

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2024 10・11月号
Vol. 249



全国一斉不動産無料相談会開催報告

第3回法定研修会開催報告

【新】不動産広告に関するQ&A etc

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

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

清津峡溪谷トンネル



10月1日開催 全国一斉不動産無料相談会報告

全日本不動産協会では、毎年10月初旬に、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。

この相談会では、一般市民の方の不動産に関するご相談に専門相談員（弁護士、税理士、宅建士）がその場でお応えするもので、一般消費者の方の不動産に関する様々な相談に応じることにより、不動産に関する知識を普及啓発し安心安全な不動産取引の実現を図ることを目的としています。

新潟県本部では、去る10月1日（火）、新潟市中央区にある NEXT21 のイベントスペースにて同相談会を開催しました。当日は13組 18名の方が来場され、3ブースに分かれ相談に応じました。相談内容としては、空き家の処分や不動産を含む相続手続きについての相談が最も多く、その他、前面道路に関する近隣住民とのトラブルやアパートオーナーからの賃借人とのトラブル相談などもありました。相談員5名は相談者のお悩みを丁寧に聞きつつ的確なアドバイスをされていました。一斉相談会は、当会のメインイベントの一つとして毎年継続して参ります。



第3回法定研修会（集合）開催報告

10月3日（木）新潟市中央区にある朱鷺メッセ 2階メインホールにて第3回法定研修会が開催され、162名の会員の皆様より出席いただきました。

研修会では、「問題不動産の対処方法 ～よくあるトラブル事例を踏まえて～」と題し、弁護士で建設部門の技術士である 江副 哲（えぞえ さとる）氏 より講演をいただきました。

江副氏より建築・取引規制等のある不動産、土壌汚染・地中障害等のある不動産など問題になる不動産の処分等に際して、売主が負うべき責任や対応策について数多くの事例を挙げながら解説をいただきました。

受講された会員に行ったアンケートでは、「色々なトラブルの内容と対処法について詳しく説明があり良かった」「資料が分かりやすくまとめられており見返すのに良い」「テーマは興味深いものだったが、資料の内容を深掘した話も聞きたかった」などの感想をいただきました。また、アンケート回答の約9割の方より満足したとの回答をいただきました。

その他に出席者の皆様より開催方法や今後取り上げてほしいテーマなど多数のご意見を頂戴しました。アンケートにご協力いただき、皆様大変ありがとうございました。いただいたご意見は次年度以降の参考とさせていただきます。

教育研修委員会



講師：江副 哲 氏

《国土交通省より通達》 媒介契約書の提示による 固定資産台帳の閲覧・評価証明書の取得について

宅地建物取引業者が行う重要事項説明のための物件調査において必要となる「固定資産課税台帳の閲覧」や「評価証明書の取得」に関し、依頼者が宅地建物取引業者に対し、**「当該媒介契約の目的物件に関する重要事項説明等に必要な固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得を委任する」と特約事項に記載した場合**には、**宅地建物取引業者が、市町村の窓口において当該媒介契約書を提示することにより、固定資産台帳の閲覧及び評価証明書の交付を受けることができる** 旨を従前より可能としております。このたび「電磁的方法による媒介契約書の提供」の場合においても、同様に上記各文書の交付を可能とする旨を明確化するにあたり、総務省より各都道府県の固定資産税担当に周知されましたのでお知らせいたします。

宅建業者の事務軽減につながる内容ですので十分にご確認願います。

本件につきましては、当会HP「[協会からのお知らせ](#)」にも掲載しております。

宅地建物取引士 WEB講習開催のお知らせ

当本部では、令和2年度より宅地建物取引士法定講習を実施しており、WEB上で受講し修了するスタイル「WEB講習」を下記の日程で実施する予定です。更新対象者には、個別で封書にてご案内しております。

実施期間 令和7年1月22日（水）～ 2月19日（水）

WEB講習とは、WEB受講期間中（概ね4週間）に受講者の自宅又はインターネットアクセスが可能かつ受講に適した場所で6時間の講義動画を見て受講し、最後に効果測定（確認テスト）を受けて修了するスタイルの講習です。その後、当本部より郵送にて「新取引士証」を交付します。

案内、受講受付、受講料受領、取引士証作成等の業務を当本部独自で行っておりますので、宅建取引士証更新対象者の皆様は、次年度以降に案内書が届きましたら、ぜひ、当本部が実施する法定講習にお申込み頂けますようお願いいたします。

詳細はこちら <https://niigata.zennichi.or.jp/guidance/>

不動産広告に関するQ&A

当会は、（公社）首都圏不動産公正取引協議会に加盟しており、その会員である皆様は、不動産に関する広告（新聞折込等の紙面・インターネット・SNS等）を掲載するにあたって、同協議会が定める「公正競争規約（表示規約・景品規約等）」を遵守して広告を掲載しなければなりません。規約違反の広告に関しては、直接、協議会が調査及び指導を行い、悪質なケースにおいては課徴金が請求される場合もあります。

このコーナーでは、公正取引協議会が発行する「公取協通信」のQ&Aを通じて、広告に関する正しい知識を共有して参ります。

1. 合理的根拠のない「顧客満足度No.1」等の表示について

公取協通信第335号(2022年12月号)

Q 調査会社から、「当社の実施した調査結果に基づいて、ホームページに『〇〇県不動産業者顧客満足度No.1』と表示しませんか?」と提案を受けました。調査内容を確認すると、〇〇県内の不動産事業者のうち、任意で選んだ10社のホームページを100名のモニターに閲覧させ、イメージの良い順に順位付けをしたものとのことでした。このような表示をしても問題ないでしょうか?

A 昨今、お尋ねのケースと同様の表示をしている事例が散見されていますが、このような表示は、表示規約に違反するものです。

「〇〇県不動産業者顧客満足度No.1」と表示していれば、一般消費者は、〇〇県内全ての不動産事業者の顧客を対象に調査を行い、その結果、貴社と取引した顧客の満足度が最も高かったと認識します。ところが、この調査は、〇〇県内のわずか10社の不動産事業者を対象に、顧客ではない者100名に各社のホームページを閲覧させ、その印象のみで判断しているにすぎないものです。

したがって、このような調査に基づいて、「〇〇県不動産業者顧客満足度No.1」と表示した場合には、顧客満足度について、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのある表示となり、表示規約第23条第66号で規定する事業者の信用に関する事項の不当表示に該当します。

なお、「〇〇県不動産業者顧客満足度No.1」と表示したうえで、調査内容を具体的に表示した場合であっても、直ちに消費者の誤認が排除されるとはいえず、不当表示となるおそれがありますのでご注意ください。

2. 仲介手数料値引と景品類提供の選択式キャンペーンについて

公取協通信第349号(2024年4月号)

Q 4,000万円以上の新築住宅を購入いただいたお客様を対象に、①当社通常の仲介手数料から50%分値引きか、②家具・家電の購入に充てられる10万円分の商品券プレゼントかの、どちらかを選択してもらうキャンペーンを企画しています。このような企画は、問題ないでしょうか?

A 貴社が通常時の媒介報酬（仲介手数料）から50%分減額する行為を単体で行う場合は、「値引き」に該当し景品類ではありません。しかしながら、ご質問のように、値引きと景品類（10万円の商品券）の提供とを選択させる場合には、値引きではなくいずれも景品類の提供とみなされます（景品規約施行規則第1条第3項第2号）。

当該物件の値引き額は693,000円（媒介報酬限度額1,386,000円の50%）ですから、媒介業者が提供できる景品類の限度額（当該物件の場合は138,600円。媒介報酬限度額の10%又は100万円のいずれか低い方※総付景品の場合）を超過するため、ご質問の企画は実施してはなりません。

したがって、ご質問の企画を実施する場合には、①媒介報酬の値引きと景品類の提供の両方を提供するか、②どちらか一方だけを提供するか、または、③媒介報酬の値引きを50%ではなく10%にするかのいずれかにしていただく必要があります。

3. 物件内部写真掲載における注意点について

公取協通信第342号(2023年7月号)

Q 賃貸アパートの広告に、2年前に撮影した部屋（クリーニング済み）の内部写真を掲載したいと考えていますが、気をつける点がありますか?

A 今回の取引においても2年前と同様のクリーニング等を実施して、同じ程度にした状態で取引するのであれば、利用しても差し支えないと考えられますが、仕様が変わっていたり、壁紙等の色が変わっていたりした場合には、不当表示となるおそれがあります。

写真やパースは、実際のものよりも優良であると誤認されるおそれのあるもののほか、事実と相違する表示も不当表示となりますのでご注意ください。

事例「手付放棄による契約の解除と媒介報酬」

手付金を支払って中古マンションを購入する契約を締結したが、家庭内の事情により手付金を放棄して契約を解除することにした。
媒介手数料は契約時に半金支払っているが、残り半金の手数料は支払う必要があるか。

事例の考え方

宅建業者は、宅建業者の媒介により契約を成立させたときには、依頼者に対して、媒介契約において約定した媒介報酬（媒介手数料）を請求することができる（媒介報酬請求権の発生）。媒介報酬の受領時期及び方法は、宅地建物取引業法等の法令による制限はないので、媒介契約の約定により契約成立時に全額を受領することもできる。しかし、媒介業者の業務は契約を成立させたことで終了するわけではなく、媒介業者には、決済・引渡しに向けて当事者の義務の履行の補助を行い、取引を安全に完了させる責務があるので、媒介報酬は、契約時に半金、取引終了時に残りの半金を受領することが望ましいと考える。媒介業者の媒介行為の不備やローン特約等によって契約解除になった場合は、媒介報酬請求権は消滅し、受領した媒介報酬は返還しなければならないと考えられるが、手付解除や契約違反等の当事者間の事由により契約が解除になった場合は、媒介報酬請求権は消滅せず、契約が解除された時点で依頼者に対して媒介報酬全額の請求をすることが可能。

しかし、手付放棄により契約が途中で解除された場合は、媒介業者の業務は当初予定された業務量より少なくなることから、裁判上争われた場合、裁判所は、媒介業者の業務量に応じて報酬を算定するので、報酬額が減額されるのが通常だ。従って、本件媒介業者には残り半金についても報酬請求権があるとはいえ、その支払いの額について買主と話し合う必要があると考える。

R5宅地建物取引業者の一斉立入調査結果について

新潟県建築住宅課より、昨年度行われた宅建業者に対する一斉立入調査について調査結果が参りました。調査の結果、以下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。

1. 媒介契約の締結に係る書面の不交付
 2. 従業者証明書の不携帯
 3. 従業者名簿の備付け義務違反
 4. 帳簿の備付け義務違反
- 尚、揭示物、備付け、保存書類については、**右表**にてご確認ください。

また、前号でお伝えしたとおり、7月1日より「低廉な空き家等の宅地建物（物件価格が800万円以下の宅地建物）の売買」にあたり、依頼者（売主買主問わず）から報酬額として **上限 33万円（税込）** まで受領することが可能となりましたが、こちらについては、法律で上限額が認められたに過ぎず、このことを理由に、依頼者に対し支払いを強制できるものではありません。強引に受領したことで、後々トラブルに発展する可能性も十分に考えられます。

必ず、依頼者（売主・買主）にはその報酬額についての根拠等を説明し納得いただいたうえで **媒介契約を交わし**、受領するようお願いいたします。

以下の揭示物、携帯物、備付け書類（入会説明会の際に無償でお渡ししたものを含む）、契約書類等の保存がなされているかどうかご確認ください。

掲 示

1. **宅地建物取引業者票**
2. **報酬額表**（最新 告示日令和6年7月1日版）
3. **個人情報の取扱いについて（公表用A3）**

携 帯 ・ 備 付 け

1. **従業者証明書** の携帯（従業者各自）
2. **従業者名簿** の備付け

作 成 及 び 保 存

1. 過去5年分（自ら売主の場合は10年分）の **媒介契約書・売買・賃貸借契約書・重要事項説明書** と契約ごとの **取引成立台帳**
2. 過去7年分の犯罪収益移転防止法における **確認記録**

上記 **赤字** の書式につきましては、以下の手順でダウンロードができます。

- ① ラビーネット <https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/> よりログイン
※ログインには、「ID」「パスワード」が必要
- ② ログイン後、コンテンツ（お役立ち情報・サービス）内の「**契約書・書式集（ダウンロード版）**」をクリック
- ③ **不動産契約書式集** のトップ画面右上の に、必要な書面のキーワードを入力し、右横の  をクリックしてダウンロード
※主なキーワード 報酬額表 個人情報 取引成立台帳 従業者証明書 等

各種オンラインセミナーのご紹介

令和6年度国土交通省補助事業の一環として、(株)社会空間研究所が実施するオンラインセミナーをご紹介します。
研修会等の受講申込みフォームはこちら ➡ <https://ias.smktg.jp/public/application/add/270>

◆賃貸住宅の賃貸借契約に係る相談対応研修会◆

【研修内容】

- 1 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」の解説
- 2 「賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）」の解説
- 3 「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集（再改訂版）」の解説ほか

【開催日】第1回 11/7（木）第2回 11/21（木）第3回 1/16（木）
※開催時間は各回とも 12時30分～16時40分（予定）

◆残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー◆

【研修内容】

- 1 残置物の処理等に関する国土交通省の取組
- 2 残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説等
- 3 残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用に向けた取組

【開催日】第1回 12/5（木）第2回 12/12（木）第3回 1/23（木）
※開催時間は各回とも 14時～16時30分（予定）

新しい仲間が増えました！！

新入会員紹介コーナー

🏠 合同会社S.C.O (ソシオ)

代表者：長谷川 清貴
住所：新潟市中央区米山4-17-15ビルズガレット1F
TEL：025-212-9393 営業エリア：新潟市内



📬 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合同会社S.C.Oです。
代表が元々新築マンション売買に携わっており、
マンション全般についての知識・販売スキルがあります。また、飲食事業を展開し
ており、7店舗からの客付けが可能です。

🏠 株式会社アビーロード

代表者：吉田 修司
住所：三条市南四日町1-8-5
TEL：0256-55-6298
営業エリア：三条市 燕市 周辺エリア



📬 入会にあたりメッセージ 📬
このたび入会させていただきました株式会社アビーロードと申します。
会員の皆さま、どうぞよろしくお願いいたします。

🏠 株式会社Okura (オオクラ)

代表者：大倉 一路
住所：新潟市中央区天神2丁目2-7
TEL：025-250-5150 営業エリア：新潟県内



📬 入会にあたりメッセージ 📬
初めまして。大倉一路と申します。
新潟県のいい所はたくさんあります。新潟県はもっと活躍できます。
人が集まる新潟県にしたいと思っています。空家問題、人口減少問題を協会の
皆様と共に解決して行きたいです。

🏠 長岡不動産販売株式会社

代表者：鈴木 良寛
住所：長岡市神田町3丁目4番地5
TEL：0258-86-4690
営業エリア：長岡市及び中越エリア中心



📬 入会にあたりメッセージ 📬
弊社は、いわゆる仲介業者として一般のお客様や、または不動産事業者様に対
しても「売りたい」「買いたい」のご縁を結ぶお手伝いをしたいと考えておりま
す。一般のお客様同士の仲介取引はもちろんのこと、買取案件については買取業
者様へのご紹介(ご相談)、さらに各社様が売主として販売しておられる新築建売
やリノベ再販中古戸建、造成分譲宅地等の販売のお手伝いなど、幅広い不動産売
買をお手伝いさせていただきます。一つ一つのご縁を大切に、事業を行ってまい
りますので、どうぞよろしくお願いいたします。

🏠 株式会社Good Luck Brand (グッドラックブランド)

代表者：小嶋 幸男
住所：上越市春日新田1-15-42 TEL：025-546-7540 営業エリア：上越
📬 入会にあたりメッセージ 📬
はじめまして。この度、不動産協会に新たに加わることとなりました、暮相(くらそ)
不動産 (株式会社Good Luck Brand)と申します。建築・家具インテリアショップをし
ております。この度、新たに不動産業として暮相不動産を立ち上げました。よろしく
お願いいたします。



🏠 株式会社さとう建匠 (サトウケンショウ)

代表者：佐藤 和也
住所：五泉市美郷244番地1
TEL：0250-47-8101
営業エリア：新潟市下越エリア、
五泉市



📬 入会にあたりメッセージ 📬
はじめまして。株式会社さとう建匠 代表取締役の佐藤和也と申します。
主に建築工事業を営んでおりましたが新規事業としてこの度、不動産事業を立ち
上げ入会いたしました。何卒宜しくお願い致します。

新規開業者ご紹介下さい！

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3万円**を進呈しております。
昨年度に引き続き、本年度も入会金減額キャンペーンを実施してお
り、初期費用はもちろんのこと、他団体よりもランニングコストを
グッと抑えることができます。

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

また、全日では免許申請手続きから入会まで丁寧にサポートいた
します！入会後も、充実した契約書式の提供、研修システムや会員
支援サイト等で業務をサポート！是非全日をご紹介下さい！



新潟県本部会員数 (令和6年9月30日現在)

主たる事務所 **287 社**

うち令和6年度上半期入会数 **19 社**

従たる事務所 **24 ケ所**

うち令和6年度上半期入会数 **1 カ所**



10月からの行事報告・行事予定

- 10月 1日 全国一斉不動産無料相談会
- 10月 3日 第3回法定研修会 (集合)
- 10月 8日 令和6年度 中間監査会
- 10月16日 第3回理事会
- 10月24日 第18回全日新潟ゴルフコンペ
- 11月 6日 第1回ラビー講座
- 11月21日 全国不動産会議 佐賀県大会
- 令和7年1月21日～2月19日 宅地建物取引士 法定講習 (WEB講習)



全日にいがた vol. 249

2024年10月・11月号

広報委員会／中村 綱喜、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

Facebookもチェック

