

東尾張支部 だより



(公社)愛知県宅地建物取引業協会 東尾張支部
TEL0561-52-6977 FAX0561-52-6976
尾張旭市東大道町原田 2525-5 アスカ 3階
e-mail mail@higashiowari.com
令和元年度 No.1 5月20日発行

INDEX

- ・ 支部長挨拶
- ・ 支部通常総会報告
- ・ 第1回支部企画研修会報告
- ・ 相談員研修会報告
- ・ 監査会報告
- ・ 第2回支部企画研修会予告
- ・ 相談員研修会予告
- ・ 第1回県下統一研修会予告
- ・ 不動産無料相談日程
- ・ 関連法規 Q&A
- ・ 懇談会報告他
- ・ 事務局だより



支部長挨拶

支部会員の皆様、日頃から支部事業に対し深いご理解、ご協力を頂き心より感謝申し上げます。お蔭をもちまして、地域事業・不動産無料相談・宅建士試験監督など無事に平成30年度を終えることができました。また、支部通常総会にご出席を賜り、重ねてお礼申し上げます。

総会では平成30年度事業報告及び決算報告をご承認いただきました。また平成31年度事業計画及び収支予算に対してもご理解を得ることができました。会員の皆様に喜んで頂けるよう心を新たに新年度の事業に取り組んで参る所存です。今後とも深いご理解と力強いご協力の程よろしくお願い申し上げます。

支部長 米谷雅弘



支部通常総会

日時：平成31年4月18日(木)14:30～
場所：スカイワードあさひ ひまわりホール
正会員 65名 委任状 113名 合計 178名により
下記議案について可決承認されました



議事

- ・平成30年度事業報告承認の件 同事業監査報告
 - ・平成30年度決算報告承認の件 同会計監査報告
- 報告事項
- ・令和元年度事業計画の件
 - ・令和元年度収支予算の件



第1回支部企画研修会

日時：平成31年4月18日(木)15:30～
場所：スカイワードあさひ ひまわりホール
講演テーマ：改正宅建業法の再確認と安心R住宅について
講師：株式会社住宅相談センター 所長 吉田貴彦氏
出席：正会員 80名 準会員 11名 従業者 5名 合計 96名



「安心R住宅」の「R」は
Reuse (リユース、再利用)
Reform (リフォーム、改装)
Renovation (リノベーション、改修)
を意味しています。



出席者によるアンケート結果（回収数：37）

○講演について

・90%以上の方が「大変よかった・よかった」と回答

○質問、感想等について

・地銀の業界進出についてもう少し知りたかった

・安心R住宅の存在意義に疑問がある

・現場目線の話でわかりやすかった

など様々な意見が寄せられました。

○今後の研修について

・税制、宅建業法など現場直結の活きた情報を求める意見が大半を占めました。



相談員研修会

日時：平成31年2月27日(水)16:00～

場所：尾張旭商工会館

テーマ：相談事例と助言

各相談員が過去の相談において、難しかったものや特殊な事例を発表。その後ディスカッションしました。



監査会

日時：平成31年4月2日(火)

場所：支部事務所

出席者：正副支部長、監査 加藤幸一氏、大野祐治氏

平成30年度の事業報告及び収支決算報告をし、加藤氏と大野氏の厳正な監査の後、適正であると承認されたことを報告いたします。



予告

●第2回支部研修会

日時：令和1年6月4日(火) 受付13:00～開講13:30～

場所：スカイワードあさひ ひまわりホール

講演テーマ：民法改正（債権法・相続法）

講師：水口・中村法律事務所 弁護士 中村伸子氏

●第1回県下統一研修会

日時：令和1年9月3日(火)

受付12:30～ 開講13:00

(終了予定16:00)

場所：小牧市市民会館

●相談員研修会

日時：令和1年6月4日(火) 受付11:30～開講12:40～

場所：スカイワードあさひ くすのきホール

講演テーマ：相談員の心得

講師：本部担当職員

受講対象者：支部無料相談員、支部長、会員支援委員

ご出席ください。

不動産無料相談日程

◎尾張旭市役所南庁舎2階 市民相談室 第1水曜日 13時～16時

◎瀬戸市役所新庁舎1階 相談室 第3木曜日 9時～12時

◎宅建協会本部 月～金曜日 10時～15時(12時～13時休憩)

※来館並びに電話 052-523-2103



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。

Q&A

テレビ会議等のITを活用した宅地又は建物の賃貸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、双方向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には、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
- 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）