



宅建しが



VOL.196

TAKKEN SHIGA

第2部門 最優秀賞

第1回 滋賀県宅建協会 小学生絵画コンクール

滋賀県知事賞



タイトル「しぜんがたっぷりの安曇川町」 青柳小学校3年生作品



タイトル「音ぶの国の町」 高島小学校4年生作品

CONTENTS

2	平成25年度スタートしました！年間行事予定	13	新規入会者紹介 滋賀宅建レイNZサブセンター通信
4	不動産キャリアパーソン講座が始まりました！	14	平成25年度労働保険年度更新の申告・納付について 税務署よりお知らせ 登記事項証明書等の交付手数料の改定について
6	最近の判例から	15	人権啓発指針の掲示について 契約書・重要事項説明書は最新版をご利用ください！ 滋賀県警察からのお願いです
8	会員の広場～会員紹介～	16	住所変更に伴う事務所調査の実施について 免許更新手続きは免許有効期限の90日前から30日前 までに行ってください。 平成25年度定時総会の日程について 編集後記
10	第16回・第17回理事会		
11	協会行事記録		
12	会員名簿掲載事項の変更 会員資格喪失		

● 平成25年度スタートしました！年間行事予定 ●

滋賀県宅建協会では、本年度も様々な事業を行う予定です。奮ってご参加いただきますよう、お願い申し上げます。

各事業の詳細が決まり次第、案内書・広報等でお知らせいたします。

実施月日	行 事	場 所
5月21日(火)	第1回法定講習会	県庁7階大会議室
5月30日(木)	平成25年度定時総会	琵琶湖ホテル 瑠璃
6月22日(土) 23日(日)	第3回滋賀県宅建協会会長杯学童軟式野球大会	東近江市 湖東スタジアム



定時総会



賀詞交歓会



野球大会

7月1日(月)	宅建試験受験申込開始	
7月1日(月)	第2回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール募集開始	
7月上旬	レイNZ研修会(第1回～第4回)	
7月中旬～下旬	第1回一般研修会	
7月18日(木)	第2回法定講習会	県庁7階大会議室
8月上旬	レイNZ研修会(第5回～第8回)	
8月上旬	第1回新規開業者研修会	当協会 3階研修室
9月3日(火)	会員交流会(第1地域)	びわ湖大津館 ル・ジャルダン
9月10日(火)	会員交流会(第2地域)	ライズヴィル都賀山
9月13日(金)	第3回法定講習会	
9月17日(火)	会員交流会(第3地域)	グランドデュークホテル
9月23日(月・祝)	不動産フェア・第2回一般研修会	



不動産フェア



不動産フェア



一般研修会

- 9月下旬 不動産関連講座
- 10月上旬 レインズ研修会 (第9回～第12回)
- 10月20日(日) 宅地建物取引主任者資格試験
立命館大学 びわこ・くさつキャンパス
- 10月下旬 賃貸管理業務研修会
- 11月上旬 レインズ研修会 (第13回～第16回)
- 11月上旬 絵画コンクール展示会
防犯キャンペーン
- 11月中旬 第4回法定講習会
- 12月上旬 第2回新規開業者研修会
- 12月上旬 レインズ研修会 (第17回～第18回)



不動産関連講座

県内2会場

県庁7階大会議室

当協会 3階研修室



絵画コンクール



絵画コンクール



新規開業者研修会

- 1月上旬 新年賀詞交歓会・特別研修会
- 1月中旬 第5回法定講習会 県庁7階大会議室
- 1月下旬 レインズ研修会 (第19回～第20回)
- 2月下旬 第3回一般研修会 県内3会場
- 3月中旬 第6回法定講習会 県庁7階大会議室

写真はいずれも2012年のものです。

不動産キャリアパーソン講座が始まりました！

不動産キャリアパーソンとは

『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる『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、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として『不動産キャリアパーソン』資格が全宅連から付与されます。

不動産キャリアパーソンを受講することで、宅建業従事者の能力向上のみならず、不動産取引に関与する消費者自身の知識向上、更には学生や求職者にとって不動産業への就業や「宅建」取得のためのステップアップなどなど、様々な効果が期待できます。

※不動産キャリアパーソンは、『<不動産キャリア>サポート研修制度』の第1段階として行われる講座です。



[不動産キャリアパーソンのご案内パンフレットはこちら](#)

不動産キャリアパーソンの概要

受講対象	不動産取引に関わる全ての方 (宅建業従業者、経営者、宅建主任者、一般消費者問わずどなたでも受講・受験いただけます。) ※都道府県宅建協会への新入会員は入会時義務履修(支店入会含む)
受講料	1. 都道府県宅建協会会員及びその従業者で従業者証明書を発行された者…8,400円(税込) 2. 1以外の方…12,600円(税込) ※一旦納入された受講料は返却できませんのでご了承ください。 ※上記の金額には、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。 ※インターネット申込の場合は、別途事務手数料(315円(税込))がかかります。
受講期間	(教材発送日から学習、修了試験合格まで含めて)2か月間
学習教材	テキスト学習とインターネット学習による通信教育
学習単元	1. 従業者としての大切な心構え (従事者の社会的使命・役割、倫理・コンプライアンス、顧客対応の基本、クレーム・トラブル事例と対応、宅建業法、媒介契約) 2. 物件調査、価格査定 (物件調査総論[調査の目的・方法・ポイント]、各論[道路調査、権利関係調査、供給施設調査、物件実査、中古住宅の調査]、価格査定の基礎理解、方法、注意点) 3. 不動産広告 (法令による規制、公正競争規約による規制、違反広告例) 4. 資金計画 (資金計画の基礎知識、住宅ローンの基礎知識) 5. 契約の基本 (契約に関する基礎知識、売買契約に関する業務の流れ、売買契約書の基礎知識、賃貸借契約の媒介業務の流れ、賃貸借契約書の内容) 6. その他知識 (賃貸管理業務に関する基本知識、建築・地盤・耐震・リフォームに関する基礎知識、関係法令不動産用語集)

受講の流れ

STEP
1

受講申込

受講の申込方法は2種類です。いずれかをお選びください。

1. もよりの都道府県宅建協会へお問い合わせください
2. 全宅連ホームページからのインターネット申込
(※インターネット申込は現在受付準備中です。)

STEP
2

教材到着

受講料のお支払が確認でき次第、教材（不動産キャリアパーソン講座テキスト、学習の手引き）をご指定のご住所へお送りいたします。



テキスト【表紙】

テキスト

合わせて、インターネット学習の際に必要なID・パスワードが記載された受講票ハガキも教材と同時に郵送いたします。

STEP
3

学習

テキストとインターネットの講義動画で学習にお取り組み下さい。

STEP
4

修了試験

ホームページから修了試験の受験申込を行ってください。後日ご指定いただいた会場、日時が記載された受験票ハガキをお送りいたします。受験票に記載された日時、会場において修了試験が行われます。試験の方法は、試験会場のパソコンにて行われます。

STEP
5

合格通知

合格者に対しては合格証書と成績結果、不合格者に対しては成績結果と再受験申込のご案内をお送りいたします。合格された方で宅建業従事者に対しては資格登録申請書も同封いたします。
なお、再受験には別途再受験料（3,150円（税込））がかかります。

STEP
6

資格登録

資格登録申請書に顔写真を貼り付け、郵送で登録の申請を行ってください。後日、顔写真付きの「不動産キャリアパーソン資格登録証カード」および資格登録証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いたします。
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。

不動産キャリアパーソン資格登録

37条書面を交付しなかったことは債務不履行ないし不法行為にあたるが、損害との因果関係はないとされた事例

(東京地判 平23・6・3 ウエストロージャパン) 河内 元太郎

買主が、宅建業者（媒介業者）の仲介で、不動産の所有者との間で不動産売買契約を締結していたのに、媒介業者が、所有者と買主からの買受人との間で、本件不動産について直接売買契約を締結させ、また、所有者と買主との間の売買契約について買主に37条書面を交付しなかったことが、債務不履行ないし不法行為に当たるとして、損害賠償をもとめた事案において、買主に上記書面を交付しなかったことは債務不履行ないし不法行為にあたるものの、上記書面を交付しなかったことと買主が主張する転売利益逸失等の損害とは因果関係がないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平成23年6月3日判決 ウエストロージャパン）

1 事案の概要

(1) 買主Xは、平成18年6月14日、本件不動産の買い受けにつき、宅建業者Y1と一般媒介契約（以下「本件媒介契約」という。）を締結した。

(2) 平成18年9月5日、本件不動産所有者Aの代理人C弁護士、X代表者D及びY1代表者Y2は、売買契約書の内容を確認した。

(3) Y2は、Dの依頼を受け、Dの代わりに契約締結の手続きを行うこととし、同月6日、Xの社印を預かり、契約締結場所に赴いた。

Y2は、電話でDの了解を取った上、契約締結手続の委任状及び売買契約書に押印し、本件不動産を代金35億8000万円で購入する旨の売買契約（以下「本件売買契約1」とい

う。）を締結した。

その際、Y2は、Xからの手付金の入金がなかったため、Cから契約書の交付を受けることができなかった。

(4) 本件売買契約1において、Xが、契約締結時に手付金3億5800万円、平成18年9月7日に残代金を支払うこと、Aの落ち度によることなく決済が同月15日までに行われなかった場合、Aは、書面による通知で直ちに契約を解除できること、予定損害賠償金として売買代金額の20パーセントに相当する金額を請求できること等が合意された。

(6) Xは、同月28日、本件不動産を代金60億0500万円で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契約2」という。）をBと締結し、手付金1億2000万円を受け取り、本件売買契約1の手付金に充てる意図でAに1億円を支払った。

(8) Aは、Xに対し、同年10月3日頃、同月10日までに代金全額を支払わなければ本件売買契約1を解除する旨通知したが、Xの支払いがないため、同月11日、同契約を解除するとの意思表示をした。

(10) Xは、同月20日、Bから本件売買契約2の手付金3億6750万円を受け取り、本件売買契約1の手付金に充てる意図でAに3億6750万円を支払った。

(11) Y2は、同月20日にDと共にAの代理人の下に赴いて話し合いをしたが、結局新たな契約は締結されないこととなった。

(12) Aは、同年11月16日、Y1の仲介の下、



Bとの間で、本件不動産を代金35億8950万円
で売り渡す旨の売買契約（以下「本件売買契
約3」という。）を締結し、同月28日、所有
権移転登記手続をした

(13) X代理人は、平成19年2月23日、Cから、
本件売買契約1の契約書を受け取った。

(14) Xは、Y1らが宅建業法37条記載の書面
を交付しなかったことにより、転売利益24億
3000万円を逸失し、Aから2億4850万円の損
害賠償請求を受け、訴訟費用500万円の負担
を負うとともに、慰謝料300万円に相当する
精神的な苦痛を味わったとして、Yに対し、
これらの損害の一部として5000万円の支払い
を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求
を棄却した。

(1) Y1らは、本件売買契約1を成立させた
が、Xの債務不履行が理由でAから解除され
た。本件媒介契約は、遅くとも、AとXとの
間に新たな契約が締結されないこととなった
同年10月20日の時点では、目的を達成するこ
とが不能となり終了したというべきである。

したがって、Y1らが本件売買契約3の仲
介を行った時点では、Y1らは、Xに対して
仲介業務を誠実に履行すべき注意義務を負っ
ていたということとはできない。

以上によれば、Y1らにおいて本件売買契
約3の仲介を行ったことが、債務不履行ない
し不法行為に当たるということはできない。

(2) 本件媒介契約において、Y1は、本件不
動産の売買契約が成立したときは、Xに対し
て遅滞なく宅建業法37条に定める書面を交付
するものとされているところ、Y1らは、本
件売買契約1の成立後にXに対して上記書面
を交付していない。

宅建業法37条及び上記約定は、売買の当事

者が契約内容を知っている場合に上記書面の
交付義務を免除する趣旨のものであると解す
ることはできない。

したがって、Y1が上記書面をXに交付し
なかったことは、Xに対する債務不履行ない
し不法行為を構成すべきものである。

なお、本件売買契約1の契約書については、
Y1らがXにこれを交付しなかったのは、C
から手付金の未入金を理由に交付を拒まれた
ためであると認められるから、やむを得な
かったというべきである。

(3) Xは、Y1らが宅建業法37条記載の書面
を交付しなかったことにより、転売利益を逸
失し、Aから損害賠償請求を受け、訴訟費用
の負担を負うとともに、精神的苦痛を味わっ
たと主張する。

しかしながら、Dは、本件売買契約1を締
結する前に契約内容を確認しており、Xの主
張する損害は、仮にそれらが存在するとして
も、Xが債務を履行しなかったことによって
生じたものというべきであり、Y1らが宅建
業法37条記載の書面を交付しなかったこと
によって生じたものということとはできない。

(4) 以上によれば、本訴請求は理由がない。

3 まとめ

本判決において、仲介業者が、買主に宅建
業法37条記載の書面を交付しなかったこと
は、転売利益の逸失等の損害と因果関係はな
いとしたものの、債務不履行ないし不法行為
を構成すべきものとされている。仲介業者は、
売買契約が成立した以上、売主から売買契約
書の交付を拒まれる等のやむを得ない事情が
あったとしても、37条書面を交付しなければ
宅建業法違反になることを再認識すべきであ
る。

出典：一般財団法人不動産適正取引推進機構
〔「RETIO」No.86、2012年、78頁以下〕



会員の広場

～会員紹介～

■ 有限会社 膳所 代表者名：磯野 靖

滋賀県大津市馬場一丁目7番16号
TEL 077-524-6190 / FAX 077-524-7907
免許番号 知事(6)2217
URL <http://www.zeze-net.com/>

「かゆいところに手が届く会社です!」をモットーに、不動産売買の仲介、宅地分譲、不動産賃貸の仲介・管理、新築・リフォームなどの業務に取り組んでおります。

弊社は、平成3年8月に設立いたしました。設立前に社名を付けるのに大変悩みました。悩んだ末に私が育ち、これからこの地で起業する「膳所」という名前に辿りつきました。偉大な地名を社名とさせていただいておりますので、その名に恥じないよう地域に対する貢献はもちろん、宅地建物取引業を通じ社会に貢献出来るよう努力してまいります。今後とも、宜しく願い申し上げます。



■ 株式会社 金子工務店 代表者名：金子 貴一

滋賀県大津市丸の内町2番23号
TEL 077-525-0123 / FAX 077-525-0162
免許番号 知事(2)3146
URL <http://www.kanekokoumuten.com>
業態／建設業

弊社は、大津市に本社を置く創業43年の建設会社です。宅地の開発工事や公共土木工事を主な生業としており、より多くの不動産業者の方々との親交を深める為に平成19年に、宅建業の許可を取得致しました。官庁工事においては、今までに多くの表彰を受賞しており、その技術とノウハウで、確かなモノづくりを行い、皆様と共に、より良い町づくりと地域発展を目指してまいります。



■ 株式会社 タツミ不動産 代表者名：西岡 佳数

滋賀県湖南市中央1丁目17番地の1
TEL 0748-72-3860 / FAX 0748-72-1480
免許番号 知事(9)1419
URL <http://www.tatsumi-fudousan.co.jp>
業態／媒介(売買・賃貸)、賃貸管理

「住まいの交差点」売主様・買主様、貸主様・借主様がまさに交差する店を目指し、昭和56年、西岡建己(前社長・現会長)が甲西町中央(現・湖南市中央)にて創業以来早や33年目を迎えます。

創業当初、弊社の周辺は田んぼしかありませんでしたが、街の発展とともに弊社も「誠実と信用」をモットーに商いをさせていただき地域の皆様に育てていただいております。

今後も感謝の気持ちを忘れることなく精進してまいりますのでご愛顧よろしく願いいたします。



株式会社 大生 代表者名：加藤 雅也

滋賀県栗東市苅原 108-8
 TEL 077-552-5475 / FAX 077-552-5476
 免許番号 知事(1) 3293
 業態/媒介(売買・賃貸)、開発、賃貸管理、建設業

当社は、主に事業用物件(倉庫・工場・事務所・店舗)の売買・賃貸の媒介と管理を中心にさせて頂いております。また、物件管理の面で貸主様側の建物メンテナンス、新築工事の他、借主様側からの改装工事の建設業も営んでおり、建設業では事業用物件に限らず、一般住宅の新築・リフォームもさせて頂いております。

今後も、栗東の地を活かした事業用物件取扱いを中心に地元の活性化につながるよう努めていきたいと考えております。どうぞ宜しくお願い致します。



株式会社 栄和 代表者名：橋本 満

滋賀県近江八幡市堀上町 134-6
 TEL 0748-34-7671 / FAX 0748-32-0461
 免許番号 知事(7) 1835
 業態/分譲住宅地の開発

昭和63年に創業しました。開業当初は不動産バブルを追い風に仲介業で成り立っておりましたが不動産バブルがはじけてから仲介業に限界を感じ、業態を宅地開発に切换えました。現在は主として近江八幡駅から徒歩圏内のエリアを中心に「建築条件なし」の分譲住宅用地の開発に特化して営業しております。これからも地域に密着した営業により「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」の「三方よし」の近江商人の理念を引き継いで地域の発展に少しでも役立てればと頑張っており参りたいと思っております。



株式会社 トキワホームデザイン 代表者名：堀 常一

滋賀県犬上郡豊郷町安食南350-11
 TEL 0749-35-4357 / FAX 0749-35-4938
 免許番号 知事(6) 2210
 URL <http://tokiwa-hd.jp/>
 業態/分譲開発、建築、設計、媒介(売買・賃貸)

平成3年2月2日に創業し、早や23年、「喜んでもらえる喜びこそが人生」をモットーに、マイホームが欲しいというすべてのお客様の想いを大切にしながらひたむきな情熱で道を切り拓き、歩み続けてまいりました。

会社のロゴマークの由来は、「THD」の三文字で「家・建築」を表現しております。太ラインは柱を表し、しっかり成り立つ家は、お客様に安心を与え、「三方良し」の近江商人の誠心を象徴しております。また、新しいビジネスにも果敢に挑戦を続けながら潤いに満ちた暮らしと豊かな社会の実現に向けて貢献してまいります。



第16回・第17回理事会

第16回

滋賀宅建協会の第16回理事会が3月14日(木)協会理事会室で開催された。

1. 報告事項

◎行政機関に対する要望・質問に関するアンケート結果について

行政機関に対する要望・質問に関するアンケート結果についての報告があり、今後も行政機関への要望を協会ホームページ等で集約する仕組みづくりを検討する事が述べられた。

◎官庁訪問の実施報告について

平成25年2月18日に西日本高速道路(株)の新名神大津事務所および国土交通省近畿地方整備局滋賀国道事務所への官庁訪問を実施し、特に今回再開される国道8号線の栗東-野洲バイパスの工事に係る代替地の媒介等について、協力要請があった事が報告された。

◎会員資格者変更申請審査について

7件の会員資格者の変更に関する審査報告が行われた。

2. 審議事項

下記の3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の件

正会員2件、準会員1件

詳細は「新規入会者紹介」をご参照下さい。

◎平成25年度事業予算の一部修正についての件

第15回理事会にて承認された事業予算に一部変更があり、スポーツ関連事業を青少年育成事業から広告費へ、献血活動を社会貢献事業から組織強化費にそれぞれ事業区分を修正することについて

て提案された。

◎職員の昇格についての件

中山泰嘉局長代行が事務局長就任することが提案された。

下記の項目については、継続審議となった。

◎会員の資格喪失による除名承認についての件

第17回

滋賀宅建協会の第17回理事会が4月11日(木)協会理事会室で開催された。

1. 報告事項

◎第2回不動産無料相談所 相談員研修会の実施報告について

平成25年3月14日(木)協会5階理事会において、理事および無料相談所相談員を対象に当協会顧問弁護士である岡本正治弁護士による相談員研修会を実施したことの報告があった。

◎青年部会献血事業の実施報告について

青年部会の献血事業においては、びわ湖草津献血ルーム(草津)にて17名、湖北献血ルーム(長浜市)にて4名、合計21名の参加があったこと、献血事業予算より広告宣伝費を計上して、添付資料の読売新聞への広告を掲載したことが報告された。

◎地域懇談会の実施報告について

平成24年度地域懇談会を県内12ヵ所226名の参加があったことが報告された。会員からの質問や要望に対して各委員会にて精査し、回答を準備されたいと、申し添えられた。

◎公益法人移行に伴う提出書類について

公益法人及び公益財団法人の認定等に関する

法律第22条第1項の規定により、滋賀県へ事業計画書等に係る書類の提出した事が報告された。

◎会員資格者変更申請審査について

2件の会員資格者の変更に関する審査報告が行われた。

2. 審議事項として

下記の6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の件

正会員4件

詳細は「新規入会者紹介」をご参照下さい。

◎平成25年度定時総会において、書面又は電磁的方法による議決権の行使を導入しないことについての件

本会の総会運営規則第2条及び一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に規定されている、書面による議決権の行使並びに電磁的方法による議決権の行使に関し、本会の平成25年度定時総会においては、採用しない事について提案がされた。

◎役員の実務に係る費用の支給に関する規程の

改正についての件

役員の実務に係る費用の支給に関する、規程改正新旧対照表を基に、改正に関する提案がされた。

◎入会審査委員会細則の改正についての件

入会審査委員会の欠席者が重なる場合の備えとして、入会審査委員会細則の改正による構成員の増員が提案された。

補充人員として、人権啓発推進特別委員会山本委員長及び総務委員会泉委員長が適任であると提案がされた。

◎不動産相談業務に関する行政へのアンケート実施についての件

不動産相談業務に関する行政へのアンケート実施についての提案がされた。

◎かがやき税理士法人との税務顧問契約の締結についての件

顧問の北村税理士の退任に伴い、「税理士法人北村・奥村事務所」から「かがやき税理士法人」に名称変更することから、本会の税務顧問契約もそれに伴い更改することが提案された。

協会行事記録

平成25年3月20日
～平成25年4月25日

月日	行 事
[3月]	
22日	(社)近畿圏不動産流通機構 理事会 [中田会長他2名] (於:全日大阪会館)
22日	宅建試験事務説明会 [橋本理事他2名] (於:KDDIホール)
28日	正副会長会議 (於:協会4階会長室)
28日	業務推進正副委員長会議
[4月]	
1日	総務委員会 (於:協会5階 会議室)
2日	法務組織正副委員長会議 (於:協会4階 会長室)

月日	行 事
2日	入会審査委員会 (於:協会4階 会長室)
3日	不動産コンサルティング協議会 監査会 [中田会長] (於:大阪不動産協会)
4日	懲戒委員会 (於:協会4階会長室)
4日	第14回常務理事会 (於:協会4階会長室)
8日	業務推進・教育研修委員会 合同正副委員長会議 (於:協会5階 会議室)
11日	教育研修委員会 正副委員長会議 (於:協会3階研修室)
11日	第17回理事会 (於:協会5階理事会室)

月日	行 事
11日	苦情解決業務委員会 (筈井 オークランドホーム) (於:協会5階理事会室)
18日	会計監査 (於:協会4階会長室)
23日	宅建協会事業監査 保証協会監査 (於:協会4階会長室)

月日	行 事
24日	第18回理事会 (於:協会5階理事会室)
25日	業務推進委員会 (於:協会5階会議室)
25日	第14回正副会長会議 (於:協会4階会長室)

会員名簿登載事項の変更

会員名簿掲載員	商 号	変更事項	登 載 事 項 の 変 更	
			変 更 前	変 更 後
6	(株)真栄ハウジング	専任取引主任者	河野 順一	宮川 敏
7	(株)創成コーポレーション	専任取引主任者	浅野 雅彦	—
17	(株)アドミールリゾート	専任取引主任者	—	福田 富士雄
29	(有)あかり土地	代表者	川辺 勉	川邊 徹
		事務所	栗東市川辺257	栗東市川辺233ハイツパル105
36	トヨタホーム近畿(株) 京滋営業所	政令使用人	新原 修	若林 正
		専任取引主任者	山田 清正	眞野 昌宏
44	西村建設(株)	専任取引主任者	—	仁志 恵
45	近江ハウジング(株)	専任取引主任者	黒田 有里	滝本 治
46	近江ハウジング土地開発(株)	代表者	滝本 治	黒田 充彦
		事務所	近江八幡市鷹飼町1503	草津市大路1-1-1ガーデンシティ草津3F
		T E L	0748-33-8385	077-599-3611
		F A X	0748-36-8560	077-569-5145

会員資格喪失

免許番号	商号または名称	代表者名	資格喪失事由	資格喪失年月日	摘 要
243	福寿商事	宿谷 誠	廃 業	平成25年3月25日	
1247	ウエダ土地開発	上田 鉄兵	廃 業	平成25年3月29日	
3188	日本人財(株)	米崎 豊光	廃 業	平成25年3月19日	

新規 入会者紹介

正会員数 768名 準会員数 86名 (平成25年4月30日現在)



株式会社 藤田製作所

代表者 藤田 恵子
取引主任者 藤田 恵子
事務所 東近江市八日市東本町2番6号
TEL 0748-22-1102
FAX 0748-22-1105
免許番号 知事 (1) 3414



株式会社 エースメンテック

代表者 大橋 謙樹
取引主任者 城 卓哉
事務所 東近江市東沖野3-1631-1
TEL 0748-25-2625
FAX 0748-25-2628
免許番号 知事 (1) 3412



株式会社 ウィズ不動産販売

代表者 南村 昌徳
取引主任者 南村 昌徳
事務所 守山市吉身三丁目5-15
TEL 077-581-0800
FAX 077-581-0830
免許番号 知事 (1) 3413



滋賀宅建レインズ サブセンター通信

近畿レインズニュース

レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会の実施について

平成 25 年 7 月 1 日 (月)、7 月 2 日 (火)、8 月 1 日 (木)、8 月 2 日 (金) に開催予定です。

研修内容：①近畿レインズIP型システムの基本操作

②ハトマークサイトの基本操作

③間取り作成・写真加工

詳しい内容は、随時、ホームページ (<http://www.shiga-takken.or.jp/>)、および郵送にてお知らせいたします。

近畿レインズ物件登録状況

平成 25 年 4 月登録状況

近畿圏				
4月		登録	成約	在庫物件
売物件	新規	17,811	2,636	30,052
	再登録	11,329	835	19,648
	合計	29,140	3,471	49,700
賃貸物件	新規	34,918	2,746	32,505
	再登録	53,225	3,641	51,266
	合計	88,143	6,387	83,771
合計	新規	52,729	5,382	62,557
	再登録	64,554	4,476	70,914
	合計	117,283	9,858	133,471

(公社) 滋賀県宅地建物取引業協会				
4月		登録	成約	在庫物件
売物件	新規	536	94	1,040
	再登録	481	57	942
	合計	1,017	151	1,982
賃貸物件	新規	269	17	279
	再登録	417	13	486
	合計	686	30	765
合計	新規	805	111	1,319
	再登録	898	70	1,428
	合計	1,703	181	2,747

平成25年度労働保険年度更新の申告・納付について

滋賀労働局からの
お知らせ

労働保険の年度更新手続きをお願いします。

平成25年度の年度更新手続期間は、**6月3日(月)～7月10日(水)**です

滋賀労働局労働保険徴収室 TEL 077-522-6520

労働保険(労災保険・雇用保険)の年度更新手続は、平成24年度の確定保険料と平成25年度の概算保険料・一般拠出金(石綿健康被害救済法)を、申告・納付していただく大変重要な手続です。

最寄りの金融機関(銀行又は郵便局)、労働基準監督署、公共職業安定所、社会保険・労働保険徴収事務センター(年金事務所内)及び滋賀労働局労働保険徴収室において早めにお済ませください。

(注) 公共職業安定所、社会保険・労働保険徴収事務センターでは、労働保険料等の納付はできません。

口座振替の事業場は、金融機関に提出することができませんので、滋賀労働局労働保険徴収室に郵送してください。

*なお、平成25年度は労災保険料率及び雇用保険料率の変更はありません。

*期間中県内各地域で、年度更新申告書受付・相談会を開催いたしますのでご利用ください。

労災保険料率、雇用保険料率及び受付・相談会の日程は、滋賀労働局のホームページをご覧ください。

<http://shiga-roudoukyoku.jsite.whlw.go.jp/>

滋賀労働局!

税務署よりお知らせ

平成26年1月以降 記帳・帳簿等の保存制度の対象者が変わります!



記帳と帳簿等の保存が
必要な方は・

【現行】個人の白色申告の方のうち、前々年分あるいは前年分の事業所得や不動産所得などの金額の合計額が 300万円を超える方

【改正後】事業所得や不動産所得などを有する全ての方

記帳・帳簿等の保存制度や記帳の内容の詳細は、国税庁ホームページ(<http://www.nta.go.jp>)に掲載されていますので、ご覧ください。詳しくは、最寄りの税務署にお問い合わせください。

登記事項証明書等の交付手数料の改定について

登記事項証明書等の交付の請求をする場合の手数料が改定されます!

(平成25年4月1日から)

※動産譲渡登記及び債権譲渡登記に関する概要記録事項証明書の手数料も、改定されます。
※地図等に関する証明のオンライン請求についても、窓口で受け取る方法を選択した場合、手数料がより安くなるよう改定されます。

詳しくは、次のホームページにアクセスしてください。

不動産及び商業・法人登記の主な手数料

種類	改定前	改定後
書面で請求 登記事項証明書	700円	600円
オンラインで請求 登記事項証明書(送付で受領)	570円	500円
オンラインで請求 登記事項証明書(窓口交付で受領)	550円	480円

種類	改定前	改定後
書面で請求 印鑑証明書	500円	450円
オンラインで請求 印鑑証明書(送付で受領)	460円	410円
オンラインで請求 印鑑証明書(窓口交付で受領)	440円	390円

種類	改定前	改定後
登記事項要約書の交付 登記簿等の閲覧	500円	450円

手数料が安くなります!
オンラインなら
さらにお得!!

登記情報提供サービスの主な手数料

提供される情報	改定前	改定後
全部事項	397円	337円
地図、土地所在図等	427円	367円

法務省ホームページ <http://www.moj.go.jp/> 法務局ホームページ <http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/>

人権啓発指針の掲示について

平成23年8月4日付にて、会員の皆様へ配付いたしました、「人権啓発指針」の掲示が事務所内に掲示されているか、今一度ご確認の程よろしく願います。

お手元に、「人権啓発指針」がない方は、新しいものを送付いたしますので、事務局(TEL: 077-524-5456)までご連絡をお願いいたします。

宅地建物取引業者の責務

- ①【信頼性の確保】
宅地建物取引業者は、その取引行為において、より高度の社会的信頼性を求められていることを自覚し、人権問題への啓発体制を確立し、人権意識の高揚に努める。
- ②【取引物件の調査等】
宅地建物取引業者は、取引物件の所在地が同和地区であるかないか、または、同和地区を校区に含むかどうか等について、調査および報告ならびに教示をしないこととする。また、差別につながる不適切な広告、表示をしないこととする。
- ③【入居機会の確保】
宅地建物取引業者は、国籍、障害、高齢等の理由により、入居機会を制約し、これを助長する差別的行為をしないこととする。また、その関係する家主等に対して、人権問題についての理解を求めるよう努める。

『滋賀県宅地建物取引業における人権問題に関する指針』
(平成18年4月1日)から抜粋



A3 サイズ・黄緑色・ラミネート済み

契約書・重要事項説明書は最新版をご利用ください！

全宅連製の契約書・重要事項説明書は、宅建業法等に変更があった場合、随時差し替えを行っています。

契約書等を作成される場合は、常に最新版をご利用いただきますよう、願います。

なお、書式のダウンロードには、IDとパスワードが必要です。ご不明な方は、事務局(TEL: 077-524-5456)まで、お問い合わせください。

◆全宅連ホームページ <http://www.zentaku.or.jp/>

◆書式ダウンロードページ <http://www.zentaku.or.jp/download/index.html>



No!! DRUG DRIVER



滋賀県警察からのお願いです

脱法ドラッグは、覚せい剤や大麻等の規制薬物等の化学構造式に似せて作られ、同様の薬理作用を有する成分が含有するものです。

自動車を運転する前や運転中にこれらを吸引したりして使用すると、意識障害等を引き起こし、大事故につながるため、絶対に使用しないで下さい。

場合によっては、**危険運転致死傷罪**という罪で処罰されることもあります。

また、身体に有害な成分が含まれているおそれが高いため、絶対に使用しないで下さい。



(上記製品は、指定薬物が検出された製品例です。)

危険運転致死傷罪 (刑法第208条の2)

人を負傷させたものは、15年以下の懲役

人を死亡させたものは、1年以上の有期懲役

住所変更に伴う事務所調査の実施について

事務所等に変更があった場合、行政と協会の手続きが必要です。
平成25年度より、会員・準会員の事務所が移転となった場合、事務所調査を実施いたします。
事務所調査員を派遣いたしますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

免許更新手続きは免許有効期限の 90日前から30日前までに行ってください。

免許申請書は、県庁ホームページにて無料でダウンロードすることができます。
県庁 TOP ページ (<http://www.pref.shiga.lg.jp/>)

平成25年度定時総会の日程について

平成25年度定時総会を 年月日 平成25年5月30日(木)
場 所 琵琶湖ホテル 瑠璃の間 にて開催します。
ご出席いただきますよう、お願い申し上げます。

編 集 後 記

例年より肌寒い日が続いておりましたが、ようやく春らしく暖かい過ごしやすい季節になってまいりました。

会員の皆様におかれましては新年度を迎えられ、事業の更なる飛躍に向け日々邁進されていることと存じます。

当協会も公益社団法人として2年目の年となり、会員の皆様、地域社会の皆様からもより一層充実した事業を期待されることとなりました。

総務委員会といたしましても、青少年育成関連事業、会員間の親睦・交流事業、広報活動等さまざま

な事業に取り組んでまいります。そしてこの広報誌「宅建しが」及び当協会ホームページを通じて新鮮な業界関連情報、各委員会の活動等を会員の皆様そして一般消費者の方々にもお伝えしてまいりますので、今後とも毎号ご覧頂きますようよろしくお願いいたします。

5月30日(木)には平成25年度定時総会が琵琶湖ホテルで開催されます。

多くの皆様のご参加お待ちしております。

総務委員会 副委員長 小西 和哉

宅建しが 2013年 No.196 平成25年5月15日発行
発行人 中田 全一 / 発行責任者 泉 藤博
発行所 公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会 〒520-0044 大津市京町3丁目1-3 TEL 077-524-5456
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会滋賀本部 URL <http://www.shiga-takken.or.jp> FAX 077-525-5877