

東名だより



— TOMEI Information

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

新年のスタート!動画を配信 初夢抽選会を開催

令和3年は新年会動画(1月12日~25日、 愛知宅建HP会員マイページで配信)で スタートしましたが、みなさん、ご覧いた だきましたでしょうか。

2月15日には初夢抽選会を開催。マスコットキャラクター"あいぽっぽ"も登場し、会場は大いに盛り上がりました。豪華景品をゲットされたみなさん、おめでとうございました。



主なコンテンツ

川尻支部長インタビュー …… 2面

支部幹事会

リモート会議を取り入れ …… 3面

各委員会からの報告4面

本部理事からの報告5面

同好会・青年女性部会6面

新転入会員の紹介8面

支部企画研修会「体系的に学ぶ借地権」 1月12日~25日動画配信

東名・名城支部合同企画研修会(新春セミナー)が開催されました。講師は、不動産を得意とされる吉田修 平弁護士でした。

冒頭、講師から「原則と例外」について、分かりやすい具体例でご説明いただいたので、「体系的に学ぶ借地権」という難しい内容も、新たな視点から分かりやすく学べました。また今回は、新型コロナウイルスの感染対策として動画での研修受講でしたが、画像も音声もホワイトボードの文字も鮮明で、さらに自分だけではなく社員まで視聴できたので、とても有意義な研修動画でした。

(2グループ (株)アイジーコンサルティング 山田英司)

※WEB 環境が整っていない会員さん向けに、支部で視聴会を開催しました。



名城支部・伊藤茂雅支部長(左)と東名支部・川尻稔支部長



講師の吉田修平弁護士

支部長インタビュー 川尻 稔 支部長 不動産業界は新たな展開へ 検索サイト"あいぽっぽ"にも期待



----令和2年度のこれまでを振り返って、いかがですか?

新型コロナ対策ということで、まず悩んだことは、4月の支部総会をどう開催するかです。規約のうえでも、総会は必ず開催しなければならないという原則のもと、異例ではありましたが参加者十数名の少人数で開催にこぎつけ、何とか乗り切りました。支部幹事会は、Web会議サービスのZoom(ズーム)を使ってリモート形式で開催しましたが、県下でも先駆けた動きだったと思います。

また、動画による研修会は、集中して受講できるのが良い、大 事な点は繰り返し確認ができる、など返ってメリットとなる部分 を新発見することができました。

――新年懇談会は動画配信となり、初夢抽選会を YouTubeで同時中継することになりましたが・・・

新年懇談会動画は、コロナゆえの苦肉の策でした。私たち宅 建協会は会員さんがいて成り立っている組織です。ですか ら、何らかの形で会員さんに還元をしてゆきたい。役員さんか らのアイデアを集約した結果、動画でということになりました。 今回のような開催の形は、今後の活動の在り方についても一 石を投じたと思っています。

――今年度の同好会活動はいかがでしたか。

私はカラオケとゴルフに参加していますが、特にカラオケは、社会的にも感染の根源のようなイメージが根付いていますので、残念ながら開催はできていません。ゴルフについては屋外競技ということもあって、3密にならないよう十分に注意しながら開催していただきましたので、楽しく参加できました。

同好会は、貴重な会員同士の交流の場ですので、どのような 形なら開催できるか、今後も議論してゆく必要がありますね。

-----**今後はどのようになってゆくと思われますか**。

近い将来、もしコロナが終息を迎えたとしても、コロナ前の状態には戻らない、いや、戻ってはいけないと感じています。「災い転じて」と言いますが、コロナがきっかけとなって新しく発見されたこともたくさんあります。それらのことを今後に活かしてゆかなければ、コロナで苦しんだ意味がないと思います。不動産業界にも、IT重説やバーチャル案内など、コロナの有無にかかわらず新しい動きが始まっているのです。

――今年度に入って支部の新入会員は17名。全体の会員 数も442名と増えていますが…

最近の新入会の方々と面談して感じるのは、年齢層がぐっと 下ってきているということです。特に30代の若い社長さんが 多い。世代交代を肌で実感しています。

――4月から愛知宅建のオリジナル物件検索サイト"あい ぽっぽ"がスタートとなりましたね。

スタートはしたものの、実際はハトマークサイトの頃の登録物件数からあまり増えていないのが実情です。新サイトは入力項目が煩雑すぎて使いづらいという声が圧倒的に多かったと思います。

そこで、物件登録画面を全面リニューアルした"あいぽっぽ" サイトを2月1日よりスタートすることになりました。どうぞ、ご期待 ください。

――最後に、今回は「東名だより」の新しい取組みとして、このようなインタビューを企画させていただきました。いかがだったでしょうか。

原稿を書くと、ついつい堅い文章になってしまいがちです。時間をかけて何度も修正を繰り返しますが、なかなか納得できる文章ができません。その点、今回のようなインタビューですと、気持ち的にはたいへん楽ですね。とてもよかったと思います。

――そう言っていただけると嬉しいです。本日は、ありがとう ございました。

こちらこそ、ありがとうございました。

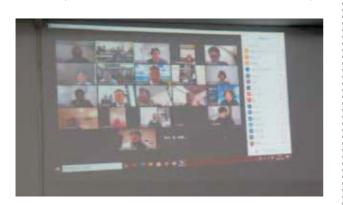
※令和2年12月17日にインタビュー

支部幹事会、リモート会議を取り入れ

今回はリモートによる支部幹事会の様子を報告いたします。ただ、実際には悪戦苦闘の連続で、会議にはほとんどついていけませんでした。ネットミーティングの入り口や、支部より送られてくるID・パスワードが分からなかったり・・・。やっとの思いで繋がったと思ったら音声が入らない!小さくて聞こえない!挙句は何故か勝手にログアウトしてしまったりと昨年は最後まで散々な状態での参加となりました。川尻支部長はじめ皆さんには随分ご迷惑をおかけすることになりました。

しかし、イヤホンも購入し、今年こそは準備万端でしっかりと参加したいと思っています。皆さんよろしくお願いします。

(11グループ TMエステート 林正文)



日進市で「空き家・空き地の無料相談会」を開催

令和2年11月28日(土)、日進市役所北庁舎にて国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の一環として、日進市都市計画課と協力して開催されました。ちょうど新型コロナウイルス感染症の感染者数が再び増加し始めた時期と重なり、相談者は来場されるのであろうかと心配されましたが、当日は7組の方が来場され、熱心に相談をされていました。

コロナ禍で自宅にいる時間が多くなる時だからこ そ、自分の家のこと、土地のことを考え、悩んでい る人が多いのを感じました。

(20グループ 赤池不動産 早川猛)



こんなに便利!

会員マイページを 活用しよう

契約書_{など} 書式の ダウンロード 都市計画など 物件調査に 役立つ情報

支部企画 研修会_{ほか} 研修動画の視聴 不動産取引 に関する 税制・法律の情報

その他の機能や情報も充実

会員マイページに関するお問い合わせは愛知宅建協会へ

TEL: 052-522-2575

困ったときの相談窓口

◎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、法律的見解が必要な場合などにご 利用下さい。

名古屋市中区丸の内1-5-13すずらん丸の内ビル TEL:052-239-1220 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。

委員 会報告

◎ 総務財政委員会 委員長:越智光輝

取り組んだ事業:会員名簿発行(7月)・新年懇談会(1月動画配信)

例年開催のブロック懇談会は中止となりましたが、新しい試みとして宅建マイページを使ったweb新年懇談会を開催することができました。全く初めての試みでしたので、委員をはじめ支部長・役員を巻き込んでそれこそ「ワンチーム」となって取り組むことができたと思います。もちろん新しい事をしましたので、賛否両論あると思いますが、いろいろなご意見をいただいて成長していくのが組織だと考えています。

新型コロナウイルス感染症のおかげで、今までの常識が通用しない事も増えてきています。良いものは残しつ新しい試みは続けていこうと思います。

◎ 公益事業委員会 委員長:山家良広

取り組んだ事業: 支部企画研修会(6月)・東名・名城支部合同企画研修会(1月動画配信) 東名だより第40号(7月)・第41号(2月)発行

「研修会」「地域事業」「東名だより」の委員会活動の3本柱ですが、このうちの地域事業(各地域のまつりイベント)がすべて中止となりました。支部企画研修会は6月と1月の2度開催。特に、1月は「借地」を題材に名城支部と合同で、動画研修という形で実施しました。また、東名だよりは各種行事が中止となったことによって誌面構成を大幅に変更することとなりましたが、委員のアイデアが詰まった斬新な誌面になったと思います。

◎ 会員支援委員会 委員長:武山行男

取り組んだ事業:入会審査・代表者変更面談・事務所訪問・地価動向調査・同好会・青年部会・女性部会

- ・青年部会・女性部会・同好会の活動がコロナの関係で一部の開催を除いて活動中止を余儀なくされました。
- ・新入会員は、支部幹事会にて紹介することになっていましたが、幹事会がリモート会議となったことで、紹介する機会がなくなったため、幹事会では写真で紹介し、地域担当幹事が連絡することとしました。
- その他は計画通り実施できています。

長久手市との土地利用懇談会 _{令和3年2月1日(月) 長久手市役所}

長久手市より吉田市長はじめ行政担当者7名、東名支部より 川尻支部長はじめ5名、協会本部より2名が出席し、土地利用 懇談会を開催しました。空家対策の現状、街づくりプランとライフラインの整備などの事案につき、質疑応答、意見交換を行いました。

▶左から 鈴木政之政策流通委員長、吉田一平長久手市長、川尻稔支部長



地 価 動 向 調 査

令和3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月にかけて調査担当者18名にて実施しました。 調査結果につきましては、愛知宅建HPの会員マイページにて、3月以降に公開される予定です。また、東名支部エリア (千種・名東・長久手・日進)につきましては支部事務局にて閲覧ができますので、物件調査等にお役立てください。

本 部 報 告

富田 厳 (本部理事·人材育成委員会所属)

担当業務:宅建試験監督員業務·不動産キャリア パーソン資格取得促進·県下統一研 修会·新規免許業者講習会の実施·支 部企画研修会の実施、など

人材育成委員会の主な事業目的は、①宅地建物取引を適正に実施できる人材の輩出②高度な人材の育成を図る講習会の実施③優良な事業者の拡大を図るための指導研修等の実施など、となっています。このような事業目的に沿って行われる各種事業は全て公益目的として予算執行されています。よって、公益社団法人として「収支相償の原則」を保持していく上で大切な委員会であると自覚をしております。

今年度は、コロナ禍の中10月に宅建試験監督員業務が行われましたが、東名支部が担当をしました淑徳高校会場では、例年では到底考えられない様な初めての「感染予防対策」を講じ、充分に注意をし、大きなトラブルもなく無事に実施することが出来ました。当日、ご協力頂いた支部役員を初めとする会員の皆様、誠にありがとうございました。

これからも引き続き、皆様のご協力を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

濵島清美 (本部理事·総務財政委員会 所属)

総務財政委員会は、事業計画の立案から、予算、 決算の作成・執行管理、また、定款その他諸規則 に関する会議及び議事運営や会員の慶弔、表彰 に関する事項、愛知県不動産会館、支部・事務局 の運営・管理に関する事項、資金管理及び固定資 産管理、支部事務所及び支部什器備品に関する こと、官公庁他団体等との連絡に関する事項や他 の委員会に属さない事項などなど多岐に亘り、多く を担当する委員会です。

会員の皆様に直接的な働きかけは少ないかもしれませんが、協会の運営に深く関与している委員会だと考えます。今後とも皆様のご理解とご協力をお願い致します。

宅地建物取引士資格試験の協力業務

10月18日(日)に実施されました宅地建物取引士資格試験には、東名支部より26名の方に監督員および本部スタッフとしてご協力をいただきました。

今年度は通常の業務に加え、受験生の入場時の 検温や各試験室の換気、マウスシールドや手袋を 着用しての応対など、新型コロナへの対策をしなが らの業務となりましたが、事故等もなく無事に完了 することができました。ありがとうございました。

長久手・日進不動産無料相談

令和2年1月~12月の内容別の相談件数		
物件に関する相談	8件	
税に関する相談	4件	
価格に関する相談	2件	
業者に関する相談	1件	
建築に関する相談	1件	
契約に関する相談	1件	
借地借家に関する相談	1件	
その他の相談	5件	

◎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

◎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

- → 日進市役所北庁舎 1階会議室
- ※新型コロナの影響により図書館会議室の 使用が中止のため、会場が変更

今の後の予定

- ・第22回支部通常総会:令和3年4月20日(火)開催予定 メルパルク名古屋 ※開催の形式につきましては、今後のコロナ情勢を見ながら判断させていただきます
- ・本部総会: 令和3年5月24日(月) 開催予定 ANA クラウンプラザホテルグランコート名古屋

「月刊不動産流通」2020年3月号より転載

vol.446

関連法規

民法(債権法)の改正に 係る宅地建物取引業法の 改正等について

改正等にづいて 教えてください。(1)



令和2年4月1日より、民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号)が一部の規定を除き、施行されます。債権法の規定については、明治29年の民法制定以来、約120年にわたり実質的な見直しがほとんど行われてこなかったところであり、今般の改正は制定以来の大改正といわれております。債権法における改正事項は多岐にわたりますが、ここでは、主に宅地建物取引業法等の改正に関係する部分について解説してまいります。今回は、民法における手付に関する規定の改正に伴う、宅地建物取引業法第39条の改正について解説致します。

手付について、改正前の民法第557条においては、「当事者の一方」が契約の履行に着手するまでは、手付の放棄等により契約の解除をすることができるとされており、文言上、履行に着手した当事者自身による解除についても否定されているようにも読むことができます。しかし、判例においては、同条は、履行に着手した当事者に対する解除権の行使を禁止する趣旨であって、履行に着手していない当事者に対しては、自由に解除権を行使できるとして、履行に着手した当事者による解除を肯定しています。改正後の民法では、こうした判例法理を明文化する形で、「ただし、相手方が契約の履行に着手した後は、この限りで

ない」との文言に改められました。

また、売主の解除条件として、同条は、手付の倍額を「償還」することと規定しており、文言上、解除権を行使するためには手付の倍額の金銭を買主に対して実際に払い渡す必要があるようにも読めるところ、判例では、現実の提供は必要であるものの、相手方が現実に受け取ることまでは不要とされています。これを受け、改正後の民法では、手付の倍額を「現実に提供」することが売主の解除条件となりました。

宅建業法第39条においては、民法第557条の規定が任意規定であり、特約で排除することが可能であることから、消費者の利益保護のため、宅建業者が自ら売主となる場合においては、民法第557条の規定を強行規定とするとともに、宅建業者が受領することができる手付の額を売買代金の額の10分の2以内に制限しています。今般の民法改正を受けて、宅建業法第39条においても、売主である宅業者が契約を解除できる条件を、手付の倍額を「現実に提供」することとするとともに、「当事者の一方が契約の履行に着手するまでは」の文言を「ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、この限りでない」に改正しています。

〈文責:木幡隆介〉

新入会員・転入会員のご紹介

(令和2年5月~令和2年12月)

1グループ



㈱KING. **齊藤 祐大** 千種区千種3-1-5 TEL.784-6847 令和2年10月入会 買取・再販をメインに行う会社です。

(㈱アーバンデザインオフィス **杉原 高道** 名東区上社1-610 TEL.775-5710 令和2年8月転入 売買をメインに上社駅前で 質業中です。

(株)CROSS



リラックホーム㈱ **髙崎 敦嗣** 名東区社台2-128 TEL.778-8801 令和2年8月入会 地元生まれ、猪高中学出身です。 一社駅の北側で営業しています。

10グループ



岩下 大高 名東区猪高台1-1301 TEL.739-5237 令和2年8月入会 中古物件の改装、販売をメインに 営業中です。

(株)タイコウ建装

(有) 鈴河

(有)给姫建設



上野 浩孝 名東区社が丘1-1605 TEL.702-0066 令和2年9月転入 主に自社物件の運用と仲介を行って おります。



㈱リプラス **笠原 裕介** 名東区上社2-218 TEL.768-7444 令和2年10月入会 買取再販、リフォーム業をメインに 営業中です。

14グループ



鈴木 智行 名東区宝が丘80-6 TEL.737-2247 令和2年6月入会 不動産鑑定を主として営業して おります。



積水ハウス不動産中部㈱ 名古屋北賃貸営業所 石原 道雄 名東区照が丘10-1 TEL.746-2105 令和2年11月転入 賃貸サプリースをメインに 藤ヶ丘駅近くで営業中です。



㈱ゴーマル **北河 崇** 名東区牧の里2-1911 TEL.701-2828 令和2年8月入会 中古→再生→販売を行って おります。

16グループ



鈴木 一夫 名東区高針原2-1014-2 TEL.870-0765 今和2年8月転入 好きな事はゴルフ。新参者ですが 是非仲間に入れて下さい



樋田 誠司 名東区高針1-705 TEL.734-2255 令和2年10月入会 不動産売買仲介・買取り・再販を 行っていきます。



トヨタホーム愛知㈱ 長久手営業所 村瀬 真一 長久手市岩作長鶴50 TEL.0561-65-0777 今和2年5月入会 新築・建売・リフォームを軸とした トヨタ系企業です。

17グループ



FRIソリューション 古井 武 長久手市前熊橋ノ本162-2 TEL.0561-65-5226 令和2年8月入会 成長著しい長久手市にて、地域 貢献を目指しています。



野田 直希 長久手市山野田1314 TEL.0561-56-1146 令和2年9月入会 介護・医療の収益物件を主に営業 をしております。

Homebase(株)



トヨタホーム愛知㈱ 日進第1営業所 **宮田 大介** 日進市梅森町西田面15 TEL.052-805-5265 令和2年5月入会 日進エリアにて建築全般と不動産 営業をしております。

20グループ



石田 知温 日進市梅森町西田面15 TEL.052-805-7500 令和2年5月入会 軽量鉄骨ユニット構法にて、注文 住宅を展開中です。

トヨタホーム愛知(株) 日進第2営業所



退会·転出会員 (令和2年6月~令和2年12月)

(有)ビー・トラスト	別所 弘之	令和2年8月転出
(株)酒井新設計	酒井 修	令和2年8月退会
(株)SHマネジメント	清水 大生	令和2年8月転出
(株)マクシスホールディングス	水野 敬三	令和2年11月退会
スペースアンドデザイン(株)	手崎 眞樹	令和2年12月退会

積水ハウス不動産中部(株) 名古屋東営業所	吉田 泰章	令和2年9月転出
(株)山都	美山 英吾	令和2年9月退会
(株)グラホス	原田 英明	令和2年10月退会
(株)C-room	山田 精秀	令和2年11月退会

編集後記

今年度の予定事業の多くが中止、あるいは内容変更となりました。

その中で、会議室での密を避けるため、支部幹事会ではいち早くリモート会議を取り入れました。幹事さん同士が直接顔を合わせる機会は減りましたが、移動時間の削減や出張先からでも参加できる等のメリットもあります。「新たに発見されたことを今後に活かさなければ、コロナで苦しんだ意味がない」という支部長インタビューの言葉を実感しています。

編集長 山家良広・編集委員一同