

# 全日

# にいがた

2021  
10・11月号  
Vol. 231



令和3年度法定研修会（eラーニング）について  
第1回全日フォトコンテストのご案内

TRA会員支援事業 弁護士相談費用補助制度お知らせ  
少額短期保険募集人資格試験について etc.

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

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

要CHECK!!

## 第2回法定研修会（eラーニング）について



新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、今年度の法定研修会につきましては「eラーニングによる研修」を主として行います。第1回に続き、第2回法定研修会も、9月吉日付で郵送にてご案内している通り、令和3年10月1日から10月31日までの1か月間、ラビーネット内で動画を配信します。会員の皆様には期間内に必ず受講して頂くようお願いいたします。

今回の法定研修の他に、eラーニング研修システムでは、業務に役立つ研修動画を配信しています。日々の業務にお役立ていただける内容となっておりますので、合わせて受講いただければ幸いです。

### 第2回法定研修会（eラーニング研修）※受講方法など詳細は、案内文書にてご確認ください。

実施期間	令和3年10月1日（金）から 10月31日（日）まで		
講義内容	「物件調査と消費者目線での重要事項の作り方」（3時間）	講師	司法書士 難波 誠 氏
	「境界トラブルから学ぶ調査のポイント」（1時間30分）	講師	司法書士 難波 誠 氏



### 国土交通省 特定住宅瑕疵担保履行法の一部改正に伴う基準日届出等の変更について

5月28日に公布された「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」（令和3年法律第48号）が、令和3年9月30日より一部施行されました。

上記に伴い、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）に基づく基準日届出手続が年1回になるなどの変更があります。

詳しくは、下記、瑕疵担保ポータルサイト『改正内容のトピックを更新』をご覧ください。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

### デジタル社会の形成を図るための法律等施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について

5月12日に成立した「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和3年法律第37号）の施行に伴い、国土交通省関係政令の整備等に関する政令及びデジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う国土交通省関係の整備が行われ、以下の通り、宅地建物取引業法関係が一部改正されましたのでお知らせいたします。

1. 宅地建物取引業法関係の改正内容について  
整備省令により、宅地建物取引業者がその従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書における押印規制を廃止する。

### 新潟県有地売却のご案内

新潟県・新潟県警に関する有地売却について、下記HPより最新の物件情報並びに入札日程などの詳細情報を見ることが出来ますのでご案内いたします。

新潟県有地・新潟県警に関する有地売却  
(入札案内・物件調書) ↓↓



<http://www.pref.niigata.lg.jp/kanzai/1198515643773.html>

### 新型コロナウイルス感染症にかかる特別見舞金について

TRAの共済制度では、新型コロナウイルス感染症に罹患された方向けの特別見舞金制度が継続されております。

TRA会員で該当する方は忘れずにお申し出下さい。



TRAホームページ  
<http://www.zenkoku-fudousan.or.jp/kvousai/>

### 新潟市 建築基準法に基づく手数料改正のお知らせ

新潟市では、市の建築関係手数料条例の改訂に伴い、10月1日より建築基準法に基づく各種手数料が改正されましたのでお知らせいたします。

1. 建築確認等台帳記載証明申請手数料 300円 → **1,000円**
2. 建築基準法第42条第1項第5号及び同条第2項の規定による道路に指定されていることの証明申請手数料 500円 → **600円**
3. 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置指定又は変更申請に対する審査 不要 → **50,000円**
4. 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の廃止の申請に対する審査 不要 → **30,000円**

# TRA会員支援事業 弁護士相談費用補助制度のお知らせ

日頃、会員の皆様が業務を行ううえで生じる法律に関する疑問、取引を行った際に生じてしまったトラブルなど、専門の弁護士に相談したいけれど気軽に相談できる先がない、相談費用の負担が心配…など、そんなお悩みにわたくしどもTRA（全国不動産協会）がお力になります！ TRAでは、当会の顧問弁護士（2名）をご紹介します、初回のご相談料のうち **5,500円を補助** いたします。

※補助対象期間 令和3年10月1日～令和4年3月31日

ただし1社1回、先着10社までとなります。10社受付次第、終了となりますので、あらかじめご了承ください。

## ～補助制度の流れ～

- 1 協会宛に会員より弁護士に相談したい旨を連絡
- 2 顧問弁護士紹介 ⇒ 相談先弁護士の選択
- 3 会員より直接弁護士事務所へ連絡 ⇒ 訪問の上ご相談  
※連絡の際は、必ず「全日新潟県本部より紹介」と伝えて下さい。  
※相談は弁護士事務所への訪問となります。電話での相談は受けません。
- 4 相談後、会員は弁護士より発行された相談料の領収書(写し) または振込領収書(写し)とともに、補助金交付申請書(※)を県本部へ提出  
※ 所定様式あり
- 5 県本部より会員へ補助金を入金

①協会へ連絡



②弁護士の選択



③弁護士事務所で相談



④申請書提出



☎ 受付電話番号 025-385-7719

## TRA会員支援事業 宅建試験前対策講座 WEBにて公開中！！

現在、「宅建試験超重要ポイント～一問一答～」 「宅建試験直前講座～宅建超重要ポイントTOP5×3～」と題し、人気講師 宮崎氏による解説動画をTRA会員の皆様限定に無料で公開しております！！期間中は何度でもご視聴できますので、弱点克服や直前期の総復習に是非ご活用ください。

講師：日建学院 宮崎 晋矢氏 抜群の合格実績を誇り、『YouTube宅建みやざき塾』は再生回数1,000万回、チャンネル登録者数が5万人を超える人気カリスマ講師

公開期間：令和3年8月2日（月）～12月19日（日）

- 申込方法：1. 一般社団法人全国不動産協会ホームページにアクセス <http://www.zenkoku-fudousan.or.jp/>  
2. メニュー「フォーラム21」をクリック  
3. 「令和3年度TRA宅建試験超重要一問一答のご案内」または「令和3年度宅建試験直前講座のご案内」をクリック  
4. 《お申込みはこちら》をクリックして、申込フォームに必要事項を入力し「送信」をクリック



講師 宮崎晋矢氏

## 少額短期保険募集人資格試験について

毎号、全日ラビー少額短期保険株式会社の保険商品を取り扱い頂ける代理店を募集しておりますが、代理店登録と商品を販売するにあたり、日本少額短期保険協会が実施する少額短期保険募集人資格の取得が必要となります。試験は、CBT多肢択一式50問60分で行われ、「少額短期保険募集人教育テキスト」より出題されます。※受験料は4,000円（税込）

少額短期保険募集人試験については、下記よりお申し込みいただけます。

### 少額短期保険募集人研修機構

[http://www.shougakutanki.jp/exam/exam\\_cbt.html](http://www.shougakutanki.jp/exam/exam_cbt.html)

※申し込みにあたっては、先にメールで仮登録をしてから本登録となり、受験会場と受験日の空き状況を確認でき、そのまま予約を入れることができます。

試験に必要な「少額短期保険募集人教育テスト」と「受験対策問題集」をお送りしますので事務局までご連絡ください。025-385-7719  
上記の試験に合格されましたら、下記の全日ラビー少額短期保険株式会社 (<http://z-rabby.co.jp/>) へご連絡ください。

## 令和3年度 全日ラビー講座開催案内

TRA会員支援事業といたしまして、下記の通りラビー講座を開催します。ご興味ある方のお申込みをお待ちしております。

日時：令和3年11月28日（日）13:30～16:30

会場：新潟ユニゾンプラザ 4階 小研修室3

テーマ：第1部「これから投資を始める時のポイント」  
第2部「負けにくい投資スタイルを考える」

講師：SMBC日興証券(株)新潟支店

FC課相続相談アドバイザー 井浦 義太氏

定員：15名 定員になり次第、締め切らせて頂きます。

申込方法：下記専用Googleフォーム、又は県本部にお電話にてお申込み下さい。

申込Googleフォーム ↓ ↓

<https://forms.gle/UCa4TV7nrjaRtYjz8>

## 事例① 売買 媒介業者（媒介契約違反・報酬）

◇相談者は、業者から所有する宅地（別荘地）を高く売却できると勧誘を受け、令和元年5月に媒介契約を締結した。また、同日付で特別な広告掲載に係る契約書を締結し金銭を支払った。しかし、周辺の物件の広告に記載されている価格と比較し媒介契約書に記載された売買価格が高額であることや掲載された広告に不信感を持ち、業者が高額で売却できるかのような虚偽を述べて勧誘し広告費を支払わせたと考え、行政担当課へ苦情を申し立てた。また、提出された媒介契約書についても、改正前の国土交通省標準媒介契約約款を使用するなど不備が見受けられた。

◆業者に事情を確認したところ、売買価格は相談者側からの希望であり、価格について虚偽を述べて勧誘したことは否定した。特別広告費について、具体的な内訳として、購入希望者を案内するための交通費分の内訳のみを提出した。受領した広告費について具体的な金額の根拠がなく精算もしない場合は法違反となること、購入希望者を案内した場合は依頼者への報告義務違反となることを指摘したところ、相談者に全額を返金し和解した。媒介契約書の不備についても、最新版の標準媒介約款を使用するなど業務改善を行うと述べた。このような事情を踏まえ、業者を文書勧告とした。

## 事例② 賃貸 媒介業者（超過報酬）

◇貸主は、令和元年5月、業者の媒介で建物の賃貸借契約を締結した。貸主は業務委託契約書に記載されている借賃1か月分の報酬を支払ったが、業者は借主からも仲介手数料を受領しているとして行政担当課へ苦情を申し立てた。提出された書類を確認したところ、業務委託契約書に記載された業務内容は媒介業務の範囲と思われるものであり、貸主が保有する重要事項説明書のコピーには借主が仲介手数料を支払う旨が記載されていた。

◆業者に事情を聴いたところ、業者は物件の管理に関する業務代行料であると認識していたと述べたが、業務委託契約書の内容が媒介業務であるという指摘に応じ、貸主に対し受領済みの金銭を返金した。また、今後は媒介業務と管理業務に係る報酬を混在しないよう書面の見直しをすると述べたため、業者を文書勧告とした。

※この記事は（一社）不動産適正取引推進機構発行「RETIO 不動産政策研究」より抜粋しています。

## おさらい!

# 改正前民法と改正民法の買主の救済方法の比較について

項目	改正前民法（令和2年3月31日以前）	改正民法（令和2年4月1日以降）
瑕疵・契約不適合の定義	瑕疵：目的物が、契約の内容において、通常有すべき性状・性能を有していないこと。	契約不適合：引渡した目的物が、種類・品質・数量に関して、契約の内容に適合しないこと。
売主の責任	目的物に、「隠れた瑕疵」があった場合、瑕疵担保責任を負う。	目的物に、「契約不適合」があった場合、契約不適合責任を負う。
買主の救済要件	「瑕疵」について、買主が善意無過失である場合	「契約不適合」について、買主に帰責事由がない場合（ただし、損害賠償請求を除く。）
買主の救済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・損害賠償請求（請求の範囲は、信頼利益まで）ができる。</li> <li>・買主は「隠れた瑕疵」によって、契約目的を達することができない場合は、契約解除ができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・追完（補修等）請求ができる。</li> <li>・売主により追完がされない場合は、代金減額請求ができる。</li> <li>・損害賠償請求（請求の範囲は、履行利益まで）ができる。ただし、売主に帰責事由がない場合は請求できない。</li> <li>・買主は、債務不履行が軽微な場合を除き、契約解除できる。</li> </ul>
売主に対する請求期間の制限	「隠れた瑕疵」を知った時から、1年以内、または、権利行使できる時から10年以内に請求しなければならない。	【種類、品質に関する契約不適合の場合】 「契約不適合」を知った時から1年以内に通知し5年以内に請求、もしくは、権利行使できる時から10年以内に請求しなければならない。

# 第1回 全日フォトコンテスト

公益事業の一環として、小学生・中学生を対象にしたフォトコンテストを開催致します。ご家族やお知り合いにぜひご案内いただき、たくさんの応募をお待ちしております。



応募期間：令和3年10月1日～令和4年1月31日  
 応募資格：県内に在住している小学生・中学生  
 作品テーマ：「ぼくのまち・わたしのまち」  
 応募方法：専用メールアドレスに写真添付にてご応募下さい。

応募専用メールアドレス [info@niigata.zennichi.or.jp](mailto:info@niigata.zennichi.or.jp)

※詳細は協会ホームページ(インフォメーション)又はQRコードよりチラシをご覧ください。



## 表彰 小学生の部・中学生の部

- ▶ 最優秀賞 各1名  
Amazonギフト券 3万円分
- ▶ 優秀賞 各1名  
Amazonギフト券 2万円分
- ▶ 全日賞 各1名  
Amazonギフト券 1万円分

新しい仲間が増えました！！

## 新入会員のご紹介

### 有限会社白山住宅 (ハクサンジュウタク)

代表者：田村 勝司

住所：長岡市福山町1102番地

TEL：0258-94-5113

営業エリア：長岡市及び近郊

入会にあたりメッセージ

住宅部門もあり、総合的な提案が可能な会社です。



### 株式会社LB.Housing (エルビーハウジング)

代表者：重信 翔

住所：新潟市西区小針台1-1 マルサンビル2F

TEL：025-201-3038

営業エリア：新潟市西区・中央区・西蒲区

入会にあたりメッセージ

皆様はじめまして！ 株式会社LB.Housing (エルビーハウジング) と申します。このたび、新潟市西区に新規開店いたしました。空き家問題解決に向けて、家屋再生で新潟を最盛に!!をモットーに頑張っております。よろしくお願いいたします！！



### 株式会社大竹座ビル開発 (ダイチクザビルカイハツ)

代表者：渡部 裕康

住所：新潟市中央区湖南29番2号

ファーストクラス市民病院前207号

TEL：025-282-7780

営業エリア：新潟市中央区

入会にあたりメッセージ

社名の通り、新潟市中央区古町にあります大竹座ビルの開発業務を行っております。会員の皆様、何卒よろしくお願い申し上げます。



### 不動産プラス株式会社 (フドウサンプラス)

代表者：中村 光秀

住所：新潟市中央区新潟市中央区浜浦町2丁目12-1

TEL：025-378-3071

営業エリア：新潟市全域

入会にあたりメッセージ

この度、入会させて頂きました不動産プラス株式会社と申します。

不動産業務で携わる多くの方々のご縁を大切に営業活動をして参ります。

会員皆様のご指導の程宜しくお願い申し上げます。



## 新規入会希望の方をご紹介下さい

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2万円**を進呈しております。

是非お知り合いをご紹介下さい！



RABBY-MAN

新潟県本部会員数 (令和3年9月30日現在)

主たる事務所 **262社** 従たる事務所 **22ヶ所**

## 8月からの行事報告・行事予定

- 8月11日 第2回合同委員会 (会員支援・組織・広報)
- 8月25日 第1回教育研修委員会
- 9月13日 第3回合同委員会 (会員支援・組織)
- 9月27日 第4回合同委員会 (会員支援・組織)
- 10月11日 上半期監査会
- 10月19日 第3回取引相談委員会
- 10月27日 第2回理事会
- 11月28日 令和3年度ラビー講座

## 【事務局後記】

全日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。

すっかり涼しくなりましたね～徒歩通勤をしていると、空気の温度や匂いから季節が変わったことを察知できます。最近、フルーツビネガーを作り置きし、炭酸水やお酒等に混ぜて楽しんでおります。お酢は健康にいいと聞きますからね。作り方は簡単です！皆さんもぜひ試してみてください。果物1：氷砂糖1：お酢1の割合で容器に入れ、よく混ぜて冷蔵庫で1週間漬けます。あとはお好みでお召し上がりください。



散歩中、夏のある日の空の写真



フルーツビネガーとドリンク

全日いがた vol.231 2021年10・11月号

広報委員会/中村 綱喜、高橋 徹、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

お気軽に  
お問い合わせ  
ください！



## 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。

