

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2016.3.15 第288号 (毎月15日発行)

由行
徑不
好
高
田
好
胤
師
記
念
の
書

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

平成 28 年度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。現在お持ちの取引士証の有効期限をご確認の上、受付期間内にお申し込みを下さいますようお願い申し上げます。

現在取引士証をお持ちの方には有効期限 6 ヶ月前に受講申込書をお送りしております。

また、宅建協会のホームページからもダウンロードすることができます。

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。

(平成 27 年 4 月 1 日より取引主任者から取引士に名称変更)

	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)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋 3-315-11

一般社団法人 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ております。

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・提言等により会員皆様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 カ月分)

※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〕全宅管理ホームページ <http://www.chinkan.jp/> 電話 03-3865-7031

ー 入会キャンペーン実施中 ー

平成 28 年 3 月 31 日までご入会の方へ、不動産管理業務を行う上で知っておくべき知識や、標準的な対応がすべて身につく冊子を無料でプレゼント致しております。

詳しくは、ホームページでご確認下さい。



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。

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されています。ご回覧下さいますようお願い致します。

県支部合同研修会のご報告

◆平成28年3月5日新潟支部 入会審査委員会主催の「開業支援セミナー」を開催、役員各位と日本政策金融公庫の担当者様より説明をいただき、個別相談会では、多数の参加者が、起業の方法、開業後のビジネスについて心配していることを相談され、今後の開業に向け、前向きに検討したい旨の話が多く聞かれました。今年度は3回開催致しましたが、次年度も続けていく予定でありますので、会員皆様のお知り合いで開業をお考えの方がいらっしゃいましたら是非ご紹介下さいますようお願い致します。

◆平成28年1月29日県本部・長岡支部合同研修会を開催、第一部では、「精神障害者の方の入居に関するバックアップ体制について」を長岡市の担当者様より、「民法改正における家賃保証とは」をジェイリース㈱新潟支店様より、「電力の全面自由化について」を東北電力長岡営業所様より、「全宅住宅ローンについて」を㈱新潟県宅建サポートセンター様より、第二部では、「最近の法令改正及び不動産取引をめぐるトラブルと注意点」を（一財）不動産適正取引推進機構の金子寛司様よりご講演いただきました。盛り沢山の研修内容に、受講された会員皆様からは大変勉強になったとの感想が聞かれました。



説明される小林会長



長岡支部の皆様



ご講演される松橋先生



三条支部の皆様

◆平成28年2月26日県本部・三条支部合同研修会を開催、「不動産広告の規制概要と違反事例について」を(公社)首都圏不動産公正取引協議会の関泰誠様より、「集団自動車保険のご案内」を富士火災海上保険(株)津崎将様よりご講演いただきました。不動産広告を出す際の注意点を、具体例を交えて分かりやすく解説していただきました。繁忙期を迎える、出席した会員皆様に適正な広告表示を促しました。

◆平成28年1月21日県本部・新発田、村上の二支部合同研修会開催
「お客様への誠意ある初期対応からはじまる苦情対策」(株)エンゴシステムの援川聰様よりご講演いただきました。参加された会員からは、特殊クレームや事件事故の解決を数多く手がけた先生から聞く話は、実務に役立つ。顧客やクレームへの対応の重要性をあらためて理解することができたとの感想が聞かれました。

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講習会を行っております。
ハトマークサイト・レインズの操作、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。

「G7新潟農業大臣会合」開催に伴う協力依頼について

— 新潟県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会 —

平成28年4月23日(土)、24日(日)の両日、新潟市でG7新潟農業大臣会合が開催されます。

新潟県、新潟市、新潟県警察及び関係団体では、テロ事件などを未然に防止し会合が安全安心に開催されるよう連携して各種対策に取り組んでおります。つきましては会員皆様におかれましても通常の活動を通じた不審者等の発見、通報など可能な範囲におけるご協力をお願い致します。

記

1. 開催日 平成28年4月23日(土)、24日(日)
2. 会場 朱鷺メッセ(新潟市中央区万代島6番1号)
3. 会合内容 日、米、英、仏、独、伊、加の7カ国の農業大臣などが、農業政策に関する議論を行います。(農業大臣会合は2回目の開催で、日本では初開催となります。)

不審な人物、不審な車(物)等を見かけたときは、110番通報!

■あなたの近くにこんな人はいませんか?

- 例えば・・ アパートなどに見知らぬ人が、頻繁に集まっている。
テロの実行をほのめかすなど、不審な言動をしている。
沿岸や海港で、見慣れない人、辺りをうかがっている人がいる。

■近所で「おかしいな?」と思ったことはありませんか?

- 例えば・・ アパートから、薬品のような臭いや大きな物音がする。
敷地内の木や草が、枯れている。
重要施設周辺の路上に、長時間駐車している車がある。

■繁華街や公共交通機関で「変だな?」と思ったら?

- 例えば・・ コインロッカーに長時間、荷物が入っている。
公共のトイレ、ゴミ箱に、見慣れないものが入っている。
列車やバス、施設に、持ち主不明の物が置いてある。



不審者・不審物件の発見や気になることがあつたら、すぐに110番又は最寄りの警察署や交番に通報をお願いします。

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。

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

2. 報告様式 所定の用紙がございますので、本部事務局(担当:武田、中島)迄ご連絡をお願い致します。 電話: 025(247)1177

「シートベルト・チャイルドシート着用強調月間」

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

平成 28 年 3 月 1 日(火)から 31 日(木)までの間は、「シートベルト・チャイルドシート着用強調月間」となっております。つきましては、会員皆様より交通安全活動にご協力をいただき、ご関係者様にも広く周知いただきますようお願い致します。

チャイルドシートの使用は運転者の義務

チャイルドシート不使用時の死亡重傷率は使用時の約 2.1 倍!

○大切な子どもの命を守るためにチャイルドシートを必ず使用しましょう。

- ・チャイルドシートの使用は運転者の義務です。(道路交通法第 71 条の 3 項第 3 項)
- ・チャイルドシートの安全性は、正しく取り付けしてはじめて発揮されます。取扱説明書に従って、正しく取り付けましょう。

○子どもの成長に合ったチャイルドシートを使用しましょう。

- ・子どもの成長に合わせて、チャイルドシートの種類やタイプを選びましょう。
- ・体の小さな子どもが大人用シートベルトを使用すると、衝突時にすり抜けたり、首にかかって窒息や首の骨を折る等の危険性があります。

全ての座席でシートベルト着用

○後部座席のシートベルトしてますか?

- ・一般道における後部座席同乗者のシートベルト着用率は 42.8% とまだまだ低い状況です。
- ・後部座席同乗者がシートベルトをきちんと着用していない場合、事故発生時に本人が致命傷を負ったり、車外に放出される等の危険性が飛躍的に高まります。
- また、致死率もシートベルト着用時と比べて約 5 倍になります。

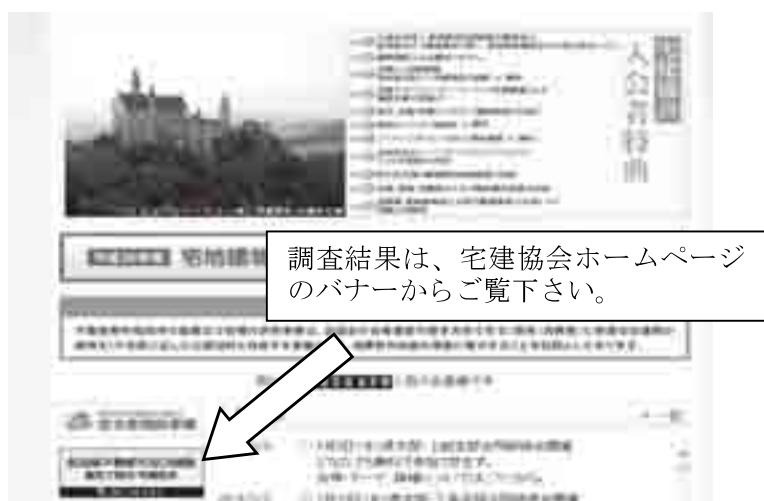
新潟県不動産鑑定士協会との共同事業による

「新潟県不動産市況 D I 調査の公表」について

本会と(公社)新潟県不動産鑑定士協会は、共同事業の一環として「新潟県不動産市況 D I 調査」を年に 2 回実施しております。

D I とは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数で、D I として有名なのは、内閣府が公表している景気動向指数や日本銀行が公表している企業短期経済観測調査(短観)などがあり、景気の将来動向を予測する上で重要な指標となっております。今までの調査結果は、本会のホームページよりご覧下さい。

第 4 回目の調査(用紙同封)にご協力下さいますようお願い致します。



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。

消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について

— (公社)全宅連 —

消費税の円滑かつ適正な転嫁に向けた取組を行うため施行された「消費税転嫁対策特別措置法」により、平成26年4月1日以降に供給する商品又は役務について、消費税の転嫁を拒む行為等が禁止されており、これまでにも何度かお知らせ致しましたが、今般、宅地建物取引業の免許を有する事業者が公正取引委員会より勧告を受けたため、国土交通省より四回目の周知要請がございました。つきましては、建売住宅に係る建設工事の請負契約においては消費税の円滑かつ適正な転嫁が行われるよう、改めてお願ひ致します。

最近の苦情・相談事例

◇購入した中古住宅が事故物件だった

(貸主) 会員業者X
(買主) 申出人

申出人はXから中古住宅を購入する契約を締結し、売買代金を支払い、物件の引き渡しを受けた。建物はXによるリフォーム済みだったが、内見の時にはあった屋外の車庫が撤去されていた。その後、親戚の知人から当該中古住宅で昔自殺があったのではないかという噂を聞いて、申出人が近隣に尋ねたところ、9年前に撤去した車庫で自殺があったことが判明した。申出人は、心理的瑕疵を理由に、売買契約を取り消し、売買代金および諸費用の返還を求めた。Xは数パーセントの払い戻しなら応じるが、納得出来ないなら法的手続きにより白黒つけたいとしてこれを拒否した。

住まいのリフォームフェア2016春に出展

本会は3月5日(土)、6日(日)の2日間新潟市産業振興センターで開催された「日報住まいのリフォームフェア2016春」に出展致しました。本会のブースでは不動産無料相談、物件紹介、全宅住宅ローンの説明及び協会のPRを行い、11組が相談に訪れるなど住宅リフォームへの関心の高さがうかがわれました。

お得なお知らせ

～横浜D e N Aベイスターズ VS 北海道日本ハムファイターズ戦のチケットについて～

6月14日(火)、ハードオフエコスタジアムで開催される「横浜D e N Aベイスターズ VS 北海道日本ハムファイターズ」戦のチケットが5%割引で購入いただけます。詳細等につきましては、同封のパンフレットをご覧下さいようお願い致します。

中小企業退職金共済制度について

中退共制度は、中小企業退職金共済法にもとづき中小企業の振興と従業員の福祉の増進を図ることを目的としております。会員皆様に本制度を広く知っていただきたくお知らせ致します。

「躍かな未来」が会社を変える。
中退共 で退職金。

「中退共」は中小企業が加入しやすい
國の退職金制度です。

①國の制度だから安全・安心!
さらに国金の一環を国が負成します。

②社外積立でラクラク管理!
各種手当用の手帳がかりません。

③掛金は全額非課税でオトク!
前税に加入、手数料もかかりません。

●パートタイマーさんも
ご加入いただけます。

●解雇・浮浪・学生・年金被受からの
種待先の一つです。

詳しくは
ホームページをご覧ください。

中退共

http://chuo-kikou.jp/tansyokuokin.aspx

独立行政法人労働者健康安全機構 中小企業退職金共済事業本部 TEL(03)6907-1234 FAX(03)6955-8211

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。



受講生募集！ ネットやDVDでは真似できないライブ講義！！

平成28年度 宅地建物取引士資格試験「対策講座」

■受講料 平成28年1月1日～3月31日までのお申込み
75,600円(税込)分割支払い可能・テキスト代実費5,060円(税込)
(宅建協会会員の従事者には5,400円(税込)の割引特典あり！)

好評につき 重要事項説明時の添付説明冊子を増刷しました！

■1冊280円(税別) ※在庫がなくなり次第、販売終了です。

※詳細・申込みにつきましては、宅建協会ホームページをご覧下さい。

詳しくは、株式会社新潟県宅建サポートセンターまで。

電話：025-247-1361（担当：田宮、入沢）



締切り迫る！

総務委員会より

協会では、各種事業を実施しております。会員各位より各種ご提案、また、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

ホーメページアドレス <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3月1日現在

1,092,458名

先月比(+5,212)

1日平均179名