



# 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

ひきつづき今年度も

**入会希望者のご紹介をお願いしま—す！！**



おかげさまで、昨年度に県内で宅建業を開業された業者様の実に40.4%（23社）が当会へご入会下さいました。

これもひとえに会員の皆様のご紹介などご尽力の賜物と大変感謝しております。

引き続き、新規業者の入会に直接ご尽力を頂いた会員様に対し協会より感謝の意を込め、**商品券3万円**を進呈したいと思っております。

免許申請及び入会パンフレット・入会書類につきましては、事務局までお問い合わせ下さい。

最新の入会金の詳細はこちらをご覧ください。<http://niigata.zennichi.or.jp/cost.html>

本部会員数	主たる事務所	221社	従たる事務所	25ヶ所	(平成29年3月31日現在)
全国会員数	主たる事務所	29,213社	従たる事務所	3,390ヶ所	(平成29年2月28日現在)

## ●3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
H29.3.17	新潟県知事 (1)5336	(株)エクセルプラン	市川雅企	新潟市東区物見山 2-35-20	025-273-5000
H29.3.17	新潟県知事 (1)5338	(株)プログレックス	丸山 功	新潟市中央区上所中 2-19-10	025-280-0555
H29.3.17	新潟県知事 (1)5339	エル・フォート	横木 久	新潟市中央区女池西 1-1-3 サンライズアベニューB106	025-383-8206

## ●会員変更事項

●商号・名称	変更事項	変更内容
嵐南エステート株式会社	FAX番号の変更	新FAX番号 0256-64-8940
東建コーポレーション株式会社 新潟店	専任取引士の変更	新取引士 橘 美咲 (福島 第 8468 号) (旧取引士 坂井 正伸)
(株)キンキホーム 新潟西センター	専任取引士の変更	新取引士 伊藤 崇 (新潟 第 12115 号) (旧取引士 千葉 大輔)
(有)石澤建築設計	専任取引士の変更	新取引士 河村 友彦 (新潟 第 12190 号) (旧取引士 渋木 絹子)
(株)M・I不動産管理	事務所所在地の変更	新住所: 〒950-0916 新潟市中央区米山 5-5-14 1階
(株)マスターマインド	事務所所在地の変更	新住所: 〒950-0913 新潟市中央区鏡 1-1-22
(有)T-Mac	専任取引士の増員	新取引士 今野 和則 (東京 第 174705 号)

## ●第20回 保証・全日定時総会・日政連年次大会開催のお知らせ

第20回 保証定時総会・全日定時総会・日政連年次大会の開催日程が下記のとおり決定しましたのでお知らせ致します。案内文書・議案書につきましては4月下旬に会員の皆様へ発送予定です。ご確認下さいませようお願い申し上げます。

日時：平成29年 5月 16日(火) 14:30～

14:30～ 公益社団法人 不動産保証協会新潟県本部 第20回定時総会

15:30～ 公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部 第20回定時総会

16:30～ 全日本不動産政治連盟新潟県本部 第20回年次大会(日政連会員対象)

17:20～ 懇親会

場所：ホテル日航新潟 4階 朱鷺の間 新潟市中央区万代島 5-1 TEL:025-241-0808

出欠：出欠返答は、総会資料同封の出欠用紙にご記入頂き、返信用封筒にて 5月10日(水)までにご投函ください

**※全日・保証・日政連(会員のみ)全ての出欠報告用紙にご記入の上、投函ください。**

## ●契約書・書式集全面リニューアルとコールセンターの設置について

発行誌月刊不動産3月号ですでに掲載のとおり、ラビーネットのリリースに関連して、操作性・利便性を向上させるため、会員の皆様に現在ご利用いただいている契約書・書式集のひな形を本日4月3日(月)より全面リニューアルいたしました。今回のリニューアルに際し、国土交通省ガイドライン(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)・国土交通省「賃貸住宅標準契約書」に完全準拠しています。また、「分かれ」取引時においても、本契約書を選択できるスタンダードな書式としての認知向上を目指しました。契約書は、取引する不動産の種類や取引内容、取引当事者によって細かく分類しており、売買編は28書式、賃貸編は17書式を準備予定しています。書式データは法令等の改正等に合わせ随時修正・最新版に更新していきます。また、契約書の作成時、エクセル、ワードの操作方法でご不明な点や、簡単なパソコンの操作方法をご案内するコールセンターを設置いたします。

★**コールセンター**★ 03-5761-4441 月・火・木・金 10時～16時 (年末年始・GW期間・お盆時期除)

※上記詳細については、総本部HP <http://www.zennichi.or.jp> の「お知らせ」にてご確認ください。

## ●全日不動産相談センターの電話番号変更について

本日4月3日より、全日不動産相談センターの電話番号が変更となりました。新しい電話番号は下記のとおりです。

★**全日不動産相談センター**★ 03-5338-0370

《開設日時》月曜～金曜 13時～16時(祝日、GW期間、お盆期間、年末年始を除く)

## ●新潟市内の空き家に関する協力店の募集について

全日本不動産協会新潟県本部は他12団体とともに、新潟市と「新潟市における空き家等の推進に関する連携協定」を締結しております。下記のとおり、新潟市が発行している空き家に関するリーフレットや市報にいがた等に「空き家に関する相談窓口一覧」が掲載されていて、こちらをご覧になった相談者から当会へお問い合わせが入ります。

※新潟市発行のリーフレット「空き家の話」裏面

### 空き家に関する相談窓口一覧

#### 不動産の売買、賃貸

●公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会  
tel **025-247-1177**  
(要予約(平日9:00～17:00)、無料相談:毎月第2、4木曜日)

●公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部  
tel **025-385-7719**  
(平日9:00～17:00)

#### 利活用に関する相談

●一般社団法人 全国空き家相談士協会 新潟支部  
tel **025-245-6771**  
(10:00～19:00、木曜休)

●一般社団法人 新潟県建築士会  
tel **025-378-5666**  
(平日9:00～17:00)

●一般社団法人 新潟県建築士事務所協会  
tel **025-265-4748**  
(平日9:00～17:00)

#### 土地・建物の表示に関する登記、境界の調査・測量

●新潟県土地家屋調査士会  
tel **025-378-5005**

庭木の管理(剪定、伐採など)

そこで、新潟市内に所在する空き家に関する個別の相談にスピーディーに対応できるよう、会員の皆様より協力店を募集したところ、現在、21社の会員業者様から登録を頂いております。

今後、お問い合わせをいただいた相談者には、協力店リストを郵送またはメール添付にてご案内しております。協力店にご登録された会員業者様におかれましては、相談者から直接連絡が入りました際は、ぜひともご対応のほどお願い申し上げます。

◎協力店とは・・・新潟市内に所在する空き家(もしくはこれから空き家になる可能性のある建物)に関するご相談に対応して頂ける不動産会社です。協力店リストに登録させていただきます。

**※ご対応いただけることを条件に、新潟市内の会員に限定しません。**

◎流れ……………空き家に関するご相談やお問合せが協会に入った際、相談者には協力店リストをご案内します。協力店リストの中から相談者自らが業者を選択し、直接問い合わせされ直接交渉となります。

**※場合によっては対応できないケースもあるということは、予め相談者にお伝えします。**

#### 主なご相談例

- ① 既に空き家になっている本人名義又は親(親族)名義の家を売りたい(貸したい)
- ② これから空き家になる可能性のある本人名義又は親(親族)名義の家を売りたい(貸したい)
- ③ 空き家を売りたい(貸したい)ので査定をしてほしい
- ④ 遠方に住んでいて管理が大変なので、空き家の管理を任せたい etc

上記のようなご相談に対応頂ける業者様は、協会までご連絡ください。(協会事務局 ☎025-385-7719)

#### ●従業者名簿の改正について

昨年の改正宅建業法により、従業者名簿の記載事項から住所を削除することとなり、4月1日から施行されました。そこで、4月1日以降、各業者様におかれましては従業者名簿から住所欄を削除したものの備付をお願いいたします。新様式については <http://www.zennichi.or.jp> より会員ログイン後、契約書・書式集よりダウンロードを行ってください。また、新様式のデータにつきましてはメールでお送りすることも可能です。メールにてご用命ください。

事務局メールアドレス [support@niigata.zennichi.or.jp](mailto:support@niigata.zennichi.or.jp)

#### 【改正後】

様式第八号の二(第十七条の二関係)

#### 従業者名簿

氏名	性別	生年月日	従業者 証明書番号	主たる職務内容	宅地建物取引士 であるか否かの 別	この事務所の 従業者となった 年月日	この事務所の 従業者でなく なった年月日

#### 備考

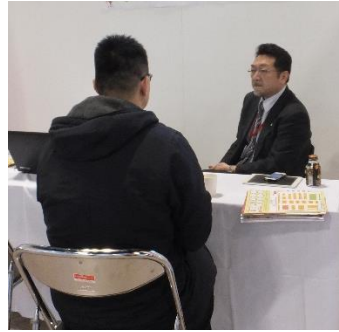
- 1 「従業者証明書番号」の欄には、法第48条第1項の証明書の番号を記入すること。
- 2 「宅地建物取引士であるか否かの別」の欄には、宅地建物取引士である者には○印をつけること。
- 3 一時的に業務に従事する者についても記載すること。
- 4 記載すべき事由が発生した場合には、2週間以内に記載すること。なお、記載事項について変更、訂正等をするときは、変更、訂正等をする前の文字等は、なお読むことができるようにしておくこと。



## ●住まいのリフォームフェア2017春 ブース出展報告

平成29年3月4日(土)・3月5日(日)の二日間、新潟市中央区鐘木にある新潟市産業振興センターを会場に、「住まいのリフォームフェア2017春 新潟会場」が開催されました。会場内の展示ゾーンでは県下最大級の106社・団体がブースを出展。我々(公社)全日本不動産協会新潟県本部もブースを出展し、来場者の不動産に関する相談に無料で応え致しました。主な相談内容としては、相続手続きについて、所有者が認知症の場合の売買契約の進め方、買換えの場合の税金について、ご自宅の評価額について、子供に土地を相続した場合の節税方法等二日間で合計8件の相談をいただきました。また、展示ゾーンの他にも各種ステージイベントや住まいセミナーが1日12講演行われるなど、二日間で合計8,210組16,604人の来場がありました。

取引相談委員長 苅部 正



### 相談ブースの様子(H29.3/43/5)

## ●違反広告について ～ 注意喚起 ～

近年、ネットでの不動産の「おとり広告」が横行しています。ネットで物件を探す人が多くなった一方、おとり広告が放置されている現状に、消費者庁は、首都圏不動産公正取引協議会に対し、「おとり広告」の取締りの強化を要請しております。また、同協議会は、規約の周知徹底を図る為、1都9県に在住する一般消費者に不動産広告モニターを委嘱し、収集されたチラシ広告等に規約違反の広告表示があった場合、これを指摘しその改善を要請しています。ちなみに、新潟県内には、4名のモニターがいます。

下記の主な違反事例を確認頂き、今後の広告掲載にあたっては十分にご留意ください。

- ① 契約済みとなって取引できないにもかかわらず新規物件として登録を行ったり、物件登録後に契約済みとなったが削除せず更新を繰り返すなど継続して掲載したもの。【おとり広告】
- ② 広告時点において、物件を特定する資料を有しておらず、顧客を案内することができないため、物件が存在するか否かにかかわらず、取引の対象となりえないと認定。【おとり広告】
- ③ 「新築一戸建て」等と記載するとともに建築確認番号を記載しているが、この番号は架空のものであって、実際には建築確認を受けておらず、新築住宅として広告してはならないものであった。【不当表示等】
- ④ 売地の広告において、「建築条件」の欄に何も記載がなかったが、実際問合せみると、関連会社での建築が条件であったもの。【不当表示等】
- ⑤ 物件概要を極めて小さな文字や著しく不鮮明な文字で記載しており、明瞭性に著しく欠けるため、必要な表示事項を表示したことはならないと判断されるもの。【モニター収集による違反広告】
- ⑥ 取引態様について、「一般」、「専任」、「専仲」、「業務代行」等と記載するのみで、媒介(仲介)である旨を記載していないものや、「自社」、「自主」等と記載するのみで、売主である旨を記載していないもの、「売主以外媒介」と小さな文字で一括して記載するのみで、物件ごとに明瞭に記載していないもの。【モニター収集による違反広告】

## ●新潟地域振興局 地域整備部 移転のお知らせ

先月号でもお伝えいたしましたが、新潟市、五泉市、阿賀町に事務所が所在する宅建業者様におかれましては、3月6日(月)より、免許更新申請、変更申請、廃業申請を行う地域振興局の住所が変わりましたので、再度ご案内申し上げます。免許更新、変更等申請の際は、以前の場所と変わっておりますのでお気をつけください。

住所 新潟市東区竹尾2丁目2-80 (旧 新潟東工業高校)  
電話 建築課 025-273-3204