



宅建ひろしま

Takken Hiroshima



9月号

加計・吉水園（写真提供：広島県）… 普段は一般公開されていない特別な庭園。秋の一般公開時には、「江戸モミジ」と呼ばれる江戸時代からの紅葉を見ることができます。

CONTENTS 2021.9月号 Vol.6

- | | | | |
|----|-----------------------------------|-----|--|
| P1 | ・ 宅建協会WEB会員サービスお知らせ機能 | P6 | ・ 支部行事日より |
| P2 | ・ 令和3年度宅地建物取引士法定講習会のご案内 | P8 | ・ 全宅連・全宅保証からのお知らせ |
| | ・ 全宅連・全宅保証定時総会が開催されました | P10 | ・ 会員向け『重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ&A』の配布について |
| P3 | ・ （一社）全宅管理より、本会の今田副会長に感謝状が贈呈されました | | ・ 出版物のご案内 |
| | ・ 国土交通大臣表彰 受賞 | | ・ 賃貸住宅管理業法施行!! |
| | ・ 賃貸不動産経営管理士講習が行われました | | （一社）全宅管理への入会ご案内 |
| P4 | ・ 「賃貸住宅管理業業務管理者」になるためには？ | P11 | ・ 宅地・建物取引の判例から |
| | ・ 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 | P13 | ・ 広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ |
| P5 | ・ 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 |
| | ・ 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 | ・ 不動産キャリアパーソンのご案内 |
| | ・ 避難情報の見直しについて | | |



宅建協会会員様へのお知らせ

宅建協会 Web 会員サービスお知らせ機能について

動画視聴サービスに続きまして、令和3年9月末にお知らせ機能が新しくリリースされました。動画視聴サービスと同様に、どの位の会員様が閲覧したかが分かる機能を有しておりますので、今後、有益な情報を迅速にご提供させていただきます。



宅建協会からのお知らせ

動画視聴

○ 宅建協会 Web 会員募集について(スマートフォン対応)

宅建協会 Web 会員は、宅建協会会員向けの**無料サービス**です。

スマイミーPC 会員の方はお申込み不要です。

スマートフォンからお申込みいただけます。⇒



○ 令和3年8月11日からの大雨災害の対応について

広島県からの支援要請に基づき、会員の皆様に災害支援協力会員の募集を行った結果、32社の方にご参加いただきました。行政が民間住宅を借り上げ、賃貸型応急住宅として被災者へ提供する住宅戸数に応じて、協力会員の紹介を行いました。

広島県が令和3年9月3日に発表した県内における住宅被害の状況は以下の通りです。

全壊	半壊	一部損壊	床上浸水	床下浸水
2 件	48 件	55 件	118 件	298 件

○ 賃貸型応急住宅システム事前登録ご協力のお願い

毎年災害が発生しておりますが、災害時には、宅建業者の紹介ではなく、被災者が直物件検索できることが理想的です。当協会において、賃貸型応急住宅システムを構築しておりますので、事前登録について、ご協力をお願いいたします。(お問合せ先 TEL:082-243-9507)

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

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10回	3.11. 5 (金)	3.10. 4 (月) ~ 10. 8 (金)	広島県不動産会館 (広島会場)
第11回	3.11.26 (金)	3.10.25 (月) ~ 10.29 (金)	広島県不動産会館 (広島会場)

【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。

全宅連・全宅保証定時総会が開催されました

全宅連・全宅保証は、令和3年6月29日、ホテルニューオータニで令和3年度定時総会を開催しました。

本会から、津村会長・本部長はじめ7名が出席しました。

全宅保証総会では、令和2年度事業・決算報告、令和3年度事業計画、収支予算の報告のほか、定款変更が決議承認されました。

全宅連総会では、令和2年度事業報告や令和3年度事業計画、収支予算が報告されたほか、令和2年度決算が承認されました。

新型コロナウイルス感染症の影響で、総会は会場での出席、ウェブでの出席、委任状による出席と規模を縮小しての開催となりました。



（一社）全宅管理より、本会の今田副会長に感謝状が贈呈されました

（一社）全宅管理は、令和3年6月30日、第11回定時社員総会、全宅管理設立10周年記念式典を開催しました。

総会では、全宅管理サポーター制度への取組みに係る表彰が行われ、組織基盤の強化や賃貸不動産管理業の標準化適正化に寄与されたということで、全宅管理の理事であり、本会の今田 正志 副会長（北支部長、(株)トラスティコーポレーション）に感謝状が贈呈されました。



国土交通大臣表彰 受賞

令和3年7月、国土交通省より、本会の 今田 正志 副会長（北支部長）が令和3年国土交通大臣表彰（建設事業関係功労）を受賞されました。

おめでとうございます。今後ともさらに業界発展のため、ご活躍されることをお祈りいたします。



副会長（北支部長）
今田 正志 氏

賃貸不動産経営管理士講習が行われました

令和3年8月18日、広島県不動産会館6階研修ホールにて、新型コロナウイルス感染防止に配慮したうえ、賃貸不動産経営管理士講習が実施されました。この講習では、（一社）賃貸不動産経営管理士協議会で発行している『賃貸不動産管理の知識と実務』を教材に、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得とともに、実務能力を高め、管理業務を体系的に学ぶことが出来る内容の講習となっております。

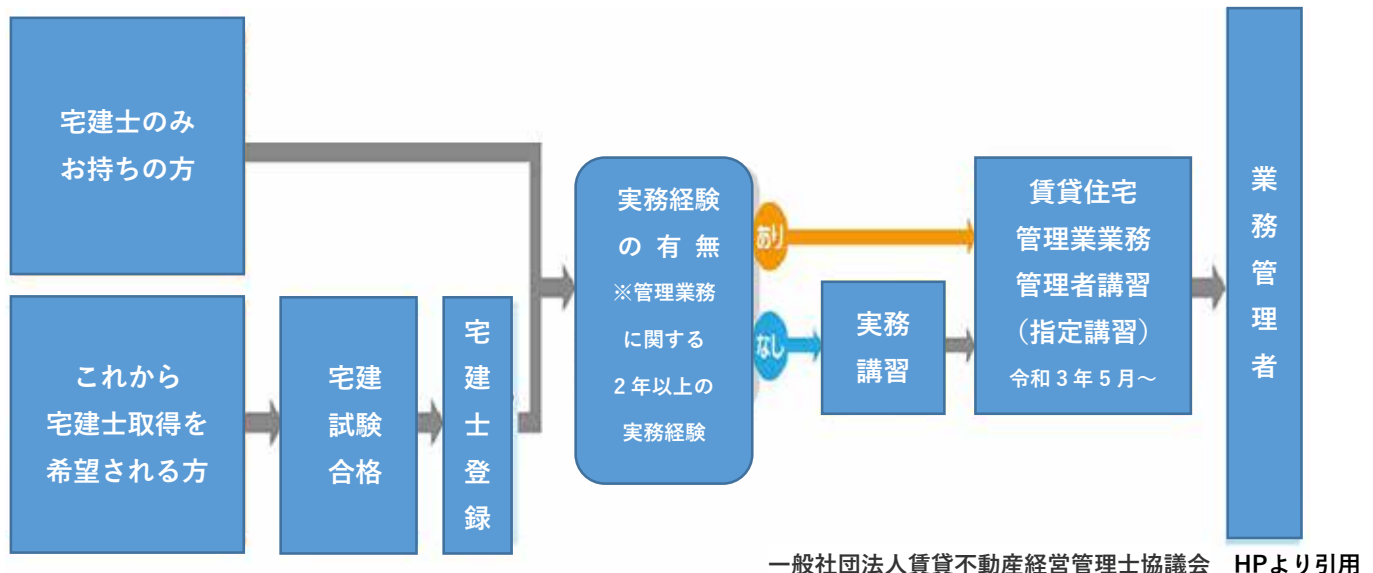
この講習を修了した方は、今年度から国家試験となった賃貸不動産経営管理士試験において、知識を習得した者の証として、試験の一部が免除されることとなっております。

受講者は、46名で、11月に実施される試験に向けて、熱心に受講されました。次の頁では、賃貸住宅管理業登録制度上に規定されている「賃貸住宅管理業務管理者」になる方法についてご紹介します。



「賃貸住宅管理業業務管理者」になるためには？

6月15日より賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）が施行され、賃貸住宅管理業者登録制度が開始されました。管理戸数が200戸以上の場合、「賃貸住宅管理業業務管理者」を事務所毎に置き、国土交通省に登録する必要があります。そこで、宅建士をお持ちの皆様が「業務管理者」となるためにはどうすれば良いのかフローチャート形式で示すと、以下のとおりとなります。



※令和3年度以降の賃貸不動産経営管理士試験合格者は、国家資格としての賃貸不動産経営管理士を取得し、業務管理者となれます。

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日から施行された関係で、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>

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→土木建築局一砂防課・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）



避難情報の見直しについて

令和3年5月10日に「災害対策基本法等の一部を改正する法律」が公布され、5月20日から見直し後の避難情報が運用開始されました。

災害対策基本法改正の主な内容

避難に時間がかかる
高齢者や障害がある人は
警戒レベル3 高齢者等避難で
危険な場所から避難
しましょう

避難勧告は廃止されました
これからは
警戒レベル4 避難指示で
危険な場所から全員避難
しましょう

警戒レベル5は
すでに安全な避難ができず
命が危険な状況です
警戒レベル5 緊急安全確保の
発令を待ってはいけません！



詳しくはホームページをご覧ください。

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/249/hinanzyouhou-kaisei.html>



【問い合わせ先】広島県危機管理監みんなで減災推進課 TEL 082-513-2781

支部 行事だより

安芸賀茂支部



第2回広報育成委員会を開催しました

安芸賀茂支部では、令和3年7月5日（月）支部事務所において、第2回広報育成委員会を行いました。

その時に、8月2日（月）の東広島市民文化センターにて開催される法定研修会についての打ち合わせを行いました。今年度より集合研修として、マスク着用厳守・体温チェック・手指消毒を行い、飲み物の提供なしで定員を先着100名とし、それ以外の方には録音なしのZOOMでリアルタイム配信を行うことを決定しました。

他に、東広島市役所で行った無料法律相談（3件）報告、支部の無料相談報告（1件）、予算執行等を確認しました。

（執筆：安芸賀茂支部広報育成委員会 委員長 織田 真澄）

東・中・西 支部



東・中・西 三支部研修会を開催しました

令和3年7月27日（火）、午後1時30分から午後4時30分まで、広島県民文化センターにて参加者208名で東・中・西の三支部合同研修会を開催しました。

数日前から猛暑が続き、またコロナの影響もあり、参加者を心配しておりましたが、多くの方に出席していただきました。

講義1では実際にあった紛争事例とその顛末について、解りやすく説明していただきました。講義2では、複雑な住宅ローン控除の適用条件等について図解で詳しく説明していただきました。

講義3では、実務で活用できる契約書の特約や、あまり採用をしない方がよい特約について、実際にあった事例に基づいて説明をしていただきました。

最後に講義4では、災害時の住宅システム、会員WEBサービスについて説明していただき、大変有益な研修会になったと思います。

（執筆：東支部広報育成委員会 委員 荒木 進）

研修内容

- | | |
|---------------------------------|--------|
| 講義1：重要事項説明書と紛争事例 | |
| 講師：広島県土木建築局建築課 | 多木智大 氏 |
| 講義2：住宅ローン減税の改正点について | |
| 講師：広島銀行 | 芥川恭子 氏 |
| 講義3：特約売買・賃貸借における使える特約と危ない特約について | |
| 講師：緒方・藤川法律事務所 弁護士 | 埋橋和人 氏 |
| 講義4：賃貸型応急住宅システムについて | |
| 講師：宅建協会情報政策委員会 委員長 | 少前幸充 氏 |





第1回支部研修会を開催しました

安芸賀茂支部では、令和3年8月2日（月）東広島市民文化センターアザレアホールにおいて、支部主催の法定研修会を行いました。

講師は、谷脇 裕子弁護士にて、テーマの「賃貸契約における事故物件の取り扱いについて」をご講演いただきました。最近増えてきている孤独死について、病死であっても心理的瑕疵なのか、心理的瑕疵の告知はいつまですべきなのか、心理的瑕疵の調査はどこまですれば良いのか等、とても興味深いお話でした。

今回はWEB研修と集合研修とのハイブリッド形式で行いましたが、WEB研修参加91名、集合研修61名と、例年より多くの会員にご参加いただきました。

WEB研修会が一般に浸透してきたためか、WEB研修をすると出席人数が増えるように思います。運営側も少しずつ慣れてきたのか、セティングでもたつくところも減ってきました。今後もWEB研修は検討していく必要があると考えさせられました。

（執筆者：安芸賀茂支部広報育成委員会 委員長 織田 真澄）



中支部研修会を開催しました

中支部では、令和3年8月5日（木）午後1時30分から午後3時40分まで、広島県不動産会館6階研修ホールにおいて、新型コロナウイルス感染対策を実施のうえ、44名参加での支部研修会を開催しました。

講師の水野合同事務所代表、水野昌典司法書士は、世代交代時の売却を逃さないというテーマで家族信託と登記義務化、国庫帰属についてわかりやすく説明されました。

これからの超高齢社会には大切なテーマであり、参考になりました。

また、広報育成委員の今井利行行政書士との対談方式による質疑応答で、会員様の聞きたい問題も質問があり、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 副委員長 松元 圭一）



(公社) 全宅連・全宅保証からのお知らせ

「高齢者の自宅の売却トラブルに係る注意喚起」について

今般、国民生活センターより不動産業者が高齢者へ売却契約について勧誘する際に、長時間にわたる勧誘や、夜間に及ぶ勧誘、取引の相手方等が契約を締結しない旨の意思（勧誘を引き続きうけることを希望しない旨の意思を含む）を表示したにもかかわらず勧誘を継続していること、及び高齢者が契約内容等について十分に理解できていないことが原因と思われる各種苦情が寄せられていることに伴い、注意喚起の要請がありました。

マンション標準管理規約の改正について

マンション標準管理規約は、管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、作成、周知しているものであり、これまで、マンションに関する法制度の改正や、マンションを取り巻く情勢の変化等に対応して見直しを行ってきたところです。新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の社会情勢の変化等を踏まえ、国土交通省では、令和2年7月にマンション管理の新制度の施行に関する検討会を設置し、令和3年3月にとりまとめ、改正案についてのパブリック・コメントの実施を経て、今般、マンション標準管理規約（単棟型、団地型、複合用途型）及びマンション標準管理規約コメント（単棟型、団地型、複合用途型）を策定しました。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた宅地建物取引業者の業務については、当面の間、宅地建物取引業者がその事務所に置かなければならないこととされている専任の宅地建物取引士が在宅勤務をしている場合であっても、宅地建物取引業法第31条の3第1項の規定に抵触しないものとして取り扱うこととされております。

今般、政府全体として見直しを行っている常駐規制の緩和や、社会におけるテレワークの定着率を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について改正を行い、令和3年7月1日から施行されました。

特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律の一部の施行について

「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」の一部施行につきまして、水防法の一部改正が行われ、水防法の規定に基づき作成された水害ハザードマップの対象エリアが拡大されることとなり、今後、市町村によりハザードマップの新規作成又は見直しが行われることが想定されます。つきましては、重要事項説明に際して最新のハザードマップをご確認ください。

全宅連・全宅保証ホームページ 消費者向け動画・紙上研修解説動画の配信

全宅保証では、不動産に関する詐欺被害防止の啓発を目的とした消費者向けの動画を製作し、5月下旬から全宅保証ホームページで公開しています。

不動産取引に関する詐欺の手口や注意点について、アニメでわかりやすく解説しています。

「テーマ①不動産詐欺に気をつけましょう」「テーマ②不動産投資詐欺」

「テーマ③手付金詐欺」

「テーマ④原野商法」

「テーマ⑤地面師」

「テーマ⑥サブリース契約に伴うトラブルにご注意」

全宅保証ホームページのトップページにある「その不動産取引騙されていませんか？」のバナーから、若しくは、「事業内容」の「消費者向け情報提供」から掲載ページへ移動できます。

また、全宅連・全宅保証が発行している不動産総合情報誌リアルパートナーの「紙上研修」のポイントを解説した研修動画を、今年5月号より発行月に併せてWeb研修コーナーで配信しております。



住まいの困りごと相談窓口の開設について

厚生労働省では、7月28日から、不安定な居住環境にある方のための支援情報サイトを開設するとともに、住まいの困りごと相談窓口（通称、「すまこま。」）を立ち上げました。



自動ドアの安全対策について

国の消費者安全調査委員会より、消費者安全法第23条第1項の規定に基づき「自動ドアによる事故」に係る事故等原因調査が行われ、令和3年6月25日付けで同法の規定に基づき、経済産業大臣に対し、国土交通省と連携して集合住宅の建物所有者及び建物管理者に、保全点検及び子どもの手の引き込まれ事故の防止策に関する情報を周知すること等について意見陳述がなされました。これを踏まえ、経済産業省から建物所有者及び建物管理者向けの自動ドアの安全対策に関する情報提供がありました。

残置物の処理等に関するモデル契約条項に係るQ&Aについて

宅建ひろしま7・8月号でもご案内のとおり、今年度国土交通省において残置物の処理等に関するモデル契約条項が公表されておりますが、今般契約条項に係るQ&Aが公表されました。

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.zentak.or.jp/news/>



(一財) ハトマーク支援機構からのお知らせ

会員向け『重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係る Q&A』の配布について

この度、(一財)ハトマーク支援機構より、宅建協会会員の業務支援の一環として、『重要事項説明・売買契約・賃貸借契約に係るQ&A』が配布され、『宅建ひろしま9月号』と一緒に送付いたしますので、有効にご活用いただきますようご案内いたします。



出版物のご案内

全宅連では、不動産取引の啓発のため、不動産取引に関する書式の解説書など、会員業務を支援するためのツールもご用意しています（会員限定販売）。



○新訂版 わかりやすい
売買契約書の書き方
¥2,000
(税込・送料別)



○新訂版 わかりやすい
賃貸借契約書の書き方
¥2,020
(税込・送料別)



○新訂版 わかりやすい
重要事項説明書の書き方
¥2,200
(税込・送料別)

他のツールや申込方法等の詳細については、以下のHPをご覧ください。

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



(一社) 全宅管理からのお知らせ

賃貸住宅管理業法施行！！(一社) 全宅管理への入会ご案内

(一社)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>



宅地・建物取引の判例から

▶成年後見人による売買と善管注意義務



被後見人の居住用不動産の売却について、被後見人が、契約締結当時の後見監督人と仲介業者に対し、両者の注意義務違反等により当該不動産が低廉な価格で売却されたとして、損害賠償の支払を請求した事案において、その売却代金は不法行為を構成させるほどの低廉な価格とはいえず、また仲介業者の媒介行為に関し注意義務違反は認められないとして、被後見人の請求が棄却された事例（東京地裁 平成26年9月24日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事実の概要

X（原告 売主）は平成15年11月頃、認知症を発症し、有料老人ホームに入所した。

平成16年11月頃、A（Xの義理の甥）は弁護士Y1（被告）に、Xの介護費用に充当するため、X所有の居住用土地建物（以下、「本件不動産」という。）を売却する旨相談し、併せて仲介業者の紹介を依頼した。

Y1は、本件不動産を売却するには成年後見人を選任する必要がある旨を説明し、仲介業者Y2（被告）を紹介した。

平成17年10月、東京家裁は、Aの申立によりXについて後見を開始し、その成年後見人としてAを選任する審判をし、職権で成年後見監督人としてY1を選任する審判をした。

同年12月、東京家裁は、Aの申立を受け、Y1の同意を確認した上で、本件不動産をa社に代金7310万円で売却することを許可する審判をした。同月20日、Aは、Xの成年後見人としてY2の媒介により、a社と本件不動産につき代金を7310万円で売買契約（以下「本件売買契約」という）を締結し、平成18年2

月21日に残代金を支払った。

同月6日、a社は、b社と本件不動産につき代金を9980万円とする売買契約（以下「本件転売契約」という。）を締結し、同月21日に残代金を支払った。さらにb社は、その4か月後、本件不動産を代金1億3800万円でcに売却した。

平成22年6月、東京家裁は、Xの財産をAの妻が使い込みをした報告をY1より受け、Aが成年後見人を、Y1が成年後見監督人を辞任することを許可し、新たな成年後見人として弁護士Bを選任する審判をした。

X（代理人B）は、Y2は特定の不動産業者に声掛けをするのみで、指定流通機構にも登録せず、専任媒介業者として十分な売却活動をしたとはいえず、またY1は、それを漫然と見過ごし本件不動産の売却に同意を与えたため低廉な価格で売却されたとして、Y1らに対し、本件売買契約と本件転売契約の代金の差額2670万円の支払を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

X（代理人B）は、Xの依頼で行われた本件不動産の鑑定評価（以下「本件評価」という。）が更地評価で9700万円であったことを理由に、本件売買契約の代金が適正価格に比して著しく低廉であると主張する。

しかしながら、①本件不動産を売却する場合、本件建物（築後50年）の解体、残置物の処分等の必要があったこと、さらに、隣地との境界を確定するために測量をする必要もあったこと、②Aは、Xをその費用をもって介

被後見人の居住用不動産売却について後見監督人及び仲介業者に対する注意義務違反等に基づく損害賠償請求が棄却された事例（東京地判 平成 26 年 9 月 24 日 ウエストロー・ジャパン）

護するとの負担付きでXの財産全部の包括遺贈を受け、介護費用の支払等をしていたものの、Xの年金収入等や預貯金ではこれを賄い得ず、本件不動産を早期に売却する意向を有していたことが認められる。これに加え、本件転売契約の代金にはa社の転売利益が当然に加算されていることや、本件評価においても、本件不動産の更地価格は、公示価格を規準とする方法では8690万円、収益還元法では5880万円と試算されていることをも考慮すると、Y1において本件不動産の売却につき同意を与えることが直ちに不法行為を構成するほどに、著しく低廉などというのは困難である。

Y1は、Y2から、本件不動産の特性、a社よりの「取り纏め依頼書」の購入価格の妥当性につき説明を受け、自ら路線価を調査したり、本件不動産の現況を確認した上で、本件不動産を7310万円で売却することにつき同意を与えたことが認められる。Y1及びY2において、本件土地が転売され、本件転売契約の事実を知り、又は、これを知り得たとは認められない本件において、Y1に本件不動産の売却に関し注意義務違反があったとまでいうのは困難である。

Y2は、当初、ワンルームマンション業者に本件不動産を売却することを検討していたものの、本件土地の間口が狭く、課税（狭小住戸集合住宅税）上の問題もあることから、建売業者にこれを売却することとし、Aに対し、本件建物の解体費用、測量費用等の見積りを示した上、本件建物を解体し更地にすれば、高価での売却が可能になる旨の説明をしたものの、Aが資力の不足を理由に上記費用

の支払を拒絶したことから、やむを得ず、現状のまま売却することにし、想定より高めの9960万円とする物件紹介書を作成して、複数の建売業者に声掛けをした。Y2は、Aに対し、Y1を通ずるなどして、a社から取り纏め依頼書が提出されたことを報告し、本件特性に鑑み、上記の価格以上で本件不動産を売却するのは困難である旨の説明をして、その了解を得たことも認められる。よって、Y2に本件不動産の売買の媒介に関し注意義務違反があったというのは困難である。

3 まとめ

本件は、本件不動産の売買契約締結から、2か月後に転売され、さらにその4か月後に再転売されているが、媒介業者らは注意義務違反等に当たらないとされた事例である。媒介業者が価格の妥当性について説明をしていたことやその売主の売却事情等を加味して、その責任を否定したもので、妥当な判断と思われるが、媒介した物件がその後に高値で転売された場合、売主等から、媒介業者は不当に低廉な価格で売却させたとして紛争が生じることは少なくない。

媒介業者は売却価格について紛争が生じることがないように、媒介時の価格の査定に当たっては根拠を示して提示しておくことは当然のこと、契約の交渉に際しては、買主の契約条件を正確に伝え、転売目的であるとき又はその可能性があるときは、その旨も説明しておくことが必要である。

（RETIO 2015年10月号、No.99）

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
	12 月号	2021/10/22	2021/10/25	2021/11/12
	1 月号	2021/11/19	2021/11/22	2021/12/10

※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]



- ・高額な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

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。

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(13)第37476号 日本貸金業協会会員 第003558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

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

不動産キャリアパーソンのご案内

不動産キャリアパーソンは、不動産取引実務の基礎知識習得を目的とした通信教育資格講座です。不動産取引実務の基本知識はもちろん、ビジネスマナー、コンプライアンス、基本的人権の尊重等、実務にあたる前の心構えも網羅されており、会社の従業者研修としても利用されています。

宅建業従業者、経営者、宅建士、消費者を問わず、取引実務の基礎を身につけたい方は、是非ご利用ください。



申込方法

- ①全宅連ホームページから WEB 申込
- ②申込書による書面申込（申込書は協会各支部でもご用意しております）

受講料

1人 8,000 円（税別）

※上記受講料には、通信教育費用、修了試験受験料（1 回分）、資格登録料全てが含まれております。

※修了試験の再受験については、その都度再受験料（3,500 円：税別）が発生します。

注意事項

不動産キャリアパーソンの受講期間は修了試験の合格を含め、お申込日から 12 ヶ月です（再試験含む）。受講期間を過ぎますと、修了試験が受けられず再度受講申込みとなりますので、ご注意ください。

資格登録者特典

資格登録者専用「フォローアップサイト」を用意し、資格取得後も不動産キャリアパーソンのみなさまのスキルアップを支援します。専用サイトでは、不動産ニュース・法令改正情報の配信、研修動画の視聴、教材の閲覧などを無料にご利用いただけます！



ニュースレター 2021-No.6

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：広島宅建協