

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2014.10.15 第271号 (毎月15日発行)

由行
好
徑
子

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

TAKKEN NIIGATA HEADLINE ～今月の主な記事～

- 宅建協会の現在の状況について (ご報告) . . . 1 ページ
- 空き家相談事例集作成のための資料のご協力について . . . 1 ページ
- 危険ドラッグの乱用防止対策にかかる協力要請について . . . 2 ページ
- 最近の相談事例 . . . 3 ページ

※「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。

宅建協会の現在の状況について (ご報告)

- ・協会の改革へ着手する方向となり、次回以降の理事会・幹事会で協議を行います。そのために各支部及び理事各位からの改革提案を募りました。
- ・提案された改革案を次回11月18日(火)理事会・幹事会で協議を行うことになっております。

『空き家相談事例集作成のための資料』のご協力について (お願い)

本会は、平成25年、26年度の国土交通省住宅局「空き家の有効活用等に関する相談事業」の対象支援団体として採択されたことに伴い、相談事例集を作成することになりました。会員皆様におかれましては、いままであった事例をご教示いただきたくお願い致します。例として、

- ・空き家を二地域居住しながら家庭菜園で利用
- ・空き家を交流、展示、観光施設に改修

様式は特にございませんが、具体的な資料及び写真を、メール又はFAXにて送付いただければ幸いです。(個人情報掲載致しません。)

メールアドレス info@niigata-takken-akiya.jp

ファックス番号 025-247-7255

<会員皆様のための新企画のお知らせ>

(株)新潟県宅建サポートセンター主催

宅建主任者(宅建取引士: 来年4月1日よりの名称) 資格試験講座開催について

講座期間 平成27年4月中旬から10月中旬まで(6か月間)

1日4時間で計24回(96時間)

「水曜日コース」及び「日曜コース」の2コース

場 所 新潟県宅建会館3階(新潟市中央区明石1-3-10)

受 講 料 64,800円(税込)、別途テキスト等購入代金(実費)約7,600円

※分割支払い可

ご 注 意 各コースとも受講者15名を下回った場合は、中止する場合がございます。

※詳細は、同封の案内をご覧ください。

危険ドラッグの乱用防止対策にかかる協力要請について

平成26年10月17日、新潟県警察本部より、「危険ドラッグの乱用防止対策にかかる協力要請」のご依頼をうけ、組織犯罪対策第1課 市川 聡課長と本会の小林会長は、書面を取り交わしました。また、今回、危険ドラッグの危険性に関するチラシを同封致しましたのでご覧ください。



市川聡課長と小林会長

要請内容は、

1 新規契約前の確認

建物の新規賃貸借契約に際しては、予め建物の用途について確認し、その用途が危険ドラッグの販売等である場合は契約を結ばない。

2 契約内容の明示

新規契約又は更新に際し、「建物を危険ドラッグ販売店等に使用しないこと。」を契約書に特約事項として書き加える等して明示し、契約後に危険ドラッグの販売店又は製造場、貯蔵場と判明した場合に、契約解除ができるような措置を講ずる。

3 情報交換と広報啓発

警察と危険ドラッグに関する必要な情報交換を行うとともに、会員等に対する危険ドラッグの乱用防止に関する広報啓発活動を行う。

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。

電話番号 025-247-1177

最近の相談事例

— 媒介契約をしていない業者から媒介報酬を請求された —

(売主) 非業者個人 ・ (媒介業者) 会員業者 X ・ (買主) 申出人

申出人は知人である売主から土地を購入することになった。

契約に際して売主の知り合いの X が重要事項説明をして契約書に媒介業者として署名捺印した。残金決済、引き渡しが終わると X から媒介報酬 36 万円の請求書が届いた。X に説明を求めると、「説明したはず」「媒介報酬が発生するのは当たり前」と言うが、媒介契約を締結したわけでも、買主から依頼したわけでもない業者に媒介報酬を支払うのは納得がいかない。

新潟県後援 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。今回の研修会は、国土交通省の平成 26 年度空き家管理等基盤強化推進事業の一環として、新潟県より後援名義の使用許可をいただき、新潟日報に「新潟県からのお知らせ」として掲載され、**一般消費者も参加されます**。詳細は同封開催案内をご覧ください。

開催日時	会場	研修テーマ及び講師
平成 26 年 11 月 27 日(木) 研修 13:30～	『デュオ・セレッソ』 上越市西城町 3-5-20	「消費者が注意すべき既存 (中古・空き家)住宅の売買・賃貸に おける法律問題」 弁護士 瀬川 徹 先生
11 月 28 日(金) 研修 9:15～	『長岡リリックホール』 長岡市千秋 3-1356-6	「既存(中古・空き家)住宅を中心と したアメリカの不動産市場と新築住宅 を中心とした日本の不動産市場」 (株)エスクロー・エージェント・ ジャパン
11 月 28 日(金) 研修 14:00～	『新潟テルサ』 新潟市中央区鐘木 185-18	代表取締役 本間 英明 様

重要事項説明時の添付説明冊子の販売について

多数の会員皆様より、ご購入のお申込みをいただきまして誠にありがとうございます。
現在、印刷しており、11 月中旬頃までには発送可能となります。

なお、まだ若干、余裕がございますので、お申込み下さいますようお願い致します。

(株)新潟県宅建サポートセンター 電話 025-247-1361

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 新規会員募集!

(公社)全宅連が主体となって設立した(一社)全宅管理は、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、会員皆様には、賃貸不動産管理業に関する各種研修や、業界最新情報の提供、業務支援ツールの提供、「業」の確立に向けた研究・提言等により会員の業務をサポートします。

【入会金・年会費】

入会金 20,000 円 年会費 24,000 円 (2,000 円(月額)×12 ヶ月分)

※年度の途中でご入会いただいた場合、会費(月割)が発生します。

【お申込み先】全宅管理ホームページ <http://www.chinkan.jp/> 電話 03-3865-7031

新規入会者一覧 (H26. 5. 29～H26. 8. 12)

支部	免許番号	商号又は名称	免許申請者	郵便番号	事務所所在地
長岡	(1)5192	㈱白濱	白濱 秀樹	940-0034	長岡市福住1-7-27
長岡	(1)5193	(有)大川産業	大川 ハル	940-2114	長岡市北山3-1884
新潟	(7)3340	㈱葦原企画駅前支店	高橋 廣美	950-0087	新潟市中央区東大通2-4-13 第6まるよしビル2階
新潟	大臣 (6)4255	スウェーデンハウス㈱	岡田 正人	950-0917	新潟市中央区天神1-12-7 LEXN1 2階
新潟	(1)5197	㈱ナレッジライフ	中村 勝治	950-1102	新潟市西区善久772-2 新潟日報社黒埼本社1F
新潟	(1)5199	㈱N. PROUDIA	五十嵐 直美	950-2004	新潟市西区平島3-7-5 第一中山ビル2階201号
上越	(1)5196	㈱ニューサイエンス ジャパン	小嶋 宏志	942-0147	上越市頸城区西福島662-9
新潟	(1)5201	㈱拓昌	櫻沢 敏昌	950-0005	新潟市東区太平3-279-9

<不動産キャリアパーソン講習のご案内>

『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる『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。

事務局よりのご連絡

☆平成26年度、27年度の会員名簿を作成し、同封致しました。

今回の名簿より不動産キャリアパーソン登録番号と名簿を掲載致しました。

☆新潟県宅建会館は、平成26年10月29日(水)、30日(木)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、宜しくお願い申し上げます。

☆会員名簿にメールアドレスを掲載しております会員皆様へ情報配信サービスを開始

今後、各種情報についてメールで配信サービスを行います。

まだ会員名簿に掲載はしていないけれど、メールアドレスをお持ちの方は、電子メールの題名に「宅建協会メール配信希望」と記載し、本文に「支部名」「商号又は名称」「配信希望メールアドレス」をご記入いただき、本部事務局 (takken@niigata-takken.or.jp) へ送信願います。

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 平井 広文

ホームページ来訪者

平成26年10月1日現在

1,005,935名

先月比(+5,191)

1日平均173名