

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2021.3.15 第348号 (毎月15日発行)

由行 好胤 徑子

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

県本部・西蒲燕支部合同研修会を開催

2月16日(火)、四季の宿みのやにて、県本部・西蒲燕支部合同研修会を開催いたしました。研修では税理士法人 近藤まこと事務所 代表社員 近藤 信 様より「アフターコロナ時代の中小企業のトクして納得する『相続と経営』の話」について、実例を交えながら分かりやすくご説明いただきました。出席者数は27名でした。



河端会長



塩崎支部長



近藤まこと事務所 近藤 信 様

新潟で開業支援セミナーを開催します！

6月5日(土) 午前10時～午前11時30分 新潟県宅建協会3階会議室にて「開業支援セミナー」を開催いたします。宅建業開業に興味がある方がいらっしゃいましたら是非お声掛けください。

また、本会へ入会希望者をご紹介いただいた場合、会員皆様を対象に紹介料20,000円を差し上げます。次の申請方法によりご提出ください。

〈申請方法〉

- ①新規入会者の紹介用紙を協会HPよりダウンロードください。
- ②紹介用紙を記載後、入会者様より本会入会申込書と一緒にご提出ください。
- ③紹介者は、法人、代表者又は、従事者個人のいずれでも可能です。

開業支援セミナー及び新規入会者の紹介については、本部事務局(担当：中島、中藤)までご連絡をお願いいたします。

重要事項説明書の記載について

宅建業者が重要事項説明書を作成するため市町村の担当課等で調査する際に、対応した職員の個人名を重要事項説明書に記載する事例が見受けられます。後日名指しで問い合わせがあっても、当該職員が異動しているなどして混乱が生じることがありますので、重要事項説明書には調査した日付と管轄部署名までの記載とし、個人名は記入しないようお願いいたします。

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されています。ぜひお読みください。

令和2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いたします。

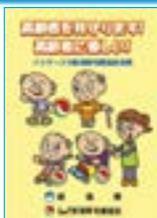
(調査した業者数) 新規免許業者 38 業者、左記以外の業者 54 業者 合計 92 業者

(調査場所) 新潟市ほか 16 市町

◆違反のあった項目

※印は本年度違反が多くみられた項目です。

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				
取引士不設置	専任の取引士が全く設置されていない			
	専任の取引士が所定の数を充足していない			
	常勤、専任性を満たしていない			
無免許営業				
誇大広告				
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	1	2
	その他			
広告開始時期の制限違反				
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)		1	3	4
書面の不交付等	※媒介契約の締結に係る書面の不交付	4	11	15
	契約書等の書面の不交付(上記媒介に係るものを除く)			
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				
契約締結時期の制限違反				
無効な特約	損害賠償額の予定等の制限違反			
	手付の額の制限違反			
	瑕疵担保責任特約制限違反			
	クーリングオフ特約制限違反			
手付金等保全措置違反				
取引士証等不携帯	取引士証の不携帯			
	※従業者証明書の不携帯	6	7	13
登記・引渡しの不当な履行遅延				
報酬の超過收受(消費税に係るものを除く)				
報酬額の揭示義務違反		2	3	5
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				
業務に関する禁止事項違反				
※従業者名簿の備付け義務違反		5	13	18
※帳簿の備付け義務違反		5	6	11
標識の揭示義務違反		2	1	3
違法な造成又は建築				
消費税	契約書において消費税額を明記していない		1	1
	消費税実施に伴い改正された国土交通大臣告示に違反し媒介報酬を超過收受			
	消費税転嫁を阻害するような表示をしていないか			
その他				
合 計		26	46	72



会員皆様の優しい心配りて、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。

印紙税非課税措置について

— (公社)全宅連 —

平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方(被災者)が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられています。今般該当区域(下記)が追加となりましたのでお知らせいたします。

災害発生日	被災者生活再建支援法適用「自然災害」	該当区域
令3・2・13	令和3年福島県沖を震源とする地震	福島県福島市

※自然災害とは、被災者生活再建支援法第2条第2号の政令で定める自然災害をいいます。

※被災者生活再建支援法の適用状況については、内閣府ホームページをご確認ください。

【http://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiiken/shiensya_jyoukyou.html】

法律改正に伴うマンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に規定する重要事項の説明等について

— (公社)全宅連 —

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律は令和3年3月1日から施行されましたが、特にITを活用した重要事項説明等は、政府が掲げる「デジタル化社会の実現」の一環としての取組みであることはもとより、マンション管理業界全体の生産性向上や人材不足対策等に資するのみならず、管理組合にとっても、高齢化等による役員の担い手不足・負担軽減など各種の社会的課題の解決に大いに寄与するものであることも踏まえ、積極的かつ円滑な活用を促進することが重要です。ついては、一般社団法人マンション管理業協会において、ITを活用した重要事項説明書等における法令遵守や適正かつ円滑な運用に資するためのガイドラインを作成しておりますので、本ガイドラインを活用いただきますようお願いいたします。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)迄ご連絡をお願いいたします。

第6回理事会・幹事会(2月25日開催)のご報告

令和3年2月25日(木)、理事会・幹事会を開催し、次のような決議が行われました。

【審議事項】

1. 入退会について

本店2社の入会が認められました。

支部名	免許番号	商号又は名称	免許申請者	事務所所在地	本・支店
魚沼	(1)5548	(有)ティー・ティー・アイ	関 安勇	南魚沼市石打 986-2	本店
新潟	(1)5551	(株)今井工務店	今井 謙藏	新潟市江南区亀田本町 1-5-57	本店

2. 令和3年度ハトマーク不動産相談会(大規模相談会)の実施について

令和3年7月4日(日)、【三条・燕地域】【魚沼地域】【新発田地域】【新津地域】に於いてハトマーク不動産相談会を開催することが承認されました。

3. 支部選挙規程の一部改正(案)について

令和2年12月17日に改正、可決された支部選挙規程第17条を、更に解りやすくするために再度修正された条文改正が承認されました。

4. 補正予算について

1. 入会金・会費の配賦割合を公益会計 50%、法人会計 50%に変更 2. 家賃共益費収益を事業収益へ科目変更 3. 貸借対照表のリース債務と敷金預り金を固定負債に科目変更 1～3 の変更について承認されました。

5. 決算に向けての合意事項について

1. 全宅連負担金（会費）の配賦割合の変更 2. 会館修繕積立金の増額 3. 総会資料の表示 4. その他（管理費科目の追加） 1～4 について承認されました。

6. 定期提出書類について

新潟県への提出については、令和元年度の報告をベースとして報告することが承認されました。

7. 令和3年度 事業計画書(案)、収支予算書(案)について

令和3年度事業計画書(案)、令和3年度正味財産増減計算書(収支予算書・損益ベース)内訳表、令和3年度正味財産増減計算書(収支予算書・損益ベース)の提出について承認されました。

8. DX準備預金の積立てについて

DXの推進を図るとともに、事業所で活用する事務機器等について再取得価格相当を積立てることについて承認されました。

9. その他

新潟市 令和2年度生活保護業務担当者研修会

3月2日(火)、新潟市東区役所 東区プラザに於いて、令和2年度生活保護業務担当者研修会が開催され、第1部で本会の小林賀博提携業務副委員長が賃貸借契約の概要について講演いたしました。第2部では、本会も参画している新潟県居住支援協議会事務局の小嶋和浩氏より民法改正による変更点を含めた説明をしていただき、講演後は事前に寄せられた質問に対する回答をいたしました。研修を受けられた新潟市の担当者は若い方が多く自らも賃貸借の契約をした事がないので、一から実務的な賃貸借契約について教えていただきとても参考になったとの声が多く聞かれました。

(参加者：会場 35名、リモート 12名 合計 47名)



小林賀博副委員長



居住支援協議会小嶋氏



新潟市の担当者

日報住まいのリフォームフェア2021春に出展

本会は3月6日(土)、7日(日)の2日間新潟市産業振興センターで開催された「日報住まいのリフォームフェア2021春」に出展いたしました。

本会のブースでは不動産無料相談、物件紹介全宅住宅ローンの説明及び協会のPRを行いました。

2日間で10件の相談を受け、住宅リフォームへの関心の高さがうかがわれました。



相談を受ける間船委員

拠点化に伴う事務機能の集約と会員皆様の連絡先について

令和2年度通常総会において、上中下越に事務拠点を配備し、県協会本部と合わせて事務処理を4箇所に集約することが可決・承認されました。これまで県協会支部係及び各支部において事務処理を行っていたものを4月1日より下記拠点事務所にてすべての事務機能を集約し、業務を行ってまいります。

なお、これまで通り各支部は存続しておりますが、事務連絡等は下記にお願いいたします。

<拠点事務所連絡先>

○新潟事業所（該当支部 新潟支部・西蒲燕支部）

〒950-0084 新潟市中央区明石 1-3-10 新潟県宅建会館
TEL 025-247-0105 FAX 025-247-0131（担当 地域課）
niigata-takken@niigata-takken.or.jp

○中越事業所（該当支部 長岡支部・三条支部・柏崎支部・魚沼支部・十日町支部）

〒940-0853 長岡市中沢 4-158-1 新潟県宅建中越会館
TEL 0258-36-8756 FAX 0258-39-5070
chuetsu-takken@niigata-takken.or.jp

○下越事業所（該当支部 新発田支部・新津支部・村上支部）

〒957-0065 新発田市舟入町 3-5-21
TEL 0254-22-1220 FAX 0254-23-2219
kaetsu-takken@niigata-takken.or.jp

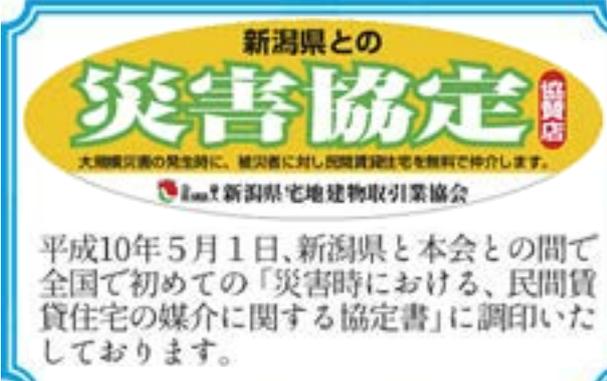
○上越事業所（該当支部 上越支部）

〒943-0803 上越市春日野 1-3-19 上越宅建会館
TEL 025-521-1184 FAX 025-521-1174
joetsu-takken@niigata-takken.or.jp

<拠点事務所で行う事務等>

- (1) 免許更新、変更届等に係る書類の受付・確認作業
- (2) 宅建取引士法定講習会の受付
- (3) 支部協議会、研修会等の連絡事務
- (4) 不動産フェアの連絡事務
- (5) 入会に関する手続き
- (6) その他、会員各位へのお知らせ等

※免許更新、変更届、法定講習会申込の受付等については、これまで通り県本部に直接お送りいただいても結構です。



新潟県との
災害協定 協賛店
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付します。
新潟県宅建物取引業協会

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
域づくりのための
活動を推進してお
ります。

新潟県警察本部
新潟県教育委員会
新潟県宅建協会

第5回開業支援セミナー

3月6日（土）、三条市の燕三条地場産業振興センター リサーチコアに於いて、第5回開業支援セミナーを開催いたしました。指導研修委員各位からは、宅建協会への入会のメリットや開業までの準備等について説明があり、日本政策金融公庫三条支店の大石様からは貸付金制度について説明をいただきました。当日は7組8名の方が参加され、終了後の個別相談では、起業の方法、開業後のビジネスについて心配していること等、今後の開業に向け熱心に質問されていました。



勝又委員



藤櫃委員

田村委員長



日本政策金融公庫
大石様



外山三条支部長

（一社）全国賃貸不動産管理業協会 新規会員募集！（入会金無料のチャンスあり）

— （一社）全宅管理 —

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。

【入会金・年会費】

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

※年度の途中でご入会いただいた場合、月割り会費が発生します。

(2) 2020 年度は入会金無料のチャンスです

①新規開業して 2020 年度中に宅建協会に新規入会された会員皆様が、入会日から 1 年以内に全宅管理に入会すると **入会金無料**

②2020 年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると **入会金無料**

※紹介者が見つからない場合は協会へご相談ください。



【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 F A X 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/>

令和3年度 定時総会の開催について

【日 時】 令和3年5月25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）

※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 河端 信雄

編集人 廣川 正通

ホームページ来訪者

2月1日～2月28日迄

5,923名

1日平均212名