



あいち

4-5

2018 April-May

平成30年4月20日発行
通巻492号



愛知の風景「鶴舞公園のバラ園」(名南東)



あいぼっぼ

CONTENTS 2018 April-May

- 03 特集1 ●愛知県宅建協会認定「空き家マイスター」登録認定制度等のご案内
- 05 特集2 ●平成29年度愛知県・名古屋市との土地利用懇談会開催
- 08 ●平成30年 愛知県地価公示

- 裏表紙 ●会員の皆様へ
宅建業法改正に伴う契約書式改訂のお知らせ
●今月のあいちの花「ポットカーネーション」

MONTHLY REPORT マンスリーレポート

- 07 ●都市計画に関する意見交換会を開催
- 12 ●(公社)愛知県宅地建物取引業協会 理事会開催
- 15 ●「ハッピーママフェスタ」開催
●中日新聞社との意見交換会を開催
●次世代を担う人材の育成～中京大学の取り組み 夢を掴むための第一歩～

information インフォメーション

- 02 ●年会費の納入遅延にかかる延滞金の取り扱いについて
●県下統一研修会の受講が義務になりました
●5月25日(金)に定時総会が開催されます!
- 13 ●新入会員名簿
●「都市緑地法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
- 14 ●住宅宿泊事業法がまもなくスタートします

年会費の納入遅延にかかる延滞金の取り扱いについて

平成29年9月26日に開催されました理事会において、定款施行規則の一部が改正され、右記のとおり延滞金の取り扱いが変更されました。ご注意くださいますようお願い致します。

※この機会に振込手数料のかからない口座振替への変更をご検討下さい。

●変更内容●

(1) 昨年度(平成29年度)に会費再請求書が送付(8月下旬)された会員の方

(2) 本年度(平成30年度)の会費の請求について、納期限である6月30日までに納入がされない場合

(3) 7月1日より延滞金が発生

県下統一研修会の受講が義務になりました

県下統一研修会は宅建業法第64条の6に定める研修であり、年に2回、愛知県と共催して実施しております。適正な宅地建物取引の推進及び会員の皆様の意識向上を促すため、3月19日の理事会において、本研修会の義務受講が決議されました。本研修会は6会場7日間開催されております。日程調整をしていただき、必ず受講頂きますようお願い申し上げます。

併せて、新入会員・代表者及び専取変更等新たに会員になられた方を対象とした新規免許業者研修会も義務受講となりましたので、ご案内いたします。

■平成30年度第1回県下統一研修会日程

開催日	対象支部	会場名
8月23日(木)	東名・名城・中	日本特殊陶業市民会館
8月24日(金)	知多	知多市勤労文化会館
8月28日(火)	東尾張・北尾張	小牧市市民会館
8月29日(水)	西尾張	一宮市民会館
8月30日(木)	西三河・碧海・豊田	安城市民会館
9月 3日(月)	名西・名南東・名南西・名南	日本特殊陶業市民会館
9月 4日(火)	東三河	ライフポートとよはし

5月25日(金)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25日(金)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。

愛知県宅建協会認定「空き家マイスター」 登録認定制度等のご紹介 ～空き家対策事業について～



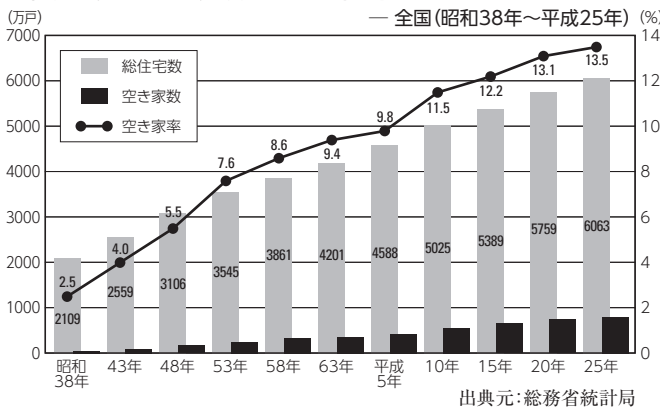
空き家だと何が問題なの？

少子高齢化、人口減少等の変化を背景に、適切な管理がなされずに老朽化が進行した空き家が増加しております。国の統計では、約820万戸の空き家があり、そのうち、売却用や別荘などの二次的住宅を除くと318万戸の空き家があるとされています。

こうして増え続ける空き家を放置すると、家屋の老朽化や伸びた樹木・雑草等、景観上の問題をはじめ、害虫の発生、放火の危険性、敷地内へのゴミの不法投棄など様々な問題が発生します。

また、家屋の崩壊等により他人に損害を与えた際、所有者に過失が無かったとしても原則として損害賠償責任を負わなければなりませんのでリスク回避の観点からも空き家を適切に管理することが重要となります。

■総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



自治体とも提携しているの？

提携している自治体は7自治体です。(平成30年3月31日時点)

名古屋市 岡崎市 東郷町 新城市 一宮市 東海市 岩倉市

その他の自治体においても協定締結に向けて協議しておりますので、新たな提携自治体につきましては、随時ご案内します。

「空き家対策事業」を通して自治体と連携することにより、空き家問題の円滑な解決や地域貢献活動の一助にもなっております。



空き家に関する相談はどんな相談があるの？

相談内容は多岐にわたりますが、売却に関する相談が最も多く、次いで建物の解体や管理に関する相談が多いです。また、権利関係が複雑なものや接道状況により流通させるには難しい案件が多いです。

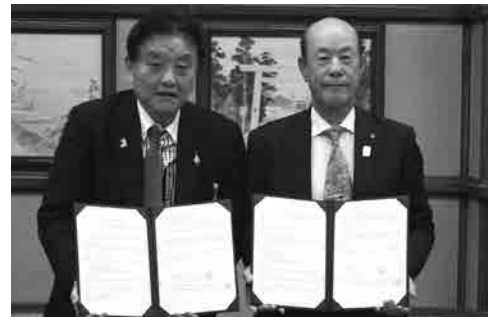
相談内容によっては、司法書士や税理士等、専門士業と連携し対応に当たるとともに、売却の意向がある場合には空き家所有者と愛知宅建サポート(株)が媒介契約を締結し、本会認定資格者である「空き家マイスター」へ物件情報を公開します。賃貸、管理、解体などについては、「空き家マイスター」リストを空き家所有者に提供し対応しております。

愛知県宅建協会は どんな取り組みをしているの？

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、各自治体においても空き家問題への取り組みが本格化している中、本会においても平成29年3月に「名古屋市における空家等対策に関する協定」締結を皮切りに空き家対策事業を本格的にスタートさせました。

本会が行う空き家対策事業は、自治体に寄せられる様々な相談において、自治体では対応が難しい空き家・空き地の流通・利活用等、不動産実務に関する事項を補完するものです。

なお、空き家所有者への相談対応や売却希望の空き家所有者との媒介業務などの実務をはじめ、空き家の専門家「空き家マイスター」認定制度や「空き家総合相談窓口」の運営、「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」の運営等の業務については、会員業務支援組織として設立された愛知宅建サポート(株)が担っています。



協定締結式(名古屋市)



南知多町セミナー風景

空き家マイスター登録認定制度って何？

「空き家流通の専門家としての知識を備えた者」に対して、愛知県宅建協会が独自に認定する資格制度です。

登録料 初年度登録料 10,000円(税込) ※月割
登録更新料 10,000円(税込) ※年一回更新

受講対象 愛知県宅建協会会員だけではなく、どなたでも受講いただけます！
ただし、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会が運営する「不動産キャリアパーソン資格講座」を受講していることが必要です。



そんな制度があるんだ！空き家マイスターに認定されると、何かメリットはあるの？



- 「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」にて自社が取り扱う物件(既存住宅・土地)の登録及び自社のPRができます。
- 愛知宅建サポート(株)の媒介物件情報が優先(地域考慮)されます。
- 愛知宅建サポート(株)の媒介物件を自社が買い取る場合は、同社への媒介手数料が不要となります。
- 月額1,000円の「Bizシステム」の利用が無料になります。
- 提携自治体の窓口等にて配布されるチラシにおいて、マイスター在籍店として紹介されます。
- 無料相続相談を受けることができます。等

空き家マイスターになるにはどうすればいいの？



講座風景

登録認定講座を受講いただいた後、効果測定を受験し合格されると空き家マイスターとして登録認定されます。登録認定講座は平成29年度は計5回実施しており、今年度も既に4月17日(火)に実施を行い、300名を超える方が空き家マイスターとして認定されています。

今話題によくあがる「空き家バンク」って何？



空き家物件情報を自治体のホームページなどで提供する仕組みのことを指します。そこで、本会では自治体との連携に基づいて、「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」の運営を行っております。このサイトには、自治体から依頼を受けた物件だけではなく、空き家マイスターが自社で取り扱う物件(既存住宅・土地)の登録ができ、空き家マイスターの会社情報(自社PR)も掲載することができます。

「愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト」URL
<http://akiyabk.com/>



お問合せは、愛知宅建サポート(株)までお気軽にどうぞ！

TEL 052-522-2625

平成29年度 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(光岡新吾委員長)は、2月5日KKRホテル名古屋において、愛知県・名古屋市と土地利用について懇談会を開催しました。

主な懇談内容は、以下の通りです。

- 質問：愛知県宅建協会
- 応答：愛知県及び名古屋市



光岡新吾 政策流通委員長



岡本大忍 会長

1

昨年度改正された「開発審査会基準第1・7・12号」及び「大規模な既存集落について」、改正されたことにより今年度の申請件数は増加したのか教えてください。また改正したことにより、市町村からどのような相談が寄せられているか併せて教えてください。

応答：愛知県 建設部 建築局 建築指導課

平成29年2月に改正しました「開発審査会基準第1・7・12号」につきましては、許可基準を明確にする為、従来から運用していた内容を運用基準とした点が主な改正内容でございます。基準改正後の許可件数は、改正の前年と比較して1・7号が減少し、12号が増加しています。

また、1・7号はここ数年の許可件数の傾向として、一般・大規模共に減少傾向です。12号については、1・7号に比べ許可件数が非常に少ないため、その時々で数件といったような傾向にあります。

改正後の相談等につきましては、市町村から改正概要についての問い合わせも一時期は多くありましたが、現在では改正内容も行き届き、問い合わせ件数も落ち着いてきております。

2

「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム」について、再検討作業が行われておりますが、現在の状況及び今後の予定について教えてください。

応答：名古屋市 住宅都市局 都市計画部 都市計画課

長期未整備公園緑地につきましては、整備の完了には、多大な資金や時間を要すこと、また一定の建築制限が掛かり土地の有効活用ができず、将来的な生活設計が難しい状況となっております。

その課題に対応する為、平成20年に第一次として「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム」を提示し、これに基づき、都市計画の区域見直し及び事業を実施し、長期未整備公園緑地の解消に努めてまいりました。しかしながら、策定から約10年が経過し、公園緑地を取り巻く

状況も変化していることから、今回都市計画の見直しの方針と事業着手の時期の改訂を行っているところです。

今後のスケジュールとして、第二次となる「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム」案に対して、昨年12月より今年1月にかけて市民意見を募集し、現在取りまとめを行っております。今後については、この場で頂いた意見と市民意見を踏まえて、3月に正式な更新の公表を致します。

来年度以降につきましては、変更・見直しとなった未整備公園緑地について区域ごとに説明会を開催し、地域の皆様のご意見を参考に都市計画の見直しを図っていきたくと考えております。

3

2022年に多くの指定解除が予想される生産緑地地区について、名古屋市としてどのような対応を行う予定なのか、生産緑地地区の指定状況と併せて教えてください。また、愛知県において各市町村に対して指導等を行う予定があるのか併せて教えてください。

応答：名古屋市 住宅都市局 都市計画部 都市計画課

国交省では課題への対処として、各自治体と併せて生産緑地担当者会議を開催し、平成34年以降、生産緑地所有者へ特定生産緑地化の意向を把握後、希望した所有者へ特定生産緑地を指定する事により、10年ずつの継続が可能となる制度に移行することを予定しており、農家の方には、特定生産緑地への移行に向けた説明会等の周知活動を開催する予定です。

なお、生産緑地改正の指定状況については、平成4年には410ヘクタールであった生産緑地指定が現在は250ヘクタールまで減少しており、生産緑地に指定されていない市街化区域の農地はさらに減少している状況です。

応答：愛知県 建設部 都市計画課

各市町村へ特定生産緑地制度を用いるかについてアンケートを取った結果、まだ情報が少ないことから、運用する予定であると答えた市町は1桁台で残りは検討中との回答でした。国の考え方を示す運用指針についても、法改正の施行と同時に示されるのが通例であるため、国からの情報が手に入り次第、関係市町に情報提供したいと考えています。

また、特定生産緑地の各市町への指導については、それぞれの自治体の宅地需要等の条件が同じではないため、県内一律の判断を示す事はしておりませんが、市町から相談があれば適切に対応してまいります。

4

愛知県の東三河県庁が設置されてから5年が経過しましたが、この5年間の東三河県庁の活動内容について教えてください。併せて、これからどのような事業が行われる予定なのか教えてください。

応答：愛知県 振興部 地域政策課

東三河地域は人口減少が進む中でも、商工業・農林水産業・観光資源等のバランスがとれ、高速道路や新幹線、港等広域的な交通基盤の整備も進み、さらなる発展の可能性・潜在力が極めて強い地域であると認識しております。そういった観点から、東三河の発展が県全体の飛躍する柱になると考え、平成24年に東三河県庁を立上げました。

東三河県庁の役割は、地域全体が連携・協力し、地域づくりの仕組みを構築し、地域の振興につなげていく事です。東三河県庁の発足に併せて市町村や地元の経済団体、大学と県が

東三河地域振興を目的とした「東三河ビジョン協議会」を設置しており、地域共通の目標となる「東三河振興ビジョン」を策定するとともに、実行計画となる推進プランを毎年度策定し、地域で様々なプロジェクトを進めております。

今年度は、来年度から3年間に進める、さらなる人材の育成・確保やスポーツを生かした地域連携をテーマとした推進プランを策定しているところです。今後もこの「東三河振興ビジョン」に沿って、東三河地域の魅力の創造・発信、地域産業の振興、誰もが活躍できる地域づくりなどに取り組んでいきたいと考えております。



5

他都市の例をみると水上交通の発展が魅力的なまちづくりにおいて重要ですが、名古屋市において堀川・新堀川等の活用策について構想があるのか教えてください。

応答：名古屋市 住宅都市局 都市整備部 名港開発振興課

水上交通は東京では隅田川、大阪では道頓堀川や中之島周辺において船の運航が行われており、名古屋市でも水上交通を観光資源にということで運航に向けて積極的に取り組んでいるところ。名古屋市の水上交通につきましては、まちづくりの観点から住宅都市局が都市内の交通として所管しておりますが、その他に川を管理する緑政土木局、観光資源の観点から、観光文化交流部とも連携して取り組んでいます。

平成24年10月には愛知県・名古屋市・名古屋港管理組合が協力し、中川運河再生計画を策定しました。20年先を見据えた

再生構想として「水上交通の充実とネットワーク化」を掲げ、ガーデンふ頭、金城ふ頭、堀川等と連携した広域的な水上交通の充実やネットワーク化を目指し、各河川付近の観光拠点となる場所を船で結ぶという内容で進めており、市民の乗船機会を拡大するという目的で平成24年から27年までイベント的な運航を実施したところ、応募倍率が非常に高く、市民の水上交通への関心の高さが伺えました。その後、検討を進める中で笹島地区に乗船場を設置しており、昨年10月に不定期運航の充実及び定期運航の実現という目的のもと、定期運航「クルーズ名古屋」をスタートさせたところです。

6

少子高齢社会の中、居住地等の都心回帰が進んでいますが、名古屋市として中心市街地の活性化及び有効利用の為、容積率緩和等の考えはないか教えてください。

応答：名古屋市 住宅都市局 都市計画部 都市計画課

指定容積率の見直しについては、現在名古屋市では1,000%が最大となっておりますが、法で認められる最大値の1,300%での活用を検討していきたいと考えております。名古屋市の都心部において、現在は指定容積率1,000%を最大値として、その下が800%、600%となりますが、900%、700%の基準を新たに設けることも考えております。なお、1,000%を超える容積率指定については地区計画等と併せて行うことを考えており、一定の都市計画の誘導を図ることを含め検討していきたいと思っております。

特定用途誘導地区に関しては、「名古屋集約連携型まちづくりプラン」という計画を年度内に定める目標で進めております。都心に集約したい機能といったものを取り入れた場合に容積を緩和できる制度となり、プランを策定後、当制度の活用を検討していく考えでございます。MICE施設や劇場等誘導施設及び誘導区域をあらかじめ指定する事で、開発により整備される都市機能

に応じて事業者が個別の都市計画の手続きを経ずに、容積率の緩和を受けられるといった内容になります。

都市再生特別地区等の活用促進による、個別開発への支援の具体策と致しまして、容積率緩和に必要な都市機能について明示した開発諸制度の活用方針を策定・公表し、都市計画提案にかかる面積要件の緩和等を考えております。

各取り組みに関するスケジュールにつきましては、開発諸制度の活用方針を年度内に策定・公表を目指しております。都市計画提案にかかる面積緩和につきましては、議会に諮り、透明化する必要があるため、手続き等に時間はかかりますが来年の前半を目標としております。面的な容積率緩和につきましては、年度内策定を考えております。指定容積率の見直しについては、都市計画審議会等で検討を進めたいと考えておりますので、平成31年度以降の策定を考えております。

MONTHLY REPORT

都市計画に関する意見交換会を開催

3月27日(火)、愛知県西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。意見交換には愛知県からは市川和邦技監の他、都市計画課・建築指導課の担当官、本会からは岡本会長の他、副会長・専務理事・政策流通委員会の正副委員長が出席し、「都市計画マスタープラン及び市町村マスタープラン見直しについて」、「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の改正について」などをテーマに活発な意見交換を行いました。



平成30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30年は全国26,000地点、うち愛知県内1,903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 地価公示結果における愛知県地価のポイント

① 地価の動向

平成30年1月1日における本県の地価は、住宅地では6年連続上昇し、商業地では5年連続上昇しました。上昇幅は住宅地、商業地ともに拡大しました。

- 平均変動率をみると、住宅地では0.7%(昨年0.6%)、商業地では3.2%(昨年2.4%)上昇しました。
- 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54.3%(昨年52.6%)、横ばい地点が29.1%(昨年30.4%)、下落地点が16.7%(昨年17.0%)となりました。また、商業地では、上昇地点が65.3%(昨年62.2%)、横ばい地点が20.9%(昨年25.7%)、下落地点が13.8%(昨年12.1%)となりました。

② 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、西三河地域は上昇幅が拡大、知多地域、東三河地域は下落幅が縮小しました。また、商業地では、住宅地同様、名古屋市、尾張地域、西三河地域は上昇幅が拡大、知多地域、東三河地域は、下落幅が縮小しました。

- 地域別の平均変動率をみると、住宅地では、名古屋市で1.3%(昨年1.2%)、尾張地域で0.8%(昨年0.6%)、西三河地域で1.4%(昨年1.2%)上昇しましたが、知多地域で△0.5%(昨年△0.7%)、東三河地域で△1.1%(昨年△1.4%)下落しました。

また、商業地では、名古屋市で6.2%(昨年4.8%)、尾張地域で1.2%(昨年1.1%)、西三河地域では1.0%(昨年0.8%)上昇しましたが、知多地域で△0.7%(昨年△1.1%)、東三河地域で△0.9%(昨年△1.1%)下落しました。

- 市町村別の平均変動率をみると、住宅地では、長久手市など32市町(昨年32市町)で上昇しましたが、南知多町など15市町村(昨年14市町村)で下落しました。また、商業地では、名古屋市など25市町(昨年23市町)で上昇しましたが、美浜町など15市町(昨年14市町)で下落しました。
- 名古屋市各区の平均変動率をみると、住宅地では、港区を除く区で上昇しました。

③ 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、「名古屋中-5(栄5丁目)」(9.8%)、商業地では、「名古屋中村5-11(椿町)」(25.1%)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、昨年と同じく「南知多-7(豊丘)」(△7.0%)、商業地でも、昨年と同じく「田原5-2(福江町)」(△6.9%)でした。

- 住宅地では、変動率上位5位までの地点は名古屋市中区、昭和区、豊田市及び長久手市の地点となりました。また、商業地では、変動率上位5位までの地点は名古屋市中村区、中区及び東区の地点となりました。
- 住宅地では、変動率下位5位までの地点は南知多町、美浜町及び田原市の地点となりました。また、商業地では、変動率下位5位までの地点は田原市、南知多町、美浜町及び新城市の地点となりました。

2 平均変動率(平成30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0.7%、商業地は3.2%、工業地は0.2%上昇しました。
- 名古屋市では、住宅地は1.3%、商業地は6.2%、工業地は0.2%上昇しました。

■用途別平均変動率

(単位：%)

	年	住宅地	商業地	工業地	宅地見込地
愛知県	26	1.1	1.8	△0.5	—
	27	0.8	1.4	△0.2	—
	28	0.8	2.7	0.2	—
	29	0.6	2.4	0.1	—
	30	0.7	3.2	0.2	0.3
名古屋市	26	2.6	3.7	△0.5	—
	27	1.7	2.9	0.0	—
	28	1.6	5.5	0.3	—
	29	1.2	4.8	0.2	—
	30	1.3	6.2	0.2	—

(注)名古屋市には、宅地見込地の標準地が設定されていません。

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、昨年と同じく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	
	30年公示	29年公示	30年公示	29年公示
	平成29年1月1日～ 平成30年1月1日	平成28年1月1日～ 平成29年1月1日	平成29年1月1日～ 平成30年1月1日	平成28年1月1日～ 平成29年1月1日
愛知県	0.7	0.6	3.2	2.4
名古屋圏に入る本県地域	0.9	0.7	3.5	2.7
名古屋市	1.3	1.2	6.2	4.8
尾張地域	0.8	0.6	1.2	1.1
知多地域	△0.5	△0.7	△0.7	△1.1
西三河地域	1.4	1.2	1.0	0.8
東三河地域(名古屋圏外)	△1.1	△1.4	△0.9	△1.1

(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)名古屋圏を除く地域区分は以下のとおりです。なお、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、飛島村

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30年地価公示)

住宅地

標準地別の住宅地は、1,297地点のうち、704地点で上昇しました。

最高変動率(上位)地点は、「名古屋中-5」となり、同(下位)地点は、「南知多-7」となりました。

■住宅地の変動率(上位)

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/㎡)
1	名古屋中-5	栄5丁目113番外「栄五丁目1番20号」	9.8(-)	571,000(520,000)
2	豊田-35	東梅坪町9丁目8番7	5.8(3.8)	145,000(137,000)
3	長久手-9	久保山1112番	5.7(3.3)	167,000(158,000)
4	昭和-2	荒田町2丁目15番	5.5(5.4)	287,000(272,000)
5	昭和-11	鶴舞4丁目504番2「鶴舞四丁目5番5号」	5.4(4.3)	253,000(240,000)

(注1)所在地欄の「」は、住居表示です。(注2)変動率欄の()は、29年公示の変動率です。(注3)価格欄の()は、29年公示の価格です。(注4)(-)は、29年公示に新設を行った地点であるため、29年公示の変動率は表示されません。

■住宅地の変動率(下位)

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/㎡)
1	南知多-7	大字豊丘字仲島5番	△7.0(△7.1)	14,600(15,700)
2	愛知美浜-4	大字上野間字越智44番	△5.7(△5.8)	23,100(24,500)
3	愛知美浜-8	大字野間字須賀71番3	△5.7(△6.1)	21,700(23,000)
4	田原-7	小塩津町出口14番1外	△5.6(△5.3)	11,700(12,400)
5	愛知美浜-9	大字布土字郷下104番	△5.6(△5.6)	28,500(30,200)

(注1)変動率欄の()は、29年公示の変動率です。(注2)価格欄の()は、29年公示の価格です。

商業地

標準地別の商業地は、484地点のうち、316地点で上昇しました。

最高変動率(上位)地点は、「名古屋中村5-11」となり、同(下位)地点は、「田原5-2」となりました。

■商業地の変動率(上位)

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/㎡)
1(全国5位)	名古屋中村5-11	椿町1501番外「椿町15番2号」[ミタニビル]	25.1(23.0)	4,880,000(3,900,000)
2(全国6位)	名古屋中村5-22	名駅2丁目3603番「名駅2丁目36番10号」[松岡第二ビル]	25.0(29.0)	2,500,000(2,000,000)
3	名古屋中5-28	錦3丁目914番1外「錦三丁目9番14号」[日東錦ビル]	24.0(15.7)	1,550,000(1,250,000)
4	名古屋中5-4	金山4丁目615番「金山四丁目6番27号」[金山共同ビル]	23.5(21.4)	2,100,000(1,700,000)
5	名古屋東5-6	葵1丁目1609番外[建築中]	23.3(12.1)	740,000(600,000)

(注1)所在地欄の「」は、住居表示です。(注2)変動率欄の()は、29年公示の変動率です。(注3)価格欄の()は、29年公示の価格です。

■商業地の変動率(下位)

順位	標準地番号	所在地	変動率(%)	価格(円/㎡)
1	田原5-2	福江町浜田1番1[商店]	△6.9(△7.1)	26,800(28,800)
2	南知多5-1	大字大井字真向2番1[和菓子店]	△5.0(△5.4)	30,200(31,800)
3	愛知美浜5-1	大字河和字北田面18番5[建築中]	△4.0(△4.0)	58,000(60,400)
4	新城5-2	平井字新栄96番1[クリニック]	△3.7(△4.1)	54,700(56,800)
5	愛知美浜5-2	新浦戸2丁目10番7外[薬局]	△3.7(△3.8)	36,600(38,000)

(注1)変動率欄の()は、29年公示の変動率です。(注2)価格欄の()は、29年公示の価格です。

お問い合わせ先

愛知県 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、「土地総合情報システム(国土交通省HP)」(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)をご覧ください。

(公社)愛知県宅地建物取引業協会 理事会開催

3月19日(月)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 村上 尚彦 総務財政副委員長

議長 奥井 俊一 副会長

報告事項 (1)伊藤 亘 専務理事
(2)各委員長
(3)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)入会審査手続要綱の改正について
- (4)その他



岡本 大忍 会長



伊藤 博 全宅連会長

●承認された各議案の内容●

以下、第5号議案及び第6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 情報公開規程の一部改正に関する件

岩村 清司 総務財政委員長

情報公開規程の一部改正について提案し、可決・承認された。

第2号議案 倫理規程の一部改正に関する件

岩村 清司 総務財政委員長

倫理規程の一部改正について提案し、可決・承認された。

第3号議案 県下統一研修会義務受講に関する件

二村 伝治 人材育成委員長

県下統一研修会義務受講について提案し、可決・承認された。

第4号議案 新規免許業者研修会義務受講に関する件

二村 伝治 人材育成委員長

新規免許業者研修会義務受講について提案し、可決・承認された。

第5号議案 平成30年度事業計画(案)承認に関する件

伊藤 亘 専務理事

第6号議案 平成30年度収支予算書(案)承認に関する件

岩村 清司 総務財政委員長

第7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30年1月1日より、平成30年2月28日までの新規入会者【内訳:正会員23名、準会員17名、計40名】の入会を提案し可決・承認された。

また、3名の既存業者入会についても提案がされ、可決・承認された。

第8号議案 会長の選出方法に関する件

伊藤 亘 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30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。

新入会員名簿

自 平成30年1月1日～至 平成30年2月28日

支部	入会日	免許番号	商号又は名称	代表者	宅建士	事務所所在地・電話番号・FAX番号
東名	H30.1.24	23713	(株)ホームエージェント	岩見 大樹	岩見 大樹	名古屋市千種区富士見台4-24-33 2F TEL:052-880-9022 FAX:052-880-9023
東名	H30.1.24	23718	(株)in不動産	野間 誠司	野間 誠司	名古屋市千種区春岡1-4-8 ESSE池下807 TEL:052-715-7988 FAX:052-715-7989
名西	H30.1.24	23707	(株)ノダイエ	野田 健司	佐久間 彩	名古屋市中村区椿町17-16 丸元ビル303 TEL:052-452-6400 FAX:052-452-6405
名西	H30.2.14	16843-001	(株)三晃不動産中村店	風岡 直樹	風岡 直樹	名古屋市中村区千成通4-17 TEL:052-485-9250 FAX:052-485-9260
名西	H30.2.14	23728	(株)ホームプランナー	橋口 俊介	古橋 弘行	名古屋市中村区西2-32-16 HP. BLD2F TEL:052-522-2223 FAX:052-522-2234
名西	H30.2.21	大臣9283-027	(株)土屋ホーム東海本店	内田 章	石川 克哉	名古屋市中村区名駅4-23-134 名古屋大同生命ビル9F04-051 TEL:052-433-1245 FAX:052-433-1345
名南西	H30.1.24	23709	(株)HAYASE	早瀬 慎一	早瀬 慎一	名古屋市港区東海通3-217 TEL:052-661-7553 FAX:052-661-7554
名南	H30.1.24	大臣6857-135	タマホーム(株) 東海・北陸地区本部	直井 浩司	磯野 春松	名古屋市緑区大高町字寅新田18 東海・北陸地区本部内 TEL:052-629-4102 FAX:052-629-0663
名南	H30.1.31	23676	(株)石成建設	石川 叙	石川 叙	名古屋市緑区桃山2-120 TEL:052-876-9219 FAX:052-876-9279
名南	H30.2.27	23723	日本工業(株)	柳 晃仁	柳 晃仁	名古屋市中村区砂口町20 TEL:052-823-4444 FAX:052-823-4445
名城	H30.2.21	23734	(株)興亜通商	鄭 興	中川 尊裕	名古屋市中村区泉2-28-24 東和高岳ビル8F801 TEL:052-508-4188 FAX:052-508-4133
中	H30.1.16	23704	(株)ASBY不動産	森井 将経	田中 秀一	名古屋市中区丸の内2-2-15 東照ビル2F TEL:052-231-3233 FAX:052-231-3233
東三河	H30.1.16	19117-010	松屋地所(株)蒲郡店	川合 康之	川合 康之	蒲郡市府相町新井前869-1 TEL:0533-56-7070 FAX:0533-56-7071
東三河	H30.1.16	23706	(株)ライフデザイン工房	河口 耕三	長谷川 博久	豊橋市下地町字野箱11 TEL:0532-39-9760 FAX:0532-39-9761
西三河	H30.2.14	23705	ダイイチガスコム(株)	浅野 眞良	新庄 稔	岡崎市丸山町字丸山腰1-4 TEL:0564-23-1255 FAX:0564-23-8100
西三河	H30.2.14	23710	イクス(株)	深田 崇志	都築 和花	岡崎市羽根町字小豆坂3 ウイングタウン岡崎1F TEL:0564-47-7744 FAX:0564-47-8844
知多	H30.1.24	23712	(同)七福	竹内 友信	竹内 友信	知多郡阿久比町大字卯坂字朝日30-1 TEL:0569-48-0841 FAX:0569-48-4491
知多	H30.2.14	23687	(株)Star Alliance	杉田 将大	杉田 淑恵	半田市有楽町3-180 TEL:0569-21-3999 FAX:0569-21-3999
西尾張	H30.1.25	23693	(株)トラスホーム	浦田 誠一	須賀 美喜子	稲沢市下津穂所1-1-1 TEL:0587-33-1011 FAX:0587-33-1012
西尾張	H30.2.21	23698	(有)マサノリ	浅井 豊秀	浅井 尚子	一宮市富士3-11-6 ソルファ富士A棟101 TEL:0586-23-3151 FAX:0586-23-3151
西尾張	H30.2.27	23743	プレーンホームズ(株)	玉川 泰寛	玉川 泰寛	一宮市若竹2-2-5 若竹ビル2F南側 TEL:0586-85-5248 FAX:0586-85-5251
北尾張	H30.1.16	23702	(株)リーフル	角倉 令逸	角倉 令逸	小牧市若草町137 TEL:0568-72-5662 FAX:0568-72-5663
北尾張	H30.2.27	20601-016	(株)不動産SHOPナカジツ 東尾張かすがい店	伊藤 雅典	伊藤 雅典	春日井市東野新町2-1-1 TEL:0568-82-9991 FAX:0568-82-9990

「都市緑地法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

「都市緑地法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正がされました。当該改正法による改正後の都市計画法等において、**新たな**

用途地域の類型として、田園住居地域が創設されました。田園住居地域内の取引においては建築規制等について、購入者に対し重要事項として説明する必要があります。詳しくは、本会ホームページをご参照ください。

住宅宿泊事業法がまもなくスタートします

住宅宿泊事業の届出制度や住宅宿泊管理業・住宅宿泊仲介業の登録制度など一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るため、6月15日より住宅宿泊事業法が施行されます。

住宅宿泊事業者

所定の届出をして住宅宿泊事業を営む者であり、「家主居住型」と「家主不在型」がある。

- ① 都道府県知事への届出が必要
- ② 年間提供日数の上限は180日(泊)
※各自治体の条例により実施を制限することが認められていますのでご注意ください。
- ③ 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の備付け、標識の提示等)を義務付け
- ④ 家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け

住宅宿泊管理業者

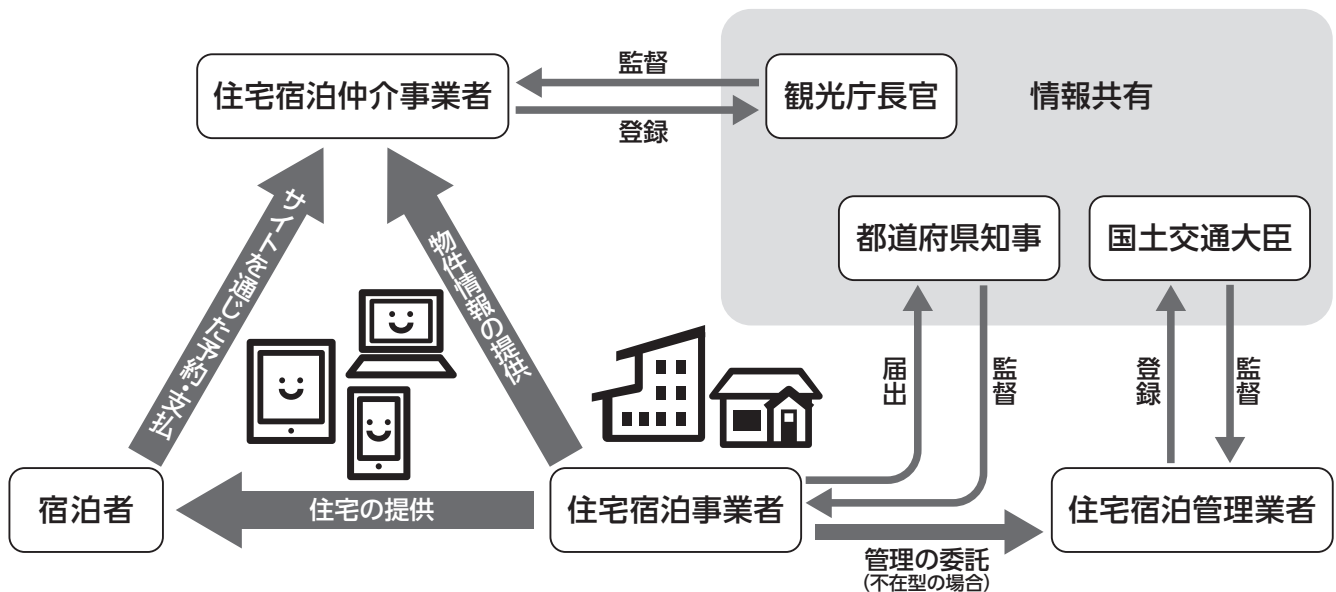
「家主不在型」の民泊の管理を請け負う業者であり、近隣とのトラブルの対応や宿泊者の本人確認と名簿の作成、鍵の管理やゴミ出しルールの告知などの管理業務を行う。

- ① 国土交通大臣の登録が必要
- ② 住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と標識の掲示を除く**住宅宿泊事業者**の代行

住宅宿泊仲介業者

宿泊者と住宅宿泊事業者との間の宿泊契約の締結の仲介をする事業者。

- ① 観光庁長官の登録が必要
- ② 住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け



《マンション標準管理規約の改正》

分譲マンションにおける住宅宿泊事業をめぐる防止トラブルのため、平成29年8月29日にマンション標準管理規約を改正し、住宅宿泊事業の可否を管理規約上明確化することを促しています。また、ガイドラインにおいて届出の際、住宅宿泊事業を禁止する旨の管理規約がないこと、又は住宅宿泊事業を禁止する管理組合の方針が決定されていないことを確認することとしています。

ガイドライン、届出様式等、詳しくは観光庁のHPをご覧ください。

- 住宅宿泊事業法に関する法令等
<http://www.mlit.go.jp/kankocho/shisaku/sangyou/juutaku-shukuhaku.html>
- 住宅宿泊事業等を中心とした住宅宿泊事業法に基づく民泊制度の詳細な情報について(民泊制度ポータルサイト)
<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/>

「ハッピーママフェスタ」開催

2月23日(金)から25日(日)まで、ナゴヤドームにて開催された「ハッピーママフェスタ」において、当協会は協賛、



当協会ブース

ブースを出展し、不動産無料相談等を実施しました。イベント期間中の来場者数は92,730人となり、来場者の方に対して「不動産無料相談所」等の協会事業を広くPRすることができました。

また、イベントに先立ち、1月30日(火)に社会福祉法人 愛知県母子寡婦福祉連合会へ入場券を寄贈しました。寄贈式は、中日新聞社において行われ、当協会からは、梅田武久

副会長、伊藤亘専務理事、河合保人地域貢献委員長、鈴木良之地域貢献副委員長が出席しました。



イベントの入場券を寄贈

MONTHLY REPORT

中日新聞社との意見交換会を開催

2月7日(水)KKRホテル名古屋にて「中日新聞社との意見交換会」を開催致しました。

本会からは梅田武久副会長、伊藤亘専務理事、河合保人地域貢献委員長他、地域貢献委員、中日新聞社からは、山下雅弘経済部長、池田千晶生活部長、菊永博社会事業部長の他、経済部・生活部記者や社会事業部担当者が出席し、「今後の不動産動向」「宅建協会の空き家対策事業について」をテーマに、意見交換を行いました。



MONTHLY REPORT

次世代を担う人材の育成 ～中京大学の取り組み 夢を掴むための第一歩～

高齢を理由に廃業する会員が年々増える中、若い方が宅建業に興味を持ってもらい、将来的な入会促進に繋げるため、本会では大学や各種学校において宅建業に関連したガイダンスを開催しています。

県内にキャンパスを構える中京大学では、毎年多くの学生を宅建試験合格に導き、平成29年度は合格者274名(合格率82.8%)を輩出することで、業界発展に貢献しております。

今回の企画は、会員の皆さまに、宅建試験の勉強を通じ、将来の夢を掴むため頑張っている学生さんをご紹介することで、次世代を担う有能な若い人材確保の参考になればと思い、見事に合格された法学部4年生の小山賢次郎さんに、将来の夢などについてお聞きしました。

小山さんは、内定先の企業から宅建士資格取得を勧められたことをきっかけに、宅建試験受験を決意され、多いときは一日7～8時間、大学とバイトを両立しながら毎日夜遅くまで勉強されたそうです。

事前テストでは、点数が上がらず悩んだこともありましたが、間違った箇所を講師である石川先生に質問するなどして、弱点を克服し、自信を

持って試験に臨むことで、見事合格されました。(ちなみに講師の石川先生に寄せられる質問は、年間8,000件以上あるそうです!)

4月より大手ハウスメーカーに就職している小山さんの今後の目標は、「早く結果を出して社内表彰されること」とのこと。

小山さんの今後の業界でのご活躍を期待しております!



石川講師(左)と小山さん(右)

なお、試験合格後のキャリアアップの一つとして不動産取引の実務が学べる「不動産キャリアパーソン」受講をお勧めしておりますので、合格された学生さんは是非御検討下さい。詳しい内容は宅建協会までお問い合わせ下さい。

会員の皆様へ 宅建業法改正に伴う契約書式改訂のお知らせ

既存住宅に係る建物状況調査等の説明を義務付ける平成30年4月1日の宅建業法改正の動向を踏まえ、全宅連の各種書式(媒介契約書、重要事項説明書、売買契約書等)が更新されましたので、今後の取引に際しては、新しい書式をダウンロードの上、ご活用下さい。

なお、宅建業法改正に伴う重要事項説明書・売買契約書等の記載方法については、全宅連ホームページ(下記URL)にて公開しています。

※会員専用ID及びパスワードについて、ご不明な場合は、事務局までお尋ねください。

新書式記載方法については

<https://www.zentaku.or.jp/member/products/detail/>

●改正宅建業法

	改正の内容	条 項	施行日
①	媒介契約書面の記載事項に、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を追加	改正法 第34条の2第1項	平成30年 4月1日
②	重要事項説明の対象に、I:建物状況調査の結果の概要、II:建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況を追加	改正法 第35条第1項	
③	宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を追加	改正法 第37条第1項	

5月のあいちの花



ポットカーネーション

ナデシコ科に属し、原産地は地中海沿岸になります。カーネーションの栽培の歴史は古く、ヨーロッパでは紀元前から栽培され、日本には江戸時代初期にオランダから持ち込まれました。ポットカーネーションは鉢物としても楽しめるように、背丈があまり高くない改良をしたものです。



花の王国
あいち

カーネーションは日光を好みます。夏場の気温が高い時は半日蔭で、それ以外は日当たりの良い場所で育てましょう。一方、高温多湿には弱いので、水やりは土の表面が乾いてからたっぷりとやりましょう。咲き終わった花をこまめに取り除くことで、病気の発生が抑えられ、長く楽しむことができます。



花の王国あいち県民運動実行委員会

電話：052-954-6419

メール：engei@pref.aichi.lg.jp

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30年4月20日発行 通巻492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