



# 名城支部だより

2019年  
2月20日発行  
新春号

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2-1-22 大曾根不動産ビル1階  
<http://www.takken-meijyo.com/index.html> info@takken-meijyo.com

## ご挨拶

支部長 伊藤 茂雅

謹んで新年のお慶びを申し上げます。皆様方には、穏やかに平成最後の新年を迎えたことを存じます。

平素は、支部事業に対し格別なるご理解・ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

先日は、名城支部の中で一番大きな事業であります新年会に約170名の皆さんにお集まりいただき、アトラクションでは、北区大曾根を中心に活動するアクティブ大曾根の鳴子踊りがあり、また恒例となりました福引も盛大に開催され、会員間の交流もはかられ楽しいひと時を過ごす事ができました。そして、今期の事業も皆様のご協力により無事に遂行することができました事を心より感謝申し上げます。

さて、現在全国的に問題となっています空き家問題ですが、2030年には、3件に1件が空き家になると予想され防災・防犯の面からも問題とされています。宅建協会では、名古屋市と昨年3月に「名古屋市における空家等対策に関する協定」を締結し空き家対策事業を本格的にスタートし「空き家マイスター」への情報公開がされるようになりました。12月までに市内で5件の物件が売買契約締結及び媒介契約締結となりました。今後ますます物件数が増加していくのではないでしょうか?名城支部では、現在28名の方が「空き家マイスター」の認定を受けてみえますが、ぜひ皆さまもマイスター資格を取得されお仕事に役立てていただけたらと思います。詳しくは事務局までお問い合わせください。

最後に今年一年の皆様のご健勝とご商売繁盛を祈念して、ご挨拶とさせていただきます。



## 監査役あいさつ

監査役 真野 耕史・三輪尚史

監査業務として、支部の収支に関わる、関係帳票類、通帳、領収書を監査させていただく「会計監査」及び、支部で実施されている各委員会事業を監査させていただく「業務監査」を年に2回、正副支部長、事務局立ち合いの元で行っています。

支部役員及び関係者の方々が日頃から、会計・業務共にしっかり遂行されていますので特に問題となる事案はございません。

今後も会員皆様と同じ目線で職務を遂行していきますので、よろしくお願ひいたします。



## ごあんない

## 平成31年度 名城支部総会

日 時 平成31年4月25日(木)  
場 所 名古屋ガーデンパレス

## 平成31年度 本部総会

日 時 新元号元年5月23日(木)  
場 所 キャッスルプラザ

# 委員会あいさつ

## 総務財政委員会

委員長 金田 利斎



新年あけましておめでとうございます。

1月10日の名城支部新年会におきましては、約170名の参加をいただき誠にありがとうございました。本年度の事業もこれで終わり、なんとかやり遂げることができました。

総会から始まり、名簿作成及び配布、ブロック懇談会、名東ブロック協議会等、総務財政委員会では広く皆様の意見を聞いて名城支部のためになにか良いことはできないかを考え続けてまいりました。そうした中で思ったことは、会員同士情報を共有して切磋琢磨していくけるような支部にしていきたいという事です。

来年の新年会では支部設立20周年記念式典も兼ねて盛大に行なう予定です。その際にはたくさんの方々にご参加いただけることが一番大事だと考えておりますので、皆様のご協力をお願い申し上げます。

## 会員支援委員会

委員長 柴田 義幸



会員支援委員会は、会員動向管理をはじめ会員立入指導調査および同好会、青年・女性部会等の活動支援ならびに入会審査会等の担当・実施をしております。

昨今の会員動向では、高齢会員の増加傾向から退会事案も多く会員の減少の波は否めない状況にあります。反面、新規入会は著しい増加とはならず、全体としては会員減少に苦慮する状況です。又、会全体としましても同様に会員の減少傾向にあります。

更に、全日本不動産協会（全日）への入会希望者は増加傾向にあることから、危機意識を抱く本部理事会において、新規入会における推薦者制度を廃止する決定もなされました。

但し、本決定は当会への入会者に対する「信頼確保の担保」を喪失する危険性も含んでおり、今後は名城支部の会員相互間で十分な意見・情報交換等によって「ハトマーク」の信頼確保を図っていくこととなります。形式的な表現をすれば「自浄作用の厳格化」とも言えます。そのためにも、今後とも支部会員相互の交流を図るべく、支部活動、研修会等へのご参加を強くお願い申し上げる次第です。

当委員会でも会員増強に資する活動を心かけるべく試行錯誤する決意を新たにしておりますので、よろしくお願い申し上げます。

## 公益事業委員会

委員長 藤田 志保  
委員長 伊藤 充



明けましておめでとうございます。

公益事業委員会は、会員皆様方のご協力をいただき、今年度の事業も滞りなく遂行することができました。この場をお借りして御礼申し上げます。

次年度も今年度以上に皆様方のお役に立つ研修会や勉強会、一般の方々にハトマーク及びハトマークサイトを知っていただく為の事業を企画していきたいと考えております。

また7月2日火曜日には、支部設立20周年記念を先駆けての研修会（講演会）も企画しております。

公益事業委員会のメンバーは、いつも先へ先へと目を向けて皆様のお役に立てるよう事業を企画・努力して参りますが、会員の皆様方のご支援・ご協力があってこそ事業が成り立って参りますので、これからもどうぞ宜しくお願い致します。

# 会員動向

## 新入会員の皆様



名晃地所㈱  
近藤 晃一郎



(株) Village · Now  
今村 優希



セキスイハイム中部(株)  
名古屋北支店  
渡辺 久晃



(株)デザインワークショップ  
坂野 秀城

(1月 31日受付分)

新規入会	名晃地所㈱ (めいこうじょ)	近藤晃一郎 (正会員)	東区代官町39-22 大洋ビルディング3F 303号室 TEL(932)1290 FAX(932)1291
	(株) Village · Now	今村優希 (正会員)	東区白壁 1-45 白壁ビル 808 TEL(212)9554 FAX(212)9554
	セキスイハイム中部(株) 名古屋北支店	渡辺久晃 (正会員)	東区東桜 1-13-3 N H K名古屋放送センタービル TEL(955)8168 FAX(955)8153
	(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	(有)フォーサイト	柴田正憲 (正会員)	北区清水 2-4-17 TEL(931)1010 FAX(908)8229
	一建設㈱名古屋支社	市村祐司 (正会員)	東区代官町 34-29 TEL(935)5505 FAX(935)5550

代表者変更	株落合不動産事務所	小川浩司
	(株)リアルエスト	加治佐健二
準会員変更	(株)リアルエスト	金川康夫
	(株)アキュラホーム名古屋支店	黒田雅史
	(株)ニッショー	佐々木靖也
FAX 変更	(株)ニッショー住販	916-6601
	(株)三旺	908-1016
支店間移動	(株)ニッショー	服部孝則

転 出	第一住宅㈱名古屋支店	三重宅建へ
	(株)クエスト	中支部へ
準会員退会	(株)ニッショー	村口耕造・土屋信浩
	(株)ニッショー黒川支店	前川雄祐
廃 業	(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	支店廃止
	北村不動産	廃業
	藤喜商事	廃業

# 地価調査委員会報告

地価動向調査特別委員会委員長 金田 利齊

名城支部におきましては平成 26 年度から地価動向特別委員会を設置しまして、メンバーをほぼ固定して地価動向調査を行っています。東区 7 名、北区 6 名の総勢 13 名で行っています。

第 1 回地価動向調査委員会を平成 30 年 11 月 19 日に行いました。この時は調査基準値（親地）を北区、東区に分かれて決めていきます。東区 26 ポイント、北区 28 ポイントを事前に各担当者が価格を出し、その価格が妥当かを全員で協議して価格を決めていきます。この作業によって価格の決め方、今年の動向といった共通認識を持っていただきます。そして第 2 回地価動向調査委員会を平成 30 年 12 月 14 日に開催しました。各担当者はそれまでに現地を確認して状況が変わっていないかを見て、価格を出しました。東区 152 ポイント、北区 153 ポイント価格を決めていくのですから大変な作業です。ほぼ一日かかりの作業ですが、皆さん仕事に役立つ調査ですので熱気に溢れ、とても活気のある一日でした。

名城支部ではこの地価動向調査を名城支部ホームページで閲覧することが出来るようにしていましたが、本部が全支部のデータをホームページの会員専用ページで見ることが出来るようにしましたので、支部のホームページからは削除しました。とても参考になる資料ですので、皆さん本部のホームページの地価動向調査をぜひご覧ください。「巻末の土地価格一覧表について」をご参照ください。

# 関連法規

「月刊不動産流通」2018年6月号より転載

vol.425

国土交通省 土地・建設産業局不動産業課

## 関連法規

### 定期建物賃貸借に係る事前説明におけるITの活用等について教えてください。

テレビ会議等のITを活用した宅地又は建物の賃借の代理又は媒介に係る重要事項の説明については、平成29年10月1日から可能となっています。定期建物賃貸借に係る事前説明におけるテレビ会議等のITの活用等について、下記の通り整理し、平成30年2月に通知が発出されました。

#### 1. 事前説明におけるITの活用について

テレビ会議等のITを活用した借地借家法（平成3年法律第90号）第38条第2項の規定に基づく事前説明（以下、事前説明）については、次の(1)～(4)に掲げるすべての事項を満たしている場合、対面による事前説明と同様に取り扱うことが可能です。

なお、賃貸人は、ITを活用した事前説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとしています。

- (1)賃貸人及び賃借人が、事前説明に係る書面（以下、事前説明書）及び説明について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができ、双方でやりとりできる環境において実施していること
- (2)事前説明書を、賃借人にあらかじめ送付していること
- (3)賃借人が、事前説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあり、映像及び音声の状況について、賃貸人が事

前説明を開始する前に確認していること

- (4)賃貸人の代理人が事前説明を行う場合は、委任状等の代理権の授与を証する書面を提示し、賃借人が、当該書面を画面上で視認できたことを確認していること

#### 2. 事前説明を重要事項説明とあわせて実施することについて

定期建物賃貸借においては、賃貸人が賃借人に対し、事前説明書を交付して、事前説明を行うことが求められますが、重要事項説明書において、次の(1)～(3)までの事項を記載し、当該重要事項説明書を交付して、賃貸人から代理権を授与された宅地建物取引士（以下、宅建士）が重要事項説明を行うことで、事前説明書の交付及び事前説明を兼ねることができます。

- (1)本件賃貸借については、借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借であり、契約の更新がなく、期間の満了により終了すること
  - (2)本重要事項説明書の交付をもって、借地借家法第38条第2項の規定に基づく事前説明に係る書面の交付を兼ねること
  - (3)賃貸人から代理権を授与された宅建士が行う重要事項説明は、借地借家法第38条第2項の規定に基づき、賃貸人が行う事前説明を兼ねること
- なお、後のトラブルを防止するためには、賃借人から、これらの説明を受けたことについて、記名押印を得ることが望ましいとされています。

（文責：鈴木晟吾）

