



東名だより

— TOMEI Information —

No. 39
2020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

新年懇談会

令和2年1月16日東名支部創立20周年記念新年懇談会が名古屋観光ホテルにて開催されました。

第1部では、川尻支部長のあいさつに続き、来賓として岡本会長にご挨拶をいただき、11社の新・転入会員の紹介がありました。

また、20周年記念として功労者への表彰があり、12名の方に感謝状と記念品が贈られました。

第2部は、名城支部の伊藤支部長の挨拶、すずらん法律会計事務所の加藤弁護士により乾杯が行われました。

そして、本年の新年懇談会メインイベント、サンバダンサーチーム「オ・ペイシ」の登場で、リズムに乗って楽しく親交を深め、踊って盛り上がりしました。

あいぽっぽも参加した初夢抽選会では、ルンバ、ダイソンホット&クール、松坂牛、あいぽっぽのぬいぐるみなど20周年記念にふさわしい豪華景品が用意されました。そして、特賞「星野リゾート宿泊券」が新入会の(株)サントラスト・林さんに当たりました。

今年は、十二支のスタートに当たる子(ね)年ですが、まさにそのスタートを飾る華やかな集いとなりました。



功労者表彰のみなさん



新転入会員のみなさん



ご案内

支部通常総会

日時 4月21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26日(火)10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。

名東区地域事業

「第41回藤が丘さくらまつり」
日時 4月5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)



地域事業

●千種会場(千種区民まつり)

令和元年10月6日(日) 平和公園メタセコイア広場

昨年度は台風の為中止となりましたが、今年は晴天で気候も良く多数の来場者が、メタセコイア広場で楽しくひと時を過ごしました。

スタンプラリーに参加して頂き、お米の当たる抽選会を催しました。あいぽっぽ風船をお子様に配布し、ハトマークのPRが出来ました。



●長久手会場(ながくて市民まつり) 令和元年11月10日(日) 長久手市役所

天候にも恵まれ、例年と同様に大盛況でした。午前・午後ともにスタンプカードはもちろんのこと、あいぽっぽ風船も早々に配り終わりました。今年も早い時間に来場者が集中してしまう等、まだまだ改善の余地はありますが、あいぽっぽのPRが十分に出来たのではないかと思います。来年はあいぽっぽの参加と、ステージPRができるようにしたいと考えています。



●日進会場(にっしん市民まつり)

令和元年11月17日(日) 日進市役所

当日は天気にも恵まれ絶好の祭り日和でした。今年は、何と言っても宅建協会のキャラクター『あいぽっぽ』の着ぐるみが初登場し会場を盛り上げました。

ステージPRの時間があり、短い時間でしたが、協力会員と『あいぽっぽ』と一緒に東名支部のPRを行いました。会場内で『あいぽっぽ』を見つけてスタンプをもらった方限定で、恒例のお米が当たる抽選会を行いました。あいぽっぽ絵入りの風船を配布し、小さなお子様に大人気でした。



会員マイページ・愛知宅建版流通サイト「あいぽっぽ」のご案内

会員の皆様が日々の業務で利用する契約書式や行政の都市計画情報等を集約した「会員マイページ」が開設されております。

また、4月1日からは愛知宅建版流通サイト「あいぽっぽ」が稼働予定です。

いずれも無料(ただし、一部有料コンテンツ有り)にてご利用いただけますのでぜひご利用下さい。

会員マイページ及び流通サイト「あいぽっぽ」利用に際しては、それぞれ利用申し込みが必要です。

※新流通サイトへの物件入力、利用申請及び利用に際する審査が必要となります。利用に必要なIDとパスワードはその後、順次発行されます。



クリック!

- ①会員マイページを開き、「あいぽっぽ利用申請フォーム」をクリック
- ②入力フォームにより、商号・メールアドレス他を入力

日進市との土地利用懇談会

令和元年10月10日(木) 日進市役所

日進市役所南庁舎にて、日進市からは昨年初当選された近藤市長はじめ行政担当者14名、東名支部より川尻支部長はじめ担当役員10名、業協会本部より3名が出席して、下記の事項について質疑応答があり、支部からの質問事項に対して行政側から分かりやすい資料に基づき説明をしていただきました。

- ・計画道路の整備進捗状況と浅田交差点の渋滞緩和対策について
- ・赤池箕ノ手・香久山西部土地区画整理事業の進捗状況について併せてその他計画中の土地区画整理事業の進捗状況について
- ・スマートインターチェンジと道の駅の進捗状況について
- ・空家バンクの運用状況、併せて空家等対策に関わる協力事業者登録制度の概要と登録事業者数の状況について



日進市無料相談会&セミナー

令和元年12月14日(土) 日進市立図書館

「空き家・空き地で困らないための無料相談会&セミナー」と題して、日進市都市計画課の協賛を得て、日進市立図書館で無料相談会&セミナーを開催しました。(株)住宅相談センターの吉田貴彦氏の講演では、全国各地が抱える空家問題について分かりやすく解説し、困る前に対策を講じること、思った以上に幅広い活用法があること等、データや実際の事例を交えながら話されました。講演終了後は、セミナーに参加された方々に対して個別に相談コーナーが設けられ、参加者と担当者との間で熱心に相談・受け答えする姿が見受けられました。日進市との空家バンク協定が締結されて3年。徐々にではありますが、地域の空家問題への取組が着実に実を結びつつあることを印象づける相談会となりました。

第6回実務勉強会

令和元年11月6日(水) ルブラ王山

テーマ 「どう使う? 家族信託」

講師 かわの事務所 代表社員 河野輝美氏

今年度初めての実務勉強会が開催されました。

内容は、

- ・そもそも家族信託とは?
- ・誰のために使うのか?
- ・家族信託を使うのはいつ?
- ・成年後見、任意後見、遺言等との違いは?
- ・契約締結方法は?
- ・将来の売却相談や家族信託にかかるコストは?
- ・実務上の問題点については?

勉強会に参加された方からは、

- ・実務では家族信託を利用する機会が少なく難しい
- ・家族信託のことは知らなかった
- ・お客様に家族信託を勧めるが、なかなか進まない

などの声がありました。

これからは、専門家と相談しながら家族信託というツールを使い、将来の売却相談や地主・アパートオーナーの認知症対策などを提案して、業務に役立つ方法を見出していくことが必要だと思いました。

アンケートでは、民法改正、税金、重説の書き方、生産緑地問題を取り上げてほしいという会員さんが多かったようなので、今後の勉強会の参考にさせていただきます。



ブロック懇談会

令和元年9月に、3コース・3会場に分かれてブロック懇談会が開催されました。3会場合計98名の参加者が集いました。特に、新しく入会された会員さんにとっては、地域の先輩会員と交流するきっかけとなり、会話も弾んでいました。「夜だけでなく、昼の開催も検討してほしい」という声もあがっていますので、次回に向けて検討していきたいと思います。その他、アンケートでは「重要事項説明書作成の基礎知識」や「今後の不動産ビジネスの展望」を研修テーマに取り上げてほしい、という声もありました。



Aコース
9月17日(火)18時より
日本海庄や 今池店



Bコース
9月24日(火)18時より
嘉文 藤が丘店



Cコース
9月20日(金)18時より
萬蔵 藤が丘本店

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

令和元年7月～12月の 内容別の相談件数

物件に関する相談	3件
税に関する相談	1件
価格に関する相談	1件
業者に関する相談	1件
借地借家に関する相談	1件
登記に関する相談	2件
その他の相談	4件

新入会員・転入会員のご紹介

(令和元年6月～令和元年12月)

2グループ



㈱桜
高山 考男
千種区今池5-30-4
TEL.731-6665
令和元年9月入会
名古屋市千種区今池にて新たに宅建業を始めました。

3グループ



㈱Home
市野 雅士
千種区内山3-10-17
TEL.735-3398
令和元年12月入会
マンション・土地・戸建の買取をメインに、仲介もやっています。

4グループ



㈱アドバンテージ
佐藤 嘉紘
千種区仲田1-4-14
TEL.737-1088
令和元年12月入会
売買仲介・買取りをメインに千種区で営業中です。

4グループ



㈱マール
浅野 学
千種区池下1-11-21
TEL.753-3281
令和元年8月転入
店舗、医院、介護施設の用地と建築の提案。

7グループ



㈱ヒューマンエステート
ワントップハウス マックスバリュ本店
田中 裕樹
千種区末盛通5-12
TEL.759-5001
令和元年6月入会
賃貸仲介・賃貸管理をメインに
本山駅で営業中です。

11グループ



㈱マムハウス
山田 卓司
名東区明が丘52
TEL.777-0073
令和元年7月入会
建築・建物管理・仲介、住まい全般
取り扱いしております。

15グループ



㈱アスミル
鈴木 拓実
名東区神丘町1-36-3
TEL.217-7965
令和元年12月入会
神丘中近く。しばらくは自分の
ための売買のみです。

20グループ



トヨタすまいるライフ㈱
ラシックラス赤池駅前店
服部 淳
日進市赤池1-3002
TEL.848-7700
令和元年9月転入
事務所は赤池駅すぐ。不動産仲介
をメインとしています。



退会・転出会員

(令和元年6月～12月)

㈱フジプロパティ	松 岡 明	令和元年6月退会
㈱ホームエージェント	岩 見 大 樹	令和元年8月中支部へ転出
名古屋住まい情報センター(株)	中 里 由 美 子	令和元年10月退会
名美不動産	鈴 木 義 基	令和元年10月退会
(有)アートホーム	水 巻 俊 雄	令和元年10月退会
深尾土地	深 尾 良 彦	令和元年12月退会
(有)アップルスクエア	高 木 俊 郎	令和元年12月中支部へ転出

宅地建物取引士資格試験

10月20日に実施しました宅地建物取引士資格試験において、東名支部より18名の方に監督員としてご協力いただき、お陰様で問題なく完了できましたことを感謝申し上げます。

本年度の合否判定基準は、50問中35問以上(登録講習者は45問中30問以上)正解した人が合格者となりました。職業別では、やはり不動産関係の方がトップでした。

ちなみに、合格率17.0% (男16.3%、女18.5%)

全国 最高齢合格者 89歳・男(茨城県)、最年少合格者14歳・男(茨城県)

地価動向調査

令和2年1月1日現在の地価を示す「地価動向調査」を、昨年11月～12月にかけて実施しました。調査の結果につきましては、愛知宅建のハトマークサイト会員ページで、3月以降に公開される予定です。

なお、東名支部エリア内(千種・名東・長久手・日進)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。ぜひ、物件調査やお客様へのご提案の際にご活用ください。

名東ブロック協議会

毎年恒例となりました東名支部と名城支部(北区・東区)との意見交換会である「名東ブロック協議会」が12月3日(火)に開催され、両支部の代表役員が参加し活発な討議が行われました。これまで、支部会報や会員名簿の作成、ブロック懇談会や地域事業の取組などについて情報交換をし、それぞれがお互いに良い部分を取り入れてきた歴史ある集いです。今後も、両支部の発展のために、有意義な会合にしていきたいと思います。

「月刊不動産流通」2019年1月号より転載

vol.432

国土交通省 土地・建設産業局不動産課

関連法規

宅地建物取引業法施行令における 道路法に関する重要事項説明 について教えてください。



道路利用の安全性の更なる向上や物流生産性の向上等の必要性から、今般、道路法等の一部を改正する法律（平成30年法律第6号）（以下、改正道路法）が平成30年3月31日に公布されました。これに伴い公布・施行された、「道路法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」により、宅地建物取引業法施行令（以下、宅建令）についても改正が行われ、平成30年9月30日に施行されました。

宅建令第3条第1項第25号において引用している道路法（昭和27年法律第180号）第48条の19の規定が、改正法により同法第48条の22に移動したため、宅建令についても、形式的な修正（説明すべき事項に変更はない）を行いました。今回は宅地建物取引業法（以下、宅建業法）第35条第1項の重要事項説明に係る改正道路法第48条の22に基づく制限について、解説します。

宅建業法第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅建令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けています。改正道路法第48条の22では、利便施設協定の効力について規定しております。利便施設協定の内容は、改正道路法

第48条の20に規定されており、道路管理者は、その管理する道路に並木、街灯その他道路の通行者又は利用者の利便の確保に資するものとして政令で定める工作物等を設けることが、当該道路の構造又は周辺の土地利用の状況により困難である場合において、当該道路の通行者又は利用者の利便の確保のため必要があると認めるときは、当該道路の区域外にあるそれらの工作物等（以下、道路外利便施設）について、道路外利便施設の所有者等と、管理の方法等を定めた協定を締結し、道路外利便施設の管理を行うことができるとされています。改正道路法第48条の22においては、当該協定は、公示のあった後において当該協定の目的となっている道路外利便施設の所有者等となった者に対しても、その効力があるものと規定されています。

協定の効力に関する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被る恐れがあることから、宅建業法において説明すべき重要事項として位置付けられています。

公正・安全な取引を実行し購入者等が不測の損害を被ることがないように、宅地建物取引業者の皆様におかれましては、改めて法令の遵守に万全を期していただきますようお願い致します。（文責：服部桂子）