

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2016.10.15 第295号 (毎月15日発行)

# 由行 好風 徑不

奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

## 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 —

標題の件につきまして、周知依頼がございましたのでお知らせいたします。

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が平成 28 年 9 月 1 日に施行されたのに伴い、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」において、「宅地建物取引業法施行令」が改正され、同日施行されました。また、「賃貸住宅管理業者登録制度」について、平成 27 年度に国土交通省が設置した「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」でのとりまとめを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)が改正され、同年 9 月 1 日に施行されました。

関連資料が必要な方は本部事務局(担当:酒井)までご連絡ください。

## 建設工事の請負契約等における消費税率の取り扱いについて

— (公社)全宅連 —

消費税率の 10%への引上げにつきましては、平成 29 年 4 月 1 日から実施されることとされており、建設工事の請負契約等については、指定日(平成 28 年 10 月 1 日)の前日まで請負契約を締結している場合には、その引渡しが平成 29 年 4 月 1 日以降となる場合でも、8%の消費税率を適用する経過措置が設けられています。

今般、消費税の引上げに関して、「消費税率の引上げ時期の変更に伴う税制上の措置」が本年 8 月 24 日に閣議決定され、施行日を平成 29 年 4 月 1 日から平成 31 年 10 月 1 日に、適用税率の経過措置の指定日を平成 28 年 10 月 1 日から平成 31 年 4 月 1 日に変更することが明記されました。

「建設工事の請負契約等における消費税率の取り扱いについて」の詳細な資料が必要な方は本部事務局(担当:酒井)までご連絡ください。

## サブリースに関するトラブルの防止に向けて

— (公社)全宅連 —

近年、サブリースに関して、家賃保証を巡るトラブルが発生していることを受け、国土交通省では、賃貸住宅管理業者が建物所有者に対し、契約締結前に、将来の借り上げ家賃の変動に係る条件を書面で交付し、重要事項として説明することを義務づけるなど、賃貸住宅管理業者登録制度を改正(平成28年9月1日施行)し、ルールを改善を行ったところです。今般、国土交通省より、サブリースに関するトラブルの防止に向けて、登録制度による登録を受けている賃貸住宅管理業者においては、当該ルールの遵守を、未だ登録していない賃貸住宅管理業者においては、速やかな登録の検討に加え、登録をしていない間における当該ルールの趣旨に則った業務の執行等をお願いいたします。

## 「登記情報提供サービス利用料金の引き下げ等」について

— (公社)全宅連 —

今般、登記情報提供サービスの運用元である(一財)民事法務協会より、本年 10 月 1 日から、登記情報提供サービス利用料金の引き下げ及び地番検索サービスの利用可能地域の拡大を行う旨の連絡がありましたのでご案内いたします。

詳しくは、ホームページをご覧ください。 <http://www.touki.or.jp/>

◆登記情報提供サービスに関するお問い合わせ番号 0570-020-220

『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。

新潟・東京・広島の3会場で全宅連・全宅保証主催消費者セミナーを開催いたしました。新潟は9月17日イオンモール新潟南店でじゅんいちダビッドソンさんと、加藤淳さん(建築家)の「ここでしか聞けない住まい選びの秘訣等について」のトークショーや、当協会役員による無料相談会、抽選会が行われました。多数の来場者を前に、平松 勝 会長より開会の挨拶が述べられ、東日本大震災の被災者支援、空き家問題等協会の取り組みやハトマークについてPRいたしました。



〈来場者にハトマークをPRする 平松 勝 会長〉

### 「化学物質のリスクアセスメント」等の周知について

昨今の各産業で使用される溶剤・薬品等には、様々な化学物質が含まれていますが、危険性や有害性を認識しないまま使用したことにより、職業性のガンや中毒を発症する事件も生じているところです。

このため、平成28年6月1日から、労働安全衛生法で指定する640の化学物質について

① 譲渡・提供(販売)の際、容器への危険性等に関するラベル表示の実施

② 購入者へのSDS(安全データシート)の交付

③ 化学物質等を取り扱う際のリスクアセスメント(危険性・有害性の調査)の実施の3つの対策が義務づけられました。

特に、化学物質のリスクアセスメントについては、化学物質を新規に採用したり変更する場合や、作業方法や手順を新たに採用したり変更するときは、業種や規模にかかわらず、危険性・有害性の調査が義務づけられます。

また、化学物質を含有する製品を製造または販売する事業者は、GHS(「化学品の分類および表示に関する世界調和システム」とJIS Z 7253に準拠した絵表示と有害性情報を容器・包装に表示することが義務づけられました。

※化学物質のリスクアセスメント等の詳細につきましては、厚生労働省ホームページ「化学物質対策に関するQ&A(リスクアセスメント関係またはラベル・SDS関係)」をご参照ください。

<http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000125390.html>

化学物質取扱事業者を対象とした「ラベル作成方法に関する講習会」のご案内

日時 平成28年11月15日(火) 午後1時半受付 午後2時～4時まで(参加費無料)

会場 新潟第一ホテル 新潟市中央区花園1-3-12

申込先 (一財)化学物質評価研究機構 安全性評価技術研究所 ラベル作成講習会事務局

[http://www.cerij.or.jp/event/event\\_study\\_label\\_2016.html](http://www.cerij.or.jp/event/event_study_label_2016.html)

### 公共汚水ます設置申請について

下水道の公共汚水ます設置につきましては、計画的な予算執行に基づき実施しております。つきましては、平成29年3月末までの設置を希望される場合は、下記の期日までに申請いただきますようお願いいたします。

【申請期限】 平成28年11月30日(水)

【問合せ先】 長岡市土木部下水道課業務係 TEL 0258-39-3325



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。

## 行政書士業務のご理解とご協力・行政書士でない者が行う 許認可申請行為の防止についてのお願い

— 新潟県行政書士会 —

標題の件につきまして協力依頼がありましたのでお知らせいたします。

他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書類その他権利義務又は事実証明に関する書類の作成を業として行うことは、専ら行政書士の業務であり、行政書士でない者が反復継続して業務を行うことは、行政書士法に違反する行為であります。

しかしながら、行政書士でない者が行政書士の職域を侵害する違法行為のあることは、誠に残念であります。このため、本会では毎年日本行政書士会連合会の指導による「行政書士制度広報月間」(10月)に呼応し、広く行政書士制度についての理解を求めるとともに、これら非行政書士排除運動を県下一斉に展開することとしております。特に、農地関係、建設業関係、食品衛生関係、車庫証明、風俗・飲食店営業、法人設立(定款認証)関係についての排除に徹底を期したいと考えております。

## 不動産広告の相談事例

— 公取協通信 第270号(平成28年9月号)より —

### 申込み済み物件を広告に掲載することの是非について

Q 当社は、賃貸住宅の仲介を主たる業務としていますが、インターネット不動産情報サイトに掲載の賃貸マンションについて、顧客から入居申込みを受けております。家主から「申込みは受けていても、キャンセルになり契約に至らない場合もあるので引き続き募集広告を掲載して欲しい。」と言われております。このまま広告を続けても問題ないでしょうか。

A 顧客からの申込みを受けた物件は、実務上、契約を締結する前の段階ですから、家主が言うようにキャンセルとなり契約に至らない可能性はあります。しかし、既に申込みを受けているのに、取引が可能であるかのように広告するのは、顧客を不当に誘引することになるだけでなく、順調にいけばこの物件は、既に申込みをしている者が契約を締結することになるため、取引することができないこととなります。つまり、このまま広告を継続しますと、実際には取引することができない物件を広告していることとなりますから、「おとり広告」に該当します。キャンセルになる可能性があるから、申込みがあっても広告を掲載し続けるという考えではなく、申込みがあった物件については、その時点で「契約済みとなった」ものとみなして取り扱う必要があります。したがって、申込みがあった段階で当該物件の広告を削除する必要があります。ちなみに、分譲マンションの広告などで時折、「第1期完売御礼」等と記載した広告を目にすることがありますが、「完売」した物件の中に申込みの段階の物件があったとしても販売済みとみなして「完売」と記載することができることとしています。

公取協ホームページ <http://www.sfkoutori.or.jp/> で他の事例もご覧になれます

## 屋外広告物掲出に係る一層の法令遵守のお願い

— 新潟市 都市計画課 —

新潟市では、平成8年に制定した屋外広告物条例に基づき、電柱等へのはり紙やはり札等の広告物の掲出を禁止し良好な景観の形成及び風致の維持、公衆に対する危害防止に努めているところですが、残念ながら違反広告物が多く見られる状況です。

つきましては、広告主のご理解やご協力を得ながら条例の運用を図ることが重要と考えておりますので、これら屋外広告物の掲出に係る一層の法令遵守に向け会員皆様よりご協力をお願いいたします。

## 第2回業務研修会開催のお知らせ

第2回業務研修会を、下記の日程で開催いたします。

| 開催日時                        | 会場                            | 研修テーマ及び講師   |
|-----------------------------|-------------------------------|---|
| 平成28年12月12日(月)<br>研修 13:30～ | 『デュオ・セレッソ』<br>上越市西城町 3-5-20   | 「物件調査と重要事項説明書<br>の実践実務」<br><br>吉野不動産鑑定事務所<br>吉野 荘平 先生 |
| 12月13日(火)<br>研修 9:30～       | 『長岡リリックホール』<br>長岡市千秋 3-1356-6 |   |
| 12月13日(火)<br>研修 14:00～      | 『新潟テルサ』<br>新潟市中央区鐘木 185-18    |   |

## 期間限定「ハト電話 期間限定乗り換えキャンペーン」 「新規開業者向けアットホーム入会キャンペーン」のお知らせ

— (一財)ハトマーク支援機構 —

ハトマーク支援機構の提携会社よりキャンペーンの案内がございましたのでお知らせいたします。

|         |   |
|---------|---|
| 提携企業/内容 | ㈱建築資料研究社(日建学院)/期間限定ハト電話乗り換えキャンペーン   |
| 会員メリット  | 宅建協会会員が au の携帯電話・スマートフォンに契約を乗り換える場合<br>MNP 手数料+契約解除料を日建学院が負担 (1台あたり最大12,500円) |
| 申込方法    | 同封のパンフレット専用申込用紙で FAX してください。  |
| 実施期間    | 平成28年10月3日～平成28年11月30日  |
| 問い合わせ先  | ㈱建築資料研究社(日建学院)担当: 土田様、森様[電話]03-3971-8815                                      |

|         |  |
|---------|--|
| 提携企業/内容 | アットホーム株式会社/期間限定アットホーム入会キャンペーン  |
| 会員メリット  | 宅建協会に入会後1年以内の会員がアットホームに入会する際に<br>① アットホーム入会金が半額<br>② アットホーム月額利用料が最大2か月分無料 (入会月+翌月)   |
| 申込方法    | ハトマーク支援機構ホームページ内のアットホーム紹介ページからログインし、<br>専用申込書をダウンロードのうえ FAXにてお申し込みください。<br><a href="http://www.hatemark.or.jp/business-operator/athome.html">http://www.hatemark.or.jp/business-operator/athome.html</a> |
| 実施期間    | 平成28年10月3日～平成29年3月31日  |
| 問い合わせ先  | アットホーム㈱担当: 下(しも)様、小尾(おび)様[電話]03-3593-5277  |

### 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貸与します。

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。



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  
づくりの為に活動を  
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

平松 勝

編集人 高橋 達平

ホームページ来訪者

平成28年10月1日現在

1,125,465名

先月比 (+7,538)

1日平均251名