

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2020.1.15 第334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

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。



白バイに先導されて震災復旧工事のクレーンが見える新潟市萬代橋を渡る聖火リレー隊
新潟日報 昭和39年(1964年)10月2日朝刊より

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されており、会社内で「回覧下さいますようお願い致します。」

1964年東京オリンピック当時の万代橋(新潟市)

1964年10月1日～4日、東京オリンピックの聖火が新潟県へやってきました。同年6月16日新潟国体終了からわずか5日後に発生した新潟地震により、県民は被災した状態で初の自国開催オリンピックを迎えました。橋台や取付道路が損壊・沈下した万代橋は、聖火リレー当日も復旧工事の真最中。オリンピックでの日本人選手の活躍は地震で心を痛めた県民にとって大きな希望となったことでしょう。

新年のご挨拶



真の公益法人の実現へ！ —公益法人の原点に立って—

公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会
会長 志田 常弘

令和2年の新春を迎え、謹んで年頭のご挨拶を申し上げます。

本年も関係機関のご指導をいただきながら、更には関係団体との連携を強化しつつ、実り多い年にしていきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

去年は「気淑く風和らぎ」という願いのこもった新元号令和となりましたが、秋口より台風15号、19号と自然災害が相次ぎ、本県も少なからぬ被害を受けました。被災された方々には心よりお見舞い申し上げ、早期復興をご祈念申し上げます。

迎えた本年におきましても事業環境のみならず市民生活の法律基盤となる民法が120年ぶりに大改訂され、その施行は目前に迫っております。不確実な時代、変革の時代と呼ばれ、業環境が目まぐるしく移り変わるにつれ、宅地建物取引士の専門家としての社会的要請は今後ますます高まることと思えます。

総務省の「平成25年住宅・土地統計調査」から表面化した空き家問題はたちまちにして市民生活の安全・安心を揺るがす社会問題となり、所有者不明の土地建物などその後顕在化した問題も多く出てまいりました。昨年、四半世紀ぶりに策定された国交省「不動産業ビジョン2030」には、利活用が見込めない不動産を「たたむ」という概念が記載されましたが、これにより、様々な問題となっている土地が有効活用されることを大いに期待しております。

本会の会務運営の基本方針は、

○消費者に快適な住環境の提供を

○住宅を通して豊かさを実感できる社会の実現

であり、公益社団法人としての公益目的事業は、

○宅地建物取引業の適正化を図る事業（研修事業、流通事業他）

○各種団体と連携してより良い地域社会を形成するための地域貢献事業（災害協定、高齢者の見守り、こども110番、サイバー協定他）

であります。

令和2年度におきましても少子高齢化等様々な社会的課題に対して、不動産業を通して解決の一助となるべく政策提言してまいりたいと存じます。

今夏に開催される東京オリンピック・パラリンピックでは、わが国の選手団の活躍や感動的なドラマに期待が高まります。かつてと同様に、このオリンピック・パラリンピックが復興と繁栄の象徴となることを祈念します。

結びに、皆様方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



新春ごあいさつ

新潟県知事 花角 英世

令和2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・安心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ご貢献いただき、深く敬意を表します。

また、東日本大震災並びに福島第一原子力発電所事故によって、本県に避難されてこられた方や、平成28年12月、糸魚川市で発生した大規模火災において被災された方に対して、民間賃貸住宅を無償で媒介されるなど多大なるご貢献をいただきました。ここに心から感謝申し上げますとともに、今後とも被災者に対する住宅支援にご協力くださいますようお願いいたします。

さて、令和という新しい時代を迎え、国内・国際社会の動向や科学技術がこれまでにない速度で変化していく中、本県は多くの地方団体と同様、人口減少という過去に例のない、深刻な課題に直面しております。そのような中でも、活力を維持・向上できる社会を創ることが急務であり、そのためには柔軟かつ新しい発想で県の施策を進めていく必要があります。

その一方で、県の施策を支える財政は危機的な状況にあることから、県では「新潟県行財政改革行動計画」を策定しました。今後、縮み志向に陥ることなく、構造改革を進めるチャンスと捉え、前向きな知恵を出しながらこの計画を着実に実行し、安定した財政基盤のもとで未来への投資を行っていくことで、これからも住み続けたいと思える、国内外の方々が魅力を感じ訪ねてきていただける「住んでよし、訪れてよしの新潟県」を創ってまいりたいと考えております。

宅地建物取引業を取り巻く情勢に目を向けますと、国では、昨年4月、平成の時代から令和の時代を迎える機を捉え、不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針を、およそ四半世紀ぶりに「不動産業ビジョン2030」として策定しました。その中で、「少子高齢化・人口減少の進展」、「空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化」など、2030年頃までの間に想定される社会経済情勢の変化を整理した上で、不動産業が目指すべき将来像として、「豊かな住生活を支える産業」など3項目を設定し、それを実現するための官民共通の目標として、「安全・安心な不動産取引の実現」など7項目を掲げています。

こうした中で、貴協会が果たすべき役割はますます増大しているところであります。貴協会におかれましては、今まで以上に県民の皆様と宅地建物取引業界の発展のためにご尽力いただくとともに、引き続き、取引の公正化と消費者保護の推進に、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

県といたしましても、優良住宅の供給・促進を図るとともに、県内産業への支援や定住人口の増加を目的とした事業をさらに実施してまいります。

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 中原 八一

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や公正取引の推進などを通じて、社会経済活動の進展に大きくご貢献いただき、志田会長をはじめ会員の皆さまのご尽力に深く敬意を表します。

また、空き家対策の推進にあたっては、新潟市と締結した「新潟市空き家等対策の推進に関する連携協定」に基づき、無料相談窓口の設置や市主催相談会への相談員派遣など、専門的な立場から多大なるご協力をいただいていることに深く感謝申し上げます。

さて、古くから湊町として栄えてきた新潟は、かつて奉行所のあった古町エリアから新潟駅へとつながる「都心軸」を中心に発展を遂げてきました。開港から150年という大きな節目を迎え、今年2月には古町ルフルが竣工するなど、まちも大きな変革期を迎えます。

このまちの歴史や重要性を再認識し、魅力をさらに高めるために「新潟都心の都市デザイン」を策定しました。新潟駅周辺整備や万代島賑わい創出など各プロジェクト間で理念を共有することで、連携して具体的な取り組みを進めています。

これからは、「都心軸」が次世代のアイデンティティとなるよう、市民をはじめとした多世代、多分野の人たちと同じ将来ビジョンを共有しながら、官民連携で取り組んでいきます。

人口減少や少子高齢社会の進展は、本市も例外ではなく、市街地では空き家や空き地が不規則に発生する「都市のスポンジ化」も見受けられるなど、これから非常に厳しい時代を迎えようとしています。

その中で、不動産取引のエキスパートとして貴協会が担われるべき役割はますます大きくなっているものと思います。今後とも、不動産の安定供給や公正な取引の推進にご尽力いただくとともに、市政の推進にご理解、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

政令指定都市の第2ステージとして、市民が生き生きと暮らす「笑顔あふれるまち新潟」に向けて、さらに取り組みを進めてまいりますので、本年もどうぞよろしく願いいたします。

結びに、貴協会のますますのご発展と会員の皆さまのご多幸をお祈り申し上げ、新春のあいさつといたします。



新年の御挨拶

新潟県議会議長 岩村 良一

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、元号が令和に改まってから迎える初めての新年を、希望とともにお迎えのことと心からお慶び申し上げます。

また、日頃から健全な不動産取引を通じて快適な住環境を提供するとともに、災害時の被災者支援のための賃貸住宅の提供や子ども 110 番の店など、地域住民の安全・安心を確保するために様々な形で協力をいただいていることに、心から感謝を申し上げます。

昨年を振り返りますと、天皇陛下が即位され、即位礼正殿の儀など御即位に伴う一連の行事の中で、日本中が祝福ムードに包まれました。また、国内各地で開催されたラグビーワールドカップは、日本代表チームの活躍で大いに盛り上がりました。

本県では、5月にG20農業大臣会合、9月から11月にかけて国民文化祭、障害者芸術・文化祭が開催されました。本県の食や農産物、文化、芸術に関する多くの魅力が国内外に発信された大変貴重な機会であったと考えております。

その一方で、台風や梅雨前線がかつてない豪雨をもたらし、全国各地で甚大な被害が発生するなど、ここ数年の例に漏れず、災害の多い一年だったと考えております。住民の安全・安心を確保するため、これまで以上の対策が必要であることを痛感した年でもありました。

今年はいよいよ東京2020オリンピック、パラリンピックが開催されます。開幕まであと半年余りとなり、既にいくつかの競技では出場選手が内定しておりますが、その中に本県出身選手が名を連ねているのは県民として大変嬉しく喜ばしいことであり、本大会での活躍を御期待申し上げます。

県では厳しい財政状況の中で持続可能な県政運営を実現するため、昨年10月に新潟県行財政改革行動計画が策定されました。

まもなく開会となる2月定例県議会では令和2年度当初予算案が審議されます。様々な県政課題を克服しつつ「住んでよし、訪れてよしの新潟県」を作り上げていくため、県民の高い注目の中で活発な議論が交わされることと思います。

県議会では、今後も行政のチェック機関という役割を果たしながら、民意を反映した政策形成に努め、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取り組んでまいります。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。

最後になりましたが、貴協会におかれましては、引き続き宅地建物取引業界の振興と地域社会の発展に一層の御尽力をいただきますようお願い申し上げます。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、新年の御挨拶といたします。

改正債権法施行、不動産最適活用で不動産業は新しいステージへ



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 坂 本 久

新年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

昨年は、「平成」から「令和」と時代が変わり、ラグビーワールドカップにて日本が「^{ワン}ONE TEAM」のもと、栄えあるベスト8に輝き、国民に感動を与えました。また、台風に伴う暴風雨、豪雨により全国の広範囲な地域で住宅の浸水など、甚大な被害を被り、あらためて自然災害の脅威を感じた年でもありました。

10月より消費税が10%となりましたが、不動産業界においては住宅ローン減税や住まい給付金制度などにより需要の反動減が抑えられました。しかしながら、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題等により景況感は先行き不透明であります。

折しも本年4月からは民法の債権法が改正施行され、より契約概念を重視した取引が求められます。本会としては既に昨秋より改訂版書式に係わるWEB研修、ガイドブックの作成など万全の対応をとると共に、本年6月にはクラウド型WEB書式作成システムを稼働させる予定としております。

また、昨年末の税制改正で創設された「低未利用地の譲渡に係わる100万控除制度」も施行されます。本件は一昨年、昨年と安倍総理、菅官房長官との対談で訴え続けてきた大きな成果と自負しております。昨年策定された国交省「不動産業ビジョン2030」でも「不動産をたたむ」概念が記載されました。これにより土地が有効活用され、地方での所有者不明土地や空き地対策の解決の一助となることを大いに期待しております。

我々ハトマークグループは、「みんなを笑顔にするために」引き続き会員の安心安全な不動産取引をサポートするため、各種事業を実施して参る所存です。

終わりに、東京オリンピック・パラリンピックが開催されます2020年が皆様にとって良き年となることを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。



民法（債権法）改正に対応した全宅連策定書式の追加公開及び一部変更について

—（公社）全宅連—

令和2年4月1日より民法（債権法）が改正施行されることに伴い、全宅連では昨年10月より改正民法対応版書式をホームページにて公開しておりますが、この度書式が追加・一部変更されました。公開追加書式は、事業用賃貸借契約書(事務所)、事業用賃貸借契約書(店舗)、サブリース原賃貸借契約書(事業用)です。その他の書式についても今後随時追加予定です。

◆詳細につきましては、下記全宅連ホームページでご確認ください。

https://www.zentaku.or.jp/member/download/revised_civil_law/

「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2条第15項に規定する指定薬物及び同法第76条の4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」及び「新潟県薬物の濫用の防止に関する条例第16条第1項に規定する知事指定薬物の新規指定について」

—新潟県福祉保健部—

標題の省令（令和元年厚生労働省令第81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いたします。

(1) 新たに指定された物質

次に掲げる3物質について、中枢神経系の興奮若しくは抑制又は幻覚の作用（当該作用の維持又は強化の作用を含む。）を有する蓋然性が高く、かつ、人の身体に使用された場合に保健衛生上の危害が発生するおそれがあると認められたことから、法第2条第15項に規定する指定薬物として指定した。

①3- [1- (エチルアミノ) シクロヘキシル] フェノール及びその塩類

②2- (ブチルアミノ) -1- (4-クロロフェニル) プロパン-1-オン及びその塩類

③メチル=2- [1- (5-フルオロペンチル) -1 H-インドール-3-カルボキサミド] -3-フェニルプロパノアート及びその塩類

(2) 指定された物質を含む物

(1) に掲げる物質のいずれかを含有する物（ただし、元来これらの物質を含有する植物を除く。）は指定薬物であり、規制の対象となる。

また、上記3物質は、新潟県薬物の濫用の防止に関する条例第16条第1項の規定に基づき、県内において濫用又はそのおそれがあるとして「知事指定薬物」に指定、告示されました。

詳しくは、新潟県のホームページを参照してください。

<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/iyakukokuho/shitei-191217.html>

【お問合せ：新潟県福祉保健部医務薬事課薬事指導係ご担当 滝川様 TEL025-280-5188】

（一社）全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理） 新規会員募集！

（一社）全国賃貸不動産管理業協会は、物件管理にとどまらず、資産管理、さらには地域社会に寄りそい賃貸不動産管理業の標準化を目指すとともに、全宅管理会員への業務サポートを充実させています。

◆資料請求・ご入会手続き等については全宅管理ホームページをご覧ください。

HPアドレス <http://www.chinkan.jp/>

会員の皆様へ（第4回理事会・幹事会「12月20日開催」）ご報告

令和元年12月20日(金)、第4回理事会・幹事会を開催し、次のような決議が行われましたのでお知らせいたします。

【(公社)新潟県宅建協会 第4回理事会】

1. 入退会について
本店8社 支店1社の入会が認められました。
2. 諸規程の整備について
 - (1) 定款施行規則の一部改正(案)の承認について
原案どおり可決承認されました。
 - (2) 入会審査規程の一部改正(案)の承認について
原案どおり可決承認されました。
 - (3) 経理規程細則(案)の承認について
原案は否決され継続審議となりました。
 - (4) クレジットカード取扱規程(案)の承認について
原案どおり可決承認されました。
 - (5) 国内出張旅費規程の一部改正(案)の承認について
原案どおり可決承認されました。
 - (6) 退任役員のご挨拶状及び慰労金贈呈内規の一部改正(案)の承認について
原案どおり可決承認されました。
 - (7) 南北事業部相談所設置規則の一部改正(案)の承認について
原案は否決され継続審議となりました。
 - (8) 支部規程の一部改正(案)の承認について
原案どおり可決承認されました。
 - (9) 情報公開規程(案)の承認について
原案どおり可決承認されました。
 - (10) 寄附金等取扱規程(案)の承認について
原案どおり可決承認されました。
3. 総務財務・財政改革特別合同委員会の答申と改革(案)の承認について
 - (1) 答申書の内容を説明しました。
 - (2) 合同委員会の答申に含まれる改革(案)の承認について
原案どおり可決承認されました。
 - (3) 令和2年度予算の作成方針について
原案どおり可決承認されました。
 - (4) 拠点整備積立資金保有に関する決議について
原案どおり可決承認されました。
4. 公益目的事業の変更の届出について
原案どおり可決承認されました。
5. 会報への謝罪文の掲載について
第3案が可決承認されました。
6. 退任役員への慰労金の贈呈に関する決議について
第2案が可決承認されました。
7. 長岡支部からの特別寄附金の受領承認について
原案どおり可決承認されました。

8. 質問書（笠原広祐氏）に対する回答（案）の承認について
原案どおり可決承認されました。
9. 令和元年台風第19号長野県災害に対する見舞金について
原案どおり可決承認されました。
10. 五泉市への費用助成請求（空き家相談、現地調査）について
文書を出すことについて承認され、その内容を協議することになりました。
11. 令和2年度宅地建物取引士法定講習会予定表（案）について
原案どおり可決承認されました。

【(公社)全宅保証新潟本部 第4回幹事会】

1. 入会者について
本店8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	免許申請者	事務所所在地	本・支店
新潟	大臣 (1)9611	クライヴルーム(株)	藤田 幸成	新潟市中央区米山3-1-5 駅南ビル1F	本店
上越	(1)5486	(株)後藤組	後藤 幸洋	糸魚川市上刈6-1-18	本店
新潟	(1)5490	(有)ニイガタファースニング	長谷川 忠雄	新潟市中央区姥ヶ山6-5-26	本店
長岡	大臣 (4)6857	タマホーム(株)長岡店	玉木 康裕	長岡市喜多町766-1	支店
新潟	(1)5491	オレンジFP事務所	佐藤 一洋	新潟市東区古川町8-27	本店
新潟	(1)5496	(株)エコプランニング	廣瀬 歩	新潟市西区青山4-4-20	本店
上越	大臣 (1)9635	田中不動産(株)	田中 雅樹	上越市南本町3-5-1	本店
三条	(1)5497	(株)ディ・アンド・ファイブ	船久保 孝志	三条市須頃2-79	本店
上越	(1)5498	(株)嘉南商事	横尾 久美子	上越市大字寺574-12	本店



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。

地域再生法の一部を改正する法律の公布について

— (公社) 全宅連 —

「地域再生法の一部を改正する法律」が令和元年12月2日成立、同6日に公布されましたのでご案内申し上げます。農地付き空き家は、農地法上の最低面積要件(原則50アール)が設定されており、流通促進を図るうえでネックとなっております。

本法律が公布されたことにより、法律で規定する「既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設」により、市町村が作成する移住促進のための事業計画に基づき、移住者による空き家に付随する農地の権利取得の推進が図られ、農地の下限面積の引き下げが可能となる仕組みが創設されることとなり、農地付き空き家のさらなる促進が期待されます。

なお、本制度を活用した取り組みにつきましては、今後各市町村が行うこととなります。

改正の内容について詳細な資料が必要な方は、お手数ですが本部事務局(担当:小笠原)までご連絡をお願いいたします。

総務財務委員会より

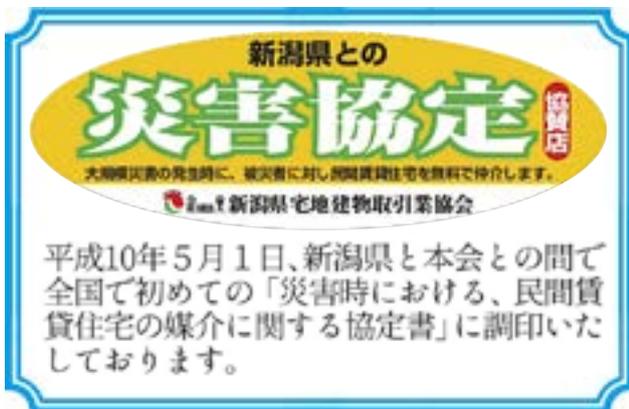
協会では、令和2年度の事業計画書・収支予算書の原案の策定業務に着手しております。ご要望等がございましたら、事務局までご連絡願います。

令和2年度 定時総会の開催について

【日 時】 令和2年5月28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)

※開催時間等、詳細については、後日ご連絡申し上げます。



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
発行人 志田 常弘 編集人 阿部 誠

ホームページ来訪者
12月1日～12月31日迄
3,870名
1日平均124名