

# 全日

# にいがた

# AJ

All Japan Real Estate Association. STYLE

2024 2・3月号  
Vol. 245



能登半島地震被災者に対する住宅の確保等について

能登半島地震に伴う宅建業特例措置について

TRA 第2回ラビー講座 開催報告

新潟県本部ホームページリニューアルのお知らせ etc

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

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



# 令和6年能登半島地震被災者に対する住宅の確保等について

新潟県本部では、1月9日付メールにてご案内のとおり、この度の能登半島地震におきまして、新潟県との「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定」に基づき、**媒介手数料無償**に賛同の上、被災者向けの民間賃貸住宅提供に協力頂ける会員を募集しました。趣旨にご賛同の上ご応募頂きました会員様には、心より感謝申し上げます。

新潟県ホームページ 県内協力業者リスト掲載 <https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/jutaku/r6notojisin-chintai.html>

また、新潟県では、能登半島地震の影響で住宅の全壊等により居住する住宅の確保が困難となった方を対象に、民間賃貸住宅を借上げ、応急仮設住宅として提供する「賃貸型応急住宅制度」を1月15日より開始しており (<https://www.pref.niigata.lg.jp/site/jutaku/chintaigata.html>)、それを受け、新潟市と上越市では、各市内に在住で、自宅の全壊等により居住する住宅の確保が困難かつ自らの資力では住宅を確保することが出来ない方を対象に賃貸型応急住宅の提供を行っております。条件は以下のとおりです。

## 【賃貸型応急住宅の条件】

1. 家賃が1か月当たり以下の額であるもの ※以下の額を超過するものは認められず、超過分を個人が負担することも不可  
1~2名の世帯:6万円 3~4名の世帯:8万円 5名以上の世帯:10万円
2. 貸主から同意を得ていること
3. 不動産事業者(仲介業者)があつせんした住宅であること
4. 耐震性が確保されている住宅であること

## 【新潟市・上越市が負担する経費】 ※光熱水費、駐車場料金、ペット飼育費、町内会費等は入居者負担となります。

家賃等(共益費、管理費を含む)、退去時の修繕負担金(家賃2か月分以内)、損害(火災)保険料(私財は適用外)、礼金(家賃1か月分以内)、仲介手数料(家賃0.55か月分以内)、更新手数料(家賃0.55か月分以内)、入居時鍵交換代

## 【入居日から最長2年間】

応急修理を併用する場合は、原則発災後6か月とし、応急修理が完了した場合は速やかに退去しなければなりません。

新潟市の関連HPはこちら [https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/jyutaku/jukankyo/jutaku\\_safe/R6jishin\\_chintai.html](https://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/jyutaku/jukankyo/jutaku_safe/R6jishin_chintai.html)

## 【新潟県】令和6年能登半島地震に伴う宅建業特例措置について

この度の令和6年能登半島地震を受け、国土交通省において宅地建物取引業法の特例が措置されたことから、新潟県では、宅地建物取引業の免許及び宅地建物取引士証の交付に係る有効期間の延長等の措置がなされました。

下記の特定被災地域内に主たる事務所等を有する宅地建物取引業者、住所登録がなされている宅地建物取引士の方は、現免許の有効期間にかかわらず、新免許の有効期間は、令和11年6月30日までとなります。

### 【宅地建物取引業の免許及び宅地建物取引士証の交付に係る有効期間の延長】

ア 下記特定被災地域内に主たる事務所を有する者又は住所を有する者について、免許又は取引士証の有効期間が令和6年1月1日～令和6年6月29日の間に満了するものは、当該有効期間の満了日が一律に令和6年6月30日まで延長

※特例措置に伴い、申請期間も変更となりますが、従来の有効期間に合わせて申請することを妨げるものではありません。

イ アに伴い、現免許等の有効期間にかかわらず、新免許又は新取引士証の有効期間は、一律に令和11年6月30日まで

※注意※ **既に更新手続きが完了し、免許証を受け取られている場合は対象外**

### 【宅地建物取引業者の変更の届出等の不履行の場合の免責】

宅地建物取引業者の変更の届出等、履行期限が設けられているものについて、宅地建物取引業者等が令和6年能登半島地震により当該期限までに義務の履行ができなかったと認められるときは、令和6年4月30日までに履行すれば、行政上及び刑事上の責任は問われない。

### 【特定被災地域内】(令和6年1月1日現在)

新潟市、長岡市、三条市、柏崎市、加茂市、見附市、燕市、糸魚川市、妙高市、五泉市、上越市、佐渡市、南魚沼市、出雲崎町

この件の関連ページはこちら

国交省 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo13\\_hh\\_000001\\_00211.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo13_hh_000001_00211.html)

新潟県 <https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/jutaku/takkenngyoutokureisoti.html>



## TRA 第2回ラビー講座 開催報告

1月18日（木）新潟市中央区にあるコープシティ花園ガレツソ4階 ホールC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2回ラビー講座」が開催されました。開会の挨拶では高木本部長より国土交通省による不動産政策についてご説明がありました。

第1部では「古民家所有者に対するコンサルティング方法」と題し、一般社団法人新潟古民家再生協会 代表理事 中村綱喜氏よりご講演いただき、第2部では「徹底解剖 既存不適格～法を知れば怖くない、仕事の幅を広げよう～」と題し、太陽建設(株) 一級建築士 平山貴士氏よりご講演いただきました。

参加された皆様からは、古民家の概略や用途変更の知識が増え、楽しい講習だったとの感想をいただきました！

ラビー講座は、宅建業法とは異なる分野において、様々な視点でテーマや講師を決め開催する講座です。会員の皆様の要望に応じたテーマで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。



(一社)新潟古民家再生協会  
代表理事 中村 綱喜氏



太陽建設(株)  
一級建築士 平山 貴士氏



会場の様子

## 新潟市空き家空地対策協議会 空き家空地対策に対する新潟市への提言

不動産関係7団体（全日、宅建協会、行政書士会、土地家屋調査士会、空き家相談士協会、解体工事業協会、NPO法人都市環境協会）が構成する「新潟市空き家空地対策協議会」では、本年度、新潟市内に広く募集をかけ、応募された空き家等にお困りの所有者に対し、物件の調査を行った上で「相続土地国庫帰属」「中間所有組織を利用した隣地集約事業」等の制度や費用負担の説明等具体的な提案を行い、空き家の減戸を目的とした事業を展開して参りました。

当会では、団体からの業務委託に伴い、物件調査及び空き家所有者への提案（9件）、空き家空地バンクの仕組みの検討、空き家空地対策計画の業界団体連携手順書の作成などを行いました。6ヶ月に及ぶ事業の成果を以って、1月23日、新潟市を表敬訪問。

当会からは、本事業に携わった 正木幹夫 副本部長、保坂編 理事が出席されました。中原八一 市長が公務で不在のため、朝妻博 副市長に以下6点について提言。朝妻副市長は提言書を受理されました。

1. 空き家になる前の予防として町内会、自治会への空き家リスクの啓発について
2. [中間所有組織による空き家所有] について
3. 新潟市空き家等及び所有者不明土地対策計画の策定と民間主導による空き家空地対策への支援について
4. 新潟市の空き家空地バンク制度の設立について
5. 市役所内の空き家空地の横断的担当官の設置について
6. 災害防止の観点からの危険空き家の除去促進について



中央 右 朝妻博 副市長

左 NPO法人都市環境協会 鈴木英介 理事長



提言内容説明時の様子

## 新潟県本部 ウェブサイトリニューアルのお知らせ

この度、全日本不動産協会新潟県本部は、会員ならびにお客様により良いサービスを提供するため、1月31日、ウェブサイトを全面的にリニューアルしました！！ リニューアルポイントは以下のとおりです。

### 【リニューアルの主なポイント】

1. ユーザー視点でのサイトの改善  
より使いやすく、直感的でシンプルなデザインにしました。
2. ページの整理  
重要な情報へのアクセス導線をコンパクトにしました。
3. モバイル対応の強化  
スマートフォンなどのモバイル端末でも快適に閲覧いただけます。

新しいウェブサイトを是非ご利用いただき、ご意見やご感想をお聞かせください。

皆様の貴重なご意見は、今後のサービス向上のために取り扱わせていただきます。よろしくお願いいたします。



WEBサイト URL ⇒ <https://niigata.zennichi.or.jp/>



※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「擁壁」**

買主B（個人）は、媒介業者A2から、売主A1（個人）所有の中古戸建を紹介された。同戸建は、隣地との間に法地（のりち）があり擁壁が設置されていたため、Bは、物件見学の際、隣地との境界はどこか質問したところ、A2から、擁壁の下端が境界であり、擁壁はA1の所有物であるとの説明があった。また、擁壁にひび割れやはらみがあったため、Bが問題ないか聞いたところ、A2は、維持・管理は買主がすることとなるが、問題ないとの回答であった。決済後、Bは、隣地所有者から、擁壁の地中埋設部分が隣地所有者の敷地に越境していること、擁壁の水抜き穴が詰まっており、水が流れていない等の状況であることを聞かされた。A2に再度確認したところ、擁壁が隣地に越境していることが判明した。

**事例①の考え方**

法地の傾斜や高さが一定以上の場合、擁壁を築造することが義務付けられ、また、築造後年数を経て劣化が認められる擁壁の場合、築造のやり直し・補修等をしないと、擁壁に接した敷地に建物を新築、または増改築することが出来ないことがある。擁壁の築造や補修には、かなりの工事費用が掛かるため、不動産取引において擁壁が対象不動産に含まれるか否かは、買主にとって大きな問題と言える。そのため媒介業者は、擁壁が取引対象の範囲に入るのかを売主や擁壁の接する隣地居住者等に確認した上で、対象となる場合は、擁壁の状況と越境の有無等を確認し、擁壁の状況により築造のやり直し等が必要となる場合があることや、工事費用が掛かる旨を重要事項説明書に記載し、説明する必要がある。

**事例②「分筆登記を履行の着手とする特約と手付金解除」**

宅建業者Aは、自社で所有する土地100坪を甲地・乙地の2区画に分割して売却することにして販売広告を行った。Bから問い合わせがあり物件を案内したところ、甲区画の土地が気に入ったので甲地の売買契約を締結し手付金50万円を受領した。売買契約書には「売主の分筆登記手続きの着手は、民法557条の【履行の着手】とします。したがって、買主は、売主が分筆登記手続きに着手した後は、手付金を放棄して契約を解除することはできません」との特約があり、Aは契約に先立ち、重要事項説明においてもその旨を説明した。Aは、売買契約締結後、すぐに測量を行い分筆登記手続きに着手した。その後、Bは事情が生じ建築計画を断念せざるを得なくなり、Aに対し、手付金放棄による契約の解除を申し出たが、Aは、特約に基づく履行の着手を行ったとして、Bの手付放棄による解除を拒否し、違約金として約定の200万円を請求した。

**事例②の考え方**

宅建業者が自社所有の土地を区画割して分譲販売する場合は、販売開始までに測量・分筆登記を完了させて、分譲する各土地の境界・地番・地籍等を確定した上で行うのが通常だ。契約後に測量を行う本事例の販売方法は、予定した地積が確保できない等のトラブルが生じる可能性がある。トラブルの未然防止の観点から、このような販売方法は避けることが望ましいと言える。売主である宅建業者は、100坪を2区画に分譲販売しているので、測量・分筆登記は、販売に際して最初から予定されている必要な手続きである。分譲販売に際して、本来、完了させておくべき測量・分筆登記は、売主と買主間の売買契約に基づく「売主の本来の債務の履行」と解することは出来ないと考えられるので、本件売買契約における売主の「履行の着手」には該当しない。本事例では、本件分筆登記手続きの着手を、特段に「履行の着手」とする特約があるが、宅建業法第39条第2項、第3項で、「買主に不利なものは無効」として買主の保護を図っているため、特約自体、無効と考えられる。

**「犯罪収益移転防止法」に関する司法書士会からの協力要請について**

令和6年6月までに、犯罪収益の移転防止に関する法律の一部改正法が施行され、司法書士等の各士業においても本人特定事項に加えて、**取引目的、職業又は事業目的、実質的支配者の確認**が義務づけられることとなりました。

これにより、不動産売買取引に際し、宅地建物取引業者が行う確認事項と重複する内容について登記を受任する司法書士から依頼者（すなわち宅地建物取引業者の取引の相手方）に対し重ねて申告を求めることとなるため、今般、日本司法書士会連合会より本件に関する周知等について協力要請がなされました。

会員の皆様におかれましては、売買取引の相手方に対し、担当の司法書士より再度同様の申告を求められる旨の説明を事前に行うようお願いいたします。

**司法書士等に対し追加された確認事項②③④**

- ① 本人特定事項
- ② 取引を行う目的
- ③ 職業（自然人の場合）又は事業内容（法人の場合）
- ④ 実質的支配者（法人の場合）

※司法書士の場合は、必要に応じ「資産及び収入の状況」を確認するケースもある

**宅建業者は、以下計5点の確認が義務づけられている**

- ① 本人特定事項
- ② 取引を行う目的
- ③ 職業（自然人の場合）又は事業内容（法人の場合）
- ④ 実質的支配者（法人の場合）
- ⑤ 資産及び収入の状況（「ハイリスク取引」に限る）



新しい仲間が増えました!!

## 新入会員のご紹介

### 株式会社 NKproperty (エヌケイプロパティ)

代表者：西山 トミイ  
住所：新潟市西区青山一丁目1-17  
TEL：025-231-9987  
営業エリア：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NKproperty (エヌケイプロパティ) 現在は西区を中心に売買・賃貸管理・テナント物件のご紹介をさせていただいております。

不動産に関わる方が笑顔になれるような仕事を大切にしております。

会員の皆様、これからよろしくお願いいたします。

### 株式会社 アイエステート

代表者：磯口 佑  
住所：長岡市幸町3丁目8番14号  
TEL：0258-86-4491  
営業エリア：下越エリア



#### 入会にあたりメッセージ

新潟県で初のいい部屋ネットのフランチャイズを開店します。

新潟県では認知度の高いブランドとなっており、今後はブランドを意識した、丁寧な接客の提供をまいります。

### カーム不動産サービス

代表者：齊藤 隆則  
住所：新潟市西区小新南1-7-1  
TEL：025-367-7759  
営業エリア：新潟市全域



#### 入会にあたりメッセージ

この度、入会させて頂きましたカーム不動産サービスと申します。親切・丁寧なサービスを提供できる様に、日々精進して参ります。

会員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

### 株式会社 SAT (エスエーティー)

代表者：中村 清作  
住所：新潟市秋葉区福島167-2  
TEL：0250-47-4174  
営業エリア：下越エリア



#### 入会にあたりメッセージ

お客様の為になるご提案を第一に、丁寧で魅力あるサービスを提供してまいります。S(service サービス) A(attractive 魅力的な) T(total 総合的な) で、愛称は『サツと!』です。どうぞ宜しくお願い致します。

## 新規開業者ご紹介下さい!

新規開業者の入会に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/admission>

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・研修システムや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 (1月31日現在)

主たる事務所 **272社**

従たる事務所 **23ヶ所**



### 1月からの行事報告・行事予定

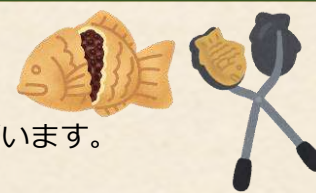
- 1月 5日 新年回礼
- 1月16日 第2回ラビー講座
- 2月 2日 第5回取引相談委員会
- 2月16日 令和5年度 取引・苦情処理指導者研修会
- 4月12日 令和6年度第1回理事会
- 5月17日 第27回 新潟県本部定時総会



### 【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。

この寒い時期は、たい焼きが恋しくなりますね。皆さん、たい焼きには「天然もの」と「養殖」の2種類があることをご存知でしたか? 1本焼き特製の型に生地と餡子を入れプレスして炭火等で焼き上げたものが「天然」と言われ、明治創業の老舗たい焼き店「浪花家総本店」が発祥といわれています。(※諸説あり) それに対し、ガスを使って専用の機械で同時に6~10匹ほど焼いたものが「養殖」だそうです。新潟県内で美味しい天然たい焼きを売っている情報等ございましたら、是非、たい焼き好きの武者までご一報を!!

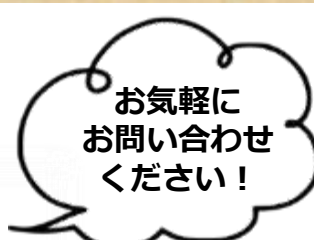


餡が甘めな、新潟市中央区にある「あま太郎」さんのたい焼き

全日にかた vol.245 2024年2月・3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!」よろしくお願いいたします。

