

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2010.11.15 第224号 (毎月15日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

第2回業務研修会開催のお知らせ

第2回業務研修会を下記の日程で開催致します。詳細は、同封の開催案内をご覧ください。
多数の会員皆様のご出席を、お待ちしております。

開催日時	会場	研修テーマ及び講師
平成22年12月6日(月) 受付 13:00~ 研修 13:30~	『デュオ・セレッソ』 上越市西城町3-5-20	『重要事項説明書(売買)に関するトラブルの事例と対策』 瀬川 徹 法律事務所 弁護士 瀬川 徹 先生
12月7日(火) 受付 9:00~ 研修 9:30~	『長岡リリックホール』 長岡市千秋3-1356-6	
12月7日(火) 受付 13:30~ 研修 14:00~	『新潟市産業振興センター』 新潟市中央区鐘木185-1	

※第3回業務研修会は平成23年1月27日(木)上越会場、28日(金)長岡・新潟会場で開催を予定しております。

県本部・魚沼支部合同研修会開催のお知らせ

- ◆ 日時 平成22年11月29日(月) 午後1時30分 ~
- ◆ 場所 「越路荘」 南魚沼市小栗山346 電話：025-772-2420
- ◆ 研修内容 「賃貸借の原状回復における諸問題」
深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 先生
「犯罪抑止について」
南魚沼警察署 生活安全課長 斎藤 康夫 様

※魚沼支部以外の会員の皆様も是非ご出席下さい。ご出席される場合は、お手数ですが県本部支部係に11月26日(金)迄にご連絡をお願い致します。 電話：025-247-0105

住宅用火災警報器の設置義務化について

— 新潟県防災局消防課 —

住宅火災で亡くなった方の約6割が逃げ遅れによるものです。逃げ遅れによる被害を減少させるために消防法が改正されました。平成23年5月31日までに全国すべての住宅に、住宅用火災警報器の設置が義務化されております。

設置場所は、①全ての寝室 ②寝室のある階の階段(2階建ての場合は1階の階段を除く) 3階建て以上の場合、下記までお問い合わせ下さい。

会員皆様におかれましては、火災警報器の設置及び、ご周知のご協力をお願い致します。

【お問い合わせ先】お近くの消防署または、新潟県防災局消防課 電話：025-282-1665

☆ 取り付けは簡単です。火を扱う台所や居室にも設置することをお勧め致します。

— 会員皆様 —

公益法人制度改革については、第42回通常総会(平成20年5月26日開催)において会員皆様の4分の3以上の賛成をいただき、より社会的地位の高い公益社団法人に移行する承認を賜りました。現在、その準備を致しております。ご意見やご質問がありましたらお手数でも県本部にご連絡をお願い致します。

国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について

— (社)全宅連 —

国土交通省より国土利用計画法の事後届出制について、取引における無届出取引の防止の観点から、制度についての周知依頼がありました。会員皆様のご協力をお願い致します。

- (1) 国土利用計画法(昭和49年法律第92号。以下「法」という。)第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度(以下「事後届出制」という。)を定めています。
- (2) しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられます。
- (3) このような無届出の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第65条第1項第3号又は同条第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は同条第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものです。
- (4) つきましては、本制度の趣旨をご理解の上、業務に際しての法の遵守や事後届出制の周知徹底について、なお一層のご協力をお願い致します。
- (5) また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は、土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度でもあります。

住宅手当緊急特別措置について

— (社)全宅連 —

厚生労働省より住宅手当緊急特別措置事業において、不正受給防止対策に関して下記のとおり協力依頼がありましたので、お知らせ致します。会員皆様のご理解とご協力をお願い致します。

1. 住宅手当緊急特別措置事業(以下、「住宅手当」という。)は、昨年10月から各自治体において実施しているところですが、就職安定資金融資等の第2のセーフティネット施策について、暴力団員を通じた不正受給事件が報道等において明らかになっており、反社会的行為により市民生活の安全と平穏を脅かす、又は実際に危害を加える暴力団員に対して、住宅手当を支給することは、当該事業に対する国民の信頼を揺るがすばかりでなく、公費である住宅手当が結果として暴力団活動の資金源となり、暴力団の維持存続に利用されるおそれがあり、社会正義の上でも極めて重大な問題です。
2. このため、住宅手当について不正受給防止対策をさらに徹底するため、住宅手当実施要領に暴力団員排除に関する規定を明記することとともに、不動産業者様等にご記載いただく「入居予定住宅に関する状況通知書(様式2号)」についても、「暴力団員等と関係を有しないことの確認事項」を追加しました。必要に応じて、不動産業者様等の暴力団非該当性について確認をさせていただきます。



会員皆様のお優しい心配りで、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。

来日外国人に対する賃貸借契約の代理・媒介業務について

— (社)全宅連 —

警察庁より、国土交通省を通じて、来日外国人に対する賃貸借契約の代理・媒介業務を行う際の身分証明書等による本人確認業務に関して下記のとおり協力依頼がありましたので、お知らせ致します。会員皆様の、ご理解とご協力をお願い致します。

1. 今日の国際組織犯罪は、世界的規模で活動する犯罪組織の日本への浸透、構成員の多国籍化、犯罪行為の世界的展開といった「犯罪のグローバル化」を急速に進め、治安に対する重大な脅威となっています。なかでも、来日外国人が我が国に不法入国又は、不法滞在することを助長する基盤となる「犯罪インフラ」を壊滅することが重要で、平成19年及び平成20年に首都圏で検挙された来日外国人犯罪被疑者に対する調査を行った結果、検挙時に不法滞在者であった約100人のうち、自ら直接賃貸借契約を行ったケースが18%、他者に依頼して賃貸借契約を行わせたケースが26%見られました。
これらのケースでは、本人確認に使用した旅券等の写しが保存されていないこと、保証人に対する確認がなされていないことなどが共通して挙げられるとともに、入居後の居住実態を確認すれば、契約時の申請と異なることが発覚し得るものであります。
2. つきましては、犯罪のグローバル化をめぐる危機的な現状についてご理解いただき、宅地建物取引業者が、来日外国人との間で建物の賃貸借契約の代理・媒介業務を行う際には、身分証明書等のうち、できるだけ旅券に基づく本人確認を行って、当該身分証明書等の写しを保存し、本人確認に使われた身分証明書等に偽造等の疑いがある場合や、当該業者の管理する賃貸住宅が不審な人物に転貸されていることが確認された場合には、速やかに最寄りの警察署に連絡するなどし、捜査上必要な協力に対して、ご協力をお願い致します。

県有地の売払いに関する媒介の一時中止のお知らせ

港振第47号の「新潟市北区太郎代地区」県有地の売払いに関する媒介について、県の売却手続きの都合により平成22年10月28日から一時中止される旨のお知らせがありました。

媒介業務申込一時中止期間は、平成22年10月28日（木）～ 後日通知が届く迄です。

詳細につきましては、下記までお問い合わせ下さい。

【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：025-280-5463

連載



メリット4

不動産コンサルティング 技能登録制度のメリット

4回連続で不動産コンサルティング技能登録制度のメリットを紹介します。

【スキルアップ】 「不動産コンサルティング地方協議会」による講習で業務範囲の
拡張、スキルアップ！

- 不動産コンサルティング地方協議会では「専門教育」を実施しております。
「専門教育」…技能登録者を対象として実施するもので、業務に係る専門分野ごとのテーマや実例を学ぶ講習です。
- (財)不動産流通近代化センターでは、これまで「不動産コンサルティング成功事例発表会」の開催や「成功事例集」を刊行致しました。また、不動産業務における専門分野を取り上げた「スペシャリティ講座」等の研修会、セミナーを開講しております。今後も登録者の方々のスキルアップに役立つ情報を提供致します。





平成10年5月1日、新潟県と本会との間で全国で初めての「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。



平成18年6月23日新潟県警察本部と本会との間で、「子ども110番の店」に関する覚書に調印し、新潟県教育委員会と協力し、安全な地域づくりの為の活動を推進致しております。

2011年版「ハトマークカレンダー」を追加で差し上げます 会員皆様の名称が入ったカレンダーのご注文も受け付けます

会員皆様より毎年ご好評をいただいています「ハトマークカレンダー」を先月末、会員皆様に送付致しましたが若干部数に余裕があります。ご希望される会員皆様は、ご連絡を下さいますようお願い致します。また、消費者(家主、入居者)にPRする為の会員皆様の名称入りの「ハトマークカレンダー」の注文(有料)を承ります。先月お送り致しました案内をご覧の上、お申し込み下さい。多数の会員皆様のご注文をお願い申し上げます。



会員皆様からの寄稿・写真等をお待ちしております

会報への寄稿、ホームページのトップ画像の提供、宅建会館に展示する絵画・写真等の貸与をお待ちしております。発表の場として、宅建協会をご利用下さい。また、他の会員皆様が無料で利用できるおすすめ書式等の情報がありましたら、是非お寄せ下さい。ホームページ内の「協会会員専用ページ」で公開致します。事務局(担当：天井、中島)迄、ご連絡をお願い致します。

総務委員会より

協会では、平成23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、県本部事務局迄ご連絡をお願い致します。

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
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 高頭 正毅 編集人 保 莉 直 栄

ホームページ来訪者
平成22年11月1日現在

730,009名
先月比(+6,445)
1日平均208名

全宅住宅ローン
11月の金利

1.900%～