

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2022.3.15 第360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

第3回業務研修会を開催

令和4年2月17日(木)・18日(金)、第3回業務研修会を開催いたしました。
(研修テーマ及び講師)

・『「全宅連版・民法改正に係る契約書改訂ポイントガイドブック(売買)」の解説』

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川 隆之 先生

・「消費税のインボイス制度について」

新潟税務署 法人課税第一部門 統括官 永吉 義幸 様

(出席者数)

新潟会場55名、長岡会場29名、上越会場24名、WEB配信受講者約57名 合計165名

※4月10日(日)までの間、新潟会場の研修動画を新潟県宅建協会のホームページバナー「第3回業務研修会 オンライン研修(録画配信)」の視聴と資料のダウンロードからご視聴いただけます。
(ハトサポにログインが必要です。)最後までご視聴いただいた会員皆様は研修会に出席したものとしてカウントされます。



Web 研修画面

『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。

第5回開業支援セミナー

3月5日(土)、新潟県宅建中越会館に於いて、第5回開業支援セミナーを開催いたしました。宅建協会への入会メリットや開業までの準備等についての説明後、日本政策金融公庫長岡支店の工藤様から貸付金制度についてご講演いただきました。12組14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。



司会の藤横委員と阿部副支部長



開会挨拶される原支部長



相談を受ける清水副支部長



開業の体験を講演された
(株)悠久不動産 丸山様

(一社)全国賃貸不動産管理業協会 新規会員募集!

— (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。

◆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 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 35 業者、左記以外の業者 58 業者 合計 93 業者

(調査場所) 新潟市ほか 19 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	1
書面の不交付等	※媒介契約の締結に係る書面の不交付	9	17	26
	契約書等の書面の不交付(上記媒介に係るものを除く)		1	1
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			2	2
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	4	9	13
登記・引渡し of 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		4	1	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			1	1
※従業者名簿の備付け義務違反		3	12	15
※帳簿の備付け義務違反		5	8	13
標識の揭示義務違反		1		1
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	2		2
	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		29	53	82



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。

日報住まいのリフォームフェア2022春に出展

本会は3月5日(土)、6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2022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6件の相談を受け、不動産や住宅リフォームへの関心の高さがうかがわれました。



宅建協会ブースにて相談者にアドバイスする加藤委員

「全宅連安心R住宅」利用にあたり、会員皆様の登録手続きのご負担が軽減されます

全宅連では国土交通省の定める規程に基づき独自の基準を設け、2018年10月より「全宅連安心R住宅」事業を開始しております。このたび会員皆様の負担を軽減し本制度をより利用しやすくするため、登録有効期間の延長や更新手数料不要など、運用を見直しました。詳細は、以下の全宅連ホームページより『「全宅連安心R住宅」事業会員業者向けガイド(業務方法書)』をご覧ください。(会員業者向けガイドは、会員限定ページに掲載しておりますので、閲覧にはハトサポのID・パスワードが必要です。)

○ホームページアドレス <https://member.zentaku.or.jp/content/menu/anshinr/>
全宅連トップ → 会員の皆様 → 全宅連安心R住宅(会員用)

《安心R住宅とは…》

「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するために、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録した標章を付けて物件選びに役立つ情報を分かりやすく提供する仕組みです。

《全宅連安心R住宅の標章および特徴》本制度のご利用には全宅連への登録が必要です。

《標章》



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会

《特徴》

- ①全ての物件が宅建業者売り主
- ②全ての物件が既存住宅売買瑕疵保険付き
- ③全宅連が定めたリフォーム基準に沿ったリフォームを実施済(一部を除く)

※4月1日より、安心R住宅は、【フラット35】維持保全型の利用条件として金利優遇されます。

第6回理事会・幹事会(2月22日開催)のご報告

令和4年2月22日(火)、(公社)新潟県宅建協会及び(公社)全宅保証新潟本部の第6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。

【審議事項】

1. 入退会について

本店7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	本店
上越	(1)5599	㈱KEEP UP	保坂 将大	上越市春日新田 2-1-10	本店
三条	(1)5603	不動産はせがわ	長谷川博子	見附市市野坪町 781	本店
新潟	(1)5604	㈱東洋ハウス	古川マユミ	新潟市東区中山 6-12-20	本店

上越	(1) 5602	(株)リライフ	小泉 将範	上越市木田 3-1-3	本店
新潟	(1) 5605	LOCARE(株)	神田 嘉寛	新潟市西区五十嵐 2 の町 8392-6	本店
新潟	(1) 5606	ハナコフューチャー(株)	渡辺 さゆり	新潟市中央区女池上山 2-20-20	本店
新潟	(1) 5607	(株)住み家	飯塚 浩雄	新潟市中央区姥ヶ山 6-5-18	本店

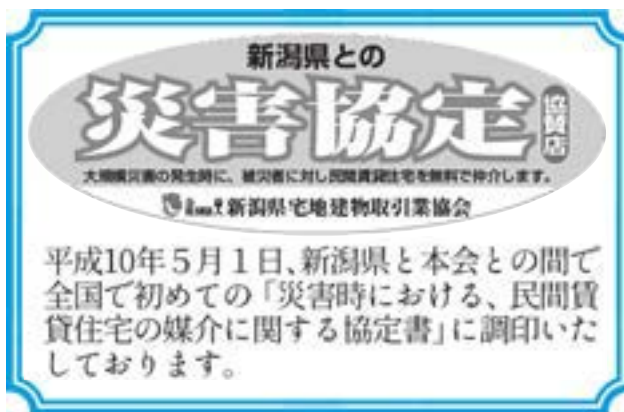
2. 関川村空き家・空き地バンク事業の協定書について
関川村と本会が協定書を結ぶことが可決承認されました。
3. 特定資産の積み立てと取り崩しについて
令和3年度決算において、特定資産（資産取得資金）の積み立てと取り崩しが承認されました。積み立て額は13,600,000円、取り崩し額は約3,878,900円です。特定資産の積み立て金額の内訳は、会館改修積立金 10,000,000円、DX準備積立資金 3,600,000円。取り崩し金額の内訳は、パソコン購入費 878,900円、役員用タブレット購入費約3,000,000円です。
4. 令和4年度事業計画書(案)、収支予算書(案)について
原案どおり、可決承認されました。詳細は事業計画書、収支予算書は、令和4年度総会資料で報告いたします。
5. 令和4年度における設備投資について
公益法人は、翌年度における重要な借入れや設備投資の計画について、財政状態への影響が大きい「資金調達及び設備投資の見込みを記載した書類」の作成が求められています。令和4年度においては、新潟県宅建会館、新潟県宅建中越会館の改修工事を実施することが可決承認されました。

<新潟県宅建会館>

1. 設備投資の内容
 - ①屋上防水改修工事
 - ②2階・3階の照明工事（LED化）
 - ③外壁工事（傷み具合により検討）
2. 支出予定額
8,000,000円

<新潟県宅建中越会館>

1. 設備投資の内容
 - ①3階の男女トイレの洋式化工事（パーティションの移設含む）
2. 支出予定額
2,500,000円



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

7,885名
1日平均281名