公益社団法人高知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高知本部

広報 宅建こうち

KOCHI TAKKEN KYOKAI KOHO

2026
vol.233
秋号
令和8年10月発行

きっと何か「見つかる」

CONTENTS

02 ●地区研修会報告
03 ●令和8-9年度委員会構成
●委員会だより ●南地区清掃活動 ●青年部会
04-05 ●居住支援協議会より
06-07 ●紛争事例
08 ●会員異動
●会員親睦会を開催
09 ●空き家・空き地無料相談
●定期不動産無料相談のご案内
●地区相談開催予定
●研修会及び忘年会のお知らせ
10-11 特集記事 「足元に大注目、愉快なマンホール」
12 ●法定講習
●年末年始の業務案内

■宅建協会HP

特集記事

足元に大注目！愉快なマンホール



JR高知駅前　とさテラス　ポケモンマンホール

地区研修会を開催しました

9月7日の高知市内地区合同研修会を皮切りに、9月29日まで県内9地区4会場を巡回する地区研修会を開催しました。今回は、所有権不明土地問題などに関わる不動産登記制度や、不動産業でのAIやDXの活用方法などの課題を取り上げました。また高知市会場では「地域未来投資促進法を活用した支援について」高知市商工振興部産業政策課の担当者をお招きし、概要の説明をいただくなど、実務に即した研修会となりました。

〔研修課題〕

「地域未来投資促進法を活用した支援について（高知市産業用地マッチング促進事業）」（高知市内のみ）
高知市商工振興部産業政策課 室長　鎌田 倫嗣 氏

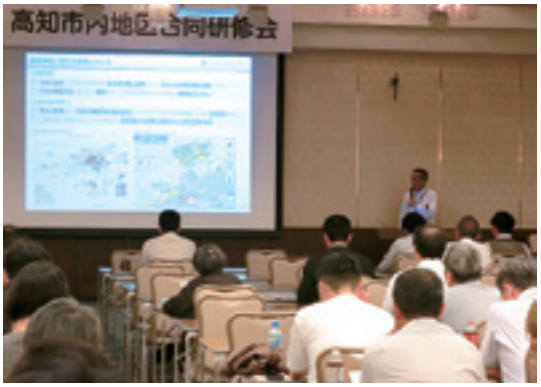
「不動産登記制度改正のポイント」 WEB研修動画視聴

「空き家利活用マッチング事業」 政治連盟会長　藤本 武志

「AIで変わる仕事と未来−DX基礎から実践へ−」 WEB研修動画視聴

「賃貸不動産における孤独死等の事故事例と備え方」〜孤独死の現状、未然に防ぐには〜
株式会社宅建ファミリーパートナー　営業課長　井土 茂 氏

「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会高知県支部について」
宅建協会理事　小笠原 一雄



高知市内地区会場
（CHRES）


県西部地区会場
（土佐市複合文化施設つなーで）


県東部地区会場
（南国市地域交流センター MIARE ！）


幡多地区会場
（四万十市総合文化センターしまんとぴあ）

令和8年度～9年度新役員体制　決定

宅建こうち夏号に掲載しましたが、8月28日付で一部変更になりましたので再掲します。

宅建協会

令和8年8月28日現在

会長	副会長	専務理事	委員会名	委員長	副委員長	委員				
武樋泰臣	齋藤　良浩		総　　財	尾﨑妃佐子	宮部久美子	野﨑　耕一	大塚　智宏	和田　　学	藤本　武志	髙橋　昌弘
		大﨑　和弥	人材育成	野﨑　耕一	河添　雄輔	小笠原一雄	植田　宏吉	澤村　尚輝	一圓　真史	佐川　誠司
	檜垣　和男		情報提供	宮部久美子	澤村　尚輝	崎岡　祐介	國澤　侑平	一圓　真史	植田　宏吉	小笠原一雄
	今城　行彦		社会貢献	大塚　智宏	和田　　学	河添　雄輔	宮部久美子	佐川　誠司	田口　瑠美	崎岡　祐介
			政策推進・空き家対策特別	藤本　武志	大﨑　和弥	檜垣　和男	島　　章夫	大塚　智宏	田口　瑠美	今城　行彦
	今城　行彦		コンプライアンス特別	藤本　武志	髙橋　昌弘	島　　章夫	齋藤　良浩	森　　裕之	和田　　学	國澤　侑平

保証協会

本部長	副本部長	委員会名	委員長	副委員長	委員			
武樋　泰臣	髙橋　昌弘	財務広報	河添　雄輔	尾﨑妃佐子	植田　宏吉	佐川　誠司	澤村　尚輝	
		苦情解決指導	和田　　学	藤本　武志	野﨑　耕一	一圓　真史	國澤　侑平	崎岡　祐介

委員会だより<情報提供委員会・財務広報委員会>

第１回の情報提供委員会では、財務広報委員会と合同で、「宅建こうち」の表紙や特集ページ等について協議いたしました。

会員の皆様にお届けした際に、興味を持ってご覧いただける広報誌となるよう、事務局を含む委員全員でさまざまな案を出し合い、意見交換を行いました。

その他にも、高知県居住支援協議会の周知方法、不動産流通センター運営規程の改正案、一般消費者に向けたSNSでの広報活動について協議し、今後、具体的に進めていく予定です。

今後も、各委員会等の活動について、写真なども掲載しながらご紹介してまいりますので、ぜひご覧いただければと思います。



南地区清掃活動

宅建協会南地区では毎月第1金曜日に清掃活動を行っています。

今回9月4日は雨の中の清掃活動となりました。地区会員の皆様お疲れ様でした。

参加をご希望の南地区会員の方は、地区長の(株)島土地の島までお問い合わせください。

(TEL: 088-834-1677)

青年部会

高知県宅建協会青年部会では、定期的に清掃活動や勉強会を行っています。

6月26日に予定しておりました清掃活動は台風の接近により中止となりました。

また、7月30日・9月9日には勉強会を行い、「ハトサポ電子サイン」「政策提言」等の知識を深めました。



"居住支援法人"との連携をご検討ください

居住支援法人とは、低所得の方や高齢の方などの住まい探しや入居手続きをサポートする団体です。賃貸住宅の借主となる方の身元保証の支援や、入居後の見守り、安否確認などを行う法人もあります。

賃貸住宅への入居を希望する低所得の方や高齢の方などに対しては、家賃支払いの不安定さや退去トラブルの可能性に不安を感じるオーナー様もおられるところですが、居住支援法人と連携していただければ、継続的な支援で不安を解決しながら入居を受け入れることができます。

県内には現在9つの法人があり、それぞれの詳しい情報は高知県住宅課のホームページでご覧いただけます。低所得の方や高齢の方などの入居に不安を感じておられる方は各法人との連携をぜひご検討ください。

【居住支援法人連絡先　一覧】

- **特定非営利活動法人あまやどり高知**
  ☎ 090-5143-4110　✉ info@amayadori-kochi.org
- **特定非営利活動法人はすのは**
  ☎ 088-821-7704　✉ khasunoha@gmail.com
- **特定非営利活動法人GIFT**
  ☎ 070-4104-9093　✉ info@npo-gift.com
- **カイロスジャパン株式会社**
  ☎ 090-1751-3331　✉ kjp83@outlook.jp
- **NPO法人ひまわりのお宿**
  ☎ 088-855-5554　✉ info@himawarinooyado.site
- **福の種株式会社**
  ☎ 088-856-8555　✉ sumai@fuku-no-tane.com
- **一般社団法人あんしん生活協議会**
  ☎ 050-1721-7974　✉ anshin.kochi@gmail.com
- **株式会社高知新聞山中販売所**
  ☎ 0887-82-2391　✉ koshin.yamanakahanbai@gmail.com
- **社会福祉法人和香会**
  ☎ 088-880-7388　✉ info@wakokai.net

お問い合せ

高知県土木部住宅課
〒780-8570　高知県高知市丸ノ内1丁目2番20号
☎　088-823-9862　FAX　088-822-2999

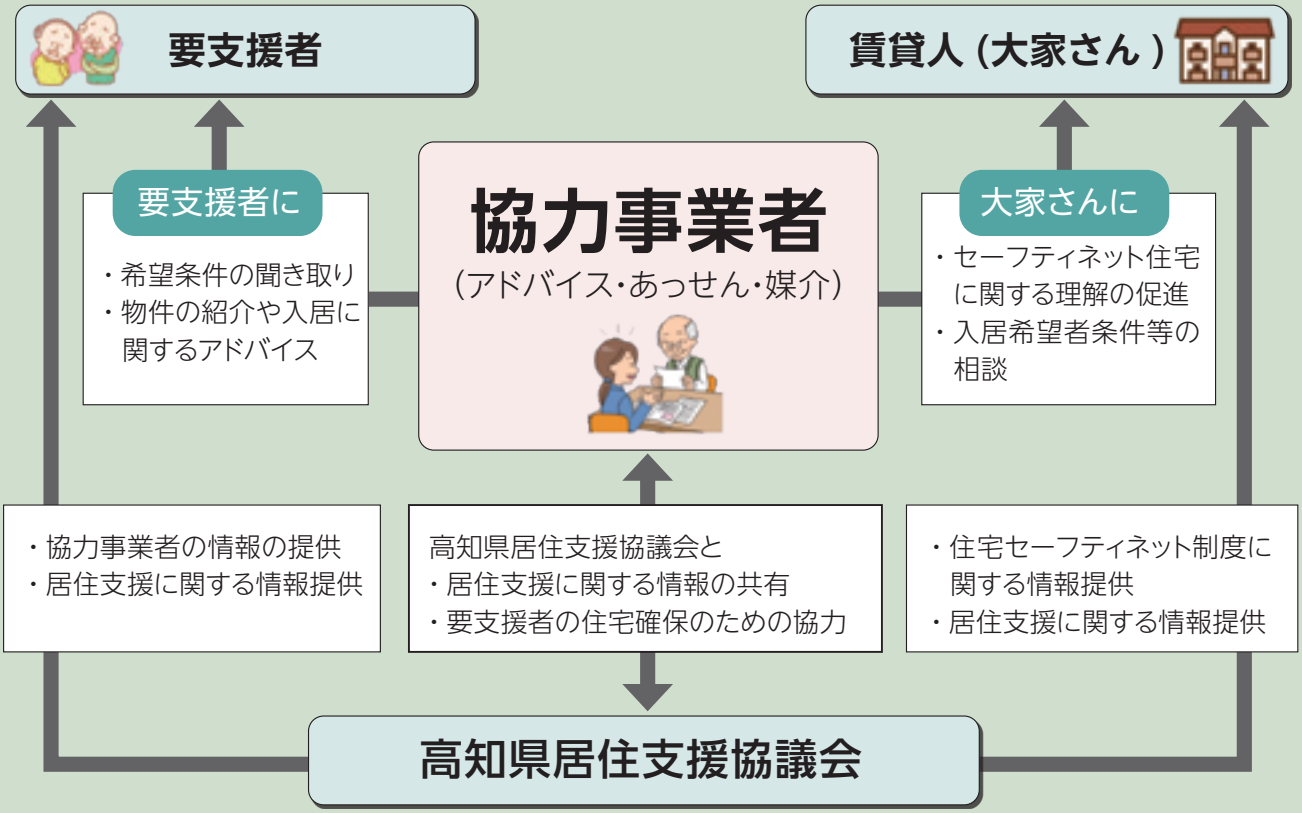
【高知県住宅課ホームページ】
（住宅確保要配慮者居住
支援法人について）
https://www.pref.kochi.lg.jp/doc/2018060100071/

高知県居住支援協力事業者に登録しませんか?

高知県居住支援協議会では、住宅確保に支援の必要な方への居住支援に協力していただける不動産事業者を協力事業者として公表するため、「居住支援協力事業者登録制度」を実施しています。

登録情報は高知県居住支援協議会のホームページに掲載され、住宅確保に支援の必要な方が、物件を探す際の手がかりとして活用されます。

協力事業者の活動のイメージ



協力事業者に登録するには?

・所属している不動産関係団体を通じて高知県居住支援協力事業者登録申請書（様式第1号）を提出してください。
・様式は、右の二次元コードからダウンロードしてください。

お問い合せ

高知県居住支援協議会事務局
〒780-0901　高知県高知市上町 1丁目 9-1
公益社団法人　高知県宅地建物取引業協会内
☎　088-823-2001　FAX　088-822-2301

高知県居住支援協議会 HP
https://kyojyuusien-kochi.net/

紛争事例

〔(一財) 不動産適正取引推進機構発行「RETIO №142」より転載〕

最近の裁判例から

(8) －ハウスクリーニング特約－

金額記載のないハウスクリーニング・エアコンクリーニング費用負担の特約の有効性が認められた事例

(東京地判 令4・9・13 2022WLJPCA09138022)

戸建賃貸住宅を退去した賃借人が、未返還分の敷金の支払いを賃貸人に求めた一方、賃貸人が賃借人に対して、明渡後に室内に毀損箇所があることが分かったとして、その原状回復費用の支払いを求めた事案において、特約に定めのあったハウスクリーニング・エアコンクリーニング費用を賃借人負担とすることは認められた（ただし、金額はほぼ賃借人主張通り）一方、賃貸人の主張する毀損は通常損耗であるとして、賃借人の請求の一部が認められた事例

1　事案の概要

平成31年3月、X（原告・賃借人）の勤務先であったA社は、都内の戸建住宅（本物件）について、Y（被告・賃貸人）との間で賃貸借契約（当初契約）を締結し、Xとその家族が本物件に入居した。

令和2年1月、A社はYに対して当初契約の解約通知を行ったが、Xは本物件への居住継続を希望したことから、同年2月に当初契約を解除のうえ、ほぼ同条件でXとYの間で本物件の賃貸借契約（本契約）が締結された。

【本契約の概要】

月額賃料：247,000円

敷金：247,000円

礼金：269,500円

特約：賃借人は退去時に、ハウスクリーニング代（エアコンクリーニング代含む）を負担する。（本件特約）

令和3年1月、XはYに対して、本物件からの退去予告通知を行い、翌月にXとYは本契約を合意解約し、Xは本物件から退去した。その直後にYはXに対して、ハウスクリーニング代（11万円）、エアコンクリーニング代（4万5000円）、玄関タイル補修費（5万5000円）を控除した残額の敷金（3万7000円）を支払った。

同年3月、XはYに対して、未返還の敷金（21万円）の返還を求める通知をした。一方、YはXに対して、Xの退去後に室内を確認したところ、複数の毀損箇所があり、その原状回復費用として25万円余りの支払いを求める通知を行った。

同年6月、XはYに対して、エアコンクリーニング代と玄関タイル補修費用として5万円余を負担し、15万円の返還を求める旨の提案をしたものの両者が合意に至ることはなかった。

同年9月、XはYに対して未返還分の敷金（21万円）の支払いを求めて提訴した一方、令和4年1月、YはXに対して原状回復費用として25万円余の支払いを求めて反訴した。これに対してXは、本件特約は通常損耗についての原状回復費用の負担を消費者である賃借人に求める趣旨であるが、金額や計算方法の記載はなく、ハウスクリーニング代等の負担についての合意は消費者契約法等に照らして無効である、仮に支払い義務があるとしても金額が高額に過ぎる、Yが毀損と主張するものは通常損耗であるうえ、仮にそうでなかったとしても退去時に玄関タイル以外について毀損

の指摘はなく、係る請求をすることは信義則に反する等として争った。

2　判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、両者の請求をそれぞれ一部認容した。

（本件特約の有効性）

X は、本件特約に金額等の記載がなく不特定であるとするが、現に X が証拠提出している通り、ハウスクリーニングは複数業者による相場価格が観念できることに鑑み、必ずしも不特定であるとは言えず、X の主張は認められない。

（クリーニング費用の妥当性について）

本件特約では、金額や程度等の合意までは認められないため、相当額のクリーニング費用の限度で、X が負担するものと解するのが相当である。

本物件は 2 階建て、間取りは 4 LDK で、エアコンは 5 台ある。Y が提出する証拠によると、戸建住宅の 4 LDK のクリーニング費用の相場が 8 万円程度としても、本件では X が退去後にクリーニングが行われており 8 割程度に減額され得ること、また同額にはエアコンクリーニング費用を含むと考えられることから、クリーニング費用総額を 6 万 4000 円の限度で相当と認める。

（原状回復費用について）

玄関タイルの損傷が、X の入居時になかったことには、実質的に争いはない。また、その損傷状況を見ると、通常損耗の範囲を超えていると考えられるところ、玄関前は X の家族以外の者も立ち入ることができ、第三者による損傷の可能性が否定できないものの、主に X の家族ないし X 宅宛配送物の宅配業者等、X 側関係者の出入りに伴って生じた可能性が高いことに鑑み、原状回復費用として補修費用を認める。ただし、その費用相当額については争いがあるところ、X が認める 2 万 4500 円の限度で相当と認める。

他方、Y が X の入居後に生じたと主張する室内の損傷部分については、仮に入居後に生じているものがあるとしても、損傷の位置や大きさ等に鑑み、いずれも通常の使用から生じる損耗を超える程度に至っているとは認めがたい。よって、これらの補修費用を X が負担すべきとはいえず、Y の反訴請求は理由がない。

（結論）

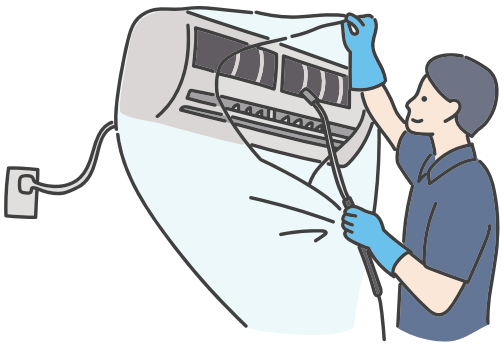
よって、X の Y に対する請求は 14 万 6000 円が認められ、Y の X に対する請求は 2 万 4500 円を認める。

3　まとめ

本件は、金額の定めがないハウスクリーニング代負担の特約の有効性は認められたが、その金額は賃貸人の主張する金額より減額され、賃貸人が主張する毀損の大半は通常損耗であるとされた事例である。

一方で、「賃借人が行った原状回復工事の費用償還が認められ、また違約金特約が無効とされた事例」（東京地判 H22.6.11 RETIO81-92）のように、賃貸借契約の特約について、賃借人による消費者契約法に基づく無効主張が認められた事例も見られる。

裁判所は、消費者契約法に照らしてその特約が無効となるか否かについて、各事案の個別の事情により判断しているものと考えられる。したがって、これについては一律に言えるものではないため、弁護士等の消費者契約法の専門家に照会する必要があるものと言えるのだろう。



会員異動のお知らせ

【新入会員】

※入会日順

	入会承認日
①	地区名
②	免許番号
③	代表者
④	商号
⑤	事務所所在地
⑥	専任宅建士（登録No.）
⑦	TEL/FAX



	令和8年6月22日承認
①	県東部地区
②	(1)3093
③	髙田（たかた）　建作（けんさく）
④	タカタワークス株式会社
⑤	香美市土佐山田町1049番地２
⑥	髙田（たかた）　廉太郎（れんたろう）(5264)
⑦	0887-53-9300/0887-53-9393



	令和8年7月27日承認
①	県西部地区
②	(1)3055
③	橋本（はしもと）　哲宏（てつひろ）
④	有限会社ＣＯＬＯＲ
⑤	高岡郡日高村岩目地697番地１
⑥	橋本（はしもと）　麻莉子（まりこ）(5280)
⑦	088-877-9186/088-855-7349

【退会者】

地区名	免許No.	商号	代表者	資格喪失日
東	2705	ヤマサキハウジング株式会社	山﨑　幸子	2026/06/11
中央東	2727	ケイホームズ	甲藤　憲介	2026/07/31
南	3030	株式会社ハウスオン	吉本　美幸	2026/07/31

会員親睦会「納涼会」を開催

令和8年9月11日(金)会員50名の方に参加いただき、今年は初めての会場となる高知市の「SWAMP FIELD」で納涼会を開催しました。

当日は和やかな雰囲気のなか、会話や食事を楽しみながら笑顔あふれる楽しい時間を過ごすことができ、会員同士の親睦を深めました。









空き家・空き地の無料相談を開催します

11月23日(月・祝)、高知市の帯屋町パラソーレ(東洋電化中央公園北側)において「空き家・空き地の無料相談」を開催いたします。13時～16時の間は弁護士も同席予定です。

定期不動産無料相談のご案内

毎週火曜日・金曜日の午後1時から4時まで、高知県宅建会館で『不動産に関する無料相談』を行っています。宅地建物取引に関わるトラブルや疑問などお気軽にご相談下さい。毎月第1・第3金曜日は弁護士相談(午後1時から3時まで)も実施しています。

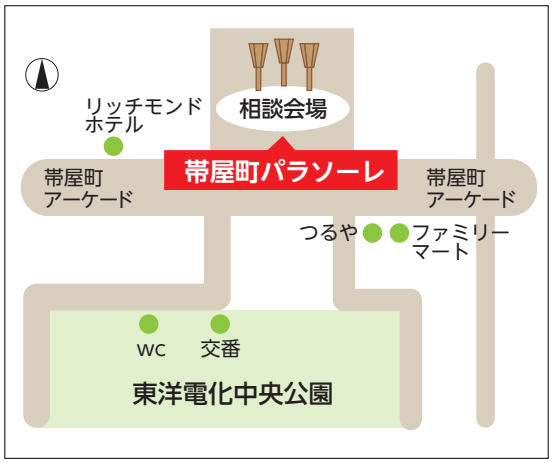
なお、地区相談も下記のとおり開催しますので、ぜひご来場ください。

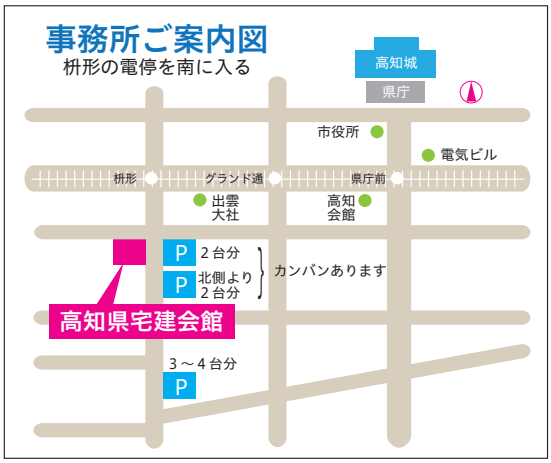
【定期相談会場・お問合せ】

公益社団法人　高知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高知本部

■住所：高知市上町1丁目9番1号　高知県宅建会館　■電話：088-823-4000

■HP：https://www.823-2001.com





地区相談　開催予定

日　時	内　容	会　場
10月8日(木) 13:00～16:00	県西部地区無料相談会	須崎市立市民文化会館
11月23日(月・祝) 10:00～16:00	空き家・空き地の無料相談	東洋電化中央公園北側 帯屋町パラソーレ

研修会及び忘年会のお知らせ

令和8年12月3日(木) ANAクラウンプラザホテル高知にて、研修会及び忘年会を開催いたします。

皆様、お誘いあわせの上、是非とも多数のご参加をよろしくお願いいたします。

※11月上旬頃に正式なご案内をお送りいたします。


昨年の様子

足元に大注目！

高知県のポケモンマンホール

　ポケモンマンホールとは、株式会社ポケモンが各自治体と連携して設置している、ポケモン柄のマンホール蓋企画「ポケふた」の一部です。
　高知県では、水辺のポケモン「ヌオー」が「高知だいすきポケモン」(推しポケモン)に選ばれており、多くのデザインに登場します。
　2026年時点で、高知県内のポケふたは合計18枚とされています。



JR高知駅前とさテラス前のポケモンマンホール



ヤ・シィパーク施設構のポケモンマンホール



奥物部ふるさと物産館のポケモンマンホール



JR日下駅構内のポケモンマンホール



JR須崎駅前須崎市観光協会のポケモンマンホール



高知に設置された、ポケモンマンホール情報

　マンホールの設置場所や枚数は今後も増減する可能性があるため、最新情報は公式「ポケふた」サイトや高知県の観光サイトでの確認してください。

出典：ポケモンローカル Acts　ポケふた公式サイト　https://local.pokemon.jp/manhole/

愉快なマンホール

マンホールカードの配布場所



マンホールカードとは、下水道広報プラットホーム(GKP)が企画し、自治体と共同で作るカード型パンフレットです。

表面にマンホール蓋の写真と緯度・経度、分類アイコンなどが載り、裏面にデザインの由来や下水道の説明が書かれています。下水道への関心を高め、現地を訪ね歩く観光・地域振興ツールとして全国で展開されています。

高知県内では、高知市や須崎市などで、クジラやご当地キャラ「しんじょう君」など県内6団体で計15種類のマンホールカードが発行されています。

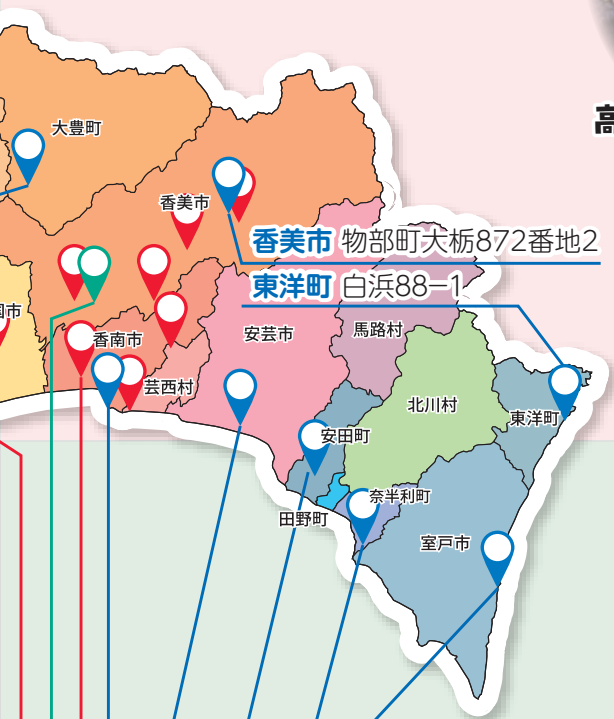
各自治体が指定する配布場所で、原則1人1枚、無料で配布されます。



高知市高須浄化センターのマンホール



香南市観光協会横のマンホール



香美市 物部町大栃872番地2

東洋町 白浜88−1

室戸市 室戸岬町533-2

奈半利町 乙4779-3

安田町 大字正弘566番地

安芸市 矢ノ丸4丁目2-30

香美市 物部町大栃872番地2

香南市 野市町西野2056　香南市観光協会

香美市 土佐山田町の商店街通り

高知市 高須304　高須浄化センター

ポケふた ポケモンマンホールの場所

マンホールカードの配布場所

高知で配布される、マンホールカード情報

下水道広報プラットホーム(GKP)は、下水道の価値を社会に伝えるための産学官連携の広報ネットワークです。

全国統一規格のカード型パンフレットとして、自治体と共同で制作・配布しています。また「GKP広報大賞」など、優れた下水道広報事例の表彰なども行っています。

香美市の商店街通りマンホール群

香美市の商店街のマンホールは、やなせたかしデザインのご当地キャラクターが描かれた14種類のキャラクターデザインマンホールが、主にJR土佐山田駅前から土佐山田町の商店街通りに設置されています。香美市内の指定の施設でマンホールカードも配布されています。



商店街を歩きながら探す「マンホールめぐり」は、ちょっとした宝探し気分♪

家族連れにも、観光のおともにもぴったりです!

道路上ですので、交通ルールを守り安全にお楽しみください。

出典：GKP 下水道広報プラットホーム公式サイト　https://www.gk-p.jp/mhcard/?pref=39#mhcard_result　香美市HP

「法定講習会」

WEB講習を実施しています

高知県宅建協会では、座学での法定講習に加えて、オンデマンド形式によるWEB講習も行っております。
Web環境があれば、受講期間内いつでも講習動画を視聴できますのでぜひご利用ください。

ただし、
- 高知県登録であること
- 申込時、有効期限が60日以上あること
- 登録事項(住所・氏名・従事先等)に変更がないこと
  (変更がある場合は、申込前に必ず高知県土木部住宅課へ届出をお済ませください)
- 個人メールアドレス、書類のプリンター印刷が可能であることが条件になります。

WEB講習と座学講習の違い

	WEB講習	座学講習
特　　徴	都合の良い時間帯に受講可能	講習会場への来場
受講期間	受講開始日より4週間	講習日に会場で講義映像を視聴
受付期間	毎月初旬締め(詳しくはお問合せください)	申込受付期間内
申込方法	高知県宅建協会のHPよりお申込	必要書類を高知県宅建協会まで郵送
受講料支払い方法	クレジットカード決済(即日)またはコンビニエンスストアでのお支払い(3日以内)	指定口座に振込
宅建士証交付	受講申込から概ね2カ月後	講習終了後、即日交付

令和8年度　宅建士法定講習開催日程(会場:高知会館)

〈DVD 視聴による座学講習〉

	開催予定日	申込受付期間	対象者(有効期限)
第1回	~~令和8年 7月16日(木)~~	終了しました	令和8年7月16日～令和9年1月15日
第2回	令和8年11月12日(木)	令和8年10月5日～10月9日	令和8年11月12日～令和9年5月11日
第3回	令和9年 3月11日(木)	令和9年 2月1日～ 2月5日	令和9年 3月11日～令和9年9月10日

※受付期間は、変更になる場合がありますので、事前にお問合せください。

事務局からのお知らせ(年末年始休業について)

令和8年 12月29日(火) から 令和9年 1月3日(日)

は年末年始休暇により休業いたします。

宅建協会・保証協会事務局の業務は、お休みとなりますのでご了承ください。



宅建こうち Vol.233 2026 秋号
令和8年10月発行(年4回発行)
発行人／(会長・本部長)武樋 泰臣
発　行／公益社団法人高知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高知本部
事務所 〒780-0901 高知市上町1丁目9番1号 TEL(088)823-2001