

宅建

広報

FUKUOKA
REAL ESTATE

ふくおか



No. **553**

2022年10.11月

(公社)福岡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 福岡本部
 (株)福岡県不動産会館
 [発行人] 会長 加藤 龍雄
 [編集人] 総務委員長 古賀 健一郎

(奇数月15日発行) 一部 50円(会費を含む)

今号表紙担当：久留米支部



明治6年頃の久留米城 (久留米市教育委員会所蔵)
 廃藩置県で廃城になる直前の久留米城
 久留米城に天守が建てられたことはなく、
 異櫓が天守の代用として利用された



現在の久留米城跡
 現在は、本丸御殿跡に篠山神社が建つ

明治6年頃の久留米城 (久留米市教育委員会所蔵)

久留米城は久留米市街の北西に位置し、筑後川が西から南へと大きく蛇行し宝満川と合流する左岸地点にあった丘の上に築かれた。江戸時代には久留米藩の藩庁が置かれ、摂津有馬氏の居城であった。明治時代初頭に建物は撤去され、現在は本丸に有馬記念館と篠山神社が建てられている。有馬豊氏、久留米城入場400年を迎えました。

(久留米支部 西日本産業㈱ 今村 公榮 氏)

安い 簡単 安心



ハトサポサイン

全宅連、11月より電子契約サービス「ハトサポサイン」リリース

全国宅地建物取引業協会連合会（通称：全宅連、坂本久会長）は、国が推進するデジタル社会の実現に向けて、GMO グローバルサイン・ホールディングス（株）と提携し、今年 11 月より電子契約システム「ハトサポサイン」をリリースします。

今年 5 月に宅建業法が改正され、業法 35 条書面（重要事項説明書）および業法 37 条書面（不動産取引契約書）の「宅建士による記名押印」が「宅建士による記名」となり押印義務が廃止されたこと、また、35 条書面・37 条書面・34 条書面（媒介契約書）の「電磁的方法による提供」が解禁されたことを受け、不動産 DX 化の一環として電子契約サービスの提供に踏み切りました。

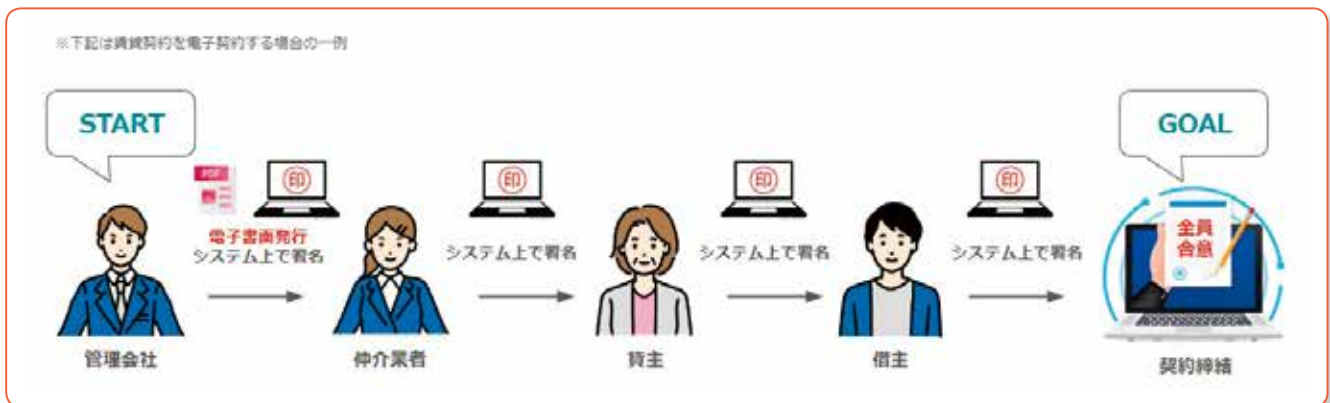


● ハトサポサインとは

ハトサポサインとは、これまで紙に印鑑・サインすることで行っていた契約を、電子文書 (PDF ファイル) にてオンラインで契約締結することができる「電子契約サービス」です。

国交省が示している「電子署名」や「タイムスタンプ」の技術や要件が備えられているため、同サービスを利用すれば、簡単に電子契約が締結できます。

【電子契約のイメージ】



● ハトサポサインの利用方法

利用する際は、まず初期費用 2,200 円 (税込) および「電子契約チケット /10 枚分 2,750 円 (税込)」以上を事前に購入いただく必要があります。「電子契約チケット」を 1 枚消費することで、電子契約 (下図イメージ) を 1 回行うことができる仕組みです。

● 電子契約締結の流れ

ハトサポサインは、メールアドレスさえあれば誰でも簡単に利用できる「立会人型※」と呼ばれる仕組みを採用しているため、メール送信にて署名を依頼します。つまり、郵送で順番に押印していくように、当事者間で順番にメール送信して署名していき、当事者全員が署名を完了させた時点で契約が完了 (契約締結) します。

※電子契約サービスは、電子署名の方法によって「立会人型（事業者署名型）」と「当事者型（当事者署名型）」に分類されます。

「立会人型」は、契約当事者の意思に基づいて、電子契約サービス事業者名義の電子証明書を使用して電子署名を付与するもの。

「当事者型」は、署名者（当事者）本人名義の電子証明書を使用して電子署名を付与するもの。

＜おおまかな流れ＞

- ① 自身で作成した契約書等のデータを PDF ファイル形式でアップロード。
- ② 送信者側情報（担当者名やメールアドレスなど）を入力。
- ③ 署名依頼をする宛先の情報（ご氏名やメールアドレスなど）を入力。
- ④ 署名位置の設定（※氏名や住所などの入力位置、署名欄の位置を設定します）

署名欄やテキストボックスを、左側の項目からドラッグ&ドロップで配置していきます。



- ⑤ 書類送信（署名依頼完了）
- ⑥ 署名依頼のメールが当事者に届いたら、それぞれ内容確認して署名。
- ⑦ 全員の署名が完了すると、手続き完了メール受信。締結済み文書を PDF ファイルにてダウンロードできます。

なお、契約締結済み文書を Adobe Acrobat reader で開くと、文書右上に「署名パネル」が表示され、更に「署名パネル」をクリックすると各当事者が電子署名を行っている証が表示されます。（図 1 参照）

●さいごに

電子契約には「印紙税が不要になる」「郵送代や印刷代が不要になる」など、これまでとは違った多くのメリットがあります。遠方の顧客やコロナ禍で非対面を望む顧客との契約も可能となるため、これまで以上に顧客獲得力の強化に繋がると考えられます。

一方で、当事者全員が合意しないと利用できないため、当事者の意思確認や IT 環境が整っているか等の確認、また、導入する不動産業者自身も社内の業務フロー変更や研修が必要となってくると考えられます。

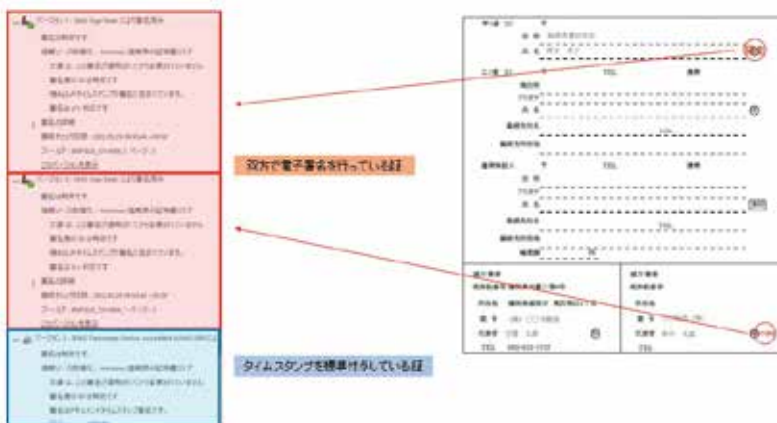
始まったばかりの電子契約は、判例もないため不明点や電子契約ならではの留意点等もあると思います。しかし、不動産業界のみならず電子化・DX 化の動きは加速しており、消費者からのニーズはますます高まっていくと予想されます。国交省や全宅連のマニュアルを参考にしながら、少しずつ取り組んでみてはいかがでしょうか。

国交省「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」

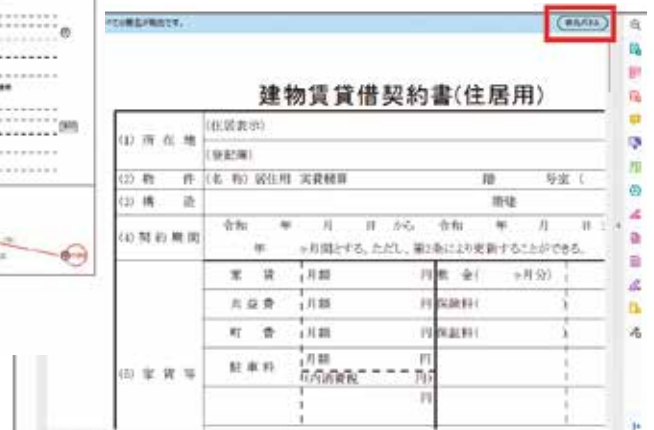
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001479770.pdf>

全宅連「不動産の電子取引に係る実施マニュアル」

<https://member.zentaku.or.jp/content/files/download/file/zentakumannual.pdf>



〔図 1〕 右上の「署名パネル」をクリックする



会館販売商品

ハトマークシールのご紹介

(株) 福岡県不動産会館では、名刺や契約書の製本テープ、お客様にお渡しするクリアファイルなどに貼り付けられるハトマークシールを販売しています。ハトマークの会員であることを PR できるだけでなく、お客様への信頼アップにもつながりますので、この機会に是非お買い求めください！

商品名 : ハトマークシール
枚数 : 1 シート(シール 50 枚)
販売価格 : 110 円 (税込)
シール寸法 : 直径 14mm



●ふれんずショッピング

<https://www.f-takken.com/shopping/>

(会員個別の ID・パスワードが必要になります。)

お問い合わせ

福岡県不動産会館 TEL : 092-631-3340

第7回

よか街福岡 を開催

～日本一安心・安全なまちづくりを目指して～

宅建協会 (加藤龍雄会長) は令和 4 年 10 月 10 日、防犯・防災イベント「よか街福岡」を JR 博多駅前広場で開催しました。



このイベントは私たちの暮らす街福岡が安心・安全でより住みやすい街へ発展していくことを希求し、社会貢献事業の一環として、福岡県、

福岡市との共催、国土交通省、福岡県警察、九州旅客鉄道 (株)、子ども・女性安心安全ネットワークふくおかの後援を受け企画されました。

3 年ぶりの開催となった今回は「日本一安心・安全なまちづくりを目指して」をテーマに、入場前の検温、マスクの着用などの感染症対策を講じたうえで開催されました。

オープニングアクトでは、太宰府まほろば衆が壮大な音楽とともに豪快に演舞を行い、大いに会場を盛り上げました。開会セレモニーで



は、鶴田担当副会長の開会宣言、加藤会長の代表挨拶の後、来賓として福岡県人づくり・県民生活部生活安全課長 相野憲一氏、福岡市市民局理事 大庭英次氏、福岡県警察本部生活安全部生活安全総務課長 柿坂太氏、九州旅客鉄道 (株) 博多駅長 鐘ヶ江理恵氏にご挨拶いただきました。また、セレモニー終了後には防犯ブザー寄贈式を行いました。

ステージイベントでは、中西久美氏によるポップス、「yesterday trace」によるジャズの演奏、「福岡市消防音楽隊」「福岡県警察音楽隊」による息の合ったカラーガードの演技と演奏、安田勝竜氏による大迫力の三味線ライブが行われました。

トークイベントでは、「前田有紀と語るよかまち福岡～地域にアイと安全を～」と題して、NPO 法人 安全・

安心サポートセンター理事長の渡邊達也氏と元テレビ朝日アナウンサーで、現在はフラワーアーティストとして活躍している前田有紀氏が「地域社会と安全安心」についてトークし、地域社会全体で安全・安心な街づくりをおこなって欲しいと来場者に訴えました。次に、テレビ番組「うどん MAP」で大人気の岡澤アキラ氏によるトークステージでは、福岡の好きどころや福岡の衝撃を受けたうどん屋についてのトークなどで会場は大盛り上がりでした。

福岡県警のキャラクターであるふっけい君と防犯について学ぶ「ふっけい君と学ぶ防犯ステージ」では、防犯についてのクイズを元気いっぱいに答える子どもたちが印象的でした。また、福岡の魅力などを対話形式で紹介する「移住者トークショー」では、久留米市に本拠地を置く女子ラグビーチーム「ナナイロプリズム福岡」の伊礼門選手、小笹選手がパネラーとして登壇し、福岡の魅力やラグビーについて熱く語りました。



会場内では本会を含め 8 つのブースが出展したほか、免震装置の有無で地震の揺れがどれほど変わるのかを体験できる免震体験車や、子どもたちが白バイに乗り写真撮影ができるブースを設置するなど、実際に体験しながら防犯・防災について学ぶことができる催しを行いました。

さらに、「教え合いましょ♡福岡のイトコ」と題した来場者参加型企画を実施しました。この企画は、来場者が用紙に福岡のおすすめスポット等を記入し、巨大ボードに掲出することにより、福岡の魅力を確認できるものとなっています。参加者には、協会オリジナル防犯ブザーを含むノベルティグッズと、久留米市に本社を構える丸永製菓の人気商品「あいすまんじゅう」「おとぼけくん」などをプレゼントしました。

三連休の最終日ということもあり、多くの来場者が訪れ、来場者からは「楽しく防犯・防災について学びました。」「3 年ぶりのよか街福岡を楽しみに待っていました。」と言った声が多く寄せられました。

令和4年度 業者講習会を開催

「IT 重説と電子契約の基礎知識」

「所有者不明土地解消に向けた

不動産登記法・民法の改正」を解説



人材育成委員会 (西村竜一委員長) は、業者講習会を10月3日からのWEB配信ならびに、10月4日から10月7日までの間に県下4会場にて開催しました。

今回の業者講習会も、WEB 動画視聴による講習と、会場での同映像視聴による講習を並行した形で実施されました。

まず、連絡事項として「法令の対象となる建築物について」「アスベスト調査・がけ地近接等住宅移転事業について」「住宅の省エネルギー化に向けた取組みについて」が福岡県の担当者より説明され、住宅の省エネルギー化に向けた取組みとして複数の補助制度が紹介されました。また、「住宅ローンフラット 35 の変更点などについて」では、住宅金融支援機構の担当者より今年 4 月より維持保全部型として借入金利の一定期間引き下げがはじまったことや、10 月にフラット 35S の基準が見直され金利プランの基準の強化や緩和がされたことが説明されました。

続いての人権研修では、福岡県の担当者より宅地建

物取引と人権について、インターネット上の差別書き込みを検索しないこと、業務において取引の相手から同和地区の存在に関する質問を受けた際にその存在について回答しなくても宅建業法第 47 条に違反しないことが説明されました。

さらに、4 月より性的少数者の方々の社会生活の中での偏見や差別、障壁をなくすべく福岡県パートナーシップ宣誓制度が開始され、現在約 30 の市町村と 20 以上の県内企業が婚姻によらずともパートナーであると認めたサービスの提供を行っており、サービスの提供のある宅建業者を県のホームページで紹介しているため、今後のサービス充実に向けてぜひ協力してほしいと述べられました。

本講習では、涼風法律事務所の熊谷則一弁護士が「IT 重説と電子契約の基礎知識」「所有者不明土地解消に向けた不動産登記法・民法の改正」の 2 点について説明されました。

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律が成立し宅建業法が改正され、相手方の承諾を得て電磁的方法で書面を提供することができるようになり、35 条書面並びに 37 条書面への宅建士の記名押印については記名だけでよくなったこと、電子署名やタイムスタンプ、電磁的方法による提供に係る遵守事項や推奨事項並びに IT 重説の概要や実施の流れについても解説されました。

また、所有者不明土地を解消することを目的とした法律が成立して改正される不動産登記法の内容や、民法における共有制度・財産管理制度・相隣関係の規律・相続制度の 4 点が見直されることも説明されました。

受講者からは「法改正の全体像が把握できた」「内容がわかりやすく満足できた」などの感想が聞かれました。



重要土地等
調査法に係る

重要事項説明項目の追加に関する 重要事項説明書の更新等について



重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律(以下、「重要土地等調査法」という。)の施行に伴い、令和 4 年 9 月 20 日に宅地建物取引業法施行令が改正され、重要事項説明の説明事項に追加されました。これにより、福岡県宅建協会が策定する「重要事項説明書」について一部改訂が行われました。

重要土地等調査法の内容

重要土地等調査法第 13 条第 1 項により、特別注視区域内にある土地等(その面積(建物にあっては、床面積。)が 200 平方メートル未満の土地等を除く。)に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を締結する場合には、当事者は、必要な事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならないとされました。

重要事項説明書式の変更について

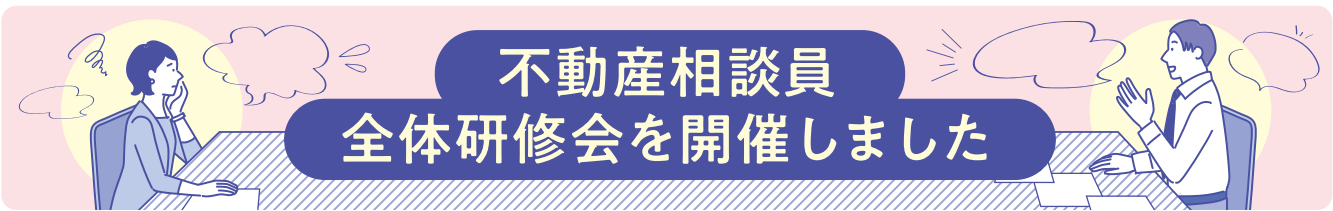
ふれんずらくらく契約書(売買版)については、アップデートにて対応しています。また、紙書式につい

ては、次の増刷分より改訂を予定していますが、リリースまでの間に現行の重要事項説明書書式を利用する場合は、会員サイトより追加書式をダウンロードいただき、該当箇所貼り付けてご対応ください。

詳細につきましては、会員サイトよりご確認ください。
<https://member.f-takken.com/top-news-detail?id=2223>
 (会員個別の ID・パスワードが必要になります。)
 ※赤字が今回の改正により追加されました。

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

	古跡保存法	都市緑地法	生物多様性法	特定生活圏の特別措置法
注	新設法	大都市圏域における住宅等の増設を抑制する目的に関する特別措置法	地方自治体の都市緑地の保護及び管理に関する法律	都市計画特別措置法
	新設住宅供給法	新設住宅供給法	旧住宅地改造法	都市計画特別措置法及び都市圏域の整備に関する法律
	市街地の再開発区域及び都市圏域の整備に関する法律	河川敷都市地盤整備法	都市再開発法	河川敷整備法
	無着地盤整備法	災害市街地における防災上の整備に関する法律	地域における歴史的風貌の維持及び向上に関する法律	港湾法
	特定地区改訂法	公有物私大庫法	農地法	特定用途等規制法
	マンション建築法	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	都市公園法	自然公園法
	都市圏域の防災確保法	市街地の防災確保に関する法律	特定都市計画区域整備法	海岸法
	下水道法	河川法	特定都市計画区域整備法	漁業法
	法的な土地づくりに関する法律	都市計画法	特定都市計画区域整備法	建設業法
	森林法	森林法	特定都市計画区域整備法	河川敷整備法
	国土新幹線整備法	土地収用法	文化財保護法	航空法
	国土利用計画法	地震対策法、地震被害の軽減及び被害の抑制に関する法律	建築物の耐震及び耐風に関する法律	土壌汚染対策法
	都市再生特別措置法	地域再生法	防犯法、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	災害対策基本法
	国土交通省の特別措置法	大規模な災害からの復旧に関する法律	重要文化財保護法	追加



宅建協会及び保証協会福岡本部(加藤龍雄会長・本部長)は、10月14日にオリエンタルホテル福岡博多ステーションにて、不動産相談員全体研修会を開催しました。本研修会は不動産取引に係るトラブルの未然の防止及び安心安全な取引ができる環境に繋げることを目的として相談所運営委員会(高島照彦委員長)が企画し、不動産相談員をはじめ、令和4年度新規相談員認定試験合格者と綱紀委員を合わせた131名が参加しました。

今年度の研修会は2部構成で行い、第1部では講師に(株)ときそうの不動産鑑定士吉野荘平先生に「物件調査の勘どころ(売買・賃貸共通編)」と題し、実

務に即した紛争事例等の解説がなされました。第2部では、深沢総合法律事務所の弁護士高川佳子先生に「宅地建物取引を巡る最近の紛争事例の紹介、売買契約の契約不適合責任に関する事例研究」と題し、判例等を用いた説明がなされました。

本研修会を通じて宅地建物取引時の注意点や相談・紛争事案への理解を更に深めた不動産相談員の益々の活躍が期待されます。



おうちをもっと自分らしくできるヒントが見つかる一日!

「住まいあるフェア福岡2022」に宅建協会がブース出展

10月2日にJR博多駅前広場にて、住宅情報ブラウザ福岡主催の「住まいあるフェア2022」が開催されました。本イベントは、子どもから大人まで楽しみながら住まいについてを学ぶことを目的としています。宅建協会(加藤龍雄会長)は今年もブース出展し、物件検索コーナーを設けるとともに不動産情報ネットふれんずや協会事業のPRを行いました。

会場では、各ブースにあるクイズに答えて商品をあてる「住まいあるクイズラリー」や、リノベーション協議会九州部会長である松山真介氏による「リノベで自分らしい住まいづくり」と題したトークイベント、段ボールでのミニハウス作りや廃材を使ったミニ黒板作りなどのワークショップ、過去の地震の揺れ方と免震装置による効果を体験できる地震・免震体験ブースな

どが設けられました。

宅建協会のブースでは、小学生が「海の近くがいい」「部屋がいっぱい欲しい」など、理想のおうちをイメージしながらふれんずで物件検索を行う姿もあり、子ども達が笑顔で楽しみながら住まいについて学ぶ様子が見受けられました。



実務で役立つ重要事項説明書の書き方について詳説!

令和4年度
第1回

不動産実務セミナーを開催

(株)福岡県不動産会館



(株)福岡県不動産会館研修部会(坂口隆部長)は、令和4年度第1回実務セミナーとして『すぐに役立つ!徹底解説「不動産売買 重要事項説明書」一失敗しない「不動産売買 重要事項説明書」の作成手法一』を10月28日に開催しました。

今回のセミナーは、手指の消毒、飛沫感染防止用のパーテーション設置や座席間隔の確保など、感染予防対策を実施したうえで会場講義およびWEB配信の併用で開催しました。

本セミナーは、これまででもわかりやすい講義で好評だった物件調査のパイオニアである(株)こくえい不動産調査代表の和田周氏を講師に招きました。和田氏は、民法や消費者契約法、宅建業法といった重要事項説明に直接関係する主な法令の解説に加え、消費者が重要事項説明を十分に理解するために具体的にどのような工夫をすべきか等について解説されました。

また、重要事項説明書の各項目についても、記入例のある重要事項説明書のサンプルを示しつつ、基礎的な用語の解説からトラブル防止のための注意点等についてわかりやすく解説されました。

なお、本セミナーのWEB配信は11月28日から1か月間の期間限定での配信を予定しています。視聴をご希望の方は下記URLより申込書をダウンロードいただき、必要事項をご記入のうえ、FAXにてお申込みください。(受講料:8,000円(税込)・テキスト代込み)

【不動産実務セミナー ご案内ページ(会員サイト)】
<https://member.f-takken.com/top-news-detail?id=2200>
(会員個別のID・パスワードが必要になります。)

研修部会では、引き続き業務にお役立ていただけるセミナーを予定しており、次回セミナーは和田氏講師のセミナー第2弾(売買契約書の作成手法)を来年初頭を目途に開催する予定としています。

間取り図作成代行サービスのご案内

(株) 福岡県不動産会館

(株) 福岡県不動産会館では、(株) QuestP'age (以下、クエストページ) と提携し、会員向けに間取り図作成代行サービスのあっせんを行っています。間取り図を自分で作成する時間がない方、ソフトをお持ちでない方などに代わって、安価かつスピーディに間取り図を作成いただけるサービスになっていますので、この機会に是非お申込みください。

クエストページでは、間取り図作成専門のスタッフによる迅速な間取り図作成代行サービスを提供しています。モノクロで見えにくい図面をカラーにリニューアルしたり、手書きで書かれた図面をキレイな間取り図にすることも可能です。また、制作した間取り図はメールで納品されますが、納品日より 1 ヶ月以内であれば無料修正が可能となっています。納品された図面に修正点を加筆し、クエストページの HP に掲載されている修正依頼書を添付して FAX・メール・修正フォームのいずれかでご依頼ください。



(モノクロ図面をカラー間取りへ)



(手書き図面をキレイな間取りへ)

■ **利用料金**：登録料金等は不要で下記作成料金のみとなります。なお、価格は税込です。

価格表(税込)	2LDK まで	3K 以上	戸建・テナント
白黒	396 円	528 円	748 円
カラー	473 円	638 円	858 円

※納品データ形式は JPEG、GIF、eps、ai、PDF いずれも対応しております。

※納期は通常、1～3 営業日となります。(当日納品、緊急の場合はクエストページまでご連絡ください。)

■ 利用の流れ

注文用紙に必要な事項を明記して、間取り図と注文用紙を FAX・メール・新規発注フォームのいずれかでご送信ください。なお、注文用紙は下記 URL よりダウンロードいただけます。

【間取り図作成代行サービス 注文用紙】

<https://www.f-takken.com/member/teikei/pdf/quest-madori2016.pdf>

(ダウンロードには会員個別の ID・パスワードが必要になります。)

新規・修正発注フォーム：

<https://madorisakusei.com/form/>

■ お問い合わせ

クエストページ

TEL：092-600-8887

FAX：050-6861-3255

Mail：madorisakusei_sp@questpage.jp

※お問い合わせの際は、「福岡県宅建協会の会員」である旨をお伝えください。

賃貸住宅管理業総合賠償責任保険制度の**新規開始**のお知らせ!

(賃貸住宅管理業総合特約セット包括職業賠償責任保険)

賃貸住宅に関わるトラブルは多く、国民生活センターには毎年約 3 万件以上の相談が寄せられています。この様な賃貸住宅に起因する損害賠償を補償する保険として、オーナーには「施設所有管理者賠償責任保険」、賃借人には「火災保険 (賠償責任保険付)」がありますが、管理業者のための保険はありませんでした。

管理業者の業務は多岐にわたり、特に繁忙期などはやらなければならない業務を後回しにしたことで入居者やオーナー、又は第三者に損害を与える危険性は常にあります。2021年 6 月に賃貸管理法が施行され更に責任も重くなっています。





この様な管理業務のミスが原因で発生した賠償リスクをカバーするために、**(公社)福岡県宅地建物取引業協会を保険契約者とし、会員を被保険者とする団体保険制度が新規に立ち上がりました。**

保険金は、①施設賠償責任補償 (対人・対物)、②受託者賠償責任補償 (受託物の損壊)、③身元信用補償 (家賃等の損害)、④個人情報漏えい補償、⑤人格権侵害補償 (名誉毀損、プライバシーの侵害) 等々幅広く支払われます。

募集期間、ご加入方法、保険料は同封のパンフレットでご確認ください。

補償の範囲

具体的な事故事例 ※対象は賃貸住宅物件に限ります

<p>【接客時の名誉棄損】 接客時に、従業員から社会的地位に対する侮辱的発言を受け名誉を傷つけられたとして、顧客から損害賠償請求をされた。 <基本補償(人格権侵害補償)></p>  <p>【金銭の着服】 自社の従業員が入居者から預かった保証金や家賃を不正に着服していたことが発覚。家主から損害賠償請求をされた。 <基本補償(身元信用補償)></p> <p>【個人情報漏えい】 自社のコンピュータがウイルスに感染し、管理していた個人情報が漏えいし被害者から損害賠償請求をされた。従業員が入居者情報をSNSに載せ、被害者から損害賠償請求をされた。 <基本補償(個人情報漏えい補償)></p> <p>【クレーム対応の遅れ】 騒音等のクレームへの対応が遅くなり、現入居者が退去。家主から損害賠償請求をされた。 <基本補償></p> <p>【マスターキー紛失に伴う追加費用】 マスターキーを紛失してしまい、キーシリンダー等の交換をすることとなった。交換完了までの間の警備にかかる費用を損害賠償請求された。 <受託者賠償責任補償></p>	<p>【建物管理の不備 (財物損壊)】 自社の管理物件の募集看板が外れ、建物の横に駐車していた車が破損。修理代金を請求された。 <施設賠償責任補償></p>  <p>【建物管理の不備 (対人事故)】 オーナーから手すりがないため修理を依頼されたがそのままにしていたため、入居者が転落しケガを負い、損害賠償請求をされた。 <施設賠償責任補償></p>  <p>【建物管理の不備】 建物入口のオートロックが機能しないまま放置していたとして賃借人が退去した。家主から管理不備を指摘され、失った家賃収入等を損害賠償請求をされた。 <基本補償></p> <p>【建物管理の不備 (漏水)】 内見時に水道の蛇口を閉め忘れたことにより、階下の入居者の家財が水浸しになり、損害賠償請求された。 <施設賠償責任補償></p>  <p>【建物管理の不備】 内見時に水道の蛇口を閉め忘れ、家主からかかった水道料金を請求された。 <基本補償></p>
--	--

保険料例

詳細は同封しているパンフレットでご確認ください。1,000戸を超える場合はお電話でお問い合わせください。

補償項目	支払限度額 保険期間中	免責金額		管理戸数			
				201戸~300戸		901戸~1,000戸	
		プラン①	プラン②	プラン①	プラン②	プラン①	プラン②
①基本補償	2,500万円	5万円	50万円				
②施設賠償責任補償	1億円	0円	0円	20,820円	14,500円	65,620円	46,060円
③受託者賠償責任補償	500万円	5万円	5万円				

入会者一覧表

期間: R04.08.01 ~ R04.09.30

支部名	免許証番号	商号・名称	代表者	所在地	TEL	FAX	入会日
東部支部	(01) 19994	MarsTechnology(株)	城 和也	福岡県福岡市東区馬出 5-40-11 箱崎前田 6 ビル 3 階	092-710-4542	092-710-4543	R4.9.6
東部支部	(01) 20083	パワー不動産	大野 剛	福岡県古賀市駅東 2-1-8	092-943-0500	092-943-0500	R4.9.6
東部支部	(01) 20084	株フクショー	小野村 治	福岡県古賀市谷山 1042-1	092-942-7222	092-942-1171	R4.9.6
東部支部	(01) 20090	株 Land Estate	花山 竣一	福岡県福岡市東区箱崎 3-15-14-205	092-645-1145	092-645-1146	R4.9.6
東部支部	(01) 20093	株松原組	松原 往憲	福岡県福岡市小竹 1-1-6	0940-42-1156	0940-43-2985	R4.9.6
東部支部	(01) 20095	株繋ぐプランニング	橋本 大幹	福岡県福岡市東区香椎駅前 2-1-25 藤本ビル 2 階	092-682-0520	092-682-0521	R4.9.2
東部支部	(01) 20112	株明石通商	セキ ケイテイ	福岡県福岡市東区多の津 4-5-10-3F	092-624-0038	092-624-0038	R4.9.27
博多支部	(01) 9328	サムティプロパティマネジメント(株) 福岡営業所	浦田 拡	福岡県福岡市博多区上川端町 12-20 ふくぎん博多ビル 10F	092-271-8244	092-271-8245	R4.9.6
博多支部	(01) 9460	はじめの管理(株) 福岡支店	大谷 英恵	福岡県福岡市博多区博多駅前 2-4-36- 203 号 プレスタイル博多駅前 II	092-433-6033	092-433-6032	R4.9.6
博多支部	(01) 10168	株 FRAT 福岡支店	小林 大記	福岡県福岡市博多区博多駅前 1-4- 5-2D	092-477-5454	092-477-5455	R4.8.9
博多支部	(01) 10252	株ホワイト・ストーン 福岡支店	木本 雪絵	福岡県福岡市博多区博多駅前 3-9-7 博多ニッコーハイツアネックス 6F	050-3612-4651	03-6745-9221	R4.9.29
博多支部	(01) 20045	株 Smile メンテ	吉崎 将志	福岡県福岡市博多区博多駅前 5-11-14 岡本第一ビル	092-558-7441	092-558-7441	R4.8.9
博多支部	(01) 20064	スリーアールエナジー(株)	今村 陽一	福岡県福岡市博多区東光 2-8-30 高光第一ビル 2 階	092-260-3035	092-260-8506	R4.8.1
博多支部	(01) 20065	株ケイ・エル・アイ	安部 能成	福岡県福岡市博多区博多駅前 3-4-8 ダヴィンチ博多シティビル 3 階	092-477-1516	092-477-1517	R4.8.2
博多支部	(01) 20066	株ホームネット	宇田 英貴	福岡県福岡市博多区住吉 5-27-4	092-775-5444	092-516-7141	R4.8.4
博多支部	(01) 20081	株サンコープロパティ	松尾 英史	福岡県福岡市博多区博多駅前 1-31-17 東宝福岡ビル 4 階	092-414-6617		R4.8.16
博多支部	(01) 20096	太陽不動産(株)	鶴本 善満	福岡県福岡市博多区博多駅前 3-1-29 博多第二ムカイビル 904	092-474-5230	092-474-5231	R4.9.2
博多支部	(01) 20122	株ゼンワプロパティ	藤木 明德	福岡県福岡市博多区博多駅前 3-27-18 remix はかた駅前通り 6F	092-710-7940	092-710-7941	R4.9.30
中央支部	(04) 7585	興永産業(株) ジブシハウス福岡中央店	後藤 兼司	福岡県福岡市中央区天神 2-11-1 福岡 PARCO 新館 5 階	092-406-7292	092-406-7293	R4.8.9
中央支部	(01) 19420	九州電力送配電(株)	廣渡 健	福岡県福岡市中央区渡辺通 2-1-82 電気ビル本館 3 階	092-761-3340	092-751-7096	R4.8.9
中央支部	(01) 19420	九州電力送配電(株) 福岡支社	吉水 清文	福岡県福岡市中央区渡辺通 2-1-82 電気ビル新館 7 階	092-733-6785	092-715-3590	R4.8.9
中央支部	(01) 19961	(同) 毛利地所	毛利 敏徳	福岡県福岡市中央区鞆国 2-127-1	092-600-0305		R4.8.9
中央支部	(01) 20062	株 De' p. las.	新福 貴法	福岡県福岡市中央区薬院 3-14-26	092-406-7500	092-406-7501	R4.8.9
中央支部	(01) 20099	株ファーストエステート	長廣 潤	福岡県福岡市中央区六本松 4-8-12 ロマネスク六本松第 3-201	092-726-7227		R4.9.8
中央支部	(01) 20100	株 LeBliss	小島 良和	福岡県福岡市中央区大名 2-10-3 シャンボール大名 C-1206	092-791-3545	092-510-7383	R4.9.8
中央支部	(01) 20113	株 Good ホームデザイン	谷崎 誠	福岡県福岡市中央区平尾 4-2-19 ステージャ平尾 1F	092-521-1169	092-521-1166	R4.9.28
中央支部	(01) 20118	株 CANAEL	瓦田 大生	福岡県福岡市中央区天神 3-4-9	092-717-4535	092-717-4536	R4.9.30
南部支部	(01) 19919	株エステート基肆城	藤野 雄	福岡県福岡市南区長丘 5-3-20	092-555-6171	092-555-6172	R4.8.9
南部支部	(01) 20092	株 HIRAMASA	野口 彩香	福岡県福岡市南区市崎 1-2-8 福岡高宮マンション 459	092-791-9858	092-791-9859	R4.9.1
南部支部	(01) 20097	九州エステート管理(株)	柳 孝弘	福岡県福岡市南区若久 5-2-3-1F	092-554-6553	092-554-6552	R4.9.8
南部支部	(01) 20117	株ブライトリム	磯山 貴大	福岡県福岡市南区西長住 2-10-16-1	092-980-2390	050-3383-2958	R4.9.28
筑紫支部	(01) 20120	株夢 LIST	高川 周士	福岡県那珂川市大字西畑 592-4	092-555-9452	092-555-9453	R4.9.30
福岡西支部	(04) 6889	トヨタホーム九州(株) 福岡西営業所	加茂 雅史	福岡県福岡市西区愛宕 4-21	092-885-1133	092-885-1188	R4.9.6
福岡西支部	(01) 10220	株ホームズヒストリー 福岡支店	高原 誠	福岡県福岡市早良区西新 1-10-13 西新前田ビル 302	092-407-1095	092-407-1096	R4.9.6
福岡西支部	(01) 20072	株ライカ	山崎 淳子	福岡県糸島市篠原西 2-7-73	092-332-0361	092-332-0361	R4.8.9
福岡西支部	(01) 20094	アイデアハウス不動産(株)	高松 将	福岡県福岡市早良区城西 3-17-18	092-845-0001	092-834-3113	R4.9.1
福岡西支部	(01) 20110	カナオウ不動産	松崎 友哉	福岡県糸島市高田 1-9-18	092-332-8161	092-332-8162	R4.9.21
北九州支部	(04) 7144	Apaman Property(株) 小倉営業所	井出 健介	福岡県北九州市小倉北区弁天町 5-7 アリビオ南小倉 302 号	050-1743-2383		R4.9.6
北九州支部	(01) 20068	トレジャーライフ(株)	入江 亜紀	福岡県遠賀郡遠賀町遠賀川 2-4- 10-107	093-293-6565	093-293-6565	R4.8.8
北九州支部	(01) 20085	(同) ひまわりプランニング	城戸 裕貴	福岡県北九州市八幡東区西本町 3-1-1-1802	093-482-5188	093-482-5188	R4.8.22
北九州支部	(01) 20089	アルスグリーン(株)	森永 武	福岡県北九州市小倉北区東篠崎 1-17-1	093-922-0012	093-941-8440	R4.8.29
北九州支部	(01) 20091	株エステート・アート・システム	山口 佳代	福岡県中間市中央 3-5-1	093-980-2991	0949-26-6910	R4.9.1
久留米支部	(01) 20069	株大器	永島 盈	福岡県久留米市山川安居野 3-12-39	0942-65-9842	0942-34-7722	R4.8.8
久留米支部	(01) 20088	くるめ地所(株)	築地 由光	福岡県三井郡大刀洗町大字本郷 26-10	0942-77-3835		R4.9.6
県南支部	(01) 20040	株ハウスサポート	山田 朋子	福岡県柳川市三橋町柳河 470-1	0944-73-0818	0944-73-0818	R4.8.9
県南支部	(01) 20073	株 United Home's 不動産	森田 由香利	福岡県八女市本町東紺屋町 26-5	0943-22-9432	0943-22-9433	R4.8.9

支部名	免許証番号	商号・名称	代表者	所在地	TEL	FAX	入会日
県南支部	(01) 20109	株ユイエン	石橋 省吾	福岡県大牟田市有明町 1-4-2 トラストライフ本社ビル 3 階 3 号室	0944-85-0866		R4.9.20
筑豊支部	(01) 18717	株よかネットクラウド 福岡営業所	原口 丈司	福岡県飯塚市枝国 452-10	0948-43-3372	0948-43-3373	R4.9.6
筑豊支部	(01) 20111	中村工務店(株)	中村 陽太	福岡県田川郡福智町金田 1060-6	0947-22-9015	0947-22-9016	R4.9.22

退会者一覧表

期間：R04.08.01 ~ R04.09.30

支部名	免許証番号	商号・名称	代表者	所在地	退会日
東部支部	(09) 9052	松田不動産	松田 勲	福岡県糟屋郡宇美町光正寺 2-15-2	R4.8.30
東部支部	(05) 13684	有福芳興産	阿部 芳隆	福岡県福岡市東区青葉 1-1-16	R4.9.6
東部支部	(03) 16571	株アジェンテ	宮石 哲典	福岡県福岡市東区箱崎 3-7-11-201	R4.9.8
博多支部	(03) 15774	オリエンタル地所(有)	磯野 薫	福岡県福岡市博多区千代 3-5-2	R4.8.30
博多支部	(02) 17938	株フェニーチェ	原野 猛	福岡県福岡市博多区博多駅南 3-2-3 (フェリクス博多ビル 2F)	R4.9.15
博多支部	(01) 18496	Herios(株)	齊藤 泰佳	福岡県福岡市博多区対馬小路 12-13-7F	R4.9.20
博多支部	(01) 18678	株REALL	古賀 伸也	福岡県福岡市博多区冷泉町 7-9 エース 5 番館 201 号室	R4.9.20
博多支部	(01) 19097	株AHS	山田 進	福岡県福岡市博多区中洲中島町 3-8-8F	R4.8.12
中央支部	(03) 16350	株エリアトラスト	濱畑 浩二	福岡県福岡市中央区平尾 2-3-15 (クロスロード平尾 201)	R4.9.20
中央支部	(02) 17181	アイコムズ(株)	植木 理美	福岡県福岡市中央区白金 1-5-22	R4.8.30
中央支部	(02) 17553	株リバース・デザイン	鎮西 治	福岡県福岡市中央区天神 5-9-13 NBF 福岡ビル 2 階	R4.9.20
中央支部	(01) 18675	株CAREL	山本 拓	福岡県福岡市中央区今泉 1-9-19 BuLaLa ビル 4 階	R4.9.2
中央支部	(01) 19309	株スムリエ	岡本 大輝	福岡県福岡市中央区天神 3-10-32-303	R4.9.29
中央支部	(01) 19944	株総合企画 326	中村 武生	福岡県福岡市中央区荒戸 2-3-37 朝日プラザ西公園 105	R4.8.30
南部支部	(04) 14713	有タカ企画	羽音 有子	福岡県福岡市南区野間 3-7-9-805	R4.9.2
筑紫支部	(04) 15625	株アイ・プランニング	石井 敬英	福岡県大野城市つつじヶ丘 1-4-14	R4.8.22
福岡西支部	(13) 3663	長大土地開発(株)	王丸 長大	福岡県糸島市前原中央 1-5-30	R4.9.13
福岡西支部	(11) 6579	株相互宅建	中村 一孝	福岡県福岡市城南区樋井川 3-14-18-101	R4.9.27
福岡西支部	(09) 10236	株マルエイ興産 福岡店	新 大輔	福岡県福岡市早良区西新 2-6-4-4F (マルエイ西新)	R4.8.5
福岡西支部	(07) 11911	有ブライツ福岡	亀澗 善明	福岡県福岡市早良区野芥 8-1-10-201 (藤田コーポ)	R4.8.12
福岡西支部	(04) 15317	株熊谷	熊谷 汀江子	福岡県福岡市早良区西入部 5-11-20	R4.9.9
北九州支部	(13) 3943	新曽根商事(有)	津田 寅栄	福岡県北九州市小倉南区葛原東 4-4-7	R4.8.24
北九州支部	(03) 16157	株平和地建 北九州営業所	佐藤 保	福岡県北九州市小倉南区徳吉東 1-10-9	R4.8.24
久留米支部	(02) 17953	株ジャスティスアンドパートナーズ お部屋探し隊 合川店	田川 寿文	福岡県久留米市野中町 1009-4	R4.8.19
久留米支部	(01) 18562	株スリーエイチ 久留米合川店	林田 祐樹	福岡県久留米市合川町 114-12 ヴィラ 210 1 階	R4.8.12
県南支部	(08) 10290	大曲不動産	大曲 正規	福岡県大川市大字大野島 541-2	R4.9.30
筑豊支部	(01) 19543	香建地所	山本 香織	福岡県嘉麻市漆生 1560-5	R4.9.13

空室率アンケート調査ご協力をお願い

賃貸市場整備委員会 (重本康彦委員長) では、平成 23 年度より毎年実施し、会員サイトにて調査結果を公開している「賃貸住宅の空室率アンケート調査」を今年度も実施することといたしました。同調査は、賃貸管理業務を主力とし、空室対策を積極的に行う会員の方々が管理・斡旋している賃貸住宅の全戸数と空室戸数を取りまとめているものです。昨年度は、253 社から回答をいただき、空室率 7.7%という調査結果となりました。(全調査戸数 5 万 1,277 戸、全空室戸数 3,923 戸)

■会員サイト「不動産市況・空室率調査」

<https://member.f-takken.com/real-estate-market> (会員個別の ID・パスワードが必要です)

市場動向の把握に繋がり、賃貸オーナーへの賃料設定や建設等を提案する際にも役立つ指標とすべく、実施する同調査結果の精度を更に高めるために、1 社でも多くの皆さまにご回答いただきたく、ご協力のほどお願いいたします。令和 4 年 10 月 31 日時点を目安として調査いただき、12 月 16 日までに本誌同封のアンケート用紙にご記入のうえ、FAX でご返信いただくか、WEB フォーム (<https://member.f-takken.com/>) からご回答いただきますようお願いいたします。

ご存じですか?

宅地建物取引士法定講習会のお知らせ



宅建協会の法定講習会は毎月実施 Web受講も可能です!

宅地建物取引士証の更新には、法定講習会の受講が必要です。福岡県登録の宅建士証をお持ちの方には有効期限の約7ヶ月前に宅建協会より法定講習会のご案内(申込書)をお送りしておりますので、是非お申し込み下さい。なお他団体からも同じような案内状が届いておりますので、ご注意ください。

なお、令和4年5月23日より、Web申込・Web受講が可能になりました。Webか座学のどちらかでご受講ください。

更新対象の方へは下記のスケジュールでご案内する予定です。(1月～3月開催分)

宅建士証有効期限	座学講習日	ご案内発送
H35(R5)年 6月	1/18(水)・1/19(木) アクロス福岡、1/24(火) 小倉興産 KMMビル	R4年11月上旬
H35(R5)年 7月	2/15(水) アクロス福岡、北九州会場開催なし	R4年12月上旬
H35(R5)年 8月	3/14(火) アクロス福岡、3/17(金) 小倉興産 KMMビル	R5年1月上旬

※ホームページにて講習日程、講習時間割等ご確認くださいませ。

HP <https://www.f-takken.com/kyoukai/torihikishi/>

※指定された講習日にご都合の悪い方は他の日程に変更できます。

※従業員の方へもお知らせください。

※自宅住所に変更がある方はご案内状が届きませんので主要な県土整備事務所に変更登録をお願いします。

法定講習会に関するお問い合わせ

TEL 092-631-2323 福岡県不動産会館4階

[不動産キャリア]サポート研修制度

取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン

頑張るあなたを
応援します!

不動産取引の「実務」を基礎から学べる!
従業者教育のツールとしても最適!
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも!



資格登録証



受講料 8,800円(税込)

不動産キャリアパーソン®とは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

不動産キャリアパーソン で



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター
佐藤まり江 さん

年末年始お休みのお知らせ

宅建協会、不動産会館、九公取、取引士の各事務局は下記の日程でお休みします。
ご迷惑おかけしますが、何卒ご了承の程お願い申し上げます。

令和 4 年 12 月 29 日 (木) ~ 令和 5 年 1 月 4 日 (水)

不動産無料相談所は 12 月 27 日 (火) ~ 1 月 5 日 (木)

ふれんず事務局は 12 月 29 日 (木) ~ 1 月 4 日 (水)

2023 年版不動産手帳販売開始のお知らせ

(株) 福岡県不動産会館

会員の皆様には、平素より当社業務にご高配賜り厚く御礼申し上げます。

さて、2023 年版『不動産手帳 2023』が完成しました。会員の皆様には、今号に同封して、1 冊ずつ無償にてお送りしていますが、更にご入用の方には 1 冊 880 円 (税込) で販売します。

販売は、当社商品販売コーナーもしくは支部等でも

も行っていますが、FAX でのご注文も承っています。また、ネットショッピング (<https://www.f-takken.com/shopping/>) でもご購入いただけます。

なお、注文販売で代引きをご利用の場合、送料 (※注文 1 件につき 1,100 円。11,000 円以上のご購入は送料無料) が必要となりますのでご注意ください。



宅建協会の ハトマークのはじまり

この視覚表現=VI (ビジュアル・アイデンティティ) マークは、昭和 56 年 (1981 年) に大成印刷 (当時) がデザインを制作し、本会の「福岡県不動産流通センター」のシンボルマークとなりました。当時の本会の広報誌には「鳩のマーク」として紹介されました。ハトマークは、赤、緑、白の 3 色で構成され、それぞれ「太陽の赤、大地の緑、取引の公正を象徴する白」を表現しており、また 2 羽のハトが寄り添う形は、信頼で結ばれる消費者と本会会員の姿を願いデザインされたものです。

その後、会員店の信頼向上に役立てようと、ハトマークの使用を推奨し、昭和 58 年 (1983 年) には「ハトマークモデル店舗」活動を推進、県内に広く浸透しました。昭和 60 年 (1985 年) には、全国宅地建物取引業協会連合会 (全宅連) の統一マークとし、全国展開が開始されました。

現在では、本会加盟店のシンボルマークとして、また安心のマークとして広く認知されるに至りました。

編集後記

宅建業者が売主で買主が非宅建業者の場合には、「手付け解除の期限は契約日から 1 週間後とする」のような手付けの解除期限を定めるなど、買主に不利な特約は宅建業法第 39 条第 3 項により無効となりますので注意が必要です。



株式会社 福岡県不動産会館 推奨商品

入居者が安全で安心できる住まいの提供のために…。

防犯カメラの導入を オーナー様にお勧めします。



最先端ハイビジョン方式防犯カメラシステムで
さらなる**安心・安全**を

解像度
約6倍!

再生しても
綺麗!

ズームしても
綺麗!



エントランス
監視用



液晶モニター



屋外監視用



デジタル
HDD レコーダー

標準プラン販売価格 (機器 + 設備工事費)

405,900 円 (税込)

※設備工事は設置場所や建物構造により工事費の変動がありますので、
現地確認の上お見積りをいたします。

カメラ	屋外 IR カメラ	JPAI-525NB3-VTI	1 台
カメラ	ドームカメラ	JPAD-525NE3-V	1 台
録画装置	AHD レコーダー	HDR-F400AHD	1 台
モニター	21.5 型液晶モニター		1 台
電源	電源アダプター		2 台

7年保証付**レンタル**の場合 ※左記、標準プランの場合

8,360 円 (税込) / 月

(料率は2021年2月現在)

※レンタル期間中の故障による修理費用は、当社が負担致します。 ※年 1 回の清掃と点検を行います。
※警察からの映像確認依頼の際の対応を代行致します。

防犯カメラのシステム施行例



防犯カメラの無料見積りをいたします。ご遠慮なくお問い合わせください。

お問い合わせ先

ジェイセップ九州 有限会社

TEL 092-589-5088

〒812-0882
福岡県福岡市博多区麦野 4 丁目 7-15 安田ビル302
FAX 092-589-5089 URL <http://jsep-kyusyu.com>

宅建協会会員紹介手数料

紹介
1件あたり

35,000 円 (税込)