



# 宅建ひろしま

## Takken Hiroshima



### 5・6月号

因島水軍城 …… 昭和58年、水軍のふるさと因島に築城された、全国でもめずらしい城型の水軍資料館です。村上水軍は南北朝から室町戦国時代にかけて、この辺りの海路を制覇し、水軍王国として活躍しました。八幡大菩薩の旗を掲げ、朝鮮半島から中国、東南アジアまでその名をとどろかせました。本丸には武器、遺品、古文書などの歴史資料が展示され、展望台を兼ねる隅やぐらは船の資料館となっています。水軍の歴史とロマンをたずねてください。  
(写真提供：広島県、広島県観光ナビより引用)

### CONTENTS 2020. 5・6月号 Vol.4

- P1 ・ 令和2年度宅地建物取引士法定講習会のご案内  
～新型コロナウイルス感染防止のため自宅学習形式となります～
- P2 ・ 生活保護制度における住宅扶助の代理納付について
- P3 ・ 中小事業者（テナント）に対する賃料助成制度創設に関する要望について
- P4 ・ 新型コロナウイルス感染症に係る対応について
- P5 ・ 『不動産実務セミナー2019』  
民法改正についてwebにて動画配信中
- P6 ・ 建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて
- P7 ・ 宅地・建物取引の判例から  
～17年前の火災死亡事故と心理的瑕疵～
- P8 ・ 不動産広告Q&A
- P9 ・ 不動産広告Q&A  
・ (一社)全国賃貸不動産管理業協会へのご入会を！  
全宅管理会員サポーター制度 実施中!!
- P10 ・ 広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ
- P11 ・ 会員の動き
- P12
- P13
- P14

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

## 令和2年度宅地建物取引士法定講習会のご案内 ～新型コロナウイルス感染防止のため自宅学習形式となります～

	講習日	受付期間
第4回	2. 7.10 (金)	2. 6.15 (月) ～ 2. 6.19 (金)
第5回	2. 8.28 (金)	2. 7.13 (月) ～ 2. 7.17 (金)

新型コロナウイルス感染防止のため、令和2年度第1回～第3回の法定講習会については、講義形式での講習は行わず、自宅にて教材を用いた学習を行う形式となりました。

新型コロナウイルスが収束するまで、自宅学習形式となります。今後、新型コロナウイルス感染の状況に伴い、講習会実施方法に変更が生じる場合があります。詳しくは、(公社) 広島県宅地建物取引業協会ホームページ(下記)をご覧ください。

具体的な自宅学習の実施方法については、次の通りとなっております。なお、第4回、第5回の法定講習会の受講対象者には、「受講申込のご案内」を送付いたします。

- 講習実施日の数日前に指定された住所へ、①教材、②「法定講習 学習報告書・2020年度宅地建物取引士法定講習 確認テスト(問題B)」、③返信用封筒を送付します。
- 教材到着後、自宅学習により ②「法定講習 学習報告書・2020年度 宅地建物取引士法定講習 確認テスト(問題B)」を作成して下さい。
- 講習実施日から1週間以内に、②「法定講習 学習報告書・2020年度 宅地建物取引士法定講習 確認テスト(問題B)」を当協会へ返信用封筒にて郵送して下さい。
- 当協会へ②が届き次第、新しい宅地建物取引士証、返信用封筒を簡易書留にて送付します。
- 返信用封筒にて、旧宅地建物取引士証(宅地建物取引主任者証)を当協会へ返納して下さい。

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  
(ホームページ: <https://takken.fudohsan.jp>)

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)。詳しくはこちらのホームページをご覧ください。

<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

## 生活保護制度における住宅扶助の代理納付について

生活保護制度における住宅扶助の代理納付については、これまで、家賃等を滞納している者に対しては積極的に活用することとしておりましたが、令和2年4月1日より、

- ・家賃等を滞納している者に対しては、原則として住宅扶助を代理納付
- ・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（以下「法」という。）第21条第1項に規定する登録事業者が提供する法第10条第5項に規定する登録住宅（セーフティネット住宅）に新たに生活保護受給者が入居する場合、原則として代理納付を適用

となりました。当該代理納付の取扱いが変更となったことをご案内いたします。

また、代理納付の適用に当たり、生活保護制度は、生活に困窮する者に対して、その最低限度の生活を保障する制度であり、被保護者が保護を要しなくなった場合（死亡した場合も含む。）で、住宅扶助が過払いとなったときは、当該過払い分の金額は不当利得として取り扱われ、住宅扶助の代理納付の受領者は返還することが必要となりますので、その旨も併せてご案内いたします。

詳しくはこちらのホームページをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4674>

全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】生活保護制度における住宅扶助の代理納付について（令和2年4月3日付）

## 中小事業者（テナント）に対する賃料助成制度創設に関する要望について

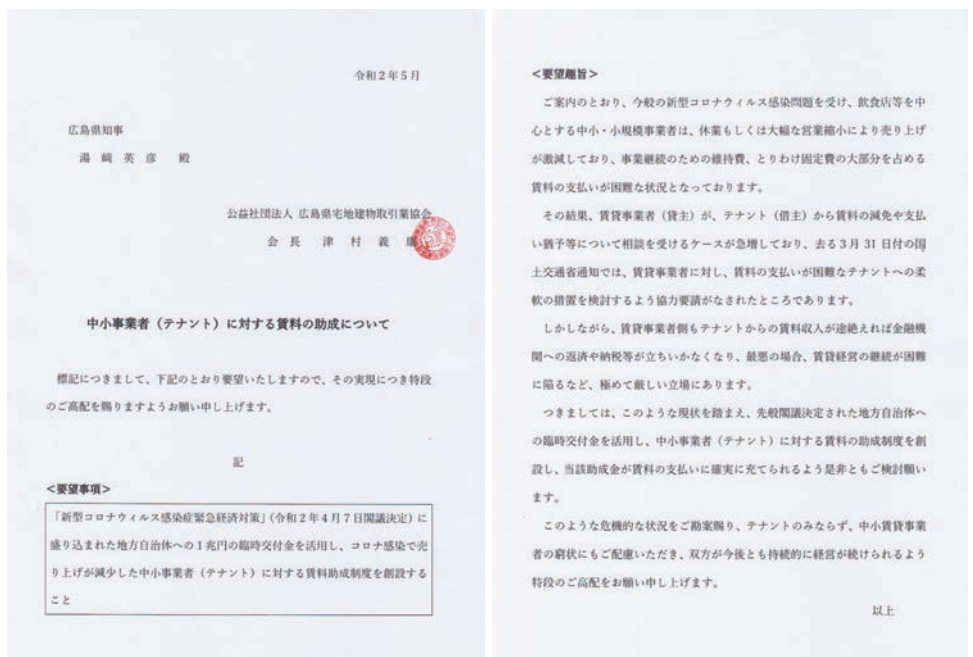
今般の新型コロナウイルス感染問題を受け、特に飲食店等を中心とした中小事業者は、休業や大幅な営業縮小により売り上げが激減しており、賃料の支払いが困難な状況となっているなか、さる4月21日に閣議決定された補正予算案では、コロナ対策の一環として、地方自治体への1兆円の臨時交付金が盛り込まれ、交付金の用途は知事の裁量に委ねることとされたことに伴い、当該交付金を活用しテナントに対する賃料助成制度を創設することについて、全宅連では、さる4月17日に菅官房長官に、4月23日に岸田政調会長（自民党）に要望書を提出いたしました。当協会においても、広島県知事あてに同様の要望書を提出することとしております。



全宅連坂本会長と菅官房長官



全宅連坂本会長と岸田政調会長





## 新型コロナウイルス感染症に係る対応について

新型コロナウイルス感染症に係る各種対応について、全宅連より令和2年4月17日付で以下の通り、ご案内がありましたので、お知らせいたします。

### 1. 「新型コロナウイルス感染症で影響を受ける事業者に対する支援措置」

新型コロナウイルス感染症で影響を受ける賃貸事業者を含む事業者に向けた現段階の支援策について、国において取りまとめられましたのでご案内いたします。

#### ○ テナントの賃料を免除した場合の損失の税務上の損金算入について【既に実施中】

- (1) 法人・個人が、新型コロナウイルス感染症の影響により賃料の支払いが困難となった取引先に対し、不動産を賃貸する所有者等が当該取引先の営業に被害が生じている間の賃料を減免した場合、次の条件を満たすような場合等には、その免除による損害の額は、寄附金に該当せず、税務上の損金として計上することが可能であることが明確化されました。
  - ① 取引先等において、新型コロナウイルス感染症に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難となるおそれが明らかであること
  - ② 実施する賃料の減額が、取引先等の復旧支援（営業継続や雇用確保など）を目的としたものであり、そのことが書面などにより確認できること
  - ③ 賃料の減額が、取引先等において被害が生じた後、相当の期間（通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間をいいます。）内に行われたものであること
- (2) また、取引先等に対して既に生じた賃料の減免（債権の免除等）を行う場合についても、同様に取扱いされます。
- (3) なお、本取扱いを受ける場合、新型コロナウイルス感染症の影響により取引先に対して賃料を減免したことを証する書面の確認を税務署より求められる場合がありますので、下記様式を参考とする書面等を作成の上、保存しておく必要があります。（下記様式はあくまで一例であり、個別の合意内容・状況等に応じて編集可能です。）

### 覚 書

【不動産所有者等名】（以下「甲」という。）と【取引先名】（以下「乙」という。）は、甲乙間で締結した〇〇年〇月〇日付「建物賃貸借契約書」（以下「原契約」という。）及び原契約に関する締結済みの覚書（以下「原契約等」という。）に関し、乙が新型コロナウイルス感染症の流行に伴い収入が減少していること等に鑑み、甲が乙を支援する目的において、以下の通り合意した。

第1条 原契約第△条に定める賃料を令和2年×月×日より令和2年▲月▲日までの間について月額□□円とする。

第2条 本覚書に定めなき事項については、原契約等の定めによるものとする。

令和2年◇月◇日

○ **金融機関における条件変更等について【既に実施中】**

金融庁より金融機関に対し、貸事業者を含む事業者や個人の有するローンについて、返済猶予等の条件変更等に迅速かつ柔軟に対応するよう要請がなされております。資金繰り支援につきましては、取引先の金融機関へ積極的にご相談ください。

(参考)『新型コロナウイルス感染症の影響による資金繰りやローンの返済等でお困りの皆様へ』

<https://www.fsa.go.jp/ordinary/coronavirus202001/06.pdf>

『新型コロナウイルス感染症を踏まえた金融機関の対応事例』

<https://www.fsa.go.jp/news/r1/ginkou/20200327/01.pdf>

○ **国税・地方税・社会保険料の猶予措置について**

- (1) 新型コロナウイルス感染症により国税・地方税・社会保険料を一時に納付することが困難な場合は、個人・法人の別、規模を問わず、申請することにより、原則として1年間、納税が猶予されます。
- (2) なお、令和2年2月1日から令和3年1月31日までに納期限が到来する税・社会保険料については、新型コロナウイルスの影響により令和2年2月以降の任意の期間(1か月以上)において、事業等に係る収入が前年同期に比べて概ね20%以上減少している場合かつ、一時に納付することが困難と認められるときは、無担保・延滞税(延滞金)なく、1年間納付を猶予することができますようになります。

○ **固定資産税等の減免措置について【関係法令成立後実施】**

- (1) 新型コロナウイルスの感染症の影響により事業等に係る収入に相当の減少があった場合、中小事業者、中小企業者が所有し、事業の用に供する家屋(建物)及び償却資産(設備等)の令和3年度の固定資産税及び都市計画税が、事業に係る収入の減少幅に応じ、ゼロ又は1/2となります。
- (2) 具体的には、令和2年2~10月の任意の連続する3ヶ月の事業に係る収入が前年同期比30%以上50%未満減少した場合は1/2に軽減、50%以上減少した場合はゼロ(全額免除)となります。
- (3) この場合、不動産所有者等がテナント等の賃料支払いを減免した場合や、書面等により一定期間、賃料支払いを猶予した場合も収入の減少として扱われることとなる見込みです。

○ **セーフティネット保証5号の対象業種への追加について【既に実施中】**

信用保証協会における保証のうち、経営の安定に支障が生じている中小企業者について、一般保証とは別枠の保証の対象とする資金繰り支援制度である「セーフティネット保証制度」において、直近の売上高等が前年同月比5%以上減少等の場合に、一般枠とは別枠で借入債務の80%を保証する「セーフティネット保証5号」の対象業種として、4月10日付で「貸事務所業」等が追加されました。詳しくは、取引のある金融機関又は最寄りの信用保証協会にご相談ください。

なお、セーフティネット保証5号の利用には、市区町村長の認定が必要です。

**参考**

テナント事業者においても、新型コロナウイルス感染症の影響により売り上げが減少している場合に、以下のような支援策が講じられることとされております。

## ① 政府系金融機関、民間金融機関による実質無利子・無担保の融資

(参考)

『新型コロナウイルス感染症で資金繰りにご不安を感じている事業者の皆様へ』

<https://www.meti.go.jp/covid-19/pdf/shien-flyer.pdf>

『資金繰り支援内容の一覧表』

[https://www.meti.go.jp/covid-19/pdf/shikinguri\\_list.pdf](https://www.meti.go.jp/covid-19/pdf/shikinguri_list.pdf)

## ② 新型コロナウイルス感染症の影響により、売上が前年同月比で50%以上減少している事業者に対する持続化給付金（法人は200万円以内、個人事業者等は100万円以内）の支給

(参考)

『持続化給付金に関するお知らせ』

<https://www.meti.go.jp/covid-19/pdf/kyufukin.pdf>

## ③ 税・社会保険・公共料金の猶予

(参考)

『新型コロナウイルス感染症で影響を受ける事業者の皆様へ』

<https://www.meti.go.jp/covid-19/pdf/pamphlet.pdf>

**2. 「住宅ローン減税の適用要件の弾力化について」**

住宅ローン減税の控除期間13年間の特例措置について、新型コロナウイルス感染症の影響により入居が期限（令和2年12月31日）に遅れた場合でも、一定の期日までに住宅取得契約を行っている等の要件を満たした上で令和3年12月31日までに入居すれば特例措置の対象となる措置が講じられます。

詳しくはこちらのホームページをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4689/>

全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた対応（住宅ローン減税の適用要件の弾力化等について）（令和2年4月8日付）

**3. 「住居確保給付金の支給対象の拡大に係る生活困窮者自立支援法施行規則の改正」**

生活困窮者自立支援法に基づく住居確保給付金については、今般の新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の状況の中では、休業等に伴う収入減少により、離職又は廃業には至っていないがこうした状況と同程度の状況に至り、住居を失うおそれが生じている方への支援を拡大することが重要であるとされ、今般施行規則を一部改正し、住居確保給付金の支給の対象が拡大されることとなりましたのでご案内いたします。

詳しくはこちらのホームページをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4798/>

全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】住居確保給付金の支給対象の拡大等について（令和2年4月8日付）

#### 4 「新型コロナウイルス感染症に係る雇用維持等に対する配慮に関する要請について」

新型コロナウイルス感染症に係る雇用の維持等に対する配慮について、要請がありましたのでお知らせします。  
詳しくはこちらのホームページをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4740/>

全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】新型コロナウイルス感染症に係る雇用維持等に対する配慮に関する要請について（令和2年4月15日付）

### 建設条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて

建設条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて、平成31年4月1日より、農地法5条の転用制度について運用改善が図られ、一定の要件を満たせば建築条件付土地売買についての転用が認められることとなりました。また、令和2年4月1日より、農地転用許可の申請の際に必要な「事業に必要な資力及び信用があることを証する書面」に関して改正が行われていますので、お知らせいたします。

詳しくはこちらのホームページをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4780/>

全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて

### 『不動産実務セミナー2019』 民法改正についてwebにて動画配信中

全宅連では不動産取引実務に影響のある民法改正などについて、詳しく解説する『不動産実務セミナー2019』をwebにて動画配信しております。宅建協会会員宅建業者に従事する方は無料で視聴できます。

テーマ・タイトル

#### 民法（債権法）改正に伴う不動産取引実務上の留意点

##### 第1編 民法（債権法）改正のポイント

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田龍太郎 氏

##### 第2編 改正民法に対応した全宅連売買契約書の解説

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田龍太郎 氏

##### 第3編 改正民法に対応した全宅連賃貸借契約書の解説

講師：佐藤貴美弁護士事務所 弁護士 佐藤 貴美 氏

詳しくは、全宅連 HP 内の下記「不動産実務セミナー2019」案内特設ページ、または全宅保証 web 研修動画サイトからセミナー視聴ページにアクセスして講義動画をご視聴ください。

<https://www.zentaku.or.jp/training/seminar/seminar2019>

全宅連トップ→人材育成の取組み→不動産実務セミナー→令和元年度不動産実務セミナー

（ハトサポ用ログインID・パスワードが必要です）



# 宅地・建物取引の判例から

## ▶17年前の火災死亡事故と心理的瑕疵



土地購入者が、購入した土地上にあった建物で17年前に焼死者を出した火災事故があったことは土地の隠れた瑕疵に該当し、その事実について調査、説明をしなかった売主と媒介業者に対し損害賠償の支払いを求めた事案において、本件火災事故等の事実は土地の隠れた瑕疵に該当しないとして買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年8月7日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

買主Xは、平成23年12月、Y2の媒介により、Y1（不動産業者）との間で、自宅建築を目的として、土地92.59㎡（以下「本件土地」という。）を6300万円で購入する旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

Xは、平成24年2月7日までにY1に対して上記売買代金6300万円を、Y2に対し媒介手数料として204万円余を支払った。

本件土地上には、平成6年3月当時、木造2階建ての共同住宅1棟が存在したが、同月13日、同建物が部分焼損する火災（以下「本件火災事故」という。）が発生し、同建物に居住していた男性1名が同火災により死亡した。

Y1らは、本件売買契約の締結に際し、Xに対し、本件火災事故があったこと及び本件火災事故により死者が発生したことについて何ら告げなかった。

Xは、平成25年9月26日、A社との間で、本件土地をA社に4950万円で売却する旨の売買契約を締結した。本件土地は、同年10月4

日、同日売買を原因としてXからA社に所有権移転登記された。

Xは、焼死者を出した本件火災事故は本件土地の瑕疵に該当し、その事実を知っていれば本件土地を購入することはなかったと主張し、Y1らに対し瑕疵担保責任、説明義務違反に基づく損害賠償として、本件土地の購入価格と転売価格の差額分である1350万円の連帯支払を求めるとともに、更にY2に対しては説明義務違反に基づく損害賠償として既払媒介手数料分の支払を求め提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

ある土地において社会的に忌み避けられるような出来事が発生してから一定の期間においては、当該土地につき忌み避けられるべき心理的欠陥があるものとして当該土地に瑕疵があるといえることができる場合がある。

これを本件についてみると、①平成6年3月当時、本件土地上には木造（防火構造）2階建ての共同住宅1棟が存在していたこと、②同月13日、同建物が部分焼損する火災が発生し、同建物に居住していた男性1名が同火災により死亡する本件火災事故が発生したこと、③本件火災事故後の同年4月1日頃、同建物は全て取り壊されたこと、④本件売買契約が締結された平成23年12月22日当時、本件土地は砂利敷きの月極駐車場として使用されていたことが認められる。

上記の認定事実によれば、本件土地上に存在した建物において火災事故が発生し、同建



## 土地の売買において、17年前に発生した焼死者を出した火災事故は土地の瑕疵に該当しないとされた事例

(東京地判 平成26年8月7日 ウエストロー・ジャパン)

物の居住者1名が死亡した本件火災事故は、原告が本件売買契約を締結した平成23年12月22日から既に17年以上が経過した過去の出来事であることに加え、本件火災事故が発生した本件土地上の建物は、本件火災事故後の平成6年4月1日頃には全て取り壊され、本件売買契約締結時には本件土地は駐車場として使用されていたことが認められる。そうすると、本件土地上に存在した建物で本件火災事故が発生し死者が出たという事実は、本件売買契約締結当時においては、相当程度風化され希釈化されていたものであって、合理的にもはや一般人が忌避感を抱くであろうと考え得る程度のもではなかったと認めるのが相当である。(Xは、本件土地上で本件火災事故の発生及び死亡者の発生という事実は、現在も多くの近隣住民の意識のうちに鮮明に記憶されていると主張するが、これを認めるに足りる的確な証拠はない。)

したがって、本件売買契約締結当時、本件火災事故を原因とする瑕疵が本件土地にあったと認めることができない。

X自身も平成25年7月頃まで本件火災事故の存在を知らなかったことが認められることからすると、本件売買契約当時において、本件土地の売主であるY1及び媒介業者であるY2は、通常取引過程において、本件火災事故の存在及び本件火災事故により死者が発生した事実を知り得たということはできず、また、上記事実の存否につき調査すべきであったともいえない。

したがって、Y1らが本件火災事故の発生及び本件火災事故により死者が発生した事実を説明すべき義務を負っていたとはいえず、

Y1らが上記事実を説明しなかったことをもって、Y1らに説明義務違反があったとはいえない。

### 3 まとめ

本件は、買主の土地購入目的が自宅建築であるものの、事故発生からの経過年数、事故のあった建物が既に存在していない、現在も近隣住民の関心の度合いが高いとはいえない等を総合的に考慮し、土地の瑕疵に該当しないと判断された事例である。

宅建業者等にとって、取引物件において過去に発生した事故等が説明すべき瑕疵に該当するか否か、非常に難しい問題であり、明確な判断基準も示されていないことから、各々の事案によって個別に判断することになる。

現在は取り壊され滅失している建物にて、過去自殺等があったことが心理的瑕疵にあたるかが争われた事例については、3年前土地にあった建物内での火災による焼死者の存在が瑕疵に当たるとされた事例(RETIO 79-94)、既に取り壊された座敷蔵において約7年前に縊首自殺があったことは瑕疵に当たらないとされた事例(大阪高裁 S37・6・21判例時報309-15)、8年7か月前土地にあった共同住宅一室での焼身自殺の存在は瑕疵に当たらないとされた事例(東京地裁 H19・7・5 ウエストロー・ジャパン)などが見られるので、参考としていただきたい。

自殺や死亡事故の発生した物件の仲介の実務においては、トラブル防止の観点から、「知った事実」は説明しておくことが望ましいと言え、買主の購入目的が居住用の場合は一層の注意が必要と考えられる。

# 不動産広告Q & A

## 【Q】先着順による景品提供

当社が所有する販売戸数50戸のマンション（価格3,000万円～4,300万円）の販売に際し、先着順で3名に景品を提供したいのですが、いくらまでの景品類の提供ができるのでしょうか。

## 【A】

提供できる景品類の限度額は、懸賞商品の場合は10万円までですが、総付景品の場合は、取引価格の10パーセント又は、100万円のいずれか低い額の範囲内とされています。

先着順で景品類を提供する場合は、懸賞景品ではなく、総付景品と解されていますから、お尋ねの場合は、100万円までの景品類を提供できます。

なお、仲介の場合の取引価額は、原則として媒介報酬限度額となります。

不動産広告の相談事例P351～P352より引用

## （一社）全宅管理広島県支部からのお知らせ

## （一社）全国賃貸不動産管理業協会へのご入会を！ 全宅管理会員サポーター制度 実施中！！

全宅管理サポーター制度とは、2020年4月1日～2021年3月31日までに、全宅管理会員から紹介を受けた新規入会会員は、入会金2万円が免除される制度です。

ご入会いただくと最新の業界情報や業務支援ツールの提供、また書式のダウンロードなど、メリットのある各種サポート事業があります。

この機会に是非、ご入会していただき、私たちのスローガン『「住まう」に、寄りそう。』の想いを、より多くの賃貸不動産管理業者と共有し、賃貸不動産管理業の適正化、標準化を目指していきましょう！！

詳しくは全宅管理ホームページをご覧ください。

<http://www.chinkan.jp/>

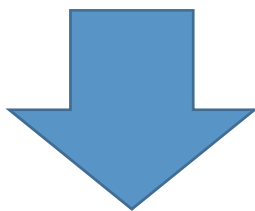
【スマイミー】 サイトリニューアル 検索メニュー追加のお知らせ

2020年1月のスマイミーリニューアルに続き、検索メニューが新たに追加されました。各検索メニューは、スマートフォンにも対応しています。

<消費者ページ>検索メニュー



検索メニュー	変更内容
新婚・カップル向け物件検索	リニューアル ※賃貸居住用、間取2部屋以上、賃料5万~15万円、築20年以内
収益物件検索	<b>新規追加</b> ※オーナーチェンジ対応物件
インスペクション物件検索	リニューアル ※売住宅、売マンションのみ
不動産会社検索	リニューアル



各検索メニューに対応するためには、  
下記の物件登録方法をご参照ください。

<スマイミー会員専用ページ>物件登録画面

収益物件登録方法・・・オーナーチェンジを選択

◆売マンション・売その他(建物全部)・売その他(建物一部)のみ

投資【L】  オーナーチェンジ 現行利回り 11.69% 満室利回り 11.69%  家賃保証付  
※LIFULL HOME'Sでは「収益物件」として掲載されます。【画像登録必須】

**インスペクション物件登録方法**・・・ハトマークR住宅関連項目のいずれかを選択

物件登録画面（「スマイミー基本」タブ）の最下部にあります、「不動産コンシェルジュ中国地区協議会【国土交通省支援事業】 安心・安全サポートナビ」の下記チェック項目で赤枠となっている箇所を選択してください。

※必ず書類等の確認を行った上で選択してください。

本物件適用サービス (実施済み) 項目の説明は <a href="#">こちら</a>	<input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険事前検査適合物件	<input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵保険事前検査済み物件		
	<input type="checkbox"/> 建物状況調査	<input type="checkbox"/> BELS/省エネ基準適合認定	<input type="checkbox"/> フラット35・S適合証明書	<input type="checkbox"/> フラット35 (新築時)
	<input type="checkbox"/> フラット35S (新築時)	<input type="checkbox"/> スマートハウス/ZEH	<input type="checkbox"/> 耐震診断	<input type="checkbox"/> シロアリ調査
	<input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅認定	<input type="checkbox"/> 低炭素住宅	<input type="checkbox"/> 太陽光発電システム
	<input type="checkbox"/> オール電化	<input type="checkbox"/> エコジョーズ	<input type="checkbox"/> エコキュート	<input type="checkbox"/> 設計住宅性能評価書
<input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書	<input type="checkbox"/> 住宅履歴情報	<input type="checkbox"/> 地盤調査	<input type="checkbox"/> 土壌汚染調査	

**各種検査・調査等のお申込みはスマイミー連動サービスが簡単便利！！**

ハトマークR住宅として物件を登録するためには以下の検査や基準に適合する必要があるがございます。

検査済み物件	既存住宅売買瑕疵保険事前検査適合物件 既存住宅売買瑕疵保険事前検査済み物件 建物状況調査 フラット35・S適合証明書 耐震診断 シロアリ調査 耐震基準適合証明書
瑕疵保険対応物件	既存住宅売買瑕疵保険事前検査適合物件
優良物件	フラット35・S適合証明書 BELS/省エネ基準適合認定 フラット35 (新築時) フラット35S (新築時) スマートハウス/ZEH 長期優良住宅認定 低炭素住宅 設計住宅性能評価書 建設住宅性能評価書
エコ住宅	BELS/省エネ基準適合認定 スマートハウス/ZEH 低炭素住宅 太陽光発電システム

スマイミー連動サービスを使えば、これまで手書きで作成していた複雑な申込書類が簡単に作成できるようになります！スマイミー連動サービスの詳細については下記お問合せ先までご連絡ください。

<お問合せ先>

広島宅建株式会社 TEL : 082-243-9507 FAX : 082-243-9915

**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】7月号	2020/5/25	2020/5/26	2020/6/12
備後版【住まいの情報】8月号	2020/6/22	2020/6/23	2020/7/10
備後版【住まいの情報】9月号	2020/7/22	2020/7/27	2020/8/14
備後版【住まいの情報】10月号	2020/8/24	2020/8/25	2020/9/11

※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

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"> <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>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

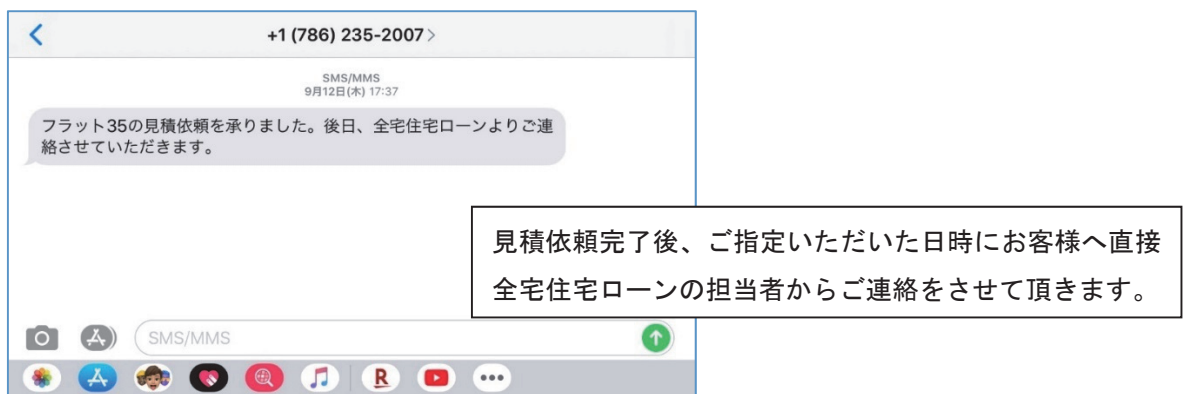
全宅住宅ローン(株)ではフラット 35 の見積依頼を不動産情報システム「スマイミー」と連動し受付を行っております。お見積り依頼からご成約となった場合には、紹介手数料(4万円)を紹介者様へお支払いする制度もございます。詳しくは全宅住宅ローン株式会社 中国支店(TEL:082-545-2721)までお問い合わせください。

●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 <a href="#">こちら</a>	
●スマイミー物件情報	
物件所在地 <b>必須</b>	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 <b>必須</b>	1890.00 万円
築年月	1988年7月
土地面積	243.22 m <sup>2</sup>
建物面積	116.80 m <sup>2</sup>
間取り	3LDK

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<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  
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  
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4 「ネット無料」でPR  
地球儀のアイコン

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。



エネルギア・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。

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。



### ニュースレター 2020-No.4

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)