

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2010. 2. 15 第215号 (毎月15日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

## 「高齢者見守り強化月間」にかかる協力依頼について

### — 新潟県福祉保健部高齢福祉保健課 —

新潟県は、平成21年から、天候が悪く高齢者を見守る機会の減少する2月を、「高齢者見守り強化月間」として、普及啓発等の取組をはじめ、県民総ぐるみの高齢者見守り体制づくりの気運醸成を図っています。

また、平成19年10月31日に新潟県と本会は、全国で初めて『民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守り』に関する覚書を締結しております、その見守り体制は、会員皆様が管理するアパートやマンションに入居されている独り暮らしの高齢者の様子に心配りし、異変があれば市町村担当課に連絡するシステムです。詳細につきましては、以前に配布致しました『民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する手引』をご覧ください。

今月の「宅建にいがた」に、「高齢者見守り強化月間」のチラシを同封しておりますので、この期間中さらなる見守りの活動実施をしていただきますよう、会員皆様のご協力をお願い申し上げます。



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。

## 「業態調査」にご協力下さい

### — (社)全宅連 —

標記の調査は、47都道府県の宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」)に加盟されている全国10万の宅建業者を対象として、(社)全国宅地建物取引業協会連合会(以下「全宅連」)が実施するものです。

◆この調査の主な目的は以下のとおりです。

- ① 広く国民の利益の増進に寄与するための情報収集
- ② 今後の宅地建物取引業の健全な発展を図るための基礎データ収集
- ③ 宅建協会および全宅連の円滑・的確な会務運営のための情報収集

◆調査概要

- ① 調査対象：都道府県宅建協会傘下の全会員皆様
- ② 調査票の配布方法：全宅連広報誌「リアルパートナー1-2月合併号」に調査票が差込まれています。(先月号の宅建にいがたに同封しております。)全宅連ホームページからもダウンロードできます。
- ③ 回収方法：ご回答いただきました調査票はファックスでご返信下さい。
- ④ 提出期間：平成22年1月～3月31日

◆調査結果は、全宅連ホームページ等で公表する予定です。

◆お問い合わせ先 「全宅連不動産総合研究所」 TEL：03-3865-7052

## 平成 21 年度 宅地建物取引業者への立入調査結果について

### — 新潟県土木部都市局都市政策課長 —

宅地建物取引業者の事務所・分譲地等の調査結果について、下記の通りお知らせ致します。

(調査した業者数) 新規免許業者 39 業者、左記以外の業者 56 業者 合計 95 業者

(調査場所) 村上市、新発田市、胎内市、新潟市、五泉市、三条市、燕市、長岡市、見附市、  
魚沼市、南魚沼市、十日町市、上越市、糸魚川市、佐渡市、聖籠町、田上町、  
湯沢町、津南町 合計 19 市町

### ◆違反のあった項目

違反の事項別区分		新 規 免許業者	左記以外 の業者	合 計
事務所等における契約締結権者設置違反		0	0	0
取引主任者不設置	専任の取引主任者が全く設置されていない	1	0	1
	専任の取引主任者が所定の数を充足していない	1	0	1
無免許営業		0	0	0
誇大広告		0	0	0
取引態様の明示違反	広告における取引態様の明示義務違反	1	2	3
	その他	0	0	0
広告開始時期の制限違反		0	0	0
重要事項説明書不交付(取引主任者が重要事項を説明しなかった場合を含む)		2	5	7
書面の不交付等	媒介契約の締結に係る書面の不交付	5	12	17
	契約書等の書面の不交付(上記媒介に係るものを除く)	0	3	3
自己の所有に属しない物件に係る売買契約締結制限違反		0	0	0
契約締結時期の制限違反		0	0	0
無効な特約	損害賠償額の予定等の制限違反	0	0	0
	手付の額の制限違反	0	0	0
	瑕疵担保責任特約制限違反	0	1	1
	クーリングオフ特約制限違反	0	0	0
手付金等保全措置違反		0	0	0
取引主任者証等不携帯	取引主任者証の不携帯	0	0	0
	従業者証明書の不携帯	11	9	20
登記・引渡し of 不当な履行遅延		0	0	0
報酬の超過收受(消費税に係るものを除く)		0	0	0
報酬額の揭示義務違反		2	1	3
業務に関する禁止事項違反		0	0	0
従業者名簿の備付け義務違反		10	12	22
帳簿の備付け義務違反		5	8	13
標識の揭示義務違反		2	2	4
違法な造成又は建築		0	0	0
消費税	契約書において消費税額を明記していない	1	4	5
	消費税実施に伴い改正された建設大臣告示に違反し媒介報酬を超過收受	0	0	0
その他		0	0	0
合 計		41	59	100

### < 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律関係 >

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が施行されたことに 関する認知度	95 中、95 が認識 認知度 100.0%
瑕疵担保履行法の施行を認識し、同法に基づく資力確保措置の対象物件の 引渡し実績がある、若しくはその予定がある宅地建物取引業者について	
①資力確保措置を講ずる対象となる物件の引渡し実績がある	95 中、7 が実績あり 7.4%
②資力確保措置を講ずる対象となる物件の引渡し予定がある	95 中、9 が予定あり 9.5%
③①の業者のうち、資力確保措置を保険とした業者	7 中、7 が保険を選択 100.0%

## ユメセン — JFAこころのプロジェクト —

1月15日(金)、(社)全宅連が社会貢献事業として協賛している、(財)日本サッカー協会の事業“JFAこころのプロジェクト”が、新潟市立丸山小学校で行われました。

“JFAこころのプロジェクト”は、現役・元Jリーグの選手等が「夢先生」として日本各地の小学校を訪問し、「夢の教室」と呼ばれる授業を行うというもので、当日は、元日本代表であり、アルビレックス新潟でもプレーをした山口素弘氏を講師に迎え、5年1組と5年2組の生徒が授業を受けました。前半は体育館でゲーム(遊び)を行い、その後、教室に戻り山口氏から“夢”についての話を聞きました。

本会からは、保刈総務副委員長、平松総務委員が見学を訪れ、授業の様子を見守りました。

子供達は、「遊びを通じたチームワークの大切さ」や「夢を持って頑張ることの大切さ」を学ぶなど、大変有意義な1日でした。



“夢”について語る山口氏



新潟市立丸山小学校5年1組の皆さん

## 「都市計画情報システム」の運用開始

### — 新潟市 —

新潟市では、ホームページの地理情報で、都市計画情報を公開しています。

#### ◆掲載情報

- ①都市計画区域 ②区域区分 ③地域地区 ④都市施設(都市計画道路等)  
⑤市街地再開発事業 ⑥地区計画 の指定の有無、名称や区域等

#### ◆ご利用にあたっての留意事項

- ①掲載している地図情報は、都市計画に関する法定図面ではありませんので、公に証明する資料として利用することはできません。参考図としてご利用下さい。  
②用途地域や都市計画道路等の境界については、詳細を明示するものではありませんので対象地を管轄する各区役所の建設課まちづくり係へご確認下さい。  
③著作権やその他注意事項をシステム上の利用規約に記載していますので、十分ご留意の上、ご利用下さい。

#### ◆都市計画情報システムURL <http://gis.city.niigata.jp/webgis/Cityplanning/> (新潟市ホームページで「都市計画情報」と入力し検索すると表示されます。)

#### ◆お問い合わせ先 新潟市都市政策部都市計画課 TEL: 025-226-2683

## 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。

## 県有地の売払いに関する媒介再開依頼について

平成 22 年 1 月 5 日付けの県有地の売払いに関する媒介の一時中止通知書について、平成 22 年 2 月 5 日から媒介業務申込を、物件番号 6 を除き再開するお知らせがありました。

この物件の契約予定単価その他の条件は、原則として変更できませんが、内容によっては分筆売買に応じる場合があります。また新たに物件番号 9 が追加され、さらに物件番号 5～8 について売却価格の変更がありました。媒介業務申込期間は、平成 22 年 3 月 31 日迄です。詳細につきましては、下記のお問い合わせ先迄お願い致します。

### 【財産の表示】

番号	所在地	登記地目	売却面積 (㎡・坪)	売却価格 (円)
4	新潟市北区太郎代字川前 1546-1 外 1 筆	雑種地	13,673.95 (4,136)	101,187,230
5	新潟市北区島見町字浦地 390 番外 3 筆	畑等	1,130.47 (341.96)	489,332
7	新潟市北区太郎代字浜辺 2769 番	畑	1,100.25 (332.82)	847,192
8	新潟市北区太郎代字居浦 602 番	畑	980.86 (296.71)	411,961
9	新潟市北区太郎代字柏木山 1502-5 外 1 筆	宅地・山林	1,083.00 (328.18)	5,523,300
合 計			17,968.53 (5,435.67)	108,459,015

### 【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 東港担当 渡辺 圭祐  
 電話番号 025-280-5463 F A X 番号 025-284-5042

## 県協会・村上支部合同研修会を開催

2 月 10 日(水)、県協会・村上支部合同研修会を、村上市民ふれあいセンターで開催致しました。講師の弁護士 瀬川 徹先生より、「賃貸借における契約から原状回復までの注意点と対策」をテーマに、①仲介者の物件案内の常識②賃貸借契約の締結時及び終了時の常識③家賃滞納の常識の各項目について研修を行いました。

これからの賃貸借のシーズンにむけて、今までのやり方を再検討し、今後の契約の締結や仲介のあり方について、トラブルがないように確認することができた研修会でした。

出席された村上支部会員皆様は、実務に即したテーマのため熱心に研修されていました。



弁護士 瀬川 徹先生



研修中の村上支部会員の皆様

**履行確保法における住宅建設瑕疵担保保証金等に充てることのできる社債券等及び宅建業法における営業保証金又は弁済業務保証金に充てることのできる社債券等の告示の一部改正について**

— (社)全宅連 —

今般、日本航空株式会社は会社更生手続開始の申立てを行い、会社更生手続開始の決定を受けたことを受け、特定住宅瑕疵担保履行確保法の「住宅建設瑕疵担保保証金又は住宅販売瑕疵担保保証金に充てることのできる社債券その他の債券を定める告示」及び宅地建物取引業法に定める「営業保証金及び弁済業務保証金に充てることのできる社債券その他の債券を定める告示」の一部が改正され、両告示より同日本航空株式会社債券が削除されたのでお知らせ致します。なお、両告示は2月20日から施行され、施行日以降、同社社債は供託することができなくなり、また、既に供託されているものは別の有価証券等に差し替えることが必要となります。資料が必要な方はお手数ですが事務局（担当：阿部、田宮）迄ご連絡をお願い致します。

**「明日の安心と成長のための緊急経済対策」国会成立について**

— (社)全宅連 —

昨今の危機的な経済情勢を、早期に回復することを目的とした「明日の安心と成長のための緊急経済対策」が、1月28日に国会にて成立致しましたのでご案内申し上げます。

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、住宅金融支援機構による「フラット35」の金利引き下げ幅の拡大等が、具体的施策として盛り込まれております。

**平成22年度 賃貸不動産経営管理士「基本講習」の日程について**

「賃貸不動産経営管理士」は、賃貸不動産経営管理士協議会が認定する新たな資格制度です。

資格取得には、基本講習(2日間)及び試験(基本講習終了時)、その後合格者を対象とした登録講習(1日)を受講し資格登録となります。「基本講習」の日程等、詳細及びお申込みは賃貸不動産経営管理士協議会のホームページからお願い致します。

◆賃貸不動産経営管理士協議会ホームページURL <http://www.chintaikanrishi.jp>

**平成21年度「不動産コンサルティング技能試験」合格発表について**

(財)不動産流通近代化センター教育事業部より、平成21年11月8日(日)に実施されました標記の合格者の発表があり、合格者に通知するとともに、下記の概要の公表がありました。

- ◆受験予定者数 1,701名
- ◆受験者数 1,435名
- ◆合格者数 777名 (合格率 54.1%)
- ◆合格基準 択一式試験と記述式試験の合計200点満点中、120点以上の得点の方を合格者とした。

◆試験地別人数構成

試験地	受験者数	合格者数	合格率	試験地	受験者数	合格者数	合格率
札幌	27	12	44.4%	名古屋	121	60	49.6%
仙台	34	16	47.1%	大阪	264	136	51.5%
東京	551	307	55.7%	広島	35	19	54.3%
横浜	174	126	72.4%	高松	22	12	54.5%
静岡	44	17	38.6%	福岡	79	39	49.4%
金沢	26	16	61.5%	沖縄	58	17	29.3%
合計					1,435	777	54.1%

— 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。

不動産登記情報サービスについて

— (社)全宅連 —

不動産登記情報(全部事項又は所有者事項)、商業・法人登記情報(全部事項)、動産及び債権譲渡登記事項概要ファイルに記録されている情報、地図等の情報の内容をインターネットに接続されたパソコン等の画面上で確認することができます。詳細につきましては下記のホームページをご覧ください。

◆登記情報提供サービスURL <http://www.touki.or.jp/>

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。

平成22年度 通常総会の開催について

◇日時 平成22年5月26日(水) 開場 正午～ 開会 午後1時  
◇場所 新潟グランドホテル 新潟市中央区下大川前通三ノ町2230番地

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。

暴力団対策法で禁止されている21の行為 —その3— (7項目を抜粋)

- ⑮ 因縁を付けての金品等を要求する行為
- ⑯ 許認可等をするを要求する行為
- ⑰ 許認可等をしないを要求する行為
- ⑱ 公共工事の入札に参加させるを要求する行為
- ⑲ 公共工事の入札に参加させないを要求する行為
- ⑳ 公共工事の契約の相手方としないを要求する行為
- ㉑ 公共工事の契約の相手に対する指導等を要求する行為



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](mailto: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2月1日現在

668,837名  
先月比(+6,005)  
1日平均193名

全宅住宅ローン  
2月の金利

2.390%～