

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2023. 3. 15 第372号 (毎月15日発行)

由行 好風 徑不

奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

2022年度「不動産の日アンケート」(住宅の居住志向及び購買等に関する意識調査)の調査結果報告について

— (公社) 全宅連 —

全宅連では、日本国内全域の20歳以上の男女を対象に、不動産の購買傾向や、不動産の保有志向、安心して住宅を購入または売却する為の基本情報や基礎知識の実態などを調査結果としてまとめています。詳細につきましては全宅連ホームページをご覧ください。

◆全宅連ホームページ <https://www.zentaku.or.jp/news/8809/>



〈2022年度不動産の日調査結果概要 (一部抜粋)〉

- ◆買い時の理由1位「今後、住宅ローンの金利が上昇しそうなので(今の金利が低いので)」36.8%
- ◆買い時だと思わない理由1位「自分の収入が不安定または減少しているから」26.0%
- ◆「持ち家派」は77.9%、2021年度と比べて1.7pt減
- ◆既存住宅(中古住宅)への抵抗感「まったく抵抗がない」「きれいであれば抵抗はない」計49.5%、「どんな状態であろうと抵抗がある」18.1%と、それぞれ微増。抵抗感は二極化の傾向か
- ◆2022年5月より解禁した「売買・賃貸契約などの電子契約」の認知度、「知らない」72.2%
- ◆「既に『空き家』保有」(6.1%)、「将来『空き家』の可能性」(19.8%)合わせて4人に1人が『空き家』を保有
- ◆相続土地国庫帰属制度(令和5年4月開始)は「知らない」が32.7%、相続登記義務化(令和6年4月開始)は「知らない」が43.8%

「宅建にいがた」には重要な情報が掲載されていますようお願い致します。

「自転車利用時におけるヘルメット着用努力義務化」について

— 新潟県総務部県民生活課 —

本年4月1日に改正道路交通法が施行となり、全ての自転車利用者に対する乗車時のヘルメット着用が努力義務化されます。ヘルメット非着用で自転車事故により亡くなった人の約6割は頭部に致命傷を負っていること、また、ヘルメット非着用時の致死率は、着用時と比べて約2.2倍も高くなっていることから、自転車事故による被害を軽減するためには、ヘルメットの着用により頭部を守ることが大変重要です。詳細につきましては新潟県総務部県民生活課ホームページをご覧ください。

◆新潟県ホームページ <https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/kenminseikatsu/1320958846341.html>



新潟県との
災害協定

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。

新潟県宅地建物取引業協会

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。

こども110番の店

新潟県警察本部
新潟県教育委員会
新潟県宅建協会

令和4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 33 業者、左記以外の業者 23 業者 合計 56 業者

(調査場所) 新潟市ほか 12 市町村

◆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			1	1
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		2	2
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			
	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	4	2	6
	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		1	1
	手付の額の制限違反			
	瑕疵担保責任特約制限違反	1		1
	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		1	1
	※従業者証明書の不携帯		4	4
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				
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		3	4	7
※帳簿の備付け義務違反		3	2	5
標識の揭示義務違反				
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		1	3	4
合 計		12	22	34



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。

第7回理事会・幹事会（2月21日開催）のご報告

令和5年2月21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7回理事会・幹事会を開催し、次の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5社、支店3社の入会が認められました。

支部	免許番号	商号又は名称	免許申請者	事務所所在地	本店・支店
新潟	(1)5667	玉木茂税理士事務所	玉木 茂	新潟市中央区西大畑町 568	本店
新潟	(1)5665	(株)QUESTA	高橋 優平	新潟市西区小針 4-17-1	本店
長岡	(1)5668	(株)アクシア・トラスト	長谷川隆志	長岡市日赤町 2-4-12	本店
新潟	大臣 (2)8574	東光商事(株) 事業開発部	片岡 龍郎	新潟市中央区本町通六番 1141 ストークビル一番館 2F	支店
長岡	(1)5669	えちご中越農業協同組合	山口 浩聡	長岡市今朝白 2-7-25	本店
長岡	(1)5669	えちご中越農業協同組合 才津プラザ店	山口 浩聡	長岡市才津西町 1593	支店
柏崎	(1)5669	えちご中越農業協同組合 柏崎不動産センター	山口 浩聡	柏崎市田中 7-16	支店
上越	(1)5671	上越土地	佐藤 泰之	上越市石橋 2-9-14	本店

2. 会員の懲罰について

新津支部会員に対し、綱紀細則第3条にもとづき「警告」及び「始末書の提出」の処分を承認いたしました。

3. 「三条市空き家バンク物件登録促進業務委託契約書」について

三条市と本会が「三条市空き家バンク物件登録促進業務委託契約」を締結することを追認いたしました。

4. 「佐渡市空家等に係る外部提供に関する覚書」について

佐渡市と本会が「佐渡市空家等に係る外部提供に関する覚書」を締結することを追認いたしました。

5. 新潟県との「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」について

協定書第3条に記載の無報酬という部分を、災害救助法が適用された場合には、“媒介手数料の半額 0.55 ヶ月分を受領できる”とするように、協定書の見直しを新潟県に求めることを承認いたしました。

6. 役員賠償責任保険加入にあたっての理事会決議について

理事を被保険者とする保険契約を締結するには、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第118条3により理事会決議が必要なため、決議を行い承認いたしました。

7. 特定資産の積み立てについて

令和4年度決算において、特定資産の積み立てについて承認いたしました。
会館改修積立預金 18,000,000 円、DX準備積立預金 3,600,000 円。

8. 周年事業準備積立金取扱規程（案）について

今年度から新たに周年事業準備積立金を積み立てることとなり、その取扱規程（案）を承認いたしました。周年事業準備積立金は「特定費用準備資金」に該当し、今年度は200万円を積み立てることになりました。

9. 令和5年度事業計画書（案）、収支予算（案）について

原案どおり承認いたしました。詳細は令和5年度総会資料で報告いたします。

魚沼支部業務研修会を開催

2月20日(月)、魚沼支部(支部長 廣井充)は業務研修会をホテル坂戸城で開催し、司法書士 関 隆一様より「相続登記申請の義務化」をテーマにご講演いただきました。相続問題については関心が高く、会員各位17名、一般消費者5名が参加されました。参加者からは「とても分かりやすく、よく理解できた。」という声が多くありました。



司法書士 関 隆一様



研修会の様子

長岡支部新年会を開催

2月24日(金)、長岡グランドホテルにて長岡支部(支部長 原 信高)新年会を開催いたしました。長岡支部会員57名が出席し、ご来賓 長岡市長 磯田 達伸様 代理 長岡市都市整備部長 若月 和浩様、並びに議員関係者方々からご挨拶を頂きました。その後、会員間の交流を通して懇親を深めました。



長岡市都市整備部
部長 若月様



新年会の様子

三条支部業務研修会を開催

3月2日(木)、三条支部(支部長 加藤一芳)は業務研修会を三条ロイヤルホテルで開催し、会員各位30名が参加されました。

当日は、河端 信雄 会長の挨拶の後、見附市長 稲田 亮様を講師としてお招きし、『これまでの経験を振り返って』と題してご講演をいただきました。稲田市長は国



見附市長 稲田様



研修会の様子

土交通省等でのご経験やエピソード、見附市における今後の取り組みについて、わかりやすく説明をされました。研修会後に行われた新年会では、終始和やかな雰囲気の中で会員各位の懇談が行われました。

令和5年度 定時総会の開催について

【日 時】 令和5年5月29日(月)

【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

<https://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

6,940名

1日平均 247名