

ZENNICHI-NIIGATA COMMUNICATIONPAPER

全日 にいがた

AJ

All Japan Real Estate Association.

STYLE

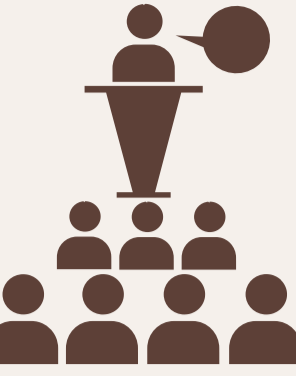
2026.6・7月号
Vol. 259



全日・保証・TRA定時総会・日政連年次大会 開催報告
宅建初任者研修開催のお知らせ
マネー・ロンダリング等対策について（通知）
不動産取引のトラブル事例 etc

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

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



全日保証 TRA 定時総会・日政連年次大会 開催報告

去る5月19日、新潟市中央区にある ANAクラウンプラザホテル新潟において、第29回全日/保証定時総会、第7回TRA定時総会、第29回日政連年次大会を開催いたしました。来賓として、新潟県土木部都市局 水澤 清 建築住宅課長 にご臨席賜り、祝辞を頂戴しました。総会議長には、アールホーム(株) 斎藤 登さん、(有)敬恭プランニング 小黑徹也さんの両名が就任され、議長は議事録署名人2名を指名。 ※(株)ふるさと不動産総研 竹鼻宏幸さん (同)コムストラスト 吉田 剛さん

次第に従い、まずは、当本部において令和7年度に実施した[事業活動][収支決算][監査]について、担当役員並びに監事より報告説明がありました。続いて、令和8年度に実施予定の「事業活動計画」「収支予算」についても担当役員より説明がありました。全報告が終わり、議長が議場に質問等と呼びかけましたが、会場からは特段の質問や意見等が出なかったため、2名の議長は議長席より降壇されました。

最後に、当本部 正木幹夫副本部長より閉会の挨拶があり、本年度定時総会・年次大会は無事閉会いたしました。当日ご出席いただきました会員の皆様、誠にありがとうございました。



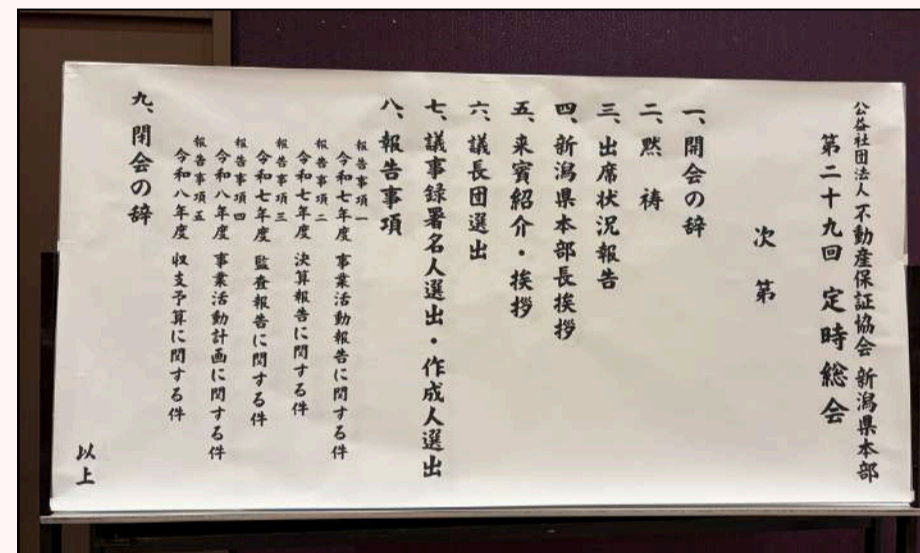
高木剛俊 本部長



新潟県建築住宅課 水澤清課長



小黑議長・斎藤議長



報告説明者席



閉会の挨拶 正木幹夫副本部長



全日・TRA共催・定時総会懇親会 開催報告



総会終了後、会場を隣室に移し懇親会が行われました。懇親会には、不動産保証協会
モトジマ シゲオ
 総本部の本嶋重夫 専務理事、昨年7月より当本部の顧問弁護士に就任された 北辰法律
オオタ タカスケ
 事務所 大田陸介 弁護士の両名にご臨席賜りました。司会者の手塚龍雄 理事より開会宣言があり懇親会がスタート。初めに高木剛俊 本部長のご挨拶、本嶋専務理事より本総会への祝辞をいただきました。続いて、登壇した千田芳資 理事の乾杯の発声に続き、出席者は各々のグラスを持ち「乾杯！」と発声。その後、しばし歓談の時間となりました。

会も中盤に差し掛かった頃、顧問弁護士 大田様より登壇の上ご挨拶をいただきました。続いて司会者より、懇親会場にいらっしゃる新入会員4名の方の登壇を促すアナウンスがあり、戸惑いながらも登壇された4名の皆様は少し緊張された面持ちながらも、お一人ずつマイクの前に立ち、自社のPRや今後の事業の展望などをお話されておりました。その後司会者は登壇者それぞれにいくつか質問を投げかけ、少し緊張がほぐれた様子の登壇者が答えるなど、その微笑ましい掛け合いに、会場は大変盛りあがりました。

閉会時間も差し迫ったところ、高橋徹 専務理事が登壇。当会のますますの発展と会員の皆様の健勝を祈り、一本締めで締めくくりました。



高木剛俊 本部長



保証総本部 本嶋専務理事



登壇された新入会の皆様



司会者 手塚理事



顧問弁護士 大田陸介様



乾杯ご発声 千田理事

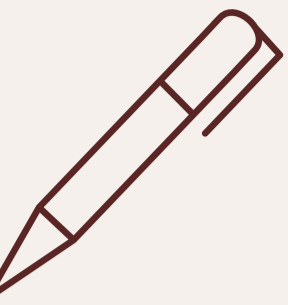


中締め 高橋専務理事





全日ラビー講座 はじめての宅建実務のご案内



会員支援事業の一環として実施する講座

日時： 令和 8年 7月 24日（金） 13:20 -16:40

会場： 新潟ユニゾンプラザ 小会議室 2

参加費
無料

テーマ1 「宅建業務の基本的留意点」



講師 公益財団法人 不動産流通推進センター
シニアエキスパート 並木 英司 氏

講座内容

新規会員や宅建業に従事して間もない従業者向けの講習ですが、業務経験のある担当者の業務知識の確認にも有効です。媒介業務の流れ・物件調査・媒介契約・広告・重要事項説明・契約等の基本的な留意点を、相談事例等も交えながら解説します。

テーマ2

「知らないと危ない！ 広告ルールの基礎と最新動向」



講師 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
事務局次長 齋藤 太郎 氏

講座内容

不動産の広告にはルールがあります！トラブルを防ぐために知っておきたい広告ルールや景品表示法について分かりやすくご説明します。



犯罪収益移転防止（マネー・ロンダリング等対策）強化 「リスク評価書」作成について（通知）

要CHECK!!

📄 作成・設置が義務化されました

⚠️ 通知の概要

宅地建物取引業者におけるマネー・ロンダリング等の強化対策として、前号では、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」などの義務の着実な履行について通知しましたが、本号では、それに関連し「リスク評価書」の作成義務についてご説明いたします。

令和8年1月に政府が決定した「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」を速やかに実施する施策として、宅地建物取引業者自らが直面しているマネー・ロンダリングやテロ資金供与のリスクを的確に把握・評価するため、「**リスク評価書（特定事業者作成書面）**」を設置することが定められております。

また、国土交通省では、**令和8年度末までに**全宅地建物取引業者に対し、「リスク評価書」の作成完了を求めています。現時点で未作成の場合は、メールにて添付のマニュアルとひな形を参考に、迅速に作成していただくようお願いいたします。

Q.賃貸のみの取扱いだが作成は必要か

→犯収法に定められた措置を講ずる義務があるのは、「宅地建物の売買契約の締結」または「その代理若しくは媒介」ですが、政府の示した方針にて『令和8年度中にはマニュアルを踏まえて全ての宅建業者が「リスク評価書」の作成を完了することを目指す。』となっていることから、全会員に向けて依頼しております。

Q.作成したリスク評価書は提出が必要か

→提出は不要です。各社にて保管をお願いいたします。



※本作成状況調査については、今後7月、10月、1月にも実施される予定です。

宅建業者の義務（犯罪収益移転防止法）

宅地・建物の売買契約の締結又はその代理・媒介を行う際の義務について

要CHECK!!

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、以下の4つ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。

1 取引時確認の実施（同法第4条）

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、取引時確認の実施が義務付けられています。

参考：犯罪収益移転防止法第4条

2 確認記録の作成・保存（同法第6条）

取引時確認を実施した場合には、確認記録の作成・保存が義務付けられています。記録は適切な方法で保存してください。

参考：犯罪収益移転防止法第6条

3 取引記録の作成・保存（同法第7条）

取引に関する記録の作成・保存が義務付けられています。取引の内容を正確に記録し、適切な期間保存してください。

参考：犯罪収益移転防止法第7条

4 疑わしい取引の届出（同法第8条）

疑わしい取引を認識した場合には、所管の金融機関等への届出が義務付けられています。

参考：犯罪収益移転防止法第8条

⚠ 重要な注意事項

④の「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」に1つでも該当した場合は届出るのはもちろんのこと、該当の判断に迷う場合も届出る。



不動産取引のトラブル事例

事例 建築条件付土地と建築請負契約締結前の土地の決済・引渡し

宅建業者Aは、所有する土地を建築条件付で買主Bに売却し、手付金200万円を受領した。売買契約書には、「1. 本契約は、本契約締結後3カ月以内にAとの間で建築請負契約が成立することを条件とする。2. 前項の期間内に請負契約が成立しない時、または、請負契約を締結しないことが確定した時は、本契約は解除となる」とする解除特約がある。Aは、会社の運転資金が必要となったことから、Bに土地代金の全額支払を持ち掛け、Bが承諾したので、請負契約締結前に土地の決済・引渡しを行い、所有権移転登記も完了した。

その後、AとBは、建物について打合せをすすめたが工事金額等で合意に至らず、BはAとの請負契約を断念し他の建設会社へ建築することを決めた。AはBに対し「当社で建物を建築することを条件に土地を売却したものであり、Bには特約に基づく建築請負契約を締結する義務がある。どうしても請負契約を締結しないのであれば、建築工事により得られた利益相当分を損害金として支払う義務がある」と主張した。

事例の考え方

宅建業者が自己の所有する土地を売却する場合、「土地だけの販売」、「建売分譲住宅としての販売」、「建築条件付土地としての販売」の3つのケースが考えられます。一般には土地だけの販売は税務上の問題もあり売却利益が限定的であることから、建物を付加して建売分譲住宅として販売することが多いと思われます。しかし、建売分譲の場合、長期間販売できなかつたときのリスク（市場変化による価格の下落、販売経費の増加、金利負担等）がありますので、リスク回避の販売方法として「建築条件付」による土地の販売を選択することも多くあります。建築条件付土地の販売は、買主に自社または自社の指定する建築会社で建築をしてもらうことで建売分譲と同等の利益を確保するという目的がありますので、土地の買主が請負契約を締結しなかつたときには、土地売買契約を解除する旨の特約が付けられています。

本来であれば、解除特約2項の規定に基づき土地売買契約の解除がなされることとなりますが、当事者が契約を存続させる意思を有しているときは、協議により契約条件の見直しをすることとなるでしょう。ただし、いずれにしても、所有権移転後にこのような事態が生じることは契約当事者にとって大変負担となりますので、そのような事態にならないよう、**建築請負契約の締結時期と土地の所有権の移転時期については十分配慮のうえ、契約することが大切です**。本件は、**売主A自らが、自らの希望で土地の決済・引渡し・所有権移転登記を行って土地取引を完了させました**。つまり、**建築条件特約が付された土地売買契約は売主買主双方の合意で取引が完了しています**ので、**請負契約締結前に売買契約が完了したから**と**いって当然に請負についての法律関係が消滅する**とはいえませんが、**売主の都合で建築条件という自己の利益を放棄した**とも考えられます。



新規入会 会員紹介

新しい仲間が増えました！！



カナヤマ住まい工房（カナヤマスマイコウボウ）

代表者：金山 政仁

TEL：0256-39-0017

営業エリア：県央エリア

住所：三条市西潟8-24

★セールスポイント

はじめまして。カナヤマ住まい工房と申します。
この度、不動産部門を立ち上げさせていただきました。
会員の皆様どうぞよろしくお願いたします。



株式会社とっと

代表者：桜井 カツエ

TEL：0258-30-1350

営業エリア：中越地区

住所：長岡市三和1丁目3-40

★セールスポイント

長岡市でお仏壇、お墓の販売を通して、皆様のお手伝いしてきた「株式会社とっと」です。
最近増えているのはお仏壇じまいやお墓じまいと空き家のお悩み。そんなお客様の力になりたいと新たに不動産部をスタートいたしました。



笹祝酒造株式会社（ササイワイシュゾウ）

代表者：萩野 徳之

TEL：0256-72-3982

営業エリア：新潟市

住所：新潟市西蒲区松野尾3249番地

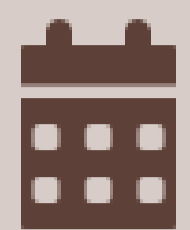
★セールスポイント

新潟市西蒲区の酒蔵、笹祝酒造と申します。この度新規事業として不動産業を始めました。地域に根ざす酒蔵として、本業との相乗効果も考えながら取り組んでまいります。
会員の皆様、どうぞよろしくお願いたします。



行事予定・入会キャンペーン・事務局コラム・発行情報

新潟県本部の活動情報と各種お知らせをご案内します



行事報告・行事予定

日付	行事名	備考
5月19日	第29回全日・保証定時総会／第7回TRA定時総会	定時総会
6月25日	総本部定時総会	定時総会
7月 3日	第2回理事会	理事会
7月24日	ラビー講座 はじめての宅建実務	研修会
11月12日	第61回全国不動産会議福井県大会	全国大会



入会紹介キャンペーン

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。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>



事務局コラム

先日の母の日、娘が予約してくれた評判のかき氷店へ一緒に出かけました。

運ばれてきたかき氷は見た目も美しく、ふわふわの食感と上品な甘さが印象的でした。

また、何よりもうれしかったのは、娘が私のためにお店を予約してくれた気持ちです。

母娘で語らいながら味わったかき氷は、いつも以上においしく感じられ、心に残る母の日の思い出となりました。



令和8年度役員紹介

昨年度に引き続き、令和8年度も以下の役員で運営して参ります。

本部長	高木 剛俊	
副本部長	正木 幹夫	(総務委員長・財務委員長)
専務理事	高橋 徹	(組織委員長・資格審査委員長)
常務理事	河本 智美	(取引相談委員長・求償委員長)
常務理事	保坂 編	(教育研修委員長・広報委員長)
理事	手塚 龍雄	(綱紀委員長)
理事	千田 芳資	(表彰選考委員長)
理事	中村 綱喜	(流通推進委員長)
理事	上野 香代子	(日政連幹事長・法務税制委員長)
監事	山田 彦栄	
監事	小林 宏至	



発行情報

発行：公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部

発行人：高木 剛俊

編集：広報委員会（中村 綱喜、保坂 編）

