



# 東尾張支部だより



令和3年度NO. 4 令和4年2月20日発行

東尾張支部



(公社)愛知県宅地建物取引業協会 東尾張支部  
TEL:0561-52-6977 FAX:0561-52-6976  
尾張旭市東大道町原田2525-5 アスカ3F  
E-mail:mail@higashiowari.com

- 1頁 ◆支部長ご挨拶 ◆「あいぽっぽねっとわーく」新設のお知らせ  
◆支部企画研修会3/7に延期のお知らせ
- 2頁 ◆みんな集まれ「宅建の森」のご報告・感想
- 3頁 ◆関連法規Q&A
- 4頁 ◆地価動向調査のご報告 ◆重要事項説明書補足資料改定のお知らせ  
◆土地利用懇談会、ブロック会中止のご報告
- 5頁 ◆電子契約に関するお知らせ ◆漫画「正直不動産」支部事務局設置のお知らせ  
◆支部通常総会のお知らせ ◆事務所訪問のご報告
- 6頁 ◆事務局だより



## ●支部長のご挨拶

皆様、お元気でお過ごしでしょうか。  
令和4年が始まり2ヶ月過ぎましたが、新型コロナのオミクロン株が猛威を振るい、その結果、「支部企画研修会」は3月7日に順延、「新年懇談会」は中止となってしまい誠に残念でなりません。久しぶりの顔合わせの機会を心待ちにしていた方々には、お詫び申し上げます。しかしそれでも前に進めなければなりません。役員一同「今できること」を精一杯全力で取り組んでまいります。急速に進むデジタル化によって、これまで想定していなかったものと競合しなければいけなくなった昨今、不動産業界はどのように変化していったらよいか皆様と共に考えていきたいと思っております。今後ともどうぞよろしくお願い致します。



支部長 酒井 久義

## ●～不動産情報サイト「あいぽっぽねっとわーく」新設のお知らせ～

「あいぽっぽ×リアプロ連携」～物件を所有しなくても賃貸仲介できる!!～  
(株)リアルネットプロが提供する「リアプロ仲介」の機能が「会員ページ」上で利用できワンストップで流通サイト「あいぽっぽ」等へ掲載できます!!

【リアプロ仲介とは・・・】

賃貸仲介してもらいたい物件を登録するサイトのことです。詳しくは「[あいぽっぽ](#)」を検索下さい。引き続き「あいぽっぽ」の普及にご協力下さるよう宜しくお願い申し上げます。

◇東尾張支部

「会員マイページ」登録数 214 (94.7%)

「あいぽっぽ」利用登録数 169 (74.8%)

◇愛知県宅建全体

「会員マイページ」登録数 5,330 (93.8%)

「あいぽっぽ」利用登録数 4,323 (76.1%)

(令和3年12月末日現在)



## ●～「支部企画研修会」は3/7に延期のお知らせ～

コロナ感染者急増に伴い、1月24日に予定をしておりました「支部企画研修会～何から始めるブランディング～」は3月7日(月)に延期、研修会会場も変更(勝川⇒スカイワードあさひとzoom)。詳細は別途ご案内済みです。尚、同日開催予定の「新年懇談会」は中止となりました。



## ●みんな集まれ「宅建の森」のご報告

令和3年12月2日(木) 16:00~18:00

渋川福祉センター3階研修室にて 正会員21名、準会員3名、従業員9名、ZOOM同時配信

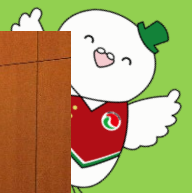
◇開催内容 3地区(瀬戸・尾張旭・守山)の今後の展望は…!?

- ①【瀬戸】尾張瀬戸駅周辺・・・瀬戸市役所 地域振興部ものづくり商業振興課 課長 山井氏
- ②【尾張旭】三郷駅周辺・・・尾張旭市役所 都市整備部都市計画課三郷駅周辺整備推進室 主査 北原氏
- ③【守山】志段味地区・・・市川敦久氏 (株)イチカワプランニング



### 【-感想-】

- ・コロナ禍でズーム視聴が定着しつつありますが皆様のお顔も拝見したいです。
- ・地歴や建築計画を知る事ができ、実務で大いに活かせそうです。
- ・同企画の第2回を楽しみにしています。
- ・地歴についての企画もお願いしたい。
- ・名古屋市の再開発計画の話も聞きたい。



## 賃貸住宅管理業法における 「特定賃貸借契約」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）は、特定賃貸借契約の締結について勧誘する際の誇大広告や不当な勧誘等の禁止、特定賃貸借契約締結前の重要事項の説明義務、特定賃貸借契約締結時の書面の交付義務など、サブリース事業者による特定賃貸借契約の適正化に係る措置について定めており、これらの規定は令和2年12月から施行されています。今回は、「特定賃貸借契約」について解説します。

「特定賃貸借契約」は、賃借人が賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営むことを目的として、賃貸人との間で締結される賃貸借契約と定義されています。

ここで、「事業を営む」とは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することであり、営利の意思の有無については客観的に判断されることとなります。例えば、個人

が賃借した賃貸住宅を個人的事情により一時的に第三者に転貸するような場合は、「特定賃貸借契約」に該当しないと考えられます。

また、賃借人が、人的関係・資本関係その他の関係において賃貸人と密接な関係を有する者として、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）第2条において定める者である場合における賃貸借契約については、本法律における「特定賃貸借契約」に該当せず、本法律の規制の対象からは除外されています。例えば、個人が高齢の親族の所有する賃貸住宅の管理を引き受ける際に便宜的に転貸の形態をとる場合や、賃貸人が株式の100%を保有する子会社を賃借人とする場合の賃貸借契約は、「特定賃貸借契約」に該当しません。

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。

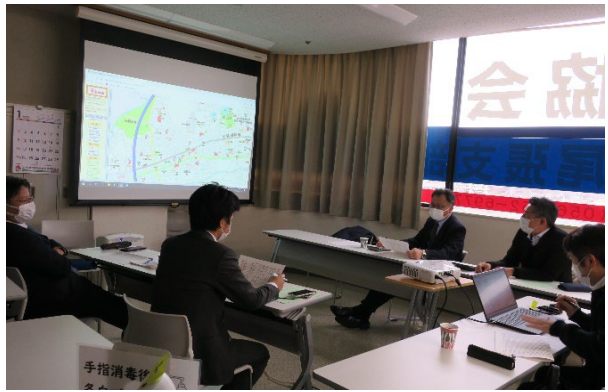
〈文責：益塚真哉〉



## ●地価動向調査の報告

令和4年1月14日(木)守山地区、15日(金)尾張旭地区、18日(月)瀬戸地区において実施しました。価格評定に関する諸条件のもと、各支部において地価を評定したものを、本部が取り纏めた後に編集作成したものです。調査結果は

【本部H・P→会員ページ→契約関連ツール→売買→物件調査→地価動向調査】に掲載となる予定です。



瀬戸地区の写真撮影を失念してしまい申し訳ございませんでした。



## ●重要事項説明書 補足資料改定のお知らせ

踏切道改良促進法等の一部を改正する法律による道路法の改正及び踏切道改良促進法の改正に伴い今般宅地建物取引業法施行令が改正されることにより、重要事項説明事項に追加されることとなりました。

については、「重要事項説明書」及び「excel版自動入力書式」「ハトマークWeb書式作成システム」を更新いたしましたので、ご案内いたします。詳細については、ハトサポ内の[お知らせ](#)をご参照ください。



## ●瀬戸市との「土地利用懇談会」中止のご報告

令和4年1月20日(木)に予定しておりました瀬戸市との「土地利用懇談会」は新型コロナウイルスの感染拡大が急激に拡大した為、中止となりました。準備にご尽力いただいた皆様並びに参加をご検討いただいていた皆様にはご迷惑をお掛けすることとなり大変申し訳ございません。何卒、ご理解の程宜しくお願い申し上げます。

## ●各ブロック「ブロック会」中止のご報告

令和4年1月中旬から2月中旬頃、各ブロックに於いて「ブロック会議」を開催し、来年度の支部幹事(ブロック長)候補・副ブロック長を選出していた予定でしたが、新型コロナウイルス感染症の動向を鑑みて「ブロック会議」の開催は中止と致しました。準備にご尽力いただいていた皆様並びに参加をご検討いただいていた皆様には大変心苦しいですが、会員の皆様の安全を第一に考えた上での判断です。ご理解とご了承の程宜しくお願い致します。尚、来年度の支部幹事(ブロック長)候補・副ブロック長については、現地区長・ブロック長(支部幹事)で協議し書面表決とさせていただきます。



## ● デジタル改革関連法施行に伴う電子契約に関するお知らせ

宅建業法が一部改正され2022年5月までに（契約の種類によって時期が異なる。）

次の契約書を電子化される予定です。

媒介契約書（34条の2書面）・重要事項説明書（35条書面）・賃貸借契約書（37条書面）

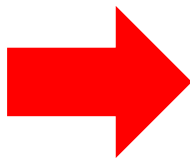
定期借地権設定契約書（22条書面）・定期建物賃貸借契約書（38条書面）

詳しくは・・・ [デジタル改革関連法](#)

検索

電子契約とは・・・紙の契約書ではなく電磁的記録（電子データ）によって契約書を取り交わすことを意味します。

近年バックオフィス業務の削減や、コロナ禍での契約手続きの非対面化を目的とし、電子契約を導入する企業が増えています。電子化することにより、業務の効率化、コスト削減、ペーパーレス化押印業務（一部廃止。）また、電子契約は収入印紙も免除される為、大幅なコストカットが可能となります。



## ● 漫画『正直不動産』支部事務局設置のお知らせ

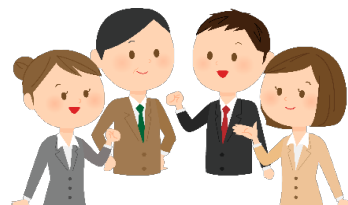
現在好評連載中、累計発行部数120万部を突破している不動産業の間に切り込む漫画『正直不動産』既刊13巻を支部事務局の書庫に設置します。詳しくは、事務局まで。尚、2022年4月から、山下智久氏を主演としたテレビドラマもNHKにて放映予定されています。



## ● 事務所訪問のご報告

令和3年6月はコロナ禍により中止となり、11月25日に「第1回事務所訪問」が支部会員支援委員により13社実施されました。（うち1社は別日に実施。）

対象者：新入会員や登録事項の変更等があった会員の皆様です。



## ● 支部通常総会のお知らせ

令和4年4月22日（金） 渋川福祉センター 時間等詳細は未定。

## ◇ 編集後記

相変わらずのコロナ禍により新年懇談会などの行事も悉く中止となり皆様方もさぞ、ストレスが溜まっているかと思います。そこで「広報委員」として支部便りを作成してストレスを発散させましょう！！

広報委員としての梓は僅かです！お早めに  東尾張支部 ☎0561-52-6976



(株)井上不動産 吉野 雄平