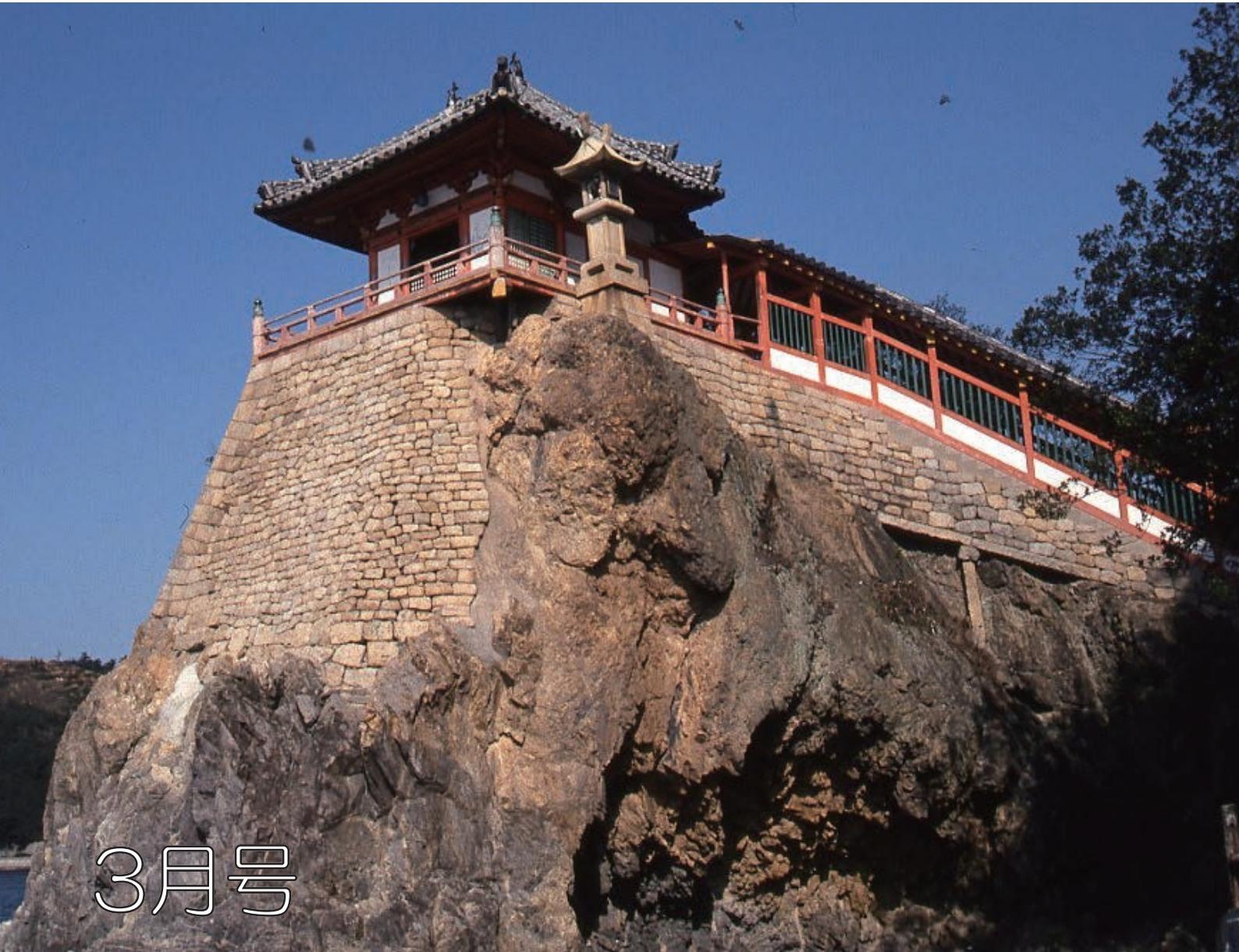




# 宅建ひろしま

Takken Hiroshima



## 3月号

阿伏兎観音（盤台寺観音堂）… 透明な海の輝きと荒々しい岩肌に不思議と調和した朱塗りの観音堂は、瀬戸内海の中でも特に素晴らしい景観として広く知られています。この観音堂は花山法皇によって創建されたと伝えられ、国の重要文化財に指定されています。昔から航海の安全子授け・安産の祈願所としても有名です。  
(写真提供：広島県、広島県観光ナビより引用)

CONTENTS 2020. 3月号 Vol. 2

- |    |   |     |                            |
|----|---|-----|----------------------------|
| P1 | ・令和2年度宅地建物取引士法定講習会のご案内  | P4  | ・支部行事だより                   |
| P2 | ・土砂災害防止法の基礎調査結果の公表について  | P7  | ・宅地・建物取引の判例から～鍵交換による自力救済行為 |
|    | ・民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律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 | P9  | ・広島宅建(株)スマイミーからのお知らせ       |
| P3 | ・広島市へ車椅子を寄贈しました   | P12 | ・会員の動き                     |
|    | ・2019年度第2回法定研修会報告   |     |                            |

(公社) 広島県宅建協会からのお知らせ

## 令和2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ないようお申ください。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1回	2.5.8(金)	2.4.6(月)～2.4.10(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第2回	2.5.22(金)	2.4.13(月)～2.4.17(金)	福山労働会館みやび(福山会場)
第3回	2.6.12(金)	2.5.11(月)～2.5.15(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第4回	2.7.10(金)	2.6.15(月)～2.6.19(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第5回	2.8.28(金)	2.7.13(月)～2.7.17(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第6回	2.9.25(金)	2.8.17(月)～2.8.21(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第7回	2.10.9(金)	2.8.24(月)～2.8.28(金)	福山労働会館みやび(福山会場)
第8回	2.11.13(金)	2.10.19(月)～2.10.23(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第9回	2.12.18(金)	2.11.16(月)～2.11.20(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第10回	3.1.15(金)	2.12.7(月)～2.12.11(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第11回	3.2.5(金)	2.12.21(月)～2.12.25(金)	広島県不動産会館(広島会場)
第12回	3.2.26(金)	3.1.18(月)～3.1.22(金)	福山労働会館みやび(福山会場)
第13回	3.3.19(金)	3.2.15(月)～3.2.19(金)	広島県不動産会館(広島会場)

※受付期間を過ぎた場合の受付は宅地建物取引士証の発行が後日となる可能性があります。

### 【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       |
| ②印鑑(認印可)          | (おつりの出ないように)           |
| ③交付手数料(現金)／4,500円 | 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

## 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.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）

## 全宅連・全宅保証からのお知らせ

## 民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律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

「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」において宅地建物取引業法が一部改正され、令和2年4月1日より施行されます。これに伴い宅地建物取引業法施行規則及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）が改正され、同日より施行されることとなり、今般国土交通省より周知の依頼がありましたのでご案内いたします。

### 1. 宅地建物取引業法施行規則の改正点

宅地建物取引業法第35条は、宅地建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、一定の重要な事項について購入者等へ事前に説明を行うことを義務づけており、その一つとして、取引の対象となる宅地建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する措置の有無及び措置を講じる場合はその内容を説明することとしている（同条第1項第13号）。同法施行規則第16条の4の2等においては、その具体的な内容について規定している。

今般、整備法律により、宅地建物取引業法において、「瑕疵」が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に改められることから、同法施行規則第16条の4の2、第16条の4の7及び第19条の2の6についても同様に、「宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任」を「宅地又は建物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任」に改めることとする。

### 2. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正内容について

宅地建物取引業法及び同法施行規則において「瑕疵」が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合」に改められることを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の本文においても、「瑕疵」を「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合（契約不適合）」に改める等の所要の改正を行うこととする。

詳しいことについては、以下のHPをご覧ください。（ID・パスワード必要）

<https://www.zentaku.or.jp/member/law/archive2019/>

（全宅連トップ→会員の方へ（ハトサボ）→法令改正情報→平成31年度・令和元年度 法令改正情報）

(公社)広島県宅建協会からのお知らせ

## ■ 広島市へ車椅子を寄贈しました

当協会は、公益社団法人として様々な公益事業を推進する中、この度、公益目的事業の一つである「地域社会への協力」事業の一環として、広島市へ車椅子の寄贈を行いました。

1月20日（月）に広島市役所市長公室で行われた寄贈式には、協会から津村会長、岡本副会長（中支部長）、石原専務理事（東支部長）、小林公益対策特別委員長（西支部長）が出席し、松井市長から寄贈へのお礼の言葉が述べられました。



## 2019年度 第2回法定研修会 報告

### ■日 時

広島会場：令和2年2月17日（月）午後1時30分～  
(広島国際会議場)

呉会場：令和2年2月18日（火）午後1時30分～  
(呉阪急ホテル)

福山会場：令和2年2月19日（水）午後1時30分～  
(広島県民文化センターふくやま)



会場の様子（広島会場）

### ■出席者数（1,077名）

広島会場：609名（内一般70名）

呉会場：126名（内一般13名）

福山会場：342名（内一般90名）



税理士 黒木寛峰 氏



弁護士 高川佳子 氏

### ■研修テーマ

#### 第1部「消費税転嫁対策特別措置法の概要」

講師：中国経済産業局 産業部 中小企業課	消費税転嫁対策調査専門職員
中国経済産業局 産業部 中小企業課	消費税転嫁対策調査専門職員
中国経済産業局 産業部 中小企業課	消費税転嫁対策調査専門職員

竹中 裕子 氏（広島会場）
延田 久嗣 氏（呉会場）
永井 孝保 氏（福山会場）

#### 第2部「令和2年度税制改正について」

講師：税理士法人黒木会計	税理士 黒木 寛峰 氏
--------------	-------------

#### 第3部「民法改正について」

講師：深沢総合法律事務所	弁護士 高川 佳子 氏
--------------	-------------

# 支部 行事だより



## 運営委員会・新年互礼会を開催しました

期　　日：令和2年1月22日（水）

開催場所：ホテルセンチュリー21広島

参 加 者：運営委員会34名（東支部）、26名（中支部）、38名（西支部）  
新年互礼会224名（支部会員）、来賓30名

### コメント

令和2年1月22日、広島東・中・西支部の運営委員会を開催しました。各支部事業報告及び予算案が報告承認され、無事終了しました。その後、同じホテルの3階プラド会場において、3支部合同新年互礼会が開催され、ご来賓の皆様及び、多くの会員様が参加されました。

今年から広島宅建株式会社より各支部へ同社のPR活動費の贈呈式が行われ、同社の池元専務様から、中支部の岡本支部長に目録が贈呈されました。

昨年同様、北支部の吉本年行様に、詩吟を清らかに吟じて頂き、余興は「広島庚午太鼓団」の皆様に、3曲演奏して頂きました。男女混合での賑やかで迫力のある太鼓の演奏に、会場も大いに盛り上がりました。

時間が限られている中、恒例の抽選会も行い、様々な景品が用意され、23組の方が当選されました。協賛された企業様には改めて御礼を申し上げます。抽選に漏れた会員様にも、お帰りの際に参加賞を全員にお配りしました。

最後は、中支部の岡本支部長による一丁締めで、無事閉会となりました。この度の各支部の皆様方には大変なご協力を頂き誠にありがとうございました。（執筆者：西支部総務財務委員会委員 三上真理子）



## 運営委員会・新年互礼会を開催しました

期　　日：令和2年1月16日（木）

開催場所：広島グランドインテリジェントホテル

参 加 者：運営委員会44名、  
新年互礼会56名（支部会員）、来賓10名

### コメント

運営委員会に於いては令和元年度の事業経過報告と令和2年度の事業計画及び予算についての報告がありました。今年は任期満了に伴い役員改選の年でもありましたので次期役員について承認いただきました。その後、広島県議会議員の石橋林太郎先生を招いて、県政や宅建業界に係わる内容の講演を行いました。

新年互礼会においては、開会前に吉本副支部長による詩吟で新年の門出にふさわしい「宝船」を披露していただきました。

今田支部長の新年のあいさつに続き、（公社）広島県宅建協会津村会長はじめご来賓の方々に祝辞を賜り盛大に幕を開けました。

ステージでは、ものまね歌手の森進伍ショー、歌とトークで盛り上げていただき、恒例の大抽選会も行われました。ご来賓の皆様にも賞品を提供していただきました。会員の皆様は新年の挨拶や名刺交換などを行い、とても有意義な時間を過ごされていました。（執筆者：北支部総務財務委員会委員 小又 智）





## 運営委員会・行政懇談会・新年互礼会を開催しました

日 時：令和2年1月27日（月）午後4時～  
場 所：広島サンプラザ  
参 加 者：運営委員会40名、新年互礼会56名

### コメント

宅建協会の今田副会長（会長代理）をお迎えして、運営委員会は午後4時から開催され、議事録に基づいて進行し、予定時間通り異議なく終了しました。また今年度は役員改選及び支部長改選があり、役員候補が挙手多数で決まり、役員による支部長改選では谷峰支部長が再選されました。

行政懇談会では、広島市議会議員の藤田博之氏から、少子化、高齢化による広島市の人口減少について数字に基づき詳しく語られました。広島県議会議員の安井裕典氏は、中・四国地方で一番住みやすい街ランキングで廿日市市が1番（2番は松山市）に選ばれたように、非常に恵まれたこの場所をいつまでも守っていくよう政治家として努力していきたいと述べられ、広島県議会議員の宮崎康則氏は、広島市の観光産業について、外国船の入港等滞在日数が少ないのでこれからの課題にしたいと述べられておりました。

新年互礼会では、支部顧問であられる宮崎県議、安井県議、狭戸尾県議、藤田市議又今田副会長を迎えて盛大に開催されました。しばらく懇談した後、bingoゲーム、カラオケと続き皆さん楽しいひと時を過ごし、会員同士の交流（名刺交換）を図っていました。（執筆者：佐伯支部広報育成委員会委員長 藤田 清）



## 運営委員会・新年互礼会を開催しました

日 時：令和2年1月17日（金）午後4時～午後7時  
場 所：サンピア・アキ  
参 加 者：運営委員会42名、新年互礼会92名

### コメント

運営委員会では、宅建協会の岡本副会長（会長代理）、小林広島宅建株式会社社長をお迎えし、議事録に基づいて進行し、異議なく終了しました。

新年互礼会では、顧問の新谷衆議院議員をはじめ東広島市長、檜山広島県議会議員、安芸郡4町長、全宅住宅ローン株式会社支店長、各支部長の計20名の来賓者にご出席して頂きました。

中崎顧問による清興（詩吟）や、YOU果報（ゆがふ）バンドによる沖縄音楽の演奏、カラオケ大会にお楽しみ抽選会と盛り上がり、最後は恒例の「世界に一つだけの花」の大合唱で、楽しい時間はあっという間にお開きとなりました。

（執筆者：安芸賀茂支部総務財務委員会委員長 前場 俊輔）



**コメント**

宅建協会の石原専務理事（会長代理）のご出席を頂き、令和2年福山支部運営委員会を開催いたしました。浅利支部長の挨拶に続き、広島宅建株式会社より同社のPR活動費の贈呈式、永年勤続された従業者の方々を表彰させて頂きました。また本年中に入会された新入会者の紹介をさせて頂きました。石原専務理事にご挨拶を頂き議事に入りました。

令和元年度及び令和2年度の報告事項の後、役員改選について協議した結果、提案通り承認され、令和2年度、3年度の役員が選任されました。また、令和元年度をもって退任される退任役員に感謝状を贈呈し、最後に山本広報育成委員長が倫理綱領を読み上げ運営委員会を閉会しました。（執筆者：福山支部総務財務委員会委員長 赤澤多喜男）

**(2) スマイミー研修会を開催しました**

日 時： 令和2年2月10日（月）午後1時30分～  
場 所： 宅建協会福山支部会議室  
参 加 者： 32名

**コメント**

本年度、第2回目となるスマイミー研修会を開催いたしました。パソコン会員の加入促進、特に新入会者のスマイミー利用の促進を目的に開催しており、今回はスマイミーの利用の仕方と題して広島宅建株式会社の岡田哲也氏に講師をお願いし開催しました。

（執筆者：福山支部情報政策委員会副委員長 藤井 豊）

**運営委員会・新年互礼会を開催しました**

期 日： 令和2年1月24日（金）  
場 所： 三原国際ホテル  
参 加 者： 運営委員会50名、新年互礼会59名（支部会員）、来賓7名

**コメント**

尾三支部として初めてとなる支部運営委員会・新年互礼会を開催することができました。支部運営では、地域になくてはならない業界として、支部会員同士もさることながら、より一層関係各所との緊密な連携・情報の共有化を図るなど、課題解決に向けた取り組みの必要性を感じました。

新年互礼会では、三原市の天満市長、尾道市の富永副市長ほか来賓のご出席のもと、新入会員の紹介・福引抽選会・お菓子のつかみ取りのイベントを行い会員の交流・親睦を図りました。（執筆者：尾三支部役員 山下 秀晴）



# 宅地・建物取引の判例から

## ▶鍵交換による自力救済行為



マンション一室の賃貸借契約につき、貸主が鍵を取替えた行為が自力救済にあたり、鍵交換以降賃借人は賃料支払義務を負わないとして、賃料保証会社が借主の未払賃料の保証履行を拒絶した事案において、同行為は警察の要請により行われたものであり、かつ賃借人がいつでも使用できるよう配慮されていることから、自力救済には当たらないとして、貸主の保証債務履行請求を認めた事例（東京地裁 平成26年11月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事業の概要

賃借人A（訴外）は、平成23年5月、マンション111号室所有者との間で、①賃貸期間2年間、②賃料等月額170,200円の約定で賃貸借契約を締結すると共に、賃料等支払債務について家賃保証会社Y（被告）との間で保証委託契約を締結した。その後、平成25年3月、X（原告）は本物件を取得し、賃貸人たる地位ならびに本件保証契約上の地位を承継した。また、Xは管理会社に本物件の管理を委託した。

管理会社は、Aに対して管理会社及び賃料振込先変更の連絡をしたが、連絡がとれず、賃料の支払もなかったことからYに対して保証債務の履行を求め支払を受けていた。

その後、平成25年10月頃に管理会社はYから本物件の明渡訴訟提起の連絡を受け、Aが音信不通のまま3カ月経過したことから、本物件内でAが死亡している可能性を疑い、警察に相談した上で警察官立会いの下開錠して本物件内に立ち入ることとした。これについ

て家賃保証会社Yは何ら異議を述べなかった。

平成25年10月18日、管理会社が警察官立会いの下、本物件を訪問するも応答がなかったことから、開錠して立ち入ったところ、中にBなる男性が横になっており、Bは、Aとは無関係のCなる人物から鍵を借りたと述べ、他人名義の診察券を所持していたり、玄関に様々なサイズの靴が複数ある状況であったことから、鍵がコピーされて不特定多数の人物が出入りしている可能性が高いとして、証拠を保全するため今の鍵で出入りできないようにする措置をとることを警察官が指示した。

この指示に基づきX並びに管理会社は、鍵を交換し、「【重要】不審者および鍵交換について」と題する、下記記載の案内文書を玄関扉横に貼付すると共に、Yにその経過について報告した。

「室内については荒らされた様子は御座いませんでしたが、不正に鍵のコピーを行い不特定多数の不審者が出入りしている可能性がある為、二次被害防止および証拠保全の為、入室制限をする必要があり、警察署からの指示のもと、鍵交換を行いました。新しい鍵は現地からご連絡頂ければすぐにお渡しして入室が出来るよう用意しております。こちらをご覧になりましたら、下記連絡先までご連絡下さい。」

Yは同年11月11日、管理会社に対して本物件の鍵を交換した日の前日をもって保証契約を解除する為、以降の賃料を保証しない旨通知し、同年10月19日以降の保証債務履行を拒んだため、その支払を求めてXが提訴した。

**警察官立会いの下で開錠し、警察の要請により鍵を交換した  
行為が自力救済には当たらないとされた事例**

(東京地判 平成26年11月27日 ウエストロー・ジャパン)

## 2 判決の要旨

裁判所は、以下の争点について次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

### (1) 貸料等支払債務（主債務）の存否

Yは、貸貸人が貸貸目的物を貸借人に使用・収益させることを妨害・拒否した場合、貸借人は貸貸人に対して貸料支払債務を負わないので、Yも保証債務を負わないと主張するが、何らかの違法行為があると認識した警察官の示唆を受けて現場保存の為に交換したものであり、そして、Aは容易に本物件を使用収益することが可能な状況にあったものといえるから、本件の事実関係においてはXの行為が違法な自力救済に当たるとはいえない。

### (2) 本件保証契約の終了の有無

Yは、XがYに何ら事前の連絡をせずに違法な鍵の交換行為に及んだものであり、XY間の信頼関係は破壊されたとして、Yの解約通知により本件保証契約は終了したと主張するが、本物件への立ち入りに先立ってXから連絡を受けた際にも異議を述べたことはなく、Xは鍵の交換経緯についても遅滞なく報告をしており、本件保証契約上の信頼関係が破壊されたものとはいえない。

### (3) 本件保証契約に基づく免責の有無

Yは、本件保証契約条項では「非常事態の発生により本物件の通常の使用が不能となった場合」に保証債務を免れると主張するが、これは不可抗力又はこれに準ずるような予見不可能な事情による場合をいうものと解されるところ、本件認定事実によれば貸借人であるAがCなる人物又は第三者に対して本物件の鍵を交付したことが推認でき、本物件の通

常の使用が不可能となった縁由は、不可抗力又は予見可能な事情によるものとはいえないから、同条項の適用はないというべきである。

以上により、YはXに対し、本件保証契約に基づき、AがXに対して負う貸料等債務の残金58万6929円についての保証債務および遅延損害金を支払う義務を負う。

## 3 まとめ

自力救済は、原則として法の禁止するところであって、法律の定める手続きによったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能もしくは著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要な限度を超えない範囲内で、例外的に許されるにとどまるものとされている。（最三判 昭40・12・7 昭38（オ）1236）

貸貸人や管理会社にとって、家賃を滞納したまま行方不明となっている貸借人への対応には苦慮するところだが、貸借人に債務不履行があるとしても、承諾もなく貸室に侵入する、貸室の鍵を交換し貸借人の使用を不可能とする、退去を促す張り紙をするなどの行為は、違法な行為として、貸貸人は貸借人に対し損害賠償責任を負うこととなる（大阪地判平25・10・17 RETIO96-130他）。

本件のように、「緊急やむを得ない特別の事情」が存する場合であったとしても、貸貸人らが不法行為責任を問われることのないよう、警察官の立会いを求めその指示に従う、弁護士に対処策を相談する等の慎重な対応が必要となることに留意されたい。

(RETIO2017.4.No.105)

## スマイミーポイントによる利用料割引に関するご案内

2019年2月から2020年1月に実施しました、「スマイミーポイント制度」でございますが、累積ポイントを2020年8月請求分のご利用料金より割引致します。割引金額につきましては下記の方法にてご確認いただけます。

また、2020年2月から新たにポイント制度がスタートしておりますので、引き続き弊社サービスをご愛顧いただきますようお願い申し上げます。(ポイント制度に関する詳細につきましては会員ページをご参照ください。)

<input checked="" type="checkbox"/> 料金プラン設定 <input type="checkbox"/> 請求書ダウンロード <input type="checkbox"/> 共有化設定 <input type="checkbox"/> 会員データ修正 <input type="checkbox"/> 口座情報の登録	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">自社ホームページサービス</td> <td style="width: 50%;">利用する</td> <td style="text-align: right;">3,300</td> <td style="text-align: right;"><input type="button" value="確認"/></td> </tr> <tr> <td>月額利用料金合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">7,700</td> <td></td> </tr> </table> <p><b>ご利用状況</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">年月</th> <th style="width: 75%;">内訳</th> <th style="width: 10%;">月額利用料金（税込）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019年08月</td> <td>基本プラン：100、自社HPサービス</td> <td style="text-align: right;">14,040</td> </tr> <tr> <td>2019年08月</td> <td>スマイミー利用料（修正）</td> <td style="text-align: right;">-1,000</td> </tr> <tr> <td>2019年09月</td> <td>基本プラン：100、自社HPサービス</td> <td style="text-align: right;">14,040</td> </tr> <tr> <td>2019年10月</td> <td>基本プラン：100、自社HPサービス</td> <td style="text-align: right;">14,300</td> </tr> <tr> <td>2019年11月</td> <td>基本プラン：25、自社HPサービス</td> <td style="text-align: right;">7,700</td> </tr> <tr> <td>2019年12月</td> <td>基本プラン：25、自社HPサービス</td> <td style="text-align: right;">7,700</td> </tr> <tr> <td>2020年01月</td> <td>基本プラン：25、自社HPサービス</td> <td style="text-align: right;">7,700</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffffcc;">2020年01月</td> <td style="background-color: #ffffcc;">スマイミーポイント(2019年2月～2020年1月)値引き予定額(2020年8月請求分)</td> <td style="text-align: right; background-color: #ffffcc;">-2,000</td> </tr> <tr> <td>2020年02月</td> <td>基本プラン：25、自社HPサービス</td> <td style="text-align: right;">7,700</td> </tr> </tbody> </table>	自社ホームページサービス	利用する	3,300	<input type="button" value="確認"/>	月額利用料金合計		7,700		年月	内訳	月額利用料金（税込）	2019年08月	基本プラン：100、自社HPサービス	14,040	2019年08月	スマイミー利用料（修正）	-1,000	2019年09月	基本プラン：100、自社HPサービス	14,040	2019年10月	基本プラン：100、自社HPサービス	14,300	2019年11月	基本プラン：25、自社HPサービス	7,700	2019年12月	基本プラン：25、自社HPサービス	7,700	2020年01月	基本プラン：25、自社HPサービス	7,700	2020年01月	スマイミーポイント(2019年2月～2020年1月)値引き予定額(2020年8月請求分)	-2,000	2020年02月	基本プラン：25、自社HPサービス	7,700
自社ホームページサービス	利用する	3,300	<input type="button" value="確認"/>																																				
月額利用料金合計		7,700																																					
年月	内訳	月額利用料金（税込）																																					
2019年08月	基本プラン：100、自社HPサービス	14,040																																					
2019年08月	スマイミー利用料（修正）	-1,000																																					
2019年09月	基本プラン：100、自社HPサービス	14,040																																					
2019年10月	基本プラン：100、自社HPサービス	14,300																																					
2019年11月	基本プラン：25、自社HPサービス	7,700																																					
2019年12月	基本プラン：25、自社HPサービス	7,700																																					
2020年01月	基本プラン：25、自社HPサービス	7,700																																					
2020年01月	スマイミーポイント(2019年2月～2020年1月)値引き予定額(2020年8月請求分)	-2,000																																					
2020年02月	基本プラン：25、自社HPサービス	7,700																																					

## 『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。

[こちらをクリック](#)

### 自社物件操作

<input type="button" value="物件修正 &amp; コピー"/>	<input type="button" value="画像登録 &amp; 修正"/>	<input type="button" value="成約・保管・削除"/>	<input type="button" value="再登録"/>														
<input type="button" value="印刷"/>	<input type="button" value="URL生成"/>	<input type="button" value="チラシDL"/>	<input type="button" value="契約書"/>														
<input type="button" value="取引台帳"/>	<input type="button" value="公開ページを確認する"/>																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">会社名</td> <td style="width: 50%;">サンプル0.5.0</td> </tr> <tr> <td>会社管理番号</td> <td></td> </tr> <tr> <td>物件名</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公開先</td> <td>一般・業者間・情報誌</td> </tr> <tr> <td>状態/共有</td> <td>公開/共有</td> </tr> <tr> <td>転送結果</td> <td>重複する可能性のあるデータが存在します。</td> </tr> <tr> <td>一括処理エラー</td> <td></td> </tr> </table>				会社名	サンプル0.5.0	会社管理番号		物件名		公開先	一般・業者間・情報誌	状態/共有	公開/共有	転送結果	重複する可能性のあるデータが存在します。	一括処理エラー	
会社名	サンプル0.5.0																
会社管理番号																	
物件名																	
公開先	一般・業者間・情報誌																
状態/共有	公開/共有																
転送結果	重複する可能性のあるデータが存在します。																
一括処理エラー																	

[連動提携サービス](#)

## 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】5月号	2020/3/23	2020/3/24	2020/4/10
備後版【住まいの情報】6月号	2020/4/13	2020/4/14	2020/5/8
備後版【住まいの情報】7月号	2020/5/25	2020/5/26	2020/6/12

※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



スマーミー

検索

2500社が参加する広島不動産サイト  
[www.fudohsan.jp/](http://www.fudohsan.jp/)

各種サイトとの連携サービス実施中 広島宅建(株)

## あいおいニッセイ同和損害保険 火災保険紹介スキームについて

会員の皆様からご紹介いただいたお客様の火災保険を当社とあいおい損保が連携しサポートします。

紹介案件が成約になりましたら、紹介手数料をお支払い致します！！

メ リ ッ ト	
その1	代理店登録不要 資格も不要で費用がかかりません。 ～資格更新の心配も不要です～
その2	保険の知識不要 保険のプロ、あいおいニッセイ同和損保のカスタマーセンターで火災保険を案内・提案するので安心です。
その3	複雑な事務手続きなし 煩雑な火災保険の募集手続きをせずにお客様へのご案内が可能です。 ～スマイミーを利用すれば、紹介も簡単で手数料率もUPします～

提携会員  
募集中

対象物件	紹介手数料	注意事項
<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅物件 (一戸建・分譲マンション)</li> <li>個人契約</li> <li>新規に住宅を購入される方を対象としております。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>成約になった契約の火災保険料(地震保険料を除く)に対し てお支払い致します。</li> <li>スマイミー利用で情報連携シートを作成すれば手数料もUP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>損害保険代理店登録をされている会員様は提携不可です。</li> <li>保険商品の推奨・勧誘・内容説明等、保険募集に該当する行為は一切禁止です。</li> </ul>

会員の皆様にお願いすること	スマイミーとの「連動サービス」について
① 保険代理店紹介依頼書の取り付け ② 専用封筒の交付 ③ 情報連携シートの作成 ④ 登記事項証明等の確認資料の提供	スマイミーの各物件の操作画面にある「連動提携サービス」から簡単に紹介できます！！ 

☆詳しくは下記「会員サポートページ」をご参照ください。  
<https://fudohsan.jp/>

会員サポートサービスのご案内

会員サポート

HOME > 会員サポート

スマイミー

火災保険紹介制度  
あいおいニッセイ同和損害保険

賃貸入居者向け保険  
家賃保証  
住宅ローン

## お問い合わせ先

お気軽にお問い合わせください。

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

FAX : 082-543-5188

## 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。

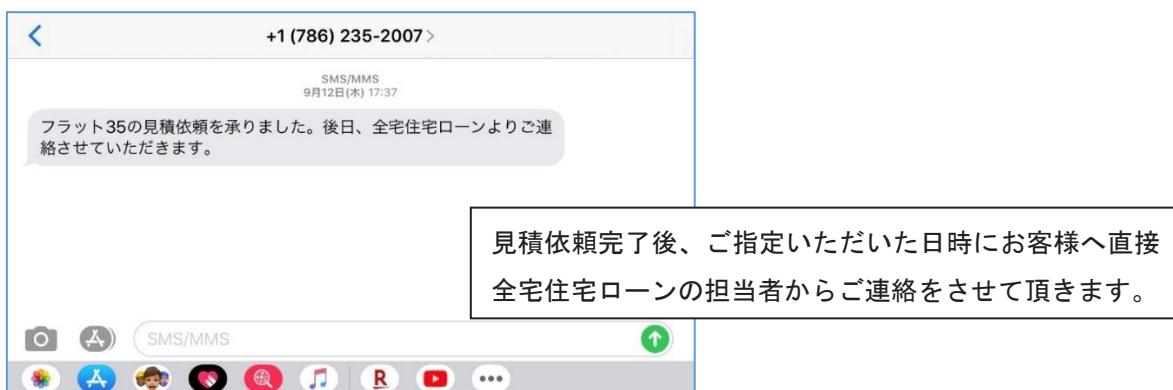
### ●見積依頼手続き(対象物件詳細から「連動提携サービス」をクリック)

#### ①登録フォームへ必要事項を入力し送信

物件所在地	<b>必須</b>	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	<b>必須</b>	1890.00 万円
築年月		1988年7月
土地面積		243.22 m <sup>2</sup>
建物面積		116.80 m <sup>2</sup>
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<sup>※1</sup>)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  
↑  
1位 インターネット無料  
入居者に人気の設備ランキング  
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  
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



# 会員の動き

(令和元年12月6日～令和2年2月5日)

## 新 入 会 者

①代表者 ②宅地建物取引士 ③主な業務 ④一言

中	 <p><b>Larimer Estate(株)</b> 免許番号 (1)10937</p>	<p>所在地 : 広島市中区銀山町3-1 TEL: (082) 535-5280 ひろしまハイビル21-16階</p> <p>① 鈴木 伸彦 ④ 東京から起業のために広島に来ました。広島に貢献しつつ、新しい需要を創れるように頑張ろうと思いますので、宜しくお願ひ致します。</p> <p>② 鈴木 伸彦 ③ 売買 売買仲介 コンサルティング</p>
	 <p><b>サムティ(株)</b> <b>広島支店</b> 免許番号 大臣(2)8105</p>	<p>所在地 : 広島市中区大手町1-2-1 TEL: (082) 545-3616 おりづるタワー11階</p> <p>① 榎崎 賢二(支店長) ④ 当社は昨年12月3日に、広島支店を開設させ小川 靖展(代表者) て頂きました。これからの広島経済の益々の発展を、地元企業の皆様と共に不動産の分野から貢献して参ります。マンション・ホテル等の開発用地や、その他収益不動産等々、皆様からの情報提供をお待ちしております。</p> <p>② 榎崎 賢二 ③ 売買 賃貸 開発</p>
西	 <p><b>(株)Adu一ra</b> 免許番号 (1)10931</p>	<p>所在地 : 広島市西区三篠町3-25-3-201-1 TEL: (082) 209-1717</p> <p>① 江島 達也 ④ 初心に帰り頑張ります。</p> <p>② 江島 達也 ③ 売買仲介</p>
	 <p><b>(株)YISグループ</b> 免許番号 (1)10940</p>	<p>所在地 : 広島市中区江波東1-1-24-1F TEL: (082) 275-4919</p> <p>① 井川 雄貴 ④ 不動産業を通じて、地域や社会へ貢献できるよう頑張っていきます。</p> <p>② 井川 聖夜 ③ 売買 売買仲介 賃貸 賃貸仲介 管理</p>
	 <p><b>タクトホーム(株)</b> <b>広島店</b> 免許番号 大臣(5)5963</p>	<p>所在地 : 広島市西区大芝1-7-6 TEL: (082) 555-8804</p> <p>① 佐藤 詠軌(店長) ④ 地域や社会へ貢献できるよう頑張っていきます。宜しくお願ひ致します。</p> <p>② 斎藤 陽祐 ③ 売買</p>
北	 <p><b>(株)TSUJI</b> 免許番号 (1)10934</p>	<p>所在地 : 広島市安佐南区八木8-21-25 TEL: (082) 873-5563</p> <p>① 松岡 啓汰 ④ 不動産業の経験は少ないので、勉強させて頂きたいです。宜しくお願ひ致します。</p> <p>② 松岡 啓汰 ③ 売買仲介 賃貸仲介</p>
	 <p><b>ティアンドケイ観光(株)</b> 免許番号 (1)10941</p>	<p>所在地 : 広島市安佐南区緑井2-12-4-204 TEL: (082) 830-5139</p> <p>① 河田 徳守 ④ 地域の皆様に貢献して、お声がかかる様な業者を目指して頑張ります。趣味はゴルフです。</p> <p>② 河田 竜治 ③ 売買仲介 賃貸 賃貸仲介</p>
	 <p><b>アートホームズ(株)</b> 免許番号 (1)10947</p>	<p>所在地 : 広島市安佐南区古市3-4-10 TEL: (082) 836-3881</p> <p>① 山田 隆徳 ④ 出会うお客様が笑顔になるような至誠ある仕事を通じて、社会貢献できる企業を目指します。</p> <p>② 山田 隆徳 ③ 売買 売買仲介</p>

新 入 会 者						
福山		(有)良邊建設 免許番号 (1)10877	所在地 : 福山市新市町大字宮内1828-1 ① 良邊 則光 ② 中川 真次 ③ 売買 管理	TEL: (0847)51-5811 ④ 総合建設業 良邊建設と申します。土木工事、下水道工事、地盤改良工事、解体業を手掛けております。不動産業は初めてですが、地域に根ざした仕事を心掛けます。皆様どうぞ宜しくお願ひ致します。		
		(株)ケイアイホーム 福山駅前店 免許番号 大臣(3)7268	所在地 : 福山市伏見町4-40-2F ① 久永 晋弥(店長) 堀江 祐樹(代表者) ② 下青木 進 ③ 賃貸 賃貸仲介	TEL: (084)959-3500 ④ 2019年3月末より休店しておりましたが、2020年1月より移転OPEN致しました。スタッフ一同新たな気持ちで精進して参ります。 今後とも宜しくお願ひ致します。		
		(有)トータルライフガード 免許番号 (1)10938	所在地 : 福山市西深津町4-2-45 ① 渡辺 孝之 ② 萩原 由香 ③ 売買仲介 賃貸仲介	TEL: (084)961-3607 ④ 「あなたに頼んでよかった」と言って頂けるようになります。宜しくお願ひ致します。		
		小林ホーム(株) 免許番号 (1)10954	所在地 : 福山市霞町3-3-1 ① 小林 昭 ② 小林 昭 ③ 賃貸仲介 管理	TEL: (084)921-1122 ④ 資産管理会社です。宜しくお願ひ致します。		
		(株)HARAエステート 免許番号 (1)10942	所在地 : 福山市御幸町大字森脇980-2 ① 原田 伸生 ② 原田 伸生	TEL: (084)999-5370		
		タイヨウエステート 免許番号 (1)10948	所在地 : 福山市水呑町4659-2 ① 鼻戸 章郎 ② 鼻戸 章郎	TEL: (084)959-3892		
		積和不動産中国(株) 福山賃貸営業所 免許番号 大臣(10)3122	所在地 : 福山市松浜町3-7-38 ローズベレオ緑町公園1F ① 高橋 宏文(所長) 大谷 修(代表者) ② 高橋 宏文	TEL: (084)921-6241		
		(株)カドス・コーポレーション 福山営業所 免許番号 大臣(1)9641	所在地 : 福山市手城町4-33-27 ① 徳田 哲夫(所長) 杉田 茂樹(代表者) ② 徳田 哲夫	TEL: (084)959-6602		

会 員 権 承 繙 者						
支部	商 号	代 表 者	免 許 番 号	事 務 所 所 在 地	T E L	理 由
北	(株)カドス・コーポレーション 広島営業所	杉田 茂樹 (所長 中村真典)	大臣(1)9641	広島市安佐南区八木5-5-16	(082)554-2217	法人合併
佐伯	(株)MOC	村本 貴史	(1)10953	廿日市市地御前北3-27-13	(0829)30-0171	個人→法人
尾三	マコト不動産(株)	沖部 正男	(1)10944	三原市宮浦3-35-26	(0848)63-9180	個人→法人

変 更					
支部	商 号	代 表 者	変更事項	新	旧
東	みやび不動産販売(株) 広島店	北川 善一	代表者	北川 善一	中西 峻士
	(株)NYプラン	中川 裕二	宅地建物取引士	中川 さやか	佐藤 拓
	(株)ゼン住販	大藤 貴子	代表者	大藤 貴子	岡本 由加里
	オールハウス(株) 段原店	原田 尚明	店長	名越 純子	濱地 隼大
			宅地建物取引士	名越 純子/田中 龍太朗	濱地 隼大
	(株)リブマックスリーシング 広島駅前店	有山 仁	店長	舛田 景子	中西 佑介
			宅地建物取引士	—	中西 佑介
	アーク不動産システム(株)	松村 隆生	宅地建物取引士	松村 賢二	(追加)

変更					
支部	商号	代表者	変更事項	新	旧
中	(株)プランニングサプライ 広島千田町店	水野 隆司	店長	岡村 陽介	坂手 佑生矢
	大和エステート(株) 広島営業所	秋山 理	支店名	広島営業所	広島店
			宅地建物取引士	柿木 康彰/荒木 孝介	徳田 直美/若林 竜三
	(株)URBAN FELLOW SHIP	有田 隆司	代表者	有田 隆司	青木 真也
	積和不動産中国(株)	大谷 修	政令2の2	一	東 紀彦
	積和不動産中国(株) 広島営業所	大谷 修	支店名	広島営業所	仲介事業部
			所長	東 紀彦	坂本 亘
			TEL	(082) 546-0755	(082) 243-2250
	(株)フォーチュンリンク	大田 真由美	所在地	広島市中区上幟町9-32-701	広島市中区上幟町2-36-208
西	(株)マリモ	深川 真	宅地建物取引士	坂本 牧子	野島 健彦/要田 猛
	(株)美昌	長沖 賢博	政令2の2	島岡 邦洋	(追加)
			宅地建物取引士	一	長沖 賢博
	(有)新星	高垣 朋子	商号	(有)新星	新星工業(有)
			代表者	高垣 朋子	片山 政徳
			政令2の2	片山 政徳	(追加)
	(有)博真不動産	緑 さゆり	TEL	(082) 292-8140	(082) 231-2204
北	中四国セキスハイム不動産(株) 広島営業所	水山 健二	所長	竹下 満士	芦内 守
			宅地建物取引士	竹下 満士	芦内 守
	(株)マリモハウス	向井 芳典	代表者	向井 芳典	深川 真
			所在地	広島市西区庚午北2-16-4	広島市西区庚午北1-17-23
	松本不動産(株)	松本 敏之	所在地	広島市西区観音本町1-11-15	広島市西区観音本町1-13-12
	(株)大和興産 中筋駅前店	宮越 城児	所在地	広島市安佐南区中筋1-8-5 アーバンライフ中筋1F	広島市安佐南区中筋1-9-2 グランソレイユナカスジ101
佐伯	積和不動産中国(株) 広島北営業所	大谷 修	所長	山内 敏隆	木付 宏一
	タマホーム(株) 広島沼田店	玉木 康裕	店長	馬渕 逸雄	河瀬 彰
	タマホーム(株) 中四国地区本部	玉木 康裕	本部長	白濱 圭祐	二宮 道彦
	(株)力チタス 広島店	新井 健資	宅地建物取引士	一	尾川 雄太
	(株)胡子不動産商事	西村 和人	宅地建物取引士	脇田 洋平	中谷 まゆみ
	竹千代住宅		所在地	廿日市市宮内1071-6	廿日市市四季が丘9-7-4
安賀	(有)ウィズユアーホーム	川口 則之	FAX	(082) 423-7306	(082) 421-0416
	(有)ホウセイ不動産	石井 秀一	宅地建物取引士	一	石井 あさ子
	日勤地研(株)	黒木 佑樹	代表者	黒木 佑樹	高橋 徹次
	(株)ケイアイホーム 神辺店	堀江 祐樹	宅地建物取引士	一	相方 京子
	エバースタイル(株)	土井 秀紀	宅地建物取引士	神原 雅子	桑田 正章
	積和不動産中国(株) 福山営業所	大谷 修	宅地建物取引士	一	高橋 宏文/桑木 滋充/斎藤 典智
福山	(有)小野工務店	小野 圭司	宅地建物取引士	小野 真喜枝	赤木 元治
	土地建物情報センター(株)	児玉 千年長	所在地	福山市駅家町上山守488-5	福山市駅家町万能倉509-12
	(株)ケイアイ不動産販売 福山支店	野村 泰之	支店長	相方 京子	野田 良彦
			宅地建物取引士	相方 京子	野田 良彦
	大蔵商事(株)	中野 理子	所在地	吳市中央6-7-7	吳市東中央2-2-19
	平原建設(株)竹原支店	平原 秀則	支店長	馬渡 英次	生信 雅規
中 → 東	(株)CAPD	門内 一生	所在地	広島市東区矢賀新町4-2-30	広島市南区稻荷町2-26
			TEL/FAX	(082) 207-1115/207-2612	(082) 881-4025/568-7287
	(株)ケー・エフ・シー	川口 智就	所在地	広島市東区牛田中1-1-11	広島市中区国泰寺町1-5-31
安賀 ↓ 東	(株)シャインズオン	山根 洋	所在地	広島市東区二葉の里3-5-7 GRANODE広島3F	広島市安芸区船越5-5-10-4
			TEL	(082) 506-1569	(082) 847-5562

退会							
支部	商号	代表者	免許番号	支部	商号	代表者	免許番号
東	(有)蔵不動産	藏重 信雄	(6)7988	佐伯	泰平	串山 之康	(8)6252
	(株)ケイアイホーム 広島安芸府中店	堀江 祐樹	大臣(3)7268		合同会社PSR	岡 祥司	(1)10379
中	(株)スミモト	住本 照夫	(10)5237	安賀	(有)アドバンス	池田 夏帆	(4)9140
西	(株)トータスコーポレーション	亀岡 利明	(4)8674		(株)クワケン	桑田 知子	(3)9647
北	関西地所(有)	松岡 正明	(14)1908	福山	(有)青葉不動産	浦隅 泰輝	(5)8285
				尾三	(株)ハッピーヒルズ	門田 倫弘	(1)10855

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。※視聴にはハトサボのログイン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>



ハトサボから観る

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



本会会員の利用料は  
無料

**法令改正**  
講義動画

- おど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

- 貸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**
- かけ条例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借契約を媒介する場合の注意点

REAL PARTNER 公益社団法人  
全国宅地建物取引業保証協会



## ニュースレター 2020-No.2

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  
 役員: 弁谷・中島・竹内  
 編集: 事務局  
 印刷: 広島宅建(株)