

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2024 4・5月号
Vol. 246



令和6年能登半島地震災害義援金の配分について
第27回定時総会開催のご案内
上越市・新潟市西蒲区 空き家相談会報告
不動産取引のトラブル事例 etc

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

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

会員の皆様へ 令和6年能登半島地震災害義援金の配分について

3月12日付にて会員の皆様にメールおよびFAXにてご案内しておりますが、令和6年1月1日に発生した能登半島地震により被災された方々へのお見舞いとして全日の各地方本部並びに全国の会員の皆様から寄せられた義援金が、石川県本部、富山県本部、新潟県本部の3本部に配分されました。それを受け、新潟県本部では義援金を公平に配分するため、理事会の議を経て、以下のとおり配分方法を決定いたしました。

第一次配分計画の概要

- 【1】基本方針** 配分に当たっては、義援金をお寄せいただいた皆様のご厚志が被災された方に伝わり、生活を立て直す動機づけとなるよう広く配分する。
- 【2】義援金総額** 11,000,000円（新潟県本部配分額）
- 【3】配分対象** この度の地震により事務所建物や自宅の被害に遭い、行政より「被災届出証明書（事務所）」「罹災証明書」が発行された以下の3つ
1. 会員の事務所（新潟県内）
 2. 会員の代表者自宅（新潟県内）
 3. 会員の従事者自宅（新潟県内）

注意事項 ※上記1には、駐車場、門扉や塀などの構築物の被害は含まれますが、家財、車両は含まれません
※上記1の被災届出証明書と上記2の罹災証明書の両方で申請した場合、そのうちの高い方の額を支給
※上記3の従事者とは、宅地建物取引業に従事しており、県又は国土交通省に従事者の届出を行っている者
※上記2.3 異なる申請者で同一住所での申請があった場合は、先順位の申請者にのみ支給

- 【4】配分の考え方** 住宅の被害については、国土交通省の区分基準を踏まえ、単価を設定する。第一次配分終了後、適宜理事会を開催し、その決定に基づき、追加配分等を実施する。

【5】配分基準

区分（事務所の場合）	義援金
建物・構築物等の被害	一律 50,000円

区分（自宅の場合）	義援金
全壊・大規模半壊	200,000円
中規模半壊・半壊	100,000円
準半壊	50,000円
一部損壊	30,000円

- 【6】方法・期間** 上記【3】の対象者から所定の義援金申請書と必要書類の提出を受け、審査を経て振込。

受付期間

令和6年3月18日（水）～5月15日（水）

※先着の基準は上記申請書の提出の順 ※総額に達した時点で終了

- 【7】申請書提出先** 下記の住所まで郵送、または下記のアドレス宛にメール添付にてご提出下さい。

郵送

〒950-0961 新潟市中央区東出来島7-15全日新潟会館
公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部

メール

support@niigata.zennichi.or.jp

【義援金配分に関する問い合わせ先】

新潟県本部事務局

電話 025-385-7719



令和6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）までに会費をご入金下さいますようお願いいたします。

令和6年度 会費

要CHECK!!

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
（日政連会費は、代表者個人名でのご送金をお願いします）

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。

ゆうちょ銀行では、2024年1月22日より、窓口やATMにおける各種払込みを現金でご利用の場合の払込み加算料金（110円（税込））が廃止されました

保証・全日・TRA定時総会 日政連年次大会開催のお知らせ

第27回 保証・全日定時総会、第5回TRA定時総会、第27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6年5月17日（金）15:00～

15:00～ (公社)不動産保証協会新潟県本部 第27回定時総会

15:40～ (公社)全日本不動産協会新潟県本部 第27回定時総会

16:20～ (一社)全国不動産協会新潟県本部 第5回定時総会

16:40～ 全日本不動産政治連盟新潟県本部 第27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 芙蓉東

新潟市中央区万代5-11-20 TEL: 025-245-3333

令和5年度上越市空き家相談会の実情報告

毎月第2火曜日と第3土曜日の2回、上越市役所と全日上越事務所で実施しています「上越市空き家無料相談会」では、現在、協力会員9社が当番制で相談者の相談に応じています。相談会後の流れとしては、相談対応された担当会員がその物件の調査を行い、物件所有者より同意書もらった後、登録に向けて空き家登録シートを埋めます。また間取図、写真（外観・内部数枚）等を用意し協会を通じて上越市に提出。上越市はバンク登録の可否を判断し、許可が下りたのち、物件情報がバンクに登録されます。

令和5年1月から令和6年3月までに全日が担当した相談数は26件。うち20物件がバンクに登録され、6物件が成約に至っております。

協力会員の皆様には、日頃より、物件調査からバンク登録までをスムーズに進めていただき感謝しております。来年度も引き続き、よろしく願いいたします。

上越市空き家バンク <https://joetsu-akiyabank.jp/>

新潟市西蒲区空き家相談会 参加報告

3月9日（土）、新潟市西蒲区にある西蒲区役所にて「西蒲区空き家無料相談会」が開催され、当会から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15組の相談者が来場され、当会と新潟県宅建協会がそれぞれのブースに分かれて対応。当会では8組の相談者の相談に応じました。相談者の空き家の処分意向としては、「**建物をそのままにして売買**」を希望する方が半数を占めており、相談内容も空き家の売却方法に関するものが多く、その他、賃貸として活用できないかという空き家対策に関する相談もありました。

相談者からのアンケート回答では「参考になった」が10名、「ある程度参考になった」が5名と参加された方からは概ね参考になったとの回答をいただいております。

西蒲区の空き家対策事業に、今後も当会は協力していく意向です。



取引・苦情処理業務指導者研修会@東京 参加報告

2月16日（金）東京都千代田区にあるグランドアーク半蔵門にて「令和5年度取引・苦情処理業務指導者研修会」が開催され、新潟県本部より取引相談業務に携わる5名が参加しました。

第1部では、保証総本部における「弁済審査」がテーマでした。昨年度中に全国の地方本部より認証上申された案件うち、認証が確定した事案と否決された事案の違いなどその理由も含め解説いただきました。近年において、認証申出人の中には、宅建業者と同様の取引を繰り返し行う無免許業者と思しき投資家も増えており、請求内容も「投資用マンション」の売買代金や申込金などの返還が多くを占めています。その他原野商法による損害金請求なども数件見受けられ、過去の認証案件とは異なる傾向にあります。

第2部では、総本部弁済委員会担当の顧問弁護士 星野 馨（かおる）先生による設問形式の講義が行われました。第1部と関連づけ、保証協会に寄せられた以下2つの認証申出事例をもとに出題。

事例①「**宅建免許のない一般法人からの認証申出**」

事例②「**新築未完成の区分所有建物の売買契約に関する売買代金返還請求権についての認証申出**」

各地方本部ごとに「事例①②は保証協会が実際に認証すべき事案であるか否か」を検討し、順に回答とその理由を述べた後、最後に星野先生より答え合わせと認証の見極めについて解説いただきました。

日々取引相談業務に携わるうえで、確実に知識向上とスキルアップに繋がる研修となりました。



新潟県より 電子納付に係るページに電子納付URLを記載しました

宅地建物取引業免許並びに宅地建物取引士証に関する各種手続きで発生する手数料（右表）について、新潟県のホームページでは、手続き名をクリックすると、ダイレクトに電子納付ページへ移行することができるよう更新されましたので、お知らせします。

新潟県HP（手数料納付）

<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/jutaku/takken-tesuuryou.html>



宅地建物取引業関連

単位：円

申請内容	手数料	申請書の提出先
(1) 宅地建物取引業者免許申請（新規・更新）	33,000	主たる事務所の所在地を管轄する地域振興局地域整備部建築課
(2) 宅地建物取引業の免許換え申請（国または他都道府県→新潟県）	33,000	新潟県土木部都市局建築住宅課住宅地係
(3) 宅地建物取引業協会の社員資格（取得）の証明	500	(公社) 新潟県宅地建物取引業協会 (公社) 全日本不動産協会新潟県本部
(4) 宅地建物取引業協会の社員資格（喪失）の証明	500	
(5) 宅地建物取引業協会の従たる事務所の廃止証明	500	
(6) 営業保証金につき債権の申し出がなかった旨の証明	500	
(7) 営業保証金につき債権の総額に関する証明	500	

宅地建物取引士関連

申請内容	手数料	申請書の提出先
(8) 宅地建物取引士資格試験合格証明手数料	500	新潟県土木部都市局建築住宅課住宅地係
(9) 宅地建物取引士資格登録申請	37,000	
(10) 宅地建物取引士登録移転申請（他都道府県→新潟県）	8,000	現在登録を受けている都道府県に問い合わせ
(11) 宅地建物取引士証交付申請	4,500	(公社) 新潟県宅地建物取引業協会 (公社) 全日本不動産協会新潟県本部
(12) 宅地建物取引士証の有効期間の更新申請	4,500	
(13) 宅地建物取引士証再交付申請	4,500	

事例①「ペット飼育禁止と媒介業者の説明」

宅建業者Aは、中古マンションの売却の媒介依頼を受け、買主Bとの売買契約を成立させた。Aは重要事項説明において「本マンションは、管理規約によりペット飼育が禁止されている」ことを管理規約および使用細則に基づいて説明した。その際、Bから「マンション内で小さな犬を連れてくる人を見かけたが、小さな犬であれば許されているのだろうか」と質問されたので、「ペット飼育は禁止されているが、違反して飼っているのではないかと聞いているか。小さなもので鳴き声等で他の居住者に迷惑を与えていない時には大目に見ているかもしれないが、わからない」と答えた。AはBにペットを飼う予定があるのかと尋ねたところ、Bは「予定しているわけではないが、聞いてみただけだ」と答えた。

Bは入居後しばらくして小型犬を購入した。その後、管理組合においてペット飼育が議題になり違反者に対する対応が議論され、管理組合は違反者に対し是正の対応を求めた。BはAに対し「Aは他人に迷惑を与えなければ、飼っても問題にならないと答えた。うちの犬はおとなしく何の迷惑もかけていないにもかかわらず、今大問題になって手放すことを迫られている。どう責任を取るのか」と苦情を申し立てたが、Aは管理規約に基づいてきちんと説明したとして、Bの主張を否定した。

事例①の考え方

区分所有建物の管理規約等において専有部分の利用に制限がある時は、重要事項説明においてその内容を説明することが求められている(規則16条の2第3号)。専有部分の利用制限の例として、居住用に限り事業用としての利用の禁止、フローリングへの張替工事、ペット飼育、ピアノ禁止等の禁止または制限を示している。重要事項説明書にはその要点を記載すればよいとされ、要点の記載に代えて規約等の写しを添付して該当箇所を明示して説明することも認められている。本事例では、媒介業者は専有部分の利用制限について、管理規約・使用細則に基づき「ペット飼育が禁止されている」ことを説明しているため説明義務を果たしている。また、買主の質問に対し「大目に見ているのかも」と答えているが、他の居住者に迷惑をかけないペットであれば飼育可能であるとの誤認を与える説明とまでは言えず、買主は違反を認識して自己の判断においてペットを飼ったものと思われる。したがって本事例においては、媒介業者の説明義務違反はないと考えられる。

事例②「共同住宅等の特殊建築物建築時の道路要件」

買主B(個人)は、独身者向けアパート(総戸数12戸程度・1住戸30㎡前後)の建築を考え、同程度の規模の建物が建築可能な土地を、媒介業者A1に依頼し探したところ、A2(個人)が所有し売りに出ている土地を紹介された。同土地は、建築基準法上の幅員4mの道路に約3m接していた。同土地を気に入ったBは、A1を介して、A2との間で売買契約を締結した。決済後、Bがアパート建築を依頼する予定の建築会社に敷地を見てもらったところ、建築基準法上の道路ではあるが、条例により、接道の長さが約3mでは、予定している建築物が建てられないことが判明した。

事例②の考え方

アパート等の共同住宅は、建築基準法上、特殊建築物の一つと定義されているが、「特殊建築物」や「延べ床面積が1000㎡を超える建築物については、地方公共団体が条例で必要な制限を付加することができる。制限の中には、これら建物を建築するためには、敷地が道路に2m以上接しているだけでなく、条例に定められた接道幅以上であることを必要とする規定もある。したがって、アパート等の特殊建築物や大規模建築物の建築を目的として取引の調査をする際は、条例に基づく制限内容を調査・確認する必要がある。

※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。

ATBBご利用中の会員のみなさまへ

アットホーム社「ATBB」から『レイズ』への物件連動について

アットホーム社のサービスである「ATBB」から当会のシステムを通じて『レイズ』へ物件登録を行う連携機能の廃止延長について各種媒体にてお知らせしておりましたが、この度、会員の皆様の利便性などを踏まえ検討した結果、レイズへの連携機能を廃止せず継続することといたしました。これに伴い、ATBBからのレイズ及び不動産ジャパンへの物件連動は、**令和6年10月以降も引き続き利用可能**となります。

なお、当会の「ラビーネットBB」は、レイズ連動が1日最大13回行われ、不動産ジャパンや民間3大ポータルサイトを含む8サイトへの一括投稿ができるほか、WEB入居申込受付システムや自動内見予約システムとのシームレス連携が可能となっており、会員皆様のDX推進の一助となるシステムとなっておりますので、是非ご活用ください。

また、ラビーネットの物件登録につきましては随時機能を更新しておりますので、ラビーネットトップページ「お知らせ・ニュース」欄にてご確認ください。

ラビーネットログイン画面 https://www.zennichi.or.jp/rabbynet_release/ ← ID・PWを入れ、ログインしてください。

新しい仲間が増えました!!

新入会員のご紹介

有限会社 陽光

代表者：渡邊 亮典

住所：三条市西本成寺二丁目4番27号

TEL：0256-46-8023

営業エリア：中越エリア



入会にあたりメッセージ

この度、入会させて頂きました 陽光 と申します。

お客様に寄り添って、喜んで頂けるよう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致します。

令和5年度入会者数(R5.4.1~R6.3.31)

主たる事務所 **20社**

従たる事務所 **1ヶ所**

新潟県本部会員数 (R6.3.31現在)

主たる事務所 **270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、**商品券3万円**を進呈しております。

また、昨年度に引き続き、本年度も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、充実した契約書式の提供、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!



3月からの行事報告・行事予定

3月11日 令和5年度臨時理事会

4月 9日 令和5年度末監査会

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

6月28日 総本部令和6年度定時総会・日政連年次大会



新WEBサイト もうご覧になりましたか?

前号(2.3月号)では、当本部WEBサイトの全面リニューアルについてお知らせしましたが、みなさん、もうご覧になりましたか?

新WEBサイトをご利用いただき、ぜひご意見ご感想をお聞かせください。

全日新潟県本部WEBサイト <https://niigata.zennichi.or.jp/>

【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。

新年度を迎えました!つい先日まで冬の寒さを感じていましたが、あっという間に桜満開ですね🌸

今年度もどうぞよろしくお願いいたします。

さて、新潟県本部では、今年2月に新潟県本部ホームページをリニューアルし、文書などを投稿できるコンテンツ「note」を始めました!

これから全日新潟の活動や宅建業に関することなど幅広く投稿していく予定です。皆様には、ぜひご覧いただき、お知り合いなどにご紹介いただければ幸いです(^^)!

note

https://note.com/famous_panda860

※X(旧Twitter)・Facebookでも情報発信をしています!

X(旧Twitter) <https://twitter.com/zennichiniigata>

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

全日にいがた vol.246 2024年4月・5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。

