



# 名城支部だより

2016年  
11月20日発行  
冬号

発行所

(公社)愛知県宅建建物取引業協会 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 利尚  
第1回 大脇 智徳 第2回 浦山 夕与史

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28年7月22日 13:30～15:00 支部会議室)

第1回勉強会は36名の方にご参加を頂き開催しました。

本年度の第一回目は、今年3月に愛知県宅建協会より配布された「契約書式集」を使い、売買契約書、物件状況確認書(告知書)、重要事項説明書(売買用)を記載する際に注意すべき内容について、水口・中村法律事務所の弁護士 中村伸子先生をお招きして解説頂きました。特に、新しくなった「契約書式集」は全宅連の書式をもとに編集されており、東京をイメージして書かれている部分もあるため、愛知県で使う場合に注意すべき点なども具体的に織り交ぜて解説を頂きました。

質疑も事前質問だけでなく、当日も多数の質問が出て、予定時間を超過する程の大変盛況な勉強会となりました。出席者からも「とても勉強になった」との声も聞かれ、タイムリーでよいテーマでの勉強会を開催できました。



### ・第2回勉強会 (平成28年10月20日 13:30～15:00 支部会議室)

第2回は「初めての民事信託」をテーマとして、青山誠司法書士をお招きしてご講義を頂きました。事前質問を募集しましたが、質問が0件で、会員の皆様にはまだ馴染みのない言葉、内容だなと感じました。

当日は37名の方に参加を頂きました。青山先生には、レジメを使いながら約1時間お話を頂きました。信託とは？成年後見人制度との違いとは？私たち不動産業者にとってどんなメリットがあるのか？等々簡単にわかりやすくご説明を頂きました。当日欠席された方は、DVDがあります。支部でご覧いただけますので、ご活用ください。質疑応答では、たくさんの方に質問を頂き、より理解が深まったと感じました。



## ごあんない

### 第2回県下統一研修会

日時 平成29年1月25日(水)  
—優良会員表彰対象です—

### 支部企画見学研修会

日時 平成29年2月14日(火)

### 新年会

日時 平成29年1月12日(木)

### 第3回勉強会

日時 平成29年2月17日(金)



## 北・東区民まつり報告

公益事業委員会 藤田 志保

去る10月16日(日曜日)に北区民まつり(北区役所・市立八王子中学校校庭)と東区民まつり(建中寺公園)がそれぞれ開催されました。

当日は爽やかな秋晴れの下、例年より人出も多く賑やかな区民まつりとなりました。

名城支部でも両区民まつりにそれぞれブースを出し、アンケートやダーツゲームを行ないハトマークをPRしました。

アンケートにお答えいただいた方々に粗品をお渡しするコーナーも毎回好評をいただいております、大勢の方々が長い列をつくってご参加下さいました。中には、30分以上も前から並ばれる方もいました。

またゲームのコーナーでも、ハトマークのダーツゲームに大勢の子供たちが順番待ちをして参加してくれました。たくさん用意したおもちゃの景品もすべて子供たちの手に渡り、おもちゃの景品が無くなってもダーツゲームで遊んでいく子供たちもいました。



来年も今年以上に賑やかで活気あるブースにし、ハトマークのPRにつなげていきたいと思っております。

当日お手伝い下さった会員の皆様方、お忙しいところご協力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。

## 名古屋 ShakeOut 報告

公益事業委員会 曾我部 茂

今年8月3日に名古屋工業大学大学院 井戸田秀樹教授の事前学習会講演が有り、9月9日名古屋 ShakeOut が名古屋テレビ塔下とオアシス21にて、開催されました。

当日は、名城・中支部合同でチラシ等500袋を詰め、テレビ塔下周辺・オアシス21にてスムーズにすべて配り終えることが出来ました。

14:00に名古屋 ShakeOut 開始、14:30よりテレビ塔下にて応急手当・水消火器・炊き出し訓練・起震車とユニモグ体験も出来ました。

天気にも恵まれ、素晴らしい名古屋 ShakeOut でした。

また、10月19日(水)14:00より、シンポジウムが開催されました。





## 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

今年度の宅建取引士試験は10月16日(日)に担当会場愛知工業大学名電高等学校で1029名、出席率約82%で行われました。

試験前に学校の部活動の音が気になると受験生より苦情があり、その対応に苦慮いたしましたが、学校へ申し入れ、事なきを得ました。

合格発表は11月30日(水)に機構HP掲載等により発表があります。

支部より試験監督員として39名の皆様にご協力頂きました事を改めて、御礼申し上げます。

## 事務所調査実施報告

会員支援委員会 柴田 義孝

会員支援委員会では10月に新規入会会員・研修会不参加等の会員を対象として事務所訪問(調査)を実施しております。

この調査は、当会会員の宅地建物取引業法の規定に合致しているかを確認することが主目的であり、当局の突然の立入調査に対応するものです。

本年は、委員2名3組体制で、1組7社合計21社の調査を実施致しました。

今後とも同様な調査は継続して行う予定ですので、ご協力宜しくお願い申し上げます。

## 県下統一研修会出席状況

名城支部は8/25に開催されました県下統一研修会出席率で県下3位になりました

平成28年度第1回県下統一研修会

	会員数(名)		受講者数(名)			出席率(%)		前年研修会出席率(%)	
	正会員	準会員	正会員	準会員	一般従業者	正会員	準会員	正会員	準会員
東名	446	132	237	34	15	57.6%	25.8%	56.2%	31.9%
名西	352	138	243	43	2	68.8%	2位	31.2%	65.8%
名古屋東	383	109	203	34	7	53.0%		31.2%	58.4%
名古屋西	329	106	174	35	4	52.9%		33.0%	55.7%
名南	328	100	199	44	6	61.0%		44.0%	57.1%
名城	361	123	237	46	5	65.7%	3位	37.4%	62.4%
中	430	188	216	75	3	50.2%		44.6%	52.2%
小計	2,628	876	1,529	311	42	58.2%		35.5%	57.7%
東三河	570	239	282	97	14	49.5%		40.6%	43.2%
西三河	409	193	206	82	0	50.4%		42.5%	48.8%
碧海	359	213	206	95	2	57.4%		44.6%	55.1%
豊田	272	126	130	59	8	47.8%		46.1%	45.8%
知多	364	100	230	46	5	63.2%		46.0%	60.0%
東尾張	231	93	160	35	7	69.3%	1位	37.6%	59.4%
西尾張	438	186	252	73	7	57.5%		39.2%	62.2%
北尾張	392	149	216	54	12	55.1%		38.2%	53.9%
小計	3,035	1,301	1,682	541	55	55.4%		41.6%	53.0%
合計	5,663	2,177	3,211	852	97	56.7%		39.1%	55.2%

## 名城支部企画研修会の報告

公益事業委員会 太田 博久

日時：平成28年11月10日(木)

場所：カルポート東

講師：二宮清純氏

大勢の皆様にご参加いただき有難うございました。



# 会員動向

## 新入会員の皆様



㈱エクシード  
伊藤 住之



㈱ドリームホーム 名古屋店  
白井 博幸

(10月30日受付分)

新規入会	㈱エクシード	伊藤住之(正会員) 加藤聖司(準会員)	東区東 3-28-20 ONEビル 2F TEL(325)6777 FAX(325)6770
	㈱ドリームホーム 名古屋店	白井博幸(正会員)	東区筒井 3-17-13 TEL(325)2436 FAX(325)2439

準会員入会	南幸心住宅	西田義博(準会員)	住所変更	南叻和ホームズ	東区外堀町 3 → 東区東横 2-3-7 東カン名古屋キャスカー 203	
	日進實業㈱	安藤智勝(準会員)		名古屋セキスイハイム 不動産㈱	NHK名古屋センタービル 2F → NHK名古屋センタービル 12F	
組織変更	FIVE LINKS	FIVE LINKS → ㈱WIT LINK むらかみ ※個人から法人への商号変更	南みゆき不動産	東区矢田 2-7-34 エニバーサル矢田 1D → 東区矢田 2-29		
代表者変更	三菱電機ライフサービス㈱ 名古屋支店	小溝邦弘 → 熊井智幸	準会員退会	第一住宅㈱ 名古屋支店	東区泉 1-1-30 → 東区葵 1-17-14-704 Tel 684-7455 → 325-2551 Fax 684-7456 → 325-2561	
	セキスイハイム中部㈱ 名古屋支社	別府信広 → 山内浩和		愛協興産㈱	北区大曾根 1-17-6 → 北区長田町 4-6-4	
	IKKO㈱名古屋店	矢野裕美子 → 戸田智之		㈱下平工業	北区山田西町 3-127-2 → 北区山田西町 3-142-1	
	南幸心住宅	服部浩 → 服部由賀里		退会	日興住宅㈱	田口浩久(正会員に変更)
	エステートプラス㈱	平野輝太 → 藤川由希子		退会	ミサワホーム東海㈱ 黒川展示場	廃業
	日興住宅㈱	島崎文子 → 田口治久		退会	㈱丸高商事	廃業
㈱VELETA	安田聡 → 志村聡					
準会員変更	㈱東海放送会館	村井和夫 → 岩瀬弘之				
	貝沼建設㈱北支店	中野昌代 → 尾上昌代				
	㈱三建工	服部順子 → 三輪晃千				
	㈱リンク	上田正和 → 岡宣幸				

## 宅建業終了のご挨拶



昭和39年6月1日に創業して、52年間不動産業務を行ってまいりましたが、8月の免許更新を機に廃業を決意いたしました。

その間、北支部及び名城支部の役員として、会員の皆様には大変お世話になりました。有難う御座います。

今度は、高齢ではありますが、第二の人生を考えてみたいと思います。

最後に、名城支部と会員の皆様の益々の発展と健康を祈念して、会報の紙面をお借りし、ご挨拶をさせて頂きました。

名古屋市北区大我麻町 8 8 番地  
株式会社 丸高商事  
代表取締役 増永邦克

増永氏は北支部での役員を始め、名城支部 2 代目支部長として、協会、支部事業にご尽力頂きました。本当に長い間有難うございました。



### 宅地建物取引業法における 買受けの申込みの撤回等 について教えてください



宅地建物取引業法は、強引な勧誘方法により、消費者に対して購入意思が不安定なままに宅地や建物が売りつけられることから生じる紛争を未然に防止するため、クーリング・オフ制度を定めています。

この制度は、一定の場所以外の場所でなされた宅地建物の買受けの申込みまたは売買契約について、一定の条件下で申込みの撤回または契約の解除ができるというものです。

クーリング・オフ制度の適用を受けるためには、①宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約（宅建業者間の取引は対象外）であって、②事務所またはそれに準ずる場所以外の場所でなされた申込みまたは契約であることが必要条件となります。これらの条件を満たせば、申込者等は、書面により買受けの申込みの撤回または売買契約の解除が可能となります。

事務所に準ずる場所とは、原則として専任の宅地建物取引士を設置すべき案内所等を指し、顧客がその自宅または勤務先で売買契約に関する説明を受けたい旨を申し出た場合にはその自宅または勤務先も含まれます。このとき、現実には紛争が発生した場合に、顧客が自宅または勤務先での契約締結等を希望したか否かを立証することが困難な場合もあるため、契約書または申込書等に顧客が自宅等を契約締結等の場所とし

て特に希望した旨を記載することが望ましいといえます。

事務所またはそれに準ずる場所で買受けの申込みまたは売買契約の締結をした場合には、意思決定が正常で安定した状況の下でなされたものと考えられるため、クーリング・オフ制度の適用はありません。

なお、①申込者等が、クーリング・オフできる旨及びその方法について書面によって宅建業者から告げられた日から起算して8日間を経過したとき、また、たとえ8日間が経過していなくとも②申込者等が宅地建物の引き渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときはクーリング・オフ制度の適用が受けられません。これは、いつまでも撤回等の余地を認めたり、契約の履行関係のすべてが終了した後においてもクーリング・オフを認めたりすると、取引の安定を阻害するおそれがあるためです。

購入者がクーリング・オフの意思表示をしたときは、宅建業者は速やかに申込みまたは契約時に受領した手付金その他の金銭を返還しなければなりません。宅建業者の皆さまにおかれましては、改めてクーリング・オフ制度をご確認いただき、その遵守に万全を期していただきますようお願いいたします。

（文責：松木 拓）