

# 全日 にいがた

宅地建物取引業に関する手数料決済のオンライン化について

第3回法定研修会のお知らせ

上越市空き家協定締結調印式、全国一斉無料相談会のご報告

不動産取引のトラブル事例 etc.

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

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





## 宅地建物取引業に関する手数料のオンライン等での決済開始について

新潟県では、9月1日（木）より、宅地建物取引業に関する手数料についてオンラインによる電子納付等の運用が開始されました。手数料とは、以下に記載の主な申請に伴い、これまで銀行等で購入し申請書面に貼付していた「新潟県証紙」の金額のことで、こちらについてオンラインやキャッシュレス端末で決済できるようになりました。

新潟県証紙購入での申請は並行して可能ですが、令和6年度には証紙の販売廃止、使用終了となり、全てオンライン等への決済に移行される予定です。

### 【宅地建物取引業関連】

宅地建物取引業免許申請(新規・更新)33,000円 / 宅地建物取引業免許換え申請(国交大臣又は他都道府県知事 → 新潟県知事)33,000円

### 【宅地建物取引士関連】

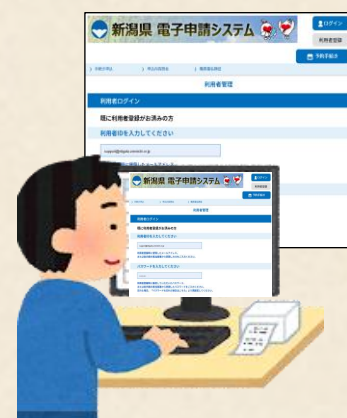
宅地建物取引士資格登録申請 37,000円 / 宅地建物取引士証交付申請・有効期間の更新申請・再交付申請 4,500円

キャッシュレス決済については、以下の2つの方法がございます。

### 1 新潟県電子申請システムより電子決済

[https://s-kantan.jp/pref-niigata-u/offer/offerList\\_initDisplay.action;jsessionid=8EC8A1D9D8049D7027A6A49AD836DF72.d1diwap46](https://s-kantan.jp/pref-niigata-u/offer/offerList_initDisplay.action;jsessionid=8EC8A1D9D8049D7027A6A49AD836DF72.d1diwap46)

- ① 上記HPにて法人（個人業は個人名）登録し、利用者IDとパスワードを取得後ログインします。
- ② ログインされた画面にて、申請したいアイコンをクリックし進みますと、キャッシュレス手続きの画面に行きます。
- ③ クレジットカード等の情報を入力され、決済を実行します。



### 2 キャッシュレス端末による決済

下記の申請窓口にて端末を設置しております。クレジットカード、電子マネー、コード決済にて手数料の支払いができます。

- 新潟県庁建築住宅課
- 各地域振興局地域整備部 建築課（新発田、新潟、三条、長岡、南魚沼、上越、佐渡）



地域振興局にて設置している  
キャッシュレス端末機

詳しくは、<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/jutaku/takken-tesuuryou.html>にてご確認頂き、ご不明な点につきましては、新潟県建築住宅課住宅宅地係（025-280-5439）へお問い合わせください。

**要CHECK!!**

## 第3回法定研修会（集合研修）のお知らせ

新潟県本部では一昨年度より、新型コロナウイルス感染防止の観点より、法定研修会をeラーニングやテキスト郵送等にて実施して参りましたが、この度の第3回法定研修会につきましては、ほぼ3年ぶりに、集合にて開催することといたしました。

会員の皆様には、9月吉日付の案内を郵送しておりますので、詳細につきましては、書面にてご確認ください。

日時 令和4年10月25日(火) 13:10～16:45  
会場 朱鷺メッセ新潟コンベンションセンター 2階 メインホール

〒950-0078 新潟市中央区万代島6番1号 TEL.025-246-8400

講演

第1部 13:30～15:30（120分）

テーマ：「不動産の仲介業務において地面師にだまされないための専門知識」

講師：渡辺不動産取引法実務研究所 所長 渡辺 秀男 様

第2部 15:40～16:40（60分）

テーマ：「インボイス制度について」

講師：新潟税務署 ご担当者 様

「全日ラビ一少額短期保険」代理店についてご説明(15分程度)を行います。



## e-ラーニング講義のご案内

現在、下記の内容でeラーニング（スキル研修）を公開しております。

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受講いただければ幸いです。

1. 宅建業法の改正に伴う不動産業界のDX化について
2. 事業用物件の売買に関する留意点と処理方法
3. 事業用賃貸借に関する留意点と処理方法
4. 不動産広告表示の規制等について
5. 宅建業による、人の死の告知に関するガイドラインについて



公開先

<https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>

総本部 eラーニングシステムの  
スキルアップ研修コーナー



事例1 「引渡し後の給湯器の故障と説明」

宅建業者A1は、売主業者A2の所有する中古住宅の媒介を行い、買主Bとの間で売買契約を成立させた。引渡しから1か月後、設置されているヒートポンプ給湯器が故障して使用できなくなった。Bがメーカーに連絡したところ「この製品は25年前に製造されたもので交換部品もないので、新しいものに取り替えるしかない」と言われた。Bは、A1に対し、給湯器の取替費用の負担について売主へ連絡を求めたが、A1は「媒介業者としての責任は何もない。Bから売主に直接連絡してほしい」と答えた。そこでBが、A2に連絡したところ、A2は「設備は契約不適合責任の対象外なので負担義務はない」として、取替費用の負担を拒否した。

Bは、「媒介業者は、給湯器が契約不適合責任の対象外であることの説明をしていないし、給湯器が故障した場合には交換部品がなく買い替える必要があることも説明していない。媒介業者には説明義務違反があるのではないか。また、売買契約書には契約不適合責任は2年間と書かれているが、給湯器が契約不適合責任の対象外であることの記載はない。売主業者には取替費用の負担義務があるのではないか」と主張してる。

事例1の考え方

取引物件の付帯設備の状況については、売主が付帯設備表を作成して買主に交付するのが通常です。買主からの特段の要請がない限り、媒介業者に設備が故障した場合の交換部品の有無までの調査義務はありません。したがって、本件媒介業者には、調査・説明義務違反はないと考えられます。

売主が宅建業者の場合、付帯設備についても契約不適合責任の期間を2年未満とすることは出来ないと解されています。売主業者の「設備は契約不適合責任の対象外なので負担義務はない」との主張は理由がないこととなります。本件故障が契約不適合責任の問題であれば、売主は責任を負うこととなります。しかし、本件故障は、引渡し1か月後に発生しており、引渡し時点では故障していませんでした。そうすると、引渡しの時点で、故障の原因が存在し、そのことが客観的にも明らかであったり、売主がそのことを知っていたなどの特段の事情がない限り、契約不適合責任を問うことはできないこととなります。「引渡し後の故障についても売主が修理費用を負担する」旨の特段の約定がない限り、売主に負担義務はなく、買主の負担で修理することになると考えられます。

事例2 「周知の埋蔵文化財包蔵地」

買主B（個人）は、住宅建築のための土地を探しており、媒介業者Aと媒介契約を締結した。Bは、Aが紹介した土地のうちの一つが気に入ったが、その土地の近隣で発掘調査が行われていたため、心配になり、Aに訪ねたところ、Aから、「同土地は、宅地建物取引業法で説明すべきとされている文化財保護法に規定する地域には該当していないので大丈夫である。」との説明があったため、売買契約を締結した。

決済後、地鎮祭を行った際、隣地居住者に挨拶に回ったところ、隣地居住者の一人から、周知の埋蔵文化財包蔵地であることを聞かされ、後日確認したところ、試掘が必要となり、その期間は住宅建築工事ができないことが判明した。

事例2の考え方

「貝塚、古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地」のことを「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当していても、同包蔵地であることは、宅地建物取引業法第35条第1項第2号での説明すべき法令事項には含まれていません。しかしながら、取引対象不動産が「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当した場合、住宅を建築する前に、文化財保護法による試掘調査やそのための費用が必要となり、住宅を建築しようとする買主に不測の事態を生じさせてしまう可能性があります。「周知の埋蔵文化財包蔵地」については、一般的に市町村の教育委員会が「遺跡地図」「遺跡台帳」を作成し、その区域を示していますので、確認することができます。

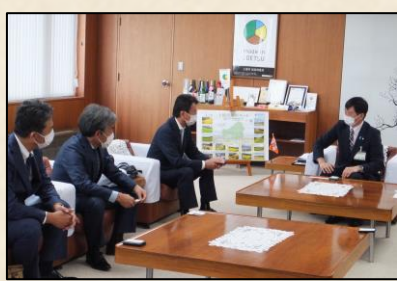
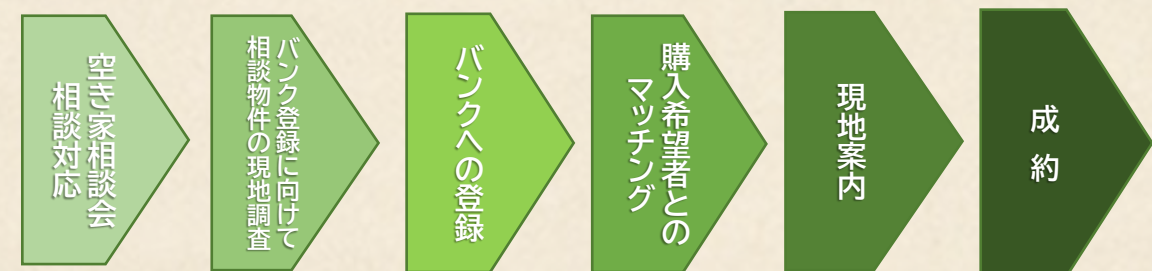
※この記事は、（一社）不動産適正取引推進機構発行の「新 不動産売買トラブル防止の手引」より抜粋しています。

10月4日 上越市と空き家協定締結調印式

去る10月4日（火）、上越市と当新潟県本部は「上越市空き家情報バンク制度の運用等に関する協定」を締結いたしました。

この協定は、上越市内の空き家の有効活用による地域活性化と上越市への移住定住者の増加を図るため、空き家バンクへの登録を促進し、空き家バンクを活用した情報発信と登録物件の円滑な利用を推進することを目的としております。

主な流れとしては、上越市並びに当本部が主催する空き家無料相談会（月2回）へ相談員を当本部が派遣し、相談員は空き家所有者の相談に応じます。空き家所有者が空き家バンクへの登録を申請した場合、登録のための調査等を行う適切な会員業者を選定し、選定された業者は適切な調査とバンクへの登録手続きに必要な台帳を作成します。その後、購入等希望者が現れた際の仲介業務は、原則、調査した会員業者が責任をもって成約まで担当いたします。



中川市長との歓談の様子



調印式 左、高木本部長 右、中川上越市長



10月1日開催 全国一斉無料相談会報告

全日本不動産協会では、毎年10月初旬に、全国47都道府県で「全国一斉不動産無料相談会」を開催しております。この相談会では、一般市民の方の不動産に関するご相談に専門相談員（弁護士、税理士、一級建築士、宅建士）がその場でお応えしており、一般消費者の方の不動産に関する様々な相談に応じることで、不動産に関する知識を普及啓発し、安心安全な不動産取引の実現を図ることを目的としております。

昨年一昨年は、新型コロナウイルス感染症が蔓延しておりやむを得ず中止しましたが、今年は万全な対策を講じた上で、10月1日（土）、新潟市中央区にあるNEXT21のイベントスペースにて、3年ぶりに開催しました。

当日は、12組15名の方が来場され、専門相談員が個別で、法律相談（3件） 税務相談（4件） 建築相談（2件） 一般相談（3件）にお応えしました。こちらの一斉無料相談会は、当会のメインイベントの一つとして毎年継続して参ります。



10月1日（土）無料相談会の様子 於：NEXT21 アトリウム



新しい仲間が増えました！！

## 新入会員のご紹介



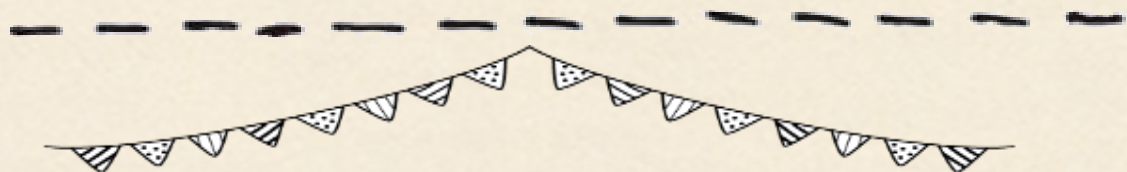
### 成真株式会社 (ナルミ カブシキガイシャ)

代表者：佐藤 眞功  
住所：柏崎市大字平井3381番地  
TEL：0257-24-1123  
営業エリア：中越地区



#### 入会にあたりメッセージ

この度、入会させていただきました成真（ナルミ）株式会社と申します。  
会員の皆様どうぞよろしくお願い致します。



新潟県本部会員数 (令和4年9月30日現在)

主たる事務所 **263社** 従たる事務所 **23ヶ所**

# ご紹介下さい！

## 紹介者には商品券贈呈！！

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。

当会はランニングコストを抑えることはもちろん、申請手続きから丁寧にサポート致します！  
契約書等の書式充実・研修システム・  
会員支援サイト等で業務もサポート！  
開業相談は随時開催中ですので、開業をご検討中にお気軽に相談いただける旨お伝えください。



## こども110番 協力店の募集

全日新潟県本部では、公益目的事業の一環として、新潟県警察本部と連携し「こども110番の店」制度に協力することとなりました。そこで、新潟市東出来島にある新潟県本部事務所を始めとし、該当する県本部地区事務所には協力店の登録を促すとともに、会員業者様対象に「こども110番」の協力店を募集します。

事務所の形態や対応に関して県警より指定された条件は、以下のとおりです。

- 【協力店舗の条件】 ① 1階の事務所（路面店舗がベスト）で、小・中学生の児童が駆け込めるような雰囲気
- ② 通学路、又は通学路に近い or 児童が通う塾、公園、施設等が近い
- ③ 下校時刻14時～18時の間、事務所に社員が常勤している
- ④ 県警や学校が情報共有できる協力店舗リストに掲載することを承諾する



こども110番の協力店にご登録頂ける会員業者様は、協会までメール又はお電話にてご連絡くださいますようお願いいたします。

**現在、協会で専用のステッカーを作成中です。完成(10月頃予定) しましたら、対応マニュアルとともに送ります。**

こども110番の家 対応マニュアル→ <https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/9055.pdf>



## 9月からの行事報告・行事予定

- 9月5日 第1回総務・財務合同委員会
- 10月1日 全国一斉不動産無料相談会
- 10月4日 上越市との空き家協定調印式
- 10月20日 第58回全国不動産会議山口県大会
- 10月25日 第3回法定研修会
- 10月28日 上越市空き家相談員応募者説明会

## 【事務局後記】

いつも協会運営に、ご理解とご協力を頂きありがとうございます。事務局の武者です。栗菓子の季節ですね～！  
和でも洋でも、ペーストされていても実がゴロゴロでも、とにかく栗菓子全般が大好き物です。栗きんとん、栗最中、栗鹿の子、栗羊羹…中でも、モンブランと里仙の栗かんには目がありません!! (>\_<)  
栗菓子はコーヒーとも合いますので、私にとって、秋を感じさせる至福時間ですね！



左上 新潟市北区「yadorigi」のモンブラン  
右上 長野県小布施町「ENTOTSU」のモンブラン  
左「里仙」栗かん

全日にいがた vol.237 2022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。

