



表紙が新しくなりました!

人・すまい・地域をつなぐ懸け橋

# たくマガ

7・8月号 Vol.659



【天神祭】  
夜空に咲く奉納花火  
イラスト:土田葉摘

名探偵たくっち  
JCBギフトカード  
5,000円分が  
当たる!!



今月の活躍会員  
Vol.18

## まちづくりの一端を担う誇りを胸に 「事業用賃貸仲介」最強を目指す

リンクルホーム 代表者 三浦 高宣さん



## まちづくりの一端を担う誇りを胸に

## 「事業用賃貸仲介」最強を目指す

大阪市北区 | リンクルホーム 代表者 三浦 高宣さん

天神橋筋商店街で不動産業を営む傍ら、大阪の夏の風物詩“ギャルみこし”の実行委員長も務める三浦さん。今年5月には大阪・関西万博にギャルみこしが出演し、大阪らしい活気を国内外にアピールした。三浦さんにとってビジネスの拠点であり、故郷でもある大阪への思いを伺った。

### ▶ 栄転より地元愛を優先

「日本一長い商店街」として知られる天神橋筋商店街。天神橋筋1丁目から7丁目まで、南北2.6kmの間に約800店舗が軒を連ねる。三浦さんが代表を務めるリンクルホームは、大阪メトロ天神橋筋六丁目駅とJR天満駅の間地点、「天五」に店を構える。「お好み焼き屋を営んでいた父が、歳を取っても続けられる仕事として1990年に開業した『三浦住宅』が当社の前身。天五には2011年に移転してきました」。

ゼロから始めた不動産業に奮闘する父を横目に「家業を継ぐことは考えていなかった」と話す三浦さん。大学でマス・コミュニケーション学を専攻し、卒業後は広告代理店の大阪支社に就職した。「新しいアイデアを求められ続ける生活は常に“小走り”しているような感覚でしたが、広告業界の仕事にはやりがいを感じていました」。広告マンとして脂が乗り始めた入社10年目、東京本社への異動を打診された。「いわゆる“栄転”です。ただ、私は大阪で生まれ、大阪で育った根っからの大阪人。大阪から離れたくない気持ちが強かったんです」。東京に行くか退職か——2択を迫られた三浦さんは後者を選択した。

### ▶ 衣・食・住 — 生活の基礎に関わる仕事を

“次”を考えずに決めた退職。失業保険を受給しながら「どうしようか」と考える日々が続いた。父の会社に誘われたことはなかったが、人々の生活の基礎「衣・食・住」の「住」に関わる仕事の意義を感じ、不動産業への転職を決意。不動産会社に1年勤務した後、リンクルホームに入社した。「不動産会社では住宅の売買・賃貸業務を経験しました。チームで仕事を進める広告代理店と違い、営業マンが個々人で案件を完結させる不動産業界のスタイルが新鮮でした」。

人々の「住」に関わりたいという志を抱いて飛び込んだ不動産業界だったが、商店街の中に店舗を構えるリンクルホームでの業務は店舗の賃貸仲介が圧倒的に多く「結果的に『住』に関わることはほとんどありません」と苦笑い。それでも「『事業用賃貸仲介』最強を目指す」をモットーに掲げ、物件資料や間取り図の見やすさ、分かりやすさに知恵を絞る。「商店街は年配のお客さまも多いので、重要事項説明書や契約書などは読みやすいフォントを使うなど、判読しやすいように心がけています。このあたりは広告代理店時代の経験が生きているのかな」と分析する。

## ▶大阪の活気をギャルみこしで 国内外にアピール

三浦さんの“もう一つの顔”が「ギャルみこし（天神祭女性御神輿）」の実行委員長だ。ギャルみこしとは、毎年7月に開催される天神祭で80人の女性がみこし2基を交代で担ぎ、商店街を練り歩くもの。第1回の1981年以降、40年以上続く大阪の夏の風物詩だ。三浦さん自身、商店街



の青年部時代に天神祭でみこしを担いでいた経験を買われ「ギャルみこしも手伝って」と声がかかった。2015年に警備担当となり、2017年には実行委員長に就任した。わずか2年での委員長就任に「人手が足りなかったんでしょ（笑）」と謙遜するが、引き受ける際「複数年やらせてほしい」と“条件”を出した。「1年だけだと、過去をトレースするだけで終わってしまう。複数年関わることで初めて見えてくるものがあるだろうと考えました」。実行委員は商店街の会員や過去にみこしを担いだ女性など40人近くになる。担ぎ手のオーディション会場手配から、ポスターやチラシの制作、警察への道路使用許可申請、天満宮や各商店街代表への挨拶まわりなど作業量は膨大。「あまりの量に、1年目はゾツとした」と振り返る。実行委員で手分けして対応するが、委員長は全体を把握しておかなければならない。「衣装の着付けなどもあるので、女性の協力は不可欠。私一人ですることではありませんし、トップダウンではなく、みんなで案を出し合いながらより良い運営を模索しています」。

今年5月10日には大阪・関西万博で開催された「大阪ウィーク」にギャルみこしが出演した。「神事のみこしは女人禁制が多い中、商店街の活性化イベントとして『女の子だけで担いだらおもしろいんちゃう?』という発想がギャルみこしの原点。大阪らしさを伝えられると同時に『女性が輝く』『ジェンダー平等の実現』といった万博の理念にも合致すると考えました」。関係者への地道なPR活動が実を結び、大



阪市北区の代表としてギャルみこしが選ばれた。大阪ウィーク当日は国内外の来場者が見つめる中、約70人の女性がみこしを担ぎ、会場を盛り上げた。「女性がみこしを担いでいる姿を世界に見てもらえたこと、そして天神橋筋商店街をアピールできたなら御の字」と話す。

## ▶良い面も悪い面も正直に伝える

リンクルホームは個人事業のため、父が営んでいた“初代”は2018年に廃業し、2019年に三浦さんが同じ屋号で二代目・リンクルホームを開業した。初代から数えて今年で35年、三浦さんが代表となってから7年目を迎えたが、目指す『『事業用賃貸仲介』最強』の軸はブレない。「この商店街で商売を始める人は30～40代が多く、家族や借金などいろいろなものを抱えて、相当の覚悟を持って来られます。同じ商売人として、物件をご案内するお客さまには皆さん成功してほしいと願っています」と話す三浦さん。商店街を長年見続けてきたからこそ分かること——観光客よりも生活者が多い商店街で客層に合わない商売を始めようとするお客さまには「ここでは向かないと思います」と借りる人の立場に立って、良い面も悪い面も正直に伝える。

たくさんの店舗の集合体である商店街は、入居する店舗によって周囲に影響を及ぼすことがある。人気の店舗が入ると近隣店舗に相乗効果をもたらす一方で、悪質な客引きなどをする店舗が入ると治安が悪くなる。「店舗の賃貸仲介はまちづくりの一端を担っているという誇りを持って仕事に臨んでいます。今後も安心して買い物や食事ができる商店街であり続けられるような店舗を仲介できれば」と話す姿には、栄転を蹴ってまで買った地元・大阪への愛がにじみ出ている。

### ▶ 会社DATA

リンクルホーム  
代表者 三浦高宣  
大阪市北区天神橋5丁目6-16  
事業内容:不動産全般  
<http://rinkuruhome.com>

父の代から続くお客さまと、自らが代表になってから築いた人間関係を大事にしている三浦さん。「不動産業に限らず、不義理をすると商売は成り立ちません。ビジネスの拡大よりも、『誠実であること』を意識して地道にコツコツ継続することを心掛けています」と話す。



# たくマガ

7・8月号 Vol.659

## CONTENTS

- 01 **今月の活躍会員**  
リンクルホーム 代表者 三浦 高宣さん
- 03 TAKUMAGA NEWS
- 07 **TAKTAS.のココがGood!**
- 09 新入会員
- 11 規約違反の広告事例について
- 12 会員業者限定  
弁護士による無料法律相談
- 14 名探偵たくっち
- 15 たくっちの実務ノート
- 17 初心者のための業務フォローアップ講習のご案内  
実践 不動産業務の基礎知識

## 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28日(月) 15時00分～ 大阪府宅建会館2階会議室

### ■審議事項

- ・令和6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6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6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
- ・理事候補(補欠選任)に関する件
- ・定款の一部改正に関する件
- ・保証協会大阪本部規則の一部改正に関する件
- ・宅建協会・代議員総会開催に関する件
- ・会員情報データベースの再構築に関する件  
⇒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
- ・行政処分(免許取消)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(R6.10.1- R7.3.31)
- ・理事数について
- ・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27日(火) 15時30分～  
大阪府宅建会館2階会議室

### ■審議事項

- ・幹事補欠選任に関する件
- ・研修委員会常任委員選任に関する件  
⇒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
- ・各委員会報告
- ・理事数について

## 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3日(火)に「大阪キャッスルホテル」にて理事会を開催され、令和6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。



## 令和7年 保証協会大阪本部総会・ 大阪宅建代議員総会開催



### 日時

5月23日(金)

保証協会大阪本部総会 14時15分～

大阪宅建代議員総会 15時30分～

### 場所

ヒルトン大阪

### 保証協会大阪本部総会

#### 報告事項

- ①令和6年度事業報告
  - ②令和6年度決算報告 令和6年度監査報告
  - ③令和7年度事業計画に関する報告
  - ④令和7年度収支予算に関する報告
- ⇒上記報告事項はすべて承認されました。

#### 決議事項

- ①大阪本部規則の一部改正に関する件
- ⇒上記決議事項は賛成多数により可決決定されました。

### 大阪宅建代議員総会

#### 報告事項

- ①令和6年度事業報告 令和6年度事業監査報告
  - ②令和7年度事業計画に関する報告
  - ③令和7年度収支予算に関する報告
- ⇒上記報告事項はすべて承認されました。

#### 決議事項

- ①令和6年度決算報告承認に関する件  
令和6年度会計監査報告
  - ②定款の一部改正に関する件
  - ③理事選任に関する件
- ⇒上記決議事項はすべて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23日(金)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7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7年5月23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6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・なにわ東支部・西支部

##### 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、会員の更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。

- ・濱崎 信子(なにわ京阪支部)
- ・田中 保子(なにわ阪南支部)
- ・松本 富美(東大阪八尾支部)

##### 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相談員表彰(4名)

次に掲げる方は、本協会不動産無料相談所において20年以上の永き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。

- ・池田 准(新大阪支部)
- ・難波 啓祐(北支部)
- ・樋口 茂俊(なにわ京阪支部)
- ・小池 博(南大阪支部)

## 令和7年 支部総会開催

4月21日(月)から25日(金)にわたって、大阪府宅地建物取引業協会各支部において支部総会が開催されました。



新大阪



北



中央



西



なにわ南



なにわ京阪



なにわ東



なにわ阪南



北摂



北大阪



京阪河内



東大阪八尾



南大阪



堺市



泉州

## 祝 神丸副会長が黄綬褒章を受章されました

宅地建物取引業に永年精励するとともに、業界発展への貢献が認められ、大阪宅建協会の副会長 神丸 豊 氏(東大阪八尾支部)が黄綬褒章を受章されました。

伝達式は5月20日(火)、国土交通省にて執り行われました。

この度のご受章、誠にありがとうございます。



## 献血 & 骨髄バンクドナー登録推進活動を府内8ヶ所で同時開催

4月19日(土)大阪府内8会場にて、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426名、ドナー登録者数48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。



JR・京阪京橋駅前広場



いこらも〜る泉佐野



ららぼーと堺美原



近鉄八尾駅前



阪急岡町駅前



阪急高槻市駅 西側エミル入口前



天王寺MIO公園出口バスロータリー



梅田HEP FIVE前



ご協力ありがとうございました!



事務局からのお知らせ  
夏季休暇について

本部事務局・  
咲洲事務所

8月12日(火)から15日(金)まで  
業務を休止いたします。

不動産無料相談所

8月6日(水)から15日(金)まで  
休館いたします。

# TAKTAS.の 「Good!」がGood!

## TAKTAS.の交流を通じて 頼れる仲間が見つかりました

株式会社東映建設(堺市中区)

代表取締役 山本良子さん

事業内容 不動産売買・賃貸、  
不動産コンサルティング、リフォーム



株式会社  
東映建設  
ウェブサイト



### Q 堺市支部はTAKTAS.の交流活動が盛んだそうですね

支部のTAKTAS.加盟店で結成している「TAKTAS.堺友の会」を中心に親睦やビジネスにつながるイベントなどを企画しています。私は不動産業に従事し始めたのが2016年からと日が浅く、相談事などを気軽に話せる仲間が見つければと思い、参加するようになりました。

現在、友の会には50社弱が参加しています。7~8社ずつ6つのグループに分かれて活動していますが、業務上の困りごとなどはグループの枠を超えてサポートしています。気軽に相談できる安心感はもちろんのこと、そうした交流が業務の質の向上につながり、最終的には消費者に還元されるものと感じます。

気軽に相談できる仲間がない方や独立・開業したばかりの方にとってTAKTAS.はとても心強いブランド。加盟店間の「こんなことができればいいな」を一つひとつ実現していくことで、他の大手に匹敵するブランドになることも夢ではないと思います。



共に助け合う心強い仲間たち。加盟店が増えることでできることもさらに広がっていきます。



2~3か月ごとに開催するランチ会。気軽に参加しやすい雰囲気づくりを心掛けています。

TAKTAS.を自分たちの手でもっと大きく育てていこうという思いで取り組んでいます。



堺市支部の広報委員会に所属する山本さん。隔月発行の「堺市支部組合ニュース」でTAKTAS.ページの記事執筆を担当しています。



詳細資料・加盟手続きはQRコードから!

TAKTAS.のご加盟には所定の審査がございます。



# AKAS.

暮らしに笑顔をプラスする

めざせ  
300社

# GO! GO!

## AKAS.

osaka real estate network  
暮らしに笑顔をプラスする。

### 大阪府最大級の不動産ネットワーク

# 加盟キャンペーン

キャンペーンコード：**55300**

詳細資料・  
加盟手続きは  
QRコードから!



※TAKASのご加盟には  
所定の審査がございます。

### 期間限定

※別途会費等がかかります。

加盟金  
通常

# 10万円 → 0円

## 仲間と! AKAS.

信頼出来る仲間と  
ネットワークでつながります。



エリア・業態・年齢の垣根を越えて、  
仲間や人脈をつくることができます。



加盟店が同一ブランドを利用することで、  
自社のネームバリュー・信用力アップに!

## おトクで! AKAS.

大阪宅建の会員支援事業の一環だから、事業利益を  
抑え、可能な限り費用をお安く提供。



## 楽ちゃんに! AKAS.

不動産テックを導入することにより、日々の業務を圧  
倒的に効率化できます。



一般社団法人  
**大阪府宅地建物取引業協会**

〒540-0036 大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館6F

2025年4月度

支 部	商 号	氏 名	免許番号	
新大阪	ISM(株)	松下 忠己	① 66055	
	摩耶商事(株)	王 学	① 65998	
	(株)ハッピーホーム	渡瀬 学	① 65986	
北	(株)リビジョン	小田 健二	① 66003	
	エスリードアパートメント(株)	森下 嘉文	① 65976	
	(株)森陽ホーム	森 丈太郎	① 65987	
	アドーロリアルティ(株)	南郷 宏仁	① 66070	
	(株)Highsense	山嶋 泰史	① 66062	
	(株)SPプロパティ	中谷 純	① 66064	
	ヤチヨリアルエステート(株)	新宮 利育	① 66086	
	(株)SKC	北村 昇廣	① 65796	
	スクールバス不動産(株)	田中 将司	大臣② 9505	
	日盛貿易(株)	刘 妍	① 65956	
中央	(株)ライト	李 靖	① 65994	
	(株)ゆいまーる	川島 大貴	① 66029	
	(株)bren	頼本 伊代	① 66043	
	辰野(株)	辰野 光彦	⑥ 44612	
	(株)アセンティア	今田 信宏	① 66049	
	(株)ビヨンクールダイレクト	荒井 正敏	① 66004	
	JINFU(株)	余 福	① 65963	
	長楽(株)	張 千千	① 66093	
	(株)共栄総合管理	秋田 悟	① 66107	
	(株)PHOENIX	若林由実子	① 66087	
	ユニバーサルリアルエステート(株)	舛野 裕文	① 66075	
	Yummy(株)	倪 旭坤	① 66044	
	YSアセットマネジメント(株)	齋藤 卓也	① 66094	
	PlustooPlus(株)	田中 佑一	① 65953	
	羽瑠美商事(株)	汪 敏	① 66051	
	西	(株)SRC	北川 晃誠	① 66016
		(株)エピック	水野 透	① 66015
	なにわ京阪	(株)HappyBuy	堀内 将次	① 66098
(有)浦田総合建設		浦田 雅章	① 66097	
なにわ東	(株)スタイル	中西 真美	① 66096	
	(株)KS通商	韓 松	① 66060	
なにわ阪南	智遠ジャパン(株)	ZHANG JIUFENG	① 66084	
	(株)丸五	寺本 五郎	① 66089	
北摂	(株)船場ホーム	奥田 貴太	① 66056	
北大阪	アンドクリーン(株)	権 純彦	① 66081	
	(株)オネスティー	花田 英生	① 66042	
京阪河内	(株)スイッチ	中尾 俊平	① 66066	
	(株)Laudis	山本 耕二	① 66101	
	(株)K-connect	日高 香織	① 66072	
東大阪八尾	Dエステート(株)	田中 弘済	① 66057	
	(株)メイクプランニング	武中 宗博	① 66078	
	(株)SEVEN TRUST	黒岩 聖二	① 66063	
南大阪	(株)クリーンケア	浅田 純宏	① 66014	
堺市	(株)ブリオエステート	小澤 侑可	① 66090	
泉州	(株)M.PEACEFUL建築	道脇 幸則	① 66005	
	(有)谷口	谷口 晴彦	① 66002	
	(有)エービーシー	山本 海斗	① 66080	

※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▶



支 部	商 号	氏 名	免許番号
新大阪	(株)ベストリンクス	山本 博士	① 66126
	(株)E-ADVANCE	長谷川豪志	① 65894
	(株)開発ドットコム	森兼 啓嗣	① 66156
	(株)ONEs	山本 一樹	① 66162
北	relation55.(同)	仲井 孝一	① 66109
	(株)RMプロパティ	神川 裕示	① 65990
	(株)ブロードリアルティテクノロジーズ	中西 良祐	① 66071
	(同)ワンオーワン	鳥山 知久	① 65877
	(株)華源ソーシング	田 源	① 66169
	(株)STAR5	山野 弘継	① 65685
中央	DKF(同)	藤原 美和	① 66146
	JS資管(株)	郭 瑞	① 66137
	リアルティワン(株)	秦 薫	① 66104
	大窯(株)	松本 道輝	① 66106
	(株)MOC不動産	長谷 幸林	① 66174
	(株)rencontre	谷口裕武郎	① 66131
	(株)レイ設計	齋藤 聡	① 66142
	(株)鼎承	刘 笑媚	① 66133
	VNJ(株)	中尾 暁勇	① 66152
西	サクラス(株)	中安 洋平	① 66204
	(株)エーアールティ	北岡 智美	① 66241
	(株)友源	佐藤 浩志	① 66202
	(有)エアーファクトリー	玄子 隼人	① 66172
	ジェーエルホールディングス(株)	羅 佳寶	① 66140
	雅興産(株)	岸本 雅樹	① 65999
なにわ南	(株)REX ONE	張 理涵	① 66116
	JAPAN FAMILY OFFICE(株)	蘇我 英主	① 66163
	(株)アイリー不動産	山川 敦仁	① 66199
	KANNON(株)	花澤 簡利	① 66122
	スペースアップナニワ(株)	森本 顕徳	① 66147
	富士都市開発(株)	礪山 卓也	① 66129
なにわ東	(株)D&D.com	川田 大介	① 66103
	(株)プラスネット	鶴原久美子	① 66148
なにわ阪南	(株)ヴェルネット不動産販売	織田 芳彦	① 66135
	(株)はなさく住まい	星川 順子	① 66164
北摂	Ugen(株)	佐野 右京	① 66178
北大阪	(株)エイルパーク	廣田 隆二	① 66180
京阪河内	ダブルツリー	林 隆広	① 66127
南大阪	(株)アルミナティホーム	谷村 翔	① 66153
	(株)Real'Estate	朱雀 正人	① 66154
	E-home	中村 修一	① 66105
	(株)ISTAY	馬 茂琴	① 66033

・2025年5月入会時点の情報です。・2025年5月末現在の会員数は 正会員 8,805名 準A 752名 準B 6,049名



住宅新報主催

# 実践セミナー

大好評  
開催中!!

大好評!本鳥・山田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(9月開催)
- ② 借地・底地取扱実務(10月開催)

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

# 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6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		2社	—
警告		15社	—
注意等		28社	3社
小計		45社	3社
合計		48社	

## 令和6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6年5月9日

大阪府松原市所在  
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

新築住宅2物件

広告表示の開始時期の制限違反及び取引内容の不当表示

**違反内容** 建築確認番号を記載し、新築住宅を取引することができるかのように表示

→広告表示の建築確認番号は架空のものであって、実際には広告時に建物の建築確認番号を取得しておらず、新築住宅として広告及び取引不可。

※同社は令和5年2月16日に公取協から警告の措置を受けている。

※画像はイメージです。Where's Waldo?/Where's Wally? ©BroomWorks Distribution Limited. All rights reserved.

### 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



ナビダイヤル  
お電話でもお問い合わせいただけます Tel 0570-01-1967  
または Tel 050-5538-0935  
受付時間/9:00~17:00(日、祝、特定日除く)

at home

## 過去の嚴重警告及び違約金課徴事例

### 事例A

#### おとり広告(架空物件)

**対象物件** 新築住宅／2物件

**広告媒体** 自社ホームページ

**違反内容** 広告表示の新築住宅は存在せず、取引不可(2物件)。  
※当該業者は以前に公取協から警告の措置を受けている。

### 事例B

#### 取引内容の不当表示

**対象物件** 新築分譲住宅／1物件

**広告媒体** ポータルサイト

**違反内容** 「全5区画販売♪」「自由設計ですのでご希望の間取りで建築できます♪」  
と記載  
⇒3戸については広告時に建築確認番号を取得しており、自由設計で  
はない。  
※当該業者は以前に公取協から警告の措置及び違約金課徴の措置を受けている。

### 事例C

#### おとり広告 (契約済み物件・架空物件)

**対象物件** 賃貸住宅／3物件

**広告媒体** ポータルサイト

**違反内容** ◆情報登録後、入居済みとなったにもかかわらず、取引できるものと  
して情報更新を行い、11ヶ月間継続して広告(1物件)。  
◆物件資料を有しておらず、物件を特定することができないため、顧  
客を案内することができず、取引不可の物件に該当(2物件)。  
◆必要表示事項の欠落(1物件)。

### 事例D

#### 取引内容及び取引条件の 不当表示

**対象物件** 賃貸住宅／1物件

**広告媒体** 自社ホームページ

**違反内容** ◆専有面積について「25㎡」と記載 ⇒ 18㎡。  
◆間取り図を掲載 ⇒ 実際の間取りとは異なるものを掲載。  
◆「損害保険 無」と記載 ⇒ 損害保険料が必要。  
◆家賃保証会社の利用が取引の条件であるが、その旨及びその額不表示。  
◆退去時にハウスクリーニング費用が必要である旨不表示。

## 会員業者限定

## 弁護士による 無料法律相談



8月21日(木)

すみはら しゅういち  
住原 秀一 先生

8月28日(木)

むらかみ ひろかず  
村上 博一 先生

9月4日(木)

いわもと ひろし  
岩本 洋 先生

9月11日(木)

すみはら しゅういち  
住原 秀一 先生

9月18日(木)

いその ひでのり  
磯野 英徳 先生

9月25日(木)

むらかみ ひろかず  
村上 博一 先生

※大阪宅建協会Webサイト会員専用ページ内より事前予約をお願いいたします。  
※午後1時～3時、対象は会員業者の方のみです。  
※予約方法がご不明な場合は(☎06-6943-0621)にご連絡をお願いいたします。

事前予約はこちらから▶

大阪宅建協会Webサイト



## 宅建業者の皆様へ

～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/o130200/kenshin/sido-jinken/index.html>

### 令和7年度

#### 開催日

8月5日(火) 9月3日(水) 10月7日(火) 12月3日(水)

令和8年 2月4日(水)

※各回とも同じ講義内容です。

#### 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、お申込者様へご連絡いたします。

### お申し込み方法

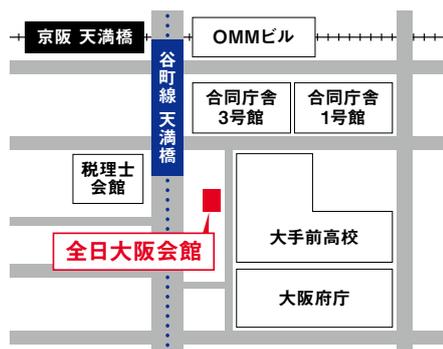
右記申込フォーム(二次元コード)またはTELにてお申し込みください。



- (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



# 名探偵たくっち



Vol.50

2名様に JCB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

「国の名前」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「ッ」などは、大きい「ツ」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？

ク ク ル ブ ン セ ク ル  
 ー イ ゴ ー ト ボ ー ド  
 ビ シ ン ト マ ワ ガ ア  
 ン ン コ プ ボ ニ イ ク  
 ザ ガ ル ジ ジ ス ア エ  
 モ ポ ト エ ラ ペ ナ ウ  
 ナ ー ー ン チ イ ハ ニ  
 コ ル ド ウ ガ ン ダ ド

パズル制作/ニコリ

### 「国の名前」リスト

アイスランド	シンガポール	ハイチ
ウガンダ	スペイン	モザンビーク
エクアドル	トーゴ	モナコ
エジプト	トルコ	ルーマニア
ガイアナ	トンガ	ルクセンブルク
ガボン	ニウエ	
コートジボワール	ニジェール	

### プレゼント応募方法

正解者の中から抽選で2名様に、**「JCB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://x.gd/1LL87>

### 名探偵たくっち Vol.49【数独】の答え

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

A **9** + B **3** = 合計 **12**

正解は**12**でした

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。



必要な分だけ、自由に組み合わせる

## 展示ブースキット



### 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

高速オフセット 展示ブースキット



# たくまの實務ノート

## 不動産取引 Q&A

### 借地権付建物売買における地主の借地権譲渡の許可申立は、売買契約締結または建物所有権移転登記後でもよいか。

売主が借地権付建物売買をするが、地主の借地権譲渡の承諾を得ていない。

売主は、地主の承諾に代わる許可申立は売買契約前でなくても可能のほうであると認識している。



#### 事実関係

当社は、売買の媒介業者である。店舗建物を所有している借地人から借地権付建物売却の相談があった。借地人は、約20年前に地主から店舗所有目的で土地を賃借し、建物を建てた。借地人は、飲食店を営んでいたが、出身地に戻るため店舗を売却する。借地人は店舗の買主の見込みがあった。買主は、同業者の友人で現在は飲食店従業員として就業しているが、長年、飲食店で修業を積んでおり、以前から一本立ちを考えており、借地人から店舗を居抜きで譲ってもらえれば、厨房器具等設備に費やす費用も抑えられ、立地がよいことから購入を強く希望している。

売主である借地人は、買主との間で売買に伴うトラブルが起きないように当社の媒介を望んでいる。借地人は、借地権設定者の地主に借地権を売却することについて打診をしていなかったもので、借地権を第三者に譲渡するためには、地主の承諾を得ることが必要であることを伝えた。しかし、地主は、遠方に居住しており、借地人から連絡が取れないことが多く、事前の承諾は取りづらいう。借地人は、地主の譲渡承諾は、契約締結後または建物の所有権移転登記後でも承諾を得ればよいのではないかと認識である。万一、地主の承諾が得られなかったとしても、借地権譲渡が地主に特段不利になることなく、売買契約締結後でも、地主の承諾に代わる裁判所の許可を申立てれば許可は得られるのではないかと考えている。

#### 質問

1. 借地権付建物売買における地主の譲渡承諾を得るのは、買主との売買契約締結後または買主への建物の所有権移転後でもよいか。

2. 借地権付建物の売買契約締結後または買主への建物所有権移転後でも地主の承諾に代わる裁判所の許可(代諾許可)が得られるか。

#### 回答

##### 1. 結論

(1)質問1.について — 借地権付建物売買における地主の借地権譲渡承諾は、建物を第三者に譲渡する前に承諾を得る必要がある。

(2)質問2.について — 契約締結後または買主への建物の所有権移転後の裁判所への申立ては不適法なものであり却下される。

##### 2. 理由

(1)(2)について

借地人は、「地主の承諾を得なければ、賃借権を第三者に譲り渡すことができない」としており、得なければとは、事前の承諾が必要と解される。承諾なしに第三者に借地権の使用または収益をさせたときは、借地人の重大な契約違反行為として、地主は、土地賃貸借契約を解除することができる(民法第612条)。さらに、借地借家法においても、「賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合」(同法第19条)と定めている。譲渡しようとする場合とは、売買契約締結前であると解釈できる。

一方、借地権付建物を建物の所有権移転登記後に裁判所に地主の承諾に代わる許可の申立てをした裁判例で、「土地賃貸借権の譲渡許可制度は、賃借権の無断譲渡による紛争の予防をその趣旨とする」ことであり、この要件については、「賃借権の目的である土地を使用する者の変更が現実化する前に申立てをすることを要する」ものとしている(【参照判例①】参照)。

また、この原審の決定に対し、不服として借地人が抗告した抗告審では、「借地権譲渡は、建物が譲渡承諾される前か後といった形式面から判断すべきでなく、一切の事情の一事由として申立ての認否が決せられるべき」との借地人の主張に対し、「譲渡しようとする場合という借地借家法第19条第1項の文言のみならず、借地権設定者が借地権の譲渡を承諾しない場合であっても、譲渡が借地権設定者に不利益をもたらすおそれがないときは、裁判所の許可によって譲渡を適法なものとするにより、賃借権の無断譲渡による紛争を予防するという同条の趣旨に照らし、賃借権譲渡許可の申立てが建物を譲渡した後にされたものである場合には当該申立ては不適法である」として申立てを退けた(【参照判例②】参照)。

借地権付建物売買において、売主である借地人は必ずしも地主の借地権譲渡承諾の必要性を認識しているとは限らない。媒介業者が、地主の承諾を得ていない借地権付建物売買の媒介活動をして、買主が現れても、地主の承諾が得られるか不確かであれば売買契約締結に至らずともトラブルになることが考えられる。媒介業者は、売主が地主に借地権譲渡の承諾を得ているか否かを確認した上で媒介活動をすべきである。地主の承諾前であれば、媒介業者は、売主自らが地主の承諾を得るか、または売主と同行して地主の承諾の意向を確認する必要がある。媒介業者は、地主の承諾が得られるようであれば、承諾の旨及び承諾料の額、支払い時期等の売主、地主間の合意事項を明確に記した文書を用意し、借地権譲渡承諾書として取得することが肝要であろう。

#### 参照条文

#### ●民法第612条(賃借権の譲渡及び転貸の制限)

- ①賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。
- ②賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。

#### ●借地借家法第19条(土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可)

- ①借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。
- ②～⑦(略)

#### 参照判例①

#### ●大阪地裁令和6年4月10日(原審) ウエストロー・ジャパン、判タ1528号63頁(要旨)

借地借家法19条1項は、「建物を第三者に譲渡しようとする場

合において」と定め、賃借権の目的である土地の上の建物を譲渡する前に申立てをすることを要件としている。そして、土地の賃借権の譲渡の許可の制度が賃借権の無断譲渡による紛争の予防をその趣旨とすることからすると、この要件については、賃借権の目的である土地を使用する者の変更が現実化する前に申立てをすることを要するものと解される。

#### 参照判例②

#### ●大阪高裁令和6年6月6日(抗告審) ウエストロー・ジャパン、判タ1528号63頁(要旨)

借地人は、賃借権の目的である土地の上の建物が譲渡される前か後かといった形式面から判断すべきでなく、一切の事情の一事由として申立ての認否が決せられるべきであり、借地人としては譲渡当時相手方から本件建物の譲渡を拒否されることになることを予見できず、本件建物の譲渡前に借地借家法第19条に基づく申立てができなかったという事情があるから、本件申立てを本件建物の譲渡後であるという形式的な理由から不適法とすべきでない」と主張する。

しかし、上記のとおり原決定を引用して説示したとおり、「譲渡しようとする場合」という同条1項の文言のみならず、借地権設定者が借地権の譲渡を承諾しない場合であっても、譲渡が借地権設定者に不利益をもたらすおそれがないときは、裁判所の許可によって譲渡を適法なものとするにより、賃借権の無断譲渡による紛争を予防するという借地借家法第19条の趣旨に照らし、賃借権譲渡許可の申立てが建物を譲渡した後にされたものである場合には当該申立ては不適法であると解すべきである。そして、本件申立ては、本件建物の売買を原因とする所有権移転登記の後にされたというのであるから、本件建物を譲渡した後にされたものであり、不適法であるといわざるを得ない。

#### 監修者のコメント

借地上に建っている建物の売買は、かなり多いが、それを媒介する宅建業者は、建物の売買は、当然借地権の売買を伴っていることは十分に分かっている。そして、借地権の売買すなわち借地権の譲渡には、借地権設定者すなわち地主の承諾が必要だということも分かっている。しかし、その地主の承諾は、売買契約の前でも後でも良いと考えている媒介業者は、案外多い(もっとも、契約の前でなくてもよい、という学説もある)。【参照判例】の事案は、売買契約による所有権移転登記の後に、裁判所への譲渡許可の申立てをしたケースについてのものであるが、裁判所に対する譲渡許可の申立てにまで至らないケースであっても、地主の承諾を得る時期について、実務としては、契約の前であることを要すると考え、回答の(理由)の最後の段落に書いてあることに特に留意して仕事を進められたい。

2504-B-0343 掲載日:2025年4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。

# 令和7年度 実践 不動産業務の基礎知識

## 実施概要(全6回共通)

**開催形式** ・対面 (大阪府宅建会館2階会議室:大阪市中央区船越町2-2-1)  
・Webによるライブ配信(Zoom) ※講習の申込者へ後日アーカイブ動画配信

**講師** 大阪宅建協会 研修委員会認定 研修インストラクター

**受講料** 無料

**対象者** 宅建業実務の初心者の会員の方(会員の方はどなたでも受講可能!)

**主催** (一社)大阪府宅地建物取引業協会 研修委員会 (TEL:06-6941-8197)

**申込み** Webフォーム(右記二次元コード or URL)よりお申し込みください。

URL <https://forms.gle/xVZv85VQQ22TPS1GA>

※大阪宅建協会Webサイト→会員ページにログイン→会員へのお知らせ  
→当講習会記事内にWebフォームがあります

お申し込みは  
こちらから▶



**定員** 対面(会場参加) 80名、Web200名 ※定員に達し次第締め切らせていただきます。  
※1回だけでも受講可能です。

※キャンセルされる場合は必ず事前にご連絡いただきますようお願いいたします。※事前にZoom(オンラインミーティングシステム)のダウンロードをお願いいたします。※Zoom等操作方法のサポートにつきましては対応できかねますのでご了承下さい。※当日Zoomに参加する際の名前は、「お申込みいただいた会社名」に設定してください。

## 開催日時・内容

第1回

~~令和7年 4月8日(火) 14:00~16:30 申込期限:3月28日(金)~~

~~重要事項説明書(土地・建物売買)の作成のポイントと注意点~~

第1回は終了しました

第2回

~~令和7年 6月10日(火) 14:00~16:30 申込期限:5月30日(金)~~

~~売買契約のここに注意~売買契約書を正しく読もう~~~

第2回は終了しました

第3回

令和7年 8月5日(火) 14:00~16:30 申込期限:7月25日(金)

決済・登記・引渡しまでの流れと重要なポイント~契約締結完了で油断は禁物~

第4回

令和7年 10月7日(火) 14:00~16:30 申込期限:9月26日(金)

調査の基本実務~資料・ヒアリング編~

第5回

令和7年 12月9日(火) 14:00~16:30 申込期限:11月28日(金)

現地調査の基本実務~現地に行ってみようよ!~

第6回

令和8年 2月3日(火) 14:00~16:30 申込期限:1月23日(金)

建物賃貸借契約の重説と契約書の作成ポイント



# 近畿から全国へ、 家賃保証業から居住総合サービスへ



家財保険の更新料も保証します

少額短期保険会社 × K-net株式会社



少額短期保険会社様の家財保険にご加入された契約者様が、契約更新時に保険更新料をお支払いされない場合、K-net株式会社が**保険更新料も保証します**

4つの不要で管理が楽々！

- 追加保証料
- 申込書の追加記入
- 専用契約書
- 代位弁済請求

更新料の支払漏れによる付保漏れが減少  
継続的なインセンティブ収入が期待できます

物件資料・紹介動画の作成もおまかせ！

①空室の物件を撮影します！



②業界最高品質の物件資料を作成します

③物件や近隣を紹介する動画を作成します！

下のQRから実際の動画を是非チェックしてください

④動画のQRが記載された物件資料を、近隣の仲介店様へリーシングします



もしものための家賃保険！

🎯 **プレミアム24**

ご契約者様の宅内死亡・行方不明時も  
実費負担額に応じて40万円を上限に保証します

カスタマイズでピッタリなプランに

信頼されているプランです

- 約10,000社の代理店
- 3営業日後の代位弁済と、最短30分の審査スピード

家賃債務保証業 登録番号 国土交通大臣 (2) 第3号

**K-net株式会社**

☎ 078-331-4040

お問合せ info@k-net.co.jp

〒650-0012

神戸市中央区北長狭通4丁目4番18号  
富士信ビル3F



ホームページ



Youtube



Instagram

大阪宅建協会主催

はたらくってなーに？



キッズマネースクール  
Kid's Money School

地域応援企画

お金は「ありがとう」と交換するもの

集まれ!

小1~小4の子どもたち

# おみせやさん おごっこ

参加費  
無料

キッズマネースクール開催

大人でも教えようと思ったら案外むずかしい...

大切なお金のコト。

お店やさんごっこをしながら楽しく学べます!

お子さま・お孫さまと過ごす夏休み!

家族でわいわいお金の勉強をしませんか?

キッズマネースクール認定講師 ~親子スマイル校~

ファイナンシャルプランナー有資格者

今話題の  
キャッシュレス決済/  
も学べる!

人気講師が集結!

おこづかい帳の  
つけ方を知ろう!

## セミナー内容

うさぎとカメのお話を交えて

子ども達にわかりやすく、「お金の大切さ」  
「親への感謝」を伝える体験型の勉強会です。

子ども達がおみせやさんの店長になり

商品の色塗り、陳列、声かけ、値決め、

交渉等を体験してもらいます。

お金の大切さ、ありがたさを

一緒に伝えていきましょう!

参加特典 色えんぴつ・はさみ (当日ワークで使用)、  
たくっちノベルティをプレゼント!

1日限定  
開催!

参加費無料

2025

8/8

金

開催場所: 大阪府宅建会館2階 会議室 大阪市中央区船越町2-2-1

開催時間: 14:00~16:00 (会場受付は開始15分前より)

対象者: 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 申込締め切り

8月4日(月)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  
応募下さい。



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。



お問合せ



大阪府宅建協会

TEL.06-6809-4461  
(平日9:00~17:00) 担当:富岡

大阪宅建協会主催

共催:キッズマネースクール★親子スマイル校



※京阪本線 天満橋駅 14番出口 徒歩約10分  
※OsakaMetro谷町線「天満橋」駅 4番出口 徒歩約10分

大阪宅建協会の広報誌たくっちマガジン『たくマガ』2025年 7・8月号 Vol.659

令和7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/難波啓祐  
発行所/(一社)大阪府宅建物取引業協会 (公社)全国宅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 ※当該の内容、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れます!

アクセスはこちらから▶

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

