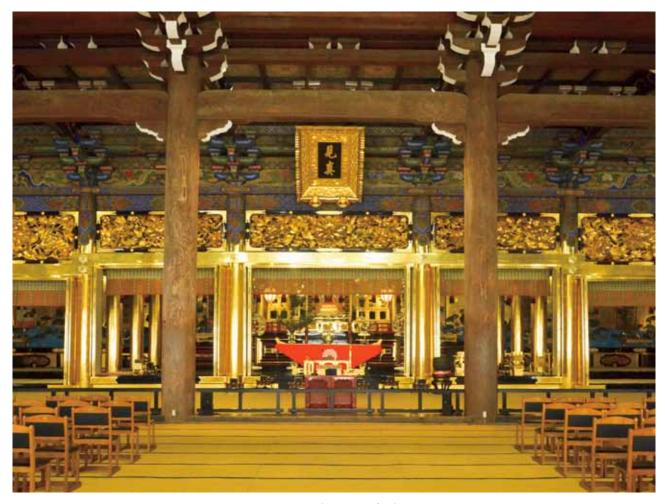
RICAI DARI DARI DARI NOI 134





公益社団法人 三重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三重本部



御影堂 (みえいどう)

畳七百八十枚が敷かれており全国の現在木造建築(国宝)の中でも五番目の巨大な堂です。

目 次

会長 年頭所感
三重県知事 年頭所感
国土交通大臣表彰 / 伊勢市との調印式
本部研修会報告
広島宅建来協 / 令和元年度 宅地建物取引士資格試験
支部だより(四日市支部)
法定講習会のご案内
全宅保証 Web 研修&不動産実務セミナー
最近の裁判例から
「おとり広告」の規制概要及びインターネット広告の留意事項
本部からのお知らせ
(一社)全国賃貸不動産管理業協会入会のご案内
理事会だより
新入会員の紹介 /退会者報告
協会の主な動き(令和元年7月1日~令和元年 12 月 31 日)
指定福利厚生施設利用料金のご案内 ·············· 24 掲示板/倫理綱領 ························ 25
揭示板/倫理綱領



菅屋 悟



謹んで新年のお慶びを申し上げます。

会員の皆様には、ご健勝にて新年を迎え られましたこと、心よりお喜び申し上げま す。平素より会務運営にご支援・ご協力を 賜り厚く御礼申し上げます。

私こと当協会の会長をおおせつかり2期 4年目を終わろうとしております。この間 会員皆様の為に成るような事を行ったかど うか、甚だはずかしいものがありますが、 これから残された期間やり残したこと、後 進の育成等頑張りたいと思います。

さて、本年度最大のトピックスは、令和 2年度税制改正大綱に長年会員皆様より要 望が強かった、「長期譲渡所得の100万円 控除」が「低未利用地を譲渡した場合の長 期譲渡所得の100万円控除 | という形で創 設されることが盛り込まれたことです。こ れは宅建協会の会員皆様の根強い後押しの 結果であり、実現することに深く感謝申し 上げます。

この特例措置は譲渡価格 500 万円以下の 物件を対象に、個人が得た譲渡所得にかか る税負担を軽くすることで、塩漬けになっ ている土地の処分を進め、住宅や店舗を呼 び込んで地域活性化につながるものと期待 します。

また、昨今では、不動産業界を取り巻く 環境も新たな局面を迎えております。既に ご報告のとおり、令和2年4月に民法(債 権法)が改正施行されます。この改正に関 しては、売買契約については「瑕疵担保責 任 | から「契約不適合責任 | への変換や賃 貸契約に関しては個人が保証人となる場合 の「極度額」の設定が必要になる等、不動 産取引においての影響も大きいことから、 今後も継続的に周知・啓発を図っていく予 定であります。

また今、当協会は、10年後、20年後の我々 の業界が目指すべき方向を協会版ビジョン として策定しています。他県のビジョンを 見てみますと、他団体との会員獲得合戦が 大々的に謳われています。確かに入会者を 増やすことは大切ですが、三重宅建では もっと視点を変え、他団体と協調し、最終 的には合併も視野に入れ、これから迎える 大手企業 VS 中小零細企業という構図の基 で我々の権益を守るべきだと考え策定して います。

最後に、今後とも会務の運営に関して、 ご理解・ご支援を賜りますよう、よろしく お願い申し上げ、新たな年を迎えるにあた り、本年が会員の皆様にとって素晴らしい 年であることを祈念いたしまして、新年の ご挨拶とさせていただきます。



华頭阶感

鈴木英敬 三重県知事



公益社団法人三重県宅地建物取引業協会 の会員の皆さまにおかれましては、健やかに 新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

平素は、県政の推進にあたり、格別の御 理解、御協力を賜り、厚く御礼を申し上げ ますとともに、宅地建物取引業法の適正な 運用による公正な取引並びに宅地建物の流 通の円滑化に御尽力いただいておりますこ とに、心から敬意を表します。

さて、昨年を振り返ると、御代替わりに あたって本県に天皇皇后両陛下が行幸啓さ れるなど、「令和」という新しい時代の幕 開けにふさわしい節目の年となりました。 また、伊勢湾台風から60年、昭和東南海 地震から75年の節目を迎え、県民の皆さ まと共に、過去の災害の教訓を振り返り、 頻発する豪雨災害等の脅威への備えの重要 性を改めて認識しました。

私が昨年9月まで委員長を務めた全国知 事会危機管理・防災特別委員会においては、 過去の災害から得られた教訓を最大限に生 かし、現在私達が講じている防災・減災対策 の総点検を行うため、被災された道府県の協 力を得て災害対応の事後検証を行いました。 この検証結果から得られた教訓を「来たるべ き大規模災害に備え教訓に基づき行動する ための提言」として取りまとめ、国に対し、 被害を確実に減じるため、積極的に施策に反 映するよう強く求めたところです。

とりわけ宅地建物取引業法に関し、地域 の災害リスクを住民に浸透させるための具

体的な手法として、宅地建物取引業法を改 正し、市町村が作成したハザードマップの 説明を、取引時に住宅購入者等へ説明が義 務付けられる重要事項として位置付けるこ とを提言しております。

三重県としても、昨年、貴協会に宅地建 物取引時における水害ハザードマップ等の 防災情報の提供について、会員の皆さまに 周知いただくよう依頼すると同時に、県内 各市町に対しても、水害ハザードマップ等 の提供に協力いただくよう依頼したところ です。また、支部研修会において水害リス クに関する研修の機会を設けていただいた ところであり、重ねてお礼申しあげます。

現在、宅建業界においては、既存住宅流 通市場の活性化、既存住宅状況調査(イン スペクション)の推進、空き家の有効利用 促進、今年4月に施行される改正民法への 対応など、多くの課題がありますが、今後 とも、宅地建物取引業法をはじめとした関 係法令に基づく適正な業務の推進、人権問 題や暴力団排除に関する取組、消費者の立 場に立った相談体制の整備など一層の充実 に努めていただき、宅地建物取引における トラブル等の未然防止や早期解決が促進さ れ、県民の皆さまの安心と満足に繋がるこ とを期待しております。

最後になりましたが、貴協会の今後益々 の御発展と会員の皆さまの御活躍を心から 祈念し、年頭の御挨拶といたします。

国土交通大臣表彰受賞



国土交通省は、令和元年度国土交通大臣表彰(建設事業関係功労)受賞者208名 と優良団体3団体を発表し、令和元年7月10日国土交通省において表彰式が行われ ました。

同表彰の不動産業関係功労者として、当協会副会長の㈱創建ハウジング 川端和 弥氏が表彰されました。

多年宅地建物取引業に精励されるとともに(公社)三重県宅地建物取引業協会の 役員として地方業界の発展に寄与されたことが認められての受賞となりました。

伊勢市との空家等対策を推進するための 連携及び協力に関する協定調印式

令和元年12月24日(火)伊勢市役所にて、伊勢市と空き家ネットワーク みえ構成団体による「空き家等対策を推進するための 連携及び協力に関する協定|調印式が行われました。

当協会からは菅尾悟会長、川端和弥副会長、浅沼小 百合伊勢志摩支部長が出席されました。





参加団体

(公社) 三重県宅地建物取引業協会・(一社) 三重県建設業協会・(一社) 三重県建築士事務所協会・

(一社) 三重県不動産鑑定士協会·東海税理士会三重県支部連合会·三重県行政書士会·

三重県司法書士会・三重県土地家屋調査士会

賃貸不動產経営管理士講習



令和元年8月27日(火)9:50~17:30、28日(水)9:10~17: 30の2日間にわたり、三重県不動産会館3階会議室にて賃貸 不動産経営管理十講習が行われました。

出席者59名(2日目58名)が資格の取得に向け、公式テ キストを使用した映像講義を受講しました。

※講習受講者は賃貸不動産経営管理士試験出題40問のうち4問 免除(2020年より出題50問のうち5問免除)

第1回一般不動產相談員。広告相談員研修会

令和元年9月2日(月)13:30より不動産会館3階 会議室にて一般不動産相談員・広告相談員研修会 が行われ、一般不動産相談員25名、支部事務局職 員9名が出席しました。

・研修1 不動産の公正競争規約について

講師:東海不動産公正取引協議会事務局

主查 福村 聡仁 氏

・研修2 相談業務の処理方法と課題について





第1回 開業セジナー

令和元年9月27日(金)13:30より不動産会館3階会議室にて、宅建業開業を検討している方を対 <mark>象に開業セミナーを開催し</mark>ました。13名出席、終了後の個別相談会には6名参加いただきました。 第1部「宅建協会入会のメリット」について

講師:(公社)三重県宅建協会 会長 菅尾 悟

第2部「開業資金の融資制度」について

講師:日本政策金融公庫 津支店 国民生活事業 融資第二課長 遠山 敦司 氏

第3部「不動産業開業の体験談 |

講師:(公社)三重県宅建協会理事人材育成委員 三谷 正弘

終了後 希望者のみ「個別開業相談会」







不動産表示規約周知研修会





令和元年11月19日 (火) 15時より不動 産会館3階会議室にて不動産の表示規約 周知研修会が開催されました。会員21 名、全日不動産協会会員26名、計47名が 出席、東海不動產公正取引協議会 事務 局主査 福村聡仁氏に不動産の公正競争 規約についてご講義いただきました。

一般公開セジナー・会員義務研修会

令和元年12月3日 (火) 14時より、アスト 津アストホールにて「一般公開セミナー・会 員義務研修会│が開催され、会員102名、一般 16名が参加、第1部では昨今社会問題になって いる「所有者不明土地」について、第2部では ジャーナリストの長谷川幸洋氏に世界情勢と 日本の将来についてご講義いただきました。

第1部「知っておきたい所有者不明土地の 取得や仲介における必要知識」 講師:渡邊不動産取引法実務研究所 代表 渡邊 秀男氏

第2部「激動する世界~日本の針路を考える」 講師:ジャーナリスト 長谷川 幸洋氏







開業セミナー開催のご案内

令和2年2月13日(木)13時30分より不動産会館にて、宅建業開業をお考えの方を対象とし た「開業セミナー」を開催します。協会会員による不動産業開業の体験談、開業や実務に関 する個別相談会も設けておりますので、身近に開業を予定されている方や、

不動産業に興味をお持ちの方がお見えになりましたら、ぜひお声掛け下さい ますようお願い致します。詳細は協会ホームページをご参照下さい。



広島県宅建協会中支部来協

令和元年 11 月 6 日(水)14:00 ~ 16:00 広島県宅建協会中支部役員の皆様 15 名をお迎えし、 役員研修会を行いました。当協会からは菅尾悟会長、副会長、理事計7名が出席し、「苦情解

決業務について」「業法に関係のない苦情相談の 目安・指針|をテーマに意見交換を行いました。





令和元年度 宅地建物取引士資格試験実施報告

令和元年10月20日(日)「令和元年度 宅地建物取引士資格試験」が全国一斉に実施されました。 本年度受験申込者総数は 276.019 名(三重県 2.192 名)と、対前年比 4.0%増(三重県 4.2%増) の申し込みがありました。

試験当日、三重県では津市「メッセウイング・みえ」、伊勢市「三重県営サンアリーナ」の2 会場で 1,735 名が受験し、12 月 4 日(水)に合格発表がありましたのでご報告します。

合和元年度 宅地建物取引士資格試験合格都 50 問中 35 問以上正解者(登録講習修了者 45 問中 30 問以上)

	全国	三重県		
合格者数	37,481 人 うち登録講習修了者 11,838 人	289 人 うち登録講習修了者 68 人		
合格率	17.0% うち登録講習修了者 22.9%	16.7% うち登録講習修了者 23.3%		

全国合格者平均年齢 35.4 歳

最高齢合格者:89歳 80歳以上の合格者:7人 最年少合格者:14歳 18 歳未満の合格者: 16 人

職業別構成比:不動産関係 36.8% 金融関係 10.1% 建設関係 9.9% 他職種 21.3%

学生 11.4% 主婦 3.9% その他 6.6%

報酬告示変更に伴う改訂版『報酬額表』の無料配布について

令和元年10月1日より消費税及び地方消費税の税率が10%に引き上げられたことに伴 い、「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」(報 酬告示)が改正されました。

改正に伴い**改訂版「報酬額表」を1会員1枚のみ無料配布をしております。**まだの方は 所属支部にてお受け取り下さい。2枚以上必要な場合は200円にて販売致します。報酬額 表は事務所に掲示義務があり、掲示されていない場合、県からの指導の対象となります。

また、県へ免許更新申請書、所在地変更届等を提出する際の事務所写真は、**改訂後の新** しい報酬額表が写ったものを提出していただく必要があり、旧報酬額表の場合、後日差し 換えとなりますのでご注意下さい。

支部だより



四日市支部

四日市支部は正会員210社、賛助会員20社。また青年クラ ブは46名です。会員には女性経営者、女性従業者も多く在籍 します。「四日市さくら会」は、主に女性経営者・従業者 の意見・情報交換の場として発足3年目を迎えます。今年2 月には菰野町のアクアイグニスにおいて、いちご狩りと同時 に昼食会にて意見交換会を行いました。また9月には、メン バーがクリスマスに向けて事業所に花を添えられるようにプ リザーブドフラワーの製作と情報交換をしました。



プリザーブドフラワー作成風景





アクアイグニスいちご狩り

プリザーブドフラワー 参加者の作品



和気あいあいと餅つき



餅つきをする四日市青年クラブメンバー

地域交流事業「餅つき大会」

毎年12月初旬の恒例事業となった障害者自立支援施設〈た んぽぽ〉主催の餅つき大会に支部の地域交流事業として共催 しています。

通所者の方々が楽しみにしているイベントです。その保護 者、施設の従業員、地元自治会、派出所のおまわりさん達と 支部幹事、青年クラブが参加し総勢200名程で午前中に10臼位 を主に支部青年クラブのメンバーがつきあげ、全員でお昼に 御馳走になります。

今年で11年目の共催になりますが、私達宅建業者は、日頃 から重いものを持つことが少なく、運動不足を痛感させられ ます。それと同時にその日は、社会の役に立つ為に何ができ るかを考えさせられる日にもなります。

パソコンでも、スマートフォンでも視聴可能!

常時、約20以上の

Web研 配信人夕

0 0

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.zentaku.or.jp/member/



利用料は

無將

法令改正 講義動画

こ去全書

- おとり広告の禁止について
- 外国人との不動産取引について
- ●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



- ●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

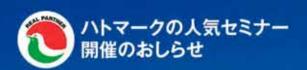
トピックス シンポジウム等

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!」





- 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
- デート商法による投資用不動産の販売
- ●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
- ●住宅ローン特約に関する助言を怠った 仲介業者の責任
- が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





今年度の「不動産実務セミナー」は Web 開催にリニューアル!

不動産取引実務に影響のある法律改正などを詳しく解説!

不動産実務セミ

お好きな時にお好きな場所で

受講方法

宅建協会会員宅建業者に従事する方は無料で視聴できます! 全宅連 HP 内の下記「不動産実務セミナー 2019」案内特設ページ、 または全宅保証 Web 研修動画サイトから

セミナー視聴ページにアクセスして講義動画をご視聴ください。 (ハトサポ用ログイン ID・パスワードが必要となります)

一般の方は有料にて 視聴可能です。詳細は下記 セミナー案内特設ページで ご確認ください。

セミナー案内 特設ページ

https://www.zentaku.or.jp/training/seminar/seminar2019

芸芸育士



	テーマ・タイトル	講帥	
	消費税増税にかかる経過措置と住宅取得支援制度	菊地 則夫	税理士 税理士法人スマートシンク
,	相続法改正点のポイントと不動産取引上の留意点	戸部 直子	弁護士 深沢綜合法律事務所
-	不動産業ビジョン 2030	須藤 明夫	国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課長
7	~令和時代の『不動産最適活用』に向けて~	吉田 和史	国土交通省 土地・建設産業局 不動産業課不動産政策企画官
Ī	民法(債権法)改正にともなう不動産取引実務上の留意点 第1編 民法(債権法)改正のポイント 第2編 改正民法に対応した全宅連版売買契約書の解説 第3編 改正民法に対応した全宅連版賃貸借契約書の解説	第1編·第2編 柴田龍太郎 第3編 佐藤 貴美	弁護士 深沢綜合法律事務所 弁護士 佐藤貴美法律事務所

不動産実務セミナーでは民法改正について とテキストで鮮しく解説しています

不動産実務セミナー 2019「民法(債権法)改正に伴う不動産取引実務上の留意点」テキストより一部抜粋

民法(債権法)改正のポイント

~不動産取引に関連する民法改正点のポイント~

●売買契約に関連する主な改正点 ―

主な改正項目;契約不適合責任・債務不履行による損害賠償、契約解除・手付(557条)・ 損害賠償の予定(420条)・売主の義務(560条、561条)

◎契約不適合責任

従来の「瑕疵担保責任」は「契約不適合責任」へと変わります。 改正民法では、現行民法の瑕疵担保責任は廃止され、契約の目的物が契約の内 容に適合していないことに対する責任が新たに規定されることになりました。

●賃貸借契約に関連する主な改正点 -

- 1. **賃貸借の存続期間** 賃貸借の存続期間が「20 年」から「**50 年**」に改正
- 2. 保証 個人が保証人の場合、保証契約の極度額の設定が義務化
 - 保証債務について元本確定事由の規定が新設
 - 保証人からの問合せに対する債務履行状況の情報提供が義務化
 - 個人に対して事業上の債務保証を依頼する場合の情報提供が義務化
- 3. **賃借人の修繕権** 賃借人の修繕権について明文化
- 4. 賃貸不動産の一部滅失等による賃料の当然減額
 - 一部滅失等の場合、請求によらず当然に賃料が減額
- **5. 敷金** 敷金について明文化
- 6. 原状回復 通常指耗については賃借人は原状回復義務を負わない旨が明文化
- 7. 賃貸人の地位の移転 ・ 不動産の賃貸人たる地位の移転について明文化
- 8. 将来債権の譲渡性 • 将来債権の譲渡について明文化

●取引全般に関連する主な改正点・

- 1. 時効期間 ・起算点の見直し
- 2. 時効の「中断」と「停止」の見直し
 - 時効の中断と停止について、それぞれ「更新」と「完成猶予」に置き換えられた
- 3. 天災等による時効の完成猶予期間の伸長
- 4. 法定利率 ・法定利率の引き下げと緩やかな変動制の導入
- 5. 請負契約の契約不適合責任
 - •請負契約の瑕疵担保責任も「契約不適合責任」へ
 - 「建物その他土地上の工作物」についても契約解除が可能に

最近の裁判例から (5)-建物の瑕疵-

雨漏り・給湯設備の瑕疵を理由とした、 買主の売主に対する原状回復費、防水工事費の 請求が一部認められた事例

(東京地判 平30・7・9 ウエストロー・ジャパン) 鎌田

購入した共同住宅に雨漏り及び給湯設備の 瑕疵があったとして、買主が、売主に対し、 原状回復工事費用、防水工事費用等を請求し た事案において、一部が認められた事例(東 京地裁 平成30年7月9日判決一部認容 ウ エストロー・ジャパン)

● 事案の概要

買主X(原告)は、平成27年11月、売主 Y(被告)との間で、鉄筋コンクリート造5 階建ての共同住宅(賃貸用マンション)につき、 売買契約を締結し、同年12月に引渡を受けた。 本件契約には、①売主は、引渡し後3か月以 内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物 構造上主要な部位の木部の腐食、給排水設備 の故障についてのみ、買主に対して責任を負 う、②瑕疵が発見された場合、売主は、自己 の負担において、その瑕疵を修復しなければ ならない。なお、買主は売主に対し、瑕疵の 修復以外、損害賠償の請求をすることはでき ないと定められていた。

平成28年1月、5階の一室の入居者が退去 し、立会い業者が室内を確認したところ、天 井に染みがあることを発見し、壁紙を剥がし てコンクリートの天井が湿っていることを確 認した。Xは、Yに対し、平成28年2月に雨 漏りの事実を伝えたが、Yは、本件建物を所 有当時、本件居室の入居者から、雨漏りにつ いて苦情はなかったなどとして、修繕工事に 応じることはなかった。

また、本件建物は、セントラル給湯方式を 採用しているが、平成28年2月、入居者から、 お湯が出ないとの苦情が入り、給湯器の交換を

Xの費用で行った。しかし、同年3月、入居 者からお湯の温度が低いとの苦情が入ったた め、調査したところ、循環ポンプの力が弱まっ ていることが判明し、同年4月、Xは、循環 ポンプ及び給湯管の工事を行った。これらの 工事費用に関しても、Yは、経年劣化である などとして、支払うことはなかった。

Xは、Yに対し、雨漏り及び給湯設備の瑕 疵があったとして、売買契約の瑕疵担保責任 に基づき、原状回復工事費用、防水工事費用 等として、675万円余の支払を求めて提訴した。

🕗 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対す る請求を一部認容した。

(雨漏りの瑕疵)

(1) 平成28年2月、立会い業者が本件居室の 天井に染みがあることを発見し、壁紙を剥 がしてコンクリート躯体に湿気があること を確認したこと、平成29年7月には壁紙を 剥がした箇所の部分に水が滴り落ちた跡が あったことから、それらの時点で雨漏りが 生じていたと認められる。雨漏りの原因が、 屋上の防水層の切れ目からコンクリート躯 体に雨水が浸透し、それが本件居室まで到 達したことが原因であることからすると、 ある程度の期間をかけてコンクリート躯体 への浸透が進行したと考えられることに照 らせば、本件建物の引渡日である平成27年 12月時点で、既に雨漏りが生じていたと認 められる。

Yは、本件建物を所有当時、本件居室の 入居者から、雨漏りについて苦情はなかっ

たと主張するが、雨漏りの程度からすると、 入居者が苦情を申し立てないこともあなが ち不合理とはいえないから、前記認定を左 右しない。また、Yは、天井壁紙の染みは、 結露や入居者の使用方法によっても生じ得 るものであると主張するが、天井には現に 水が溜まっており、それが雨漏りであるこ とは明らかであることに照らせば、雨漏り 以外の原因によって天井に水分が生じたと 認めることはできない。したがって、本件 建物引渡時点において、隠れた瑕疵が存在 したことが認められる。

(2) 本件居室の壁紙の原状回復工事費用は、 10万円余と認める。

屋上防水工事費用は、屋上全面の防水層 を交換する費用は320万円であるところ、 本件建物の雨漏りは本件居室のみであるこ とに照らせば、当該工事は瑕疵の修補に必 要な範囲を超え、過大なものと言わざるを 得ない。Xは、雨漏りの原因となった箇所 が特定できず、全面工事をしなければ実効 性がない旨主張するが、瑕疵の修補に必要 な工事を特定し、その修補費用を主張立証 する責任はXが負うのであるから、特定不 能を理由に全額の賠償を認めると、Yの負 担の下、Xに過大な利益を与えることにな り、妥当ではない。そして、本件建物の5 階居室は6室であり、雨漏りが生じている 箇所と防水工事を必要とする範囲は一定の 相互関係にあると考えられることや、施工 する単位面積にかかわらず生じる費用が一 定程度あること等の諸事情に照らせば、損 害額は100万円を相当と認める。

Xは、本件居室が使用できなかったこと をもって、前居住者が退去してから現在に 至るまでの賃料が損害に当たると主張す る。しかしながら、Xは、自らの費用で防 水工事ができたのであるから、合理的期間 は2か月と認められ、損害額は8万円余と

認める。

なお、Yは、本件契約上、売主が負う瑕 疵担保責任は修復義務に限定されると主張 するが、Yが修補義務を履行する意思がな いことを明らかにしている以上、損害賠償 制限条項の適用を主張することは信義則に 反し、許されるべきではない。したがって、 Xの損害賠償請求が妨げられるものではな

(給湯設備の瑕疵)

Xは、給湯設備の瑕疵は一連のものであ り、瑕疵担保責任の期間内である給湯器の 故障が発見された時点を基準とするべきで あると主張するが、給湯器の故障と、給水 ポンプの性能低下及び給水管からの漏水は 別個の瑕疵であって、一体のものと解する ことはできない。Xは、給水ポンプ及び給 水管の工事費用を請求しているところ、こ れらの瑕疵が発見されたのは、本件建物の 引渡し日から3か月を経過しており、瑕疵 担保責任の制限期間後であることが明らか であるから、Xの請求は認められない。

😉 まとめ

本事例は、雨漏り、給湯設備の瑕疵につい て、事案判断により、その瑕疵担保責任の範 囲を認定したものであり、実務の参考となる。 また、売買契約で修補請求以外の請求を認め ないと限定しても、売主に修補義務を履行す る意思がないことが明らかな場合、信義則に より、損害賠償請求も可能としていることも 注目される。

なお、被告売主は本判決の敗訴部分の取消 を求めて、原告買主は認容額の拡大を求めて、 控訴しているが、いずれも高裁において棄却 されている。

(調査研究部調査役)

一般財団法人 不動産適正取引推進機構発行 RETIO No.115 より

「おとり広告」の規制概要及び

I「おとり広告」の規制概要

不動産の表示に関する公正競争規約違反となる「おとり広告」

不動産の表示に関する公正競争規約(以下「表示規約」という。)第21条(おとり広告)では、不動産事業者は次に掲 げる広告をしてはならないと規定している。

- (1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

なお、「おとり広告」に関しては、公正取引委員会が昭和55年公取委告示第14号として指定している「不動産のおと り広告に関する表示 | がある。この告示は原則、当連合会会員の不動産公正取引協議会(以下「会員協議会 | という。) に加盟する不動産事業者であるか否かにかかわらず、不動産事業者のすべてに適用されるが、表示規約と規定振りに若干 の相違があるものの内容は同一である。

2 「おとり広告」の態様(例示)

「おとり広告」がいかなる態様のものかは、公正取引委員会が定めた「『不動産のおとり広告に関する表示』の運用基準」 (昭和55年6月事務局長通達第9号) に例示されているので、これを表示規約に援用して示すと次のとおりである。

- (1)「物件が存在しない」場合の例示 (表示規約第21条第1号)
 - ア 広告に表示した物件が広告に表示している所在地に存在しない場合
 - 広告に表示している物件が実際に販売又は賃貸しようとする不動産とその内容、形態、取引条件等において同一性 を認めがたい場合
- (2) 「実際には取引の対象となり得ない」場合の例示 (表示規約第21条第2号)
 - ア 広告に表示した物件が成約済みの不動産又は処分を委託されていない他人の不動産である場合
 - イ 広告に表示した物件に重大な瑕疵があるため、そのままでは当該物件が取引することができないものであることが 明らかな場合(瑕疵があること及びその内容が明瞭に記載されている場合を除く。)
- (3) 「実際には取引する意思がない」場合の例示 (表示規約第21条第3号)
 - 合理的な理由がないのに広告に表示した物件に案内することを拒否する場合
 - イ 広告に表示した物件に関する難点をことさら指摘する等して当該物件の取引に応ずることなく顧客に他の物件を勧 める場合

3 インターネット上の「おとり広告」

インターネット上の広告(ホームページ又は不動産情報サイト事業者が運営する不動産情報サイト等に掲載するもの)も、 表示規約第4条にいう「表示」に当たる。したがって、不動産事業者がインターネット上で、前記1及び2のような実際 には取引することができない物件の広告を行えば、表示規約第21条に違反する「おとり広告」となる。

[参考]

不動産公正取引協議会連合会の会員協議会

- 一般社団法人北海道不動産公正取引協議会
- 東北地区不動産公正取引協議会
- 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
- 北陸不動産公正取引協議会

- 東海不動産公正取引協議会
- 公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会
- 中国地区不動産公正取引協議会
- 四国地区不動産公正取引協議会
- 一般社団法人九州不動産公正取引協議会

インターネット広告の留意事項

Ⅱ インターネット広告の留意事項

不動産事業者が「おとり広告」の未然防止を図るためには、前記Iの「規制概要」を理解するとともに、以下に例示する「お とり広告の具体的な態様」と「発生原因」について、それぞれ留意し、「定期的な情報更新の重要性」を認識する必要がある。

インターネット上の「おとり広告の具体的な態様|

会員協議会が表示規約違反として措置したおとり広告の具体的な態様は、以下のとおりである。

- (1) 適切な更新を怠ったために、掲載途中から取引不可能になった例
 - 新規に広告を掲載した時点では、取引することができる物件であったが、掲載後に契約済みとなった物件を削除す ることなく更新を繰り返す等、適切な更新(削除)を怠ったために、実際には取引することができない物件となって いたもの。
- (2) 当初から契約済みであった物件を新規に掲載していた例
- (3) 架空物件を掲載していた例
 - まったく架空の物件や既に契約済みの物件をもとに、賃料又は価格を安くし、面積を広くし、間取り図を改ざんす るなどした物件を掲載したことから、実際には存在しない物件であったもの。
- (4) 取引する意思がない物件を掲載していた例
 - 相場に比べて安い賃料又は価格で掲載し、一般消費者からの問い合わせも相当数あるにもかかわらず契約に至って おらず、また、契約しない合理的な理由もなかったもの。

2 発生原因

- (1) インターネット広告に対する不動産事業者の認識が希薄なこと
 - インターネット広告は、情報の更新が容易であるという特性があること等から、一般消費者は、常に取引できる物件 が掲載されていると認識するのが一般的であることから、不動産事業者は、これらを理解して物件の広告を行う必要が
- (2) 不動産事業者が管理能力を超えた多数の物件を広告していること
 - 「おとり広告」となった事案では、これを少人数でしかも管理能力を超えた多数の物件を広告していたこと、これらの 管理をアルバイト等に任せっきりにしていて責任者によるチェックを怠っていたことなどを挙げることができる。広告に 際しては、適正な物件数の掲載と責任者による管理が必要不可欠である。
- (3) 新規掲載時又は更新時に物件の取引状況等の確認を怠っていること
 - 不動産事業者は、前記(1)に記載した一般消費者の認識を理解すれば、取引状況等の確認を怠り、契約済みの物件 を新規に掲載したり、契約済みとなっているのに削除せず、広告を継続するといったことがあってはならないことを肝に 銘ずる必要がある。

3 定期的な情報更新の重要性

前記2の「発生原因」を踏まえると、定期的な情報更新は極めて重要であることから、不動産事業者は、その更新する 期間を最長でも2週間とし、この期間内に契約済みとなったことが判明した物件は、当該期間が到達する前であってもす みやかに削除することを徹底する必要がある。

「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の表示

表示規約では、インターネット広告の必要な表示事項として「情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日」の 表示を義務付けているが、この事項を表示していないケースや、表示していたとしても、広告の下部に小さな文字で表示 しているなど明瞭性に欠けるケースも多く見受けられる。

この事項は、広告がいつの時点の情報に基づき表示されたものなのか、次にこの情報がいつ更新される予定なのかを明 らかにするものであり、一般消費者、不動産事業者双方にとって極めて重要な事項の一つである。

これを踏まえると、この事項は、広告の上部等の見やすい位置に、見やすい大きさの文字で明瞭に記載する必要がある。

以上





業界最大の組織力!!

を強力にサポ

管理 入会のご案

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

業務支援事業

召管理業務

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

その他の事業

「賃貸住宅管理業者登録制度支援| 「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

「賃貸不動産管理業務マニュアル」 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

2020年3月31日 「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」 入会受付分まで



「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

「入居のしおり」 10部

さらに

「全宅管理フラッグ」 贈呈中!



プレゼント中!

■ 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

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 応援プロジェクト! 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

お問い合わせ

-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



■■■ 🎨 掲示板 💻



協会ホームページ宅地建物取引十一覧について

協会ホームページに宅地建物取引士の紹介を顔写真入りで掲載しております。 新しく掲載していただける方、現在の内容・お写真を変更されたい方は、本 部または各支部へお申し込み下さい。

なおシステムの都合上、掲載は各事業所お1人とさせていただきます。ご了 承ください。

公益財団法人暴力追放三重県民センター

暴力団の特徴的傾向

知らないうちに 暴力団と関わっているかも!?

凶悪化 挙銃・放火などの 暴力的行為によって危害を加える

不透明化 看板等の撤去・組織実態を隠蔽、 政治活動や社会運動を仮装

資金獲得活動の多様化 不動産・金融等、企業活動を仮装し、 一般社会での資金獲得活動を活性化

これって暴力団…?と思ったらまず相談 相談無料・秘密厳守 状況に応じ弁護士による無料法律相談で対応(毎週水曜日・要予約)



相談電話 🔯 0120-31-8930 TEL 059-229-2140

不正業者(無免許業者)の取締り強化について

しない!させない!無免許業者の不動産取引 Tel 059-227-5018

協会では公益法人として、不正業者 (無免許業者) の取締りについて、警察と連携を図り、三重県下から 無免許で不動産取引を行う宅建業法違反者を排除するため、年間を通じて情報を提供するなど協力体制の 強化に努めております。不正業者に関する情報がございましたら、協会本部までご連絡下さい。

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、 その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

- 1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
- 2. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるように常に人格と専門知識の向上に努める。
- 3. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
- 4. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
- 5. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって 業界秩序の確立と組織の団結に努める。

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 三重 県宅地建物取引業協会



📉 公益社団法人 重県宅地建物取引業協会 E重県警察・三重県教育委員会

宅建協会の事業の一つである「子ども安全・安心の店(こども110番のみせ)」は、犯罪から子どもを守るための防犯ボランティ アです。ご協力いただける会員の方は本部事務局までお問い合わせ下さい。すでにご協力いただいている会員の方で、ステッカー が劣化している場合は新しいものを配布しますので、支部までご連絡下さい。



発行日 令和2年1月30日

発行人

編集人

公益社団法人 三 重 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三重本部

津市上浜町一丁目6-1

TEL <059> 227-5018 FAX <059> 227-5019

E-mail info@mie-takken.or.jp URL http://www.mie-takken.or.jp

会長・本部長 菅 尾 広報啓発委員長

悟 草深靖志