

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2025 12・2026 1月号
Vol. 256



全日ラビー空き家相談ネットワーク「空き家応援会員」募集
第19回全日親睦ゴルフコンペ開催報告
TRA 第1回ラビー講座 開催報告
第4回法定研修会（e-ラーニング）について etc

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

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

妙高山

第19回全日親睦ゴルフコンペ開催報告

10月29日（水）「第19回全日新潟親睦ゴルフコンペ」が 胎内市の「日本海カントリー倶楽部」で開催され11名の方に参加いただきました。雨が続く日もある時期ではございましたが、当日はお天気に恵まれ快晴となりました。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19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といたします。

成績結果（一部記載）

優勝	保坂 編 さん	（A & M新潟賃貸株式会社）
準優勝	飯島 凌 さん	（飯島不動産合同会社）
第三位	中村 綱喜 さん	（株）清新ハウス）
ベスグロ	保坂 編 さん	（A & M新潟賃貸株式会社）



ご参加いただいた皆様



優勝・BG賞
保坂 編さん



準優勝
飯島 凌さん

TRA 第1回ラビー講座 開催報告

11月21日（金）新潟市中央区にあるコープシティ花園ガレツソ4階 ホールAにて、TRA（全国不動産協会）の会員支援事業である「令和7年度第1回ラビー講座」が開催されました。開会の挨拶では高木本部長より新潟県本部の現状や今後についてお話がございました。

第1部では「令和の時代に必要なハラスメントに関する意識改革講座」と題し、株式会社LIFULL LIFULL HOME'Sアカデミー 専任講師の 西山 武人 氏よりご講演いただき、第2部では「キャッシュレス決済入門セミナー」と題し、株式会社DGフィナンシャルテクノロジーの星野拓美 氏よりご講演いただきました。

参加された皆様からは「理解しやすかった」「分からない部分を知ることができた」との感想をいただきました。また、講座後に行われた懇親会は、会員相互の交流の場として有意義な時間となりました。第2回ラビー講座は、8年2月13日(金)開催予定です。



星野氏
西山氏

要CHECK!!

第4回法定研修会（e-ラーニング）について

今年度最後となります第4回目の法定研修会（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11月末に郵送にてご案内している通り、12月1日より令和8年1月11日の期間、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12月1日（月）～ 令和8年1月11日（日）

＜講義内容＞ 土地売買での境界確定とは（2.5時間）

＜講師＞ 測量士・土地家屋調査士 加藤 博永 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。

全日ラビー空き家相談ネットワーク 「空き家応援会員」募集

全日本不動産協会は、空き家問題が深刻化する中で全国組織の強みを活かし、地域を超えた相談窓口の連携を図ることでこの問題に取り組むとともに、会員皆様の新たな営業機会の創出を目的として『全日ラビー空き家相談ネットワーク』を立ち上げました。ぜひ、空き家応援会員にご登録ください！！

空き家応援会員登録の詳細は、以下専用ページをご確認下さい。

<https://www.zennichi.or.jp/akiya-ouen/>

また、併せて、以下一般消費者向けページもご確認下さい。

<https://www.zennichi.or.jp/akiya-network/>

空き家の悩み、ひとりで抱えずご相談ください
空き家の悩みを全国ネットワークでサポート！

全日ラビー 空き家相談ネットワーク

お申込無料・全国対応！

空き家のご相談はこちら



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「従前建物の滅失登記費用の請求」

2年ほど前に、宅建業者の媒介で土地を更地の状態で個人に売却した。媒介業者から「買主から連絡があり、取引した土地には従前建っていた建物の滅失登記がなされずに残っていたので滅失登記をする必要がある。ついては、滅失登記費用の請求がきているので支払ってほしい」と連絡があった。売主に支払い義務があるのか。登記の支払い義務があるのであれば支払うつもりだが、本来、媒介業者が調査しておくべきことではないのか。

事例の考え方

建物を解体・撤去したときは、建物の滅失の日から1ヶ月以内に滅失登記を行わなければならない。登記の申請を怠った場合、10万円以下の過料に処されることがある。また、建物の固定資産税は1月1日時点の固定資産税台帳に基づいて課税されるので、建物を解体したときは滅失登記を確実にしておく必要がある。滅失登記は土地家屋調査士に依頼するが、自分で行うこともできる。

滅失登記の申請には、次のような書類が必要となる。

①登記申請書 ②取壊し証明書（解体業者から発行してもらう）③解体業者の印鑑証明書 ④解体業者の資格証明書又は会社謄本 ⑤その他登記申請人の印鑑証明書や住宅地図の添付が求められることがある。建物の滅失登記は建物所有者にその義務があるので、建物の所有者であった売主が当該義務を負っている。また、取引において建物の滅失登記がなされなかった場合、決済ができなかったり、融資実行に支障が出る恐れがあり、新築建物の登記にも支障が生じるので、土地取引の媒介をする宅建業者は、従前の建物の登記が残っていないかを確認しておく必要がある。相談者の主張のように、媒介業者は調査しておくべきこととはいえ、本件では、滅失登記にかかる費用以外の問題になっておらず、そもそも登記費用は売主である建物所有者が負担すべきものであることから、相談者が費用負担することはやむを得ないとする。

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。

行政補助金制度適用条件の記載方法について

公取協通信 第341号（2023年6月号）

Q 不動産の購入に際し、購入者自らが申請することで、減税や補助金を受けられる制度が多々ありますが、制度の適用を受ける条件として、物件に関する要件（床面積が〇㎡以上の物件が対象 等）と人的要件（所得金額が〇万円以下の方が対象 等）が設定されていることが多いです。

こういった制度に関する情報を物件広告に表示したい場合、物件に関する要件は満たしている前提だと思いますが、人的要件については、具体的に記載せず、「詳細はお問い合わせください」との表示でよいでしょうか？

A ご質問のような制度を受けるにあたり、人的要件について、「詳細はお問い合わせください」とのみ表示することは、違反ではありませんが、望ましい表示とはいえません。

以下の表示例のように、主な要件を記載したほうがよいと考えます。

なお、制度の公式ホームページがある場合には、そのリンク先を表示してもよいでしょう。

【表示例】

〇〇制度を利用できる主な条件

- ① 住宅の引渡し日から6か月以内に自ら居住すること
- ② 本制度を受ける年の合計所得金額が2,000万円以下であること

※ 他、詳細はお問い合わせください。

<内閣府>

重要土地等調査法に基づく区域指定と届出制度について

重要土地等調査法に基づき、重要施設（防衛関係施設等）の周囲おおむね1,000メートルの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地等（土地及び建物）が機能阻害行為（重要施設や国境離島等の機能を阻害する行為）の用に供されることを特に防止する必要があるものを、注視区域として指定することとしています。また、重要施設や国境離島等の機能が特に重要、又はその機能を阻害することが容易で、他の重要施設や国境離島等によるその機能の代替が困難である場合は、注視区域を特別注視区域として指定することとしています。新潟県内では、以下のとおり指定されております。

指定された区域内の土地・建物で防衛関係施設等の機能を阻害する行為が行われていないか内閣府が調査を行うほか、「特別注視区域」内においては、面積が200㎡以上の土地・建物を売買等する際には、あらかじめ内閣府に届出をすることが必要になります。

宅地建物取引業者である会員の皆様におかれましては、「特別注視区域」内における土地・建物の売買等の仲介等を行う際に、重要土地等調査法に基づく届出義務について、当事者に対して重要事項として説明することが必要となりますので、適切にご対応いただけますよう、ご理解とご協力をお願いいたします。

【特別注視区域】（重要事項として説明が必要）

新発田市、新発田駐屯地（新発田市）、小舟渡通信所（新発田市、聖籠町）、佐渡市、佐渡分屯基地(佐渡市)を中心とした周囲おおむね1,000メートルの区域

特別注視区域の一覧はこちら

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki/tokubetsuchushikuiki/niigataken.html>

【注視区域】

新潟基地分遣隊、新潟分屯基地、新潟空港（新潟市）、柏崎市、刈羽村、柏崎刈羽原子力発電所（柏崎市、刈羽村）、新発田市、新発田駐屯地（新発田市）、上越市、高田駐屯地（上越市）、佐渡市、佐渡島、佐渡海上保安署（佐渡市）を中心とした周囲おおむね1,000メートルの区域

注視区域の一覧はこちら

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki/chushikuiki/niigataken.html>

詳しくは下記内閣府のホームページをご参照いただくか、内閣府のコールセンターまでお問い合わせ下さい。なお、区域の指定状況や区域図については、ホームページの「区域の指定について」のページに順次掲載しています。

内閣府ホームページ

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa>

または「内閣府 重要土地」で検索



内閣府重要土地等調査法コールセンター

電話番号 0570-001-125（平日9:30～17:30）

新しい仲間が増えました！！

新入会員のご紹介

株式会社 サンフロンティア佐渡

代表者：堀口 智顕（ホリグチ トモアキ）

住所：佐渡市千種78番地4

TEL：0259-58-7030

営業エリア：佐渡市内



SUN FRONTIER
サンフロンティア佐渡株式会社

☞ 入会にあたりメッセージ ☞

当社はサンフロンティア不動産(株)の子会社であり、地域創生を目的に佐渡で観光事業を展開中、近年、地域の皆様から不動産関係のご相談が増加、不動産事業を開始致しました。会員の皆様、どうぞ宜しくお願い致します。

秀和建設株式会社 (シュウワケンセツ)

代表者：伴 雅史（バン マサシ）

住所：小千谷市大字三仏生2533番地

TEL：0258-82-0535

営業エリア：小千谷・長岡・魚沼エリア
を中心に県内全域



☞ 入会にあたりメッセージ ☞

住宅新築・増改築、事務所 工場 倉庫の新築・増改築等、シーンを選ばずお客様のイメージを形にし、ワンランク上のご提案でご満足いただける品質をご提供します。

株式会社 Jコンサルティング (ジェイコンサルティング)

代表者：内田 直紀（ウチダ ナオキ）

住所：新潟市中央区万代1丁目3番10番

万代Jビルディング8階

TEL：025-278-3612

営業エリア：新潟県全域（県外も対応可能）



☞ 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Jコンサルティングです。
仲介業務を軸に、新築・買い換えのご相談、FP相談や資金計画・ローンコンサルティングまでトータルサポートいたします。共同仲介・ご紹介の際はぜひお声がけください。何卒よろしくお願い申し上げます。

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>

全日新潟県本部会員数

令和7年11月30日現在

主たる事務所 **290社**

従たる事務所 **25ヶ所**

不動産手帳 並びに 全日オリジナルカレンダーについて

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、昨年より、ネットで申込をされている会員様（主たる事務所）のみ無償で配布しております。次年度より手帳配布を希望される場合は 下のQRコードから入り必要事項を入力され、送信してください。また、協会事務局にて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。TEL 025-385-7719

また、昨年まで作成しておりました全日の吊り下げカレンダーにつきましては、SDGsの観点から、**卓上カレンダー**に移行されましたので、予めご了承ください。



11月からの行事報告・行事予定

11月21日 第1回全日ラビー講座 @コープシティ花園 GARESSO

12月1日 第4回法定研修会（eラーニング）

～1月11日 第3回理事会



令和8年

2月11日 第3回宅地建物取引士法定講習（eラーニング）

～3月11日 第2回全日ラビー講座 @コープシティ花園 GARESSO

2月13日 第29回新潟県本部定時総会

全日にいがた vol.256 2025年12月・2026年1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!

【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。

11月中旬、出張のため埼玉県川越市を訪れ、数時間ではありましたが、江戸の情緒を残す小江戸川越やレトロな建物が建ち並ぶ大正浪漫夢通りを散策してきました。歴史的建造物や文化財に心を奪われ、サツマイモのお菓子店やあちこちに点在する鰻屋さんに胃袋を誘惑されながら、川越のジャンクフードとして有名な「羽根つき三角焼きそば」の店の前を通りかかると、美味しい匂いが漂い思わず購入。外側はパリパリとしていて食べ応えがあり、中はしっとりした生地でとても美味しかったです。

小江戸川越の真ん中にひととき高くそびえる川越のシンボル「時の鐘」。江戸時代初頭から城下町に時を告げ、庶民に親しまれてきた鐘つき堂は、とても情緒がありました。

短い時間でしたが、新潟では味わえない「非日常」を体験することが出来ました。



時の鐘



レトロな街並み



羽根つき三角焼きそば

冬季休暇のお知らせ

令和7年12月26日(金)正午～令和8年1月5日(月)まで、冬季休暇を頂き事務局業務をお休み致します。

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。

