



名城支部だより

2013年
11月20日発行
冬号

発行所

(公社)愛知県宅建物取引業協会 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

ご挨拶

支部長 榎本正三

最近地球温暖化に依るとされる異常気象が各地で起きておりますが、会員の皆様にはお変わり無くお過ごしのことと存じます。

さて、7年後に東京オリンピック開催が決定されました。

安倍政権は経済を重視し、消費税8パーセントとしました。その一方で依然として原発の汚染水の処理問題が解決されていないのも事実であります。今後の日本がどう変化するのが懸念されます。

本部事業の事業協同組合は10月1日より「愛知宅建サポート株式会社」になり、全会員が負担無く平等に利用できる組織体制となりました。大いに活用して頂きたいと思っております。

宅建物取引主任者資格試験の監督員業務は、皆様のご協力により無事に終了することができました。

また北区、東区の区民まつりは雨天の為中止となりました。事前に準備し、着ぐるみなど楽しみにしていましたが本当に残念でした。

来年度は役員改選の時期にあたり、今年10月に役員選考委員会を立ち上げました。役員に選出された方々には支部発展の為、ぜひお力をお貸し頂きたいと思っております。

今年も残り少なくなりましたが、皆様の業務がますますご繁栄されることを心より祈念致します。

今後とも支部事業にご協力下さいますようお願い申し上げます。



地域事業報告

公益事業委員長 田之上 浩

10月20日(日)、「きたきたフェスタ」「なごやかまつりひがし」の開催予定でしたが、当日はあいにくの雨で中止となってしまいました。

準備万端で当日を待っていましたが、お天気だけには勝つことはできませんでした。お手伝いくださる予定になっていたスタッフの方々、せっかく予定をあけていただいていたのに大変申し訳ありませんでした。

来年も、北区・東区の区民まつりがありますので、また楽しみにして下さい。

ごあんない

新年会

日時 平成26年1月16日(木)
場所 名古屋東急ホテル

第2回県下統一研修会

日時 平成26年1月23日(木)
場所 名古屋市公会堂

委員会紹介

会員支援委員会

会員支援委員長 渡邊 豊

会員支援委員会の活動につきましては、総会で計画承認されたいくつかのものを基本に紹介いたします。
この委員会は会員の業務支援全般の対応が主で、主な内容は下記の通りです。

1 会員入会審査

毎月1回（第一月曜日）開催して審査を行っています。7名の委員で構成された委員会は5名以上の出席で成立し、厳正な審査をしています。まず支部への申し込みをされた方の事務所を2名の委員で訪問して、その後支部で審査会を行ないます。推薦人は2名立てていただき、そのうち1名は名城支部の会員をお願いしています。その際、推薦人の方の推薦基準があり、その1つとして研修会の出席が一定以上であることが条件となります。

2 会員訪問

毎年9月から10月には、新入会員を中心に、17のブロックの中からアトランダムに会員を選び、その事務所を2名の委員で訪問し、支部への協力をお願いや研修会の参加などお願いをしています。

3 地価調査

不動産の価格の調査に関して、毎年11月から12月に地価調査の委員会をもち、地価の調査をしています。調査委員は12名で構成し、鑑定士の指導も受けました。350地点あったものを厳選して305地点まで絞り込み、できるだけ実勢に近く、業務に参考になることを主眼としています。委員は3年間は固定して、同じ地点を査定します。

4 会員向け無料相談

相談は、まずFAXで受け、委員2人以上で答えて、問題の方向性を示します。又、本部の相談や担当弁護士との相談に移ることもあります。まず、お気軽にご相談ください。



会員動向

新入会員の皆様



丸名商事株式会社
名古屋営業所
森岡隆生

この度、ご縁ありまして、名城支部に入会させて頂きました。

名古屋の都心部に近い東区で、今後売買、賃貸を含め多くの不動産取引を通じて社会貢献すると共に、自己の成長を目標に日々精進したいと思います。



株不動産のYES
友松美代子



オリックス・ファシリティーズ株式会社
名古屋支店
大野元靖



株アイカコーポレーション
相崎宏幸

(10月1日現在)

新規入会	丸名商事株式会社名古屋営業所	森岡隆生 (正会員)	東区芳野 3-2-21 7ｽﾄｯｸ芳野 5C TEL(930)5586 FAX(930)5587	
	株不動産のYES	友松美代子 (正会員) 吉川 雅 (準会員)	東区東外堀町 43-3 TEL(961)0081 FAX(961)0041	
	オリックス・ファシリティーズ株式会社名古屋支店	大野元靖 (正会員) 吉田 誠 (準会員)	東区泉 1-12-35 1091ビル TEL(950)3871 FAX(950)3875	
	株アイカコーポレーション	相崎宏幸 (正会員) 澤井登美子 (準会員)	東区葵 3-12-7 AMS 葵 3-7F TEL(325)4151 FAX(937)8560	
転入会員	中支部より	株アーネストワン名古屋営業所	阿部 弘 (正会員)	北区大曾根 4-17-5 7-ﾃﾞﾝ大曾根 1階 TEL(910)0035 FAX(910)0037

代表者変更	株ライヴズ	岩佐健司	商号変更	㈱LIVES	株ライヴズ	
	株加藤富商店	加藤幸子		IKKO株	IKKO株名古屋店	
	株シェルバ	伊藤賢千弥		株名南経営	株名南経営コンサルティング	
準会員変更	株ニッショー	加治佐弘	組織変更	IKKO株	大臣 (1) 8422	
	株中京不動産	(氏変更) 馬場詩乃	廃業	フジ建設株ハウスドゥ北区黒川店		
	株名南経営コンサルティング	田上 卓		渡邊建設株		
所在地変更	株グローブホーム	東区東桜 2-15-4 神谷 BLD3 階		㈱メイワ商事		
	株シェルバ	東区葵 1-25-1		㈱ミナミギケン		
	株ヨコタハウス	東区泉 1-3-27 浜名ビル 43 階		トランコム株		
	株タカオカ	東区泉 1-3-27		アットホーム㈱		
TEL・FAX 変更	株アドバンハウジング	北区清水 2-6-11 2F	豊成産業株	転出	株名南経営コンサルティング	中支部
	株LIXILリアルティERA名古屋店	FAX(856)8856	退会		株LAエステート	中支部
	株シェルバ	TEL(930)5056 FAX(930)5057		㈱平安住宅		
	株ヨコタハウス	TEL(253)6260 FAX(253)6530				
	株タカオカ	TEL(253)8275 FAX(253)8274				
株アドバンハウジング	TEL(911)0080 FAX(938)3345					

宅建業法第34条に基づく 宅建業者の取引態様の明示 義務について教えてください



宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）と取引を行う場合に、宅建業者が「売主」、「貸主」、「代理」、「媒介（仲介）」のいずれの態様で取引を行うかに応じて、取引の関係者間における法律関係が異なってくるため、注文者等にとっては宅建業者がいずれの取引態様をとるかは重大な利害関係を有する事項です。そこで、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」）は第34条において、宅建業者は、宅地建物の売買、交換または貸借に関して、広告をするときおよび注文を受けたときにその取引態様を明示しなければならない旨を規定し、宅建業者に対して取引態様の明示義務を課しています。

宅建業法第34条第1項には「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となつて当該売買若しくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換若しくは貸借を成立させるか、又は媒介して当該売買、交換若しくは貸借を成立させるかの別（次項において「取引態様の別」という。）を明示しなければならない」とあり、さらに同条第2項では「宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければならない」と規定されています。

広告では媒介（仲介）するといっておきながら、もうかりそうになると売買に変え

てしまうなど不明朗な取引行為を行う宅建業者がいると、後になって依頼者等との間でトラブルとなることが多いことから、宅建業法では宅建業者の責任をより明確にして消費者の保護を全うするため、取引態様の別を広告段階から明示させることとしています。公正取引委員会の認定を受けた不動産業界内の自主ルールである「不動産の表示に関する公正競争規約」においても、不動産取引の広告その他の表示をするときは取引態様を明示しなければならないこととされており、その明示方法としては、「売主」、「貸主」、「代理」、「媒介（仲介）」の別をこれらの文言を用いて表示しなければならないこととされています。

また、取引態様の明示は、注文を受けたときに遅滞なく行わなければなりません。ここでいう「注文」とは、具体的に取引の対象となる宅地や建物のある程度特定して、その取引を宅建業者に依頼することをいうものと解されるので、はじめは漫然と取引を依頼したような場合には、取引の過程で取引物件が具体的に示されたり、注文者の意思が具体的に決まってきた時がこれに当たるものと解すべきとされています。なお、一度明示した取引態様を取引の過程で変更する必要が生じた場合においては、あらためて明示する義務があります。

宅建業者の皆様におかれましては、法の遵守に万全を期してください。

（文責：杉内香織）