



# 名城支部だより

2017年  
2月20日発行  
新春号

発行所

(公社)愛知県宅建協会名古屋支部 名城支部 〒460-0825 名古屋市中区大宮南1-1-22 名城不動産ビル1F  
<http://www.takken.co.jp/magazine/taiken.html> info@takken.co.jp

## ご挨拶

支部長 株式会社伊藤不動産 伊藤茂雄

平成29年という新しい年を迎え新春のお慶びを申し上げます。  
会員の皆様方には、日頃より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。

また、新年会では、164名の皆様にお集まりいただき、今では昔の風物となった女性4人組のチンドン屋をアトラクションに呼びお正月気分を盛り上げ、盛大に開催する事ができました。

さて、昨年は、4月より契約書・重要事項説明書が全宅連書式へと変更となりました。使い慣れた書式からの変更で最初は戸惑われた事と思います。更に、昨年5月の宅建業法改正により平成30年4月よりインスペクション(建物検査)の説明義務が課せられる事となりました。ますます業務の複雑化に伴い会員の皆様方においては、基本に戻りキャリアパーソンを是非受講していただき実務の見直しをしていただきたいと思います。そして、支部では少しでも皆様方の業務にお役に立てれるよう研修会・支部勉強会の内容を充実していこうと思っておりますので、本年も皆様方のご理解・ご協力をよろしくお願い致します。

今年は、愛知県宅建協会も設立50周年を迎え記念すべき年となります。

西年の今年は、皆様と共に大いに羽ばたき、今年一年、皆様のご商売繁盛とご健勝を心よりご祈念申し上げます。



## ご案内

### 平成29年度 支部総会

日時 平成29年4月25日(火)  
場所 名古屋ガーデンパレス

### 平成29年度 本部総会

日時 平成29年5月24日(水)  
場所 キャッスルプラザ



2017年は本会にとって創立50周年という記念すべき1年となります。

創立50周年特別事業実行委員会を立ち上げ、12月22日の委員会にてロゴマークが決定致しました!

本部HPよりダウンロードもできますので、名刺や封筒など是非ご利用ください!

## 委員会あいさつ

### 総務財政委員会

委員長 南佐久間土地 児玉 昭子

平成28年度支部新年会は、1月12日に東急ホテルに於きまして伊藤支部長の年頭のごあいさつで始まり、本部より岡本大忍会長、東名支部川尻俊支部長をお招きし、青木顧問より皆様のご商売繁盛・ご健勝等を祈念して乾杯のご発声を頂きました。

初めての試みですが、支部事業を公益事業委員会で制作した、ビデオにて紹介させて頂きました。会員の皆様より支部事業の内容が大変分かりやすかった等のお褒めの言葉を頂きました。

アトラクションに於きましては、ミラノ万博にも出場された「べんてんや」と言う女性のチンドン屋さんに場内を練り歩いて頂き「名城支部かわら版」を配布して頂きました。

毎年、好評頂いている福引きの後、吉川相談役の中締めで閉会と致しました。皆様、楽しんでいただけましたでしょうか？

平成29年度支部総会が昨年同様、ホテル名古屋ガーデンパレスで、4月25日（火）に開催いたします。総会後は懇談会も予定しております。多数のご出席をお願い致します。

今年度も残り少なくなりましたが支部事業、支部予算共に滞りなく執行しております。来期も総務財政委員会のご支援よろしくお願い申し上げます。

最後になりましたが、皆様のご協力・ご理解ありがとうございました。



### 会員支援委員会

委員長 昭和殖産株 柴田 義幸

会員支援委員会の年間事業は、名簿配布、事務所立入調査、入会審査、無料相談、地価調査を柱に、他に県下統一研修会受付業務、同好会・青年部会・女性部会の運営管理等を行っております。

同好会活動におきましては、今年度リオ五輪での卓球の活躍もあって卓球同好会が発足致しました。今後とも他の同好会ともどもよろしくお願い申し上げます。

振り返ってみれば本年度も何とか滞りなく各事業を終えることができました。これも会員諸兄のご協力あつてのことと感謝しております。

反省点と致しましては、新入会員への事務所立入調査を昨年10月に実施いたしましたところ、3社で既に県の立入調査が実施されていたことを知り、不測の事態を回避するためにも来年度は早期の事務所立入調査を実施し、県の指導を得ることの無いよう万全を期したいと存じます。

又、県下統一研修会の出席について、正会員の出席が原則となっておりますが、正会員でない政令使用人の場合には、「代理受講」手続により出席扱いとなりますのでご注意ください。

又、出席確認の説明につきましては今まで不十分であったり、今後は県・本部の方針で出席要請が厳しくなる傾向にありますので、機会を改めてご説明したいと存じております。

地価調査におきましては、総論として上昇傾向が見受けられ、特に東区の撞木町、主税町、白壁、東桜、泉地域での上昇は著しいものがあります。調査結果と致しましては、一定要件のもとに平均的な価格を載せておりますが背景には前記事情も考慮して頂ければと存じます。

会員支援委員会は、これからも会員諸兄に寄り添って事業展開を図って参りますのでご理解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

地域事業担当委員長 小坂屋株 田之上 浩

会員の皆様こんにちは、公益事業委員会の地域事業担当の田之上です。

名城支部の地域事業は、名古屋シェイクアウト及び東区、北区の区民まつりに参加させていただいております。名古屋シェイクアウトとは、毎年9月中旬頃に名古屋テレビ塔下とオアシス21において行われます大規模地震防災訓練です。名城支部はハトマークの紙袋に無料相談案内チラシや記念品を入れて中支部と共同で500袋を来場の皆様に配っております。

また、10月第3日曜日は東区北区の両区民まつりにブースを設置し来場の皆様に上記のハトマーク紙袋を配布しております。また、お子様にはダーツゲームで遊んでいただき玩具等を配ったり、大人の方にはお米を配っております。

当日は、宅建取引士の試験と重なり、役員の殆どが監督員で不在の為、スタッフの募集には若干苦勞いたしますが、ここ数年は高大学生のボランティアさんが4、5名着ぐるみを来てお手伝いしてくれますので、非常に助かります。皆様もお時間があれば、両事業開催場に遊びに来てください。



公益事業委員会の研修部門を担当しております金田です。今年度から公益事業委員会の研修担当委員長になり、昨年まで会員支援委員会で行っていた「役に立つ勉強会」、支部のメイン事業である支部企画研修会、IT研修会を担当しました。



勉強会は第1回を平成28年7月22日に中村伸子弁護士を講師に「全宅連書式による売買契約書の書き方」、第2回を平成28年10月20日に青山誠司法書士に「はじめての民事信託」、第3回を平成28年2月17日に住宅保証機構株の高山良治所長に「インスペクションについて」を行い、いずれも40名近い参加者で会場いっぱいの熱気にあふれた勉強会が開催されました。

また、名城支部企画研修会（県下統一研修会とともに出席率がカウントされる研修会です。）を平成28年11月10日に二宮清純先生を講師に「スポーツ文化を通じてのまちづくり」と題してご講演をいただきました。ただ残念なことに今回の研修会には出席率が31%とここ5年間で最低の出席率になってしまいました。今後は日程、時間、講演の内容等皆様が出席しやすいよう工夫していく必要があると反省しております。

来年度も皆様の役に立つ勉強会、研修会を企画してまいりますのでご協力よろしくお願いいたします。

## 会員動向

### 新入会員の皆様



陳サンワテック  
小木曾 英敬

(1月31日受付分)

|      |                                 |                         |  |
|------|---------------------------------|-------------------------|--|
| 新規入会 | 陳サンワテック                         | 小木曾英敬（正会員）<br>深谷有平（準会員） | 東区泉1-33 ツアービル4F A号 TEL2657355 FAX2657389 |
| 転入   | 南サンホープ                          | 山吉勝太郎（正会員）              | 北区大曾根3-14-45 TEL5086115 FAX09119830      |
|      | 松ニッショークライフ                      | 加治啓輔二（正会員）<br>佐藤克己（準会員） | 北区域見通2-10-1 TEL91465571 FAX091465570     |
|      | 松ゲインズコーポレーション                   | 大島遼人（正会員）<br>羽澄公義（準会員）  | 東区大曾根16-11 TEL9817799 FAX9816899         |
|      | 松リアルエスト ニッショー<br>住取事業本部流通センター黒川 | 宮地正明（正会員）               | 北区域見通2-10-1 TEL91666601 FAX09136501      |

|             |                     |                      |  |                                 |                             |
|-------------|---------------------|----------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|
| 準会員入会       | 南ノーリツ商会             | 亀子勝（準会員）             | 住所変更   | 松リアルエスト                         | 北区志賀本通2-41<br>→ 北区域見通2-10-1 |
| 商号変更        | 大澤ビル㈱               | 大澤ビル㈱ → 大沢ビル㈱        | 支店間移動  | 松リアルエスト ニッショー<br>住取事業本部流通センター黒川 | 野見山直木<br>（東名支部から支店間移動）      |
| 組織変更        | 中部エネルギーソリューション㈱     | 知事 23040 → 大臣免許 9070 | 転出   | 南オイカワ                           | 名西支部へ転出                     |
| 代表者変更       | 南ノーリツ商会             | 亀子勝 → 服部順子           |  | 松リンク                            | 北尾張支部へ転出                    |
|             | 松HINOKI CORPORATION | 瀬川慎宜 → 猪井賢務          | 廃業   | 松大向不動産                          | 廃業                          |
|             | セキスイハイム中部㈱<br>名古屋支社 | 山内浩和 → 小林謙一          | 前号会員動向の新住所に誤りがございましたので、訂正お詫び申し上げます。<br><br>南みゆき不動産<br>新住所（調） 東区矢田2-29 → （正） 東区矢田2-7-29 |                                 |                             |
| 松ニッショー大曾根支店 | 加藤靖弘 → 堀部祐介         |                      |  |                                 |                             |
| 準会員変更       | 松リアルエスト             | 中村正男 → 城山広二          |  |                                 |                             |
|             | サンテック㈱              | 三宅功一 → 佐藤榮           |  |                                 |                             |
|             | 松ニッショー大曾根支店         | 堀部祐介 → 山本昭人          |  |                                 |                             |
|             | 松ニッショー              | 城山広二 → 鈴木伸哉          |  |                                 |                             |



### 広告料などの必要経費と 仲介手数料の関係を 教えてください

宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」といいます）が貸借の媒介を行なった場合に受けることができる報酬については、昭和45年建設省告示1552号（最終改正平成26年2月28日）に上限額が定められており、依頼者の双方から受ける場合および依頼者の一方のみから報酬を受ける場合のいずれであっても報酬額の合計額が借賃の1ヵ月分の1.08倍を超えてはならないこととなっています（居住用建物の貸借の場合は、本人の同意がある場合を除き、依頼者の一方から受ける報酬額は借賃の1ヵ月分の0.54倍を超えない範囲となります）。

宅建業者は、同告示に規定されている報酬以外は基本的に受けとることができませんが、広告料については、同告示において、「依頼者の依頼によって行う広告の料金は相当する額については、この限りでない」とされており、依頼者からの依頼で行なった広告に係る広告料は、報酬制限の枠外で依頼者に対して請求することができます。

広告料の性格について、判例によれば、通常必要経費の範囲を超えるものであること、そして、その広告について依頼者から特に依頼があり、費用の負担について事前に依頼者の承諾があるか、またこれと同視しうるような事後における異議なき承諾があった場合に限って、広告料を依頼者に

請求することができる（東京高判昭和57年9月28日）とされています。

したがって、貸借の媒介に際し、媒介報酬の他に宅建業者が受けることのできる金銭は、依頼者の特別な依頼によって行なう広告の実費相当分になります。仮に、広告費について機械的に「賃料の1ヵ月分」として、依頼者から報酬額とは別に金銭を受領するような場合には、「通常必要経費を超えるもの」である疑義が強く、さらに広告料を実費以上に受けとるおそれがあり、宅地建物取引業法（以下、「業法」といいます）違反となる可能性があります。

また、広告料以外にも、遠隔地で調査を行なう場合等において、依頼者の特別な依頼により宅建業者が特別の支出を行なった場合は、その負担について依頼者の事前の了解があれば別途費用として受領することは問題ないと考えられますが、案内料や申込料、調査費等の名目で依頼者の承諾なく金銭を受領することは業法違反となりますのでご注意ください。

いずれにしましても、宅建業者の皆様におかれましては、依頼者から媒介報酬以外の費用を受領する際は、依頼者の承諾が不可欠であることに十分留意願います。

（文責：松本 拓）