



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

マスコミ報道等にてご承知のとおり、中華人民共和国武漢市を中心に新型コロナウイルスによる感染症が継続的に確認され、日本国内におきましても複数の感染者が確認されるなど感染拡大が憂慮される事態となっております。

このような状況を踏まえ、会員の皆さまにおかれましても、風邪や季節性インフルエンザ対策と同様に咳エチケットや頻繁な手洗いなどの実施を徹底されまして、感染症対策に努めていただきますようお願い申し上げます。

| | | | | | |
|--------------|--------|---------|--------|---------|---------------|
| 本部会員数 | 主たる事務所 | 244社 | 従たる事務所 | 21ヶ所 | (令和2年2月29日現在) |
| 全国会員数 | 主たる事務所 | 31,834社 | 従たる事務所 | 3,692ヶ所 | (令和2年1月31日現在) |

●2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 |
|---------|------------------|--------|-------|------------------|--------------|
| R2.2.14 | 新潟県知事 (1)5499 | 小野萬蔵商店 | 小野 憲一 | 糸魚川市大字須沢 3460 番地 | 025-562-5963 |

●会員変更事項

| 商号・名称 | 変更事項 | 変更内容 |
|----------|-------------------|--|
| (株)大嶋屋 | 事務所所在地・TEL・FAXの変更 | 新住所: 〒955-0845 三条市西本成寺 2-4-27 TEL 0256-64-8751 FAX 0256-64-8752 |
| 大倉企業株式会社 | 事務所所在地・TELの変更 | 新住所: 〒951-8061 新潟市中央区西堀通四番町 259 番地 58 西堀青藍館 101 TEL 025-201-9611 |
| (有)タウンR | 専任取引士の変更 | 新: 渡邊 盛祐 登録番号 (新潟)第 12304 号 旧: 佐藤 拓哉 登録番号 (新潟)第 8240 号 |

●今後の行事予定

第23回 新潟県本部 保証・全日定時総会・日政連年次大会

日 時 : 5月 15日(金) 14:30~

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

●令和2年度年会費ご請求について

公益社団法人全日本不動産協会及び公益社団法人不動産保証協会は、令和元年6月19日開催されました総本部定時総会におきまして、令和2年度より、公益社団法人である全日及び保証は公益目的事業の推進に特化し、一般社団法人全国不動産協会(略称:TRA)が会員の業務支援や福利厚生充実のための事業を実施していくこととし、そのため、全日及び保証の入会金及び年会費の額を減額して、その分をTRAの活動費に充てることが決議されました。今後は、全日・保証・TRAが相互に連携して、全日グループとして不動産業界の発展と全国の全日会員の満足度の向上を図ってまいります。

つきましては、令和2年度からは、全日、保証及びTRAの3団体の年会費の合計額を請求させていただくこととなりますが、会員の皆様がこれまで全日及び保証に納めていただいている年会費の総額は変わることなく、年会費の納付先の内訳が変わるだけですので、新たなご負担が生じることはありません。

会員の皆様におかれましては、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

●民法改正に伴う全日版居住用賃貸借契約書の改正と注意点について

令和2年4月から施行される改正民法に向け、本会では昨年11月より居住用賃貸借契約書のダウンロード版、同年12月よりクラウド版の新民法対応版をリリースしました。3月に入りまして、いよいよ来月よりスタートするにあたり、以下3点についてお知らせ申し上げます。

1. 契約日と引渡し日における経過規定

契約の押印日が令和2年4月1日をまたいでしまう場合、契約の成立が4月1日以降となるため、新民法対応版の書式を利用する必要があります。3月中に契約が成立する場合は、現行民法対応書式を使用してください。

2. 連帯保証人の限度額について

国交省のHPIに「極度額に関する参考資料」としてデータ(下記 PDF)がアップされておりますので、そちらを参考に限度額を設定してください。 <https://www.mlit.go.jp/common/001227824.pdf>

尚、極度額の明記方法は、「〇〇円」、「契約時の月額賃料の〇ヶ月相当分」等、具体的な記載が必要となります。

3. 契約更新について

本会では、トラブル防止の観点からすべての更新の場合において、新書式の契約書を使用して、貸主・借主との賃貸借契約および貸主・連帯保証人との保証契約を新たに結ぶことを強くお勧めします。

※新契約書は、ラビーネットより、ダウンロード版「契約書書式集」、クラウド版「契約書類作成システム」にてアップされております。 ※ラビーネット <https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/> よりログイン ※ログインには、「ID」「パスワード」が必要

| | |
|------------|---|
| 2019.12.6 | 操作に関するコールセンターが12月25日(水)から1月5日(日)まで、全日不動産相談センターが12月26日(木)から1月5日(日)まで、年末年始休暇となります。1月6日(月)より通常どおりの受付をいたします。 |
| 2019.11.19 | 2020年4月の民法改正に伴い、新民法対応版書式を作成しております。居住用賃貸借契約書・重説の改訂版を作成しましたので、下記ページにおきまして公開しております。その他の新民法対応版につきましては、順次公開いたします。 改訂版は こちら ※現行の賃貸借書式は従前どおりご利用いただけます。 ※新民法版居住用賃貸借契約書の主な改正点の解説資料は こちら |
| 2019.9.4 | 消費税率及び地方消費税率の引上げに伴い、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額の改正が行われます。 (改正の詳細は こちら) |



ダウンロード版「契約書書式集」の新着情報に、改正版契約書(4月1日以降契約から)と主な改正点の解説資料がアップされていますので各自ご確認ください。

●宅地建物取引業者の一斉立入調査結果について

新潟県建築住宅課住宅宅地係が例年行っている宅建業者の一斉立入調査について、本年度は92業者に調査が行われました。特に下記の6項目について違反が多く見られたとの報告がございました。会員の皆様には法令遵守に一層心がけて頂きたく、宜しく願い申し上げます。

違反が多く見られた項目

○広告における取引態様の明示義務違反 ○媒介契約の締結に係る書面の不交付 ○従業者証明書の不携帯
○報酬額の揭示義務違反 ○従業者名簿の備付け義務違反 ○帳簿(取引成立台帳等)の備付け義務違反
揭示物、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、今一度ご確認くださいようお願い申し上げます。

各書式ダウンロード先

※全日本不動産協会HP <http://www.zennichi.or.jp/> より会員ログイン ※ログインには、「統一コード」「パスワード」が必要

※ラビーネット <https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/> よりログイン ※ログインには、「ID」「パスワード」が必要

※新潟県本部HP <http://www.niigata.zennichi.or.jp/> 「変更届出書類提出」からダウンロード

●月刊不動産メール配信通知システムについて

毎月15日ごろ、郵送にて冊子でご提供しておりました「月刊不動産」が、4月よりデータによる提供に変更となります。そこで、事前登録いただいたメールアドレス宛に4月号発行分よりメール通知を行い、メール内記載の総本部 HP へつながるリンクから月刊不動産を閲覧いただく形になります。

リンク先は <http://www.zennichi.or.jp/magazine/> のページになります。

また、4月号分より上記リンク内にスマートフォン等に対応した月刊不動産各号が閲覧できる WEB ページも開設予定です。(2020年3月号以前のもの非対応です。)

メール配信システムについてのお知らせは、月刊不動産1月号に添付のチラシとして同封しておりますので詳細については、そちらをご確認ください。

●第6回ラビットカップ開催報告

2月2日(日)、新潟市中央区にある新潟市体育館にて当本部主催の第6回ラビットカップU-12(12歳以下)フットサル大会が開催されました。今回で6回目となる本大会。サッカーJ2アルビレックス新潟のホーム戦でおなじみ、お笑い集団 NAMARA の森下英也さんが今年もMCとして大会を盛り上げて下さいました。

大会は、県内の16チームが参加し、4ブロックに分かれてリーグ戦を行い、各ブロックの上位2チームが決勝トーナメントへ進みます。大会の中盤では、北信越1部リーグ所属の cabella niigataF3(新潟) 対 Fリーグで活躍されているヴィンセドル白山(金沢)のエキシビションマッチも行われ、MC森下さんと現役選手の解説を交えつつレベルの高い試合が繰り広げられ、会場の子どもたちも食い入るように観戦していました。その後、準決勝、3位決定戦、決勝が行われました。試合結果は、優勝 ジェス新潟東(新潟市東区)、準優勝 Bandai(新潟市中央区)、3位 巻サッカークラブ(新潟市西蒲区)でした。

優勝、準優勝、3位の3チームには、表彰状と記念品とラビーちゃんミニぬいぐるみ、参加した子供たち全員に参加賞としてソックスと脛用サポーターを贈呈しました。青少年の健全な育成を目的とした本フットサル大会は、本年度も大変成功裏に終了しました。また、4回・5回大会同様、今回も新潟日報社が取材に訪れて、3日の新潟日報朝刊に本大会の記事が掲載されました。本大会が徐々に認知されてきた結果であると嬉しく思います。



表彰式の様子



優勝チーム ジェス新潟東の選手たちと