

人・すまい・地域をつなぐ懸け橋

# たくマガ

1・2月号 Vol.662



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



【商売繁盛、笹持ってこい!】  
今宮戎神社の本えびす  
イラスト:土田菜穂

今月の活躍会員  
Vol.20

## 中古リノベで安心の住まいづくり 地元愛から生まれる経営哲学

株式会社MIMA 代表取締役 美馬 功之介さん



## 中古リノベで安心の住まいづくり

## 地元愛から生まれる経営哲学

大阪府八尾市 | 株式会社MIMA 代表取締役 美馬 功之介さん

八尾・東大阪エリアに根差した超・地域密着主義で不動産業を営む美馬功之介さん。「家を買って失敗する人をなくしたい」という志と生まれ育った街である八尾市への思いについて話を伺った。

### ▶ 震災の原体験から生まれた「中古リノベ×ワンストップ」の使命

大阪都心部へのアクセスも良く「ものづくりのまち」として製造業が盛んなことで知られる大阪府八尾市。近鉄八尾駅から南東へ徒歩20分ほど。大通りを進むと3棟の真っ黄色に染まったビルが見える。その建物こそ、美馬さんが経営する株式会社MIMAだ。

八尾市で生まれ育ち、学生時代にはバックパッカーとして世界各地を旅し、さまざまな国の住まい方や暮らしの文化に触れた経験を持つ。スペインのサグラダ・ファミリアに大きな感銘を受け「いつか住まいに関わる仕事がしたい」という思いが芽生えた。

卒業後は不動産会社でマンション販売に携わり、経験を積む。しかし、そのキャリアを大きく方向転換させる阪神・淡路大震災に見舞われる。震災によって、職場の後輩女性が自宅の倒壊で命を落としたという知らせが入った。「住み慣れた家も、災害によって凶器になる」という現実を突きつけられた美馬さんは、いかに住まいの安全性が重要か骨身に染みて理解することになった。

この経験を機に、美馬さんは父の設備業（給排水・ガス工事）を継ぎ、職人の道を選ぶ。現場で汗を流しながら建築を学ぶ中で「きちんと建物の構造を理解し、お客さまの暮らしを守る存在になりたい」という思いが強くなった。やがて不動産

と建築の両方を一体で考えることの必要性に気づき「不動産＋リフォーム」をセットで提供する現在のビジネスモデルへとつながっていく。

美馬さんの会社が提供するの、中古住宅を買ってリノベーションとセットでサポートする“ワンストップ型サービス”。中古住宅の購入現場では、リフォーム費用が見えないまま契約が進み、引き渡し後に想定外の費用が発生して予算オーバーとなるケースが少なくない。購入前の段階からリフォーム内容と費用を具体的に提示して1本のローンに組み込む仕組みを構築することで、資金計画の不確実性を大幅に減らし「買ってから困る」を防ぐことができる。

中古住宅を“中古注文住宅”と捉え、間取りも内装もゼロから自由にデザインできる点は大きな魅力だ。モデルルームや施工事例を通じて「築年数を重ねた中古がここまでキレイになる」という変化を視覚的に伝えることで、衛生面や見た目の不安を解消している。

### ▶ 「家に縛られない生き方」をかなえる資金計画と地域密着戦略

美馬さんが力説するのは“家にお金をかけすぎないこと”。無理をして高額な新築を購入してしまうと、生活にゆとりがなくなってしまう。「最初は月々8万～9万くらいで探していたのに、だんだん13～14万円のローンまで検討範囲を広げ、



たばこや外食を控える、小遣いを減らすなど生活面で無理を重ね、購入してしまうことがある。こうした無理な購入は、夫婦げんかや家庭内のトラブルを招く場合もある。新築の家は手に入ったけれど、家庭が壊れてしまっ

たら何の意味もないですよね」。そうした現実を数多く見てきたからこそ「ここを超えたら離婚ライン」とまで言い切り、身の丈に合った資金計画の重要性を説き、お客さまに寄り添う提案を心掛ける。

目指すのは「負債になる家」ではなく「貯蓄になる家」。同じ予算でも人気エリアの中古住宅を選び、リノベーションで自分が望んだ空間をつくることで、将来的な売却や賃貸への展開も見据えた選択肢が広がる。「家のために働き続ける」のではなく、「家の家計と人生を支えてくれる」状態をつくるのが、美馬さんの提案する「家に縛られない買い方」なのだ。

手掛けるのは八尾・東大阪・柏原・大阪市平野区という限られたエリア。自社から近距離に限定することで、設備トラブルや不具合が生じた際にも、すぐに駆けつけることができる。まさに“住まいのかかりつけ医”のような存在だ。その結果、年間の工事件数は約1700件に上り、祖父母世代・親世代・子世代と数世代にわたる顧客からの依頼が続く「生涯顧客化」が進んでいる。

同じエリアで長年にわたり仕事を続けることで「この地域には顔の見える業者がいる」「困ったときに頼れる場所がある」という信頼が醸成され、悪質業者が入り込みにくい土壌づくりにも寄与している。

## ▶ 人と街を笑顔にする仕組みづくり

美馬さんの経営を語るうえで、社内の組織風土づくりは欠かせない。社員同士が相手の良いところを見つけて言葉にす

る習慣が根づいていて社内の雰囲気も明るく、離職率も極めて低い。

ミスやトラブルへの向き合い方も「どうすれば社員が成長するか」を考え、クレームも「何かのチャンスかな？」とポジティブに転換して改善していくスタイルだ。

社員一人ひとりが地域に自分の“ファン”を持ち、自分の作品（家）とファンの家が街に増えていくことが大きなやりがいになっている。家づくりを通じて人間関係が広がり、社員と地域住民とのつながりが重なり合うことで、街全体に温かなネットワークが形成されている。

対外的なブランディングにおいては映画館CMやYouTube、Instagramなど、さまざまなメディアを通じて自らの顔と名前を出し続けている。黄色いジャケットに身を包んだその姿は、地元の小学生にまで知られるほどの認知度だという。

テーマカラーである黄色には、「幸せ」「明るさ」「金運」といったイメージが込められていて「幸せと金運も一緒に届けたい」という遊び心と願いが、ブランドカラーの選択にも表れている。

さらに、地域共創の仕組みとして展開しているのが「ミマルシェ」である。美馬さんの会社では、紹介者と紹介された方の双方に「ハッピーラブチケット」と呼ばれるクーポンを配布している。このチケットは八尾や東大阪周辺の飲食店・サロン・教室など約350店舗で利用可能であり、年間200～300万円分を地域に還元している。

地域のお店を巻き込んだこの仕組みは、顧客・紹介者・加盟店・自社のすべてにメリットがある「三方よし・四方よし」。加盟店からの紹介が新たな顧客を生み、店舗側は新規来店やリピーター獲得につながる。そこに、毎月開催されるリアルイベント「ミマルシェ」が加わることで、人と店それぞれがつながる地域コミュニティが育まれている。

バックパッカー時代に世界の住まいを見て回り、震災の原体験から住まいの重要性に目覚めた美馬さん。中古リノベのワンストップサービスと超・地域密着の生涯メンテナンス、そして自身のブランディング、ミマルシェによる地域共創。これらすべては「家を買って失敗する人をなくしたい」という一つの思いからつながっている。八尾から始まったその挑戦は、これからも地域の人々の暮らしと笑顔を支え続けていくに違いない。

### ▶ 会社DATA

株式会社MIMA  
代表取締役 美馬 功之介  
大阪府八尾市中田3丁目11  
事業内容:不動産売買、中古住宅のリノベーション、外壁塗装、耐震  
<https://e-mima.net/>

父がリンナイ㈱のサービスマンとして事業を開始したことがきっかけで1965年に創業。給排水設備工事に携わる職人として腕を磨きつつ、35歳のときに父から代表取締役を引き継いだ。そのタイミングで社名を「株式会社MIMA」に変え、リフォームの元請け業者として再スタートを切り現在に至る。



# たくマガ

1・2月号 Vol.662

## CONTENTS

### 01 今月の活躍会員

株式会社MIMA 代表取締役 美馬 功之介さん

### 03 TAKUMAGA NEWS

### 05 年頭のごあいさつ

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会  
会長 山本 清孝  
大阪府知事 吉村 洋文

### 07 令和7年度 第3回 不動産業務研修会

### 08 **重要** 大阪版 契約書・重説等提供終了のお知らせ

### 09 TAKTAS.のココがGood!

### 11 新入会員

### 13 たくっちの実務ノート

### 15 名探偵たくっち

### 16 国税庁からのお知らせ

**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5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5回理事会・幹事会合同会議

### 日時/形式

11月27日(木) 15時30分～ 大阪府宅建会館2階会議室

### 審議事項

- ・定款施行規則の一部改正に関する件
- ・入会手続規程及び入会審査基準の一部改正に関する件
- ・大阪府宅建会館火災保険に関する件
- ・入会促進におけるクレジットカード決済導入に関する件
- ・会員処分に関する件
- ・令和8年度支部への業務委託内容・業務委託費(案)に関する件
- ・選挙管理委員会・代議員選挙管理委員会の設置に関する件  
⇒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
- ・令和7年度中間決算報告について
- ・職務執行状況報告について(R7.4.1- R7.9.30)
- ・各委員会報告

## 第33回 大阪宅建チャリティーゴルフ大会を開催しました

2025年10月15日(水)、秋晴れのもと、「第33回 大阪宅建チャリティーゴルフ大会」が盛大に開催されました！当日は総勢137名の会員の皆様にご参加いただき、日頃の練習の成果を発揮すべく、笑い声と歓声が響く中で熱い戦いが繰り広げられました。参加者の皆様は、互いに励まし合いながら、スポーツの秋を満喫し、和やかに親睦を深めることができました。

本大会はチャリティーを目的としており、競技開始前や表彰式では、皆様の温かい善意が寄せられました。その結果、96,297円の募金が集まりましたことをご報告いたします。

お預かりした募金は、12月8日に細川総務財政委員長から「公益社団法人 家庭養護促進協会」に全額寄付させていただきました。ご協力いただいた皆さまに心より感謝申し上げます。



## 祝 令和7年秋の叙勲・褒章受章

宅地建物取引業の振興と業界の発展に永年ご尽力された功績が認められ、11月3日に次の各氏が叙勲・褒章受章の栄に浴されました。

叙勲の伝達式は11月12日(水)、褒章の伝達式は11月21日(金)に執り行われました。

この度のご受章、心よりお祝い申し上げます。



高村 永振氏  
(前会長/北摂支部)



山本 清孝氏  
(会長/新大阪支部)



長尾 敏春氏  
(副会長/北摂支部)

## 大阪宅建OB会 令和7年 研修旅行を開催しました

令和7年11月12日(水)、大阪宅建OB会研修旅行が開催されました。メンバー14名が参加のほか、山本会長にもご参加いただきました。北淡震災記念公園・野島断層保存館へ訪問、阪神・淡路大震災の爪痕が残る野島断層を前に、当

時の被害を振り返り、震災の教訓を深く学び、防災意識を新たにする貴重な機会となりました。見学後には親睦を深め、大変有意義な研修旅行となりました。





## 年頭のごあいさつ

一般社団法人 大阪府宅地建物取引業協会

会長 山本 清孝



新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、健やかに新春をお迎えになられましたこと、心よりお喜び申し上げます。

平素は本協会の活動に格別のご支援とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

振り返れば、昨年の世界情勢は不透明感が強く、米国の高関税政策により実質GDPは一年半ぶりのマイナス成長となりました。中東情勢の緊張も長期化し、世界経済には逆風が続いた一年でありました。

一方国内では、春闘での賃上げやボーナス増が家計を支え、個人消費は底堅く推移いたしました。大阪では大阪・関西万博の累計来場者数が約2900万人を超え、盛況のうちに幕を閉じ、大阪の魅力を世界に発信するとともに、開催地周辺の整備や技術導入が進み、将来へと受け継がれる成果が生まれました。

そのような中、不動産業界においては、省エネ基準の制度改正による駆け込み着工とその反動減の影響から、住宅投資が一時的に落ち込みました。さらに全国で空き家問題が深刻化し、2038年には3軒に1軒が空き家となる試算もあります。

こうした状況を踏まえ、国は「不動産業による空き家対策推進プログラム」を公表し、空き家流通の促進に向けた取り組みを強化しています。上部団体である全宅連でもプロジェクトチームを立ち上げ、全国一体の空き家相談体制の整備や担い手育成を進めております。

大阪宅建においても、「空き家利活用支援」や「空き家コールセンター」の運営、Osaka Metroとのエリアリノベーション事業など、地域の価値向上と会員の皆様のビジネスチャンスの創出に邁進しております。とりわけ、会員ネットワーク「TAKTAS.」は加盟店数240社を超え、交流の活発化により商機につながる事例も増えております。引き続き、加盟店数300社を目標に掲げ、今後もサービスを拡充させ、加盟促進に努めます。

いよいよ令和8年度は、10か年計画「大阪宅建ビジョン」の最終年度にあたり、「地域貢献・地域活性化」「会員のビジネスチャンスの創出」「組織体制の盤石化」の3つの柱を一層推進してまいります。

結びに、皆様のさらなるご支援をお願い申し上げるとともに、本年が皆様にとって飛躍の一年となりますよう心よりお祈り申し上げ、新年のご挨拶といたします。



# 年頭のごあいさつ

大阪府知事 吉村 洋文



新年を迎え、謹んで年頭のご挨拶を申し上げます。

皆様には、日頃から宅地建物取引業の振興を通じ、大阪府政の推進に格別のご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

昨年は、皆様のご支援・ご協力を得て、大阪・関西万博を成功裏に開催することができました。国内外の2,900万人を超える来場者が「いのち輝く未来社会」を体感し、多くの皆様の笑顔と感動があふれました。

今年は、こうした成果を糧に、開催地・大阪として、世界に伍する経済力・都市力と、唯一無二の魅力を持つ「副首都・大阪」の実現に大きな一歩を踏み出し、安全・安心、ウェルビーイングの向上につなげ、大阪の飛躍に向けた新たなフェーズに果敢に挑んでまいります。

その大きな目標に向かい、まずは、大阪の経済成長をさらに加速させます。万博を機に芽吹いた「未来社会」を彷彿とさせる新技術を社会に根付かせ、大阪経済をけん引する成長産業の創出につなげるべく、新技術の実装化・産業化を後押しする仕組みを構築します。

次に、都市力の向上に向け、これまで大阪の成長・発展を支えてきたキタ・ミナミといった南北軸に加え、「夢洲」や「大阪城東部地区」を含む東西軸の新たなまちづくりを進めるとともに、なにわ筋線や大阪モノレール、淀川左岸線といった鉄道・道路ネットワークの充実強化など、成長を支える都市基盤の整備に取り組みます。

さらに、府民の命と財産を守る取組みとして、近年、頻発化・激甚化する自然災害に備え、三大水門の更新や密集市街地対策などを着実に進め、災害対応力を強化するとともに、全国で顕在化しているインフラの老朽化対策にもしっかりと取り組みます。

貴協会は、長年にわたり宅地建物取引業の適正な運営と公正な取引の確保をめざし、良質な住宅・宅地の流通促進や会員の資質向上に努めていただいております。引き続き、宅地建物取引業の健全な発展にご尽力いただきますよう、よろしく願いいたします。

結びに、一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会並びに公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会大阪本部の今後ますますのご発展と、本年が皆様にとって実りある素晴らしい年となりますようお祈りいたします。



# 令和7年度 第3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131分】

第1部	不動産取引におけるコンプライアンスと実務トラブルの防止法（約71分）	第2部	不動産詐欺の恐怖～プロでも直面するリスク～（約60分）
	<p>宅建業者は、法令だけでなく社会通念・モラル・業界規範なども含めて遵守するための指針であるコンプライアンスや、モラル・ガバナンスを守りながら営業を行う必要があります。本テーマではトラブル事例（判例）を用いて、コンプライアンス等遵守の重要性を弁護士が詳しく解説します。</p>		<p>年々巧妙化している不動産詐欺。一般消費者だけでなく、プロの宅建業者ですら騙されてしまうことも少なくありません。トラブルを防止し、正しく取引を行うために、様々な不動産詐欺についてその注意点と対策について解説します。</p>
①重要事項説明の義務とそれに関連する実務上のトラブル	重要事項説明の法規制、義務違反について	①詐欺の舞台裏！～地面師の巧妙な手口～	媒介業者の責任、騙されないための注意点
②敷金と原状回復義務に関する実務上のトラブル	通常損耗補修特約の有効性	②二重売買詐欺！～宅建業者が気をつけるべき点～	事例紹介、トラブルの防止策
③秘密情報漏えいのリスクとそれに関連するトラブル	・秘密情報漏えいに関する法規制 ・リスク	③契約不履行？！	～投資用不動産での宅建業者の説明義務違反～
④ローン特約の概要とこれに関連する実務上のトラブル	ローン特約とは、種類、説明義務について		・不動産投資におけるトラブル、事例紹介 ・注意点

動画視聴期間 令和8年 2月2日(月)0時～3月6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8年 2月27日(金) 13時30分～16時00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 \_\_\_\_\_

出席者 (フリガナ) \_\_\_\_\_

(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。



# 重 要

## 大阪版 契約書・重説等 提供終了のお知らせ

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、長らく会員の皆様にご利用いただいております大阪版の契約書・重説等各種雛形の提供を、

誠に勝手ながら、**令和8年3月31日をもって終了**させていただくこととなりました。（一部書式を除く）

これまで雛形をご活用いただき、誠にありがとうございました。

提供終了に伴い、皆様にはご不便をおかけいたしますこと、深くお詫び申し上げます。

### 今後の書式ダウンロードについて

令和8年4月1日以降は、**上部団体の全宅連が提供しております、契約書・重説等各種ひな形のご利用をお願い申し上げます。**

全宅連版書式は、スピーディーな法改正への対応が可能で、Web書式・Word・Excel・PDF形式での提供が  
ございます。（書式の種類によって形式は異なります）

なお、大阪版書式について、『**関係書式 [売買] (44種)**』『**関係書式 [賃貸] (27種)**』『**特殊詐欺等関連書式 (3種)**』については今後も継続してご提供いたします。

#### 全宅連版書式 利用方法

『大阪宅建協会 会員専用ページ』にログイン (<https://www.osaka-takken.or.jp/members/>)  
⇒『ハトサポ』をクリック⇒『かんたんWeb書式作成ツール』または『ワード・エクセル契約書式』からご利用ください。

### ⚠️ ご注意ください ⚠️

**令和8年4月1日以降は、大阪版 契約書・重説等ひな形のダウンロードはできなくなります。** 必要な場合は、  
提供終了日までにダウンロードいただきますようお願いいたします。

また、**過去にダウンロードされたひな形をご利用になる際は、必ず最新の法令に適合しているかをご確認ください。**

今後とも、会員の皆さまへのより一層のサービス向上に努めてまいりますので、ご理解とご支援を賜りますよう、よろしく  
申し上げます。

各種  
問い合わせ  
窓口

書式のダウンロードや操作方法

書式の内容・記載方法

●事務局 研修部：06-6941-8197 ●全宅連：03-5821-8111（自動音声②番）

●不動産無料相談所：0570-783-810（月～金：10:00～11:30、13:00～15:30）  
（土・日・祝祭日および協会指定の休日を除く）

●全宅連：03-5821-8111（自動音声①番）

# TAKTAS.の ココがGood!

## TAKTAS.の魅力とは 年齢も経験も越えた 支え合い

今回取材を受けた京阪河内支部TAKTAS.メンバー

京阪河内支部支部長 ニッタ住販 新田 昭一さん  
まごころホーム岡本建設株式会社 岡本 正彦さん  
三毛猫不動産ハートのジャッカル 鷹取 郁栄さん  
株式会社柴田ハウジング 柴田 潤夫さん



### Q TAKTAS.を広報する使命について 教えてください

不動産業界では「足りないものを持ち寄れば、必ずどこかでプラスになって返ってくる」という考え方があります。そうした奥深い「居場所」があることを広めたいと思ったのがきっかけです。未経験から不動産業を始めた人や、経験に不安を抱える人でも、大先輩や宅建協会の支部長から直接話を聞ける。そんなふうに、誰もが集まり、支え合える場所を広げたいと考えました。

### Q TAKTAS.への加盟を検討している人に 伝えたいことは？

若い方の中には「TAKTAS.に入れば、すぐにお金になる仕事を回してもらえるのでは」と思う人もいます。確かに商売に直結することもあります。必ずしもそうとは限りません。むしろ大きな魅力は、同業者同士でのコミュニケーションや知恵の共有にあります。頼られている、必要とされていると感じられる場所があるのは幸せなことです。年齢や経験が違っても、それぞれの得意分野を持ち寄ることで、互いに大きな刺激を受けられるところがTAKTAS.の魅力です。また、TAKTAS.には魅力的な仲間が多く在籍しています。今回取材にご協力いただいた岡本さんは、80代とは思えないエネルギーさ。鷹取さんはイベント参加時には必ず着物を着用して参加されるなど、和の雰囲気を大切にされています。



岡本建設株式会社・事務所で撮影  
左から新田昭一さん、鷹取郁栄さん、岡本正彦さん、柴田潤夫さん



門真祭りに協賛し、出展した緑日ブースの射的風景



小学生の職業体験ねやキッズに協賛した物件資料作成ブース

／ 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。

本年度は、近隣のエリアの加盟店同士が一堂に会して、セミナーで知識を高め合い、交流し合う「TAKTAS.フォローアップミーティング」を実施しています。TAKTAS.が展開するツールやブランディングを手掛ける協力企業も共に交流することで、「営業技術の向上に役立った」といううれしいお声も寄せられています。

12月1日 北支部・中央支部・西支部エリア

会場 大成閣(大阪市中央区)



中央支部・西支部主催の木曜会・金曜会合同懇親会と併せて開催されました

12月16日 南大阪支部・堺市支部・泉州支部エリア

会場 南海グリル(堺市堺区)



参加者が相互にパーソナリティや取り扱い分野を知ることは、新たな気づきや連携につながります。TAKTAS.フォローアップミーティングは他エリアでも実施を予定していますので、ぜひご参加ください！

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QRコードから！

QRコードは(株)デンソーウェブの登録商標です TAKTAS.のご加盟には所定の審査がございます。



2025年10月度

支部	商号	氏名	免許番号
新大阪	シームレスデザイン(株)	佐伯 剛志	① 66598
	ARATA(同)	近藤 櫻來	① 66620
	NOBORDERS(株)	北村裕一郎	① 66589
北	ユニック不動産	紙谷 一義	① 66489
	エピックウエスト(株)	渡邊 恵理	① 66557
	(株)エス・ビューティーラボ	山本 尚子	① 66522
中央	エストレージャ(株)	小島 章平	① 66544
	(株)日輝商事	河原 玲青	① 66552
	Mihana International(株)	胡 茂文	① 66429
	(株)KSCC	唐 毅	① 66400
	(株)リードルコーポレーション	高津 守央	① 66584
	日本駐車場メンテナンス(株)	兼光 和人	① 66590
西	(株)Prime Estate	片岡 大祐	① 66431
	(株)テクニカルファースト	山下 直人	① 66440
	(株)YKアシスト	南口 隆一	① 11025
	鈴木不動産	鈴木 辰彦	① 66556
	(株)STELLA	西脇 実耶	① 66612
なにわ南	小田(株)	潘 琳娜	① 66487
	(株)マクスジャパン	松下 聡一	① 66573
なにわ京阪	源不動産(株)	徳宮 泰秀	① 66570
	敷島エステート(株)	川島 淳	① 66588
なにわ東	(株)TriValue	金谷 徳士	① 66532
なにわ阪南	ND(株)	矢田 善裕	① 66567
北摂	(株)リゼル	野上 武志	① 66586
	(株)メゾン・ド・シュシュ	谷 祐樹	① 66576
	(株)Lotus	田中 佑一	① 66600
	(株)ボヌール	道上 実里	① 66579
北大阪	Grounded	北村 夏音	① 66603
	(株)GD	村上 天馬	① 66602
	(株)センターフォワード	前中 良介	① 66575
京阪河内	(株)PEACE	井上 泰貴	① 66515
	(株)CSV住研	川島 潤也	① 66592
東大阪八尾	(株)ヤック	横山 佳代	① 66625
堺市	(株)ミモザ	安田 絵里	① 66577
	(株)Start plus	小平 悠豪	① 66574
泉州	(株)サンホームズ	近木 祐子	① 66493

※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・山田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 (3月開催)
- ② 不動産物件調査基礎編 (4月開催)

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

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。

2025年11月度

支 部	商 号	氏 名	免許番号
新大阪	(株)保坂建設	保坂 勇輔	① 66667
	祥潤(株)	李 琳	① 66569
北	諾一商貿(株)	李 敏	① 66568
	ハートランドコンサルティング(株)	古木 智也	① 66632
	(株)AURA	永木 祐典	① 66637
	LOCAONE(株)	小見山祐樹	① 66676
中央	(株)レクストコマース	鄭 燕青	① 66638
	寰宇(株)	楊 浩宇	① 66642
	(株)ミライ・プロパティ	林 あゆみ	① 66593
	(株)ours	菱川 紗希	① 66606
	(株)Waysis	岩岡 雄一	① 66656
	瓦町不動産	兼田 耕治	① 66674
西	(株)プラチナホールディングス	金山 隆英	② 59110
	(株)ライズリアルティ	徳原 太豪	① 66646
	リュウイツ(株)	顧 曉萍	① 66716
	明人商会(株)	長野 克峰	① 66713
	グリーン環境メンテナンス(株)	林 徒志孝	① 66599
なにわ南	(株)コレカラボ	澤田 鈴苗	① 66554
	(株)Next Estate	野村 昇平	① 66640
なにわ京阪	(株)トラストガード	本郷 直子	① 66609
なにわ東	管理(株)	原田 栄志	① 66685
	(株)エムズ・インターナショナル	新川 優志	① 66628
	金木(株)	楊 越	① 66725
なにわ阪南	ニコリ不動産(株)	田邊 安將	① 66639
	アトリエCooH(株)	山口 正史	① 66604
北摂	G-ESTATE(株)	五嶋 尚史	① 66677
	(株)Vacant Housing	木又 正人	① 66618
	(株)TKパートナーズ	早川 享子	① 66631
北大阪	LIV(株)	垣内 勇樹	① 66689
	(有)シージーワン	北田 隆司	① 66650
京阪河内	(株)AgentREC	藤井 奨	① 66669
	エヌ・エス・ケイ(株)	野口 隆雄	① 66546
東大阪八尾	(株)カウカウ	齋藤 憂己	① 66671
堺市	Core.Japan(株)	三戸 徳紀	① 66580
	(株)TSUJIKURA	辻 幸一	① 66652
	(株)ラフテル	山本 一貫	① 66611
	(株)オール・リング	植田 晃一	① 66698
	(株)信喜住宅	中芝 茂夫	① 66616
	(株)EVTホーム	立花 漠	① 66651

・2025年11月入会時点の情報です。・2025年11月末現在の会員数は 正会員 8,911名 準A 784名 準B 6,153名

※画像はイメージです。Where's Wally?/Where's Wally? ©DreamWorks 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





お電話でもお問い合わせいただけます

ナビダイヤル  
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



# たくまの實務ノート

## 転貸が可能である居住使用目的の賃貸マンションを 賃借人が民泊として使用することの是非。

賃貸マンションの賃借人が、民泊として訪日外国人旅行者を宿泊させたが、旅行者と他室入居者や近隣住民とのトラブルが絶えない。賃借人は賃貸借契約の解除を望んでいる。



### 事実関係

当社は、賃貸の媒介および管理会社である。3カ月前に当社が管理しているグレードの高いアパート1室の賃貸借の媒介をした。賃借人は個人で賃借目的は賃借人の住居として契約したが、契約条項にはあらかじめ転貸を認める旨の約定がある。最近、アパートの他室入居者から媒介した部屋の居住者との生活上のトラブルがあると連絡があった。部屋の住人は日によって異なり、夜遅くに複数人がキャリーケースを運ぶキャスターの音がうるさかったり、その住人による夜中の酒宴の騒音やゴミを決められた日に出さずにゴミ置き場が散らかっているというもの。当社が現地確認したところ、居住者は、明らかに旅行者のようである。住民にも聞いたところ、出入りしているのは日本人のみならず、外国人もいることが分かった。

当社は、賃借人に事情を聴いたところ、賃借人は居住しておらず、民泊会社を利用して民泊として旅行者に貸し出していることが判明した。賃借人は、民泊は旅行者が宿泊目的で利用するもので、住居目的の使用ではなく、転貸を認めているからといって、第三者の宿泊や滞在は認めておらず、賃貸借契約を逸脱した使用であり、契約は解除したい意向を示している。賃借人は、転貸を認めている約定があり、民泊に転貸するのは可能であり、利用者の宿泊は、広い意味の住居としての使用であり、使用目的に違反していないと主張している。

### 質問

賃貸借契約書に転貸を認める約定があれば、賃借人は民泊として使用することができるか。

#### (1) 結論

明示的に民泊として転貸できる約定または賃借人の承諾があれば民泊としての使用は可能であるが、転貸を認める旨の約定のみでは民泊として使用することはできないと考える。

#### (2) 理由

政府は、観光立国推進基本法の規定に基づき、新型コロナ終息後の

インバウンドの回復を掲げ、訪日外国人旅行者の拡大を図っている。外国人旅行者数を2030年には6000万人に、消費額を15兆円に増やす目標を掲げており、今後も増加傾向が続くであろう。観光庁によると訪日外国人は、2024年は3687万人（2023年2507万人）に達し、本年はさらに増えている。インバウンド需要の高まりにより、外国人旅行者向けの民泊が増えている。旅行者の増加により一部地域では宿泊代の高騰が見られ、比較的安価な民泊が利用されている。民泊には居住用のマンションのみならず一戸建てや別荘等の物件もあり旅行者の人数や目的に合わせた選択が可能である。世界的な民泊紹介サイトもあり手軽に予約ができることも人気を博している一因であろう。

民泊を事業として行うには、住宅宿泊事業法（民泊新法）により一定のルールが定められており、都道府県知事への届け出が必要である（同法第3条）。民泊事業者に対しては宿泊期間制限（特区民泊除く）のほか、さまざまなルール順守が求められている。自己所有不動産を民泊に活用することができるが、区分所有マンションでは多くが管理規約等で民泊を禁止している。民泊利用者は今後も増加傾向にあるが、利用者とのトラブルも増えている。よく聞く例として、利用者のゴミの不法投棄や夜間の騒音などの近隣住民とのトラブル、また、防犯上あるいは火災等の防災上の不安、大人数の宿泊による建物の傷みなどの懸念、外国人利用者とのコミュニケーションの行き違いによるトラブル等があげられる。外国人旅行者の文化や習慣の違いによる民泊事業者との摩擦もある。

賃借物を民泊に活用することは可能であるが、当然、賃借人の承諾が必要である（民法第612条）。あらかじめ賃貸借契約で転貸を認める約定がある場合、賃借人が民泊として旅行者に転貸することが可能であろうか。賃貸借における住居目的の使用は、特定の者（転借人含む）が長期間にわたり住居として使用するものであり、1日単位または短期間で不特定の者が宿泊目的で民泊として使用するものは態様が異なる。転貸が可能な賃貸借契約において、賃借人が賃借人の承諾を得ずに民泊に使用したことで、賃貸人が賃借人の用法違反を理由に契約解除を求めた裁判例で、「本件賃貸借契約には、転貸を可能とする内容の特約が

付されているが、他方で、本件建物の使用目的は、原則として賃借人の住居としての使用に限られている。これによれば、特約に従って本件建物を転貸した場合には、これを「賃借人の」住居としては使用し得ないことは文理上やむを得ないが、その場合であっても、本件賃貸借契約の文言上は、あくまでも住居として本件建物を使用することが基本的に想定されていたものと認めるのが相当である」と転貸を認める約定があれば第三者に転貸できるが、転貸の場合でも、転借人の住居としての使用に限られ、「住居使用の場合と不特定の者が入れ替わり使用する宿泊使用の場合とでは、使用者の意識等の面からみても、おのずからその使用の態様に差異が生ずることは避け難いというべきであり、転貸が可能とされていたことから直ちに民泊としての利用も可能とされていたことにはつながらない」として、使用目的違反は明らかであり、アパートの他の住民からの苦情の声やゴミ出しの方法を巡ってのトラブルが生ずるなどしていたことにより、賃貸人との間の信頼関係の破壊を認め、契約解除を認容したものがある（【参照判例】参照）。

住居使用目的の賃貸借契約を媒介する業者は、あらかじめ転貸を認める約定をする場合は、賃借人に対し、賃借人自らの使用の場合だけでなく転貸する場合であっても、住居目的外（店舗・事務所や倉庫、民泊等）の使用はできない旨を十分説明、理解させることが肝要である。

#### 参照条文

##### ●民法第594条（借主による使用及び収益）

①借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

②・③（略）

##### ●民法第594条（借主による使用及び収益）

①借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

②・③（略）

##### ●同法第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。

##### ●同法第616条（賃借人による使用及び収益）

第594条第1項の規定は、賃貸借について準用する。

##### ●住宅宿泊事業法第3条（届出）

①都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区（以下「保健所設置市等」という。）であって、その長が第68条第1項の規定により同項に規定する住宅宿泊事業等関係行政事務を処理するものの区域にあっては、当該保健所設置市等の長。第7項並びに同条第1項及び第2項を除き、以下同じ。）に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法第3条第1項の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。

②前項の届出をしようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、住宅宿泊事業を営もうとする住宅ごとに、次に掲げる

事項を記載した届出書を都道府県知事に提出しなければならない。

一～七（略）

③～⑦（略）

#### 参照判例

##### ●東京地裁平成31年4月25日 判タ1476号249頁（要旨）

本件賃貸借契約には、転貸を可能とする内容の特約が付されているが、他方で、本件建物の使用目的は、原則として賃借人の住居としての使用に限られている。

これによれば、上記特約に従って本件建物を転貸した場合には、これを「賃借人の」住居としては使用し得ないことは文理上やむを得ないが、その場合であっても、本件賃貸借契約の文言上は、あくまでも住居として本件建物を使用することが基本的に想定されていたものと認めるのが相当である。

これに対し、賃借人は、本件賃貸借契約において転貸が可能とされていた以上は、転貸後の使用目的を賃借人の住居としての使用に限る理由はなく、民泊としての利用も可能とされていたなどと主張する。

しかし、特定の者がある程度まとまった期間にわたり使用する住居使用の場合と、1泊単位で不特定の者が入れ替わり使用する宿泊使用の場合とでは、使用者の意識等の面からみても、おのずからその使用の態様に差異が生ずることは避け難いというべきであり、本件賃貸借契約に係る上記の解釈を踏まえれば、転貸が可能とされていたことから直ちに民泊としての利用も可能とされていたことにはつながらない。本件建物を民泊の用に供することが旅館業法に違反するかどうかはおくとしても、前記認定事実によれば、現に、アパートの他の住民からは苦情の声が上がっており、ゴミ出しの方法を巡ってトラブルが生ずるなどしていたのであり、民泊としての利用は、本件賃貸借契約との関係では、その使用目的に反し、賃貸人との間の信頼関係を破壊する行為であったといわざるを得ない。

#### 監修者のコメント

宅建業者が民泊事業目的の建物賃貸借契約を仲介する場合、上記の東京地裁判決を踏まえれば、単に転貸を許可する旨の特約では足りず、民泊事業目的で使用する旨を明記すべきである。また、区分所有建物における民泊事業目的の賃貸借契約については、管理規約が民泊利用を禁止しているか否かを必ず確認しなければならない。

さらに、共同住宅の一部について民泊事業目的の建物賃貸借契約が締結された後で、建物全体に消防設備の設置が必要である旨を消防署から指摘されるといったトラブルが生じている（平成29年10月27日付け消防予第330号「住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等に係る消防法令上の取扱いについて」参照）。この点について貸主には説明義務がないとする裁判例もあるが（東京高裁令和4年10月27日）、仲介業者としてはかかるトラブルが生じないように配慮することが望ましい。

# 名探偵たぐっち



Vol.53

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

「新年にまつわる言葉」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？

#### 「新年の言葉」リスト

- |          |          |       |
|----------|----------|-------|
| ウタカイハジメ  | ハツカガミ    | ハツバシヨ |
| カガミモチ    | ハツカシヨウガツ | ハツユメ  |
| カルタ      | ハツカミ     | ワカナ   |
| シホウハイ    | ハツシバイ    | ワカミズ  |
| ナナクサガユ   | ハツタビ     |       |
| ナヌカシヨウガツ | ハツニ      |       |

パズル制作/ニコリ

ツメジハイカタウ  
 ガガツハガガルビ  
 ウニウミツユイタ  
 ヨホモヨガバミツ  
 シチンサシカシハ  
 カタクツツカツヨ  
 ナナハハメユツハ  
 ナカワカミズンハ

### 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>

### 名探偵たぐっち Vol.52【数独】の答え

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

A **7** + B **1** = 合計 **8**

正解は **8**

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

ご紹介. 5万円以下でも作れる  
**展示ブースキット**

展示ブース  
 装飾相談会  
 実施中!

**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

# 国税庁からのお知らせ

大阪国税局では、納税者の皆さまの適正な申告と納税のため、  
便利な「国税電子申告・納税システム」(e-Tax)による申告をおすすめしています。

下記二次元コードから各種リーフレットをご確認ください。

不動産を売却した場合  
の確定申告



現金などをもらった方の  
贈与税申告



確定申告書等  
作成コーナー



詳しくは、国税庁ホームページまで <https://www.nta.go.jp>

※税務署への個別具体的な相談は、相談日時の事前予約が必要です。



会員業者限定

## 弁護士による 無料法律相談



2月5日(木)

いその 磯野 ひでのり 英徳 先生

2月12日(木)

弁護士法人  
村上・新村法律事務所

2月19日(木)

いわもと 岩本 ひろし 洋 先生

2月26日(木)

すみはら 住原 しゅういち 秀一 先生

3月5日(木)

いその 磯野 ひでのり 英徳 先生

3月12日(木)

すみはら 住原 しゅういち 秀一 先生

3月19日(木)

弁護士法人  
村上・新村法律事務所

3月26日(木)

いわもと 岩本 ひろし 洋 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



### 【公告】 会員権停止

大阪市東淀川区菅原三ー一三  
株式会社ハウスメッセージ  
代表者 田中 昌彦

右の者は、変更届け出義務違反及び土地建物売買の媒介業務において、契約申込みの撤回時における預り金の返還拒否が発覚し、本会の名誉を毀損し信用を失墜した理由により、本会定款第一〇条並びに同定款施行規則第一五条第一項及び同第二項第四号の規定に基づき、令和七年十二月八日から六か月間会員権を停止する。

令和七年十二月八日

一般社団法人  
大阪府宅地建物取引業協会  
会長 山本 清孝  
綱紀自主規制委員会  
委員長 小松 邦泰

# 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11月30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 支払済金員の返還 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	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
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
計		10	5	0	3	0	0	2	8	0	5	0	3	6	3	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7年11月30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	4
	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	2	
	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	2
	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	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	0	0
合計		8	

## 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11月30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)
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)
計	22 (6)	363 (37)	47 (5)	77 (45)	646 (72)	10 (9)	24 (19)	8 (2)	13 (3)	756 (642)	14 (5)	6 (1)	0 (0)	0 (0)	13 (7)	1,999 (853)
割合(%)	1.1 (0.7)	18.2 (4.3)	2.4 (0.6)	3.9 (5.3)	32.3 (8.4)	0.5 (1.1)	1.2 (2.2)	0.4 (0.2)	0.7 (0.4)	37.8 (75.3)	0.7 (0.6)	0.3 (0.1)	0 (0)	0 (0)	0.7 (0.8)	100 (100)

宅建業者相談件数853件(1,999件の内 42.7%)

# 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

# 2025年度 不動産無料一般相談フェアが開催されました

北大阪 5月24日(土)・25日(日)



メイシアター (吹田市文化会館)

北 7月24日(木)・25日(金)



北区不動産会館

東大阪八尾 9月23日(火・祝)



近鉄布施駅前

北 9月27日(土)



毛馬桜之宮公園

北 10月4日(土)



下福島グラウンド

なにわ京阪 10月5日(日)



鶴見緑地公園

なにわ南 10月11日(土)



長居公園南西角 旧噴水前

西 10月12日(日)



八幡屋公園

なにわ阪南 10月13日(月・祝)



阿倍野区民センター

北摂 10月13日(月・祝)



阪急宝塚線岡町駅西側広場・北摂不動産会館

京阪河内 10月13日(月・祝)



京阪古川橋駅周辺

中央 10月19日(日)



史跡 難波宮跡公園

西 10月19日(日)



千島公園

なにわ阪南 10月19日(日)



長居公園 自由広場

堺市 10月19日(日)



堺市不動産会館

北 10月26日(日)



西九条コミュニティ広場

南大阪 11月1日(土)



柏原市役所前河川敷

西 11月2日(日)



土佐公園

西 11月2日(日)



浪速公園

北 11月9日(日)



西淀公園

なにわ東 11月23日(日・祝)



東成スポーツセンター

新大阪 11月24日(月・休)



東淀川区役所東淀川消防署多幸公園

泉州 11月30日(日)



浪切ホール祭りの広場  
岸和田カンカンベイサイドモール

たくさんご協力いただき  
ありがとうございましたっー!

