

# 全日

# にいがた

# AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE

2025.2・3月号  
Vol. 251



小千谷市との空き家協定締結の報告  
新潟市西蒲区空き家バンク創設のお知らせ  
宅地建物取引業者票の様式変更について  
不動産広告に関するQ&A etc

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

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

# 小千谷市との空き家協定締結式のご報告

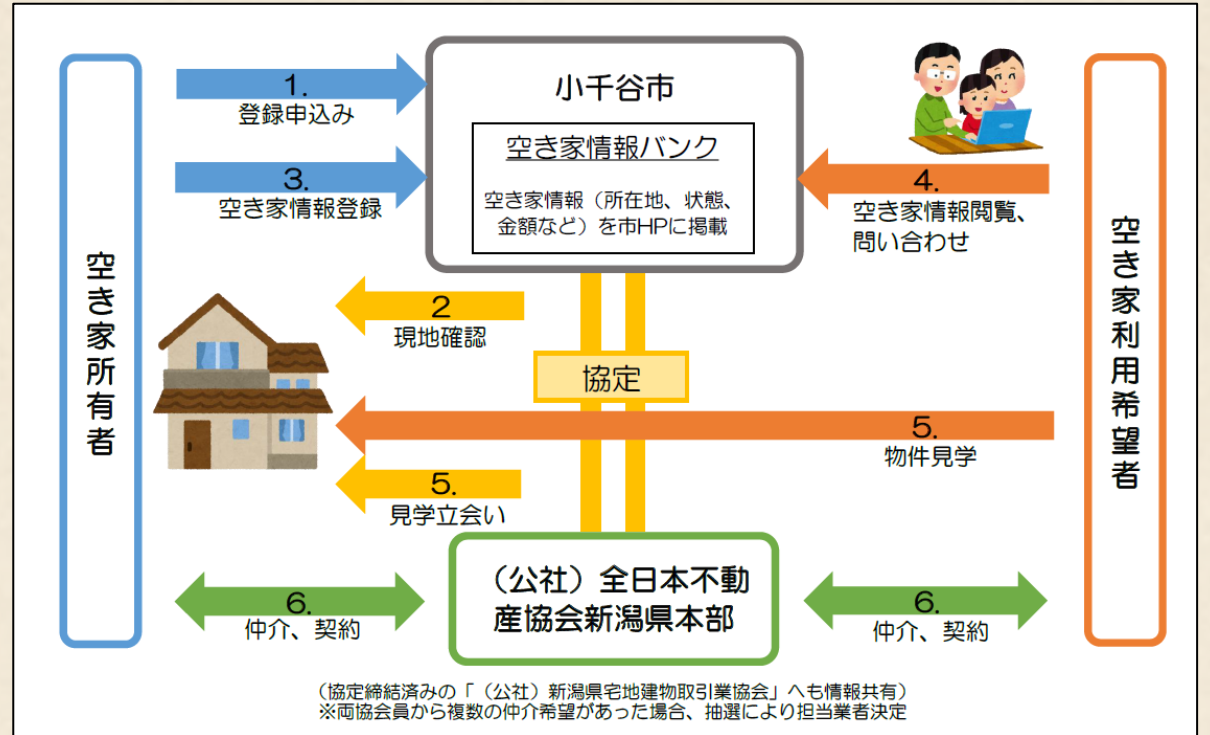
令和6年12月13日（金）、小千谷市と当新潟県本部は「小千谷市空き家情報バンク制度の運用等に関する協定」を締結いたしました。

この協定は、小千谷市内の空き家の有効活用による地域活性化と小千谷市への移住定住者の増加を図るため、空き家バンクへの登録を促進し、空き家バンクを活用した情報発信と登録物件の円滑な利用を推進することを目的としております。空き家所有者が空き家バンクへの登録を申請した場合、登録のための調査等を行う適切な会員業者を選定し、選定された業者は適切な調査とバンクへの登録手続きに必要な台帳を作成します。その後、購入等希望者が現れた際の仲介業務は、原則、調査した会員業者が責任をもって成約まで担当いたします。



R6.12.13 協定締結式（於：小千谷市役所）

左 宮崎 悦男 小千谷市長 右 高木 剛俊 本部長



小千谷市空き家情報バンク専用HP

<https://www.city.ojiya.niigata.jp/site/iju/akiyabank.html>

## 新潟市西蒲区空き家バンク創設のお知らせ

このたび新潟市西蒲区では「西蒲区空き家バンク」を創設し、1月より運営を開始しております。

西蒲区は、区内にある空き家の情報を空き家バンクを利用し発信することで、空き家の有効活用ならびに流通促進を図り、管理不全な空き家の発生を未然に防止することを目的としております。

空き家バンク登録を希望される所有者（又はその関係者）を対象に、毎月第3水曜日「登録事前面談」を行う予定で、当会からもそのヒアリングや面談などに対応する相談員を派遣します。また、空き家バンクに登録を希望された物件について協会に依頼があった際、物件の調査等を担当する業者を選定します。選定された業者は物件所有者と媒介契約を交わし、物件調査を行った後バンク登録手続きを行い、区より調査費用が支払われます。空き家バンクは、アットホーム空き家バンクに掲載される他、西蒲区のHPとの相互リンクにより情報発信される予定です。

**要CHECK!!**

## 宅地建物取引業者票の様式変更について

令和7年4月1日より、次のとおり宅地建物取引業者票（様式第9号）の様式が変更されることとなりました。これに伴い、会員の皆様の事務所におきましても、掲示されている業者票を **4月1日より** 改正版に差替えていただく必要があります。**改正版の業者票については、本メールに添付**しておりますのでご活用ください。サイズ等の規定に従って看板を作成されても結構です。用紙で必要な会員様は、県本部事務所（新潟市）にてお渡しも可能ですのでご用命ください。

### <改正による変更点>

- ① 【削除】 「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名」
- ② 【追加】 「この事務所の代表者氏名」 ※1
- ③ 【追加】 「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数（宅地建物取引業に従事する者の数）」 ※2

### <書き方について>

- ※1…政令使用人が置かれていない本店の場合は、「この事務所の代表者氏名」の欄に代表者氏名をご記入ください。
- ※2…人数の書き方（数字のみ、〇人、〇名等）については、特段決まりはないので各業者様においてご判断ください。
- ※2 「宅地建物取引業に従事する者の数」は、**専任の宅地建物取引士の数に変更があった場合のみ、変更すること。**

【改正版】宅地建物取引業者票 フォーム  
(令和7年4月1日より設置)

### 宅地建物取引業者票

免許証番号	国土交通大臣 ( ) 第 ( ) 号 知事
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	※1
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	※2 (宅地建物取引業に従事する者の数) 人
主たる事務所の所在地	電話番号 ( )

※なお、業者票（様式第9号）はタテ30cm以上×ヨコ35cm以上のサイズであることが定められておりますのでご注意ください。

# 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. 個人アカウントを使用するの物件情報のSNS投稿について

公取協通信第337号(2023年2月号)

**Q** 弊社の営業担当が個人で開設しているSNSを使い、募集中の物件を投稿しようと検討しています。個人用のアカウントにおける投稿(広告)であっても、規約の規制を受けるのでしょうか?

**A** SNSを利用した物件の販売や賃借人の募集を目的とした「投稿」は、個人用アカウントであっても、表示規約第4条第5項で規定する「表示」に該当し、ポータルサイトやホームページ等と同様、表示規約第8条(必要な表示事項)の規制を受けるインターネット広告(同施行規則第2条第1号)に該当します。

したがって、SNSであっても、必要な表示事項(物件概要)を記載する必要がありますが、物件概要が表示されている他のサイトへリンクを設定していただいても構いません。

また、未完成の新築住宅や一定規模の開発分譲地などは、これらの工事に必要な建築確認や開発許可が取れていないと、SNSであっても表示できませんので、こちらも覚えておいてください(表示規約第5条)。

## 2. くじ引きを利用した商品提供についての考え方

公取協通信第339号(2023年4月号)

**Q** 一定の期間を設けて、弊社の仲介で物件を購入いただいた方全員に、くじを引いていただき、当選した等級(1等から5等)に応じた家具や家電、商品券等をプレゼントする企画を考えています。はずれくじは用意していないことから、この企画は総付景品と考えていますが、問題ないでしょうか。

**A** はずれくじを用意していないことから、全員が何かしらの景品をもらえるため、総付景品と思われるようですが、くじを引かせることは偶然性を利用しているということになりますので、懸賞の方法による景品提供に該当します。

したがって、ご質問の場合には、1等は取引価額(仲介会社が提供する場合は、媒介報酬限度額が取引価額となります。)の20倍又は10万円のいずれか低い価額の範囲内であればなりません。

また、1等から末等までの総景品額は、この企画の実施期間における取引予定総額(媒介報酬)の2%以内に収める必要があります。例えば、1か月あたりに媒介報酬として1,000万円が見込める店舗で、1か月限定の懸賞による企画を実施する場合、景品類の総額は1,000万円の2%にあたる「20万円以内」に収めなくてはなりません。

## 3. 【未完成物件】住宅性能評価書未取得段階での広告掲載について

公取協通信第345号(2023年12月号)

**Q** 当社が販売予定の新築分譲住宅について、建設住宅性能評価書を取得する予定ですが、広告の段階では建物が未完成のため、評価書を取得できていません。

そこで、建物が完成するまでの期間においては、「建設住宅性能評価書 取得予定」と表示したいのですが、問題ないでしょうか?

**A** これから取得予定の評価書について、予定である旨を表示することは問題ありません。しかし、最終的に取得できなかった場合には、不当表示に該当しますので、ご注意ください。

また、環境性能評価やZEHの認定制度等、住宅性能評価制度以外の評価制度や認定制度においても、取り扱いは同様です。

# 不動産取引のトラブル事例

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

## 事例1 「クーリング・オフその1ー喫茶店での申込みと契約ー」

宅建業者Aは自己の所有する中古住宅の購入を希望する顧客Bを案内し、喫茶店で購入の申込みを受けてクーリング・オフの告知をした。購入申込みから10日後、同じ喫茶店で売買契約を締結して手付金100万円を受領した。ところが、契約締結日から3日後、Bからクーリング・オフで契約解除するので100万円を返してほしいとの連絡を受けた。契約解除は可能か否か。

### 事例1の考え方

宅建業者が自ら売主となる売買契約において、宅建業者（代理・媒介業者含む）の事務所等以外の場所で購入申込みを行った申込者又は売買契約を締結した買主は、クーリング・オフできる旨を書面で告げられた日から起算して8日以内であれば、申込みの撤回又は契約の解除をすることが出来る（宅建業法第37条の2）。①「購入申込」を行ったのがクーリング・オフの適用のある場所以外か否か、②適用の場所以外でこれを告知した場合、**告知の日から起算して8日以内か否かで判断される。**①②で考えると、「購入申込」時に告知を受けて8日を経過すると、同様にその後に喫茶店等で契約を締結したとしても、買主はクーリング・オフで契約を解除することは出来ないと考えられている。従って、本事例の買主は、喫茶店での購入申込時にクーリング・オフの告知を**書面**で受けてから8日を経過した後に売買契約を締結しているため、クーリング・オフの解除はできない。宅建業者は、クーリング・オフ適用の場所で購入申込み、売買契約の締結を行った場合には、必ず「告知から起算して8日以内であればクーリング・オフできる」旨を**書面**で告知しなければならない。

## 事例2 「クーリング・オフその2ー飛び込み訪問による自宅での契約ー」

宅建業者Aは、自社の建売住宅の販売のために飛び込み営業を行い、B宅を訪問した。Bが話を聞きたいというので、AはBの承諾を得て自宅に上がらせてもらい、物件の説明をして購入をすすめた。Bがよく考えてみてから返事をすると言ったが、Aは強く契約をすすめ、売買契約を締結して手付金として10万円を受領した。その際、Aは、自宅での契約なのでクーリング・オフは適用にならない旨を口頭で告げた。2日後、Bはクーリング・オフで契約解除するので手付金10万円を返金してほしい旨をAに申し出たところ、Aは「Bの自宅で契約を締結したのでクーリング・オフでの契約解除はできないことを伝えているため、手付金放棄による解除になる」として、手付金の返還を拒絶した。

### 事例2の考え方

買主が、クーリング・オフで契約解除をすることが出来ない場所は、①宅建業者の事務所及び事務所に準ずる場所（専任の宅建取引士を置くべき案内所等）、②契約を締結する者の自宅又は勤務先（ただし、**相手方がその自宅又は勤務先において売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合に限る**）と規定している。本件買主は、自宅で説明を聞くことを希望して自宅で契約の締結をしているので、クーリング・オフで契約を解除することは出来ないように見える。しかし、本件買主は、宅建業者Aの突然の飛び込み訪問を受け、興味のある物件であったことから、詳しい説明を聞いてみたいと思い自宅で説明を受けたが、その後、Aの強いすすめに抗いきれず契約の締結に至ったと思われる。このような、これまで面識のない販売業者の突然の訪問を受け、買主が契約の締結をするかどうかを**判断するために必要な検討時間がないまま契約に至った場合にもクーリング・オフの適用がないとするのは、消費者保護に欠ける**と言える。そこで、宅建業法の解釈・運用の考え方は「宅建業者が顧客からの申し出によらず自宅等を訪問した場合や電話等による勧誘により自宅等を訪問した場合、訪問の了解を得たうえで契約締結等を行ったときはクーリング・オフの適用がある。」としている。従って、本事例をこの宅建業法の解釈・運用の考え方に照らすと、本件買主は、クーリング・オフで契約の解除ができることになる。クーリング・オフにより契約が解除されたため、宅建業者AはBに対し、受領した手付金10万円を返還しなければならない。

全日ラビー少額短期保険

代理店新規登録キャンペーンのお知らせ

全日ラビー少額短期保険の代理店に新規登録されますと、

今なら **QUOカード 10,000円分プレゼント!**

対象は、令和6年4月1日以降に新規ご登録された **先着700店**



新規代理店登録キャンペーン  
申込みQRコードはこちら!



公益社団法人全日本不動産協会を母体とする一般社団法人全国不動産協会(当会)の全面出資により、全日会員の皆様を支援するために設立された全日グループの少額短期保険事業会社です。

全日グループの信頼・安心・満足のサービス

代理店手数料率

賃貸住宅用保険

45%~55%

※前年度実績に応じて決定

テナント用保険

40%

商品に関する詳細は、こちら <https://z-rabby.co.jp/product/>

組織委員会より

## こども110番協力店 登録のお願い

全日新潟県本部では、公益目的事業の一環として、会員業者様対象に「こども110番」の協力店を募集しています。「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番のお店」のステッカーを設置し、児童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 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、メールに添付の別紙申込書にご記入の上、下記メールアドレス宛にお申し込み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](mailto:support@niigata.zennichi.or.jp)

問い合わせ電話番号 025-385-7719

ご登録いただきました会員様には、  
こちらのステッカーと、下記の  
マニュアルをお送りいたします。



原寸サイズ150×450mm



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！！

### 新入会員紹介コーナー



#### 株式会社 ZEKKA (ゼッカ)

代表者：加藤 清也  
住所：新潟市東区太平1丁目11-19  
TEL：025-384-4279  
営業エリア：佐渡市、首都圏



#### セールスポイント

株式会社ZEKKAは、佐渡ヶ島の不動産処分代行を行う、首都圏在住者向けの定額プランを提供予定です。跡継ぎのいない家を「絶家」するため、最適な処分あるいは活用方法を提案いたします。よろしくお願いいたします。

#### 島田企画 (シマダキカク)

代表者：島田 富男  
住所：南魚沼市浦佐519-2 TEL：025-777-2029  
営業エリア：中越地区

#### セールスポイント

土地、建物、主に賃貸住宅の売買を行っております。

#### 新潟県本部会員数 (令和7年1月31日現在)

主たる事務所 **292社**

うち令和6年度入会数 **24社**

従たる事務所 **25ヶ所**

うち令和6年度入会数 **2ヶ所**

### 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！

### 宅地建物取引士 WEB講習開催のお知らせ

令和7年度の宅地建物取引士法定講習について、WEB上で受講し修了するスタイル「WEB講習」を下記の日程で3回実施する予定です。**更新対象者には、個別で封書にてご案内しております。**

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、全日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/>

#### 【実施期間】

第1回WEB講習 令和7年 6月11日(水)～ 7月9日(水)

第2回WEB講習 令和7年10月15日(水)～ 11月12日(水)

第3回WEB講習 令和8年 2月11日(水)～ 3月11日(水)

WEB講習とは、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。

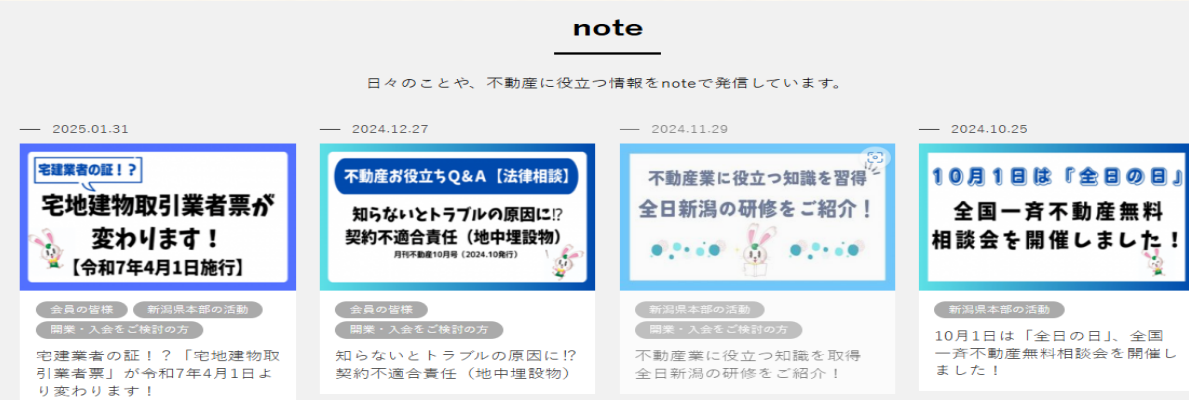
### 1月からの行事報告・行事予定

- 1月21日～2月19日 宅地建物取引士 法定講習 (WEB講習)
- 2月19日 第2回ラビー講座
- 2月21日 関東地区 取引苦情処理指導者研修会
- 3月5日 第5回理事会
- 5月21日 第28回新潟県本部定時総会



### 【事務局後記】

全日にいがた2,3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。全日新潟県本部のホームページがリニューアルしてから1年が経ちました。リニューアルと同時に始めた「note」も現在までに12本の記事を掲載しています。「note」では、**入会に関する情報、宅建業法に関する情報、新潟県本部の活動**などをテーマに記事を作っています。会員の皆様はもちろん、お知り合い等にご紹介していただき、たくさんの方に知っていただけると幸いです。最新の記事は広報誌でもご案内している「宅地建物取引業者票の様式変更について」です。ぜひ全日新潟HPからご覧ください！



### 全日にいがた vol.251 2025年2・3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

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>

是非ページをご覧ください「いいね！」よろしくお願いいたします。



チェックしてね！