

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2025 10・11月号
Vol. 255



全国一斉不動産無料相談会 実施報告
全国不動産会議大阪府大会 参加報告
第3回法定研修会（集合） 開催報告
各種研修のお知らせ etc

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

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

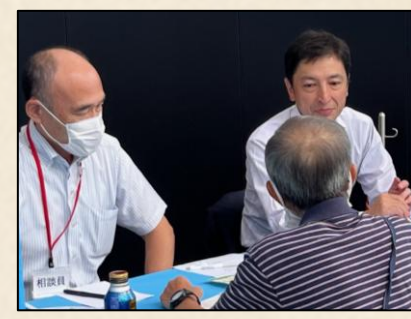


10月1日開催 全国一斉不動産無料相談会報告

全日本不動産協会では、毎年10月初旬に、全国47都道府県で「全国一斉不動産無料相談会」を開催しております。この相談会では、一般市民の方の不動産に関するご相談に専門相談員（弁護士、税理士、宅建士）がその場でお応えするもので、一般消費者の方の不動産に関する様々な相談に応じることにより、不動産に関する知識を普及啓発し、安心安全な不動産取引の実現を図ることを目的としています。

新潟県本部では、去る10月1日（水）新潟市中央区にある NEXT21 のイベントスペースにて同相談会を開催しました。当日は 16組 17名の方が来場され、3ブースに分かれ相談に応じました。相談内容としては、空き家の処分や不動産を含む相続手続きについての相談が最も多く、その他、近隣住民との境界を巡るトラブルやアパートオーナーからのオーナーチェンジに伴う相談などもありました。

相談員5名は相談者のお悩みを丁寧に聞きつつ、的確なアドバイスをされていました。一斉相談会は、当会のメインイベントの一つとして毎年継続して参ります。



第61回全国不動産会議大阪府大会 参加報告

9月4日（木）、大阪市北区のグランキューブ大阪（大阪府立国際会議場）にて第61回全国不動産会議大阪府大会が開催され、全国から約1700名の全日会員が集まりました。会議のテーマは、「Re-born（再生）大阪から世界に発信する“心”空間」。

開会式では、全日大阪府本部の古我康浩本部長より「万博の出席を一過性のものにせず、公益社団法人の調査研究事業として、その成果を不動産業の振興につなげていくことが重要である。大阪は歴史と文化、経済力が交差し新しいものを受け入れながらも人と人とのつながりを育んできた。その歴史の懐の深さを感じてほしい」と挨拶がございました。

また、中村裕昌理事長からは2025年大阪/関西万博への出席するにあたり、少子高齢化や人口減少、自然災害など現在社会が直面する様々な課題に対応するため、中期ビジョン「ミライREBORNスマイビジョン」を策定したことの紹介がありました。

会議では、ミライREBORNスマイビジョンから考える「みんなの暮らし」のまちづくりとは？をテーマにパネルディスカッションも行われました。5章の構成ごとに登壇者より、まちづくりの事例や未来の「人への投資」が大事であることなど様々なお話を聞くことができました。

会議後に行われた交流会では、当協会が取り組んでいる不動産無料相談をテーマとした吉本新喜劇の上演や大阪の食・文化などを堪能することができました。

今回は、令和8年11月12日（木）福井県福井市で開催される予定となっております。



パネルディスカッションの様子



交流会第一部 吉本新喜劇

第3回法定研修会（集合）開催報告

10月6日（月）新潟市中央区にある朱鷺メッセ 2階メインホールにて第3回法定研修会が開催され、159名の会員の皆様より出席いただきました。冒頭に、主催者挨拶として高木剛俊本部長より、不動産業による空家対策推進プログラムの策定や当本部が実施するWEBによる宅地建物取引士講習などに関するお話がございました。

研修会第1部では「高齢者の不動産取引の基礎知識と具体的な手法解説」と題し 北澤不動産コンサルティング代表の北澤秀樹氏より、第2部では「外国人の不動産取引におけるトラブルとその対応事例」と題し LIFULL HOME'S（ライフルホームズ）アカデミーの専任講師 西山武人氏よりご講演いただきました。受講された会員よりいただいたアンケートでは、「時代に沿ったテーマなので興味深かった」「手元資料があり対面で話が聞けて分かりやすかった」「事例などの話をもっと聞きたかった」などのご感想をいただき、アンケートでは、約9割の方より満足したとの回答をいただきました。

その他に出席者の皆様より開催方法や今後取り上げてほしいテーマなど多数のご意見を頂戴しました。

いただきましたご意見につきましては次年度以降の参考とさせていただきます。

教育研修委員会



会場の様子



講師 北澤秀樹 氏



講師 西山武人 氏

全日新潟 親睦ゴルフコンペのお知らせ

既にご案内しておりますとおり、以下の日程で、親睦ゴルフコンペを開催します！

こちらのゴルフコンペは、今回で19回目となります。会員相互の交流と親睦を深める楽しいコンペとなり、参加者の皆様に賞品もご用意しています。ぜひ、お誘いあわせの上奮ってご参加ください。



申込締め切りは10月15日（水）まで！まだ間に合います!!

<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15日（水）まで



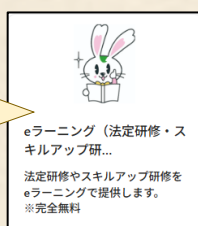
e-ラーニング（スキルアップ研修）のご案内

ラビーネット内の「e-ラーニング(法定研修・スキルアップ研修)」にスキルアップ研修として、以下の講義動画が公開されております。日々の業務にお役立ていただけるラインナップとなっておりますので、お時間を見つけ、ぜひご受講下さい。

① ラビーネット https://www.zennichi.or.jp/rabbynet_release/ ログイン

② e-ラーニング（法定研修・スキルアップ研修） → スキルアップ研修

コンテンツ内の
こちらのアイコン
をクリック



スキルアップ研修 ラインナップ！

1. 【関東圏】2025 わかりやすい 不動産法令改正集
2. ステップアップトレーニング 売買基礎編
3. 不動産管理・相続実務の新制度について
～令和5年4月に施行される所有者不明関連法の解説～
4. ステップアップトレーニング 売買事業用編
～事業用物件の売買に関する留意点と処理方法～
5. ステップアップトレーニング 賃貸事業用編
～事業用賃貸借に関する留意点と処理方法～
6. 不動産広告表示の規制等について
7. 賃貸住宅管理業法の施行と法律概要について
8. ステップアップトレーニング 不動産調査実務編
9. ステップアップトレーニング 賃貸基礎編



＜＜首都圏不動産公正取引協議会＞＞

オンライン研修のご案内

（公社）首都圏不動産公正取引協議会より、10月に開催されるオンライン研修（2回分）のご案内をいたします。

I 研修テーマと開催日時

【研修①】分譲物件広告に関するルールと違反・相談事例について

講 師：公取協 事務局職員

開催日時：10月16日（木） 14：00～16：00



研修①申込フォーム（二次元コード）

【研修②】仲介物件広告に関するルールと違反・相談事例について

講 師：公取協 事務局職員

開催日時：10月23日（木） 14：00～16：00



研修②申込フォーム（二次元コード）

II 開催方法 オンライン（「Zoom」を利用）

III 参加費 無料（ただし、通信費等は自己負担となります）

IV 受付締切日 研修① 10月15日（水） 15：00
研修② 10月22日（水） 15：00

宅地建物取引士 WEB講習開催のお知らせ

当本部では、下記の日程で「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。

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）

更新対象者の皆様は、案内書が届きましたら、ぜひ「全日」が主催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！法定講習へのお申込みがWEBで行えるようになりました!!

ぜひ、お申込みの際は、以下申込サイトをご利用ください。

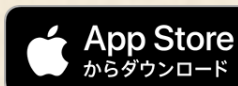
宅地建物取引士 法定講習申込サイト

<https://www.zennichi-webhoutei.jp/niigata/top>

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/>

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「隣接土地の境界確定作業等による売主の履行の着手」

売主と買主は、土地建物売買契約を締結した。売買契約には、以下の条項が盛り込まれ、合意されていた。

- ・相手方が売買契約の履行に着手する前に限り、売主は手付金の倍額を支払うことで、買主は支払済の手付金を放棄して、それぞれが売買契約を解除できる。
- ・売主は、売却対象地と隣接土地（道路を含む。）との境界を、本件不動産の引き渡しまでに確定した上、買主に明示し、また土地家屋調査士が作成した実測図、隣接土地所有者及び道路管理者の署名捺印の境界確認書、越境覚書等の交付をすること。

売主は、売買契約締結後、境界確認作業を行い、本件不動産の引き渡しまでの間に、道路を含む隣接土地の境界確認書等を交付した。その後、買主に購入できない事情ができたため、売買契約において定められた売買代金の支払い日の1週間前に手付解除の意思表示を行った。一方、売主は「履行の着手」を主張して、買主に対し、違約金から手付金を控除した金額を請求した。

事例の考え方

民法では、買主が売主に手付を交付したときは、買主はその手付を放棄し、売主はその倍額を提供して、契約の解除をすることができるものとしつつ（これを「手付解除」という。）、その相手方が「契約の履行」に着手した後は手付解除ができないものとした（民法557条）。そして手付解除が制限されることになる「履行の着手」の判断にあたっては、行為の態様、債務内容、履行期の決定の趣旨・目的、それとの関連での行為の時期等諸般の事情を総合的に勘案する必要があるものと考えられる。

本事例において売主は、買主が手付解除の意思表示をする前に、売買契約を定められた道路を含む隣接土地の境界を確定する作業と境界確認書や実測図等の作成をしたものであり、客観的に外部から認識し得る形で 売買契約に定められた履行行為の一部をしたものと考えられる。

ただし、「履行の着手」の基準は、行為の態様、債務内容、履行期の決定の趣旨・目的、それとの関連での行為の時期等諸般の事情を総合的に勘案する必要があると考えられており、個別の事例を判断するにあたっては「諸般の事情」をしっかりと評価しなければならない。例えば、売買物件の抵当権の抹消といった行為の類型により一律に「履行の着手」に該当する、あるいは該当しないという判断を行うことは適当ではないことに注意が必要だ。

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。

バナー広告の表示範囲と留意点

公取協通信 第330号（2025年6月号）

Q バナー広告を使って建築条件付き土地の広告をしようと考えています。バナー広告は、表示スペースが限られているため、物件の概要を全て表示することができません。何か良い方法はないでしょうか？

A 一般的にバナー広告は、クリックするとその広告に表示した商品等の詳細ページに遷移（リンク）する設定になっていると思いますので、リンク先の表示とバナーをもって、一体の広告とみなすことができます。そのバナー広告にインターネット広告における土地の概要を全て表示する必要はなく、詳細ページで概要等を表示してあれば問題はありません。

なお、バナー広告で、気をつけなくてはいけない表示としては、物件種別を誤認させるものが考えられます。

例えば、建築条件付きの土地なのに、建物参考プランの絵図等を大きく掲載し、「総額 ××万円～」等と表示すると新築住宅の広告のように見えますので、このような表示はしないよう気をつけてください。

新しい仲間が増えました！！

新入会員のご紹介



MO商事（不動産部） エムオーショウジ フドウサンブ

代表者：孟 善容（モウ ゼンヨウ）

住所：柏崎市城東1丁目2-4

TEL：0257-37-4043

営業エリア：柏崎市、長岡市、上越市



入会にあたりメッセージ

お客様のご希望に沿った最適な物件をご提案し、スムーズな契約までしっかりサポートいたします。

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！

こども110番 協力店の募集

全日新潟県本部では、公益目的事業の一環として、会員業者様対象に「こども110番」の協力店を募集しています。

「協力店」とは、通学又は通行時の小・中学生の児童が何者かに追いかけられたり、付きまとわれたり等犯罪に巻き込まれる危険を感じた際、すぐに駆け込める事務所のことです。協力店には、入口の目立つ箇所に「こども110番のお店」のステッカーを設置し、児童が助けを求め駆け込んできた際はマニュアルに従い対応いただきます。また、事務所の形態に関して県警より指定された条件は、以下のとおりです。

協力店舗の条件



- ① 1階に事務所があり、小・中学生の児童が駆け込めるような雰囲気
- ② 通学路、又は通学路に近い or 児童が通う塾、公園、施設等が近い
- ③ 県警や学校が情報共有できる協力店舗リストに掲載することを承諾する

こども110番の協力店にご登録頂ける会員業者様は、協会までメール又はお電話にてご連絡くださいますようお願いいたします。

こども110番の家 対応マニュアル➡ <https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/attachment/9055.pdf>



新潟県 支援制度ポータルサイトのご案内

新潟県は、広範な分野にわたる住まいに関する支援制度について集約したホームページを作成しました。

お客さまからの照会等の際にご活用ください。

<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/jutaku/reform.html>



10月からの行事報告・行事予定

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22日	第2回理事会
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

全日新潟県本部会員数 令和7年9月30日現在

主たる事務所 **291社** 従たる事務所 **24ヶ所**

【事務局後記】

全日にいがた10.11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。

竹の名産地である田上町で開催されている「田上バンブーブー」のイベントに行ってきました。田上産の竹を使ったアート作品を田上町にある竹林や豪農の館（椿寿荘）で展示しています。

ライトアップされたアート作品は同じ竹を使ったものでも見え方がまったく違って、とても素敵な光景でした。

10月13日（月・祝）まで開催されていますので、興味がある方はぜひ行ってみてください。



全日にいがた vol.255 2025年10月・11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。

