

宅建にいがた

題字は元新潟県知事 君 健男氏

2021.12.15 第357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

新潟市議会政策研究会との情報交換会について

令和3年11月30日(火)、河端信雄会長と、新潟支部広報・行政・街づくり委員会の山田喜英委員長は新潟市役所を訪れ、新潟市議会政策研究会有志議員と情報交換をいたしました。

山田委員長は「新潟市のまちづくり」について要望書を手渡し、質疑応答では、市議からの質問に丁寧に答え、提起した問題点を共有することができました。

政策研究会会長である志田常佳市議からは「今後は、定期的に新潟県宅建協会の皆様と勉強会をもち、専門家の意見を取り入れていきたい」とお話されました。



河端会長と山田新潟支部委員長



情報交換会の様子

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

「民間資格」賃貸不動産経営管理士（移行講習未修了）終了について

— (一社)賃貸不動産経営管理士協議会より重要なお知らせ —

この度、「民間資格」賃貸不動産経営管理士は、令和4年6月15日をもって終了となること
が決定いたしましたので、お知らせします。令和2年度以前の試験に合格し、当協議会に登
録された「民間資格」賃貸不動産経営管理士で「移行講習」を令和4年6月15日までに修了
されなかった方は、お持ちの管理士証の有効期限に関わらず、令和4年6月15日をもって終
了し、その効力は失われます。継続して資格を所持するためには、下記の「移行講習」を修
了する必要があります。国家資格への移行がお済みでない会員皆様におかれましては、お早
めにお手続きいただきますようお願い申し上げます。

「移行講習」概要

1. 受講対象：令和2年度以前の試験に合格し、登録を受けている賃貸不動産経営管理士
(1) 令和2年度以前の試験に合格したが「登録していない方」または「登録の有効期限が
切れている方」は、移行講習申込前に「民間資格の登録、更新手続き」を行う必要が
あります。(手続期限 ウェブ：令和4年4月30日、郵送：令和4年4月15日消印有効)
(2) 上記登録要件 (①宅地建物取引士である者、または②賃貸不動産関連業務2年以上の
実務経験) を満たしていない場合には、実務講習を受講してください。
(実務講習申込：令和3年12月1日～令和4年3月31日)
2. 受講料：7,700円(税込) ※テキスト代含む
3. 学習方法：eラーニング講習(2時間)
4. 申込期限：令和4年5月15日

◆詳細は管理士協議会ホームページでご確認ください。 <https://www.chintaikanrishi.jp>

関係団体より、以下のとおり周知のご案内がありましたので、お知らせいたします。

1 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

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、会計検査院より当該賃貸住宅において、入居者との賃貸借契約に係る制限事項を設けているにもかかわらず、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旨の指摘を受けており、住宅金融支援機構より本件に関する周知依頼がありましたのでお知らせいたします。

※詳細は全宅連ホームページトップ画面より『ハトマークグループからのお知らせ』⇒『お知らせ一覧 11/11 付』でご確認ください。

2 【国土交通省】不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブックについて

国土交通省において、本年 7 月に不動産特定共同事業（FTK）の活用を更に促すための施策検討を目的としたハンドブック（事例集）を作成しておりますが、同省より、あらためて周知の依頼がありましたのでお知らせいたします。

※詳細は全宅連ホームページトップ画面より『ハトマークグループからのお知らせ』⇒『お知らせ一覧 11/12 付』でご確認ください。

3 【国土交通省】おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎え、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、国土交通省よりおとり広告の禁止に関する注意喚起がありましたのでお知らせいたします。

（通知文より一部抜粋）

- (1) 実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や事実ではないこと（例えば、生活音がうるさい、突然の水漏れが生じた、治安が悪い等）を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当します。
- (2) 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を掲載することや、広告掲載当初から取引の対象となり得ない成約済みの物件を継続して掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
- (3) 他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実際には存在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当します。

※詳細は全宅連ホームページトップ画面より『ハトマークグループからのお知らせ』⇒『お知らせ一覧 11/17 付』でご確認ください。

4 【国土交通省】こどもみらい住宅支援事業の創設について

本年 11 月 19 日に新たな経済対策が閣議決定され、子育て世帯・若者夫婦の省エネ住宅の取得の支援を行うとされたことを踏まえ、子育て世代の住居費負担の支援強化や住宅分野の脱炭素化の強力な推進を目的として、令和 3 年度補正予算案に「こどもみらい住宅支援事業」が盛り込まれました。（令和 3 年度補正予算の成立が前提であり、今後内容の変更がある場合があります。）本件に関し、国土交通省より周知の依頼がありましたのでお知らせいたします。

※詳細は全宅連ホームページトップ画面より『ハトマークグループからのお知らせ』⇒『お知らせ一覧 11/29 付』でご確認ください。

レイズ年末年始の「システム休止日」と「システム変更」について

- ・休 止 日：令和3年12月28日(火)～令和4年1月5日(水)
- ・本稼働日時：令和4年1月6日(木)7:00～

令和4年1月6日(木)より、レイズシステムが変更されます。詳細は、新潟県宅建協会ホームページ「会員様向けお知らせ欄」でご確認ください。

会員皆様におかれましては、システム変更後の物件掲載期間等の変更にご注意くださいますようお願い申し上げます。

第2回業務研修会を開催

令和3年11月18日(木)・19日(金)、第2回業務研修会を開催いたしました。今回の研修会のテーマと講師は以下のとおりです。

講師の吉野先生からは、重要事項説明書を作成するにあたり注意しなければならない点等を具体的な事例を交えながら詳しく解説をいただきました。

(出席者数)新潟会場79名、長岡会場60名、
上越会場30名、WEB配信受講者約68名
(研修テーマ及び講師)

「重要事項説明書の書き方について」

株式会社ときそう 不動産鑑定士 吉野 荘平 様

「業法違反と立入調査 よくある違反事例と指導処分事例」

新潟県土木部都市局建築住宅課住宅宅地係 ご担当者様



Web研修画面

※12月1日(水)～31日(金)の1か月間、新潟会場の研修動画を、新潟県宅建協会のホームページバナー「第2回業務研修会 オンライン研修(録画配信)の視聴と資料のダウンロード」からご視聴いただけます。(ハトサポにログイン後、Web研修動画よりご覧ください。)最後までご視聴いただいた会員皆様は研修会に出席したものとカウントさせていただきます。

県本部・新津支部合同研修会を開催

11月26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。講師の青山法律事務所 弁護士 輪倉大流先生より『**契約不適合責任等のポイント**』についてご講演いただきました。

研修会に出席した35名の会員皆様からは、従来の瑕疵担保責任との違いについて大変分かりやすい講習だったとの声が多数聞かれました。



間船新津支部長よりご挨拶



青山法律事務所 弁護士 輪倉 大流 先生

西蒲・燕地区資産税協議会研修会を開催

令和3年11月16日(火)、西蒲・燕地区資産税協議会(塩崎 隆一 会長：西蒲・燕支部長)は、初めての試みとしてZOOMを利用したオンラインによる税務研修会を開催いたしました。

塩崎会長は「昨年度は新型コロナウイルス感染拡大予防のため開催できず、今年度は2年分の改正の内容も含めて研修をお願いいたしました。税務署長より、オンライン開催を快く引き受けていただきありがたく思います。」と挨拶しました。

研修会では、巻税務署長 忠平様より新しいインボイス制度等の円滑な実施に向けての詳しい説明がありました。



資産税協議会 塩崎会長と忠平巻税務署長



会場に集合した役員各位

上越支部で県本部・十日町・上越・上越女性部会合同研修会を開催

上越支部は11月9日(火)、県本部・十日町・上越・上越女性部会合同研修会を開催しました。今年は「『人口減少 どう止めるか』移住、定住の今とこれから」をテーマに上越市の直江津学びの交流館にて開催。講師には、地域活性化や移住定住など人口減少にも深い知識と経験をお持ちのオフィス・ウスイ代表の臼井純子様をお招きし、講演と意見交換会を行いました。「時代背景と現状からは人口減少の歯止めは効かないが、全国の市町村が競い合い移住定住の仕掛けをすることで、其々特色のある暮らし方や就労、価値観に合う持続可能な安定的な環境が必要です。また、新潟は雪国、二拠点居住などもお勧めします」との内容でした。

当日は上越市をはじめ、妙高市、糸魚川市の行政からも多くの参加があり、今後の情報交換体制や協働連携につながる事業となりました。企画・司会運営などは女性部の実行委員会をサポートいたしました。今後の課題にも研鑽を重ねるべく研修会等を開催したいと思います。



横尾上越支部長 開会の挨拶



講師 臼井 純子 様



研修会場の様子

新潟で開業支援セミナーを開催いたします

令和4年1月29日(土) 午前10時～11時30分、新潟県宅建会館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の紹介については、本部事務局(担当：中島、石山)までご連絡をお願いいたします。

(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) 2021 年度 (R3. 4/1～R4. 3/31) は入会金無料のチャンスです

①2021 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**

②2021 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**
※紹介者に心あたりがない場合は宅建協会へご相談ください。



【ご入会手続き】

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

令和3年度 不動産コンサルティング技能試験 実施結果

— (公財) 不動産流通推進センター —

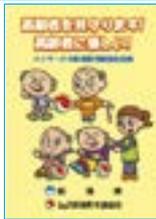
11月14日(日)に全国12地区で実施された標題の試験の実施概要は下記の通りです。

◆令和3年度の試験実施概要

- ①試験時間 択一式試験 午前10時30分～12時30分
記述式試験 午後2時00分～4時00分
- ②試験内容 択一式試験 50問 四肢択一式 事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目
記述式試験 <必須>実務、事業、経済の3科目・4問
<選択>金融、税制、建築、法律のうち1科目・1問選択
- ③受験者数 1,170名

《令和3年度試験 試験地別受験者数》

試験地	受験予定者数	受験者数	受験率	試験地	受験予定者数	受験者数	受験率
札幌	37名	26名	70.3%	名古屋	99名	78名	78.8%
仙台	59名	44名	74.6%	大阪	202名	160名	79.2%
東京	746名	573名	76.8%	広島	31名	26名	83.9%
横浜	164名	128名	78.0%	高松	37名	23名	62.2%
静岡	19名	12名	63.2%	福岡	91名	74名	81.3%
金沢	12名	9名	75.0%	沖縄	22名	17名	77.3%
				合計	1,519名	1,170名	77.0%



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。

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 —

例年、新潟労働局では、冬季特有の労働災害防止について働きかけを行っておりますが、昨冬新潟県においては記録的な豪雪となり、雪による労働災害（休業4日以上）の死傷者数は、327人（前年度比+279人(+581.3%）と、大幅な増加となりました。

建設業においては、コンテナハウスに積もった雪を除雪しようと屋根に上がる際、2.6m下の地面に墜落する死亡災害も発生しています。特に冬季特有の転倒災害による被災者は243人と、雪による労働災害全体の7割以上を占めており、発生場所では「駐車場」が99人(40.7%)と最も多く、通勤時、車の乗降りの際に車周辺で転倒する災害が多発しています。

また、年齢別では50歳以上で男女とも発生率が高く、特に50歳代・60歳代の発生が顕著に多く、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。

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。

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3年	12月	28日(火)	}	仕事納め
		29日(水)		} 休 館
令和4年	1月	3日(月)		
		4日(火)	仕事始め	

新潟県との
災害協定
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付します。
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」に調印いた
 しております。

平成18年6月22日
 新潟県警察本部と
 本会との間で、「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。

新潟県警察本部
 新潟県教育委員会
 新潟県宅建協会

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 6,597名 1日平均219名
--