

全日

にいがた

2021
12・1月号
Vol. 232



宅地建物取引業者の告知に関するガイドライン策定
第1回全日フォトコンテストのご案内
TRA会員支援事業 弁護士相談費用補助制度お知らせ
不動産取引のトラブル事例 etc.

<https://niigata.zennichi.or.jp/>

<https://www.facebook.com/zennichiniigata/>

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策定について

国土交通省は10月、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」での議論を踏まえ、「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」を策定し公表しました。本ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に人の死が生じた場合において、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理しとりまとめたものです。**ただし全ての事案に適用されるとは限りません。あくまでもガイドラインとして参考にしてください。**

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。

告知について①

【原則】 宅地建物取引業者は、人の死に関する事案が、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には、これを告げなければならない。



裁判例や取引実務等も踏まえ、現時点で妥当と考えられる一般的な基準をとりまとめ

【告げなくてもよい場合】

①【賃貸借・売買取引】取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死（転倒事故、誤嚥など）。

※事案発覚からの経過期間の定めなし。

②【賃貸借取引】取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死が発生し、事案発生（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から概ね3年間が経過した後

③【賃貸借・売買取引】取引の対象不動産の隣接住戸・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①以外の死・特殊清掃等が行われた①の死 ※事案発覚からの経過期間の定めなし

告知について②

○告げなくてもよいとした上記①～③の場合でも、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。

○告げなくてもよいとした①～③以外の場合、取引の相手方等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。

第1回 全日フォトコンテスト

大好きなまちを写真におさめよう！

暮らしに欠かすことが出来ない住まい、私たちは不動産の経営・取引を豊かにするため活動する団体です。

住まいなどの建物は生活する中で欠かせない存在です。住まいがある場所には様々な風景があります。

自分の住んでいる地域の好きな場所・好きな建物・好きな風景など、住まいの身近な一コマを小学生・中学生の目でとらえた作品をご応募下さい。



応募期間 令和3年10月1日～令和4年1月31日

応募資格 新潟県内に在住している小学生・中学生

作品テーマ 「ぼくのまち、わたしのまち」

応募方法 専用メールアドレスに写真添付の上ご応募下さい。

info@niigata.zennichi.or.jp

表彰 小学生の部・中学生の部

- ▶ 最優秀賞 各1名
Amazonギフト券 3万円分
- ▶ 優秀賞 各1名
Amazonギフト券 2万円分
- ▶ 全日賞 各1名
Amazonギフト券 1万円分

応募の際は件名に「第1回全日フォトコンテスト」と記載、本文に、1. 応募者氏名（お子様の氏名）
2. 応募者氏名（ふりがな） 3. 年齢・学年 4. 保護者氏名 5. 保護者氏名（ふりがな） 6. 作品タイトル
7. 作品の説明（簡潔に）を記載して下さい。※締切日の1年以内に撮影したもので未発表のもの。お一人1点まで。
写真サイズは3MBまでとなります。必要に応じてデータ容量を下げてご応募下さい。

審査結果 当会審査員により審査を行い、入賞作品を決定し発表します。

TRA会員支援事業 弁護士相談費用補助制度のお知らせ

TRAでは、**弁護士相談の初期費用5,500円を補助いたします！！**

※補助対象期間 令和3年10月1日～令和4年3月31日 ※1社1回、先着10社までとなります。

～補助制度の流れ～

- 1 協会宛に会員より弁護士に相談したい旨を連絡
- 2 顧問弁護士紹介 ⇒ 相談先弁護士の選択
- 3 会員より直接弁護士事務所へ連絡 ⇒ 訪問の上ご相談
※連絡の際は、必ず「全日新潟県本部より紹介」と伝えて下さい。
※相談は弁護士事務所への訪問となります。電話での相談は受けません。
- 4 相談後、会員は弁護士より発行された相談料の領収書(写し) または振込領収書(写し)とともに、補助金交付申請書(※)を県本部へ提出 ※ 所定様式あり
- 5 県本部より会員へ補助金を入金



☎ 025-385-7719

全日県本部事務所 自立看板下懸垂幕リニューアルについて

新潟市中央区東出来島にある新潟県本部事務所（全日新潟会館）敷地内の自立看板下に設置されている懸垂幕が劣化したこととともない、このたび、新潟県本部広報委員会では、デザイン等を含め懸垂幕をリニューアルいたしました。

全日の新しいキャラクターとしてお目見えした『ラビーマン（右）RABBY MAN』を全面的に押し出し、起業を考えている若い世代の方にも目を留めていただけるようなデザインといたしました。片面にはQRコードを入れ、総本部HP（<http://zennichi.or.jp>）にリンクできるようにしております。



県庁側



ユニゾン側

ぜひ一度、県本部事務所にお寄りいただくか、事務所前をお通りいただき、実物をご覧ください！！

少額短期保険募集人資格試験について

毎号、全日ラビー少額短期保険株式会社の保険商品を取り扱っていただける代理店を募集しておりますが、代理店登録と商品を販売するにあたり、少額短期保険募集人資格の取得が必要となります。

試験は、CBT多肢択一式50問60分で行われ、「少額短期保険募集人教育テキスト」より出題されます。※**受験料は4,000円（税込）**
少額短期保険募集人試験については、下記よりお申し込み頂けます。

少額短期保険募集人研修機構

http://www.shougakutanki.jp/exam/exam_cbt.html

※申し込みにあたっては、先にメールで仮登録をしてから本登録となり、受験会場と受験日の空き状況を確認でき、そのまま予約を入れることができます。

試験に必要な「**少額短期保険募集人教育テキスト**」と「**受験対策問題集**」をお送りしますので事務局までご連絡ください。025-385-7719

上記の試験に合格されましたら、下記的全日ラビー少額短期保険株式会社（<http://z-rabby.co.jp/>）へご連絡ください。

TRA 令和3年度 ラビー講座 開催報告

1月28日、新潟ユニゾンプラザ小研修室にて、TRA（全国不動産協会）の会員支援事業である「令和3年度ラビー講座」が開催され、第1部「これから投資を始める時のポイント」、第2部「負にくい投資スタイルを考える」と題し、SMBC日興証券(株)新潟支店FC課相続アドバイザー 井浦様よりご講演いただきました。

投資の基本や現状、これからの見通しなどを学び、受講者参加型の和気あいあいとした雰囲気で行われ、受講者からは大変好評でした。来年度も別のテーマで開催予定です。



※感染対策の上、講義中のみ講師はマスクを外しています。

ラビー講座は主に宅建業法とは異なる内容をテーマとし、少人数で開催する講座です。会員の皆様の要望に応じたテーマを検討させていただきますので、ご希望の講義テーマがございましたら事務局までお知らせください。

「おとり広告」「虚偽広告」の禁止について

宅地建物取引業法第32条により、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」や、実際には存在しない物件等の「虚偽広告」について禁止されています。

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法第5条第3号及び不動産の表示に関する公正競争規約第21条においても禁止されています。会員の皆様には、引続き適正な業務の実施にお努めいただけますようお願いいたします。

おとり広告

例① 実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や事実ではないこと（例えば、生活音がうるさい、突然の水漏れが生じた、治安が悪い）を理由に、他の物件を紹介・案内すること

例② 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等へ掲載することや、広告掲載当初から取引の対象とならない成約済みの物件を継続して掲載すること ※故意・過失を問わない

虚偽広告

例③ 他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実際には存在しない物件を広告すること

事例① 暴力団事務所の存在と説明

宅建業者Aは、個人の売主から築20年の中古住宅の売却依頼を受けて買主Bとの売買契約を成立させた。引渡し日から1か月後、Bから「50メートルほど離れたビルに暴力団事務所があることを聞いた。近くに暴力団事務所があることの説明を受けていない。知っていれば購入しなかった。手数料を返すとともに購入金額で買い取ってほしい」と要求された。Aが売主に確認したところ、売主は「当該ビルに暴力団事務所があるというウワサは聞いているが、これまで何か問題が起きたことはないので確認したこともない」と答えた。AはBに対し、売主の話を伝えただけで「暴力団事務所があることは知らなかった。説明責任はないと考えている。買取することはできない」とBの要求を拒否した。Bは、宅建業者Aには重大な調査・説明義務違反があると主張した。

事例の考え方

暴力団事務所が取引物件の近隣にあることを買主が知った場合、買主は当該物件を購入しないと判断するのが通常といえる。媒介業者が暴力団事務所の存在を知っていた場合には「取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」として説明する義務がある。また、暴力団事務所の存在をウワサ等により知りえる状況にあるときは、調査の上、事実関係を確認する義務が生じる。しかし、媒介業者には、買主から暴力団事務所の存在の有無について調査の依頼を受けるなどの特段の事情がない限り、積極的な調査義務はないと解されている。本事例は、当該ビルに暴力団員と思われる者等の出入りが頻繁にあり、暴力団事務所の存在を疑わせる状況があるなど特段の事情がない限り、媒介業者に積極的な調査義務はないと解されているので、暴力団事務所の存在を知りえなかった本件媒介業者には調査・説明義務違反はないと考えられる。

一方、売主は、当該ビルの中に暴力団事務所があるウワサを聞いてはいたが、特に問題が生じるわけでもないことから確認したことはなく、買主に告げてはいない。当該ビル内に暴力団事務所があることが事実の場合、暴力団事務所の存在は取引物件の「契約不適合」にあたるといえるので、売主に契約不適合責任の問題が生じる。過去の裁判例では、買主に契約解除までは認めず、損害賠償請求のみ認めている。

事例② 媒介契約に基づく報酬関係

会社間での土地売買について、売主会社及び買主会社それぞれから口頭で依頼や承諾を受けて両社の面談期日の調整を行い、面談にも立ちあった。しかし、売主会社の価格提示に対し買主会社の回答もなく、話は立ち消えとなった。その後、両社が直接交渉してその土地の売買契約が成立したと聞いた。この場合、媒介報酬を請求することはできないか。

事例の考え方

媒介行為とは、宅建業者が売買物件の買主を見つけ、代金額、引渡し時期等の契約の条件交渉を取り持つことによって売主と買主の売買契約が締結されるよう誘引する行為である。したがって、宅建業者が売買の成立に向けて必要な媒介行為を行ったのであれば、報酬請求権は発生しない。また、媒介契約をめぐる紛争防止の観点からも、宅建業者は、宅地建物取引業法第34条の2に基づく書面の交付義務を順守することが要求される。

※この記事は、(一社)不動産適正取引推進機構発行の「新 不動産売買トラブル防止の手引」より抜粋しています。

おさらい!

民法改正に伴う、宅建業法、品確法、消費者契約法における特別の定め

関係法	内容
宅建業法	<ul style="list-style-type: none"> 宅建業者が売主の場合、その目的物の契約不適合の担保責任の期間について、引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除き、民法に規定するものより買主に不利となる特約をすることはできません。例えば、契約不適合の担保責任の期間を引渡しの日から1年とする特約をつけた場合、特約は無効となります。
住宅の品質確保の促進等に関する法律 (品確法)	<ul style="list-style-type: none"> 新築住宅の場合、売主は、引渡しの日から10年間、住宅の「基本構造部分」について、瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。基本構造部分とは、「住宅の構造耐力上主要な部分、又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの」と規定されています。 新築住宅とは、「新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことの無いもの(建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。)」と定義されています。 瑕疵とは、「種類または品質に関して契約の内容に適合しない状態」と定義されています。
消費者契約法	<ul style="list-style-type: none"> 「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいいます。 消費者契約の目的物に契約不適合があるときに、これにより消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項は、無効となります。

新入会員のご紹介

越乃エステート株式会社 (コシノエステート)

代表者：佐藤 勇

住所：上越市大潟区上小船津浜168番地3 TEL：025-520-6623

営業エリア：上越市・妙高市

入会にあたりメッセージ

東京で20年、Uターンにて地元上越市で15年の不動産営業の経験を生かし、お客様のお役に立てればと思ひ会社を設立いたしました。

事前調査を入念に！をモットーに地域貢献できればと考えております。

全日会員の皆様、どうぞよろしくお願ひいたします。



入会希望者をご紹介下さい

新規業者の入会に直接ご尽力いただいた方に協会より感謝の意を込め、**商品券2万円**を進呈しております。

是非お知り合いをご紹介下さい！



RABBY-MAN



新潟県本部会員数 (令和3年11月30日現在)

主たる事務所 **264社**

従たる事務所 **21ヶ所**

株式会社醍三カンパニー (ダイサンカンパニー)

代表者：風間 慎太郎

住所：新潟市中央区天神1-19-9

TEL：025-249-4288

営業エリア：新潟市中央区



入会にあたりメッセージ

この度、入会致しました株式会社醍三カンパニーと申します。

現在は自社物件の不動産賃貸をメインに活動しています。会員皆様のご指導の程、宜しくお願ひ申し上げます！

株式会社正松 (ショウマツ)

代表者：吉田 広秋

住所：新潟市江南区早苗1-2-39

TEL：025-383-3520

営業エリア：新潟市全域

株式会社 正松

入会にあたりメッセージ

この度、入会させていただきました株式会社正松と申します。

皆様とのつながりを大切にさせていただき、少人数でフットワークを活かし精進して参ります。

会員皆様からのご指導ご鞭撻の程宜しくお願ひ申し上げます。

10月からの行事報告・行事予定



- 10月11日 上半期監査会
- 10月19日 第3回取引相談委員会
- 10月27日 第2回理事会
- 11月27日 新潟県UIターンフェア オンライン相談出展
- 11月28日 令和3年度 ラビー講座
- 12月 6日 第3回理事会
- 12月12日 新潟市空き家無料相談会 相談員派遣
- 令和4年 1月 7日 新年回礼

冬季休暇のお知らせ

令和3年12月29日(水)～令和4年1月4日(火)は、冬季休暇を頂き事務局業務をお休みいたします。

【事務局後記】

全日にいがた12.1月号をお読みいただきありがとうございます。事務局北です。10月より開催しておりました第2回法定研修(eラーニング研修)では、多くの会員の皆様より受講いただき誠にありがとうございました！第3回は令和4年2月を予定しております。ご案内までしばらくお待ちください。

また、eラーニング研修システムでは、スキルアップ研修を随時受講できる環境となっております。ぜひご活用下さい。

さて、今回は我が家の家族(ペット)を紹介させていただきます。白柴の13歳の女の子で、名前は「ちゃこ」です。

我が家の家族になってから10年経ちますが、毎日、癒しを与えてくれる大切な存在です。会員の皆様にお会いできた際には、ぜひ皆様の家族(ペット)自慢をお聞かせください。



全日にいがた vol.232 2021年12月・2022年1月号

広報委員会/中村 綱喜、高橋 徹、保坂 編

発行/公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部

公益社団法人 不動産保証協会新潟県本部

一般社団法人 全国不動産協会新潟県本部

発行人/高木剛俊

編集/広報委員会

〒950-0961 新潟市中央区東出来島7番15号

TEL 025-385-7719 FAX 025-385-7785

E-mail support@niigata.zennichi.or.jp

お気軽に
お問い合わせ
ください!



OK!

Facebookもチェック



全日新潟県本部では、Facebookにて日々の県本部の動きや宅建業に関する様々な情報を発信しています!

Facebook <https://www.facebook.com/zennichiniigata>

是非ページをご覧頂き「いいね!」よろしくお願い致します。

