

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2025 8・9月号
Vol. 254



感謝状贈呈式のご報告：新潟市

第2回法定研修会（eラーニング）のお知らせ

全日新潟 親睦ゴルフコンペのお知らせ etc

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

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

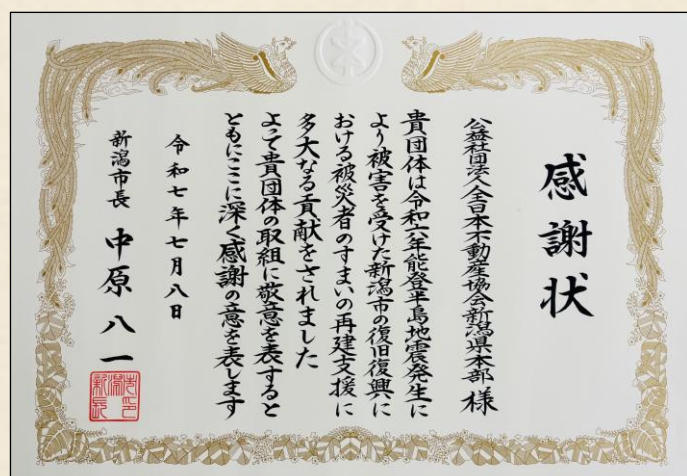
佐渡 鉾山祭

能登半島地震能登半島地震 復旧・復興協力団体 感謝状贈呈式（於：新潟市役所）

当会新潟県本部は、令和6年1月1日の能登半島地震発生直後より新潟市から協力要請を受け、会員の皆様のご協力のもと「賃貸型応急住宅の供与に係る協力会員業者の情報提供」並びに「対象物件リストの提供」を行い、住宅の被害に遭った被災者の皆様の仮住まいの提供に尽力いたしました。この取り組みが新潟市の復旧・復興に向けた「住まいの再建」に貢献したとして、7月8日（火）新潟市役所本館講堂にて行われた「能登半島地震 復旧・復興協力団体 感謝状贈呈式」に高木剛俊本部長が出席いたしました。

贈呈式には、分野別に、生活の再建支援で3団体、被災家屋の解体撤去で4団体、液状化による被害対応で1団体、住まいの再建支援で4団体、公共インフラ等の復旧工事で4団体、計16団体の代表者と新潟市8区長が出席。中原八一新潟市長より16団体の代表者に感謝状が贈呈されました。その後、中原市長を囲んでの意見交換会が行われ、各分野を代表しそれぞれ1団体より「復旧・復興に向けた取り組み」についての発表があった後、中原市長より、改めて今回出席した16団体へ感謝の言葉が述べられました。

このような名誉ある感謝状をいただけたのも偏に、地震発生時より対象物件の提供や協力店として積極的に手を挙げて下さった皆様のお陰です。協力いただきました会員の皆様には、この場を借りて心より御礼申し上げます。



中原市長より高木本部長へ感謝状贈呈



中原市長と16団体代表者との記念撮影

要CHECK!!

第2回法定研修会（eラーニング）のお知らせ

第2回法定研修会（eラーニング研修）を下記の日程で開催しております。既に5月末に郵送にてご案内している通り、8月10日より1カ月間、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7年 8月 10日（日）から 9月 10日（水）まで

＜講義内容＞ 『住まいの税制』のポイントをつかむ！（3時間）

＜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

＜受講完了条件＞

講義動画の全編（全ファイル）を最後まで視聴し、講義ごとに設定された効果測定の設定問について5割以上正解すること

※研修済証は効果測定終了後に必要な方のみダウンロードいただく形式となります。

全日新潟 親睦ゴルフコンペのお知らせ

今年度の全日新潟親睦ゴルフコンペの開催が決定しました！
会員相互並びに関係各位との交流と親睦を深める楽しいゴルフコンペとなり、ご参加の皆様に賞品もご用意していますので、お誘いあわせの上、奮ってご参加ください。

＜日 時＞ 令和7年 10月29日（水） 集合時間 9時00分

＜会 場＞ 日本海カントリー倶楽部 東西コース

（新潟県胎内市荒井浜528-3）

＜申込方法＞ 別紙の案内をご確認の上、お申込下さい。

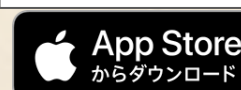
＜申込期限＞ 令和7年10月10日（金）まで



全日本不動産協会スマホアプリ 好評配信中！

- ・ 不動産業界の最新情報をいつでもチェック！
- ・ 過去の会報誌もデジタルブックで楽々閲覧！

インストールはこちらから



全日本不動産協会
スマートフォンアプリ

<https://zennichi-app.com/web/>

第3回法定研修会（集合研修）のお知らせ

日 時：令和7年10月6日（月）13：30～16：30

会 場：朱鷺メッセコンベンションセンター2階メインホール

※詳細は後日改めてご案内いたします。

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. 未完成建物の広告について（完成予想図の掲載例）

公取協通信 第320号（2021年6月号）

Q

ホームページに新築住宅の広告を掲載する予定ですが、建物が未完成のため、現地写真の代わりに、下図に示した完成予想図を掲載しようと思っています。物件の周囲が実際と異なる場合、例えば、「完成予想図 図面を基に描きおこしたもので、建物の周囲を含め実際とは異なる場合があります。」等の注釈を入れれば使うことはできますか？

【完成予想図】



【実際】



A

表示規約施行規則第10条第23号において、「宅地又は建物の見取図、完成図又は完成予想図は、その旨を明示して用い、当該物件の周囲の状況について表示するときは、現況に反する表示をしないこと。」と規定していますので、物件の周囲が実際とは異なる完成予想図は使用できません。

ご質問の図は、物件の周囲に建物等があるにもかかわらず、周囲は空地が広がっていると誤認されるおそれがあり、不当表示に該当します。

このような場合には、右図のように背景部分を白抜きにして建物だけの表示していただくことにより、掲載することは可能です。

【完成予想図】



2. 二重価格表示について（新施行規則 実績期間の短縮と記載方法）

公取協通信 第330号（2022年6月号）

Q

過去の販売価格を比較する二重価格表示の要件が変わると聞きました。変更内容を具体的に教えてください。

A

過去の販売価格を比較対象価格とする二重価格表示については、現行の表示規約施行規則では、過去の販売価格で「3か月以上」にわたり広告・販売した実績がないと実施できないこととしていましたが、2022年9月1日施行の新施行規則では、この期間を「2か月以上」に短縮することとしました。また、過去の販売価格の意義についても、「値下げの直前の価格」と規定し、明確化しました。なお、このほかの要件については、次のとおりですが、基本的には大きな変更はありません。

①過去の販売価格の公表日と値下げした日を明示すること、②過去の販売価格の公表日から二重価格表示を実施するまで物件の価値に同一性が認められること、③値下げの日から6か月以内に実施すること、④現況有姿分譲地（山林、原野等の非宅地分譲地）や共有制リゾートクラブ会員権は対象外であること（実施できない）。

参考までに表示例を掲載します。

【表示例】 販売価格 ~~4,000万円~~ → 3,500万円
（旧価格公表日：2022年7月1日 値下げ日：2022年9月4日）

不動産取引のトラブル事例

※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「融資（ローン）利用特約と契約の解除」

宅建業者Aは、Bとの間で、自社の分譲する建売住宅を売買代金3000万円、手付金150万円、借入予定金額2700万円（〇〇銀行他 フラット35 固定金利 返済期間35年）とする売買契約を締結し手付金150万円を受領した。売買契約書には「①買主は、融資が否認された場合、表記に定める期間までは契約を解除することが出来る。②前項により本契約が解除となった場合、売主は受領済みの金員を無利息にて買主に返還する」旨の融資（ローン）利用特約が定められている。Bは、〇〇銀行に申込手続をしたが、2500万円の融資承認しか得られず、融資が一部否認された。Aは、取引先金融機関の××銀行であれば確実に融資が得られる。変動金利で返済も楽になるので××銀行に申込手続するようにBに勧めたところ、Bは、変動金利は将来の不安があることから××銀行への申込みを断り、融資利用特約による契約の解除と手付金の返還を申し出た。Aは「特約には〇〇銀行他とある。融資承認が得られる金融機関があるにもかかわらず申込手続をしない場合、ローン特約により契約を解除することは出来ない。どうしても解除するのであれば、契約書△条の違約条項に基づき、売買代金の20%の違約金600万円を支払ってもらうことになる」とBに告げた。

事例の考え方

買主が不動産購入の資金計画において金融機関等の融資を利用する場合、万一、希望する融資が受けられなかったときには、買主は代金の支払債務を履行することが出来ない状態になり、他の資金調達が出来ないと債務不履行責任を負うことになる。この買主の債務不履行責任を回避するために、融資が受けられなかったときには、①締結した売買契約が自動的に解除となる特約（解除条件型ローン特約）、又は②買主は契約を解除できるとする（解除権留保型ローン特約）を定めておくことが必要になる。（買主保護・安全面から①の解除条件型が望ましいとされている。）また、ローン特約は、融資の一部否認の場合も適用となる。買主は、約定した金融機関から融資を否認された場合、他の金融機関への申込義務はない。本件では申込予定金融機関が「〇〇銀行他」となっているので、〇〇銀行以外の金融機関に融資条件（金利、返済期間、返済方法等）が同等の商品があるのであれば、当該金融機関に申込義務があると言える。しかし、融資条件が〇〇銀行の商品と異なり、買主に不利又は不利になる恐れのある商品である場合、ローン特約に定めている「〇〇銀行他」の「他」に該当するとは言い難く、当該金融機関の融資を利用するか否かは、買主の判断に委ねられる。本件は、買主がローン特約に基づき契約を解除できるにもかかわらず、宅建業者が解除を拒絶・妨害する行為は「不正又は著しく不当な行為」に該当すると考えられるので注意が必要だ。

全日ラビー保証(ラビー少短連携型)のご案内

「全日ラビー保証(ラビー少短連携型)」は、ジェイリース株式会社と全日ラビー少額短期保険株式会社との間で、家賃保証契約と家財少短保険契約を新たに同時締結する入居申込者情報をAPI連携したプランとなります。

「全日ラビー保証(ラビー少短連携型)」は、ラビー少額短期保険の保険代理店として登録がある会員様に対し、「全日ラビー保証」の申込情報をラビー少短の保険申込に連携することで保険申込にかかる手続きを大幅に削減することが可能となり、入居申込者様と会員様の利便性が向上します。また、ジェイリースが賃料等と併せてラビー少短の保険料を収納代行及び保証することで、会員様は更新時も含めた保険料入金確認が不要になるとともに、入居者様が無保険となるリスクも防ぐことができます。

初回時月額賃料等に対して通常10%のところ、居住用物件の場合、会員様についてはラビー少短連携型の場合 **20%**（未連携の場合15%）の業務委託手数料が支払われます。さらに、毎年の継続保証料1万円のうちラビー少短連携型の場合 **3,000円**（未連携の場合2,000円）が業務委託手数料として会員様に支払われます。

詳細は、右記QRコードよりご確認ください。



宅地建物取引士 WEB講習開催のお知らせ

令和7年度 講習実施予定

第2回WEB講習 令和 7年10月15日（水）～ 11月12日（水）

第3回WEB講習 令和 8年 2月11日（水）～ 3月11日（水）

当本部では、上記の日程で「宅地建物取引士WEB法定講習」（WEB上で動画を視聴しながら受講し修了するスタイル）を実施いたします。

取引士証更新対象者には、時期がきましたらご案内書を発送しています。更新対象者の皆様は、案内書が届きましたら、ぜひ「全日」が実施する法定講習にお申込みいただけますと幸いです。

また、今年の5月より法定講習申込サイトを開設し、当本部が実施する法定講習へのお申込みをWEBで行えるようになりました!!
ぜひ、お申し込みの際は、以下申込サイトをご利用ください。

宅地建物取引士 法定講習申込サイト
<https://www.zennichi-webhoutei.jp/niigata/top>

※ 新潟県宅建協会から届く法定講習案内書に「**他団体から講習案内が届きますが、本会の開催する講習会を受講ください**」という注意事項が記載されています。
私ども全日本不動産協会は、新潟県から講習実施の委託を受けている**正式な団体**です。どちらの団体で受講されても更新手続きは完了されますので、予めご承知おきください。

新しい仲間が増えました！！

新入会員のご紹介



株式会社 まもり屋

代表者：楯 ミイ
住所：新潟市秋葉区程島2040番地8
TEL：0250-47-7115
営業エリア：新潟県内



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まもり屋と申します。
会員の皆様、どうぞ宜しくお願いいたします。



有限会社 ザ・キンタ「the Kinta PROPERTY」

代表者：金澤 健太
住所：南魚沼郡湯沢町大字三国469番地91
TEL：025-789-3911
営業エリア：南魚沼湯沢町
(苗場・三国エリア)



入会にあたりメッセージ

(有) ザ・キンタは、苗場・三国エリアにて新たに不動産業を開始いたしました。
地域イベントへの参加や、三国地区への移住促進、リゾートマンションの販売
などを通じて、地域に根ざした暮らしの魅力を発信してまいります。
会員の皆様には今後お世話になることと思いますが、どうぞよろしくお願い
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。
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！

全日新潟県本部会員数

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



8月からの行事報告・行事予定

- 9月 4日 全国不動産会議 大阪府大会 @大阪府立国際会議場
10月 1日 全国一斉不動産無料相談会 @NEXT21 1階
10月 6日 第3回法定研修会（集合研修）@朱鷺メッセ
10月15日～11月12日 第2回宅建取引士法定講習（WEB）
10月29日 第19回全日新潟ゴルフコンペ @日本海カントリー倶楽部
11月21日 第1回全日ラビー講座 @コープシティ花園 GARESSO
令和8年
2月13日 第2回全日ラビー講座 @コープシティ花園 GARESSO

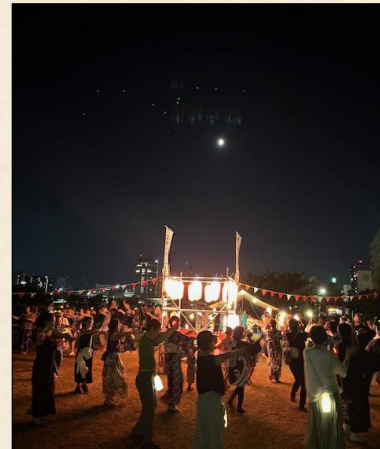
夏季休暇のお知らせ

令和7年8月11日(祝)～8月15日(金)まで
夏季休暇をいただき、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」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。
8月3日の夕方、友人が主催する盆踊りのイベントに行ってきました!! 今年から、
新潟市の信濃川左岸緑地に会場を移し行われた「VIVA BON（ビバボン）」。
来場者は、気の向くまま、各々のタイミングで輪に加わり、汗をかきつつ夢中になって
踊っていました。
信濃川の対岸にそびえたつ朱鷺メッセ。夕陽が反射し実に美しく、目の前では櫓を
囲み人々が楽し気に踊っている姿。この相反する光景を心地よい風に吹かれながら
眺めていました。クライマックスを迎える頃、提灯の明かりがぼんやりと踊り人の姿
を浮かび上がらせ、その情景は本当に美しく幻想的でした。
日本古来の風習を新しい時代へと伝承していく「承前啓後」の思いに感動しました。



全日にいがた vol.254 2025年 8月・9月号

広報委員会/保坂 編、中村 綱喜

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！

OK!

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。

