



東名だより

— TOMEI Information —

No. 38

2019年7月20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

第20回支部通常総会を開催

平成31年4月23日、メルパルクにおいて第20回東名支部通常総会が開催されました。川尻稔支部長のあいさつの後に、協会本部の村上尚彦業務執行理事が祝辞を述べられました。続いて、冨田巖副支部長が議長に選出され、平成30年度事業報告及び決算報告につき審議の後に承認されました。議事終了後、出席優良会員の表彰に移り、代表で小濱康弘さん(すまいる不動産販売(株))に優良会員のプレートと記念品が授与されました。閉会后には懇談会が開催され、参加者が親睦を深める場となりました。



名東区・藤が丘さくらまつりに初参加

4月7日、春陽麗和の好季節、暖かい日差しにも恵まれ東名支部としては初めての試みとして、藤が丘さくらまつりに参加し、宅建協会のキャラクター「あいぽっぽ」と一緒にイベントを盛り上げました。「あいぽっぽ」と一緒に写真を撮った方限定の抽選会は、サーティーワンアイスクリーム券やミスタードーナツのプリペイドカードなどの景品で、大人にも子供にも喜ばれました。更に、東名支部のPRタイムでは、支部長挨拶の他、会場の皆様とのピンポンダーツゲームをし、予定時間より早く景品が終了してしまうほどの大盛況でした。



ご案内

千種区民まつり(平和公園メタセコイア広場)

開催日:10月6日(日)

ながくて市民まつり(長久手市役所)

開催日:11月10日(日)

にっしん市民まつり(日進市役所)

開催日:11月17日(日)

県下統一研修会

第1回:8月27日(火)13時～
第2回:1月28日(火)13時～
会場:名古屋市公会堂

ブロック懇談会

Aコース(千種第1・第2ブロック) 9月17日(火)
Bコース(名東第1・第2ブロック) 9月24日(火)
Cコース(長久手・日進ブロック) 9月20日(金)
各コースとも18時より開始
場所は決定次第ご案内いたします。ぜひご参加下さい。

宅地建物取引士資格試験

10月20日(日)
支部より監督員協力業務に参加します。

日進市との土地利用懇談会

10月10日(木)開催予定

新年懇談会

令和2年1月16日(木)
名古屋観光ホテル



東名支部会員の皆様、日頃より支部運営にご理解とご協力を頂き心より感謝申し上げます。

新天皇陛下の御即位に伴い元号が平成から令和に変わり、日本列島全体がお祝いムードに包まれている雰囲気を感じるこの頃です。

この節目の年に東名支部は創立20周年を迎える事となり、今年は記念事業として3支部合同研修会、東名だより記念号の発刊、記念品の配布等の事業を計画しております。

さて、会員の皆様には既にメール便にてお知らせしてありますが、長年続いてきた新規入会時の推薦人制度が廃止されました。

また、新しいサービスとして本部で新たに行政書士法人を立ち上げて、免許更新事務や新規免許申請手続きと宅建協会(保証協会)入会手続き代行サービスなどを行う事となりました。これらは入会促進や退会防止を進める一環として本部理事会で議論され承認された事項です。

最近の新規入会者の傾向として、他業種からの参入など不動産業務経験の乏しい方が入会してくる傾向があります。推薦人制度を無くすと、益々その傾向が強まると予想されます。それに伴い本部では、今後、入会後の研修の充実やベテラン会員のサポート体制等を構築する計画もあると聞いております。

最後に、本部総会議案書にも記載してありましたが、昨年11月に、本部が所有していた中区葵・東区葵の土地3区画のうち南区画と中区画の2区画を隣地所有者からの申し出により譲渡致しました。売却価格は7年前に取得した際の約2倍の価格になり、その結果、将来の新会館建設のための建築資金積立計画が7年前倒して達成することが出来ました。

これにより、現在、会館のある西区域西において新会館を建設する事が理事会で承認され、具体的な建築計画に進む事が出来る状態になり、新会館建設計画が大きく前進する事になりました。

結びに、これからも支部役員・幹事一同、支部事業推進に尽力して参りますので、会員の皆様方におかれましては、支部事業に積極的にご協力頂けますことをお願いし、皆様のご健勝をお祈り申し上げ、ご挨拶とさせていただきます。



支部通常総会より

令和元年度本部定時総会を開催

令和元年5月23日(木) キャッスルプラザ

令和元年5月23日、キャッスルプラザにおいて愛知宅建の定時総会が開催されました。会長あいさつ、来賓祝辞に続いて議案の審議に移り、平成30年度事業報告及び決算報告について承認されました。東名支部からの参加者数(出席・委任状の合計)は、312名でした。

東名・名南・名城支部合同20周年記念企画研修会

令和元年7月2日(火) 名古屋市公会堂

東名・名南・名城支部合同20周年記念企画研修会

〈演題〉「継続する心」

〈講師〉山本昌 氏 (元中日ドラゴンズ投手)

大規模の改修工事を終え、今年度よりリニューアルオープンした名古屋市公会堂大ホールにて、名南・名城支部との合同企画研修会が開催されました。

研修会終了後には、山本昌氏に抽選をお願いし、サイン入りユニフォームが1名に、サイン色紙が30名(各支部10名)の方に贈られました。



山本昌氏
サイン色紙
2019. 8. 2

不当要求防止責任者講習会

令和元年6月18日(火) ルブラ王山

〈テーマ〉「責任者講習の意義、目的、法的根拠について」他

〈講師〉(公財)暴力追放愛知県民会議 専務理事 梶浦正敏氏

警察本部 組織犯罪対策課 警部補 岡村政輝氏

(公財)暴力追放愛知県民会議 講習部長 井上信一氏

暴力団からの不当な要求を防止することを目的とし、研修会が開催されました。



第1回支部企画研修会

令和元年5月28日(火) ルブラ王山



〈テーマ〉「民法改正と不動産取引」

〈講師〉吉田修平法律事務所 弁護士 吉田修平氏

120年ぶり民法(債権法)が改正されることを踏まえ、研修会が開催されました。不動産取引にどのような影響を与えるのか、どのような点に注意したらよいのかを講演いただきました。

〈参加者の声〉アンケートより

■今までの研修会の中で最も内容が良かった。

■説明や例えが具体的でわかりやすかった。



第5回実務勉強会

平成31年2月18日(月) ルブラ王山



〈テーマ〉「既存住宅取引に係る宅建業法改正点の再確認と住宅流通促進制度「安心R住宅制度」について」

〈講師〉(株)住宅相談センター

代表取締役 吉田貴彦氏

「安心R住宅制度」についての勉強会が行われました。

〈参加者の声〉アンケートより

■よく理解できた

■仕組みが複雑だという印象を受けた



各委員会 令和元年度の取組み

総務財政委員会

委員長 越智 光輝

2期目の総務財政委員会も前期と同じメンバーで構成されています。
7月には会員名簿を手帳サイズにて発行しました。
10月には日進市との土地利用懇談会を開催する予定です。
日進市は今年新しい市長さんになりましたので、どのような懇談会になるか今から楽しみです。
来年1月には恒例の新年懇談会を開催します。
趣向を凝らした企画を計画中ですので、ご期待ください！
前回同様 もしかすると会員の皆様にお手伝いしていただく内容になるかもしれません。
その際は、優しい気持ちでご協力していただければ幸いです。



会員支援委員会

委員長 武山 行男

会員支援へのご理解・ご協力誠に有難うございます。
＜今年度事業計画＞
＊入会審査(新入会の入会審査及び事務所調査)
＊代表者変更面談(代表者変更に伴う面談及び事務所調査)
＊会員事務所への立入指導調査及び事務所訪問
＊転入会員事務所訪問
＊地価動向調査
＊青年部会・女性部会・各種同好会の実施
今年度は特に3年以内の新入会員・代表者変更会員・転入会員の研修会・地域事業等への参加を促し増員していきたいと思っています。
今後ともご協力宜しくお願い致します



公益事業委員会(事業)

委員長 山家 良広

年度最初の行事として、「藤が丘さくらまつり」に初めて参加しました。かねてから名東区の大きなイベントに参加したいと願っていたので、幸先良いスタートが切れました。
今後の地域事業としては、10月に千種区民まつり、11月に長久手および日進の市民まつりに参加し、ハトマークと無料相談のアピールをしてみたいです。また、9月には会員同士の交流を深めるブロック懇談会がありますが、今年は地域(ブロック)別に開催の予定です。
「東名だより」の次号には、支部創立20周年の記念ページ増刷を計画しております。



公益事業委員(研修)

委員長 福田 智恵子

本年度は、来年4月の「民法改正」に先立ち不動産を最も得意とする吉田修平弁護士による研修を行いました。
7月2日には「東名・名南・名城支部合同20周年企画研修会」として、元中日ドラゴンズ投手山本昌氏による講演を開催しました。
会員の皆様にタイムリーな内容の研修会、又より専門的な分野の勉強会を企画・開催していきたいと、委員一同一丸となって取り組んで参りますので、是非ご参加下さい。



本部理事の業務紹介



川尻 稔 支部長

政策流通委員会 副委員長
(一社)全国賃貸不動産管理業協会
愛知県支部 副支部長



近藤 誠子 副支部長

人材育成委員会 副委員長
地域貢献委員会 委員



富田 徹 副支部長

総務財政委員会 委員

空家対策特別委員会

日進市空家バンク制度への支援・協力等をし、委員会・研修会等を開催していきます。
また、今年度は日進市と連携して、吉田貴彦先生をお迎えして「空き家・空き地の無料相談会セミナー」を開催する予定です。

新入会員・転入会員のご紹介

(平成31年1月～令和元年6月)

2グループ

アールズホールディングス(株)
佐藤 亮
千種区春岡1-14-21
TEL.761-0880
平成31年2月入会
区分マンションの売買及びリノベーションを行います。

3グループ

サンヨーリフォーム(株)中部支店
笠井 竜一
千種区内山3-30-9
TEL.741-9755
平成31年1月入会
東海4県を中心にリフォーム、中古買取再販を実施中。

3グループ

(株)サントラスト
金沢 龍柱
千種区内山3-10-12
TEL.715-7727
平成31年4月入会
物件売却に特化し、ワンストップでの業務を心掛けています。

3グループ

(株)BLOOM
山田 祐士
千種区内山3-17-4
TEL.734-3996
令和元年5月入会
売買・買取をメインに千種駅近くで営業中です。

3グループ

(株)不動産パートナーズ
堀田 和之
千種区内山3-31-27
TEL.745-2080
令和元年6月入会
事業用不動産仲介(賃貸・売買)がメインです。

7グループ

(株)YMコンサルティング
渡邊 祐子
千種区東山通5-65
TEL.734-2333
平成31年2月転入
東山駅ビル内にて売買・賃貸・管理業をやっています!

9グループ

i.Agency(株)
石原 幸哉
名東区猪子石原3-1707
TEL.773-2002
令和元年6月入会

10グループ

レック(株)
松本 勝利
名東区社台1-107
TEL.875-4700
平成31年3月入会
事業用地、収益物件を主に営業しています。

14グループ

豊通ファシリティーズ(株)
松尾 剛
名東区本郷3-162
TEL.777-5705
平成31年3月入会
弊社取引先の遊休地活用・用地取得をサポート。

16グループ

(株)創健
藤本 史郎
名東区高針原1-309
TEL.709-3880
平成31年3月転入
売買・借地・地域に拘らず、常に全力で活動中。

18グループ

はなみずき不動産事務所
淵 真一郎
長久手市杵ヶ池106-2
TEL.0561-61-1514
令和元年5月入会
相続に付随する売買の仲介を行っています。



退会・転出会員

(平成31年1月～令和元年6月)

コスモホーム(有)	森 三久	平成31年1月退会
中日本建設(株)	東 照美	平成31年2月退会
(有)アンツ	渡邊 良則	平成31年2月退会
早川不動産	早川 操	平成31年3月退会
(株)アサヒホームセンター	神谷 孝夫	平成31年3月転出
寺島不動産事務所	寺島 英利	平成31年3月退会
(株)ジェイハウス名東支店	水野 安尊	平成31年3月退会

(株)敬和不動産	山田 和男	平成31年3月退会
sian(株)名古屋支店	渡邊 万三宏	平成31年3月退会
祖父江不動産	祖父江 陽一	平成31年4月退会
(株)K・プロパティ	川中 朗志	令和元年5月転出
(株)スポットライト	日比野 光悦	令和元年5月転出
(株)エルシーテック	米山 忠市	令和元年6月退会

長久手・日進不動産無料相談

◎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

平成31年1月～令和元年6月の 内容別の相談件数

物件に関する相談	2件
業者に関する相談	1件
税に関する相談	1件
契約に関する相談	3件
借地借家に関する相談	1件

「月刊不動産流通」2017年5月号より転載

vol.414

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。(3)

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、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）（下記参照）のうち②、③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は、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付する。（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並びに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. 重説対象の建物状況調査の概要等

宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が、建物状況調査を実施した者が作成した建物状況調査の結果の概要に基づき、劣化事象等を説明することで、購入者等は建物の状態に関する情報を十分に理解した上で、購入の意思決定を行うことが可能となります。ここで、説明の対象となる建物状況調査は、建物状況調査の実施後1年を経過しないものとしております。

また、重要事項説明の対象として、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保

存の状況が追加されました。具体的には、建築基準法に基づく確認の申請書・確認済証・検査済証、改正法に基づく建物状況調査の結果報告書、新耐震基準に適合することが確認できる書類など、宅建業者はこれらの書類の有無について説明する必要があります。

2. 当事者の双方が確認した事項について

宅建業者が建物の状態について当事者の双方が確認した事項を記載した書面を交付することで、取引に係る紛争の防止につながります。当事者の双方が確認した事項としては、原則として、建物状況調査など、専門的な第三者によって既存住宅の調査が行われ、その調査結果の概要について重要事項説明がなされた上で契約締結に至った場合における、調査結果の概要となります。また、当事者の双方が写真や告知書等とともに既存住宅の状況を客観的に確認し、その内容を価格交渉や瑕疵担保の免責に反映した場合等、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認され、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる場合、当該事項を当事者の双方が確認した事項として書面に記載して差し支えありません。

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>）→「政策情報・分野別一覧」→「土地・建設産業」→「建設産業・不動産業」→「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）