

REAL PARTNER

vol.142

み え

三重宅建会報 2024.1.30発行

年頭所感

三重県宅地建物取引業協会会長 村井 浩一
三重県知事 一見 勝之

ハトマークが新しくなりました！
新ロゴマークについて
ハトサポ BB 新機能「スポット公開」
支部だより（鈴鹿亀山支部）



VISON (ヴィゾン)



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



三重県・多気町の食と癒しのリゾート「VISION (ヴィソン)」

東京ドーム 24 個分（約 119ha）の広大な敷地に、四季を感じるホテル、日本最大級の産直市場、薬草で有名な多気町にちなんだ薬草湯、和食の食材メーカーによる体験型店舗、有名料理人が手掛ける地域食材を活かした飲食店舗、オーガニック農園など、約 70 店舗が出店する、多様性と専門性を兼ね備えた大型複合商業施設です。

■薬草湯が楽しめる「本草湯」

本草湯の薬草湯は、三重大学とロート製薬株式会社が連携してレシピを開発しており、季節ごとに様々な湯を提供しています。古来より気象の動きや動植物の変化を表した七十二候という考えを基に、VISION 独自の「本草七十二候」を策定。ほんのわずかずつ変わりゆく季節を湯で表現しています。薬草湯は 5 日毎に変わり、年間を通じて 72 種類の湯を提供しております。四季の移り変わりを肌を感じながら、特別な癒しをご体感ください。

	ほんぞうゆ 本草湯
営業時間	6:00 ~ 24:00
利用料金	大人（中学生以上） 800 円 子供（3 歳～小学生まで） 400 円
定休日	年中無休
T E L	0598-39-3900
公式 HP	https://vision.jp/shop/detail.php?id=63

VISION [ヴィソン]

住 所 三重県多気郡多気町ヴィソン 672 番 1

T E L 0598-39-3190

定休日 年中無休

目 次

会長 年頭所感	1
三重県知事 年頭所感	2
暴力追放功労者全国表彰／宅地建物取引士資格試験実施報告	3
本部研修会報告	4・5
支部だより（鈴鹿亀山支部）	6・7
ハトマークリニューアルについて	8・9
法定講習会のご案内	10・11
ハトサボ BB スポット公開	12・13
広告表示規約・広告相談事例	14・15
最近の裁判例から（RETIO より）	16・17
反社会的勢力データベース照会システム	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 7 月 1 日～令和 5 年 12 月 31 日）	24
掲示板／倫理綱領	25



新年のご挨拶

会 長 村 井 浩 一



新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、健やかに新年をお迎えのこととお喜び申し上げます。

また、平素は、協会本部ならびに支部の運営に対し、格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

三重県宅建協会の会長としてその責務を痛感しながらも、会員皆様のおかげをもちまして協会運営におきましては順調に進めさせていただいております。

その中でも昨年、当協会と致しましては全国都道府県会員数維持率が全国3位として表彰をしていただきました。YouTubeで協会CMを放映させていただいておりますが、それ以上に会員皆様のご協力の賜物であると深く感謝申し上げます。

さらに、宅地建物取引士の法定講習におきましてもWEBでの受講ができるようになり、私自身も受講いたしました。受講内容も充実しており説明も理解しやすく、特に空き時間を利用して視聴できるため、新年度ではWEB講習の枠を拡大し、多くの会員の皆様にも受講していただけるように準備を致しております。

また、今後検討されているアナログ規制改革によって、宅地建物取引業法も見直され講習の受講申請や修了証のデジタル化等の推進。さらに宅地建物取引士の専任設置義務に関し、IT技術の進展等を踏まえ、専任の宅地建物

取引士が他の事務所等の業務を行うことができる場合についても検討されており、協会といたしましても様々な状況変化にも対応できるように準備をすすめていきたいと考えております。

現在、不動産登記番号に特定コード4桁を加えた不動産ID化が進められており、不動産IDと官民データを連携させることで、ガス、上下水道等の生活インフラや浸水等のハザード情報ははじめとした都市計画情報等の情報を容易に取得できることで、重要事項説明に係る調査負担の軽減、さらに、住民基本台帳や水道使用量データを紐づけられることで、空き家の把握が容易になるなど期待されています。このようなデジタル化が益々進む中で、協会といたしましても会員皆様にしっかりと情報の提供をできる体制作りに取り組んで参りたいと考えております。

そこで新年度には、このような様々な変化に対応していくために特別委員会を設置して中・長期的な協会の運営や組織の在り方を検討すると共に、会員皆様にとって必要とされる協会への更なる改善に努めていきたいと考えております。

最後になりましたが、会員皆様の益々のご発展とご健勝をお祈り申し上げますと共に、宅建協会の実績と信頼を礎に、更なる発展に向け誠心誠意取り組んで参りますので、今後も会員皆様のより一層のご支援ご協力をお願い申し上げます。新年のご挨拶とさせていただきます。



年頭所感

三重県知事 一見 勝之



公益社団法人三重県宅地建物取引業協会の会員の皆さまにおかれましては、健やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

平素は、県政の推進にあたり、格別のご理解、ご協力を賜り、厚く御礼を申し上げますとともに、宅地建物取引業法の適正な運用による公正な取引並びに宅地建物の流通の円滑化にご尽力いただいておりますことに、深く敬意を表します。

三重県では、令和4年度に県政運営の指針となる「強じんな美し国ビジョンみえ」及び中期の戦略計画となる「みえ元気プラン」を策定しました。

この「みえ元気プラン」で進める7つの挑戦の1つとして、大規模災害に対応した防災・減災、県土の強靱化対策の加速・深化、すなわち県民の皆さまの命を守る災害対策が位置付けられています。

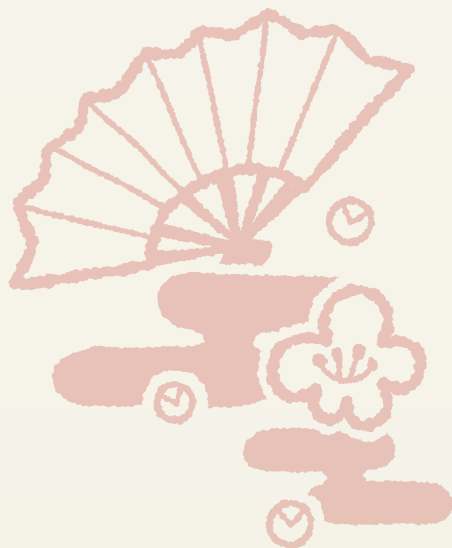
災害の発生そのものを抑制することはできませんが、災害の発生前から事前に対策を講じることで、被害の拡大を防ぐことはできます。特に、住宅・建築物については耐震化の取組を進め、地震災害に対するまちの安全性を確保するとともに、災害リスクをふまえたコンパクトで賑わいのあるまちづくりを推進します。

また、周辺の住環境に悪影響を及ぼす空き家の増加は大きな社会問題となってお

り、空き家の適正管理等の啓発や利活用、危険空き家の除却などへの支援を進めます。さらに、住宅の確保に配慮を要する高齢者等の増加が見込まれることから、受け皿となる県営住宅、民間賃貸住宅の確保や支援体制の充実を進めています。

貴協会におかれましては、今後とも宅地建物取引士、そして宅地建物取引業者としての幅広い経験と日頃からの研鑽により培われた高度な専門知識を存分に発揮いただくとともに、上記取組の推進に向けたお力添え、そして新たな人材の育成へのご尽力を期待申し上げます。

最後になりましたが、貴協会の今後益々のご発展と会員の皆さまのご活躍を心から祈念し、年頭のご挨拶といたします。



暴力追放功労者 全国表彰



三重県宅建協会 副会長の小牧智之氏が
令和5年度暴力追放功労者表彰銀章を
受章されました。

多年にわたり勇気と熱意をもって暴力追放活動に
尽力された功労が認められたものです。
誠にありがとうございました。

令和5年度 宅地建物取引士資格試験実施報告

令和5年10月15日(日)「令和5年度宅地建物取引士資格試験」が47都道府県、247会場で実施されました。三重県は津市産業スポーツセンター(サオリーナ/メッセウイングみえ)を会場とし、2,287名(前年度2,186名 4.6%増)の受験申し込みがありました。当日は1,885名が受験し、令和5年11月21日(火)に合格者の発表がありましたのでご報告致します。

令和5年度 宅地建物取引士資格試験合格者 50問中36問以上正解した者を合格者とする (登録講習修了者45問中31問以上)	
合格者数	284名
合格率	15.1%



令和6年度宅地建物取引士資格試験の申込期間が変更となります

令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおり郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する予定です。

令和6年度に受験をお考えの方は、申込期間をお間違えないようご注意ください。

インターネット申込みは、原則として24時間申込みが可能等便利で、送料等の付帯費用も郵送申込に比べて安価ですので、可能な方はご利用をお願いします。

申込方法	郵送申込み	インターネット申込み
(予定) 令和6年度	7月1日(月) ~ 16日(火)	7月1日(月) ~ 31日(水)
(参考) 令和5年度	7月3日(月) ~ 31日(月)	7月3日(月) ~ 19日(水)

研修会報告

賃貸不動産経営管理士講習

令和5年8月7日(月)不動産会館3階大会議室にて賃貸不動産経営管理士講習が実施されました。出席者30名には賃貸不動産経営管理士試験において試験の一部が免除される修了証が配布されました。

講習内容(動画視聴)

- 1 限目 ①賃貸住宅管理総論 ②賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律
- 2 限目 ③管理受託業務 ④賃貸借契約
- 3 限目 ⑤金銭管理
- 4 限目 ⑥賃貸住宅維持保全 ⑦管理業務の実施(管理実務)
- 5 限目 ⑧管理業務の実施(賃貸業への支援業務) ⑨賃貸不動産経営管理士
- 6 限目 確認テスト

第1回一般不動産相談員・広告相談員研修会

令和5年8月31日(木)不動産会館3階大会議室にて一般不動産相談員・広告相談員研修会が実施され、相談員30名が出席しました。



研修Ⅰ「不動産の公正競争規約について」

講師：東海不動産公正取引協議会事務局

田中 隼人 氏

内容：表示規約及び景品規約の解説、表示規約・同施行規則改正内容の説明、不動産広告の相談・違反事例。

研修Ⅱ「不動産相談コーナーに寄せられた相談事例から見る最近の相談内容」

講師：(公財)不動産流通推進センター 並木 英司 氏

内容：相談内容の傾向、受付時の心構え・注意点について説明、様々な実際の相談事例。

全国賃貸不動産管理業協会三重県支部研修会

令和5年11月9日(木)不動産会館3階大会議室にて全国賃貸不動産管理業協会三重県支部研修会がWEB併用で行われ21名(WEB 11名)が参加しました。

動画研修：「裁判例から学ぶ心理的契約不適合(瑕疵)・環境的契約不適合(瑕疵)についての傾向と取引上の留意点」

講師：武市法律事務所 弁護士 武市 吉生 氏



不動産の表示規約周知研修会

今年度も以下の3会場で実施されました。

令和5年11月27日(月)	(伊勢会場)	伊勢商工会議所 4階 中ホール	出席者 24名
令和5年12月14日(木)	(四日市会場)	四日市市文化会館 第3ホール	出席者 40名
	(津会場)	不動産会館3階大会議室	出席者 24名

研修内容 「不動産の公正競争規約について」

講師 東海不動産公正取引協議会 事務局 伴 直樹 氏 (伊勢会場)

小川 晃平 氏 (四日市・津会場)



一般公開セミナー・会員義務研修会

令和5年11月30日(木) アスト津・アストホールにて一般公開セミナー・会員義務研修会が行われ一般の方2名を含む65名が参加しました。

講演 三重県で発生する大規模災害と実践的な防災対策

～地震と水害のリスクとその対策～

講師 災害リスク評価研究所代表 松島 康生 氏



宅建業開業をお考えの方に

～令和6年2月15日(木)開業セミナー開催のご案内～

宅建業開業を検討されている方を対象としたセミナーを開催いたします。

協会会員による開業体験談、開業や実務に関する不安をご相談いただける個別相談会を設けておりますので、身近に不動産業に興味をお持ちの方がお見えになりましたら、ぜひお声掛け下さいませようお願い致します。

詳細は協会ホームページ (<http://www.mie-takken.or.jp/>) をご参照下さい。



支部だより

鈴鹿亀山支部

「坂本棚田」

亀山市の坂本地区にある「坂本棚田」は平成11年7月に農林水産省より「日本の棚田百選」に認定された、先人たちの知恵と苦労の結晶の地です。

棚田とは傾斜地に階段状に築いた水田のことで「千枚田」とも呼ばれています。

坂本棚田は今から400年以上前から築かれ始め、田一枚の面積はわずか11.7㎡程度で、まさに千枚田だったようですが、明治中期から大正時代に整地され、現在の形になりました。特にこの棚田は「はしご田」という特徴のある石積みがなされており、全国でも有数の美しい景観と独特の田園風景を見ることができます。又、棚田は米作りだけではなく、雨水を溜めてゆっくり流すことで洪水や土砂崩れを防いだり、地下水を溜めて水を綺麗にする働きや多くの生物の住処として豊かな生態系を作っています。





この棚田は四季折々に自然美の絶景を見せてくれます。春には全国でも珍しいミツマタ（和紙の原料となる黄色い花の植物）の群生地であり、良いハイキングコースとなります。立派な土筆やフキノトウが沢山採れ、食でも春の訪れを教えてくれます。秋には彼岸花が群生し、緑と朱のコントラストが素晴らしく映えます。ちょっと珍しい白い彼岸花も見られます。観光地化されていないので、「棚田」しかありませんが、時には普段の喧騒から離れ、自然の大きさ、美しさにふれてみて下さい。



ハトマークが新しくなりました！



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

これからもハトマークは「信頼と安心の不動産取引の証」であり続けるために、全国10万社にのぼるグループ会員と地域に寄り添い不動産業界の健全な発展のために取り組んでいきます。

新しいロゴマークに込められた想い

Brand Story ブランドストーリー

1967年の誕生から50年以上にわたり、
ハトマークグループは不動産業界の健全な発展のために歩んできました。

そして今、私たちは「ハトマーク」の持つ意味や物語をあらためて見つめ直し、
その想いを次の世代へつないでいけたらと考えます。

2羽のハトは、会員とお客さま。

.....
全国10万社にのぼるグループ会員と、その先にいる
地域の人々が、たしかな信頼でつながり、ともに繁栄
していけるように。私たちは、同じ方向を向いて未来へ
進んでいきます。

赤色は、太陽。

.....
ハトマークグループは、地方にいる小さな会社たちの手では
始まり、すべての都道府県へと広がっていききました。
一社でできることは小さくとも、ちからを合わせれば
大きな輝きに。私たちは、暮らしと社会のすみずみへ、
光を届けていきます。

緑色は、大地。

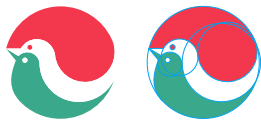
.....
一人ひとりの大切な土地を扱う、不動産というかけがえの
ない仕事。私たちは、業界の品質向上に努めると
ともに、地域に根ざした活動を重ね、人々の暮らしを
ゆたかに育んでいきます。

白色は、取引の公正。

.....
だれもが安心して暮らし、大切な住まいを守るように。
私たちは、公正で安全な宅地建物取引を、
すべての地域へと広げていきます。

私たちは、
みんなを笑顔にするために地域に寄り添い、
生活サポートのパートナーとなることをハトマークグループビジョンとして掲げ、
日々その実現を目指しています。
このハトマークが、信頼と安心の証となり、
かかわるみんなを笑顔にしていける。
どのように時代が変わっても、変わることはない私たちの願いです。

ロゴマークについて



正円にハトマークを整えることでマークの視認性を高め、バランスを整えることでより印象に残るロゴマークとして、安定感・安全・美しさ・優しさ・広がり・繋がりを表現することを目的にリニューアルしました。

ブランドカラーについて

太陽を象徴する赤、大地を表す緑、そして取引の公正を意味する白。これまでも、これからも、変わらないハトマークグループの歴史や伝統や想いをこれからの未来へと繋ぐため、配色は「日本の伝統色」を基調として再設定しました。

タグラインについて

人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

ハトマークに込められた想いや、ハトマークグループの想いを表現し広くそれを伝える役割として設定しました。

基本イメージカラー



DIC N722
唐紅花(からくれない)
R:217 G:52 B:72
C:0 M:91 Y:65 K:0



DIC N845
青竹色(あおたけいろ)
R:42 G:156 B:122
C:73 M:10 Y:58 K:0

宅建協会会員の皆様へ

《リニューアルの目的》

ハトマークのロゴは、ハトマークグループ(全宅連、全宅保証、47の都道府県宅建協会、会員店)としての価値観や信条、目的などの信念を明確に打ち立て、そのブランドイメージを効率的に浸透させることを目的に、この度リニューアルしました。統制のとれたロゴであることで、それ自体が「ハトマークグループ」の認知を拡大させることができます。さらに、定められたルール(マニュアル)に則り、長く継続的に使用していくことで「ハトマークグループ」としてのブランドのさらなる確立を目指してまいります。

《ブランドストーリーについて》

ロゴマークリニューアルにあたり、「ハト」というシンボルや、それぞれの色に込められた意味を改めて紐解き、グループにかかわる一人一人が、そこに込められた思いを共有し、同じ方向を目指していくこと。」その一助となるよう「ブランドストーリー」を書き起こしました。

《新ハトマークの使用》

新しくなった「ハトマーク」や「宅建協会会員バナー」、「ハトマークサイトバナー」は、「会員業務支援サイト ハトサポ」よりダウンロードできます。また、名刺、封筒などのステーションナリーのデザインサンプルも示しています。広告・販促・告知物など幅広く、ぜひご活用ください。

※ハトマークは宅建協会会員であれば手続き不要でご利用いただけます。



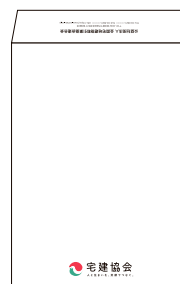
名刺(単名ver)



長3封筒(単名ver)



角2封筒(単名ver)



宅建協会会員の方が広告・販促・告知物においてハトマークシンボルマークをご使用いただけるように「会員業務支援サイト ハトサポ」では、ロゴマークや名刺、封筒などのステーションナリーのデザインフォーマットのダウンロードができるようになっています。ぜひご活用ください。



「会員業務支援サイト ハトサポ」のログインは全宅連ホームページトップより可能です。

全宅連ホームページはこちら
<https://www.zentaku.or.jp/>

全宅連



《既存ハトマークの取扱い》

既存の旧ハトマークは、これまで通り使用可能ですが、今後、新しく作成する物につきましては新ハトマークを使用くださいますようお願いいたします。また、新・ステッカーは今春配布予定です。



令和6年度宅地建物取引士 法定講習会のご案内



令和6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	更新有効期限	申込締切日	会 場
第1回 WEB 座学	視聴期間 4/19 ~ 5/16 5月16日(木)	令和6年9月1日 ~ 11月14日	WEB 3月11日 座学 4月 8日	座学 津会場
第2回 WEB 座学	視聴期間 6/21 ~ 7/18 7月18日(木)	11月16日 ~ 令和7年1月16日	WEB 5月13日 座学 6月17日	座学 津会場
第3回 WEB 座学	視聴期間 7/26 ~ 8/22 8月22日(木)	令和7年1月17日 ~ 2月14日	WEB 6月17日 座学 7月16日	座学 津会場
第4回 WEB 座学	視聴期間 8/30 ~ 9/26 9月26日(木)	2月15日 ~ 3月25日	WEB 7月16日 座学 8月26日	座学 津会場
第5回 WEB 座学	視聴期間 10/25 ~ 11/21 11月21日(木)	3月26日 ~ 5月16日	WEB 9月13日 座学 10月21日	座学 津会場
第6回 WEB 座学	視聴期間 12/27 ~ 1/23 令和7年1月23日(木)	5月17日 ~ 7月20日	WEB 11月18日 座学 12月16日	座学 津会場
第7回 WEB 座学	視聴期間 2/7 ~ 3/6 3月6日(木)	7月22日 ~ 8月29日	WEB 12月16日 座学 令和7年 2月 3日	座学 津会場

【座学会場】※会場…宅建協会（三重県津市上浜町1丁目6-1 三重県不動産会館3階）

※座学講習は会場でDVD視聴による講義となります。

- 受講対象の方には、講習実施日の約6か月前に申込案内書を郵送いたしますので、手続きをお願い致します。
- 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

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(本部)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(本部)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、DVD視聴による講習を受講
- ・確認テストを実施(合否判定はなし)
- ・新宅地建物取引士証は、講習当日に交付

これまで公開したことが無い
ポータルを試しに使ってみたい

年に数回しか
物件掲載しない

皆様のご要望に
お応えしました！

物件公開しない月の
ポータルの固定費が負担

民間ポータル に加盟料不要で 1 物件から公開できる！

民間ポータル
連携

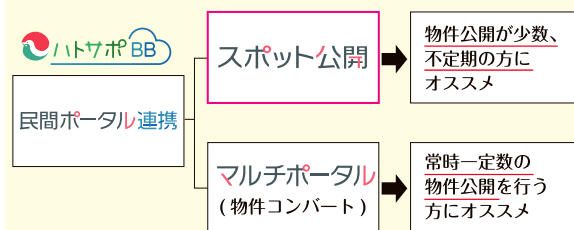
スポット公開

2023 年 10 月から順次
始まります！

「スポット公開」機能とは？

「スポット公開」機能は、ハトサポ BB が提供する「民間ポータル連携」のための新機能です。
ハトサポ BB では、これまで 3 大ポータルへの物件コンバート機能「マルチポータル」を提供してきましたが、今般、物件公開コストを抑えつつ、少ない物件数にも対応できる新機能「スポット公開」を提供します。
民間ポータルの月々の会費無しで、公開したいときに、1 物件から公開できる「スポット公開」機能をぜひご利用ください！

スポット公開とマルチポータルの比較



掲載可能な民間ポータル



【対応種類】賃貸居住用/賃貸事業用/売買
【対応サイト】一般公開/会社間/一般公開+会社間



【対応種類】賃貸居住用/賃貸事業用/売買
【対応サイト】一般公開/会社間/一般公開+会社間

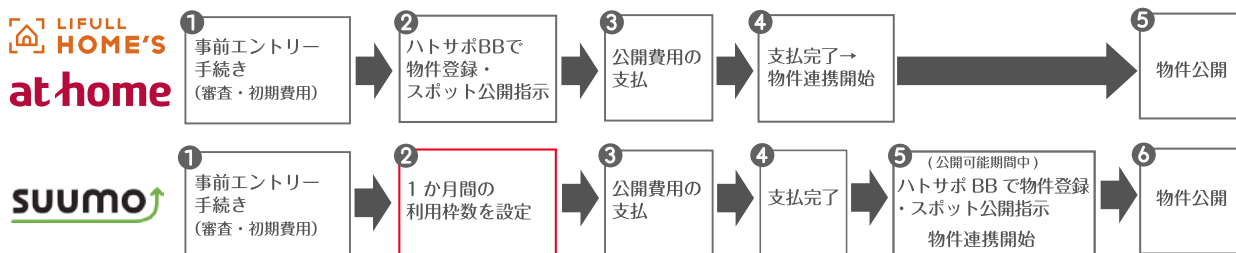


【対応種類】賃貸居住用
【対応サイト】一般公開+会社間

利用申込（事前エントリー）手続き～物件公開までの流れ

スポット公開の利用にあたっては、公開を希望する民間ポータル毎の事前エントリー手続き（民間ポータル側の審査・ハトサポ BB 側への初期費用のお支払い）が必要です。

事前エントリー完了後、LIFULL HOME'S と at home はすぐに物件公開が可能ですが、SUUMO は利用方法が異なります。



※ハトサポ BB は一部の宅建協会所属会員様はご利用いただけません。

スポット公開の概要 (民間ポータル毎)

スポット公開についての詳細
・事前エントリー画面はこちら→
ハトサボログイン画面 QR コード



スポット公開 費用 (記載の金額は全て税込です)

- ・スポット公開のご利用には、「①事前エントリー時」と「②物件公開時」それぞれ以下の費用がかかります。
- ・各費用はいずれもハトサボ BB 側へのお支払いとなります。
- ・お支払い方法は「クレジットカード」または「コンビニ払い」です。
- ・民間ポータルによっては、お得なキャンペーンを実施している場合がございます。上記 QR コードからご確認ください。

																																												
①事前エントリー時に 必要な費用	初期費用 2,200 円 + 事務手数料 220 円	$\left[\begin{array}{l} \text{初期費用} \\ 2,200 円 + \text{事務手数料} \\ 220 円 \end{array} \right] \times \text{利用種類数}$	初期費用 2,200 円 + 事務手数料 220 円																																									
(申込単位)	1 (賃貸居住用 + 賃貸事業用 + 売買) ※1 種類分の費用で 3 種類ご利用いただけます	3 (賃貸居住用 / 賃貸事業用 / 売買) ※申込種類数分の費用がかかります	1 (賃貸居住用)																																									
②物件公開時に 必要な費用	$\left[\begin{array}{l} \text{物件公開費用} \\ \text{単価} + \text{連動手数料} \\ 330 円 \end{array} \right] \times \text{公開物件数}$	$\left[\begin{array}{l} \text{物件公開費用} \\ \text{単価} + \text{連動手数料} \\ 330 円 \end{array} \right] \times \text{公開物件数}$	$\left[\begin{array}{l} \text{物件公開費用} \\ \text{単価} 550 円 + \text{連動手数料} \\ \text{単価} 330 円 \end{array} \right] \times \text{利用枠数}$																																									
(物件公開費用 / 単価)	※単価は各公開先共通 <table><tr><th>期間</th><th>賃貸 (居住用 / 事業用)</th><th>売買</th></tr><tr><td>7 日間</td><td>330 円</td><td>660 円</td></tr><tr><td>14 日間</td><td>660 円</td><td>1,320 円</td></tr><tr><td>21 日間</td><td>990 円</td><td>1,980 円</td></tr><tr><td>28 日間</td><td>1,320 円</td><td>2,640 円</td></tr></table>	期間	賃貸 (居住用 / 事業用)	売買	7 日間	330 円	660 円	14 日間	660 円	1,320 円	21 日間	990 円	1,980 円	28 日間	1,320 円	2,640 円	※全て 14 日間公開 <table><tr><th rowspan="2">種類</th><th colspan="2">単価</th></tr><tr><th>一般 / 一般 + 会社間</th><th>会社間</th></tr><tr><td>賃貸居住用</td><td>759 円</td><td>55 円</td></tr><tr><td>賃貸事業用</td><td>1,518 円</td><td>55 円</td></tr><tr><td>売買</td><td>1,518 円</td><td>55 円</td></tr></table>	種類	単価		一般 / 一般 + 会社間	会社間	賃貸居住用	759 円	55 円	賃貸事業用	1,518 円	55 円	売買	1,518 円	55 円	※公開可能期間内の最大 31 日間～最小 1 日公開 <table><tr><th>利用枠数</th><th>物件公開費用</th></tr><tr><td>0 枠</td><td>0 円</td></tr><tr><td>1 枠</td><td>550 円</td></tr><tr><td>2 枠</td><td>1,100 円</td></tr><tr><td>⋮</td><td>⋮</td></tr><tr><td>10 枠</td><td>5,500 円</td></tr></table>	利用枠数	物件公開費用	0 枠	0 円	1 枠	550 円	2 枠	1,100 円	⋮	⋮	10 枠	5,500 円
期間	賃貸 (居住用 / 事業用)	売買																																										
7 日間	330 円	660 円																																										
14 日間	660 円	1,320 円																																										
21 日間	990 円	1,980 円																																										
28 日間	1,320 円	2,640 円																																										
種類	単価																																											
	一般 / 一般 + 会社間	会社間																																										
賃貸居住用	759 円	55 円																																										
賃貸事業用	1,518 円	55 円																																										
売買	1,518 円	55 円																																										
利用枠数	物件公開費用																																											
0 枠	0 円																																											
1 枠	550 円																																											
2 枠	1,100 円																																											
⋮	⋮																																											
10 枠	5,500 円																																											

スポット公開 利用の要件

事前エントリー完了後のスポット公開利用の要件などは民間ポータル毎に異なりますので、ご利用の際にはご注意ください。

	LIFULL HOME'S	at home	suumo
スポット公開利用の要件	LIFULL 未加盟店のみ利用可能	at home 加盟店、at home 未加盟店 どちらも利用可能	SUUMO 賃貸 未加盟店のみ利用可能
事前エントリー完了	スポット公開 利用開始のタイミング 事前エントリーの 有効期限	事前エントリー完了後いつでも 最終利用から 1 年 6 か月間 スポット公開指示が無い場合に失効	事前エントリー完了後に 利用枠設定 + 公開費用支払い(※下記) なし
スポット公開指示	物件公開の タイミング 同時公開数の上限	公開費用支払い完了後 公開費用支払い完了後 上限なし	(公開費用支払い完了後) 公開可能期間中いつでも 設定した利用枠数 (0 ～ 10 件)

【注：SUUMO スポット公開 公開開始のための手続き】

1 か月単位で公開できます。(右表赤枠「公開可能期間」)

この期間中に物件を公開するためには、
所定の期日(右表「公開費用支払締切り」)までに、
利用枠数の設定と公開費用の支払いを完了※
する必要があります。

※ 毎月の利用枠数設定 + 公開費用支払について

毎月の公開可能期間には、利用枠数設定 + 公開費用支払の締切り(上記表「公開費用支払締切り」)が定められています。この期日までに利用枠数設定 + 公開費用支払が完了していない月はスポット公開がご利用いただけません。この設定 + 支払忘れを予防する方法が支払い方法毎に用意されています。

クレジットカード払いの場合

初回に設定した公開枠数が次回以降も自動継続されますので毎月の利用枠数設定 + 費用支払の手間が不要となります。
(自動継続をせずに毎月手動で設定することも可能です)

コンビニ払いの場合 (クレジットカード払いで自動継続していない場合も含む)

当月開始分に加えて、翌月開始分と翌々月開始分の利用枠設定 + 公開費用支払いを予め行うことが可能です。
(上表の例：当月開始分 = 1 月開始分の場合、2 月開始分 + 3 月開始分の設定 + 支払も可能)

公開開始月	公開可能期間	公開費用支払締切り
	当月 21 日～翌月 20 日	当月 20 日 18 時まで
1 月開始分	1 月 21 日～2 月 20 日	1 月 20 日 18 時まで
2 月開始分	2 月 21 日～3 月 20 日	2 月 20 日 18 時まで
3 月開始分	3 月 21 日～4 月 20 日	3 月 20 日 18 時まで

スポット公開 リリース (予定)

LIFULL HOME'S	事前エントリー 2023 年 8 月 23 日から リリース時期 2023 年 10 月 11 日から	at home	事前エントリー 2023 年 10 月 12 日から リリース時期 2023 年 12 月 14 日から	suumo	事前エントリー 2023 年 10 月 12 日から リリース時期 2024 年 1 月 21 日から
---------------	--	---------	---	-------	--

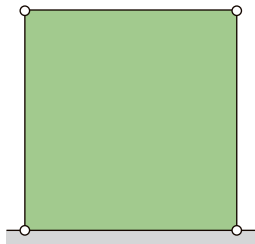
1. 「建築条件付土地取引」における建物に関する表示(第6条)

「建築条件付土地」は売地の広告です

正しい表示例

建築条件付土地 2,000 万円

◎建築条件付
土地である旨
を明瞭に表示



【物件概要】……………
＜建物参考プラン＞

◆建物面積 90㎡◆建物価格 1,500 万円



◎プラン例は
参考情報として
下の方に表示

- ①上記プランは一例です。プランはお客様が自由に決定できます。
- ②上記プランの場合、建物価格のほかに別途、外構工事費、建築確認費用等が約 150 万円必要です。

※この土地は、土地売買契約締結後3か月以内に、○
○ハウスと建物の建築請負契約を締結することを条
件に販売します。この期間内に建築請負契約が締結
されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、
受領した手付金等の金銭は全てお返しします。

違反事例

土地 2,000 万円 + 建物 1,500 万円
新築 3,500 万円



×建物価格を含め
て表示
×間取・建物写真・
パースなど大きく
表示

×この文言を
もって建築条
件の内容を記
載したこと
にはなりません



※間取りはフリープランです。
詳細はお気軽にお問い合わせください。

【物件概要】……………

※建物価格を合算した総額表示や参考プランの
間取図、パースを大きく掲載し新築住宅の広告
であると誤認される場合、**広告表示の開始時期
の制限(第5条)に違反するおそれがあります**

2. 「特定用語の使用基準」(第18条)

特定用語の 使用基準とは？

表示規約では「特定用語」として、使用する際の意義を定めたり、使用する際にその用語の表示を裏付ける合理的な根拠となる事実がなければ使用してはならない用語があります。

①使用する際の『意義』を定めている用語

用 語	意 義
ア 新築	建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないもの
イ 新発売	新たに造成された宅地又は新築の住宅（造成工事又は建築工事完了前のものを含む）について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと

用 語		意 義			
ウ エ	ダイニング・キッチン リビング・ダイニング・ キッチン	その用途に従って使用するために 必要な広さ、形状及び機能を有す るもの (目安となる広さは右表のとおり)	居室(寝室)数	DK	LDK
			1 部屋	4.5畳	8 畳
			2 部屋以上	6 畳以上	10畳以上
オ	宅地の造成工事の完了	宅地上に建物を直ちに建築することができる状態に至った時点			
カ	建物の建築工事の完了	建物をその用途に従い直ちに使用することができる状態に至った時点			

②使用する際には、その表示内容を裏付ける合理的根拠を保有していなければならない用語(①・②については、その根拠の表示も必要です。また、以下に記載の用語は例示ですので、同様の意味を持つ用語の使用についても気をつける必要があります。)

①	「最高」「最高級」「極」「特級」等 ⇒ 最上級を意味する用語 × 「最高の住み心地」 、 「超一級」 の住まい ○「△△社の 最上級 グレードのシステムキッチン○○型を採用」
②	「買得」「掘出」「土地値」「格安」「投売り」「破格」「特安」「激安」「バーゲンセール」「安値」等 ⇒ 著しく安いという印象を与える用語 ×「お 買得 情報！ 格安 の住まいです」、 「激安 物件」、「築年数が古い ため ほぼ 土地値 です」
③	「完全」「完ぺき」「万全」等 ⇒ 全く欠けるところがないこと又は全く手落ちがないことを意味する用語 × 「完ぺき な施工」、「震度7でも 絶対 に倒壊しません」 ○「防災・防犯に配慮して、○○セキュリティシステムを採用」
④	「日本初」「業界一」「超」「当社だけ」「他に類を見ない」「抜群」等 ⇒ 競争事業者の供給するもの又は競争事業者よりも優位に立つことを意味する用語 × 「当社だけ のサービスです」、「 抜群 の立地」 ○「千葉県 初 ！●●社のシステムキッチン ※千葉県内の分譲マンションで初の採用（2023年5月現在、●●社調べ）」
⑤	「特選」「厳選」等 ⇒ 一定の基準により選別されたことを意味する用語 × 「厳選 された住まいばかり」、「 特別 価格」、「△△不動産の 特選 物件！」 ○「 特選 新築住宅情報 紹介する10物件はすべて次の条件を満たしています」 1. 最寄駅徒歩5分以内 2. 敷地面積150㎡以上 3. 4m以上の道路に接している
⑥	「完売」等 ⇒ 著しく人気が高く、売行きがよいという印象を与える用語 ×「第一期 完売 御礼！いよいよ第二期販売開始」（※実際には、売れ残りがある場合）

営利法人の6件の転売取引に関与した 買主側媒介業者代表者に無免許営業幫助を認定し 罰金刑を言い渡した事例

(名古屋高判 令 4・9・15 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

関係会社2社において、宅建業免許を受けずに、土地区画整理事業地内の土地を転売目的で購入し、約3年の間に計6件の売却を行った行為について無免許営業に該当するとし、その媒介を行った買主側媒介業者の代表者に、無免許営業幫助を認定して罰金刑を言い渡した事例（名古屋高裁 令和4年9月15日判決 ウエストロー・ジャパン）

① 事案の概要

宅建業免許を有していない、a社（日用雑貨品卸売業等・代表者A）及びその実質的な子会社b社（不動産賃貸業等・実質的経営者A）、（以下、本件各社）は、Aが副組合長であるP土地区画整理事業の区域内の土地について、Y（被告・宅建業者y社の代表者）や第三者から、土地の所有者が売却を希望しているので購入してもらえないと言われて購入し、その取得から数年の間である平成30年5月から約2年の間にa社は4物件の売却を、b社は平成29年6月及び平成30年6月に2物件の売却を行い、各取引についてy社は媒介業者として関与して買主より媒介手数料を受領した。

Yは、この一連の取引に関し、Aによる本件各社の本件各取引は宅建業法12条1項の無免許営業に該当し、Yには無免許営業罪の共同正犯が成立するとして起訴された。

原審（名古屋地判 令4・3・10）は、本件各社による無免許営業を認定し、YはAと意思を通じて自己の犯罪として本件無免許営業に関与したもので、無免許営業罪の共謀共同正犯が成立するとして、Yに罰金50万円を

言い渡した。

Yは、原審判断について、訴の受理に関する違法、事実誤認、法令適用の誤り、量刑不当等を主張し控訴した。

② 判決の要旨

裁判所は、原審の無免許営業罪の共謀共同正犯の認定を破棄し、無免許営業幫助を認定して、Yに25万円の罰金を言い渡した。

(1) 公訴権濫用の主張について

Yは、a社がY以外の業者を仲介人として宅地等を売却した事案は立件されていないことから、Yが関与した事案だけが立件された本件は、公訴権を濫用した不平等起訴で、公訴は棄却されるべきと主張する。

しかし、検察官の裁量権の逸脱が公訴提起を無効ならしめる場合は、公訴の提起自体が検察官の職務犯罪を構成するような極限的な場合に限られ、本件はそのような場合に当たらない。審判の対象になっていない他事件は犯罪の情状等の事情が明らかでなく、他事件の公訴権の発動の状況と対比することのみによって本件公訴提起が検察官の裁量権を逸脱したということはできない。

(2) 本件各社の無免許営業の該当性について

Yは、本件各社が行った本件各取引は無免許営業に該当しないと主張する。

そこで検討すると、転売された各土地は、Aが、Y又は第三者から土地の所有者が売却を希望しているので購入してもらえないと言われて、本件各社が購入したもので、本件各取引がされた当時は遊休不動産と指摘されていたこと、本件各土地の購入時期はいずれも

仮換地指定の後であり、いずれ宅地として整備され、値段が上がる可能性が高かったといえること、Aにおいては、本件各社が利用しないままこれらを所有し続けるつもりはなく、住宅や商業施設等を建設したい者が現れれば売却することを想定していたことなど、いずれも、購入時において、本件各社に本件各土地を事業に利用する具体的な予定、計画があったとは認められない。

そして、本件各取引の相手方は、本件各会社の業務とは関係なく、その土地の取得を希望した個人や会社であり、本件各取引の売買代金は、購入した金額より高くなっていること、本件各社は、他にも本件各取引と同様の所有地の売却や、土地の購入をしていたことが認められる。

以上によれば、本件各社は、事業に利用する予定や計画がないまま、仮換地の指定がされていて、いずれ宅地化されて価格が上がる可能性が高い本件各土地を購入したが、いずれ転売する予定であって、実際にも、購入時よりも高く本件各土地を売却し、ほかにも同様の土地売買をしていたのであるから、積極的に土地を買い求め、転売を図ったものではなくとも、営利目的で宅建業をしたことになるというべきであり、原判決の本件各取引が宅建業法 12 条 1 項所定の無免許営業に該当するとした結論に誤りがあるとはいえない。

(3) Yの正犯性について

Yは、本件各土地の売却の意思決定そのものに関与していないし、売主から媒介手数料や売主が転売により得た利益の分け前を受けてもいない。

Yの行為は、宅建業法上の媒介をする行為に当たるもので、本件各取引を容易ならしめるものではあるが、Yが自分たちの犯罪としてAらと一緒に本件各取引をしたとま

では言えないことから、Yについては無免許営業幫助の事実を認定すべきであり、無免許営業罪の共同正犯とは認められない。

(4) 判決

Aが行った宅地建物取引業の無免許営業は、期間の長さ、取引物件の個数、売買代金の額などからすると、必ずしも軽微とはいえない。Yは、その事情を知った上で媒介業者としてこれを幫助したもので、その刑事責任は軽視できない。そうすると、Yに対しては、主文の罰金刑が相当である。

③ まとめ

無免許者の宅建業取引に、宅建業者が媒介等により関与することは、宅建業法が目的とする「不動産取引の公正の確保・悪質な不動産業者の排除」を脅かす、無免許営業という犯罪行為を、免許を持つ宅建業者が手助けすることであり、宅建業法においては、宅建業法 12 条 1 項の違反行為に不当に関与した(同 65 条 2 項 5 号)等として行政処分の、刑法においては幫助犯(刑法 62 条の 1)として刑事罰の対象となる。本件では、売主の無免許営業を知らず、取引の幫助を行った刑事責任は軽視できないとして、宅建業者代表者に、罰金刑が言い渡されている。

無免許営業を知らずの幫助は論外であるが、売主・買主が、無免許営業の認識なく転売等の取引を行おうとする場合があるので、媒介業者においては、取引に際して、買主には購入目的の確認を、売主には不動産の取引経緯と売却事由の確認を行うことが重要であり、無免許営業が疑われる場合には、より慎重な対応を行う必要がある。

(調査研究部上席研究員)

反社会的勢力データベース照会システムについて

宅建協会会員は、全宅連会員業務支援サイト「ハトサポ」にて「反社会的勢力データベース」への照会がご利用いただけるようになりました。

「ハトサポ」での反社会的勢力データベース照会の流れ

- (1)全宅連ホームページおよび三重宅建ホームページより「ハトサポ」をクリック
- (2)「ハトサポID・パスワード」を入力しログイン

- (3)ハトサポTOP画面内の「反社会的勢力の照会」のボタンをクリックしてご利用ください。



※「反社会的勢力データベース照会システム」とは
不動産業界5団体で構成される【不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会】が、契約前に取引の相手方が反社会的勢力であるか否かを確認するための支援ツールとして構築し運用しているシステムです。
警察機関若しくは暴力追放運動推進センターに確認および相談する必要があると認められる場合に、その前段階の補完確認手段としてご利用していただくものになります。

基本的人権の尊重は宅建業者にとって社会的責務です



「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

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典6

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典7

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典8

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典9

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典10

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典11

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典12

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典13

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典14

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典15

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典16

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典17

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典18

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典19

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典20

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典21

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典22

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

特典23

「全宅管理クラウド」(入会者専用クラウド)

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

全宅管理の入会メリットなど、本資料の内容を
動画にて解説していますので、ぜひご視聴ください。

入会に関してご不明な点等ございましたら、
ぜひお気軽にお問い合わせください。



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6年1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。