宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2017.1.15 第298号 (毎月15日発行)



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。



新潟日報社提供

宅建協会創立50周年!

昭和42年4月6日の社団法人の設立から数えて、新潟県宅地建物取引業協会は今年で創立50周年を迎えます。

写真はその年 11 月 21 日に落成した新潟県民会館(新潟市中央区一番堀通町 3)です。県民会館は昭和39年の新潟地震の義援金を基に建設されたそうですから、今も昔も暖かい助け合いの精神は変わりませんね。

会社内でご回覧下さいますようお願い致します。『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



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 平 松 勝

新年あけましておめでとうございます。

平成29年の新春を迎え、謹んでお慶びを申し上げます。

平素より会員の皆様から、本会の事業活動に際し、格別なるご支援・ご協力を賜り厚く 御礼申し上げます。

さて、昨年末の12月22日、糸魚川市の中心街を襲った大規模火災で被災された市民の皆様に、心からお見舞い申し上げます。また、この度の火災に際しては新潟県の要請により災害協定にもとづいた地元の会員の皆様から、媒介報酬なしで迅速に民間賃貸アパート・マンションの住宅提供を申し出ていただき感謝申し上げます。この場をお借りし、(公社)全宅連をはじめ各宅建協会よりお見舞いならびに励ましのお言葉を賜りましたことに厚く御礼申し上げます。

本会は、昭和42年4月6日、新潟県認可の社団法人設立後、政府の公益法人制度改革を受け、平成25年7月1日、新潟県知事認定の公益社団法人として、移行登記を行いました。

公益目的事業として、全国で初めて新潟県と提携した被災者支援で、アパート・マンションなどの民間賃貸住宅を提供する災害協定や、ひとり暮らしの高齢者の孤独死を防ぐ見守り協定、及び全国の不動産業界で初めて国土交通省の認定事業として採択された空き家管理等基盤強化推進事業の対象支援団体として、空き家の有効活用に関する相談事業等に取り組んで参りました。

特に災害協定では、新潟県を襲った中越大震災、中越沖地震、7.13水害、東日本大震災による福島県からの避難者、また、今回の糸魚川大規模火災の被災者に対して、媒介報酬なしで民間のアパート・マンションを提供することができました。その後、災害協定は国土交通省の指導もあり、全国的な広がりをみせ、現在、45の都道府県協会が各々都道府県との間で提携されております。地震・噴火・水害・火災等の災害が多発している今日、被災者支援に大きな力を発揮しております。

本会は、国の方針に従い新築住宅に偏重してきた住宅政策を見直し、不動産取引のプロである宅建業者が、「専門家によるインスペクション (建物状況検査)」の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場整備をはかり、リフォーム、リノベーションをはじめ、リーズナブルで快適かつエコを取り入れた住宅の提供を目指します。

昨年5月27日、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が閣議決定されました。「既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定等(インスペクション関係の規定)」の施行は平成30年4月1日の予定となっておりますので、業務研修会等で会員皆様に周知してまいります。

また、産官学連携のまちづくり並びにUターン・Iターン・Jターン政策の拡充をはかり、生産年齢人口を呼び戻す取り組みを充実させ、空き家・中古住宅活用の拡大をはかる予定です。

今年度、本会は創立50周年を迎えることになります。次世代につながる100年に向け、本会の公益目的事業でもある『より良い地域社会を形成するための地域貢献事業』を通じて、業界の社会的地位の向上をはかり、「消費者に住宅を通して豊かさを実感できる社会の実現」を目指して役員・会員一体となり努力して参りたいと存じます。今後とも会員皆様方のご指導とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、会員皆様のますますのご繁栄とご健勝をご祈念申し上げ、年頭のご挨拶と致します。



新春ごあいさつ

新潟県知事 米山 降一

平成29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。

私は、昨年10月、県民の皆様の御信託を得て、新潟県知事に就任いたしました。知事就任後、初めての新年を迎え、「命と暮らしを守り、現在と未来への責任を果たす」県政を実現していく決意を新たにしております。

政治の目的は、一人一人の幸福を可能な限り増やし、一人一人の不幸を可能な限り減らしていくことであると私は考えております。今までの政治の中で、ややもすると取り残されてきた一人一人の想いを丁寧に受け止めて、幸福の源である命と暮らしが守られると同時に、新潟県の、現在とそして未来への責任を果たす県政を実現したいと思います。私達は、先人たちから受け継いだこの美しい県土と、人と人との暖かい絆を保ち、未来に引き継いでいく責任があります。私は、新潟県知事として、現在の新潟県の諸課題に真摯に対応しつつ、将来の発展に向けた方向性を示し、県内の多くの力を結集して新潟県の新たな未来を切り開き、次世代の子供たちに引き継いでいきたいと思います。

さて、現在、本県を含め多くの地方に共通の大きな課題が、地方の再生と、人口減少問題への対応です。本県の人口は今まさに減少を続けており、長年続いてきた進学や就職を契機とした社会流出が、出生数の減少にもつながるという連鎖の構造が生じつつあります。私は、この連鎖を止め、人口減に歯止めをかけて増勢に転ずるために、新潟県として出生数の増加や人口の流入促進・流出抑制に有効な施策をできる限り講じると同時に、国にも必要な施策の実行を強く働きかけてまいります。

宅地建物関係では、世帯数の減少による空き家の増加が見込まれ、その活用と中古住宅市場の活性化が求められております。昨年6月に改正宅地建物取引業法が公布され、既存建物取引時の情報提供の充実により、売主・買主が安心して取引ができる市場環境の整備のため、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促す内容が盛り込まれたところです。施行日は未定ですが、会員の皆様には、今後とも、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ご尽力をいただくとともに、県民の皆様、そして宅地建物取引業界の発展のために、一層のご活躍を期待いたします。

さて、昨年末に糸魚川市内で発生した大火災では、多くの方が被災されました。

貴協会からは、民間賃貸住宅借上げによる応急仮設住宅の供与に関する物件情報の提供等に迅速にご対応いただき心より感謝を申し上げます。県としましても、糸魚川市と協力して被災者の皆様の生活再建、事業の再建、街の復興の支援に全力を尽くしてまいりますので、引き続きご協力をお願い申し上げます。

私としましては、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ることはもとより、今後も、県政の様々な課題の一つ一つに 対し、真摯に、丁寧に全力で取り組み、県民の皆様と、新潟県に対する、現在と、そして未 来への責任を果たしてまいる所存です。

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いたします。



新春ごあいさつ

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、日ごろから優良な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、平松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。

昨年の新潟市は比較的穏やかな年だったと思いますが、日本列島が大災害時代に入っていることを常に頭に置いて安全安心の土台を高くしていきます。

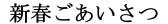
活性化面では「国家戦略特区(農業特区)」が3年目に入り、日本を代表する企業が新潟市で農業に参入した効果が大きく出てきました。G7新潟農業大臣会合でも新潟市の食と農の魅力を大きく発信できました。文化面では一昨年の「東アジア文化都市」事業の流れを受け、文化が人を呼ぶ流れが定着しつつあります。レストランバスを日本で最初に運行したほか、AKB48グループが「選抜総選挙」を6月に開催。経済効果は本市で11億円と試算されました。今後は、食と農と文化を融合させ、「食文化創造都市」の姿を明確にしていきます。

超高齢社会への対応として、新潟市は今年「健康都市づくり」に力を注いでいきます。 新潟市民は平均寿命が全国と比べて長いのですが健康寿命は全国平均並みです。つまり介護などを必要とする不健康な期間が全国平均より長いことになります。現在、さまざまな医療データをまとめ、区ごとや中学校単位で健康度を「見える化」しています。塩分の取り過ぎや運動不足など生活習慣病の原因を除去し、特定健診の受診率を上げるなどの運動に地域ぐるみで取り組んでいただけるよう努めます。

まちづくりと健康づくりを連携させるスマートウエルネスシティ(健幸都市づくり)の取り組みも強化します。幸い、一昨年スタートさせた新バスシステムの効果により、減り続けてきたバス利用者も微増に転じました。65歳以上の方のバス料金を半額にする「シニア半割」を昨年9月から始め、2万6千人以上から参加いただいています。マイカーに過度に依存せず、「歩いて楽しく、公共交通や自転車で便利に移動できる」新潟市にして、健康寿命延伸に結び付けていきます。

さらに在宅で医療や介護が受けられる「地域包括ケアシステム」も正念場を迎えます。 地域で看取りまでやっていただける医療・看護・介護チームの立ち上げに今後も全力を挙 げると共に、お年寄りの方への生活支援の輪を広げる「新しい支え合いの仕組み」を全域 で構築していきます。

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、新春のご あいさつといたします。





新潟県議会議長 早川 吉秀

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 29 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、心から感謝申し上げます。

昨年7月、ブラジル新潟県人会の創立60周年をお祝いするためサンパウロを訪問した際、1月後に迫るオリンピックの盛り上がりを感じてまいりました。リオデジャネイロオリンピック、パラリンピックでは、我が国は過去最多のメダル数を獲得し、連日のメダルラッシュに日本中が大いに沸き返りました。本県出身、あるいは、本県にゆかりのある選手も大いに健闘する姿を見せてくれました。この大会を通して、改めてスポーツのすばらしさを実感することができました。

第73回国民体育大会冬季大会スキー競技会「にいがた妙高はね馬国体」が平成30年2月に妙高市で開催されます。開催に向け、新潟の食やおもてなしなど本県の魅力を発信する良き機会となり、また、大会に向け研鑽を積んだ選手の躍動する姿をみることのできるすばらしい大会となりますよう、大いに期待しております。

経済の動向に目を向ければ、働き方改革や名目GDP600兆円の実現などによる「日本 経済の成長と経済の好循環」に向けた取組が続けられている中、本県では、未だ個人消費 の動きが弱く、県内景気は停滞感が漂っていると感じております。こうした閉塞した局面 を打開するためには、地場産業の振興や新たな産業の創造・育成を図り、雇用の場の確保 に取り組むなど、県内経済が好転するよう適時適切な施策の実施が求められているところ であります。

この他、地方創生に向け、人口減少社会対策を始め、教育や地域医療・福祉の充実、農林水産業の振興、災害に強い県土づくり、エネルギー対策や環境対策、あるいは本県の拠点化の推進などの課題が山積しております。

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29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 全宅連50周年・全宅保証45周年の節目の年 ~「ハトマークグループ・ビジョン2020」を策定します~

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

新年あけましておめでとうございます。年頭にあたり一言ご挨拶を述べさせていただきます。

ご承知のとおり、昨年は英国のEU離脱、米国大統領選挙トランプ氏勝利・TPP離脱表明等、今後の世界経済に大きな影響を及ぼす出来事がありました。国内では、日銀のマイナス金利政策による住宅ローン金利の史上最低更新、国勢調査で戦後初めて総人口が減少に転じるなど少子高齢化傾向が進んでおります。

このような中、喫緊の課題である既存住宅流通活性化対策としては、税制面で住宅や土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置や事業用買換え特例など各種流通課税の特例が延長されました。空き家対策として本会が要望してきた所有者情報開示は、国交省にて関係省庁と協議のうえ今年度中にガイドラインが策定される見込みです。また、空き家・既存住宅活性化のため実態に則した媒介報酬規定の見直しも引き続き検討する所存です。

本年4月1日施行の改正宅建業法にて全宅連に対し体系的な研修実施の努力義務が課せられるとともに、全宅保証は研修費用の助成を行うことができるようになります。これを契機に不動産キャリアパーソンの更なる充実に取り組んでいく所存です。また弁済業務保証金の弁済対象者から宅建業者が適用除外となるため引き続きコンプライアンス等の徹底を図っていきます。

平成 29 年は全宅連創立 50 周年・全宅保証創立 45 周年の節目の年であります。昭和 42 年の全宅連発足、同 47 年の全宅保証発足以来現在に至るまで両団体は、土地・住宅政策要望、大手フランチャイズ対策、レインズの構築、銀行の不動産業進出問題、宅建士名称変更、苦情解決・弁済業務等、業界最大の公益団体として宅地建物取引の適正な運営と消費者保護の面で多大な役割を果たしてきました。

本会では次なる 50 年に向け、現状を分析し戦略課題を明らかにし「ハトマークグループ・ビジョン 2020」を策定いたします。本ビジョンにより各都道府県協会の進むべき道筋を示すとともに、全宅管理・ハトマーク支援機構と連携し、「地域により添い、生活サポートのパートナー」である皆様の経営基盤の強化・業務支援を展開する所存です。

「みんなを笑顔にするために」会員各位のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

宅建業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令について

— (公社)全宅連 —

既存住宅の流通市場を活性化し安全な取引環境の整備を図るため、建物状況調査(インスペクション)の活用等を内容とする「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」が成立したところですが、今般、同法の施行期日を定める政令が閣議決定されました。

(1) 建物状況調査(インスペクション)に関する規定・・・平成30年4月1日

既存の建物の取引における情報提供の充実を図るため、宅地建物取引業者に対し、以下の 事項を義務付け。

- 媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付
- 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した 書面の交付

(2)(1)以外の規定・・・・・・・・・・・・平成29年4月1日

- 営業保証金・弁済業務保証金制度の弁済対象者から宅地建物取引業者を除外
- 従業者への体系的な研修の実施についての業界団体に対する努力義務等 詳しくは、国土交通省報道・広報(平成28年12月20日付)HPをご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000143.html

ハトマークの宅建・保証協会 presents ハートホームダイアリー ~緑山鳩子の不動産日記~ ON AIR

- (公社)全宅連 —

毎週土曜日 10:50 からTOKYO FM(JFN 全国 38 局ネット)でハトマークの宅建・保証協会 presents ハートホームダイアリー〜緑山鳩子の不動産日記〜を放送中です。



優香演じる「緑山鳩子」が、藤井隆が演じる「不動三太郎」とコミカルなやりとりをし

ながら不動産に関する豆知識を毎回学んでいく物語です。 詳しくは番組 Web サイト http://www.tfm.co.jp/diary/

「平成28年新潟県糸魚川市における大規模火災」について 新潟県借上げ住宅制度が実施されました

平成28年12月22日に発生した「平成28年新潟県糸魚川市における大規模火災」において被災された関係各位ならびにご家族の皆様には、心よりお見舞い申し上げます。 また、情報提供等ご協力いただきました会員皆様には厚く感謝申し上げます。

— 新潟県土木部都市局 —

さて、このたびの火災については新潟県より「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」に基づき協力要請がありました。糸魚川市内の会員皆様に協力をお願いしたところ200件を超える情報提供が集まりました。また、ここでマッチングした賃貸物件については、新潟県が借上げて被災者の応急仮設住宅として提供することが決まりました。報道発表資料については、新潟県のホームページでご覧いただけます。

http://www.pref.niigata.lg.jp/jutaku/1356858892148.html

「新潟県薬物の濫用の防止に関する条例」知事指定薬物の新規指定について

— 新潟県福祉保健部 —

新潟県薬物の濫用の防止に関する条例(平成26年新潟県条例第88号)第16条第1項に規定する知事指定薬物として、新たな指定が発表(平成28年12月21日、26日)されました。 詳しくは報道発表資料をご覧ください。

http://www.pref.niigata.lg.jp/iyaku/1356858348806.html http://www.pref.niigata.lg.jp/iyaku/1356858558505.html

【お問い合わせ先】新潟県福祉保健部

医務薬事課 薬事指導係(中村)電話:025-285-5511



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。



違反広告事例

宅建業者(他県)がカラーコーンに貼付したビラについて、 取引態様その他の必要な表示事項が記載されていないとして、 厳重警告ならびに違約金15万円を課徴された事例がありました。 (不記載だった項目)

取引態様、広告主の事務所の所在地、免許証番号、交通の利便、 販売価格、土地面積、建物面積、入居予定年月、建築確認番号、 取引条件の有効期限、所属団体名及び公益社団法人首都圏不動産 公正取引協議会加盟事業者である旨



会員の皆様へ(第9回理事会・第8回幹事会「12月16日開催」)ご報告

平成28年12月16日(金)、新潟グランドホテル5階波光において、第9回理事会・第8回 幹事会を開催し、下記議案についてすべて原案通り可決承認されました。

【(公社) 新潟県宅建協会 第9回理事会】

- 1. 入会者について
 - 本店7社 支店1社の入会が認められました。
- 2. 平成29年度新規入会計画(案)について
 - 平成29年度は新規入会者の見込みを本店33社としました。(28年度は31社でした)
- 3. 平成29年度予算案の骨子について
 - (1)職員の新規採用を検討します
 - (2)協会創立50周年記念事業を総会に併せて実施します
 - (3)各支部への交付金を1会員あたり10,000円で計算します
 - (4)(1)~(3)を基に収支予算書の概要を検討しました
 - (5) 支部交付金の使途についての考え方を示しました
- 4. 総合相談会の実施について
 - 苦情、取引、空き家、開業等に関し、南北拠点で定期的に相談会を開設することになりました。
- 5. 宅建サポートセンターの解散とそれに代わる一般社団法人又は一般財団法人(新法人) の設立について
 - 宅建協会に適したサポートセンターのあり方を検討することになりました。
- 6. その他
 - 課題や規約の整備等について検討しました。

【(公社) 保証協会新潟県本部 第8回幹事会】

1. 入会者について

本店7社 支店1社の入会が認められました。

新規入会者

支部名	免許番号	商号又は名称	免許日	申請者	郵便番号	事務所所在地
新潟	(5) 4067	(株)廣瀬 不動産販売センター	廣瀬	徳男	950-0961	新潟市中央区東出来島 10-5
新潟	大臣 (4)5963	タクトホーム(株) 新潟店	木寺	一裕	950-0914	新潟市中央区紫竹山 1-7-12
新潟	(1) 5321	SHIMA	島倉	恒夫	951-8052	新 潟 市 中 央 区 下 大 川 前 通 2-2230-33 万代橋ビルヂング 1F
新潟	大臣 (1)9086	(株)深松組 新潟支店	深松	努	951-8122	新潟市中央区旭町通二番町 5251
長岡	(5) 5322	㈱悠久不動産	丸山	裕之	940-0051	長岡市西神田町 1-6-23
新潟	(1) 5323	サンク(株)	本間	健一	950-0901	新潟市中央区弁天 3-1-15-406
新潟	(1) 5320	㈱サンウッドビーピー	鈴木	智弘	950-1147	新潟市中央区高美町 3-17
新潟	(1) 5326	小木工業(株)	小木	一晴	950-0922	新潟市中央区山二ツ 715-3

第2回業務研修会を開催しました!

平成28年12月12日(月)・13日(火)、第2回業務研修会を開催致しました。第一部は不動産鑑定士の吉野 荘平 先生より、「物件調査と重要事項説明書の実践実務」というテーマで、第二部は(一社)全宅管理の佐々木 正勝 会長(宮城県宅建協会 会長)より「賃貸管理トラブルの上手な対応策~大手に負けない生き残り策とは~」というテーマでご講演いただきました。出席者は、新潟会場211名、長岡会場143名、上越会場97名でした。







吉野 荘平 先生



清田研修・人材育成委員長

総務財務委員会より

協会では、平成 29 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29年度 定時総会・創立50周年式典の開催について

【日 時】 平成29年5月29日(月)

【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。



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。

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

ホームへ゜ーシ゛アト゛レス http://www.niigata-takken.or.jp

E メ ー ル 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 29 年1月1日現在

1,140,904 名 先月比(+4,421) 1日平均143名