

2022/2023
12・1月号
Vol. 238

全日 にいがた



第3回法定研修会・全日ラビー講座実施報告

第4回法定研修会（e-ラーニング実施）のお知らせ

不動産取引のトラブル事例 etc.

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

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



全日フォトコンテスト 全日賞 受賞作品
小学生の部『夕暮れの信越本線』

令和4年度 第3回法定研修会 開催報告

10月25日（火）新潟市中央区にある朱鷺メッセメインホールにて第3回法定研修会が開催され、140名の会員の皆様が出席されました。第1部は「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」と題し、渡邊不動産取引法実務研究所 代表 渡邊秀男氏より講演いただきました。

受講された会員に行ったアンケートでは、「改正民法の話もありわかりやすい説明だった」「資料が豊富で分かりやすく参考になった」などの感想があった一方で、「部分的に聞きづらいところがあり残念」などのご意見もありましたが、7割以上の方より満足したとの回答をいただきました。

第2部では「インボイス制度について」と題し、新潟税務署の担当者より説明いただきました。

集合での開催は約3年ぶりとなり、出席者の皆様より、開催方法や今後取り上げてほしいテーマなど多数ご意見を頂戴しました。研修委員会にて検討し、次年度以降の研修会の参考とさせていただきます。

教育研修委員会



研修会の様子
(第1部 講師：渡邊秀男氏)

TRAラビー講座 開催報告

11月27日（日）新潟市中央区にある駅南貸会議室KENTO roomBにて、TRA（全国不動産協会）の会員支援事業である「令和4年度ラビー講座」が開催され、「投資の基礎を学ぼう！～現役証券マンが実践する投資術～」と題し、SMBC日興証券(株)新潟支店FC課 井浦義大氏よりご講演いただきました。

講師より、投資の基本や現状やこれからの見通しなどを学びつつ、受講者参加型の和気あいあいとした雰囲気で行われ、受講者からは大変好評をいただきました。また、講座終了後には講師も交えて懇親会を行い、様々な意見交換の場となりました。

ラビー講座は、宅建業法とは異なる内容もテーマにするなど様々な視点から行う講座です。会員の皆様の要望に応じたテーマを検討させていただきますので、ご希望の講義テーマがございましたら事務局までお知らせください。

TRA会員支援業務委員会



講座の様子

要CHECK!! 第4回法定研修会（eラーニング）のお知らせ

今年度第4回目の法定研修会につきましては、「eラーニングによる研修」を実施します。

11月吉日付で郵送にてご案内している通り、令和4年12月1日から1か月間、ラビーネット内で動画を配信します。

※受講方法など詳細は、案内文書にてご確認ください。

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。

第4回法定研修会（eラーニング研修）

実施期間 令和4年12月1日（木）から12月31日（土）まで

講義内容 「詳細な取引事例から学ぶ物件調査と対策
(130分) ～取引に潜むトラブル要因を明らかにする～」

講師 不動産鑑定士 北澤 秀樹 氏



eラーニング講義のご案内



全日本不動産協会総本部では、下記の内容でeラーニングの新講義を随時公開しております。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。

テーマ 宅建業法の改正に伴う不動産業界のDX化について
講師 jinjer株式会社
時間 約54分（ビデオ6本に分割）
公開日 公開中

テーマ 事業用物件の売買に関する留意点と処理方法
講師 立川・及川・野竹法律事務所 弁護士 立川 正雄 氏
時間 約4時間（ビデオ6本に分割）
公開日 公開中

テーマ 事業用賃貸借に関する留意点と処理方法
講師 立川・及川・野竹法律事務所 弁護士 立川 正雄 氏
時間 約4時間30分（ビデオ10本に分割）
公開日 公開中

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

※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。

事例1 「申込みのキャンセルと申込金」

宅建業者Aは、中古住宅の購入を検討している顧客Bに数物件を紹介して案内した。そのうちの一つの物件をBが気に入ったので、Aは購入申込書に署名・押印してもらい、申込金10万円を受領した。購入申込書には、「売主の売却承諾が得られないときには、申込金を全額返金します。ただし、申込者の都合により申込みを撤回する時には、申込金は返金されないことを承諾するものとします」と記載されている。数日後、Bは、他に気に入った物件が見つかり、Aに申込みをキャンセルする旨を伝え、申込金の返還を求めた。Aは、申込書に記載のとおり、Bの都合によるキャンセルなので、返金できない旨を返答した。Bは「申込金を返さないのは不当だ」として、返金を求めている。

事例1の考え方

宅建業法は、契約が成立する前に授受された申込金等の金銭は名目に関わらず「預り金」として取り扱います。そのうえで、購入の申込者から申込みの撤回があったときに、預り金を受領した宅建業者が「預り金」の返還を拒むことを禁止しています。(規則第16条の12第2号)。預り金は、“いかなる理由があっても”一旦返還すべきものとされています。仮に契約が成立したとしても、**申込金はその契約の成立と同時に手付金に自動的に振り替わることは、当事者間の合意がない限りありません。申込金は契約が成立しても申込金です。**契約が成立すると申込金の役割は終わり、改めて手付金が授受されることとなります。したがって、“いかなる理由があっても一旦返還すべきもの”とは、契約の成立をも含め、いかなる理由があっても、申込金等は一旦返還すべきものであることを示しています。また、購入申込書等の書面に「申込金は返還しない」旨の記載があったとしても、これを理由に返還を拒むことはできません。(宅建業法第47条の2第3項違反)

事例2 「地中埋設物と売主及び媒介業者の責任」

宅建業者Aは、古屋付の土地を媒介して、売主と買主Bとの売買契約を成立させた。売買契約書には、①売主は建物を解体撤去し、買主が自宅新築工事に着手できる状態に土地を整地して引き渡すこと、②売主は土地について一切の契約不適合責任を負わないことの特約がある。1年後、Bが自宅の建築のために地盤調査に着手したところ、地中から大量の建築廃材が発見され、これにより地耐力が不足し基礎工事が割高になることがわかった。BはAに対し事実を告げ「すぐに建築できる状態に整地して引渡す約束だったはず。売主と媒介業者は廃材の撤去費用と建築工事の追加費用を負担してほしい」と費用負担を求めた。これに対し、売主は「解体業者はAが手配したもので、廃材を地中に埋めたことの責任はAと解体業者にある。契約書に契約不適合責任は負わないと書いてある」として請求を拒否した。また、Aは、「解体業者を紹介しただけであり、工事について責任はない。媒介業者としての責任はない」としBの請求を拒否した。

事例2の考え方

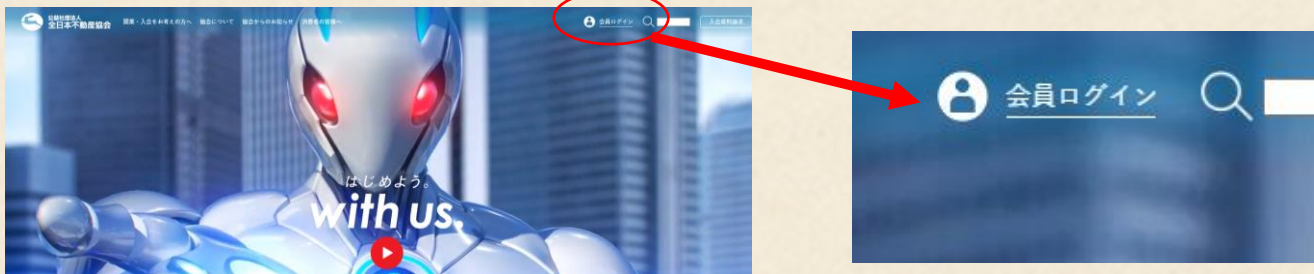
建物の解体を請け負った業者は、建物を解体して、解体により発生した建築廃材を関係法令に基づき処分しなければなりません。当然、廃材を地中に埋めることは認められるものではありません。したがって、解体業者は契約に基づく債務を履行していませんので、発注者に対し債務不履行に基づく損害賠償責任を負うことになると考えられます。媒介業者は、契約に基づく売主の建物の解体撤去義務の履行を補助するために解体業者を紹介したものであり、解体工事についての責任を負う立場ではありません。解体業者が解体工事中に建築廃材を地中に埋めていることを知っていて何らの措置も取らなかったなどの特段の事情が存在しない限り、媒介業者に責任はないと考えられます。また、解体工事終了後、埋設物の存在等の有無等について検査をする義務もないと考えられます。

契約書には「一切の契約不適合責任を負わない」旨の特約があることから、本件の地中埋設物による責任は認められない可能性があります。他方で、売主に帰責事由があれば債務不履行責任が問題になると考えられ、その場合、売主には当該瑕疵により生じた損害について賠償する必要が生じます。売主は、解体業者に対し、買主に支払った損害金相当額を建物解体請負契約の責任に基づき請求することが出来ると考えられます。

ビジネスカード アメリカンエクスプレスのご紹介

全日グループの全国不動産協会(略称TRA)とアメリカン・エクスプレス・インターナショナル・インコーポレイテッドが提携をしました。会社の経費、税金などアメックスカードで支払えばポイントが貯まり、お得に活用できます。

詳しくは、全日総本部HP (<https://www.zennichi.or.jp/>) から会員マイページへログイン後、会員向けコンテンツ「ビジネスカードのご案内(AMEX)」へとお進みください。



会員向けコンテンツ

- マイページトップ
- 契約書・書式集
- IT工重説ソフトウェア
- マルチポータル出稿システム
- ポータルサイト提携割引について
- 建物状況調査サービスのご紹介
- 電子契約システムのご案内
- ラビーちゃんダウンロード
- 全日安心R住宅
- 全日安心R住宅研修
- 防犯対策商品のご案内 (ALSOK)
- キヤッシュレス決済のご案内 (PayPay)
- **ビジネスカードのご案内 (AMEX)**

ログイン後
こちらをクリック

ビジネスカードアメリカンエクスプレスのご紹介

全日グループの全国不動産協会(略称TRA)とアメリカン・エクスプレス・インターナショナル・インコーポレイテッドが提携をしました。会社の経費、税金などアメックスカードで支払えばポイントが貯まり、お得に活用できます。

アメリカン・エクスプレス

アメックスカードのご紹介

お申込み・お問い合わせ

カードのお申込み、詳細な説明、お問い合わせを希望される方は、下記よりお申込みください。
アメリカン・エクスプレス担当者より、後日ご連絡いたします。

お問い合わせ [こちら](#)

AMERICAN EXPRESS

新規ご入会で
最大100,000ポイントプレゼント

ご入会から3ヶ月間のカードご利用に応じてポイントを進呈

アメリカン・エクスプレス・ビジネス・ゴールド・カード			
最大100,000ポイント (カードご利用1,000万円相当の付与ポイント)			
ご入会から3ヶ月間のカードご利用に応じて	20万円のカードご利用で	50万円のカードご利用で	100万円のカードご利用で
	10,000ポイント	20,000ポイント	20,000ポイント
通常ポイント	200万円カードを利用された場合		20,000ポイント (カードご利用10万円につき1ポイント)

アメリカン・エクスプレス・ビジネス・カード	
最大35,000ポイント (カードご利用350万円相当の付与ポイント)	
ご入会から3ヶ月間のカードご利用に応じて	20万円のカードご利用で
	10,000ポイント
通常ポイント	50万円カードを利用された場合
	5,000ポイント (カードご利用10万円につき1ポイント)

本特典に関するお問い合わせは営業担当者までお願い申し上げます。

※200円=1ポイントとして計算される加盟店、ポイント対象外の加盟店、年会費、電子マネーなど、一部特典の対象とならないご利用がございます。本特典のカードが申込書で申し込み、ご入会いただいた場合のみ対象です。本特典がカード発行を承認した日に入会日となります。この利用特典は、ご入会後3ヶ月間の期間内に合計20万円または50万円または100万円以上のご利用を継続し、ご達成していただきます。本ポイント加算の対象となるカードは複数枚ご利用いただけます。本特典は加盟店によるポイント加算の加算率、商品・サービスの購入の取引量等により、ご利用金額等の対象となるカードご利用金額がご利用条件を下回った場合、ボーナスポイントの加算率を行使していただく場合がございます。ポイントの特典や優待等への交換後に追算処理が行われ、弊社システム上でポイント残高がマイナスとなった場合、その時点でのカード会員資格の取得にかかわらず、特典や優待等への交換に当社が実施した費用を充ててご対応させていただきます。あらかじめご了承ください。本特典を失った場合、ポイントは無効となります。

新しい仲間が増えました！！

新入会員のご紹介

株式会社 新しい土地 (アタラシイトチ)

代表者： 上原 幸雄
住所：新潟市西区平島1277番地7
TEL：025-201-9445
営業エリア：新潟市内



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株式会社新しい土地と申します。賃貸管理とリフォームを主に取り扱っております。会員の皆様、ご指導よろしくお願いいたします。

中林不動産合同会社 (ナカバヤシフドウサン)

代表者： 中林 則夫
住所：長岡市堤町1番22号
TEL：0258-94-5636
営業エリア：長岡市全域



入会にあたりメッセージ
弊社は、お客様の願いに全力で応える事を一番大切にします。

有限会社 佐松組 (サマツグミ)

代表者： 佐藤 誠助
住所：見附市坂井町3746番地
TEL：0258-66-3352
営業エリア：新潟県中越地区



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有限会社佐松組と申します。土木事業を中心に、住宅の新築・リフォーム業を行っており、不動産業務を通じお客様が心地よい暮らしができるよう励んで参ります。宜しくお願い致します。

株式会社 ニュータウンホームズ

代表者： 渡辺 毅
住所：新潟市東区古湊町1番17号
TEL：025-384-4025
営業エリア：新潟市 新発田市



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株式会社ニュータウンホームズと申します。会員の皆様と協力し合える関係を築きたいと思っております。これから宜しくお願い致します。

株式会社 アントレ

代表者： 稲川 隆一
住所：新潟市西蒲区鱈297番地
TEL：0256-88-3433 営業エリア：新潟市



入会にあたりメッセージ
この度、協会に入会致しました(株)アントレ 稲川と申します。小さな会社でございますが、宜しくお願い致します。

有限会社 桜井建築設計 (サクライケンチクセツケイ)

代表者： 桜井 康彦
住所：新潟市西区小新1612
TEL：025-266-2207
営業エリア：下越地区



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有限会社桜井建築設計と申します。これからよろしくお願い致します。

ご紹介下さい！
紹介者には商品券贈呈！！

新潟県本部会員数(11月30日現在)
主たる事務所 **268社**
従たる事務所 **23ヶ所**

11月からの行事報告・行事予定



- 11月 11日 第2回理事会
- 11月 21日 第4回組織・会員支援・広報合同委員会
- 11月 27日 全日ラビー講座
- 12月 5日 第5回常務理事会・第3回理事会
- 12月 14日 第5回組織・会員支援・広報合同委員会

冬季休暇のお知らせ
令和4年12月29日(木)～令和5年1月4日(水) まで、
冬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12.1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。

少し前ですが弥彦公園に行ってきました。今年は紅葉の期間も短く感じるほどあっという間に秋が終わった感覚です。当本部がある新潟市中央区も先日積雪があり、いよいよ冬本番だと感じています。

皆様におかれましては、お体を大切にお過ごしください。



全日にいがた vol.238 2022年12月・2023年1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。

