

## 支部長挨拶

### ◆支部長 加治佐健二◆

異常的な暖冬の中で2月を迎えました。会員の皆様には平素から宅建協会名西支部にご協力を賜り厚くお礼申し上げます。さらに過日の新年賀詞交歓会には大勢の皆様にご来場をいただき盛会裡に終了することができました。重ねてお礼を申し上げます。

さて、愛政連・全政連が平成19年度の税制改正へ要望をした、特定事業用資産の買換特例措置の延長などの要望項目の殆どが、与党を通じて3月末の国会で成立する見通しとなりました。これは我々の業界には不動産流通の活性化に大変喜ばしいことであり、制度を活用してさらに事業を伸ばしていただきたいと存じています。

ところで、当支部は来期の事業計画と予算編成で忙しくなっているところです。前年度からスタートした当協会の公益法人基準に合わせた、事業・運営の全支部統一化と合理化の2年目として推進してまいります。

当支部は「業界の信頼性とさらなる向上」のための事業を前提に進めてまいりますので、本年もご理解とご支援をよろしくお願い申し上げます。

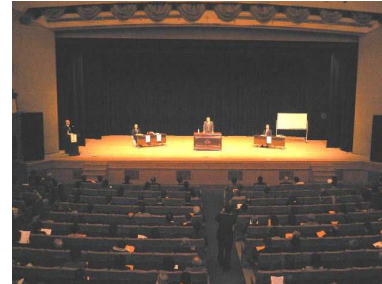


## 平成18年度第2回県下統一研修会

平成19年1月26日(金) 名古屋市公会堂にて  
平成18年度第2回県下統一研修会が開催されました。

○(財)不動産流通近代化センター 並木英司 氏  
「宅建業法の改正点と業務上のポイント」講演を承りました。

○水口・中村法律事務所 弁護士 中村伸子 氏  
「最近の紛争事例について」講演を承りました。



## パソコン研修会

名西支部では、毎年パソコン研修会を開催しています。自らの向上を目指される方が研修会へ参加されています。平成18年度は各回とも盛況に催されました。皆様の参加をお待ちしております。



## 名西支部ホームページリニューアル

名西支部のホームページをリニューアルしました。「支部だより」「無料相談会」「書庫」等の項目を増設し、最新の「支部だより」をダウンロードしたり、「書庫」から「法令改正」や「不動産税制改正」の情報を閲覧できるなど、随時ご利用いただける内容に変っています。

一度ご覧下さい。 <http://www.takken-meisei.com/>

## フラワードーム2007

### ◆前売り入場券配布のお知らせ◆

当協会は、ナゴヤドームにて3月15日(木)～21日(水/祝)まで開催される「フラワードーム2007 あいち花フェスタ名古屋国際蘭展」に協賛します。それに伴い、主催者より前売り入場券の提供を受けました。ご希望の方は名西支部まで取りに来て下さい。但し、正会員一人につき一枚となります。

なお、数に限りがありますので、配布できない場合がございます。その際は、ご容赦頂きますようお願い申し上げます。



## 不動産登記のオンライン申請に伴う取引の実務

### 1. 改正前

売却依頼を受けた不動産業者は先ず登記簿謄本の写し等と所有者が保管している登記済証書(権利書)とを照合し、且つその写しを売却の際に司法書士に事前に提出することによって取引を円滑に進めていた。

### 2. 改正後

取引の前段階で買主は売主の所有権の確認及び抵当権等が間違いなく抹消できるかどうかを確認したい。そのためには売主はナンバーの記載された登記識別情報、印鑑証明書並びに実印押捺した委任状を司法書士に交付し、それらを以って法務局にその原因証明情報の発行を依頼しなくてはならない。然し乍らこれらの書類を交付することは全ての権利移転が出来てしまうので、代金受領の確認が取れる前にはリスクが高すぎて拒否されることになる。

ここでは司法書士を信用して交付してくれるような事が多いが現実には事故が有った場合に司法書士がその責任を取ることはしないので、よほど司法書士との関係が出来ていないと難しい。

現実には取引当日にいったん所有者と司法書士、債権者がいる場合には三者で法務局へ出向き証明情報の発行を受け、それを持参して取引場所で買主に明示し、確認出来たことを伝えてから金銭授受、所有権移転手続となり、時間と手間が今までに比して何倍も必要であることを充分理解しておくことが重要です。



## 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

重要事項説明書(土地・建物売買用、土地売買用、中古マンション売買用)内の「瑕疵担保責任に関する事項」欄の次に別途、「瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要」を設ける。

### ・瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

瑕疵担保責任の履行に関する措置	1. 講じます	2. 講じません
措置を講ずる内容		

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講じる場合は、契約書(土地・建物売買用、土地売買用、中古マンション売買用)内の「その他特約事項」欄に、例えば、「瑕疵担保責任の履行に関する措置を講じます。その措置は・・・です」など措置の内容を明確に記載して下さい。

※この「瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要」は、売買契約(業者売主・媒介いずれの場合についても必要)及び交換契約について説明、記載が必要となりますのでご注意下さい。

## 平成19年度支部総会開催のお知らせ

平成19年度支部総会を下記の通り開催致します。

開催日 平成19年4月24日(火)  
場所 ウェスティンナゴヤキャッスル  
時間 午後5時より

※総会后、懇親会を予定しております。

