

# 全日 にいがた

2023  
4・5月号  
Vol. 240



**第26回定時総会開催のご案内**  
**新ラビーネットBB始動について**  
**古民家再生協会よりご提案**  
**不動産取引のトラブル事例 etc.**

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

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

要CHECK!!

## 令和5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5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
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、昨年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。

### 保証・全日・TRA定時総会 日政連年次大会開催のお知らせ

第26回 保証・全日定時総会、第4回TRA定時総会、第26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5月上旬に会員の皆様へ発送予定です。到着次第、ご確認下さいますようお願いいたします。尚、今年度は、出席者のみの懇親会を実施いたします。

日時 令和5年 5月 22日（月） 14:00

14:00~	(公社)不動産保証協会新潟県本部	第26回定時総会
14:50~	(公社)全日本不動産協会新潟県本部	第26回定時総会
16:00~	(一社)全国不動産協会新潟県本部	第4回定時総会
16:30~	全日本不動産政治連盟新潟県本部	第26回年次大会
17:00~	懇親会	

場所 ANAクラウンプラザホテル新潟 3階 芙蓉西  
新潟市中央区万代5-11-20 TEL: 025-245-3333

### 不動産取得税にかかる取得申告書送付の 取扱変更について

令和4年度税制改正に伴い、地方税法第73条の18、新潟県県税条例第43条に規定されている不動産の取得にかかる申告について、**令和5年4月以降に取得権の登記の申請を行った場合に、原則として申告が不要**となりました。

このため、現在は不動産を取得した方に対し、県税部から「不動産の取得申告書」が届き申告書の提出を求められていますが、4月以降の登記申請分からは、特段の確認事項がある場合を除き、県税部より申告書は送付されません。

ただし、取得された土地に住宅を新築した場合の**不動産取得税の減額措置については、今までどおり申請が必要**となりますのでご注意ください。



### 「新ラビーネット（ラビーネットBB）」がスタートします！！

この度、4月19日（水）より、新たな不動産情報流通システム「ラビーネットBB」の提供を開始します。

4月18日（火）に新システムへのデータ移行となり、旧新両システムがご利用できません。なお、**新システム「ラビーネットBB」については、現システムと同じURLにて開始となり、現ID・パスワードで利用可能**です。

現在、ラビーネットBBに関するセミナーを開催しています。

新たに誕生するラビーネットBBの概要だけでなく、実際のデモ画面をご覧頂きながら操作方法ならびに各種便利機能についてご説明します。このセミナーを通じてラビーネットBBの概要はもちろんのこと、リリース以降、実際にご利用頂くイメージに結びつけばと思います。

#### ▼セミナー開催日程▼

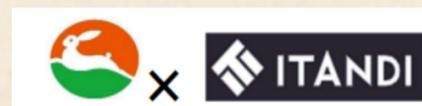
日時：4月13日（木）12時～13時（1時間）

開催方法：WEB開催（Zoomでの配信を行います） 参加費用：無料

申込方法：下記URLのwebフォームにてお申込み下さい。申込み後に届くメールにてウェビナー登録をお願い致します。

[申込URL] <https://share.hsforms.com/18EKceie6SJuuHtHkAnP6Q3w0w0>

※新ラビーネットに関する情報は、ラビーネット「協会からお知らせ」に掲載されておりますのでご確認ください。



## 事例①「シロアリの調査義務と契約不適合免責特約」

※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。

宅建業者Aは、築後31年が経過した中古一戸建住宅の媒介の依頼を受け、売主(個人)と買主Bとの契約を成立させた。売買契約書には「本件建物は築後30年以上を経過し老朽化しているため、売主は本件建物の契約不適合について一切の責任を負わない」とする特約がある。売主から提出された物件状況確認書の雨漏り、シロアリの害の各事項欄には「無」に〇がつけられていた。引渡し後、Bがリフォーム業者に見てもらったところ、**シロアリの害が発見され、リフォーム業者からは「よく見ればわかるように、シロアリの害が表面にもみられるから媒介業者ならわかったはず…」**と聞かされた。BはAにリフォーム業者の話を伝えた上で、「調査していればシロアリの害があることはわかったはずなのに、調査もせず虚偽の説明をした。説明義務違反がある」としてリフォーム費用の一部80万円を損害金として負担を求めたが、Aは「売主はシロアリの害は気づかなかったと言っている。当社も気づかなかった。説明義務違反はない」としてBの請求を拒否した。

### 事例①の考え方

媒介業者には、専門家の調査によらなければ判明しない場合には調査の義務まではないと解されています。しかし、媒介業者には、取引の専門家に求められる「通常の調査義務」がありますので、①売主に対して告知を求め、物件状況確認を行う(実務では「物件状況確認書(告知書)」)とともに、②現地調査に際し、雨漏り等の痕跡の有無等、物件の状況確認を十分に行う(目視による確認で可)等の「通常の調査義務」を果たしておく必要があります。本件では①がなされているため、媒介業者に調査・説明義務違反があるか否かは、媒介業者が②の「**通常調査でシロアリの害の有無を発見し得たか否かにより判断される**」こととなります。

また、本件では「売主は本件建物の契約不適合について一切責任を負わない」とする契約不適合責任の全部免責特約があり、売主が個人消費者の場合、契約不適合責任の免責について法的制限はありませんので、特約は「有効」ですが、特約で免責しても「**売主が知りながら告げなかった事実**」は免責されません。

## 事例②「設備の故障・不具合の責任」

宅建業者Aの媒介で中古マンションを購入した買主Bは、引渡しの日から10日後に引越し、入居した。入居して給湯器を使用しようとしたところ、故障して使用できなかった。契約書には「売主は、特定の設備について、**引渡しの日から7日以内に通知を受けた故障・不具合に限り、修補する責任を負う**」とする特約がある。BはAに「売主に修補するように伝えてほしい」と連絡したところ、Aは「特定の設備の故障等に関する売主の責任期間は、引渡しの日から7日以内の通知となっているので、売主に請求することはできない」と返答した。これに対しBは「引越しが10日後になることは、売主にもAにも伝えていた。給湯器が故障していることは引越さないといけない。売主が修補しないのなら、媒介業者が修補すべきだ」「媒介業者として公平に問題を解決しようとする態度は不当である」と媒介業者の返答に納得できない。

### 事例②の考え方

業界団体作成の標準売買契約書では、中古住宅の売買における「設備の故障・不具合」について、①売主は設備の契約不適合については責任を負わないものとするもの、事例のように②特定の設備については一定期間のみ修補を行うとするもの、があります。売主が個人消費者であるときは、売主・買主の合意でどのような特約も自由に定めることができます。買主は、引越しが10日後になることを伝えていたこと、また給湯器が故障していることは引越しをしないとわからないことを理由に売主に修補を求めています。しかし、**本件特約は「有効」に成立していますので、買主の引越し時期に関わらず、引渡しの日から7日以内に通知をしなかった本件においては、買主は、売主に責任を求めることは出来ない**ことになると考えられますし、仲介業者の対応が不当ということもできません。

## 一般保証制度って なんだろう??



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、事前にごこちらの制度に登録して頂く必要がございます。

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。

- メリット1** ✓ 他社との差別化 HP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
- メリット4** ✓ 会社案内や物件広告に「登録業者」である旨のPR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/> よりお願いします。

一般保証制度の詳細はこちら⇒

<https://www.fudousanhosho.or.jp/admission/generalsecurity/>

## 令和5年度よりTRA共済制度について

TRA共済制度については、4月1日より下記3点が改正されましたのでご案内いたします。

**改正** 18~**80歳**の会員(代表者)に対する生命共済保障 100万円

**改正** **81歳**以上の会員(代表者)に対する生命共済保障 10万円

**改正** 人間ドック受診費用助成金(代表者及び政令使用人)上限 **1万円**

令和5年4月1日以降、人間ドックを受診され、本人より人間ドック受診にかかる助成金の交付申請がなされた場合に、当協会が「TRA人間ドック受診費用助成金交付要綱」に基づき1万円を助成する。

### 【人間ドック助成対象の要件】

**要件①** 本会(TRA)の正会員であり、その代表者並びに従たる事務所の政令使用人であること。

**要件②** 人間ドック受診日時点において40歳以上であること。

**要件③** 申請日までに、受診年度までの本会年会費を完納していること。

詳しくは、TRAホームページにてご確認ください。

<http://www.zenkoku-fudousan.or.jp/kyousai/>



## トルコ南東部地震支援募金について

現地時間2月6日午前4時17分（日本時間午前10時17分）頃、トルコ南東部に於いて、マグニチュード7.8の地震が発生し、これまでに国内3万1974人が死亡、8万1000人以上が負傷した（2月15日時点）と発表されたことを受け、当協会では、トルコ南東部地震災害の被災者を支援するため、同月、会員の皆様に募金の呼びかけを開始しました。皆様の温かいご支援のおかげで、8,820,280円（募金件数：406件）が寄せられました。

また、4月3日、トルコ南東部地震義援金の贈呈式を行い、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

## ミライREBORNスマイプロジェクトについて

全日本不動産協会では、『2025年大阪・関西万博』の「大阪ヘルスケアパビリオン」へ出展することとなりました。万博出展の「肝」の事業となります、建築コンペ企画である「ミライREBORNスマイプロジェクト」についてご案内いたします。

こちらのコンペは、全国の建築家や建築士、デザイナーや学生を応募対象としており、「ミライの健康を育むスマイ」のアイデアを広く募集するものです。入選作品は、2025大阪・関西万博において映像展示することを計画するなど、応募者にとって夢のあるコンペとなっています。また、審査委員長は、「シン・ゴジラ」「シン・ウルトラマン」の樋口真嗣（ひぐち しんじ）監督にお願いしており、未来を担う子ども達が「共助」「共生」など、希望に満ちた未来のイメージを抱けるような、「一瞬の感動」を生む斬新で奇抜な作品が、多数受賞されると期待しています。

会員の皆様におかれましては、趣旨をご理解いただき、広くご応募を呼び掛けていただくなど、周知についてご協力をいただきますようお願い申し上げます。「ミライREBORNスマイプロジェクト」の詳細については、オフィシャルサイトをご確認ください。

「ミライREBORNスマイプロジェクト」オフィシャルサイト

<https://mirairebornsumai.jp/>

## 古民家再生協会からのご提案

新潟古民家再生協会では、新潟県内の空き家の流通促進活動を行っております。主に、築100年以上経過した、税制面では価値が付かない伝統構法の古民家に対して、古民家鑑定士と伝統耐震診断士等が連携して『古民家再生総合調査』や『木造住宅簡易鑑定』を実施し、文化的側面から経済的価値を見出し、物件の流通を促しております。

全国で当協会だけの専門鑑定により、古民家に限らず築50年以上の空き家においても価値が付かなかった物件に新たな価値を発見し、流通や改修時の大きな判断基準となります。鑑定後は当協会が運営するマッチングサイト『古民家住まいる』に掲載することで、不動産流通サイトとは違った方向からのアプローチとなり、問合せの増加にも繋がります。また、古くても建物があることで不動産価値が高まるケースも多くあります。

山間部の古民家や、貴重な材が使われている建物、町屋づくり、庄屋等ございましたら、是非一度お声がけ下さい。会員様とお客様の一助になれば幸いです。

○古民家住まいる→ <http://kominka.net> ○一般社団法人新潟古民家再生協会→ <https://www.kominka-niigata.org/>

## 4月からの行事予定

令和5年

- 3月31日 代議員選挙の公示
- 4月6日 令和4年度監査会
- 4月10日 令和5年度第1回常務理事会
- 4月12日 令和5年度臨時理事会
- 5月22日 第26回定時総会

新潟県本部会員数

(3月31日現在)

主たる事務所 **262社**

従たる事務所 **23ヶ所**

## 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込め、令和5年1月より、**商品券3万円**を進呈しております。是非お知り合いをご紹介下さい！



## 【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。

今年の桜の開花は例年より早かったとのことで、私も慌ててお花見に行ってきました。昨年もご紹介した「旧月潟駅」の桜と電車の風景です。本格的なカメラで撮影する方のアングルをマネして撮ってみました。今年は土日に夜桜のライトアップも開催しているそうです。



全日にいがた vol.240 2023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！」よろしくお願い致します。

