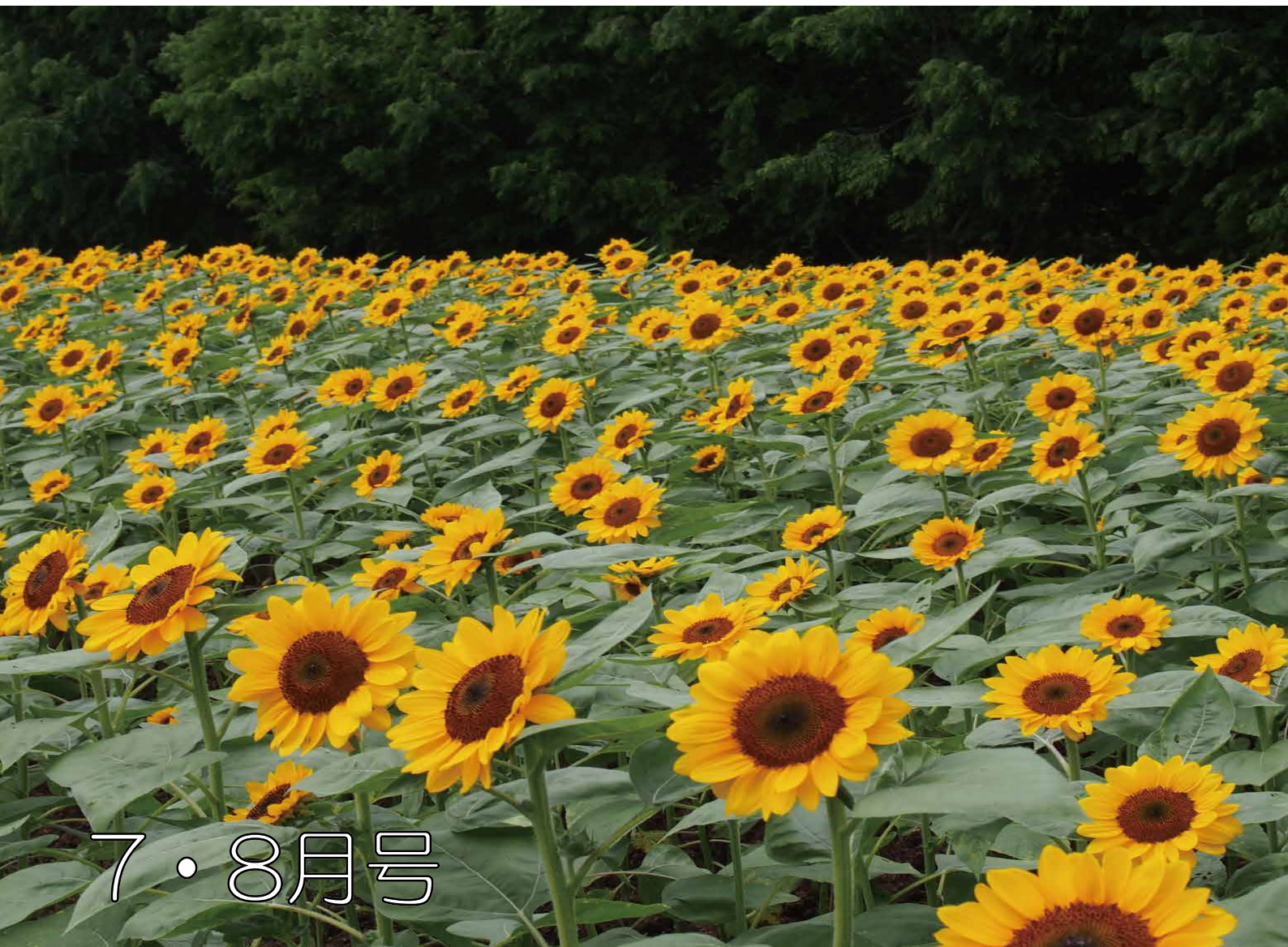




宅建ひろしま

Takken Hiroshima



7・8月号

世羅高原農場（写真提供：広島県）… 世羅高原農場では、毎年、四季折々の花々が畑を美しく彩ります。
夏はひまわり。
マツダスタジアムよりも広い丘一面を約110万本のひまわりが黄色く染め上げます。

CONTENTS 2021.7・8月号 Vol.5

- | | | | |
|-----|-----------------------------------|-----|----------------------------------|
| P 1 | ・ 県本部定時総会開催報告 | P 9 | ・ 賃貸住宅管理業登録制度の施行に伴う「業務管理者講習」のご案内 |
| P 2 | ・ 令和3年度宅地建物取引士法定講習会のご案内 | | ・ 中国地区不動産公正取引協議会第42回定期総会 開催報告 |
| P 3 | ・ 賃貸型応急住宅システム稼働についてのご案内 | P10 | ・ 不動産広告Q & A |
| | ・ 令和3年度不動産コンサルティング技能試験の申込受付中 | P11 | ・ 宅地・建物取引の判例から |
| | ・ 「不動産コンサルティング入門研修インターネット通信講座」受付中 | P13 | ・ 広島宅建棟スマイミーからのお知らせ |
| | ・ 土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について | P15 | ・ 会員の動き |
| P 4 | ・ 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 | P19 | ・ 「全宅管理」への入会のご案内 |
| | ・ 支部行事だより | | ・ 本部・支部事務局夏季休暇のお知らせ |
| P 6 | ・ 全宅連・全宅保証からのお知らせ | | |

(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3年5月26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3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3年度定時総会



総会の様子

(公社) 広島県宅地建物取引業協会令和3年度定時総会(第55回)、(公社) 全国宅地建物取引業保証協会広島本部令和3年度定時総会(第49回)は、新型コロナウイルス感染防止対策を実施した上で、開催されました。

総会では、まず物故者への黙祷の後、岡本副会長の開会の辞、津村会長・本部長の挨拶がありました。

総会審議では、宅建協会の議長に岡本副会長、保証協会広島本部の議長に今田副本部長が指名され、次いで竹田理事・幹事、水野理事・幹事より、宅建協会正会員数2,277名に対し、出席者数1,452名(委任状出席含む)・保証協会広島本部正会員数2,272名に対し、出席者数1,448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。

議案審議においては、報告事項・決議事項に関しては、会員の皆様の貴重なご意見も頂き、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ましたことを、深く感謝しております。

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込ください。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。福山会場は、福山商工会議所で行われます。

	講習日	受付期間	講習会場
第8回	3. 9.24 (金)	3. 8.30 (月) ～ 9. 3 (金)	広島県不動産会館(広島会場)
第9回	3.10.21 (木)	3. 9.27 (月) ～ 10.1 (金)	福山商工会議所(福山会場)

【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 | ③ カラー写真/3枚(縦3cm × 横2.4cm) |
| ② 現金 ¥16,500 (おつりが出ないように) | ④ 住所・氏名記入の返信用封筒 |
| (内訳: 受講料12,000円+交付手数料4,500円) | (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

賃貸型応急住宅システム稼働についてのご案内

○ 事前登録に関するご協力のお願い(スマイミーPC 会員向け)

当協会では、広島県との間の「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」に基づき、平成 30 年 7 月豪雨災害において、県や市町が借上げを行った民間賃貸住宅への被災者の入居について支援を行いました。更に迅速かつ適正に賃貸物件の斡旋を行うことを目的として、この度スマイミーを通じて賃貸型応急住宅を登録できるシステムを構築しました。

万一、災害が発生した場合は、広島県からの支援要請に基づき、本システムを通じて、被災者に物件情報の提供が行われますが、賃貸型応急住宅への登録は、災害発生後だけでなく、災害発生前でも物件登録することができます。

つきましては、スマイミー会員ページにおいて、賃貸型応急住宅の概要や登録方法、家主承諾書等をご参照いただきまして、事前登録にご協力賜りますようお願い致します。

○ 自治体に対する「賃貸型応急住宅」システムの説明について

令和 3 年 6 月 17 日広島県主催のリモート会議において、県内23市町担当者に対し、賃貸型応急住宅システムについて説明しました。

当協会からは、今田副会長、石原専務、少前委員長等が出席し、平成 26 年 8 月の土砂災害と平成 30 年 7 月の豪雨災害における当協会の支援活動についても触れ、被災者に対する迅速な情報提供や支援活動を行うために、以下の協力要請を行いました。

- (1) 自治体による本システムの利用について
- (2) 賃貸型応急住宅普及のための告知について
- (3) 相談窓口における被災者への情報提供等に関するシミュレーションの実施について



賃貸型応急住宅ホームページイメージ



広島県と23市町とのリモート会議の様子

お問い合わせ

広島宅建株式会社 TEL:082-243-9507

(公財) 不動産流通推進センターからのお知らせ

令和3年度不動産コンサルティング技能試験の申込受付中

(公財) 不動産流通推進センターでは、令和3年度の不動産コンサルティング技能試験の受験申込の受付を開始しました。

- 【試験実施日】 令和3年11月14日(日) 択一式試験(午前)・記述式試験(午後)
【試験地(予定)】 札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄の12地区
【受験申込受付】 令和3年7月20日(火)～9月17日(金)
【受験料】 31,000円(消費税含む)
【合格発表】 令和4年1月14日(金)

詳しくは、(公財) 不動産流通推進センターのホームページをご覧ください。

<https://www.retpc.jp/consul-exam/>



「不動産コンサルティング入門研修インターネット通信講座」受付中

(公財) 不動産流通推進センターは、6月1日より「不動産コンサルティング入門研修」(インターネット通信講座)の受付を開始しました。

- 【講座スケジュール】 受付期間：6月1日(火) 10:00～9月23日(木) 19:00
開講期間：6月22日(火)～11月13日(土)

※不動産コンサルティング技能試験の前日まで受講可能

- 【受講料】 27,000円(税込)

※割引制度あり。詳しくは、(公財) 不動産流通推進センターのホームページに記載されております。

<https://consul-e.retpc.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)



支部 行事だより

中支部

中支部役員研修会を開催しました

5月12日（水）に、広島県不動産会館5階第1会議室にて、講師に顧問弁護士の田中千秋氏をお招きし、中支部役員16名が参加のもと、『「実務対応について」のQ&A対談方式』というテーマでの研修会を実施しました。

広報育成委員の進行により、相談員が電話対応する「不動産無料相談」の実例をもとに回答及び民法改正のポイント等解説して頂きました。

不動産無料相談では、不動産におけるあらゆる疑問やトラブルの解決策、不動産取引に関する相談を無料にて行っています。

ここ数年で相談者数も増加しており、今回は実際の相談を抜粋し「相談員の対応統一化」を図るべく、役員全員が共有することを目的とし、本会を開催いたしました。今後の実務対応に繋がる大変有意義な研修会でした。

（執筆者：中支部広報育成委員会 委員長 児玉 真美）





空家対策会議を開催しました

2016年12月に福山市と「福山市における空家対策等に関する協定」を結び、それに伴い毎年1回、福山市と福山支部空家対策特別委員会による対策会議を行っています。今年度は5月24日に福山市より建設局建築部住宅課 太田課長他2名の担当者、協会からは浅利支部長、宮脇、川上両副支部長、他、4名の対策委員により、コロナ対策に万全を期し福山支部会議室において開催しました。

この協定は、福山市に空家の所有者が売買又は賃貸をしたい旨の同意を得た物件情報を協会が受け福山支部空家対策会員がその物件の取り扱いをさせて頂くというものです。



今回の対策会議では協会から依頼を受けている物件の取り扱い状況及び空家制度改正について報告しました。福山市からは「第2期福山市空家等対策計画」として、今後、5年間の基本計画について説明を受けました。

要望事項として空家物件調査費の予算化等を含め4項目について要望を行いました。又、新たに財産管理人制度について取り組むこととなり、実施方法等について協議をしました。

今後も、引き続き連携を図り空家対策事業に取り組むことを確認し閉会しました。

(執筆者：福山支部空家対策特別委員会 委員長 児玉千年長)



第2回福山支部役員会を開催しました

6月9日(水)福山支部3階会議室において第2回福山支部役員会を開催しました。コロナ緊急事態宣言下の為、感染予防に万全を期し、短時間での開催としました。本部、支部の各会議等の報告に続いて審議事項では広報育成委員会より無料相談及び法律無料相談の実施時期、実施方法についてまた、情報政策委員会より8月23日(月)開催を予定している備後圏行政懇談会における各行政に対する要望事項及び説明を求める事項について審議を行いました。短時間での開催ではありましたが、予定通り全ての議案について審議することが出来、閉会しました。

(執筆者：福山支部総務財務委員会 委員長 赤澤多喜男)



(公社) 全宅連・全宅保証からのお知らせ

「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン (令和3年5月21日版)」について

新型コロナウイルス感染症の拡大防止に関連して、国土交通省において「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」が昨年5月に公表されましたが、今般一部が改訂されましたので、ご案内いたします。

マイナンバーカードの健康保険証利用の促進及び業界団体・個社の 取組の好事例の情報提供について

マイナンバーカードの普及促進について、国土交通省より周知の依頼がございましたので、ご案内いたします。なお、マイナンバーカードの普及については、令和2年12月に閣議決定された「デジタル・ガバメント実行計画」において、全業所管官庁等を通じて「関係業界団体等に対してマイナンバーカードの普及と健康保険証利用について要請を行うとともに、説明会を開催する等により企業等におけるマイナンバーカードの積極的な取組と利活用の促進を推進する」とされております。

賃貸型集合住宅における LP ガス料金の情報提供について

賃貸型集合住宅において、入居者が LP ガス業者を選択できず特定の LP ガス業者と供給契約を締結しなければならない場合、賃貸借契約締結後に LP ガス料金を巡るトラブルが発生していることを受け、今般、賃貸型集合住宅の入居者に対する賃貸借契約時における LP ガス料金の透明化の促進のため、経済産業省資源エネルギー庁より、LP ガス事業者に対し賃貸型集合住宅を管理している所有者又は不動産管理会社に対して LP ガス料金について情報提供を行うように、周知の依頼がありましたのでご案内いたします。

残置物の処理等に関するモデル契約条項の策定について

高齢者の単身世帯が増加している中、民間賃貸住宅等においては、相続人の有無や所在が明らかでない単身者が死亡した際の賃貸借契約の解除や居室内に残された動産（以下「残置物」という。）の処理への不安感から、高齢者の入居の申込みを賃貸人が拒否することがあります。

このような不安感を払拭し、単身の高齢者の居住の安定確保を図る観点から、単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、今般、国土交通省及び法務省において、賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が策定されましたのでご案内いたします。

「ハトマークはおかげさまで三冠達成！」動画およびバナーのご利用について

全宅連では、入会促進策の一環として、かねてより「No.1ブランディング」を重要視しているところ、ハトマークが「消費者が選ぶ安心と信頼の不動産取引満足度No.1」「不動産関係者が加盟してよかった不動産団体No.1」「入会者の業務サポート満足度No.1」という3つのNo.1を獲得することができ、令和3年度入会促進策においては「No.1ブランディング」を一層強化すべく入会検討者のみならず一般消費者もターゲットとして、【ハトマーク＝「信頼の不動産取引の証」】をより広く浸透させていくこととしました。

この度、この3つのNo.1をもとに「ハトマークはおかげさまで三冠達成！」のフレーズで、動画と各種バナーを作成しましたのでご案内いたします。なお、バナーにつきましては、会員様の業務支援を目的に全宅連ホームページからダウンロードし、会員名を入れて使用できるようにしましたので、是非ご活用ください。

1. 「ハトマークはおかげさまで三冠達成！」動画について

YouTubeに掲載中です。（URLは以下の通り）

https://www.youtube.com/watch?v=txMB1M_ht04



2. 「ハトマークはおかげさまで三冠達成！」バナーダウンロードについて

全宅連ホームページ「[ハトサポ](#)」ログイン後、メニュー「ハトマークシンボルマークご利用に関するガイドライン」をクリックし、「バナーダウンロード」からダウンロードできます。



『あなたの不動産 税金は（令和3年版）』発刊について

複雑な不動産税制をコンパクトにわかりやすく解説した、令和3年度改正に対応した『あなたの不動産 税金は』がこの度発刊されましたのでご案内いたします。

宅建協会の会員様には、宅建ひろしま7・8月号を送付する際に、1会員1冊配布いたします。なお、複数冊購入される場合など詳しいことは、下記のホームページをご覧ください。

単価：1冊270円（税込、送料別）

※ただし、10冊以上の注文の場合は1冊220円（税込、送料着払）となります。

<https://www.zentaku.or.jp/products/detail8/>



令和3年版『わかりやすい賃貸借契約書の書き方』発刊について

全宅連では宅地建物取引業の媒介業務に関連する各種書式を提供しており、そのうち賃貸借契約書については令和2年4月に施行された新民法（債権法）に対応した書式を策定し、会員の皆様に提供しておりますが、今後、さらに複雑・高度化する取引実務においては、宅地建物取引業者は法令に遵守した対応が求められ、また賃貸借契約の媒介業務においても安全、安心かつ公正に業務を遂行することが求められます。

そこで、今般、新民法や借地借家法等、昨今の法律改正や判例の動向を踏まえ、トラブルの防止や会員の皆様の知識、理解の向上を図ることを目的として、顧問弁護士である佐藤貴美弁護士及び深沢綜合法律事務所の大川隆之弁護士による監修のもと、本書を発刊する運びとなりましたので、お知らせいたします。

【単 価】：1セット 2,200円（税込） ※別途送料がかかります。

【構成】：2分冊

分冊①：「基本記載編」 144ページ

分冊②：「解説編」 136ページ

※各種書式につきましては、ひな型を附属しておりませんので、

全宅連サイトからダウンロードしていただくようお願いいたします。

【問い合わせ】：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会事業部

TEL：03-5821-8113

<https://www.zentaku.or.jp/news/6445/>



賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行に伴う各書式の更新について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が6月15日に施行されたことに伴い、全宅連策定の賃貸借契約書、建物貸借に係る重要事項説明書等について、一部変更となりましたので、ご案内いたします。更新内容については、ハトサポ内のお知らせよりご確認ください。

全宅連・全宅保証からのお知らせについて、詳細は、以下のHP、右のQRコードにも掲載されておりますので、併せてご覧ください。

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



(一財)ハトマーク支援機構からのお知らせ

賃貸住宅管理業登録制度の施行に伴う「業務管理者講習」のご案内

賃貸住宅管理業登録制度（「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」）が6月15日から施行されました。

これにより一定の賃貸住宅管理業者には登録が義務付けられ、登録業者には事務所毎に「業務管理者」を配置することが義務づけられます。

この「業務管理者」については、令和3年度からの賃貸不動産経営管理士試験が予定されているほか、一定の賃貸不動産経営管理士が「業務管理者移行講習」を受講する方法、および、一定の宅地建物取引士が「賃貸住宅管理業業務管理者講習」を受講する方法が用意されます。

ハトマークグループでは、一般財団法人ハトマーク支援機構が宅地建物取引士向け「賃貸住宅管理業業務管理者講習」を実施します（5月10日～申込受付開始）。

詳細はハトマーク支援機構ホームページでご確認ください。

<https://www.hatomark.or.jp/gyoumukanrikoushu>



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42回定期総会 開催報告

中国地区不動産公正取引協議会第42回定期総会が、令和3年6月18日(金)、グランドプリンスホテル広島（広島県）において理事・代議員100名（委任状提出者44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22名が出席しました。

議事に先立ち、会長挨拶の後、来賓として公正取引委員会事務総局 近畿中国四国事務所中国支所取引課長 山中義道様及び広島県環境県民局消費生活課長 佐伯美香様より御祝辞を頂き、広島県土木建築局建築課長 河野龍様に御臨席を賜りました。

その後、議事に入り、令和2年度事業報告・収支決算報告及び令和3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。

昨年度実施した調査指導事業において、依然として「おとり広告」が見受けられることから、今年度も調査指導事業を重点事業とし、不動産広告の実態調査を実施する旨及び不動産情報サイトと連携し、違反被疑情報の提供があればその情報についても実態調査を実施し、厳正な措置を講じる旨及び新入会者や研修会用として「不動産の公正競争規約」及び「不動産広告ハンドブック」を各2,000部印刷して配布する等の説明があり、来年第43回定期総会の開催県は岡山県と決定されました。



不動産広告Q & A

【Q】取引態様を表示してない広告を見受けるが

取引態様が媒介であるにもかかわらず、その表示をしていない広告を最近目にすることが多いのですが、広告の種類によって表示しなくてかまわないものがあるのでしょうか。

また、表示していないとどのような問題がありますか。

【A】

表示規約第8条において、一定の媒体で広告表示をする場合には、取引態様の表示を義務付けており、表示規約第15条及び表示規約施行規則第11条第1号において、取引態様は「売主」、「貸主」、「代理」又は「媒介（仲介）」の別をこれらの文言を用いて表示しなければならないと規定しています。

一定の媒体つまり広告の種類には、「パンフレット等」、「新聞・雑誌広告」、「新聞折込チラシ等」、「インターネット広告」が含まれます。

ご質問のような事例は、最近、当協議会にも多く寄せられてきているところであり、取引態様が媒介であるにもかかわらず、その旨の表示がないとその広告をみた一般消費者は、その物件が広告主の所有物、いわゆる売主物件であると誤認しても何ら不思議ではありません。媒介物件の場合、通常、取引が成立すると媒介報酬の支払い義務が発生しますから、売主だと思っていたのに実際には媒介であったとなると、一般消費者からみれば、物件の代金以外に媒介報酬も用意しなければなりません。これは大きな出費です。

したがって、媒介であるのにその旨の表示をしていない場合には、表示規約第23条（その他の不当表示）第1項第1号の「取引態様について、事実と相違する表示又は実際のもの若しくは競争事業者に係るものよりも優良若しくは有利であると誤認されるおそれのある表示」及び同項第44号の「物件の価格、賃料又はその他の費用について、実際のものよりも安いと誤認されるおそれのある表示」に該当する不当表示として取り扱われることとなりますので、取引態様は必ず明示してください。

ちなみに、表示規約の場合には、一定の広告の種類にしか表示の義務付けをしていませんが、宅地建物取引業法においては、第34条で取引態様の明示を規定しており、取引態様を明示すべき広告の種類を指定していませんから、いかなる広告媒体にも取引態様は明示しなければならないということになります。

参考 【宅地建物取引業法】

（取引態様の明示）

第34条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となって当該売買若しくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換若しくは貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換若しくは貸借を成立させるかの別（次項において「取引態様の別」という。）を明示しなければならない。

「不動産広告の相談事例」P267～269 より引用

宅地・建物取引の判例から

▶ 公序良俗違反と売買契約無効



一人暮らしの高齢者（87歳）が、居住中の土地・建物を売却する代わりに、毎月、分割代金や生活保護費などを受領して、死ぬまで当該建物に居住することができるなどと勧誘されて締結した土地建物売買契約の無効を訴えた事案において、当該売買契約が公序良俗に反して無効とされた事例（東京地裁 平成27年1月14日判決認容 判例時報2250号29頁）

1 事実の概要

本件は、都内A区に土地と建物（以下「本件土地建物」という。）を所有していた87歳の原告X（以下「X」という。）が、N社から、同社に対して本件土地建物を売却すれば、その代金として毎月10万円を、また、生活保護として毎月5万円をそれぞれ受領することができ、その他にも3万円、併せて1か月に20万円ほど受領することができ、しかも死ぬまで本件土地建物に居住することが可能である旨の説明及び勧誘を受け、平成25年2月21日、同社との間で本件土地建物の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結したものの、その後、同社から毎月10万円の支払いはなく、本件土地建物については、Xから、N社と代表者が同じである被告Y1社（以下「Y1」という。）に所有権移転登記が経由された後、被告Y2社（以下「Y2」という。）へと転売され、所有権移転登記がされたことから、XはY2からいつ明渡を請求されてもおかしくない状況に置かれているとして、N社との上記売買契約は錯誤により無効であるなどと主張、Y1及びY2に対し、本件土地建物の所有権に基づき、登記の抹消を請求したものである。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を認容した。

1. 本件売買契約の効力について

(1) 売買契約の意思の不存在について

Xは、平成25年6月28日に認知症の診断を受けているものの、同日の診断によれば発症時期は不明であり、Xが同年5月3日に自宅で転倒して後頭部を強く打ち付ける事故に遭っていること等に鑑みると、本件売買契約締結時にどの程度判断能力が低下していたかどうかは明らかでなく、他にXに本件売買契約を締結する意思がなかったことを認めるに足りる証拠はない。Xは、本件契約書に自ら署名・押印し、登記手続に必要な書類を用意するなどしており、Xに本件売買契約を締結する意思がなかったとは認められない。

(2) 錯誤無効について

本件契約書によれば、同契約に基づく分割金は月額3万円と記載されている。平成25年2～5月分の現実の支払額は3万円又は5万円であり、10万円よりはるかに低額であったが、Xは、領収書を交付しており、N社やその代表者に対して苦情を申出た形跡はない。以上からすれば、Xが本件売買契約により月額20万円を受領できると認識したものと認めるには足りないというべきである。

(3) 公序良俗違反について

本件契約書によれば、売買代金総額は「36万円」とされているものの、代金は毎月3万円ずつ合計119回に分けて支払うとされており、合計すると357万円となる。しかし、357万円との金額を前提としても、本件土地建物

詐欺的勧誘を受けて土地建物を売却した高齢者の売買契約が 公序良俗に反して無効であるとされた事例

(東京地判 平成27年1月14日 ウエストロー・ジャパン)

の固定資産税評価額は合計1188万3030円であり、固定資産税評価額の3割程度しかなく、都内23区内にある土地建物の売買価格としては著しく低廉であるというべきである。

Xは本件売買契約締結当時87歳の高齢であり、同契約の締結4か月後に認知症の診断を受けていることに加え、本件売買契約書は、売買代金総額がいくら、毎月3万円の支払いがいつまでされるのかなど必ずしもはっきりしない不十分なものであるにもかかわらず、Xが署名・押印をするにあたり異議を述べた形跡もないことからすると、本件売買契約締結当時、Xの判断能力は一定程度は低下していたものと推測される。とすれば、Xは本件売買契約がXにとって不利なものであったことを正確には理解していなかったものと認められる。

本件売買契約締結後、N社はY1に所有権移転登記後、同契約からわずか2か月弱後にY2に転売し、しかもその際、本件売買契約においてはXが本件土地建物を引き渡すべき時期は平成34年2月21日とされているにもかかわらず、平成25年8月9日までにXを退去させた上、本件土地建物をY2に明け渡し旨合意書を作成している。このような経緯に照らすと、N社代表者は、Xに対して本件土地建物に永住できる旨説明していたにもかかわらず、当初よりそのような意図を有していなかったことが強く疑われる。

以上によれば、本件売買契約は、代金額が著しく低廉である一方、Xにとってはリスクの非常に大きい内容のものであり、高齢であり判断能力の低下していたXに対して、不確実な見通しに基づいた説明をし、また、生活

保護等の受給について誤導的な説明をするなど詐欺的ともいえる言辞を用いた上で上記のような内容の契約を締結させたものであると認められるから、本件売買契約は、公序良俗に反し無効と評価されるべきである。

2. 民法94条2項類推適用について

Y2は平成25年4月、Y1より本件土地建物を750万円で購入したが、同年8月16日付で購入契約を解除している。同解除により契約は遡及的に無効になっているのであるから、Y2は本件売買契約の効力につき利害関係を有する第三者に当たらない。よって、Y2は民法94条2項類推適用によって保護され得る第三者には該当しない。

3. 結論

以上のとおり、本件売買契約は公序良俗に反するものとして無効であり、かつ、Y2は民法94条2項類推適用により保護されるとのY2の主張を採用することはできないから、所有権に基づく妨害排除請求としての本件各請求はいずれも理由がある。

3 まとめ

本件取引は、詐欺的な勧誘によって、高齢者が所有し居住する土地建物の所有権を取得して、転売益を得ようとした不正・不当な取引であり、公序良俗に反するとして、売買契約自体を無効とした本判決は妥当なものと評価できよう。

高齢者を狙った原野商法の二次被害も絶えない状況にあるが、本件は、都内23区内の居住用不動産を狙ったものとして悪質性はさらに高いものであり、本件判決が同様な事案の再発防止につながることを望みたい。

ご好評につき
延長中！

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。



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)

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
	11 月号	2021/9/16	2021/9/17	2021/10/8
	12 月号	2021/10/22	2021/10/25	2021/11/12

※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
入居者に人気の設備ランキング 2018
【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。

エネルギー・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。

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

(一社) 全宅管理からのお知らせ

賃貸管理業適正化法施行！

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、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、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>



(公社) 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（金）～8月15日（日）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 2021-No.5

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)