



宅建ひろしま

Takken Hiroshima



10月号

吾妻山 ……
(庄原市比和町)

比婆道後帝釈国定公園にある標高1,239mの吾妻山。ブナ林と天然芝の草原が広がる登山初心者向けの山で、春の新緑から晩秋の初雪まで色彩豊かな大自然を満喫できます。イザナミノミコトが、比婆山に眠るイザナミノミコトへ「ああ、吾が妻よ」と呼びかけたという言い伝えがあります。山腹には休暇村吾妻山ロッジ（キャンプ場、貸別荘も有）があり、登山やハイキングの基地として利用できます。吾妻山と同じ庄原市に位置する比婆山も人気の登山スポットです。

（写真提供；広島県、広島県観光ナビより引用）

CONTENTS 2020. 10月号 Vol.7

- | | | | |
|----|--|-----|---|
| P1 | ・ 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が成立しました | P6 | ・ 新型コロナウイルスに関する対応について |
| P2 | ・ 令和2年度宅地建物取引士法定講習会のご案内 | P7 | ・ 令和2年7月豪雨による被害の発生に伴う特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく事務の取り扱いについて |
| P3 | ・ 重要!!（新規加入者用）令和2年宅地建物取引士賠償責任保険の申込みについて | | ・ 支部行事だより |
| P4 | ・ 令和2年度第1回法定研修会WEB研修の収録会を実施しました | P9 | ・ 宅地・建物取引の判例から |
| | ・ 土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について | P11 | ・ 広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ |
| | ・ 水害ハザードマップを活用した水害リスクの説明について | P14 | ・ 会員の動き |
| P5 | ・ 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について | | |

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が成立しました

賃貸住宅は、単身世帯の増加等を背景に、我が国の生活の基盤としての重要性が一層増大しているところですが、賃貸住宅の管理については、オーナーの高齢化等により、管理業者に委託するケースが増えているところですが。

しかしながら、管理業務の実施をめぐり、管理業者とオーナーあるいは入居者との間でトラブルが増加しており、特にサブリース業者については、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題となっていることから、対応が喫緊の課題となっています。

こうした背景のもと、令和2年6月12日に良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保する「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が参議院本会議で可決、成立し、6月19日に公布されました。

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」について、要項、条文、法律概要などについては、以下の国土交通省のホームページ、全宅管理のホームページに掲載されています。また、QRコードからも読取することができますので併せてご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000200.html



<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001358229.pdf>



<https://chinkan.jp/lp/newlaw>



法律の制定に伴い、国土交通省では、ガイドライン等の策定に関する検討を行う事を目的とした「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」を設置しておりますが、現時点（令和2年9月24日時点）の検討状況における大まかな施行スケジュールおよび講習体系については以下の通りです。

1. 施行スケジュール

- (1) サブリース 広告・勧誘等の規制…令和2年12月中旬
- (2) 賃貸住宅管理業の登録制度の創設…令和3年6月中旬

2. 業務管理者について

賃貸住宅管理業の登録をする場合、事務所ごとに「業務管理者」の配置が必要となりますが、業務管理者には賃貸不動産経営管理士ないし一定の講習を受けた宅地建物取引士が想定されております。

詳しくは以下のホームページをご覧ください。

・「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」について

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000173.html



令和2年度宅地建物取引士法定講習会のご案内 (座学方式での講習を再開いたしました)

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、8月まで自宅にて教材を用いた学習を行う形式で実施していましたが、国土交通省から、座学方式での講習を再開するように要請があったため、9月の講習会から座学方式での講習を再開いたしました。

なお、再開に当たっては、新型コロナウイルス感染防止の観点から、講習会の定員を通常の1/2以下に削減し、講習会場における受講者間の間隔を確保するなど可能な限り、配慮いたします。

講習会の案内や申込についての詳しい内容は、更新対象の方に法定講習会のご案内をお送りさせていただきます。



講習会の様子

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>)



不動産開業支援セミナーのご案内

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してください。



昨年のセミナーの様子(広島会場)

日時

【福山会場】令和2年12月8日(火)
午後1時～午後3時15分

【広島会場】令和2年12月9日(水)
午後1時～午後3時15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

- ・「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
- ・「宅建協会入会のメリット」

申込方法

当協会のホームページ(<https://taken.fudohsan.jp>)から申込用紙をダウンロードして、FAXにてお申込み下さい。



重要!! (新規加入者用) 令和2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2年11月20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)

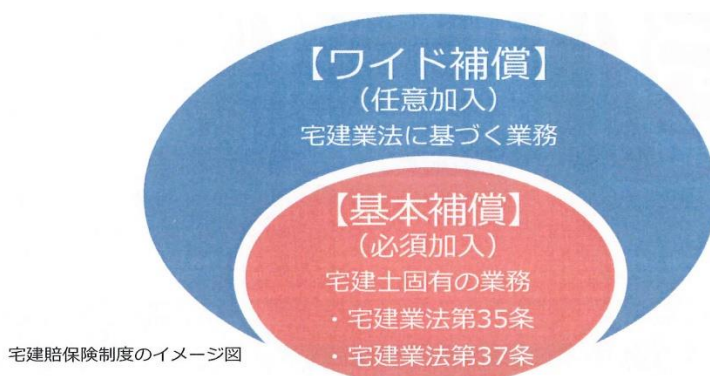
保険料: 4つのプランの中から選択
 宅建士1名、従事者1名あたり7,000円又は5,000円

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: 2021年3月1日午後4時から2022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(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】

宅地建物取引士賠償責任保険は、毎年3月1日付けで自動更新となります。12月2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21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。

令和2年度第1回法定研修会 (WEB研修会)の収録を実施しました

令和2年度第1回法定研修会は、新型コロナウイルス感染防止の観点からインターネット上で動画を視聴して頂くWEB研修（視聴期間：10月7日～10月20日）を実施することとなり、9月28日（月）に広島県不動産会館6階研修ホールでWEB研修会の収録を実施いたしました。

研修テーマ「民法の改正に伴う契約書の書き方について」深沢綜合法律事務所 弁護士 高川佳子氏をお迎えし、新型コロナウイルス感染に伴う3密を避ける配慮をした上で、収録時65名の方が対面で研修会を受講されました。



研修中の様子



講演する高川氏

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



水害ハザードマップを活用した水害リスクの説明について

宅地建物取引業法における重要事項説明において、水害ハザードマップを活用して、取引対象となる宅地又は建物の概ねの位置の説明が令和2年8月28日より義務付けられました。

この改正が施行された後は、義務づけられた説明に不備があれば、重要事項説明違反として、行政処分の対象となりますので、ご注意ください。詳しくはホームページをご覧ください。

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/107/20190729.html>



<https://disaportal.gsi.go.jp/>（ハザードマップポータルサイト）



全宅連・全宅保証からのお知らせ

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う 宅地建物取引業法施行令の一部改正について

令和2年6月10日に、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号。以下「改正法」という。）が公布され、令和2年9月7日から施行されたことに伴い、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和2年政令第268号）において、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について、第3条第1項の法令に基づく制限に追加が生じるなどの改正が行われ、令和2年9月7日から施行されたところです。

これらに関して、全宅連から周知依頼がありましたので、ご案内いたします。

1. 都市再生特別措置法等の改正内容（宅地建物取引業法施行令関係）

（1）地区整備計画の記載事項の追加について（改正法による改正後の都市計画法第58条の3第1項関係）

改正法により、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項の地区整備計画の記載事項として、「現に存する農地で、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項」を新たに設ける（改正後の同法第12条の5第4項）とともに、当該事項が定められている区域内の農地の区域内における土地の形質の変更等の許可について、市町村の条例で定めることができる規定が新設された（改正後の同法第58条の3第1項）。

（2）居住環境向上用途誘導地区内における建築物の容積率の制限の緩和及び建蔽率の制限等について（改正法による改正後の建築基準法第60条の2の2第1項から第3項及び第4項（改正後の同法第88条第1項において準用する場合を含む。）関係）

改正法により、居住環境向上用途誘導地区が創設され（改正後の都市再生特別措置法（14年法律第22号）第94条の2第1項）、当該地区内における特定の建築物等に関し、用途及び容積率の制限の緩和を可能とする（改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号）第60条の2の2第4項（改正後の同法第88条第2項において準用する場合を含む））とともに、当該地区内における建築物の建蔽率の制限、壁面の位置の制限、高さ制限、用途規制が新設された（改正後の同法第60条の2の2第1項から第3項まで）。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点

(1) 第2条の5関係

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第33条及び第36条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅地建物取引業法施行令第2条の5において定めている。

改正法による改正後の都市計画法第58条の3第1項において、新たに土地の形質の変更、建築物の建築等の許可制度が新設され、また、改正後の建築基準法第60条の2の2第3項ただし書において、新たに高さ制限に係る許可制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該制度を宅地建物取引業法施行令第2条の5に定める許認可等に追加する改正を行った。

(2) 第3条関係

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

改正法による改正後の都市計画法第58条の3第1項において、新たに土地の形質の変更、建築物の建築等の許可制度が新設され、また改正後の建築基準法第60条の2の2第1項から第3項及び第4項（同法第88条第2項において準用する場合を含む。）において、新たに容積率の制限の緩和及び建築物の建蔽率の制限、壁面の位置の制限、高さの制限に係る制度が設けられたことを踏まえ、今般、当該制度を宅地建物取引業法施行令第3条第1項に定める法令に基づく制限に追加する等の改正を行った。

以下のホームページも併せてご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/5521/>

全宅連トップ → お知らせ一覧 → 【国土交通省】「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う 宅地建物取引業法施行令の一部改正について



新型コロナウイルスに関する対応について

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.hatomark.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

新型コロナウイルス関連

各省庁支援策



令和2年7月豪雨による被害の発生に伴う特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく事務の取り扱いについて

令和2年7月豪雨による災害による被災地域の災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定に基づく届出等について、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、こちらをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/5562/>



全宅連トップ → お知らせ → 【国土交通省】令和2年7月豪雨による被害の発生に伴う特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく事務の取り扱いについて

支部 行事だより

北支部



スマイミー講習会を開催しました

8月27日（木）、安佐南区民文化センターにおいて、講師に広島宅建（株）の岡田哲也 氏をお迎えし、15名参加のもと、スマイミーの使いポイント等の説明を頂きました。終わりに、質疑応答の時間を設け1時間30分で終了いたしました。

スマイミー講習会は、年間2回開催を計画しております。今回1回目の開催ですが、コロナ感染症が気になる中、対策をしっかりとした形で開催することができました。2回目は、令和3年1月26日を予定しておりますが、万全の体制が整い次第ご案内していきたいと思っております。

（執筆者：北支部情報政策委員会 委員長 下岡 政登）



無料相談員業務研修会を開催しました

8月27日（木）、安佐南区民文化センターにおいて、北支部相談員対象で無料相談員業務研修会を行いました。

講師である協会本部 不動産無料相談所相談員の板村義照 氏がとても分かりやすく苦情解決・弁済業務について、また民法改正についての実務例等、最近の相談事例を踏まえてご講義頂きました。第1・3金曜日に相談者が来られた際にとても参考になる研修会でした。

（執筆者：北支部広報育成委員会 委員長 奥尾 雅之）

青年部会を開催しました



9月3日（木）、安佐南区民文化センターにおいて、若い世代を対象として初めて青年部会を開催しました。

初めての開催ではありましたが、参加者が今まで聞けなかった業務に関する質問をしたり、自己紹介、名刺交換をして交流をし横のつながりを深めることができました。来年度開催にもつながるよう世話役人も決め、とても有意義な時間となりました。

（執筆者：北支部総務財務委員会 委員長 松尾 昌浩）

佐伯支部



相談員研修を開催しました

9月10日（木）、宅建協会佐伯支部会議室にて、本部無料相談所相談員 板村 義照 氏を講師として、支部相談員10名を対象に、苦情解決・弁済業務の対応並びに取り組み方について無料相談事例を参考に注意事項等の説明が行われました。また、民法改正について、契約不適合責任・4月1日以前の賃貸借契約の更新・賃貸借契約時の極度額の解釈について、全宅連作成の各種不動産売買契約書に基づき改正内容の説明解説が行われました。

*相談員研修会に先立ち本年8月28日より重要事項説明義務が施行された、水害ハザードマップ（水防法に基づいて市町村が提供する水害、洪水、雨水出水・高潮）の取り扱いについて、取引対象となる宅地建物の位置する「市町村のHP」から直接入手し水害ハザードマップを提示（添付）し、取引対象物件の位置を示すことが必要となっています。尚、市町村によっては全地域の水害ハザードマップ作成が未完了となっていることがあり、念のため直接市区町村の担当窓口にお問い合わせ、作成されていない場合「当該宅地建物が所在することについて市町村においては水防法に基づく水害ハザードマップは作成されておられません」と記載し説明することとなっています。

（執筆者：佐伯支部広報育成委員会 委員長 藤井 恒夫）

安芸賀茂支部



第2回安芸賀茂支部役員会を開催しました

9月7日（月）、第2回安芸賀茂支部役員会を開催しました。

今回は新型コロナウイルス感染症対策としてソーシャルディスタンスを保つため、広い会場を借りて行いました。

本年度は新型コロナウイルス感染拡大のため行事が中止となることも多く、議題についても新型コロナウイルス対策を考慮し今後のスケジュール等を協議しました。

役員会終了後、相談・苦情受付業務マニュアルのDVDを視聴しました。暫くはWEB研修やDVD研修という形式で実施されることが多くなるでしょうが、全ての行事を「普通」に行える日が一日も早く来ることが望まれます。

（執筆者：安芸賀茂支部総務財務委員会 委員長 山下 雅司）

宅地・建物取引の判例から



▶ 地面師事件

売主に成りすました者と売買契約を締結し、手付金を詐取された買主が、媒介業者に対して、媒介契約上の善管注意義務違反を理由に損害賠償を請求した事案において、その請求が一部過失相殺の上認められた事例（東京地裁 平成30年3月29日判決 一部認容ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年5月、買主X（原告宅建業者）は、喫茶店において、Xに本件土地を紹介したB（Y（被告宅建業者）の元従業員）と本件土地売買契約に関して打合せをしたが、この際、媒介業者としてYを紹介され、Xは、Yとの間で、本件土地売買契約の媒介契約を口頭で締結した。この場で、Xは、Yから、本件土地売主Aと、現土地所有者との間で締結された先行売買契約書の写しを提示され、「現土地所有者は、Aとの間で売買契約を締結しており、Aがその所有権を取得する」との説明を受けた。

Yと別れた後、XとBは、別の喫茶店に移動し、A及びA側の媒介業者Cらと会い、先行売買契約書、先行売買契約の手付金領収書等の写しを提示され、本件土地売買契約の内容について協議した。そして、売買代金を1億3000万円、手付金を500万円とし、翌日、Aの事務所にて売買契約を締結し、手付金の授受を行うことを合意した。

同日夜、Yは、Bから送付された本件土地売買契約書及び本件重要事項説明書を確認した上、Xに対し、当該書類をFAXで送付した。

翌日、X、Y及びBは、A及びCとの待合せ場所に集合したが、Cから、Aの事務所が

使用できなくなったため、Yの事務所で契約締結することを提案された。Xは、Aの事務所を確認したいと返答し、全員でAの事務所に向かったが、Aの事務所には、事前に説明を受けた会社名とは異なる会社名が掲げられていた。その後、タクシーに分乗し、Yの事務所に向かうなかで、Xは、Yから、「何か嫌な予感がする」と言われた。

Yの事務所にて、Aは、Xに対し、媒介業者Dの記名押印がされた、先行売買契約書、これにかかる重要事項説明書に加え、先行売買契約の手付金領収書の原本を示すとともに、それらの写しを交付し、Aの運転免許証を提示した。この際、Xは、先行売買契約書記載の売買代金支払期限が延長となっていることに関し合意書が取得できていないため、本件土地売買契約締結を延期したいと述べた。これに対し、Yは、「ほかにも購入希望者がいる」と述べ、Xは、これを受け、本件土地売買契約を締結し、手付金500万円をAに支払った。

契約締結日の翌日、Xは、本件土地について、レインズで物件検索をしたところ、2億円とする売情報が掲載されていた。Xが、当該物件の媒介業者Dに電話で問い合わせたところ、本件土地はAに対して売却されていないこと、Aが交付した先行売買契約書が偽造されたものであることが発覚した。

Xは、Yに対し、媒介契約上の善管注意義務違反があるなどと主張して、手付金相当額である500万円の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対す

売主に成りすました者に手付金を詐取された買主が、媒介業者に損害賠償を請求し、一部過失相殺の上認められた事例

(東京地判 平成30年3月29日 ウエストロー・ジャパン)

る請求を一部認容した。

(XとY間の媒介契約の成否)

Yは、本件媒介契約書が作成されていないこと、Xから媒介の依頼を受けていないことなどから、媒介契約は成立していないと主張する。しかし、Yは、本件土地売買契約書及び本件重要事項説明書に記名押印していること、先行売買契約書の写しを提示したり、本件土地売買契約書案をXに対しFAXで送付したり、契約締結場所としてY事務所を提供するなど、媒介に該当する行為を行っており、媒介契約が成立したことが認められる。

(媒介契約上の義務違反の有無)

Yは、本件土地売買契約がいわゆる他人物売買であることを知っており、Aと現所有者との先行売買契約が有効に締結されたものであるか否かについて、先行売買契約書に記載されたDに連絡して確認すべき義務があったといえる。それにもかかわらず、Yは、何の確認もしていないのであるから、本件媒介契約上の善管注意義務に違反するといわざるを得ない。

Yは、本件土地売買契約締結の延期を勧めた旨を主張するが、本件土地売買契約締結に向けた行為を行っていることからすると、延期を勧めた証言は信用できない。したがって、Yは、本件媒介契約上の善管注意義務に違反する。

(損害)

Xが、Dに電話で問い合わせたところ、現土地所有者がAとの間で先行売買契約を締結していないことがすぐに判明したので、XがAに交付した手付金500万円は、Yの前記善管注意義務違反により生じた損害と認められる。

(過失相殺)

Xは、宅建業者であり、Aが本件土地の所有権を取得できない場合に生じるリスクも当然理解していたと思われる。しかも、契約場所が突然変更され、Aの事務所も異なる会社名が記載され、Yからも注意喚起する旨の発言があるなど、不信感を抱くのに十分な状況にあった。したがって、Xは、宅地建物取引業者として、Yに対してAの所有権取得の現実性の調査を指示することが求められた状況にあったにもかかわらず、特段の確認をすることなく、安易に考えたものと認めざるを得ず、この点に過失があったといわざるを得ない。もっとも、Yの「ほかにも購入希望者がいる」との発言があったことにより、契約締結に踏み切ったのであり、過失相殺は損害額(500万円)からその2割(100万円)を減じることが相当である。したがって、YがXに賠償すべき損害額は400万円と認める。

3 まとめ

昨今、被害額が大きい地面師事件がメディアで取り上げられているが、本判決は偽造契約であることを容易に確認できたにもかかわらず、その調査を怠ったことから、媒介業者に媒介契約上の義務違反が認められたものである。特に、他人物売買の媒介をする場合には、先行契約等について調査確認することは、媒介業者の基本的業務であることを再確認したい。

なお、本件は、被告媒介業者が控訴し、原告買主が自ら調査することが容易であったことなどから、過失相殺は4割(200万円)とされ、賠償すべき損害額は300万円に減額された。(RETIO2018. 4 NO.109)

スマイミー会員専用ページがリニューアルしました！

スマイミー消費者ページのリニューアルに続き、この度、会員専用ページもデザインを一新して10月15日にリニューアル致しました。

ページ構成を簡略化し目的のページまで容易にアクセスできるようになったほか、お知らせ画面に既読機能が新たに加わっております！



<ログイン画面>

<お知らせ画面に既読機能を追加>



<物件登録画面の主な変更点>

- 公開属性の「一般・業者間・情報誌」と「一般・業者間」を統合することで簡略化を実現
- 「基本情報」「条件等」「設備等」の3ページ構成とすることで明瞭化を実現



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	2020/10/23	2020/10/26	2020/11/13
備後版【住まいの情報】1月号	2020/11/23	2020/11/24	2020/12/11
備後版【住まいの情報】2月号	2020/12/11	2020/12/14	2021/1/8

※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、
当社とあいおいニッセイ同和損保が連携しサポート！

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

- 代理店登録不要 資格・費用も不要
- 保険の知識不要 あいおいニッセイ同和損保の加マセターより火災保険を案内・提案するので安心
- 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

紹介手数料

- 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。
※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

注意事項

- 対象物件は住宅物件（一戸建・分譲マンション）かつ個人契約のみ
※新規に住宅を購入される方を対象としております。
- 損害保険代理店登録をされている会員様は提携不可
- 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

当スキームの詳細について

メニュー

スマイミー
会員専用ページ

詳しくは「スマイミーPC 会員専用ページ」の下
記のリンクよりご参照ください。
(<https://fudohsan.jp/>)

おすすめサービス

インスペクション	住宅ローン	あいおい損保 保険
他社物件自社名広告(売買)	他社物件自社名広告(売買)	

検索

売買検索	賃貸検索	不動産会社検索
売買成約検索	賃貸成約検索	

<お問い合わせ先>

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	
詳細はこちら	
スマイミー物件情報	
物件所在地【必須】	広島市中区昭和町11-5 ※番地を必ずご入力ください。
価格【必須】	1900.00 万円
築年月	2000年12月
土地面積	600.00 m2
建物面積	35.00 m2
間取り	2LDK

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。



見積依頼完了後、ご指定いただいた日時にお客様へ直接全宅住宅ローンの担当者からご連絡をさせていただきます。

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からもご利用いただけます。

(一社) 全宅管理からのお知らせ

賃貸管理業適正化法成立！全宅管理入会のご案内

全宅管理では、入会キャンペーンを行っております。具体的には、宅建協会新入会員応援プロジェクトとして、新規開業して宅建協会に新規入会された会員が入会日から1年以内に全宅管理に入会されると、入会金無料。全宅管理サポーター制度として、令和2年度中に全宅管理会員からの照会状と一緒に入会申込書を提出すると、入会金無料となります。全宅管理に入会するなら、令和2年度がチャンスです。

詳しくは、以下のホームページもご覧ください。

<https://chinkan.jp/enroll/index>



ニュースレター 2020-No7

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)