



宅建ひろしま

Takken Hiroshima



5・6月号

おのみち映画資料館（写真提供：広島県）… 白壁の倉庫を改修してつくられたこの資料館には、昔懐かしい映画ポスターや尾道ロケの写真、古い撮影機器などを展示しています。
そのほか、ミニシアターでは尾道ゆかりの映画の予告編等が鑑賞でき、くつろぎながら雑誌や書籍を読むことができるシネマサロンもあります。

CONTENTS 2021. 5・6月号 Vol.4

- P1 ・ 県本部理事会・幹事会開催報告
- P2 ・ 令和3年度宅地建物取引士法定講習会のご案内
- P3 ・ 宅建協会Web会員募集のご案内
- P4 ・ 土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について
- ・ 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
- ・ 賃貸管理業適正化法成立！
賃貸管理業を強力サポートする「全宅管理」への入会のご案内

- P5 ・ 宅地・建物取引の判例から一瑕疵担保免責特約
- P7 ・ 支部行事だより
- P8 ・ 広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ
- P10 ・ 会員の動き

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

県本部理事会・幹事会開催報告

公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会 令和2年度第6回理事会
 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年度第6回幹事会

令和3年3月29日(月)13時30分から広島県不動産会館6階研修ホールにおいて、当協会の理事会・幹事会合同会議を開催しました。

報告事項と協議事項については次の通りです。



報告事項

- (1) 2団体(中央)等関係会議報告について
- (2) 関係団体会議報告について
- (3) 委員会等会議報告について
- (4) 入会状況について
- (5) 令和3年度保証協会広島本部事業計画・予算について
- (6) 不動産開業支援セミナー実施結果について
- (7) 2019年度公益社団法人事業報告(修正報告)について
- (8) 宅建協会HPリニューアルについて
- (9) 空き家バンクHPリニューアルについて
- (10) スマイミー利用料金改定について
- (11) 災害支援専用ページについて
- (12) 令和3年度宅地建物取引士資格試験について
- (13) 法定研修会について
- (14) 宅建業務指導員の委嘱について
- (15) その他

以上の内容について、各委員会の委員長から、報告がありました。

協議事項

- (1) 令和3年度宅建協会事業計画(案)について
- (2) 令和2年度宅建協会決算予想並びに令和3年度宅建協会予算(案)について
- (3) 令和3年度定時総会について
- (4) 職員の身元保証書について
- (5) 住まいのコンシェルジュ相談窓口に係る業務委託の変更について
- (6) 全宅連ハトサポに関する業務委託契約について
- (7) 役員賠償責任保険の継続について
- (8) 予算一部変更(科目・内容)承認申請について
- (9) その他

以上の内容について、各委員会の委員長から、提案があり、承認されました。

公益社団法人 広島県宅地建物取引業協会 令和3年度第1回理事会
 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3年度第1回幹事会

令和3年4月27日(火) 13時30分から広島県不動産会館6階研修ホールにおいて、当協会の理事会・幹事会合同会議を開催しました。
 報告事項と協議事項については次の通りです。



報告事項

- (1) 2団体(中央)等関係会議報告について
- (2) 関係団体会議報告について
- (3) 委員会等会議報告について
- (4) 入会状況について
- (5) 2019年度・令和2年度未収会費について
- (6) 令和3年度定時総会役割について
- (7) その他

以上の内容について、各委員会の委員長から、報告がありました。

協議事項

- (1) 令和3年度定時総会資料について
- (2) 予算一部変更(科目・内容)承認申請について
- (3) 事務局職員の昇給・賞与等について
- (4) その他

以上の内容について、各委員会の委員長から、提案があり、承認されました。

令和3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。なお、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6回	3. 8.27 (金)	3. 7. 5 (月) ~ 7. 9 (金)	広島県不動産会館(広島会場)
第7回	3. 9.10 (金)	3. 7.12 (月) ~ 7.16 (金)	〃

【講習会申込に必要なもの】

- ① 宅地建物取引士証交付申請書
- ② 現金 ¥16,500 (おつりが出ないように)
(内訳: 受講料12,000円+交付手数料4,500円)
- ③ カラー写真/3枚(縦3cm × 横2.4cm)
- ④ 住所・氏名記入の返信用封筒
(84円切手を貼付して下さい)

申込方法：現金書留でお申込み下さい。

※新型コロナウイルス感染拡大防止のため、持参による申込は受付けておりません。
 【講習会申込に必要なもの】に記載されている上記①~④を現金書留封筒に入れてお送りください。



宅建協会会員様へのお知らせ

宅建協会 Web 会員募集のご案内

(公社)広島県宅地建物取引業協会 URL <https://takken.fudohsan.jp/>

○宅建協会 Web 会員サービスについて

宅建協会 Web 会員サービスは、(公社)広島県宅地建物取引業協会会員向け無料サービスです。メールマガジンの配信、会員限定のお知らせや動画視聴等の情報を受けることができます。Web(パソコンまたはスマートフォン)・FAXから是非お申込みください。

スマイミーPC 会員の方はお申込み不要です。

お申し込み方法はこちら ⇒ <https://fudohsan.jp/takken/>



宅建協会 Web 会員サービス

宅建協会 >

入会のご案内 >

宅建士資格試験 >

お申込みは上記宅建協会本部・支部ホームページの右上ボタン「宅建協会Web会員サービス」からアクセスできます。

スマートフォンからでもお申込みいただけます。⇒



本サービスのご利用に当たりましては、広島宅建(株)が運営する不動産情報システム「スマイミー」の会社情報と連動しておりますので、スマイミーPC 会員の方は本サービスへのお申込みは不要です。スマイミーPC 会員を退会された場合でも引き続き同じユーザー名をご利用いただけます。

お問い合わせ

広島宅建株式会社 TEL:082-243-9507

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）



（一社）全宅管理からのお知らせ

賃貸管理業適正化法成立！ 賃貸管理業を強力サポートする「全宅管理」への入会のご案内

全宅管理では、宅建協会新入会員応援プロジェクトとして、入会キャンペーンを行っております。令和3年度中に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、入会金が無料となります。また、全宅管理サポーター制度として、宅建協会の現会員が、令和3年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると、入会金が無料となります。

全宅管理に入会するなら令和3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>



宅地・建物取引の判例から

▶ 瑕疵担保免責特約



購入土地に産業廃棄物が大量に見つかったとして、買主が売主に損害賠償を請求したのに対し、売主が特約により瑕疵担保責任は免責されていると主張した事案において、「瑕疵担保責任の条文を破棄する、建物については現況建物で売買する」との特約は、少なくとも、土地については特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨であるとして、買主の請求を認容した事例（東京地裁 平成28年4月13日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

買主X（原告・宅建業者）は、平成24年12月、売主Y1（被告・宅建業者）が所有する土地付倉庫（本件土地建物）を分譲宅地として転売する目的で、Y2（被告・媒介業者）の媒介により、売買代金2億8000万円で買受けた。

Y2が作成した本件売買契約書の当初案の第17条には、瑕疵担保責任期間を1年とする等の一般的な瑕疵担保責任に関する定めが記載されていたが、Y1はY2に「本件土地の状況は調査しておらず、また本件建物は雨漏りがするので、Y1が本件土地建物について瑕疵担保責任を負うことはできない。その旨、契約書に表記してほしい。」と申し入れた。このためY2は、本件売買契約書にY1から指示された以下の特約事項を挿入した。

[特約事項（本件特約条項）]

「第17条（瑕疵担保責任）の条文を破棄する、建物については現況建物で売買する。」

なお、本件特約条項は、売買契約書には記載されていたものの、重要事項説明書には記

載されていなかった。

Xは、本件土地建物を賃借していた賃借人が退去したことから、平成25年5月頃、本件建物の解体工事や掘削作業を実施したところ、本件土地から、建物の基礎に用いる大型杭やコンクリートの塊等の産業廃棄物が大量に発見された。

Xは、その撤去及び土壌調査に計1,339万円余の支出を余儀なくされたとして、Y1に対して民法570条に基づく瑕疵担保責任に基づく損害賠償を、また、Y2に対しても媒介契約上の説明義務違反があるとして同額を求める本件訴訟を提起した。

Y1は、本件特約条項は、本件土地建物の全部について瑕疵担保責任を破棄するという意味であると反論した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのY1に対する請求を認容し、Y2に対する請求は棄却した。

（瑕疵担保責任を免除する合意の可否）

本件売買契約書の17条は、民法570条及び566条と比較すると、瑕疵修補請求ができる旨が明示され、解除や損害賠償請求等の権利行使ができる期間が本物件の引渡し後1年に限定されており、上記民法の条文の特約と位置付けられる内容になっている。

本件特約条項は、これを破棄するというのであるから、上記のような特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨と解するのが自然であり、民法上の瑕疵担保責任を免除するのであれば、契約上これを明示するのが相当

瑕疵担保責任に関する条文を破棄とした特約は、特約を排除して民法の原則に委ねる趣旨に解されるとした事例

(東京地判 平成28年4月13日 ウエストロー・ジャパン)

であり、本件特約条項をそのように解するのであれば、少なくとも重要事項説明書において記載の上買主に説明するか、記載しないのであれば当事者（特に不利になる買主）に対して十分に説明の上合意をしておく必要があると解される。

本件売買契約書の特約条項には、本件建物については「現況建物で売買する。」と付言されていてその趣旨が示されているようでもあるが、少なくとも本件土地についてはその趣旨が明示されているとは言い難い。

また、証拠及び弁論の全趣旨から、Y2がXに対して、本件特約条項が本件土地について瑕疵担保責任を免責する趣旨である旨を十分説明したとはいえないから、これをもって本件土地について民法上の瑕疵担保責任を免除する特約としての効力を有するとは認められない。

(媒介契約の成否)

前記判示のとおり、本件特約条項は、本件土地に係る民法上の瑕疵担保責任を免除する条項ということではできず、XはY1に対して民法上の瑕疵担保責任を追及できる。

たとえY2には、本件特約条項について十分説明しなかった事実が認められるとしても、Xはこれにより何ら損害を被ることはないので、XのY2に対する請求は、媒介契約の成否や不法行為の成否について判断するまでもなく、理由がない。

(結論)

よって、XのY1に対する請求は理由があるから、Xが本件埋設物の撤去及び土壌調査のために支出した1,339万円余を瑕疵担保責

任によりY1が負担すべき損害として全額認容し、Y2に対する請求は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、瑕疵担保責任に関する特約条項の解釈を巡って争われた事案である。

土地の売買にあたっては、地中埋設物が問題となることが多く、その撤去費用も多額になることから、売主・買主のリスク分配を明確にする上で瑕疵担保責任に関する条項は極めて重要性の高い項目である。

媒介業者においては、仮に双方が宅建業者であったとしても、トラブルを回避する観点から、重要事項説明書や売買契約書への明確な記載や丁寧な説明を行うことが重要である。また、その表現に懸念のある場合には、弁護士等に相談するべきであろう。

瑕疵担保責任に関する特約条項を巡る裁判例としては、「1年に限り売主は瑕疵担保責任を負う」とした特約が商法526条（買主による目的物の検査及び通知）を適用しない合意をしたものと判断された事例（東京地判平21・4・14）もあり、参考にされたい。

また、RETIO115号には、「土壌汚染・地中埋設物と売主の瑕疵担保責任に関する裁判例について」と題する論考を掲載しているので併せて参考にされたい。

(RETIO 2020年冬号, No.116)

支部 行事だより



各委員会を開催しました

4月5日（月）、安芸賀茂支部にて委員会を開催しました。

新年度初めの委員会として、総務財務委員会、情報政策委員会、広報育成委員会の全ての委員会を順番に開催し、それぞれ6名、7名、8名の役員が参加しました。

毎年新年度の委員会は、昨年度決算の報告から始まり、新年度計画概要を練っていく大切な会議ですが、昨年度コロナ禍の影響で中止に追い込まれたイベントも多々ある中で、今年度をどう運営していくか難しい課題も浮き彫りになっています。

委員会は、役員会で議論する題目についてしっかり議論し、叩き台を固める支部運営に欠かせない大切な会議です。

13時半から始まりましたが、より良い支部となるよう議論が深まり16時半まで続きました。（執筆者：安芸賀茂支部 副支部長 前場 俊輔）



第1回安芸賀茂支部役員会・役員研修会を開催しました

4月12日（月）、第1回役員会（web会議）を開催しました。

今回も新型コロナウイルス感染症がまだ収束しない為、web会議という形になりました。主に今年度の支部事業実施計画の事業内容等について協議を行い通信トラブルもなく無事閉会しました。

役員会終了後、安芸賀茂支部に（公社）広島県宅地建物取引業協会本部の上福浦氏をお迎えし、役員研修会を開催しました。

役員会と同様にweb研修の形式で研修会を行い、巡回指導と免許要件調査について誤認しやすいポイント等を解説して頂き、大変参考になる研修会でした。

（執筆者：安芸賀茂支部 総務財務委員長 山下 雅司）

（執筆者：安芸賀茂支部 広報育成委員長 織田 真澄）



ご好評につき
延長決定!

あいおいニッセイ同和損保 火災保険紹介制度※
期間限定キャンペーン

スマイミーパソコン会員様であり

- (1) 取次店（代理店登録不要）にご登録いただいた会員様に
QUOカード **5,000円** 分プレゼント!
- (2) 保険見積のご紹介案件 1 件につき、ご成約に関わらず
QUOカード **5,000円** 分プレゼント!
※ご成約時には別途紹介料もお支払い致します

※火災保険紹介制度とは？

会員の皆様は代理店の登録・費用・ノルマは不要で、ご紹介いただいた住宅購入者様の火災保険を、当社とあいおいニッセイ同和損保が連携してサポートし、成約になりましたら、紹介手数料をお支払いするスキームです。



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

【その他のお知らせ】

備後版【住まいの情報】 締切のご案内	号数	FAX 会員×切	PC 会員×切※	発売日
	10月号	2021/8/23	2021/8/24	2021/9/10
	11月号	2021/9/16	2021/9/17	2021/10/8

※PC 会員締切日の 15 時登録分までが対象となります。 <お問い合わせ先> 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※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



10:00~19:00 [年中無休] 携帯電話・PHSからもかけられます。

フラット35といえは全宅住宅ローン

住宅ローンのことならなんでも ご相談ください!



全宅住宅ローンは、宅建協会会員のみなさまの
不動産取引業務を金融面からサポートします。

メリット1 最長35年の長期固定金利

団信特約料が金利に含まれさらに便利に!

メリット2 事前審査制度でスピーディー

事前審査は、当日または翌営業日回答!

メリット3 建設費・購入額の100%融資

建築費・購入額の100%+諸費用可

メリット4 つなぎ融資の充実

土地取得費用100%・建築費用の上限80%まで可

メリット5 事務取次手数料のお支払い

宅建協会会員様限定、事務取次手数料をお支払!



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社中国支店 URL:<https://www.zentakuloan.co.jp>

関東財務局長(5)第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号

〒730-0047 広島県広島市中区平野町3-30 国近ビル1階 TEL 082-545-2721 FAX 082-545-2722



中古(既存)住宅仕入+リフォーム 一括融資 買取再販ローン「希望」好評取扱い中!



全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9 センボービル6階

TEL:03-6206-0431 FAX:03-3252-8288

<http://www.zentakufinance.co.jp>

貸金業登録番号: 関東財務局長(5)第01453号 宅建業免許番号: 東京都知事(3)第87476号 日本貸金業協会会員第003559号

(公社) 東京都宅地建物取引業協会会員 (公社) 全国宅地建物取引業保証協会会員



ニュースレター 2021-No.4

発行所： 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

発行人： 津村 義康
編集人： 少前 幸充
印刷： 広島宅建(株)