

# 全日

# にいがた

2022  
4・5月号  
Vol. 234



**第25回定時総会開催のご案内**

**賃貸住宅管理業法 運用指針の改正**

**都市計画法の改正による開発行為許可の改正**

**不動産取引のトラブル事例 etc.**

**第1回全日フォトコンテストの結果報告**

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

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

全日フォトコンテスト  
小学生の部 最優秀賞『大好きがいっぱい』



要CHECK!!

## 令和4年度 会費のご請求について

会員の皆様には、4月中旬に郵送にて今年度の会費を請求させていただきます。くれぐれも納入期日（5月31日）までに会費をご送金下さいますようお願い申し上げます。

### 令和4年度会費

全日・保証・TRA年会費	主たる事務所 54,000円 従たる事務所 24,000円	※3号会員の場合 124,000円
日政連年会費	4,000円（代表者個人名でのご送金をお願いしております）	

送金方法は、請求書記載の銀行口座へのお振込、もしくは、同封の郵便局振込依頼書使用のいずれかになります。

なお、令和4年1月17日より「払込みサービスを現金で利用する場合の料金加算」の新設により、ゆうちょの振込依頼書を使用される場合であっても、窓口やATMにおいて現金でお支払いの場合は、1件ごとに料金「110円」がかかりますのでご注意ください。

上記手数料に関する詳細は、こちら <https://www.jp-bank.japanpost.jp/news/2021/uemgm1000002qopu-att/a1624859767953.pdf> をご確認ください。

### 保証・全日・TRA定時総会 日政連年次大会開催のお知らせ

第25回保証・全日定時総会、第3回TRA定時総会、第25回日政連年次大会の開催日程が下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。案内文書・議案書につきましては4月下旬に会員の皆様へ発送予定です。到着次第、ご確認くださいませようお願いいたします。尚、新型コロナウイルス感染防止の観点から、今年度は懇親会を実施いたしません。

日時	令和4年5月23日(月) 15:00
15:00~	(公社)不動産保証協会新潟県本部 第25回定時総会
15:40~	(公社)全日本不動産協会新潟県本部 第25回定時総会
16:10~	(一社)全国不動産協会新潟県本部 第3回定時総会
16:40~	全日本不動産政治連盟新潟県本部 第25回年次大会
場所	ANAクラウンプラザホテル新潟 3階 飛翔の間 新潟市中央区万代5-11-20 TEL:025-245-3333

### スキルアップ研修(eラーニング)新講義のご案内

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** ステップアップトレーニング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35分（ビデオ10本に分割）  
**公開日** 公開中

**テーマ** ステップアップトレーニング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3時間49分（ビデオ6本に分割）  
**公開日** 公開中



**公開先** <https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>

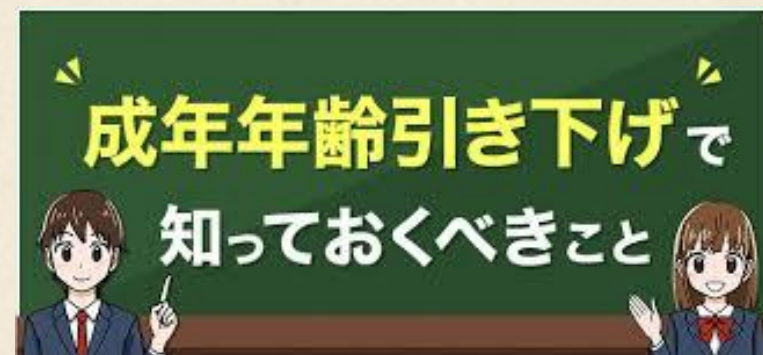
総本部eラーニングシステムのスキルアップ研修コーナー

### 「成年年齢引下げ後に成年に達した若年者に対する適切な対応について

令和4年4月1日より施行された「成年年齢の18歳への引下げ」に関し、国土交通省より、引下げ後に成年に達した若年者への適切な対応について要請がありましたのでお知らせいたします。

成年年齢の引下げ後に新たに成年に達した若年者は、不動産売買契約や賃貸借契約などの締結が可能となると同時に、その契約によって得られるものや支払う対価等を考慮した上で、その契約の締結が自身にとって有益なものなのかについて判断することが求められます。契約に関与する事業者においても、新たに成年に達した若年者との間で契約を締結するにあたっては、そのような若年者が契約の内容を的確に理解し、判断するために必要な情報の提供等についての配慮が求められるものと考えられます。こういったことを踏まえ、下記に記したウェブサイトや動画、パンフレットをご確認いただき、適切な対応を心がけて下さい。

- ・成年年齢引下げ特設ウェブサイト「大人への道しるべ」 <https://seinen.go.jp>
- ・動画「1分でわかる成年年齢引下げ」 <https://www.youtube.com/watch?v=qmfpH8e7KQo>
- ・成年年齢引下げに関するパンフレット <https://www.moj.go.jp/content/001300586.pdf>
- ・成年年齢引下げに向けた高校生向けリーフレット「18歳を迎える君へ」  
[https://www.moj.go.jp/housei/shihouseido/houkyouiku\\_koukouseimukeleaflet.html](https://www.moj.go.jp/housei/shihouseido/houkyouiku_koukouseimukeleaflet.html)





# 都市計画法の改正および新潟市開発行為許可基準の改正（令和4年4月1日）

頻発・激甚化する自然災害の対応強化のため、令和2年6月に都市計画法及び都市再生特別措置法が改正となり、本年4月1日から施行されたことにより、新潟市の開発許可制度の見直しが行われました。見直しの内容は以下のとおりです。

## ○災害ハザードエリアにおける開発抑制

新潟市内全域を対象に災害レッドゾーンにおける開発行為について、**自己の業務用施設の建築規制が追加**となりました。

## ○市街化調整区域における災害レッド・イエローゾーンの建築規制

都市計画法の改正に合わせて「新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例」も同日改正され、改正後の運用にあたって、災害レッドゾーンでは、条例による緩和を適用せず新たな建築を規制することとします。

また、災害イエローゾーンでは、市街化区域と市街化調整区域の区分はあるものの、地形が平坦な本市においては、区分の隔たりなく防災対策を行っていること。国の通知などを踏まえ避難場所の配置状況から、運用にあたっては引き続き緩和を適用することとします。

### 災害レッドゾーンとは

災害レッドゾーン	区域の名称
	建築基準法第39条第1項の災害危険区域
	地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
	土砂災害防止法第7条第1項の土砂災害警戒区域

### 災害イエローゾーンとは

災害イエローゾーン	区域名称
	土砂災害防止法第7条第1項の土砂災害警戒区域
	水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、洪水等の発生時に生命又は身体に危害が生ずるおそれがある土地の区域

新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例取り扱い運用指針（新潟市ホームページ）

<http://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/kaihatsuseibi/kaihatsukyoka/yoko.files/joureisinnR4.pdf>

都市計画法の改正について（新潟市ホームページ）

<https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/kaihatsuseibi/kaihatsukyoka/kaihatsukyokanews/tokei20220128.html>

新潟市開発行為等の許可の基準に関する条例概要パンフレット

<https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/kaihatsuseibi/kaihatsukyoka/kaihatsukyokanews/joureinituite.files/R4joureipanfufu.pdf>

# 賃貸住宅管理業法 運用指針の主な改正点（令和4年6月施行）

従来、賃貸借契約変更に伴う重要事項説明・契約締結時書面交付については「法令に準じた取扱いをするべきもの」とされてきましたが、特定賃貸借契約を中心に、賃料減額を伴う契約変更時に「事業者からの説明がない」といったトラブルが発生したことから、この度、賃貸住宅管理業法の運用指針が改正されたことにより、「管理受託契約」及び「特定賃貸借契約」において下記の内容が変更されます。

色塗り箇所が今回（令和4年6月）変更部分

	①法施行後に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約※を含む)		②法施行前に締結された契約 (全部重説済の法施行前契約※を除く)	
	重要事項説明	契約締結時書面交付	重要事項説明	契約締結時書面交付
内容変更**を伴う契約変更	要（変更部分のみ）※法令上の義務であることを明確化		要（全部）※法令上の義務であることを明確化	
更新契約（内容変更**がないもの）	不要		不要	
更新契約（内容変更**があるもの）	要（変更部分のみ）		要（全部）	

契約変更時の重要事項説明は、説明を受けようとする者が承諾した場合に限り、説明から契約締結まで期間をおかないこととして差し支えない。

※ 法施行前に締結された契約で、法施行後に全ての事項について重要事項説明を行ったことがあるものをいう

※※ 賃貸住宅管理業法施行規則第31条(管理受託契約)及び第46条(特定賃貸借契約)各号に掲げる事項の変更をいう(形式的な変更を除く)

- ①法施行後<sup>に</sup>締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について（全部重説済の法施行前契約を含む）  
内容変更を伴う契約変更時・更新時に、**変更のあった事項について** 重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。
- ②法施行前<sup>に</sup>締結された管理受託契約・特定賃貸借契約について（全部重説済の法施行前契約\*を除く）  
**内容変更を伴う最初の契約変更時・更新時**において、**全ての事項について** 重要事項説明・契約締結時書面交付が必要。



## 事例①

介護事業を始めようとした買主B（法人）は、企業の独身寮であった建物を、媒介業者Aを介して購入した。本物件は、建築確認通知書はあるものの、検査済証は取得していない建物であったが、契約に先立ち、Aが行った重要事項説明においては、その旨の記載・説明はなかった。Bは決済後、用途変更を行おうとしたが、検査済証がなく、用途変更が困難であることが判明したため、Aに調査説明義務違反があるとして、提訴した。

## 事例の考え方

高齢化社会を迎え、空いている建物を用途変更し介護施設として使用したいといった取引も見受けられるが、建築基準法では、一定以上の床面積を用途変更する場合は、建築確認申請が必要（類似の用途相互間では建築確認申請手続きが不要の場合もある）となる。

媒介業者は、建築の専門家ではないので、①用途変更には建築確認申請手続きが必要な場合があること ②詳細は購入希望者側に確認してもらうこと、この2つの対応が必要だ。買主となろうとする者の使用目的を知り、かつ、当該不動産がその使用目的では使用できないこと、又は使用するにあたり法律上・事実上の障害があることを容易に知りえるとき、それが重要事項説明書の記載に該当するかどうかにかかわらず、その旨の説明をする必要がある。

## 事例②

買主B（個人）は、媒介業者Aに中古戸建の紹介を受けたが、比較的価格が安いと感じた。BはAにその理由を聞いたところ、建築基準法上の道路に面していないためとのことであったが、家を建て替えることはできると言われたので、売買契約を取り交わした。売買契約に先立ち、AがBに交付・説明した重要事項説明書には、「前面道路は建築基準法上の道路に該当しない通路があるが、本物件は建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づき、建築審査会の許可を受け建築されています」との記載があった。Bは、約8年居住したのち、建替えしようとしたところ、ハウスメーカーから、再度建築審査会から許可を取りつける必要があること、また、建築できる建物も建築基準法上の道路に接道している場合と比較し、制約があることを知った。

## 事例の考え方

建築基準法に規定する道路に2m以上接道していないと建物を建築できないと規定している建築基準法第43条第1項の例外として、同条第2項に該当する場合がある。具体的には、①その敷地が幅員4メートル以上の道（道路に該当するものを除き避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に2m以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し、国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認めた場合 ②その敷地の周囲に広い空き地を有する建築物その他国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会に同意を得て許可した場合、がこれに当たる。第2項に該当するかどうかを調査確認、そのうえで説明する必要がある。

※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。

## 一般保証制度ご登録のお願い

みなさんは、当協会が運営している「一般保証制度」をご存知ですか？

当協会では、保全義務のない手付金などを会員が受領した後、取引が無事終了するまで、当協会がその返還を保証する制度が用意されており、これを「一般保証制度」と言います。この制度は、業界団体で、当協会（全日）だけが提供している保証制度です。

保証対象となるのは、手付金以外の申込金、中間金などの前払金の返還。売買契約がローン解除となった場合に契約時に支払った仲介手数料（半金）の返還などが含まれます。お客様がこの制度を利用することで、当協会が当該会員に代わって手付金などを消費者に返還できますので、消費者は安心して当該会員に手付金などを支払うことができます。

この一般保証制度をお客様が利用するにあたり、取引に係る会員の方には、事前にこちらの制度に登録して頂く必要があります。登録された会員の方には以下のようなメリットがあります。



一般保証制度って  
なんだろう??

### メリット1

他社との差別化

登録業者は、保証協会ホームページにて一般公開、登録証・ステッカーを交付

### メリット2

登録はもちろん、制度利用は無料

### メリット3

制度利用時の提出書類の一部免除

事前登録しておくことで履歴事項全部証明書の写しが不要

### メリット4

自社の会社案内や物件広告に「登録業者」である旨のPRが可能

消費者との宅地建物取引の円滑化、及び、消費者が求める安全安心な取引の促進に寄与することを目的としておりますので、ぜひ事前のご登録をお願いいたします。

一般保証制度の事前登録につきましては、<https://www.fudousanhosho.or.jp/admission/registration/> よりお願いいたします。

一般保証制度の詳細はこちら⇒ <https://www.fudousanhosho.or.jp/admission/generalsecurity/>



新しい仲間が増えました！！

## 新入会員のご紹介

### ReeL株式会社 (リール)

代表者：弦巻 大輔

住所：新潟市中央区米山6-11-15グリーンハイツ米山1階

TEL：025-256-8134

営業エリア：新潟県全域



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ReeL株式会社です。

ReeLは、不動産（土地・建物・エリア）の再生と淘汰の仕組みをシステム化し、まちづくりの“新しい当たり前”を実現します。

どうぞ宜しくお願いします。

### 神保産業株式会社 (ジンボサンギョウ)

代表者：神保 利穂

住所：燕市小高780

TEL：0256-47-4200

営業エリア：中越、下越エリア



入会にあたりメッセージ

はじめまして、この度入会させていただきました神保産業株式会社（エリアプラス）と申します。

社員みんな元気で明るい会社です。会員の皆様、どうぞ宜しくお願い致します。

### 入会希望者をご紹介下さい

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含め、**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4年3月31日現在)

主たる事務所 **260社**

従たる事務所 **23ヶ所**

## 価格査定マニュアル (住宅地版) の改訂と利用料金変更のお知らせ

この度、公益財団法人不動産流通推進センターが提供している「価格査定マニュアル」につきまして下記の内容が改訂されました。

**改訂内容** 住宅地の価格査定を行う際、取引された成約事例地情報がない場合でも、地価公示等データを利用し価格査定が可能

上記の改訂に伴い、利用料金が下記のとおり変更されます。

I 新規利用登録をするための料金 (全日会員割引価格)	令和4年8月31日迄	2,750円 (税込) /年
	令和4年9月1日以降	3,080円 (税込) /年
※令和4年9月1日午後0時以降、新規利用登録される方が対象		
II 2年目以降に継続をするための料金	現在	2,200円 (税込) /年
	変更後	2,530円 (税込) /年

### 1月からの行事報告・行事予定

令和4年

- 1月 7日 新年回礼
- 2月 18日 苦情処理業務指導者研修会 (東京)
- 3月 1日 第4回取引相談委員会
- 3月 18日 第4回理事会
- 3月 25日 第5回組織委員会
- 3月 31日 第5回取引相談委員会
- 4月 8日 令和3年度監査会
- 4月 11日 令和4年度臨時理事会
- 4月 12日 令和4年度第1回取引相談委員会
- 4月 20日 令和4年度第1回教育研修委員会
- 5月 23日 第25回定時総会



### 【事務局後記】

全日にいがた4.5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。昨年度開催の「全日フォトコンテスト」では、会員の皆様に周知等のご協力をいただき、改めて感謝申し上げます。

さて、4月といえば「桜」の季節ということで、今回は桜の穴場？をご紹介します。「旧月潟駅」です。

桜と懐かしいかぼちゃ電車の姿を同時に楽しむことができる、素敵なスポットです！



全日にいがた vol.234 2022年4・5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！

OK!

## 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。





## 小学生の部

### 最優秀賞



「大好きがいっぱい」

小学2年生 ここねさん  
(新潟市南区)

作品説明  
私の大好きな公園で、大好きな弟が大好きな新幹線を見えています。大好きがたくさん入った写真です。

### 優秀賞



「太陽に向かって進む煙」

小学6年生 はるのさん (新潟市中央区)

作品説明  
太陽に向かって真っ直ぐに伸びあがる工場の煙と重なり合う雲を撮りました。

### 全日賞(2作品)



「夕暮れの信越本線」

小学2年生 たいがさん  
(新潟市秋葉区)



「ビックスワンとぼくの雪だるま」

小学2年生 こうきさん  
(新潟市中央区)

## 中学生の部

### 最優秀賞

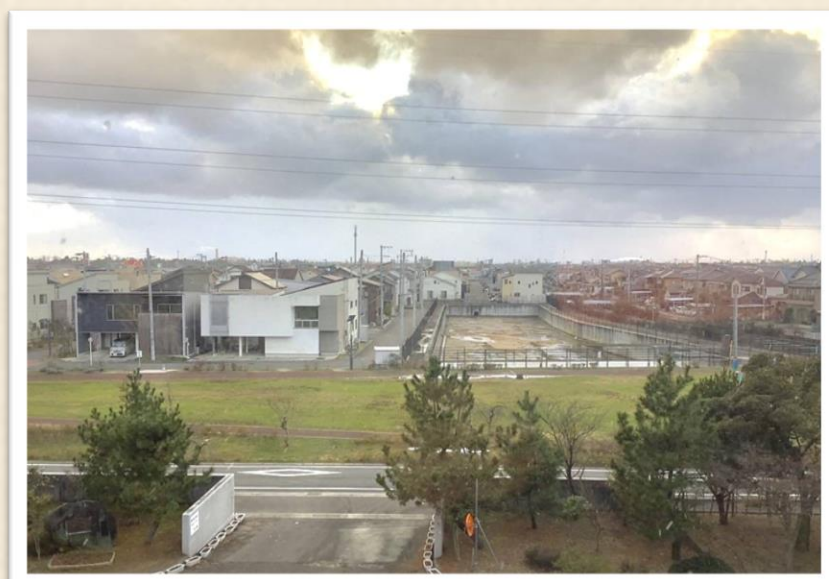


「初午 (はつうま)」

中学3年生 ちふみさん  
(長岡市)

作品説明  
2月の第1週にある町内行事「初午」の日に稲荷神社へ旗を納めに行く近所の子供を撮った写真です。  
このような日本の古き良き伝統を、いつまでも残してほしいと思います。

### 優秀賞



「学校から見える風景」

中学2年生 かのあさん  
(新潟市東区)

作品説明  
学校から見える普段の風景を撮りました。

コロナウィルスの感染拡大が止まらない状況の中、皆様よりご応募いただき誠にありがとうございました。  
また、応募にあたりご協力いただきました会員の皆様にも感謝申し上げます。  
このコンテストを通して、子どもたちが住まいの地域に目を向け、少しでも住まい環境等への興味や意識を高める機会になることを願っております。  
たくさんのご応募ありがとうございました。