

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2019.10.15 第331号 (毎月15日発行)

由行  
好風 徑子

奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

## 民法(債権法)改正に対応した全宅連策定契約書の公開について

— (公社) 全宅連 —

令和2年4月の改正民法施行にあたり、改正法に対応した契約書等の策定に向け準備を進めておりましたが、概ね契約書の内容が確定しましたので全宅連サイト上にて、改訂版契約書式を公開いたしました。

なお、今回先行して公開する契約書につきましては、

### ○売買契約書

- ・一般売主用土地実測建物公簿用
- ・宅建業者売主用土地実測建物公簿用

### ○賃貸借契約書

- ・住宅賃貸借契約書(A)
- ・サブリース原賃貸借契約書

です。その他の契約書式等につきましては、適宜掲載して参ります。

また、民法改正に係る解説ガイドブックを作製中です。このガイドブックは、民法改正に対応した全宅連版の売買契約書、賃貸借契約書書式を掲載するとともに、改訂のポイントについて解説しており、10月下旬を目途に本会サイトに掲載する予定です。

## 国土利用計画法に基づく事後届出制の徹底等について

国土利用計画法第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事または指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないこととされています。(事後届出制)しかしながら、一部の宅建業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていない場合があることなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されておられません。

つきましては、業務に際しての法令の遵守や事後届出制の徹底をお願いいたします。

## 大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針の策定について

平成30年4月以降に判明した、共同住宅に係る界壁、外壁及び天井が法定仕様に適合しない仕様となっている事案等の発覚を受けて、国土交通省では、規格化賃貸共同住宅供給事業者の設計業務及び工事監理に関する業務を対象として、「大手賃貸共同住宅供給事業者において対応が望まれる品質管理の高度化指針」を今般策定し、周知の依頼がございましたので、お知らせいたします。

## 印紙税非課税措置についての周知方協力依頼について

印紙税非課税措置の対象となる自然災害につきまして、「令和元年台風15号による災害」が追加適用となりましたので、お知らせいたします。



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。

『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。どうぞよろしくお願い致します。

## 11月に予定されている研修会

### ○第2回業務研修会（どなたでも受講可・無料・申込不要）

| 開催日時                       | 会場                            | 講師及び研修テーマ                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和元年11月11日(月)<br>研修 13:30～ | 『デュオ・セレッソ』<br>上越市西城町 3-5-20   | 会場ごとに講演の順番は変わります。<br><br>講師：税務署 ご担当者 様<br>研修：消費税軽減税率制度と資産課税の<br>税制改正について<br>※上越会場のみ税務署に代わり、上越市<br>役所より、「移住促進の取組」の研修に<br>なります。<br><br>講師：新潟県土木部河川管理課<br>河川海岸維持係<br>主任 星野 雄亮 様<br>研修：宅地建物取引契約における水害リ<br>スクの説明<br><br>講師：(株)ときそう<br>代表取締役 吉野 荘平 様<br>研修：「重要な事項」（宅建業法47条1号）<br>の調査ポイント |
| 11月12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 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11月12日(火)<br>研修 14:00～     | 『新潟テルサ』<br>新潟市中央区鐘木 185-18    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### ○宅建業者向け空き家対策実務セミナー

（どなたでも受講可・無料・同封案内の申込が必要）

| 開催日時                      | 会場                                         | 講師及び研修テーマ                                                                          |
|---------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和元年11月18日(月)<br>研修 9:15～ | 『新潟テルサ』<br>新潟市中央区鐘木 185-18<br>※先着 150 名    | 講師：(一社) 大阪府不動産<br>コンサルティング協会<br>会長 米田 淳 様<br><br>研修：官民連携で加速する空き家対策／<br>相談対応と問題解決支援 |
| 11月18日(月)<br>研修 14:00～    | 『長岡リリックホール』<br>長岡市千秋 3-1356-6<br>※先着 150 名 |                                                                                    |

### 「不動産実務セミナー2019」講義動画 配信開始のお知らせ

—（公社）全宅連—

本年度の(公社)全宅連不動産実務セミナーは、講義動画をインターネット上で配信して行う

「WEB開催方式」へとリニューアルしております。

会員皆様は、いつでも無料で視聴できます。不動産取引実務に影響のある法律改正などを詳しく解説しておりますので是非ともご視聴いただきスキルアップにお役立てください。(全宅連書式のダウンロードと同じID・パスワードが必要となります)

○セミナーの詳細や視聴方法については下記よりご確認ください。

<https://www.zentaku.or.jp/training/seminar/seminar2019/>

## 会員の皆様へ（第3回 理事会・幹事会）ご報告

令和元年9月27日(金)、第3回理事会・幹事会を開催し、次のような決議が行われたのでお知らせ致します。

1. 入退会について 本店16社・支店4社の入会が認められました。

### ■入会者

| 支部名  | 免許番号          | 商号又は名称                     | 免許申請者  | 事務所所在地                              | 本・支店 |
|------|---------------|----------------------------|--------|-------------------------------------|------|
| 新潟   | (1)5465       | (株)星美                      | 眞柄 義明  | 新潟市中央区鎧西 1-17-17                    | 本店   |
| 長岡   | (1)5467       | 近代事務機(株)                   | 駒形 英王  | 長岡市袋町 3-1101-3                      | 本店   |
| 新潟   | (1)5468       | 涌井建築                       | 涌井 雄允  | 新潟市西区谷内 1817                        | 本店   |
| 長岡   | (1)5469       | (株)三富                      | 菊池 正   | 長岡市四郎丸 1-9-38                       | 本店   |
| 魚沼   | (1)5471       | (株)ユーホームズ                  | 上村 雄大  | 南魚沼市川窪 1200-1                       | 本店   |
| 柏崎   | (1)5472       | リメイク(株)                    | 棚岡 直樹  | 柏崎市大字土合 615                         | 本店   |
| 上越   | (1)5473       | (株)いえ土地カフェ                 | 金丸 寿充  | 上越市南城町 1-13-26                      | 本店   |
| 新潟   | (1)5474       | クライヴ(株)                    | 藤田 幸成  | 新潟市中央区天神 1-1<br>プラーカ 3 6F           | 本店   |
| 新津   | (6)4063       | 新津さつき農業協同組合<br>荻川支所        | 石月 守   | 新潟市秋葉区中野 3-6-20                     | 支店   |
| 新潟   | (6)3938       | (株)岩波不動産 亀田店               | 小栗 紀義  | 新潟市江南区東早通 1-2-39<br>アール・パフューム I 101 | 支店   |
| 村上   | 大臣<br>(1)9565 | ヤマダホーム(株)                  | 山田 浩之  | 村上市大津 330                           | 本店   |
| 新潟   | (1)5477       | (株)もみの木ハウス新潟               | 山田 雄一  | 新潟市西区寺地 548                         | 本店   |
| 新潟   | (1)5479       | グリーン企画(株)                  | 峯森 健作  | 新潟市南区親和町 1 番 10 号                   | 本店   |
| 西蒲・燕 | (1)5478       | (株)つばさM&Aパートナーズ            | 山田 眞一  | 燕市南 7-17-9-5                        | 本店   |
| 西蒲・燕 | (1)5480       | (株)大井                      | 大井 淳   | 新潟市南区味方 100-1                       | 本店   |
| 新潟   | (1)5481       | L I M(同)                   | 伊藤 達也  | 新潟市東区逢谷内 1-10-18                    | 本店   |
| 新潟   | (2)5032       | オフィス Hanako(株)<br>Kidoriya | 渡辺 さゆり | 新潟市中央区女池上山 2-20-20                  | 支店   |
| 長岡   | (1)5484       | (株)アップデート不動産               | 原山 長之  | 長岡市古正寺 3-116                        | 本店   |
| 上越   | (1)5475       | (株)きずな不動産                  | 和栗 貴大  | 上越市中央 4-16-7                        | 本店   |
| 新潟   | (11)2097      | 信濃土地(株) 分店                 | 田中 壮一  | 新潟市中央区信濃町 4-30                      | 支店   |

2. 諸規程の整備について

原案どおり可決承認されました。

### 3. 予算の補正について

#### (1) 各支部の事務所費・人件費について

原案どおり可決承認されました。

附帯事項：今後の経常費用については、総務財務委員会ならびに財政改革特別委員会の合同委員会において、持続可能な事務所費・人件費等について再検討する。

#### (2) 消費者セミナーの実施について

原案どおり可決承認されました。

#### (3) 空き家相談員セミナーの実施について

原案どおり可決承認されました。

### 4. 会館の維持管理について

### 5. 公益目的事業の変更申請について

### 6. 笠原広祐氏再質問状に対する回答について

### 7. 苦情解決・入会審査業務の変更について

### 8. 役職員研修旅行の実施について

### 9. ミス・アース・ジャパン新潟の後援について

原案どおり可決承認されました。

### 10. 渡辺 稔 理事の処分について

9月25日、理事辞任届けが提出されました。

その後、会として戒告通知を致しました。以下のとおり告知致します。

### 会員の処分について

倫理規程ならびに綱紀細則にもとづき、下記会員を戒告処分としました。

| 支部名 | 免許番号    | 商号又は名称  | 免許申請者 | 事務所所在地        | 処分理由                       |
|-----|---------|---------|-------|---------------|----------------------------|
| 三条  | (14)957 | (株)三条地所 | 渡辺 稔  | 三条市西大崎1-17-31 | 消費者の信用を失う行為<br>会の運営に著しく非協力 |

(処分の日) 令和元年 9月27日 (金)

(通知の日) 令和元年 9月30日 (月)



公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会

安心と信頼の

# ハトマーク不動産相談会

無料相談 秘密厳守

**特別イベント**

不動産に関する、どんな事でも  
お気軽にご相談ください。  
専門相談員が親切丁寧にお答えいたします。

公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会  
お問い合わせ Tel. 025-247-1177  
<http://www.niigata-takken.or.jp/> 新潟県宅地建物取引業協会 1丁3番30号

| 長岡                                                                                                    | 新発田                                                                                                       | 糸魚川                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和元年<br><b>10月22日(火祝)</b><br>〈午前10時～午後4時〉<br>会場/ハイブ長岡<br>2階 会議室D<br>長岡市千秋3-315-11<br>Tel.0258-27-8812 | 令和元年<br><b>11月30日(土)</b><br>〈午前10時～午後4時〉<br>会場/新発田市地域交流<br>センター 屋内広場<br>新発田市中央街3-13-3<br>Tel.0254-22-1254 | 令和元年<br><b>12月7日(土)</b><br>〈午前10時～午後4時〉<br>会場/ヒスイ王国館<br>2階 朝星<br>糸魚川市大町1-7-11<br>Tel.025-553-1210 |

## 上越支部で不動産フェア開催

9月28日・29日、イオン上越店とアコーレ1階セントラルコートにおいて、今年も不動産フェアを開催しました。今年は「不動産・建築の大相談会」をメインテーマに掲げ、糸魚川市、妙高市にも各日限定（一日開催）で相談のサテライト会場を設けました。

なお、当日は実行委員も不動産・建築の相談対応にあたり、相談者お一人お一人に丁寧に対応しました。さらに、例年同様、会員おすすめの売地・売家・賃貸物件情報（約300件）を主会場にて公開しました。

上越会場では、二日間で900名を超える一般消費者の皆様からご来場いただき、大盛況のうちに幕を閉じることができました。

また、空き家・不動産・建築・住宅ローン無料相談も多くの方からご利用いただき、上越会場では二日間で18件、糸魚川・妙高会場では各4件と例年を上回る件数のご相談が寄せられました。



糸 魚 川 会 場



上 越 会 場



妙 高 会 場

## 上越支部 女性部会が飯山市・小布施町を視察

10月11日、上越支部女性部会会員13名が、地方創生を目的とし官民連携でまちづくりに取り組み、大きな成果を上げている長野県小布施町とインバウンドで成功している同県飯山市を視察しました。

小布施町では、（一社）小布施まちイノベーションHUBの大宮様より、まちづくりの経緯から、地元住民・町役場・大学等研究機関・民間企業との協働事例や空き家対策に至るまで丁寧にご説明いただきました。

また、飯山市では、昨年3月に日本版DMOに登録された（一社）信州いいやま観光局の高野様より、地元観光情報の収集・発信の手法や成果などを具体的な事例を交えてご説明いただきました。

参加者からは、上越と比べて官民協働のスタンスが確立されていて、非常に積極的に活動されていると感じた、携わっている民間企業が目先の自己利益を優先せず、地道に積み重ねてきた結果なのだと感心した、着想と実行力、関わっているすべての方の意識の高さがすごいと感じた等の感想が聞かれました。



（一社）小布施まちイノベーションHUB  
大宮 透 様



上越支部 女性部会会員  
ご参加のみなさま



（一社）信州いいやま観光局  
高野 賢一 様



## 『新潟県への移住促進イベント』に参加

9月28日(土)、ふるさと回帰支援センターで、第3回にいがた暮らしセミナーが開催されました。今回は、「にいがた住宅事情～新潟で見つける『ちょ～どいい』住まい」がテーマであったため新潟暮らしの「住居」に関心のある方が参加されました。

出展団体のプレゼンタイムでは『住まいに関することは宅建協会へ気軽に相談してほしい』とPRをいたしました。(写真：藤横社会貢献委員)



## (一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理) 新規会員募集！

全宅管理では「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。また、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。

### 【入会特典 ～全7種プレゼント中～】 — 2020年3月31日入会受付分まで —

「賃貸不動産管理業務マニュアル」「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」「入居のしおり(10部)」「間取りクラウド」「ひな形 Bank」、さらに「全宅管理フラッグ」をプレゼントしております。

### 【入会金・年会費】

入会金 20,000 円 年会費 24,000 円 (月額 2,000 円×12 ヶ月分)

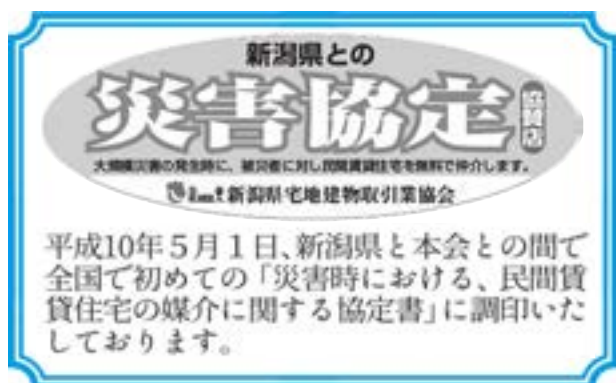
※4月1日より全宅管理サポーター制度が始まり、全宅管理会員の皆様が所定の書式により、新規入会会員を紹介することで入会金2万円が免除されます。

※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。

### 【ご入会手続き】

全宅管理のホームページより入会申込書をダウンロードの上、必要事項をご記入いただき全宅管理あてに郵送、またはファックスにてご送付ください。

※詳細は、全宅管理ホームページをご覧ください。<http://www.chinkan.jp/>



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 志田 常弘

編集人 阿部 誠

ホームページ来訪者

9月1日～9月30日迄

3,909名

1日平均130名