



# 宅建ひろしま

## Takken Hiroshima



ひろしま県民の森公園センター（写真協力：庄原観光ナビ）

住所：広島県庄原市西城町油木156-14

### CONTENTS 2022.7・8月号 Vol. 4

- |                                                    |                                                             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| P1 ・ 令和4年度宅地建物取引士法定講習会のご案内<br>・ 本部・支部事務局夏季休暇のお知らせ  | P10 ・ 令和4年度宅建業務指導員・相談員研修会開催<br>・ 中国地区不動産公正取引協議会第43回定時総会開催報告 |
| P2 ・ 本会前会長の津村 義康氏が旭日双光章を受章<br>・ 県本部理事会・幹事会開催報告     | P11 ・ 全宅連・全宅保証からのお知らせ                                       |
| P3 ・ 県本部定時総会開催報告                                   | P13 ・ 宅地・建物取引の判例から                                          |
| P4 ・ 会長就任ご挨拶<br>・ 令和4・5年度2団体（業協会・保証協会）の役職が決定       | P15 ・ 支部行事だより                                               |
| P7 ・ 令和4・5年度役員紹介                                   | P17 ・ スマイミーへの物件登録締切のご案内                                     |
| P9 ・ 賃貸型応急住宅システムについてのご案内<br>・ 空き家オンラインセミナーを開催しました！ | P18 ・ 会員の動き                                                 |
|                                                    | P23 ・ 土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について                                 |

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

## 令和4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7回  | 4.9.9(金)   | 4.8.8(月)～8.10(水)・8.12(金) | 広島県不動産会館(広島会場) |
| 第8回  | 4.9.16(金)  | 4.8.16(火)～8.19(金)        | 福山商工会議所(福山会場)  |
| 第9回  | 4.10.7(金)  | 4.8.29(月)～9.2(金)         | 広島県不動産会館(広島会場) |
| 第10回 | 4.10.21(金) | 4.9.26(月)～9.30(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。

### お申込の前に宅地建物取引士証の登録事項の変更をしてください！

宅地建物取引士として県に登録されている方は、登録をしている下記4項目に変更があった時には、遅滞なく住所地を管轄する建設事務所に「変更登録申請書」を提出しなければなりません。住所変更の申請をしていない方は案内が届かないこともあります。

- |           |                    |
|-----------|--------------------|
| ①氏名(戸籍抄本) | ②住所(住民票抄本又は戸籍の附票)  |
| ③本籍(戸籍抄本) | ④業務に従事する宅建業者に関する事項 |

\* ( )内は添付書類です。また①については、「書換え交付申請書」も必要です。

なお、外国籍の方は住民票抄本が添付書類として必要となります。

## 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(土)～8月15日(月)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。



## ■ 本会前会長の 津村 義康 氏が旭日双光章を受章

令和4年春の叙勲に際して、このたび、不動産業の発展に貢献されてきたことが高く評価され、本会前会長の津村 義康 氏が旭日双光章を受章されました。

このことは、公益社団法人広島県宅地建物取引業協会会長として、また公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会専務理事並びに公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会役員として、業界並びに地域社会の発展に貢献されたご功績によるものです。

おめでとうございます。今後とも一層のご活躍を祈念いたします。



## ■ 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4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4年度第1回幹事会

令和4年4月27日（水）午後1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) 業務執行並びに財務状況について
- (6) 令和2・3年度未収会費について
- (7) 令和4年度定時総会役割について
- (8) その他

以上の内容について、各委員長からの報告がなされました。

### 協議事項

- (1) 予算一部変更（科目・内容）・追加承認申請について
- (2) 令和4年度定時総会資料について
- (3) 業務災害補償保険について
- (4) 育児・介護休業等に関する規程の改正について
- (5) 事務局職員の表彰について
- (6) 事務局職員の昇給・賞与について
- (7) その他

以上の内容について、各委員長から提案説明があり、議案通り可決されました。



(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4年5月27日(金) 13時～
- メルパルク広島 6階「瑞雲の間」

公益社団法人 広島県宅建物取引業協会 令和4年度定時総会  
公益社団法人 全国宅建物取引業保証協会広島本部 令和4年度定時総会

(公社) 広島県宅建物取引業協会令和4年度定時総会(第56回)、(公社)全国宅建物取引業保証協会広島本部令和4年度定時総会(第50回)は、13時より、新型コロナウイルス感染症防止対策に配慮した形で執り行われました。

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・本部長の挨拶が行われました。

続いて、永年に亘り協会役員及び地域社会と業界の発展向上に貢献された、会長・本部長 津村 義康 氏ほか8名に表彰状が授与されました。その後の会員歴30年以上の表彰・会員歴15年以上の表彰(表彰対象者93名)では、協会業務に協力され、協会の発展に貢献された方を代表し、西支部所属の有限会社 たきもと 滝本 英則 氏に津村会長から表彰状が授与されました。

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、次いで松田理事・幹事、船本理事・幹事より、宅建協会正会員数2,262名に対し、出席者数1,401名(委任状出席含む)・保証協会広島本部正会員数2,258名に対し、出席者数1,400名(委任状出席含む)であり、この数は業協定会定款第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。

報告・決議事項(令和3年度決算承認の件)に関して、専務理事・各委員会の委員長からの提案説明が行われた上で、挙手多数により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、深く感謝しております。また、役員改選期にあたる今回の総会では、新理事・新幹事36名の役員の選任が決定いたしました。

総会終了後、別室で開催された理事会・幹事会において、新しい会長・本部長の選出を行い、中支部の岡本 洋三 氏が新会長・新本部長に選出されました。



退任役員表彰：石原 壽之 氏



会員歴30年表彰：滝本 英則 氏

## 会長就任ご挨拶



会長 岡本 洋三

このたび、役員各位のご推挙により、会長という要職に就かせていただくこととなりました。ご推挙いただきましたことに、心より感謝を申し上げますとともに、改めまして責任の重さを痛感しております。津村 前会長の後を受けまして、微力ではございますが、本会の円滑な会務運営並びに業界の発展のために専心努力いたす所存でございますので、何卒、会員の皆様方の絶大なご指導、ご鞭撻を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

ご存じのように、ウィズコロナ、アフターコロナの時代を見据え、今後、不動産業界においても、DX化の進展により、事業環境が大きく変化していくことが予想されます。令和4年度の事業計画にもございますように、当協会では、会員の皆様の業務に支障のないよう、全宅連、広島宅建株式会社等関係方面と緊密に連携しながら、会員企業の経営強化と、協会組織・財政基盤の強化を念頭に、組織運営を行って参りますとともに、2025年までの目標として掲げた『協会版ビジョン』についても、引き続き調査研究を行って参ります。

また、当協会は、本年度も引き続き、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なるように、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。



## 令和4・5年度2団体（業協会・保証協会）の役職が決定

本年総会において選任された2団体の新理事・幹事の役職については、6月3日の理事会・幹事会において次のとおり決定しました。また、中国地区不動産公正取引協議会及び中央2団体等の当協会選出の役員候補者についても、6月3日の理事会・幹事会において次のとおり決定しました。

(公社)広島県宅地建物取引業協会

|      |                              |          |          |
|------|------------------------------|----------|----------|
| 会 長  | 岡本 洋三                        |          |          |
| 副会長  | 第1・今田 正志                     | 第2・綾部 博臣 | 第3・村石 雅昭 |
| 専務理事 | 谷峰 隆宏                        |          |          |
| 常務理事 | 水野 隆司・小島 弘延・少前 幸充・浅利 清・柏原 隼人 |          |          |

(公社)広島県宅地建物取引業協会

委員会構成

| 委 員 会 名                        | 委員長名                  | 副委員長名           | 委 員 名           |               |                 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 総務財務委員会<br>( 14 名)<br>担当副会長 今田 | 柏原 隼人<br>(尾三)         | 川上健太郎<br>(福山)   | 島田 博文<br>(東)    | 松田 宜久<br>(中)  | 清水 誠<br>(中)     |
|                                |                       | 竹田 適<br>(東)     | 松下 浩志<br>(西)    | 高橋 良昌<br>(西)  | 高橋 豊<br>(北)     |
|                                |                       |                 | 寄兼 千秋<br>(安芸賀茂) | 赤澤多喜男<br>(福山) |                 |
| 情報政策委員会<br>( 12 名)<br>担当副会長 綾部 | 小島 弘延<br>(西)          | 大下 勇治<br>(西)    | 加藤 直己<br>(中)    | 大橋 基<br>(西)   | 下岡 政登<br>(北)    |
|                                |                       | 前場 俊輔<br>(安芸賀茂) | 室尾 秀樹<br>(佐伯)   | 山本寛太郎<br>(福山) | 神田 政明<br>(呉)    |
| 広報育成委員会<br>( 12 名)<br>担当副会長 村石 | 少前 幸充<br>(安芸賀茂)       | 宮脇 功<br>(福山)    | 大野 庄次<br>(東)    | 宮本 準次<br>(西)  | 織田 真澄<br>(安芸賀茂) |
|                                |                       | 大石 康朗<br>(北)    |                 |               |                 |
|                                |                       | 児玉 真美<br>(中)    | 岡田 大治<br>(福山)   | 正田 啓二<br>(尾三) |                 |
| 公益対策特別委員会<br>( 6 名)            | 水野 隆司<br>(中)          |                 | 今田 正志<br>(北)    | 浅利 清<br>(福山)  | 柏原 隼人<br>(尾三)   |
| 支部長会<br>( 10 名)                | 代表世話人<br>浅利 清<br>(福山) | 綾部 博臣<br>(東)    | 水野 隆司<br>(中)    | 小島 弘延<br>(西)  | 今田 正志<br>(北)    |
|                                |                       | 谷峰 隆宏<br>(佐伯)   | 少前 幸充<br>(安芸賀茂) | 柏原 隼人<br>(尾三) | 村石 雅昭<br>(呉)    |

※以上の委員会が、全宅保証広島本部の委員会を概ね共管する。

※委員会は、会長及び委員長が招集し、会長・副会長（会長が予め指名した副会長とする。）・専務理事及び委員をもって構成し、所管事項を審議する。

監事会

|                     |                    |              |                 |               |
|---------------------|--------------------|--------------|-----------------|---------------|
| 静川 周<br>(宅建協会・員外監事) | 有田 満<br>(代表監事) (中) | 川本 照男<br>(北) | 垣村 雅彦<br>(安芸賀茂) | 横山 雅明<br>(福山) |
|---------------------|--------------------|--------------|-----------------|---------------|

2 団体共管

## (公社) 全国宅地建物取引業保証協会広島本部

|                         |                |       |       |
|-------------------------|----------------|-------|-------|
| 本部長                     | 岡本 洋三          |       |       |
| 副本部長                    | 今田 正志          | 綾部 博臣 |       |
| 常任幹事<br>※本部長・副本部長<br>含む | 村石 雅昭          | 谷峰 隆宏 | 水野 隆司 |
|                         | 小島 弘延          | 少前 幸充 | 浅利 清  |
|                         | 柏原 隼人          |       |       |
| 幹事                      | 36 名（上記役職者を含む） |       |       |

## 「中央関係」2 団体（全宅連・全宅保証）

|                                           |       |       |
|-------------------------------------------|-------|-------|
| 理 事（2 団体）<br>（2 名〈※同一人〉）                  | 岡本 洋三 | 今田 正志 |
| 運営協議員（全宅連）<br>代 議 員（全宅保証）<br>（4 名 〈※同一人〉） | 綾部 博臣 | 村石 雅昭 |
|                                           | 谷峰 隆宏 | 柏原 隼人 |

## 「中国地区不動産公正取引協議会」

|                 |       |       |       |       |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| 理 事<br>（8 名）    | 岡本 洋三 | 今田 正志 | 綾部 博臣 | 村石 雅昭 |
|                 | 谷峰 隆宏 | 浅利 清  | 柏原 隼人 | 少前 幸充 |
| 代 議 員<br>（20 名） | 水野 隆司 | 小島 弘延 | 竹田 適  | 大野 庄次 |
|                 | 児玉 真美 | 松田 宜久 | 大下 勇治 | 宮本 準次 |
|                 | 杢下 浩志 | 大石 康朗 | 高橋 豊  | 室尾 秀樹 |
|                 | 前場 俊輔 | 織田 真澄 | 宮脇 功  | 川上健太郎 |
|                 | 赤澤多喜男 | 山本寛太郎 | 正田 啓二 | 神田 政明 |
| 監 事（1 名）        | 有田 満  |       |       |       |

## 「(公社) 西日本不動産流通機構」

|               |       |
|---------------|-------|
| 理 事（1 名）      | 岡本 洋三 |
| 運営委員（1 名）     | 今田 正志 |
| 調整委員（1 名）     | 今田 正志 |
| 企画システム委員（1 名） | 綾部 博臣 |
| 監 事（1 名）      | 有田 満  |

## 「(一社) 全国賃貸不動産管理業協会」

|          |       |
|----------|-------|
| 理 事（1 名） | 綾部 博臣 |
|----------|-------|



# 令和4・5年度 役員紹介

広島県宅建協会・全宅保証協会広島本部の新役員が決定しました。

令和4・5年度の2年間にわたり、役員全員が結束して、会務運営にあたります。

■ (公社) 広島県宅地建物取引業協会

■ (公社) 全国宅地建物取引業保証協会広島本部

【凡例】氏名 (支部)

●上段：青字は広島県宅建協会の役職

●下談：緑字は保証協会広島本部の役職



岡本洋三 (中)

●会長

●本部長



今田正志 (北支部長)

●副会長

●副本部長



綾部博臣 (東支部長)

●副会長

●副本部長



村石雅昭 (呉支部長)

●副会長

●常任幹事



谷峰隆宏 (佐伯支部長)

●専務理事

●常任幹事



柏原隼人 (尾三支部長)

●常務理事/総務財務委員長

●常任幹事



小島弘延 (西支部長)

●常務理事/情報政策委員長

●常任幹事



少前幸充 (安芸賀茂支部長)

●常務理事/広報育成委員長

●常任幹事



水野隆司 (中支部長)

●常務理事/公益対策特別委員長

●常任幹事



浅利清 (福山支部長)

●常務理事/支部長会代表世話人

●常任幹事



竹田 適 (東)

●理事

●幹事



大野庄次 (東)

●理事

●幹事



島田博文 (東)

●理事

●幹事



児玉真美 (中)

●理事

●幹事



松田宜久 (中)

●理事

●幹事



加藤直己 (中)

●理事

●幹事



清水 誠 (中)

●理事

●幹事



大下勇治 (西)

●理事

●幹事



宮本準次 (西)

●理事

●幹事



松下浩志 (西)

●理事

●幹事



大橋 基 (西)

●理事

●幹事



高橋良昌 (西)

●理事

●幹事



大石康朗 (北)

●理事

●幹事



高橋 豊 (北)

●理事

●幹事



下岡政登 (北)

●理事

●幹事



室尾秀樹 (佐伯)

●理事

●幹事



前場俊輔 (安芸賀茂)

●理事

●幹事



織田真澄 (安芸賀茂)

●理事

●幹事



寄兼千秋 (安芸賀茂)

●理事

●幹事



宮脇 功 (福山)

●理事

●幹事



川上健太郎 (福山)

●理事

●幹事



赤澤多喜男 (福山)

●理事

●幹事



山本寛太郎 (福山)

●理事

●幹事



岡田大治 (福山)

●理事

●幹事



正田啓二 (尾三)

●理事

●幹事



神田政明 (呉)

●理事

●幹事



有田 満 (中)

●代表監事



川本照男 (北)

●監事



垣村雅彦 (安芸賀茂)

●監事



横山雅明 (福山)

●監事



静川 周 (員外)

●監事

## NEWS

## 賃貸型応急住宅システムについてのご案内

## ○ 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)

賃貸型応急住宅システムは、災害時に迅速かつ適正に情報提供することを目的として、当協会が昨年3月に構築した災害支援用システムです。主な機能として、間取図や写真、地図、ハザードマップ等の表示、世帯人数に応じた家賃支援限度額内の物件や、新耐震基準に適合した物件の絞り込み検索等が行えます。今年5月には、発災時において、システムを利用されない協会員様からの情報提供を基に、事務局が代わりにシステムへ物件登録する機能が追加され、より多くの賃貸型応急住宅を被災者に紹介することが可能となりました。

賃貸型応急住宅の登録は、災害発生前に家主承諾を得て予め登録しておくことができます。スマイミーPC 会員ページ内にある本システムの登録方法(動画あり/右図)をご参照いただき、事前登録のご協力を賜りますようお願い申し上げます。



## ○ 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4年6月13日、広島県主催の大規模災害時における建設型・賃貸型仮設住宅等の対応等に係る市町担当者会議(WEB)において、当協会から、今田副会長、谷峰専務、小島情報政策



委員長、少前広報育成委員長等が出席し、県内23市町担当者に対し、昨年に続き本システムの概要について説明しました。さらに、発災時に賃貸型応急住宅を円滑に提供するため、現地での受付や通信回線、電子機器の利用等を想定したシミュレーション案についても資料を基に説明し、被災者に対する迅速な情報提供や、支援活動に行うための協力要請を行いました。



広島県と23市町とのWEB会議の様子

<https://takken.fudohsan.jp/賃貸型応急住宅>

## NEWS

## 空き家オンラインセミナーを開催しました！

令和4年6月22日に宅建協会Web会員及びスマイミーPC会員を対象に、『令和3年民法・不動産登記法の改正～所有者不明土地の解消に向けて～』をテーマに、オンラインセミナーを開催しました。相続登記の申請の義務化等、今後段階的に制度の見直しが行われ不動産に関するルールが大きく変わることを受け、武田司法書士事務所の武田圭史先生にご講演いただきました。



※本セミナーは令和4年8月31日(水)午後5時まで会員専用ページにてご視聴いただけます。

## 令和4年度宅建業務指導員・相談員研修会開催

新型コロナウイルス感染症に配慮し、県内2会場で本年度事業計画に基づき、県から委託を受けて免許要件調査を実施する宅建業務指導員（148名）及び本部支部で苦情処理に携わる相談員（161名）を対象に、宅建業務指導員・相談員研修会を開催いたしました。

### 開催内容

テーマ①「免許要件調査の留意点等について」

広島県土木建築局建築課宅建業グループ

主査 谷本 優子 氏（広島会場）

技師 多木 智大 氏（福山会場）

テーマ②「不動産取引（売買・賃貸借）トラブルと相談対応について」

（一財）不動産適正取引推進機構 調査研究部

主任研究員 葉山 隆 氏

| 開催日      | 会場名            | 対象者数 | 出席者数 |
|----------|----------------|------|------|
| 6月22日（水） | 広島県民文化センターふくやま | 46名  | 40名  |
| 6月23日（木） | 広島県不動産会館       | 115名 | 91名  |



研修会の様子（広島会場）



研修会の様子（福山会場）

### 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43回定期総会 開催報告

中国地区不動産公正取引協議会第43回定期総会が、令和4年6月17日（金）、ホテルグランヴィア岡山（岡山県）において理事・代議員104名（委任状提出者18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23名が出席しました。

議事に先立ち、会長あいさつの後、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 山中義道様及び岡山県県民生活部くらし安全安心課長 塩飽成史様よりご祝辞をいただき、岡山県土木部都市局建築指導課長 金光伸英様に御臨席を賜りました。

その後、議事に入り、令和3年度事業報告・収支決算報告及び令和4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。

本年度の重点事業としては、9月1日に施行される一部改正の「不動産の表示規約」を周知するための広報事業と、依然として「おとり広告」の違反被疑情報の提供が見受けられることから、規約違反の未然防止業務を徹底するための調査指導事業を実施する旨の説明がありました。

また、来年第44回定期総会の開催県は島根県と決定されました。



## (公社) 全宅連・全宅保証からのお知らせ

### 【法務省】「所有者不明私道への対応ガイドライン」改訂版公表について

法務省に設置された「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」における検討結果を取りまとめたものとして、平成30年1月に「所有者不明私道への対応ガイドライン」が策定されておりましたが、今般同ガイドラインが改訂され、同省において改訂版が公表されました。

ガイドラインでは、所有者を特定することが困難な共有私道に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、代表的な事例ごとに、私道の共有者の一部が所在不明である場合に同意を得ることが求められる者の範囲等について紹介しています。

改正民法が令和5年4月1日から施行されることを踏まえ、今般の改訂版においては、各種新制度の内容を詳しく紹介するとともに、共有私道の工事に関する支障事例における具体的な適用関係を示されているほか、改正民法の施行前における対処法も併せて示されています。また、実務上問題となることが多いと指摘される事例を新たに追加したほか、共有私道の管理に関連する所有者不明土地対策について幅広く紹介されています。

### 国土交通省「賃貸住宅標準契約書」等の一部改訂について

国土交通省では、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的に、賃貸借契約書のひな形（モデル）として、「賃貸住宅標準契約書」等を作成しており、この度、令和3年5月19日に公布された「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」において、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、宅地建物取引業法及び借地借家法の改正規定を含むその一部が令和4年5月18日から施行されました。これを受け、「賃貸住宅標準契約書」等について、宅地建物取引士の押印欄を削除するなど、所要の形式面の改訂を行いました。

### 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方の改正に係る「賃貸住宅管理業法 Q&A」及び「賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック」 更新版の公表について

令和4年6月15日に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に係る「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」が国土交通省において改正施行されましたが、今般、同省において改正点を反映させた「賃貸住宅管理業法 Q&A」及び「賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック」の更新版が公表されました。

詳しくは以下のホームページをご覧ください。

○国土交通省「賃貸住宅管理業法Q & A」

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001417157.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001417157.pdf)

○賃貸住宅管理業法制度概要ハンドブック

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001404841.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001404841.pdf)



## 令和4年5月改訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」の発刊について



全宅連策定の売買契約書等書式については、令和4年5月18日の改正宅建業法の施行にあたり、改正法に伴う対応及び都道府県協会からの意見等を踏まえた所要の改訂等を行い、全宅連サイトにおいて公開しておりますが、今般、売買契約に係る書式の解説書として上記を踏まえた「わかりやすい売買契約書の書き方」を発刊されました。

なお、標記解説書の他、「わかりやすい重要事項説明書の書き方」につきましても、改訂を予定しておりますが、頒布時期につきましては、令和4年8月以降を予定しております。

注文方法については、全宅連サイト「出版物の注文フォーム」よりお申込み下さい。

(注文フォーム <https://www.zentaku.or.jp/products/form/>)

●1セット：2,200円（税込）



## 【国土交通省】不動産IDルールガイドラインの策定及び公表について

国内の不動産においては、土地及び建物において、各種機関や団体等が共通して不動産を特定するための番号（ID）等が存在せず、このことが各種機関等が保有する不動産に関するデータの連携や蓄積及び今後の活用を検討していく上で課題となっております。

以上の観点から、不動産を特定することができる各不動産の共通コードとしての「不動産ID」に係るルールを定めることを目的として、昨年、国土交通省において「不動産IDルール検討会」が設置され、検討が進められておりましたが、同省において「不動産IDルールガイドライン」が策定・公表されました。

## 「空き家・空き地バンク導入のポイント集」の策定について

国土交通省では、空き家・空き地バンクの未設置自治体向けに、先行自治体の取組例などを盛り込んだ『空き家・空き地バンクの設置・運営に関するポイント集』を策定、公表されました。

## 書面の電磁的方法による提供及びIT重説関係書式等の公開について

「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」等の内容を参考に、今般、新たに会員業者に向けて、書面の電磁的方法による提供やIT重説、電子契約などについて、一連の実務を把握できるよう簡易なマニュアルを作成しました。

また、書面の電磁的方法による提供等の実施における承諾書等各種書式も用意し、上記マニュアルとあわせて全宅連HPに公開いたしました。

## 宅地建物取引業者の代表者等の旧姓の取扱いについて

今般、国土交通省において「宅地建物取引法の解釈・運用の考え方」が一部改正され、宅地建物取引業免許証の記載事項のうち、代表者の氏名における旧姓使用について、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引免許証に旧姓を併記（『現姓 [旧姓] 名前』）することが認められる等、所要の改正が行われることとなりました。

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.zentaku.or.jp/news/>



# 宅地・建物取引の判例から

## ▶権利の濫用



カラオケ店営業を目的として一体的に賃貸借されている店舗並びにその駐車場の各賃貸借契約について、主位的に契約の終了を理由として、予備的に契約解除の正当理由の補完として1000万円あるいは相当と思われる金員を支払うとして、賃貸人が賃借人にその明渡しを求めた事案において、店舗賃貸借契約については、契約終了、正当事由による契約解除は認められないとして、また駐車場賃貸借契約についても、更新拒絶は権利の濫用にあたるとして、賃貸人の請求が全て棄却された事例（福岡高裁 平成27年8月27日判決 控訴棄却 確定 判例時報2274号29頁）

## 1 事案の概要

平成21年2月、賃借人Yはカラオケ店営業を目的として、賃貸人Aとの間で本件店舗（土地・建物）を月額賃料70万円にて、賃貸人Bとの間で同店舗の本件駐車場（土地）を月額賃料30万円にて、平成21年3月より期間5年とする各賃貸借契約を締結し本件各不動産を賃借した。

平成25年1月、A及びBは、本件各賃貸借契約を期間満了となる平成26年2月末日をもって更新しない旨をYに対し通知した。

平成25年11月、Xは、Aより本件店舗を、Bより本件駐車場を購入し、Yに対する賃貸人の地位を承継した。

XはYに対し、平成25年12月に更新拒絶の通知を、平成26年3月に賃貸借契約期間経過後の本件各不動産のYの使用について異議を述べる旨の通知をした。

XはYに対し、主位的に各賃貸借契約が終了しているとして、予備的にXには本件各不

動産を自己使用する必要性があり、賃貸借契約解除の正当事由の補完として300万円を支払う等として、本件各不動産の明渡しを求め本件訴訟を提起した。

原審はXの請求を全て棄却したため、Xはこれを不服とし、また正当事由の補完として1000万円又は裁判所が相当と考える金銭を支払う用意があるとして、本件各不動産の明け渡しを求め控訴した。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの控訴を全て棄却した。

### (1) 本件店舗の明渡請求について

X及びAの更新拒絶通知は、契約期間満了の1年前から6月前までの間に行われていないことから、借地借家法26条1項の要件を充足していない。従って、本件店舗賃貸借契約は、法定更新され期間の定めがない契約となっていることから、Xの契約終了による本件店舗の明渡請求には理由がない。

法定更新後のXの本件店舗の明渡請求は、借地借家法27条1項所定の解約の申入れと認められるが、X、Y双方における本件店舗の必要性の程度を比べたとき、Xの自社ビル建築の必要性の程度、賃料が低廉で不適正であるとのXの主張に合理性が認められないこと、仮に1000万円ないしこれに近い金員を、正当事由の補完としてXが提供することを参酌しても、Y経営のカラオケ店の規模、営業年数、周辺の状況等を考量すると、本件各不動産でYが営業を継続する利益は大きく、Xの必要性がYの利益に比較して明らかに小さいことから、Xの更新拒絶に正当事由がある

## 店舗と共にその駐車場として賃貸された土地の賃貸借契約の更新拒絶が権利の濫用に当たるとされた事例

(福岡高判 平成 27 年 8 月 27 日 ウエストロー・ジャパン)

とは認められない。

### (2) 本件駐車場の明渡請求について

認定事実に照らせば、本件各契約はカラオケ店営業のために事実上一体として締結されたものであって、本件各不動産でカラオケ店営業をするためには、本件店舗のほか、本件駐車場を利用することが不可欠な状況にあることが認められる。しかるところ、本件店舗賃貸借契約が法定更新され、その後の解約申入れも正当事由がないとして賃貸借契約関係が継続しているにもかかわらず、本件駐車場契約が終了しているとして明渡請求が認められれば、結局本件店舗賃貸借契約の目的は達せられないこととなり、同契約の更新拒絶あるいは解約申入れについて、賃借人の保護と賃貸人との利益調整の観点から正当事由を要求した借地借家法の趣旨に明らかに反する結果となる。

一方、本件駐車場契約について更新拒絶を認めなかったとしても、本件駐車場のみでの利用価値は低く、本件店舗と一体として利用されることが社会経済上も望ましいし、当事者の合理的意思にも合致する上、その賃料が適正でない場合には賃料増額請求の手続を行うことも可能であるから、Xに特段の不利益はない。

以上からすれば、本件店舗賃貸借契約が終了していないにもかかわらず、本件駐車場契約について更新拒絶をすることは権利の濫用に当たるといふべきであり、Bが行った本件通知はその限度で無効であって、本件駐車場賃貸借契約が本件店舗賃貸借契約とともに存続すべきこと等を考えると、本件駐車場賃貸借契約は更新され期間の定めのない契約とな

ったと解するのが相当である。

(3) 以上によれば、控訴人の請求を棄却した原判決は正当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却する。

## 3 まとめ

普通借家契約と一体として締結された借地借家法の適用のない土地の賃貸借契約につき、賃貸人の解除・更新拒絶が権利の濫用に当たることが判断された事例として、本件事案は実務上参考になる。

「一体として利用されている二筆の借地のうち一方の土地の上にのみ借地権者所有の登記されている建物がある場合において、両地の買主による他方の土地の明渡請求が権利の濫用に当たるとした事例」(最高判 平9・7・1 平6(オ)590号)において、裁判所は権利濫用法理の適用にあたり考慮すべき事情として、①買主・借地人双方における土地の利用の必要性ないし土地を利用することができないことによる損失の程度、②土地の利用状況に関する買主の認識の有無や明渡請求に至った経緯、③借地人が対抗要件を具備していないことがやむを得ないといふべき事情の有無を指摘しており、本件事案もこれに沿って判断されている。

対抗力のない借地権が権利濫用法理により保護された事例として、最高判 昭43・9・3 昭39(オ)869号が、対抗力が否定された消極事例として、最高判 昭44・10・28 昭44(オ)423号、最高判 昭44・12・23 昭44(オ)317号がみられるので、あわせて参考としていただきたい。

(RETIO.2016.7.NO.102)

# 支部 行事だより

## 佐伯支部

## 役員研修会を開催しました

令和4年4月21日(木)午後1時半より、佐伯支部にて無料相談員・巡回指導員を対象とした役員研修会を開催しました。

まず、1部では無料相談について、無料相談に関するマニュアルDVDをもう一度視聴しながら、要点を再確認するとともに、実際に支部に寄せられた相談の内容や対処方法を無料相談員全員で共有し精査することで、今後の無料相談に活かせるよう意見を出し合いました。

また2部では「巡回指導の基礎知識」について、本部の上福浦職員を講師にお招きしてご講演していただきました。

免許要件において誤認しやすい点や変更点など、質疑応答などを交えながら、分かりやすく丁寧にご教授いただいたおかげで、理解しているつもりでいた曖昧な部分も再確認することができ、とても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 委員長 大田 修司)



## 安芸賀茂支部

## 役員会を開催しました

令和4年4月18日(月)16:00より ホテルセンチュリー21 広島において、第1回安芸賀茂支部役員会を開催しました。役員15名中14名が参加しました。年度を新たに新役員2名が加わり、安芸賀茂支部役員の組織の初顔合わせとなりました。

役員会は、4月4日(月)安芸賀茂支部にて行われた委員会(総務財務、情報政策、広報育成)の会議等報告から始まり、支部事業計画及び予算等について協議を行いました。新型コロナ拡大状況によっては運営方法、開催の有無が懸念される中、行事(支部研修会、不動産フェア、新年互例会、会員親睦会等)を一つひとつ入念に協議していくことができ、令和4年度安芸賀茂支部の素晴らしいスタートを切ることができました。

円滑な運営にご協力頂いた皆様に心より感謝申し上げます。

(執筆者：安芸賀茂支部総務財務委員会 委員長 寄兼 千秋)



## 安芸賀茂支部

## 暴力追放活動功労団体の表彰を受けました

令和4年5月26日（木）午後2時30分から広島国際ホテル3階エメラルドの間において、令和4年度暴力追放広島県民会議第1回定例理事会が開催され、当支部が東広島地区において多年にわたり暴力追放意識の普及、高揚等に努めてきた団体として表彰を受けました。当日は代表者として少前支部長が出席し、湯崎英彦広島県知事から表彰状を授与されました。

また、5月25日（水）午後2時より、西条 HAKUWA ホテル1階会議室において、東広島市暴力監視追放協議会総会が開催され、二宮達雄情報政策委員長が副会長に就任いたしました。

（執筆者：安芸賀茂支部 支部長 少前 幸充）



## 福山支部

## 令和4年度第1回福山支部研修会を開催しました

令和4年度第1回福山支部研修会を参加者140名で、5月9日（月）福山ニューキャッスルホテルにおいて開催いたしました。

今回は「売買契約書の特約例と注意したい落とし穴」と題して高川佳子弁護士にご講演頂きました。

売買について事例や紛争例などを基に、注意したい点について解説して頂きました。

コロナ禍での3年ぶりの会場での研修会となり、人数制限を行い、研修時間も90分に短縮した上での開催となりました。

（執筆者：福山支部広報育成委員会 委員長 岡田 大治）



## 福山支部

## 不動産フェア 福山ばら祭りに参加しました

ばら祭りの開催がコロナにより3年ぶりの開催となりましたが、今年度も不動産フェアとしてばら祭りに参加しました。

5月14日（土）15日（日）の二日間、福山元町のトライアングル広場にブースを出店しました。不動産無料相談会を中心に来場者には無料相談の開催をPRしたうちわやアンケートにお答えいただいた方にバラの苗をプレゼントしました。前日まで雨が降り心配しましたが当日、二日間は天候にも恵まれ、安心・安全のハトマークのPRをする事が出来ました。（執筆者：福山支部情報政策委員会 委員長 山本 寛太郎）



## 呉支部

## 支部事業・決算報告会/懇親会を開催しました

令和4年4月21日（木）午後4時から、呉森沢ホテルにて、参加者30名で令和3年度呉支部事業・決算報告会を開催しました。

村石支部長の挨拶から始まり、亀井副支部長より事業・決算報告が行われました。続いて令和4・5年度の役員紹介を行い、神田副支部長の閉会の挨拶で報告会は終了となりました。

休憩を挟んで広島宅建(株)の代表取締役も兼任する村石支部長より広島宅建(株)の事業説明があり、これからWebの環境も更に整備され、会員の皆様がもっと利用し易くなることに期待できる内容でした。

その後は、参加者26名でコロナ禍において初めて開催する懇親会です。

支部長の開宴の挨拶、元理事の屋鋪氏の元気な乾杯の掛け声で、久しぶりの懇親会は和やかに静かにスタート。行事のある時はいつもカメラマンをして頂く元理事の川尻氏がこの日、誕生日ということでステージに登壇してもらい、急遽スピーチ&会場の皆様でハッピーバースディの歌を合唱しました。そして懇親会も無事に終了しました。

これからも呉支部役員はチームワークの良さで、皆様に役立つこと、楽しんで頂けることを考えていこうと思っています。

（執筆：呉支部総務財務委員会 委員長 中下 憲治）



役員紹介の様子



懇親会の様子

備後版【住まいの情報】からのお知らせ

## スマイミーへの物件登録締切のご案内

| 号 数  | FAX 会員〆切   | PC 会員〆切※   | 発売日        |
|------|------------|------------|------------|
| 10月号 | 2022/8/22  | 2022/8/23  | 2022/9/9   |
| 11月号 | 2022/9/22  | 2022/9/26  | 2022/10/14 |
| 12月号 | 2022/10/21 | 2022/10/24 | 2022/11/11 |
| 1月号  | 2022/11/18 | 2022/11/21 | 2022/12/9  |

※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

## 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>



## ニュースレター 2022-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： 岡本 洋三  
編集人： 小島 弘延  
印刷： 広島宅建㈱