

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

## 勉強会報告

公益事業委員会 金田 利済  
第1回 太田 博久 第2回 隅田 省三

名城支部では「絶対に役に立つ」と冠した実務に役立つ勉強会を昨年度より年に3回実施しております。今期もすでに2回の勉強会を行いましたので、その報告をさせていただきます。

### ・第1回勉強会 (平成29年6月26日(月) 13:30～15:00 名城支部会議室)

平成29年度の第1回勉強会を開催し、46名の方にご出席頂きました。支部勉強会はその名のとおり、「会員の為に絶対に役立つ勉強会」ということで、会員の实務に役立つ内容を選定し、企画しています。

今回は、中村伸子弁護士をお招きし、主に重要事項説明書、契約書の作成にあたり、付加すべき特約文についてのお話をして頂きました。民法改正によって、より注意すべき瑕疵担保責任(契約不適合責任)、「第三者にするための契約」などの新しい契約方式などのご講義をしていただきました。全宅連の契約書条文は、双方代理を想定しているの、甲乙に対して柔らかい言い回しになっているので、相手を見て細かい内容の特約文を入れるべきとのことでした。不動産の流通を担う者として、安心安全な取引、トラブル防止の観点から、各事案によって過去の事例にとらわれず、より注意深く対応していくことが必要だと認識することが出来ました。今後も会員の皆様の実務に役立つ内容の勉強会を企画してまいります。



### ・第2回勉強会 (平成29年10月24日(火) 13:30～15:00 名城支部会議室)

第2回勉強会のテーマは「相続」について山田税理士事務所 山田知広先生をお招きしてご講義いただきました。当日は39名の方にご参加いただきました。

誰しもが身近な問題でもあり、いざという時に知っているのと知らないとの違いは大きいのではないのでしょうか?勉強会の前までは自分には関係ないと思っていた方が多いと思いますが、平成27年4月の施行にて「相続税の変更は、多くの方に影響する」と話題になり、「縁遠いものから身近なもの」へとなったのではないのでしょうか。相続税申告対象者のうち愛知県が全国第2位という意外な事実も知りました。また高齢化社会の問題点として「相続税対策」に係る「認知症対策」の重要性もわかり易く教えていただきました。節税のお話では、負の財産も有りでしょうが、小規模宅地の特例を利用したり、不動産を法人化し信託にする事でコスト削減をすることが出来る。などなど、色々な学びが出来ました。



時間の関係で広大地の通達改正、税務調査の実際などのお話が聞けなかった事が残念でしたが、アンケートの集計に於きましては、「役に立った」と回答された方が39名中37名と、とても有意義な勉強会でした。

## ごあんない

### 第2回県下統一研修会

日時 平成30年1月29日(月)  
場所 日本特殊陶業市民会館  
—優良会員表彰対象です—

### 新年会

日時 平成30年1月11日(木)  
18:00～  
場所 名古屋東急ホテル

### 第3回勉強会

日時 平成30年2月16日(金)  
場所 名城支部会議室



# 北・東区民まつり報告

公益事業委員会 藤田 志保

去る10月15日日曜日に北区民まつり（北区役所・市立八王子中学校格技場・体育館）が、雨天の中、開催されました。

例年は北区民まつりと東区民まつりとが同日開催となりますが、今年は名古屋まつりの関係で東区民まつりが10月22日日曜日に予定されていました。

しかし、残念ながら衆議院議員総選挙の為、予定していた22日が選挙日となり東区民まつりは中止となりました。北区民まつりは、毎年雨天なら中止となっていました。今年も雨天でも室内で行うという異例の開催となりました。

当支部は八王子中学校の格技場でのブース出展となり、室内の開催は初めての事で来場者は多いのか少ないのかも予想できない状態でした。



10時から北区民まつりが始まりましたが、来場者はバラバラという感じでどうなることかと思いましたが、ボランティアスタッフの女子高生達に着ぐるみを着てもらい、屋外で宅建協会のPRパンフレットを配ってもらいながらブースへの誘導も声掛けしてもらいました。

その甲斐もあり徐々に人が集まり、アンケートにお答えいただいで粗品（お米）をお渡しするコーナーでは、毎回20～30名ほどの方が並ばれるほどになり、用意していた粗品もすべて来場者の方々にお渡しすることが出来ました。

また、ダーツゲームの前には大勢の子供たちが列をつかって参加してくれ、600個ほど用意した景品のおもちゃもすべて子供たちにいきわたりました。雨の中、最初はどうなることかと思いましたが、全て無事に終わることができ良かったと思います。

最後になりましたが、当日お手伝い下さった皆様、お忙しいところご協力いただき、ありがとうございました。この場をお借りして御礼申し上げます。

# 試験監査員報告

愛知工業大学 名電高等学校担当  
児玉 昭子

今年の宅建士資格試験は10月15日の日曜日に、あいにくの雨模様の中、全国一斉に実施されました。

担当会場は、今年も愛知工業大学名電高等学校です。名南東支部より7名、名城支部より28名の合計35名で担当致しました。ご協力頂きました監督員の皆様には、改めてお礼申し上げます。

受験生に安心して受験して頂く為、私たちも緊張感をもって対応し午後1時から3時までの2時間を無事に終える事が出来ました。

合格発表は、11月29日（水）機構HP等により発表があります。

# 名古屋 ShakeOut 報告

公益事業委員会 曾我部 茂

名古屋 ShakeOut は、誰でもどこでも3分でできる防災訓練として、毎年9月にテレビ塔周辺で開催しています。今年は、8月1日(火)に金城学院大学の今村友木子教授による「被災時の心理について」の事前学習講演会が有り、9月11日(月)に名古屋 ShakeOut 訓練が名古屋テレビ塔下やオアシス21を中心に、開催されました。



美濃加茂市長ごあいさつ

当日は、名城・中支部合同で無料相談等のチラシを袋詰めし、500袋をテレビ塔下周辺・オアシス21にて手配りをしながら啓発活動をしました。

14:00に名古屋 ShakeOut 訓練、14:30よりテレビ塔下に集合しての防災訓練を開始し、筒井実行委員長挨拶・藤井美濃加茂市長挨拶・ゲスト紹介・名古屋市職員の和田氏による「ローリングストック法」紹介ソングの披露が有り、応急手当・初期消火訓練・炊き出し訓練・起震車体験やウニモグ乗車の体験コーナーもありました。

午前中に少し雨がバラバラしましたが、午後からは天気も良くなり少し暑い日になり、会場には多くの人々が来場されました。



# 事務所調査実施報告

会員支援委員会 柴田 義幸

会員支援委員会では、例年10月頃に実施して参りました「会員立入指導調査」を、近時、新入会員に対する県の立入調査が早期に実施されることから、本年は夏前の7月を前後して実施させて頂きました。

委員6名を3班に分けて22社を訪問させて頂きました。

調査基準としては、①新入会員、②研修会出席不良会員、③消費者・会員等からの苦情・指摘等による会員を調査対象と致しました。

調査内容は、宅地建物取引業法に規定されている揭示義務のある揭示物、保管業務のある各書類その他の確認・指導を主として実施させて頂きました。

調査先の会員様には快くご協力を賜りましたことに感謝申し上げます。

尚、本調査は、支部会員が業法上の義務を遵守し、団体の一員として適正に業務を遂行し、公正な取引と消費者の信頼を得ることに資するものであり、今後も実施させて頂きますのでよろしくお願い申し上げます。

# 会員動向

## 新入会員の皆様



株マール  
浅野 学



Real Fortune (同)  
飯田 智秋



オフィス  
コンサルティング株  
宮下 隆文



Office K株  
加納 武士



橋本不動産株  
名古屋店  
森澤 郁夫



株小縣建設  
水谷 邦弘



株いとう建匠  
スマモル  
伊藤 大司



南チトセ商事  
北支店  
鈴木 大地

(10月末本部受付分)

新規入会	株マール	浅野 学 (正会員)	東区東桜 2-17-13 2F TEL(937)7650 FAX(937)7651
	Real Fortune (同)	飯田智秋 (正会員)	北区上飯田北町 1-8 TEL(938)5512 FAX(938)5512
	オフィスコンサルティング株	宮下隆文 (正会員) 水嶋美緒 (準会員)	東区東桜 1-10-9 栄プラザビル 3F TEL(959)3407 FAX(959)3408
	Office K株	加納武士 (正会員) 加納真理子 (準会員)	東区葵 1-15-18 オフィスサンナゴヤ 9F TEL(934)7450 FAX(934)7715
	橋本不動産株 名古屋店	森澤郁夫 (正会員)	北区山田町 3-63-6 1F TEL(938)7650 FAX(938)7660
	株小縣建設	水谷邦弘 (正会員) 水谷恵美 (準会員)	北区落合町 275 TEL(909)6117 FAX(909)6118
	株いとう建匠 スマモル	伊藤大司 (正会員) 鈴木解臣 (準会員)	北区彩虹橋通 2-1-1 TEL(915)3700 FAX(915)3703
	南チトセ商事 北支店	鈴木大地 (正会員) 高見修一 (準会員)	北区大曾根 4-19-24 大曾根シティハウス 1F TEL(910)3330 FAX(910)3337

商号変更	エヌ・ティ・ティ都市開発ビスサービス株 東海PM部	エヌ・ティ・ティ都市開発ビスサービス株 東海PM部 → エヌ・ティ・ティ都市開発ビスサービス株 東海ビル事業部
	株 HINOKI CORPORATION	株 HINOKI CORPORATION → 株 T・A・G CORPORATION

代表者変更	岩崎木材株	岩崎武憲 → 岩崎正志	住所変更	シー・クエンス株	東区泉 1-5-31 → 東区泉 1-13-36 パークサイド1091ビル 4F
	アパルトマンエージェント株 名古屋店	大元賢治 → 楠本達也		ビル名	株アーネストワン名古屋営業所
	矢作地所株	古本裕二 → 芝山真明	株シンセイホーム		城ビル 3F → ビル名なし
	株ドリームホーム 名古屋店	白井博幸 → 玉井将晃	株クー・コーポレーション		菱田ビル → ミサキビル
	矢作葵ビル株	中根年樹 → 林 敏之	FAX	土屋環境計画	912-3363 → 912-3372
	株トーアハウジング 城北店	小山田昇平 → 富永智志		シー・クエンス株	265-9840 → 962-8118
準会員変更	株クレストホームズ	井下裕三 → 玉腰正人	支店間移動	株ニッショー	準会員支店間移動 山本重信
	株シンセイホーム	木村才知子 → 山本一三	転出	エステートプラス株	名南東支部
	南ワンリバー	黒髪英明 → 木谷一郎		愛徳興産株	東名支部へ転出 (株マクシスホールディングスに商号変更)
	株クローバーハウス	横山良一 → 西部正則	準会員退会	岩崎木材株	岩崎正志
	矢作地所株	浅野靖之 → 井上紀代史		矢作地所株	芝山真明
	株ビメノ	武市秀樹 → 木全明	退会	加藤住販	廃業
	セキスイハイム中部株 名古屋支社	中永純一郎 → 新美和夫		株アース不動産	廃業
組織変更	サイコーホーム	サイコーホーム → 株サイコーホーム			
	株中エネ	大臣 (1) 9070 → 知事 (1) 23632			

### 最近の賃貸住宅管理業者登録制度の改正について教えてください。



賃貸住宅管理業者登録制度は、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅の管理業務の適正化を図ること等により、借主と貸主の利益の保護に資することを目的として、国土交通省の告示により2011年12月に施行されました。本制度の施行から丸5年を迎え、登録業者数は約4,000業者にのぼる一方で、賃貸住宅に関する相談件数は依然として多いほか、サブリースに関して家賃保証を巡るトラブルが報道されるなど、賃貸住宅の管理業務の適正化に向けた取組を行うことが、引き続き必要な状況です。

このような状況を踏まえ、16年8月に「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正を行いました。改正のポイントの一つは、一定の資格者の設置義務です。登録業者は、事務所ごとに「6年以上の実務経験者」または、これと同等の資質を有する実務経験者として「賃貸不動産経営管理士」を置くこととし、加えて、賃貸住宅のオーナーへの契約説明にあたっては、この実務経験者等が重要事項説明及び契約書面の交付を行うことを義務付けました。

もう一つのポイントは、サブリース契約時における家賃保証に関する説明の徹底です。近年、賃貸住宅オーナーとサブリース業者との間で借り上げ家賃を巡ってトラブルになるケースが生じています。例え

ば、借り上げ保証を謳って賃貸住宅の建設を勧めたケースで、賃貸住宅オーナーはサブリース期間中数十年にわたって家賃保証されるものと思っていたにも関わらず、わずか数年後にサブリース業者から借り上げ家賃の引き下げを求められ、ローン返済などの計画が狂ってしまうといった事例があります。こうしたことによるトラブル発生を防止するため、今回の制度改正では、賃貸住宅管理業者が建物所有者に対し、サブリース契約締結前に、借り上げ賃料の将来的な変動に関する条件を書面で交付し、重要事項として説明することを義務付けました。また、賃貸住宅管理業者と同一の者又は賃貸住宅管理業者と連携した他の者が、サブリースを前提として賃貸住宅を建設する場合には、関係者の理解のもと、建設に係る契約の段階から借り上げ家賃の変動について説明を行うことで、トラブル防止につながると考えられます。

登録業者の皆さまにおかれては、引き続き登録制度のルールの遵守を、未登録業者の皆さまにおかれては、速やかな登録の検討に加えて、登録をしていない間についても当該ルールの趣旨に則った業務の執行をお願い致します。

(文責：田中宏明)