

本部研修会

令和2年 8 月 25 日(火) 受講者:38名
徳島グランヴィリオホテル

研修委員長 田中 純子 (有限会社アットワークス)

今年度初回の研修は新型コロナウイルス禍最中で有り、会場では出来得る限りの感染対策を行い、皆様にご協力いただきながらの開催となりました。

コロナ禍以前から少子高齢化による労働力を補うため国を挙げて働き方改革が推進され、リモートワークは新しい働き方として、また地方創生に役立つ手段として推進されてきました。そして、この度のコロナ感染防止策として急速に定着しつつあります。

そこで、今回の本部研修はテレワーク（リモートワークと同義）をテーマに、徳島県テレワークセンターの清瀬由香センター長と NPO 法人チルドリン徳島の角 香里 理事を講師にお迎えしました。清瀬センター長は働き方改革のツールとしてテレワークを推進して来られ、角理事は昨年の厚生労働大臣表彰（テレワーク個人賞）を受賞され、お二人とも今や首都圏で開催される研修などでも人気の講師です。

研修会ではテレワークが推進されてきた社会的な背景からテレワークのメリット、また今後必要な BCP 対策（緊急時の事業継続性の確保策）としてのテレワーク活用についてご説明いただきました。

テレワークとは ICT（情報通信技術）を活用した、場所や時間を有効に活用できる柔軟な働き方であり、在宅勤務・モバイルワーク・サテライトオフィス勤務などの多様な働き方の総称です。

テレワークにより勤務場所や時刻を選ばずに業務を行えることは、宅建業者にとっても大きなメリットです。多様な生活時間のお客様や遠隔地のお客様と PC やスマートフォンの画面で面談でき、詳細を伝えることができますので、信頼関係の構築や相互理解に大きく役立ちます。

社内的には、移動時間や隙間時間の活用で生産性を向上できますし、業務を熟知している従業員が育児・介護などの事情で出勤が難しくなったと



清瀬 由香 氏



角 香里 氏

きにリモートワークで勤務を継続することができ
ます。

また、この度のコロナ禍や災害時のような突発
的な事態に対応し事業の継続性を確保するため
にも業務の場所を選ばないリモートワークは役立ち
ます。

しかし、その導入には事前の検討、社内制度や
ルールの整備、ICT 環境の改善、セキュリティ
対策の用意など十分な準備が必要です。事業者と
しては導入の具体的なステップがわからないこと
も多いと思われます。そのため、徳島県は「令和
2年度テレワークするんじょ事業」を実施してお
り、テレワークセンター徳島に相談窓口を設置し
ています。

以上、テレワークについての講演ののちは、具
体的な活用ツール Zoom の操作講習を実施し、3
名のアシスタントを配置して受講者の理解をサ
ポートできるよう努めました。

国土交通省からの要請もあり、宅建業界でもコ
ロナ禍を契機として業務をリモートにシフトして
いくことになりそうです。今回の研修内容が皆様
の業務の一助となれば幸いです。

ご参加の皆様にはコロナウイルス感染予防対策
にご協力いただき、最後まで熱心に傾聴いただき
ましたことに感謝申し上げます。研修委員会では
業務に役立つ内容を提供できるよう努めてまいり
ますので、今後とも宜しくお願い申し上げます。



知事表彰状・感謝状受賞者名

(順不同)

令和2年7月9日徳島県庁知事室にて、これまでの宅地建物取引業での功績が認められた6名の方に飯泉県知事より表彰状と感謝状が贈られました。

表 彰 状

東條 総一郎様



天満 啓仁様



感 謝 状

張 裕信様



宮浦 武夫様



小西 孝英様



米田 三紀様



令和2年度 第3回理事会

令和 2 年 7 月 20 日(月) 徳島グランヴィリオホテル

審 議 事 項	決 議 事 項
(1) 公共事業用地の代替地登録制度推進事業について	(1) 徳島県からの既存登録代替地の情報更新、閲覧しやすい統一フォームの構築、新規代替地の情報収集及び登録等についての委託業務要請に関し協議した結果、新たな職員の雇用が条件であるため、期限までに適任者が見つければ受託するが、いなければ断ることに決定した。
(2) 会員減少に伴う支部統廃合を含めた組織の見直しについて	(2) 支部統廃合、会費の見直しについて、会長の諮問機関として組織見直し検討特別委員会を設置することが提案され、可決承認された。



頭の体操

読めますか、分かりますか
答えはP.8

草根木皮

玉石混淆

委員会報告



財務委員会

令和２年度 第１回 令和２年７月１日	(1) 令和２年度事業執行状況について (2) その他 
-------------------------------	---

広報委員会

令和２年度 第１回 令和２年７月２日	(1) 令和２年度事業執行状況について (2) その他 
令和２年度 第２回 令和２年１０月２８日	(1) 「TOKUSHIMA TAKKEN」第１７２号の編集について (2) 「TOKUSHIMA TAKKEN」第１７３号の発刊について (3) その他

綱紀委員会

令和２年度 第１回 令和２年７月２日	(1) 令和２年度事業執行状況について (2) その他 
令和２年度 第２回 令和２年１０月１４日	(1) 会員事務所の巡回について (2) その他

流通情報委員会

令和 2 年度 第 1 回 令和 2 年 7 月 3 日	(1) 令和 2 年度事業執行状況について (2) その他 
---	---

研修委員会

令和 2 年度 第 2 回 令和 2 年 10 月 14 日	(1) 本部研修会の報告について (2) 開業支援セミナーについて (3) 契約書等の書式について (4) その他
---	--

組織見直し特別検討委員会

令和 2 年度 第 1 回 令和 2 年 9 月 23 日	(1) 委員会構成員と副委員長の選任について (2) 委員会設置の経緯と進め方について (3) 検討課題について (4) その他
令和 2 年度 第 2 回 令和 2 年 10 月 12 日	(1) 支部統廃合に係る会員アンケート調査について (2) 後継者のいない個人会員の調査結果について (3) 第 3 回委員会の議題と日程について (4) その他





青年部会 部会長 前田 孝教 (株)大万不動産

令和2年8月4日(火)午後2時より、徳島県不動産会館3階会議室において、令和2年度青年部会総会を開催しました。

本年は、新型コロナウイルス感染予防のため、少人数での開催となりました。

また、青年部新部会長として、有限会社栗本の栗本剛志氏が就任しました。

振り返れば、副部会長や運営委員の皆さんに助けられながら、あっという間の2年間でした。今後、コロナ禍での研修会等の開催は、難しい状況ではありますが、栗本部会長と一緒に、若い力で宅建協会、不動産業界全体を盛り上げていこうと思っています。

2年間、本当にありがとうございました。

尚、青年部会は宅建協会所属の50歳未満の代表者・宅地建物取引士です。

令和2・3年度 青年部会役員名簿

役 職	氏 名	商 号
部 会 長	栗本 剛志	(有)栗本
副部会長	島勝 崇公	ありがとうございます(株)
	前田 孝教	(株)大万不動産
運営委員	鈴木 瑞穂	(有)清藍舎
	友成 健	(株)未来
	出口 大輔	出口不動産
監 事	小西洋一郎	小西商事

第1号議案 令和元年度事業報告承認の件

第2号議案 令和2年度事業計画(案)承認の件

第3号議案 役員選任に関する件

第4号議案 その他



前田部会長



栗本新部会長



張総務委員長



令和2年度

宅地建物取引士資格試験

令和2年度の宅地建物取引士資格試験が、10月18日(日)四国大学において実施されました。

今年度の徳島県における受験申込者は913名、受験者数733名、受験率80.3%でした。

なお、合格発表は12月2日(水)で、徳島県と協会掲示板へ掲出される他、(一財)不動産適正取引推進機構及び徳島県宅建協会ホームページに掲載されます。



監督員説明会



頭の体操 (答え)

草根木皮 そうこんぼくひ

草の根と木の皮。漢方薬の原料のこと

玉石混淆 ぎよくせきこんこう

すぐれたものと劣ったものが入り交っているさま



宅地建物取引士資格試験実施結果



令和2年度宅建試験（10月実施分）受験状況【速報】

		一般申込者（人）			講習修了者（人）			全 体（人）		
		申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率	申込者	受験者	受験率
北海道・東北	北海道	5,884	4,684	79.6%	1,429	1,281	89.6%	7,313	5,965	81.6%
	青森	906	701	77.4%	130	118	90.8%	1,036	819	79.1%
	岩手	800	675	84.4%	234	222	94.9%	1,034	897	86.8%
	宮城	3,841	2,949	76.8%	866	779	90.0%	4,707	3,728	79.2%
	秋田	646	526	81.4%	142	136	95.8%	788	662	84.0%
	山形	854	691	80.9%	154	143	92.9%	1,008	834	82.7%
	福島	2,046	1,660	81.1%	356	320	89.9%	2,402	1,980	82.4%
北関東・甲信越	茨城	2,933	2,295	78.2%	702	627	89.3%	3,635	2,922	80.4%
	栃木	2,032	1,594	78.4%	456	402	88.2%	2,488	1,996	80.2%
	群馬	1,959	1,560	79.6%	412	368	89.3%	2,371	1,928	81.3%
	新潟	2,065	1,619	78.4%	355	325	91.5%	2,420	1,944	80.3%
	山梨	885	686	77.5%	132	121	91.7%	1,017	807	79.4%
	長野	2,003	1,633	81.5%	346	315	91.0%	2,349	1,948	82.9%
一都三県	埼玉	8,593	7,100	82.6%	3,067	2,776	90.5%	11,660	9,876	84.7%
	千葉	4,311	3,727	86.5%	3,117	2,744	88.0%	7,428	6,471	87.1%
	東京	21,352	17,271	80.9%	13,038	11,377	87.3%	34,390	28,648	83.3%
	神奈川	16,180	12,991	80.3%	5,470	4,870	89.0%	21,650	17,861	82.5%
北陸・東海	富山	1,022	802	78.5%	171	161	94.2%	1,193	963	80.7%
	石川	942	789	83.8%	298	276	92.6%	1,240	1,065	85.9%
	福井	648	502	77.5%	146	133	91.1%	794	635	80.0%
	岐阜	1,760	1,452	82.5%	373	333	89.3%	2,133	1,785	83.7%
	静岡	4,653	3,721	80.0%	767	685	89.3%	5,420	4,406	81.3%
	愛知	11,305	8,903	78.8%	2,744	2,456	89.5%	14,049	11,359	80.9%
	三重	1,715	1,385	80.8%	276	248	89.9%	1,991	1,633	82.0%
近畿	滋賀	1,815	1,460	80.4%	370	333	90.0%	2,185	1,793	82.1%
	京都	1,185	1,063	89.7%	932	822	88.2%	2,117	1,885	89.0%
	大阪	6,982	5,924	84.8%	4,912	4,419	90.0%	11,894	10,343	87.0%
	兵庫	9,344	7,470	79.9%	1,810	1,607	88.8%	11,154	9,077	81.4%
	奈良	1,235	1,021	82.7%	349	312	89.4%	1,584	1,333	84.2%
	和歌山	891	725	81.4%	128	113	88.3%	1,019	838	82.2%
中国・四国	鳥取	457	371	81.2%	67	62	92.5%	524	433	82.6%
	島根	575	460	80.0%	92	86	93.5%	667	546	81.9%
	岡山	2,307	1,777	77.0%	507	456	89.9%	2,814	2,233	79.4%
	広島	3,942	3,099	78.6%	889	820	92.2%	4,831	3,919	81.1%
	山口	1,368	1,091	79.8%	288	266	92.4%	1,656	1,357	81.9%
	徳島	794	629	79.2%	119	104	87.4%	913	733	80.3%
	香川	1,265	1,039	82.1%	218	205	94.0%	1,483	1,244	83.9%
	愛媛	1,493	1,192	79.8%	266	243	91.4%	1,759	1,435	81.6%
	高知	644	502	78.0%	121	114	94.2%	765	616	80.5%
九州・沖縄	福岡	7,254	5,975	82.4%	2,490	2,219	89.1%	9,744	8,194	84.1%
	佐賀	919	717	78.0%	170	156	91.8%	1,089	873	80.2%
	長崎	1,288	1,065	82.7%	221	197	89.1%	1,509	1,262	83.6%
	熊本	2,247	1,797	80.0%	472	426	90.3%	2,719	2,223	81.8%
	大分	1,362	1,069	78.5%	226	202	89.4%	1,588	1,271	80.0%
	宮崎	954	759	79.6%	222	199	89.6%	1,176	958	81.5%
	鹿児島	1,994	1,601	80.3%	320	296	92.5%	2,314	1,897	82.0%
	沖縄	3,456	2,728	78.9%	687	620	90.2%	4,143	3,348	80.8%
【合計】		153,106	123,450	80.6%	51,057	45,493	89.1%	204,163	168,943	82.7%

借主の債務の担保

賃貸借契約の基本となる法律の一つである民法（債権編）の改正法が、平成29年6月に成立し、令和2年4月1日に施行されました。いくつかある改正内容の中で特に重要なポイントである『借主の債務の担保』を取り上げさせていただきます。

なお、賃貸借契約書は「住宅賃貸借契約書 A（全宅連策定）」を使用。

ポイントは「民法改正に係る契約書改定ポイントカイドブック（全宅連策定）」より抜粋。

いずれも、全宅連ホームページよりダウンロードすることができます。

● 頭書(6) 乙の債務の担保

担保の方法 (本契約で採用するものにチェックし、その右欄に所定の事項を記載する)	☒ 連帯保証人	氏 名	丙山 三郎
		住 所	東京都杉並区梅丘〇丁目〇番〇号
		極 度 額	〇〇〇万円
	☐ 家賃債務保証業者の提供する保証	家賃債務保証業者名	
		主たる事務所の所在地	
		家賃債務保証業者登録番号	国土交通大臣（ ）第 号



個人を連帯保証人とする場合、極度額を定めないと連帯保証契約は無効となりますので、頭書(6)の極度額欄に、貸主と連帯保証人との間で定めた極度額を記載します。なお、極度額は定額であることが必要とされるため、「〇〇円」と具体的な金額を記載することが基本となります。賃料の〇ヶ月分と定める場合には、契約期間中に賃料が変動することがありうることから「賃料〇ヶ月分（〇〇円）」と金額も併記するようにします。

注意点

1. 連帯保証人が個人の場合、住宅賃貸借契約書に極度額の定めがなければ、滞納家賃が発生しても連帯保証人は支払い義務を負わない。
2. 極度額とは、家賃・利息・損害賠償等の連帯保証人が負う可能性のある最大限の負担額をいう。
3. 極度額は、法的な制限は規定されていません。あまり高額になると連帯保証人になることを躊躇される可能性があるため、公序良俗や信義則にそった額が望ましい。
4. 連帯保証人なしで、家賃債務保証業者を利用する場合は保証内容を貸主に理解してもらうことが重要であり、トラブル防止につながります。

● (乙の債務の担保) 第21条

第21条 本契約においては、頭書(6)に記載する方法により、乙の債務を担保する。

2 頭書(6)で「連帯保証人」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 頭書(6)記載の連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

二 前号の丙の負担は、頭書(6)及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

三 丙が負担する債務の元本は、次のいずれかに該当するときに、確定するものとする。

ア 甲が、丙の財産について、賃料その他の本契約により生じる乙の金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。ただし強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。

イ 丙が破産開始手続開始の決定を受けたとき

ウ 乙又は丙が死亡したとき

四 前号に規定する場合又は丙が連帯保証人として要求される能力又は資力を失った場合は、第19条の規定に基づき乙は直ちにその旨を甲に通知するとともに、甲の承諾する新たな連帯保証人に保証委託するものとする。

五 前号の場合において新たに甲との間で連帯保証契約を締結した連帯保証人は、第一号に定める義務を負うものとする。

六 丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

3 頭書(6)で「家賃債務保証業者の提供する保証」にチェックがある場合には、次の各号の定めによるものとする。

一 頭書(6)記載の家賃債務保証会社が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に同保証を利用するために必要な手続きをとらなければならない。

二 乙が前号の手続きをとらない場合その他乙の責に帰すべき事由により前号に定める保証が利用できない場合は、本契約は成立しないものとする。ただし、乙は、頭書(2)記載の契約の始期から本物件を明渡すまでの間の賃料相当損害金を負担しなければならない。

三 前号本文の場合において、別に連帯保証人を立てることにより契約を成立させることを甲乙間で合意した場合には、前号の規定にかかわらず、甲と連帯保証人との間で連帯保証契約が成立したことをもって、頭書(2)記載の契約の始期に本契約が有効に成立したものとみなす。

● 契約条項

本契約書では、借主の債務の担保として、連帯保証人と家賃債務保証業者の保証とを選択し、または併用することとしています。頭書(6)の連帯保証人と家賃債務保証業者の欄のいずれか一方または両方にチェックを入れることになります。

ポイント Point

【連帯保証人を利用する場合】

- 判例は、賃貸借契約の更新があった場合、連帯保証人は特段の事情がない限り更新後の借主の債務についても責めを負うとしています（最高裁平成9年11月13日判決）。そこで第2項1号では、標準契約書の文言にならい「本契約が更新された場合においても、同様とする」と定め、賃貸借契約が更新された場合には連帯保証契約も継続し、賃貸借契約更新後に生じる借主の債務についても連帯保証人が責任を負うものとしています。
- 改正民法では、根保証における個人の連帯保証人は極度額を限度として責任を負うものとされていることから、頭書(6)に極度額を記載し、第2項2号で改正民法の規定に従った取扱いとすることを規定しています。
- 改正民法では、借主が死亡等した場合、保証債務は、その時点での借主の債務額を元本とする金額の範囲になるとする規定が設けられました。第2項3号では、その点を確認的に規定しています。
- 第2項4号・5号では、連帯保証人が死亡などした場合には、替わりの連帯保証人を立てることを義務付けています。
- 改正民法で保証人に対する情報提供の規定が設けられたことから（改正民法第458条の2）、第2項6号では、連帯保証人から依頼があったときは貸主は遅滞なく借主の債務の履行状況について情報提供することとする規定を設けています。

【家賃債務保証業者の保証を利用する場合】

- 家賃債務保証業者の保証を利用する場合には、貸主は、借主との間の賃貸借契約とは別に、当該業者に対する借主の保証委託契約に基づき、当該業者との間で契約をすることになります。そこで第3項1号では、当該保証内容は本契約とは別に締結される保証契約等によることとし、貸主・借主は、賃貸借契約期間の始期から当該保証が利用できるようにするために必要な手続きを取らなければならないこととしています。
- 家賃債務保証業者の保証を利用することが賃貸借契約の条件である場合には、借主の責めにより家賃債務保証業者を利用することができないときには、当該条件を満たさないことによって賃貸借契約の効力は生じず、結果として賃貸借契約が不成立となることを第3項2号で定めています。ただし、同項3号で代担保の提供等によって契約の不成立を回避することができる旨もあわせて規定しています。

注意点

原則として改正民法施行日より前に締結された契約については改正前の民法が適用され、施行日後に締結された契約については改正後の新しい民法が適用されます。

不動産取引における 水害ハザードマップに係る説明義務

国土交通省

【重要事項説明】

不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明を義務化 ～宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令の公布等について～

不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することを義務づけることとする宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が本日公布されました。

1. 背景

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るところです。そのため、宅地建物取引業者が不動産取引時に、ハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等について情報提供するよう、昨年7月に不動産関連団体を通じて協力を依頼してきたところですが、今般、重要事項説明の対象項目として追加し、不動産取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することを義務化することといたしました。

2. 改正の概要

①宅地建物取引業法施行規則について

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）においては、宅地又は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、宅地建物取引業者に対し、重要事項説明として、契約を締結するかどうかの判断に多大な影響を及ぼす重要な事項について、購入者等に対して事前に説明することを義務づけていますが、今般、重要事項説明の対象項目として、水防法（昭和24年法律193号）の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を追加します。

②宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）について

上記①の改正に合わせ、具体的な説明方法等を明確化するために、以下の内容等を追加します。

- ・ 水防法に基づき作成された水害（洪水・雨水出水・高潮）ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示すこと
- ・ 市町村が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものをを使うこと
- ・ 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こと
- ・ 対象物件が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配慮すること

3. スケジュール

公布日：令和2年7月17日（金）

施行日：令和2年8月28日（金）



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

2. 水防法に基づくハザードマップについて

Q2-1 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。

A2-1 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。

Q2-2 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い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。

A2-2 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。

Q2-3 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。

A2-3 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。

Q2-4 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。

A2-4 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。

Q2-5 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どうか分からない場合、どのようにすれば良いでしょうか。

A2-5 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。

Q2-6 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。

A2-6 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。

Q2-7 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分からない場合、どのようにすれば良いでしょうか。

A2-7 各市町村にお問い合わせの上、ご確認ください。

3. 説明すべき事項について

Q3-2 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。

A3-2

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。
※「わかりやすい重要事項説明書の書き方 追補」の記入例をご参照ください。

Q3-3 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。

A3-3

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。

Q3-4 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良いのでしょうか。

A3-4

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。

Q3-5 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が、それでも位置を示す必要はありますか。

A3-5

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。

Q3-9 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。

A3-9

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

Q4

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ませんと言われました。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。

A4

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。

国土交通省・ハザードマップポータルサイト

<https://disaport.gsi.go.jp/>

1. 「まちを選ぶ」から都道府県・市町村を選択。または「地図で選ぶ」をクリックし地図から選択する。
2. 「インターネットで公開している」と表示されていれば、ハザードマップがありますので、「公開URLを開く」をクリック。
3. リンク先の市町村ホームページから該当するハザードマップを印刷・ダウンロードしてお使いください。

※各ハザードマップについては、取引対象物件がある市町村にお問い合わせください。



重要事項説明書

記載例1 水害ハザードマップが市町村等において作成されている場合

水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水 ☒ 有 図面名称：〇〇市洪水ハザードマップ ☐ 無（照会先： ） 雨水出水（内水） ☒ 有 図面名称：〇〇市内水ハザードマップ ☐ 無（照会先： ） 高潮 ☒ 有 図面名称：〇〇市高潮ハザードマップ ☐ 無（照会先： ）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	☒ 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。

記載例2 水害ハザードマップが市町村等において作成されていない場合

水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水 ☐ 有 図面名称： ☒ 無（照会先：〇〇市役所〇〇課） 雨水出水（内水） ☐ 有 図面名称： ☒ 無（照会先：〇〇市役所〇〇課） 高潮 ☐ 有 図面名称： ☒ 無（照会先：〇〇市役所〇〇課）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	☐ 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 〇〇市においては、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。

記載例3 水害ハザードマップ上において、対象となる宅地建物の所在地が浸水想定区域に指定されていない場合

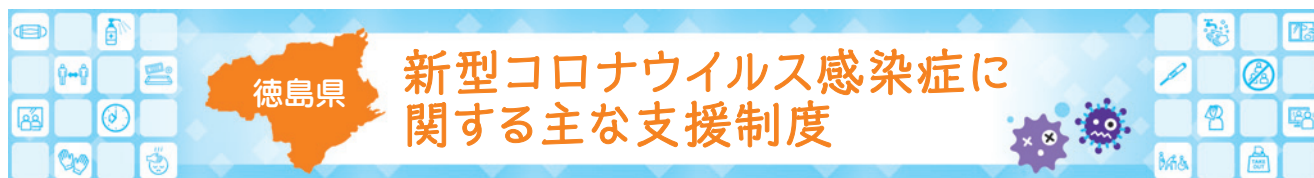
水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水 ☒ 有 図面名称：〇〇市洪水ハザードマップ ☐ 無（照会先： ） 雨水出水（内水） ☒ 有 図面名称：〇〇市内水ハザードマップ ☐ 無（照会先： ） 高潮 ☒ 有 図面名称：〇〇市高潮ハザードマップ ☐ 無（照会先： ）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	☒ 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 本物件は別添の水害ハザードマップによる浸水想定区域には指定されておりませんが、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。

詳しくは、宅建協会のホームページ

若しくは宅建協会からの毎月の発送物に同封されています（令和2年10月発送）

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をご覧ください。



新型コロナウイルス感染症対応資金	
融資 (県)	制度概要
	徳島県中小企業向け融資制度における当初3年間実質無利子・無担保・据置5年、信用保証の保証料もゼロの融資制度です。また、既往の保証付き融資が、当資金に借換え可能です。
	融資条件
	新型コロナウイルス感染症の影響で売上等が減少し、セーフティネット保証4号・5号、危機関連保証のいずれかの認定を受けた方
	締 切 令和2年12月31日迄に申込先の取扱金融機関・徳島県信用保証協会への保証申込受付までが必要
お問い合わせ先 徳島県企業支援課 088-621-2318	

徳島県新型コロナ対応！企業応援給付金	
給付金 (県)	支給対象者
	以下の(1)から(3)までの すべて の要件を備えている事業者 (1)※令和2年2月1日から12月31日までに、徳島県中小企業向け融資制度「セーフティネット資金」又は「新型コロナウイルス感染症対応資金」(以下、「徳島県セーフティネット資金等」という。)による保証申込が徳島県信用保証協会で受付されており、かつ申請時に融資を受けている者であること。 (2) 申請日において、令和2年2月以降の売上高等の状況が、以下の①から③までの いずれか に該当する者であること。 ①最近1か月の売上高等が、前年同月比で50%以上減少しており、かつ、その後2か月を含む3か月間の売上高等が、前年同期比で50%以上減少することが見込まれること。 ②最近2か月の売上高等が、前年同期比で50%以上減少しており、かつ、その後1か月を含む3か月間の売上高等が、前年同期比で50%以上減少することが見込まれること。 ③連続した3か月間の売上高等が、前年同期比で50%以上減少していること。 ※前年同期との比較が困難である事業者の方は、個別にご相談ください。 (3)概ね雇用が維持されていること。
	支 給 額 徳島県セーフティネット資金等で融資を受けた金額の10% (上限100万円)
	締 切 令和3年1月29日(金)まで
	お問い合わせ先 徳島県商工政策課 088-621-2322

持 続 化 給 付 金	
給付金 (国)	給付対象の主な要件
	1. 新型コロナウイルス感染症の影響により、ひと月の売上が前年同月比で50%以上減少している事業者 2. 2019年以前から事業による事業収入(売上)を得ており、今後も事業を継続する意思がある事業者 3. 法人の場合は、 ①資本金の額又は出資の総額が10億円未満、又は、 ②上記の定めがない場合、常時使用する従業員の数が2000人以下 である事業者 ※2019年に創業した方や売上が一定期間に偏在している方などには特例があります ※一度給付を受けた方は、再度給付申請することができません
	給 付 額 中小法人等は200万円、個人事業主は100万円 ※ただし、昨年1年間の売上からの減少分を上限とします。
	締 切 令和3年1月15日(金)まで
	お問い合わせ先 経済産業省持続化給付金コールセンター 0120-115-570 (8/31迄に申請) 0120-279-272 (9/1以降に申請)

家 賃 支 援 給 付 金	
家賃支援 (国)	支給対象【①②③すべてを満たす事業者】
	①資本金10億円未満の中堅企業、中小企業、小規模事業者、フリーランスを含む個人事業者 ②令和2年5月～12月の売上高について、1ヶ月で前年同月比50%以上減少または連続する3ヶ月の合計で前年同期比30%以上減少 ③自らの事業のために占有する土地・建物の賃料を支払い
	給 付 額 法人に最大600万円、個人事業主に最大300万円を一括支給。
	締 切 令和3年1月15日(金)まで
	お問い合わせ先 中小企業庁家賃支援給付金コールセンター 0120-653-930

詳しくは、徳島県のホームページ
「徳島県新型コロナウイルス対策ポータルサイト」
新型コロナウイルス感染症に関する支援情報
事業者向けをご覧ください。



キノコのスープ



出来上がり料理



材料（2人分）

好みのキノコ（種類をなるべく多く）
.....200g
ニンニクの薄切り.....2枚
ドライトマト.....2分の1個分
生ハム（切れ端でよい）.....15g
日本酒.....大さじ3
塩.....小さじ2分の1
水.....500cc
赤唐辛子.....少々
オリーブオイル.....小さじ1
刻みパセリ、青ユズ.....各適宜
砂糖.....少々

作り方

- ①ニンニク、ドライトマトの細切り、生ハムを用意する。
- ②鍋に①を入れて火にかけ、日本酒を加える。しっかり沸騰させてアルコールを飛ばしたら水を加える。だしを出すために静かに沸いた火加減で10分ほど加熱する。
- ③キノコは石づきを取り、ひと口大になるように手で縦方向に裂く。
- ④スープの鍋に塩、砂糖ひとつまみと赤唐辛子を少々加える。味をみて、水っぽさがなくなっていればOK。薄いだしでよい。
- ⑤キノコを入れる。沸いてきたら火を弱め、キノコが沈んだら火の通った合図。味をみて塩で調整する。しゃっきりした食感が好みなら2〜3分、スープにうまみを出したければ少し煮込む。刻んだパセリとオリーブオイルを加えてざっと混ぜて火を止める。
- ⑥器に盛り、青ユズの皮をのせる。

ワンポイントアドバイス

キノコは低カロリーで高栄養食品です。栄養成分は種類によって違いますが、ビタミンDやビタミンBのビタミン類、カリウムやリン等のミネラル類が含まれています。

ビタミンは人間に必要な不可欠な栄養素。リンは骨や歯の材料に、カリウムはナトリウムを体外に排出する働きがあります。

また、食物繊維も多く含まれていますので、栄養過多や肥満や成人病に陥りやすい現代人にとってきのこは、まさに理想的な健康食品と言えるでしょう。

健康を保つため、きのこ類を食卓に積極的に取り入れていきましょう。





カラスノエンドウ

荒地や道端、原野などの日当たりの良い所に普通に見られる植物で、本州、四国、九州、沖縄のほか、台湾、朝鮮半島、アジア、ヨーロッパに広く分布しています。

カラスノエンドウを採取し、日干し、乾燥させ、フライパンで軽く煎った茶葉を使った健康茶がおすすめです。

です。主成分は、クエルシトリン、アイピン、ビタミンB1です。クエルシトリンは、利尿作用や新陳代謝アップとして作用する物質。アイピンには精神を安定させる働きがあり、イライラや不眠の対策につながるとされています。ビタミンB1には、炭水化物・たんぱく質・脂質の代謝に関わり、エネルギー生産をサポートする働きがあり、脳の主なエネルギー源となる炭水化物の代謝に深く関与している、大切な成分です。また、血行をよくする作用があり、その他にも胃もたれがあるときに適量の水に入れて服用すると胃炎に効くと言われています。古来より薬草や食用として利用され、ヨーロッパでは消化促進、利尿、解熱の民間薬として用いられています。



ヤブコウジ

あちこちの山林の薄暗い場所で、赤い果実を付けたヤブコウジが見られ、日本、朝鮮半島、中国のやや暖かい竹やぶや林床を好んで自生します。万葉集などに書かれている山橘は、このヤブコウジだとされています。完熟した果実をポテトサラダやパスタに入れて食

べると、甘い味と特異な香りが楽しめます。生薬名は紫金牛^{しきんぎゅう}。薬効は解毒で、のどの腫瘍、咳止め、慢性気管支炎などに効き目があります。乾燥した生薬の「紫金牛」を刻み、5、6グラムを1日量とし、水500ミリリットルを加えて煎じます。煮詰めて約半量とし、朝夕の2回、食前に服用します。化膿性の腫れ物や小児の頭などにできる湿疹には、紫金牛20グラムを、水500ミリリットルで煎じ、さらに煮詰めて、およそ半量とし、煎汁で患部を洗うと効果があるとされています。中国では乾燥した茎葉を肝がんの治療に用いています。この場合は、1日量として30～60グラムを煎じて用います。

会員の異動

新入会員の紹介

- ①支部名
- ②商号
- ③商号の由来
- ④代表者氏名
- ⑤取引士氏名
- ⑥従業者氏名
- ⑦事務所所在地
- ⑧TEL・FAX
- ⑨代表者の趣味・特技

- ①県央支部
- ②(株)友愛ハウジング
- ④井内 末起
- ⑤井内奈緒美
- ⑦阿波市市場町香美字秋葉本86-1
- ⑧TEL 0883-36-4222
- FAX 0883-36-4226
- ⑨健康づくり

- ①徳島北支部
- ②(株) TAKT
- ④藤川 桂治
- ⑤藤川 桂治
- ⑥森本 桂介・岡西美由紀
- ⑦徳島市川内町榎瀬720-8
- ⑧TEL 088-666-2227
- FAX 088-666-2655



■廃業

支部	商号	代表者	事務所所在地	廃業年月日	備考
下板	勸誠実業	近藤 久之	板野郡藍住町徳命字前須東219	2. 5. 17	死亡
徳島中央	前川住宅不動産	勝瀬 秀秋	徳島市徳島町城内6-83	2. 9. 1	死亡
県央	リングス(株)	奥谷 忠文	板野郡板野町川端字門井35-1	2. 9. 7	
徳島北	(株)吉野川・コーポレーション	藤川 博司	徳島市川内町榎瀬720-8	2. 10. 1	支店廃止
徳島中央	(有) 木内商店	木内郷之助	徳島市南出来島町1-31-1	2. 10. 13	

■組織変更

支部	商号	代表者	事務所所在地	免許年月日	備考
徳島中央	(株)HOME & HOME'S	坂本 勇人	徳島市南島田町3-78-1	2. 7. 1	個人→法人
徳島南	(株)カネス	鈴木 芳朗	徳島市方上町舟戸川15-1	2. 8. 7	個人→法人
徳島中央	(有)リーグナム	福永 満治	徳島市徳島町3-35-1	2. 8. 31	個人→法人
徳島南	合同会社ニシキホーム	西木 貴光	徳島市大原町千代ヶ丸27-3	2. 8. 31	個人→法人

編集後記

紅葉の季節となりましたが、コロナ禍の中いつものようなスポーツの秋、食欲の秋とはいきませんが、秋の夜長に読書を楽しむのもいいかもしれませんね！

今回の【TOKUSHIMA TAKKEN】では、当協会の行事等の他、徳島県新型コロナウイルス感染症に関する支援制度の紹介や誌上研修「民法改正（賃貸版）」、不動産取引における水害ハザードマップに係る説明義務「重要事項説明」等、たいへん濃い内容となっております。

広報委員会では、少しでも会員の皆様のお力になれるよう努力して参りたいと思います。今後とも不動産業のお供として【TOKUSHIMA TAKKEN】をご愛読いただければと思います。

広報委員長 八 田 隆 志

広報委員会からのお知らせ

ご寄稿ください！

○会員皆様のご自慢のペット・お店の看板犬・珍しいペット etc…を本誌「TOKUSHIMA TAKKEN」でご紹介させていただきたいと思います。

商号・ペットの名前・種類・エピソード及び会社のPRを明記の上、写真を協会事務局まで郵送又はメールにてお送り下さい。

○短歌、俳句、川柳などのご寄稿もお待ちしております。

協会事務局広報担当：福富

(TEL: 088-625-0318 メールアドレス: t36takken.fk@gmail.com)

「TOKUSHIMA TAKKEN」第172号

発行日 令和2年11月1日

発行人 会 長 清 水 哲 也

編集人 広報委員長 八 田 隆 志

発行所 (公社)徳島県宅地建物取引業協会

〒770-0941

徳島市万代町5丁目1番5 (徳島県不動産会館)

TEL (088) 625-0318

FAX (088) 625-3669

印刷 (協)徳島印刷センター (徳島市問屋町165)
