



宅建ひろしま

Takken Hiroshima



新春号(1・2月号)

速谷神社（写真提供：広島県）…延喜5年（927）に名神大社に列せられたほど古い歴史を持っている神社です。古代、安芸国では最高の社格を誇り、中世・近世には各領主の庇護を受けていました。この神社は古くから交通安全の守護神として有名で、現在では県内外から多くの方が車の購入時などに訪れています。

CONTENTS 2020. 新春号(1・2月号) Vol.1

- P1 ・新年のごあいさつ
宅建協会会長・全宅保証広島本部長 津村 義康
全宅連・全宅保証会長 坂本 久
広島県知事 湯崎 英彦
- P4 ・2019年度宅地建物取引士法定講習会のご案内
・政府原子力総合防災訓練／島根県原子力防災訓練に参加
- P5 ・池元孝美副会長（安芸賀茂支部長）
旭日双光章を受章
・令和元年度 宅建試験結果概要
- P6 ・令和元年度不動産取引の適正化に関する連絡会
連絡会セミナー 開催報告
- P7 ・不動産開業支援セミナー 開催報告
・土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について
- P8 ・民法（債権法）改正に対応した全宅連策定書式の追加及び一部変更について
・地域再生法の一部を改正する法律の公布について
- P9 ・支部行事だより
- P13 ・不動産広告Q&A
- P15 ・宅地・建物取引の判例から（媒介報酬請求権）
- P17 ・広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ
- P21 ・会員の動き



新年のごあいさつ

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
会長・本部長 津村 義康

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員の皆様におかれましては、お健やかに新年をお迎えのことと、心よりお慶び申し上げます。

また平素より、当協会の運営に際しまして、格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、昨年は「令和」という新しい時代を迎えるなか、日本各地において自然災害が多発し、多くの人命・住宅等に甚大な被害をもたらしました。また、10月には消費税率が10%に引き上げられ、駆け込み需要とその反動減が懸念されましたが、住宅ローン減税等の税制拡充により概ね抑えられたものの今後の動向に注視が必要となっております。

このような中、当協会は公益社団法人として、会員の皆様方のご協力のもと、安心・安全な宅地建物取引等を通じて、地方創生（地域振興・活性化）に協力することを目的に様々な公益事業を実施しており、2017年に策定発表させていただいた「広島県宅建協会版ビジョン」については、本年（2020年度）が短中期的課題達成に向けた最終年度となることを踏まえ、その実現に努力するとともに、2025年に向けた目標を再認識し、地域社会に必要とされる組織の確立を目指すこととしております。

さらに、令和2年度税制改正及び土地住宅政策等要望活動においては、広島県宅建政治連盟と共に全宅

連・全政連と連携し、特に、「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（個人が、譲渡価格が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する）」について重点的に要望した結果、その創設がなされるとともに、今年度適用期限を迎える不動産流通に係る各種税制特例措置の延長等、概ね要望どおりの結果となりました。

また、約120年ぶりに改正され本年4月に施行される民法（債権法）については、今後の不動産取引において影響が大きいことを鑑み、様々な機会を通じて、継続的に会員の皆様に情報発信、業務支援を行うことにより、安心・安全な取引の推進を図って参ります。

当協会は、本年も引き続き、地域社会の信頼に応えられる公益団体として、一般消費者への支援・保護を念頭に置き、宅地建物取引の適正化に向けて事業を推進して参りますので、会員の皆様方の更なるご支援、ご協力をお願い申し上げます。

新しい年を迎えるに当たり、会員の皆様方の益々のご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げますとともに、今年一年が皆様にとりまして良い年となりますよう願いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

新年のごあいさつ



改正債権法施行、不動産最適活用で
不動産業は新しいステージへ

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
会 長 坂 本 久

新年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

昨年は、「平成」から「令和」と時代が変わり、ラグビーワールドカップにて日本が「ワンチーム ONE TEAM」のもと、栄えあるベスト8に輝き、国民に感動を与えました。また、台風に伴う暴風雨、豪雨により全国の広範囲な地域で住宅の浸水など、甚大な被害を被り、あらためて自然災害の脅威を感じた年でもありました。

10月より消費税が10%となりましたが、不動産業界においては住宅ローン減税や住まい給付金制度などにより需要の反動減が抑えられました。しかしながら、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題等により景況感は先行き不透明であります。

折しも本年4月からは民法の債権法が改正施行され、より契約概念を重視した取引が求められます。本会としては既に昨秋より改訂版書式に係わるWEB研修、ガイドブックの作成など万全の対応をとると共に、本年6月にはクラウド型WEB書式作成シ

ステムを稼働させる予定としております。

また、昨年末の税制改正で創設された「低未利用地の譲渡に係わる100万控除制度」も施行されます。本件は一昨年、昨年と安倍総理、菅官房長官との対談で訴え続けてきた大きな成果と自負しております。昨年策定された国交省「不動産業ビジョン2030」でも「不動産をたたむ」概念が記載されました。これにより土地が有効活用され、地方での所有者不明土地や空き地対策の解決の一助となることを大いに期待しております。

我々ハトマークグループは、「みんなを笑顔にするために」引き続き会員の安心安全な不動産取引をサポートするため、各種事業を実施して参る所存です。

終わりに、東京オリンピック・パラリンピックが開催されます2020年が皆様にとって良き年となることを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。



年頭のごあいさつ

広島県知事 湯崎 英彦

新年明けましておめでとうございます。

公益社団法人広島県宅地建物取引業協会の皆様には、すがすがしい新春をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。

また、宅地・建物の流通の円滑化及び消費者の利益の保護に向けた各種取組などを通じて、平素から、県民の住生活全般への安全・安心と、不動産取引業の健全な発展のために、御尽力をいただき厚くお礼申し上げます。

いよいよ本年4月に改正民法が施行されます。債権関係の規定が抜本的に改められるのは制定から120年ぶりのことですが、改正の内容が不動産取引の基本的なルールに関わることから、宅地建物取引業を遂行する上での影響は、極めて大きなものとなります。すでに、契約書式の改訂や多様な研修等を通じた準備を着々と進められているところと存じますが、引き続き、円滑な移行に向けた対応をお願いいたします。

さて、本県では、「災害に強い広島県」の実現を目指し、県民・事業者の皆様や行政等が

一体となって「広島県『みんなで減災』県民総ぐるみ運動」を推進しています。記憶に新しい平成30年7月豪雨災害、令和元年台風第19号災害を始め、大規模な気象災害が頻発する中で、こうした取組の重要性やニーズがますます高まっております。

こうした中、会員の皆様方には、「不動産取引の機会を捉えた防災情報の周知に関する協力協定」に基づき、買主・借主に対して、災害危険個所等の情報を周知していただき、大変心強く存じます。引き続き、こうした災害の危険性を知る県民活動に御支援をいただきますとともに、宅地建物取引業の適正な運営と健全な発展のために、より一層の御尽力を賜りますようお願い申し上げます。

新年の門出に当たり、公益社団法人広島県宅地建物取引業協会の、今後ますますの御発展と、会員の皆様の御繁栄と御健勝・御多幸を祈念いたしまして、新年の御挨拶といたします。

(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ないようお申してください。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16回	2020. 3.19 (木)	2020. 2. 17 (月) ~ 2020. 2. 21 (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

政府原子力総合防災訓練/島根県原子力防災訓練に参加しました

政府が原子力災害対策特別措置法に基づいて毎年実施している原子力総合防災訓練が、11月8日から11月10日までの3日間、島根原子力発電所を対象に実施されました。

訓練は、事故発生から住民の避難・仮住居の提供までを想定して行われ、当協会も広島県と「大規模災害時における民間賃貸住宅の媒介等に関する協定」を締結している関係から、石原専務理事が(公社)全日本不動産協会広島県本部、(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会の会員とともに3日目の住民等広域避難訓練に参加されました。



当日は、避難場所に指定された安佐南区の戸山公民館において、実際に出雲市からバスで移動されてきた一般市民の訓練参加者に対し、家族構成や居住環境に関する要望等を確認したうえで、タブレット端末によって該当しそうな物件を提示するという形で訓練が行われ、特に混乱はなく終了したとのこと。

原子力発電所事故は起きてはならないことですが、平成30年7月豪雨災害の例を見ても、こうした大規模災害が発生した際、被災した住民の方の避難生活に対する負担の軽減や早期の日常生活への復帰のために、我々の果たす役割は大きいものがあると思われまます。

池元 孝美 副会長（安芸賀茂支部長） 旭日双光章を受章

令和元年秋の叙勲に際して、当協会の池元 孝美 副会長・安芸賀茂支部長（全宅連・全宅保証理事）が旭日双光章を受章（11月3日付けで授与）されました。

これは、宅地建物取引業に永年精励するとともに、消費者の保護と業界発展への貢献が認められたものです。

去る令和元年12月11日（水）に、叙勲の伝達式が行われた後、同日皇居において天皇陛下に拝謁されました。



令和元年度 宅建試験結果概要

昨年10月20日（日）に実施しました宅地建物取引士資格試験について、（一財）不動産適正取引推進機構より合格者の概要について通知がありましたので、お知らせします。

		本年度	前年度
全 国	受験者数	220,797名	213,993名
	受験率	80.0%	80.6%
	合格者数	37,481名	33,360名
	合格率	17.0%	15.6%
広 島 県	受験者数	4,112名	3,758名
	受験率	80.9%	79.7%
	合格者数	664名	558名
	合格率	16.1%	14.8%

- 合否判定基準：50問中35問以上正解した者
（登録講習修了者：45問中30問以上正解した者）
 - 平均年齢：35.4歳（広島県では37.0歳でした）
 - 最高齢合格者：89歳・男（茨城）
 - 最年少合格者：14歳・男（茨城）
- ※職業別では、不動産業36.8%・金融関係10.1%・建設関係9.9%・他業種21.3%・学生11.4%・主婦3.9%・その他6.6%でした。

【試験問題の正解番号（（一財）不動産適正取引推進機構 発表）】

問1	問2	問3	問4	問5	問6	問7	問8	問9	問10
1	4	1	4	2	2	1	2	4	1
問11	問12	問13	問14	問15	問16	問17	問18	問19	問20
3	4	3	3	4	1	4	2	3	1
問21	問22	問23	問24	問25	問26	問27	問28	問29	問30
1	3	2	4	3	4	1	4	3	4
問31	問32	問33	問34	問35	問36	問37	問38	問39	問40
1	4	3	2	4	2	3	2	3	2
問41	問42	問43	問44	問45	問46	問47	問48	問49	問50
1	1	2	3	1	1	4	2	3	4



令和元年度不動産取引の適正化に関する連絡会 連絡会セミナー開催報告

開催日時

令和元年 11月20日（水）午後1時～午後1時40分（不動産取引の適正化に関する連絡会）
 広島県不動産会館5階第1会議室
 午後2時～午後4時（不動産取引の適正化に関する連絡会セミナー）
 広島県不動産会館6階研修ホール

参加者

110名

構成団体

国土交通省中国地方整備局建政部 広島県土木建築局建築課宅建業グループ
 広島県環境県民局消費生活課 広島市消費生活センター
 （公社）全日本不動産協会広島県本部 （公社）広島県宅地建物取引業協会

不動産取引の適正化に関する連絡会では各相談機関に寄せられた不動産取引に係る相談等について、参考になると思われる事例を抽出し、事例ごとに対応方法やそれぞれの考え方などについて意見交換を行い、各機関の相談状況について情報共有いたしました。

次に午後2時より不動産取引の適正化に関する連絡会の主催による一般消費者対象向けのセミナー「これは困った！！不動産トラブルの対処法について」を開催いたしました。

相談機関に寄せられる相談・苦情等の情報は、同じような内容の相談も多く見受けられますが、一般に公開される機会は少ないようです。各相談機関に寄せられた事例の中から、多くあるトラブルをはじめ、ここは知っておきたいという事例を6テーマ取り上げ、相談機関を代表し、広島県環境県民局消費生活課 課長 佐伯美香 氏に質問者になっていただき、対談形式で相談事例についていろいろな角度から問題点や不明な点について不動産取引に精通されている深沢綜合法律事務所弁護士 高川佳子 氏にご回答いただきました。

その質問に対する問題点やトラブル回避に向けたアドバイスや対処法などについて、高川弁護士から判例や事例をもとにわかりやすくご説明いただき、盛会裏に終了いたしました。



広島県環境県民局
消費生活課 課長
佐伯 美香 氏



深沢綜合法律事務所
弁護士
高川 佳子 氏



セミナー中の様子



セミナー受講中の様子

不動産開業支援セミナー 開催報告

開催日時

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…（公社）広島県宅地建物取引業協会福山支部事務所
 広島会場…広島県不動産会館5階第1会議室

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～
 講師：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～（DVD）
- (3) 全宅管理 事業のご案内（DVD）
- (4) 宅建協会入会のメリット

講師：（公社）広島県宅地建物取引業協会
 専務理事：石原 壽之 氏



セミナーの様子（福山会場）



セミナーの様子（広島会場）

これから不動産業を始めたい、不動産業に興味がある方等を対象に、不動産業の概要、宅建協会への入会メリットなど、開業に必要な情報についての説明があり、セミナー終了後には、協会の役職員が相談役となり、希望者を対象に個別相談会を実施しました。なお、当日の参加者は、両会場あわせて13名でした。

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.asp>

（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

民法（債権法）改正に対応した全宅連策定書式の追加 及び一部変更について

令和2年4月に改正民法（債権法）が施行されることに伴い、全宅連では改正民法対応版書式をHPより公開しておりますが、今般書式の追加をいたしました。

あわせて民法改正書式の追加変更に伴い、別添のとおり一部変更を行いましたのでご案内いたします。

今般追加する書式については以下のとおりであります。その他の書式等につきましても現在監修中であり、今後随時追加していく予定でありますのでお知らせいたします。

【公開追加書式】

○賃貸借契約書

- ・事業用賃貸借契約書（事務所）
- ・事業用賃貸借契約書（店舗）
- ・サブリース原賃貸借契約書（事業用）

【URL】

https://www.zentaku.or.jp/member/download/revise_civil_law/
(全宅連トップ→会員の方へ→各種書式ダウンロード→改正民法対応版書式)

地域再生法の一部を改正する法律の公布について

この度、「地域再生法の一部を改正する法律」が12月2日成立、同6日に公布しました。農地付き空き家については、農地法上の最低面積要件（原則 50 アール）が設定されており、一部地域では面積要件が緩和されている事例はあるものの流通促進を図るうえでネックとなっておりました。この状況のもと、全宅連では昨年2月に「移住等の推進に向けた農地付き空き家の流通促進について」に要望書をまとめ、他団体と連携して内閣府特命担当大臣（地方創生）に対し提出し、今回その成果として本法律が成立しましたので、お知らせいたします。

本法律が公布されたことにより、法律で規定する「既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設」により、市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による空き家に付随する農地の権利取得の推進が図られ、農地の下限面積の引き下げが可能となる仕組みが創設されることとなり、農地付き空き家のさらなる促進が期待されます。詳しい概要については以下のHPを見ていただきますよう、お願い申し上げます。

【URL】 地方創生トップページ

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/index.html>

【URL】 地域再生法の一部を改正する法律の公布について

https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/tiikisaisei/pdf/190315/190315_01_gaiyou.pdf
(地方創生トップページ→地域再生→関連閣議決定等→地域再生法の一部を改正する法律案（平成31年3月15日）→概要)

支部 行事だより



東支部研修会

- 期 日：令和元年 11 月 21 日（木）
開 催 場 所：広島県不動産会館
参 加 者：51 名
講 義 内 容：1. 土砂災害と不動産価格
 (株)児玉鑑定 不動産鑑定士 児玉 栄威 氏
 2. 家賃未払い収納業務
 株式会社アーネット 北原 伸一 氏
 3. 民法改正で売買・賃貸契約の何が変わるのか
 緒方・藤川法律事務所 埋橋 和人 氏

コメント

1. 土砂災害警戒区域や特別警戒区域に指定された場合の土地価格の減価の評価の考え方や、過去の広島地区の災害の事例また、その発生により制定された法律等について講義していただきました。
2. 短期の滞納に関しては、弁護士よりも専門業者にアウトソースする方が、安易・短期・割安に回収できる場合もあるとのことでした。
3. 来年度から改正される民法の不動産実務に密接に関係する箇所について、改正の概要と注意点について講義していただきました。(執筆者：東支部広報育成委員会 副委員長 荒木 進)



三重宅建協会訪問（役員研修）

- 日 時：令和元年 11 月 6 日（水）・7 日（木）
研 修 地：(公社) 三重県宅地建物取引業協会
参 加 者：15 名
研修テーマ：1 苦情相談について
 2 一般法律無料相談について

コメント

- * 三重宅建では苦情相談に経験 5 年以上の指導員があたる。
- * まず本部に呼んで自主解決を進める、高い効率で自主解決が出来るとの事。
- * 一般相談は消費者及び会員からの相談受付、聞き取り現地調査、指導等アドバイスを行っている。
- * 一般不動産相談員は年 2 回、相談業務の留意点、トラブル事例など、相談員の知識向上を目的に研修会を開催されています。
- * その他、業務に関する話を聞き参考になりました。
(執筆者：中支部広報育成委員会 委員長 松元 圭一)





不動産まつり開催

期 日： 令和元年 11 月 3 日(日)
 時 間： 午前 10 時～午後 4 時
 場 所： 広島サンプラザ特設会場

コメント

今年も西区民まつり（来場者 60,000 人）に参加し、「第 7 回西支部不動産まつり」を開催しました。昨年から引き続き幼児を対象とした「ぬり絵コーナー」を設け完成したぬり絵を係員が確認し、ねぎらいの言葉を添えて使用したクレヨンとお菓子をプレゼントさせていただきました。

オープニングから長蛇の列ができ、お昼過ぎには用意した 550 セットが無くなりました。別のコーナーではハトマーク入りのオリジナル風船をプレゼント、また相続や税金・原状回復等の不動産関係の無料相談も行いました。

当日は、税理士法人黒木会計の黒木貞彦先生にもご参加いただき当協会の広報の一環として充実したイベントとなりました。最後に朝早くからの役員の皆様方のご協力に感謝申し上げます。

（執筆者：西支部情報政策委員会 委員長 宮本 準次）



秋色の寒霞溪、二十四の瞳映画村、オリーブ園 瀬戸内海に浮かぶ小豆島観光

期 日： 令和元年 11 月 12 日(火)～11 月 13 日 (水)
 行 き 先： 香川県 小豆島
 参 加 者： 32 名

コメント

北支部会員相互の親睦を深め日頃の業務を離れた環境で新たな友好関係の増進を図る為、香川県小豆島への旅行を企画実施しました。初日の朝 9 時 JR 広島駅からサロンバスでスタートして、岡山港からフェリーにて小豆島に上陸しました。

小豆島唯一の紅葉名所である寒霞溪にバスにて到着し、沈み始めた夕日や穏やかな瀬戸内海に浮かぶ島々を眺めました。楽しみにしていた紅葉は、まだこれからの感がありました。

宿泊は、引き潮で現れるエンジェルロードが目の前に位置する小豆島国際ホテルを利用しました。夜の宴席では高級な海の幸に舌鼓を打ち、次々と出る料理に感嘆の声が聞こえていました。二日目は、懐かしい映画「二十四の瞳」のロケ地を記念した映画村の見学、素麺工場やオリーブ園などを見学し、小豆島の豊富な特産物をお土産として皆さん袋一杯買い求めていました。

昼食後は、再びバスに乗り込みフェリーでの船旅の後、旅の思い出とともに笑顔で帰路に着きました。

（執筆者：北支部総務財務委員会 委員 川本 照男）





研修会

期 日： 令和元年 11 月 21 日（木）
 場 所： 安佐南区民文化センター
 内 容： 「宅建業者のための民法改正と不動産取引」
 板根富規法律事務所 三次支所 弁護士 青木 貴央 氏
 参 加 者： 82 名

コメント

令和元年度の北支部研修会は、板根富規法律事務所の青木弁護士に来ていただき、2020年4月に改正される民法の主な変更点と留意点をお話しいただきました。

売買・請負では、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に変更され、賃貸借では個人保証人に極度額の定めが必要となる大きな改正で、参加された会員様にも関わりが深い為、熱心に聴講され、充実した研修会となりました。

（執筆者：北支部広報育成委員会 委員 橋岡 徹）



「2019 安芸賀茂支部不動産フェア」を開催いたしました



期 日： 令和元年 11 月 10 日（日）
 場 所： 安芸区民まつり 安芸区民文化センター会場

コメント

去る 11 月 10 日(日) 第 39 回安芸区民まつりが開催され、当支部は安芸区民文化センター会場において、「不動産フェア(安芸会場) 無料相談会」を実施いたしました。

昨年は西日本豪雨災害により中止となったため、2年ぶりの開催となりました。天候も良く、朝からお客さまの出足も好調で、お子さま連れの方が多く来場され、たいへん盛況となりました。用意した花苗木と風船は午前中になくなる勢いで、たいへん多くの方にお持ち帰りいただき、宅建協会とスマイミーについて良いPRができたものと思われまます。ご協力頂きました皆さま、お疲れさまでした。



◎当日相談件数 3件

◎アンケート集計結果 回答数 332件

- | | | | | |
|---------------------|-------|-----|------|-----|
| ①宅建協会のシンボルマークを | 知っている | 202 | 知らない | 130 |
| ②スマイミーを | 知っている | 80 | 知らない | 252 |
| ③不動産に関する事で相談してみたいこと | | | | |

売買 13 賃貸 7 空き家 14 その他 9

（執筆者：安芸賀茂支部情報政策委員会 委員長 宮本 勇治）



令和元年度 第2回福山支部研修会を開催しました

日 時： 令和元年 11月7日（木） 14：00～
 場 所： 福山ニューキャッスルホテル
 テー マ： 「売買、賃貸をめぐる最近の諸問題（民法改正を含む）」
 講 師： 弁護士 高川 佳子 氏
 参 加 者： 222名

コメント

令和元年度、第2回福山支部研修会を11月7日（木）福山ニューキャッスルホテルにおいて開催いたしました。

5月に第1回として「最近における不動産取引の諸問題（賃貸編・改正民法の課題を含む）」と題して柴田龍太郎弁護士に講演をお願いし、それを受けて今回は「売買、賃貸をめぐる最近の諸問題（民法改正を含む）」と題して高川佳子弁護士にご講演頂きました。売買、賃貸のそれぞれの紛争について事例や判例を基に又、民法改正に向けた内容についても解説して頂きました。（執筆者：福山支部広報育成委員会 委員長 山本寛太郎）



研修旅行

日 時： 令和元年 11月10日（日）～令和元年 11月11日（月）
 行 き 先： 奈良
 日 程： 11月10日（日） 東大寺→春日大社→興福寺
 11月11日（月） 橿原神宮→談山神社→長谷寺
 参 加 者： 30名

コメント

尾三支部になりまして初めての研修旅行となりました。

天候にも恵まれ、11月10日・11日両日、参加者30人で奈良に行ってきました。

私自身、奈良は小学校の修学旅行以来ということもあり、今さらながら、奈良の大仏様のスケールの大きさには感心しました。

夜の懇親会はおいしい料理と美酒で和気あいあいと会員間交流も出来たのではないのでしょうか。

秋色に染まる車窓の景色を堪能した1泊2日の研修旅行でした。

（執筆者：尾三支部 役員 正田 啓二）





呉支部研修会

- 日 時：令和元年12月3日(火)
 場 所：呉阪急ホテル
 参 加 者：会員・従事者 61 名
 テ ー マ：1. 気象災害と防災への心構え ～家族と住まいを守るために～
 気象予報士／半井 小絵 氏
 2. 原状回復と敷金精算 ～民法改正と不動産業
 (公財)日管協 法務委員長／関 輝夫 氏

コメント

呉支部研修会、第1部の講師は気象予報士の半井 小絵氏です。自己紹介を交えながらNHK気象キャスター時代のお話では、その日によって変わる持ち時間に合わせ、分かり易く正確な天気予報を伝えようとする気象予報士としての姿勢が胸に響きました。又、近年の災害状況をその時の気象データや地勢を使って説明され、地勢によって雨が集中する地域や、地滑りの起こりやすい地質の地域があることが分かり、不動産を扱う者としてその土地の特性等をもっと見識を深めなければと痛感しました。

第2部は千葉県で不動産業を営まれている関 輝夫氏です。不動産業における賃貸仲介業務と賃貸管理業務を区別し、早くからプロパティマネジメントに取り組んで来られた方です。関氏は体験談や、来年の民法改正に伴い契約書と特約事項が更に重要になる話等、身近で役立つ話が多くとても勉強になりました。

そして長年、試行錯誤を繰り返し作成された多くの資料や、培ったノウハウを惜しげもなく提供して下さいました。

半井氏、関氏の貴重なお話を聞くことができ、とても有意義な研修会でした。

(執筆者：呉支部役員 伊藤 宏行)



半井氏の講演の様子



関氏の講演の様子

不動産広告 Q & A

【Q】建築条件付土地と新築住宅の青田売りとの違いについて

当社では、今回はじめて建築条件付の分譲宅地を販売する予定ですが、あまり広告をしないため、新築住宅の青田売りと建築条件付土地の違いがよくわかりません。その違いと建築条件付土地の正しい表示方法について教えてください。

【A】

まず、「新築住宅の青田売り」は、建築基準法第6条の確認（建築確認）を受けて土地付新築住宅として取引するものであって、契約は「売買契約」1本となりますので、いわば既製品の販売ということになります。つまり、建物の間取りなど内容は売主がすでに決定しているわけです。

次に、「建築条件付土地」とは、自己の所有する土地を販売するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業を営む者（建設業者）との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買される土地をいいます。建築条件付土地は、建築確認を受けていないため、土地付住宅として取引することはできません。契約は、土地については売買契約、建物については建築請負契約を締結することになりますので、二つの契約となります。つまり、建物は顧客の注文を受けて請負契約を結び建築することになり（フリープラン、オーダー建築）、建物の間取りなど内容の決定権は土地購入者にあるわけです。

経済効果的には土地・建物を取引する結果となるという意味で、建売住宅の青田売りと建築条件付売地とはよく混同されますが、似て非なるものなのです。また、事業者において、よく「売建て住宅の販売をしている。」との言い方がありますが、これは建築確認を受けず、販売してから建築するというもので、単なる「建売住宅の違法な青田売り」を言い換えているにすぎません。

なお、建築条件付土地は、取引の対象が土地ですから、広告に際しては建売住宅の取引であると誤認されないようにする必要があります。建物の完成予想図や間取り図を大きく掲載したり、土地と建物の総額を大きな文字で表示することなどは、建売住宅と誤認されるおそれがある不当表示に該当します。

【違反事例】

土地+建物 総額 4,800 万円
 建築条件付
 新築 4LDK！
 高耐久仕様！



《参考プラン》

- 所在/〇〇市〇〇町〇丁目
- 交通/〇〇駅歩 8 分
- 土地/130 m²
- 建物/90 m² (27.22 坪)
間取り/4LDK
- 用途/第一種住居地域
- 建ぺい率・容積率/60%・200%
- 取引態様/売主

【正しい表示例】

建築条件付売地
 土地価格 2,800 万円

- 所在地/〇市〇町〇丁目 ●交通/〇駅徒歩 8 分
- 土地/130 m² ●地目/宅地 ●建ぺい率・容積率/60%・200%
- 用途地域/第一種住居地域 ●取引態様/売主

※この土地は、土地売買契約後 3 か月以内に、〇〇工務店と建物の建築請負契約を締結することを条件に販売します。この期間内に建築請負契約を締結されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等の土地代金はすべてお返しいたします。

〈当社建物推奨プラン〉

建物本体価格 2,000 万円



※上記プランは一例です。プランはお客様が自由に決定できます。

※上記プランの場合、建物本体価格の他に、外構工事費、建築確認費用等が約〇〇万円必要です。

『不動産広告の相談事例』 P266～P268 より抜粋

宅地・建物取引の判例から

▶ 媒介報酬請求権



宅建業者が、締結された不動産売買契約において売買交渉から排除されたとして売主と買主に対し、仲介報酬の支払を請求した事案において、媒介契約の成立が認められず、また媒介（仲介）行為をしたとは認められないとして、請求が棄却された事例（東京地裁平成24年12月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y 1（被告：宅建業者）所有不動産とY 2（被告：宅建業者）所有不動産は隣接しており、Y 1とY 2の間で、平成22年1月頃まで、各不動産を単独事業あるいは共同事業等どのようにするか検討が行われたが、合意に達しなかった。

平成22年3月初旬、X（原告：宅建業者）は、Y 1より所有不動産が売却対象になっている情報を入手し、Y 2に売却活動を行うことのできる了解を得た。

同年4月7日、Xは、Y 2に対して、Y 1の売却の意向を伝えたところ、Y 2よりY 1との面談期日の調整を依頼された。

同年5月17日、Xが同席しY 1とY 2の間で交渉が行われたが、Y 1から提示された売却希望価格に対し、Y 2からは買取価格の提示はなかった。

同年6月15日のY 1とY 2の間での交渉においてもY 2より具体的な買取価格の提示はなかった。

その後Y 2は、同社所有不動産を単独で事業化する方針であったが、同年11月1日、Y 2の社内会議で、本件各不動産についてY 1と共同事業化に向け協議を始めることに

決定した。

平成23年4月25日、Y 1とY 2の間で本件各不動産について、等価交換に関する基本協定、土地売買契約が締結された。

Xは、Y 1とY 2それぞれに対し、媒介契約が成立している、また、Xが仲介して尽力した結果、売買契約が成立したにもかかわらず、売買交渉から排除されたとして、民法130条(条件の成就の妨害)及び商法512条（商人の行為の有償性）に基づき、Y 1、Y 2それぞれに金1億6858万円8000円の仲介報酬、遅延損害金の支払いを求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) XとY 1の間での売却媒介契約の成立の可否について

Xは、これまでY 1がXの仲介した不動産を買い取る買取媒介契約を締結したことがあるが、その際にも最終的に売買契約等が成立する段階で媒介契約書が作成され、所定の報酬が支払われてきた。本件のY 1所有不動産の売却媒介については、これまで行われてきたような媒介契約は作成されていない。

平成22年3月初旬にXがY 1より、所有不動産の売却を依頼された段階では、売却を媒介するについての売却条件、仲介報酬に関する事項等の定めがないことから、不動産業者同士の情報交換にすぎなく、Y 2に売却を働きかけることを承諾したことについても営業活動の1つに過ぎず、XとY 1の間に売却媒介契約が成立したとは認められない。

売買交渉から排除されたとして、宅建業者が契約の売主・買主に仲介報酬の支払いを請求したが、棄却された事例

(東京地判 平成24年12月19日 ウエストロー・ジャパン)

(2) XとY2の間での買取媒介契約の成立の可否について

Xは平成22年4月7日のY2との面談で買取媒介契約が成立したと主張しているが、この日はY2よりY1との面談期日の調整を依頼したにすぎず、また、平成22年5月17日、Y1とY2の間で行われた交渉についても、Y1に対する価格提示もないことから、XとY2の間での買取媒介契約の成立は認められない。

(3) Xの仲介活動について

Xは、平成22年5月17日に行われたY1とY2の間の交渉の席に立ち会っているが、同日の交渉は、Y1・Y2いずれも担当者間での交渉にすぎない上、Y1側の担当者より提示した60億円での単純売買についてのY2からの価格提示はなく、同日の交渉で、Y1とY2の間に売買契約が成立するために、Xが仲介活動をしたとは認められない。

Xは、平成22年6月15日に行われたY1とY2の間の交渉に立ち会っているが、同日の交渉においてもY1・Y2担当者同士の交渉にすぎず、Y1の売却希望価格に対するY2からの価格提示はなかった。Xは同日にY1とY2の間で、売買契約及び等価交換の基本協定について合意したと主張するが、合意が成立したとは認められない。その後、Xは、本件各不動産についてY1・Y2との売買交渉をしていない。

以上から、Xの主張する媒介契約の成立、売買契約に関し仲介行為をしたとも認められない。

3 まとめ

本件は、媒介契約書が未作成であること、交渉経過等から黙示の媒介契約の成立は認められないとされた事例である。

媒介契約書未作成であっても、媒介契約の成立及び仲介報酬請求が認められた判例はあるが、本件では宅建業者が交渉の場に数回立ち会い、資料を売主から入手し買主に交付したに留まり、取引物件の権利関係等の調査、取引条件の交渉等、契約締結に至るまでの調整を斡旋、尽力する等、契約の成立に向けて積極的な努力が行われておらず、媒介行為として要求される行為が成されていないことが裁判所の判断根拠と思われる。

本件は、媒介行為とは、宅建業者が売買物件や買手などをみつけ、代金の額、引渡しの時期等の契約条件の交渉をとりもつことによって、売手と買手が売買契約を締結するように誘引することが中心的な役務であり、宅建業者が売買の成立に向けて媒介行為をしたのでなければ、報酬請求権は発生しないということ、また、紛争防止の観点からも、宅建業者は宅建業法上34条の2に基づく書面の交付義務を遵守することが再認識された事案である。

なお、宅建業者の請求が容認された事例（平成25年7月3日判決 東京地裁）も併せて参考とされたい。（RETIO2014.7.No.94）



謹んで新春のご挨拶を申し上げます。



広島宅建株式会社
代表取締役社長
小林 博昭

旧年中に賜りました会員各位の温かいご支援とご協力に対しまして、厚く御礼申し上げます。

さて、全国的にAIG宅建総代理店制度の運用が中止されることとなり、新たな受皿として、あいおいニッセイ同和損害保険(株)と業務提携致しました。代理店の皆様におかれましては、あいおい損保の「宅建連携スキーム」または「紹介スキーム」のご利用についてご検討いただきたいと存じます。

また、スマイミーにおきましても、繁忙期に向けて1月よりリニューアルを行い、LIFULL HOME'SのテレビCMも決定しておりますので、是非ご利用頂きたいと存じます。

新しい年も会員の皆様にとって素晴らしい年でありますよう祈念いたしまして、私からの年頭の挨拶とさせていただきます。

【スマイミー】サイトリニューアルのお知らせ

この度、スマイミー消費者ページのリニューアルを行いました。今回のリニューアルでは、スマートフォンでご覧になった場合も、より見やすい様に最適化を行っております。

【PC版イメージ】



【スマホ版イメージ】



また検索メニューにつきましても順次追加を予定しております。

●リニューアルの最新情報・詳細につきましてはHP、メールマガジン等にてご案内させていただきます。

<https://fudohsan.jp>

2020年2月からのスマイミーポイントについてのご案内

2019年2月より実施しております、「スマイミーポイント制度」でございますが、現保有ポイント分(2019年2月～2020年1月累積分)を2020年8月請求分のご利用料金より利用料の割引という形で精算しリセット致します。次回のポイント制度につきましては2020年2月～新しくスタート致します。

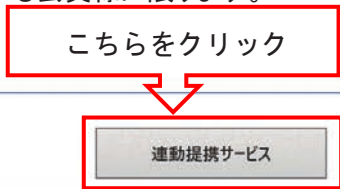
決定 好評につき2020年もスマイミー利用料を支払期日までにお支払いの方へ、500ポイントをプレゼント!

●ポイント制度に関する詳細につきましては会員ページをご参照ください。

『スマイミー×火災保険、住宅ローン、建物検査』連動サービスのご案内

スマイミーPC 会員の場合、スマイミーから火災保険の紹介、住宅ローン、建物検査の見積依頼ができるようになりました。これにより会員様側での煩雑な事務処理を解消することができます。スマイミーの各物件の操作画面にあります下記の「連動提携サービス」からお申込みいただけます。

- ※上記サービスは「物件種目」が「売買物件」かつ「居住用」の登録物件が対象となります。
- ※火災保険の紹介制度ご利用に際しましては、事前に取次店の申請を行っている会員様に限ります。



自社物件操作

物件修正&コピー
画像登録&修正
成約・保管・削除
再登録
取引状況

印刷
URL生成
チラシDL
契約書
取引台帳
公開ページを確認する

連動提携サービス

会社名	サンプル050		
会社管理番号	システム初回登録日	2019年05月27日	
物件名	登録日	2019年05月27日	
公開先	一般・業者間・情報誌	更新日	2019年05月27日
状態/共有	公開/共有	有効期限	2019年08月15日
転送結果	重複する可能性のあるデータが存在します。	契約日	
一括処理エラー			

スマイミー利用料のご請求に関するご案内

2019年8月～2020年1月までのご利用料金を2020年2月中旬にご請求させていただきます。**ご請求金額が確定致しましたら、HPのお知らせ・メール・FAXにてご案内申し上げます。**ご案内が届きましたら、スマイミー会員専用ページにアクセスして頂き、請求画面をご確認下さい。必要に応じて請求書をダウンロードして頂き、指定口座にお振込みをお願い致します。

- ◆スマイミー会員専用ページ URL: <https://fudohsan.jp/>
- ◆ご請求に関する Q & A の URL: <https://fudohsan.jp/html/news/Q&A.pdf>
- ◆お問合せ先: 広島宅建株式会社 TEL:082-243-9507

決定 好評につき 2020 年もスマイミー利用料を支払期日までにお支払いの方へ、500 ポイントをプレゼント！

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】3月号	2020/1/24	2020/1/27	2020/2/14
備後版【住まいの情報】4月号	2020/2/24	2020/2/25	2020/3/13
備後版【住まいの情報】5月号	2020/3/23	2020/3/24	2020/4/10

※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:084-926-124

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


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！！**

**提携会員
募集中**

メリット	
その1	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～
その2	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。
その3	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～

対象物件	紹介手数料	注意事項
<ul style="list-style-type: none"> 住宅物件 (一戸建・分譲マンション) 個人契約 <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"> 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。 <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"> 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。 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。

会員の皆様をお願いすること	スマイミーとの「連動サービス」について
<ol style="list-style-type: none"> ① 保険代理店紹介依頼書の取り付け ② 専用封筒の交付 ③ 情報連携シートの作成 ④ 登記事項証明等の確認資料の提供 	<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>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

全宅住宅ローン(フラット 35)見積依頼について

全宅住宅ローン(株)ではフラット 35 の見積依頼を不動産情報システム「スマイミー」と連動し受付を行っております。お見積り依頼からご成約となった場合には、紹介手数料(4万円)を紹介者様へお支払いする制度もございます。詳しくは全宅住宅ローン株式会社 中国支店(TEL:082-545-2721)までお問い合わせください。

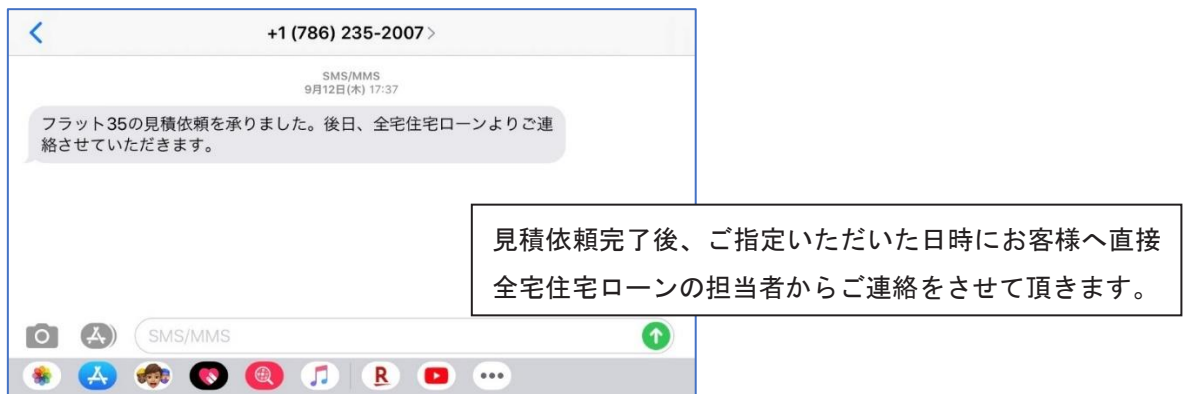
●見積依頼手続き(対象物件詳細から「連動提携サービス」をクリック)

①登録フォームへ必要事項を入力し送信

全宅住宅ローン顧客紹介	
サービスの詳細については こちら	
●スマイミー物件情報	
物件所在地 必須	広島市安佐北区口田3丁目36-4 ※番地を必ずご入力ください。
価格 必須	1890.00 万円
築年月	1988年7月
土地面積	243.22 m ²
建物面積	116.80 m ²
間取り	3LDK

登録物件の情報（築年数や面積等）が自動反映されますので、**必須**項目をご入力ください。

②送信後、ご入力いただいたお客様の携帯電話へショートメッセージを発信いたします。



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]



- ・高額の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^{※1}) 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
入居者に人気の設備ランキング2018
- メリット2 初期標準工事費無料
【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3 安価な料金設定
- メリット4 「ネット無料」でPR
追加工事がある場合は、別途ご相談させていただきます。

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。



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。

ニュースレター 2020-No.1

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

役員：舛谷・中島・竹内
編集：事務局
印刷：広島宅建(株)

広島県宅建協会 <https://takken.fudohsan.jp>

スマイミー <https://www.fudohsan.jp>