

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2010. 5. 15 第 218 号 (毎月 15 日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

平成 22 年度 通常総会の開催について

平成 22 年度通常総会を下記のとおり開催致します。詳細につきましては、同封の開催通知をご覧ください。

◇日 時	平成 22 年 5 月 26 日(水)	開 場	正午～
		開 会	午後 1 時
		三団体審議	午後 1 時 ～ 4 時 15 分
		式 典	午後 4 時 30 分 ～ 5 時 30 分
		懇 親 会	午後 5 時 30 分 ～ 7 時頃

◇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 2 2 3 0 番地

入会審査会が第 1 回宅建中越会館、第 2 回柏崎不動産会館で開催される

4 月 1 日より公益社団法人の試行期間に入りました。入会審査が県本部と支部役員合同により、4 月 9 日(金)長岡の宅建中越会館、4 月 26 日(月)柏崎不動産会館で開催されました。審査会においては、入会希望者に、協会事業について具体的に説明を行ないました。



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、お手数でも事務局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。

魚沼支部総会盛會裡に終わる

平成 22 年 4 月 26 日(月)、魚沼支部総会が南魚沼市のホテル坂戸城において開催されました。関支部長の挨拶の後、議長に岡村 雅夫氏(みどり不動産)が選任され、第 1 号議案から第 4 号議案まですべて原案通り可決承認されました。

本年度は役員改選の年であり、長年支部長を務められた関支部長が勇退され、新支部長に勝又 義一氏が就任されました。



左から、関支部長 広井副支部長 勝又会計理事



ご出席された会員皆様

「既存住宅流通活性化等事業」の募集について

— 新潟県土木部都市局建築住宅課 —

国土交通省では、「既存住宅流通活性化等事業」を実施する事業者の募集を行います。この事業は、住宅ストックの品質向上及び既存宅地の流通活性化を図ることを目的に、既存住宅の売買やリフォーム工事に際して、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、履歴情報の登録又は蓄積、瑕疵保険への加入等を行う事業について、リフォーム工事費用等の一部を助成するものです。応募の手续や提出書類についての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。

平成 22 年度新潟県地価調査事業に関する協力について

— 新潟県土木部用地・土地利用課 —

本県の土地利用行政について、日頃から格別のご協力をいただき感謝申し上げます。

さて、地価調査における鑑定評価は、県が指名した不動産鑑定士(以下「鑑定評価員」という。)が行いますが、鑑定評価を行うにあたっては、関連資料の収集、分析等が不可欠です。このため、鑑定評価員が不動産の取引事例等についての情報収集目的で、貴会各支部所属の協会員事務所にお伺いすることがあると思われます。その際には、鑑定評価員が行う諸資料の収集及び的確な情報の入手等についてご協力をお願いします。

平成 22 年度国勢調査への協力について

— 新潟県総務管理部 —

新潟県では、総務省、市町村と連携し、本年 10 月 1 日を期して「平成 22 年国勢調査」を実施致します。国勢調査は、統計法に規定される国内に居住するすべての人及び世帯を対象とした国の最も基本的で重要な統計調査です。近年、個人情報保護意識の高まりや、調査員が世帯と接触することの難しいオートロックマンションの増加などに伴い、従来にも増して調査活動が難しい状況となってきました。円滑な調査実施に会員皆様のご協力・ご支援をお願い致します。

— (社)首都圏不動産公正取引協議会 —

(社)首都圏不動産公正取引協議会より、加盟事業者である構成団体の会員事業者の一部に、表示規約の趣旨を再認識し、規定を遵守して対応いただきたいと思われる事態が見受けられたため、下記について周知依頼がありましたのでお知らせ致します。

1. 規約違反に関する事実確認等の調査に対する協力義務

規約に違反する広告表示等に対して指導や措置を行うに際しては、規約違反の事実を裏付けるため、当該広告表示を行った事業者、仲介等物件の元付事業者等の加盟事業者から事情を聴取するなど、十分な調査を行っています。しかしながら、元付事業者等の一部にあっては、これらの裏付け調査に対する協力を渋るというケースがあり、これは規約の目的を確保する妨げになるだけでなく、結果的に規約違反の行為が蔓延するところとなり不動産業界全体の信用を失墜させることに繋がります。表示規約の第26条第3項には、加盟事業者は資料提出やヒアリングに協力すべき旨が規定されており、これらの協力があることによって、規約違反の広告表示が排除・是正され、公正な競争の中で適正な広告表示が行われ、一般消費者の自主的かつ合理的な選択にも資することになるのですから、これらのことを認識、理解して資料の提出やヒアリングに協力するようお願いします。

2. 取引する意思のない物件「おとり広告」の是正

表示規約の第21条(おとり広告)では、加盟事業者が「物件が存在しない」、「実際には取引の対象とはなり得ない」又は「実際には取引する意思がない」物件を広告表示することを禁止しています。しかしながら、自社ホームページや不動産情報サイトに掲載する物件の一部に、比較的安い価格や賃料を表示して一般消費者からの反響が他の物件に比して多いにもかかわらず長期間継続して掲載しているとする情報が寄せられており、これらの物件には「おとり広告」に該当する「実際には取引する意思がない」物件が含まれているおそれがあると考えられます。「おとり広告」を行うと「不動産のおとり広告に関する表示」に違反するものとして、景品表示法上の措置命令が採られることがあります。「おとり広告」が不動産業界全体の信用を失墜させる重大な規約に違反する行為であることを認識し、規約を遵守した広告表示を心がけるようお願いします。

3. 表示の修正・取りやめ及び取引の変更等の公示

不動産取引に関する広告表示において、実際と異なる広告表示の内容等になってしまったとか、広告表示の内容等に変更が生じたとか、広告表示に係る取引を変更・延期・中止したとかということが故意・過失にかかわらず、現実にあると思われます。これらの事態が生じているのにもかかわらず、これらを放置すると、一般消費者との間のトラブルの原因となったり、一般消費者が優良誤認や有利誤認をするところとなり規約や景品表示法に違反する広告表示と判断されることがあります。表示規約第24条では、「継続して物件に関する広告その他の表示をする場合において、当該広告その他の表示の内容に変更があったときは、速やかに修正し、又はその表示を取りやめなければならない。」及び「物件に関する広告その他の表示を行った後、やむを得ない事情により当該表示に係る物件の取引を変更し、延期し又は中止したときは、速やかにその旨を公示しなければならない。」と規定しており、表示の修正・取りやめ及び取引の変更等があった場合は、訂正広告等を実施するよう訓示的に促しているというわけです。一般消費者の誤認を排除するために十分な訂正広告等を積極的に実施するようお願いします。

住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の適用要件の注意点について

— (社)全宅連 —

住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の非課税枠拡大等を含めた内容とする平成22年度税制関連法案につきましては、去る3月24日に国会にて可決成立し、3月31日に法律が公布されました。住宅取得資金に係る贈与税非課税制度については、非課税の対象があくまでも建物の取得資金が基本であり、敷地の取得資金については、「建物の取得とともにする敷地」でなければ対象となりませんので注意が必要です。すなわち建売住宅や分譲マンションの場合には土地取得部分も対象となりますが、建物の取得とは別に先行して土地を取得する場合、当該土地取得資金については、現行通達上建築条件付土地売買契約を除き、非課税制度の対象外とされております。

贈与税非課税制度の適用要件に係る注意点について、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。

新規入会者状況

H22.2.12～5.1

支部名	免許番号	商号又は名称	免許申請者	郵便番号	事務所所在地
新潟	(1)4973	(株)マンションセンター	東 康 貴	950-0087	新潟市中央区東大通1-1-1
新潟	(1)4973	(株)マンションセンター 市役所前店	東 康 貴	951-8126	新潟市中央区学校町通1-5-1
新潟	(1)4973	(株)マンションセンター 新潟大学前店	東 康 貴	950-2111	新潟市西区大学南2-7-53
新潟	(1)4973	(株)マンションセンター 新潟駅前ロータリー店	東 康 貴	950-0087	新潟市中央区東大通1-1-1
新潟	(1)4973	(株)マンションセンター 米山店	東 康 貴	950-0916	新潟市中央区米山4-21-21
新潟	(1)4973	(株)マンションセンター 木戸店	東 康 貴	950-0871	新潟市東区山木戸6-19-13
新潟	(1)4973	(株)マンションセンター 西新潟店	東 康 貴	950-2021	新潟市西区小針藤山7-13
新潟	(1)4973	(株)マンションセンター 駅南店	東 康 貴	950-0915	新潟市中央区鏡西1-10-15
新潟	(1)4973	(株)マンションセンター 亀田駅前店	東 康 貴	950-0163	新潟市江南区東船場4-1-7
新潟	大臣(1)7950	(株)サトウ地所	佐 藤 義 城	950-2111	新潟市西区大学南2-7-45
上越	(1)4974	(株)堤ハウジング	堤 和 秋	941-0053	糸魚川市東寺町3-11-9
新潟	(1)4979	あべ不動産企画(株)	阿 部 悦 雄	950-0922	新潟市中央区山二ツ2-14-3
十日町	(1)4975	上村建設工業(株)	上 村 英 生	949-8201	中魚沼郡津南町大字下船渡戊305-18
新潟	(1)4982	(株)小新建設不動産部	小 林 義 隆	950-0932	新潟市中央区長潟2-2
長岡	(13) 566	越後交通(株) 長岡店	田 中 直 紀	940-0048	長岡市台町2-4-56
上越	大臣(4)5475	(株)やすらぎ 上越店	須 田 力	942-0072	上越市栄町2-11-32
長岡	(1)4983	(株)ウエスト・ウッズ	西 澤 紘 紘	940-2052	長岡市福戸町70-1

入会者17件

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5月1日現在

689,527名
先月比(+6,801)
1日平均226名

全宅住宅ローン
5月の金利

2.320%～