



名城支部だより

発行所 (公社) 愛知県宅地建物取引業協会 名城支部

〒462-0825 愛知県名古屋市北区大曾根 2-1-22 大曾根不動産ビル1F
<https://www.takken-meijyo.com>
info@takken-meijyo.com

2022年1月発行 新春号



ご挨拶

支部長：伊藤 茂雅

皆さま あけましておめでとうございます。
 コロナ禍の中、健やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

平素は、支部事業に対しまして格別なるご理解・ご協力をいただき誠にありがとうございます。今期も新型コロナウィルス感染症拡大の影響で予定しました支部事業も思うように行えませんでしたが、10月に「仕事に役立つ勉強会」を開催し、11月にはブロック懇談会を8組に分け感染予防を考えて開催致しました。売買・仲介・賃貸と業種が違う皆さまがコロナウィルスの関係で色々な面で変化が有ったと有意義な意見交換が出来ました。又、支部事業に対しても沢山の意見を頂き来期からの参考とさせていただきます。

そして、名城支部の一番の事業であります新年会も100名を超える皆さまが集まる事が予想される為、感染拡大の事を考え中止とさせていただきました。昨年末から新型のオミクロン株の感染がほぼ全世界で発症しまだ油断出来ない状況だと思います。

さて、今期は前回の役員改選から2年が経ち、早いもので役員改選の時期となりました。皆さまには、昨年12月に次期支部幹事候補選出のお願いにご協力を頂きありがとうございました。役員選考委員会にて皆さまから提出していただいた書類を厳正に審査した結果、新役員が決定されると思います。そして、4月21日の支部総会で新役員の発表が行われます。新型コロナウィルス感染症が落ちついた状況ならば、今期は支部総会を集合型式で開催出来るのではないかと考えておりますので、開催の折には皆さまのご参加をお待ちしております。

今年度も残すところあと僅かとなりましたが、皆さまのご理解・ご協力を頂き今期も無事に終える事にお礼申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。



ごあんない

第2回県下統一研修会 (Web研修会)

受講期間 令和4年2月1日(火)
 ~ 2月15日(火)
 方 法 会員マイページを利用
 した「研修動画」視聴

支部企画見学研修会

日 時 令和4年2月22日(火)
 行 先 INAXミュージアム他
 ※新型コロナウィルスの状況によって
 は中止

令和4年度 名城支部総会

日 時 令和4年4月21日(木)
 場 所 名古屋ガーデンパレス
 ※新型コロナウィルスの状況によって
 は変更あり

令和3年度 第1回「名城支部会員の実務に役立つ勉強会」

会員支援委員会：太田 博久

開催日時：令和3年10月21日（木） 13：30～15：00

開催場所：名古屋ガーデンパレス 2F 翼の間

講演内容：テーマ「不動産の公的価格指標の特徴と不動産鑑定評価の使い方」

講 師：松尾 拓志 先生（松尾不動産鑑定事務所）

出席者数：32名（会員支援委員含む） アンケート回収 28名

令和3年度の第1回勉強会を開催しました。今回は不動産鑑定士の松尾先生をお迎えし、テーマは「不動産の公的価格指標の特徴と不動産鑑定評価の使い方」でした。

不動産鑑定士の仕事にはじまり、公的価格指標の意味、各種事例を挙げての不動産鑑定の基本的な部分の講義でしたので、不動産鑑定の概要を知るために良い勉強会となったと思います。

アンケート結果においても、「勉強会は役に立った」の回答が93%「あまり役に立たなかった」7%でした。ただし、「もう少し実践的な話し」、「踏み込んだ内容」であると良かったという声もあり、今後の参考になる意見も聞かれました。約1時間の限られた時間内で基本的な部分だけではなく、踏み込んだ内容に出来るか、それが一般受けするのかという課題も見付かり、今後の勉強会の企画の参考になりました。また、リアル参加以外にオンライン参加も可能にした方が良いという意見も頂きましたので、今後は検討すべきと思いました。



地価動向調査報告

地価動向調査特別委員会：金田 利齊

地価動向調査は北区153地点、東区152地点を不動産業者の観点から価格を決めていくのですが、名城支部では北区6名、東区6名、総括1名の13名の地価動向特別委員会を設けて第1回委員会を令和3年11月15日、第2回委員会を12月10日に行い地価動向調査を行いました。

名城支部では、各メンバーが各地点を毎年確認し、基本的な路線価等を調べて、売買事例、最近の価格の動向などを鑑みて第1回目に調査標準値（親地）東区26ポイント、北区28ポイントの地価を決めて、地価の動向を共通認識していただいた上で第2回委員会までに各自のポイントの地価を決めて最後に各地価が正しいかをみんなで検討して決めております。とっても活気のある委員会で皆さん色々意見を言い合ってなるべく実勢に近い価格を決めております。

各支部から出来上がったデータを取りまとめて、宅建協会のマイページから地価動向調査をクリックすると愛知県全域のデータを見る事ができますので、ぜひ活用してみてください。

令和3年度 宅地建物取引士資格試験実施報告

総括監督員：金田 利齊

令和3年10月17日に宅地建物取引士資格試験が実施されました。

今回は新型コロナウィルスの関係で高校、大学等の会場が使えなかつたので、愛知県国際展示場（あいちスカイEXPO）で行われました。この会場は大変広く、1つのホールはサッカーコートほどの広さがあり、4つのホールで約9,200名の方々から申し込みがあり、当日は6,758名の方が受験されました。名城支部が担当したホールは本部から最も遠く400mほど離れており、本部員はインカムを使って対応しました。名城支部からは24名の方にご協力いただきました。馴れない会場でしたが、監督員の方は冷静に対応していただき、試験会場での大きなトラブルもなく無事試験を終えることができました。本当にありがとうございました。

機会がありましたら、ぜひ監督員に応募していただき、皆様のご協力を願い致します。貴重な体験をしていただきたいと思います。

会員動向（6月末 支部戻り分）

変更事項	B	商 号	内 容 (変 更 後)
新規	7	(株)エヌクト (1) 24744	正会員:林志炫 北区清水 5-12-1 N's BLDG 401 T : 439-6265 F : 439-6265
	17	(株)シンエイライフ 名古屋支店 (1) 24451	正会員:稻垣啓介 東区葵 2-3-15 ふあみーゅ葵ビル 9F 903 T : 325-5705 F : 325-5707
代表者	5	(株)アーネストワン 名古屋営業所	江原徹
準会員	16	(株)ヨコタハウス	横田守人
住所	3	(株)伊藤寿地建	北区安井 1-9-23
転出	7	(株)アーミー商会	東名支部へ転出
退会	3	ヒロ・エステート	廃業
	8	丸名商事(株)名古屋営業所	廃業

会員動向（7月末 支部戻り分）

変更事項	B	商 号	内 容 (変 更 後)
住所	13	(株)三建 名古屋営業所	フロア変更 3F → 6F
退会	16	(株)マツヤリプラス 栄店	支店廃止

会員動向（8月末 支部戻り分）

変更事項	B	商 号	内 容 (変 更 後)
新規	8	丸名不動産 (1) 24785	正会員:森岡隆生 東区芳野 3-2-21 アズロワイヤル芳野 5C T : 930-5586 F : 930-5587
	6	松永不動産 (1) 24804	正会員:松永成夫 北区清水 3-18-23 トップ通商本社ビル 3F 101 T : 325-3300 F : 325-3301
	11	HouseLand (株) (1) 24811	正会員:田中健太郎 東区泉 1-5-27 NB ビル 2F T : 953-7737 F : 050-3488-9120
転入	1	(株)L's 不動産 (1) 24750	正会員:水谷陽一 北区如意 1-112 A T : 938-8183 F : 938-8184
代表者	15	(株)三徳動産	小達万里子
	16	(株)東海放送会館	春田亮介
	15	矢作建設工業(株)	高柳充広
準会員変更	11	トヨタホーム愛知(株)	山本俊秀
退会	14	丸美土地	退会(期間満了)

会員動向（9月末 支部戻り分）

変更事項	B	商 号	内 容 (変 更 後)
新規	16	(株)ES 不動産 (1) 24819	正会員:杉野笑子 準会員:高山早苗 東区東桜 1-6-3 ユニープル栄 505 T : 950-7287 F : 950-7288
	13	(株)ABC デザイン (1) 24762	正会員:山下洋祐 東区泉 3-11-29 櫛田ビル 1F T : 908-5872 F : 908-7855
	13	AS プロパティ(株) (1) 24823	正会員:加藤直美 東区代官町 35-16 第一富士ビル 3F T : 508-8989 F : 308-8964
転入	8	ミライテラス(株) (1) 24018	正会員:川原賢治 東区白壁 4-63-3 T : 908-3001 F : 908-3002
	11	エイトホーム (9) 13759	正会員:八尾博士 東区泉 1-18-3 泉ステイトリービル 301 T : 253-5963 F : 253-8389

代表者	5	橋本不動産(株)名古屋店	市井敬志
	1	貝沼建設(株)北支店	市川裕恭
商号・名称	16	セキスイハイム不動産(株)名古屋営業所	セキスイハイム不動産(株)中部支店
	17	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株) 東海ビル事業部	NTTアーバンバリューサポート(株)東海事業部
準会員変更	10	三菱電機ライフサービス(株)名古屋支店	大塚智也
	15	矢作建設工業(株)	赤堀元治
	16	セキスイハイム不動産(株)中部支店	小倉弘司
	1	貝沼建設(株)北支店	久米隆弘
	15	矢作ビル＆ライフ(株)	阪口尚生
FAX	11	(株)ケイプラン	FAX取止め
退会	2	愛信不動産	廃業

会員動向（10月末 支部戻り分）

変更事項	B	商 号	内 容 (変 更 後)
新規	1	(株)心絆建設 (1) 24853	正会員:山下貴徳 準会員:渡邊玲 北区如意3-19 T:325-4147 F:325-4148
	8	(株)スタルク (1) 24860	正会員:南星圭 東区白壁4-63-3 T:908-0213 F:308-8530
	17	(株)ダイキチ 名古屋店 大臣(1) 9919	正会員:田中誠次 準会員:竹内亜紀 東区葵1-1-22 KT葵ビル2F T:935-8883 F:935-8884
	14	(株)function (1) 24864	正会員:高市典和 準会員:花田紀聰 東区黒門町134-1 T:890-5551 F:890-5552
代表者	16	セキスイハイム不動産(株)中部支店	水田純夫
退会	2	サンステート(株)	廃業
準会員退会	2	辻創建(株)	正会員兼任
転出	9	(株)住むいえ	東尾張へ転出
	8	Office ZEN	中支部へ転出

会員動向（11月末 支部戻り分）

変更事項	B	商 号	変 更 後 内 容
新規	12	(株)エムプラン (1) 24870	正会員:金森明子 東区泉2-23-1 タウンローカス2F北 T:977-2259 F:977-2259
	10	(株)エムホームエステート 北支店 (2) 22094	正会員:荒木政臣 準会員:安信正 東区矢田1-1-15 メイフィス大曾根1F T:910-4600 F:910-4618
住所	17	矢作ビル＆ライフ(株)	東区泉2-13-23 大栄ビル3F (ブロック 15 ⇒ 12)
準会員変更	14	(株)NARUSE	河合元子
退会	9	(株)ゲインズコーポレーション	退会(期間満了)

会員動向（12月末 支部戻り分）

変更事項	B	商 号	変 更 後 内 容
代表者	9	日生産業(株)アパマンショップ大曾根店	岩本有平
代表者	17	NTTアーバンバリューサポート(株)東海事業部	浅見武治
準会員入会			鈴木博貴
住所	16	(株)ベースオン	北区大曾根3-10-7 リニアビル1F
TEL・ブロック			T:938-8150 16B → 5B
準会員変更	11	トヨタホーム愛知(株)	永井俊光

vol.460

国土交通省 不動産・建設経済局不動産業課

関連法規

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律における特定賃貸借契約締結時に交付すべき書面について教えてください。



賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号。以下、法）における特定賃貸借契約の適正化に係る措置に関する規定については、令和2年12月から施行されています。今回は、特定賃貸借契約の適正化に係る措置のうち、契約締結時に交付すべき書面について解説します。

特定賃貸借契約においては、サブリース事業者とオーナーとの間の経験・専門的知識等に大きな格差があることが多く、サブリース事業者の中には、このような格差を悪用し、オーナーに契約内容を誤認させたまま、契約を締結させる業者も存在したことから、オーナーとの間でのトラブルが多発していました。

そこで、オーナーが契約内容を正しく理解した上で、適切なリスク判断のもと、特定賃貸借契約を締結することができる環境を整えるため、サブリース事業者に対し、契約締結前の重要事項説明及び書面の交付を義務付けるとともに、契約締結時においても、法第31条第1項各号及び賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則（令和2年国土交通省令第83号。以下、省令）第9条各号に定める事項が記載された書面（以下、締結時書面）を、契約の相手方に交付することを義務付けました。

締結時書面への具体的な記載事項は

- ・特定賃貸借契約の相手方に支払う家賃その他賃貸の条件に関する事項
- ・特定転貸事業者が行う賃貸住宅の維持保全の実施方法
- ・転借人の資格その他の転貸の条件に関する事項
- ・契約の更新又は解除に関する定めがあるときは、その内容

等になります。

締結時書面は、法第31条第1項各号及び省令第9条各号に定める事項が記載された契約書であれば、当該契約書をもってこの書面とすることができるものとされており、国土交通省では、ひな型として「特定賃貸借標準契約書」を策定し、ホームページに公表しておりますので、必要に応じてご参照ください。

なお、締結時書面については、契約締結前に交付する重要事項説明書と同様に、書面の交付に代えて、書面に記載すべき事項を、電子メール等を使用した電磁的方法により提供することが可能となっています。サブリース事業者の皆さんにおかれましては、法に基づき適正に業務を実施いただいているところと考えますが、今一度法の趣旨・内容を十分にご理解いただき、適切な業務運営に取り組んでいただきますよう、よろしくお願い致します。〈文責：益塚真哉〉