



宅建しが



VOL.201

TAKKEN SHIGA

第2回 滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール

第1部門 最優秀賞



彦根市立城南小学校1年 木戸 郁翔

第2部門 最優秀賞



大津市立瀬田南小学校3年 後藤 渚紗

第3部門 最優秀賞



守山市立河西小学校6年 横山 柊吾

CONTENTS

- 2 仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無について
- 3 印紙税が改正されます！
- 4 新年賀詞交歓会を開催しました
特別研修会を開催しました
- 5 第2回一般研修会を開催しました
滋賀宅建レイズサブセンター通信
- 6 最近の判例から
- 8 流通機構各種規程の見直しと「レイズ利用ガイドライン」の改訂について
- 9 第7回・第8回理事会
- 10 新規入会者紹介
- 12 会員の広場～会員紹介～
- 14 協会行事記録
会員名簿登載事項の変更
- 15 会員資格喪失
名簿の訂正
- 16 4月1日より業者票の価格が変わります！

仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無について

平成26年4月1日より消費税が5%から8%に増税されることは、周知のことと存じますが、仲介手数料にかかる消費税について、経過措置がありますので、ご確認ください。

なお、継続的な賃貸契約や売買契約の課税、今回紹介します経過措置等、個別のケースによって、税率が変わることがありますので、詳しくは、担当税理士または税務署にご確認くださいませようお願いたします。

● 施行日以後に仲介料の残額を収受する場合

Q1 指定日以後に締結した不動産売買等の仲介契約に基づき施行日（平成26年4月1日）前に不動産売買の仲介をした場合において仲介時（例：不動産売買契約の締結時）に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、残額を施行日以後の物件の引渡完了の日（所有権移転登記時）に収受し売上げに計上するときにおいても、その残額には旧税率（5%）が適用されると解してよいでしょうか。

A1 事例のように不動産売買等の契約締結時に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、物件の引渡完了時に仲介料の残額（50%相当額）を売上げに計上する経理を継続している場合は、それぞれの売上げを計上した時の税率が適用されます。

したがって、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料は、施行日以後の役務提供に係る対価であり、8%の税率が適用されます。

ただし、不動産売買等の契約成立時にその仲介につき収受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求をしているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

● 仲介料率のみが定められている場合

Q2 不動産売買等の仲介契約では、「仲介料は、仲介した不動産売買の契約金額の〇〇%とする。」とその料率のみを定める場合があり、このような仲介契約にあっては、仲介料の額は売買契約が成立して初めて具体的に確定することになります。このような場合においても仲介契約が指定日前である場合には、売買契約成立時に具体的に確定することになる仲介料の全額について、経過措置が適用されると解してよろしいでしょうか。

A2 指定日前に仲介契約を締結している場合でも、具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、その全額が対価の増額分となりますから、経過措置の対象となる金額はないこととなります。

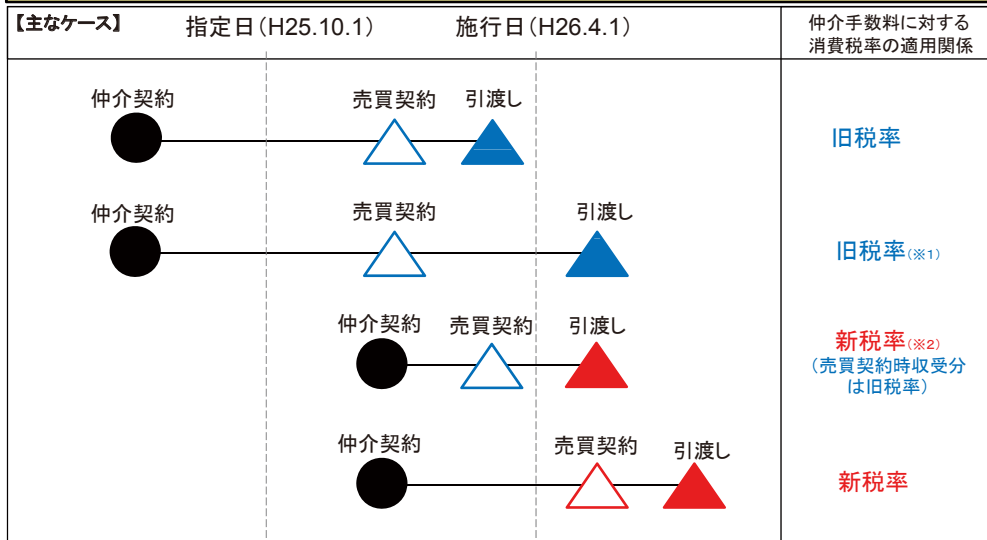
ただし、仲介に係る契約書において、依頼者の希望売買金額が記載されるような場合には、その希望売買金額に料率を乗じて計算される金額の範囲内の仲介料については、経過措置の適用の対象となります。

● 契約時期と適用税率等

	仲介契約 年月日	売買契約 年月日	引渡完了 年月日	適用税率		仲介料を計上すべき 課税期間
				売買契約時収受分	引渡時収受分	
1	H25.10.1より前		H26.4.1より前	5%	5%	それぞれ、売買契約の日又は引渡完了の日の属する課税期間の課税売上げに計上する。 なお、ケース6の場合で8%の税率が適用される部分について、物件の引渡し前に収受したときは、その収受した日に適用されている税率により、その収受した日の属する課税期間の課税売上げとする。また、Q1の答えのただし書に該当する場合は、5%の税率となる。
2	H25.10.1より前	H25.10.1以後 H26.4.1より前	H26.4.1より前	5%	5%	
3	H25.10.1より前	H25.10.1以後 H26.4.1より前	H26.4.1以後	5%	5% (経過措置)	
4	H25.10.1より前	H26.4.1以後	H26.4.1以後	媒介契約は3月単位であり、このようなケースは想定されない。		
5	H25.10.1以後 H26.4.1より前	H25.10.1以後 H26.4.1より前	H25.10.1以後 H26.4.1より前	5%	5%	
6	H25.10.1以後 H26.4.1より前	H25.10.1以後 H26.4.1より前	H26.4.1以後	5%	8%	
7	H25.10.1以後 H26.4.1より前	H26.4.1以後	H26.4.1以後	8%	8%	
8	H26.4.1以後	H26.4.1以後	H26.4.1以後	8%	8%	

●不動産仲介契約に係る消費税率の経過措置について

不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令(平成25年政令第56号)に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、消費税法改正法の経過措置の適用対象となります。



(※1) 具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、経過措置は適用されません。
(※2) ただし、仲介料を売買契約時と物件の引渡しに分けて收受する場合において、売買契約成立時に仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の引渡しに收受する仲介料について旧税率を適用して請求しているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

●印紙税が改正されます！

●平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される契約書の税率

平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産譲渡契約書及び建設工事請負契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第一第1号及び第2号の規定に関わらず、下表の「**契約金額**」欄に掲げる金額の区分に応じ、「**軽減後の税率**」欄の金額となります。

契約金額		本則税率	軽減後の税率	参考(軽減額)
不動産譲渡契約書	建設工事請負契約書			
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円	200円(50%軽減)
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1千円	500円	500円(50%軽減)
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2千円	1千円	1千円(50%軽減)
500万円超 1千万円以下		1万円	5千円	5千円(50%軽減)
1千万円超 5千万円以下		2万円	1万円	1万円(50%軽減)
5千万円超 1億円以下		6万円	3万円	3万円(50%軽減)
1億円超 5億円以下		10万円	6万円	4万円(40%軽減)
5億円超 10億円以下		20万円	16万円	4万円(20%軽減)
10億円超 50億円以下		40万円	32万円	8万円(20%軽減)
50億円超		60万円	48万円	12万円(20%軽減)

●「領収証」等に係る印紙税の非課税範囲の拡大

現在、「金銭又は有価証券の受取書」については、記載された受取金額が3万円未満のものが非課税とされていますが、**平成26年4月1日以降**に作成されるものについては、受取金額が**5万円未満**のものについて非課税とされることとなりました。

記載された受取金額が	5万円を超え 100万円以下のもの	200円	5千万円を超え 1億円以下	〃	2万円
	100万円を超え 200万円以下のもの	400円	1億円を超え 2億円以下	〃	4万円
	200万円を超え 300万円以下	〃 600円	2億円を超え 3億円以下	〃	6万円
	300万円を超え 500万円以下	〃 1千円	3億円を超え 5億円以下	〃	10万円
	500万円を超え 1千万円以下	〃 2千円	5億円を超え 10億円以下	〃	15万円
	1千万円を超え 2千万円以下	〃 4千円	10億円を超えるもの		20万円
	2千万円を超え 3千万円以下	〃 6千円	受取金額の記載のないもの		200円
	3千万円を超え 5千万円以下	〃 1万円			

新年賀詞交歓会を開催しました

平成26年1月14日(火)、クサツエストピアホテルにて会員及び準会員を対象に平成26年新年賀詞交歓会を開催しました。県内全域より会員158名と国会議員をはじめとした来賓13名の出席がありました。

米原出身の演歌歌手 沢田 正人さんによる歌謡ショーでは、沢田さんのデビュー曲「薔薇の涙」や懐かしい曲の数々を披露していただき、会場も大いに盛り上がりました。最後は参加者全員で輪になり琵琶湖周航の歌の合唱を行いました。新年賀詞交歓会は定時総会後の懇親会と並び県内全域の会員の皆様が一堂に会する数少ない機会となっています。これからもみなさまの懇親、情報交換の場となるべく開催して参りますので、ご参加の程よろしくお願いたします。



特別研修会を開催しました

平成26年1月14日、クサツエストピアホテルにて、会員・従業者および一般消費者を対象に、宮崎哲弥氏の講演会「2014年経済動向と不動産取引」を行いました。まず、宮崎氏より2014年の経済動向についての解説があり、その後ディスカッション形式にて、中古住宅流通活性化に関する解説として、インスペクションや瑕疵担保保険および不動産業界の構造についての解説を行いました。参加者は、会員113名、一般消費者196名、合計309名でした。平日にも関わらず、多くの一般消費者の方にご参加いただき、今後の経済状況に対する関心の高さが伺いられました。今後とも、皆様の関心の高いテーマにて講義を行って参りますので、ご参加の程よろしくお願いたします。





第2回一般研修会を開催しました



平成26年2月7日(金) 琵琶湖ホテル 瑠璃にて会員および従業者、一般消費者を対象に第2回一般研修会を開催しました。参加者は会員86名、一般消費者52名、合計138名でした。税理士 野坂喜則氏による「消費税増税後の不動産購入のポイント」では、4月からの消費税増税後不動産購入に係る、控除制度の解説がありました。また気象予報士・防災士 正木明氏による「気象と防災、防災は自助・互助・協働のまちづくり」では東日本大震災の際、7割の方が近所の方に助けられたことを例に挙げ共助の大切さ、地域づくりの大切さについての講義を行いました。



ました。

当協会では公益社団法人として、会員の皆様のみならず、一般消費者に対しても、より安全・安心な取引が行えるよう不動産に関連する講義を行っています。次年度以降も開催いたしますので、会員の皆様におかれましては、お客様などに周知して頂きますようよろしくお願いいたします。



近畿レインズニュース

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	13,450	874	23,735
	再登録	10,737	555	18,848
	計	24,187	1,429	42,583
賃貸物件	新規	34,386	2,008	33,103
	再登録	46,828	3,304	46,770
	計	81,214	5,312	79,873
合計	新規	47,836	2,882	56,838
	再登録	57,565	3,859	65,618
	計	105,401	6,741	122,456

(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	630	46	1,067
	再登録	307	23	804
	計	937	69	1,871
賃貸物件	新規	153	8	195
	再登録	176	5	321
	計	329	13	516
合計	新規	783	54	1,262
	再登録	483	28	1,125
	計	1,266	82	2,387

借地借家法 38 条 2 項所定の書面は、賃借人（事業者）が契約更新がなく期間満了で終了すると認識していたとしても、契約書とは別個独立の書面とすることを要するとした事例

（最高裁 平24・9・13 裁判所ウェブサイト） 東 真生

賃貸人（不動産賃貸業者）が、建物の賃貸借は借地借家法38条1項所定の定期建物賃貸借であり、期間の満了により終了したなどと主張して、賃借人（貸室経営業者）に対し、建物の明渡し及び賃料相当損害金の支払を求め、賃借人は同条2項所定の書面を交付しての説明がないから賃貸借は定期建物賃貸借に当たらないと主張している事案において、同法38条2項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するとした事例（最高裁 平24年9月13日判決 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

(1) X（上告人）は、貸室の経営等を業とする会社であり、本件建物で外国人向けの短期滞在型宿泊施設を営んでいる。Y（被上告人）は、不動産賃貸等を業とする会社である。

Yは、平成15年7月18日、Xとの間で、「定期建物賃貸借契約書」と題する書面（以下「本件契約書」という。）を取り交わし、期間を同日から平成20年7月17日まで、賃料を月額90万円として、本件建物につき賃貸借契約を締結した。本件契約書には、本件賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了する旨の条項（以下「本件定期借家条項」という。）がある。

Yは、本件賃貸借の締結に先立つ平成15年

7月上旬頃、Xに対し、本件定期借家条項と同内容の記載をした本件契約書の原案を送付し、Xは、同原案を検討した。Yは、平成19年7月24日、Xに対し、本件賃貸借は期間の満了により終了する旨の通知をした。

(2) 原審（東京高裁）は、次のとおり判断した。

X代表者は、本件契約書には本件賃貸借が定期建物賃貸借であり契約の更新がない旨明記されていることを認識していた上、事前に契約書の原案を送付され、その内容を検討していたこと等に照らすと、更に別個の書面が交付されたとしても本件賃貸借が定期建物賃貸借であることについてのXの基本的な認識に差が生ずるとはいえないから、本件契約書とは別個独立の書面を交付する必要性は極めて低く、本件定期借家条項を無効とすることは相当でない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、原判決を破棄し、第1審判決を取り消し、Yの請求を棄却した。

期間の定めがある建物の賃貸借につき契約の更新がないこととする旨の定めは、公正証書による等書面によって契約をする場合に限りすることができ（借地借家法38条1項）、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、当該賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて



て、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならず（同条2項）、賃貸人が当該説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは無効となる（同条3項）。

同条2項の規定が置かれた趣旨は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃借人になろうとする者に対し、契約の更新がなく期間の満了により終了することを理解させ、当該契約を締結するか否かの意思決定のために十分な情報を提供することのみならず、説明においても更に書面の交付を要求することで契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにあるものと解される。同条2項は、定期建物賃貸借に係る契約の締結に先立って、賃貸人において、契約書とは別個に、契約の更新がなく期間の満了により終了することについて記載した書面を交付した上、その旨を説明すべきものとしたことが明らかである。紛争の発生を未然に防止しようとする同項の趣旨を考慮すると、上記書面の交付を要するか否かについては、契約の締結に至る経緯、契約の内容についての賃借人の認識の有無及び程度等といった個別具体的事情を考慮することなく、形式的、画一的に取り扱うのが相当である。

したがって、法38条2項所定の書面は、賃借人が、当該契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するというべきである。

本件契約書の原案が契約書とは別個独立の書面であるということとはできず、他にYがXに書面を交付して説明したことはうかがわれない。なお、Xによる本件定期借家条項の無効の主張が信義則に反するとまで評価し得るような事情があるともうかがわれない。

そうすると、本件定期借家条項は無効とい

うべきであるから、本件賃貸借は、定期建物賃貸借に当たらず、約定期間の経過後、期間の定めがない賃貸借として更新されたこととなる（法26条1項）。

3 まとめ

借地借家法38条2項所定の書面について、定期賃貸借契約書とは別個独立の書面の作成・交付を要するか否か見解が分かれており、特に、企業同士が営業用の建物を対象に賃貸借契約を締結するような場合にはより緩やかな基準に基づき判断することが相当な事案もあるという見解（平成19年11月29日東京地判・RETI073-206頁）もあったところであるが、本件は、この問題に対して、賃借人が、当該賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要する旨明確な結論を出した判示であるといえる。

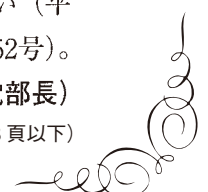
実務上は、国土交通省住宅局の定期賃貸住宅標準契約書の関連で「定期賃貸住宅契約についての説明」という別個独立の説明書の様式が定められており、この運用スタンスに則って対応すべきであることを確認しておく。

また、不動産仲介においては、仲介業者が賃貸人から代理権を授与されている場合、重要事項説明書に、定期建物賃貸借に係る内容の要件を満たしていることを含めていれば、当該書面と認めることができるであろうとの指摘もあるが、より明確な上記対応が望ましいと考えられる。

なお、書面を読み上げただけでは説明したことにはならず、定期建物賃貸借に係る内容を相手方が理解できるようにわかりやすく伝えなければならないことに留意されたい（平成24年3月23日東京地判・判例時報2152号）。

（調査研究部長）

出典：一般財団法人不動産適正取引推進機構（「RETI0」No.88、2013年、108頁以下）

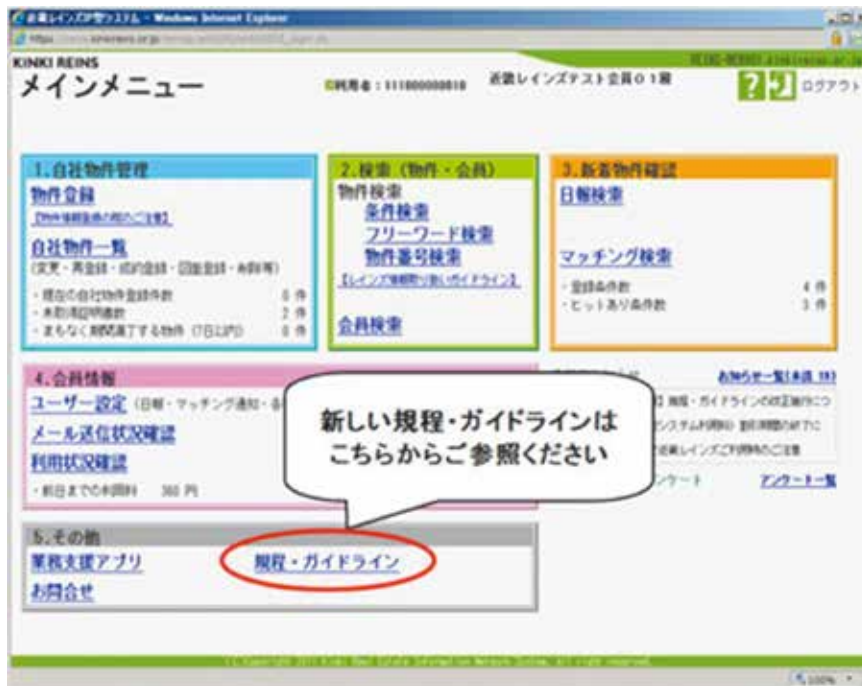


流通機構各種規程の見直しと

「レインズ利用ガイドライン」の改訂について

平成26年2月1日より、公益社団法人近畿圏不動産流通機構各種規程が改正され、それに伴い『レインズ利用ガイドライン』が改訂されました。

新しい規程およびガイドラインは、近畿レインズホームページにてご確認ください。



主な改正点は、

1. 不適切な登録の禁止

同一物件の重複登録や、正当な事由なく登録・削除を繰り返し行う行為は禁止されています。
また、不適切な内容が登録されている場合、予告なく訂正・削除する場合があります。

(レインズ利用規程 第5条第4項・第5項 (抜粋))

- 4 会員は、自ら登録している物件について、重複して登録を行ってはならない。また、正当な事由なく削除、変更、再登録を行ってはならない。
- 5 会員はレインズの各入力項目に対する適切な情報を登録するものとし、隠語又は特定の会員のみが認識できる記号・暗号等を登録してはならない。

(業務方法書 第13条)

機構は、機構が定める規程等に反する内容の情報がレインズに登録されていると認めるときは、当該情報の登録をした会員に対して予告することなく、当該情報の訂正をし、又は当該情報若しくは当該情報を含む物件全体の情報を削除することができる。

2. 登録物件の変更・削除・成約報告

登録内容の変更や売り止め（媒介契約の場合、契約内容の変更・解除等）があった場合、速やかに登録物件の変更や削除を行ってください。

また、登録物件の売買等の契約が成立した場合には、遅滞なく成約報告を行ってください。

（レインズ利用規程 第5条第3項・第4項（抜粋））

3 会員は、登録内容の変更、登録の撤回の必要が生じた場合は速やかにそれらの措置をとることとする。

（レインズ利用規程 第10条）

会員は、登録物件の成約があった場合は、遅滞なくレインズに登録しなければならない。

3. 客付業者への対応

会員は、レインズに登録した物件に関して、物件の照会・現地案内の申込みを受けた場合には、正当な事由がある場合を除いて拒否することはできません。

なお、他の顧客と商談中であることだけでは、ただちに物件資料の提供や現地案内ができない正当な事由とは言えません。

また、正当な事由がある場合を除いて、客付業者から物件購入等の申込みを受けた順に交渉を開始しなければなりません。

（レインズ利用規程 第18条）

元付業者は物件に関し、客付業者から物件詳細照会、現地案内申込の連絡を受けた場合には、正当な事由がある場合を除いて拒否してはならない。

（レインズ利用規程 第19条）

元付業者は、正当な事由がないかぎり、原則として客付業者から物件の購入等の申込みの連絡を受けた順に交渉を開始しなければならない。

（レインズ利用規程細則 第6条）

規程第18条及び第19条で定める正当な事由とは、次のとおりとする。

- 一 売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
- 二 売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
- 三 売却等依頼者の意思
- 四 その他依頼者の利益を保護する観点から正当と認められる事由

レインズのルールを守って、適正な不動産取引を行いましょう!

第7回・第8回理事会

第7回

滋賀宅建協会の第7回理事会が12月12日(木)協会理事会室で開催された。

1. 審議事項として

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

正会員1件 詳細は「新規入会者紹介」をご参照下さい。

◎平成25年度第2回一般研修会について

平成26年2月7日(金)に予定する平成25年第2回一般研修会の実施についての提案があった。

◎役員研修旅行について

平成26年1月22日(水)23日(木)に予定する役員研修旅行についての提案があった。

◎選挙管理委員会の設置について

選挙管理委員会の設置についての提案があった。なお、推薦のあった6名に関しては、書面にて承認を取ることが合わせて提案された。

2. 報告事項

◎会員資格者変更申請審査について

1件の会員資格者の変更に関する審査報告が行われた。

◎法定講習会の実施報告について

11月20日(水)に実施した法定講習会について報告された。

◎青年部会合同研修会の実施報告について

11月19日(火)に実施した青年部会合同研修会について報告された。

◎官民合同不動産広告実態調査の実施報告について

11月21日(木)に実施した官民合同不動産広告実態調査について、必要事項の記入漏れ以外に重大な違反事案は発見されなかった旨報告された。

◎滋賀県公益法人等立入検査の報告について

11月21日(木)本会4階会議室にて実施された滋賀県公益法人等立入検査の報告があった。

第8回

滋賀宅建協会の第8回理事会が1月16日(木)協会理事会室で開催された。

1. 審議事項として

下記の5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5件 詳細は「新規入会者紹介」をご参照下さい。

◎青年部会環境整備活動について

1月25日(土)草津市にて予定する環境整備活動についての提案があった。

◎部落解放研究第21回滋賀県集会への参加について

2月15日(土)滋賀県立文化産業交流会館にて実施予定の部落解放研究第21回滋賀県集会についての提案があった。

◎賃貸物件広告実態調査について

2月18日(火)実施予定の平成25年度賃貸不動産広告実態調査の提案があった。

◎会員の懲戒処分について

1月7日開催の懲戒委員会の審査報告書が読み上げられ、該当会員1社について「除名」を相当として、平成26年度の総会に上程することについて提案があった。

2. 報告事項

◎会員資格者変更申請審査について

1件の会員資格者の変更に関する審査報告が行われた。

◎第2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

絵画コンクールについて11月9日(土)にイオンモール草津にて表彰式および展示を行った旨報告された。

◎賃貸不動産管理業務研修会実施報告について

12月6日(金) 栗東文化芸術会館さきら中ホ

ールにて実施した賃貸不動産管理業研修会について報告された。

◎新規開業者研修会実施報告について

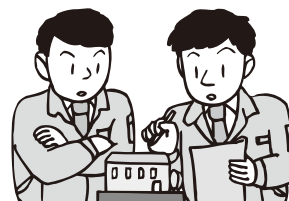
12月16日(月)に実施された新規開業者研修会について報告があった。

◎会費未納者の納入状況について

現在、会費未納会員について報告があった。

◎その他

第7回理事会にて付帯決議とし、後日書面により決議した選挙管理委員会の設置承認の件については、提案の通り賛成多数で承認があり、1月17日を第1回目として委員会が開催される予定である事が報告された。



新規 入会者紹介



株式会社 大生産業大津

代表者 近藤 誠之
取引主任者 横山 貴博
事務所 大津市馬場2-6-13
TEL 077-510-3456
FAX 077-524-5505
免許番号 知事(1)3445



株式会社 イズ・ステージ

代表者 一乗 恒
取引主任者 一乗 恒
事務所 守山市守山2-14-35
TEL 077-514-1255
FAX 077-514-1233
免許番号 知事(1)3447



株式会社 エイチアンドエスブラザーズ

代表者 廣田 尚之
取引主任者 北川 宏好
事務所 守山市守山1-2-2-303号
TEL 077-583-0727
FAX 077-583-0727
免許番号 知事(1)3448



有限会社 エムジェイ・ホーム 栗東支店

代表者 葛川 睦
取引主任者 古賀 丈士
事務所 栗東市下鉤676-5ビュア栗東1F
TEL 077-554-9711
FAX 077-554-9715
免許番号 知事(2)3049

■ 森田住宅株式会社 代表者：森田 豊

大津市富士見台 2-5
TEL 077-537-2011 / FAX 077-537-2129
免許番号 滋賀県知事(10)第1307号
URL <http://www.morita-j.co.jp>
業態/売買仲介・分譲住宅・リフォーム

弊社は膳所・石山を中心に大津での土地建物分譲から仲介・リフォームまで、地域に密着した営業活動を行い「ご縁に生かされ支えられ」今年で創業35年を迎えます。お客様それぞれのライフスタイルに合った住宅提案をおこない、「価値ある確かな住まいづくり」を通し地域発展に貢献して行きたいと思っております。会員の皆様、今後とも交流・情報交換等宜しくお願い申し上げます。



■ 株式会社 久木野工務店 代表者：久木野 政教

大津市月輪 1-5-1
TEL 077-545-1886 (代) / FAX 077-544-0626
免許番号 滋賀県知事(7)第1754号
URL <http://www.kukino.co.jp>
業態/売買、建築業、賃貸管理、損害保険代理店、
一級建築士事務所

昭和43年に創業以来、大津市の瀬田を拠点として、注文建築や宅地開発、分譲、リフォーム、一級建築士事務所、駐車場管理、賃貸物件管理まで様々な業務を取り扱っています。

昨今のめまぐるしい時代の中でも、真面目に正直に、地道にやっていく事が、不動産業や建築業では時に求められているのではないかと思います。

今後も会員の皆様と共に、社会貢献できるように心がけていこうと思っております。



■ 株式会社 パークホーム 代表者：吉田 正治

草津市矢橋町 113-1
TEL 077-569-2180 / FAX 077-569-2181
免許番号 滋賀県知事(3)第2691号
URL <http://www.c21parkhome.com/>
業態/売買・仲介・新築分譲・建築・リフォーム・
賃貸管理

平成11年より宅建協会に加盟させて頂き、皆様のお蔭で今年は3回目の更新を迎える予定でございます。当社は大津市南部、草津市、栗東市、守山市を営業エリアとし、地域密着で、売買の仲介をメインに、新築分譲、建築リフォームを行っております。

当社パークホームの由来は、公園のように人が集う、明るく楽しい住まいを提案できる会社を目指すことから名付けました。

いつもお客様の立場で日々業務を行って参りますので、これからも、皆様のご協力とご指導の程、よろしく願い申し上げます。



有限会社 アドバンテージ開発 代表者：清水 喜八郎

野洲市栄 19-21

TEL 077-586-6050 / FAX 077-586-6061

免許番号 滋賀県知事 (3) 第2930号

URL <http://www9.ocn.ne.jp/~advan/>

業態／不動産売買・仲介、不動産コンサルティング、証券IFA

平成24年7月にアドバンテージ企画として創業、組織変更を経て平成16年2月に有限会社アドバンテージ開発として滋賀宅建協会に入会させて頂きました。

主な業務は滋賀県全域と三重県の一部で田舎暮らし用物件の取扱いをしております。

また、平成24年春からは、お客様の多様なニーズにお応え出来る様、不動産／財産コンサルティングの活動も始め日々勉強に励んでいるところです。この会報を機に会員の皆様方より良いご縁を頂ければ幸いです。今後とも宜しくお願い申し上げます。



マツイホーム 代表者：松井 秀夫

近江八幡市船木町 968

TEL 0748-34-6238 / FAX 0748-34-6255

免許番号 滋賀県知事 (2) 第3100号

URL <http://www.e-matsui.net/>

業態／媒介(売買・賃貸)、建築工事(リフォーム)



マツイホームは住んで良しを目標に、ハウス「建物」とホーム「家庭」を合体した造語で平成元年より創業いたしました。

前身は地元近江八幡の八幡瓦の窯元からでリフォーム等の建築工事へ進み、さらに中古物件仲介不動産業として近江八幡の町並みを形成する古い住宅の活用や維持の面におきまして活動させて頂いております。

低下しつつある地域力の活性に少しでも貢献させていただければと願っております。

どうぞよろしく願いいたします。

丸三不動産商事株式会社 代表者：三須 宏一郎

彦根市大東町 13-6 丸三ビル2階

TEL 0749-23-0303 / FAX 0749-23-0305

免許番号 滋賀県知事 (13) 第503号

URL <http://www.marusan.tv/>

業態／売買、媒介(売買・賃貸)、開発、賃貸管理

弊社は、彦根の玄関口、彦根インターから国道8号線を越えて直ぐの高架下り途中右側の「丸三不動産」の看板が目印です。創業昭和40年、会社設立昭和46年、この場所に事務所を移転して早12年がたちました。主に売買の仲介を中心に分譲開発やテナント仲介など行っております。これからお花見のシーズン到来です。この時期になりますと弊社の事務所前の道路は彦根城まで大渋滞となりますが、彦根城の桜を屋形船に乗ってご覧頂くのもいいものですよ！彦根にお越しの際は弊社にもぜひお立ち寄り下さい。



協会行事記録

平成26年1月1日
～平成26年2月28日

月日	行 事
(1月) 6日	部落解放同盟滋賀県連合会2014年新春荊冠旗開き 〔中田会長〕(於：大津プリンスホテル)
7日	第10回入会審査委員会 (於：理事会室)
7日	懲戒委員会 (於：協会4階会長室)
7日	第8回常務理事会 (於：協会4階会長室)
7日	(公社)京都府宅地建物取引業協会
9日	滋賀県建設産業団体連合会賀詞交歓会 〔中田会長他5名〕(於：大津プリンスホテル)
9日	県庁挨拶まわり〔中田会長他3名〕(於：滋賀県庁)
14日	滋賀県関係官庁連絡会 〔上田副会長〕(於：滋賀県教育会館)
14日	平成25年度特別研修会 (於：クサツエスパホテル)
14日	新年賀詞交歓会 (於：クサツエスパホテル)
15日	全日大阪平成26年度新年賀詞交歓会 〔中田会長〕(於：ホテルニューオータニ)
15日	(公益)東京都宅建協会平成26年賀詞交歓会 〔中田会長〕(於：京王プラザホテル南館5階)
15日	全宅連厚生年金基金第53回臨時代議員会 〔中田会長〕(於：全宅連会館)
16日	第8回理事会 (於：協会5階 理事会室)
17日	法定講習会 (於：県庁新館7階大会議室)
17日	第1回選挙管理委員会 (於：協会4階会長室)
17日	全宅連ハトマークグループビジョン推進部会 〔中田会長〕(於：全宅連会館)
20日	全宅連都道府県会長・本部長会議 〔中田会長〕(於：ホテルニューオータニ)
20日	全宅連・全宅保証合同新年賀詞交歓会 〔中田会長〕(於：ホテルニューオータニ)
22日～ 23日	役員研修旅行 〔理事、監事〕(於：(公社)福岡県宅建協会他)
24日	近畿圏不動産流通活性化協議会運営協議会 〔冬木〕(於：大阪宅建)
24日	近畿圏不動産流通活性化協議会理事会 〔中田会長〕(於：大阪宅建)
25日	青年部会環境整備活動 〔青年部会幹事〕(於：草津市烏丸半島)
27日	第19・20回レインズ研修会 (於：彦根商工会議所)
27日	近畿不動産鑑定士協会連合会新年賀詞交歓会 〔中田会長〕(於：ザ・リッツ・カールトン大阪)
28日	第6回青年部会幹事会 〔青年部会幹事 千茂登〕
28日	第9回正副会長会議 〔中田会長他3名〕(於：協会4階会長室)
29日	全宅連事務局及び府県宅建協会事務局会議 〔中田会長他2名〕(於：大阪府不動産会館)
29日	第8回レインズ運営委員会 〔宮本他1名〕(於：大阪不動産会館)

月日	行 事
30日 (2月) 3日	第10回正副会長会議 (於：協会4階会長室)
3日	全宅連ハトマークグループビジョン推進部会 〔中田会長〕(於：全宅連会館)
3日	(公社)近畿圏不動産流通機構会長・監事団・総務委員会合同懇談会 〔野崎〕(於：京阪シティモール「京懐石美濃吉」)
4日	第11回入会審査委員会 (於：理事会室)
4日～ 5日	中部・近畿地区連絡会合同研修会 〔中田会長他1名〕(於：名古屋マリオット・アソシア・ホテル)
5日	第2回すまい相談部会 〔小寺〕(於：草津市立市民交流プラザ)
6日	第9回常務理事会 (於：協会4階会長室)
6日	第1回常任幹事会 (於：協会4階会長室)
6日	官庁訪問(滋賀県土地開発公社、滋賀国道事務所) 〔冬木他2名〕(於：大津市松本1丁目、竜が丘4丁目)
7日	第2回一般研修会 (於：琵琶湖ホテル)
10日	第2回選挙管理委員会 (於：協会4階会長室)
10日	(公社)近畿地区不動産公正取引協議会：表示審査委員会 〔吉田〕(於：エル・おおさか)
12日	「なくそう犯罪」滋賀安全なまちづくり実践県民会議総会 〔小寺〕(於：県庁新館7階大会議室)
13日	第9回理事会 (於：協会5階 理事会室)
13日	幹事会 (於：協会5階 理事会室)
13日	2014北方領土の日県民のつどい 〔小寺〕(於：ピアザ淡海)
15日	部落解放研究第21回滋賀県集會 〔山本他14名〕(於：米原文化産業交流会館)
17日	流通機構調査研究委員会 〔冬木〕(於：大阪府不動産会館)
18日	滋賀県下賃貸物件広告実態調査 〔大谷他1名〕(於：協会5階又は現地)
18日	(一社)滋賀県建設産業団体連合会 〔小寺〕(於：滋賀県建設会館)
19日	近畿圏不動産流通活性化協議会運営委員会 〔宮本〕(於：大阪府不動産会館)
19日	近畿圏不動産流通活性化協議会理事会 〔中田会長〕(於：大阪府不動産会館)
20日	第9回レインズ運営委員会 (於：大阪府不動産会館)
21日	監事推薦委員会 (於：協会4階会長室)
25日	全宅連ハトマークグループビジョン推進部会 〔中田会長〕(於：全宅連会館)
26日	第82回理事会・第54回代議員会 〔中田会長〕(於：全宅連会館)
26日	全宅連厚生年金基金 〔中田会長〕(於：全宅連会館)
27日	第11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

会員名簿掲載頁	商 号	変更事項	登 載 事 項 の 変 更	
			変 更 前	変 更 後
3	㈱オウミ宅建	専任取引主任者	飯田 泰浩	植西 香織
3		政令使用人	—	植西 香織
3	アヤハ不動産㈱	専任取引主任者	坂下 有香	—
5		専任取引主任者	中田 弥	—
5	㈱コンクウェスト	専任取引主任者	蛇場見 秀子	河合 隆史
10		名称	㈱阪神計画	ピワックス不動産販売㈱
10		代表者	北村 勝則	服部 起久央
10		政令使用人	—	大内 建太郎
10		専任取引主任者	北村 勝則	大内 建太郎
10		T E L	077-545-5700	077-543-0080
10		F A X	077-543-2432	077-543-0081
10		事務所	大津市大萱1-17-15	大津市神領3-20-9
11	㈱福田	T E L	077-527-8888	077-521-1203
11		F A X	077-522-0877	077-525-3878
11	フジ商事㈱	専任取引主任者	狩野 鈴佳	佐竹 夏奈
11	(有)ホリケン	名称	(有)ホリケン	㈱堀井住建
12	丸の内総合㈱	専任取引主任者	中村 新	飯田 泰浩
12		政令使用人	中村 新	—

13	(株)ヤマギワ事務所	F A X	077-525-3878	077-524-6558
16	橋本不動産(株) 大津店	専任取引主任者	—	高坂 英紀
16	(株)福屋不動産販売 大津店	専任取引主任者	—	丸子 順一
20	アヤハ賃貸サービス(株)	専任取引主任者	兵藤 章子	白子 愛子
20	(株)ADS都市開発	専任取引主任者	飯田 健二	田村 利恵
22	(株)千商	専任取引主任者	吉田 宣樹	松村 吉浩
24	南井不動産	事務所	草津市大路2-12-10	草津市西洪川1-14-37
25	アヤハ不動産(株) 南草津店	専任取引主任者	白子 愛子	寺田 弘樹
25	アヤハ不動産(株) 草津営業所	専任取引主任者	熊谷 純伸	竹本 知弘
25		専任取引主任者	—	堀内 恵
25	アヤハ不動産(株) 草津西口店	専任取引主任者	—	小川 敦史
25	アヤハ不動産(株) 南草津店	専任取引主任者	寺田 弘樹	—
25		専任取引主任者	松本 海	—
26	(株)ハウスセゾン 南草津店	専任取引主任者	—	北浦 明
26	(株)コンクwest ミニ草津西口店	専任取引主任者	南井 美智子	蛇場見 秀子
27	橋本不動産(株) 草津店	政令使用人	高坂 英紀	小嶋 吉郎
27	(株)福屋不動産販売 南草津店	専任取引主任者	古川 誠	村林 宏紀
27		専任取引主任者	丸子 順一	—
27		政令使用人	古川 誠	高橋 寛明
28	エンホーム(株)	名称	エンホーム(株)	アールシステム(株)
28		事務所	栗東市安養寺8-4-1-41	栗東市安養寺8-4-1-12
28		T E L	077-598-0780	077-553-1606
28		専任取引主任者	中島 直木	奥田 賢文
28		専任取引主任者	—	田中 雅弘
28		専任取引主任者	—	竹中 悟史
28	アールシステム(株)	名称	アールシステム(株)	ホープエステート(株)
28		事務所	栗東市安養寺8-4-1-12	栗東市安養寺8-4-1-41
28		T E L	077-553-1606	077-598-0780
28		専任取引主任者	奥田 賢文	中島 直木
28		専任取引主任者	田中 雅弘	—
28		専任取引主任者	竹中 悟史	—
28	エム・イージャパン(株)	専任取引主任者	宮 よし子	森 秀樹
28	(株)アルフ	代表者	吉本 寿男	吉本 猛
29	西和不動産販売(株)	専任取引主任者	—	山崎 祐治
29		専任取引主任者	—	坂本 昂弘
30	(株)東和不動産	専任取引主任者	沢 正史	林 晃司
35	橋本不動産(株)	専任取引主任者	平元 真	—
35		専任取引主任者	—	森澤 郁夫
36	(株)コンクwest ミニ守山駅前店	専任取引主任者	中田 芳恵	—
38	湖東開発(株)	専任取引主任者	—	高原 淳
46	(株)東和不動産 湖南店	専任取引主任者	林 晃司	沢 正史
46		政令使用人	林 晃司	沢 正史
46	(株)西日本地所	政令使用人	山本 秀樹	小笠原 義則
46		専任取引主任者	山本 秀樹	小笠原 義則
51	(株)福屋不動産販売	専任取引主任者	山賀 康史	宇津木 仁
52	アヤハ不動産(株) 近江八幡営業所	専任取引主任者	竹本 知弘	熊谷 純伸
52	(株)エム・ジェイ 近江八幡店	事務所	近江八幡市鷹飼町572	近江八幡市鷹飼町571
56	平和建設(株)	事務所	東近江市八日市東本町9-20	東近江市妙法寺町880-7
56		専任取引主任者	佐藤 利明	谷口 真理
56	(株)山彦	T E L	0748-20-1980	0748-22-3060
61	(株)セイキョーホーム	専任取引主任者	—	西川 安彦
63	(株)福屋不動産販売 彦根店	政令使用人	宇津木 仁	丸山 正
63		専任取引主任者	宇津木 仁	秋田 隆裕
63		専任取引主任者	村林 宏紀	—
67	(有)西川技建工業	専任取引主任者	—	藤田 浩二
70	(株)安田開発	専任取引主任者	広須 朗	木村 文男

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
2927	池本工業(株)	池本 孝雄	行政処分	平成25年12月6日	業法第66条1項1号
1990	(株)前谷ハウス	前谷 由弘	期間満了	平成25年11月23日	
3404	(株)ブルームハウス	木本 信子	廃 業	平成25年8月1日	
2734	中塚商店	中塚五三九	廃 業	平成25年12月18日	

名簿の訂正

先日、発行した平成25年度会員名簿について、記載に誤りがありましたので、謹んでお詫び申し上げますとともに、下記の通り訂正させていただきます。

P 4 (株)久木野工務店 取引主任者に追加 中間 昭浩

4月1日より業者票の価格が変わります!

原材料費の高騰の影響を受け、業者票の価格を4月1日より改定させていただきます。

宅地建物取引業者票				
免許証番号	国土交通大臣()第 号 滋賀県知事			
免許有効期間	平成 平成	年 年	月 月	日から 日まで
商号又は名称				
代表者氏名				
この事務所に置かれている 専任の取引主任者の氏名				
主たる事務所の 所在地	電話 ()			

現行価格

(会員価格)

5,000円 (非課税)

新価格

(会員価格)

5,600円 (非課税)

※一般価格は、現行通り**6,000円** (非課税) です。
何卒、ご了承のほどよろしくお願いいたします。

編集後記

アベノミクス効果による景気回復気運が腰折れになるのではないかと賛否両論ある中、4月に実施される消費税増税。不動産業界においても、増税前駆け込み需要が生まれ、年度末とも重なった結果、資材や人手不足の声も聞かれます。増税後に一旦落ち着くであろう日本経済が再び安定して上昇に向かうべく、政財界が一丸とな

って取り組む正念場である今、当協会における活動がその一翼を担えるよう会員の皆さまのご協力をお願い申し上げます。

総務副委員長 佐敷 好一

一時的なもので終わるのか、

ここからが正念場でしょう。

宅建しが 2014年 No201 平成26年3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