宅建ひろしま
Takken Hiroshima

新春号(1・2月号)

湯来温泉（写真提供：広島県）…　今から1500年前に発見されたと伝えられ、川沿いに旅館が建ち並び、せせらぎの音と、カジカの声やホタルの飛翔が観賞できます。世界有数のラジウムの含有量と自然の豊かさを誇り「広島の奥座敷」としても親しまれています。

昭和30年には厚生省の国民保養温泉地の指定を受け、最近では広島・宮島・岩国・三段峡等、近傍観光地への宿泊基地として利用されています。

宿は２軒。いずれも日帰り入浴が可能な他、2019年には、19年ぶりに温泉街の露天風呂が、貸切露天風呂として再生。新たな取組が始まっている、温泉街です。

CONTENTS　2022. 新春号（1・2月号）　Vol.1

P1 ・新年のごあいさつ
宅建協会会長・全宅保証広島本部長　津村　義康
全宅連・全宅保証会長　坂本　久
広島県知事　湯﨑　英彦
P4 ・宅建協会Web会員募集のご案内
P5 ・令和3年度宅地建物取引士法定講習会のご案内
・新規免許業者研修会を開催しました
P6 ・更生保護功労者顕彰伝達式において本会に感謝状が贈呈されました
・令和3年度不動産取引の適正化に関する連絡会開催報告
・令和3年度不動産コンサルティング技能試験実施結果について
P7 ・県本部理事会・幹事会開催報告
P8 ・令和3年度宅建試験（10月実施分）結果の概要について
・不動産開業支援セミナーを開催しました
P9 ・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
・「民間資格」賃貸不動産経営管理士（移行講習未終了）が令和4年6月15日をもって終了します
P10 ・「求む！チラシサイト土地建物仕入探訪.com」リニューアルオープンおよびキャンペーン実施について
P11 ・（公社）全宅連・全宅保証からのお知らせ
P13 ・支部行事だより
P16 ・不動産コンサルティングマスター専門教育講座開催報告
P17 ・広島宅建（株）スマイミーからのお知らせ
P20 ・会員の動き
P23 ・令和3年度不動産実務セミナー
「不動産実務セミナー2021」配信開始

新年のごあいさつ

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
会長・本部長　津村　義康

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員の皆様におかれましては、お健やかに新しい年をお迎えのことと、心よりお慶び申し上げます。

また平素より、当協会の運営に際しまして、格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、我が国は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、依然として厳しい経済状況となっております。このような中、昨年 10 月に行われた衆議院議員総選挙では与党が議席を減らしたものの、国会を安定的に運営できる絶対安定多数を確保し、第 2 次岸田内閣が発足しました。岸田政権の経済政策では、「新しい資本主義」、「成長と分配の好循環」などが掲げられており、より強力な経済対策が展開されることを期待しております。

また、近年災害が多発しており、昨年 8 月の大雨災害では、特に被害の大きかった広島市をはじめ 4 市町に対する賃貸型応急住宅としての民間賃貸住宅の情報提供に関する協力店募集につきまして、多数の会員の皆様にご協力をいただき、改めて御礼申し上げます。当協会では、毎年のように発生する災害に、迅速に物件情報を提供することを目的とした「賃貸型応急住宅システム」を構築しておりますので、物件登録等更なるご協力をお願い申し上げます。

さらに、令和 4 年度税制改正及び土地住宅政策等要望活動においては、広島県宅建政治連盟、全宅連、全政連と連携し、特に、「土地の固定資産税の負担増を軽減する措置」、「所有者不明土地等の発生抑制及び利活用の促進のための税制措置」、「銀行の不動産仲介業参入及び保有不動産の賃貸自由化阻止」、「各種税制特例措置の適用期限の延長」等について、重点的に要望した結果、一定の成果を得ることができました。皆様方のご協力に対し深く感謝申し上げます。

昨今、不動産業界においては、不動産売買取引に係るオンラインによる重要事項説明（IT重説）や、社会におけるテレワークの定着等を踏まえた専任の宅地建物取引士の常駐規制の緩和等、ウィズコロナの下で、デジタル化が急速に進む等の社会変化の兆しがあらわれております。当協会においても、今後の新型コロナウイルス感染症拡大に備えての危機管理をふまえ、デジタル化の調査研究を行って参ります。また、本年１月より、西日本レインズシステムが4機構共通レインズシステムに変更となるとともに、９月には、全宅連「新流通システム」が稼働予定となっておりますので、ご活用よろしくお願い申し上げます。

昨年度に引き続き、本部・各支部の事業実施もままならない状況で、会員の皆様には大変ご迷惑をおかけしているところではございますが、当協会は、今年も消費者への支援・保護を念頭に置き、地域社会に必要とされ、信頼に応えられる公益団体として全力で取り組んで参りますので、会員の皆様方の更なるご支援、ご協力をお願い申し上げます。

新しい年を迎えるに当たり、会員の皆様方の益々のご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げますとともに、今年一年が皆様にとりまして良い年となりますよう念願いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

新年のごあいさつ
「ハトマークグループ・ビジョン 2025」に基づき会員目線のデジタル化を推進

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
会　長　　坂　本　　久

令和４年の年頭にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

昨年は年初より緊急事態宣言、まん延防止等重点措置が断続的に発出され 10 月に漸く解除されましたが、年末より再びオミクロン株の脅威にさらされております。

このような中、我が国の GDP は年率換算でマイナスとなり、諸外国でプラスに転じているのに比べ遅れが目立っております。加えて昨今の原油高や円安が日本経済にどのような影響を及ぼすか不透明な状況です。

昨年末の税制改正では商業地の固定資産税の税額上昇分半減 2.5%、ローン減税では環境性能別制度導入・既存住宅の築年数要件緩和などが実現され、不動産・住宅産業に対し一定の配慮がなされたことは評価に値するものと自負しております。

また、補正予算にて「こども未来住宅支援事業」が策定され、子育て世代の住宅費負担支援強化や住宅分野の脱炭素化について政策誘導がなされ、岸田政権の掲げる中間層への手厚い分配政策が実現されました。

本会では昨年、新たな中期 5 カ年計画「ハトマークグループビジョン 2025」を策定し、「会員が住生活サポーターとして選ばれるための各種施策の実現」を掲げ、各種戦略テーマの設定・課題に基づく事業を抽出し、ロードマップを示しました。令和 4 年は実質的なスタートの年であります。

これらに基づき、5 月の改正宅建業法施行による非対面取引に備えた電子契約システムの導入、BtoB 機能を充実した新流通システムの稼働、Web 法定講習システムの整備など引き続き会員目線での業務のデジタル化を推進して参ります。

特に会員の取引業務をサポートする業務支援サイト「ハトサポ」は既に約 8 万社の皆様が登録されており、今後ともより一層コンテンツの充実を図っていく所存です。

また、4 月の成人年齢引き下げに併せ若年層向けに取引啓発を行うとともにハトマークの更なるブランディングを図るため、ハトマーク・宅建協会を対外的に PR するルール作りにも着手します。

終わりに皆様のご健勝並びに「衣食住」の一翼を担う政策産業である不動産業の更なる発展を祈念し、新年の挨拶とさせていただきます。

年頭のごあいさつ

広島県知事　湯﨑 英彦

新年明けましておめでとうございます。

公益社団法人広島県宅地建物取引業協会の皆様には、清々しく新しい年をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。

また、皆様には、宅地・建物の流通の円滑化と消費者の利益の保護に向けた各種の取組を通じて、平素から、県民の住生活全般への安全・安心と、宅地建物取引業の健全な発展のための御尽力をいただいております。

とりわけ本県にも大きな被害をもたらした昨年８月の大雨災害では、被災者への賃貸型応急仮設住宅の仲介に関し、本県との協定に基づく支援要請に対応していただきました。

また、毎年のように発生する災害に備えて、賃貸型応急仮設住宅の物件情報を迅速に提供するため「賃貸型応急住宅システム」を構築され、災害時における被災者の利便向上に配慮をいただくなど、様々な御協力御支援に、改めて厚くお礼を申し上げます。

近年、急激な人口減少・超高齢社会を迎え、都市部では、空き地や空き家がランダムに発生するスポンジ化が進み、郊外でも低密度な市街地の形成が進行しています。

中でも空き家は、放置されることによって、保安上、衛生上、景観上等多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境等に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。

本県では、こうした空き家を取り巻く厳しい現状やこれまでの取組で見えてきた課題等を踏まえ、市町や関係団体と連携して、空き家対策の方向性と具体的方策を示す対応指針を策定した上で、対策に取り組んでいます。

貴協会は、今年度、県が設置した「中古住宅流通促進に向けた検討チーム」にも御参画をいただくとともに、空き家対策推進協議会を構成する関係団体として、「ひろしま空き家の窓口」のホームページを運営することにより、空き家情報を一般消費者に提供し、定住促進のための調査や相談に応じられています。

今後も、こうした空き家対策の取組に御支援をいただきますとともに、宅地建物取引業の適正な運営と健全な発展のために、より一層の御尽力を賜りますようお願い申し上げます。

新たな年の始まりに当たり、公益社団法人広島県宅地建物取引業協会のますますの御発展、並びに、会員の皆様の御繁栄と御多幸を祈念いたしまして、新年の御挨拶といたします。

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。

お申込み方法はこちら　⇒　https://fudohsan.jp/takken/

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㈱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

（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。

	講　習　日	受　付　期　間	講　習　会　場
第 18 回	4．3.18（金）	4．2.14（月）～ 2.18（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
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。

新規免許業者研修会を開催しました

実　施　日　令和 3 年 11 月 10 日（水）午後 1 時～午後 5 時

出　席　者　58 名（58 社）（受講対象者：321 名）

内　　容
・協会組織について
講師：（公社）広島県宅地建物取引業協会　石原　専務理事
・スマイミーについて
講師：広島宅建（株）佐々木沙織
・新規免許業者の留意点について
講師：広島県土木建築局建築課　主査　若山哲朗　氏
・宅地建物についての税に関する法令及び紛争事例
講師：税理士法人黒木会計　税理士　黒木寛峰　氏
・事例で学ぶ不動産の権利変動及び重要事項説明
講師：田中法律事務所　弁護士　田中千秋　氏

新型コロナウイルス感染拡大に伴い、中止・延期となっておりました新規免許業者研修会について、昨年度対象の方も含め先着 70 名で不動産業に携わる際に必要な基礎知識の修得を目的とした研修会を実施しました。

更生保護功労者顕彰伝達式において本会に感謝状が贈呈されました

本会では、長年にわたり法務省主唱の社会を明るくする運動に協力し、犯罪や非行のない明るい地域社会の実現に貢献してきました。この貢献に対して、令和３年 11 月 11 日（木）に広島ガーデンパレスにおいて執り行われた「令和３年度広島県更生保護功労者顕彰式」、12 月７日（火）に広島市中区地域福祉センター大会議室で執り行われた、中地区保護司会、更生保護女性会及び協力雇用主会共催による「令和３年度中地区更生保護功労者顕彰伝達式」において感謝状が贈呈されました。

「社会を明るくする運動」とは、全ての国民が犯罪や非行の防止と犯罪や非行をした人たちの更生について理解を深め、それぞれの立場において力を合わせ、犯罪や非行の無い安全で安心な明るい地域社会を築くための全国的な運動です。
（法務省 HP より引用）

令和3年度不動産取引の適正化に関する連絡会　開催報告

開催日時　令和３年 11 月 19 日（金）午後１時 30 分～午後２時 45 分

場　　所　広島県不動産会館　６階研修ホール

構成団体
国土交通省中国地方整備局
広島県土木建築局建築課宅建業グループ
広島県環境県民局消費生活課
広島市消費生活センター
（公社）全日本不動産協会広島県本部
（公社）広島県宅地建物取引業協会

新型コロナウイルスの影響により今年度もセミナー等は開催できませんでしたが、不動産取引の適正化に関する連絡会を開催し、各相談機関に寄せられた相談事例の意見交換を行い、対応方法や考え方について情報共有しました。

令和３年度不動産コンサルティング技能試験実施結果について

昨年11月14日（日）に実施しました令和3年度不動産コンサルティング技能試験について、（公財）不動産流通推進センターより実施結果について通知がありましたので、ご案内します。

	受験予定者数	受験者数	受験率
全　国	1,519名	1,170 名	77.0%
広島県	31名	26 名	83.9%

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３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３回幹事会

令和３年12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。

挨拶する津村会長

議長：谷峰 副会長

発言する少前委員長

議事の様子

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年度上半期経理状況について
６．新入会員に対する宅建協会Web会員への加入促進について
７．法定研修会について
８．相談員研修会について
９．令和３年度宅地建物取引士資格試験について
10．新規免許業者研修会について
11．令和３年度不動産コンサルティング技能試験実施結果について
12．不動産取引の適正化に関する連絡会について
13．その他

以上の内容について、各委員会の委員長より報告がありました。

協議事項

１．令和４年度予算編成について
２．定款施行規則（会館運営負担金・見舞金）の一部改正について
３．会員名簿・会員手帳について
４．宅建協会PR広告について
５．令和４年度主要行事日程について
６．令和２年度未収会費について
７．会館管理委託契約等について
８．令和４・５年度宅建協会理事数・保証協会幹事数について
９．各団体との出向契約書の改正について
10．レインズ統合化に伴うシステム改修について
11．住まいのコンシェルジュHP契約更新について
12．災害支援用物件の代行登録システムについて
13．宅建協会HP及び宅建協会Web会員サービス運用マニュアル（案）について
14．令和４年度会報誌発行について
15．予算一部変更（科目・内容）承認申請について
16．その他

以上の内容について、各委員会の委員長より、提案があり、承認されました。

令和３年度宅建試験（10 月実施分）結果の概要について

昨年 10 月 17 日（日）に実施しました宅地建物取引士資格試験について、（一財）不動産適正取引推進機構より合格者の概要について通知がありましたので、お知らせします。

●合否判定基準：50問中34問以上正解した者（登録講習修了者：45問中29問以上正解した者）

【試験問題の正解番号（（一財）不動産適正取引推進機構　発表）】

		本年度 10 月実施	前年度 10 月実施
全国	受験者数	209,749 名	168,989名
	受験率	81.7%	82.8%
	合格者数	37,579 名	29,728 名
	合格率	17.9%	17.6%
広島県	受験者数	3,336 名	3,919 名
	受験率	86.7%	81.1%
	合格者数	631 名	592 名
	合格率	18.9%	15.1%

問1	問2	問3	問4	問5	問6	問7	問8	問9	問10
1	2	4	1	4	2	3	1	1	2
問11	問12	問13	問14	問15	問16	問17	問18	問19	問20
3	2	4	3	3	2	4	2	4	3
問21	問22	問23	問24	問25	問26	問27	問28	問29	問30
3	4	1	1	3	2	4	4	4	2
問31	問32	問33	問34	問35	問36	問37	問38	問39	問40
3	1	1	2	3	1	3	4	1	3
問41	問42	問43	問44	問45	問46	問47	問48	問49	問50
1	2	4	2	3	1	2	3	4	3

不動産開業支援セミナーを開催しました

日　時　令和３年 12 月８日（水）午後１時～午後３時 15 分

場　所　広島県不動産会館６階研修ホール

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～」
講師：日本政策金融公庫　広島支店
国民生活事業融資第四課長
福山　宏　氏
・「全宅管理事業案内」（DVD 上映）
・「宅建協会入会のメリット」
講師：（公社）広島県宅地建物取引業協会
石原　専務理事

挨拶する津村会長

講師：福山　宏 氏

講師：石原専務理事

個別相談会の様子

これから不動産業を始めたい、不動産業に興味がある方等を対象に、不動産業の概要、宅建協会への入会メリットなど、開業に必要な情報についての説明があり、セミナー終了後には、協会の役職員が相談員となり、希望者を対象に個別相談会を実施しました。参加人数は６名でした。

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）賃貸不動産経営管理士協議会からのお知らせ

「民間資格」賃貸不動産経営管理士（移行講習未終了）が令和４年６月15日をもって終了となります。

この度、「民間資格」賃貸不動産経営管理士は、令和４年６月15日をもって終了となることが決定いたしましたので、お知らせいたします。

令和２年度以前の試験に合格し、（一社）賃貸不動産経営管理士協議会に登録された、「民間資格」賃貸不動産経営管理士で「移行講習」を令和４年６月15日までに修了されなかった方は、お持ちの管理士証の有効期限に関わらず、令和４年６月15日をもって終了し、その効力は失われます。

継続して資格を所持するためには、次頁の「移行講習」を終了する必要があります。協議会では、当該該当者に対して直接案内文を送付するとともに、ホームページ等で広く周知していく予定です。

国家資格への移行がお済みでない会員様や社員様は、お早めにお手続いただきますようお願い申し上げます。

「移行講習」概要

1．受講対象：令和２年度以前の試験に合格し、登録を受けている賃貸不動産経営管理士

（１）令和２年度以前の試験に合格したが「登録していない方」または「登録の有効期限が切れている方」は、移行講習申込前に「民間資格の登録、更新手続き」を行う必要があります。
（手続期限　ウェブ：令和４年４月30日　　郵送：令和４年４月15日消印有効）

（２）上記登録要件（①宅地建物取引士である者、または②賃貸不動産関連業務２年以上の実務経験）を満たしていない場合には、実務講習を受講して下さい。
（実務講習申込：令和３年12月１日～令和４年３月31日）

2．受 講 料：7,700円（税込）※テキスト代を含む

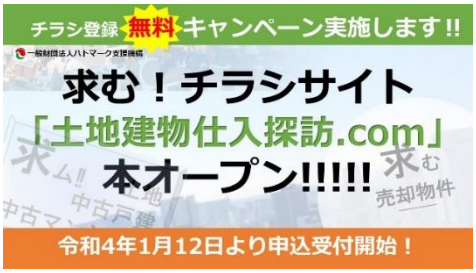
3．学習方法：ｅラーニング講習（2時間）

4．申込期限：令和４年５月１５日

※　詳細は管理士協議会ホームページで確認ください。
https://www.chintaikanrishi.jp
【資格者登録情報に関するお問い合わせ先】
TEL　0476-33-6660　　（電話受付：平日 10:00～17:00）
【民間資格終了に関するお問い合わせ先】
TEL　03-6821-8660　　（電話受付：平日 10:00～17:00）

（一財）ハトマーク支援機構からのお知らせ

「求む！チラシサイト　土地建物仕入探訪.com」リニューアルオープンおよびキャンペーン実施について



令和３年９月より新サービスとして首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の会員様を対象に運用しております「土地建物仕入探訪.com」が、令和４年１月12日（水）より対象会員を全国に広げ、サービスリニューアルします。

本オープンを記念し、キャンペーンを実施させて頂きます。

１　【キャンペーン内容】

キャンペーン期間：令和４年１月12日（水）～令和４年３月31日（木）

キャンペーン内容：キャンペーン期間中のお申込は、掲載料金を「無料」とします。

２　【リニューアル内容】

①　チラシ登録業者が全国の宅建協会会員様に拡大！

②　１枚のチラシの掲載で、チラシ掲載エリアが最大５つまで選択できます！

③　掲載種類に「建物」追加

詳しくは以下のホームページをご覧ください。
https://member.zentaku.or.jp/content/sienkikou/tanbo-lp
※本サービスは宅建協会会員限定サービスとなります。本ページにアクセスする際には、ハトサポID・パスワードの認証が必要です。

（公社）全宅連・全宅保証からのお知らせ

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

特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律が昨年11月１日に施行されたことに伴い、同日付で宅地建物取引業法施行令が改正され重要事項説明の説明事項等が一部追加されることとなりました。※今回の改正に伴い、全宅連策定の重要事項説明に係る説明資料を一部改訂し「ハトサポ」ページに掲載しております。

独立行政法人都市再生機構による賃貸住宅募集等の一般競争入札の実施について

都市再生機構より令和４年７月より業務開始が予定されている「UR 賃貸住宅への入居を希望する者に対し、住宅の下見や団地の周辺環境等の情報提供、住宅の申込等の受付などを行う業務」に係る事業者を選定するための一般競争入札を実施することになりました。

（都市再生機構 HP　https://www.ur-net.go.jp/order/index.html）

独立行政法人都市再生機構　事業用定期借地の借地権譲渡に伴う土地取得（底地買取）に係るあっせん制度について

都市再生機構が実施する事業用定期借地の借地権譲渡に伴う土地取得（底地買取）係るあっせん制度については、適用対象物件について、同機構の事業用定期借地の現賃借人より借地権付き建物の譲渡の媒介等を受けた宅建業者が、土地の取得も併せて希望する新賃借人をあっせんし、同機構と当該新賃借人が土地譲渡契約を締結した場合に宅建業者に対しあっせん契約に基づき、一定の報酬をお支払いする制度です。本制度について周知依頼がありました。

旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項について

平成18年度以前に旧住宅金融公庫にて融資を受け建設された賃貸住宅については、返済期間中に入居者との間で締結する賃貸借契約の内容に制限事項が定められています。

しかしながら、会計検査院より当該賃貸住宅において、入居者との賃貸借契約に係る制限事項を設けているにもかかわらず、敷金の過徴収や礼金の受領などの制限事項に違反している物件がある旨の指摘を受けており、本件について周知依頼がありました。

【国土交通省】不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブックについて

国土交通省において、令和３年７月に不動産特定共同事業（FTK）の活用を更に促すための施策検討を目的としたハンドブック（事例集）を作成しております。

〇不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック URL

https：//www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001416203.pdf

〇国土交通省 HP（不動産特定共同事業等について）

https：//www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000263.html

【国土交通省】おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎え、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、今般、国土交通省よりおとり広告の禁止に関する注意喚起がございました。

【国土交通省】こどもみらい住宅支援事業の創設について

令和3年11月19日に新たな経済対策が閣議決定され、子育て世帯・若者夫婦の省エネ住宅の取得の支援を行うとされたことを踏まえ、子育て世代の住居費負担の支援強化や住宅分野の脱炭素化の強力な推進を目的として、令和３年補正予算案に「こどもみらい住宅支援事業」が盛り込まれました。

「はじめての一人暮らしガイドブック－改訂版－」頒布のお知らせ

全宅連では「はじめての一人暮らしガイドブック」を発行しており、これまで多くの大学・高校・自治体等にご活用いただき重版を重ねてまいりましたが、2022年４月に予定されている成人年齢引き下げに係る改訂を契機に、誌面デザインを含め刷新を行う運びとなりました。若年層に向けて不動産取引の啓発としてご活用ください。

※頒布方法については、全宅連ホームページに掲載されております。

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/

支部行事だより

東支部

研修会を開催しました

令和３年 11 月 25 日（木）、広島県不動産会館６階研修ホールにて、40 名参加で支部研修会を行いました。

最近の法令改正にあたり重要事項説明書に記載をする水害ハザードマップに関する事項や、人の死に関する告知事項について講義をしていただきました。

コロナ前とコロナ後で、不動産の需要と供給と今後の予測また消費者の意識の変化をデータで可視化して講義をしていただきました。

子供や孫に贈与をしても非課税になる項目があることや、相続時精算課税制度が２種類ある中で、どのようなケースではどちらが効果的であるか等、講義をしていただきました。講義内容の項目は以下のとおりです。

（執筆者：東支部広報育成委員会　副委員長　荒木　進）

研修内容

１．重要事項説明と最近の法令改正について
　　講師：広島県建築課　　多木　智大　様
２．コロナ禍におけるカスタマーの変化
　　講師：（株）リクルート　　清信　　洸　様
３．人生 100 年時代の贈与の新常識
　　講師：税理士法人　黒木会計　　税理士　黒木　貞彦　様

中支部

役員研修会を開催しました

令和３年 11 月 17 日（水）、午前 10 時 30 分より新見駅前の貸会場において、岡山県宅建協会備中支部　役員２名、職員１名、当協会役員 10 名において、苦情処理についての研修会を執り行いました。

事前に質問事項 12 項について、備中支部より資料をもとにご説明頂きました。相談ハンドブックを指針とする無料相談員取決めや、研修の実施、地域性の問題点等様々な情報交換ができました。

特に、新見市について、備中支部支部長より貴重なお話を現地にて聞かせて頂きました。大学、企業、駅、高速道路の今と昔の話。多大なる情報を頂き、大変勉強になりました。

備中支部様には貴重なお時間を頂いたこと、その後の昼食手配まで尽力頂いたこと、中支部一同感謝しております。大変お世話になりありがとうございました。

（執筆者：中支部広報育成委員会　委員長　　児玉　真美）

西支部

ひろしまドリミネーション 2021 開催前の一斉清掃

令和 3 年 11 月 10 日（水）9 時～10 時 30 分、平和大通り（白神神社前～並木通り）において、ひろしまドリミネーション 2021 開催前の一斉清掃に参加を致しました。広島を訪れる人がまた来てみたいと感じる「世界に誇れる『まち』広島」の実現を目指し、多くの来訪者が訪れる冬の風物詩のイベントを前に、来訪者に対する広島らしい「おもてなし」の取組の一環として、西支部の小林支部長をはじめとする役員 14 名が広島市と連携し一斉清掃に参加を致しました。

（執筆者：西支部情報政策委員会　委員長　　大橋　　基）

研修会を開催しました

令和 3 年 12 月 2 日（木）午後 1 時 30 分から午後 3 時 45 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十分に実施した上で 75 名の会員参加にて支部研修会を開催しました。

コロナ感染者も広島県では 0 人という日も多くなってきたからか、参加者の顔色もよくなった感じがし、リアルな研修会を楽しんでいるように感じました。

講師の久笠弁護士は「民法改正等と宅建業法の留意点」というテーマにて、保証人の免責特約、重要事項説明書の重要性、事故物件の告知義務指針等々につきトラブル回避の知識などわかりやすく説明して頂きました。

また動画を使用して、ハトサポの利用方法なども学びました。

やはりリアルな研修会がよいなと感じた研修会でした。

（執筆者：西支部広報育成委員会　委員長　　問芝　法雪）

北支部

交流旅行を実施しました

令和 3 年 11 月 10 日（水）、北支部会員 18 名の参加で、玉造温泉へ北支部交流旅行を実施しました。

これまでは 1 泊 2 日で開催していたのですが、このコロナ禍で去年は開催を断念し、今年は日帰り旅行での開催とさせて頂きました。

あいにくの雨での出発となりましたが、2 年ぶりの開催で参加者の表情は心なしか晴れていたように見えました。

貸し切りバスで目的地の玉造温泉まで 3 時間の移動ですが、コロナ禍ということもあり二人掛けの座席に一人で座りゆったりと快適な移動でした。

玉造温泉に着き、この日帰り旅行最大の目的であるカニ会席の用意された座敷に案内されました。島根県のカニの解禁日の翌日で、なんとも新鮮なカニの刺身が用意してあり大変美味しく、参加された会員の会話も弾んでおりました。

今回の日帰りも大変満足でしたが、コロナが落ち着けば次回はまた 1 泊 2 日での開催をしたいと思います。

（執筆者：北支部総務財務委員会 委員長　松尾 昌浩）

研修会を開催しました

令和３年 11 月 18 日、広島市安佐南区民文化センターホールにて北支部研修会を開催しました。前年は新型コロナウイルス蔓延の影響を考慮し、web での録画視聴による開催としており、この度も直前まで心配していましたが、10 月以降の状況の落ち着きを良と判断し２年ぶりの集合研修に踏み切りました。

第１部は、全宅住宅ローン株式会社中国支店の松本支店長よりフラット３５について説明を頂き、第２部で弁護士法人板根富規法律事務所の森友隆成弁護士により『不動産取引における重要事項説明』と題して講演を頂きました。ご自身が裁判で関わった重要事項説明を起因とする紛争事例及びその判決、その他の事例と判決の解説、また IT 重説についての説明を含め約２時間に渡っての講義となりました。82 名の参加者にとり、大変有意義な研修会となりました。

（執筆者：北支部広報育成委員会　委員長　奥尾　雅之）

佐伯支部

研修会を開催しました

令和３年 11 月 26 日（金）午後１時半より、西区サンプラザにおいて、支部研修会を実施しました。また、この度の研修会は、zoom 視聴での参加も同時に受け付けての開催となりました。研修会の内容は、以下のとおりです。

特に研修内容３に関しては、コロナ禍、時間効率化の観点から今後需要が高まる可能性のある、IT 重説において、「事前準備」、「実施中の対応」、「実施後の対応」に項目分けして、注意点等を、講義頂き大変有意義な研修会となりました。

（執筆者：佐伯支部広報育成委員会　委員　小畠　光雄）

研修内容

１．賃貸型応急システムについて
　　講師：宅建協会情報政策委員会　委員長　　少前　幸充　様
２．会員 web サービスについて
　　講師：宅建協会情報政策委員会　委員長　　少前　幸充　様
３．IT 重説とオンライン業務について
　　講師：日本スキルズ株式会社　　吉田　貴司　様

※佐伯支部会員の皆様へ

この度の研修会、zoom 視聴において、音声トラブル等が発生した事、紙面を借りてお詫び申し上げます。

安芸賀茂支部

委員長会ほか委員会を開催しました

令和３年 12 月６日（月）午後、安芸賀茂支部において、委員長会・総務財務委員会・情報政策委員会・広報育成委員会を順次開催しました。当日の議題は主に令和４年度の予算編成で、各委員会の事業計画（案）と予算（案）について協議しました。協議した内容は後日開催される役員会に諮る予定です。新型コロナの新たな変異株により先行きが不透明ではありますが、来年度こそは各事業が予定通り開催できることを役員一同願って止みません。

（執筆者：安芸賀茂支部総務財務委員会　委員長　山下　雅司）

尾三支部

尾三支部不動産フェアを開催しました

令和３年 10 月 16 日（土）、宅建協会尾三支部事務所前にて、無料相談事業の広告活動を目的とし、花の苗の無料配布を行いました。

街の行事に合わせて尾道駅前での開催を予定しておりましたが、コロナ禍の為に行事が中止となりました。

代替案として、各会員に配布して、それぞれの地域貢献にお役立てをして頂くことになりました。開始時間前から取りに来られた会員さんもおられ、盛況に終えることが出来たのではないかと感じています。

ありがとうございました。

（執筆者：尾三支部　役員　　髙垣　年希）

研修旅行に行きました

令和３年 11 月７日（日）～11 月８日（月）、尾三支部では 18 名が参加し、北九州・山鹿温泉１泊２日の研修旅行を行いました。

晩秋の早朝、九州に向けて出発しました。１日目は、釈迦涅槃像が設置してある南蔵院（あまりの大きさに驚嘆しました。）、次は、由緒ある筑後国一の宮高良大社で祈願（？）してまいりました。宿泊は、山鹿灯篭踊りで有名な山鹿温泉。

風情のある温泉地です。２日目は、個人的にハイライトである熊本城と水前寺公園（芝生がとてもきれい）を訪ねました。お城の復興は素晴らしいの一言です（cool！）。天候に恵まれ、会員間の交流も出来、有意義な２日間でした。

（執筆者：有限会社細谷不動産商事　細谷 千恵美）

広島県不動産コンサルティング協議会からのお知らせ

不動産コンサルティングマスター専門教育講座　開催報告

開催日時	令和３年 12 月 13 日（月）午前 10 時～午後５時
開催場所	ホテルグランヴィア広島４階「悠久の間」
テ ー マ	実践！建築コンサルティングコース
参 加 者	18 名

不動産コンサルティングマスター専門教育講座は、不動産コンサルティングマスター資格の更新要件となっています。今回は、講師に、アーキテン一級建築士事務所代表・一級建築士の中谷龍海先生をお招きして、土地の有効活用及び空き家を含む既存建物の活用（不動産エバリュエーション）をする上で、重要な建築的観点を整理し、いかに付加価値をつけて顧客の問題点・改善点・ニーズの充足に対応できるかについて、最新の情報を交えながら、講義して頂きました。

謹んで新春のご挨拶を申し上げます

広島宅建株式会社
代表取締役社長
村石　雅昭

旧年中に賜りました会員各位の温かいご支援とご協力に対しまして、厚く御礼申し上げます。

昨年、６月２２日付けで当社代表取締役に就任しました村石でございます。新型コロナウイルスの世界的な感染拡大から１年以上が経過し、ワクチン接種の普及により感染者数は減少しておりますが、いまだ収束には至っておりません。コロナ禍を契機に社会及び経済において、デジタル化が求められるようになり、消費者ニーズが多様化しております。当社におきましても、これらの変化に対応していくため、デジタル化の推進に取組んで参ります。

スマイミーでは、料金改定によりご利用状況に合わせたプラン選択が可能となり、国内最大級の不動産サイトLIFULL HOME‘Sへの広告を会員価格で掲載できるプランもご用意しております。

また、あいおいニッセイ同和損害保険(株)の「紹介スキーム」につきましては、代理店登録不要でご紹介いただくだけで成約時に、紹介手数料をお支払いしておりますので、是非この機会にご参加いただきますようお願い申し上げます。

最後になりますが、いち早く、新型コロナウイルスの収束を願うと共に、新しい年が会員の皆様にとって素晴らしい年でありますよう祈念いたしまして、年頭のご挨拶とさせていただきます。

スマイミーに新しい機能（ハザードマップ）が追加されました！

物件契約時にハザードマップの提示が必要となったことに伴い、スマイミーからも対象物件のハザードマップを簡単に確認できる機能が令和３年12月１日より新たにリリース致しました！なお、スマイミー以外にも空き家バンクや賃貸型応急住宅のサイトからも確認が可能です。

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】

	号　数	FAX 会員〆切	PC 会員〆切※	発売日
備後版【住まいの情報】締切のご案内	4 月号	2022/2/18	2022/2/21	2022/3/11
	5 月号	2022/3/18	2022/3/22	2022/4/8
	6 月号	2022/4/18	2022/4/19	2022/5/13

※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〉　**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証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（ゴー ゴーエッグ へ）　10:00～19:00 年中無休 携帯電話・PHSからもかけられます。　www.megaegg.jp　メガ・エッグ　検索

フラット35といえば全宅住宅ローン

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 センポービル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0035559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）全宅連・全宅保証からのお知らせ

令和３年度不動産実務セミナー「不動産実務セミナー２０２１」配信開始

全宅連では、時節のタイムリーな話題をテーマに不動産取引に関する専門的知識の習得を目的としたセミナー事業「不動産実務セミナー」を実施しております。

本年度の不動産実務セミナーについて、昨年同様全宅保証WEB研修システムを活用したインターネットによる講義映像配信にて、11月16日より第一弾の配信を開始いたしました。

パソコンやスマートフォンでお好きな時に、お好きな場所で何回もご覧いただけます。是非、ご活用ください。

セミナーテーマ

テーマ１：特定都市河川浸水被害対策法の改正（11月16日より配信開始）
テーマ２：「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取り扱いに関するガイドライン」の解説（令和3年12月上旬配信予定）
テーマ３：重要事項説明・売買契約・賃貸契約に係るＱ＆Ａ（令和4年3月上旬配信予定）

詳しくはこちらのホームページをご覧ください。
https://www.zentaku.or.jp/about/seminar/seminar2021/

ニュースレター　　2022-No.1

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）