

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2011. 7. 15 第 232 号 (毎月 15 日発行)

由行
好
徑不

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

新潟県借上げ住宅の注意事項

— 7 月 1 日より借上げ住宅制度開始 —

会員皆様におかれましては、東日本大震災における避難者に対する借上げ住宅のご提供並びに事務処理等に際し、ご協力を賜り感謝申し上げます。契約にあたって、下記の点についてご注意いただきたくお願い致します。

1. 重要事項説明について

(1) 重要事項説明書は必ず交付して下さい。

説明は入居者に対して行ない、入居者から記名・押印をもらうようにお願い致します。

(2) 新潟県に対しての説明は必要ありません。

2. 住宅への入居（引渡し）について

(1) 避難者が入居申請書を持参しただけで、住宅の引渡しを行わないようにして下さい。

(2) 避難者が入居決定通知書を持参しますので、その後、契約書を作成し住宅を引渡して下さい。

(3) 入居決定通知書の持参前に、入居された分の賃料（日割り）については、新潟県では負担しませんのでご注意下さい。

3. 町内会費の取り扱いについて

町内会費は入居者負担となりますので、入居申請書に記入されないよう、お願い致します。

※ご不明な点がございましたら、お手数ですが県本部支部係迄ご連絡をお願い致します。

電話：025-247-0105

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事務局（担当：天井、入沢）迄、ご連絡をお願い致します。



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」の締結をしております。

新潟への移住の相談会

7月9日（土）表参道・新潟館ネスパスで、新潟県主催の『新潟暮らしガイドンス』が開催され、新潟県での田舎暮らしについて関心のある首都圏在住者20名が参加されました。

本会からは、阿部総務委員が新潟県宅建協会のPRをされ、参加者の個別相談に対応致しました。参加者からのアンケート調査では、移住する際に相談にのって欲しい項目の上位に、「住居の問題」があり、参加者は熱心に相談をされていました。



阿部総務委員と相談者



参加された皆様に協会をPR

「現下の厳しい経済状況及び雇用情勢に対応して 税制の整備を図るための所得税法等の一部を改正する法律成立」について

— (社)全宅連 —

東日本大震災の影響により税制改正関連法案の平成22年度内成立に至らず、これによる市場の混乱を回避するため、各種特例措置のうち一定の項目について、暫定的に適用期限を延長する法律（国民生活等の混乱を回避するための租税特別措置法等の一部を改正する法律案）が3月31日、国会にて可決成立しております。その後震災関連の他の審議等によって税制改正法案の審議が遅れておりましたが、今般平成23年度税制改正大綱のうち一部について適用期限の延長等が盛り込まれた法案（現下の厳しい経済状況及び雇用情勢に対応して税制の整備を図るための所得税法等の一部を改正する法律）が、6月22日国会にて可決成立致しましたのでご案内申し上げます。

これにより不動産税制関連税制（住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置、不動産の譲渡等に係る印紙税の軽減、住宅のバリアフリー、省エネ工事に係る所得税の特別控除等）については適用期限が延長され、住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の運用改善が図られることとなりました。

しかしながら、平成23年度税制改正大綱の内容が全て法案には盛り込まれていないことから、(社)全宅連・全政連で改正内容を作成致しました。詳細な資料が必要な方はお手数ですが本部事務局（担当：阿部、田宮）迄、ご連絡をお願い致します。

「新訂版 わかりやすい重要事項説明書の書き方」発刊のご案内について

(社)全宅連では、重要事項説明書の書式とその記載の仕方を解説した「新訂版 わかりやすい重要事項説明書の書き方」を発刊致しました。新訂版は平成18年度版を大幅リニューアルし全面改訂された「重要事項事前説明書」「重要事項説明書」「重要事項説明書説明資料」にもとづき、記載例と取引における留意点を中心に加筆した、充実した内容となっております。

(社)全宅連のホームページの「出版物のご案内」よりご注文いただけますので、どうぞご利用下さい。

◇(社)全宅連「出版物のご案内」ホームページ

<http://www.zentaku.or.jp/pub/index.html>

安全・安心推進協議会ニュースより

— 新潟県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会 —

皆様の身近なところで発生するおそれがある事件の情報等をお知らせします。
自らの安全を守るとともに、地域の防犯活動にご活用下さい。

●コンビニ強盗が連續発生

県内では、6月に入りコンビニエンスストア対象の強盗事件が連續発生し、本年8件目（前年同期比+8件）6月だけでも既に3件と大幅に増加しています。更なる被害発生を防止するため、新潟県コンビニエンスストア防犯協議会と県警察とのコンビニエンスストア防犯対策緊急会議が開催されました。

●毎月6日と9日は「ロックの日」

毎月6日と9日は、鍵かけによる盜難被害防止推進日「ロックの日」です。県内の5月末の無施錠率（侵入盗、乗物盗、車上ねらいの被害時に無施錠であった割合）は、侵入盗56.9%、乗物盗66.4%、車上ねらい60.3%と、約6割が鍵をかけていないで被害に遭っており、全国平均の約4割と比べると新潟県民は鍵かけの意識が低いことが分かります。

「防犯とかけまして、矢沢永吉とときます。その心は、“ロック”が命です。」

●外国通貨販買名目の詐欺にご注意！

県内各地にアフガニスタン通貨購入のダイレクトメールが郵送されており、その後郵送先の家に「一口13万円で新潟県内で1万人にしかパンフレットを送っていない」など電話して興味を持たせ、さらに、他業者から「なかなか手に入らない通貨だ。手に入るようであれば3倍のお値段で買い取る」と購入を促す詐欺電話が多数かけられています。外国通貨の取引勧誘を受けても一人で判断せず、家族・警察などに相談して下さい。

「いきいきクラブ・チャレンジ100」実施に伴う協力について

—新潟県県民生活・環境部県民生活課—

新潟県では、高齢者の交通事故防止のため、今年度も(財)新潟県交通安全協会と共に「いきいきクラブ・チャレンジ100」事業を実施致します。65歳以上の方が5人1組になり、夕暮れの早まる秋から年末にかけての100日間、互いに注意し合いながら「事故にありわない・起こさない」ことを実践していただく参加型の交通安全運動で、平成23年7月1日～8月31日迄、広く参加者を募集しております。無事故・無違反達成チームには抽選で旅行券や商品券等が当たります。

※申込用紙はお近くの地区交通安全協会・地区老人クラブ連合会・市役所・町村役場・警察署・県地域振興局等にございます。また、上記の運動・チャレンジ参加者募集についての詳細は、新潟県ホームページの「新潟県の交通安全」内に掲載しておりますのでご覧下さい。

I T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I T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。

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。

賃貸住宅管理業者登録制度が始まります

賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による賃貸住宅管理業の登録制度が今年から施行されます。賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることで、借主と貸主の利益保護を図ります。また登録事業者を公表することにより、消費者は管理業者や物件選択の判断材料として活用することができます。

【賃貸住宅管理業者登録制度 Q & A】 (国土交通省ホームページより抜粋)

Q 2. 賃貸住宅の管理会社は、この制度に登録する義務があるのですか。

- A. 登録制度は任意の制度であり、登録するかどうかは、各管理会社の判断によるため、登録を受けなくても、そのまま管理業務を営むことができます。

Q 3. 登録制度はどのような効果があるのですか。登録を受ければ優良な業者ということが分かるのですか。

- A. 登録を受けた事業者名は公開されるため、その会社が賃貸住宅の管理業務に関し、一定のルールに沿って重要事項の説明や書面交付などの業務を行い、受領家賃など財産の分別管理を適切に行っていることが一般に明らかになります。登録を受けていることが何か特別な保証を与えるものではありませんが、借主や貸主の方は、こうした情報を物件選択や契約の判断に活用することができます。

Q 4. 小規模な事業者にとっては、登録を受けるための負担が大きいのではないですか。

- A. 本制度は、必要な事項を記載した申請書等を提出することにより、基本的に、欠格要件に該当しなければ、経営規模や売上高にかかわらず登録を受けることが可能です。

Q 6. 知事免許の宅建業者であっても、国土交通省に登録するのですか。

- A. 本制度は、国土交通省が運営する国の登録制度であるため、宅地建物取引業の免許にかかわらず、すべて国土交通省において登録を実施します。実際の登録事務は各地方整備局等が行うため、申請書等は各地方整備局等に提出することになります。

Q 7. 登録を受けるためには、取引主任者等の資格者を設置する義務があるのですか。

- A. 登録を受けるためには、宅地建物取引主任者のような資格者を置く必要はありませんが、賃貸住宅の管理は専門的知識や実務経験を要する業務であるため、例えば、賃貸不動産経営管理士など資格者が業務の中心を担うことは有意義な取組みであると考えられます。

Q 10. 管理業者の受け取る管理報酬についても、ルールを設けないのですか。

- A. 本制度は、任意の登録制度であるため、管理報酬について規制を設けることは予定していませんが、管理業務の対価として管理報酬を貸主に請求することは可能です。
(※Q & Aの問題・解答番号は国土交通省のホームページのとおりです。)

【国土交通省 賃貸住宅管理業者登録制度 Q & A のホームページ】

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/seisei_const_fr3_000011.html

「不動産コンサルティング入門研修 インターネット通信講座」について

(財) 不動産流通近代化センターでは、今年度より不動産コンサルティングの基礎的な勉強をしたいという方のための「不動産コンサルティング入門研修 インターネット通信講座」を開始致しました。不動産コンサルティングに必要な基礎的知識の学習ができますので、不動産コンサルティング技能試験を受験する方にも役立つ講座です。

詳細な資料をご希望の方は、お手数ですが本部事務局(担当:天井、酒井)迄、ご連絡をお願い致します。

会員皆様からの投稿

～ 東日本大地震避難者に手を差し延べてやりたい ～

有限会社 長井不動産 長井 哲夫 様

過日湯沢温泉に一泊して来ました。東日本大地震の被災者が三月から七月一杯 2次避難所として湯沢温泉の旅館ホテル全部が受け入れておられ宿泊したホテルでは70名を受け入れておられました。13階建のホテルは夕朝食バイキング方式、ベット洋室のツインルームとトリプルルーム、一部ファミリー和洋室で3階だけが畳の部屋、被災者は3階(和)と6階(洋)、夕食は一般宿泊者は六時半からで其れ以前に避難者は済ませ朝食は同時間でした。従業員の態度には差別がなく笑顔で接しておられ頭の下る思いで感服しました。

六月三十日日報社会欄「借家ない」現状訴え、新発田の避難所延長を要望。福島から新発田市の月岡温泉に避難する25人が29日、福島市の福島県災害対策本部を訪ね、2次避難所の開設延長を要望した。同県は2次避難所を7月末以降、順次縮小する方針を示している。避難者は「8人で避難してきており、借りられるアパートが見つからない」と現状を訴えた。この日提出した要望書などでは「アパートや借家を探す努力はしているが、日本赤十字社からの支給品納入にかかる期間を考えると期限内での移動は不可能に近い」と、2次避難所の維持・延長を求めた。記事を見て2次避難所の方々の立派さが偲ばれる反面アパートや借家を貸される方々に日本赤十字の支給品納入をまたずに私達不動産業者が全県下に声を掛けて出し手を差し延べてやる事が出来ないだろうか?同日夕刊、仙台唯一の民営避難所行政を待たず被災者一時は1200人を命懸けで守り感謝されて閉所式を迎えた美談も目にした。

～ 残雪の尾瀬を歩く ～

清野企画 清野 三木男 様

今回は鳩待峠から沼山峠までの尾瀬ヶ原縦断と三條ノ滝・平滑ノ滝及び幻の花トガクシショウマを見る旅です。第1日目はマイカー規制のため、戸倉スキー場からバスに乗り換えて鳩待峠につきました。至仏山へは雪のため入山禁止となっていました。山の鼻までは下りの1時間です。沢の音・小鳥のさえずりが聞こえてきます。山の鼻小屋で早い昼食を食べ出発しようとしたら雨になり、雨具で身をかためて龍宮十字路—ヨッピ吊橋—東電小屋—元湯山荘を目指して出発しました。下田代十字路までは、東京方面のお客様で一杯でした。元湯山荘でリュックを下して段吉新道を進み、途中幻のトガクシショウマに会う事が出来ました。株数が少なく幻と言われる所以です。燧裏林道に突き当たり三條ノ滝に急の下り坂になりました。雪解け水を集めて水量の多い三條ノ滝に到着です。落差90mですので、その轟音・水しぶきはすごいものでした。平滑(ひらなめ)ノ滝は女性的な流れ(木製洗濯板状の流れ)でした。夕方5時過ぎに元湯山荘到着です。建物は新しく個室17と鉱泉風呂がありました。

第2日目は快晴の元、下田代十字路—沼尻—長蔵小屋—沼山峠に向けて出発しました。白砂乗越までは森林帯の中の歩行でした。長蔵小屋裏の燧ヶ岳は美しいものでした。桧枝岐温泉駒の湯で入浴し無事帰宅出来ました。残雪の至仏山・燧ヶ岳と花々を見、小鳥のさえずりを聞くと今世の騒々しさを忘れる事が出来ます。当協会の運営も社会の信任を得ることが大切です。その方向にと思いが強くなった旅でした。



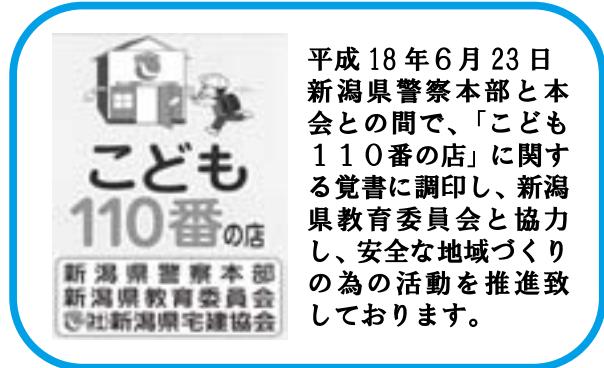
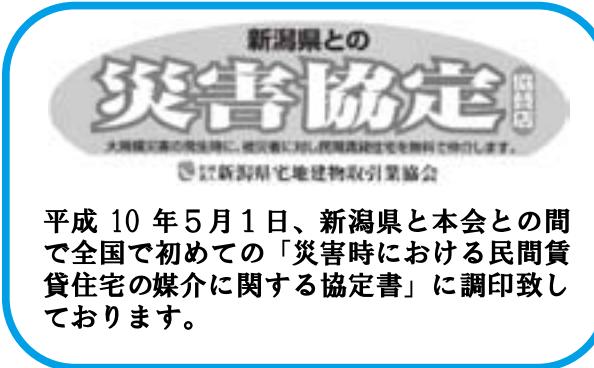
トガクシショウマ



三條ノ滝



燧ヶ岳



一 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。

会員各位よりご変更等のご連絡

新潟支部

- ・新潟みらい農業協同組合 亀田支店

電話番号 025-382-6366
FAX番号 025-383-3656 (会員名簿P. 44)

『研修会履修証明書』を同封しております

平成22年度の県協会主催の業務研修会に、すべて出席された会員・従業者の個人様へ『研修会履修証明書』を同封しております。事務所に掲示していただき、お客様へのPR等に是非ご活用下さい。なお、今年度も引き続き履修証明書を発行致しますので、業務研修会への会員皆様のご出席をお願い申し上げます。

事務局よりのご連絡

新潟県宅建会館は、下記のとおりお休みとさせていただきます。
ご迷惑をおかけ致しますが、宜しくお願い申し上げます。

平成23年8月 13日(土)
14日(日)
15日(月)
16日(火)
17日(水) } 休業
通常どおり、業務を致しております。

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 小林 代士未 編集人 保 苑 直栄

ホームページ来訪者 平成23年7月1日現在
781,791名
先月比 (+7,351)
1日平均 245名
全宅住宅ローン 7月の金利
2.060%~