



東名だより

— TOMEI Information —

No. 40

2020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

令和2年度第1回支部企画研修会 令和2年6月19日(金) ルブラ王山

「改正民法」をテーマに開催、研修動画初の試み

令和2年6月19日、ルブラ王山にて支部企画研修会が開催されました。「改正民法(債権法関係) 施行後の実務上の留意点」と題して、深沢綜合法律事務所の柴田龍太郎弁護士を講師に迎え講義をしていただきました。本年度より改正施行となった民法について、契約書の条文や特約条項にどう反映されるのか。施行前とはどのように解釈が変わるのか。日頃の業務に直結する課題だけに、参加者の関心も非常に高く、みなさん熱心に聴き入っていました。

講義終了後には川尻稔支部長があいさつに立ち、なおも続く新型コロナウイルス警戒の中、足を運んでくださった参加者に謝意を述べ、4月に行われた支部通常総会などについて報告しました。

尚、今回の研修会の内容については動画でも見るができますので、参加できなかった方はぜひそちらでご覧ください。

研修会動画公開先は東名支部ホームページ会員専用ページよりアクセスできます。<https://toumei-takken.com/>



今後の行事予定

千種区民まつり

10月4日は中止となりました

藤が丘秋まつり(藤が丘駅前)

開催日: 11月3日(火)10時~(予定)

ながくて市民まつり(長久手市役所)

開催日: 11月8日(日)10時~(予定)

にっしん市民まつり(日進市役所)

開催日: 11月15日(日)10時~(予定)

※各行事については、新型コロナウイルスの状況により中止・変更となる場合があります

全宅連のWEB研修動画を活用しよう!

全宅連HPの会員ページ(ハトサポ)の「WEB研修」をクリックすると、研修動画を見ることができます。法令改正、判例解説などのテーマに分かれており、いつでもWEB研修を受講することができます。

<https://www.zentak.or.jp/training/seminar/seminar2019/>

ブロック懇談会

開催時期や開催方法については現在検討中です。決まり次第ご案内いたします。

宅地建物取引士資格試験

10月18日(日)

支部より監督員協力業務に参加します。

新年懇談会

令和3年1月14日(木)

名古屋観光ホテル

編集委員の紹介

山家・福田・澤田・上田・鬼頭・早川の6名にて担当しました。

支部長あいさつ 川尻 稔

東名支部の会員の皆様、日頃から支部活動にご協力頂き心より感謝申し上げます。

さて、今年の総会は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため政府が緊急事態宣言を全国に拡大した中で、外出自粛が呼びかけられ開催自体が危ぶまれましたが、皆様のご理解とご協力もあり、支部役員を中心として最低限の人数で、感染防止対策を徹底することにより無事開催することができました。

大部分の会員が委任状での参加となり、異例の少人数での総会でしたが、議事は粛々と進行し、新役員の選任も含めて全議案が承認されました。このたび私は3期目の支部長職を拝することとなり、気を引き締めて努めてまいりたいと考えております。

これからの2年間は100年に一度と言われる大不況の波が押し寄せてくる中での、過去に経験したことのない期間となるでしょう。Withコロナの時代、政府から出ている予防対策ガイドラインにもあるように、私達宅地建物取引に携わる者は、国民生活への貢献という役割からも、従来のビジネスの在り方を大きく変えざるを得なくなると思います。以前から言われてはいましたが、業務のIT化も待ったなしでしょう。我々には益々高度な知識と経験が必要となってきます。

任期中はそのような観点から支部運営を図り、見直すべきは大胆に見直して参りたいと思っております。これからの2年間、支部長として、又、本部理事として皆さんの負託に応えるべく、与えられた職責を全うして参りたいと思っております。宜しくお願いします。



新役員ご紹介

川尻 稔  支部長・本部理事 (株)グリーンランド 千種区内山3-10-19若山ビル3F TEL:744-3833 本部政策流通副委員長 賃貸管理業協会愛知支部長	富田 厳  副支部長・本部理事 富善不動産(株) 名東区八前3-918 TEL:778-8772 本部人材育成委員	濱島 清美  副支部長・本部理事 (株)東屋 千種区今池4-7-4 TEL:733-3511 本部総務財政委員
越智 光輝  副支部長・総務財政委員長 エムジェイ(株) 日進市竹の山5-1302 TEL:0561-76-3086	山家 良広  副支部長・公益事業委員長 ていこくエステート 千種区今池南23-12 TEL:744-5121	武山 行男  副支部長・会員支援委員長 (有)リーフアップ 名東区上社1-1305真ハイツ2F TEL:769-0770
森 聖樹  監査 (株)八方 千種区松軒2-4-3 TEL:711-8626	八神 美智子  監査 エステートナビゲーション(有) 千種区内山3-18-8 千種法律ビル5F TEL:732-2263	

※支部幹事については4・5面で紹介します。

青年部会・女性部会 紹介&活動報告

青年部会



18
グループ

部会長:富田 誠
トミダ不動産(株)
0561-61-5533

本年度より青年部会の部会長を務めさせて頂く事となりました富田です。青年部では定期的に会議や勉強会を開催し、若い世代の交流が図れるよう活動しております。

若い世代の新入会員が増えるように頑張りますので本年度もよろしくお願い致します。

《今後の予定》

9月 愛知県下青年部・女性部会合同研修会

11月・1月・3月 税制・民法改正の勉強会

女性部会



16
グループ

部会長:櫛屋 泉
(株)コスモ建設
052-704-5801

前年度はコロナウィルスの影響で、後半の総会や活動ができず消化不良の内容になってしまいました。今後の活動も対策を考慮し、ネットワーク活動等でなでこの新しい活動方法を見つけていきたいと考えています。

《会合・今後の予定》

7月1日(水) 令和2年度第1回会合 予算活動報告

8月26日(水) 業務上の相談会

11月18日(水) 講習会

【参加者の声】個性心理学勉強会(令和元年11月13日)では、自分の個性を知ってお客様の対応にも参考になりそうでした。ゲームをして会員同士のコミュニケーションもとれ、楽しい勉強会でした。(株)コーキ 石田千鶴

本部総会

令和2年5月26日(火) キャッスルプラザ

5月26日(火)、愛知宅建の本部総会が開催され、執行部の新しい体制が下記の通り決まりました。

- ・会長 伊藤亘(名南東支部)
- ・副会長 二村伝治(名西支部)、岩村清司(西尾張支部)、光岡新吾(豊田支部)
- ・専務理事 村上尚彦(名南東支部)
- ・保証協会専任幹事 尾頭一喜(名西支部)

第7回実務勉強会

令和2年2月13日(木) ルブラ王山

「賃貸管理から始まる不動産業」のテーマのもと支部実務勉強会が開催され、53名の会員が参加しました。愛知宅建本部の二村伝治副会長による講演に続き、(一社)全国賃貸不動産管理業協会についての説明がありました。



まちづくり意見交換会

令和2年2月13日(木) 今池ガスビル

愛知県宅建政治連盟主催のまちづくり意見交換会が、今池ガスビルにて開催されました。愛知県議会・名古屋市会・日進市議会の議員の先生方6名、東名支部会員30名が参加し、下記の議題について意見交換を行いました。

- ・名古屋市・長久手市・日進市の空家問題の取組と対策について
- ・藤が丘駅周辺のまちづくり構想について
- ・星ヶ丘駅と一社駅の高度利用について
- ・市街化調整区域内の建物の再利用と使用許可基準の緩和について
- ・農地利用活性化のための「農福連携」事業のモデル化について



みなさんの地域を担当する支部幹事さんをご紹介します

千種第1ブロック(ブロック長:石橋 泰徳)

 伊丹 雅人 1グループ担当(会員支援委員) (株)アートホーム 千種区千種3-21-16 TEL:735-8555	 山田 英司 2グループ担当(公益事業委員) (株)アイジーコンサルティング FULL HOUSE 名古屋 千種区春岡1-2-19-2F TEL:715-6370
 佐藤 幹展 3グループ担当(総務財政副委員長) (株)ミキプランニング 千種区南明町3-21 TEL:778-9863	 石橋 泰徳 4グループ担当(総務財政副委員長) セイワ産業(株) 千種区神田町30-9 TEL:719-0131

名東第1ブロック(ブロック長:柴田 仁)

 柴田 仁 9グループ担当(会員支援副委員長) (株)柴田地所 名東区豊が丘9-1 TEL:771-2221	 手塚 博昭 10グループ担当(総務財政委員) てづか不動産 名東区よもぎ台1-1112 TEL:773-7726
 林 正文 11グループ担当(公益事業委員) TMエステート 名東区豊が丘1809 TEL:739-6214	 岡本 仁史 12グループ担当(総務財政委員) (株)ランド・シャルマン 名東区藤森2-265 TEL:777-3141

名東第2ブロック(ブロック長:服部 竜也)

 服部 竜也 13グループ担当(公益事業委員) (有)エコモール 名東区亀の井1-20 西一社団地15-404 TEL:753-7409	 上田 浩司 14グループ担当(公益事業委員) 小林 雄一郎(代理:上田 浩司) (株)ティーアールパートナー 名東区宝が丘284 TEL:778-3323
 鬼頭 幸穂 15グループ担当(公益事業委員) (株)三和コンサルティング 名東区一社4-30-2 ユーハイツ三和II502 TEL:703-0887	 金原 多美子 16グループ担当(総務財政委員) (株)ハウスマックス 名東区新宿1-153-6 TEL:753-5344

千種第2ブロック(ブロック長:高橋 俊雄)

 岩田 眞佐樹 5グループ担当(公益事業委員) (株)テナントライフ 千種区法王町1-5 月見ヶ丘マンションH-212 TEL:753-2103	 高橋 俊雄 6グループ担当(会員支援委員) 高橋不動産 千種区千代が丘3-16 TEL:737-3050
 福田 智恵子 7グループ担当(公益事業副委員長) (有)弥生不動産 千種区千代が丘5 N-111号 TEL:776-5678	 澤田 徹 8グループ担当(公益事業副委員長) (株)サワダエステート 千種区松軒1-1-15 TEL:880-3079

長久手・日進ブロック(ブロック長:富田 誠)

 片山 浩 17グループ担当(公益事業委員) (株)さつき不動産 長久手市先達901-2 TEL:0561-63-2215	 富田 誠 18グループ担当(会員支援副委員長) トミダ不動産(株) 長久手市西原59 TEL:0561-61-5533
 石田 千鶴 19グループ担当(総務財政委員) 石田 公紀(代理:石田 千鶴) (株)コーキ 日進市赤池町箕ノ手2-1730 TEL:804-0801	 早川 猛 20グループ担当(公益事業委員) 赤池不動産 日進市赤池町村東11-2 TEL:801-6856

東名支部 委員会構成 (令和2年度・3年度)

総務財政委員会

委員 長:越智 光輝
 副委員長:佐藤 幹展・石橋 泰徳
 委員:手塚 博昭・岡本 仁史
 金原 多美子・石田 千鶴
 担当業務:支部総会、新年懇談会、
 ブロック懇談会、役員研修会、
 土地利用懇談会、会員名簿の作成

公益事業委員会

委員 長:山家 良広
 副委員長:福田 智恵子・澤田 徹
 委員:山田 英司・岩田 眞佐樹
 林 正文・服部 竜也
 上田 浩司・鬼頭 幸穂
 片山 浩・早川 猛
 担当業務:支部企画研修会・実務勉強会、
 各地域のまつりイベント参加、
 東名だより発行、不動産無料相談、
 宅建士試験

会員支援委員会

委員 長:武山 行男
 副委員長:柴田 仁・富田 誠
 委員:伊丹 雅人・高橋 俊雄
 担当業務:入会審査、会員事務所訪問、
 代表者面談、事務所調査、地価調査、
 同好会、青年・女性部会

空家対策特別委員会

委員 長:川尻 稔
 副委員長:朝倉 弥介

 アーバンライフ(株)
 日進市五色園2-1508
 TEL:0561-73-9663

委員:近藤 誠子


 イーストウイング
 長久手市岩作西島59
 TEL:0561-62-1511

担当業務:日進市との空家協定業務、登録事業者研修、
 空地空家相談セミナー開催、空家マイスターの推進

支部幹事20名です。よろしくお願いいたします。

「月刊不動産流通」2018年10月号より転載

vol.429

国土交通省 土地・建設産業局不動産課

関 連 法 規

定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用について、民法等との考え方の関係を具体的に教えてください。



テレビ会議等のITを活用した宅地又は建物の賃貸の代理又は媒介に係る重要事項の説明については、平成29年10月1日から可能となっています。また、定期建物賃貸借に係る事前説明におけるテレビ会議等のITの活用等については、平成30年2月に通知（以下、「運用通知」）が発出されました（6月号に掲載）。今般、同通知について補足するための事務連絡を発出しましたのでその内容を解説いたします。

まずはテレビ会議等のITを活用した借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第2項の規定に基づく事前説明について改めて確認します。運用通知では、「事前説明について、次の①から④をすべて満たす場合に、対面による事前説明と同様に取り扱うことができる」としています。

- ①賃貸人及び賃借人が、事前説明に係る書面（以下、事前説明書）及び説明について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること
- ②事前説明書を、賃借人にあらかじめ送付していること
- ③賃借人が、事前説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあること、並びに映像及び音声の状況について、

賃貸人が事前説明を開始する前に確認していること

- ④賃貸人の代理人が事前説明を行う場合には、委任状等の代理権の授与を証する書面を提示し、賃借人が、当該書面を画面上で視認できたことを確認していること

借地借家法第38条第2項等では、「建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、賃貸借は終了することを記載した書面を交付して説明しなければならない」とありますが、従来、電話の説明によることも可能と解されてきました。今回の運用通知は、テレビ会議等のITを活用した場合についても、電話による説明と同様に事前説明とするための取り扱いを示したものであり、従来の借地借家法等の解釈を変更するものではありません。

また、民法第99条は、「代理行為は本人のためにすることを示してした意思表示により効力を生じる」としています。取引実務におきましては、トラブルを極力防止する必要等から、代理人から委任状の交付が行われることが多いのが実態です。これを踏まえ、代理人を確認するための手続きの例示として、「委任状等の代理権を証する書類を提示すること」を示したものであり、代理行為の効力発生に係る民法等の解釈を変更するものではありません。

（文責：服部桂子）

新入会員・転入会員のご紹介

(令和2年1月～令和2年6月)

1グループ



協和地所(株)

平野 雄嗣

千種区千種3-7-10
TEL.733-8815

令和2年5月転入
不動産売買の仲介、買取再販をメインとしています。

2グループ



合同会社Alinks

佐藤 彰洋

千種区丘上町1-30-2
TEL.784-6228

令和2年3月入会
仲介をメインに営業中です。買取再販にも力を入れていく予定です。

4グループ



ロングビーチ・コーポレーション(株)

大橋 文俊

千種区今池4-10-4
TEL.753-3000

令和2年5月入会
売買・賃貸・管理・買取

6グループ



(株)グラホス

原田 英明

千種区香流橋1-2-93-27
TEL.775-8120

令和2年3月入会
仲介をメインに営業中です。よろしくお願いします。

7グループ



(株)GUTS

古賀 浩嗣

千種区東山通4-10-4
TEL.784-6263

令和2年5月入会
売買をメインに東山公園駅近くで営業中です。

8グループ



(株)エステイトパートナー

玉井 将晃

千種区井上町53
TEL.784-8852

令和2年6月入会
売買仲介・販売を中心に営業活動させていただきます。

13グループ



(株)ベックセントラルエステート

久保 功

名東区一社2-104
TEL.703-1102

令和2年3月転入
売買・賃貸の他、老人ホームの仲介もできます。

16グループ



(株)愛英不動産

浅井 英之

名東区板築3-96-1
TEL.753-8588

令和2年5月転入
相続、任売、権利関係複雑な案件処理が得意です。

16グループ



自由クリエイト(株)

鈴木 裕次

名東区牧の里1-104
TEL.784-7670

令和2年5月入会
経験浅く日々勉強中です。ご指導よろしくお願いします。

20グループ



(株)MIRAI不動産

佐藤 慶典

日進市赤池南2-1202
TEL.875-8906

令和2年4月入会
売買仲介を主に赤池を中心に営業しています。



退会・転出会員

(令和2年1月～令和2年6月)

(株)ビッグボンド	佐藤 彰洋	令和2年1月退会
山一商事(株)	樺木 重太郎	令和2年1月退会
(株)メイキ東山公園店	佐藤 賢治	令和2年1月退会
(株)メイキイオンモール長久手店	西川 健太	令和2年1月退会
福笑ホームライフ(株)	田内 君典	令和2年3月転出

(株)アールプランナー日進支店	富永 潤一郎	令和2年3月退会
森山商事(有)	森山 照久	令和2年3月退会
愛光建設(株)	鎌田 一恵	令和2年5月退会
(有)リアル愛知	白鳥 真理子	令和2年5月退会
(株)千幸	加藤 康仁	令和2年6月転出
明弘(株)長久手営業所	戸嶋 圭孝	令和2年6月退会
(株)マノモクハウジング日進店	野崎 一彦	令和2年6月退会
朝日総合商事	奥井 俊一	令和2年6月退会

※愛知宅建の副会長としてもご貢献くださった奥井俊一前支部長が、6月19日にご逝去されました。心よりご冥福をお祈り申し上げます。

会員向け法律相談

愛知宅建では、会員業務支援の一環として、会員向け法律相談を実施しています。日常の不動産取引の際に、法律の見解が必要な場合などにご利用下さい。

東名支部の担当弁護士： すすらん法律会計事務所 鈴木典行 弁護士 TEL:052-239-1220
名古屋市中区丸の内1-5-13 すずらん丸の内ビル FAX:052-239-1221

契約書・重要事項説明書の書式に関する電話無料相談

不動産契約書及び重要事項説明書の書式について、不明な点や書き方が分からない場合に、電話で無料相談を受けることができます。

- 開催日時：毎週 月・火・木・金曜日 13時～16時30分
- 相談方法：03-5821-8118までご連絡下さい。

特約相談窓口

不動産取引における特約作成について、担当弁護士による無料相談を受けることができます。初回は、愛知県宅建協会HPのマイページ相談フォームをご利用ください。

<https://mypage.aichi-takken.or.jp/contents/information/consultation/1/>