



東名だより

— TOMEI Information —

No. 37

2019年 2月 1日 発行

発行所

公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会東名支部 〒465-0025 名古屋市名東区上社1-613
TEL 052-777-1230 FAX 052-777-1235 URL <http://toumei-takken.com/> E-mail toumei@dream.ocn.ne.jp

新年のご挨拶

東名支部 支部長 川尻 稔

東名支部会員の皆様、日頃から運営にご協力頂き心より感謝申し上げます。

世界に目を向ければ政治的にも経済的にも先行きに不透明感がぬぐえない昨今ですが、地元愛知県においてはリニア中央新幹線、アジア大会、ジブリパーク等のプロジェクトが目白押しで有り、私達不動産業界にとっては引き続きフォローの風が吹いている状況ではないかと思えます。地価も上昇傾向にあり、住宅地の取引も活発に行われている状況です。また、消費者が安心して中古住宅を購入できるように、既存建物取引における建物状況調査（インスペクション）や、安心R住宅制度などが出発し、いよいよフローからストックの時代へと本格的な転換が始まったことを実感させられます。



このような状況下、さる1月17日(木)に名古屋観光ホテルにて東名支部新年懇談会が開催されました。

このように状況下、さる1月17日(木)に名古屋観光ホテルにて東名支部新年懇談会が開催されました。

本部からは伊藤副会長はじめ、名城支部の伊藤支部長、国会・県会・市会の先生方など多数の来賓をお迎えし、総勢111名の参加者によって盛大に開催されました。



新転入会員のみなさん

新転入会員の紹介時には、昨年までに入会及び転入され、東名支部の新しい仲間となりました10社12名の方が壇上にて紹介されました。

また今年の出し物は初めての試みとして、各同好会による趣向を凝らした隠し芸をしながら同好会のアピールをするという企画でした。恒例の初夢抽選会も盛りだくさんの賞品が準備され大いに盛り上がりました。

中締めは吉田孝監査の音頭で新年の出発にふさわしく三本締めが行われ盛会のうちに終了致しました。

最後に、本年も本部・支部事業への更なるご協力の程宜しくお願い申し上げ、新年のご挨拶と共に新年懇談会のご報告とさせていただきます。

ご案内

支部通常総会

日時 4月23日(火) 16時～
場所 メルパルク名古屋
*詳細は3月にご案内致します。

本部定時総会

日時 5月23日(木) 13時～
場所 キャッスルプラザ
*詳細は決まり次第ご案内致します。

講習会・研修会

☆平成31年度第1回支部企画研修会

5月28日(火) ルブラ王山

☆不当要求防止責任者講習会

6月18日(火) ルブラ王山

☆3支部合同20周年企画研修会

7月2日(火) 名古屋市公会堂

*いずれも詳細は決まり次第ご案内致します。

名東区地域事業「第40回藤が丘さくらまつり」に初参加！

日時 4月7日(日) 10時～
会場 藤が丘中央商店街エリア(地下鉄「藤が丘」駅前)



不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る無料電話相談

相談員による電話無料相談が平成30年10月よりスタートしました。

●開催日時：毎週 月・火・木・金曜日 13時～16時30分 ●相談方法：03-5821-8113 までお電話ください。

詳細につきましては、不動産総合情報誌『REAL PARTNER』11月号(P.18インフォメーション)をご参照ください。

https://www.zentakku.or.jp/free_consultation/

支部企画研修会

ルブラ王山



7月 23日

◎第1回 平成30年7月23日(月) 148人が参加しました。

- ①「不動産広告掲載上の留意点
～相談事例・違反事例等について」
(公社)東海不動産公正取引協議会
- ②「不動産の売買・賃貸借をめぐる最近の裁判例
と実務における留意点」
(一財)不動産適正取引推進機構

《アンケートより》

このテーマは大切な事と感じましたので、再度、講師を変えて
お願いしたいです。

◎第2回 平成30年11月26日(月) 141人が参加しました。

- ①「宅建業の承継支援事業について」
山田税理士事務所
- ②「紛争事例からリスクを予見する力を磨く」
北澤不動産コンサルティング

《アンケートより》

紛争事例のリスクの研修は、何度も繰り返し研修の必要がある
ように思います。



11月 26日



11月 26日

第4回実務勉強会

平成30年9月27日(木) ルブラ王山

「初任従業者・新規免許取得者向け宅建業務の基本的留意点」と題して行われました勉強会は、(公財)不動産適正取引推進機構の並木英司氏に講義をお願いし、実施しました。初任従業者をメインに募集しましたが、フタをあけてみると実務経験5年以上の参加者が過半数を超え、会員の皆様の勉強熱心さが伝わってきました。

《アンケートより》

- ・豊富な内容のテキストなので、勉強会を2～3回に分けても良いかと思う。
- ・勉強会の内容をもう少し特定して、このような会を定期的に設けてほしい。



*第5回実務勉強会(2月18日実施)については、次号にて報告します。

長久手市との土地利用懇談会

平成31年1月29日(火) 長久手市役所

長久手市より吉田市長はじめ行政担当者10名、東名支部より川尻支部長はじめ10名、業協会本部より4名が出席して、長久手市役所庁舎内会議室にて土地利用懇談会が開催されました。本会は、現場の要望を行政に直接届ける大切な機会であり、支部としても力を入れて取り組んできました。今回は右のテーマについて、支部と市担当者間で活発な質疑応答が行われました。

- ①代替地等の媒介に関する協定について
- ②都市計画における容積率の見直し
- ③市内の交通渋滞に対する緩和策等
- ④市街化調整区域の線引きの見直し
- ⑤公園西駅周辺土地区画整理事業の現状
- ⑥空家対策について
- ⑦耕作放棄地、遊休農地の活用について

ブロック懇談会

今年度は3会場で、合計121名の会員さんにご参加頂きました。ありがとうございました。

《アンケートより》

- 普段は交流のない会員さんとコミュニケーションがとれて有意義でした。
- 時間の都合もあると思いますが、勉強会や仕事に関する話をもっとできればいいと感じました。
- 研修会で取り上げてほしいテーマ
 - 「民法、宅建業法、税法などの改正点」
 - 「契約書、重要事項説明書の変更点」
 - 「相続、遺言について」
 - 「賃貸物件における一人入居者への対応」
 - 「失敗談や困ったことなど実体験に基づく話が聞きたい」など

Aコース (34名参加)



9月18日(火) 18:30～
くいもの屋わん本店

Bコース (46名参加)



9月20日(木) 11:30～
木曽路東名店

Cコース (41名参加)



9月21日(金) 18:00～
ちゅう兵衛一社店

地域事業

●長久手会場 (ながくて市民まつり) 平成30年11月11日 (日)

天候にも恵まれ、例年と同様に長蛇の列ができました。ガラポンと同様に水風船も好評で、小さなお子様とその親御さんが当ブースに立ち寄ってくれる場面も多く見られました。

今年は列の位置を変更し、カラーコーン等を使用することで近隣ブースへの迷惑を軽減することができ、昨年までの課題を改善できたと思います。

【参加スタッフの声】

- 「列の位置が変わったことで、スムーズな運営ができた」
- 「ハトマークやハトマークサイトをもっとアピールするといいいのではないか」



●日進会場 (にっしん市民まつり) 平成30年11月18日 (日)

当日は天気がよく、朝から会場全体がにぎわっていました。午前・午後それぞれ200枚のアンケートを実施し、日進市内の業者名簿及びシップロック入りPR袋を配布、そして恒例のお米が当たる抽選を行いました。

「不動産無料相談」を実施し、2件の相談がありました。配布したハトマーク入りPR袋を会場内で持ち歩いて頂き、2次的な宣伝効果もあったかと思えます。スタッフが交代で作った水風船は子供さんに好評でした。



※千種会場 (千種区民まつり)

今年度は9月30日(日)に吹上公園にて開催予定でしたが、台風の接近により中止となりました。来年も参加しますので、千種区のみなさん、よろしくお願い致します。

空家対策特別委員会

平成28年11月に日進市長と東名支部川尻稔支部長との間で「日進市空家対策の連携協力に関する協定書」が締結され、早や2年余りが経過しました。

この間、日進市都市計画課と当委員会との間で綿密な協議を重ね、都市計画課では『広報にしん』でのPRや固定資産税通知書の封筒に印刷を入れるなど、空家バンク創設の告知をしてきました。

そして、平成30年度には売買1件・賃貸1件の取引が完了するに至りました。現在、日進市空家バンク登録申請者は売買36社・賃貸16社で、それぞれ第4順位まで進行了しました。

また、当委員会では9月11日(火)に「日進市空家バンク登録会員向け研修会」を行い、15名の出席がありました。日進市空家バンクの運用状況や他市町との空家対策協定の状況などについて研修を行いました。



長久手・日進不動産無料相談

東名支部として長久手市と日進市において、毎月、不動産無料相談を行っています。両市とも広報等で周知され、不動産に関連する相談者が毎回来場されています。業者の選び方を聞く方も増えており、その場合には担当者より各地域の会員一覧を手渡しています。

◎長久手無料相談

毎月第2水曜日（8月はお休み） 13時～16時

長久手市役所 西庁舎2階市民相談室

長久手市岩作城の内60-1 TEL：0561-63-1111

◎日進無料相談

毎月第3木曜日（8月はお休み） 13時～16時

日進市立図書館 1階第2会議室

日進市蟹甲町中島3番地 TEL：0561-73-4123

30年7月～12月の 内容別の相談件数

物件に関する相談	6件
税に関する相談	2件
価格に関する相談	2件
契約に関する相談	1件
借地借家に関する相談	1件
登記に関する相談	1件
その他の相談	7件

地価動向調査

平成31年1月1日現在の「地価動向調査」を11月から12月にかけて実施しました。

調査結果につきましては、愛知県宅建協会ホームページにて3月以降に公開される予定です。東名支部のエリア（千種区・名東区・長久手市・日進市）の調査結果につきましては、支部事務局にて閲覧ができます。物件調査等の折に、ぜひ活用下さい。

名東ブロック協議会

毎年1回、名城支部と情報交換と交流を兼ねて開催しています。

今年度は12月6日(木)に開催し、正副支部長、各委員会の代表者らが参加し、研修会や支部行事の取り組みなどについて活発に意見交換しました。

宅地建物取引士資格試験

10月21日(日)に実施されました宅地建物取引士資格試験において、東名支部より29名の方に本部員と監督員としてご協力いただき、問題なく完了できました。

愛知県におきましては、申込者数14,199人、受験者数11,561人で受験率81.4%でした。可否判定基準は50問中37問以上正解した人が合格者(登録講習者は45問中32問以上正解した人が合格者)となりました。

新・転入会員紹介

(平成30年6月～平成30年12月)

1グループ



(株)SHマネジメント
清水 大生
千種区千種2-6-1
TEL.734-6607
平成30年7月入会
仲介をメインに営業しています。

1グループ



山一商事(株)
川島 律雄
千種区吹上2-4-27
TEL.741-7577
平成30年9月転入
賃貸及び管理を吹上ホールの西で
営業しています。

2グループ



(株)イーコン
近藤 修一
千種区南明町2-54-2
TEL.734-3456
平成30年9月入会
設計事務所併設の為、プランニング
もを行っています。

2グループ



(株)ニッショー住販
流通センター池下
村上 正和
千種区春岡1-4-8
TEL.784-8400
平成30年9月入会
売買仲介をメインに池下駅南側に
て営業中です。

2グループ



(株)U・G・A nagoya
五石 英博
千種区今池5-4-3
TEL.733-5597
平成30年6月入会
一棟現場からマンション用地まで
買取・販売しています。

3グループ



(株)IMPERIAL DESIGN
金森 好平
千種区 内山 3-13-12
TEL.784-6465
平成30年12月入会
売買仲介・買取をメインに千種駅近
くに営業中です。

7グループ



(株)ニッショー住販
ハウストウ名古屋東山店
岡田 健二
千種区東山通 5-1
TEL.753-3311
平成30年8月入会
ニッショーグループの売買部門です。

7グループ



(株)ハウスメイトショップ本店
伊藤 大輔
千種区末盛通5-10
TEL.757-4550
平成30年7月入会
住んでからも安心できるお部屋探
しを!

15グループ



(株)昇栄エステート
東 日弦
名東区名東本通 2-32
TEL.702-8733
平成30年8月入会
よろしくお願い致します。

15グループ



(株)はがくれ
矢守 俊彦
名東区名東本町169
TEL.715-6561
平成30年11月入会
不動産コンサルティング中心の営業を
目指しております。

16グループ



(株)COMRADE
川上 裕子
名東区牧の原1-1509
TEL.709-4230
平成30年7月入会
売買仲介をメインに名東区牧の原
で営業中です。

19グループ



(株)小林工務店
小林 孝夫
日進市岩崎町新ラ田94-26
TEL.0561-56-9111
平成30年12月入会
建築をメインに日進市で営業して
います。

19グループ



(株)ジャパン・ブレイン・パートナーズ
杉浦 忠之
日進市岩崎台3-1506
TEL.0561-72-5383
平成30年10月入会
不動産と相続を絡めた取引がメイン
です。

20グループ



(有)浅桑園
浅井 喜代人
日進市浅田町西前田61
TEL.800-2805
平成30年11月入会
日進市を中心に土地売買、農地活
性化に貢献したいです。

退会・転出会員

(平成30年6月～平成30年12月)

(株)コンヒロ	近藤 ゆみ子	平成30年6月退会
新明不動産(株)	御友 暢	平成30年8月退会
(株)フォーユー名古屋	坂井田 慎吾	平成30年8月退会
ミツヤ土地	川合 光夫	平成30年9月退会
(株)アイデムホーム	小島 賢二	平成30年9月名南支部へ転出
(株)名岐不動産名東店	加藤 大輔	平成30年10月退会
(株)フリージア	水野 正敏	平成30年10月退会
亜一住宅	木村 有策	平成30年10月退会

(株)あららぎ	加藤 常文	平成30年10月退会
(株)リアルエストニッショー住販事業本部 流通センター池下	霜平 勝朗	平成30年11月退会
(株)リアルエストニッショー住販事業本部 ハウストウ名古屋東山店	鬼頭 幸久	平成30年11月退会
(有)モリ	森 太一	平成30年11月退会
(株)考建ワトツプハウスビタ長久手店	仙石 紘也	平成30年12月退会
(株)ビーライトリノベーション	若尾 光伸	平成30年12月名南支部へ転出
(有)サン・グリーン	高木 八重子	平成30年12月退会

編集後記

本誌が平成の最終号となります。先輩方の作られた10年前の東名だよりを見ますと、モノクロで4面構成、写真も少
なく文字がビッシリ。時代の移り変わりを感じますが、それが現在の東名だよりの礎となっていることに間違いはあ
りません。今から10年後の後輩たちが、平成最終号を見たときにどんな受け止め方をするのでしょうか。
いよいよ次号は新元号での発行第1号となります。東名支部20周年の節目にふさわしい斬新な誌面作りをし
てまいりたいと思います。

編集長 山家良広 ・ 編集委員一同



「月刊不動産流通」2017年6月号より転載

vol.413

国土交通省 土地・建設産業局不動産課

関 連 法 規



今般の宅地建物取引業法の改正について教えてください。(2)

先月号に引き続き、改正のありました宅地建物取引業法（以下「改正法」という。）のうち、下記に示しました平成30年4月1日に施行される規定（建物状況調査関連の規定）の①について解説します。

- ①売買・交換の媒介契約を締結したときに依頼者に交付する書面に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項の記載を追加する。（改正法第34条の2第1項第4号関係）
- ②重要事項説明に、建物状況調査の結果の概要等、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況を追加する。（改正法第35条第1項第6号の2関係）
- ③売買・交換の契約が成立したときは、37条書面に建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項の記載を追加する。（改正法第37条第1項第2号の2関係）

1. 建物状況調査について

建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。調査対象部位は、建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分であり、具体的には工法により異なりますが、構造耐力上主要な部分に関しては「基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組」、雨水の浸入を防止する部分に関しては「外壁、内壁、天井、屋根」

が一般的です。また、建物状況調査を実施する者（以下「調査実施者」という。）は、国土交通大臣が定める講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）でなくてはならず、国土交通大臣が定める基準（既存住宅状況調査技術基準）に従って行う必要があります。

2. 建物状況調査のあっせんに関する事項について

宅建業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載することとします。また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、媒介契約の締結に当たっては、依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましいです。また、依頼者の希望により、調査実施者のあっせんを行うに当たっては、調査実施者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と調査実施者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配する必要があります。

なお、改正法の詳細に関しては、国土交通省ホームページ（<http://www.mlit.go.jp>）→「政策・仕事」→「土地・建設産業」→「建設産業・不動産」→「宅地建物取引業法の改正について」をご参照ください。

（文責：田中宏明）