

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2015.1.15 第274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

謹んで新春のお慶びを申し上げます

会員皆様のより一層のご繁栄とご健勝をお祈り致します。



『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「回覧下さいますようお願い致します。」

中越会館に空き家等無料相談所看板を設置

当協会は、新潟県内の不動産業界で唯一、新潟県知事認定の公益社団法人として、安心して安全なより良い地域社会を形成するための地域貢献事業を行っております。

また、平成27年4月には、宅地建物取引士となる宅建業法の改正施行が迫り、一層のコンプライアンスの徹底と取引倫理確立が求められております。



新年のご挨拶



公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会
会 長 小 林 代 士 未

平成27年の年頭に当たり、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

各支部ならびに会員皆様におかれましては、日頃より協会運営にご理解、ご協力を賜り、心より感謝申し上げます。

昨年は、不動産業界（全宅連）の長年の要望でありました宅建業法の一部改正法案（宅地建物取引主任者の名称変更）が6月18日、国会で成立致しました。本年、4月1日より宅地建物取引士としてスタート致します。それに伴い取引士にふさわしい資質の向上を図る観点から、法定講習の講習内容も変わります。また昨年、新潟県宅建協会では、公益社団法人としての組織・財政の改革、改善に取り組む他、①東日本大震災で県内避難被災者に対しての新潟県との借上賃貸住宅に関する管理委託業務の継続受託、②国土交通省から空き家管理等基盤強化推進事業の対象支援団体の決定（2年目）、③新潟県との危険ドラッグの販売・製造防止に関する協定書の締結、④各支部を窓口としての、柏崎市・長岡市・見附市との空き家対策に関する協定書の締結、⑤新潟県住宅リフォーム推進協議会設立に参加等と多くの事業展開を致しました。

また、㈱新潟県宅建サポートセンターを通じて会員皆様への業務支援としてのアパート等の火災保険を中心に取扱高も順調であり、全宅住宅ローン㈱との提携実績も増加しています。今年から、業協会の運営により一層の貢献が出来るよう取扱い業務を増やします。

全宅連では、人口減少等の不動産業を取巻く環境の厳しい時代の到来、消費者のライフスタイルの多様化からくる取引の安全・安心の要求が高まって来る中、全国会員ハトマークグループの10年後の理想の姿としてハトマークグループ・ビジョンを策定致しました。みんなを笑顔にするために、地域にあった、生活サポートのパートナーを目指して行きます。その一環としての、会員・従業者への教育研修制度として、不動産キャリアパーソン資格取得を促進していますので是非、受講申込をお願い致します。また、研修制度第2段階に向けた創設の検討にも入っています。

昨年末は消費税の増税・アベノミクスの成果が問われ、衆議院議員選挙となり自民党が大勝しました。地方創生が課題になっています。新潟県としても人口減少に歯止めを掛け、Iターン・Uターン・Jターンの受入対策の構築が急がれます。空き家・農地問題・企業誘致等不動産業界に関連していることですので、政治連盟とともに対応して行きます。今年も、消費者から安心・安全な不動産取引をする会員、信頼される宅建協会を目標にまいります。

最後に、協会運営のご支援・ご協力賜ることをお願いするとともに、この新たな年が会員の皆様にとって大きな発展となることと、ご健勝をお祈り申し上げ、新年の挨拶と致します。



新春ごあいさつ

新潟県知事 泉田 裕彦

平成27年の年頭に当たり、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

貴協会におかれましては、日頃から安全で優良な不動産の供給と取引の公正確保に努められ、県民生活の向上に大きく貢献されておりますことに、深く敬意を表します。

去年は、新潟地震から50年、新潟焼山噴火から40年、そして7.13水害、中越大震災から10年という、大きな節目の年でもありました。被災された方々の様々な思いに触れ、県民の皆さまの生命、安全、財産を守る気持ちをより一層強くするとともに、これまでのご支援に対する恩返しの意味でも、新潟の知見や教訓を広く発信し、各地の復興の取組や災害への備えに貢献していきたいと改めて感じたところです。

さて、経済動向に目を向けますと、昨年4月の消費税率引上げ以降、実質国内総生産が2期連続マイナスとなるなど、消費税増税が日本経済に大きな影響を与えていることが窺えます。

本県の新設住宅着工戸数の状況をみましても、駆け込み需要の消失で前年を大きく下回っている状況にありますし、また、昨年9月に発表いたしました平成26年度の地価調査結果においては、県内の地価の下落幅は前年より縮小したとはいえ、全用途平均で19年連続の下落となっています。しかしながら、価格が上昇した地点が前年より増加していることは明るい兆しであり、今後の動向を注目してまいりたいと考えております。

昨年、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改称する宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し、本年4月1日から施行される予定です。宅地建物取引業務の適正な実施を確保するため、宅地建物取引士の役割と責任が明確にされたところです。

本県においては、今後、世帯数の減少により空き家の増加が予想されており、それら住宅ストックの活用が求められているところです。会員の皆様におかれましては、中古住宅等の円滑な流通に向けた関係者との連携等、宅地建物の安全な取引のために果たすべき役割、そして社会的責任がさらに大きくなってまいりますが、この「宅地建物取引士」への改正を機に、より一層、県民の皆様のため、そして宅地建物取引業界の発展のためにご尽力くださいますことを期待申し上げます。

県といたしましても、関係法令を適正に執行することで、公正な不動産取引を確保し、県民の皆様が安全で安心して生活できるよう努めてまいります。

県政をめぐる様々な課題もありますが、本県は、未来に向かって環境を整えることで大きく可能性を花開かせる潜在力を持った県であると考えております。県民一人ひとりが希望を抱き、未来を描くことのできる地域社会の実現に向けて、本年も全力を注いで参ります。

皆様の益々のご発展とご健勝をお祈り申し上げ、新年のごあいさつと致します。



年 頭 の 辞

新潟市長 篠田 昭

明けましておめでとうございます。

公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会の皆さまにおかれましては、日ごろから優良な物件の安定供給などを通じて、社会経済活動の進展に大きくご貢献いただき、小林会長をはじめ会員の皆さまのご尽力に深く感謝申し上げます。

今年新潟市にとって、さまざまな可能性を引き出す年になります。1つは農業戦略特区の具体事業が始まることです。農業生産法人や農家レストランなど規制緩和を活用した6事業が承認されたのを受け、できるだけ早く事業化に着手し、特区効果をさらに引き出してまいります。

本州日本海側で唯一選ばれた国土強靱化の地域計画策定モデル調査第1次実施団体の計画づくりも待ったなしです。今年度中に計画を策定し、足元の安全度を上げるとともに、太平洋側に万が一の大災害が起きたときは「救援首都」として機能できるよう、平時の拠点化を図ってまいります。

今年夏前には、新バスシステム・BRTをスタートさせます。新バスシステム・BRTは、これからのコンパクトシティや持続可能なまちづくりには欠かせない要素です。長年続いてきた利用者とバス路線の減少という「負の連鎖」に歯止めをかけ、バスの走行キロ数を維持しながら、郊外バス路線の増便、区バス・住民バスの充実を図ります。

また、今年2015年は新潟市が「東アジア文化都市」として活動する年でもあります。日中韓の文化大臣が合意し、文化交流拠点都市（東アジア文化都市）を3か国で選定、昨年からの活動が始まりました。

中国は青島市、韓国が清州市とお仲間も決定しました。3都市を舞台にそれぞれの文化を発信するとともに、青少年交流や芸術交流を展開してまいります。

2月27日にオープニングセレモニーを開催し、その後、春のアート・ミックス・ジャパンやラ・フォル・ジュルネ（熱狂の日音楽祭）に中韓のアーティストを加え、盛り上げを図ります。メイン期間となる夏には3回目となる「水と土の芸術祭」が予定されています。新潟の水と土の暮らし文化や食文化を中韓の方にも楽しんでもらうとともに、ここにも東アジアのアーティストらを招き、市民の皆さまに東アジア文化を気軽に味わってもらえるよう工夫してまいります。

結びに、貴協会のますますのご発展と会員の皆さまのご多幸をお祈り申し上げ、年頭のあいさつといたします。



新春ごあいさつ

新潟県議会議長 柄 沢 正 三

新年あけましておめでとうございます。

公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会の皆様におかれましては、希望に満ちた平成27年の新春をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。

貴協会におかれましては、日頃から宅地建物取引業の健全な発展に努められ、安全で快適な住環境の提供を通じ、県民生活の向上と地域経済の発展に貢献されておられますことに対し、心から感謝を申し上げます。

昨年は、2月に開催されたソチオリンピックで、3人の本県選手がメダリストとなり、県民に大きな喜びと感動を届けてくれました。

6月には、天皇皇后両陛下のご臨席を賜り、全国植樹祭が開催されました。10年の節目を迎えた中越大震災への復興支援に対する感謝とともに、本県における森づくりや緑化推進への取り組みが、全国へ大きく発信されたことは、誠に有意義であり、そして、緑豊かな新潟県が後世に継承されることを期待しております。

経済動向では、消費税増税以降、個人消費の伸び悩み、原材料価格の上昇等の影響もあり、経済の好循環には至っておらず、県内経済は緩やかに持ち直しているものの、依然として厳しい状況にあることから、引き続き、県内経済の動きを注視していく必要があります。

さて、北陸新幹線が3月14日に開業します。この機会を契機として、本県の魅力や観光資源を積極的に発信し、交流人口の拡大と地域経済の振興にも努めていくことが一層求められているところであります。

更には、新幹線の新潟空港乗り入れ、再生可能エネルギーやメタンハイドレート等の地域資源の利活用など、本県の拠点性を高める政策の推進が不可欠であるほか、地域の実情に配慮した農政改革の推進、北朝鮮による拉致問題の早期解決など、本年も、多くの政策課題への取り組みが求められております。とりわけ人口減少社会の影響を最小限とし、地方創生への取り組みが急務となっており、地域経済の活性化と雇用の場の確保等につながる施策を進めるために知恵を絞っていかなければなりません。

県議会といたしましては、県政の諸課題に積極的に取り組み、県民の皆様が安心して生活でき、将来に希望の持てる魅力ある新潟県の実現をめざし、議員一同全力を挙げて各種施策の推進に努める所存であります。

平成27年が県勢発展の飛躍の年となりますよう、皆様方の一層の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

年頭に当たり、貴協会のますますの御発展と会員の皆様の御健康と御多幸を心からお祈り申し上げます。新年のごあいさつといたします。

新年のご挨拶



『宅地建物取引士』元年にあたって

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
会長 伊藤 博

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことを感謝申し上げます。

全宅連及び全宅保証は、公益社団法人として発足し、3年目を迎え、国民の皆さまの住生活の安定や消費者保護に向け、着実に公益事業を実施しております。

全宅連では、税制改正要望として、住宅取得時の贈与税の非課税措置や宅地の固定資産税負担調整措置等について要望活動を推進した他、民法改正や重要事項説明等のIT化に向けた対応について、消費者保護や取引の安全性を第一に、消費者目線に立ったあるべき姿を提言してまいります。

本年4月1日より、『宅地建物取引士』の名称変更が施行されますが、今後、「士業」としてのコンプライアンス、専門的知識の修得が求められることから、新たな倫理規程を制定し遵守すると共に、『不動産キャリアサポート研修制度』の専門科目を充実し、普及を促進し、更なる人「財」育成が図られるよう所要の対応を図ってまいります。

不動産に関する調査研究活動では、民法の改正動向を踏まえた宅地建物取引のあり方、災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取り組みに関する研究を行うと共に、不動産データベースと価格査定のあり方に関する調査研究を行ってまいります。

流通関係では、昨年「ハトマークサイト」をリニューアルし、より消費者が物件を検索しやすくすると共に、新機能としてBtoBシステムを追加するなど、今後も一般消費者及び会員に対するより有益な情報提供体制を拡充させてまいります。

全宅保証では、苦情解決相談業務、弁済業務を通じて消費者保護に努め、迅速な処理を行い、紛争の未然防止を図るべく研修会等の実施を通じて、引き続き安心安全な取引をサポートする体制を推進してまいります。

全宅連が掲げたハトマークグループ・ビジョンについては、昨年、新たな試みとして皆さまにDVD映像等による周知を行いました。今後も、全宅保証、宅建協会、全宅管理、ハトマーク支援機構一丸となって「みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指し」、様々な事業を通じて具体化を図ってまいります。

最後に、みなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

会員の皆様へ（第6回 理事会・幹事会「12月26日開催」）ご報告

平成26年12月26日（金）、新潟グランドホテル5階 常磐の間において開催された第6回理事会・幹事会では、次のような決議が行われましたのでお知らせ致します。

【業協会・理事会決議事項】

1. 倫理規程の制定について
承認されました。
2. 平成27年度の定時総会について
開催日時、場所が承認されました。（末尾掲載）
3. 長野県神城断層地震のお見舞いについて
平成26年11月22日に発生した、長野県神城断層（かみしろだんそう）地震について、長野県宅建協会に10万円のお見舞金をお贈りすることが承認されました。
4. 平成27年度事業計画(案)・収支予算(案)について
平成27年度事業計画(案)・収支予算(案)の作成方針が承認されました。
5. 公益社団法人の組織・財政改革について
公益社団法人に相応しい、健全かつ効率的な運営のために、協会の組織・財政改革について決議致しました。
 - ① 事業年度ごとの予定収入を超える事業予算を組まない（赤字予算を組まない）
 - ② 支部交付金額を削減する
 - ③ 必要に応じて支部の運営上、支部会費徴収を必要とする支部においては、支部会費の徴収を認める（ただし、支部協議会および県協会総会で承認を得たものに限る）

【保証協会・幹事会決議事項】

1. 平成27年度事業計画(案)・収支予算(案)について
平成27年度事業計画(案)・収支予算(案)について承認されました。

新規入会者一覧（H26.11.19～H26.12.10）

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
上越	(1)5218	平安セレモニー(株)	東山 忠之	943-0823	上越市高土町 3-8-4
上越	(1)5219	ライズ(株)	内山 勇人	942-0062	上越市大字松村新田 9-1、1階B
新潟	(1)5220	(株)パブリック・プロジェクト	坂井 定男	950-0056	新潟市東区古川町 10-24
新潟	(1)5221	ダイドーホーム(株)	辛島 健治	950-0075	新潟市中央区沼垂東 4-5-9

危険ドラッグ 買わない 使わない かかわらない（ポスター）の掲示について

新潟県と本会は薬物乱用防止を図ることを目的に「危険ドラッグの販売・製造防止に関する協定」を締結致しました。

つきましては「危険ドラッグ 買わない 使わない かかわらない」ポスターを店頭に掲示して、薬物乱用防止の意識高揚にご協力いただける会員皆様は、事務局（担当：天井、中島）までご連絡下さい。

電話：025（247）1177

なお、ポスター数量に限りがございますので、在庫がなくなり次第締め切らせていただきます。

（参考）あやしいヤクブツ連絡ネット

<http://www.yakubutsu.com/>



最近の苦情・相談事例

◇瑕疵のため買取請求したら別の住宅を勧められた

(売主) 会員業者X

(買主) 申出人

申出人はXから築1年の住宅を購入した。床下に水が溜まるなどの不具合があり、Xはその都度応急的に対処してくれたが、地盤が次第に沈下して基礎や外構が亀裂で分断した。床も傾斜してきたのでXに買取りを求めたところ、同等の土地建物を提供すると申し入れてきた。

Xは宅地や建築請負業者を紹介して、「今の土地建物を売って精算するから、先に次の土地建物代金を支払ってほしい」と言うが、前のローンも残っている状況で次のローンを組むのは不安があるので宅建協会に相談した。

その後、現契約の解除と代金の返還を先にするよう求めたところ、Xの代理人弁護士から「瑕疵に当たらない」「買取の義務はない」旨の文書が届き、争う構えを見せた。

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！！

引き続き、「宅地建物取引士資格試験講座」の受講者を募集しております。詳しくは、(株)新潟県宅建サポートセンターまで。電話：025-247-1361（担当：阿部、田宮）

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。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。

総務委員会より

協会では、平成27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。

平成27年度 定時総会の開催について

【日 時】 平成27年5月28日(木)

【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2230番地

※開催時間等、詳細については、後日ご連絡申し上げます。

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27年1月5日現在

1,021,024名
先月比(+5,057)
1日平均145名