

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2014.12.15 第273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

新潟県と「危険ドラッグの販売・製造防止に関する協定」を締結

11月28日(金)、新潟県と本会は「危険ドラッグの販売・製造防止に関する協定」を新潟県庁において締結致しました。新潟県警察本部からの「危険ドラッグの乱用防止対策にかかる協力要請」(要請内容は会報10・11月号に掲載)をうけ、県と本会が密接な連携と協力をを行うことにより、一層の薬物乱用防止を図ることを目的としています。

席上、小林会長から「薬物乱用防止を図る見地から、安心・安全な社会づくりを目指す当協会の公益目的事業として、会報や業務研修会等を通して積極的に周知活動に努めて参る所存であります。」と挨拶がありました。



泉田裕彦知事よりご挨拶



握手を交わす泉田知事と小林会長

『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。

【危険ドラッグの乱用防止対策にかかる具体的内容】

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。

【会員皆様へのお願い】

会員皆様におかれましては、建物賃貸借契約書の特約事項欄に、下記文言をご参考にして追加されますよう、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

(契約締結時)『本物件を危険ドラッグの販売(通信販売を含む)又は製造のために使用してはならないこと』を加える。

(更新契約時)貸主及び借主双方の合意のもと、『本物件を危険ドラッグの販売(通信販売を含む)又は製造のために使用してはならないこと』を加える。

※契約内容に追加する特約事項(案)に関しましては、宅建協会ホームページに掲載致しますので、ホームページをご覧ください。

(一社)全国賃貸不動産管理業協会 平成 26 年度会員研修会を開催

11 月 21 日(金)、(一社)全宅管理主催の会員研修会が、宅建会館 3 階で開催されました。全宅管理新潟支部の会員各位が対象で、受講会員皆様は DVD での講義を受け、媒介業務と管理業務との違い、区別を認識されました。

受講後には、賃貸管理の問題点と、その解決方法や、業界の今後の展望等について会員相互の意見交換会が行われました。



全宅管理 清田理事の挨拶



48 名が受講されました

《(一社)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

最近の苦情・相談事例

☆取引を行う上でご注意下さいますようご案内致します。

◇アパート退去時の請求に納得いかない金銭が含まれている

(貸主) 会員業者 X (借主) 申出人

申出人は、会員業者 X からアパートの一室を借りる賃貸借契約を締結した。契約時に月額賃料のおよそ二倍の「保証金名目のお金」を X に預けたが、退去時にはこれと同額の「退去引金」が発生して、「保証金名目のお金」はそれと相殺されるという。X は最初から返還するつもりのないお金に、名目を変えて返還されるような印象を与えている。

また、それとは別に原状回復のための修繕費用を請求されたが、貸主が負担すべき費用まで含まれていた。

実際は敷引き金のように扱う「保証金名目のお金」を払わせた上、二重に原状回復費用を払わされることは到底納得いかない。

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。

開 催 日 時	会 場	研修テーマ及び講師
平成 27 年 1 月 29 日(木) 研修 13:30～	『デュオ・セレッソ』 上越市西城町 3-5-20	『民法(債権法)改正と同改正が 不動産取引に与える影響』 弁護士 柴田 龍太郎 先生
1 月 30 日(金) 研修 9:30～	『長岡リリックホール』 長岡市千秋 3-1356-6	『(一財)ハトマーク支援機構の 事業について』
1 月 30 日(金) 研修 14:00～	『新潟テルサ』 新潟市中央区鐘木 185-18	(一財)ハトマーク支援機構 理事長 和氣 猛仁 様

土地の売買・宅地化にかかる新潟市下水道事業 受益者負担金の確認について

下水道が整備された区域内の農地等は、土地所有者の申請により「新潟市下水道事業受益者負担金」の徴収が猶予されていることがあります。土地の売買や農地を宅地化した後になってから受益者負担金が徴収猶予されていることが分かった場合、土地の新旧所有者においてトラブルとなる恐れがあります。つきましては、土地の売買や農地を宅地化する前に、対象の土地の受益者負担金の状況を、東西下水道事務所または各区役所下水道課にご確認下さいますようお願い致します。

【お問い合わせ先】新潟市役所下水道部 経営企画課 管理係 電話：025-226-2959

支部の活動報告

◆県本部・西蒲燕支部合同研修会を開催

11月25日(火)、「最近の暴力団の情勢と、暴力団関係者への対応要領(燕警察署)」・「全宅住宅ローン(宅建サポートセンター)」・「不動産取引に関する最近のトラブルの幾つかの実例(樋口弁護士)」をテーマに開催致しました。



弁護士 樋口 正昭先生



研修会場の燕市吉田産業会館

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

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。

電話：025(247)1177



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。

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نز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。

宅建サポートセンターからのお知らせ

◆「宅地建物取引士資格試験講座」の受講者を募集！！

受講料 70,200 円のところ、12 月 31 日迄にお申込みの方は 64,800 円(分割支払可)で受講できます。(別途、テキスト代約 7,600 円、料金はすべて消費税込)
水曜日コース・日曜日コースの 2 コースを計画。平成 27 年 4 月中旬から 10 月中旬まで新潟県宅建会館で、1 日 4 時間 24 回(96 時間)の講習となります。
毎年全国の平均合格率約 15～17%前後のところ、80%以上の出席であれば 50%以上の合格を目指します。但し、受講者が 15 名を下回った場合、中止する場合があります。

◆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、ご購入をいただきまして誠にありがとうございました。
好評につき販売中ですので、下記迄お申込み下さいますようお願い致します。

◆「全宅住宅ローン」のご紹介について

お客様をご紹介いただき取り扱いを行った場合、会員皆様に一定の手数料をお支払いさせていただきます。是非、案件のご紹介をお願い致します。

※新潟県宅建サポートセンターに関するお問い合わせは、電話：025-247-1361 (担当：阿部、田宮) 迄

＜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。

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館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 26 年 12 月 27 日(土)	} 休 館	休館日(毎月第 2・第 4 土曜日は休館日です。)
28 日(日)		
平成 27 年 1 月 4 日(日)		
5 日(月)		仕事始め(平常業務を行います。)

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 12 月 1 日現在

1,015,967 名

先月比 (+4,746)

1 日平均 158 名