのご報告・全国の空き家活用事例のご報告

(講師) SUUMOリサーチセンター 研究員 シニアエキスパート 橋口勝彦氏

(演題) 入居審査システムと家賃保証について

(講師) アークシステムテクノロジーズ(株) Engagement推進室 係長 本田晃一氏



(4) その他

8月 4日 (仮)おおいた型空き家発掘・活用事業 15:00～

(場所) 大分市役所別館2階 大分中央公民館大会議室

(参加人数) 14名

(内容) 令和7年度空き家対策モデル事業提案内容 他

24日 大分市空家等相談会 10:00～

(場所) 大分市公民館 研修室

(内容) 空家に関すること全般

9月 2日 由布市居住支援ネットワーク会議 13:00～

(場所) 由布市役所庄内庁舎 市民ホール1階 1-1会議室

(内容) ・令和7年度の活動報告及び情報提供

・グループワーク





別府支部

支部長 下森啓司

(1) 支部入会審査会

7月10日 ●新規入会

- ・(株)関屋リゾート 別府市大字南立石649番地
(代表者) 林太郎 (専任取引士) 平川誉紹
(推薦者) 日光不動産(有) 東田純一
べつぷ大分不動産販売(株) 大野将憲

8月 7日 ●新規入会

- ・(株)IKENAGA 速見郡日出町川崎3414番地1
(代表者) 池永 仁 (専任取引士) 池永莉緒
(推薦者) べつぷ大分不動産販売(株) 大野将憲
(株)ホームズ 眞嶋 虹

(2) 支部相談日

- 7月10日 (場所) あす・べつぷ (担当) 宇野 豪
- 17日 (場所) 支部事務所 (担当) 下森啓司
- 8月21日 (場所) 支部事務所 (担当) 渡辺豊見
- 9月11日 (場所) あす・べつぷ (担当) 高山和夫
- 18日 (場所) 支部事務所 (担当) 元島聡一郎



(3) 会 議

9月10日 第3回支部運営委員会 10:00～

- (場所) 支部事務所
- (議題) ・第2回支部研修会について(令和8年1月20日)
- ・地価表作成日について
- ・忘年会について



(4) 支部研修会

7月 7日 13:00～

- (場所) 別府市公会堂 大ホール (出席者) 120名
- (演題) 法改正について
- (講師) ①建築基準法関係 別府市役所都市計画課 課長補佐 下嶋 明氏
- ②盛土法関係 別府市役所都市計画課 課長補佐 友永啓輔氏
- ③空き家関係補助金 別府市役所都市計画課 主査 小野祐未氏
- (演題) 土地家屋調査士会より土地の境界について
- (講師) 大分県土地家屋調査士会 別府支部 支部長 重石光將氏
- 大分県土地家屋調査士会 別府支部 甲斐伸治氏
- (演題) 警察より不審物件について
- (講師) 別府警察署 警備課長 村上京平氏/警備課主任 辻畑春奈氏
- (演題) CIZ管理について
- (講師) アークシステムテクノロジーズ(株) Engagement推進室 係長 本田晃一氏

(5) その他

7月11日 SUUMO説明会 13:30～

- (場所) 支部事務所 (参加人数) 2名
- (内容) 支部研修の説明・SUUMOの説明

23日 別府市空き家対策協議会 15:30～

- (場所) 別府市役所5階 大会議室 (参加人数) 1名
- (議題) ・空き家対策の取り組み状況
- ・別府市空き家LABOについて
- ・その他-APUが行う空き家活用、来年度の取組

9月 8日 第2回 空き家を語ろう! 14:00～

- (場所) 別府市公会堂1階 講座室
- (参加人数) 3名
- (内容) 空き家のサポーター・プレイヤー:オーナーになろう!(人材育成編)

9月 2日 由布市居住支援ネットワーク会議 13:00～

- (場所) 由布市役所 市民ホール1階 会議室 (参加人数) 1名
- (内容) ・国の動向及び県内の状況について
- ・由布市での取り組み等について
- ・居住支援法人より令和7年度の活動報告 他



中津支部

支部長 長野 修士

(1) 支部相談日

- 7月15日 (場所) 支部事務所 (担当) 阿部 傑
8月19日 (場所) 支部事務所 (担当) 太田智之
9月16日 (場所) 支部事務所 (担当) 渡辺 光

(2) 会議

- 7月 3日 支部運営委員会 12:00~
(場所) 中津建設会館
(議題) 定例会議
8月 5日 支部運営委員会 11:00~
(場所) 支部事務所
(議題) 定例会議
9月 2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

- 7月 3日 13:30~
(場所) 中津建設会館 (出席者) 42名
(演題) ローンオフエンダーについて
(講師) 中津警察署 警備課
(演題) パートナーシップ宣誓制度企業の登録について
(講師) (公社)大分県宅地建物取引業協会 専務理事



(4) その他

- 8月21日 空き家に関する相談会 13:30~
(場所) 中津市役所3階 306会議室
(参加人数) 支部長・相談者4名



日田支部

支部長 高倉 英治

(1) 支部入会審査会

- 9月20日 ●代表者変更
・(株)伊藤不動産 (新代表者) 伊藤干樹

(2) 支部相談日

- 7月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 伊藤照幸
8月 5日 (場所) 支部事務所 (担当) 久保田洋
9月 2日 (場所) 支部事務所 (担当) 三苫康之

(3) 会議

- 8月 7日 支部運営委員会 10:00~
(場所) 支部事務所



(4) 支部研修会

7月 8日 13:30～

- (場所) パトリア日田 (出席者) 55名
(演題) 警察より不審物件について
(講師) 日田警察署 警備課 佐藤康憲氏
(演題) 宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)について
(講師) 土木建築部 都市・まちづくり推進課 柴田宗俊氏
(演題) 宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)についてディスカッション
(講師) (有)CAN総合事務所 因間友和氏
(有)ランドマップ 長尾 隆氏
(有)イサモト土地企画設計 後藤慎一朗氏
(演題) 入居審査と賃貸保証について
(講師) アークシステムテクノロジーズ(株) Engagement推進室 係長 本田晃一氏

(5) その他

7月 2日 月例会 18:30～

- (場所) ホテルソシア (参加人数) 19名
(内容) 会員情報交換会

8月 2日 月例会 18:30～

- (場所) ホテルソシア (参加人数) 16名
(内容) 会員情報交換会

22日 空き家無料相談会 10:00～

- (場所) 日田市役所 (参加人数) 2名
(内容) 市主催の空き家に関する相談会の相談員として参加

9月 2日 月例会 18:30～

- (場所) ホテルソシア (参加人数) 22名
(内容) 会員情報交換会

16日 青年部研修会・懇親会 15:00～

- (場所) 支部事務所・いちふく (参加人数) 17名
(内容) 売買についての研修



佐伯支部

支部長 矢野伸一

(1) 支部入会審査会

8月 8日 ●代表者変更

- ・豊南不動産(有) (新代表者) 原 大輝

(2) 支部相談日

7月15日 (場所) 城山桜ホール会議室1 (担当) 矢野伸一

8月19日 (場所) 城山桜ホール会議室1 (担当) 加嶋崇洋

9月16日 (場所) 城山桜ホール会議室1 (担当) 川合達也

(3) 会 議

7月17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
・パソコン研修会について 他

8月 8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
・税制改正・政策に関する要望提案について 他



支部だより

8月20日 支部運営委員会 18:30～
(場所) うなぎのみやた
(議題) ・パソコン研修会について
・支部研修会について 他

9月19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
・支部研修会について
・無料相談について 他

(4) その他

8月20日 令和7年度第1回佐伯支部パソコン研修会 13:00～
(場所) 佐伯開発 (参加人数) 1名

9月 3日 令和7年度第2回佐伯支部パソコン研修会 13:00～
(場所) 支部事務所 (参加人数) 2名



宇佐支部

支部長 宮永澄男

(1) 支部相談日

7月14日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功

9月 8日 (場所) 宇佐市役所 (担当) 津々見功

(2) 会議

8月 1日 宇佐支部研修会打合会議 11:00～

(場所) 支部事務所

(議題) 研修会開催案内・懇親会開催について

9月11日 支部運営委員会 11:00～

(場所) 支部事務所

(議題) 後期日程打合せ・支部運営について

(3) 支部研修会

9月 5日 15:00～

(場所) 宇佐商工会館 (出席者) 36名

(演題) 宅地造成及び特定盛土規制法について

(講師) 大分県庁 都市・まちづくり推進課 主幹 柴田宗俊氏

(演題) 電子契約・電子交付制度の導入と注意点

(講師) アットホーム(株) 大分営業所 所長 梶原登氏・

ITアソシエイト 石川優一氏

(4) その他

9月 5日 懇親会 18:00～

(場所) 翔山 (参加人数) 13名

(議題) 会員の親睦



臼津支部

支部長 森尾英樹

(1) 支部相談日

7月14日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦

8月18日 (場所) 臼杵市役所 (担当) 森尾英樹

9月 8日 (場所) 津久見市役所 (担当) 田川 敦

支部だより

(2) 会議

7月22日 支部運営委員会 10:00～
 (場所) 臼杵市役所 101会議室
 (内容) ・支部研修旅行について
 ・第2回支部研修会について
 ・各委員会報告 他

9月22日 支部運営委員会 10:00～
 (場所) 臼杵市役所 103会議室
 (内容) ・支部研修旅行報告
 ・第2回支部研修会について
 ・各委員会報告 他

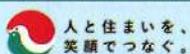


(3) 支部研修会

7月10日 13:15～
 (場所) 臼杵市中央公民館 (出席者) 35名
 (演題) 「建築確認手続きの見直し・盛土規制法」について
 (講師) 大分県臼杵土木事務所 建築住宅課 課長 宇野貴典氏
 (演題) 「空き家等を使用した犯罪の実状と防犯対策・その他」について
 (講師) 大分県臼杵津久見警察署 署長 藤澤 剛氏/警備課長 石川俊輔氏/生活安全課 古庄優起氏
 (演題) 「宅建保証 CIZおおいた」について
 (講師) アークシステムテクノロジーズ(株) CIZ事業推進部 福岡支店 係長 本田晃一氏

(4) その他

8月 1日 暑気払い 19:00～
 (場所) 新天空物語 (参加人数) 18名
 18日 臼杵市空き家等無料相談会 10:00～15:00
 (場所) 臼杵市役所 大会議室 (参加人数) 9名
 9月 4日 支部研修旅行
 ～6日 (場所) 箱根・東京 (参加人数) 22名
 (議題) ・熱海市伊豆山土石流災害現場視察
 ・箱根・東京にて支部会員の親睦を深めるために



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

【個人情報の取扱いについて】 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法及び関連 (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

国税だより

○ 税務署の内部事務のセンター化について

熊本国税局では、一部の税務署を対象に、複数の税務署の内部事務（※）を専担部署（業務センター）で集約処理する「内部事務のセンター化」を実施していますので、下記の事項について、御理解と御協力をお願いいたします。

なお、内部事務のセンター化は、納税者の皆様の所轄税務署を変更するものではありません。

（※）内部事務とは、例えば、申告書の入力処理、申告内容についての照会文書の発送などの事務をいいます。

1 業務センターへの申告書・申請書等の提出

内部事務のセンター化の対象となる税務署に、申告書、申請書及び添付書類等を提出する場合は、以下のとおり御対応いただきますようお願いいたします。

- ・ e-Tax（データ）により提出する場合は、所轄税務署へ送信願います。
- ・ 書面により提出する場合は、下表の業務センターへ郵送願います。

（注）1 税務署の窓口及び時間外収受箱へ提出することも可能ですが、その際は、所轄税務署に提出いただくようお願いいたします。

2 書面の申告書、申請書及び添付書類等を、業務センターへ直接持ち込むことはできません。

2 業務センターから納税者・税理士の皆様への問合せ

業務センターでは、納税者や税理士の皆様に対し、内部事務を処理するため、電話や文書により問合せをさせていただくことがあります。

3 その他の案内

次の事項は、業務センターでは対応しておりません。

- ・ 国税に関するご相談（納付に関するご相談を含みます。）
- ・ 税務署の窓口で対応している納税証明書の交付、閲覧申請、情報公開、現金による国税の納付
- ・ 申告書・申請書等の用紙の送付依頼

4 熊本国税局において、内部事務のセンター化の対象となる税務署は下表のとおりです。

都道府県	内部事務のセンター化の対象署	業務センターの名称	書面で申告書等を提出する場合の郵送先住所
熊本県	熊本西、熊本東、八代、人吉、玉名、天草、山鹿、菊池、宇土、阿蘇	熊本国税局業務センター	〒862-8721 熊本市東区東本町16番28号 熊本国税局業務センター
大分県	大分、中津、日田、佐伯、宇佐	熊本国税局業務センター 大分事務室	※大分事務室及び宮崎事務室は、 申告書、申請書等の郵送先では ありません。
宮崎県	宮崎、延岡、日南、小林	熊本国税局業務センター 宮崎事務室	
鹿児島県	鹿児島、川内、鹿屋、大島、出水、指宿、種子島、知覧、伊集院、加治木、大隅	熊本国税局業務センター 鹿児島事務室	〒890-8604 鹿児島市荒田1丁目24番4号 熊本国税局業務センター鹿児島事務室

詳しくは、熊本国税局ホームページ（[熊本国税局](https://www.nta.go.jp/about/organization/kumamoto) [検索](#)）をご覧ください。

◇ パソコン及びスマホから

（<https://www.nta.go.jp/about/organization/kumamoto/shokai/center/jimu.htm>）



○ 国税に関するご質問・ご相談は、「国税相談専用ダイヤル」へ

コクセイ
0570-00-5901（全国一律料金）

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

※税務署で面接によるご相談を希望される場合は、事前予約が必要です。

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。

スマート申込

アットホームの Web入居申込システム



賃貸居住用物件の入居申込から審査結果の報告までがWeb上で完結！
業務を電子化することで、業務負担の軽減やお客さま満足度の向上につながります。



Web入力により、 不備や入力漏れを軽減

申込みはフォームに沿って入力するだけ。未入力はエラーになるので、入力漏れを防ぎ、不備を減らします。



データ連携による シームレスな業務

申込情報の共有や保証会社さまへの入居審査依頼はボタン一つで完了します。



ライフライン取次会社との 連携が可能

「スマート申込」で入力した情報をライフライン取次会社さまへ連携し、電気・ガスなどの手続きを代行します。

ライフライン取次会社連携のメリット



管理会社さま のメリット

入居申込者さまが提携ライフライン取次会社と契約（成約）すると、契約ごとに紹介手数料が得られます。



インセンティブ
お支払い！

※契約された高材によって手数料は都度異なります。



申込者さま のメリット

入居手続き、ライフライン（電気、ガスなど）の手続きを入居申込と同時に進めるため、各種手続きの手間が大幅に削減されます。

※ご希望の手続きのみご依頼も可能です。

※入居申込者さまが付帯サービス利用意思表示をされ、契約可になったタイミングで連携されます。※連携可能なライフライン取次会社：株式会社DUALホールディングス、株式会社ネクストコミュニケーションズ(2025年8月現在) ※地域や建物設備など、物件によって手続きの代行が行えない場合があります。

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 スマート申込

検索

at home

アットホーム
カスタマーセンター TEL.0570-01-1967

ナビダイヤル

または Tel. 050-5538-0935
受付時間/9:00~17:00(日祝・夏季・年末年始を除く)

バルコニーから貸室等への浸水被害につき、排水口の清掃を怠った借主に対する貸主の損害請求が認められた事例

(東京地判 令5・2・3 ウエストロー・ジャパン 2023WLJPCA02038008)

マンションの1室の貸主が、台風による降雨の際に、バルコニーに溜まった水が室内に溢れ、当該貸室及び階下の部屋に浸水被害が発生したのは、借主がバルコニーの清掃をしなかったことにより生じたものであるとして、その被害の修理費用等の支払を借主に求めた事案において、借主はバルコニーを適切に管理すべき義務を怠ったことに起因するものであるとして貸主の請求が認められた事例

1 事案の概要

貸主X(所有者・原告・法人)と借主Y(被告・法人)は、平成30年1月、賃貸マンションの1室(本物件)の賃貸借契約(本件賃貸借契約)を締結した。

なおYは、同室を代表者Bらの居宅として使用し、Bらは、バルコニー(本件バルコニー)南側に大型の鉢植えやプランターを設置して、観葉植物等を育てていた。

平成31年4月、XはYから、本件バルコニーの水はけが良くないとの指摘を受け、その排水設備工事を行い、排水管を全て交換して新たな排水管を設置した。

令和元年9月8日から9日にかけて、台風15号(本件台風)が関東地方を通過して大雨が発生し、本件バルコニーに溜まった水が溢れ、本件バルコニーから本物件室内への浸水が生じたほか、階下3階居室、2階居室及び1階居室内の天井、壁及び床への浸水(本件事故)が発生した。

そしてXはYに対し、本件バルコニーの清掃を怠ったことにより、本物件及び階下の部屋に浸水被害が発生したとして、その修理費用等合計254万円余の支払を求めるとともに、Xの承諾を得ることなく、Yが屋上部分に立ち入っているとして、屋上部分への立入りの禁止を求めて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の請求を認容した。

<本件バルコニーの清掃に関する注意義務違反の有無>

賃借人は、賃貸借の目的物の保管につき、契約内容に従った善管注意義務を負っており、本件賃貸借契約においては、その特約条項として、本件バルコニーの排水口が落ち葉等で塞がれた場合には、本件バルコニーに水が溜まって階下への水漏れが発生する可能性があり、排水口を定期的に清掃するよう定められていたことからすると、Yは、本物件に付属する本件バルコニーについて、排水口がゴミによって塞がれて水が溜まり、本物件やその階下の居室に漏水事故が生じることのないよう本件バルコニーや排水口の清掃等を行って適切に管理すべき契約上の義務を負っていたと認めるのが相当である。

本件台風による降雨の際に、本件バルコニーで水が溜まり、本物件の居室へ浸水するに至ったのは、何らかの理由によって排水管に水が十分に流れ込まず、排水が十分に行われなかったことによるものであること、Yが本件バルコニーに置いていた鉢植え等から発生するゴミや土が本件バルコニーの排水口を塞いだ可能性が十

分にあること、本件事故当日に本件バルコニーに溜まった水の水位が下がり始めた午前5時時点の状況からすると、Yにおいて排水口を掃除するなどの措置を執ったと考えるのが合理的であることに加え、ゴミ等が排水口を塞いだこと以外に本件台風による降雨の際に本件バルコニーからの排水が十分に行われなかった原因が証拠上見当たらないことを総合すると、本件台風による降雨の際に本件バルコニーからの排水が十分に行われなかった結果、本件バルコニーに水が溜まり、本物件の室内に浸水するに至ったのは、Yが本件バルコニーの清掃を十分に行わず、本件バルコニー内で発生したゴミ等が排水口を塞いだことによるものであると認めるのが相当である。

したがって、Yが、賃貸借契約に基づいて、本件バルコニーや排水口の清掃等を行ってこれを適切に管理すべき義務を怠ったことによって、本件バルコニーから本物件の室内に水が浸入して本件事故が発生したものと認めるのが相当である。

<損害の有無及び額について>

本件事故においては、本件バルコニーから本物件の室内への浸水が生じたほか、階下3階居室、2階居室及び1階居室内の天井、壁及び床への浸水が生じたことが認められる。

階下3階居室、2階居室及び1階居室への浸水は、バルコニーから本物件の室内への浸水に伴い、水が建物内部を伝わることによって発生したものと認めるのが相当である。

Xが、本件事故による浸水のため、本物件の床材の張替え工事、階下3階居室の床材及び天井と壁のクロスの張替え工事、階下2階居室の床タイル及び天井と壁のクロスの張替え工事、階下1階居室の床タイル及び天井のクロスの張替え工事、階下3階居室の絨毯のクリーニングを行ったこと、階下3階居室の上記工事の工事期間中における入居者の宿泊費を負担したことが認められ、これらの費用合計254万円余は、Yの債務不履行と相当因果関係のある損害と認めるのが相当である。

<屋上部分への立入りの承諾の有無>

本件賃貸借契約においては、特約条項として、屋上部分への立入り及びその利用を禁止する旨の定めが存するところ、Yが屋上部分に立ち入ってこれを利用することをXが承諾したことを認めるに足りる証拠はない。

3 まとめ

近年、台風や線状降水帯等の降雨による浸水被害が多く見受けられるため、浸水被害に関して、借主の責任が認められた一事例として紹介するもの。

なお、本判決後、判決を不服としたYが控訴し、X加入保険で損害金額が填補されたことなどもあり、YがXに対し27万円を支払う内容等で和解が成立している。

バルコニーからの浸水については、本件のような事例もあることから、媒介業者の皆様が賃貸借の媒介を行う場合、トラブル回避の観点より、借主には排水口を清掃するなどの善管注意義務があること、排水口が塞がれた場合、本件のような浸水事故が発生する可能性もあり、貸主から浸水履歴や排水管交換等の対応状況を聞いた場合には、その内容を借主にきちんと伝えていただきたい。

無権代理を理由とした、売主の買主への請求が否認された事例

(東京地判 令4・3・2 2022WLJPCA03028022)

売主は、夫の代理行為による買主との間の建物売買契約について、当該売買契約の締結自体は追認したが、売買代金のうち一部の支払いが無権代理であると主張して、その支払いを買主に請求したが、否認された事例

1 事案の概要

原告Xの自宅である、3階建て建物（本件建物）は、Xが単独で所有しており、平成29年5月17日に債権者をb社、債務者をX、極度額2500万円とする根抵当権が設定された。

その後、b社の申立てにより、平成31年2月15日、本件建物について担保不動産競売開始決定がされた。

A（Xの夫、宅建業者a社の代表取締役）及びB（Aと共にa社の代表取締役）は、平成31年2月下旬頃、被告Y（法人）の事務所を訪問し、Yに対し、本件建物について担保不動産競売開始決定がされたため、至急売却したいとして、本件建物をYに購入してもらいたい旨を申し入れ、後日、売買契約（本件売買契約）を締結した。

そして、原告Xは、本件売買契約の締結につき、Aの無権代理行為によるものとしつつも、契約の締結自体は追認したが、手付金500万円が支払われていないとして、被告Yに対し、500万円の支払を求める本件訴訟を提起した。

（被告Yの主張）

被告Yは、平成31年3月1日、a社に対して、本件売買契約の手付金として500万円を支払っているが、以下の点からすれば、その支払は本件売買契約に基づく代金の支払（弁済）としての効力を有する。

ア A及びBが、平成31年2月22日、Yの事務所を訪問し、本件建物をYに購入してもらいたい旨を申し入れた際、Aは、原告XがAに対して本件建物に関する売買契約の作成や売買代金の受領等を委任する旨が記載された委任状（本件委任状）及び、売買代金3000万円の支払先の内訳の一つとして、a社宛て500万円と記載された支払依頼書（本件支払依頼書）を示した。

イ Yは、本件売買契約が成立した際にその登記手続を委任する予定であったC司法書士に依頼して、平成31年3月1日に、原告Xの自宅（すなわち本件建物）で面談してもらった際、Xは、本件建物を3000万円で売却する意思があり、Aに本件売買契約の締結及びその売買代金の授受等に関する代理権を授与し、本件委任状を交付した旨述べた。また、売買代金の支払依頼書の内容について確認したところ、記載のとおりを支払ってもらえれば良い旨回答した。

（原告Xの主張）

被告Yが支払ったとする500万円が、代金の支払（弁済）としての効力を有するというYの主張は争う。以下のとおり、本件売買契約の締結はAの無権代理行為であり、Xは、本件売買契約の締結は追認するが、500万円の支払については（有効な弁済として）追認しない。

- ア 本件売買契約書の原告作成部分（Xの署名・押印）はAが偽造した。
- イ 本件委任状もAが偽造した。
- ウ Yは、平成31年3月1日にC司法書士がXと自宅で面談した旨主張するが、面談していない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原告Xの請求を棄却した。

（事実の認定について）

本件では、以下の書面が存在する。

ア 本件委任状

Xが、Aに対して、①本件売買契約に係る契約書の作成、②売買代金の受領、③抵当権抹消書類の作成、④売買契約に要する書類の作成を委任する旨のX作成名義の委任状

イ 本件支払依頼書

a社へ500万円、c社（b社の関連会社）へ2000万円、Xへ500万円の支払を依頼することを内容とするa社作成名義の平成31年3月1日付け支払依頼書

Yが本件建物を購入した場合の登記手続を依頼したC司法書士は、Xが腰の状態が悪いため、売買契約や代金決済を行う場所まで来られないと聞いて、本件建物の売却の意思等を確認するため、平成31年3月1日、Xの自宅（すなわち本件建物）を訪問した。その際、Cは、Xの医療被保険者証及びAの運転免許証を確認したほか、本件建物の権利証等も確認した。そして、Cは、Xと面談して、本件建物の売却の意思を確認すると共に、本件委任状のコピー及び本件支払依頼書と同内容の書面のコピーを示して、それらの書面に書かれているとおり、本件売買契約の契約手続、代金受領の手続、（根）抵当権設定登記の抹消登記手続等をAに委任しているかを確認したところ、上記の各書面の内容について特段の異議は出されなかった。

Yは、平成31年3月1日、CとXとの面談後、a社に対し、本件売買契約に係る手付金として500万円を支払った。

（被告Yが手付金として支払済みであるとする500万円の本件売買契約に基づく売買代金の支払（弁済）としての有効性について）

上記の認定事実から、本件売買契約書及び本件委任状の原告名義の署名・押印について、原告自身が行ったか否かについて判断するまでもなく、原告は、本件売買契約の締結、代金の受領、根抵当権設定登記の抹消登記手続等についてAに委任していたと認めるのが相当である。そして、原告は、本件支払依頼書の内容も理解して、これを了承していたと認められるから、被告が、本件売買契約の手付金としてa社に支払った500万円は、本件売買契約に基づく代金の支払（弁済）として有効であると認めるのが相当である。

3 まとめ

夫婦間であっても、不動産の売却について表見代理は成立しないと最高裁判決（昭和44年12月18日）がある。

したがって、トラブル等に巻き込まれないため、夫婦間の代理行為であっても、委任状等の書面を受け取るだけでなく、本事例のように委任者に直接、その内容を確認することが、実務上必要であると確認していただきたい。

会員さん こんにちは

No.204

宇佐支部
(有)丸正開発
小野杏子さん



会員の皆様、はじめまして。有限会社丸正開発の小野と申します。

祖父の代に製材所として創業して以来、40年以上にわたり、住まいの土台を支えてまいりました。父が建設業で地域の発展に貢献し、私が3代目として歩み始めて4年目となります。

前職で管理栄養士として10年間働いた経験から、住まいも心身の健康を育む大切な場所だと考えています。DIYが趣味ということもあり、お客様のライフスタイルに合わせた快適な住空間をご提案できるよう、リフォームを軸に事業を展開しております。

まだまだ経験不足な点は多いですが、先代から受け継いだ歴史と知識に、新たな視点と学びを加え、日々精進しております。不動産の専門家として、故郷である宇佐市、そして大分県の皆様とのご縁を大切に、共に地域の未来を築いていければ幸いです。

今後ともご指導のほど、よろしくお願い申し上げます。



全宅【リ・バース60】

かがや
全期間固定金利タイプ **輝き**

住宅金融支援機構と提携している全宅住宅ローン㈱が取扱う住宅ローンです。



60歳からの
住宅ローン

* 2025年1月6日より取扱開始

1 毎月のお支払は利息のみ！

元金はお客さまが亡くなられたとき※に、相続人の方から一括してご返済いただくか担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただきます。

※連帯債務でお借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられた時です。

2 相続人のことを考えた返済方法

相続人の方が担保物件（住宅および土地）の売却代金でご返済した後に債務が残った場合でも残った債務を返済する必要はありません。

3 住まいの幅広いニーズに対応！

住宅の建設、購入、リフォームなどに加え住宅ローンの借換えにもご利用いただけます。



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

TEL 092-641-3030 FAX 092-641-3020 URL: <https://www.zentakuloan.co.jp>



新入会員紹介

	商号又は名称	㈱関屋リゾート		商号又は名称	㈱GENKI
	免許番号	1-3623		免許番号	1-3627
	代表者	林 太一郎		代表者	江野畑 元気
	専任取引士	平川 誉紹		専任取引士	中山 雅貴
	事務所所在地	別府市大字南立石649		事務所所在地	大分市大字横尾4266-1
	T E L	0977-76-5318		T E L	097-576-8764
F A X		F A X	097-578-6274		
	商号又は名称	オレンジ不動産(資)		商号又は名称	不動産wood's(株)
	免許番号	1-3624		免許番号	1-3628
	代表者	姫野 光雄		代表者	林 修平
	専任取引士	姫野 光雄		専任取引士	林 修平
	事務所所在地	大分市角子原1-8-34		事務所所在地	大分市大字下郡1838-1 エクセル野田1-103
	T E L	097-522-0050		T E L	097-507-4358
F A X	097-560-1137	F A X	097-511-4734		

今後ともよろしくお願いします。

退会者 R7.7月～9月

支 部	免許番号	商 号	代表者	事 由
佐伯	1672	日興不動産	原田 謙次郎	廃 業
大分	1665	(有)明虔地所	西山 丹三	廃 業
大分	3557	㈱エヌケージー	岡村 博文	合 併

組織変更

支 部	種 別	免許番号	商 号	代表者	事務所所在地
大分	個人	3195	スマイルエステート	坂田 好美	大分市王子南町5-27 ユナイテッドクリエーションビル201
	↓ 法人	↓ 3622	↓ ㈱スマイルエステート		

宅建大分 第269号

令和7年10月25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



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50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

