

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2023.10.15 第379号 (毎月15日発行)

由行 好胤 徑不

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

長岡国道事務所、新潟国道事務所で提携業務連絡協議会を開催

9月27日(水)長岡国道事務所、9月29日(金)新潟国道事務所において、令和5年度提携業務連絡協議会が開催され、事業用地取得の概要について説明がありました。参加の各委員より、一層の連携を希望する等の活発な意見交換がなされました。なお、長岡国道事務所では、災害や新型コロナの影響等により平成30年度を最後に中止が続いていたため、5年ぶりの開催となりました。



長岡国道事務所



新潟国道事務所

消費者セミナー開催のお知らせ

令和5年12月12日(火)、元第72代横綱稀勢の里・二所ノ関寛氏を講師にお招きし、消費者セミナーを開催します！会員の皆様からの、多数の参加お申込みをお待ちしております。知人、ご家族様にもぜひお声がけください。

【会場】新潟テルサ (新潟市中央区鐘木)

【講演時間】午後2時～午後3時30分

【定員】先着 1000名様

お申込みはこちらからお願いします。



(公社)新潟県宅地建物取引業協会
消費者セミナー
稀勢の里
元第72代横綱
二所ノ関寛
ピンチをチャンスに変え続けた相撲人生、心どの向き合い方
先着1000名
12月12日(火)
午後2時～午後3時30分
入場無料

「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。

空き家の発生を抑制するための特例措置

(空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除) について

－ (公社) 全宅連－

令和 5 年度税制改正により、「空き家の発生を抑制するための特例措置 (空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)」の適用期間の延長及び適用対象の拡充が措置されました。

1. 本特例措置における令和 5 年度税制改正のポイント

- (1) 本特例措置の適用期間が延長され、令和 9 年 12 月 31 日までの譲渡が対象。
- (2) 売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象。(※)
- (3) 家屋と敷地等を取得した相続人が 3 人以上の場合、1 人あたりの特別控除額は 2,000 万円。(※)

※ 令和 6 年 1 月 1 日以降の譲渡が対象。

2. 本特例措置を利用しようとする方を売主とした売買契約における留意事項

- (1) 本特例措置の利用が可能である見込みがあれば、売主へご案内ください。なお、個別具体的な税適用可否等に関しては、事前に税理士等専門家へご相談をお願いします。
- (2) 令和 5 年税制改正により拡充された要件 (上記 1. (2)) を満たすためには、譲渡後における買主の協力が必要となります。売買契約の際に買主の協力について何も定めなかった場合、買主の工事が予定より遅れる等の事情で本特例措置の要件を満たすことができず、売主が本特例措置を利用できなくなることも起こり得ます。そのような事態を避け、譲渡後の工事の実施等が円滑に行われるよう、売買契約の際に特約等を付帯いただくことにご協力ください。なお、売買契約の仲介をした事業者においては、譲渡後の買主により工事の進捗や工事完了について売主へ情報提供するほか、買主から売主へ本特例措置の適用を受けるために必要な書類の提供を促し、また、それらの書類の発行費用の負担を明確にする等、ご協力をお願いします。また、売主から直接購入した会員各位においても、同様のご協力をお願いします。

詳細な資料が必要な方は、お手数ですが本部事務局 (担当: 鈴木) 迄ご連絡をお願いいたします。

旧住宅金融公庫融資賃貸借住宅の賃貸契約に係る制限事項について

－ (公社) 全宅連－

平成 18 年度以前に旧住宅金融公庫にて融資を受け建設された賃貸住宅については、返済期間中に入居者との間で締結する賃貸借契約の内容に制限事項が定められています。しかし、会計検査院による令和 2 年次と令和 3 年次にわたり行われた検査の結果、当該賃貸住宅において、制限事項に違反している物件があると指摘がありましたので、会員各位におかれましては当該契約に該当するお借入れがある場合、下記制限事項につき遵守をお願いいたします。

〈旧住宅金融公庫融資賃貸借住宅の制限事項一覧〉

- 1 家賃は毎月その月分または翌月分の支払いであること
- 2 敷金 (退去時に返還される保証金を含みます。) を家賃の 3 か月分 (中高層ビル融資、レントハウスの場合は 6 か月分 (近畿圏の一部地域は 9 か月分) を超えて受領しないこと
- 3 礼金、権利金、謝金、更新料 (更新事務手数料は除きます。) などの金品を受領しないこと
- 4 その他入居者にとって不当な負担となることを賃貸の条件としないこと

詳細な資料が必要な方は、お手数ですが本部事務局 (担当: 鈴木) 迄ご連絡をお願いいたします。

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度について

—（公社）全宅連—

令和6年4月1日より、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が施行されます。本制度はエネルギー消費・CO2排出のさらなる削減を目指して、消費者が省エネ性能で建物を選べるよう、宅建業者等の事業者に対して販売・賃貸する建築物の省エネ性能表示の努力義務を課すもので、対象となる物件は、①2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築物件、②確認申請を要しない場合は、2024年4月1日以降に着工する新築物件です。なお、①及び②の物件が、同時期以降に再販売、再賃貸される場合においても対象となります。本制度では、事業者が省エネ性能ラベルや評価書を発行し、ラベルを広告に掲載し、契約の際に評価書を使用して消費者へ説明すること等が求められます。本制度のガイドライン等の詳細につきましては、国交省ホームページをご確認ください。

<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/index.html>



中之島地域における公共ますの設置基準の適用について

—長岡市土木部下水道課—

長岡市中之島地域における公共ます設置基準について、長岡市より通知がありましたのでお知らせいたします。

1 公共汚水ますの設置基準について

中之島地域は令和2年度を以って、下水道の面整備が完了しています。

令和5年度末に面整備完了から3年経過することを受け、中之島地域においても長岡地域及び他支所地域と同様、公共ます設置費用を市が負担するか、自己負担となるかを判断する際に、「長岡市管路施設設置基準」を適用いたします。適用開始日は令和8年4月1日を予定しています。

2 公共ます設置及び受益者負(分)担金確認依頼書について

上記の基準適用前に、確認依頼の回答（書面）にて「市で設置」と回答した土地については、基準適用後も市が設置を行います。

詳細につきましては、長岡市土木部下水道課業務係 TEL 0258-39-2235 へご確認ください。

新潟県外国人総合相談センターで法テラス新潟の定期相談会を開催します

—日本司法支援センター（法テラス） 新潟地方事務所—

本年より新潟県外国人総合相談センターにて、法テラスの法律相談を行うことになりました。外国人相談センターで行う法律相談の相談対象者は、外国人に限らず、国際問題を抱える日本人も含まれます。相談できる内容は離婚、相続、借金、労働などの法律問題で、弁護士が対応します。相談は予約制ですので、ご予約は開催日の5日前までに、新潟県外国人総合相談センター TEL 025-241-1881 へご連絡ください。※相談時間は一組40分です。

【令和5年度の開催日】

令和5年12月18日（月）

令和6年2月19日（月）※両日13時～17時の開催

【会場】

新潟市中央区万代島5-1 万代島ビル2階（朱鷺メッセ内）

詳細につきましては法テラス新潟 TEL 050-3383-5419 へご確認ください。

反社データベース照会システムの運用変更について

－（公社）全宅連－

反社会的勢力データベース照会システムは、これまで各県宅建協会ホームページ内に設置しておりましたが、令和5年10月18日より「ハトサポ」内にて行う運用に変更になりました。新潟県宅建協会ホームページにおいては、従来の設置ページから当該システムへアクセスすることが可能ですが、10月18日以降はシステム利用のためにハトサポログインが必要になりましたので、お知らせいたします。

新潟支部女性部会研修会・懇親会開催

9月12日(火)、講師に風水建築デザインコンサルタント 齊藤 均様をお迎えし、フォーチュンインザテラスで「今話題のチャットGPTの不動産の活用法について」の研修会を開催しました。当日は50名の皆様にご参加頂き、講師の齊藤様は最新のAI技術であるチャットGPTの基本的な活用から専門的なことまで幅広く解説し、参加者に新たなアイデアの提供をしました。

テーブルごとに参加者同士の意見交換の場もあり、研修会、懇親会をとおして活発な交流が行われました。



講師の齊藤様



参加者各位

上越支部で不動産フェア開催

上越支部では、9月23日・24日に第40回不動産フェアを、上越・妙高会場は直江津ショッピングセンター1階エルマール及び2階無印良品直江津Open M U J Iで、糸魚川会場はヒスイ王国館で開催しました。

23日は各会場で「不動産の無料相談会」を行い、支部協議委員他担当支部会員や提携金融機関が相談員として丁寧に対応し、計11件の相談を受けました。上越妙高会場では家づくりをテーマに、①土地さがし②家づくり③資金計画の3つ大切なポイントを、地元の専門家が上越エリアの特性を踏まえて3回のセミナーを実施しました。

また23日・24日の2日間、上越妙高会場では空き家を含む中古住宅・新築住宅・賃貸住宅の物件展示をお子さんが楽しめる縁日コーナーと併設して実施し、多くの方からご来場いただきまして、盛況のうちに幕を閉じることができました。



家づくりセミナー



物件展示



縁日コーナー

法定講習は新潟県宅建協会主催の講習をお受けください。

～宅地建物取引士のことなら“ハトマーク”の宅建協会にお任せください！～

宅建士証の更新時期が近づいていませんか？本会の法定講習には、新潟県で本会のみが実施している従来の座学講習と、オンライン上で受講可能なWEB講習の2種類があり、どちらかを選択することができます。本会からは有効期限のおおむね6か月前に、講習申込に必要な申請書等を含む案内書類一式を送付しております。他団体ではWEB講習のみを行っているため、本会に先駆けて更新案内ハガキが届く場合がありますが、会員の皆様におかれましては、本会の法定講習を受講くださいますようお願い申し上げます。

令和5年度座学開催日程	受付期間	会場
令和5年12月14日(木)	令和5年11月2日～11月21日	ハイブ長岡
令和6年2月9日(金)	令和6年1月5日～1月19日	朱鷺メッセ

～ 自宅等でいつでも受講可能なWEB講習を開始しました！ ～

WEB講習はスマホやパソコンがあれば、自宅で、あるいは会社で、スキマ時間にいつでも受講可能です！(Wi-Fi環境を推奨します。)なお、有効期限まで60日間ない場合、有効期限内に取引士証が発行できない場合がありますので、ご注意ください。

★ 詳細はこちらから →



(一社)全国賃貸不動産管理業協会 新規会員募集！(入会金無料のチャンスあり)

— 全宅管理は累計入会会員が1万会員を超えました！ —

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。

【入会金・年会費】

(1) 入会金 20,000 円、年会費 24,000 円 (月額 2,000 円×12ヵ月分)
※年度の途中でご入会いただいた場合、月割り会費が発生します。

(2) 2023 年度は入会金無料のチャンスです

① 2023 年度中に宅建協会に新規入会された会員皆様が、入会日から1年以内に全宅管理に入会すると**入会金無料**

② 2023 年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると**入会金無料**

【ご入会手続き】

全宅管理のホームページより入会申込書をダウンロードの上、必要事項をご記入いただき全宅管理あてに郵送、またはFAXにてご送付ください。

◆ 詳細は、全宅管理ホームページをご覧ください。

全宅管理ホームページ：<https://chinkan.jp/>



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。

イオン県央店で第3回開業支援セミナーを開催します！

令和5年11月18日(土)午後1時30分～午後3時 イオン県央店3階貸会議室にて「第3回開業支援セミナー」を開催いたします。宅建業開業に興味がある方がいらっしゃいましたら是非お声掛けください。また、本会へ入会者をご紹介いただいた場合、会員皆様を対象に紹介料20,000円を差し上げます。詳しくは、本部事務局(担当：中島)までお問合せください。

https://niigata-takken.or.jp/join/support_seminar/



令和6年度定時総会の開催について

【日 時】令和6年5月29日(水)

【場 所】新潟グランドホテル

※開催時間等、詳細については後日ご連絡申し上げます。

～事務局からのご連絡～

◇ 11月4日(土) 閉館のお知らせ

令和5年11月4日(土)は協会祝事のため閉館となります。ご迷惑をおかけしますが、よろしく願いいたします。

◇ 年賀状、暑中見舞いの廃止について（お知らせ）

これまで会員各位に年賀状、暑中見舞いを送ってまいりましたが、近年の社会情勢に鑑み、これらを廃止いたします。何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

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貸付します。
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

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
9月1日～9月30日迄
7,512名
1日平均250名