

広報

# 宅建こうち

KOCHI TAKKEN KYOKAI KOHO

2024  
vol.223  
春号

令和6年4月発行



## きっと何か「見つかる」 CONTENTS

- 02 ● 定時総会 開催のご案内  
一般公開セミナー 開催
- 03 ● ハトマークが新しくなりました!
- 04 ● ハトサポにご登録ください
- 05 ● 相談員勉強会実施報告  
● 不動産無料相談のご案内  
● 空き家 空き地の無料相談開催
- 06 ● 宅建試験のご案内・青年部会勉強会
- 07 ● 法定講習会のご案内・空き家のトリセツ
- 08-09 ● 紛争事例
- 10-11 ● 特集記事 なんこく防災パーク&BMX・スケートボード
- 12 ● 会員異動のお知らせ  
● 【ハトマークサイト高知Plus】のご案内



■ 宅建協会 HP

### 特集記事

# なんこく防災パーク(多目的広場) & BMX・スケートボードパーク







## 定時総会 開催のご案内

宅建協会第 58 回定時総会・保証協会高知本部第 52 回定時総会を開催します。

開催通知・総会議案書等は 5 月中旬に会員の皆様の事務所へ発送予定です。お手元に議案書が届きましたら、内容をご確認下さい。また、総会には定足数がありますので、本年度も引き続き、可能な限り同封の『議決権行使書面・委任状(出欠届)』ご提出によるご参加をお願い致します。(書面はご記入・押印の上、期限内に到着するよう速やかにご返信下さい。)

皆様のご協力をよろしく申し上げます。

開催日時：令和 6 年 5 月 29 日(水)

午後1時30分～2時30分

保証協会高知本部 総会

午後4時00分～5時45分

宅建協会 総会

会 場：城西館

高知市上町 2-5-34 電話 088-875-0111



## 一般公開セミナー 開催します

今回のセミナーには、高知大学名誉教授の岡村 眞氏をはじめとした、著名な講師の方々を招き、それぞれの分野の講演を予定しています。

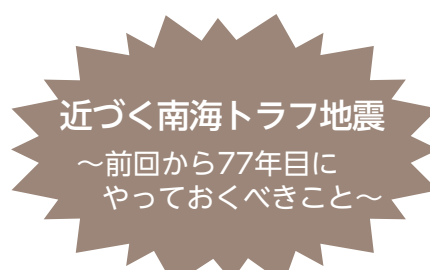
お誘い合わせの上、多数のご参加をよろしく申し上げます。

開催日時：令和 6 年 6 月 27 日(木)

午後1時30分～

会 場：ザクラウンパレス新阪急高知

高知県高知市本町 4-2-50 電話 088-873-1111



## 空き家問題の担い手を自負

矢間会長は令和 6 年 3 月 11 日付の週刊住宅誌の取材を受け、空き家問題について、行政からの情報提供のありがたさや「空き家等利用活用促進モデル事業」の協定を推進することなどを話され、自治体とタイアップできるのは実働ができる我々宅建業者しかないと強調しました。



2024年(令和6年)3月11日





# ハトマークが新しくなりました!



新しいロゴマークに込められた想い

## Brand Story ブランドストーリー

1967年の誕生から50年以上にわたり、ハトマークグループは不動産業界の健全な発展のために歩んできました。



**宅建協会**  
人と住まいを、笑顔でつなぐ。

そして今、私たちは「ハトマーク」の持つ意味や物語をあらためて見つめ直し、その想いを次の世代へつないでいけたらと考えます。

### 2羽のハトは、会員とお客さま。

全国10万社にのぼるグループ会員と、その先にいる地域の人々が、たしかな信頼でつながり、ともに繁栄していけるように。私たちは、同じ方向を向いて未来へ進んでいきます。

### 赤色は、太陽。

ハトマークグループは、地方にいる小さな会社たちの手ではじまり、すべての都道府県へと広がっていきました。一社でできることは小さくとも、ちからを合わせれば大きな輝きに。私たちは、暮らしと社会のすみずみへ、光を届けていきます。

### 緑色は、大地。

一人ひとりの大切な土地を扱う、不動産というかけがえのない仕事。私たちは、業界の品質向上に努めるとともに、地域に根ざした活動を重ね、人々の暮らしをゆたかに育てていきます。

### 白色は、取引の公正。

だれもが安心して暮らし、大切な住まいを守るように。私たちは、公正で安全な宅地建物取引を、すべての地域へと広げていきます。



### ロゴマークについて

正円にハトマークを整えることでマークの視認性を高め、バランスを整えることでより印象に残るロゴマークとして、安定感・安全・美しさ・優しさ・広がり・繋がりを表現することを目的にリニューアルしました。

### 基本イメージカラー

DIC N722  
唐紅花(からくれない)  
R:217 G:52 B:72  
C:0 M:91 Y:65 K:0

DIC N845  
青竹色(あおたけいろ)  
R:42 G:156 B:122  
C:73 M:10 Y:58 K:0

### ブランドカラーについて

太陽を象徴する赤、大地を表す緑、そして取引の公正を意味する白。これまで、これからも、変わらないハトマークグループの歴史や伝統や想いをこれからの未来へと繋ぐため、配色は「日本の伝統色」を基調として再設定しました。



## \\ すぐに役立つ \\ 主な業務支援のメニュー

# 会員業務支援サイト「ハトサポ」にご登録下さい!



### ハトサポ Web書式作成システム

宅建協会会員の皆様の契約書式作成業務の効率化を支援するため、インターネット環境があれば、いつでもどこでも簡単に契約書式等を作成することができるクラウド型の契約書式作成システム。  
全宅連が策定する重要事項説明書や契約書等の契約書式を、Web上で簡単に作成・保存・編集することができるものです。



### 電子契約システム ハトサポサイン

安い!簡単!安心!契約書類の脱ハンコ・ペーパーレス化で不動産取引の電子化をサポート!



### ワード・エクセル契約書式

ダウンロードして使用する契約書式。  
重説・契約書などの各種契約書式をご用意!



### 特約・容認事項文例集

実務に役立つ文例を多数掲載!  
重説や契約書作成時の?を解消

### Web研修・eラーニング

宅建業に従事される方の知識向上、取引における紛争防止のため業務上参考となる研修用動画を配信

### 不動産取引に関するご相談

弁護士法律相談、契約書式の書き方相談、税理士相談で業務をサポート

### 出版物のご案内

重説・契約書の書き方解説書や税金解説書など業務支援ツールを多数ご用意

### 法令改正情報

最新の法令改正等をいち早く掲載。過去の改正情報も検索可能

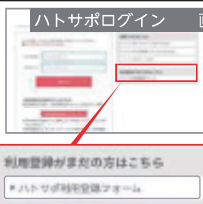
### 提携サービス

業務に役立つサービスや商品を多数ご紹介

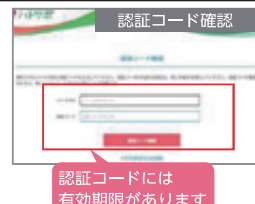
## ハトサポへの登録方法 ※ご自身でご登録(ハトサポID・PWを取得)いただけます

**1** ログイン画面を表示し「ハトサポ利用登録フォーム」をクリック

Google または Yahoo! で検索  
ハトサポログイン 🔍 検索  
ハトサポログイン画面 URL  
<https://member.zentaku.or.jp/>



**3** 「利用登録のお知らせ」メールに記載されているURLにアクセスし、ハトサポID・認証コードを入力して「認証コード確認」ボタンをクリック

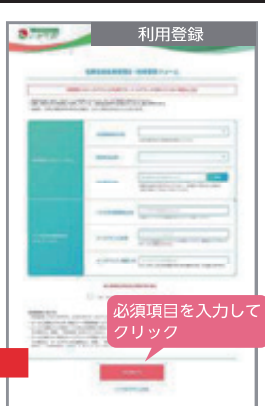


認証コードには有効期限があります

**2** 必須項目を入力して「利用登録する」をクリックすると入力したメールアドレスに「利用登録のお知らせ」メールが送信されます。

利用登録のお知らせ

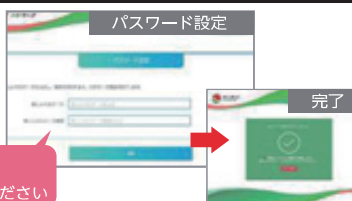
確認画面 URL  
ハトサポID  
認証コードを送信



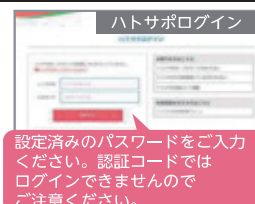
必須項目を入力してクリック

**4** 任意のパスワードを入力し「保存」をクリック

パスワードは、  
・半角英数字  
・8文字以上でご入力ください



**5** 自動でログイン画面が表示されます。先ほど設定したハトサポIDとパスワードを入力し「ログイン」をクリック



設定済みのパスワードをご入力ください。認証コードではログインできませんのでご注意ください。





## 相談員勉強会 実施報告

令和5年度第3回相談員勉強会を2月19日(月)高知県宅建会館3階において開催しました。

今回の相談員勉強会は高知市建築指導課の担当官を招いて、空き家等への取り組みと解体補助金等について学び、空き家等の利用や売却方法の相談対応について、相談員の意識統一に努めました。



## 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。

日時	地区名	会場
5月13日(月) 13:00~16:00	須崎地区	須崎市立市民文化会館
6月24日(月) 13:00~16:00	香美地区	ふれあい交流センター

※詳細は決定次第、当協会ホームページなどでお知らせします。

### 【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



## 空き家・空き地の無料相談 開催しました

令和6年4月21日(日)、高知市の帯パラ広場(高知市中央公園北側)において「空き家・空き地の無料相談」を開催しました。

今回も新型コロナウイルス対策を施した上で、7名の相談員が交代で対応し午後の部には弁護士も同席し、相続した土地・空き家の処分について、それぞれのケースに応じた有効な方法をアドバイスさせていただきました。





## 宅建試験のご案内

令和6年度宅地建物取引士資格試験は次の通り開催予定です。

申込期間については、令和6年度から大きく変わります。受験をお考えの方はお間違えないようにご注意ください。

なお、申込書の配布期間や受付期間は、試験実施公告(6月7日予定)後に当協会ホームページにて公開致しますので、ご確認ください。

### ■実施概要(予定)

試験案内申込書 配布・受付	郵 送	令和6年7月1日(月)～7月16日(火)消印有効
	インターネット	令和6年7月1日(月)～7月31日(水)
配布場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高知県宅建協会</li> <li>・高知県庁 募集要項コーナー</li> <li>・県内各市町村役場(中土佐町役場を除く)</li> <li>・県内各土木事務所</li> <li>・県内TSUTAYA各店</li> <li>・高知 蔦屋書店</li> </ul>	
試験日	令和6年10月20日(日)	

<参考>一般財団法人 不動産適正取引推進機構ホームページ

<https://www.retio.or.jp>



## 青年部会 ～活動報告～

令和6年4月16日(火)、高知会館にて青年部の会員17名が出席し、トラブル事例について勉強会を開催しました。

メンバーから代表4名が業務で実際に体験したトラブル事例をどのような対応をしたか、どうすればトラブルを防げたかを発表し、メンバー全員でディスカッション形式による勉強会となりました。参加者からは他社のトラブル事例は共有できる機会が少ない為、大変参考になったと好評でした。



[青年部勉強会の様子]



## 令和6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 >

日時	開催予定日	申込受付期間	対象者（有効期限）
第1回	令和6年 7月18日(木)	令和6年6月 3日～ 6月7日	令和6年 7月18日～令和7年1月17日
第2回	令和6年11月14日(木)	令和6年9月30日～10月4日	令和6年11月14日～令和7年5月13日
第3回	令和7年 3月13日(木)	令和7年2月 3日～ 2月7日	令和7年 3月13日～令和7年9月12日

○受付期間は変更の場合がありますので、事前にお問い合わせください。



## WEB講習を実施しています

高知県宅建協会では、令和4年10月から従来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。

ただし、

- ・高知県登録であること
- ・申込時、有効期限が120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	更新の方：高知県宅建協会のHPよりお申込ください 新規の方：窓口受付	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）又はコンビニエンスストアでのお支払い（3日以内）	必要書類と一緒に高知県宅建協会まで郵送
宅建士証交付	受講申込から概ね2ヶ月後	講習終了後、即日交付

詳しくは高知県宅建協会HPをご確認ください。

法定講習ページ <https://www.823-2001.com/koshu.html>



## これ一冊でわかる！ 空き家のトリセツ できました！！

この冊子は、お家を手放すこと、持ち続けることのメリット・デメリットや相談先をまとめたものです。

あなたのお家の今後を考えるきっかけとしてご活用ください。

### < 冊子の入手方法について >

市町村の移住または空き家担当部署、高知県土木部住宅課で配布しています。

高知県空き家ポータルサイトからもダウンロードいただけます→





## 紛争事例

〔(一財)不動産適正取引推進機構発行「RETIO No.132」より転載〕

### 最近の裁判例から (6) ー口頭による媒介契約の成立ー

# 契約における重要な要素についての双方の意思合致がされていないとして、黙示の媒介契約の成立が否定された事例



媒介契約書を作成・交付していない媒介業者が、売主と直接売買契約を締結した買主に対し、黙示の媒介契約が成立しているとして、媒介報酬相当額の損害賠償を請求した事案において、媒介契約は口頭でも成立するが、当該契約における重要な要素についての双方の意思合致はされていないとして、その成立を否定した事例

## 1. 事案の概要

令和元年9月20日、Y（被告・個人）は媒介業者X（原告）の頒布した折込み広告で東京都内の借地権付き建物（本件建物）の売出しを知り、複数回の内覧を経て、同月23日頃までに本件建物を購入する意向を示し、25日に不動産購入申込書を提出した。同日頃までに、YとA（建物所有者・不動産会社）との間の売買契約の締結日が10月4日の予定とされた。

その後、Xは、住宅ローンの事前審査申込みの代行、リフォーム業者とのやり取り、売買代金の減額交渉、媒介報酬の減額検討、売買契約書案の作成等の業務を行った。

一方、Yは、10月1日、B（別の媒介業者）に連絡を取り、本件建物の媒介を依頼した。Yは、10月2日、Xに対し、Xの媒介での購入を撤回するとの連絡をした。

その後、YはBの媒介での購入手続きを進めたが、Xは、Aからの連絡により、Bの媒介での購入手続きを進めていることを知り、Yに対して、X

の媒介により売買契約を締結するよう求める等した。Bは、10月13日、媒介業務を行うことを取り止めた。Yは、10月25日、仲介業者による媒介によらず直接、Aとの間で売買契約を締結した。

その後、Xは、Yに対し、①媒介契約が成立したと主張して、同契約に基づく報酬請求権に基づき、②媒介契約が成立していないとしても、媒介報酬の期待を侵害した、若しくは媒介報酬を得ることが確実であるとの期待を侵害しないよう努める信義則上の義務を怠ったことが違法であると主張して、不法行為による損害賠償請求権に基づき、媒介報酬相当額の支払を求める本件訴訟を提起した。

一方、Yは、「①媒介契約書は作成されておらず、媒介契約は成立していない。Xの遂行した業務は、仲介業者として契約の成立に向けて無償で行われるべきものであり、媒介契約成立の根拠にはならない。②Yは、誠実に対応していて、期待権を侵害したとはいえないし、媒介手続きにおいて信義則上の義務に違反したとはいえない。」と主張した。

## 2. 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

（媒介契約の成否について）

・不動産の媒介契約は、不要式の諾成契約であるが、一般の購入者にとって、媒介報酬は高額に上るものであり、また、頻繁に行われる取引で





もなく、契約締結には慎重な判断を伴うといえ、通常、媒介契約書の作成なくして契約が成立し得るとする意思を有しているとは考え難い。

また、宅地建物取引業法34条の2第1項は、宅地建物取引業者に対し、媒介契約の締結後遅滞なく所定の事項を記載した書面を交付することを義務付けており、その違反は業務停止処分の事由にもなっている。

原告の供述では、売買契約と同時に媒介契約書を交わすのが一般的な業界慣行であり、それ以前に黙示の媒介契約が成立していると述べているが、そうであれば、原告が宅建業者として受託する媒介契約は、全て宅建業法に違反することになりかねない。

さらに、本件建物の概要や媒介報酬額ないしその算定方法について説明したが、原告所定の一般媒介契約書の様式に定める、それ以外の契約条項について、具体的なやり取りがされた形跡は窺われない。

以上の事情に照らせば、黙示的であっても、媒介契約を締結する意思があったとは認められない。

- 原告所定の一般媒介契約書でも、売買契約が成立したときに報酬を請求し得るとされており、契約が成立しない場合には、それまで遂行した業務については媒介報酬を生じ得る役務とはみていないものであり、原告の主張する業務の遂行をもって媒介契約の成立が根拠づけられるとは認め難い。

(期待侵害による不法行為の成否について)

媒介契約成立への期待とは、抽象的なものであり、法的保護に値する権利利益ではない。また、媒介契約が成立したとは認められない以上、媒介契約締結への期待侵害を理由として、媒介報酬相当額の損害が生じたということもできない。

(契約準備段階の不法行為の成否について)

申込書の提出をもって、売買契約締結が義務付けられるわけではない上、専任媒介契約を締結していない。また、申込書提出日から契約締結予定日までは10日間程度にとどまり、原告は長期間

にわたり契約準備に拘束されていないし、業務遂行に伴って格別費用の出損があったとも窺われない。したがって、信義則上の義務違反を理由として、不法行為に基づく損害賠償請求は認められない。

### 3. まとめ

本件は、控訴審（東京高判 令 4・6・14）においても、「契約が口頭で成立するには、契約における重要な要素について双方の意思が合致していることが必要だが、媒介報酬額の合意成立は認められないし、媒介契約の有効期間や違約金等について説明していないから合意もしていない。したがって、媒介契約の成立は認められない。」として棄却されている。

一方、本件と異なり、契約における重要な要素について双方の意思合致があったとして、黙示の媒介契約成立を認めた事例として、東京地判 令 3・2・26 RETIO125-148等がある。

本件のように、媒介契約が口頭でなされていたとする場合に、契約後に、「媒介契約が成立していたか、報酬金額はいくらか」をめぐるトラブルや、「依頼者が宅建業者の情報を利用し、相手方と直接取引をする抜き行為を行う」トラブルなどが多く発生したことから、宅建業法34条の2は、宅建業者が媒介契約を締結したときは、速やかにその内容の書面を依頼者に交付することを義務付けている。

宅建業者は、宅建業法違反や本件のようなトラブル回避の観点から、媒介依頼があった場合は、速やかに媒介契約書を締結する必要があることを認識しておく必要がある。

(調査研究部上席調整役)

家族や友だちとの遊びの中で、防災を学び考える！

# なんこく防災パーク

- 避難人数 8820人
- 浸水深 4.40m
- 避難階高 2F 7.50m
- 3F 10.50m
- 杭長 13.3m
- 30cm到達時間 41分



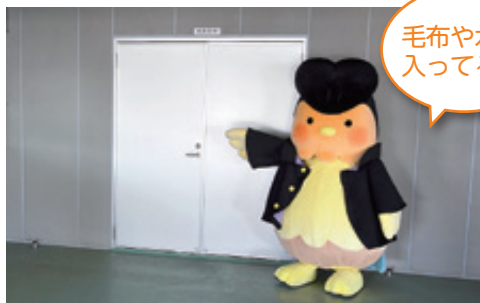
2023年10月21日に開園した、津波避難施設のスポーツセンタータワーの周囲には、「防災を学ぶ!」、「災害に備えて体力をつける!」を目的とした「なんこく防災パーク」が整備されています。遊びの中で、防災について自然と学び考えることができる施設です。



02 津波避難タワーの北西にはステージを備えた啓発スペースがあります。広い芝生を教室代わりに「学びのスペース」として防災への取り組みを学んでください。



04 多目的スペース ※予約制



毛布や水が入ってるよ

遊んでいるときにもし地震が来ても大丈夫! 迷わず津波避難タワーに避難しましょう! 避難タワーには毛布や水が備蓄されていますので安心です。



◀施設のトイレもすぐ近くに設置されています。

■資料提供: 南国市役所 危機管理課

## なんこく防災パークを利用する場合は、以下のルールを守って遊びましょう!

- ゴミは自分で持ち帰りましょう。
- 敷地内全面禁煙です。
- 球技は行わないでください。
- アルコール類を飲用しないでください。
- ペットの同伴はご遠慮ください。
- 自転車やバイクの乗り入れは、やめましょう。
- 敷地内および駐車場で早朝・深夜に騒がないでください。
- 火の使用は禁止。(バーベキュー・花火など)
- 敷地内の樹木や草花を大切にしましょう。





- 利用時間 / 4~9月 9:00~18:00 10~3月 9:00~17:00  
利用するときは、南国市立スポーツセンターで事前に申し込みが必要です。  
南国市立スポーツセンターの休館日にはご利用頂けません。
- お問い合わせ / 南国市立スポーツセンター ☎088-865-8015



2024年 パリ・オリンピック公式競技

# SKATEBOARD & BMX

スケートボードは若者を中心に世界中で人気のあるローラースポーツの一つで、東京2020大会から採用されました。

BMXレースは2008年の北京オリンピックから正式種目に、フリースタイルのパーク競技は2020年の東京オリンピックより正式種目となりました。



高知市総合運動場スケートパーク

## BMX 高知 BMX協会

高知市の高知東部球場の西側に、自転車でジャンプや回転をする競技「BMX」の練習場(縦65メートル、横20メートルの広さに12のアイテム)があります。子供たちが外で体を動かせる場所を作りたいと、高知BMX協会によって作られました。ジャンプをする部分には再生プラスチックでできたしなやかな板を使用し、安全にも配慮されています。



### 高知県内の主な練習所

- ◎**S**◎**B** 高知市総合運動場スケートパーク  
高知県高知市大原町158
- ◎**S**◎**B** 室戸広域公園スケートパーク  
高知県室戸市領家800
- ◎**S**◎**B** サーフスケートパーク193  
高知県安芸郡東洋町白浜88-3
- ◎**S**◎**B** 土佐大方スケートパーク  
高知県幡多郡黒潮町入野
- ◎**S**◎**B** 土佐西南大規模公園 佐賀地区  
スケートボード場  
高知県幡多郡黒潮町浮鞭3573-5
- ◎**S**◎**B** 四万十市安並運動公園スケートパーク  
高知県四万十市安並4231
- ◎**S**◎**B** 宿毛市海風公園スケートボード場  
高知県宿毛市高砂3-79
- ◎**B** 高知 BMX協会 練習場  
高知県高知市五台山1736-1  
BMXフリースタイルの普及活動をする  
任意団体

※◎スケートボード可 ◎BMX可

高知 BMX協会  
Instagram ▶



【新入会者のご紹介】

会員異動のお知らせ

	入会承認日			(令和6年2月27日)			(令和6年3月19日)	
	①	地区名		①	西地区		①	北地区
	②	免許番号		②	大臣 (1)10611		②	(1)3033
	③	代表者	③	かわぶち よしあ 川渕 誉雄	③	おおい けんいちろう 大井 建一郎		
④	商号		④	(株)オアシス・イラボレーション		④	(株)乾商事 <small>いぬいしょうじ</small>	
⑤	事務所所在地		⑤	高知市針木東町26番54号		⑤	高知市洞ヶ島町3番14号	
⑥	専任宅建士(登録No.)		⑥	かわぶち とよたか 川渕 豊孝(4027)		⑥	いちじょう なおや 一条 直哉(4969)	
⑦	TEL / FAX		⑦	088-843-6811/088-840-4010		⑦	088-872-2900/088-872-2901	

【退会者】

地区名	免許No.	商号	代表者(支店長)	資格喪失日
西	1928	トータルハウジング	宮崎 貢一	2024/1/20
中央東	3122	積水ハウス不動産 中国四国(株)西四国営業所 高知オフィス	松木 健	2024/1/31
中央東	2920	(株)MORI宅建	森 和久	2024/3/31



『ハトマークサイト高知 Plus』のご案内

宅建協会が運営する不動産情報サイト「ハトマークサイト高知 Plus」が公開されて3年が経過しました。売りたい・貸したい、の依頼を受けた不動産情報を会員が公開しています。他のサイトと違い重複物件が少ないことが特徴です。物件検索は簡単。検索方法を指定して検索開始！検索条件を保存しておけば、条件にあった物件が公開されたときに、お知らせしてくれる機能(メール)もあります。また、物件の間合せもメールでできます。パソコンがなくてもスマホから簡単検索、お問い合わせOKです。ぜひご利用下さい。

■ハトマークサイト高知 Plus

<https://www.kochi-plus.com>

