



全日にいがた通信

発行／公益社団法人 全日本不動産協会新潟県本部
 公益社団法人 不動産保証協会新潟県本部
 一般社団法人 全国不動産協会新潟県本部
 発行人／高木剛俊 編集／広報委員会
 〒950-0961 新潟市中央区東出来島7番15号
 TEL 025-385-7719 FAX 025-385-7785

入会希望者のご紹介をお願いします！

新規業者の入会に直接ご尽力を頂いた会員様に対し協会より感謝の意を含め、**商品券2万円**を進呈しております。※2年4月より改定免許申請及び入会パンフレット・入会書類につきましては、事務局までお問い合わせ下さい。

最新の入会金の詳細はこちらをご覧ください。

http://niigata.zennichi.or.jp/fee_p

zennichi



<https://www.facebook.com/zennichiniigata/>



本部会員数	主たる事務所	248社	従たる事務所	22ヶ所	(令和2年8月31日現在)
全国会員数	主たる事務所	32,294社	従たる事務所	3,694ヶ所	(令和2年7月30日現在)

●8月の新入会者のご紹介

入会日	免許番号	商号・名称	代表者	住所	電話番号
R2.8.28	新潟県知事 (1)5529	株式会社 ノイデザイン建築事務所	笠原 徹	新潟市東区紫竹5丁目19番 9号	025-384-0330

●会員変更事項

商号・名称	変更事項	変更内容
東北送配電サービス(株) 新潟支店	政令使用人の変更	新政令使用人:村山 仁彦 旧政令使用人:荒川 聡
合同会社 エル・フォート	事務所所在地の変更	新:〒950-1134 新潟市江南区天野3丁目22番25号
(株)高田デザインスタジオ	代表者の氏名変更	新:稲場 晃美 (旧:加藤 晃美)
飯島不動産合同会社	専任取引士の変更	新取引士:平野 加代子 (登録番号 新潟第11708号) 旧取引士:渡邊 幸子
(株)とちたて	事務所電話番号の変更	新:025-278-3589 (旧:025-290-7456)

●宅地建物取引業法施行規則一部改正について(水害ハザードマップにおける取引対象の項目追加)

先月号でもお伝えしましたが、宅地建物取引業法施行規則の一部の改正が8月28日より施行されました。これにより、水防法の規定に基づき市町村が作成する水害ハザードマップに、取引の対象となる宅地又は建物の位置が含まれている場合には、当該水害ハザードマップにおける当該宅地又は建物の所在地を示して、買主及び借主に説明しなければなりません。重要事項説明書に記載する説明文につきましては、ラビーネット契約書書式集内の「**不動産売買契約書類記載マニュアル**」にございます。こちらをダウンロードの上、参考にしてください。

改正内容のQ&Aと、国交省が作成したハザードマップポータルサイトは以下よりご確認ください。

改正内容に関するQ&A

<https://niigata.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/sites/9/2020/08/ad4aa9768c0af76de52ee0fa8703ab20.pdf>

ハザードマップポータルサイト

<http://disaportal.gsi.go.jp/>

上記の改正を受け、既にラビーネットでは最新版の書式をリリースしております。会員の皆様におかれましては、**最新の契約書式**をダウンロードしてご使用くださいますようお願いいたします。

●新型コロナウイルス感染症に伴う支援策「家賃支援給付金」の創設について

第2次補正予算において「家賃支援給付金」が創設されましたので、申請方法についてお知らせいたします。

法人向け www.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/2020/07/91dad805d25a2673dd94247c1e9782e8.pdf

個人向け <http://www.zennichi.or.jp/wp-content/uploads/2020/07/bad9934ecb1e7231778997d97ef40e1e.pdf>

●低未利用土地の利活用促進に向けた特別控除について

令和2年度税制改正において、租税特別措置法等の一部が改正され、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内にある低未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利について、一定の要件を満たす譲渡をした場合の所得税及び個人住民税の特例措置が新たに創設されました。

低未利用地の利活用促進に向けた 長期譲渡所得の100万円控除について

<https://www.mlit.go.jp/common/001346722.pdf>

国交省動画

<https://www.youtube.com/watch?v=ZqjwXXaM9z0&feature=youtu.be>

本特例措置の運用に際しては、宅地建物取引業者である会員皆様に事務を行っていただく必要が生じます。詳細は下記のとおりです。

低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について

<https://www.mlit.go.jp/common/001347755.pdf>

現在、新潟市につきましては、申請窓口を下記の通り設定しています。

新潟市申請窓口 都市政策部都市計画課 新潟市中央区古町通7番町1010番地ふるまち庁舎(古町ルフル5階)
025-226-2825(直通)

※新潟市以外の所在物件に関しましては、各市町村へお問い合わせ下さい。

●推進センターの不動産研修動画サイト「The Library」8/25(火)オープン！

公益財団法人 不動産流通推進センターでは、選りすぐりの研修動画を無料または廉価で提供するサイト『ザ・ライブラリー』を8/25(火)にオープンしました。第一弾は、次の14本(予定)が視聴可能です。

【無料動画】

- ・不動産取引に関わるプレイヤー(従業者)へ～地形歴史学から学ぶ 土地への新たな知見～
- ・最近の不動産に係る法令改正のポイント
- ・プライベート・カンパニーの活用法

【有料動画】1本 1,500円～2,000円で販売

- ・物件調査と消費者目線での重要事項の作り方(合計3本)
- ・登記簿を読み解く!(合計3本)
- ・河川からみる災害の歴史～災害リスクを察知する～(合計2本)
- ・高齢者取引・代理人との取引の留意点(合計2本)
- ・民法(債権法)改正 瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

第二弾以降は、月1回程度のペースで新動画コンテンツを掲載予定です。

▼詳しくは『The Library』ホームページをご覧ください。 <http://the-lib.mystrikingly.com/#the-library>

●国土利用計画法に規定する事後届出について

大規模な土地について、売買等の取引をした場合には、契約を締結した日から起算して2週間以内に土地の権利取得者(売買の場合は買主)が土地の利用目的及び取引価格等を、県知事(政令指定都市の新潟市は新潟市長)に届け出ることとされています。(事後届出制度)

しかしながら、期限内に届出がなされない事案が多く見受けられ、届出そのものが失念されているものや、届出の基準日を契約締結日ではなく土地の引き渡し日だと勘違いしているケースもあります。

この状況を踏まえ、改めて事後届出制度についてご確認いただき、一層の法令遵守にご理解とご協力の程お願い致します。

新潟県ホームページ「大規模な土地取引には届出が必要です」

<https://www.pref.niigata.lg.jp/sec/yochi/1298318518803.html>

●新潟県有地及び新潟市有財産売却のご案内

新潟県・新潟県警に関する有地売却及び新潟市有財産売却について、下記HPより最新の物件情報並びに入札日程などの詳細情報を見ることができますのでご案内いたします。

・新潟県有地・新潟県警に関する有地売却 <http://www.pref.niigata.lg.jp/kanzai/1198515643773.html>

・新潟市有財産売却 <http://www.city.niigata.lg.jp/shisei/zaisan/shiyutibaikyaku/nyusatsujyoho.html>

全日ラビー少額短期保険 代理店募集についてのご案内

全日ラビー少額短期保険株式会社の保険商品を取り扱っていただける代理店を募集しております！ 代理店に興味があるという会員様のもとに担当者が直接ご説明に伺います。下記窓口へご連絡ください。

【少額短期保険募集人資格について】

商品を販売するには、日本少額短期保険協会が実施する少額短期保険募集人資格の取得が必要となります。

少額短期保険募集人試験についてのお申し込みは http://www.shougakutanki.jp/exam/exam_cbt.html

※保険商品についてはこちらにてご確認ください。 <http://z-rabby.co.jp/product/>

全日ラビー少額短期保険株式会社 お客様ご相談担当窓口

電話：03(3261)2201 〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
受付時間：10:00～17:00 月曜日から金曜日(祝日および年末年始休業期間を除く)

「全日ラビー少額短期保険」の代理店を始めてみませんか？

全日ラビーの保険は充実の補償と安心サービスで万一の時に大家さんと入居者の方をしっかりとサポートします

全日グループの信頼・安心・満足のサービス!!

賃貸住宅用保険、事務所・小売店舗用テナント総合保険を取扱い!!

多くの全日会員の皆様にご好評をいただき、

代理店数は **2,000社** を突破 (2020年6月)!

代理店皆様のご協力で売上高も順調に伸びています!

業界最高水準の手数料 **51%-56%** (賃貸住宅用保険) で
全日会員の皆様をバックアップします!

＜大家さんからの信頼＞



備え付けの特定設備も補償

借戸室内に備え付けの洗面台の換気と水道管の凍結による破損時の修理費用をお支払いします



孤独死も補償
別荘・地蔵のり

借戸室内での死亡(自殺も補償)により損害が発生した場合には清掃・修理費用をお支払いします



網入りガラスの損傷も補償
別荘・地蔵のり

急激な温度差を原因とした割れによる破損をお支払いします (枚数制限・免責なし)

＜入居者の方への安心＞



必要な補償がセットで安心

入居者の方に必要な家財・費用補償・賠償責任補償がワンセットで安心です



24時間緊急駆けつけサービスで安心

水まわり・カギ・ガラスの緊急トラブルも24時間駆けつけサービスで安心です



全国どこでも迅速な事故対応で安心
24h

事故受付は24時間365日専門スタッフの対応で安心です 保険金のお支払もスピーディー

＜代理店の皆様も満足＞

満足 1

代理店業務の負担軽減に満足

お子様たちのパソコンを依って簡単な操作で申込書の作成・領収証の発行が可能です

満足 2

異動解約の事務負担軽減に満足

契約内容の変更や解約事務は案内のみ 保険料送達手続きも不要です

満足 3

都度口座振替で手数料受領が早い

専用口座は不要。全国ほとんどの金融機関で口座振替による振替が可能です

満足 4

管理物件の事前登録にも満足

管理物件情報の自動登録機能を併せて契約申込書がスムーズに作成出来ます

満足 5

更新時も同額の手数料に満足

継続的な収益確保で代理店経営も安定します 賃貸住宅用保険手数料 **51%-56%**

