

# 信頼を情報で結ぶ 北尾張だより

発行 (公社)愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部 総務財政委員会 2017年10月 第65号

## 平成29年度第1回県下統一研修会



平成29年8月23日(水)に第1回県下統一研修会が小牧市市民会館にて開催されました。

「宅地建物取引業法に関する諸規定」として愛知県建設部建設業不動産課担当者より、事務所等に関する諸規定についてお話いただきました。続いて「都市緑地法等の一部を改正する法律に関わる生産緑地法、都市計画法、建築基準法の改正」と題し愛知県建設部都市計画課の担当者よりお話をいただきました。とくにこの改正は私たちの業務においても大変関心が高い内容となっており参加者も熱心に耳を傾けていました。

第3科目は昨年引き続き土砂災害防止法の概要と警戒区域等の確認手段について愛知県建設部砂防課担当者より、重要事項説明の対象となっている土砂災害警戒区域についてご説明いただきました。今年も愛知県内でも多くのゲリラ豪雨や土砂災害が発生しており消費者も関心を持っていると思われます。私たちもしっかりと調査を行い、取引を行っていく重要性を確認しました。

第4科目は相続に関する不動産トラブルの解決事例について武市法律事務所の弁護士、武市吉生弁護士より講演をいただきました。

## 地域事業 (市民祭り参加) のご案内

昨年の  
春日井会場



昨年の  
小牧会場

昨年の  
江南会場



昨年の  
春日井会場

今年も地域の皆様に貢献するとともに、ハトマーク及び各市町村で行っている不動産無料相談会実施の周知を目的に、各地域の市民祭りに参加いたします。各会場とも子供向けのゲームを行い、100円程度の参加費を募金していただきます。集まりました募金は地域貢献のため、福祉施設（乳児院等）に寄付させていただきます。今年も下記の日程で行なわれますので、会員の皆様も是非お出かけください。

- ◆江南市民まつり 平成29年10月 7日（土） 8日（日）（すいとびあ江南・多目的ホール）
- ◆春日井市民まつり 平成29年10月21日（土）22日（日）（春日井市役所駐車場）
- ◆小牧市民まつり 平成29年10月21日（土）22日（日）（小牧市市民会館駐車場）

支部からのお知らせ

**研修会時の代理受講について**

行政へ免許申請書あるいは名簿登録事項変更届出書で（第3面）の政令第2条の2で定める使用人に関する事項で登録されて見える方が受講された場合のみ代表者の方の代理受講が可能となっております。就任されていない方が代理受講願いをお持ちになり受講されても代表者の方が受講されたことにはなりませんのでご注意ください。

**変更事項があり行政へ名簿登録事項変更届出書を提出された場合**

行政へ変更届を出された場合「商号・事務所所在地・TEL/FAX・代表者・専任宅建士（専任宅建士で入会されて見える場合）」は協会へも変更届をご提出（専任宅建士で準会員になって見える場合は、会員権承継申請書）ください。複写式の専用用紙になりますので、支部までご連絡いただけましたら郵送させていただきます。

退会者名簿

退会月	商号	代表者名	専任・従業者 準会員	事務所所在地	ブロック
29.8	岩崎不動産	小藤 秋夫	山川 雅枝	小牧市大字久保一色 3529-1	2
29.8	江口不動産	江口 幸治		丹羽郡扶桑町大字柏森字甲西屋敷 32	1

**新入会員さんです よろしくお願ひします**



(有)春日建材  
武 勤



不動産サポート(株)  
亀島 裕明



(株)ラ・カーサ  
江南営業所  
稲垣 泰弘



(株)ナチュラル  
ステージ  
館本 行生



システムテクニカ(株)  
片岡 恵一



システムテクニカ(株)  
片岡 健一郎

入会月	商号	代表者名	専任・従業者 準会員	事務所所在地	ブロック
29.6	(有)春日建材	武 勤		小牧市大字大草 6197-1 TEL0568-78-5841 FAX0568-79-6720	2
29.6	不動産サポート(株)	亀島 裕明		春日井市出川町 2-8-10 TEL0568-51-2122 FAX0568-37-4848	3
29.6	(株)ラ・カーサ 江南営業所	稲垣 泰弘		江南市江森町南 76 TEL0587-51-0080 FAX0587-53-8227	1
29.7	(株)ナチュラル ステージ	館本 行生		岩倉市曾野町中街道 2 6 TEL0587-65-7512 FAX0587-65-7513	1
29.8	システムテクニカ(株)	片岡 恵一	片岡 健一郎	岩倉市稲荷町樋先 6 9 5 S T C 第 2 ビル 1 F TEL0587-65-1855 FAX0587-65-1855	1

## 最近の賃貸住宅管理業者 登録制度の改正について 教えてください。



賃貸住宅管理業者登録制度は、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅の管理業務の適正化を図ること等により、借主と貸主の利益の保護に資することを目的として、国土交通省の告示により2011年12月に施行されました。本制度の施行から丸5年を迎え、登録業者数は約4,000業者にのぼる一方で、賃貸住宅に関する相談件数は依然として多いほか、サブリースに関して家賃保証を巡るトラブルが報道されるなど、賃貸住宅の管理業務の適正化に向けた取組を行うことが、引き続き必要な状況です。

このような状況を踏まえ、16年8月に「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正を行いました。改正のポイントの一つは、一定の資格者の設置義務です。登録業者は、事務所ごとに「6年以上の実務経験者」または、これと同等の資質を有する実務経験者として「賃貸不動産経営管理士」を置くこととし、加えて、賃貸住宅のオーナーへの契約説明にあたっては、この実務経験者等が重要事項説明及び契約書面の交付を行うことを義務付けました。

もう一つのポイントは、サブリース契約時における家賃保証に関する説明の徹底です。近年、賃貸住宅オーナーとサブリース業者との間で借り上げ家賃を巡ってトラブルになるケースが生じています。例え

ば、借り上げ保証を謳って賃貸住宅の建設を勧めたケースで、賃貸住宅オーナーはサブリース期間中数十年にわたって家賃保証されるものと思っていたにも関わらず、わずか数年後にサブリース業者から借り上げ家賃の引き下げを求められ、ローン返済などの計画が狂ってしまうといった事例があります。こうしたことによるトラブル発生を防止するため、今回の制度改正では、賃貸住宅管理業者が建物所有者に対し、サブリース契約締結前に、借り上げ賃料の将来的な変動に関する条件を書面で交付し、重要事項として説明することを義務付けました。また、賃貸住宅管理業者と同一の者又は賃貸住宅管理業者と連携した他の者が、サブリースを前提として賃貸住宅を建設する場合には、関係者の理解のもと、建設に係る契約の段階から借り上げ家賃の変動について説明を行うことで、トラブル防止につながると考えられます。

登録業者の皆さまにおかれては、引き続き登録制度のルールの遵守を、未登録業者の皆さまにおかれては、速やかな登録の検討に加えて、登録をしていない間についても当該ルールの趣旨に則った業務の執行をお願い致します。

(文責：田中宏明)

※本誌 2017年1月号の編集部レポート「『登録制度』見直しで賃貸管理業はどう変わる？」もご参照ください。

(変更)

変更月	商号		変更内容		ブロック			
29.6	(有)東京堂		FAX番号	(0568) 93-6336	3			
29.6	東海事務所		商号(組織変更)	東海事務所→(株)ナゴヤホームズ	2			
29.6	(株)サンキューライフ		専取準会員	絹村 和夫	3			
29.7	(株)浅田工務店		代表者交代	浅田 浩司	3			
29.7	(株)住理工クリエイツ		代表者交代	加藤 隆久	2			
29.7	(株)エーゼットトラスト		商号 代表者交代 事務所所在地 専取準会員 TEL/FAX	旧 (株)オワリネット 原 学 名古屋市西区笠取町 2-21 平野 和広 052-755-1870/052-755-8007	名西 支部 へ			
29.7	(株)ナゴヤホームズ		代表者交代 事務所所在地 専取準会員 TEL/FAX	平山良昌 名古屋市中区千代田 5-19-15 加藤 聡 052-269-9171/052-269-9172	中 支部 へ			
29.7	まどかホーム		商号 事務所所在地 TEL/FAX	圓工舎 名古屋市中川区山王 3-18-23 052-710-4652/052-710-4652	名南西 支部 へ			
29.7	マルヨシ不動産(株)		地番変更	春日井市中央通 2-123	3			
29.7	(株)ホームふどうさん		代表者交代	保浦 信成	2			
29.7	(株)サン・ライズマーケティング		事務所所在地	春日井市六軒屋町 1-20	3			
29.7	(株)夢のおてつだい春日井宮町店		商号	(旧) 夢のおてつだいハウスドゥ! 春日井宮町店	3			
29.7	(株)山豊工建 家・不動産買取専門店春日井宮町店		商号	(旧) 山豊工建ハウスドゥ!家・不動産 買取専門店春日井宮町店	3			
<b>不動産無料相談会開催中</b>								
	江南会場 13:30~16:30	岩倉会場 13:00~16:00	大口会場 13:00~16:00	扶桑会場 13:00~16:00	犬山会場 13:00~16:00	小牧会場 13:00~16:00	春日井会場 13:00~16:00	<b>北尾張事務所のご案内</b> 小牧市小牧 1-252 サンシャイン酒井 2F 業務時間 AM10時~12時/PM13時~16時 (土・日・祝祭日休業) TEL 0568-73-1900 / FAX0568-77-1805 <a href="http://www.kitaowari.com">http://www.kitaowari.com</a> Emailアドレス mail@kitaowari.com 事務局職員 / 岩越 大澤
10月	20日	12日	12日	/	17日	3日	27日	
11月	17日	9日	/	9日	21日	7日	24日	
12月	15日	14日	14日	/	19日	5日	22日	