

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2012. 12. 15 第 249 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

第 3 回業務研修会開催のお知らせ

第 3 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。会員皆様の多数のご出席を、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 25 年 1 月 24 日(木) 受付 13:00～ 研修 13:30～	『デュオ・セレッソ』 上越市西城町 3-5-20	『重要事項説明書の改正と いくつかの注意点』 吉野不動産鑑定事務所 所長 不動産鑑定士 吉 野 伸 先生
1 月 25 日(金) 受付 9:00～ 研修 9:30～	『ハイブ長岡』 長岡市千秋 3-315-11	
1 月 25 日(金) 受付 13:30～ 研修 14:00～	『新潟テルサ』 新潟市中央区鐘木 185-18	

犯罪収益移転防止法の一部改正について

— (公社)全 宅 連 —

平成 23 年 4 月 28 日に「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、平成 25 年 4 月 1 日の施行を予定しております。本改正により、売買契約時の本人確認方法が一部追加となるほか、なりすまし等の疑いが強い場合には、新たに「ハイリスク取引」と定義され、さらに詳細な確認が必要とされました。これに関連して、今般警察庁において「改正犯罪収益移転防止法」の改正の概要についてリーフレットが作成されましたのでお知らせ致します。

なお、本法律の改正をまとめた「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック改訂版(仮称)」を作成し、来年春に有料にて頒布する予定です。

警察庁HPアドレス <http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

◇ 上記HPより「改正犯罪収益移転防止法」のリーフレットがダウンロード出来ます。

県本部・長岡支部合同研修会

県本部・長岡支部合同研修会を開催致します。長岡支部以外の会員皆様に受講を希望される方は、お手数でも支部係までご連絡をお願い致します。(支部係電話: 025-247-0105)

- 【開催日時】 平成 25 年 1 月 28 日(月) 15:00～
 【会場】 長岡グランドホテル 長岡市東坂之上町 1 丁目 2-1
 【講師・テーマ】 (財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 次長 金子 寛司 様
 「最近の判例と実務上の留意点」について ほか



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。

『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、会社内でご覧下さいませようお願い致します。

「都市の低炭素化の促進に関する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令
及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について
(都市の低炭素化の促進に関する法律施行に伴う重要事項説明の追加について)

— (公社)全宅連 —

「都市の低炭素化の促進に関する法律」の施行に伴い、関係政令が整備されることに関連して「宅地建物取引業法施行令」が12月4日付で改正施行され、重要事項説明の説明事項が追加されることとなりました。これにあわせて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部が改正されましたのでお知らせ致します。

なお、全宅連策定の重要事項説明書につきましては、書式を変更しております。

国有財産の物件情報について

— 関東財務局 —

関東財務局では、公用・公共用の要望もなく売却が適当な財産については、一般競争入札により売却を行い、国の歳入確保に努めています。下記HPアドレスより国有財産の物件情報が検索出来ますので、どうぞご利用下さい。なお、協会のホームページともリンクしております。

関東財務局HPアドレス <http://kantou.mof.go.jp/kokuyuuti/mokuji.htm>

◇「関東財務局 国有財産の物件情報」で検索出来ます。

国有地売払いのお知らせ

下記の国有地を、一般競争入札で売払いする案内がありましたのでお知らせ致します。

【物件概要】

- ・所在地 新潟市西区小新字居村 1509 番 6
- ・地目・面積 田 (現況宅地) 495.86 m²
- ・接面道路の状況 西側 未舗装 (一部舗装) 里道 (河川区域のため新潟県管理)
幅員約 4 m (内、私道負担分約 2 m) (法第 43 条第 1 項但し書き)
- ・用途地域 無指定地域
- ・地域・地区 市街化調整区域
- ・最寄りの駅 JR 越後線 小針駅より南東方向直線距離 1.1 km
- ・その他 河川法の河川区域内

◆入札参加希望者は、下記の交付先で「入札の手引き書」の交付を受けて下さい。

・「入札の手引き書」の交付先及び入札に関するお問い合わせ先

〒950-1101 新潟市西区山田 2310 番地 5

国土交通省 北陸地方整備局 北陸技術事務所 総務課

電 話 : 025-231-1281

HPアドレス <http://www.hrr.mlit.go.jp/hokugi/>

県有地の売払いに関する媒介依頼について

下記の県有地の売払いについて、媒介依頼の案内がありましたのでお知らせ致します。

番号	所在地 (住居表示)	登記 地目	売却面積 m ² ・(坪)	売却価格 (円)
10	新潟市中央区信濃町 5 番 6 号	宅 地	139.47 (42.18)	15,240,000
11	上越市板倉区針字沖ノ宮 5 5 4 番 9 他 2 筆 (上越市板倉区針 5 5 4 - 9) ・昭和 5 4 年建築、木造亜鉛メッキ交番葺 2 階建事務所・居宅付き (延床 79.28 m ²)	宅 地	231.24 (69.95)	1,520,000
12	上越市五智新町 2 0 番 (上越市五智新町 1 - 1 4) ・昭和 5 5 年建築、木造高圧セメント瓦葺 平屋建事務所・居宅付き (延床 76.19 m ²)	宅 地	235.26 (71.16)	9,900,000

※物件引き渡しの日から 5 年間、風俗営業及び暴力団事務所への使用が禁止されます。

◇媒介業務申込期間 平成 24 年 12 月 4 日から平成 25 年 3 月 31 日まで

県有地の売払いに関する媒介の一時中止のお知らせ

先月号の会報に掲載した下記の県有地の売払いに関する媒介依頼につきまして、県有地購入の申し込みがあったため、一時中止させていただきますのでお知らせします。

番号	所在地（住居表示）	登記地目	売却面積 ㎡・(坪)	売却価格 (円)
9	上越市大島区岡字宮ノ崎 1 5 8 2 番 1	宅 地	515.32 (155.88)	850,000

【上記県有地の売払い・中止に関するお問い合わせ先】

新潟県総務管理部管財課 財産管理係 電話：025-280-5064

国土利用計画法に基づく事後届出制について

— 新潟県土木部用地・土地利用課 —

国土利用計画法においては、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 週間以内に市町村を経由して県知事（政令指定都市である新潟市は市長）に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないこととされています（同法第 23 条第 1 項）。

届出制度に係るリーフレットを同封致しましたので、会員皆様におかれましては、本制度について一層のご協力をお願い申し上げます。

不動産広告・景品の相談事例

— 公取協通信 第225号（平成24年12月号）より —

（公社）首都圏不動産公正取引協議会（公取協）が毎月発行している「公取協通信」より、実際にあった違反広告の概要・違反に対する措置等についてお知らせ致します。

（公取協HPで他の事例もご覧になれます。）

C社 所在地	東京都渋谷区所在 【免許更新回数：(1)】
措置結果	嚴重警告・違約金、広告事前審査 1 か月
対象広告	インターネット広告（自社ホームページ）
物件種別	違 反 概 要
賃貸住宅 10 物件	◆おとり広告 ・契約済みで取引できないのに、その 12 日後に新規に情報登録を行ったもの（1 件）。 ・新規に情報登録後、契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、広告時点まで継続して広告（5 件）。 ◆取引条件の不当表示及び必要な表示事項違反 ・取引態様を記載していないため、あたかも C 社が貸主であるかのような表示 ⇒ 媒介であり、賃貸借契約が成立した場合には、賃料のほかに媒介報酬を要する（10 件）。 ・鍵交換費用の費目及びその額不記載（1 件）。 ・保証会社と賃貸保証委託契約を要する旨及びその額不記載（2 件）。 ◆取引条件の不当表示 ・「敷金 2 ヶ月」、「ペット相談可」 ⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が 3 か月分必要となる旨不記載（1 件）。 ・「敷金 1 ヶ月」、「ペット相談可」 ⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が 2 か月分必要となり、1 か月分は償却される旨不記載（1 件）。 ◆取引内容の不当表示 ・「ペット相談可」 ⇒ ペット飼育不可（1 件）。 ・「K 2 帖」 ⇒ 1.5 畳（1 件）。

第24回 長岡支部女性従事者研修会

11月15日(木)、ホテルニューオータニ長岡において、今年で24回目の長岡支部女性従事者研修会(支部長 内山 正忠)が開催されました。75名の参加者があり、女性従事者研修委員会の工夫を凝らした寸劇の後、それに伴う解説があり、賃貸管理業務についてわかりやすく学ぶことができました。

その後の懇親会では、おいしいお料理を食べながら、楽しくなごやかな雰囲気の中でコミュニケーションを深めました。

<次 第>

第1部 研修会 『賃貸物件におけるごみの出し方変更について』

長岡市環境部環境業務課 様

『賃貸物件における保険事故について』

富士火災海上保険(株)長岡支店長様

第2部 実務研修会『賃貸管理業務について』

女性従事者研修委員会

第3部 懇親会



女性従事者研修委員会の皆様

委員長	大塚 喜雄 様	委員	太刀川 裕子
副委員長	林 宏 様	〃	丸山 沙織
〃	川上 秀明 様	〃	佐藤 綾香
委員	河村 洋子		
〃	安井 淳子		

女性従事者研修委員会の皆様



寸劇(大家さんと借主)



恒例 じゃんけん大会



勝者に賞品を渡される内山支部長



長岡支部役員の皆様



※上記の写真を差し上げます。ご希望の方は、こちらのメールにご連絡願います。

メールアドレス

cottenea@niigata-takken.or.jp

消費生活サポーター養成講座で講演

11月13日(火)、新潟ユニゾンプラザにおいて、消費生活サポーター養成講座が開催され講師として、新潟支部 苦情業務委員会の平井 広文委員長が『不動産購入前の注意事項』と『賃貸住宅の原状回復トラブル』について80名の出席者に講演を致しました。

平井委員長は、プロジェクターを使い、今までの相談事例等を交えながら、不動産取引について詳細に説明をされ、出席者からは、わかりやすい説明のため、内容がよく理解できたと大変好評でした。



平井苦情業務委員長



聴講者の皆様

平成24年度「不動産コンサルティング技能試験」の実施結果について

— 新潟県不動産コンサルティング協議会 —

(公財)不動産流通近代化センターでは、不動産コンサルティング技能試験・登録制度に基づく平成24年度不動産コンサルティング技能試験を、全国12地区において11月11日(日)に実施致しました。受験者数等は、下記の通りです。

◆受験者数等

試験地	受験予定者数	受験者数	受験率	試験地	受験予定者数	受験者数	受験率
札幌	27名	24名	88.9%	名古屋	119名	99名	83.2%
仙台	32名	25名	78.1%	大阪	283名	239名	84.5%
東京	557名	472名	84.7%	広島	36名	27名	75.0%
横浜	164名	136名	82.9%	高松	31名	27名	87.1%
静岡	36名	29名	80.6%	福岡	91名	80名	87.9%
金沢	21名	17名	81.0%	沖縄	17名	11名	64.7%
				合計	1,414名	1,186名	83.9%

◆合格発表日 平成25年1月10日(木)

12月は「飲酒運転根絶特別強化月間」です

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

県内では、昨年中、飲酒運転による交通事故は100件発生し、10人が亡くなっています。年末は、忘年会などでお酒を飲む機会が多くなります。お酒を飲んだら運転しない、飲んだ人には運転をさせないように、お互いに注意しあって飲酒運転を根絶しましょう。

会員各位におかれましては、「飲酒運転根絶特別強化月間」の周知、及び広報啓発活動にご協力下さいますようお願い申し上げます。



新潟県宅建建物取引業協会

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。

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会(通称：全宅管理)入会のご案内

— 平成25年3月31日まで入会金2万円が無料に —

全宅管理は、賃貸不動産管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的として(公社)全国宅地建物取引業協会連合会を母体に設立されました。

平成23年12月には国土交通省において新たに賃貸住宅管理業者登録制度が施行され、賃貸住宅管理業者登録制度の登録促進に向け全面的な会員サポートを実施する他、これまで以上に充実した事業を提供し会員の賃貸管理業務を強力にバックアップ致します。昨年度に引き続き、入会金無料キャンペーンを実施中です。この機会に是非ご入会をご検討下さい。

(入会日の翌月から月2,000円の会費が発生致します。)

資料を希望される場合は、お手数ですが本部事務局(担当:石山、田宮)迄、ご連絡をお願い致します。

ハトマークサイト冬季休止日のお知らせ

ハトマークサイトの物件登録システムは、12月29日(土)から新年1月3日(木)まで休止となりますのでお知らせ致します。12月27日(木)・28日(金)に登録された物件につきましては、東日本レインズへの反映は1月4日以降となります。

なお、物件検索については、ハトマークサイト、及び不動産ジャパンともに年末年始の休止はございません。

会員各位より変更等のご連絡

新潟支部

・(株)幸建

FAX番号 025-383-8357

(会員名簿P.25)

総務委員会より

協会では、平成25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。

年末年始の休館のお知らせ

本年も一年間、会員皆様には大変お世話になりました。宅建会館は、下記の通り休業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24年12月28日(金)	}	休 館	}	仕事納め(午前中は平常通り業務を行います。)
12月29日(土)				
平成25年1月3日(木)				
4日(金)				仕事始め(平常通り業務を行います。)

発行所 社団法人新潟県宅地建物取引業協会

公益社団法人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12月1日現在

885,313名

先月比(+5,242)

1日平均175名

全宅住宅ローン 12月の金利

1.530%～