

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2016.9.15 第294号 (毎月15日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

全宅連「消費者セミナー」開催！

— (公社)全宅連 —

全宅連では毎年、全国三会場で消費者向けセミナーを開催しております。本年度は東京都、広島県とならんで新潟県で消費者セミナーを開催いたします。抽選会等の楽しいイベントもありますので、ぜひご参加ください。

- 【日時】 平成28年9月17日(土) 午前11時～午後5時
- 【場所】 イオンモール新潟南マリンコート
新潟市江南区下早通柳田1丁目1-1
- 【内容】 各種相談とトークディスカッション (13時30分と15時の2ステージ)
- 【テーマ】 目から鱗の家選び最新トレンド2016「リノベーションのすすめ」
- 【出演】 FM新潟パーソナリティ
「リノベーション新潟.com」の菅原建築設計事務所 菅原守利 氏
じゅんいちダビッドソン

新訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」の発刊及び書籍価格の変更について

— (公社)全宅連 —

新訂版「わかりやすい売買契約書の書き方」を発売開始いたしました。主な改訂内容及び価格は次のとおりです。

- 【主な改訂内容】
- 1. 物件状況確認書(告知書)及び付帯設備表について、区分所有建物用書式を追加
- 2. 宅地建物取引業法の改正に伴い宅地建物取引主任者を宅地建物取引士に変更

【新価格】

1,800円(税込、送料別)

【お申込み】全宅連のホームページより、会員ログイン・出版物のご案内をご覧ください。



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。

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されますようお願ひ致します。

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 —

新潟県薬物の濫用の防止に関する条例（平成26年新潟県条例第88号）第16条第1項に規定する知事指定薬物として、新たに3物質を指定します。

指定された3物質については、厚生労働省医薬・生活衛生局のサイトをご覧ください。

【医薬・生活衛生局報道発表資料】

<http://www.hourei.mhlw.go.jp/hourei/doc/tsuchi/T160825I0230.pdf>

【お問い合わせ先】新潟県福祉保健部

医務薬事課 薬事指導係（中村・高木）電話：025-285-5511

新潟県警察から「ひかるくん・ひかりちゃん安心メール」の登録のお願い

— 特殊詐欺撲滅対策推進協議会 —

今年、県内では、被害件数は減少しているものの、警察に寄せられる特殊詐欺に関するニセ電話等の相談件数は多く、7月末までに1,600件を超えています。

県警では、各警察署に寄せられる詐欺情報を分析し、「ひかるくん・ひかりちゃん安心メール」により、広く県民の皆様に情報提供し、注意を呼びかけています。ぜひ、安心メールに登録していただき、詐欺被害に注意してください。

【登録方法】新潟県警のホームページの登録フォームまたは右のQRコードからアクセスしてください。



最近の苦情・相談事例

◇原状回復費用の清算に納得がいかない

(貸主)	非業者個人
(媒介)	会員業者X
(借主)	申出人

申出人は6年間入居していたアパートを退去した。

1LDKで32万円の請求書が届いたが、経過年数による減価割合が考慮されておらず納得できなかった。交渉したらずぐに10万円値引きして22万円になった。ガイドラインなどに沿った合理的な負担金額の計算を求めたが、Xは「これ以上は貸主が承知しない」と言って交渉が頓挫した。

媒介手数料は借主から受け取っていながら交渉では貸主側の意向を優先させ、借主の泣き寝入りを期待して暴利を請求する姿勢は許せないとして申し出た。

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提供します。

新潟県宅建業協会

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に活動を推進致しております。

自殺があった物件の表示について

Q 当社は、売主から中古マンションの売却依頼を受けましたが、当該物件は、約3年前に自殺があった物件であることが分かりました。

このため、購入者とのトラブルを避けるために、その旨を広告に記載した方がよいと思うのですが、規約上、記載する必要があるのでしょうか。

また、記載する必要があるとした場合、どのように記載すればよいのでしょうか。

A ご質問のようないわゆる「事故物件」については、表示規約第8条の「必要な表示事項」及び第13条の「特定事項の明示義務」の両規定において表示することを義務づけてはいませんので、広告に記載していなくても規約違反として取り扱ってはいません。

ただし、購入者がそのことを知らないで契約し、その後、知ったような場合にはトラブルになる可能性が極めて高いと考えられます。

宅地建物取引業法では、このような物件（自殺や火事等）については、消費者が当該物件を購入するか否かを判断する際に、重要な事項であるとして、同法第47条（業務に関する禁止事項）第1号において、告知義務があると判断されることになると考えられます。

なお、どのようなケースが告知事項に該当するかどうかは、判断が難しい場合がありますので、事前に宅地建物取引業法所管課に確認しておいた方がよいでしょう。

実際の広告においては「告知事項有り」、「心理的瑕疵有り」等と表示している例が見受けられますが、これは、事業者が買主とのトラブルを未然に回避するために自主的に表示しているものであり、ご質問の事実について、仮に広告には記載しなかったとしても、契約前の早い段階で購入予定者に説明しておくことが望ましいものと考えられます。

(公取協ホームページ <http://www.sfkoutori.or.jp/> で他の事例もご覧になれます。)

宅建サポートセンターからのPR広告

◆提携サービスPICKUP! (株)ハイン お問い合わせ 025-247-1361
エレベーターのメンテナンス点検業務を提携すると、紹介者に毎月手数料が支払われます。

(料金目安) フルメンテナンス点検契約 月額26,000円～

部分メンテナンス点検契約 月額18,000円～

※オプション、階床数により設定金額が変わります
紹介業者の手数料 8%

※対応地域：新潟県内

全宅管理会員募集中!

(一社)全国賃貸不動産管理業協会では入会キャンペーン実施中です。この機会にぜひ入会をご検討ください。11月1日には会員限定研修会も開催します。詳細はHPで!

【入会金・会費】 入会金 20,000円 年会費 24,000円 (2,000円(月額)×12ヵ月分)

※年度の途中でご入会いただいた場合、会費(月割)が発生します。

【会員研修会】 平成28年11月1日(火) 午後1時30分 於：新潟県宅建会館3階

「賃貸管理業と相続について」

～相続と民事信託の基礎知識～ 弁護士 関口 康晴 先生

「家賃滞納問題への対応」 弁護士 佐藤 貴美 先生

会員の皆様へ（第7回 理事会・幹事会「9月1日開催」）ご報告

平成28年9月1日(木)、新潟県宅建会館3階会議室において、第7回理事会・幹事会が開催され、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7回理事会】

1. 入退会について

本店1社の入会が認められました。

支部	免許番号	商号又は名称	事務所所在地	代表者氏名	備考
西蒲燕	(1)5303	南タナベ室内	新潟市西蒲区巻甲4493-9	田邊 伸也	

2. 臨時総会資料について

臨時総会の開催が承認され、臨時総会資料等が承認されました。

3. 理事解任決議(案)の上程について

原案どおり可決承認されました。

4. 臨時総会における採決の方法について

人事案件について、個別採決を原則とすることが可決承認されました。

5. 特別調査委員会の設置について

監事団の人選による特別調査委員会の設置が可決承認されました。

6. 綱紀細則の変更(案)について

綱紀細則(案)が承認され、即日施行されました。

【(公社)全宅保証新潟本部 第6回幹事会】

1. 入退会について

本店1社の入会が認められました。

2. 臨時総会資料について

臨時総会資料等が承認されました。



臨時総会の開催について

【日 時】 平成28年9月29日(木)

【場 所】 新潟市産業振興センター
新潟市中央区鐘木185-10

【その他】 議題等につきましては、同封資料(正会員のみ)をご覧ください。
9月23日(金)迄にご出欠の有無をご通知ください。

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 平松 勝 編集人 高橋 達平

ホームページ来訪者
平成28年9月2日現在
1,122,776名
先月比(+4,849)
1日平均156名