



名城支部だより

2018年
11月20日発行
冬号

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2-1-2 大曾根不動産ビル1階
http://www.takken-meijyo.com/index.html info@takken-meijyo.com

支部企画研修会

公益事業委員会 田中 厚志

去る10月18日(木)13時～16時 名古屋市東文化小劇場(カルポート東4階)において、支部企画研修会が開催されました。

当日は、正会員144名及び準会員22名の方々にご参加いただき、講師に愛知県宅建協会顧問弁護士でもある中村伸子先生をお招きして、「民法改正と不動産取引」についてご講演いただきました。

不動産業に直結したテーマで、かつ2020年4月に施行予定ということもあり、最近の研修会では最も多い出席者数となりました。

終了後のアンケートでは、会員様より様々なご意見を頂戴し、心より御礼申し上げます。委員会としまして頂いたご意見を真摯に受けとめ、今後も会員様の役に立ち、興味を引くテーマを選定し企画していく所存です。

引き続き、支部事業のご理解とご協力の程、よろしくお願い申し上げます。



県下統一研修会出席状況

名城支部は第1回県下統一研修会出席率で県下1位になりましたのでご報告させていただきます。

平成30年度第1回県下統一研修会

	会員数(名)		受講者数(名)		出席率(%)		前回研修会出席率(%)	
	正会員	準会員	正会員	準会員	正会員	準会員	正会員	準会員
東名	440	132	278	36	63.2%	27.3%	52.6%	28.6%
名西	364	138	246	45	67.6%	32.6%	57.9%	31.2%
名南東	372	96	213	30	57.3%	31.3%	55.1%	33.0%
名南西	325	111	227	30	69.8%	27.0%	54.9%	31.3%
名南	320	105	238	50	74.4%	47.6%	55.8%	46.0%
名城	366	131	286	50	78.1%	38.2%	60.3%	33.1%
中	431	175	263	73	61.0%	41.7%	55.4%	47.7%
東三河	556	220	312	78	56.1%	35.5%	43.4%	29.4%
西三河	404	190	295	80	73.0%	42.1%	45.7%	34.9%
碧海	338	193	251	86	74.3%	44.6%	54.1%	41.0%
豊田	269	124	144	50	53.5%	40.3%	51.3%	46.5%
知多	356	97	256	36	71.9%	37.1%	62.1%	40.2%
東尾張	220	84	153	23	69.5%	27.4%	63.1%	33.0%
西尾張	435	185	289	68	66.4%	36.8%	57.2%	40.5%
北尾張	386	145	247	55	64.0%	37.9%	54.6%	39.5%
合計	5,582	2,126	3,698	790	66.2%	37.2%	54.3%	37.1%

ごあんない

新年会

日時 平成31年1月10日(木)
場所 名古屋東急ホテル

第2回県下統一研修会

日時 平成31年1月28日(月)
場所 日本特殊陶業市民会館

第3回勉強会

日時 平成31年2月開催予定
場所 支部事務所

年末年始休暇

12月29日(土)～1月6日(日)

北・東区民まつり報告

公益事業委員会 藤田 志保

去る 10 月 21 日（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。

名城支部では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（お米）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参加下さいました。中には、45 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、たくさん用意したおもちゃの景品もまつり終了時間前に無くなってしまいました。

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 に繋げていきたいと思います。

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 織田 文江

平成 30 年 9 月 11 日（火）14 時 00 分～15 時 30 分まで、名古屋テレビ塔下にて防災訓練に参加しました。午前より無料相談のチラシと粗品 300 セットをオアシス 21 や久屋大通公園にて一般の方に配布し、ハトマークサイトの PR と共に、シェイクアウト訓練への参加を呼びかけました。

テレビ塔下防災訓練開会后、爆弾処理班によるデモンストレーション、応急手当・水消火器・炊き出し試食・起震車体験等が行われました。

是非、皆さまも今後このような訓練に参加頂き、防災への関心を高めて頂ければ幸いです。



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、7～8月にかけて会員立入指導調査を実施させて頂きました。

本調査は、会員の業法上の義務（特に掲示物等）およびコンプライアンスに関し、確認および指導を主に実施することにより、監督官庁から突然の指導等を受けることのないよう実施するものでございます。

調査対象は、調査基準である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・指摘等による会員に該当する会員で、本年は21会員に対し、委員6名を3班に分けて実施させて頂きました。

ご協力を頂きました調査会員におかれましては感謝申し上げる次第です。

本年の特色として、調査日を指定するにあたり日程調整がなかなか困難であった事実が挙げられます。入会当時「誓約書」提出にあたり調査への協力は誓約事項となっておりますので、今後は是非ともご協力をお願いしたいものと存じます。

尚、本調査は、協会（支部）の会員が業法上の義務を遵守し、特に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。

試験監査員報告

愛知工業大学名電高等学校担当 金田 利斉

平成30年10月21日（日）に宅地建物取引士資格試験がありました。（公社）愛知県宅地建物取引業協会では例年この試験のお手伝いをさせて頂いております。名城支部では愛知工業大学名電高等学校に17名、名古屋学院大学名古屋キャンパス白鳥学舎に6名の方に監督員および本部長、相談係といった役割でご協力いただきました。

当日は本部関係は9時30分より集合して会場設営の準備を行い、監督員は11時に集合し、事前準備の後、13時（名電では13時10分）より試験が始まりました。

名電会場では、ちょっとしたトラブルは有りましたが、無事終了して、答案の完全回収はできました。

また、今回から派遣会社の関係で本部の事務処理作業を全て宅建協会のメンバーでやらなくてはならなくなり、大変不安でしたが、意外とスムーズにこなすことができとても良かったと思います。これも協会本部の方が事前の準備を以前より周到にしてくれた賜物だと感謝しております。

また、今回初めて参加された方は大変いい経験ができたのかなと思っています。来年も試験はありますので、ぜひご協力いただける方は事務局までご連絡ください。

勉強会報告

公益事業委員会 太田 博久

第1回勉強会（平成30年6月14日（木） 13：30～15：00 名城支部会議室）

平成30年度の第1回勉強会は、本年度より義務付けされた「既存住宅に係る建物調査の説明等義務付けについて」、をテーマに講師に中村伸子先生をお招きして実施しました。

中村先生には、今回の義務化に伴う各種書式の変更点や注意事項についてお話をいただきました。レジメには全宅連の新訂版の「わかりやすい売買契約書の書き方」「わかりやすい重要事項説明書の書き方」が使われており、「既存住宅に係る建物調査の説明等義務付けについて」により、追加された項目などについてチェックが必要だと確認することが出来ました。そのためにも、新訂版の2冊を購入するべきだと認識しました。また今後、実務において様々な対応が必要になることと思います。そのためにも、事前の知識として、今回の勉強会は大変に有意義なものとなりました。



会員動向

新入会員の皆様



シティコネクト(株)
東 勝彦



(株)Office Ota
太田 隆



(株)オスカー
栗木 幹司



つなぐ不動産(株)
松浦 平憲



(株)ニッショー住販
加治佐健二

(10月末本部受付分)

新規入会	シティコネクト(株)大曽根店	西口章吾 (正会員)	北区大曽根 3-4-14 ボルト大曽根 1D TEL 325-4418 FAX 325-4419
	(株)Office Ota	太田 隆 (正会員) 太田由紀子 (準会員)	東区筒井 1-6-2 TEL 982-7993 FAX 938-8557
	(株)オスカー	栗木幹司 (正会員)	東区代官町 24-11 1F TEL 933-9055 FAX 933-9022
	つなぐ不動産(株)	松浦平憲 (正会員)	東区葵 3-4-4 サミクラウス車道 5F TEL 979-2792 FAX 979-2791
	(株)ニッショー住販	加治佐健二 (正会員) 宮地正明 (準会員)	北区城見通 2-10-1 ニッショービル 4F TEL 916-6601 FAX 913-6501
	(株)デザインワークショップ	坂野秀城 (正会員) 中島康善 (準会員)	北区平安 2-8-66 グレース平安 1F TEL 938-4717 FAX 938-4718
転入	(株)福丸商会	福原 彰 (正会員) 岩佐知由紀 (準会員)	北区志賀南通 2-21-2 TEL 982-6969 FAX 982-6916
	(有)セイワリアルティサービス	石橋大輔 (正会員)	北区柳原 4-1-1 TEL 982-7470 FAX 982-7570
	オフィス商事(株)	木戸勝廣 (正会員)	東区葵 1-10-2 シャンソン化粧品名古屋ビル 1F TEL 386-2805 FAX 386-5375
	(株)アールプランナー	古賀祐介 (正会員)	東区東桜 1-13-3 NHK名古屋放送センタービル 10F TEL 957-5820 FAX 957-5821

準会員入会	(株)アールプランナー	安藤彰敏	日建ビル(株)	東区東桜 2-9-14
代表者変更	日建ビル(株)	古川弘樹	(株)オアシスドットエステイト	北区瑠璃光町 3-4-3 大鹿ビル 2F
	セキスイファミエス中部(株)	吉田匡秀	(株)斐太工務店	東区榎木町 1-19 日本棋院中部総本部 6F
	三菱電機ライフサービス(株) 名古屋支店	大石徹也	第一住宅(株)名古屋支店	北区志賀本通 2-27-2 ブルミエ志賀本通 904
	セキスイハイム不動産(株) 名古屋支店	櫻井智隆	(有)三徳舎	北区大曽根 1-12-12-1
	丸正不動産(株)	恩田学	静香園	北区大曽根 1-7-17 1F
	(株)リアルエストニッショー住販事業本部 流通センター黒川	野見山直木	ビル名	(株)クローバーハウス 東区筒井 2-12-40 ウインズ車道 6C
	山脇産業(株)	山脇礼子	変 更	(有)タウンハウス 北区西志賀町 1-113-1 6B→4B
	(株)可児不動産	可児康裕	転出	福笑ホームライフ(株) 東名支部へ転出
準会員変更	日建ビル(株)	桂川貞好		I K K O(株) 名古屋店 東名支部へ転出
	山脇産業(株)	山脇礼子		NextColors (株) 名西支部へ転出
本支店入替	シティコネクト(株)	大曽根店→名駅店(名西) 本店(名西→名城)		日興住宅(株) 北尾張支部へ転出
TEL・FAX	日建ビル(株)	TEL 933-1451→982-8430 FAX 933-1452→982-8429	準会員退会	(株)リアルエストニッショー住販 流通センター黒川 野見山直木
	(株)斐太工務店	TEL 684-9881 FAX 681-9882		山脇産業(株) 山脇礼子
	第一住宅(株)名古屋支店	TEL 915-8500 FAX なし	退 会	朝日興業(株) 期間満了により退会
TEL	(株)柴山事務所	TEL 961-1156		(有)五十鈴不動産 廃業
FAX	(株)クレストホームズ	FAX 931-5050		



今般の宅地建物取引業法の改正について教えてください。(2)

先月号に引き続き、改正のありました宅地建物取引業法（以下「改正法」という。）のうち、下記に示しました平成30年4月1日に施行される規定（建物状況調査関連の規定）の①について解説します。

- ①売買・交換の媒介契約を締結したときに依頼者に交付する書面に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項の記載を追加する。（改正法第34条の2第1項第4号関係）
- ②重要事項説明に、建物状況調査の結果の概要等、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況を追加する。（改正法第35条第1項第6号の2関係）
- ③売買・交換の契約が成立したときは、37条書面に建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項の記載を追加する。（改正法第37条第1項第2号の2関係）

1. 建物状況調査について

建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位ごとに生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。調査対象部位は、建物の構造耐力主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分であり、具体的には工法により異なりますが、構造耐力上主要な部分に関しては「基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組」、雨水の浸入を防止する部分に関しては「外壁、内壁、天井、屋根」

が一般的です。また、建物状況調査を実施する者（以下「調査実施者」という。）は、国土交通大臣が定める講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）でなくてはならず、国土交通大臣が定める基準（既存住宅状況調査技術基準）に従って行う必要があります。

2. 建物状況調査のあっせんに関する事項について

宅建業者は、媒介契約を締結するときは、媒介契約書に「建物状況調査を実施する者のあっせんの有無」について記載することとします。また、依頼者が建物状況調査について認識した上で既存住宅の取引を行えるよう、媒介契約の締結に当たっては、依頼者に対して、建物状況調査に関して説明を行うことが望ましいです。また、依頼者の希望により、調査実施者のあっせんを行うに当たっては、調査実施者に関する単なる情報提供ではなく、依頼者と調査実施者の間で建物状況調査の実施に向けた具体的なやりとりが行われるように手配する必要があります。

なお、改正法の詳細に関しては、国土交通省ホームページ（<http://www.mlit.go.jp>）→「政策・仕事」→「土地・建設産業」→「建設産業・不動産」→「宅地建物取引業法の改正について」をご参照ください。

（文責：田中宏明）