

全日 にいがた

2023 12月
2024 1月号
Vol. 244



全国不動産会議栃木県大会参加報告

法定研修会 第3回開催報告・第4回開催案内

各種イベント開催・参加報告

不動産トラブル事例 etc

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

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

第59回全国不動産会議栃木県大会 参加報告

10月19日（木）、第59回全国不動産会議栃木県大会が栃木県宇都宮市にある「ライトキューブ宇都宮」にて盛大に開催されました。爽やかな秋の天候の中、全国から全日会員や関係者が1200名を超えて集いました。新潟県本部からは8名が参加致しました。冒頭の歓迎あいさつとして、稲川知法 栃木県本部長は、「栃木県大会は2020年より原因不明の感染症が蔓延し、人と人との交流が不能となり残念ながら一度中止となりました。しかしながら幾多の困難を乗り越え、今回開催できたことは感慨深いものです。本年は栃木県発足150年の記念すべき年であり、宇都宮市では『エコ・コンパクトシティから始まる地方都市の創造』と今大会のサブタイトルに合致する街創りが行われております。ご出席の皆様には栃木県大会で不動産業の研修・研鑽を重ねると共に栃木県の歴史散策など各所をめぐり新しい発見をしていただくことを祈念しております。」とあいさつされました。

第一部 記念講演では、「HELLO NEW CITY ～新しいまちの暮らし スーパースマートシティ うつのみや 始動～」と題し、佐藤 栄一 宇都宮市長による講演が行われ、現在宇都宮市が行っているまちづくりの取組などについて講演されました。また、視察研修では、まちづくりの取組みの一つである、全国初の全線新設 LRTの体験試乗を行いました。

その後、交流会がスタート。栃木のご当地グルメが並ぶ中、ステージでは、アトラクションとして「立春会 鎧武者行列」が披露されました。栃木県本部の皆様はもちろんのこと、交流会の会場にいる皆様もアトラクションに参加できる催しで、大変盛り上がりを見せておりました。また全国から来場した不動産業に携わる方々の交流の場として大変有意義な交流会となりました。

次回は令和6年11月21日、佐賀県で開催される予定となっております。



【稲川知法 栃木県本部長 挨拶】

【交流会の様子】

【新潟県本部参加者】

【LRT試乗】

令和5年度 第3回法定研修会 開催報告

10月30日（月）、新潟市中央区にある朱鷺メッセ マリンホールにて第3回法定研修会が開催され、160名の会員の皆様が出席されました。

第1部は「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」と題し、アーキテン一級建築士事務所 一級建築士 中谷 龍海氏より講演いただきました。受講された会員より、「地震や水害の経験から対策されている事実は知ることができた」「実例の紹介があり、分かりやすかった」「重説の際の具体的な内容が知りたい」などの感想をいただき、多くの方より満足したとの回答をいただきました。

第2部では「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～」と題し、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 好彦氏より講演いただきました。受講された会員より、「知りたいことの実例が聞けて良かった」「相続関連の話は今後も増えていくので役立つ」「聞きたい内容であったため時間が足りない」などの感想をいただき、第2部も多くの方より満足したとの回答をいただきました。また、当日は、設備トラブルによりご迷惑をおかけいたしましたこととお詫び申し上げます。

集合での開催については、様々なご意見をいただいておりますが、当本部といたしましては、年に1回、集合研修を行うことで、会員の皆様同士のお顔合わせの機会になれば…と考えておりますので、ご理解いただけますと幸いです。

また、出席者の皆様より、開催方法や今後取り上げてほしいテーマなど多数ご意見を頂戴しました。研修委員会にて検討し、次年度以降の研修会の参考とさせていただきます。



教育研修委員会

【会場の様子】

【中谷 龍海氏】

【徳本 好彦氏】

にいがたU・Iターンフェア参加報告

11月12日（日）東京都千代田区にある東京交通会館を会場に、新潟県が主催するにいがたU・Iターンフェア2023「NIIGATA LIFE FESTIVAL」に相談ブースを出展しました。

このイベントは、首都圏に在住する、地方への移住や新潟県へのU・Iターンを考えている人（関心～検討～決心）をターゲットとし、対面での相談やセミナー・交流等を通じて、ターゲットを移住行動につなげること・後押しすることを目的としています。当日は、たくさんの来場者で賑わう中、当本部のブースには4組の方よりご相談がありました。内容は、物件に関するご相談、ローンに関するご相談などで当本部の相談員が対応いたしました。



三条市空き家・移住セミナー開催報告

11月23日（木・祝）三条市、まちやまサイエンスラボ2にて、三条市とコラボした「三条市空き家・移住セミナー」を開催致しました。セミナーでは、当協会員である嵐南エステート(株)田崎賢治様より「こんな空き家でも買います・売れます」と題して、買取業者として実際に扱った取引事例を含みながら、一般消費者の方が売主となる場合、備えておきたい知識や物件流通の状況について、ご講演いただきました。

また、講演の前後には個別相談会も行われ、相続に関する相談など様々な相談について対応させていただきました。

今後も引き続き、三条市と連携を取りながら空き家の流通について協力できればと思っております。



TRA 第1回ラビー講座 開催報告

11月26日（日）、新潟市中央区にあるNINNO3会議室にて、TRA（全国不動産協会）の会員支援事業である「令和5年度第1回ラビー講座」が開催され、「投資の基礎を学ぼう！～現役証券マンが実践する投資術～」と題し、SMBC日興証券(株)新潟支店FC課 井浦義大氏より講演いただきました。

講師より、投資の基本や現状、これからの見通しなどを学びつつ、投資の楽しさを知ることができる講座となり、受講者からは大変好評をいただきました。

次回、第2回ラビー講座は、令和6年1月18日（木）に「古民家所有者に対するコンサルティング方法」「徹底解剖 既存不適格」をテーマに開催する予定です。

このラビー講座は、少人数の講座となり会員の皆様の要望に応じたテーマを検討させていただきますので、ご希望の講義テーマがございましたら事務局までお知らせください。



新潟市空き家相談会 参加報告

12月2日（土）、新潟市中央区にある新潟市役所ふるまち庁舎にて、本年度2回目となる新潟市空き家無料相談会が開催され、当会からも空き家等に精通した相談員2名を派遣いたしました。

当日は17組の相談者が来場され、新潟市と空き家協定を締結している当会の他に、新潟県宅建協会、土地家屋調査士会、弁護士会、司法書士会、行政書士会、全国空き家相談士協会新潟支部の相談員が相談内容に応じて同席の上相談者からの相談にお応えしました。

主な相談内容としては、相続後（又は相続手続きが完了していないまま）現在空き家になっている建物や土地の売却、残置物の処分方法などについてでした。アンケート結果から、相談者が必要としている情報としては、やはり「不動産の売買方法とその流れ」が50%を占め、その他「相続関係」や「相続手続き」、「相続及び土地や建物にかかる税金について」や「成年後見手続き」等がございました。次回開催は、来年の8月頃を予定しております。



要CHECK!!

第4回法定研修会（eラーニング）について

今年度の第4回法定研修会（eラーニング研修）は、下記の日程で開催しております。

既に11月末に郵送にてご案内している通り、令和5年12月1日から令和6年1月15日までの間、ラビーネット内で動画を配信しています。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。

実施期間 令和5年12月1日（金）から令和6年1月15日（月）まで

講義内容 事例で学ぶ賃貸事業とトラブル対応（180分）

講師 (株)アートアベニュー 課長 原田 亮氏

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



※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「警戒区域」

媒介業者Aは、買主B(個人)が中古戸建の契約を締結するに先立ち、重要事項説明を行った。重要事項説明をするにあたり、Aは、宅地建物取引業法35条1項14号に規定されている、造成宅地防災区域、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域の内か外かの調査をし、このうち土砂災害警戒区域について未確定の状態であるが現時点では区域内であるとは確定していないことから、重要事項説明書の同欄の「外」に○をつけ、交付した。しかし、数カ月後、買主から、「購入した戸建が土砂災害警戒区域に指定された。Aは、説明すべき事項を説明しなかった。どうしてくれるのか。」との連絡が入った。

事例①の考え方

昨今、大規模な自然災害が発生する中、不動産取引の買主・借主にとっては、土砂災害のリスクについても、契約を締結するうえでの重大な判断材料となっている。また、平成26年8月の豪雨による広島での土砂災害により、国土交通省は、調査時点では土砂災害警戒区域の内外が確定していない場合でも、基礎調査をしている場合その旨を説明するよう通知を出しているため、基礎調査をしている場合でも記載・説明する必要がある。尚、自然災害としては、土砂災害以外にも津波災害やその他水害等があり、媒介業者は、水害についても、行政機関が水防法に基づいて作成しているハザードマップがある場合、説明義務があるので、重要事項説明時は、ハザードマップの添付をする必要がある。

事例②「土地区画整理事業地」

仮換地指定を受けた土地区画整理事業地内の土地3区画を取得した売主業者Aは、同土地を、買主B、C、Dに売却した。売却前に、AがB、C、Dに行った重要事項説明では、「換地処分後に、買主に対し清算金の徴収又は交付がある場合がある。」との説明があり、重要事項説明書にもその旨記載されていた。B、C、Dの購入後、土地区画整理組合では、土地区画整理事業をするための運営費を捻出するため、保留地の販売を開始したが、売れ行きが芳しくなく、資金捻出のため、土地区画整理事業地内の所有者に対し賦課金を支払うよう請求があった。

事例②の考え方

土地区画整理法第110条第1項では、土地区画整理事業において、換地処分の広告があった場合、清算金の徴収や交付をしなければならないとされている。宅地建物取引業法においても、法令そのもには規定されていないが、宅建業法の解釈・運用の考え方に、仮換地の売買等の取引においては、「換地処分公告後に、清算金の徴収又は交付がある。」旨を記載・説明する義務があることが示されている。

また、最近では、清算金についてではなく、土地区画整理組合がおこなう土地区画整理事業において、事業経費に充当するための賦課金の徴収に関するトラブルも起こっているため、宅建業者は、賦課金徴収の動向についても土地区画整理組合等に確認し、説明しておくことが大切だ。

全日ラビー少額短期保険「新規代理店登録キャンペーン」

全日ラビー少額短期保険の代理店に新規登録で

QUOカード

10,000円分プレゼント!

<対象: 令和5年10月31日

以降に新規ご登録された方

※先着1000名>

保険商品については、

<http://z-rabby.co.jp/>

にてご確認ください。

【キャンペーンお問合せ先】

(一社) 全国不動産協会新潟県本部

TEL 025-385-7719

全日グループの信頼・安心・満足のサービス

👍 大家さんからの信頼

備え付けの特定設備も補償

借戸室に備え付けの洗面台の損傷と水道管の凍結による破損時の修理費用をお支払いします

孤独死も補償

借戸室での死亡(自殺も補償)により損害が発生した場合にお清掃・修理費用をお支払いします ※賃貸住宅のみ

網入りガラスの損傷も補償

急激な温度差を原因とした熱割れによる破損をお支払いします(枚数制限・免責なし) ※賃貸住宅のみ

👍 入居者の方への安心

必要な補償がセットで安心

入居者の方に必要な家財・費用補償・賠償責任補償がワンセットで安心です

緊急駆けつけサービスで安心

水まわり・カギ・ガラスの緊急トラブルも24時間駆けつけサービスで安心です

迅速な事故対応で安心

24時間365日専門スタッフが事故受付、保険金のお支払いもスピーディーで安心です

👍 代理店の皆様も満足

代理店業務の負担軽減

パソコンでの簡単な操作で申込書の作成・領収書の発行が可能です

移動解約の事務負担軽減

契約内容の変更や解約事務は案内のみ、保険料返還手続きは不要です

都度口座振替で手数料受領が早い

専用口座は不要、全国ほとんどの金融機関で口座振替による清算が可能です

管理物件の事前登録がスムーズ

管理物件情報の自動登録機能を使って契約申込書がスムーズに作成できます

代理店手数料は更新時も同額

継続的な収益確保で代理店経営が安定します

代理店手数料

賃貸住宅用保険

45% ~ 55%

※前年度の実績に応じて変動

テナント用保険

40%

新しい仲間が増えました!!

新入会員のご紹介

株式会社 湯沢不動産 (ユザワフドウサン)

代表者：関川 冨声
住所：南魚沼郡湯沢町湯沢317-6 2F
TEL：025-784-3030
営業エリア：湯沢町、南魚沼市



入会にあたりメッセージ

弊社は、中国語・英語に対応するインバウンド不動産専門店でございます。湯沢町の中心地に拠点を置き、海外のウィンタースポーツ愛好者のための心地よい物件を提供いたします。地域社会との連携を重んじ、共に発展を目指します。先輩方やご利用者の皆様との信頼を築き、共に豊かな時間を過ごすパートナーシップを築くことを心より目指しております。

株式会社 東不動産 (アズマフドウサン)

代表者：中井 正男
住所：上越市大和二丁目8番3号
TEL：025-546-7500
営業エリア：北信越 (全域)



入会にあたりメッセージ

代表は金沢市出身です、販売エリアの拡大 及び関連会社の物件を販売します。会員の皆様もお気軽にお寄りください。

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/

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!



年賀スポットCM放映のお知らせ

全日本不動産協会新潟県本部を広く一般消費者に知っていただくと共に、新規入会者の増加を目的としたテレビCMを年始の期間に放映いたします!

放送期間 令和6年1月1日~7日

放送局 NST新潟総合テレビ・UX新潟テレビ21・BSN新潟放送

11月からの行事報告・行事予定

- 11月12日 にいがたU・Iターンフェア
- 11月15日~12月13日 宅地建物取引士 WEB法定講習
- 11月26日 第1回ラビー講座
- 12月 1日~R6年1月15日 第4回法定研修 (eラーニング)
- 12月 7日 第4回取引相談委員会
- 12月12日 第4回理事会
- 12月20日 第4回広報委員会
- 令和6年
- 1月 5日 新年回礼
- 1月16日 第2回ラビー講座

冬季休暇のお知らせ

令和5年12月29日(金)~令和6年1月4日(木)まで、冬季休暇を頂き事務局業務をお休み致します。

年賀状発送廃止のお知らせ

この度新潟県本部では、近年の社会情勢をふまえ、環境保全の観点から年賀状でのご挨拶を差し控えていただくことといたしました。皆様におかれましても当県本部への年賀状によるお心遣いはご無用にてお願いいたたく存じます。

【事務局後記】

全日にいがた12.1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。数日前の朝、空を見上げると虹が出ていました。雨雲の中の虹でしたが、半円型のきれいな虹でした。半円型の虹は運気が高まっているサインで「近々良いことが訪れる」というメッセージとの言い伝えがあるそうです。朝から笑顔になる出来事で、その日はいつも以上に元気に過ごせたような気がします!写真はあわてて撮ったもので上手に撮れていませんが、幸せのおすそ分けができれば幸いです。



新潟県本部会員数 (11月30日現在)

主たる事務所 **272社**

従たる事務所 **23ヶ所**



全日にいがた vol.244 2023年12月・2024年1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!

Facebookもチェック



全日本新潟県本部では、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。

