

全日 にいがた

2022
8・9月号
Vol. 236



デジタル整備法改正による
宅建業法解釈等の改正について

第2回法定研修会のお知らせ

こども110番協力店の募集

不動産取引のトラブル事例 etc.

全日フォトコンテスト 応募作品
小学生の部『お父さんの仕事場から』



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

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

デジタル整備法改正による宅地建物取引業法の解釈等の改正について

デジタル整備法の改正により、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国総動発第3号）の改正があり、宅建業法上必要とされていた押印等の不要や、相手方の承諾を得ることを条件に電磁的方法（メール添付やWEB上にアップして送付する等の方法）による書面の交付が可能となりました。それに伴い、会員の皆様にご利用いただいている「ラビーネット契約書式集」の契約書等も下記のとおり修正及び追加作成されておりますのでご案内いたします。

押印箇所等の削除

■重要事項説明書（35条書面）

(1) 宅地建物取引業者の免許年月日欄の削除

（解釈・運用の考え方の改正に伴う）

(2) 宅地建物取引業者の押印欄削除

（解釈・運用の考え方の改正に伴う）

(3) 宅地建物取引士の押印欄削除

■契約書（37条書面）

(1) 宅地建物取引士の押印欄削除

(2) 媒介業者の代表者の押印欄削除

注意！

■媒介契約書（34条の2書面）の「甲・依頼者」の押印
宅建業法の規制の範囲では「甲・依頼者」の押印のある書面の交付は不要であるとありますが、民法上、媒介契約を成立させるためには、「甲・依頼者」の押印をいただくことが必要です。

条項の修正

■定期賃貸借契約書についての説明（512-1、512-2）

「借地借家法第38条第2項」→「借地借家法第38条第3項」に全て修正

■定期賃貸住宅契約終了についての通知（513-1、513-2）

「借地借家法第38条第4項」→「借地借家法第38条第6項」に全て修正

追加作成

下記の4種の書面を電磁的方法（メールやWEB上にて送付する方法）により提供することについての承諾書が作成されました。

- ・媒介契約・代理契約締結時の交付書面（34条の2書面）
- ・レインズ登録時の交付書面（34条の2書面）
- ・重要事項説明書（35条書面）
- ・売買・交換・賃貸契約締結時の交付書面（37条書面）

詳しい改正ポイントは、国土交通省HPでご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00036.html

また、宅地建物取引業免許証の記載事項のうち、代表者の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引免許証に旧姓を併記（『現姓〔旧姓〕名前』）することが認められる等の改正も行われましたので合わせてご案内いたします。

第2回法定研修会（eラーニング）および代替研修について

7月吉日付で郵送にてご案内している通り、第2回法定研修会も第1回目と同様、令和4年8月1日から8月31日までの1か月間、ラビーネット内で動画を配信（eラーニング方式）いたします。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。

なお、諸事情により、今般のeラーニング方式による研修会を受講することが困難な場合は「代替措置」として会場にて研修動画を視聴いただけます。ご希望の場合は期日までにお申し込みください。

第2回法定研修会（eラーニング研修）

実施期間 令和4年8月1日（月）から8月31日（水）まで

講義内容 「住まいの税制のポイントをつかむ！」（120分）

講師 税理士 山端 康幸 氏

「アパート等の収益不動産の売買仲介における物件調査の留意点と重要事項説明」（100分）

講師 行政書士 中沢 誠 氏



上記eラーニング代替研修（会場開催）

日時 令和4年8月22日（月）

会場 新潟ユニゾンプラザ 5階 中会議室 新潟市中央区上所 2丁目2番2号



※ 7月下旬に郵送しました案内書に同封の申込書にてお申し込みください。

※ 代替研修は、eラーニング研修と同様の研修動画を会場で視聴します。

eラーニング研修を事務所等で受講される方は、代替研修を受ける必要はございません。

スキルアップ研修 新講義のご案内

全日本不動産協会では、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。

最新講義

【テーマ】

宅建業法の改正に伴う不動産業界のDX化について

【講師】

ジンジャー株式会社

【時間】

約53分（動画6本構成）

効果測定無し

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



事例1 「従前の建物での5年前の自殺事故の説明」

宅建業者Aは、土地の売却依頼を受け、自宅を新築するために土地を探していた買主Bとの契約を成立させた。重要事項説明に際し、Bから「特に事件・事故等はありませんか?」と質問を受け、「売主は、従前の建物を5年前に取り壊しその後は駐車場として貸していたが、駐車場契約もすべて解除されていますので問題はありません」と説明した。その後、Bは建築に着手したが、建築中に近隣の居住者から「約5年前、この土地に建っていた建物で自殺があり、まもなく建物は取り壊された」との話を聞いた。BはAに対し「従前の建物では自殺があり、それが原因で建物は取り壊されたと聞いた。自殺事故があったことを知っていたら、他の物件を購入した。媒介業者には自殺があったことの説明義務があるのではないか。既に建築工事に入っているので契約の解除はしないが、媒介手数料を返すとともに手数料の倍額の精神的苦痛に対する慰謝料を支払ってほしい」と申し出た。

Aは「建物内で自殺があったことは聞いて知っていた。自殺のあった建物は取り壊され、事故のあった建物を取引するわけではないので、本件土地は事故物件ではない。説明義務には違反していない」と要求を拒否した。

事例1の考え方

自殺事故があった建物を取り壊されて存在しない場合、「嫌悪すべき心理的欠陥の対象は具体的な建物の中の一部の空間という特定を離れて、もはや特定できない一空間内におけるものに変容している。土地にまつわる歴史的背景に原因する心理的欠陥は少ないと想定される」などとして、一般には心理的瑕疵の存在が否定されています。自殺事故が生じた建物の存在の有無は裁判における瑕疵の判断に大きな影響があります。従前建物であった5年前の自殺事故が、「新築する住宅の住み心地を欠き、居住の用に適さないと感じることに合理性がある」とまでは言えないと考えられますので、一般には、媒介業者に説明義務違反を認定するのは困難と考えられます。しかし、買主から「特に事件・事故等はありませんか」と特段に質問を受けていますので、本件自殺事故について媒介業者は説明しておくべきと考えられます。本件では、媒介業者の説明義務違反が認められる可能性がないとは言えないことに注意が必要です。

事例2 「吹付けアスベストに関する説明」

宅建業者Aは、売主から鉄骨造テナントビルの売却依頼を受け、買主Bとの間で売買契約を成立させた。Bは自社ビルとして使用していたが、引渡しから5年後、ビルの建替えを計画し解体業者に見積りを依頼したところ、建物に吹付けアスベストが使用されていることが判明し、除去費用に2千万円が必要であると告げられた。BがAに対し、「建物に吹付けアスベストが使用されていることは、売主からも媒介業者からも説明されていない。吹付けアスベストを使用している建物であると知っていたら、この売買代金では契約しなかった。Aには媒介責任に基づき除去費用の負担義務がある」と主張した。Aは「買主は、5年間本建物を通常を使用して一定の利益を得ている。また、建物を短期に取り壊す予定はなかったはずであり、買主の事情で一方的に取り壊しを決めたものである。媒介業者にアスベスト使用の有無について調査義務はなく、媒介責任はないが、手数料の範囲であれば負担を考えてもよい」と答えた。なお、重要事項説明書の石綿使用の記録の有無については、売主がアスベスト調査をしていないから、「無」に〇がつけられている。

事例2の考え方

建物によく使用されてきた白石綿（クリソタイル）を含め、2004年、アスベストは全面的に使用が禁止され、宅建業法では、2006年（平成18年）4月、「石綿使用調査の有無」を重要事項説明事項として追加され、取引対象建物について、石綿使用の有無の調査結果が記録されているときは、その内容の説明をすることが義務付けられました。媒介業者自らがアスベストの使用調査をする義務はありませんが、不動産取引の専門家に求められる通常の調査義務はありますので、媒介責任の有無は、媒介業者として通常の調査義務を果たしていたか否かにより判断されることとなります。本件ビルが、アスベストの使用が禁止される前に建築された建物の場合アスベストが使用されている可能性がありますので、施工会社への確認、建築時の設計図書の確認などの一定の調査・確認の必要があると考えられます。通常の調査を行っていればアスベスト使用の存在を知り得たと判断されれば、調査義務違反を問われる場合があります。また、アスベストの存在が契約不適合とされた場合には、売主も、契約不適合責任を負うことが考えられます。

※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。

こども110番 協力店の募集

このたび、全日新潟県本部では、公益目的事業の一環として、新潟県警察本部と連携し「こども110番」制度に協力することとなりました。そこで、新潟市東出来島にある新潟県本部事務所を始めとし、該当する県本部地区事務所には協力店の登録を促すとともに、会員業者様対象に「こども110番」の協力店を募集します。

「協力店」とは、通学又は通行時の小、中学生の児童が、何者かに追いかけられたり、付きまとわれたり等、犯罪に巻き込まれる危険を感じた際、すぐに駆け込めるような事務所のことです。協力店には、入口の目立つ箇所に「こども110番」の看板又はステッカー等を設置し、子供が助けを求めて駆け込んできた際はマニュアルに従い対応いただきます。

また、事務所の形態や対応に関して県警より指定された条件は、以下のとおりです。

- 【協力店舗の条件】**
- ① 1階の事務所（路面店舗がベスト）で、小・中学生の児童が駆け込めるような雰囲気
 - ② 通学路、又は通学路に近い or 児童が通う塾、公園、施設等が近い
 - ③ 下校時刻14時～18時の間、事務所に社員が常勤している
 - ④ 県警や学校が情報共有できる協力店舗リストに掲載することを承諾する

こども110番の協力店にご登録頂ける会員業者様は、協会までメール又はお電話にてご連絡くださいますようお願いいたします。

メールアドレス support@niigata.zennichi.or.jp 電話番号 025-385-7719

現在、協会で専用のステッカーを作成中です。完成(10月頃予定) しましたら、対応マニュアルとともに送ります。

こども110番の家 対応マニュアル→ <https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/9055.pdf>



新しい仲間が増えました！！

新入会員のご紹介

株式会社 地産地消 (チサンチショウ)

代表者： 富澤 法和
住所： 新潟市中央区美の里11-1
TEL： 050-5527-1658
営業エリア：新潟市中央区、東区



入会にあたりメッセージ
姥ヶ山インターを降りてムサシ様方面へ向かって左、新潟の夕日の看板が目印です！小さな頃から何度も見てきた日本海の夕日、県外の方にも誇れる日本海の夕日をイメージしました新潟で一番入りやすいお店を目指しています！

株式会社 オルニス

代表者： 石塚 学
住所： 新潟市東区東明6丁目6番地15 カルマンサ105
TEL： 025-282-7275
営業エリア：新潟市・新発田市・できれば佐渡市も



入会にあたりメッセージ
はじめまして。この度、こちらの協会に入会させていただきました、株式会社オルニスの石塚と申します。東区東明の小さな不動産会社です。会員の皆さま方とご縁がありました際にはよろしくお願いたします。

株式会社 Alive (アライブ)

代表者： 小寺 元
住所： 長岡市要町1丁目9番32号
TEL： 0258-89-8528
営業エリア：長岡市



入会にあたりメッセージ
社員2人のまだまだ小さな会社ですが、会員の皆様どうぞ宜しくお願い致します。

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！

新潟県本部会員数
(令和4年7月31日現在)

主たる事務所 **263社**
従たる事務所 **23ヶ所**

10.1 全国一斉不動産無料相談会の開催のお知らせ

私共 全日本不動産協会では、毎年、団体の設立日にあたる10月1日に、全国47都道府県で「全国一斉不動産無料相談会」を開催しております。この相談会は、不動産取引に伴う一般消費者の利益を保護する立場から、広く一般市民の皆様不動産に対する認識を深めて頂き、トラブルの未然防止を図ることを目的に実施しており、国土交通省、新潟県、新潟市より後援を頂いております。

昨年一昨年は、この時期に全国で新型コロナウイルス感染症が蔓延しており、相談者(来場者)や相談員に対するリスクを勘案し、やむを得ず全国一斉に中止となりましたが、今年は万全な対策を講じた上で3年ぶりに開催することとなりましたのでお知らせいたします。

日時 令和4年10月1日(土) 10:00~16:00
 主催 公益社団法人 全日本不動産協会 後援 国土交通省、新潟県、新潟市
 場所 NEXT21 1階「アトリウム」 ※2F~6Fは新潟市中央区役所
 相談員 弁護士1名・税理士1名・建築士1名・宅建取引士3名



6月からの行事報告・行事予定

- 6月7日 全日主催 宅地建物取引士法定講習
- 6月13日 第2回常務理事会
- 6月20日 第1回組織・会員支援・広報合同委員会
- 6月30日 総本部 定時総会
- 7月21日 第2回組織・会員支援・広報合同委員会
- 7月26日 第4回取引相談委員会
- 8月22日 第2回法定研修会(代替) 会場開催
- 10月1日 全国一斉不動産無料相談会



夏季休暇のお知らせ

8月12日(金)~15日(月)まで、夏季休暇を頂き事務局業務をお休み致します。

【事務局後記】

全日にいがた8.9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。

コロナ禍の中で様々なイベントが中止となっていました。ようやく少しずつ開催されるようになってきましたね。3年ぶりに見る花火はとても美しく、夜空に輝き、田んぼの水面に映る姿と合わせて感動するものでした。まだまだ安心できない日々が続きますが、少しでも心休まる時を過ごせますように。



全日にいがた vol.236 2022年8・9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！



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。

