



# 全日にいがた通信

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  
 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  
 全日新潟会館  
 TEL 025-385-7719 FAX 025-385-7785

《 毎月第4水曜日は不動産開業セミナーの日 》



不動産業を始めたい方向けのセミナーを毎月第4水曜日 県本部で開催！

本部会員数	主たる事務所	228社	従たる事務所	23ヶ所	(平成29年10月31日現在)
全国会員数	主たる事務所	29,835社	従たる事務所	3,425ヶ所	(平成29年9月30日現在)

## ●10月の新入会者のご紹介

入会日	免許番号	商号・名称	代表者	住所	電話番号
H29.10.23	新潟県知事 (1)5380	(有)パレス不動産開発	五十嵐信子	新潟市中央区鳥屋野 292-1	025-288-5642
H29.10.27	新潟県知事 (1)5386	合同会社はなの菜D&C	居城 愛子	新潟市中央区幸町 11-16 ヴィラコートセブン 3階	025-250-7157
H29.10.27	新潟県知事 (1)5384	(株)アール	平山 留美	上越市新光町 2丁目 3-11	025-520-8035

## ●会員退会受理

受理日	商号・名称	代表者	住所	理由
H29.10.24	(株)マザーホーム	渡邊典人	新潟市東区大山 1-10-5	廃業

## ●会員変更事項

商号・名称	変更事項	変更内容
(株)ワンホーム	所在地の変更	新住所: 新潟市中央区親和1丁目3番30号

## ●今後の行事予定

### 全日ステップアップトレーニング【賃貸編】

日時： 11月 9日(木) 9:30～16:30  
 会場： 新潟ユニゾンプラザ 5階 特別会議室（新潟市中央区上所 2-2-2 TEL 025-281-5511）  
 受講料： 全日本不動産協会会員 3,000円 その他 7,500円(教材費含む)  
 研修科目： ①借地借家法の基本と取引の流れについて ②入居中、更新、退去時のトラブル事例

### 第3回法定研修会 ※11月上旬に案内書を発送予定

日時： 12月 21日(木) 13:20～17:00  
 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）  
 テーマ①： 全日ラビー少額短期保険について 講師：全日ラビー少額短期保険株式会社 ご担当者  
 テーマ②： 業法改正に係る住宅インスペクションとその活用について 講師：ジャパンホームシールド(株) ご担当者  
 テーマ③： 不動産広告の規制～違反事例を中心に～ 講師：(株)アットホーム 流通物件データ整備G ご担当者

## ●新潟県本部ホームページリニューアルのお知らせ！！

この度、新潟県本部のホームページをリニューアルし、10月24日より公開しております。この度のリニューアルに伴い、県本部ホームページからダイレクトに会員ログインが可能、そのまま契約書等のダウンロードもご利用頂けます。

また、会員検索内のHPアドレス、メールアドレスの表示につきましては、会員の皆様より個別に会員情報内にて登録して頂く必要がございます。お手数ですが、以下の登録方法に従い、貴社の会員情報登録をお願いいたします。

**※登録方法※** 下記HPより会員ログイン → 会員情報変更（会員向けコンテンツの下から3番目）より貴社情報を登録

公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部ホームページ <http://niigata.zennichi.or.jp/>

### 会員専用ページ 会員ログインについて

契約書等各種書式のダウンロード【各位指定の統一コード・パスワードにてログイン】

※パスワードの初期設定は電話番号になっています。統一コードをお忘れの方は協会事務局までご連絡下さい。

※ご利用方法などご不明な点がございましたら、協会事務局までお問合せ下さい。（事務局 TEL 025-385-7719）

## ●第2回法定研修会 開催報告

10月4日（水）、新潟市中央区にある朱鷺メッセ 新潟コンベンションセンター 中会議室201にて、第2回法定研修会が開催され、129名の会員の皆様が出席されました。今回は、1テーマ1講師として、「類型別にみた重要事項説明の紛争事例 重要事項説明書における特約条項の書き方」と題し、(株)ときそう不動産鑑定士 吉野荘平氏よりご講演頂きました。参加者アンケートの回答をまとめたところ、「わかりやすく説明して頂いた」「実際の判例のお話で気をつけるべきところが良く分かった」「実際に使える特約の文例を出していただけたのがとても良かった」「日常の取引の中でうっかり見落としがちな点について再認識することができた」「主要トラブルの原因となっている事項についての注意喚起、また対応方法について詳しく学べた」等の感想を頂き、ほぼ100%の方から概ね満足したという回答を頂きました。

今後取り上げてほしいテーマ等多数ご意見を頂きましたので、研修委員会にて調査研究検討し次回以降の研修会の参考とさせていただきます。また、アンケートの中で、研修会開催にあたり避けてほしい曜日の希望がございましたが、講師の日程調整や会場の空き状況などの関係で、必ずしもご要望に沿えない場合がございますので予めご了承ください。



講師 不動産鑑定士 吉野荘平氏

## ●電話&来所による不動産無料相談会開催報告

10月15日（日）、毎年恒例となりました取引無料相談会を開催致しました。今回も昨年同様、事務所への来所と電話の両方の相談に対応致しました。広く一般消費者の皆様よりご相談をお受けできるよう、新聞折込チラシ「ハウジング速報(10/13号)」、新潟日報朝刊 全県版(10/12)にて開催広告を掲載しました。

当日は、新潟市内在住の相談者が2組来所、電話でも3件のご相談があり、新聞や折込チラシへの掲載効果を実感いたしました。ご相談内容としては、相続した宅地建物の名義変更手続きについて、所有しているアパート経営について、遅延工事で困っているのその対策について、契約を締結していないものへの違約金支払い義務についてなどでした。

日々協会に寄せられる相談の中には、不動産取引の当事者（消費者）が、取引が進んでいく中で何らかの原因により仲介等で携わった宅建業者へ不信感を募らせるというケースも少なくありません。インターネットが普及し、一般の方でも容易に知識が得られる環境にはあるものの、我々宅建業者に求められているものは「信頼」であり、会員の皆様には、

取引当事者に対し、明確な説明と真摯な対応を常に心がけて頂くことで取引事故の未然防止に繋がるものと確信します。今後も引き続き、県全域において地方紙等への掲載などインフォメーションの充実を図り、会員のみならず、一般消費者の方より不動産取引に係るトラブル・苦情など様々なご相談をお受けする窓口を広げていきたいと考えております。

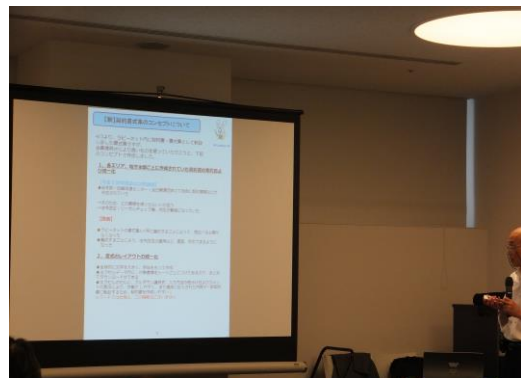
取引相談委員会

### ●ラビーネット実務研修会 開催報告

10月10日(火)、新潟市中央区にある朱鷺メッセ 新潟コンベンションセンター 小会議室305にて、ラビーネット実務研修会が開催され、定員20名に対し、18名の会員の皆様が出席されました。

今年4月にリニューアル致しました新全日版契約書・重要事項説明書の作成方法を中心とした実務研修であり、当日は一人1台、実際にパソコンの操作を行いながらの研修となりました。参加された皆様からは「業務の効率化をはかれる」「ラビーネットが分かりやすく使いやすそう」「今迄わからなかった事が少しだけわかるようになった」「重説の入力の仕方など理解できた」などのご感想を頂きました。

ラビーネットは、契約書・重説はもちろんのこと、業務に必要な様々なツールが沢山ございます。今回ご参加いただけなかった皆様もラビーネットをご利用頂き、業務の効率化にぜひお役立ていただきたいと思います。



### 全日会員支援システム『ラビーネット』使用について

【ラビーネット(旧Z-reins)】のID・パスワードでログインすると、契約書はもちろんのこと、30以上の業務支援ツールをご用意! 日々の業務をサポートいたします!

※ ID・パスワードをお忘れの方は、全日関東流通センター(電話 03-3263-4484)へお問い合わせください。

### ●第14回全日新潟県本部親睦ゴルフコンペ開催報告

10月5日(木)、第14回全日新潟県本部親睦ゴルフコンペが長岡市の長岡カントリー倶楽部で開催されました。前日には雨がちらついておりましたが、コンペ当日は絶好のコンディション。14名の皆様にご参加頂き和気あいあいとしたコンペとなりました。今後とも、会員相互の交流・親睦を目的に継続していきますので、次回もぜひ多数のご参加をお願いし、ご報告とさせていただきます。

#### 成績結果(一部記載)

優勝	ほんまホーム	本間 厚 さん
準優勝	(株)まごころ本舗	平田シンシア さん
第三位	(株)長谷川陶器	長谷川 真 さん
ベストグロ	(株)まごころ本舗	平田シンシア さん



苅部幹事(右)より、優勝者へ優勝カップの授与

## ●第53回全国不動産会議島根県大会参加報告

10月19日(木)、第53回全国不動産会議島根県大会が、島根県松江市の「島根県民会館」にて盛大に開催されました。全国から会員や関係者が1300名を超えて集う中、新潟県本部からは12名が参加いたしました。

冒頭の歓迎のあいさつとして、木村勇治島根県本部長は、「古くよりここ出雲地方では10月を神在月といい、全国のおよぼすの神々が出雲地方にお集まりになります。その神在月に、史上初めての全国不動産会議が開催されることは大変意義深いもの。見どころいっぱい島根県をみなさんご堪能下さい。」と述べ、続いて原嶋和利理事長が壇上に立ち、「本大会では、記念講演や日本版 CGRC に関する調査研究発表を通し、高齢社会・人口減少の中で、今後の不動産業の役割をみなさんと一緒に考えていきたい。」とあいさつ。来賓として、溝口善兵衛島根県知事や松浦正敬松江市長が、歓迎のあいさつと大会の成功を祈念しました。

その後、第一部 記念講演では、「出雲への誘い～神話・古社寺・お城・自然など魅力いっぱいの Wonderland～」と題し、(公財)しまね文化振興財団 理事長 藤岡大拙氏による講演が行われ、更に、昨年に引き続き「日本版 CGRC のためのスマートタウン」をテーマに研究発表があり、ブルースタジオの大島芳彦氏らによる意見交換が行われました。

その後、会場を「ホテル一畑」に移し交流会(懇親会)がスタート。島根のご当地グルメが並ぶ中、ステージでは、アトラクションとして、中盤に「安来節」、後半には「石見神楽(おろち)」が披露されました。特に後半の石見神楽が始まると、ステージ前にはたくさんの人だかりができ、皆、カメラやスマートフォンで撮影しながらも圧巻のパフォーマンスに魅了されていました。その後も宴は続き、全国から来場した不動産業に携わる方たちの交流の場として大変有意義な交流会となりました。来年は石川県で開催される予定となっております。

事務局 武者珠美

ご当地キャラクター しまねっこも  
会場に遊びに来ていましたよ!!

### 第53回 全国不動産会議



参加者12名で集合写真



全国不動産会議 開会式の様子



交流会アトラクション 石見神楽(おろち)

## ●IT重説 全日推奨ソフトウェアのご案内

平成29年10月1日より、不動産の賃貸取引において、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明(以下「IT重説」という。)が開始されました。

そこで、公益社団法人 全日本不動産協会では IT 重説の対応ソフトとして、Skype for Business を推奨いたします。

詳細につきましては、公益社団法人 全日本不動産協会ホームページ内、IT重説特設ページをご覧ください。

<http://www.zennichi.or.jp/itjyuusetu/>

IT重説とは…

テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明を言います。

IT重説では、パソコンやテレビ、タブレット等の端末の画像を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となります。国土交通省における宅建業法の解釈及び運用の考え方を示している、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年1月6日国総動発第3号平成29年8月改定)では、IT重説を対面による宅建業法第35条の重要事項説明と同様に扱うものとしています。

IT重説のメリット…

- ① 遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が減少する
  - ② 重要事項説明実施の日程調整の幅が広がる
  - ③ 顧客がリラックスした環境で重要事項説明を受けられる
  - ④ 来店が難しい場合でも契約者本人に対して説明ができる
- 「賃貸取引に係るIT重説の本格運用の開始」を控え、下記の通り案内がありましたので、お知らせいたします。

## ●新潟市有財産売却(一般競争入札)のご案内

新潟市財産活用課より、下記の市有財産の売却にあたり一般競争入札のご案内がございましたので、会員の皆様に周知致します。物件詳細については、案内書を協会でご用意しておりますのでお問い合わせください。

※入札申込期間は、平成29年10月23日(月曜日)から平成29年11月9日(木曜日)です。

※入札は、平成29年11月10日(金曜日)午前10時から順次行います。

1	新潟市江南区三條岡 2 丁目 209 番 7	宅地	163.82 m <sup>2</sup>	11,139,000 円
2	新潟市江南区割野字西桶尻 2883 番 1 ほか 4 筆(土地)	学校用地	5,652.81 m <sup>2</sup>	22,739,000 円
	新潟市江南区割野字西桶尻 2883 番 1(建物・税抜)	校舎	2,671.10 m <sup>2</sup>	3,249,000 円
	建物の消費税(8%)			259,920 円
	建物(消費税込)			3,508,920 円
	土地建物(消費税込)			26,247,920 円
3	新潟市秋葉区小須戸字町浦 403 番 3 ほか 4 筆	宅地	1,092.15 m <sup>2</sup>	25,876,000 円
4	新潟市南区白根ノ内七軒字箆口 636 番	宅地	783.23 m <sup>2</sup>	19,502,000 円
5	新潟市西蒲区川崎字下辻 323 番 16	宅地	163.62 m <sup>2</sup>	5,203,000 円

詳細はこちら <https://www.city.niigata.lg.jp/smph/shisei/zaisan/shiyutibaikyaku/nyusatsujyoho.html>

## ●事務所備付け書類等について

今年も11月頃より、宅地建物取引業法第71条に基づく事務所調査の案内が不特定多数の業者に通知される予定です。今回の調査で対象とならなくても、次回以降の調査でいずれ全業者が対象となると思われますので、今一度、下記に記載いたしました調査基準となる内容に従い、掲示物、携帯・提示物(入会説明会の際に無償でお渡ししたものを含む)の所持、書類等の設置がなされているかどうか、各位でご確認下さいますようお願い申し上げます。

◎標識、宅建業者票、報酬額表(平成26年4月1日施行 消費税率8%のもの)の掲示等

- ① 宅建業者票……県本部にて販売(1部150円 用紙)
- ② 報酬額表……総本部ホームページにてダウンロード可 県本部にて販売(1部150円 用紙)
- ③ 個人情報の取扱いについて……総本部ホームページにてダウンロード可

◎契約締結権者および専任取引士の設置等

- ④ 政令使用人設置・専任取引士の変更……県本部ホームページにて変更書類ダウンロード可

◎従業者証明書等の携帯(従業者名簿の設置も必要)

- ⑤ 従業者証明書……総本部ホームページ、ラビーネットにてダウンロード可  
県本部にて販売(ケースなし1部30円 ケース付き1部250円)

- ⑥ 従業者名簿……総本部ホームページ、ラビーネットにてダウンロード可

- ⑦ 従業者変更……県本部ホームページにて変更書類ダウンロード可

◎過去5年間の売買契約書及び重要事項説明書及び媒介契約書

- ⑧ 各種契約書・重要事項説明書・媒介契約書……総本部ホームページ、ラビーネットにてダウンロード可

◎各契約に伴う取引成立台帳の記帳

- ⑨ 取引成立台帳(売買用・賃貸用)……総本部ホームページ、ラビーネットにてダウンロード可