

めいじよう

ご挨拶



丸正不動産(株)

支部長 榎本 正三

厳しい寒さの中に、春の気配が感じられるようになりました。

会員の皆様には支部運営に何かとご協力頂き、ありがとうございます。

本年度の事業が順調に遂行されておりますことを、まずもってご報告させて頂きます。

一月に開催されました新年会も一四九名の方々にご出席を頂き盛大に執り行うことが出来ました。心より感謝申し上げます。

昨年は新しく青年部会、女性部会を発足することが出来ました。若い力を結集して頂き、立

派な会に育つよう望んでいます。

また昨年は不動産業界も円高とデフレによる経済不況でありましたが、今年はその低迷から抜け出し、明るい兆しを期待したいと思っています。

会員の皆様も業務に励んでおられると思いますが、私達役員も支部事業を通して、少しでもお役に立てるよう努力する所存であります。今後とも明るい支部を目指し、皆様と共に懇親を深めて参りたいと思っております。

支部事務所にも出来るだけお寄り頂き、ご活用下さいますようお願い申し上げます。会員の皆様のご健勝と事業の益々の繁栄を心よりご祈念申し上げます。

ごあんない!!

平成23年度 通常総会

●日時／平成23年4月21日(木)

●場所／ホテル名古屋

ガーデンパレス

名古屋市中区錦三丁目11番13号

※詳細は後日!!

必ず出席を
お願い致します。



2011年
2月20日
新春号

社団法人 愛知県宅地建物
取引業協会名城支部

題字 伊藤利子
紫書道会々長

委員会

だより

総務財政委員会

委員長 児玉 昭子

(有)佐久間土地

皆様、良き新年をお迎えのことと存じます。

一月は、例年にならない寒い日が続きましたが、暖かな春の気配が待ち遠しく感じられる今日この頃です。

愛知県宅地建物取引業協会は、平成二十一年度総会決議に基づき、公益社団法人取得に向け愛知県と事前相談を進めている状況です。

支部におきましても、公益事業と共益事業を仕分けしながら事業計画及び予算案を作成していく事になります。

平成二十三年度の支部事業が更にパワーアップし、仕事にも有意義な事業を考え、より一層円滑に運営していける予算案作成に向け、全力で取り組んでおります。

いつも支部事業の遂行には、皆様の多大なるご協力・ご参加を頂き有難うございます。

今後共、皆様のご意見・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

委員長 田之上 浩
小坂 屋

新年会も無事終了し、今年度の当委員会の事業もほぼ終了いたしました。

振り返れば、あつという間の一年でした。

当初この役を任され、委員会の事業の多さに本当にできるだろうかと不安でしたが、委員の皆さんに頑張っていたきまして、今期は、問題も無く終われそうです。

ご協力いただきました幹事並びに会員の皆様に感謝申し上げます。

まだ来期もありますので、兜の緒を締めて今期以上に会員の皆様にご協力をいただきましてよりよい名城支部にしていきたいと思えます。

会員支援委員会

委員長 渡邊 豊
(有)ピージー

新しい組織で支部事業がスタートして九ヶ月が過ぎました。会員の諸手続き、いろいろな宅建上の相談を月一回の「無料相談」を軸に会員支援は活動しています。今

年から「地価調査」も担当することとなり、各委員が北区、東区に分かれて慎重に調査しました。ブロックの幹事の方からの情報をいただき地点の絞り込みをして見直しました。

冊子になったものをご覧になり仕事の参考にしてください。「女性部会、青年部会」のお世話もしていて発起会、打ち合わせ、新年会等動きだしています。(別に報告あります) 参加募集していますので支部にお問い合わせください。

入会審査委員会

委員長 渡邊 豊
(有)ピージー

入会審査会は八名の委員で新入会員、転入会員の方の審査をほぼ毎月開催してきました。今後、毎月一回事前に日にちを決め定期化しました。入会される方、推薦者の方に予定しやすいように改めました。同時に本部の意向もあり会員促進を進めています。

四月以降新入会員、転入会員の方あわせて十八組に対して、今年はこちらまで、転出及び退会の方も同じ十八組です。今後も厳正な書類審査、事務所

訪問を行い不良業者参入阻止を第一主義として審査を行います。ご協力よろしくお願いします。

青年部会

第一住宅相談(株)
金岡 立記

一月十三日(木)に中区錦「ブント」にて女性部会と合同で新年会を開催致しました。

杉山・高橋両部会長の挨拶を皮切りにそれぞれのメンバーが思い思いに仕事の話や今後の会運営の話などをし、会員同士の有意義な交流会になったと思います。

青年部会の活動内容は、講師を招いての講演会・テーマに沿った勉強会・地域社会への貢献等会員内でできることを精一杯やっていたいと考えております。ご興味のある方は、ぜひご参加下さい。皆様の入会をお待ちしております。

女性部会

(有)伊奈ホーム
伊奈 亜樹子

女性部会も立ち上げから約三ヶ月が過ぎ、会員の皆さんも随分と

打ち解けてきました。

先日行われた新年会でも、皆さんそれぞれの悩みや不動産についての疑問などを話し合いながら和やかに楽しむことができました。最初は知らなかった方々が色々な話を通じて仲良くなってくれたのは本当に良い事だと思います。

これからも情報交換会や研修会などを通じて、さらに懇親を深めていけたら良いと思いますし、そのことが不動産流通の活性化につながると思っています。少しでも興味のある方は是非女性部会にご参加ください。

支部単独研修会

IT講演会

平成二十二年十一月二十四日(水)

午後一時から名古屋市東文化小劇場「カルポート東」において支部企画研修会を行いました。今回は昨年に引き続き(有)エスクロームの津村重行氏に「明日から使える最新の不動産調査ノウハウ」と題して講演を頂きました。

昨年は講演時間が少し短かったため消化不良気味の講演だったのだ、あえて今年も津村氏にお願いいたしました。百二十分の講演で一六九名の参加を得ました。良かったという意見が多く、悪評は一つもありませんでした。来年もより良い講師をお迎えしたいと考えています。

また研修会の後に「最新ITサービスの現状と不動産ビジネスの活用」と題してIT講演会を行いました。研修会終了の後で行ったため、半数が帰ってしまいましたが、それでも七十名以上の参加があり、大変喜んでいきます。IT講演会の感想としては「目が開かれた」という人がたくさんいました。情報産業である不動産業界に新しい情報ツールが入ってきたことを認識し、自分なりに勉強していこうと言う姿勢が多く見受けられました。終了時間が午後四時になってしまいましたでしたが、これからもIT普及のためにIT講演会を続けていきます。是非、ご参加下さい。



会

員

動

向

平成二十二年十二月七日 現在

新入会員の皆様



レアルハウス(株)
小野 正行

ご挨拶

この度、名城支部に入会させていただきました。レアルハウス株式会社の小野でございます。私どもの会社は注文住宅と商業施設を中心とした建築工事を得意としています。まだまだ若い社員ばかりですので、皆様のご指導のもと日々努力してまいります。

これからも、ご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

●●●●●



(株)PLATON
吉村 清二



(有)ホーム
コンサルタント
石川 恵理



マムポン(株)
菊池 大

◎新規入会

●(株)PLATON

吉村 清二(正会員)

東区徳川町一〇二二

TEL 九三〇四一〇六一六

FAX 五〇八一九六三〇

●(有)ホームコンサルタント

石川 恵理(正会員)

北区平安二二五一一〇

TEL 九一五一四一七四

FAX 九一五一四六九五

●レアルハウス(株)

小野 正行(正会員)

東区筒井三二二二三

TEL 九八二一六〇八一

FAX 九八二一六〇八二

●マムポン(株)

菊池 大(正会員)

荒深 光雄(準会員)

東区葵一六二二九

TEL 七三二一四二五

FAX 七三二一四二八

◎準会員変更

●サンタック(有)

西本 功

●(株)コジマ

大山 照夫

●(株)中京不動産

野崎 詩乃

●サンタック(有)

山中 僚

●(株)ニッショ大曾根支店

前田 豊康

◎代表者変更

●協和建設工業(株)

若山 明義

◎組織変更

●(有)アサミヤ

(新)(旧)

◎転入

●名南支部より

●(株)福屋工務店 名古屋店

星山 順一(正会員)

中井 孝(準会員)

東区葵一四二二二

一光第Ⅱ新栄ビル1F

TEL 九三二二九八一

FAX 九三二二九七七

◎退会

●三井リハウス名古屋(株)

代官町店

◎廃業

●三友工業(株)

●丸設事務所

●不動産旭栄

vol.335

国土交通省 総合政策局不動産課

関 連 法 規

「第三者のためにする契約」の 宅地建物取引業法の適用関係 について教えてください



「第三者のためにする契約」とは、A（売主）、B（転売者）、C（買主）の三者が取引する場合において、AB間の契約に第三者のためにする契約として所有権がAからCに直接移転する旨の特約を付すものです。

平成18年12月25日の「規制改革・民間開放の推進に関する第三次答申」において、現場の取引費用の低減ニーズに応えるとともに、不動産の流通化、土地の有効利用を促進する観点から、ABCの三者が売買等に関与する場合であっても、「第三者のためにする契約」により、実体上、所有権がAからCへと直接移転し、中間者Bを経由しないときにはAからCへと直接移転登記することが当然に可能である旨が各省において確認されました。

この答申を踏まえて、平成19年に宅地建物取引業法（以下「宅建業法」）施行規則が改正されましたが、ABCの三者が宅地または建物の売買等に関与する場合において、Bが宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）でCが一般消費者であるとき、BC間の第二の取引を他人物の売買契約とする場合と、無名契約とする場合といった契約形態の違いに応じ、宅建業法の適用関係について次の点に留意する必要があります。

1 BC間が他人物の売買契約の場合

AB間の契約を第三者のためにする契約として、BC間の契約を他人物の売買契約とする場合には、Bが他人物の所有権の移転を実質的に支配していることが客観的に

明らかであるとして（宅建業法施行規則第15条の6第4号）、宅建業法第33条の2で規定されている自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限が適用除外になります。

2 BC間が無名契約の場合

AB間の契約を第三者のためにする契約として、BC間でCに所有権を取得させるための指名とその対価の支払いを内容とする無名契約を締結する場合は、BC間の契約は民法上の典型契約たる宅地建物の売買契約とは異なるため、Bは宅建業者であっても売買契約に関する宅建業法の適用を受けません。

一方、この場合には、BC間の契約について宅建業者Bに重要事項説明や瑕疵担保責任の特例等の宅建業法上の規制が及ばず、また、不適切な行為があった場合に宅建業法違反の監督処分を行えないため、Cは消費者保護上不安定な地位にあることから、そのような契約形式による場合には、宅建業者Bに宅建業法上の規制が及ばないことや、瑕疵担保責任については個別の合意に基づく特例によることなど、Cが自らの法的地位を十分に理解した上で行うことが前提となります。

このため、宅建業者Bは、そのような無名契約の前提について、Cに対して十分な説明を行った上で、両当事者の意思の合致のもとで契約を締結する必要があります。

（文責 奥本絵美）