

ZENNICHI-NIIGATA COMMUNICATIONPAPER

全日

にいがた

2021
8・9月号
Vol. 230

令和3年度取引士法定講習開催報告

令和3年度法定研修会（eラーニング）について

全日ラビー少額短期保険 代理店募集のご案内 etc.



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

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

妙高市 津南ひまわり畑

全日主催 宅地建物取引士法定講習開催報告

初の会場開催!



令和3年6月29日、燕三条地場産業振興センターリサーチコアにおきまして「宅地建物取引士法定講習」を開催しました。こちらの講習は、宅地建物取引業法第22条の2第2項の規定により、宅地建物取引士資格をお持ちの方が5年毎の更新時に受講を義務づけられているほか、取引士試験に合格して1年以上経過した方が取引士証を取得するために受講されます。

昨年度は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、教材の配布による「自宅学習方式」にて実施いたしましたが、今年度は、感染防止に十分留意した上で開催し64名の方が受講されました。1日の講習を終えた最後に新宅地建物取引士証をそれぞれに交付し終了いたしました。来年度も開催いたします。

第1講義【110分】 法令改正の主要な改正点と実務上の留意事項 (宅建業法,都市計画法,建築基準法,その他)	川上法律事務所 弁護士 川上 俊宏 先生
第2講義【70分】 改正税制の主要な改正点と 紛争事例および実務上の留意事項	税理士法人新潟合同事務所 駅南事務所 税理士 渡邊 日奈子 先生
第3講義【120分】 紛争事例と関係法令および実務上の留意点	川上法律事務所 弁護士 川上 俊宏 先生
第4講義【50分】 ※受講者参加型講義含む 宅地建物取引士の使命と役割	
宅地建物取引士証交付	



渡邊日奈子先生



川上俊宏先生

(公社) 全日本不動産協会第70回定時総会

(公社) 不動産保証協会第49回定時総会 開催

令和3年6月24日、千代田区のホテルニューオータニにおいて公益社団法人全日本不動産協会第70回定時総会および公益社団法人不動産保証協会第49回定時総会を開催し、令和2年度の事業活動・決算報告、令和3年度の事業活動計画・収支予算の報告後、理事・監事の選任が承認されました。

なお、同日開催の全日・保証理事会におきまして、秋山始理事長が新たに選任されました。



秋山 始 新理事長

全日新潟県本部 第1回理事会開催報告

去る7月14日、新潟ユニゾンプラザ小研修室にて、新役員体制となって第1回目の理事会が開催されました。理事会では、4月からの新入会員の事後承認、委員会構成案・運営協力金規程の一部改正案などが審議され、提案通り承認可決されました。

理事会終了後、新しい体制となった委員会では、委員長が委員を集め打ち合わせが行われ、すぐに取り掛からなければいけない課題について熱心に話し合われていました。



理事会の様子



理事会終了後、委員会打合せの様子

要CHECK!!

第1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回法定研修会といたしまして、7月吉日付で郵送にてご案内している通り、令和3年8月1日から8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。

また、ご案内の際に冊子「令和3年度土地建物の税制ガイド(清文社発行)」を同封しています。自宅学習等にお役立ていただきます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1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8月1日(日) から8月31日(火) まで

講義内容 「不動産取引における紛争事例と解決のポイント」(約90分)
「令和3年度税制改正のポイント」(約90分)

講師 弁護士 江口 正夫氏
講師 税理士 上野 雄一氏



事例から学ぶ！

宅地建物取引業者の宅建業法違反と行政処分について

事例① 売買 媒介業者（重要事項説明義務違反）

◇買主は、令和元年6月、業者の媒介により土地売買契約を締結した。その土地に建物を建築するための費用の融資を金融機関に申し込んだところ、仮登記が抹消されていないため融資実行が難しいと回答された。そのため、媒介業者に確認すると、仮登記に関しては司法書士のミスであり、自らの責任はないと主張したため、仮登記の説明がなかったことについて行政担当課へ相談に訪れた。

◆業者に事情を確認したところ、司法書士から「仮登記は混同で無効である」旨告げられたため買主に説明しなかった。なお、弁護士からも「司法書士の責任である」との見解を得てはいるが、新築費用及び仮登記抹消費用については司法書士と弁護士で相談しながら買主と協議を続けていくと主張した。たとえ、無効になる可能性があっても、仮登記の存在は重要事項説明において必ず説明しなければならない旨の指導を行い、協議の推移を見守っていた。すると、後日業者より、仮登記を抹消し買主と和解が成立したとの報告を受けたことから、業者を口頭指導とした。

事例② 賃貸借 媒介業者（超過報酬等）

◇借主は、平成30年9月、業者の媒介により建物の賃貸借契約を締結した。その直後、借主の都合により契約をキャンセルしたが、借主側媒介業者が契約は成立しているとして預り金を返還せず、重要事項説明書を2通交付していることから行政担当課へ相談に訪れた。また、借主とともに同席していた貸主側媒介業者から、貸主から広告料として賃料の2ヶ月分受領しているとの申し出もあった。

◆借主側媒介業者に事情を聞いたところ、今回の契約については賃貸借契約が成立しており、貸主も契約書に記名押印を行っているとして賃貸借契約書を提出したが、借主へ賃貸借契約書を交付する前に契約解除となったため交付していないことを認めた。また、広告料について、貸主側業者は貸主から受領していることを認め後日貸主に返金した。なお、賃貸借契約は成立していたため、預り金の返還義務違反については違反認定を行わなかった。上記の事情を踏まえ借主側業者を指示処分、貸主側業者を文書勧告とした。

事例③ 媒介契約 媒介業者（媒介契約書の不交付）

◇買主は、令和元年9月、業者の媒介により売主（業者）との間で土地の売買契約を締結した取引の媒介報酬について行政担当課へ相談に訪れた。その媒介報酬について違法性は見当たらなかったが、当該相談の過程で媒介契約書について不交付の事実が発覚した。

◆業者に事情を聞いたところ、急いでいたため作成を怠っていたと事実について認めた。当該違反行為について損害の発生がなかったことから、今後再発することがないよう指導し、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。

新しい仲間が増えました！！

新入会員のご紹介

有限会社齋藤管理事務所

代表者：齋藤 つね子

住所：新潟市西区寺尾東2-22-8

TEL：025-269-7218

営業エリア：新潟市

👉 入会にあたりメッセージ 👈

『この度、不動産会社様からのご紹介より入会させて頂きました有限会社 齋藤管理事務所と申します。私共は平成16年より新潟市西区を中心に不動産投資業をしており、現在まで業者様やお客様との繋がりを大切に活動しております。』

皆様のご支援を持ちまして本日を迎える事となりました。今後はこれまでの経験を活かし、皆様のご期待に沿えますよう精進していく所存です。色々ご指導を仰ぐ機会もあるかと存じますが、その節は宜しくお願い申し上げます。』

有限会社リアル・エステート

代表者：松井 隆文

住所：新潟市西区善久761番地1

TEL：025-378-1423

営業エリア：県内全域

👉 入会にあたりメッセージ 👈

『営業開発を主な業務としております。よろしくお願いたします。』



新潟県本部会員数（令和3年7月31日現在）

主たる事務所 **260社** 従たる事務所 22ヶ所

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

TRAの共済制度について

TRA共済制度については、4月1日より下記4点について改正・継続・新設されましたのでご案内いたします。

- 改正** 18～78歳の会員（代表者）に対する生命共済保障 100万円
- 改正** 79歳以上の会員（代表者）に対する生命共済保障 10万円
- 継続** 新型コロナウイルス感染症に係る特別見舞金 10万円
会員（代表者）又は従たる事務所の政令使用人が、①新型コロナウイルスに感染し、かつ、②医療機関に入院又は当局の指示により宿泊施設あるいは自宅にて隔離療養をされたとき
- 新規** 人間ドック受診費用助成金 上限 5千円
2021年4月以降、40歳以上の会員が人間ドックを受診したとき、年度内に1回限り受診費用実費のうち、助成金として上限5,000円までを支給する。※助成対象は代表者のみです。従たる事務所の政令使用人は対象外となります。

詳しくは、TRAホームページにてご確認ください。

<http://www.zenkoku-fudousan.or.jp/kyousai/>

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でき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>



一般競争入札

- ・旧新潟地域振興局（川岸町庁舎）跡地（新潟市中央区川岸町三丁目18番1）
- ・新潟西警察署旧署長公舎（新潟市西区坂井字村上906番1 外2筆）

申込新着順による売却

- ・長湯太郎代駅跡地（新潟市北区太郎代字長湯958-1）
- ・旧燕警察署副署長宿舎（燕市水道町四丁目200番1）

全日ラビー少額短期保険 代理店募集についてのご案内

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！

代理店に興味があるという会員様のもとに担当者が直接ご説明に伺います。

【少額短期保険募集人資格について】

商品を販売するには、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。

少額短期保険募集人試験についてのお申し込みは↓

少額短期保険募集人研修機構

http://www.shougakutanki.jp/exam/exam_cbt.html

※保険商品について詳細はこちら。 <http://z-rabby.co.jp/product/>

全日ラビー少額短期保険株式会社 お客様ご相談担当窓口

〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館

電話：03(3261)2201

受付時間：10:00～17:00 月曜日から金曜日（祝日および年末年始休業期間を除く）

「全日ラビー少額短期保険」の代理店を始めてみませんか？

全日ラビーの保険は充実の補償と安心サービスで万一の時に大家さんと入居者の方をしっかりとサポートします

全日グループの信頼・安心・満足のサービス!!
真摯なご対応、季節性・対応迅速なサポートを確保し、

多くの全日会員の皆様にご好評をいただき、
代理店数は**2,400社**を突破(2021年6月)！
代理店皆様のご協力で売上高も順調に伸びています！
業界最高水準の手数料**50%~55%**(賃貸住宅用保険)で
全日会員の皆様のバックアップします！

＜大家さんからの信頼＞	＜入居者の方への安心＞	＜代理店の皆様も満足＞
<ul style="list-style-type: none"> ① 備え付けの特定設備も補償 ② 福致死も補償 ③ 購入リカラスの損傷も補償 	<ul style="list-style-type: none"> ④ 必要な補償がセットで安心 ⑤ 緊急駆けつけサービスで安心 ⑥ 全日でも迅速な事故対応で安心 	<ul style="list-style-type: none"> ⑦ 代理店業務の負担軽減に満足 ⑧ 無給契約の専任負担軽減に満足 ⑨ 即座口座振替で手数料支払いが楽 ⑩ 管理物件の事前立約にも満足 ⑪ 更新時にも契約の手数料に満足

＜お問合せ先＞ 全日ラビー少額短期保険株式会社 Tel.03-3261-2201 〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館

6月からの行事報告・行事予定

- 6月24日 総本部 第66回定時総会
- 6月29日 全日開催 令和3年度宅地建物取引士法定講習
- 7月14日 第1回理事会
- 7月26日 第2回取引相談委員会
- 7月28日 開業セミナー
- 7月29日 第1回合同委員会（会員支援・組織・広報）
- 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
- 10月27日 第2回理事会

夏季休暇のお知らせ

8月12日(木)・13日(金)は、夏季休暇を頂き事務局業務をお休み致します。

【事務局後記】

全日にいがた8.9月号をお読みいただきありがとうございます。事務局北です。8月より法定研修（eラーニング）が始まりました。ご自宅やオフィスで気軽に受けることのできる研修となっています。操作などご不明な点がございましたら、お気軽に事務局北までお問合せ下さい！

さて、私事ですがこの夏は家庭菜園の野菜がたくさん収穫できました。今年は、きゅうり・なす・トマト・枝豆・かぼちゃ・家族と協力しながら育てることができました。自分で育てた野菜は思い入れがあるのでより一層美味しく感じるものですね。



全日にいがた vol.230 2021年8・9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！」よろしくお願ひ致します。

