

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2019.6.15 第327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

## (公社)新潟県宅建協会定時総会(第53回総会)・(公社)全宅保証新潟本部定時総会(第47回総会)開催

5月28日(火)、定時総会が新潟グランドホテルにおいて開催されました。

当日の審議の経過は以下の通りです。当日は、87名(委任状による出席者数988名、合計出席者数1,075名)の会員皆様よりご出席をいただき、**廣川 正通総務財務委員**の司会のもと、開会されました。議長団には**渡辺 裕光氏**(新潟支部:株東和商事)、**池田 明彦氏**(長岡支部:株池田組)が選出され、執行部の提案議案は、すべて原案どおり可決承認されました。

議事運営委員**中島 茂氏**(新潟支部)、資格審査委員 **阿部 昌史氏**(長岡支部)  
議事録署名人**藤楨 茂氏**(十日町支部)、**佐藤 克実氏**(新潟支部)

### よ、住宅を通して豊かさを実感できる社会の



議長 池田 明氏

渡辺 裕光氏



会員皆様に事業について説明をする志田会長

議事は、下記のとおりです。

### (公社)新潟県宅建協会 議事

- |        |         |                                  |
|--------|---------|----------------------------------|
| 【報告事項】 | 報告第1号   | 平成30年度 事業報告書について                 |
|        | 報告第2号   | 令和元年度 事業計画書について                  |
|        | 報告第2-1号 | 令和元年度 正味財産増減計算書(収支予算書・損益ベース)について |
| 【決議事項】 | 議案第1号   | 平成30年度 決算承認について                  |
|        | 議案第2号   | 定款の一部変更について                      |
|        | 議案第3号   | 理事の選任について                        |

### (公社)全宅保証新潟本部 議事

- |        |       |                        |
|--------|-------|------------------------|
| 【報告事項】 | 報告第1号 | 平成30年度 事業報告書、収支計算書について |
|        | 報告第2号 | 令和元年度 事業計画書、収支予算書について  |
| 【決議事項】 | 議案第1号 | 幹事の選任について              |

### よ、住宅を通して豊かさを実感できる社会の



総会議事運営委員 中島 茂氏



総会資格審査委員 阿部 昌史氏

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されますようお願い致します。



## (公社)新潟県宅建協会令和元年度定時総会式典

総会終了後、多数のご来賓、会員皆様よりご出席を賜り式典を開催致しました。



新潟市長  
中原 八一 様



新潟県副知事  
益田 浩 様



新潟県議会議長  
岩村 良一 様



衆議院議員  
石崎 徹 先生



衆議院議員  
鷲尾 英一郎 先生



土地建物問題調査会  
幹事長 渡辺 惇夫 先生



新潟県労働金庫  
理事長 齋藤 敏明 様



式典出席の  
ご来賓の皆様



業務研修会出席優良会員表彰受章  
 畠山不動産㈱ 畠山 誠一 様



永年勤続社員表彰受章  
 イワコンハウス新潟㈱ 横山 正樹 様

〈ご臨席いただいたご来賓の皆様〉

新潟県副知事 益田 浩 様  
 新潟市長 中原 八一 様  
 新潟県議会議長 岩村 良一 様  
 衆議院議員 石崎 徹 先生  
 " 細田 健一 先生  
 " 鷺尾 英一郎先生  
 新潟県議会議員  
 土地建物問題調査会 幹事長 渡辺 惇夫 先生  
 新潟県土木部都市局  
 建築住宅課長 齋藤 紀良 様  
 衆議院議員 泉田 裕彦 先生(代理)  
 " 齋藤 洋明 先生(代理)  
 " 高鳥 修一 先生(代理)  
 参議院議員 佐藤 信秋 先生(代理)  
 " 塚田 一郎 先生(代理)

新潟県労働金庫 理事長 齋藤 敏明 様  
 全宅住宅ローン㈱ 代表取締役社長 高橋 國明 様  
 新潟県行政書士会 会長 相羽 利子 様  
 (公社)新潟県不動産鑑定士協会会長 水野 雅夫 様  
 新潟県土地家屋調査士会 副会長 片原 倫之 様  
 (公社)全日本不動産協会 新潟県本部  
 副本部長 小田嶋武史 様  
 ㈱北越銀行 暮らしの応援ひろば新潟  
 マネージャー 山田 貞之 様  
 ㈱大光銀行 ローンスクエア長 島田 雄一 様  
 AIG損害保険㈱ 関信越地域事業本部  
 本部長 柏木 淳 様  
 ㈱住宅新報社 社長代理 市川 佳之 様

2018年度 宅建協会・ろうきん提携「宅建提携ローン」表彰会員

平成元年に新潟県労働金庫と提携した「宅建提携ローン」の申し込み実績は、累計で8,739件1,380億1,217万円になりました。(平成31年3月31日現在)

会員各位のご協力に感謝申し上げます。(総会当日、表彰者リストを資料として配付致しました。)

会員名	件数	支部	会員名	件数	支部
㈱パパまるハウス	39	新潟	ミサワホーム北越㈱	5	新潟
㈱カチタス	32	新潟	㈱ナンバ管理	5	長岡
㈱イシカワ	23	新潟	㈱光英住宅	5	新潟
(有)幸せホーム	17	新潟	ヤマダコーポレーション㈱	4	上越
(有)一代工務店	10	長岡	新潟土地建物販売センター㈱	4	新潟
タマホーム㈱	9	新潟	㈱ニシワキ不動産	4	長岡
ダイエープロビス㈱	9	長岡	㈱アンドクリエイト	4	新潟
セキスイハイム信越㈱	8	新潟	高頭不動産㈱	3	長岡
(有)アイ・エスパー宅建	7	長岡	新日本建設㈱	3	長岡
㈱アイダ設計	7	新潟	㈱千代田開発	3	新潟
㈱ホームメックス	6	柏崎	(有)神尾材木店	3	新潟
㈱ステーツ	6	新潟	㈱フルハウス	3	新潟
アサヒアレックスホールディングス㈱	5	新潟	㈱すむとこ	3	上越



## STOP！熱中症 クールワークキャンペーン

—新潟労働局—

平成30年の職場における熱中症の発生状況を見ると、死傷者数は1,178人、死亡者数は28人となっており、前年と比較して、死傷者数、死亡者数ともに2倍を上回る結果となりました。また、死亡災害の発生状況を見ると、建設業などの屋外作業を中心に発生していましたが製造業などの屋内作業においても多数多発しており、これらの中にWEGT値（暑さ指数）計を事業場で準備していないために作業環境の把握や作業計画の変更ができていない例や、熱中症になった労働者の発見や救急搬送が遅れた例、事業場における健康管理を適切に実施していない例などが見られます。事業場におけるWBGT値の把握や緊急時の連絡体制の整備等を特に重点的に実施し、改めて職場における熱中症予防対策の徹底をお願い致します。

◆平成30年に熱中症によって死亡した全28人の発生状況

- (1) 作業場でのWEGT値（暑さ指数）を把握する方策を取っていないかった
- (2) 被災者に対する熱順化が適切に行われていなかった
- (3) 事業者が水分や塩分の準備をしていなかった
- (4) 労働安全衛生法第66条に基づく健康診断を適切に行っていないかった

◆クールワークキャンペーン

- (1) 期間 令和元年5月1日～9月30日までとし7月を重点取組期間としております。

## 新潟ゼロ災害宣言運動2019について

—新潟労働局—

平成30年の労働災害は休業4日以上死傷者数が2,680人と前年比で169人（+6.7%）増加し、平成28年以降、3年連続で増加しており、そのうち転倒災害が約3割を占めている状況となっています。また、死亡者数についても、平成30年は16人と過去最少であった平成29年と比較し倍増している状況にあります。

これら災害防止を図るため、全国安全週間及び新潟県では「新潟ゼロ災害宣言運動2019」を実施しております。会員皆様事業場で労働災害ゼロの取組のご協力をお願い致します。

◆取組期間 令和元年7月1日～令和元年12月31日

◆期間中の取組 経営トップ及び労働者代表が安全の決意表明（安全宣言）を行い、『安全宣言』を事業場内に掲出することにより、安全宣言の内容を労働者に周知する。

## 不動産広告の相談事例

—公取協通信第301号（2019年5月号）より—

Q. 現在インターネット広告において、消費税8%の価格で広告していますが、増税後は、消費税10%の価格へ切り替える予定です。新しい価格へ切り替えるタイミングは、10月1日であれば問題ないでしょうか。もしくは、9月30日に切り替える必要がありますか。

A. 9月30日以前の広告であっても、広告した時点で、通常取引の過程から引き渡しが10月1日以降となる可能性がある場合には、その時点から消費税10%の価格で広告を行ってください。また、チラシやパンフレット等の「広告有効期限」はその時点以前の時期を設定してください。

## 宅地建物取引士資格試験(宅建試験)について

令和元年度の宅地建物取引士資格試験の申込み受付を、下記の通り実施致します。  
郵送申込は、7月1日(月)から7月31日(水)の当日消印まで有効となります。  
詳細につきましては、協会ホームページの「宅建試験」をご覧ください。

協会HPアドレス <http://www.niigata-takken.or.jp/>

- ◇試験案内書配布 令和元年7月1日(月)～7月31日(水)迄
- ◇申込期間 インターネット受付 7月1日(月)～7月16日(火) 21:59まで  
郵送による申込み受付 7月1日(月)～7月31日(水) ※当日消印有効
- ◇試験日 令和元年10月20日(日)

## 民法(債権法)改正にかかる不動産実務セミナー実施について(予告)

—(公社)全宅連—

(公社)全宅連では時節のタイムリーな話題をテーマに不動産取引に関する専門的知識の習得を目的としたセミナー事業「不動産実務セミナー」を実施しております。

本年度の不動産実務セミナーにつきましては、不動産取引実務に大きな影響のある民法(債権法)の改正が来年4月に控えていることを踏まえ、民法(債権法)改正にかかる実務対応を主たる研修テーマとし、その他のテーマを加えて下記の通り実施する予定となっております。受講者の利便性等に鑑みて、下記のとおり全宅保証WEB研修システムを活用し、WEB上で講義映像を配信する予定でございます。詳細につきましては、改めて会員皆様にお知らせ致します。

### 1. 令和元年度不動産実務セミナー概要

#### (1) 実施方法

全宅保証WEB研修システムを用いたWEB上での映像配信  
※映像視聴には、ハトサポの利用登録が必要となります。

#### (2) セミナーテーマ・概要

##### ・テーマ1

「民法(債権法)改正のポイントと実務対応について」(仮題)

(講義内容)

- ①民法(債権法)改正の概要
- ②全宅連売買契約書の変更点の解説と実務対応上の留意点
- ③全宅連賃貸借契約書の変更点の解説と実務対応上の留意点

##### ・テーマ2

「消費税増税にともなう対応・住宅取得支援制度及び相続法の改正について」(仮題)

(講義内容)

- ①消費税増税にともなう実務対応上の留意点
- ②住宅取得支援制度
- ③相続法改正のポイント

#### (3) 配信開始予定

- ①テーマ1 10月中旬
- ②テーマ2 8月下旬

#### (4) 受講料

- ①宅建協会会員 無料
- ②一般 有料(※金額未定)



## 宅建協会員限定制度のご紹介

### ◆「新潟R住宅」認定制度をご利用ください

「新潟R住宅」は、新潟県不動産流通活性化連携協議会が認定する

- ・インスペクション
- ・瑕疵担保保険
- ・価格査定マニュアル利用による査定
- ・建物維持管理

を実施することにより住宅の性能や維持管理等の面で客観的な評価を受けた住宅です。

新潟県不動産流通活性化連携協議会は、「新潟R住宅」の認定制度を通して、住宅の資産価値が適正に評価され、市場の活性化が実現することを目指しております。

新潟R住宅の詳細・申請書類は、ホームページよりダウンロードができますのでビジネスのひとつとしてご利用ください。

＜新潟R住宅ホームページアドレス＞

<http://www.niigata-rjutaku.com>

### ◆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」のパンフレットを同封致します

「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」の覚書の締結を致しました。会員皆様は、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ますのでご利用ください。

＜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。

### ◆(公社)全宅連会員専用電話の無料相談窓口のご案内

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/>

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は全宅連ホームページ下部に掲載中

リンク先 <https://www.zentaku.or.jp/>



会員皆様の優しい心配りて、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。



## (公社)全宅連の安心R住宅制度について — 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。

### 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](#)

### 会員限定

#### 不動産契約時における「特約容認事項のシステム」利用の開始

東京都宅建協同組合と覚書により、①特約・容認事項文例集 ②重要事項説明書の書き方説明 ③取引台帳システムの業務支援ツールを新潟県宅建協会会員皆様もご利用いただけます。特約・容認事項文例集には、『売買編』『賃貸編』『借地権編』から成る約640の事例が掲載されており、今後も随時追加される予定です。実務に即応したシステムを無料でご利用いただけますのでご活用ください。

#### 1. ご利用方法

宅建協会ホームページ→「協会員専用ページ」→「特約容認事項」  
[http://www.niigata-takken.or.jp/member/only\\_member.html](http://www.niigata-takken.or.jp/member/only_member.html)

#### 2. 初回登録について

- (1) 初回のみ、パスワードの設定が必要です。  
ログインIDを入力し「**初回利用登録をする**」ボタンを押して登録画面に進み、  
ログインパスワード・メールアドレス・会社名の登録をお願いします。
- (2) ログインIDは6桁です。宅建業免許の区分で最初の2桁は、  
新潟県知事免許の場合 NI（半角大文字）と4桁の免許番号（NIXXXX）  
大臣免許の場合 DI（半角大文字）と4桁の免許番号（DIXXXX）  
となります。



## 会員の皆様へ（第2回 理事会・幹事会）ご報告

令和元年5月28日(火)、第2回理事会・幹事会を開催し、次のような決議が行われましたのでお知らせ致します。

### 1. 入退会について 本店5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
西蒲・燕	(1)5461	阿部土地建物販売	阿部 正憲	新潟市西蒲区巻甲 2571-1	本店
新潟	(1)5460	株式会社渡海や	田代 義二	新潟市中央区南出来島 1-10-7 出来島第一ビル 4階	本店
新潟	(1)5459	株式会社ユースフルハウス	難波 正則	新潟市中央区網川原 1-17-7	本店
柏崎	(1)5462	株式会社タカノ建築	高野 秋雄	柏崎市大字加納 2776-1	本店
長岡	(1)5463	株式会社ハクサン	田村 勝司	長岡市来迎寺字白山 2205	本店

### 2. 長岡支部提案議題

(1) 議案第1号 長岡支部よりの預け金計735万5,771円

(敷金500万円及び残余金235万5,771円)の即刻返還

原案どおり可決承認されました。

(2) 議案第2号 不適切な刑事告訴に対する謝罪と名誉の回復

原案どおり可決承認されました。

## 新規入会者を紹介していただいた方へ紹介料を差し上げます

本会をご紹介していただいた会員皆様を対象に紹介料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本会をご紹介下さい。



〈申請方法〉

①申請用紙を協会HPからダウンロードして下さい。

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下さい。

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。

※詳しくは本部事務局（担当：天井、中島）迄ご連絡下さい。

## 『研修会履修証明書』の贈呈

平成30年度の県協会主催の業務研修会に、すべて出席された会員・従業者の個人様へ『研修会履修証明書』を贈呈致します。事務所に掲示していただき、お客様へのPR等に是非ご活用下さい。なお、今年度も引き続き履修証明書を贈呈致しますので、業務研修会への会員皆様のご出席をお願い申し上げます。

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 <http://www.niigata-takken.or.jp>  
 Eメール [takken@niigata-takken.or.jp](mailto: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  
 令和元年6月1日現在

1,265,639名  
 先月比(+3,929)  
 1日平均126名