

# 宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2021.1.15 第346号 (毎月15日発行)

由行  
徑不

奈良薬師寺元管主 高田好胤師記念の書

## 謹んで新春のお慶びを申し上げます

会員皆様のより一層のご繁栄とご健勝をお祈り致します。



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

### 冬の瓢湖 白鳥(阿賀野市)

新潟県阿賀野市にある瓢湖には、毎年約6,000羽の白鳥が飛来します。朝7時頃、五頭山から昇った朝日が瓢湖を照らしだすと、眠っていた白鳥たちはゆっくりと動き出し、餌場へと飛んでいきます。

10月頃遠く4,000km離れたシベリヤから飛来し、翌2月頃再び北へ飛び立つ白鳥たち。昨年は、コロナ禍の世界への広がりに、渡り鳥と同様に世界の隅々まで人々が往来し、日常生活が国際社会と緊密に接していることに気づかされました。本年が皆様にとって健やかで幸多き一年となりますことをお祈り申し上げます。

## 新年のご挨拶



公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会  
会長 河端 信雄

令和3年の新春を迎え、謹んで年頭のご挨拶を申し上げます。

本年も関係機関のご指導をいただき、また、関係団体との連携を強化しつつ、実り多い年にしていきたいと考えております。何卒よろしくお願ひ申し上げます。

昨年は新型コロナウイルスの世界的な感染拡大が世の中の様相を一変させ、日常生活にも深刻な影響を与えた年でありました。経済に及ぼした衝撃は、リーマンショック並みであり、社会環境の変化が静かに起きていると捉えることができます。

今なお克服の兆しが遠く苦しい状況が続いているが、本年はこの災いをばねとして新しい生活様式に適合した新時代のきっかけとなることを期待しております。

本会は、柱としている公益事業の一つとして「各種団体と連携してより良い地域社会を形成するための地域貢献事業」を掲げておますが、昨年からはここに「新潟県及び市町村と提携した空き家に関する事業」を加え、空き家や所有者不明土地の対応等の社会的問題に果敢に取り組むことにいたしました。少子高齢化社会への適応、防災基盤の整備という面で新時代に寄与したいと考えております。

本会の会務運営の基本方針は、

- 消費者に快適な住環境の提供を
- 住宅を通して豊かさを実感できる社会の実現

であり、公益社団法人としての公益目的事業は、

1. 宅地建物取引業の適正化を図る事業（研修事業、流通事業他）
2. 各種団体と連携してより良い地域社会を形成するための地域貢献事業（災害協定、高齢者の見守り、こども110番、サイバー協定他）

その他事業では、宅地建物取引士資格試験実施団体として今年度も適正かつ確実な試験の実施はもちろんのこと、感染症対策を万全にし、皆様の受験機会の確保に努めてまいります。

令和3年度におきましても、空き家問題を1丁目1番地として空き家の流通促進、有効利用や解決策を持ち主様に提案するとともに、行政と連携しながら取り組んでまいります。とにかく、空き家問題は我々不動産業界が動かなければ最終解決は困難であります。全会員が全力で問題解決に取り組み、一家でも多くの空き家を減らす一年といたしましょう。

結びに、皆様方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。



## 新春ごあいさつ

新潟県知事 花 角 英 世

令和3年の年頭に当たり、謹んで新春のごあいさつを申し上げます。

貴協会におかれましては、日頃から安全・安心な不動産の供給と取引の公正確保に努められ、県民生活の向上に大きくご貢献いただき、深く敬意を表します。

また、東日本大震災並びに福島第一原子力発電所事故によって、本県に避難されてこられた方や、平成28年12月、糸魚川市で発生した大規模火災において被災された方に対して、民間賃貸住宅を無償で媒介されるなど多大なるご貢献をいただきました。ここに心から感謝申し上げますとともに、今後とも被災者に対する住宅支援にご協力くださいますようお願いいたします。

さて、昨年は、新型コロナウイルス感染症が世界を覆い、まさに世界中の人々にとって試練の1年となりました。このウイルスの猛威は、本県においても生活・経済全般にわたって甚大な影響を及ぼし、その収束がいまだ見通せない状況にあります。改めて亡くなられた方々のご冥福を心からお祈りいたしますとともに、感染された皆様に対しお見舞い申し上げます。また、感染リスクと向き合いながら最前線で社会生活を支えていただいている皆様に対し、心から感謝申し上げます。

これまで県では、新型コロナウイルスの感染防止対策や医療提供体制の整備とともに、社会経済の維持・再生に向けて、事業の継続や雇用の維持、「新たな日常」を支える基盤整備などの様々な取組を進めてきたところです。引き続き、感染拡大防止と社会経済活動の両立に向け、国や県内市町村、関係機関等とも連携しながら取組を進めてまいります。

宅地建物取引業を取り巻く情勢に目を向けると、近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害に係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっております。このため、国では重要事項説明の対象項目に、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を示すことを追加する改正宅地建物取引業法施行規則を令和2年8月から施行したところです。

こうした中で、貴協会が果たすべき役割はますます増大しております。貴協会におかれましては、今まで以上に県民の皆様と宅地建物取引業界の発展のためにご尽力いただくとともに、引き続き、取引の公正化と消費者保護の推進に、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

新型コロナウイルス感染症とは長丁場の付き合いになります。県民の皆様、一人ひとりが「新しい生活様式」の実践と定着に努め、感染防止対策をしっかりと講じながら、社会経済活動との両立を進めていくことが必要です。県民の皆様とともに、この難局を乗り越え、ふるさと新潟を守り、新たな未来を創っていくよう全力で取り組んでまいります。

結びに、皆様の益々のご発展とご健勝をお祈り申し上げ、新年のごあいさつといたします。



## 新春ごあいさつ

新潟市長 中原 八一

明けましておめでとうございます。

貴協会の皆さんにおかれましては、日ごろから優良な物件の安定供給や公正取引の推進などを通じて、社会経済活動の進展に大きくご貢献いただき、河端会長をはじめ会員の皆さまのご尽力に深く敬意を表します。

また、空き家対策の推進にあたっては、「新潟市空家等対策の推進に関する連携協定」に基づき、無料相談窓口の設置や市主催相談会への相談員派遣など、専門的な立場から多大なるご協力をいただき深く感謝申し上げます。

さらに、昨年は「新潟市新型コロナウイルス感染症対策協力基金」へご寄付をいただき、改めて感謝申し上げます。引き続き、感染拡大防止と地域経済・社会活動の回復に取り組んでいきます。

さて、本市の都心部においては、新潟駅が約60年ぶりに新しくなり、在来線の高架化や新たな駅前広場の整備といった新潟駅周辺整備事業のほか、再開発ビルの整備や大規模ホテルの建設などの民間による動きも出てきています。

昨年6月には「都市再生緊急整備地域」の候補地域に選定されたほか、(仮称)バスタ新潟の検討が進むなど、新潟の顔である都心エリアが大きく変化する時期に来ています。

新潟駅・万代・古町までの「にいがた2km(ニキロ)」と名付けた都心エリアを活性化することで、人・モノ・情報が行き交う「稼げる都心」とし、拠点性を高め、市全体の勢いにつながるよう将来に向けたまちづくりを進めていきます。

一方で、都心エリアに限らず、人口減少などを背景とした空き家問題などへの取り組みも「新潟市に住みたい、住み続けたい」と思っていただくまちづくりには重要です。

本市では今年度、「新潟市空家等対策計画」の改定作業を進めており、4つの取組方針である、空き家の「発生の抑制」、「活用の促進」、「適正管理の促進」、「管理不全の解消」を基本としつつ、新たに数値目標を設定するなど計画内容の強化や充実を図る予定です。今後も引き続き、貴協会をはじめ関係団体などと連携し、協力を得ながら粘り強く空き家対策に取り組んでいきます。

このような中で、不動産取引のエキスパートとして貴協会が担われるべき役割はますます大きくなっているものと思います。今後とも、不動産の安定供給や公正な取引の推進にご尽力いただくとともに、市政の推進にご理解、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

新型コロナウイルスの感染が広がり、暗い雰囲気に覆われがちですが、テレワークやWeb会議、在宅勤務など、これまでとは違った働き方や生活スタイルが徐々に広がり、それをきっかけとして首都圏などから地方へのさまざまな動きも期待されています。

地方への関心が高まっている今こそ、本市の魅力を広く発信していくチャンスです。暮らす場所、訪れたい場所、ビジネスを開拓する場所として「選ばれる都市」となるよう、全力で取り組んでまいりますので、本年もどうぞよろしくお願ひいたします。

結びに、貴協会のますますのご発展、ならびに会員の皆さまのご多幸をお祈り申し上げ、新春のあいさつといたします。



## 新年の御挨拶

新潟県議会議長 桜井甚一

あけましておめでとうございます。

公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会の皆様におかれましては、令和3年の幕開けを希望とともににお迎えのことと心からお慶び申し上げます。

また、日頃から健全な不動産取引を通じて快適な住環境を提供するとともに、様々な形で地域住民の安全・安心を確保するために協力をいただいておりますことに心から感謝申し上げます。

さて、新型コロナウイルス感染拡大の影響は全世界に及んでおり、未だ収束の兆しは見えておりません。本県においても昨年秋以降感染者数が再び増加し、12月には県独自の警報が発令され、県民生活は深刻な影響を受け続けております。

これまで県議会では、定例会等の場で、感染防止対策や医療体制の整備、落ち込んだ県経済の回復策などについて、議論を重ねてまいりました。現在は感染拡大防止を最優先にしつつ、経済活動も動かさなくてはならない、大変難しい時期に差し掛かっており、息の長い取り組みが必要になるものと認識しております。

新型コロナウイルスの感染拡大を契機として、東京へのヒト、モノ、カネの一極集中という現状から社会経済活動やライフスタイルの変化が見られ、様々な分野でのデジタル化、オンライン化の進展とあわせ、人や企業の地方分散の流れが生じつつあります。この流れを捉え、新潟が選ばれる地域となるよう、新潟の強みや財産を活かし、知事と一緒にになって、喫緊の課題であります人口減少を克服してまいりたいと考えております。

コロナ禍において皆様の活動にも様々な制約があることと思われますが、貴協会におかれましても、オンラインやリモートなどへの対応を積極的に進められ、空き家等も活用した定住人口の拡大に引き続き努めていただくようお願い申し上げます。

県議会といたしましては、今後も県民の皆様が安心して生活でき、将来に希望の持てる魅力ある新潟県の実現を目指し、議会としての機能を適切に発揮できるよう議員一同全力を挙げて取り組んでまいります。

最後になりましたが、公益社団法人新潟県宅地建物取引業協会の皆様におかれましては、今後とも宅地建物取引業界の振興と地域社会の発展に一層の御尽力をいただきますよう改めにお願い申し上げます。

年頭に当たり、貴協会のますますの御発展と会員の皆様の御健康と御多幸を心からお祈り申し上げまして、新年の御挨拶といたします。

## デジタル化の波を見据え 逆境をチャンスに



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会  
会長 坂本 久

令和3年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

昨年は年明けより全世界で新型コロナウイルスの感染が拡大し、未だ終息が見えない状況です。昨年末より欧州にてワクチン接種が始まりましたが、我が国でも接種体制の整備が急務であります。

このような中、次期バイデン政権の外交・経済・環境政策等が注目されると共に、国内では菅政権による規制改革、脱炭素化、デジタル化が推進されております。

昨年末の税制改正では商業地、住宅地等の固定資産税の据え置き、住宅ローン減税の期限延長、面積要件の緩和がなされ、経済対策では地方移住の住宅ポイント制度の創設等、コロナ禍での生活様式を考慮した対策がなされました。

本会では昨年8月よりハトマーク Web 書式作成システムを稼働させ、売買・賃貸計約60,000件の書式が作成されました。本年の通常国会ではデジタル化一括法案が上程され、不動産取引でも非対面契約が可能となる見込みです。本会としてもデジタル化に対応すべく書式作成システムで蓄積されたデータの活用やWeb研修システムの整備、電子契約システムの構築を進めていく所存です。

また、6月の賃貸住宅管理適正化法の全面施行に備え、会員の皆様の業務に支障がないよう適切な対応を図ります。

終わりに皆様の経済活動の維持と雇用の確保を旨とし、政策産業である不動産業の発展と共に本年が皆様にとって良き年となることを祈念し、挨拶とさせていただきます。



## 法令改正のお知らせ

### — (公社)全宅連 —

次の3つの法令改正について周知依頼がございましたのでお知らせいたします。

◆詳細につきましては、全宅連ホームページでご確認ください。

全宅連HP ⇒ 法令改正情報（要ID・パスワード）⇒令和2年度

<https://member.zentaku.or.jp/law/>

宅建業に関する各種法令の新設・改正情報を年度別に掲載しています。最新の法改正情報等を取得したり、過去の法令等を確認するなど、業務にお役立てください。

#### 1. 特定転貸事業者等の違反行為に対する監督処分基準の策定について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が令和2年6月19日に公布され、法の一部の規定（サブリース事業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置）が令和2年12月15日から施行されたことに伴い、今般国土交通省において「特定転貸事業者等の違反行為に関する監督処分の基準」等が策定されました。

#### 2. 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が令和2年6月19日に公布され、法の一部の規定が12月15日に施行されたことに伴い、今般国土交通省においてあらためて法律施行に係る制度の周知依頼がございました。

会員皆様におかれましては、法の趣旨・内容について十分ご留意ください。

#### 3. 行政手続における押印原則の見直しに係る

##### 宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について

宅建業の免許申請に係る申請書関係については、申請者の押印が原則必要でしたが、政府の規制改革実施計画に基づき、今般、宅地建物取引業法施行規則が一部改正されることとなり、免許申請書等の様式が変更されました。なお、当面の間、改正前の様式を使用することも可能です。

※協会HPでは順次様式を改訂してまいります。

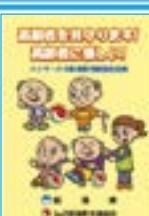
#### 『特約・容認事項文例集』の活用で重説や契約書作成時の疑問を解消！

日常の不動産取引の中で、重要事項説明書や契約書の作成時に悩んでしまうのが、其々の契約によって発生する特約事項の記載方法ではないでしょうか。これを全宅連顧問弁護士事務所の監修のもと、ハトマークグループオリジナルで実際の重要事項説明書や契約書の作成の際に活用できるように作成されたのが『特約・容認事項文例集』です。約640の文例が掲載されておりるので、是非ご活用ください。

◆詳細につきましては、全宅連ホームページでご確認ください。

全宅連HP ⇒ 特約・容認事項文例集（要ID・パスワード）

[https://www.kyodokumiai.org/member/tokuyaku\\_zentaku/tokuyaku01.html](https://www.kyodokumiai.org/member/tokuyaku_zentaku/tokuyaku01.html)



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。

## グリーン住宅ポイント制度の創設について

### — (公社)全宅連 —

政府において新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図ることを目的として、令和2年度第3次補正予算案に「グリーン住宅ポイント制度」(当該内容は令和2年度第3次補正予算の成立が前提であり内容の変更があり得る)が盛り込まれております。

当該ポイント制度は、一定の性能を満たす注文住宅の新築や新築分譲住宅の購入、一定の要件を満たす既存住宅の購入、対象工事を実施するリフォーム及び一定の性能を満たす賃貸住宅の新築を対象に、様々な商品等と交換可能なポイントを付与するものです。

なお、本制度の詳細につきましては「住宅ポイント制度に関するお問合せ窓口」に直接お問合せください。

#### ◆参考 国土交通省HP「グリーン住宅ポイント制度について」

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000181.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000181.html)

#### 《グリーン住宅ポイント制度お問合せ窓口》

電話：03-6730-5414 受付時間：午前9時～午後5時（土、日、祝日含む。）

## 旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の賃貸借契約に係る制限事項について

### — (公社)全宅連 —

平成18年度以前に旧住宅金融公庫にて融資を受け建設された賃貸住宅については、返済期間中に入居者との間で締結する賃貸借契約の内容に制限事項が定められています。

しかしながら、敷金の過徴収や礼金の受領などの制限事項に違反している物件があると指摘されています。制限事項を遵守されない場合、旧住宅金融公庫法の罰則の定めにより、重大な法令違反になりますのでご留意ください。

なお、詳細な資料が必要な方は、事務局(担当：小笠原)までご連絡ください。

## 新型コロナウイルス感染症に係る各種対応について

### — (公社)全宅連 —

新型コロナウイルス感染症に係る各種対応について国土交通省より周知依頼がありましたのでお知らせいたします。

#### 1. 新型コロナウイルス感染症対応休業支援金・給付金に関する周知及び事業主に対する協力要請について

新型コロナウイルス感染症の影響による事業主の休業に関して、雇用調整助成金の特例を講じて支援しておりますが、資金繰りや人員体制の面から雇用調整助成金の活用が困難な中小企業に雇用される労働者については、休業している間に、賃金（休業手当）を受け取ることができない場合に労働者本人から申請することができる「新型コロナウイルス感染症対応休業支援金・給付金」を設けています。

#### 2. 新型コロナウイルス感染症に係る対応について

住居確保給付金の支給期間の延長及び求職活動に係る要件、資産要件等の変更の予定について。

◆詳細につきましては、全宅連ホームページでご確認ください。

1. <https://www.zentaku.or.jp/news/5714/>

2. <https://www.zentaku.or.jp/news/5729/>

## 第5回理事会・幹事会（12月17日開催）のご報告

令和2年12月17日(木)、(公社)新潟県宅建協会及び(公社)全宅保証新潟本部の第5回理事会・幹事会を開催し、次のような決議が行われ、すべて原案通り可決承認されましたのでお知らせいたします。

### 【審議事項】

#### 1. 入退会について

本店7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)5541	(同)フットステップ	高山 孝輔	新潟市東区牡丹山4-7-6	本店
新潟	(1)5530	(有)ルーフデザイン	禮助 智尚	新潟市東区牡丹山2-9-3	本店
上越	(1)5542	(株)MATSU企画設計	松井千代仁	上越市名立区名立大町208-30 2階	本店
新潟	(1)5543	(有)志田・金新	志田 正一	新潟市東区大形本町5-12-9	本店
柏崎	(1)5546	(株)能澤技建	能澤 尚寛	柏崎市半田2-15-23-4	本店
新潟	(1)5545	(株)ナレッジライフ再生良家	藤田 紀幸	新潟市北区濁川612	本店
上越	(1)5547	(株)エスコート	岡田 広樹	上越市東城町2-4-123	本店

#### 2. 令和3年度定期相談会当番表（案）の承認について

新潟、長岡、上越での定期相談会の開催日及び相談員の当番について承認され、下越拠点での相談会も適宜開催することに決まりました。

また、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、1月から3月までは電話相談のみの対応となりました。

#### 3. 支部選挙規程の一部改正（案）について

支部選挙規定第17条及び第21条第3号の条文改正が承認されました。

#### 4. 令和3年度予算作成方針（案）について

入会金収入は、入会者を30社（1号会費会員0社、2号会費会員一括納付8社、2号会費会員分割納付22社）と算定し、概算で153,653,000円の収入予算とすること及び予算編成のスケジュールが決まりました。

#### 5. 4拠点の予算配分（案）について

拠点整備改革に基づき4拠点に関する予算の基本方針と予算案が承認されました。

### 【協議事項】

#### 1. 令和3年度ハトマーク不動産相談会（大規模相談会）の実施について

実施時期及び実施地域の選定について協議いたしました。



## 新潟で開業支援セミナーを開催します！

1月30日（土）午前10時～午前11時30分 新潟県宅建協会3階会議室にて「開業支援セミナー」を開催いたします。宅建業開業に興味がある方がいらっしゃいましたら是非お声掛けください。

また、本会へ入会希望者をご紹介いただいた場合、会員皆様を対象に紹介料20,000円を差し上げます。次の申請方法によりご提出ください。

### ＜申請方法＞

- ①新規入会者の紹介用紙を協会HPよりダウンロードください。
- ②紹介用紙を記載後、入会者様より本会入会申込書と一緒にご提出ください。
- ③紹介者は、法人、代表者又は、従事者個人のいずれでも可能です。

開業支援セミナー及び新規入会者への紹介については、本部事務局（担当：中島、中藤）までご連絡をお願いいたします。

## 綱紀苦情委員会より物件広告掲載の注意

媒介物件を広告掲載・宣伝告知する際には、必ず売主・元付業者に承諾・確認をとり、おとり広告・虚偽広告とならないようお気をつけください。

## 総務財務委員会より

協会では、令和3年度の事業計画書・収支予算書の原案の策定業務に着手しております。ご要望等がございましたら、事務局までご連絡願います。

## 令和3年度 定時総会の開催について

【日 時】 令和3年5月25日（火）

【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）

※開催時間等、詳細については、後日ご連絡申し上げます。



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。



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

ホーメージアドレス <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  
12月1日～12月31日迄

6,032名  
1日平均194名