

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2012.10.15 第247号 (毎月15日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好嵐師記念の書

県有地の売払いに関する媒介再開依頼について

下記の県有地の売払いについて、媒介業務申込を再開する依頼がありましたのでお知らせ致します。

【財産の表示】

番号	所在地	登記地目	売却面積 (㎡・坪)	売却価格 (円)
1	新潟市北区太郎代字長潟 958-1 のうち	雑種地	6,224.13 (1,882)	42,324,084
2	新潟市北区太郎代字長潟 958-34	雑種地	5,162.00 (1,561)	32,004,400
3	新潟市北区太郎代字長潟 958-4 外 2 筆のうち	雑種地	5,162.03 (1,561)	32,004,586
4	新潟市北区太郎代字川前 1546-1 外 1 筆	雑種地	13,673.95 (4,136)	83,411,095
合 計			30,222.11 (9,140)	189,744,165

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

◇媒介業務申込期間 平成 24 年 9 月 24 日から平成 25 年 3 月 31 日まで

【お問い合わせ先】新潟県交通政策局港湾振興課 万代島・東港管理係 電話：025-280-5463

建築基準法施行令の一部を改正する政令について

— 国土交通省 —

標記政令について、平成24年9月20日（木）に公布、施行されましたので、会員皆様には内容をご確認下さいますようお願い申し上げます。

【概要】

- (1) 容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法の合理化
専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分、蓄電池を設ける部分、自家発電設備を設ける部分及び貯水槽を設ける部分について、その床面積を一定の範囲内で容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととした。
- (2) 既存不適格建築物に係る規制の合理化
増改築に係る部分の床面積が延べ面積の2分の1を超える大規模な増改築であっても地震その他の震動及び衝撃による当該建築物の倒壊等のおそれがない場合には、現行の構造耐力規定の全てに適合させることを求めないこととする。

【お問合せ先】

報道発表資料 http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000101.html

国土交通省住宅局 建築指導課 TEL：03-5253-8111 (内線39-532)

市街地建築課 TEL：03-5253-8111 (内線39-613)

県本部・新津支部合同研修会

県本部・新津支部合同研修会を開催致します。新津支部以外の会員皆様で受講を希望される方は、お手数でも支部係までご連絡をお願い致します。(支部係電話：025-247-0105)

- 【開催日時】 平成24年11月8日（木） 15：00～
 【会場】 ガーデンホテル マリエール 五泉市赤海1074-1
 【講師・テーマ】 弁護士 瀬川 徹 先生 「退去時における原状回復について」

第180回通常国会で成立した宅地建物取引関連の主な法律について

－ (公社)全宅連 －

第180回通常国会で成立した宅地建物取引関連の主な法律は下記のとおりです。詳しい内容は各所管のホームページでご確認下さい。

法律名 (所管)	公布日 施行日	備 考
都市再生特別措置法の一部を改正する法律 (国土交通省)	平成24年4月6日 平成24年7月1日	大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成、都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設等の所要の措置を講ずる。
都市の低炭素化の促進に関する法律 (国土交通省)	平成24年9月5日 公布から3月以内	社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものに鑑み、都市の低炭素化を図るため、国土交通大臣、環境大臣及び経済産業大臣による基本方針の策定、市町村による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置について定める。
暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の一部を改正する法律 (警察庁)	平成24年8月1日 公布から3月以内 (一部については6月以内)	最近における暴力団をめぐる情勢に鑑み、対立抗争及び暴力的要求行為等に伴う市民生活に対する危険を防止するための措置について規定するとともに、国家公安委員会の認定を受けた都道府県暴力追放運動推進センターが指定暴力団等の事務所の付近住民等から委託を受けて当該事務所の使用等の差止めを請求するための制度を導入するほか、暴力的要求行為及び準暴力的要求行為の規制等を強化する。
社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法等の一部を改正する等の法律 (財務省)	平成24年8月22日 平成26年4月1日 (税率8%) 平成27年10月1日 (税率10%)	社会保障制度の改革とともに不断に行政改革を推進することに一段と注力しつつ経済状況を好転させることを条件として行う税制の抜本的な改革の一環として、社会保障の安定財源の確保及び財政の健全化を同時に達成することを目指す観点から消費税の用途の明確化及び税率の引上げを行うとともに、所得、消費及び資産にわたる税体系全体の再分配機能を回復しつつ、世代間の早期の資産移転を促進する観点から所得税の最高税率の引上げ及び相続税の基礎控除の引下げ並びに相続時精算課税制度の拡充を行うための措置を講ずるほか、その他の税制の抜本的な改革及び関連する諸施策に関する措置について定める。



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」に調印致しております。



平成18年6月23日新潟県警察本部と本会との間で、「子ども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為の活動を推進致しております。

国土利用計画法に基づく土地取引の事後届出制について

— 新潟市都市政策部 市街地整備課 —

10月の「土地月間」について、あらためて標記制度の周知をお願い申し上げます。

【事後届出制度】 一定面積以上の土地売買等の契約を行った場合、契約締結日から起算して
2週間以内に権利取得者（買主）が新潟市長に届出をする必要があります。

【届出の必要な面積】 ①市街化区域 2,000㎡以上、②市街化調整区域 5,000㎡以上

【届出先・お問合せ】 土地の所在する区役所の建設課、まちづくり係

北区役所	☎025-387-1435	東区役所	☎025-250-2630	中央区役所	☎025-223-7410
江南区役所	☎025-382-4738	秋葉区役所	☎0250-25-5691	南区役所	☎025-372-6490
西区役所	☎025-264-7670	西蒲区役所	☎0256-72-8570		

安全・安心推進協議会ニュースより

— 新潟県犯罪のない安全で安心なまちづくり推進協議会 —

利殖勧誘詐欺に注意しましょう！

株や社債の売買、外国通貨の販売にからむ利殖勧誘詐欺の被害が増加しています。
不審な電話を受けた場合は、警察に相談して下さい。

利殖勧誘詐欺のおそれがある「キーワード」

- ★社債・未公開株の売買 ⇒ 「必ず儲かる」「元本保証」
- ★水資源・鉱山採掘の権利 ⇒ 「水資源（鉱山採掘）の権利は銀行より高利」
- ★外国通貨の売買 ⇒ 「必ず高騰する」「過去の被害を回復する」



「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について

— (公社)全宅連 —

標記の改正について、国土交通省土地・建設産業局不動産課より周知依頼がありましたのでお知らせ致します。なお、全文、これまでの改正箇所等につきましては、国土交通省のホームページをご確認下さいますようお願い申し上げます。

【追加された項目】

◆その他留意すべき事項（1～5略）

6 マンションの管理の適正化の推進に関する法律関係について

宅地建物取引業者は、新築マンションの分譲に際し、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第103条第1項の規定により、同法施行規則第102条に定める図書を当該マンションの管理者等に対し交付することとされている。この場合において、交付すべき図書に該当するか否かについては、図書の形式的な名称に関わらず、記載されている内容により判断する必要があるので留意すること。また、他の資料の内容を当該図書に引用している場合はその引用部分を併せて交付すること。

【国土交通省ホームページ】 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について

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



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致します。

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」の締結を致しております。

不動産広告・景品の相談事例

— 公取協通信 第223号（平成24年10月号）より —

（公社）首都圏不動産公正取引協議会（公取協）が毎月発行している「公取協通信」より、実際にあった違反広告の概要・違反に対する措置等についてお知らせ致します。（公取協HPで他の事例もご覧になれます。）

A社 所在地	東京都渋谷区所在【免許更新回数：（1）】
措置結果	嚴重警告・違約金、広告事前審査1か月
対象広告	インターネット広告（不動産情報サイト）
物件種別	違反概要
売地1物件 新築住宅7物件	<p>◆おとり広告</p> <ul style="list-style-type: none"> 新規に情報登録後、売り止め又は契約済みとなったが、以降更新を繰り返し、広告時点まで継続して広告（5件） <p>◆広告表示の開始時期の制限の違反等</p> <ul style="list-style-type: none"> 「新築一戸建て」、「建築確認：〇〇-第〇〇〇号」等と記載し、建築確認を受けた新築住宅を取引するかのように表示⇒表示の建築確認番号は架空であり、実際には建築確認を受けておらず、新築住宅として広告及び取引不可（6件） なお、このうち4件は、元付会社が建築条件付売地又は売地として取引しようとしているものを勝手に新築住宅として広告したものである。 <p>◆取引内容の不当表示</p> <ul style="list-style-type: none"> 実際とは異なる建物外観写真及び室内写真を掲載（6件） 「武蔵小山 徒歩11分」⇒徒歩14分 <p>◆特定事項の明示義務違反</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地の一部が都市計画道路の区域内である旨不記載（2件） 「土地面積63.52㎡」⇒土地面積に路地状部分を含む旨及びその面積（30.3㎡）又は割合（47%）不記載 <p>◆必要な表示事項違反</p> <ul style="list-style-type: none"> 「私道負担・道路 無」⇒私道負担面積が有り、その面積不記載（2件）

平成24年度不動産実務セミナーの開催について

— （公社）全宅連 —

本年度も不動産実務セミナーを開催致します。申込方法は、お手数でも全宅連ホームページよりお申し込み下さいますようお願い致します。

- 【タイトル】 これからの中小不動産業を考える ～中古住宅流通市場活性化に向けて～
- 【開催日】 平成24年11月13日（火）
- 【新潟会場】 新潟市中央区弁天1-4-18 ※代々木ゼミナール新潟校
- 【受講料】 3,000円（税込）※非会員は5,000円
- 【お申込み】 10月1日より全宅連ホームページで受付開始。定員（150名）になり次第終了。
- 【お問合せ先】 全宅連 広報研修部（宮代、川島様）電話：03-5821-8112

発行所 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 小林 代士未 編集人 保 莉 直 栄

ホームページ来訪者
平成24年10月1日現在

874,131名
先月比（+5,220）
1日平均174名

全宅住宅ローン
10月の金利

1.600%～