



宅建ひろしま

Takken Hiroshima



道の駅 ふおレスト君田（写真提供：広島県）…

君田温泉森の泉にある道の駅。おはよう市では、地元で採れる新鮮な食材や特産品が販売されています。君田名物「こだわり豆腐」や地元のブランド豚 露里ポークもおすすです。

露天風呂や大浴場、宿泊施設を完備した君田温泉森の泉は、中・四国地方では珍しい良質の重曹泉です。すべすべの肌を作り出す「美人の湯」として知られており、数多くのリピーターが訪れます。

また、はらみちを美術館も隣接しており、思い思いに時間を過ごすことが出来ます。

CONTENTS 2021.10月号 Vol.7

- P1 ・ 令和3年度宅地建物取引士法定講習会のご案内
- ・ 不動産開業支援セミナー開催のご案内
- P2 ・ 令和3年度宅地建物取引士賠償責任保険申込みについて（重要）
- P3 ・ 県本部理事会・幹事会開催報告
- ・ 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
- P4 ・ 支部行事だより
- P5 ・ 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
- ・ 賃貸住宅管理業法施行！！（一社）全宅管理への入会のご案内

- P6 ・ 全宅連・全宅保証からのお知らせ
- P8 ・ 不動産広告Q & A
- P9 ・ 宅地・建物取引の判例から
- P11 ・ 広島宅建（株）スマイミーからのお知らせ
- P13 ・ 会員の動き
- P15 ・ 不動産キャリアパーソンのご案内

(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12回	3.12.3(金)	3.11.8(月)～11.12(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第13回	3.12.17(金)	3.11.15(月)～11.19(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。

不動産開業支援セミナー開催のご案内

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。



セミナーの様子(広島会場)

日時・場所

【福山会場】令和3年12月7日(火)13:00～【広島会場】令和3年12月8日(水)13:00～
(福山市御船町1-6-7 福山支部事務所) (広島市中区昭和町11-5 広島県不動産会館)

内 容

- ・「開業に向けての準備」(日本政策金融公庫)
- ・「全宅管理事業案内」(DVD放映)
- ・「宅建協会入会メリット」

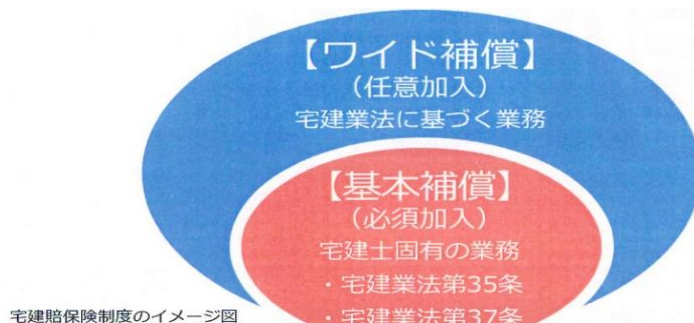
申込方法

当協会のホームページ(<https://takken.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。



令和3年度宅地建物取引士賠償責任保険申込みについて（重要）

この保険は、全国の宅建協会会員のみが利用できる商品です。宅建業務の実態を踏まえた補償内容であり、専門性が高い事故に対応しております。加入希望の会員は、同封したパンフレット、申込案内書に必ずお目通しの上、宅建協会本部へ申込みしていただくようお願いいたします。なお、既に加入済の会員は、自動更新されます（下記参照）。



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年以内にかぎりまゝ)※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年間に限り補償いたします。

【新規加入方法】 次の①または②の日より加入できます。

- ① 令和4年3月1日から加入する。（保険料は、指定口座より振替）
- ② 令和3年12月1日から中途加入する。（保険料は、振込）
 - 1 保 険 期 間： 3月1日午後4時から次年3月1日午後4時までの1年間（新規は中途加入可能）
 - 2 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）
 - 3 保 険 料： 4つのプランの中から選択
宅建士1名、従業者1名あたり7,000円又は5,000円
 - 4 加 入 手 続： 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、
宅建協会本部へ送付してください。
 - 5 申 込 期 限： 令和3年11月19日まで
 - 6 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
 - 7 取 扱 代 理 店： (株)宅建ブレインズ（HPに案内あり。https://takken-b.co.jp/）

【既に加入済の会員】

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。

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3年度第2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2回幹事会

令和3年9月1日（水）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、新型コロナウイルス感染対策を実施したうえで、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2年度公益社団法人事業報告等に係る提出書について
- (6) 令和3年度定時総会について
- (7) 不動産開業支援セミナーについて
- (8) 新年互礼会について
- (9) 法定研修会について
- (10) 相談員研修会について
- (11) 新規免許業者研修会について
- (12) 令和3年度宅地建物取引士資格試験について

(13) その他

以上の内容について、各委員長からの報告がありました。

協議事項

- (1) 令和2年度未収会費について
- (2) 業務災害補償保険について
- (3) 職員の表彰について
- (4) 予算一部変更（科目・内容）承認申請について
- (5) その他

以上の内容について、各委員長から提案があり、原案通り可決されました。

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」を現在、実施しております。

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>



支部 行事だより

東支部



第2回東支部役員会を開催しました

令和3年9月2日（木）、広島県不動産会館6階研修ホールにて、第2回東支部役員会を行いました。

コロナ緊急事態宣言下の為、感染予防対策をした上で本部・支部の各役員の方々から、報告及び審議事項等について短時間での開催と致しました。

今年度の事業予算の中でのコロナウイルス関連での未実施行事の確認や、今年度の開催の有無及び、来年度の行事予定の件などについて話が有りました。

また、宅地建物取引士の資格試験日程、当日の人員の件及び来年度の東支部役員改選の件など、予定通り全ての議案について審議することが出来、閉会致しました。

（執筆者：東支部総務財務委員会 委員 田中 裕仁）

福山支部

福山支部役員会を開催しました

令和3年9月14日（火）、13時30分から福山支部3階会議室にて、出席役員20名（委任状出席1名）の参加のもと、令和3年度の第3回役員会を開催しました。

報告事項の本部関係会議では、本部理事が所属の委員会の審議結果を報告し、支部関係会議では担当委員長が委員会での協議内容を報告し、審議事項として提案しました。

今回の審議事項は、情報政策委員会では備後圏行政懇談会の開催の延期について又、ハトサポ、パソコン研修会、スマイミー研修会の開催について提案がなされました。広報育成委員会では令和3年度宅地建物取引士資格試験実施要員の配置について、又、総務財務委員会ではブロック総会の開催について、空家対策特別委員会では福山市との空家物件に関する同意書の見直しについて提案があり、審議の結果、全て提案通り承認されました。

（執筆者：福山支部総務財務委員会 委員長 赤澤 多喜男）

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>



(公社) 全宅連・全宅保証からのお知らせ

■ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の一部改正に伴う基準日届出等の変更について

住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年法律第48号。以下「改正法」という。）が、令和3年5月28日に公布され、令和3年9月30日より一部施行されました。

改正法により、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」についても一部改正され、基準日届出や保証金の供託の時期等が変更されました。

■ 消費生活用製品安全法施行令の一部改正について

消費生活用製品安全法では、製品の経年劣化による事故発生率が社会的に許容し難い程度にある製品を「特定保守製品」として指定し、法定点検実施等の義務の対象とされておりましたが、近年の技術基準強化等の経年劣化対策の進展を踏まえ、一部の製品については事故率が指定当時よりも大きく低下していることから、今般施行令の一部が改正され、指定の見直しが行われました。本件に関連して、全宅連にて策定している不動産売買契約に係る「付帯設備表」について、一部改訂を行いました。なお、本書式については全宅連「ハトサポ」HPからダウンロードできます。

■ デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律等の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について

令和3年5月12日に成立した「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和3年法律第37号。以下「整備法」という。）において、行政手続及び民間手続に係る国民の負担や利便性の向上を図るため、押印を求める行政手続・民間手続について、その押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われております。

整備法の施行に伴い、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う国土交通省関係政令の整備等に関する政令及びデジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う国土交通省関係政令の整備等に関する省令が制定され、所要の規定の整備が行われました。

なお、整備法に盛り込まれた規定のうち、宅地建物取引業法に係る「宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明等への押印廃止」、「宅地建物の売買契約等に係る重要事項説明書の電子化」及び借地借家法に係る「定期借地権の設定や定期建物賃貸借における契約に係る書面、事前説明書の電子化」等については令和4年5月に施行予定です。

「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」の一部改正について

政府において策定された「経済財政運営と改革の基本方針 2020」において、「書面・押印・対面を前提とした我が国の制度・慣行を見直し、実際に足を運ばなくても手続きできるリモート社会の実現に向けて取り組む。このため、全ての行政手続を対象に見直しを行い、原則として書面・押印・対面を不要とし、デジタルで完結できるよう見直す。また、押印についての法的な考え方の整理などを通じて、民間の商慣行等についても、官民一体となって改革を推す」といった内容が規定されております。

また、国土交通省による「不動産投資顧問業登録規程」に基づく登録業務を実施するにあたって、適正な登録の実施のため、整理・明確化が必要な事項や、見直しを図るべき事項があるところ、こうした背景を踏まえ、不動産投資顧問業者が顧客等に交付する書面について、電磁的方法による提供を可能とする等、不動産投資顧問業のより一層の適正化を図るため、規程及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」について、所要の改正が行われました。

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
売買取約書の書き方
¥2,000
(税込・送料別)



○新訂版 わかりやすい
貸借契約書の書き方
¥2,200
(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/products/>



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/>



不動産広告 Q & A

【Q】購入者全員にキャッシュバックのほかに家具・家電製品とギフトカードを提供したい新築分譲マンションを販売していますが、数戸（4,500万円～5,000万円）が売れ残っており、これを販売促進のため、購入者全員に、景品類等を提供する企画を考えています。

広告代理店から不動産の販売に際して、現金を提供したり、家具や家電製品を付けることは景品類の提供には該当せず、総付景品の限度額（取引価額の10%又は100万円のいずれか低い額）を超えても問題はないと聞きました。購入者全員に300万円の現金を提供するほか200万円相当の家具（ダイニングセット、ソファ、ベッド等）と家電製品（エアコン、照明器具等）を提供し、さらに、100万円分のクレジット会社のギフトカードを提供することを企画しました。

ホームページ、新聞折込チラシ等に「成約者には600万円相当の3大特典付!! 特典1：300万円キャッシュバック 特典2：200万円相当の家具・家電付き 特典3：○○ギフトカード100万円分プレゼント」と表示したいと考えていますが、問題ないでしょうか。

【A】

確かに、現金の提供については、景品規約施行規則第1条第2項第1号に規定する「不動産の代金等減額すること。」に該当し、抽選等の懸賞の方法により提供する場合を除き、景品類の提供であると認識される表現又は方法で提供する場合であっても、値引きと認められる経済上の利益の提供行為であり、景品類には該当しませんので問題はありません（規則第4条）。

また、家具や家電製品を付けて取引することについても、正常な商慣習に照らして不動産若しくは不動産の取引に附属すると認められる経済上の利益の提供行為であり、景品類には該当しないため問題ありませんが（規則第3条）、現金の提供とは異なり、ことさら景品類の提供であると認識される表現又は方法で提供する場合は、景品類の提供とみなされます（規則第4条）。

本企画では、「3大特典付!!」等と表示すると考えているとのことであり、これでは、景品類の提供であると認識される表現又は方法で提供する場合に該当し、特典2と3を合計すると300万円の景品類を提供することとなりますので、総付景品の限度額（取引価額の10%又は100万円のいずれか低い額）を超えることになり、景品規約に違反することになります。

したがって、本企画では、特典2と3を変更して特典1に組み込み、600万円のキャッシュバックにするか、特典2を取り止めるか、又は特典2と特典3とを併せて100万円以下にする必要があります。

「不動産広告の相談事例」P364～365より引用

宅地・建物取引の判例から

▶雨漏りと賃料不払



借主が雨漏り対応の不備などを理由に、賃料を支払わず、また根拠を示すことなく損害賠償を請求してきたことから、貸主が賃貸借契約を解除したとして建物明渡及び未払賃料等の支払いを求めた事案において、借主の賃料不払等の行為により、賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたとして、貸主の建物明渡し及び未払賃料等の請求を認めた事例。（東京地裁 平成30年1月25日判決 ウエストロー・ジャパン 控訴 控訴棄却）

1 事実の概要

平成26年8月、貸主X（原告・個人）は、Aに管理を依頼している本件建物について、借主Y（被告・弁護士）との間で、居住を目的として、賃料月額13万5000円、契約期間を2年とする本件賃貸借契約を締結し建物を引き渡した。

平成26年10月、本件建物の2階階段入口部分で雨漏りが発生した。Aは調査を行ったが、修理等は担当者の失念により行われなかった。

平成27年9月、本件建物の2階リビングダイニングにおいて雨漏りが発生した。Aは対応を行い、工事日程まで決まっていたが、Yの都合によりキャンセルとなり、その後連絡に応じず、Aは修繕等を行えなかった。

平成28年4月、YはAに対し、Xの債務不履行等を理由に本件賃貸借契約を解除するとした。また、本件建物が1か月程度で雨漏りが発生する欠陥建物であったことを理由に本件賃貸借契約の錯誤無効を主張するとともに400万円の損害賠償を請求した。

Yが平成28年5月分以降賃料を支払わなかったことから、同年7月Xは、5日以内に未

払賃料を支払わなければ本件賃貸借契約を解除するとYに通知した。しかし、その後も賃料が支払われなかったことから、XはYに対し、本件建物の明渡及び未払賃料等を求める本件訴訟を提起した。

Yは、本件賃貸借契約の締結に当たり、Aより、「本件建物の周辺で大規模工事の予定はない、隣家との間で駐車に関するトラブルや留意点はない、本件建物で以前雨漏りがあった事実を告げなかった」など、事実と異なることを告げられた、このことによるYの誤信は本件賃貸借契約の要素の錯誤に当たるから同契約は無効である、Xの債務不履行によりYに400万円を下らない損害賠償請求権及び不当利得返還請求権が発生している、Xの建物明渡請求に対して、同時履行の抗弁権及び留置権を行使する、などと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの建物明渡請求及び未払賃料請求の一部を認容した。なお、Yは控訴したが、控訴審もYの主張を棄却した。

(1) Yの錯誤無効の主張について

本件建物が前面道路等を挟んで川に面しており河川工事が行われていたが、騒音、振動の測定値等の客観的資料は存在せず、近隣住民から苦情が出されていたなどとの事情を認めるに足る証拠もなく、その騒音、振動が受忍限度を超えるようなものであったとは認められない。また、隣人との間で自動車の駐車方法等に関して、正当な態様で敷地内に駐車しているにも関わらず苦情を申し入れられ、駐車場の使用が事実上できない状態であ

雨漏りを理由とした借主の賃料不払等の行為により、賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたとした事例

(東京地判 平成 30 年 1 月 25 日 ウエストロー・ジャパン)

れば、隣人に対して抗議し、または A に対応を依頼するなどが考えられるが、そのような行動がとられていないことからすれば、Y が主張するトラブルがあったとは考え難い。本件建物は築後約 17 年が経過した木造建物であったことからすれば、雨漏りを修繕したことがあるとの事情は、一般的な経年変化により不具合が発生し、これが補修されたとの評価の域を出るものではなく、そのような履歴の存在自体が瑕疵に当たるとは認められない。

以上により、A の誤った説明により Y に錯誤があったとする主張には理由がない。

(2) X の債務不履行の有無について

平成 26 年度の雨漏りにより使用収益が不可能になった範囲を特定するに足る証拠は見当たらない。

平成 27 年度の雨漏りは、浸水被害が生じており、債務の一部不履行が認められるが、Y は修繕工事等の日程調整に途中から応じなくなっていたことから、X に帰責性はない。

(3) 雨漏りによる賃料減額の可否について

平成 27 年雨漏りについて、写真等の各証拠や事情を総合すれば、平成 27 年の雨漏り後における浸水被害により減額される賃料は約定賃料の 10% と認められる。したがって、平成 27 年 9 月から平成 28 年 4 月まで 10 万 8000 円、Y の過払いが生じている。

(4) X の請求について

賃料の不払状況に加え、Y は本件建物の修繕に関する A の連絡に応じなくなっていた時期があったこと、具体的根拠を示すこともなく 400 万円の損害賠償を請求するなどしていたなどの事情も考慮すれば、本件賃貸借契約の基礎となる信頼関係は破壊されていたもの

というべきである。

以上により、X の Y に対する本件賃貸借契約終了に基づく本件建物明渡請求には理由があり、また、X の Y に対する未払賃料の請求については、平成 28 年 5 月及び 6 月分は 13 万 5000 円 (12 万 1500 円 × 2 - 10 万 8000 円)、同年 7 月以降は 12 万 1500 円の限度で認容すべきことになる。

3 まとめ

本件は、借主が契約前の説明の不備、入居後の雨漏りの修繕義務を怠ったことなどを理由に、賃料を払わず住み続け、さらには、積算根拠のない損害賠償請求をしたが、これらの事情から、信頼関係が破壊され、貸主の建物の明渡及び明渡済までの賃料等の請求が認められた事例である。

本件同様に、建物の不具合等を理由とする借主の賃料未払いが、信頼関係の破壊にあたるとされた事例として、実際の床面積が契約面積より狭いことを理由とする一方的な賃料の減額支払い (東京地判 平 27.11.2 RETIO 108-142)、騒音・振動被害を理由とする賃料の一部不払い (東京地判 平 26.9.2 RETIO 98-132)、エアコン不具合を理由とする賃料未払い (東京地判 平 26.8.5 RETIO 98-134)、震災による浸水事故の損害を家賃と相殺したと主張 (東京地判 平 24.12.21 RETIO 94-94)、ネズミの出没を理由とする一方的な賃料の減額支払い (東京地判 平 21.1.28 RETIO 79-116)、があるので参考にされたい。

(RETIO 2019 年夏号, No.114)

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。



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
	1 月号	2021/11/19	2021/11/22	2021/12/10
	2 月号	2021/12/16	2021/12/17	2022/1/14

※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

(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でご利用いただけます！



ニュースレター 2021-No.7

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