

REAL PARTNER

みえ

三重宅建会報 2021.1.30 発行

vol.136



年頭所感

三重県宅地建物取引業協会 会長 菅尾 悟
三重県知事 鈴木英敬

支部だより (津支部)

新入会員紹介 (7月～12月)

不動産取引時における水害ハザードマップに係る説明義務について
宅建協会会員業務支援サイト「ハトサポ」

青峯山正福寺 大門 (山門)
その構造や彫刻の立派さから
「志摩国三万石に過ぎたるもの」と言われました。



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



山門には伊勢海老の彫刻（通称「隠れ海老」）もあり、志摩地方らしさが感じられます。

青峯山正福寺は、2016年伊勢志摩サミットのために来日したカナダのトルドー首相夫妻がプライベートで訪れた古刹です。

海上守護の霊峰として広く知られ、ロシアに漂流して帰国した白子廻船の大黒屋光太夫も御参りしました。現在も鳥羽志摩の海女をはじめ、全国の漁師や船乗りから信仰されています。

旧暦1月18日には御船祭が行われ、露店も出て賑わいます。

目次

会長 年頭所感	1
三重県知事 年頭所感	2
表彰他・令和2年度宅地建物取引士資格試験報告	3・4
研修会報告	5・6・7
本部からのお知らせより	8・9
不動産取引時における水害ハザードマップに係る説明義務について	10・11
法定講習会のご案内	12
支部だより（津支部）	13
宅建協会会員業務支援サイト「ハトサポ」について	14
Web 書式作成システムについて	15
最近の裁判例から	16・17
広告表示規約・広告相談事例	18
全宅管理入会のご案内	19
新入会員の紹介	20・21
退会者報告 理事会だより	22
協会の主な動き（令和2年7月1日～12月31日）	23
指定福利厚生施設のご案内	24
掲示板	25



新年のご挨拶

会 長 菅 尾 悟



会員の皆様には、ご健勝にて新年を迎えられましたことと心よりお慶び申し上げます。

平素より会務運営にご理解・ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

昨年はコロナに始まり、コロナで終わった1年でした。

当会といたしましても、今までに経験のないことであり、会員の皆様に対して十分な事業が出来なかったことをお詫び申し上げます。

本年は、このことを経験値にしてコロナ禍の中でも行える事業を皆で考えて実行していきたいと思っています。

さて、いま私は、全宅連の「不動産情報提供のあり方研究会」、「情報提供委員会」に所属しています。

皆様も常に感じていることと思いますが、現在のハトマークサイトは費用対効果の面からみても充分ではありません。そこで大きな改革が必要と考えます。

内容としてサイト運営に関して他のシステム会社を含めた選定の見直しと、令和2年8月にリリースした全宅連WEB書式作成システムとの連動を検討しています。

これが完成すると、「媒介契約書」「物件案内書の作成」「レインズ登録」「ハトマークサイト登録」「民間ポータルサイト登録」

「重要事項説明書」「契約書」「取引台帳」この全てが一連で行えるようになり、我々の業務が飛躍的に簡略されますし、不動産情報が我々組織の物となる事でその有効活用を含め大きな財産となります。

また、昨今では、地方銀行の不動産参入の答申が提案されています、この件に付いても、答申が出るたびに阻止しています。

今後も幾度となく繰り返すでしょうが、その都度対応していくこととなります。

さらに令和2年6月に公布された賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律で、サブリースについては令和2年12月15日に施行され、賃貸管理業の登録制度の創設は本年6月中旬頃施行の予定となっています。これに伴い令和3年度には全国賃貸不動産管理業協会三重県支部を設立する予定でございます。賃貸不動産管理を業務とされている会員の皆様はぜひご入会をお願い致します。

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ます、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。



年頭所感

三重県知事 鈴木英敬



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、法改正や人権問題に関する研修会の開催など、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。また、昨年は「新型コロナ克服みえ支え“愛”募金」に御寄附を賜り、重ねて御礼申し上げます。

今年は、G7伊勢志摩サミットから5年の節目を迎えます。この記念すべき年に、東京2020オリンピック・パラリンピックの熱気と感動をつなぐ「三重とこわか国体」「三重とこわか大会」、また太平洋島しょ国首脳が三重の地で一堂に会し、各国が直面するさまざまな課題について意見交換する「第9回太平洋・島サミット」が開催されます。こうした三重県の知名度をさらに高めるチャンスを生かし、県政史に新たな1ページを残せるよう、大成功に向けてオール三重で取り組んでいきます。

そして、世界中で猛威をふるう新型コロナウイルス感染症の拡大が長期化の様相を見せる中、感染症の収束と経済の両立を図り、「新たな日常」を創造していかなければならないという強い決意のもと、「新しい豊かさ」を享受できる三重づくりを進めていきます。

昨年は、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行のみならず、令和2年7月豪雨をはじめ、気候変動に伴う大規模自然災害の発生など、命と暮らしの安全・安心を脅かす「複合災害」と

もいえる非常事態が連続し、県内経済や雇用情勢も深刻な痛手を被りました。

県では、紀伊半島大水害及び東日本大震災から今年で10年を迎えることから、この機をとらえ強くしなやかな県土づくりに向けて、ハード・ソフトの両面から事前防災・減災、国土強靱化の取組についても進めていきます。

宅地建物取引業法においては、頻発、激甚化する大規模災害による甚大な被害の発生を受け、昨年8月に宅地建物取引業法施行規則が改正され、かねてから貴協会の皆さまに依頼してきました不動産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、重要事項説明の対象項目として追加されました。貴協会の皆さまには、宅地建物取引時において、常に最新の水害ハザードマップ等の防災情報の提供に努めていただくなど、防災・減災の取組に御理解と御協力をよろしくお願いいたします。

現在、宅建業界においては、昨年4月に施行された新民法への対応、「新しい生活様式」に対応するための「IT重説」や「オンライン内見」などの取組、老朽化マンション問題など、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も努めていただき、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います。

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



令和2年度の国土交通大臣表彰で、全宅連・全宅保証・宅建協会関係者22名が表彰され、三重宅建からは **松阪支部 青木開発(株) 青木登喜雄氏** が受賞されました。永年にわたり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業界の健全な発展に寄与された功績が認められたものです。おめでとうございます。

「犯罪被害者等への民間賃貸住宅の仲介等に関する協定」締結式

令和2年7月8日（水）三重県庁にて、三重県と三重県宅建協会、全日不動産協会による「犯罪被害者等への民間賃貸住宅の仲介等に関する協定」締結式が行われました。

同種の協定締結は、全国では神奈川県、大阪府に続いて3例目、中部ブロックでは三重県が初めてとなります。本協定は、犯罪被害者が犯罪の被害等により、それまでの住居に住み続けることが困難となった場合の「犯罪被害者等の希望に沿った民間賃貸住宅に関する情報提供」「入居契約時における仲介手数料の免除」等の支援を目的としていますので、ご協力をよろしくお願い致します。



三重県『新型コロナ克服 みえ支え“愛”募金』へ寄附

三重県では、新型コロナウイルス感染症の対応により、過酷な状況で昼夜を問わず業務に従事する医療従事者の方々や、放課後児童クラブ、介護施設、障がい福祉施設等で献身的に子ども等を支える方々、子ども・学生、高齢者、障がい者、外国人等の方々を応援するため『新型コロナ克服 みえ支え“愛”募金』を実施しています。

三重県宅建協会はその趣旨に賛同し、20万円を寄附致しました。

令和2年8月19日（水）三重県庁にて寄附金贈呈式が行われ、三重宅建からは菅尾 悟会長が出席されました。



令和2年度 宅地建物取引士資格試験を実施しました

令和2年10月18日（日）「令和2年度宅地建物取引士資格試験」が実施されました。

今年度は津市産業スポーツセンター（サオリーナ／メッセウイング・みえ）1会場での開催となり、1,991名（前年度2,192名、9.2%減）の受験申し込みがありました。

当日は新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、受験者への検温実施、並びにマスク着用や手指消毒の徹底等の対策を行う中で1,633名が受験しました。令和2年12月2日（水）に合格発表がありましたのでご報告します。



令和2年度 宅地建物取引士資格試験合格者 50問中38問以上正解者（登録講習修了者45問中33問以上）

三重県	
合格者数	220人（前年度289人、69人減）うち登録講習修了者41人
合格率	13.5%（前年度16.7%）うち登録講習修了者 16.5%
合格者	合格者平均年齢 35.6歳 職業別構成比：不動産関係 23.6% 金融関係 5.5% 建設関係 18.2% 他職種 24.5% 学生 13.2% 主婦 5.5% その他 9.5%

研修会報告

令和2年度賃貸不動産経営管理士講習

令和2年8月18日（火）9:00から17:30に
わたり、三重県不動産会館3階会議室にて賃
貸不動産経営管理士講習が開催されました。

出席者39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。



講習内容（DVD視聴）

- 1 限目 ①賃貸管理の意義・役割をめぐる社会状況に関する科目
②賃貸住宅管理業者登録制度に関する科目
- 2 限目 ③賃貸不動産経営管理士のあり方に関する科目
④管理業務の受託に関する科目
- 3 限目 ⑤借主の募集に関する科目
- 4 限目 ⑥賃貸借契約に関する科目
⑦管理実務に関する科目
- 5 限目 ⑧建物・設備の知識に関する科目
⑨賃貸業への支援業務に関する科目
- 6 限目 確認テスト

令和2年度第1回一般不動産相談員・広告相談員研修会



令和2年8月21日（金）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開催され、相談員27名、本部・支部事務局職員11名が出席しました。

研修内容

研修Ⅰ：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係長
西尾 佳洋 氏

研修Ⅱ：相談業務の処理方法と課題について

- ①DVD「相談・苦情解決申出 受付業務
マニュアル～不動産無料相談所
相談員用～について
- ②「相談受付シート」での運用状況について
- ③相談員が対応に困った事などについて
- ④相談事例について



令和2年度 第1回不動産免許取得予定者支援セミナー(開業セミナー)

令和2年9月29日(火) 13:30より三重県不動産会館3階会議室にて不動産免許取得予定者支援セミナー(開業セミナー)が開催され、8名の方にご参加いただきました。

セミナー内容

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 須藤 哲夫 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
津支部 顧問 後藤 昭久 氏

終了後 希望者の方のみ 「個別開業相談会」開催(2名出席)



一般公開セミナー

令和2年12月1日(火) 14:00より、津市「アスト津・アストホール」にて『新聞・雑誌ジャーナリズムの舞台裏』と題して、作家・ジャーナリストとしてご活躍の門田 隆将氏にご講演いただきました。

一般の方33名を含む81名が出席、新型コロナウイルス感染症対策を徹底した中での開催となりました。



三重県知事 鈴木英敬セミナー



令和2年12月7日(月) 13:00より三重県不動産会館3階会議室にて、「地方創生のカギは一極集中の是正」と題して、三重県知事鈴木英敬氏にご講演いただきました。新型コロナウイルス感染症対策のため、鈴木知



事は県庁からリモートでのご講義となりましたが、会員51名が出席しました。

講演から質疑応答まで1時間と短い時間でしたが活気あふれるセミナーとなりました。

令和2年度不動産の表示規約周知研修会

今年度「不動産の表示規約周知研修会」は四日市市、津市、伊勢市の3会場で開催され、東海不動産公正取引協議会事務局係長 西尾佳洋氏にご講義いただきました。3会場合計で74名の方にご出席いただきました。

- ・四日市会場 四日市市文化会館 第3ホール
令和2年11月9日(月) 10:30~11:30
- ・津会場 三重県不動産会館3階 会議室
令和2年11月9日(月) 14:00~15:00
- ・伊勢会場 伊勢商工会議所 4階 中ホール
令和2年12月9日(水) 14:00~15:00

研修内容 「不動産の公正競争規約について」



四日市会場

開業セミナー開催のご案内

令和3年2月16日(火) 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。





本部からのお知らせ

三重県宅地建物取引業者等指導要綱の制定について

三重県では、「三重県宅地建物取引業者等指導要綱」が新たに定められました。(令和2年12月1日施行)

三重県宅地建物取引業者等指導要綱

(令和2年12月1日)

(目的)

第1条 この要綱は、宅地建物取引業者の業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発展を促進し、取引の関係者の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図るため、必要な指導等について定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、「関係団体」とは公益社団法人三重県宅地建物取引業協会、及び公益社団法人全日本不動産協会三重県本部をいう。

(県の責務)

第3条 県は、第1条の目的のため、この要綱に基づき、宅地建物取引業者並びに宅地建物取引士及び宅地建物取引業に従事する者(以下、「宅地建物取引士等」という)に対し、適切な指導及び助言を行うものとする。

(関係団体の責務)

第4条 関係団体は、県がこの要綱に基づいて実施する宅地建物取引業者に対する指導等に協力し、宅地建物取引業界の健全な発展と宅地建物取引士等の育成、指導に努めなければならない。

(宅地建物取引業者等の責務)

- 第5条 宅地建物取引業者は、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならない。
- 2 媒介若しくは代理業務を行う宅地建物取引業者は、媒介契約や代理契約の本旨に基づき委託者の利益を最大限に追求、実現する義務を負い、自己又は第三者の利益を図り委託者に損害を与えてはならない。
 - 3 宅地建物取引業者の代表者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

(立入調査の実施)

第6条 県は、次の各号に該当する宅地建物取引業者に法第72条第1項に基づき立入調査を行う。

- 一 法第3条に規定する免許において初回の更新を行った業者
 - 二 法違反等不適切な業務を行った恐れがある業者
 - 三 関係団体から実施の依頼があった業者
 - 四 その他、県が必要と認める業者
- 2 前項第三号に該当する宅地建物取引業者への立入調査は、関係団体と合同で行う。
 - 3 立入調査の結果に基づく改善指導は、県と関係団体が連携し行う。

(立入調査の方法)

第7条 前条第1項による立入調査は、事務所立入調査票（様式1）及び取引台帳記載事項チェックリスト（様式2）を用い、原則として宅地建物取引業者の代表者がその事務所の専任の宅地建物取引士を立ち合わせて実施する。

2 宅地建物取引業者は立入調査に際して、事前に下記の書類等を準備するものとする。

- 一 宅地建物取引士証（法第22条の2）
- 二 出勤簿（専任の宅地建物取引士の勤務状況が分かるもの）
- 三 広告（チラシ、インターネット広告）等（法第32条、法第33条、法第34条）
- 四 媒介（代理）契約書（法第34条の2、法第34条の3）
- 五 重要事項説明書の控え（法第35条）
- 六 売買、賃貸借契約書（法第37条）
- 七 従業者証明書（法第48条第1項）
- 八 従業者名簿（法第48条第3項）
- 九 帳簿（法第49条）

3 立入調査の結果、不備等が認められる場合には、県は文書により改善指導を行うとともに、所属する関係団体にも立入調査結果を通知する。

4 改善指導を受けた宅地建物取引業者は、改善結果報告書（様式3）を県に提出しなければならない。

5 前項の提出があった場合には、県は改善結果報告書の写しを当該宅地建物取引業が所属する関係団体に送付する。

(研修等の実施)

第8条 県は、関係団体と協力し、宅地建物取引業に従事する者を対象とした研修を行うよう努めなければならない。

(人権問題に対する取組)

第9条 県及び関係団体並びに宅地建物取引業者は、「三重県宅地建物取引業における人権問題に関する指針」（平成25年4月1日）に基づき、それぞれの責務を認識し、宅地建物取引に関する人権問題を解消するため、積極的に取り組むよう努めなければならない。

附 則

1 この要綱は、令和2年12月1日から施行する。

※事務所立入調査票及び取引台帳記載事項チェックリストの詳しい内容については三重県ホームページ (https://www.pref.mie.lg.jp/KENCHIKU/HP/2015090364_00003.htm) をご参照下さい。

宅建協会宛て各種届出書類について

協会ホームページ会員専用ページから、宅建協会宛て各種届出書類がダウンロードできるようになりました。変更届他、加入証明書作成依頼書等も掲載しておりますのでご利用ください。

ダウンロードページ URL (<http://www.mie-takken.or.jp/members/documents.html>)



不動産取引時における水害ハザ

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっています。

このことを受けて令和2年8月28日より、不動産取引時において水害ハザードマップに関する重要事項説明が義務化されました。各種ハザードマップの確認方法や重要事項説明の方法については国土交通省のQ&Aを参考にしてください。

宅地建物取引業法施行規則の一部改正 (水害リスク情報の重要事項説明への追加) に関する Q&A

1. 総論

Q1 今回、重要事項に水害リスクに係る説明が追加された理由は何ですか。

A1 昨今、平成30年7月豪雨や令和元年台風19号など、甚大な被害をもたらす大規模水災害の頻発を受けて、不動産取引時において、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっていることを踏まえ、水防法（昭和24年法律第193号）に基づき作成された水害ハザードマップを活用し、水害リスクに係る説明を契約締結前までに行うことが必要となってきたことから、今回、重要事項に水害リスクに係る説明が追加されました。

2. 水防法に基づくハザードマップについて

Q1 水防法に基づく水害ハザードマップとはどのようなものを指しますか。

A1 水防法に基づく水害ハザードマップとは、水防法第15条第3項の規定に基づいて市町村が提供する水害（洪水、雨水出水、高潮）ハザードマップを指します。

Q2 現行の水防法に規定する浸水想定区域（洪水・雨水出水・高潮）の法施行前に策定された古い水害ハザードマップがまだ存在する自治体があり、現行法に対応する更新がなされていない場合、この古い水害ハザードマップについて説明することになりますか。

A2 水防法の規定上、平成27年の改正以前の水防法に基づき作成された古い水害ハザードマップであっても、現行の水防法に基づくハザードマップと見なされるため、平成27年の改正以前の水防法に基づき作成された古い水害ハザードマップが存在し、現行法に対応する更新がなされていない場合も、古い水害ハザードマップについて説明する必要があります。

Q3 説明に必要な水害ハザードマップは、どこで入手できますか。

A3 取引の対象となる宅地又は建物のある市町村のHPから入手することが可能です。また、市町村によっては、紙での配布を行っているところもあります。当該市町村のHPに掲載がない場合、当該市町村の担当窓口までお問い合わせ下さい。
また、各市町村が作成したハザードマップへリンクし、地域ごとの様々な種類のハザードマップを閲覧できるサイトを、国土交通省において作成しており、こちらからもご確認いただけます。（ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>）上記サイトでもご確認いただけない場合には、各市町村にお問い合わせください。

Q4 HPに掲載されている水防法に基づく水害ハザードマップが最新であるか、その都度、各市町村へ問い合わせする必要がありますか。

A4 取引の対象となる宅地又は建物のある市町村のHPに掲載されている水害ハザードマップを最新のものとして差し支えありません。なお、当該水害ハザードマップの作成時点が分かる場合には、作成時点を明記することが望ましいです。

Q5 公表されている水害ハザードマップが水防法に基づくものかわからない場合、どのようにすれば良いでしょうか。

A5 当該水害ハザードマップを作成している市町村へお問い合わせ願います。

Q6 河川ごとに水害ハザードマップが作成されている場合は、それぞれ説明しなければならないのでしょうか。

A6 河川ごとに水害ハザードマップが作成されており、取引の対象となる宅地又は建物の所在地が複数のハザードマップに含まれている場合は、当該宅地又は建物の所在地が含まれるハザードマップそれぞれについて説明する必要があります。

Q7 公表されている水害ハザードマップの名称が単に「水害ハザードマップ」とされており、洪水・雨水出水・高潮のうち、どれを指しているかわからない場合、どのようにすれば良いでしょうか。

A7 各市町村にお問い合わせの上、ご確認ください。

Q8 水防法に基づく雨水出水ハザードマップは、どこから確認出来るのでしょうか。

A8 各市町村が作成したハザードマップへリンクし、地域ごとの様々な種類のハザードマップを閲覧できるサイトを、国土交通省において作成しており、こちらからご確認いただけます。（ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>）上記サイトでもご確認いただけない場合には、各市町村にお問い合わせください。

Q9 水防法に基づく高潮ハザードマップは、どこから確認出来るのでしょうか。

A9 各市町村が作成したハザードマップへリンクし、地域ごとの様々な種類のハザードマップを閲覧できるサイトを、国土交通省において作成しており、こちらからご確認いただけます。（ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>）上記サイトでもご確認いただけない場合には、各市町村にお問い合わせください。

ードマップに係る説明義務について

3. 説明すべき事項について

Q1 何を重要事項説明として説明しなければならないのでしょうか。

A1 水防法の規定に基づき市町村が作成する水害ハザードマップに、取引の対象となる宅地又は建物の位置が含まれている場合には、当該水害ハザードマップにおける当該宅地又は建物の所在地を示して説明しなければなりません。

Q2 重要事項説明の際には、どのような形で説明すれば良いですか。また、重要事項説明書参考様式中の「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」には何を記載すればよいのでしょうか。

A2 具体的には、水防法に基づく水害ハザードマップを提示しながら、当該マップにおける取引の対象となる宅地又は建物の位置を示す必要があります。また、重要事項説明書参考様式中の「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」には、当該マップにて所在地を示す旨（「別紙のとおり。」「別添ハザードマップ参照。」等）を記載することを想定しています。

Q3 水防法に基づく水害ハザードマップ上で宅地建物の位置が特定できない場合、どうしたらよいですか。

A3 本説明義務は、水防法に基づく水害ハザードマップにおける宅地又は建物の地番まで正確に示すことを求めるものではなく、概ねの位置を示せば足りることとなります。位置が不明な場合は各市町村にお問い合わせください。

Q4 どのように取引の対象となる宅地又は建物の概ねの位置を示したらよいのでしょうか。

A4 宅地又は建物の位置の具体的な示し方について、明確に定めてはおりませんが、水害ハザードマップを提示の上、当該宅地又は建物の場所を指し示す、又は水害ハザードマップ上において当該宅地又は建物に印をつける、等が考えられます。

Q5 取引の対象となる宅地又は建物は、浸水想定区域の外にあります。それでも位置を示す必要はありますか。

A5 取引の対象となる宅地建物は、その所在地が浸水想定区域の外にある場合でも、水防法に基づく水害ハザードマップにおける位置を示さなければなりません。その場合は、浸水想定区域の外であるからといって、水害のリスクがないと取引の相手方が誤認することがないように配慮してください。

Q6 宅地建物の所在地のみを説明すればよいのでしょうか。それ以外に何か説明する必要はありますか。

A6 近隣にある避難所についても、説明が義務付けられているものではないですが、その位置を示すことが望ましいです。また、水防法に基づく水害ハザードマップは、必要に応じて変更される旨も併せて説明することが望ましいです。なお、水害ハザードマップに記載されている詳細な内容の確認については、当該水害ハザードマップを作成した自治体に問い合わせるよう、相手方に伝えることが望ましいです。

Q7 水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいとされていますが、この場合、別添の水害ハザードマップにて物件の所在地から最も近い避難所の位置を表示することでよろしいのでしょうか。

A7 位置を示した避難所が最適な避難所であると相手方が誤認することのないよう、物件周辺の複数の避難所の位置を水害ハザードマップにて示すことが望ましいと考えられます。なお、水害ハザードマップに記載されている避難所についての詳細な内容の確認については、当該水害ハザードマップを作成した自治体に問い合わせるよう、相手方に伝えることが望ましいです。

Q8 浸水想定区域に該当しないことをもって水害リスクがないと相手方が誤認することのないように配慮することが望ましいとありますが、この場合の説明方法はこういったことが考えられますか。

A8 例えば、水害ハザードマップに記載してある、「雨の降り方や土地利用の変化等により地図に示した浸水区域以外のところでも浸水することがありますので、ご注意ください」「洪水浸水想定区域に指定されていない区域においても浸水が発生する場合があります」というような文言を相手方に示しながら、当該文言を読み上げたうえで、詳細については市町村に問い合わせるよう案内することが考えられます。

Q9 所在地が浸水想定区域に該当する場合等に、顧客からより詳細な説明を求められた場合、宅地建物取引業者はどのように対応したらいいですか。

A9 水害ハザードマップに記載のある市町村の窓口にお問い合わせ頂くよう、ご案内ください。

4. 水防法に基づくハザードマップを市町村が作成していない場合について

Q1 市町村から、水防法に基づく水害ハザードマップを作成していないと言われました。ハザードマップを市町村が作成していない場合、ガイドラインにおいて「市町村への照会をもって調査義務を果たしたことになる」とされていますが、この場合は、どのような説明をすればよいのでしょうか。水害ハザードマップが存しない旨の説明をすればよいのでしょうか。

A1 取引の対象となる宅地又は建物が所在する市町村において、水防法に基づく水害ハザードマップが作成されていない場合は、「当該宅地又は建物が所在する市町村においては、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されておりません。」と説明する必要があります。

5. その他

Q1 水防法の規定ではありませんが、水害リスクの観点から作成する「ため池ハザードマップ」や「浸水実績図（に基づく水害ハザードマップ）」についての説明は不要ですか。

A1 本説明義務は、「ため池ハザードマップ」等の水防法以外の規定に基づくハザードマップまで説明することを求めるものではありません。

Q2 市町村への確認だけで宅建業者は調査義務を果たしたことになるのでしょうか。（都道府県が浸水想定区域を見直し、それがマップに反映されていないケースもある）

A2 本説明義務では、浸水想定区域の浸水想定区域が見直された場合であっても、当該見直し水害ハザードマップに反映されていない場合は、現存する最新の水害ハザードマップを使用すればよいこととなります。

国土交通省 HP より

支部だより



津支部

津支部では社会貢献を目的とし、不動産業者として地域の方々に何が出来るかを常に考え、津祭りの場を借りて毎年10月に不動産無料相談や飲食の販売、オリジナルポケットティッシュの無料配布を行っています。

普段、不動産に縁遠い方も不動産無料相談に訪れ、空き家の利用による相談など対応させて頂きます。

毎年フランクフルトやジュースの販売は好評で昼過ぎには完売します。

この売上金は、社会福祉協議会等に寄付し、感謝の声を頂いております。

今年度はコロナ禍という事で自粛となりましたので、昨年度のふれあいフェスタの写真を掲載致しました。



2019ふれあい宅建フェスタにて

新春放談会

冬には津市長を交えての放談会を行っています。

例えば、動きの悪い沿岸部の不動産を活用していく中で、災害から市民の安心・安全をどう守るか等をテーマに幹事一人ひとりの意見を市長にぶつけています。

一つ一つの宅地に住宅、スーパー、学校、病院ができコミュニティーになります。そのコミュニティーを行政と連携して災害から市民を守る。

それが土地を扱う不動産業者としての課せられた使命だと思っています。

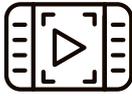
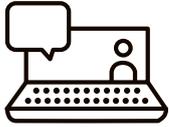




ハトサポ

業界最大組織だからできる！
業務上の「困った！」を
多角的サポート！

ハトサポメニュー

<p>NEW</p>  <p>ハトマーク Web 書式作成システム</p> <p>Web 上で様々な契約書類を 簡単作成</p>	 <p>書式ダウンロード</p> <p>最新の法令改正情報に対応した数多 くの書式をいつでもダウンロード</p>	<p>NEW</p>  <p>特約・容認事項文例集</p> <p>実務に役立つ文例を多数掲載！ 重説や契約書作成時の？を解消</p>	 <p>法令改正情報</p> <p>宅地建物取引業務に関連する各種 法令等の新設・改正情報をお知らせ</p>
 <p>Web 研修</p> <p>いつでも・どこでも無料 閲覧できる Web 研修</p>	 <p>提携サービス</p> <p>80 種類を超える業務に役立つ 商品やサービスをご紹介します</p>	 <p>不動産取引に関するご相談</p> <p>弁護士法律相談・契約書式相談・ 税務相談等の電話無料相談を実施</p>	 <p>出版物のご案内</p> <p>会員様への限定販売</p>



ハトサポでは他にもたくさん実務に
役立つサービスをご用意しています。

全宅連安心R住宅

宅建協会会員は、既存住宅の流通活性化のため国土交通省が定めた「安心R住宅制度」を利用することができます。ご利用に当たっては、全宅連にお申込みいただきます。



提携大学への推薦制度

宅建協会会員およびその子弟等を提携大学に推薦する企業推薦制度を実施しております。

制度開始以来、推薦した学生は約500名にのぼり、多数の卒業生が不動産業界を中心に活躍しております。



価格査定マニュアル

簡単な操作で査定価格を算出できる「Web版 既存住宅価格査定マニュアル」に、RC 造戸建住宅の査定システムをご利用いただけます。売却希望者に提示する「売却価格提案書」も、エクセルですぐに出力可能。



**ハトマークシンボルマーク
ご利用に関するガイドライン**

ハトマークアイデンティティに関するガイドラインを活用することで、様々なマーケティングコミュニケーションで効果的に宣伝することができます。

宅建協会会員の皆様へ朗報です！

時短/簡単/超便利

無料で今すぐ使える！
インストール不要で簡単！

クラウド
版

ハトマーク Web書式作成システム

で簡単に契約書式を作成！

全宅連では、会員の書式作成業務の効率化を支援するため、インターネット環境があれば、いつでもどこでも簡単に契約書式を作成することができる「ハトマーク Web 書式作成システム」を新たにリリースしました。

このシステムは、全宅連が公開する重要事項説明書や契約書等の契約書式を Web 上で簡単に作成・保存・編集することができるもので、書式作成業務を大幅に効率化することができます。

宅建協会会員なら、無料でご利用いただけますので、先ずは一度お試しください。使いやすさを実感してください！



6つのポイント



無料・インストール不要

全宅連会員専用サイト「ハトサポ」からすぐにお使いいただけます。専用のソフトをインストールする必要はありません。バージョンアップなどの手間もありません。※ただし推奨環境あり



簡単操作で書式作成

直感的に所定の入力欄に入力していくだけで、あっという間に**簡単契約書式作成**できます。書式はサーバーに保管される他、PDF でパソコン等にも保存できます。



いつでもどこでも作成可

インターネット環境さえあれば、**365日 24時間**、時間や場所を選ばずに契約書式の作成が可能です。



複数スタッフと共同編集

複数のスタッフ等と**分担作業・再編集**もOK！作成書式はサーバーに保存されるので、万一パソコン等が故障・紛失しても安心です。



重複項目は自動連動

書式間（重要事項説明書と契約書等）で共通する入力項目は**自動連動**（又は引用）されるため、再入力の手間を大幅に削減できます。



呼出し機能が充実

あらかじめ物件情報や宅建業者・宅建士情報、顧客情報等をマスタ登録しておけば、**ワンクリックで呼出し可能**。共同仲介の相手が宅建協会会員の情報なら、会員 DB からの呼出しもできます。

ご利用方法

全宅連会員専用サイト「ハトサポ」にログインいただき、「ハトマーク Web 書式作成システム」ボタンをクリックすると、本システムの利用画面に遷移します。

※「ハトサポ」にログインするには、ハトサポに利用登録し、ハトサポ ID・パスワードを取得する必要があります。ハトサポ会員への登録は、ハトサポログイン画面にある「利用登録がまだの方はこちら」より、ご自身で行うことができます。

全宅連 HP：<https://www.zentaku.or.jp/>



(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

最近の裁判例から (7) - 違法建築の説明義務 -

売主及び媒介業者が 違法建築の説明をしなかった義務違反による 買主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平31・4・24 ウエストロー・ジャパン)

土地建物を購入した買主が、その建物について建築確認申請がされていない違法建築である旨の説明をしなかったことは、重要事項の説明（告知）義務違反に当たると主張し、売主及び媒介業者に対し、転売の際値引きせざるを得ない損害を負ったとして、その損害賠償を請求した事案において、取引時に行われた重要事項説明書で検査済証は取得していない旨の説明をしており、買主は複数の投資用不動産を所有しているなどの属性に照らせば、売主及び媒介業者は説明義務を果たしたとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成31年4月24日判決 ウエストロー・ジャパン）

① 事案の概要

平成26年12月、買主X（原告：個人）、売主Y1（被告：法人）との間で、宅建業者Y2（被告）の媒介により、本件土地建物を代金4390万円で売買契約を締結し、平成27年2月に引き渡しを行った。

本件建物に接道する道路は、平成4年3月に公道として告示されるまでは、建築基準法上の道路に該当せず、平成元年7月に新築された本件建物は建築確認を得ずに建築されていた。

Y2はXに対し、本件売買契約に際して行われた重要事項説明書には、本件建物につき、「検査済証は取得していません。現況と建築確認書と相違がある可能性があります。」と記載し、説明をした。

平成30年9月、本件土地建物を代金4600万円で転売したXは、Y1及びY2に対し、「重要事項説明書には、建築確認書の存在が示唆されているが、実際には、建築確認申請がされておらず、本件建物は違法建築であった。Y1及びY2はその点について説明（告知）義務違反である。」として、Y1及びY2に対し、損害の一部である619万円余の損害賠償を請求した。

② 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(Y2の説明（告知）義務違反について)

媒介業者は、媒介契約に基づき、委任者に対して、媒介契約の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって業務を行うべき義務を負っている（民法656条、644条参照）。

建築確認に関する書類や検査済証等といった建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況は、平成28年の宅地建物取引業法の改正で、既存の建物の売買等が行われる際の重要事項説明の対象とされた事項であり、本件売買契約の締結時においては、重要事項説明の対象外であった。しかし、同法改正前においても、書類の有無等は、媒介契約の委任者たる建物購入希望者の売買契約を締結するかどうかという判断に相応の影響を与え得るものであったといえるから、媒介業者は、基本的に、善管注意義務の一内容として、当該委任者に対して、書類の保存状況について

説明すべき義務があったというべきである。もっとも、媒介業者が説明すべき内容及び範囲は、委任者の属性に照らして異なるべきである。

Xは、税理士資格を保有し、投信運用会社に勤務した経験を有していたほか、本件売買契約を締結した頃には、6年以上にわたって不動産賃貸業を目的とする会社の代表を務めており、複数の投資用不動産を保有していたことが認められる。また、本件建物についても取得してから売却するまでの間、賃貸用物件として使用収益していた。

Y2は、本件売買契約の締結に当たり、Xに対して、重要事項説明の一環として、検査済証がないという本件建物の法令適合性に問題があることを説明しているところ、Xの属性に照らせば、不動産取引について相応の知識と経験を有していると認められるから、必要とあれば、検査済証以外の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について確認することは容易であったといえ、重要事項説明書に「現況と建築確認書と相違がある可能性がある。」旨の記載があるからといって、Y2が積極的に建築確認書の存在を肯定したとはいえないし、疑義があれば、Xにおいて確認すれば済むだけのことである。

したがって、Y2はXに対して説明義務を果たしていると認めるのが相当である。

(Y1の説明(告知)義務違反について)

本件売主であるY1がXに対して、直ちに告知義務を負えるかは、検討の余地があるところであるが、仮に、そのような告知義務を負っていたとしても、Y2が説明義務を果たしている以上、別途、告知義務違反なるものを観念することはできない。

(結論)

以上によれば、その余の点について判断するまでもなく、XのY1及びY2に対する不法行為又は債務不履行に基づく請求はいずれも理由がない。

③ まとめ

本判決は、平成28年の宅地建物取引業法の改正前でも、建築確認に関する書類や検査済証等は、媒介業者の善管注意義務の一つとして、その保存状況を説明する義務があったとしつつも、買主の不動産投資の経験を踏まえ、媒介業者の説明義務は果たされていたとしたものである。

平成28年の宅地建物取引業法の改正後においては、これら書類の保存状況について明確な説明を行うことは当然のことであるが、トラブル防止の観点からは、違反建築物と疑われる場合には、専門家の調査が必要である旨など、十分な説明をしておくことが重要である。

Question 1

当社が開発する新築分譲マンションの隣接地にスーパーマーケットができる予定です。この施設は、建築確認の申請中ですが、このマンションの広告において、物件の完成予想図にこのスーパーマーケットも描きたいと考えておりますが、問題ないでしょうか？



Answer

表示規約施行規則第10条第31号において、「デパート、スーパーマーケット、商店等の商業施設は、現に利用できるものを物件までの道路距離を明示して表示すること。ただし、工事中である等その施設が将来確実に利用できると認められるものにあつては、その整備予定時期を明示して表示することができる。」と規定しております。ご質問のスーパーマーケットは、建築確認の申請中とのことです。確実に利用できると認められるものと考えられます。よって、整備予定時期（開店時期）を明示していただき、この施設の完成予想図についても、施設の運営会社側から入手した図面等を基に正確に描いてください。なお、仮に、このスーパーマーケットができなくなった場合には、不当表示となりますし、外観が異なることとなった場合も、不当表示となるおそれがありますので、事前の調査は充分に行ってください。また整備予定時期が延期されるおそれがある場合は、遅れる場合がある旨も明示すべきでしょう。

不動産の表示規約周知研修会 資料より

キャリアパーソン講座のご案内

【不動産キャリア】サポート研修制度 取引実務の基礎を網羅

めざせ！不動産 キャリアパーソン

頑張るあなたを
応援します！

不動産取引の「実務」を基礎から学べる！
従業者教育のツールとしても最適！
宅建アソシエイトや宅建士への
ステップアップをめざすあなたにも！

不動産キャリアパーソン®とは

- ▶ 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- ▶ 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

テキスト+Webでいつでも学習

受講料 8,000円(税別)

不動産キャリアパーソン で 検索

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <http://www.zentak.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター
佐藤まり江さん



賃貸管理業を強力にサポート!

業界最大の組織力!!

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

250種以上!
賃貸管理関係書式
ダウンロード

全宅管理
クラウド型
賃貸管理ソフト

— 情報配信事業 —

会報誌・メールマガジン
・オーナー通信等による
情報提供

— 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
会員特別価格等でご用意しております。

全宅管理 入会のご案内

入会特典 ★全5種プレゼント中! 2021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 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典4 「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

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

さらに



「全宅管理フラッグ」
贈呈中!

◀◀◀◀◀ 2020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2020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!

2020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

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

「本部からのお知らせ」について



協会ホームページ掲載の会員向け情報「本部からのお知らせ」では、全宅連ほか関連団体及び行政からのお知らせ、研修会等のご案内を、月に 1、2 回お届けしています。

ホームページへのご案内は、メールまたは FAX にてお送りしておりますが、今後はメールでのご案内に切り替えていく予定です。

メール受信にご協力いただける方は、本部または支部へメールアドレスのご連絡をお願い致します。

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

拳銃・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偽装

資金獲得活動の多様化

不動産・金融等、企業活動を偽装し、
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。

倫 理 綱 領

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

こども110番のみせ



三重県警
ミーポくん



公益社団法人

三重県宅地建物取引業協会 三重県警察・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3年1月30日
発行所	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
発行人	会長・本部長 菅尾 悟
編集人	広報啓発委員長 楢井 孝明

この広報誌は再生紙を使用しています。