

# 全日 にいがた

2022  
6・7月号  
Vol. 235



全日フォトコンテスト  
小学生の部 優秀賞『太陽に向かって進む煙』



**第25回定時総会開催報告・役員紹介**

**第1回法定研修会のお知らせ**

**ラビーネット NEW!!コンテンツ情報**

**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・保証第25回定時総会 TRA第3回定時総会 日政連第25回年次大会開催報告

去る5月23日にANAクラウンプラザホテル新潟におきまして、第25回全日・保証定時総会、第3回TRA定時総会、第25回日政連年次大会を開催いたしました。議長には、アールホーム(株) 斎藤登さんと(株)星元 星忠承さんが選出され、その後、議長より議事録署名人に(有)敬恭プランニング 小黒徹也さん、コジマ不動産 小嶋善晴さん、議事録作成人に事務局が指名されました。

規定に基づき、令和3年度の事業活動報告、決算報告、監査報告と令和4年度の事業活動計画、収支予算については、報告事項として執行部より報告説明がありました。コロナ禍で大変な中、当日ご出席頂きました会員の皆様、ありがとうございました。



新潟県本部  
高木剛俊本部長



来賓  
新潟県建築住宅課  
久保田 一秀 課長補佐



来賓  
全日・保証総本部  
秋山 始 理事長



## 役員紹介



本部長  
(株)新潟フォーワン

【高木剛俊】 Takaki Taketoshi

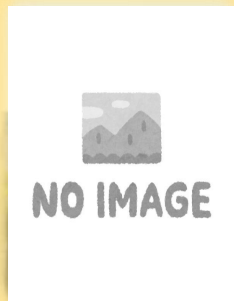


本年度も引き続き、こちらの理事9名、監事2名が協会運営を担ってまいります。会員の皆様、本年度も宜しくお願いいたします。

副本部長  
〈会員支援業務特別委員長〉  
(有)エリアプランニング  
【小田嶋 武史】  
Odajima Takeshi



専務理事  
〈総務委員長・財務委員長〉  
(有)一通  
【正木 幹夫】  
Masaki Mikio



常務理事  
〈入会資格審査委員長〉  
(株)ホームネット高橋  
【高橋 徹】  
Takahashi Toru



理事  
〈取引相談委員長〉  
(有)アットホーム  
【手塚 龍雄】  
Tedula Tatsuo



理事  
〈教育研修委員長〉  
CYプレイス(株)  
【千田 芳資】  
Chida Yoshiji



理事  
〈綱紀委員長〉  
(株)エントラスト・エスケイ  
【河本 智美】  
Kawamoto Satomi



理事  
〈組織委員長・広報委員長〉  
(株)清新ハウス  
【中村 綱喜】  
Nakamura Tsunayoshi



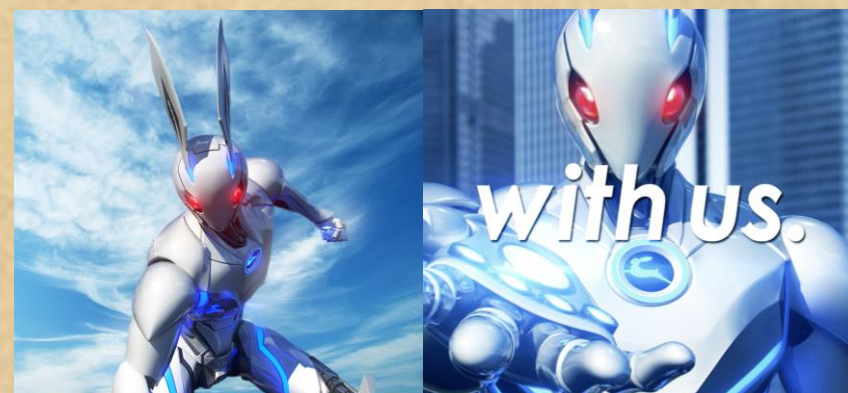
理事  
〈組織・広報担当委員〉  
A&M新潟賃貸(株)  
【保坂 編】  
Hosaka Amu



監事  
小林不動産(株)  
【小林 宏至】  
Kobayashi Hiroshi



監事  
あいりす不動産(株)  
【上野 香代子】  
Uwano Kayoko





# 全日主催 宅地建物取引士法定講習開催報告



令和4年6月7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。

今年度も昨年度同様、新型コロナウイルス感染防止に十分留意した上で開催し、39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1回、会場での開催を予定しています。

第1单元【50分】 宅地建物取引士の使命と役割	川上法律事務所 弁護士 川上 俊宏 先生
第2单元【110分】 改正法令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3单元【120分】 紛争事例と関係法令および実務上の留意事項	川上法律事務所 弁護士 川上 俊宏 先生
第4单元【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



川上俊宏先生



渡邊日奈子先生

## 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、今年度も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、5月吉日付で郵送にてご案内している通り、令和4年6月1日から6月30日までの1か月間、ラビ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。

### 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4年6月1日(水)から6月30日(木)まで

講義内容 「不動産取引の媒介における法的諸問題」(約120分) 講師 弁護士 松田 弘 氏

「最新の重要事項説明のトラブル事例」(約120分) 講師 不動産適正取引推進機構  
上席主任研究員 中戸 康文 氏



### 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.rabbynets.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



## 新潟市内の空き家に関する協力店募集について

新潟市内に所在する空き家に関する個別の相談に、スピーディーに対応できるよう会員の皆様より協力店を募集してまいりました。現在20社の会員様よりご登録いただいております。空き家に関するお問合せが増えております。協力店会員の皆様におかれましては、ご相談者より連絡が入りましたら、直接ご対応くださいますようお願いいたします。また、下記内容をご確認いただき、協力店への登録を希望される場合は、事務局までご連絡くださいますようお願いいたします。(☎025-385-7719)

### ◎空き家協力店とは

新潟市内に所在する空き家、空き地、(もしくはこれから空き家、空き地になる可能性のある物件)に関するご相談に対応して頂ける業者さんのことです。協力店に登録された業者さんは、協力店リストに記載されます。

### ◎流れ

協会より、ご相談者宛に上記の協力店リストをご案内(郵送)します。協力店リストの中からご相談者自らが業者を選択し、直接問い合わせをされ、交渉していただきます。

※場合によっては対応できないケースもあるということをご相談者にお伝えます。



## 事例から学ぶ!

## 不動産取引のトラブル事例

### 耐震診断の情報開示の拒否と説明

#### 事例

宅建業者Aは、昭和60年築のマンションの一室の売却依頼を受けた。買主Bへの重要事項説明に際し、耐震診断の有無の事項について、昭和56年6月以降に新築の工事に着手した建物であるので宅地建物取引業法の適用が除外されている旨を説明したところ、Bから「地震が心配なので、耐震診断をしているかどうか調べてほしい。実施されていたら報告書が見たい。」と言われた。

当該マンションの管理組合に確認したところ、耐震診断を実施している旨の回答を得たが、診断報告書の内容については、管理組合の意向で開示できないと言われた。そこで管理組合理事長に耐震診断報告書の情報開示を求めたが、当該理事長からは「管理組合として、耐震診断の情報は当面開示しないことを決定している。管理組合員に対しても開示していない。今後の対応については継続して検討している。当マンションの売買に際しては、耐震診断の実施に関する説明はしないしてほしい」と強い口調で言われた。売主にも確認すると「管理組合からは、以前に耐震診断の実施について検討している旨の連絡があっただけで、その後診断の結果についての報告はない」とのことだった。

管理組合が耐震診断に関する情報を開示せず、耐震診断実施に関する情報開示を止められた場合、媒介業者として、どのように対応すればよいか。

#### 事例の考え方

管理組合の情報の開示を禁止する旨の強い要請があるので、管理組合に対する配慮が必要になる。買受希望者に対しては、「できる限りの調査を行いました。建物の耐震強度に関する確認はできませんでした。」と結論部分のみの事実説明にとどめた方がよいと考えられる。

買受希望者は、危惧する建物の耐震に対する安全性が確認できないことから、この時点で購入を断念する可能性が高いと考えられるが、仮に、この状態で契約が締結された場合、管理組合から組合員に対して耐震診断の内容が明らかにされた時点で、売主と買主、買主(売主)と媒介業者間でトラブルが生じると考えられる。買主に不利益が生じ、トラブルが生じる可能性が高い取引を媒介することは、買主の媒介業者に対する信頼を裏切る行為とも言える。本物件は、正確な情報が開示されるまでは、媒介しないという対応が必要かもしれない。

※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。

## ラビーネット New! コンテンツ情報

日頃、会員の皆様にご利用いただいておりますラビーネットに、下記7つの新たなコンテンツがお目見えしました。

1. 住環境スコアリングシステム
2. 電子契約システム
3. 地図から登記簿謄本の取得
4. マザーズオークション
5. サカイ引越センター
6. クラウド物件提案
7. 全国空家計画データベース

どんなサービスなのか、一度ご覧になってみてください。

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



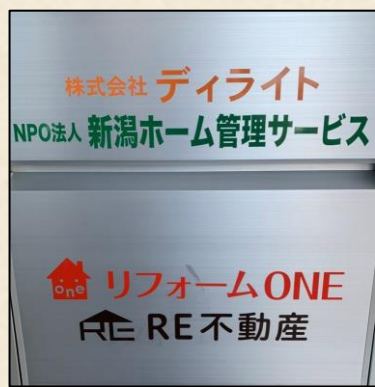


新しい仲間が増えました!!

## 新入会員のご紹介

### 株式会社ディライト

代表者：青木 英朗  
住所：上越市春日新田5丁目1番7号  
TEL：025-546-7177  
営業エリア：上越地域



入会にあたりメッセージ

不動産売買、リフォーム業を通じて一人ひとりのお客様に、より良い快適な空間と暮らしをご提案し、満足度の高い住環境を提供してまいります。  
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!

新潟県本部会員数

(令和4年5月31日現在)

主たる事務所 **260社**

従たる事務所 **23ヶ所**

## ウクライナ人道支援募金について

当協会では、現在危急存亡の事態に直面するウクライナ国民を人道的に支援するべく、令和4年3月11日より緊急募金を開始いたしました。

このたびの人道危機が決して遠い国々で起きた対岸の火事ではなく、我々一人ひとりが当事者意識を持ち、平和のために動かなければならないという思いから、会員へ協力を呼び掛ける運びとなりましたが、その思いに多くの方々が共鳴し、結果1,000を超える会員より募金が寄せられました。

おかげさまで、5月31日現在、寄付金額：3,435万7,849円（寄付件数：1,120）が集まっております。また、4月14日、ウクライナ人道支援募金の贈呈式を行い、特定非営利活動法人ジャパン・プラットフォーム様より感謝状をいただきました。会員の皆様におかれましては、本募金にご協力いただき誠に感謝申し上げます。



贈呈式の様子 於：東京千代田区 全日会館

左（公社）全日本不動産協会 秋山始理事長  
右 特定非営利活動法人ジャパン・プラットフォーム 高橋丈晴事務局長

## 一般保証制度ご登録のお願い

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や、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)などの返還が含まれます。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。

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/> よりお願いします。

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

## 4月からの行事報告・行事予定

- 4月 7日 令和3年度監査会
- 4月18日 令和4年度臨時理事会
- 4月27日 令和4年度第1回常務理事会
- 5月23日 全日保証第25回定時総会、TRA第3回定時総会  
日政連第25回年次大会
- 6月 7日 全日主催 宅地建物取引士法定講習
- 6月13日 第2回常務理事会
- 6月20日 組織・広報・会員支援事業合同委員会
- 6月30日 総本部 定時総会

## 【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。

最近、サイフォン式のコーヒーメーカーを使ってコーヒーを淹れ、家カフェしております。最初は粉の分量、やる過器やアルコールランプの扱いが難しく失敗しましたが、YouTube動画を見て勉強し、うまく淹れられるようになりました。フラスコにアルコールランプ、理科の実験みたいで楽しいですよ。ちなみに、粉はサイフォン式コーヒーで有名な「シャモニー」から購入しました。皆様もお仕事の合間にコーヒーブレイクしてくださいね。



全日にいがた vol.235 2022年6・7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。

