

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2013.11.15 第260号 (毎月15日発行)

由
行
不
在
所

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

第2回業務研修会

—賃貸管理の重要性について研修—

11月5日(火)・6日(水)、第2回業務研修会を開催し、
「賃貸住宅管理の重要性と全宅管理の事業」

(一社)全宅管理業務企画委員長

佐々木 正勝 様

「土地住宅税制と相続税・贈与税のポイント」

税務署担当官 様

「高齢化社会と省エネルギー型オール電化住宅について」

東北電力(株)担当者 様

をテーマにご講演をいただきました。

佐々木様の講演では、不動産管理業の重要性を9項目にわたり説明され、特に実務においては、賃料滞納者等の迷惑入居者への対応、原状回復、事件事故発生時の対応、また建物の価値を維持するためのオーナーへの助言方法を中心に説明をいただきました。

全宅管理では、管理業務に必要な新築・中古物件収支計算ソフト、管理業務マニュアル業務支援ソフト、帳票(インデックス)の開発提供、年会費に含まれる過失賠償保険等、会員に対して各種サービスを実施しております。是非この機会に入会をお勧め致します。



詳細に説明される全宅管理 佐々木委員長

全宅管理理事 清田副会長



上越会場

長岡会場

新潟会場

賃貸不動産管理業協会の懇談会開催

10月28日(月)、新潟市のハードオフエコスタジアム新潟において、賃貸不動産管理業協会(清田 茂理事)の新潟地区の役員各位が集まり、モニター支部の懇談会を開催し活発な意見交換を行いました。

会員増加を基本方針に、悪意をもった消費者、外国人、高齢者への対応と解決方法、社員のレベルUPのための研修、トラブル解決事例集の作成、会計処理等を含む要望が多く出され、新潟県の全体会議を開催していくこと等が決まりました。

県本部・支部合同研修会を魚沼支部と新津支部で開催

10月24日(木)、県本部・魚沼支部の合同研修会(勝又 義一 支部長)を南魚沼市の「塩沢商工会」で開催致しました。当日は第1部で土地家屋調査士の西野徳光先生より「境界紛争とトラブルの解決方法について」をご講演いただき、第2部では牧之通り組合組合長の中島成夫様より「地域づくり街づくり“三国街道塩沢宿”牧之通りについて」をご講演いただきました。

出席された22名の方からは、我々不動産業者にとって大いに関係のある境界や、街づくりの本質について参考になるお話をたくさん聞けて良かったと大変好評でした。今回の研修会は、一般の方にも参加を呼びかけ、7名の方が参加して熱心に受講されました。



小林会長



関委員長、勝又支部長、新保副支部長



会員皆様

11月8日(金)、県本部・新津支部の合同研修会(樋口 次郎支部長)を五泉市「ガーデンホテルマリエール」で開催致しました。

研修は、新津税務署担当者様より「消費税等改正税法」を、公益財団法人 新潟県暴力追放運動推進センター事務局長 井口 善雄様より「暴力団排除条例」を、一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 次長 金子 寛司様より「最近の判例から学ぶ実務上の留意点」をお話いただきました。

出席された39名は、実務に関するテーマのため熱心にメモをとり、今後の仕事に生かしていくことを話されていました。



樋口支部長



金子次長



会員皆様

新潟県主催 にいがた暮らしセミナー開催

10月19日(土)、表参道・新潟館ネスパスで、新潟県主催の『にいがた暮らしセミナー』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、まちづくり推進委員会の渡辺 稔委員長が移住を考えている方4名の相談に応じ、新潟の物件や冬場の環境取引方法等についてアドバイスを行い、相談者からは「移住に向けとても参考になりました」と話がありました。



渡辺委員長と相談者

東日本大震災に伴い避難されている方々に対する民間賃貸借上げ応急仮設住宅の供与期間の延長について（ご通知）

—新潟県県民生活・環境部広域支援対策課—

標記のことについて、福島県から避難されている方への供与期間については、最長平成27年3月末日までとしているところですが、このたび、岩手県及び宮城県から避難されている方についても、両県知事からの要請に基づき、供与期間を延長することとしました。これにより、岩手県及び宮城県については、当初賃貸契約日から4年間とすることとしたので、ご承知おきください。

なお、平成26年度の借上げ契約手続きについては、下記のとおりとさせていただきます。

記

1. 平成25年12月頃を目途に、新潟県が入居者に平成26年4月以降の入居意向の確認を行います。
2. 上記意向確認の結果を受けて、退去予定の連絡があった物件を除き平成27年3月末までの契約手続きをさせていただきます。

新潟県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進会議の委員の募集について

—新潟県県民生活・環境部県民生活課—

[募集期間] 平成25年11月8日(金)～12月13日(金)

[公募の趣旨] 新潟県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進会議は、新潟県犯罪のない安全で安心なまちづくり条例に基づき策定された計画に係る進捗状況を評価することが主な役割です。

[会議委員の概要]

- ・公募委員の人数 2名程度
- ・任期 平成26年1月から2年間
- ・主な役割
新潟県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進計画の進捗状況の評価等を行う。
- ・開催回数 年1回程度
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。

TEL 025-247-1177

立入調査の実施について

宅地建物取引業の適正な運営を確保するため、新潟県土木部都市局建築住宅課による調査が実施されております。

特に次の項目に例年不備が多くみられますので、お知らせ致します。

(平成24年度の立入調査結果は、「宅建にいがた2月号」に掲載しております。)

- ・取引態様の明示違反
- ・媒介契約の締結に係る書面の不交付
- ・従業者証明書の不携帯
- ・従業者名簿の備付け義務違反
- ・帳簿の備付義務違反（取引台帳）

暴力団追放・銃器根絶県民大会開催

10月22日（火）、新潟ユニゾンプラザにおいて、公益財団法人新潟県暴力追放運動推進センター主催の「暴力団追放・銃器根絶県民大会」が開催され、本会の保苅直栄総務委員長が出席を致しました。

大会では、県民総ぐるみで「暴力団を恐れない・暴力団を利用しない・暴力団に金を出さない」そして、「暴力団と交際しない」の「暴力団追放三ない運動プラスワン」の推進と「銃器犯罪の根絶」を力強く実践し、安全で安心して暮らせる社会の実現を目指して邁進する宣言が行われました。

新潟支部女性部会の勉強会開催

11月7日（木）、新潟グランドホテルにおいて、第2回目の女性部会の勉強会が開催されました。小林支部長は、「この勉強会が女性従業者の皆様に今後の業務に役立てていただけることを期待しています。」と挨拶をされました。勉強会では、テーマである「助けてクマさん！賃貸トラブル即応マニュアルの作者による賃貸トラブル即応講座」と題して、熊切伸英様よりご講演をいただきました。参加者からは、「賃貸に関するトラブルは全国共通で、今回の内容は、踏み込んでお話をいただきとてもためになりました。」という声が多くありました。



左から熊切様、宮島部長、小林支部長



女性の従業者各位

女性部会の皆様

部長 宮島 多佳子 様
副部長 安藤 幸子 様
副部長 岩橋 京子 様

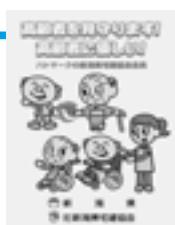
副部長 木村 洋子 様
副部長 高橋 文子 様
(50音順)

平成25年「冬の交通事故防止運動」の実施について

—新潟県交通安全対策連絡協議会—

12月11日（水）から12月20日（金）の間、「来る年へ 笑顔でつなごう 安全運転」をスローガンに冬の交通事故防止運動が実施されます。

会員皆様におかれましては、『飲酒運転の根絶』『車間距離の保持と正しい合図の励行』『歩行中・道路横断中の交通事故防止』等にご協力をお願い致します。



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。

国有地の取得に関する架空話（うまい話）にご注意を！

—財務省財務局パンフレットより—

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とは、一切ありません。

<ケース1>

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。

○○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2>

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。

国土利用計画法に基づく事後届出制の制度周知のお願いについて

—（公社）全宅連—

国土交通省より、国土利用計画法の事後届出制について、取引において無届出取引の防止の観点から制度についての周知依頼がありました。

会員皆様におかれましては、業務に際しての法の遵守や事後届出制について、一層のご協力をお願い申し上げます。

届出が必要な場合

一定面積以上の土地

- イ) 市街化区域 2,000 m²以上
- ロ) イを除く都市計画区域 5,000 m²以上
- ハ) 都市計画区域以外の区域 10,000 m²以上

土地売買等の契約

売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権、賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡など

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。

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律の施行及び耐震対策

緊急促進事業の実施について

—（公社）全宅連—

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律については、本年5月29日に法律が公布されておりますが、本年11月25日に施行されることとなりました。

本法律は一定規模の病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物や地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の緊急沿道建築物等について、新たに耐震診断の義務の対象とされております。あわせて、同法により耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、緊急的・重点的に補助を行うため、国土交通省において耐震診断を義務付けられた建築物の所有者が行う耐震診断等に対し、国が事業に要する費用の一部を助成する耐震対策緊急促進事業が実施されることになりましたのでご案内申し上げます。詳細な資料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。TEL 025-247-1177

「地域の自主性及び自主性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の一部の施行に伴う「宅地建物取引業法施行規則」及び「積立式宅地建物販売業法施行規則」の一部改正について

— (公社)全宅連 —

国土交通大臣及び都道府県知事は、宅地建物取引業者に対する業務停止処分等の監督処分をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を官報及び各都道府県の公報により公告しなければならないこととされております。この件について今般宅地建物取引業法施行規則が改正され、都道府県知事の処分については従来の都道府県の公報に加えウェブサイトへの掲載その他の適切な方法により行うものとされ、国土交通省より本制度に係る周知の要請がございましたのでご案内申し上げます。

「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」申込受付開始のお知らせ

— (公社)全宅連 —

全宅連統合サイト「ハトマークサイト」から株リクルート住まいカンパニーが運営する「SUUMO(スーカモ)」へ物件データ連携が行える「ハトマークサイトSUUMO連動オプション」の利用申込受付をしております。

[利用条件] ハトマークサイトが利用できる方(ハトマークサイトIDを所有している方)で、かつ「SUUMO」掲載会社の方
※「SUUMO」未利用会社様は会社登録の手続きが必要となります。

[連動できる物件種別]

居住用の売買物件、居住用の賃貸物件

[利用料金] 初期費用1,050円(税込)、月額利用料4,200円(税込)

なお、「SUUMO」への広告掲載にあたっては別途掲載料金が発生します。

[申込手続きのお問い合わせ先]

株式会社リクルート住まいカンパニー TEL03-6835-5460

ハトマークサイト開設10周年キャンペーンの延長について

— (公社)全宅連 —

標記につきまして、平成25年8月1日より、ハトマークサイト登録システムから提携サイト「ATBB(不動産会社向け)のみ」へ無料で公開できるキャンペーンを実施しております。

本キャンペーンは、平成25年10月31日までの期間としておりましたが、3ヶ月延長し、平成26年1月31日まで実施することと致しましたのでお知らせ致します。

[キャンペーン内容]

- ・延長期間 平成25年11月1日(金)～平成26年1月31日(金)までの3ヵ月間
- ・期間中、アットホーム「ATBB(不動産業者向けサイト)のみ」への公開を、全種目物件数無制限で無料公開致します。
- ・期間中、ハトマークサイト登録システムより、提携サイトアットホーム「ATBB(7日間・14日間とも)」に公開指示された物件情報を全物件無料と致します。
※アットホームサイト(消費者向け)への公開につきましては、対象外となります。

詳細な資料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。

TEL 025-247-1177

公正競争規約違反に対する措置等

— 公取協通信 第236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。)

所在 地	東京都新宿区所在【免許更新回数：(1)】
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 7 物件	<p>◆おとり広告</p> <p>◎契約済みとなって取引できないのに、契約日の8日後から21日後に情報登録を行い、以降長いもので約2か月、短いものでも約1か月半継続して広告（3件）</p> <p>◎新規に情報登録後に契約済みとなったが、以降更新を行い、7日間から12日間継続して広告（2件）</p> <p>◆取引条件の不当表示</p> <p>◎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（4件）。</p> <p>◎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。</p> <p>◎設備緊急受付システムと称する費用を必要とするのに、その費目及びその額不記載。</p> <p>◎「ペット相談」⇒ペット飼育不可（6件）</p>

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。

詳細につきましては、次月号の宅建にいがたでお知らせ致します。

【開催日時・会場】

平成26年1月21日(火)研修 9:30～『長岡リリックホール』長岡市千秋3-1356-6

平成26年1月21日(火)研修 14:00～『新潟ユニゾンプラザ』新潟市中央区上所2-2-2

平成26年1月22日(水)研修 13:30～『デュオ・セレッソ』 上越市西城町3-5-20

県本部・新潟支部合同研修会開催のお知らせ

県本部・新潟支部合同研修会を開催致します。新潟支部以外の会員皆様で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12月3日(火) 14:00～

【会 場】 朱鷺メッセ3階中会議室303 新潟市中央区万代島6-1

【講師・テーマ】 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

弁済業務委員長 土屋 祐二 様

「民法改正の動向と弁済業務」

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。

不動産キャリアパーソン講習のご案内

一会員価格 8,400 円で実務知識の習得を一

『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ると、「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。

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。

賃貸不動産管理業協会ご入会費用について

[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。

詳細につきましては、本部事務局（担当：石山、天井）迄ご連絡をお願い致します。



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、「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 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 苑 直栄

ホームページ来訪者

平成 25 年 11 月 1 日現在

947,236 名

先月比 (+5,556)

1 日平均 179 名