2023年（令和5年）5月15日　昭和54年10月11日第3種郵便物認可

宅建ふくおか 広報

FUKUOKA REAL ESTATE

No.556
2023年4.5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〔会費に含む〕

旧高宮貝島家住宅

「筑豊御三家」の一つである貝島炭坑の創設者貝島太助氏の末弟である貝島嘉蔵氏が大正4年に自ら設計に関わり建設されたと言われており、現在は福岡市の指定文化財に指定されています。
レストラン、茶房、迎賓館、ミュージックホール等を有する新施設「高宮庭園茶寮」がオープンし、どなたでもご利用頂けます。

（南部支部　シノクマ地建㈱　津間本 耕洋　氏）

https://www.f-takken.com/kyoukai/

ふれんずBtoBサイトをDX！

賃貸業務のWEB化推進

宅建協会が運営する不動産情報ネット「ふれんず」では、近日中にふれんずBtoBサイトに新機能を追加します。今回どのような機能が追加されるのか概要をご紹介します。

【ふれんず宅建保証への WEB 入居申込】（ふれんず宅建保証会員向け）

宅建協会の会員のみ利用可能である家賃保証会社「（株）ふれんず宅建保証（以下「宅建保証」という）」では、これまでは保証審査申込を FAX で行う必要がありましたが、ふれんず BtoB サイトの物件検索ページより申込ができるようになります。

（利用の流れ）

❶［元付（管理）業者］　保証プランを事前設定し、物件登録する
❷［客付業者］　アカウントを作成し、ふれんず BtoB サイトから物件申込をする
❸［入居希望者］　保証審査に必要な情報を全て入力する
❹［元付（管理）業者］　（複数申込があった場合）入居希望者が入力した情報をもとに入居者を決定し、ふれんず宅建保証へ審査申込を行う

入居希望者に記載いただく住所などの情報はスマホから入力できるため、店舗に来店いただかなくても手続きが可能です。スマホ上での入力が苦手な方に向けて、客付業者の代理入力や従来どおり紙の契約書でも利用できます。

物件情報や入居者情報は、宅建保証の管理画面に取り込まれ、宅建保証会員である元付業者は、保証審査の進捗状況や結果の確認など、全てパソコン画面上で完結できるようになります。

宅建保証では、今後も会員の皆様が利用しやすい商品を提供していく予定ですので、この機会にふれんず宅建保証への入会もご検討ください。

【WEB 内見予約機能】（全パソコン会員向け）

客付業者が WEB 上で内見予約ができる機能を導入します。元付業者が事前に情報登録をしておくことで、客付業者はレストランのネット予約のように簡単に日時を選んで予約をすることが可能です。本機能は売買・賃貸どちらも利用できます。

（利用の流れ）

❶［元付業者］　物件登録画面で内見開始日や鍵情報など基本情報を登録
❷［客付業者］　ふれんず BtoB サイトから日時を選択し申込
❸［元付業者］　（自動承認）：対応なし（客付業者に対して自動的に承認メールが送信される）
（手動承認）：日時を確認し内見の承認・拒否を行う
❹［客付業者］　鍵情報などを確認し、内見を行う

元付業者側で内見予約の承認方法を「手動・自動」どちらか選択でき、自動を選択した場合は、自動的に客付業者へ鍵情報などが送付されるため、元付業者は何の対応も必要ありません。そのため、元付業者が定休日でも客付業者は内見予約が可能です。

また、元付業者が電話で内見を受け付けた際も、メンテナンス画面から入力が可能であるため、ふれんず上で内見予約の一括管理ができるようになります。

元付・客付業者双方の業務効率化が図れる機能ですので、ぜひ元付業者の方は本機能のご登録をお願いします！

【客付業者への連絡事項】（全パソコン会員向け）

会員より、ふれんずに掲載してある情報にも関わらず、客付業者から元付業者に確認の電話が頻繁にあり、対応に困っているという声が上がっていました。そのような状況に対応するため、「客付業者への連絡（メッセージ）機能」を追加します。

元付業者はよくある質問（消毒代不要、電話確認不要など）を物件登録時に入力しておくことで、物件詳細ページに表示させることができます。この機能も賃貸・売買どちらも利用でき、入電の手間を省く効果が期待されます。

今回お知らせした機能の具体的なリリース日や操作方法などは会員サイト等でお知らせします。今後もふれんずの DX 化を進めていくために新機能を追加していく予定ですので、ぜひご期待ください。

～報道各社に情報発信～

広報室を開催しました

宅建協会（加藤龍雄会長）は、3 月 30 日にホテルオークラ福岡にて令和 4 年度広報室を開催しました。

広報室は、新聞社・テレビ局など報道各社に不動産業界の現状や宅建協会が実施している公益事業への取り組みについて理解を深めてもらうことを目的に実施している勉強会及び意見交換会です。

新型コロナウイルス感染症の影響により 4 年ぶりの開催となった今回はテレビ局及び新聞社を中心に 11 名が参加されました。

勉強会では、本会の公益事業である「よか街福岡」「消費者セミナー」の実施報告のほか、不動産に関する法令新設・改正についてと題して、「賃貸住宅管理業法」「不動産取引における電子契約解禁」についての説明、社会問題にもなっている空き家に関する本会の取り組みなどの説明を行いました。

広報室では、今後も宅建協会の事業を報道各社へ周知していくとともに、年に一度勉強会を開催し、さらに不動産業界への理解を得られるように活動していく予定としています。

No.19 相談所日記

預り金の取り扱いについて

消費者（借受け予定者）が賃貸借契約を締結時（後）に、最初に、家賃、敷金、礼金、家賃保証料、保険料などに加えて、仲介手数料等を支払うことがあります。これはいわゆる初期費用と呼ばれるものです。

また、賃貸借契約締結前の段階で宅建業者が初期費用を「預り金」として受領することもありますが、契約締結時期と初期費用の返還をめぐって消費者と宅建業者の間でトラブルが発生し、本会が開設する不動産無料相談所においても相談の問い合わせが非常に多い案件となっています。そこで、今回「預り金」に係る取り扱いについて、今一度説明します。

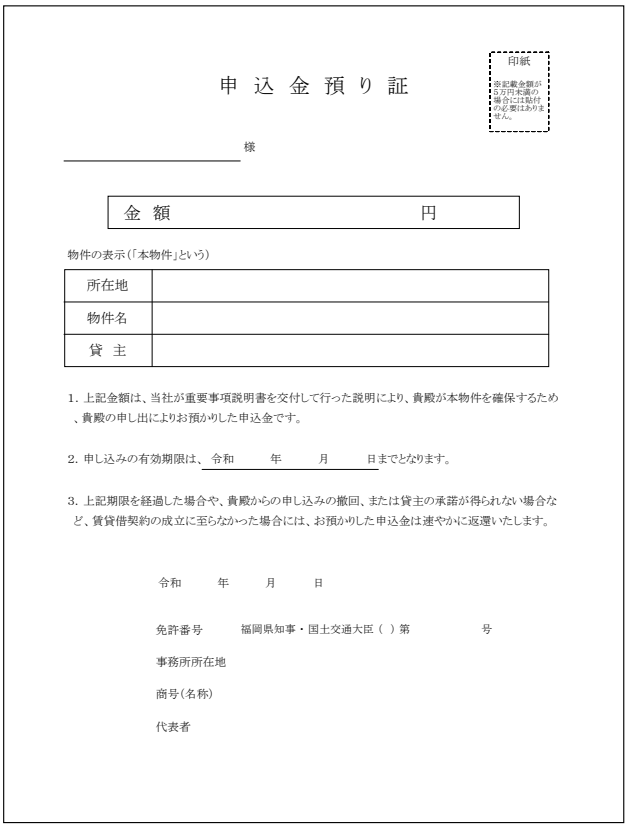
●契約締結前の預り金の受領は原則禁止

宅地建物取引業法では、第 47 条の 2 において宅建業者の業務に関する禁止事項を定めています。そして、同法施行規則第 16 条の 11 第 2 項では「宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。」として、預り金の返還拒否の禁止を明確に定めています。

また、福岡県は上記の法令の実効性を高めるための文書を平成 13 年 12 月 6 日付けで本会会長宛に通知しており、当文書では、**原則として宅地建物取引業者は居住用建物の賃借の媒介又は代理に際し、手付金、手付充当金、予約金、申込金、交渉預かり金等その名目を問わず、借受け予定者から預り金を受領してはならないとしています。そして例外として、①借受け予定者が「物件を特定」しており、物件を確保するために「預り金を預けることを承諾」していること。②当該預り金は、物件を確保するものであること。③物件確保の有効期限を記載すること。④預り金は契約の成立、不成立にかかわらず一旦借受け予定者に返還されるものであること。**という 4 点を満たした上、②～③を記載した書面を重要事項説明書と併せてあらかじめ説明・交付した場合に限り受領できるとしています。

しかし、トラブルとなるケースにおいては、借受け予定者に対して預り金に関する説明がなされておらず、また、書面の交付もなされていないことで問題となっていることがほとんどです。トラブルの未然防止のためにも、預り金が「特定の物件を確保するために支払うもので、契約の成立・不成立に関わらず返還が必要な金銭」であることを理解したうえで、預り金を受領する場合にあっては、借受け予定者に対しての丁寧な説明及び書面の交付が必要であることを宅建業者は意識する必要があります。

なお、預り金受領のために交付が必要となる書面のひな形「申込金預り証」を会員専用サイトの書式のダウンロードページにある「不動産業務関連の書式ダウンロード」に用意していますので適宜ご利用ください。



申　込　金　預　り　証

印紙
※記載金額が百万円未満の場合には貼付の必要はありません。

＿＿＿＿＿＿＿＿様

金　額	円

物件の表示（「本物件」という）

所在地	
物件名	
貸　主	

1. 上記金額は、当社が重要事項説明書を交付して行った説明により、貴殿が本物件を確保するため、貴殿の申し出によりお預かりした申込金です。

2. 申し込みの有効期限は、令和　　年　　月　　日までとなります。

3. 上記期限を経過した場合や、貴殿からの申し込みの撤回、または貸主の承諾が得られない場合など、賃貸借契約の成立に至らなかった場合には、お預かりした申込金は速やかに返還いたします。

令和　　年　　月　　日

免許番号　　福岡県知事・国土交通大臣（　）第　　号

事務所所在地

商号（名称）

代表者

●キャンセル料の取り扱いについて

借受け予定者が初期費用等を支払った後、契約書に署名捺印する直前の段階で契約をキャンセルしたい旨

の主張を仲介業者に連絡すると、支払った初期費用から違約金が差し引かれており、全額返還してくれないという相談も相談所に多く寄せられます。仲介業者は契約が成立した段階で仲介手数料を請求することができますが、契約が成立していない段階であれば、受領した金銭は返還する必要があります。違約金やキャンセル料などの名目で差し引く行為も預り金の返還拒否として宅建業法違反に該当することとなります。

もちろん契約が成立すれば初期費用を返還する理由はなくなり、報酬請求権も発生するため、仲介業者は借主に対して仲介手数料を請求することが可能です。

また、契約成立後の借主からのキャンセル（契約解除）については、契約が成立していることから契約書の条項に基づき処理することとなります。本会策定の賃貸借契約書では、「解約申込日から 30 日分の家賃相当額を支払うことにより即時に本契約を解約することができる。」として中途解約可能な条文が定められていることから、本条項に基づいて貸主・借主の合意の元に契約を解除し家賃 1 ヶ月分の違約金を貸主は受領できることとなります。

●契約が成立した時期とは？

契約が成立したかどうかで預り金をどう処理するか大きく変わることとなりますが、本会では契約の成立時期を「代理・媒介業者が貸主・借主双方が署名捺印した契約書を借主に交付した時」としています。

民法だけで考えると賃貸借契約は諾成契約であることから貸主・借主の合意があれば契約は成立するとも言えます。しかし、業法第 37 条において宅建業者は契約成立後、必要事項が記載された書面を交付するよう義務づけられているほか、借地借家法第 38 条では、公正証書による等書面によって契約する場合において、定期建物賃貸借が成立するなど、書面の作成が求められています。法律知識が十分でない消費者の保護及び法律で定められた業務を宅建業者が遵守することが求められることから、契約書の交付を持って正式に契約が成立するとしています。

●電子署名時の取り扱いは？

令和 4 年 5 月 18 日より電子署名による契約が解禁となり、IT 重説と組み合わせて非対面での契約も可能となりましたが、これは従来の書面交付を電磁的な方法で行うことが可能となっただけであるため、預り金の取り扱いについては変更ありません。なお、現在提供されている一般的な電子署名サービスでは、電子署名がなされた後、署名された旨のタイムスタンプが付与された書類データが貸主・借主・宅建業者に交付されるようになっています。従来の紙で作成した契約書は、署名がなされた時期と書類を双方に交付する時期にタイムラグが発生していましたが、電子署名では契約成立と書類交付の時期が同時となり、契約が成立した時期も明確に確認できるようになっています。

宅建業者として消費者から金銭を受領するにあたり、宅建業法上の規則を十分に理解した上で、トラブルにならないよう慎重に対応するようお願いします。

公益社団法人宅地建物取引業協会　会員の皆様

相 談 所 ニ ュ ー ス

令和 2 年 8 月 17 日

～居住用物件の申込金の取扱いについて～

居住用建物の申込金(預り金)は契約がキャンセルになった場合は返還しなければなりません！

■申込金（預り金）の受領の原則禁止

相次ぐ苦情・紛争相談を受けて福岡県は、宅建業者は居住用建物の貸借の媒介又は代理に際し、申込金等その名目の如何を問わず、借受け予定者から預り金を受領してはならないとしています。

※平成 13 年 12 月 6 日付福岡県建築都市部長(建築指導課宅建業係)から本会への通知文書より

■例外として申込金（預り金）を受領できる条件

重要事項説明書の説明および交付を行った上、

下記(1)～(3)について記載のある書面を、借受け予定者に説明し交付すること。

(1)当該預り金は物件を確保する目的のものであること。

(2)物件確保の有効期限を記載すること。

(3)預り金は、契約の成立、不成立にかかわらず一旦借受け予定者に返還されるものであること。

※会員専用サイトの書式のダウンロードにある「申込金預り証」を交付する書面として、ご活用ください。

(https://www.f-takken.com/member/shoshiki/)

Q．申込金を契約金として充当できるのはいつからなのか？

A．契約が完全に成立した時より充当できます。

福岡県宅建協会では、

①借主の署名捺印済の重要事項説明書の受領および交付

②貸主・借主、双方の署名捺印済の契約書を各当事者へ交付

上記①および②が完了することによって、ようやく賃貸借契約は成立としています。

契約不成立の時は、いかなる場合も預かった金銭は一旦申込者へ返金しなければなりません。

Q．申込金を返さなければどうなるのか？

A．預り金の不返還行為は、宅地建物取引業法における宅建業者の禁止行為に該当します。

違反すれば、業務停止、情状が特に重いときは免許取消等、行政の監督処分の対象となります。

※申込金の不返還については、非常に相談の多い案件でございます。今一度、ご確認をお願い致します。

<編集・発行>
(公社)福岡県宅地建物取引業協会
相 談 所 運 営 委 員 会
TEL 092(631)1717

令和5年度 住まいの健康診断 事業受付スタート

宅建協会（加藤龍雄会長）が福岡県と協働で実施している住まいの健康診断事業ですが、令和 5 年度も受付をスタートしています。住まいの健康診断とは売却前の既存住宅に対して、インスペクション（建物状況調査）を実施し、建物の状態を明らかにすることで、売主・買主双方の安心・安全な取引の実現を目指す事業です。

本年度も宅建協会の会員からの申込では診断費用の一部補助を行っています。また、福岡県では、住まいの健康診断を受けた物件をリノベーションする際、一定の条件を満たせば費用の一部補助を行う「既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業」を実施しています。

住まいの健康診断を利用したことがない方もいらっしゃるかと思いますが、令和 4 年度に本事業を利用した仲介業者へのアンケートによると、約 4 割の方が初めて利用した会員でした。また手続きに関しては「手続きが簡単でわかりやすかった」「検査の日時設定もスムーズだった」などの声をいただいています。消費者・会員の双方にメリットのある制度ですので、住まいの健康診断の利用をご検討の方はまずはホームページをご確認ください。

なお、福岡県建築住宅センターのホームページにはインスペクションについてわかりやすく解説した動画が掲載されていますので、消費者の方へ説明する際にぜひご利用ください。

住まいの健康診断詳細

【対象物件】

敷地が福岡県内にある売却予定の既存の戸建住宅（主たる建築物）及び共同住宅（住戸単位）

【申込手順】

①必要書類を宅建協会へ FAX にて送信してください。

②2 営業日以内に協会から書類不備の連絡が無い場合は、建築住宅センターへ必要書類の原本を郵送してください。

③申請が受理されましたら、建築住宅センターから連絡があります。
検査日程などの詳細はその際にお打合せください。

【必要書類】

（1）令和 5 年度「住まいの健康診断」参加申込書
（2）「住まいの健康診断」物件確認シート
（3）間取図

※（1）（2）は会員サイトよりダウンロードいただけます。

※依頼主と仲介業者の署名・押印や依頼主の生年月日など記入漏れがあると申込受付ができませんのでご注意ください。

【診断費用】

福岡県・宅建協会が診断費用の一部補助※ 1 を行うため、実質負担額 35,000 円（遠方の場合は 25,000 円※ 2）にて検査可能。

※ 1　予算が上限に達し受付終了。
協会の補助は自社物件の場合、1 会員 3 物件まで。（仲介物件は制限なし）

※ 2　住まいの健康診断を受ける物件と物件所有者の居住地の直線距離が 50 ㎞以上の場合

「住まいの健康診断」の診断メニュー		負担額（税込）			
		戸建住宅		共同住宅	
		通常	物件所有者が遠方の場合	通常	物件所有者が遠方の場合
基本診断	基本料金：55，000円	35，000円	25，000円	35，000円	25，000円
オプション診断 ※オプション診断は基本診断と同時申込が必要	①床下進入調査	＋11，000円		共同住宅には設定がありません	
	②小屋裏進入調査	＋11，000円			
	③耐震診断（①･②の調査を含む）	＋33，000円			
	④瑕疵保険事前検査	＋16，500円		＋11，000円	

「住まいの健康診断」特集サイト　https://member.f-takken.com/inspection-lp（会員個別のID･パスワードが必要です）

福岡県　既存住宅流通･多世代居住リノベーション推進事業補助金　https://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/renove-hojo.html

福岡県建築住宅センター　インスペクション説明サイト　http://www.fkjc.or.jp/jigyo/inspection

「オートアテンダント（自動音声応答）」を導入しています！

４月３日より、宅建協会の県本部事務局の電話に、「オートアテンダント（自動音声応答）」を導入しています。

オートアテンダント（自動音声応答）とは、電話着信時に発信者側の方へ自動音声（ガイダンス）を流し、ガイダンスに沿って番号を押して頂くことにより、要件に沿った担当者へ直接電話を繋ぐシステムです。電話の一次対応を省いて担当者に直接つなぐことにより、業務効率化を図るとともに、お客様満足度の向上を目的として導入していますので、ご理解くださいますようお願いします。

オートアテンダントを導入する福岡県宅建協会の代表電話番号

TEL：092－631－1717

＊自動音声ガイダンスの後、ご用件に応じて下記の番号（１～５）を押してください。

- 宅建協会への入会・退会、変更などの各種手続きについて …… 1
- 宅地建物取引士証の申請・更新手続き、法定講習会の受講について …… 2
- 不動産情報ネットふれんず（操作方法、PC 会員入会手続き等）について …… 3
- 会員の方からの業務相談について …… 4
- それ以外のお問い合わせ …… 5

※福岡県不動産会館、九州不動産公正取引協議会、福岡県宅建政治連盟は、これまで通り変更はありません。

- **（株）福岡県不動産会館**
  代表番号　０９２－６３１－３３３３
  保険専用　０９２－６３１－６０００
  １Ｆ店舗　０９２－６３１－３３４０
- **（一社）九州不動産公正取引協議会**
  ０９２－６３１－５５００
- **福岡県宅建政治連盟**
  ０９２－６３２－１０１１

博多支部・中央支部・南部支部
３支部青年部会主催の合同セミナーを開催!!

博多支部（髙島照彦支部長）・中央支部（古賀健一郎支部長）・南部支部（宮内久滋支部長）は、３月７日にアクロス福岡イベントホールにて、３支部青年部会主催の合同セミナーを開催しました。

本セミナーは、全会員と一般消費者を対象として、３支部青年部会合同で初めて開催し、223 名が参加しました。

中央支部矢頭青年部長の司会進行により開会し、博多支部牛島青年部長から開会挨拶、３支部長を代表して宮内支部長からご挨拶がありました。

セミナーは２部構成で行われ、第１部は「救えたはずの命から託された願いを叶えるために～未来のあなたが見たい。あきらめないで～」と題して、福岡県警察本部生活安全部少年課課長補佐の安永智美氏が講演されました。安永氏が実際に対応した少年問題を基に、子育て・教育の在り方について話され、会場内では目頭を熱くする受講者の姿も見られました。

続いて第２部では「これからの宅建業者に求められる調査実務」と題して、（株）ときそう代表取締役の吉野荘平不動産鑑定士が、重要事項説明の調査内容についてのポイントを【時間軸】と【空間軸】に分けて話されました。紛争概要をもとに、具体的な調査方法について解説され、講演後に設けた質疑応答では調査実務に関する質問が多数寄せられました。

最後に、南部支部石井青年部長が閉会挨拶をされ、セミナーは盛況のうちに終了しました。

第２部の吉野鑑定士の講演映像については、福岡県宅建協会動画視聴ページ「令和４年度実務セミナー（支部主催）」欄で限定公開しており、全支部にてテキストも先着順で配布しておりますので、ぜひご活用ください。

ふれんず宅建保証の保証商品が利用しやすくリニューアルします！

まるまる保証は、支払手数料が月額賃料1％➡一律330円に軽減。
サポート保証は、代位弁済日が請求から3営業日（原則）後にスピードアップ。

■ 収納代行サービス付き保証商品「ふれんずまるまる保証」がいよいよスタート！

（株）オリコフォレントインシュアとの提携商品である「ふれんずパートナー保証」が終了し、2023 年 5 月 1 日より新たに「ふれんずまるまる保証」へ変わりました。

保証内容はそのままに、支払手数料（振替手数料を含む）が月額賃料の 1％から月額賃料に関係なく一律 330 円になり契約者様の負担を軽減。

保証対象は住居用物件のみで、初回保証料は月額賃料の 50％（最低保証料 20,000 円）、更新料はもちろんありません。

個人申込の場合は連帯保証人完全不要です。

家賃収納代行サービス付きの保証商品なので、契約者の家賃引落しの有無にかかわらず毎月月末に（株）オリコフォレントインシュアから管理会社へ家賃送金があります。※送金対象は提携管理会社のみ。

家賃に対する代位弁済請求も不要で、入金確認の手間も省ける収納代行サービス付き保証商品「ふれんずまるまる保証」をぜひご利用ください！

	ふれんず まるまる保証
保証委託料	月額賃料等の 50%
最低保証料	20,000 円
連帯保証人	個人 / 不要（法人 / 必須）
支払委託料	**330 円**
更新料	**なし**
家賃等支払	当月末（代位弁済不要）
保証対象	住居用のみ

■【予告】「ふれんずサポート保証」の代位弁済日がまもなく変わります！！

多くの会員様からの要望を受け、代位弁済日が請求から 3 営業日以降（土日祝日の場合は翌営業日）に立替ができるようになります。

今までは、代位弁済の該当月 10 日までの請求で当月末に、該当月 11 日～月末までの請求で翌月末の立て替え払いでしたが、請求から最短で 3 営業日後に請求された月額賃料を立替します。

問い合わせ先

株式会社 ふれんず宅建保証
TEL 092－283－1878

元警察官による近隣トラブル解決支援サービス あっせん開始 のお知らせ！

新しい生活様式の拡大に伴う在宅時間の増加に起因して、近隣住民との騒音問題や嫌がらせによるトラブルが増加傾向にあります。これを受け、（株）福岡県不動産会館（角田幸雄社長）では、（株）ヴァンガードスミスが提供する入居者からの騒音トラブルや迷惑行為などの解決に対する管理会社の業務負担軽減を目的とした「mamorocca（マモロッカ）」のあっせんをスタートしました。これは近隣からの迷惑行為といったソフトクレームへの対応を、さまざまなトラブルの現場に慣れ、ストレス耐性を備えた元警察官の相談員が引き受けるサービスになります。

【導入効果①】
事件化する前の些細なトラブルから対応可能

マモロッカでは、トラブルを抱えた入居者から最初の相談連絡があった時点で、些細な内容でも対応を管理会社から引き継ぐことで、トラブルの重症化を防ぎ、関係者の感情が悪化する前に収束を図ります。

【導入効果②】管理担当スタッフの生産性が格段に向上

マモロッカを導入した管理会社では、「仕事に集中でき、いつ呼び出されるかわからない電話におびえる必要もなくなり、生産性が一気に上がった」といった声も寄せられており、入居者からのモラルクレーム対応の負担が軽減されたと評価されています。

【導入効果③】一度受けた案件は戻さない

マモロッカでは一度引き受けた案件を管理会社に戻さないことも大きな特徴です。もし、入居者が管理会社に問い合わせてしまったとしても、管理会社から対応を再度引き取るよう運用がなされています。

管理会社がマモロッカを導入する場合、「一括導入」と「新規導入」の２つのパターンがあります。「一括導入」は、既存の管理物件に入居する全入居者の対応を一括でマモロッカに移管する契約であり、「新規導入」は、管理物件に新しく入居したお客様と個別で契約するものです。

いずれの導入方法も会員向けの割引価格が適用されますので、サービス内容を聞きたい、資料が欲しい場合は同封されているチラシより FAX にてお問い合わせいただきご利用をご検討ください。

公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会　会員のみなさまへ　2023年版

「タフビズ業務災害補償保険」のご案内

（新規・継続）

業務上災害に起因するさまざまなリスクを総合的に補償します。

2023年度の福岡県宅地建物取引業協会団体保険制度「タフビズ業務災害補償保険」の募集を開始いたします。最近では業務中のケガに加え、メンタルヘルス不調や過労による業務上の病気が労災認定されるケースも多く、安全配慮義務違反を原因とした労災訴訟が年々増えています。万が一に備え“法定外補償”と“企業防衛”の両面を備えた業務災害補償保険へのご加入をおすすめいたします。

＊詳細は同封のパンフレット、加入見積もり依頼書をご確認ください。

■ 保 険 期 間：2023年8月1日午後4時から1年間

■ 申込締切日：7月14日（金）までに株式会社福岡県不動産会館に申込みください。

【取扱代理店】　株式会社福岡県不動産会館　TEL：092-631-6000
【引受保険会社】あいおいニッセイ同和損害保険株式会社　福岡支店　福岡第二支社

入会者一覧表

期間：R04.02.01 ～ R05.03.31

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	(02) 大臣 8722	㈱別大興産 香椎駅前店	戸次　大翼	福岡県福岡市東区香椎駅前 1-17-45 ESTRELA 香椎駅前 1 階	092-663-1200	092-663-1201	R5.3.7
東部支部	(01) 20192	㈱ ZACC 建築工房	内藤　政光	福岡県古賀市舞の里 4-4-28	092-207-6139	092-942-3299	R5.2.7
東部支部	(01) 20217	アジア産業㈱	朔　友彌子	福岡県福岡市東区原田 1-45-14	092-622-7375	092-622-7262	R5.3.7
博多支部	(01) 20187	エスフィール（同）	松田　明子	福岡県福岡市博多区堅粕 3-18-13 エクセレンテ博多 202	092-600-9294	092-600-9295	R5.2.7
博多支部	(01) 20191	㈱ギルドハウス	岡　信介	福岡県福岡市博多区博多駅前 3-19-18-301	092-409-1457	092-409-1458	R5.3.7
博多支部	(01) 20210	小室システム㈱	小室　肇	福岡県福岡市博多区博多駅南 3-5-18 ニッシンビル 208 号室	092-292-8584	092-292-8577	R5.2.7
博多支部	(01) 20228	㈱ KEN	金　賢	福岡県福岡市博多区住吉 2-5-13	092-291-3372	092-291-3373	R5.3.17
博多支部	(01) 20229	㈱ BLOW	重渕　聡一郎	福岡県福岡市博多区古門戸町 10-20-401	092-409-3117	050-3588-3833	R5.3.17
博多支部	(01) 20233	JPN INVESTMENT MANAGEMENT ㈱	川畑　貴史	福岡県福岡市博多区榎田 1-2-18-204	092-260-7385	092-260-7386	R5.3.24
中央支部	(01) 18760	Alvis アセットマネジメント㈱	舩越　和臣	福岡県福岡市中央区赤坂 1-14-22 センチュリー赤坂門ビル 7 階	092-752-3600	092-739-5212	R5.2.7
中央支部	(01) 20181	㈱トランスフォーム	西村　朋晃	福岡県福岡市中央区舞鶴 1-9-11 第 2 ハリウッドビル 306 号	092-791-9185	092-791-9186	R5.2.7
中央支部	(01) 20215	三好エージェントトラスト㈱	堂脇　善裕	福岡県福岡市中央区今川 1-1-1 Wealth21.Yaoji402	092-720-9033		R5.2.16
中央支部	(01) 20220	㈱フィット不動産	川上　陽正	福岡県福岡市中央区白金 1-1-3-604	092-791-3563	092-791-3564	R5.3.9
中央支部	(01) 20227	㈱トライホース	大石　航也	福岡県福岡市中央区薬院 3-16-35 大山ビル 205	092-982-3411	092-982-3653	R5.3.16
南部支部	(01) 20225	㈱一心	坂本　大輔	福岡県福岡市南区市崎 1-2-8-546 室	092-287-4278	092-287-4278	R5.3.13
筑紫支部	(01) 大臣 9900	㈱よかタウン 博多南営業所	吉原　聖人	福岡県大野城市御笠川 3-6-14-3F	092-558-5488	092-558-5489	R5.3.7
筑紫支部	(01) 20182	（同）COCOIE	中山　舞香	福岡県大野城市南ケ丘 5-2-23	092-400-1210	092-400-1211	R5.2.7
筑紫支部	(01) 20211	㈱ EstateGarden	石山　直輝	福岡県那珂川市大字別所 1178-14	092-403-6474	092-403-6474	R5.2.8
筑紫支部	(01) 20226	㈲古賀商店	古賀　保一	福岡県朝倉郡筑前町粟田 942-2	0946-22-3649	0946-22-2412	R5.3.13
福岡西支部	(03) 16400	㈱エフォール ハウスドゥ筑前前原駅前店	小柳　豊	福岡県糸島市前原中央 1-1-17	092-332-8839	092-332-8869	R5.2.7
福岡西支部	(01) 20190	㈱ Likes	池田　充彦	福岡県福岡市城南区鳥飼 5-13-45 水崎ビル 3F	092-982-3424		R5.2.7
福岡西支部	(01) 20206	リンクアンドデザイン㈱	岩下　優典	福岡県福岡市西区福重 4-23-17 SunGarage 姪浜大通り 1 号室	092-891-3737	092-891-3738	R5.2.7
福岡西支部	(01) 20213	㈱エトルシャンス	有吉　大輝	福岡県福岡市城南区長尾 5-31-8 有吉店舗 201	092-834-7371	092-834-7372	R5.3.7
北九州支部	(01) 大臣 10345	㈱リノベミクニ 北九州営業所	山本　政美	福岡県北九州市小倉北区紺屋町 12-4	093-512-0392	093-521-0399	R5.3.7
北九州支部	(01) 20212	㈱ Cross　Road	四辻　麻奈美	福岡県北九州市八幡西区大字本城 3453-3	093-647-0370	093-647-0371	R5.2.10
北九州支部	(01) 20224	㈱ EZ	江﨑　勇介	福岡県北九州市小倉北区中井 1-32-1	093-967-1712	093-967-1781	R5.3.10
久留米支部	(01) 20232	LAZO 不動産㈱	緒方　俊一	福岡県久留米市荒木町荒木 531-1	0942-26-4648	0942-55-8799	R5.3.24

退会者一覧表

期間：R04.02.01 ～ R05.03.31

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	(15) 1503	ハザマ住宅	波左間　康生	福岡県福岡市東区若宮 4-17-14	R5.3.27
東部支部	(15) 1611	國廣不動産	國廣　桂司	福岡県福岡市東区香椎駅前 1-17-28　ニーノ　カーサ　2F5	R5.3.8
東部支部	(12) 5382	柴田産業㈲	柴田　伸夫	福岡県糟屋郡新宮町下府 5-8-8	R5.2.22
東部支部	(11) 6857	㈲和白開発	久保田　益人	福岡県福岡市東区塩浜 1-32-5	R5.3.1
東部支部	(09) 9719	㈱アケコ不動産	安部　龍彦	福岡県宗像市日の里 1-22-14	R5.3.28
東部支部	(08) 10461	㈱富士不動産	青木　豊	福岡県糟屋郡志免町大字志免 931-1	R5.3.23
東部支部	(08) 11113	㈲シマ産業	金島　敏雄	福岡県福岡市東区千早 1-40-10	R5.3.3
東部支部	(08) 11839	㈲山田工務店	山田　政浩	福岡県糟屋郡篠栗町大字尾仲 545-4	R5.3.23
東部支部	(01) 18662	㈱プレシャスデイズ	中原　麻里子	福岡県福岡市東区多の津 1-5-6	R5.3.27
東部支部	(01) 19524	㈱飛高舎	飛高　規史	福岡県福岡市東区香椎駅前 1-10-1 ブルームピア香椎 206	R5.3.29
博多支部	(02) 17295	㈱スカイゴルフ	舛田　憲吾	福岡県福岡市博多区博多駅前 2-11-22-406 （ライオンズマンション JOY）	R5.3.17
博多支部	(02) 17461	MAKIHAUS ㈱	石井　清悟	福岡県福岡市博多区博多駅南 1-6-9	R5.3.31
博多支部	(02) 18178	西部エステート㈱	西　一樹	福岡県福岡市博多区博多駅南 6-11-20	R5.3.31
博多支部	(01) 18481	㈱ザ・ラン	李　慧麗	福岡県福岡市博多区博多駅前 4-33-11-201	R5.2.24
博多支部	(01) 19019	㈱ F ＆ A	上木　裕寿	福岡県福岡市博多区東光 2-5-14 第 5 平野ビル 3 階	R5.3.15
中央支部	(11) 6968	㈱大成	久永　智徳	福岡県福岡市中央区高砂 1-21-21	R5.3.13
中央支部	(10) 8548	㈱ダイナ	藤原　康弘	福岡県福岡市中央区天神 3-7-9（サヴォイテンジンクォータ 1201）	R5.3.30
中央支部	(02) 大臣 8576	㈱ GREENINE 福岡支店	マールバーグ 致枝	福岡県福岡市中央区天神 1-1-1 アクロス福岡 6 階	R5.3.29
中央支部	(09) 8916	㈱ FREEBASE	石内　太一郎	福岡県福岡市中央区古小烏町 71-2 J-PLACE 古小烏 801	R5.2.24
中央支部	(01) 大臣 9242	㈱ R' Z・エバーラスティング 福岡支店	石村　良平	福岡県福岡市中央区渡辺通 5-13-11	R5.3.22

支部名	免許証番号	商号・名称	代表者	所在地	退会日
中央支部	(03)　16882	㈱ PLA　NET 賃貸住宅サービス FC 西鉄天神店	大塚　寛子	福岡県福岡市中央区今泉 1-21-6 （ジェンテビル　1F）	R5.3.29
中央支部	(02)　17159	㈱ Mone ネットワーク	佐藤　篤	福岡県福岡市中央区薬院 3-13-11-633（サナ・ガリアーノ）	R5.2.27
中央支部	(01)　18488	㈱ Land　trade　industry	堀　みゆき	福岡県福岡市中央区伊崎 10-4	R5.2.24
中央支部	(01)　18531	㈱アオイコンサル	大崎　未奈子	福岡県福岡市中央区赤坂 1-7-5　ロマネスク赤坂第 2　802 号	R5.2.27
中央支部	(01)　18652	白澤㈱	灰塚　崇	福岡県福岡市中央区春吉 1-16-8　VEGA 天神南 401	R5.3.29
中央支部	(01)　19429	㈱ JTR	谷口　淳	福岡県福岡市中央区大手門 3-8-16	R5.2.27
南部支部	(15)　1602	三友不動産	山﨑　史朗	福岡県福岡市南区向新町 2-18-19	R5.3.15
南部支部	(03) 大臣　7715	㈱リブゼ	谷口　淳	福岡県福岡市南区大楠 2-1-16	R5.3.22
南部支部	(07)　11985	ハッピー住建㈱	米村　龍也	福岡県福岡市南区弥永 4-22-7	R5.3.3
南部支部	(02)　18232	㈱プロムレット	豊島　知	福岡県福岡市南区清水 1-15-12-1F	R5.2.10
筑紫支部	(06)　13129	㈲エヌ・ユー・ティー	川添　孝二	福岡県春日市春日原北町 4-50-15	R5.3.27
筑紫支部	(03)　16630	シャプラージュ	濱田　洋章	福岡県那珂川市片縄西 3-18-2	R5.2.21
筑紫支部	(02)　17432	㈱オークス	栗山　徳雄	福岡県太宰府市朱雀 6-5-13	R5.3.27
筑紫支部	(01)　19927	㈱原口想建	原口　寿成	福岡県朝倉郡筑前町中牟田 1132-5	R5.3.27
福岡西支部	(07)　12232	糸志摩地所	小金丸　英敏	福岡県糸島市志摩東貝塚 160	R5.3.28
福岡西支部	(07)　12397	茶山住宅	濱　節子	福岡県福岡市城南区茶山 2-13-26	R5.3.7
福岡西支部	(05)　14168	アシスターホーム	広瀬　祐一	福岡県福岡市城南区田島 2-1-17	R5.3.20
福岡西支部	(03)　16062	㈱スマイルネットワーク	鬼形　守	福岡県福岡市早良区城西 3-13-16（803 号）	R5.2.3
福岡西支部	(03)　16662	JAM 不動産販売㈱	吉田　健二	福岡県福岡市早良区田村 6-2-47　A101	R5.3.9
福岡西支部	(03)　16882	㈱ PLA　NET 賃貸住宅サービス西新ギャラリー	桑鶴　匡一	福岡県福岡市早良区西新 1-9-19	R5.3.30
福岡西支部	(02)　17161	㈱ i　Land	柴田　知則	福岡県福岡市西区橋本 2-6-13	R5.3.23
福岡西支部	(02)　17316	芝田不動産	芝田　直明	福岡県福岡市西区上山門 2-18-36	R5.3.27
福岡西支部	(01)　18909	㈱テックライン	坂田　千隼	福岡県福岡市早良区飯倉 3-23-16-203	R5.2.8
北九州支部	(14)　2641	クボタ不動産	久保田　和光	福岡県北九州市若松区高須西 1-13-33	R5.3.30
北九州支部	(11)　7809	日本磁力選鉱㈱	原田　信	福岡県北九州市小倉北区馬借 3-6-42	R5.3.22
北九州支部	(10)　8089	内田宅建	内田　謙一	福岡県北九州市小倉南区津田 1-2-20	R5.2.16
北九州支部	(09)　9326	㈲辰巳不動産	隈原　辰弘	福岡県北九州市小倉北区三郎丸 3-11-13-101	R5.3.29
北九州支部	(01) 大臣　10178	ケイアイスタービルド㈱ 北九州小倉営業所	辻本　光	福岡県北九州市小倉北区片野 4-18-18　ロイヤルトレンディ 1F	R5.3.7
北九州支部	(05)　14627	エスワイ・ジャパン・エステート	安田　伸	福岡県北九州市八幡西区千代 3-13-10	R5.3.7
北九州支部	(03)　16780	TIC	姫田　このみ	福岡県北九州市八幡西区別当町 24-10	R5.3.30
北九州支部	(02)　17367	㈱アステル	疋田　玄二郎	福岡県北九州市戸畑区新池 1-11-24	R5.3.7
北九州支部	(01)　19215	朝日興産㈱	内野　知信	福岡県北九州市八幡西区熊手 1-3-24-304	R5.3.7
北九州支部	(01)　19730	㈱ソノダ不動産開発	園田　賢志	福岡県北九州市小倉北区片野 1-1-3　KI ビル三萩野 2FA	R5.3.27
久留米支部	(04)　14796	たけお不動産㈲	山﨑　健央	福岡県久留米市合川町 1752-1（№ 8 山一ビル 502）	R5.2.6
久留米支部	(03)　16170	㈱アイネット	石井　浩	福岡県久留米市国分町 1438-1	R5.3.17
県南支部	(02)　17465	㈱ライフ・テクニカ	山下　周二	福岡県大牟田市大字三池 522-8	R5.3.29
県南支部	(01)　19357	㈱クオリア	井上　正通	福岡県八女市本村 1032-11	R5.3.15
県南支部	(01)　19731	エーケーデザインラボ	柳谷　彬	福岡県みやま市瀬高町下庄 1718-9	R5.3.29
筑豊支部	(14)　2668	谷口商事㈱	浅地　裕太郎	福岡県田川市大字弓削田 1468-1	R5.3.28
筑豊支部	(08)　11134	㈲有興ホーム	福山　公博	福岡県田川郡糸田町字木ノ実 381-8	R5.3.6
筑豊支部	(07)　12404	三和土地企画	吉積　和三	福岡県飯塚市幸袋 289-4	R5.3.15
筑豊支部	(05)　13751	㈱大和土木	太田　俊樹	福岡県田川市大字川宮 333-1	R5.2.9
筑豊支部	(01)　18523	㈱エリアプラス	西郡　佳	福岡県直方市大字感田 2685-3	R5.3.28

福岡地域協議会（福岡都市圏６支部）がやすらぎ荘に寄付

福岡地域協議会（髙島照彦議長）は、心身障がい児（者）療育訓練施設やすらぎ荘に 15 万円を寄付しました。

12 月 5 日にやすらぎ荘（朝倉郡筑前町）にて行われた寄贈式は、髙島議長、古賀会計、浜田筑紫支部長が出席しました。寄付金は、10 月にチャリティーゴルフ大会を開き参加した会員 140 名から募ったものになります。

福岡地域協議会では、今後も同様の社会貢献事業を継続して実施していくとしています。

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。（７月～９月開催分）

宅建士証有効期限	座　学　講　習　日	ご案内発送
H 35（R５）年12月	7/20（木）・7/21（金）アクロス福岡、7/25（火）小倉興産 KMMビル	R５年 ５月上旬
H 36（R６）年　1月	8/22（火）・8/23（水）アクロス福岡、8/25（金）小倉興産 KMMビル	R５年 ６月上旬
H 36（R６）年　2月	9/20（水）・9/21（木）アクロス福岡、9/15（金）小倉興産 KMMビル	R５年 ７月上旬

※ホームページにて講習日程、講習時間割等ご確認いただけます。

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で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！

イメージキャラクター
佐藤まり江 さん

資格登録証

テキスト+Webでいつでも学習

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。

受講料 8,800円（税込）

不動産キャリアパーソン　で　検索

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/

会員報告会のお知らせ

日時　５月 29日（月）　午後３時～

会場　ホテルオークラ福岡
福岡市博多区下川端町３－２

（公社）福岡県宅地建物取引業協会

株主総会のお知らせ

日時　６月 14日（水）　午後２時～

会場　博多サンヒルズホテル
福岡市博多区吉塚本町13-55

（株）福岡県不動産会館

令和５年度 会費納入のお願い

平素より協会運営にご協力いただき誠にありがとうございます。
令和５年度会費納入についてご案内申し上げます。

口座振替　１回目：令和５年６月１２日（月）
２回目：令和５年７月１２日（水）　※１回目で振替できなかった場合のみ

振　　込　令和５年６月３０日（金）まで

（公社）福岡県宅地建物取引業協会	50,000 円
（公社）全国宅地建物取引業保証協会福岡本部	6,000 円
合計	56,000 円

期限内の会費納入にご協力いただきますようお願い申し上げます。
※会費は令和５年４月１日現在の会員に対して請求されます。

令和4年度 人権研修 「障がいを理由とする差別の解消の推進について」

映像を公開しています！

人権推進委員会（香田岳之委員長）は、宅建協会ホームページで「障がいを理由とする差別の解消の推進について」の研修映像を公開しました。福岡県障がい者差別解消専門相談員の堀内孝一氏を講師に、障がいのある方への配慮における留意点をお話しいただいています。

令和６年６月までに合理的配慮の法的義務化施行も決定していますので、知識習得にぜひお役立てください。

宅建協会ホームページ「研修会・セミナー」ページで、６月 30 日まで公開中です。

編集後記

賃貸住宅管理業法では、賃貸住宅管理業者は管理受託契約の相手方へ重要事項説明を行う必要がありますが、相手方が「賃貸住宅管理業者」「特定転貸事業者」「宅地建物取引業者」などの場合には、重要事項説明書の交付及び説明は不要となります。

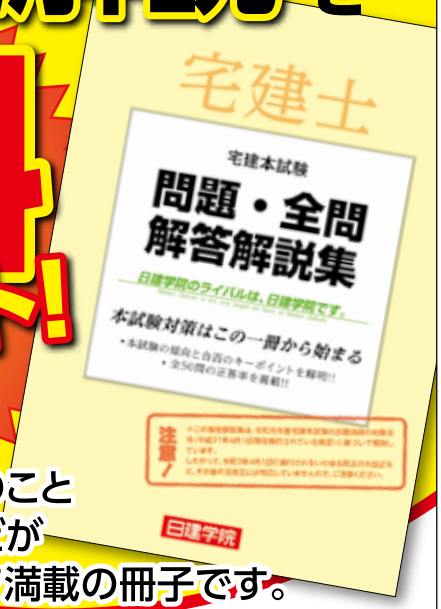
ただし、契約締結時書面の交付は必要となりますので注意が必要です。

本誌掲載内容に関し、無断転載及び複写による不特定多数への頒布等による使用は固く禁じます。

日建学院

最新の

宅建本試験問題解説を無料プレゼント!



全50問の問題・
解答解説はもちろんのこと
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、
ほとんど持っています!

日建学院なら!

今年も!合格者数2,000名突破!!

2013年度～2022年度　直近10年間における宅建士試験

日建学院生 累計合格者数 29,213名

業界No.1の実績!

おかげさまで10冠達成!

福岡宅建協会の
会員企業（従業員）様
であれば、
提携割引学費
が適用されます!

宅建に限らず、建築士や
施工管理にも適用。

総合満足度
顧客満足度
No.1 建築士講座

- リピート満足度
- 使用教材の満足度
- カリキュラム充実度
- 価格の満足度
- 設備体制学習環境の充実度
- 職員の対応サポート力
- 担当者の最適なコース提案力
- 感染対策の満足度

AWARD No.1 2021 JMR ORGANIZATION

日本マーケティングリサーチ機構　調査概要:2021年9月期_顧客満足度調査

●お問い合わせ・お申込みは最寄り校へお気軽にどうぞ●

天神校 TEL:092-762-3170
〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神2-13-7 福岡平和ビル5F
■地下鉄空港線 天神駅 4番出口 徒歩1分 ■西鉄天神大牟田線 西鉄福岡（天神）駅 徒歩5分

博多校 TEL:092-233-1156
〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前4-2-1 ザイマックス博多駅前ビル4F
■JR 博多駅 博多口 徒歩4分 ■福岡市営地下鉄 博多駅 徒歩4分