

消費者と不動産業者をつなぐ宅建情報誌

あいち

2015 May

5

信頼と安心の
ハトマーク

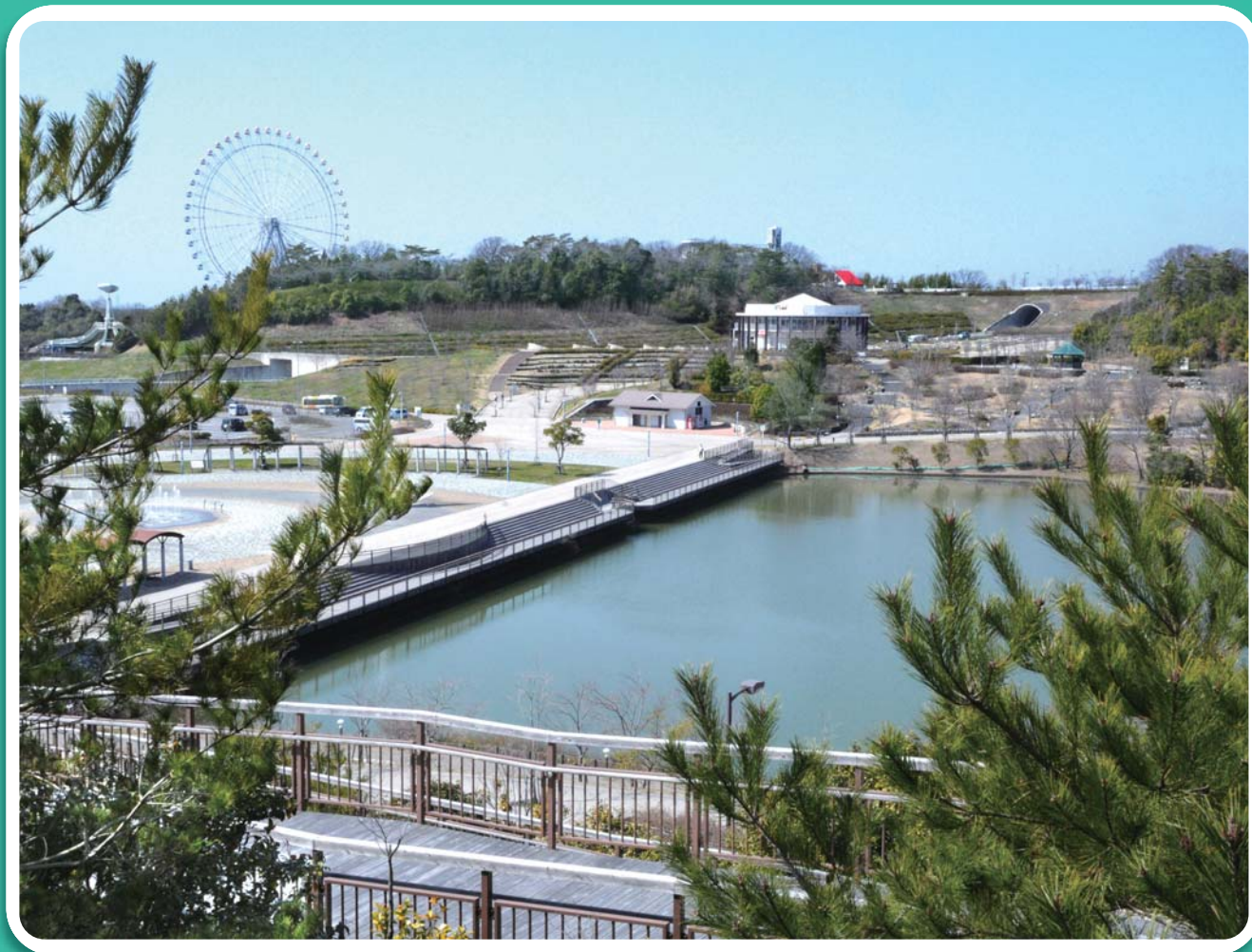


平成27年4月20日発行
通巻463号
昭和61年7月12日

特集 ■ 平成27年 愛知県地価公示

特集 ■ 平成26年度 愛知県・名古屋市との土地利用懇談会開催

愛知の風景「愛・地球博記念公園」(東名)



CONTENTS

1 特集

- 平成27年愛知県地価公示
- 平成26年度愛知県・名古屋市との土地利用懇談会開催

10 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

11 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!
- 不動産キャリアパーソン

13 MONTHLY REPORT

マンスリーレポート

- 「フラワー・ガーデニングショー」開催について
- 都市計画に関する意見交換会開催

13 information

インフォメーション

- 名古屋法務局から「かんたん証明書請求」のお知らせ

今月の表紙



愛知の風景

「愛・地球博記念公園(東名)」

(長久手市茨ヶ畑間乙1533-1)

愛・地球博記念公園(愛称「モリコロパーク」)は、愛知万博長久手会場跡地に開設された愛知県営公園で、緑と水に囲まれた自然豊かな空間が広がり、1日ゆっくりと誰もが楽しみ安らげます。主な施設として、サツキとメイの家、地球市民交流センター、大観覧車、日本庭園・茶室、温水プール、アイススケート場、サイクリングコース、こどものひろば、あいちサトラボ、愛・地球博記念館などがあります。

■お問い合わせ先/愛・地球博記念公園管理事務所
TEL:0561-64-1130
<http://morikoro-park.com/>

地名クイズ なんと読む?

長久手市「岩作」

正解は13ページ左下をご覧ください。

5月21日(木)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21日(木)に、保証協会愛知本部、業協会の定時総会がキャスルプラザ(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。

碧海支部事務所移転のお知らせ

平成27年5月1日(金)より碧海支部事務所が下記の通り移転しましたので、お知らせします。

<新しい住所>

〒446-0058

安城市三河安城南町1-10-1 ぷらざ三河安城 2F

TEL:0566-76-4176 ※電話・FAX番号は
FAX:0566-77-2871 変更ありません

【案内図】



平成27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27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27年地価公示)

地価の動向

平成27年1月1日における本県の地価は、住宅地では3年連続上昇し、商業地では2年連続上昇しましたが、昨年と比べ上昇率がともに縮小しました。

- (1) 平均変動率をみると、住宅地では0.8%(昨年1.1%)、商業地では1.4%(昨年1.8%)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55.4%(昨年56.2%)、横ばい地点が27.0%(昨年23.3%)、下落地点が17.5%(昨年20.5%)となりました。
また、商業地では、上昇地点が57.8%(昨年60.0%)、横ばい地点が30.7%(昨年26.2%)、下落地点が11.6%(昨年14.0%)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、尾張地域及び西三河地域の上昇幅が縮小し、知多地域の下落率が縮小しました。また、商業地では、名古屋市及び西三河地域の上昇幅が縮小し、知多地域の下落率が縮小しました。

- (1) 地域別の平均変動率をみると、住宅地では、名古屋市で1.7%(昨年2.6%)、尾張地域で0.7%(昨年1.0%)、西三河地域で1.3%(昨年1.6%)上昇しましたが、知多地域で△0.6%(昨年△1.1%)、東三河地域で△0.4%(昨年△0.2%)下落しました。
また、商業地では、名古屋市で2.9%(昨年3.7%)、尾張地域で0.6%(昨年0.6%)、西三河地域で0.6%(昨年0.8%)上昇しましたが、知多地域で△0.8%(昨年△1.4%)、東三河地域で△0.3%(昨年0.0%)下落しました。
- (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34市町(昨年32市町)で上昇しましたが、美浜町など14市町村(昨年17市町村)で下落しました。
また、商業地では、名古屋市など23市町(昨年19市町)で上昇しましたが、南知多町など15市町(昨年18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)

最も大きい上昇率を示した地点は、住宅地では、「名古屋東-1(檀木町)」(8.5%)、商業地では、「名古屋中村5-11(椿町)」(16.8%)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、「愛知美浜-8(野間)」(△8.0%)、商業地では、「南知多5-2(内海)」(△3.9%)でした。

- (1) 住宅地では、上昇率上位5位までの地点を名古屋市内及び大府市の地点が占めました。
また、商業地では、上昇率上位5位までの地点すべてを中村区の地点が占めました。
- (2) 住宅地では、下落率上位5位までの地点は美浜町及び南知多町の地点となりました。
また、商業地では、下落率上位5位までの地点は南知多町、新城市及び春日井市の地点となりました。

2 平均変動率(平成27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0.8%、商業地は1.4%上昇し、工業地は△0.2%で7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1.7%、商業地は2.9%上昇し、工業地は横ばいとなりました。

■用途別平均変動率

(単位:%)

	年	住宅地	商業地	工業地
愛知県	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
	27	0.8	1.4	△0.2
名古屋市	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
	27	1.7	2.9	0.0

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、住宅地、商業地とも、知多地域と東三河地域で下落しました。

■愛知県内の地域別平均変動率

(単位:%)

用途・時期 地域	住宅地		商業地	
	27年公示	26年公示	27年公示	26年公示
	平成26年1月1日 平成27年1月1日	平成25年1月1日 平成26年1月1日	平成26年1月1日 平成27年1月1日	平成25年1月1日 平成26年1月1日
愛知県	0.8	1.1	1.4	1.8
名古屋圏内に入る本県地域	0.9	1.3	1.6	1.9
名古屋市	1.7	2.6	2.9	3.7
尾張地域	0.7	1.0	0.6	0.6
知多地域	△0.6	△1.1	△0.8	△1.4
西三河地域	1.3	1.6	0.6	0.8
東三河地域(名古屋圏外)	△0.4	△0.2	△0.3	0.0

(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、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27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1,102地点のうち、611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-8」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	8.5 (10.6)	395,000 (364,000)
2	名古屋東-3	白壁4丁目89番	7.6 (7.2)	480,000 (446,000)
3	名古屋東-2	白壁3丁目1819番「白壁三丁目18番24号」	6.8 (7.7)	312,000 (292,000)
4	千種-5	菊坂町2丁目44番	5.2 (4.5)	363,000 (345,000)
5	大府-9	桃山町4丁目221番	5.2 (3.1)	142,000 (135,000)
5	大府-11	江端町5丁目68番外	5.2 (3.8)	142,000 (135,000)

(注1)所在地欄の「」は住居表示です。(注2)変動率欄の()は、26年公示の変動率です。(注3)価格欄の()は、26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-8	大字野間字須賀71番3	△8.0 (△6.8)	26,300 (28,600)
2	愛知美浜-7	大字奥田字海道田113番	△7.7 (△7.4)	26,400 (28,600)
3	愛知美浜-9	大字布土字郷下104番	△7.1 (△4.5)	33,900 (36,500)
4	愛知美浜-4	大字上野間字越智44番	△6.4 (△6.6)	27,600 (29,500)
5	南知多-7	大字豊丘字仲嶋5番	△6.2 (△6.3)	18,100 (19,300)

(注1)変動率欄の()は、26年公示の変動率です。(注2)価格欄の()は、26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、245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2位)</small>	名古屋中村5-11	椿町1501番外「椿町15番2号」[ミタニビル]	16.8 (12.0)	2,290,000 (1,960,000)
2 <small>(全国10位)</small>	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]	12.4 (10.1)	6,250,000 (5,560,000)
3	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]	12.1 (9.6)	8,350,000 (7,450,000)
4	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]	10.7 (10.2)	4,540,000 (4,100,000)
5	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]	10.2 (10.7)	3,660,000 (3,320,000)

(注1)所在地欄の「」は、住居表示です。(注2)変動率欄の()は、26年公示の変動率です。(注3)価格欄の()は、26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	南知多5-2	大字内海字小榑104番7[民宿・喫茶店]	△3.9 (△4.0)	34,300 (35,700)
2	南知多5-1	大字大井字真向2番1[和菓子店]	△3.3 (△3.7)	34,900 (36,100)
3	南知多5-3	大字内海字亥新田119番外[飲食店]	△3.0 (△3.5)	45,600 (47,000)
4	新城5-1	字宮ノ西10番44[コインランドリー]	△2.8 (△1.8)	81,000 (83,300)
5	春日井5-14	東野町6丁目19番10[飲食店]	△2.3 (0.0)	126,000 (129,000)

(注1)変動率欄の()は、26年公示の変動率です。(注2)価格欄の()は、26年公示の価格です。

4 平均価格(平成27年地価公示)

県平均価格

県平均価格は、住宅地が102,900円/㎡、商業地が303,300円/㎡となりました。

■県平均価格の推移(円/㎡)

	住宅地	商業地
23年	104,600	294,000
24年	104,900	289,500
25年	101,100	276,800
26年	101,500	288,800
27年	102,900	303,300

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168,300円/㎡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	27年公示		26年公示		27年公示 地点数
		平均価格(円/㎡)	順位	平均価格(円/㎡)	順位	
1	名古屋市	168,300	1	164,900	272	
2	刈谷市	126,600	2	123,900	26	
3	長久手市	126,200	3	123,200	10	
4	安城市	120,000	4	117,900	17	
5	知立市	115,500	5	113,500	11	
	県平均	102,900	—	101,500	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546,000円/㎡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	27年公示		26年公示		27年公示 地点数
		平均価格(円/㎡)	順位	平均価格(円/㎡)	順位	
1	名古屋市	546,000	1	514,600	189	
2	長久手市	167,000	2	165,000	1	
3	知立市	163,700	3	164,300	3	
4	安城市	161,600	4	161,000	8	
5	刈谷市	158,600	5	155,700	7	
	県平均	303,300	—	288,800	434	[県総数]

5 標準地価格上位地点(平成27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648,000円/㎡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/㎡)	変動率(%)	26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」	648,000 (621,000)	4.3	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」	615,000 (610,000)	0.8	2
3	名古屋中-2	正木3丁目1111番「正木三丁目11番11号」	538,000 (528,000)	1.9	3
4	名古屋東-3	白壁4丁目89番	480,000 (446,000)	7.6	4
5	名古屋東-4	代官町2701番「代官町27番30号」	451,000 (431,000)	4.6	5

(注1)所在地欄の「」は、住居表示です。(注2)価格欄の()は、26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8,350,000円/㎡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/㎡)	変動率(%)	26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]	8,350,000 (7,450,000)	12.1	1
2	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]	6,250,000 (5,560,000)	12.4	3
3	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]	6,250,000 (5,850,000)	6.8	2
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]	4,880,000 (4,600,000)	6.1	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]	4,540,000 (4,100,000)	10.7	5

(注1)所在地欄の「」は、住居表示です。(注2)価格欄の()は、26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(岩村清司委員長)は、2月19日、KKRホテル名古屋において、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。

質問側：協会 応答側：愛知県および名古屋市

1

都市計画区域の区分(線引き)について、線引きされてから44年が経過しましたが、今後の線引きについて、どのようにお考えか教えてください。

回答：愛知県建設部都市計画課

全国には、線引きを行っていない自治体もありますが、愛知県では東三河地域を除いて中部圏開発整備法に基づく都市整備区域に入っていますので、線引きを行っています。市街化区域は、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域と定義されており、国の都市計画運用指針において、特に市街地が拡大傾向にある地域については、増加人口が現状の市街地に収容しきれないことが明らかである、または、産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しがないなど、周辺の土地を転換せざるを得ない状況がある場合に、市街化区域に編入できるようになっています。



木全 紘一 会長

市街化区域の規模については、市街地に配置すべき人口と、産業を適切に収容できる規模とするべきであり、おおむね10年後の人口や産業の見通しに基づいた範囲内で決定することが望ましく、また、未利用地を多く残したまま、市街化区域を拡大することを避けるようになっております。

愛知県では、見直しを10年に一度行っており、その都度、何ヘクタールという単位で市街化区域に編入をしてきています。しかし、人口密度の低下が見込まれる地域については、市街化区域を市街化調整区域に編入していくような逆線引きも検討すべきだと国も示していますので、今後の人口推移をみると、平成32年までは人口を確保していますが、その後は、人口減少が予想されているため、市街化区域の拡大は困難であり、逆線引きにならないような計画をしていきたいと思っております。

回答：名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課

法律上は線引きの権限はありますが、実際に見直しを行ったことはありません。今後、実施することになれば、愛知県と調整をしながら行うことになると思います。線引きが行われてから、約45年経過しておりますが、名古屋市の大半が線引き決定時点で市街化区域に指定されており、市街化調整区域は河川などの土地利用が難しい地域に限定されています。

今までに、埋め立てた区域を市街化区域に編入したりなど、何度か微調整の範囲内で行ってはいますが、土地利用の継続性からも、大きな見直しはないと現時点では思っています。また、後は人口が減少していくというのは明確で、そういった中で市街化区域の拡大の必要は低くなりますので、線引きの見直しは、難しいのではないかと考えております。

2

愛知県では「あいちビジョン2020」、名古屋市では「名古屋市総合計画」において、今後の目指すべきビジョンや計画を推進するための具体的なまちづくり構想について示されておりますが、これらを実現していくために、今後のマスタープランの見直しについて教えてください。

回答：愛知県建設部都市計画課

「あいちビジョン2020」の中で、愛知県においても急激な少子高齢社会による人口減少が進行していく事が予想されています。

そのような中で、重要政策課題の一つとして、持続可能なまちづくりがあり、集約型のまちづくりを推進しています。この持続可能なまちづくりを進めるため、拠点となる地区に商業・医療・福祉など都市機能を集積するとともに、都市の再構築を進めていくこととしており、また、それらの集約型都市が、工業地域などと交通網で結ばれた区画連携型のネットワーク形成を

図っていくこととしています。国におきましても、国土づくりの理念・考え方を示した、「国土のグランドデザイン2050」を策定しており、この中においても、人口減少社会でサービスを効率的に提供するにはコンパクト化が不可欠であるとともに、ネットワークにより都市機能に応じた人口を確保することが不可欠であるとして、コンパクトとネットワークによる新しい集積を形成し、福祉全体の生産性を高める構造を目指しています。

また、都市再生特別措置法では、コンパクトシティに向けたマスタープランとして立地適正化計画が創設されています。これは、都市全体の観点から住宅機能や福祉機能、都市機能の

立地、工業交通の充実に関する包括的なマスタープランを市町村が作成するというものです。更に、民間都市機能への投資や住居を効果的に誘導することで、ネットワーク型コンパクトシティを目指しています。

人口減少、高齢者の増加等に伴い、医療・商業・工業・交通など都市計画機能の維持への取り組みの重要性が高まっていますが、経験したことのない状態の中での取り組みなので、愛知県では、基礎的なことから行う事を予定しております。初めに、人口動向や土地利用の情報などを細かく把握をしていき、都市構造の見直しや交通サービス改善など、政策が起す影響についても分析検討を進めることで、都市活力の維持・増加できるような都市の在り方・方向性を見出していか

らと考えております。その成果を踏まえて、新しい都市計画区域のマスタープランを策定したいと思っています。

回答：名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課

名古屋市の都市計画マスタープランの計画期間は、平成23年度から平成32年度としています。中間時に評価を行い、平成32年度を目途に見直しを行うことにはなっていないかと考えています。しかしながら、現時点での具体的な見直し方法や、時期については未定です。



岩村 清司 政策流通委員長

3 空き家対策特別措置法が成立し、土地の固定資産税を6分の1に軽減する地方税法の特例措置を見直す動きもある中、自治体が空き家の撤去費用の一部を負担するところもあるとのこと。そこで、愛知県における各自治体との連携事業等について、進捗状況を教えてください。

回答：愛知県建設部建築局住宅計画課

適切な管理が行われない空き家は、防災面や衛生面、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を落とすことがあります。本来は建物の所有者が責任をもって管理するべきではありますが、大きな社会問題となっているため「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。この法律では、地域に密着した行政を行っている市町村が主体的に取り組むこ

とになっており、県は市町村に対して技術的な助言等行うこととなっております。愛知県におきましては、平成24年度から全市町村と空き家に対する相談事例、条例制定や先進的な活用事例などの情報の提供及び、共有を行っております。今後も、市町村に対して全国の先進事例などの情報提供や技術的な助言等の援助を行っていき、空き家対策に取り組んでいきたいと考えています。

4 中古住宅市場を活性化するための制度として、福岡県では「住まいの健康診断書付住宅」の制度を実施していますが、耐震診断等、住宅購入者への支援策について教えてください。

回答：愛知県建設部建築局住宅計画課

中古住宅市場の活性化に向けた取組みとしましては、国が中古住宅の流通促進や活用に関する研究会などを開催しており、中古住宅リフォームトータルプランなどの作成や制度の構築、また、法令の制定などの取り組みを行っています。

愛知県が直接市場に関与することは困難な面が多いと予想しておりますが、住宅の品質や性能の向上、長期にわたる

資産価値を維持できるような住宅の普及、中古住宅市場流通の活性化が必要であると考えております。

現在行っている、既存住宅の現状と性能を第三者機関が評価する全国統一の既存住宅の住宅性能表示制度、長期優良住宅認定制度がありますが、引き続きこれらの制度の普及を図っていきたいと思っています。

5 国土交通省にて土地の用途制限を緩和し、使われなくなった校舎を商業スペースに転用するなどの、「ニュータウン再生法」(仮称)の制定に向けた検討が行われているようですが、その内容や今後の予定について教えてください。

回答：愛知県建設部建築局住宅計画課

ニュータウン再生法につきましては、現在のところ国からの情報が特になく、県の対応もまだ定まっていない状態です。再度、国土交通省に確認したところ、今年の新聞報道でもあり

ました通常国会への提出を予定はしているようですが、具体的な内容はなく、現在のところ情報提供は出来ません。しかし、新たな情報が入りましたらご連絡をさせていただきます。

6 大規模災害時等における被災者への対応について、住まいの確保が重要である中、既存の中古住宅や空き家を活用することにより、被災者への住宅の提供が早期に対応できると思われませんが、災害発生時の住宅確保についてどのような対応を検討されているのか教えてください。

回答：愛知県建設部建築局公営住宅課

災害発生時における早期復興の中で、被災者へ住宅を供給して、生活の安定を図るといことは、非常に重要であると認識しております。最近では、東日本大震災が起きておりますが、同じような大規模の災害が起きると、愛知県だけでは対応ができないと想定されていますので、現在、国や近隣の県と

協力体制をどのようにとっていくのか意見交換しながら検討しています。

現在、愛知県では、被災地域から協力要請を受けた際に、住宅の提供を実施しており、東日本大震災の時には、福島県や宮城県をはじめとする県から、約100世帯を受け入れました。その中で、運用するうちに、入居時の確認や退去時の問

題などの課題があり、また、住宅の提供期間が長くなるとこの他にも問題が生じてくると予想していますので、どのように対応すべきか検討を進めていかねばならないと思っております。更に、新聞報道もされましたが、不正免許業者による取り引きや、被災者へのなりすましなどの事例も発生していますので、これに対する対応も検討しております。

検討課題が多くなかなか進んでいませんが、不動産業界の方に情報提供などで、いろいろな形でご協力を仰ぐことになりまますので、今後ご協力をお願いしたいと思います。

回答：名古屋市住宅都市局住宅部住宅企画課

大規模な災害が起きた際、避難所から安全に環境の良い住宅に移ってもらうために自宅の安全確認や必要な対策の実施、仮設住宅などの仮住まい先の供給について、迅速かつ的確な支援を進めていくことが重要であると考えております。

安全確認については、応急診断を愛知県と実施し、自宅の応急修理や障害物の状況については、愛知県が結ばれている協会団体との協定と連携をしながら進めていくことになりま

す。また、仮住まい先として、公的な賃貸住宅の空き家について被災状況を確認し、仮設住宅として使用できるようにし、建設型の応急仮設住宅につきましては、平時より都市計画公園などを建設候補地として選定することで備えています。名古屋市では、約200箇所、約12,000戸程度を想定していますが、被災状況に併せまして愛知県への建設を要請させていただき、迅速に供給していくことを考えています。一方で、建設候補地にも限りがあることから、民間賃貸住宅を活用した応急仮設住宅の役割は非常に重要でありますので、愛知県と連携を図りながら迅速に供給できますように努めていきたいと考えています。さらに、公的な住宅への移行を促進するために、住宅金融支援機構で災害復興住宅融資の相談窓口を設置し対応するとともに、市街地復興計画などでまとめられる災害後に必要となる復興住宅の供給も進めています。

災害の規模、被災状況に応じてこのような住まいに関する諸制度が適切に運用されるようにするとともに、既存の住宅ストックの活用も配慮しながら対応を検討していきます。

7

固定資産税評価額について、市場価格と評価額に大幅な違いがあるところもありますが、今後、市場価格を考慮した評価額の見直しはできないか教えてください。

回答：名古屋市財政局税務部固定資産税課

固定資産税評価額につきましては、固定資産税の課税の基礎となるものなので、公正な評価を行うことが全国の市町村に義務付けられており、市町村が個別に見直すことはできません。

また、固定資産税評価額の算定方法や手続きにつきましては、地方税法によって総務大臣が定める固定資産税評価基準によって行うこととされています。この評価基準では評価額が

正常な条件によって成立するものと解釈をされており、特に宅地の評価につきましては、地価公示法による地価価格と不動産鑑定士による鑑定評価から求められる価格の7割の水準で評価することが規定されております。

このような評価の仕組みや考え方に基づいて、現在名古屋市も他の市町村と同じような形で行っておりますので、ご理解いただければと思います。

8

官民境界確定について、境界確定までに時間を要しますが、取引の迅速化のため、手続きに要する期間を短縮することはできないか教えてください。

回答：名古屋市緑政土木局路政部道路利活用課

土地の取引においては、境界を定めた後に契約を結び取引が行われますが、名古屋市は、道路との境界確認申請が日本一多く、年間6,000件以上出されています。これは、土地取引が名古屋の2倍ある横浜市と比べても、4から5倍の数です。取引数は人口に比例しており、自治体間でもかなり差が出ている状況ですが、役所を通すと、多くの書類が必要で審査に時間もかかりますので、手続きに時間がかかっています。役所を通さずに取引を行うことが迅速化に繋がると考えています。

対策について検討をしておりますが、横浜市では境界をホームページに公開して、その情報を見て土地取引を行ってお

り、どうしても立会いを必要とする時のみ、従来通りの対応を行っているようです。そこで、名古屋市においても、このようなシステムを検討していますが、境界というものが協議によって決まるということもあり、また、協議する中で若干ずれることもありますので、名古屋市で想定している境界線を公開して取引をしても、実際に協議をした際には、数センチ程度のレベルで変わる可能性がある為課題となっていますが、このようなシステムが出来れば、境界確認申請が減り、業務の効率化になり、土地取引の迅速化に繋がると考えています。

また、情報公開システムを作っても、使用されなければ意味がなく、PR方法も検討していますので、その際はご協力をお願いいたします。



— (公社)愛知県宅地建物取引業協会 理事会開催 —

3月19日(木)午後1時40分よりキャッスルプラザにおいて理事会を開催しました。

司会者

波多野 昭一 総務財政副委員長

議長

高山 初夫 副会長

報告事項

- (1)梅田 武久 専務理事
- (2)各委員長 他
- (3)伊藤 亘 総務財政委員長
- (4)二村 伝治 人材育成委員長
- (5)大高 利之 会員支援委員長

- (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)行政による公益法人立入検査について
- (4)平成27年度法定講習会の運営及び宅建士証の交付について
- (5)愛知宅建サポート(株)の会員サポートサイトについて

■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27年度 事業計画(案)承認に関する件

梅田 武久 専務理事

第2号議案 平成27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 定款及び定款施行規則一部改正 に関する件

伊藤 亘 総務財政委員長

平成27年4月から施行される改正宅建業法により、従来の「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に変更されるため、定款及び定款施行規則(関連諸規則・指針等も含む)内の「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」へと変更をし、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 役員等の災害補償制度(内規) 一部改正に関する件

伊藤 亘 総務財政委員長

支部役員傷害保険を本部対応としていくことを踏まえ、本部役員における当該保険の補償内容を支部役員の内容とあわせるため、その基準となる「役員等の災害補償制度(内規)」を一部改正したい旨提案し、可決・承認された。

第5号議案 支部事務所体制の確立と整備に 関する指針の改正に関する件

伊藤 亘 総務財政委員長

「支部事務所体制の確立と整備に関する指針」が平成14年に制定され、その後10年以上を経過し、又本会が公益社団法人へと移行したことに伴い、支部事務所の移転や拡張につき、その契約期間、規模基準及び費用負担、並びに当該手続き等をより明確・適正にし、あわせて固定資産となる支部の什器備品につき適切に管理するために当該指針を一部改正したい旨提案し、可決・承認された。

第6号議案 新入会員の承認に関する件

大高 利之 会員支援委員長

平成27年1月1日より、平成27年2月28日までの新規入会者【内訳：正会員29名、準会員20名(内、専任取引主任者20名)計49名】及び既存業者の入会者2名の入会を提案し可決・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20日(金)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いただくと共に、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。

本会からは大高会員支援委員長をはじめとした会員支援委員会の構成員が出席し、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律的理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。

新入会員名簿

自平成27年1月1日～至平成27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
名西	H27.1.21	22876	コスモ産業(株)	権田 純儀	権田 純儀	名古屋市中央区名駅3-6-25 コアレジデンス1F TEL: 052-485-9555 FAX: 052-485-9556
名西	H27.2.25	22899	(株)ランドシティ	梶谷 和代	梶谷 和代	名古屋市中央区上石川町1-8-1 TEL: 052-485-5977 FAX: 052-485-7951
名南東	H27.1.21	22877	ゼット・プラス	石原 徹	上原 陽子	名古屋市天白区横町708 C号 TEL: 052-893-7318 FAX: 052-893-7319
名南東	H27.1.28	22866	森岡エステート(株)	山本 宗平	徳田 光俊	名古屋市昭和区滝川町47-1 ウッティプラザ8事3F TEL: 052-861-1787 FAX: 052-861-1788
名南東	H27.2.18	22886	曙ハウジング(株)	西川 浩児	玉井 将晃	名古屋市昭和区曙町2-5-6 コスモシティ8 1F TEL: 052-744-0241 FAX: 052-744-0242
名南東	H27.2.24	22890	(株)トータルケアサポート誉	古橋 麻里	大鐘 角義	名古屋市昭和区下横町1-7-3 希望ハイム201 TEL: 052-852-5808 FAX: 052-859-2851
名南西	H27.1.7	22860	(株)木村建設	木村 永浩	立松 健三	名古屋市中川区野田3-241 TEL: 052-351-3671 FAX: 052-351-3672
名南西	H27.1.21	大臣8633-8	(株)アールプランナー・ソリューションズ中川店	山口 貴史	山口 貴史	名古屋市中川区馬手町1-5 TEL: 052-398-5667 FAX: 052-398-5668
名南西	H27.2.9	22880	あまつしま不動産(株)	沖 尚也	沖 尚也	津島市今市場町3-14 TEL: 0567-26-6266 FAX: 0567-26-6277
名南	H27.2.18	22872	セント・グループ(株)	暮沼 伸太郎	河村 悦夫	名古屋市緑区平手北2-110 TEL: 052-838-6455 FAX: 052-838-6458
名城	H27.1.28	22557	(株)ニットー	中野 英樹	櫻木 邦和	名古屋市北区平安2-10-19 TEL: 052-915-3210 FAX: 052-915-7210
名城	H27.2.27	大臣7838-3	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス(株)東海事業部	矢野 祐敬	三輪 智彦	名古屋市東区東桜1-1-6 住友商事名古屋ビル7F TEL: 052-684-5100 FAX: 052-684-5102
中	H27.1.21	22842	(有)明伸	綾部 哲旨	綾部 哲旨	名古屋市中区丸の内3-6-4 1 AMビル7F TEL: 052-253-9935 FAX: 052-253-9936
中	H27.1.28	大臣8728-3	(株)ダイイチパートナー名古屋支店	武智 俊介	朝倉 力	名古屋市中区錦2-8-1 5 GS第3伏見ビル2C TEL: 052-209-5959 FAX: 052-209-5958
中	H27.2.3	大臣8671-1	(株)ForRealize名古屋支店	中川 義浩	中川 義浩	名古屋市中区錦1-4-1 6 日銀前KDビル6F TEL: 052-220-2355 FAX: 052-220-2356
西三河	H27.1.7	22845	(株)アスリート	高橋 淳	太高 文夫	岡崎市大平町字天神前1 TEL: 0564-64-2033 FAX: 0564-23-1787
西三河	H27.1.28	22557-1	(株)ニットーセブンハウス事業部	吉田 幸巨	林 真偉人	岡崎市六名南2-1-10 TEL: 0564-52-0007 FAX: 0564-58-3861
西三河	H27.2.25	22882	(株)豊守	倉光 勇人	倉光 勇人	岡崎市日本町10-3 TEL: 0564-64-6862 FAX: 0564-64-6907
西三河	H27.2.26	22881	ミネルバ不動産(株)	安藤 裕希	安藤 裕希	岡崎市葵町4-1 TEL: 0564-64-6099 FAX: 0564-64-6098
西三河	H27.2.26	大臣8694-1	ネクストイノベーション(株)岡崎営業所	中村 和紀	中村 和紀	岡崎市美合町字入込68 ハウスプラザ岡崎N03 TEL: 052-747-5110 FAX: 0564-83-7031
西三河	H27.1.21	22871	(株)サワテツ	澤田 崇徳	古橋 政幸	碧南市須磨町5-25 TEL: 0566-48-4831 FAX: 0566-48-5037
西三河	H27.1.21	22874	ウイズハウス(株)	岡本 章次	岡本 章次	安城市住吉町7-19-2 TEL: 0566-97-0607 FAX: 0566-97-0608
西三河	H27.1.20	大臣2961-66	積和不動産中部(株)豊田流通営業所	桐ノ谷 佳之	桐ノ谷 佳之	豊田市山之手8-193 第2TSビル101 TEL: 0565-26-1150 FAX: 0565-26-1152
西三河	H27.2.25	大臣6157-79	(株)アーネストワン豊田営業所	大島 和久	大島 和久	豊田市小坂町10-106-1 TEL: 0565-37-3830 FAX: 0565-37-3832
西三河	H27.1.7	大臣8633-7	(株)アールプランナー・ソリューションズ名東・守山店	元川 一樹	松岡 孝佳	名古屋市守山区四軒家1-1554 TEL: 052-776-6340 FAX: 052-776-6341
西尾張	H27.1.14	22772	(株)KIRIコーポレーション	熊切 淳	堀尾 啓志	一宮市大和町妙興寺字於保越48-6 TEL: 0586-85-5175 FAX: 0586-85-5176
西尾張	H27.1.14	22859	東陽宅地建物取引サービス(株)	伊藤 健敏	岩田 茂樹	一宮市富士2-14-4 TEL: 0586-64-8825 FAX: 0586-64-8501
西尾張	H27.1.21	22867	(株)イエタス	原田 直明	小島 勉	一宮市妙興寺1-1-26 TEL: 0586-43-0600 FAX: 0586-43-0601
北尾張	H27.1.21	22847	(株)ジービーエル	小島 一輝	小島 一輝	小牧市河内屋新田85 TEL: 0568-54-3133 FAX: 0568-54-3173

免許更新はお早めに! 支部へ書類・写真提出も必要です!

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、充分ご注意下さい。

※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。

会員証用写真提出のお願い

免許更新に伴い、会員証を発行しておりますので、更新手続き後に、貼付する写真(撮影後3カ月以内)をお早めに書類とともに提出下さい。なお、新しい会員証を受領されるまでは従前の会員証をご利用下さい。

宅地建物取引士への名称変更に伴い、ますます重要性高まる！

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、全宅連が実施する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に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すと、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である「不動産キャリアパーソン」資格が付与されます。

宅建業法で定められた「従業者への教育義務規定」への対応や、ご自身の知識や実務の再確認として是非ご活用ください。

「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：12,000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、修了試験の合格まで含め、お申し込み日から12ヶ月となります。

「不動産キャリアパーソン」受講の流れ

- (1) **受講申込** 全宅連ホームページからのインターネット受付または都道府県宅建協会の申込書受付の2種類です。
- (2) **学習** 学習カリキュラムは全6単元で構成されます。学習の基本はテキストの通読ですが、テキストの内容の理解を深めるためのインターネット講義動画も視聴できます。
- (3) **修了試験** すべてのカリキュラムを学習後、各自でインターネットから修了試験の日時・会場を申込いただきます。
- (4) **合格～資格登録** 合格結果は、合格者には合格証書、不合格者には再受験案内の郵送をもってお知らせします。また、合格者には、資格登録申請書を同封しますので、必要事項に記入し、顔写真の添付とともに資格登録申請を行って下さい。
- (5) **資格付与** 資格登録者に対し、「資格登録証カード」と、カード入れとしてもお使いいただけるネックストラップをお送りします。なお、ネックストラップの紐は全5色から1色をお選びいただけます。

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

HP: <http://www.zentaku.or.jp/public/training/career/index.html>

訃報

本会理事の嘉森一好氏が、3月20日ご逝去されました。享年64歳。

故嘉森一好氏は約11年にわたり本会理事を務められ、平成26年度からは人材育成委員として活躍し、長きにわたり当協会の発展ならびに不動産業界の健全化に大きく貢献された生涯でした。

ここに謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

「フラワー・ガーデニングショー」開催について

3月26日(木)から29日(日)まで、栄のオアシス21にて「フラワー・ガーデニングショー」が開催され、当協会もブースを出展し、来場者の方に対して「不動産無料相談所」等の協会事業のPRを行いました。また、イベント期間中の来場者数は153,000人で、協会ブース来場者数は7,000人となり、ブースに設置した不動産無料相談所には23件の相談がありました。

イベントに先立ち、3月12日(木)に県内の社会福祉施設へイベントで使用する鉢花を寄贈しました。寄贈式は、社会福祉法人名古屋手をつなぐ育成会において行われ、当協会からは、夏目彰一副会長、梅田武久専務理事、桑善夫地域貢献委員長、河合保人・井本順丈地域貢献副委員長が出席しました。



都市計画に関する意見交換会開催

平成27年3月23日(月)午前11時より愛知県本庁舎において、都市計画に関する意見交換会を開催致しました。愛知県建設部技監山田祥文様をはじめ、愛知県建設部職員の方々にご出席を頂き、木全紘一会長の挨拶の後、「愛知県の都市計画について」・「愛知県における空き家対策について」をテーマに活発な意見交換を行いました。



information

名古屋法務局から「かんたん証明書請求」のお知らせ

登記事項証明書の請求は、オンラインの利用がお得です!

窓口請求の場合1通600円⇒オンライン請求の場合1通500円しかも、郵送料込み! ※窓口受取なら、1通480円とさらにお得!!

早い! 窓口での待ち時間不要! 窓口請求の場合…窓口に出向いて請求・受領⇒オンライン請求の場合…窓口ですぐ受領又は即日郵送

簡単! 自宅・事務所のパソコンから請求! ◆環境設定は不要! はじめての方も簡単操作
◆手数料は、インターネットバンキング又はペイジー対応のATMを利用して納付
◆振込料はかかりません

便利! 午後9時まで請求できます! ※ただし、午後5時15分以降の請求は、翌業務日が受付日となります。

お問合せ先

名古屋法務局民事行政調査官室

TEL: 052-952-8170 URL: <http://www.touki-kyoutaku-net.moj.go.jp/>

かんたん証明書 で検索

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 二村 伝治
- 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27年4月20日発行 通巻463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