

REAL PARTNER

vol.141

みえ

三重宅建会報 2023.7.30発行

令和5年度 総会報告

県知事表彰・会長表彰

相続土地国庫帰属制度

新入会員紹介（1月～6月）

支部だより（四日市支部）



恵日山観音寺大宝院（津観音）



公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会三重本部



日本三大観音は、浅草観音、大須観音、津^{つかの}観音。そのひとつ津観音は、三重県津市大門にある寺院。正式な寺号は恵日山^{えにちざん}観音寺^{かんのんじだいほういん}大宝院。宗派は真言宗醍醐派の別格本山。本尊は聖観音菩薩。三重県では専修寺に次いで2番目に参拝者数が多い寺院。大門地区は、同寺の門前町から繁華街として発展した。

本尊の他に崇敬を集めてきたのが「国府 阿弥陀如来」と呼ばれる三尊像である。秘仏であるが、毎月18日などに開帳される。江戸時代に江戸へ運んで出開帳を行ったことから広く知られるようになり、伊勢神宮の往復に立ち寄る参拝者が増え、「阿弥陀に詣^{まい}らねば片参宮」と言われるようになった。寺でこの阿弥陀を天照大神の本地仏と位置付けていたように、神仏習合を伝統としている。

目次

令和5年度総会報告	1
県知事表彰 / 会長表彰	2・3
本部研修会報告	4・5
協会表彰 / 全宅連消費者セミナー 2023「実家じまい STORY」	6
支部だより（四日市支部）	7
相続土地国庫帰属制度	8～10
不動産弁護士無料相談会のご案内	11
法定講習会のご案内	12・13
会員業務支援サイト「ハトサポ」	14・15
最近の判例から	16・17
広告表示規約・広告相談事例	18
全宅管理入会のご案内	19
新入会員の紹介 / 退会者報告	20～22
理事会だより	23
協会の主な動き（令和5年1月1日～6月30日）	24
掲示板／倫理綱領	25



会長
村井浩一



三重県議会 議長
中森博文氏



建築開発課課長
吉村厚哉氏



津市長
前葉泰幸氏

令和5年度 総会報告

令和5年5月26日（金）午後1時より、不動産会館3階大会議室にて、令和5年度公益社団法人三重県宅地建物取引業協会 57 期定時総会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会三重本部第 52 期定時総会、三重県宅地建物取引業暴力団等対策協議会第 35 期通常総会を開催しました。三団体共、提出された全議案承認されましたことをご報告いたします。

【業協会】

- | | |
|-------|--------------|
| 報告 | 令和4年度 事業報告の件 |
| 第1号議案 | 令和4年度 決算承認の件 |
| | 事業・会計監査報告 |
| 報告 | 令和5年度 事業計画の件 |
| 報告 | 令和5年度 収支予算の件 |
| 第2号議案 | 理事辞任に伴う補充の件 |

【保証協会】

- | | |
|-------|--------------|
| 報告 | 令和4年度 事業報告の件 |
| 報告 | 令和4年度 決算報告の件 |
| | 事業・会計監査報告 |
| 報告 | 令和5年度 事業計画の件 |
| 報告 | 令和5年度 収支予算の件 |
| 第1号議案 | 幹事辞任に伴う補充の件 |

【暴対協】

- | | | | |
|-------|----------------|-------|-------------------|
| 第1号議案 | 令和4年度 事業報告承認の件 | 第3号議案 | 令和5年度 事業計画（案）承認の件 |
| 第2号議案 | 令和4年度 収支決算承認の件 | 第4号議案 | 令和5年度 収支予算（案）承認の件 |
| | 事業・会計監査報告 | 第5号議案 | 会則の一部改正（案）承認の件 |



◆◆◆◆◆ 令和5年度 県知事表彰 ◆◆◆◆◆



(有)東海不動産 後藤 明徳 氏

この度、皆様より推挙を頂き、三重県知事表彰を賜りました。心より御礼申し上げます。会員の皆様、宅建協会本部、支部職員の方々の支えがあり、ここまで続けてくることができました。これからも皆様のお役に立てる様精進してまいります。今後ともご指導ご鞭撻の程お願い申し上げます。

◆◆◆◆◆ 令和5年度 永年会長表彰 ◆◆◆◆◆



永年会長表彰40年
(有)アサノ
浅野 哲也 氏



永年会長表彰40年
(株)アポロ
宮崎 城治 氏



永年会長表彰30年
(株)ピシーズ
富山 春樹 氏



永年会長表彰30年
(株)近畿不動産販売
富士松 洋也 氏



永年会長表彰20年
(株)未来空間
森川 紀美代 氏



永年会長表彰20年
一級FP技能士プラザ(株)
平賀 周作 氏



永年会長表彰20年
(有)エースリアルティ
山舗 英資 氏

◆三重県知事表彰

支 部 名	商 号	氏 名
四日市	(有)東海不動産	後藤 明徳

◆50年表彰

支 部 名	商 号	氏 名	支 部 名	商 号	氏 名
四日市	太平洋建設(株)	清水 万平	津	吉川不動産(有)	吉川 米一
四日市	大和不動産(株)	橋本 進	松阪	イズミ商事(有)	林 大志
四日市	富士興産(株)	西瀧 光夫	松阪	(株)北村組	北村 浩文
津	伊勢温泉観光(株)	伊藤 正次	松阪	(株)サンライフ	大畑 隆
津	大和ハウス工業(株)三重支店津営業所	芳井 敬一	松阪	村田産業(有)	村田 進
津	中部立地計画(株)	島 幸一			

◆40年表彰

支 部 名	商 号	氏 名	支 部 名	商 号	氏 名
鈴鹿亀山	(有)アサノ	浅野 哲也	松阪	幸福不動産	林 鴻武
鈴鹿亀山	(株)アポロ	宮崎 城治	松阪	(有)日松コンサルタント	蘭部 秀樹
津	奥山興産(株)	奥山 茂樹	伊勢志摩	守田産業(株)	守田 秀一

◆30年表彰

支 部 名	商 号	氏 名	支 部 名	商 号	氏 名
桑名	(株)七福工建	鈴木 誠次	松阪	(株)久世建設	久世 好治
桑名	中村木材(株)	上田 友香	松阪	小西不動産	小西 彰
桑名	(株)リアルター近藤	近藤 健治	伊勢志摩	(有)伊勢志摩不動産	杉原 正
四日市	アースエージェント	谷 孝治	伊勢志摩	ヴェリンドホームズ(有)	森井 美恵
四日市	(株)ピシーズ	富山 春樹	伊勢志摩	中部建設(株)	田中 秀樹
四日市	(有)日之出不動産	磯崎日出國	伊勢志摩	(株)ヤマト計画	山下 直久
四日市	(株)村上土地所	村上 訓司	伊勢志摩	溝口不動産	溝口 道孝
鈴鹿亀山	(株)優木ハウジング	樋口 雅洋	伊賀	(株)近畿不動産販売	富士松洋也
津	関権不動産(株)	倉田 詠士	伊賀	(株)ジーエスホーム	池田 忠
松阪	(株)一步堂	新田 秋子			

◆20年表彰

支 部 名	商 号	氏 名	支 部 名	商 号	氏 名
四日市	(株)未来空間	森川紀美代	松阪	(有)エースリアルティ	山舗 英資
鈴鹿亀山	(株)第一不動産販売	安田 武史	伊勢志摩	(有)クリエイト	小西 一通
鈴鹿亀山	(株)ニッショー 鈴鹿白子支店	加治佐 弘	伊勢志摩	(株)せこ住研	世古 隆伸
津	一級FP技能士プラザ(株)	平賀 周作	伊勢志摩	(株)上村工務店	上村 義一
津	エリアマーケット(有)	大嶋 雅裕	東紀州	伊藤不動産	伊藤 智夫
津	松屋不動産三重(有)	大山 恵子			

◆準会員20年表彰

支 部 名	商 号	氏 名	支 部 名	商 号	氏 名
津	松屋不動産三重(有)	川戸 秀樹	伊勢志摩	(株)上村工務店	上村百合子
伊勢志摩	(有)クリエイト	小西美枝子			

新規免許取得者研修会

令和5年1月30日（月）13:00より不動産会館3階大会議室にて、令和4年度新入会員（1月～12月まで）及び令和3年度までの未出席会員を対象に新規免許取得者研修会を開催しました。対象会員数87社のうち、31社（うちオンラインにて受講16社）が受講しました。



研修内容

第1部「協会の事業活動・関連団体について」

（公社）三重県宅建協会 副会長 小牧 智之

○全宅連・全宅保証の事業説明

○宅地建物取引士賠償責任保険概要

○こども110番のみせ協力依頼

○全宅管理の事業説明

○（株）宅建ファミリー共済代理店概要（（株）宅建ファミリー共済 担当者より）

○宅建保証CIZみえ紹介（（株）アークシステムテクノロジーズ担当者より）

○ハトマーク支援機構事業説明



第2部「不動産に関する公正競争規約について」

東海不動産公正取引協議会事務局 田中 隼人氏

第3部「媒介業務と重要事項説明について」

（公財）不動産流通推進センター教育事業部 参事 並木 英司氏

第4部「宅地建物取引業務に関する規制及び法令改正等について」

三重県県土整備部建築開発課宅建業・建築士班 主事 橋本 早希氏

第2回 開業セミナー

令和5年2月14日（火）13:30より不動産会館3階大会議室にて、令和4年度第2回開業セミナーが開催されました。8名の方が出席され、セミナー後は希望者のみ個別相談会に参加いただきました。



内容：第1部「宅建協会入会のメリット」について

講師：（公社）三重県宅建協会 副会長

小牧 智之

第2部「開業資金の融資制度」について

講師：日本政策金融公庫 津支店 国民生活事業

上席課長代理 神田 和臣氏

第3部「不動産業開業の体験談」

講師：（公社）三重県宅建協会 人材育成委員会副委員長 牛場 巧

終了後 希望者のみ「個別開業相談会」



第2回一般不動産相談員・広告相談員研修会

令和5年2月16日（木）13：30より不動産会館3階大会議室にて、令和4年度第2回一般不動産相談員・広告相談員研修会が開催され、相談員21名が出席しました。

研修内容

研修Ⅰ「相談・苦情解決・弁済業務について」

講師：全国宅地建物取引業保証協会

事務局 事業部長 長岡 博氏

内容：苦情解決・弁済業務の状況、相談業務の基本姿勢、苦情・弁済業務の留意点、弁済申出の事例についての説明

研修Ⅱ「相談事例について」

進行：消費者保護委員長 宮崎 城治

内容：一般・苦情相談一覧表の相談内容について、参加者なりの回答を求めながら、相談内容に関連したテーマ（賃貸物件の原状回復費用の負担、要介護と取消権、仲介報酬受領時期、契約不適合責任、第三者のための契約）について、「宅地建物取引士法定講習テキスト」「RETIO」等の抜粋を参照し、知識を深めた。



人材育成委員会・三重宅建青年クラブ合同事業 講演会

令和5年3月10日（金）15：30より 三重県不動産会館3階 大会議室にて人材育成委員会・三重宅建青年クラブ合同事業 講演会が開催され37名が出席しました。

内容：メンタリスト日本チャンピオンに学ぶ「みんなに好かれるズルい会話術」～人間関係が劇的に変わる！～

講師：メンタリスト・ビジネス心理コンサルタント 大久保 雅士氏



全宅連定時総会にて 都道府県協会表彰を受賞しました

6月27日に開催された、令和5年度全宅連定時総会にて、入会促進策に功績顕著な都道府県協会「会員数維持率」の部門で3位となり、当協会が表彰されました。



村井浩一 三重県宅建協会会長

全宅連サイト内で公開中！



宅建協会
PRESENTS

消費者セミナー2023

“実家”のこと、
きちんと考えてる？

実家じまい STORY



「実家じまい」のポイントがわかる！学べる！

全宅連・全宅保証では全宅連ホームページ内において消費者セミナー 2023・春「実家じまい STORY」を公開しています。実体験を基にしたエピソードを通して「不動産のたたみ方」の重要性やノウハウを、わかりやすく解説する内容となっていますのでぜひご覧ください。

URL : https://www.zentaku.or.jp/lp/training_seminar_consumer_2023_spring/



「四日市の夜を彩るコンビナート」

昭和30年代に日本で初めての石油化学コンビナートが建設され、4大公害病の一つとなる「四日市ぜんそく」により、全国的に知られることとなった四日市市ですが、現在では良好な環境を取り戻し、四日市港沿岸は全国有数の工場夜景の名所となっています。北は川越町に隣接する「いなばポートライン」から、南は鈴鹿市に隣接する「磯津突堤」まで、四日市沿岸部には多数の夜景スポットが存在し、連夜、カップルやカメラマニアがその夜景を楽しんでいます。今回は、その中でおすすめしたいエリアをいくつかピックアップしてご紹介したいと思います。

【四日市・いなばポートライン】

港湾物流機能の効率化、周辺道路への負荷の低減、災害時の信頼性の確保を目的として整備が進められ平成30年4月1日に開通しました。その橋脚下からは夜空に舞い上がる竜を思わせる「ドラゴンロード」とも言われる景色を見ることができます。



【うみてらす14】

四日市港の開港100周年の1999年8月、霞ヶ浦地区にオープンした「四日市港ポートビル」。その14階には「うみてらす14」という展望展示室があり、四日市港の夜景が一望できる他、昼は鈴鹿山脈からセントレア空港、名古屋方面まで見渡すことができます。

【相生橋】

平成7年に完成した3代目となる現在の相生橋。そこから鑑賞できる夜景は遠景のコンビナートと漁船、民家が見事に調和し、カメラマニアの間では隠れた撮影スポットとして注目されています。



相続土地国庫帰属制度

1. 相続土地国庫帰属制度について



相続土地国庫帰属制度の創設

土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える方が増加しています。また、相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いています。

所有者不明土地の発生を抑えるため、相続や遺贈により土地の所有権を取得した方が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が創設されました。

2. 国庫帰属までの流れ

1. 事前相談

対面又は電話での相談は、予約制により、具体的な相談を受け付けます。

まずは所在する土地を管轄する法務局（本局）で相談の予約をお取りください。国に引き渡したい土地が遠方にある場合、お近くの法務局（本局）にも相談が可能です。

2. 申請書の作成・提出

審査手数料分の収入印紙を貼り付けた申請書を作成し、所在する土地を管轄する法務局の本局の窓口へ提出します。（提出前に法務局へ連絡をお願いします。）郵送での申請も可能です。

〔承認申請があった土地について、国や地方公共団体等に土地の利活用の希望を確認します。〕

3. 要件審査

法務大臣（法務局）において、提出された書面を審査し、申請された土地に出向いて実地調査を行います。案内がないと申請された土地にたどり着けないなどの事情がある場合は、申請者（又は申請者が指定する者）に同行をお願いする場合があります。

〔審査期間は、約半年から1年程度が想定されています。〕

4. 承認・負担金の納付

審査を踏まえ、帰属の承認・不承認の判断の結果について、申請者に通知を送付します。帰属が承認された場合、申請者は、通知に記載されている負担金額を期限内（負担金の通知が到達した翌日から30日以内）に日本銀行へ納付します。

5. 国庫帰属

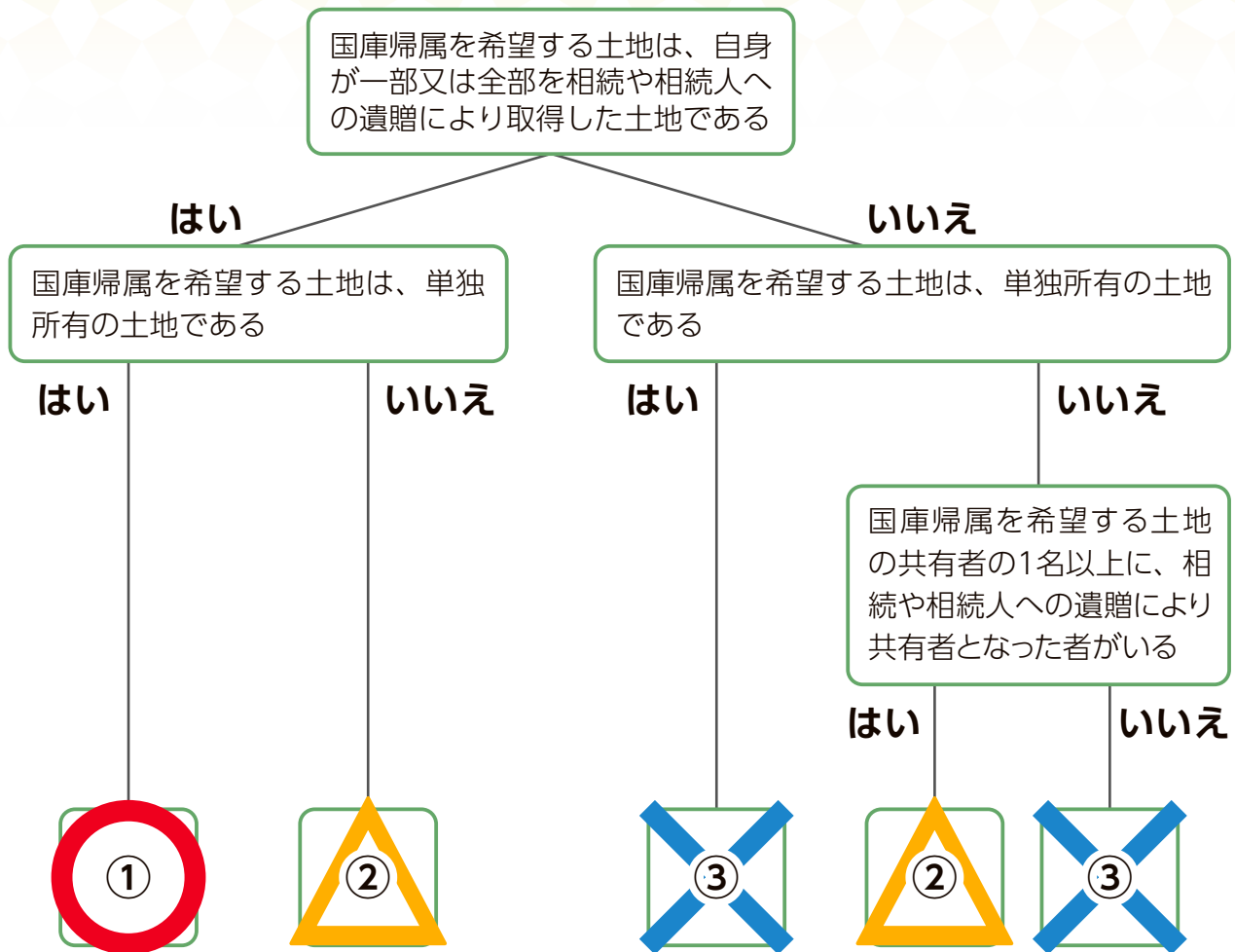
申請者が負担金を納付した時点で、土地の所有権が国に移転します。

所有権移転登記は国において実施します。（住所変更登記や相続登記がされていない場合、国が代位登記を行います。）

国庫に帰属した土地は、国が管理・処分します。

3.申請ができる人

申請権限確認用フローチャート



フローチャートの結果

- ①：申請権を有します。
- △②：申請権を有しますが、共有者全員で申請する必要があります。
- ×③：申請権を有しません。

4.帰属ができない土地

土地の管理コストの国への不当な転嫁やモラルハザードの発生を防止するため、国庫帰属の要件が法令で具体的に定められています。以下のいずれかの要件に該当する土地については国庫帰属ができません。

(1)申請ができない土地(申請の段階で直ちに却下となる土地)

× 建物の存する土地

× 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地

✕ 通路その他の他人による使用が予定される土地として、①～④が含まれる土地

- ① 現に通路の用に供されている土地
- ② 墓地内の土地
- ③ 境内地
- ④ 現に水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地

✕ 土壌汚染対策法第2条第1項に規定する特定有害物質により汚染されている土地

✕ 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

(2) 帰属の承認ができない土地

(審査の段階で該当すると判断された場合に不承認となる土地)

✕ 崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの

✕ 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地

✕ 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地

✕ 隣接する土地の所有者その他の者との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない以下の土地

- (1) (a) 又は (b) に該当する土地のうち、現に民法上の通行が妨げられている土地
 - (a) 他の土地に囲まれて公道に通じない土地
(民法第210条第1項に規定する事情のある土地)
 - (b) 池沼・河川・水路・海を通らなければ公道に出ることができない土地、又は崖があつて土地と公道とに著しい高低差がある土地
(民法第210条第2項に規定する事情のある土地)
- (2) 所有権に基づく使用又は収益が現に妨害されている土地（軽微なものを除く。）

✕ そのほか、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下の土地

- (1) 災害の危険により、土地や土地周辺の人、財産に被害を生じさせるおそれを防止するため、措置が必要な土地
- (2) 土地に生息する動物により、土地や土地周辺の人、農産物、樹木に被害を生じさせる土地
- (3) 適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が必要な森林
- (4) 国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地
- (5) 国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

注意事項

※重要です。必ずお読みください。

※却下事由(法第2条第3項)又は不承認事由(法第5条第1項)が存在する土地について、事実を偽ったり不正な手段によって承認を受けたことが後に判明した場合は、その承認は取り消されます。
(納付した負担金も還付されません。)

法務省作成「相続土地国庫帰属制度のご案内」(申請の手引き)より

詳細は法務省HP (https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00454.html) をご参照ください。



令和5年度 不動産弁護士無料相談会のご案内

公益社団法人三重県宅地建物取引業協会では、一般の方及び会員を対象とした弁護士無料相談会を開催しています。

開催予定日は、下記の通りです。ご希望の方は各会場へお申込み下さい。

会 場	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
本 部 (津) 13:30～16:00 津市上浜町1丁目6-1 三重県不動産会館 059-227-5018		9/27 (水)			12/6 (水)			3/1 (金)
桑 名 支 部 13:30～15:30 桑名市多度町多度 1-1-1 桑名市多度地区市民センター 0594-49-3301	8/2 (水)			11/1 (水)			2/7 (水)	
四 日 市 支 部 10:30～12:30 四日市市九の城町9-10 059-352-9555		9/14 (木)		11/16 (木)		1/18 (木)		3/6 (水)
鈴鹿亀山支部 10:00～12:00 鈴鹿市寺家町1085-1 059-388-6870	8/18 (金)		10/19 (木)		12/14 (木)	1/25 (木)	2/15 (木)	
松 阪 支 部 13:30～15:30 松阪市大黒田町308-15 松阪不動産会館 0598-23-7874	8/24 (木)						2/22 (木)	
伊勢志摩支部 13:30～15:30 伊勢市勢田町472番地 0596-24-1685			10/17 (火)				2/6 (火)	
伊 賀 支 部 9:30～12:00 名張市鴻之台2番町19番地ハイツ光の台1F 0595-63-6716			10/16 (月)				2/19 (月)	

◆相 談 内 容／不動産全般（一般の方）

◆相 談 時 間／協会指定時刻（30分間）

令和5年度 宅地建物取引士資格試験のご案内

受 験 申 込 (インターネット申込は 7月19日(水)で終了)	【郵送申込の受付期間】 7月3日(月)～7月31日(月) ■上記期間中の消印があるものに限り有効		
受 験 資 格	なし（誰でも受験することが可能）	受験手数料	8,200円
試 験 期 日	10月15日(日)	合 格 発 表	11月21日(火)
試 験 時 間	【一般受験者】午後1時～3時（2時間） 【登録講習修了者】午後1時10分～3時（1時間50分）		
そ の 他	【機構HP】 https://www.retio.or.jp RETIO 検索 ■宅建試験の情報は常時掲載。		



令和5年度宅地建物取引士 法定講習会のご案内



令和5年度より法定講習は「WEB講習」または「座学講習」を選択できます。

	講習実施日	受講対象者の有効期限年月日	申込締切日	会 場
第5回	9月13日(水)	1月24日 ～ 3月12日	8月 4日	座学 津会場
第6回	10月26日(木)	令和5年12月21日 ～ 令和6年3月12日	8月25日	WEB
第7回	12月13日(水)	3月13日 ～ 5月15日	11月10日	座学 四日市会場
第8回	令和6年 1月17日(水)	5月16日 ～ 7月15日	12月15日	座学 津会場
第9回	3月 7日(木)	令和6年3月13日 ～8月31日	令和6年 1月 5日	WEB
第10回	3月21日(木)	7月17日 ～ 8月31日	2月16日	座学 津会場

【座学会場】津会場…三重県不動産会館3階 津市上浜町1丁目6-1

四日市会場…県四日市庁舎6階会議室 四日市市新正4丁目21-5

- 受講対象の方には、講習実施日の約6ヶ月前に申込案内書を郵送いたしますので、手続きをお願いします。
- 宅建試験に合格し資格登録後、宅建士証の交付を希望される方は受講できます。
(ただし、試験合格後1年以内は除きます。)
- 協会本部・講習担当(Tel:059-227-5018)へお問合せ下さい。
- 登録されている内容(住所・氏名・従事先等)に変更があった方は、三重県庁にて手続きを行ってください。
変更処理がされていない場合は受講出来ません。

【変更等・登録手続きに関するお問合せ&届出先】

三重県県土整備部建築開発課 宅建業・建築士班
〒514-8570 津市広明町13番地(三重県庁4階) Tel 059-224-2708 Fax 059-224-3147



三重県宅建協会主催の

法定講習会受講のお願い

「宅地建物取引士法定講習会」は、取引士証有効期限6ヶ月前の講習会から受講ができます。対象者には「法定講習会のご案内」を送付しますので、受講手続きをお願い致します。

なお法定講習の実施団体として全日不動産協会三重本部も平成28年度より講習会を実施しております。2つの団体から案内が届きますが、受講を申し込まれる際は必ず実施団体(三重県宅建協会は水色の封筒で案内を送付しています)を確認して、お申し込み下さいますようお願い申し上げます。



令和5年度より 「Web講習」がスタートしました!!

Web講習について

<全体の流れ>

- ステップ1** 宅建協会から『法定講習会のご案内』の到着
- ↓
- ステップ2** 受講費用(金16,500円)をコンビニにてお振込み
- ↓
- ステップ3** 宅建協会へ、提出書類一式を郵送(簡易書留)にて提出
- ↓
- ステップ4** メールで受講案内書、郵送でテキスト等が届く(Web講習開始約3日前)
- ↓
- ステップ5** Web講習を受講(視聴期間28日間) 講義 約5時間40分
効果測定テスト 30問(○×式) 繰り返し視聴可能。制限時間なし。
- ↓
- ステップ6** 講習終了後、新宅地建物取引士証引換票を印刷し旧宅建士証と一緒に宅建協会へ郵送または持参。
(郵送による交付の場合、お手元に宅建士証がない期間が生じますのでご注意ください。)
- ↓
- ステップ7** 宅建協会より新宅建士証を簡易書留にて郵送(宅建協会での受取も可能)
新宅建士証の交付(郵送)は、講習日以降となります。

<講習カリキュラム>

第1単元	宅地建物取引士の使命と役割	50分
第2単元	改正法令の主要な改正点と実務上の留意点	80分
第3単元	紛争事例と関係法令及び実務上の留意点	110分
第4単元	宅地建物に関する税制と最近の主要な改正点及び実務上の留意点	60分
第5単元	宅地建物取引業と人権	10分
効果測定テスト	(○×回答 7割以上正解にて合格 再チャレンジ可)	30分

Web講習の注意事項

- (1) Web講習の受講にはパソコン・タブレット・スマートフォン等の端末とインターネット環境が必要です。
受講申込み前に必ず接続環境をご確認ください。
- (2) 利用可能な個人のメールアドレスが必要です。
- (3) 動画視聴にかかる配信料は自己負担となります。
- (4) Web動画視聴後、新宅地建物取引士証引換票を印刷する必要があります。必ず印刷可能な端末で受講してください。

座学講習について

- ・講習日に会場にお越しいただき、講師による講義を受講(講師は、会計士・建築士・弁護士等)
- ・確認テストを実施(可否判定はなし)
- ・新宅地建物取引士証は、講習当日に交付

ハトマーク会員だけが利用できる！ 業務支援ツールのご案内



会員業務支援サイト「ハトサポ」を通じて、ハトマークの
会員様向けに提供する業務支援ツール

「ハトサポ BB」
「ハトサポ Web 書式作成システム」
「ハトサポサイン」
3つのツールをご案内します。

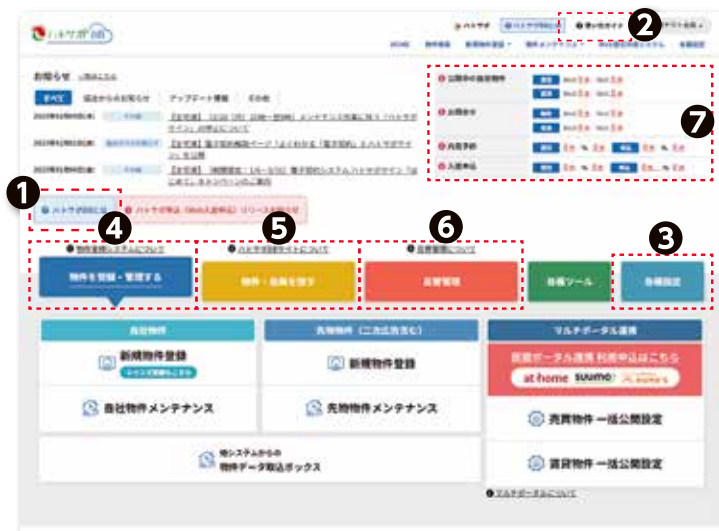


ハトサポ BB は、不動産業務のデジタル化・DX化を入口から出口まで一気通貫
でサポートする、不動産情報流通システムです。

ハトサポ BB 主な機能一覧

会員間（BtoB）物件情報サイトに 無料で公開できます。	一般（BtoC）向け物件情報提供 サイトに無料で公開できます。	物件登録システム 物件情報の登録・公開・管理等を 行う基幹システムです。	マルチポータル athome、HOME'S、SUUMO に ワンストップで出稿できる機能です。
ハトサポ内見予約 内見の予約や受付を Web 上で行う ことができる機能です。	ハトサポ申込 入居の申込、家賃保証会社の審査 を Web 上で完結できる機能です。	Web 書式作成システム マスタ連携機能 Web 書式作成システムに登録した 物件情報と連携できる機能です。	物件確認 要否 表示機能 ハトサポ BB サイトで物件確認の要 否を確認できる便利機能です。

ハトサポ BB ホーム画面



直観的に「物件登録」「物件検索」できるようシンプルな画面
構成となっています。

① ハトサポ BB とは	ハトサポ BB をご理解いただく ためのページ
② 使い方ガイド	オンラインマニュアル
③ 各種設定	システム利用時に必要な各種設定 を行います
④ 物件登録・管理	物件登録システムで物件登録と 公開・管理を行います
⑤ 物件・会員検索	ハトサポ BB サイトで物件検索・ 会員検索を行います
⑥ 反響管理	物件への反響や問合せ回答を 管理します
⑦ 物件ステータス	公開物件や問合せ等への反響が 一覧表示されます

Web 書式作成システム

ハトサポ Web 書式作成システムは、契約書式作成業務を効率化するクラウド型の書式作成ツールです。

Web 書式作成システム 8つのポイント



- 1 クラウド型なので、インターネット環境さえあれば、**365日24時間**いつでも、どこでも契約書式の作成が可能です。
- 2 会員業務支援サイト「ハトサポ」から**専用ソフトなし**でご利用可能です。
- 3 パソコン初心者でも**直感的に操作できる**簡単設計です！
- 4 書式データは、**Webサーバ内に保管**されるので、パソコン等が故障・紛失しても安心な上、スタッフ間の分担作業・再編集もOKです。
- 5 クラウドなので、**常に最新の契約書式**を利用することができます。
- 6 書式間（重説と契約書等）で共通する入力項目は自動連動（又は引用）されるため、**再入力の手間を大幅に削減**できます。
- 7 あらかじめ物件情報や取引業者・宅建士情報、顧客情報等をマスタ登録しておけば**ワンクリックで呼出し可能**です。（ハトサポBBとも連携）
- 8 **「マスタ連携機能」を利用**すれば、ハトサポBBに、「建物・部屋マスタ（賃貸）」のデータを引用・連携することができ、作業効率がUP！

ハトサポサイン

「ハトサポサイン」は、賃貸借や売買などの契約締結等を電子契約で行うためのツールです。

ハトサポサインで契約書類の脱ハンコ・ペーパーレス化を実現

ハトサポサインは、会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供する電子契約システムです。

ハトサポサインなら、これまで紙で行ってきた重説や契約書をはじめとした契約書類のやり取りを、簡単・安価に電子化することができます。

安い
コスト削減にも役立つ！



月額基本料金ゼロ

使った分だけ利用料を支払う**従量課金制**
宅建協会会員限定の特別価格で利用可能

簡単
初めてでもわかりやすい



直感的な操作で簡単！

使いやすいので、初めての方でも安心してご利用いただけます！

安心
Web上でも安全



導入企業数 No.1

のGMOサインとシステム連携！
安心して利用できる電子契約システム

利用料

月額基本料金は**なし**。
電子契約の利用数に応じて課金される従量課金のため、費用を抑えて始めることができます。

初期費用

2,000 円
(税込 2,200 円)

月額基本料

なし

利用料

事前購入型チケット方式

1枚 **250 円** (税込 275 円)

※最低購入数は 10 枚以上 (有効期限なし)

■宅建業法の改正について

2022年5月18日に宅建業法が改正され、これまで紙の書面の交付が必須だった重要事項説明や契約書が電子書面でも可能となりました。これにより、宅建業者が関与する不動産取引における電子契約が解禁され、脱ハンコ・ペーパーレス化の要件が整備されたこととなります。

※宅建業法の改正にともなう書面の電子化につき、国土交通省では「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」を公表していますので、電子契約を行う際には、必ず同マニュアルや関係法令等をご確認ください。

中古の設備等について売主業者は瑕疵担保責任を負わないとする特約が宅建業法 40 条により無効とされた事例

(東京地判 令 4・1・13 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

中古の賃貸住宅を購入した買主が、売主宅建業者に対し、給水管に赤水が発生する程度に腐食していた瑕疵があるとして損害賠償を求めた事案において、売主業者が設備等について瑕疵担保責任を負わないとする特約は宅建業法 40 条 2 項により無効であるが、居住に支障を来す程の腐食があるとは認め難いなどとしてその請求を棄却した事例（東京地裁令和 4 年 1 月 13 日判決 ウエストロー・ジャパン）

① 事案の概要

売主宅建業者 Y（被告）は、平成 29 年 1 月に前所有者より取得した、2 階建て 4 室のアパート（本物件・平成元年 12 月新築）について、平成 29 年 3 月、買主 X（原告・個人）との間で、売買代金を 2550 万円、売主の瑕疵担保責任について下記内容の本件特約条項を付した本件売買契約を締結し、本物件を引き渡すとともに、X より本件建物の賃貸管理業務を受託し、その業務の一部を A に再委託した。

＜本件特約条項の概要＞

- 本件建物に隠れた瑕疵がある場合、売主は本件建物の引渡し後 2 年間に限り瑕疵担保責任を負う。
- 本件建物が中古住宅であるため、「器具・設備・建具・配管（赤水等を含む）につき、本体・内外装および設備等は、建築年数による経年変化・劣化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等がある。これらにつき、支障・不具合があっても売主はこれらの瑕疵担保責任を負わない事を買主は了承する。

平成 30 年 6 月、Y は本件建物の管理を再委

託した A より「201 号室の入居者 B から『赤水が出る・排水の臭いが酷い、ただし、赤水は朝にしか出ない』と連絡があり、赤水の取水を依頼した旨、A が同年 5 月に 201 号室を見たが、排水の臭いは余り感じられなかった旨」と、同入居者から提供を受けた水入りのペットボトル 3 本の写真画像（本件画像）を添付した電子メールを受けた。

令和元年 5 月、Y は X に、201 号室から出た赤水として、本件画像を添付した電子メールを送信した。（その後 X は、本件建物の賃貸管理を Y より別の業者に変更した。）

令和 2 年 4 月、X は Y に、293 万円余の損害賠償を求める本件訴えを提起し「赤水の発生や、X が調査依頼をした C 社報告書によれば本件建物の給水管が腐食していることは明らかで瑕疵にあたる。」などと主張した。

② 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、X の請求を棄却した。

(1) 「瑕疵」の意義について

売買目的物における「瑕疵」の有無、すなわち当該目的物が通常備えるべき品質・性能を欠いているか否かについては、契約当事者の合意、契約の趣旨等も踏まえて検討すべきである。

本件建物は既に築 27 年を経過した中古物件であり、売買契約書等においても、赤水の可能性を含め、給水設備の経年劣化による性能低下等が明記され、X もその事情を認識して本件建物を買受けたことなどの事情を考慮すると、本件建物の給水管が相当程度に腐食

し、頻繁に赤水は出るなど、賃貸物件としての利用に相当の支障が出るような場合には、「瑕疵」に当たると解するのが相当である。

(2) 本件特約条項の効力について

本件売買契約における本件特約条項は、一般に経年劣化等の理由を挙げつつ、「瑕疵」に当たり得る内容を例示列挙しているものの、結局、その支障、不具合等について、Yが民法570条所定の瑕疵担保責任を一切負担しないことを内容とするものを解される。

しかし、仮に給水管の不具合等が経年劣化によるものであっても、賃貸物件としての利用に相当の支障が生ずる程度に腐食等している場合には「瑕疵」に当たるのであるから、これを含めて一切の免責の対象とすることを含意するのであれば、民法570条に規定する内容より買主であるXに不利となるものとして、宅建業法40条1項に抵触し、同条2項により特約自体が無効になる。

(3) 本件における検討

Xは、「平成24年頃に、201号室のBによって水道口から赤水の発生及び排水の臭いが確認されており、これを理由に平成31年にBが退去したこと、令和2年9月に調査したC社の報告書等に照らせば、本件建物の給水管が腐食していることは明らかで瑕疵に当たる。」と主張する。

しかし、いずれの配管にも腐食が生じている旨が記載されているC社の報告書の調査は、給水管の内部検査をしたものではなく、平成31年のBの退去後誰も入居していない201号室での短時間の目視検査によるものであることから、同室の水道水に一定の赤さびが含まれていたとしても、給水管が相当程度腐食しているなどと即断することはできない。

また、Yが前所有者から本件建物を買収した平成28年12月時点において、赤水の存

在を含めた給水管の瑕疵が問題とされていた形跡はなく、201号室以外の入居者から赤水の存在を指摘された証拠はないこと、Bも、恒常的に赤水がでていたとか、生活に支障が出ていたとは述べていないこと等から、給水管の腐食の事実を認めることは困難である。

以上からすれば、201号室を含む本件建物内の給水管について、本件建物の建築年数等を踏まえても、居住に支障を来す程度に腐食しているとも認め難いし、赤水が頻繁に生じているとも認め難く、賃貸物件の利用に相当の支障があるとまでは認め難いことから、Xの主張は、採用することができない。

③ まとめ

売主宅建業者が、宅建業法40条1項違反となる契約不適合責任（瑕疵担保責任）の負担期間を2年未満とする特約を置くことは、同条2項の特約無効により、売主業者は民法の一般原則通りの期間、担保責任を負うことになり、また、取引の公正を害する行為を行った等として行政処分の対象となることから、売主業者（媒介業者）において不利益にしかならないが、何故か「中古住宅売買の場合、売主宅建業者が契約不適合責任を2年以上負う必要があるのは建物の躯体に関してで、設備に関して制限はない（2年未満の短縮が可能）」と誤った認識をしている宅建業者が、裁判例や行政処分事例等で時々見られるようである。

中古住宅売買における売主業者は、建物の設備についても、宅建業法40条の規定により担保責任を2年以上負う必要がある確認として、本件裁判例は参考になると思われる。

（調査研究部上席研究員）

景品規約による規制

1. 景品類とは

景品類とは、顧客を誘引するための手段として、不動産の取引に付随して提供する物品、金銭などの経済上の利益をいいます。ただし、正常な商慣習に照らして「値引き」、「アフターサービス」、「不動産の取引に附属するもの」は含まれません

目的：顧客を誘引する手段として 提供方法：取引に付随して提供する 内容：物品や金銭などの経済上の利益	}	景品類
--	---	------------

【注意点1】「取引に付随して」とは、契約者だけではなく、来店者等に景品類を提供することなどもこれに該当し、「取引に関連して」と同義に解されています

【注意点2】「値引き」、「アフターサービス」、「不動産の取引に附属するもの」であっても、抽選等の懸賞の方法により提供する場合や景品類の提供であると認識される表現・方法で提供する場合は景品類に該当します
ただし、現金や値引き券の提供やキャッシュバックについては、抽選等の懸賞の方法でなければ、景品類の提供であると認識される表現・方法で提供したとしても景品類には該当しません

2. 提供方法

懸賞景品



契約者等に**抽選等の懸賞の方法**により景品類を提供するもの

総付景品



契約者等に**もれなく又は先着順の方法**により景品類を提供するもの

3. 提供できる限度額

	最高額	総額規制
懸賞景品	取引価額の20倍又は10万円のいずれか低い価額	取引予定総額の2%以内
総付景品	取引価額の10%又は100万円のいずれか低い価額	なし

4. 取引価額とは

取引態様		取引価額
①売買で売主又は代理の場合		・物件価格
②賃貸	貸主又は代理の場合で賃貸住宅等の場合	・賃貸借契約を締結するために必要な費用の額 (敷金など賃貸借契約満了後に返還される金銭を除く) ・契約締結前に、一定期間契約を継続した後、賃借人に景品類を提供する旨を告知した場合は、 上記費用に加え、当該期間内に賃借人が支払った賃料等の総額
	貸主又は代理の場合で借地権付物件の場合	・権利金など返還されない金銭の授受があるものは、当該権利金の額(保証金、敷金など契約満了後に返還される金銭を除く)
③媒介(仲介)の場合		・媒介報酬限度額(ただし、売主、貸主等と共同して行う場合はそれぞれ上記による)

<景品提供企画を実施する際は、ご注意ください>

不動産業における景品規制は、他の商品の規制よりも厳しくなっています(限度額の上限など)景品提供企画を実施する際には、事前にご相談されることをお勧めします

「住まう」に、
寄りそう



全宅管理

『全宅管理』入会のご案内

賃貸管理業を強力にサポート！業界最大の組織力

事業のご案内

全宅連が母体となり設立された（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称「全宅管理」）は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

業務支援事業

弁護士による
電話法律相談

業務支援事業

250 種以上！
賃貸管理関係書式ダウンロード

業務支援事業

クラウド型賃貸管理ソフト
（提携商品の為有料）

情報配信事業

会報誌・メールマガジン・オーナー通信
等による情報提供

知識啓発事業

会員研修
インターネットセミナー（500タイトル以上視聴可能）

その他の事業

「賃貸管理業賠償責任保険」

他にも募集提案、入居審査から退去時まで実務で使えるサポート事業を
会員特別価格等でご用意しております。

入会特典

全5種プレゼント中！

2024年3月31日入会受付分まで

特典1

「賃貸不動産管理業務マニュアル」

特典2

「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

特典3

「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典4

「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

特典5



賃貸管理業への関心の高まりで期待度もアップ！

「全宅管理」への入会者も増えています！

※2022年1月～12月の入会者数が、
2021年の1.4倍となりました。

宅建協会
新入会員

応援プロジェクト！

2023年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日
から1年以内に本会に入会すると入会金が無料となります。

宅建協会
現会員

全宅管理サポーター制度！

2023年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会
申込書を提出すると入会金が無料となります。

■ 入会金 20,000円 年会費 24,000円（月額2,000円×12ヶ月分）



ハトマークグループ

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP: <https://chinkan.jp/> e-mail: zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

公益財団法人暴力追放三重県民センター

暴力団の特徴的傾向

知らないうちに
暴力団と関わっているかも!?

凶悪化

拳銃・放火などの
暴力的行為によって危害を加える

不透明化

看板等の撤去・組織実態を隠蔽、
政治活動や社会運動を偽装

資金獲得活動の多様化

不動産・金融等、企業活動を偽装し、
一般社会での資金獲得活動を活性化

これって暴力団…?と思ったらまず相談 **相談無料・秘密厳守**

状況に応じ弁護士による無料法律相談で対応 (毎週水曜日・要予約)

相談電話 ☎ **0120-31-8930** TEL **059-229-2140**



不正業者（無免許業者）の取締り強化について

しない!させない!無免許業者の不動産取引 TEL **059-227-5018**

協会では公益法人として、不正業者（無免許業者）の取締りについて、警察と連携を図り、三重県下から無免許で不動産取引を行う宅建業法違反者を排除するため、年間を通じて情報を提供するなど協力体制の強化に努めております。不正業者に関する情報がございましたら、協会本部までご連絡下さい。

指定福利厚生施設利用料金のご案内

「会員利用券」は、本部・各支部にて取扱っていますが、ご利用は1会員につき年間1施設10枚までです。
年度の利用枚数を超えると、制限させていただく場合があります。(令和5年1月現在の料金です)

ナガシマスパーランド			
券種	区分	通常料金	利用料金
パスポート 入場と 乗り放題	大人(中学以上)	5,800円	4,600円
	小学生	4,400円	3,500円
	幼児	2,700円	2,100円
湯あみの島	大人(中学以上)	2,100円	1,300円
	小学生	1,300円	900円
	幼児	700円	400円

ナガシマスパーランド ジャンボ海水プール		
区分	通常料金	利用料金
大人(中学生以上)	4,000円	3,000円
小学生	3,000円	2,300円
幼児(2歳以上)	1,700円	1,300円
●プール利用日 R5年7月8日～9月25日 (夏季のみ)		
◆ワイドパスポート (入場料・乗り物乗り放題・プール入場)		
区分	通常料金	利用料金
大人(中学生以上)	7,200円	6,100円
小学生	5,500円	4,700円
幼児(2歳以上)	3,200円	2,800円

倫理綱領

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
2. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるように常に人格と専門知識の向上に努める。
3. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
4. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
5. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会

こども110番のみせ



三重県警
ミーポくん



公益社団法人

三重県宅地建物取引業協会
三重県警察・三重県教育委員会

宅建協会の事業の一つである「子ども安全・安心の店（こども110番のみせ）」は、犯罪から子どもを守るための防犯ボランティアです。ご協力いただける会員の方は本部事務局までお問い合わせ下さい。すでにご協力いただいている会員の方で、ステッカーが劣化している場合は新しいものを配布しますので、支部までご連絡下さい。



発行日	令和5年7月30日
発行所	公益社団法人 三重県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会三重本部 津市上浜町一丁目6-1 TEL <059> 227-5018 FAX <059> 227-5019 E-mail info@mie-takken.or.jp URL https://www.mie-takken.or.jp
発行人	会長・本部長 村井浩一
編集人	広報啓発委員長 水谷喜彦

この広報誌は再生紙を使用しています。