

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2018.3.15 第312号 (毎月15日発行)

由  
行  
好  
高  
田  
好  
嶽  
師  
記  
念  
の  
書

奈良薬師寺元管主 高田好嶽師記念の書

## 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 —

昨今、建物所有者から賃貸住宅を一括して借り上げ、入居者に転貸する、いわゆるサブリースに関して、家賃保証などを巡るトラブルが発生しています。国土交通省においてはサブリースに関するトラブル等に対応するため、賃貸住宅管理業者登録制度を平成28年に改正しました。具体的には、家賃保証に関する十分な説明がないままサブリースの契約が行われて後々のトラブルにならないよう、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、一定の実務経験者等が重要事項として説明することを義務付けるなど、ルールの改善を行ったところです。当該実務経験者等の設置については、平成30年7月より全面施行となり、登録制度の登録を受けている全ての賃貸住宅管理業者において、設置が義務化されます。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、当該ルールの遵守及び速やかな実務経験者等の設置、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をお願いします。

## 「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30年3月1日(木)から31日(土)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。

## 全ての座席でシートベルト着用

新潟県における運転者の着用率は、98.6%であるのに対し、後部席同乗者の着用率は49.7%と極端に低い状況です。運転者の非着用者はごく僅かに感じますが、平成29年中の運転者の死者(23人)のうち39.1%(9人)が非着用者でした。シートベルトは正しく装着すると交通事故に遭った場合の被害を大幅に軽減できます。シートベルトを正しく着用し、大切な命を守りましょう。



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」に調印いたしております。



平成18年6月22日  
新潟県警察本部と  
本会の間で、「こど  
も110番の店」に關  
する覚書に調印し、  
新潟県教育委員会  
と協力し、安全な地  
域づくりのための  
活動を推進してお  
ります。

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されておりますので  
会社内などでご覧下さいますようお願い致します。

## 平成29年度 宅地建物取引業者の一斉立入調査結果について

### — 新潟県土木部都市局建築住宅課 —

新潟県より、宅地建物取引業者の事務所・分譲地等の調査結果について、ご連絡をいただきました。会員皆様におかれましては、宅地建物取引業法の遵守をお願い致します。

(調査した業者数) 新規免許業者 35 業者、左記以外の業者 51 業者 合計 86 業者

(調査場所) 新潟市ほか 20 市町

#### ◆違反のあった項目

違反の事項別区分		新規 免許業者	左記以外 の業者	合計
事務所等における契約締結権者設置違反		0	0	0
取引士不設置	専任の取引士が全く設置されていない	0	0	0
	専任の取引士が所定の数を充足していない	0	0	0
無免許営業		0	0	0
誇大広告		0	0	0
取引態様の明示違反	広告における取引態様の明示義務違反	1	2	3
	その他	0	1	1
広告開始時期の制限違反		0	0	0
重要事項説明書不交付(取引士が重要事項を説明しなかった場合を含む)		2	2	4
書面の不交付等	媒介契約の締結に係る書面の不交付	5	17	22
	契約書等の書面の不交付（上記媒介に係るもの）	2	0	2
自己の所有に属しない物件に係る売買契約締結制限違反		0	0	0
契約締結時期の制限違反		0	0	0
無効な特約	損害賠償額の予定等の制限違反	0	0	0
	手付の額の制限違反	0	0	0
	瑕疵担保責任特約制限違反	0	0	0
	クーリングオフ特約制限違反	0	0	0
手付金等保全措置違反		0	0	0
取引士証等不携帯	取引士証の不携帯	0	2	2
	従業者証明書の不携帯	4	2	6
登記・引渡しの不当な履行遅延		0	0	0
報酬の超過收受（消費税に係るもの）		0	0	0
報酬額の掲示義務違反		2	2	4
特別な広告を行っていないにもかかわらず、広告料を受領		0	0	0
業務に関する禁止事項違反		0	0	0
従業者名簿の備付け義務違反		9	16	25
帳簿の備付け義務違反		9	9	18
標識の掲示義務違反		1	0	1
違法な造成又は建築		0	0	0
消費税	契約書において消費税額を明記していない	0	2	2
	消費税実施に伴い改正された建設大臣告示に違反し媒介報酬を超過收受	1	1	2
	消費税転嫁を阻害するような表示をしていないか	0	0	0
その他		0	0	0
合 計		36	56	92



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いたします。

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」の締結をいたしております。

## 県本部・三条支部合同研修会開催

2月23日(金)、県本部・三条支部合同研修会が三条市の「千翔」で開催されました。新潟県宅建協会 平松 勝会長の開会挨拶の後、講演①「空き家バンクの今後の取組みについて」を三条市地域経営課コミュニティ推進係の星野 結衣様よりご説明いただきました。講演②「不動産にまつわるトラブルについて」では弁護士の中澤 泰二郎先生より寸劇や事例を交えたクレーム対応をご講演いただきました。参加された会員皆様からは、盛りだくさんの内容で明日からの業務に活用したいと好評でした。



平松会長



三条支部役員



講演1. 星野結衣様



講演2. 中澤泰二郎弁護士

## マンション管理組合への住宅宿泊事業に関する周知依頼について

— (公社)全宅連 —

住宅宿泊事業の届出が平成30年3月15日より開始されました。住宅宿泊事業をめぐるトラブルを未然に防止するため、あらためて、住宅宿泊事業の可否を管理規約上明確化すること、又は管理組合の総会・理事会において方針を決議することについての管理組合への周知要請が国土交通省より、ございましたのでお知らせ致します。

## 治療と仕事の両立支援に係るリーフレットについて

— 新潟労働局 —

新潟県では、定期健康診断の有所見率が上昇傾向にあるなど、疾病のリスクを抱える労働者が増大しています。このため、労働者の治療と仕事の両立支援の重要性が今までになく高まっており、一部の医療機関では、既にがん患者や脳卒中患者の両立支援相談を行っている現状にあります。

こうした状況に鑑み、新潟労働局においては、疾病を持つ労働者の治療と仕事の両立を可能とするため、「新潟県地域両立支援推進チーム」を設置し、推進チームのメンバーを中心に、治療と仕事の両立支援に取り組んでいるところです。つきましては、推進チームで作成したリーフレットを新潟労働局ホームページにアップしておりますので、ご覧ください。<http://niigata-roudoukyoku.jsite.mhlw.go.jp/>

トップ ⇒ 労働安全衛生関係 ⇒ 【労働衛生関係】 ⇒ (リーフレット) 事業者の皆さんへ 治療と仕事の両立について相談できます！

## 定期建物賃貸借に係る事前説明におけるＩＴの活用等について

— (公社)全宅連 —

国土交通省より、空き家等の有効活用やＩＴ利活用の裾野拡大等の観点から、定期建物賃貸借の事前説明におけるテレビ会議等のＩＴ活用等について通知文が発出されました。詳細な資料が必要な方はお手数ですが、本部事務局（担当：中島）迄、ご連絡をお願い致します。

## 県本部・西蒲・燕支部合同研修会開催

2月26日(月)、県本部・西蒲・燕支部合同研修会が弥彦の「櫻家」で開催されました。武藤支部長は「身近に起こり得る話ですので、今日の研修を活かして日常業務に役立ててください。」と挨拶をされ、講師の公益財団法人 新潟県暴力追放運動推進センター専務理事志賀 康則 様より、「暴力団等反社会的勢力と近時の考え方」についてご講演をいただきました。参加者からは「とても分かりやすく、よく理解できた」という声が多くありました。



武藤支部長の挨拶



丁寧な説明をされた志賀専務理事



研修・人材育成委員会の小野副委員長



参加された会員皆様

## 適正な価格による工事発注について

— (公社)全宅連 —

近年、建設投資の大幅な減少に伴って著しい低価格による受注が増加し、そのしづ寄せが労働者の賃金低下をもたらして、若年入職者が大きく減少してきました。こうした状況を踏まえ、今般国土交通省より、技能労働者の待遇改善に向けた取組を踏まえた適正価格による工事発注等を求める主旨の周知要請がございました。会員皆さんにおかれましては、適正な価格による工事発注に取り組んでいただきますようご協力をお願い致します。

## 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案を閣議決定

— 国土交通省 —

都市の国際競争力と防災機能の強化を実現するとともに、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを進め、あわせて、住宅団地の再生を図るための「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」が閣議決定されました。詳細な資料が必要な方は、お手数ですが本部事務局（担当：中島）迄、ご連絡をお願い致します。

## 安全・安心推進協議会ニュースより ~安全・安心まちづくり防犯情報~

— 新潟県 県民生活課 —

### ●新たな手口は「偽の検察庁ホームページ」に誘導する詐欺！

検察官や警察官をかたる犯人から「あなたの口座が詐欺に使われている。」と電話があり、指定のURLを入力させて、偽の検察庁のホームページに誘導し、その画面上で口座が使われている状況などを示して騙し、その後、示談などの名目で、犯人の口座に入金させる手口です。

- 検察や警察が電話でホームページへのアクセスを求めたり、  
現金を振り込ませることはありません。

※ご相談は、最寄りの警察署又は#9110、消費生活センター  
188（いやや！泣き寝入り）へお電話ください。

## 特定健康診査等の実施に関する協力依頼について

— 新潟労働局 —

医療保険制度では、糖尿病をはじめとする生活習慣病の発症・重症化を予防し、医療費を適正化するため、保険者が法定義務の保健事業として、特定健康診査及び特定保健指導を行っております。高齢者の医療の確保に関する法律では、労働安全衛生法その他の法令に基づく健康診断を受診した者については、その結果を保険者が受領することにより、特定健康診査の全部又は一部を行ったものとすることとされ、また保険者から健康診断の記録の写しの提供を求められた事業者は、その記録の写しを保険者に提供しなければならないとされています。第3期特定健診等実施計画期間（2018～2023年度）では、糖尿病等の重症化予防等を推進する観点から、特定健康診査に詳細な健診項目として血清クレアチニン検査が追加され、問診項目に歯の状態に関する質問が追加されました。また、厚生労働本省では、特定健診・保健指導の実施率を2017年度実績から保険者別に公表します。

労働者の健康管理と糖尿病等の重症化予防を着実に進めていくためには、事業者から保険者に定期健康診断の結果を迅速かつ確実に情報提供することが必須であり、事業者と保険者が一体となって取組を進めていく必要があります。会員皆さまにおかれましては保険者と緊密に連携して労働者の健康管理等にお取組みくださいますようお願い致します。

## 屋外広告物に関する協力依頼について

— 新潟県土木部都市局 —

新潟県におきましては、良好な景観の形成や風致の維持、及び公衆に対する危害を防止するため、新潟県屋外広告物条例を制定し、屋外広告物について必要なルールを定めています。屋外広告物を掲出する場合は原則許可申請が必要とされており、ルールに違反している広告物については是正指導を行っているところです。しかしながら、未だに違反広告物が多く見受けられる状況となっています。また、平成27年2月には札幌市で、屋外広告物である看板の一部が落下し、通行者に当たる事故が発生したことからも、屋外広告物の安全性についても、十分な配慮が求められています。違反広告物をなくし、安全な広告物を設置するなど、条例の適正な運用を図るために、広告主や広告業者の方々のご理解とご協力が極めて重要なことと考えております。新潟県の街並みをいつまでも美しく、安全に保つために、会員皆さまにもご協力をお願い致します。

## I T 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 I T 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。

## 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第二条第十五項に規定する指定薬物及び同法第七十六条の四に規定する医療等の用途を定める省令の一部改正について

— 新潟県福祉保健部 —

医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第二条第十五項に規定する指定薬物及び同法第七十六条の四に規定する医療等の用途を定める省令の一部を改正する省令（平成30年厚生労働省令第18号）が公布され、新たに指定薬物が追加されましたのでお知らせ致します。詳しくは、新潟県福祉保健部医務薬事課薬事指導係（担当 清水様 025-285-5511内線2557）までお問い合わせください。

### 「平成30年春の全国交通安全運動」

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

#### ■実施期間

- 運動期間 4月6日（金）～4月15日（日）
- 交通事故死ゼロを目指す日 4月10日（火）

#### ■運動の重点

- ①子供と高齢者の安全な通行の確保と高齢運転者の交通事故防止
- ②自転車の安全利用の推進
- ③全ての座席のシートベルトとチャイルドシートの正しい着用の徹底
- ④飲酒運転の根絶
- ⑤横断歩行者の保護（新潟県重点）

### 糸魚川市駅北大火～1年の記録～

この度、平成28年12月22日に発生いたしました糸魚川駅北大火からの復旧・復興の経過等が“糸魚川駅北大火1年記録誌”として製本されました。記録誌には、本会と新潟県との「災害時における民間住宅の媒介に関する協定」にもとづき、火災発生後にいち早く供給した新潟県の借上げによる仮設住宅の供給について掲載しております。



### 平成30年度 定時総会の開催について

【日 時】 平成30年5月29日（火）

【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。

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30年3月1日現在
1,201,806名
先月比 (+3,709)
1日平均 132名