

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2012. 3. 15 第 240 号 (毎月 15 日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

反社会的勢力排除に係るデータベース運用開始について

— (社) 全宅連 —

昨年 10 月 1 日をもって全都道府県にわたり暴力団排除に係る条例が施行され、不動産取引等からの暴力団等反社会的勢力の排除を推進するため、昨年 9 月 30 日に「不動産業・警察暴力団等排除中央連絡会」が設置されました。

現状の宅建業法では、宅建業者に対し、取引の相手方が反社会的勢力かどうかの積極的な調査義務を課してはおりませんが、今般の条例の趣旨を踏まえ、トラブルを事前に防止するためには、宅建業者が可能な限り契約前にチェックすることが社会的にも求められております。

そこで、不動産業界 5 団体 ((社) 全国宅地建物取引業協会連合会、(社) 不動産協会、(社) 不動産流通経営協会、(社) 全日本不動産協会、(社) 日本住宅建設産業協会) では、契約前に、取引の相手方が反社会的勢力であるか否かを確認するための支援ツールとして、この度「不動産業反社データベース」を構築し、運用することとなりましたのでお知らせ致します。

ご利用に際しては、[新潟県宅建協会ホームページ](#) → [協会員専用ページ](#)

→ [書式のダウンロード](#) → [取引の相手方が反社会的勢力か否かの事前照会について](#)の「照会書」用紙に必要事項を記入の上、電子メールの添付ファイルとして新潟県宅建協会あてに送信して下さい。

反社会的勢力に関する情報は個人情報であり、取り扱いには最高度の注意が必要となります。このため、照会依頼は電子メールにてお願い致します。やむを得ず、メールが利用できない場合には、「照会書」を新潟県宅建協会へご請求いただき、新潟県宅建協会あてに FAX して下さい。「照会書」を FAX する際には、くれぐれも誤送信及び照会者の FAX 番号の記載誤りがないようにご注意ください。

協会メールアドレス takken1@niiigata-takken.or.jp
協会 FAX 番号 025-247-0107

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されておりますので、社内でご覧下さいますようお願い致します。



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。

（社）全宅連・（社）全宅保証「女性のための不動産実務セミナー」開催

2月17日、東京UDXカンファレンスにて（社）全宅連・（社）全宅保証主催の「女性のための不動産実務セミナー」が開催され全国から約160名の受講者が参加されました。セミナーの内容は、「女性としてのきめ細やかな接客力を身につける！安心・信頼を得るおもてなしの応接スキル」「ネット広告の留意点とITツール活用事例」の2部構成で実務に即した内容でした。

女性のためのセミナーは（社）全宅連・（社）全宅保証で初めて開催され（社）全宅保証の人材育成委員会委員、本会 清田 茂 副会長（新潟県不動産政治連盟）が開会の挨拶をされました。



＜開会の挨拶をする清田 副会長＞



＜実技を交えてのセミナー会場＞

新潟県主催「新潟暮らしの相談会」開催

2月19日（日）、表参道・新潟館ネスパスで、新潟県主催の『にいがた暮らしガイドダンス』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30名が参加されました。

本会からは、阿部総務委員が協会をPRし、その後、個別相談に対応致しました。

参加者のアンケートによると、移住希望者にとって住居は重要な問題であります。首都圏では新潟の住宅情報が少なく良い機会と真剣に相談をされていました。



＜協会をPRする阿部理事と10市町村等の担当者＞



＜参加された皆様＞

「日報住まいのリフォームフェア2012春」に出展

3月3日（土）、4日（日）新潟市産業振興センターで開催された「日報住まいのリフォームフェア2012春」に出展致しました。本会のブースでは「不動産に関する相談」を行ない来場者の相談に応じました。2日間の来場者数は15,257人でした。



＜相談に応じる内山 流通推進委員長（左）と関原 委員（右）＞



＜阿部 副委員長＞

県本部・魚沼支部合同研修会

2月13日(月)県本部・魚沼支部合同研修会を南魚沼市ホテル坂戸城で開催致しました。講師の弁護士 瀬川 徹先生より「退去時における原状回復について」をテーマにご講演いただきました。続いて、新潟県警察本部組織犯罪対策第二課警部補 角田 雅和様より「暴力団排除条例」について説明がありました。研修会には5名の一般消費者の方の出席もあり、参加された皆さんは、熱心に受講されていました。



<瀬川 徹 弁護士>



<組織犯罪対策第二課 角田 雅和 様>



<参加された会員皆様>

県本部・三条支部合同研修会

2月16日(木)県本部・三条支部合同研修会を三条市千翔で開催致しました。講師の吉野不動産鑑定事務所 所長 吉野 伸先生より「重要事項説明の業務 - 調査及び重要事項説明書の書き方 - 」をテーマにご講演いただきました。

研修会では、重要事項説明を正しく行うための調査のポイント及び最近の法令改正等について解説があり、実務に即した有意義な研修会でした。



<吉野 伸 不動産鑑定士>



<参加された会員皆様>



<参加された会員皆様>

県本部・新潟支部合同研修会

2月27日(月)県本部・新潟支部合同研修会を新潟市朱鷺メッセで開催致しました。講師の弁護士 柴田 龍太郎先生より『中古住宅の瑕疵担保責任』と、『賃貸借の原状回復の考え方』の研修があり、判例をまじえながら実務上の中古住宅を販売する際の瑕疵担保責任についてを中心にご講演され、参加された皆様は、あらためて重要事項説明書・売買契約書の作成にあたって細心の注意が必要であることを再確認できた研修会でした。



<小林会長の挨拶>



<柴田 龍太郎 弁護士>



<参加された会員皆様>

振り込め詐欺以外にもこんな詐欺にご注意下さい

— 新潟県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会 —

振り込め詐欺（オレオレ詐欺・架空請求詐欺・融資保証金詐欺、還付金等詐欺）の他に、財産を狙う詐欺が増加しています。会員皆様より被害にあわないよう呼びかけをお願い致します。

① 金融商品等の取引を口実とした詐欺

電話やダイレクトメール等により、実態のない会社（休眠会社）や上場する予定もない企業があたかも上場間近であるように装い、「上場すれば株価が跳ね上がり必ず儲かる」等と虚偽の情報を提供して未公開株の購入を持ち掛け、現金を口座に振り込ませるなどしてだまし取る詐欺が発生しています。

② ギャンブル必勝情報提供等を口実にした詐欺

雑誌やインターネットのホームページ等に「パチンコ（パチスロ）攻略法」、「打ち子（出玉PRスタッフ、モニター）募集」等の広告を掲載したり、同内容のメールを送りつけるなどし、これを見て申し込んできた者に対して、もともと存在しないパチンコ攻略法等の虚偽の情報を提供するなどした上で、会員登録料や情報料等の名目で現金を口座に振り込ませてだまし取る詐欺事件が発生しています。

③ 異性との交際あっせん等を口実にした詐欺

雑誌やインターネットのホームページ等に、「女性紹介」等の広告を掲載したり、同内容のメールを送りつけるなどし、これに応じて女性の紹介等を申し込んできた者に対して、実際に1度だけ女性と会わせたり、「相手の女性が交際を希望している」等の虚偽の情報を提供するなどした上で、会員登録料金や保証金等の名目で現金を口座に振り込ませてだまし取る詐欺が発生しています。

シートベルト・チャイルドシート着用強調月間について

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

この強調月間は、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24年3月1日（木）～3月31日（土）まで

会員皆様におかれましては、自動車に乗車する際は、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。）

「春の全国交通安全運動」及び「交通事故死ゼロを目指す日」について

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

子どもたちの交通事故を防止するとともに、高齢化社会の進展に伴い、多発する高齢者の交通事故を防止するため、県民一人一人に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24年4月6日（金）～4月15日（日）までの10日間

また、「交通事故死ゼロを目指す日」を平成24年4月10日（火）としました。

会員皆様におかれましては、保育所、幼稚園、学校、病院、老人福祉施設などの周辺では、子どもや高齢者の歩行、自転車に配慮したやさしい運転を心掛けて下さい。



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。

終身建物賃貸借標準契約書の改訂について

— (社) 全宅連 —

国土交通省より終身建物賃貸借標準契約書の改訂について周知依頼がございましたのでお知らせ致します。

「終身建物賃貸借標準契約書」(以下、「標準契約書」という。)については、終身建物賃貸借の当事者間の紛争を未然に防止し、健全で合理的な賃貸借関係を確立するため、内容が明確かつ合理的な終身建物賃貸借に係る契約書の雛形として平成13年に作成したところですが、今般「賃貸住宅標準契約書について」(平成5年建設省経動発第23号・建設省住民発第14号)の見直しを踏まえ、改訂を行いました。

主な改訂の内容としては

1. 第8条 反社会的勢力の排除を新設
国民生活や経済活動からの反社会的勢力を排除する必要性の高まりを受け、「甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する」という条項で、あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨等を相互に確認することを記述。
2. 第16条 明け渡し時の原状回復内容の明確化
退去時の原状回復費用に関するトラブルの未然防止のため「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を踏まえ、入居時に賃貸人、賃借人の双方が原状回復に関する条件を確認する様式を追加。また、退去時に協議の上、原状回復を実施することを記述。
3. その他所要の改正を実施。

(ご参考) 終身建物賃貸借標準契約書は下記のURLからご覧いただくことができます。
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi.html>

便利な書式のご案内

本会の保苺 直栄総務委員長より、

- ・「境界確認要望書」
- ・「第三者のためにする契約書式」(中間省略登記)

の書式の提供がございました。

<ダウンロードの方法>

[新潟県宅建協会ホームページ](#) → [協会員専用ページ](#) → [書式のダウンロード](#)

| 便利な書式(会員各位提供) | | |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 種別 | 提供者 | ダウンロード |
| 平成24年度固定資産税・都市計画税 仕訳表 | 柏新不動産(株) 代表取締役 関 哲 哉 | EXCEL形式 |
| 境界確認要望書(新潟市に対する所 有者調査) | (株)第一開発 代表取締役 保苺 直栄 | WORD形式 |
| 第三者のためにする契約書式(中間 省略登記) | (株)第一開発 代表取締役 保苺 直栄 | 1. 図式 2回売買方式 WORD形式 |
| | | 2. 契約書特約事項(第三者のためにする契約) WORD形式 |
| | | 3. 登記原因証明情報(甲乙丙) WORD形式 |
| | | 4. 不動産取得税申告書 WORD形式 |

ユーザーIDとパスワード(以前と同じです)につきましては、本部事務局(担当:天井、入沢)迄、お問い合わせ下さいますようお願い申し上げます。

又、会員皆様から提供していただけるおすすめ書式等がありましたらお知らせ下さい。

賃貸不動産経営管理士平成24年度前期「基本講習」仮申込開始のお知らせ

— (社)全宅連 —

賃貸不動産経営管理士資格を取得するために必要となる「基本講習」の仮申込開始についてお知らせ致します。

| 回数 | 日程 | 会場 | 受付 |
|-----|-----------------|--------------|------------------------------|
| 第4回 | 5月29日(火)～30日(水) | 沖縄・浦添市てだこホール | 受付中 |
| 第5回 | 6月20日(水)～21日(木) | 東京・全国都市会館 | 4月10日(火) 10:00～ 仮申込み開始 |
| 第6回 | 6月26日(火)～27日(水) | 札幌・北海道自治労会館 | |
| 第7回 | 7月3日(火)～4日(水) | 横浜・ワークピア横浜 | |
| 第8回 | 7月12日(木)～13日(金) | 仙台・フォレスト仙台 | |

賃貸不動産経営管理士協議会のホームページより、受講仮申込書をダウンロードして、下記のFAX送信先へお申し込み下さい。2週間以内に「受講案内と受講申込書」が発送されます。

〈お問合せ・仮申込書FAX送信先〉賃貸不動産経営管理士 講習受付センター
TEL 03-6825-7500 FAX 03-4477-8031 又は、03-4477-8066
ホームページ <http://www.chintaikanrishi.jp/course/download.html>

会員皆様からの寄稿・写真等を募集しております

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。

この度、新潟支部 株式会社 新潟ランデック 代表取締役
坂井 次郎 様より写真のご提供がありました。
御礼申し上げます。



<昔日の語らい>

総務委員会より

協会では、平成24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、事務局迄ご連絡願います。

平成24年度 通常総会の開催について

◇日時 平成24年5月29日(火)

◇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

※通常総会・政連年次大会終了後、協会創立45周年記念式典を開催致します。
開催時間等、詳細については、後日、連絡申し上げます。

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 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 小林 代士未 編集人 保 莉 直 栄

ホームページ来訪者
平成24年3月1日現在

831,833名
先月比(+5,942)
1日平均205名

全宅住宅ローン
3月の金利

1.830%～