

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2011. 3. 15 第 228 号 (毎月 15 日発行)

由行
好風 徑子

奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

県本部・三条支部合同研修会を開催

2月22日(火)、県本部・三条支部合同研修会を、ハミングプラザVIP三条で開催致しました。講師は、**弁護士**の瀬川 徹先生をお招きし、「退去時における原状回復について」(賃貸借契約の特約と効力)をテーマに研修を行いました。

研修会では会員皆様の他に、三条地区のアパートのオーナーの方々12名も参加され、“原状回復に関する特約による借主負担の有効性”“更新料支払い特約の効力”“消費者契約法との関わり”など、法令や考え方を熱心に研修されました。

これからの賃貸借のシーズンにむけ、会員皆様、アパートのオーナーにとりまして、実にタイムリーな研修会となりました。

協会(支部)では、こうしたアパートのオーナーや一般消費者を対象とした研修会を、開催していく予定にしております。



〈挨拶される外山支部長〉



〈弁護士 瀬川 徹先生〉



〈研修中の三条支部会員の皆様〉

臨時総会の開催について

下記の期日に臨時総会を開催致したく存じます。会員皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。詳細につきましては、同封のご案内をご覧ください。

◇日 時 平成 23 年 3 月 25 日 (金) 開場：午後 0 時 30 分 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



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。

平成 22 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建築住宅課長 —

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 26 業者、左記以外の業者 65 業者 合計 91 業者

(調査場所) 新潟市ほか 17 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	0	1	1
	専任の取引主任者が所定の数を充足していない	0	0	0
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	0	3	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)		0	3	3
書面の不交付等	媒介契約の締結に係る書面の不交付	7	17	24
	契約書等の書面の不交付(上記媒介に係るものを除く)	0	0	0
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	1	1
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		1	0	1
取引主任者証等不携帯	取引主任者証の不携帯	0	1	1
	従業者証明書の不携帯	2	7	9
登記・引渡しの不当な履行遅延		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		1	0	1
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		2	17	19
帳簿の備付け義務違反		2	9	11
標識の揭示義務違反		1	0	1
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	0	5	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		16	65	81

<特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律関連>

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	91 中、11 が実績あり	12.1%
②①の業者のうち、資力確保措置にかかる届出の有無	11 中、11 が届出済	100.0%
③①の業者のうち、資力確保措置を保険とした業者	11 中、10 が保険を選択	90.9%
④①の業者のうち、資力確保措置を供託とした業者	11 中、1 が供託を選択	9.1%
⑤①の業者のうち、資力確保措置を保険及び供託(併用)とした業者	11 中、0 が併用を選択	0.0%

<犯罪収益移転防止法関連>

①「本人確認」の実施について	91 中、46 が実施	50.5%
②「本人確認記録」の作成・保存について	91 中、33 が作成・保存	36.3%
③「取引記録」の作成・保存について	91 中、33 が作成・保存	36.3%
④疑わしい取引の届出の有無	91 中、0 が届出済	0.0%
⑤疑わしい取引とまでは判断できないとした事案の有無	91 中、0 が存在	0.0%

高齢運転者標識の新しいデザインについて

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

平成 22 年 12 月 17 日に道路交通法施行規則の一部を改正する内閣府令が公布され、高齢運転者標識の様式が新しいデザインに変更となり、平成 23 年 2 月 1 日より施行されました。



〈新しいデザインが決まりました〉

【高齢運転者標識の表示】

普通自動車を運転することができる免許を受けた、年齢が 70 歳以上の人で、加齢に伴って生ずる身体機能の低下が運転に影響を及ぼすおそれがある人は、普通自動車の前面及び後面に表示するように努めて下さい。(罰則はありません。)

※従来の高齢運転者標識も当分の間使用できます。

【周囲の運転者の遵守事項】

高齢運転者標識を表示した普通自動車に対して、幅寄せや割り込みをした自動車運転者は処罰されます。

- 5 万円以下の罰金
- 反則金(大型車 7,000 円、普通車または二輪車 6,000 円、小型特殊自動車 5,000 円)
- 基礎点数 1 点

不動産物件の地上デジタル放送対応のお願い

— (社)全宅連 —

■本年 7 月 24 日、現在のアナログ放送は終了します。

至急地上デジタル放送対応をお願いします。

本年 7 月 24 日の地上デジタル放送への完全移行まで、残り半年を切りました。不動産物件については、アパート・マンション等の集合住宅共聴施設及びビル陰等の受信障害対策共聴施設の地上デジタル放送対応(UHF アンテナの設置、伝送設備の改修、ケーブルテレビへの移行等)が必要となります。特に受信障害対策共聴施設については、受信障害が継続する場合の施設改修・ケーブルテレビ移行に加え、受信障害が解消する場合の共聴施設廃止・個別受信移行等に関する住民周知やケーブルテレビ補償を行っている場合のデジタル契約への切り替え等の住民周知等を、受信障害の原因者に丁寧に実施していただく必要があります。

これらのデジタル化対応は、対応方針の決定や工事、住民周知等に時間を要し、本年 7 月のアナログ放送終了が近づくと、工事が集中して対応が間に合わなくなる可能性がありますので、早急に地デジ対応を完了することが必要です。

■各種支援制度の活用をお願いします。

「総務省テレビ受信者支援センター(愛称：デジサポ)」では、地デジ対応に関する各種相談・助言や受信調査の実施、助成金の交付等、様々な支援策を提供していますので、ご活用いただけますようお願いいたします。本年 7 月 24 日の完全移行後、テレビを見ることができない世帯が出ないように、早急に地デジ対応をお願い致したく、何とぞ宜しくお願い申し上げます。

■デジサポが実施している支援策については、下記ホームページをご参照下さい。

- デジサポホームページ <http://www.digisuppo.jp/>
- 各種パンフレット http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/joho_tsusin/dtv/index.html

《地デジに関するお問い合わせ先》

総務省地デジコールセンター

電話番号：0570-07-0101 (ナビダイヤル)

平日：午前 9 時～午後 9 時 土日祝日：午前 9 時～午後 6 時



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、「こども 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。

— 会員皆様 —

公益法人制度改革については、第 4 2 回通常総会（平成 2 0 年 5 月 2 6 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。

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「協会員専用ページ」で公開致します。

本部事務局(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、本部・各支部事務局迄ご連絡願います。

平成 23 年度 通常総会の開催について

◇日 時 平成 23 年 5 月 27 日(金)

◇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

※開催時間等、詳細については、後日、連絡申し上げます。

臨時休業のお知らせ

宅建会館は、臨時総会開催のため 3 月 25 日(金)午後休業とさせていただきます。

会員皆様には、ご迷惑をおかけ致しますが、宜しくお願い申し上げます。

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

0 2 5 - 2 4 7 - 1 1 7 7 (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 高 頭 正 毅

編集人 保 苺 直 栄

ホームページ来訪者
平成 23 年 3 月 1 日現在

753,200 名
先月比 (+5,830)
1 日平均 208 名

全宅住宅ローン
3 月の金利

2.260%～