

全日 にいがた

AJ
All Japan Real Estate Association.
STYLE

2026.10・11月号
Vol. 261



全国一斉不動産無料相談会開催報告

第3回法定研修会（ハイブリット）開催のお知らせ

犯罪収益移転防止法「リスク評価書」の作成徹底

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：秋の清津川

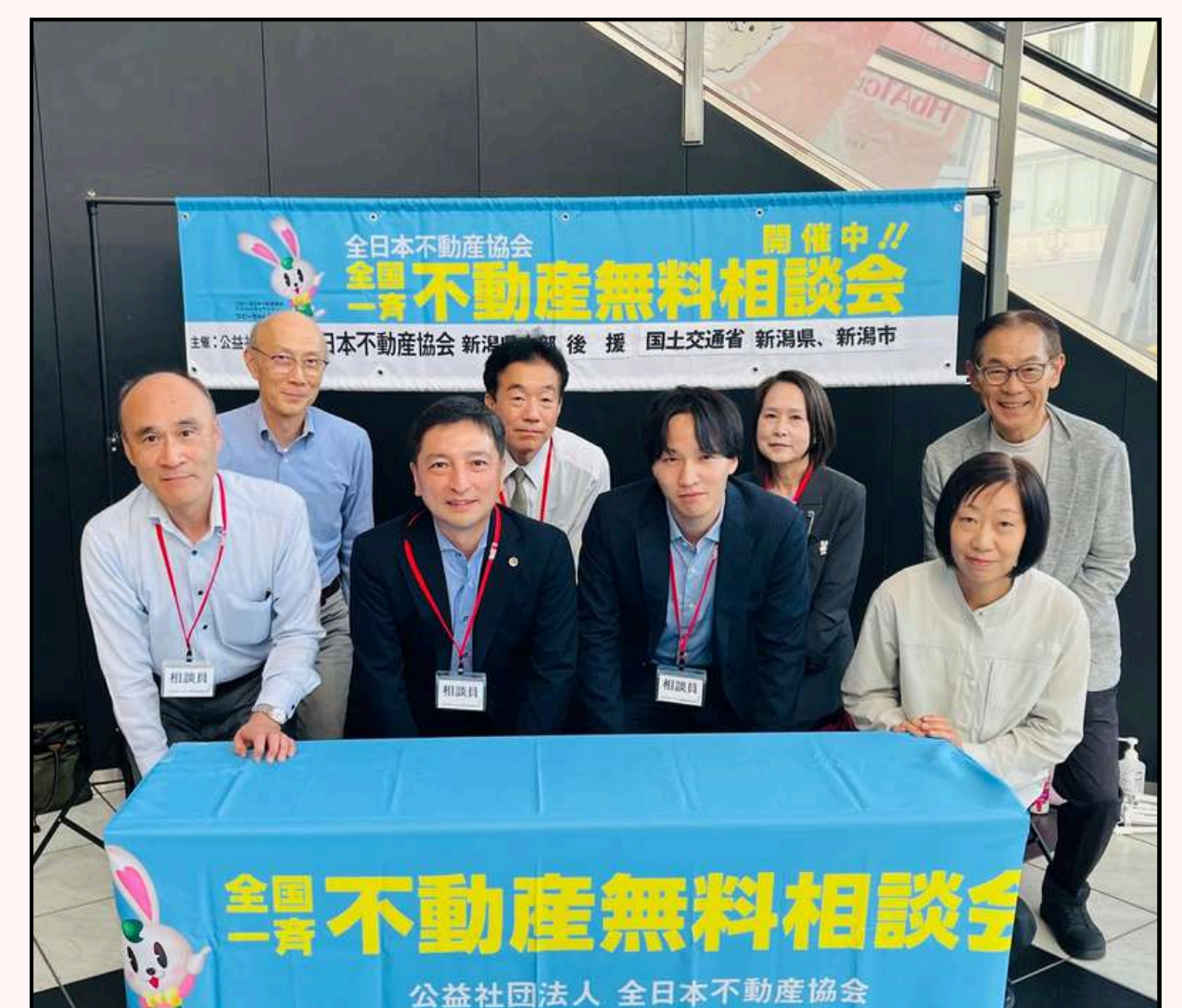
10.1 全国一斉不動産無料相談会 開催報告

当会では、毎年9月下旬から10月初旬にかけ全国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、一般市民の不動産に関するご相談に専門相談員（弁護士、税理士、司法書士、建築士、宅建取引士 etc）がその場でお応えするもので、不動産に関する様々な相談に応じることで、広く不動産の知識を普及啓発し、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（木）、新潟市中央区古町にある NEXT21の1階 イベントスペース（※2階～5階 新潟市中央区役所）にて同相談会を開催しました。当日は、11組 12名の方が来場され、相談員5名（弁護士1名/税理士1名/宅建取引士3名）体制で3ブースに分かれご相談に応じました。

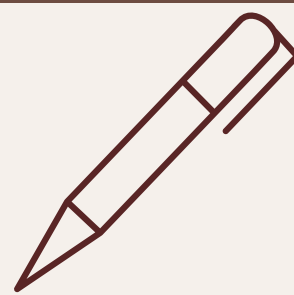
最も多かったご相談が、やはり現在深刻な問題となっている「空き家の処分」に関するご相談で、不動産の相続手続きを含めると計8件でした。その他に、賃貸オーナーからの家賃値上げの申出への対応方法についてや、自邸や所有地を売却した際の税金についてのご相談もありました。相談員のみなさんは、相談者お一人お一人のお悩みを丁寧に聞きつつ、的確なアドバイスをされていました。

全国一斉不動産無料相談会は、当会のメインイベントの一つとして、毎年継続して開催して参ります。



要CHECK!!

第3回法定研修会（ハイブリット）開催のお知らせ



新潟県本部主催の第3回法定研修会を下記の通り開催いたします。

毎年10月に集合形式で開催していた第3回法定研修会ですが、参加者の皆様の利便性向上を図るため、今年度は、会場に加えオンライン（Zoom）配信を併用したハイブリッド形式で開催いたします。遠方などで会場での参加が難しい方も、同様の研修をZoomにてリアルタイムで受講いただけますので多くの皆さまにご受講いただきたく改めてご案内いたします。

日 時 令和 8年 10月 26日（月） 13:30 ～ 16:40 受付13:00

受講方法 会場参加 または WEB参加（申込時に選択いただけます）

① 会場 新潟ユニゾンプラザ 4階 大研修室
(新潟市中央区上所2-2-2 TEL.025-281-5511)



② WEB Zoomによるオンライン参加



テーマ

空き家・相続・境界で“後手”に回らない！

新潟で増える不動産トラブルの見抜き方と初動対応
— 会員実務でそのまま使える相談フロー・予防策・生成AI活用 —

講師



弁護士法人フォルティス法律事務所

代表弁護士 豊田 大将 氏

講座内容

新潟で増加が見込まれる不動産トラブルについて、空き家・相続・境界・賃貸管理を重点テーマに、会員の皆様の実務へ直結する視点から解説します。相談を受けた際の初動対応、確認事項、専門家へ連携する際の判断基準や着眼点を整理するとともに、弁護士の視点から、日々の相談対応に役立つ実務ツールや、実務における生成AIの実践的な活用方法も紹介し、現場対応力の向上を図ります。

お申込み

申込みされていない会員様は、

右記のQRコードよりお申し込みください。

申込締切：令和8年10月16日（金）まで



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」の作成徹底（通知）

要CHECK!!

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するマネー・ローンダリングやテロ資金供与のリスクを的確に把握・評価するための「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、国土交通省では、令和8年度末（令和9年3月31日）迄に**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。

当会総本部では、「詳細な作成説明書が欲しい」という全国の会員様から寄せられた声を受け「リスク評価書作成ガイド」を制作いたしました。この作成ガイドには、リスク評価書の記載方法や作成にあたっての「よくある質問」等も盛り込まれております。

現時点で未作成の会員様におかれましては、ガイドを参考に、迅速にリスク評価書を作成していただくようお願いいたします。

また、リスク評価書は1年毎に見直しを行うものですので、既に作成済みの会員様におかれましても、今後の見直し等にガイドをご活用ください。

リスク評価書作成ガイド 以下URLよりダウンロードしてください。

<https://www.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/2026/04/40f1ae4cad0517525dee822b9373a28e-1.pdf>



また、リスク評価書の作成に関する研修動画をラビーネット上のeラーニングシステムにて公開しておりますので、会員の皆さまには是非ご受講下さいますようお願いいたします。

動画タイトル 「犯罪収益移転防止のためのリスク評価書作成」

概要：第1部 不動産におけるマネー・ロンダリング対策の徹底について
第2部 リスク評価書作成ガイド

講師：国土交通省不動産・建設経済局不動産課不動産指導室長 石原 寛之 氏

研修時間：再生時間約60分（効果測定を含み90分）

修了要件：受講者がリスク評価書を作成した上で、効果測定に合格すること

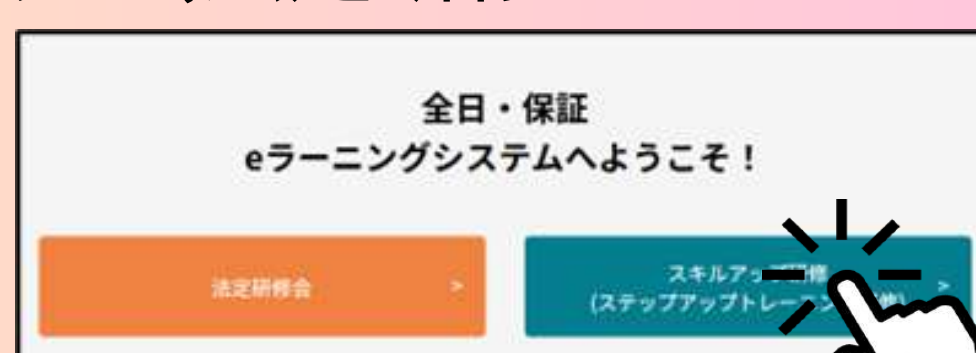


講習動画をご覧になる方法

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

② コンテンツの中の「eラーニング（法定研修・スキルアップ研修）」を選択

③ スキルアップ研修をクリック





不動産取引のトラブル事例

事例 上階の騒音と告知義務

宅建業者Aは、買い換えのために売却するという10階建中古マンションの7階住戸の媒介の依頼を受け、売主と買主Bとの契約を成立させた。重要事項説明書及び売主の物件状況報告書においても特に問題となる記載はなかった。ところが、引渡しを受けたBが入居してみると、上階の騒音が夜遅くまで聞こえ、平穏な生活ができない状況であった。BはAに対し「売主の売却理由はこの騒音があるからではないか。媒介業者も騒音問題があることを知っていながら説明しなかったのではないか。上階の居住者は、話し合いに応じようとしめない。普通の生活ができる状態ではない。契約を解除したい。売主との解除が無理であれば、媒介業者が買い取ってほしい」と申し入れた。Aは「売主からは、売却理由は買い換えとしか聞いていない。物件調査や売主との打ち合わせで何回か物件には行っているが、上階の騒音には気づかなかった。知っていて説明していないということはない」と返答し、Bの申出を拒否した。Bは、Aには不告知による宅地建物取引業法違反があると主張し、売主・媒介業者と納得ができる解決ができなければ、提訴も考えている旨を伝えた。

事例の考え方

宅建業者は、宅地建物取引業法35条に列挙された事項以外の事項であっても、調査の過程等で知った「買主の取引の判断に重要な影響を及ぼす事項」については、説明することが義務付けられている。また、宅建業者には、不動産取引の専門家に求められる通常の調査義務・注意義務があると解されている。売主の売却理由についても、買主の取引の判断に重要な影響を及ぼす事項に当たることも少なからずあることから、売主に売却理由を確認することは通常の調査義務・注意義務の一つと考えておくことが必要と考える。

本事例で、売主の売却理由が上階の騒音問題に起因する居住者間トラブルにあった場合であれば、買主の取引の判断に重要な影響を及ぼすことになるだろう。ただし、本事例では、媒介業者が売主に売却理由を確認したところ、単に「買い換え」としか告げていなかったことから、物件状況確認書（売主の告知書）においても上階の騒音問題が存在することを確認できず、調査の過程においてもその存在を知り得なかったときには、媒介業者に注意義務違反があるとはいえず、宅地建物取引業法違反もないと考えられる。

他方、許容限度を超える上階の騒音により、買主が通常の平穏な生活ができない状況にある場合、売主は買主に対し、当該上階の騒音を告知しなかった説明義務違反（不法行為責任）、契約不適合責任、債務不履行等の責任を負うことがある。



新規入会 会員紹介

新しい仲間が増えました！！



メイワグループ株式会社

代表者：関根 聡史

営業エリア：新潟市を中心とした新潟県内

住所：新潟市西蒲区打越135番地1

TEL：025-375-1002

★セールスポイント

グループ企業の総合力を活かし、宅地建物取引業を開始しました。

不動産に関する課題解決と新たな価値の提供を通じ、お客様の発展を支援します。

会員の皆さま、どうぞよろしくお願いいたします。



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**」をご紹介ください。

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



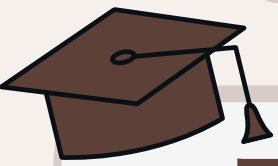
研修会案内・事務局コラム・発行情報



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
10月 1日	全国一斉不動産無料相談会 @NEXT21 1階	相談会
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



eラーニングシステムのご案内

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、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、従事者や新任取引士の方向けの研修として、また皆様の業務の確認としてもご活用いただけます。ぜひ、お時間を見つけてご受講下さい。

① ラビーネットログイン

https://www.zennichi.or.jp/rabbynet_release/

② コンテンツ 中の「eラーニング (法定研修・スキルアップ研修)」を選択

③ スキルアップ研修をクリック



スキルアップ研修 ラインナップ！

1. 新入会員研修会
2. ステップアップトレーニング 売買基礎編
3. ステップアップトレーニング 売買事業用編
4. ステップアップトレーニング 賃貸基礎編
5. ステップアップトレーニング 賃貸事業用編
6. ステップアップトレーニング 不動産調査技術概要
7. 賃貸住宅管理業法の施行と法律概要について
8. トラブルを未然に防ぐ重要事項説明書の書き方のポイント



事務局コラム

先日、家族で長野県松本市にある松本城へ行ってきました。青空の下にそびえる松本城は、黒い外壁がとても印象的で、実際に目の前にするとその迫力に圧倒されました。家族みんなでお城を眺めながら写真を撮ったり、周辺を散策したりと、楽しい時間を過ごすことができました。

天守閣までは急な階段を上りながら、昔の人々の生活など展示をみることができました。

また、松本城の近くには食べ歩きができる商店街などもあり、ゆっくりと観光することができました。



皆さんも機会があれば、ぜひ松本城を訪れてみて下さい。



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）

