

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2015. 8. 15 第281号 (毎月15日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

「水防法等の一部を改正する法律」の施行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

— (公社)全宅連 —

本年5月20日に水防法等の一部を改正する法律が公布され、平成27年7月19日から施行となりました。本改正に伴い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」について改正が行われ、平成27年7月19日から施行されました。

当該改正法による改正後の下水道法第25条の7に規定する公示があった管理協定の対象とされる雨水貯留施設が含まれる宅地又は建物を取引する場合においては、購入者に対し、重要事項としてその管理協定について説明する必要があります。

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

サブリース事業に係る適切な業務の実施について

— (公社)全宅連 —

国土交通省では、サブリースを含めた賃貸住宅の管理業務の適正化と、貸主及び借主の利益保護を図るため、平成23年12月から任意登録制度である「賃貸住宅管理業者登録制度」（以下「登録制度」）を施行しており、登録を受けたサブリース業者等に対し「賃貸住宅管理業務処理準則」（以下「準則」）の遵守を求めています。ところが、最近、サブリース業者が、賃貸住宅の所有者に対し、借り上げ家賃の改定に関する事前説明を十分に行わないままサブリース原契約を締結し、契約後の借り上げ家賃の減額をめぐってトラブルになる事例等が報道される等、サブリース業者による適切な業務の実施が改めて求められています。そこで、今般、国土交通省より、準則の遵守のさらなる徹底を図るべく、サブリース事業に係る適切な業務の実施を求めるとともに、登録制度に登録していないサブリース業者についても、準則に則った業務の実施及び登録制度への登録を求める内容の通知がありましたのでお知らせ致します。

「宅建にいがた」には重要な情報が掲載されています。ぜひ、お読みください。お願いします。



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。

不動産広告について

— (公社)公取協 —

(公社)首都圏不動産公正取引協議会では日頃から不動産広告の収集及び点検を行っており、本年4月度から7月度の4か月間に講じた警告以下の措置について当協会員分の報告がありました。不動産の取引に関する広告等をするときは、不動産広告のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」の遵守をお願い致します。

最近の苦情・相談事例

◇中古住宅に隠れた瑕疵があった

(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。物件状況確認書には白蟻被害について「現在まで白蟻の被害を発見していない。」とチェックされていた。引き渡し後、素人目にもすぐに判るような箇所に白蟻被害を発見した。

また、近隣とのトラブルはないと説明を受けていたが、実際には隣地との境界トラブルがあり、心理的瑕疵が存在した。

申出人はXが媒介業者として行うべき最低限の物件調査すら行っていないと苦情を申し出た。

「特殊詐欺被害防止だより」より

— 新潟県警察 —

「オレオレ詐欺」は「オレオレ」だけではありません！

オレオレ詐欺といえば、犯人が「オレオレ」「俺だけど」などと名前を名乗らずに電話をかけてくると思っている方が多いと思います。

しかし、最近は、犯人が名簿等の個人情報を悪用して、息子や孫などの実名をかたって電話をかけてくる場合が多い傾向にあります。

息子や孫などの実名をかたった電話を受けた場合、オレオレ詐欺チェックシートの「キーワード」を確認し、ひとつでも当てはまればオレオレ詐欺だと疑って、一度、電話を切りましょう。

～被害防止のポイント～

- ①オレオレ詐欺は、息子や孫の実名をかたる場合があること。
- ②オレオレ詐欺の電話には、「キーワード」があること。
- ③オレオレ詐欺の「キーワード」を聞いた時は、一度、電話を切ること。
- ④電話を切った後に、息子や孫の元の電話番号にかけ直すこと。
- ⑤お金を用意する前に、家族や警察等に相談をすること。

オレオレ詐欺チェックシート

～ 電話があったら、まず確認 ～

- 「風邪をひいた」と言って、声や話し方がいつもと違う
- 「電話番号が変わった」「携帯電話をなくした」
- 「通帳や現金の入ったカバンを落とした」
- 「会社のお金を使い込んだ」「不倫をして示談金が必要だ」
- 「すぐにお金が必要だ」
- 「代わりの者がお金を取りに行く」

※チェックシートは電話の近くに掲示するなどして活用してください。

スマート国勢調査！
平成 27 年国勢調査を実施します



国勢調査
2015



- 国勢調査は、平成 27 年 10 月 1 日現在、日本に住んでいるすべての人及び世帯が対象です。
- 平成 27 年国勢調査は、少子高齢化社会における日本の未来を描く上で欠くことのできないデータを得るために実施いたします。
調査結果は、さまざまな法令にその利用が定められているほか、社会福祉、雇用政策、生活環境の整備、防災対策など、私たちの暮らしのために役立てられます。
- 今回の調査では、先にインターネットでの回答を受け付け、インターネットで回答されなかった世帯には紙の調査票を配布して調査を行います。
紙の調査票は、調査員に直接提出いただくか、郵送でも提出いただけます。
- 9 月 10 日から、調査員がインターネット回答のための書類をお配りしますので、インターネットでの回答をお願いします。
- また、円滑な調査実施のため、皆様の御支援と御協力を、何卒よろしくお願い申し上げます。

国勢調査については、「国勢調査 2015 キャンペーンサイト」をご覧ください。
<http://kokusei2015.stat.go.jp/>

国勢調査 2015

検索

総務省・新潟県

IT を活用した重要事項説明に係る社会実験の開始等について

— (公社)全宅連 —

宅建業法第 35 条に基づき宅地建物取引士が対面で行うこととしている重要事項説明について、「IT を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」での検討の結果、まずは、社会実験という形で試行した上で、その結果の検証を行うこととされておりました。この社会実験への登録事業者の募集が、去る 6 月中旬から 7 月上旬の間に行われ、登録申請した事業者のうち 246 社が登録事業者に決定したことが、7 月 30 日に国土交通省より公表されました。登録事業者につきましては、以下の国土交通省 HP をご参照願います。

なお、本社会実験は、平成 27 年 8 月 31 日より開始され、平成 29 年 1 月末までと予定されておりますが、状況により短縮することがあるとのことです。

【国土交通省 HP】

「IT を活用した重要事項説明に係る社会実験を実施する登録事業者の決定について」
http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000127.html

平成 27 年度 宅地建物取引士資格試験の受験申込者の状況

試験会場	27 年度			26 年度	対前年比 (%)
	インターネット	郵送	合計		
北越高等学校	264 名	880 名	1,144 名	1,289 名	88.8%
新潟医療福祉大学	76 名	507 名	583 名	450 名	129.6%
パストラル長岡	192 名	276 名	468 名	402 名	116.4%
登録講習修了者 (新潟医療福祉大学)	28 名	315 名	343 名	357 名	96.1%
合計 (構成比)	560 名 (22.1%)	1,978 名 (77.9%)	2,538 名 (100%)	2,498 名	101.6%

※宅地建物取引士資格試験日は、平成27年10月18日（日）です。

「平成 27 年版 あなたの不動産 税金は」訂正について

— (公社)全宅連 —

『宅建にいがた6月号』に同封致しました「平成 27 年版 あなたの不動産 税金は」につきまして、内容に訂正がございました。

内容を訂正させていただきますとともに、ご迷惑をお掛け致しましたことに深くお詫び申し上げます。

訂正内容につきましては、同封の正誤表及び宅建協会ホームページ『お知らせ』欄でご確認下さいますようお願い申し上げます。

新潟県との 災害協定

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。



子ども
110番の店

新潟県警察本部
新潟県教育委員会
新潟県宅建協会

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

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 8 月 1 日現在

1,059,433 名

先月比 (+6,313)

1 日平均 203 名