

全日

にいがた

AJ  
All Japan Real Estate Association.  
STYLE

2025.4・5月号  
Vol. 252



第28回定時総会開催のお知らせ  
令和7年度年会費のご請求について  
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/>

# 宅地建物取引業免許申請書（更新）・変更届の様式の内容変更について

この度、第14次地方分権一括法による宅地建物取引業法施行規則の一部改正に伴い、宅地建物取引業免許申請書等の申請様式の追加及び修正が行われました。それに伴い、**令和7年4月1日より、宅地建物取引業免許更新や変更手続きの際には新様式で申請を行う必要があります。**

## 【宅建免許更新】

当会では、宅地建物取引業免許更新を迎える会員様に対し更新のお知らせ業務を行っています。今後は、ご登録のメールアドレスに届く「更新のお知らせ」に添付している申請書（Excel版）をご使用ください。宅建免許の更新申請は、**有効期間が満了する日の90日前から30日前までの期間に行うことが義務付けられています。**更新のお知らせが届きましたら、お早めに更新手続きを行ってください。なお、更新手続きが終了した際は、**速やかに、更新申請書（受理印が押印された第1面～第3面）を新潟県本部までメール又はFAXにて必ず報告して下さい。**

## 【変更手続き】

全日新潟県本部サイトより変更届出書をダウンロードしてご利用下さい。変更届出書関係 <https://niigata.zennichi.or.jp/change>  
宅建業登録事項に変更があった場合には、免許を受けた国土交通大臣又は新潟県知事にその旨を**30日以内に届け出**なければなりません。併せて、上記主務官庁の受理した変更届の写しを添え、速やかに当会へ変更届をご提出下さい。

【参考】新潟県建築住宅課HP <https://www.pref.niigata.lg.jp/site/jutaku/>



## 令和7年度 会費のご請求について

会員の皆様には、4月中旬に郵送にて今年度の会費を請求いたします。くれぐれも納入期日（5月31日）までに会費をご入金下さいますようお願いいたします。送金方法は、請求書記載の銀行口座へのお振込み、もしくは、同封の郵便局振込依頼書使用のいずれかになります。

### 令和7年度会費

**要CHECK!!**

全日・保証・TRA年会費 主たる事務所 54,000円  
従たる事務所 24,000円

日政連年会費 4,000円  
（日政連会費は、代表者個人名での送金をお願いします）

## 定時総会・年次大会開催のお知らせ

第28回 保証・全日定時総会、第6回TRA定時総会、第28回日政連年次大会の開催日程が以下のとおり決定しましたのでお知らせいたします。今年度は、代議員、役員の改選期となる大事な総会ですので、ぜひご出席のうえ、審議いただけますようお願いいたします。案内文書・議案書は、5月上旬に会員の皆様へ発送予定です。到着次第ご確認ください。尚、今年度も、出席者のみの懇親会を実施いたしますので、併せてご出席いただくと幸いです。

全日/保証/TRA新潟県本部 第28回定時総会

日政連新潟県本部 第28回年次大会

日時 令和7年5月21日（水）14:00～

会場 ANAクラウンプラザホテル新潟 芙蓉東

新潟市中央区万代5-11-20 TEL 025-245-3333



## 4月1日より、最新版の宅地建物取引業者票を掲示されていますか？

皆様の事務所では、**4月1日より、最新版の宅地建物取引業者票**を掲示されていますか？

前号でもお知らせしましたとおり、宅地建物取引業者票（様式第9号）の様式が以下のとおり変更となりました。**最新版の業者票（作成キット）を本メールに添付**しておりますので、差し替えがお済みでない場合は、早急に作成のうえ掲示の差し替えをお願いいたします。用紙で必要な会員様は、県本部事務所（新潟市）にてお求めください。

### <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。**

## 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 ( )

【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）

※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いますのでご注意ください。

## 令和6年度上越市空き家相談会の実情報告

毎月第2火曜日と第3金曜日の2回、上越市役所と全日上越事務所で実施しています「上越市空き家無料相談会」では、現在、協力会員7社が当番制で相談者の相談に応じています。相談会後の流れとしては、相談対応された担当会員が物件所有者より同意書をもらい、当該物件の調査を行います。調査後、空き家バンクの登録に向け登録シートを作成し、間取図、写真（外観・内部数枚）などとともに協会を通じて上越市に提出します。上越市はバンク登録の可否を判断、許可が下りたのち、物件情報がバンクに登録されます。

令和6年4月から令和7年3月までに会員が担当した相談件数は**20**件、相談会以外で会員より持ち込まれた独自物件が**11**件でした。うち、バンクに登録された件数が**21**件、成約に至った件数が**8**件でした。

協力会員の皆様には、日頃より、物件調査からバンク登録までをスムーズに進めていただき感謝しております。本年度も引き続き、よろしくお願いいたします。

上越市空き家バンク <https://joetsu-akiyabank.jp/>

## 新潟市西蒲区空き家相談会 参加報告

3月1日（土）、新潟市西蒲区にある西蒲区役所にて「西蒲区空き家無料相談会」が開催され、当会から空き家等に精通した相談員3名（担当役員2名・西蒲区会員業者1名）を派遣いたしました。

当日は12組の相談者が来場され、当会と新潟県宅建協会がそれぞれのブースに分かれて対応。当会では6組の相談者の相談に応じました。

アンケート結果では、相談者の意向として「**建物を除却して売買**」を希望される方が6割を占めました。昨年同時期に行われた相談会では「**建物をそのままにして売買**」が最も多かったことから、前回と比べ、建物の除却費用や家財等の処分費用、土地・建物の税金についてなど具体的な費用に関する相談が多かったように見受けられます。また、今回の相談会で、9割の相談者から「参考になった」との回答をいただきました。

西蒲区の空き家対策事業や空き家バンク運営について、今後も当会は協力していく意向です。

## 取引・苦情解決業務指導者研修会@東京 参加報告

2月21日（金）、東京都千代田区にあるグランドアーク半蔵門にて「令和6年度苦情解決業務指導者研修会」が開催され、新潟県本部より、取引相談業務に携わる役員並びに事務局員の5名が参加しました。

第1部では、弁済委員会担当役員より、当会が受けた近年の苦情件数や解決率の動向、認証申請された件数や認証額、求償の現状について報告と説明がありました。また、弁済委員会担当事務局からは、近年問題となっている「カスタマーハラスメント」の対応についての説明や、弁済審査の結果「否決」となった案件で、その後申出人より不服申し立て訴訟を起こされたケースについて、その内容や裁判結果など詳しい説明がありました。

第2部では、総本部弁済委員会担当の顧問弁護士 星野 馨（かおる）先生による設問形式の講義が行われました。以下3つの事例をもとに出題され、

事例①「所有物件を相場より低額で売却されたとして認証申出がなされた事例」

事例②「不動産売買における売主の確定測量図交付義務の有無に関する事例」

事例③「原野商法についての宅地建物取引士の名義貸し責任に関する事例」

各地方本部ごとに事例①②③について検討、順に回答と見解を発表した後、最後に星野先生より答え合わせと解説をいただきました。

日々取引相談業務に携わるうえで、確実な知識向上とスキルアップに繋がる素晴らしい研修でした。

※事例③は、P4「不動産取引のトラブル事例」にて掲載しておりますのでご確認ください。



研修会場の様子 於：グランドアーク半蔵門 東京

## 令和6年度 法定研修会受講率報告

新潟県本部では、令和6年度、eラーニングと集合を合わせて 法定研修会を計4回実施しました。各回の受講率（受講会員/全会員×100%）は、以下のとおりです。いずれも5割以上の受講率ですが、全4回の研修を1度も受講されていない会員が、**33社**ございました。

- |                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 第1回・・・ <b>73.4%</b> eラーニング      | 『ヒヤリハット！トラブル事例に学ぶ物件調査の深掘りと重要事項説明』 |
| 第2回・・・ <b>69.7%</b> eラーニング      | 『「住まいの税制のポイント」をつかむ！』              |
| 第3回・・・ <b>47.6%</b> 集合研修 @朱鷺メッセ | 『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～』    |
| 第4回・・・ <b>71.7%</b> eラーニング      | 『借地借家法の体系的理解と実務【借家編】』             |

当会が実施する法定研修会は、宅地建物取引業法第64条の6の規定に基づく法定の研修です。未受講会員 33社の皆様は、令和7年度に実施する研修を必ず受講下さいますようお願いいたします。その他の会員の皆様も、引き続き受講をお願いいたします。



# 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. 【不当表示】 広告に不記載の費用を請求された事案

公取協通信第355号(2025年2月号)

**Q** インターネットで賃貸マンションを探しているとクリーニング費用や保証料が必要であると書いてある広告と、書いていない広告があります。私が見た広告は書いていなかったのですが、必要ではないと思い見学したのですが、その時に家賃保証料など、トータルで契約時に8万円ほど必要と言われました。書いていないから必要ないと思っていたので、何だか騙された気分です。書いていないことは問題ないのでしょうか？

**A** 契約時や当初の契約期間中に必要な費用は、インターネット広告には必ず書かなければならないものとして表示規約(不動産広告のルール)で義務付けています。書いていない、ということは、「必要ない」と思うことから、書いていないことにより、実際よりも安くみえる不当表示として不動産会社には指導しています。このような広告が掲載されていれば、当協議会で指導します

## 2. 景品類の提供限度額について

公取協通信第354号(2025年1月号)

**Q** 新春キャンペーンとして、弊社が売主である新築分譲マンション(販売価格5,000万円~6,000万円、販売戸数30戸)の販売センターにおいて、キャンペーン期間中の来場者を対象に先着100組に「景品A」を、さらに抽選で10組に「景品B」を、この期間中の契約者を対象にもれなく「景品C」を、さらに抽選で5組に「景品D」を提供しようと考えています。それぞれの景品類の提供限度額を教えてください。

**A** 景品規約では、懸賞により提供する景品類「懸賞景品」(くじ等による場合)と懸賞によらないで提供する景品類「総付景品」(先着順を含む)を組み合わせる場合、「懸賞景品」と「総付景品」のそれぞれの限度額まで提供できることとしています。また、複数の「懸賞景品」又は「総付景品」を提供する場合であっても、それぞれ種類(「懸賞景品」又は「総付景品」)ごとに合算した額をこの限度額以下にする必要があります。

提供限度額は、「懸賞景品」が取引価額の20倍又は10万円のいずれか低い方(ただし提供する景品の総額が取引予定総額の2%以内)、「総付景品」が取引価額の10分の1又は100万円のいずれか低い方となっており、また、この取引価額は、売主が提供する場合には、物件価格となります。

ご質問の場合は、「景品B」と「景品D」が「懸賞景品」に該当しますので、これらの合算が10万円まで(例えば、「景品B」が1万円であれば「景品D」は9万円まで。なお、景品Bに外れた者が景品Dに当選した場合、10万円相当の景品Dを提供することは問題ありません)、「景品A」と「景品C」が「総付景品」に該当しますので、これらの合算が100万円まで(例えば、「景品A」が5,000円であれば「景品C」は99万5,000円まで。なお、景品Aが提供されなかった者に、100万円相当の景品Cを提供することは問題ありません)が提供限度額となります。

ちなみに、景品類の価額は、消費税込みの市場価格となっております。



懸賞景品

景品B

景品D



取引価額の20倍  
又は  
 $\leq 10$ 万円  
のいずれか低い価額

総付景品

景品A

景品C



取引価額の10分の1  
又は  
 $\leq 100$ 万円  
のいずれか低い価額

# 不動産取引のトラブル事例

※この事例は、「令和6年度関東地区協議会 苦情解決業務研修会」にて出題された内容である。

## 事例「原野商法についての宅地建物取引士の【名義貸し責任】について」

Xは昭和15年生まれの女性である。平成28年6月、Cから土地①を購入した後、同年9月、S社従業員の勧誘に従い、土地①をS社に498万円で売却（土地①売却契約）するとともに、土地②をS社から798万円で購入する旨の契約（土地②購入契約）を締結し、Xは差額の300万円をS社に支払った。しかし、土地②は、平成28年度の固定資産評価額が4,306円とされている土地で、土地②購入契約は、XがS社従業員に欺罔され、価値があるものと誤信させられて締結されたものであった。

さらに、28年12月、Xは土地②をS社に818万円で売却し（土地②売却契約）、土地③をS社から938万円で購入（土地③購入契約）。Xは差額の120万円をS社に支払った。しかし、土地③は、平成28年度の固定資産評価額が4,020円とされる土地で、土地③購入契約は、XがS社従業員に欺罔され、価値があるものと誤信させられて締結されたものであった。

本件土地③購入契約に係る重要事項説明書には、冒頭に宅建士としてYの記名押印があり、末尾の「頭書宅地建物取引士から宅建士証の提示があり、重要事項説明書を受領し、以上の重要事項について説明を受けました」との記載の下に、Xが署名押印している。また、契約書には売主欄のS社の記名押印と並んで、宅建士としてYの記名押印があった。

ところが、Yは宅建士であるところ、S社の設立間もなく、S社が免許を取得し1件だけ不動産取引を行うことへの協力を依頼され、Yは自宅で飲食店を営んでいることから、自身がS社の専任宅建士になることが出来ないことを認識していた。しかし、S社の依頼に応じることとし、平成28年4月から、Yの口座にS社関係者から毎月5万円が送金されるようになり、送金は1年間続いた。

Yは、上記の土地②③の購入契約書や重要事項説明書に記名押印しておらず、S社の誰かがYに無断で行ったものであると主張。しかし、Xは、S社の従業員によるいわゆる原野商法の被害に遭ったが、専任宅建士であるYが原野商法の重要かつ不可欠な部分を担っていたと主張し、Yに対し損害賠償請求し訴えを提起した。XのYに対する請求を認めるべきか否か。認めた場合、金額は幾らになるか？

## 事例の考え方

専任の宅建士は、宅建業を営む事務所に常勤して従事していることが必須であり（宅建業法の解釈・運用の考え方第31条の3第1項関係3）、宅建士の資格を持つ者が宅建業者に**宅建士の名義貸しをすることは、宅建業法15条、15条の2、68条、68条の2に違反し、行政処分の対象になることは免れず、民事上でも、宅建業者に不法行為があった場合、共同不法行為責任（民法719条）に抵触する可能性**が極めて高い。

Yは、S社への名義貸しを容認し、S社から毎月5万円を受け取っている。Y自身が、当該契約の説明や契約書・重要事項説明書に記名押印をしていなかったとしても、民法719条第2項に「直接行為者と侵害行為を共同しない者であっても、**幫助者に対しては共同行為者として認定する**」とあるため、Yの名義貸し行為は、共同不法行為の「**幫助**」にあたるを考える。

従って、Yは民事的責任も負わなくてはならず、XのYに対する請求は認めるべき。また、損害賠償請求額は、②の差額300万円と③の差額120万円を合計した計420万円と考える。

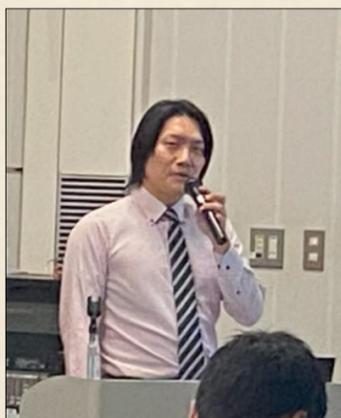
## 令和6年度 第2回ラビー講座開催報告

2月19日（水）新潟市中央区にあるコープシティ花園ガレソン4階 ホールAにて、TRA（全国不動産協会）の会員支援事業である「令和6年度第2回ラビー講座」が開催されました。開会の挨拶では高木本部長より新潟県本部の現状や今後についてお話がございました。

第1部では「どうなる？ どうする？ 2025年建築基準法改正」と題し、公益社団法人新潟県建築士会理事、公益社団法人全国建築士会連合会 関東甲信越ブロック青年協代表である 一級建築士 平山貴士 氏よりご講演いただきました。

第2部では「「アパート投資から古民家宿投資へ」と題し、一般社団法人新潟古民家再生協会 代表理事 中村綱喜 氏よりご講演いただきました。参加された皆様からは、「建築基準法改正について、分かりやすく勉強になった」「古民家投資について実例を知れて魅力を感じた」等の感想の他、非常に満足したとのお言葉を多くいただきました。また、講座後に行われた懇親会は、会員相互の交流の場として有意義な時間となりました。

ラビー講座は、宅建業法とは異なる分野において、様々な視点でテーマや講師を決め開催する講座です。会員の皆様の要望に応じたテーマで検討させていただきますので、ご希望の講義テーマ等ございましたら事務局までお知らせください。



講師 平山貴士 氏



講師 中村綱喜 氏



会場の様子

新しい仲間が増えました！！

# 新入会員紹介コーナー

## Laugh's style株式会社 (ラフズスタイル)

代表者：眞島 聡志

住所：新潟市西区亀貝104-1-2 TEL：025-378-0051 営業エリア：新潟県内



### セールスポイント

はじめまして。ラフズスタイル株式会社です。ラフズスタイルは、新潟市で主に建築業を営んでおりますが、この度不動産事業を始める事になり入会させていただく事になりました。何卒よろしくお願い申し上げます。

### 新潟県本部会員数 (令和7年3月31日現在)

主たる事務所 **288社**

うち令和6年度入会数 **26社**

従たる事務所 **26ヶ所**

うち令和6年度入会数 **3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込め、**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。

## 3月からの行事報告・行事予定

- 3月 5日 第5回理事会
- 4月 1日 代議員立候補期間・新潟県本部役員立候補期間 ~ 4月 8日
- 5月21日 第28回全日・保証定時総会 第6回TRA定時総会
- 6月25日 総本部定時総会
- 9月 4日 第61回全国不動産会議大阪府大会



## 【事務局後記】

いつも「全日にいがた」をお読みいただき、ありがとうございます。事務局の武者です。

今回は、我が家にある「選んでよかったモノ」をご紹介します。

朝起きて「白湯を飲む」をルーティーンに組み入れているのですが、従来の電気ケトルですと温度調節ができず、沸騰した湯を冷ますのに時間がかかり不便でした。

そこで、デロンギ社の電気ケトルを見つけ即購入！このケトル5段階(50.60.80.90.100℃)の温度調節はもちろんのこと保温も可能で、白湯だけではなくコーヒーや紅茶などが適温で作れて便利！注ぎ口が長細いのでカップにお湯を注ぎやすいのも特徴。寒い冬に湯たんぽを使用しているので、80℃に設定して注げるのもありがたい…♡ポテっと丸みのあるフォルムやレトロな色味も我が家に馴染んでとても気に入っています。

みなさんのご自宅にも「選んで(買って)よかったモノ」ってありますか？



全日にいがた vol.252 2025年4・5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>

是非ページをご覧頂き「いいね！」よろしくお願い致します。



チェックしてね！