

# 全日 にいがた

2023  
8・9月号  
Vol. 242



津波災害警戒区域の指定に伴う重要事項説明について  
第2回法定研修会（eラーニング）について  
会員変更 電子申請移行のお知らせ  
三条市空き家協定締結のご報告  
組織委員会より こども110番協力店登録のお願い  
内閣府からのお知らせ

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

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

## 津波災害警戒区域の指定に伴う重要事項説明について

新潟県では、津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項の規定に基づき、この度、新潟市の一部地域を「津波災害警戒区域」に追加指定しています。尚、津波災害警戒区域に位置する物件を取引対象にする場合は、下記のとおり重要事項説明書に記載し説明する必要があります。

11. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か		※全日契約書ダウンロード版 25-1.消費者契約用 重要事項説明書抜粋	
津波防災地域づくり法	1.津波災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内 →内の場合には下記2および後記説明へ
	2.津波災害特別警戒区域	<input type="checkbox"/> 外	<input type="checkbox"/> 内 →内の場合には後記説明へ

### 津波災害警戒区域（法第53条第1項）に指定される地域 → 上表「 内」にチェック

重説内 説明文 記入例

[本物件は津波防災地域づくりに関する法律にもとづく津波災害警戒区域内にあります。これは、津波が発生した場合には住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として新潟県知事が指定したものです。]

### 津波災害警戒区域外の地域 → 上表「 外」にチェック

現在未指定であっても、今後警戒区域に指定される可能性もあるため「将来にわたって確実に『区域外』の状態が続く」との誤解を招かないよう留意してください。

新潟県内の指定地域は下記URLにてご確認ください。

区域指定する箇所の図面（新潟市追加） <https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/bosaikikaku/tsunami-keikaikuiki.html>

津波災害警戒区域の解説 <https://www.pref.niigata.lg.jp/site/bosai/tsunamisaisaigaikeikaikuiki.html>

**要CHECK!!**

## 第2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2回法定研修会といたしまして、7月吉日付で郵送にてご案内している通り、令和5年8月1日から8月31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2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8月1日（火）から8月31日（木）まで

講義内容 『住まいの税制』のポイントをつかむ！（150分）  
講師 税理士 山端 康幸 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



## 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。

※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。

### 事例①「他人物売買と報酬支払時期」

買主から媒介の依頼を受け、第三者所有の土地を売主が取得して買主に売買する【他人物売買】の契約を締結した。ところが、その後、手続きが進まなかったため、買主が土地を所有する第三者に直接確かめたところ、第三者には土地を売却する意思が全くないことが判明し、売買契約は合意解除ということになった。媒介契約では、媒介報酬について契約解除で違約金を得た場合もその半分以上を報酬として支払うとの特約があったので、これを請求することはできるか？

#### 事例①の考え方

買主の依頼を受けた宅建業者の媒介により、買主と売主の間に売買契約が成立したが、物件の所有者は売主ではなく第三者にあった場合において、裁判例には、「売買契約の成立」要件は満たされたとして、報酬請求を認めたものや報酬請求権を認めつつもその金額を低く抑えたものがある。その一方で、契約が成立しても、物件の所有者が第三者にあり、買主は売主に対し所有権の移転を契約上義務付けられるとしても、売主にも物件の所有権も処分権もないような売買契約の成立はその履行上のリスクが大きいため、報酬請求権が発生する要件である「売買契約の成立」という要件を満たしたとは言い難いと解し、他人物売買契約の場合には、媒介業者がその履行の完了まで面倒をみて初めて報酬を得られるものとする裁判例もある。

### 事例②「上階の騒音と告知義務」

宅建業者Aは、買換えのために売却するという10階建中古マンションの7階住戸の媒介の依頼を受け、売主と買主Bとの契約を成立させた。重要事項説明書及び売主の物件状況報告書においても特に問題になることの記載はなかった。ところが、引渡しを受けたBが入居してみると、上階の騒音が夜遅くまで聞こえ、平穏な生活が出来ない状況であった。BはAに対し「売主の売却理由は、この騒音があるからではないのか。上階の居住者は話し合いに応じようとしめない。普通の生活ができる状態ではない。契約を解除したい。解除が無理ならば、Aに買い取ってほしい。」と申し入れたが、Aは「売主からは、売却理由は買換えとしか聞いていない。物件調査や売主との打ち合わせで何回か物件には行っているが上階の騒音には気づかなかった。知り得ておきながら説明していなかったわけではない。」と返答しBの申出を拒否した。Bは、Aには不告知による宅建業法違反があると主張し、売主・媒介業者と納得ができなければ、提訴も考えている。

#### 事例②の考え方

宅建業者が、宅建業法第35条に列挙された事項以外の事項であっても、調査の過程等で知った「買主の取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」については、説明することが義務付けられている。また、宅建業者には、不動産取引の専門家に求められる通常の調査義務・注意義務があると解されている。売主の売却理由についても、買主の[取引の判断に重要な影響を及ぼす事項]に当たることも少なからずあることから、売主に売却理由を確認することは通常の調査義務・注意義務の一つと考えておくことが必要である。売主の売却理由が上階の騒音問題に起因する居住者間トラブルにあった場合であれば、買主の取引の判断に重要な影響を及ぼすことになるだろう。ただし、本事例では、媒介業者が売主に売却理由を確認したところ、単に「買換え」としか告げていなかったことから、物件状況確認書（売主の告知書）においてもその存在を知り得なかった時には媒介業者に注意義務違反があるとは言えず、宅建業法違反もないと考えられる。他方、許容限度を超える騒音により、買主が通常の平穏な生活ができない状況にある場合、売主は買主に対し、当該上階の騒音を告知しなかった説明義務違反（不法行為責任）、契約不適合責任、債務不履行等の責任を負う可能性がある。

### 三条市空き家等対策推進に関する協定締結と説明会実施報告

6月1日、三条市と当新潟県本部は「三条市における空き家等対策の推進に関する連結協定」を締結いたしました。

この協定は、相互の連携、協力のもと、空家等の発生抑制、活用促進及び適正管理の促進などの総合的な対策を推進し、市民が安全に安心して暮らせるまちづくりや地域活性化に資することを目的としています。

今後は、三条市空き家バンク物件登録促進業務委託を受け、会員の皆様にご協力いただきながら三条市の空き家流通を促進し、空き家の解消を図るため協力してまいります。

主な促進業務としては、「会員取扱い物件の空き家バンク登録」「空き家バンク登録に向けた物件調査業務」となります。

また、7月25日（火）三条市まちやま 会議室「はなしょうぶ」を会場に県央地区の会員を対象とした説明会を開催し、三条市担当課より空き家バンクの現状・物件登録促進業務内容やスキームについてご説明いただきました。

当日は意見交換会も開催させていただき、会員の声をお聞きする機会となりました。

【参考サイト】三条市空き家・空き地バンク <https://sanjo-akiyabank.jp/>



県央地区会員対象説明会の様子

組織委員会より

## こども110番協力店 登録のお願い

全日新潟県本部では、公益目的事業の一環として、会員業者様対象に「こども110番」の協力店を募集しています。「協力店」とは、通学又は通行時の小、中学生の児童が、何者かに追いかけられたり、付きまとわれたり等、犯罪に巻き込まれる危険を感じた際、すぐに駆け込める事務所のことです。

協力店には、入口の目立つ箇所に「こども110番のお店」のステッカーを設置し、児童が助けを求めて駆け込んできた際はマニュアルに従い対応いただきます。

また、事務所の形態や対応に関して県警より指定された条件は、以下のとおりです。

### 【協力店舗の条件】

- ① 1階の事務所で、小・中学生の児童が駆け込めるような雰囲気
- ② 通学路、又は通学路に近い or 児童が通う塾、公園、施設等が近い
- ③ 県警や学校が情報共有できる協力店舗リストに掲載することを承諾する

こども110番の協力店にご登録頂ける会員業者様は、メールに添付の別紙申込書にご記入の上、下記メールアドレス宛にお申し込み頂きますようお願いいたします。

メールアドレス [support@niigata.zennichi.or.jp](mailto:support@niigata.zennichi.or.jp)

問い合わせ電話番号 025-385-7719

ご登録いただきました会員様には、  
こちらのステッカーと、下記のマ  
ニュアルをお送りいたします。



原寸サイズ150×450mm



こども110番の家 対応マニュアル

<https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/9055.pdf>

# <内閣府からのお知らせ>

## 重要土地等調査法に基づく2回目の区域指定について

重要土地等調査法に基づき、防衛関係施設等の周囲おおむね1,000mの区域内及び国境離島等の区域内の区域を「注視区域」・「特別注視区域」として指定しているところ、今般、2回目の指定として、7月12日に新潟県内の一部の区域を含む、合計161の区域を指定し、8月15日に施行する予定です。今回の区域指定の告示はこちら (<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/doc/kokuji-98.pdf>) です。

施行日後においては、指定された区域内の土地・建物で防衛関係施設等の機能を阻害する行為が行われていないか内閣府が調査を行うほか、「特別注視区域」内において面積が200㎡以上の土地・建物を売買等する際には、あらかじめ内閣府に届出をすることが必要になります。宅地建物取引業者の皆様におかれましては、「特別注視区域」内における土地・建物の売買等の仲介等を行う際に、重要土地等調査法に基づく届出義務について、当事者に対して重要事項として説明することが必要となりますので、適切にご対応いただけますよう、ご理解とご協力をお願いいたします。

### 【特別注視区域】 (重要事項として説明が必要) (県内で2箇所)

小舟渡通信所(新発田市、聖籠町)、佐渡分屯基地(佐渡市)を中心とした周囲おおむね1,000メートルの区域  
特別注視区域の一覧はこちら <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki/tokubetsuchushikuiki.html>

### 【注視区域】 (県内で8箇所)

新潟基地分遣隊、新潟分屯基地、新潟空港(新潟市)、新発田駐屯地(新発田市)、高田駐屯地(上越市)、佐渡海上保安署(佐渡市)を中心とした周囲おおむね1,000メートルの区域、佐渡島(佐渡市)の領海基線周辺の区域(3箇所)  
注視区域の一覧はこちら <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki/chushikuiki.html>

詳しくは下記内閣府のホームページをご参照いただくか、内閣府のコールセンターまでお問い合わせ下さい。なお、区域の指定状況や区域図については、ホームページの「区域の指定について」のページに順次掲載しています。

#### 内閣府ホームページ

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa>

または「内閣府 重要土地」で検索



#### 内閣府重要土地等調査法コールセンター

電話番号 0570-001-125 (平日9:30~17:30)

#### SNS

Twitter (ツイッター) (内閣府重要土地)

[https://twitter.com/cao\\_tochichosa](https://twitter.com/cao_tochichosa)



Facebook (フェイスブック) (内閣府重要土地)

<https://www.facebook.com/cao.tochichosa>



LINE (ライン) (内閣府重要土地)

<https://lin.ee/kNI7v17>



新しい仲間が増えました！！



株式会社マルフジ

代表者：遠藤 渉

住所：北蒲原郡聖籠町東港7丁目6068-15

TEL：025-250-7558

営業エリア：新潟下越エリア

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マルフジと申します。  
会員のみなさま、どうぞよろしくお願いいたします。



※屋号マーク

## 新入会員のご紹介

### 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、**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 (7月31日現在)

主たる事務所 **267社** 従たる事務所 **23ヶ所**



## 「全日ラビー保証（ラビー少短連携型）」について

本年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皆様の利便性が向上されます。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、会員の皆様は、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。



## 7月からの行事報告・行事予定



- 7月12日 第2回理事会
- 7月25日 三条市空家等対策推進連携協定締結に伴う説明会
- 7月27日 第2回合同委員会（組織・広報・教育研修）
- 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19日 全国不動産会議 栃木県大会

### 夏季休暇のお知らせ

令和5年8月11日(祝)~8月15日(火)まで、夏季休暇を頂き事務局業務をお休みいたします。

## 【事務局後記】

全日にいがた8.9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。今回は、全日マスコットキャラクターのラビーちゃんをご紹介します！皆様はプロフィールがあることをご存じでしたか。全日HPにはRabby's Storyも掲載されています。ぜひご覧ください！

名前：ラビーちゃん 誕生日：10月1日

特技：耳寄り情報をハートでキャッチ！

ラビーちゃんの耳はハート型になってます。

好きな食べ物：キャロットケーキ

苦手な食べ物：酢のもの

性格：困っている人は放っておけない。

周りから頼られる存在だけど、実は寂しがりや。



全日にいがた vol.242 2023年8月・9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>

是非ページをご覧ください「いいね！」よろしくお願い致します。

