

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2014. 4. 15 第 265 号 (毎月 15 日発行)

由行
好風 徑子

奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

『平成 26 年交通安全スローガン』

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

◎ 新潟県年間スローガン

『未来へとどけ！願いのかけはし交通安全』

◎ 平成 26 年全国年間スローガン

★運転者(同乗者を含む)に対するもの

『発進は チャイルドシートの笑顔見て』

★歩行者・自転車利用者に対するもの

『いい老後 元気生きがい 交通安全』

★子ども部門

『にっぽんを じまんしようよ 事故ゼロで』

～「平成 25 年 交通事故のあらまし」より～

【新潟県の交通事故発生状況】

平成 25 年中に新潟県内で発生した交通事故は、

発生件数 7,556 件(前年比-827 件、-9.9%)

死者数 107 人(前年比± 0 人、±0.0%)

負傷者数 9,218 人(前年比-989 人、-9.7%)

で、死者数は前年と同数、発生件数・負傷者数は 8 年連続で減少しました。

30 日死者数は 13 人で、前年に比べて 2 人減少しました。

平成 25 年中の死亡事故の特徴としては、

○高齢者の死者数が減少(62 人で前年比-2 人)するも、10 年連続で全死者の過半数を占めた。

○高齢者加害事故の死者数が増加(36 人で前年比+6 人)し、全事故死者数に占める割合(33.6%)が過去最高となった。

○高速道路(指定自動車専用道路を含む)の死者数は減少した一方、市町村道や農道等における死者数が増加した。

会員皆様におかれましては、交通ルールの遵守及び交通事故防止にご協力下さいますようお願い申し上げます。



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。

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されていますようお願い致します。

消費税率引上げに伴う便乗値上げに関する照会・問合せへの対応について

— (公社)全宅連 —

国土交通省より下記の通り周知依頼がありましたので、会員皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

消費者庁では、便乗値上げの未然防止に向けて、消費者及び事業者に対し積極的に情報提供を行い、便乗値上げ情報・相談窓口において消費者及び事業者からの照会・相談を受け付けているところですが、消費者からの照会のみならず、事業者からの相談が多くを占めています。

また、便乗値上げ情報・相談窓口には、既に消費税率引上げに伴う価格改定に関する照会・相談が多く寄せられており、その中には、消費者に便乗値上げと解される可能性がある価格改定(予定を含む。)の事例もみられます。

つきましては、これまでの照会・相談内容に多くみられた事例を踏まえ、下記の事項について、所管業界への周知を徹底されますようお願い申し上げます。

記

1. これまで税込価格A円の商品の価格を税抜価格A円とする場合

(例：税込価格 1,000 円→税抜価格 1,000 円)

これまで税込価格A円の商品の価格を税抜価格A円とすることは、当該商品の本体価格の約5%の値上げを意味するものと考えられ、仮にこれが消費税率引上げに乗じた本体価格値上げであるならば、便乗値上げに当たる可能性があります。一方で、本体価格の値上げが、当該商品の需給バランス、原材料価格の動向、商品の特性等により合理的に説明できるのであれば、便乗値上げには該当しないと考えられますが、その場合には、本体価格値上げの時期が消費税率引上げの時期に近接していることから、消費者から、消費税率の引上げを理由とした便乗値上げであると誤解される可能性があるため、事業者には、本体価格値上げの要因に関する丁寧な説明が求められます。

2. 平成26年4月1日又は4月2日以降において、消費税率引上げとは別途の理由で、本体価格を値上げする場合

本体価格の値上げが、当該商品の需給バランス、原材料価格の動向、商品の特性等により合理的に説明できるのであれば、便乗値上げには該当しないと考えられますが、その場合には、消費者に対して、本体価格の値上げが合理的な理由によるものであることを理解してもらうことが必要であり、事業者には、それに向けた丁寧な説明が求められます。

3. 端数処理により個々の商品・サービスでは消費税率上昇幅を超えた値上げとなる場合

端数処理において、取引慣行や利用者の便宜等を考慮し、10円単位等で商品やサービスの税込価格を設定する場合、その端数処理の単位によっては、例えば、あるものについては据置きとする一方、あるものについては3%を超える値上げとなっても、事業全体として税率変更に見合った適正な転嫁を行っていれば、便乗値上げには該当しません。なお、事業者には、そのような端数処理を行う合理的な理由及び事業全体で適正な転嫁を行っていることについて、消費者に対する丁寧な説明が求められます。

以上

法定講習会のお知らせ

宅地建物取引主任者法定講習会を、下記の日程で開催致します。取引主任者証の有効期限をご確認の上、受付期間内にお申し込み下さいますようお願い申し上げます。

現在主任者証をお持ちの方には有効期限6ヶ月前に受講申込書をお送りしております。

また、宅建協会のホームページからもダウンロードすることができます。

詳しくは、宅建協会のホームページの『法定講習会』でご確認下さい。

	開 催 日 程	受 付 期 間	会 場
第2回	平成26年6月10日(火)	平成26年 4月25日(金) 平成26年 5月20日(火)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋 3-315-11
第3回	平成26年9月29日(月)	平成26年 8月18日(月) 平成26年 9月10日(水)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島 6-1
第4回	平成26年12月8日(月)	平成26年10月20日(月) 平成26年11月17日(月)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋 3-315-11
第5回	平成27年2月18日(水)	平成27年 1月 5日(月) 平成27年 1月26日(月)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島 6-1

※第1回は終了致しました。

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 月に新潟県と本会との間で、全国に先駆けて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

公正競争規約違反に対する措置等

— 公取協通信 第241号(平成26年4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。)

D社所在地	東京都港区所在 【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（不動産情報サイト）
物件種別	違反概要
賃貸住宅 11 物件	◆おとり広告 ◎ 新規に情報公開後、契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、24 日間から約 2 か月間継続して広告（6 件）。 ◆取引内容の不当表示 ◎ 「京急蒲田駅徒歩 1 分」⇒ 7 分（560m）（1 件）。 ◎ 「白金台駅徒歩 7 分、五反田駅徒歩 9 分」⇒ 白金台駅徒歩 10 分（750m）、五反田駅徒歩 12 分（950m）（1 件）。 ◎ 「マンション」⇒ 木造アパート（1 件）。 ◎ 「築年月（築年数）1986 年 3 月（築 28 年）」⇒ 1979 年 7 月（築 35 年）（1 件）。 ◎ 「コンロ二口」⇒ 一口（1 件）。 ◎ 「エレベーター」⇒ エレベーターなし（1 件）。 ◆取引条件の不当表示 ◎ 「敷金 1 ケ月」、「ペット可」⇒ ペットを飼育する場合は、敷金が月額賃料の 2 か月分になる旨及びうち 1 か月分が償却される旨不記載（1 件）。 ◎ 「保証人不要」⇒ 原則として、連帯保証人を必要とするもの（4 件）及び保証会社と賃貸保証委託契約の締結を必要とし、その保証料不記載（5 件）。 ◎ 鍵交換費用（2 件）及び 24 時間サポート費用（1 件）を必要とするのに、その費目及びその額不記載。 ◆必要な表示事項違反 ◎ 「保証会社 利用必須 保証会社利用料：要確認」⇒ 保証料の額不記載（1 件）。

平成 26 年度税制改正関連法案成立について

— (公社)全宅連 —

各種適用期限を迎える不動産流通に係る各種軽減措置の延長等、買取再販に係る既存住宅を購入した一般消費者の登録免許税の創設等を内容とする平成 26 年度税制改正関連法案につきましては、3 月 20 日に国会にて可決成立し、3 月 31 日に公布されましたのでお知らせ致します。

改正内容としては 1 月にお送りしました「平成 26 年度税制改正大綱の概要」と変更はありません。これに関して今年度創設された買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置及び中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用要件の詳細について、国土交通省より公表されました。さらに消費税の仕入れ控除の際に、課税売上高が 5,000 万円以下の中小事業者の事務負担への配慮から設けられている簡易課税制度について、平成 27 年 4 月 1 日から不動産業に係るみなし仕入れ率が見直されることに伴い、国土交通省より周知依頼がありましたのでご案内申し上げます。

詳細につきましては、国土交通省 HP でご確認ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000074.html

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、新潟県との間で全国で初めて「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。

会員各位より変更等のご連絡

上越支部

・(株)永井住建 E メールアドレス info@nagaijyuku.co.jp (会員名簿 P. 90)

平成 26 年度 定時総会の開催について

- ◇日 時 平成 26 年 5 月 28 日(水) 開場 正午～ 開会 午後 1 時
◇場 所 新潟グランドホテル 新潟市中央区下大川前通三ノ町 2 2 3 0 番地
※定時総会の資料等につきましては、5 月中旬頃にご送付申し上げます。



●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。

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 4 月 1 日現在

973,000 名

先月比 (+5,509)

1 日平均 177 名