

全日 にいがた

2023
6・7月号
Vol. 241



全日・保証・TRA定時総会、日政連年次大会開催
新年度がスタート！新役員のご紹介（別紙）
TRA会員支援事業 弁護士相談費用補助制度のお知らせ
第1回法定研修会（eラーニング）について

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

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

全日第26回定時総会・保証第26回定時総会

TRA第4回定時総会・日政連第26回年次大会開催報告

ご出席ありがとうございました！



去る令和5年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26回全日・保証定時総会、第4回TRA定時総会、第26回日政連年次大会を開催いたしました。来賓には、新潟県土木部都市局建築住宅課 課長補佐 野澤真里子様にご臨席いただきご挨拶を頂戴しました。尚、総会の決議事項第1号議案で決定した総本部代議員は、次の3名です。

高木剛俊さん（株新潟フォーワン） 中村綱喜さん（株清新ハウス） 保坂 編さん（A&M新潟賃貸株式会社）

また、決議事項第2号議案で決定した新役員（理事10名・監事2名）につきましては、別紙「新役員からご挨拶」に記載の12名となります。当日ご出席頂きました会員の皆様、慎重審議頂きありがとうございました。



高木 剛俊 新潟県本部長



野澤 真里子 建築住宅課長補佐



報告事項説明者 常務理事



関議長 平井議長



総会時の様子



総会終了後、場所を隣室に移し懇親会が開催されました。懇親会には、秋山始理事長が会場に駆けつけてくださり、理事長よりお言葉を頂戴しました。続いて山田彦栄監事より乾杯のご発声を頂き乾杯、歓談となりました。

会の中盤では、ご出席者の中で令和2年度より入会された会員7名に登壇いただきお一人ずつ挨拶を頂戴するなど大変盛り上がり、閉会の時間も差し迫ったところで中締め。高橋徹理事が登壇され、当会のますますの発展と会員の皆様のますますの健勝を祈り、一本締めで締めくくりました。



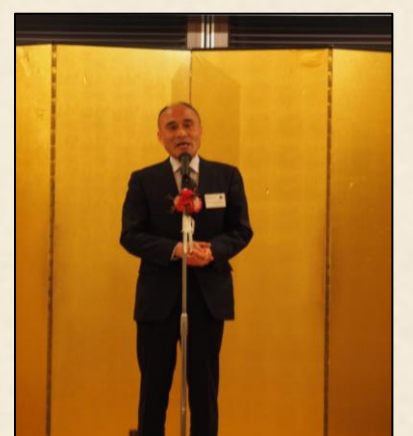
懇親会時の様子



秋山 始 全日・保証理事長



R2年度より入会された7名の皆様



高橋 徹 理事

要CHECK!!

第1回法定研修会（eラーニング）について

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5年6月1日から6月30日までの1か月間、ラビー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） ※詳細は、案内文書にてご確認ください。

実施期間 令和5年6月1日（木）から6月30日（金）まで

講義内容 「人の死の告知に関するガイドライン」の理解と実務上の留意点（150分）
講師 弁護士 立川 正雄 氏

受講方法 上記実施期間中、任意の時間において、受講者のオフィス、自宅、その他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「ラビーネット」にアクセスし、「全日保証eラーニング研修会」のコンテンツから講義動画を視聴する



事例①「消費者契約と契約不適合責任」

※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。

会社の役員社宅の売却を受託して、販売活動をしていたところ、個人の購入希望者から購入の申し込みがあり取引がまとまりそうであるが、建物は築30年を過ぎており、売主法人は契約不適合責任を負いたくない希望がある。消費者契約になるので全部免責や短い担保責任期間は無効になると思われるが、できる限り短くしたい。担保責任期間をどのくらいにすれば消費者契約法で否定されないか。

事例①の考え方

事業者と消費者間の契約は消費者契約として「消費者契約法」の適用がある。消費者契約法では、取引物件の「種類又は品質に関して契約の内容に適合しないとき」について、事業者の責任の全部を免除する契約の定めは無効としている(消費者契約法第8条第2項)。また、任意規定につき民法1条2項の基本原則(信義誠実の原則)に反して消費者の利益を一方的に害する条項は無効と定めている(同法第10条)。契約不適合責任の期間について制限する直接の規定はないが、「信義則に反して消費者の利益を一時的に害する条項は無効」と定めた第10条で争われる可能性がある。例えば、土地の売買などは、その瑕疵の発見が困難であるとともに、このような瑕疵によって買主が相当の損害を受ける可能性がある場合、担保責任期間を設定していたとしても期間が極端に短かったり、または特約条項で売主の「全部免責」を謳っていたとしてもそのことで後々裁判で争われた時、消費者契約法10条の規定により特約等が無効であると判決が下される可能性もあるので気をつけたい。

事例②「調査説明義務違反と報酬請求」

土地を媒介した宅建業者から、自分の希望する建物を特段の制約なしに建てられるとの説明を受け、土地の売買契約を成立された。しかし、道路側擁壁に問題があるため、現状では自分の希望する建物が建てられず、擁壁の整備に多額な費用がかかることが判明したので、それらの契約不適合を理由として売買契約を解除した。その後、宅建業者から媒介報酬の支払い請求を受けたが、支払う必要があるのか。

事例②の考え方

一般的に、媒介契約が結ばれ、必要な媒介行為も行われているのであれば、媒介報酬請求権も発生していると考えられる。しかし、媒介業者の義務違反によって、依頼者の利益が大きく害されているような場合には、形式的には媒介報酬請求権が発生しているとしても、その行使は権利の濫用として許されないとされることがある。売買契約の取消しや解除が媒介業者の義務違反によると認められるとき、またはそれに相当するような事情があるときには、媒介業者の媒介は不成功に終わったものとして報酬請求権そのものが発生しないことになると考えられる。

なお、媒介行為で義務違反或いは義務の不履行があり、依頼者に損害が発生した場合には、媒介業者の債務不履行として、損害賠償責任を生じさせることになる考えられる。

令和5年度 TRA会員支援事業 弁護士相談費用補助制度のお知らせ

日頃、専門の弁護士に相談したいけれど気軽に相談できる先がない、相談費用の負担が心配…など、そんなお悩みにわたくしども全国不動産協会(TRA)がお力になります!

TRAでは、当会の顧問弁護士(2名)をご紹介します、初回のご相談料のうち、5,500円を補助いたします。補助は1社1回となります。

補助制度の流れ

- STEP1 協会宛に弁護士に相談したい旨を連絡
- STEP2 協会より「補助制度利用書」を送付 → 協会より顧問弁護士紹介 → 相談先弁護士の選択
- STEP3 会員より直接弁護士事務所へ連絡 ⇒ 訪問日時の調整
 ※ 連絡の際は、必ず「全日新潟県本部より紹介」と伝えて下さい。
 ※ 相談は弁護士事務所への訪問となります。電話での相談は受けません。
- STEP4 弁護士事務所にてご相談
 → 相談終了後、弁護士より補助制度利用書 請求書欄に署名・捺印をもらう。
 ※ 相談時間超過による費用は、ご自身でお支払いください。
- STEP5 会員は補助制度利用書を県本部へ提出
 → 県本部より弁護士事務所へ補助分の相談費用をお支払い



一般社団法人
全国不動産協会新潟県本部

※本団体は(公社)全日本不動産協会のグループ団体です

☎ 025-385-7719

新しい仲間が増えました!!

新入会員のご紹介



一般社団法人住宅資産管理センター

(ジュウタクシサンカンリセンター)

代表者：石田 伸一

住所：新潟市中央区女池神明3-14-4ネスト女池神明1FS2

TEL：025-280-0108

営業エリア：新潟市・新発田市



住宅資産
管理センター

日本の住宅に、
もっと安心と価値向上を。

📧 入会にあたりメッセージ 📧

(一社) 住宅資産管理センターと申します。

弊社は、様々な業界で活躍する理事達により立ち上げられ、『日本の住宅に、もっと安心と価値向上を。』を理念に日々努力しております。どうぞよろしくお願い致します。



株式会社EvoIve (エボルヴ)

代表者：水落 寛

住所：新潟市西区五十嵐3の町東20-1

TEL：025-367-7515

営業エリア：新潟市



📧 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 EvoIve (エボルヴ) の水落と申します。「新潟不動産投資塾」という不動産コミュニティを運営しております。会員の皆様よろしくお願ひいたします。



株式会社GITA (ジータ)

代表者：齋藤 一賢

住所：新潟市中央区本町通7番町1098-1

TEL：050-5469-7561

営業エリア：新潟市



📧 入会にあたりメッセージ 📧

不動産の保有、売買仲介、買取再販の事業を行います。通常の不動産に加え一棟収益物件、再建築不可、共有持分などの【訳アリ物件】も取扱経験がありますので、お困りの物件ありましたらお気軽にご連絡ください。



株式会社エッジ

代表者：荘司 広泰

住所：新潟市東区紫竹5丁目19番15号

TEL：025-278-8308

営業エリア：新潟市



📧 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 エッジ と申します。建築工事、開発造成工事、外構・エクステリア工事を主に営業しております。会員の皆様、どうぞよろしくお願い致します。

「全日ラビー保証(ラビー少短連携型)」の取扱開始について

令和5年1月よりスタートした会員専用の家賃保証サービス「全日ラビー保証」に、新たに全日ラビー少額短期保険(株)の保険申込が連携した「全日ラビー保証(ラビー少短連携型)」の取扱いを令和5年4月20日より開始しています。

「全日ラビー保証(ラビー少短連携型)」は、ラビー少短の保険代理店として登録がある会員に対して、「全日ラビー保証」の申込情報がラビー少短の保険申込に連携され、保険申込にかかる手続きを大幅に削減し、入居申込者と会員の利便性が向上します。また、ジェイリースが賃料等と併せてラビー少短の保険料を収納代行及び保証することで、会員は、更新時も含めた保険料入金確認が不要になるとともに、入居者が無保険となるリスクも防ぐことができます。

詳細は、<http://www.zenkoku-fudousan.or.jp/oshirase/20230413153806.html> にてご確認ください。

5月からの行事報告・行事予定

5月22日 第26回定時総会

5月26日 第1回理事会

6年 8日 第3回常務理事会

6月21日 第1回合同委員会(組織・教育研修・広報)

7月12日 第2回理事会

10月 1日 全国一斉不動産無料相談会

10月19日 全国不動産会議 栃木県大会



【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。

ある日曜日の朝、美味しいコーヒーが飲みたくてコメダ珈琲新店を訪れたところ、朝8時にも拘わらず、駐車場には既に車が沢山止まっていた。少しびっくりしながらも入店すると店内はほぼ満席。やっと席を案内され、メニューを見て、ピンとききました！なぜこんなに朝早くからお店が繁盛しているのがか!!

コメダ珈琲店さんでは、朝の開店～午前11時まで、飲み物を1つオーダーすると、無料で軽食がつけられるサービスがあるんですね!! 知らなかった…これが所謂、名古屋名物“モーニング”文化なんだと感動しつつ、ちゃっかり、あんバタートーストを注文しました(笑)



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!

新潟県本部会員数 (5月31日現在)

主たる事務所 **262社**

従たる事務所 **23ヶ所**



全日にいがた vol.241 2023年 6月・7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



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。

