



名南東支部

支部だより



名南東支部役員、支部事務所にて

20周年特別記念号

～The 20th anniversary～

(公社)愛知県宅地建物取引業協会

名南東支部設立20周年、誠におめでとうございます。

貴支部は、県下15支部の先陣を切って支部再編成に尽力され、その卓越した事業運営は他支部の見本となりました。また、歴代本会の副会長、専務理事等の執行役員を輩出され、多大な貢献をされていますことにも深く感謝申し上げます。

さて、再編当時は、不動産バブルの後遺症でも冬の時代が長く続き、その後平成16年には地下鉄4号線の環状線開通、平成17年に中部国際空港開港・愛知万博開催と業界も次第に明るさを取り戻しました。

そして、平成24年から全国で一番早く「公益法人移行」を成し遂げ、平成27年度には「宅地建物取引士」への名称変更もなされました。一方、本会の正会員数は、高齢化等からピーク時6450名から本年では5601名と毎年減少し、さらに消費税の負担増等で財政基盤の確立が喫緊の課題となっています。

そこで、本会は、10年後の将来展望を「愛知ハトマークビジョン」に定め、事業の精査や建築後45年経過した会館建設の準備に取り組むとともに、会員支援のための「愛知宅建サポート(株)」のさらなる拡充を目指しています。

本年は、本会「創立50周年」の節目を迎えます。この半世紀の重みを後輩につなぐとともに、今まで以上に「全国のモデル協会・愛知」として、一層尽力して参りますので、皆様方には倍旧のご支援ご協力をお願い申し上げます。

愛知県宅建協会 会長 岡本大忍

名南東支部 設立 20周年 おめでとう !!



支部再編20年間を振り返って

早いもので支部再編後20年が過ぎてしまいました。この間支部長を歴代最長の3期6年に渡って努めさせて頂いたのも当時の役員・会員・事務局職員のおかげと思っています。本当に感謝申し上げます。

少しばかり当時のことを思い返して振りかえってみますと、一つ目は、再編前と言えば当時の役員(評議員。現在の支部幹事)は担当ブロック会員のところへ毎月月末に協会からの配布物を届けていたことが懐かしく思います。今では本部からのメール便で各会員のお手元まで届けられますが、役員が毎月会員のところへ訪問していたのは長く先輩役員が行なっていましたが、今では各ブロック会でしか顔をお目に掛かる機会はありません。是非ともブロック会にはご参加いただきたいものです。

二つ目は、宅建協会の組織自体が公益法人改革のため全ての社団法人が一般社団か公益社団に移行することが求められたことです。公益法人として過去の歴史の中で大きなハードルを乗り越えなければいけませんでしたが、しかしながら、当協会は支部再編等において色々見直して来ましたので全国の協会でもトップに公益社団法人に移行することができました。全国の協会では未だ12の協会が一般社団法人であることを思うと、先輩役員の先見の明が活かされたと思います。全宅連の会長も愛知から輩出しており、全国の会員のために頑張っておられ10年が過ぎました。

三つ目は、宅地建物取引主任者が「宅地建物取引士」に名称変更されたことです。名称変更と言っても法律の改正によるものですが、当時の担当役員(茨城の三輪会長)によりますと名をとるか実を採るか。取合えず名を採りあとで実を採ろうと決め、理解ある国会議員の先生方に要望活動をされ、そのご尽力の甲斐あって取引士となったわけですが、名称変更と言っても法律を改正することの大変さがあったわけですね。

以上、過去の大きな出来事を書いてみましたが、今後も会員の皆様が協会活動にご参加頂き、不動産業が信頼され期待される業界にならんことを祈念し、私からの祝辞に代えさせていただきたいと思っております。

愛知県宅建協会 専務理事・前支部長 伊藤 亘



	年度	支部総会時 会員数	支部関係		年度	支部 会員数	支部関係
(一) 都築 支部長 剛康	平成9年度 (設立)	464	設立総会開催 (中小企業振興会館) 支部だより創刊号発行	(二) 岡本 支部長 大忍			
	平成10年度	456	通常総会開催 (中小企業振興会館)		平成20年度	417	通常総会開催 (ローズコートホテル)
	平成11年度	448	通常総会開催 (八事マルベリーホテル)		平成21年度	410	通常総会開催 (八事サーウインストンホテル)
(二) 都築 支部長 剛康	平成12年度	447	通常総会開催 (八事マルベリーホテル) ブロック割一部変更	(一) 伊藤 支部長 亘	平成22年度	404	通常総会開催 (八事サーウインストンホテル)
	平成13年度	442	通常総会開催 (八事マルベリーホテル) 会員向け顧問弁護士相談開始		平成23年度	395	通常総会開催 (八事マルベリーホテル)
(一) 箕浦 支部長 憲一	平成14年度	426	通常総会開催 (八事マルベリーホテル)	(二) 伊藤 支部長 亘	平成24年度	386	通常総会開催 (ローズコートホテル) 15周年記念講演会開催 (宮川修二氏)
	平成15年度	425	通常総会開催 (八事マルベリーホテル) 業者票シールサービス開始		平成25年度	381	通常総会開催 (八事サーウインストンホテル)
(二) 箕浦 支部長 憲一	平成16年度	413	通常総会開催 (八事マルベリーホテル)	(三) 伊藤 支部長 亘	平成26年度	374	通常総会開催 (八事サーウインストンホテル) ブロック割一部変更
	平成17年度	416	通常総会開催 (八事マルベリーホテル)		平成27年度	376	通常総会開催 (八事サーウインストンホテル)
(一) 岡本 支部長 大忍	平成18年度	419	通常総会開催 (ローズコートホテル)	(二) 村上 支部長 尚彦	平成28年度	380	通常総会開催 (八事サーウインストンホテル)
	平成19年度	426	通常総会開催 (ローズコートホテル) 10周年記念講演会開催 (坂東英二氏)		平成29年度 (H29.9.30現在)	380	通常総会開催 (八事サーウインストンホテル) 20周年記念講演会開催 (花田景子氏)

名南東支部20周年を迎えて

名南東支部設立20周年記念号を発行するにあたり、支部運営に関し支部会員の皆様・支部役員の皆様には今までご理解・ご尽力頂きましたこと心より御礼を申し上げます。

20年間という時間のスピードは加速度的に進み、システムの変化・時代の変革・消費者の価値感の変化等が激しく、不動産取引の現状が変化して小規模事業者として単独ではなかなか変化に対応ができず、協会に頼ることが多くなりました。

20年前を思い出すと、パソコンがようやく普及し始め、作図・契約書式もいちから作成しておりました。今では書式をダウンロードし、パソコンで物件の検索をし、瞬時に相手との交渉が可能となりました。

取り組むべき内容は多岐にわたり支部会員様の要望もすべてが叶えておりません。

当支部においては、現在、協会本部の屋台骨を支える会長・専務理事を擁しております。

支部会員の要望等がストレートに本部に伝えられ、会長・専務の思考を直にお聞きすることができる。そういう意味では、先進性を持った支部であると自負しております。

又、愛知県本部においては本年度50周年という節目となります。この記念すべき年に20周年を迎えることができました当支部ですが、今後も本部と手を携えながら宅建業の未来に船出いたしたいと思っております。

支部会員の皆様には、本部・支部運営に今後とも一層のご理解とご協力をお願い申し上げて、ご挨拶とさせていただきます。

名南東支部 支部長 村上 尚彦

歴代支部長座談会

歴代支部長の皆様にお集まり頂き、名南東支部設立時についての苦労話などお聞かせ頂きました。お忙しいところありがとうございます。



村上尚彦
現支部長

(村上) ここにお越しいただきました歴代支部長は、設立時からの役員の方々です。最初の支部長は都築さんが就任されました。



支部設立時はどのような状況でした

(都築) 再編前は県下43支部を県下6ブロックに分けていました。

名南ブロック（瑞穂・昭和・天白・南・熱田・中川支部等）がこの地域で絶えず会合をしていたので、瑞穂・昭和・天白支部の役員は顔見知りであったため、全ての支部の先陣をきってスムーズに再編がなされました。しかし、当初の1、2年は少し会員様の中には混乱された方もいらしたと思います。



都築剛康
前支部長

スタート時の会員数が464名でした

(伊藤) 当時は、中区、千種、名東区など他区の方もいました。

(岡本) 協会全体としては、再編を9年からスタートし、12年までの4年間で合併を終わらせる予定でした。9年に再編したのは、中支部・豊田支部・東三河支部と南東でその中で旧3支部が統合したトップは名南東支部です。再編のモデルを作ったのは名南東支部だと思います。

(箕浦) 何もないところから叩き上げたから規約もなにもなく、旧3支部の役員が集まり各支部の規約を持ちより真剣に名南東支部の規約を作り上げました。

(岡本) 支部事務所を選定するのも大変でした。

会計などのご苦労とかは如何でしたか

(村上) 私はちょうど当時、旧支部の会計を担当していました。再編統合のために各支部の分担金をいくらにするか大変でした。



伊藤 亘
宅建協会専務理事
前支部長

(岡本) 各支部の会費が一律ではなかったからですね。会員の数が少ない支部は事務局の維持費を捻出しなければいけなかった。また、会費・入会金を本部と支部で折半してそれにあてていました。

(伊藤) 当時は入会する人が多かったので、支部に余剰金が出ることもありました。

(岡本) 12年までは支部が会費を集めていました。会員さんのところへ評議員（現・支部幹事）が行って会費を集めたり、配布物を届けたりしていました。それを本部でまとめて会費を徴収して、支部に交付金を出していこうということになりました。

(都築) 宅建協会の生い立ちそのものが当時43支部あり、それから各支部が集まって宅建協会が出来あがっていった。普通の会社なら、本社があって支店ができるのですがね。

(伊藤) 支部の連合会みたいなものですね。

その後、公益社団法人になっていくのですね

(岡本) 愛知県宅建協会が「公益社団法人」に移行できたのは、財帳がしっかりしていたこと、支部が再編されていたこと、交付規定が「標準的事業」と「特別事業」と分けていたということです。その中で一番問題なのは「宅地建物取引士試験」のことでした。

宅地建物取引士試験の取り扱いについて

(岡本) 法定講習会は研修だから人材育成のために良いと。しかし、宅建試験というのは受託業務なので資格を与える業務ではないから公益事業にならないというのが認定委員会の見解でした。我々の業種において「宅建取引主任者」資格は入口のところが公益事業ではなくては意味がないですね。人材を育成する事業ということで認めてもらい、公益事業としての比率を上げることができました。

公益社団法人になるという事のメリット は税金面が一番大きいですか

(岡本) 税金だけじゃなくて役員自体も公益という意識があるということは、襟を正すという方向に流れているじゃないですか。公益法人になると事業の無駄遣い無くす事ができます。



岡本大忍
宅建協会 会長
前支部長

(村上) でも、会員さんからすると自分の会費が自分の事業のサービスに廻ってこない、半分しかもどってこないという不満はあると思うのですが

(岡本) 一般の会員さんは、出した以上はそれのお返という考え方があるけれど、公益法人とか社団法人とかの人につわる組織はそれで会を運営していくことが基本だから、還元されるということは禁句ですよ。それなら自分で営業保証金一千万円を供託されて営業されればいい。

(村上) 愛知宅建サポート(株)ができたから、会員のサポートも皆様に理解してもらえそうです。これからの協会は、協会の50年の記念事業や会館の老朽化に伴う建替えが課題となっていますが、これから一番大きい課題はやはり会館建替えなのかなと思います。

(岡本) ただ、会費自体は28年間上げていなくて、今後も値上げしなくて済むかということを考えて、本部事業は平成29年度は3千万、人件費で1千万削ることを考えています。平成28年度の決算では収支は初めて赤字(支出超過)となりました。

会員が減ったことが赤字になった原因 ですか

(伊藤) 会費の減少はそんなに影響していない。入会者がだんだん減っていることが問題だと思います。

(岡本) 入会者の入会金の減少と消費税増税だと思います。

(伊藤) 今までの事業全般を見直して、立て直していく必要がありますね。

(岡本) 本部の人件費も削ったり、ありとあらゆることをやっています。

名南東支部から初めて会長を選出した ことについてはどうですか

(伊藤) 岡本会長はリーダーシップをとって色々取り組んでおられます。

(村上) 専務理事も名南東支部からよく選出され務めていただいています。

今回も、伊藤前支部長が就任していますが、会長・専務の大役二つを当支部から出していることから、本部の考えがよく聞けて私たちはとても助かっています。

最後に、これからの名南東支部に期待 することは何ですか

(都築) 各種業界団体の中で、この会費でここまでやってくれている団体はあまりないと思います。しかし、20周年という機を境に、今やっている事業の一つ一つを見直ししてほしい。経費カットができるところは行っていった方が良いと思います。

(箕浦) これから不動産業界そのものがIT化だとかAIだとかになってくる。賃貸の斡旋業が存続するかわからない時代になっていくと言われているけど、不動産業界は情報なので、お互いの絆がどうしても必要になってくる。支部を中心として集まって力を合わせて行ってほしい。



箕浦憲二
前支部長

(岡本) 今後務める支部長は、今までみたいな運営はできなくなると思います。会員の数も減りパイも小さくなるし、消費税も上がってきます。今後どうするかという支部の再編が絡んでくると思います。協会全体での各支部の家賃負担も半減しなければならぬ時期も来ると思います。

(伊藤) 青年部会の方たち、若い世代がどんどん参加してもらい主流となって頑張るこの業界を盛り上げてほしいと思います。

(村上) 役につけられて役になっていく。若い新しい人も役員になって活躍してほしい。これからの不動産業界の未来につなげて行ってほしいと思います。



村井欣宏
第一副支部長

参加メンバー

支部長：村上尚彦 第1代目支部長：都築剛康 第2代目支部長：箕浦憲二 第3代目支部長・宅建協会会長：岡本大忍
第4代目支部長・宅建協会専務理事：伊藤亘 第1副支部長：村井欣宏 司会：松浦剛士(公益事業副委員長)

お忙しい中、貴重なお話をお聞かせ頂き有難うございました。

～会員からの投稿～

二十周年特別記念賞を引き当てて

この四月、支部の通常総会の後の懇親会のくじ引きで「名古屋平成中村座」のチケットが二枚、当たりました。

【お大尽席三万六千円食事・お土産付き】

妻と友だちが鑑賞し、日本の伝統文化の素晴らしさに大きな感動と幸せ一杯で帰ってきました。

もともと、くじ運は良い方ではありませんでしたが、この日から不思議と運が良くなってきました。長いこと売れずに困っていました物件が、何本も両手で成約したのです。

この運を大切に、これからもお客様に喜んでもらえるようにしっかりと仕事に打ち込んで参りたいと思っております。

名南東支部の皆さん、本当にありがとうございます。

平成二十九年六月十三日



6B 株式会社 室賀不動産 室賀和彦



地域事業 「瑞穂区民まつり2017」に協賛しました。

- *日時：8月5日(土) 午後4時～午後8時30分
- *場所：瑞穂公園レクリエーション広場
- *実施主旨・目的：シンボルマーク(ハトマーク)の啓蒙活動
宅建協会で行っている不動産無料相談事業のPR活動。
地域の一般消費者への宅建協会に対する認知ならびに理解を深める。
- *実施内容：ボックスティッシュ、不動産無料相談実施のチラシ等配布。
ブースにてピンポンダーツ(景品付)、抽選会(景品提供)



蒸し暑さの中、会場内はハトマークの手提げ紙袋を持った人でにぎわい、ブース内のピンポンダーツでは、小さいお子様連れの方から小学生の友だち連れの長い列ができました。
また、抽選会へ高級ヘアードライヤー、3DSL、筋トレ器具等を提供し、たいへん好評を得ました。



青年部会・女性部会 活動報告

◆名南東支部青年部会&女性部会研修会

開催日：8月8日 会場：ウインクあいち 参加者：青年部会 8名、女性部会 5名
講師：寺尾会計事務所 中川 明秀 氏 研修科目：「媒介取得のために知っておきたい税の話」

※女性部会について・・・吉田真由美副部会長が従業者準会員を勤める14B(有スタッド・ハウス)が退会されたので、女性部会の副部会長が不在となりました。

vol.409

国土交通省 土地・建設産業局不動産課

関連法規

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。