



# 名城支部だより

2019年  
6月20日発行  
初夏号

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

若葉の緑がさわやかに感じる季節を迎え、平成から令和へと元号が変わり、新たなる時代の幕開けとなりました。

先日は、支部総会におきまして多数の皆さまのご出席、また委任状提出にもご協力をいただき、無事に総会を終える事ができました。ありがとうございました。

今年度は、総会でもご報告させていただきましたが、来年は名城支部創立20年になります。記念事業の一つとして名城支部・東名支部・名南支部の3支部合同で、7月2日に支部企画研修会を名古屋市公会堂で開催いたします。県下統一研修会同様に義務ととらえていただき、是非出席をお願い致します。

また、本年度も会員間の交流を図り意見交換の場としてのブロック懇談会、実務に役立つ勉強会等、皆さまのお仕事に役立つよう事業を行なってまいります。

そして、昨年度より協会本部で始まりました「空き家マイスター」制度。

2018年度全国で約850万戸が空き家になっており総住宅戸数の13.6%になるそうです。「空き家マイスター」の資格を取得してもらう事により空き家の情報が優先的に送られます。今後益々空き家戸数が増加していくと思われますので「空き家マイスター」制度も是非活用して下さい。

最後に、今年度も役員一同力合わせて頑張ってまいりますので、皆さまのご理解・ご協力をよろしくお願い致します。



## ごあんない

### 東区ソフトバレーボール大会

日 時 令和元年6月30日(日)  
場 所 東区スポーツセンター

### 3支部合同 創立20周年記念企画研修会

日 時 令和元年7月2日(火)  
場 所 名古屋市公会堂

### 第1回県下統一研修会

日 時 令和元年8月27日(火)  
場 所 名古屋市公会堂

### 名城支部ブロック合同懇談会

日 時 令和元年8月~9月上旬

### 名古屋シェイクアウト

日 時 令和元年9月11日(水)  
場 所 オアシス21

### 北区・東区 区民まつり

日 時 令和元年10月20日(日)  
場 所 北区役所・八王子中学  
建中寺公園

# 平成31年度 名城支部総会開催



支部長挨拶



本部岡本会長挨拶



総会風景



監査報告



総会風景

日 時：平成 31 年 4 月 25 日 (木)

開催場所：名古屋ガーデンパレス

参加人数：出席正会員数 55 名

委任状 223 名

合計 278 名

今年度の優良会員表彰対象者は  
正会員 49 名、準会員 3 名でした。

# 委員会あいさつ

## 総務財政委員会

委員長 金田 利齊

平成31年4月25日（木）に名古屋ガーデンパレスにおきまして平成31年度通常総会を無事終えることができましたことを皆様に報告すると共に深く感謝致します。年号も令和に変わり、新しい気持ちで会員皆様のお役に立つよう努めていきたいと思っております。

総務財政委員会の事業は、名簿作成（今年度は追記版のみ）、役員研修会、ブロック懇談会、新年会等があります。今年度は名城支部創立20周年の記念の年であり、来年1月9日の名城支部新年会において、名城支部創立20周年記念式典を開催する予定です。会員の皆様に喜んでいただけるような内容にしたいと考えております。たくさんの会員の皆様にご参加いただき、有意義な事業となるように考えておりますので、ご協力よろしくお願い致します。

## 会員支援委員会

委員長 柴田 義幸

会員支援委員会におきましては、総会にて報告させて頂きましたように事業計画に則り各事業を滞りなく執行する決意であります。尚、本年から支部主催の勉強会が公益事業委員会から当委員会に移管され担当することとなりました。第1回目は、原点に立ち返り宅建業者として最低限認識すべきである「コンプライアンス」について勉強をしたいと張り切っております。消費者に対する高度なサービスを提供するに際し、基本中の基本とも言えるものです。

又、入会システムに関しましては、本部の性急な改正もあり、入会審査会を担当する当委員会と致しましては困惑していることは紛れもない事実であります。

本来、不良会員の入会阻止を念頭に実施して参りましたが、前記改正におきましては、その機能が保証されるか疑問符も残ります。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すると共に、情報（意見）交換に心掛けたいと強く願うものです。

当委員会でも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 伊藤 充

本年度も引き続き2名の委員長、8名の常任委員で事業を滞りなく遂行していきたいと思います。

今年度の公益事業委員会といたしまして、

- ① 支部企画研修会…今年度は3支部（名城・東名・名南）創立20周年記念合同企画研修会として、7月2日に元中日ドラゴンズの山本昌氏をお招きし、『継続する心』をテーマにご講演していただく予定です。※優良表彰会員対象の研修会になります。
- ② シェイクアウト…9月11日に開催する防災訓練です。今年度はオアシス21にて開催します。皆様もぜひご参加ください。
- ③ 東区ソフトバレーボール大会…6月30日東スポーツセンターにて、ハトマークのPRに務めます。
- ④ 東区民祭り、北区民祭り…10月20日開催、東区は建中寺公園内、北区は北区役所・八王子中学校にてブースを設けハトマークのPRに務めます。
- ⑤ めいじょう支部だより発行…年3回発行。6月、11月、2月に発行します。
- ⑥ パソコンなんでも相談室…隨時開催。引き続き加藤智弘先生にお願いします。相談は先生への直接電話かメールでのお問い合わせになります。
- ⑦ 支部ホームページの管理（随时）・メールニュース発信（毎月）をしています。皆様、ぜひメール会員になっていただき、ご覧になってください。
- ⑧ 宅建試験監督員募集…試験日は10月20日（日）、事前説明会は9月24日（火）です。詳細については未定ですが、監督員募集の際は、ご協力をお願いします。

以上のように、今年度もたくさんの事業を予定しています。皆様のご支援・ご協力をよろしくお願いいたします。

## 監査

監査 真野 耕史 三輪 尚史

名城支部における監査役の職務は各委員会の運営の監査をすることです。具体的には『業務監査』と『会計監査』と二つに分けて行っています。

『業務監査』は各委員会の運営が法令、定款を守って行われているかどうかを監査しています。年に数回支部幹事会に出席し、その他支部行事、名東ブロック協議会、役員研修会などに参加して支部事業の監査業務を行っています。

『会計監査』は平成30年10月4日と平成31年4月8日の両日に名城支部事務所に於いて、監査会を行い、正副支部長、事務局の立会いのもと、関係帳票類、通帳、領収書を監査致しました。

『業務監査』『会計監査』のいずれにおきましても厳正かつ公正な処理がなされており、適正と認められましたので4月25日の名城支部総会におきまして、適正である旨御報告させていただきました。

# 会員動向

## 新入会員の皆様



(有)滝川  
伊藤 弘平



株S&E  
山内 祐輔

(5月31日受付分)

新規入会	(有)滝川	伊藤弘平（正会員） 伊藤順子（準会員）	東区主税町 2-39 ローレルコート主税町 601 TEL(870)4116 FAX(870)4116
	株S&E	山内祐輔（正会員）	東区樺木町 3-47-2 TEL(253)5489 FAX(753)9868
転入	株リアルウッド マーケティング	上地真介（正会員）	東区新出来 1-6-12 コーポラス葵 1F TEL(933)0130 FAX(933)0131
	(有)エス・ティ・ワン	村瀬範晃（正会員）	北区金城 3-3-26 森山ビル 1F TEL(938)7539 FAX(938)7540
	株アサヒホームセンター	神谷孝夫（正会員）	東区代官町 17-23 アメニティ代官町 7F TEL(931)2101 FAX(931)2101
	株ハセケン	長谷川健児（正会員）	北区六が池町 246 TEL(938)9222 FAX(938)9223

準会員入会	(株)T Consultants	松下幸憲
	(株)スマートコーポレーション	柴田靖彦
代表者変更	セキスイハイム中部(株) 名古屋支社	河崎司
	株アトリウム名古屋店	吉川豊栄
	エヌ・ティ・ティ・ 都市開発ビルサービス(株) 東海ビル事業部	三輪智彦
	(株)T Consultants	野村貴之
	積和不動産中部(株) 白壁流通営業所	土井信也
準会員変更	株ジェイエイ名古屋サービス	福谷雅文
	大沢ビル(株)	大澤勝則
	矢作ビル＆ライフ(株)	渥美昭彦
商号変更	松下建設(株)	(株)T Consultants
	セキスイハイム中部(株) 名古屋支社	セキスイハイム中部(株) 名古屋西支店
	矢作葵ビル(株)	矢作ビル＆ライフ(株)
住所 TEL FAX 変更	株アドバンハウジング	北区芳野 2-4-10 FAX 911-6794
	株トーイングサービス	TEL 740-1960
	(株)T Consultants	東区筒井 2-7-21 TEL 908-9754 FAX 934-7932
	(有)ワンリバー	東区葵 1-1-5 プラザフェニックス葵 7F

転出	(株)創健	東名支部へ
	(株)ニットー	名南西支部へ
退会	(株)ジェットフローサービス	廃業
	白川ライジング(株)	廃業
	(有)幸心住宅	廃業
	(株)斐太工務店	廃業
	(株)瀧日工務店	廃業
	(株)OfficeOta	廃業
	(株)あおい不動産	期間満了
準会員退会	(株)住むいえ	山本一三
	エヌ・ティ・ティ・ 都市開発ビルサービス(株) 東海ビル事業部	三輪智彦

# 関連法規

「月刊不動産流通」2018年10月号より転載

vol.429  
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の活用について、民法等との考え方の関係を具体的に教えてください。



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。また、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の活用等については、平成30年2月に通知（以下、「運用通知」）が発出されました（6月号に掲載）。今般、同通知について補足するための事務連絡を発出しましたのでその内容を解説いたします。

まずはテレビ会議等の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について改めて確認します。運用通知では、「事前説明について、次の①から④をすべて満たす場合に、対面による事前説明と同様に取り扱うことができる」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るとともに、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ること、並びに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ることを確認していること  
借地借家法第38条第2項等では、「建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、賃貸借は終了することを記載した書面を交付して説明しなければならない」とありますが、従来、電話の説明によることも可能と解されてきました。今回の運用通知は、テレビ会議等のITを活用した場合についても、電話による説明と同様に事前説明とするための取り扱いを示したものであり、従来の借地借家法等の解釈を変更するものではありません。

また、民法第99条は、「代理行為は本人のためにすることを示してした意思表示により効力を生じる」としています。取引実務におきましては、トラブルを極力防止する必要等から、代理人から委任状の交付が行われることが多いのが実態です。これを踏まえ、代理人を確認するための手続きの例示として、「委任状等の代理権を証する書類を提示すること」を示したものであり、代理行為の効力発生に係る民法等の解釈を変更するものではありません。

（文責：服部桂子）