

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2011. 8. 15 第233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

この度の平成 23 年 7 月新潟・福島豪雨により、被害をうけられました皆様に
謹んでお見舞いを申し上げます。
一日も早い復旧と、皆様のご健康を心からお祈り申し上げます。

泉田裕彦新潟県知事より、「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」に
基づく協力要請がありました。会員皆様のご協力をお願い致します。

平成 23 年 7 月に発生しました新潟・福島豪雨について、平成 19 年 12 月 5 日に
貴協会と締結しました「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」
第 2 条第 1 項の規定に基づき、貴協会に対し協力を要請します。

(社) 福島県宅建協会様より義援金のお礼状が届きました

この度の東日本大震災につきましては、当協会のために心温まる義援金並びに励ましのお言葉を頂き、誠に有り難く衷心より御礼申し上げます。

福島県は、地震・津波の他に原子力発電所の事故による放射能被害が重なり現在も深刻な危機が続いております。

現在は会員一同信頼と実績の協会としてご厚情にお応えすべく心新たに一日も早い地域の復興に向けて努力精進を尽くす所存でございますので今後とも一層のご指導ご高配を賜りますようお願い申し上げます。

皆様のご健康を祈念し、略儀ながら書中をもちまして御礼のご挨拶とさせていただきます。

社団法人 福島県宅地建物取引業協会
会 長 安 部 宏



起き上がり小法師
(感謝・希望)



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
の為に活動を推進致しております。

「長岡市役所大手通庁舎」の竣工に伴う事務室移転のお知らせ

長岡市役所より、下記のとおり大手通中央東再開発事業地区に整備した「大手通庁舎」への事務室移転案内がありましたのでお知らせ致します。

- 1 住所 〒940-0062 長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト内
長岡市役所大手通庁舎 都市整備部都市開発課
TEL: 0258-39-2226 FAX: 0258-39-2270 (電話:FAX 変更はありません)

2 移転する部署等

(1) 8月22日(月)から大手通庁舎で業務を開始する部署

部署名	移転前の配置場所
地域振興戦略部	本庁舎 4F (幸町 2-1-1)
商工部 商業振興課、工業振興課、企業誘致課、観光課、 観光戦略室	大手通分室 (東坂之上町 2-1-1 三井生命長岡ビル 2F)

(2) 8月29日(月)から大手通庁舎で業務を開始する部署

部署名	移転前の配置場所
都市整備部 都市計画課 (都市政策係、まちづくり推進係、都市計画係) 交通政策課、都市開発課、公園緑地課	城内町分室 (城内町 3-4-14)
都市計画課 (住宅政策係)、施設政策課	本庁舎 2F (幸町 2-1-1)
まちなか整備課	ながおか市民センター 5F (大手通 2-2-6)

第1回業務研修会開催

7月14日(木)、15日(金)の両日、第1回業務研修会を新潟・長岡・上越の3会場において開催致しました。テーマと講師は、以下の通りです。

『売買契約で失敗しないための税の知識』

『将来的に増税が予想される相続税対策としての贈与』

井出 真 税理士事務所

税理士・不動産鑑定士

井出 真 先生

『インターネット不動産広告と間違いやすい表示事例について』

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

総括調査役

奥山 直行 様

多数の会員皆様よりご出席いただきまして、ありがとうございました。



<挨拶される小林会長>



<税理士・不動産鑑定士 井出 真 先生>



<インターネット広告についてお話される奥山 直行様>



<ご参加いただきました会員の皆様>

県有地の売払いに関する媒介再開依頼について

下記の県有地の売払いについて、媒介業務申し込みの依頼がありましたのでお知らせ致します。なお、この物件の契約予定単価その他の条件は、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。

【財産の表示】

番号	所在地	登記地目	売却面積 (㎡・坪)	売却価格 (円)
1	新潟市北区太郎代字長潟 958-1 のうち	雑種地	6,224.13 (1,882)	42,324,084
2	新潟市北区太郎代字長潟 958-34	雑種地	5,162.00 (1,561)	32,004,400
3	新潟市北区太郎代字長潟 958-4 外 2 筆のうち	雑種地	5,162.03 (1,561)	32,004,586
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)	83,411,095
5	新潟市北区太郎代字柏木山 1502 番 5 外 1 筆	宅地 外	1,083.00 (328)	4,223,700
合 計			31,305.11 (9,468)	193,967,865

◇媒介業務申込期間 平成 23 年 8 月 4 日から平成 24 年 3 月 31 日まで

【お問い合わせ先】新潟県交通政策局港湾振興課 万代島・東港管理係 電話：025-280-5463

「シートベルト・チャイルドシート着用強調月間」

「秋の全国交通安全運動」について

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

- ◆シートベルト・チャイルドシート着用強調月間は、県民にシートベルトとチャイルドシートの着用の必要性を訴えるとともに、正しい着用を徹底し、交通ルールの遵守及び交通事故発生時の被害の防止・軽減を図ることを目的としています。

【実施期間】 平成 23 年 9 月 1 日（木）～9 月 30 日（金）までの 1 ヶ月間

【県内のチャイルドシート使用率・シートベルト着用率表】

☆県内チャイルドシート使用率	(H23. 6 調査)		6 歳未満	60.5%	全国 17 位
☆県内シートベルト着用率	(H22. 10 調査)	一般道	運転席	96.5%	全国 35 位
〃	〃	〃	後部席	51.8%	全国 2 位
〃	〃	高速道	運転席	99.7%	全国 14 位
〃	〃	〃	後部席	72.6%	全国 12 位

- ◆秋の全国交通安全運動は、夕暮れの早まりと秋の行楽期が重なる時期に交通事故が多発することから、広く県民に交通安全思想の普及・浸透を図り、交通ルールの遵守と正しい交通マナーの実践を習慣付けることにより、交通事故防止の徹底を図ることを目的としています。

【実施期間】 平成 23 年 9 月 21 日（水）～9 月 30 日（金）まで

会員皆様におかれましては、自動車に乗車する際、必ず全座席でシートベルトを着用するよう呼びかけにご協力下さい。（6 歳未満の子どもには、必ずチャイルドシートをご使用下さい。）

新潟支部「第 1 回業務研修会」開催のお知らせ

- ◆ 日 時 平成 23 年 9 月 20 日（火）午後 2 時～午後 4 時
- ◆ 場 所 新潟テルサ 3 階 大会議室
- ◆ テーマ（1） 「土地建物取引をめぐる最近のトラブル事例」
- ◆ 講 師 弁護士法人 新潟第一法律事務所理事長 弁護士 今井 誠先生
- ◆ テーマ（2） 「新潟県暴力団排除条例の概要」
- ◆ 講 師 新潟県警 ご担当者様

※新潟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ご連絡をお願い致します。（電話：025-247-0105）

1 震災前（平成 23 年 3 月 10 日以前）に取得した特定土地等の評価方法

平成 23 年 4 月 27 日に、東日本大震災の被災者等の負担の軽減等を図るため、「東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律」（以下、「震災特例法」といいます。）が施行されました。この震災特例法には、震災前（平成 23 年 3 月 10 日以前）に相続等により取得した土地及び土地の上に存する権利であって、東日本大震災により相当な被害を受けた地域として財務大臣の指定する地域（指定地域）内にあるもの（特定土地等）の評価について、次の特例が規定されています。

（注）「指定地域」とは、青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、千葉県全域、並びに、埼玉県加須市（旧北川辺町及び旧大利根町の区域に限ります。）、埼玉県久喜市、新潟県十日町市、新潟県中魚沼郡津南町及び長野県下水内郡栄村をいいます。

(1) 震災特例法による特定土地等の評価の特例の概要**イ 相続税**

平成 22 年 5 月 11 日から平成 23 年 3 月 10 日までの間に相続又は遺贈により取得した特定土地等（平成 23 年 3 月 11 日において所有していたものに限りまゝ。）の価額は、その取得の時の時価によらず、「震災後を基準とした価額」にすることができます。

ロ 贈与税

平成 22 年 1 月 1 日から平成 23 年 3 月 10 日までの間に贈与により取得した特定土地等（平成 23 年 3 月 11 日において所有していたものに限りまゝ。）の価額は、その取得の時の時価によらず、「震災後を基準とした価額」にすることができます。

(2) 特定土地等の「震災後を基準とした価額」の計算方法等

特定土地等の「震災後を基準とした価額」については、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、原則として、震災による地価下落を反映した「調整率」を指定地域内の地域ごとに定めることとしていますので、平成 23 年分の路線価及び評価倍率（評価時点：1 月 1 日）に、この調整率を乗じて計算することができます。

イ 路線価地域の場合

特定土地等が路線価地域にある場合の「震災後を基準とした価額」については、平成 23 年分の路線価（評価時点：1 月 1 日）に調整率を乗じて計算することができます。

【計算例】

路線価・・・100,000 円	調整率・・・0.80※	
(路線価)	(調整率)	
100,000 円	× 0.80※	= 80,000 円

※計算例のための仮の数値です。

ロ 倍率地域の場合

特定土地等が倍率地域にある場合の「震災後を基準とした価額」については、平成 23 年分の評価倍率（評価時点：1 月 1 日）に調整率を乗じて計算することができます。

【計算例】

評価倍率・・・1.1 倍	調整率・・・0.80※	
(評価倍率)	(調整率)	
1.1	× 0.80※	= 0.88

※ 計算例のための仮の数値です。

平成 23 年分の路線価及び評価倍率（評価時点：1 月 1 日）に乘じる調整率については、10 月ないし 11 月に、別途、国税庁ホームページで公開する予定にしています。

2 震災後（平成 23 年 3 月 11 日以後）に取得した特定土地等の評価方法

指定地域内については上記 1 のとおり、原則として、調整率を地域ごとに定めることとしていますので、震災後、平成 23 年中に相続等により取得した特定土地等の価額についても、上記 1 と同様に、平成 23 年分の路線価及び評価倍率（評価時点：1 月 1 日）に、調整率を乗じて計算することができます。



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。

会員皆様からの投稿

～ 生きて復員を決意 ～

有限会社 長井不動産 長井 哲夫 様

内地の航空隊を転々し玉音放送を十七才の少年期朝鮮慶尚南道鎮海で聞き、頭の中は攪乱し、半信半疑、指示、命令、行動は日一日と著しく変化し目新しい情報やデマが飛びかった。何れにせよ、飛行兵は生きては帰れない。入隊時、古郷の社殿で見送ってくれた老幼男女の前で「滅私奉公」大空の決戦に馳せ参じ、生きては帰らじと、今生の別れを告げ勇躍壮途についたのです。かつては特攻を目指した凜凜しい少年、今更どの面下げて、おめおめと帰れない。九月一日豫備役編入となり、刻一刻と心境に変化をきたし、野放しの犬死になどしたくない、抱きついて助けてくれる母や家族のもとへ帰ろうと決心した。九月十四日現地除隊を命じられた。飛行兵と思わしきものは全て焼却するようにと達しが出たが前歴が役場書記でしたので終戦処理業務に着任し多忙の為、焼却する事ができず持ち帰り釜山港から一般邦人引揚者に混じって博多港に着岸し汽車を乗り継いで古里の塚山駅に着き体の垢を洗い落そうと鉱泉の湯治場に向う道で友人に出合い、今帰ったか、俺に会った事を言わないでくれ、暗くなったら帰るからと言うと、そんな事しなくてよいと言われ、内地の人達の考えを聞かされ頭の中が動転していたが幾分か理解納得し、略服からセツ釦の一種軍装、軍帽に着替え家に辿り着くと村民や家族縁者に迎えられ孫の私を一番可愛がってくれたおばあさんに泣きつかれた。

～ 久しぶりの北アルプス ～

清野企画 清野 三木男 様

4年ぶりの北アルプスに行ってきました。三大雪渓の一つである針ノ木雪渓を登山道とする針ノ木岳(2821m)と蓮華岳(2798m)である。どちらも花の山として有名である。黒部ダムに行くトロリーバス発着所である扇沢の横が登山口になっております。大沢小屋まで樹林帯の中を1時間半の我慢です。大沢小屋から30分で3時間の雪渓の始まりです。軽アイゼンをつけて出発です。雪は堅く紅色に染められた所を一步一步の登りです。時々霧が立ち込め幻想的な世界が広がります。花々が出迎えてくれると後1時間で針ノ木小屋である。

本日の宿泊客は超満員とのことでリュックを下し、サブザックで蓮華岳へと向かいました。期待した通りのコマクサが全山に咲き誇ってありました。滅多にない白いコマクサもありました。頂上からは大町市街を見る事が出来ます。夕方5時半に小屋に着きました。翌日は小屋を6時半に針ノ木岳に向けて出発しました。途中ミヤマダイコンソウ・シナノキンバイ・ミヤマキンポウゲ・キヌガサソウ・コイワカガミ・チングルマ・クルマユリ・ハクサンフウロ・アオノツガザクラ・ハクサンシャクナゲ等の花々が咲いておりまもなく頂上です。剣岳・眼下には黒部湖・立山連峰・槍ヶ岳遠くには鹿島槍ヶ岳・唐松岳・白馬岳等見る事が出来ました。富士山は2日間では見る事が出来ず少々残念でした。小屋に戻り下山です。

眼前の山々にガスがかかり今でしか体験できない世界が広がります。登った雪渓を下り扇沢に無事下山出来ました。12.5kのザックを背負ったせいか足にダメージがあり、北アルプスはこれが最後かと実感した山登りとなりました。



＜登山客でにぎわう山小屋＞



＜針ノ木雪渓＞



＜可愛いコマクサ＞

平成 23 年度 宅地建物取引主任者資格試験の受験申込者の状況

試験会場	23 年度			22 年度	対前年比 (%)
	インターネット	郵 送	合 計		
北 越 高 等 学 校	194 名	774 名	968 名	995 名	97.3%
新潟医療福祉大学	63 名	385 名	448 名	443 名	101.1%
長岡商業高等学校	136 名	472 名	608 名	617 名 (中越高校)	98.5%
登録講習修了者 (新潟医療福祉大学)	19 名	274 名	293 名	294 名	99.7%
合 計 (構成比)	412 名 (17.8%)	1,905 名 (82.2%)	2,317 名 (100%)	2,349 名	98.6%

※宅地建物取引主任者資格試験日は、平成23年10月16日（日）です。

2012 年版 手帳のご注文について

2012 年版手帳（3 種類）の注文を承ります。

購入ご希望の方は、お手数ですが 9 月 7 日（水）迄に同封の申込書にてお申込下さいますようお願い致します。

■『リアルパートナーダイアリー』（社）全宅連発行
価格：白マーク 300 円、金マーク 335 円
〔ルーペ（拡大鏡）は 60 円〕

■『不動産日記』住宅新報社発行
会員割引価格：1 冊 900 円（税込）



左から白マーク、金マーク、不動産日記

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نز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 —

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。

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 苅 直 栄

ホームページ来訪者
平成 23 年 8 月 1 日現在

789,330 名
先月比（+7,539）
1 日平均 243 名

全宅住宅ローン
8 月の金利

2.030%～