

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2018.10.15 第319号 (毎月15日発行)

# 由行 好風 徑子

奈良薬師寺元管主 高田好風師記念の書

## 新潟R住宅連携商品の「たいこうリバースモーゲージローンⅢ」が10月1日より 利用可能になりました

9月21日、「宅建協会、大光銀行、フィナンシャルドゥ」の3者による「たいこうリバースモーゲージローンⅢ」の覚書の締結式が大光銀行本店（長岡市）で行われました。

### R住宅連携・たいこうリバースモーゲ 覚書締結式



左から大光銀行亀貝専務取締役、志田会長、  
フィナンシャルドゥ鈴木社長



関係者各位と報道機関

このたいこうリバースモーゲージローンⅢの覚書の内容は、

- ①会員皆様がシニア世代を対象とする既存住宅のビジネスとして利用できること
- ②物件の価格査定の際に会員皆様にご協力をいただくこと

です。詳細につきましては、同封のパフレットをご確認ください。また、店頭に置いてお客様へお渡しくださいますようお願い致します。

#### <商品の特徴>

- ①資金用途は「消費性」に加え「事業性」も可能であること
  - ②路線価のない地域も対象
  - ③新潟R住宅（11月スタート予定）該当物件はマイナス0.5%の金利優遇があること
- ※「新潟R住宅」該当物件でなくても、公共料金の3種目以上引落等による金利引き下げ措置もございます。

#### ※リバースモーゲージローンとは、

自宅を担保にそこに住み続けながら金融機関から融資をうけられるシニア世代向け金融制度です。

#### ※新潟R住宅該当物件とは、

本会が代表構成員となり平成29・30年度に国土交通省の「住宅ストック維持向上促進事業」の採択を受けて開発した、新潟県不動産流通活性化連携協議会認定の信頼のもてるブランド住宅です。11月中旬スタートを予定しており、ホームページ掲載の準備をしております。

「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。

## 宅建協会物件登録サイトが新潟市と住宅金融支援機構の地域活性化事業の条件になりました

新潟市は、地域活性化の一環として住宅金融支援機構と連携し、住宅取得に対する新潟市による補助金交付などとセットによる【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度を始めました。

新潟市の空き家活用リフォーム推進事業（住み替え活用タイプに限る）において、【フラット35】地域活性化型利用対象証明書の交付を受けるための要件のひとつに、本会の物件登録サイトのみが適用となっておりますのでお知らせ致します。

詳細につきましては、

新潟市のホームページのトップ画面→右上検索画面に「フラット35」

または、

<http://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/jyutaku/jukankyo/03sumai/>

[jukankyo201808.html](http://www.city.niigata.lg.jp/kurashi/jyutaku/jukankyo/03sumai/jukankyo201808.html)

をご覧ください。予算金額に達する見込みとなった場合には、受付が終了となります。

## 会員専用電話の無料相談窓口のご案内

— 会員皆様は ①法律 ②全宅連の契約書・重説 ③税務相談 を無料でご利用いただけます —

法律に関する電話無料相談のご説明

リンク先 <https://www.zentaku.or.jp/member/legaladvice/>

新 設

不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る電話無料相談のご説明

リンク先 [https://www.zentaku.or.jp/free\\_consultation](https://www.zentaku.or.jp/free_consultation)

不動産税務に関する電話無料相談のご説明

リンク先 <https://www.zentaku.or.jp/>

※宅建協会HPより、協会員専用ページ内の「会員専用電話無料相談窓口」でもご確認いただけます。

## 新規開業予定の方をご紹介します

～ ご入会により紹介料を進呈！！ ～

会員皆様より新規開業予定の方をご紹介します。その方が本会にご入会されると紹介料 20,000 円を差し上げます。

お知り合いの方で、宅建業を開業される方がいらっしゃいましたら是非ご紹介ください。

〈申込方法〉

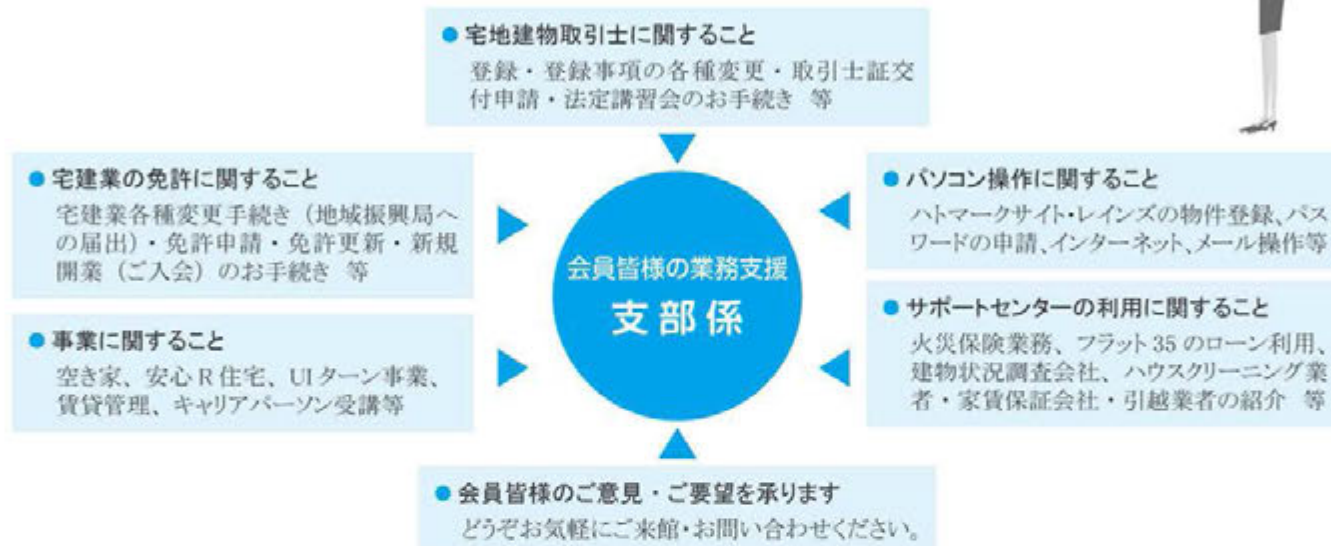
- ①申請用紙を協会HPからダウンロード、もしくは事務局へお問合せください。
- ②申請書記載後、入会者様より本会入会申込書と一緒にご提出ください。
- ③申請者は、法人、代表者又は、従事者個人のいずれでも可能です。
- ④詳細は、事務局までご連絡ください。電話：025-247-1177

## 支部係を2階に移動致しました ～皆様のご来館をお待ちしております～

宅建会館1階に設置していた本部支部係を、この度2階に移動致しました。  
以前より広いスペースで来客にスムーズに対応出来るよう、使い勝手良くカウンター等を配置しました。会員皆様のご来館をお待ちしております。

## MEMBER'S SUPPORT

こんな時はどうしたら？会員皆様へのサービスをワンストップで行います  
～本部支部係へどうぞお気軽にご相談ください～



## 第2回業務研修会開催のお知らせ

第2回業務研修会を下記の日程で開催致します。また、第1部の研修テーマが正式に決定致しました。

「建物状況調査について」→「宅建業法改正（建物状況調査）と既存住宅かし保険活用のメリット」です。

会員皆様の多数のご参加をお待ちしております。

開催日時	会場	講師及び研修テーマ
平成30年11月14日(水) 研修 9:30～	『長岡リリックホール』 長岡市千秋 3-1356-6	(第1部) 講師：㈱日本住宅保証検査機構ご担当者様
11月14日(水) 研修 14:00～	『新潟市産業振興センター』 新潟市中央区鐘木 185-10	研修：宅建業法改正（建物状況調査）と既存住宅かし保険活用のメリット  (第2部) 講師：弁護士 武市 吉生 先生
11月15日(木) 研修 13:30～	『デュオ・セレッソ』 上越市西城町 3-5-20	研修：賃貸管理物件における相続時の対応



(公社)全宅連の安心R住宅制度が10月1日よりスタート!  
当面は、会員皆様の買取再販物件が対象

「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）は、「不安」や「汚い」といった中古住宅のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通促進を図るため、国交省がスタートさせた制度です。具体的には、耐震性があること、既存住宅売買かし保険の検査基準に適合していること等の基準に適合した既存住宅に対して、国交省に登録した（公社）全宅連が標章（ロゴマーク）を付与するしくみです。新潟県宅建協会は、（公社）全宅連より業務委託を受けております。

### 1. 全宅連「安心R住宅」の標章使用までの流れ

お手続き等の詳細は、全宅連ホームページの「会員業者向けガイド」（65ページ）をお読みください。また、各種申請様式及び記載例もございます。

ホームページアドレス <https://www.zentaku.or.jp/member/anshin-r/>

[全宅連トップ](#) → [会員の方へ](#) → [全宅連安心R住宅](#)

### 2. 登録のための事前準備

- 既存住宅売買かし保険事業者への登録（数週間程度かかる場合があります）
- 全宅連安心R住宅事業責任者の選任
- 全宅連安心R住宅事業責任者による研修用動画の受講

### 3. 説明について

- ①第2回業務研修会（11月14日（長岡、新潟会場）、11月15日（上越会場）の第1部 ㈱日本住宅保証検査機構様の「既存住宅かし保険活用のメリット」のご説明の中で致します。
- ②ご不明な点等ございましたら、お手数ですが事務局（担当：天井、石山）迄、ご連絡をお願い致します。

電話番号：025-247-1177

FAX番号：025-247-7255



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。

## 会員名簿のWEB化に伴うデータの確認について

この度、2年に1度、「冊子」にて発行しておりました会員名簿を、会員皆様からのご要望があり検討した結果、「会員専用サイトのWEB公開」に変更致しました。

つきましては、10月1日より公開致しましたので、会員皆様から内容をご確認いただき、変更・修正等がございましたらお手数ですが、ご連絡を賜りますようお願い申し上げます。

### 1. 会員専用サイトについて

新潟県宅建協会ホームページ→「協会員専用ページ」→「会員名簿」

[http://www.niigata-takken.or.jp/member/only\\_member.html](http://www.niigata-takken.or.jp/member/only_member.html)

IDとパスワードは、今までお使いいただいている  
「協会独自書式・会員提供書類」と同じIDとパスワードです。  
※全宅連の書式のダウンロードのIDとパスワードとは異なります。

### 2. WEB公開のメリット

- (1) 常に最新情報が入手できます。検索した内容は印刷することができます。
- (2) 支部、事務所所在地別、ブロックや班ごとに検索ができます。
- (3) 従事者の資格情報もあります。

ご不明な点等ございましたら、お手数ですが事務局(担当：田宮、天井)迄、ご連絡をお願い致します。

電話番号：025-247-0105

FAX番号：025-247-0107

## 平成30年度「住生活月間」実施要領

— 国土交通省 —

### 1. 目的

この月間は、官民協力の下、広報活動や各種行事などを通じて、国民に住宅、住環境、住まい方等について考える機会を広く提供し、もって国民の住意識の向上を図り、豊かな住生活の実現に資することを目的とする。

### 2. 期間

平成30年10月1日(月)から10月31日(水)まで

### 3. 主催及び共催

国土交通省、地方公共団体、住生活月間実行委員会

### 4. 実施内容

住生活月間中に行事、活動等を積極的に行い、豊かな住生活の実現に向けて国民の住意識の向上を図ることとする。

本月間の趣旨にご賛同いただき、行事の実施などについて、ご協力をいただきますようお願い致します。

## 新潟市の国土利用計画法に基づく土地取引の事後届出制について

— 新潟市都市政策部都市計画課 —

例年、国土交通省の提唱のもと10月を「土地月間」と位置づけ、土地施策の普及、啓発のための各種事業が実施されております。国土利用計画法に基づく事後届け出制度の詳細については、制度の不知等により届出が行われず、結果として違反となってしまうケースが見受けられることから、制度の徹底につきましてお願い致します。

### 【事後届出制】

一定面積以上の土地売買等の契約を行った場合、契約締結日から起算して2週間以内に権利取得者（買主）が新潟市長に届出をする必要があります。

### 【届出の必要な面積】

- ①市街化区域 2,000㎡以上
- ②市街化調整区域 5,000㎡以上

### 届出をしないと・・・

届出をしなかったり、偽りの届出をすると、6ヵ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられることがあります。

## 行政書士業務のご理解とご協力・行政書士でない者が行う許認可申請行為の防止について のお願い

— 新潟県行政書士会 —

他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書類その他権利義務または事実証明に関する書類の作成を業として行うことは、専ら行政書士の業務であり、行政書士でない者が反復継続して業務を行うことは、行政書士法に違反する行為です。本会では毎年「行政書士制度広報月間」（10月）に呼応し、非行政書士排除運動を県下一斉に展開することとしております。特に、農地関係、建設業関係、食品衛生関係、車庫証明、風俗・飲食店営業、法人設立（定款認証）関係についての排除に徹底を期したいと考えておりますのでご協力をお願い致します。

## 「建築基準法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について

— 国土交通省土地・建設産業局不動産課 —

平成30年6月27日に、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号。）が公布され、その一部規定については、平成30年9月25日から施行されました。これに伴い、建築基準法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成30年政令第255号）において宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について改正をし、平成30年9月25日から施行されました。詳細につきましては、宅建協会ホームページの「お知らせ」よりご覧いただけます。

宅建協会ホームページアドレス <http://www.niigata-takken.or.jp>

**「原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について**

平成29年4月14日に、「原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律」が公布され、その一部規定については、本年10月1日から施行されました。

本改正に伴い、宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について改正が行われました。詳細につきましては、宅建協会ホームページの「お知らせ」をご覧ください。

宅建協会ホームページアドレス <http://www.niigata-takken.or.jp>

**(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理) 新規会員募集!**

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。

**◆全宅管理会員限定の入会メリット**

250種類の最新賃貸管理関係書式ダウンロード(無料)、弁護士による無料電話法律相談(毎週開催)、クラウド型賃貸管理、無料会員研修会開催 etc

**【入会金・年会費】** 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。

**【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、全宅管理あて郵送、またはファックスにてご送付下さい。 ※詳細は、全宅管理ホームページをご覧ください。

**新潟県宅建協会創立50周年記念誌販売のお知らせ**

本会は、平成29年4月で創立50周年を迎え記念誌を発刊致しました。

購入ご希望の方は、事務局までご連絡をください。

〈販売価格〉 一冊 3,500円(送料無料)  
A4判並製本 219頁



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借します。  
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。

## 上越支部で不動産フェア開催

9月8日・9日、イオン上越店アコーレ1階セントラルコートにおいて今年も不動産フェアを開催しました。

上越市、糸魚川市、妙高市の売地・売家・賃貸の物件情報（約300件）を会場にて公開したほか、35周年を迎える今年は、ゲストに新潟お笑い集団NAMARAの江口歩氏を招き、当支部会員6名のパネリストと本音で語り合うトークショー『ネットではわからない上越の不動産・家づくりのホント』を開催しました。

当支部会員は勿論のこと、二日間で約928名の一般消費者の皆様からもご来場いただき、大盛況のうちに幕を閉じることができました。また、例年同様、空き家・不動産・住宅ローンの無料相談会も実施し、空き家・不動産相談は二日間で合わせて13件、金融相談は4件と昨年を上回る数のご相談が寄せられました。



### 業務提携のご挨拶

この度、新潟県宅建サポートセンター様と業務提携をさせていただきましたUGRコーポレーション株式会社です。

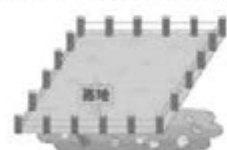
「土地のリスク」を調査し、不動産の取引の円滑化と取引の安心安全を目的にしています。

グリーンテストを通じて、皆様の営業支援に役立つことで、宅建会員様の一助となればと考えております。



グリーンテストは、『土地の健康診断』です。

その土地、  
安心して売れますか？  
買えますか？



見積・提案  
無料

- ◆地盤調査  
地盤の硬軟・深層部の障害物がわかります。
- ◆地中探査  
地中障害物の有無がわかります。
- ◆土壌汚染調査  
土壌汚染の有無がわかります。
- ◆埋設物見舞金制度保証  
加入条件を満たした場合に付保できます。

詳しくは、  
ホームページを  
ご覧ください。

グリーンテスト

検索

■ UGRコーポレーション株式会社

TEL (053) 421-8128 FAX (053) 421-8129

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

志田 常弘

編集人

阿部 誠

ホームページ来訪者

平成30年10月1日現在

1,231,316名

先月比 (+3,756)

1日平均125名