

第127号 令和4年1月20日発行  
 (公社)愛知県宅地建物取引業協会  
 名南西支部  
 〒497-0050 海部郡蟹江町学戸5丁目111番地  
 TEL 0567-94-3050  
 FAX 0567-97-0525  
 E-mail: info@meinannishi.com



## 年頭のご挨拶



支部長 波多野 昭一

謹賀新年。

皆様におかれましては、ご多幸で輝かしい新春をお迎えになられましたことと、心よりお慶び申し上げます。また、日頃は支部運営に対し格別のご理解ご協力を賜り厚く御礼を申し上げます。昨年末に新型コロナウイルス第5波が一段落し、支部におきましては久しぶりの地区会を開催したところですが、今年になりその変異株であり感染力の強いオミクロン株が加わり欧米、特にアメリカにおきましては感染者数が一日当たり100万人を超える過去最多の状況となっており、経済及び医療に与える影響が懸念されています。日本におきましても最高位の警戒が必要であり予断を許しません。

支部におきましてはここ数年、所謂三密回避のため、①最少人数での総会の実施 ②書面評決による幹事会の実施 ③会議場所の変更 ④支部研修会をWEBによる講義動画にて実施などの対策を講じ事業の遂行をまいりましたが、このような対策は今後しばらく継続せざるを得ない状況と思料しております。

一方、良いニュースとしましては新規入会者数が本年度1月現在17名にのぼり(愛知宅建全体では、12月現在203名となり、歴代1位となった昨年度の248名を上回る勢い)順調に増加しています。会員数の増加は平成27年12月に策定されたハトマークグループビジョン4本の柱のひとつである「協会組織の強化」に必要欠くべからざるものですので皆様の周りで開業をご検討中の方がお見えでしたら、是非愛知宅建への入会をお勧め頂きますようお願いいたします。

会員の皆様におかれましては時節柄健康にも留意され、本年の干支の如く強くなやかな所作にて、益々のご発展をされますよう心よりお祈り申し上げます新年のご挨拶とさせていただきます。



本年もご指導の程、宜しく願いいたします。

# 重要なお知らせ

## 1. 令和3年度 第2回県下統一研修会【Web研修】

※ 第1回と同様、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、「**会員マイページ**」を利用した**研修動画の視聴**にて実施します。

受講期間：2月1日(火)0:00 ~ 2月15日(火)23:59

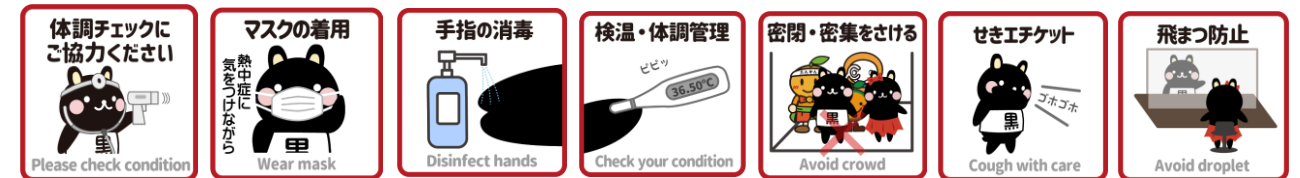
詳細につきましては、別紙「**県と共催による研修会のご案内**」をご確認ください。

◎ 県下統一研修会の受講は義務です。必ず受講して下さい。

## 令和3年度 あま市不動産無料相談

毎月第2水曜日午後1時~4時の間、**あま市役所甚目寺庁舎**にて『不動産無料相談』を実施します。不動産に関するご相談ならどんなことでもお気軽にご相談いただけます。

4月14日(済)	5月12日(済)	6月9日(済)	7月14日(済)
8月11日(済)	9月8日(休止)	10月13日(済)	11月10日(済)
12月8日(済)	1月12日(済)	2月9日	3月9日



● 発熱、頭痛、咳、鼻水、下痢、のどの痛み等がある場合、来会をご遠慮下さい。

※ 緊急事態宣言の発令により、休止になる場合もございます。その際は、名南西だより・ホームページにてご案内いたします。ご利用の際は、ご確認ください。

## ご冥福をお祈りいたします

(有)近藤住建 代表者 近藤直樹様 ご尊父様 ご逝去  
 平野不動産 代表者 平野了様 ご逝去



## 新規入会

免許番号	商号	氏名	事務所所在地
知事(1)24887号 R8.10.11	(株)とみたプロス (中川西11)	代表者 吉田 武 	〒454-0911 名古屋市中川区高畑 5-34-5 サンマンション高畑 1F  TEL 052-362-9528

## 会員異動

変更事項	商号・地区	氏名	変更内容
代表者変更	(株)ハウシーク (港15)	代表者 林 将史	(旧)林 竜史
	(株)アイテムホーム 中川店 (中川西11)	代表者 松山 卓史	(旧)池田 大地
	(株)アビテナ (港14)	代表者 手島 洋子	(旧)手島 寿宏
	本州建設(株)港店 (港15)	代表者 奥野 勝貴	(旧)安藤 正人
従業者準会員 入会	(株)三晃不動産 (中川西7)	従業者準会員 風岡 正夫	
専取準会員 変更	東海不動産 (愛西・津島5)	専取準会員 大塚 和之	(旧)堀田 泰司

## 令和3年度 第1回支部企画研修会

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、「Web研修」にて実施いたしました。  
出席状況は、下記の通りです。

<支部企画研修会>	受講者数
正会員	196名
専取準会員・従業者準会員	34名
従業者	6名
合計	236名

※Web視聴ができなかった方  
(テキストを熟読し、レポート提出)の人数は、  
正会員3名でした。(左記人数に含む)

ありがとうございました



## 冬季地区会

冬季地区会を開催いたしました。各地区の出席状況は以下のとおりです。  
ご出席いただきました皆様、ありがとうございました。

地区名	開催日	出席者	地区名	開催日	出席者
海部北	12月 3日(金)	16名	中川東・西	12月1日(水)	26名
愛西・津島	11月26日(金)	10名	港	11月30日(火)	14名
海部南	11月25日(木)	14名			


## 事務局より

変更事項があった場合は、速やかに行政へ届出書(正・副本)を提出し、宅建協会(業協会・保証協会)にも、必ず変更手続きを行ってください。(書類の提出が必要です。)

➤ 変更事項：代表者・専任取引士・商号・所在地・電話番号 等

※ 変更等があった場合は、まず支部事務局へご連絡ください。(☎ 0567-94-3050)

### ◇ 免許更新について ◇

- ・ 期間満了月の3ヶ月前に更新書類をレターパックプラス(赤)にてご送付しております。 期間満了日の90日前から30日前までに、必ず完了してください。
- ・ 更新手続き・新免許証交付後、支部へ更新書類(1~4ページ・20ページ)のコピーと免許証のコピーと写真(送付した台紙に貼付)を提出してください。⇒ 業者票をお渡します。

### ◇ 業協会・保証協会 会費について ◇

※ 会費の請求につきましては4月1日現在の会員に対して行われますので、廃業・変更等の手続きを免許権者(国土交通大臣・愛知県知事)にされておりましたが、協会への届出が4月1日以降になった場合は、会費の支払い義務が生じますので、ご注意ください。

### ★ 名南西支部 受付時間 ★

月曜日～金曜日(祝日除く) 10:00～12:00、13:00～16:00

## 支部の窓

- 正副支部長会(11/29開催)
- 支部幹事会(11/19・12/9開催)
  - <第5回> 構成員数22名…出席者数17名・委任状5名
    - ① 次期支部長候補について
  - <第6回> 構成員数22名…出席者数17名・委任状5名
    - ① 令和4年度 予算・事業について
    - ② 令和3年度 決算見込みについて
    - ③ 令和4年度 不動産無料相談(あま市)について
    - ④ 立入指導調査について

支部幹事会は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、支部会議室ではなく、他会場(広い会議室)をお借りし、密にならない様に開催しております。但し、第5回の支部幹事会は、名南西支部会議室にて開催しました。

今回の正副支部長会は2月24日(木)、支部幹事会は3月10日(木)を予定しております。

## 賃貸住宅の管理業務等の 適正化に関する法律における 特定賃貸借契約締結時に 交付すべき書面について 教えてください。

# Q & A

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下、法）における特定賃貸借契約の適正化に係る措置に関する規定については、令和2年12月から施行されています。今回は、特定賃貸借契約の適正化に係る措置のうち、契約締結時に交付すべき書面について解説します。

特定賃貸借契約においては、サブリース事業者とオーナーとの間の経験・専門的知識等に大きな格差があることが多く、サブリース事業者の中には、このような格差を悪用し、オーナーに契約内容を誤認させたまま、契約を締結させる業者も存在したことから、オーナーとの間でのトラブルが多発していました。

そこで、オーナーが契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断のもと、特定賃貸借契約を締結することができる環境を整えるため、サブリース事業者に対し、契約締結前の重要事項説明及び書面の交付を義務付けるとともに、契約締結時においても、法第31条第1項各号及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和2年国土交通省令第83号。以下、省令）第9条各号に定める事項が記載された書面（以下、締結時書面）を、契約の相手方に交付することを義務付けました。

締結時書面への具体的な記載事項は

- ・ 特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
  - ・ 特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
  - ・ 転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
  - ・ 契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容
- 等になります。

締結時書面は、法第31条第1項各号及び省令第9条各号に定める事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができるものとされており、国土交通省では、ひな型として「特定賃貸借標準契約書」を策定し、ホームページに公表しておりますので、必要に応じてご参照ください。

なお、締結時書面については、契約締結前に交付する重要事項説明書と同様に、書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項を、電子メール等を使用した電磁的方法により提供することが可能となっています。サブリース事業者の皆さまにおかれましては、法に基づき適正に業務を実施いただいているところと考えますが、今一度法の趣旨・内容を十分にご理解いただき、適切な業務運営に取り組んでいただきますよう、よろしくお願い致します。（文責：益塚真哉）