

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2015.4.15 第277号 (毎月15日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

## (公社)新潟県宅地建物取引業協会 小林会長よりのご報告

### — 重要ですので是非ご覧下さい —

日頃より新潟県宅建業協会の運営に際し、会員の皆様からご協力等を賜りまして誠にありがとうございます。

平成26年8月より、協会の運営につきましては、会員皆様に「宅建にいがた」を通じて、改善・改革を進めております理事会決議を、順次、会員皆様へご報告して参りました。

今回は、今後送付予定の平成27年度予算(案)及び総会の審議事項(案)等に関しまして、事前に会員の皆様へ直接ご説明をさせていただきたいと存じます。

平成22年以降、協会の運営に関しまして、理事の間で各種意見が異なる考え方があり、議論をして参りましたが、なかなか全員が合意する内容に至っておりませんでした。そして、平成25年7月に公益法人認定を受け、公益社団法人へ移行致しました。

但し、公益法人へ移行後も、公益法人として整備及び改革すべきことが、まだまだ多々ございます。

今後、公益法人としてなすべきこと及び会員皆様方の利便性の増進を図ることの整備事項・改革を加速させる必要がございます。

そんななか、会員皆様方から拠出いただいております、「本会の運営準備金が、徐々に減少している」ことを、この度、平成26年度より新しい委員で構成した総務委員会による調査結果の報告を7月に受け、その内容を理事会で確認し、情報を理事全員が共有致しました。

これまで、会員皆様には各年度の総会でご承認いただいております事業計画・決算内容に従い協会を運営してきており、監査報告でも適正に運営されているとの内容を監事より総会でご報告をさせて頂いております。また、平成23年度以降も総会の予算案・決算案の決議に則っての運営を行ってきており、個々による特別な不正等はないものと考えておりますが、確認と検証のため、今後、「監事及び外部へ」特別に依頼して、運営準備金の減少に関しての客観的な事由等について、「特別監査の実施」をお願いすることと致しました。本件に関しましての報告がそろい次第、改めて「宅建にいがた」等で会員の皆様へ直接ご報告をさせていただく所存でございます。

『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、会社内でご覧下さいますようお願い致します。

上記を受けまして、平成27年度の県協会の総会では、以下の対策をとることを併せてご提案させていただきご審議いただきたいと思いますようお願い申し上げます。

また、上記事項を基に理事会において各種審議をして参りましたが、時間的な制約もあり、すべての面での改革を提案することができませんでした。よって、平成28年度以降の改革の実施に向けて、平成27年度は、会員皆様の利便性を維持しつつ、協会の経費節減と組織の大改革をしていく必要があります。よって、平成27年度は各種の提案・改革を審議・提案していく年度と考えております。その結果、平成28年度以降において、順

次、協会のスリム化を実現し、公益事業を実施しつつも支出を抑え、支部会費等の徴収もなく業協会の事業運営を実施できるように理事会で改革を協議していくつもりでございます。

上記、内容をご理解いただき、今後も協会運営にご協力を賜りますようお願い申し上げます。

○平成27年度の運営等（案）は、以下のように考えております。

1. これまでの例年の予算編成の考え方を改め、前年度決算を考慮した予算編成で「赤字を出さない」として事業予算を組むように致します。
2. 理事の費用弁償額の削減・合同研修会の開催方法の見直しによる運営経費削減を図ります。
3. 新規会員の獲得として、入会促進策を図ります。
4. 県協会の総会で承認を得た場合、一部の支部における支部会費徴収を認めたいと思っております。
5. (株)新潟県宅建サポートセンターの新規事業による収益増を更に図ります。また、関連企業・提携団体への賛助会員の募集を行い、収益増を図ります。(宅建サポートセンターの収益は、ほぼ全額、宅建協会へ繰り入れられ、協会会員へ行う事業費の一部とされております)

#### 上記の内容

1. 11支部への事業費交付額（公益事業費・共益費）を1会員3万円から2万円に減額して、平成27年度の事業を運営する。
2. 理事の費用弁償（日当）を約20%減額及び旅費交通費の見直しをして削減する。
3. 事業の見直し 県支部合同研修会を支部間での合同開催等工夫するなどを行い実施することとし1支部当たり一律10万円の補助額へ削減する。
4. 理事会・委員会開催回数の減少を図る。
5. メール等の活用による郵送費・印刷費の削減を図る。
6. 開業支援セミナー等の開催（26年度は30会員の入会）を支部毎でも実施し、更に促進する。
7. 支部の収支を管理する統一帳票を導入し、支部での支出管理を行うことで、無駄な経費の削減と透明性を確保する。
8. 支部会費徴収に関する内容

(1) 支部によっては、支部事業費の交付額が削減されたことで、支部運営上との理由で会費の徴収もお願いしたいとのことで、理事会で議論の結果、決議されました。但し、支部会費の徴収を希望する支部にあっては、支部の会員に十分な説明を行い、協議会において審議し、承認を得たもののみを県協会の総会で審議し、決議を得ることとし、これを経た場合においてのみ支部会費徴収を認めようというものです。

けっして、全支部で強制的に徴収するというものではありません。

上記、支部会費徴収に関しては、前記の支部事業費交付額が削減されることで、支部事業（空き家対策等の地域行政との直接的に対応する窓口業務・苦情相談・入会審査等また会員への対応及び相談窓口業務）の継続に支障がでないようにしたいとの理由が、徴収を希望する支部からの理由であります。

- (2) 支部会費の徴収につきましては、当然のことではあります。平成23年3月の臨時総会の決議もあり、総会において会員の皆様からの承認の決議を得る必要がありますので、以下のように総会で審議いただき、承認の決議を賜りたいと思います。
- (3) 総会の決議が、必要でございますので、支部会費徴収を希望する支部は、まず各支部協議会で会員へ十分な説明を行い、承認の決議をいただいたもののみを、県協会総会で審議し、承認の決議を賜ります。  
(平成27年2月10日現在)
- ①支部会費の「徴収を希望している支部」は以下です。  
上越支部・三条支部・西蒲燕支部・柏崎支部・十日町支部です。
- ②現在、支部会費の徴収を予定しておりませんが、「将来的に、支部会費徴収を希望する場合もある支部」は以下です。  
長岡支部です。
- ③現在、「支部会費徴収の予定のない支部」は以下です。  
新潟支部・魚沼支部・新発田支部・新津支部・村上支部です。
- ※支部会費の徴収を希望していない支部においては、県協会の会費のご負担のみで、現在と変わりません。
- (4) 支部会費は県協会の会費扱いとなります。  
支部会費という名称を使用しておりますが、公益社団法人となりました現在では、すべてが県協会の決算対象の会費となります。よって、県協会の監査を受ける為、使用目的（公益・共益目的事業）の制限を受け、使途が明確化されることとなります。
- (5) 一部に協会の会員として支部間において不平等との意見がありますが、支部会費を徴収したいと希望する支部では、地域貢献事業他を支部で図りたいという要望のもとでの考え方であり、支部会費徴収をお願いする各支部におきましては、支部の会員の皆さんと十分な協議を尽くしていただききたいと考えております。

## 会員の皆様へ（第1回 理事会・幹事会「4月14日開催」）ご報告

平成27年4月14日（火）、新潟県宅建会館3階会議室において、第1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。

### 【理事会決議事項】

1. 入退会について  
本店5社の入会が承認されました。入会者は8ページです。
2. 平成27年度定時総会のご来賓について  
新潟県知事、新潟市長、国会議員、県議会議員、行政、関係団体等にご出席依頼することが承認されました。
3. 支部交付金について  
平成26年第7回理事会・幹事会（2月16日開催）で決議された金額の見直しがあり、修正した金額が承認されました。
4. 支部会費について  
当初、審議事項として上程されましたが、協議事項に変更され、役員より意見を伺いました。

## 「宅地建物取引士」への名称変更に係る対応について

宅地建物取引業法の一部を改正する法律が施行され「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に名称が変更されましたので、ご対応いただきますようお願い致します。

- 本会策定のダウンロード書式は「宅地建物取引主任者」の記載を「宅地建物取引士」に修正し、各書式を更新致しましたのでご利用下さい。4月1日以降は「宅地建物取引主任者」の名称がある書式等は利用できませんので、すでにパソコン等にダウンロードしご利用いただいている契約書式等は変更いただきますようお願い致します。
- 事務所内に掲示されている業者票も専任の「宅地建物取引士」と早めに修正されますようお願い致します。
- 現在お持ちの「宅地建物取引主任者証」は、そのまま「宅地建物取引士証」とみなされることになり、4月以降も有効です。止むを得ず「宅地建物取引士証」へ切り替えを希望される方は再交付申請（申請手数料 4,500 円）が必要となります。切り替えた「宅地建物取引士証」の有効期限は、「宅地建物取引主任者証」の有効期限と同じになります。

## 平成 27 年度税制改正関連法案成立について

### — (公社)全宅連 —

住宅取得資金等贈与制度の延長・拡充や中古住宅の買取再販に係る特例措置のほか各種軽減措置の延長等を内容とする平成 27 年度税制改正関連法案につきましては、3月31日に国会にて可決成立致しました。

改正内容としては1月にお送りしました「平成 27 年度税制改正大綱の概要」と変更はありませんが、再度、改正ポイント及び国土交通省が公表した「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置」につきまして周知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お手数ですが、本部事務局（担当：阿部、酒井）迄、ご連絡をお願い致します。

## 「登記情報提供サービス」について

### — 地番検索サービスの開始 —

登記情報提供サービスとは、不動産登記情報(全部事項又は所有者事項)、商業・法人登記情報(全部事項)、動産及び債権譲渡登記事項概要ファイルに記録されている情報並びに地図・図面等の情報の内容をインターネットに接続されたパソコン等の画面上で確認することができるサービスです。今般、新たに「地番検索サービス」を開始する旨の周知依頼がありましたのでご案内致します。詳しくは下記までお問い合わせ下さい。

#### 【登記情報提供サービスに関するお問い合わせ・申し込み窓口】

一般財団法人 民事法務協会 登記情報提供センター室

電話：03-5540-7050

HPアドレス：<http://www.touki.or.jp/>



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。

## 平成 27 年度「交通安全キャンペーン 12 か月」について

### — 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

平成 27 年度「交通安全キャンペーン 12 か月」のパンフレットが作成されました。電子データは下記よりご覧いただけますので、各種交通安全教育及び広報活動などに活用され、交通安全対策を効果的に推進されますようお願い致します。

#### 【新潟県HPアドレス】

[http://www.pref.niigata.lg.jp/HTML\\_Article/1023/703/kyanpen.pdf](http://www.pref.niigata.lg.jp/HTML_Article/1023/703/kyanpen.pdf)

## 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おりますが、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

## 高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者すまい法)

### 施行規則の一部改正について

#### — (公社)全宅連 —

今般、国土交通省より標題につきまして周知依頼がありましたのでお知らせ致します。

この改正はサービス付き高齢者向け住宅における状況把握サービスの常駐場所及び提供方法等を定める登録基準を見直すこと等が主な内容となっております。

詳細な資料が必要な方はお手数ですが、本部事務局(担当:阿部、田宮)迄、ご連絡をお願い致します。

## 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/> でご確認下さい。

#### ◀ 資格登録者特典 ▶



顔写真付き資格登録証カード



ネックストラップ(紐の色が全5色からお選びいただけます)

## 最近の苦情・相談事例

◇中古住宅の雨漏りに業者が対応してくれない

(売主) 非業者個人A  
(媒介業者) 会員業者X  
(買主) 申出人

申出人はXの媒介でAから土地建物を購入した。契約書には「現況有姿」「瑕疵担保責任は負わない」旨の記載がある。入居後、雨漏りすることが発覚したのでXに修理するよう求めたが、担当者が退職したことを理由にしてXは何ら対応してくれない。

## 新規入会者一覧 (H27. 2. 12~4. 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
新潟	(1)5228	(株)羽田建築店	羽田 裕幸	950-3127	新潟市北区松浜みなと33-3
新潟	(1)5229	(有)グリーン・オフィス	小林 敏郎	950-0914	新潟市中央区紫竹山2-3-24 2階
新潟	(1)5230	(株)関越開発	廣上健二郎	950-1151	新潟市中央区湖南29-2
新潟	(1)5235	(株)NK企画	小林 茂	950-1471	新潟市南区和泉316-9 ファーストクラス市民病院前207号室
三条	(1)5236	岡崎不動産事務所	岡崎 洋一	959-1116	三条市前谷内353

## 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講習会を随時行っております。  
ハトマークサイト・レイズの操作、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。

## 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

※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。



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  
づくりの為の活動を  
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](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4月1日現在

1,037,444名  
先月比(+5,499)  
1日平均177名