

人・すまい・地域をつなぐ懸け橋

たくマガ

7・8月号 Vol.665



名探偵たくっち
Amazonギフトカード
5,000円分が
当たる!!



【松林に囲まれたオアシス】
浜寺公園プール
イラスト:土田菜摘

TAKTAS.の
ココがGood!

スケールアップし TAKTAS.はより強くなる

有限会社エイショウハウス 代表取締役 浅香 隆一さん

たくマガ

7・8月号 Vol.665

CONTENTS

01 TAKUMAGA NEWS

04 山本会長 就任メッセージ

05 支部長からのご挨拶

08 名探偵たくっち

09 TAKTAS.のココがGood！

11 新入会員

13 たくっちの実務ノート

16 宅地建物取引業人権推進員 「養成講座」のご案内

17 規約違反の広告事例について

第1回理事会・幹事会合同会議 報告

■会議

(一社)大阪府宅地建物取引業協会・
(公社)全国宅地建物取引業保証協会大阪本部
第1回理事会・幹事会合同会議

■日時/形式

4月27日(月) 15時30分～
大阪府宅建会館2階会議室

■審議事項

- ・令和7年度宅建協会事業報告並びに事業監査報告に関する件
- ・令和7年度宅建協会決算報告並びに会計監査報告に関する件
- ・令和7年度 保証協会事業報告及び決算報告並びに監査報告に関する件
- ・宅建協会・代議員総会開催に関する件
- ・令和8・9年度理事・監事及び幹事・監査候補に関する件
- ・映画正直不動産とのタイアップに関する件

⇒原案どおり承認

■報告事項

- ・新入会員承認について
- ・廃業等による会員資格喪失者について
- ・保証協会・本部総会議事日程について
- ・職務執行状況報告について
- ・選挙管理委員会報告について
- ・職員人事並びに新入職員について
- ・各委員会報告

第2回理事会・幹事会合同会議 報告

■会議

(一社)大阪府宅地建物取引業協会・
(公社)全国宅地建物取引業
保証協会大阪本部
第2回理事会・幹事会合同会議

■日時/形式

5月28日(木) 16時00分～
大阪府宅建会館2階会議室

■報告事項

- ・新入会員承認について
- ・廃業等による会員資格喪失者について
- ・行政処分(免許取消)による会員資格喪失者について
- ・長期会議開催日程について
- ・各委員会報告

■審議事項

- ・定款施行規則及び相談業務細則の一部改正に関する件
- ・委員長・副委員長・常任委員等選任に関する件
- ・上部団体・関連団体役員推薦に関する件

⇒原案どおり承認

宅建取引士センター決算理事会開催

一般財団法人大阪府宅地建物取引士センター(山本清孝理事長)は、6月1日(月)に「大阪キャッスルホテル」にて理事会を開催され、令和7年度事業報告及び決算など6件の議案が決議されました。



大阪宅建協会 令和8年代議員総会開催

■ 新正副会長等メンバー決定 会長に山本 清孝氏再任

大阪宅建協会の令和8年代議員総会が5月21日（木）、ヒルトン大阪で開催されました。任期満了に伴う役員選出では、山本清孝氏が会長に再任されたことをはじめ、新たな正副会長会議構成メンバーが決定しました。



■ 令和8年代議員総会開催

午後1時半に開会した代議員総会では、令和7年度事業報告・事業監査報告及び令和8年度事業計画に関する報告・収支予算に関する報告が承認されました。

また、会員の除名に関する件については、総代議員の3分の2以上の賛成により可決決定され、役員報酬規程の一部改正に関する件、令和7年度決算報告承認に関する件、令和7年度会計監査報告、理事選任に関する件及び監事選任に関する件についても賛成多数により可決決定されました。



定されました。

次に、新理事会が別室で開催され、会長立候補者が山本清孝氏1名であったことから、無投票により山本清孝氏の選出が決定しました。

新理事会終了後に開催された報告会では、日高選挙管理委員長より会長の選出結果が報告され、山本会長より副会長6名、専務理事1名が発表されました。

■ 令和8年保証協会大阪本部総会開催

5月25日（月）には、令和8年保証協会大阪本部総会がオービックホールで開催され、令和7年度事業報告、決算報告、監査報告、令和8年度事業計画に関する報告及び令和8年度収支予算に関する報告が承認されました。

また、本部長、幹事・監査、副本部長及び専任幹事選任に関する件、中央本部役員選出に関する件についても賛成多数により可決決定されました。

各種表彰受賞者のご紹介

5月21日（木）にヒルトン大阪にて開催された宅建協会代議員総会開催に伴う懇親会において、各種表彰感謝状贈呈が行われました。はじめに、受賞者の名前と功績が紹介され、山本会長から代表者に表彰状・感謝状が授与されました。令和8年の受賞者は以下の通りです。

各種表彰及び感謝状受賞者一覧表

令和8年5月21日
(順不同・敬称略)

支部表彰等

① 研修表彰(3支部)

次に掲げる支部は、令和7年度の不動産業務研修会において所属会員に対する受講者数の割合が高く、会員の資質向上に努められた功績を讃え表彰するものであります。

北大阪支部・西支部・なにわ東支部

② 研修インストラクター表彰(3名)

次に掲げる方は、宅地建物取引に関わる研修会において講師を務め、会員のさらなる資質向上と消費者の利益保護に努められた功績を讃え表彰するものであります。

・渡邊 桃香(北支部)

・向 佳代(新大阪支部)

・久保 春江(なにわ阪南支部)

③ 相談活動表彰(3支部)

次に掲げる支部は、支部不動産無料一般相談所において積極的に取り組み、永年にわたり消費者の利益保護と流通の円滑化に努められた功績を讃え表彰するものであります。

なにわ東支部・なにわ京阪支部・なにわ阪南支部

④ 地域貢献活動表彰(1支部)

次に掲げる支部は、大阪キタエリアにおける環境浄化活動に積極的に取り組み、永年にわたり地域社会への貢献及び不動産資産価値の維持向上に尽力された功績を讃え表彰するものであります。

北支部

大阪宅建協会・保証協会大阪本部 令和8～9年度 委員会等編成

◎会長・本部長：山本 清孝(新大阪) ○議長：濱西 孝士(北摂) ○副議長：長尾 敏春(北摂)

担当副会長等	所管委員会	委員長	副委員長	常任委員	*会長推薦委員*
細川 真吾 (なにわ南)	総務財政委員会	植山 智之 (中央)	【総務担当】打越 覚(泉州) 【法制担当】若原 朋之(中央) 【財政担当】大脇 久徳(北大阪)	江端 克任(北)、木津 幸市(西)、竹中 一志(なにわ東) 東山 哲也(なにわ南) 得津 邦彦(東大阪八尾)	
倉田 薫 (なにわ京阪)	組織委員会	辻本 和男 (なにわ京阪)	苗村 徹(北) 赤山 聡(西)	居内 兼人(中央)、北田 昇三(なにわ南)、 國田 昌義(京阪河内)、梁川 英一(東大阪八尾)、 和泉 育義(堺市)	山崎 豊治(西)、 山口 勝弘(なにわ阪南)
松下 豊光 (北大阪)	広報・ システム委員会	長谷川 好伸 (泉州)	【広報部会】新居田 学(堺市) 【システム部会】植木 清裕(北大阪)	佐久間 一泰(北)、藤本 大輔(なにわ南)、 角谷 佐武郎(なにわ東)、黒川 恵(京阪河内)	坂根 良彦(中央)
神丸 豊 (東大阪八尾)	政策委員会	小松 邦泰 (なにわ阪南)	難波 啓祐(北)	杉本 信介(なにわ京阪)、 山本 栄利(なにわ阪南)、金子 拓矢(泉州)	池野 隆啓(なにわ東)
松下 豊光 (北大阪)	会員事業推進 委員会	新居田 学 (堺市)	【TAKTAS.部会】 長谷川 好伸(泉州) 【会員支援部会】 柴田 潤夫(京阪河内)	包 賢(新大阪)、西本 亜土武(北大阪)、 浅香 隆一(堺市)、正田 達世誌(堺市)	西本 仁尚(中央)、 小林 和由(西)、 橋本 英高(泉州)
荒木 均 (西)	企画推進委員会	辻 惠庸 (なにわ東)	米澤 憲将(なにわ東)	小谷 龍一郎(なにわ阪南)、福原 昌樹(北摂)、 花川 智彦(南大阪)	向 佳代(新大阪)、 西本 仁尚(中央)、 松本 富美(東大阪八尾)
濱西 孝士(北摂) 新田 昭一[専任幹事] (京阪河内)	研修委員会	橋本 昌也 (北摂)	西嶋 達也(泉州)	尾藤 航治(北)、栗本 唯(中央)、 井上 秀人(西)、植田 亮一(なにわ阪南)、 萩原 香織(堺市)	
長尾 敏春 (北摂)	網紀自主規制 委員会	小坂 和正 (北大阪)	尾久土 治(北) 太刀掛 聖治(中央)	湯田 善規(中央) 志賀 勉(南大阪)	大林 玉樹(北摂)
濱西 孝士(北摂) 新田 昭一[専任幹事] (京阪河内)	苦情弁済委員会 (求償業務委員会)	山本 佳正 (南大阪)	中村 收哉(新大阪) 上田 隆信(東大阪八尾)	北山 賀文(なにわ京阪) 西口 広嗣(なにわ京阪) 磯田 宗男(東大阪八尾)	加藤 幸三郎(中央)、 森川 景彦(京阪河内)、 北井 孝彦(東大阪八尾)、 山田 高秋(堺市)
	相談所運営委員会	上田 隆信 (東大阪八尾)	中村 收哉(新大阪) 山本 佳正(南大阪)	※苦情弁済委員会構成員兼務	
山本 清孝 (新大阪)	中長期構想委員会	長尾 敏春 (北摂)	倉田 薫(なにわ京阪)	神丸 豊(東大阪八尾)、濱西 孝士(北摂)、 松下 豊光(北大阪)、細川 真吾(なにわ南)、 荒木 均(西)、新田 昭一(京阪河内)、 中尾 俊介(新大阪)、植山 智之(中央)	
荒木 均 (西)	70周年記念事業 特別委員会	二宮 彰久(北)	大塚 宣久(中央)	辻 博之(中央)、奥平 博(西)、 石橋 安恵(南大阪)	
	職員規程等検討 特別委員会	山本 清孝 (新大阪)	細川 真吾(なにわ南) 荒木 均(西) 植山 智之(中央)		

大阪府知事表彰を受賞されました

令和8年5月3日(日)の憲法記念日に際して、各界の功労者をたたえる大阪府知事表彰受賞者が発表されました。

大阪宅建協会からは難波啓祐理事(北支部)が受賞され、表彰式は5月7日(木)に大阪府立国際会議場で行われました。

宅地建物取引業者として長年にわたる業界の健全な発展と地域社会に貢献した功績が認められたものです。

ご受賞おめでとうございます。



未来へと大きく飛躍していく大阪宅建を アピールしていきます

一般社団法人大阪府宅建物取引業協会

会長 山本 清孝



この度、二期目となる大阪宅建協会の会長に就任いたしました山本です。

1期2年の会長職を務めさせていただきましたのは、ひとえに理事の皆さまをはじめ会員の皆さまのご支援ご理解の賜物と感謝申し上げます。

さて、今期におきましては、各支部における会員サービスや業務の均一化を計るため、まず支部間での収入格差等の問題を解決するため会費の徴収方法や分配ルール、並びに支部職員の雇用を本部に一本化する等、協議を進めてまいりたいと思います。

次に、宅建協会創立70周年に向け「70周年記念事業特別委員会」を設置し、ここを通過点として未来へと大きく飛躍していく大阪宅建をアピールしていきます。

また、「TAKTAS.」については、2年前に抱負として公言した「会員数300会員」を皆さまのご理解ご協力のおかげで実現することができました。今後はリーダーの育成・定期的な事業の開催・「TAKTAS.」を継続したくなる機会の提供を実践し、500会員を目指します。

そして、現在掲げている「大阪宅建ビジョン」について、本年度が達成年度であるため、次のステップとして『大阪宅建ビジョン2032』として5年サイクルのビジョンを策定いたします。

最後に、不動産業界のビジョンとして、今後「信頼される市場の実現」「地域と共生する業界への転換」が肝要であると考えます。そのため、透明性のある流通の実現や行政との連携による地域課題の解決を通じて不動産業が進化していけるよう邁進してまいります。

宅建協会、ひいては不動産業界を更に発展させるため、今期もより一層力を尽くす所存でございます。皆さまのお力添えをお願い申し上げます。

正副会長会議構成メンバー（副会長・専務理事）



神丸 豊副会長



長尾 敏春副会長



倉田 薫副会長



濱西 孝士副会長



松下 豊光副会長



細川 真吾副会長



荒木 均専務理事

支部長からのご挨拶

令和8～9年度 大阪府宅地建物取引業協会 支部長15名の皆さまをご紹介します。

新

=新任

再

=再任



新

新大阪支部

中村 収哉

- ①この度、新大阪支部第12代目の支部長を拝命いたしました中村収哉です。前支部長の重責を担い、身が引き締まる思いではありますが新大阪支部を支部会員・地域から「認知」され「信頼」される支部運営・活動を目指してまいります。
- ②支部活動を通じて多くの会員と交流でき不動産取引につながったことや自分自身の知識が向上したこと。
- ③淀川河川公園、エキマルシェ新大阪、大阪のディープな下町 十三グルメ「しょんべん横丁」。
- ④会員ビジネス交流会、懇親会、会員懇親旅行等を通じて会員ネットワークを育み、強化することでビジネスチャンスの創出。青鳩会活動を通じて若手経営者・社員の人材育成の機会を提供。地域イベント・地域活動等を通じて地域に貢献し、大阪宅建のPRを行ってまいります。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

真

真面目にコツコツ努力を続けること。



新

北支部

二宮 彰久

- ①北支部長の二宮彰久です。会員の皆さま同士のつながりを深め、互いに助け合いながら成長できる支部づくりを目指しております。交流の機会の創出や実務に役立つ情報提供を通じて、支部の皆さまに満足していただけるよう努めてまいります。
- ②多くの会員の皆さまとの出会いを通じて、自分だけでは得られない知識や経験を学ぶことができたこと。
- ③グラングリーン大阪。
- ④会員同士のつながりを深め、ビジネスマッチングの機会を今まで以上に増やしたいです。そして次世代を担う北支部メンバーを増やしたいです。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

縁

自分自身とともご縁を大事にしていることと、不思議なご縁がよくあるので。



再

中央支部

植山 智之

- ①この度、中央支部の支部長を務めることとなりました植山と申します。前期から引き続き重責を担う事に加え、今期は本部の総務財政委員長も拝命し、2年前の「身の引き締まる思い」を改めて感じております。
- ②さまざまなエリア・業態の方々知り合え、助けてもらう事ができたこと。
- ③当支部は中央区のみをエリアとしていますが、区の北西～北東部の日夕街並みを変えていくビジネス街や南部のグルメ・観光スポット、東部の大学キャンパス開設等で新たな賑わいを見せているエリア等、中央区全域がおすすめです！
- ④会員数が2年前から約100社増え1380社を超える当支部は、会員同士の関係性が希薄で、引き続き支部内で会員間交流の場を設けるのはもちろん、会員の多くが広域な営業エリアを有していることから、他支部の皆さんとも連携を図り交流の輪を広げていければ、と考えています。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

誠

ChatGPTに自分とのこれまでのやり取りから受ける印象を尋ねたらこう返ってきました（笑）



新

西支部

赤山 聡

- ①大阪市西区生まれ、西区育ち、西区在住です。平成14年に西区で開業し、現在に至ります。西支部評議員14年、本部理事6年の経験を活かし、会員の皆さまのお役に立てる支部運営に努めます。
- ②多くの先輩や仲間と出会い、学びと成長の機会を得られたことです。
- ③地元西区の靄公園、オレンジストリートをはじめ、浪速区の通天閣・新世界、港区の海遊館・天保山、大正区のリトル沖縄など個性豊かな魅力があります。
- ④会員交流の促進と若手会員が参加しやすい支部づくりを進め、地域との連携強化にも取り組みます。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

信

お客様、同業者、地域社会との信頼関係を何より大切にしてきました。これからも誠実な仕事を心掛けてまいります。



再

なにわ南支部

細川 真吾

- ①さまざまな職歴を経て出会えた天職に感謝する日々です。2期目も新取果敢に、笑顔で仲間と共に前進し続けます。
- ②的確な助言をくれる仲間が増えたこと。
そして、区役所相談等を通じ地域の方々とつながり、直接貢献できる喜びを得た点です。
- ③住吉大社や大阪護国神社等の歴史的観光地と、Genjiや又三郎など地元で愛される食事処です。
- ④競争から、共に創る「共創」の時代へ。2期目は温故知新の精神を大切にしながらも、失敗を恐れず新しいことへ果敢にチャレンジし、支部のさらなる成長と発展に尽力します。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

創

会員同士が協力し合う「共創」の精神で、他から真似されるような魅力ある支部を、会員の皆さまと共に創り出したいからです。

- ①自己紹介 ②大阪宅建に入会して良かったこと ③支部エリアのおすすめスポット
④令和8年～9年に支部長として取組みたいこと ⑤自分を漢字一文字で表現してください



再

なにわ京阪支部 辻本 和男

- ①事務所は守口市で、自宅は現パナソニック(旧松下電器産業)のある、門真市です。不動産賃貸業をメインに営業させていただき、おかげさまで免許番号も今年の12月で大阪府知事9番になる予定です。今までたくさんの方々にお世話になり本当にありがとうございました。今後もよろしく願いいたします。
- ②色々な方々と知り合いになり交友を深めさせていただき、支部旅行・懇親会・支部事業を通じて本当に仲良くなり、取引も数件することもできました。
- ③京橋駅前にはたくさんの飲食店があり、庶民的な店も大変多い場所です。その中でも立ち飲み銀座と呼ばれるエリアがおすすめです。
- ④AIの実践的な有効活用。今後数年でAIは巡るしく進歩し、AGI(汎用人工知能)からASI(人間の知能を質・量・速度のすべてにおいて凌駕する人工知能)へと進化しますので、支部としてもその社会の流れに遅れないように、AIのプロフェッショナルを呼んだセミナー等を開催し会員の皆さまの事業の発展に寄与させていただきたいと思っています。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

和

私の名前の一部にも入ってます文字ですが、いくらテクノロジーが発達しても最後は人と人とのつながりが大切だと思いますし、和を乱すと何事も成し遂げれないと思います。



再

なにわ東支部 辻 恵庸

- ①笑う事が大好きな還暦支部長です。
体力も気力も衰え始めてきましたが、なんとか若い世代に負けなよう頑張ります。趣味は釣り。
- ②仕事で困った時でも、皆さん本当に親切です。
- ③大阪コリアンタウン。
- ④1.会員(業者)のための取り組み。支部勉強会や懇親会の開催。
2.地域社会への貢献と信頼獲得。区役所での不動産無料相談や不動産フェアを通じより一層ハトマーク、ハトマークサイトの認知向上に努めます。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

順

適応力の高さ(順応)。



再

なにわ阪南 小松 邦泰

- ①支部長を拝命しまして2期目になりました。趣味はスキーとスキューバダイビング、そしてお酒です。
また2年間本部・支部共に頑張りますのでよろしく願いします。
- ②たくさんの新しいことを教えていただいたり、仲間・諸先輩に出会えたこと。
- ③大和川の河川敷。
- ④当支部で立ち上げた、DX委員会をさらに進化させたいと考えています。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

縁

縁は異なるもの、味なものと言いますがこれは本来は男女の事をいうことわざですが、仕事や仲間にもいえると思います。予想ができず味わいのあるものだと思います日々を楽しんでいます。



新

北摂支部 橋本 昌也

- ①この度、北摂支部第5代支部長として就任しました橋本昌也です。
生まれも育ちも北摂で不動産業界に入り36年、この業界でお世話になりました皆さまへの感謝の気持ちを忘れず、支部の発展に努めさせていただきますのでよろしくお願いします。
- ②多くの会員の方とご縁ができ仕事やプライベートで人脈が広がったこと。
- ③五月山(動物園・サファリビストロ)、明治の森 箕面国定公園、箕面大滝、箕面公園昆虫館、大阪国際空港、服部緑地公園。
- ④会員間交流の場を通じて親睦、情報交換を一層活発に、次世代の支部を担う人材発掘、異業界の方々との交流、宅建協会として行政や地域と連携し北摂地域の発展に寄与したいと思っています。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

知

色々な情報を収集し支部に持ち帰りたいと考えております。



新

北大阪支部 小坂 和正

- ①血液型A型、おうし座、犬派、未年、来年還暦を迎えます。趣味は四国八十八カ所車遍路。
サッポロビールが大好きです。
- ②人脈が広がった。
- ③安満遺跡公園、おにクル、万博記念公園。
- ④若手役員の育成。行政・議員・他団体との意見交換勉強会を通じて支部とのパイプラインの構築。
支部会員同士の交流。ハトマークサイト、TAKTAS.のPR。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

和

人との和を重んじ、穏やかで、争いのないそんな人間になりたい…。



再

京阪河内支部 新田 昭一

- ①3期目の支部長に就任しました。本部1期目は研修副委員長、2期目は研修委員長と研修一筋です。研修で培った経験と何事も初心を忘れず支部会員のため、支部の発展のため尽力していきます。
- ②入会して34年になりますが、今こうして不動産業を継続できているのはやはり宅建協会に入会させていただけしたこと。
- ③枚方パークやらばーと門真・コストコ門真倉庫店他にパナソニックミュージアム。
- ④前期同様に会員間交流や参加型事業の活性化を目指し調和の和をもって会員支援を推進することで次世代の人材育成を図ります。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

和

支部運営や人間関係の調和。



新

東大阪八尾支部 上田 隆信

- ①この度東大阪八尾支部の支部長を拝命いたしました、上田でございます。東大阪市の空家対策協議会の委員、また専門部会の部会長として地域社会の問題に取り組んでおります。趣味は凝りやすく、飽きっぽいところがございます。今は仏像収集とお酒とグルメです。よろしくお願いいたします。
- ②不動産業を開業、運営して行く上で経済面、実務面、社会的信用の全てにおいて大阪宅建に入会した事は大きなメリットがあります。
- ③東大阪は生駒山麓の石切地域百万ドルの夜景、布施あたりの繁華街お酒が美味しい。
- ④浅学非才の身でございますが、諸先輩方が築き上げられた、東大阪八尾支部の伝統を守りつつ、時代の変化に柔軟に対応し全力で職務を全うする所存です。特に行政と連携し地域社会の色々な課題、特に空家問題を解決すべく貢献して行きたいと考えております。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

信

自身の名前の一部ですが、自身の発言に責任を持ち、約束を守るその誠実の積み重ねが「信用へと繋がるように努力をして行きたい。その思いを込めて信と表しました。



新

南大阪支部 山本 佳正

- ①1957年11月11日生まれ。旅行が好きで一昨年は一人で海外を訪れ、レンタカーで各地を巡りました。一級建築士と宅地建物取引士の資格を生かし、建築と不動産の両面からお客さまのお役に立てるよう努めています。
- ②大阪宅建協会への入会を通じて、多くの会員の皆さまと出会い、本部理事としての活動でさらに交流の輪が広がりました。多くの仲間にも恵まれたことは、私の人生の大きな財産です。
- ③南大阪支部は7市2町1村からなる広いエリアです。山や川、歴史ある街並みなど自然と都市が調和した魅力あふれる地域で、エリア全体がおすすめスポットです。
- ④「参加してよかった」と思える支部づくりを目指します。会員同士の交流を深める機会を増やし、夏には納涼会も開催したいと考えています。「実務に役立つこと」「交流が深まること」「次につながる」ところを大切に、支部運営に取り組んでまいります。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

心

「Never is boys mine」を「あきらめない心」として胸に刻み、何事にも前向きに挑戦し続ける姿勢を大切にしています。



再

堺市支部 新居田 学

- ①今期、2期目の堺市支部長を拝命いたしました新居田です。本部では1期目より会員事業推進委員長を仰せつかり、TAKTAS.事業等で皆さまに大変お世話になっております。今後も会員の皆さまに喜ばれる活動に尽力して参ります。
- ②多くの皆さまとの素晴らしいご縁に恵まれ、他では得られない貴重な経験と学びをいただけていることです。
- ③壮大な歴史を誇る世界遺産「百舌鳥古墳群(堺市)」と、幻想的な美しさを誇る「工場夜景(高石市)」です。
- ④堺市支部として「ビジョン運営」を実践します。全ての行事において「誰のため」「何のため」かを常に問い、会員支援事業と地域貢献活動の意義を深めながら、大阪宅建協会のブランド向上に向けて行動して参ります。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

恩

これまで私を導き、育ててくださった皆さまへのご恩に深く感謝し、そのご恩に報いるべく、皆さまから頂いた恩を新たな仲間や地域へと繋いでいく「恩送り」を実践したいと考えております。



再

泉州支部 長谷川 好伸

- ①私は、2020年～本部青鳩会部会長、2022年～泉州支部支部長を務め、6年間務めた企画推進委員会では公益事業、協会やたくっち認知度向上、地域連携、大学への不動産出張事業に関わりました。人のつながりの大切さを学びました。2026年～広報システム委員会、広報は他委員会をつなぎ、広く協会を知ってもらうことができる大切な委員会です。システムは、本部、支部をつなぎ会員管理、新たな取り組みであるAI、業務効率化を担い職員の負担を軽減できるよう努めたいと思います。会員には、ハトサボの改善に努め、ポータルサイト課金の固定費削減ができるよう努力したいです。
- ②大切な仲間と出会ったこと。
- ③豊かな自然と投資に対しての利益率の高さ。
- ④次世代の人材育成。

⑤自分を漢字一文字で表すと？

無

自然体、フラットな状態でいきたい。



名探偵たくっち

Vol.56



2名様に
Amazonギフトカード5,000円分

今回の問題は...



シークワーズ



シークワーズのルール

「小惑星の名前」がリストに並んでいます。これらの言葉たちがワクの中に隠れていますので、すべて探し出してください。どの言葉もタテヨコナメの8方向に、一直線に入っています。途中で折れ曲がったり、字を飛ばして読んだりしてはいけません。小さい「ヨ」などは、大きい「ヨ」などとして探してください。すべて探し終わると、何文字かが使われずに残ります。それらの文字を上から下に読んでできる言葉は何でしょう？

「小惑星の名前」リスト

アルハンブラ	ケンレイモンイン	ハコネ
アントク	サクシンガクイン	ブネイオウ
エヒメ	ツルギサン	ミヤザキハヤオ
オウム	テルオ	ヤクシマ
ガルデル	テントウムシ	ヤヨイ
カワネ	トモエゴゼン	

ン イ ク ガ ン シ ク サ
サ イ ル ウ ム ウ オ ラ
ギ デ ン ウ オ イ ネ ブ
ル チ ト モ エ ゴ ゼ ン
ツ ン マ ヒ イ ネ コ ハ
テ イ メ シ ワ レ ユ ル
ル ヨ ウ カ ク ト ン ア
オ ヤ ハ キ ザ ヤ ミ ケ

パズル制作/ニコリ

プレゼント応募方法

正解者の中から抽選で2名様に、
「Amazonギフトカード5,000円分」
をプレゼントします。解答はWeb
フォームからご応募ください。



Webフォーム <https://forms.gle/3HbYfSBn5tfyi3s9>

名探偵たくっち Vol.55【数独】の答え

9	8	4	6	7	5	2	3	1
3	2	7	1	9	8	5	4	6
6	1	5	4	3	2	8	7	9
7	4	1	2	5	9	6	8	3
2	6	8	3	1	7	4	9	5
5	3	9	8	4	6	1	2	7
4	5	3	9	8	1	7	6	2
1	9	6	7	2	4	3	5	8
8	7	2	5	6	3	9	1	4

$$A \quad 2 + B \quad 7 = \text{合計} \quad 9$$

正解は 9

賞品の発送をもって当選者の発表とさせていただきます。ご記入いただいた個人情報は賞品発送のために使用いたします。



入しやすい店舗づくりで、
来店数アップ! 安心感プラス!

不動産店舗装飾ツール



ロールスクリーン

(サイズ)
縦2,000mm×横850mm

20,000円(税別)
(デザイン制作費・送料は別途)



チェアPOP

(サイズ)
縦610mm×
横510mm×
裏180mm
(素材)
ソフトターポリン



1枚 3,000円(税別)
(デザイン制作費・送料は別途)

✓CHECK!✓

他にもパネルPOP、タペストリーなど
豊富なアイテムをご用意しています。
詳しくはこちらから▶▶▶



株式会社 高速オフセット
KOUSOKU OFFSET CO., LTD.

TEL 06-6556-6500
大阪市西区北堀江2丁目5番24号 KOUSOKU堀江ビル



スケールアップし

TAKTAS.は
より強くなる

有限会社エイショウハウス(堺市)

代表取締役 浅香 隆一さん

事業内容 不動産売買、賃貸、管理

社長! 社長! 好評公開中!
のTikTok

Q TAKTAS.と土地BANKの連携*を提案したのは、浅香さんだとお聞きしました。

土地BANKは土地や物件情報を地図上で確認できる有用なツールですが、一事業者だけで導入するにはコストが大きいという課題があります。そこで、**ポランタリーチェーンとしてのスケールメリットを活用**できないかと考えた結果、土地BANKとの連携に至りました。土地BANK側は利用者の増加が見込め、**加盟店側は団体割引によって安価で利用ができる**という、まさにWin-Winな関係といえます。

加えて、私が行っている「土地BANKセミナー」を通じて、メリットを広く知ってもらい、TAKTAS.普及の一助になればとも考えています。

私が所属する堺市支部では、加盟店同士で情報交換が活発になされています。また、**少数のチーム制で分けることで、声が届きやすくなり、切磋琢磨できる環境を整えてきました**。結果、全員が自主性を持って取り組んでおり、得意・苦手な分野もフォローし合える関係になっています。

Q つながりにより、サービスの質が高まる
TAKTAS.の魅力が体现されていますね。

TAKTAS.はプロフェッショナルな中小企業の集まりですが、知名度はまだまだ大手に及びません。独自の強みを生かし、どれだけ誠実にお客さまと向き合っても、知名度を理由にビジネスチャンスを逃した方も多いのではないのでしょうか。

そんな思いに駆られて、オープンさせたのが駐車場「TAKTAS. パーキング」です。街中でオレンジの看板を少しでも多く掲出し、**不動産と言えばTAKTAS.と認知されれば、大手と同じ土俵に立てるはず**。さらに、加盟店が質の高いサービスを続けることで不動産業界全体のイメージがクリーンになり、仕事もやりやすくなるのではないかと考えています。

加盟店同士の集まりは、毎回楽しく活気にあふれているので、まだの方はぜひTAKTAS.の仲間に加わってほしいですね。

※株式会社ネットデータが運営する不動産営業支援サービス。初期費用11,000円、総契約店数の増加に応じて月額料金が下がり、2026年7月現在11Dにつき、6,050円で利用が可能。

認知度向上を加速させる「TAKTAS.パーキング」がオープン！

トレードマークであるオレンジ色の看板が掲げられた新サービス「TAKTAS.パーキング」がスタートしました。全国5,000カ所以上で駐車場の運営・管理を手掛けるエコロシティ株式会社と協業したこの時間貸し駐車場は、空き家・空き地の有効活用や、地域の駐車場不足の解消に大きく貢献する取り組みです。

発案者は、有限会社エイショウハウスの浅香隆一さん。まずは堺市内に3カ所の「TAKTAS.パーキング」を連続してオープンさせ、今後もエリアを拡大していく予定です。

加盟店数が300社を突破したTAKTAS.は、本サービスを通じて知名度をさらに向上させ、次なる目標である「加盟店500社」の達成に向けて大きな弾みをつけます。



敷地内に自社の広告も掲出でき、宣伝効果も期待できます。

AKTAS.CLOUD × いえらぶ

TAKTAS.クラウド 使い方セミナーを開催しました

- 日時** 5月19日(火) 10時30分～12時00分
- 形式** (対面) 大阪府宅建会館2階会議室
(Web) Zoom 試聴
- 対象** TAKTAS.加盟店およびTAKTAS.クラウドにご関心のある大阪宅建会員
- 参加者数** 対面：8名 / Web：43名



第1回「TAKTAS.クラウド」使い方セミナーの実施

5月19日(火)、いえらぶGROUP湧川氏を講師にお迎えし、対面・Zoom合わせて計51名の会員の皆さまにご参加いただき、業務効率化に向けた実践的な研修会を大盛況のうちに開催いたしました。

TAKTAS. 物件検索サイトはこちら！

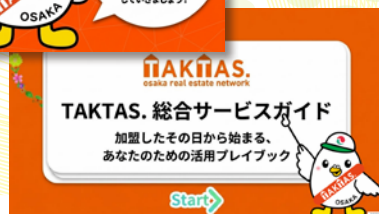
<https://www.hatomarksite-zentaku.com/taktas/>



「TAKTAS.総合サービスガイド」を リリースいたしました。

加盟後の流れやご利用いただけるサービスの概要を、コンパクトに取りまとめた加盟店向けの手引きとして、随時アップデートしてご案内いたします！

待っているだけじゃはじまらない！



2026年4月度

支 部	商 号	氏 名	免許番号
新大阪	三和ペイント(株)	木原 史貴	① 67016
	(株)シナジー不動産	山本 啓介	① 66890
	(株)ヒーローズプロパティ	紙谷 一徳	① 67002
	(株)ヴェリス	永原 健哉	① 66964
	(株)SORA	藤崎 真治郎	① 66937
北	アークコンサルティング(有)	麦嶋 俊也	① 66958
	(株)ビッグロム	北株 知明	① 66978
	(株)MRC	西村 仁美	① 67014
	(株)Life Design Group	高木 洋平	① 66868
	(有)福德不動産	前田 賢治	① 66922
	(株)BLISS CAPITAL	渡辺 龍平	① 67019
	A new step(有)	山本(小坂) 安代	① 67021
	(株)おおうら	大浦 正幸	① 66949
中央	(株)ONE OSAKA	小畠 翔一郎	① 66929
	(株)GRANFIA	吉田 剛啓	① 66985
	(株)リアスタ開発	仁宇 力也	① 67004
	(株)Rain.Builder	北 徹也	① 66998
	(株)LDKプロジェクト	生田 博之	① 67024
なにわ南	隆中(株)	酈 俊軍	① 67042
	(株)HAF企画	近藤 大輔	① 67066
なにわ阪南	誠和(株)	王 香清	① 66984
	(株)AKIRA	南 哲	① 66999
	(株)YAMAKOH	山田 賢志	① 67006
北摂	(株)季幸建設	西野 武刀	① 67035
北大阪	(株)東宝ハウス江坂	塩濱 豪士	① 67007
	(株)エッグ住まいる工房	長野 孝彦	① 66992
	(株)ISM	榎本 健	① 67033
	(有)光永	梅村 明	① 66979
	梅村三精(株)	梅村 敬	① 66980
	(株)泰楽ホーム	佃 尚紀	① 66904
	(株)グラスランド	中川 欣一郎	① 66987
京阪河内	(株)Reno rise works	河野 光俊	① 67020
	東豊産業(株)	辻本 広行	① 67031
	(株)伸和企画	梅田 和伸	① 67075
東大阪八尾	(株)吉村工務店	河津 博直	① 66981
南大阪	(株)三和建設工業	松田 健太	① 67003
	(株)My best	玉川 東司希	① 66962
	アンバーエステート(株)	横山 太喜	① 67067
堺市	(株)グリーンプロパティ	谷 翔平	① 66955
	(株)CRESTAR	羽里 直樹	① 66988
泉州	(有)JUN建設	鮫島 潤二	① 66967

2026年5月度

支 部	商 号	氏 名	免許番号
新大阪	(株)アクシュ	田仲 謙那	① 67097
	(株)Sliveパートナーズ	三笹 翔平	① 67051
北	(株)騰飛	吉本 思法	① 67062
	(株)アンプラント	武内 勇雄	① 67098
	(株)OVEST	西村 公裕	① 67084
	(株)Tsuki	松本 真由美	① 67085
中央	(株)R&Estate	岡本 隆雅	① 67047
	(株)S-Diva	河原 駿輔	① 67037
	(株)MONOLITH Estate	土居 大起	① 67049
	(株)出田地所	出水田 優樹	① 67053
	(株)Ricy	康村 勇児	① 67040
西	(株)UP設計コンサルタント	道上 敦之	① 67091
なにわ南	(株)SAMEX	鮫島 茂貴	① 67129
なにわ京阪	(株)LEX	貝阿彌 拓哉	① 67120
	(株)ブルーアートホーム	湯田 勢子	① 67113
なにわ東	フォレストデザイン(株)	森里 周生	① 67145
	(株)K&Y	吉 宏偉	① 67169
	(株)ザ・ホールディングス	小出 国松	① 67028
なにわ阪南	(株)レガシー不動産	山本 健太	① 67079
北大阪	(株)武建築工房	武下 良太	① 67155
京阪河内	空ホーム(株)	谷光 弘樹	① 66997
	リルバック(同)	岡市 勝成	① 67054
東大阪八尾	(株)さかもと	坂本 勇哉	① 67107
	Imitation Service(株)	増田 大樹	① 67070
	サンライズホーム(株)	齊藤 弘二	① 67172
南大阪	TS(株)	宮崎 尊	① 67108
	(株)ミヤプロ	宮里 直樹	① 67114
堺市	(株)CIEL	藤田 百合香	① 67083
	(株)HMTEC	濱口 勇樹	① 67094
	(株)LIVIA ESTATE	濱野 貴裕	① 67048
泉州	(株)つなぐ	古謝 優貴	① 67171
	(株)Attivo	根来 淳史	① 67045
	(株)鷹野建設	鷹野 政輝	① 66965

・2026年5月入会時点の情報です。・2026年5月末現在の会員数は 正会員 8,997名 準A 780名 準B 6,319名

※最新の会員情報は、大阪宅建Webサイトの
会員検索よりご確認ください。
「商号」もしくは「氏名」により、
キーワード検索を行ってください。

大阪宅建Web
会員検索トップページ▶



たくっちの実務ノート

不動産取引Q&A

マンションの区分所有者が賃貸した賃借人の同居者が、共有部分を毀損させた場合、賃貸人である区分所有者は責任を負うか。

区分マンションの賃借人の妻が、自動車を駐車場に入庫させる際にフェンスを毀損させた。賃借人は修繕費用を負担しないと言っている



前提の状況等

当社は媒介業者である。当社が売買の媒介した買主が、当該マンションの管理組合の理事をしているが、組合の運営上の問題について相談があった。内容は、区分所有者所有のマンションの1室を賃貸していたところ、買い物帰りだった賃借人の妻が運転する自動車が屋外駐車場に入庫する際に入口フェンスに接触し、毀損させてしまった。修復するには相応の費用がかかる。組合は、賃借人に修繕費用の支払いを求めたが、賃借人は、毀損させたのは故意ではなく過失であり、妻には責任はないと言い、フェンスはマンションの共用部分であり、共用部分の修繕費用は管理組合が支払うべきと主張している。

管理組合の理事会では、賃借人が支払いを拒否するのであれば、賃貸人である区分所有者に費用請求できないか協議している。

質 問

区分所有者が賃貸している賃借人やその家族が共用部分を毀損させた場合、管理組合は、修繕費用を賃貸人である区分所有者に請求することができるか。

回 答

結論

賃借人やその家族が、故意・過失で共用部分を毀損させたときは、管理組合は、賃貸人である区分所有者に対し、債務不履行により損害賠償を請求することができる可能性があると考える。

理由

建物の賃借人の同居人や転借人等は、賃貸人との関係で賃借人の履行補助者とされる。履行補助者とは、債務者(賃借人)が債務(善管注意義務等)を履行するために使用する者をいう。建物の賃貸借では、同居する賃借人の配偶者や家族のほか、親が賃借人で、子が入居する場合の子も履行補助者とされている。債権者は、債務者の不履行によって生じた損害賠償を請求することができるが(民法第415条第1項)、債務不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、債務者に責任は及ばない(同法同条同項但し書き)。そして、債務者の責めに帰すべき事由とは、債務者の故意過失だけでなく、信義則上これと同視すべきものとして、履行補助者の故意・過失も含むものとされている。このような履行補助者の故意・過失によって債務者が債権者に対しその責任を負うという考え方は、民法上の明文規定はないが、「転借人の過失により目的物を滅失毀損したときは賃借人は賃貸人に対し、その責めに任ずべきもの」(【参照判例①】参照)とする裁判例のほか、多くの裁判例や学説によって認められてきた「履行補助者責任の法理」という伝統的な解釈方法である。

本件事例では、賃借人の妻が賃貸人との関係で賃借人の履行補助者であることは明らかであるが、さらに、賃借人が、管理組合との関係で区分所有者(賃貸人)の負担する債務の履行補助者に該当するかが問題となる。

区分所有者の賃借人の同居者がマンションの共同電灯の電

気を自室に引き込み共用廊下等を停電させた行為について、管理組合が区分所有者(賃貸人)に損害賠償を請求した事案で、「区分所有者が、管理共有物の使用につき組合員の共同の利益に反する行為をしてはならないという規約の遵守義務を負っている場合、区分所有者からその所有部分を賃借した者やその同居人も、同部分を使用収益する以上は、区分所有者の上記義務の履行を補助する関係にあるとみることができる。区分所有者は、その所有部分を賃貸して収益を得ている以上、賃借人ないしその同居人が他の区分所有者(組合員)に対して損害を被らせた場合に、自らに故意過失がない限りこれを賠償する責任を負わないと解するのは妥当でない。そうすると、区分所有者からその所有部分を賃借した者ないしその同居人は、上記義務の履行について区分所有者の履行補助者に当たるといふべきであり、区分所有者は自らに故意過失がない場合であっても、賃借人やその同居人の故意過失に基づく上記義務違反行為によって生じた損害を賠償すべき責任を負うと解するのが相当である」として、区分所有者(賃貸人)の管理組合に対する責任を認めた裁判例がある(【参照判例②】参照)。

本事例でも、管理規約の記載から、共用部分の毀損行為が共同の利益に反する行為であるとして規約の遵守義務に違反していると評価できるならば、履行補助者たる賃借人の義務違反行為について、区分所有者(賃貸人)が損害賠償義務を負う可能性もあると思われる。

宅建業者が区分所有建物の賃貸借の媒介をする際、賃借人及び同居者等がマンション建物や付属物を毀損させたり、規約遵守違反により他の居住者に損害を与えた場合、賃貸人である区分所有者に賠償責任が生じることがあることを認識させることが必要であろう。

また、賃借人が、他の居住者に迷惑行為を続けていたにもかかわらず、迷惑行為を改善・是正する立場の賃貸人が賃借人の迷惑状況を放置し、他人に損害を発生させた事例で、「賃貸人がその是正措置を採りさえすれば、その違法な使用状態が除去されるのに、あえて、賃貸人がその状況に対し何らの措置を取らず、放置し、そのために、他入居者に損害が発生した場合は、賃借人の違法な使用状況を放置したという不作為自体が不法行為を構成する場合がある」と賃貸人の不作為を不法行為(民法第709条)と認め、賃貸人に対し、他入居者への損害賠償請求を認めたものがある(【参照判例③】参照)。

賃貸人は建物を賃貸する際は、相応の責任があることを自覚することが肝要である。

参照条文

●民法第415条(債務不履行による損害賠償)

- ①債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、債権者は、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。
- ②前項の規定により損害賠償の請求をすることができる場合において、債権者は、次に掲げるときは、債務の履行に代わる損害賠償の請求をすることができる。
 - 一 債務の履行が不能であるとき。
 - 二 債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
 - 三 債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき。

●同法第709条(不法行為による損害賠償)

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

●建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)第6条(区分所有者の権利義務等)

- ①区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。
- ②(略)
- ③第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者(以下「占有者」という。)に準用する。

●同法律(同法)第30条(規約事項)

- ①建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。
- ②～⑤ (略)

参照判例①

●大審院昭和4年6月19日(要旨)

転借人の過失により目的物を滅失毀損したときは賃借人は賃貸人に対し、その責めに任ずべきものとす。

参照判例②

●宮崎地裁平成24年11月12日 判タ1386号344頁(要旨)

民法415条の「債務者の責めに帰すべき事由」とは、債務者の故意過失だけでなく、信義則上これと同視すべきものとして、履行補助者の故意過失をも含むものと解すべきである。

区分所有者が、管理共有物の使用につき組合員の共同の利益に反する行為をしてはならないという規約の遵守義務を負っている場合、区分所有者からその所有部分を賃借した者やその同居人も、同部分を使用収益する以上は、区分所有者の上記義務の履行を補助する関係にあるとみることができる。区分所有者は、その所有部分を賃貸して収益を得ている以上、賃借人ないしその同居人が他の区分所有者(組合員)に対して損害を被らせた場合に、自らに故意過失がない限りこれを賠償する責任を負わないと解するのは妥当でない。

そうすると、区分所有者からその所有部分を賃借した者ないしその同居人は、上記義務の履行について区分所有者の履行補助者に当たるといふべきであり、区分所有者は自らに故意過失がない場合であっても、賃借人やその同居人の故意過失に基づく上記義務違反行為によって生じた損害を賠償すべき責任を負うと解するのが相当である。

参照判例③

●東京地裁平成17年12月14日 判タ1249号179頁(要旨)

建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)6条1項は、区分所有者に対し、建物の使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為を禁止しているところ、同項は、同条3項において、区分所有者以外の専有部分の占有者に準用されているから、賃貸人と賃借人はそれぞれが他の居住者に迷惑をかけないよう専有部分を使用する義務を負っているという

ことができる。(中略)

賃貸人は、賃借人が他の居住者に迷惑をかけるような態様で専有部分を使用している場合には、その迷惑行為の禁止、あるいは改善を求めることができると解され、さらには、本件地下店舗賃貸借契約を解除することによって、迷惑な状況を除去する立場にあるといえる。

したがって、賃貸人がその是正措置を採りさえすれば、その違法な使用状態が除去されるのに、あえて、賃貸人がその状況に対し何らの措置を取らず、放置し、そのために、他人に損害が発生した場合も、賃借人の違法な使用状況を放置したという不作為自体が不法行為を構成する場合があるといふべきである。

監修者のコメント

「履行補助者責任の法理」は、債務者本人の行為でなくとも、債務の履行に密接に関係する者の行為について債務者に責任を負わせる理論として伝統的に用いられてきた解釈手法である。令和2年4月施行の民法改正により、債務者の関係者の行為が端的に「契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰すべき事由によるものか否か」を判断すればよく、「履行補助者に該当するか否か」を検討する必要はなくなったとの論調もあるが、「債務の履行を補助する者」との概念はわかりやすいことから、今後も一定の有用性は残ると思われる。

本件事例については、賃借人の自動車の運転ミスまで区分所有者がコントロールすることはできないとして、区分所有者の責任を否定する見解もあり得るところであり、個別事情によっては結論が上記解説とは異なる可能性もあると思われる。

2603-R-0298 掲載日:2026年3月

公益財団法人不動産流通推進センター「不動産相談」より引用 ※参照条文は当時のものです。



住宅新報主催

実践セミナー

大好評 開催中!!

大好評!本鳥・津村講師の実務に役立つ入門セミナー

- ① 売買仲介営業元付編
- ② 不動産物件調査

詳しくは今月号の「たくっちマガジン」同封チラシを参照してください。

お問い合わせは (株)住宅新報大阪支社 **tel:06-7713-5250**

～なくそう住まいの差別「しない、させない、許さない」～



宅地建物取引業人権推進員 「養成講座」のご案内！



業界団体で構成する「不動産に関する人権問題連絡会」と大阪府では、宅地建物取引におけるあらゆる人権問題を解消していくため、「人権推進員」を養成しています。この講座では、宅地建物取引業に従事するすべての従業者を対象に、宅地建物取引業を行ううえで理解しておかなければならない人権問題、法令、各種制度等について、分かりやすく解説しますのでぜひご参加ください。

講義内容

- 大阪府の「宅地建物取引業法に基づく指導監督基準」
- 「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」
- 「大阪府部落差別事象に係る調査等の規制等に関する条例」
- 住宅セーフティネット制度 など

※その他、詳しくは、大阪府の「宅地建物取引業とじんけん」のWebサイトをご覧ください。
<https://www.pref.osaka.lg.jp/kenshin/sido-jinken/index.html>

令和8年度

開催日

① 8月4日(火)、② 9月2日(水)、③ 10月6日(火)、④ 12月2日(水)、⑤ 令和9年 2月3日(水)

※各回とも同じ講義内容です。(①③は火曜日です！)

時間

午後1時30分から午後5時まで(受付:午後1時～)

※上記時間すべて受講いただいた方には「人権推進員証」と店頭に掲示していただく「ステッカー」を交付します。

会場

全日大阪会館(大阪市中央区谷町1-3-26)

大阪メトロ谷町線「天満橋駅」3番出口より徒歩3分

受講料

無料

●身体に障がいなどがあり、手話・要約筆記・車いす補助等をご希望の方は、開催2週間前までにお問い合わせください。●地震や台風等のやむを得ない事情により開催が中止や延期される場合、申込数が定員を超過しご受講いただけない場合は、お申込者さまへご連絡いたします。



お申込み方法

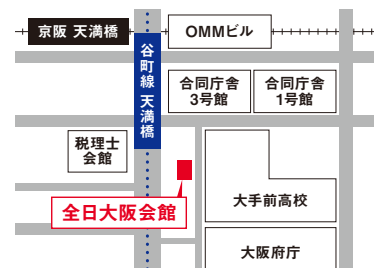
右記申込フォーム(二次元コード)またはTELにてお申し込みください。

■ (一社)大阪府宅地建物取引業協会 研修部:TEL 06-6941-8197



講座内容に関するお問い合わせ先

■ 大阪府 都市整備部 住宅建築局 建築指導室 建築振興課
宅建業指導グループ:TEL 06-6210-9734



物件情報を公開するなら、アットホームへ



お問い合わせフォームは
こちら



お電話でもお問い合わせ
いただけます

アットホーム
カスタマーセンター

☎ 050-5538-0939

受付時間 9:00~17:00
[日祝・夏季・年末年始を除く]

at home

規約違反の 広告事例について

～網紀自主規制委員会からのお知らせ～

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会(以下「公取協」という。)が講じた措置件数及び過去の違約金課徴の広告事例について一部抜粋して紹介します。

公取協では主要なポータルサイト運営会社との連携を強化して違反広告の排除に重点的に取り組んでおり、悪質と判断された場合、違約金が課徴されるだけでなく、

特定のポータルサイトへの広告掲載が一斉に停止されます。また、事業者名及び措置内容が公表されることもあります。

今一度、自社の広告表示を見直し、表示規約やその他関係法令の遵守をお願いいたします。

令和7年度 規約違反に対する措置件数

区分	媒体	インターネット	チラシ等
厳重警告・違約金課徴		3社	—
警告		10社	—
注意等		24社	6社
小計		37社	6社
合計		43社	

令和7年度 規約違反に対する違約金課徴の広告事例(抜粋)

措置日 令和7年9月10日

A社

大阪市東成区所在
免許更新回数(1)

《措置:厳重警告・違約金、義務講習会受講》
対象広告:ポータルサイト

賃貸住宅3物件

☒ おとり広告(契約済み物件)

違反内容

新規に情報登録後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、長いもので3カ月半の間、短いもので1カ月間、継続して広告。

B社

大阪市都島区所在
免許更新回数(1)

《措置: 嚴重警告・違約金、義務講習会受講》
対象広告: ポータルサイト

中古住宅1物件

☒ おとり広告(契約済み物件)

違反内容

既に契約済みで取引することができないにもかかわらず、取引することができるものとして、
少なくとも3カ月半の間、継続して広告。

C社

大阪府堺市中区所在
免許更新回数(1)

《措置: 嚴重警告・違約金、義務講習会受講》
対象広告: 自社ホームページ

措置日 令和7年9月25日

中古住宅3物件

☒ おとり広告(契約済み物件)

違反内容

新規に情報登録後に契約済みとなり、取引できないにもかかわらず、長いもので4カ月半の間、
短いもので1カ月半の間、継続して広告。

☒ 表示基準違反

違反内容

「リフォームしました」⇒リフォームの内容及び時期不表示(3物件)、
「土地30.29坪」「建物29.64坪」⇒平方メートルによる面積不表示(1物件)

☒ 必要な表示事項違反

違反内容

取引態様、引渡し可能年月、次回の更新予定日不表示(3物件)

大阪府内15支部青鳩会合同 献血推進運動イベント報告

献血&骨髄バンクドナー登録推進活動を府内7カ所で同時開催



4月18日(土)大阪府内7会場(阪急高槻市駅・阪急岡町駅・梅田HEPFIVE・京阪/JR京橋駅・近鉄布施駅・イオンモール北花田・岸和田カンカンベイサイドモール)にて、献血及び骨髄バンクドナー登録推進活動を実施しました。献血人数377

名、ドナー登録者数40名と、大勢の方にご協力いただきました。

本格的な少子高齢社会を迎えた今日、より幅広い年齢層による献血の協力体制を必要としています。血液の安定的な確保を図るため、今後とも献血へのご協力をお願いいたします。



イオンモール北花田(南大阪・堺市)



京阪/JR京橋駅(北・なにわ京阪・京阪河内)



阪急岡町駅(北摂)

参加費
無料

大阪宅建主催

1日限定
開催

たくっちの 親子マネークエスト

タイムスリップ! お金のはじまり大冒険
～物々交換から学ぶ、お金のひみつ～

4種類の職業に分かれ、物々交換を通して子どもたちにわかりやすく、

「お金の大切さ」「親への感謝」を伝える体験型の勉強会です。

自らの交渉を体験してお金の大切さ、ありがたさを一緒に伝えていきましょう!

令和8年 8月10日 月

14:00～16:00 (受付 13:45～)

開催場所 大阪府宅建会館2階会議室 (〒540-0036 大阪市中央区船越町2-2-1)

対象 小1～小4のお子さんとその保護者の方 (対象範囲外の兄弟姉妹のご参加も可能です)

定員 30組 (必ず保護者同伴でご参加ください)

お申込はこちらから(保護者の方へ)

事前申込制 申込み締め切り 8月5日(水)まで

申込手順 申込フォームにて承っております。 ※応募は先着順、定員に達し次第、締め切りとさせていただきます。

1

こちらの二次元コード
申込フォームより
応募ください。



2

運営事務局より当日の
詳細についてメールにて
ご案内させていただきます。

※個人情報保護法の定めに従い、個人情報については適正に保護および管理を行います。ご本人の同意がない限りは第三者に提供致しません。

お問い合わせ



大阪府宅建協会
人と住まいを、笑顔でつなぐ。

TEL 06-6809-4461
(平日9:00～17:00) 担当:長谷(はせ)



大阪宅建協会の広報誌たくっちマガジン『たくマガ』2026年 7・8月号 Vol.665

令和8年7月15日発行(隔月15日発行) 編集・発行人/山本清孝 発行責任者/長谷川好伸
発行所/(一社)大阪府宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会大阪本部
〒540-0036 大阪府大阪市中央区船越町2-2-1 TEL:06-6943-0621(代表) 定価50円
編集協力/株式会社高速オフセット ※当誌の内容、テキスト、画像、イラスト等の無断転載・無断使用を禁止します。

たくマガはホームページでもご覧になります!

アクセスはこちらから▶

<https://www.osaka-takken.or.jp/tomorrowosaka/>

