

会員各位

3協中央発第15号
令和3年10月21日
(公社)神奈川県宅地建物取引業協会
横浜中央支部
TEL:045-662-3003
FAX:045-662-3004

令和3年度第7号

諸 連 絡

1) 今月の配布物

(1)支部報 155号 (2)研究会案内 (3)レインズシステム変更点 (4)宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン

※宅建ジャーナル、リアルパートナーは隔月発行のため今月の配布はございません

2) 支部不動産無料相談所のご案内

○相談対応：弁護士、協会相談員が不動産関連の相談に無料で対応します。

日時：毎週木曜日 14:00～16:00 <20分単位の予約制>

場所：横浜中央支部会館 中区翁町1-6-11

相談員：弁護士・協会相談員

※予約制となっています(20分単位) 電話662-3003

※担当弁護士が関与する事案については、対応が出来ない場合があります

3) 研究会開催

研究会を支部会館及びオンライン(ZOOM)で開催いたします。

テーマ：空き家・古家再生 1000戸の実績「あなたの投資が社会貢献になる」

日時：令和3年11月22日(月) 14:00～15:00

講師：(一社)全国古家再生推進協議会 理事長 大熊 重之氏

会場：(公社)神奈川県宅建協会横浜中央支部会館 中区翁町1-6-11

定員(支部会館)：20名 ※定員に達し次第、受付を終了します。

(ZOOM：100名)

受講料 無料 ※詳細は同封の案内書をご覧ください。

4) 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン策定

国土交通省では、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しました。(10/8)

<本ガイドラインの概要>

- ・ 宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、過去に生じた人の死について、告知書等に記載を求めることで、通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。
- ・ 取引の対象不動産で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死(転倒事故、誤嚥など)については、原則として告げなくてもよい。
- ・ 賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で発生した自然死・日常生活の中での不慮の死以外の死が発生し、事案発生から概ね3年が経過した後は、原則として告げなくてもよい。
- ・ 人の死の発生から経過した期間や死因に関わらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は告げる必要がある。

<同封の「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」をご参照下さい。

5) レインズシステム変更に伴うシステムの休止

令和4年1月6日(木)より4機構(東日本・中部・近畿・西日本)のレインズシステムが統合されます。新たなレインズシステムの稼働に伴い、一部仕様が変更となります。

休止日: 令和3年12月28日(火)～令和4年1月5日(水)

稼働開始日: 令和4年1月6日(木) 7:00～

※新たなレインズシステムは別紙をご参照下さい

6) 踏切道改良促進法に係る説明項目の追加に関する重説の更新等について

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。

つきましては、「重要事項事前説明書」、「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。

詳細につきましては、(ハトサポ内のお知らせ)をご参照ください。

9月の入会・退会・会員異動

〔令和3年9月1日～9月30日〕

9月30日現在809会員

1) 入会員

免許証番号	商号	代表者	専任取引士	所在地	電話番号	備考
知(1)31358	グローバルワークス㈱	片岡 純市	同左	中区山下町151-1 7-ト商事ビル4F	319-6484	新規
知(1)31368	㈱移食住	中沢 信義	同左	中区翁町2-8-5-202	900-5376	新規
知(1)31385	㈱いーふらん	渡辺 喜久男	高橋 晃太郎	西区みなとみらい2-3-3 マイクスビルB-15F	330-4410	新規
知(1)31373	㈱サニーサイドハウス	本間 秀人	同左	中区太田町3-35-3-902	568-8590	新規
臣(4)6282	㈱サンセイランディック 横浜オフィス	松崎 隆司 (村木 彩)	村木 彩	西区北幸1-11-15-902	548-9304	支店 新規

2) 転入会員

免許証番号	商号	代表者	専任取引士	所在地	電話番号	転出元
臣(3)7450	㈱ミブコーポレーション 横浜営業所	栃木 茂治 (坂入要平)	坂入 要平	中区尾上町2-18-1	050-3612- 9631	川崎北支部

3) 退会員

免許証番号	商号	代表者	所在地	備考
知(8)15714	㈱ジャパンアトラス	須藤 義人	中区日ノ出町1-76-914	期間満了
知(7)18707	㈱ゼスト	稲村 隆一	中区麦田町3-89-1	免許取消

4) 会員異動

代表者変更

免許証番号	商号	変更前	変更後
知(1)31064	㈱キズナエステート	下石坂 真輝	島津 彩絵

政令で定める使用人(支店長)変更

免許証番号	商号	変更前	変更後
臣(2)8551	㈱サンリフォーム ハコリノベ横浜山下公園	江川 博之	福間 慎太郎
臣(1)9330	大友アイル㈱ 中華街支店	岩吉 潤一	劉 燕榕

空き家・古家再生1000戸の実績！！

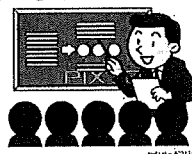
「あなたの投資が社会貢献になる」

— 空き家・古家投資はESG投資 —

ESG投資・SDGSと世の中の流れが持続的สังคมに向けた社会貢献企業に向けられています。不動産業界もそういったことにも注目し社会に受け入れられるようにしなければなりません。

そういった意味での中古物件の流通・活用は大きな課題です。

一般社団法人全国古家再生推進協議会は、中古戸建てに特化した「空き家再生事業」で1355戸の実績があります。会員数も6000名を超え多くの方に注目されています。今回、その社会貢献と利益を一挙両得にするノウハウと仕組みをお話しします。



日時：2021年**11月22日(月)**
14:00～15:00

講師 一般社団法人
全国古家再生推進協議会
理事長**大熊 重之氏**

形式：会場(宅建協会 横浜中央支部会館 中区磯町 14-11) + Zoom

会場定員：20名(先着) / Zoom 100名

申込方法：下記申込書に必要事項をご記入の上、11月10日迄に横浜中央支部 事務局へFAXで送付願います。

Zoomの方は、開催3日前迄にURL等をメールにてお送りします。

備考

※受講料はかかりません。

※会場の収容人数は先着20名となります。1社1名でお願いします。

※受講券は発行致しません。定員を超えた場合のみ、当方より連絡を致します。

※会場へ参加の方も、今回は研修受講証への押印は行いません。

主催 (公社)神奈川県宅地建物取引業協会 横浜中央支部 研修相談委員会

問い合わせ：Tel 045-662-3003(事務局)

11 / 22 「研究会」受講申込書

受講希望形式

チェックを入れて下さい

支部会館

Zoom

商号 _____

参加者名 _____

連絡先 TEL _____

→ Zoomの場合：メールアドレス(必須)

@ _____

FAX送信先 045(662)3004

4 機構レイズシステム統合化に伴う 東日本・中部レイズシステムの変更点について

1. 機能・運用ルールの変更について

項 目	現行システム	統合化システム
物件掲載期間 (登録期間)	東日本圏域 ・ 売買：180日 ・ 賃貸：(居住用) 30日 (上記以外) 180日 中部圏域 ・ 売買、賃貸共に 92日	<u>全圏域：92日 (初日不算入)</u>
業務名と処理内容	物件再登録 ・ 物件掲載期間延長される ・ 物件番号新規採番 ・ 物件情報変更可 物件変更 ・ 物件掲載期間延長される ・ 物件情報変更可	物件更新 ・ 物件掲載期間延長される ・ <u>物件番号は変わらない</u> ・ 物件情報変更可 物件変更 ・ <u>物件掲載期間延長されない</u> ・ 物件情報変更可
成約画像保持期間	・ 画像保持期間：永年 ・ 図面保持期間：永年	・ 画像保持期間： <u>1年間</u> ・ 図面保持期間：永年
物件登録可能圏域	・ 東日本：登録可 ・ 中部圏：登録可 ・ 近畿圏：登録不可 ・ 西日本：登録不可	・ 東日本：登録可 ・ 中部圏：登録可 ・ 近畿圏： <u>登録可</u> ・ 西日本： <u>登録可</u>

※物件掲載期間の取り扱いについて

現在のレイズシステムでは、東日本圏域の物件を登録する場合、売買物件・賃貸事業用は180日、賃貸居住用は30日ですが、4機構システム統合後は、全国どこの圏域に物件を登録しても一律『**92日**』(3ヶ月)に統一されます。

既存の在庫物件については、登録・変更時の物件掲載期間(登録期間)の満了日が設定されますが、2022年1月以降に更新した場合は、92日が適用されますのでご注意ください。

(例) 2021年12月1日に登録された売買物件の物件掲載期間(登録期間)の満了日は、2022年6月8日(180日+年末年始休止日数)が設定され翌年も有効となりますが、その売買物件を2022年1月6日に更新した場合は、物件掲載期間(登録期間)の満了日が2022年4月8日に設定されます。

2. 年末年始のシステム休止日・本稼働日について

- ・ 休止日 : 2021年12月28日(火) ～ 2022年1月5日(水)
- ・ 本稼働日時 : 2022年1月6日(木) 7:00～