



宅建ひろしま

Takken Hiroshima



7・8月号

神楽門前湯治村 ……
(広島県・安芸高田市)

幼い頃の日本に舞い戻ったような懐かしの世界で、天然ラドン温泉をはじめ、山の幸、里の幸をふんだんに使った田舎料理の店や、格子つくりの宿屋が軒を連ねる昔ながらの湯治村です。こんこんと湧き出る天然ラドン温泉と、華やかなひろしま安芸高田神楽が同時に楽しめます。
(写真提供：広島県、広島県観光ナビより引用)

CONTENTS 2020. 7・8月号 Vol.5

- P1 ・ 県本部定時総会開催報告
- P2 ・ 会長再任挨拶
- ・ 令和2・3年度2団体（業協会・保証協会）の役職が決定
- P5 ・ 令和2・3年度 役員紹介
- P7 ・ 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にて実施中
- ・ 支部行事だより
- P8 ・ 新型コロナウイルス感染症に係る対応について
- ・ 令和2年3月改訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」の発刊について
- ・ 低未利用地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について
- P9 ・ 「民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律」及び「民事執行規則等の一部を改正する規則」の施行に伴う不動産競売手続きの変更点について
- ・ 『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
- P10 ・ 中国地区不動産公正取引協議会 第41回定期総会開催報告
- ・ (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!!
- P11 ・ 宅地・建物取引の判例から
～重要事項説明の記載漏れ～
- P13 ・ 広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ
- P16 ・ 会員の動き
- P19 ・ 土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について
- ・ 本部・支部事務局夏季休暇のお知らせ

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

県本部定時総会開催報告

- 令和2年5月27日(水) 13時～
- メルパルク広島 6階「瑞雲の間」

公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会 令和2年度定時総会
 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会広島本部 令和2年度定時総会



退任役員表彰：池元 孝美 氏



30年表彰：大石 康朗 氏



議事の様子



総会の様子

(公社) 広島県宅地建物取引業協会令和2年度定時総会(第54回)、(公社)全国宅地建物取引業保証協会広島本部令和2年度定時総会(第48回)は、13時より、来賓の方のご参加のもと開催されました。

総会では、まず物故者への黙祷の後、池元副会長の開会の辞、津村会長・本部長の挨拶が行われました。

続いて、永年に亘り協会役員及び地域社会と業界の発展向上に貢献された、当協会理事 池元 孝美 氏ほか9名に表彰状が授与されました。その後の会員歴30年以上の表彰・会員歴15年以上の表彰(表彰対象者76名)では、協会業務に協力され、協会の発展に貢献された方を代表し、(有)アサ産業大石 康朗 氏(会員歴30年以上の表彰)に津村会長から表彰状が授与されました。

総会審議では、宅建協会の議長に池元副会長、保証協会広島本部の議長に岡本副本部長が指名され、次いで川上理事・幹事、神田理事・幹事より、宅建協会正会員数2,269名に対し、出席者数1,535名(委任状出席含む)・保証協会広島本部正会員数2,264名に対し、出席者数1,535名(委任状出席含む)であり、この数は業協会定款第18条・保証協会広島本部規定第21条により、総会は有効に成立した旨の審査報告があり、議事に入りました。

報告・決議事項(2019年度決算承認の件)に関して、会員の皆様の貴重なご意見も頂き、挙手多数により滞りなく原案の通り承認されました。皆様方には、平素より協会の運営・事業推進にご理解・ご協力を頂き、また協会運営が円滑に推移でき、深く感謝しております。

また、役員改選期にあたる今回の総会では、新理事・幹事36名の役員の選任が決定いたしました。

総会終了後、別室において理事会・幹事会が行われ、会長・本部長の選出を行い、前期に引き続き、津村 義康 氏が再任されました。



会長再任ご挨拶

会長 津村 義康

この度、役員各位のご推挙によりまして、再度、会長という要職に就かせていただくこととなりました。ご推挙いただきましたことに、心より感謝を申し上げますとともに、改めまして責任の重さを痛感しております。

ご存じのように、新型コロナウイルスの感染拡大にともない、人や物の動きが停滞し、事業活動を縮小せざるを得ない事業者が多くあり、経済全般に亘り、甚大な影響をもたらしております。当協会は、全宅連等関係機関との連携のもと、新型コロナウイルス感染拡大で打撃を受けた中小・小規模事業者に対する支援措置及び賃料助成制度を創設するように要望を行ったところです。また、令和2年度の税制改正等要望活動の成果としては、人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進、適切な利用・管理の確保と、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が創設され、本年7月に施行されました。

このような中、今後とも安心・安全の不動産取引や迅速・正確な情報発信、宅地建物取引業の健全な発展等を目指し、更に会員増強も図りながら、協会と会員の一層のレベル向上に取り組んで参る所存でございますので、皆様方のご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和2・3年度2団体（業協会・保証協会）の役職が決定

本年総会において選任された2団体の新理事・幹事の役職については、6月3日の理事会・幹事会において次のとおり決定しました。なお、中国地区不動産公正取引協議会及び中央2団体等の当協会選出の役員候補者についても定時総会後の理事会・幹事会で次のとおり決定しました。

(公社)広島県宅地建物取引業協会

会長	津村 義康		
副会長	第1・岡本 洋三	第2・今田 正志	第3・谷峰 隆宏
専務理事	石原 壽之		
常務理事	小林 博昭 ・ 少前 幸充 ・ 浅利 清 ・ 柏原 隼人 ・ 村石 雅昭		

(公社)広島県宅地建物取引業協会

委員会構成

委員会名	委員長名	副委員長名	委員名		
総務財務委員会 (14名) 担当副会長 岡本	柏原 隼人 (尾三)	川上健太郎 (福山)	竹田 適 (東)	水野 隆司 (中)	松田 宜久 (中)
		前場 俊輔 (安賀)	舩本 和郎 (西)	裕下 浩志 (西)	高橋 豊 (北)
			赤澤多喜男 (福山)	山下 秀晴 (尾三)	
情報政策委員会 (12名) 担当副会長 今田	少前 幸充 (安賀)	竹内 嘉明 (中)	増本 明 (東)	下岡 政登 (北)	室尾 秀樹 (佐伯)
		大下 勇治 (西)	宮本 勇治 (安賀)	佐藤 晃一 (福山)	神田 政明 (呉)
広報育成委員会 (12名) 担当副会長 谷峰	村石 雅昭 (呉)	宮脇 功 (福山)	児玉 真美 (中)	宮本 準次 (西)	奥尾 雅之 (北)
		綾部 博臣 (東)			
		大石 康朗 (北)			
公益対策特別委員会 (6名)	小林 博昭 (西)		岡本 洋三 (中)	浅利 清 (福山)	柏原 隼人 (尾三)

支部長会 (10名)	代表世話人	石原 壽之 (東)	岡本 洋三 (中)	小林 博昭 (西)	今田 正志 (北)
	浅利 清 (福山)	谷峰 隆宏 (佐伯)	少前 幸充 (安賀)	柏原 隼人 (尾三)	村石 雅昭 (呉)

監事会

静川 周 (宅建協会・員外監事)	有田 満 (代表監事) (中)	川本 照男 (北)	垣村 雅彦 (安賀)	横山 雅明 (福山)
---------------------	--------------------	--------------	---------------	---------------

2 団体共管

本部長	津村 義康		
副本部長	岡本 洋三	今田 正志	
常任幹事 ※本部長・副本部長 含む	石原 壽之	小林 博昭	谷峰 隆宏
	少前 幸充	浅利 清	柏原 隼人
	村石 雅昭		
幹事	36名(上記役職者を含む)		

「中央関係」2団体(全宅連・全宅保証)

理事(2団体) (2名(※同一人))	津村 義康	岡本 洋三
運営協議員(全宅連) 代議員(全宅保証) (4名(※同一人))	今田 正志	谷峰 隆宏
	石原 壽之	小林 博昭

「中国地区不動産公正取引協議会」

理事 (8名)	津村 義康	岡本 洋三	今田 正志	谷峰 隆宏
	石原 壽之	浅利 清	柏原 隼人	村石 雅昭
代議員 (20名)	小林 博昭	少前 幸充	綾部 博臣	竹田 適
	竹内 嘉明	水野 隆司	大下 勇治	宮本 準次
	船本 和郎	大石 康朗	高橋 豊	下岡 政登
	室尾 秀樹	前場 俊輔	宮本 勇治	宮脇 功
	川上健太郎	赤澤多喜男	山下 秀晴	神田 政明
監事(1名)	有田 満			

「(公社) 西日本不動産流通機構」

理事(1名)	津村 義康
運営委員(1名)	岡本 洋三
調整委員(1名)	岡本 洋三
企画システム委員(1名)	今田 正志
監事(1名)	有田 満

「(一社) 全国賃貸不動産管理業協会」

理事(1名)	今田 正志
--------	-------



令和2・3年度 役員紹介

広島県宅建協会・全宅保証協会広島本部の新役員が決定しました。

令和2・3年度の2年間にわたり、役員全員が結束して、会務運営にあたります。

- (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
- 【凡例】氏名 (支部)
- 上段：青字は広島県宅建協会の役職
- 下段：緑字は保証協会広島本部の役職



津村義康 (東)

- 会長
- 本部長



岡本洋三 (中支部長)

- 副会長
- 副本部長



今田正志 (北支部長)

- 副会長
- 副本部長



谷峰隆宏 (佐伯支部長)

- 副会長
- 常任幹事



石原壽之 (東支部長)

- 専務理事
- 常任幹事



柏原隼人 (尾三支部長)

- 常務理事/総務財務委員長
- 常任幹事



少前幸充 (安芸賀茂支部長)

- 常務理事/情報政策委員長
- 常任幹事



村石雅昭 (呉支部長)

- 常務理事/広報育成委員長
- 常任幹事



小林博昭 (西支部長)

- 常務理事/公益対策特別委員長
- 常任幹事



浅利清 (福山支部長)

- 常務理事/支部長会代表世話人
- 常任幹事



綾部博臣 (東)

- 理事
- 幹事



竹田 適 (東)

- 理事
- 幹事



増本 明 (東)

- 理事
- 幹事



竹内嘉明 (中)

- 理事
- 幹事



水野隆司 (中)

- 理事
- 幹事



児玉真美 (中)

- 理事
- 幹事



松田宜久 (中)

●理事

●幹事



船本和郎 (西)

●理事

●幹事



大下勇治 (西)

●理事

●幹事



宮本準次 (西)

●理事

●幹事



裕下浩志 (西)

●理事

●幹事



大石康朗 (北)

●理事

●幹事



高橋 豊 (北)

●理事

●幹事



下岡政登 (北)

●理事

●幹事



奥尾雅之 (北)

●理事

●幹事



室尾秀樹 (佐伯)

●理事

●幹事



前場俊輔 (安芸賀茂)

●理事

●幹事



宮本勇治 (安芸賀茂)

●理事

●幹事



織田真澄 (安芸賀茂)

●理事

●幹事



宮脇 功 (福山)

●理事

●幹事



川上健太郎 (福山)

●理事

●幹事



赤澤多喜男 (福山)

●理事

●幹事



山本寛太郎 (福山)

●理事

●幹事



佐藤晃一 (福山)

●理事

●幹事



山下秀晴 (尾三)

●理事

●幹事



神田政明 (呉)

●理事

●幹事



有田 満 (中)

●代表監事



川本照男 (北)

●監事



垣村雅彦 (安芸賀茂)

●監事



横山雅明 (福山)

●監事



静川 周 (員外)

●監事

(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で実施中

新型コロナウイルス感染防止のため、令和2年度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で実施しております。

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。

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>)

支部 行事だより

東・中・西支部

東・中・西支部合同研修会を開催します

民法・税法改正についてWEBにて配信する予定です。

(令和2年7月20日～8月20日迄)

テーマ・タイトル

- 第1編 「令和2年度税制改正」
講師: 税理士 藤原 督士 氏
- 第2編 「民法(債権法)改正」
賃貸借契約に関する主な改正点
講師: 弁護士 田中 千秋 氏
- 第3編 「民法(債権法)改正」
①売買契約に関する主な改正点
②取引全般に関する主な改正点
講師: 弁護士 田中 千秋 氏

※他の支部の会員の方も、研修受講ができます。

詳しくは、それぞれの各支部のホームページからご覧ください。

(東支部) <https://higashi.fudohsan.jp/>

(中支部) <https://naka.fudohsan.jp/>

(西支部) <https://nishi.fudohsan.jp/>

全宅連・全宅保証からのお知らせ

新型コロナウイルス感染症に係る対応について

全宅連より令和2年6月5日付で以下の通り、標記に係る住居確保給付金の代理納付による支給について、厚生労働省から「生活困窮者自立支援法施行規則の一部を改正する省令の施行について」が発出されており、都道府県等が特に必要と認める場合には、クレジットカードを使用する方法が認められ、受給者に生活確保給付金が直接支給されることとなりました。

また、以下のとおり、「住居確保給付金 今回の改正に関するQA(vol.6)」が公表されております。

つきましては、上記に関して、周知の依頼がありましたので、ご案内いたします。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4941/>

全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】生活困窮者自立支援法施行規則の一部を改正する省令の施行について

※ハトマークグループの（一財）ハトマーク支援機構では、新型コロナウイルス感染拡大に係る各省庁の支援策の情報をWebサイトにて公開、随時更新されています。詳しくは、以下のホームページも併せてご覧ください。

<https://www.hatemark.or.jp/topics/3095>

ハトマーク支援機構トップ → トピックス → 新型コロナウイルス関連各省庁支援策

令和2年3月改訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」の発刊について

令和2年4月の新民法（債権法）の施行に伴い、本会サイトにおいて令和2年3月より新民法対応版書式を公開しておりますが、今般、売買契約に係る書式の解説書として新民法を踏まえた「わかりやすい売買契約書の書き方」を発刊する運びとなりましたのでご案内いたします。

単 価：1セット2,000円（税込） ※別途送料が加算されます。

注文方法：全宅連サイト「出版物の注文フォーム」よりお申込み下さい。

詳しくはこちらのホームページをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/member/products/detail2/>

全宅連トップ→会員の方へ→出版物のご案内→（令和2年3月改訂版）わかりやすい売買契約書の書き方

低未利用地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について

本年度の税制改正では「低未利用土地等の譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置」（100万円控除）が新たに創設され、本特例に係る適用期間は本年7月1日からとされておりましたが、本特例措置に係る運用の詳細等事務について、今般国土交通省より周知の依頼がありましたのでご案内いたします。

本件については、本会が長年関係各方面に対し継続的に要望活動を行い、結果実現した特例措置であり、人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理の確保と更なる所有者不明土地の発生を予防することが期待されております。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4920/>

全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について

「民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律」及び「民事執行規則等の一部を改正する規則」の施行に伴う不動産競売手続きの変更点について

標記の件につきまして、昨年5月に不動産競売における暴力団員の買受け防止のための方策等を内容とする「民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、本年4月1日から施行されております。

一般の改正で、本年4月1日以降に売却実施処分された不動産競売事件では、買受人の要件として「暴力団員等に該当しない」ことが追加されたことに伴い、宅地建物取引業者の場合、入札時に暴力団員等に該当しない旨の「陳述書」及び「宅地建物取引業者の免許証の写し」を提出することとなりました。

上記に関して、国土交通省より周知の依頼がありましたのでお知らせいたします。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4916/>

全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】「民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律」及び「民事執行規則等の一部を改正する規則」の施行に伴う不動産競売手続きの変更点について

『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）改正にポイント

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)



中国地区不動産公正取引協議会からのお知らせ

中国地区不動産公正取引協議会 第41回定期総会 開催報告

中国地区不動産公正取引協議会第41回定期総会が、令和2年6月19日(金)、ホテルニュータナカ(山口県)において理事・代議員106名(委任状提出者37名含)出席のもと開催されました。当協会からは津村会長を始め27名が出席しました。

議事に先立ち、会長あいさつの後、来賓として公正取引委員会事務局 近畿中国四国事務所中国支所取引課長 山中義道様及び山口県土木建築部住宅課民間住宅支援班主査 中嶋敏郎様より御祝辞をいただき、山口県環境生活部県民生活課主任主事 磯村雅樹様に御臨席を賜りました。

その後、議事に入り、令和元年度事業報告・収支決算報告及び令和2年度事業計画案・収支予算案は原案どおり承認可決されました。

昨年度に引き続き、調査指導事業を重点事業としてインターネット広告の賃貸物件の実態調査を実施するほか、昨年12月より不動産情報サイト運営会社と連携して、各サイトへの広告掲載を原則1ヶ月以上停止する処分を行う施策を開始したことに伴い、不動産情報サイトからの違反被疑情報があればその情報に関しても実態調査を実施して厳正な措置を講じることで承認されました。最後に、来年第42回定期総会の開催県は広島県と決定されました。



(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>

宅地・建物取引の判例から

▶重要事項説明の記載漏れ



購入した中古マンションにつき、建築後16mの高さ制限が付され、既存不適格建築物であることを重要事項説明書に記載していないことは告知義務違反等に当たるとして、買主が売主及び媒介業者に損害賠償を求めた事案において、口頭にて高さ制限の説明はされていることから告知義務は果たされているとして買主の請求を棄却した事例（東京地裁平成28年11月29日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成14年3月、売主Y1（個人）は、8階建、高さ23.5mのマンションの一室である本件マンションを新築で購入した。

平成16年6月、本件マンションは、16m第二種高度地区に指定されたため、建物の絶対高さ制限により既存不適格建築物になった。

平成25年6月、買主X（原告・個人）は、本件マンションにつき、媒介業者Y2（被告）及び媒介業者Y3（被告）の媒介により、Y2の重要事項説明を受け、売主Y1（被告・個人）との間で売買契約を締結し、その後引渡しを受けた。

重要事項説明に際し、Y2は所属協会のホームページより、重要事項説明書の雛形をダウンロードし、「都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要」欄のうち、地区・街区等・その他の地域地区等の欄には「第2種高度地区」と入力し、建築物の高さの制限の欄の「絶対高さ制限」は、「空欄・10m・12m・無」の4つから選択できたところ、空欄に直接パソコンで16mと入力できなかったため、手書きで記載するため「空欄」を選択してこれを

印刷した。本件重要事項説明は、Xに交付されたが、「絶対高さ制限」の欄は、空白のままであった。

平成27年2月、Xは、本件マンションは用途変更による高さ制限により既存不適格建築物であり、建替えの際には5階程度しか建築できず6階以上は再築できないことから契約の目的が達成できない、Yらが本件高さ制限及び本件マンションが既存不適格建築物であることの説明をしなかったことは不法行為・債務不履行に該当するとして、仲介手数料114万円、マンションの建替え等の際に床面積が減額される価値相当額である754万円余など、計1064万円余の賠償を請求した。

これに対してY2らは、重要事項説明書に「16mの高さ制限が付されていること、本件マンションが既存不適格建築物であること」を記載しなかったことは認めるが、Y2は重要事項説明の際、本件高さ制限がある旨を口頭で説明しており、告知義務違反はない。また、Xは一級建築士であり、都市計画法等の知識は豊富で、建築確認済書の閲覧をするなど慎重に検討しており、その調査能力等から知っていた、などと主張してこれを争った。

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) Y1が本件高さ制限及び本件マンションが既存不適格建築物であることを認識していた証拠はないことから、XのY1に対する告知義務違反を前提とする主張には理由がない。

(2) Xは、Y2より本件高さ制限の説明はな

重要事項説明書に高さ制限の記載漏れがあったが、説明はされていたとして買主の損害賠償請求を棄却した事例
 (東京地判 平成28年11月29日 ウエストロー・ジャパン)

かったと主張するが、Y2は重要事項説明の準備のために、都市計画・建築基準法に係る情報を取り寄せ、本件高さ制限があることを確認していたこと、同様の高さ制限のある他の土地建物の媒介において、重要事項説明書の高さ制限の欄に手書きで16mと記載し口頭で説明しているなどの認定事実を総合すると、Y2は本件高さ制限を説明したものと認められる。

Xは、宅地建物取引業法35条及び同47条によれば、Y2らが本件高さ制限を口頭で説明したのみでは、告知義務を尽くしたとは言えず、本件高さ制限及び本件マンションが既存不適格建築物であることの重要事項説明書への記載及び口頭の説明がなければ告知義務違反となることも主張する。

重要事項説明において、宅建業者が説明すべき方法及びその程度は、買主が一般の消費者か宅建業者等かなどの買主の属性等を勘案して、買主等が当該契約を締結するか否かについて、的確に判断、意思決定ができるものであることを要するところ、Xは一級建築士として20年のキャリアを有し、高さ制限及び既存不適格建築物等についての正確な知識及び理解を示していることからすると、本件高さ制限の説明により、既存不適格建築物である本件物件の状況を正確に理解し、これを購入するか否かの意思決定をすることができたと認めるのが相当であり、Xの告知義務違反があったとの主張には理由がない。

なお、本件重要事項説明書に高さ制限が記載されていないことは、形式的には同法35条に違反するとしてY2らが罰則等を受ける可能性があるとしても、同法に違反することが、

直ちにXとの関係で民法上の不法行為責任や債務不履行責任を構成すると考えるのは相当ではない。

Xは、「都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要」欄には、「④地区・街区等」欄の中の「その他の地域地区等」欄に「第2種高度地区(16m)」と記載すべきであったとも主張するが、仮にY2が記載場所を誤っていたとしても、本件高さ制限を口頭で説明すれば、本件高さ制限が付されていることは認識できるので、不法行為又は債務不履行とはならないというべきである。

(4) 以上により、XのYらに対する請求はいずれも理由がないから、これを棄却する。

3 まとめ

重要事項説明の誤記・漏れは、業法35条に違反するとしても、直ちに買主との関係で直ちに民事上の債務不履行責任や不法行為責任が発生するものではないとされる。

しかし、重要事項説明書の不備は、宅建士としてあってはならないことである。本件トラブルは媒介業者の不注意が招いたものとも言え、口頭で説明していたことを立証できなければ、民事上の責任を負う可能性もあったと思われる。

重要事項説明書の誤記・記載漏れは、その作成途上で起きうるものであり、詳細確認作業を実施していれば、これに気付き、修正できるものである。本件は、必ず原稿完成後の再確認を行うことの重要性を改めて認識させる事案である。(RETIO2018. 4 NO.109)

第13回定時株主総会について

令和2年6月16日に広島県不動産会館6Fにおいて、広島宅建(株)の株主総会を開催し、決議事項につきましては、原案通り承認されました。株主の皆様におかれましては、ご支援ご協力賜わりまして、誠にありがとうございました。

<新役員構成>

代表取締役社長	小林 博昭	取締役副社長	今田 正志
取締役副社長	石原 壽之	取締役副社長	浅利 清
専務取締役	岡本 洋三	取締役	谷峰 隆宏
取締役(新任)	少前 幸充	取締役(新任)	山下 秀晴
監査役	津村 義康	監査役	村石 雅昭

【スマイミー】インターネット上で公開されている会社情報の修正について

2020年5月18日に不動産会社検索機能をリニューアルしております。スマイミーに掲載中の会社情報が最新の状態か、今一度ご確認くださいようお願い申し上げます。

会社情報に変更が生じた場合は、所属されている宅建協会支部への届出が必要となります。インターネット上の会社情報は、変更内容により、自動的にスマイミーで修正されるものと、スマイミーPC会員様ご自身で修正していただく項目に分かれます。詳しくは下記URLページの

会員サポートページ 内の **スマイミー** ⇒ **会社情報の変更について** をご覧くださいか、

広島宅建株式会社までお問合せください。TEL:082-243-9507

- 「会員サポートページ」は以下のURLです。

<https://fudohsan.jp>

このバナーが目印です。⇒



スマイミーご利用料金のお支払いについて

令和2年8月中旬頃に会員専用ページにて請求書を発行致します。この度のご請求よりポイントによる割引が適用となっております。請求金額が確定致しましたら、メール及びFAX等にて改めてご案内致します。

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】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
備後版【住まいの情報】11月号	2020/9/17	2020/9/18	2020/10/9
備後版【住まいの情報】12月号	2020/10/23	2020/10/26	2020/11/13

※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

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"> 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。

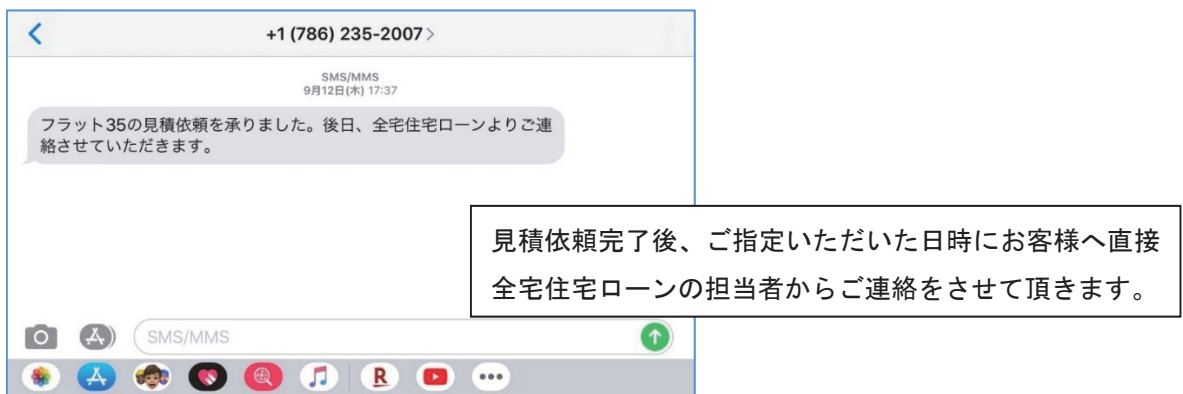
●見積依頼手続き(対象物件詳細から「連動提携サービス」をクリック)

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
【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
全戸賃貸住宅新聞 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。



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からもご利用いただけます。

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

（会社）広島県宅建協会からのお知らせ

本部・支部事務局夏季休暇のお知らせ

本部事務局（2階事務局、3階流通センター、4階免許センター、無料相談室）及び各支部事務局は、8月13日（木）～8月17日（月）まで夏季休暇とさせていただきます。事務連絡等にご配慮頂きますよう、お願い申し上げます。



ニュースレター 2020-No5

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： 少前・竹内・大下
編集： 事務局
印刷： 広島宅建(株)