

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-meijyo.com/index.html info@takken-meijyo.com

平成25年度 名城支部総会開催!!

日時：平成25年4月23日(火)午後3時30分～午後5時

場所：名古屋ガーデンパレス 3F 「葵・翼の間」於

参加人数：出席正会員数65名 委任状203名 合計268名



◆支部長あいさつ



◆顧問あいさつ



◆総会風景



◆受付風景



◆新入会員紹介



◆懇親会風景

ごあいさつ

平成25年の日本経済は、政権交代以降、円安、株高に転じ、「景気は回復基調にある」と言われていますが、皆さんはどのように感じていらっしゃいますか？4月23日に支部総会を開催し、皆様のご協力により滞りなく終えることが出来、感謝申し上げます。

本年度も気持ちを新たに支部活動を通じ、皆様と交流を深め、信頼される支部を目指し努力致します。

全宅連認定資格「不動産キャリアパーソン」研修制度が充足しました。

消費者のニーズが多様化している中、不動産の従事者としてぜひ受講下さいますようお願い申し上げます。

今年度は役員の改選時期となりますので、ブロック懇談会開催の折にはぜひご出席頂き、ご意見を頂きたいと思っております。

宅地建物取引主任者資格試験の際の監督員、また、地域事業開催(北区、東区民のまつり・10月20日開催予定)においても会員の皆様のご協力をお願い致します。

各委員会毎に事業に工夫を凝らし、積極的にチャレンジし、少しでもお役に立てるよう役員一同努力して参ります。

会員の皆様にお大変お世話になりますが、今年度も引き続きよろしくお願い申し上げます。



支部長 榎本正三

委員会だより

総務財政委員会

委員長 有佐久間土地 児玉 昭子

去る4月23日に平成25年度名城支部総会が、無事に終わりました事をご報告させていただきますと共に、皆様ご協力ありがとうございました。

公益社団法人として初年度でしたが予算時公益比率は約50%、決算時公益比率は約53%、予算執行率は約99%にて終える事が出来ました。今年度も事業計画に従って予算の管理、執行を厳格に行ってまいります。

例年の名簿配布が既に始まっておりますが、ブロックの担当幹事さんが皆様の事務所に伺います。是非、支部への要望・助言等何なりとお話し頂き、今後の支部事業に活かして行きたいと思っております。総務財政委員会の今後の事業といたしまして、他支部訪問・役員研修会・新年会等ですが、委員一同協力して取り組んで参ります。

今後ともご支援下さいますよう、よろしくお願い致します。



公益事業委員会

委員長 小坂屋(株) 田之上 浩

会員の皆様、こんにちは。公益事業委員長の田之上です。

当支部も、昨年度より公益法人となり、手探りの状態で支部事業を行い一年を経過してやや見通しがつき始めてきたところです。

本年度も公益事業といたしまして、支部企画研修会、区民まつり、会報作成、パソコン無料相談室等の事業を予定しております。

上記事業のように私共公益事業委員会は、会員の皆様のご協力なしでは、事業自体が成り立ちません。

特に、支部企画研修会につきましては、本年度も昨年以上に会員の皆様の仕事の参考にてできる研修を企画準備しておりますので、是非皆様ご参加下さい。

また、今年度は、役員改選年度となりますので、ここ数年開催しておりました支部懇談会形式ではなく、単一ブロック毎の懇談会を開催する予定ですので、皆様ご協力、ご出席の程、よろしくお願い申し上げます。



会員支援委員会

副委員長 株式会社東海住宅販売 三輪尚史

公益社団法人になり1年を経過いたしました。当委員会では、法務指導・事務所訪問や地価調査及び「不動産に関する何でも相談」を実施し、公益事業化の一端を担い活動しております。

特に以前からの懸案でございました名城支部ホームページにて北区・東区内の地価(名城支部地価調査委員会調査価格)が閲覧できるウェブサービスを、6月中旬頃より実施できる運びになりました。地図上に地価が表示され、地域ごとの地価が一目で把握できる内容になっています。是非、日常業務にご活用下さい。

会員及び名城支部の発展を願うと共に、今後も皆様のご協力をお願い申し上げます。

入会審査

旬ピージー 渡邊 豊

入会審査会は、毎月第一月曜日に定例会として開催しています。毎回、新入会員、転入会員の方の慎重な審査をさせていただいています。公益社団になり、社会的な認知が向上したお蔭もあり入会は増加しています。委員は支部長を含め7名で当たり代表者の方の変更があった場合も、審査会として面談を行なっています。

また支部の会員の方におかれましては、推薦者（支部推薦基準があります）の協力を依頼された場合、新しい方へのアドバイスも含めて、慎重な確認と審査会への協力をお願い致します。会としては、変わらず厳正な書類審査、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いますので、皆様のご協力よろしくお願い致します。

会員動向

新入会員の皆様

この度、名城支部へ入会させて頂く事になりましたLaf合同会社の久保田と申します。

私は建築設計の仕事をしておりますが、今回長年の夢でありました不動産業に携わる事になりました。何もわからず手探りの状態ではありますが、積極的に学ばせて頂きたいと思っております。今後共宜しくお願い致します。

Laf(同) 久保田英之



アパルトマンエージェント株
名古屋店
大元賢治



川辺建設株
川辺清次



スタイルイノベーション株
宮田明典



柳葵企画
井上 博



旬みなみ総合事務所
加藤大和

新規入会 (支店)	Laf(同)	久保田英之(正会員) 久保田典子(準会員)	東区東大曾根町 29-11 共栄ビル 5C TEL(979)0755 FAX(979)0756
	アパルトマン エージェント株名古屋店	清山李枝子(正会員)	東区東桜 1-9-29 オアシス栄ビル 8-D TEL(957)3225 FAX(957)3226
	川辺建設株	川辺清次(正会員)	北区清水 2-4-10 TEL(931)0181 FAX(931)1280
	スタイルイノベーション株	宮田明典(正会員)	北区福祿町 2-57 TEL(982)8419 FAX(050)3730-6785
	柳葵企画	井上 博(正会員) 荻谷哲夫(準会員)	東区葵 2-3-5 TEL(935)1789 FAX(935)1789
	旬みなみ総合事務所	加藤大和(正会員)	東区筒井 2-11-3 TEL(934)7955 FAX(934)7551
	フジ不動産株	高山靖徳(正会員) 渡邊智樹(準会員)	北区鳩岡 2-7-15 エクセレンス鳩岡 1F TEL(325)3344 FAX(325)3345
準会員入会	株伊藤寿地建	古澤美代子(準会員)	
	株スティルツ	清水香兵(準会員)	
転入会員	中支部より アパルトマン株 名古屋営業所	大元賢治(正会員)	東区東桜 1-9-29 オアシス栄ビル 8-D TEL(957)3225 FAX(957)3226
	西尾張支部より 株リンク	青木美由紀(正会員) 渡邊智樹(準会員)	東区泉 1-21-27 泉ファーストスクエア 8階 TEL(265)8216 FAX(265)8217

代表者変更	旬伊奈ホーム	伊奈安樹子
	株五大産業	西原良光
	アパルトマンエージェント 株名古屋店	大元賢治
	セキスイハイム中部 株名古屋支社	加藤肇己
	株平安建設	藤田恭太郎
	株伊藤寿地建	白村美和子
準会員変更	ナグラ産業株	尾崎玄千
	株光星	三浦正弘

準会員退会	旬伊奈ホーム	伊奈安樹子
	株コジマ	鎌田浩幸
	株五大産業	西原佑潤
支店廃止	アパルトマン株名古屋営業所	
	株福屋不動産販売名古屋店	
廃業	三商株	
	斐太コーポレーション株	
転出	旬ホームテック・エムオー	中支部へ

ごあんない

平成25年度 第1回県下統一研修会

日時：8月22日（木）
場所：名古屋市公会堂

※午後1時分30分以降は受付を行いませんので、時間内に受付を済ませて下さい。
（受付終了後も、受講して頂く事は出来ませんが、欠席扱いになる事をご了承下さい。）
※途中退出すると、欠席扱いになりますので最後まで受講下さい。

「不動産キャリアパーソン」スタート

不動産キャリアパーソン講座の概要

受講対象 不動産取引に関わる全ての方（宅建協会会員及び宅建業従事者、一般消費者を問わずどなたでも受講・受験頂けます）

受講料 宅建協会会員及びその従業者店…8,400円（税込）
上記以外の方…12,600円（税込）

受講期間 2か月間（教材発送日から学習、修了試験合格まで含めて）

学習教材 テキスト学習とインターネット学習による通信教育

学習単元 ① 従業者としての大切な心構え
② 物件調査、価格査定
③ 不動産広告
④ 資金計画
⑤ 契約の基本
⑥ その他知識

詳しくは、不動産キャリアパーソンホームページ (<http://www.zentaku.or.jp/>)

重要事項説明書と37条書面の それぞれの作成目的について 教えてください



宅地建物取引業法（以下「法」という）において、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という）には、取引の相手方等に対して、法35条に規定されている重要事項説明書の交付と法37条に規定されている一定の契約内容を記載した書面（以下「37条書面」という）の交付が義務付けられています。いずれも、宅建業者により作成され、取引主任者が記名押印を行った上で交付しなければならないところが共通していますが、その作成目的は異なります。

重要事項説明書

重要事項説明書は、取引の相手方等が売買等の意思決定をする上での重要な判断材料を提供するという趣旨のもと、宅建業者が宅地建物の取引に関する専門的な知識を持つ取引主任者をして、相手方等に対して取引しようとする物件や取引条件に関する重要な事項を説明させるものです。それにより相手方等が取引内容を十分に理解した上で契約を締結できるようにし、契約締結後における紛争を未然に防止しようとするのが目的です。その交付の相手方は①宅建業者が直接売買や交換をする場合にはその相手方②代理人として売買、交換または貸借の契約を結ぶときは、その相手方及び代理を依頼した者③売買、交換または貸借の媒介を行おうとするときは、その売買、交換または貸借の契約をする各当事者、となります。ただし、重要事項説明書は、買主等の契約締結意思に影響を与える事項に

ついてその判断材料を事前に提供するという性質を持つため、その説明は目的物を取得し、又は借りようとしている買主又は貸主に行えば足りるものと解されます。

37条書面

法37条において宅建業者は、宅地建物の取引に関する契約を締結したり、締結せしめたときは、その契約の相手方等に遅滞なく、37条書面を交付しなければならないと規定されています。この趣旨は、宅地建物の取引に関する契約が成立した後、その契約内容に関し当事者間に紛争が生ずることを防ぐため、成立した契約の内容を書面に記載することにより、その明確化と買主等への注意喚起を図ることにあります。交付の相手方は①自ら売買又は交換の当事者として契約を締結したときは、その相手方②当事者を代理して、売買、交換または貸借の契約を締結したときは、その相手方および代理を依頼した者③媒介により、売買、交換または貸借の契約が成立したときは、その契約の各当事者、とされています。37条書面は、契約内容の明確化により後の紛争の発生を防ぐという目的から、交付対象には売買の売主や、貸借の媒介を依頼した貸主等も含まれます。

また、37条書面のみに記載義務のある項目としては「宅地又は建物の引渡し時期」、 「移転登記の申請の時期」等があります。

それぞれの目的を踏まえた上で適切な対応を心がけてください。（文責 杉内香織）