

# REAL PARTNER

みえ

三重宅建会報 2022.1.30発行

## vol.138



### 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 一見 勝之

支部だより (伊勢志摩支部)

新入会員紹介 (7月～12月)

宅地建物取引業による人の死の告知に関する  
ガイドラインについて

桑名駅が、50年ぶりにリニューアルされました。



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



三重県北部の主要駅としてJR 東海、近鉄、養老鉄道が乗り入れる桑名駅が 50 年ぶりに生まれ変わりました（2020 年 8 月 30 日（日）より開始）。

今回のリニューアルでは、橋上駅舎と東西を結ぶ自由通路が整備され、従来、踏切への迂回を必要とした桑名駅エリアの東西往来が可能になりました。

JR 東海、近鉄、養老鉄道 それぞれの新改札口が自由通路に面して設置されホームへのアクセスが安易となり利便性が向上しました。また、案内書きが見る角度や距離を変えることで、立体的に見えるトリックアートのように、目の錯覚「錯視」を利用した案内になっています。

さらに鉄道ファンに親しまれている線路幅の違う 3 路線を俯瞰で楽しめる自由通路も桑名駅の魅力の一つです。

## 目 次

会長 年頭所感 .....	1
三重県知事 年頭所感 .....	2
表彰・宅地建物取引士資格試験報告 .....	3
(一社) 全国賃貸不動産管理業協会三重県支部設立 / 空き家無料相談会 .....	4
研修会報告 .....	5・6
法定講習会のご案内 .....	7
本部からのお知らせより .....	8・9
人の死の告知に関するガイドライン .....	10・11
最近の判例から (RETIO より) .....	12・13
広告表示規約・広告相談事例 .....	14
支部だより (伊勢志摩支部) .....	15
中部レイنزからのお知らせ .....	16
会員業務支援サイト「ハトサポ」 .....	17
新入会員の紹介 / 退会者報告 .....	18・19・20
理事会だより / 免許更新・変更届お忘れではないですか? .....	21
協会の主な動き (令和 3 年 7 月 1 日～令和 3 年 12 月 31 日) .....	22
(一社) 全国賃貸不動産管理業協会のご案内 .....	23
掲示板 .....	24
倫理綱領 .....	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。

昨年新型コロナウイルス感染症が拡大し、緊急事態宣言・まん延防止重点措置が断続的に発出されました。幸いワクチン接種が進み、現在は一時に比べ落ち着いておりますが、年末からのオミクロン株の出現により、この先不安な要素もあります。

このような中、本会の事業につきましては、コロナ禍の影響を受けながらも、本部支部研修会、行政懇談会、宅地建物取引士法定講習会、宅地建物取引士資格試験等、感染予防を第一に考慮し、実施いたしました。

一方、既に運用を開始しています宅建協会会員業務支援サイト「ハトサポ」ですが、新たにBtoB機能を充実した新流通システム「ハトサポBB」が9月にリリース（予定）されます。これにより我々の業務が飛躍的に簡略化され、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、第204回通常国会で可決成立し

た「デジタル社会整備法」により宅建業法が改正されます。媒介契約書、重要事項説明書、契約書への押印・書面交付手続きの見直しが行われ令和4年5月に施行されます。全宅連では、同改正による宅地建物取引での電子契約普及の可能性等に鑑み電子契約システム「ハトサポサイン」が11月にリリース（予定）されます。

以上のように令和4年度は、我々不動産事業者にとって、事業形態の変換期だと思っておりますので、会員の皆様にしっかりと周知し、ご理解いただけるよう事業に取り組んでまいりますので、本年も変わらぬご理解・ご協力を賜りますようよろしくお願いいたします。

結びとなりますが、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りますよう、また、新型コロナウイルス感染症の早期終息を心より祈念いたしまして、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 一見勝之



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、格別のご理解、ご協力を賜り、厚くお礼を申し上げます。また、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ご尽力いただいておりますことに、心から敬意を表します。

昨年9月に三重県知事に就任し、まずは、何をおいても県民の安全安心を確保することが、県政の最重要課題と考えています。

激甚化・頻発化する風水害や切迫する地震災害などに備え、強靱な県土づくりを強力に推進するため、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」について、緊急輸送道路の土砂災害対策や橋梁耐震補強、河口部の大型水門の耐震補強などを、計画的に進めていきます。

また、県内産業の振興、経済の活性化をはじめ、あらゆる施策を総動員して、人口減少への対策を講じていく必要があります。三重県政150年の節目の年である2026年を目標年として、三重県を一層元気にし、県民の皆さまに夢を与え、人口減少のみならず、デジタル化の推進やグリーン産業の展開なども盛り込んだ「みえ元気プラン（仮称）」を取りまとめたいと考えています。

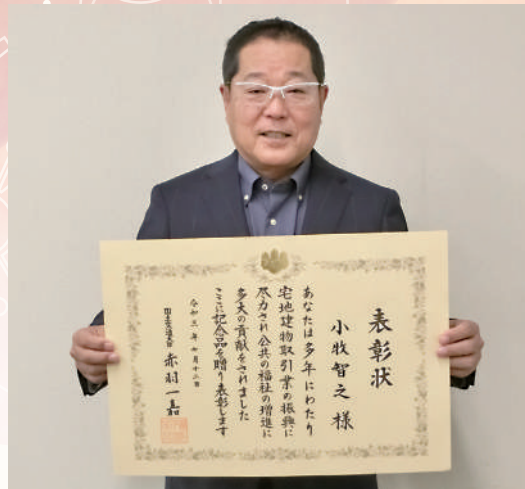
昨今の大規模災害による甚大な被害の発生を受け、宅地建物取引業法における重要事項

説明の対象項目として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、道路外滞留施設協定や災害応急対策施設管理協定の締結の有無、特定都市河川浸水被害対策法等に基づく指定の有無等が追加されました。また、不動産取引における心理的瑕疵の告知に係る課題について、新たにガイドラインが制定されました。貴協会員の皆さまには、これらのことにご留意していただき、宅地及び建物の取引の公正の確保に努めていただきますようお願いいたします。

宅建業界においては、民法改正への対応、「IT重説」や「オンライン内見」、さらに手続きの電子化の検討など、多くの課題があります。今後とも、宅地建物取引業法をはじめとする関係法令に基づく適正な業務の推進、人権問題、暴力団排除に関する取組、相談体制の整備などの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を促進し、住まいを求められている方々の満足の向上、安心な取引の推進につながることを期待しております。

最後になりましたが、貴協会の益々のご発展と会員の皆様方のご活躍を心から祈念し、私の年頭のあいさつといたします。

# 国土交通大臣表彰受賞



令和3年7月11日、国土交通省より建設事業関係功労者および優良団体に対して贈られる「令和3年建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰」受賞者が発表されました。

同表彰の不動産業関係功労者として当協会副会長、小牧智之氏（鈴鹿亀山支部 ㈱第一開発）が受賞の栄に浴されました。

多年宅地建物取引業に精励するとともに関係団体の役員として業界の発展に寄与した功績が認められての受賞となりました。

## 令和3年度宅地建物取引士資格試験を実施しました

令和3年10月17日（日）「令和3年度宅地建物取引士資格試験」が47都道府県、238会場で開催されました。

三重県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）を会場とし、2,302名（前年度1,991名 15.6%増）の受験申し込みがありました。

試験は新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を徹底した中で行われ、1,840名が受験しました。令和3年12月1日（水）に合格者の発表がありましたのでご報告致します。



**令和3年度  
宅地建物取引士資格試験合格者**  
50問中34問以上正解した者を合格者とする  
(登録講習修了者は、45問中29問以上  
正解した者を合格者とする)

合格者数	280名（前年度220名 60名増）
合格率	15.2%



## 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会三重県支部設立

賃貸不動産管理業は「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の制定等により事業環境が大きく変化しようとしています。こうした時代にあって、(公社)三重県宅地建物取引業協会の会員業務支援サービスの充実など事業拡大の一環として、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会三重県支部を設立、令和3年7月12日(月)午後1時30分より三重県不動産会館3階大会議室において支部設立総会及び記念講演会が開催されました。



設立総会

- ・記念講演会 「賃貸住宅管理業務・適正化法について(変わる賃貸管理と管理業者の役割)」  
(一社)全国賃貸不動産管理業協会 会長 佐々木 正勝 氏



佐々木正勝氏



菅尾悟三重県支部支部長

## 空き家無料相談会が開催されました

全国的に社会問題となっている空き家の発生を抑制する対策の一つとして、当協会の参加する「空き家ネットワークみえ」及び市町による「空き家相談会」が鈴鹿市、津市で開催されました。「空き家」を所有されている方の悩みや現在お住まいの住宅を「空き家」にしないための相談に、各団体の相談員が対応しました。

鈴鹿市 令和3年11月6日(土) 鈴鹿市男女共同参画センタージェフリーすずか

津市 令和3年11月13日(土) 津センターパレス



鈴鹿市



津市

### 空き家ネットワークみえ参加団体

(一社)三重県建築士事務所協会、(一社)三重県建設業協会、(一社)三重県不動産鑑定士協会、三重県司法書士会、三重県土地家屋調査士会、東海税理士会三重県支部連合会、三重県行政書士会、(公社)三重県宅地建物取引業協会

# 研修会報告

## 賃貸不動産経営管理士講習

令和3年8月18日（水）三重県不動産会館3階 大会議室にて  
賃貸不動産経営管理士試験において、試験の一部が免除される賃貸不動産経営管理士講習が実施され28名が受講しました。

### 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賃貸住宅管理業法に関する科目
- 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

## 第1回 一般不動産相談員・広告相談員 研修会

令和3年8月27日（金）13:30より、三重県不動産会館3階 大会議室において、一般不動産相談員・広告相談員研修会が行われ、相談員32名、事務局職員8名が出席しました。  
まん延防止警戒措置期間中の為、オンライン形式による研修会となりました。

### 研修内容

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  
課長補佐 今井 宏亮 氏
2. 媒介と紹介の違いについて  
講師 三重県県土整備部建築開発課 宅建業・建築士班  
班長 風呂 晃行 氏
3. 相談業務の処理方法と課題について



## 鈴木英敬セミナー

令和3年8月31日（火）13:30より 三重県不動産会館3階 大会議室にて三重県知事 鈴木英敬セミナーが開催されました。三重県内全域に緊急事態措置宣言が発出された為、オンライン講演となり40名が参加しました。

### 研修内容

1. 開会の挨拶 公益社団法人三重県宅地建物取引業協会  
会長 菅尾 悟
2. 講演 地方創生第2幕～中小企業とともに歩む三重から～  
講師 三重県知事 鈴木 英敬 氏



## 不動産の表示規約周知研修会

令和3年度表示規約周知研修会は四日市市、津市、伊勢市の3会場で開催されました。3会場合計で60名が出席、不動産広告の規約について研修を受けました。

令和3年11月9日（火）

（四日市会場）四日市市文化会館 第3ホール 10:30～11:30

（津会場）三重県不動産会館 3階 大会議室 14:00～15:00

令和3年12月10日（金）

（伊勢会場）伊勢商工会議所 4階中ホール 14:00～15:00

研修内容：「不動産の公正競争規約について」

1. 不動産広告を規制するルール

2. 不動産公正取引協議会とは？

3. 事例から学ぶ、不動産広告のルール

4. 不動産広告の相談事例

講師：東海不動産公正取引協議会 事務局



四日市会場



津会場

## 一般公開セミナー

令和3年12月1日（水）14時よりアスト津・アストホールにて一般公開セミナーが開催されました。

一般の方7名を含む73名が出席、2部合わせて2時間40分の長時間の講演に熱心に耳を傾けました。

研修内容

第1部 「賃貸管理物件の紛争・裁判時に提供すべき情報」

講師：弁護士 / 武市法律事務所代表

武市 吉生 氏

第2部 「企業に求められる新しい価値観」

講師：中央大学法科大学院教授 / 弁護士

野村 修也 氏



武市 吉生 氏

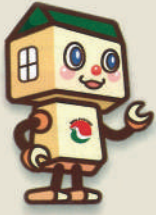


野村 修也 氏

## 宅建業開業をお考えの方に ～令和4年2月15日(火) 開業セミナー開催のご案内～

宅建業開業を検討されている方を対象としたセミナーを開催いたします。協会会員による開業体験談、開業や実務に関する不安をご相談いただける個別相談会を設けておりますので、身近に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ようお願い致します。詳細は協会ホームページ (<http://www.mie-takken.or.jp/>) をご参照下さい。





# 令和4年度宅地建物取引士 法定講習会のご案内



	講習実施日	受講対象者の有効期限年月日	申込締切日	会場
第1回	令和4年 5月17日(火)	令和4年 9月1日～10月23日	令和4年 4月12日(火)	宅建協会
第2回	6月22日(水)	10月24日～12月20日	5月19日(木)	宅建協会
第3回	7月19日(火)	12月23日～令和5年1月17日	6月14日(火)	四日市庁舎
第4回	8月18日(木)	1月18日～2月8日	7月14日(木)	宅建協会
第5回	9月14日(水)	2月10日～3月10日	8月10日(水)	宅建協会
第6回	10月19日(水)	3月11日～4月14日	9月16日(金)	宅建協会
第7回	11月15日(火)	4月15日～5月4日	10月11日(火)	四日市庁舎
第8回	12月20日(火)	5月5日～6月17日	11月17日(木)	宅建協会
第9回	令和5年 1月18日(水)	6月18日～7月17日	12月14日(水)	宅建協会
第10回	2月13日(月)	7月21日～8月11日	令和5年 1月11日(水)	四日市庁舎
第11回	3月15日(水)	8月14日～8月31日	2月8日(水)	宅建協会

- 受講対象の方には、講習実施日の約6ヶ月前に申込案内書を郵送いたしますので、手続きをお願いします。
  - 宅建試験に合格し資格登録後、宅建士証の交付を希望される方は受講できます。  
(ただし、試験合格後1年以内は除きます。)
- 協会本部・講習担当 (Tel:059-227-5018)へお問合せ下さい。
- 登録されている内容(住所・氏名・従事先等)に変更があった方は、三重県庁にて手続きを行ってください。  
変更処理がされていない場合は受講出来ません。

## 【変更等・登録手続きに関するお問合せ&届出先】

三重県県土整備部建築開発課 宅建業・建築士班  
〒514-8570 津市広明町13番地(三重県庁4階) Tel 059-224-2708 Fax 059-224-3147

# 宅地建物取引業による 人の死の告知に関する ガイドラインについて

国土交通省にて「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定、公表されました。

## ガイドラインのポイント

- 過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものを整理。

## 調査について

### <調査の対象・方法>

- 宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。
- 宅地建物取引業者は、原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行う、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務は無く、仮に調査を行う場合であっても、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、特に慎重な対応が必要。

### <調査に当たっての留意事項>

- 宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。
- 告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある。

# 宅地建物取引業者による人の死の告知に関する ガイドライン概要

## 対象とする不動産の範囲：居住用不動産を対象

(※集合住宅の場合、対象不動産及び日常生活において通常使用する必要があり、住み心地に影響のある共用部分)

	賃貸借契約	売買契約
①自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故・誤嚥等） （特殊清掃等が行われた場合は除く。）	原則：告げなくてよい	原則：告げなくてよい
②他殺・自死・特殊清掃等が行われた自然死や日常生活の中での不慮の死等	事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から概ね3年が経過した後は告げなくてよい※1 概ね3年が経過していなければ、相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり	相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり
③隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した②の死	原則：告げなくてよい※1	

※1 告げなくてよいとされた場合でも事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要がある。

人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

告げる場合は、事案の発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる。

### <留意事項>

- 亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。

国交省ホームページより

[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html)

## 最近の裁判例から

# 賃借人が入居した部屋から虫が大量発生し健康被害を受けたとして賃貸人に対し損害賠償を求めたが棄却された事例

(東京地判 令和元・9・20 ウエストロー・ジャパン) 小野田 一雄

アパートに入居した賃借人が、部屋から大量の虫が発生し、本件建物には、隠れた瑕疵があった。また、賃借人の喘息の持病を知らず、体調に及ぼす影響等について説明もせず、害虫駆除作業を行ったため、本件建物で生活することができなくなり退去せざるを得なくなったとして、賃貸人に対し、退去費用等を請求した事案において、賃貸人は適切に対応したとして、その請求を棄却した事例(東京地裁 令和元年9月20日判決 ウエストロー・ジャパン)

### ① 事案の概要

平成29年7月25日、借主X(原告:個人)、貸主Y(被告:法人)との間で、期間:同年8月1日から平成31年7月31日、賃料:1か月5万8000円で、本件建物の賃貸借契約を締結し、同年8月1日に入居した。

同月18日、夜間に虫が大量に発生したため、Xは、翌19日午後11時頃、Yに電話をして、翌20日の日曜日にメンテナンス業者が訪問することになった。

20日昼頃、メンテナンス業者が本件建物内を確認したが、虫を発見することができなかった。その際、Xは、専門の駆除業者を手配してほしいとYに求めたが、休日であり対応ができなかったため、Yは翌月曜日に連絡すると伝え、捕獲した虫は残すよう依頼した。

翌21日の月曜日にYは専門業者Aを伴い本件建物内を確認したが、虫は発見できず、薬剤の散布についての提案をしたが、Xから持病の喘息があるため、薬剤の散布はしないでほしいと言われた。

同月25日、Xは、捕獲した虫を保健所に調査を依頼し、翌26日に保健所からシバムシであるとの連絡を受け、Yにその旨報告をした。

同月27日、Xは、消費生活センターに相談をし、そこでYとの調整の結果、同月31日に害虫駆除作業を行うことになった。

同月30日、Yが連絡したところ、Xから薬剤の臭いや人体への影響について質問を受け、Yは、臭いについては、ほとんど感じないが個人差があり、換気を勧めた。また、人体への影響については、安全であると思うが、100%影響がないとは言えない旨伝えた。

同月31日、Aにより、本件建物内の巾木と壁との隙間のすべてに薬剤を散布した。Xは、在室しており、リビングのカーペットにも薬剤を散布するよう指示し、指示どおり散布が行われた。Yは、作業終了後、2回目の駆除作業を提案し、同年9月9日に行うことになった。Xは当日民泊施設に宿泊した。

同年9月1日、Xは、本件建物に入ったところ、身体の不調を訴え、ホテルに泊まった。Xは、同日以後、本件建物に戻ることはなく、同月6日に解約を申し入れた。

同月9日にXの従兄弟が立会い、2回目の駆除作業を行い、同月25日に本件建物を退去した。

Xは、「①本件建物に入居した部屋から、カビを食べて増殖するチャタテムシと呼ばれる微小昆虫が大量に発生した。本件建物には、防カビ対策が不十分であるという瑕疵があった。②入居間もなく、その虫が大量に発生したため、再三の害虫駆除作業を依頼していたが、Yは、本件建物を調査せず、害虫駆除作

業にも着手せず、賃貸人の義務に違反した。  
③平成 29 年 8 月 31 日に、Y は、本件建物の害虫駆除作業を行ったが、その際、持病の喘息を引き起こす可能性のある薬剤を使用し、X は、本件建物で生活することができなくなった。Y は、事前に適切な説明義務ないし持病に配慮する義務に違反した。」と主張して、Y に対し、本件賃貸借に要した費用、喘息の治療費、害虫駆除作業に伴う宿泊費、既払い賃料、退去に伴う費用、慰謝料等、365 万円余の損害賠償の請求をした。

## 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。

(本件建物の瑕疵の有無について)

本件建物で発生した虫は、保健所で確認したところチャタテムシではなく、シバムシでカビを食べる習性も証拠上認められないから、本件建物の防カビ対策が不十分で瑕疵があったと認めることはできない。

(債務不履行、不法行為責任の有無について)

Y は、大量の虫が湧いたとの通報を受けた直後から、その要望に応じて応急の措置を講じ、専門の駆除業者に本件建物内を確認させ、その後日程調整をして、1 回目の駆除作業を行った。その駆除作業の日程については、賃貸人が薬剤を使用することの影響について医師に確認すると述べ、その連絡が遅れたためである。よって、Y は、本件建物に虫が発生しないようにするため、必要な対応を行っていたと認めるのが相当で、Y が虫の調査やその駆除を適時に行わず、X に賃借物を使用収益させる義務を怠ったと認めることはできない。

X は、喘息の持病があり薬剤の散布の影響を懸念し、医師に確認すると述べていたこと

から、散布する薬剤の影響ないし危険性について認識し、細心の注意を払っていたことは認められるが、医師に確認した事実は証拠上認められない。また、消毒を行った業者において、散布する薬剤が絶対安全であると言った内容を取って告げて、X の不安を払拭させたと言った事実も認められないことから、Y が駆除作業前に適切な説明をする義務を怠ったとか、X の健康等に配慮する義務に反したと認めることはできない。

(結論)

以上によれば、X の Y に対する本件請求は理由がない。

## ③ まとめ

本判決は、賃貸人が入居した部屋から虫が発生し、賃貸人の責任について争われたが、賃貸人は適切に対応したとして、請求が棄却された事案である。

不動産の取引において、害虫などで紛争になった場合、害虫などによる損害の立証が難しく、契約者双方で話し合うことが最も大切である。

また、賃貸物件で、害虫で争われた事例として(東京地判 平 24・6・26 RETIO96-120)があるので参考にされたい。

(調査研究部 上席主任調整役)

## Question 1

建築条件付宅地 30 区画の広告をする予定ですが、分譲地だけのイラスト（完成予想図）や写真では訴求効果があまり期待できませんので、建物が建ち並んだ状態の街並みのイラストを掲載したいと考えています。問題ないでしょうか。



## Answer

建物が建ち並んだ状態のイラストを掲載することはできません。建築条件付宅地は、土地を販売するに当たり建物を建築してもらうことを条件とするもので、建物については原則として購入者の自由な意思で建築するものですから、建売住宅の取引と異なりどんな形状の建物が建築されるかは売主自身にも広告時には分かるものではありません。そのイラストは単なる「想像図」に過ぎず、完成予想図ではありません。

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



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.zentaku.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター  
佐藤まり江 さん

# 支部だより



伊勢志摩支部

## 「お伊勢さんの台所 河崎」

「何ごとの おわしますをば 知らねども かたじけなさに 涙こぼるる」

平安末期の歌人西行法師が63歳からの6年間を伊勢市に庵を結び、伊勢神宮を参拝したとき、伊勢神宮の神々しい雰囲気深く感動し、ここにどのような方がいらっしゃるのかは存じ上げないが、身にしみる有難さと恐れ多さで、涙がこぼれてしまった気持ちを詠んだ歌とされています。



江戸時代に入り、お伊勢さん（伊勢神宮）へは、全国から多くの参拝客が訪れました。その参拝客や伊勢の住民に提供する食材を伊勢湾から勢田川をさかのぼり荷揚げしたのが、伊勢の台所といわれた河崎の町でした。

河崎は勢田川の中流域両側に広がり、水運を生かした問屋街として知られ、当時は酒問屋・米問屋・味噌問屋などの蔵や町家が川の両岸に建ち並び、直接船から蔵に荷揚げできる建物の形状になっていました。道は荷物を運ぶ大八車が対向できる大通りと「世古」と呼ばれる路地で構成され町中から川へと繋がっていました。多くの人々が行き交い河崎の町は賑わいある町でした。

現在の河崎には、伊勢を支えた問屋街の歴史を紹介している伊勢河崎商人館や、古い蔵を利用した飲食店などがあります。会員の皆様も是非お伊勢参りの際に河崎へお立ち寄りいただき、商人の町河崎の往時の風情を感じていただければと思います。



### 【河崎のお薦めレストラン】



#### 「柚 CUCINA NATURALE

～ゆずクッチーナ ナチュラル～

今回ご紹介するお薦めレストランは古い蔵をリノベーションしたイタリアンレストラン「柚」です。

シェフが生地から作るもちもちの本格手打パスタは自慢の一品。雰囲気のある癒しの空間で、松阪牛や伊勢海老、ゆずファームで栽培した新鮮な野菜や地元の食

材をふんだんに使った料理が楽しめます。気軽なランチには勿論、また、誕生日など記念日のお祝いには、店主セレクトの美味しいワインと共に、コース料理を楽しむこともできます。是非、お出かけください。

住所 〒516-0009 伊勢市河崎2-6-6 TEL0596-72-8388

営業時間などはHPにてご確認ください。

<https://www.yuzu-cucina.com>







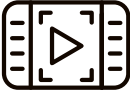

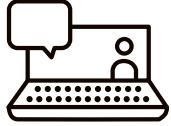





# ハトサポ

## 業務上の「困った!」を 多角的サポート!




### ハトサポメニュー

  <b>ハトマーク Web 書式作成システム</b> Web上で様々な契約書類を 簡単作成	 <b>書式ダウンロード</b> 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	  <b>特約・容認事項文例集</b> 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	 <b>法令改正情報</b> 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
 <b>Web 研修</b> いつでも・どこでも無料 閲覧できる Web 研修	 <b>提携サービス</b> 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	 <b>不動産取引に関するご相談</b> 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	 <b>出版物のご案内</b> 会員様への限定販売



## 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けます。

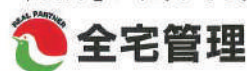
 <b>提携大学への推薦制度</b> 宅建協会会員およびその子弟等を提携大学に推薦する企業推薦制度を実施しております。 制度開始以来、推薦した学生は約500名にのぼり、多数の卒業生が不動産業界を中心に活躍しております。	 <b>価格査定マニュアル</b> 簡単な操作で査定価格を算出できる「Web版 既存住宅価格査定マニュアル」に、RC造戸建住宅の査定システムをご利用いただけます。売却希望者に提示する「売却価格提案書」も、エクセルですぐに出力可能。	 <b>ハトマークシンボルマーク ご利用に関するガイドライン</b> ハトマークアイデンティティに関するガイドラインを活用することで、様々なマーケティ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。
---	--	--

**ご利用方法** 全宅連ホームページ (<http://www.zentaku.or.jp/>) よりハトサポに利用登録しハトサポ ID・パスワードを取得してログインしてください。





「住まう」に、寄りそう。



## 入会のご案内

# 賃貸管理業を強力にサポート“全宅管理”

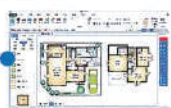
業界最大の組織力!

賃貸管理業法の成立で全宅管理への関心と期待が高まっています!

### 入会特典 全5種プレゼント中!

2022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)



## 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!  
賃貸管理関係書式  
ダウンロード

### 業務支援事業

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。

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

宅建協会  
新入会員

### 応援プロジェクト!

2021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が無料となります。

宅建協会  
現会員

### 全宅管理サポーター制度!

2021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が無料となります。

## お問い合わせ



ハトマークグループ

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:https://chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

# 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4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。