

とやのがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2010. 1. 15 第214号 (毎月15日発行)

由行
徑不
好胤

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

謹んで新春のお慶びを申し上げます

会員皆様のより一層のご繁栄とご健勝をお祈り致します。



冬の鳥屋野潟(とやのがた)と東北電力ビッグスワンスタジアム(新潟市)

日本が招致活動を進める2018年と2022年
サッカー・ワールドカップ(W杯)開催地に立候補!

東北電力ビッグスワンスタジアム

2001年3月に完成した鳥屋野潟の「ビッグスワン」は4万2300人を収容でき、デザインの美しさで定評のあるスタジアムです。冬になるとシベリアから、スタジアムの周辺にたくさんの白鳥が来て休む姿から、ビッグスワンの白く優美なアーチを描いた屋根はイメージされました。2002年の日韓共同開催W杯時には、アイルランド vs カメルーン、クロアチア vs メキシコ、デンマーク vs イングランドの3試合が行われました。

また、新潟県は、2018年・2022年に日本が招致を目指しているサッカーのW杯の国内開催スタジアムとして再度申請しました。

時代の変革に対応して 組織と意識の刷新を！



(社)新潟県宅地建物取引業協会
会長 志田 常弘

新年おめでとうございます。いつもは協会の運営にご協力をいただき、ありがとうございます。

いよいよ来年度(今年4月)から「公益社団法人」の試行期間に入ります。そこで今一度総合的な観点から説明をまとめ、会員の皆様からいっそうご理解を賜りたいと思います。長い文章になりますが、最後までお読みいただきたくお願い申し上げます。

<変化をチャンスに。時代の節目に飛躍を！>

「進化論」を著したダーウィンの言葉として有名なフレーズがあります。
『この世に生き残る生物は、最も強いものではなく、最も知性の高いものでもなく、最も変化に対応できるものである。』

歴史の変遷においては当然のことですが、人生においても、業を営む者にとっても、時勢の変化に対応して自らを変えていこうとすることは、生き残る上で、あるいは事業などをより発展させていく上で、きわめて重要なことであるとされています。

私たちの業団体においても、この度の「公益法人」問題は、正に変革をいきなり突き付けられたものでした。すなわち、今よりも『上』の「公益社団」に移行するか、それとも『下』の「一般社団」に行くかというものでした。

100年ほども前に民法で制定され、今日ではその数25,000にも増加して、しかも不祥事も相次ぐ、これまでの『公益性』社団法人、財団法人は、私流にあって言えば、確かに玉石混交の状態になっていました。

社団法人でいうならば、それを原則、納税の義務を免ぜられる「公益社団法人」と、それを免ぜられない「一般社団法人」に分離するというのですから、まさに玉と石を分けおくようなものであると言えます。

国家の根幹を形成する重要なものとして徴税があげられますが、その役を免

ぜられることは、ひとつの『ステータス』を得るということに匹敵すると言えます。

この期に臨んで、上部団体である「全宅連」「全宅保証」は、ともに「公益社団法人」を採択する方針を明らかにし、各県宅建協会もこれに総じて歩調を揃えることとしました。本県協会も理事会、総会で上記の方針が決定されたことは、まことに時宜を得たことありました。

その理由は近年の私たちの業界をとりまく環境にあります。

ひとつには、中央の大手不動産業者の際立った地方進出の現状にあります。さらには、金融関係、郵政関連の大企業が新たに不動産業界への参入の意欲を示している点にあります。

例えば全国の地方商店街が、中央大手の物販業者に、顧客を奪われ、疲弊の途をたどっていることは、決して他人ごとではありません。

また、県内にもある同業他団体と会員獲得の競争をしている現状においても、「公益社団法人」の看板を持って対抗しなければなりません。

私たちの業界が「公益社団法人」の名のもとに、その『ステータス』性の存在を目指として、公益に即した広い視野を持って、日々研鑽を積み切磋琢磨して、高い志を指向して団結するならば、それでこそ、大手不動産業者に拮抗することができ、同業他団体にも遅れをとることなく、必ずや顧客の満足を得ることができ、その結果社会に信用を打ち立てていける道であるといえるのです。

〈本県協会の問題点とその対応策。〉

さて、順調に進捗してきた本県協会の公益法人問題でしたが、いよいよ来年度からその試験運用に入ります。その観点は、

- ① 県協会本部が1号会費会員ベースで年間1会員当たり 36,000 円(従来の県協会本部の会費)プラス 6,000 円(各支部が独自に徴収していた支部会費は全支部ともなくなるので、各支部会員は一律 6,000 円を加算して県協会本部に県協会本部の会費として納入することになる)の合計 42,000 円。これで従来の、県協会本部と各

支部でやっていた、協会実務事業をすべて達成することが可能か。

② 各支部は県協会本部からの交付金だけで、どのような支部運営ができるか。

以上の2点が大きな問題となります。

〈全会員一律 42,000 円会費で全事業を。〉

まず、①について説明しますと、結論としては可能であるという試算がなされています。それを具体的に数字で説明しますと、以下のようになります。

これまで、各支部は独自の立場で、県協会本部の会費のほかに、それぞれの額(少ない支部で1会員当たり 6,000 円。多い支部で 36,000 円)を徴収して、県協会本部からの交付金等に加算して、支部運営をしてきました。しかし各支部の主要な維持管理費としてあげられる、各支部が独自にかかる事務員人件費の合計と、各支部が支払う事務所賃借料の合計を足しただけで総額約 4,800 万円となり、一方、各支部が独自に徴収している支部会費の合計額は約 4,700 万円となっていますから、これを見るとおおよそとして各支部の支部会費は、実は、各支部の人件費と事務所賃借料に当てられていたということが言えます。

このことから見ると、各支部で人件費や事務所賃借料を払わなくとも良いとなれば、一律 42,000 円の会費で今までの協会実務事業を県協会本部で全部できるということが十分言えるのです。

公益比率(これは事業費の支出の 50%以上を公益目的事業に費やすとするもので、公益比率を維持することを説明するとすると、たとえば逆エンゲル係数のような関係になりますと言うことができます)を保つには、管理費等の支出の点から、今のような大小不揃いのまま各支部が残り、従来通りの支部運営をすることはできませんから、これからは、県協会本部で一括して 42,000 円の会費で、従来の県本部の事業と各支部の事業を合わせた、すべての事業をやろうということです。

そのためには、県協会本部で新たに「支部係(仮称)」という部署を置いて、各支部運営のための専門の事務職として、仕事にあたらせるということになると

思います。各支部の支部長や支部会員はこの新しい支部係の専任職員に、これまで各支部職員に接していたとおり対応をしていただきたいということになります。昔とくらべて通信や交通が格段に発達していますから、初めは戸惑いもあるでしょうが、慣れてくれば十分可能と思われます。

〈各支部を大小 そのまま温存したので、その分、運営はシンプルなものに。〉

②について説明します。

これも数字をあげて説明しますと、現在の試算では会員1人当たりおよそ10,000円の交付金を出すことが可能とされていますから、通常の協会実務事業を全部県協会本部がやってくれるとなれば、この支部交付金は、全額を支部の基礎的運営費に当てられることになります。もともと県協会本部としては、この各支部に交付する1会員当たり10,000円については最初から公益比率に組み入れていませんから、公益支出とならない、支部会員の親睦費用に当ててもかまわぬことになります。

さらにこれから支部のあり方について説明しますと、大小11支部を存続させたことによって、公益支出(先の逆エンゲル係数)の点から言って、支部の管理費的なもの、共益的なものに潤沢な支出ができないことになり、支部独自の活動は極めて制限されることになります。従って、各支部の必要な協会実務事業はすべて公益比率を勘案しながら、県協会本部が効率よくやることになります。(前述したように支部の人事費、賃借料など一切かけないことになるので、十分できる計算になるとされています)

今後は、各支部の最も重要な仕事は、県協会本部に送る役員の選出母体となることになります。

〈試行錯誤 可 の「公益法人」事業運営。〉

以上①②について説明しましたが、来年度を、公益社団法人になった場合の会費42,000円で試験運用期間と位置づけて、試行してみるわけですが、もし万一にも、①②のような計算通りにいかない場合はどうなるかということです。

これについては一応の準備はしております。それは、このたび公益法人としての資産を確定するに当って、各支部からそれぞれの支部の「剰余金」から1会員当たり 50,000 円の計算で総額約 7,000 万円余を新公益法人の特定資産の一部として拠出していただいております。もし万一、会費 42,000 円(これにより県協会本部の通常予算の総額は約 1 億 3,000 万円になります)で従来の事業ができない、さらに予算が必要なのになってしまったとしても、すぐさま会費の値上げをしなければならないということではないということです。

①②の説明のところで申し述べてきましたが、計算上は、県協会本部として、これまでの各支部の事業はすべてできることになっているものですから、仮にその時点で予算が足りなくなったとしても、その額はせいぜい年間 500 万円前後のことと思われます。その場合は、先に述べた特定資産の一部から取り崩す形でとりあえず使用することです。そして 2 ~ 3 年くらい試行錯誤してみることです。もし恒常に真実、予算が足りないならば、その時は会費の値上げは必要となるかもしれません。

しかし、現状の計算では事業の全てが従来通りできると試算が成り立つていて、42,000 円以上の会費を初めから設定する必要はないわけです。

大事なことは、まず 42,000 円でやってみることです。仮に苦しいことや新しいことに対する不安があったとしても、それを克服していく努力と志が大切です。私たちの協会も変わることを恐れていません、変わるべきは変わらなければなりません。「公益法人」が、今それを求めているのです。

〈熟してからもぐか、もいでから熟させるか。認定申請の時期。〉

「公益法人」の認定申請に当っては、当初は「公益法人」たるに足るべき事業を実績としてから、申請した方が認可され易いとされていましたが、直近の説明会などでは、認定時に要求される大切なことは、実行できる計画性と公益性を求めようとする志が確認できれば可とするという実態が報告されています。要は公益性に対する「志」の程度が重要なのであって、認定の途中、またはそ

の後においても、試行が繰り返されることはあっても良いとされているということです。とすれば、認可を受けた後にも、しかるべき、事業や組織等の改変があっても良いことになりますから、完全無欠な内容にならなければ、認定申請できないというものではないということです。

〈公益比率は“逆エンゲル係数”〉

ここで^注として一言述べておくと、問題は懇親会等の飲み会のことです。従来県協会本部の主催でやっていた、定時総会の後の懇親会や、県協会理事を対象とした新年会などは、一応従来通り予算をとることもできますし、公益比率についても問題ないとされています。

しかし、支部レベルの懇親会は各支部が従来どの程度開催していたかは不明ですが、おそらくこれからは総じて年間1～2回程度になって、しかも参加者から、その費用の半分または全部に近いくらいの負担をしてもらう必要が生じるでしょう。ともかく、公益法人になったら、懇親会などの会員のみのサービスは減らさなければならないことになります。公益比率は、先に述べたように逆エンゲル係数のようなものですから、会員の飲み会や管理的な支出に多くの予算をさくことは、公益比率を落とすことになるので極力慎まなければなりません。逆に言えば、会員各位においてこのような我慢が凌げるならば、42,000円の会費でちゃんと運営できると確信できるとするものであります。

ともかく、およそ新潟支部以外の支部では会費の総額がかなり下がることになるわけですから、ともかく、一応そのことを喜んで来年1年は努力してやってみて欲しいのです。他の支部のことは言うつもりはありませんが、私の所属する支部では、もし、懇親会や支部会員向けで、公益性のないものは参加者から相応の費用を出してもらってやろうと思っています。もしどうしても会費でやらなくてはならない事業であるならば、公益比率を勘案した上で堂々と全会員レベルでやればよいのです。どうしても必要な事業となるならば、最終的に会費の値上げもやむを得ないというものです。（もちろん会費の値上げは総会決

議事項となります)

＜「志」高く立てれば、やれないものなし。＞

以上に述べてきたとおり、時代の要請で公益法人改革が必要となり、「公益社団法人」が新しく制定されることであれば、先に述べたような理由で私たちが「公益社団法人」の認定を求めるわけにはいきません。私たちの協会会員が生き残って、業を繁栄させていくためには、自らが変わらなければならぬとなれば、変わっていかなければなりません。それは、今まで述べてきたとおり、やってもできないほど難しいものではないのです。





新春ごあいさつ

新潟県知事 泉 田 裕 彦

平成 22 年の年頭に当たり、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

貴協会におかれましては、日ごろから安全で優良な不動産の供給と取引の公正確保を通じて県民生活の向上に大きく貢献しておられますことに、深く敬意を表します。

昨年は「新潟」の魅力を広く全国の皆さんにお伝えすることができた 1 年でした。天皇皇后両陛下を始め、多くの皇族方の御臨席を賜り開催された「第 64 回国民体育大会 トキめき新潟国体」では、45 年ぶりの総合優勝を果たし、「天皇杯・皇后杯」を獲得することができました。また、「第 9 回全国障害者スポーツ大会 トキめき新潟大会」でも、本県選手は過去最高となる 52 個の金メダルを獲得し、日々たゆまぬ努力を重ねる者が放つ輝きの強さに感銘を受けました。さらに、大河ドラマ「天地人」の放映により、時代の先導者として義を重んじ、人々の暮らしぶりにも目を配り続けた直江兼続や彼を取り巻く越後の逸材に光が当たり、県内各所のゆかりの地には多くの観光客が訪れるとともに、地域のプライドを私たちが改めて胸に抱き、訪れる人へのおもてなしの心も一層育まれました。このほか、3 年に 1 度開催される「大地の芸術祭」や「新潟デスティネーションキャンペーン」なども好評であり、多くの方々に新潟の魅力をお伝えできたのではないかと考えております。

さて、最近の住宅宅地情勢について見ますと、昨年 9 月に発表された平成 21 年度地価調査結果によれば、県内の地価は 14 年連続で下落となり、県内経済の減速等を反映して、下落幅は 6 年ぶりに拡大し、昨年までの地価の持ち直し傾向に陰りが見られる状況にあります。政府は、住宅版エコポイント制度の創設、住宅金融支援機構が行っている長期固定金利住宅ローン「フラット 35」の金利優遇の拡充等を始めとする緊急経済対策を昨年末にまとめましたが、その効果が期待されるところです。

一方、宅地建物取引業法については、耐震偽装問題を契機に近年多くの改正がなされ、宅地建物取引業に携わる皆様には、消費者保護の観点から、これまでにも増して、その社会的な責任を果たすとともに、県民の皆様からの期待に応えることが強く求められているものと思われます。

県といたしましては、宅地建物取引業法の適正な執行により、不動産取引の公正を確保するとともに、住宅や宅地の耐震化の促進などにより、県民の皆様が安全で安心に暮らせるよう努めてまいります。

本年は、A P E C 農業大臣会合の新潟市開催など、引き続き新潟を、全国、そして世界へアピールするチャンスの年であります。昨年の成果をしっかりと検証し、さらに新たな一步を踏み出すような取組を行ってまいりたいと思います。

終わりに、貴協会のますますの御発展と会員の皆様の御多幸をお祈りいたしまして、新年のごあいさつといたします。



年頭の辞

新潟市長 篠田 昭

社団法人新潟県宅地建物取引業協会の会員の皆様、新年明けましておめでとうございます。貴協会におかれましては、不動産の有効活用に対する助言や優良物件の安定供給・企画立案などを通して社会経済活動の進展に大きくご貢献いただきしております、志田会長をはじめ会員の皆様のご努力に対し深く感謝申し上げます。

昨年は全国が大変厳しい経済環境におかれる中、NHK大河ドラマ「天地人」放映やJRの「デスティネーション・キャンペーン」開催などにあわせて「大観光交流年」と銘打った取り組みを進めてまいりました。

市独自の大型企画「水と土の芸術祭」を昨年末まで開催し、日本一の信濃川と日本第2位の水量を持つ阿賀野川という2つの母なる川から育てられた新潟市には、素晴らしい「水と土の暮らし文化」があることを、市内全域に設置された野外アートを訪ね歩くことで実感いただけたと思います。

また、夏の甲子園では日本文理高校野球部が県勢初の準優勝に輝き、この勢いを活かして、秋のトキめき新潟国体、トキめき新潟大会も大成功を収めました。

一方で、日本の国づくりは昨年新たな段階を迎えました。本格的な政権交代によって誕生した鳩山政権は、「地域主権時代の実現」を政権が最も大切にする政策に据え、「地域主権時代の担い手は基礎自治体（市町村）」との方向を明確にしました。

これと並んで注目すべきことに「東アジア共同体の構築」があります。政府は従来の港湾整備の見直しを表明し、日本海側港湾の重要性に着目している今、成長著しい中国などとしつかり向かい合う日本をつくっていくことは喫緊の課題です。私たちはこの機会に、本州日本海側で群を抜く拠点性を持つ新潟港を、北東アジアと首都圏・中部圏を結びつける中枢拠点港として国に位置づけさせるよう運動に取り組む必要があります。

鳩山政権の個別施策にはまだ評価の難しいものも多く、新年度予算の編成も大変難渋しています。しかし、基礎自治体中心の地域主権時代を切り開くため、鳩山政権の諸施策が有効に機能するよう、できる限りの政策提言・提起を行っていきます。

先の見えにくい時代ではありますが、これからも皆様のご協力のもと、「日本海政令市としての拠点性発揮」「ずっと安心に暮らせる新潟」の両面を目指して、市民力、地域力を結集していきましょう。

結びに、社団法人新潟県宅地建物取引業協会のますますのご発展と会員の皆様のご多幸を祈念し、年頭の挨拶といたします。





新春ごあいさつ

新潟県議会議長 帆 荘 謙 治

新年あけましておめでとうございます。

社団法人新潟県宅地建物取引業協会の皆様におかれましては、希望に満ちた平成22年の新春をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。

貴協会におかれましては、日頃から宅地建物取引業の健全な発展に努められ、安全で快適な住環境の提供を通じ、県民生活の向上と地域経済の発展に貢献されておりますことに対し、心から感謝を申し上げます。

昨年は、天皇陛下御即位20年の記念すべき年に、天皇皇后両陛下の御臨席を賜り、45年振りとなる「トキめき新潟国体」が開催されました。

また、夏の全国高校野球選手権大会で、日本文理高等学校が「準優勝」という快挙を成し遂げました。決勝戦での「越後人」の粘り強さ、直向な姿は、全国に感動を与えました。

さらには、NHK大河ドラマ「天地人」の放映を契機に全国から多くの観光客が来県されるなど、新潟の新たな魅力が再発見された年でもありました。

このように、昨年は本県が未来に向かう出発点となる感動的な年でした。

今、我が国は、世界的な金融危機に端を発し、景気後退が続き、さらには、穏やかなデフレや円高が、経済並びに国民生活に大きな影響を及ぼしています。

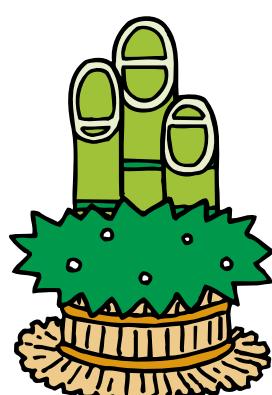
このような社会情勢の中、日本全体が元気を取り戻していくためには、地域に権限と財源を移譲し、地域の実情に即した行政運営により、それぞれの地域が誇りと自信を持てる「地域主権国家」を実現することが何より大切であると考えております。

また、県政を取り巻く情勢は、財政再建、医療・福祉・教育の充実や地域経済の活性化、安全・安心な社会の構築など、県民生活に直結する重要な課題が山積しております。

県議会といったしましては、これらの課題に積極的に取り組み、県民の皆様が安心して生活でき、将来に希望の持てる魅力ある新潟県の実現をめざし、議員一同全力を挙げて各種施策の推進に努める所存であります。

本年が県政発展の飛躍の年となりますよう、皆様方の一層の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

年頭に当たり、貴協会のますますの御発展と会員の皆様の御健康と御多幸を心からお祈り申し上げまして、新年のごあいさつといたします。



新年のご挨拶



業界のオピニオンリーダーの役割を果たし、
国民の住生活の安定向上を目指す

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
会長 伊藤 博

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことに感謝申し上げます。

昨年の我が国の経済は、国民の景気実感を反映している名目GDPの成長率がマイナスとなり、失業率も高水準で推移するなど、厳しい状況がありました。

不動産市場では、平成21年の年間住宅着工件数は80万戸を切ることが予想されるなど激減し、地価公示と都道府県地価調査の結果は、全国的な地価下落の傾向を示すものとなりました。

また、昨年の衆議院議員選挙で政権が交代し、土地住宅税制・政策等を提言する環境が大きく変わりました。

こうした中、全宅連では、住宅市場の活性化は、国民の生活基盤の確立のみならず、我が国経済のけん引役を果たしており、住宅不動産政策の推進が重要であるとの認識から、都道府県宅建協会と連携し、政府に対して、平成22年度税制改正・土地住宅政策について提言をしてまいりました。

この結果、政府税制改正大綱において、適用期限を迎える各種税制の特例措置の延長と住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡大という成果を得ることができましたことは、みなさま方のご協力によるものであり、深く感謝申し上げる次第であります。

本年の活動について申しますと、組織運営面では、昨年6月の通常総会において、全宅保証とともに、公益法人改革関連3法に対応し、公益社団法人への移行認定を目指す決議をしたことを踏まえて、組織、財務体制を含めた準備を進めてまいります。

業務支援事業の実施としては、月間アクセス400万件、物件数30万件を誇る「ハトマークサイト」において、パソコン操作に不慣れな方のためのファックスによる代行登録と、必須項目のみを物件登録する「かんたん登録」画面の構築などにより更なる利用促進を図るとともに、賃貸不動産管理において、賃貸不動産管理業の独立性・健全性、社会的信用の確保を目的として「賃貸不動産経営管理士」制度を推進し、賃貸不動産管理業の法制化に向けた活動を展開してまいります。

事業環境の整備・改善活動としては、不動産流通市場の活性化のために、既存住宅の流通促進に関する各種施策について提言を行うとともに、取引制度研究会において早期・安全・確実な不動産取引が行える「不動産取引所」の検討を続けてまいります。全宅連不動産総合研究所においては、不動産業を取り巻く法制度や経済・社会情勢の変動に対応した土地住宅税制・政策等に関する提言の研究を実施してまいります。また、不動産取引全般を網羅する「不動産取引法」の研究も行ってまいります。

全宅連では、本年も不動産業界最大の団体として業界のオピニオンリーダーの役割を果たしていくとともに、消費者利益の擁護、増進に努め、国民の住生活の安定向上を目指す等、公益活動も推進してまいります。

最後に会員のみなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

「宅地建物取引業法施行令」一部改正について
(農地法等の一部改正による重要事項説明の説明事項の一部削除について)

— (社)全宅連 —

第171回通常国会において「農地法等の一部を改正する法律」が可決成立し、平成21年6月24日に公布されました。それに伴い「宅地建物取引業法施行令」が改正され、重要事項説明の説明事項が一部削除されることとなりましたのでお知らせ致します。なお、本改正は平成21年12月15日より施行されております。

資料が必要な方はお手数ですが本部事務局(担当:阿部、石山)迄、ご連絡をお願い致します。

政府における「緊急経済危機対策」について

— (社)全宅連 —

昨今の経済情勢は深刻な状況にあり、これらを早期に回復することを目的とした政府における「経済危機対策」が平成21年12月8日に発表されました。今回の対策では住宅取得支援の一環として、住宅版エコポイント制度の創設や、直系尊属から居住用家屋の取得資金に係る贈与税非課税制度の非課税枠を拡大、及び住宅金融支援機構によるフラット35の優遇金利の引き下げ等が具体的な施策として盛り込まれました。

資料が必要な方はお手数ですが本部事務局(担当:入沢、天井)迄、ご連絡をお願い致します。

【お問い合わせ先】

- ・住宅版エコポイントについての相談窓口
(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター ※土日、祝日も受付しています。
電話 03-3261-9358 (10:00~12:00 13:00~17:00)
- ・国土交通省ホームページ <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/>
今後、詳しい制度内容が決まり次第、上記ホームページ等でお知らせ致します。
- ・独立行政法人住宅金融支援機構 <http://www.jhf.go.jp/>
経営企画部広報グループ 電話 03-5800-8019

期限内適正申告及びITを利用した申告への協力のお願い

— 関東信越国税局 —

税務行政につきましては、日ごろからご理解とご協力をいただき深く感謝申し上げます。さて、ご承知のとおり、所得税は、納税者自らが税法の定めに従って所得金額とその税額を正しく計算し、期限までに自主的に申告と納税を行うこととなっております。

しかし、土地や建物などを売却した場合の譲渡所得は、毎年継続的に発生する所得ではないため、納税者の方々は、申告の手続きや計算の方法等について馴染みが薄いように思われます。このため、税務当局におきましても、各種広報等を通じ、税法及び期限内適正申告の周知を図るとともに、ITの活用によって、納税者自らが申告書等を作成できるよう国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」や、自宅等のパソコンからオンラインで各種申告・納税を行うことができる「e-Tax(国税電子申告・納税システム)」の利用を推進しております。

どうかこの点をご賢察いただき、お忙しい中誠に恐縮ですが、機を見て、会員皆様より譲渡所得のある納税者の方々に対して、期限内適正申告及び国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」等の利用についてのご助言をしていただきますようご協力をお願い申し上げます。

また、会員皆様による「e-Tax(国税電子申告・納税システム)」の利用についてもご協力をお願い申し上げます。

県有地の売払いに関する媒介の一時中止のお知らせ

宅建にいがた 12 月号 (P 4) に掲載した県有地の売払いに関する媒介依頼の内容について
県の売却手続きの都合により、下記の通り変更通知がありましたのでお知らせ致します。

- ・該当する物件…物件番号 4 ~ 8
- ・媒介業務申込一時中止期間…平成 22 年 1 月 13 日から別途通知する日まで
※物件番号 1 ~ 3 については継続します。

<お問い合わせ先>

新潟県交通政策局港湾振興課 万代島・東港管理室 (電話番号) 025-280-5463

本会の会員皆様で、建設業における新潟県知事許可業者の皆様

1. 本会は、平成 10 年 5 月 1 日、新潟県との間で、「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」に調印致しております。
2. 経営事項審査については、平成 18 年 5 月 1 日から防災活動への貢献の状況項目が新たに加えられました。
3. 証明書を必要とされる会員皆様には、本会で証明書を発行致しますので、本部事務局 (担当: 天井、入沢) 迄、ご連絡をお願い致します。

IT 講習会を開催致します

本部事務局では、会員皆様を対象とした IT 講習会を行っております。
ハトマークサイト・レインズの操作、インターネットによるホームページの閲覧、メールの送受信等、基本操作の説明を無料で致します。

お申し込みは、本部事務局 (担当: 入沢、天井) 迄、ご連絡をお願い致します。

バナー広告の募集について

協会ホームページのバナー広告を募集致しております。当協会のホームページは 1 日平均 192 件 (12 月実績) のアクセス数があります。不動産専門サイトとしての信頼性は高く、会員皆様の事業案内や物件 PR 等、営業戦略のツールとしてご利用下さい。
料金は 1 年間 4 万円になります。

お問い合わせ・お申し込みは、本部事務局 (担当: 阿部、入沢) 迄、ご連絡をお願い致します。

暴力団対策法で禁止されている 21 の行為 — その 2 — (7 項目を抜粋)

- ⑧借金の免除や借金返済の猶予を要求する行為
- ⑨不当な貸付け及び手形の割引を要求する行為
- ⑩不当な信用取引を要求する行為
- ⑪不当な株式の買取り等を要求する行為
- ⑫不当な地上げをする行為
- ⑬土地・家屋の明渡し料等を不当に要求する行為
- ⑭交通事故等の示談に介入し、金品等を要求する行為



新潟県交通安全対策連絡協議会より

— 飲酒運転根絶にご協力下さい —

- ・酒気帯び運転—50 万円以下の罰金又は 3 年以下の懲役
- ・酒酔い運転—100 万円以下の罰金又は 5 年以下の懲役

賃貸不動産管理業協会よりお知らせ

◇入会募集中

当協会では、賃貸不動産管理に関する各種研修の実施、法律改正、判例、業界動向等の最新情報を提供し、多様化する賃貸不動産管理業務を実態に即した事業を展開することで会員皆様の資質及び業務の向上を多角的にサポートしてまいります。入会金は20,000円、年会費は24,000円(中途入会については月割)ですが、平成21年度(平成21年4月～平成22年3月)にご入会された会員皆様に対して、受付順に30名様迄助成金として20,000円を交付致しております。現在、ご利用枠がございますので、会員皆様のご入会をお待ちしております。



◇住宅用火災警報器の斡旋について

消防法改正により、平成23年5月末まで全国すべての住宅に、火災警報器の設置が義務化されます。当協会では、住宅用火災警報器主要メーカーと提携し、特別価格での機器の斡旋を行います。頒布の対象は、宅建協会の会員皆様限定とさせていただきますので、是非ご利用下さいますようお願い申し上げます。

○斡旋器機…斡旋を行うのは以下3社の器機です。

綜合警備保障 (ALSOK)	パナソニック電材システム(株)	能美防災(株)
----------------	-----------------	---------

○注文方法

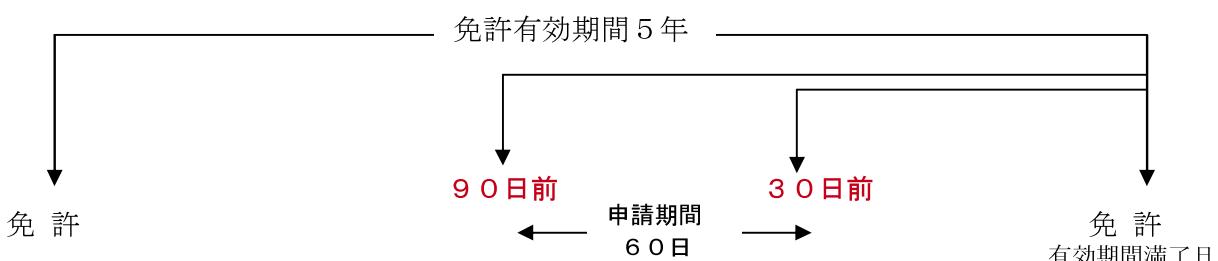
申込用紙(チラシ)を、**全宅連ホームページ TOP>宅建協会会員ログイン>火災警報器の設置義務化**よりダウンロードの上印刷し、必要事項を記入し、直接各メーカーにFAXにてご注文下さい。なお、価格・機能等の詳細については、お手数ですが申込用紙(チラシ)でご確認いただとか、本部事務局迄、ご連絡をお願い致します。

*入会案内の請求や、火災警報器のお申込方法につきましては、お手数ですが本部事務局(担当:阿部、石山)迄、ご連絡をお願い致します。

宅地建物取引業免許の更新の手続きについて

宅建業の免許更新は業法施行規則第3条の規定により、**免許有効期間満了の90日前から30日前までの間に免許申請書を提出するよう定められております。**30日前までに提出されない場合、免許切れとなり新たに免許の申請をしていただくことになりますので、お忘れなく手続きをされますようお願い致します。(本部事務局より、満了日の3ヶ月前に該当会員各位へ更新案内のハガキを郵送しております。)

なお、免許更新時に名簿登載事項の変更・従事者の変更をされる場合がございますが更新の手続きがスムーズに行われるよう、**変更事由発生後は、定められた期間内に変更届けを提出下さいますようお願い致します。**





会員皆様の優しい心配りで、我が国の戦後の復興から今日の世界に誇る豊かな国を形成された、高齢者の方々の見守りをお願い致します。本会は、平成19年10月31日、新潟県との間で、全国に先駆けて「民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する覚書」の締結を致しております。

— 会員皆様 —

公益法人制度改革について、ご意見やご質問がありましたら、お手数でも県本部までご連絡をお願い致します。担当の総務委員よりご説明申し上げます。

会員皆様より変更等のご連絡

長岡支部

・笠原不動産 ホームページアドレス <http://www.kasaharafudousan.co.jp/>
(会員名簿P. 74)

・(株)バンバクリエイティブ 電話・FAX兼用 0258-244807 (会員名簿P. 82)

総務委員会より

協会では、平成22年度の事業計画書・収支予算書の原案の策定業務に着手しております。ご要望等がございましたら、本部・各支部事務局迄ご連絡願います。

事務局よりのご連絡

宅建会館は、役職員研修旅行の為、下記のとおり休業とさせていただきます。大変ご迷惑をおかけ致しますが、宜しくお願ひ申し上げます。

平成22年2月18日(木)
19日(金)
20日(土) } 休業

なお、(株)新潟県宅建サポートセンター(電話番号: 025-247-1361)は、窓口業務は行いませんが、見積書作成等の業務については通常通り行います。

発行所 (社) 新潟県宅地建物取引業協会
(社) 全国宅地建物取引業保証協会新潟本部
〒950-0084 新潟市中央区明石1-3-10 新潟県宅建会館
電 話 025-247-1177 (代表)
ホームページアドレス <http://www.niigata-takken.or.jp>
E メ ー ル takken@niigata-takken.or.jp
発行人 志田 常弘 編集人 河田 吉之助

ホームページ来訪者
平成22年1月1日現在
662,832名
先月比(+5,964)
1日平均192名
全宅住宅ローン
1月の金利
2.350%~