



名城支部だより

2016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2-1-22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 株伊藤壽産業 伊藤茂雅

4月の九州熊本・大分の震災でお亡くなりになられた方、又、被災された方々に対しましてお悔やみとお見舞いを申し上げます。一日も早い復興を願っております。

会員の皆様におかれましては、平素は支部事業に対しま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。

先日行われました平成28年度支部総会では、多数の会員の皆様の出席と多くの委任状提出にご協力を頂き、提案いたしました議案も皆さまのご承認を得て無事に終了する事が出来ました。ありがとうございました。

今期は、昨年「宅地建物取引士」へ名称変更がなされ、不動産業務に従事する者の資質向上・取引士に係る講習が盛り込まれた、研修事業の充実を図ってまいります。

会員の皆様には、積極的に研修会へ出席していただき、昨年より創設した研修会出席の優良会員の証を、是非獲得して頂き、お仕事に役立てていただきたいと思います。

本年度も役員一同、力を合わせ頑張っておりますので、皆様のご理解ご協力をお願い申し上げます。



役員



新幹事

ごあんない

第1回県下統一研修会

日時 平成28年8月25日(木)
場所 名古屋市公会堂

名城支部 ブロック合同納涼懇談会

平成28年8月、9月予定

名古屋 SHAKEOUT

日時 平成28年9月9日(金)
場所 テレビ塔下
事前講習会 8月3日 中区役所6F

支部企画研修会

日時 平成28年11月10日(木)
場所 カルポート東

区民まつり

日時 平成28年10月16日(日)
場所 北区役所・八王子中学校
東区建中寺公園

平成28年度 名城支部総会開催

日 時： 平成28年4月19日（火）

開催場所： 名古屋ガーデンパレス 3F 葵・翼の間

参加人数： 出席正会員数73名 委任状229名 合計302名



支部長あいさつ



顧問あいさつ



総会風景



総会風景



総会風景

義捐金のご報告

4月19日の総会で、皆様からご協力頂いた熊本地震に対する募金は28,960円集まり、本部を通じて愛知県全支部からの義捐金を熊本宅建に寄付させて頂きました。ありがとうございました。

委員会あいさつ

総務財政委員会

委員長 有佐久間土地 児玉 昭子

平成28年度、名城支部通常総会が4月19日に名古屋ガーデンパレスに於いて正会員、準会員、従業者、約90名の出席にて盛会のうちに終える事が出来ました。ご報告と共に深く感謝申し上げます。

去る、4月14日の熊本地震には大変驚きましたが、被災されました皆様方には心よりお見舞い申し上げます。

支部総会に於きましても、義捐金を募り、愛知宅建を通じて被災地に届けました。

総務財政委員会は新しい幹事を迎え 6名でスタートし、先ず名簿作成、配布を行います。例年同様、会員様事務所をブロックの幹事が訪問し、支部への要望や意見等を伺ったり、同好会への入会を勧めています。又、併せて会員名簿への顔写真掲載のご協力をお願い申し上げます。

今年度より、ブロック懇談会は総務財政委員会が担当致します。開催時期は8月から9月中旬頃を予定しております。その際、北区、東区を合わせた4組位のグループを作り、会員同士の有意義な懇談会を開催したいと考えておりますので、皆様、多数ご参加下さい。

2年間、総務財政委員一同協力して、事業を進めてまいります。皆様のご支援をお願い申し上げます。



会員支援委員会

委員長 昭和殖産株 柴田義幸

本年度より会員支援委員会委員長を拝命いたしました柴田義幸でございます。

思えば平成14年から本部無料相談員1期3年を経験させて頂き、平成18年に評議員（現幹事）となり、以後、旧法務指導委員会、現会員支援委員会においてコンプライアンス（法令遵守）の徹底とスキルアップ（技術向上）に長年関与させて頂きました。ある種「専門バカ」の感があります。

昨今は、膨大な情報により消費者の皆さんも高度な知識を得られ、不動産取引の現場において、我々もその対応により慎重かつ高度な知識が求められることとなりました。又、法律においても、国会成立後公示から熟慮期間を置くことなく施行するなど実務が追いついていないのが実情です。

このような現状の中、消費者の多彩なニーズとコンプライアンスに則した業務を遂行するには、我々業者が日々研鑽することに尽きると思います。宅地建物取引業者として「商売」と「知識」の均衡のとれた姿が消費者に対する最低限のあるべき姿であると確信致します。

本委員会の使命は、日々研鑽すること及びあるべき姿の構築に寄与することにあると思います。

私自身、初めて委員長を仰せつかった身であり、このことをしっかり胸に刻み、先ずは例年の各事業を踏襲し事業執行に微力を尽くしたいと存じます。

事業執行に当たっては、会員各位のご協力が全てでございます。どうぞご指導ご協力の程よろしくお願い申し上げます。



公益事業委員会

事業担当委員長 小坂屋株 田之上 浩
研修担当委員長 丸の内土地株 金田 利斉

今年度より公益事業委員会の研修担当委員長を拝命した金田利斉です。よろしくお願いたします。

公益事業委員会の事業としては

- ・支部企画研修会（年1回）例年カルポート東で行われる県主催研修会に並ぶ大事な研修会です。（今年度から始まった優良会員表彰の対象になっています）
- ・支部企画見学研修会（バスで日帰りの見学研修会です）
- ・支部企画勉強会（昨年創めた実務に役立つ勉強会です。年3回開催します）
- ・シェイクアウト（9月9日に開催する防災訓練です。久屋大通りで開催します。中支部と名城支部が協賛しています）
- ・東区民祭り、北区民祭り（10月16日開催、建中寺公園、北区役所・八王子中学でブースを設けます）
- ・会報めいじょう発行（年3回）
- ・パソコンなんでも相談室、IT研修会
- ・支部ホームページ管理、メールニュース（毎月発行）
- ・宅地建物取引士試験監督員募集（10月16日試験日および事前研修会）

と、沢山の事業を抱えております。

この中で私は今回研修担当ですのでメインは支部企画研修会、支部企画勉強会になってきます。

会員皆様の役に立つ研修会、勉強会を開催できるよう努力してまいりますので、皆様のご指導、ご協力よろしくお願いたします。



会員動向

新入会員の皆様



㈱Jエステート
中西 淳也

(6月30日受付分)

新規入会	㈱Jエステート	中西淳也 (正会員) 稲山敬子 (準会員)	北区五反田町 197-5 TEL(902)9027 FAX(902)9028
転入会員	中支部より	㈱イーブ	大田俊幸 (正会員) 勝井東南 (準会員)
		㈱スタンディングエッグ	安井正典 (正会員) 安井あや (準会員)
		㈱オンズ・コンフィアンス 名古屋支店	赤川 登 (正会員)
			北区清水 1-7-10 YEEP SHIMIZ BLDG 3F TEL(955)0552 FAX(955)0776
			東区泉 1-21-29 IZUMIohrinkan207 TEL(957)7666 FAX(957)7668
			東区葵 2-3-15 ふぁみーゆ葵ビル 305 TEL(930)5071 FAX(931)3338

代表者変更	ダイヤオフィスシステム㈱名古屋支店	富井一樹 → 寺岡敏雄	FAX変更	㈱ベースオン	FAX 308-8459	
	㈱ワンドフル	鈴木秀敏 → 鈴木真由美		転出	㈱ライズ	名古屋支部へ転出
	日生産業㈱アバマンショップ大曾根店	生田雄大 → 吉田久光	準会員退会	㈱名岐不動産	糸山裕史	
	㈱ビッグフィールド	大野貴子 → 大野孝祐		㈱日本都市開発	伊藤貢	
	セキスイハイム中部㈱	魚井良則 → 吉田匡秀		シー・クエンス㈱	瀬口靖生	
	準会員変更	名古屋セキスイハイム不動産㈱	魚井良則 → 吉田匡秀	退会	中部建興㈱	廃業
		セキスイファミエス中部㈱	魚井良則 → 中村貞夫		松下土地㈱	廃業
所在地変更	㈱トーアハウジング城北店	林亨 → 小山田昇平	木下産業		廃業	
	㈱中部エネルギーソリューション	松本自永 → 有賀孝	藤田建設㈱		廃業	
ビル名変更	㈱Jエステート	稲山敬子 → 遠藤春名	南桜住宅販売		廃業	
	㈱大成地所	東区葵 1-14-13 アーク新栄ビルディング6F ブロック8→17	南ヒロ工房		廃業	
	㈱安達不動産	東区東桜 1-14-7 小川ビル 8F	フジ不動産㈱		廃業	
	㈱沖謙	アーク新栄ビルディング	大紋土地	廃業		

役員紹介

役職	氏名	商号	ブロック	担当委員会	氏名	商号	
支部長	伊藤茂雅	㈱伊藤壽産業	5	会員支援委員会	池田友也	アイエス不動産㈱	
副支部長	児玉昭子	㈱佐久間土地	6	会員支援委員会	増田猛	㈱志賀住宅	
副支部長	渡邊豊	㈱ビージャ	7	公益事業委員会	隅田省三	㈱司不動産	
副支部長	田之上浩	小坂屋㈱	8	公益事業委員会	藤田志保	㈱大曾根商産	
副支部長	金田利斉	丸の内土地㈱	9	公益事業委員会	太田博久	泉エステート㈱	
副支部長	柴田義幸	昭和植産㈱	10	会員支援委員会	伊藤充	エム不動産	
監査	岩田喜久	㈱ユニック	11	総務財政委員会	横家一朗	グニシオス㈱	
監査	真野耕史	名城企画㈱	12	公益事業委員会	筒井達之	エビス興産㈱	
ブロック	担当委員会	氏名	商号	13	総務財政委員会	安田真一	安田地所㈱
1	総務財政委員会	牧野孝子	㈱マキノ事務所	14	公益事業委員会	田中厚志	丸兼木材㈱
2	公益事業委員会	曾我部茂	㈱リアルホーム	15	会員支援委員会	織田文江	織田不動産㈱
3	総務財政委員会	廣口善己	㈱エナミホームズ	16	公益事業委員会	大脇智徳	㈱リンクタウン
4	会員支援委員会	磯部昇一	㈱イソ・コーポレーション	17	公益事業委員会	浦山久寿史	㈱ウラヤマ

不動産の任意売却について 教えてください



任意売却とは、担保権が設定されている不動産について、競売を実施することにより債権の回収を図るのではなく、債権者の了解のもとで担保権の解除を行い一般市場で当該不動産を売却し、その売却収入から債権者が配分を受けることで債権の回収を行う手法です。

競売手続による換価には相当な時間が掛かるほか、競売の申立てのための印紙代や売却広告手数料等のコストがかかり、さらには、競売の特性から通常時の売却価格の5割から7割程度で不動産が落札されてしまうなど、競売制度にはデメリットがあります。

これに対して任意売却は、法律上位置づけられた制度ではなく通常の不動産取引に含まれるため、売却までの期間が短いこと、裁判所から要求されるような厳格な手続が不要であること、通常の市場価格で取引が成立することなど、競売に比して多くのメリットがあることから、近年各金融機関にて債権回収の際に行われてきております。

任意売却はあくまで通常の不動産取引であるため、任意売却を行う際に宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」といいます）に対して特別な法律上の規制があるわけではありませんが、一般的な不動産取引と異なる部分もあるため、注意が必要です。

◆媒介契約について

任意売却の際は、多くの場合で、金融機

関からの指示に基づいて、債務者と宅建業者の間で専属専任媒介契約若しくは専任媒介契約が結ばれます。これは、不動産の売出し価格の決定や後順位抵当権者等との調整など、債権者等との連絡調整を行う際の窓口としての役割を担う宅建業者を1つに限定することで、業務を円滑に行うことを目的としています。

◆抵当権の解除について

任意売却は制度化されたものではないため、担保権の解除については担保権者全員の合意が必要となります。従って、複数の担保権者がいる場合には、任意売却を行うに際し担保権を解除するために、後順位抵当権者等との間で抵当権抹消承諾料等の金額の調整をする必要があります。この金額の調整については、宅建業者が連絡調整を行うのが通例となっています。

このように、任意売却は通常の不動産取引に含まれるものとはいえ、民法をはじめとした債権法についての知識や、債権者との連絡調整を行う調整能力など、通常の仲介よりも高度な能力が要求されます。宅建業者の皆様におかれましては、不動産の任意売却を行う際は、細心の注意を払って業務を遂行されますようお願いいたします。

（文責：松木 拓）