



# 宅建ひろしま

TAKKEN HIROSHIMA



## 10月号

### CONTENTS

江田島・旧海軍兵学校  
写真提供：広島県

- |    |  |     |   |
|----|--|-----|---|
| P1 | ・ 2019年度宅地建物取引士法定講習会のご案内<br>・ 不動産開業支援セミナー 開催   | P5  | ・ 成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正及び「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」の一部改正について |
| P2 | ・ 2019年度第1回法定研修会 報告<br>・ 次回法定研修会のご案内   |     | ・ 支部行事日より   |
| P3 | ・ (新規加入用) 令和元年宅地建物取引士賠償責任保険申込みについて   | P9  | ・ 宅地・建物取引の判例から～客付業者の賃貸人への説明義務   |
| P4 | ・ 土砂災害防止法の基礎調査の結果の公表について<br>・ 「全宅連版 わかりやすい売買契約書の書き方」及び「全宅連版 わかりやすい重要事項説明書の書き方」等頒布価格の変更について | P11 | ・ 広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ   |
|    |  | P14 | ・ 会員の動き   |

ニュースレター 2019-No. 7

発行：公益社団法人広島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広島本部  
広島市中区昭和町11-5

TEL：(082) 243-0011

FAX：(082) 243-9917

スマイミー

スマイミー

検索

<https://www.fudohsan.jp>

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

## 2019年度宅地建物取引士法定講習会のご案内

下記のとおり法定講習会を開催します。法定講習会は宅地建物取引士証有効期限の6ヶ月前から受講ができます。講習会対象者には「受講申込のご案内」を送付しております。尚、法定講習の実施団体として、他団体も実施していますので、受講を申し込まれる際は必ず、広島県宅建協会を確認して間違いのないようお申込ください。なお、当協会の受講メリットとして、講習会の受講日に宅地建物取引士証を交付する（即日交付）があります。

	講習日	受付期間	講習会場
第12回	2019.12.6(金)	2019.11.18(月)～2019.11.22(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第13回	2020.1.17(金)	2019.12.9(月)～2019.12.13(金)	広島県不動産会館(広島会場)

### 【講習会申込に必要なもの】

- ① 交付申請書
- ② 印鑑(認印可)
- ③ 交付手数料(現金) / 4,500円
- ④ 受講料(現金) / 12,000円  
(おつりの出ないように)
- ⑤ カラー写真 / 3枚(縦 3cm×横 2.4cm)

お問い合わせ先

(公社) 広島県宅地建物取引業協会 TEL : 082-243-0011

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

## 不動産開業支援セミナー 開催

当協会では、不動産業を開業しようとする皆様を対象に、不動産業開業に向けての準備、不動産取引の基礎と心構え、宅建協会及び保証協会への入会など、開業に必要な情報の提供などを通じて、一般の方が業界へ進出するきっかけ作りとして、開業支援セミナーを開催いたします。ぜひ、この機会にご参加の上、開業に向けてのご参考とさせていただきます。

日時

【福山会場】令和元年12月10日(火)  
午後1時～午後3時30分

【広島会場】令和元年12月11日(水)  
午後1時～午後3時30分

場所

【福山会場】福山市御船町1-6-7  
福山支部事務所

【広島会場】広島市中区昭和町11-5  
広島県不動産会館5階

開催内容

- ① 開業に向けての準備について～事業計画作成と資金調達のポイントについて～  
日本政策金融公庫
- ② 不動産業入門～不動産取引の基礎と心構え
- ③ 全宅管理 事業のご案内
- ④ 宅建協会入会のメリット

お問い合わせ先

(公社) 広島県宅地建物取引業協会 TEL : 082-243-0011

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

## 2019年度 第1回法定研修会 報告

### ■日 時

広島会場：令和元年9月9日(月)午後1時30分～  
(広島国際会議場)

福山会場：令和元年9月10日(火)午後2時～  
(福山ニューキャッスルホテル)

東広島会場：令和元年9月11日(水)午後1時30分～  
(東広島市市民文化センター)



会場の様子(福山会場)

### ■研修テーマ

第1部「県に寄せられたトラブル事例・不正業者の排除について」

講師：広島県土木建築局建築課宅建業グループ 主査 若山 哲朗 氏

第2部「民法改正を見据えたトラブル事例について」

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 高川 佳子 氏(広島会場)

弁護士 大川 隆之 氏(福山・東広島会場)

### ■出席者数(785名)

広島会場：392名(内一般26名)

福山会場：290名(内一般24名)

東広島会場：103名(内一般10名)

## 次回法定研修会のご案内

第2回目法定研修会のご案内です。都合のよい日にいずれかの会場にてご参加ください。

### ■日 時

広島会場：令和2年2月17日(月)  
「広島国際会議場」(広島市中区中島町1-5)

呉会場：令和2年2月18日(火)  
「呉阪急ホテル」(呉市中央1-1-1)

福山会場：令和2年2月19日(水)  
「広島県民文化センターふくやま」(福山市東桜町1-21)

■テーマ及び講師：未定(民法改正について行う予定)

■受講対象者：会員および免許業者

■受講料：無料

■主催：(公社)広島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広島本部

【研修受講証について・・・】

本部・支部開催の研修会へ受講の際には、必ずご持参ください。

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

**(新規加入用) 令和元年宅地建物取引士賠償責任保険申込みについて**

- 募集期日： 令和元年11月22日まで
- ご加入資格者： 基本補償：(公社) 広島県宅地建物取引業協会会員(事業所)に従事している宅建士  
 ワイド補償：(公社) 広島県宅地建物取引業協会会員(事業所)
- 保険料： 4つのプランの中から選択 (宅建士1名、従事者1名あたり7,000円又は5,000円)
- ご加入手続き： 同封の加入申込書と口座振替依頼書に必要事項をご記入・捺印の上、ご返送ください。
- 保険期間： 2020年3月1日午後4時から2021年3月1日午後4時までの1年間
- 引受保険会社： 損害保険ジャパン日本興亜(株) 広島支店法人第一支社
- 取扱代理店： (株)宅建ブレインズ (HPに案内あり <http://takken-b.co.jp/>)



**基本補償(必須加入)**

宅地建物取引士固有の次の業務です。

宅地建物取引業法第35条に定める  
「重要事項の説明等」

宅地建物取引業法第37条に定める  
「書面の交付」

**ワイド補償(任意加入)**

宅建業者(宅建業に従事する者)が遂行した主に次の業務です。

宅地建物取引業法  
第2条に基づく業務※1

職務中に発生した  
自転車加害事故

退職した宅建士がワイド補償の保険期間中に  
行った宅地建物取引業法第35条・37条に  
基づく業務(退職後5年以内にかぎり)※2

※1 宅地建物取引業法第35条・37条の業務および被保険者が取引の一方の当事者になる行為は補償対象となる業務から外れます。

※2 基本補償ご加入の宅建士がワイド補償加入時に行った宅建業法第35条・37条に基づく損害賠償請求を退職後5年以内にかぎり補償いたします。

**同封しました申込案内書に必ずお目通しの上、申込を行って頂きますようお願いいたします。**

**なお、中途加入も可能です。ご希望の方は、宅建協会本部へご連絡ください。**

**【既にご加入の皆様】**

12月5日過ぎに更新案内『加入者カード(保険証書に代わるもの)・兼請求明細書』のハガキをお届けします。更新案内ハガキ記載内容に、「ご加入者情報の変更」、「ご加入プランの変更」、「宅建士の変更」、また、ワイド補償加入者で行政に届出の「宅地建物取引業に従事する者」の人数に変更があった場合は、ハガキ記載の方法に従って手続きをお願いします。

なお、12月20日までに変更の手続きがなされない場合は、「**現在のご加入内容**」で、自動更新されます。

広島県からのお知らせ

土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について

土砂災害防止法に関する基礎調査結果は、広島県ホームページ「広島県防災Web」内にある「土砂災害ポータル ひろしま」の「土砂災害警戒区域・特別警戒区域図」にてご確認ください（基礎調査結果について、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為は、宅地建物取引業法第47条第1項に違反する場合がありますので、ご注意ください）。詳しくは以下のHPをご覧ください。

<https://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.aspx>

（広島県トップページ→組織でさがす→土木建築局→砂防課・土砂法指定推進担当→土砂災害ポータルひろしま→土砂災害警戒区域等）

全宅連・全宅保証からのお知らせ

「全宅連版 わかりやすい売買契約書の書き方」及び「全宅連版 わかりやすい重要事項説明書の書き方」等頒布価格の変更について

全宅連が策定している「わかりやすい売買契約書の書き方」及び「わかりやすい重要事項説明書の書き方」等について、本年10月1日から消費税率が引き上げられることに伴い、下記のとおり頒布価格を変更することとなりましたので、お知らせいたします。



○新訂版 わかりやすい  
売買契約書の書き方  
（従来）1,800円  
↓  
（変更後）1,840円



○新訂版 わかりやすい  
重要事項説明書の書き方  
（従来）1,980円  
↓  
（変更後）2,020円



○重要事項説明書 表紙  
（従来）680円  
↓  
（変更後）700円



○契約書 表紙  
（従来）680円  
↓  
（変更後）700円

●価格変更日 10月1日

●詳しくは以下のHPをご覧ください。

<https://www.zentakku.or.jp/useful/products/>

（出版物の御案内）⇒（会員専用ログイン） ログインにID、パスワードが必要です。

全宅連・全宅保証からのお知らせ

**成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正及び「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」の一部改正についてのお知らせ**

成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律（令和元年法律第37号）が令和元年9月14日から施行されました。これに伴い、宅地建物取引業法施行規則、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則について別添資料のとおり改正が行われ、令和元年9月14日から施行されました。

また、「賃貸住宅管理業者登録規程の一部を改正する告示」（令和元年国土交通省告示第545号）が令和元年9月13日に公布され、令和元年9月14日より施行されました。

これらに関して、全宅連より周知依頼がありましたのでご案内いたします。  
詳しくは以下のHPをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4283/>

（全宅連トップ→お知らせ→成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正及び「賃貸住宅管理業者登録規程に係る登録申請等について」の一部改正について）

**支部  
行事だより**

佐伯支部

支部研修会・会員親睦会

日 時：令和元年8月28日（水）  
会 場：広島サンプラザ  
参加者：43名

コメント

- あいおいニッセイ同和損保について  
広島宅建(株)と業務提携をしたので火災保険制度の紹介をしていただきました。
- スマイミーの共有化サービス・保険との連動  
保険との連動はパソコン画面をみながら説明されました。  
また共有化システムについても画面をみながら説明されました。
- 「マイクひとすじ半世紀」～宅地建物取引にいかすコミュニケーション術～柏村 武昭氏  
住宅について、自分としてはやはり住まいは基本的に自分を癒してくれる場所だと思いますとのこと…明日への仕事の活力になる場所。街の中もよい自分が住んでいるところは牛田新町だが祇園方面・太田川等の景色が素晴らしい！長生きしたい思いです、またしますとの事でした。  
是非他支部の方も一度聞かれたら良いと思います。その後、柏村さんには会員親睦会にも参加していただき、元広島カープ選手衣笠さんとの出会い、カープ実況放送等々楽しくいろいろなエピソードを交えながら話していただき大いに盛り上がりました。  
(執筆者：佐伯支部広報育成委員会 委員長 藤田 清)





### 会員親睦会

日 時：令和元年9月3日（火）18：30～20：30  
 会 場：ホテルヴァンコーネル ビアガーデンZ  
 参 加 者：男性35名、女性12名

#### コメント

9月3日（火）、東広島市西条岡町10-20 ホテルヴァンコーネル屋上にある、西条唯一のビアガーデン「ビアガーデンZ」にて、安芸賀茂支部会員親睦会を開催しました。

当日の天気予報では、夜遅くに下り坂となっていました。皆さんの日頃の行いの良さで雨にも降られることなく、ホテルの壁面に映し出されたカープ中継映像を見ながら、楽しい時間を過ごすことができました。ビールはキンキンに冷え、柔らかいステーキを含む料理もどれも美味しく、さらにカープも勝利し、皆さん大満足で会場を後にしました。（執筆者：安芸賀茂支部総務財務委員会 委員長 前場 俊輔）



### 東支部レクリエーション

日 時：令和元年9月11日（水）  
 参 加 者：40名

#### コメント

当日は朝8時30分に広島駅に集合し、バスで萩にある松陰神社と萩本陣に向けて多数の会員の方々と、楽しい時間を過ごしました。午前山口県萩市にある【松陰神社】に寄りました。

松陰神社は1907年(明治40年)に松下村塾出身の伊藤博文と、野村靖が中心となって神社創建を請願し、萩城内にあった鎮守・宮崎八幡の拝殿を移築して土蔵造りの本殿に付し、同時に県社に列格したそうです。

現在の社殿は昭和30年に新しく建てられたものらしく、創建当時の土蔵造りの旧社殿は、松下村塾での門人を祭る末社・松門神社となっていました。境内には松下村塾も有り、吉田松陰歴史館などがありました。2017年12月18日には明治改元(1868年)から150年の節目に際し、“自立学習の祖”と記した「吉田松陰先生」顕彰碑が建立されており、萩市で学問の神として最も尊敬を集める神社であり、正月には多くの初詣客が訪れるそうです。昼からは松陰神社から徒歩5分の所にある萩本陣に行き、ゆっくりと昼食と温泉を各々楽しんでもらい、帰りに【村田蒲鉾店 総本店・椿東店】に立ち寄りました。名物の村田の蒲鉾を試食したり、お土産に買ったりと一日を使って、観光・食事・温泉・食べ物と会員の方々も楽しい一日を過ごしてもらいました。

（執筆者：東支部総務財務委員会 委員 田中 裕二）





中支部

研修親睦旅行のご報告～令和元年 岡山マスカット狩り日帰りの旅

日 時：令和元年9月11日（水）

参加者：25名



コメント

令和元年の中支部研修親睦旅行は、当初30名の申込が集まりましたが... 参加者25名となりました(ノリ)シク...

車中で、研修テーマ「民法及び家事事件手続法の一部改正」を今井講師が行いました。その後、岡山ワイナリーでワインの試飲・桃茂実苑のマスカット狩り、その店内販売ではシャインマスカットが完売するほど人気でした。備中国分寺の五重塔で写真撮影...

午後より怪しい天気でしたが、旅程通り無事終了♪最後の車中においてビンゴゲーム総当たり戦は大変盛り上がりしました。1位から4位までの豪華景品に25位まで全員参加賞(ノリ)

皆さん最後まで有難うございました。(執筆者：中支部総務財務委員会 副委員長 児玉 真美)



福山支部

「愛知県宅建協会を訪問」役員研修

日 時：令和元年9月12日（木）

参加者：18名



コメント

福山支部では毎年、先進県である宅建協会を視察訪問し役員研修を行い協会運営に役立てています。

本年度は愛知県宅建協会を訪問しました。

愛知県宅建協会は会員数5,529人、支部数は15支部で広島県宅建協会の倍の規模となっています。今回の研修テーマは1. 苦情解決から弁済業務の対応について2. 公益、共益事業の実施内容について3. 会員支援委員会・地域貢献委員会の活動内容について4. 空き家対策事業に関する活動内容と対応について5. 支部の特色ある活動、事業等についての5項目について研修を行いました。

無料相談の本部相談員は各支部から推薦された59名の相談員であり、令和2年度からは相談員から相談士と改称されるとの事でそれに伴い相談士の資格も相談士研修会において効果測定で一定の基準を満たしたものを認定されるなど厳格に定められていました。支部においても無料相談会は実施されており特徴的なのは開催場所が市役所、福祉センター等の各自治体で行われている事でした。

会員支援とし入会手続きの簡素化や開業セミナーを開催し開業のバックアップを支援し入会の促進を図るとともに若い世代への継承のため大学、専門学校において宅建士の登録手続き等の説明会を開催されていました。又、青年部会、女性部会により若い世代の人材育成にも努められユニークなところでは若手会員とベテラン会員による意見交換会が開催されていました。入会促進に力を入れている反面、退会防止にも積極的に取り組まれ高齢会員が面倒な免許更新を機に廃業されるのを防ぐため「行政書士法人あいたく」を設立し低廉な更新代行サービスを提供し退会防止に繋がっていました。空き家対策事業としては2017年に空き家に関する知識を習得したものを「空き家マイスター」と認定し登録制度を創設し積極的に取組まれていました。支部事業としては支部研修の実施、青年部会、女性部会を通じての人材育成に努められ、地域貢献として各自治体との防災協定や各種イベント等への参加によりハトマークのPRに努められていました。

本部、支部の各種事業において行政や他業種団体との連携を図りそれに対して規約、ルールが定められ堅実に効果ある運営がなされていると感じました。当日は岡本会長をはじめ担当副会長、委員長に説明を頂き大変参考となる研修会となりました。(執筆者：福山支部広報育成委員会 委員長 山本寛太郎)





### かっぱ祭り

日 時：令和元年 9 月 15 日（日）  
場 所：広島市南区段原  
猿猴川右岸特設会場

#### コメント

令和元年 9 月 15 日第 22 回『かっぱ祭り』が開催されました。今年はスタッフ全員、協会の法被を羽織り、ハトマーク入りの風船の配布・そして例年人気のくじ引きなどを催して協会の PR に努めました。また、不動産フェアとして、加藤弁護士による無料相談コーナー・瓜生税理士による無料税務相談コーナー・中国労働金庫による住宅ローン相談コーナー・iPad による不動産検索コーナーなどを開設しお客様の相談に対応いたしました。とても日差しが強く、熱中症にならぬよう各自水分補給しながらの対応でした。参加された正・副支部長、情報政策委員、事務職員の皆様お疲れ様でした。（執筆者：東支部情報政策委員会 副委員長 倉橋 俊雄）



### 佐伯支部秋の活イカ、ウニ料理と元乃隅神社の旅

日 時：令和元年 9 月 18 日（水）  
参加者：28 名

#### コメント

今回の参加募集は数日で満席となる異例の早さでした。また、ご夫婦で 5 組参加され佐伯支部会員さんは幸せ家族さんが多いことにも気づかされました。バス旅行での事故が多いため運行時間と休憩時間が厳しく設定され安心して一路長門へ  
11 時半無事到着 活イカとウニをたらふく頂き約 1 時間自由時間 金子みずゞ記念館 1 年前にオープンした道の駅センザキッチンで思い思いの散策



そしていよいよ元乃隅神社へ 私は 10 年位前に参拝しましたがあまり記憶がなく平成 27 年にアメリカのテレビで（日本で最も美しい場所 31）紹介されそれ以来参拝者が増え SNS で拡散され多くの参拝者がお参りされています。驚いたことに元乃隅神社は個人の所有で神社庁には加盟していない神社だそうです。

歴史は浅く昭和 30 年に島根太鼓谷神社から分霊して建立された神社なのです。建立 65 年コツコツ努力された結果アメリカのテレビで紹介され口コミ拡散で参拝者が増え栄える個人神社になったのです。

不動産の仕事も大物を狙わずコツコツ努力して頑張れば何とかなると教えてもらった神社でした。（執筆者：佐伯支部理事 亀岡 洋司）

# 宅地・建物取引の判例から



## ▶客付業者の賃貸人への説明義務

購入した建物が違法建築であったことが理由で、仮契約締結までしていたテナントとの賃貸借契約が成立しなかったとして、賃貸人が、賃貸借契約交渉時の賃借人側の媒介業者（＝物件購入時の媒介業者）に対し、宅建業者として契約締結するよう媒介行為を行うべき義務を怠ったとして、損害賠償を求めた事案において、賃貸借取引においては賃借人側の媒介業者に賃貸人に対して重要事項の説明義務はないことから、重要事項説明の相手方に対して発生する信義則上の説明義務が生じる余地はなく、また、上記賃貸借契約不成立の帰責事由は賃貸人にあるとして賃貸人の請求を全て棄却した事例（東京地裁 平成25年3月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事実の概要

賃貸人X（原告）は、宅建業者Y（被告）の媒介で本件建物と本件土地を購入し、本件建物につき、Xは、Yの媒介で、賃借人をA社として、平成18年9月30日、本件賃貸借契約を締結した。

19年1月、本件建物の1階増築部分20㎡が建ぺい率制限を超える違法建築であることが判明し、本件建物を適法に使用するには、1階増築部分20㎡を撤去した上、耐震補強工事が必要で、本件建物の用途変更の建築確認処分を受けるには、建築確認手続の前に、その是正工事の設計契約について建築基準法12条5項の定める報告と承認が必要なが判明した。

A社は、Xが本件建物に瑕疵があったのにこれを隠蔽していたとして、本件賃貸借契約について詐欺による取消あるいは錯誤無効を

主張して、Xに対して支払済みの賃料の返還を求めて訴えを提起、これに対し、Xは、本件期間特約及び本件賃料特約に基づく賃料等を請求する反訴を提起したが、東京高等裁判所は、A社の本訴請求を棄却し、Xの反訴請求については、本件賃貸借契約はA社による信頼関係破壊を理由とする解除によって失効した旨判断して、A社に対し、平成18年11月1日から解除時までの未払賃料等の支払いを命じる判決をし、同判決は確定した。

Xは、YにはXから依頼を受けた内容で本件賃貸借契約を締結する媒介行為をするべきであったのにこれを怠った善管注意義務違反があるとして、本件媒介契約の債務不履行又は信義則上の注意義務違反に基づき、Yに対し、損害賠償を求めた。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件建物の賃貸借に関しては、B社が賃貸人たるX側の媒介業者として媒介業務を行い、Yは、賃借人を募集する活動に従事し、賃借人たるA社側の媒介業者として媒介業務を行ったことは明らかであって、XとYとの間に本件媒介契約が締結された事実は認めることができない。

したがって、本件媒介契約の成立を前提としてYに損害賠償を求めるXの請求はその余の点を判断するまでもなく理由がないことに帰する。

(2) 取引に関する締結手続等を行った宅建業者については、重要事項の説明を受ける者と

**賃貸借取引において、賃借人側の媒介業者は、賃貸人に対して重要事項の説明義務はないとして、賃貸人の請求を棄却した事例（東京地判 平成25年3月17日 ウエストロー・ジャパン）**

直接の委託関係にない場合であっても、重要事項の説明を受ける者が当該宅建業者を当該取引を行う者として信頼したといった事情がある場合には、信義則上、委託を受けた宅地建物取引業者と同様の義務を負うべき時があると解されるものの（最高裁平成16年（受）第1847号同17年9月16日第二小法廷判決参照）、賃貸借取引の場合においては、宅建業者は、賃貸人の代理又は賃借の媒介の立場にあったときに賃借人になろうとする者に対してのみ重要事項の説明義務を負い、賃貸人になろうとする者には説明義務を負わないのであって（宅建業法35条）、本件賃貸借契約において、Yが、賃貸人になろうとする者であったXに対して重要事項の説明義務を負うものではなく、重要事項説明の相手方に対する信義則上の説明義務が生じる余地はない。

(3) 信頼関係破壊を理由とする解除によって本件賃貸借契約が終了した点についても、本件賃貸借契約後におけるX自身の行為に起因するXの責めに帰すべきものであって、Yが本件土地及び本件建物をXが買い受ける際に媒介をし、その後、賃借人を募集する活動に従事し、本件賃貸借契約締結に当たってA社の媒介を行ったというYとXの関係を考慮しても、Yが、本件賃貸借契約の締結に至るまでの間に、Xに対し、上記のような信頼関係破壊を理由とする解除を防ぐべき注意義務を負っていたとも、義務違反があったとも到底解することができない。

(4) 以上の事実を総合すれば、Xは、本件建物を取得した当初から、Yから提示を受けた資料等によって、本件建物の建築基準法の適合性に疑問を持ち、自ら主体的に行政庁への

確認等を行っていたもので、遅くとも、本件賃貸借契約が締結された時点である平成18年9月30日までには屋上建物部分が違法建築物である可能性を含めた本件建物の建築基準法の適合性に関する問題点について自ら十分に認識していたものと認めることができ、本件建物の建築基準法の適合性に関するYの説明が、A社との間の本件賃貸借契約が信頼関係破壊を理由として解除されたことの要因である旨のXの主張も採用できない。

(5) よって、Xの請求は理由がないから、これを棄却する。

### 3 まとめ

本判決は、賃貸借取引の場合においては、宅建業者は、賃貸人の代理又は賃借の媒介の立場にあったときに賃借人になろうとする者に対してのみ重要事項の説明義務を負い、賃貸人になろうとする者には説明義務を負わないのであって（宅建業法35条）、本件賃貸借契約において、Yが、賃貸人になろうとする者であったXに対して重要事項の説明義務を負うものではなく、重要事項説明の相手方に対する信義則上の説明義務が生じる余地はないとして、賃貸人の請求をすべて棄却した事例であり、媒介業務を行う宅建業者にとって、実務上参考になろう。

なお、賃貸人側媒介業者の賃借人に対する業務上の一般的注意義務があったとした事例（RETIO75-084）も併せて参考とされたい。

(RETIO92-126)

**あいおいニッセイ同和損害保険 火災保険紹介スキームについて【7月8日スタート!!】**

会員の皆様からご紹介いただいたお客様の火災保険を当社とあいおい損保が連携しサポートします。

**紹介案件が成約になりましたら、紹介手数料をお支払い致します!!**



メリット	
<p><b>その1</b></p>	<p>代理店登録不要 資格も不要で費用がかかりません。 ～資格更新の心配も不要です～</p>
<p><b>その2</b></p>	<p>保険の知識不要 保険のプロ、あいおいニッセイ同和損保のカスタマーセンターで火災保険を案内・提案するので安心です。</p>
<p><b>その3</b></p>	<p>複雑な事務手続きなし 煩雑な火災保険の募集手続きをせずにお客様へのご案内が可能です。 ～スマイミーを利用すれば、紹介も簡単で手数料率もUPします～</p>

対象物件	紹介手数料	注意事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅物件 (一戸建・分譲マンション)</li> <li>個人契約</li> </ul> <p>➢ 新規に住宅を購入される方を対象としております。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>成約になった契約の火災保険料(地震保険料を除く)に対してお支払い致します。</li> </ul> <p>➢ スマイミー利用で情報連携シートを作成すれば手数料もUP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>損害保険代理店登録をされている会員様は提携不可です。</li> <li>保険商品の推奨・勧誘・内容説明等、保険募集に該当する行為は一切禁止です。</li> </ul>

会員の皆様にお願ひすること	スマイミーとの「連動サービス」について
<ol style="list-style-type: none"> <li>① 保険代理店紹介依頼書の取り付け</li> <li>② 専用封筒の交付</li> <li>③ 情報連携シートの作成</li> <li>④ 登記事項証明等の確認資料の提供</li> </ol>	<p>スマイミーの各物件の操作画面にある「連動提携サービス」から簡単に紹介できます!!</p> <p style="text-align: right;">ここをクリック</p>

☆詳しくは下記「会員サポートページ」をご参照ください。  
<https://fudohsan.jp/>



**お問い合わせ先**

お気軽にお問い合わせください。  
**広島宅建株式会社**  
 (中四国宅建サポートセンター)  
 TEL : 082-543-5155  
 FAX : 082-543-5188

スマイミーパソコン会員専用ページへログインが出来なくなった会員の皆様へ

●「現在ご利用いただけません」とエラーメッセージが表示される場合  
スマイミーご利用料金のお支払いについてご確認いただき、広島宅建(株)までお問合せください。

お問い合わせ先: 広島宅建株式会社 TEL: 082-243-9507

物件掲載枠有効活用のご案内!

スマイミー共有化サービスでは元付業者様にその都度承諾を頂かなくても事前に承認設定が行われている物件であれば、お客様に自社名で物件公開できるサービスです。

○取扱物件が少なくスマイミー物件掲載枠に空きがある方

○宅建業をはじめたばかりで取扱い件数の少ない方

せっかく掲載枠 25 件分の利用料を払っているのに掲載できる物件が少ない…



といった会員様にお勧めしております。このほかにも、

○元付業者から広告承諾を得た物件を自社名で広告したい方

等、他社様の優良物件を自社名で広告し、集客強化につなげたい会員様にお勧めです。

※利用料(料金プランに含まれています)

料金プランの公開件数内で、他社物件を取込むことができます。

オプションの LIFULL HOME'S をご利用の場合は、自社名で LIFULL HOME'S へ広告掲載することができます。

【操作方法について】

詳しくはスマイミー会員専用ページのお知らせ画面をご覧ください。

情報誌の締切のご案内

	FAX 会員締切日	PC 会員締切日※	発売日
備後版【住まいの情報】12月号	2019/10/18	2019/10/21	2019/11/8
備後版【住まいの情報】1月号	2019/11/25	2019/11/26	2019/12/13

※PC 会員締切日の 15 時登録分までが対象となります。

<お問合せ先> 備後版(住まいの情報).....データプロ(株) TEL:084-926-1246

## マンション無料インターネットサービスを導入しませんか？ メガ・エッグ 光ネット[マンション]



- ・高額な投資をせず空室対策をしたい。
- ・家賃をこれ以上下げたくない。



管理会社さま・オーナーさまのそのお悩み！  
メガ・エッグが解決します！

人気設備ランキング4年間1位のサービスが導入できます。(引用：全国賃貸住宅新聞)  
会員さまには、ご紹介物件の開通により紹介手数料をお支払い致します。

## 全戸一括光インターネットとは？

全戸分の利用料金を一括でオーナーさまにご負担いただくことで、入居者さまは無料で光インターネットをご利用できます。

- ポイント1 全戸光インターネットのサービスです。
- ポイント2 最大速度 1 ギガ (1Gbps<sup>※1</sup>) の光回線を使用しています。

※1 技術規格上の最大値であり、ベストエフォート型サービスのため、一定の通信速度を保障するものではありません。

## メガ・エッグ 光ネット[マンション]のメリット

## メリット1

入居率アップ

【1位 インターネット無料  
2位 宅配ボックス  
3位 エントランスのオートロック  
全国賃貸住宅新聞 第1339号より引用】

## メリット2

初期標準  
工事費無料

追加工事がある場合は、別途ご相談させていただきます。

## メリット3

安価な  
料金設定

## メリット4

「ネット無料」で  
PR

お問い合わせ・資料請求はこちらまで。  
販売員がご説明に伺います。



エネルギー・コミュニケーションズ

0120-50-58-98

www.megaegg.jp

メガ・エッグ

検索

10:00~19:00 (年中無休) 携帯電話・PHSからもかけられます。

## 平成30年7月豪雨により 被災をされたみなさまへのご案内

### ☆全宅住宅ローン【フラット35】の場合 (Aタイプ)

#### 融資手数料

**1.200%**  
(消費税別)

通常 2.000%  
(消費税別)

※いずれも最低融資手数料100,000円(消費税別)  
Bタイプ融資手数料 100,000円(消費税別)

**0.8%**  
優遇

### ☆全宅住宅ローン【つなぎ融資】の場合

#### 融資金利

**1.900%**  
(実質金利15.0%以内)

通常 2.900%

**1.0%**  
引下げ

適用期間	2020年3月31日借入申込分まで
対象先	①被災の県に、申込ご本人またはご家族がお住まいになるための住宅を建設または購入される方。 ②被災の県に、居住していた方。被災対象県の被災者が被災地域以外に物件を購入建設した場合でも適用可能。(日本国内フラット35対象物件)
対象県	広島県・岡山県・愛媛県の各県とさせていただきます。



関東財務局長(5)第01431号、日本貸金業協会会員第003606号

〒730-0047 広島市中区平野町3-30 国近ビル1F

**全宅住宅ローン株式会社**  
中国支店 TEL 082-545-2721

お気軽にお問い合わせください  
《土・日 電話相談》  
午前9時~午後5時  
TEL 03-3252-1414  
フリーダイヤル 0120-174-343

全宅連・全宅保証からのお知らせ

## 不動産キャリアパーソンのご案内

不動産流通市場活性化の担い手として、多様化する消費者ニーズに対応し得る人材の育成をめざした研修制度です。修了者には全宅連認定資格を付与。ご自身のキャリアアップに、ぜひチャレンジしてください。  
詳しくは全宅連ホームページをご覧ください。



ご意見・ご要望があれば  
本部までお願いします!

宅建ひろしま 役員  
編集員  
TEL

舛谷・中島・竹内  
事務局  
(082) 243-0011  
印刷/広島宅建(株)