

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2014.3.15 第264号 (毎月15日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

「春の全国交通安全運動」

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

この運動は、広く県民に交通安全思想の普及・浸透を図り、交通ルールの遵守と正しい交通マナーの実践を習慣付けることにより、交通事故防止の徹底を図ることを目的とします。

- 運動期間 ・ 4月6日(日)～4月15日(火)まで
・ 交通事故死ゼロを目指す日 4月10日(木)
- スローガン 『 春風に のせよう マナーと 思いやり 』
- 運動の重点 ①子どもと高齢者の交通事故防止
②自転車の安全利用の推進
③全ての座席のシートベルトとチャイルドシートの正しい着用の徹底
④飲酒運転の根絶
⑤横断歩行者の保護(新潟県重点)

『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。

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 —

平成 25 年の特殊詐欺の被害額 9 億 4,132 万円 ～特殊詐欺に注意！～

新潟県内において、振り込め詐欺や利殖商法などの特殊詐欺被害が多く発生しています。息子などを騙って「携帯電話番号が変わった」「レターパックや宅配便でお金を送って」と電話がかかってきたり、金融商品などのパンフレットが送られて来た後「必ず儲かる」「代理で購入してくれ」「名義を貸してくれ」などの電話がきたら、詐欺の可能性が大きいので十分注意して下さい。

特殊詐欺被害状況

		被害件数(件)			被害額(万円)		
		平成 25 年	平成 24 年	増減数	平成 25 年	平成 24 年	増減数
特殊詐欺	振り込め詐欺	105	70	35	32,844	17,686	15,158
	オレオレ	59	9	50	21,663	1,140	20,523
	架空請求	31	50	△19	8,786	15,644	△6,858
	その他	15	11	4	2,395	902	1,493
	振り込め詐欺 以外の特殊詐欺	59	81	△22	61,288	67,431	△6,143
	金融商品	39	69	△30	52,443	56,780	△4,337
	その他	20	12	8	8,845	10,651	△1,806
合 計		164	151	13	94,132	85,117	9,015

消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う宅地建物取引業者が 宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額の改正について

－ 全宅連 －

平成26年4月に消費税率が引上げられることに伴い、国土交通省において「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号。以下「報酬告示」という。）及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国土交通省総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）について所要の改正が行われることとなり、国土交通省より周知の要請がございましたのでご案内申し上げます。本改正は平成26年4月1日より実施されますので会員皆様には適宜対応いただきますようお願い申し上げます。

詳細な資料をご希望の方は、お手数ですが本部事務局（担当：天井、中島）迄ご連絡をお願い致します。

※新しい報酬額告示表は、同封致しております。

○報酬告示の改正内容

【第二】

二百万円以下の金額	<u>百分の五・二五</u>	→	<u>百分の五・四</u>
二百万円を超え四百万円以下の金額	<u>百分の四・二</u>	→	<u>百分の四・三二</u>
四百万円を超える金額	<u>百分の三・一五</u>	→	<u>百分の三・二四</u>

【第四】

借賃の一月分の <u>一・〇五倍に相当する額</u>	→	<u>一・〇八倍</u>
借賃の一月分の <u>〇・五二五倍に相当する額</u>	→	<u>〇・五四倍</u>

【第五】

借賃の一月分の <u>一・〇五倍に相当する額</u>	→	<u>一・〇八倍</u>	※2箇所
----------------------------	---	--------------	------

【第七】

算出した額に <u>百五分の百</u> を乗じて得た額	→	<u>百八分の百</u>
-----------------------------	---	--------------

○ガイドラインの改正内容

【第46条第1項関係】

1 告示の運用について

（2）告示第三関係①

二百万円以下の金額	<u>百分の一〇・五</u>	→	<u>百分の一〇・八</u>
二百万円を超え四百万円以下の金額	<u>百分の八・四</u>	→	<u>百分の八・六四</u>
四百万円を超える金額	<u>百分の六・三</u>	→	<u>百分の六・四八</u>

（3）告示第四関係⑤

借賃の一月分の <u>〇・五二五倍に相当する金額</u>	→	<u>〇・五四倍</u>
借賃の一月分の <u>一・〇五倍に相当する金額</u>	→	<u>一・〇八倍</u>

（4）告示第五関係

借賃の一月分の <u>一・〇五倍に相当する額</u>	→	<u>一・〇八倍</u>
----------------------------	---	--------------

5 消費税額の免税事業者の仕入れにかかる消費税の円滑かつ適正な転嫁について

（消費税額相当額に） <u>一〇五分の一〇〇</u> を乗じて得た額	→	<u>一〇八分の一〇〇</u>
税抜金額の <u>〇・〇二五倍</u> を限度とする	→	<u>〇・〇四倍</u>



◎ 新潟県宅地建物取引業協会

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。

新潟県主催 にいがた暮らしセミナー開催

2月22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 35 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**が取引や移住に向けてのアドバイスや物件情報の提供を行いました。

会員皆様には、田舎暮らしの物件情報を募集したところ多数の情報をいただきまして誠にありがとうございました。



参加者へ本会のPRをされる渡辺委員長



個別相談

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

3月1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』を開催致しました。

役員各位と日本政策金融公庫の担当者様より説明をいただき、個別相談会では、多数の参加者が、起業の方法、開業後のビジネスについて心配していることを相談され、今後の開業に向け、前向きに検討したい話が多く聞かれました。

今年度は3回開催致しましたが、次年度も続けていく予定でありますので、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。



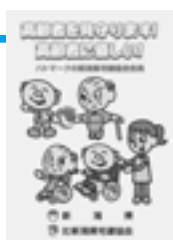
相談に応じる小林会長



保苅総務委員長



新潟支部入会審査委員



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。

県本部・支部合同研修会

下記の日程で合同研修会を開催致しました。
それぞれの支部とも、春の賃貸シーズンに向けたタイムリーな研修テーマであったため、多くの参加がありました。三条支部と十日町支部では一般の方の参加もあり熱心に受講していました。
講師とテーマは、次のとおりでした。

開催日	支 部	講 師	テーマ
2/14 (金)	三 条	瀬川徹法律事務所 弁護士 瀬川 徹 先生	「賃貸借における原状回復について」 (民法の改正を視野に入れて)
2/17 (月)	十日町	日管協総合研究所 研究所員・主任相談員 長井 和夫 様	・知らない大変！賃貸市場の景況感 ・ちょっと違う、賃貸トラブルの変化 生の声から学ぶトラブル
2/21 (金)	上 越	佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤 貴美 先生 上越市都市整備部 ご担当者 様	・一判例で学ぶー 賃貸借契約・媒介・周辺業務のポイント！ ・市街化調整区域における土地利用規制の 適正化(案)

三条支部



挨拶される外山支部長



講演される瀬川先生



受講される会員各位

十日町支部



挨拶される藤田支部長



講演される長井様



受講される会員各位

上越支部



挨拶される稲垣支部長



講演される佐藤先生



受講される会員各位

不動産キャリアパーソン講習のご案内

－ 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/> でご確認下さい。

リフォームフェア2014春に出展

本会は3月1日(土)・2日(日)の2日間、新潟市産業振興センターで開催された「日報 住いのリフォームフェア2014春」に出展致しました。
本会のブースでは不動産無料相談、物件紹介、全宅住宅ローンの説明及び協会のPRを行い、今年は、アベノミクス効果と4月からの消費税率引き上げの関係もあり、20組が相談に訪れるなど、関心の高さがうかがわれました。



本会の相談ブース

公正競争規約違反に対する措置等

— 公取協通信 第240号(平成26年3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。)

A社所在地	千葉県船橋市所在 【免許更新回数：(4)】
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
新築分譲住宅4物件及び新築住宅1物件	◆おとり広告 ◎ 新築分譲住宅の販売戸数について「13戸」等と表示 ⇒ 13戸のうち4戸は、新規に情報公開した後に契約済みとなったが、以降更新を繰り返すなど、販売戸数の一部が契約済みであるにもかかわらず、広告時点まで2週間以上から約5か月間継続して広告(4件)。 ◎ 新築住宅について、新規に情報公開した後に契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、広告時点まで約3か月以上継続して広告(1件)。 ◆取引条件の不当表示 ◎ 「価格3,163万円～3,662万円」⇒ 3,163万円の住戸は契約済みであり、実際の最低価格は3,198万円(1件)。 ◎ 「販売戸数5戸」、「価格2,980万円～3,580万円」、「土地面積91.01㎡～110㎡」、「建物面積95.58㎡～98.1㎡」⇒ 販売戸数は1戸であり、実際の販売価格は3,480万円、土地面積は100.48㎡及び建物面積は95.58㎡。 ◎ 「取引態様 売主」⇒ 代理(1件)。 ◆取引内容の不当表示 ◎ 「3LDK」⇒ 2LDK及び納戸(1件)。 ◎ 「3LDK～4LDK」⇒ 2LDK及び納戸～3LDK及び納戸(1件)。 ◆特定事項の明示義務違反 ◎ 土地面積(81.12㎡)に路地状部分が約27㎡(約33%)含まれているのに、路地状部分を含む旨及びその面積又は割合不記載(1件)。 ◆表示基準違反 ◎ 建物の外観写真を掲載 ⇒ 実際のものとは異なる(2件)。
過去の措置	平成21年3月に、インターネット広告(自社ホームページ)において、建築確認を受けていないのに、他の建物の建築確認番号を記載した新築住宅の広告を行ったことなどにより厳重警告・違約金課徴の措置を受けている。

平成 25 年度宅地建物取引主任者資格試験の概要【新潟県】

	平成 25 年度			平成 24 年度
		男	女	
申 込 者 数	2,467 人 (3.8%増)	1,830 人	637 人	2,376 人
(うち登録講習修了者)	319 人	210 人	109 人	
合 格 者 数	288 人 (38 人減)	200 人 (69.4%)	88 人 (30.6%)	326 人
(うち登録講習修了者)	61 人	37 人	24 人	
合 格 率	14.8%	14.0%	17.1%	17.1%
(うち登録講習修了者)	21.1%	19.7%	23.8%	

□合格者の内訳 ・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%

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し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を不審に思い、民生委員や新聞販売店に連絡する等の対応をしたので、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

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。

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 莉 直 栄

ホームページ来訪者
平成 26 年 3 月 1 日現在

967,491 名

先月比 (+5,137)

1 日平均 183 名