

日頃、会員の皆様には何かとお世話になりありがとうございます。
 千年に一度と言われる東日本大震災、被災地の皆様に関心からお見舞い申し上げます。一日も早く復興され、普通の生活に戻られるようお願い申し上げます。
 今こそ会員同士が一つになって、様々な情報を共有し、景気回復に向けて協力すべきだと考えます。



丸正不動産(株)
 支部長 榎本 正三

ご挨拶

めいじよう



さて、支部総会においては、皆様にご協力頂き、誠にありがとうございました。会員の皆様のご理解を得ながら、役員一丸となって支部事業を推進して参ります。
 不動産業務に役立つIT普及事業にも積極的に取り組んで参ります。
 また、「会員向け無料相談」も必要となき「即」対応出来るよう企画しております。
 十月には暴力団対策法に基づく「不当要求防止責任者講習会」を開催致しますので多数ご出席賜りますようお願い申し上げます。
 そのほかたくさんさんの事業を予定していますので、その際は皆様のご参加とご協力をよろしくお願い申し上げます。
 微力ではありますが、役員と共により良い支部を目指して努力致しますので、皆様のご意見、ご要望をぜひお聞かせ下さい。
 会員の皆様のご発展とご健勝をお祈り申し上げます。
 上げご挨拶とさせていただきます。



2011年
 6月20日
 初夏号

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

研修会案内

※詳細は宅配にてご確認ください。

県下統一研修会

- 日時 平成23年8月25日(木)
 受付/12時30分～
 研修/午後1時～
- 場所 名古屋公会堂

不当要求防止責任者講習会

- 日時 平成23年10月26日(水)
 受付/12時30分～
 研修/午後1時～4時
- 場所 東文化小劇場

支部主催研修会

- 日時 平成23年11月17日(木)
 受付/12時30分～
 研修/午後1時～3時
- 場所 東文化小劇場

IT講演会

- 日時 平成23年11月17日(木)
 午後3時15分～4時15分
- 場所 東文化小劇場

委員会



総務財政委員会

委員長 児 玉 昭 子
(南佐久間土地)

今回の東日本大震災により被災された皆さまにおきましては、心よりお見舞いを申し上げます。

地震と津波は一瞬にして、沢山の方の尊い命を奪いました。元の生活に戻るには、まだまだ長い時間がかかるかもしれませんが、私達に出来ることを心を込めて応援続けていきたいと思っております。

名城支部では、四月二十七日現在、事務所募金箱と総会時募金の合計四万九千七百円を義援金として愛知宅建本部を通じて被災地にお送りいたしました。

引き続き支部事務所に募金箱が置いてありますので、お立ち寄り頂きました際にはご協力をお願い申し上げます。

総務財政委員会は、以前にも行っておりまして他支部との情報交換会を行う予定です。そこで得た有効な情報を名城支部にも取り入れていけたらと思っています。

今年は、例年より一ヶ月程早く、支

部会員名簿を各ブロックの幹事さんへお願いして配っておりますので、ご意見ご要望等ありましたら、幹事さんへ何なりとお話し頂きますよう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

公益事業委員会を任された二年目となりました。一年目は無我夢中でしたが、何とか大きな問題も無く無事、各事業を遂行することができました。これもひとえに委員の皆さん並びに支部会員の皆さんのご協力の賜物と感謝しております。

今年度は、不当要求防止責任者講習会を秋に開催する予定しております。申込み方法は、会員の皆様には大変ご迷惑をおかけすることになりますが、それぞれの所轄の警察署に出向いて手続をお願いいたすこととなります。よろしくをお願いいたします。名城支部の会員の皆さんは非常に勉強熱心であると心得ておりますので、多数ご参加していただくものと期待しております。

また、例年どおり、支部研修会、1T普及事業、東、北の各区分民まつり、宅建主任者試験監督員、支部旅行、ブロック懇談会それに年明けの新年会と事業が多数予定されております。また同好会もパソコン同好会、不動産流通研究会、ゴルフ同好会、カラオケ同好会、テニス同好会、つり同好会が活発に活動しております。

これらすべて委員の皆さんのご協力とご参加がないとできない事業ばかりですので、今後とも何卒ご支援、ご協力をお願い申し上げます。

会員支援委員会

委員長 渡 邊 (南) ビー ジー 豊

名城支部総会は皆様のご協力のおかげで無事終わることができました。これにより今年の各事業もスタートすることができました。当委員会も委員七名で会員皆様のお役に立てるよう協力していきます。支部を気軽に利用していたかような環境を整え、「会員支援」という名前どおりの活動を心がけます。去年発起した青年部会、女性部会のお世話も担当しています。

今年も、九月に本部要請による会員事務所訪問を予定しています。「会員向け無料相談」は少しやり方を変えております。決めた日を決めず会員各位の問い合せに合わせた支部で相談を受ける方法で行います。よりスピーディな対応ができることを目指しています。地価調査も秋以降に行ない、プロジェクトの委員も増やして広く情報を得て調査します。免許更新に関する情報は、会員の方の網羅の維持と諸手続きに役立つ情報を随時発信させていただきます。今後とも会員支援委員会にご協力をお願い申し上げます。

入会審査委員会

副委員長 金 田 利 斉
丸の内土地(株)

入会審査委員会は現在渡邊委員長、三輪副委員長、私、榎本支部長、水野副支部長、古澤副支部長、田之上副支部長、児玉副支部長の九名でこなっております。

毎月第一月曜日に名城支部に入会希望の新規会員をメインに他支部より移ってこられる方の面談も行っております。又、入会審査に先立ち書類審査、事務所訪問、を行うと共に、各支部幹事を通じて、風評調査もしております。新しく入った仲間達と共に宅建協会の益々の発展に努めてまいりますので、皆様ご協力お願いいたします。

青年部会

渡 辺 泰 幸
(株)名岐不動産

青年部会も立ち上げより約七ヶ月が過ぎ、他支部の青年部会との交流も活発になってまいりました。三月十五日に三支部台同の研修会が行われ、六月二十八日には四支部台同の研修会が開催されます。

このように青年部会の活動も研修会や懇親会、情報交換会等を活発に行い、不動産業界の活性化に繋げて行きたいと思っております。

まだまだ手探り状態での活動ではあります。勉強会・地域社会への貢献等、皆でアイデアを出しながら、精一杯活動して行きたいと考えております。少しでも興味のある方、またア



アイデアをお持ちの方、是非ご参加ください。皆様のご入会をお待ちいたしております。

女性部会

深谷公美子
大曾根製氷(有)

平成二十三年三月十五日、ウイנקあいちにて第一回三支部(中・東名・名城)合同研修会実施し、沢山の会員にご参加を頂き、大変盛大な会となりました。また、平成二十三年六月二十八日「吹上ホール」にて第二回四支部(中・東名・名古屋・名城)合同勉強会を実施する予定しております。他支部の会員との交流に努めているところです。昨年十月の発足以来、高橋女性部長のもとと会員一同積極的な活動をして参りました。今後もさまざまな企画を開催していきたいと考えております。多くの方々にご入会頂き、女性部会の活動に是非ご参加下さい。

名城支部

募金額の報告

募金額

49,777円

東日本大震災への募金にご協力いただきありがとうございます。今後とも引き続きご協力を賜りますようお願い申し上げます。

会員動向

平成二十三年四月二十八日 現在

新入会員の皆様



(株) LAエステート
久保 功

ご挨拶

この度、名城支部に入会させて頂きました株式会社 LA エステートの久保です。収益物件の仲介に特に力を入れて頑張っております。皆様のご指導のもと、社会貢献できる会社を目指し、精進していきたいと思っております。ご指導、ご鞭撻の程、宜しくお願い致します。

kuboo@lainea-c.com



(株) ラルクホーム
茂 直樹



ナグラ産業(株)
名倉 昌孝

新規入会

●(株) LA エステート

●東区泉 久保 功(正会員)

●FAX 九二一八〇三

●FAX 九五七〇〇一

●(株) ラルクホーム

●茂 直樹(正会員)

●東区泉 一〇一三

●FAX 二六五七九三三

●FAX 二六五七九三四

●ナグラ産業(株)

●名倉 昌孝(正会員)

●加藤 玄千(準会員)

●北区石園町三二二

●FAX 九一五二六五五三

●FAX 九一五二六五五三

●準会員入会

●愛協興産(株)

●水野紀代子

●(株) タカオカ

●矢野ひな子

●準会員変更

●(株) コジマ

●戸田 定夫

●(株) ケイアンドエスジャパン

●井手 直美

●(株) 総合インテリアル

●白井 香織

●(株) 本陣

●今枝 賢二

●(株) ジェイエイ名古屋サービス

●鈴木 純

●代表者変更

●愛協興産(株)

●水野 敬三

●(有) マスミ不動産

●加藤 善朗

●(有) トライアス

●二村 睦

●ユニバーサルホーム(株)

●野崎 正

●関興業(株)名古屋支店

●成田 樹美

●(有) 水野宅建

●水野 道弘

●(株) 泉エステート

●太田 博久

TEL・FAX 変更

●(株) 愛商連

●TEL 七二一〇八三

●FAX 七一〇〇八三

●転入会員

●名古屋支部より

●(株) 福屋工務店 名古屋店

●星山 順一(正会員)

●中井 孝(準会員)

●東区葵一〇一三

●一光第Ⅱ新築ビル F

●TEL 九三二二九八七

●FAX 九三二二九七七

●中支部より

●(有) オイカワ

●坂川 孝経(正会員)

●北区金城三二二一九

●日東エステートビル 4 階

●TEL 九八二七七八五

●FAX 九八二七七八五

●東海海上日動フアシリティス

●中支部より

●(株) 名古屋支店

●田中 光哉(正会員)

●小関 崇方(準会員)

●東区東桜一四一四一

●TEL 九五七七八七〇

●FAX 九五七七八七〇

●準会員退会

●(有) 水野宅建

●水野 道弘

●転出会員

●北尾張支部へ

●(有) ホームワン

●名古屋支部へ

●(株) 綜設計

●支店廃止

●オリックスファシリティーズ(株)

●名古屋営業所

●廃業

●(有) 盟友

●(株) 土肥

●(株) 日新工務店

●(有) 三洋住建



総会風景



総会スタート

平成23年度 支部総会

■ 平成23年4月21日 ■ 名古屋ガーデンパレス



来賓の方々



役員諸氏



本部 木全副会長挨拶



榎本支部長挨拶

vol.336

国土交通省 総合政策局不動産課

関 連 法 規

宅建業法の他人物売買禁止の適用除外について教えてください

Q & A

民法上、他人の所有物その他他人に属する権利を売買の目的とすることは可能です。この場合、売主はその権利を取得して買主に移転すれば売主としての債務を履行したことになり、売主がその権利を取得できなければ買主は売主に対して契約解除や損害賠償の請求をなし得ます。

しかし、現実の宅地建物取引においては、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）が他人の所有する物件を売買の対象としながら、後になってその所有権を取得することができないため、買主である一般消費者が不測の損害を被る例があります。そこで宅地建物取引業法（以下「業法」）では、このような事故を未然に防ぐため、宅建業者が自己の所有に属しない物件について、自ら売主となる売買契約を締結する行為を原則として禁止しています（業法第33条の2）。ただし、現実に行われている円滑な取引まで阻害する趣旨ではないので、次の場合は例外として他人物売買禁止の適用除外が認められています。

1. 物件を取得できることが明らかな場合

宅建業者が他人の所有する物件を取得する契約をすでに締結しているときは、適用除外となります。「宅地又は建物を取得する契約」には、「予約」を含みますが、これは本契約と同様に、予約も契約の一種で法的拘束力があるからです。また、以下のように宅建業者が当該物件を取得できるこ

とが明らかなきも適用除外となります。
! 当該宅地 が、都市計画法第40条第1項の規定、若しくは新住宅市街地開発法第29条第1項の規定の適用を受けることが確実と認められるとき（業法施行規則第15条の6第1号、第2号）。

” 当該宅地が、土地区画整理事業等における保留地予定地である場合において、宅建業者が換地処分の公告の日の翌日にその施行者が取得する保留地予定地である宅地をその施行者から取得する契約を締結しているとき（業法施行規則第15条の6第3号）。
前号で紹介したように、当該宅地又は建物について、宅建業者が買主となる契約が「第三者のためにする契約」であるとき（業法施行規則第15条の6第4号）。

2. 未完成物件の売買で手付金等の保全措置があるものの場合

「自己の所有に属しない」とは、他人に所有権が帰属している場合のほか、未完成物件のように現在の所有権の帰属を議論することが不可能な場合を含みますが、未完成物件について、業法第41条に規定されている手付金等の保全措置がなされているときには、自己の所有に属していなくても消費者との間で売買契約を締結できます。

なお、他人物売買禁止の規定は、宅建業者間取引には適用がないので、宅建業者間で他人の所有する物件を転売しても違反にはならないとされています。

（文責 奥本絵美）