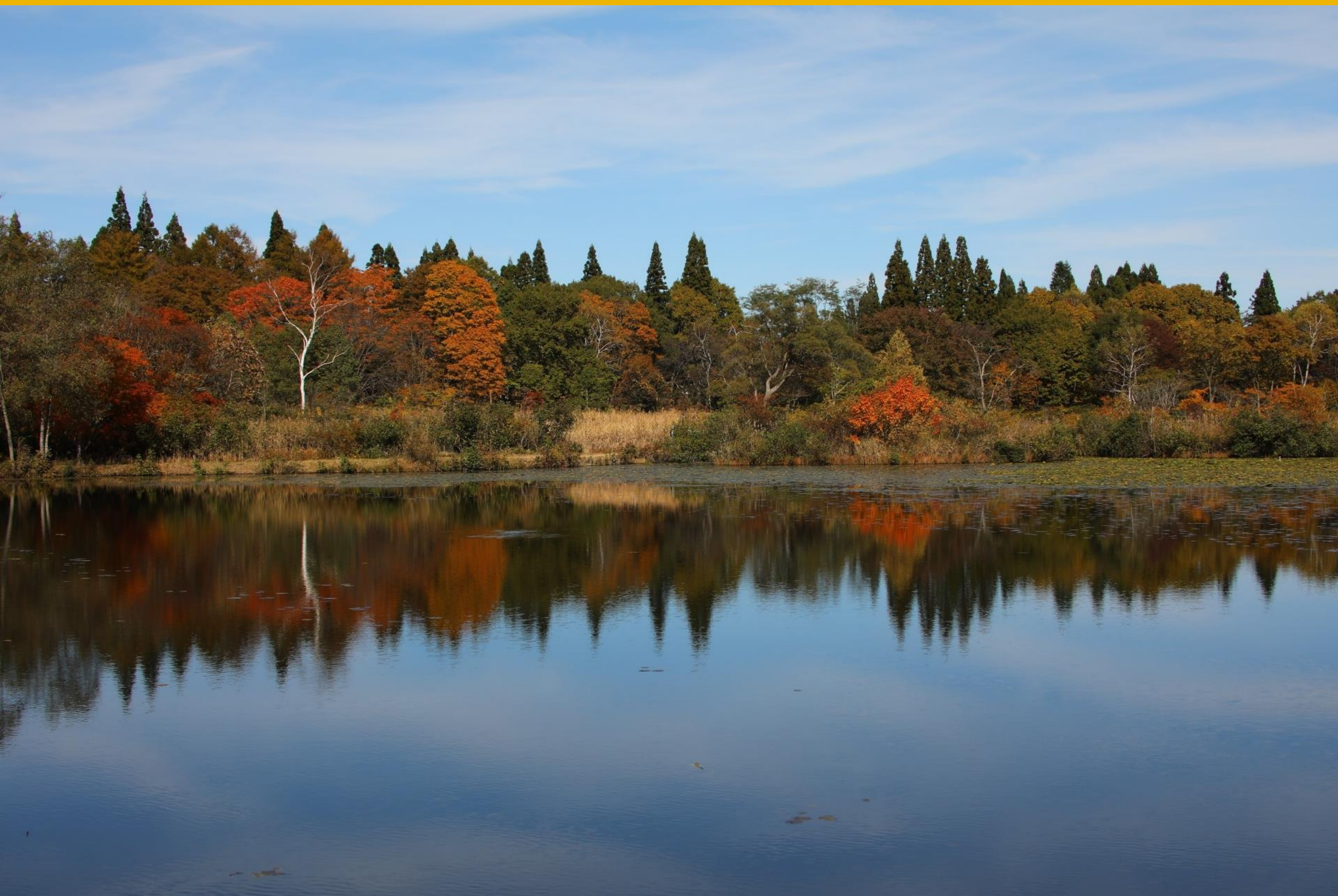


# 全日

# にいがた

2023  
10・11月号  
Vol. 243



全国一斉不動産無料相談会開催報告  
TRA事業 親睦ゴルフコンペ開催報告  
第3回法定研修会（eラーニング）について  
不動産トラブル事例 etc

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

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

フリー素材『妙高市 いもり池』

## 10月1日開催 全国一斉不動産無料相談会報告

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、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により、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にしております。

新潟県本部では、10月1日（日）に新潟市中央区にあるNEXT 2 1のイベントスペースにて相談会を開催しました。

当日は、18組 22名の方が来場され、専門相談員が個別で、法律相談（5件）税務相談（2件）一般相談（11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。



## 第17回全日親睦ゴルフコンペ開催報告

9月27日（水）、実に5年ぶりとなる「第17回全日新潟親睦ゴルフコンペ」が胎内市の日本海カントリー倶楽部で開催され、17名の方に参加いただきました。朝から怪しい空模様、スタート時には無情にも雨が本降りに…。バッドコンディションの中本調子が出なかった方もいらっしまったと思いますが、午後には一転、天候も回復しました。

全組が無事最終ホールを終え、休憩を挟んだ後コンペルームにて表彰式が行われ、本日の成績発表と順位ごとに賞品が授与されました。

あいにくの天候ではございましたが、ゴルフを通じて親睦を深める良い機会となりました。今後も継続していく予定ですので、次回もぜひ多数のご参加をお願いしご報告とさせていただきます。

### 成績結果（一部記載）

優勝	(有)長谷川不動産センター	長谷川 武 さん
準優勝	A & M新潟賃貸(株)	保坂 編 さん
第三位	(有)長谷川不動産センター	松浦 勇 さん
ベスグロ	A & M新潟賃貸(株)	保坂 編 さん



優勝 長谷川 武さん



ご参加いただいた皆様



準優勝 保坂 編さん

**要CHECK!!**

## 第3回法定研修会（集合研修）について

今年度の第3回法定研修会は、下記の日程において集合研修を開催致します。

会員の皆様には可能な限りご都合を合わせていただき、ご出席いただきますようお願いいたします。

**第3回法定研修会（集合研修）** ※会員の皆様には9月下旬に案内郵送済みです。

日時 令和5年10月30日（月） 13:20～16:20

会場 朱鷺メッセ 新潟コンベンションセンター 4階 国際会議場（マリンホール）  
〒950-0078 新潟市中央区万代島6番1号 TEL.025-246-8400

講演 第1部 13:30～15:00（90分）  
テーマ 「宅建業者が知っておきたい！取引における地盤と建物基礎の留意点」  
講師 アーキテン一級建築士事務所 一級建築士 中谷 龍海 氏

第2部 15:10～16:10（60分）  
テーマ 「不動産を“負”動産にしないために～宅建業者が備えておきたい相続の知識～」  
講師 にいがた司法書士法人 行政書士法人代表 司法書士 行政書士 徳本 好彦 氏



申込フォーム

申込 案内同封の「出席申込書」または右記申込フォームよりご連絡下さい。期日：令和5年10月23日（月）まで

※この記事は（一社）不動産適正取引推進機構発行「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「手数料を受領しない買主との媒介契約」

新築分譲マンションの販売代理業者から客付けを依頼されたが、買主からは手数料を受領しないように言われている。媒介した買主から手数料を受領しない場合でも、買主と媒介契約を締結する必要があるか。

### 事例①の考え方

宅建業者は、顧客から物件の紹介を依頼され、物件情報を提供して、契約の成立に向けて尽力するが、物件紹介を依頼した顧客とそれを受けた宅建業者の間には媒介契約が成立している。宅地建物取引業法は、依頼者と媒介の契約を締結したときは、一定の事項を記載した書面（媒介契約書）の交付を義務付けている（宅地建物取引業法第34条の2）。この媒介契約書の交付義務は、媒介報酬の授受にかかわらず適用される。したがって、本件でも媒介契約する必要がある。尚、媒介をした宅建業者は媒介報酬受領の有無にかかわらず、取引当事者に対し媒介責任を負うことにも注意が必要である。

## 事例②「認知症である高齢者の不動産売買」

高齢者である父親は、認知症であると診断されており、父親所有の自宅で暮らしている。先日、久しぶりに父親のもとを訪ねてみると、売買契約書が置いてあり、内容を確認してみると、売買代金が相場に比べて非常に低い価格で締結された自宅の売買契約書であった。自宅を売却するとは聞いておらず、また自宅を売却しなければならないほど生活資金に困っているということもなかったため父親に確認すると、締結した記憶はないという。

### 事例②の考え方

契約は、当事者が意思能力を有しなかったときは無効とされる（民法3条の2）。また、当事者が制限行為能力者（被後見人、被保佐人又は被補助人）であって民法が定める手続き（成年後見人による代理、保証人や補助人による同意）を経ないでなされた契約は、契約者本人等が取り消すことが出来るものとされている（同法9条、13条4項、17条4項）。宅建業者は、契約成立に向けて、売買当事者の判断能力状況について確認し、契約の効力を維持できるような法令上の手続きをとるよう的確に対処しなければならない。高齢者の判断能力の確認は、家族等から高齢者がどのような日常生活を送っているのか等情報収集するのと合わせ、本人のもとに自ら出向き、面談により確認することが大切だ。認知症と言っても様々な段階や症状があり、認知症と診断されたことをもって意思無能力であると判断されるものではないが、通常の意味能力を有する者であれば、そのような不合理な取引をしないであろうと客観的に判断された場合には、意思無能力により取引は無効と判断されることになるものと考えられる。尚、消費者契約法では、事業者が契約の相手方である消費者が、加齢又は心身の故障によりその判断能力が著しく低下していることから、現在の生活の維持に過大な不安を抱えていることを知りながら、その不安をあおり、当該消費者契約を締結しなければその現在の生活の維持が困難になる旨を告げそのことによって消費者が困惑し消費者契約の申込を承諾の意思表示したときは、消費者はその契約を取り消すことが出来る。これは、事業者から消費者契約の締結について媒介の委託を受けた第三者にも準用される。

## 上越市・長岡市よりお知らせ

上越市では、「上越市における良好な景観形成のための屋外広告物ガイドライン」を制定しております。詳細は、下記ホームページにてご確認ください。

上越市ホームページ（上越市屋外広告物ガイドライン）

<https://www.city.joetsu.niigata.jp/soshiki/toshiseibi/okugaikoukokubutu.html>

長岡市では、令和5年度より開始した「長岡市低未利用土地流通促進事業」を推進しており、この事業は、ゆとりある良好な宅地の普及により管理不全となる土地の発生の防止を図るため、低未利用土地を含む土地の整序及び開発をし、その流通を行う者に対し補助金を交付する事業です。詳細は、下記ホームページにてご確認ください。

長岡市ホームページ

（長岡市低未利用土地流通促進事業）

<https://www.city.nagaoka.niigata.jp/kurashi/cate07/teimiriyou-hojo.html>



## 宅地建物取引士 WEB講習開催のお知らせ

当本部では、令和2年度より宅地建物取引士法定講習を実施しております。本年度は、WEB上で受講し修了するスタイル「WEB講習」を下記の日程で実施する予定です。※既に更新対象者宛にハガキにてご案内しています。

**実施期間 令和5年11月15日（水）～ 12月13日（水）**

また、新潟県知事より取引士証交付業務を受託されましたので、本年度より、案内、受講受付、受講料受領、取引士証作成等の業務を当本部独自で行うこととなりました。是非、次年度以降、宅建取引士証更新対象者の皆様には、当本部が実施する法定講習にお申込み頂けると幸いです。

WEB講習とは、WEB受講期間中（概ね4週間）に受講者の自宅又はインターネットアクセスが可能かつ受講に適した場所で6時間の講義動画を見て受講し、最後に効果測定（確認テスト）を受けて修了。修了を確認し、当本部より「新取引士証」を自宅住所へ郵送。

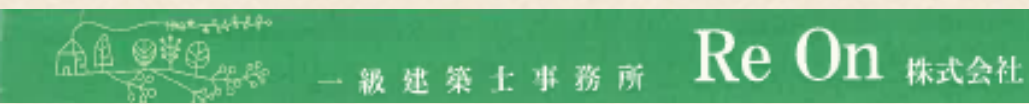
詳細はこちら <https://niigata.zennichi.or.jp/guidance/>

新しい仲間が増えました！！

## 新入会員のご紹介



Re On株式会社 (リオン)



代表者：磯部 拓海

住所：新潟市西区小針1丁目45-9

TEL：025-201-5678

営業エリア：新潟市全般

📧 入会にあたりメッセージ📧

初めまして。Re On株式会社 (リオン) と申します。弊社新規事業として、この度不動産事業を立ち上げ入会致しました。

何卒宜しくお願い致します。

## 新規開業者ご紹介下さい！

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3万円**を進呈しております。

また、本年度は入会金減額キャンペーンを実施しており、初期費用はもちろんのこと、他団体よりもランニングコストをグッと抑えることができます。↓↓

[https://niigata.zennichi.or.jp/fee\\_paper/](https://niigata.zennichi.or.jp/fee_paper/)

また、申請手続きから入会申請まで丁寧にサポートいたします！


入会後は、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！

是非お知り合いをご紹介下さい！



新潟県本部会員数 (9月30日現在)

主たる事務所 **268社** 従たる事務所 **23ヶ所**



## 会員変更申請が電子申請に移行します！

当協会では、これまで会員からの変更届等の手続きを紙ベースにて行っておりましたが、WEBフォームに転換し、24時間、ペーパーレスで授受する環境を構築いたしました。今後は、下記専用フォームより電子申請いただくことが可能となります。ぜひご活用下さい。




会員登録情報 変更WEBフォーム <https://member.zennichi.or.jp/member/>

※ログインの際には、ユーザーID (統一コード) ・パスワードが必要です。

統一コードをお忘れの方は新潟県本部事務局までお問い合わせ下さい。

## 9月からの行事報告・行事予定

- 9月27日 第17回全日新潟親睦ゴルフコンペ
  - 10月 1日 全国一斉不動産無料相談会
  - 10月 4日 中間監査会
  - 10月11日 第3回理事会
  - 10月19日 全国不動産会議 栃木県大会
  - 10月30日 第3回法定研修会
  - 11月15日～12月13日 宅地建物取引士 法定講習 (WEB講習)
- 

## 【事務局後記】

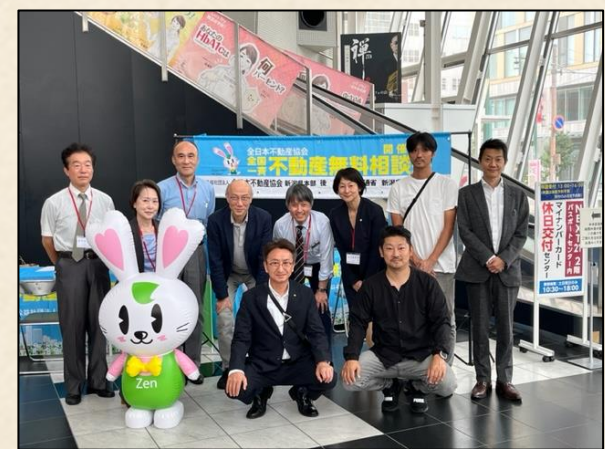
いつも協会運営にご理解とご協力を頂きありがとうございます。事務局の武者です。

前頁でもご報告いたしました10月1日に開催された全国一斉不動産無料相談会での1枚です。

中央に写っているのは、専門相談員として一日相談対応された弁護士佐々木智之先生と税理士の渡邊日奈子先生です。

取引相談委員の皆さまにも一日あらゆる相談にご対応頂き大変お疲れさまでした。

また、当日数名の理事の皆さまが会場に駆けつけ、相談会の様子を見学しつつイベントを盛り立てて下さいました。皆さまありがとうございました。



全日にいがた vol.243 2023年10月・11月号

広報委員会/中村 綱喜、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



## 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。

