

# 全日 にいがた

AJ  
All Japan Real Estate Association.  
STYLE

2026.4・5月号  
Vol. 258



継続入会制度の見直しについて

令和8年度年会費納入のお知らせ

第29回 定時総会・年次大会開催のお知らせ

不動産取引のトラブル事例

etc

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

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

春の妙高山

要CHECK!!

## 継続入会制度の見直しについて

当会では、従前より、一定の事情によりその免許を失効させ、本来であれば会員資格を喪失する場合においても、右表の要件を満たすときは例外的に会員資格を継続させる運用（継続入会手続）がなされて参りました。この度、定款施行規則第3条第5項に基づく入会金減免の一場合として構成し直し、4月1日より、新たに「特例入会金免除規程」として制定しましたのでお知らせいたします。尚、この新規程に基づく運用については、右表 **いずれの場合も**、新たな免許に要する弁済業務保証金（60万円）の供託とは別に、**計 10万円（全日5万円・保証5万円）の事務手数料**が生じることとなりますので、予めご承知おきください。

適用類型	要件	申請期限	新代表者
① 法人成り 個人⇒法人	個人会員が法人を設立し、その代表者となる場合	廃業より3か月	同一代表者
② 個人成り 法人⇒個人	法人代表者が個人として事業を継続する場合	廃業より3か月	同一代表者
③ 個人事業承継 A) 個人⇒個人 B) 個人⇒法人	個人会員が廃業し、一定範囲の承継人が営業を継続する場合	廃業より6か月	配偶者、 2親等以内の血族、 子の配偶者
④ 免許失効 ・再申請	正会員が法定の期間内に免許の更新手続を行わず免許が失効した場合に、その者が免許の再申請を行い、営業を継続するとき	失効より3か月	同一代表者

要CHECK!!

## 令和8年度会費のご請求について

会員の皆様には、既に郵送にて今年度の会費を請求しております。到着した請求書を確認いただき、くれぐれも納入期日（5月31日）までに会費をご入金下さいますようお願いいたします。送金方法は、請求書記載の銀行口座への振込み、もしくは、同封の郵便局振込依頼書使用のいずれかになります。お早めの納入をお心掛け下さい。

令和8年度会費	
全日・保証・TRA年会費	主たる事務所 54,000円 従たる事務所 24,000円
日政連年会費	4,000円
（日政連会費は、代表者個人名での送金をお願いします）	


## 定時総会・年次大会開催のお知らせ

第29回 保証・全日定時総会、第7回TRA定時総会、第29回日政連年次大会の開催日程が以下のとおり決定しましたのでお知らせいたします。ぜひご出席くださいますようお願いいたします。案内文書・議案書は、5月上旬に会員の皆様へ発送予定です。到着次第ご確認ください。尚、今年度も、出席者のみの懇親会を実施いたしますので、併せてご出席いただけると幸いです。

**全日/保証新潟県本部 第29回定時総会**  
**TRA新潟県本部 第7回定時総会**  
**日政連新潟県本部 第29回年次大会**

日時 令和8年5月19日(水) 15:00～  
 会場 ANAクラウンプラザホテル新潟 芙蓉楼

新潟市中央区万代5-11-20 TEL 025-245-3333



## マネーロンダリング等対策の強化 「売買取引時の確認」並びに「疑わしい取引の届出」の徹底について

この度、国土交通省より、宅地建物取引業者におけるマネー・ローンダリング等対策をより一層強化していくにあたり、犯罪収益移転防止法に基づく「取引時確認」「疑わしい取引の届出」など宅地建物取引業者としての義務の着実な履行を求める旨の通知がありました。宅地建物取引業者は、犯罪収益移転防止法において、宅地・建物の **売買契約** の締結 又は その代理 若しくは媒介 を行う際には、取引の相手方に対し、取引時確認の実施（同法第4条）、確認記録の作成・保存（同法第6条）、取引記録の作成・保存（同法第7条）、疑わしい取引の届出（同法第8条）についての義務が課されております。これらの義務が果たされない場合は、同法第17条の規定に基づく指導並びに第18条の規定に基づく是正命令の対象となるのでご注意ください。また「疑わしい取引の届出」を実施するか否か判断に迷った際、以下に記載の判断基準に基づき、確実な届出の実施をお願いいたします。

- 【今後の届出における判断基準】**
- 「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」に **1つでも該当すれば** 届出る。
  - 「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」に該当するかどうか明確でなく **判断に迷う場合は** 届出る。

※「疑わしい取引の届出」を行った場合に、契約を締結しても犯収法違反とはならず、契約締結自体が否定されるものではありません。

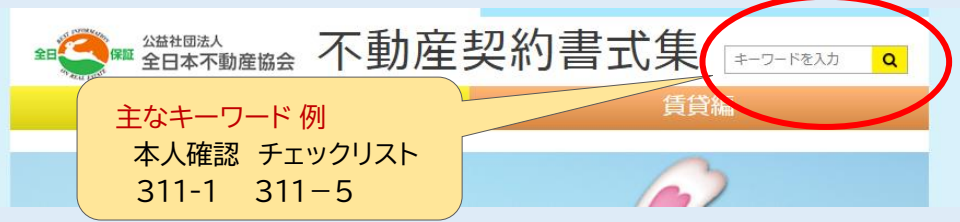
届出方法や事例については、以下にてご確認下さい。  
[https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/hansya/pdf/amictf\\_hdbk\\_4th\\_02.pdf](https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/hansya/pdf/amictf_hdbk_4th_02.pdf)

### 確認記録・疑わしい取引のチェックリストダウンロード方法

- ① ラビーネット <https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/> にてログイン  
※ログインには、「ID」「パスワード」が必要です。
- ② ラビーネットログイン後、コンテンツ（お役立ち情報・サービス）内の下図 （契約書・書式集 ダウンロード版）をクリック



- ③ キーワードを入力  に必要な書式のキーワードを入力し、右の  をクリックし、ダウンロード



**【本人確認書類】**  
 個人用 **書式番号**・・・**311-1**（記録用） **311-3**（確認用）  
 法人用 **書式番号**・・・**311-2**（記録用） **311-4**（確認用）  
 ※本人確認書類は、各売買契約書式の「シートタブ」にも含まれています

**【不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト】**  
**書式番号**・・・**311-5**

## 令和7年度上越市空き家相談会 実績報告

毎月第2火曜日に上越市役所、第3金曜日に全日上越事務所（4月より上越市民プラザに会場変更）と月2回実施しています「上越市空き家無料相談会」では、現在、協力会員5社が当番制で相談者の相談に応じています。相談会後の流れとしては、相談対応された担当会員が物件所有者より同意書をもらい、当該物件の調査を行います。調査後、空き家バンクの登録に向け登録シートを作成し、間取図、写真（外観・内部数枚）などとともに協会を通じて上越市に提出します。上越市はバンク登録の可否を判断、許可後、物件情報がバンクに登録されます。

令和7年4月から令和8年3月までに会員が担当した相談件数は**18**件、相談会以外で会員より持ち込まれた独自物件が**13**件。そのうち、バンクに登録された件数が**21**件、成約に至った件数が**14**件でした。

協力会員の皆様には、日頃より、物件調査からバンク登録までをスムーズに進めていただき感謝しております。本年度も引き続き、よろしくお願いいたします。

上越市空き家バンク <https://joetsu-akiyabank.jp/>

## TRA 第2回ラビー講座 開催報告

2月13日（金）、コープシティ花園ガレツソ4階ホールAにおきまして、「令和7年度 第2回ラビー講座」を開催いたしました。

本講座は会員支援事業の一環として実施しているもので、今回は「人気講師が教える『高市政権下での投資方法とは？』」をテーマに開催いたしました。講師には、SMBC日興証券株式会社 新潟支店 FC課の井浦義太氏をお迎えし、現在の政権下における投資環境の見通しや、今後注目すべき投資戦略等について、分かりやすくご講演いただきました。当日は会員のみならず、一般の方にも多数ご参加いただき、参加者の皆様は熱心に耳を傾けられ、休憩時間などにも質問が寄せられるなど、関心の高さがうかがえました。

また、講座終了後には懇親会を開催し、講師と参加者の皆様が和やかな雰囲気の中で交流を深める有意義な時間となりました。ご参加いただきました皆様に心より御礼申し上げます。

講師 井浦 義太 氏



## 苦情解決業務指導者研修会@東京 参加報告

2月20日（金）、東京都千代田区にあるグランドアーク半蔵門にて「令和7年度苦情解決業務指導者研修会」が開催され、新潟県本部より取引相談業務に携わる役員並びに事務局員の5名が参加しました。

第1部では、弁済委員会担当役員より「近年における弁済業務の現状について」と題し、昨年度に総本部弁済委員会に認証申請された件数や認証額、求償の現状について報告と説明がありました。また、弁済委員会担当事務局員からは、カスタマーハラスメントの対応方針についての説明があり、各地方本部に寄せられる苦情問合せにおいてカスタマーハラスメントに発展した場合の対応策（エスカレートした場合の対応中止等をHPにて事前告知する等）と長期化する苦情解決業務における対応指針について説明がなされました。

第2部では、総本部弁済委員会担当の顧問弁護士 星野 馨（かおる）先生による設問形式の講義が行われました。各地方本部ごとに順に回答と見解を発表した後、最後に星野先生より答え合わせと解説をいただきました。

※研修内での演習問題については、本紙 P3にて掲載しておりますのでご確認ください。

日々取引相談業務に携わるうえで、確実な知識向上とスキルアップに繋がる素晴らしい研修でした。

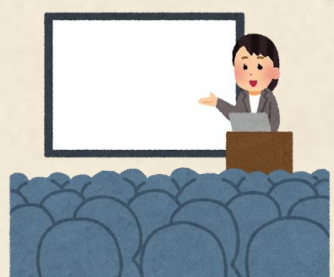


研修会場の様子 於：グランドアーク半蔵門 東京

## 令和7年度 法定研修会受講率報告

新潟県本部では、令和7年度中にeラーニングと集合を合わせて計4回、法定研修会を実施しました。各回の受講率(受講会員/全会員×100%)は、以下のとおりです。

- |     |       |             |  |
|-----|-------|-------------|--|
| 第1回 | 72.1% | eラーニング      | 『重要事項説明のポイントと関連する裁判例』                                  |
| 第2回 | 74.7% | eラーニング      | 『[住まいの税制]のポイントをつかむ!』                                   |
| 第3回 | 45.9% | 集合研修 @朱鷺メッセ | 『高齢者の不動産取引の基礎知識と具体的な手法解説/<br>外国人の不動産取引におけるトラブルとその対応事例』 |
| 第4回 | 74.4% | eラーニング      | 『土地売買での境界確定とは』   |



いずれも5割以上又は5割近い受講率ですが、全4回の研修を1度も受講されていない会員が**33社**ございました。当会が実施する法定研修会は、宅地建物取引業法第64条の6の規定に基づく法定の研修です。未受講会員33社の皆様は、今年度（令和8年度）に実施する研修を必ず受講下さいますようお願いいたします。その他の会員の皆様も、引き続きの受講をお願いいたします。



## 事例「私道修繕積立金の請求とそれに伴い建物の竣工が遅延された事案」

申出人④は、●●区△▲町の土地（以下、「本件土地」という。）上に鉄筋コンクリート造5階建の「共同住宅・事務所」を建築することを検討していたところ、令和元年9月10日付で、被申出社員⑤（売住宅建業者）との間で売買契約を締結した。尚、本件土地は私道（位置指定道路。以下「本件私道」という。）と接道している。④は、売買契約時に⑤より「本件私道の所有者との間で車両を含む通行・公共施設の掘削等に関する覚書を取得していて、買主はその内容を承継する」と説明されていた。また、本件土地上の建物については、④は令和元年9月28日付で建築会社⑥と建築請負契約を交わしている。その後、④は同年12月3日付で金融機関へ融資を申請するとともに、⑤より本件土地の引渡しを受けた。

ところで、本件土地の周辺はこの地域の歴史的な特殊性があり、私道の所有者から委任を受け私道を管理する団体として【△▲町私道管理委員会】が組織されており、本件土地周辺地域において3階建てを超える建物の建築に反対し、これら建築物の建築主に対し200万円～250万円の協力金の負担を求める活動をしていた。④が令和2年4月16日付の建築確認を受け工事に着手しようとしたところ、△▲町私道管理委員会の代理人弁護士より「△▲町私道管理委員会は、①私道の所有者から第三者の許諾の権限を付与されていること、②4階以上の建物にはほぼ3階以下に計画変更をお願いしていること、③計画変更に応じられない場合は工事のためのトラック通行、上下水道、ガス管理設のための私道掘削を認めていないこと」と明記された通知書が届き、加えて「④が⑤から引き継いだ覚書は、④に私道使用の許可をしたものではない」との回答があった。その後改めて、私道管理委員会より「5階建てに固執をするのであれば私道の使用、掘削等は認めない」旨の通知がなされたため、④は建築工事をこれ以上遅延させるわけにはいかないと、私道管理委員会へ200万円の修繕積立金を支払うこととなった。そして、同年11月16日付で⑥との間で工事協定書が交わされるとともに、同年11月24日付で同金額を支払った。

④は、私道管理委員会から建築計画の変更を求められたほか、修繕管理費名目の金銭の支払いを求められ、これらの要求に応じない限り前面私道に工事車両の通行、道路占有、掘削等を認めないとされたことについて、⑤の売買契約上の説明義務違反に基づき⑤に損害賠償請求をした。

※この事例は、2月20日に開催された「苦情解決業務研修会」にて出題されたもので、以下「考え方のポイント」は、講師の見解をベースに記載しております。

## ＜設問＞

- ① 一般に私道所有者の承諾がなくとも、建築のための一時的な工事車両の通行やライフライン設置のための掘削などは法的には認められることが多いと考えられるが（民法213条の2）、そうであっても、⑤は私道管理委員会の存在や同委員会からの承諾が必要であること、承諾に際して金銭の支払いを求められる可能性があることを説明する義務があるであろうか。
- ✓ 考え方のポイント・⑤は、④が当該土地を購入後に5階建てを建築する計画があることを事前に承知している。売住宅建業者であれば、私道の使用に関する決まり事があることを予め調べておくべきであり、そのことを告げないことで④に不利益をもたらす恐れがあると考えれば、当然説明義務があると考ええる。
- ② 仮に一般論として①のような義務があるとした場合、本件の具体的状況の元において⑤に説明義務違反（①金銭の支払いを求められる可能性があること、②建築計画の変更を求められる可能性があること）があるであろうか。
- ✓ 考え方のポイント・費用負担が発生している点、建築工事の遅延が発生している点から見ても、④に不利益をもたらしたことは事実であるから、説明義務違反にあたると思われる。
- ③ 仮に⑤に説明義務違反が認められる場合、④が私道管理委員会に支払ったという200万円はこれと相当因果関係がある損害であるといえるであろうか。
- ✓ 考え方のポイント・現場対策費として捉えた場合、200万円全額を支払わずとも、その何十%かを支払わなければならない可能性はある。
- ④ 仮に⑤に説明義務違反が認められる場合、④が私道管理委員会との交渉を依頼した弁護士に支払った弁護士費用88万円はこれと相当因果関係がある損害であるといえるであろうか。
- ✓ 考え方のポイント・弁護士に依頼するか否かは④の任意であるため、損害であるとは言えない。
- ⑤ 仮に⑤に説明義務違反が認められる場合、④が主張する建物竣工の遅延による逸失利益（得べかりし賃料）426万4326円は損害として認められるべきであろうか。なお、④が主張している竣工の遅延は私道管理委員会との交渉に要した期間を指している。
- ✓ 考え方のポイント・家賃が確実に得られる確証はないので、認められるか（通常損害と言えるか）は難しいが、たとえば、⑤が④に対しパッケージとして販売していた（レントロールなどを用いて土地を販売していた）のであれば、「特別損害」として認められる可能性もある。

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 サンレモ企画

代表者：滝澤 直也  
住 所：上越市春日山町3丁目18-50  
TEL：025-520-5153  
営業エリア：上越市近郊

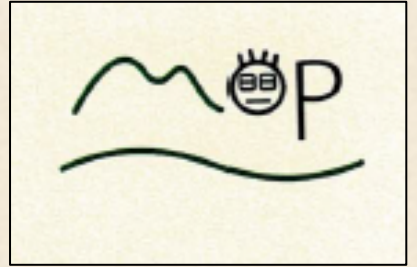


#### セールスポイント

この度入会させていただきました、株式会社サンレモ企画です。  
「快適な暮らしを、手ごろな価格で」を企業理念とし、上越市を中心とした自社賃貸物件を管理しています。  
会員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

### Mワンプランニング (エムワンプランニング)

代表者：松本 一男  
住 所：新潟市西蒲区岩室温泉566番地  
TEL：0256-78-7304  
営業エリア：新潟県&ご要望に応じては関東も



#### セールスポイント

居住地を新潟市西区から同市西蒲区へ、他業種から不動産業界への転身になります。気持ち新たに取組んでまいります。皆様方からのご指導ご支援のほどお願いいたします。

### 合同会社 旭土地開発 (アサヒトチカイハツ)

代表者：水澤 依子  
住 所：南魚沼市美佐島1646番地1  
TEL：025-773-3671  
営業エリア：南魚沼市/魚沼市/湯沢町を中心に新潟県内



#### セールスポイント

従前より南魚沼市で全日会員として営業してまいりましたが、この度、代表者変更および法人化を経て心機一転、法人として入会いたしました。  
不動産関連の状況変化が著しい昨今ですが、不動産を買いたい、売りたい、ご要望に応え安心安全なお取引のお手伝いをさせていただくとともに、地域の皆様のお役にたてるよう尽力いたします。会員の皆様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含め、**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>

是非、全日をご紹介下さい！



新潟県本部会員数

(令和8年3月31日現在)

主たる事務所

291社

従たる事務所

25ヶ所

## 宅地建物取引士 WEB講習開催のお知らせ

当本部では【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)】を実施しており、令和8年度は下記の日程で3回実施する予定です。  
更新対象者の皆様は、案内書が届きましたら、ぜひ「全日」が主催する法定講習にお申込みいただけますと幸いです。

第1回WEB講習 令和8年6月10日(水)～7月8日(水)

第2回WEB講習 令和8年10月14日(水)～11月11日(水)

第3回WEB講習 令和9年2月10日(水)～3月10日(水)

また、昨年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がWEBで行えるようになりました!! ぜひ、お申込の際は、以下申込web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>

WEB講習とは、受講期間中(概ね4週間)に受講者の自宅又は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6時間の講義動画を見て受講し、最後に効果測定(確認テスト)を受けて修了するスタイルの講習です。

その後、当本部より郵送にて「新取引士証」を交付します。

## 3月からの行事報告・行事予定

- 3月 19日 第4回理事会
- 4月 10日 令和7年度期末監査会
- 4月 15日 令和8年度第1回理事会
- 5月 19日 第29回全日・保証定時総会 第7回TRA定時総会
- 6月 25日 総本部定時総会
- 11月 12日 第61回全国不動産会議福井県大会

## 【事務局後記】

いつも全日にいがたをお読み下さり、ありがとうございます。事務局の武者です。

春めいた晴天の3月上旬。浅草の浅草寺隣にある「待乳山聖天」というお寺を訪れました。境内のあちこちでは、大根と巾着のシンボルを見ることができます。大根は身体を丈夫にし、良縁成就や夫婦円満の御加護を、巾着は財宝で商売繁盛を表し、大きなご利益が得られるとされています。まずは大根を1本購入し奉納。本堂にてお賽銭を入れお参りました。

小高い場所にあるこのお寺の脇道に入ると、突如東京スカイツリーが見えし、思いがけずの景色にテンションが上がりました。隠れたビュースポット！

浅草に行った際は、ぜひ立ち寄ってみてください。



全日にいがた vol.258 2026年4・5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>

是非ページをご覧ください「いいね！」よろしくお願いいたします。



チェックしてね！