

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2021.7.15 第352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

法令改正のお知らせ

全宅連より、以下のとおり会員皆様へ周知依頼がありましたのでお知らせいたします。

(1)～(4)の詳細につきましては、

『全宅連 HP トップ』⇒『法令改正情報』⇒『令和3年度』よりご確認ください。

■全宅連 HP <https://www.zentaku.or.jp/> (※閲覧にはハトサポ ID とパスワードが必要です)

(1) マンション標準管理規約の改正について

国土交通省より、マンション標準管理規約の改正について周知依頼がありました。

標準管理規約(単棟型・団地型・複合用途型)、及び規約コメントにつきましては全宅連HPの法令改正情報でご確認ください。

(2) 第204回通常国会(令和3年1月18日～令和3年6月16日)で成立した宅地建物取引関連の主な法律一覧

「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律案」、「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」、「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律案」、「民法等の一部を改正する法律案」、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律案」、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律案」、「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律案」

(3) 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6月15日に施行されたことに伴い、国土交通省よりあらためて周知の依頼がありました。また、同法の施行に伴い住宅宿泊事業法施行要領(ガイドライン)も一部改正されておりますのであわせてお知らせいたします。

(4) 残置物の処理等に関するモデル契約条項の策定について

近時、高齢者の単身世帯が増加している中、民間賃貸住宅等においては、相続人の有無や所在が明らかでない単身者が死亡した際の賃貸借契約の解除や居室内に残された動産(以下「残置物」という。)の処理への不安感から、高齢者の入居の申込みを賃貸人が拒否することがあります。このような不安感を払拭し、単身の高齢者の居住の安定確保を図る観点から、単身の高齢者が死亡した際に契約関係及び残置物を円滑に処理できるように、今般、国土交通省及び法務省において、賃借人と受任者との間で締結する賃貸借契約の解除及び残置物の処理を内容とした死後事務委任契約等に係る「残置物の処理等に関するモデル契約条項」が策定されましたのでお知らせいたします。

(1)～(4)について資料が必要な場合は、お手数でも事務局(担当:石山)までご連絡をお願いいたします。

『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致します。

賃貸不動産経営管理士講習を開催します ―申込み受付中―

― 試験問題 50 問のうち 5 問が免除されます！（2 年間有効） ―

令和 3 年 8 月 25 日(水)新潟テルサにおいて、『賃貸不動産経営管理士講習(5 問免除講習)』を開催いたします。国家資格化後、初の試験(11 月 21 日)は出題範囲が大きく変わり試験の難化が予想されます。当講習は、経験豊富な講師陣が重要な箇所を抜粋して指導いたしますので、全 1,000 ページを超える公式テキストを独学で読み解くよりも効率的に学習ができます。(映像での講義となります。)この「5 問免除講習」で、合格を勝ち取りませんか？

定員は 46 名(先着順)となります。詳細のご確認・お申し込みは、次の HP よりお願いいたします。

※「賃貸不動産経営管理士講習(5 問免除講習)」のご案内と、「令和 3 年度 賃貸不動産経営管理士試験(本試験)」のチラシを同封しておりますので、あわせてご覧ください。

■全宅管理 HP <https://chinkan.jp/lp/training>

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行に伴う各書式の更新について

― (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が 6 月 15 日に施行されたことに伴い、本会策定の賃貸借契約書、建物賃借に係る重要事項説明書等について、一部変更となりましたのでお知らせいたします。詳細は、次の HP よりご確認ください。

■全宅連 HP <https://www.zentaku.or.jp/news/6444/>

上記について資料が必要な場合は、お手数でも事務局(担当:石山)までご連絡をお願いいたします。

高齢者の自宅の売却トラブルに係る注意喚起について

― (公社)全宅連 ―

国民生活センターより、不動産業者が高齢者へ売却契約について勧誘する際に、長期間にわたる勧誘や、夜間に及ぶ勧誘、取引の相手方等が契約を締結しない旨の意思(勧誘を引き続きうけることを希望しない旨の意思を含む)を表示したにもかかわらず勧誘を継続していること、及び高齢者が契約内容等について十分に理解できていないことが原因と思われる各種苦情が寄せられていることに伴い、注意喚起の要請がありましたのでお知らせいたします。詳細は、次の HP よりご確認ください。

■全宅連 HP <https://www.zentaku.or.jp/news/6476/>

上記について資料が必要な場合は、お手数でも事務局(担当:石山)まで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 ―

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として新たに 2 物質を指定しました。詳細は新潟県告示第 787 号をご覧ください。

■http://kenpo.pref.niigata.lg.jp/bn/R03_06/0617_g1/g1_20210617i22936.pdf

会員様限定「令和3年版 わかりやすい賃貸借契約書の書き方」発刊について

全宅連で策定する賃貸借契約書につきまして、解説本である「わかりやすい賃貸借契約書の書き方」が発刊されました。単価や構成、注文方法は次のとおりです。

【宅建協会会員様限定】

1. 単 価：1セット 2,200円（税込）※別途送料が加算されます。
2. 構 成：2分冊 分冊①「基本記載編」144ページ
分冊②「解説編」136ページ
※各種書式につきましては、ひな型を附属しておりませんので全宅連サイトからダウンロードされますようお願いいたします。
3. 注文方法：申込書によるFAX、又は以下全宅連HPの「出版物の注文フォーム」よりお申し込みください。申込書が必要な場合は、お手数でも事務局（担当：石山）までご連絡をお願いいたします。

■全宅連HP <https://www.zentaku.or.jp/news/6445/>

（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ヵ月分）
※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) 2021 年度は入会金無料のチャンスです

- ① 2021 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 2021 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
※紹介者が見つからない場合は協会へご相談ください。

【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FAX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/>

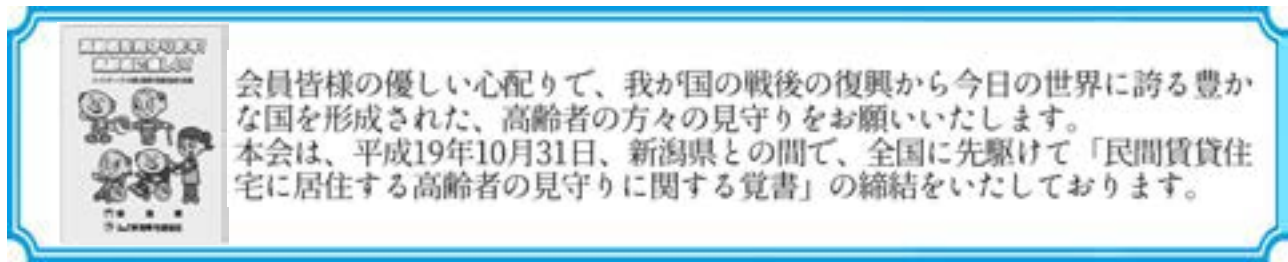
「いきいきクラブ・チャレンジ100」・「安全運転・チャレンジ100」参加チーム募集中

— 新潟県県民生活・環境部県民生活課 —

- ◆「いきいきクラブ・チャレンジ100」は、高齢者の交通事故防止のため、県内にお住まいの65歳以上の方が5人1組となり「100日間事故にあわない・起こさない」ことを実践していただく参加型の交通安全運動です。
 - ・募集期間 令和3年7月1日(木)～8月20日(金)
 - ・実施期間 令和3年9月23日(木)～12月31日(金)までの100日間
- ◆「安全運転・チャレンジ100」は、ドライバー5人1組が「100日間無事故・無違反」を目指します。
 - ・募集期間 令和3年7月1日(木)～8月31日(火)
 - ・実施期間 令和3年9月23日(木)～12月31日(金)までの100日間

※お申し込み等についての詳細は、新潟県庁ホームページ（トップページから「新潟県の交通安全」を検索）に掲載されておりますのでご確認ください。

※無事故・無違反を達成したチームの中から、抽選でカタログギフト等が当たります。



従業者登録(従業者の変更の届出)の徹底について

最近、従業者登録(従業者の変更の届出)を行わずに宅地建物取引業に従事し、苦情相談の一般消費者とのトラブルで苦情委員会に上がる案件が連続しております。宅地建物取引業者は、その従業者に「従業者証明書」を携帯させ、事務所ごとに「従業者名簿」を据え付けることが義務づけられています。

会員皆様におかれては、従業者登録を徹底されますようお願い申し上げます。

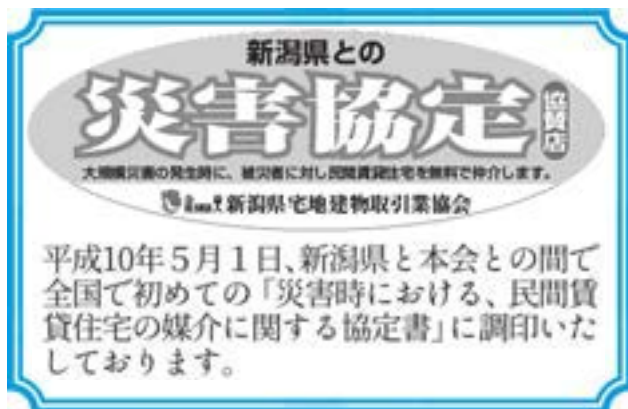
(ご参考) 宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準
(別表) 違反行為と業務停止期間の日数

31. 証明書不携帯時における従業者の業務従事	法第48条第1項の規定に違反して、証明書を携帯させずに、従業者をその業務に従事させた場合	7日
32. 従業者名簿の不備	法第48条第3項の規定に違反して、従業者名簿を備えず、又は規則第17条の2第1項各号に掲げる記載事項の一部を記載しなかった場合	7日

事務局より夏季休暇のご連絡

新潟県宅建会館は、次のとおりお休みとさせていただきます。
ご迷惑をおかけいたしますが、よろしくお願い申し上げます。

令和3年8月 14日(土) } 夏季休暇(休館)
 15日(日) }
 16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
6月1日～6月30日迄
12,554名
1日平均418名