

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2013.12.15 第261号 (毎月15日発行)

由行 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。消費者の皆様・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26年1月21日(火) 受付 8:45～ 研修 9:15～	『長岡リリックホール』 長岡市千秋 3-1356-6	『重要事項説明における、 トラブルを回避するための事例研究』 瀬川 徹 法律事務所 弁護士 瀬川 徹 先生
1月21日(火) 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	『米国の不動産流通に学ぶ —我が国の 不動産流通ビジネスの未来—』 (株)エスクロー・エージェント・ジャパン 代表取締役 本間 英明 様
1月22日(水) 受付 13:00～ 研修 13:30～	『デュオ・セレッソ』 上越市西城町 3-5-20	

県本部・長岡支部合同研修会開催のお知らせ

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。(県本部支部係電話：025-247-0105)

- 【開催日時】 平成26年1月29日(水) 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
 【研修テーマ】 第1部『改正税法の説明』 15:00～15:40
 講師 長岡税務署統括国税調査官 様
 第2部『業務上の禁止行為と実務上の留意点』 15:50～17:40
 講師 (一財)不動産適正取引推進機構
 調査研究部 次長 金子 寛司 様

ハトマークの輪を広げましょう！「開業支援セミナー」を新潟支部が開催

11月30日(土)、新潟県宅建会館において、新潟支部入会審査委員会(日下 賢二 委員長)主催による『開業支援セミナー』を開催し、新潟県下より10名の参加者と4名の資料請求がありました。

当日は、役員各位が講師となり本会をPRし、日本政策金融公庫の担当者様より貸付制度についてご講演をいただき、参加者はメモをとりながら熱心に聞いておられました。

次回は、3月に開催を予定しておりますので、会員皆様のお知り合いで開業をお考えの方がいらっしゃいましたら是非ご紹介下さいますようお願い致します。

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されています。ぜひお読みください。



小林会長



保苅総務委員長



新潟支部入会審査委員

県本部・新潟支部合同研修会を開催

12月3日(火)、県本部・新潟支部の合同研修会(小林 代士未 支部長)を、朱鷺メッセ中会議室で開催致しました。

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 祐二様を講師にむかえ『民法改正の動向と弁済業務』をテーマに、ご講演いただきました。

受講された120名の方々は、目前に迫った民法の大改正が宅地建物取引に与える影響や、万が一の取引上の事故で執られる措置などについて、熱心に耳を傾けていました。



(公社)全宅保証 弁済業務委員長
土屋 祐二 様



小林支部長



受講される会員皆様

「港湾法の一部を改正する法律」の施行に伴う 宅地建物取引業法施行令の一部改正について

— (公社)全宅連 —

港湾法の一部を改正する法律が本年6月5日に公布され、これに関連する「港湾法の一部を改正する法律」が平成25年12月1日に施行されることとなりました。

これと同時に「宅地建物取引業法施行令」が改正され、平成25年12月1日より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。

詳細な資料につきましては、お手数ですが本部事務局(担当:石山、酒井)迄、ご連絡をお願い致します。

普通財産の管理処分等業務の委託業者選定に係る一般競争入札の実施について

— 関東財務局より —

—入札参加のお願い—

公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会会員の皆様へ

国有財産行政につきまして、日頃から格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

関東財務局においては、国有財産の売払、貸付等の業務について民間事業者への業務委託(アウトソーシング)を行っており、宅地建物取引業者の皆様は業務を委託しております。

本件業務委託については、「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」に基づく、公共サービス改革基本方針において、民間競争入札(市場化テスト)の対象として選定されていることから、民間事業者の方々の創意工夫を適切に反映し、より良質かつ低廉な公共サービスを実現することが求められています。

つきましては、会員の皆様に公共サービス改革基本方針の趣旨についてご理解をいただき、受託に向けてご検討いただければ幸甚です。

(民間競争入札の実施要項は、関東財務局のホームページに掲載しています。)

平成26年度の委託業者の募集に係る入札公告は11月29日(金)に行ったところであり、関東財務局及び各財務事務所・出張所の掲示板に掲示したほか、下記ホームページにも掲載していますので、ご確認下さいますようお願い申し上げます。

具体的な業務内容等について不明な点等がございましたら、お気軽に下記問い合わせ先までご照会ください。

【お問い合わせ先】 関東財務局 管財第2部 第6統括国有財産管理官 業務委託担当
埼玉県さいたま市中央区新都心1-1
さいたま新都心合同庁舎1号館 電話: 048-600-1179(ダイヤルイン)
HPアドレス <http://kantou.mof.go.jp/>

第 25 回長岡支部女性従事者研修会盛会裏に終わる

11 月 14 日(木)、ホテルニューオータニ長岡において、今年で 25 回目の**長岡支部女性従事者研修会**(内山 正忠 支部長)が開催されました。71 名の参加者の中、女性従事者研修委員の方々の研修内容に沿った、日常業務において心当たりがありそうな出来事を寸劇にし、解説を交えながら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、おいしいお料理を囲み、なごやかな雰囲気の中でコミュニケーションを深める事ができました。

<次 第>

第 1 部 研修会 『インターネットを利用した物件情報の見せ方と注意点』

(株)コモンライフ・コーポレーション 代表取締役 野尻 佳宏 様

第 2 部 研修会 『不動産業のコンプライアンスと賃貸管理実務について』

女性従事者研修委員

第 3 部 懇親会



長岡支部役員の皆様

女性従事者研修委員会の皆様

委員長	大塚 喜雄 様	委員	杉野 綾香 様
副委員長	林 宏 様	〃	丸山 慶子 様
〃	川上 秀明 様	〃	川合 日登美様
委員	太刀川 裕子 様	〃	野本 英枝 様



(寸劇) 倍返しだ!なども飛び出す



困っている借主さんに優しい大家さん



女性従事者研修委員の皆様



※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

県有地の売払いに関する媒介の再開依頼について

先般、一時中止をお知らせしました県有地の媒介につきまして、媒介業務申込を再開する依頼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(円)
2	新潟市北区太郎代字長潟 9 5 8 - 3 4	雑種地	5, 162. 00 (1, 561)	32, 004, 400
3	新潟市北区太郎代字長潟 9 5 8 - 4 外 2 筆のうち	雑種地	5, 162. 03 (1, 561)	32, 004, 586
4	新潟市北区太郎代字川前 1 5 4 6 - 1 外 1 筆	雑種地	13, 673. 95 (4, 136)	83, 411, 095
	合 計		23, 997. 98 (7, 258)	147, 420, 081

【媒介業務申込期間】平成 25 年 11 月 14 日から平成 26 年 3 月 31 日まで

【お問い合わせ先】新潟県交通政策局港湾振興課 万代島・東港管理係 電話：025-280-5463

新潟県土地家屋調査士会 ADR 研修会のご案内

— 新潟県土地家屋調査士会・境界紛争解決支援センターにいがた —

新潟県土地家屋調査士会の境界紛争解決支援センターにいがたでは、相談員・調停員のスキルアップを目標に、継続的な研修を実施しています。

下記の日程で、裁判外紛争解決手続(ADR)研修会を開催致しますので、会員皆様におかれましては是非ご参加下さいますようお願い申し上げます。

【開催日時】平成 26 年 1 月 18 日 (土) 午前 10 時～午後 4 時

【場 所】『新潟市民プラザ』新潟市中央区西堀通六番町 866 番地 NEXT21 ビル 6 階
※無料駐車場はありませんので、お近くの有料駐車場をご利用下さい。

【研修内容】『(仮)紛争解決学、紛争解決 規範そして和解』(300分)

講師 廣田尚久紛争解決センター センター長 廣田 尚久 先生

【参加費用】受講者 1 名につき 1, 000 円(資料代) ※当日受付にてお支払い願います。

【申し込み】平成 25 年 12 月 26 日 (木) 必着

※所定の参加申込書がございますので、参加ご希望の方は、お手数ですが本部事務局(担当：石山、酒井)迄、ご連絡をお願い致します。 電話：025-247-1177

平成 25 年度第 3 回住宅ローンアドバイザー養成講座募集のご案内

— (一財)住宅金融普及協会 —

今年度、第 3 回目の住宅ローンアドバイザー養成講座を受講される方を募集致します。

住宅ローンアドバイザー養成講座は「基礎編」「応用編」で構成され、セットでの受講となります。教材は、テキストと講義映像を併用します。

【受付期間】平成 25 年 12 月 2 日(月)～平成 26 年 1 月 17 日(金)

【開催会場・開催日】全国 38 会場で開催します。

※お申し込み方法等の詳細につきましては、同封致しましたチラシをご覧ください。

暴力団対策法で禁止されている 27 の行為 —その 1— (6 項目を抜粋)

- ①口止め料を要求する行為
- ②寄附金や賛助金等を要求する行為
- ③下請参入等を要求する行為
- ④みかじめ料を要求する行為
- ⑤用心棒料等を要求する行為
- ⑥利息制限法に違反する高金利の債権を取り立てる行為





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。

不動産キャリアパーソン講習のご案内

— 会員価格 8,400 円で実務知識の習得を —

『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/> でご確認ください。

公正競争規約違反に対する措置等

— 公取協通信 第237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	東京都豊島区所在【免許更新回数：(2)】
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 ◎新規に情報登録後、契約済みとなったが、以降更新を行い、長いもので2か月19日間、短いものでも16日間継続して広告(7件)。 ◆取引条件の不当表示 ◎「仲介料」と題した項目があり、同欄に何ら記載がないため、あたかも媒介報酬(仲介手数料)が不要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、賃料等のほかに媒介報酬を要する(1件)。 ◎保証会社と賃貸保証委託契約の締結に必要な保証料等、契約時等に必要となる費用の費目及びその額不記載(5件)。 ◆必要な表示事項の不記載 ◎「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(10件)。
過去の措置	平成23年11月に、インターネット広告(自社ホームページ)において、契約済みのため取引できないおとり広告を行ったことなどにより嚴重警告・違約金課徴の措置を受けている。

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。

【実施期間】平成25年12月1日から平成26年2月28日

—冬季特有の労働災害を防止しよう—	—予 防 策—
路面・作業床の凍結・積雪による転倒災害	・滑りにくい靴の着用 ・急がず、短い歩幅で歩くこと ・凍結防止剤の散布 ・雪を除去するためのマットの敷設 など
車・バイクのスリップによる交通事故	・無理のない走行計画を立てること ・早めの冬用タイヤの装着 ・速度を控え、急ハンドル・急ブレーキ・急発進をしないこと ・交通安全マップの作成 など
除雪作業中の災害	・「屋根除雪安全指針」に定める事項の徹底 ・作業指揮者を選任すること ・2人以上で作業を行うこと ・保護帽・安全帯の着用 ・作業計画の策定 など
大掃除等の非定常作業における災害	・経営トップによる職場巡視(パトロール)の実施 ・4 S (整理・整頓・清掃・清潔)活動の推進 ・K Y (危険予知)活動の推進 ・非定常作業における安全確認の徹底

平成 25 年度 宅地建物取引主任者資格試験の概要【新潟県】

新潟県における宅建試験の実施結果は、下表のとおりです。

新潟県	申込者数	受験者数	受験率	合格者数	合格率
一般受験者合計	2,148名	1,656名	77.1%	227名	13.7%
北越高等学校	963名	754名	78.3%	104名	13.8%
新潟医療福祉大学	502名	385名	76.7%	53名	13.8%
長岡商業高校	683名	517名	75.7%	70名	13.5%
登録講習修了者	319名	289名	90.6%	61名	21.1%
合 計	2,467名	1,945名	78.8%	288名	14.8%
全 国	申込者数	受験者数	受験率	合格者数	合格率
一般受験者	192,704名	149,239名	77.4%	20,674名	13.9%
登録講習修了者	41,882名	37,065名	88.5%	7,796名	21.0%
合 計	234,586名	186,304名	79.4%	28,470名	15.3%

- ◆合格者の概要
- ・合格者数 288人 男 200人(69.4%)、女 88人(30.6%)
 - ・合格率 14.8% 男 14.0%、女 17.1%
 - ・平均年齢 36.3歳 男 37.1歳、女 34.5歳
 - ・職業別 不動産業 19.8%、金融関係 7.6%、建設関係 22.2%
他業種 24.7%、学生 4.9%、主婦 3.8%、その他 17.0%

会員皆様からの投稿

～ 可愛い孫に重ね合せ不戦を誓う ～

有限会社 長井不動産 長井 哲夫 様

十二月八日大東亜戦争、軍艦マーチ、けたたましい大本営発表は耳底に焼きついて離れない。十才で父を亡くし母とおばあさんの手塩で育てられた。十六才の少年期強制志願制度飛行豫科練習生として採用徴募となり入隊の門出に村民挙げて送ってくれたが、おばあさんは生きて帰れぬ可愛い孫に泣きの涙を見せたくなく、戸の陰に隠れて送ってくれなかった。内地の航空隊を転々し戦局酣、終戦二ヶ月前六月十五日異国朝鮮慶尚南道鎮海に輸送船に乗船した。玄界灘の怒濤逆巻く渦潮の荒海を航行中、真夜中敵艦見ゆ、風強し、軍帽の顎紐を掛け、救命胴衣をつけ上甲板に整列の号令、皇居遥拝、各県の方向が知らされた。おかあさん、おばあさん哲夫は何一つ親孝行もせず一足先に死地に赴きますが立派であったと褒めては下さいませんかと念じ長い々敬礼が続き生地を彷徨った。友と駆けて遊んだ山野の思い出が朦朧と浮び元気でいてくれよと今生の別れを告げた。味方護衛艦、船室に入って休め、目を覚ますと眩しい程晴れ上がった釜山港でした。毎週の手紙、暫く跡絶えていた所、鎮海からの便り愈々戦地かと隠膳を据えて武運を祈っていたと言う。

戦雲低く利あらず敗戦となり復員。家に辿りつくとおばあさんに生きて帰ってきてくれたと泣きつかれた。今孫に重ね合せて見ると、悲惨な戦争は二度とあってはならない。

総務委員会より

協会では、平成26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、ありがとうございました。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 25 年 1 月 28 日 (土) } 休 館
平成 26 年 1 月 3 日 (金)
4 日 (土) 仕事始

仕事始め（午前中業務を行います。）



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

$$0\ 2\ 5 - 2\ 4\ 7 - 1\ 1\ 7\ 7$$

ホームペーｼﾞアドレス

<http://www.niigata-takken.or.jp>

Eメール

takken@niiigata-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12月1日現在

952, 457 名

先月比 (+5, 221)

1 日平均 174 名