

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2020.12.15 第345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

サブリース事業適正化ガイドラインの策定について ～ 法の規制対象を事例等で明確化しました ～

— 国土交通省 —

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年6月公布)」のうち、サブリース業者とオーナーとの間の賃貸借契約の適正化に関する措置(令和2年12月15日施行)について、具体的な規制の対象を事例等で明示した「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」が策定されましたのでお知らせいたします。

◆ガイドラインのポイント (詳細は以下のホームページアドレスでご覧になれます)

- ・ 不当勧誘等の禁止の対象となる「勧誘者」に、建設請負や不動産売買の際に契約の勧誘を行う建設業者や不動産業者や、サブリース業者から勧誘の依頼を受けた賃貸住宅のオーナーが該当することを明確化しました。
- ・ 「家賃保証」等の誤認を生じやすい文言を広告に使用する場合は、その文言に隣接する箇所に定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法の規定により家賃が減額され得ることを必ず表示しなければならないこととしました。
- ・ 契約の締結前に、オーナーに対し、契約条件に関わらず借地借家法に基づき家賃が減額され得ること等を書面に記載して説明しなければならないことを明確化しました。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00004.html

(国土交通省HPトップより『サブリース事業適正化ガイドラインの策定』で検索)

※本法律は「賃貸住宅管理業の登録制度の創設」及び「特定賃貸借契約(サブリース契約)の適正化の措置」の2つが規定され、「賃貸住宅」(賃貸の用に供する住宅(人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分))が対象となります。(商業ビル、駐車場等、事業用物件は対象外です。)

※「賃貸住宅管理業の登録制度の創設」の施行期日は令和3年6月中旬頃を予定。

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

— (公社)全宅連 —

広告の適正化等については、従前より注意喚起等をお願いしているところですが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、国土交通省より標題の通知がありましたのでお知らせいたします。会員皆様におかれましてはご留意くださいますよう、お願い申し上げます。

詳細は、下記ホームページアドレスをご覧ください。

全宅連HPアドレス <https://www.zentaku.or.jp/news/5644/>

「宅建にいがた」には重要な情報が掲載されていますようお願いしておりますので

(一社)全国賃貸不動産管理業協会新潟県支部が研修会を開催

11月10日(火)、新潟市産業振興センターにおいて、全宅管理新潟県支部が研修会を開催いたしました。同協会会長である佐々木 正勝 様より『賃貸住宅管理業務適正化法施行について～管理業務から発生する関連ビジネス～』についてご講演いただき、56社・64名の会員皆様からご参加いただきました。

参加者からは「今年6月に成立した賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律にもしっかり対応していきたい」「質の高い管理がビジネスチャンスにつながる等、あらためて管理業務の重要性について再認識ができた」という声も聞かれ、大変有意義な研修会となりました。



開催の挨拶をする水本新潟県支部長



講師 佐々木正勝 会長



受講の様子

新潟支部女性部会勉強会を協会初のオンラインで開催

11月12日(木)、ANAクラウンプラザホテル新潟において、新潟支部女性部会勉強会を開催いたしました。講師に日本スキルズ(株) 吉田 貴司様をお招きし、『今話題の「ZOOMの使い方」&「IT重説スタートアップトレーニング」』についてご講演いただきました。

今回は新型コロナウイルス対策のため、会場への来場者数を制限した代わりに、ZOOMによるオンライン受講も選んでいただけるようにしました。新潟支部以外の皆様(三条、西蒲・燕、新津、新発田、村上)からもオンラインでご参加いただき、当日は来場者46名、オンライン参加者約34名となりました。

参加者からは「IT重説の必要性を改めて感じ、今後導入に向けての良い勉強になった」「ZOOMを利用した内容を実演しながら説明いただけたので、とても分かりやすかった」等の声が聞かれ、IT重説導入の第一歩になるとても有意義な勉強会となりました。

勉強会の動画を宅建協会HP⇒協会員専用⇒協会独自書式・会員提供書類のページで公開しております。(会員名簿閲覧時と同じIDとパスワードが必要です)是非ご覧ください。

https://niigata-takken.or.jp/members_only/download_member/



宮島 多佳子 女性部会長



講師 吉田 貴司 様



会場内参加者も
ZOOMにアクセスして受講しました

県本部・上越・柏崎・十日町支部合同研修会 開催

11月26日(木)、道の駅クロステン十日町にて、県本部・上越・柏崎・十日町支部合同研修会を開催いたしました。講師の行政書士櫻井賢事務所 櫻井 賢先生より『**相続・承継問題と認知症等の対策**』についてご講演いただきました。

ほとんどの方が「相続」の当事者に、なり得ます。特に今は問題ないと思っても10年後、20年後となれば状況が変わってきます。今回は実例を交えながら今後起こり得る相続の承継問題、認知症等の対策の大切さを教えてもらった研修会となりました。(出席者数：35名)



藤横十日町支部長より開会の挨拶



講師の行政書士 櫻井 賢 先生



研修会場の様子

県本部・新津支部合同研修会 開催

11月27日(金)、五泉市のガーデンホテルマリエールにて、県本部・新津支部合同研修会を開催いたしました。講師のひめさゆり法律事務所 弁護士 石川 佳代先生より『**今知りたい 新型コロナウイルスと不動産業界の法律問題**』についてご講演いただきました。

研修会に出席した32名の会員皆様からは、時節柄とてもタイムリーなお話を聞いて良かったとの声が多数聞かれました。



間松新津支部長より開会の挨拶



講師の石川弁護士



研修会場マリエール

令和2年度 新入会員研修会 開催

12月4日(金)、宅建会館3階において、新規入会者を対象とした研修会を開催いたしました。29社・29名の新入会員の皆様よりご出席いただき、約4時間にわたり「**業界の展望について**」「**不動産の広告規制**」「**宅建業法**」等について受講していただきました。

全ての研修科目を履修された皆様へは、研修会終了後、修了証書をお渡しいたしました。



「業界の展望について」
新入会員の皆様に説明する河端会長



研修会場の様子



田村指導研修委員長より新入会員を
代表して修了証書を受け取る
㈱とまつ不動産
代表取締役 戸松 彰 様

第3回業務研修会について

当会では従来、業務研修会を県下3会場で年3回、集合形式で開催しておりましたが、今後は会員の皆様が都合の良い時間・場所で聴講できるよう、Web上での研修会の実施を検討しております。詳細は、後日ご連絡いたします。

※第3回業務研修会を、令和3年2月頃に開催予定です。集合形式かWeb形式のどちらで開催するかは現在未定です。

宅建協会会員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・予約手順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いたします。

■不動産契約書及び重要事項説明書に関する電話無料相談

相談日時	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。（予約不要） ※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（令和3年1月～3月開催分までを掲載）

開催日時	令和3年1/8(金)、1/15(金)、1/22(金)、1/29(金)、2/5(金)、 2/12(金)、2/19(金)、2/26(金)、3/5(金)、3/12(金)、3/19(金)、 3/26(金) 午後1時30分～午後4時30分
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。

■不動産税務に関する電話無料相談（令和3年1月～3月開催分までを掲載）

相談日時	令和3年1/18(月)、2/15(月)、3/8(月) 午後1時30分～午後3時
ご相談いただける内容等	不動産に関する税金全般の相談に本会顧問税理士が対応
相談方法	03-5821-8113 までお電話をお願いします。（予約不要）

本会の会員で、建設業における新潟県知事許可業者の皆様

1. 本会は、平成10年5月1日、新潟県との間で全国で初めて「災害時における民間賃貸住宅の媒介に関する協定書」に調印致しております。
2. 経営事項審査については、平成18年5月1日から防災活動への貢献の状況項目が新たに加えられました。
3. 証明書を必要とされる会員皆様には、本会で証明書を発行致しますので、本部事務局迄ご連絡をお願いいたします。

新潟県薬物の濫用の防止に関する条例第 16 条第 1 項に規定する 知事指定薬物の新規指定について

— 新潟県福祉保健部医務薬事課 —

標題の知事指定薬物として、新たに 3 物質を指定し、別紙のとおり告示しましたのでお知らせいたします。詳細は下記ホームページアドレスでご確認をお願いします。

- 新潟県HPトップ ⇒ サイト内検索へ 0330606 を入力
⇒ 「知事指定薬物を新たに指定します」よりご覧になれます。

降積雪期における労働災害防止対策の徹底について

— 新潟労働局 —

新潟労働局では、例年、冬季特有の災害防止について働きかけを行っておりますが、昨冬においては記録的な暖冬となり、気象庁による統計開始以来、冬の降雪量としては最も少雪を記録したこともあって、雪による労働災害（休業 4 日以上）の死傷者数は、48 人（前年度比 -34 人（-41.5%））と、大幅な減少となりました。その一方で、道路貨物運送業において、トラックの車体に積もった雪を除雪する作業で高さ約 2.7m の車体上から転落して 1 人が死亡するなど重篤な災害が発生しています。特に冬季特有の転倒災害は 43 人と、雪による労働災害全体の 9 割を占めており、発生場所では「駐車場」が 12 人（27.9%）と最も多く、通勤時、車の乗降の際に車周辺で転倒する災害が多発しています。

なお、年齢が 60 歳以上で男女とも発生率が高く、特に 50 歳代・60 歳代の女性では発生が顕著に多く、転倒すると重症化して休業日数が長期化している傾向となっていることや、最低気温が氷点下 2 度以下となると一気に転倒災害の発生リスクが高まる傾向が見られます。

新潟労働局では、「第 13 次労働災害防止推進計画（2018 年度を初年度とする 5 か年計画）」において、降積雪期における労働災害防止対策を重点施策の一つに位置付け、「冬季無災害運動（〈取組期間〉令和 2 年 12 月 1 日から令和 3 年 2 月 28 日まで）」として展開し、現場の安全衛生管理はもとより、労働者一人ひとりに対する安全意識の啓発や安全衛生教育の実施を推進しているところです。

雪による労働災害防止対策の徹底について、会員皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

安全・安心推進協議会ニュースより

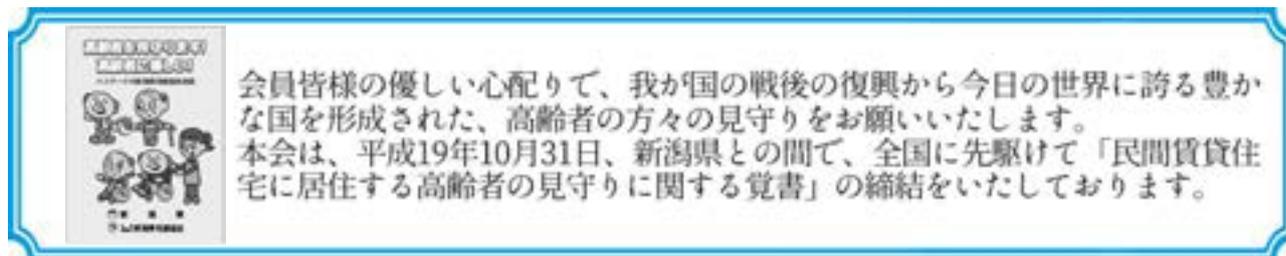
— 新潟県県民生活課 —

■スミッシング被害が急増中！

スミッシングとは、携帯電話やスマートフォンのショートメッセージサービス（SMS）とフィッシングを併せた造語で、SMS を悪用してクレジットカードの暗証番号等の個人情報盗み取ろうとする犯罪手口です。

■スミッシング被害に遭わないために

被害急増の背景には、新型コロナウイルスで外出自粛の影響により、ネットショッピングの利用が増加し、宅配便の不在通知を装うスミッシングによる被害も増えていると考えられます。被害を防ぐには、一人ひとりがこれらの手口について理解を深め、自衛の意識を高めることが重要であり、家族や知り合いにも、このような詐欺手口の存在を伝えてあげることが必要です。



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。

(一社)全国賃貸不動産管理業協会 新規会員募集！(入会金無料のチャンスあり)

— (一社) 全宅管理 —

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。

【入会金・年会費】

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

※年度の途中でご入会いただいた場合、月割り会費が発生します。

(2) 2020 年度は入会金無料のチャンスです

① 新規開業して 2020 年度中に宅建協会に新規入会された会員皆様が、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**

② 2020 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**



【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に郵送、または F A X にてご送付ください。

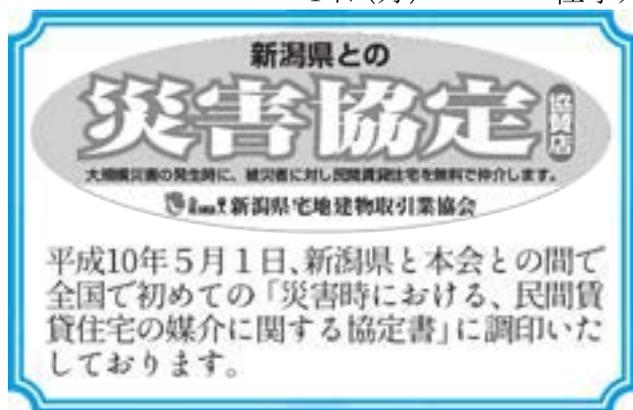
◆ 詳細は、全宅管理ホームページをご覧ください。 <http://www.chinkan.jp/>

年末年始の休館のお知らせ

本年も一年間、会員皆様には大変お世話になり、ありがとうございました。宅建会館は下記の通り休館とさせていただきます。

ご迷惑をおかけいたしますが、宜しくお願い申し上げます。

令和 2 年 1 月 2 8 日 (月)	仕事納め
2 9 日 (火)	} 休 館
3 日 (日)	
令和 3 年 1 月 3 日 (日)	} 仕事始め
4 日 (月)	



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 <https://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
11月1日～11月30日迄
5,531名
1日平均184名