



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

第55回全国不動産会議高知県大会



かつおニャンコ

10月3日(木)、第55回全国不動産会議が高知県高知市で開催されます。今年度もより多くの方に参加して頂きたい、新潟県本部では参加者への助成を行うことと致しました。つきましては、6月28日発送の案内書をご覧の上、参加ご希望の方は、同送の参加申込書にて7月19日(金)までにFAXでお申し込み下さい。 FAX 025-385-7785

| | | | | | |
|-------|--------|---------|--------|---------|---------------|
| 本部会員数 | 主たる事務所 | 237社 | 従たる事務所 | 23ヶ所 | (令和元年6月30日現在) |
| 全国会員数 | 主たる事務所 | 31,211社 | 従たる事務所 | 3,640ヶ所 | (令和元年5月31日現在) |

●6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 |
|---------|------------------|----------------|------|------------------|--------------|
| R1.6.28 | 新潟県知事 (1)5470 | (株)Jリスクマネージメント | 内田直紀 | 新潟市中央区川端町 2-12-1 | 025-222-2025 |

●会員退会受理

| 受理日 | 商号・名称 | 代表者 | 住所 | 退会事由 |
|---------|-----------|------|---------------|------|
| R1.6.26 | 株式会社サイトワン | 小栗紀義 | 新発田市富塚町 1-4-1 | 廃業 |

●令和元年度 決定行事予定について

全国一斉不動産無料相談会

日 時：10月1日(火) ※10/1は全日の設立日 10:00～16:00
 主催者：公益社団法人 全日本不動産協会
 後援者：国土交通省、新潟県、新潟市
 場 所：NEXT21 1階「アトリウム」 ※2F～6Fは新潟市中央区役所
 相談員：弁護士1名・税理士1名・建築士1名・宅建取引士4名

第55回全国不動産会議高知県大会

日 時：10月3日(木) 13:30～
 会 場：大会・・・高知市文化プラザかるぽーと 交流会・・・ザ クラウンパレス新阪急高知
 高知県大会特設ページはこちら <http://www.kochi.zennichi.or.jp/special/>

第2回法定研修会(一般消費者セミナー)

日 時：10月22日(火・祝)13:20～16:40 会場：新潟ユニゾンプラザ 多目的ホール
 テーマ①「地域の活性化が、日本の元気を取り戻す鍵(仮)」
 講 師：フリーキャスター・事業創造大学院大学客員教授 伊藤 聡子 氏
 テーマ②「インスペクターの立場から見た木造建築の不具合とインスペクション(仮)」
 講 師：アーキテナー級建築士事務所 一級建築士 中谷 龍海 氏

第3回法定研修会

日 時：12月17日(火) 13:20～16:40 会場：新潟ユニゾンプラザ 4階 大研修室
 テーマ①「民法改正と不動産取引(売買・賃貸借)について(仮)」
 講 師：一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 村川 隆生 氏

●令和元年度・2年度 委員会構成について

去る5月21日(火)の定時総会にて令和元・2年度の役員が決定いたしました。その後行われた理事会で、下記の通り、各委員会の委員長を決定いたしました。

この体制で2年間運営して参りますので、会員の皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

| 役職 | 委員会 | 氏名 | 商号 |
|------|-------------------------|--------|---------------|
| 本部長 | 表彰選考委員長 | 高木 剛俊 | (株)新潟フォーワン |
| 副本部長 | 会員支援業務特別委員長・日政連幹事長 | 小田嶋 武史 | (有)エリアプランニング |
| 専務理事 | 財務委員長・総務委員長・流通推進委員長 | 正木 幹夫 | (有)一通 |
| 常務理事 | 資格審査・手付金保証・保管・一般保証業務委員長 | 高橋 徹 | (株)ホームネット高橋 |
| 理事 | 組織委員長 | 手塚 龍雄 | (有)アットホーム |
| 理事 | 教育研修委員長 | 千田 芳資 | CYプレイス株式会社 |
| 理事 | 取引相談委員長 | 早川 隆之 | 早川不動産株式会社 |
| 理事 | 綱紀・法務税制・弁済・求償業務委員長 | 河本 智美 | (株)エントラストエスケイ |
| 理事 | 広報委員長 | 中村 綱喜 | (株)清新ハウス |

●違反広告について

去る6月20日(木)、(公社)首都圏不動産公正取引協議会の2019年度社員定時総会が東京新宿区の京王プラザホテルにて開催されました。総会の中で、昨年度不動産広告に対する嚴重警告・違約金の措置を講じた事案は49件との報告がありました。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。

【おとり広告】

- 既に契約済みで取引できないにもかかわらず新規に情報公開を行ったもの、あるいは、新規に情報公開した後に契約済みとなったにもかかわらず、継続して広告していたもの。(最も長いもので契約後3年以上)

【不当表示等】

- 「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、番号は架空のものであって、実際には売主は「売地」又は「中古住宅」として取引しているものを広告主が勝手に新築住宅として広告したものの。
- 「連帯保証人・保証会社不要／保証人代行なし」と記載しているが、実際には家賃保証会社との家賃保証委託契約の締結が取引の条件だった。

【不動産広告収集モニターにより収集された違反広告】

- 賃貸住宅について、交通の利便、取引態様、建物の建築年数等を記載していないもの、新築住宅について、建築確認番号(建築工事が完了済みの場合は省略可)を記載していない等、必要な表示事項を満たしていないもの。
- 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にはならないと判断されるもの。
- 「建築条件の詳細につきましてはお気軽にお問合せ下さい」等と記載するのみで、建築条件の内容及び条件が成就しなかったときの措置を記載していないもの。
- 「リノベーション住宅」、「リフォーム完了」等と記載するのみで、その内容及び実施時期を記載していないもの。

●新潟市有地の一般競争入札について

新潟市財産活用課より、新潟市有地の売却にあたり、入札の開催についての案内が参りましたので、会員の皆様に周知致します。物件・入札等詳細については、下記新潟市のホームページにてご確認ください。

www.city.niigata.lg.jp/shisei/zaisan/shiyutibaikyaku/nyusatsujyoho.html

●取引相談委員会からのお願い

当本部の取引相談委員会では、消費者の取引の安全と適正な取引の推進に向けて、紛争事案に対して和解の斡旋や助言などをしております。まずは当事者の主張を十分に聞き、実態を把握して、どこで対立が起こっているのか原因を特定します。次に、当委員会で何が出来るのか、また、どこが限界かを常に考えながら、和解の斡旋を進めます。双方和解に至らず、申出人に明らかなる債権がある場合は、総本部へ認証上申をする流れになります。

全国では一昨年度、1億9千万円弱が弁済認証されました。これらは全て、会員の皆様から預かっている大切な弁済業務保証金分担金から支払われています。この弁済業務は、皆様にはあまり馴染みが無いようで、「保険」と同じものと認識されている方を時々見受けます。しかし、弁済認証された場合には一定の期限内に被申出人(当該会員業者)は協会に対して全額の納付をしなければ資格喪失になるという、日々の業務の根幹を揺るがすような重大な代償を負います。そのことをご理解頂いた上で、会員の皆様にはより一層ご注意をして頂き、公正な取引と消費者の立場に立った事業運営を進めて頂きたく、切に願っております。

取引相談委員会

●一般社団法人 全国不動産協会(TRA)の事業について

公益社団法人不動産保証協会・公益社団法人全日本不動産協会は共に公益社団法人ですが、公益社団法人は、社会的な信用力を得る一方で、その主な事業は公益に資するものである必要があり、さらに行政庁による監督を継続的に受けることとなります。このため、公益法人たる全日・保証において積極的な会員業務支援を行うには限界があるため、事業活動に制限がなく、法人の業務・運営全体について行政庁の監督を受けない「一般社団法人全国不動産協会」が会員支援事業についてその役割を担っていくこととなりました。現在全国組織化に向け準備を進めており、令和2年4月1日より全日グループの新たな関連団体として、会員の業務支援を本格的に開始いたします。主な事業は以下の通りです。

1. 共済事業

正会員(法人の場合は当会に届け出ている代表者1名)を対象とし、下記に掲げるような事由が生じた場合に共済給付金/見舞金を支給します。

▶ 18歳～76歳の会員に対する生命共済保障

- ① 会員が病気で死亡又は会員が不慮の災害(法定伝染病を含む)で死亡のとき 100万円
- ② 会員が高度障害になったとき 100万円

▶ 77歳以上の会員に対する死亡見舞金

会員が病気で死亡又は会員が不慮の災害(法定伝染病を含む)で死亡のとき 10万円

▶ 入院見舞金 会員が引き続き10日以上入院したとき、年度内に1回限り 5万円

- ① 代表者 4日以上/1万円、7日以上/3万円
- ② 配偶者 10日以上/5万円
- ③ 政令使用人 10日以上/5万円

▶ 火災見舞金

会員の事務所、又は現に自ら居住している住宅が、火災による損害をうけたとき 5万円

▶ 配偶者弔慰金

配偶者が死亡したとき 5万円

▶ 人間ドック助成金 ※令和2年度に追加の予定です。

会員が人間ドックを利用したとき、年度内に1回限り 1万円

※上記の共済制度をご利用頂くには、TRA入会申込書の提出が必須です。

2. 相談事業

会員を対象とした電話相談・不動産AI相談などを実施します。全日グループの会員を対象とした相談事業を一本化します。

▶ 事業概要

① 不動産取引に関する電話相談

月曜日／木曜日 午前10時から正午 午後1時から午後4時

火曜日／水曜日／金曜日 午後1時から午後4時 (祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

相談対応は経験豊富な相談員が電話にて行います。

② 不動産取引に関する法律相談(面談)

奇数週の火曜日／偶数週の火曜日と木曜日 (祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

午後1時から午後4時 相談対応は弁護士が面談にて行います。

③ 不動産取引に関する税務相談(面談)

原則第2水曜日(祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中を除く)

午後1時から午後4時 相談対応は税理士が面談にて行います

▶ TRA不動産相談室

相談員 8名 (1日あたり勤務数5～6名) 弁護士 5名 税理士 1名 職員 2名

所在地 東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

TEL 03(5338)0370 FAX 03(5338)0371 Email soudan@fuga.ocn.ne.jp

3. その他

① 資格取得支援

宅地建物取引士、マンション管理士、管理業務主任者など、業務に必須の資格取得を支援する講座を開催します。大手予備校と提携してカリキュラムを組んだ連続講座や単発開催の直前対策講座など様々な開催方法が考えられます。特に宅建試験対策講座は開業見込者に対する全日グループのPRにも繋がります。

② 各種セミナー

全日のステップアップトレーニングや保証の法定研修会とは異なり、テーマに公益性は求められません。会員のビジネスに直結するテーマでの開催が可能です。

【TRA入会申込書未提出の会員様へ】

去る6月25日の第1回法定研修会にてTRA入会申込書を配布しておりますので、そちらをご使用になりご提出下さい。また、にいがた通信をメール配信されている方は、入会申込書を添付しておりますのでそちらをご使用になりご提出下さい。FAX配信の方は協会事務局(025-385-7719)までご連絡下さい。

全日ラビー少額短期保険 代理店募集についてのご案内

全日ラビー少額短期保険株式会社の保険商品を取り扱いいただける代理店を募集しております！ 詳しい内容が知りたい、代理店に興味があるという会員様のもとに担当者が直接ご説明に伺います。下記窓口へご連絡ください。

■【少額短期保険募集人資格について】

商品を販売するには、日本少額短期保険協会が実施する少額短期保険募集人資格の取得が必要となります。

少額短期保険募集人試験についてのお申し込みは http://www.shougakutanki.jp/exam/exam_cbt.html

※保険商品についてはこちらにてご確認ください。 <http://z-rabby.co.jp/product/>

全日ラビー少額短期保険株式会社 お客様ご相談担当窓口

電話：03(3261)2201 〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館

受付時間：10:00～17:00 月曜日から金曜日(祝日および年末年始休業期間を除く)