

全日

にいがた

2022
2・3月号
Vol. 233



第3回法定研修会（e-ラーニング）のご案内
第1回全日フォトコンテスト期間延長のお知らせ
コロナ特別見舞金 期間変更のお知らせ
不動産取引のトラブル事例 etc.

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

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

要CHECK!!

第3回法定研修会（eラーニング）のご案内

新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、今年度の法定研修会につきましては「eラーニングによる研修」を主として行います。1月吉日付で郵送にてご案内の通り、第1、第2回に続き、第3回目の法定研修会も、令和4年2月1日から2月28日までの1か月間、ラビーネット内で動画を配信します。会員の皆様には期間内に必ず受講して頂くようお願いいたします。

第3回法定研修会（eラーニング研修）※受講方法など詳細は、案内文書にてご確認ください。

実施期間 令和4年2月1日（火）から 2月28日（月）まで

講義内容 「高齢者取引・代理人との取引の留意点」（2時間30分） 講師 弁護士 松田 弘 氏



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い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。

※保険商品について詳細はこちら。 <http://z-rabby.co.jp/product/>

スキルアップ研修(eラーニング)新講義のご案内

全日本不動産協会総本部では、下記の内容でeラーニングの新講義を随時公開しております。日々の業務にお役立ていただける内容となっておりますので受講いただければ幸いです。

テーマ 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について
講師 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 課長補佐 浅野 北斗 氏
時間 約20分
公開日 公開中 ※効果測定なし

テーマ 不動産広告表示の規制等について
講師 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 古賀 大道 氏
時間 約1時間45分（ビデオ6本に分割）
公開日 2月21日（月）午後の予定 ※効果測定なし

テーマ ステップアップトレーニング事業用賃貸借に関する留意点と処理方法
講師 立川・及川・野竹法律事務所 弁護士 立川 正雄 氏
時間 約4時間35分（ビデオ10本に分割）
公開日 2月21日（月）午後の予定 ※効果測定なし

公開先 <https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>

総本部 eラーニングシステムのスキルアップ研修コーナー



空き家対策モデル事業 売却依頼物件 仲介応募者への物件説明会 開催報告

当会では、NPO法人都市環境協会が主管する「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」において、空き家所有者から調査依頼があった案件について、当会組織委員会で調査を行い所有者に報告する業務を行っております。その調査の際、2名の物件所有者より売却実務の依頼があったことから、令和3年12月8日、会員の皆様にメールおよびFAXにて仲介業者の募集を行いました。

その後、12月20日、応募された業者様向けに物件概要説明会を開催し、4名の方が参加されました。当日は、司会進行の小田嶋副本部長より、空き家対策モデル事業の概要やルール、実際にこの事業に当会がどのような業務を担っているかなど紹介した後、仲介業者選定にあたって以下の流れを辿ることを説明しました。

- ①仲介を希望する物件について売却プラン（提案書）を提出
- ②上記の提案書を都市環境協会と売主（依頼主）に提示
- ③最終的に売主（依頼主）が業者を決定



その後、参加者に2物件の概要書を配布。調査を担当した組織委員より、物件の詳細や調査結果などの報告と説明がありました。

今後は、上記の流れに従って仲介業者を選定し、選ばれた業者は依頼主と媒介契約を交わし、物件の媒介業務を行っていただく予定です。



12月20日 説明会の様子

第1回 全日フォトコンテスト募集期間延長のお知らせ！

皆様のお近くに小学生や中学生のお子さまはいらっしゃいませんか。当会では、現在、青少年の文化的育成を目的とした「全日フォトコンテスト」を開催中です。

コンテストのテーマは、「ぼくのまち・わたしのまち」です。お住まい周辺の街並みや建物、季節を感じる風景、お気に入りのフォトスポットなど、お子さま自らがカメラや携帯で撮影した一枚をご応募下さい。

子どもたちが住まいの地域に目を向けることで、住まい環境等への意識を高める良い機会になると考えております。ぜひ住まいのプロである皆様に、お手伝いをいただきたくお願いします。



大好きなまちを写真におさめよう！

応募期間

令和3年10月1日～**令和4年2月28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、メール本文に下記の内容を記載ください。

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. 保護者連絡先電話番号
6. 作品タイトル
7. 作品の説明（簡潔に）

※締切日の1年以内に撮影したもので未発表のもの。
お1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ください。

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。

新型コロナウイルス感染症にかかる特別見舞金 期間変更のお知らせ

TRAの共済制度としてご案内しております、新型コロナウイルス感染症に罹患された方向けの特別見舞金制度について、罹患対象時期や申請締切日などが変更となりましたのでお知らせいたします。

□支給対象・条件

会員（代表者）又は従たる事務所の政令使用人が、① 新型コロナウイルスに感染し、かつ、② 医療機関に入院又は当局の指示により宿泊施設あるいは自宅にて隔離療養をされたとき

□支給額

10万円（※ 年度内に1回の請求に限る。）

□対象期間（1/31臨時理事会より変更）

令和2年4月1日から **令和4年1月31日までの間に感染が判明した場合**

□申請の締切（1/31臨時理事会より変更）

令和4年3月10日（木）まで



詳細はこちらでご確認ください ⇒ <http://www.zenkoku-fudousan.or.jp/oshirase/20220131164320.html>

事例① 軟弱地盤に関する説明

宅建業者Aは、売主から土地の売却依頼を受け、自宅の建築用地を探していた買主Bとの売買契約を成立させ、決済・引渡しも完了した。Bから建築の依頼を受けた建設会社が地盤調査をしたところ、当該土地は地耐力が不足しており、地盤補強工事と基礎構造の変更が必要であり、予定していた建築工事費用に150万円の追加費用が必要であることが判明した。

BはAに対し、「この土地が軟弱地盤であることは聞いていない。媒介業者には取引する土地が建物を建築するにあたり軟弱地盤等の問題がないかどうかを調査して説明する義務があるはずだ。媒介業者には説明を怠った責任がある」として、建築の追加費用全額の負担を求めた。

事例の考え方

取引対象不動産の雨漏り・シロアリの害・不同沈下・軟弱地盤・地下埋設物・土壌汚染等は、目視で確認できる場合を除き建築や地盤の専門家による調査によらなければ発見することは困難だ。媒介業者は不動産取引の専門家ではあるが、建築や地盤調査の専門家ではないので、専門家の調査によらなければ発見できないものを媒介業者に求めるのは酷といえ、これらの存在に関する調査義務まではないと解されている。

しかし、媒介業者には、不動産取引の専門家に求められる「通常の調査義務」はあるので、①売主に対してこれらの存在について告知を求め物件の状況確認を行う（実務では「物件状況報告書（告知書）」、②現地調査に際しては、軟弱地盤の可能性を示す現象の有無等、物件の状況確認（目視による確認で可）を十分に行う等、「通常の調査義務」を果たしておく必要がある。前述のとおり、媒介業者には軟弱地盤等の有無についての地盤調査の義務はないので、軟弱地盤であることを知りえる状況にあった等の特段の事情がない限り、知らなかった軟弱地盤について、説明義務違反の責任を負うことはないとする。

事例② 取引物件以外の住戸での自殺事故と説明

宅建業者Aは、中古マンションの5階住戸を媒介して、買主Bとの契約を成立させ引き渡しも完了した。Bは、居住して1カ月を経過したところ、親しくなった同階の居住者から、半年ほど前に3階の〇号室で自殺があり、大騒ぎになったことがあることを聞いた。Bは、Aに対し「半年ほど前に3階住戸で自殺があったと聞いた。媒介業者には自殺について説明義務はあるはずなのにどうして説明がなかったのだ。自殺のあったマンションは資産価値が下がると聞いている。知っていたら購入しなかった。購入するにしても契約した金額より300万円程度低い金額でないと契約しなかった」として、300万円の損害金の支払いを求めた。

事例の考え方

裁判所は、①経過年数、②事故後の利用状況、③建物の所在する地域（都市部、郊外、山村など）、④周辺環境、⑤建物の種類・利用形態、⑥近隣住民の関心の度合、⑦利用目的、⑧取引の経緯、⑨契約の目的等を総合的に考慮して判断する。判例に照らして考えれば、取引住戸と異なる階の住戸での自殺事故が、通常一般人において、取引住戸の住み心地を欠き、住居の用に適さないと感じることに合理性があるとは考えにくい。本件媒介業者が3階住戸の自殺事故の確認をせず説明しなかったとしても、説明義務違反の可能性は低いとする。

※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。

「おとり広告」「不当表示・不当景品類」について

不動産ポータルサイトやホームページといったインターネット広告による違反内容は「おとり広告」や「不当表示」が8割を占めます。また、取引の成約にあたり特典や景品を付与する広告で、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条において禁止される広告も増えてきております。下記の事例を参考に、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 A社の事例 対象広告：不動産ポータルサイト 対象物件：賃貸住宅

表示 賃料8.2万円、共益費1万円、専有面積35.93㎡、礼金0円、敷金16.4万円、入居可能日 即可、取引態様 仲介（一般）
情報掲載日 2020年3月20日、次回更新予定 2020年4月4日

事実 新規に情報公開を行った後の2018年9月22日に契約済みとなり、取引ができなくなったにもかかわらず更新を繰り返し、広告時点まで1年6カ月以上継続して広告していた「おとり広告」であった。

不当表示・不当景品類 B社の事例 対象広告：不動産ポータルサイト 対象物件：新築住宅9物件

表示 期間限定ご成約特典『30万+10万 P O I N T』プレゼント！（オプション品や家具家電などに使用可）
※当該表示は、30万+10万で計40万円相当のポイントが付与されるような表示になっているが、実際の1ポイントあたりの単価は1円ではなく0.25円で計算されるものであり、実際には、10万円相当のポイントしか付与されないもの（この表示については、表示規約第23条で規定する不当表示に該当）

事実 対象物件は、B社が媒介として取引するものであり、購入者に対して10万円相当のポイントを付与するものであるが、この場合に提供できる景品類の限度額は、**媒介報酬限度額の10分の1**であり、対象物件で最も価格が高い2990万円の物件であっても、媒介報酬限度額は821,700円であり、その10分の1である82,170円相当までしかポイントが付与することができない。

新しい仲間が増えました！！

新入会員のご紹介

株式会社Basic Box (ベーシックボックス)

代表者：竹内 駆

住所：新潟市中央区沼垂西1丁目4-18 カスターノビル1階 101号室

TEL：025-250-0436

営業エリア：新潟市全域

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BasicBoxと申します。

不動産業務を通じて出会える方々とのご縁を大切に、日々邁進してまいります。

会員の皆様、どうぞ宜しくお願い致します。



有限会社全建企画 (ゼンケンキカク)

代表者：渡邊 勝浩

住所：新潟市東区津島屋3-212-1

TEL：025-250-8455

営業エリア：新潟市東区

入会にあたりメッセージ

新築、リフォームをメインに行なっています。



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含め、

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4年1月31日現在)

主たる事務所 **264社**

従たる事務所 **21ヶ所**

宅地建物取引業者の一斉立入調査について

新潟県建築住宅課住宅宅地係が例年行っている宅建業者の一斉立入調査が昨年11月から12月にかけて行われ、県内93社の業者が調査の対象となりました。調査の結果、下記の4項目について違反が多く見られるとの報告を受けております。

- 媒介契約の締結に係る書面の不交付
- 従業者証明書の不携帯
- 従業者名簿の備付け義務違反
- 帳簿の備付け義務違反

加えて、犯罪収益移転防止法(マネーロンダリング対策)に伴い、不動産売買契約において、同法6条1項の「確認記録」、7条1項「取引記録」を作成しているかどうかの調査も同様に行われておりますのでご留意下さい。

【犯罪収益移転防止法 国交省HP】http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000025.html

12月からの行事報告・行事予定



令和3年

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

12月20日 空き家対策モデル事業 物件説明会

令和4年

1月7日 新年回礼

2月18日 苦情処理業務指導者研修会(東京)

3月18日 第4回理事会

【事務局後記】

いつも協会運営に、ご理解とご協力を頂きありがとうございます。事務局の武者です。

以前もこの場でお話ししましたミニチュアハウスづくり、相変わらず続いております(笑) 最近は、欲しいと言ってくれる方にプレゼントしたり、生意気にもリクエストに応え制作したりしております。のんびり細かい作業に勤しむ、私にとって至福のおうち時間です。

開けない夜はない。コロナが一日も早く収束し、また安心して生活できる日が戻ってくることを祈っております。

みなさま、新潟の長い冬を元気に乗り切りましょう！！



全日にいがた vol.233 2022年2・3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。

