2023年（令和5年）7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.557
2023年6.7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〕

今号表紙担当：筑豊支部

宮若納涼花火大会

毎年約1万5000人もの人出で賑わう宮若納涼花火大会。新型コロナウイルスで、3年連続の中止となりましたが、今年は開催の予定です。
会場は、犬鳴川公園辺りで、仕掛け花火、連発花火など約3000発が上がり、宮若の夜空を美しく彩ってくれます。写真はコロナ前ですが、今年は、久しぶりの美しい花火が見れることを期待しております。

（筑豊支部　㈱佐久間産業　佐久間 英定　氏）

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

令和5年度　定時社員総会・会員報告会開催

福岡県不動産会館・ふれんず宅建保証と連携し、ふれんずの更なる強化を図る！

宅建協会（加藤龍雄会長）は5月29日にホテルオークラ福岡において、令和5年度社員総会を開催し、令和4年度事業報告・収支決算報告、会員除名について承認を受けました。なお、当日は宅建協会社員総会に先立ち、保証協会福岡本部（加藤龍雄本部長）の定時総会も行われています。

社員総会では、古賀総務委員長が司会を担当し、加藤会長が「福岡県不動産会館及びふれんず宅建保証と連携し、会員の皆様の業務支援として欠かせないふれんずの更なる利便性向上に努めたい」と挨拶しました。

続いて、長年にわたり、不動産相談員として活躍し、消費者保護と協会の相談事業の発展に大きく寄与され、この度退任された２名を表彰しました。

その後、議長に選出された北九州支部の三原光広代議員と県南支部の大藤秀夫代議員による進行のもと、次の議案の提案と報告が行われました。

第１号議案　令和４年度事業報告承認の件

宮内専務理事が総説を、続いて各委員長が委員会等の事業報告を行い、社員からの承認を受けました。

第２号議案　令和４年度収支決算報告承認の件

秋山財政委員長が決算報告を行い、続いて監事を代表し、辻原監事より監査報告が行われ、社員からの承認を受けました。

報告事項１　令和５年度事業計画報告について

宮内専務理事が一括して報告を行いました。

報告事項２　令和５年度収支予算報告について

秋山財政委員長が予算報告を行いました。

第３号議案　会員除名の件

宮内専務理事が２社の会員に対する除名議案を提案し、定款第 10 条（懲罰）の規定に基づき議決を採り、結果、総社員の議決権３分の２以上の議決を受け、除名決議を行いました。

退任される不動産相談員へ表彰状・記念品を贈呈

一般社団法人 九州不動産公正取引協議会

第51回定時社員総会・創立50周年記念式典、祝賀会を開催

（一社）九州不動産公正取引協議会（加藤龍雄会長）は 6 月 16 日に、オリエンタルホテル福岡において第 51 回定時社員総会ならびに創立 50 周年記念式典、祝賀会を開催しました。

当日は、加藤会長のあいさつの後、宅建協会の諸隈副会長を議長に審議を行い、令和 4 年度事業報告、同年度収支決算、令和 5 年度事業計画、同年度事業予算、役員選任に関する件についての全ての議案が承認されました。

総会終了後の創立 50 周年記念式典では、消費者庁表示対策課　南雅晴課長、公正取引委員会事務総局九州事務所　垣内晋治所長、不動産公正取引協議会連合会　佐藤友宏局長など多くの方を来賓に迎え、代表して南課長、垣内所長、佐藤局長より祝辞を頂き、その後、表彰状の授与式が行われました。祝賀会では、北里相談役より乾杯の御発声を頂き、会員、賛助会員、消費者モニターの参加により盛会裏に終わりました。

ふれんずPC会員加入率76.3%の過去最高値へ 新事業へ向けた会員アンケートも実施

㈱福岡県不動産会館（角田幸雄社長）は、6 月 14 日に博多サンヒルズホテルにおいて第 56 期定時株主総会を開催しました。令和 4 年度の営業報告、貸借対照表及び損益計算書報告（監査報告含む）、剰余金の処分の 3 議案全て承認されました。

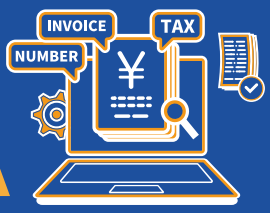
当日は、（株）ふれんず宅建保証の第 9 期報告会も開催され、営業報告と会計報告が行われました。

定時株主総会の開催にあたり、角田社長は「昨年度と比べて減収となりました。原因もわかっておりますので、取締役会等で対策を検討しております。会館とふれんず宅建保証の 2 社で少額短期保険会社設立検討部会を立ち上げました。現在は宅建ファミリー共済と提携しておりますが、たくさんの少額短期保険会社ができており、いろいろな保険商品も調査し、もし少短会社を自前で設立したら会員の皆様がどれだけ参加いただけるか等のアンケートを行っております。会員の皆様の保険代理店事業としての実態を把握し、会員の皆様のご指示を頂ける少額短期保険会社を設立すべく取り組んでおります。アンケートにまだ回答されていない方は、どうぞ忌憚のないご意見をお聞かせください。また、宅建協会のふれんず DX 化に足並みを揃えて、ふれんず宅建保証と保険で推進していきたいと思います。今後も会館の業務にお力添えをお願いいたします」とあいさつしました。

続いて、南専務取締役が事業の概況を説明、各担当部長より各部門の事業報告が行われました。流通関連事業の柱である不動産情報ネット「ふれんず」の PC 会員は、令和 5 年 3 月末現在で 4,204 社となり加入率 76.3% と過去最高値を示し、令和 3 年 10 月にネットワーク機器の障害でふれんず・レインズ等にアクセスできなくなり会員の皆様へご迷惑をおかけしたことをふまえ、ストレージ及びサーバー設備の追加設置を行ったことが報告されました。保険関連事業については、宅建連携スキームの代理店数は減少しましたが、宅建業者賠償責任保険や業務災害補償保険に加えて会員向け団体保険として新たに賃貸住宅管理業総合賠償責任保険の販売を開始し、手数料収入を伸ばすことができたこと、商品開発関連事業では、輸送コストや原材料費の高騰のため、やむをえず一部販売商品の価格を改定しましたが、新たに無料で導入可能なインターネットサービスや騒音問題・嫌がらせ・迷惑行為・ストーカー等の近隣トラブル解決サービスのあっせんを開始したことが報告されました。研修関連事業では、有料実務セミナーに 3 年振りで会場開催を行い、併せて後日 Web セミナーとして配信を行うことができ、コロナ禍より転じて会場受講・Web 受講が定着してきたことの報告がありました。会館関連事業では、会館竣工時からの床材を全館張り替えを実施し、会館内の安全確保のため各階に防犯カメラを設置し、北九州分館にも同じく設置したことが報告されました。

オーナーや管理業者にはどのような影響があるの？

適格請求書等保存方式（インボイス制度）についてのQ&A



令和5年10月1日から導入される新しい仕入税額控除の方式：適格請求書等保存方式（以下「インボイス制度」という）について、宅建ふくおか552号では制度自体の説明を掲載しました。そこで今号では、インボイス制度開始に向けて準備中の管理業者から寄せられた今後の手続きや対応についての相談・質問を整理して、本会顧問税理士である河口正剛氏監修のもとQ＆Aにまとめました。読まれる方の疑問点が1つでも解消できれば幸いです。

なお、質問には正確な回答を心掛けておりますが、個別の事案や今後の制度改正次第では結論が変わる場合もございますので、詳細については税理士にご確認ください。

インボイス登録関連の疑問点

Q1. 居住用建物のオーナーです。今回のインボイス制度について影響がありますか？

A. 居住用建物の賃料については、消費税が非課税となり、課税売上ではないため、インボイス制度の影響は受けません。

※法人が社宅として借り上げている場合、賃料は非課税ですが、賃借人負担分の原状回復工事費用は課税取引となるため、法人賃借人から適格請求書発行事業者（以下「インボイス登録事業者」という）が発行する適格請求書（以下「インボイス」という）の発行を求められる可能性があります。

Q2. 課税売上が 1,000 万円超の課税事業者であれば、 自動的にインボイスを発行できるようになるのですか？

A. 課税事業者であっても、インボイス登録事業者の登録手続き（以下「インボイス登録」という）をしなければ、インボイスは発行できません。登録手続きは、納税地を所轄する税務署に対して、申請手続きが必要です。

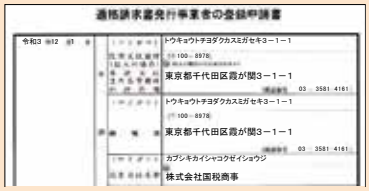
申請には「e-Tax による電子申請」「郵送による登録申請」「管轄の税務署に提出する」という 3 通りの方法があります。

【e-Tax による電子申請方法】

e-Taxソフト(WEB版)

e-Taxソフト(SP版)

e-Taxソフト

電子証明書	必要		
ダウンロード（バージョンアップ）	不要		必要
利用端末	パソコン	スマートフォン・タブレット	パソコン
作成形式	問答形式（画面イメージはe-Taxソフト(WEB版)のもの） 画面に表示された質問に回答し、入力するイメージ 		帳票形式 書面と同様に各項目に入力するイメージ 
利用可能者	法人・個人事業者	個人事業者のみ(※)	法人・個人事業者
代理送信	可能	不可	可能

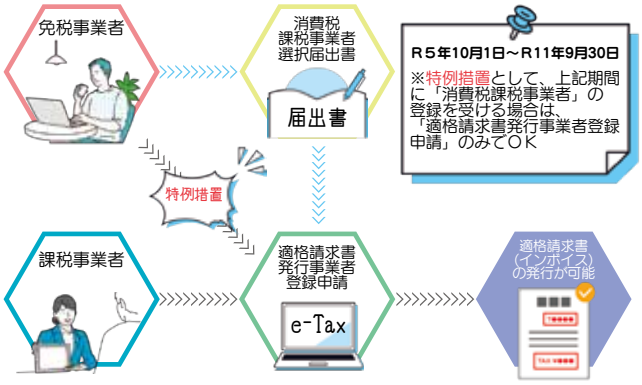
Q3. インボイス登録事業者となると、自動的に課税事業者になりますか？

A. 原則的に、免税事業者がインボイス登録事業者となるには、「消費税課税事業者選択届出書」と「適格請求書発行事業者登録申請書」の両方の提出が必要ですが、特例措置として、令和 5 年 10 月 1 日から令和 11 年 9 月 30 日までの日の属する課税期間中に登録を受ける場合には、「適格請求書発行事業者登録申請書」のみ提出することにより、登録日から課税事業者になることが可能となります。

なお、もともと課税事業者だった場合には、「適格請求書発行事業者登録」の手続きのみで足ります。

また、インボイス登録事業者となった個人オーナーが死亡した場合、相続人は一定期間は被相続人の登録番号を使用できますが、引き続きインボイスを発行する場合は、新たに登録申請を行う必要があります。

インボイス登録事業者ではないにもかかわらず、インボイス登録事業者が発行するインボイス等と誤認される恐れのある表示をした書類を交付した場合、1 年以下の懲役または 50 万円以下の罰金に処するとされています。



Q4. インボイス登録事業者となった後、メリットを感じないとして登録を取り消すことはできますか？

A. 取り消しは可能です。インボイス登録を取り消したい場合は、「適格請求書発行事業者の登録の取消しを求める旨の届出書」の提出が必要です。

なお、免税事業者が「消費税課税事業者選択届出書」を提出して、課税事業者になった上でインボイス登録をしていた場合、上記はインボイス登録の取り消しに過ぎないため、免税事業者に戻るためにはさらに別途手続き（「消費税課税事業者選択不適用届出書」の提出）が必要です。以下のような制約もありますので、お手続きの際は所轄の税務署にあらかじめご相談ください。

- 各手続きは、手続きの時期により反映時期が異なります。
- 2 年前の課税売上が 1,000 万円超の場合等は、課税事業者の選択を取りやめても免税事業者にはなりません。上記の届出を提出することにより、免税事業者に戻ることができます。ただし、諸条件により、インボイス登録より 2 年間は、課税事業者の取りやめができないことがあります。詳細は税理士に相談してください。

Q5. 現在、1,000 万円以上の課税売上があるため、課税事業者であるが、課税売上が 1,000 万円以下となり、課税事業者から免税事業者になった場合、自動的にインボイス登録は取り消されますか？

A. いいえ。別途、インボイス登録取り消しの手続きをしない限り、登録されたままです。

課税事業者であることと、インボイス登録は別物のため、売上が 1,000 万円以下となったとしても、インボイス登録は有効です。この場合、課税事業者を継続することになりますのでご注意ください。

オーナー・管理会社の対応についての疑問点

Q1. オーナーがインボイス登録事業者でない場合（登録しない場合）において、賃借人から賃貸人の登録番号の開示請求があったときに、賃貸人がインボイス登録事業者でないことを理由に、賃貸人は賃料に係る消費税の支払いを請求できなくなりますか？

また、その場合において、賃借人が一方的に消費税を支払わない場合は賃料滞納になるのでしょうか？

A. 免税事業者が消費税相当額を請求することは、問題ありません。

免税事業者が消費税相当額を請求することを禁止する規定はありません。よって、消費税相当額を請求しても法律違反にはならず、賃借人が、免税事業者が消費税を取るのは法律違反として、支払いを拒否できるものではないということです。以上のことから、賃借人が一方的に消費税分を支払わない場合、賃料の一部滞納になる可能性があります。

なお、免税事業者がこれまで受け取った消費税相当額を納付せずに結果的に収益となったことも法的な問題はありません。

免税事業者であっても、管理会社へ支払う管理料や修繕費用、リフォーム料金にかかる消費税を払っています。これらの消費税をどこにも転嫁できないと、免

税事業者の負担になります。それらも考慮に入れ、賃借人との賃料の調整を行いましょう。

Q2. 免税事業者の賃貸オーナーが、課税事業者の賃借人から値下げ依頼を受けました。その依頼に基づき値下げする場合、値下げ依頼のない他物件も含め、全て一律で値下げする必要がありますか？

A. あくまで値下げは任意です。一律の値下げを強制できるものではありません。インボイス制度は消費税についての制度であり、各取引の当事者間の価格を設定・制限するものではありません。したがって、依頼を受けた賃料の値下げを検討すればいいことになります（他物件の賃借人が、インボイス登録による影響を受けない個人の場合も考えられます）。

Q3. 既存契約でインボイス制度以前は月極駐車場や店舗事務所倉庫等の賃料は税込み表示としていましたが、制度実施以降の契約書はまき直しが必要ですか？覚書対応で良いですか？また登録、非登録で対応は変わりますか？

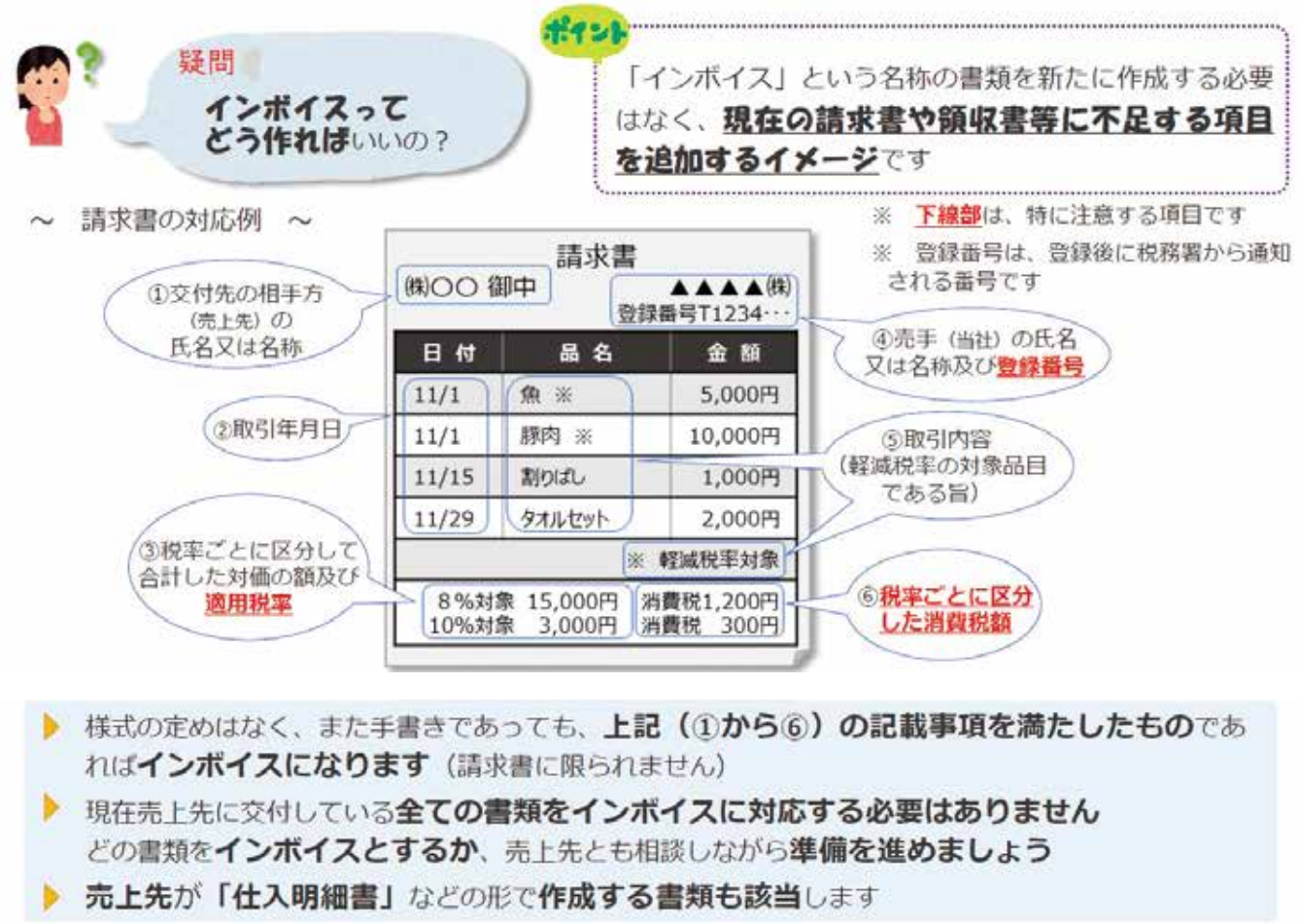
A. まずインボイス登録をしているようであれば対応が必要ですが、非登録（免税事業者）であれば対応は不要となります。なぜなら、インボイス等はインボイス登録事業者しか発行できないものだからです。

因みに、免税事業者が消費税込み賃料としていることについて、免税事業者が消費税相当額を請求することを禁止する規定はないため、現行の契約書で問題はなく対応は不要ということです。

また、インボイス登録事業者の対応としては、制度実施以降の契約書のまき直しは不要で通知（案内）もしくは覚書対応で問題ありません。

国税庁の資料によると、既存契約における帳簿保存（契約書・覚書等）の対応例として既存の契約内容に記載が不足している「登録番号」、「適用税率」、「消費税額等」等を相手方に通知をすれば足りるとなっているため、厳密には覚書まで交わす必要はありません。というのも、「請求書」というものは相互確認を必要としていない一方的なものであるため、それに準ずると通知するのみでも問題はないからです。

ただし、より丁寧な対応としては「覚書」を交わし記名押印しておくことが望ましいでしょう。



令和５年春の黄綬褒章受章〔諸隈達也副会長〕

令和５年春の褒章において、諸隈達也副会長が栄えある黄綬褒章を受章され、５月15日に国土交通省における伝達式の後、褒章を着用し、皇居での拝謁、記念撮影が行われました。

今回の受章は、多年に亘って宅地建物取引業に従事し、公正・安全な取引を通じて良好な宅地建物の供給に努め、地域住民の住生活の充実と業界の健全な発展に貢献した功績によるものです。

諸隈氏は平成22年度に理事へ就任すると、平成28年～令和元年度には総務委員長として、後継者対策・少子化対策の事業の一環として実施している「カップリングパーティー」や、宅建業に興味があり開業を考えている方を対象とした「不動産開業支援セミナー」など様々な事業を継続するとともに発展させました。令和２年～３年度には専務理事、令和４年からは副会長を務められ、会員業者の資質の向上と宅建協会発展のために貢献されています。

諸隈氏は平成29年には福岡県知事感謝状、令和元年には国土交通大臣表彰を受賞されています。

【諸隈氏コメント】

これもひとえに、皆様方の長年に亘るご指導ご支援の賜物と深く感謝いたします。

今後はいささかなりともご芳情に報いるべく精進する所存でございます。

安全・安心なまちづくりを目指しています！

福岡県警察暴力団対策部と「暴力団等反社会的勢力の排除に関する協定」を締結

4 月 28 日に福岡県警察本部にて「暴力団等反社会的勢力の排除に関する協定」の締結式が開催され、宅建協会（加藤龍雄会長）と福岡県警察暴力団対策部との間で協定書が取り交わされました。

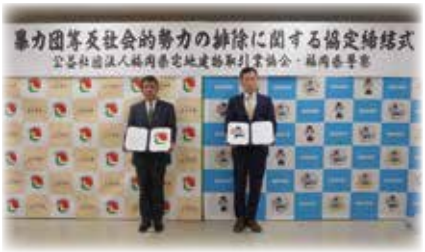
近年、暴力団等の資金獲得活動である特殊詐欺事件や薬物事件において、空き家や空き店舗が、現金や違法薬物の配送先として悪用されたり、賃貸物件が違法薬物の栽培拠点となる事案が全国的に発生しています。

このような状況を受け、本会と福岡県警察は、相互理解による高い信頼と協力関係を構築し、暴力団等の反社会的勢力の排除に向け、連携した諸対策を推進することを目的として協定を締結しました。

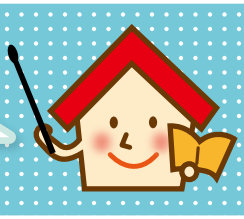
協定には、不動産に関する犯罪情報を得た場合には警察に情報提供を行うことや、暴力団などから不当な要求があった際には、通報することなどが盛り込まれています。

締結式では、福岡県警の西田哲也暴力団対策部長が「反社会的勢力の排除を一層推進させたい」と述べられました。

安全・安心なまちづくりを目指す本会は、犯罪防止活動の窓口となっている住環境整備委員会（藤原一行委員長）を中心に、今後も様々な場面で犯罪の起きにくい社会の実現に寄与できるよう積極的に活動していくとしています。



DV・ストーカー対策の実態を学ぶ住環境整備勉強会を開催！



住環境整備委員会（藤原一行委員長）は、犯罪防止活動等担当理事と合同で 5 月 23 日に不動産会館 6 階研修ホールにて、福岡県警察の担当者をお招きし、少年犯罪や DV・ストーカー犯罪の実態に関する勉強会を開催しました。

まず第 1 部では福岡県警察生活安全部少年課　安永氏より、ご自身が心に傷を抱えたり非行に走ったりする少年・少女と関わった経験をもとに、子ども虐待被害の実態、いじめの被害・加害を防ぐための子どもとの関わり方、ヤングケアラーの問題等について、実例を交えながらご講演をいただきました。

第 2 部では福岡県警察生活安全部人身安全対策課　和多氏より、DV・ストーカー対策の実態についてご講演いただきました。

福岡県では令和 5 年 1 月に発生した博多駅前でのストーカー殺人事件が記憶に新しいですが、福岡県におけるストーカー事案の相談件数は平成 30 年以降減少傾向にあるとはいえ、令和元年以降 4 年連続で全国 1 位となっており、これは福岡県警が重大事案に発展する前の小さな案件から対応しているためこのような結果になっているとのことでした。

宅建協会では、福岡県警と平成 29 年に「DV・ストーカー被害者等への住宅情報提供に関する協定」を締結しており、被害者の避難（転居）において住宅情報の提供を行っていますが、県警からは有料物件の拡充やそれに伴う支援補助の依頼がありました。

住環境整備委員会では、今後も様々な視点での勉強会を行い、よりよい住環境の実現に努めていきたいとしています。

相続土地国庫帰属制度に関する三者間業務提携基本協定を締結！

令和 5 年 4 月 27 日から「相続土地国庫帰属制度」が運用開始されましたが、その開始に先駆けて、宅建協会（加藤龍雄会長）は、4 月 24 日、福岡県土地家屋調査士会、福岡県行政書士会との間で同制度に関する協定を締結しました。本協定のねらいは、各々の団体の得意分野を活かし、本制度が消費者に利用しやすいものとすることです。

本制度の懸念点として、①国の審査の条件に適う土地のハードルが高いこと（建物不可、境界不明は不可など）、②申請手続きや国の審査に個人で対応するのは困難であること③土地を手放すためには申請費用・負担金（管理費）の事前納付が必要であることがあり、これらに対応するために、境界確認や所有権の帰属が明確でない場合は、土地家屋調査士への調査依頼や、適正に申請するために行政書士の専門知識が必要になります。そして何より、このような相続土地の相談は、消費者から宅建業者に対して行われることが多いことから、当該三団体が本制度について正確な知識を持ち、運用していくことが、消費者の利益にかなうと考えられます。

今後は、三団体で共同し、各々団体の会員向け、消費者向けの講習会の開催や、消費者向けの相談会も検討される予定としています。

宅建協会が「福岡県SDGs登録制度」の登録事業者として登録を受けました

宅建協会（加藤龍雄会長）は 4 月 20 日に、「福岡県 SDGs 登録制度」の登録事業者として登録を受けました。

「福岡県 SDGs 登録制度」とは、福岡県内の SDGs に積極的に取り組む企業や団体を県が広く公表し、SDGs への貢献を「見える化」することで、SDGs の達成に向けた登録事業者の取り組みを支援することを目的にしており、現在、福岡県内で 648 事業者が登録を受けています。

本制度の登録を受けた事業者は、県のオリジナルロゴマークを使用することができるほか、福岡県 HP にて各登録事業者の SDGs 達成に向けた取り組みが紹介されるようになっています。宅建協会の取り組みも同 HP で確認できるほか、本部・支部が取り組んでいる SDGs に関する事業は、宅建協会 HP でより具体的に紹介していますのでぜひご確認ください。

宅建協会では引き続き、持続可能な社会の実現を目指して地域貢献活動等に取り組むこととしています。

宅建協会：協会事業と SDGs
https://www.f-takken.com/kyoukai/business-sdgs

SDGs とは

「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称。「誰一人取り残さない（leave no one behind）」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。2030 年を達成年限とし、17 のゴールと 169 のターゲットから構成されています。

会員実態調査（立入調査）を実施します

― 事務所の掲示物や帳簿類を今一度ご確認ください ―

毎年、免許権者による宅建業者への立入検査が実施されており、宅建業法の義務付け事項に不備があった場合には行政処分の対象となっています。

人材育成委員会（西村竜一委員長）では、会員の皆様が宅建業法違反を指摘されることがないように、毎年 9 月に会員実態調査を実施しています。対象者には 8 月中に封書でご案内しますので、会員各位におかれましては、会員実態調査に対するご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

また、法律で定められている下記 6 点について、今一度ご確認ください。

1. **標識（宅地建物取引業者票）** 支店に掲示する場合は、代表者名（支店長名ではない）・本店所在地を記載してください。
2. **報酬額表**　最新版（令和元年 10 月 1 日施行）を掲示してください。
3. **帳簿（取引台帳）** 事務所ごとに保存が必要で（データ可）、保存期間は事業年度末日の閉鎖から 5 年（業者売主の新築住宅は 10 年）です。
4. **従業者証明書**　従業者に携帯させなければなりません（代表者自身も含む）。有効期限は最長 5 年です。
5. **従業者名簿**　事務所ごとに備付が必要で（データ可）、保存期間は最終記載から 10 年間です。
6. **犯罪収益移転防止法に基づく確認記録**　売買契約時に本人確認記録の作成が必要で（データ可）、保存期間は契約終了日から 7 年間です。

会員実態調査の際には、専任宅地建物取引士の在籍確認、本会が推進している専任宅地建物取引士票の掲示確認と、業者講習会等研修会出席状況の報告も併せて行います。

実務で役立つ賃貸トラブルへの適切な対応と解決策について詳説！

令和5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5年度第1回実務セミナーとして『賃貸トラブルの事例と対応策～実務に即したトラブルの適切な対応と解決策～』を6月27日に開催しました。今回のセミナーも、前回に引き続き会場講義およびWeb 配信の併用で実施しました。

本セミナーでは、他県の不動産実務セミナーの受講者からも定評のある神奈川県宅建協会顧問弁護士の立川正雄氏を講師としてお招きし、賃貸契約のトラブル事例について具体例をもとにその対応と解決策についてご講演いただきました。

【セミナー内で解説されたトラブル事例（一部抜粋）】

●暴力団であることがわかったため入居を断った。理由を教えろと要求されたが理由を教えなくて良いようにしたいがどうすればいい？

●契約して礼金・敷金・前家賃も受領したのに、入居直前にキャンセルしてきた。
どのように対処すればよいのか？対応のための特約はどのように作ればよいか？

●賃貸の仲介で、借主から１ヶ月分の仲介手数料を欲しい。いつの段階で承諾をとるべきか？

●要介護・孤独死への対処法はあるか？

なお、本セミナーの Web 配信は 7 月 28 日から 1 カ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 QR コードのリンク先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 にてお申し込みください。（受講料：8,000 円・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）】

※ログインには会員個別の ID・パスワードが必要になりますのでご注意ください。

研修部会では、引き続き会員の皆さまの業務にお役立てていただけるセミナーを企画していくとしています。

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

「宅地建物取引業者賠償責任保険」のご案内

（新規・継続）

宅地建物取引の代理・媒介業務で生じた損害賠償金を補償します

2023年度の福岡県宅地建物取引業協会団体保険制度「宅地建物取引業者賠償責任保険」の募集を開始します。宅地建物取引業者が、日本国内において、宅地建物取引の代理・媒介業務の遂行にあたり、職務上相当な注意を用いなかったことに起因して、保険期間中に損害賠償請求された場合に被る損害について保険金が支払われます。ワイド特約を付けることで自社所有物件の売買業務も補償されます。

＊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11月1日午後4時から1年間
■ 申込締切日：10月13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：R05.04.01 ～ R05.05.31

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	(01) 大臣 10117	㈱アークフロンティア 福岡営業所	仲谷　夏樹	福岡県福岡市東区千早 4-1-6 稲光ビルⅡ 5F	092-692-2242	092-692-2243	R5.4.13
東部支部	(01) 20234	空とぶふどうさん㈱	國廣　峰由	福岡県糟屋郡志免町志免 2-26-12	092-600-1856	092-600-1857	R5.4.20
東部支部	(01) 20263	㈱レペル	鈴木　駿祐	福岡県糟屋郡志免町南里 6-1-15 LM タウン A	092-957-7770	092-957-7771	R5.5.25
東部支部	(01) 20270	thankseed ㈱	安田　佳史	福岡県福岡市東区馬出 1-10-2 メディカルセンタービル九大病院前 7F	092-292-8775	092-292-8779	R5.5.25
博多支部	(03) 大臣 7912	㈱三好不動産 博多駅筑紫口店	徳永　智恵美	福岡県福岡市博多区博多駅東 1-13-1	092-432-6123	092-432-6121	R5.4.20
博多支部	(01) 大臣 9900	㈱よかタウン 福岡中央営業所	上野　春奈	福岡県福岡市博多区諸岡 1-23-31-101	092-558-5020	092-558-5021	R5.5.25
博多支部	(01) 大臣 10182	ケイエイツー㈱ 福岡支店ファシリティ事業部	岡﨑　隆明	福岡県福岡市博多区綱場町 7-1 リアンプレミアム呉服町ステーション 6F	092-409-6195	092-409-6196	R5.5.25
博多支部	(04) 15970	㈱アスリート 博多駅前店	福井　英郎	福岡県福岡市博多区博多駅前 3-28-4	092-433-8989		R5.5.11
博多支部	(01) 20245	㈱アーバンプラス	吉田　成臣	福岡県福岡市博多区東比恵 2-17-23 ローズマンション第一博多 911	092-600-1862	092-600-1863	R5.4.27
博多支部	(01) 20260	㈱ Grow ー With	松井　彩悠美	福岡県福岡市博多区上川端町 5-112　TAC 本社ビル 2 階 C	092-235-3776	092-235-3776	R5.5.11
博多支部	(01) 20261	㈱クレアティーヴォ	近藤　純二	福岡県福岡市博多区博多駅前 4-33-11	092-409-2084	092-409-2085	R5.5.11
中央支部	(01) 20230	TAP ㈱	横瀬　浩司	福岡県福岡市中央区薬院 3-16-27 薬院ビル 6F	092-401-0744	092-401-0745	R5.4.20
中央支部	(01) 20236	㈱ストーク産業	孟　英	福岡県福岡市中央区渡辺通 5-1-26 アローマンション 103 号館 402	092-260-7379	092-260-7396	R5.4.13
中央支部	(01) 20238	㈱ wiz ホーム	田中　雅伸	福岡県福岡市中央区平尾 2-19-19-4 階 リバティーハウス平尾 403 号	092-981-3121	092-235-3945	R5.4.20
中央支部	(01) 20239	㈱ SEVENTH　REALTY	伊藤　浩平	福岡県福岡市中央区白金 1-21-16	050-6868-2823	050-6868-2833	R5.5.25
中央支部	(01) 20240	㈱結不動産	安武　貴士	福岡県福岡市中央区黒門 8-24 ダイナコート大濠公園 302 号室	092-406-3855	092-406-3856	R5.4.13
中央支部	(01) 20253	㈱モリモト不動産	森本　啓一	福岡県福岡市中央区高砂 1-1-25 ニューガイアオフィス天神 506	092-600-4056	092-600-4058	R5.5.11
中央支部	(01) 20258	Masa Home	山下　隼輝	福岡県福岡市中央区平尾 3-17-15 ヴィラージュ平尾 403	092-707-1830	092-707-1831	R5.5.25
中央支部	(01) 20276	㈱ノヴァイフ	髙田　勇輔	福岡県福岡市中央区六本松 2-5-9 ハッピー 29 ビル 4F	092-535-3020		R5.5.25
中央支部	(01) 20277	㈱ FKM オフィス	橋本　健次郎	福岡県福岡市中央区大名 2-4-38-519	092-406-8195	092-406-8196	R5.5.25
中央支部	(01) 20280	㈱セオリツ	森　すわ子	福岡県福岡市中央区今泉 2-1-28-804	092-762-6667	092-762-6664	R5.5.25
筑紫支部	(01) 20248	㈱テンブン	諸永　典彦	福岡県筑紫野市二日市北 1-8-1 サンハイツみやた 1F	092-408-5255	092-408-5252	R5.4.27
筑紫支部	(01) 20251	㈱うーの家	靏久　あゆみ	福岡県太宰府市国分 2-1-9	092-408-8082	092-408-8072	R5.4.27
筑紫支部	(01) 20262	㈱シアーズホームバース	丸本　文紀	福岡県大野城市大城 2-23-30	092-504-6200	092-504-6205	R5.5.11
筑紫支部	(01) 20267	㈱ CRG	國廣　克幸	福岡県春日市大土居 3-191	092-720-2012	092-720-2002	R5.5.25
福岡西支部	(01) 20235	㈱タガイト	金光　孝男	福岡県福岡市早良区西新 3-5-7 サンフローラ西新 101	092-407-5788	092-407-5787	R5.5.25
福岡西支部	(01) 20241	AND. D ㈱	安東　裕哉	福岡県福岡市早良区東入部 1-42-1	092-982-5653	092-982-5655	R5.4.27
福岡西支部	(01) 20265	㈱津上商会	津上　正樹	福岡県福岡市早良区西新 1-11-27 ロフティ西新 701 号室	092-407-3971	092-407-3972	R5.5.25
福岡西支部	(01) 20271	㈱ Base	村田　博之	福岡県福岡市西区姪の浜 4-21-26 川原ビル 103	092-201-3358	092-201-3558	R5.5.18
北九州支部	(01) 大臣 9870	ケイアイプランニング㈱ 小倉営業所	富田　賢利	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	093-953-7627	093-953-7628	R5.5.25
北九州支部	(01) 20208	西日本不動産開発㈱ 北九州支店	兼田　康人	福岡県北九州市小倉北区魚町 1-1-1 西日本小倉ビル 8F	093-531-4271	093-531-4272	R5.4.20
北九州支部	(01) 20242	㈱ブース R・E	川本　清美	福岡県北九州市八幡西区熊手 3-2-6	093-616-2922	093-616-2923	R5.4.13
北九州支部	(01) 20243	森川不動産㈱	森川　康平	福岡県北九州市小倉北区下到津 2-3-27	093-571-4105	093-571-4105	R5.4.20
北九州支部	(01) 20255	D & O FP 事務所	立石　勝己	福岡県北九州市戸畑区中原西 2-14-16	093-981-6817	093-981-0170	R5.5.11
北九州支部	(01) 20278	㈱ M　WORK	佐竹　美紀	福岡県北九州市八幡西区大字野面 1389-1	093-618-8905	093-617-5094	R5.5.25
北九州支部	(01) 20279	SONNET	松尾　孝	福岡県北九州市小倉南区沼緑町 2-7-52	093-953-9730	093-953-9730	R5.5.25
久留米支部	(01) 20247	㈱ベアホーム	熊丸　廣美	福岡県久留米市野中町 1052-1	0942-64-9141	0942-64-9145	R5.4.27

支部名	免許証番号	商号・名称	代表者	所在地	TEL	FAX	入会日
久留米支部	(01)　20264	㈱ GRAF	西口　博樹	福岡県久留米市合川町 1720-7	0942-30-8187	0942-30-8189	R5.5.18
県南支部	(01)　20209	㈱大岡組	岡　洋介	福岡県大川市大字三丸 339-3	0944-86-4582	0944-86-4662	R5.4.20
県南支部	(01)　20222	RSS 不動産	江﨑　茄奈	福岡県八女市馬場 378-1 レンタルルーム八女 201	0943-25-3050	0943-22-9590	R5.4.20

退 会 者 一 覧 表

期間：R05.04.01 ～ R05.05.31

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	(02)　17433	㈱ヒューマンエステート 糟屋店	進藤　直人	福岡県糟屋郡粕屋町長者原東 1-10-20	R5.4.18
東部支部	(02)　18317	㈱たちばな	北原　清孝	福岡県福岡市東区八田 1-5-38-2F	R5.4.18
東部支部	(01)　18774	㈱匠永工務店	三浦　潤一郎	福岡県宗像市日の里 8-19-2	R5.4.24
博多支部	(16) 大臣　142	NX 不動産㈱ 福岡支店	有田　正己	福岡県福岡市博多区下呉服町 1-1	R5.5.8
博多支部	(08) 大臣　4032	㈱ミクニ 福岡営業所	文元　隆仁	福岡県福岡市博多区博多駅前 2-1-1 福岡朝日ビル 6 階	R5.5.24
博多支部	(09)　9694	三和エステート㈱	吉田　武雄	福岡県福岡市博多区博多駅前 2-10-12-716 ハイラ - ク博多駅前	R5.5.1
博多支部	(06)　13633	㈱コンフィス	寺園　公教	福岡県福岡市博多区博多駅南 5-15-9	R5.4.26
博多支部	(02)　17378	三和ホールディングス㈱	石井　清悟	福岡県福岡市博多区博多駅南 1-6-9 （三和ビル）	R5.4.14
博多支部	(01)　19303	サイプレスエステート（同）	檜垣　宏光	福岡県福岡市博多区千代 4-29-65	R5.5.10
中央支部	(16)　29	西日本不動産開発㈱	岩井　聡	福岡県福岡市中央区舞鶴 2-2-3	R5.5.30
中央支部	(03) 大臣　8199	A. Cast. Partner' s ㈱ 福岡支店	住友　宏安	福岡県福岡市中央区清川 1-7-13 ONEPASEO2F	R5.4.4
中央支部	(01) 大臣　9266	㈱イコールワン 福岡支社	友田　圭祐	福岡県福岡市中央区大名 1-1-32 GLANZ7F	R5.5.29
南部支部	(10)　8182	野間住宅	野間　勇	福岡県福岡市南区長住 5-1-28	R5.5.23
南部支部	(01)　18988	㈱青木地所	境　明展	福岡県福岡市南区玉川町 4-27	R5.5.22
筑紫支部	(02) 大臣　8831	㈱シアーズホーム 福岡支店	佐久間 今朝利	福岡県大野城市大城 2-23-30	R5.5.16
筑紫支部	(01) 大臣　10178	ケイアイスタービルド㈱ 福岡南営業所	辻本　光	福岡県大野城市御笠川 4-3-18 レインボービル 1 階	R5.5.24
筑紫支部	(06)　12909	筑前あさくら農業協同組合	上村　勝	福岡県朝倉市甘木 221-1	R5.5.29
北九州支部	(16)　29	西日本不動産開発㈱ 北九州支店	兼田　康人	福岡県北九州市小倉北区魚町 1-1-1 西日本小倉ビル 8 階	R5.5.29
北九州支部	(03) 大臣　8116	㈱リブマックスリーシング 小倉駅前店	林田　祐樹	福岡県北九州市小倉北区京町 2-3-2 ホテルリブマックス小倉駅前 1 階	R5.4.26
北九州支部	(02)　18540	㈱国広建設	小坂　幸二	福岡県北九州市八幡西区美吉野町 4-30	R5.5.29
県南支部	(06)　13183	㈲大津工業	大津　泰也	福岡県大牟田市大字三池 293-2	R5.4.12

お忘れではありませんか？ ～令和５年度会費納入について～

平素より協会運営にご協力いただきまして誠にありがとうございます。

前号でお知らせしたとおり、４月１日現在の会員各位に対し、令和５年度会費の請求を行っております。

７月 31 日（月）までに納入が確認できない場合、督促手数料を付して改めてご請求することとなりますので、期限内にお支払いただきますようお願い申し上げます。

また、**ご自身の会費納入状況については、宅建協会会員専用サイトの自社情報ページよりご確認いただくことができます**ので、今いちど納付もれがないかお確かめくださいますようお願い申し上げます。

（会員専用サイト　自社情報「宅建協会会費確認」画面）

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。なお他団体からも案内はがきが送られてきますので、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。（９月～ 11 月開催分）

宅建士証有効期限	座　学　講　習　日	ご案内発送
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
H 36（R６）年　3月	10/24（火）・10/25（水）アクロス福岡、10/19（木）小倉興産 KMMビル	R５年　８月上旬
H 36（R６）年　4月	11/21（火）・11/22（水）アクロス福岡、11/15（水）小倉興産 KMMビル	R５年　９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　０９２－６３１－１７１７　福岡県不動産会館４階

自動ガイダンスの後に2を押してください。

［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®

イメージキャラクター
佐藤まり江 さん

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

テキスト＋Webでいつでも学習

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　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/

第８回 よか街福岡 開催のお知らせ

第 8 回よか街福岡の開催日時・場所が決まりました。
防犯・防災をテーマとした来場者参加型イベントを開催しますので
是非ご参加ください！

予 定

日時　9 月 18 日（月・祝）　12 時 00 分 ～

場所　JR博多駅　博多口駅前広場　大屋根イベントスペース

※荒天や新型コロナウイルス感染症によりイベントは中止となる場合があります。
※詳細は、宅建協会 HP 及び Facebook 等でお知らせいたします。

お盆休みのお知らせ

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。

ご迷惑をおかけしますが、何卒ご了承の程お願い申し上げます。

令和５年８月 11 日（金）～ 8 月 16 日（水）

（不動産無料相談所も同様）

「不動産の税金」書籍同封のご案内

人材育成委員会（西村竜一委員長）では、不動産税制周知のため、「令和５年度あなたの不動産 税金は」書籍を本誌に同封しています。本書籍は、不動産税制をコンパクトにわかりやすく解説していますので、是非、日々の業務にお役立てください。

会員除名のお知らせ

本年 5 月 29 日に行われた社員総会において下記会員について除名が決議されました。

免許番号：知事第 13950 号
商　　号：有限会社 エスペラント福岡
代 表 者：田中　弘美
住　　所：福岡市中央区天神 4-4-24-8F

免許番号：知事第 17998 号
商　　号：福岡新都心開発 株式会社
代 表 者：許斐　秀長
住　　所：福岡市城南区田島 4-17-13

編集後記

「越境した竹木の枝の切取り（民法 233 条）」については、民法改正により次のいずれかの場合には、越境された土地の所有者は、自ら枝を切り取ることができるようになりました。

① 竹木の所有者に枝を切除するように催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき
② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
③ 急迫の事情があるとき

なお、①の「相当の期間内」とは、事案によりますが、２週間程度と考えられます。

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。

ふれんずPC会員の方

「価格査定システム」会員になれば、価格査定も地価図も利用可能に！

「価格査定システム(土地・戸建用)」＋「福岡県地価図」

※既に「価格査定システム」会員としてご利用頂いている方は、自動更新となりますので、6月1日より、そのまま2023年度版の価格査定システムと地価図をご利用頂けます。お手続き頂く必要はありません。

『価格査定システム』とは

1. 様々な事例から選択し、簡単に売り土地・戸建ての価格査定書（居住用、宅地対象）を作成することが可能に！
   ※査定書を作成する場合、別途費用が掛かります。
2. PC会員画面と地価図が連動！ワンクリックでログインできます
3. 複数のPCで地価図を閲覧可能に！
4. 成約アンケートで収集された詳細な成約事例が閲覧可能！
5. 利用期間は申し込んだ日より1年間

●価格査定システムの利用申込みは、ふれんず PC 会員専用サイト「価格査定申込画面」より申込み下さい。（FAXでの申込みは受け付けておりません。）

年会費　13,200円(税込)

査定書作成費　1,100円(税込)／回

※お支払いは利用（入会・査定書作成）月の翌月末にPC会費とともに一括で引き落としとなります。
※次年度以降は自動更新となります。

詳しい内容はこちら
▶https://www.f-takken.com/satei_help/

■価格査定システム＆福岡県地価図　動作環境

OS	・Windows 11/10/8
メモリ	・該当Windowsがスムーズに動作する容量（1GB以上推奨）
CPU	・該当Windowsがスムーズに動作するCPU（2GHz以上推奨）
ディスプレイ	・1280×1024ドット必須（1600×1200、1920×1080（HV）以上を推奨）
インターネット常時接続	・必須（ブロードバンド環境を推奨）
ブラウザソフト	・Edge、Chrome、Fire Fox（いずれも最新版を推奨）

※Java ScriptおよびCookieが必要
※印刷にはPDF表示ソフトが必要
※価格査定システムは、価格査定システム申込ページよりお手元のPCがご利用可能かどうか確認頂けます。

非ふれんずPC会員・宅建協会会員外の方

「2023年度版 福岡県地価図」6月1日よりリリース開始

「福岡県地価図」のみの販売となります。（利用期間は2024年6月末まで。PC1台のみの利用に限ります。）
※福岡県地価図を購入後、PC会員へのご入会及び価格査定システムをご利用の際は、別途、価格査定システム年会費（13,200円・税込）が必要となります。ご注意下さい。

詳しい内容はこちら ▶https://www.f-takken.com/chikazu/

2023年度版福岡県地価図　FAX申込書

令和　年　月　日

□非ふれんずPC会員 □宅建協会 非会員	免許番号	県知事 国土交通大臣	（　　）第　　号		
ご商号					
ご住所					
TEL			FAX		
担当者名		E-Mail		申込個数	

価格(税込)	年間価格	後期価格（12/1～5/31）
非ふれんずPC会員	18,700円	11,000円
宅建協会会員外	29,700円	

お問い合わせ

（株）福岡県不動産会館
TEL：092-631-3333
FAX：092-631-3350