



# 名城支部だより

2015年  
6月20日発行  
初夏号

発行所

(公社)愛知県宅地建物取引業協会 名城支部 〒462-0825 名古屋市北区大曾根2-1-2 2大曾根不動産ビル1階  
<http://www.takken-meijyo.com/index.html> info@takken-meijyo.com

## ご挨拶

支部長 株式会社 伊藤壽産業 伊藤茂雅

今年は、桜の花見の時期に雨が多く小春日和の日が少なく、一気に初夏を思わせるような陽気になったり、5月には早くも台風6号が本土接近と異常気象がつづいています。

会員の皆さまには、平素より支部事業に対して格別なるご理解・ご協力を頂き心より感謝申し上げます。

さて、平成27年度名城支部通常総会が4月27日に開催され、協会本部より木全会長にもご出席して頂き、皆さまのご協力のもと無事終了することが出来ました。

誠にありがとうございました。

5月の連休明けから本年度の事業も本格的にスタートをいたしまして、会員支援委員会では、新規事業といたしまして、業務に役立つ勉強会を本年度から開催する事となりました。また4月からの宅建業法の改正にともない「宅地建物取引士」へと名称変更がなされ、取引士だけではなく不動産業に従事するものすべてが資質向上に努め、消費者の信頼を得なくてはなりません。

つきましては、支部の勉強会にも出席して頂き、さらには、全宅連により創設されました「不動産キャリアパーソン」の資格も取得して頂き日常業務に役立てて頂きたいと思えます。

本年度も協会本部と支部、さらには、全ての会員の皆さまが利用できる愛知宅建サポート(株)が連携して皆さまへの情報発信を行なっております。

皆さまのお仕事のお役に立つよう役員一同頑張りますので、ご理解・ご協力をよろしくお願い申し上げます。



## ごあんない

### 第1回県下統一研修会

日時 平成27年8月24日(月)  
場所 名古屋市公会堂

### ブロック懇談会

日時 平成27年8月中旬～9月中旬

### 支部企画見学研修会

日時 平成27年11月17日(火)

### 名古屋 SHAKEOUT

日時 平成27年9月11日(金)  
場所 テレビ塔下

# 平成27年度 名城支部総会開催

平成27年4月27日（月）に名古屋ガーデンパレス3階宴会の間におきまして、平成27年度名城支部総会を開催いたしました。本部より木全会長に來賓としてご出席いただき、また会員の皆様にも多数のご参加をいただき、無事終了することができました。

出席正会員数 66名 委任状 208名 合計274名（正会員総数 361名）



支部長あいさつ



会長あいさつ



顧問あいさつ



新入会員紹介



総会風景



総会風景

# 委員会あいさつ

## 総務財政委員会

委員長 有限会社 佐久間土地 児玉 昭子

平成27年度の総会を4月27日に盛会に終える事が出来ました。

皆様のご協力に感謝申し上げます。

総務財政委員会の今年の事業と致しましては、昨年と同様ポケットサイズの名簿を作成し、6月下旬頃配布したいと思っております。

お受取りの際は、支部へのご要望・ご提言等なんでもお話し頂ければ幸いです。尚、今後も写真の掲載にご協力頂きます様お願い致します。

他支部訪問も残すところ、豊田支部・東三河支部・西三河支部の3支部となりました。他支部訪問では各支部毎の活動や勉強会の開催等を支部事業に活かして参ります。

愛知宅建業協会が公益社団法人となって4年目、今年度も事業計画に沿って予算・事業共に、力を尽して執行していく所存です。



## 会員支援委員会

委員長 丸の内土地 株式会社 金田 利斉

今年度より会員支援委員会が運営する新規事業として、名城支部会員の為に絶対に役立つ勉強会「みんなで考えよう現場の実務」を年3回開催いたします。第1回目の勉強会は5月22日(金)に名城支部会議室にて講師として中村伸子弁護士をお招きして「瑕疵担保責任の注意点」をテーマに開催いたしました。

第2回目は賃貸借関係のテーマで9月頃に、第3回目は民法改正と改正宅建業法を中心に来年の2月頃開催する予定です。会場の都合もあり30～40名程度しか入りませんが、ご興味のある方はぜひご参加ください。



また、会員支援委員会の他の事業としては

- ・会員訪問(2名一組で20社程)看板、書類等に不備がないか調査します。
- ・会員向け無料相談(FAX対応)不動産の取引に関する事項でわからないことがあればFAXで質問を受けて対応します。
- ・地価調査 毎年東区152か所、北区153か所を、不動産業者がつける価格という事で地価調査をしています。当支部では支部ホームページから会員専用ページで閲覧できるようにしています。
- ・青年部会・女性部会の支援 今後の名城支部を担う若い会員、及び女性会員を支援して、より活力のある支部にしていきます。
- ・各同好会の支援(ゴルフ、不動産流通研究会(FRK)、カラオケ、テニス)現在4つの同好会が活発に活動しています。少しでも各同好会の活動がしやすいように支援していきます。

以上会員支援委員会は会員の皆様にも少しでも役立つことを目的に努力してまいりますので、皆様もご理解、ご協力をよろしくお願いいたします。

## 公益事業委員会

委員長 小坂屋 株式会社 田之上 浩

昨年度は、会員の皆様には支部各事業にご協力を賜り誠にありがとうございました。御礼申し上げます。

第一回支部企画研修会も6月18日に無事終了いたしました。多数のご出席をいただき誠にありがとうございました。

支部企画研修会は支部事業の大きな柱と考えておりますので、毎回会員の皆様に良かったと思っただけの企画を考えておりますが、講師の人選にはいろいろと苦慮しております。

また、地域事業のひとつとして、「名古屋シェイクアウト」に新しく参加させていただくこととなりました。「シェイクアウト」は聞きなれませんが、大規模地震防災訓練のことで、将来は、市内全域に広げたいとのことです。今年9月11日に名古屋テレビ塔下、オアシス21及び栄地下で防災訓練活動を行い当支部はテレビ塔下にブースを設け来場者に宅建協会のアピールを行う予定です。こちらも皆様のご参加をぜひお待ちしております。



以上のように本年度も各事業に一生懸命取り組む所存ですので皆様のご協力をお願い申し上げます。

# 会員動向

## 新入会員の皆様



㈱ニットー  
中野 英樹

北区平安に本社があり、創業42年になります。

主な事業は住宅の建築、リフォーム、各種専門工事、ビル・マンションのメンテナンス、リニューアル工事です。建築請負工事や清掃サービスに加え、不動産事業にも微力ではありますが、取り組んで参りたいと入会させて頂きました。

何卒、ご指導の程、宜しくお願い致します。



エヌ・ティ・ティ  
都市開発ビルサービス㈱  
東海事業部  
矢野 祐敬



㈱加藤設計  
加藤 昌之



Next Colors ㈱  
浅井 友章



㈱大成地所  
野口 大介

(4月30日受付分)

新規入会	㈱ニットー	中野英樹 (正会員) 榎木邦和 (準会員)	北区平安 2-10-19 TEL(915)3210 FAX(915)7210
	エヌ・ティ・ティ 都市開発ビルサービス㈱ 東海事業部	矢野祐敬 (正会員) 三輪智彦 (準会員)	東区東桜 1-1-6 住友商事名古屋ビル7階 TEL(684)5100 FAX(684)5102
	㈱加藤設計	加藤昌之 (正会員)	東区豊木町 3-58 TEL(931)6671 FAX(931)6625
	Next Colors ㈱	浅井友章 (正会員)	東区葵 1-7-1 タジマビル2F TEL(931)6671 FAX(931)6625
	㈱大成地所	野口大介 (正会員)	北区若葉通 3-18-5 城南ビル2F TEL(938)4785 FAX(938)4786
転入会員	東名支部より	㈱ネットプラザ	美山資薫 (正会員) 東区泉 1-3-41 TEL(961)3300 FAX(961)3301
	中支部より	㈱わかば総合 コンサルタント	鳥屋尾光一 (正会員) 東区東桜 1-3-7 ヒシダビル8階 TEL(959)2430 FAX(959)2431
	東尾張支部より	福笑ホームライフ㈱	田内君典 (正会員) 東区葵 2-7-5 2F TEL(938)5188 FAX(938)5328

代表者変更	セキスイファミエス中部㈱	魚井良則	TEL変更	㈱アーサ	TEL 710-7324
	名古屋セキスイハイム不動産㈱	魚井良則		㈱可児不動産	TEL 711-1700
	セキスイハイム中部㈱	魚井良則	FAX変更	㈱アーサ	FAX 914-1020
	㈱トーアハウジング城北店	林 亨	高号変更	㈱ベクターチョイス	㈱ベースオン
	㈱オークラハウス	大蔵利樹	転出	㈱セントラル不動産	中支部へ
	ハルサワ住宅㈱	田中やよい		㈱中部開発	北尾張支部へ
	堤建築㈱	堤清明		アイチ不動産 (アイティ不動産)	東尾張支部へ
㈱ベクターチョイス	金海基成	㈱コジマ	東尾張支部へ		
準会員変更	河野製紙㈱	服部周治	廃業	㈱大同エステイト	
	㈱リクラス	田中雄一		㈱アイジーフェニックス	
	㈱アイコーポレーション	相崎名美	㈱創美設計	※代表者変更して廃業	
所在地変更	㈱アーサ	北区金城 4-16-25 B 4→6			
	プラスアセット不動産㈱	東区泉 2-26-10 J'SKYBLDG202号			
	(同) 守屋	東区筒井 3-25-8			
	日建ビルド㈱	東区東桜 2-12-1 B 12→16			

### 宅建業者が媒介業務以外の業務を行う場合の注意点について教えてください



宅地建物取引業者（以下「業者」といいます）については、不動産流通市場の活性化に向けて、不動産の取引において、媒介業務のみならず、金融機関、司法書士、リフォーム業者、インスペクション業者等の不動産取引に関連する他の多くの専門家と協働する中で、消費者の意向を踏まえながら、不動産取引について全体的な流れを分かりやすく説明し、適切な助言を行い、総合的に調整する役割が期待されています。また、業者自らも積極的に媒介業務以外の不動産取引に関連する業務の提供に努めることが期待されています。

国土交通大臣による宅地建物取引業法（以下「業法」といいます。）の解釈・運用の基準を示したガイドラインにおいては、このような媒介業務以外の関連業務を業者自らが行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面により、契約を締結することが必要であるとしています。

つまり、業者は媒介業務以外の業務について契約を締結することにより、その内容に応じた報酬を媒介報酬とは別途、依頼者から受領できることを意味しています。

ただし、売主と買主の間に入り契約条件の調整を行うなど、本来の媒介業務に含まれるような業務について別途報酬を受領す

る契約を締結することは、結果として国土交通大臣の定める報酬の額を超える媒介報酬を依頼者に請求することとなり、業法違反となる可能性がありますので、注意が必要です。

また、ガイドラインにおいては、特に、業者が不動産コンサルティング業務を行う場合には、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で契約を締結し、成果物は書面で交付することが必要であるとしています。

これは、業者に期待される役割が多様化し、コンサルティング業務の内容も幅広い業務が想定される中で、前述のようにコンサルティング報酬と媒介報酬との関係が問題になり、実体上は1つの業務と捉えて法令を適用することがありうることから、コンサルティング業務が媒介業務とは真に別個の業務であると判断されるために満たすことが望ましい要件を挙げたものです。

業者の皆様におかれては、これらの点に注意した上で、消費者の方が安全に、安心して取引することのできるサービスの提供を行っていただくようお願いいたします。

（文責：大内健太）