

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2020.11.15 第344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

業務研修会を開催

令和2年10月29日(木)、30日(金)に第2回業務研修会を開催しました。新型コロナウイルス感染拡大防止のため第1回が中止となり、今年度初の業務研修会となりました。

今回の研修は、**涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 先生**より「民法改正の基礎知識」と、**(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席主任研究員 中戸 康文 様**より「宅建業法改正による水害リスク情報の重要事項説明と最近の不動産取引における紛争事例について」をテーマにご講演いただきました。民法の債権法分野の改正に伴い、新たに定められたルール等についての解説と、重要事項説明が義務化された水害ハザードマップについての解説がありました。

出席者数：新潟会場 189 名、長岡会場 157 名、上越会場 91 名



河端会長の挨拶



弁護士 熊谷 則一 先生



ソーシャルディスタンスを保つ会場の様子

『宅建にいがた』には重要な情報が掲載されています。ぜひご覧下さい。お待ちしております。

【お詫び】新潟会場においては、新型コロナウイルス感染拡大防止ため、収容人数に制限があり入場出来ない方も多数いらっしゃいました。会員皆様の健康と安全を最優先に考えた措置でしたので、ご理解の程お願い申し上げますと共にお詫び申し上げます。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行等について

— (公社) 全宅連 —

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律につきましては、令和2年6月19日に公布され、法の一部の規定については、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の一部の施行期日を定める政令に基づき、同年12月15日から施行されます。これに併せて、国土交通省において、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方について策定するとともに、サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン等が公表されました。国土交通省では、ガイドライン等の内容を踏まえたWEB事業者説明会を開催しております。

全宅連ホームページ：<https://www.zentakun.or.jp/news/5590/>をご覧ください。

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

家賃支援給付金の申請手続等について

— (公社) 全宅連 —

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業者の方々に対する事業継続については、令和2年度第1次補正予算等により、各種支援策が講じられているところであり、第2次補正予算において、新たに「家賃支援給付金」が創設されております。本件につきましては、全宅連ホームページにおいてご案内しておりますが、今般、家賃支援給付金の申請手続における書類等の取扱いが明確化されましたのでお知らせ致します。

全宅連ホームページ：<https://www.zentaku.or.jp/news/5033/>をご覧ください。

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

【全宅連・会員限定】令和2年10月発刊「改訂版わかりやすい重要事項説明書の書き方」と、令和2年3月発刊「わかりやすい契約書の書き方」のご案内

— (公社) 全宅連 —

重要事項説明が必要となった水害リスク情報も追加された「わかりやすい重要事項説明書の書き方」が10月に発刊されました。A4判 2,200円(税込・送料別途必要)

令和2年4月に施行された新民法(債権法)に対応した内容に更新された「わかりやすい売買契約書の書き方」A4判 2,000円(税込・送料別途必要)と一緒に是非ご購入いただきたくご案内致します。売買契約は、高度化・複雑化する宅地建物取引に対応するため、取引の態様、売主別に書式を追加致しました。さらに最近の取引における留意点も新たに追加し充実した内容となっております。売買契約書の基本書として是非ご活用ください。

全宅連ホーム <https://www.zentaku.or.jp/> ⇒ ハトサポ会員専用ログインはこちら⇒ 出版物のご案内(会員様への限定販売)よりお申込みください。

宅建協会会員皆様限定の無料電話相談のご案内

全宅連では次のとおり電話による無料相談を行っております。利用上の注意事項・予約手続等を全宅連ホームページでご確認の上、ご利用くださいますようお願い致します。

■不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る無料電話相談

開催日時	毎週 月、火、木、金曜日(午後1時～午後4時30分) ※祝日・年末年始・その他本会が定める日は除く
ご相談いただける内容	不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容について実務に精通した相談員が対応いたします。
相談方法	03-5821-8118 までお電話をお願いします。 ※電話が混み合い、話し中の場合がございますことを予めご了承ください。

■弁護士による無料電話法律相談

ご相談いただける内容等	宅地建物取引及びそれに付随する法律事項
ご予約方法	完全予約制となります。 ※ご予約方法は、お手数ですが全宅連HPをご覧ください。

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。

冬の交通事故防止運動のご協力について

— 新潟県交通安全対策連絡協議会 —

この運動は、年末が近づくと、人や車の動きが慌ただしくなるとともに、冬型の気候や飲酒機会の増加等により、交通事故の多発が懸念されることから、県民一人一人に交通ルールの遵守と正しい交通マナーの実践を習慣付けることにより、交通事故防止を図ることを目的とします。会員皆様より交通事故防止へのご協力をお願い致します。

実施期間 12月11日（金）から12月20日（日）
スローガン 『 この冬は 人も車も ディスタンス 』

「過重労働解消キャンペーン」の実施について

— 新潟労働局 —

平成26年11月に施行された過労死等防止対策推進法において、11月は「過労死等防止啓発月間」とされています。厚生労働省では、同月間において、過労死等の一つの要因である長時間労働の削減等、過重労働解消に向けた集中的な周知・啓発等の取組を行う「過重労働解消キャンペーン」を実施しています。会員皆様より過労死等防止対策へのご協力をお願い致します。

〈11月は過重労働解消キャンペーン期間です〉

過重労働による健康障害等を防止するためにも、職場で労働時間が適正に把握されているか確認しましょう。

時間外・休日労働時間が労使協定の範囲内で適切に運用されているか確認しましょう。

これらについて、あなたの職場で守られているか疑問のある方は、最寄りの労働基準監督署にご相談ください。

—新潟労働局労働基準部監督課—

上越支部 女性部会が再生された雁木町家を視察

10月2日（金）、上越支部女性部会は、上越高田地域の空家の現状とその再生への取組み状況を視察する研修を行いました。会場の高田小町にて上越市都市整備部都市整備課市街地整備係長の渡辺様から、昨年実施した空家の調査結果や立地適正化計画など「人口減少・少子高齢化社会に向けての取組」についてお話を伺い、その後（公社）新潟県建築士会会長の田中様から雁木町家をシェアハウスに再生した事例の説明をお聞きした後、かねてより雁木町家の再生に積極的に取組まれている（一社）雁木のまち再生 代表理事の関様（建築士）の説明を受けながら「まちなか」の視察を市役所職員、建築士会の皆さんと行いました。

狹隘な路地を歩き、車が入れない不便さを解消する等課題を実感しました。また、雁木町家の「八百屋の土田」「きものの小川」を視察し、更に市外や県外から町家を再生して利用されている「仲町青苧の家（民泊）」「アクセル（事務所）」「兎に角（喫茶店・貸スペース・事務所・セレクトショップ）シェア町家」を訪ね利用者様からお話を伺いました。

会員11名が参加し、雁木町家の良さを市外県外の方が感じて利活用され移住している姿に刺激を受け、「上越市まちなか居住推進事業」に行政・建築士会と共に連携していくことの必要性を共有できた意義深い研修会となりました。



高田小町
上越支部 女性部会 参加者



アクセル
事務所



兎に角
打田様ご説明

公取協通信第313号(2020年11月号)より「Q&A」

Q. 新築住宅の広告を作成していますが、水道加入金が必要となるため、不当表示とならないよう、別途表示で水道加入金が必要となる旨を表示する予定です。その際に、金額の表示も必要になるでしょうか。

A. 住宅の価格について、規約の施行規則(第10条第38号)では、「1戸当たりの価格(敷地の価格及び建物(電気、上下水道及び都市ガス供給施設のための費用等を含む。)に係る消費税等の額を含む。)を表示すること。」と規定しています。お尋ねの水道加入金は、水道を敷設するための費用であり、コストの一部ですから、別途表示ではなく価格に含めて表示しなければなりません。新築住宅において、「価格 3,980 万円」、「水道加入金別途〇〇万円」等と表示することは、価格の不当表示(規約第23条)にも該当します。

会員の皆様へ(第4回 理事会・幹事会 ご報告)

令和2年10月27日(火)、第4回理事会・幹事会を開催し、次のような決議が行われ全て原案どおり可決承認さ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、支店3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
新潟	(1)5528	Will Project(同)	古泉利香	新潟市東区江南 3-5-36 三佐和ビル1-B	本店
長岡	(14)778	小千谷産業(株) ひまわり西長岡店	新保光栄	長岡市緑町 1-222-1	支店
長岡	(14)778	小千谷産業(株) ひまわり長岡今朝白店	新保光栄	長岡市今朝白 1-13-5	支店
新潟	(1)5531	(株)福不動産	福住修司	新潟市中央区沼垂東 2-4-18	本店
新潟	(11)2196	(有)一代工務店 新潟支店	江平要治	新潟市中央区上近江 4-14-18	支店
上越	(1)5536	(有)新清興業	新保哲也	上越市安塚区本郷 27-1	本店
新潟	(1)5534	アサヒアレックス ホールディングス(株)	石倉丈久	新潟市中央区美咲町 1-9-48	本店
三条	(1)5540	(有)ダイワホームズ	板谷一弘	南蒲原郡田上町大字田上丙 2573	本店

2. 国内出張旅費規程の変更(案)について

県外出張に係る日当を役員 8,000 円、職員 4,000 円に減額することを承認しました。

3. 宅建中越会館改修工事の業者選定と会館修繕積立金の取崩しについて

宅建中越会館改修工事の業者選定は、応募6会員業者のうち、最低価格を提示した(株)サンエー住建(長岡支部)に改修工事を発注することを承認しました。

また、宅建中越会館改修工事費用に充てるため、会館修繕積立金の取崩しを承認しました。



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。

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 河端 信雄

編集人 廣川 正通

ホームページ来訪者

10月1日~10月31日迄

6,408名

1日平均206名