



# 宅建しが

## TAKKEN SHIGA

VOL. 225  
平成30年3月20日

### 第6回 滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール

#### 最優秀賞 第1部門



草津市立笠縫小学校 2年 横井 愛空さん

#### 最優秀賞 第2部門



滋賀大学教育学部附属小学校 4年 中島 優里花さん

### CONTENTS

- 2 豊郷町空き家・空き地情報バンク運営に関する協定を締結しました  
新年賀詞交歓会を開催しました
- 3 青年部会 新春交流会を開催しました  
次世代委員会少子化対策事業「恋活パーティー」を実施しました  
不動産関連講座を実施しました
- 4 空き家相談員研修会を実施しました  
インスペクション研修会を実施しました
- 5 三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験を実施しました  
第3回一般研修会(県指定)を実施しました
- 6 第8回理事会・第9回理事会
- 7 協会行事記録
- 8 公益社団法人近畿圏不動産流通機構からの大切なお知らせ
- 9 滋賀県不動産無料相談所が移転致しました
- 10 最近の判例から
- 12 会員の広場 ~新規入会者紹介~  
新規入会準会員紹介
- 13 宅建企業年金基金のご案内
- 14 会員名簿登載事項の変更  
会員資格喪失
- 15 滋賀宅建レインズサブセンター通信  
近日開催予定
- 16 平成30年度定時総会案内  
会費算定基準について

#### 最優秀賞 第3部門



栗東市立大宝西小学校 5年 水口 直哉さん

## 豊郷町空き家・空き地情報バンク運営に関する協定を締結しました

平成30年1月22日(月)豊郷町と空き家空き地情報バンク運営に関する協定を締結しました。本制度は、賃貸や売却を考えている空き家所有者が登録し、豊郷町ホームページ等にて物件情報を公開する制度であり、登録希望者が申し込むと、本会会員が所有者へ相談対応や媒介業務を行う制度です。



## 新年賀詞交歓会を開催しました



平成30年1月16日(火)クサツエストピアホテルにて平成30年新年賀詞交歓会を開催し、県内全域の会員166名が一堂に会し、情報交換と懇親を深めました。

ものまねタレント春風みずほさんのステージショーでは、素晴らしいパフォーマンスに会場は大いに盛り上がりました。

その後、話題の人気家電等、様々な商品をご用意した福引抽選会を行い、当選された方から楽しいスピーチをいただくことができ、盛会裏に終え

ることができました。

本年も会員間の交流が一層深まる事業を実施いたしますので、ご参加の程よろしくお願ひ申し上げます。



## 青年部会 新春交流会を開催しました

平成30年1月23日(火)18時30分よりトラットリア・デラ・メーラにて青年部会 新春交流会を開催しました。

次代を担う若手経営者並びに従業者の今後の業務の一助となることを目的とし、講師に当協会顧問弁護士の山極 良太氏を講師に「宅地建物取引におけるトラブル事例と対処法」についてご講演いただきました。その後、参加者の情報交換と交流、親睦を図るため、懇親会を行い、併せて募金活動も行いました。

県内全域より83名の参加がありました。



## 次世代委員会少子化対策事業「恋活パーティー」を実施しました

平成29年11月22日(水)18時30分よりトラットリア・デラ・メーラにて次世代委員会少子化対策事業「恋活パーティー」を実施しました。当協会の重要課題である会員の後継者不足の一助とすべく、独身の方に出会いの機会を提供する当事業を実施しました。

当日は男性26名、女性26名、計52名の参加があり、グループゲームやフリータイムの後に個々に今後も連絡をとりたい異性の投票を行い、11組ものカップリングが成立しました。



## 不動産関連講座を実施しました

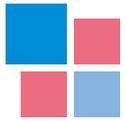


平成30年1月24日(水)に不動産関連講座 基礎コース、1月29日(月)に不動産関連講座 応用コースを協会5階会議室にて実施しました。

基礎コースでは、Jプレゼンスアカデミーによる「顧客満足度を高める接客対応と基本マナー」について、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会による「不動産広告の相談事例」について、東急リパブル株式会社による「売買重説編(物件調査・インスペクション含)」の講義を行いました。

応用コースでは、弁護士による「相談事例の解説」について、全宅住宅ローン株式会社による「フラット35新制度」について、一級建築士による「相続対策に必要な建築知識」、全宅連不動産総合研究所による「空き家管理と対策について～リノベーション等空き家活用事例を踏まえて～」の講義を行いました。

基礎コースが51名、応用コースが51名の参加がありました。



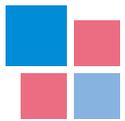
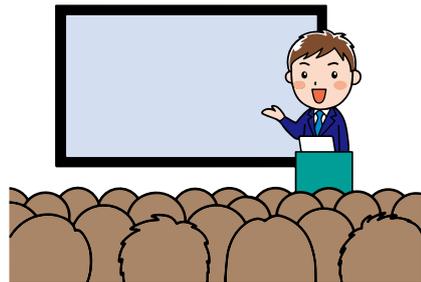
## 空き家相談員研修会を実施しました

平成30年1月26日(金)13時30分より栗東芸術文化会館さきらにて空き家相談員研修会を実施しました。

当協会は空き家問題解消のため、平成28年度より行政と協力し、空き家所有者の相談対応を行っており、この度、空き家相談員を募集するため、当研修会を実施しました。

当日は、空き家相談に関して先進的な取組を行っておられる(一社)大阪府不動産コンサルティング協会 会長 米田 淳 氏より「空き家相談と利活用事例」について講義を行い、その後、当協会の吉田専務理事より「空き家相談員制度」について説明を行い、最後に、アットホーム株式会社並びに株式会社LIFULLご担当者より「全国版空き家バンク」について説明を行いました。

240名の参加がありました。



## インスペクション研修会を実施しました

平成30年2月6日(火)彦根商工会議所 大ホール、2月8日(木)協会5階にてインスペクション研修会を実施しました。

本年4月1日より施行される改正宅建業法の建物状況調査に関する規定について、DVD研修を行い、その後、(一財)ハトマーク支援機構提携業者より建物状況調査並びに瑕疵保険商品の説明を行いました。

2月6日(火)彦根商工会議所が61名、2月8日(木)協会が75名の参加がありました。



## 三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験を実施しました

平成30年3月6日(火)13時30分より協会5階会議室にて三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験を実施しました。

本研修・試験は中古住宅の外壁や屋根、天井裏や床下、室内の点検、劣化事象の有無について学び、消費者の多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供できる担い手を育成することを目的としております。

当日は映像にて建物の劣化と点検について、建物外部・小屋裏・天井裏・室内・床下・設備・敷地等の具体的な点検内容について、そして劣化への対処についての研修を行い、その後、40分間の試験を行いました。

37名の参加がありました。



## 第3回一般研修会(県指定)を実施しました



平成30年3月1日(木)ひこね燦ばれす 多目的ホール、8日(木)ピアザ淡海 ピアザホール、9日(金)栗東芸術文化会館さきら 中ホールにて、第3回一般研修会を開催しました。

1時限目は涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 氏による「改正宅建業法とIT重説～変わる実務をフォローする～」と題して、改正宅建業法の施行に伴う実務の変化やITを使用した重要事項説明の流れについての講義を行いました。

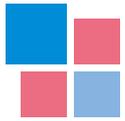
2時限目は滋賀県土木交通部流域政策局流域治水政策室 ご担当者による「滋賀県流域治水条例施行に伴う宅地建物取引時の義務規定について～簡単にできる水害リスク情報の提供～」と題して、取引時の消費者への水害リスク情報提供について講義を行いました。

3時限目は滋賀県土木交通部住宅課 ご担当者による「新たな住宅セーフティネット制度の概要」と題して、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅提供に関する制度の概要について講義を行いました。

538社・651名の参加がありました。

第1回一般研修会および第3回一般研修会は、県指定の研修会です。代表者及び専任取引士の方は必ずご受講いただきますようお願いいたします。





# 第8回理事会・第9回理事会

## 第8回理事会

滋賀県宅建協会の第8回理事会が1月18日(木)協会理事会室で開催された。

### 1. 審議事項

下記の4項目について、原案通り承認された。

#### ◎新規入会申込者審査報告について

3件の新規入会の申込の承認に関する審議が行われた。

詳細は「新規入会者紹介」をご参照ください。

#### ◎滋賀県下賃貸物件広告実態調査について

2月19日(月)に予定する滋賀県下賃貸物件広告実態調査について提案があった。

#### ◎部落解放研究第25回滋賀県集会について

2月10日(土)に予定する部落解放研究第25回滋賀県集会について提案があった。

#### ◎豊郷町空き家・空き地情報バンクの運営に関する協定の締結について

豊郷町空き家・空き地情報バンクの運営に関する協定の締結について提案があった。

### 2. 報告事項

#### ◎賃貸不動産管理業務研修会の実施報告について

11月28日(火)の賃貸不動産管理業務研修会の実施報告があった。

#### ◎滋賀県宅建協会会長杯チャリティゴルフ大会の実施報告について

11月29日(水)の滋賀県宅建協会会長杯チャリティゴルフ大会の実施報告があった。

#### ◎滋賀けんせつフェスタ2017への出展報告について

12月16日(土)の滋賀けんせつフェスタ2017の出展報告があった。

#### ◎第2回新規開業者研修会の実施報告について

12月19日(火)の第2回新規開業者研修会の実施報告があった。

#### ◎会員資格者変更申請審査報告について

1件の代表者変更に係る審査は適正であった旨の報告があった。

## 第9回理事会

滋賀県宅建協会の第9回理事会が2月15日(木)協会理事会室で開催された。

### 1. 審議事項

下記の4項目について、原案通り承認された。

#### ◎新規入会申込者審査報告について

3件の新規入会の申込の承認に関する審議が行われた。

詳細は「新規入会者紹介」をご参照ください。

#### ◎第2回相談員研修会について

3月15日(木)に予定する第2回相談員研修会について提案があった。

#### ◎倫理規程の一部改正について

倫理規程の一部改正について提案があった。

#### ◎平成30年度事業計画(案)及び予算(案)の承認について

各委員会委員長より平成30年度事業計画(案)について提案があり、続いて、佐敷財務委員長より、平成30年度の各委員会の予算(案)及び全体の管理費の予算(案)について提案があった。

### 2. 報告事項

#### ◎第6回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールの実施報告について

第6回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールの実施報告があった。

#### ◎特別研修会の実施報告について

1月16日(火)の特別研修会の実施報告があった。

#### ◎平成30年新年賀詞交歓会の実施報告について

1月16日(火)の平成30年新年賀詞交歓会の実施報告があった。

#### ◎新春交流会の実施報告について

1月23日(火)の新春交流会の実施報告があった。

#### ◎平成29年度会費の納入状況について

平成29年度会費の納入状況について報告があった。

#### ◎会員資格者変更申請審査報告について

2件の代表者変更に係る審査は適正であった旨の報告があった。

# 協会行事記録

平成30年1月1日  
～平成30年2月28日

月日	行 事
(1月)	
4日	部落解放同盟滋賀県連合会：2018年新春荊冠旗びらき 〔小寺〕(大津プリンスホテル)
5日	京都宅建：平成30年新春賀詞交歓会 〔小寺〕(京都プライトンホテル) 滋賀県知事表敬訪問 〔小寺他3名〕(滋賀県庁)
9日	第10回入会審査委員会 (協会5階 理事会室) 第8回常務理事会 (協会4階 会長室) (公社)滋賀県建設産業団体連合会：平成30年新春賀詞交歓会 〔小寺・泉〕(びわ湖大津プリンスホテル)
11日	全宅連・全宅保証：都道府県協会長・本部長合同会議 〔小寺〕(ホテルニューオータニ) 全宅連・全宅保証：新年賀詞交歓会 〔小寺〕(ホテルニューオータニ)
12日	建設関係団体合同年賀会〔泉〕(クサツエストピアホテル) 全宅連：第2回組織整備特別委員会 〔小寺〕(鹿児島県宅建協会)
16日	平成30年新年賀詞交歓会 (クサツエストピアホテル) 滋賀県特殊詐欺根絶官民会議〔小寺〕(滋賀県警察本部) 特別研修会 (クサツエストピアホテル)
18日	第5回法定講習 (〔北村・高田〕(滋賀県庁)) 第8回理事会 (協会5階 理事会室) 兵庫宅建：平成30年新年互例会 〔服部〕(神戸メリケンパークオリエンタルホテル) 全日大阪：平成30年新年賀詞交歓会 〔小寺〕(ホテルニューオータニ大阪)
19日	東京宅建：平成30年賀詞交歓会 〔小寺〕(京王プラザホテル)
22日	大阪宅建：60周年記念式典〔小寺・吉田〕(ヒルトン大阪) 豊郷町空き家・空き地情報バンクの運営に関する協定書調印式 〔小寺・堀〕(豊郷町役場)
23日	次世代委員会新春交流会 (トラットリア・デラ・メーラ) 第7地区懇談会 〔小西・西堀〕(千茂登) 第1回選挙管理委員会 (協会4階 会長室)
24日	不動産関連講座(基礎コース) 〔西岡〕(協会5階 会議室) 全宅連【中部地区・近畿地区】合同会議 〔小寺〕(日間賀観光ホテル)
25日	全宅連【中部地区・近畿地区】合同会議 〔小寺〕(日間賀観光ホテル)
26日	空き家相談員研修会 (栗東芸術文化会館さくら) 滋賀県電気工事工業組合：新春賀詞交歓会 〔服部〕(びわ湖大津プリンスホテル) 宮城宅建50周年記念式典〔小寺〕(江陽グランドホテル)
29日	不動産関連講座(応用コース) 〔西岡〕(協会5階 会議室) 全宅連第4回入会促進プロジェクトチーム 〔小寺〕(全宅連会館)
30日	秋田宅建50周年記念式典 〔小寺〕(秋田キャッスルホテル) 第17・18回レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会 〔太田〕(協会5階 会議室) 第2地区懇談会 〔小寺委員〕(龍鱗 草津栗東店)

月日	行 事
(2月)	
1日	第11回入会審査委員会 (協会5階 理事会室) 第9回常務理事会 (協会4階 会長室) 第5回総務委員会 (協会5階 会議室)
2日	近畿不動産鑑定士協会連合会：平成30年新年賀詞交歓会 〔小寺〕(新阪急ホテル)
4日	吉本重昭氏黄綬褒章受章祝賀会 〔小寺〕(ANAクラウンプラザホテル金沢)
6日	インスペクション研修会 (彦根商工会議所)
7日	第2回選挙管理委員会 (協会4階 会長室)
8日	インスペクション研修会 (協会5階 会議室) (公社)近畿圏不動産流通機構：第4回調査研究委員会 〔北川剛〕(大阪府宅建会館)
9日	平成29年度日建学院滋賀校合格祝賀会 〔小寺〕(ホテルボストンプラザ草津)
10日	部落解放研究第25回滋賀県集会 〔理事15名〕(滋賀県立文化産業交流会館) 吉田稔氏旭日雙光章叙勲受章祝賀会 〔小寺〕(城山観光ホテル)
13日	第1地区懇談会 〔中谷・岩本〕(くし屋敷) 第5地区懇談会 〔川上・安田〕(ホテルニューオウミ)
15日	第9回理事会 (協会5階 理事会室) 保証協会：幹事会 (協会5階 理事会室) 全宅連：組織整備特別委員長山口宅建訪問 〔小寺〕(山口県宅建協会) 滋賀県土地開発公社表敬訪問 〔北川善・西村〕(滋賀県土地開発公社)
16日	第19・20回レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会 〔太田〕(協会5階 会議室)
19日	賃貸不動産広告実態調査 〔西村・水野〕 (公社)近畿圏不動産流通機構：団体長交えた機構 組織検討特別委員会 〔小寺〕(大阪府宅建会館)
20日	全宅連：組織整備特別委員長群馬・長野宅建訪問 〔小寺〕(群馬・長野県宅建協会)
22日	第10回正副会長会議 (協会4階 会長室)
23日	(公社)近畿圏不動産流通機構：第5回グランドデザイン 構築特別委員会 〔水野〕(大阪府宅建会館)
26日	全宅連：第4回入会促進プロジェクトチーム 〔小寺〕(全宅連会館)
27日	国土交通省：地域の空き家・空き地等の利活用等に 関するモデル事業成果報告会 〔北川剛〕(国土交通省) 全宅連：組織整備特別委員長宮崎宅建訪問 〔小寺〕(宮崎県宅建協会)
28日	滋賀県不動産関係団体人権啓発推進連絡会議 〔小寺〕(滋賀県庁)



## 近畿レインズIP型システム利用料のお支払方法が変わります

現在、近畿レインズIP型システムのご利用料金は、「NTTコミュニケーションズ(株)」の「CoDen(コデン) ペイメント」サービスを通じてご請求させていただいておりますが、同サービスが終了することとなったため、平成30年7月より、新たに「SMBCファイナンスサービス(株)」を通じてご請求させていただくこととなりました。本変更に伴う、変更点ならびに各会員様で行っていただくお手続きは以下の通りです。

### ●変更内容(平成29年12月時点)

	現 在	変更後(平成30年7月以降)
請求書の様式	封書	圧着ハガキ
お支払方法	口座振替 または 払込票 (銀行・郵便局・コンビニエンスストアで 利用可能)	口座振替 または 払込票 (コンビニエンスストアのみで利用可能)
	NTT公共料金と合算支払可能	NTT公共料金と合算支払不可
口座振替事前通知	封書	メール※ (メール本文のリンク先から通知書をダウンロード)
口座振替通帳印字 (一部金融機関除く)	エヌティーティーコミュニケーションズ	SMBC(キンキレインズ)

※通知の可否および受信用メールアドレスは、近畿レインズIP型システムにログイン後、「ユーザー設定」画面で設定できます(「ユーザー設定」画面は平成30年4月頃に変更予定)。なお、通知の可否については、初期設定は「不要」で設定されます。通知が必要な場合は、サービス変更までにご自身で「ユーザー設定」画面にて設定を変更してください。

### ●サービス変更時期について

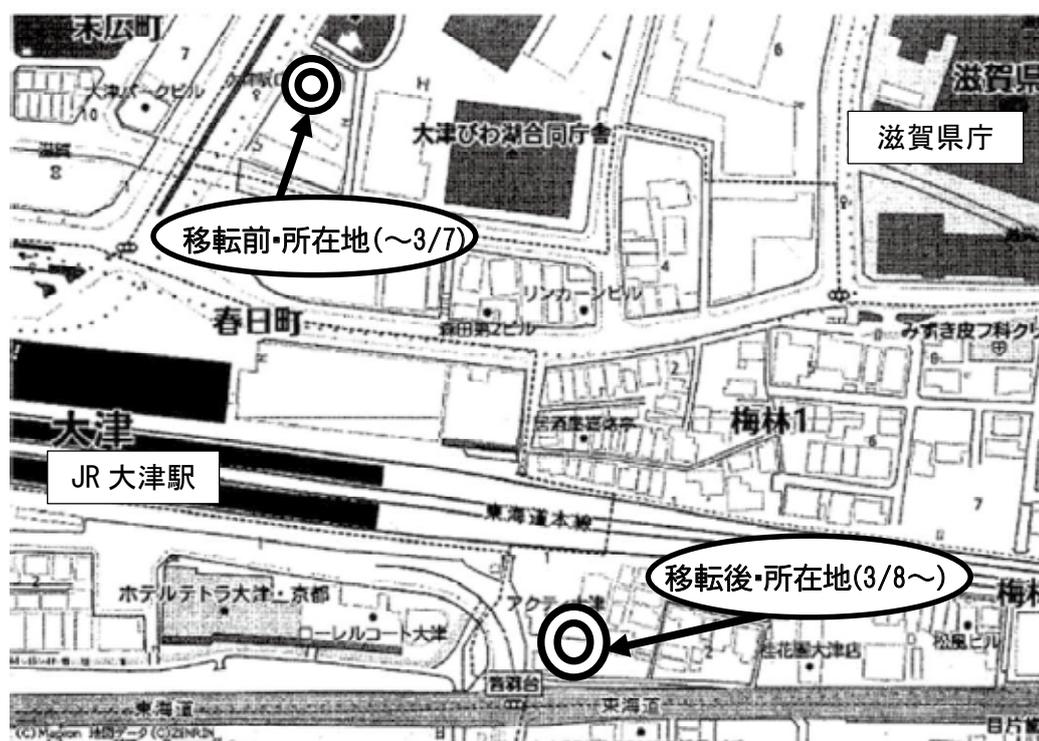
平成30年6月21日以降にIP型システムの画面上で精算処理された利用料から、「SMBCファイナンスサービス」からのご請求に切り替わります。

### ●各会員様で必要なお手続きについて

- ①平成30年2月～3月頃にかけて、全ての会員様に口座振替申込書を郵送させていただきますので、口座振替をご希望の方はお申込手続きをお願いいたします。(お申込をされない場合、お支払い方法は自動的に「払込票(コンビニエンスストアのみ)」となります。)
- ②現在、口座振替にてお支払いの会員様も、引き続き口座振替をご利用される場合は、改めて口座振替のお申込をいただく必要がありますのでご注意ください。(お申込をされない場合、お支払い方法は自動的に「払込票(コンビニエンスストアのみ)」となります。)

サービス内容の詳細につきましては、平成30年2月頃より、流通機構ウェブサイトですぐお知らせさせていただきますので、ご確認の程よろしくお願いたします。(http://www.member.kinkireins.or.jp/)

平成 30 年 3 月 8 日より  
滋賀県不動産無料相談所が  
移転致します。



平成 30 年 3 月 8 日～新住所



滋賀県大津市梅林 2-1-28  
アクティ大津 4F (403 号)

来所の際は、ご予約をお願いします。

滋賀県不動産無料相談所

【電話】077-526-2267

【相談日】月～金(祝日等除く)9時～12時/13時～16時

# 土地売買後に発見された土壌汚染の一部を隠れた瑕疵と認め、買主の損害賠償請求を一部認容した事例

(東京地判 平27・8・7 判例時報2288-43) 鎌田 晶夫

買主が土地（以下「本件土地」という）及び本件土地上の建物（以下「本件建物」といい、「本件土地」と合わせて「本件不動産」という）を売主から入札で取得したところ、売主が事前に土壌汚染調査を実施していなかった部分から基準値を超える有害物質が検出されたため、本件不動産の減価相当額及び調査費用相当額の賠償を求め、その一部が認容された事例（東京地裁 平成27年8月7日判決 一部認容 判例時報2288号43頁）

## 1 事案の概要

買主X（原告・製紙業者）は、売主Y（被告・公的研究機関）との間で、公開入札を経て本件不動産を平成20年6月に売買代金40億1000万円で買い受ける不動産売買契約（以下「本件契約」という）を締結した。

Yは入札に先立ち、本件建物下部等を除いた本件土地について土壌汚染調査を行ったところ、一部に土壌汚染対策法の基準値を超える有害物質が検出されたため、入札説明書に有害物質が確認されたこと、及び当該土壌汚染はYの負担で浄化する旨を記載した。また、XがYに対し、調査対象外の土壌汚染について、将来的に土壌汚染が発見された場合の対応について質したところ、Yは土壌汚染対策法7条ただし書きに基づいて対応する旨回答し、同条1項の条文を引用した。

Xは、当面は製品倉庫として、中長期的には自社業務の強化と地元の発展に寄与できる利用計画を検討する旨の計画書を添付して入

札した。

本件契約では、判明している土壌汚染については、YがXY間で別途締結される本件建物の定期借家契約の期間終了までに浄化すること、本件不動産に隠れた瑕疵が発見された場合は、定期借家契約期間終了後2年間に限り、民法570条に規定する瑕疵担保責任を負うことが定められていた。また、本件契約締結後、XY間で「土壌汚染浄化に関する合意書」が締結され、Xの事前承諾を得た上でYは土壌浄化工事を実施した。

引渡し後、Xが本件土地調査を行ったところ、基準値を超えた有害物質等が検出されたため、主位的に隠れたる瑕疵に該当するとして瑕疵担保責任に基づき、予備的に土壌浄化義務の不履行責任に基づき、当該瑕疵が判明していたならば減価されていた価格相当額として3億6000万円及び調査費用相当額として7950万円余の賠償を求めた。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 「民法570条本文にいう瑕疵とは、契約当事者の合意及び契約の趣旨その他の契約締結当時の事情に照らし、当事者間において予定されていた目的物の品質又は性能を欠く場合をいう」ものであり、本件土地に一切の汚染が存在しないことが、XY間で予定されていたとは認められないが、工場用地としての利用に支障を生じさせる汚染については、これ

が存在しないことが予定されていたと認められる。したがって、土壤汚染の濃度や分布状況に照らし、工場用地としての利用に支障を生じさせる汚染は隠れた瑕疵に該当するといふべきである。

(2) X Y間の交渉で、Yが瑕疵担保責任を負う期間について、定期賃貸借契約終了後2年間とする旨の修文がなされたが、Yが一定の期間「民法第570条に規定する担保の責任を負う」と本契約書に明記されたままであり、Xの質問に対するYの回答は、「土壤汚染対策法第7条ただし書きに基づき対応」する旨述べたに過ぎず、Yの責任を限定する趣旨とは認めがたいとして、Yの瑕疵担保責任を制限する特約が締結されたとするYの主張は採用できない。

(3) 本件契約は、Y調査によって発見された土壤汚染状況図に記載された土壤汚染をYが浄化することを定めたものに留まるものであり、未発見のものを含め全ての土壤汚染を浄化することを定めた趣旨とまで認めることはできず、Y調査によって発見された汚染物質が除去されている以上、Yの浄化義務は履行されている。Xの調査によって、Yによる工事の対象とされていない深度において汚染物質が発見されたとしても、Yの義務が履行されていないとはいえない。

(4) 調査費用については、隠れた瑕疵の有無を判断するための調査は、隠れた瑕疵があるか否かに関わらず生ずるものであるから、瑕疵との因果関係が認められる損害には該当せず、隠れた瑕疵が存することを前提での対策方法を判断するための調査は、隠れた瑕疵が存することによって必要となるものであるから、瑕疵との因果関係が認められる損害に該当するとして、調査費用総額のうち土壤汚染の存する面積比率約35%の1800万円を認めるのが相当である。

本件土地の減価については、本件瑕疵の存在により将来の工事の際に、残土処理等の費用が増加しうること、土地の利用方法の変更又は土地の形質の変更が将来なされた場合に調査及び対策の費用が生じうること、それらの事情が土地をどう利用するか決定に影響を及ぼしうること等の事情が根拠になるとした上で、Xが本件土地について将来土壤汚染の調査対策の義務を負う可能性があるに過ぎず、仮に負ったとしても、瑕疵全ての掘削除去を義務付けられるとは限らず、本件契約締結当時、相当程度長期間に渡り現状の工場用地としての利用継続が予定されていたことから、転売に際し本件瑕疵を全部除去することが取引通念上通常と認めるに足る証拠はない等の理由から、本件瑕疵全部の掘削除去・運搬処理等の費用合計額の5割に相当する7217万円余を認めるのが相当である。

### 3 まとめ

本判決は、瑕疵の該当性についての判断について、最高裁平成22年6月1日判決 平21(受)17号(RETIO80-136)で判示された「売買契約の当事者において目的物がどのような品質・性能を有することが予定されていたかについては、売買契約締結当時の取引観念を斟酌して判断される」を枠組みとされている。

改正民法(2020年6月までに施行予定)においては、「瑕疵担保責任」に代わり「契約不適合責任」が規定されることとなる。「契約不適合」という要件の解釈は、必ずしも明らかではないが、契約をした動機・目的や契約に至る経緯等をできる限り明確にすることが重要と言われていることから、土壤汚染に関しては、調査・対策の対象物質、基準値、実施範囲、深度等をより詳細に明記することが必要になってくるのではないと思われる。

(調査研究部調査役)

出典：一般財団法人不動産適正取引推進機構 (「RETIO」No.108、2018年、128頁以下)

## 会員の広場 ～新規入会者紹介～

### ■ トラスト土地開発株式会社 代表者：杉山 雄一

長浜市列見町 274-1  
TEL 0749-65-1020 / FAX 0749-65-1030  
免許番号 滋賀県知事(1)第3656号  
業態/売買、媒介、開発

弊社は、長浜市に事務所を構え平成30年1月より営業を開始させていただきました。

不動産取引を通じて社会に貢献し、お客様に喜ばれ、地元の皆様に愛され安心と信頼を頂ける会社を目指し頑張っております。

今後共皆様のご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。



### ■ 株式会社 タナベエナジー 代表者：田邊 善司

東近江市伊庭町 291-2  
TEL 0748-42-2014 / FAX 0748-42-4445  
免許番号 滋賀県知事(1)第3655号  
URL <http://www.tanabe-energy.co.jp/>  
業態/建設業、不動産業、エネルギー関連

株式会社タナベエナジーと申します。

社名からもわかりますように燃料関係、プロパンガス販売業が母体となります。

現在では、プロパン販売と建築リフォーム業としてLIXILリフォームショップを県下で4店舗運営しています。

今後の展開としましては、ガス、リフォームのお客様の不動産に関することなどを気軽にご相談いただける会社として歩んでいきたいと思っておりますので、会員皆様のご指導ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い致します。



### ■ 株式会社 伊藤佑都市企画 代表者：伊藤 佑祐

大津市梅林一丁目 3-28 尚永ビル 1F  
TEL 077-526-5322 / FAX 077-526-5488  
免許番号 滋賀県知事(1)第3653号  
業態/開発、流通全般

当社は、ガソリンスタンドを事業の柱として運営しております(株)伊藤佑のグループ会社として昨年9月に設立致しました。

不動産を通じて新たな価値を創造することを理念として、あらゆる事業を展開して参ります。

会員の皆様のご指導ご鞭撻を賜りますよう、どうぞ宜しくお願い申し上げます。



## 新規入会準会員紹介

### 株式会社 土屋ホーム 関西本店

政令使用人：伊藤 豊  
事務所：大津市木下町17-12  
芙蓉ビル1階  
TEL：077-572-7260  
FAX：077-572-7261  
免許番号：大臣(1)9283

### 株式会社 タナベエナジー 野洲店不動産部

政令使用人：富永 裕貴  
事務所：野洲市富波乙712-2  
TEL：077-586-5571  
FAX：077-586-5572  
免許番号：知事(1)3655

新しい

# 企業年金制度

従業員のために加入しませんか？

宅地建物取引業協会会員のための企業年金制度です

- 掛金は事業主負担で損金計上
- 年金は2%の利回り
- 公的年金と独立した運営
- 積立金は非課税
- 安心安全の積立金運用

企業年金があるから  
未来は安心  
是非ご加入ご検討下さい

厚生年金保険の加入が条件です

新規ご加入・資料請求・ご相談など、お気軽にお問い合わせください

**宅建企業年金基金**

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5階  
TEL.03-3865-6321

[ホームページ](#)

[宅建企業年金基金](#)

[検索](#)

## 会員名簿登載事項の変更

会 員 名 簿 登 載 頁	商 号	変更事項	登 載 事 項 の 変 更	
			変 更 前	変 更 後
1	アヤハ不動産(株)	専任取引士	—	大橋 靖子
4	木上産業(株)	専任取引士	—	木上 秀仁
	(株)久木野工務店	代表者	久木野 政教	久木野 利一
5	佐和興産(株)	代表者	澤 英明	澤 和宏
	(株)湖都	専任取引士	—	前田 八千代
6	セントラルハウジング	事務所	大津市中央3-7-7-1F	大津市石場3-33
7	想伸建設(株)	専任取引士	村井 義隆	上角 裕希
10	びわこ総合サービス(株)	専任取引士	村田 精一	—
	びわこ開発(株)	専任取引士	中川 正人	森井 次郎
12	(株)目片工務店	専任取引士	谷川 明	内田 英来
15	橋本不動産(株) 大津店	政令使用人	土森 庸行	原村 昌宏
		専任取引士	土森 庸行	加藤 裕子
	橋本不動産(株) 大津湖西店	政令使用人	高坂 英紀	土森 庸行
		専任取引士	高坂 英紀	土森 庸行
20	アイピースホーム(株)	事務所	草津市野路町683-6-102	草津市野路町683-6-201
	(株)N&Sホーム	専任取引士	金子 力	—
22	(株)千商	専任取引士	松村 吉浩	出路 喜代嗣
23	(株)パナホーム滋賀	専任取引士	—	井川 奈緒子
		専任取引士	本多 俊介	—
24	(株)ブルームハウス	専任取引士	木本 信子	桂田 隆之
25	山上(株)	専任取引士	中井 節士	木本 信子
26	(株)パナホーム滋賀 特建営業所	専任取引士	佐々木 智弘	—
		専任取引士	橋本 剛	—
	(株)パナホーム滋賀 資産活用事務所	名称	(株)パナホーム滋賀 特建営業所	(株)パナホーム滋賀 資産活用事務所
		専任取引士	—	本多 俊介
27	みやび建設(株) 草津店	専任取引士	森 広樹	三崎 太
	橋本不動産(株) 草津店	政令使用人	上松 克則	高坂 英紀
		専任取引士	上松 克則	高坂 英紀
ヤマト住建(株) 滋賀営業所	専任取引士	—	森 広樹	
29	(株)おおやま工務店	事務所	栗東市安養寺1-2-18-202	栗東市小野286-1
	(有)あかり土地	専任取引士	川邊 勉	川邊 徹
34	(株)クリエイブSHIGA	TEL	077-583-8899	077-582-9955
		FAX	077-583-8111	077-582-2929
39	(株)大生産業	専任取引士	—	小林 雄史
40	(株)タクス	代表者	木村 昌博	森井 徹
46	(株)アップヒル	事務所	湖南省市梅影町3-10	湖南省市下田2707-3ビアンテカマツⅡ101号室
49	(株)Alku	専任取引士	兵頭 健司	三崎 一宏
	(株)あきん堂	専任取引士	西川 安彦	—
52	(株)松吉土地	専任取引士	松吉 弘樹	—
53	橋本不動産(株) 近江八幡店	政令使用人	市井 敬志	尾崎 賢一
		専任取引士	市井 敬志	尾崎 賢一
57	吉沢商事	専任取引士	安村 勝男	—
59	竜王土地(株)	専任取引士	上島 孝俊	吉田 優香里
60	(株)イズミ	事務所(土地区画整理事業)	彦根市古沢町11-3-1	彦根市駆東町11-5
61	(株)滋賀原本	専任取引士	友本 泰裕	岡田 明
	近江鉄道(株)	事務所(土地区画整理事業)	彦根市古沢町187	彦根市駆東町15-1
62	太平土地(株)	専任取引士	宮元 直美	—
67	近江ハウス工業(株)	専任取引士	大谷 智美	鹿取 さゆり
	(株)Kizuna	専任取引士	—	山室 舞
70	光亜興産(株) 長浜営業所	専任取引士	露崎 輝雄	小井戸 靖
		政令使用人	露崎 輝雄	小井戸 靖

## 会員資格喪失

免許番号	商 号	代表者/政令使用人	資格喪失事由	資格喪失年月日
1 3621	(株)LGコーポレーション	山田 敦彦	廃 業	平成30年2月8日
9 1495	(株)山元工業	山元 壽一	廃 業	平成30年2月9日

## 近畿レインズ物件登録状況

### 近畿圏

		登録	成約	在庫物件
売物件	新規	20,645	2,763	34,047
	再登録	12,342	1061	22,627
	計	32,987	3,824	56,674
賃貸物件	新規	48,705	5,409	40,790
	再登録	69,074	7,463	61,081
	計	117,779	12,872	101,871
合計	新規	69,350	8,172	74,837
	再登録	81,416	8,524	83,708
	計	150,766	16,696	158,545

### (公社)滋賀県宅地建物取引業協会

		登録	成約	在庫物件
売物件	新規	506	86	1,252
	再登録	558	62	1,395
	計	1,064	148	2,647
賃貸物件	新規	285	22	369
	再登録	346	38	407
	計	631	60	776
合計	新規	791	108	1,621
	再登録	904	100	1,802
	計	1,695	208	3,423

(平成30年2月)

## 近日開催予定

### ◆ 法定講習 ◆

現在お持ちの取引士証の更新のための法定講習は下記のとおりです。引き続き取引士として従事される方及び新たに取引士の交付申請をされる方は、事前に受講手続きを行ってください。申し込み手続き等に関するお問い合わせは本会までお願いいたします。

記

1. 講習日時：平成30年5月15日(火) 9:45～16:30(9:20より受付)
2. 講習場所：彦根商工会議所 大ホール
3. 受講対象者：講習日当日から6ヵ月以内に更新期限を迎えられる方



## 平成30年度 定時総会

**【日 時】**平成30年5月25日(金) 13:30～(12:45より受付)

**【会 場】**琵琶湖ホテル 3階瑠璃

大津市浜町2-40 TEL:077-524-7111

◎詳しい内容は、後日、協会ホームページ及び案内書等でお知らせいたします。

## 会費算定基準について

平成30年度の会費は定款施行規則第7条第1項に基づき平成30年4月1日現在で算定させていただきます。

名簿記載事項や従業者数に変更がある場合は、変更事項があつてから30日以内に、必ず滋賀県土木交通部住宅課及び宅建協会事務局まで変更届をご提出ください。

なお、年度途中で廃業された場合も4月1日現在で在籍されている方には、全額請求させていただきますので、あらかじめご了承ください。

### 編集後記

三月は卒業の季節、そして新たな出発に向かう時期ですね。

滋賀県宅建協会も四月一日から、テレビコマーシャルが新しく生まれ変わります。

砂浜編とナビゲーター編の二種類のコマーシャルが流れます。砂浜編では、琵琶湖の砂浜に、家を買いたい人、部屋を借りたい人、不動産業の開業をしたい人がそれぞれ思い描く家や間取りなどを描いています。上空から見るとそれはハトのマークになっており、それぞれの夢を実現できる宅建協会にすべてお任せというメッセージを発信しております。

ナビゲーター編では、ナビゲーター役の女性が信頼のハトマークの不動産会社で家の売買、部屋の賃貸、不動産開業などなんでもお任せくださいというメッセージを伝えていきます。

とてもよくできたコマーシャルになったと思いますので、みなさんもこれから楽しみに見てください。

総務副委員長 池口 彰男

**宅建しが 2018年 No225** 平成30年3月20日発行

発行人 小寺 和之

発行責任者 大橋 恭介

発行所 公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会滋賀本部

〒520-0044 大津市京町3丁目1-3 TEL 077-524-5456 FAX 077-525-5877 <http://www.shiga-takken.or.jp>