

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2020.4.15 第337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

改正民法施行に伴う各種契約書等について

4月1日より「民法の一部を改正する法律」が施行されました。(公社)全宅連では改正民法対応版書式(売買契約書・賃貸契約書等)をHPで公開しています。

旧来の契約書を使用した場合、例えば賃貸住宅の賃料を保証する場合、保証契約で極度額を定めていないと保証契約が無効になるなど契約に重大なリスクが生じます。その他敷金の規定、契約期間中の修繕、明け渡し時の原状回復等変更されましたので、最新の全宅連版各種書式をダウンロードのうえ、ご利用下さいますようお願い致します。

【全宅連HPアドレス】 <https://www.zentaku.or.jp/>

※ID・パスワードが不明な方は本部事務局(担当:入沢)迄ご連絡をお願い致します。
TEL:025-247-1177

改正民法施行に伴う連帯保証書の取扱い変更について

— (公社)全宅保証 —

(公社)全宅保証では定款第8条2項に基づき、入会の際に法人会員の代表者の方に連帯保証書を提出いただいております。4月1日より改正民法が施行されたことに伴い、連帯保証書(以下「新連帯保証書」)に「極度額(宅地建物取引業者の主たる事務所と従たる事務所の総和に対応する弁済認証限度額)」を記載することになりました。なお3月31日以前に入会した会員の方々においても、代表者変更や組織変更を行う場合に「新連帯保証書」を提出していただきます。

ご不明な点等ございましたら、本部事務局(担当:田宮、中藤)迄ご連絡をお願い致します。

※新連帯保証書は、宅建協会HPの「変更届出書類ダウンロード」よりダウンロードできます。

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

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し出します。

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。

生活困窮者自立支援制度「住居確保給付金」について

—（公社）全宅連—

住居確保給付金は、離職などにより住居を失った方、または失うおそれの高い方には就職に向けた活動をするなどを条件に、一定期間家賃相当額が支給され、生活の土台となる住居を整えた上で、就職に向けた支援を行う制度です。会員皆様の管理物件において入居者から相談があった場合や大家さんへこの制度のご周知をお願い申し上げます。

詳細な資料が必要な方は、お手数ですが本部事務局（担当：田宮）迄ご連絡をお願い致します。

国土交通省による各種周知依頼について

—（公社）全宅連—

国土交通省より各種制度に係る周知依頼が下記のとおりございましたので、ご案内申し上げます。

◇新型コロナウイルス感染症に係る対応について

新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、人や物の動きが停滞し、様々な事業活動の運営に多大な影響が生じてきているところです。こうした中で、飲食店をはじめとする事業者の中には、新型コロナウイルス感染症の影響により事業活動が縮小し、入居するビル等の賃料の支払いが困難となる事案が生じているところです。

つきましては、賃貸用ビルの所有者など、飲食店をはじめとするテナントに不動産を賃貸する事業を営む事業者におかれましては、新型コロナウイルス感染症の影響により、賃料の支払いが困難な事情があるテナントに対しては、その置かれた状況に配慮し、賃料の支払いの猶予に応じるなど、柔軟な措置の実施を検討いただきますようお願い致します。

◇生活保護制度における住宅扶助の代理納付について

生活保護制度における住宅扶助の代理納付につきましては、これまで、家賃等を滞納している者に対しては積極的に活用することとしておりましたが、令和2年4月1日より、

- ・家賃等を滞納している者に対しては、原則として住宅扶助を代理納付
- ・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「法」という。）

第21条第1項に規定する登録事業者が提供する法第10条第5項に規定する登録住宅（セーフティネット住宅）に新たに生活保護受給者が入居する場合、原則として代理納付を適用

としたところです。つきましては当該代理納付の取扱いが変更となったことにつきまして、御了知いただきたくお願い致します。また、代理納付の適用に当たり、生活保護制度は、生活に困窮する者に対して、その最低限度の生活を保障する制度であり、被保護者が保護を要しなくなった場合（死亡した場合も含む。）で、住宅扶助が過払いとなったときは、当該過払い分の金額は不当利得として取り扱われ、住宅扶助の代理納付の受領者は返還することが必要となりますので、その旨ご理解いただくようお願い致します。

◇宅地建物取引士証における旧姓使用の取扱いについて

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方が下記のように改正され、令和2年10月1日から施行されることとなりました。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

宅地建物取引士証の記載事項（宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。）第14条の11）のうち、宅地建物取引士の氏名について、従来その氏名は戸籍上の氏名とされていたが、「令和元年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和元年12月23日閣議決定）等を踏まえ、旧姓使用を希望する者に対しては、宅地建物取引士証に旧姓を併記することが適当と解される旨、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について所要の改正を行う。

「高年齢労働者の安全と健康確保のためのガイドライン」の策定について

— 新潟労働局 —

近年において労働災害による休業4日以上死傷者数のうち、60歳以上の労働者が占める割合が増加傾向にあり、厚生労働省において高年齢者の労働災害防止を目的として、「人生100年時代に向けた高年齢労働者の安全と健康に関する有識者会議」（以下「有識者会議」という。）が開催され、就業状況、労働災害発生状況、健康・体力の状況に関する調査分析を実施するとともに、事業者及び労働者に求められる事項や国、関係団体等による支援について検討が行われてきたところです。令和2年1月17日に公表された有識者会議の報告書を踏まえ、今般新たに「高年齢労働者の安全と健康確保のためのガイドライン」（通称：エイジフレンドリーガイドライン）が策定され、事業者及び労働者に求められる事項等がとりまとめられました。詳細な資料が必要な方は、お手数ですが本部事務局（担当：田宮）迄ご連絡をお願い致します。

『交通安全対策室だより』より

— 新潟県県民生活・環境部県民生活課 —

■ 4月は「車両相互」「車両単独」事故が急増！

県警では、県内で発生した交通死亡・重傷事故の過去8年間（平成24年～平成31年の合計）のデータを活用して、各月の死亡・重傷事故の特徴や死亡事故多発日・時間帯などについて分析し、ホームページで公開しています。詳しくは県警ホームページをご覧ください。

《4月中の交通事故の特徴》

○死亡事故の特徴

- ・「車両相互」事故が、前月の2.5倍！
- ・「車両単独」事故が、前月の1.9倍！

○発生時間帯の特徴

- ・16時台が最も多い。
- ・9時～11時台に「車両相互」事故多発

【4月発生事故】事故類型別・死亡重傷事故発生状況

（H24～H31 発生件数：高速隊除く）

事故内容 発生月	死亡事故			重傷事故		
	3月	4月	前月比	3月	4月	前月比
人対車両	18	21	1.2	179	154	0.9
車両相互	7	17	2.5	289	354	1.3
車両単独	6	11	1.9	107	194	1.9
計	31件	49件	1.6倍	575件	702件	1.3倍

令和2年度法定講習会のお知らせ

宅地建物取引士法定講習会を下記の日程で開催致します。現在お持ちの宅地建物取引士証の有効期限をご確認のうえ、受付期間内にお申し込み下さい。

現在宅地建物取引士証をお持ちの方には、有効期限6ヶ月以内の法定講習会のご案内をお送りしております。また、宅建協会のホームページからも受講申込書等をダウンロードできます。詳しくは宅建協会のホームページの『法定講習会』でご確認下さい。

	開催日程	受付期間	会場
第2回	令和2年 7月 8日(水)	令和2年 5月 27日(水) ～ 令和2年 6月 19日(金)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島 6-1
第3回	令和2年 9月 1日(火)	令和2年 7月 17日(金) ～ 令和2年 8月 7日(金)	『燕三条地場産業振興センター』 三条市須頃 1-17
第4回	令和2年 10月 1日(木)	令和2年 8月 17日(月) ～ 令和2年 9月 4日(金)	『ハイブ長岡』 長岡市千秋 3-315-11
第5回	令和3年 1月 13日(水)	令和2年 11月 20日(金) ～ 令和2年 12月 11日(金)	『朱鷺メッセ』 新潟市中央区万代島 6-1

※第3回の運営は(公社)全日新潟県本部が行います。但し、書類の受付等は通常どおり新潟県宅建協会で行います。

(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理) 新規会員募集!

(一社)全国賃貸不動産管理業協会では、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、「業」の確立に向けた研究・提言等により会員の業務をサポートします。

【入会特典】

令和2年度に入会された方全員に全5種のプレゼントを贈呈

- 特典1 賃貸不動産管理業務マニュアル
- 特典2 賃貸不動産管理 標準化ガイドライン
- 特典3 間取りクラウド(間取り図作成ソフト)
- 特典4 ひな形Bank(販売図面・チラシ等作成ソフト)
- 特典5 全宅管理フラッグ

【入会金と年会費】

■入会金 20,000円 ■年会費 24,000円(月額2,000円×12ヶ月分)

【宅建協会新入会員応援プロジェクト】

新規開業して令和2年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に全宅管理に入会すると入会金無料

【全宅管理サポーター制度】

令和2年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると入会金無料

◆資料請求・ご入会手続き等については全宅管理ホームページをご覧ください。

全宅管理HPアドレス <http://www.chinkan.jp/>

新潟県宅建会館の土曜日休館について

新潟県宅建会館は、通常第2・第4土曜日を休館としておりますが、この度の新型コロナウイルスの感染リスク軽減のため、第1・第3土曜日を5月2日(土)迄休館とさせていただきます。ご不便をおかけしますが宜しくお願い致します。

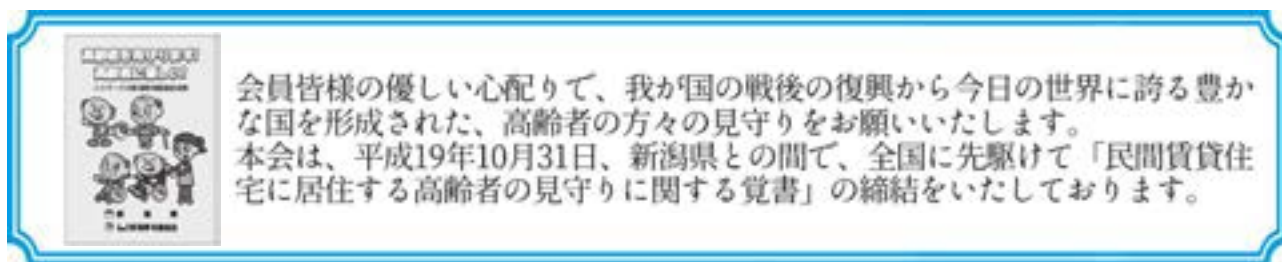
令和2年度定時総会の開催について

【日時】 令和2年5月28日(木)

【場所】 新潟グランドホテル (新潟市中央区下大川前通三ノ町2230番地)

※定時総会の資料等につきましては、5月中旬頃にご送付申し上げます。

※今年度は、新型コロナウイルスの感染リスク軽減のため、総会終了後に開催している、式典・懇親会は中止とさせていただきます。



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

発行人 志田常弘

編集人 阿部誠

ホームページ来訪者

3月1日～3月31日迄

4,941名

1日平均159名