

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

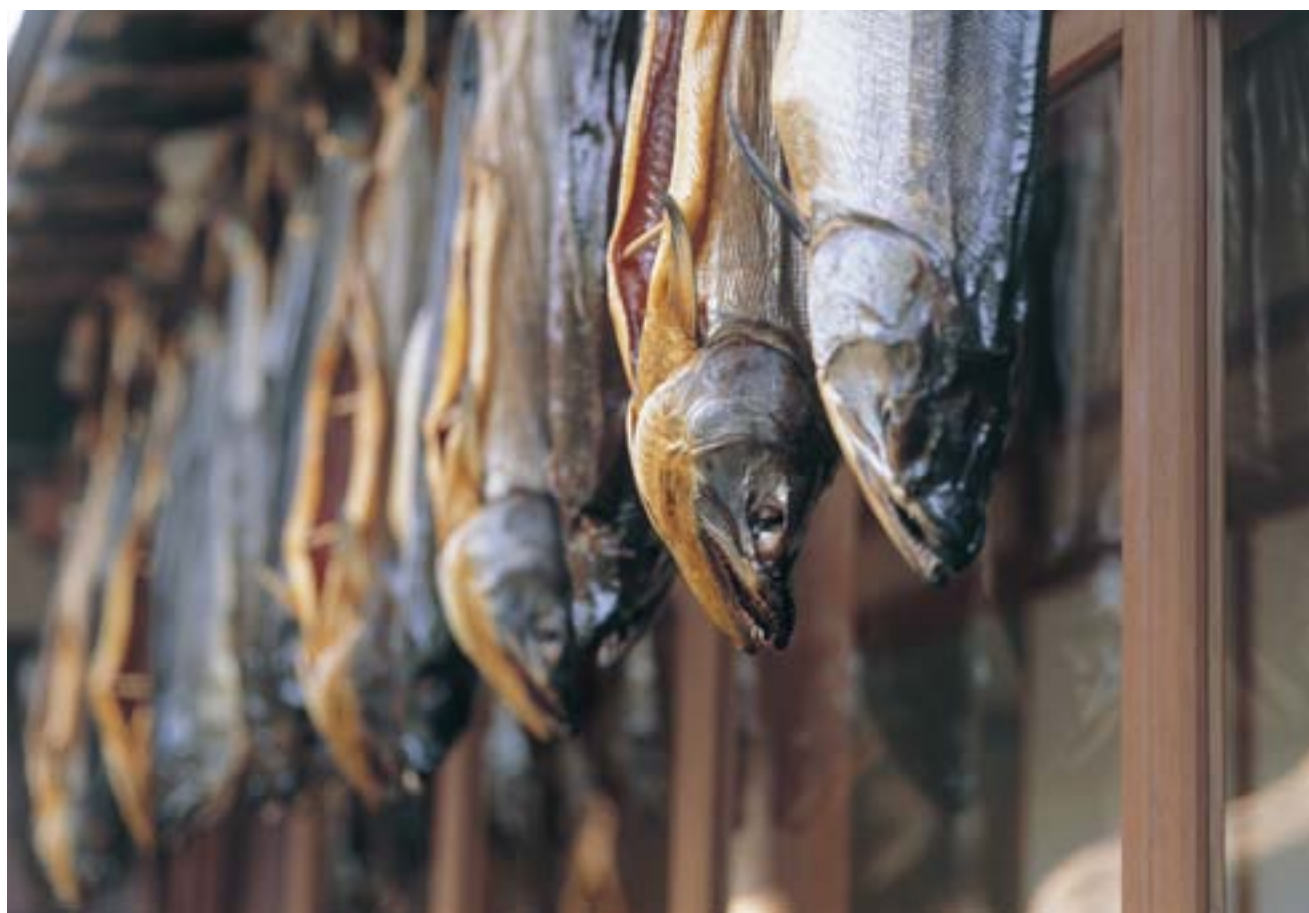
2016.1.15 第286号 (毎月15日発行)

由行
好胤
徑子

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

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
会社内でご回覧下さいますようお願い致します。

村上の冬の風物詩「鮭の塩引き」

軒先で寒風に揺れる鮭の姿は、越後村上の初冬を象徴する光景です。日本海から吹きつける湿度の高い風が、鮭の身は軟らかいまま、じっくりと熟成されたうま味を生むそうです。

村上の鮭は歴史も古く、平安時代には遠く京都の王朝貴族に献上されていました。江戸時代には村上内藤家の藩士青砥武平治（あおとぶへいじ）が鮭の回帰性を世界で初めて発見し、「種川の制」を考案して自然保護増殖に成功しました。



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 28 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、心より厚く感謝申し上げます。

昨年は、4 月 1 日より宅建業法の一部改正が施行され宅地建物取引主任者の名称が宅地建物取引士としてスタート致しました。5 年毎の法定講習の講習内容も変わり、取引士にふさわしい資質が求められることになりました。今年は、保証協会の業者間における弁済除外、業界団体の従業者教育制度の充実が宅建業法の一部改正法案として審議予定であります。

昨年の新潟県宅建協会では、組織・財政の改革、改善を推進して参りました。その他、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新潟県行政書士会との業務提携に関する覚書の締結、③日本政策金融公庫との中小企業等支援に関する覚書の締結、④各支部を窓口とする各市町村との空き家対策に関する協定書の締結(現在合計 13 市、2 月 1 日小千谷市予定)、⑤新潟市障害者差別解消支援地域協議会(新潟市在り方検討会)設置(4 月 1 日条例施行)に参加等と多数の事業展開を致しました。

また、(株)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とした取扱高も順調であり、全宅住宅ローン(株)の利用実績も増加しています。昨年、J A 魚沼みなみと物産品販売幹旋の協定締結、宅建士資格試験対策講座等を実施致しました。直前講座受講生も含め 10 名の方が合格されました。関連して登録実務講習も実施致します。今年も、業協会の運営と会員皆様により一層の貢献が出来るよう取扱い業務を増やして参ります。

さて県内において、少子高齢・人口減少・空き家の増加等不動産業を取巻く環境の厳しさが高まってきております。重要事項説明 I T 化の社会実証実験も始まっており、新潟県にあった、地域守り、生活サポートのパートナーとして、会員・従業者への教育研修制度をより充実させ、時代の変化に対応して行かなければなりません。

今年も、消費者から安心・安全な不動産取引をする会員、信頼される新潟県宅建協会を目標にして参ります。

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(申年)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 28 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いただき、深く敬意を表します。

昨年を振り返りますと、様々な「新」が生まれた 1 年でありました。

3 月には北陸新幹線が開業致しました。北陸新幹線の利用状況は好調に推移しているようであり、開業を契機として新たな人の流れが呼び起こされ、首都圏ばかりでなく、関西・北陸圏との交流が活発化していると感じております。

6 月には、「新潟大学地域医療教育センター・魚沼基幹病院」を開院致しました。これまで魚沼地域に不足していた救命救急や高度医療の提供が可能となり、地域の皆様にとって安心できる医療体制の構築に向けた第一歩が踏み出せたものと考えております。

9 月には、新潟の新しいお米「新之助」を発表しました。品質への自信とブランドとしての意志の強さ、そして愛着のある存在として定着して欲しいという願いを込めた「新之助」という名前の発表後、米どころ新潟の新しいお米として各方面で話題となっており、来年の本格デビューに向けて良いスタートが切れたと思っております。

さて、このところの経済動向に目を向けますと、円安基調等を背景として、輸出型大企業を中心に業績改善の動きが見られるものの、県内の多くの中小企業においては未だ景気回復の実感が乏しいのが実態です。

昨年 9 月に発表しました平成 27 年度の地価調査結果では、県内地価は全用途平均で 20 年連続の下落となりましたが、下落幅は前年より縮小しました。また、本県の新設住宅着工戸数の状況についても、消費税増税に伴う駆け込み需要は消失したものの、昨年からは対前年同比で増加に転じるなど落ち着きを取り戻してきている状況です。

一方、本県でも人口減少問題は重要な課題であり、世帯数減少に伴い今後も増加が予想される空き家について、その活用や中古住宅市場の活性化が求められているところです。

昨年は、杭打ち工事の不正問題が大きな話題となり、中古住宅市場にも影響が懸念されていますが、会員の皆様におかれては、引き続き、中古住宅を含めた宅地建物の円滑な流通と安全な取引に向けて果たすべき役割を認識いただき、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一層のご尽力に期待致します。

県としましても、県民の皆様が安全で安心して生活できるよう、関係法令を適正に執行し、公正な不動産取引の確保に努めて参ります。

今年の干支の「申」という字には、「伸びる」、「果実が成熟していく」との意味があります。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、県勢がさらに伸展していく 1 年となるよう、本年も全力を注いで参ります。

結びに、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。

今年の4月23、24日の両日、新潟市の朱鷺メッセでG7新潟農業大臣会合が開催されます。G7のメンバーに加えて世界の食料主要機関が新潟市に集まりますので、本市の食と農の魅力を最大限に発揮・発信する機会にしていきます。

今回、新潟市が会合開催地に選ばれた一因に、農業分野で国家戦略特区に指定されたことがあります。幸い、農業特区の事業は順調に展開されています。規制緩和を活用して設立された特例農業法人から、首都圏などで本市のコメや野菜が販売されました。農業が売り切る力を持った企業グループと強い絆で結ばれた意味は大きく、特例農業法人のものに限らず、本市の優良な農産品や食品を首都圏など広く全国で販売する方向を打ち出しています。

農業特区を活性化の突破口として、地方創生につなげていくことが今年の大きな課題です。そのために本市の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を昨年10月に策定しました。まずは農業特区を活用し、6次産業化を進めるニューフードバレーを実現させると共に、航空機産業などの新産業の立地を進め、働く場を増やします。交流人口の増加や拠点化を進めることも雇用の面から重要ですので全力で取り組みます。

BRTを含む新バスシステムは開業後の混乱でご迷惑とご心配をおかけしました。現在は利用者のご協力もあって定時性も向上し、運行も安定しています。昨年12月の冬ダイヤに改正時には、早期に対応が求められていた地域でのダイヤの改善を求め、一部を反映しました。今後も利用者の方の声を真摯に受け止め、年度替わりの新ダイヤを使いやすいものにしていきます。長年続いてきたバス路線の減少に歯止めをかけ、営業走行距離数を維持しながら区バス・住民バスを図ってまいりますので、引き続き皆さまのご理解とご協力をお願いいたします。

日本一安心な政令市をつくることが新潟市の大きな目標です。本市の特徴である強い市民力・地域力をさらに発揮いただけるよう、仕組みづくりも強化していきます。これと併せ、住みやすさなど本市の長所を伸ばし、欠点を早期に克服する「新潟暮らし創造運動」を本格的に進めてまいりますので、ご協力よろしくお願いします。

結びに、貴協会のますますのご発展と会員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

新潟県議会議員 尾 身 孝 昭

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 28 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、4 年に一度の統一地方選挙の年であり、県議会議員も新たに選出された 53 人で議会活動を行っております。とりわけ、喫緊の課題である人口減少社会対策、新幹線や並行在来線等を活用した総合的交通対策と拠点性の向上、防災対策、農林水産業の所得確保対策、T P P 協定への対応などについて、いずれも、県民生活に大きな影響を及ぼす政策課題であることから、常設の委員会とは別に「人口減少問題対策特別委員会」、「総合交通・防災対策特別委員会」、「新農業戦略対策特別委員会」の 3 つの特別委員会を設置し、その調査を行っております。

また、地域間の連携も重要であることから、群馬県、長野県と上信越三県で県議会議員会議を行いました。本県の空港や港湾など、それぞれの強みを活かした連携により、海外を含めた交流人口の拡大や、広域的な政策課題等に対応していくため、引き続き、情報の共有と意見交換を行ってまいります。

近年、経済成長著しい ASEAN（東南アジア諸国連合）諸国との交流も重要と考えております。昨年 11 月には、国際港湾都市ハイフォン市との交流等のため、ベトナムを訪れました。引き続き、交流の土台づくりに力を尽くしたいと考えております。

昨年は、長岡まつりや新潟まつり、そして、十日町市と津南町で開催された「大地の芸術祭」では、過去最高の入り込みを記録いたしました。

本年 2 月には、「雪上の F 1」と言われるアルペンスキー・ワールドカップなど、県内各地で観光、文化芸能、スポーツなど、多くの催しや伝統行事が行われます。県外からの誘客や交流の拡大を図り、豊かな個性と活力溢れる地域づくりが図られることを願っております。

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 28 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して、新年のごあいさつといたします。

新年のご挨拶



ハトマークグループ・ビジョンの具現化に向けて
～みんなを笑顔にするために～

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、皆様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、国民の皆様の住生活環境向上と安心・安全な不動産取引の実現のため、種々の公益事業を実施しております。

全宅連では、平成 28 年度税制改正において、社会問題化している「空き家」の有効活用のため、譲渡時の税制措置の必要性を当初より提言して参りました。これにより、相続時より 3 年以内の譲渡について 3000 万円控除が創設されるとともに、新築住宅の固定資産税の減額措置等各種適用期限の延長も盛り込まれました。今後も、国民生活の基本的要素である住宅の取得に影響を及ぼすことがないよう適切な提言活動を行って参ります。

また、不動産に関する調査研究においても、「地域守り」、「資産守り」としての視点から引き続き「空き家」対策や地域活性化の活動事例等に係る調査研究を行うとともに、民法改正を見据えた関連法令への影響等についても研究と対応を行って参ります。

さらに、良質な既存住宅の流通を促進するため、「インスペクション・瑕疵保険推進プロジェクト」に取り組み、消費者に対する啓発活動を進めて参ります。

宅建業者の資質向上策として「不動産キャリアパーソン資格」を平成 25 年度より実施しており、総受講者数は約 2 万人にのぼり、今後も消費者への安心の証しとして人『財』育成事業を積極的に行う所存です。

なお、現在、国では、外国人観光客、労働者、留学生の受け入れが積極的に進められております。本会でも外国人向けの賃貸借の手引きとなるガイドブックを刊行し、大学等教育機関に広く頒布するなど、不動産取引のインバウンド対策を積極的に進めてまいります。

流通関係では、現在、国が最重要課題の一つに掲げる「地方創生」の一環として、総務省が行う「全国移住ナビ」に、ハトマークサイトの物件データの提供を行っております。今後も適宜リニューアルを行うと共に、ハトマークサイトの物件情報の提供を一層充実させることで、既存住宅市場の活性化を行って参ります。

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、研修会等を実施するとともに、無料相談所のラジオ P Rを通し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。

さて、ハトマークグループが掲げるビジョン（「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ます」）は、昨年新たに 6 協会が協会版ビジョンを策定するなど、全国に着実に浸透しつつあります。平成 29 年（2017 年）度には全宅連創立 50 周年、全宅保証創立 45 周年を迎えることから、「全宅連 2020 年ビジョン・アクションプラン」の策定に取り組むと共に、両団体をはじめ、宅建協会、全宅管理、ハトマーク支援機構との協力の元、事業の具現化に努めて参ります。

最後に、皆様の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7回 理事会・幹事会「12月14日開催」）ご報告

平成27年12月14日（月）、新潟県宅建会館3階会議室において開催された第7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. 入退会について
5社の入会と2社の退会が承認されました。
2. 相当年数を経過した2号会費会員の年会費の見直しについて
入会后26年目を経過した2号会費会員の会費軽減および支店の2号会費の改定を総会に提案することになりました。
3. 上越支部会員（1社）の所属支部移籍（十日町支部会員）について
上越・十日町支部の管轄を行政区分に合わせるすることになりました。
4. 不動産フェアにおける広告案の本部による事前確認
支部が発行する広告について、本部が事前確認することになりました。
5. 魚沼市空き家バンク制度の運用及び相談等に関する協定について
魚沼市空き家バンク制度の運用及び相談等に関する協定を承認しました。
6. 支部事業費交付金内規（案）について
支部事業費交付金内規（案）が可決承認されました。
7. 各支部より提出のエクセル帳票の支出内容の確認と問題点の提起
支部事業費交付金の執行について、適正化を図ることになりました。
8. 次年度の新規入会計画の適正化（案）について
新規入会計画を1号会員2社、2号会員一括4社、分割25社等で予算案を作成することになりました。
9. 平成28年度支部事業費交付金（案）について
各支部の予算（案）をもとに支部事業費交付金を検討することになりました。
10. 公益目的事業にあわせた委員会再編（案）について
現行6委員会を公益目的事業に合わせた5委員会に再編することになりました。
11. 定款の一部変更について
定款第4条第5号「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に変更する改正案を総会に上程することになりました。
12. 住宅供給公社の協定書の改定について
協定書の一部改定が承認されました。

【保証協会・幹事会決議事項】

1. 入退会について
5社の入会と2社の退会が承認されました。
2. 平成28年度事業計画（案）・収支予算（案）について
平成28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（H27.11.16～H27.12.14）

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)5259	Team SkiHolic(株)	神田 幸夫	949-2106	妙高市大字田口 1452-10
三条	(1)5262	(有)高橋空間設計	高橋 清	955-0094	三条市大島 1443-2
新潟	(6)3758	日生不動産(株) エイブルネットワーク 新潟中央店	内藤 博	950-0973	新潟市中央区上近江 1-8-5
上越	(1)5263	木嶋不動産 コンサルタント(株)	木嶋 慎也	942-0084	上越市五智新町 1-27
上越	(1)5264	(有)山田建設	山田 孝一	944-0005	妙高市中川 5-5
新潟	(1)5265	(有)フォルトーナ	高橋 和広	950-0892	新潟市東区寺山 1-18-28

「特殊詐欺被害防止だより」より

— 新潟県警察 —

アマゾンギフト券等の電子マネーを悪用した架空請求詐欺が急増中！！

県内では、アマゾンギフト券などの電子マネーをコンビニエンスストアで購入させ、動画サイトの料金を支払わせようとする架空請求の詐欺被害が多発しています。

被害者の年齢は、平均39.5歳と比較的若く、その約8割は犯人にアマゾンギフト券を購入するよう指示されています。

～被害防止のポイント～

- ① メールに表示された見知らぬ電話番号には絶対に連絡しない。
- ② 電子マネーで動画サイトの支払いを求められたら詐欺を疑いましょう。
- ③ 身に覚えのない料金を請求されたら、家族や警察に相談しましょう。

法定講習会のお知らせ

宅地建物取引士法定講習会を、下記の日程で開催致します。詳しくは、宅建協会のホームページの『法定講習会』でご確認下さい。

	開催日程	受付期間	会場
第1回	平成28年6月1日(水)	平成28年4月11日(月) 平成28年5月9日(月)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島6-1
第2回	平成28年9月20日(火)	平成28年8月8日(月) 平成28年8月31日(水)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島6-1
第3回	平成29年1月18日(水)	平成28年11月28日(月) 平成28年12月22日(木)	『ハイズ長岡』 長岡市千秋3-315-11

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！！

お申込みは(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）

総務委員会より

協会では、平成28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28年度 定時総会の開催について

- 【日時】 平成28年5月26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28年1月4日現在

1,082,632名
先月比(+4,672)
1日平均137名