



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相談会の日 》

不動産業を始めたい方向けの相談会を毎月第4水曜日 県本部で開催！



| | | | | | |
|-------|--------|---------|--------|---------|----------------|
| 本部会員数 | 主たる事務所 | 240社 | 従たる事務所 | 20ヶ所 | (令和元年10月31日現在) |
| 全国会員数 | 主たる事務所 | 31,652社 | 従たる事務所 | 3,665ヶ所 | (令和元年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 |
|----------|------------------|-------------|-------|-----------------------------|--------------|
| R1.10.18 | 新潟県知事 (1)5487 | 新潟不動産開発(株) | 武井 和幸 | 新潟市中央区花園二丁目 3-2 飛鳥ビル 302 | 025-369-5010 |
| R1.10.25 | 新潟県知事 (1)5488 | (株)郷建築事務所 | 郷 勇 | 小千谷市平沢二丁目 23-19 | 0258-82-1134 |
| R1.10.25 | 新潟県知事 (1)5489 | (有)エヌ・ピー・エス | 中山 弘文 | 新潟市北区島見町 2434 番地 34 | 025-255-4400 |

●会員変更事項

| 商号・名称 | 変更事項 | 変更内容 |
|-------------------------------|----------------|---------------------------------|
| ライフデザイン合同会社 | 所在地の変更 | 新住所: 〒940-2015 長岡市江陽2丁目11番4号 |
| (株)ジェイ・エス・ビーネット ワーク 新潟駅前店 | 政令使用人・専任取引士の変更 | 新使用人・取引士: 齋藤 薫 (埼玉 25868号) |
| (株)ジェイ・エス・ビーネット ワーク 新潟大学前店 | 政令使用人の変更 | 新使用人: 三浦 隆彰 |
| (株)AIプランニング 新潟支店 | 政令使用人・専任取引士の変更 | 新使用人・取引士: 齋藤 勉 (新潟 5174号) |

第3回法定研修会 ※会員の皆様には11月中旬に案内郵送予定

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 「宅地建物取引契約における水害リスクの説明」

講 師 : 新潟市河川管理課 担当者 様

テーマ② 「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 様

●全日ステップアップトレーニング(売買基礎編) 開催のご案内

※会員の皆様には10月上旬 FAX・メールにて案内済

宅地建物取引業法の一部改正により、「宅地建物取引業者は、その従業者に対しその業務を適正に実施させる為、必要な教育を行うよう努めなければならない」(第31条の2)と定められたことを受け、当会では、幅広く会員各社の従業者教育にお役立て頂くため、「全日ステップアップトレーニング」を開講しており、今年度も下記の日程で開催いたします。カリキュラムは、実際の業務の流れに沿って構成されておりますので、講義を通じ、宅地建物取引業の基礎を具体的かつ解りやすく学ぶことができます。ぜひ、皆様の会社の従業者教育の機会に、本研修の受講をお勧めいたします。

日 時 : 11月21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 無料 ※会員外(一般) 7,500円(教材費含む)
 研修科目 : ① 宅地建物取引業法と従業者の基本的心得 ② 物件調査と価格査定 ③ 契約書の知識
 ④ 重要事項の説明 ⑤ 契約の締結、決済・引渡し、登記

●報酬額表が新しくなりました！

10月1日より、消費税額変更に伴い、報酬額表が新しくなりました。会員の皆様(本店・支店いずれも対象)には、月刊不動産10月号(10月15日頃到着)にA3サイズを二つ折りにした「報酬額表」を同封しておりますので、現在掲示している既存の報酬額表と差替えて掲示して頂きますようお願いいたします。また、本会ホームページからもダウンロードができますので、ご活用ください。本会ホームページ(<http://www.zennichi.or.jp/>) 会員ログイン後、会員向けコンテンツ「報酬額表ダウンロード」より

●第55回全国不動産会議高知県大会参加報告

10月3日(木)、第55回全国不動産会議高知県大会が、高知県高知市にある「高知市文化プラザかるぽーと」にて盛大に開催されました。当日は、台風18号の影響で局地的な豪雨に見舞われるなど大会開催が心配されましたが、開催時刻の午後になると一転、晴れ間が見えるなど天候が回復致しました。全国から会員や関係者が1200名を超えて集中、新潟県本部からは8名が参加致しました。

冒頭の歓迎あいさつとして、清水 高知県本部長は、「本日は台湾の協会員20名をはじめ、全国より1200名を超える皆様方を高知にお迎えし、全国不動産会議を開催させて頂けたことに感謝申し上げます。青い太平洋、桂浜や四万十川・仁淀川、四国のカルストなどのたっぷりの自然とたくさんの緑に育まれたおいしい空気、全国に広まった『よさこい』などの元気な土佐文化をご堪能下さい。」と述べ、続いて原嶋和利理事長が壇上に立ち、「本大会では、『龍馬の夢、土佐から創まる物語～高知で心のせんたくを。～』をテーマとする記念講演や調査研究発表を通し、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。」とあいさつされました。

第一部 記念講演では、「坂本龍馬と大政奉還」と題し、独立行政法人国立文化財機構京都国立博物館 学芸部 上席研究員 宮川 禎一氏による講演が行われ、第二部では、調査研究発表として、『生涯活躍のまち』構想の現状と課題～行政と不動産業による市街地活性化の取り組み～をテーマに、国土館大学理工学部教授で一級建築士の南泰裕氏をコーディネーターに迎え、計6名によるパネルディスカッションが行われました。

その後、会場を「ザ クラウンパレス新阪急高知ホテル」に移し交流会(懇親会)がスタート。高知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「玄蕃太鼓」、後半には「しばてん踊り」が披露されました。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々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10月22日、栃木県で開催される予定となっております。

事務局 北



●全国一斉不動産無料相談会開催報告

10月1日、新潟市中央区にあるNEXT21 1階のイベントスペースにて、全国一斉不動産無料相談会を開催致しました。当日は、17組18名の方が来場され、専門相談員が個別で、法律相談(6件)、税務相談(6件)、建築相談(2件)、一般相談(3件)にお応えしました。

全日本不動産協会では、不動産に対する認識を深め、トラブルの未然防止を図るための有意義な相談活動として、昨年から、協会設立の日の10月1日に47都道府県で一斉に相談会を開催しており、こちらの相談会は、当会のメインイベントの一つとして毎年継続する予定です。



●第2回法定研修会 開催報告

10月22日(火)、新潟市中央区にある新潟ユニゾンプラザ 多目的ホールにて、第2回法定研修会が開催され、119名の皆様が出席されました。今回の法定研修会は、オープンセミナーとして広く一般の方へ周知させていただき、当日は多くの一般者の参加がございました。

第1部は「地域の活性化が、日本の元気を取り戻す鍵」と題し、フリーキャスター・事業創造大学院大学客員教授の伊藤聡子氏よりご講演頂きました。講演タイトルである「日本の元気を取り戻す鍵は、地域経済の活性化」を持論とし、地域に根差した独自の取り組みで活躍する人びとやビジネス事例、伊藤氏自らが地域をイキイキと輝かせるヒントを数多く取材しており、講演の中でも地元企業の取り組みなどを取り入れながら分かりやすくお話頂きました。

第2部は「新潟市 空き家の現状について」と題し、新潟市住環境政策課 主幹 藤田 豪氏よりご講演頂きました。平成30年住宅・土地統計調査結果のデータを基に丁寧な説明を頂くとともに新潟市の空き家の現状並びに新潟市の取り組みについてお話頂きました。

第3部は、「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」と題し、アーキテナー級建築士事務所 一級建築士 中谷 龍海 氏よりご講演頂きました。

中古物件の取引において、注目されている「インスペクション」について詳細な資料と共にご講演頂きました。講演時間が短く詰め込んだ内容となりましたが、提供頂いたレジュメは今後の業務にも役立つ内容となっております。

次回第3回法定研修会は、12月17日(火)に開催いたします。

教育研修委員会



第1部講師

フリーキャスター 伊藤聡子氏



第3部

講師中谷龍海氏とステージ上の様子



●新潟県有地売却のご案内

新潟県総務管理部管財課より、新潟県有地売却にあたり、次ページの日程で入札が開催される旨の案内がございましたので、会員の皆様に周知致します。※入札前に現地説明会(11/7)もご致します。

物件情報① 名 称： 燕警察署跡地
所 在 地： 燕市東太田字砂山 2941 番 1 外1筆

物件情報② 名 称： 宇都宮職員住宅跡地
所 在 地： 十日町市本町六の一丁目 73 番

入札日程① 日 時： 令和元年11月22日（金）午前10時
場 所： 県庁11階 入札室

入札日程② 日 時： 令和元年11月27日（水）午前11時
場 所： 十日町地域振興局 第1会議室

物件や日程の詳細については、こちらのHPをご覧ください。<http://www.pref.niigata.lg.jp/kanzai/1198515643773.html>

●群馬県不動産単独公売のご案内

群馬県前橋行政県税事務所より、同事務所が税金の滞納により差し押さえた不動産の公売についての広報依頼がございました。物件の詳細については、下記のHPをご覧ください。

<https://www.pref.gunma.jp/04/a4310031.html>（群馬県の公売案内のページ）

●事務所備え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。下記に記載いたしました調査基準となる内容に従い、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、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（令和1年10月1日施行 税率10%）の揭示等

- ① 宅建業者票……県本部にて販売（1部150円 用紙）
- ② 報酬額表……ラビーネット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……ラビーネット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……ラビーネットにてダウンロード可 県本部にて販売（ケース付き1部250円）
- ⑥ 従業者名簿……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……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）……ラビーネットにてダウンロード可

◎取引の態様の明示、誇大広告等の禁止等

- ⑩ 不動産取引における公正取引競争規約に基づいた広告の掲載

※ラビーネット

<https://portal.rabynet.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