



宅建ひろしま

TAKKEN HIROSHIMA



11・12月号

CONTENTS

晩秋のスカイアーチ
写真提供：広島県

- | | |
|---|--|
| <p>P1 ・ 2019年度宅地建物取引士法定講習会のご案内
・ 第31回住生活月間功労者に表彰されました
・ 本部・支部事務局年末年始休暇のお知らせ</p> <p>P2 ・ 土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について
・ 国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について
・ 大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針の策定について
・ 令和元年台風第19号による災害に伴う宅地建物取引業法、マンションの管理の適正化に関する法律、住宅宿泊事業法及び賃貸住宅管理業者登録規程の特例措置について</p> | <p>P3 ・ 民法（債権法）改正に対応した全宅連契約書の公開について
・ 出版物のご案内について</p> <p>P4 ・ 支部行事だより</p> <p>P6 ・ 不動産広告Q & A</p> <p>P7 ・ 宅地・建物取引の判例から</p> <p>P9 ・ 全宅管理 入会のご案内</p> <p>P10 ・ Web研修動画配信スタート</p> <p>P11 ・ 広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ</p> <p>P14 ・ 会員の動き</p> |
|---|--|

ニュースレター 2019-No. 8

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

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

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13回	2020. 1. 17 (金)	2019.12. 9 (月) ~ 2019.12.13 (金)	広島県不動産会館 (広島会場)
第14回	2020. 2. 14 (金)	2020. 1. 6 (月) ~ 2020. 1. 10 (金)	総合結婚式場みやび (福山会場)
第15回	2020. 2. 28 (金)	2020. 1.27 (月) ~ 2020. 1. 31 (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交付申請書
- ②印鑑 (認印可)
- ③交付手数料 (現金) /4,500円
- ④受講料 (現金) /12,000円
(おつりの出ないように)
- ⑤カラー写真/3枚 (縦 3cm×横 2.4cm)

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

第31回住生活月間功労者に表彰されました

平成30年7月豪雨の発生直後、被災者に対する住宅確保の一環として、県との災害協定等に基づき、災害救助法の借上型仮設住宅の供給に係る民間賃貸住宅の空室情報の提供、被災市町・入居者・貸主との連絡調整・仲介業務等の支援協力を行い、住宅の流出・損壊等を受けた被災者の安全・安心な住まいの確保に大きく貢献されたということで、国土交通省から、当協会が表彰されましたので、お知らせいたします。



本部・支部事務局年末年始休暇のお知らせについて

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、12月29日~1月4日まで年末年始休暇とさせていただきます。

(仕事始めは1月6日 (月) からとなります。)

事務連絡等にご配慮頂きますよう、お願い申し上げます。



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。

<https://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・全宅保証からのお知らせ

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

国土利用計画法に基づく事後届出制に関し、全宅連より周知依頼がございましたのでお知らせいたします。詳しくは以下のHPをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4293/>

（全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について）

大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針の策定について

平成30年4月以降に判明した、共同住宅に係る界壁、外壁及び天井が法定仕様に適合しない仕様となっている事案等の発覚を受けて、国土交通省では、規格化賃貸共同住宅供給事業者の設計業務及び工事監理に関する業務を対象として、『大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針』を今般制定し、全宅連より周知依頼がありましたのでお知らせいたします。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4309/>

（全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針の策定について）

令和元年台風第19号による災害に伴う宅地建物取引業法、マンションの管理の適正化に関する法律、住宅宿泊事業法及び賃貸住宅管理業者登録規程の特例措置について

標記の件につきまして、令和元年台風第19号による災害に伴う対応について、全宅連から周知依頼がありましたのでお知らせいたします。詳しくは以下のHPをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/news/4330/>

（全宅連トップ→お知らせ→【国土交通省】令和元年台風第19号による災害の発生に伴う対応について）

民法（債権法）改正に対応した全宅連策定契約書の公開について

令和2年4月の改正民法（債権法）施行にあたり、全宅連顧問弁護士監修のもと、改正法に対応した契約書等の策定に向け準備を進めておりましたが、概ね契約書の内容が確定いたしました。

これに関連して、本年10月18日（金）に本会サイト上にて改訂版契約書式を公開することといたしましたので、ご案内いたします。

なお、今回先行して公開する契約書は下記の契約書であり、本会で策定している契約書の一部でございますがその他の契約書式等については、適宜、掲載して参りますので、ご容赦くださいますようお願い申し上げます。

契約書の公開にあたり、民法改正に係る解説ガイドブックも作製されました。このガイドブックでは、民法改正に対応した全宅連版の売買契約書と賃貸借契約書書式を掲載するとともに、改訂のポイントについて解説しており、本年11月1日より本会サイトに掲載されておりますのでお知らせいたします。

なお、民法改正の施行日は令和2年4月1日であり、改訂版書式を直ちに使用しなければならないものではありませんが、今回の改正に伴い、契約条項の内容が大きく変更されることから、契約書の内容についてご確認していただきますようお願い致します。

【公開書式】

○売買契約書

一般売主用土地実測建物公簿用

宅建業者売主用土地実測建物公簿用

○賃貸借契約書

住宅賃貸借契約書（A）

サブリース原賃貸借契約書

【URL】

<https://www.zentaku.or.jp/member/download/>

※民法改正に係る解説ガイドブックについても、こちらから参照できます。

（全宅連トップ→会員の方へ→書式のダウンロード→改正民法書式、民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック）

出版物のご案内について

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（一部会員限定販売）。



○新訂版 わかりやすい 売買契約書の書き方

¥1,840

（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

¥2,020

（税込・送料別）



○あなたの不動産税金は （令和元年度版）

¥260

（税込・送料別）



○不動産手帳（2020年度版）

1冊 ¥340

（税込・送料別）

他のツールもございますので、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/>

（全宅連トップ→お役立ち情報→出版物のご案内）

支部 行事だより



役員視察研修

日 時：令和元年9月13日（金）・14日（土）
 会 場：（一社）熊本県宅地建物取引業協会
 参 加 者：10名

昨年7月の西日本豪雨災害の経験を踏まえ、熊本大地震における（一社）熊本県宅建協会の行政と連携した民間賃貸住宅の提供について、熊本県宅建協会から当時の経験を伺い、意見交換を行いました。

熊本大震災時の熊本県、熊本市との連携内容や、契約書等の実務書式について教えていただき大変有意義な研修となりました。

西日本豪雨災害時の対応を総括するにあたり、熊本の事例を参考にし、行政へも積極的に提言できるようにまとめていきたいと思えます。

（執筆者：安芸賀茂支部総務財務委員会 委員長 前場 俊輔）



会員親睦旅行

期 日：令和元年10月3日（木）
 行 き 先：三次もののけミュージアム～奥田元宗・小由女美術館
 ～三次ワイナリー～仙石庭園
 参 加 者：27名

雨予報の中、今か今かとバスを待ち、交通渋滞で遅れてのスタート旅になりましたが、呉から近い三次という事もあり、イライラもせず、旅は進んで行きました。

4月に開館したの「三次もののけミュージアム」では日本中のもののけ達が多彩に展示され、チームラボ妖怪遊園地では上手に塗った妖怪の絵が動く姿に、皆さんご満悦。怖いはずなのに、親近感の湧くもののけ達。そんな妖怪達に別れを告げ、次なる「奥田元宗・小由女美術館」へ。ここでは

「元宗の赤」にしばし圧倒され、色彩豊かな女性像人形には恍惚とし、日本画とうい平面と人形という立体の共鳴に感動。次なる「三次ワイナリー」では、黒毛和牛とワインの共鳴に感激し、心もお腹も満たされました。

食後の運動を兼ねて（？）石のパワーを頂きながらの「仙石庭園」を見学。帰路の車中では高価（？）賞品をかけたジャンケン大会で大盛り上がり、結局、傘の出番もなく楽しい旅行となりました。

（執筆者：呉支部広報育成委員会委員 砂田 久仁子）





東・中・西支部

東・中・西三支部合同不動産フェア

日時：令和元年10月5日（土）6日（日）

場所：住宅展示場「住宅宣言 吉島」

コメント

令和元年10月5日（土）6日（日）の二日間、広島テレビ住宅展示場「住宅宣言吉島」において（公社）広島県地建物取引業協会東・中・西支部合同不動産フェアを開催しました。両日ともに秋晴れの中、約1500組5000名のお客様に会場に参拝して頂きました。

田中、加藤弁護士と藤原、黒木税理士による無料法律・税務相談コーナーでは相談者が適切なアドバイスを受けておられました。

子供向けイベントコーナーではアンパンマンショーの他にフワフワドーム、日替わりで縁日コーナー、砂原名人のけん玉コーナーなど多彩な催し物を行いました。どのコーナーにも順番待ちの行列ができるほどの人気でした。

来年はさらに楽しく為になるイベントを企画したいとおもいます。

（執筆：中支部情報政策委員会 委員長 有田 満）



尾三支部

不動産フェア

日時：令和元年10月19日（土）

場所：しまなみ交流館広場

参加者：11名

コメント

今年は曇り空から雨となりましたが、例年通り尾道お菓子祭り広場の中央で、不動産フェアを開催しました。

花の苗、パンジーピオラ、ストック等々色彩りもよく、皆さんどれにしようか迷いながら選んで、ハトマーク入りの袋に入れ、喜んで頂きました。

ありがとうございましたと笑顔の楽しい一日でした。

（執筆：尾三支部 高田不動産 高田 毬子）



不動産広告 Q & A

【Q】市街化調整区域内の土地を広告する場合の注意点

市街化調整区域内に所在する土地を広告する場合の注意点を教えてください。

【A】

市街化調整区域とは、都市計画法第7条第3項において「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。」と規定され、原則、この区域内では宅地の造成や建物の建築が禁止されています。したがって、このような物件を広告する場合には、表示規約施行規則第8条において「都市計画法第7条に規定する市街化調整区域に所在する土地（同法第29条に規定する開発許可を受けているもの及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ロ又はハに該当するものを除く。）については、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と16ポイント以上の文字で明示すること。ただし、新聞・雑誌広告における文字の大きさについては、この限りでない」と規定していますので、この文言を明示していないと表示規約違反となります（16ポイントは、1辺の長さが約5.6ミリメートル）。

なお、市街化調整区域内の土地であっても、実際には、自己が居住するための建築物を建築する目的で行う開発行為であって、各自治体の条例等に基づく開発許可等の条件を満たす場合には、例外的に建物の建築が可能となる場合があります。例えば、X市又はX市に隣接する市町村の市街化調整区域に20年以上居住する親族を有する者が、自己居住用住宅を建築する等の開発許可の条件を満たす場合や、Y市に10年以上居住したことがある者が、自己居住用住宅を建築する場合などです。

このような土地を広告する場合に「市街化調整区域。10年特例適用物件」、「※34-12 適合」等と表示する例が見受けられますが、これだけの表示では、特段の制限がなく建物の建築ができるかのように思ってしまうことを打ち消していることにはなりませんから、不当表示として取り扱われます。

したがって、その場合には、市街化調整区域である旨及び原則として建物の建築ができない旨を表示した上で、例外的に建物を建築することができる条件があれば、これを明瞭に、わかり易く表示する必要があります。

「不動産広告の相談事例」P312～313より引用

宅地・建物取引の判例から



▶ 広告料名目の報酬

賃貸建物の貸主が、借主側媒介業者に対し、貸主側媒介業者に支払った広告料を、後日、貸主側媒介業者から広告料名目で受け取ったことは、不当利得または不法行為にあたるとして、不当利得返還請求権に基づき、予備的に不法行為に基づき支払った広告料と同額の損害賠償を求めた事案において、宅建業者が受け取ることでできる「広告料金に相当する額」とは関係なく、むしろ借主を紹介し成約したことの対価であるなどとして、賃貸人の不法行為に基づく損害賠償請求を認容した事例（東京地裁 平成 27 年 7 月 9 日判決ウエストロー・ジャパン）

1 事実の概要

不動産の賃貸及び管理を業とする X（原告 貸主）は、媒介業者 A に委託して、自社の所有する賃貸建物の入居者募集を行っていたが、1 年を経過しても借主が決まらなかった。そこで A は、X と相談して、年内フリーレント（フリーレント期間 2 か月）の条件を付けて、チラシを作成し、再度募集を強化するとともに、借主側の不動産業者に向けた条件として、契約時に借主が貸主に礼金 1 か月を支払った場合、広告料という名目で礼金 1 か月の金員を支払うという趣旨で、「礼金 1 か月付けた場合 A D（広告費）100パーセント」とした。

チラシを見た媒介業者 Y（被告 借主側媒介業者）は、A の作成したチラシからフリーレント期間 2 か月を削除したチラシを作成し、借主 B に紹介して入居申込書を取得した。Y は A との契約交渉において、「借主はフリ

ーレントを付けなくてもよいから、フリーレント 2 か月分と元から付いていた広告料 1 か月分の合計 3 か月分の賃料を広告料名目で支払ってほしい」と申入れ、支払方法は、X が A に広告料として賃料 3 か月分を支払い、その後、A から Y に支払うことの内容を示した。

X は、Y からの条件を拒めば成約に至らないと考えこれを承諾した。X は、平成 24 年 11 月 1 日、A と Y の立会いのもと、B との間で賃貸借契約を締結し、A に対し、賃料 1 か月に相当する 87 万円余の報酬とともに、広告料として 242 万円余を支払った。同月 30 日、A は Y に対し、広告料名目で 242 万円余を支払い、Y はこれを受領のうえ、広告料名目での同額の領収書を A に発行した。

X は、Y に対し、A に広告を依頼した事実も Y に対し特段の広告を依頼した事実もないとして、Y に対する報酬は、宅建業法違反の報酬契約に基づいて支払われているから、Y の利得には、法律上の原因がないなどとして、返還（損害賠償）を求めた。これに対し、Y は、A から受領した金員の対価である広告業務を行っており、利得はない。X は A に広告を依頼し、賃貸借契約に至っているのだから、何ら損失はないなどとして争った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X の請求を認容した。

事実を総合すれば、Y は、長期間本件不動産の借主が決まっていないことを知った上で、当初から、X に、宅建業法の報酬規制に抵触しないよう A を介して賃料 3 か月分の金

本来支払う必要のない広告料名目の金員を請求、負担させることは違法行為にあたるなどとして、貸主の借主側媒介業者に対する不法行為に基づく損害賠償請求を認容した事例

(東京地判 平成27年7月9日 ウエストロー・ジャパン)

金を支払わせる意図で、借主Bにフリーレントなしで本件不動産を紹介し、Bが本件不動産の賃借を申し込むと、賃料3か月分の支払いが本件不動産の成約の条件であるように従業員をしてAに話して原告に対しこれを伝えさせ、Xが拒めば成約に至らないと考えて受け入れると、Aとの間で覚書を作成し、Bに本来フリーレントがあったことを伝えないまま本件賃貸借契約を成約させ、当初意図したとおり、XからA、AからYに対し、賃料3か月分を支払わせたものと認められるから、YのAに対する申入れは、Xに対し本来支払う必要のない金員を請求し、負担させるものといえ、違法行為にあたる。

そして、Xには賃料3か月分の242万円余という損害が生じており、かかる損害とYの違法行為との間には因果関係が認められる。Yには、Xに賃料3か月分を負担させる意図があった以上、故意も認められる。

本件では、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額第7①ただし書の「広告の料金に相当する額」とは関係がなく、むしろ、借主を紹介し成約させたことの対価であると認められる。

また、覚書や領収書は、上記のとおり、YがXから直接金銭を受け取ると、宅建業法上の報酬規制に抵触するおそれがあることから、金銭の流れの面でも、法律行為の主体の面でも、YとXとの間にAを介在させようとして、XからA、AからYへというお金の流れを取ることを持ちかけ、X及びAがこれを受け入れたために、その流れに沿って作成さ

れたものと認められるから、Yの主張する、YとAとの間の広告料支払合意を裏付けるものとはいえない。

その余の争点につき検討するまでもなく、XのYに対する不法行為に基づく損害賠償請求は理由があるので認容する。

3 まとめ

建物賃貸借市場は借手市場といわれて久しく、賃貸建物は供給過剰の状態にあり、交通・生活利便性等の立地環境が劣るもの、老朽化が進んだ建物等は空室率が高く、賃貸経営に苦戦しているオーナーは少なくない。加えて、相続税対策としての賃貸住宅の建設が続いており、競争はますます厳しさを増している。

そのような市場の中で、個人オーナーの場合、入居者の募集は宅建業者に頼らざるを得ないのが現状であるが、客付けの難易度が高い物件は、媒介業者から見ると魅力がなく敬遠されるのが現実である。ところが、逆に本事案の媒介業者のように客付け難易度が高く、入居者を早期に決めたいという貸主事情から、広告費名目の金銭やバックマージンが支払われる物件を狙う業者が存在し、貸主が不要の支出を強いられている。

このような不法行為が多いのは、媒介報酬が少なすぎるのが大きな原因であり、報酬告示を改正すべきとの議論がある。しかし、現状のまま、仮に報酬限度額を2倍にしても、これらの不法行為は減少しないと思われる。まずは、不法行為の撲滅に真剣に取り組むことが必要ではないか。

「住まう」に、
寄りそう



全宅管理



業界最大の組織力!!

賃貸管理業を強力にサポート!

全宅管理 入会のご案内

事業のご案内

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

業務支援事業

弁護士による
電話法律相談

業務支援事業

250種以上!
関係書式
ダウンロード

業務支援事業

全宅管理業務
支援システム
(賃貸管理ソフト)

情報配信事業

会報誌・メルマガ等で
ホットな情報をご提供

知識啓発事業

会員研修
インターネット・セミナー

その他の事業

「賃貸住宅管理者登録制度支援」
「賃貸管理業賠償責任保険」
他にも募集提案、入居審査から退去時まで
実務で使えるサポート事業を
多数ご用意しております。

入会特典

2020年3月31日
入会受付分まで

特典1

「賃貸不動産管理業務マニュアル」

特典2

「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

特典3

「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」



特典4

「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典5

「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

特典6

「入居のしおり」10部

さらに

「全宅管理フラッグ」
贈呈中!



全7種 プレゼント中!

ご入会の手続き

- 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス (FAX : 03-5821-7330) にてご送付ください。
- 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

■ 入会金 20,000円 年会費 24,000円 (月額2,000円×12ヶ月分)

2019年度は入会金無料のチャンス!!

宅建協会に新規に入会された方

宅建協会新入会員
応援プロジェクト!

新規開業して2019年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると入会金無料

すでに宅建協会の会員の方

全宅管理
サポーター制度!

2019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無料

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:http://www.chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

常時、約20以上の
研修動画を配信中

パソコンでも、スマートフォンでも視聴可能！

Web研修動画 配信スタート!



全宅保証では、宅地建物取引に関する従業員等の専門的知識の向上や紛争の未然防止のため、Web研修動画を配信しています。※視聴にはハトサポのログインID・パスワードが必要です。

全宅保証HPから観る

<https://www.hosyo.or.jp/jigyo/kenshu.php>



ハトサポから観る

<https://www.zentakku.or.jp/member/>



本会員の
利用料は

無料

法令改正 講義動画

- おとり広告の禁止について **NEW**
- 外国人との不動産取引について **NEW**
- 平成30年度 宅建業法の改正
～重説・契約書の変更、400万円以下の物件の手数料について～
- 既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント(その1)
- 既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント(その2)

実務セミナー

- 既存住宅取引に係る宅建業法改正点の再確認と流通促進制度
- 裁判例から学ぶ心理的瑕疵・環境的瑕疵についての傾向と取引上の留意点
- 既存住宅取引についての宅建業法改正の要点と実務上の留意点
- 既存住宅売買の物件調査を巡るトラブル事例と未然防止のポイント

トピックス シンポジウム等

シンポジウム「不動産トラブルを裁判所の民事調停で解決しよう!」

判例解説 講義動画

- 賃借人の貸室内での死亡について善管注意義務違反の有無 **NEW**
- デート商法による投資用不動産の販売 **NEW**
- 所有者になりすました第三者が売買契約を締結した場合の所有者の責任 **NEW**
- 住宅ローン特約に関する助言を怠った仲介業者の責任 **NEW**
- がけ条則に関する説明義務違反、多額の損害賠償責任を負う!
- 不利益事実の不告知を理由とする売買契約の取消し
- 不動産業者による立ち退き交渉と弁護士法違反
- 過去の集中豪雨被害について、説明すべき義務はあるか?
- 瑕疵・重要事項説明の問題点
- 高齢者と不動産売買の注意点
- 定期建物賃貸借契約における特約に基づく賃貸人からの中途解約の問題点
- 売買と瑕疵の問題点
- 売買仲介における周辺環境の説明義務
- 事業目的を媒介とする建物賃貸借契約を媒介する場合の注意点



公益社団法人

全国宅地建物取引業保証協会

スマイミーポイント還元方法についてのご案内

2019年2月より実施しております、「スマイミーポイント制度」でございますが、保有ポイント分(2019年2月~2020年1月累積分)を2020年8月請求分のご利用料金より利用料の割引という形で精算致します。ポイント制度に関する詳細につきましては下記のリンクをご参照ください。

<https://fudohsan.jp/html/format/point.html>

『スマイミー×火災保険、住宅ローン、建物検査』連動サービスのご案内

スマイミーPC 会員の場合、スマイミーから火災保険の紹介、住宅ローン、建物検査の見積依頼ができるようになりました。これにより会員様側での煩雑な事務処理を解消することができます。スマイミーの各物件の操作画面にあります下記の「連動提携サービス」からお申込みいただけます。

※上記サービスは「物件種目」が「売買物件」かつ「居住用」の登録物件が対象となります。

※火災保険の紹介制度ご利用に際しましては、事前に取次店の申請を行っている会員様に限ります。

自社物件操作

こちらをクリック

連動提携サービス

会社名	サンプル050		
会社管理番号		システム初回登録日	2019年05月27日
物件名		登録日	2019年05月27日
公開先	一般・業者間・情報誌	更新日	2019年05月27日
状態/共有	公開/共有	有効期限	2019年08月15日
転送結果	重複する可能性のあるデータが存在します。	契約日	
一括処理エラー			

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】1月号	2019/11/25	2019/11/26	2019/12/13
備後版【住まいの情報】2月号	2019/12/16	2019/12/17	2020/1/10
備後版【住まいの情報】3月号	2020/1/24	2020/1/27	2020/2/14

※PC 会員締切日の 15 時登録分までが対象となります。

<お問合せ先> 備後版(住まいの情報).....データプロ(株) TEL:084-926-1246

（事前告知）【スマイミー】 サイトリニューアルのお知らせ

この度、スマイミーの全面リニューアルを予定しております。
今回のリニューアルでは、スマートフォンでご覧になった場合も、より見やすい様に最適化を図ります。

＜サイトリニューアル時期＞ 2020年1月（予定）

●リニューアルの最新情報は下記 URL ページ、メールマガジンにてご案内させていただきます。

<https://fudohsan.jp>

消費税率変更に伴うスマイミー物件登録の注意事項について

令和元年10月1日からの消費税法改正に伴い、スマイミーでは令和元年9月30日以前に登録頂いた物件であっても、登録した時点で通常の取引の過程から引き渡しが10月1日以降となる可能性がある場合には、その時点から消費税10%の価格で広告を行う必要がございます。物件をご登録の際にはご注意ください。

消費税率変更に伴うスマイミー利用料金について

令和元年10月1日からの消費税法改正に伴い、スマイミー利用料につきましても消費税10%とさせていただきますので、ご了承くださいませようお願い申し上げます。

インターネット上(スマイミー)で公開されている会社情報の修正について

会社情報に変更が生じた場合は、所属されている宅建協会支部への届出が必要となります。
インターネット上の会社情報は、変更内容により、自動的にスマイミーで修正されるものと、スマイミーPC会員様ご自身で修正していただく項目に分かれます。詳しくは下記 URL ページの

[会員サポートページ](#) 内の [スマイミー](#) ⇒ [会社情報の変更について](#) をご覧いただくか、

広島宅建株式会社までお問合せください。TEL：082-243-9507

●「会員サポートページ」は以下の URL です。

<https://fudohsan.jp>

このバナーが目印です。⇒



全宅住宅ローン(フラット 35)見積依頼について

全宅住宅ローン(株)ではフラット 35 の見積依頼を不動産情報システム「スマイミー」と連動し受付を行っております。お見積り依頼からご成約となった場合には、紹介手数料(4万円)を紹介者様へお支払いする制度もございます。詳しくは全宅住宅ローン株式会社 中国支店(TEL:082-545-2721)までお問い合わせください。

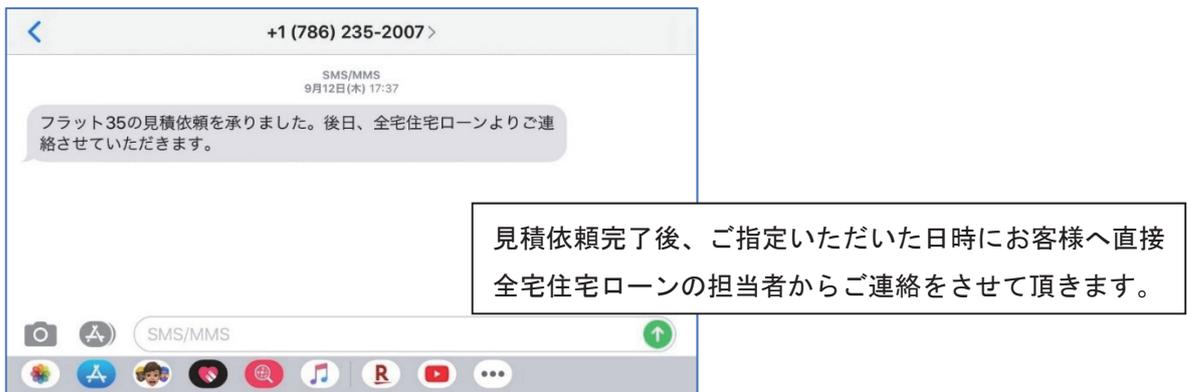
●見積依頼手続き(対象物件詳細から「連動提携サービス」をクリック)

①登録フォームへ必要事項を入力し送信

全宅住宅ローン顧客紹介	
サービスの詳細については こちら	
●スマイミー物件情報	
物件所在地 必須	広島市安佐北区口田3丁目36-4 ※番地を必ずご入力ください。
価格 必須	1890.00 万円
築年月	1988年7月
土地面積	243.22 m ²
建物面積	116.80 m ²
間取り	3LDK

登録物件の情報(築年数や面積等)が自動反映されますので、**必須**項目をご入力ください。

②送信後、ご入力いただいたお客様の携帯電話へショートメッセージを発信いたします。



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
- メリット2 初期標準工事費無料
【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3 安価な料金設定
- 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。



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からもご利用いただけます。

全宅連・全宅保証からのお知らせ

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。

<https://www.zentaku.or.jp/training/career/>
(全宅連トップ→人材育成への取組み→不動産キャリアパーソン)



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
編集員
TEL

舛谷・中島・竹内
事務局
(082) 243-0011
印刷/広島宅建(株)