



# 名城支部だより

2012年  
11月20日発行  
冬号

発行所

(公社)愛知県宅地建物取引業協会 名城支部 〒462-0844 名古屋市北区清水2-4-10 川辺ビル1F東側, 北入口  
http://www.takken-mei.jyo.co.jp/index.html info@takken-mei.jyo.co.jp

## ご挨拶 支部長 榎本正三

今夏は10月に入っても25度を超える暑さが続きましたがお身体の調子は如何でしたでしょうか?会員の皆様には支部事業に格別のご協力を頂き感謝申し上げます。

依然と続く円高、経済のデフレ傾向、東日本大震災の復興の遅れ等々問題が山積しています。一日も早い経済回復を願わずにはられません。

地域事業として、北区・東区の区民まつりに協賛し、青年・女性部会にも参加して頂き、ハトマークの認知と本部無料相談のPRをし、消費者と直接ふれあい、地域に少しでも貢献出来たと実感しています。

また取引主任者資格試験の監督員業務にもご協力戴きありがとうございました。

10月11日に業協会創立45周年記念式典が行われ、名城支部会員の方々も多く受賞されました。

最近の不動産の流通に変化を感じていますが、皆さんはどのようにお考えでしょうか?購買層がはっきりと分かれ、物件の選別、差別化が厳しく、売却依頼を受ける時、価格について慎重な判断が必要だと思います。更に不動産の専門家として、絶えず情報の収集、経済の変化への対応など、自己の研鑽を心がけなければと考えます。その為、会員の皆様のお役に立てるよう、各委員会も企画に趣向をこらし、内容も新たに、役員一同頑張っておりますので、支部事業には極力ご出席頂きますようお願い致します。



業協会創立45周年記念式典

最後に、事業に関して、ご意見、ご要望等ありましたらぜひお聞かせ下さい。

会員の皆様のご健勝と業務のご繁栄を心より祈念申し上げます。



## ごあんない

### 新年会

日時  
平成25年1月15日(火)  
場所  
名古屋東急ホテル

### 県下統一研修会

日時  
平成25年1月24日(木)  
場所  
名古屋市公会堂

### 名城支部が愛知県知事より感謝状を受賞!!



これもひとえに会員の皆様と諸先輩のお陰とお礼申し上げます。

## 委員会だより

### 総務財政委員会

委員長 有限会社 佐久間土地 児玉 昭子

今年はいつまでも暑い日が続きましたがさすがに彼岸と共に秋が駆け足でやって来て今もう初冬。

中間決算を終え、10月3日に中間監査が無事に終わりました事をご報告いたします。9月までの予算執行は順調に進んでおりますが、公益社団法人として公益事業比率が減少しないよう今後も事業を確実に進めて行く事、それと共に予算の執行管理が大切になってまいります。皆様には事業のご参加・ご協力をお願いいたします。

今年の他支部訪問は7月10日に名南支部の訪問、9月6日東尾張支部の訪問を行いました。来年2月にも他支部の訪問を予定しておりますが、他支部での意見交換を参考にして支部事業に反映できたらと思います。9月23日、24日の役員研修会では柴田幹事による「外国人住民票について」の研修を行いました。気の早い話にはなりますが、来年1月15日の新年会を総務財政委員会が担当する事になり、委員全員で知恵を出し合い余興、福引等色々と考え進めております。皆様、多数のご出席をお願いいたします。



### 公益事業委員会

委員長 小坂屋 田之上 浩

私共公益事業委員会の事業も、9月12～14日の支部懇談会、10月21日の区民まつり参加の地域事業、それから最大の事業でありました支部研修会も11月16日に開催することができ、平成24年度の当委員会の事業もあらかた終了いたしました。

これも偏に名城支部会員の皆様のご協力のお蔭でございます。ありがとうございます。来年度も本年以上に会員の皆様に役に立つ研修会、そして今年以上に参加者を楽しんでもらえるような懇談会を企画していく所存でありますので、よろしく願ひ申し上げます。また、会報「名城支部だより」も、この号よりカラー化となりレイアウトも一新し、より見やすくなったと思います。

公益事業委員会は、会員の皆様の協力とご参加があつての委員会です。これからもより一層のご協力を委員長以下委員全員、願ひ申し上げます



### 会員支援委員会

委員長 有限会社 ビージー 渡邊 豊

公益社団法人での活動も半年が過ぎ、会員支援委員会のそれぞれの予定をこなしています。本部の意向に従い、9月中旬から10月中旬で会員の事務所訪問をさせていただいています。入会1年の新入会委員の方、また研修会等のお願ひをすべき方、など委員会で2人組で調査をさせていただいています。

また「会員向け無料相談」はFAXで受けてから相談させていただいています。本来の会員の方へのサービスも支部として充実させていただきまます。今後、「地価調査」も11月、12月に特別委員の構成でいたします。「女性部会、青年部会」のお世話も担当です。さらに6つの同好会も活動の支援を行ないます。それぞれの活動が支部の活性につながることを望みます。特に「旅行同好会」は支部事業から移行して来年の2月に企画される予定です。(場所は検討中)ご協力、ご支援願ひいたします。



### 入会審査委員会

議長 有限会社 ビージー 渡邊 豊

入会審査会は支部長以下6名の委員で構成され、新入会員、転入会員の方の審査を毎月第一月曜日に予定して開催しています。慎重な審査を第一として入会いただいています。ここのところ、他支部からの転入会の方が多く目標としていた名城支部会員は増加傾向です。

また、新規の入会の方のため本部で行なわれる開業セミナーなどの利用も助めています。本部の規約改正(推薦の件)などを遵守し、公益社団法人として信頼のある審査会をめざしています。あくまで、厳正な書類審査、事務所訪問を通して不良業者参入阻止を第一主義とし、審査を行なっております。ご協力よろしく願ひいたします。

# 会員動向

## 新入会員の皆様



株グループホーム  
海老澤雅一

この度は、名城支部へ新規入会させていただき、誠にありがとうございます。

弊社は平成24年3月に設立した新しい会社ですが、建売分譲住宅の企画・建設販売をメイン事業とし、ローコストかつハイクオリティな木造住宅をコンセプトに、事務所は東区東桜2丁目でございますので、比較にお寄りの際はお気軽にお越しいただければと存じます。

今後ともよろしくお願ひ申し上げます。



株中部開発  
吉田光利



株アトリウム  
名古屋事務所  
服部芳典

(9月14日現在)

新規入会	株グループホーム	海老澤雅一 (正会員)	東区東桜 2-15-4 神谷 BLD2 階 TEL(979)2900 FAX(979)2901	
	株スマートコーポレーション	笠井賢一郎 (正会員)	北区山田町 4-88 TEL(908)9009 FAX(908)9009	
	株アトリウム名古屋事務所	服部芳典 (正会員)	東区武平町 5-1 名古屋栄ビルディング 11 階 TEL(955)0695 FAX 登録なし	
	株中部開発	吉田光利 (正会員)	北区中切町 4-34-3 TEL(981)2300 FAX(981)2304	
転入会員	中支部より	トラコンム株	清水正久 (正会員) 木村芳雄 (準会員)	東区葵 1-19-30 TEL(939)2011 FAX(939)2045
		豊田支部より	創健ライフ株	藤本史郎 (正会員) 加藤 徹 (準会員) 戸根義典 (準会員)
	名南西支部より	株生井工務店	住井祐介 (正会員)	東区泉 3-11-27 TEL(934)3230 FAX(934)3246
	東名支部より	日栄商事株	栗山正美 (正会員) 菊池明美 (準会員)	東区大松町 6-9 TEL(933)7500 FAX(933)5800
		FIVE LINKS	村上達也 (正会員)	東区徳川町 1904 3+0-1K203 号室 TEL(936)5010 FAX(936)5050
	東尾張支部より	株ベターテュイス	林 省吾 (正会員)	北区大杉町 1-8-1 和ビル大杉 2C TEL(325)3004 FAX(325)3005
	名西支部より	セキスイハイム中部株	八木健次 (正会員) 高橋龍治 (準会員)	東区東桜 1-13-3 806 名古屋放送センタービル 48 階 TEL(955)8160 FAX(955)8932
			別府信広 (正会員) 中水純一郎 (準会員)	東区東桜 1-13-3 806 名古屋放送センタービル 413 階 TEL(955)8163 FAX(952)7682
		セキスイファームス中部株	八木健次 (正会員) 和田克彦 (準会員)	東区東桜 1-13-3 806 名古屋放送センタービル 48 階 TEL(955)5816 FAX(952)7816
		株、IXILLリアルティ E&A名古屋店	今井清高 (正会員)	東区東桜 2-2-1 高島ビル 44 階 TEL(856)8855 FAX(856)8835
株和ハウジング		堀江香子 (正会員)	東区東桜 2-2-1 高島ビル 44 階 TEL(856)8866 FAX(856)8801	

代表者変更	三菱電機ライフサービス株 名古屋支店	藤田晃
	河野製紙株	河野俊一志
	貝沼建設株北支店	中塚功一
準会員変更	矢作英ビル株	中塚年樹
	株ウメユ	大久保左嗣
	株プロダストホーム	水野章仁
所在地変更 B変更	貝沼建設株北支店	中野昌代
	株志賀住宅	北区金城 2-6-12 34→B6
	株五大産業	永和ビル301**削除
	矢作英ビル株	東区葵 3-19-7
	株スマートコーポレーション	北区金城町 2-29 B5→B4
	プラスアセット不動産株	東区泉 2-22-47 和泉 1 階
	矢作英ビル株	東区葵 3-19-7
IKKO株	東区葵 1-26-12	

TEL・FAX 変更	(有) 守屋	FAX(938)4778
	株スマートコーポレーション	TEL(938)3946 FAX(938)3948
	プラスアセット不動産株	TEL(982)7358 FAX(982)7058
廃業	IKKO株	TEL(938)4148 FAX(938)4158
	株東洋ホーム	
	株ナレッジトラスト & パートナース	
	株水谷不動産事務所	
	株三友不動産	
転出	株アイセイプラン	
	株中京ビル管理	名古屋東支部
	ミサワホーム東海秋田南展示場	名古屋支部
	シントラスト株	中支部

# 宅建主任者試験監督実施報告

総括 古澤茂雅

本年度も10月の第三日曜日(10月21日)に宅地建物取引主任者試験が実施されました。当支部からは、29名の役員・会員が愛知工業大学名電高等学校の試験会場の監督員としての業務を担当させて頂きました。ご協力頂きました役員・会員の皆様には、感謝申し上げます。

当日は、一年に一度の試験と言う事で受験生同様、監督員も緊張感を持って任務に当り無事、試験を終える事ができました。

来年度も公益事業の一事業として、監督業務を行う事となりますが監督員募集につきましては、本年同様ご協力を宜しくお願い申し上げます。



## 区民まつり

平成24年10月21日(日)

### きたきたフェスタ 八王子中学グラウンド内

北区区祭り「きたきたフェスタ」が、北区役所と市立八王子中学校のグラウンドにて開催されました。当日は天候にも恵まれ、爽やかな秋晴れのもと大勢の皆様が名城支部のブースにも足を運んでいただきました。ハトのマークのPRやゲーム、お子様用に用意していたおもちゃ等の粗品510個もあっという間に無くなり、大盛況のうちに終了となりました。



また、当日お手伝い下さった会員の皆様やわざわざブースにお越しいただいた会員の皆様、御苦勞様!&有難うございました!感謝感謝です!!!

担当者代表 藤田 志保

### なごやがまつりひかし 建中寺公園

アンケートに答えてお米を進呈するコーナーは三回に分けて先着30名様を対象に行いましたが、30分前から列が出来るほどで、お米の入った手提げ袋を大事そうに持って帰られる姿が印象的でした。

又、ダーツゲームに参加された全員のお子様は、色々な景品の中から好きな物を選ぶ事が出来、満面の笑顔で楽しまれて居られました。

担当者代表 曾我部 茂



### 専属専任媒介契約・専任媒介契約に係る規制について教えてください



宅地建物取引業法（以下「法」という）第34条の2では、媒介契約の規定が設けられています。この中で定められている専任媒介契約とは、依頼者が依頼をした宅地建物取引業者（以下「業者」という）以外の業者に重ねて媒介または依頼することを禁止する媒介契約であり（同条第3項）、専属専任媒介契約とはこれに加えて依頼者の自己発見取引も禁止される媒介契約です（法施行規則第15条の7第2号）。こうした媒介契約では、依頼を受けた業者は独占的に媒介業務を行うことができ、依頼者にとっては、他に有利な相手方を持つ業者を見出してもその業者に依頼することができません。このため、依頼者保護の観点から業者に対して、以下のような規制が加えられます。

#### ① 有効期間に関する規制

専属専任媒介契約・専任媒介契約の有効期間は3ヵ月を超えることができません。この期間を超えた期間の特約をしたときや期間を定めなかった場合にも、有効期間は3ヵ月となります。また、有効期間は依頼者の申出により更新できますが、いわゆる「自動更新」の特約については無効となります。有効期間の更新は何度でもすることができますが、1回の更新に係る期間は3ヵ月を超えることができません。

#### ② 指定流通機構への物件登録

専属専任媒介契約を締結した業者は、目

的物件を国土交通大臣が指定する指定流通機構（以下「レインズ」という）に当該契約締結日から5日以内に登録しなければなりません。専任媒介契約を締結した業者は、7日以内にレインズに登録する必要があります。なお、これらの期間には、媒介契約締結の当日および業者の休業日は含まれません。

これは、大量の物件情報を有するレインズを介することで、契約の相手方の探索が容易かつ迅速となるとともに、依頼者の希望する条件下での成約機会が著しく増大することにより、依頼者の利益の保護・増進を図るためです。

#### ③ 業務処理状況の報告義務

媒介は成約に向けて努力する行為ですが、依頼者にとっては、業者が積極的に成約に向けて努力しているかどうか十分に把握できない場合が多いため、専属専任媒介契約を締結した業者は1週間に1回以上、専任媒介契約を締結した業者は2週間に1回以上、業務の処理状況を依頼者に報告しなければなりません。これに違反する特約は無効となります。

この報告方法については特に規定はありませんが、標準専属専任媒介契約約款および標準専任媒介契約約款においては、明確に処理状況を報告するために文書により報告を行うこととされています。

（文責 山本一馬）