

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2013.10.15 第259号 (毎月15日発行)

由
行
不
往

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

『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
ご回覧下さい。

公益社団法人移行に伴う臨時総会開催

9月26日(木)、臨時総会が新潟グランドホテルにおいて開催されました。

当日は、82名(委任状による出席者998名、合計出席者数1,080名)の会員皆様よりご出席をいただき、渡辺 稔 総務委員の司会のもと、審議に入りました。議長団には阿部 誠 氏(新潟支部:誠幸企画)、丸山 一男 氏(長岡支部:(有)太平住宅長岡)が選出され、執行部の提案議案は、すべて原案どおり可決承認されました。

臨時総会	議事運営委員 高橋達平氏(新潟支部)	議事録署名人 浅野一郎氏(上越支部)
担当役員	資格審査委員 新保光栄氏(魚沼支部)	// 塩崎隆一氏(西蒲・燕支部)

執行部の提案した提案議題は、すべて賛成多数で承認されました。

(社)新潟県宅建協会 議事(平成25年4月1日から平成25年6月30日)

【報告事項】

- 報告第1号 平成25年度 事業報告について
報告第2号 その他

【決議事項】

- 議案第1号 平成25年度 決算承認について
議案第2号 その他

(公社)新潟県宅建協会 議事(平成25年7月1日から平成26年3月31日)

【報告事項】

- 報告第1号 平成25年度 事業計画について
報告第2号 平成25年度 収支予算について
報告第3号 その他



司会 渡辺 稔 総務委員



小林 代士未会長の挨拶



議長団 阿部 誠 氏 丸山 一男 氏



議事運営委員
高橋 達平 氏

資格審査委員
新保 光栄 氏



会員の皆様

甲信越地区中古住宅流通促進協議会主催 事業者連携不動産流通市場活性化シンポジウム開催

9月4日（水）新潟県民会館小ホールにて事業者連携不動産流通市場活性化シンポジウム（新潟会場）が開催されました。

このシンポジウムは、国土交通省「平成25年度中古不動産流通市場の活性化に関する調査検討業務」の一貫として、宅建業者を中心とした不動産流通市場に係る工務店、リフォーム業者、調査業務を行う設計事務所等の異業種間の連携を強化し、地域の空き家や良質ストック住宅の活用による住み替え促進、また、消費者にとって安心安全な中古住宅流通市場とリフォーム市場の環境整備を図ることを目的に、山梨、長野、新潟の各県で開催されました。



小林協議会副会長(宅建協会会长)



国土交通省 流通市場活性化係
北浦 健介 係長



(一社)住宅履歴情報蓄積・活用
推進協議会 永塚 保夫 理事



司会の渡辺理事



パネル・ディスカッション



一般の事業者も多数参加されました

役 職	氏 名	所属団体等
常務理事 (進行役)	佐野 秀仁	山梨県：N P O 法人 S m i l e 住宅安心ネットワーク
副 会 長	小林代士未	(公社) 新潟県宅地建物取引業協会 会長
常務理事	石田 納	(公社) 新潟県宅地建物取引業協会 流通推進委員長
理 事	神田 伸一	(公社) 新潟県不動産鑑定士協会 顧問
理 事	小田嶋武史	(公社) 全日本不動産協会 新潟県本部 副本部長
監 事	長北 喜雄	(公社) 新潟県宅地建物取引業協会 代表監事
	田村 和紀	株式会社 日本住宅保証検査機構 (J I O) 新潟営業所 所長

(パネル・ディスカッションの写真順)

第2回業務研修会開催のお知らせ

第2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下さい。
会員皆様の多数のご出席を、お待ち申し上げております。

開 催 日 時	会 場	研修テーマ
平成25年11月5日(火) 受付 13:00～ 研修 13:30～	『デッオ・セレッソ』 上越市西城町 3-5-20	「土地住宅税制と 相続税・贈与税のポイント」
11月6日(水) 受付 8:45～ 研修 9:15～	『ニューオータニ長岡』 長岡市台町 2-8-35	「管理の重要性と 全宅管理の事業説明」
11月6日(水) 受付 13:30～ 研修 14:00～	『新潟ユニゾンプラザ』 新潟市中央区上所 2-2-2	「高齢化社会と省エネルギー型 オール電化住宅について」

国有地の取得に関する架空話にご注意下さい

—財務省財務局—

近時、国有地の取得に関する架空話が多数発生しています。

○国有地は、原則として一般競争入札で売却します。財務省の職員が、個別に国有地について、随意契約できるような働きかけを行い、個人や特定の民間企業に対し、直接随意契約で売り払うことは、一切ありません。

《ケースA》国との信頼関係を装い、国有地の購入ができるような話を持ちかける。

「〇〇市の国有地が近く入札にかけられる。財務省の△△と懇意にしている私が関与・仲介すれば、あなたの土地として必ず取得できるので、手付金をお預かりしたい。」

《ケースB》いったん入札にかけた物件を、随意契約できるかのような話を持ちかける。

「国有地を1日だけ入札公告し、直ちに国が取り下げ、落札しなかった物件として随意契約できる協定を財務省と結んでいる。事前に手付金や手数料を払ってほしい。」

ここにあげたものは、あくまでも一例であり、手口は年々巧妙化しています。

○国有地の売却情報については、下記の財務省財務局ホームページをご確認下さい。また、少しでも不審な点がございましたら、財務局・財務事務所（出張所）へ、すぐにご連絡・ご相談下さい。

財務省財務局ホームページ <http://kantou.mof.go.jp/kokuyutti/mokujii.htm>

国土利用計画法に基づく土地取引の事後届出制の周知のお願いについて

— 新潟県土木部用地・土地利用課 —

国土利用計画法に基づく事後届出制の手続き等については、宅地建物取引業者であっても、届出制度の理解不足や失念により無届取引の当事者となるケースが散見されます。

また、本制度は宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合、又は土地取引の媒介を行う場合に、宅地建物取引業法第35条により説明が義務付けられている重要事項に該当しますが、買主への周知が徹底されておらず、無届取引となるケースが多く見られます。

つきましては、本制度の趣旨を御理解の上、無届取引の防止及び土地の買主に対する事後届出制の周知徹底についてなお一層の御協力をお願いいたします。

届出の必要な面積

- | | |
|---------------|-------------------------|
| ① 市街化区域 | 2,000m ² 以上 |
| ② ①を除く都市計画区域 | 5,000m ² 以上 |
| ③ 都市計画区域以外の区域 | 10,000m ² 以上 |

※提出期限は、契約締結日から起算して2週間以内です。

◆よくある質問をご紹介します。

Q 相続や贈与により土地に関する権利を取得した場合には、届出は必要ですか。

A 必要ありません。対価の授受を伴わない土地売買等の契約は、届出の対象ではありません。ただし、負担と贈与の間に金銭債務（金銭評価の可能な債務を含む。）の承継を条件とするような贈与については、届出が必要となります。

Q 予約完結権や買戻権の行使において、届出は必要ですか。

A 必要ありません。契約によらない権利の移転又は設定は、届出の対象ではありません。ただし、予約完結権・買戻権等の譲渡は、土地売買等の契約に該当し、届出の対象となりますので、ご注意下さい。



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。

民間賃貸住宅に居住する高齢者の見守りに関する覚書にもとづく対応実績の報告について

— 新潟県福祉保健部高齢福祉保健課 —

平成 19 年 10 月に新潟県と本会で締結しました標記覚書について、平成 25 年度から対応実績を取りまとめ、新潟県に報告することになりました。つきましては、会員皆様より下記の内容についてお知らせいただきたくお願い致します。

1. 報告内容

(1) 会員皆様が市町村への連絡によらず対応した件数

※覚書では市町村への連絡が基本となっていますが、緊急的又は簡易なもの（病院等を斡旋、親族へ連絡、救急車要請、簡易な手当等）として直接対応した場合

(2) 上記 (1) のうち、住民等の生命・身体の危険を回避できた事例

〈例〉管理している賃貸住宅を巡回していたところ、一人暮らしの高齢者宅で、中からテレビの音は聞こえるものの、玄関に新聞が溜まっているので不審に思い、民生委員や新聞販売店に連絡する等の対応をしたため、衰弱して動けなくなっている高齢者を救うことができた。

2. 報告様式

所定の用紙がございますので、事務局迄ご連絡をお願い致します。

詳細につきましては本部事務局（担当：天井、中島）迄ご連絡をお願い致します。

電話：025（247）1177

賃貸物件の管理は、一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会にお任せ下さい！

高齢者の孤立死等を防止する見地からも、賃貸管理業務にお役に立てるサービスの提供やサポートを致します。

ご入会案内はこちらです。

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

— 会員の方々限定で各種サポート事業を実施 —

(公社)全宅連が主体となって設立した全宅管理は、原状回復や家賃滞納問題、空室率の増加など不動産賃貸業界を取り巻く環境が厳しさを増す中、管理を媒介の延長・付随業務にとどまらない完全に「独立した業務」として確立することを目指しています。

[入会金・年会費] 入会金は 20,000 円、年会費は 24,000 円（中途入会については月割）ですが、平成 25 年度（平成 25 年 4 月～平成 26 年 3 月）にご入会された(公社)新潟県宅建協会会員皆様に対して、受付順の 10 名様まで助成金として 20,000 円を交付させていただいております。

[入会手続き] 全宅管理のホームページより入会申込書をダウンロードの上、必要事項をご記入いただき、全宅管理あて郵送、またはファックスにてご送付下さい。

HP アドレス <http://www.chinkan.jp/> 電話 03-3865-7031 FAX 03-5821-7330
会員皆様のご入会をお待ちしております。

公正競争規約違反に対する措置等

— 公取協通信 第234号235号(平成25年9月、10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。

(公取協ホームページ <http://www.sfkoutori.or.jp/> で他の事例もご覧になれます。)

F 社所在地	東京都台東区所在【免許更新回数:(2)】
措 置 結 果	厳重警告・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(不動産情報サイト)
物 件 種 別	違 反 概 要
賃貸住宅 5 物件	<p>◆取引条件の不当表示</p> <ul style="list-style-type: none">◎「賃料 2.95 万円」⇒ 59,000 円 (2 件)。◎「賃料 3 万円」⇒ 59,000 円 (2 件)。◎例えば、「賃料 3 万円 礼金 1 か月 敷金 1 か月」等と記載し、あたかも 敷金及び礼金は 3 万円であるかのように表示⇒ いずれも 59,000 円(2 件)。◎「管理費 0.35 万円」⇒ 4,500 円 (1 件)。◎「保険なし」⇒ 損害保険料を要す (2 件)。◎鍵交換費用を必要とするのに、その費目及びその額不記載 (5 件)。◎保証会社と賃貸保証契約の締結を必要とするのに、その旨及びその額不記載 (4 件)。

Q 消費税に関する表示

当社が売主の新築分譲マンション(引き渡し時期は平成 26 年 4 月以降)の広告を 10 月初旬に実施するに当たり、価格表示について、次の表示が考えられますが、このうち適切なものはどれでしょうか。ご教示下さい。

- ①現状の消費税率 5%で表示する。
- ②現状の消費税率 5%で表示し、「建物価格に消費税率 5%相当額を含みます」と表示を加える。
- ③新税率 8%で表示する。
- ④新税率 8%で表示し、「建物価格に消費税率 8%相当額を含みます」と表示を加える。

A ご質問のケースは、消費税率引き上げに伴う経過措置の対象期間終了後に広告を行うわけですから、消費税は 8%の適用となるものです。

したがって、①及び②の表示は、不当表示となりますので、行ってはなりません。

③又は④で価格表示を行う必要がありますが、新税率の適用後、一定期間は④のように建物価格に新税率の 8%が含まれている旨を併せて表示することが望ましいと考えます。

不動産キャリアパーソン講習のご案内

—会員価格 8,400 円で従事者教育ができます—

— (公社) 全宅連 —

『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で生かされる『実務』知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。通信教育で学習後は修了試験に受験いただきますが、試験に合格した宅建業従事者は、全宅連へ資格登録申請をされますと、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として『不動産キャリアパーソン』資格が全宅連から付与されます。

詳細につきましては、全宅連ホームページ <http://www.zentaku.or.jp/> でご確認下さい。

会員皆様からの投稿

～ おばあさんの伝授 ～

有限会社 長井不動産 長井 哲夫 様

おばあさんは部落では、キノコ取りの名人と言われていた。裏盆が過ぎると山に入り鼠苅から初雪が降る頃の霜苅迄取った。小学校四年生の頃から連れられて山に入り栗の木を見つけ栗拾いをしていると呼ばられ、見るとキノコが重なり合って道を引いたように連なり、見事な情景に絶叫し歎声をあげた。以来キノコに魅せられた。おばあさん亡き後は私が名人と呼ばれていた。毒と食べられる見分けは、伝授で抜群に優れている。最盛期には一斗樽一本と五升樽いっぱいに漬けた。生活環境の変化で家庭の竈や囲炉裏、風呂釜で薪やボヨ（タキギ）を燃やすなくなりプロパンガスになり木を切らなくなり枯れた木の根から生えるので木の子と言っていた。年々出るのが少なくなり足が遠のき暫くぶりで山に入って見ると雑木が大木となり鬱蒼と繁り、畠だった所に銀杏が植えられ突然出現したむじな（タヌキ）に驚き何んとなく物騒な状況に足が竦み暫く立止り腰に鈴を付けて入らなければならぬ。熊でも出てきようものならと山を降りた。地面から生えるのは格別の味覚だが、老齢と重なり山に入れないでの、昨年秋、庭の片隅の栗の木を切りホダ木にして、ひらたけ、くりたけ、なめこにシイタケの種駒を打ち込んだ。来年生えるのを今から楽しみにしている。

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。

会員各位より変更等のご連絡

長岡支部

・神保不動産 F A X 番号（新） (会員名簿 P. 68)

携帯電話番号 0 2 5 8 - 3 4 - 2 8 4 8

0 9 0 - 4 0 7 8 - 2 6 7 8

事務局よりのご連絡

新潟県宅建会館は平成 25 年 11 月 8 日（金）役職員研修の為、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、宜しくお願ひ申し上げます。



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
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。

発行所 公益社団法人 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 0 2 5 - 2 4 7 - 1 1 7 7

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 25 年 10 月 1 日現在

941,680 名

先月比 (+5,112)

1 日平均 170 名