REAL PARTNER

(社)富山県宅地建物取引業協会

宅建富山

September. 2012

Vol. 85

社団法人 富山県宅地建物取引業協会

当協会のホームページ(物件情報・掲載中)
URL http://www.toyama-takken.com/

富岩運河環水公園 遊覧船

宅建富山

September. 2012　Vol.85

Contents

1　挨　拶　会長　加田清男

2　最近の不動産業を取り巻く現況について
富山県土木部建築住宅課長　岡本達也

3　副会長就任のご挨拶　副会長　小西　勝

4　夏休み　監事　松村篤樹

5　〔事務局だより〕
宅建協会ほか二団体通常総会
役員名簿・委員会構成

6　人材育成セミナーの開講

7　支部だより 不動産の日（富山会場・高岡会場）

9　民間住宅活用型住宅
セーフティネット整備推進事業
富山県中古住宅流通促進協議会の設立

10　コンサル自主研修会開催
公益社団法人認定申請に向けて
広告相談事例

17　会員異動

19　編集後記

挨　拶

会　長

加田清男

会員の皆様方には、益々のご健勝ご清栄のこととお慶び申し上げます。

去る５月25日、宅建協会ほか二団体の通常総会におきまして、会長に再任頂き、責任の重大さを痛感しているところであります。

協会運営も皆様方のご協力とご支援により順調に推移しているところであり、今後も会員各位の経営基盤安定の一助となるよう邁進する所存であります。

昨年、東日本大震災が発生し多数の尊い命が奪われ甚大な天災から１年５ヶ月が経ちますが、未だに復興が遅々として進んでいない状況であり、１日も早く被災地の復興を願うものであります。

当協会は、会員各位から義援金を募り、全宅連を通じて、国・被災県協会に義援金を送った他、県との災害協定を拡大解釈して、被災地から避難してきた方々に住宅相談所を開設のうえ、相談に対応するとともに、無償で賃貸住宅への媒介を会員各位のご協力を得て行い、県知事より感謝の言葉を頂戴した次第であります。

公益社団法人移行申請を行うために、新公益法人制度対策特別委員会にて公益社団法人定款・定款施行規則・各種規程を策定するとともに、公益目的事業の検討を重ね、主管課である県・建築住宅課及び公益認定委員会事務局である県・文書学術課と折衝を度々行い、内諾を得られましたので、平成25年度より公益社団法人としてスタートさせるべく、８月に認定申請を行いました。

当協会の社会的使命として、不動産流通の近代化・促進対策と不動産に携わる人材の育成及び消費者保護並びに地域活性化を中心に事業を展開して行くこととなります。

一方、会員業務支援事業にも力を注ぎ、会員各位の経営基盤の安定に繋がるよう事業を行っていく所存であり、県土木部関係課、富山県議会議員会との懇談会を開催し、業務に直結する諸問題に関して具体例を呈示して改善されるように図るとともに、支部単位による市町村議会議員団及び市町村関係課との意見交換会の開催や要望活動を展開して行くこととしております。

我々不動産業界は政策産業であり、国土交通省を始めとした関係官庁及び富山県選出国会議員に対して税制や政策関係の要望・陳情活動を全国の単協と歩調を合わせて展開して行くこととしております。

今年度も研修科目を充実し実務に役立つ科目設定を行うとともに、業務の拡大に繋がるように不動産コンサルティングに関する研修会や賃貸不動産管理業務に係る研修会を開催して参ります。

終わりに、財政改革の一層の促進を図り、財政の健全化に努めるとともに、消費者の皆様に信頼される協会を目指して、役員一同一丸となって努力していく所存でありますので、今後ともご支援ご協力を賜りますようお願い申し上げますとともに、会員各位の益々のご繁栄とご多幸をご祈念申し上げます。

最近の不動産業を取り巻く現況について

富山県土木部建築住宅課長
岡本達也

貴協会におかれましては、設立以来、良好な宅地・建物の供給、公平で適正な不動産取引を通し、本県の住宅行政にご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

また、日頃から宅地建物取引主任者資格試験や法定講習の実施、暴力団等反社会勢力排除への取り組みや、東日本大震災の被災者への民間賃貸住宅の提供等、多方面において多大なご支援、ご協力をいただいているところであり、重ねて感謝申し上げます。

さて、我が国の景気は東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にある中で、穏やかに持ち直しており、本県における平成 23 年度の新設着工住宅戸数は、着工戸数が 5,715 戸、対前年比 6.3%増と２年連続の増加となりました。住宅金融支援機構の優良住宅支援制度の拡充や、住宅エコポイント等の政策効果の下支えが増加に繋がったものと考えております。

県では去る４月に「新・元気とやま創造計画」を策定しました。この計画の中で、「住生活の向上」を政策の一つに掲げ、耐震性やバリアフリー性能等を備えた地球環境にもやさしい住まいで、それぞれのライフステージに応じて豊かな住生活が営まれることを目標に各種施策に取り組むこととしております。

主な施策としては、①住宅の耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化等の促進、②住宅市場の環境整備と住宅セーフティネットの充実、③まちなかや散居村等田園地域の住環境の整備、④本県の気候・風土、伝統・文化と調和した住環境の整備などです。

これらの施策を着実に実施するため、国、市町村と密接に連携し、県民や事業者の皆様のご支援、ご協力を賜りたいと考えており、貴協会の皆様におかれましてもよろしくお願いいたします。

ところで、最近の不動産業を取り巻く現況ですが、国では、既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空き家を有効活用することにより住宅セーフティネットの整備を進めることを目的に、今年度、「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」を実施されております。

県では、貴協会のご協力をいただき、去る６月に「富山県居住支援協議会」を設立し、この事業の補助を受けることのできる区域となったところであり、皆様方には、この事業を大いに活用いただければと考えております。

また、貴協会が中心となられ、本県の中古住宅の流通促進に向けた新たなビジネスモデル等に関する調査・検討を目的に、「富山県中古住宅流通促進協議会」を去る６月に設立され、国の「地域モデル事業を実践する事業者」に選定されたところであります。

地域の不動産業活性化に向けた貴協会の真摯な取り組みとリーダーシップに深く敬意を表しますとともに、モデル事業の成功を祈念いたしております。

終わりに、貴協会におかれましては、引き続き宅地建物の公正な取引と県民の住環境の向上のため、一層ご尽力をいただくとともに、県政の推進に変らぬご支援の程よろしくお願いいたします。

そして、貴協会が引き続き業界の指導的役割を果たされることをご期待申し上げるとともに、貴協会の益々のご発展と会員各位のご健勝、ご多幸を心から祈念いたしまして、ご挨拶とさせていただきます。

副会長就任のご挨拶

副会長

小西　勝

去る５月25日、宅建協会第46回通常総会におきまして、副会長に選任され、その責任の重大さを痛感すると同時に、私に与えられた負託の完遂に全力を傾注すべきと決意をいたしているものであります。

さて、営々と続くデフレ状況の中にあって、脱却できないまま、昨年３月11日の東日本大震災による甚大な被害、長期にわたる円高、ユーロ安、ドル安などの金融不安、そして景気の先行きは予断を許さない状況となっています。

このような厳しい社会背景の中、国会では消費税増税を柱とする社会保障と税の一体改革関連法案を成立させました。

このことは、内需の柱である不動産流通市場に水を差すことが懸念されます。しかし、一方では若干の光明の兆しとして、国土交通省主導で不動産流通の梃入れ策として「中古住宅流通促進事業」をはじめ、「情報整備による不動産流通ストック整備事業」等も積極的に展開されようとしております。

反面、政府は「決められない政治」と揶揄されながら近いうちに解散という流れになりそうです。当協会は政策産業として、政治の行く末を注視いたしたいところであります。

懸案の協会の公益法人化もいよいよ具体化されつつあり、大きな変換期を迎えます。

加田会長をリーダーとして「協働」する意思を認識しつつ組織運営をすべきと考えています。

会員の皆様のさらなる御支援と御指導を賜りますようお願い申しあげますと共に、御健勝と御多幸を心よりお願い申しあげまして私の副会長就任のご挨拶とさせていただきます。

夏休み

監　事
松村篤樹

今年の夏休みは、自己啓発を兼ねてある研修を三日間受けてみた。たぶん皆さんの中にご存知の方も多いと思うのであるが、「７つの習慣」の研修会である。７つの習慣という言葉さえ知らなかったのだが、ある経営者が数ヶ月前にスティーブン・コヴィー著の「７つの習慣」（原本のタイトルは「The Seven Habits Of Highly Effective People」）を渡された。半信半疑読み進んだが、次第に当たり前のことであるが、実行を徹底するには、視点を変える必要があるなと感じた。

紹介者は、クライアントでもあり今後話の種にもなると思い、是が非でも受けたいという強い思いはなかったのだが、夏休みを兼ねて受講してみた。

研修の内容について、いくつか印象的な部分もあった。多分個人差があるとは思うが、私が他者を理解するときの自分の「メガネ」がどのようなものか、ハッキリと思い知らされる実験があった。これをご紹介したいと思う。

読者の方は、部長とします。いま、お客様の展示会の開催を支援する業務を受託しています。ＡさんとＢさんが従事しています。リーダーは、経験も豊かなＡさんです。Ａさんのもとで仕事をしているＢさんは、進捗50％の時にあなたのところへ来て次のようなことを言っています。部長であるあなたは、どのように対応しますか。

「今度の展示会の件ですが、この仕事はＡさんにやってもらえばよいのではないですか。私は特にお手伝いする必要もないので、今日から降りたいのですが。」

この対話は、５つ目の習慣である「理解してから理解される」に関する実験である。私は部長役をやって、Ｂさんを演じる相手の方と会話を進めた。しかし、Ｂさんを理解することには失敗をした。実験の開始前にＢさん役を務める人は、事前にＢさんの本当の考えを知らされる。部長役のあなたはＢさんの本音を知る由もない。会話の中からＢさんの本当の考えを理解し、新しい解決へと導くものである。

Ｂさんの本音は、正確には覚えていないのだが、だいたい次のようなものであったと思う。

「Ａさんは自分の考えを押し付けてくる。しかし、私にはもっといいアイデアがあると思うが、Ａさんは聞きもしない。自分なり考えを出せるようにリーダーとしてチームをまとめながら仕事をしてみたい。」

わたしの失敗は、Ｂさんの発言をＡさんとの人間関係のこじれととってしまい、それ以上深く理解しようとしなかった。Ｂさんが外れた場合、仕事の納期は守れるのか、必要な人材の確保は可能かを考え、Ｂさんを外すか説得するかという点に集中してしまった。これでは、Ｂさんは自分の本当の考えを安心して打ち明けることはできない。

受講者72人であり、36組の対話が行われたが、Ｂさんの本当の思いを明らかにできたチームは少なかった。

研修中、相手を変えて受講者同士が会話をする必要があり、また昼食もメンバーを変えて丸テーブルでとるため自然会話が進む。受講者の多くは若く、また女性の参加者も２割程度いたように思う。ほとんどが会社の研修制度により参加しているが、自己の成長意欲の高さはよく伝わってくる。また、自分とは異なる意見や発想にも触れることができる。こうした経験やそのとき感じる感覚は、明らかに自分の背筋を伸ばす。

年に１度ぐらいは、まったく知らない他者の中に身をおくことも良いと実感した。

以上

宅建協会ほか二団体通常総会開かれる

会　長　　加田　清男（再任・富山）
副会長　　追分　直樹（再任・富山）
副会長　　小西　　勝（新任・砺波）
専務理事　　泉野　正人（新任・富山）

去る５月25日富山県不動産会館において、宅建協会の通常総会が多数の会員出席のもとに開催され、平成23年度事業報告・決算報告及び平成24年度事業計画（案）・正味財産増減計算書ベースによる収支予算書（案）が可決承認されました。

また、公益社団法人認定申請を平成24年度に行う件及び加田清男会長を代表理事とする件が可決承認されました。

今年度より保証協会は、公益社団法人としてスタートしていることから、承認事項であった平成23年度事業報告・決算報告・24年度事業計画・収支予算書については、総会への報告事項となり各々報告されました。

組織構造改革の一環として、今年度より二団体の理事（幹事）定数35名を22名にしての役員改選が執り行われ、下記の方々が選任されました。

役職	氏名			
会長	加田　清男			
副会長	追分　直樹	小西　　勝		
専務理事	泉野　正人			
常務理事	前田　隆夫	酒井　　誠	相川　隆二	石﨑　元蔵
	笹田　　康	越後　　正	熊谷　武志	
理事	山本　幸雄	中村　孝志	吉田　　隆	島田　行浩
	北野　　繁	松下　哲正	松木　延夫	大島　重隆
	飴谷　彰人	荒木　勇夫		
監事	中田　久喜	山本　行雄	木本　　勲	浦田　行雄
外部監事	松村　篤樹			

宅建協会	委員長	副委員長	委員	委員	委員
総務・財政委員会	越後　　正	山本　幸雄	大島　重隆	小西　　勝	
消費者保護委員会	笹田　　康	荒木　勇夫	島田　行浩	相川　隆二	
地域活性化委員会	大島　重隆	中村　孝志	熊谷　武志	吉田　　隆	石﨑　元蔵
会員業務支援委員会	荒木　勇夫	松下　哲正	北野　　繁	飴谷　彰人	松木　延夫

保証協会	委員長	副委員長	委員	委員
総務・財務所管委員会	飴谷　彰人	松木　延夫	中村　孝志	石﨑　元蔵
苦情解決・研修業務所管委員会	熊谷　武志	吉田　　隆	荒木　勇夫	相川　隆二

人材育成セミナーの開講

今年度より、当協会の人材育成事業の一環として、不動産業を起業する方々のさまざまな疑問や不安の解消を図ることを目的に、参加費無料による人材育成セミナーを年２回開講することとしました。

併せて、セミナー終了後に個別相談会を開設し、相談者に的確なアドバイスを行います。

セミナー日程

第１回セミナー　平成24年９月19日（水）午後２時～４時30分
第２回セミナー　平成25年３月６日（水）午後２時～４時30分

開講場所

富山県不動産会館２階会議室　　富山市元町2-3-11

講演内容

・開業にあたって　土地・建物の利用規制関連法解説
・開業から事業軌道化までの体験談・苦労話

定員

各回30名（申込先着順により受付）

受講申込方法

セミナー参加申込書は、
協会ホームページからダウンロード或いはチラシの参加申込書に必要事項を記入の上、
ＦＡＸ（076-491-4536）又はメール（takken@toyama-takken.com）で申し込み。

申込締切日

第１回　平成24年９月18日（火）
第２回　平成25年３月５日（火）

告知方法

協会ホームページ
新聞広告
チラシを作成し、全会員・受験産業（日建学院・大原簿記専門学校・総合資格・東京リーガルマインド）・県建築住宅課に配布

問い合わせ

（社）富山県宅地建物取引業協会
ＴＥＬ　076-425-5514

支部だより

不動産の日

開催日　平成 24 年 9 月 23 日（日）

＊富山会場＊

富山支部・新川支部では、昨年度に引き続き今年度も「不動産の日　ふれあい講演会」として富山第一ホテルに於いて、会員・一般消費者を対象に、マスコミ等で人気の元三重県知事・早稲田大学大学院教授　北川正恭（きたがわ　まさやす）氏を講師として講演会を開催致しました。

＊高岡会場＊

「不動産の日」市民セミナー

付加価値
地域ブランド化で地域を活性化！

～“魅力”の作り方と生かし方～

■講師

田中 章雄氏

㈱ブランド総合研究所代表

参加費無料

■職歴・経歴

1983年　東京工業大学理学部卒業
1984年　日経ＢＰ社入社、調査開発、開発センター勤務
1987年　日経エクゼクティブサービス開発制作長
1988年　日経ギフト編集
1990年　日経ＢＰ社開発部副長
1995年　日経ＢＰ社調査部次長
2002年　日経ＢＰコンサルティング調査部長
2003年　日経ＢＰ社退職
2003年　日本ブランド戦略研究所設立、代表取締役社長に就任
2005年11月
　　新会社「ブランド総合研究所」を設立し、代表取締役社長に就任

開催日　**平成24年 9月 21日(金)**

時　間　**午後 6:30～8:00（受付開始6:00）**

場　所　**高岡商工ビル 2F大ホール**

高岡市丸の内1-40　TEL 0766-23-5000

【主催及びお問合せ】

社団法人 **富山県宅地建物取引業協会 高岡支部**

TEL 0766-25-0021

【後援】

国土交通省・高岡商工会議所・氷見商工会議所・射水商工会議所
射水市商工会・北日本新聞社

不動産無料相談会

時 間　**1時～7時**　　会 場　**高岡商工ビル1階**（高岡市丸の内1-40）

民間住宅活用型住宅 セーフティネット整備推進事業

国土交通省では、「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」として、既存の民間賃貸住宅の質の向上を図ると共に空き家を有効に活用することにより、住宅確保配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害等には機動的な公的利用を可能とする環境を構築することを目的に、賃貸住宅の一定要件を満たす改修工事を行う者に対して、補助金の交付を受けることが出来る事業である。

補助金を受けるためには、地方公共団体・不動産関係団体・福祉・居住支援団体が参画しての協議会が設立されていることが要件となっていることから、一日も早くこの制度を利用出来るようにするために、平成24年６月14日に協議会を設立されました。

早速、県下４会場において業務研修会を開催して、この制度の周知を図ったところであります。

富山県中古住宅流通促進協議会の設立

国土交通省では、中古住宅の流通促進を図るために、「中古不動産流通市場の活性化に関する調査検討業務」として、事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務実施者を募っていたことから、富山県の不動産関連団体等で、この事業の促進を図るべく富山県宅地建物取引業協会・全日本不動産協会富山県本部・富山県不動産鑑定士協会・富山県古民家再生協会が発起団体として「富山県中古住宅流通促進協議会」を設立し、申請を行いました。結果、平成24年７月27日に全国で19件の応募の中から当協議会を含めて12件選定されました。

事業の内容としては、富山県の優良使用資材活用と施工に優れた良質な中古住宅リフォームにより、不動産資源の有効活用と流通市場活性化を図ると共に、中古住宅解体除却時に排出されるCO_2の削減や森林資源の有効活用により環境保全に寄与。また、空き家と狭隘道路の解消により、街並環境や安心して暮らせる地域づくりを目指すことを目的としています。

今後、金融機関を始め不動産関係団体に参画を募り、実りある協議会活動を展開して行くこととしております。

コンサル自主研修会開講

去る、９月５日に富山県不動産会館において不動産コンサルティング技能登録者を対象とした第５回自主研修会を開講しました。

この研修会は、年に１度不動産コンサルティング協議会主催で開催しており、コンサル業務の普及・技能登録者の知識の研鑽を図ってもらうことを目的としておりますので、団体間の垣根は一切無く、全日富山本部・住宅宅地協会・宅建協会会員、及び鑑定士・税理士の方々でコンサル技能登録者の方で72数名、並びにコンサル業務に関心のある方で10数名受講されました。

当日は、東京よりダンコンサルティング㈱塩見哲氏を講師に招聘して「贈与から考える不動産相続の有り方」について３時間に亘り講義が執り行われ、82名の方々が熱心に聴講されました。

公益社団法人認定申請に向けて

新公益法人制度改革特別委員会において公益社団法人認定申請に向けて検討を重ねて、昨年の総会で、公益社団法人富山県宅地建物取引業協会定款の承認、今年の総会にて公益社団法人認定申請を行うことの承認を受けました。

各種規則・規定の策定、公益認定要件である公益目的事業比率・収支相償・遊休保有財産額の制限・役員の1/3規定の全ての項目をクリアさせて、今秋に認定申請を行うまでに至り、平成25年４月１日より公益社団法人として新たにスタートをすることが出来るメドがつきました。

不動産広告相談事例

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会に寄せられた不動産広告の相談事例を広告作成の参考に資して頂きたく掲載します。

Ｑ１　会員登録をしないと詳細情報が閲覧できないホームページ

不動産業者のホームページにおいて、次の表示のように「会員限定　未公開物件」、「詳細はこちら」等と題して必要な表示事項の一部を表示するのみで、電子メールアドレス、氏名、連絡先等を記入して会員登録をしないと、詳細な物件概要など必要な表示事項のすべてが閲覧できないという手法を用いているものが見受けられます。このような広告は問題ないのでしょうか。

[○○社のホームページの表示]

会員限定！！　未公開物件！！

新築住宅　○○市△町　○○駅歩６分　5,400万円

中古住宅　□□市○町　△△駅歩９分　2,980万円

詳細はこちら　※

※「詳細はこちら」をクリックすると別ウィンドウで会員登録の手続きを要求され、これをしないと詳細な物件概要など必要な表示事項のすべてを閲覧することができない。

A　表示規約第８条（必要な表示事項）において、規則で定める媒体（インターネット広告等の４区分）を用いて物件の表示をするときは、規則で定める一定の事項を「見やすい場所に、見やすい大きさ、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明りょうに表示しなければならない。」と規定しています。

したがって、インターネット広告において物件の広告をした場合は、物件概要など必要な表示事項のすべてを明りょうに表示しなければなりません。

ご質問のホームページは物件情報の一部を掲載しているだけで、電子メールアドレス、氏名、連絡先等を記入して会員登録をしないと、詳細な物件概要など必要な表示事項のすべてが閲覧できないというものですから、規約第８条の規定に違反する広告となります。

なお、会員登録した方にのみ物件情報を提供したい場合は、物件の広告と判断されないよう物件情報を一切表示せずに、例えば「当社の会員にご登録いただいた方のみに提供する物件情報もございます。興味のある方は会員登録手続きを行ってください。追って、ＩＤとパスワードをご連絡いたします。」等と記載の上、会員手続きをとった方にのみ物件情報を開示することは問題ありません。

Ｑ２　マンションの１棟一括売り

総戸数15戸のマンション１棟を一括で販売しようと考えています。ホームページに広告を掲載する場合の必要な表示事項を教えてください。

A　マンション等の全戸を一括して売却する場合は、土地付建物の取引となりますので、表示規約第８条（必要な表示事項）の別表11の物件種別５の「新築住宅・中古住宅・新築分譲住宅で残戸数が１戸のもの」に掲げる10の必要な表示事項（①広告主の名称又は商号並びに事務所の所在地、②広告主の事務所の電話番号、③宅建業法による免許証番号、④取引態様、⑤交通の利便、⑥土地の区画面積及び私道負担面積、⑦建物面積、⑧建物の建築年月、⑨価格、⑩情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日）をすべて記載する必要があります。

しかし、これらの必要な表示事項は、中古住宅や新築住宅などの土地付一戸建住宅を前提に定めたもので、一戸建住宅とマンション等の共同住宅とでは、建物の形質、構造、居住性などが異なりますから、一戸建住宅としての必要な表示事項を記載しただけでは、取引しようとする物件の構造等を説明するには不十分といえるでしょう。

このため、前記の10項目に加えて、構造等（⑪総戸数、⑫構造、⑬階数及び⑭一戸当たりの専有面積）を表示し、さらに、分譲物件と誤認されないように、建物を一括で売却する旨も表示する必要があるでしょう。

Ｑ３　販売戸数が未定の場合の予告広告の表示方法

総戸数60戸の新築分譲マンションを数期に分けて販売したいと考えていますが、第１期の販売戸数が確定しておりませんので、総戸数60戸全体の予定価格（予定最低価格、予定最高価格及び予定最多価格帯）、専有面積及びバルコニー面積を記載して予告広告を行う予定です。

ここで心配なのは、仮に、予告広告に記載した予定最低価格に対応する住戸を第１期の販売対象とせず、次期以降の販売対象とした場合、第１期の本広告の価格だけをみると、予告広告において記載した

最低価格に対応する住戸がないため値上げしたものとみなされ、規約に違反する不当表示として問題になるのではないかという点ですが、規約上の取扱いを教えてください。

A　予告広告を行う場合は、表示規約施行規則第６条第３項において、必要な表示事項は、第１号から第５号までに掲げる事項であるとし、第５号には、「予告広告をする時点において、すべての予定販売区画、予定販売戸数又は予定賃貸戸数を一括して販売（取引）するか、又は数期に分けて販売（取引）するかが確定していない場合は、その旨及び当該予告広告以降に行う本広告において販売区画数、販売戸数又は賃貸戸数を明示する旨」規定しています。

したがって、ご質問の場合は、第５号の規定に基づいて表示すれば問題はなく、仮に、第１期の本広告で表示した最低価格が予告広告で表示した予定最低価格を上回った価格であったとしても、規約に違反するものとしては取り扱われません。

ちなみに、予告広告で表示した予定最低価格が次期以降の販売対象住戸のいずれにも該当しないといったことにならないよう注意が必要です。

[参考：予告広告の表示例]

予告広告

第１期販売予定時期／平成22年11月下旬

※本広告を行うまでは、契約又は予約の申込みには一切応じません。また、申込みの順位の確保に関する措置も講じません。

物件概要（全体概要）

●所在地／…　●交通／…　●総戸数／60戸　●第１期販売戸数／未定

●予定販売価格／4,300万円～5,500万円・予定最多販売価格帯4,700万円台

●専有面積／77㎡～106㎡　●バルコニー面積／10㎡～23㎡　●取引態様／売主…

※総戸数60戸を数期に分けて販売する予定ですが、第１期の販売予定住戸が確定していません。当該広告に記載した予定価格、専有面積及びバルコニー面積は、総戸数60戸全体を対象としております。本広告において、第１期の販売戸数とともに第１期分の価格、専有面積及びバルコニー面積をお伝えします。

Ｑ４　社内資料や業者間情報図面の取扱い

新聞折込チラシ、雑誌、インターネット広告などが不動産広告のルール規制の対象になるのは分かりますが、社内資料、業者間情報図面なども規制の対象になりますか。

A　表示規約において、「「表示」とは、顧客を誘引するための手段として事業者が不動産（物件）の内容又は取引条件その他取引（事業者自らが貸借の当事者となって行う取引を含む。）に関する事項について行う広告その他の表示をいう。」と規定しています（表示規約第４条第５号）。

質問の社内資料、業者間情報図面などは、これらが社内のみで利用されたり、あるいは、不動産業間のみで利用される限りにおいては、表示規約で規制される「表示」とはなりません。

しかし、これらが社内資料であったとか、通常、業者間で利用するもので一般消費者には開示するも

のではなかったとかいっても、一般消費者に対して提示されれば、その時点で「表示」に該当し、表示規約の規制の対象となります。

なお、業者間情報図面の記載事項をそのまま用いるなどにより広告した場合であっても、「表示」に対する責任は、図面作成者ではなく広告主（広告表示の主体者）にありますから、当該図面に記載された内容が表示規約に照らして問題がないかどうかを聴取したり、仮に記載された内容に規約に違反するものがあれば、これを修正して広告するなど、十分注意して広告を作成してください。

Q５　自動車、自転車による所要時間の算出基準

リゾートマンションを販売するに当たり、物件周辺には多くの観光・レジャー施設があるので、物件から各施設までの所要時間を表示して紹介することを考えています。

徒歩所要時間についての算出基準（１分＝道路距離80メートル）は知っていますが、徒歩ではかなり時間がかかりますので、自動車又は自転車による所要時間を表示したいのですが、この所要時間についての算出基準はあるのでしょうか。

A　自動車及び自転車の所要時間については、①「自動車による所要時間は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示すること。」（表示規約施行規則第11条第７号）及び②「自転車による所要時間は、道路距離を明示して、走行に通常要する時間を表示すること。」（同施行規則第11条第11号）との規定が存在しますが、自動車及び自転車の所要時間についての具体的な算出基準は定められておりません。

そのため、これらの所要時間を算出する方法として、「距離÷速度＝時間」との計算式で表示してよいかとの質問がありますが、その道路の制限速度を用いるとしても、信号待ち等の道路事情を考慮しますと、実際の所要時間よりも早くなってしまうため、採用できません。

したがって、自動車及び自転車の所要時間を表示する場合は、実際に制限速度内で、しかも早朝や深夜等の通行量の少ない時間帯ではなく、日中の時間帯に走行した所要時間を表示することとなります。

以上、自動車又は自転車による所要時間を表示する場合は、「○○レジャー施設まで自動車で10分（○○km）」と道路距離を明示した上でその所要時間を併記することとなっていますが、道路距離のみを明示して所要時間を併記しない表示方法もあります（施行規則第11条第29号及び第31号）。

Q６　売買と賃貸の選択

当社は、中古住宅の媒介依頼を受けていますが、売主から「売却できないときは、賃貸でも構わないので、賃借人も同時に募集して欲しい。」との依頼がありました。現在、当社のホームページに中古住宅を売却する旨の広告を行っていますが、どのように修正すればよいか、教えてください。

A　質問のケースは、売主が中古住宅について、売買（所有権の取引）でも、賃貸（建物の賃借権の取引）でもよいとするものです。次の①に記載の現在の中古住宅の売却の広告に、次の②に記載のとおり賃貸住宅としても取引する旨及びその取引条件の表示を追加すればよいでしょう。

①[現在の広告表示]
中古一戸建て　価格3,980万円
○○線○○駅　徒歩10分
○○市○○町２丁目
土地／130㎡（ほか私道8㎡）　建物／105㎡　建築年月／平成５年10月
取引態様／仲介　情報登録日／平成23年11月30日
次回更新予定日／平成23年12月７日

②[追加の表示事項]
※ご希望により賃貸にも応じます。この場合の賃貸条件は、賃料15万円、共益費1,000円、礼金１か月、敷金２か月、家賃保証料（年間）10,000円、鍵交換代13,000円、退去時クリーニング代50,000円、損害保険料別途必要。

Ｑ７　電柱、電線を消したＣＧ写真

来春に完成予定の新築分譲マンションを販売するに当たり、前面の道路には電柱が数本立っており、見栄えが悪いので、その電柱や電線を消して、現地写真と物件のＣＧパースを合成した写真の下に「※現地写真に建物完成予想パースをＣＧにより一部修正を加えて合成したものです。実際とは多少異なります。」と記載したいと考えていますが、問題ないでしょうか。

A　質問の表示案は、物件の周囲の環境に変更を加えており、実際のものよりも著しく優良なものであると誤認されるおそれのある不当表示（表示規約第23条第41号及び第43号）に該当します。表示規約施行規則第11条（物件の内容・取引条件等に係る表示基準）第23号において、「宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。」と規定していますので、この表示基準を遵守して広告表示してください。

なお、「一部修正を加えて合成したものです。実際とは多少異なります。」と付記したとしても、一般消費者の誤認が排除されるとは認められませんので、不当表示等の規約違反を免れることはできません。

Ｑ８　申込済み物件の取扱い

販売戸数５戸の新築分譲住宅の販売広告を行ったところ、１戸について申込みを受けたが、まだ契約には至っておらず、キャンセルの可能性もあるので、引き続き販売戸数を５戸とした広告を行いたいのですが、問題ないでしょうか。

A　申込みを受けた住戸は販売戸数から除外する必要があります。キャンセルになるかもしれませんが、順調にいけば契約に至る訳ですので、広告では契約したものとして取り扱うべきものです。

販売戸数５戸の広告を継続することは、結果として、実際には取引できない物件を広告したこととなり、「おとり広告」に該当する可能性が高くなります。

Ｑ９　いわゆる目玉物件について

当社は、アパート数棟を所有者から借り上げ、いわゆるサブリースとして賃貸をしていますが、最近、空室が目立ってきたため、一部の空室の賃料を借り上げた賃料よりも安くし、周辺相場よりも安い賃料を設定した目玉物件としてインターネット不動産情報サイトに広告したいと考えていますが、おとり広告に該当するのではないかと心配です。いかがでしょうか。

A　サブリース物件（転貸借）の賃料の設定は、物件所有者から借り上げて転貸する不動産業者（貸主）が自由に決められますから、たとえ借り上げた賃料よりも安い賃料を設定し、「目玉物件」にしたとしても、実際に取引するものであれば、「おとり広告」には該当しません。

ただし、この物件を、不当に顧客を誘引するための手段として利用し、顧客からこの物件について照会があっても、顧客と取引しないことに正当な理由がないのに、案内を拒んだり、案内したとしてもことさら欠点を強調して取引を断念させたり、他の物件を強く勧めたりするときは、表示規約第21条第３号で禁止する「物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示」に該当する「おとり広告」の規約違反となります。

Ｑ10　建築条件付土地の景品提供限度額

当社は、売主として建築条件付土地（土地価格900万円）を販売していますが、売れ行きが芳しくないため、契約成立時に景品を提供する企画を考えています。この場合の景品類の提供限度額を教えてください。

A　建築条件付きの土地とは、「土地売買契約後一定期間内に売主又は売主の指定する建設業者との間に建築請負契約が成立することを条件として売買される土地」をいいますから、①土地の売買契約による取引については、不動産の景品規約の適用を受け、②建物の建築請負契約による取引については、不動産の景品規約の適用はなく、景品表示法の一般ルールの適用を受けることになります。

したがって、ご質問の景品類の提供限度額は、上記①についての不動産の景品規約による提供限度額と、上記②についての一般ルールの提供限度額との合計額になります。

つまり、土地代金が900万円であれば、懸賞の方法によらないで提供する場合（総付景品）の不動産の景品規約による景品類の提供限度額は、取引価格の10パーセント又は100万円のいずれか低い価額の範囲内ですから、土地代金の10パーセントに当たる90万円が提供限度額となります。次に、建物の請負代金が例えば1,500万円であれば、一般ルールが適用され、景品類の提供限度額は、取引価格の20パーセント以内ですから、建物の請負代金の20パーセントに当たる300万円が提供限度額となり、これらの合計額である390万円までの景品類が提供できるということになります。

Q11　抽選により来場者全員に景品を提供した場合、総付景品に該当するか？

分譲マンションの来場者全員を対象に、抽選により１等30万円相当の海外旅行、２等２万円相当のワンセグテレビを提供し、１等と２等に外れた方すべてに参加賞として1,000円相当の図書カードを提供したいと考えています。全員に景品を提供しますので、この企画は、総付景品の提供行為（上限額：取引価額の10％又は100万円のいずれか低い価額）に該当すると考えてよいでしょうか。

A 「懸賞による景品類の提供の制限に関する事項の制限の運用基準について」（昭和52年４月１日公正取引委員会事務局通達第４号、消費者庁みなし運用）では、「すべての商品に景品類を添付するが、その価額に差等があり、購入の際には相手方がその価額を判別できないようにしておく方法」も懸賞の方法に該当すると規定しており、質問の景品企画はこれに該当します。

したがって、ご質問の景品企画は、懸賞によらないで提供する景品類（総付景品）ではなく、懸賞により提供する景品類（懸賞景品）に該当するため、１等30万円相当の海外旅行は、その上限額の規定（最高限度額10万円）に違反します。

Q12　友の会の会員に対する景品提供

当社は、ホームページ上において一定期間内に友の会の会員に新規に登録してくれた人と、既に友の会の会員に登録している人を対象に、抽選で１名に200万円相当の家電製品をプレゼントする企画を考えていますが、問題ないでしょうか。なお、会費は不要です。

A まず、貴社のホームページ上で新規に友の会の会員登録をした人に対する景品提供については、会費を徴収せず、かつ、不動産の取引を条件としたり、店舗や不動産物件への来場等を条件としていませんから、「取引附随性」はなく、不動産の景品規約や景品表示法の適用はありません。

また、既に会員登録をしている人に対する景品提供については、過去に貴社の物件を購入したり、店舗やモデルルーム等に来場しているケースも考えられますので、一見、「取引附随性」があり、一般懸賞景品（最高限度額10万円）に該当すると思われる方もいらっしゃるかもしれませんが、会費を徴収しておらず、今回の企画に当たり、不動産の取引を条件としたり、店舗や不動産物件への来場等を条件としていませんから、「取引附随性」はないと認めますので、同様に、不動産の景品規約や景品表示法の適用はないことになります。

したがって、今回の企画は、景品提供額の限度のない「オープン懸賞」に該当しますから、問題はありません。

会員異動状況

～H24・8・25
（順不同）

新入会員の紹介

《富山支部》
●㈱富山システムプラン（代表　帯刀　雅治）
富山市千歳町2-9-2 ……☎076-433-0329
●ハウジングマーケット㈱（代表　村尾　泰行）
富山市婦中町速星1026-1-101 ……☎076-461-7078
●㈱マイランド富山（代表　福崎　忠仁）
富山市上袋353 ……☎076-492-7883
●チューゲキ㈱（代表　田中　清夫）
富山市堤町通り2丁目1-21 ……☎076-421-5136
●高志社㈱（代表　田邊　智彦）
富山市根塚町1丁目1-7　P.s o n e 1階E号…☎076-482-6864
《高岡支部》
●㈱Y‘s　HOME（代表　吉田　利樹）
高岡市駅南1丁目8-38 ……☎0766-28-5222
●モリタ不動産（代表　森田　正伸）
高岡市六家102 ……☎0766-31-1037

商号変更

《富山支部》
●（新）㈱沢井エステートサービス　（旧）㈲沢井エステートサービス
●（新）明治興産　（旧）明治興産不動産部
●（新）㈱ＡＢＣ　（旧）㈲ハウスマーケット
●（新）ニューハウス工業㈱富山統括支店（旧）ニューハウス工業㈱富山支店
《高岡支部》
●（新）㈱クボタホーム　（旧）クボタ不動産開発
●（新）クボタ不動産　（旧）クボタホーム
《新川支部》
●（新）古栃渉事務所　（旧）㈲栄光開発

代表者変更

《富山支部》
●ホッコー商事㈱　（新）松岡　幸雄　（旧）高田　憲一
●㈱グリーンステージ（新）藤谷　和彦　（旧）藤谷　智風
●井上商事㈱　（新）井上　哲　（旧）井上　茂
●㈲泉商事　（新）高田　信一　（旧）長谷川恭子
●北電産業㈱　（新）塩谷　敏文　（旧）柿田　彰
●㈱ナガタ　（新）長田　和也　（旧）長田　官久
●㈱日興地所　（新）川倉　千明　（旧）川倉　友一
●㈱トミソー　（新）木村　嘉秀　（旧）島田　一三
●㈱カサールコーポレーション（新）岩永　史人　（旧）小川　裕二
●ホームネットとやま㈱（新）小竹　茂樹　（旧）小竹　哲
●㈱沢井エステートサービス（新）澤井　辰男　（旧）澤井　雅利
●㈱ＡＢＣ　（新）小澤　明雄　（旧）平尾　彰司
●㈱ＡＨＧ　（新）平尾　彰司　（旧）村中　学
●タマホーム㈱富山店（新）（支店長）野崎義雄（旧）田邊　勇
●北陸ミサワホーム㈱富山支店（新）（支店長）堀　伸行（旧）中井　一善
《高岡支部》
●㈱サンテン開発　（新）山本　務　（旧）山本　明
●㈲マルワ住建　（新）奥村　和成　（旧）奥村　和広
●㈲中川不動産　（新）中川　雅文　（旧）中川　徹
●㈱ＩＭＩＺＵ　（新）菅原　広治　（旧）菅原　勝
●オダケホーム㈱　（新）小竹　秀子　（旧）小竹　哲
《新川支部》
●黒部農業協同組合　（新）林　茂　（旧）大川　俊
《砺波支部》
●安達建設㈱　（新）安達　正彦　（旧）安達　功
●相生建設㈱　（新）水島　喜和　（旧）水島　喜作
●米原商事㈱　（新）内記　正弘　（旧）米原　蕃
●笹嶋工業㈱　（新）笹嶋　明人　（旧）笹嶋　正六
●㈱ファイブスタークリエーション（新）内記　正弘　（旧）米原　嘉孝
●㈱横川組　（新）横山　信之　（旧）横川　正希

承継

《富山支部》
●照田不動産部　（新）照田　喜成　（旧）照田　正二
《高岡支部》
●関口不動産　（新）関口　恒夫　（旧）関口　順三

事務所変更

《富山支部》
●北陸土地建物㈱（代表　村川　孝晶）
富山市音羽町1-6-16 ……☎076-492-4200
●㈱インカムハウス（代表　石灰　一友）
富山市黒瀬468-1 ……☎076-424-5505
●㈱ピーブィイー（代表　水島　孝成）
富山市経堂3-11-33 ……☎076-482-5533
●㈱ＡＢＣ（代表　小澤　明雄）
富山市根塚町１丁目3-8……☎076-423-3383
●㈱ＡＨＧ（代表　平尾　彰司）
富山市大町296-2 ……☎076-423-3391
●㈲コアテック（代表　中田　久喜）
富山市小泉町191 ……☎076-422-8460
●信地所㈱（代表　水谷　貴子）
富山市五福57-1 ……☎076-432-0518

《高岡支部》
●ライフアップ富山（代表　越後　正）
射水市中央町16-6 ……☎0766-84-9590
●カクダ地所（代表　角田　政二）
高岡市福岡町三日市334-5 ……☎0766-64-6522
●田組㈱（代表　田組　ひと美）
高岡市能町910-8 ……☎0766-54-6071
●㈱クボタホーム（代表　窪田　規孝）
高岡市関町6-1 ……☎0766-25-1277
●クボタ不動産（代表　窪田　壽一）
高岡市荒屋敷508 ……☎0766-31-2239
●㈲シティホーム（代表　辻口　昌義）
高岡市清水町2-6-8……☎0766-50-8107
《新川支部》
●㈲大成興産（代表　岸本　俊一）
滑川市上小泉59 ……☎076-475-8488
●井川不動産㈱（代表　井川　源治）
魚津市本江997-1 ……☎0765-22-4073
●岡本不動産㈱（代表　岡本　樹典）
魚津市本江2532 ……☎0765-22-4525
●古栃渉事務所（代表　古栃　渉）
滑川市上小泉3138-3……☎076-475-9010
《砺波支部》
●太嶋不動産（代表　太嶋　金一）
南砺市荒見崎60-1 ……☎0763-52-0967

組織替

《高岡支部》
（新）ホーム建工　（旧）㈱アーバン
（新）ハウジングサービス富山　（旧）㈱ハウジングサービス富山
（新）㈱ＦＰライフデザイン　（旧）FPライフデザイン
（新）㈱クボタホーム　（旧）クボタ不動産開発
《新川支部》
（新）岡本不動産㈱　（旧）岡本不動産
（新）古栃渉事務所　（旧）㈲栄光開発

免許替え

《富山支部》
●㈱インサイトエステート　大臣免許から知事免許へ
《砺波支部》
●川田工業㈱　大臣免許から知事免許へ

廃業・退会業者

《富山支部》
●坂口地所㈱（代表　坂口　忠男）
●桑島建物㈲（代表　桑島　弘一）
●㈲ＦＩＴ（代表　深谷　嘉樹）
●坂井商事不動産（代表　坂井　正男）
●㈱タナベ開発（代表　田邊　智彦）
●㈲ジィ・エフ企画（代表　草野　茂樹）
●㈲タカノライフサポート（代表　山田　武）
●トヤマハウジング協同組合（代表　小池　善樹）
●本多不動産（代表　本多　寛）
●竹井工務店不動産部（代表　竹井　達也）
●㈱基中産業（代表　中村　豊）
●カネコホーム㈱（代表　金子　豊寿）
●新成不動産（代表　菅谷　昌典）
●㈲アキヨシ不動産（代表　廣瀬　明宏）
●ナカガワ地所（代表　中川　雅博）
●土屋商事（代表　土屋　勝市）
●㈱不動企業（代表　城石　健一）
●村上不動産（代表　村上　健太）
●㈱ファースト住建（代表　上野　照王）
●㈱洞口 HOUSE DO 富山中央店（支店長　嶋田　守）
●㈱土井富山支店（支店長　渡部　勝美）
●坂井エステートコンサル㈱（代表　坂井　正江）
●㈱ピアハウス（代表　野上　大介）
●㈲小林不動産（代表　小林　岩雄）
《高岡支部》
●沖不動産商事（代表　沖　昭夫）
●㈱丸喜コーポレーション（代表　喜多　良明）
●野畑建設㈱（代表　野畑　誠一郎）
●㈲山内（代表　金松　良恵）
●㈲広岡ハウジング（代表　広岡　優）
●㈲新進興業（代表　澤田　静穂）
●㈲豊和不動産販売（代表　坂本　和子）
●本郷地所（代表　本郷　恵美子）
●新港産業㈱（代表　四柳　允）
●㈱サンプラン（代表　中野　利道）
●東光産業㈱（代表　布野　彰一）
●大黒ハウジング㈱（代表　黒谷　他津雄）
●コーリヨホーム（代表　鎌谷　賢治）
《新川支部》
●千田建設㈱（代表　千田　記也）
《砺波支部》
●石尾商事（代表　石尾　孝之）
●広瀬商事（代表　廣瀬　一明）

編集後記

北陸新幹線の開業が2年半後に迫ってきた。

お披露目された車両デザインも、北陸の空の色と高岡銅器のラインが引かれている。

県は来年の2月、開業2年前イベントを富山市、県西部、新川地区の3会場で、県ゆかりの著名人が新幹線後の富山の未来を語るトークイベントや新幹線と地域活性化をテーマにした専門家の講演会などで、開業ムードを盛り上げるという。我々宅建協会員としても、県内の新幹線駅周辺やそれに伴うビジネスチャンスの構築につなげたいものです。

宅建富山

September. 2012 Vol.85

■ 発　行　日　平成24年9月30日

■ 発　行　所　(社)富山県宅地建物取引業協会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会富山本部
TEL (076) 425－5514 (代)
FAX (076) 491－4536