



宅建ひろしま

TAKKEN HIROSHIMA



5・6月号

CONTENTS

尾道市因島フラワーセンター
写真提供：広島県

- P1 ・ 会費納付のお願い（重要）
- P2 ・ 2019年度宅地建物取引士法定講習会のご案内
- P2 ・ 土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について
- P2 ・ 建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて
- P3 ・ 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3000万円特別控除）の要件拡充について
- P3 ・ 不動産キャリアパーソンのご案内
- P4 ・ 免許センターだより
- P5 ・ 不動産に関する最近の判例
- P7 ・ 広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ
- P10 ・ 会員の動き

ニューズレター 2019-No. 4

発行：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



スマイミー

検索

<https://www.fudohsan.jp>

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

■ 会費納付のお願い (重要)

今年度の宅建協会及び保証協会の会費納入につきまして、下記のとおりご案内申し上げます。
平成28年度より、会費の納付方法が、一括納付のみ（分納不可）となっておりますので、
ご注意ください。

* 毎年4月1日に会員資格を有する方（正会員・準会員）に適用されます。

年度途中で退会される場合の分納もございませんので、ご了承ください。

宅建協会会費：年額 51,000円 保証協会会費：年額 6,000円

*** 一括納付のみ（分納不可） 納付期限：2019年6月末日**

2019 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。尚、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。

	講習日	受付期間	講習会場
第4回	2019.7.5	2019.6.17 ~ 2019.6.21	広島県不動産会館（広島会場）
第5回	2019.8.23	2019.7.8 ~ 2019.7.12	広島県不動産会館（広島会場）

【講習会申込に必要なもの】

- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| ①交付申請書 | ④受講料（現金）／12,000円
（おつりの出ないように） |
| ②印鑑（認印可） | ⑤カラー写真／3枚（縦 3cm×横 2.4cm） |
| ③交付手数料（現金）／4,500円 | |

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登録の変更を申請しなければなりません。住所変更の届出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。

お問い合わせ先

(公社) 広島県宅地建物取引業協会 TEL：082-243-0011

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）。詳しくは以下のHPをご覧ください。

<http://www.sabo.pref.hiroshima.lg.jp/portal/map/keikai.asp>

（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）

全宅連からのお知らせ

■ 建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて

農地法第 5 条に係る住宅を目的とした転用については、転用をする事業者が宅地を造成し、住宅を建築したうえで土地建物を一体的に売却する場合（建売分譲住宅）に限り転用が可能であり、宅地のみの分譲については転用不可とされておりました。本件につきましては特に地方部において土地を購入し、購入者が好みの間取りで住宅を建築するニーズが高いため、従来の運用について改善を求める声で多数寄せられており、本会においてはこれまで重点政策要望として、関係各機関に対し継続的に要望活動を行ってまいりました。

その結果、今般農林水産省の通知により従来の建売分譲住宅以外に、建築条件付売地についても一定の要件のもと（一定期間に分譲した後に売れ残った区画がある場合には自ら建売住宅を建築する等）転用許可が認められることとなり、国土交通省より本件に係る通知がございましたのでお知らせいたします。

建築条件付土地売買の農地転用制度上の運用改善（概要）

◆従来の運用

住宅を目的とした転用については、転用事業者（土地の分譲宅建業者）が、宅地を造成し、住宅を建築したうえで、土地建物を一体的に売却する場合（建売分譲住宅）に限り、転用が可能。



宅地のみの分譲は、転用不可×

宅地のみの転用が認められないのは、転用後の建物建築が不確実であり、土地の遊休化のおそれがあるため。しかし、特に地方部においては、土地を購入し、購入者が好みの間取りで住宅を建築するニーズが高いため、従来の運用について改善を求める声が多数寄せられていた。
全宅連では、建築条件付きなど、住宅の建築が担保されているケースであれば農地転用を認めるよう、要望活動を実施してきたところ。

◆新しい運用

以下の要件を満たす建築条件付土地売買については、「宅地のみの分譲」として取り扱わず、転用許可が可能となる。

〈要件〉

ア 転用事業者と土地購入者が建築条件付土地売買契約を締結し、契約後一定期間内（概ね 3 月以内）に転用事業者または転用事業者が指定する建築業者と土地購入者が建物請負契約を締結すること

上記アが達成されない場合の措置として、

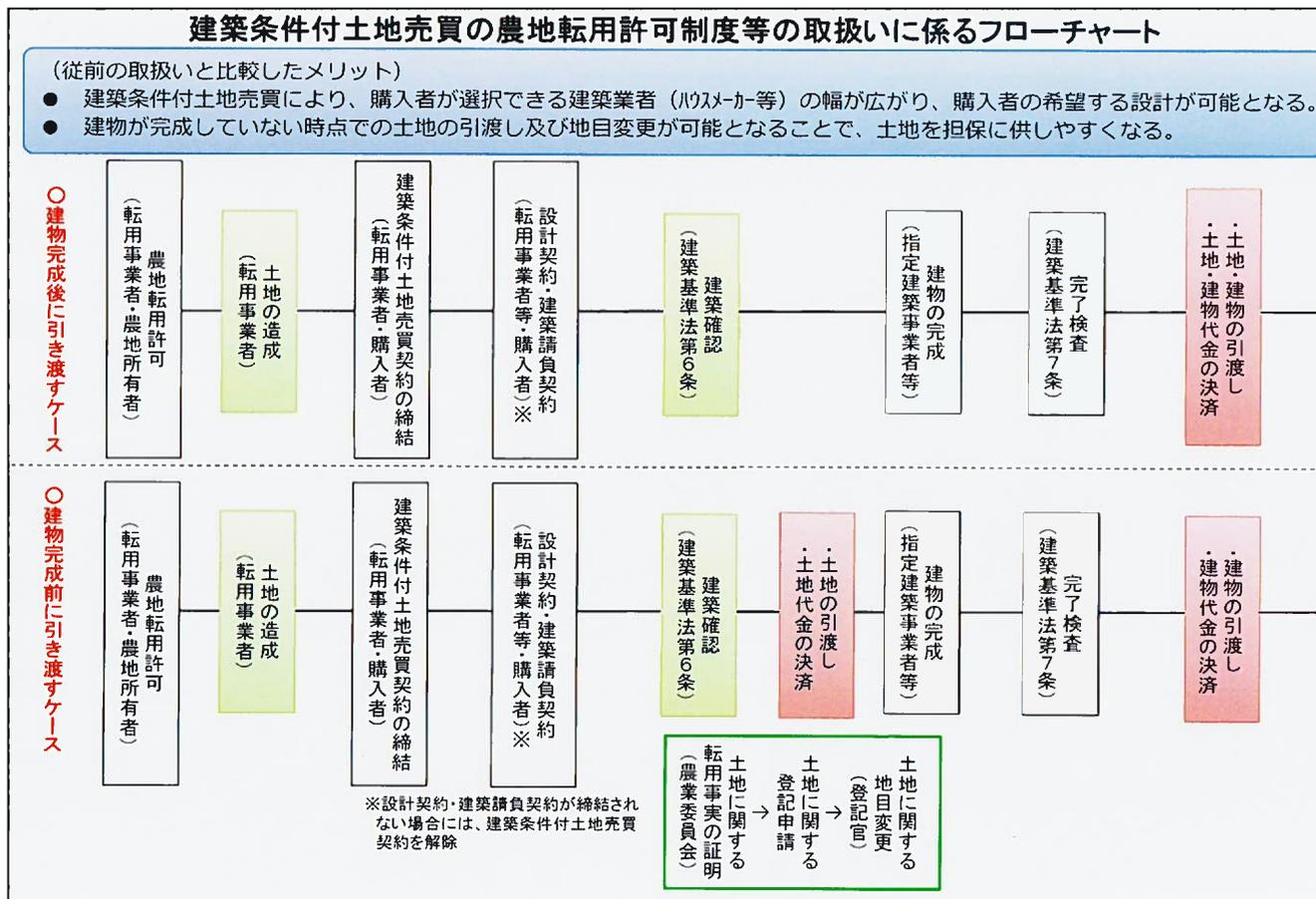
- ① 一定期間内に請負契約を締結しなかった場合には、建築条件付き土地売買契約を解除すること
- ② 全区画を販売できなかった場合には、転用事業者が建売分譲として販売すること

イ 建築条件付土地の引き渡しは、住宅が建築されたことの確認後、または **宅地造成及び建築基準法第 6 条の建築確認が行われた後に行うこと**



イにより、建築確認後であれば土地の先行決済が可能となる（別添フロー表参照）。また、これと連動し、本スキームによる場合には、登記上も、**建築確認があれば農地から宅地への地目変更が可能**となる旨が確認された。

～平成 31 年 4 月 1 日より施行～



空家の発生を抑制するための特例措置 (空家の譲渡所得の3000万円特別控除) の要件拡充について

今年度の税制改正法案のうち、相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度については、適用期限が2023年12月31日までに延長されました。

また特例の対象となる相続した家屋について、従来被相続人が相続の開始直前において居住していたことが必要でしたが、今回の改正により老人ホーム等に入居していた場合に一定の要件のもと対象に加わることとなりました。その要件の詳細について、今般国土交通省のホームページに公表されましたのでご案内いたします。

【国土交通省HP】

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000030.html

(ホーム → 政策・仕事 → 住宅・建築 → 住宅 → 空家の発生を抑制するための特例措置)

不動産キャリアパーソンのご案内

不動産流通市場活性化の担い手として、多様化する消費者ニーズに対応し得る人材の育成をめざした研修制度です。修了者には全宅連認定資格を付与。ご自身のキャリアアップに、ぜひチャレンジしてください。詳しくは全宅連ホームページをご覧ください。



免許センターだより

宅建協会 本部 免許センターでは、西部建設事務所(本所)管轄分の、宅建協会会員の下記書類（宅建業者の書類）を事前審査の上、代行して県へ提出しております。（協会会員の書類を提出する司法書士、行政書士の方も利用できます。）

代行

1. 広島県知事免許の免許更新申請
2. " 変更届及び免許証書換え交付申請
3. " 免許証再交付申請

また、新規免許申請、免許換え申請、大臣免許申請及び変更届等の書き方や事前チェックなど免許に関する相談を受けておりますので、ご利用ください。

受付時間

月曜日～金曜日 9:10～12:00 13:00～16:00

ご来訪の場合は、電話にて予約をお取りください。

(他の会員の方と時間が重ならないように調整をしております。)

15時以降は西部建設事務所に行くために、不在のことがありますので必ず予約をしてください。

受付場所

広島県宅建協会 免許センター（広島県不動産会館4階）

〒730-0046 広島市中区昭和町11-5 TEL (082) 243-0011

免許センター来訪時の注意

- ①広島県知事免許の宅建業免許申請手数料は、免許申請書の書類審査後に現金（33,000円）をお支払いください。（広島県証紙は廃止済）
- ②宅建業者名簿登載事項変更届には、手数料はかかりません。
- ③広島県知事免許の業者には、免許更新期間に所属支部より巡回指導員が、事務所へお伺いします。代表者及び専任の宅地建物取引士に面談させていただきますので、ご協力お願いします。その後、支部にて免許要件調査書（封筒）を受け取り免許申請時に提出してください。（東・中・西支部の業者は免許申請の来訪時にこちらで用意します。）

報酬額表

事務所に掲げる報酬額表は、9項目ありますか？ H30.1.1より、低廉な空家等の、売買又は交換の媒介及び売買又は交換の代理について報酬額を18万円＋消費税とする特例が追加されています。もし、新しい報酬額表に貼り替られていない場合は、支部にてお渡しますので、もう一度ご確認ください。（令和元年10月1日より、消費税10%への変更のため、事前に、また新しい報酬額表を会員へ送付する予定です。）

不動産に関する最近の判例

▶害虫の発生と中途解約

ビルの貸室の建物賃貸借契約の解約に関し、賃貸人が、賃借人及び連帯保証人に解約予告金・解約負担金・原状回復費用等を求め（本訴請求）、これに対して、賃借人が、敷引後の敷金残額を返還することを求め（反訴請求1）、かつ建物で発生した害虫の駆除を賃貸人が適切に行わなかったことが債務不履行に当たるとして損害賠償を求めた（反訴請求2）事案において、貸主の債務不履行を否定し、借主に解約負担金の支払義務はないとした事例（東京地裁 平25年12月25日判決 控訴）

1 事案の概要

平成20年8月20日、不動産斡旋及び賃貸業等を目的とする会社X（本訴原告・反诉被告）と、デコレーションアーティストの養成等を目的とする会社Y1（本訴被告・反訴原告）は、繁華街に存するビルの一室（約8.5坪、以下「貸室」という。）を、次の約定で賃貸借契約（以下「契約」という。）し、同日、Y1の取締役Y2（本訴被告）は、Xに対してY1が負担する一切の債務を連帯して保証する旨を書面で約した。なお、Xは貸室においてネイルサロン等の営業をしていた。

- ① 期間：平成20年9月1日より2年間
- ② 賃料：月額15万7160円（税抜）、別途共益費月額3万3840円（税抜）
- ③ 敷金：141万4440円、契約終了時賃料1か月分償却
- ④ 契約は、書面による解約申入れのときから6ヶ月の期間が経過したときに終了する。ただし、借主は解約予告金（以下「予告金」という。）として賃料の6ヶ月分を貸主に支払うことにより即時に解約

することができる。

- ⑤ 借主都合により契約を期間途中で解約するときは、契約期間の始期から1年以内の場合には賃料3ヶ月分、1年超2年に満たない場合には賃料2か月分を解約負担金（以下「負担金」という。）として貸主に支払う。
- ⑥ 借主は、原状回復工事として、壁・天井・カーペット等の張替え、塗装部分の再塗装、破損損傷部分の修繕、エアコンの科学洗浄、クリーニング他を行う。
- ⑦ 電気・水道料金は、XがYに対して当月分を支払う。

平成22年8月31日、契約は、期間を平成24年8月31日までの2年間とし、その他の条件は同一のままとして合意更新された。

平成22年12月9日、Y1は、翌年23年1月31日までに貸室を明け渡す旨通知し、平成23年1月31日には貸室をXに明け渡した。なお、平成23年1月31日までの賃料・共益費又は賃料相当損害額は支払い済みである。

平成23年7月、Xは、Y1及びY2に対し、予告金（解約予告日翌日から支払済賃料を控除した70万9577円）、負担金（賃料3か月分47万1480円）、原状回復費用立替金（91万3500円）、1月分の電気料・水道代の合計額から償却後の返還敷金を控除した86万9235円の支払いを求め、東京簡裁に提訴した。（Y1は、本件はXの債務不履行に起因する紛争で、契約終了後の清算未了という事件ではないとして、地裁への移送の申立てを行い地裁、審理事件となった。）

Y1の主張の要旨は次のとおりである。

- ① 平成21年1月頃、Y1は、貸室に「チョ

完全駆除に至らなかった貸室の害虫に関し、貸主の駆除努力は認めたが、借主の解約には理由があるとされた事例（ウエストロー・ジャパンより引用）

ワバエ（以下「害虫」という。）が頻繁に出ることに気づき、Xに害虫駆除を申し出たが、Xは真剣に駆除しようとはせず、なんらの改善も見られなかった。

- ② Y 1は、害虫駆除されれば営業したいと考え、Xに改めて駆除を申し出て、きちんとやる旨の回答を得たので契約を更新したが、その後も害虫は駆除されることなく、誠実な対応をしないXの態度から、Xとの信頼関係は維持できないと考え、契約を債務不履行解除した。
- ③ Y 1は、Xが害虫駆除を引き受けたのを信じて営業を続けたのであるから、XがY 1に対しネイルサロンの営業に支障のないように害虫駆除の義務を負うことが契約の内容となっていたことは明らかである。なお、害虫の発生原因はY 1ではなく、本件ビル自体にあり、害虫駆除義務はXが負うものである。
- ④ Y 1は、Xの害虫駆除義務違反を理由として契約を債務不履行解除したのであるから、Y 1らに予告金及び負担金の支払義務はない。
- ⑤ Xの主張する原状回復工事の費用は過大である。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。

- (1) Xは、Y 1の使用収益に支障がないように、一定の限度で害虫駆除の義務を負い、完全駆除を達成することが望ましいが、当該義務は不可能を強いるものではない。
- (2) Xは、害虫駆除の専門業者に依頼して駆除を行わせ、賃貸人として必要かつ可能な

対応を行っており、発生源の特定と除去に至らなかった結果をもって対応が不十分であるということもできない。そもそも害虫の発生源が本件建物自体の瑕疵であると認めるに足る証拠はない。

- (3) 結果的に害虫の完全駆除に至らなかったものの、そのことをもって、賃貸人の債務不履行と認めることはできず、Y 1による解約通知は、約定による解約申入れと解するのが相当で、Y 1らは連帯して予告金の支払い義務があると認められる。
- (4) Y 1の特約は、やむなく申し入れたものと認められ、Y 1の都合による中途解約とはいえず、負担金の発生原因に該当しない。
- (5) 原状回復費用は、Y 1らが提出した見積書（3種類）の客観性が高いと認められ、概ね平均額である50万円が相当である。

以上によれば、Xは、Y 1に1万5745円を返還すべきで、他方、Xの債務不履行は認められないから、その余の点を判断するまでもなくY 1の損害賠償請求は理由がない。

3 まとめ

本件は、貸室に発生した害虫に関し、貸主の駆除努力を認めて、完全駆除が望ましいが不可能を強いるものではないとして貸主の債務不履行を認めず、一方では、害虫により営業に支障が出た借主の解約には理由があると判示した極めて現実的な判決で、実務上の参考となる事例である。

害虫の日常的な発生が貸主の債務不履行に当たるとして損害賠償が命じられた事例（東京地判H24.6.26・RETI0 90-152）もあるので併せて参照願いたい。（RETI0 96-120）

【新サービススタート！！】火災保険紹介スキームについて

2019年4月22日、当社はあいおいニッセイ同和損保(株)と代理店登録を致しました。

2019年7月(予定)より、会員様は代理店登録不要で成約になれば紹介手数料収入が得られる、火災保険紹介スキームを開始いたします。これに先立って紹介提携会員様を募集いたします。詳しくは、下記をご覧ください。

火災保険をご紹介いただくだけで、紹介手数料をお支払いいたします。

- ◆ 保険の知識不要
- ◆ 代理店登録不要
- ◆ 複雑な事務手続きなし

業務提携いただいた会員様には次の業務をお願いいたします。

- 売買・仲介された住宅購入者の方の紹介
- 顧客情報の提供、物件資料の提供(スマイミーをご利用いただくと手続きも簡単で紹介手数料もアップします)

ご紹介いただいたご契約が **成約となった場合**、紹介手数料をお支払いいたします！！

注意事項

- 損害保険代理店登録をしている会員様は本スキームにご参加いただけません
- 保険商品の推奨・説明を行ってはいけません
- 新規に住宅を購入される方を対象とした保険です

【お問合せ先】

広島宅建株式会社(中四国宅建サポートセンター) 保険事業課
TEL: 082-543-5155 FAX: 082-543-5188

同封のチラシ、スマイミー「会員サポートページ」も併せてご覧ください。

「会員サポートページ」のご案内

<https://fudohsan.jp>



このスキーム以外にも当社の業務提携するサービスやサービス説明会、スマイミーの操作方法などもご紹介しております。



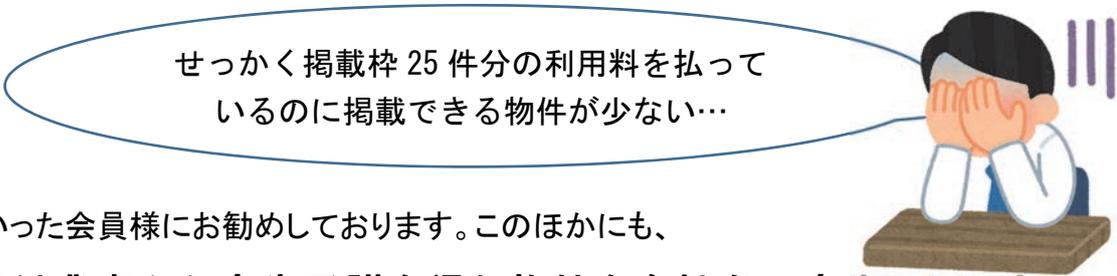
せっかくの物件掲載枠、持て余していませんか？

物件掲載枠有効活用のご案内！

スマイミー共有化サービスでは元付業者様にその都度承諾を頂かなくても事前に承認設定が行われている物件であれば、お客様に自社名で物件公開できるサービスです。

○取扱物件が少なくスマイミー物件掲載枠に空きがある方

○宅建業をはじめたばかりで取扱い件数の少ない方



といった会員様にお勧めしております。このほかにも、

○元付業者から広告承諾を得た物件を自社名で広告したい方

等、他社様の優良物件を自社名で広告し、集客強化につなげたい会員様にお勧めです。

※利用料(料金プランに含まれています)

料金プランの公開件数内で、他社物件を取込むことができます。

オプションの LIFULL HOME'S をご利用の場合は、自社名で LIFULL HOME'S へ広告掲載することができます。

【操作方法について】

詳しくはスマイミー会員専用ページのお知らせ画面をご覧ください。

情報誌の締切のご案内

	FAX 会員締切日	PC 会員締切日※	発売日
備後版【住まいの情報】8月号	2019/6/24	2019/6/25	2019/7/12
備後版【住まいの情報】9月号	2019/7/22	2019/7/23	2019/8/9
備後版【住まいの情報】10月号	2019/8/26	2019/8/27	2019/9/13
備後版【住まいの情報】11月号	2019/9/20	2019/9/24	2019/10/11

※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＞ 備後版(住まいの情報)……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

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4

「ネット無料」で
PR

追加工事がある場合は、別途ご相談させていただきます。

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。

平成30年7月豪雨により
被災をされたみなさまへのご案内

☆全宅住宅ローン【フラット35】の場合 (Aタイプ)

融資手数料

1.200%
(消費税別)

通常 2.000%
(消費税別)

※いずれも最低融資手数料100,000円(消費税別)
Bタイプ融資手数料 100,000円(消費税別)

0.8%
優遇

☆全宅住宅ローン【つなぎ融資】の場合

融資金利

1.900%
(実質金利15.0%以内)

通常 2.900%

1.0%
引下げ

適用期間	2020年3月31日借入申込分まで
対象先	①被災の県に、申込ご本人またはご家族がお住まいになるための住宅を建設または購入される方。 ②被災の県に、居住していた方。被災対象県の被災者が被災地域以外に物件を購入建設した場合でも適用可能。(日本国内フラット35対象物件)
対象県	広島県・岡山県・愛媛県の各県とさせていただきます。



関東財務局長(5)第01431号、日本貸金業協会会員第003606号

〒730-0047 広島市中区平野町3-30 国近ビル1F

全宅住宅ローン株式会社
中国支店 TEL 082-545-2721

お気軽にお問い合わせください
《土・日 電話相談》
午前9時~午後5時
TEL 03-3252-1414
フリーダイヤル 0120-174-343

(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)からのお知らせ
全宅管理サポーター制度がはじまります!

全宅管理サポーター制度とは、2019年4月1日～2020年3月31日までに、全宅管理会員から紹介を受けた新規入会会員は、入会金2万円が免除される制度です。

ご入会いただくと最新の業界情報や業務支援ツールの提供、また書式のダウンロードなど、メリットのある各種サポート事業があります。

この機会に是非、ご入会していただき、私たちのスローガン『「住まう」に、寄りそう。』の想いを、より多くの賃貸不動産管理業者と共有し、賃貸不動産管理業の適正化、標準化を目指していきましょう!!

詳しくは全宅管理HPをご覧ください。⇒ <http://www.chinkan.jp/>



〇〇〇

ご意見・ご要望があれば
本部までお願いします!

宅建ひろしま 役員 舛谷・中島・竹内
編集員 事務局
TEL (082) 243-0011