

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2024.12・2025.1月号
Vol. 250



全国不動産会議佐賀県大会参加報告

全日親睦ゴルフコンペ、全日ラビー講座開催報告

第4回法定研修会（e-ラーニング）について

不動産広告に関するQ&A etc

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

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

第18回全日親睦ゴルフコンペ開催報告

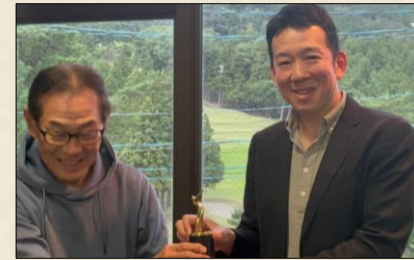
10月24日（木）、「第18回全日新潟親睦ゴルフコンペ」が新潟市西蒲区の「新潟ゴルフ倶楽部」で開催され14名の方に参加いただきました。前日降った雨の影響で芝が少し濡れているコンディションではありましたが、午前中は曇り空、午後からは快晴となりました。全組が無事最終ホールを終え、休憩を挟んだ後に表彰式が行われ、本日の成績発表と順位ごとに賞品が授与されました。今回で18回目を迎えたゴルフコンペ。初開催から毎年参加される常連組の方たちはもちろんのこと、今回初めて参加される方々もいました。ゴルフを通じ親睦を深める良い機会ですので、今後も継続して開催する予定です。来年もぜひ多数ご参加をお願いしご報告いたします。

成績結果（一部記載）

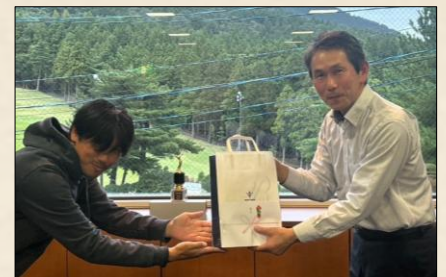
優勝 服部 豊 さん（服部不動産株式会社）
準優勝 稲川 隆一さん（㈱アントレ）
第三位 保坂 編 さん（A & M新潟賃貸株式会社）
ベスグロ 稲川 隆一さん（㈱アントレ）



参加者集合写真



優勝者の服部豊さん



準優勝・BGの
稲川隆一さん

TRA 第1回ラビー講座 開催報告

11月6日（水）、新潟市中央区にあるガレツソにて、TRA（全国不動産協会）の会員支援事業である「令和6年度第1回ラビー講座」が開催され、人気講師が教える『インフレ時代の投資方法とは』と題し、SMBC日興証券㈱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7年2月19日（水）に「建築基準法改正」と「空き家古民家の利活用」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。



第60回全国不動産会議佐賀県大会 参加報告

11月21日（木）、第60回全国不動産会議佐賀県大会が佐賀県佐賀市にある「佐賀市文化会館」にて盛大に開催されました。爽やかな秋空の下、全国から全日会員や関係者が1250名を超えて集い、新潟県本部からも14名が参加しました。

冒頭の歓迎あいさつとして、千北政利 佐賀県本部長は、「本大会のメインテーマ『魅力満載！さあいこう佐賀』は、私たちが誇る佐賀の多彩な魅力を広く発信するためのメッセージです。本大会が参加者の皆様にとって実り多いものとなり、今後の業界の発展に繋がる貴重な機会となることを心から願うとともに、佐賀の魅力を存分に体感しその可能性を感じていただければ幸いです。」とあいさつされました。

第一部 基調講演では、佐賀市 鈴木宏一郎 副市長が「SAGA2024国スポ・全障スポのレガシーを未来へ」と題し、佐賀市が推奨するコンパクトなまちづくりについて講演されました。第二部 記念講演では、行列のできる法律相談所でおなじみの本村健太郎弁護士が「がばい！よかばい！佐賀に来てくんしゃい！」と題し、ご自身の故郷佐賀県に関するエピソードや昨今の不動産トラブル事例について講演されました。

その後、会場を「ガーデンテラス佐賀 ホテル&リゾート」に移し交流会がスタート。佐賀県のご当地グルメや地酒が並ぶ中、各テーブルからは楽し気な談笑の声が絶えず聞こえ、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、大阪万博の開催に合わせ、令和7年9月3日（水）大阪府大阪市で開催される予定となっております。



【大会】 佐賀県本部 千北政利本部長の挨拶



全日本不動産政策推進議員連盟 会長
野田聖子議員



【交流会】

佐賀の地酒が振舞われました



新潟県本部参加者集合写真

にいがたU・I ターンフェア参加報告

11月17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2024「イマジン新潟」に住まいの相談ブースを出展しました。

このイベントは、首都圏等県外在住者を対象に新潟の暮らしや仕事などの多様な魅力を発信するイベントを開催することで、移住への興味・関心の喚起および移住に向けた行動の促進を図り、U・I ターンにつなげ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民法に関することや移住の際に住まい探しに関するご相談があり、当本部の相談員2名が対応いたしました。



新潟市空き家相談会 参加報告

12月7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16組の相談者が来場され、新潟市と空き家の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。

相談者の年代は50歳以上が全体の9割を占めており、主な相談内容は、相続した（又は相続が完了していないまま）現在空き家になっている物件の売却（建物を除却しての売却含む）方法、利活用方法、相続や贈与の手続き方法に関してで、アンケート結果を見ますと、物件の処分意向が全体の6割を占めています。その他、相続関係、前面道路の問題、土地建物にかかる税金相談なども見受けられました。次回開催は、来年の8月頃を予定しております。



新潟県こむすび住宅支援事業 事業者の追加募集について

新潟県では、本年度より、子育て世帯等に販売する物件について 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、こちらは、花角知事が特に重要課題と位置づけ、取り組んでいる事業の一つです。

春先より事業者の募集を行っておりましたが、以下のとおり、10月21日より追加募集がスタートしております。初年度ということで募集枠に若干余裕があるとのことですので、現在空き家物件を所有されていて（又は近々所有予定で）、改修工事を予定されている会員様におかれましては、是非この機会に申請され、補助金を活用してみたいはいかがでしょうか？

- | | | |
|----------------|--------|--------------------------------------|
| 1. 事業者の追加登録の受付 | 受付期間 | 令和6年10月21日（月）～ ※ 既に登録済の事業者は手続き不要です。 |
| 2. 事業者の交付申請の受付 | 受付期間 | 令和6年10月21日（月）～ |
| | 対象事業者 | 事業に登録済み、又は前項で登録予定の事業者を対象とします。 |
| | | ※ 既に事業を実施中の事業者も、追加で交付申請を行うことができます。 |
| | | ※ 受付は先着順とし、予算の上限に達した時点で今年度の受付を終了します。 |
| 3. 今後のスケジュール | 工事完了期限 | 令和7年3月17日（月） |



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>

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6年12月1日から令和7年1月10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6年12月1日（日）から 令和7年1月10日（金）まで
講義内容 借地借家法の体系的理解と実務【借家編】
～立法の背景から活用・トラブル事例まで～（180分）

講師 弁護士 吉田 修平 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



不動産広告に関するQ&A

当会は、（公社）首都圏不動産公正取引協議会に加盟しており、その会員である皆様は、不動産に関する広告（新聞折込等の紙面・インターネット・SNS等）を掲載するにあたって、同協議会が定める「公正競争規約（表示規約・景品規約等）」を遵守して広告を掲載しなければなりません。規約違反の広告に関しては、直接、協議会が調査及び指導を行い、悪質なケースにおいては課徴金が請求される場合もあります。

このコーナーでは、公正取引協議会が発行する「公取協通信」のQ&Aを通じて、広告に関する正しい知識を共有して参ります。

1. 家賃保証会社との契約を条件とする取引について

公取協通信第346号(2024年1月号)

Q 賃貸住宅を取引するに当たり、家賃保証会社と家賃保証委託契約を締結することを条件としますが、家賃保証会社が2社あり、それぞれ保証料が異なります。この場合、広告には、保証料の安い方を記載したいと考えていますが、問題ないでしょうか？

A 家賃保証会社と契約することが取引の条件の場合、その旨とその額を記載する必要がありますが、ご質問の場合のように複数の家賃保証会社がある場合には、任意に1社を選んでその保証料等を記載しても問題ありません。

2. 自社Webサイトでの賃貸物件情報の掲載方法について

公取協通信第344号(2023年11月号)

Q 当社が管理している全ての賃貸マンションについて紹介するWebサイトを作ろうと考えています。賃借人を募集している物件もあれば、募集していない物件もあります。この場合、どのようなことに気を付ければいいですか？

A 貴社が管理する賃貸マンションを紹介するサイトということですから、当然、賃借人を募集していない（満室）物件も掲載されと考えますが、この場合、最も気を付けていただきたい点は、賃借人を募集している物件であると誤認されるおそれがないようにすることです。そのためには、募集住戸がない旨を目立つ位置に明瞭に表示し、建物情報については、特定の住戸の内容や賃料等の表示は避けるべきと考えます。

また、賃借人を募集している場合には、インターネット広告の必要な表示事項を記載し、募集が終了した場合には、募集住戸がない旨を明瞭に表示する等情報更新を速やかに行う必要があります。事例は以下↓↓のとおりです。

募集住戸がある場合の表示例

募集住戸がない場合の表示例

現在募集がないこと、取引できないことを明瞭に表示

〇〇マンション

募集無 現在、お取引できる住戸はございません

外観や共用部の写真等

・建物全体概要

所在地	〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
交通	〇〇線「〇〇」駅 徒歩〇分
面積	〇㎡～〇㎡
総戸数	〇戸
構造／階建	〇〇造／地下〇階地上〇階建
築年月	〇〇年〇月

〇〇マンションは、……

現在、お取引できる住戸はございません。新たに募集を開始する住戸が出ましたら、メールでご連絡いたします。

新着募集開始の連絡を希望する

特定の住戸に紐づかない内容のみ表示

〇〇マンション

募集中 現在、お取引できる住戸が1件ございます

外観や共用部の写真等

〇〇マンションは、……

・建物全体概要

所在地	〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目
交通	〇〇線「〇〇」駅 徒歩〇分
面積	〇㎡～〇㎡
総戸数	〇戸
構造／階建	〇〇造／地下〇階地上〇階建
築年月	〇〇年〇月

現在、お取引できる住戸が1件ございます。下記以外に、新たに募集を開始する住戸が出ましたら、メールでご連絡いたします。

新着募集開始の連絡を希望する

現在募集中の住戸概要

実際の内観や設備の写真等

・物件概要

賃料	〇〇万円
管理費	〇〇円／月
敷金／礼金	〇〇万円／〇〇万円
面積	〇㎡
所在階／号室	〇階／〇〇号室
入居可能時期	〇〇年〇月
契約期間	普通借家2年
損保	要
保証会社	利用必須 初回：賃料と管理費の合計額の〇％ 毎月：賃料と管理費の合計額の〇％
その他費用	鍵交換費用：〇〇円 室内清掃費用：〇〇円（退去時精算）
取引態様	代理

情報公開日 〇月〇日
次回更新予定日 〇月〇日

こちらの物件を問い合わせる

インターネット広告の必要な表示事項を記載

物件種別ごとの必要な広告表示事項一覧表はこちらでご確認ください。

<https://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>

事例「軟弱地盤に関する重要事項説明と特約」

宅建業者Aは、自社所有地を5区画に造成して建築条件なしで宅地分譲した。買主BはAのすすめる南面道路の区画の土地を購入した。重要事項説明書には注意事項として「買主様の建築される建物の種類・構造等により、地耐力が不足して軟弱地盤対策が必要となることがありますのでご承知おきください。詳細は建築工事を依頼される設計事務所、建設会社等にご相談ください。尚、地盤補強等が必要となった場合の費用は買主様の負担となります」と記載され、売買契約書には「万一、地盤補強等が必要となった場合の費用は、買主が負担するものとし、売主に損害金等を請求は出来ないものとする」旨の特約が付されている。Bが知り合いの設計事務所に建築の依頼をしたところ、地耐力が不足しており、200万円超の地盤対策費用が必要であることが分かった。BはAに対し「軟弱地盤であることの説明は聞いていない。地盤対策費用を全額負担してほしい」と申し入れた。これに対しAは「軟弱地盤であった場合の費用が買主負担となることは、契約書に記載してあるし、重要事項説明でもその旨の説明をしている」として、Bの請求を拒絶した。Bは「Aは軟弱地盤であることを知っていて、このような特約を付けたのではないか。宅建業者としての説明義務違反がある」と主張している。

事例の考え方

宅建業者は自ら売主である場合、①軟弱地盤であることを知らなかったときには説明義務違反はないが、売主としての契約不適合責任を負うと考えられる。②軟弱地盤であることを知っていながら告知していない時は、故意の不告知による宅地建物取引業法違反と契約不適合責任を負うと考えられる。本事例では、「地耐力が不足して軟弱地盤対策が必要となることがあります」との説明はなされているが、これは、軟弱地盤である可能性があるとの説明をしているに過ぎず、軟弱地盤であることは契約不適合にあたり、本件宅建業者は売主としての契約不適合責任を負うと考えられる。また、宅地建物取引業法は、宅建業者が自ら売主となる場合、一定の場合を除き契約不適合責任について買主に不利となる特約をしてはならないと規定している（法第40条）。本事例では「地盤補強等が必要となった場合の費用は、買主が負担する」とする特約がなされているが、これは、契約不適合責任に関して、売主の責任を免責する特約とも考える。特約すること自体が宅地建物取引業法に反している可能性があり、買主に不利な特約である場合には、特約は無効になる（同条第2項）。

各種オンラインセミナーのご紹介

令和6年度国土交通省補助事業の一環として、(株)社会空間研究所が実施するオンラインセミナーをご紹介します。

◆残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー◆

【研修内容】

1. 残置物の処理等に関する国土交通省の取組
2. 残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説等
3. 残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用に向けた取組

【開催日】第2回 令和6年12月12日（木）第3回 令和7年1月23日（木）
※第1回は終了しております。

開催時間は各回とも 14時～16時30分（予定）

◆賃貸住宅の賃貸借契約に係る相談対応研修会◆

【研修内容】

1. 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」の解説
2. 「賃貸住宅標準契約書（平成30年3月版）」の解説
3. 「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集（再改訂版）」の解説ほか

【開催日】第3回 令和7年1月16日（木）12時30分～16時40分

※第1回、2回は終了しております。

研修会等の受講申込みフォームはこちら

<https://ias.smktg.jp/public/application/add/270>

全日ラビー少額短期保険
代理店新規登録キャンペーンのお知らせ

全日ラビー少額短期保険の代理店に新規登録されますと、今なら

QUOカード 10,000円分プレゼント！

※対象は、令和6年4月1日以降に新規ご登録された**先着700店**

※詳細につきましては、添付のチラシをご確認ください。

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

借戸室での死亡により損害が発生した場合には清掃・修理、遺品整理費用をお支払いします ※賃貸住宅用のみ

網入りガラスの損傷も補償

急激な温度差等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）※賃貸住宅用のみ

👍 入居者の方への安心

必要十分な補償で安心

入居者の方に必要な家財・費用補償と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・玄関カギ・窓ガラスの緊急トラブルに24時間駆けつけサービス付きで安心です

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

申込書作成から領収証発行、満期振替管理等がパソコン操作で簡単に行えます

異動・解約の事務負担軽減

契約内容変更や解約事務は案内のみでOK。保険料返還等の手続は不要です

都道府県振替で手数料受領が早い

保険料専用口座不要。全国ほぼ全ての金融機関で口座振替による精算が可能です

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

継続的に収益確保が図れ代理店経営が安定します

代理店手数料率

賃貸住宅用保険

45%～55%

※前年度実績に応じて決定

テナント用保険

40%

商品に関する詳細は、こちら <https://z-rabby.co.jp/product/>

新しい仲間が増えました！！

新入会員紹介コーナー

株式会社UNIVERSE（ユニバース）

代表者：岩澤 二郎

住 所：新潟市秋葉区新津本町2-1-27

TEL：0250-28-0001 営業エリア：新潟市



👉 入会にあたりメッセージ 👈

株式会社UNIVERSEは、地域の歴史を活かしたリノベーションや、人が集う空間の提供を通じて地域活性化を推進。移住・定住希望者へのサポートも充実させ、地域の魅力を引き出し持続可能な地域づくりを目指します。

佐藤事務所 不動産部（サトウジムショ フドウサンブ）

代表者：佐藤 英太郎

住 所：新潟市西区小針2丁目9番1号 TEL：025-374-6100

営業エリア：新潟市西区中心

👉 入会にあたりメッセージ 👈

はじめまして。この度、入会させて頂くことになりました、佐藤事務所 不動産部と申します。主に土地家屋調査士業を営んでおりますが、この度不動産部門を立ち上げさせて頂きました。会員の皆様何卒宜しくお願い致します。

新潟県本部会員数（令和6年11月30日現在）

主たる事務所 **290 社**

うち令和6年度入会数 **22 社**

従たる事務所 **25 ケ所**

うち令和6年度入会数 **2 ケ所**



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。

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、全日では免許申請手続きから入会まで丁寧にサポートいたします！入会後も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をサポート！是非全日をご紹介下さい！

不動産手帳 配布申込について

現在、不動産手帳につきましては、デジタルデバイスでのスケジュール管理にシフトしている情勢を踏まえ、既に無料配布を申込された希望会員（主たる事務所）へのみ無償配布しております。

まだ、申込されておらず、次年度以降の無料配布を希望される場合は、右記のQRコードから入り、必要事項を入力された後、希望送付開始年版の欄で「2026年版からの手帳の送付を希望」にチェックを入れ、送信してください。また、協会事務所にて、1冊400円で販売もしております。ご希望の方は、事務局までお電話ください。025-385-7719



11月からの行事報告・行事予定

令和6年

11月 6日 第1回ラビー講座

11月21日 全国不動産会議 佐賀県大会

12月18日 第4回理事会

令和7年

1月21日～2月19日 宅地建物取引士 法定講習（WEB講習）

2月21日 関東地区 取引苦情処理指導者研修会



冬季休暇のお知らせ

令和6年12月28日(土)～令和7年1月5日(日)まで、冬季休暇を頂き事務局業務をお休み致します。

【事務局後記】

いつも「全日にいがた」をお読みいただきありがとうございます。事務局の武者です。

全国会議佐賀県大会の前日、福岡の太宰府天満宮へ行ってきました。神社へと続く参道脇には食べ歩きスイーツのお店が沢山並んでおり、老若男女大勢の観光客で大変賑わっていました。大宰府と言えば、梅ヶ枝餅が有名ですが、実はこの梅ヶ枝餅、中に餡子が入った普通の餅菓子で梅は一切入っておらず、思わず「梅が入っていない！」とつぶやいてしまいました(笑) そこで、どうしても梅味のソフトクリームが食べたくなり購入。酸味と甘みのバランスが絶妙で、口の中がさっぱりとし驚きの美味しさでした！！

太宰府天満宮は、菅原道真公の御墓所の上に築かれた神社で、学問・文化芸術・厄除けの神様である菅原道真公が永遠にお鎮まりになられる全国天満宮の総本宮です。残念ながら、御本殿は改装中のためシートに覆われておりましたが、綺麗に整備されたお庭や道真公が別れの歌を詠んだと言われる御神木「飛梅」を見ることができました。天気も良く、大変気持ちのいいショートトリップでした。



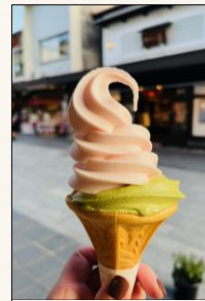
太宰府天満宮
御本殿へ至る楼門



御神牛



賑わいを見せる参道



梅ソフトクリーム

全日にいがた vol.250 2024年12月・2025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



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。



チェック
してね！