

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2025. 4. 15 第397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

新発田支部・村上支部合同研修会を開催

3月5日(水)、新発田市生涯学習センターにて、こころ亭久茶様(行政書士きざき法務オフィス 代表 木崎 海洋)を講師にお迎えし、新発田支部・村上支部合同研修会「落語で学ぶ! 相続・終活と空き家・空き地活用」を開催いたしました。

令和6年4月から施行された相続登記の義務化、所有財産の処分や利活用など不安やお悩みを抱える方もおられることから、一般の方へもひろく募集しましたところ、会員関係者55名、一般来場者70名合計125名と大勢の方々から受講いただきました。講演後のアンケートから、「興味深い内容であり、落語調の話術も素晴らしく、楽しい時間を過ごせました。」「改めて学ぶことも多く、年齢的にも非常に参考になりました。」「専門用語を使わず、わかりやすく勉強になりました。」等、特に一般の方から好評の声が寄せられました。

講演会後の新年会は、両支部会員36名が出席し、水本会長より乾杯のご発声を賜り、和やかな交流の場となりました。



挨拶する水本会長



挨拶する石井副会長



挨拶する中山支部長



講師と新発田支部・村上支部役員一同

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

新潟県宅地建物取引業免許申請等事務処理要領の等の一部改正

4月1日より、免許申請、名簿登載事項変更届、廃業等届出書等の書式が変更されました。

<変更事項>

1. 宅地建物取引業免許申請書等について、申請様式の追加及び修正を行った。
2. eMLITにより宅地建物取引業免許申請を行なう場合の手数料(26,500円)について追記した。
3. eMLITを用いた申請及び審査手順について追記した。
4. その他

※各種書式については、本会ホームページをご覧ください。

https://niigata-takken.or.jp/members_only/download/

新潟支部がラジオ番組で相談会を告知

新潟支部では、2月に引き続き、宅建協会の「定期無料相談会」と「空き家相談会」を広く周知するため、3月26日(水)に小川女性部会副会長と青柳青年部会会長が、人気パーソナリティ・遠藤麻理さんが担当するラジオ番組「四畳半スタジオ」に出演しました。番組内では、小川副会長と青柳会長が、視聴者にとって役立つアドバイスを交えながら、「空き家を所有しているものの、どこに相談すればよいかわからずお困りの方は、ぜひお気軽にご相談ください」と呼びかけました。



左から遠藤麻理さん、青柳青年部会長、清野委員長、小川女性部会副会長



出演の様子

令和7年度税制改正関連法案成立

令和7年度税制改正関連法案が令和7年3月31日に可決成立いたしました。

○各種税制特例措置の延長

- ①住宅ローン控除の子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置、及び床面積要件の緩和特例の延長
⇒令和7年に限って延長および措置が講じられます。

- ②既存住宅及びその敷地に係る買取再販に係る不動産取得税の特例措置の延長
⇒令和9年3月31日まで2年間延長されます。

- ③災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の延長
⇒令和9年3月31日まで2年間延長されます。

- ④地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の延長
⇒令和9年3月31日まで2年間延長されます。

- ⑤既存住宅の子育て対応リフォームに係る所得税の特例措置の適用期限の延長
⇒令和7年に限って延長および措置が講じられます。

メールアドレスの登録のお願い = 協会からのお知らせをメールで受け取りませんか =

協会ホームページの会員名簿又はハトサポにメールアドレス登録がない方は、以下の要領でメールアドレスの登録をお願いいたします。

◆協会ホームページの協会員専用ページ

https://niigata-takken.co.jp/members_only/

から、新潟県宅建協会の周辺に設置されている「メールアドレス登録」のバナーを開いて、入力フォームに従い必要事項を入力してください。



新潟県庁より宅地建物取引業法の遵守のお願い

令和6年度に新潟県が行った立入検査において、下記の法令違反が複数確認されました。会員各位におかれましては、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引の確保をお願いいたします。

<複数確認された法令違反の事例>

1. 宅地建物取引士証（以下「取引士証」という。）の有効期間満了による、専任の宅地建物取引士の未設置

【法第31条の3第3項違反】

- ・取引士証の有効期限が満了したにもかかわらず、取引士証の有効期間の更新を受けなかった者は、宅地建物取引士ではありません。
 - ・取引士証の有効期間が満了したことにより、専任の宅地建物取引士が未設置となった場合、宅建業者は、2週間以内に新たな専任の宅地建物取引士を設置しなければなりません。
- ※宅地建物取引士の登録を受けても、有効期間満了等により取引士証の交付を受けていない者は「宅地建物取引士資格者」となる。

2. 媒介契約書の未作成及び未交付

【法34条の2第1項違反】

- ・宅建業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、法の定める事項を記載した書面を作成し、依頼者に交付しなければなりません。

3. 取引士証の有効期間満了による、宅地建物取引士でない者による重要事項の説明並びに重要事項説明書及び法37条に規定する書面（以下、「契約書」という。）への記名

【法第35条第1項及び第5項並びに第37条第3項違反】

- ・取引士証の有効期間が満了した者は、宅地建物取引士ではないため、重要事項の説明並びに重要事項説明書及び契約書への記名はできません。

4. 媒介報酬の過大受領

【法第46条第1項及び第2項違反】

- ・宅建業者は、宅地又は建物の売買、交換又は賃借の代理又は媒介において、国土交通大臣の定める額を超えて報酬を受けることはできません。

宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正

地域における生物の多様性の増進のための活動の促進等に関する法律の施行に伴い、宅地建物取引業法施行令が改正され、本年4月1日より重要事項説明に追加されることになりました。

これに併せて宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方についても改正を行ない、同日より施行されました。また、全宅連策定の重要事項説明書式も改訂し、Web書式作成システム及びダウンロード方式の各種書式を更新されました。

4月1日以降に改正された宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方及び重要事項説明の書式例は国土交通省の下記アドレスよりご覧になれます。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html

新潟市開発行為技術基準の改正

新潟市開発行為技術基準の改正がありました。令和7年4月1日以降に書類を提出し、受理されるものから適用になります。

詳細については、下記新潟市のホームページからご確認ください。

<https://www.city.niigata.lg.jp/shisei/tokei/kaihatsuseibi/kaihatsukyoka/kaishatsukyokanews/gijutsukijunkaisei.html>

担当：新潟市都市政策部都市計画課 開発審査・景観担当

電話：025-226-2825

弁護士による

法律相談実施中

★無料 ★毎月2回 ★事前予約が必要

相談日時や注意点については、新潟県宅建協会ホームページの
協会員専用ページでご確認ください。

<https://niigata-takken.or.jp>

 協会員専用

業界最大の組織力！！賃貸管理業への関心の高まりで期待度アップ！！

『全宅管理』入会のご案内

①お手頃な費用だから継続して加入できる

※月額 2,000 円(年払)で多様なサービスが利用可能

②豊富な研修(インターネットセミナー)※750 種類以上

③多種多様な悩みを解決するツール

入会金無料のチャンスもあります。(令和7年6月入会まで)

※令和7年度の入会特典として、7月より入会機初年度の年会費が
無料となるキャンペーンが始まります。

(入会金 20,000 円は別途必要)

詳細は全宅管理HPをチェック！

★是非この機会に入会をご検討ください。



「住まう」に、
寄りそう。



全宅管理

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 <https://niigata-takken.or.jp>

Eメール takken@niigata-takken.or.jp

発行人 水本孝夫 編集人 中島茂