

人・すまい・地域をつなぐ懸け橋

たくマガ

5・6月号 Vol.664



【歴史と未来が交わる、
都市風景の真ん中で】
大阪市中央公会堂
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!!



今月の活躍会員
Vol.21

理想の家づくりをかなえるため 歩み続けてきたキャリア

株式会社高井工務店 代表取締役社長 高井 優一さん



理想の家づくりをかなえるため 歩み続けてきたキャリア

大阪市生野区 | 株式会社高井工務店 代表取締役社長 高井 優一さん

三代にわたり地域に根ざしてきた高井工務店。新築やリフォームにとどまらず、公民館や飲食店、社寺建築まで手掛けてきた。その三代目である高井優一氏は、ゼネコン、不動産会社を経て家業へ戻った異色の経歴を持つ。現場管理、設計、営業——すべてを自らの経験で積み上げてきた理由とは何か。その歩みをたどりながら、家づくりへの思いを語ってもらった。

■ 遠回りではなく必要な準備だった

高井氏の歩むべき道は、幼少期から決まっていた。家業である高井工務店で働く父の背中を見て育ち、建築という仕事に自然と引かれていく。いち早く専門知識を身に付けようと、工業高等学校へ。卒業後は、同級生の大半が就職する中、高井氏は大学進学を選んだ。工務店で父が担っていた現場監督や工程管理を行うには、より現場に即した専門的な知見が必要だと考えたからだ。「一般科目の履修が少なかったので、受験対策は正直きつかったですね。塾にも通って、なんとか食らいつきました」と当時の苦労を振り返る。

無事、大阪工業大学へ入学し、建築への理解を深めていくうちに、就職という新たな壁にぶつかる。「家業を継ぐ前に、別の会社で経験を積むことは決めていました。私は当時、商業施設や劇場、ドームといった特殊建築物へ携われる会社を志望していたのですが、内定を勝ち取るのは狭き門でした」。大手ゼネコンの新卒採用は、学部生だけでなく、大学院生も受ける。面接でのプレゼン力、課題の完成度ともに院生の方が一枚上手となるが多かったことから、将来のため大学院へ進んだ。修士課程修了後に念願のゼネコンに就職し、大規模なプロジェクトを手掛けることになる。

■ 多彩なプロジェクトで得た現場力

高井氏は銭高組へ入社し、まずは1年間現場監督を務める。「施工担当と泥だらけになりながら作業もしました。今となってはいい思い出です」。高井氏が泥臭い経験をしていた頃、会社では社運をかけたプロジェクトが動き出そうとしていた。千葉のゴルフ場跡地に商業施設、レジデンス、賃貸住宅、オフィスビル、ホテルを建てるというもので、そこに若手の高井氏も設計監理に抜擢される。

「各事業者や施工会社など、関わる人がとにかく多い。打ち合わせだけで1日が終わってしまうこともありましたが」そう振り返るプロジェクトは、設計図を修正する時間も取れず、想像以上に過酷だったという。

「それでも、何もなかった場所に街が作られていく瞬間に立ち会える喜びは大きかったです」。

2年の歳月を経て、プロジェクトは完成。その他にもホテルや劇場をはじめ、多彩な建築物を手掛け、高井氏を大きく成長させた。

一方で、戸建ての建築やリフォームといった知識は不足していると感じていたという。「お客さまとの対話を重ねて、理想の家を建てる。家業を継ぐ上で欠かせないスキルを身に付けるため、住友不動産に転職。戸建てのリフォーム設計・

工事管理を担当するようになりました」と転職の経緯を話す。当初は既存の柱や梁を考慮して設計するというリフォーム特有の工程に慣れるために苦労もあったようだが、お客さまとの打ち合わせ、設計、提案、施工時の現場管理と一気通貫で対応し、着実にノウハウを吸収していく。ゼネコンと合わせて10年にわたる学びを経て、ついに家業へと帰ってきた。

■ 質の高い提案がすべてを決める

高井氏が後を継いだ高井工務店は、独自の色と強みを確立しつつある。

新たに設けた事務所兼モデルハウスは、耐震等級3、断熱等級7と日本最高水準の性能を有している。本来、大阪市内の住宅に過度な断熱性能が求められることは多くないが、自社の技術力を示すとともに、お客さまにその快適さを体感してもらうことが狙いだ。

優れた技術はお客さまにとって大きな安心材料となる。しかし、高井工務店の真価は、ワンランク上の提案と、それを支えるヒアリング力にある。

「例えばアイランド型キッチン希望される場合でも、その理由によって最適な提案は変わります。リビングで遊ぶお子さまを見守りたいのであれば、カウンターを低くして視界を確保する。一方で、のびのび遊べる空間を優先したいのであれば、アイランド型にこだわらず、リビングを広く取る提案をすることもあります」。

御用聞きに徹するだけでは、お客さまが本当に満足する家づくりは実現できない。だからこそ、要望の裏にある意図までくみ取る必要があると、高井氏は過去の経験から学んだ。

さらに、提案段階で具体的な暮らしのイメージを描いてもらうため、専用ソフトを用いて完成予想図や間取りを提示しながら説明している。

提案だけに終わらず、施工がはじまってからも現場に足を運び、スムーズな進行に努める。一級建築士の資格を持ち、さまざまな施工現場を見てきた彼だからこそできるスタイルだ。

良質な提案からはじまる設計と施工——。過去の経験によって裏打ちされた家づくりを実現できる場所が、今の高井工務店にはある。



お客さまへの提案の様子。作りこまれた完成予想CGで説明するためイメージがしやすい。

■ 継いだその先に見る未来

順風満帆に見える同社だが、軌道に乗るまでに1年以上はかかった。実は、先代社長である父親が、高井氏の大学時代に亡くなったのだ。

「ステージ4のがんでした。私が継ぐまで、会社は残しておいてほしいと母に頼んで、代表になってもらったものの、あくまで形だけ。不動産収入のみで工務店としての仕事はゼロ。私が戻ってきて事業を再開しようにもブランクがあったため、資金調達に苦労しました」と当時を振り返る。

それでも前職でのつながりをうまく活用しながら難所を乗り越えた。もともと、家業を継ぎたいと思い歩み始めたこの業界。大手企業に勤め続けるという選択肢はなかった。「思ったことは言わないと気が済まない性格なので、サラリーマンが向いていない(笑)。同僚が提案した家を見て、自分ならもっとうまくできるのに……と考えるのはフラストレーションがたまりますからね」と話す。

高井工務店は、「売る・作る」を一気通貫するため、不動産事業にも挑戦をしている。不動産会社とは、空き地を売る際に必要な提案用の設計図を描いてほしいと依頼を受けるなど、Win-Winの関係を築いている。「不動産側は土地が売れやすくなり、私たちは家を建てる機会が生まれる。一方で、土地の情報は当然不動産会社が豊富に持っています。ライバルでありながら共存共栄できる関係が理想ですね」。今後のビジョンを語る高井氏の言葉からは、理想の家づくり、そして業界全体をより良くしていこうとする実直な姿勢が感じられた。

■ 会社DATA

株式会社高井工務店

代表取締役社長 高井 優一

大阪市生野区舍利寺1-1-10

事業内容:新築・増改築・エクステリア・リフォーム・屋根外壁・店舗工事、不動産売買・管理、設計・管理、耐震診断

<https://takaikoumuten.jp/>

壁紙や床の材質や、照明、断熱性能をリアルに体感してほしいと建てたモデルハウス。お客さまには会社役員なども多いため、ラグジュアリーな雰囲気追求している。LIXILが運営するサイトで総合評価の平均が4.5以上獲得した会社とにのみ与えられる「顧客満足度表彰店」を4年連続受賞した。



たくマガ

5・6月号 Vol.664

CONTENTS

- 01 **今月の活躍会員**
株式会社高井工務店
代表取締役社長 高井 優一さん
- 03 TAKUMAGA NEWS
- 07 **TAKTAS.のココがGood!**
- 09 新入会員
- 11 たくっちの実務ノート
- 15 名探偵たくっち
- 16 研修インストラクターを
めざしませんか?
- 17 宅地建物取引業人権推進員
「養成講座」のご案内
- 18 本部相談受付件数・
苦情解決申出処理報告書・
苦情解決申出処理集計表

第7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7回理事会・幹事会合同会議

日時/形式

3月27日(金) 15時30分～
大阪府宅建会館2階会議室

審議事項

- ・宅建協会・令和8年度事業計画(案)に関する件
- ・宅建協会・令和8年度予算(案)に関する件
- ・役員賠償責任保険に関する件
- ・定款施行規則の一部改正に関する件
- ・役員報酬規程の一部改正に関する件
- ・委員会構成員退任慰労金支給規程の新設に関する件
- ・職員給与規程の一部改正に関する件
- ・会員処分に関する件
- ⇒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
- ・ワーキンググループの設置について
- ・長期会議開催日程について
- ・職員人事について
- ・各委員会報告

宅建取引士センター予算理事会開催

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、3月23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8年度事業計画および収支予算の2件の議案が決議されました。



令和8年 経済センサス-活動調査の回答はお済みですか？

経済センサス-活動調査は、令和8年6月1日(月)を調査期日として5年に一度すべての事業所・企業を対象とする調査です。

全国のすべての事業所および企業が対象です。

調査へのご理解・ご回答をよろしくお願いします。

詳しくは「経済センサス-活動調査キャンペーンサイト」をご覧ください。

総務省・経済産業省・都道府県・市区町村



6月は「就職差別撤廃月間」です《しない させない 就職差別》

就職の面接で、本人や家族の出身地・職業・思想・信条などを質問することは、本人に責任のない事項や本来自由であるべき事項で応募者を判断することになり、就職差別につながるおそれがあります。

大阪府では、6月を「就職差別撤廃月間」と定め、啓発事業に取り組んでいます。就職の機会均等を保障することの大切さについて皆さんのご理解をお願いいたします。

相談対応

大阪府および大阪労働局(ハローワーク)において、公正採用選考に関する相談を実施します。

相談窓口はこちら▶



問い合わせ先

大阪府商工労働部雇用推進室 TEL：06-6210-9518

次号でラスト！／

表紙を担当したイラストレーターのご紹介

約1年にわたり本誌の表紙を彩ってきたイラストレーターの土田 菜摘さん。

そのやさしい筆致で描かれる身近な風景で、多くの読者を惹きつけてくれていましたが、

なんと次号がラストとなってしまいます。これまでの描かれた表紙を一挙に振り返ってみましょう。

素敵なイラスト
ありがとうございました！



イラストレーター

土田 菜摘 / Natsumi Tsuchida

ホームページはこちら▶

<https://www.natsumiroad.com/>



【プロフィール】

兵庫県西宮市在住。緻密で奥行きのある風景・建築物の線画イラストレーションが得意。やわらかくあたたかみある雰囲気を持ち味で出版や広告、パッケージなどさまざまな媒体にて活躍中。

これまでの表紙



2025年7・8月号 Vol.659

【天神祭り】

夜空に咲く奉納花火



2025年9・10月号 Vol.660

【太陽の塔】

太陽の塔と紅葉



2025年11・12月号 Vol.661

【千歳の願い、住吉の社にて】

住吉大社の七五三



2026年1・2月号 Vol.662

【商売繁盛、笹持ってこい！】

今宮戎神社の本えびす



2026年3・4月号 Vol.663

【城下の春、桜の宴】

大阪城公園

不動産業界のDXを大阪から加速させる 「未来共創フォーラム2026」を実施

2026年3月6日(金)に大阪府下15支部が集まり、大阪の未来を話し合う初めての試みとなる青鳩会主催の「未来共創フォーラム2026」を開催しました。



背景と目的:深刻化する「人」の課題とAIの活用方法

少子高齢化、空き家問題の深刻化、そして急激なDXの進展。不動産業界がかつてない変化の状況下であり、本フォーラムはデータに基づいた具体的な次の一手の実行を目的に開催されました。2019年と2026年の比較調査では、経営課題が「業務効率化」から「後継者・人材不足」へとシフトしている実態が浮き彫りとなり、中小事業者が生き残るための武器としてのAI実装が急務となっています。

「大阪モデル」3つの柱:持続可能な業界構築への提言

フォーラム内では、参加者のリアルタイムな意見交換をAIで分析・集約し、以下の3点を軸とする「大阪モデル」が提言されました。

1. AI・DXの活用による組織活性化と参加促進

AIが普及しつつある現状を踏まえ、組織活性化を行い、ダイバーシティの推進を促進します。また、実務に直結するAIに関するプロンプトの検討や事例共有を通じ、生産性の底上げを図ります。

2. 地域共生による社会的地位の向上

単なる「物件仲介」にとどまらず、空き家対策や地域イベントへの参画を通じた「地域インフラ産業」としての信頼構築。行政と連携した課題解決型ビジネスへの転換を推進します。

3. 「オール関西」への連携強化

支部間の壁を越えたノウハウの横展開を行い、1社では困難な人材育成や若手の離脱防止にオール関西で取り組みます。



動画公開について

「未来共創フォーラム」の動画を公開しております。動画ページの概要欄に資料をダウンロードできるURLを記載しておりますので、右記QRコードから自由にご視聴いただけます。



たくっちカップ大阪府バレーボール大会を開催

3月8日(日)「第8回たくっちカップ大阪府バレーボール大会」が、堺市立原池公園体育館にて開催されました。

大阪府内の小学生バレーボールチーム(16チーム・総勢200名)と、新たに中学生バレーボールチーム(4チーム・総勢50名)が参加し、各コートでは白熱した試合が繰り広げられました。

第1回大会に出場した選手がすでに日本代表の育成選手になるなど、歳月を経て子供たちも立派に成長されました。

開会式・閉会式には、「たくっち」が登場し、子供たちとの記念撮影やノベルティの贈呈などが行われました。なお、本大会は地域貢献活動を目的とした本部の協賛金を活用し実施されております。



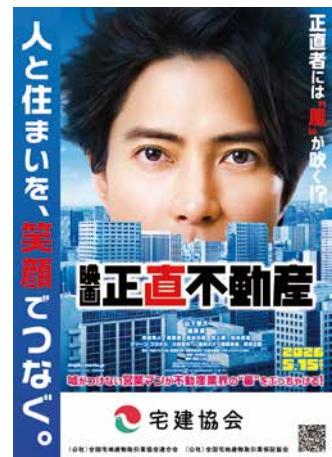
「映画 正直不動産」とのタイアップポスターのご送付

一般消費者等へのハトマークPRの一環として、令和8年5月15日に全国で上映される「映画 正直不動産」とタイアップしたポスターを作成いたしました。

つきましては、ポスター(1部)を送付させていただきますのでご査収いただくとともに、店頭や店内に掲出する等PRの一助としてご利用くださいますようお願い申し上げます。

なお、当該ポスターの掲出期間は、映画公開期間の3カ月間(5月15日～8月15日)となりますので、映画公開終了後のポスターの撤去についてもご協力をお願い申し上げます。

また、このポスターの転売、オークションサイトへの出品は固く禁止いたします。



物件情報を公開するなら、アットホームへ



お問合せフォームは
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



ブランドへの信頼は中身から 誰もが知り、安心できる TAKTAS.へ

有限会社コンセプト(大阪市東住吉区)

取締役

由本 浩司さん

事業内容 不動産管理

Q

管理物件や社用車、制服など、あらゆるところにTAKTAS.のマークがあるのが印象的でした。

TAKTAS.の知名度向上に少しでも貢献したいという思いで取り組んでいます。社用車のステッカーやロゴ入りのTシャツ、ブルゾンもすべてオリジナルで制作。管理物件には看板も掲出しています。

ただ、ブランドは中身が伴ってこそ、初めて信頼されるもの。当社では、「完全一括管理」をコンセプトに、共用部の電気代や水道代などの諸費用を当社が一括で管理することで、オーナーさまにとって収支を把握しやすくなり、高く評価いただいています。また、ロゴ入りの制服は、入居者さまにとっても「管理会社の人だ」とひと目で分かる。声をかけやすくなりますし、安心感にもつながっていると感じています。管理物件も増えてきているので、さらにTAKTAS.の認知を広げていきたいですね。

Q

なぜ、そこまで熱心に取り組まれているのですか？

サービスの立ち上げ当初から関わっていたので、思い入れが強いのもありますが、私は常々不動産業界には「誰もが知っていて安心できるブランド」が必要だ



と感じていました。

TAKTAS.は、加盟店の数だけでなく、加盟店同士の情報共有によってサービスの質を高められる点に強みがあります。加盟店の皆さんが同じ看板を掲げ、質の高いサービスを提供していけば、TAKTAS.はさらに大きくなっていき、結果として、業界全体のイメージ向上にもつながります。

この仕事は、人との出会いがすべてです。私自身、多くの方とのつながりの中で、事業を広げてきました。TAKTAS.には、その“つながり”を生み出せる力があります。だからこそ、皆で丸となって、誰もが知り、信頼されるブランドに育てていきたいですね。



TAKTAS.のマークが入った制服は従業員全員が着用。会社の顔となっている。

＼ 加盟店同士の交流がビジネスの力に！ ／

TAKTAS.フォローアップミーティングを開催

TAKTAS.では、「仲間と・お得に・楽ちんに」をテーマに、中小不動産業者の皆さまの可能性を広げるためのネットワークを築いています。

2025年度は、近隣エリアの加盟店や加盟検討者が一堂に会して、セミナーで知識高め合い、交流し合う「TAKTAS.フォローアップミーティング」を実施いたしました。会員事業推

進委員会より、土地BANKやTAKTAS.クラウドを用いた営業手法の実演をすることで、「自社でも使ってみたい」と多くのご加盟をいただきました。これからも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、一層魅力的なネットワークづくりを目指します！

3月12日 なにわ京阪・京阪河内・東大阪八尾支部エリア

会場 エルおおさか・大起水産(大阪市中央区)



3月13日 北大阪・北摂・新大阪支部エリア

会場 ホテルプラザオーサカ(大阪市淀川区)



3月24日 なにわ南・なにわ阪南エリア

会場 かなで天王寺アポロビル店(大阪市阿倍野区)



TAKTAS.土地BANKセミナーを開催しました

3月23日(月)、大阪府宅建会館2階及びZoomにて、TAKTAS.土地BANKセミナーを実施しました。

ご好評につき、ただいま
月額6,600円(1ID)に減額中！
はじめるなら、TAKTAS.で！



今こそ、つながりの力で、新しい一歩を。
私たちと一緒に、新たな未来を歩みませんか。



詳細資料・加盟手続きはこちらの二次元コードから！



※TAKTAS.のご加盟には所定の審査がございます。

2026年2月度

支 部	商 号	氏 名	免許番号
新大阪	VANTAGE LAND(株)	武田 飛翔	① 66873
北	(株)Geo Realty	野坂 拓真	① 66801
	(株)フジコー	藤田 光貴	① 66735
	PONOLAMA(株)	岸本(野上) 真菜	① 66794
	(株)Lead Real Estate	南川 勇哉	① 66817
	祖谷ホーム	久保 皓司	① 66867
	(株)ブエナビスタ	図越 寛	① 66849
	(株)SHINAI	榮 心愛	① 66828
中央	(株)Grazie	辰巳 優太	① 66821
	(株)CHISEI	平岡 泰幸	① 66842
	東申リアルティ(株)	申 高格	① 66811
	(株)cozy	水谷 泰淳	① 66719
	(株)ESTATE HERO	中森 裕貴	① 66848
	(株)W	吉村 晃	① 66776
	(株)Goodリアルエステート大阪	牧野 修司	① 66809
	(株)千松アセット	松山 信哉	① 66757
	(株)OKU	王 宏宇	① 66824
	(株)PIER GOLD	中尾 英傑	① 66887
	(株)トウキチ	陳 洪軍	① 66792
	(株)パソナ日本総務部	佐野 克也	大臣① 11082
西	王子エステートワークス(株)	戸坂 栄博	① 66865
	ゴールドウッド(株)	黄 林輝	① 66913
	AXIA不動産販売(株)	見浦 克也	① 66884
	(株)タカガワ・ジャパン	高川 雄宏	① 66830
なにわ南	(株)ハウジングサポート関西	岡田 憲	① 66943
なにわ京阪	(株)バランス	高島 洋明	① 66863
	(株)ヒカリリース	當山 啓吾	① 66844
	(株)松浦商会	松浦 孝尚	① 66858
	(株)ビルドシンク	日浦 将	① 66799
なにわ東	寶グローバル(株)	王 春妮	① 66951
北摂	(株)結陽	吉川 陽人	① 66869
	(株)LORDX	田中 広大	① 66665
	こくぶ不動産販売(株)	國分 政樹	① 66856
北大阪	なでしこエステート	松村 亮子	① 66921
	(株)LEVIA ESTATE	安田 佑太	① 66880
	(株)池田商事	池田 明弘	① 66857
京阪河内	(株)ホームギャラリー	小林 俊之	① 66790
南大阪	オフィス オダ	小田上典慈	① 66872
泉州	(同)泉州らぼ	佐藤 巧	① 66905

2026年3月度

支 部	商 号	氏 名	免許番号
新大阪	(株)フムズ	金 大孝	① 66960
	(株)リベルティック	藤原 芳充	① 66916
北	青山不動産(株)	青山 慶子	① 66871
	(株)Best Link	吉岡 竜輝	① 66947
	(株)EIGHT BRIDGE	岩谷 栄三	① 66810
中央	(株)アヴェニュー	松本 剛拓	① 66850
	(株)R Management	中村 大樹	① 66944
	(株)KOTT	奥野 啓介	① 66897
	(株)ルーフトークス	白井 蒼波	① 66814
	YC未来(株)	李 忠波	① 66859
	三洋商事(株)	格根 凶雅	① 66950
	(株)グランディ	肥山 浩之	① 66938
西	(株)ユーシード	植木 純平	① 66945
	(株)Land	岡田 竜馬	① 66933
	百山不動産(株)	山崎 翔太	① 66969
	東和(株)	夏 東英	① 66819
	(株)ストックフォルム	岡本 剛	① 66991
なにわ南	ムッカコーポレーション	向井 温人	① 66961
なにわ京阪	(株)レイホーム	山縣 直輝	① 66939
なにわ東	(株)シップリアルティ	舟田 翔	① 66994
	(株)大穂エステート	利本 大輝	① 66223
なにわ阪南	(株)世代	千代 七世	① 66953
北摂	(株)英和	小畑 英樹	① 66959
	(株)松一工務店	松山 一之	① 66942
北大阪	(株)アイエムサポート	前田 格	① 66770
京阪河内	(株)リクシア	山下真一郎	① 66852
	to-to house	丹下 和也	① 67000
東大阪八尾	(株)中島工務店	中島 英樹	① 66930
南大阪	(株)Relacion	山本 郁子	① 66841
	イーライフ(株)	宇崎 裕介	① 66976
堺市	(株)ノアレッジ	北村 世連	① 66907
泉州	(株)藤原工務店	藤原 康史	① 66761
	宝源貿易(株)	趙 喜明	① 66878

・2026年3月入会時点の情報です。 ・2026年3月末現在の会員数は 正会員 8,941名 準A 778名 準B 6,249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

定期建物賃貸借契約の媒介時に賃貸人の事前説明義務を十分に説明しなかったときの宅建業者の責任。

定期建物賃貸借契約の媒介をしたが、賃借人に対し事前説明書の交付・説明をせず、また、依頼者である賃貸人に事前説明義務があることを説明しなかったため、契約期間が満了しても賃借人から契約の終了を争われ、その点について賃貸人から責任を問われている。



事実関係

当社は、賃貸の媒介業者である。取引のあった先代ビルオーナーが亡くなり、唯一の収益物件であるビルを相続した息子から空きテナントの賃貸の媒介を依頼された。当社は長年にわたり亡父親と懇意にしており、同ビルの賃貸について当社に全面的に任されていた。息子も不動産経営を熟知しておらず、父親が当社を信頼していたこともあり、テナント募集や契約に関してすべて当社に委任していた。同ビルは、築年数が古く数年後には建て替えの予定があった。これまで媒介した賃借人とは定期建物賃貸借契約を締結していることもあり、息子からは期間5年の定期建物賃貸借契約を依頼され、法人の賃借人との契約締結をした。契約期間の5年を迎えるため、当社は、息子名義で満了日の6カ月前に、賃借人に対して契約が終了になる旨を文書で通知した。

しかし、賃借人は、締結した契約書は定期建物賃貸借契約であるが、同契約の要件である事前の説明を受けていないため、契約は終了せず、更新できるはずであると言ってきた。賃貸人は、この賃借人の契約終了ですべてのテナントが退去するのを見込んでビルの建て替えに着手する予定だった。賃貸人は、賃借人に対して明け渡しを求めたが、賃借人は明け渡しを拒否したため、裁判で争うこととなった。しかし、賃貸人が定期建物賃貸借契約の事前説明をしなかったとの理由で、同賃貸借契約は成立しておらず、賃貸人の敗訴の方向となったため、最終的に、賃貸人が賃借人に対し和解金（立ち退き料）を支払うことで収まった。賃貸人は当社に対して契約締結のすべてを任せていたにも

かわらず、当社が賃借人に対し事前説明を行わなかったのは当社に債務不履行責任があり、賃貸人が支払った和解金を損害賠償として請求すると言っている。賃貸人は、定期建物賃貸借契約は賃貸人が賃借人に対し事前説明書をもって説明することが成立要件であることを裁判の過程で知ったが、当社は事前説明が必要であることを賃借人に説明していなかった。

質問

定期建物賃貸借契約における事前説明を当社が賃借人に対して説明しなかったことや賃貸人による事前説明が必要なことを賃借人に告げなかったことは当社に責任があるか。

回答

(1) 結論

定期建物賃貸借契約が成立するためには、賃貸人が賃借人に対して契約締結までに事前説明することが必要である。媒介業者が賃貸人を代理して説明することもできる。また、媒介業者は事前説明が同契約の成立要件であることを依頼者に説明する善管注意義務があり、説明しなかった場合、媒介業者は、債務不履行責任を負うことがある。

(2) 理由

定期建物賃貸借契約は、期間を定め、期間満了により無条件で契約が終了する賃貸借契約の一類型であることは広く知られている。同契約を締結する際は、あらかじめ賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間満了時に契

約は終了する旨を記載した書面を交付して説明する必要がある。同契約の事前説明と言われているものである（借地借家法第38条第3項）。賃貸人が説明しなかったときは、更新がない旨の定めは無効となり、賃借人が契約更新を望んだ場合には更新されることになる（同法第38条第5項）。更新されると普通賃貸借契約に切り替わると解されている。事前説明する者は、必ずしも賃貸人本人でなくても、親族等の説明の代理権を付与された者も説明することができる。また、媒介する宅建業者が代理権を得て説明することも認められている（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方第35条第1項第14号関係 法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）について 9）。相談ケースのような定期建物賃貸借契約の事前説明や終了通知（同法第38条第6項）等の手続きに関するトラブルが散見される。契約の成立や終了の要件が不十分なときは、賃貸人・賃借人双方の契約終了・継続を巡る主張の相違により紛争となることがある。

宅建業者は、消費者とは情報の格差があり、媒介の依頼を受けた際は、不動産取引の専門家として適切な業務処理することが必要である。宅建業法では、依頼者に対し、信義誠実に業務を履行することが義務付けられている（宅建業法第31条）。また、宅建業者の媒介行為は準委任とされているが、受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負っている（民法第644条）。宅建業者である媒介業者が、事前説明もせず、依頼者に説明が必要なことも説明しないことにより、賃借人の退去で紛争となった事案で、「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、このような社会的要請にも鑑み、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格段の注意を払い、もって、取引上の過誤による不測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」と媒介業者の業務上の注意義務を指摘した上で、「媒介業者は、本件賃貸借契約締結に際し、賃貸人から委任状を得た上で賃借人に事前説明をすることも、賃貸人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、媒介業者は、賃貸人と媒介業者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、媒介業者には債務不履行が認められる」として賃貸人への損害賠償を命じた裁判例がある（【参照判例】参照）。

媒介業者が賃貸人から定期建物賃貸借契約を依頼されたときは、契約締結までに賃貸人による事前説明が必要なこと、媒介業者が代理で説明することもできることについて賃貸人に十分説明する必要がある他、契約終了時の終了通知をすること等、同契約形態を理解させることが肝要である。

なお、事前説明は、賃貸人及び媒介業者による事前説明書による説明のほか、賃貸人から代理権を得て重要事項説明書に記載して説明できることも知っておきたい（国土交通省通知に基づく重要事項説明書における定期建物賃貸借に係る記載例参照）。

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643条（委任）

委任は、当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる。

●同法第644条（受任者の注意義務）

受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって、委任事務を処理する義務を負う。

●同法第656条（準委任）

- ①次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。
この節の規定は、法律行為でない事務の委託について

準用する。

●借地借家法第38条（定期建物賃貸借）

①期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

②（略）

③第1項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

④（略）

⑤建物の賃貸人が第3項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

⑥第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

⑦～⑨（略）

●宅地建物取引業法第31条（宅地建物取引業者の業務処理の原則）

①宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行なわなければならない。

②（略）

●宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

第35条第1項第14号関係

法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）について

宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1から3の2を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3の2まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明する

こととする。

1～8（略）

9.定期借地権、定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借について（規則第16条の4の3第9号関係）定期借地権を設定しようとするとき、定期建物賃貸借契約又は終身建物賃貸借契約をしようとするときは、その旨を説明することとする。なお、定期建物賃貸借に関する上記説明義務は、借地借家法第38条第2項に規定する賃貸人の説明義務とは別個のものである。また、宅地建物取引業者が賃貸人を代理して当該説明義務を行う行為は、宅地建物取引業法上の貸借の代理の一部に該当し、関連の規定が適用されることとなる。

10～13（略）

参照判例

●東京地裁令和6年1月29日 判タ1520号73頁（要旨）

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、このような社会的要請にも鑑み、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格段の注意を払い、もって、取引上の過誤による不測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、媒介業者は、本件賃貸借契約締結に際し、賃貸人から委任状を得た上で賃借人に事前説明をすることも、賃貸人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、媒介業者は、賃貸人と媒介業者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、媒介業者には債務不履行が認められる。

媒介業者の注意義務違反の具体的内容は、賃貸人から委任状を得た上で1社に事前説明をするか、賃貸人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、定期建物賃貸借に必要な手続きが履践される結果、本件賃貸借契約のうち、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（借地借家法第38条5項）、賃貸人は、賃借人に対し、平成〇〇年〇月〇〇日の期間満了をもって、本件賃

●国土交通省通知（平成30年2月28日国土動第133号及び国住賃第23号）に基づく
重要事項説明書における定期建物賃貸借に係る記載例

【契約期間及び更新に関する事項】 ←

定期建物賃貸借に係る説明については、借地借家法第38条第2項の規定に基づき、前記宅地建物取引士が貸主の代理人として行う事前説明を兼ねています。

契約 期間	(始期) 平成〇〇年〇月〇〇日 (終期) 平成〇〇年〇月〇〇日	〇年〇月間	一般借家契約 定期建物賃貸借契約 終身建物賃貸借契約
更新に 関する 事項	本件住宅の賃貸借契約は、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であり、更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了しますので、期間の満了の日を翌日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結する場合を除き、期間の満了の日までに、本件住宅を明け渡さなければなりません。		

【借主の記名押印欄】

前記宅地建物取引士から宅地建物取引証の提示があり、重要事項説明書を受領し、重要事項について説明を受けました。

あわせて、貸主から当該宅地建物取引士に対する代理権の授与を証する書面の提示があり、本重要事項説明書を借地借家法第38条第2項の規定に基づく書面を兼ねるものとして受領し、同項の規定に基づく事前説明を受けました。

平成 年 月 日

借主（住所）

（氏名）



賃貸契約を終了することができることになる。

そうすると、賃貸人が賃借人に対して支払った解決金△△万円から、約定の償却をした後の保証金残金である△△万△△△△円を控除した金額。△△△万△△△△円は、媒介業者による債務不履行と相当因果関係のある損害といえることができる。

監修者のコメント

定期建物賃貸借契約を媒介する場合には、更新がなく期間満了で終了する旨の事前説明書による説明が必要であることは言うまでもないが、いまだにこれを忘れるトラブルが散見される。特に、再契約の場面でこれを怠ることが少

なくないので、注意したい。事前説明を怠れば、賃貸人に多大な損害が発生し、それについて媒介業者が責任を負わざるを得ないことは、上記相談事例で指摘されているとおりである。

なお、重要事項説明書で事前説明を兼ねる方法については、記載内容や代理権証書の作成に十分注意する必要がある。要件を満たさなければ、事前説明を怠る場合と同じ結論となる恐れがあるのであるから、慎重を期して対応し、確信が持てなければ定型の事前説明書による説明をしておく方が無難な場合もあるだろう。

2601-R-0296 掲載日：2026年1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。



名探偵たくっち

Vol.55



2名様に
Amazonギフトカード5,000円分

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

パズル制作/ニコリ

今回の問題は...



数独



数独ルール

- ① まだ数字の入っていないマスに1から9までの数字のどれかを1つずつ入れましょう。0(ゼロ)は使いません。
- ② タテ列(9列あります)、ヨコ列(9列あります)、太線で囲まれた3×3のブロック(9つあります)のどれにも、1から9までの数字が1つずつ入るようにします。
- ③ 数字を入れたとき、AのマスとBのマスに入る数字の合計を答えてください。

A	+	B	=	合計

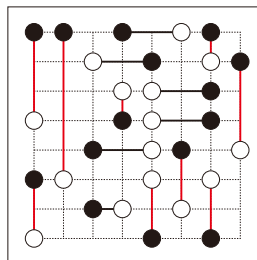
プレゼント応募方法

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/7remz>

名探偵たくっち Vol.54[しろくろつなぎ]の答え



正解は
9本

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。

PUR! LABO
Print Laboratory

入り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



研修インストラクターをめざしませんか？



研修インストラクター見学者の募集

研修インストラクターとは？

本協会の会員で、日々研究と研さんを重ね、一定のスキルを取得し、研修委員会で認定された方が、【研修インストラクター】となり、本協会の会員に対し、また本協会の代表として、公共団体・外部団体及び一般消費者に対して、不動産全般に関する「講師」を務めています。

また、本協会本部相談所にて、会員専用の「相談員」として活躍しています。

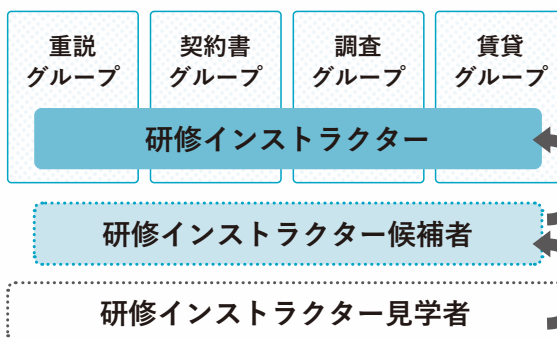
令和7年度実績

- ・大阪宅建本部
業務フォローアップ講習 7回
- ・大阪宅建各支部 出前講習 40回
- ・大阪市立住まい情報センターへの
講師派遣 5回
- ・本部相談所 会員専用相談員として出務 など

研修インストラクター

部会構成員

- ◎ グループ別研究・検証
- ◎ 講演資料作成
- ◎ 会員専用相談出務



認定講習試験合格
【研修委員会認定】

グループ長の推薦
(6カ月程度)

活動

4つのグループ：重要事項説明書、契約書、調査、賃貸
・講演(随時)・小委員会(毎月)・本部不動産相談(3～4カ月に1回)

ステップ

- ◎ 「見学者」は小委員会に任意で参加することができます。(6カ月程度)
- ◎ 所属したいグループ長の推薦によって「候補者」となります。(2年程度)
- ◎ 候補者として講演スキルを磨き、研修委員会の認定講習試験(2年以内3回まで)に合格すると、大阪宅建協会・研修委員会認定【研修インストラクター】となります。



要件

- 必須** 宅地建物取引士
- いずれか** ①本部不動産相談員 ②支部不動産相談員 ③実務経験2年以上
④不動産キャリアパーソン資格登録者 ⑤不動産コンサルティングマスター資格登録者
⑥宅建マイスター資格登録者 ⑦賃貸不動産経営管理士資格登録者
- 次の要件を満たすもの** ① 直近5年以内に本協会の処分歴がない。 ② 本協会会費の未納がない。
③ 不動産業務研修会受講歴が直近2年以内3/3。



申込方法 下記へお問い合わせください

お問合せ先 **大阪宅建協会研修委員会**【担当事務局：小泉・松澤】 ☎06-6941-8197

～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 6月3日(水) ② 8月4日(火) ③ 9月2日(水) ④ 10月6日(火) ⑤ 12月2日(水) ⑥ 令和9年 2月3日(水)
	※各回とも同じ講義内容です。(②④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。
開場	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

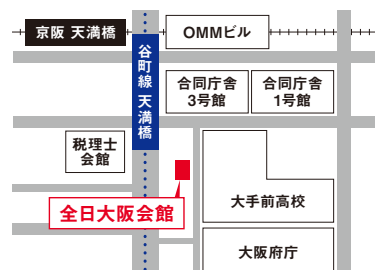
右記申込フォーム(二次元コード)またはTELにてお申し込みください。

- (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



住宅新報主催

実践セミナー

大好評開催中!!

大好評!本島・津村講師の実務に役立つ入門セミナー

- ① 売買仲介営業契約編(7月開催)
- ② 不動産物件調査(7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**

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8年3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)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)
8月	1 (1)	32 (6)	6 (1)	6 (5)	67 (5)	0 (0)	4 (3)	1 (0)	1 (0)	60 (48)	1 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	180 (69)
9月	3 (2)	52 (7)	4 (0)	9 (3)	76 (10)	0 (0)	2 (2)	1 (0)	2 (0)	89 (79)	1 (0)	2 (1)	0 (0)	0 (0)	2 (1)	243 (105)
10月	2 (1)	54 (4)	3 (0)	6 (2)	87 (11)	2 (1)	0 (0)	4 (1)	3 (2)	84 (71)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (0)	248 (93)
11月	2 (1)	41 (5)	7 (0)	7 (3)	70 (9)	0 (0)	2 (2)	0 (0)	1 (1)	94 (83)	3 (2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	227 (106)
12月	1 (0)	21 (2)	5 (1)	2 (0)	49 (7)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)	48 (42)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	129 (54)
1月	1 (0)	49 (2)	4 (1)	6 (2)	44 (5)	2 (2)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	51 (47)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (0)	159 (60)
2月	2 (0)	39 (4)	3 (2)	9 (4)	46 (7)	1 (1)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	88 (68)	1 (0)	1 (0)	0 (0)	1 (0)	3 (0)	197 (89)
3月	4 (1)	46 (2)	11 (1)	8 (4)	84 (6)	1 (0)	1 (1)	1 (1)	0 (0)	83 (66)	1 (0)	2 (0)	0 (0)	1 (0)	1 (1)	244 (83)
計	30 (7)	518 (47)	70 (10)	102 (55)	869 (97)	14 (12)	30 (25)	9 (3)	14 (4)	1,026 (865)	16 (5)	10 (1)	0 (0)	2 (0)	18 (8)	2,728 (1,139)
割合(%)	1.1 (0.6)	19.0 (4.1)	2.6 (0.9)	3.7 (4.8)	31.9 (8.5)	0.5 (1.1)	1.1 (2.2)	0.3 (0.3)	0.5 (0.4)	37.6 (75.9)	0.6 (0.4)	0.4 (0.1)	0 (0)	0.1 (0)	0.7 (0.7)	100 (100)

宅建業者相談件数1,139件(2,728件の内 41.8%)

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8年3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		
			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・ 減 額 請 求 に 関 する 苦 情	損 害 賠 償 に 関 する 苦 情	物 件 に 関 する 苦 情	会 員 か ら の 支 払 請 求 に 関 する 苦 情		そ の 他	解 決	弁 済 移 管	弁 済 枠 無		撤 回	認 証 拒 否	認 証
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	2	0	0	0	0	0	1	0	1	1,599,571
8月	17	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	1	1	0	0
9月	17	2	2	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0	1	800,000
10月	18	2	2	0	0	0	0	0	2	0	1	0	1	0	0	0	0
11月	18	3	1	0	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
12月	20	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0
1月	18	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2月	21	1	0	0	1	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0
3月	20	4	2	1	1	0	0	0	2	1	1	0	0	1	1	0	0
計		18	7	1	8	0	0	2	14	3	8	0	3	7	4	3	3,307,358

※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8年3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	1	6
	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	4	
	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	2	2
	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	1	4
	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	2	
	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	1	
	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	2	2
合 計			14



大阪府最大級 300社突破!



2026年度 加盟キャンペーン



期間限定で加盟金
通常**10万円**が

今なら**0円**

※別途会費等がかかります。

詳細資料・加盟手続きは
こちらの二次元コードから!



※ TAKTAS. のご加盟には
所定の審査がございます。

キャンペーンコード : 2026



／ つながりとテクノロジーで、不動産ビジネスを強く、効率的に! ／

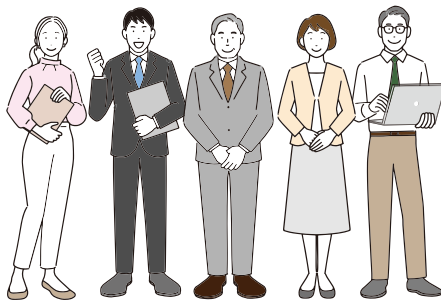
仲間・おトク・楽ちんの ビジネス支援

信頼できるネットワーク構築、低コストな支援事業、業務効率化を提供します。



垣根を越えた ネットワークとブランド力

エリアや年齢を越えた人脈作りと、ブランド利用による信用力アップが可能です。



不動産テックによる 圧倒的な業務効率化

最新ツールを導入することで、日々の煩雑な業務をスマートに改善します。



大阪宅建協会の広報誌たくっちマガジン『たくマガ』2026年 5・6月号 Vol.664

令和8年5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れます!

アクセスはこちらから▶

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

