



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

入会希望者のご紹介をお願いしまーす！



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こめ**商品券3万円**を進呈致します！！
 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、県本部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 218社 従たる事務所 25ヶ所 (平成28年12月31日現在)
 全国会員数 主たる事務所 29,150社 従たる事務所 3,405ヶ所 (平成28年11月30日現在)

●12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
H28.12.16	新潟県知事 (1)5325	<small>らんなん</small> 風南エステート株式会社	田崎賢治	三条市桜木町 1-26 マイタウン A	0256-64-8886
H28.12.26	新潟県知事 (1)5327	(株)リアル企画	川瀬佐一	長岡市亀貝町 1-770 番地	0258-24-5692
H28.12.26	新潟県知事 (1)5329	<small>きんきょう</small> (株)三共土地開発	関 忠幸	長岡市柏町 1-3-5	0258-89-8872

●会員変更事項

●商号・名称	変更事項	変更内容
(株)M・I 不動産管理	専任取引士の増員	新専任取引士 井邊正太(新潟)10787
(有)ヒデ興業	専任取引士の変更	新専任取引士 五十嵐雅之(新潟)7122

●今後の行事予定

生活の知恵セミナー ※12月に案内文書郵送済

日 時：平成29年 1月 19日(木) 13:20~16:50

テーマ①：東証一部上場企業 創業社長による賃貸経営セミナー「究極の空室改善とは？」
 ~県下空室率 26.4% 人口減少、供給過多時代を見据えた賃貸経営の将来とは~

講 師：JPMC 日本管理センター株式会社 代表取締役 社長執行役員 武藤 英明 氏

テーマ②：「沼垂市場通り ACTIVE再生プロジェクト」

~活気に満ちたまちづくりを目指して、新商店街誕生までのプロセスとこれから~

講 師：株式会社 テラスオフィス 統括マネージャー 高岡はつえ 氏

会 場：新潟日報メディアシップ 2階 日報ホール (新潟市中央区万代 3-1-1 TEL 025-385-7447)

※セミナー終了後、ANAクラウンプラザホテル新潟に会場を移し新潟県本部新年会を開催します。※参加者のみ

第4回法定研修会 ※1月に案内文書郵送予定

日 時：平成29年 2月 8日(水) 13:20～16:50

テーマ①：「新潟県の経済情勢」 講 師：日本銀行新潟支店 支店長 亀田 制作 氏

テーマ②：「インスペクションについて(仮)」 講 師：ジャパンホームシールド(株) ご担当者 氏

テーマ③：「二次創業について(仮)」 講 師：(有)エムシーエー 代表取締役 小松俊樹 氏

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丁目2番2号 TEL 025-281-5511)

●全日会員支援システム『ラビーネット』スタート！

ZeNNETが新機能満載で「ラビーネット」としてリニューアルいたします。会員の皆様が業務に必要なツールを用意しました。ラビーネット(全日会員支援ポータルサイト)は、会員の皆様の業務に役立つツールが集約されています！！

- ①契約書・書式集 ②マイページメーカー(ホームページ作成ソフト) ③住宅インスペクション
④ラビーネット不動産査定 ⑤Web版既存住宅価格査定マニュアル ⑥評価額レポート
⑦PDFtoJPG ファイル変換ツール ⑧間取り図作成・販売図面作成ソフト ⑨賃貸管理ソフト
⑩宅地建物取引士賠償責任保険 ⑪既存住宅売買瑕疵担保責任保険(宅建業者用)団体割引
⑫ローンシミュレーション ⑬利回り計算 ……etc

2017年1月18日より順次スタート

詳しくは、http://www.zennichi.or.jp/rabbynet_release/ をご覧ください。

新システム「ラビーネット」の説明会については、来年度第1回法定研修会(7月頃)の中で実施する予定です。

●宅建業法一部改正に伴う施行期日について

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」において、建物状況調査(インスペクション)関係の規定について公布の日から2年以内、それ以外の規定について公布の日から1年以内の政令において定める日から施行することとしているため、以下の通り施行期日を定めます。

(1)建物状況調査(インスペクション)に関する規定の施行期日を **平成30年 4月 1日** とします。

既存の建物の取引における情報提供の充実を図るため、宅地建物取引業者に対し、以下の事項を義務付け。

- ・媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付
- ・買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- ・売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

(2)(1)以外の規定の施行期日を **平成29年 4月 1日** とします。

- ・営業保証金・弁済業務保証金制度の弁済対象者から宅地建物取引業者を除外
- ・従業者への体系的な研修の実施についての業界団体に対する努力義務 等

●免許年月日を間違えていませんか？

重要事項説明書で、宅建業者欄の中の「免許年月日」を多くの方が誤って記載しています。免許証の中下段に記載の有効期間の始まりの日を入れている業者様が多いと思われます。これは間違いで、正しくは有効期間の始まりの日の「前日」となりますので（下の例を参照）契約の際はご注意ください。

例：免許年月日 **平成29年 4月 1日**（有効期間 平成29年4月2日から平成34年4月1日まで）

●県及び市町村の住宅関連支援策について

当協会は県外在住者の本県へのU・Iターンを促進するため、県、市町村、関係団体等ネットワーク会員間で情報共有や連携強化を図ることを目的とする、「にいがた暮らし推進ネットワーク」に参加しています。

U・Iターン希望者向け情報サイト「にいがた暮らし」には、県及び市町村の住宅関連支援策が掲載させております。

会員の皆様もU・Iターン希望者のお問合せの際等ご活用いただけるものとなっております。

県移住サイト「にいがた暮らし」 <http://www.furusato-niigata.com/>

（「にいがたU・Iターン支援策」バナーからもご覧いただけます。）

※新潟県が県及び市町村の住宅関連支援策について

下記ページの「平成28年度 新潟県U・Iターン促進支援策一覧（検索用）」のエクセルファイルで区分「住宅」を選択してご覧いただけます。

<http://www.pref.niigata.lg.jp/kurashi/1356811043063.html>

●平成29年「登録実務講習」について

公益財団法人不動産流通推進センター及び住宅新報社より、平成29年「登録実務講習」について下記の通り案内がありましたので周知いたします。

不動産流通推進センター

平成29年登録実務講習（宅地建物取引士資格登録のための講習）

受付中

一般受講料 21,000 円(税込) → 全日会員受講料 18,500 円(税込)

受講申込方法は、パソコンを使用し簡単に手続きができるWeb申込となります。なお、全日会員の方は、申込画面の中で、割引コードを使用することで割引受講料でのお申込みが可能です。

公益財団法人不動産流通推進センター <http://www.retpc.jp/koshu/jitsumu/>

【 協会会員専用コード(割引コード) zniti 】

住宅新報社

平成29年登録実務講習（宅地建物取引士資格登録のための講習）

受付中

一般受講料 19,000 円(税込) → 全日会員受講料 16,000 円(税込)

受講申込方法は、パソコンを使用し簡単に手続きができるWeb申込となります。なお、全日会員の方は、申込画面の中で、協会名、コードをご入力されると割引受講料でのお申込みが可能です。

住宅新報社 <http://www.takkengoukaku.tv/kouza/jitsumu.php>

【 勤務先欄の協会名には、「全日本不動産協会」、入力コード(割引コード) 2925 】

●第3回法定研修会 開催報告

12月15日(木)、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301にて、第3回法定研修会が開催され、159名の会員の皆様が出席されました。「重要事項説明における業者の業務範囲」と題し、有限会社エスクローツムラ 代表取締役 津村重行氏より講演頂きました。今回は、お一人の講師で3時間、途中休憩を入れながらも「売買における物件調査及び重要事項説明」について、プロジェクターを使用しながらみっちり講習が行われました。

参加者アンケートの回答をまとめたところ、「情報開示不足による不動産トラブルの事例と判例が良く分かった」「トラブルへのリスクヘッジの方法として大変勉強になった」「資料が充実していて活用しやすい」「講師の話がテンポ良くわかりやすい」「隠れた瑕疵についてくわしく説明があって満足」「業者のやるべき業務・範囲外のことが具体的でわかりやすかった」「経験豊富な講師で現場のことをよく知っていてお話しの内容に説得力があった」との回答の一方、一部「重説の書き方についてはもう少し時間をかけてほしかった」という感想もありましたが、アンケートを回答された方全員(100%)から「概ね満足した」との回答を頂きました。今回のテーマが、日頃の業務である「物件調査」と「重要事項説明」とあって、申込の時点で過去最高の申込数だったことから非常に関心度が高かったようです。また、研修当日は、お一人の講師で3時間という長丁場にもかかわらず、真剣に受講されている参加者の皆様の姿が印象的でした。

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。

教育研修委員会



研修時会場の様子



講師 津村重行氏



研修時会場の様子

●長岡地区忘年会開催報告

12月7日(木)、長岡市大手町にある「花月苑パル」にて、全日新潟県本部の長岡地区忘年会が、金子長岡地区事務所長の仕切りで12社、他に市議会議員の関貴志氏と県本部より苅部副本部長の参加を賜り、盛大に行われました。参加者は30歳代の男女が多い非常に活気のある会となりましたが、そこは不動産業者の集まりとあって、市会議員の関氏と「調整区域の線引きが」「空き家対策が」云々との突っ込んだ話が聞こえてきました。また、普段聞けない会員同士の本音を聞く機会でもあり、これを機に定期的開催していけたらと考えております。

理事 手塚 龍雄



宴会の様子



最後は参加者全員で記念撮影

●インターネットにおける「おとり広告」など 規約違反事業者への対応について

おとり広告等の重大な不当表示を是正し、インターネット広告の適正化を推進するため、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会が嚴重警告および違約金課徴の措置を講じた事業者に対し主要不動産ポータルサイト5社(アットホーム、CHINTAI、ネクスト、マイナビ、リクルート住まいカンパニー)のサイトへの広告掲載を、原則として1か月以上停止する等の処分を行うこととなりました。

※詳細はこちらのサイトにてご確認ください。 http://www.sfkoutori.or.jp/News_r/20161116%20sochitaiou.pdf