

広報

宅建こうち

KOCHI TAKKEN KYOKAI KOHO

2023
vol.219
春号

令和5年4月発行



きっと何か「見つかる」

C O N T E N T S

- 02 ● 定時総会ご案内 ● 一般公開セミナーご案内
● 青年部会活動報告
- 03 ● 宅建協会コマーシャル
- 04 ● 顧問議員団との意見交換会
- 05 ● 相談員勉強会 ● 定期無料相談ご案内
● 空き家空き土地相談ご案内

- 06 ● 親睦旅行報告 ● 「ハトマークサイト高知 Plus」
- 07 ● 宅建試験ご案内 ● 法定講習会ご案内
- 08-09 ● 紛争事例
- 10-11 ● 特集記事 牧野富太郎の足跡
- 12 ● 会員異動のお知らせ ● 会館名称変更



■ 宅建協会 HP



佐川町上町 名教館

越知町立横倉山自然の森博物館

特集記事

牧野富太郎博士の足跡



高知県観光博覧会
らんまんの舞台・高知
牧野博士の
新休日
Dr. Makino's New Holiday in KOCHI

高知県立牧野植物園 回廊



定時総会 開催のご案内

宅建協会第 57 回定時総会・保証協会高知本部第 51 回定時総会を開催します。

開催通知・総会議案書等は 5 月中旬に会員の皆様の事務所へ発送予定です。お手元に議案書が届きましたら、内容をご確認下さい。

また、総会には定足数がありますので、本年度も引続き、可能な限り同封の『議決権行使書面・委任状(出欠届)』ご提出によるご参加をお願い致します

(書面はご記入・押印の上、期限内に到着するよう速やかにご返信下さい。)

皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

■開催日時： 令和 5 年 5 月 30 日 (火)

午後 1 時 30 分～ 2 時 30 分 保証協会高知本部 総会

午後 4 時 00 分～ 5 時 45 分 宅建協会 総会

■会 場： 三翠園 高知市鷹匠町 1 丁目 3 - 35 電話 (088-822-0131)

||||| 一般公開セミナー 3 年ぶりに開催します |||||

著名な方を講師に招き、3 年ぶりに開催予定です。お誘いあわせ多数のご参加をよろしくお願いいたします。

○日 時 令和 5 年 6 月 22 日(木) 午後 1 時 30 分～(予定)

○場 所 ザ クラウンパレス新阪急高知

青年部会～活動報告～

3 月 1 日、城西館にて青年部会総会・研修会が開催されました。

総会では、令和 4 年度の活動報告と決算報告、令和 5 年度の活動計画と予算計画が審議されました。

総会後に開催された研修会では、氏原光隆副会長と藤本武志政治連盟会長を講師としてむかえ、重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係る Q&A について研修し、経験豊富な講師の講演に参加者は熱心に聞き入っていました。



[青年部総会]



[青年部研修会]

宅建協会テレビ CM 放送



メインCM「ハート DE スマイル ハトマーク」

ハトマーク会員と宅建協会活動を PR するため「**ハート DE スマイル ハトマーク**」をキャッチコピーとしたテレビ CM を放送しています。BGM は地元高知を中心に活動しているシンガーソングライター宮崎恵実さんによるオリジナルソングを使用し、ハトマークグループの地域に寄り添う温かさを伝えています。

今後は「**ハート DE スマイル ハトマーク**」のロゴの利用など様々なイメージアップ戦略を展開し、ハトマークグループをより地域の皆様に身近に感じてもらえるよう取り組んでいきますので、ハトマークサイト高知 Plus への物件登録をぜひお願いします。



「無料相談会編」



「ハトマークサイト高知Plus編」

放送スケジュール

○ 45 秒 CM テレビ高知 金曜日 朝 6 時 40 分～ 50 分頃 「THE TIME」内

○ 15 秒・30 秒 CM さんさんテレビ・高知放送にて 1 日 1～2 本

※放送スケジュールは変更となる場合があります

YouTube にフル動画をアップしていますので、そちらもご覧ください。

<https://www.youtube.com/@kochitakken>



顧問議員団との意見交換会

令和5年2月18日(土)、高知市の城西館において、顧問議員の先生方と宅建協会地区連絡会の各地区長及び役員が一堂に会して、意見交換会が開催されました。

衆議院議員	山本 有二
	中谷 元
	尾崎 正直
	山崎 正恭

参議院議員	中西 祐介 (秘書代理出席)
	高野 光二郎 (秘書代理出席)
	梶原 大介

高知県議会議員	三石 文隆
	土居 ひさし
	上田 貢太郎
	田中 徹
	土森 正一
高知市議会議員	和田 勝美
	戸田 二郎
	氏原 嗣志
	海治 甲太郎

高知県宅建政治連盟は、全国宅建政治連盟の高知県本部として位置づけされており、毎年国や高知県や県内市町村の行政機関に対して政策提言や要望活動を実施しています。国に対しては「全政連」を通じて、住宅関連税制や住宅政策等を衆参議員140名で組織される「宅建議員連盟」の後押しにより、政策提言や要望活動を行い、その多くが実現されています。高知県や県内市町村等の地方自治体に対して毎年20件位の住宅政策の提言や要望活動を行い、16名の「顧問議員団」の後押しにより、多くの成果を挙げています。

詳しい政策提言等は協会のホームページで確認していただきたいと思います。

高知県に対して、10年位前から継続して提言してきた「空き家・空き土地の有効利用に向けた所有者の情報開示」や「空き家の付属する農地の取得等に係る下限面積要件の緩和」等は既に高知県のいくつかの市町村で規制緩和が実施されており、今後は高知県全域で緩和されるように推進していきたいと考えています。高知市に対しても「空き家・空き土地の有効利用に向けた所有者の情報開示」は一部規制緩和の回答を得て、現在、試験的な実施に向けて、高知市の担当部署と協会とで調整中です。

現在、住宅産業はウッドショックやエネルギー資源の高騰により、木造住宅の価格は350万円から400万円位上昇しているなか、日銀が金融緩和政策を大幅修正したことにより、住宅ローン金利も上昇の気配を見せる状況下、個人の持家新築着工戸数も大幅に減少しています。

このような住宅産業にとって厳しい状況のなか、本年度の重要提言として、高知県と高知市に対して「こどもエコすまい支援事業と併用できる新規助成金制度の創設」を高知県に50万円×1000戸、高知市50万円×800戸を「一定の省エネ性能等を有する住宅、断熱等性能等級4以上」かつ自らが居住する新築木造住宅を購入する消費者に助成金を創設することを強く要望しています。協会役員及び地区長と顧問議員団の先生方とは、提言事項に対して様々な意見を交換したうえで、住宅産業は国の基幹産業であり、関連業種も多く、大変裾野が広い産業であることを確認していただき、国家の指針である「地方創生」を目的とする高知県宅建政治連盟の「政策提言」にご理解ご協力をいただくことができた有意義な会議になりました。





相談員勉強会 実施報告

令和4年度第3回相談員勉強会を2月15日(水) 高知県宅建会館3階において、マスクの着用、入室前の手指消毒等を徹底の上、開催しました。

今回の相談員勉強会は「重要事項説明書、契約書など」を使用して相談案件に対する注意点などの講義、宅建業者としての疑問点などを「重要事項説明・売買契約書・賃貸借契約に係るQ&A」から事例研究を行い相談員の意識統一に努めました。



不動産無料相談のご案内

毎週火曜日・金曜日の午後1時から4時まで、高知県宅建会館で『不動産に関する無料相談』を行っています。宅地建物取引に関わるトラブルや疑問などお気軽にご相談下さい。毎月第1・第3金曜日は弁護士相談(午後1時から3時まで)も実施しています。

なお、地区相談も下記のとおり開催しますので、ぜひご来場ください。

【定期相談会場・お問合せ】

公益社団法人 高知県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会高知本部

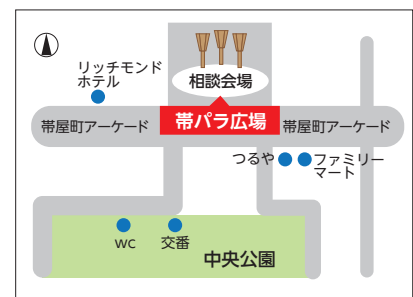
- 住所：高知市上町1丁目9番1号 高知県宅建会館
- 電話：088-823-2001



空き家・空き土地の無料相談 開催します

5月21日(日)、高知市の帯パラ広場(高知市中央公園北側)において「空き家・空き土地の無料相談」を開催いたします。

今回も新型コロナウイルス対策を施した上で、8名の相談員が交代で対応し午後の部には弁護士も同席予定です。相続した土地・空き家の処分について、それぞれのケースに応じた有効な方法をアドバイスさせていただきます。



◎6月は南国市、7月は須崎市での地区相談も予定しております。
決定次第ホームページ等でお知らせします。



親睦旅行

～ 広島 神戸へグルメ旅 行ってきました ～

2月20日から二泊三日で広島・神戸へ3年ぶりの会員職員親睦旅行を開催しました。

お天気にも恵まれ、日本で最も癒される港町「鞆の浦」を散策し、冬グルメ「牡蠣」などを堪能しました。翌日は尾道観光やロープウェイから瀬戸内の雄大な景色を眺め、千光寺を参拝後、昼食は「尾道おひつ」名物穴子のひつまぶしを出汁や薬味などで味変しながら頂きました。その後、神戸へと移動し、世界遺産「国宝 姫路城」へ。平成27年の修理を終え、別名「白鷺城」の白さに小雪もちらついて風情があり、ガイドさんの説明にも皆が感慨深げに聞き入っていました。神戸の夜景をみながら、「湯葉懐石」に舌鼓を打ち、最終日は六甲・有馬・元町などを散策、神戸牛を楽しみ、美食・美酒・美男美女(笑)で和気あいあいと親睦を深め、無事帰路につきました。



『ハトマークサイト高知 Plus』ご案内

宅建協会が運営する不動産情報サイト「ハトマークサイト高知 Plus」が公開されて3年が経過しました。売りたい・貸したい、の依頼を受けた不動産情報を会員が公開しています。他のサイトと違い重複物件が少ないことが特徴です。

物件検索は簡単。検索方法を指定して検索開始！検索条件を保存しておけば、条件にあった物件が公開されたときに、お知らせしてくれる機能(メール)もあります。また、物件の問合せもメールでできます。パソコンがなくてもスマホから簡単検索、お問い合わせ OK です。ぜひご利用下さい。

■ハトマークサイト高知 Plus

<https://www.kochi-plus.com/>





宅建試験のご案内

令和5年度宅地建物取引士資格試験は次の通り開催予定です。

例年、規格外の写真貼付による写真再提出などの補正が多くなっていますので、申込案内をご熟読の上、お申込み下さい。

なお、申込書の配布期間や受付期間は、試験実施公告(6月2日予定)後に当協会ホームページにて公開致しますので、ご確認ください。

<実施概要(予定)>

試験案内申込書 配布・受付	郵 送	令和5年7月3日(月)～7月31日(月)消印有効
	インターネット	令和5年7月3日(月)9:30～7月19日(水)21:59
高知県	・高知県宅建協会 ・高知県庁 募集要項コーナー ・県内各市町村役場(中土佐町役場を除く) ・県内各土木事務所 ・県内 TSUTAYA 各店 ・高知 蔦屋書店	
試験日	令和5年10月15日(日)	

<参考>一般財団法人 不動産適正取引推進機構ホームページ

<http://www.retio.or.jp>

令和5年度 宅建士法定講習開催日程(会場：高知会館)

■宅建協会ホームページ <https://www.823-2001.com/koshu.html>

令和5年度 宅建士法定講習会 (DVD 視聴による座学講習)

	開催予定日	申込受付期間	対象者(有効期限)
第1回	令和5年7月13日(木)	令和5年6月5日 ～6月9日	令和5年7月13日 ～令和6年1月12日
第2回	令和5年11月16日(木)	令和5年10月2日 ～10月6日	令和5年11月16日 ～令和6年5月15日
第3回	令和6年3月14日(木)	令和6年2月5日 ～2月9日	令和6年3月14日 ～令和6年9月13日

○住所(住居表示の変更)、勤務先(商号変更)などの変更がある場合は事前に高知県土木部住宅課に届出を行って下さい。

○受付期間は変更の場合がありますので、事前にお問い合わせください。

※従来の座学講習に加え、オンデマンド形式によるWEB 法定講習も行っております。
手続き等が異なりますので、ホームページをご覧ください

最近の裁判例から (3) — 隣地との紛争 —

前所有者との境界合意を覆した隣地所有者に対する土地売主による売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例



隣地所有者が前所有者との境界の合意を覆したことにより、売買代金の減額を余儀なくされたとする、土地売主から隣地所有者に対する売買代金減額分相当の損害賠償請求が認容された事例（東京地裁 令和2年1月30日判決ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

平成30年3月、古家付き土地（本物件）の所有者であったAは、測量士に本物件の境界確定作業を依頼した。

本物件の北東側隣地（本件隣接地）は、Y（被告・個人）とYが取締役を務めるB社の共有であったところ、Yの子で、B社の代表取締役であるCがYの委託を受けて境界の立会いを行い、Yを代理して測量士が作成した筆界確認書（本件確認書）に署名押印した。本件確認書では、本物件と本件隣接地の境界は、直線として描かれていたが、境界付近には、境界線を跨ぐ形で万年堀（本件堀）が築造されていた。境界立会いの際、本件堀が本物件、本件隣接地いずれの所有者のものかの確認はなされなかった。

同年6月、Aは本物件をX（原告・宅建業者）に売却（公簿面積による売買）し、本件確認書は、AからXに引継がれた（本訴においてXは、本件堀はAの所有物であるとの説明をAから受けたと主張）。

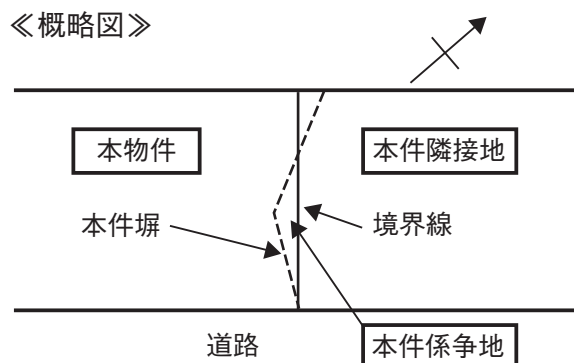
同年8月、Xは分譲マンション建築を目的とす

る宅建業者D社と、①売買金額：4億5404万円、②引渡日：同年9月28日、③引渡しまでに本物件内の家屋・本件堀を解体・撤去し、隣地からの樹木の越境を解消する、等の条件で本物件の売買契約を締結した。

同年9月、D社担当者がCを訪れたところ、Yは、本物件と本件隣接地との境界は本件堀沿いで、本件堀は自己の所有であるとして、本件堀や境界付近の樹木の撤去を拒絶した。

同年10月、Xは、Yが所有権を主張する本件確認書上の境界線と本件堀で囲まれた部分（本件係争地）を本物件から分筆してこれを売買対象から外し、売買代金を3000万円減額したうえで、D社に引渡した。またXは、本件係争地の買取りをYに求めたものの、Yはこれを拒否したことから、平成31年1月、XはYが境界合意を覆したことにより、本物件の売買代金減額を余儀なくされたとして、その賠償をYに求めて提訴した。これに対してYは、本件確認書は錯誤により無効であるとして、争った。

《概略図》



※公図上も境界は直線とされている



2. 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、XのYに対する請求を認容した。

(境界確認の錯誤無効の成否について)

Yは、本物件と本件隣接地との境界は本件堀の現況のとおりに湾曲しているところ、境界確認作業の際にはCと測量業者が本件堀に沿って双方の土地の境界を確認したなどとして、本件確認書による境界確認はYの錯誤によるものとして無効である旨を主張する。

しかしながら、確認作業の際にAの依頼により立ち会った測量士は、Cに対しては本件堀が双方の土地との境界に沿うものではない旨を説明し、Cからは双方の土地の境界は本件堀の現況のとおりであるとも聞いていない旨を証言するところ、その証言が不合理であるといえるだけの客観的な事情は特に見当たらないし、他に確認作業の際に双方の土地の境界が本件堀の現況に沿うものであるとの確認がされたことを認めるに足りる的確な証拠はない。したがって、境界確認に当たり、Yにおいて、双方の土地の境界が本件堀の現況のとおりであると信じていたことを認めるには足りないといわざるを得ず、Yの主張は前提を欠くものである。

またCは、本件確認書添付の図面において、本物件と本件隣接地の境界は直線として描かれていることを認識しており、本件堀が境界であると認識していたのであれば、自らの認識と明らかに異なる内容の本件確認書に押印したこととなり、これについて錯誤があったとしても、重大な過失があったということができ、Yがその無効を主張することはできない。

Xは、Aから本物件を購入したことにより、本件確認書のAの地位を承継したことから、Yが正当な理由なく両者間の合意である本件確認書と異なる主張をすることは、Yの債務不履行にあたり、YはこれによりXに生じた損害についての賠償義務を負う。

(結論)

よって、Xの請求は理由があるから、これを認容する。

3. まとめ

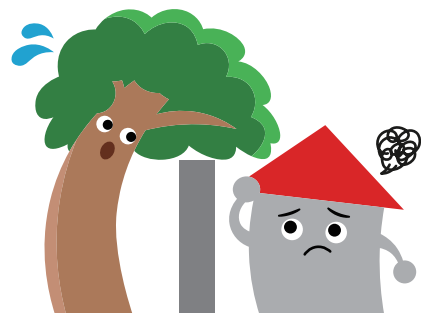
本件は、境界確認書の締結後にその内容に異議を唱えた隣地所有者に対する売主による売買代金減額分の損害賠償請求が認められたものである。

本件はその後、この判決を不服とした隣地所有者Yが控訴し、控訴審において、売主業者Xが隣地所有者Yに買取りを求めている部分（本件係争地）について、隣地所有者Yがこれを1200万円で買い取ることで、両者の和解が成立した。

本件は、境界トラブルに関する係争の一事例であるが、裁判記録によれば、境界堀がいずれの所有であるかについても、両者間に見解の相違があったようで、境界確認を行った際にこれがいずれの所有なのかについて、両者間で確認がなされなかったことも、本件が係争に至った一因と考えられる。

同様のトラブルを回避するためにも、境界確認を行う際には、堀や樹木等境界周辺に存在するものについては、それらがいずれの所有であるかを明確にしたうえで、越境物の存在が判明し、これを直ちには撤去しないこととした場合には、その越境物の存在と取扱い（例えば、堀であれば再築造時には越境を解消する等）についての合意書面を境界確認書とともに取り交すことや、売主による買主へ境界明示にあたり、必要に応じて隣地所有者の立会いを求めるといったことが望ましいものと思われる。

(調査研究部主任研究員)



牧野博士の 新休日

Dr. Makino's New Holiday in KOCHI

らんまん

NHK©

神木隆之介さん主演、浜辺美波さんヒロインのNHK朝ドラ『らんまん』は、2023年4月3日(月)から放送が始まり、全26週(130回)の放送予定ですので、9月29日(金)までが放送となります。

昭和天皇もその人柄に惹かれた、牧野富太郎博士。「雑草という草はない」は博士の有名な言葉です。1862年4月24日高知県高岡郡佐川町に生まれ、94歳までの人生の大半を植物採集のために使い、日本全国をまわって約40万枚といわれる膨大な数の植物標本を作製しました。

博士は新種や新品種など約1500種類以上の植物を命名し、日本植物分類学の基礎を築いた一人として知られています。

NHK朝ドラ『らんまん』でその生涯を紹介されることをきっかけに、高知県内のゆかりの地では様々なイベントが開催されています。

生誕の地 佐川



牧野富太郎コース
など、散策ツアー
も準備されてます



▲佐川町 牧野公園

牧野公園は、富太郎が東京より「ソメイヨシノ」の苗を佐川町に送り、その後、地元の有志たちが青源寺の土手などに植えたことにはじまります。



◀スマホでスキャン!!

○ 牧野公園 ○
これから夏にかけて見頃の草花のご紹介情報。



▲佐川町 加茂地区

博士が最も愛した植物の一つ、バイカオウレンの群生地。

1月中旬から2月後半に見頃を迎えます。群生地は地域の方が管理していますので、ルールに従って観賞しましょう。



▲佐川町 名教館

佐川町の中心部。牧野博士が少年時代に通った名教館の玄関部分が、当時の姿のまま移築されています。

誕生の地佐川町の見どころはここから



探究の地 越知



▲越知町 横倉山自然の森博物館

施設では横倉山を通じて地球のおいたり牧野博士が愛した珍しい植物、そして越知の歴史を学ぶことができます。

■開館時間

9:00～17:00
(但し最終入館は
16:30迄)

■入館料

大人	500円(400円)
高校・大学生	400円(300円)
小学・中学生	200円(100円)

()内はご入館者が20名以上の団体料金です。



▲神秘の森 自然豊かな横倉山

越知町の街並を見下ろし、神秘的な姿を容す横倉山は、10世紀前半に土佐国(唯一の修験場の霊場として栄えました。

横倉山トレッキング
ツアーがGWに企画
されてるよ!!

探究の地 越知町の見どころはここから



県立牧野植物園



▶牧野博士の笑顔に癒やされます。



▲牧野富太郎記念館 展示館



▲植物研究交流センター

施設は3階建てで、1階に子どもたちが植物を使った実験を体験できる施設が設置され、2階には植物園の研究者と外部の研究機関などと交流を図る場所、3階にはレストランが設けられます。(5月OPEN)

■開園時間

9:00～17:00(最終入園 16:30)



▲庭園の池からの温室外観

50周年記念庭園は、独特な谷地形を最大限に活かしたエリアで、池や後方に見える温室をはじめ、そこにある数限りない植物たちが優しく出迎えてくれます。

■入園料

一般 730円 (高校生以下無料)
団体 630円 (20名以上)
年間入園券 2,930円(1年間有効のフリーパス)

県立牧野植物園の見どころはここから



【新入会者のご紹介】

会員異動のお知らせ

※入会日順

REAL PARTNER	入会承認日			(令和5年1月26日)			(令和5年1月26日)	
	①	地区名		①	北西地区		①	須崎地区
	②	免許番号		②	(1)3012		②	(1)3013
	③	商号		③	(株)スウィング ふどうさん 不動産		③	(有) やつきよく モリタ薬局
④	代表者 (支店長・政令使用人)		④	はしだ さおり 橋田 小織		④	もりた えいめい 森田 栄明	
⑤	事務所所在地		⑤	高知市中万々70番地24		⑤	須崎市緑町4番31号	
⑥	専任宅建士(登録No.)		⑥	なか やすひと 中 康人(3792)		⑥	もりた かずあき 森田 和明(4508)	
⑦	TEL / FAX		⑦	088-822-4470/088-822-4469		⑦	0889-42-4504/0889-42-6289	

REAL PARTNER	(令和5年1月26日)			(令和5年2月24日)	
	①	北地区		①	中央西地区
	②	大臣 (7)5321		②	(1)3014
	③	かのうけんせつ 和建設(株) かのう KANOU PLAT		③	こうちけいふどうさん 高知K不動産
④	政令使用人 にしたに けんじ 西谷 憲治		④	うえもり しょうこ 上森 聖子	
⑤	高知市北本町3丁目9-3ビ・ウェル高知駅前1F		⑤	高知市上町1-11-3 明神ビル2F	
⑥	にしたに けんじ 西谷 憲治(3873) なかた たかひさ 中田 貴久(3775)		⑥	うえもり しょうこ 上森 聖子(4567)	
⑦	088-885-0588/088-885-0688		⑦	088-856-6552/088-856-6553	



【退会者】

※届出順

地区名	免許No.	商号	代表者	資格喪失日
西	2685	おおつぼ不動産	大坪 秀一	2022/12/20
西	2952	(株)ジン・コーポレーション	大里 仁士	2022/12/23
東	2047	(有)浜田不動産	濱田 紀美	2023/ 1/10
中央西	2269	(株)高知ハウスの売買カウンター(支店)	和田 英知	2023/ 1/31
東	2921	(有)小松工務店	小松 義典	2023/ 2/ 7
北	1661	ヤマサキ不動産	山崎 淳二	2023/ 2/20
中央西	2856	高知 K 不動産	上森 雅明	2023/ 3/07
東	2784	高知不動産 (株)	横山 昌幸	2023/ 3/11
北	2783	ライブ	門脇 憲一	2023/ 3/20
北	2058	(有)日本ホーム	吉岡 康博	2023/ 3/20
中央東	988	(株)高知コスモホーム	河野 生一	2023/ 3/21

高知県宅建会館 名称を改めました

昭和55年の会館落成以来、高知県不動産会館の名で親しまれていましたが、宅建協会という名称をより広く知ってもらうため、『高知県宅建会館』と改めました。

また、会館前の道路をはさんで東側の駐車場にハトマーク入り看板を設置しました。

ご来館の際は看板を目印にご利用下さい。

