



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

9・10月号 Vol.660



【秋の彩り】  
太陽の塔と紅葉  
イラスト:土田菜摘

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



トレンドコラム

## 宅建業者が知っておきたい 不動産鑑定の知識 賃料編



# 宅建業者が知っておきたい 不動産鑑定知識 **賃料編**

前回は「価格編」をお送りしましたが、今回はその価格と表裏一体の関係にある「賃料」についてお伝えします。昨今、宅地建物取引業者の皆さまは不動産オーナーから賃料増額を相談されることがあるかと思われます。その場合に注意すべき点について一緒に考えていきましょう。

## 1. 新規賃料を求める手法

- ① 賃貸事例比較法 (賃貸事例から求められた単価×面積)
- ② 積算法 (基礎価格×期待利回り+必要諸経費)
- ③ 収益分析法 (売上高－(売上原価+販管費等)+必要諸経費)

※カッコ内は簡略化した算定式です

不動産鑑定評価基準に新規賃料を求める手法として上記三つの手法が記載されています。

前回ご説明した価格は、所有権が基となり、自己で所有する場合と賃貸する場合(a)があり、自己で所有する場合も(b)再調達するか、(c)同種の売買物件から選ぶという方法があり、三面性((a)収益還元法、(b)原価法、(c)取引事例比較法)が考えられます。

一方で、賃料は賃借権が基となるため、貸主・借主それぞれの側からの二面性から考えることとなります。

借主の側からは、同種の賃貸物件と比較してより良い物件を選ぶ方法があります(①賃貸事例比較法)。貸主の側からは、物件価格がこれぐらいだったから、これぐらいの賃料が欲しいと考えることとなります(②積算法)。

例外的に、賃貸経営以外の事業売上から売上原価等を控除し、賃料負担能力から求める手法があります(③収益分析法)。これは対象不動産において直接

収益が認められる商業施設、病院、ホテル等の特殊不動産に関して適用可能性があります。一般の賃貸物件では循環論(賃料収入から賃料を求める)に陥ってしまうため、用いられません。

一般の賃貸物件の新規賃料は①賃貸事例比較法、②積算法を考えれば良いことになります。



## 2. 継続賃料を求める手法

### ①差額配分法 ②スライド法 ③利回り法 ④継続賃貸事例比較法

新規賃料を求める手法は1.で述べたとおりであり比較的簡単ですが、「継続」賃料を求める手法は難解です。なぜなら、新規賃料は原則的に第三者間で決まる賃料であり、貸主は希望する賃料で募集すれば良いし、借主は他の賃貸物件と比べて借りるかどうか決めれば良いのに対して、「継続」賃料はいったん賃貸借契約関係に立った当事者間で決まる賃料だからです。

例えば、現行10万円で貸している部屋に対して不

動産オーナーから「最近入居が決まった隣の部屋は15万円で貸せている。この部屋も15万円に値上げしたい」と言われた際、この継続賃料の考え方を思い出してください。日本においては借地借家法があり、事情変更により貸主に賃料増額請求権がありますが、一方的な通知により値上げできるのではなく、借主が協議に応じないと値上げすることはできません。貸主・借主の双方の利害を調整する手法が継続賃料の各手法なのです。

#### ①差額配分法

新規賃料と、現行賃料に差額がある場合、その差額のうち一部を現行賃料から加減して、継続賃料とする手法です。

$$\text{現行賃料} + (\text{新規賃料} - \text{現行賃料}) \times \text{配分率}$$

この手法は過去に当事者が締結した賃料を尊重しつつ、現在の新規賃料水準にも配慮して、妥当な範囲で経済環境にふさわしい賃料を求める手法です。

#### ②スライド法

$$\text{現行賃料} \times \text{変動率}$$

この手法は過去に当事者が締結した賃料を尊重し、その間の経済情勢の変化を賃料に反映する手法です。変動率には家賃指数・地価指数・消費者物価指数・GDPなどがあります。

#### ③利回り法

$$\text{現在の価格} \times \text{継続賃料利回り}^{\ast} + \text{必要諸経費}$$

※現行賃料÷当時の価格

この手法は価格と賃料との間のいわゆる元本と果実の相関関係に着目した手法です。過去に当事者が締結した賃料と当時の価格の割合(利回り)を尊重しながら、その後の経済情勢の変化を元本価値の変動という形で反映させた手法です。

#### ④継続賃貸事例比較法

継続賃料の賃貸事例からその改定率等を参考に、対象不動産の継続賃料を求める手法ですが、近傍同種の不動産の賃料更新の詳細を知ることが困難なため、あまり用いられません。

①～③に示した式は簡略化した算定式です

## 3. 賃料改定の実務

### (1) 賃料増額交渉

貸主が値上げしたいと考えた場合、まず借主と交渉します。宅地建物取引業者に相談があった場合、新規賃料相場を調べ、上記の継続賃料の考え方を説明し、上記継続賃料の各手法による根拠を示したほうが借主も納得がいく場合が多いでしょう。

### (2) 賃料増額調停

借主が協議に応じてくれない場合、貸主は賃料増額を求める調停を申し立てることができます。賃料の場合は、いきなり裁判ではなく調停を経る決まり

となっています(調停前置主義)。調停でも交渉段階と同様に賃料増額の根拠を示さないと借主も間に立つ調停委員も納得してくれません。

### (3) 賃料増額請求訴訟

調停でもまとまらない場合、貸主は賃料増額を求め訴訟を提起することができます。訴訟においても根拠資料が重要となり、不動産鑑定評価書があるほうが望ましいでしょう。

# たくマガ

9・10月号 Vol.660

## CONTENTS

### 01 **トレンドテーマ**

## 宅建業者が知っておきたい 不動産鑑定の知識 **賃料編**

### 03 TAKUMAGA NEWS

### 07 TAKTAS.のココがGood! TAKTAS.加盟店座談会

### 09 新入会員

### 11 住宅ファイル制度エキスパート(買取再販) モニター募集

### 12 名探偵たくっち

### 13 **税理士が解説!**

## 住宅売却の税金、どうなる? 特例で差がつく節税術

### 15 たくっちの実務ノート

### 16 会員業者限定 弁護士による無料法律相談

### 17 苦情解決申出処理件数・相談件数

## 第3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3回理事会・幹事会合同会議

### ■日時/形式

7月28日(月) 15時30分～ 大阪府宅建会館2階会議室

### ■審議事項

・理事数に関する件

⇒提案されたA案・B案のうち、A案を承認

・職員就業規則及び定年後再雇用規程の一部改正に関する件

⇒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

・ハトマーク支援機構との提携企業について

・職員人事について

・各委員会報告

## 大阪府からのお知らせ

## 令和7年国勢調査に向けた協力のお願い

大阪府総務部統計課から、令和7年10月1日に実施される「令和7年国勢調査」について案内がありました。同封している周知ポスターを掲示していただくなど、マンションなど集合住宅にお住まいの方への周知について、ご協力をお願いします。

詳しくは、国勢調査2025キャンペーンサイトをご参照ください。



5年に一度、全員参加の統計調査

## 国勢調査2025

調査期日 **10.1** 水

<https://www.kokusei2025.go.jp/>

国勢調査2025 検索

総務省統計局・都道府県・市区町村



## 宅建取引士センター理事長に山本会長を選定

一般財団法人大阪府宅地建物取引士センターは、6月25日(水)に大阪キャッスルホテルにて、理事の任期満了に伴う臨時理事会を開催され、山本清孝氏(一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会会長)が引き続き、理事長に選定されました。

## 全宅連定時総会にて、大阪宅建協会が表彰されました

全宅連・全宅保証は6月26日、令和7年度定時総会を開催され、令和7年度の表彰状受賞協会が紹介されました。

大阪宅建協会は、「入会促進に功績顕著な都道府県協会」部門、〈入会者数比率〉第二位で表彰されました。



## 祝 濱西副会長が国土交通大臣表彰を受賞

宅地建物取引業に永年精励するとともに関係団体の役員として地方業界の発展に寄与した功績が認められ、当協会の濱西孝士副会長(北摂支部)が国土交通大臣表彰を受賞され、表彰式が7月10日(木)に国土交通省で行われました。

ご受賞おめでとうございます。



## 綱紀自主規制委員会からのお知らせ

### 叙勲・褒章・大臣表彰を受けられた会員はご連絡ください

大阪宅建協会では、令和7年度の産業功労による叙勲・褒章・国土交通大臣表彰ならびに大阪府知事表彰の受賞者を顕彰することを予定しています。

この機会に、産業功労以外の分野による叙勲等の受賞者につきましても、併せて顕彰させていただきたいと存じます。つきましては、下記の要件に該当する方がおられましたら、所属支部までご連絡いただきますようお願いいたします。

該当要件：正会員の方で、令和7年中に、叙勲・褒章・大臣表彰を受賞された方

連絡期限：令和7年11月21日(金)

連絡先：所属支部事務局

注意事項：①大阪府知事表彰は対象となりません。

②各支部よりご連絡いただいた顕彰対象者の方について、綱紀自主規制委員会で審査した上で決定させていただきます。

③産業功労により叙勲・褒章・大臣表彰を受賞された方は、当協会が推薦しており受賞状況を把握しておりますので、ご連絡は不要です。

※やむを得ない事情により、顕彰予定が変更となる場合がございます。

※ご不明な点については、大阪宅建協会研修部(担当:長谷)まで TEL:06-6941-8197

## 名誉役員・OB会 令和7年 総会 開催

令和7年7月1日(火)、『ホテルモントレ ラ・スール大阪』において、大阪宅建協会 名誉役員・OB会総会が開催されました。

総会では、令和6年度事業報告・収支決算報告、令和7年度事業計画(案)・収支予算(案)及び会則の一部改正に関する件について、賛成多数で可決決定されました。会則の一部改正に関する件では、団体の名称について、入会の障壁となっているイメージを払拭し、より親しみやすい名称とすることで、皆様に安心してご入会いただけるよう「大阪宅建OB会」へと変更となりました。

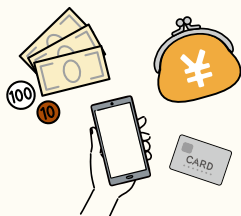


## 女性部会主催「たくっちのキッズマネースクール2025」を開催

8月8日(金)14時より、大阪府宅建会館にて「たくっちのキッズマネースクール」を開催しました。

3回目の開催となる今回は、親子合わせて34名が参加し、子ども達の声が飛び交う、活気のある地域貢献イベントとなりました。

子ども達は、講師が繰り出す難しいクイズを見事のさせ、大人顔負けの一面も♪



おみせやさん体験では、どんどん子ども店長の呼び込みの声も大きくなり、自然とお金の大切さ・働くことの大変さを学んでいました。そして今回より、キャッシュレス決済も取り入れた令和のマネースクールに進化! おとな達も、学びの多い機会となりました。

最後にたくっちも駆けつけ、記念写真を撮り、じゃれあうなど、子ども達から大いに慕われていました。

女性部会では、これからも次代を担う地域の子ども達や家族世帯とふれあうイベントを企画し、大阪宅建の地域貢献及び認知度向上活動に寄与します。



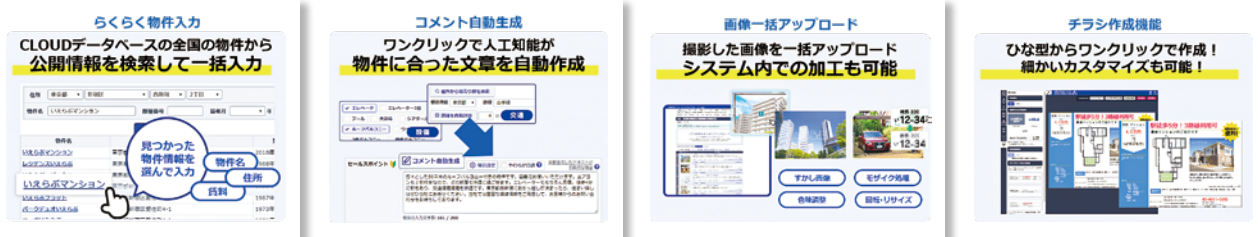
TAKTAS.  
加盟店限定

## TAKTAS.クラウド



2025年7月9日リリース!!

不動産業務を一気通貫で支援するTAKTAS.クラウドひとつで、賃貸・売買仲介の業務も管理業務もカバーします。システム費用を抑えられるのはもちろん、一度入力すればあらゆるデータがレインズ・ハトサポBBに紐づくため再入力の手間もかかりません。



追加サービスをご希望の場合は、別途お申込みが必要となります。なお、追加サービスには別途費用が発生いたしますので、あらかじめご了承ください。

## TAKTAS. サマーキャンプ2025を開催しました



7月15日(火) 13時より、大阪湾を臨む自然豊かな舞洲・The Day Osaka(大阪市此花区)において、TAKTAS.サマーキャンプ2025を開催しました。

昨年度同施設にてオリエンテーションを実施された堺市支部の加盟店有志バックアップのもと、第一部ではTAKTAS.オリエンテーションによる加盟メリットのおさらいを皮切りに、集客SNSや業務改善DX等の業務に役立つWebツールを専門家から学び、有意義な質疑応答が行われました。

第二部ではBBQで親交を深め、水平線に沈みゆく夕陽が幻想的なムードを演出してくれました。第三部では懇親イベントとなるTV企画さながらのクイズ企画が行われ、チーム対抗のボール送り競争は各チーム声を枯らしながら、熱い声援を送りました。

参加者は加盟店・非加盟店を合わ

せて約90名で、運営スタッフを含めると総勢

100名を超える大規模な交流会となりました。宿泊組は翌朝の解散の時まで、和気あいあいと絆を深め合いました。

さらに、本イベントで複数社に加盟いただいたことで、TAKTAS.初の加盟店200社を突破することができました！ご参加いただいた皆さま、有難うございました。

TAKTAS.は、同じ志を持った加盟店が共に語らうことで、TAKTAS.の価値を創造・醸成させ、これからも一層魅力的なネットワークづくりを目指します！





## TAKTAS.加盟店座談会

2020年のサービス開始から5年、300加盟店を目指して活動の輪を広げるTAKTAS.。

泉州支部所属の加盟店3名がTAKTAS.の魅力や、今後期待することを語り合いました。



## キーワードは“志” TAKTAS.の認知を高め、 地域を守る存在に

### Q TAKTAS.に加盟したきっかけは？



**橋本** TAKTAS.の部会長を務めておられる長谷川さんに誘われて加盟しました。予備知識はほぼゼロでの加盟でしたが、自社の売り上げアップよりも、仲間のためにという会員同士の高い志や熱い思いを強く感じています。今では私

自身も何かお役に立てるようになって参加しています。

**長谷川** TAKTAS.は会員支援のためのボランティアチェーン。部会長という立場からも、加盟店各店の社業に+αの魅力を訴求できればと思い活動しています。

**長安** 私は業界経験が浅かったため、横のつながりを作るために加盟しました。私たちが所属する泉州支部以外の支部とも交流の機会を持てたらと考えていました。

### Q 加盟して感じるTAKTAS.の魅力は？

**長安** 私は個人事業なのでパンフレットや看板のデザインまでなかなか手が回りません。TAKTAS.加盟店であれば統一したデザインの看板や販促物を使えるのが魅力です。また業務で不明な点や困ったことなどがあっても気軽に質問できる先輩方がいることが安心感につながっています。

**橋本** 「土地BANK」は査定、物件価格の相場などの情報を取得できて便利です。7月にリリースされた「TAKTAS.クラウド」と併せて利用すればさらに強力なツールになります。これらのツールの導入を検討している人には大きな魅力になるでしょうし、TAKTAS.加盟店なら安価で使えるのはありがたいですね。



岸和田市、泉佐野市で不動産賃貸を手掛ける橋本さん。店舗ファサードのTAKTAS.オレンジが目をひく





2023年の金沢マラソンにTAKTASのTシャツを着用して参加した長谷川さんと橋本さん

**長谷川** 私は「人との出会い」がTAKTASの魅力の8割を占めると感じています。

**橋本** 私もTAKTAS.に積極的に参加しているのは、シンプルに「楽しい」から。会員の志が会員支援や不動産業界をよりよくしようと同じ方向を向いているので、ポジティブな話をできることがうれしいです。

**長谷川** そうですね。TAKTAS.の会議は「できない理由」ではなく「できる方法」を探ることが前提になっているので、会話も自然にポジティブになるし、他者を思いやる気持ちがある人が多いですね。加盟店各社はそれぞれ得意分野、専門領域を持っています。加盟店が増え、お互いに生かし合う関係ができれば、会員支援のサービス充実にもつながっていくでしょう。

### Q どういう方にTAKTAS.加盟をお勧めしたいですか？

**長谷川** TAKTAS.の加盟店は売買、賃貸、管理、相続やM&A、コンサルティングなどそれぞれの強みを持っており、加盟を迷っておられる方のニーズに幅広くヒットします。オールマイティーな組織である分、短期的なメリット（ビジネスの拡大）を求める方にも向いていると思います。

**長安** 積極的に交流会や勉強会に参加することによって、自分の持っていないノウハウやマインドの合う方との出会いがあると思います。

**橋本** まさに私はマインド面も含めて勉強させていただいています。どうすれば会員支援につながるか——そういった話し合いに参加できることに意味があると思います。すでに出来上がった仕組みを利用できるのはメリットの一つかもしれませんが、話し合いを重ねて苦しみながら生み出していくプロセスも、自分自身の考えを整理しスキルアップに

つながるためには大事ではないかと思います。

**長谷川** 今まで宅建業者として商売させていただく中で、諸先輩からの教えがあって初めて成長できたと感じています。今はその恩を業界にお返しする時という思いでTAKTAS.に取り組んでいます。そういう意味では大阪宅建協会の新入会員さんに向けた働きかけも大事だと思っています。

### Q 今後TAKTAS.に期待することや「こうしたい」という思いは？

**長安** ここまでお話ししてきたように、志の高い仲間が増えれば強い集団になっていくと思います。街中にTAKTAS.の看板が増え、消費者の間でも認知度が高まっていけば「困りごととはTAKTAS.に相談してみよう」という流れが生まれるでしょう。地道な活動を通して「不動産の頼れる存在」を目指します。



**橋本** 消費者の間ではまだ「不動産業者は怖い」というイメージがあるようです。例えば青鳩会の泉州支部では毎月1日の清掃活動を継続的に実施しています。このように、不動産業者への信頼感、安心感を持っていただくための取り組みは私たち自身の責任でもあると思います。志を持っている人に1人でも2人でも参加してもらって、それぞれの強みを生かして不動産業者を幅広く、総合的にカバーできる体制を構築できればスケールメリットも生まれてくるのではないのでしょうか。

**長谷川** 不動産の取引は金額も大きくなるため、消費者の多くは大手の不動産会社を頼りがちです。ただ、そういった企業の中には効率重視、利益追求の結果、お客さまの個別事情への配慮が薄くなることがあります。大阪宅建協会の会員さん約9600社の多くは零細企業ですが、地域密着の信用力が強みでもあります。TAKTAS.加盟店が身近な頼れる存在という認知を高め、ネットワークを生かして地域を守るという存在が一番理想的だと思います。



詳細資料・加盟手続きはQRコードから！

QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です

TAKTAS.のご加盟には所定の審査がございます。



2025年6月度

支 部	商 号	氏 名	免許番号
新大阪	(株)グッドウィズ	井筒 健史	① 66287
	(株)OFFICE ONE	井上 幸一	① 66274
	三徳アスリード(株)	日下部太郎	① 66085
北	(株)ラスト・コンパス	伊藤 高介	① 66041
	(株)ReEra	松永 司	① 66143
	(株)SONA	志波 瞳	① 66165
	(株)リーガル不動産	平野 晋也	① 66236
	PLUSK不動産(株)	古味 真一	① 66237
	関西エコクリーン(株)	竹中 暢臣	① 66218
	3's(株)	吉川 幸輔	① 66259
	(株)ネクサスクラス	吉田 翼	① 66158
	(株)K-ART	抱 理史	① 66271
	(株)Next Diarm	黒島 大輝	① 66243
中央	(株)Tree.Bell	鈴木 久美	① 66167
	(株)AZコーポレーション	有田 慶	① 66250
	(株)PLUS EIGHTY SIX	孟 偉偉	① 66209
	AIトラスト(株)	阿波野 博	① 66161
	(株)AK建築設計	山本 侑介	① 66124
	(株)ナウエスト	今西 忍隆	① 66234
	(株)Re-blanc	村田 徹	① 66303
	(株)MILLIONS	芝 玄徳	① 66296
	Leonis(株)	依 哲史	① 66266
	(株)エムディーコーポレート	村田 喜徳	① 66265
	(株)松屋タワー	松任 鎮央	① 66024
	(株)楓雅	魏 麗潔	① 66263
	(株)YKSR	梅田 達也	① 66233
	大阪ガスビジネススクリエイト(株)	宇田 徹	② 59297
西	(株)テイク・ツー	小田 孝	① 66328
なにわ南	(株)シティエンジン	金井 智秀	① 66155
なにわ大阪	(株)わたなべ	渡邊 義隆	① 66258
なにわ阪南	ケイズエンジニアリング(株)	木村 敏隆	① 66294
	(株)VINA JAPAN	グエン ヴァンフォン	① 66189
	(株)atoro's	仲里 裕貴	① 66254
	(株)PLAIN	松山 晏慈	① 66335
北摂	(株)SK不動産	潘 慶洪	① 66170
	(株)エム・アイ・エム	前田 保智	① 66186
	スズラン不動産(株)	高木 恵美	① 66211
北大阪	(株)興拓	李 達飛	① 66151
	(株)モンジュノーク	中山 拓	① 66213
	(株)トータリアシンコー	岡部 広樹	① 66276
京阪河内	(株)Studio Detailー級建築士事務所	市川 圭二	① 66225
東大阪八尾	全友(株)	張 淑萍	① 66275
	大佳工務店	大倉野 亮	① 66257
	(株)DG	大木 信吾	① 66227
	(株)TNプロパティマネジメント	中川 貴利	① 66242
堺市	朋南不動産(株)	車谷 真哉	① 66268
	(株)ななつば	生和 達也	① 66278
	(株)まつだ工務店	松田 幸二	① 66226
	(株)サカイ引越センター	田島 哲康	① 66035
	福ハウジング(株)	福岡 凛太郎	① 66216
	(株)ミライズ	永樂 浩史	① 66277
泉州	(株)エムアンドエム	南 希明	① 66315
	(株)AQUA結建築事務所	前田 徹真	① 66252
	(株)TEC	吉良 孝紀	① 66215
	(株)JFハウジング	福井 彩斗	① 66221
	(株)BISCUSS建設	島田 銀二郎	① 66336

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



# 2025年7月度

支 部	商 号	氏 名	免許番号
新大阪	(株)永純	木村 光一	① 66368
	開花エステイト(株)	余田 崇	① 66289
	(株)エルムズクリエイト	中森 章	① 66228
北	KO STUDIO(株)	柯 正雄	① 66324
	(株)Get Wild	中達 優子	① 66185
	皇寿不動産(株)	江籠 了斗	① 66314
	(株)サンクスコーポレーション	中島 博智	① 66325
中央	(株)ジョー・コート	池尾 学	① 66339
	アイプラン(株)	川村 啓司	① 66354
	(株)アレカシ	杉山 公祐	① 65873
	泉屋(株)	泉 浩一	① 66382
西	フレッジリング(株)	大山 隆章	① 66363
	(有)西田建設工業	西田 一彦	① 66387
	(株)新原	山際 ゆい	① 66392
	同楽旅	堀内 昭成	① 66389
なにわ南	アイスブルー(株)	劉 澤瑜	① 66310
	悠悠貿易(株)	翁 子娟	① 66359
なにわ京阪	(株)八洲電設	宮住 勇太	① 66256
	(株)BELIFEHOME	北川 和也	① 66207
	(株)ちやる	高山 悠太	① 66377
なにわ東	(株)Jungle gym	森本 衣美	① 66380
	(株)SY不動産	海 燕	① 66358
	(株)ミライフ	佐野 仁	① 66372
	(株)HIROリアルエステート	宇野 慶保	① 66347
	Your Turn Holdings(株)	鶴原 智也	① 66144
なにわ阪南	住吉不動産(株)	松田 親彦	① 66396
	(株)T&Mカンパニー	前峠 正義	② 66383
	SUNNY(株)	TRAN DANGMANH	① 66229
	(株)シャルム	勝岡 将輝	① 66305
	(株)大伸エステート	大原龍之介	① 66345
北摂	(株)日麗不動産	牟佐 優美	① 66318
北大阪	(株)井上昇商店	井上 大輔	① 66219
	(株)シンワ・アクティブ	澤田 一	① 66351
京阪河内	(株)アールエイト不動産	篠原 龍一	① 66369
	(株)ブレイス・アンド・カンパニー	松本 憲行	① 66306
東大阪八尾	松岡住建	松岡 秀起	① 66381
	(株)キューズ	鎮西 清司	① 66405
南大阪	(株)高瀬工務店	高瀬 香里	① 66307
	オモセキ(有)	今井 翔太	① 66341
	(株)誠和	西村 裕評	① 66264
堺市	(株)カドヤ泉北不動産	角谷 直輝	① 66342
	(株)縁	辰巳 浩之	① 66353
泉州	NF(株)	西 明日香	① 66393
	(株)KFC	竹田 隼也	① 66333

・2025年7月入会時点の情報です。 ・2025年7月末現在の会員数は 正会員 8,861名 準A 767名 準B 6,094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▶



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 売買仲介営業調査編(11月開催)

② 不動産売買のグレーゾーン解消術(12月開催)

詳しくは今月号の「たぐちマガジン」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**



売主と買主をつなぐ、安心と信頼の「価値ある既存住宅」の証明

# 住宅ファイル制度エキスパート (買取再販) モニター募集

## 1物件当たり 8万円補助します

※限定3物件

### 売主のメリット

- ◎リフォームなどを建物価格へ適切に反映できます。
- ◎住宅ファイル価格を目安に、  
売価や最終売買価格を判断できます。
- ◎基礎・躯体などの耐用年数や建物に関する  
様々な情報を買主に提供できます。
- ◎不動産価値のある物件に対し、不当な価格や  
耐用年数が設定されることを回避できます。

売却物件の不動産価値が正確にわかり  
**適正価格で売却ができる!**

### 買主のメリット

- ◎建物の品質や、修繕履歴、改修の必要性など  
各種情報を知ることができ、購入検討の目安に。
- ◎建物価格について金融機関から適切な評価を得られ、  
ローンを組む際の提出書類として利用が可能です。
- ◎購入後の維持管理度合いや、耐用年数を把握できます。
- ◎税法上の法定耐用年数よりも長い融資期間を  
設定することが可能になります。

既存物件の詳細な状況を知ることができ  
**安心して購入できる!**

## 住宅ファイル制度って?

住宅ファイル制度とは、建物診断やシロアリ検査の報告書を基に既存(中古)住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格を示す、専門家によって統一された報告の仕組みです。

住宅ファイル報告書を基に値付けを行う事で、売物件に関する情報が精緻に分かり、買主が抱く不安を払拭して取引の円滑化が促されます。「築後20年で建物価値がゼロになってしまう」と言われてきた市場での取引慣行を改め、建物の適正な評価を根付かせる制度です。

### “住宅ファイル制度 EXPERT”の仕組み【改修工事完了用】



※改修工事図面・仕様書等や重要事項説明書を事前に作成していただく必要があります。

※かし保険指摘項目補修見積りはありません。

※改修工事図面をもとに、工事着手前に改修後の建物価格を試算します。但し、改修工事後に再度現地確認をして確定します。



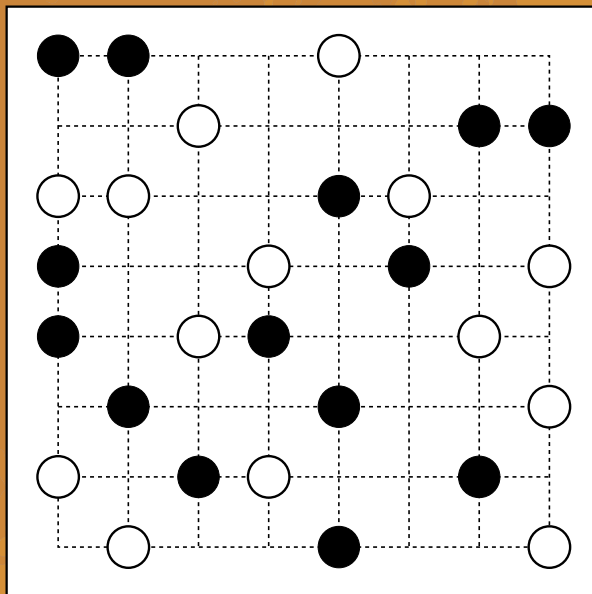


# 名探偵たくっち

Vol.51



2名様に  
Amazonギフトカード5,000円分



パズル制作/ニコリ

今回の問題は...

## しろくろつなぎ

### しろくろつなぎのルール

白い丸(○)と黒い丸(●)を1つずつ、点線の上にまっすぐな線を引いてつなぎましょう。同じ色の丸をつないだり、線が交差したりしてはいけません。

#### 問題

○と●をつないだ線のうち、タテ向きの線は何本でしょう？

答え

本

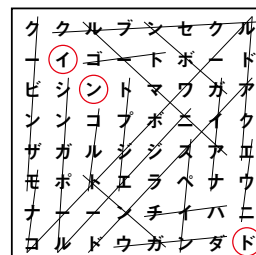
### プレゼント応募方法

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://x.gd/K1HUx>

### 名探偵たくっち Vol.50【シークワーズ】の答え



正解は  
**インド**

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。

PURI LABO  
Print Laboratory

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)

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



# 住宅売却の税金、どうなる？

## 特例で差がつく節税術

私が解説します！



税理士法人春日会計事務所 税理士 春日 佑介

明治大学経営学部会計学科卒業後、新日本アーンストアンドヤング税理士法人(現EY税理士法人)に入所し、リアルエステートチームにて主に不動産に関する税務を担当。現在は一般会社のほか不動産オーナーや不動産取引に関する税務を行っている。

### 1. 不動産の売却にかかる税金

土地建物の売却による課税には分離課税方式が採用されています。分離課税方式とは他の所得と合算せずに、その所得だけで単独で税金を計算する方式です。原則として長期保有(5年超)には20.315% (国税15.315% + 住民税5%) による税率による課税が行われ、短期保有(5年以内)には39.63% (国税30.63% + 住民税9%) の税率による課税が行われます。

ただし、マイホームの売却にかかる税金には、手厚い特例が設けられています。これはマイホームが生活に不可欠な基盤であることと、国民がライフステージに合わせて円滑に住み替えられるようにするという政策的な配慮があるためです。

	所得税および復興特別所得税	住民税
長期譲渡所得	15.315%	5%
短期譲渡所得	30.63%	9%

#### 長期譲渡所得

売却した年の1月1日現在で「所有期間5年超」の場合

#### 短期譲渡所得

売却した年の1月1日現在で「所有期間5年以下」の場合

### 2. 売却益がでたときの特例

#### ① 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法31条の3)

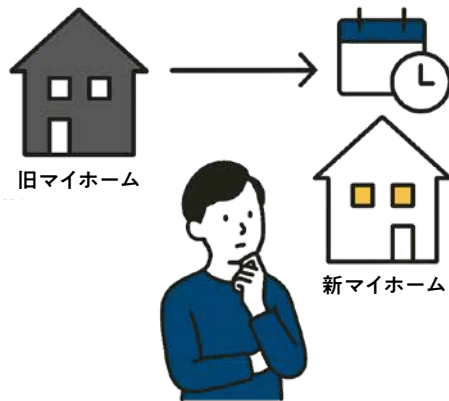
所有期間が10年を超えるマイホームの売却については、原則にかかわらず軽減税率の適用が可能です。所得金額が6,000万円以下の部分が14.21% (国税10.21% + 住民税4%) の軽減税率となります。6,000万円を超える部分については原則どおり20.315% (国税15.315% + 住民税5%) の税率による課税です。

#### ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除(措法35条1項)

マイホームの売却益から3,000万円の特別控除をすることができる制度です。この規定は左記①の「居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」と併用可能であり、3,000万円控除後の所得に軽減税率を適用することが可能です。この規定は所有期間や居住期間の長短は適用要件とされておりません。



## 売却益の課税を繰り延べ



### ③特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法36条の2)

10年以上居住していたマイホームを買い替えた場合に、一定の計算のもとで売却益に対する課税を買い替えたマイホームを将来売却するときまで繰り延べる制度です。買い替えたマイホームを将来売却したときに繰り延べられていた売却益も課税されることになります。なお、先述①の「居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例」及び②の「居住用財産の譲渡所得の特別控除」の特例とは選択適用となります。

## 3.売却損がでたときの特例

### ①居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(措法41条の5)

マイホームの売却により売却損(損失)が発生した場合でも原則として他の所得と損益通算することはできません。ただし、所有期間が5年を超えるマイホームの売却により損失が発生した場合で、買い替えたマイホームにつき住宅ローンがある場合には、その生じた損失を給与所得などと損益通算することができる制度です。なお、損益通算しても控除しきれない金額は翌年以後3年間繰り越して控除することができます。

### ②特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(措法41条の5の2)

住宅ローンが残っている所有期間が5年を超えるマイホームを、住宅ローンの残高を下回る金額で売却して売却損(損失)が生じた場合に、その生じた損失を給与所得などと損益通算することができる制度です。この特例はマイホームの買い替えは要件とされておりません。なお、損益通算しても控除しきれない金額は翌年以後3年間繰り越して控除することができます。

## 4.住宅ローン控除との関係について

入居した年、その前年または前々年において、左記2.に記載の特例を受けた場合には、住宅ローン控除の適用を受けることができません。また、入居した年の翌年から3年目までのいずれかの年中においても左記2.に記載の特例を受けた場合には、住宅ローン控除の適用を受けることができません。この場合には、すでに適用を受けてしまっている住宅ローン控除は修正申告を行い返納する必要があります。なお、上記3.に記載の特例と住宅ローン控除は併用可能です。



## 5.最後に

マイホームの売却に関する特例は重複適用の制限や細かい制度ごとの適用要件があり、上記に記載した適用要件は一部となります。適用に当たっては慎重な判

断を要しますので、国税庁のチェックシート等を活用するとともに、必要に応じて専門家(税理士)に依頼することも検討すべきでしょう。

# たくっちの実務ノート

## ～定期借家契約と媒介業者の責任～

### 貸主より定期借家契約締結の全面的委託を受けたが事前説明手続きを適切に行わなかった媒介業者に賠償責任が認められた事例

貸主より、借主との定期借家契約の締結手続きについて全面的な委託を受けた媒介業者が、借地借家法38条所定の貸主の事前説明手続きを適切に行わなかったため、当該契約の、賃貸借期間満了後は契約の更新がない旨の定めが無効とされた事案において、借主の立退きに和解金等の支払いを余儀なくされた貸主の損害について、媒介業者に善管注意義務違反等による賠償責任を認めた事例



#### 1. 事案の概要

事務所ビルの一室(本件建物)について、貸主X(原告)より、賃貸借期間を平成25年3月より5年とする定期借家契約(以下、「本契約」)の締結手続き等の全面的委託を受けた媒介業者Y(被告)は借主Aに対し、「賃貸借の種類:定期建物賃貸借契約、※更新がなく、新たな賃貸借契約を締結する場合を除き期間の満了をもって契約は終了します。(借地借家法第38条)」と記載した重要事項説明書の交付・説明を行い、立会人として、XとAとの定期借家契約書の記名押印手続きを行った。

しかしYは当該内容の重説を借主に交付・説明すれば、本件契約は定期借家契約として有効になると考えていたため、借地借家法38条所定の貸主による事前説明書面の交付・説明(以下、「事前説明」)について、Xから委任状を得て、貸主の代理人として、Aに交付・説明することをしなかった。

平成29年9月、XがAに、契約期間の満了により本件建物の賃貸借が終了する旨の通知をしたところ、Aは「事前説明がなかったことから、本件契約は定期建物賃貸借契約ではなく、普通建物賃貸借契約として取り扱われる。」として、本件契約の終了を拒否した。

XはAに対して、定期借家契約の終了を理由に、本件建物の明け渡し等を求める訴訟を提起したが、一審裁判所(東京地判 令2・3・18 RETIO122—164)は、事前説明が行われてい

ないことから、本件契約は普通借家契約であるとして、Xの請求を棄却した。

その後、控訴審において、XとAとの間で和解が成立し、Xが和解金850万円を支払い、Aの本件契約所定の原状回復義務を免除することにより、Aは令和3年9月、本件建物より退去した。

XはYに対し、「Yは媒介業者として、Xより本件建物の定期借家契約の締結に関する手続きを全面的に受託していたにもかかわらず、Aに対し、事前説明書面の交付・説明をせず、また、Xに事前説明の義務があることを説明しなかった。その結果、XはAより本件契約は普通借家契約であると主張され、その退去に訴訟費用や、和解金の支払い、原状回復費用を免除する等の損害を被った。」として、1622万円余等の損害賠償を求める本件訴訟を提起した。

#### 2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

##### (1) Yの債務不履行の有無について

認定事実等によれば、XがYに本件賃貸借契約の媒介についての業務を委託する旨の媒介契約が締結されたと認められる。

そして、およそ免許登録を受けて不動産の媒介業務に携わる者は、委託者から、不動産の売買賃貸等の取引に関する専



専門的知見を有する者として信頼を受け、その介入によって取引に過誤のないことを期待されているものであるから、委託者に対し、準委任関係に基づく善良な管理者としての注意義務を負担することはもちろん、その媒介をするに際しては、委託者が定期建物賃貸借を意図しているのであれば、その実現に必要な手続きが履践されているかにつき各段の注意を払い、もって取引上の過誤による不足の損害を生ぜしめないよう配慮すべき業務上の一般的注意義務があるというべきである。

本件では、Yは、本件賃貸借契約締結に際し、Xから委任状を得たうえでAに事前説明をすることも、Xに対して事前説明の手続きが必要となることを伝えることもなかったのであるから、Yは、XとYとの間の媒介契約の善管注意義務及び前記業務上の一般的注意義務に違反したというべきであり、Yには債務不履行が認められる。

## (2) Xの損害額について

Yの注意義務違反の具体的内容は、Xから委任状を得た上でAに事前説明をするか、Xに対して事前説明の手続きが必要となることを伝える義務を怠ったことにあるところ、仮にそのような義務が履行された場合には、本件契約のうち、契約の更新がなく期間の満了により賃貸借が終了する旨の条項が有効となるから、Xは、Aに対し、平成30年3月の期間満了をもって、本件契約を終了することができることになる。

そうすると、XがAに支払った解決金850万円から、約定の償却後の保証金残金を控除した776万円余は、Yによる債務不履行と相当因果関係のある損害ということができる。

もっとも、原状回復費用相当額については、Xの主張額が

実際にかかった証拠はないし、賃料差額、仲介手数料、別件訴訟費用については、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるとはいえないことから、Yの前記債務不履行と相当因果関係があるXの損害は、776万円余となる。

## 3.まとめ

本件トラブルは、貸主より定期借家契約等の手続きを全面的に委託されていた媒介業者が「貸主(又は貸主代理人)が、借地借家法38条所定の事前説明書面の説明・交付手続きを、適切に行わなければ、借主が、当該賃貸借契約は期間満了により終了し、更新はないと認識していたとしても、当該契約における更新がない旨の定めは無効になる(最一判 平24・9・13裁判所ウェブサイト)」を認識していなかったことが要因と思われる。

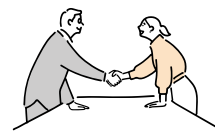
定期借家契約の媒介を行う業者におかれては、「①定期借家契約の成立には、借主が定期借家契約である認識をしていても、借地借家法38条所定の手続きが必要なこと、②事前説明は、貸主又は貸主より委任を受けた代理人が行う必要があること(媒介業者が委任を受ける場合は、貸主より委任状を受領すること)、③重要事項説明書をもって事前説明書を兼ねる場合は、国土交通省通知(国土動第133号・国住賃第23号平成30年2月28日)の手続き要件を漏れなく行うこと、④定期借家契約を一旦終了し、再度定期借家契約を締結する場合にも、事前説明手続きが必要であること(媒介する場合は重説が必要)」について、再確認をしていただければと思う。

(調査研究部上席研究員)

一般財団法人 不動産適正取引推進機構  
<http://www.retio.or.jp/guide/retio.html>  
RETIO 137号より引用

## 会員業者限定

# 弁護士による 無料法律相談



10月2日(木)

すみはら しゅういち  
住原 秀一 先生

10月9日(木)

いその ひでのり  
磯野 英徳 先生

10月16日(木)

弁護士法人  
村上・新村法律事務所

10月23日(木)

いわもと ひろし  
岩本 洋 先生

10月30日(木)

すみはら しゅういち  
住原 秀一 先生

11月6日(木)

いその ひでのり  
磯野 英徳 先生

11月13日(木)

弁護士法人  
村上・新村法律事務所

11月20日(木)

いわもと ひろし  
岩本 洋 先生

11月27日(木)

すみはら しゅういち  
住原 秀一 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



苦情解決申出処理報告書・苦情解決申出処理集計表・本部相談受付件数

苦情解決申出処理および中央本部審査結果 報告書

苦情弁済委員会  
令和7年7月31日現在

令和7年度 苦情解決申出処理等に関する内訳										中央本部へ弁済移管済案件のうち 当年度 中央本部審査結果分							
	① 前月末未解決件数	② 当月苦情解決申出 受付件数	申出内容						③ 当月処理件数	処理結果				当月中央本部審査件数	審査結果		
			支払済金員の返還 請求に関する苦情	減額請求に関する苦情 会員に対する支払・	損害賠償に関する苦情	物件に関する苦情	請求に関する苦情 会員からの支払	その他		解決	弁済移管	弁済枠無	撤回		認証拒否	認証	認証金額
4月	18	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	1	1	1	0	0
5月	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	907,787
6月	16	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	1	0	0
7月	15	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1,599,571
計		2	0	0	0	0	0	0	2	3	0	1	0	2	4	2	2,507,358

※①+②-③=翌月① ※中央本部の審査件数は前年度以前に認証申出されたものを含む。

苦情解決申出処理案件内容集計表

令和7年7月31日現在

項 目	内 容	件 数	小 計
① 支払済金員の返還請求に関する苦情	1 会員の履行遅滞、契約不履行、不完全履行	0	2
	2 瑕疵、法令上の制限・権利関係の制限を起因とする契約解除	0	
	3 ローン不成立に関する契約解除	0	
	4 クーリング・オフによる解除	0	
	5 契約不成立、合意解除	1	
	6 過払い金の返還請求	1	
	7 その他	0	
② 会員に対する支払・減額請求に関する苦情	1 売買代金・預り金等の履行遅滞、不完全履行、契約不履行	1	1
	2 瑕疵、数量、構造等による問題	0	
	3 その他	0	
③ 損害賠償に関する苦情	1 契約解除に伴う手付倍返し、違約金等に関する問題	0	0
	2 瑕疵、法令上の制限・権利関係の制限、数量、構造に関する問題	0	
	3 会員の履行遅滞、不完全履行、契約不履行に基づく損害賠償請求	0	
	4 抵当権抹消費用の支払請求	0	
	5 その他	0	
④ 物件に関する苦情	1 引渡等の履行遅滞、不完全履行、契約不履行に関する問題	0	0
	2 瑕疵、法令上の制限・権利関係の制限、数量、構造、施設に関する問題	0	
	3 抵当権の抹消請求	0	
	4 その他	0	
⑤ 会員からの支払請求に関する苦情	1 解約による違約金・損害賠償等の請求に関する問題	0	0
	2 瑕疵、法令上の制限・権利関係の制限に関する問題	0	
	3 手数料に関する問題	0	
	4 諸費用に関する問題	0	
	5 その他	0	
⑥ その他	1 その他	0	0
合 計		3	

令和7年度 本部相談受付件数

( )内は会員からの問合せ件数

相談所運営委員会  
令和7年7月31日現在

相談内容	① 業者に 関する相談	② 契約に 関する相談	③ 物件に 関する相談	④ 報酬に 関する相談	⑤ 借地借家に 関する相談	⑥ 手付金に 関する相談	⑦ 税金に 関する相談	⑧ ローン等に 関する相談	⑨ 登記に 関する相談	⑩ 業法・民法に 関する相談	⑪ 建築(建築法含)に 関する相談	⑫ 価格等に 関する相談	⑬ 国土法・都計法等に 関する相談	⑭ 空き家に 関する相談	⑮ その他	計
4月	6 (0)	47 (3)	6 (0)	11 (9)	94 (7)	2 (2)	5 (2)	0 (0)	1 (0)	105 (83)	6 (2)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	4 (2)	288 (110)
5月	1 (0)	44 (2)	6 (1)	18 (8)	78 (11)	4 (4)	2 (2)	1 (1)	4 (0)	95 (79)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	254 (108)
6月	3 (1)	59 (8)	9 (2)	10 (6)	80 (9)	2 (2)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	100 (85)	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	4 (3)	272 (119)
7月	4 (0)	34 (2)	6 (1)	10 (9)	94 (10)	0 (0)	6 (5)	1 (0)	1 (0)	129 (114)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	287 (143)
計	14 (1)	184 (15)	27 (4)	49 (32)	346 (37)	8 (8)	16 (12)	2 (1)	6 (0)	429 (361)	9 (3)	2 (0)	0 (0)	0 (0)	9 (6)	1,101 (480)
割合(%)	1.3 (0.2)	16.7 (3.1)	2.5 (0.8)	4.5 (6.7)	31.4 (7.7)	0.7 (1.7)	1.5 (2.5)	0.2 (0.2)	0.5 (0)	39.0 (75.2)	0.8 (0.6)	0.2 (0)	0 (0)	0 (0)	0.8 (1.3)	100 (100)

宅建業者相談件数480件(1,101件の内 43.6%)



## 近畿から全国へ、 家賃保証業から居住総合サービスへ

Fukuoka Kobe Osaka Nagoya Tokyo Sapporo

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



令和7年度

# 第2回 不動産業務研修会

この研修会は会員の更なる資質向上のために行う、  
大阪宅建協会研修規程に定められた受講義務のある実務研修会です。

## 研修会形式: Web研修 (Web動画配信による研修会) [全体約113分]

### 第1部

宅地建物取引における人権問題について  
～事例(判例)から考える差別～ (約60分)

外国人等様々な方と取引を行う機会が増えている現代で、宅建業者として国籍・人種等による差別、その他言葉・表現によって無意識に顧客に対する差別をしてしまわないよう、事例(判例)を中心に弁護士が詳しく解説します。

#### ①外国人差別

外国人借主に対し「仲介しない」と説明した事例 他

#### ②補助犬ユーザー受け入れ

法的位置づけ/賃貸住宅や分譲マンションへの受入/ Q & A

#### ③人権とは何か

日本国憲法/国際社会における人権/日本の歴史

#### ④宅地建物取引業における人権問題解消の取組

関係法令/都道府県・業界団体の役割/宅建業者の取組

### 第2部

もしも、知らなかったら？  
大変なことになりますよ。(約53分)

日々変化する法令・社会通念に対し、宅建業者として常に情報をアップデートすることが取引上のトラブルを回避することに繋がります。このテーマでは4つのトピックを取り上げ、不動産実務における注意点等を再現VTRを交えながら詳しく解説します。

#### ①もしも建築基準法の改正について知らなかったら？

令和7年4月1日施行の改正建築基準法

#### ②もしも通訳・翻訳に関する法的責任について知らなかったら？

・法的効力・通訳の手配とそのリスク/訴訟の実例

#### ③もしも多様化・変化する常識について知らなかったら？

個人番号・マイナンバーカードの取扱い/その他多様化する常識

#### ④もしもハラスメントのことを知らなかったら？

カスタマーハラスメントの影響・対策・実例

### 動画視聴期間

令和7年 10月14日(火)0時～11月14日(金) 23時59分※

### 受講方法

『大阪宅建協会 会員専用ページ』にログイン→『Web研修サイト』→研修動画を視聴 (確認テスト解答が必要)

### 受講料

会員(正会員・準会員A・準会員B・会員業者にお勤めの従業者)は無料

※研修動画を視聴しないと確認テストへ進めません。(初回視聴時は早送り不可) 期間を過ぎますと自動的に期間外画面になり、確認テストに解答できなくなります。

※パソコン故障やインターネット回線の混雑・不具合による受講漏れのないように、期間には余裕をもって受講完了してください。

※宅建業法違反会員に対する処分を審議する際に、不動産業務研修会未受講者は処分を加重します。具体的には、過去3年間に60%以上の受講率がない場合に加重対象となります。

[主催] (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



Web研修サイト操作マニュアル



大阪宅建協会Webサイト



## 研修動画上映会

※インターネット環境のない会員・会員以外 対象

### 日時

令和7年 11月7日(金) 13時30分～16時20分 終了予定(13時～受付)

※ご都合が合わない場合は  
本部までご相談ください。

### 会場

大阪府宅建会館 2階会議室(大阪市中央区船越町2-2-1)

### 【研修動画上映会申込書】

所属支部

商号または名称

(フリガナ)  
出席者

(区分)

・正会員

・準会員A

・準会員B

・その他従業者

※ご所属の支部にFAXしてください。ご受講いただけない場合のみ、所属支部からご連絡します。



大阪宅建協会の広報誌たくまマガジン『たくマガ』2025年 9・10月号 Vol.660

令和7年9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/>

