

ZENNICH-NIIGATA COMMUNICATIONPAPER

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2026. 8 ・ 9月号
Vol. 260



全日ラビー講座「はじめての宅建実務」 開催報告
ラビーネット ワンポストシステムのご案内
マネー・ロー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/>

写真：笹川流れ

全日ラビー講座 はじめての宅建実務 開催報告

去る7月24日、新潟市中央区にある 新潟ユニゾンプラザにおいて、**第1回全日ラビー講座「はじめての宅建実務」**を開催し、23名の方が受講されました。

この講座は、宅建業に従事して間もない従業者向けの研修として、また、業務経験のある方の業務知識の確認として企画され、県本部では初の開催となります。

第1部では、『宅建業務の基本的留意点』と題し、(公財)不動産流通推進センター シニアエキスパートの並木英司様より、媒介業務の流れ、物件調査、重要事項説明、契約等の基本的な留意点等、相談事例を交えながら解説いただきました。また、犯罪収益移転防止法（マネ・ローリング）及び国際的なテロ資金対策の取り組みとして宅建業者に徹底を求められている「本人確認」の方法や「確認記録」の作成、疑わしい取引に対する「届出」や「リスク評価書」の作成についても説明いただきました。

第2部では、『知らないと危ない！広告ルールの基礎と最新動向』と題し、(公社)首都圏不動産公正取引協議会 事務局次長の齋藤太郎様より、不動産における基本的な広告のルール、トラブルを防ぐために知っておきたい違反例や景品表示法について分かりやすく解説いただきました。

講座終了後のアンケートでは、第1部に対し「宅建実務が不足しており、相談事例等も知ることができてよかった」「実務で求められる知識や注意点が学べ参考になった」「不動産団体によって契約書等の雛形が若干違うことを初めて知った」「かなり高度な内容でベテランにも勉強になった」等の感想が寄せられました。第2部に対しては「広告ルールについて初めて知ることも多々あり役に立った」「誇大広告や不適切な表現を避け、正確で分かりやすい情報を提供することの重要性を学んだ」等の感想が寄せられました。また、全体では、「宅建初任者研修をしていただきありがたかった」「説明も資料も分かりやすかった」「少し時間が足りなかった」等の意見が寄せられ、9割以上の方から「満足した」と回答いただきました。

当日参加された皆様、悪天候の中、最後までご参加いただきありがとうございました。

この講座につきましては、来年度も継続して開催する予定です。



第1部講師 並木英司氏



第2部講師 齋藤太郎氏



会場の様子

「ラビーネット ワンポストシステム」リリース開始

ラビーネット物件掲載については、従前より、「民間ポータルサイトへ1物件単位で出稿したい」という会員の皆様からの要望が多数寄せられておりました。そのご要望にお応えし、5月20日より『**ラビーネットワンポストシステム**』がリリースされました!! これにより、ポータルサイトに加入することなく掲載したい物件のみを随時出稿することができます。なお、ポータルサイトごとの加入料は不要ですが、以下のとおり、1物件毎に、掲載料並びにシステム利用料が発生します。当面は at home から開始し、順次、SUUMOやLIFULL HOME’S についても開発の検討を開始する予定です。

エンドユーザー向け不動産情報サイト【at home】 + ATBB

1物件/14日間の掲載	掲載料	システム利用料
賃貸居住用	759円	60円
賃貸事業用	1,518円	
売買	1,518円	



事前申込QR

※各ポータルサイトの運営会社の審査があります。

おまたせ
しました!

1物件だけでも
出稿OK!

**ラビーネット
ワンポスト
システム
リリース開始**

続々
リリース
開始!!

5月下旬⇒賃貸居住用
6月下旬⇒賃貸事業用
7月上旬⇒売買

ラビーネットBB新機能

ラビーネット“ワンポスト”システムなら

登録・公開が
掲載したい時に
1物件から
できるので

ラビーネットBBの
掲載枠が
余っている

物件数が少なく
不定期に
掲載したい

こんな方にオススメです

犯罪収益移転防止法に基づく本人確認方法の変更（通知）

要CHECK!!

令和8年3月6日に改正犯罪収益移転防止法の施行規則が公布され、対面でICチップ付きの本人特定事項確認対象書類が提示された場合について、**令和9年4月1日より**、当該**ICチップ情報の読み取りが必須**に変更されるなど、犯収法に基づく本人特定事項の確認方法が対面・非対面ともにより厳格に改正されます。本改正命令は、マネー・ローンダリング等の犯罪収益移転の防止、および偽変造による[なりすまし]の抑止を目的として、**対面非対面を問わず、本人確認書類のICチップ読み取りを原則化する**ものです。主な改正内容は以下のとおりです。

1. 対面取引におけるICチップ読み取りの原則化

顧客からマイナンバーカード等の「ICチップ搭載写真付き本人確認書類」の提示を受けるとともに、ICチップに記録された情報（氏名/住居/生年月日/写真）を**読み取り装置（専用ICカードリーダーやスマホアプリなど）**を用いて映像面に表示させ、購入申込書等に記載の内容と相違ないかを確認します。従来の「目視確認」のみで完了する方法は、原則として認められなくなります。

ICチップ	顔写真	本人確認方法
あり	あり	提示 + 読み取りシステムによるICチップ情報の読み取り (例：マイナンバーカード等)

2. 非対面取引におけるICチップ読み取りの原則化

お客様の**ICチップ読み取りアプリ搭載のスマートフォン**でマイナンバーカード等のICチップ情報を読み取ってもらい、その場で撮影したお客様の容貌画像と併せて送信してもらう方法です。ICチップ内の顔写真情報等と突合することで、利用者本人であることを確認します。

ICチップ	顔写真	本人確認方法
あり	あり	ICチップ情報の読み取り + 送信（例：マイナンバーカード等）



犯罪収益移転防止法に基づく本人確認方法の変更（通知）

要CHECK!!

3. ICチップ読み取りを行わない場合の厳格化

ICチップによる読み取りを行わない場合の補完措置として、対面・非対面を問わず「転送不要郵便物等」による取引関係文書の送付との組み合わせが義務付けられました。ICチップのない写真付き本人確認書類等に記載された顧客の住居宛てに、**転送不要の書留郵便等で取引関係文書を送付**する必要があります。

◎対面取引

ICチップ	顔写真	本人確認方法
なし	あり	写真付き本人確認書類の提示（例：身体障害者手帳等） ＋ 取引関係書類を転送不要郵便にて送付
なし	なし	改ざん対策が施された本人確認書類の提示（例：住民票等） ＋ 取引関係書類を転送不要郵便にて送付

◎非対面取引

ICチップ	顔写真	本人確認方法
なし	なし	改ざん対策が施された本人確認書類の原本郵送（例：住民票等） ＋ 取引関係書類を転送不要郵便にて送付



◇ 令和9年4月1日～の変更のポイント ◇

対面取引であっても、提示のみによる本人確認が廃止となり、全社にて下記対応が必要となります。

- ・ ICチップ読み取りシステム（スマートフォン専用アプリ等）の導入
- ・ 本人確認フローの整備

→適切な本人確認がなされていない・設備やフローが整備されていない場合は
立入検査の対象や是正命令の対象になる可能性がある

犯罪収益移転防止法が求めている「マネー・ローンダリング対応」に関しては、昨今の社会情勢等を踏まえ、国土交通省や警察庁他の行政庁からも強力な遵守要請が出されています。また、実際にも国土交通省による立入調査や、警察庁による宅地建物取引業者への体制整備に関するヒアリング（任意調査）等も実施されており、各社における犯罪収益移転防止法への対応の徹底が求められています。



不動産取引のトラブル事例

事例 マンションの共用部分の瑕疵（雨漏り）

宅建業者Aは、築25年が経過した中古マンションの媒介をして、売主（個人）と買主Bとの契約を成立させた。売買契約書には「売主は、専有部分の契約不適合についてのみ、引渡し日から3か月間その責任を負う」との契約不適合責任に関する特約がある。Aは重要事項説明において、「外壁、廊下等の共用部分については10年前に大規模修繕が行われた」旨を修繕記録の写しを示して概要を説明した。また、「売主は専有部分についての契約不適合については責任を負うが、共用部分の契約不適合は管理組合の問題になり、売主は責任を負わない」旨を説明した。

引渡しを受けたBがリフォーム業者に工事の見積りのための調査を依頼したところ、トイレと和室の押し入れの天井に雨漏りの跡があり、天井・壁の木部が腐食しているのが発見された。BはAに対し「ちゃんと調査していたら雨漏りは発見できていたのではないか。調査義務違反だ。媒介手数料は返してほしい」と申し入れた。Aは「調査において雨漏りの跡を発見できなかったことについて、媒介責任はないと考えている。売主は雨漏り部分の内装補修工事費用の負担については了解しているが、躯体部分の雨漏りの補修工事については、売主に交渉義務はないので買主が管理組合と直接相談することとなる」と返答した。Bは媒介業者の対応に納得できない。

事例の考え方

区分所有建物（マンション等）は、専有部分と共用部分からなり、共用部分は、規約で特段の定めがない限り、各区分所有者は、専有部分の床面積の割合により共用持分を有する（区分所有法第14条）。共用部分の管理に関する事項は、規約で定めているのが通常である。雨漏り等が生じた場合、原因を特定することが困難なこともあるが、建物の構造に照らすと共用部分にその原因がある場合が多いと考えられるし、原因が特定できないときは、共用部分の設置・保存の瑕疵であると推定される（同法9条）。共用部分の修復は、共用部分管理に関する事項のため、原則として集会の決議が必要になるが、規約で別段の定めがあるときはそれによる（同法18条）。いずれにしても、共用部分の修復工事は管理組合（区分所有者は全員が組合員となる）が実施することとなる。売主は、組合員でなくなったので、管理組合と交渉すべき立場ではない。

媒介業者には、専門家の調査によらなければ判明しない場合には調査の義務まではないと考えられるが、媒介業者には、取引の専門家に求められる「通常の調査義務」はあるので、本件媒介業者に調査・説明義務違反があるか否かは、媒介業者が「通常の調査」で発見できたか否かにより判断されることになると考えられる。本事例においても「トイレと和室の押し入れの天井に雨漏りの跡があった」ことが専門家の調査でなくても発見可能であったかなどが、媒介業者の責任の有無に係るポイントとなるだろう。



新規入会 会員紹介

新しい仲間が増えました！！



株式会社 ヒラタキカク

代表者：平田 勇貴 TEL：025-212-9195 営業エリア：新潟市東区、中央区

住所：新潟市東区岡山159-1

★セールスポイント

新潟市内の不動産取引に加えて、シロアリ防除、各種防水工事等メンテナンス対応も行っております。老朽物件や空き家等、これまで取扱いが難しかった物件についても状態確認から修繕提案までワンストップでご対応可能です。お取引の幅を広げるお手伝いが出来ればと思います。



入会紹介キャンペーン

新規業者の当会ご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。

開業をお考えの方がいらっしゃいましたら、ぜひ、「**全日**」をご紹介します。

入会金詳細こちら→ <https://niigata.zennichi.or.jp/admission>



行事報告・行事予定

新潟県本部の活動情報と各種お知らせをご案内します

日付	行事名	備考
7月24日	第1回ラビー講座 はじめての宅建実務	研修会
10月14日	第20回全日新潟親睦ゴルフコンペ @湯田上カントリークラブ	イベント
10月 21日	第3回理事会	理事会
10月26日	第3回法定研修会 (会場とZoom配信のハイブリット開催)	研修会
11月12日	第62回全国不動産会議福井県大会	全国大会

研修会案内・事務局コラム・発行情報

要CHECK!!



第2回法定研修会（eラーニング）実施のお知らせ

今年度の第2回法定研修会（eラーニング研修）は、下記の日程で開催しております。

既に7月末に郵送にてご案内している通り、令和8年8月1日から8月31日までの間、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いただくようお願いいたします。

実施期間 8.1 sat ▶ 8.31 mon

講義内容 令和8年度『住まいの税制』のポイントをつかむ！（150分）

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



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】を実施しており、令和8年度中に下記日程で実施する予定です。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、お申し込みの際は、以下申込webサイトをご利用ください。

<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、当本部より郵送で「新取引士証」を交付します。



事務局コラム

全日事務局の武者です。

7月のとある日、笹川流れの先にある寝屋漁港まで、新鮮な岩牡蠣を食べに行ってきました。

その日は雲一つない快晴。道中、海岸沿いをドライブしていると、海の水面がキラキラ琥珀糖のように輝いており、とても綺麗でした。

寝屋漁港にある「新鮮家」という牡蠣小屋に到着し、岩牡蠣を選んでお店のテラスへ。

運ばれてきた牡蠣は海水を含んでいるため少し塩っ気があり一口噛むとトロッと溶け、直ぐに口の中にクリーミーさが広がり、「天然の旨味爆発！」と思った瞬間、口の中から消えていました。ほんの5秒間の出来事でした…。

新鮮な岩牡蠣、とても美味しかったです。



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）

