

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2024 6・7月号
Vol. 247



第27回定時総会開催報告

能登半島地震義援金 第二次配分計画について

第1回法定研修会開催案内

不動産取引のトラブル事例

etc

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

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

全日第27回定時総会・保証第27回定時総会

TRA第5回定時総会・日政連第27回年次大会開催報告

ご出席ありがとうございました！



令和6年5月17日、ANAクラウンプラザホテル新潟におきまして、第27回全日・保証定時総会、第5回TRA定時総会、第27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、議長には、(株)星元 星忠承さん、ALOHA不動産 平井公尚さんが選出され、その後議長より議事録署名人に、服部不動産(株) 服部豊さんとLIVE Planning 五十嵐俊一朗さんの2名が指名されました。

規定に基づき、令和5年度の事業活動報告、決算報告、監査報告と令和6年度の事業活動計画、収支予算については、いずれも報告事項として執行部より報告説明がなされました。会員の皆様には、総会開催に際し、ご出席並びに委任状のご協力をいただき誠に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



総会時の様子



星議長

平井議長



閉会の挨拶 正木 幹夫 副本部長

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、中村裕昌 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。続いて河本智美 (さとみ) 常務理事より乾杯の発声があり、乾杯、その後に歓談となりました。

出席された方々同士で名刺交換をされたり、和気藹々と談笑される中、会の中盤では、令和5年度に入会された3名の方が登壇。お一人ずつ挨拶をされると会場は温かな拍手に包まれました。閉会の時間も差し迫ったところで中締め。高橋徹専務理事が登壇され、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、三本締めで締めくくりました。



中村 裕昌 全日・保証理事長



河本 智美 常務理事



R5年度より入会された3名の皆様



高橋 徹 専務理事

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6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6年6月1日（土）から 6月30日（日）まで

講義内容 『ヒヤリハット！トラブル事例に学ぶ物件調査の深掘りと重要事項説明』～不動産流通各社で起こった失敗事例から学ぶ～（120分）
講 師 （公財）不動産流通推進センター 参事 渡邊 宏 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

会員の皆様へ 令和6年能登半島地震災害義援金 第二次配分計画について

令和6年1月1日に発生した能登半島地震により寄せられた義援金の第一次配分計画については、3月12日付にて会員の皆様に、その概要、受付期間、申請方法等をご案内した次第です。

第一次配分期間が終了したため、去る5月17日（金）に臨時理事会を開催し、現時点での義援金残額の配分方法等について、以下のとおり「第二次配分計画」として決定いたしましたのでお知らせいたします。

第二次配分計画の概要

【1】配分対象 能登半島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

【2】配分の考え方 第二次配分終了後、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。

【3】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 100,000円

区分(自宅の場合)	義援金
全壊・大規模半壊	400,000円
中規模半壊・半壊	200,000円
準半壊	100,000円
一部損壊	60,000円

【注意】 第一次配分期間中に既に申請されている会員 及び 代表者・従業者につきましては、再度の申請は不要です。
また、差額（上表義援金額－送金済み金額）を届出済みの口座に追加送金いたします。

【4】方法・期間 上記【1】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5月20日（月）～6月30日（日）

【5】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



能登半島地震被害空き家 公費解体説明会のお知らせ

新潟市空き家空地対策協議会は、能登半島地震により被害に遭った空き家に対する公費解体の被災証明調査手続きについて、新潟市の担当者による説明会を下記の日程で開催します。

日時 令和6年6月16日（日）13:30～

場所 クロスパルにいがた 403号室

https://www.city.niigata.lg.jp/chuo/shisetsu/manabi/shiminkaikan/syougaiyakusyuu_cpn.html

問い合わせ先 認定NPO 法人都市環境協会 美濃090-2977-5832

災害関連の印紙税の非課税措置について

「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事請負について契約書」にかかる印紙税について、災害関連の非課税措置が適用される自然災害として、令和6年度能登半島地震による新潟県も対象に追加されます。

詳細につきましては、下記国税庁HPのリーフレットをご覧ください。

https://www.nta.go.jp/publication/pamph/inshi/pdf/inshi_2904.pdf



事例①「売主暴力団員との売買契約の媒介」

宅建業者Aは、Bから買受の媒介の依頼を受け中古戸建住宅を紹介した。Bは購入を検討していたが、売主が暴力団員であるとの噂を聞き、Aに対し「売主は暴力団の組員であるとの噂聞いたが本当か？売主が暴力団員であるのであれば、購入を断念したい」と伝えた。これに対しAは「以前は〇〇組の構成員ではあったが、現在は組員ではないので何も心配いりませんよ」と説明した。Bは、外見上は普通の人に見えたので、契約を締結して売主に手付金50万円を支払い、Aに仲介手数料の半金40万円を支払った。ところが、契約を締結した数日後、Bは近隣の居住者から、売主は現在も暴力団員であることを聞き、調べたところ、現在も〇〇組の構成員であることがわかった。さらに、この物件の以前の所有者は暴力団に脅されて手放していたことがわかったため、BはAに対し「契約を解除するので手付金を返してほしい。虚偽の説明をしたのだから手数料も返してほしい」と伝えた。これに対しAは「売主が近隣の住民とトラブルを起こしていることはない。また本物件に暴力団組員が出入りしていることもない。売主から、現在は組員ではなく真面目に生活していると聞いたのでそのように説明した。それ以上の調査義務はないので説明義務違反はない」と主張。また、契約書には暴力団排除条項は定められていない。

事例①の考え方

平成20年3月に「犯罪収益移転防止法」が施行され、不動産売買取引に関与する宅建業者にはその相手方等の本人確認義務が課せられた。不動産流通4団体は、平成23年5月、不動産売買契約書に「暴力団排除条項」を導入することを公表し、不動産取引からの反社会的勢力の排除に取り組んでいる。また、すべての都道府県が平成23年10月までに「暴力団排除条例」を施行していることは周知のとおりである。本件媒介業者には、売主が暴力団組員である疑いがあり、しかも、現在も暴力団員であることが後に判明していることなどから、より注意深く調査・確認を行う責務があったと考えられるが、本人（売主）の説明を鵜呑みにし、暴力団排除特約も付けず契約を締結させている。このことは、犯罪収益移転防止法、暴力団排除条例にも違反している可能性があり、宅建業者には注意義務違反の可能性がある。

事例②「都市計画施設」

買主B（個人）は、宅建業者が分譲する建売住宅を見に行き、気に入ったので売買契約を締結することとなった。翌週、Aの事務所でAから重要事項説明が行われた後売買契約が締結され、その後引渡しが行われた。Bが入居後5年経過したところで、都市計画道路工事が実施されることとなり、同道路工事がBの自宅敷地にもかかることが判明した。なお、建築確認検査機関が作成した建築計画概要書の配置図には、敷地内に予定されている都市計画道路位置の記載があったが、Aは重要事項説明書に同書類を添付したものの、説明書への記載や説明を失念していた。

事例②の考え方

都市計画施設の代表的なものは、都市計画道路や都市計画公園等だが、取引対象の土地の全部または一部に都市契約道路等の計画予定地が含まれている場合、その計画が計画決定段階であれば、都市計画法第53条及び第54条による建築制限があることを重要事項説明書に記載し説明する必要がある。また、計画がさらに進み、事業決定段階であれば都市計画法第65条の制限について記載、説明する必要がある。

宅地建物取引士資格試験 申込期間について

令和6年度以降の宅地建物取引士資格試験の申込期間については、郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する変更を行う予定です。令和6年度の申込期限は以下のとおりです。

郵送申込	7月1日（月）	～	16日（火）
インターネット申込	7月1日（月）	～	31日（水）

また、従来例年8月下旬に行っていたハガキによる試験会場通知を行わないこととし、下記のとおり通知することとなります。

【インターネット申込の方】
ウェブサイト「宅建試験マイページ」に自分の試験会場が表示

【郵送申込の方】
専用お問合せダイヤルを用意する他、10月初頭に送付する「受験票」でお知らせ

詳細はこちらにてご確認ください。 <https://www.retio.or.jp/exam/>

宅地建物取引士 WEB講習開催のお知らせ

当本部では、令和2年度より宅地建物取引士法定講習を実施しており、本年度も、WEB上で受講し修了するスタイル「WEB講習」を下記の日程で2回実施する予定です。更新対象者には、個別で封書にてご案内しております。

実施期間 令和6年7月10日（水）～ 8月7日（水）
令和7年1月22日（水）～ 2月19日（水）

WEB講習とは、WEB受講期間中（概ね4週間）に受講者の自宅又は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6時間の講義動画を見て受講し、最後に効果測定（確認テスト）を受けて修了するスタイルの講習です。その後、当本部より郵送にて「新取引士証」を交付します。

昨年度より、案内、受講受付、受講料受領、取引士証作成等の業務を当本部独自で行っておりますので、宅建取引士証更新対象者の皆様は、次年度以降に案内書が届きましたら、ぜひ、当本部が実施する法定講習にお申込み頂けますようお願いいたします。

詳細はこちら <https://niigata.zennichi.or.jp/guidance/>

新しい仲間が増えました！！

新入会員のご紹介



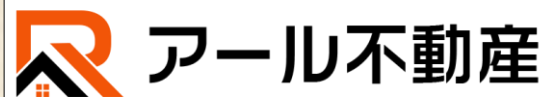
アール不動産合同会社

代表者：高井 宏晃

住所：新潟市秋葉区荻島1丁目1番6号

TEL：0250-27-2616

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アール不動産合同会社と申します。
不動産業務を通じて出会う方々とのご縁を大切に、日々邁進してまいります。
会員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

新潟県本部会員数 主たる事務所 **271社** 従たる事務所 **24ヶ所**

令和6年5月31日現在

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！



宅建業に関する変更手続きについて

宅地建物取引業者は免許を受けた後、免許申請書に記載した事項について変更があった場合は、30日以内に免許を受けた新潟県知事 又は 国土
交通省にその旨を届け出なければなりません（業法第9条）

「変更」とは、次の項目を言います。商号又は名称、代表者の交代、代表者の氏名、事務所所在地（住居表示変更含む）、役員の交代（増減）、
政令使用人の交代（増減）、専任取引士の交代（増減）、宅建業の従事者の増減 など

また、県知事等に届け出た後、全日新潟県本部への届け出も必要となります。

必要書類等詳しくは、こちら <https://niigata.zennichi.or.jp/change> にてご確認ください。

協会の変更手続きについては、下記WEBフォームからも可能ですので、是非ご活用ください。

会員情報変更WEBフォーム <https://member.zennichi.or.jp/member/>



5月からの行事報告・行事予定

5月17日 第27回 新潟県本部定時総会

5月29日 第1回組織・広報・教育研修委員会

6月1日～6月30日 第1回法定研修会（eラーニング）

6月21日 義援金贈呈式（新潟県庁にて）

6月28日 総本部令和6年度定時総会・日政連年次大会

7月5日 第2回理事会

7月10日～8月7日 宅地建物取引士 法定講習（WEB講習）



【事務局後記】

いつも協会運営にご理解とご協力をいただき、
ありがとうございます。事務局の武者です。

先月、東京出張のタイミングで「青山古市」と
いう蚤の市のイベントが開催されていたので、出
張の翌日、7年ぶりに訪れてみました。

日頃、国内外で買い付けた骨董品や古着などを
販売するお店が20店舗ほどブース出店しており、
ファーマーズマーケットも併設しているイベント
です。訪れた日は晴天ともあって大変な賑わいで、
楽しくて2時間くらいウロウロしてしまいました。
アンティークグラスや食器が好きなので、今回は
アメリカの70'sのコップと曾我ガラスさんのリン
ゴ型ボウルなどを購入しました。

毎月やっているイベントですので、みなさんも
機会があればぜひ1度訪れ、掘り出し物を見つけ
てみてはいかがでしょうか。



全日にいがた vol.247 2024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！

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。

