

# 全日

# にいがた

# AJ

All Japan Real Estate Association. **STYLE**

2024 8・9月号  
Vol. 248



**能登半島地震義援金贈呈式の報告**

**低廉な空き家等に係る媒介報酬の見直しについて**

**報酬額表改訂のお知らせ**

**新潟県収入証紙廃止のお知らせ**

etc

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

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

# 能登半島地震義援金配分と贈呈式のご報告（於：新潟県庁 新潟市役所）

全国の会員並びに各本部から寄せられた能登半島地震義援金(総額7700万円)のうち、被災県である新潟県本部へ1100万円が2月26日に配分されたことを受け、新潟県本部では、被害に遭った会員の皆様(代表者・従業員含む)を対象に義援金の申請を募りましたところ、6月30日を期限に会員業者5社、代表者および従業者21名からの申請を受け付け、総額で248万円を支給いたしました。

また、3月11日並びに5月17日の理事会の議を経て、被災地域と被災者を支援する目的として新潟県へ500万円、新潟市へ300万円を寄付することを決定しました。能登半島地震義援金の内訳は、右下表にてご確認ください。

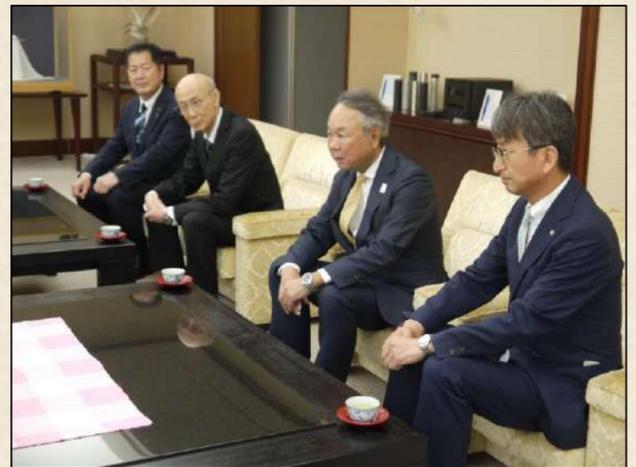
6月21日、新潟県庁知事室にて「能登半島地震義援金贈呈式」が行われることとなり、全日・保証総本部 中村裕昌理事長、新潟県本部 高木剛俊本部長、正木幹夫副本部長の3名が知事室を訪れました。中村理事長より花角英世知事へ義援金目録が手渡され、その後、花角知事を囲んでの意見交換が行われました。中村理事長は「ぜひ新潟県の復興に役立ててほしい」と期待を込め、花角知事は「液状化する土地の改良や整備にかなりのコストを要するのでこのような支援は大変ありがたい」と感謝の言葉を述べられました。



左から、正木副本部長、中村理事長、花角知事、高木本部長 (R6.6.21)



知事室にて 花角知事との意見交換の様子 (R6.6.21)



また、7月24日には、高木本部長と正木副本部長が新潟市の市長室を訪れ、高木本部長より中原八一新潟市長へ目録が手渡されました。その後、中原市長を囲んでの意見交換が行われ、高木本部長より「復興に役立てていただけると嬉しい。これからも協会としてできる限り協力させていただきたい」とお伝えすると、中原市長は「ありがとうございます。今後の復興のために使わせていただきたい」と感謝の言葉を述べられました。



左から、正木副本部長、中原市長、高木本部長 (R6.7.24)



市長室にて 中原市長との意見交換の様子 (R6.7.24)

## 「能登半島地震義援金に関する報告」

提供を受けた義援金額 **11,000,000円** (2/26受領)

1. 被害会員等への配分 **合計 2,480,000円**
  - (1) 会員事務所 一律10万円・**5社**
  - (2) 会員代表者自宅 **11名**
    - 半壊・中規模半壊 20万円・**2名**
    - 準半壊 10万円・**1名**
    - 一部損壊 6万円・**8名**
  - (3) 会員従業者自宅 **10名**
    - 半壊・中規模半壊 20万円・**2名**
    - 準半壊 10万円・**3名**
    - 一部損壊 6万円・**5名**
2. 自治体への寄附提供 **合計 8,000,000円**
  - (1) 新潟県 500万円 6/21付で送金
  - (2) 新潟市 300万円 7/24付で送金
3. 残金**520,000円**は、災害義援金口座に入金

## 7月1日改正 800万円以下の空き家等宅地建物（使用の状態は不問）に係る媒介報酬の見直しについて

原則、依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内となっていますが、本年6月21日に公布され7月1日より施行された宅建業法第46条の改正によると、低廉な空き家等の宅地建物（物件価格が800万円以下の宅地建物）の売買については、当該の媒介に要する費用を勘案し、**依頼者（売主買主問わず）から、原則による上限を超えて 30万円（+消費税）まで** 報酬として受領することが出来ることとなりました。ただし、媒介契約の締結に際し、あらかじめその報酬額について依頼者に対し説明し合意する必要があります。

また、賃貸借においても、媒介の特例として、長期の空き家等（現に1年以上使用されておらず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物）については、当該の媒介に要する費用を勘案し、**貸主である依頼者から、原則による上限を超えて 家賃1ヶ月分の2倍（+消費税）まで** 報酬を受領できます。

詳細は、下記HPをご確認ください。

<https://www.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/2024/06/34f311fa2e316d51673996a2eabd4ad2.pdf>



## 重要！！ 報酬額表の改正について

前頁の記事でもご案内のとおり、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号）の一部を改正する告示（令和6年国土交通省告示第949号）が令和6年6月21日に公布され、7月1日より施行されました。

これに伴い、会員の皆様の店舗におかれましても、**7月1日より**最新の報酬額表に差し替える必要があることから、総本部より6月21日付、新潟県本部より7月1日付のメールにて会員の皆様に最新版の報酬額表を提供しております。

まだ最新の報酬額表を掲示していない会員様は、下記URLを開き、ご自身で**A3サイズに印刷のうえ**店舗内に掲示してください。また、用紙として1枚150円で販売もしておりますので、購入を希望される方は、協会事務局（025-385-7719）までご連絡ください。

### 【新 報酬額表】

<https://www.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/2024/06/3d5e95a0899b8581ebec2dbc379909b4.pdf>

### 【改正条文確認 新旧表】

<https://www.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/2024/06/dd5a05c0664fcb4ddd81baad66cfb6.pdf>



## 新潟県こむすび住宅支援事業について

既にメールにてご案内のとおり、新潟県では本年度より、子育てしやすい住宅の普及促進に向け、こどもの事故防止や家族のふれあい等に配慮した空き家のリノベーションを行い、子育て世帯等に販売する買取再販事業者に対し補助を行う「にいがた安心こむすび住宅推進事業」を実施しております。第1回目の事業者の登録受け付けは7月3日に終了しておりますが、今後も継続して実施する予定ですので、次回以降の募集について、ぜひご検討ください。

事業の内容、申請等の詳細につきましては、こちら <https://www.pref.niigata.lg.jp/site/jutaku/komusubijutaku.html> よりご確認ください。

### 事業の仕組み



### リフォームの必須項目



## 第2回法定研修会（eラーニング）について

7月吉日付で郵送にてご案内のとおり、第2回法定研修会を「eラーニング」にて実施いたします。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ので、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6年8月1日（木）から8月31日（土）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



※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「既存不適格・違反建築」

子供の中学入学を控え、買主B(個人)は媒介業者A2に依頼し、中古戸建を探していた。A2が案内した数物件のうち、Bは、子供の勉強部屋として使えそうなロフトがある戸建が気に入り、A2並びに売主側媒介業者A1立ち合いのもと、売主X(個人)との間で売買契約を締結した。戸建の引渡しを受けた後、Bが建築に詳しい友人に「ロフトを子供部屋として使える中古戸建を購入した」と話したところ、ロフトに高さ制限があると言われ、Bが高さを測ったところ、ロフトの高さについての建築違反があることがわかった。

### 事例の考え方

既存不適格とは、建築時点での法令等に適合していたものの、その後の法令改正等により、現時点では法令等に適合しない状況となっているものを言う。この場合、増・改築、再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できない場合がある。一方、違反建築は、そもそも法令等に違反して建築・増改築されたものを言う。この場合、特定行政庁から是正措置を命じられることがある。また、増・改築、再建築の際には、現在と同規模の建築物は建築できない。違反建築の代表的なものとしては、建築確認申請の内容と異なる建築物となっている場合や、小屋裏物置等(いわゆるロフト)の高さを建築確認申請後、1.4mを越え高くした場合等が該当する。媒介業者は、売主に増改築や車庫を居室にするなどの変更をしたか確認するとともに、建築確認申請時の内容を把握できる資料(建築計画概要書等)の有無を確認し、有る場合は申請内容と現況を比較する。変更によって違反建築の可能性がある場合はその旨を重要事項に記載し説明する必要がある。

要CHECK ③!

## 新潟県証紙販売終了、手数料のオンライン決済について

既に周知のとおり、新潟県では、令和4年9月より「宅地建物取引業等に関する手数料」について、オンラインによる電子納付等の運用を開始しております。この度運用開始から2年が経過することを受け、新潟県は、これまで皆様が下表に記載の「宅建業免許更新の申請」や「宅建取引士の更新手続き」において必要な、銀行等で購入する「新潟県証紙」の販売を **本年8月31日(土)を以って終了**、使用についても **令和7年3月31日を以って終了することとし**、オンライン等のキャッシュレス決済に完全に移行されます。

キャッシュレス決済については、下記 **1. 2** の2つの方法があります。

### 【宅地建物取引業関連】

宅地建物取引業免許申請(新規・更新)33,000円 / 宅地建物取引業免許換え申請(国交大臣又は他都道府県知事 → 新潟県知事)33,000円

### 【宅地建物取引士関連】

宅地建物取引士資格登録申請 37,000円 / 宅地建物取引士証交付申請・有効期間の更新申請・再交付申請 4,500円

## 1 新潟県電子申請システムより電子決済

新潟県の電子申請システムに入って、手数料の決済を行います。

電子申請につきましては、下記ホームページより進んでいき決済を行ってください。

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

※宅地建物取引業免許更新対象者(既存会員)や宅建取引士更新対象者には、更新のご案内とともに電子申請の手引きを同封しております。

上記の他に申請手引きが欲しい方は、協会事務局までご連絡ください。(025-385-7719)



## 2 キャッシュレス端末による決済

以下の申請窓口にキャッシュレス端末を設置しています。クレジットカード、電子マネー、コード決済にて手数料の支払いができます。

ただし、宅地建物取引士証の交付申請については、県庁建築住宅課のみの対応となり、7つの地域振興局では決済手続きができません。

窓口	担当課	住所
県庁	土木部都市局建築住宅課	新潟市中央区新光町4番地1
新発田地域振興局	地域整備部建築課	新発田市豊町3-3-2
新潟地域振興局		新潟市東区竹尾2丁目2-80
三条地域振興局		三条市興野1丁目13番45号
長岡地域振興局		長岡市沖田2丁目173番地2
南魚沼地域振興局		南魚沼市六日町960
上越地域振興局		上越市本城町5番6号
佐渡地域振興局		佐渡市相川二丁目浜町20-1



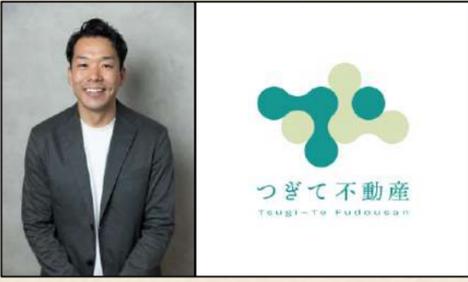
地域振興局にて設置しているキャッシュレス端末機

新しい仲間が増えました！！

# 新入会員のご紹介

## 🏠 株式会社 crutch (クラッチ)

代表者：関 健吾  
住所：新潟市西区小針2-34-13 セーヌ1号  
TEL：025-278-3778  
営業エリア：新潟市西区



### 📧 入会にあたりメッセージ

はじめまして。この度、不動産協会に新たに加わることとなりました、「つぎて不動産」代表の関健吾と申します。皆さまとともに協会の一員として活動できることを大変嬉しく思います。これからの活動において、皆さまからのご指導、ご鞭撻を賜りながら、共に成長し発展していけることを楽しみにしております。不動産協会の一員として、全力を尽くしてまいりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

## 🏠 ツバメロジス株式会社

代表者：山田 剛弘  
住所：燕市大関353  
TEL：0256-63-4663  
営業エリア：全国



### 📧 入会にあたりメッセージ

弊社は物流業を営んで63年目の企業です。昨今営業所事務所、工場などの事業場所として転貸や賃貸の要望が全国で多くあり、この度全日本不動産協会へ入会させていただきました。物流関連はぜひお声かけください。

## 🏠 株式会社 JYスターリースカイ (ジェイワイスターリースカイ)

代表者：荒井 康二  
住所：新潟市中央区川岸町二丁目1番地1  
TEL：025-201-8026  
営業エリア：新潟市内

### 📧 入会にあたりメッセージ

この度、皆様のお仲間となりました。よろしくお願いいたします。

## 🏠 SR不動産株式会社 (エスアールフドウサン)

代表者：小泉 翔  
住所：新潟市秋葉区市之瀬18番地  
TEL：0250-47-3367  
営業エリア：新潟市全域 主に江南区、秋葉区、東区



### 📧 入会にあたりメッセージ

初めまして。SR不動産株式会社 代表取締役の小泉翔と申します。全日会員の多くの方々と知り合い、共に不動産業界を盛り上げていければと思っております。よろしくお願いいたします。

### 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。

本年度も入会金減額キャンペーンを実施しており、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、免許申請や入会手続きまで、丁寧にサポートいたします！  
全日は、契約書等の書式類、研修システムや会員支援サイト等が充実しておりますので、入会後の業務もしっかりサポートいたします！是非ご紹介下さい！

### 新潟県本部会員数 主たる事務所 **279社**

### 従たる事務所 **24ヶ所**

令和6年7月31日現在

## 7月からの行事報告・行事予定

- 7月10日～8月7日 宅地建物取引士 法定講習 (WEB講習)
- 7月24日 義援金贈呈式 (新潟市役所にて)
- 8月1日～8月31日 第2回法定研修会 (eラーニング)
- 9月6日 総本部・地方本部合同事務局研修会
- 10月1日 全国一斉不動産無料相談会 @新潟市中央区 NEXT21
- 10月3日 第3回法定研修会 (集合開催) @新潟市中央区 朱鷺メッセ
- 10月24日 全日新潟ゴルフコンペ



### 夏季休暇のお知らせ

令和6年8月12日(祝)～8月15日(木)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。

数年前から続けている家庭菜園、今年もたくさんの野菜が収穫できました。

日々収穫した野菜をいかに消費するかが課題になっていますが、今は検索するとたくさんのレシピ情報を知ることができます。おかげで毎日、色々なレシピを試して楽しんでいる我が家です。



全日にいがた vol.248 2024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>

是非ページをご覧頂き「いいね！」よろしくお願いいたします。

