

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2024. 4. 15 第385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

不動産情報ライブラリの運用がスタートしました！

国土交通省から、不動産取引の際に参考となる情報を重ね合わせて表示させる WebGIS システム「不動産情報ライブラリ」が公開されました。これまで国や全国の地方自治体において個別に公開されていた地価公示や周辺施設情報、都市計画等の情報が一括してスマートフォンやタブレットから閲覧できるようになりました。主な掲載情報は下図のとおりです。

情報の種類	掲載予定情報
価格	地価公示、都道府県地価調査、不動産取引価格情報※1、成約価格情報※2
周辺施設等	学校、小中学校区、市町村役場等、医療機関、福祉施設 など
防災	洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域等、津波浸水想定 など
都市計画	用途地域、防火・準防火地域、立地適正化区域 など
その他	将来推計人口（500mメッシュ、2050年まで(5年間隔) など

※1 不動産取引価格情報は不動産の買い主を対象とした国交省のアンケート調査の結果をもとにしたものです。

※2 成約価格情報は、消費者向け不動産取引情報サービスである「レインズ・マーケット・インフォメーション」にて公表している情報です。個別の取引を特定できないように加工されています。

<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>



詳細表示	1
種類	宅地上地
所在地	新潟県北蒲区 朝日
道幅	6m
取引価格	4,800万円
土地	180㎡

(参考図：新潟県宅建会館周辺を価格、都市計画、学校等で絞って検索すると上図のように表示されます。)

重要事項説明における各法令による制限等に係る情報集約サイトの開設について

— (公社) 全宅連 —

物件調査負担等の軽減に向けた取組の一環として、国交省ウェブサイトにて以下2つのサイトが開設されましたのでお知らせします。

○重要事項説明における各法令に基づく制限等についての概要一覧

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00054.html



○重要事項説明における法令に基づく制限等に係る照会先一覧（都道府県別）

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00047.html



国土交通省より各種制度に係る周知依頼がありましたのでご案内いたします。

◇宅建業法に規定する建物状況調査等見直しに係る書式の改訂について

宅建業法に規定する建物状況調査の見直しに係る標準媒介契約約款の変更等を含む「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」及び「標準媒介契約約款の一部を改正する件」が令和6年4月1日、建物状況調査の見直し関係について施行されました。これにより、ハトサポ内書式（重要事項説明書、売買契約書、売買媒介契約書等）が改訂されました。会員皆様におかれましては、ハトサポ内の書式を使用する場合は最新の書式を使用するよう、ご留意ください。改訂の詳細につきましてはハトサポ「会員様へのお知らせ」からご確認ください。

◇登録免許税軽減のための住宅用家屋証明書の取得方法が一部改正になります

住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置を受けようとする個人が住宅の用に供することの確認の方法につき、従来の契約書等を添付する申立書等による確認に代えて、宅地建物取引業者が、買主である当該個人の依頼を受けて当該家屋の取得に係る取引の代理又は媒介をした場合には、当該宅地建物取引業者が発行する確認書の確認でも足りることとなります。なお、この取り扱いは、令和6年7月1日から運用開始されます。入居見込み確認書様式例等を含む資料詳細は、ハトサポ「行政情報」に掲載されておりますので、ご活用ください。

◇印紙税の税率の特例措置延長について

「所得税法等の一部を改正する法律」が施行され、不動産の譲渡に関する契約書又は請負に関する契約書の印紙税軽減に係る特例措置の適用期限が令和9年3月31日まで延長されました。詳細は「ハトサポ」のお知らせでご確認ください。

<https://member.zentaku.or.jp/>



◇障害者差別解消法等施行に向けたお問い合わせ窓口等のご案内

令和3年6月の障害者差別解消法改正により、民間事業者に対し「合理的配慮の提供」を義務付けること等とされたことを踏まえ、国交省において対応指針【不動産業指針】についても改正が行われております。令和6年4月1日に、改正障害者差別解消法が施行されたことに伴い、開設された窓口は以下のとおりです。

<p>○つなぐ窓口 (法に関する一般的な質問、国交省所管事業以外、所管が不明なものが対象) https://www8.cao.go.jp/shougai/suishin/sabekai_tsunagu.html</p>	
<p>○事業分野相談窓口一覧 (対応指針関係) https://www8.cao.go.jp/shougai/suishin/sabekai/pdf/soudan/taiou_shishin.pdf</p>	

令和6年4月より、不動産の相続登記の申請が義務になりました

令和6年4月1日より相続登記の申請が義務化されました。正当な理由なく期限内（相続が発生したことを知った時から3年以内、施行日より前に相続があった場合で相続が発生したことを知っていた場合は施行日から3年以内）の申請を怠った場合は相続人が10万円以下の過料の適用対象となりますが、期限内の申請が難しい場合、簡単に相続登記の申請義務を履行し過料等を回避することができるようにする仕組みとして「相続人申告登記」についても新たに設けられました。相続人申告登記は遺産分割協議が終わっていても申請可能で、かつ非課税のため、一般消費者の皆様にとって魅力的な制度ですが、不動産を売却する場合には通従来通りの相続登記が必要になりますので、会員皆様におかれましてはご留意ください。詳細につきましては法務省ホームページをご確認ください。

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00599.html



令和6年度法定講習会(座学)開催のお知らせ

宅地建物取引士法定講習会(座学)を下記の日程で開催いたします。

	開催日程	受付期間	会場
第2回	令和6年6月12日(水)	令和6年5月1日(水)～ 令和6年5月20日(月)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋3-315-11
第3回	令和6年8月1日(木)	令和6年6月21日(金)～ 令和6年7月8日(月)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島6-1
第4回	令和6年10月3日(木)	令和6年8月23日(金)～ 令和6年9月9日(月)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島6-1
第5回	令和6年12月4日(水)	令和6年10月25日(金)～ 令和6年11月11日(月)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋3-315-11
第6回	令和7年2月18日(火)	令和7年1月17日(金)～ 令和7年1月27日(月)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島6-1

法定講習は、ハトマークの新潟県宅建協会にお任せください！

本会の法定講習には、新潟県で本会のみが実施している会場集合型の座学講習と、自宅等でオンライン上にて受講可能な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。なお、令和6年度の本会の座学講習は上記表のとおり受付し、WEB講習は年間を通して随時受付しております。座学講習への参加を希望される方は、受講を希望する回の受付期間内にお申込みください。他団体では年数回のWEB講習のみを行っているため、本会からのお知らせに先駆けて更新案内が届く場合がありますが、会員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。

～ 自宅等でいつでも受講可能なWEB講習は、随時受付中です！～

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 →



令和6年度 宅地建物取引士資格試験の申込期間について

— (一財) 不動産適正取引推進機構 —

令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおりの予定です。令和6年度に受験をお考えの方は申込期間をお間違えないよう、ご注意ください。

	郵送申込み	インターネット申込み
(予定) 令和6年度	7月1日(月)～16日(火)	7月1日(月)～31日(水)
(参考) 令和5年度	7月3日(月)～31日(月)	7月3日(月)～19日(水)

令和6年度新潟県地価調査事業に関する協力について

— 新潟県土木部 用地・土地利用課 —

地価調査における鑑定評価は、県が指名した不動産鑑定士(以下「鑑定評価員」という。)が行いますが、鑑定評価を行うに当たっては関連資料の収集、分析等が不可欠です。このため、鑑定評価員が不動産の取引事例等についての情報収集を目的として、会員皆様の事務所へお伺いすることがあります。その際には鑑定評価員が行う諸資料の収集及び的確な情報の入手等についてご協力をお願いいたします。詳細につきましては、新潟県土木部用地・土地利用課土地利用対策係 TEL:025-280-5396へご確認ください。

医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第二条第十五項に規定する指定薬物及び同法第七十六条の四に規定する医療等の用途を定める省令の一部改正について(通知)

— 新潟県福祉保健部 感染症対策・薬務課 —

標記の件について、厚生労働省医薬・生活衛生局長から通知がありましたので、お知らせします。新たに指定された薬物等の詳細については、厚生労働省ホームページをご確認ください。 <https://www.mhlw.go.jp/hourei/doc/tsuchi/T240307I0010.pdf>



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(通知)

— 新潟県福祉保健部 感染症対策・薬務課 —

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として新たに3物質を指定しました。詳細は以下の「新潟県告示第233号」をご覧ください。

https://kenpo.pref.niigata.lg.jp/bn/R06_03/0306_g1/g1_20240306.pdf




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。


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

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。

令和5年度 第6回理事会承認事項（令和6年2月22日開催）

1. 入退会について 本店7社、支店1社の入会が認められました。

支部名	免許番号	商号又は名称	免許申請者	事務所所在地	本・支店
上越	(1)5731	株式会社あさひ野不動産サポート	丸山 宏文	上越市吉川区西野島1285	本店
新潟	(1)5732	株式会社文子不動産	高橋 忠	新潟市中央区古町通11番町1701	本店
新潟	(1)5734	株式会社TED HOMES	山田 慶治	新潟市中央区鳥屋野2-13-21 TFビル1F	本店
長岡	(1)5735	株式会社新潟ハタラク不動産	近藤 守	長岡市川崎5-451-8	本店
新潟	(1)5733	有限会社エヌ・エス・サポート	野上 清隆	新潟市江南区曾川字居付甲3-1	本店
長岡	(1)5738	株式会社高野リアルプロパティ	平澤 清二	長岡市柏町1丁目4-33	本店
西蒲・燕	(1)5739	有限会社よしざき工務店	吉崎 芳晴	新潟市西蒲区横戸1885	本店
魚沼	(2)5323	サンク株式会社湯沢営業所	本間 健一	南魚沼郡湯沢町神立281-1 メゾンドカンパーニュ102号	支店

2. 綱紀細則の改正について

現行の綱紀細則には懲罰に加え業務の改善指導をすることができるとありますが、懲罰に至らない場合でも業務の改善指導ができるように改正されました。

3. 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理事会決議が必要なため決議を行い承認されました。保険料、契約内容は令和5年度と同様です。

4. 特定資産の積み立てについて下記のとおり積み立てることが承認されました。

会館改修積立預金	10,000,000円
D X 準備積立預金	3,600,000円
周年事業準備積立金	2,000,000円

5. 令和6年度事業計画書(案)、収支予算書(案)について

原案どおり承認されました。詳細は令和6年度総会資料で報告します。

6. 特別委員会の設置について

事業部制に移行し4年が経過することから、支部の予算のあり方、運営の仕方等について、次年度以降の予算組みも含めて検討する特別委員会を設置することが承認されました。



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。

(一社)全国賃貸不動産管理業協会 入会のご案内

— 令和6年度も入会金無料キャンペーンを継続します! —

全宅管理では「賃貸不動産管理業」を重要な業務であると捉え、管理の適正化、標準化を図り、健全な発達を目指します。賃貸不動産管理業に関する各種研修や業界最新情報の提供、業務支援ツールの提供、研究・提言活動等により全宅管理会員皆様の業務をサポートいたしますので、是非入会をご検討ください。

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。 <https://chinkan.jp/>



弁護士による法律相談を実施します

令和6年度より新潟県宅建協会主催の弁護士による法律相談を実施します。会員皆様からお申込みいただくことが可能です。

日時・開催場所

毎月第2・第4木曜日 午後1時～3時
(午後4時終了)

詳細の日程は会員専用ページをご確認ください。

開催場所：新潟県宅建会館

※ 法律相談を利用する時のご注意 ※

- 書類(契約書等)の作成及び全文点検は行いません。
- 裁判所の訴訟、調停その他の手続きに係争中の事案はお受けできません。
- 同一案件でのご相談は原則1回です。
- 弁護士、税理士、建築士等の斡旋は行いません。
- 宅地建物取引業法第64条の5第1項の規定により、保証協会が取り扱うことを相当とする苦情はお受けできません。
- 企業内の事件(雇用関係等)、営業上の相談はお受けできません。
- 相談時間はおおむね30分で、長時間の相談には応じかねます。要点よく相談をお願いいたします。

申込と資料の事前提出について

- お電話により予約をしてください。
(TEL：025-247-1177)
- 関係資料を前週の金曜日までにメールかFAXで事務局までご提出ください。
(メール：takken@niigata-takken.or.jp)
(FAX：025-247-0131)
- 予約時間までに相談会場にお越しください。当面は面接のみの相談に限らせていただきます。



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。

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

3月1日～3月31日迄

9,828名

1日平均317名