

消費者と不動産業者をつなぐ宅建情報誌

あいち

2014 May

5

信頼と安心の
ハトマーク



平成26年4月20日発行
通巻451号
昭和61年7月12日

特集 ■ 平成26年 愛知県地価公示

特集 ■ 平成25年度 愛知県・名古屋市との土地利用懇談会開催

伝統産業のあるまち「稲沢・愛知県植木センター」



公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会発行

CONTENTS

1 特集

- 平成26年 愛知県地価公示
- 平成25年度 愛知県・名古屋市との土地利用懇談会開催

11 MONTHLY REPORT

マンスリーレポート

- (公社)愛知県宅地建物取引業協会 理事会開催
- 会員向け法律相談担当弁護士による打合せ会の開催
- うかい春美名古屋市長顧問委嘱

12 information

インフォメーション

- 新入会員名簿
- 免許更新の手続きはお早めに!
- 不動産取引に関するお悩みは不動産無料相談所へ
- 不動産キャリアパーソン



伝統産業のあるまち

「稲沢・愛知県植木センター」

(稲沢市堀之内町)

愛知県は全国有数の緑化用樹木の生産地で、中でも稲沢市は現在、埼玉県川口市、大阪府池田市、福岡県久留米市とともに日本四大産地に数えられ、年間約1700万本を全国に供給しています。県では緑化用樹木の生産や造園に関わる人へ知識と技術の向上を図るため、稲沢市に昭和61年に愛知県植木センターを開設し、研修や指導相談、調査研究、情報収集提供の事業を実施しています。また、敷地内には様々な樹木が植えられており、季節ごとに美しい花を咲かせ、開館日には自由に施設内を散策できます。

【愛知県植木センター】TEL: 0587-36-1148
 ◆休日/土曜・日曜・祝日・年末年始(12/28~1/4)
 ※3月の土曜・日曜は臨時開場

<http://www.aichi-nourin.or.jp/aichi-ueki/>

信頼と安心のハトマークは宅建協会会員のシンボルマークです。

..... もっとハトマークを活用しよう!!

私たち宅建協会会員のシンボルマークである「ハトマーク」は、消費者の信頼と安心とともに広く社会に認知されております。

会員の皆様もハトマークを店舗に掲げたり、ご使用の広告や名刺に印刷するなどして営業活動の円滑な推進のためにご活用いただきますようお願いいたします。



●カラータイプ

	赤	緑	黒
PANTONE No.	PANTONE Red032c	PANTONE 361c	PANTONE Black c
DIC No.	DIC 198	DIC 2555	DIC 582
プロセスカラー	M100%+Y100%	C80%+Y100%	K100%
Web Safe Color	#FF0000	#009900	#000000
カッティングシートNo.	122カーマイン	425ビビッドグリーン	791ブラック

◇シンボルマークに使用する色は、指定の色を使用して下さい。印刷などの関係で指定の色とまったく同じにならない場合は、できるだけ指定色に近づけて下さい。また、新聞原稿等の1色印刷物については、スミ版タイプを使用して下さい。

◇PDF形式(27.5KB)又はJPEG形式(41.9KB)でダウンロードできますのでご利用下さい。詳細につきましては、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会ホームページをご参照下さい。

<http://www.zentaku.or.jp/index.html>

5月28日(水)に定時総会が開催されます!

(総会の案内、議案書は5月上旬に送付いたします)

5月28日(水)に、保証協会愛知本部、業協会の定時総会がキャッスルプラザ(名古屋市中村区名駅)にて開催されます。

会員の皆様につきましては、ぜひとも、ご出席下さいますようお願い致します。

なお、やむをえず総会を欠席される場合は、必ず、委任状をご提出下さいますようお願い致します。

平成26年

愛知県地価公示

地価公示は、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日の都市計画区域等における標準地（平成26年は全国23,380地点、うち愛知県内1,638地点）を選定して「正常な価格」を判定し公示するものです。地価公示の目的は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することにあります。

※「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいいます。各標準地の「正常な価格」は、土地鑑定委員会が、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定します。

1 愛知県の特徴(平成26年地価公示)

地価の動向

平成26年1月1日における本県の地価は、1年前と比べ、住宅地では上昇幅が拡大し、商業地では5年続いた下落から上昇に転じました。

- (1) 平均変動率をみると、住宅地では1.1%(昨年0.1%)、商業地では1.8%(昨年△0.2%)上昇しました。
- (2) 上昇、横ばい、下落地点数の割合をみると、住宅地では、上昇地点が56.2%(昨年26.6%)、横ばい地点が23.3%(昨年43.2%)、下落地点が20.5%(昨年30.3%)となりました。
また、商業地では、上昇地点が60.0%(昨年15.6%)、横ばい地点が26.2%(昨年49.5%)、下落地点が14.0%(昨年34.9%)となりました。

市町村別平均変動率(住宅地・商業地)

地域別の地価は、住宅地では、名古屋市及び西三河地域の上昇幅が拡大し、尾張地域が上昇に転じました。また、商業地では、尾張地域及び西三河地域の上昇幅が拡大し、名古屋市が上昇に転じました。

- (1) 地域別の平均変動率をみると、住宅地では、名古屋市で2.6%(昨年0.4%)、尾張地域で1.0%(昨年0.0%)、西三河地域で1.6%(昨年1.1%)上昇しましたが、知多地域で△1.1%(昨年△1.3%)、東三河地域で△0.2%(昨年△0.4%)となりました。
また、商業地では、名古屋市で3.7%(昨年△0.3%)、尾張地域で0.6%(昨年0.1%)、西三河地域で0.8%(昨年0.5%)上昇しましたが、知多地域で△1.4%(昨年△1.9%)となりました。
- (2) 市町村別の平均変動率をみると、住宅地では、日進市など32市町(昨年18市町)で上昇しましたが、美浜町など17市町村(昨年26市町)で下落しました。
また、商業地では、名古屋市など19市町(昨年8市町)で上昇しましたが、美浜町など18市町(昨年24市町)で下落しました。
- (3) 名古屋市各区の平均変動率を見ると、住宅地、商業地とも、港区を除く全ての区で上昇しました。

標準地別変動率(住宅地・商業地)

地点別にみると、最も高い上昇率を示したのは、住宅地では10.6%となった「名古屋東-1(榑木町)」、商業地では12.0%となった「名古屋中村5-11(椿町)」でした。一方、最も大きい下落率を示した地点は、住宅地では、△7.4%となった「愛知美浜-7(奥田)」、商業地では、△4.5%となった「愛知美浜5-2(河和)」でした。

- (1) 住宅地では、上昇率上位5地点を名古屋市東区及び中村区の地点が占めました。
また、商業地では、上昇率上位5地点を中村区及び中区の地点が占めました。
- (2) 商業地で最も大きい上昇率を示した「名古屋中村5-11」(12.0%)は、全国1位でした。
- (3) 住宅地、商業地ともに、下落率上位5地点全てを知多地域の地点が占めました。

2 平均変動率(平成26年地価公示)

※平均変動率とは、前年から継続して調査した地点の価格変動率の単純平均です。

愛知県及び名古屋市の用途別平均変動率

- ・本県の地価は用途別平均変動率が、住宅地は1.1%、商業地は1.8%の上昇に転じ、工業地は△0.5%で6年連続で下落しましたが、下落幅は縮小しました。
- ・名古屋市では、住宅地は2.6%、商業地は3.7%上昇しましたが、工業地は△0.5%で下落となりました。

■用途別平均変動率

(単位:%)

	年	住宅地	商業地	工業地
		愛知県	22	△2.5
	23	△0.5	△1.1	△1.2
	24	△0.2	△0.7	△1.4
	25	0.1	△0.2	△1.0
	26	1.1	1.8	△0.5
名古屋市	22	△4.0	△9.7	△4.9
	23	0.1	△1.3	△0.9
	24	△0.1	△1.0	△2.3
	25	0.4	△0.3	△1.5
	26	2.6	3.7	△0.5

地域別平均変動率(住宅地・商業地)

住宅地及び商業地の平均変動率を地域別に見ると、知多地域と東三河地域の住宅地で下落し、その他の地域で上昇しました。商業地は知多地域で下落しましたが、東三河地域で横ばいに、その他の地域で上昇しました。

■愛知県内の地域別平均変動率

地域	用途・時期	住宅地		商業地	
		26年公示	25年公示	26年公示	25年公示
		平成25年1月1日 平成26年1月1日	平成24年1月1日 平成25年1月1日	平成25年1月1日 平成26年1月1日	平成24年1月1日 平成25年1月1日
愛知県		1.1	0.1	1.8	△0.2
名古屋圏内に入る本県地域		1.3	0.2	1.9	△0.2
名古屋市		2.6	0.4	3.7	△0.3
尾張地域		1.0	0.0	0.6	0.1
知多地域		△1.1	△1.3	△1.4	△1.9
西三河地域		1.6	1.1	0.8	0.5
東三河地域(名古屋圏外)		△0.2	△0.4	0.0	△0.3

(注1)名古屋圏とは、中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域です。

(注2)名古屋市を除く地域区分は以下のとおりです。なお、住宅地、商業地の標準地が設定されていない市町村もあります。

尾張地域：一宮市、瀬戸市、春日井市、津島市、犬山市、江南市、小牧市、稲沢市、尾張旭市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、飛鳥村

知多地域：半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町

西三河地域：岡崎市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市、幸田町

東三河地域(名古屋圏外)：豊橋市、豊川市、蒲郡市、新城市、田原市

3 標準地別変動率(平成26年地価公示)

住宅地

標準地別の住宅地は、昨年から継続して調査した1,095地点のうち、615地点で上昇しました。最高変動率(高位)地点は、「名古屋東-1」となり、同(低位)地点は、「愛知美浜-7」となりました。

■住宅地の変動率(高位)

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	名古屋東-1	榑木町3丁目4番	10.6 (1.2)	364,000 (329,000)
2	名古屋東-7	徳川町809番	10.4 (1.3)	265,000 (240,000)
3	名古屋東-6	徳川1丁目1309番「徳川一丁目13番7号」	8.2 (1.3)	251,000 (232,000)
4	名古屋中村-9	鈍池町1丁目34番1	8.0 (-)	162,000 (150,000)
5	名古屋東-2	白壁3丁目1819番「白壁三丁目18番24号」	7.7 (1.1)	292,000 (271,000)

(注1)所在地欄の「」は住居表示です。(注2)変動率欄の()は、25年公示の変動率です。

(注3)変動率欄の(-)は、25年公示で選定替えしたため変動率が出ていないことを示します。(注4)価格欄の()は、25年公示の価格です。

■住宅地の変動率(低位)

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	愛知美浜-7	大字奥田字海道田113番	△7.4 (△4.6)	28,600 (30,900)
2	愛知美浜-8	大字野間字須賀71番3号	△6.8 (△4.7)	28,600 (30,700)
3	愛知美浜-4	大字上野間字越智44番	△6.6 (△4.0)	29,500 (31,600)

(注1)変動率欄の()は、25年公示の変動率です。(注2)価格欄の()は、25年公示の価格です。

商業地

標準地別の商業地は、継続して調査を行った424地点のうち、254地点で上昇しました。最高変動率(高位)地点は、「名古屋中村5-11」となり、同(低位)地点は、「愛知美浜5-2」となりました。

■商業地の変動率(高位)

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/m ²)
1 <small>(全国1位)</small>	名古屋中村5-11	榑町1501番外「榑町15番2号」〔ミタニビル〕	12.0 (1.2)	1,960,000 (1,750,000)
2 <small>(全国2位)</small>	名古屋中村5-14	名駅3丁目2311番外「名駅三丁目23番13号」〔ロイヤルパークホテルザ名古屋〕	10.7 (1.7)	3,320,000 (3,000,000)
3	名古屋中村5-21	名駅南1丁目2401番外「名駅南一丁目24番30号」〔名古屋三井ビルディング本館〕	10.2 (1.1)	4,100,000 (3,720,000)
4	名古屋中村5-1	名駅4丁目601番「名駅四丁目6番23号」〔第三堀内ビル〕	10.1 (2.0)	5,560,000 (5,050,000)
5	名古屋中5-20	丸の内2丁目1822番「丸の内二丁目18番22号」〔三博ビル〕	9.6 (△0.9)	1,260,000 (1,150,000)

(注1)所在地欄の「」は、住居表示です。(注2)変動率欄の()は、25年公示の変動率です。(注3)価格欄の()は、25年公示の価格です。

■商業地の変動率(低位)

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/m ²)
1	愛知美浜5-2	大字河和字北屋敷217番〔ブティック〕	△4.5 (△4.9)	44,400 (46,500)
2	南知多5-2	大字内海字小栴104番7号〔民宿・喫茶店〕	△4.0 (△4.4)	35,700 (37,200)
3	武豊5-3	大字東大高字北浜田16番外〔コンビニエンスストア〕	△3.8 (△4.5)	51,000 (53,000)

(注1)変動率欄の()は、25年公示の変動率です。(注2)価格欄の()は、25年公示の価格です。

4 平均価格(平成26年地価公示)

県平均価格

県平均価格は、住宅地が101,500円/m²、商業地が288,800円/m²となりました。

■県平均価格の推移(円/m²)

	住宅地	商業地
22年	104,400	296,700
23年	104,600	294,000
24年	104,900	289,500
25年	101,100	276,800
26年	101,500	288,800

市町別平均価格

住宅地

住宅地の市町別平均価格は、名古屋市が164,900円/m²で第1位となり、以下、刈谷市、長久手市、安城市、知立市となりました。

■住宅地の市町別平均価格(高位)

順位	市町名	26年公示		25年公示		26年公示 地点数
		平均価格(円/m ²)	順位	平均価格(円/m ²)	順位	
1	名古屋市	164,900	1	156,400	1	272
2	刈谷市	123,900	3	119,600	3	26
3	長久手市	123,200	2	121,800	2	10
4	安城市	117,900	4	117,200	4	17
5	知立市	113,500	5	110,100	5	11
	県平均	101,500	—	101,100	—	1,119 [県総数]

商業地

商業地の市町別平均価格は、名古屋市が514,600円/m²で第1位となり、以下、長久手市、知立市、安城市、刈谷市となりました。

■商業地の市町別平均価格(高位)

順位	市町名	26年公示		25年公示		26年公示 地点数
		平均価格(円/m ²)	順位	平均価格(円/m ²)	順位	
1	名古屋市	514,600	1	472,500	1	189
2	長久手市	165,000	2	165,000	2	1
3	知立市	164,300	3	161,000	3	3
4	安城市	161,000	5	150,000	5	8
5	刈谷市	155,700	4	153,000	4	7
	県平均	288,800	—	276,800	—	434 [県総数]

5 標準地価格上位地点(平成26年地価公示)

住宅地

住宅地の最高価格地点は、「名古屋東-8」で621,000円/m²となりました。

■住宅地の価格(高位)地点

順位	標準地番号	所在地	価格(円/m ²)	変動率(%)	25年公示順位
1	名古屋東-8	泉1丁目502番「泉一丁目5番26号」	621,000 (590,000)	5.3	1
2	名古屋中-4	丸の内3丁目801番「丸の内三丁目8番1号」	610,000 (590,000)	3.4	1
3	名古屋中-2	正木3丁目1111番「正木三丁目11番11号」	528,000 (502,000)	5.2	3
4	名古屋東-3	白壁4丁目89番	446,000 (416,000)	7.2	4
5	名古屋東-4	代官町2701番「代官町27番30号」	431,000 (401,000)	7.5	5

(注1)所在地欄の「」は、住居表示です。(注2)価格欄の()は、25年公示の価格です。

商業地

商業地の最高価格地点は、「名古屋中村5-2」で7,450,000円/m²となりました。

■商業地の価格(高位)地点

順位	標準地番号	所在地	価格(円/m ²)	変動率(%)	25年公示順位
1	名古屋中村5-2	名駅1丁目2002番「名駅一丁目2番2号」〔名古屋近鉄ビル〕	7,450,000 (6,800,000)	9.6	1
2	名古屋中5-17	栄3丁目501番1外「栄三丁目5番1号」〔名古屋三越外〕	5,850,000 (5,600,000)	4.5	2
3	名古屋中村5-1	名駅4丁目601番「名駅四丁目6番23号」〔第三堀内ビル〕	5,560,000 (5,050,000)	10.1	3
4	名古屋中5-1	栄3丁目1705番外「栄三丁目17番15号」〔エフエックスビル〕	4,600,000 (4,400,000)	4.5	4
5	名古屋中村5-21	名駅南1丁目2401番外「名駅南一丁目24番30号」〔名古屋三井ビルディング本館〕	4,100,000 (3,720,000)	10.2	5

(注1)所在地欄の「」は、住居表示です。(注2)価格欄の()は、25年公示の価格です。

お問い合わせ先

愛知県 地域振興部 土地水資源課 計画・調査グループ

TEL: 052-954-6082

※公示価格の詳細は、「土地総合情報ライブラリー(国土交通省HP)」
(<http://tochi.mlit.go.jp>)をご覧ください。

愛知県・名古屋市との 土地利用懇談会開催

政策流通委員会（安藤智隆委員長）は、2月17日、中日パレスにおいて、愛知県・名古屋市との土地利用についての懇談会を開催しました。主な懇談会内容は以下の通りです。（一部抜粋）

質問側：協会

応答側：愛知県および名古屋市

1

「都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」について、県から各市町村へ条例制定の依頼をしているとのことですが、その後の進捗状況を教えてください。

回答：愛知県建築指導課

まず、条例の説明をさせていただきます。この条例は平成23年10月1日に施行されています。条例の内容は大きく二つあり、一つ目は住宅等の立地条件の緩和です。緩和できる区域については、市町村長の申し出を受け、緩和する土地の区域を県が指定しますが、指定した区域内には住宅などを建てるようになります。要件は50戸連たん、宅地化率40%超、幅員6m以上の道路、下水道処理区域、工業地域・工業専用地域に隣接しない等が要件になっております。その中で、建築できるものは専用住宅等の住宅に限られておりますが、市町村の申出によっては病院・社会福祉施設が建設できる

ようになっております。

続いて、二つ目は地域振興のための工場、研究所の立地の推進を図ります。市町村がマスタープランに工業の位置付けをし、知事に申し出た場合には工場・研究所を建てるようになります。業種としては、地域産業集積



形成法に基づく、指定集積業種において、種別されていますが、西尾張地域・東尾張地域・西三河地域・東三河地域の4区域で業種も分かれており、産業労働部で市町村と相談しながら定めています。時々見直しも行われておりますが、かなり広い業種が入っております。

なお、条例については指定都市・中核市・特例市・事務処理市は、愛知県条例の対象にはならず、自ら条例を制定する必要があります。ご質問のあった県から市町村へ条例の制定を依頼しているということですが、去年も今年も尾張地域と知多地域、三河地域に分けて市町村向けの説明会を3回開催しています。他にも、個別に市町村を訪問しており、事務処理市はほとんど、あと特例市にも直接、訪問して条例の制定をお願いしております。条例の制定状況ですが、一つ目の住宅の方は、検討しますということで、市議会で検討されているところが岡崎市と江南市です。二つ目の工業の方は西尾市と安城市にて条例が施行されています。その他にも尾張の方でいくつか検討されているようです。

最後に、愛知県の条例を使っている市町村の区域の話ですが、今年は2月下旬にも東三河で新たに住宅の方で3区域できる予定です。工業の区域は3市町村85ha指定していますが、相談はいくつかありますがなかなか許可申請はない状況で、反対に西尾市や安城市の方では既に許可しているという状況でございます。

2

「栄地区グランドビジョン」が策定され半年以上が経過しましたが、名古屋市として、ビジョンを実現させる為の現在の取組みについて、教えてください。

回答：名古屋市都心まちづくり課

グランドビジョンの取り組み状況について、簡単に概要を説明させていただきます。栄地区グランドビジョンは昨年6月にまとめさせていただきましたが、グランドビジョンでは、まちづくりの目標として「栄まるごと感動空間」、コンセプトとして「最高の時間と居住地を提供」というフレーズのもと、3つの方針を掲げています。

まず、方針1は公共空間の再生。やはり栄の魅力とい

いますと名駅地区にはない大変豊かな公共空間があるということです。そこをいかに有効に活用していくかという視点で、賑わいと魅力に溢れた世界に誇れるシンボル空間の形成をしていく。特に久屋大通がシンボル空間になると思います。

続いて、方針2は民間再開発の促進。当たり前の話ですが民間の投資を呼び込むようなまち、機能更新が進み活気が溢れる都市空間の形成をしていきます。

最後に、方針3は界限性の充実です。栄の魅力は、魅力的な回遊性、名駅地区にはない栄の魅力・個性だと思いますのでこういったところを強めていきたいという方針です。

続いて、2027年リニア中央新幹線開業までの15年間にどういった取り組み目標を行なっていくのかということで、先ほどの方針ごとに説明しますと、まず方針1ですが、平成25年度につきましては久屋大通の事業化に向けた検討をしています。具体的には、地上・地下の既存施設、起伏等の現状の把握、公園と沿道との行き来をする歩行者等の交通量の調査等を行っています。併せてこの事業を進めるにあたって、公共だけでなく民間事業者による活力導入やノウハウを実用する、公共施設と民間施設の一体感のある施設づくり、例えば、テレビ塔とかセントラルパーク等の一体的な整備管理、また持続的な管理運営のあり方について検討しています。こういった成果を踏まえ、事業計画等を進めていっているところでございます。

次に、方針2についてですが、民間再開発のルールづくり、低利用地街区の開発や老朽化建築物の更新が大きな内容になっております。民間開発ルール作りについては既に公開空地等によって管理ルールの緩和を行っております。加えまして、駐車場設備等の見直しも行ってお

ります。来年度あたりには多少成果が出てくるだろうと思っています。条例の改正が必要なものもあれば、運用の見直しで足りるものもありますし、地域等との合意が必要なものもございます。出来るところから順次成果を出していきたいです。

最後に、方針3につきましては、地元の取り組みをご支援させていただくことが基本スタンスです。まちづくりイベントへの協力やエリアマネージメントの検討会への参加、栄の隠れた課題である駐輪対策等を検討課題として取り組みを進めていきたいです。回遊性の向上につきましては、大須地区との連携が大変重要だと思っております。以上が現在の取り組み状況になります。



3

平成25年度より空き家を有効な住宅ストックとして活用するため、建築担当局及び参加を希望する市町村によるワーキング・グループの立ち上げが検討されていますが、現状を教えてください。

回答：愛知県住宅計画課

ワーキング・グループにつきましては、平成25年5月に適正管理と未活用という二つのテーマを掲げ、建築担当局と参加を希望する市町村によるワーキング・グループの活動を始めています。適正管理については建築指導課の建築物安全・安心グループ部が主体となり、適正管理に関する研究、つまり空き家の適正管理条例の研究・情報交換を行っております。未活用につきましては、住宅計画課が主体となり、未活用に関する研究・情報交換、国の補助制度・空き家の活用事例等の整理・調査等を行

っております。今年度はそれぞれ4回開催しておりますが、今のところは県と市町村の担当者との勉強会という形で行っているのが実情です。

なお、簡単に事業のご紹介をさせていただきますと、空き家に関連する事業である愛知県住宅供給公社が今年度から始まった国の補助事業である空き家管理等基盤強化推進事業の採択を受け、市町村空き家相談体制整備支援事業に取り組んでいるところでございます。愛知県宅地建物取引業協会様におかれましても今後ご協力いただける場合はよろしくお願ひしたいと考えております。

4

中古住宅市場を推進するための制度（例：福岡県の「住まいの健康診断書付住宅」）についてご検討いただいた内容について教えてください。

回答：愛知県住宅計画課

人口減少社会を向かえまして既存住宅ストックを最大限に活用することは重要となっております。こうした中で、中古住宅流通市場の活性化に向け、どのような検討をしているかというご質問ですが、補助事業につきましては、昨年、困難であるとお答えさせていただきまして、ごめんなさい。ただし、中古住宅流通の活性化に向けて一緒に研究・勉強をすることはさせていただき、具体的にどのようなところに困っておられるのか、行政の協力がどのくらい必要なのかということをお声かけいただければと思います。

また、補助金とは異なりますが、どのような対策をしているか申しますと、愛知県では中古住宅を含めた空き

家の相談窓口の設置について検討を始めたところです。これは、市町村単位に空き家の適正管理と相談窓口を設置するというので、愛知県住宅供給公社が実施する国の補助事業と連携して体制整備や仕組みづくりの検討をしていきます。未活用の中には売買・賃貸もありますので、相談窓口を設置することによって消費者の不安解消・流通促進に繋がると思います。

その他にも既存住宅の現況や性能を第三者機関が評価する全国共通の制度、既存住宅性能表示制度があります。また、住宅に履歴情報の整備が求められている長期優良認定制度があります。これらの啓発を図り、中古住宅市場の活性化に繋がってほしいと思っております。

回答：愛知県防災危機管理課

愛知県において、今想定されている被害想定は平成14・15年に策定しております東海・東南海連動地震を対象にした被害予測調査に基づいて地震対策アクションプランという地震防災対策を行っております。平成23年の東日本大震災後、23年末頃に、国が南海トラフ巨大地震の震源域等の公表をした為、それに基づき愛知県でもそういった地震に対応する被害予測調査をしようとして、現在、県にて調査している対象は、南海トラフ巨大地震という名称で呼ばれている発生頻度が極めて低い、千年に一度クラスの最大クラスの地震及び100年から150年くらいの周期でくるような既往の最大地震モデルを使った地震等、複数の地震モデルを対象に調査しております。国は最大クラスの地震につきましては、被害想定、対策

の方向性を示した最終報告を昨年5月末に出しておりますが、もう一方の既往最大の地震モデルがなかなか国から公表されていません。今年度の頭にはそういったものが6月に出るとか、8月に出るとかアナウンスはありましたが、未だ公表されていません。より現実的な地震のモデルが示されていないので県としては、市町村・関係機関、市民の方にご迷惑をおかけしておりますが、いつまでも伸ばすわけにもいかないので、名古屋市の方では最大クラスは国のモデル、小さいものにつきましては国と相談しながら独自のモデルで進めております。

愛知県としましては、国が公表するという前提で、6月頃に毎年恒例の県の防災会議を開いて、その期間に、公表する作業を進めております。ただ、国の公表の時期を見ながらになります。

回答：愛知県建設業不動産課

補足ですが、地震に関連して津波災害警戒区域がありますが、愛知県では区域の指定はまだありません。

回答：名古屋市建築指導課

中高層建築物の説明を致します。よくあるのが高さ10m以上の建物です。それから、第一種低層・第二種低層の場合は7mとなっています。手続きでは、建築確認申請の27日前に、現地に看板を設置し、近隣関係者に建築概要の説明をしていただきます。近隣関係者とは、敷地から10m以内の方、建築対象物によって2時間以上影の影響を受ける方が対象になります。ただし、近隣の方からの同意は必要なく、あくまで説明のみ義務付けています。近隣関係者からの計画に関する要望につきましては民事の対象になり、要望を受け入れられる場合は変更の見直しもありますし、要望を受け入れられない場合は、住民に対して計画の変更は出来ない旨の回答をしていただき、説明状況報告書に「計画変更はすることができないと回答しました」ということを書いて提出していただ

ければ、市はあくまで届出制度ですので、受理しています。ものによっては、話し合いが続いている時に、建築主側に届け出を待っていただく場合もありますが、はっきりと説明を果たした旨があれば進めております。近隣の方が計画の説明に納得されない場合に、名古屋市ができることに、あっせん・調停があります。あっせん・調停は名古屋市の条例に基づくものですので、簡易裁判所が行っている民事調停や弁護士会が行っている斡旋仲裁制度とは関係ありませんが、住民からのあっせん・調停の申し出があった場合には、建築主側へ市から協力を申し入れますが、申し入れられるかどうかは事業主の判断によります。事業主が受け入れられない、あっせん・調停には参加しないとあれば個々の状況で判断していただければ結構です。



— (公社)愛知県宅地建物取引業協会 理事会開催 —

3月18日(火)午後2時30分より愛知県不動産会館において理事会を開催しました。

司会者

衆 善夫 総務財政副委員長
議 長
近藤 正俊 副会長

報告事項

(1)、(3)深谷 政次 専務理事
(2)各委員長 他
(4)山田 美喜男 会長

- (1)前回の理事会以降の主な会務報告について
- (2)委員会報告について
- (3)全宅管理支部への対応について
- (4)その他
 - ・公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会理念について

■承認された各議案の内容■

以下、第1号議案及び第2号議案につきましては原案通り可決・承認されております。詳しくは5月初旬発送予定の総会議案書(業協会)をご参照下さい。

第1号議案 平成26年度事業計画(案)承認に関する件

深谷 政次 専務理事

第2号議案 平成26年度収支予算書(案)承認に関する件

伊藤 亘 総務財政委員長

第3号議案 愛知県不動産流通センター運営規則の一部改正に関する件

安藤 智隆 政策流通委員長

愛知県不動産流通センター運営規則について、(公社)中部圏不動産流通機構の新たな基準制定等により「物件登録・情報検索規程」及び「普通会员間取引規程」が「レイズ利用規程」へ名称変更されることに伴い、条文上の整合性を図る旨提案し、可決・承認された。

第4号議案 新入会員の承認に関する件

梅田 武久 会員支援委員長

平成26年1月1日より、平成26年2月28日までの新規入会者【内訳：正会員27名、準会員21名(内、専任取引主任者17名)計48名】の入会を提案し可決・承認された。

第5号議案 会長の選出方法に関する件

深谷 政次 専務理事

会長の選出については、定款施行規則第8条において、「理事による選挙又は会長候補者選出委員会の推せんによって行う」こととなっているため、平成26年度における会長選出方法を諮った結果、会長候補者選出委員会による選出方法にて可決・承認された。

— 会員向け法律相談担当弁護士による打合せ会の開催 —

3月10日(月)に「会員向け法律相談担当弁護士による打合せ会」を開催しました。この打合せ会では、会員各位から寄せられた相談事例を担当弁護士からご報告頂くと共に、会員向け法律相談の更なる充実を図るため、意見交換をしました。

本会からは会員支援委員会の梅田武久委員長、中川清・光岡新吾副委員長、笠原一男・中島敬之・鏡味亨一・森孝博委員が出席し、担当弁護士側は、鈴木典行・中村伸子・後藤年宏・中根常彦・矢田政弘弁護士が出席しました。

※会員向け法律相談は、日常の不動産取引の際に法的見解が必要な場合に会員各位が利用できるよう会員業務支援の一環として平成18年8月から実施しており、年間300件以上の相談が担当弁護士に寄せられております。

— うかい春美名古屋市会議長顧問委嘱 —

3月28日、山田美喜男会長は名古屋市役所東庁舎を訪れ、うかい春美名古屋市会議長に顧問委嘱を行いました。

うかい議長におきましては、不動産業は政策産業であることについてご理解いただき、顧問を快くお引き受けいただきました。



新 入 会 員 名 簿

自平成26年1月1日～至平成26年2月28日

支部	入会日	免許番号	商号	代表者	取引主任者	事務所所在地・電話番号・FAX番号
東名	H26.1.8	22604	(株)ブビルイノベーション	水野 博之	水野 博之	名古屋市千種区山1-22-9 グランスイート千種タワー1902 TEL: 052-735-3160 FAX: 052-735-3160
東名	H26.2.17	22628	(株)アライブ	横井 吉成	横井 吉成	名古屋市名東区望が丘319 ザ・ファースト101 TEL: 052-769-1225 FAX: 052-769-1227
名西	H26.1.21	22607	(有)コンサルワークス	石田 敬二	石田 敬二	名古屋市西区浮野町48 TEL: 052-501-7744 FAX: 052-501-1821
名西	H26.1.21	22608	(株)アドバンスクリエイト	阿部 伸章	阿部 伸章	名古屋市中村区十王町12-2 TEL: 052-486-6677 FAX: 052-486-6678
名西	H26.2.12	22616	(株)OFTエステート	吉田 昌史	吉田 昌史	名古屋市中村区深川町3-3 石田ハイツ1F TEL: 052-414-7483 FAX: 052-414-7489
名西	H26.2.12	22618	(有)KBSE	小堀 豊	榊原由美子	名古屋市西区花の木3-17-14 TEL: 052-528-4700 FAX: 052-528-4701
名南東	H26.1.21	22605	(株)ダイニチ	中川 勇	栗林 宗孝	名古屋市天白区向が丘1-703 TEL: 052-680-8952 FAX: 052-680-8953
名南東	H26.1.21	22609	アイレッジ(株)	池村美恵子	藤澤 幸三	名古屋市天白区福池1-320-2 TEL: 052-838-9161 FAX: 052-838-9162
名南東	H26.1.28	22614	(株)浜木綿	林 永芳	大橋 勝久	名古屋市昭和区山手通3-13-1 TEL: 052-832-0005 FAX: 052-832-3206
名南東	H26.1.28	22614-1	(株)浜木綿 ハウストゥ昭和区川原通店	中西 功始	相沢 麻衣	名古屋市昭和区川原通7-7-4 ヴィラ川原1-A TEL: 052-759-5571 FAX: 052-759-5572
名南東	H26.2.19	22632	名古屋加州開発(株)	大関 良孝	大関 良孝	名古屋市昭和区天神町3-6 アーバン佐々木364B TEL: 052-842-8415 FAX: 052-842-8416
名南西	H26.1.21	22590	(株)丸山建築事務所	丸山八恵子	汾陽 光行	あま市七宝町沖之島宮前2 TEL: 052-442-0667 FAX: 052-443-0568
名南	H26.2.4	22621	ありまつパートナーズ(株)	荻迫 聡	荻迫 聡	名古屋市緑区鳥澄3-118 TEL: 052-621-0987 FAX: 052-621-0987
名城	H26.1.8	22602	(株)葵建設	岩塚 真	岩塚多嘉子	名古屋市北区清水2-24-3 TEL: 052-915-7311 FAX: 052-911-5595
名城	H26.1.21	大臣2961-63	積和不動産中部(株)白壁流通営業所	石田 悟	石田 悟	名古屋市東区撞木町3-70 TEL: 052-931-2105 FAX: 052-931-2104
名城	H26.1.27	大臣8547-1	(株)丸泰名古屋営業所	水野 忠昭	水野 忠昭	名古屋市北区黒川本通5-12-1 アトラスビル3F A TEL: 052-919-6277 FAX: 052-919-6288
中	H26.1.21	大臣7920	(株)リブライス	星山 敏秀	牛嶋 孝之	名古屋市中区栄1-2-7 名古屋東宝ビル2F TEL: 052-228-8205 FAX: 052-228-8206
中	H26.1.22	大臣6252-5	新栄不動産ビジネス(株)中部支店	野村 敏則	絹川 環	名古屋市中区丸の内3-21-20 朝日丸の内ビル2F TEL: 052-961-6721 FAX: 052-961-6896
東三河	H26.2.12	19117-6	松屋地所(株)豊川中央店	柴田 知美	柴田 知美	豊川市中央通2-11 TEL: 0533-65-7200 FAX: 0533-65-7222
東三河	H26.2.17	22627	(株)ジオフロンティア	水谷 哲也	水谷 哲也	豊橋市西幸町字笠松7-3 TEL: 0532-39-8741 FAX: 0532-39-8742
西三河	H26.2.17	22619	(株)三州造園	土岩 正孝	植村美穂子	岡崎市桜井寺町字郷野31-6 TEL: 0564-82-2231 FAX: 0564-82-2231
西三河	H26.2.17	22625	小林不動産	小林 幸男	小林 幸男	額田郡幸田町大字芦谷字福田81-2 TEL: 0564-63-1548 FAX: 0564-63-1548
碧海	H26.2.12	21812-2	アルファス(株)ハウストゥ安城店	山田 昌平	山田 昌平	安城市百石町1-12-13 TEL: 0566-76-5318 FAX: 0566-76-5319
碧海	H26.2.12	22589	小林不動産	小林 哲三	小林 哲三	碧南市栄町4-82 TEL: 0566-41-8081 FAX: 0566-41-8081
豊田	H26.2.17	16172-1	(株)ミユキ商事豊田支店	近藤 康弘	藤本 哲朗	豊田市曙町3-43 TEL: 0565-25-3339 FAX: 0565-25-3350
知多	H26.2.12	大臣6052-10	JFEライフ(株)知多営業所	藤本 哲明	藤本 哲明	半田市川崎町1-33 TEL: 0569-24-2980 FAX: 0569-24-2977
北尾張	H26.1.27	22615	アスラック(株)	水野 清士	上田 力也	小牧市大字間々原新田字宮前529-1 TEL: 0568-68-7881 FAX: 0568-68-8477

免許更新の手続きはお早めに！支部への書類提出も必要です！

免許の更新手続きは有効期間満了日の90日前から30日前までの間に

免許の更新手続きは有効期間満了日の90日前から30日前までの間に、申請して下さい。免許更新手続きを忘れて免許が失効しますと、

- ①新たに免許申請をしても分担金の供託が完了するまでは数週間かかりますし、それまでは宅建業ができません。
- ②新規免許申請手続きとなりますので免許番号が(1)に戻ります。
- ③新規入会者同様の入会手続きが必要となりますので、再度、入会金等の費用がかかりますので、充分ご注意ください。

※支部によっては、免許更新のご連絡がある場合もありますが、免許更新は本人の責任のもと行う手続きですので、今一度、免許の有効期間満了日をご確認の上、手続きをして下さい。

※更新手続き後、支部へ免許権者への提出書類一式の写しをご提出頂いておりますが、添付書類のうち、宅地建物取引業に従事する者の名簿につきましてもご提出頂きますようご協力をお願い致します。

注意

宅建業者名簿登録事項に変更があったにもかかわらず、これを怠り、免許更新時に申請書と一緒に変更届を出す方がいらっしゃいますが、これは、宅建業法第9条違反になりますので、変更はその都度届出るようお願い致します。

支部への更新書類提出の際は必ず会員証用写真(撮影後3ヵ月以内)を併せてご提出下さい。

不動産取引に関するお悩みは 不動産無料相談所へ

「不動産無料相談所」では、複雑でわかりにくい不動産に関する相談に対し、永年不動産取引に精通した取引主任者資格者で相談員研修を受講した専門家が親切に対応しております。購入前の事前相談、例えば契約のこと、報酬額のこと、また業者との間に生じたトラブルの解決法、不動産に関わる問題ならどんなことでもお気軽に相談下さい。

相談日 毎週月～金(但し、祝日、その他特定日を除く) 午前10時～12時、午後1時～3時
弁護士相談場 月1回(要予約)
場所 公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会
 (名古屋市中区西5-1-14 愛知県不動産会館内)
 ※メールでのお問い合わせは行っておりません



・各支部においても以下の通り実施しております。

東 名	長久手市役所	毎月第2水曜日	午後1時～4時
	日進市図書館	毎月第3木曜日	午前9時30分～12時30分
名 南 西	あま市役所	毎月第2水曜日	午後1時～4時
東 三 河	豊川市ブリオ市民相談室	毎月第4木曜日	午後1時～4時
西 三 河	岡崎市役所	毎月第1金曜日	午後1時～4時
碧 海	知立市役所	毎月第2火曜日	午後1時～4時
豊 田	豊田市役所	毎月第2火曜日	午後1時30分～4時30分※6月・10月・2月は休み
	みよし商工会	6月・10月・2月第2火曜日	午後1時30分～4時30分
知 多	大府市役所	毎月第3水曜日	午後1時30分～4時30分※8月は休み、3月は第2水曜日
	半田市市民交流センター相談室	毎月第3水曜日	午後1時～4時※8月・12月は休み
	東浦町役場	毎月第2火曜日	午後1時30分～4時30分※8月は休み、2月は第2水曜日
	武豊町役場	毎月第3火曜日	午後1時30分～4時30分
	美浜町役場	毎月第2火曜日	午後1時30分～4時30分※8月・3月は休み
	常滑市役所	毎月第4水曜日	午後1時30分～4時30分※4月・8月は休み
東 尾 張	尾張旭市民会館	毎月第1水曜日	午後1時～4時
	瀬戸市文化センター	毎月第3水曜日	午前9時～12時
西 尾 張	一宮市社会福祉センター思いやり会館	毎月第3月曜日	午後1時～4時
	一宮市役所尾西庁舎東館	毎月第3水曜日	午後1時～4時
	稲沢市総合文化センター	毎月第3金曜日	午後1時～4時
	北名古屋市社会福祉協議会本所	毎月第3木曜日	午後1時～4時
北 尾 張	清須市役所本庁舎	毎月第3火曜日	午後1時～4時
	江南地域情報センター	毎月第2木曜日	午後1時30分～4時30分
	犬山市役所	毎月第3火曜日	午後1時～4時
	小牧市役所	毎月第3火曜日	午前9時～12時
	岩倉市役所	毎月第2木曜日	午後1時～4時
	春日井市役所	毎月第4金曜日	午後1時～4時
	大口町役場	偶数月第2木曜日	午後1時～4時
	扶桑町役場	奇数月第2木曜日	午後1時～4時

※栄市民サービスコーナー[住まいの窓口]においても毎月第1水曜日(原則)午後1時～5時の間、不動産無料相談を行っています。
 ※上記記載内容につきましては、変更される場合がございますのでご確認の上、ご来会下さい。

お問い合わせ先

(公社)愛知県宅地建物取引業協会 不動産無料相談所 TEL: 052-523-2103

消費者への適切な情報提供に資する信頼の証 不動産キャリアパーソン

「不動産キャリアパーソン」は、実際の取引の現場で活かされる「実務」知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。通信教育で学習後は修了試験を受験いただきますが、試験に合格した宅建業従事者は、全宅連へ資格登録申請をされまると、全宅連から、消費者への適切な情報提供に資する信頼の証としての「不動産キャリアパーソン」資格が付与されます。

「不動産キャリアパーソン」を受講するには

(1)受講要件 受講要件はありません。どなたでも受講いただけます。

(2)受講料 ①都道府県宅建協会会員およびその従業者：8,000円+消費税
 ②それ以外の者：1万2,000円+消費税

※受講料は、通信教育費用、修了試験受験料(1回分)、資格登録料が含まれます。

※都道府県宅建協会の新規入会者は入会時に必ず受講いただいております(支店入会含む)。

※いったんお支払いいただいた受講料は返却できませんのでご了承下さい。

(3)受講期間 この講座の在籍期間(受講期間)は、教材の発送日から約2ヵ月間です。(通信教育による学習、修了試験の受験までを含みます。)

お問い合わせ先

(公社)愛知県宅地建物取引業協会 TEL: 052-522-2575

不動産業は信頼と安心の ハトマークの宅建協会で

全国約10万会員、県内約5,700社（約90%）の宅建業者が加入する
業界最大のネットワークと豊富な会員支援ツールが貴社の成功をサポートします！
不動産業をはじめめるなら、信頼と安心のハトマークの宅建協会と一緒に仕事をしましょう！

宅建協会入会メリット

- merit** ① 業界最大のネットワーク！全国47都道府県に約10万社、
県内の宅建業者約90%（約5,700社）がハトマークの仲間！
- merit** ② 営業保証金の供託免除で開業時の費用負担を大幅に軽減！
- merit** ③ 最新の業界情報をホームページ・会報誌・FAX・毎月の送付物で提供！
- merit** ④ 豊富な物件情報をリアルタイムで活用！レインズも利用できます！
- merit** ⑤ 充実の各種研修・教育制度で知識修得をバックアップ！
- merit** ⑥ 会員専用の各種契約書等書式の利用で事務負担が軽減！
- merit** ⑦ 会員向け法律相談で弁護士相談が無料！
- merit** ⑧ 取引に安心と信用を与える手付金保証制度、手付金等保管制度が利用できます！
- merit** ⑨ 県下15支部の地域ネットワークが心強い味方！
- merit** ⑩ 会員限定の長期固定・低金利の全宅住宅ローンが取り扱えます！
- merit** ⑪ 業務支援組織「愛知宅建サポート株式会社」の各種事業を利用して収益アップ！

不動産開業・入会のご相談はお気軽にご連絡下さい。

(公社) 愛知県宅地建物取引業協会 TEL: 052-522-2575

ハトマーク



シンボルマーク(ハトマーク)は、私達がこれから目指していくべき姿の象徴です。2羽の鳩は会員とユーザーの信頼と繁栄を意味し、使用されている色については、赤色は「太陽」を、緑色は「大地」を、そして白色は「取引の公正」を表しています。またREAL(不動産の、本当の)PARTNER(仲間、協力しあう)は会員とユーザーがREAL PARTNERとなり、「信頼の絆」が育まれるようにとの願いをシンボルマークにこめたものです。

愛知県宅建協会のホームページ

<http://www.aichi-takken.or.jp/>
Eメール: takkeninfo@aichi-takken.or.jp

- 編集 集/人材育成委員会
- 編集発行人/委員長 野邊 保
- 発行 所/公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会
名古屋市西区城西5-1-14 愛知県不動産会館
TEL: 052-522-2575(代)
平成26年4月20日発行 通巻451号

本誌内容の無断転載はご遠慮下さい。転載ご希望の方は、協会本部事務局まで必ずお問い合わせ下さい。

TEL: 052-522-2575