

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2015. 2. 15 第 275 号 (毎月 15 日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

## 会員の皆様へ (第 7 回 理事会・幹事会「2 月 17 日開催」) ご報告

平成 27 年 2 月 17 日 (火)、新潟県宅建会館 3 階会議室において、第 7 回理事会幹事会が開催され、次のような決議が行われましたのでお知らせ致します。

### 【審議事項】

1. 入退会について  
本店 7 社・支店 2 社の入会が承認されました。入会者は 5 ページです。
2. 倫理規程の制定に伴う担当委員会  
綱紀苦情委員会が担当委員会として承認されました。
3. 各支部会計のエクセル導入について  
支部会計のエクセル導入(同一システム)について承認されました。
4. 佐渡市・糸魚川市との空き家提携について  
佐渡市と糸魚川市の「空き家の情報提供等に関する提携」が承認されました。
5. (株)日本政策金融公庫との提携について  
「中小企業等支援に関する覚書」が承認されました。
6. 公益社団法人の組織・財政改革について
  - ・次年度の支部運営及び支部事業費としての支部への交付金の削減案及び各支部への交付金額が承認されました。
  - ・次年度からの支部運営及び支部事業における、各支部運営での統一した一定のガイドラインが承認されました。
  - ・次年度からの各種運営上の各種支出に係わる削減案が承認されました。
7. 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・収支予算が原案どおり承認されました。

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されており、会社内でご覧下さいますようお願い致します。

## 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。  
※所定の用紙がございますので、ご連絡いただきたくお願い申し上げます。

### 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

宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引主任者証の切替交付について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律において「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に改称されることとされたことから、今般、平成 26 年 10 月 1 日に公布された宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令において、宅地建物取引業法施行規則第 14 条の 15 第 1 項に再交付の理由として新たに「その他の事由」を規定し、改称されたことを理由として現に有する宅地建物取引主任者証を宅地建物取引士証へ切り替えることを認めることとした。

切替交付については、貴団体におかれても、下記の点について貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

1. 切替交付の申請について

宅地建物取引主任者証については、改正法附則第 4 条において宅地建物取引士証とみなすこととされており、改正法の施行後も、有効期限の範囲内においては有効である。また、一定の期間に大量の切替交付の申請がなされれば、当該事務を実施する都道府県等においては、通常の業務に支障をきたす恐れがある。上記の理由から、不要不急の切替交付申請については控えられたい。なお、都道府県において、切替交付に係る事務負担の平準化を図るため、一定の切替交付の申請ルールを定める場合があり、その際には、関係団体との調整を図る必要がある旨を連絡している。については、都道府県との切替交付の申請ルールに関する調整について、よろしく取り図られたい。

2. 再交付の手数料について

従来より、亡失や破損等を理由とする再交付の申請に係る手数料の徴収については、都道府県の判断により行うことが可能である。切替交付についても、亡失や破損等を理由とする再交付と同様に、各都道府県の判断に基づき条例を定めることで手数料が徴収されることとなる。手数料徴収の有無については、各都道府県の判断によることに留意されたい。

宅地建物取引主任者に対する講習（法定講習）の実施要領の一部を改正

平成 27 年 4 月 1 日施行の改正宅地建物取引業法の施行に伴い、今般、国土交通省より法定講習の実施要領に係る標記告示の改正が公表されましたのでお知らせ致します。

1. 改正の趣旨

宅地建物取引士にふさわしい資質の維持向上を図る観点から、宅地建物取引主任者に対する講習（法定講習）の内容を充実させることとし、実施要領の改正を行ったものであること。

2. 改正の内容

- (1) 題名を「宅地建物取引主任者に対する講習の実施要領」⇒「宅地建物取引士」に改める。
- (2) 講習の科目「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を加えるとともに、現行の各講習科目の「おおむね過去 3 年間」⇒「おおむね過去 5 年間」に改める。
- (3) 講習の時間「おおむね 5 時間」⇒「おおむね 6 時間」に改める。
- (4) 受講料「11,000 円以下」⇒「12,000 円以下」に改める。
- (5) その他「宅地建物取引主任者証交付申請書」⇒「宅地建物取引士証交付申請書」に改める。

## 国土交通省土地・建設産業局不動産課長より周知事項

### 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」の施行等に伴う 宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

国土交通省より標題の件につきまして、依頼がありましたのでお知らせ致します。  
詳細な資料が必要な方は、本部事務局（担当：天井、酒井）迄、ご連絡をお願い致します。

### 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき都道府県が 公表する基礎調査結果について

国土交通省より標題の件につきまして、依頼がありました。本改正法は、平成26年8月豪雨により広島市北部で発生した土砂災害等を踏まえ、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、都道府県に対して基礎調査の結果を公表することを義務付ける等の措置を講じるものです。詳細な資料が必要な方は、本部事務局（担当：天井、酒井）迄、ご連絡をお願い致します。

### 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

平成26年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」を締結致しました。

#### 【危険ドラッグの乱用防止のため会員皆様へお願い】

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。

※協定内容、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したので、ホームページをご覧ください。

新潟県との  
**災害協定** 協賛店  
大規模災害の発生時に、被災者に対し民間賃貸住宅を無料で仲介します。  
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。

新潟県警察本部  
新潟県教育委員会  
社新潟県宅建協会

## 平成 26 年度 宅地建物取引業者の一斉立入調査結果について

### — 新潟県土木部都市局建築住宅課 —

新潟県より、宅地建物取引業者の事務所・分譲地等の調査結果について、ご連絡をいただきました。会員皆様におかれましては、宅地建物取引業法の遵守をお願い致します。

(調査した業者数) 新規免許業者 21 業者、左記以外の業者 65 業者 合計 86 業者  
(調査場所) 新潟市ほか 19 市町

#### ◆違反のあった項目

違反の事項別区分		新 規 免許業者	左記以外 の業者	合 計
事務所等における契約締結権者設置違反		0	0	0
取引主任者不設置	専任の取引主任者が全く設置されていない	0	0	0
	専任の取引主任者が所定の数を充足していない	0	0	0
無免許営業		0	0	0
誇大広告		0	0	0
取引態様の明示違反	広告における取引態様の明示義務違反	0	3	3
	その他	0	3	3
広告開始時期の制限違反		0	0	0
重要事項説明書不交付(取引主任者が重要事項を説明しなかった場合を含む)		0	1	1
書面の不交付等	媒介契約の締結に係る書面の不交付	4	22	26
	契約書等の書面の不交付(上記媒介に係るものを除く)	0	0	0
自己の所有に属しない物件に係る売買契約締結制限違反		0	0	0
契約締結時期の制限違反		0	0	0
無効な特約	損害賠償額の予定等の制限違反	0	0	0
	手付の額の制限違反	0	0	0
	瑕疵担保責任特約制限違反	1	0	1
	クーリングオフ特約制限違反	0	0	0
手付金等保全措置違反		0	0	0
取引主任者証等不携帯	取引主任者証の不携帯	0	0	0
	従業者証明書の不携帯	8	16	24
登記・引渡しの不当な履行遅延		0	0	0
報酬の超過收受(消費税に係るものを除く)		0	0	0
報酬額の揭示義務違反		4	10	14
業務に関する禁止事項違反		0	0	0
従業者名簿の備付け義務違反		9	26	35
帳簿の備付け義務違反		3	13	16
標識の揭示義務違反		2	1	3
違法な造成又は建築		0	0	0
消費税	契約書において消費税額を明記していない	1	2	3
	消費税実施に伴い改正された建設大臣告示に違反し媒介報酬を超過收受	0	0	0
その他		0	0	0
合 計		32	97	129



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。

## 期限内適正申告及びICTを利用した申告への協力をお願い

— 新潟税務署長 —

税務行政につきましては、日頃からご理解とご協力をいただき深く感謝申し上げます。  
さて、ご承知のとおり、所得税は、納税者自らが税法の定めに従い所得金額とその税額を正しく計算し、期限までに自主的に申告と納税を行うこととなっております。

しかし、土地や建物などを売却した場合の譲渡所得は、毎年継続的に発生する所得ではないため、納税者の方々は、申告の手续や計算の方法等について馴染みが薄いように思われます。

このため、税務当局におきましても、各種広報等を通じ、税法及び期限内適正申告の周知を図るとともに、チラシ等を作成して、納税者自らが申告書等を作成できるよう国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」や、自宅等のパソコンからオンラインで各種申告・納税を行うことができる「e-Tax（国税電子申告・納税システム）」の利用を推進しております。

どうかこの点をご賢察いただき、機をみて、会員皆様より譲渡所得のある納税者の方々に対して、期限内適正申告及び国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」等をご利用下さいますようご協力をお願い申し上げます。

また、自身による「e-Tax（国税電子申告・納税システム）」の利用についてもご協力をお願い申し上げます。

なお、税務署では、宅地建物取引業者の方々に対する e-Tax や税法の説明会等への講師派遣の要請について積極的に応ずることとしております。

## 事業系廃棄物の搬入規制強化について（新潟市内事業者各位）

— 新潟市長 —

この度、事業活動に伴い発生する廃棄物について、市のごみ処理施設に搬入できるものできないもの及び資源物の基準を明確にし、「事業系廃棄物処理ガイドライン」を見直しました。このガイドラインに基づく搬入規制を平成 27 年 4 月から本格実施しますので、分別の徹底と適正処理へのご協力をお願いします。

なお、新ガイドラインやリサイクル業者一覧等は新潟市のホームページに掲載されていますので、ご活用下さい。

**新潟市ホームページより⇒ごみ・リサイクル⇒事業系ごみ（一般廃棄物）**

## 新規入会者一覧（H26. 12. 11～H27. 2. 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
上越	(2)4953	(株)インカムハウジング支店	花水 三夫	943-0153	上越市鴨島 2-2-42
三条	(3)4612	(株)エステートコンサルタント加茂支店	小柳直太郎	959-1326	加茂市青海町 1-5-7
新潟	(1)5210	ダイア建設新潟(株)	及川 浩	950-0088	新潟市中央区万代 5-7-2
新潟	(1)5225	(株)小池	渡辺 雄樹	950-0954	新潟市中央区美咲町 1-8-8
長岡	(1)5224	(株)あすなろ不動産	志村 英樹	940-0055	長岡市袋町 1-1081-22
三条	(1)5217	(株)大庄	大竹 靖	954-0124	長岡市中之島 405
新潟	(1)5226	(株)丸喜	丸山 勝	950-3304	新潟市北区木崎字木伏 603
三条	(1)5223	(有)和恒地建	高取 和由	955-0811	三条市南入蔵 2-2
新潟	(1)5227	ニコハウス(株)	青柳 博	950-1134	新潟市江南区天野 1-25-15

## 就職・進学される高校生へハトマークサイト利用の周知とガイドブックを配布

流通推進委員会では、毎年就職・進学の時期に新潟県内すべての高等学校等(114校)に「はじめての一人暮らしガイドブック」を送付しており、各高校よりわかりやすいガイドブックで、大変役に立ちましたとお礼の言葉をいただいております。

また、アパート等を探す際には、「ハトマークサイト」を利用するメリットをPRしております。



## 《(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 電話 03-3865-7031

賃貸不動産管理業協会会員限定販売の業務等のお役に立つツールもあります。是非ご入会いただきご利用下さい。

1. 賃貸不動産管理標準化ガイドラインの手引き 1部 1,728 円(税込、送料別)
2. 賃貸不動産管理業務マニュアル 1部 3,240 円(税込、送料別)
3. 賃貸管理業務フロー図(デスクマット) 1セット 1,080 円(税込、送料別)
4. 貸主様ご提案用リーフレット 1セット 1,080 円(税込、送料別)
5. ガイドラインの手引き+2のマニュアル 1セット 4,470 円(税込、送料別)

## 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](mailto: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2月1日現在

1,026,549名

先月比(+5,525)

1日平均178名