

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2016.4.15 第289号 (毎月15日発行)

由
行
不
往
好
高
田

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

建築物の省エネ性能表示のガイドラインに基づく表示について

— (公社)全宅連 —

平成27年7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(建築物省エネ法)が公布されました。本法では、販売・賃貸事業者に対する建築物の省エネ性能の表示の努力義務が規定され、本年4月より施行されました。

この度の、具体的な表示事項及び表示方法等について定めた「建築物の省エネ性能表示のガイドライン【正式名称：建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号）】」が平成28年3月11日に公布（平成28年4月1日施行）されました。

つきましては、販売又は賃貸する建築物について、ガイドラインを参考に省エネ性能の表示に向けた取組みを進めて頂きますよう周知依頼がありましたのでお知らせ致します。

国土交通省HP「建築物省エネ法」

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html

マンション標準管理規約の改正について

— (公社)全宅連 —

国土交通省が策定するマンション標準管理規約については、これまでマンションに関する法制度の改正や、マンションを取り巻く情勢の変化等に対応して見直しが行われてまいりました。

今般、マンション管理の諸問題として、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘され、これらの課題に対応するため設置された検討会での議論、パブリックコメントの実施を経て、平成28年3月14日に「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」が改正されました。

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）迄、ご連絡をお願い致します。



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。

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

特殊詐欺事件の拠点把握等へのご協力について

— 新潟県警察本部 —

新聞等でも報道されているとおり、昨年、県下における特殊詐欺の被害状況は、認知件数が288件、被害総額が約7億7千万円であり、本年に入っても振り込め詐欺等の特殊詐欺事件が多発しております。

現在、県警察を挙げて、被害者等の協力の下、「だまされた振り作戦」を行い、これら受け子(現金受取役)の徹底検挙と犯行グループがだましの電話をする掛け場として利用している拠点の把握に努めているところでありますが、犯行グループも警察捜査への警戒を強め、だましの手口を益々巧妙化させ、アパート等の空室を現金の受け渡しの場所に利用したり、掛け場の拠点も短期間に次々と移動するなど、犯行グループの全容解明が進まない状況にあります。

会員皆様には、通常業務の中で下記の『掛け場の拠点等の特徴』に合致するアパート・マンション契約の有無や不審者(車)出入り情報等を把握した場合、警察に情報提供していただき、場合によっては、防犯カメラ画像の確認・提出や入居者(仲介不動産会社含む)情報の警察への提供等もお願いする場合もあるかと思いますので、何卒ご協力いただきますようお願い致します。

◆掛け場の拠点等の特徴

契約状況

- ・短期間(数週間～半年程)での契約が多い
- ・荷物(テレビ、冷蔵庫、洗濯機等)がほとんど無く、引越し業者の利用がない
- ・家賃の支払いが口座引落ではなく、振り込みや持ち込みが多い
- ・玄関鍵等を勝手に変更又は増設する

部屋の様子

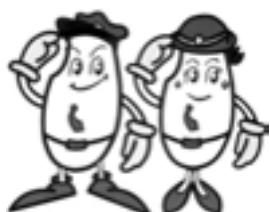
- ・窓は開けずカーテンを閉め切るなど部屋に生活感が無い
- ・朝から晩まで一歩も部屋から出ない者がいる
- ・夜になっても部屋が真っ暗で本当に住んでいるか分からない
- ・隣の部屋から電話を架けている様な声が頻繁にする
- ・単身居住契約にもかかわらず複数の者が居住又は出入りする

出入りする人

- ・人相の悪い男などが頻繁に出入りする
- ・高級車を含め様々な車が出入りする
- ・部屋に入る前に周囲をキヨロキヨロ見回すなど警戒する者がいる
- ・エレベーターを上の階で降りて、階段で下の階に行くなど不審な行動をする者がいる
- ・マンション部屋(高級)に分不相応の若い者が出入りしている
- ・大量のシュレッダーゴミを出す者がいる

空き部屋

- ・空き部屋であるにもかかわらず物音がする
- ・部屋に人が出入りしている
- ・部屋の前に見知らぬ者が立っている(潜んでいる)
- ・宅配業者が荷物の配達に頻繁に訪れる



派遣労働者に対する安全衛生教育の実施等安全衛生の確保について

— 新潟労働局労働基準部 —

労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律等の一部を改正する法律（平成27年法律第73号）の施行に伴い、「派遣元事業主が講ずべき措置に関する指針」（平成11年労働省告示第137号）、「派遣先が講ずべき措置に関する指針」（平成11年労働省告示第138号）、また、「派遣労働者に係る労働条件及び安全衛生の確保について」（平成21年3月31日付け基発第0331010号）が一部改正されたところです。

派遣労働者の安全衛生を確保するためには、派遣元事業主、派遣先事業主が各自、又は両者が適切な連絡調整等に取り組む必要があります。

このようなことから今般、厚生労働省においてパンフレットを作成され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：酒井）迄、ご連絡をお願い致します。

平成28年度税制改正関連法案成立について

— (公社)全宅連 —

空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する特例措置の創設や適用期限を迎える不動産流通に係る各種軽減措置の延長等を内容とした平成28年度税制改正関連法案につきましては、平成28年3月29日に国会にて可決成立致しました。

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）迄、ご連絡をお願い致します。

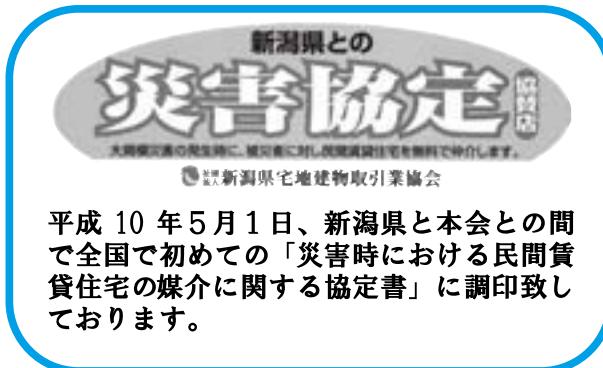
賃貸住宅の建物及び付帯設備の安全について

— (公社)全宅連 —

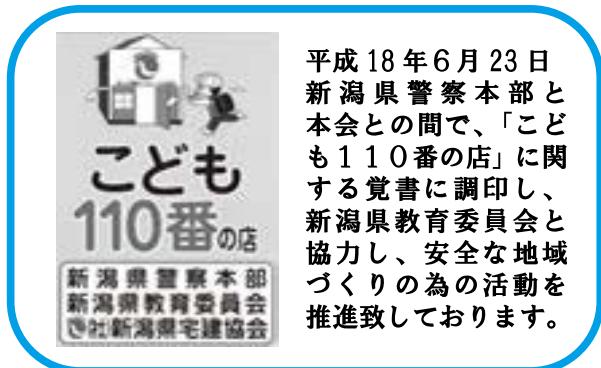
消費者庁より、同庁において賃貸住宅の建物及び付帯設備の安全性に係る不具合に関する情報が多く寄せられている状況を踏まえ、建物の維持管理や設備故障・水漏れ等のトラブル防止の観点から宅建業者や賃貸管理業者等の必要な対応について周知依頼がありました。

詳しくは下記のURLより「消費者庁ニュースリリース」をご参照下さい。

http://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_safety/release/pdf/160323kouhyou_1.pdf



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
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。

会員の皆様へ（第1回理事会・幹事会）ご報告

第1回(平成28年4月5日(火))の理事会・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

本店5社の入会と本店19社・支店1社の退会が承認されました。

2. 理事会時の理事の日当を削減する期間を定時総会まで延長することを決議しました。

3. 平成28年度定時総会・式典・懇親会の運営について承認されました。

4. 新規に協会顧問弁護士を依頼する事務所について承認されました。

5. 新潟市における空家等対策の推進に関する連携協定書(案)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

本店5社の入会と本店19社・支店1社の退会が承認されました。

最近の苦情・相談事例

◇中古住宅の敷地が再建築不可だった

(売主) 会員業者X

(買主) 申出人

平成6年に申出人は会員業者Xから中古住宅を購入し居住してきた。

平成25年に老朽化した家屋を取り壊して、新居を建築しようとしたところ、建築請負業者から、敷地は道路に2.4メートル接しているものの、引き込み通路の一部が1.98メートルしかないので、建築確認申請が下りないと指摘された。買取時の測量図を見ると、たしかに1箇所に1.98メートルと記載されている。

2センチ食い込んでいる隣地所有者から通行許可を得て建築は完了したが、当然に他人の許可無く再建築が可能だと思っていたのに納得がいかない。恒久的な解決をXに相談しようとしたが、「建築確認が下りないだけでしょう」と問題にも思っていないようだ。

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。

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

※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。

※今年より懇親会費として一名3,000円をいただくことになりました。

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4月1日現在

1,097,836名

先月比(+5,378)

1日平均173名