

## ご挨拶



めいじょう

法人」が無くなり、公益法人か、一般法人かの二つに一つの選択を迫られた改革であります。公益比率五十%以上を目標としていますので研修会を更に充実し、私達の資質の向上を図り、その結果消費者保護につながる事となり、社会的信用が得られ、不動産の業務拡大に進んでいくと確信致します。

新しく支部幹事三名を迎えて、各委員会は早くも活動の準備を始めました。新年会、研修会、懇談会、地価調査等々思い切った発想で役員一同張り切っております。

皆様のご協力の下、四月十九日に支部総会を開催致しました。

皆様のご協力の下、四月十九日に支部総会を開催致しました。

ご出席頂きました会員の皆様、また委任状のご提出にご協力戴き、ありがとうございました。

支部長として再任を頂き、改めて職務の重さを痛感しています。

本年度より愛知県宅建協会は業界で全国初となる公益法人として認定され、スター賞を致しました。

今回の公益法人改革は、単なる「社団

丸正不動産(株)

支部長 榎本 正三

積極的に事業を推進し、会員の皆様の業務に少しでもお役に立つよう、努力する所存です。支部事務所に多くの方々にお寄り戴き、会員交流の場としても大いにご活用下さい。

今後とも皆様のご指導、ご協力を賜りますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

支部長として再任を頂き、改めて職務の重さを痛感しています。

本年度より愛知県宅建協会は業界で全国初となる公益法人として認定され、スター賞を致しました。

今回の公益法人改革は、単なる「社団

2012年  
6月20日  
初夏号

公益  
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

## 平成24年役員の顔ぶれ



# 各委員会紹介



委員会名	委員長	副委員長	常任委員
総務財政委員会	児玉昭子	藤田明充 北川道明	吉田清喜・川嶋文夫・安田真一
公益事業委員会	田之上浩	金田利齊 藤田志保	増田 猛・伊藤 充・渡辺泰幸 古澤茂雅・田中厚志
会員支援委員会	渡邊 豊	三輪尚史 柴田義幸	曾我部茂・筒井達之・真野耕史 濱口善己
議長	副議長	審査委員	
入会審査会	渡邊 豊	柴田義幸 三輪尚史	古澤茂雅・児玉昭子・田之上浩 榎本正三

## 幹事

- 株式会社 安田地所株式会社
- 株式会社 エナミホームズ
- 濱口 善己

安田  
真一

## 新任幹事のご挨拶

初任幹事代表 丸兼木材株式会社 田中 厚志

田中 厚志

この度、新たに支部幹事という大任を仰せつかりました丸兼木材株式会社の田中です。名城支部に入会してさほど年月も経っていない毎日が勉強の身であります。このような重責を担うこととなり身の引き締まる思いです。

不動産業界のみならず経済情勢は国内景気の先行き不透明感、欧州に端を発した債務危機問題など決して楽観視できません。しかしながら、人生はいくつものスタートでできているという私の信念から、これを何かのチャンスと捉え、会員の皆様の一助となり様々な形で還元していくことが使命であり、ひいては私の経験値となり成長の糧となると確信しております。微力ではありますが支部幹事として皆様共々一層の発展に努力する所存です。何卒よろしくお願い申上げます。



名古屋建物(株)  
上田 賢一

## 新入会員の皆様

## 会員動向

平成二十四年五月一日 現在



(株)協立  
立松 敏男

この度は、名城支部への入会を承認していただきありがとうございます。  
還暦を過ぎての手探りの世界ですが、不動産業の仕事を究めたいと思い宅地建物取引主任者の試験に臨みました。合格をしました。  
今後は成功をされておられる諸先輩の皆様方よりの御指導、御鞭撻を賜り、不動産業の仕事を究めたいと思っておりますのでよろしくお願いします。

### ◎ 代表者・事務所所在地

(株)協立  
立松 敏男 (正会員)  
北区丸新町四二八  
TEL 九〇一一八一一八  
FAX 九〇二一六〇八

### ● TEL・FAX・ブロック変更

6 → 4  
島崎 文子  
北区駒止町一六四

### ● (株)ノアハウス

13 → 15  
北区玄馬町二二三  
TEL 七四〇一〇九〇〇  
FAX 七四〇一〇九〇二

### ● (有)三栄電機工業

5 → 2  
TEL 九一〇一〇二二五  
FAX 九一〇一〇二二五

### ● (株)リクラス

4 → 6  
北区幡二二一二  
TEL 九一〇一〇二二二  
FAX 九一〇一〇二二五

### ● 新規入会

上田 賢一 (正会員)  
東区泉一一三三三  
TEL 三三八一七五八四  
FAX 三三八一七五八九

ユトリロ栄3階

14 ↓ 9  
東区相生町一四一  
(有)ライブネット

◎代表者変更

(株)アークホーム・ジャパン

大島 裕璽

貝沼建設(株)

古本 裕二

矢作地所(株)

田中 利昭

田中 康芳

●準会員変更

●プラスアセット不動産(株)

西岡 昭

●(株)コジマ

鎌田 浩幸

●(株)リクラス

角倉 令逸

●河野製綿(株)

小林 久見

●支店廃止

●第一住宅(株)

●東洋ハウジング

●FAX廃止

●(同)守屋

●転入会員

●北尾張より

●守屋 教弘(正会員)

●小松代 悅代(準会員)

●東区黒門町一三四一

●TEL 九三五・六七〇七

●(株)田中荘介商店

●田中 孝芳

●(株)アークホーム・ジャパン

●廃業

●熊田不動産

●愛和土地開発(株)

●富士幸(株)

●桜土地(株)

# 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

四月一日より公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会として、新たなスタートを歩み始めました。

名城支部に於きましても委員会の見直しを行い、総務財政委員会は六名の体制にて行つて参ります。

四月十九日、名古屋ガーデンパレスにて支部総会が皆様のご協力の下、終了いたしました。ありがとうございました。例年の懇談会を今年度は取りやめましたが、今後はどうして行くべきか皆様のご意見を頂きながら更に考えていただきたいと思います。

担当幹事さんが変更になつたプロックもあるかと思ひますが、五月末頃より六月中旬にかけて名簿等の配布をお伺いいたします。その際には支部へのご要望・ご助言等をお気軽にお話を頂きます様お願い致します。

総務財政委員会が担当する今後の事業は他支部への訪問・役員研修・新年会・総会等ですが委員一同協力し取り組んで参りますので何卒よろしくお願ひ致します。

## 公益事業委員会

委員長 田之上浩

小坂屋

愛知県宅建協会も本年度より新たに公益社団法人となり、益々社会に対し襟を正して不動産業務を行わなければならぬ立場となりました。

私ども委員会も、研修会費等の予算増により、公益事業の実施責任も重くなつてくるものと痛感しております。

私どもの業界は、以前よりはかなりよくなりましたが、まだまだ一部の一般消費者からは、偏見の眼で見られることもあります。

宅建協会の会員の全体の質をさらに入れ替えて、一般消費者の方から「ハトマークの不動産屋に聞きますに行つたら何でもよく教えてくれる」、「不動産のことなら安心してまかせられるわ。」というくらいの不動産のプロフェッショナル集団にしていきたいと思つております。それには、やはり日頃より実務、税務、法令、判例等の多岐に渡る知識の習得が必要となります。そのためにも、「我々公益事業委員会は会員の皆様のバックアップ」としていろいろな研修業務を考えております。

研修を受けるのは義務ではなく、自分自身のスキルアップに必ず役に立つと思ひますので、会員の皆様の研修会等へのご参加とご協力を願い申し上げます。

## 会員支援委員会

委員長 渡邊豊

(有)ビージー

## 入会審査委員会

### 入会審査委員会

めいじょう

四月一日より公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会として、新たなスタートを歩み始めました。

# 本部無料相談員 体験記

本部無料相談員 藤田 明充

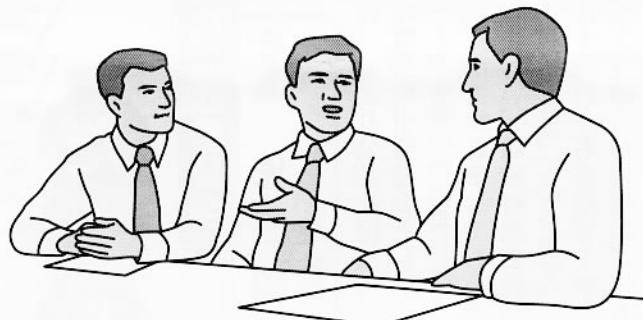
本部無料相談員に任命され早一年と二ヶ月が経過しました。

本部無料相談員の仕事としては、

月曜日より金曜日まで毎日宅建協会本部にて、一般消費者及び会員の方よりの電話ならびに面接にて不動産に関する相談、(契約・重説・法令・税務・等)会員に対する苦情受付処理、関係事務所への紹介、弁護士無料相談への紹介、等大変内容は多岐に及びますが、三ヶ月に二回ほど担当として、担当者二名にて、できる範囲で対応しています。

いろいろな問題が提起されますが、すべてのことに精通している訳ではないので全部のことをお答えすることはできませんが、自分なりに必要に応じた処理をしています。又協会会員に対する仕事の苦情に対しては、弁済保証業務に及ぶ可能性がある場合等、緊張が走る場面もあります。

無料相談員の体験の中では、我々不動産業に携わる人間として、「高額商品の商いの取引に対する責任と公明性」・「専門職として深い知識の蓄積」・「地域からの業界に対する信頼」が特に要求されることを実感しました。公益社団法人として益々の業界発展・信頼性の強化を目指す方向性として、協会会員の専門知識の向上のため、宅地建物取引主任者の増員及び育成を願い私の体験談とします。



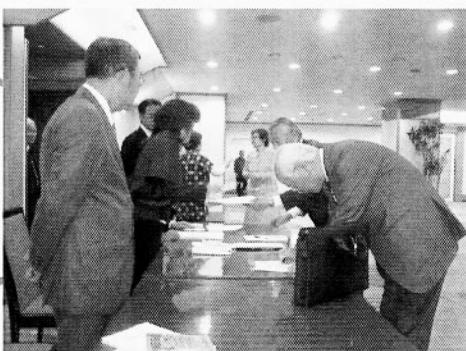
## 平成24年度 支部総会



榎本支部長  
挨拶



山田会長  
挨拶



受付  
風景



質疑  
応答

vol.348

国土交通省 土地・建設産業局不動産業課

関連法規

## 宅地建物に係る信託受益権を扱う場合の注意点を教えてください

近年、不動産関連投資商品の取引が不動産取引市場に占める割合が拡大してきており、不動産取引市場全体の中で看過できない存在となってきています。そこで、このような金融商品取引に形を変えた実質的な不動産取引についても、不動産取引市場における公正な取引と取引関係者の保護を図るために、実物不動産取引における行為規制のうち、一定のものを同様に課すことが適当であると考えられることから、宅地建物取引業法（以下「法」という）では、宅地建物取引業者（以下「業者」という）が信託受益権等を扱う場合の重要事項説明義務について規定しています。

### ① 法第35条第3項について

業者が、自らが保有する宅地又は建物を信託し、当該信託受益権の売主となる場合には、売買契約前に信託財産である不動産について、取引主任者をして買主に説明を行わなければなりません。実物不動産における手付金等の保全措置の概要や契約解除、損害賠償額の予定といった事項については説明義務がないものの、例えば都市計画法等の法令で定められている事項の概要や当該宅地建物の上に存する登記された権利の種類・内容などの不動産の情報については、実物不動産の場合と同様の説明が必要です。

ただし、売買の相手方の保護のため支障を生ずることがないような以下の場合は、説明は不要になります。

i ) 金融商品取引法第2条第31項に規定す

# Q&A

る特定投資家（同法34条の2第5項により特定投資家以外の顧客とみなされる者を除く）および同法第34条の3第4項により特定投資家とみなされる者を信託受益権の売買の相手方とする場合

- ii ) 信託受益権の売買契約の締結前1年内に売買の相手方に対し当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明をしている場合
- iii ) 売買の相手方に対し金融商品取引法第2条第10項に規定する目論見書（書面を交付して説明すべき事項のすべてが記載されているものに限る）を交付している場合

### ② 法第50条の2の4について

原資産である不動産の取引や運用から得られる経済的利益であるという点では、他者が設定した信託受益権の場合でも業者が自ら信託した不動産の信託受益権と変わりないという考え方から、他者の設定した信託受益権等の売買の代理・媒介を行う場合においても、業者に説明義務が課されています。

説明事項は]と同一です。この場合においても、]と同様に取引の相手方がプロである場合や、組合の財産に占める不動産の信託受益権の比率が低い（2分の1未満）場合など、投資商品として不動産の属性について説明義務を課す必要のないものについては、説明義務の対象外となります。

（文責 山本一馬）