

令和８年度

業者講習会テキスト

令和８年10月

福岡県　建築都市部　建築指導課
(公社)福岡県宅地建物取引業協会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会福岡本部

令和8年度 業者講習会 会場講習 次第

【日　程】

令和８年10月 5 日（月）　福岡地区　　アクロス福岡　B2F イベントホール
10月 7 日（水）　久留米地区　久留米シティプラザ
10月 8 日（木）　北九州地区　北九州国際会議場　メインホール
10月13日（火）　筑豊地区　　のがみプレジデントホテル

【開催時間】

午後１時30分より

【講習内容】

01 連絡事項

① 重要土地等調査法について ····· P. 1
内閣府 重要土地担当　近藤氏

② 居住支援制度について ····· P.10
福岡県 建築都市部 住宅計画課 民間住宅係　河津氏

③ FUKUOKA IS OPENセンター等について ····· P.22
公益財団法人 福岡県国際交流センター　平氏

④ 管理物件で不審な兆候を発見した場合の対応について ····· P.29
福岡県警察本部　平野氏

⑤ 違法性風俗店による居住用物件の悪用に関する注意喚起 ····· P.31
福岡県警察本部　中野氏

⑥ 福岡市福祉のまちづくり条例について ····· P.33
福岡市福祉局 生活福祉部 地域共生課 バリアフリー推進係　西村氏

⑦ 福岡市におけるプラスチック分別収集開始について ····· P.35
福岡市環境局

⑧ その他連絡事項（資料のみ）····· P.47

02 人権研修

宅地建物取引と人権について····· P.61
福岡県 建築都市部 建築指導課 宅建業係　川上氏

03 本講習

「重要事項説明書実務で必須！最近の法令改正」 ····· P.69
講師：不動産鑑定士　吉野荘平氏

01 連絡事項

① 重要土地等調査法について

「重要土地等調査法」の届出制度について

内閣府政策統括官（重要土地担当）

1

重要土地等調査法の概要

【目的】重要施設及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用の防止

【対象区域の指定及び調査・規制の枠組み】 ※運用の細目は、基本方針を策定

注視区域

重要施設の周辺 ：防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設※の周辺の区域（概ね１km）

国境離島等 ：国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域

※政令事項：以下を規定
- 原子力関係施設
- 空港（自衛隊施設が隣接し、かつ自衛隊も使用する施設から選定）

① 区域内にある土地等の利用状況を**調査**

② 調査結果を踏まえた**勧告・命令（罰則あり）**、③必要がある場合、国による**土地等の買取り**を実施。

特別注視区域

注視区域のうち、機能が特に重要なもの、機能阻害が容易であり代替が困難なもの

上記①～③に加え、④ 土地等の所有権移転等に際しての**事前届出** を義務付け。

※政令事項：届出対象となる土地等の面積規模（200㎡を下回らない範囲内）等を規定

調　査

対象 ：土地及び建物の所有者、賃借人　等

事項 ：・ **所有者等**：氏名、住所、国籍　等 ※政令事項
・ **利用状況**

手法 ：・ 現地・現況調査
・ 公簿収集
（不動産登記簿、住民基本台帳等）
・ 所有者等からの報告徴収（刑事罰あり）

事前届出
（特別注視区域のみ）

対象：土地等の所有権移転等
（刑事罰あり）

届出事項：・氏名、住所、国籍　等 ※府令事項
・利用目的、所在、面積　等

利用規制

- **他法令に基づく措置**
（例：転用許可を受けていない違法な農地転用は、農地法に基づく措置）
- **機能を阻害する利用の中止の勧告⇒命令**（刑事罰あり）
  - 国による損失の補償
  - 国への買入れの申出

国による土地等の買取り

ポイント

✓ **特別注視区域内では、面積が200㎡以上の土地・建物を売買等する際には、事前届出が必要**

✓ **届出義務について、当事者に対して重要事項として説明することが必要**

2

改正内容①　～オンライン届出の拡充～

■　オンライン届出に係る改正

✓ **R8.4.1～、届出に係る利便性向上を図ることを目的に、これまでオンライン届出ができなかった届出態様について、オンラインでの申請が可能となりました**

✓ **この改正により、当事者以外の者が届出を行う場合でもオンライン届出が可能となっています**

【概要】

（～R8.3.31）

○　以下のいずれかに該当する場合、オンラインでの届出が不可（＝書面での提出が必要）

・売主と買主が連名で届出を行う場合

・届出の対象となる土地又は建物が共有の場合（売主又は買主が複数の場合）

・届出の対象となる契約の当事者以外の者が届出を行う場合

（R8.4.1～）

○　上記３つのケースについて、オンライン届出が可能（オンライン届出ができないケースが無くなる）

ちなみに…

R7.11.1～、それまで書面によりご提出いただいていた「届出の対象となる土地又は建物が複数の場合」について、オンラインによる提出が可能となっています（１届出につき20筆個まで可能）

3

改正内容②　～様式改正～

■　届出様式の改正

✓ **R8.4.1～、届出様式についても改正いたしました（概要は下記の通り）**

【概要】

（～R8.3.31）

○　譲受け予定者等の国籍等についての記載を求めているところ、**譲受け予定者等が法人であって、次に掲げる者がその代表者であるもの、またはそれらの者がその役員の過半数もしくは議決権の過半数を占めるものである場合は、該当するかどうかのみ記載**いただくこととしている。

ア　日本の国籍を有しない人
イ　外国政府、外国の公共団体若しくはこれに準ずるもの又はそれらの代表者
ウ　外国の法令に基づいて設立された法人の代表者

○　**利用目的については、届出人にて自由記述する形**としている

（R8.4.1～）※主な変更点

○　法人代表者の国籍等について、**該当するかどうかだけではなく、該当する場合は当該法人代表者の国籍等についても記載**いただくものとする。

○　利用目的について、**届出人が自由記述する形ではなく、凡例の中から選択**いただく形とする

4

届出様式について（まとめ）

■　届出様式（まとめ）

様式	使用ケース
第 三	**売主と買主が連名で届出を行う場合**
第 四	**売主が単独で届出を行う場合** ※別途、買主から様式第五の提出が必要
第 五	**買主が単独で届出を行う場合** ※別途、売主から様式第四の提出が必要

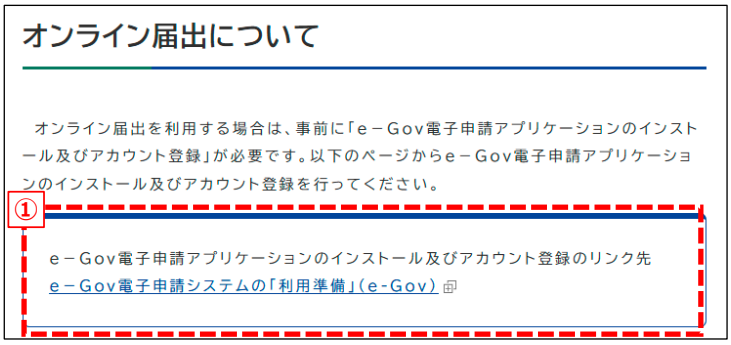
※以下の事由により土地等売買等契約を締結したときは、様式 第六～八 を使用
- 民事調停法による調停
- 民事訴訟法による和解
- 家事事件手続法による調停
- 滞納処分・強制執行又は担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）

第 六	売主と買主が連名で届出を行う場合
第 七	売主が単独で届出を行う場合 ※別途、買主から様式第八の提出が必要
第 八	買主が単独で届出を行う場合 ※別途、売主から様式第七の提出が必要

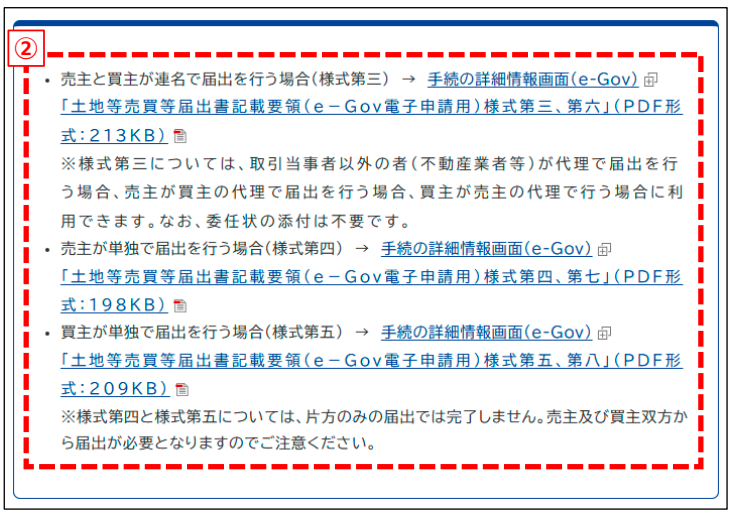
5

オンライン届出の流れ

① **e-Gov電子申請アプリのインストール、アカウント登録を行う**



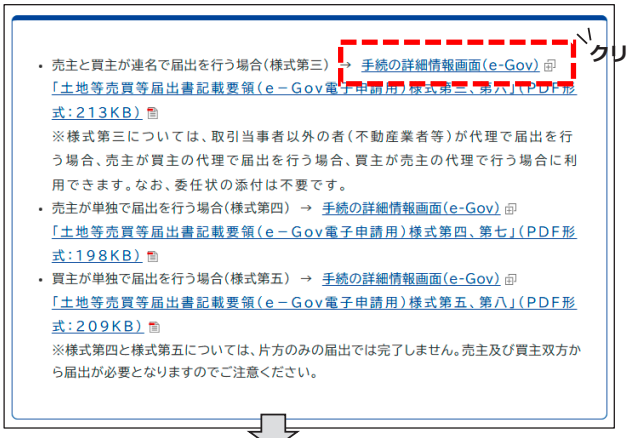
② **届出態様に応じた様式にて申請を行う**

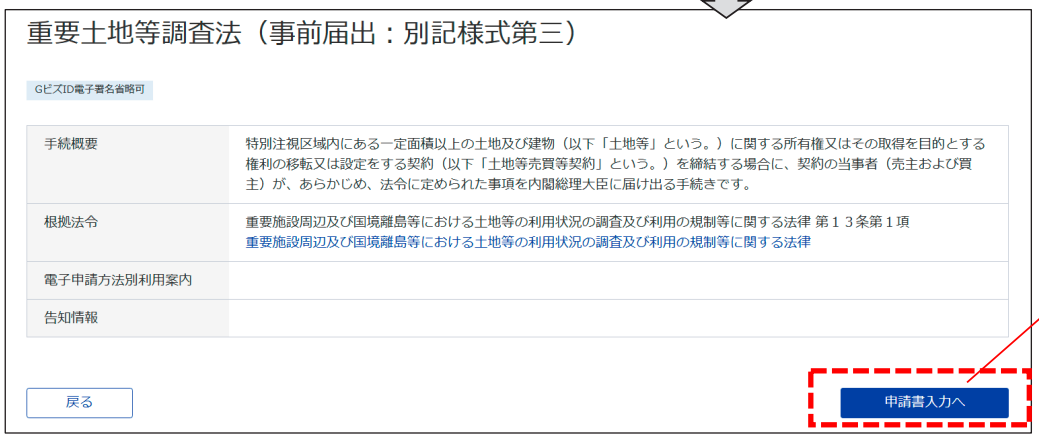


6

オンライン届出画面イメージ（１／４）

（オンライン届出画面イメージ）
※様式第三の場合





クリックすると、申請書画面に移行。必要事項に入力する

7

オンライン届出画面イメージ（２／４）

（オンライン届出画面イメージ）※様式第三から一部抜粋



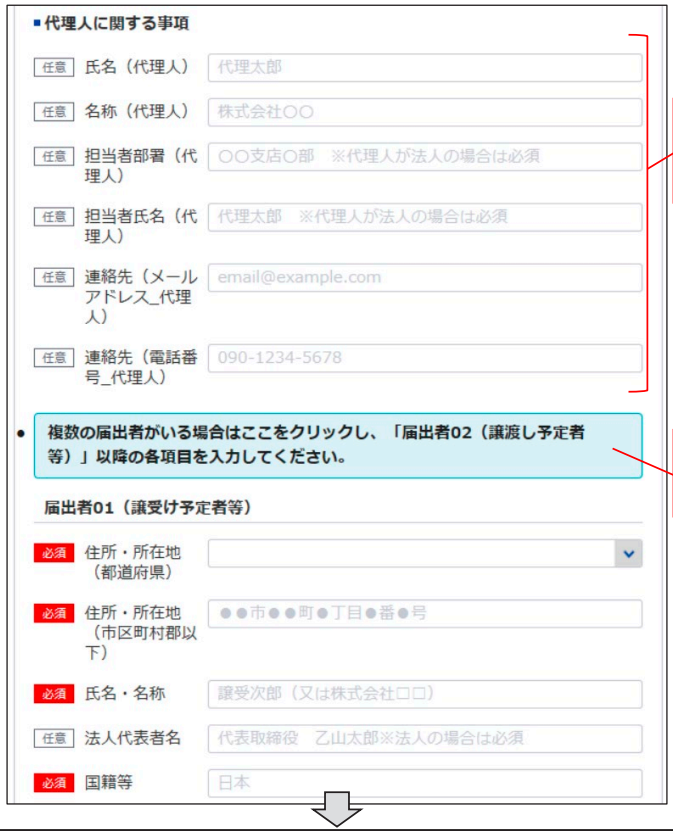
代理申請の場合は、プルダウンから「代理人」を選択

・届出者本人
・代理人（法人）
・代理人（個人）

8

オンライン届出画面イメージ（３／４）

（オンライン届出画面イメージ）※様式第三から一部抜粋



「代理人」を選択した場合、入力必要箇所が赤くハッチング表示されるので、ご記入ください

ここをクリックすると、２人目以降の情報が入力できます

9

オンライン届出画面イメージ（４／４）

（オンライン届出画面イメージ）※様式第三から一部抜粋



4月1日の改正により、自由記述方式から、選択方式に変更いたしました

譲受予定者が自ら利用するか、他者に利用させるか、についてもご記入ください

10

よくあるご質問（１／３）

Q.

届出書を提出した後は、何らかの連絡や通知があるまで契約を締結することはできないのでしょうか？

A.

重要土地等調査法は、土地等の取引を規制するものではありませんので、適法な届出書を提出した場合には、土地等の売買等の契約を締結していただいて構いません。

なお、届出書を提出いただいた際、その記載内容に不備がある場合には、連絡させていただく場合があります。

11

よくあるご質問（２／３）

Q.

届出を提出した後に、予定していた契約が不成立となった場合や届出内容の変更（契約日が変更になった場合等）があった場合、何らかの事情で届出ができなかった場合はどうすればよいですか？

A.

予定していた契約が不成立となった場合や何らかの事情で届出ができなかった場合はその旨を、届出内容の変更があった場合は当該変更内容を下記コールセンターまでご連絡ください。

［内閣府重要土地等調査法コールセンター］

電話番号　0570-001-125（平日9：30～17：30）

12

よくあるご質問（３／３）

Q.

200平方メートル以上の土地を売買する際、契約後にその土地を分筆して200平方メートル未満の複数の土地に分ける場合には、届出の対象となりますか？

A.

売買する土地の面積が、200平方メートル以上である場合には、届出の対象となります。契約締結後の分筆は、届出の要否の判断に影響しません。

13

【ご参考】 コールセンター、重要土地WEB地図

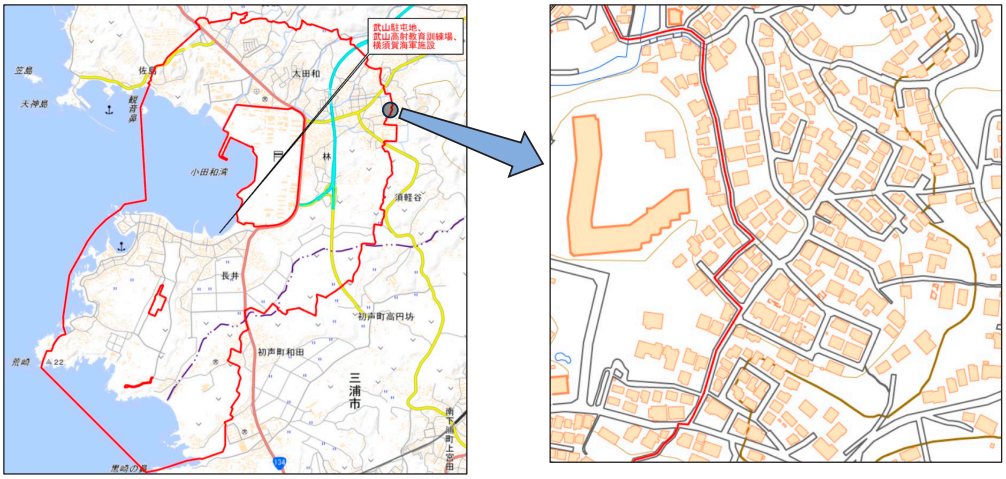
コールセンター　連絡先

内閣府　重要土地等調査法コールセンター
TEL ：０５７０－００１－１２５
（平日9:30～17:30）

内閣府ホームページ

重要土地WEB地図

※内閣府（重要土地）ＨＰにて公開しております



重要土地WEB地図

14

【ご参考】 周知・広報媒体

✓ ＨＰをはじめ、様々な媒体を用いて、届出制度に関する周知・広報活動を実施中。

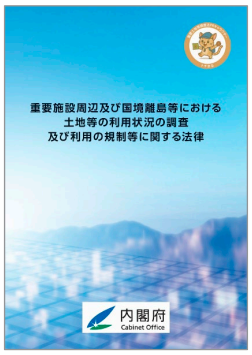
（ホームページ）



（ポスター）



（リーフレット）

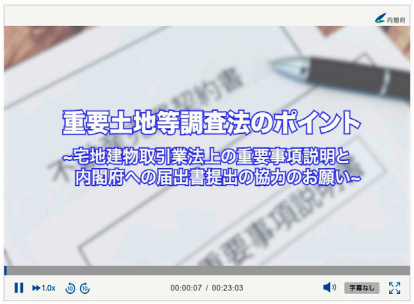


（ＳＮＳ［LINE、X、Facebook］）



（説明動画［制度全般、届出事務］）

○主に不動産業者を対象とした、届出制度の詳細な内容等を説明する動画を作成しＨＰで公開（Ｒ６．１０～）



ご説明したR8.4.1の改正内容を踏まえ、**説明動画は今後改訂予定です**

15

01 連絡事項

② 居住支援制度について

居住支援制度について

令和８年８月
福岡県建築都市部住宅計画課

1

居住支援制度

○居住支援制度（住宅セーフティネット制度）とは

高齢者、障がいのある方、子育て世帯等の**住宅の確保に配慮が必要な方（※）**が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう、**居住**に関する様々な**支援**を行うもの

※　住宅確保要配慮者



2

住宅確保要配慮者

福岡県 Fukuoka Prefecture

○住宅確保要配慮者の定義

高齢者、障がいのある方、子育て世帯等の**住宅の確保に配慮が必要な方**

【住宅セーフティネット法における対象者】
低額所得者、被災者（発災後3年以内）、高齢者、障がいのある人、
子ども（高校生相当以下）を養育している者

【住宅セーフティネット法施行規則における対象者】
外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、DV被害者、ハンセン病療養所入所者、
北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、保護観察対象者、刑の執行等のため矯正施設に収容
されていた者、困難な問題を抱える女性、生活困窮者、
東日本大震災等の大規模災害の被災者（発災後3年以上経過） など

【福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画における対象者】
海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設等退所者、LGBT、
UIJターンによる転入者、住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

福岡県の住宅確保要配慮者の現状 1/3

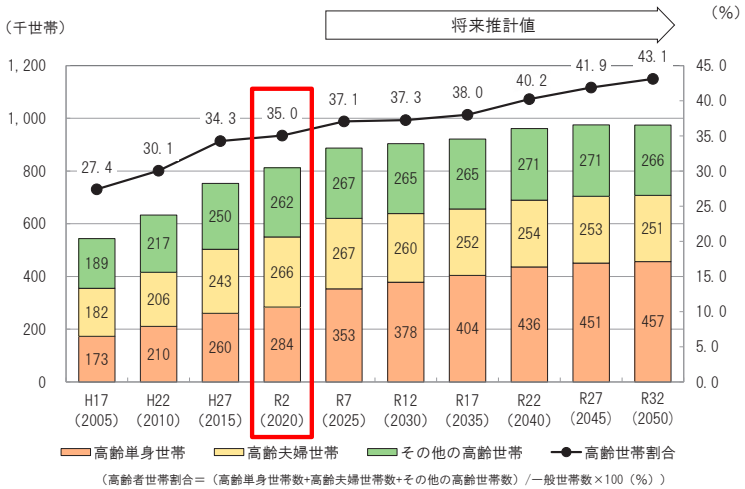
福岡県 Fukuoka Prefecture

○高齢者世帯の推移と将来推計

・高齢者世帯数は増加の一途

・高齢単身世帯が特に増加

年度	高齢者世帯数
2005（H17）	54万4千世帯
2020（R02）	81万2千世帯
2050（R32）	97万4千世帯



（高齢者世帯割合＝（高齢単身世帯数+高齢夫婦世帯数+その他の高齢世帯数）／一般世帯数×100（%））

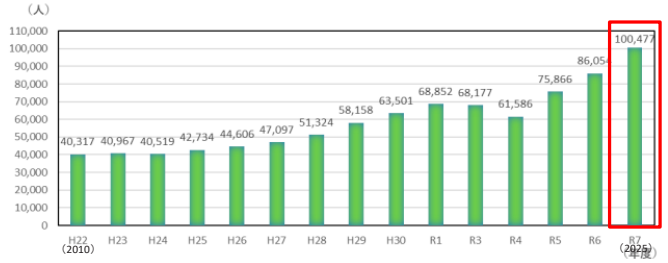
資料：令和2(2020)年まで国勢調査（総務省）
令和7(2025)年以降は日本の世帯数の将来推計(都道府県別)（2024年推計/国立社会保障・人口問題研究所）

福岡県の住宅確保要配慮者の現状 2/3

福岡県 Fukuoka Prefecture

○外国人の推移

・右肩上がりに推移

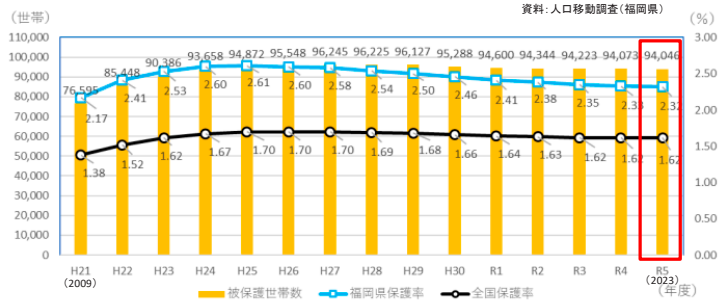


資料：人口移動調査（福岡県）

○生活保護受給世帯の推移

・2008年（H20）以降
生活保護受給世帯数は高い水準で推移している

・その他、ワーキングプアなどの問題も顕在化



資料：福祉労働部保護・援護課資料（福岡県）

福岡県の住宅確保要配慮者の現状 3/3

福岡県 Fukuoka Prefecture

○住宅確保要配慮者の直面しやすい課題

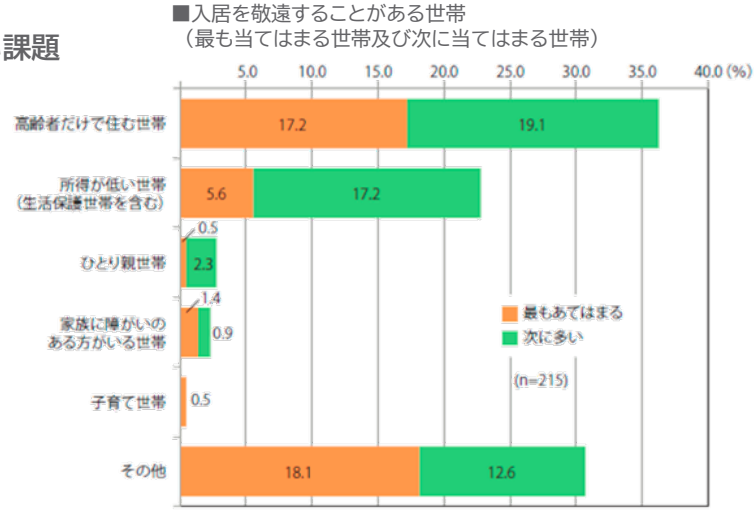
民間賃貸住宅への入居希望時に入居を敬遠されるケースがある

（敬遠する理由）

・家賃支払いへの不安

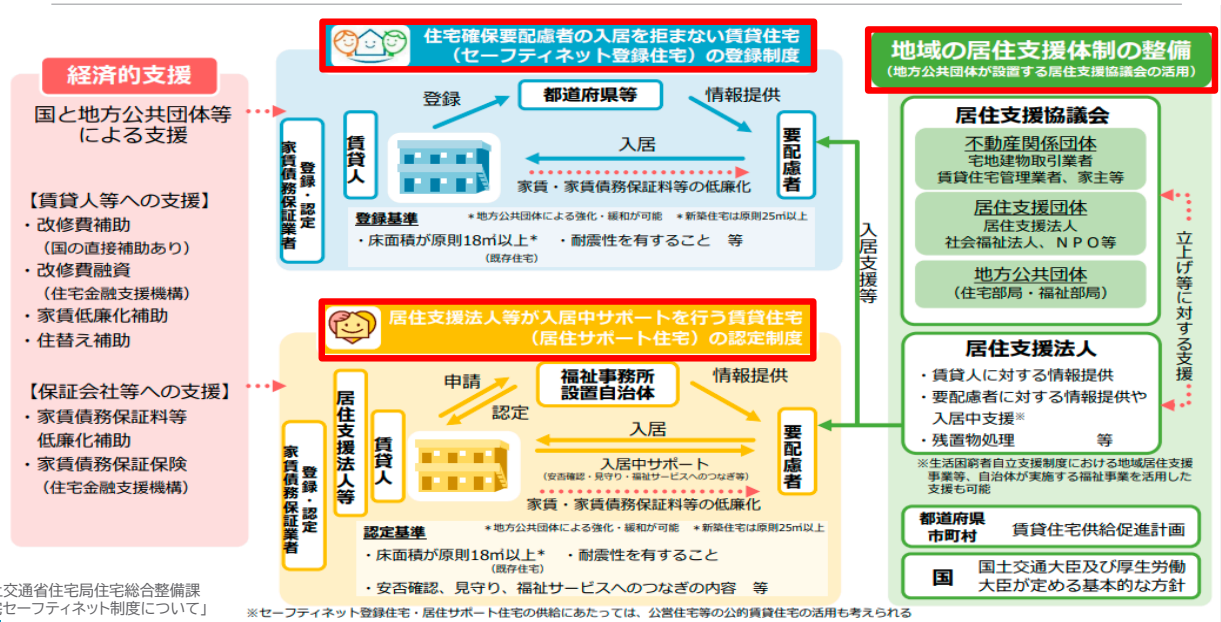
・居室内での死亡事故に対する不安

など



資料：民間賃貸住宅への円滑な入居等に関する宅建取引業者へのアンケート調査
（福岡県 R2(2020).10）

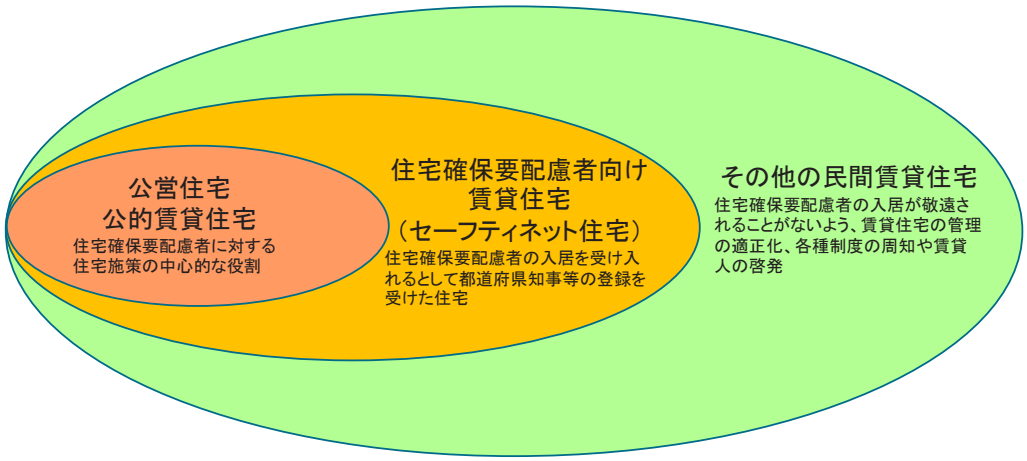
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
（住宅セーフティネット法）　【改正：令和6年6月5日公布、令和7年10月1日施行】



資料：国土交通省住宅局住宅総合整備課「住宅セーフティネット制度について」

※セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅の供給にあたっては、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用も考えられる

重層的かつ柔軟なセーフティネットのイメージ



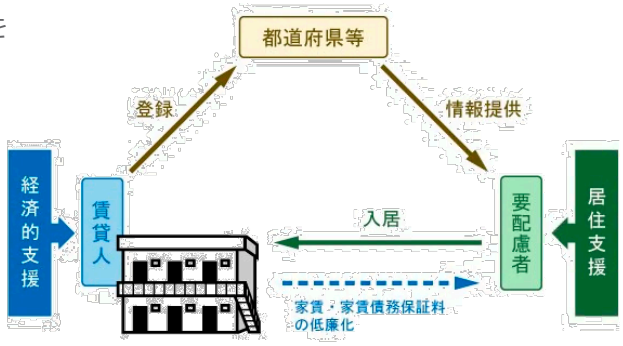
セーフティネット住宅について

福岡県 Fukuoka Prefecture

〇セーフティネット住宅とは

住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を
「セーフティネット住宅」とし、都道府県等で登録

→改修費補助や家賃低廉化等の経済的支援
→居住支援との連携による居住の安定化



要配慮者の入居を
拒まない住宅（登録住宅）

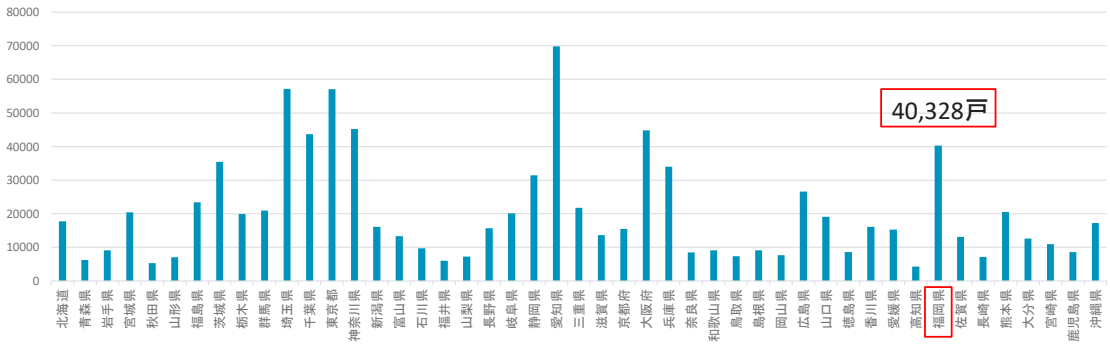
福岡県のセーフティネット住宅登録状況

福岡県 Fukuoka Prefecture

セーフティネット住宅
情報提供システム

セーフティネット住宅の登録数は年々増加中。
福岡県では現在約4万戸登録。

都道府県別セーフティネット住宅登録戸数



資料：セーフティネット住宅情報提供システム（R8.7.27時点）

住宅確保要配慮者居住支援法人について

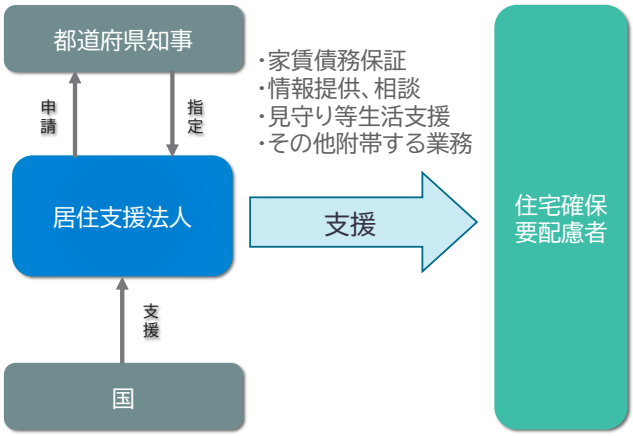
福岡県 Fukuoka Prefecture

○居住支援法人とは

住宅セーフティネット法に基づき
要配慮者の民間賃貸住宅への
円滑な入居の促進を図るため、
居住支援を行う法人として、
都道府県が指定するもの。

福岡県では現在 **57法人** 指定。

（具体的な支援の例）
- ・家賃債務保証
- ・賃貸住宅に係る情報提供、相談
- ・見守りなどの生活相談
- ・賃貸人への情報提供
- ・残置物処理　　など



福岡県の居住支援法人

福岡県 Fukuoka Prefecture



あんしん住まいナビふくおか

「あんしん住まいナビふくおか」では、福岡県の居住支援サービスや福岡県が指定する「居住支援法人」の紹介やセーフティネット住宅などの各種情報を掲載しています。

あんしん住まいナビふくおか

住宅セーフティネット法の改正

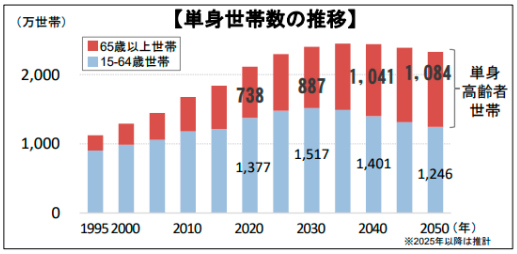
福岡県 Fukuoka Prefecture

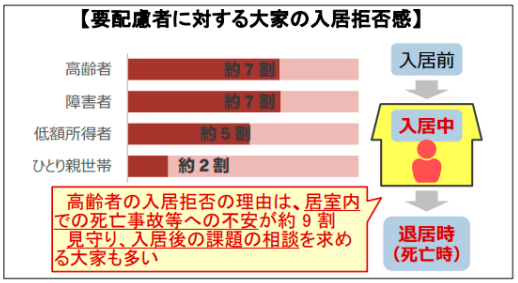
○法改正の背景

高齢化や単身世帯の増加、持ち家比率の低下などを背景に、賃貸住宅を必要とする住宅確保要配慮者は、増加傾向

賃貸人の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいる状況

大家と要配慮者の双方が安心して利用できる賃貸住宅市場の整備を推進





住宅セーフティネット法の改正（令和7年10月1日施行）

福岡県 Fukuoka Prefecture

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

○ 終身建物賃貸借（※）の利用促進
※ 賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借

・終身建物賃貸借の**認可手続を簡素化**（住宅ごとの認可から**事業者の認可へ**）

○ 居住支援法人による残置物処理の推進

・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、**居住支援法人の業務**に、入居者からの委託に基づく**残置物処理を追加**

○ 家賃債務保証業者の認定制度の創設

・**要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者**（認定保証業者）を国土交通大臣が**認定**

⇒（独）**住宅金融支援機構**の家賃債務保証**保険**による要配慮者への**保証リスクの低減**

○ 居住サポート住宅による大家の不安軽減（2. 参照）

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

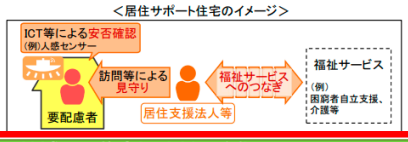
○ 居住サポート住宅（※）の認定制度の創設
※法律上は「居住安定援助賃貸住宅」

・**居住支援法人**等が、要配慮者のニーズに応じて、**安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎ**を行う住宅（**居住サポート住宅**）の供給を促進（**市区町村長**（**福祉事務所設置**）等が**認定**）

⇒ 生活保護受給者が入居する場合、**住宅扶助費**（**家賃**）について**代理納付**（※）を**原則化**
※生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う

⇒ 入居する要配慮者は**認定保証業者**（1.参照）が**家賃債務保証**を**原則引受け**

＜居住サポート住宅のイメージ＞

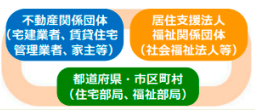


3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

○ 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定

○ **市区町村**による**居住支援協議会**（※）設置を**促進**（努力義務化）し、住まいに関する**相談窓口**から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した**地域における**総合的・包括的な**居住支援体制**の整備を推進
※地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体

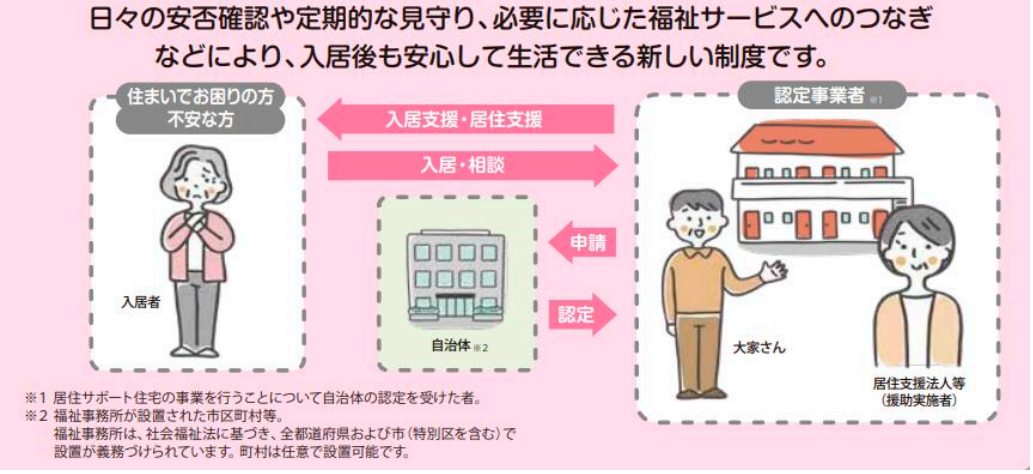


資料：国土交通省住宅局 安心居住推進課
高齢者住宅企画係
「住宅セーフティネット施策及び高齢者の住まい等について」

居住サポート住宅の創設 1/6

福岡県 Fukuoka Prefecture

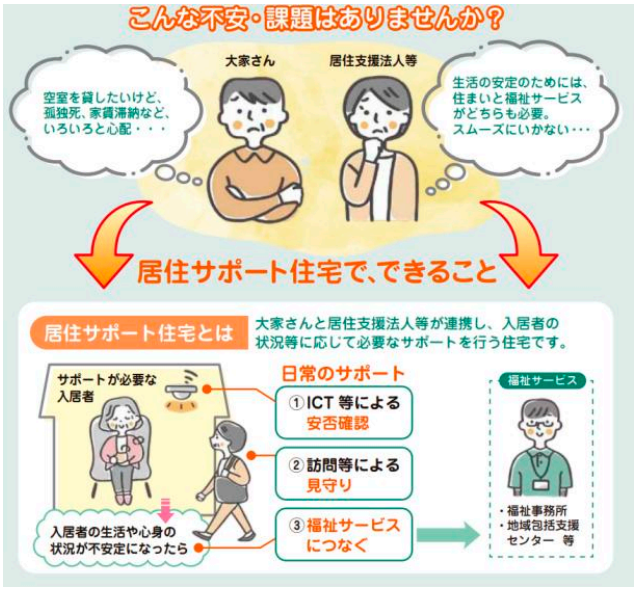
○居住サポート住宅とは、



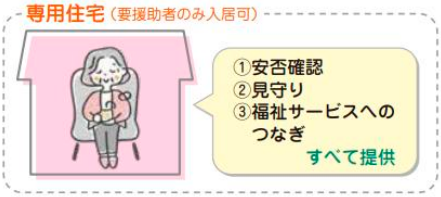
15

居住サポート住宅の創設 2/6

福岡県 Fukuoka Prefecture



居住サポート住宅には、「専用住宅」と「非専用住宅」の2種類あります。





16

居住サポート住宅の創設　3/6

福岡県 Fukuoka Prefecture

様々な支援制度等を設けています

補　助	補助対象	補助率等
改修費に係る補助	耐震・バリアフリー改修 等	国直接補助※1：1/3（国費限度額 62万円 / 戸） 地方自治体を通じた補助※2 国 1/3＋地方 1/3（国費限度額 62万円 / 戸）等
家賃低廉化補助	原則月収 15.8 万円以下の世帯 等	地方自治体を通じた補助※2 国 1/2＋地方 1/2（国費限度額 2.5万円 / 戸・月）等
家賃債務保証等の低廉化に係る補助	原則月収 15.8 万円以下の世帯 等	地方自治体を通じた補助※2 国 1/2＋地方 1/2（国費限度額 3.7万円 / 戸・月）等
住替えに係る補助	原則月収 15.8 万円以下の世帯 等	地方自治体を通じた補助※2 国 1/2＋地方 1/2（国費限度額：5 万円/ 戸・月）等

※1「国直接補助」については、右記のQRコードより詳細をご覧ください。
※2「地方自治体を通じた補助」は地方公共団体が補助制度を設けている場合に活用できる補助です。詳細は、地方公共団体にお問い合わせください。

詳しくはこちら→

家賃滞納のリスクを軽減できます

○認定家賃債務保証業者に認定された家賃債務保証業者は、居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則断りません。(右記のQRコードより詳細をご覧ください)
○居住サポート住宅に生活保護受給者が入居する場合、原則として自治体から家主や管理会社等に住居扶助費（家賃）や、生活扶助費（共益費）が代理納付されます。

詳しくはこちら→

「非専用住宅」も改修費に係る補助の対象です！

※国による直接補助のため、どの地域においても申請可能です。

居住サポート住宅の創設　4/6

福岡県 Fukuoka Prefecture

「居住サポート住宅」の認定を受けるには

居住サポート住宅の提供に関する「計画」を認定する制度です。
認定を受けるには、専用住宅の戸数や、入居者に提供するサポート、住宅の構造や家賃に関する基準に適合する必要があります。

詳しくはこちら→

計画全体に関する基準	○専用住宅を１戸以上設けること	等
サポートに関する基準	○要援助者に対して、①１日１回以上の安否確認 ②月１回以上の見守り ③福祉サービスへのつなぎを行うこと ○居住サポートの対価が不当に高額でないこと	等
住宅のハードに関する基準	○床面積が 18 ㎡以上であること（既存住宅の場合） ○耐震性を有すること ○台所、便所、浴室等を設置していること	等
家賃の基準	○家賃が近傍同種の賃貸住宅と均衡を失しないこと	等

提供するサポートや専用住宅の位置は柔軟に運用できます

○要配慮者以外の入居者に対しては、安否確認・見守り・福祉サービスへのつなぎの提供は必須ではありません。入居者の状況等に応じて個別に必要なサポートを行うことが可能です。
○専用住宅の位置を固定する必要はありません。入居状況に応じて位置の変更が可能です。



入居者に応じて専用住宅の位置の変更ができます。

要援助者のみ入居可能な「専用住宅」を最低１戸は設ける必要がありますが、

その他の住戸については、「非専用住宅」として、サポートが不要な一般の方も入居可能です！

居住サポート住宅の創設　5/6

福岡県 Fukuoka Prefecture

申請の流れ

①連携する大家さん、居住支援法人等を探す
- セーフティネット住宅を登録している大家さん
- 地域で活動する居住支援法人
- 地域の居住支援協議会に参加している事業者などを確認することが考えられます。

②認定基準のチェック
必要に応じて自治体にお問い合わせください。

③オンライン申請
「居住サポート住宅情報提供システム」から、管轄する自治体に対して申請できます。

市区町村等（福祉事務所設置自治体）が認定します。各自治体の窓口は情報提供システムから確認できます。

認定された計画は、web上に公開されます。



詳しくはこちら→

県内の居住支援法人を探すには、

あんしん住まいナビ ふくおか

あんしん住まいナビふくおか

居住サポート住宅の創設　6/6

福岡県 Fukuoka Prefecture

○よく寄せられる質問

Q 申請はだれが行うのですか？
居住サポート住宅の賃貸人となる者とサポートの提供を行う者が連名で申請します。また、居住サポート住宅の賃貸人となる者がサポートの提供も行う場合は、1者で申請することも可能です。

Q 大家さんや居住支援法人以外も申請できますか？
大家さん、居住援法人のほか、不動産事業者や、サポートを提供する社会福祉法人・NPO 法人などが申請者として想定されます。個人・法人は問いません。

Q「安否確認」はどのような方法・頻度で行えば良いですか？
要援助者に対しては、１日１回以上の安否確認が必要です。常時作動し 24 時間以内に異常の有無を検知する通信機器の設置や、訪問・電話等の方法が想定されます。

Q「見守り」はどのような方法・頻度で行えば良いですか？
要援助者に対しては、月1回以上の見守りが必要です。心身・生活の状況を確認するため、対面訪問やテレビ電話等の方法が想定されます。

Q「福祉サービスへのつなぎ」は具体的に何をするのですか？
見守り等で把握した入居者の心身・生活の状況に応じて、必要な福祉サービスを受けられるよう、つなぎ先の公的機関・民間サービス事業者等の連絡先を入居者に提供し、入居者がつなぎ先に相談したことを確認することが必要です。つなぎ先への同行や、相談・サービス利用の調整等は必須ではありません。

居住サポート住宅におけるサービス（ソフト）に関することについて
福岡県福祉労働部保護・援護課
生活困窮者自立支援係
電話:092-643-3315

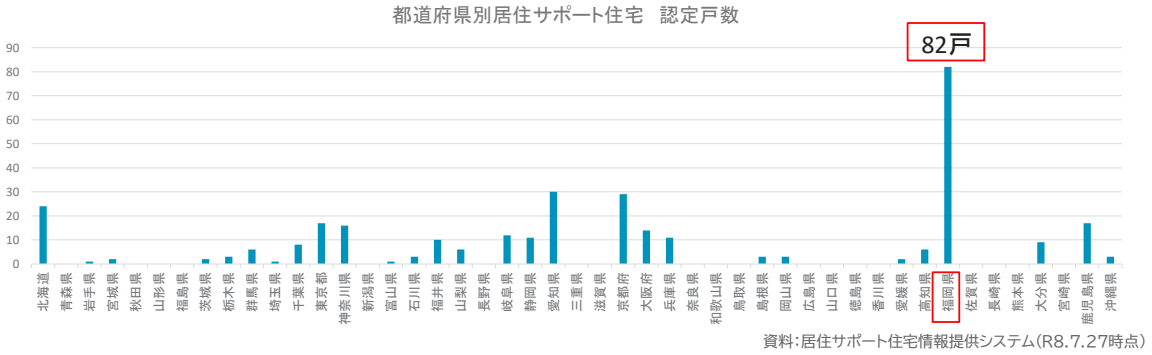
居住サポート住宅における住宅（ハード）に関することについて
福岡県建築都市部住宅計画課
民間住宅係
電話:092-643-3731

※市の区域に立地する住宅につきましては、市役所が窓口となります。
町村の区域は福岡県となります。

福岡県の居住サポート住宅　認定状況

居住サポート住宅
情報提供システム

居住サポート住宅の認定数は全国で332戸。
福岡県では現在82戸認定。



資料：居住サポート住宅情報提供システム（R8.7.27時点）

自治体	福岡市	北九州市	大牟田市	直方市	飯塚市	宮若市	町村	合計
戸数	57	17	1	1	5	1	0	82

21

ご清聴ありがとうございました。

22

01 連絡事項

③ FUKUOKA IS OPEN センター等について

公益財団法人福岡県国際交流センター

Fukuoka International Exchange Foundation

1

1．FUKUOKA IS OPENセンターについて

2．入居差別の防止について

3．留学生の就職支援について

FUKUOKA IS open

2

FUKUOKA IS OPENセンターについて

【概要】
　県や国等の外国人材に係る専門機関が一体となり、在留外国人の方の生活や就労など様々な相談を、ワンストップで多言語にて受け付ける。
　※２０２４年１０月１７日に開所

【場所】
　福岡県国際交流センター内　（福岡市中央区天神１－１－１　アクロス福岡３階）

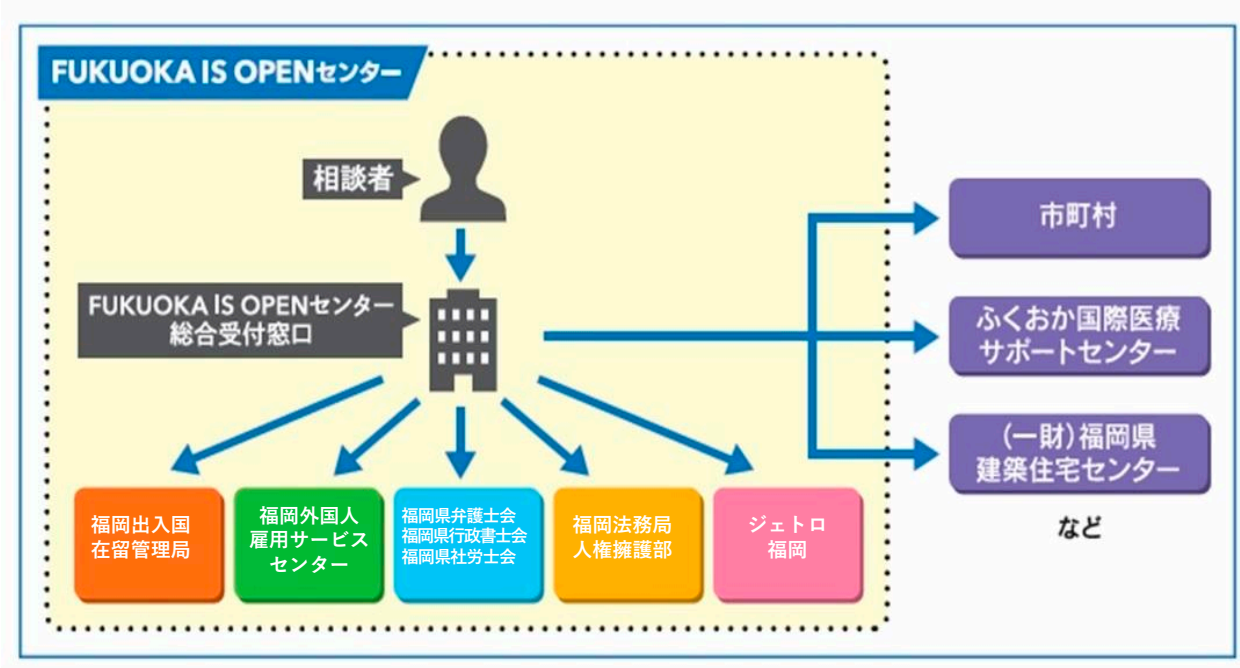
【開館日時】
　月曜日～金曜日、第3日曜日、第4土曜日　10時～17時

【相談方法】
　窓口、メール、電話、オンライン

【対応言語】
　日本語を含む２６言語

詳細はこちら↓

3



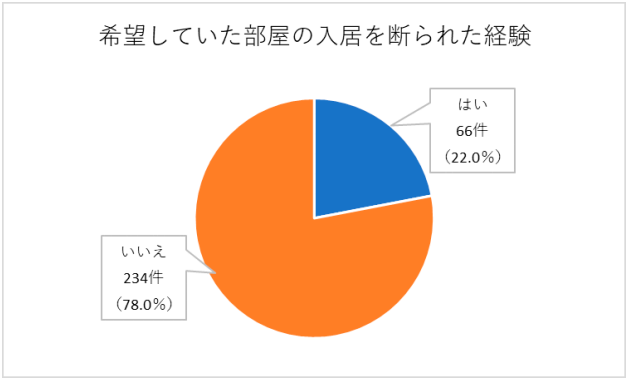
4

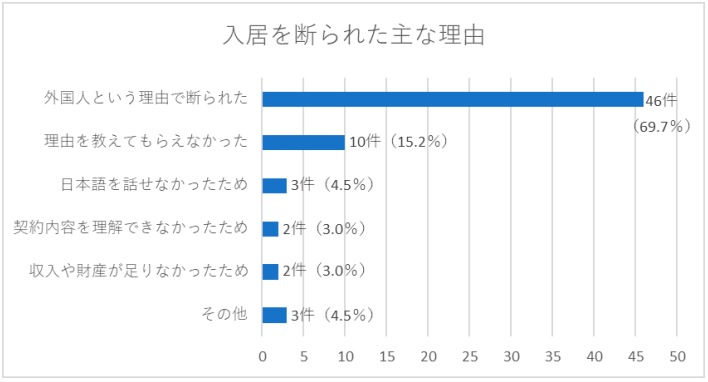
FUKUOKA IS open

「日本での住居の探し方」のページ↓

5

入居差別の防止について





※（公財）日本賃貸住宅管理協会　令和４年度調査

6

＊外国人であることを理由に入居を断ることは差別となります。

＊個別のトラブルや、人から聞いたことで、外国人の入居を断ることは「居住・移転の自由」という基本的人権を侵害することになります。

＊営業の自由は無制限ではなく、「公共の福祉に反しない」ことが条件であり、合理的な理由のない入居拒否は理由になりません。

＊過去には、外国籍であることを理由に入居を拒否したことが不法行為にあたるとして、家主への損害賠償請求が認められたケースもあります。

7

外国人の人権を尊重し入居における差別をなくしましょう





8

オープンカンパニー
参加企業募集

参加費 無料

開催期間：２０２６年８月～２０２７年２月（予定）
会場：アクロス福岡３階　FUKUOKA IS OPENセンター
対象：福岡県内に事務所のある企業

1日目 グループワーク



・時間：平日午前10:00～12:00の2時間
・目的：相互理解と関係構築
・内容：自己紹介、アイスブレイクゲーム、グループディスカッション

2日目 会社見学



※企業ごとに異なる
・時間：平日2～3時間程度
・目的：企業理解、深い相互理解
・内容：オフィス見学、社員との座談会

オープンカンパニー

1日目 グループワーク





・グループワークでは、「働くこと」についてディスカッションを行います。
・気軽にお話ができて、お互いの距離が縮まります。
・外国人留学生のことを知ることができます。

オープンカンパニー

2日目

会社見学





・会社の雰囲気や、社員の様子をご紹介できます。
・貴社の魅力を直接伝えることができ、志望度の向上につながります。
・外国人留学生の貴社に対する理解が深まります。
・採用後のミスマッチの防止につながります。

オープンカンパニー

グループワーク（１日目）開催日時・会場

開催日時：毎週（まいしゅう）月曜日（げつようび） 午後２時～４時

会場：アクロス福岡３階
FUKUOKA IS OPENセンター
（福岡県国際交流センター内）

お申込み

※福岡県留学生サポートセンターは(公財)福岡県国際交流センターが運営しています。

01 連絡事項

④ 管理物件で不審な兆候を発見した場合の対応について

不動産業者の皆様へ



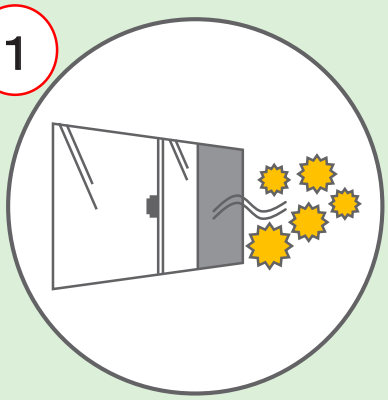
いつもと違う！

何かおかしい？

警察にご連絡ください

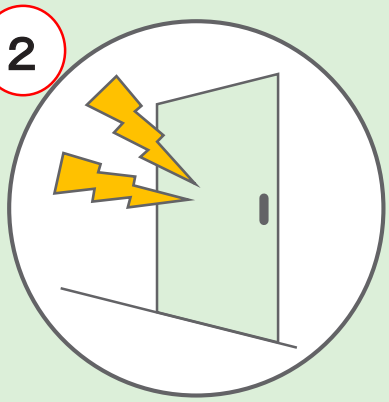
こんな物件ありませんか？

1



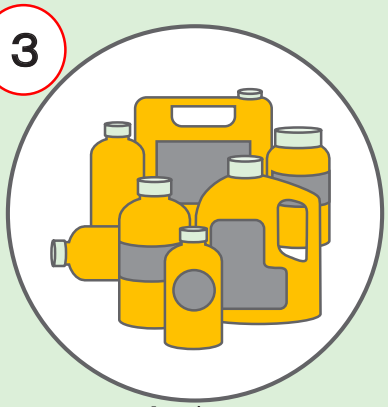
薬品や火薬の臭いがする

2



深夜早朝問わず
金属音や工作音がする

3



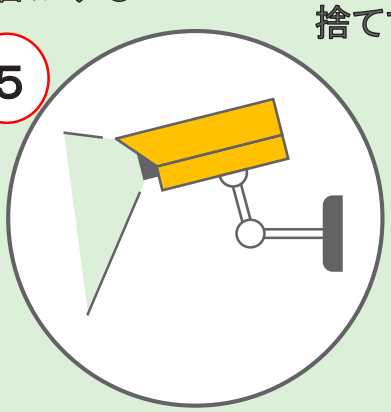
家庭ゴミに
大量の薬品ビンなどを
捨てている

4



空室に出入りする者がいる

5



管理人さん等に無断で
防犯カメラを設置している

その他にも

- 事務所となっているが、何の会社なのか分からない。
- 御社の管理物件以外で、上記のような物件がある。又はその噂がある。

緊急を要する場合は１１０番
又は
管理物件を管轄する警察署警備課
にご連絡ください

福岡県警察

01 連絡事項

⑤ 違法性風俗店による居住用物件の悪用に関する注意喚起

そのマンション大丈夫ですか？
違法性風俗店が潜在

各所の居住用物件で、違法性風俗店（店舗型ファッションヘルス営業）が確認されています
福岡県内では、店舗型ファッションヘルス営業をすることはできません

入れない

- ☐ 同一名義で複数契約
- ☐ 言動の不審点
- ☐ 身分証明の不審点
- ☐ 勤務証明書類の不審点

契約拒否

居させない

- ☐ 生活感がない
- ☐ 頻繁な人の出入り
- ☐ 怪しい廃棄物
- ☐ 各種トラブル

解約による排除

検挙

博多駅周辺
マンション**４棟８室**
博多エリア
従業員約**６０人**
２人逮捕

地下鉄沿線
マンション**５棟７室**
天神エリア
従業員約**７０人**
２人逮捕

実態

アロマ、エステ等適法営業を標榜
所在地は非公表　営業所に無看板
秘匿営業
ＨＰやＳＮＳで集客　予約客を電話誘導
指定時間に入室案内

同一名義で複数の契約
複数契約
経歴偽装や身分偽装
従業員間で鍵共有

利便性・収益性
駅周辺
都市部に限定されない
駐車場も配慮

住民不安の増幅

- 不特定多数の出入りがあり
  オートロック無意味
- 鍵の共有等犯罪の温床

トラブルの誘発

- 住民、料金トラブル
- 低モラルな従業員や客

健全育成の阻害

- 違法店舗は少年健全育成に
  有害

住環境等の低下

- ゴミの不適正処理
- 違法店入室の風評被害による
  資産価値低下

ご相談は電話 ＃９１１０または、最寄りの警察署へ

福岡県警察

01 連絡事項

⑥ 福岡市福祉のまちづくり条例について

福岡市福祉のまちづくり条例について

① 条例の位置づけ

「福岡市福祉のまちづくり条例」とは、福祉のまちづくりを進めるための基本理念や市民、事業者及び市それぞれの責務、多数の人が利用する施設のバリアフリー整備に関する基本的な事項などを定めた条例
※福岡市外では福岡県福祉のまちづくり条例が適用される。

対象施設を新築、改築、増築等を行うとき → 福岡市内 市条例 / 福岡市外 県条例

② 対象施設

対象施設とは、病院、劇場、集会場、展示場、物品販売業を営む店舗、飲食店、共同住宅等の建築物、交通機関の施設、道路、公園、路外駐車場、開発行為に係る施設といった**多数の人の利用に供する部分を有する施設**

対象施設は、新設又は改修する際に整備基準に適合させなければなりません。

- 共同住宅
- 店舗
- 宿泊施設
- 飲食店
- 病院等
- 路外駐車場

③ 手続き

施設を新設又は改修する際に事前に福岡市と協議しなければなりません。
早めの事前相談が望まれます。
※協議先一覧はマニュアルP20参照

事前相談（計画段階） → ★事前協議（福岡市） → 工事（整備実施） → 完了届・検査（工事後） → 適合証（適合時）

工事が完了したときは、その旨を届け出て、検査を受ける必要があります。
検査により整備基準に適合していると認めるときは、適合証の交付を行います。

提出期限例：建築確認申請を要する特定施設は「確認申請予定日の14日前の日」

④ 基準の紹介

整備基準とは、対象施設を新設、改修する際に適合する必要がある基準
誘導基準とは、整備基準よりもより高度に利用しやすい施設となるよう努める基準

整備基準○	誘導基準♥
新設・改修時に適合する必要がある最低基準	さらに利用しやすい施設を目指す基準

主な整備箇所の例

出入口	段差解消・幅	廊下等	移動経路	傾斜路	こう配・手すり
便所	車椅子対応トイレの数、寸法	駐車場	車椅子用区画の数、寸法	案内設備	表示・誘導

基準の詳細・寸法等は「施設整備マニュアル 改訂版2025」で確認

詳しくは
福岡市福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル改訂版2025をご参照ください。



・福岡市役所１F情報プラザ
・福岡県建築士事務所協会等にて　販売中

01 連絡事項

⑦ 福岡市におけるプラスチック分別収集開始について



制度導入の目的

プラスチックによる海洋汚染、気候変動問題などの解決が世界的な課題となっている中、「プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律」が令和4年4月に施行され、市町村に対し、家庭から排出されるプラスチックを分別回収、リサイクルすることが求められており、他のすべての政令市においても、既にプラスチック分別を実施中もしくは今後実施予定となっています。

制度導入の目的

福岡市においても、プラスチック分別収集のモデル事業の結果などから、プラスチックをリサイクルすると、焼却時と比べてCO2排出量を約5割削減（年間の削減量2.4万ｔ：博多区と中央区を合わせた広さの森林が1年間に吸収する量に相当）できることや、家庭系燃えるごみの約1割の減量に寄与するため、令和9年2月1日から、「プラスチック」の分別を開始することとなりました。



プラスチックとして出すもの

1. **プラスチックのみでできているもの**
   金属やゴムなどの素材や電池などが含まれていないもの
2. **一辺の長さが50cm未満のもの**

プラスチックとして出すもの

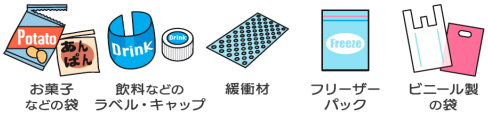
プラスチック製容器包装

●パック、カップ、トレイ など



卵パック　ラーメンなどのカップ　デザートのカップ　惣菜・弁当のトレイ　発泡スチロール

●袋、包装 など



お菓子などの袋　飲料などのラベル・キャップ　緩衝材　フリーザーパック　ビニール製の袋

●容器、チューブ など



ドレッシングの容器　食用油の容器　マヨネーズなどのチューブ　洗剤の容器　化粧クリーム 目薬の容器 うがい薬

プラスチック製品

（プラスチック素材だけでできているもの）



ハンガー　ボウル　くし　CD・DVD ブルーレイディスク（ケース含む）



じょうろ　ちりとり　プランター　書類ケース レターケース

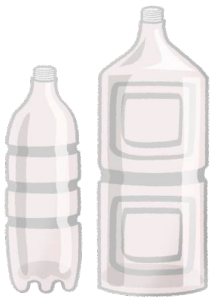


クリアファイル　風呂いす　ごみ箱　おもちゃ

上記以外も、プラスチックのみで50cm未満であれば対象です。

プラスチックとして出せないもの

✕ ペットボトル





▶「空きびん・ペットボトル」で出してください。

プラスチックとして出せないもの

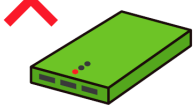
電池が内蔵されている製品



ハンディファンなどの
小型電子機器



加熱式たばこ



モバイルバッテリーなどの
小型充電式電池

▶**電子タバコやモバイルバッテリーなどは、収集車や処理施設での火災の原因となりますので絶対に入れないでください。**

プラスチックとして出せないもの

金属やゴムなどの複合製品



ドライヤー



ゴーグル



カッター



はさみ

▶**ドライヤーやゴーグルなど、プラスチック以外の素材が混ざっているものは対象外です。**

プラスチックとして出せないもの

✕ 一辺の長さが50センチ以上のもの



▶衣装ケースなどは、燃えるごみか粗大ごみで出してください。なお、１枚の燃えるごみの指定袋に入る大きさ、重さの場合は、「燃えるごみ」となります。

プラスチックとして出せないもの

✕ 汚れがひどいもの



▶水ですすいだり、拭いても落ちない汚れのものは「燃えるごみ」でお出しください。

プラスチックの出し方

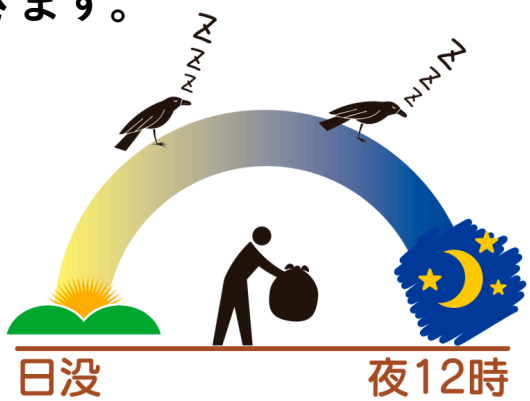
中身を使い切り、汚れは軽くすすぐか、紙などで拭き取って、新しい水色のプラスチック用指定袋に入れてお出しいただきます。



プラスチックの出す時間

ごみを出す時間帯はこれまでと変わりません。

収集日の日没から夜の12時までに、「燃えるごみ」の置場に出していただきます。



集合住宅への影響・管理人業務

①ごみ置場の整理について

プラスチックは、燃えるごみと同じ場所に排出いただくことになります。ごみ置き場のスペースに余裕がある場合などで、プラスチックの専用置場をご準備される場合は、マンションの居住者へ周知いただくとともに、市の環境局収集管理課へ一報いただきますようお願い申し上げます。

集合住宅への影響・管理人業務

②表示板・案内掲示の見直しについて

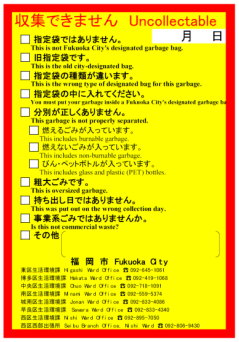
ごみ置場に設置している表示看板ですが、新制度にあわせ「燃えるごみ・プラスチック」と、「燃えないごみ・空きびんペットボトル」の２枚の看板を準備しております。看板の配付を１２月２０日から開始する予定ですので、ご希望の方は、各区の生活環境課、西部出張所、市役所本庁のごみ減量推進課にて受け取りをお願いいたします。お渡しできる看板には限りがあり、ご希望に添えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。なお、福岡市のホームページに、看板のデータを掲載いたしますので、そちらをご活用いただくことも可能です。

※外国籍の居住者様向けに６カ国語に対応した案内データも福岡市のホームページに掲載いたしますので、ダウンロードしてご活用ください。

集合住宅への影響・管理人業務

③ルール違反や誤分別への対応について

制度開始初期は、どうしても誤った分別や置き場所の誤りや指定日以外のごみ出しが増えることが予想されます。もしルール違反のごみがあった場合、収集作業員が「警告シール」を貼付して残していくことになります。その際、管理会社様や管理人様におかれましては、掲示板などを活用し、居住者の皆様に対して「適正な分別をしていただくよう」注意喚起・ご指示をお願いいたします。


収集できません　Uncollectable

□ 指定袋ではありません。　月　日
This is not Fukuoka City's designated garbage bag.
□ 旧指定袋です。
This is the old city-designated bag.
□ 指定袋の種類が違います。
This is the wrong type of designated bag for this garbage.
□ 指定袋の中に入れてください。
You must put your garbage inside a Fukuoka City's designated garbage ba
□ 分別が正しくありません。
This garbage is not properly separated.
□ 燃えるごみが入っています。
This includes burnable garbage.
□ 燃えないごみが入っています。
This includes non-burnable garbage.
□ びんペットボトルが入っています。
This includes glass and plastic (PET) bottles.
□ 粗大ごみです。
This is oversized garbage.
□ 持ち出し日ではありません。
This was put out on the wrong collection day.
□ 事業系ごみではありませんか。
Is this not commercial waste?
□ その他

福 岡 市 Fukuoka City

集合住宅への影響・管理人業務

④収集曜日の増加に伴う管理人業務について

プラスチックの収集曜日が新たに設定されることで、週あたりのごみ収集の曜日が増えることになりますので、ごみの収集後の清掃などの実務上のご負担をおかけすることになり大変恐縮ですが、円滑な収集のためご協力を何卒よろしくお願いいたします。

▼分別の持出日につきましては、下記のURLをご参照ください。

https://plastics-bunbetsu-fukuoka-city.jp/search-plastic-collection-schedule.html

福岡市　プラ分別

入居者への周知依頼

新しいルールを定着させるためには、住民の皆様へ情報が確実に届くことが重要です。
市の方でもSNSや広報誌などで徹底的に啓発を行ってまいりますが、管理会社様におかれましても、以下の点について「お願いベース」で恐縮ですがご協力いただけますと幸いです。

●エントランスでの周知をお願いいたします
●エレベーター内への案内掲示いただければと思います
●回覧板や、各戸ポストへの案内文の投函いただければと思います
●新規入居時の案内資料への、プラスチック分別収集について項目追加いただく
●外国人居住者への多言語での周知をお願いいたします

これらを実施していただくことで、ごみ置場のトラブルを未然に防ぐことにも繋がりますので、ぜひお力添えをお願いいたします。

よくある質問

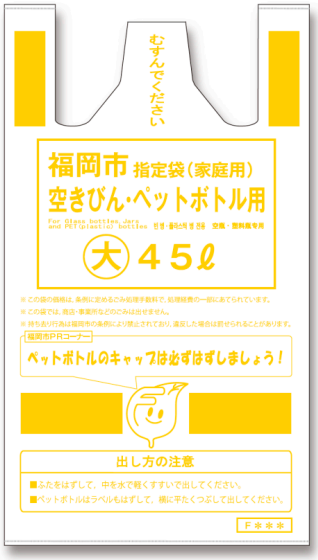
Q. 惣菜の容器など、汚れが落ちないものはどうすればいいですか？

A. 軽くすすいだり拭いたりしても汚れが落ちない場合は、「燃えるごみ」の指定袋に入れて出してくださいとお伝えいただければと思います。

よくある質問

Q. ペットボトルもプラスチックだから一緒に出していいですか？

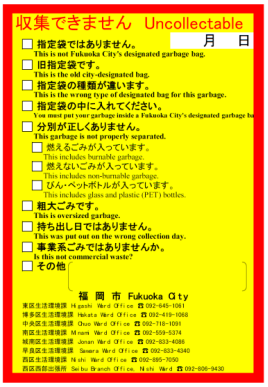
A. ペットボトルはこれまで通り「空きびん・ペットボトル」の日にお出しください。
プラスチックの袋には入れないようご案内をお願いいたします。



よくある質問

Q. 警告シールが貼られたごみが残っていた場合、管理会社はどう対応すればいいですか？

A. まずは、排出された方に適正な分別を行っていただくよう、掲示板への張り紙や全戸へのチラシ配布等で呼びかけを行ってください。適正に分別していただいたのちに回収可能となりますので、警告シールの内容をもとに分別等のご対応をお願いいたします。
市としても、ルール違反に対しては啓発活動を強化してまいります。





プラスチック分別に関するお問い合わせ

福岡市環境局 循環型社会推進部 資源循環計画課

TEL 092-711-4308　FAX：092-733-5907

メール： keikaku.EB@city.fukuoka.lg.jp

福岡市　プラ分別

01 連絡事項

⑧　その他連絡事項（資料のみ）

がけ地近接等危険住宅移転事業のご案内

福岡県では、平成２９年７月及び平成３０年７月に発生した九州北部豪雨をはじめとする土砂災害により、大きな人的・物的被害を被っております。

こうした土砂災害から県民の生命、身体及び財産を守るため、福岡県では、がけ地の崩壊等のおそれがある地域にお住まいの方を対象にした「がけ地近接等危険住宅移転事業」を市町村が行う場合に、市町村への補助を実施しております。

1. がけ地近接等危険住宅移転事業とは

がけ崩れなどの危険がある区域（がけ地近接等危険区域）内にある既存の住宅（危険住宅）を除去し、安全な場所へ移転（新築、購入）する住民に対して、国、県及び市町村が一体となって移転費用の補助を行う事業です。

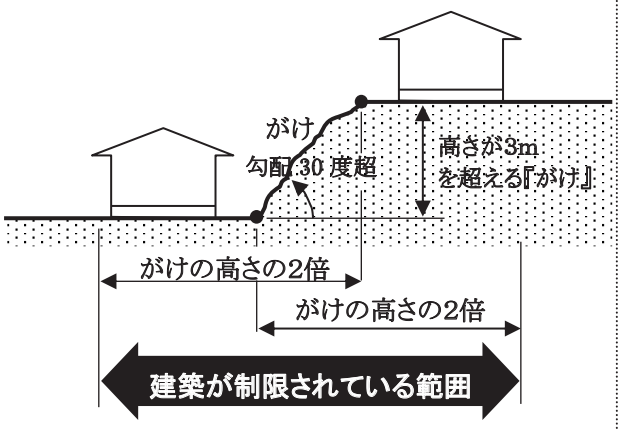
<現在補助制度のある市町村：１４市町村>　北九州市、福岡市、久留米市、八女市、豊前市、中間市、うきは市、朝倉市、糸島市、那珂川市、東峰村、広川町、添田町、赤村

〇補助の対象となる「がけ地近接等危険区域」及び「危険住宅」とは以下の表のとおりです。

がけ地近接等危険区域		危険住宅	
		既存不適格の住宅	その他の住宅
1	福岡県建築基準法施行条例第５条により、建築が制限される範囲（＊１）	昭和 49 年６月以前から左記の制限範囲内に建っている既存の住宅	建築後の大規模地震、台風等により安全上又は生活上の支障が生じ、地方公共団体が移転勧告、是正勧告、避難指示等を行った住宅。ただし、避難指示については、当該指示が公示された日から六月を経過している住宅に限る。
2	急傾斜地崩壊危険区域（＊２）	県が左記の区域を指定する以前から区域内に建っている既存の住宅	
3	土砂災害特別警戒区域（＊３）		
4	土砂災害特別警戒区域（＊３）に指定される見込みのある区域		
5	過去３年間に災害救助法の適用を受けた区域（＊４）		

※「住宅」には、併用住宅を含みます。

（＊1）「福岡県建築基準法施行条例第5条」は「がけ条例」とも言われます。条例で「建築が制限されている範囲」は下図に示した範囲をいいます。



（＊2）「急傾斜地崩壊危険区域」とは、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づいて、県が指定する区域をいいます。

（＊3）「土砂災害特別警戒区域」とは、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」（土砂法）に基づいて、県が指定する区域をいいます。

⇒（裏面をご参照下さい）

（＊4）「災害救助法の適用を受けた区域」とは、「災害救助法」に基づいて、県が適用を決定した区域をいいます。

福 岡 県

2. 補助金額について

（1）除却等費

危険住宅の除却費、動産移転費、仮住居費などの費用に対し、１戸当たり 975 千円を上限として補助します。

（2）建物助成費

危険住宅に代わる住宅の建設、購入（必要な土地の取得を含む）及び改修をするために要する資金を金融機関等から借入れた場合、借入金の利子相当額を補助します（借入れ利率年 ８．５％を限度）。ただし、１戸当たりの限度額は、4,210 千円（建物 3,250 千円、土地 960 千円）です。

＊ 特殊土壌地帯（行橋市、豊前市、京都郡、築上郡）及び保全人家 10 戸未満の急傾斜地崩壊危険区域については、１戸当たりの限度額が 7,318 千円（建物 4,650 千円、土地 2,060 千円、敷地造成 608 千円）となります。

＊ 住宅を新築する場合には、以下の要件に適合する必要があります。

・土砂災害特別警戒区域外であること

・省エネ基準に適合すること

（参考） 土砂災害特別警戒区域について

土砂災害特別警戒区域とは、土砂災害のおそれがある区域のうち、建築物に損害が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがある区域で、土砂災害防止法に基づいて指定されています。

土砂災害特別警戒区域の具体的な指定箇所は、福岡県砂防課のホームページ（http://doboku-bousai.pref.fukuoka.lg.jp/sabo/）のほか、市町村、各県土整備事務所及び県庁砂防課で確認することができます。

砂防課の HP はこちら↓

＜移転支援：住宅金融支援機構融資＞

住宅金融支援機構では、土砂災害特別警戒区域からの移転勧告を受けた住宅等を対象とした融資、「地すべり等関連住宅融資」があります。詳細は、住宅金融支援機構（電話番号：０１２０－０８６０－３５）へお尋ね下さい。

【問い合わせ先】

・事業の実施の有無、手続きや個別のご相談は、お住まいの市町村へ問い合わせください。

・事業の概要その他については下記までご連絡ください。

福岡県　建築都市部　建築指導課　企画指導係

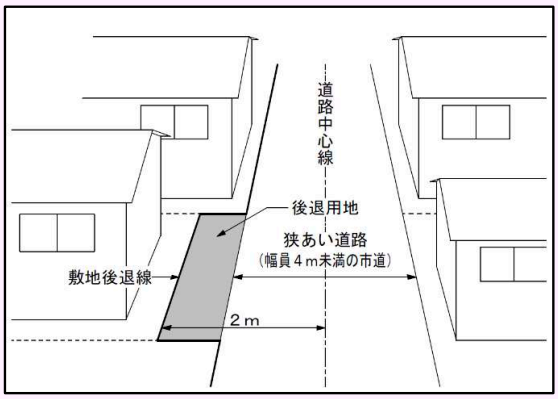
TEL 092－651－1111（内線4680）　　E-mail：　kenshido@pref.fukuoka.lg.jp

狭あい道路拡幅整備事業

福岡市では、幅員４ｍ未満の市道（狭あい道路）を広げていく「福岡市狭あい道路拡幅整備事業」を個別整備型と路線整備型の２つの取り組みで、実施しています。

1　事業の概要

個別整備型



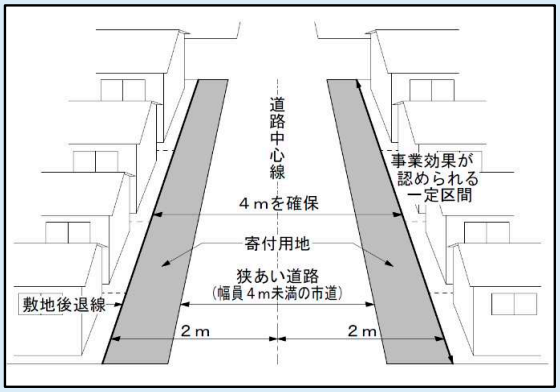
建築物の建替えの機会等に合わせて、建築基準法に基づく後退用地について土地所有者等と協議を行い、敷地ごとに拡幅整備を進めていきます。
（建築物の建替えでない場合でも、この事業を利用することができます。）

問い合わせ先

個別整備型
ホームページ

福岡市　住宅都市みどり局　建築指導部　建築調整課（拡幅推進係）
〒810-8620　福岡市中央区天神一丁目８番１号（市役所４階）
ＴＥＬ：０９２－７１１－４５８６
ＦＡＸ：０９２－７３３－５５８４
メール：kenchiku-chosei.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

路線整備型



拡幅整備の事業効果が認められる一定の区間において、地域住民の総意のもと、土地の寄付が得られる場合に整備を行います。
一度に整備を行うことで、安全・安心な生活道路を早期に確保することができます。

問い合わせ先

＊各区役所へお問い合わせください＊

路線整備型
ホームページ

東　区	地域整備課（区役所２階）	ＴＥＬ：０９２－６４５－１０５３
博多区	地域整備課（区役所８階）	ＴＥＬ：０９２－４１９－１０５７
中央区	地域整備課（区役所３階）	ＴＥＬ：０９２－７１８－１０７５
南　区	地域整備課（区役所２階）	ＴＥＬ：０９２－５５９－５０８３
城南区	地域整備課（区役所３階）	ＴＥＬ：０９２－８３３－４０７３
早良区	地域整備課（区役所２階）	ＴＥＬ：０９２－８３３－４３３３
西　区	土木第１課（区役所３階）	ＴＥＬ：０９２－８９５－７０４４
	土木第２課（西部出張所２階）	ＴＥＬ：０９２－８０６－０４１１

敷地後退がなぜ必要？

・建築基準法において、建築物を建築する敷地は幅員４ｍ以上の道路に接しなければならないとされています。
・そのため、幅員４ｍ未満の道路に接する敷地に建築物を建築する場合、原則、道路中心線から２ｍまでの敷地後退が必要となります。

吹付けアスベスト除去等対策事業

福岡市では、吹付けアスベストが施工されている民間建築物の**分析調査費（上限２５万円）**や**除去等工事費（除去費の２/３、上限３００万円）**を**補助する制度**があります。

①分析調査事業

吹付けアスベストの
分析調査にかかる費用を

全　額

（上限２５万円）

補助します

②除去等事業

吹付けアスベストの
除去等にかかる費用を

3分の2

（上限３００万円）

補助します

Q．吹付けアスベストとは？

吹付けアスベストは灰色の繊維状のもので、耐火・断熱や防音のために、建築物の駐車場や機械室の中の天井・壁に使用され、石綿含有吹付け材（レベル１）に区分されています。

アスベストは、髪の毛の５０００分の１程度のとても細かい繊維です。

アスベスト繊維は、空気中に浮遊しやすく、人が吸入すると肺の中に長期間残留して、肺線維症（じん肺）、悪性中皮腫、肺がんを引き起こす可能性があります。



吹付け石綿



石綿含有吹付けロックウール

（出典：国土交通省）

お問い合わせ先

福岡市 FUKUOKA CITY

福岡市　住宅都市みどり局　建築指導部　建築調整課
〒810-8620　福岡県福岡市中央区天神一丁目８番１号
福岡市役所４階
ＴＥＬ：０９２－７１１－４５８６
ＦＡＸ：０９２－７３３－５５８４
メール：kenchiku-chosei.HUPB@city.fukuoka.lg.jp

ＨＰはこちら

土砂災害等危険住宅移転事業

福岡市土砂災害等危険住宅移転事業補助制度について

制度概要について

土砂災害などのおそれがある区域にある住宅で、土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していないもの等に対して、移転等に必要な費用の一部を補助します。

補助金交付対象について

次のいずれかに該当する区域に建つ既存住宅(危険住宅)の所有者等を補助対象としています。

対象区域			危険住宅	
			既存不適格	その他
1	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づいて、福岡県が指定する区域	福岡県が左記の区域を指定する以前から区域内に建っている既存の住宅	建築後の大規模地震、台風等により安全上又は生活上の支障が生じ、県又は市が移転勧告、是正勧告、避難指示等を行った住宅。ただし、避難指示については、当該指示が公示された日から六月を経過している住宅に限る。
2	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づいて、福岡県が指定する区域		
3	がけ条例適用区域	福岡県建築基準法施行条例第5条により、建築が制限されている範囲内	昭和49年6月以前から左記の制限区域に建っている既存の住宅	
4	土砂災害特別警戒区域に指定される見込みのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に定める基礎調査を完了し、土砂災害特別警戒区域に指定される見込みのある区域		
5	過去3年間に災害救助法の適用を受けた地域	災害救済法に基づいて福岡県が適用を決定した区域		

※危険住宅の除去が必須となります。
※補助金交付申請は「建築敷地」単位とし、同一敷地内での申請は1回のみとなります。
※移転後の住宅の建設については、原則として建築物エネルギー消費性能基準に適合する必要があります。

補助金額等の詳細については下記までお問い合わせください。

補助金交付申請の流れ

①事前相談
↓
②補助金交付申請
↓
③補助金交付決定
↓
④除去等移転工事の実施
↓
⑤完了実績報告
↓
⑥補助金の確定
↓
⑦補助金の交付請求
↓
⑧補助金受領

※③補助金交付決定前の実施は補助対象となりませんのでご注意ください。



資料提供
NPO法人土砂災害防止広報センター

事業概要

土砂災害特別警戒区域等から危険住宅の移転若しくは除去又は危険住宅に代わる住宅を建設・購入およびその住宅の改修（土地の取得を含む）する者に対し費用の一部を助成し支援するもの

補助対象建築物

・①～③のいずれかの区域に存する既存不適格の住宅
・①～⑤のいずれかの区域に存する住宅のうち、県又は市が移転勧告、是正勧告、避難指示等を行なったもの

① 土砂災害特別警戒区域
② 災害危険区域
③ がけ条例適用区域
④ 土砂災害特別警戒区域指定見込み区域
⑤ 災害救助法適用区域

補助金額

〇除却等費用補助
危険住宅の除却等に要する費用の全額（限度額あり）

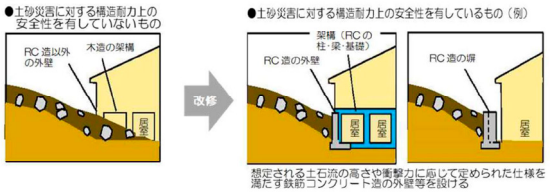
〇建設等費用補助
住宅の建設・購入およびその住宅の改修（土地の取得を含む）に要する資金を金融機関等から借り入れた場合、借入金償還までの当該借入金利子に相当する費用の全額（借入利子の上限年率8.5%、限度額4,210千円）

住宅・建築物土砂災害対策改修事業

福岡市住宅・建築物土砂災害対策改修事業の補助制度について

1. 制度概要

土砂災害特別警戒区域内にある住宅及び居室※1を有する建築物で、土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していないものに対して、改修に必要な費用を補助します。



※1　居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。（建築基準法第２条１項４号）

2. 補助対象住宅等

土砂災害特別警戒区域内にある住宅及び居室を有する建築物のうち、次の要件を満たすもの。

●土砂災害特別警戒区域の指定の際、又は現に工事中であった、建築基準法施行令第○条の規定に適合しない構造

●国、地方公共団体及び独立行政法人並びに国又は地方公共団体の出資等を受けた法人の所有でないもの

3. 補助対象者

土砂災害対策改修を実施する者で、次の要件を満たすもの。

●補助対象住宅等の所有者又は建物の区分所有等に関する法律第３条に規定された建築物及び敷地等を管理するために区分所有者全員で構成された団体の代表者
●市税の滞納がないこと
●過去に同一敷地内に存する他の補助対象住宅等において、本補助金の交付を受けていないこと

4. 補助金額

（ 補助対象経費 ）※2 × 23% ＝ （ 補助金額 ）※3

※2　補助金の交付の対象となる経費をいい、土砂災害対策改修に係る工事費とする。ただし、３３０万円を限度とする。
※3　千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とし、７５万９千円を限度とする。

事業概要

土砂災害特別警戒区域内に建つ住宅及び居室を有する建築物において、土砂災害対策に係る改修工事を実施する者に対し、費用の一部を助成し支援するもの

補助対象建築物

土砂災害特別警戒区域内にある住宅及び居室を有する建築物のうち、次の要件を満たすもの

① 土砂災害特別警戒区域の指定の際（平成25年度）、現に存し、又は現に工事中であったもののうち、建築基準法施行令第80条の３の規定に適合しない構造であるもの
② 国、地方公共団体及び独立行政法人並びに国又は地方公共団体の出資等を受けた法人の所有でないもの

補助金額

（ 補助対象経費 ）※2 × 23% ＝ （ 補助金額 ）※3

※2　補助金の交付の対象となる経費をいい、土砂災害対策改修に係る工事費とする。ただし、330万円を限度とする。
※3　千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とし、75万9千円を限度とする。

宅地防災対策支援事業



事業概要

危険な擁壁や崖の崩壊による災害防止のため、擁壁の築造や補強・補修工事に要する費用の一部を助成するもの

補助対象

以下のすべての要件を満たす崖地が対象

①**高さが２メートル**を超える崖地
②一定の範囲に**建築物、公共施設又は私道が存する**崖地
③既存擁壁の場合、**築造後20 年**を経過していること又は**一定の変状**があると判断されたものであること
④工事完了後に土地利用が図れる平坦地の広さが工事着手前と同規模であること
※その他、対象工事は**市内事業者による施工**が必要であるなどの要件あり

補助金額

擁壁の防災工事又は減災工事に要する経費や、付帯工事（既存擁壁の撤去工事等）に要する経費の1/3 の額を助成
【防災工事】擁壁工事　上限300 万円
【減災工事】補強工事　上限300 万円
　　補修工事　上限100 万円

問い合わせ先

住宅都市みどり局建築指導部開発・盛土指導課

ＴＥＬ：０９２―７０７―３９０２

事業ホームページ

土砂災害等危険住宅移転事業

住宅・建築物土砂災害対策改修事業

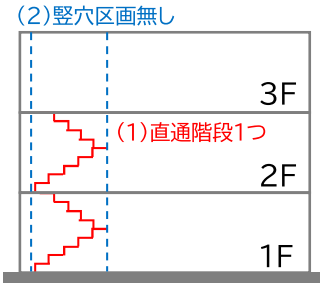
宅地防災対策支援事業

既存建築物の防火上・避難上の安全性の向上を図るため、

火災安全対策に係る改修に必要な費用を補助します

1 補助対象建築物

●住宅以外の用途で、3階以上の建築物であること
●火災時に多数の者に危険が及ぶ恐れがある建築物として
次に掲げるいずれかの要件に該当するものであること
（1） 直通階段が1つである建築物であること
（2） 直通階段等の竪穴部分が防火・防煙区画化されていない建築物であること
●法第6条第1項の確認済証の交付を受けた建築物であること
●建築基準法その他の建築に関係する法令に違反していない建築物であること



2 補助対象者

●補助対象建築物の所有者等であること
●市税の滞納がないこと
●補助事業の対象となる経費に関し、本制度又は他の制度による補助金の交付を受けておらず、かつ、他の制度による補助金の交付を受ける予定のないものであること

3 補助対象工事

次の火災安全改修に要する費用
①直通階段の増設
②避難上有効なバルコニーの設置
③退避区画の設置
④直通階段などの防火・防煙区画の設置
※改修の結果「火災安全改修ガイドライン」に即したものになること

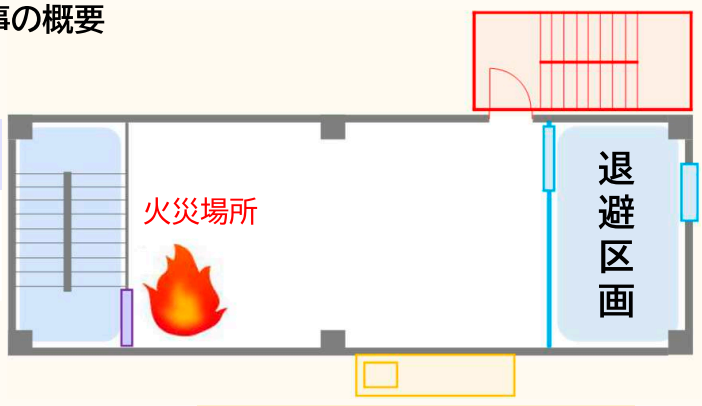
4 補助金額

対象工事費用の2/3かつ下記の補助上限額以内

改修内容	補助上限額
全体(①～④の合計)	150万円 × n階
①直通階段の増設	140万円 × (n-1)階
②バルコニー設置	80万円 × n階
③退避区画設置	100万円 × n箇所
④竪穴区画設置	50万円 × n箇所

n:改修を行うフロア数

※対象となる工事の概要



問い合わせ先
福岡市住宅都市みどり局建築指導部建築指導課　計画係
住　所　福岡市中央区天神1丁目8の1
電　話　092-711-4573　FAX:092-733-5584
E-mil　kenchikushido-keikaku@city.fukuoka.lg.jp

HPはこちら



共同住宅（マンション）の耐震化までの流れ

＜＜　福岡市における耐震化支援のご案内　＞＞



①　事前相談

○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工したマンション（賃貸、分譲）について、**耐震診断や耐震設計、耐震改修**に要する費用の一部を補助しています。（耐震設計、耐震改修は 3 階建て以上かつ延べ面積 1,000 ㎡以上のものが対象）

○補助対象要件や注意事項、今後のスケジュール等について留意点があるため、**補助申請する前に必ず、市に事前相談**を行って下さい。

※事前相談時に持参していただきたい書類

- 確認済証等（建築確認等台帳記載事項証明書も可）
- 耐震診断や改修等の見積書（取得済の場合）
- 建物の登記簿（全部事項証明書）
- 管理組合規約（分譲マンションの場合）

②　耐震診断

補助率：3分の2
上限額：1,570~4,580 円/㎡

○耐震化にあたっては、現在の耐震性を確認するために、耐震診断を実施します。

○耐震診断の結果、「耐震改修の必要性あり」と判断された場合は、マンションが地震に対して安全になるような耐震補強の計画を立てる段階へ移行します。

必要性なし

お住まいのマンションは地震の震動及び衝撃に対して、倒壊又は崩壊の危険性が低い建物です。

必要性あり

③　耐震設計

補助率：3分の2
上限額：50,000 円/戸

○耐震補強の計画を立て、耐震改修工事に要する費用の積算を行います。

④　耐震改修工事

補助率：3分の1
上限額：400,000 円/戸　他

○耐震設計の内容にあわせて、耐震改修工事を実施し、マンションの安全性を確保します。

改修後

お役立ち情報

○誰かにマンションの管理運営の相談をしたい・・・

福岡市では、築 40 年以上の分譲マンションを対象に、アドバイザーの派遣や特別相談を無料で実施しています。

~高経年マンション運営支援事業~

担当課：住宅都市みどり局
住宅計画課
ＴＥＬ：092-711-4598

○耐震診断等をしてくれる業者が分からない・・・

（一社）日本建築構造技術者協会九州支部にて相談を受け付けています。ＨＰ上に、耐震診断とその補強設計の業務を受託可能な設計事務所を公開しています。

⑤　固定資産税と所得税の特例

○固定資産税の減額

・耐震改修工事を行った住宅で、一定の要件にあてはまるものについては、改修工事が完了した年の翌年度分（１年度間）の固定資産税が減額されます。（都市計画税については減税されません。）

※耐震改修工事の完了後**３か月以内**に、必要書類をマンションの所在する区の**区役所課税課**に提出してください。

○所得税の控除

・現行の耐震基準に適合する改修工事を実施した住宅で、適用要件を満たすものについては、一定の金額をその年分の所得税額から控除することができます。詳しくは**納税地を所轄している税務署**へおたずねください。



指定確認検査機関や建築士等が発行する耐震基準適合証明書により住宅ローン控除が受けられます。

★事前相談・お問い合わせ先

部署：福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築物安全推進課
住所：〒810-8620　福岡市中央区天神１丁目８番１号
ＴＥＬ：092-711-4580　／　ＦＡＸ：092-733-5584
MAIL：taishin@city.fukuoka.lg.jp

↓補助金ＨＰ



木造戸建住宅の耐震化までの流れ

＜＜　福岡市における耐震化支援のご案内　＞＞



①　事前相談

○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した 2 階建て以下の木造戸建住宅について、**耐震改修**に要する費用の一部を補助しています。

○補助対象要件や注意事項、今後のスケジュール等について留意点があるため、**補助申請する前に必ず、市に事前相談**を行って下さい。

※事前相談時に持参していただきたい書類
- 確認済証等（建築確認等台帳記載事項証明書も可）
- 建物の登記簿（全部事項証明書）
- 耐震改修等の見積書（取得済の場合）

②　耐震診断

右記団体においては、3,000～6,000 円で耐震診断から耐震設計までを実施

○耐震化にあたっては、現在の耐震性を確認するために、耐震診断を実施します。

○耐震診断の結果、「耐震改修の必要性あり」と判断された場合は、住宅が地震に対して安全になるような耐震補強の計画を立てる段階へ移行します。

診断+設計+改修工事

(一社)福岡市耐震推進協議会
TEL：0120-861-988

(一社)福岡県住宅リフォーム協会
TEL：0120-782-783

診断+設計

(一財)福岡県建築住宅センター
TEL：092-582-8061

必要性なし

必要性あり

③　耐震設計

同上

○耐震補強の計画を立て、耐震改修工事に要する費用の積算を行います。

④　耐震改修工事

補助率：80%
上限額：1,500,000 円

○耐震設計の内容にあわせて、耐震改修工事を実施し、住宅の安全性を確保します。

お住まいの住宅は
地震の震動及び衝撃に対して、倒壊又は崩壊の危険性が低い建物です。

改修後

お役立ち情報

○耐震診断から耐震改修までをすべて任せたい・・・

（一社）福岡市耐震推進協議会や（一社）福岡県住宅リフォーム協会等では、耐震診断から耐震改修工事までを一括して請け負っています。

○とりあえず、耐震診断だけをしてみたい・・・

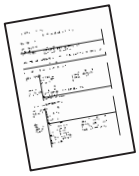
（一財）福岡県建築住宅センターでは、地震に対する安全性について診断を行う耐震診断アドバイザーを現地へ派遣しています。

⑤　固定資産税と所得税の特例

○固定資産税の減額
- 耐震改修工事を行った住宅で、一定の要件にあてはまるものについては、改修工事が完了した年の翌年度分（１年度間）の固定資産税が減額されます。（都市計画税については減税されません。）

※耐震改修工事の完了後**３か月以内**に、必要書類を住宅の所在する区の**区役所課税課**に提出してください。

○所得税の控除
- 現行の耐震基準に適合する改修工事を実施した住宅で、適用要件を満たすものについては、一定の金額をその年分の所得税額から控除することができます。詳しくは**納税地を所轄している税務署**へおたずねください。



指定確認検査機関や建築士等が発行する耐震基準適合証明書により住宅ローン控除が受けられます。

★事前相談・お問い合わせ先

部署：福岡市 住宅都市みどり局 建築指導部 建築物安全推進課
住所：〒810-8620　福岡市中央区天神１丁目８番１号
TEL：092-711-4580　／　FAX：092-733-5584
MAIL：taishin@city.fukuoka.lg.jp

↓補助金ＨＰ

建築物の耐震診断への補助について

福岡市では、災害に強いまちづくりを目的に、住宅の耐震化を促進する支援策の一つとして「福岡市建築物耐震診断費補助事業」を実施しています。

昭和５６年５月３１日以前に建築された建築物の**耐震診断**に要する費用の一部に補助金を交付しています。耐震診断を希望される方は、是非ご活用ください。

※令和８年度より、補助対象を規模や用途に限らず「全ての建築物」へ拡大しました！！



■事前相談

申請者は、補助金の交付を受けようとする前に、予定している耐震診断の内容（建築物の情報や補助額の見込み、実施時期など）について市との協議が必要です。

※耐震診断を既に着手・完了した場合は、この事業の対象とはなりませんのでご注意下さい！



■補助対象建築物

昭和 56 年５月 31 日以前に建築確認を得て着工した建築物。

■補助金の額

＜戸建住宅の場合＞

耐震診断に要する費用（次に定める額を限度とする。）の３分の２を乗じて得た額の 100 円未満を切り捨てた額以内。

イ　診断を簡易に行う場合は 47,200 円（目視や図面により改修の要否のみ簡易的に判断）

ロ　診断を詳細に行う場合は 204,000 円（詳細な調査により必要な改修内容の判断が可能）

※木造戸建住宅耐震改修工事の補助金を受けるためには「ロ」の詳細診断が必要です。

＜戸建住宅以外の場合＞

耐震診断に要する費用（次に定める額を限度とする。）の３分の２を乗じて得た額の 1,000 円未満を切り捨てた額以内。ただし、簡易診断の場合は、35 万円を限度とします。

イ　面積 1,000 ㎡以内の部分は 4,580 円/㎡

ロ　面積 1,000 ㎡を超えて 2,000 ㎡以内の部分は 2,350 円/㎡

ハ　面積 2,000 ㎡を超える部分は 1,570 円/㎡

※第３者機関の判定などの費用を要する場合は、上記限度額に 2,350,000 円を限度として判定などに要する費用の３分の２を加算します。

※補助戸数に限りがありますので、耐震診断をご検討中の方は早めにご相談下さい。

★事前相談及び問い合わせ先

福岡市住宅都市みどり局建築指導部　建築物安全推進課

〒810-8620　福岡市中央区天神１丁目８番１号 TEL:092-711-4580　FAX:092-733-5584

ホームページ：https://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/bid_safe/life/006.html

福岡市ホームページ ＞ くらし・手続き ＞ 住まい・引っ越し ＞ 住まいを建て替える・補修する ＞ 耐震工事 ＞　共同住宅の耐震診断費補助事業(要綱及び様式をダウンロードできます)

道路に面したブロック塀をお持ちでないですか？



気になるなら…

最大30万円

福岡市ブロック塀等除却費補助事業について

福岡市では、**道路に面し、倒壊の危険性がある**ブロック塀等の除却費用の一部を補助することにより、災害時における人身事故の防止を図るとともに、避難所への避難経路を確保することを目的に、「福岡市ブロック塀等除却費補助事業」を設けています。

※ブロック塀等とは、コンクリートブロック造、石造、れんが造その他の組積造による塀（万年塀及び門柱は対象外。）のことです。

■事前確認

申請者は、補助金の交付を受けようとする前に、「チェックリスト（申請）」（市の窓口や福岡市HPより取得可）を利用して既存のブロック塀等が補助の対象になるか確認してください。チェックリストや補助金申請書類の作成にあたって不明な点がある場合は市の担当者へご相談ください。

※既に工事契約をした場合や、工事を開始・完了した場合は、この事業の対象となりませんのでご注意ください。

■補助内容、補助金の額

除却するブロック塀等の長さ（単位はメートルとし、0.1メートル未満の端数が有るときは、これを切り捨てる。）に15，000円を乗じた額と除却に要する費用の2/3に相当する額のどちらか低い額（計算した額に1，000円未満の端数があるときはこれを切り捨てます。）とます。ただし、30万円を上限とします。

■補助対象工事

下記①～③の、道路に面して設けられている ブロック塀等を除却する工事が対象です。

①高さが2.2mを超えるコンクリートブロック塀
②高さが1.2mを超えるコンクリートブロック塀で、控え壁が有効に設けられていないもの
③1m以上のブロック塀等で、調査により著しいひび割れ又は傾き等が認められ、特に危険な状態にあるもの

※高さ2.2mはブロック11段程度、高さ1.2mはブロック6段程度、高さ1mはブロック5段程度です。（ブロック1個の高さは約20cm）

★事前相談及び問い合わせ先

福岡市　住宅都市みどり局　建築指導部
建築物安全推進課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号
TEL:092-711-4580 FAX:092-733-5584

（裏面の『手続の流れ』をご覧下さい）



■関連補助

ブロック塀の除却とあわせて新たに緑化される場合は、「緑化助成事業」が利用できる場合があります。詳細はホームページでご確認ください。

「福岡市緑のまちづくり協会　緑化助成事業」で検索。
または右記よりご確認ください。 ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒

小規模貯水槽の設置者及び管理者の皆さまへ

○　水道水を一旦、貯水槽に貯めて供給する水道のことを「貯水槽水道」といい、貯水槽は水道水を入れるコップのような役割を果たしています。

○　このうち、貯水槽の有効水量が 10m³以下の小規模貯水槽水道は、「福岡県飲用井戸等衛生対策実施要領」において、簡易専用水道に準じた維持管理を行うこととされています。

○　施設の入居者や利用者の安全・安心を確保するため、貯水槽の適正な管理に努めましょう。



（１）定期的な貯水槽の点検・清掃

貯水槽の内部の汚れや異物の堆積などにより、水が汚染されるのを防ぐため、定期的に（年に１回以上）点検しましょう‼

（２）水質の確認

水の色や濁り、臭いなど、水質に異常があったときは、水質検査を実施し、安全性を確認しましょう‼

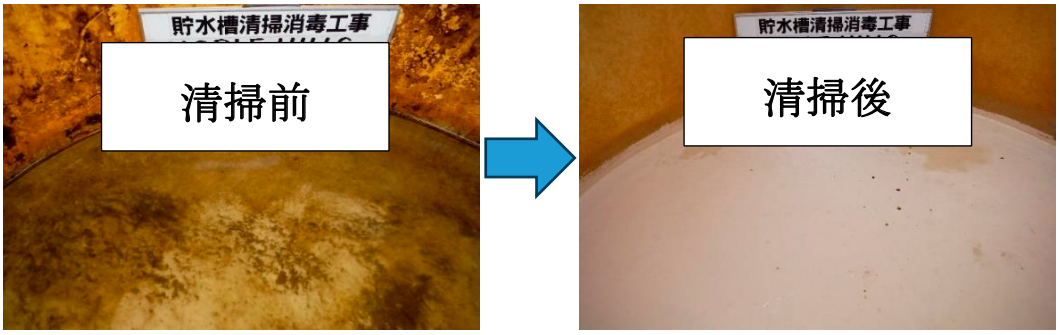
（３）給水の停止

供給する水が人の健康を害するおそれがあることを知ったときは、直ちに給水を停止し、利用者へ周知するとともに、管轄の保健福祉環境事務所に連絡しましょう‼

※詳細は、県ホームページをご確認ください。

小規模貯水槽水道及び飲用井戸の衛生対策について　福岡県　検索

こちらは、水抜き後の貯水槽内部の写真です。



○　貯水槽には、水道事業者から衛生的な水道水が供給されますが、貯水槽以降の水質の管理責任は、設置者にあります。

○　コップのように毎日は洗えませんが、年に１回以上、貯水槽の清掃・検査を行いましょう。

■ご不明な点は、以下の保健所等までお問い合わせください

問い合わせ先	管轄区域
粕屋　保健福祉事務所 092-939-1744	宇美町、篠栗町、志免町、須恵町、新宮町、久山町、粕屋町
宗像･遠賀　保健福祉環境事務所 0940-47-0344	芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町
嘉穂･鞍手　保健福祉環境事務所 0948-21-4973	桂川町、小竹町、鞍手町
田川　保健福祉事務所 0947-42-9309	香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、福智町、赤村
北筑後　保健福祉環境事務所 0946-22-2741	筑前町、東峰村、大刀洗町
南筑後　保健福祉環境事務所 0944-72-2163	広川町、大木町
京築　保健福祉環境事務所 0930-23-2245	苅田町、みやこ町、吉富町、築上町、上毛町

02 人権研修

宅地建物取引と人権について

宅 地 建 物 取 引 と 人 権

1　宅地建物取引における「人権尊重」

① 「人権」とは、人間が人間らしく幸せに生きる権利であり、憲法により侵すことのできない永久の権利として、すべての国民に等しく保障されています。

② 宅地建物取引業は、憲法で保障された「居住・移転の自由」にかかわる重要な業務であり、人々の住生活の向上に寄与するという社会的使命を担っています。

業務の遂行に当たっては、同和問題をはじめ様々な人権問題の早期解決は国民的課題であるとの認識のもと、常に人権尊重の視点に立って、人権を侵害したり差別を助長したりする行為を「しない、させない、見過ごさない」よう努めることが求められます。

③ 平成２８年１２月９日、「部落差別の解消の推進に関する法律」が成立し、同月１６日に施行されました。この法律では、現在もなお部落差別が存在するとともに、部落差別は許されないものであるとの認識の下、これを解消することが重要な課題であると明記されています。

④ 福岡県では、部落差別の解消の推進に関する法律の理念を踏まえ、部落差別のない社会を実現するため「福岡県部落差別の解消の推進に関する条例」を平成３１年３月に施行しています。この条例において、県民及び事業者は、結婚及び就職に際しての同和地区への居住に係る調査や調査に関する資料の提供など、部落差別事象の発生につながる行為をしてはならないと定めています。

2　事務所窓口や電話に対する対応

宅地建物の取引において、顧客や家主等から、予断と偏見に基づいた問い合わせを受けることがあるかもしれません。

その場合には、人権尊重の視点に立って適切な対応を行うとともに、人権問題解決に向けての積極的な啓発に努めてください。

＊　予断と偏見

予断とは、あることに対して事実を確かめないで自分の持つ過去の経験、知識、記憶などの範囲で判断することです。

偏見とは、ある集団や個人に対して、客観的な根拠なしに抱く非好意的な先入観や判断を言います。

予断や偏見の度合いが強くなると差別意識となり、行為として現れたものが差別です。

3　差別をなくすために

宅建業者が社会的使命を自覚し、人権尊重社会の実現に向けて主体的な活動を行うことが求められています。

しかしながら、顧客に問われ、購入予定の土地が同和地区かどうかの調査を行うなど、人権問題にかかわる差別事象が発生しております。

さまざまな差別をなくし、人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

みなさんも不動産取引に関連して、宅建業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、「同和地区に関する調査や問い合わせを行わない」、「顧客や取引先からの依頼に答えない」、「依頼者には差別行為であることの理解を求める」などに心がけてください。

4　宅地建物取引業と人権

業務において、取引の相手から同和地区の存在に関する質問を受けた際に、宅建業者がその存在について回答しなくても、宅建業法第４７条に抵触しないということを認識したうえで、顧客への啓発に努めてください。

また、外国人や母子（父子）家庭、高齢者、障害（がい）者、性的少数者等の理由から入居の機会を制限するような差別的行為をしてはなりません。家主に対しても人権問題について理解を求めるよう努めてください。

宅地建物取引における人権問題関連法令等

基本的人権（憲法第１１条）

国民は、すべての基本的人権の享有を妨げられない。この憲法が国民に保障する基本的人権は、侵すことのできない永久の権利として、現在及び将来の国民に与えられる。

法の下の平等（憲法第１４条）

すべての国民は、法の下に平等であって、人種、信条、性別、社会的身分又は門地により、政治的、経済的又は社会的関係において、差別されない。

居住・移転の自由（憲法第２２条）

何人も、公共の福祉に反しない限り、居住、移転及び職業選択の自由を有する。

何人も、外国に移住し、又は国籍を離脱する自由を侵されない。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について（国交省の通知）
その他の留意すべき事項

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため、宅地建物取引士等の従事者に対する講習等を通じて、人権に関する教育・啓発活動の、より一層の推進を図るとともに、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。

宅地建物取引業法主管者協議会庶務県・幹事県会議　国土交通省総合政策局不動産業課
宅建業法第４７条の適否と事業者への対応

各行政庁においては、取引相手から同和地区の存在に関する質問に対して、宅地建物取引業者が回答しないことは、宅建業法第４７条に抵触しないということを認識したうえで、事業者に対する周知徹底及び指導を行うことが求められる。

部落差別の解消の推進に関する法律　第１条（目的）

この法律は、現在もなお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、全ての国民に基本的人権の享有を保障する日本国憲法の理念にのっとり、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であることに鑑み、部落差別の解消に関し、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体の責務を明らかにするとともに、相談体制の充実等について定めることにより、部落差別の解消を推進し、もって部落差別のない社会を実現することを目的とする。

福岡県部落差別の解消の推進に関する条例　第１条（目的）

この条例は、現在もなお差別落書きや差別につながる土地の調査などの部落差別が存在すること及びインターネットの普及をはじめとした情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、全ての国民に基本的人権の享有を保障する日本国憲法及び部落差別の解消の推進に関する法律の理念にのっとり、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であることに鑑み、部落差別の解消に関し、基本理念を定め、県の責務を明らかにし、相談体制の充実、結婚及び就職に際しての部落差別事象の発生の防止等について必要な事項を定めることにより、部落差別の解消を推進し、もって部落差別のない社会を実現することを目的とする。

福岡県建築都市部建築指導課

同和地区問い合わせ －「聞かない・教えない」

引っ越しや宅地建物の取引において、「同和地区の物件ですか。」「その近くに同和地区がありますか。」といった役所への問い合わせが行われています。

令和３年に福岡県が実施した「人権問題に関する県民意識調査結果」を見ると、「部落差別（同和問題）に関して、人権がとくに尊重されていないと思うこと」の第１位は、「結婚問題で周囲が反対」が約６割で、そのほかに「身元調査」が約４割、「家や土地を購入したり、マンションを建設する際に同和地区かどうかを調べる」も３割以上あげられています。

これらの背景には、同和地区（住民）に対する予断と偏見が残っているからではないでしょうか。このように同和地区の有無を問い合わせたり、教えたり、調査することは、結果としてその土地に住む人びと全体に対する差別を助長することとなります。

どこで暮らしているかによって差別することは人権を侵害することです。住んでいる土地によって差別されることの問題を私たち一人ひとりが考える必要があります。

平成２８年１２月９日、「部落差別の解消の推進に関する法律」が成立し、同月１６日に施行されました。この法律では、現在もなお部落差別が存在するとともに、部落差別は許されないものであるとの認識の下、これを解消することが重要な課題であると明記されています。

福岡県では、部落差別の解消の推進に関する法律の理念を踏まえ、部落差別のない社会を実現するため「福岡県部落差別の解消の推進に関する条例」を平成３１年３月に施行しています。

この条例において、県民及び事業者は、結婚及び就職に際しての同和地区への居住に係る調査や調査に関する資料の提供など、部落差別事象の発生につながる行為をしてはならないと定めています。

同和地区問い合わせ!!－「聞かない・教えない」－
県民の皆さんのご協力とご理解をお願いします。

ここは
同和地区ですか？

そのようなご質問は
そこに住む人びと全体に対する
差別につながります。

◆福岡県人権・同和対策局調整課
（調整係）　℡092-643-3325

◆福岡県建築都市部建築指導課
（宅建業係）℡092-643-3718

人権問題に関する近年の事例

１　三重県の教育公務員による土地差別事件

○事件の概要

三重県内の公立学校の教員夫妻が土地購入の契約後、当該土地が被差別部落であるとして宅建業者に対して契約解除を文書（代理人弁護士名）で要求。三重県は「差別解消条例」を適用し、差別をやめるよう促す「説示」を行った（2024 年（令和６年）２月）。

○契約解除を要求する文書の内容

・教員夫妻は「被差別部落の土地は避けたい」と主張してきた。
・「被差別部落の土地を教えることは重要である」と宅建業者に対して抗議。
・憲法では財産権と移住移転の自由が保障されていることから、「被差別部落であるとされる土地を避けることは権利である」と主張。

○説示までの経過

・宅建業者から県へ差別解消条例に基づく申立て
・差別解消委員会の答申を受け、県から教員夫妻への説示を実施。

⇒宅建業者が同和地区に関する問い合わせに回答しなくても、宅建業法第４７条に抵触しない。

２　「全国部落調査」復刻版出版事件裁判

○事件の概要

ある出版社が、全国の被差別部落の地名などをまとめた本の販売予約を開始。また、ウェブサイトにも地名、部落解放同盟の幹部らの名前や住所などのリストを公開。これに対し、被差別部落の出身者らが東京地裁に提訴。

○東京高裁判決

法の下の平等を定めた憲法第１４条１項などの趣旨を踏まえ「人はだれしも差別を受けることなく、尊厳を保ちつつ平穏な生活を送ることができる人格的な利益を有する」として認定（2024 年(令和６年)12 月４日、上告棄却により確定）。

⇒差別されない権利を認める。

３　県内の事例

ある宅建業者のウェブページ内にある問い合わせフォームに数百件の部落差別メールがあった。

⇒差別事案を発見した場合は、市町村の担当窓口に連絡をお願いします。

人権問題の問合せに関するＱ＆Ａ

宅地建物取引で、顧客や家主などから、予断と偏見に基づいた問い合わせや申し出を受けた場合、下記の問答を参考に、人権を尊重する視点から、毅然とした対応をお願いします。

１　顧客からの問い合わせ

Ｑ１　この地区は同和地区なのですか？

Ａ１　私たち宅建業者は、同和地区かどうかの問い合わせにお答えしません。

宅建業者は、憲法で保障された居住の自由に関わる仕事をしています。同和地区であるかどうかを調べたり、お伝えすることは、そこに住んでいる皆さんを差別することにつながります。このことについては、国や福岡県、業界団体からも強く指導されています。

また、参考としまして、近年の高等裁判所において、「差別されない権利」が実質的に認められ、同和地区の出身等であること及びこれを推知させる情報の公表は、この権利を侵害するものであるとした判決が確定しております。

Ｑ２　宅建業者は、宅地建物に関する情報を正しく教える義務があるのではないですか？

Ａ２　宅建業法４７条には重要な事項の告知義務というものがありますが、同和地区かどうかをお答えしないことは、この条文に違反するものではありません。このことは、この法律を所管する国土交通省から、はっきりと考えが示されています。

Ｑ３　ここは同和地区だから契約の申込を解除したい。

Ａ３　同和地区かどうかで、土地の購入を考えるのは、そこに住んでいる皆さんを差別することにつながります。

この物件は、お客様からお示しいただいた条件を満たす物件となっています。同和地区かどうかではなく、予断と偏見を持たないで、もう一度ご検討いただけないでしょうか。

同和問題は憲法で保障された基本的人権に関わる問題ですので、私たちと一緒にいわれのない差別や偏見をなくしていきましょう。

Ｑ４　なぜ、この地区が同和地区であることを伝えてくれなかったのか？

Ａ４　同和地区かどうかで、購入するしない（入居するしない）を決めるのは、差別につながります。

私たち宅建業者は、憲法で保障された居住の自由に関わる仕事をしています。同和地区であるかどうかを調べたり、お伝えすることは差別につながります。

宅建業法４７条に重要な事項の告知義務というものがありますが、同和地区かどうかをお答えしないことは、この４７条に違反するものではありません。

Ｑ５　この物件は同和地区にあるから安いのか？

Ａ５　物件の価格は、主にその物件の土地の価値や建設コストによって決まります。市町村の境界において、隣接地であっても価格の差が大きいところもあります。

「同和地区にある物件は安くなる」「同和地区に住めば差別される」という考えは同和問題を正しく理解されていないことにほかならず、差別につながります。

お客様自身が妥当な価格だと評価されたのであれば、それが正当な価格であり、同和地区かどうかで判断すべきではありません。皆さんにそう考えていただくことが、同和問題の解決にもつながります。

私たち宅建業者は、同和地区かどうかを調べたり、伝えたりすることは、一切しません。

２　調査会社からの問い合わせ

Ｑ１　この地区は同和地区か？

Ａ１　私たち宅建業者は、憲法で保障された居住の自由に関わる仕事をしています。同和地区であるかどうかを調べたり、お伝えすることは差別につながります。

また、宅建業法４７条に重要な事項の告知義務というものがありますが、同和地区かどうかをお答

えしないことは、この４７条に違反するものではありません。また、参考としまして、近年の高等裁判所において、「差別されない権利」が実質的に認められ、同和地区の出身等であること及びこれを推知させる情報の公表は、この権利を侵害するものであるとした判決が確定しております。

同和問題は憲法で保障された基本的人権に関わる問題ですので、私たちと一緒にいわれのない差別や偏見をなくしていきましょう。

３　家主からの申し出

Ｑ１　外国人、高齢者、障害（がい）者、母子（父子）家庭、性的少数者の人は入居を断りたい。

Ａ１　入居申込者が、外国人、高齢者、障害（がい）者、母子（父子）家庭、性的少数者であることを理由に入居を断ることは差別となります。

お互いの居住・移転の自由を尊重し、幸せに暮らすことは私たちみんなの願いです。

Ｑ２　以前にトラブルがあったから、外国人、高齢者、障害（がい）者、母子（父子）家庭、性的少数者等には貸さない。

Ａ２　個別のトラブルや人から聞いたことで、全ての外国人、高齢者、障害（がい）者、母子（父子）家庭、性的少数者等にあてはめて、入居を断る理由にするのは、「居住・移転の自由」という基本的人権を侵害することになります。予断や偏見は、人の心を傷つける差別となります。

また、生活習慣や文化の違いについても、理解して頂くようお願いします。

Ｑ３　入居者を選定するのは営業の自由だ。

Ａ３　営業の自由は無制限ではなく、「公共の福祉に反しない」ことが条件であり、合理的な理由のない入居拒否はできません。外国人、高齢者、障害（がい）者、母子（父子）家庭、性的少数者等であることだけでは、入居拒否の理由にはなりません。

営業の自由という理由で、外国人、高齢者、障害（がい）者、母子（父子）家庭、性的少数者等を入居拒否して裁判（損害賠償請求の訴訟）となった例もあります。十分な配慮が必要です。

＊このような家主の主張のまま顧客と対応すると、宅建業者も損害賠償の対象となる可能性がありますので、これらのことを踏まえ、家主への啓発にも努めてください。

（参考）

Ｑ１　同和問題とは何ですか。

Ａ１　同和問題とは、同和地区などと呼ばれる特定の地域の出身であることや、そこに住んでいることを理由に、結婚を断られたり、就職で不公平に扱われたり、その他、日常生活の中でさまざまな差別を受けるという重大かつ深刻な人権問題です。

日本社会の歴史的過程の中で形づくられた身分的差別によって、国民の一部の人々が長い間、経済的、社会的、文化的に低い状態を強いられてきましたが、現在の社会においても、いまだに同和地区に対する差別意識が残っているのです。

宅建業者が、同和地区であるかどうかを調べる、お客様に教えることによって、このような差別を固定化したり、再生産することにもつながるのです。このことを日頃から十分認識し、同和問題を人ごとではなく自分自身の問題ととらえて業務を行うようにしてください。

Ｑ２　今も同和地区による差別はあるのですか。

Ａ２　同和地区と他の地域との格差は、長年にわたる国や地方公共団体、関係団体などによるさまざまな取り組みの結果、相当程度解消されました。しかし、その一方で、身元調査やインターネット上の予断と偏見に満ちた書き込みなどに見られるように、一部の人の差別意識は依然として解消されていません。令和３年に福岡県が実施した「人権問題に関する県民意識調査結果」を見ると、「部落差別（同和問題）に関して、人権がとくに尊重されていないと思うこと」の第１位は、「結婚問題で周囲が反対」が約６割で、そのほかに「身元調査をすること」が約４割、「家や土地を購入したり、マンションを建設する際に同和地区かどうかを調べる」も３割以上あげられているなど、さまざまな回答がなされています。

障害者差別解消法の施行について

「**障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律**（平成 25 年法律第 65 号）」（障害者差別解消法）が、平成 28 年 4 月に施行されました。

この法律は、障がい者に対する不当な差別的取扱い及び合理的配慮の不提供を差別と規定し、事業者に対しては、「不当な差別的取扱いの禁止」と「合理的配慮の提供」の義務を課しています。

このことについて、国土交通省が策定した「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」に具体例が示されています。

以下の記載は、上記の対応指針を要約したものです。

（１）不当な差別的取扱いにあたると想定される事例（禁止事項）

- 物件一覧表や広告に「障がい者不可」「障がい者お断り」と記載して募集を行う。
- 「当社は障がい者向け物件は取り扱っていない。」として話も聞かずに門前払いしたり、障がいがあることを理由に仲介を断る。
- 「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由にしたり、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、仲介を断る。
- 車いすで物件の内覧を希望する障がい者に対し、車いすでの入室が可能かどうか賃貸人との調整等を行わずに内覧を断る。
- 障がい者に対し、障がいを理由とした誓約書の提出を求める。　等

（２）障がいを理由としない、又は、正当な理由があるため、不当な差別的取扱いにあたらないと考えられる事例

- 障がいの状況等を考慮した適切な物件紹介や適切な案内方法等を検討するため、必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障がい者に障がいの状況等を確認する。

（３）合理的配慮の提供の事例

- 障がい者や介助者等からの意思の表明に応じて、バリアフリー物件等、障がい者に対応している物件があるかどうかを確認する。
- 物件案内時に、障がい者や介助者等からの意思の表明に応じて、車椅子を押して案内する。等

（４）合理的配慮の提供義務違反に該当すると考えられる事例

- 内見等に際して、移動の支援として、車椅子を押して案内を行う等の対応を求める申出があった場合に、「何かあったら困る」という抽象的な理由で具体的な支援の可能性を検討せず、支援を断る。　等

（５）合理的配慮の提供義務違反に該当しないと考えられる事例

- 宅建業者が、歩行障がいを有する者やその家族等に、個別訪問により重要事項説明等を行うことを求められた場合に、個別訪問を可能とする人的体制を有していない等の理由を説明した上で、当該対応を断ること。（なお、個別訪問の代わりに、WEB 会議システム等を活用した説明を行うこと等により配慮することが望ましい。）

※　（１）や（４）の例に該当すると、宅建業法第 31 条（業務処理の原則　信義誠実義務）に抵触し、指導等の対象になる場合があります。

対応指針の全文は、国土交通省ホームページ（バリアフリー：障害を理由とする差別の解消の推進）に掲載されていますので、ご確認くださるようお願いします。

（http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei_barrierfree_tk_000062.html）

03 本講習

「重要事項説明書実務で必須！
最近の法令改正」

重要事項説明書　実務で必須！

最近の法令改正

公益社団法人　福岡県宅地建物取引業協会　業者講習会

Ⅰ　マンション関連法の改正

Ⅱ　犯罪収益移転防止法・本人確認

Ⅲ　福岡県内の取引で注意したい
　　改正後の動向

令和8年8月18日　撮影

株式会社ときそう
不動産鑑定士　吉野荘平



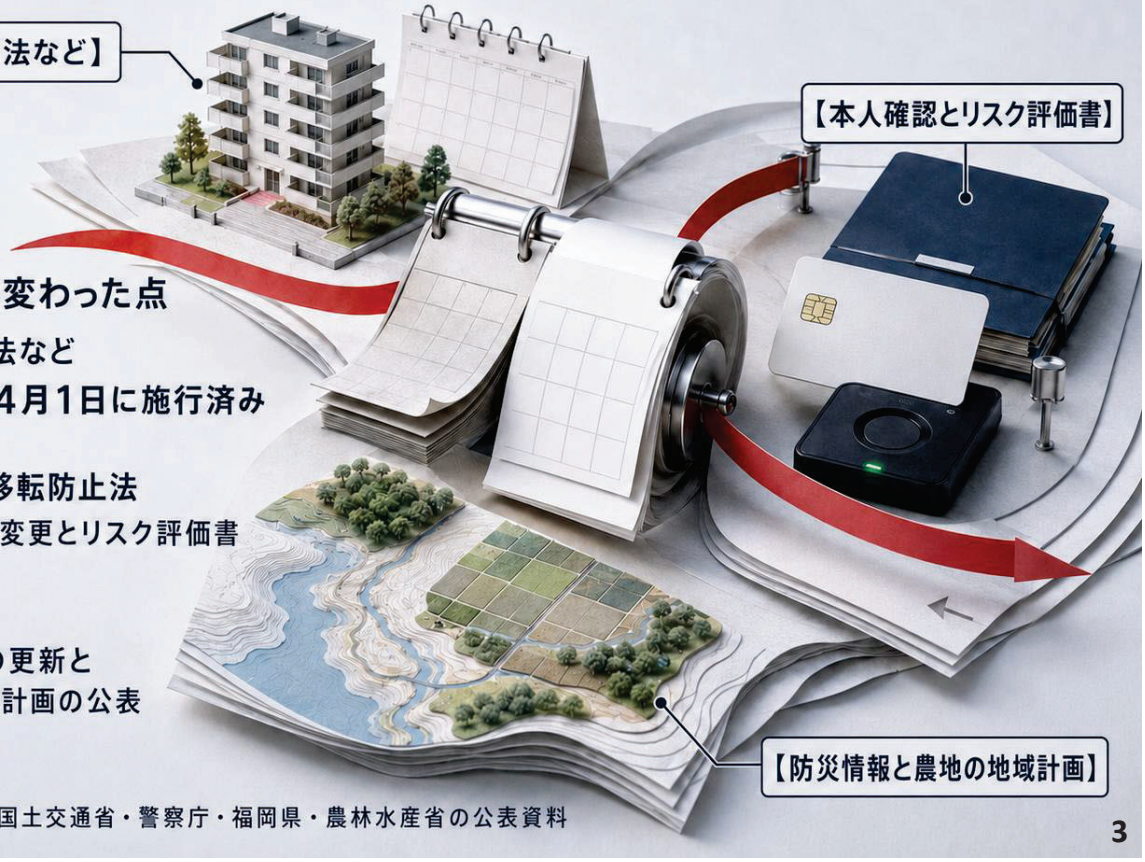
1　改正法令への対応：「資料・相手・行政情報」を確認

いずれも契約前に確認する事柄

- **マンション**　管理組合と管理会社から取り寄せる資料
- **取引の相手方**　自社で行う本人確認と確認記録
- **県内の土地建物**　県と市町村が公表する地図・計画



2 2年前から今回までの主な変化



2年前から変わった点

- 区分所有法など
  令和8年4月1日に施行済み
- 犯罪収益移転防止法
  本人確認の変更とリスク評価書
- 福岡県
  防災情報の更新と
  農地の地域計画の公表

出典：法務省・国土交通省・警察庁・福岡県・農林水産省の公表資料

3

3 今回の主な実務ポイント



3部構成、
業態で関わる部分が違う

- **第1部　マンション**
  管理者・決議・再生・賃貸借
- **第2部　取引相手**
  本人確認・届出・リスク評価書
- **第3部　県内の土地建物**
  土砂災害・水害・農地・石綿

4

Ⅰ マンション関連法の改正

1 マンション関連法改正の見取り図

2 売買重説の追加確認

3 規約・決議の見落とし

4 再生手続と賃貸借

5 管理不全マンションの調査



5

1 マンション関連法改正の見取り図

区分所有法などの一括改正　取引態様別に影響を確認

改正の論点	売買仲介	賃貸仲介	賃貸管理
1　管理業者管理者方式の重説追加	高	影響なし	低
2　法律名変更（再生等円滑化法へ）	高	影響なし	影響なし
3　再生関連の条文番号変更	高	影響なし	影響なし
4　賃貸借の終了請求	低	高	高
5　出席者多数決の導入	中	中	中
6　再生手法の多様化	低	中	中
7　管理規約の効力喪失	中	低	低
8　国内管理人制度	中	低	低
9　利益相反規制（事前説明義務）	影響なし	影響なし	低
10　財産管理制度	低	低	低
11　共用部分の管理・変更	低	影響なし	低
12　マンション管理適正化支援法人	低	低	低

令和7年法律第47号。施行は令和7年11月28日・令和8年4月1日・令和9年4月1日の3段階

出典：国土交通省「マンション関係法令」、法務省「区分所有法・被災区分所有法の改正について」

6

2 売買重説の追加確認

①管理業者管理者方式と重要事項調査報告書



管理会社が管理者なら、重説に記載

- 管理業者管理者方式
  管理会社が管理者を兼ねる方式
- 根拠資料は重要事項調査報告書の管理者名欄
- 令和8年4月1日から適用、貸借は対象外

出典：e-Gov法令検索「宅地建物取引業法施行規則」、国土交通省

7

Ⅰ マンション関連法の改正

2 売買重説の追加確認

②管理者が管理業者の関連会社である場合

関連会社であるだけでは、法定の説明事項でない

- 買主に伝えるなら、
  自主的な補足説明として記載
- 法定の説明と補足の説明は
  欄を分ける
- 確認は商号・所在地の照合と書面照会



出典：e-Gov法令検索「宅地建物取引業法施行規則」、国土交通省

8

2 売買重説の追加確認

③重要事項調査報告書の備考欄と確認記録



説明の根拠は、
回答日・回答者まで残す

- 文例　管理会社の回答に基づく説明であり、法的照合ではない
- 記録は事実・出所・回答日・回答者・資料名
- 法的評価は断定せず、迷う事項は管理会社へ照会

9

3 規約・決議の見落とし

①出席者多数決への変更と古い規約



母数は集会の出席者へ
（処分を伴わない事項）

- 普通決議は出席者の過半数、特別決議は4分の3以上
- 共用部分の変更・復旧は、一定の事由があれば3分の2
- 改正法に抵触する規約は、その部分だけ失効

出典：法務省「区分所有法・被災区分所有法の改正について」

10

3 規約・決議の見落とし

②国内管理人と国外所有者

一律の義務ではなく、規約で義務付けできる

- 国内管理人を選任できる（国内に住所がない区分所有者）
- 権限は保存行為・通知の受領・議決権の行使・弁済
- 実務では**通知の届け先**と**支払窓口**を確認



出典：法務省「区分所有法・被災区分所有法の改正について」

11

4 再生手続と賃貸借

①5つの再生手法と決議要件

多数決でできる再生は、建替え以外にも拡大



- 5手法　①建替え・②建物更新・③建物敷地売却・④取壊し敷地売却・⑤取壊し
- 多数決は原則**5分の4**、5つの事由があれば**4分の3**
- 母数は**所在等不明者を除く**区分所有者（出席者ではない）

出典：法務省「区分所有法・被災区分所有法の改正について」

12

4 再生手続と賃貸借

②賃貸借終了請求と補償金



貸主本人が望まなくても、賃貸借は終了し得る

- 賃貸人のほか、決議に賛成した区分所有者も請求できる
- 請求から6か月で終了、区分所有者は補償金を支払う
- 賃借人は補償金の提供まで明渡しを拒める

出典：法務省「区分所有法・被災区分所有法の改正について」

4 再生手続と賃貸借

③築古の分譲マンションを賃貸するときの確認

分譲の1室は、通常の賃貸と同じ手順にしない

- 確認資料は再生の協議・決議、総会議事録、長期修繕計画
- 借主の予定居住期間に応じて説明内容を記録
- 定期借家は事前の書面交付が必要、差替えでは足りない



5 管理不全マンションの調査
（裁判所が管理人を選任する制度の新設）



管理人が選任されても、売却できるとは限らない

- 裁判所が管理人を選任（所在等不明・管理不全）
- 所在等不明の専有部分は、**許可を得て売却**でき代金は供託
- 管理不全の専有部分・共用部分は**区分所有者の同意**が必要

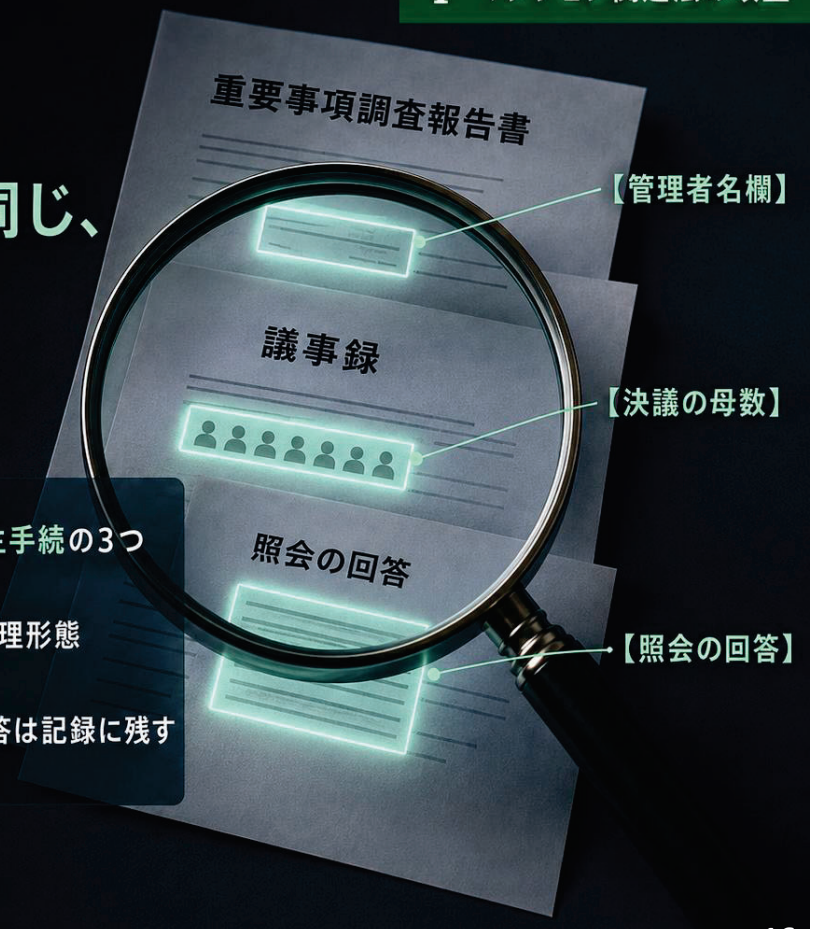
出典：法務省「区分所有法・被災区分所有法の改正について」

15

Ⅰ マンション関連法の改正

Ⅰのまとめ

取り寄せる資料は同じ、見る場所が増えた



- 要点は**管理者は誰か・決議の母数・再生手続**の3つ
- 重要事項調査報告書の**管理者名欄**と管理形態
- 議事録は**決議の母数**を確認、照会の回答は記録に残す

16

Ⅱ 犯罪収益移転防止法・本人確認

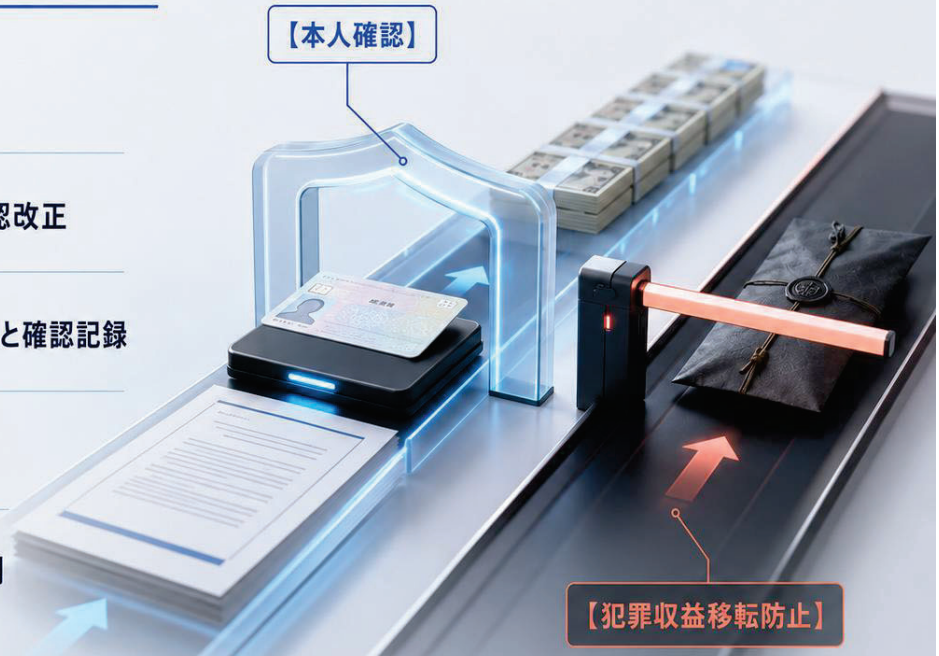
1 適用範囲と基本義務

2 令和9年4月の本人確認改正

3 IC読み取り機器・アプリと確認記録

4 疑わしい取引の届出

5 リスク評価書と社内体制



17

1 適用範囲と基本義務

①犯罪収益移転防止法と宅地建物取引業者

免許がある限り、賃貸専業でも特定事業者



- 宅建業者は確認義務を負う **特定事業者**の一つ
- **特定取引**は宅地建物の売買契約の締結・代理・媒介
- 賃貸の媒介・管理受託そのものは特定取引でない

出典：国土交通省「犯罪収益移転防止法の概要について」

18

1 適用範囲と基本義務

②宅建業者の5つの対応事項

義務は4つ、体制整備は努力義務

- 取引時確認、記録の作成・保存（第4条・第6条・第7条）
- 疑わしい取引の届出（第8条）
- 記録の保存は**7年間**、体制整備は第11条の措置



出典：国土交通省「犯罪収益移転防止法の概要について」

1 適用範囲と基本義務

③誰を・いつ・何を確認するか

確認するのは、売買契約を締結するとき



- **個人** 氏名・住居・生年月日と取引目的・職業
- **法人** 名称・所在地・実質的支配者と目的・事業内容
- **代理人・担当者**は本人特定事項と取引権限も確認

出典：国土交通省「犯罪収益移転防止法の概要について」

1 適用範囲と基本義務

④改正と行政要請の流れ

期限があるのは、評価書と本人確認の2つ



- 令和7年6月27日
  国土交通省が業界団体へ徹底を通知
- 令和8年2月19日
  リスク評価書の作成要領と判断基準
- 令和9年4月1日
  本人確認方法の見直しを施行

出典：警察庁「犯罪収益移転防止法の解説」、国土交通省「不動産業におけるマネー・ローンダリング対策」

21

2 令和9年4月の本人確認改正

①対面でもICチップの読み取りが必要

確認書類の提示だけでは足りなくなる

- 手順は提示・IC読み取り・画面表示・券面照合の4段階
- 対象はマイナンバーカード・運転免許証・在留カードなど
- 令和9年4月1日以降の取引時確認から適用



出典：警察庁「令和8年改正犯罪収益移転防止法施行規則に関する質疑応答」

22

2 令和9年4月の本人確認改正

②本人確認書類によって手順が分かれる

確認書類は、自社で選べる

- ICチップのない写真付き書類は提示と転送不要郵便等
- 例は身体障害者手帳・運転経歴証明書・乗員手帳
- 法人の代表者・担当者にもIC読み取りが必要



出典：警察庁「令和8年改正犯罪収益移転防止法施行規則に関する質疑応答」

23

Ⅱ 犯罪収益移転防止法・本人確認

2 令和9年4月の本人確認改正

③非対面での確認方法の変更

画像や写しを送ってもらう方法は原則廃止

- 非対面は、来店を伴わないオンライン・郵送での確認
- 中心はマイナンバーカードの公的個人認証
- IC情報の送信型など、危険が低い方法は残る



出典：警察庁「犯罪収益移転防止法の解説」、国土交通省「不動産業におけるマネー・ローンダリング対策」

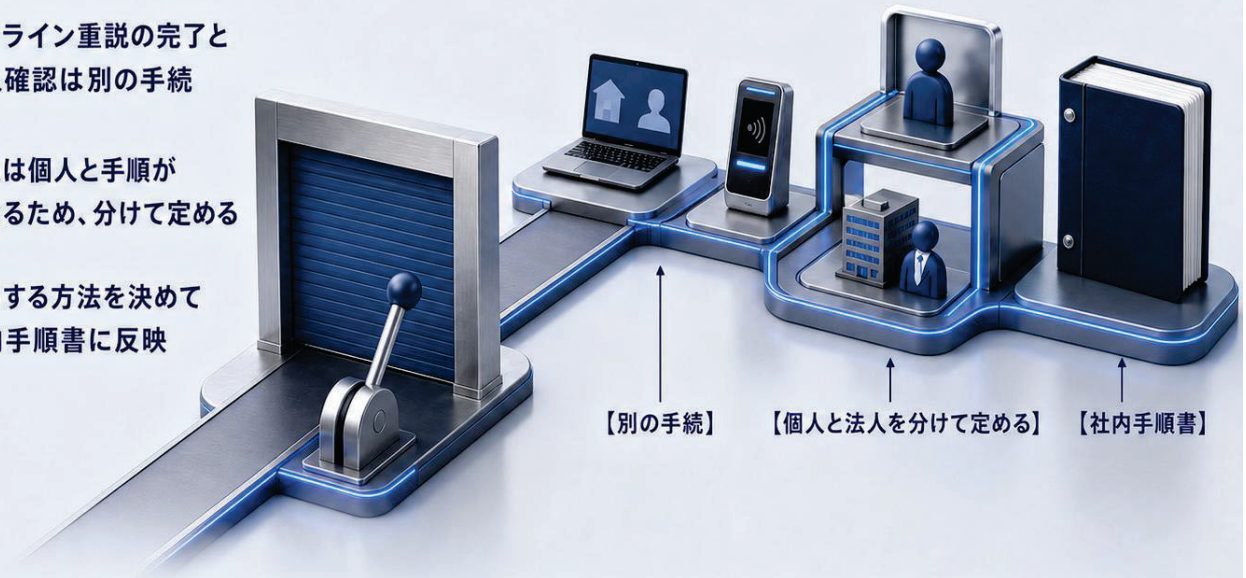
24

2 令和9年4月の本人確認改正

④非対面取引についての社内方針

非対面を受け付けない運用も選べる

- オンライン重説の完了と本人確認は別の手続
- 法人は個人と手順が異なるため、分けて定める
- 採用する方法を決めて社内手順書に反映



出典：警察庁「令和8年改正犯罪収益移転防止法施行規則に関する質疑応答」

25

3 IC読み取り機器・アプリと確認記録

①代表的なICカードリーダーの市場例

機器だけでは完了せず、アプリと組み合わせる

- ソニー　PaSoRi RC-S300/S1
- エレコム　MR-ICA001BK
- アイ・オー・データ　USB-NFC4AS



出典：各社製品情報（2026年8月時点の市場例。特定製品の推奨ではありません）

26

3 IC読み取り機器・アプリと確認記録

②代表的なアプリ・本人確認ソフトウェアの市場例

国のアプリに限らず、民間アプリも使える

- デジタル庁 マイナンバーカード対面確認アプリ
- OSSTech、アイ・オー・データ、マクセルなど
- 比べるのは対応書類・使える端末・記録機能



出典：各機関・各社の公表情報（2026年8月時点の市場例。特定製品の推奨ではありません）

27

3 IC読み取り機器・アプリと確認記録

③現場の運用で質問が出やすい事項

いずれも警察庁の質疑応答で示された取扱い

- 読み取りは会社の機器に限る運用も可能
- 提示を受ける者と読み取る者は別人でもよい
- 機器の故障時は合理的な期間内の読み取りで完了



出典：警察庁「令和8年改正犯罪収益移転防止法施行規則に関する質疑応答」

28

3 IC読み取り機器・アプリと確認記録

④確認記録と読み取りの記録

適法に確認し記録があれば、やり直し不要

- 読み取り記録の保存は**任意**、証跡としては有効
- 読み取り画面の印刷は**本人確認書類の写しに当たらない**
- アプリ表示の確認時刻を記録に使える場合がある



出典：警察庁「令和8年改正犯罪収益移転防止法施行規則に関する質疑応答」

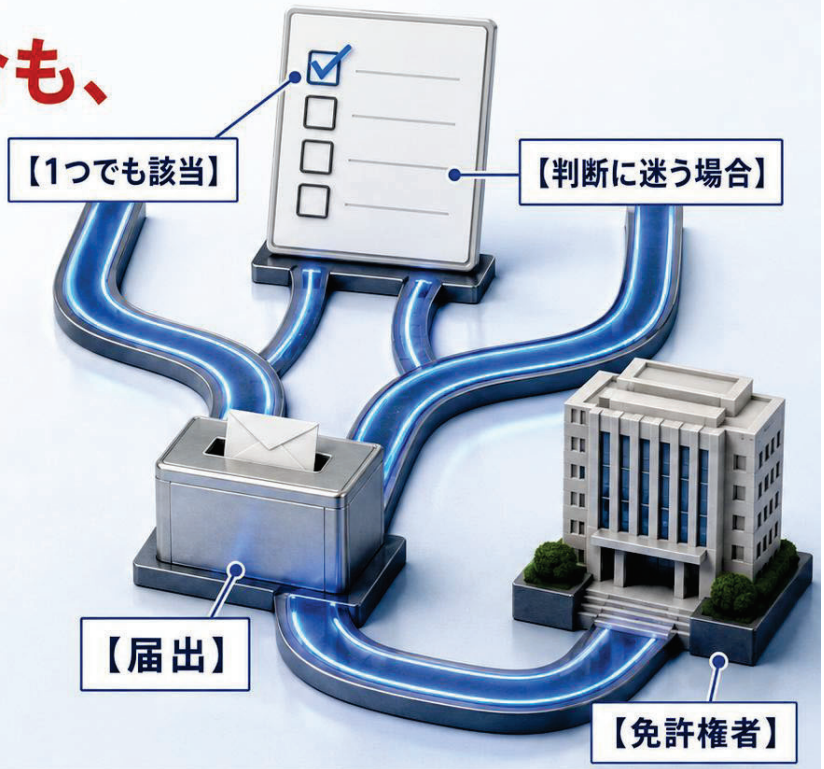
29

4 疑わしい取引の届出

①疑わしい取引の届出と令和8年2月19日の判断基準

判断に迷う場合も、届け出る

- 犯罪収益の疑いを行政へ知らせる手続
- **チェックリスト**に1つでも該当すれば届出
- 届出先は**免許権者**（国土交通大臣又は都道府県知事）



出典：国土交通省事務連絡（令和8年2月19日）、同「犯罪収益移転防止法の概要について」

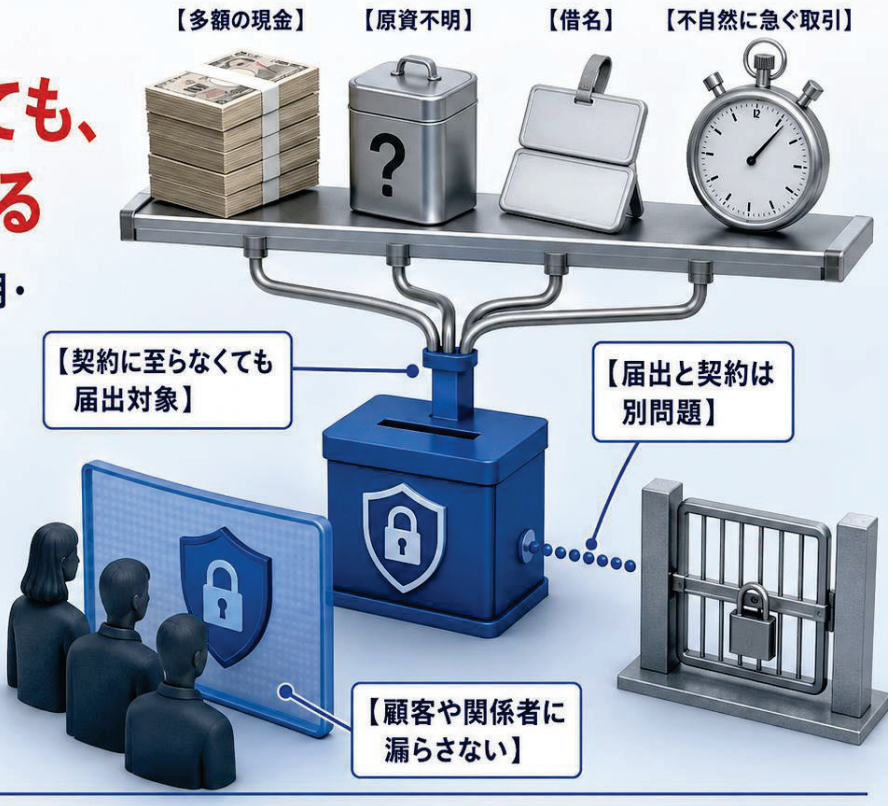
30

4 疑わしい取引の届出

②該当する取引の例

契約に至らなくても、届出の対象になる

- 例は多額の現金・原資不明・借名・不自然に急ぐ取引
- 届出の要否と契約の可否は**別問題**
- 届出を顧客や関係者に**漏らさない**（第8条第4項）



出典：国土交通省「犯罪収益移転防止法の概要について」

31

5 リスク評価書と社内体制

①リスク評価書とは何か

努力義務でも、令和8年度中の作成を求められる

- リスク評価書　犯罪収益に関わる危険を評価した書面
- 作成と体制整備は**努力義務**（法第11条・規則第32条）
- 令和8年度以降は**立入検査・書面審査**の対象



出典：国土交通省事務連絡（令和8年2月19日）、同「犯罪収益移転防止法の概要について」
国土交通省：不動産業におけるマネー・ローンダリング対策
「5．リスク評価書について」を参照

32

5 リスク評価書と社内体制

②弊社作成の作成支援資料

- 宅建業者向けリスク評価書の作成支援資料
- 00から04の5フォルダで構成

初回作成は00と01、
定期見直しは02と03



リスク評価書【共有フォルダ】

33

5 リスク評価書と社内体制

③初回は何をどう作るか

ひな形のまま使わず、
自社の実情を反映する

- 出発点は国土交通省のひな形と
  リスク評価総括表①②③
- 反映するのは
  営業エリア・事業環境・取引実績
- **届出0件を低リスクの根拠にしない**



出典：国土交通省「リスク評価書作成要領（宅地建物取引業者におけるひな形）」

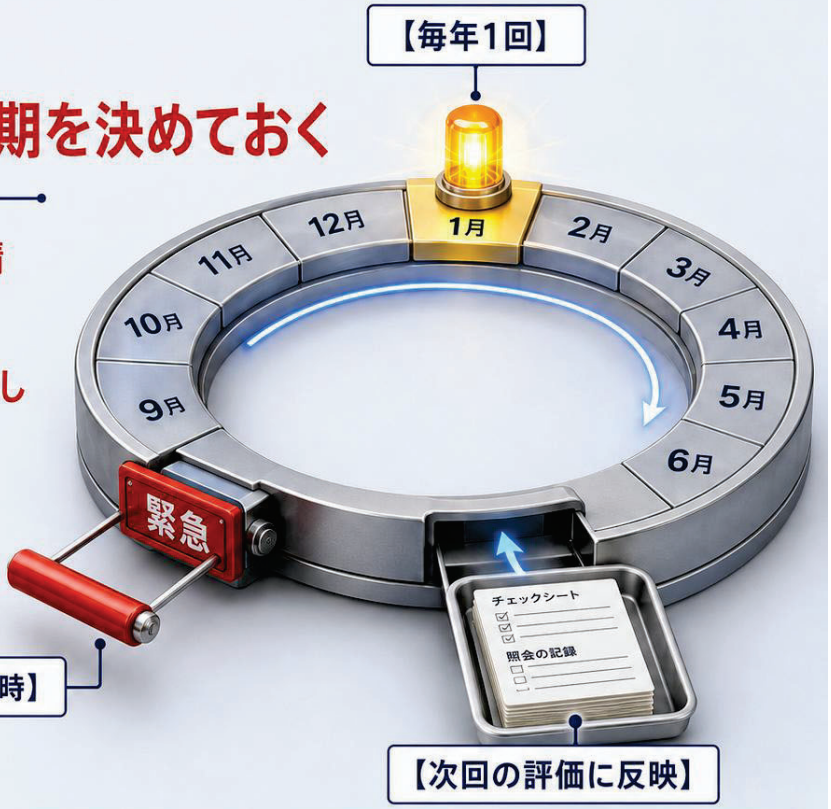
34

5 リスク評価書と社内体制

④作成した後の運用

見直しは毎年1回、時期を決めておく

- 毎年の見直しは**作成要領の要請**（省令に定めなし）
- 重大な新事象があれば**随時見直し**
- チェックシートや照会の記録を次回の評価に反映



出典：国土交通省「リスク評価書作成要領（宅地建物取引業者におけるひな形）」

35

Ⅱのまとめ

令和9年4月までに、機器と手順を用意する

- 賃貸専業でも特定事業者、対象は売買・代理・媒介
- 記録は**7年保存**、迷う取引は届出
- リスク評価書は**令和8年度中**に作成



36

Ⅲ 福岡県内の取引で注意したい改正後の動向

1



4項目の現在地

2



土砂災害警戒区域の基礎調査

3



水害ハザードマップ

4



地域計画と農地転用

5



アスベストを伴う解体・改修

37

1

4項目の現在地
法改正の後、行政の情報が更新されている



出典：福岡県、農林水産省、厚生労働省の公表資料

38

2

土砂災害警戒区域の基礎調査

①2年前の予告が区域指定の段階へ

今後の指定状況に注意

- 高精度の地形図により、調査箇所**13,662箇所**を抽出
- 令和7年6月27日、太宰府市15箇所を県内で初指定
- 現地調査で範囲が変わることや、**指定されないこと**もある



太宰府市青葉台三丁目　急傾斜地の崩壊（箇所名 青葉台－1、箇所番号 221-K-159）
令和7年6月27日告示　福岡県告示第417号・第418号　縮尺1:2,500
黄色の枠が土砂災害警戒区域、赤色の枠が土砂災害特別警戒区域
出典：福岡県「土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書（その2-1）」

出典：福岡県「土砂災害警戒区域等の新たな調査箇所を県内で初めて区域指定します」、福岡県砂防課

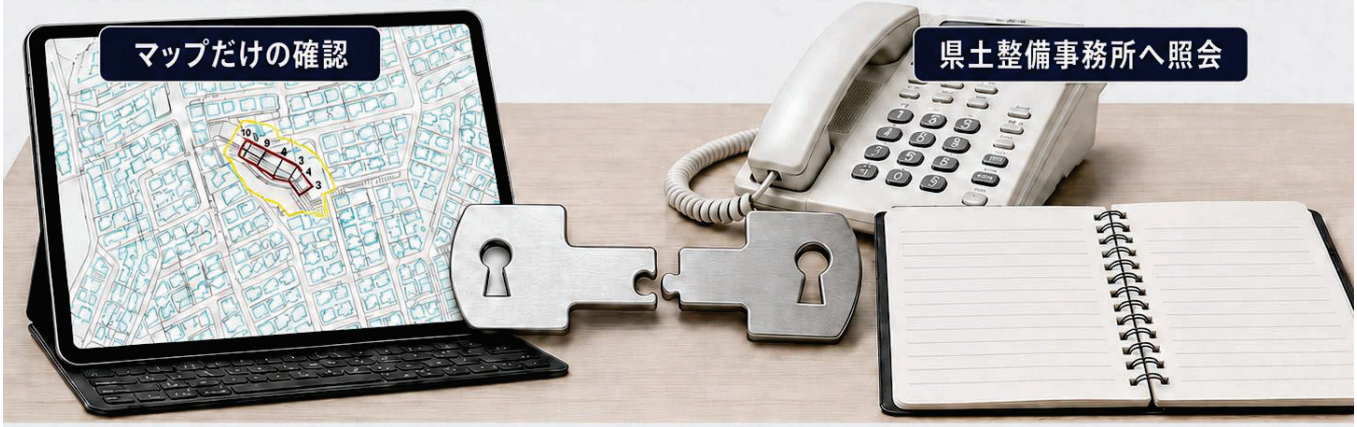
39

2

土砂災害警戒区域の基礎調査

②指定区域だけでなく「新たな調査箇所」も確認

調査箇所の不告知は業法47条1号違反になり得る



- マップだけの確認では、**調査の実施状況**が分からない
- **県土整備事務所へ照会**し、実施済みか次回予定かを確認
- 照会した日・担当者・回答内容を記録に残す

福岡県：確認窓口一覧
https://x.gd/FKNKH

出典：国土交通省通知（平成27年1月18日国土動第107号）、福岡県砂防課

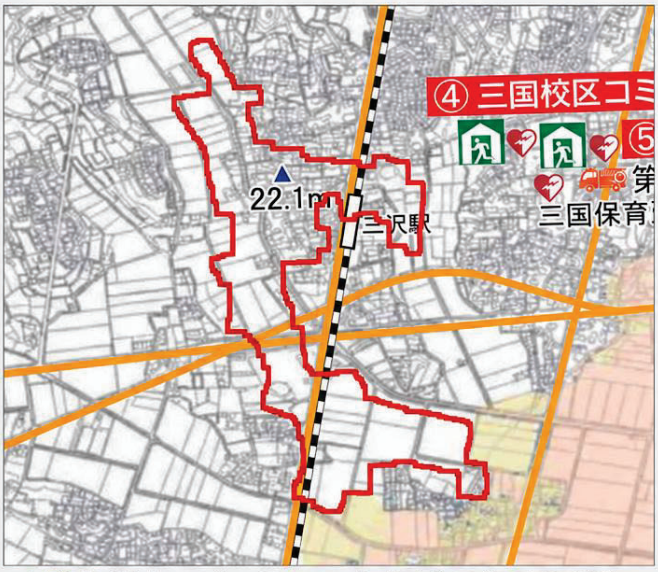
40

3

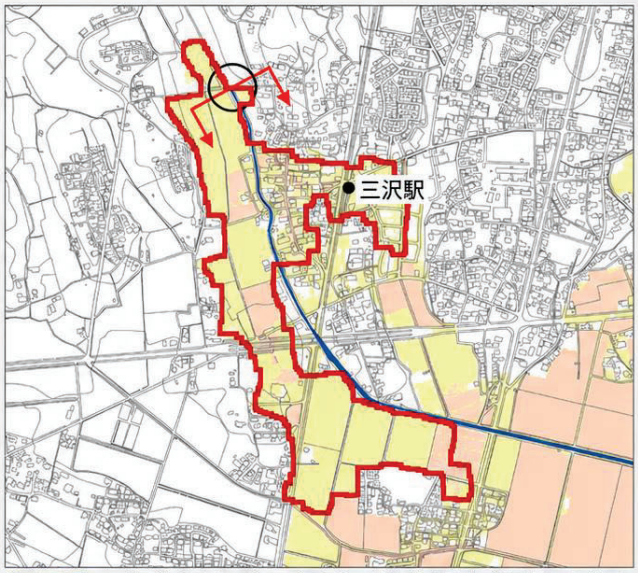
水害ハザードマップ

① 令和3年の水防法改正で対象河川が拡大

市のハザードマップにない浸水想定区域がある



小郡市 洪水ハザードマップ（平成31年4月更新）
対象は宝満川。赤枠一帯に浸水の色はない



福岡県 筑後川水系口無川 洪水浸水想定区域図
令和5年5月26日公開。赤枠一帯が浸水想定区域

左右は同じ範囲（小郡市三沢・三沢駅周辺）。想定浸水深は最大約2.7メートル。

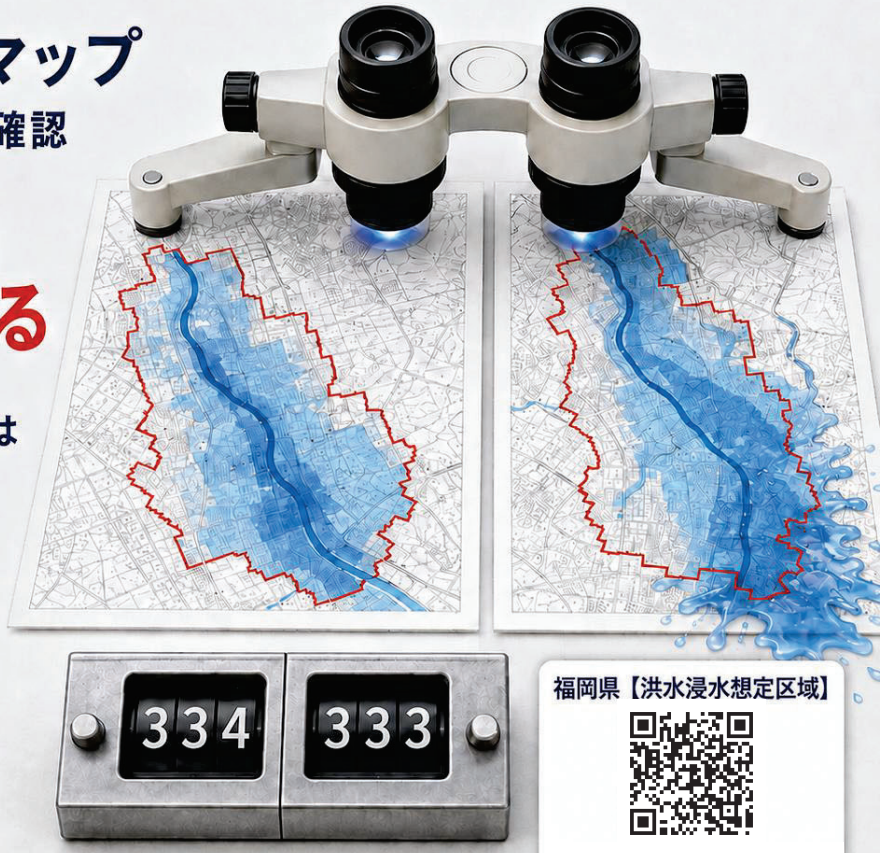
3

水害ハザードマップ

②市町村と県の両方を確認

区域の外でも浸水は生じ得る

- 県の洪水浸水想定区域図は水防法に基づき県が公表
- 県管理334河川のうち**333河川**で公表済み
- 使った資料の名称と**公表時点**を記録



福岡県【洪水浸水想定区域】

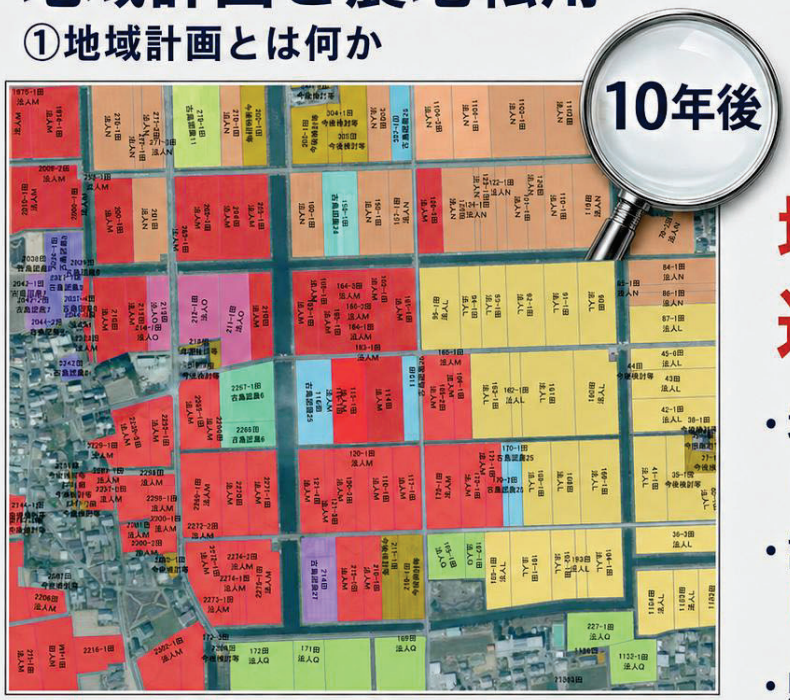
https://x.gd/AovC0

出典：福岡県「福岡県管理河川の洪水浸水想定区域図について」

4

地域計画と農地転用

①地域計画とは何か



【筑後市古島地区】
目標地図の例

農地は、地域計画を見ずに進められない

- 地域計画：市町村が**10年後**の農地利用を定める計画
- 誰がどの農地を使うかは**目標地図**で表示
- 県内52市町村・425地区で公表済み（令和7年4月末）

出典：農林水産省「九州地方の地域計画」、同「地域計画の策定状況（令和7年4月末時点）」

4

地域計画と農地転用

②目標地図と農業振興地域整備計画図で確認

青地の農地は、転用が原則不許可

- 地域計画の区域内かは市町村の**目標地図**で確認
- 青地（農用地区域）かは**農業振興地域整備計画図**で確認
- 照会先は市町村の農政担当課と農業委員会、確認日を記録



【福岡県内の地域計画公表市町村】

https://x.gd/ZfhTe

出典：福岡県「農地を転用するには？」、農林水産省「農業振興地域制度の概要」

4

地域計画と農地転用

③農用地区域からの除外には県の同意が必要

6要件を満たしても、除外できないことがある

- 除外は市町村が県に協議し、**知事の同意**を得る手続
- 令和7年4月1日施行の改正で、**面積目標**の要件が追加
- 契約書で解除条件と手付金の取扱いを定める



出典：農林水産省「農業振興地域制度の概要」、令和6年法律第62号（令和7年4月1日施行）

45

5

アスベストを伴う解体・改修

①紛争事例　解体してアスベストが判明した

除去費用の負担が、そのまま紛争になる

- 例1　解体費が膨らみ、売主が解約を申し出た
  違約金を告げると、**調査不足**を理由に賠償請求
- 例2　重説で「なし」と説明、取壊し後に判明した
  除去費として**1,400万円**を請求された



46

5

アスベストを伴う解体・改修

②義務化の時期と、既存の調査結果の扱い

解体の予定があれば、契約前に事前調査

- 令和３年４月１日から、規模を問わず事前調査が義務
- 建築物は**令和5年10月1日**以降の着工分から資格者
- 既存の調査結果は、**調査者の資格**と分析の基準を確かめる



出典：石綿障害予防規則、環境省「大気汚染防止法の事前調査に関するQ＆A集」

Ⅲのまとめ

案件ごとに、見る行政情報を決めておく

- **土砂** 指定済みの区域と調査箇所（県の公示図書）
- **水害** 市町村ハザードマップと県の区域図
- **農地** 地域計画・目標地図と青地かどうか
- **解体・改修** 石綿の調査結果と調査者の資格



1

取引前に確認する資料・情報

取り寄せ先で、準備にかかる時間が変わる

- **マンション**
  規約・議事録・修繕計画・調査報告書
- **取引相手**
  本人確認資料・確認記録・リスク評価書
- **県内の土地建物**
  県・市町村の行政情報

https://x.gd/QIv2Z



49

2

本研修のまとめ

① **改正後の資料**を使う

② 相手方の**確認と記録**を残す

③ 区域指定・行政計画・工事予定を
取引前に確認



50

令和８年 10 月

《編集》　**公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会**
人材育成委員会

〒812-0054
福岡市東区馬出１丁目 13-10
TEL（092）631－1717
URL　https://www.f-takken.com/