

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2012. 11. 15 第 248 号 (毎月15日発行)



奈良薬師寺元管主 高田好嵐師記念の書

## 住宅金融支援機構・証券化支援事業に関する周知について

— 新潟県土木部都市局建築住宅課 —

日ごろ、当県の建築・住宅政策に御理解と御協力をいただき、感謝申し上げます。独立行政法人住宅金融支援機構北関東支店から、証券化支援事業(フラット35)について下記の通り周知依頼がありましたのでお知らせ致します。

平成 24 年 11 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日分に適用

| 金利引下げプラン              | 金利引下げ期間         | 金利引下げ幅                            | 融資率の上限            |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------|
| 【フラット35】S<br>(金利Aプラン) | 当初 <b>10</b> 年間 | 【フラット35】のお借入金利から<br><b>年▲0.3%</b> | <b>9割</b><br>(※2) |
| 【フラット35】S<br>(金利Bプラン) | 当初 <b>5</b> 年間  |                                   |                   |

従前の【フラット35】Sエコの住宅の条件を満たす場合については、上記【フラット35】Sの金利引下げが適用されます。詳しくは、中面の住宅の条件をご覧ください。

(※1) 【フラット35】Sには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

(※2) 【フラット35(保証型)】の融資率の上限は10割です。

(注)【フラット35】Sは、新築住宅の建設・購入及び中古住宅の購入の際にご利用いただけます(借換融資には利用できません。)

※詳しくは、住宅金融支援機構又は宅建協会支部係 Tel.025-247-0105 まで

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

## 交通事故防止運動について

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

### □「高齢者交通事故防止運動」の実施について

10月1日から11月30日までの2ヶ月間、「ひろげよう 長寿社会へ 無事故の輪」をスローガンに秋の交通事故防止運動を実施中です。会員皆様におかれましては、『道路横断時の安全確認の徹底』『夜光反射材の活用』『早めのライトの点灯と上向き・下向きのこまめな切替え』で、自分の存在を知らせるとともに歩行者や自転車の発見を早くしましょう。

### □平成 24 年「冬の交通事故防止運動」の実施について

12月11日から20日迄の間、「冬の道 保って安心 車間距離」をスローガンに冬の交通事故防止運動が実施されます。会員皆様におかれましては、『飲酒運転の根絶』『車間距離の保持と正しい合図の励行』『歩行中・道路横断中の交通事故防止』等にご協力をお願い致します。

## 県有地の売払いに関する媒介依頼について

— 県総務管理部管財課 —

下記の県有地の売払いについて、媒介依頼の案内がありましたのでお知らせ致します。

| 番号  | 所在地(住居表示)                          | 登記地目 | 売却面積<br>㎡・(坪)          | 売却価格<br>(円) |
|-----|------------------------------------|------|------------------------|-------------|
| 1   | 村上市藤沢字腰廻124番10<br>(昭和46年築木造平屋建物付き) | 宅地   | 396.75<br>(120.01)     | 4,100,000   |
| 2   | 新潟市西蒲区巻字形部乙292番4                   | 宅地   | 328.31<br>(99.31)      | 8,990,000   |
| 3   | 長岡市与板町字原乙5635番7                    | 宅地   | 248.68<br>(75.22)      | 3,000,000   |
| 4   | 柏崎市栄町2118番76                       | 宅地   | 150.67<br>(45.57)      | 4,630,000   |
| 5   | 上越市木田1丁目1088番2                     | 宅地   | 561.62<br>(169.89)     | 9,860,000   |
| 6   | 新潟市西蒲区赤鋤字砂山370番6                   | 宅地   | 797.11<br>(241.12)     | 2,590,000   |
| 7   | 新潟市北区木崎字尾山2254番39                  | 宅地   | 199.04<br>(60.20)      | 4,670,000   |
| 8   | 上越市南本町三丁目字太田440番1他1筆               | 宅地   | 978.71<br>(296.05)     | 19,800,000  |
| 9   | 上越市大島区字岡宮ノ崎1582番1                  | 宅地   | 515.32<br>(155.88)     | 850,000     |
| 合 計 |                                    |      | 4,176.21<br>(1,263.25) | 58,490,000  |

※物件引き渡しの日から5年間、風俗営業及び暴力団事務所への使用が禁止されます。

◇媒介業務申込期間 平成25年3月29日まで(先着順にて売却致します。)

【お問い合わせ先】新潟県総務管理部管財課 電話：025-280-5063

## 国有地売払いのお知らせ

— 信濃川下流河川事務所 —

下記の国有地を、一般競争入札で売払いする案内がありましたのでお知らせ致します。

### 【物件概要】

- ・所在地 新潟市西区小針西2丁目4番10号
- ・地目・面積 宅地・262.22㎡(現況更地)
- ・接面道路 南西側 舗装道路(市道) 幅員約4.0m(間口約14m)
- ・用途地域 第1種住居地域
- ・地域・地区 市街化区域 ・建ぺい率・容積率 60%・200%
- ・最寄りのバス停・駅 新潟交通小針自由が丘バス停まで110m  
JR越後線小針駅まで650m

校 区 真砂小学校まで650m・五十嵐中学校まで2.3km

入札参加希望者は、下記交付先で「入札の手引き書」の交付を受けて下さい。

『入札の手引き書の交付先及び入札に関するお問い合わせ先』

〒951-8153 新潟市中央区文京町14番13号

国土交通省 北陸地方整備局 信濃川下流河川事務所 経理課

TEL 025-266-7132

宅建協会ホームページ「お知らせ」にも内容を掲載しております。

又は <http://www.hrr.mlit.go.jp/shinage/>



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。

## 県本部・支部合同研修会を新津支部と上越支部で開催

県本部・新津支部の合同研修会を、11月8日(木)、五泉市「ガーデンホテルマリエール」において、瀬川徹法律事務所 弁護士 瀬川 徹先生を講師に『退去時における原状回復について』をテーマに開催致しました。

当日は、研修内容が関心の高いテーマであったこともあり、会員皆様だけでなく、多くの貸主、一般の方からご参加をいただき、大変盛況で有意義な研修会となりました。

また、五泉警察署 刑事課長 嶋貫 敦様からは、暴力団対策と不動産取引を行う際の注意点の説明があり、出席された方々は熱心に聴講されていました。



開会の挨拶をされる樋口支部長



講演される瀬川先生



受講者の皆様（新津支部会場）

県本部・上越支部の合同研修会を、11月9日(金)、上越市「やすね」において松田・水沼総合法律事務所 弁護士 松田 弘先生を講師に『仲介業者のための建物賃貸借契約のポイントについて』をテーマに開催致しました。

講演では、仲介業者の調査・説明義務及び消費者契約法の適用関係について、特に注意が必要であると解説がありました。

また、上越警察署 刑事第二課長 柳 浩一様より暴力団対策法について説明をいただきました。



開会の挨拶をされる稲垣支部長



講演される松田先生



受講者の皆様（上越支部会場）

## 長岡ニュータウン 住宅用地及び、施設用地のご案内について

— UR都市機構 長岡営業所 —

住宅用地 青葉台・陽光台、施設用地長岡アルカディアの販売についてご案内がありましたので、ご連絡致します。詳しくはホームページをご覧ください。

長岡ニュータウンホームページ <http://www.ur-net.go.jp/nagaoka/>

## 不動産広告・景品の相談事例

— 公取協通信 第224号（平成24年11月号） —

（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       | 東京都目黒区所在【免許更新回数：（1）】  |
| 措置結果         | 厳重警告・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  |
| 新築住宅<br>10物件 | <p>◆<b>広告表示の開始時期の制限の違反等</b></p> <p>「新築一戸建て」等と記載した8物件について、このうちの3物件は「建築確認有〇〇〇〇〇」等と建築確認番号を記載し、また、他の5物件は「建築確認有」等と記載し、あたかも建築確認を受けた新築住宅を取引するかのように表示⇒建築確認を受けておらず、表示の建築確認番号は架空のものであって、新築住宅として広告及び取引不可</p> <p>◆<b>取引内容の不当表示</b></p> <p>取引するものではない建物の外観写真や内部写真又は間取り図を掲載（6件）</p> <p>◆<b>取引条件の不当表示</b></p> <p>「価格6,180万円」⇒ガス管及び水道管の引き込み工事費315,000円を含んでおらず、実際の価格は62,115,000円</p> <p>◆<b>特定事項の明示義務違反</b></p> <p>土地面積の30パーセント以上が路地状部分であるのに、路地状部分を含む旨及びその面積又は割合不記載（2件）</p> <p>◆<b>必要な表示事項違反</b></p> <p>「私道負担面積 ー」⇒私道負担面積が有り、その面積不記載（4件）</p> |



## 国土利用法に基づく事後届出制の制度周知のお願いについて

— (公社)全宅連 —

国土利用計画法の事後届出制について、無届出取引防止の観点から、国土交通省より制度についての周知依頼がありました。

会員皆様におかれましては、業務に際しての法の遵守や事後届出制について、一層のご協力をお願い申し上げます。

### 届出が必要な場合

市街化区域 2,000 m<sup>2</sup>以上、市街化区域以外の都市計画区域 5,000 m<sup>2</sup>以上、都市計画区域外 10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模な土地取引を行った場合は、土地取得者が契約を締結した日を含めて2週間以内に市町村の窓口へ届出しなければなりません。

## 「会員之証」の有償交換について

— (公社)全宅保証 —

本会は、4月1日より、「社団法人全国宅地建物取引業保証協会」から「公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会」に移行致しました。名称変更前に入会された会員皆様には「公益社団法人」のシールを配付しておりましたが、この度、「公益社団法人」と表示された「会員之証」との交換を希望する会員皆様に対し、有償(一枚5,000円)で交換を行うことになりました。

交換申込手順につきましては、同封のリアルパートナー11月号及び全宅保証ホームページをご覧ください。

全宅保証ホームページ <http://www.hosyo.or.jp/>

## 労働災害減少に向けた緊急要請について

— 新潟労働局 —

労働災害による休業4日以上死傷者数は、全国的に、また新潟県内においても、平成22年、23年と2年連続で増加しました。

この間、労働災害が増加傾向にある業種に対する集中的な指導の実施など、労働災害の減少に向けた様々な取組を行ってきました。また、関係団体に対しても、労働災害防止対策の推進を要請しました。

しかし、平成24年に入っても、その増加傾向に歯止めがかからず、今年8月末までに発生した労働災害の件数は、昨年8月末に比べ3.1%(全国では7.9%)増加しております。この傾向が続けば3年連続で労働災害が増加するという極めて憂慮すべき事態も想定されます。

労働災害の減少に向けて、下記の3点につき取組の強化をお願い致します。

- (1)安全衛生管理体制の充実
- (2)個々の労働者の状況に即した効果的な安全衛生教育の実施
- (3)「見える」安全活動などの創意工夫した効果的な自主的安全衛生活動の実施



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。

## 県本部・新潟支部合同研修会の開催について

県本部・新潟支部合同研修会を開催致します。新潟支部以外の会員皆様に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12月19日(水) 開場13:30 研修14:00～

【会場】 朱鷺メッセ 3階 中会議室302 新潟市中央区万代島6-1

【講師・テーマ】 弁護士 江口 正夫先生 「貸ビル内での事故とオーナー側の管理責任」

## 暴力団対策法改正の追加項目について

- (公財)新潟県暴力追放推進運動センターネットワーク暴追No.173号 -

暴力的要求行為及び準暴力的要求行為の規制の強化につきましては、従来の21の禁止行為に次の6項目が追加となりました。

- ・ 不当に預金・貯金の受入れを要求する行為
- ・ 宅建業者に対し、不当に宅地等の売買・交渉を要求する行為
- ・ 宅建業者以外の者に対し、不当に宅地等の売買・交渉を要求する行為
- ・ 建設業者に対して、不当に建設工事を行うことを要求する行為
- ・ 不当に施設等を利用させることを要求する行為
- ・ 人に対し、共事務事業の入札に参加しないこと等を要求する行為

いずれも中止命令の対象行為となります。

なお、都道府県暴追センターによる暴力団事務所の使用差止請求制度の導入につきましては、平成25年1月30日施行となります。

同制度の内容等、詳細につきましては、連絡が入り次第掲載致します。

## 会員皆様からの投稿

～庭に植えた栗の木～

(有)長井不動産 長井 哲夫 様

少年期、コケ取りのおばあさんに連れられ、栗拾いの道具や腰に巻くひもつきの布袋、稲こきで使い古した千歯こきの針を1本持って山に入った。

栗の木に登り、木を揺すってイガ栗を落とす。針でむいて実を取り出し、腰の布袋に入れて喜々として持ち帰った。姉弟も大喜びで食べた醍醐味を忘れることができず、転居してきた庭の左右に大粒の栗の木を植えた。栗は今が旬。毎朝拾って妙味を堪能し、近隣や知人におすそ分けして喜ばれている。

一方、山栗は粒は小さいが味は格別。クマヤリス、野ネズミらにとっても大事なエサだろう。今年は栗やどんぐりの実が少なく、クマが市街地までエサを求めて出沒しているというが。

## 総務委員会より

協会では、平成25年度の事業計画書・収支予算書の原案の策定業務に着手しております。ご要望等がございましたら、事務局迄ご連絡願います。

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](mailto: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11月1日現在

880,071名  
先月比(+5,940)  
1日平均192名

全宅住宅ローン  
11月の金利

1.570%～