

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2013. 2. 15 第 251 号 (毎月 15 日 発行)



奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

平成 24 年度 宅地建物取引業者の一斉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 —

新潟県より、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、ご連絡をいただきましたので、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 44 業者、左記以外の業者 47 業者 合計 91 業者
(調査場所) 新潟市ほか 18 市村

◆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	0	0
	専任の取引主任者が所定の数充足していない	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	2	0	2
	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	0	0
書面の不交付等	媒介契約の締結に係る書面の不交付	14	12	26
	契約書等の書面の不交付(上記媒介に係るものを除く)	1	0	1
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	0	0
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	1	1
	瑕疵担保責任特約制限違反	0	0	0
	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		0	1	1
取引主任者証等不携帯	取引主任者証の不携帯	0	0	0
	従業者証明書の不携帯	7	8	15
登記・引渡し of 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	2	3
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		16	23	39
帳簿の備付け義務違反		8	6	14
標識の揭示義務違反		0	1	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	1	2	3
	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		50	56	106

『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
会社内でご回覧下さいますようお願い致します。

県本部・長岡支部合同研修会開催

県本部・長岡支部の合同研修会を、1月28日(月)、「長岡グランドホテル」において、開催致しました。第一部では、長岡税務署資産課税部門の宮村茂統括国税調査官より「**改正税法について**」、(公財)新潟県暴力追放運動推進センターの猪股良二専務理事より「**暴力団排除条例について**」の講演を、第二部では、(株)コモライフ・コーポレーションの野尻佳宏代表取締役より「**インターネット広告の注意点**」、(財)不動産適正取引推進機構の金子寛司調査研究部次長より「**最近の判例から学ぶ実務上の留意点**」についてご講演いただきました。

当日は、139名の参加者があり、講習内容も幅広く有意義な研修会となりました。研修会終了後には、**森民夫長岡市長**や**星野伊佐夫県議会議員**(土地建物問題調査会会長)を来賓に迎えて支部新年会が開催され、会の途中には豪華景品の抽選会などもあり盛大に行われました。



小林会長



内山副会長



野上委員長



講演される金子次長



熱心に受講する会員各位

県本部・新発田支部合同研修会開催

県本部・新発田支部の合同研修会を、1月28日(月)、新発田市の「北辰館」において、(株)不動産アカデミーの中村喜久夫先生を講師に『**トラブル防止！不動産広告の実践実務**』をテーマに開催致しました。

当日は、57社の会員数の中、52名の参加者があり、大変盛況で有意義な研修会となりました。

小野支部長は、県協会事業、支部で取り組まれた事業の成果を報告をし、「先生の講義を明日の仕事を確認する意味で聞いてお仕事に励んで下さい。」と挨拶しました。



小野支部長



清田副会長



講演される中村先生



熱心に受講する会員各位

新潟支部女性部会 発会式、勉強会開催

1月18日(金)、新潟グランドホテルにおいて、新潟支部では初めての試みの女性従事者研修会が開催され 58名の参加者がありました。**小林支部長**は、発会にあたり、「女性部会の役員のご努力に感謝申し上げます。会員、従業者の資質の向上、また、コミュニケーションを活発化して、支部運営がスムーズにいくことに期待しています。」と挨拶をされました。

研修会では、**保苅副支部長**が総括、進行役をつとめ、グループにわかれて日ごろの仕事上の問題点等をテーマに活発な意見交換が行われました。

懇親会では、おいしい料理を食べながら、参加者から、「今まで取引の際には、電話のみで、顔が見えなかったけれど、実際に会うことができとても良かった、また参加したい。」という声が多くありました。

<次 第>

第1部 勉強会 テーマ「現場で困ったことはありませんか」

第2部 懇親会



小林支部長

新潟支部 女性部会

部 長	宮 島 多佳子 様
副 部 長	安 藤 幸 子 様 (50 音順)
〃	岩 橋 京 子 様
〃	木 村 洋 子 様
〃	高 橋 文 子 様
担当役員	保苅副支部長 桜井支部総務委員長



(左より)保苅副支部長、宮島部長
高橋副部長、安藤副部長、桜井委員長



※上記の写真をデータで差し上げます。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

代替地の情報提供依頼について

北陸地方整備局新潟国道事務所より、情報提供の依頼がありましたのでお知らせ致します。該当する物件がありましたら情報提供をお願いします。

- 条件 (1) 地 先 第1希望 姥ヶ山インター周辺
第2希望 中央区内
(2) 種 別 事業所用地(営業事務所と駐車場として使用)
(3) 面 積 約200坪
(4) 価格等 1㎡当たり 約75,000円
(5) その他 借地でも可

■情報提供期限 平成25年2月28日(木)

■情報提供先 支部係(電話:025-247-0105 FAX:025-247-0107)

県有地の売払いに関する媒介の一時中止・解除について

下記の県有地の売払いについて、媒介の一時中止・解除の通知がありましたのでお知らせ致します。

物件番号	所在地(住居表示)	登記地目	売却面積㎡(坪)	売却価格
3	長岡市与板町与板字原乙5635番7 [一時中止]	宅 地	248.68(75.22)	3,000,000円
11	上越市板倉区針字沖ノ宮554番9他2筆 [解除]	宅 地	231.24(69.95)	1,520,000円

【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

燕市の土地売却に係る一般競争入札について

燕市より、下記のとおり一般競争入札による売却依頼がありましたのでお知らせ致します。

■入札に付する物件

《物件1》

所 在	地 目	面 積	最低売却価格
燕市吉田東栄町14番23 (旧吉田南小学校跡地)	宅 地	7,602.70㎡(2,300坪)	86,410,000円

■入札日時及び場所

- (1) 入札日時 平成25年3月4日(月) 午前10時00分
(2) 場 所 燕市役所吉田庁舎 2階第2会議室

■入札参加申込み

入札参加を希望される方は、必要書類を平成25年2月21日(木)まで燕市総務部管財課へ直接持参し提出して下さい。

■入札に関するお問い合わせ先

燕市総務部管財課管財係 電話:0256-92-2111(内線228)

※HPアドレスから必要書類をダウンロードできます。

<http://www.city.tsubame.niigata.jp/participate/003001024.html>

※入札をご希望の方は、詳細な資料をお送りしますので、お手数ですが本部事務局(担当:阿部、田宮)まで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」の締結を致しております。

期限内適正申告及びICTを利用した申告への協力をお願い

— 関東信越国税局 —

税務行政につきましては、日頃からご理解とご協力をいただき深く感謝申し上げます。

さて、ご承知のとおり、所得税は、納税者自らが税法の定めに従って所得金額とその税額を正しく計算し、期限までに自主的に申告と納税を行うこととなっております。

しかし、土地や建物などを売却した場合の譲渡所得は、毎年継続的に発生する所得ではないため、納税者の方々は、申告の手続や計算の方法等について馴染みが薄いように思われます。このため、税務当局におきましても、各種広報等を通じ、税法及び期限内適正申告の周知を図るとともに、チラシ等を作成して、納税者自らが申告書等を作成できるよう国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」や、自宅等のパソコンからオンラインで各種申告・納税を行うことができる「e-Tax（国税電子申告・納税システム）」の利用推進に努めております。

どうかこの点をご賢察いただき、機をみて、会員皆様より譲渡所得のある納税者の方々に対して、期限内適正申告及び国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」等をご利用下さいますようご協力をお願い申し上げます。

雪による労働災害防止の徹底について

— 新潟労働局労働基準部 —

新潟県内においては、以下のような冬期間特有の労働災害が年々多発し、平成23年度においては369件（うち死亡災害3件）と、昭和63年以降で過去最多となり、今冬も同種災害の発生が懸念されるところです。

- 通路・作業床の凍結・積雪による転倒災害
- 雪道等での車・バイクのスリップによる交通災害
- 屋根除雪中の墜落災害
- 除雪車・除雪機への巻き込まれ災害

これらの労働災害を防止するためには、労働者一人一人に対する安全意識の啓発や安全衛生教育の実施が重要になりますので、ご理解、ご協力をお願い致します。

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 —

【特殊詐欺（振り込め詐欺・利殖勧誘詐欺など）に要注意】

平成24年中の新潟県内における特殊詐欺の被害状況は、被害総額約8億5,116万円（概数）となっています。利殖勧誘詐欺では、嘘の金融商品等の取引、ギャンブル必勝法などの儲け話を口実に騙しています。各種会議や口コミで、振り込め詐欺等被害防止の話題を出して被害防止に繋がるように、会員皆様のご協力を宜しくお願い致します。

平成24年中の振り込め詐欺発生状況				
	発生件数	前年比	被害総額	前年比
オレオレ詐欺	9件	-26件	1,140万円	-3,527万円
架空請求詐欺	50件	38件	15,645万円	13,877万円
融資保証金詐欺	5件	-16件	690万円	-1,787万円
還付金等詐欺	6件	3件	211万円	53万円
合 計	70件	-1件	17,686万円	8,616万円

※被害総額は概数

平成24年中の振り込め詐欺以外の特殊詐欺発生状況				
	発生件数	前年比	被害総額	前年比
金融商品等取引	69件	57件	56,779万円	49,594万円
異性の交際あつせん	2件	1件	272万円	-530万円
ギャンブル必勝法勧誘	10件	6件	10,379万円	8,970万円
合 計	81件	64件	67,430万円	58,034万円

※被害総額は概数

平成 25 年不動産関係税制改正の概要(速報)について

— (公社)全宅連 —

平成 25 年度税制改正大綱(自民党税制調査会)が決定致しました。今回の改正では、争点となっていた消費税引上げに係る住宅の負担軽減方策については、現行の住宅ローン控除の拡充に加え、本会が主張して参りました購入者に関する新たな給付措置を組み合わせることが盛り込まれました。また、今年度適用期限を迎える各種軽減措置についても、軒並み延長することとなりました。今年度の要望事項に関しては概ね要望どおりの結果となり、ここに皆様方のご協力に対し心より御礼申し上げます。

今後給付制度の具体的内容等、議論の行方に注視する必要があると思いますが、住宅取得者にとって最も効果的な措置がとられるよう動向を注視し、対応を図る所存でありますので、御理解、御協力のほどよろしくお願い申し上げます。

※平成 25 年度税制改正についてパンフレットを作成頒布する予定です。

※詳細につきましては、財務省ホームページ『税制改正の概要』をご覧ください。
http://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/index.html

公正競争規約違反に対する措置等

— 公取協通信 第226号(平成25年1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	東京都新宿区所在【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
中古マンション 5 物件	◆おとり広告 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(3件)。 ◆取引内容の不当表示 「2LDK」⇒1LDK+納戸(1件)。 ◆表示基準違反 「新規内装リフォーム済み」等⇒実施時期及び内容不記載(2件) 実施時期不記載(1件)。 ◆必要な表示事項違反 ◎「土地権利 借地権」と記載するのみで、地代及び借地期間不記載(1件)。 ◎ 管理方式、情報登録日又は直前の更新日及び次回の更新予定日不記載(5件)。うち1件は、バルコニー面積も不記載

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。

平成24年度「不動産コンサルティング技能試験」合格発表について

(公財)不動産流通近代化センター教育事業部より、平成24年11月11日(日)に実施されました「不動産コンサルティング技能試験」の合格発表がありましたので、お知らせ致します。

◆受験者数 1,186名

◆合格者数 745名 (合格率62.8%)

◆合格基準 択一式試験と記述式試験の合計200点満点中、120点以上の得点者

◆試験地別人数構成

(単位：人)

試験地	受験者数	合格者数	合格率	試験地	受験者数	合格者数	合格率
札幌	24	14	58.3%	大阪	239	155	64.9%
仙台	25	17	68.0%	広島	27	15	55.6%
東京	472	306	64.8%	高松	27	14	51.9%
横浜	136	86	63.2%	福岡	80	40	50.0%
静岡	29	19	65.5%	沖縄	11	3	27.3%
金沢	17	8	47.1%	合計	1,186	745	62.8%
名古屋	99	68	68.7%				

新名称決定「公認 不動産コンサルティングマスター」について

(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登録者」の新名称を公募し、厳正な審査を経て『公認 不動産コンサルティングマスター』に決定しました。

新名称決定と同時に受験資格を拡大し、これまでの対象であった宅地建物取引主任者、不動産鑑定士に加え、平成25年11月の試験より一級建築士の資格をお持ちの方も受験できるようになります。

なお、今回の新しい名称の制定にあわせ、登録自体に有効期間を設定し、「技能登録証」の更新手続きをとらない方は不動産コンサルティング技能登録を継続できないこととなりますのでご注意ください。

書籍のご案内

■書籍名：『わかりやすい！不動産業者のための重要事項説明の概要とポイント』

宅建主任者として重要事項説明に取り組む方々の業務をサポートするために、宅建業法35条の説明項目の概要と、同法47条の「重要な事項」の告知における記載例を簡潔にまとめて解説。

■価格：特別価格400円（定価500円）平成25年3月31日まで特別価格

■発行：株式会社 住宅新報社

■お問い合わせ先

株式会社 住宅新報社「重説のポイント」係 電話：03-6403-7808

会員皆様からの投稿

～ 年 賀 状 ～

有限会社 長井不動産 長井 哲夫 様

宛先は自筆にし添え書きに近況として、今年は初雪が早く根雪となり、山間の住いの庭の新雪に野兎の跳躍した足跡を二回目にした。例年なら一月下旬からなのに今年は早い、タヌキ(むじな)も家の軒下(けらば)に餌を探す足跡が見られた。二月節分の寒波の頃になると雉子の番が飛来し、求愛を求めている姿が見られますよと書き添えた。元旦昼下り雲の切れ間から初日の太陽が顔を出し、柏手を打っていた時、電話がひっきりなしに鳴り続け受話器を取ると、賀状の添書き見ました温む光景、団欒の一家に幸多かれと祈りますと新春の挨拶を頂いた賀状は健在を知らせてくれる唯一の使者である。

会員各位より変更等のご連絡

新潟支部

・(株)三東不動産 メールアドレス santou@pd6.so-net.ne.jp (会員名簿P.27)

新発田支部

・(株)カエツ工業 中条支店
FAX番号 0254-43-5601 (会員名簿P.141)

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、本部事務局(担当：入沢、酒井)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。



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。

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25年2月1日現在

895,553名

先月比(+5,323)

1日平均171名