(公社)滋賀県宅地建物取引業協会

平成26年7月25日

宅建しが TAKKEN SHIGA

VOL.203

第2回 滋賀県宅建協会 小学生絵画コンクール

第１部門

彦根市立城南小学校　1年　大竹　未来

野洲市立三上小学校　2年　榊原　詩

第２部門

湖南市立三雲東小学校　4年　西村　渚

第３部門

栗東市立大宝小学校　6年　吉川　建太朗

CONTENTS

2 平成26年度定時総会開催
3 顕彰・会長表彰状　受章者名簿
4 会長あいさつ
5 平成26～27年度 本部役員（理事・監事）紹介
7 協会行事記録
8 平成25年度 第11回・臨時理事会（4月24日）・臨時理事会（5月1日）・第12回
平成26年度 第1回・第2回・第3回　理事会
10 最近の判例から
12 近日開催予定
新規入会者紹介
13 提携企業・事業のご紹介
15 会員名簿登載事項の変更
会員資格喪失
会員権承継者紹介
16 第3回 滋賀県宅建協会
小学生絵画コンクールを開催します

平成26年度定時総会開催

平成26年5月29日（木）午後1時30分より琵琶湖ホテルにおいて、平成26年度公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会定時総会、平成26年度公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会滋賀本部定時総会を開催しました。

上田副会長の開会のことば、中田全一会長のあいさつの後、滋賀県知事代理　滋賀県土木交通部　次長　拾井泰彦氏から祝辞を賜わりました。続いて来賓紹介に移り、多数の祝電・メッセージが披露されました。引き続き、顕彰、会長表彰状の授与が行われ、受賞者を代表して梅村勝久氏が謝辞を述べられました。その後議事に入り、（公社）滋賀県宅地建物取引業協会の報告事項、および決議事項第1号議案から第3号議案まで

〈報告事項〉　平成25年度事業報告の件

〈決議事項〉

・第1号議案　平成25年度正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録承認の件

・第2号議案　会員除名の件

・第3号議案　役員選任の件

が報告、承認され、盛会裏に終了しました。

続いて、（公社）全国宅地建物取引業保証協会滋賀本部の報告事項1から報告事項4および決議事項

・報告事項1　平成25年度事業報告の件

・報告事項2　平成25年度正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録の件

・報告事項3　平成26年度事業計画の件

・報告事項4　平成26年度資金収支予算書の件

が報告され、盛会裏に終了しました。

人権標語　ぼくたちで　いじめをなくそう　この未来　堅田中学校2年

顕彰・会長表彰状　受章者名簿

◎顕彰

建設事業功労　滋賀県知事表彰

木村　忠史　　アサヒ開發㈱

服部　克己　　アヤハ不動産㈱

◎会長表彰状

梅村　勝久　　㈱梅久

山極　浩二　　㈱ヤマギワ不動産販売

大橋　徳治　　㈱ユース

大谷内照彦　　大谷内不動産

北村　重史　　㈱竹仁興産

寺村　浩幸　　てらむら不動産

鷲田　憲司　　㈱ワシダ

前嶌　　徹　　シーク建設㈱

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26年8月7日（木）、8月8日（金）、9月4日（木）、9月5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

近畿圏

		登　録	成　約	在庫物件
売物件	新　規	20,313	2,387	32,224
	再登録	11,589	830	21,260
	計	31,902	3,217	53,484
賃貸物件	新　規	37,666	2,666	35,493
	再登録	59,615	3,752	57,652
	計	97,281	6,418	93,145
合　計	新　規	57,979	5,053	67,717
	再登録	71,204	4,582	78,912
	計	129,183	9,635	146,629

（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	533	59	1,219
	再登録	484	56	1,092
	計	1,017	115	2,311
賃貸物件	新　規	303	23	376
	再登録	398	13	493
	計	701	36	869
合計	新　規	836	82	1,595
	再登録	882	69	1,585
	計	1,718	151	3,180

会長あいさつ

公益社団法人
滋賀県宅地建物取引業協会

会　長
小寺　和之

皆様におかれましては益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。この度、平成26・27年度本会の会長を仰せつかりました小寺でございます。就任に当たり、ご挨拶を申し上げます。

まず初めに中田全一前会長におかれましては、平成24年4月の公益社団法人移行後、協会の財政基盤の強化を行い、適正な法人運営を実施する一方、一般消費者の権利擁護と社会貢献活動の推進に大変なご尽力をいただきましたことに対し、会員の皆様を代表し、改めて感謝の意を表します。

さて、経済再生・デフレからの脱却を掲げ打ち出されたアベノミクスの効果は、次々と出される施策の下、実態経済において顕在化し、明るさに満ちております。

このような情勢のもと、不動産業界にあっては、少子化、長寿化による人口構造の変化や家族制度の変化の中で築かれてきた優良な住宅ストックを今後どのように活用していくのか、高齢化社会における福祉政策上、極めて重要課題を課されています。

これに関しましては国土交通省をはじめ、関係団体において既存住宅の流通市場の活性化や空家対策に対する取り組みが全国的に推進されているところであります。

当協会といたしましても消費者様が安心して中古住宅の取引ができる市場を形成し、流通活性化に貢献できますよう、努めて参る所存でございます。

私たち協会会員は凡ゆる不動産取引に際し尚一層、消費者保護に努めて参りますので、今後とも格段のご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

人権標語　今思う　言葉一つの　その重み　　打出中学校３年

平成26～27年度 本部役員（理事・監事）紹介

会　長
小寺　和之
㈱和建

財務委員長
宮本　吉雄
大協不動産

副会長
上田　善四郎
星和都市開発㈱

法務組織委員長
橋本　満
㈱栄和

副会長
大谷　清明
㈲大明産業

教育研修委員長
大橋　恭介
志賀産業㈱

副会長
冬木　克彦
大成不動産商事㈱

業務推進委員長
泉藤　博
㈱イズミ

専務理事
吉田　竜一
㈱三幸ハウジング

人権啓発推進特別委員長
法務組織副委員長
岩崎　正利
㈱岩崎地所

総務委員長
西岡　佳数
㈱タツミ不動産

総務副委員長
教育研修副委員会
仁志出　健二
㈲ハリマ住建

総務副委員長
教育研修副委員長
芝原　重子
三恵不動産

教育研修副委員長
佐野　美枝
明星企画㈲

総務副委員長
望月　三樹子
㈲富士コーポレーション

教育研修副委員長
長谷部　長一
㈱長谷部不動産

総務副委員長
北川　剛
㈱近江ボード

業務推進副委員長
池口　彰男
㈱池口工務店

財務副委員長
業務推進副委員長
若松　晃
㈲ライフエージェントサービス

業務推進副委員長
田中　英彦
㈲不動産の英和

法務組織副委員長
人権啓発推進特別副委員長
中谷　直樹
㈲NAOコーポレーション

監　事
森田　豊
森田住宅㈱

法務組織副委員長
人権啓発推進特別副委員長
北川　善信
㈲キタゼン

監　事
中田　全一
環境開発

教育研修副委員長
川越　春治
㈲桧住建

員外監事
平居　新司郎
平居公認会計士事務所

人権標語　やさしさで　人の心が　変わっていく　北大路中学校２年

協会行事記録

平成26年5月1日
～平成26年6月30日

月日	行　　事
〔5月〕	
1日	入会審査委員会　（協会5階理事会室）
1日	常務理事会　（協会4階会長室）
1日	臨時理事会（事業報告・決算）　（協会5階理事会室）
7日	政治連盟　幹事会　（協会5階理事会室）
8日	理事会　（協会5階理事会室）
9日	全宅連・全宅保証合同正副会長会議 〔中田〕（全宅連会館）
9日	国土交通省既存住宅流通活性化施策説明会 〔中田〕（全宅連会館）
12日	全宅連地区連絡会幹事協会会長会〔中田〕（全宅連会館）
13日	（一社）滋賀県建設産業団体連合会正副会長会議 〔中田〕（滋賀県建設会館）
13日	（一社）滋賀県建設産業団体連合会正副会長会議　理事会 〔中田〕（滋賀県建設会館）
14日	滋賀県任意売却再生支援センターとの提携仲介業務 及び募集に関する説明会　（彦根商工会議所）
16日	全宅連・全宅保証常務理事会　〔中田〕（全宅連会館）
17日	滋賀県司法書士会定時総会〔中田〕（大津プリンスホテル）
19日	（一社）大阪宅建定時総会懇親会 〔中田〕（シェラトン都ホテル）
20日	第1回法定講習会　（コラボしが21　3階）
22日	兵庫宅建定時総会懇親会〔中田〕（ANAクラウンプラザホテル）
23日	全日本不動産協会滋賀県本部第63回定時総会 〔中田〕（琵琶湖ホテル）
23日	（一社）滋賀県建築士事務所協会平成26年度定時総会 〔小寺〕（大津プリンスホテル）
23日	（一社）滋賀県建築士事務所協会懇親会 〔小寺〕（大津プリンスホテル）
26日	公益社団法人滋賀県鑑定士協会第5回通常総会（懇親会） 〔小寺〕（琵琶湖ホテル）
26日	第2回レインズ運営委員会　〔宮本〕（飛栄創建ビル）
26日	（公社）近畿地区不動産公正取引協議会第1回理事会 〔上田善〕（全日大阪会館5階）
29日	定時総会　（琵琶湖ホテル）
29日	理事会　（琵琶湖ホテル）
30日	全宅連・全宅保証・全宅管理理事会・全政連役員会 〔中田、小寺〕（第一ホテル東京）
30日	北方領土返還要求運動滋賀県民会議総会及び会員団体研修会 〔西岡〕（ホテルボストンプラザ草津）
31日	滋賀県行政書士会平成26年度定時総会 〔小寺〕（クサツエストピアホテル）
31日	（公社）滋賀県建築士会　平成26年度通常総会 〔小寺〕（ホテルニューオウミ）
31日	（公社）滋賀県建築士会　懇親会 〔小寺〕（ホテルニューオウミ）
〔6月〕	
2日	正副会長会議　（協会4階会長室）
3日	理事会　（協会5階理事会室）

月日	行　　事
3日	常務理事会　（協会4階会長室）
4日	全宅連近畿地区連絡会運営協議会 〔中田、小寺〕（グランヴィア大阪）
6日	平成26年度湖国すまい・まちづくり推進協議会通常総会 〔吉田〕（草津市立市民交流プラザ（フェリエ南草津））
6日	近畿圏不動産流通活性化協議会運営委員会 〔新業務推進委員長〕（飛栄創建ビル）
6日	近畿圏不動産流通活性化協議会理事会 〔小寺〕（飛栄創建ビル）
10日	入会審査委員会　（協会5階理事会室）
12日	滋賀県流域治水条例施行にかかる説明会 （協会5階理事会室）
12日	理事会　（協会5階理事会室）
12日	（一社）滋賀県造園協会平成26年度通常総会 〔上田〕（琵琶湖ホテル）
16日	全宅連・全宅保証合同正副会長委員長会議 〔中田〕（全宅連会館）
18日	（公社）近畿地区不動産公正取引協議会平成26年度 定時社員総会　〔小寺他2名〕（ホテルグランヴィア大阪）
18日	理事会　（ホテルグランヴィア大阪）
18日	平成26年度だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり 推進会議総会　〔吉田〕（県庁新館7階大会議室）
18日	平成26年度だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり 推進会議研修会　〔吉田〕（県庁新館7階大会議室）
19日	（公社）近畿圏不動産流通機構　定時総会 〔中田他3名〕（ホテルモントレ　グラスミア大阪）
19日	（公社）近畿圏不動産流通機構　懇親会 〔中田他3名〕（ホテルモントレ　グラスミア大阪）
21日	第4回滋賀県宅建協会会長杯学童軟式野球大会 〔小寺他13名〕（湖東スタジアム）
22日	第4回滋賀県宅建協会会長杯学童軟式野球大会 〔小寺他8名〕（湖東スタジアム）
23日	（一社）滋賀県建設産業団体連合会平成26年度通常総会 〔小寺他1名〕（滋賀県建設会館）
24日	部落解放研究第22回滋賀県集会実行委員会総会 〔岩崎〕（解放県民センター光荘）
24日	近畿圏不動産流通活性化協議会定期総会 〔小寺〕（飛栄創建ビル9階）
24日	近畿圏不動産流通活性化協議会理事会 〔小寺〕（飛栄創建ビル9階）
25日	平成26年度栗東市暴力団追放市民会議役員会 〔芝原〕（ウィングプラザ4階　研修室D）
26日	全宅連定時総会、全宅保証定時総会 〔小寺他8名〕（ホテルニューオータニ）
27日	全政連年次大会、全宅管理定時社員総会 〔小寺他2名〕（ホテルニューオータニ）
27日	（一社）全国賃貸不動産管理業協会　第4回定時社員総会 〔吉田〕（ホテルニューオータニ）

平成25年度 第11回・臨時理事会(4月24日)・臨時理事会(5月1日)・第12回
平成26年度 第1回・第2回・第3回　理事会

第11回

滋賀宅建協会の第11回理事会が４月10日（木）協会理事会室で開催された。

１．審議事項

下記の５項目等について、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３件　準会員１件　承継１件　詳細は「新規入会者紹介」をご参照下さい。

◎入会審査否認判定について

４月１日（火）に行った入会審査において、１社の入会審査否認判定について承認が求められた。

◎理事及び監事資格審査結果承認について

平成26年度27年度理事選挙において、立候補者８名及び特別推薦の予定者15名の合計23名、並びに監事推薦委員会から推薦のあった２名の幹事候補者について、すべての候補者が理事及び監事の適格者である審査結果について承認が求められた。

◎平成26年度～ 27年度 理事及び監事選任案の総会上程について

◎平成26年度総会において、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

平成26年度の定時総会において、議決権行使について、書面によるもの、電磁的方法によるもの、いずれも採用しないことが提案された。

２．報告事項

◎地域懇談会の実施報告について

平成25年11月26日（火）・12月２日（月）・12月３日（火）・12月５日（木）・12月10日（火）12月20日（金）・平成26年１月21日（火）に実施された地域懇談会について報告された。

◎不動産関連講座の実施報告について

基礎コース・３月11日（火）、応用コース・３月13日（木）に実施された不動産関連講座について報告された。

◎第３回一般研修会の実施報告について

３月19日（水）・25日（火）・27日（木）に実施された第３回一般研修会について報告された。

◎法定講習会の実施報告について

３月20日（木）に実施された法定講習会について報告された。

◎献血事業の実施報告について

３月10日（月）～ 21日（金）にびわ湖草津献血ルーム、３月11日（火）・14日（金）・18日（火）に湖北献血ルームで実施された献血事業について報告された。

臨時理事会

滋賀宅建協会の臨時理事会が４月24日（木）協会理事会室で開催された。

１．審議事項

下記の６項目について、原案通り承認された。

◎平成25年度事業報告（案）承認について

◎平成25年度決算報告（案）承認について

◎会長表彰受賞者、会長感謝状受賞者並びに顕彰対象者の承認について

平成26年度定時総会にて行う会長表彰の対象者の提案と顕彰対象者の報告があった。

◎平成26年度定時総会の開催について

５月29日（木）びわこホテルにて開催される定時総会タイムスケジュール（案）並びに役割分担（案）について提案があった。

◎第４回 滋賀県宅地建物取引業協会会長杯 学童軟式野球大会の開催について

６月21日（土）22日（日）に予定する第４回滋賀県宅地建物取引業協会会長杯 学童軟式野球大会の開催についての提案があった。

◎第３回 滋賀県宅建協会 小学生絵画コンクールの実施について

第３回 滋賀県宅建協会 小学生絵画コンクールの実施についての提案があった。

臨時理事会

滋賀宅建協会の臨時理事会が５月１日（木）協会理事会室で開催された。

１．審議事項

下記の２項目について、原案通り承認された。

◎平成25年度事業報告（案）承認について並びに業務監査報告

◎平成25年度決算報告（案）承認について

人権標語　少しだけ　勇気をだせば　みな笑顔　青山中学校１年

並びに会計監査報告

第12回

滋賀宅建協会の第12回理事会が５月８日（木）協会理事会室で開催された。

１．審議事項

下記の２項目等について、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１件　詳細は「新規入会者紹介」をご参照下さい。

◎法定講習の実施について

５月20日（火）に予定する法定講習会の実施についての提案があった。

２．報告事項

◎会員資格者変更申請審査について

３件の会員資格者の変更に関する審査報告が行われた。

平成26年度

第１回

滋賀宅建協会の第１回理事会が５月29日（木）定時総会会場である琵琶湖ホテルで開催された。

１．審議事項

下記の２項目について、原案通り承認された。

◎平成26年度・27年度会長、副会長及び専務理事の選任について

平成26年度・27年度小寺会長、上田副会長・大谷副会長・冬木副会長及び吉田専務理事が選任された。

◎名誉会長委嘱について

田中一郎名誉会長が委嘱された。

第２回

滋賀宅建協会の第２回理事会が６月３日（火）協会理事会室で開催された。

１．審議事項

下記の２項目等について、原案通り承認された。

◎相談役の委嘱について

平成26年度・27年度の相談役として、西岡建己氏及び柴田謙氏の２名に委嘱することが提案された。

◎平成26年度・27年度関係団体等への派遣役員の選任について

定款施行規則第18条に規定される関係団体等への派遣役員が提案され、挙手による採決の結果、賛成多数により承認された。

第３回

滋賀宅建協会の第３回理事会が６月12日（木）協会理事会室で開催された。

１．審議事項

下記の７項目等について、原案通り承認された。

◎（公社）滋賀県宅地建物取引業協会の職務分担について

定款施行規則第18条に規定される各委員長の選任について提案され、挙手により採決の結果、賛成多数により承認された。各委員長については役員紹介を参照ください。

◎各委員会委員の委嘱について

定款施行規則第28条に規定される各委員会の委員の推薦について各地域の理事に対し、協議の上、選出することを依頼した。

◎新規入会申込者審査報告について

正会員４件　詳細は「新規入会者紹介」をご参照下さい。

◎宅地建物取引業者の免許要件にかかる事務所調査員の選任について

調査員の選任の提案がされ、挙手による採決を行い、全員挙手により原案通り承認された。

◎（公社）近畿地区不動産公正取引協議会　不動産広告実態調査にかかる調査員の選任について

調査員の選任の提案がされ、挙手による採決を行い、全員挙手により原案通り承認された。

◎平成26年度 第１回一般研修会の実施について

７月18日（金）23日（水）24日（木）に予定する平成26年度 第１回一般研修会の実施についての提案があった。

◎役員賠償責任保険の加入について

社員代表訴訟や第三者訴訟に対するリスクに備え、役員賠償責任保険の加入が提案された。

２．報告事項

◎会員資格者変更申請審査について

６件の会員資格者の変更に関する審査報告が行われた。

最近の判例から　(2)－瑕疵担保責任免責特約－

電気設備の経年による不具合は民法570条にいう隠れた瑕疵ではなく、瑕疵担保責任免責特約も有効とした事例

（東京地判　平24・4・27　ウエストロー・ジャパン）　河内 元太郎

買主宅建業者が、売買の目的物に隠れた瑕疵があったなどと主張して、売主に対し、損害賠償金及び遅延損害金の支払を求めた事案において、民法570条にいう隠れた瑕疵があったとは言えず、瑕疵担保責任免責特約も有効とした事例（東京地裁平成24年４月27日判決ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

宅建業者Ｘは、平成21年５月26日、売主Ｙとの間で、本物件（昭和56年４月頃築、電気設備等の付帯設備を含む。）を、３億5000万円で、現状有姿のまま買い受ける旨の売買契約を締結した。

本件売買契約書には、①Ｘは、本件建物につき建築基準法７条の２所定の完了検査がされていないことを了承し、これを斟酌した上、本物件を現状有姿のまま代金３億5000万円で買い受けるものとし、これに起因する紛争、負担等はＸの責任において解決し、Ｙに対し、一切費用等を請求しない（６条）、②Ｙは、本物件、付帯設備等の隠れた瑕疵（上記①の建築基準法違反の事実、土地の汚染、埋設物、残置物、有害物質の存在及び使用等を含み、かつ、これに限られない。）につき、一切の瑕疵担保責任を負わないものとし、Ｘは、Ｙに対し、上記瑕疵に関連して生ずる損失、損害、費用等を請求しない（11条１項）、③Ｘは、本物件、付帯設備等に経年劣化その他の事由による瑕疵又は不具合が生じていることを十分認識の上、本物件及び付帯設備を買い受けることを確認する（11条２項）旨の定め（以下、併せて「本件特約」という。）がある。

Ｘは、本件売買契約締結後、電気管理技術者Ｃに、本物件の電気設備（高圧受電設備等の自家用電気工作物）の点検を依頼し、①本物件の電気設備をこのまま使用することは危険である、②万一、高圧受電設備から配電線へ波及する事故（波及事故）が発生すると、膨大な補償金の支払を要することになる旨の報告書を受け取った。

Ｘは、平成21年８月10日、Ｙに対し、本物件の電気設備の補修工事を要請したが、Ｙがこれを拒否したことから、同月から同年９月頃までの間、上記補修工事（変圧器の絶縁油にＰＣＢが含まれるか否かの検査を含む。）を実施し、合計407万2975円を支出した。

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)　①高圧地絡継電器（地絡事故が発生した場合、その影響が配電線に波及することのないよう開閉器を制御する装置）はその設置から約19年、高圧引込みケーブルはその設置から約28年が経過していること、②Ｃが平成21年７月10日に実施した点検において、高圧地絡継電器の動作時間が許容値を超過し、また、高圧交流負荷開閉器が動作しなかったこと、③本物件には過電流ロック型高圧交流ガス開閉器（ＵＧＳ）が設置されていないこと、④本件変圧器の絶縁油が経年劣化しているこ

人権標語　国籍を　こえて広がれ　平和の輪　瀬田北中学校３年

と、⑤本件変圧器の絶縁油にＰＣＢが含まれることは認められる。

⑵　他方、①本件売買契約締結以前、本物件につき波及事故は一度も発生しておらず、電力会社等による機器の交換、ＵＧＳの設置等の指導がされたこともないこと、②電気技術管理者Ｄが平成20年11月23日に実施した定期点検試験においては、電気設備の不具合は確認されなかったこと、また、Ｘが指摘する本物件の電気設備の問題点は、基本的に経年劣化により生ずる瑕疵又は不具合の域を出ないこと、③ＵＧＳの設置は、波及事故の防止という点で望ましいというにとどまり、これが自家用電気工作物の設置者の法的義務であるとまではいえないこと、④本件変圧器の絶縁油にはＰＣＢが含まれ、Ｘは、その使用を終えた際、所定の処理をする必要があるとはいえ、直ちに本件変圧器の使用が禁止されるわけではないこと（電気事業法39条１項、電気設備に関する技術基準を定める省令19条12項、附則２項）が認められる。かかる事情に加え、Ｘが、本物件の電気設備に経年劣化による瑕疵又は不具合が生じていることを十分認識した上、電気設備を含む本物件を現状有姿のまま３億5000万円で買い受け、しかも、Ｙは、本物件、付帯設備等の隠れた瑕疵につき、一切の瑕疵担保責任を負わない旨の特約までしていることをも考慮すると、本物件の電気設備に前記のような不具合が生じていたとしても、本物件の電気設備に民法570条にいう隠れた瑕疵があったというのは困難であるし、いずれにしても、Ｙは本件特約により瑕疵担保責任を免れるというべきである。

⑶　Ｘは、Ｙは本件瑕疵が存在することを知りながらＸに告げなかったのであるから、本件特約により瑕疵担保責任を免れることはできない旨（民法572条）の主張をする。

しかしながら、そもそも、本物件の電気設備に民法570条にいう隠れた瑕疵があったといえないことは前記のとおりであるし、この点を措くとしても、Ｄが、平成20年11月23日に定期点検試験を実施した上、Ｙに対し、本物件の電気設備に動作不良等はない旨の報告書を提出していることからすると、Ｙにおいて、上記瑕疵が存在することを知っていたと認めることはできない。

⑷　また、Ｘは、高圧受電設備等の電気設備については本件特約の効力は否定されるべきであるし、少なくともＹが本件特約の存在を主張して瑕疵担保責任を免れることは信義則に反する旨の主張もする。

しかしながら、Ｘが、不動産の売買及び仲介業、賃貸及び管理業等を目的とする株式会社であり、宅地建物取引業の免許も受けていることや、Ｘが、本件売買契約を締結する際、本件特約の存在につき説明を受けていることからすると、本件特約が無効であるとも、Ｙが本件特約により瑕疵担保責任を免れることが信義則に反するともいえない。

3　まとめ

本事案において、売買当事者に認識されている瑕疵は民法570条の「隠れた瑕疵」にはあたらず、買主宅建業者に説明の上締結された瑕疵担保免責特約は有効とされたことは当然の判示として、宅建業者としては重く受け止めるべきであろう。なお、判示で触れられた通り、ＰＣＢを使用した機器は廃棄物となった後に費用が発生することに注意したい。また、現に使用されている機器については所有権移転可能であるが、ＰＣＢ廃棄物については所有権移転が原則禁止されている（ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法第11条）ことにも注意したい。

（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.88、2013年、98頁以下）

近日開催予定

◆ 平成26年度　第１回新規開業者研修会 ◆

今般 新規開業者研修会を下記により開催いたしますので、受講対象である各代表者及び取引主任者は、万障お繰り合わせのうえ受講されますようお願い申し上げます。

なお、この研修会は、当協会員のみならず、全日協会会員・自己供託業者の新規開業者の方もご参加いただけます。(ただし、当協会会員以外の方は、受講料4,000円のご負担をお願いいたします。)

１．開 催 日 時：平成26年8月26日（火）13：20 ～ 16：50（13：00より受付）

２．開 催 場 所：(公社) 滋賀県宅地建物取引業協会５階会議室

３．受講対象者：(1) 平成25年12月1日～平成26年6月30日までに、本協会に新規入会した会員
(2) 前回平成25年12月16日（月）開催の研修会における受講対象者で欠席した会員
(3) 全日協会会員・自己供託業者の新規開業者
（免許年月日：平成25年12月1日～平成26年6月30日）
以上 (1) (2) (3) のいずれかに該当する代表者及び取引主任者

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。

◆ 法定講習会 ◆

現在お持ちの取引主任者証の更新のための次回講習会は次のとおりです。引き続き取引主任者として従事される方及び新たに取引主任者証の交付申請をされる方は、事前に協会から申込書を送付しておりますので受講手続きを行ってください。申込手続き等に関するお問い合わせは本協会までお願いいたします。

１．講 習 日 時：平成26年9月17日（水）10：05 ～ 16：40（9：40より受付）

２．講 習 場 所：滋賀県庁新館　７階　大会議室

３．受講対象者：講習日当日から６ヵ月以内に更新期限となる方

新規入会者紹介

杉沢　宮子氏

株式会社 クリエイトSHIGA

代　表　者　杉沢　宮子
取引主任者　奥村　光榮
事　務　所　守山市笠原町742-3
Ｔ　Ｅ　Ｌ　077－583－8899
Ｆ　Ａ　Ｘ　077－583－8111
免 許 番 号　知事（1）3468

山本　充氏

株式会社 タナカヤ栗東

代　表　者　山本　充
取引主任者　山本　充
事　務　所　栗東市小柿3-4-37
Ｔ　Ｅ　Ｌ　077－554－2111
Ｆ　Ａ　Ｘ　077－598－5571
免 許 番 号　知事（1）3472

北野　貴広氏

株式会社 タナカヤ守山

代　表　者　北野　貴広
取引主任者　北野　貴広
事　務　所　守山市吉身1-11-52
Ｔ　Ｅ　Ｌ　077－514－2621
Ｆ　Ａ　Ｘ　077－514－2622
免 許 番 号　知事（1）3473

株式会社 SGライフ

代　表　者　山口　秀二郎
取引主任者　山口　秀二郎
事　務　所　草津市青地町764-3
Ｔ　Ｅ　Ｌ　077-536-5139
Ｆ　Ａ　Ｘ　077-536-5139
免 許 番 号　知事（1）3474

人権標語　夢・希望・人権・日日に輝く　大津　　一般　瀬田

一般財団法人ハトマーク支援機構

提携企業・事業のご紹介

http://www.hatomark.or.jp/

【ハトマーク支援機構が各社と提携し、宅建協会会員のみなさまに提供する事業の種類】

紹介手数料支払事業
ハトマーク支援機構の提携企業に、お客さまを紹介するなどすると、提携企業から宅建協会会員のみなさまに手数料等が支払われます。

割引サービス提供事業
ハトマーク支援機構の提携企業の商品やシステムを、宅建協会会員特別価格（割引価格）等で購入・利用できます。

サービス商品提供事業
ハトマーク支援機構の提携企業の商品やサービスの中から、宅建協会会員のみなさま向けにピックアップしたものをご案内します。

事業内容	賃貸物件専用の家財・什器備品や賠償責任の補償を扱う少額短期保険の提供
企業名	（株）宅建ファミリー共済
会員メリット	簡単な代理店事務処理で取扱い可能。安定した手数料収入を見込める
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	宅建ファミリー共済　営業部 TEL.03−3234−1151　受付時間：9：00 ～ 17：00（土・日・祝日は除く）

事業内容	長期固定金利の全宅住宅ローン【フラット35】の販売
企業名	全宅住宅ローン（株）
会員メリット	宅建協会会員だけが取扱え、100%融資で「つなぎ融資」も利用できます。
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	東京ローンセンター長　菊池 実 TEL.03−3255−0800

事業内容	家財総合保険付き緊急駆けつけサービス、コールセンターサービス等の提供
企業名	（株）アクトコール
会員メリット	24時間緊急駆けつけサービスに無料で家財総合保険をセット
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	アクトコール 営業担当：阪口、田崎 TEL.03−5312−2300

事業内容	引越サービスの提供
企業名	（株）サカイ引越センター
会員メリット	【新規】引越基本金額（運賃+人件費）の3%の紹介手数料
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	サカイ引越センター 東海法人課 担当：村本、湊（みなと）（静岡県沼津市新沢田町9-21） TEL.0120−53−1141

事業内容	駐車場管理システム、防犯カメラ等の提供
企業名	日信電子サービス（株）
会員メリット	土地の有効利用の提案が可能に。契約金額の3%の紹介手数料
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	事業本部PS サービス推進グループ　担当：石倉 TEL.03−5637−2474

事業内容	太陽光発電システムの紹介
企業名	（株）ウエストエネルギーソリューション
会員メリット	屋根は契約金額の4%、土地は契約金額の2%の紹介手数料
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	事業開発本部 顧客紹介サービス 担当：椛田（かばた）　メガソーラー用遊休地紹介 担当：浅倉 TEL.03−5353−6868

事業内容	ホームセキュリティの紹介
企業名	綜合警備保障（株）〈ALSOK〉
会員メリット	商品ごとに手数料とお客さま（利用者）特典
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	HOME ALSOK 営業部　担当者：伊藤裕志 TEL.03−3470−1575

事業内容	3M 住宅用リフォーム製品の提供
企業名	住友スリーエム（株）
会員メリット	リフォームをフィルムによる簡易施工で。紹介手数料は決済金額の3%。
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	株式会社キクテック　担当：目崎（めざき）、芦久保（あしくぼ） TEL.03−5226−0088

事業内容	福利厚生（優待サービス）付カード
企業名	（株）ジャックス
会員メリット	福利厚生（優待サービス）J'sコンシェルの利用、初年度年会費無料
お問合せ先 ジャックス・カスタマーセンター（営業時間9：30 ～ 17：30/平日）	東京：ナビダイヤル 0570−002277　大阪：ナビダイヤル 0570−005599 ※電話番号はお間違いのないようにおかけください。※上記ナビダイヤルは東京は神奈川県座間市、大阪は大阪府豊中市へ着信し、通話料はお客様負担となります。 ※ナビダイヤルがご利用いただけない場合は、東京［着信先：神奈川県座間市］046-298-6000、大阪［着信先：大阪府豊中市］06-6872-6111へおかけください。

事業内容	ホームページ作成「Annex」、「HOME'S 住みかえ保証」「新築設備保証」の提供
企業名	（株）ネクスト
会員メリット	HOME'Sと完全連動した自社HP 作成。瑕疵保証、新築設備保証の利用
お問合せ先（HOME'S ビジネススタイル オプションサービス）	〈賃貸〉東京 03−5783−3625　大阪 06−6440−1777 〈売買〉東京 03−5783−3635　大阪 06−6440−1712

H26.6.2 現在

事業内容	「不動産コンサルティング技能試験合格コース」、「ホームページ作成ツール」の提供
企業名	**アットホーム（株）**
会員メリット	ハトマーク会員特別価格のキャンペーンを実施
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
カスタマーセンター　※お電話の際は、「ハトマーク支援機構のホームページを見て」とお伝えください ナビダイヤル 0570−01−1967　PHS・IP電話の方 045−330−3410	

事業内容	オフィス用品一式提案。支援講座、実務図書・資格図書、雑誌の割引提供
企業名	**日建学院／（株）建築資料研究社**
会員メリット	宅建協会会員とキャリアパーソン資格者はお得な割引価格に!
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
（図書）建築資料研究社 出版事業部　TEL.03-3986-3239 （講座）日建学院コールセンター　0120-243-229　受付AM10:00〜PM5:00（土・日・祝日は除く） （オフィス家具）オフィス購買部　0120-70-2191　受付AM9:00〜PM6:00（土・日・祝日は除く）	

事業内容	『たのめーる』、LED 蛍光管の会員特別価格販売
企業名	**（株）大塚商会**
会員メリット	『たのめーる』をカタログ価格から、さらに値引いた特別価格で利用可
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
中央第1MRO 販売2 課 担当：小林、齋藤 TEL.03−5644−0317	

事業内容	住宅建材商品の会員特別価格販売
企業名	**永大産業（株）**
会員メリット	住宅建材等、各種商品を会員特別価格で購入
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
ショッピングサイト「カーサナビ」担当：中田、塩谷 TEL.03−3230−1980	

事業内容	土地情報レポートの提供、地盤情報・地盤対策の提案
企業名	**ジャパンホームシールド（株）**
会員メリット	新規登録料無料。登録すれば無料地盤情報検索（地盤モール）の利用可
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
ジャパンホームシールド（株）東京本社 担当：村上　澤田 TEL.03−5624−1545	

事業内容	アフラックの「がん保険」「医療保険」の紹介
企業名	**（株）トータル保険サービス**
会員メリット	アフラックのがん保険が、集団扱いの割引保険料で契約できます
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
トータル保険サービス 営業第六部 担当：大野 TEL. 0120−30−7013	

事業内容	月刊誌「PHP」や通信講座の紹介
企業名	**（株）PHP 研究所**
会員メリット	月刊誌「PHP」の会員限定企画を利用可能
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
法人普及一部 担当：西岡 TEL.03−3239−6258	

事業内容	不動産業支援パッケージ「いえらぶCLOUD」の提供
企業名	**（株）いえらぶGROUP**
会員メリット	【宅建協会会員限定】全国出張コンサルは初回無料
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
いえらぶGROUP アカウント事業部 担当：谷、鈴木 TEL.03−6911−3955	

事業内容	「ホームページサービス」「ホームページサービスPLUS」の提供
企業名	**株式会社リクルート住まいカンパニー**
会員メリット	SUUMOとの連動が可能!ホームページの作成・運用が簡単にできる
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
（株）リクルート住まいカンパニー ハトマーク会員様専用問合せダイヤル TEL.03−6835−5460	

事業内容	「既存住宅流通サポートサービス」の提供
企業名	**リニュアル仲介株式会社**
会員メリット	ワンストップ対応の検査なので、検査コスト・回数を大幅に抑えられます
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
リニュアル仲介株式会社 事業本部 稲瀬 稔 TEL.03−3346−4329	

事業内容	マイカー共済と一律掛金・満期金セットの新総合医療共済「ジャスト3000」の紹介
企業名	**全労済（全国労働者共済生活協同組合連合会）**
会員メリット	優良ドライバーに有利な共済 1入院最高180日まで保障する医療共済
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
マイカー共済　0120−860−748 マイカー共済掛金見積もりサポートセンター 9：00~21：00（年末年始を除く） 新総合医療共済　0120−32−6031 全労済 お客様相談センター 9：00~17：00（土・日・祝日は除く）	

事業内容	安心・便利でお得な新しい「車の乗り方」の提案
企業名	**（株）オリコオートリース**
会員メリット	法人利用ならリース料は全額損金に
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
オリコオートリース マイカーデスク TEL.03−5953−2160	

事業内容	*関東圏限定サービス 住宅の性能診断、（宅建協会向け）YKK AP セミナーの開催
企業名	**YKK AP（株）**
会員メリット	省エネ住宅に取組みたい方をアシスト
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
性能診断窓口について　東京支社 営業企画部 担当：田中 TEL.03−3830−1303	

事業内容	オールインワンホームページ作成パッケージシステムの提供
企業名	**アイソバー・ジャパン株式会社** isobar Japan
会員メリット	月額利用料のみ。ホームページが0 円で開設可能
お問合せ先（ハトマーク支援機構 担当課・者）	
担当：ASP チーム 藤浪 TEL.0120−310−639　平日10：00 〜 18：00（年末年始を除く）	

H26.6.2 現在

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
4	㈱リビングハウスツジイチ	名称	㈱キムラ住宅	㈱リビングハウスツジイチ
4		代表者	木村　昭雄	辻　健治
4		事務所	大津市晴嵐2－3－24	近江八幡市田中江町220－2
4		ＴＥＬ	077-537-5414	0748-36-6115
4		ＦＡＸ	077-537-5414	0748-34-8709
4		専任取引主任者	木村　昭雄	辻　健治
6	㈱シービック	事務所	大津市雄琴3－2－38	大津市南小松164－1
6		ＴＥＬ	077-577-2880	077-596-8010
6		ＦＡＸ	077-573-1798	077-596-8031
9	㈲トータルライフ	専任取引主任者	—	橋詰　孝志
9	㈱ネクサス	専任取引主任者	大坪　真信	松本　成希
11	㈱ヤマギワ地所	名称	㈱福田	㈱ヤマギワ地所
11		専任取引主任者	草川　洸治	福田　博文
13	㈱ヤマギワ事務所	事務所	大津市におの浜3－3－1	大津市南志賀1－7－3
17	㈱アドミールリゾート	専任取引主任者	町田　勝哉	—
21	草津市農業協同組合	代表者	勝部　増夫	村田　勘一
24	㈱パナホーム滋賀	専任取引主任者	野村　享史	柴原　寛
24		専任取引主任者	林　晶子	多田　祐代
24		専任取引主任者	—	荒木　之広
24		専任取引主任者	—	鈴木　敏郎
24		専任取引主任者	—	宮本　倫子
24		専任取引主任者	—	古閑　貴浩
25	㈲ユニジョン	名称	㈲レイム	㈲ユニジョン
25		代表者	小林　行子	谷　隆司
25		事務所	草津市若竹町8－35	栗東市小柿6－2－6
25		ＴＥＬ	077-565-5941	077-554-9660
25		ＦＡＸ	077-565-5942	077-552-4455
25		専任取引主任者	小林　行子	谷　隆司
27	㈱福屋不動産販売　南草津店	専任取引主任者	—	髙橋　寛明
29	西和不動産販売㈱	専任取引主任者	—	竹島　優
48	㈱浅田建設	専任取引主任者	堀　隆男	—
56	平和建設㈱	代表者	宮本　篤彦	岡橋　成泰
56		政令使用人	—	磯部　善男
59	エスタシオン　ホームネット彦根店	事務所	彦根市大東町2－30	彦根市佐和町11－15
65	㈱Kizuna	代表者	熊川　裕	熊川　裕基子
66	㈱髙山	専任取引主任者	辻　良子	大古　哲央
68	㈱福屋不動産販売　彦根店	専任取引主任者	—	丸山　正

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
1810	青木住宅㈱	青木　良史	廃業	平成26年5月20日	
2921	日成住宅㈱	弓坂　良二	廃業	平成26年5月30日	
3137	㈱三和エステート	谷口　昇	廃業	平成26年2月15日	
3253	中善建材工業㈱	中村　貴幸	廃業	平成26年2月26日	
3254	㈱アクト建設	山下　寛治	廃業	平成26年5月20日	
3433	オールワン	爲永　良一	廃業	平成26年4月16日	

会員権承継者紹介

	所属地域	支部詳細	正・準	ｱｲｳｴｵ	免許更新番号	免許番号	名称又は商号	代表者名	取引主任者１
旧	第３地域	長浜	正	お	1	3433	オールワン	爲永　良一	爲永　良一
		郵便番号	住所					電話番号	FAX番号
		526-0021	長浜市八幡中山町１４３					0749-63-8482	0749-57-6982

	所属地域	支部詳細	正・準	ｱｲｳｴｵ	免許更新番号	免許番号	名称又は商号	代表者名	取引主任者１
新	第３地域	長浜	正	お	1	3466	株式会社オールワン	爲永　良一	爲永　良一
		郵便番号	住所					電話番号	FAX番号
		526-0021	長浜市八幡中山町１４３					0749-63-8482	0749-57-6982

第3回 滋賀県宅建協会 小学生絵画コンクールを開催します

今回で第3回となりました滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールについて、本年度は下記のとおり作品募集いたします。ご家族、ご親戚、地域の方へ参加協力の呼びかけをお願い致します。

◆応募資格◆

◎滋賀県内在住・在学の小学生

第１部　小学校１年生および２年生の児童

第２部　小学校３年生および４年生の児童

第３部　小学校５年生および６年生の児童

◆テ ー マ◆　「住んでみたい未来のまち」　◆応募期限◆　平成26年9月16日（火）

詳しい内容は、協会ホームページの絵画コンクール募集ページ
http://www.shiga-takken.or.jp/kaiga2014_entry.html　ご参照ください。

編　集　後　記

会員の皆様こんにちは。平成26年度定時総会を経て小寺和之会長による新体制がスタート致しました。今年度総務委員長を仰せつかりました西岡佳数です。何分にも不慣れなこと多々あるかとは思いますが、ご指導ご協力を賜りますようお願いいたします。

公益社団法人として３年目を迎えた当協会も充実した組織として地域社会への貢献が求められるものと思います。総務委員会としましても、会員間の親睦・交流事業、青少年育成関連事業等様々な事業に取り組み、広報活動として広報誌「宅建しが」や協会ホームページを通して業界関連情報や各委員会の活動等を迅速に会員の皆様に発信してまいりますのでご活用いただきたいと思います。

また、会員の皆様よりご意見ご提案等ございましたら総務委員会宛にお寄せいただきますようよろしくお願いいたします。

末筆になりましたが、時節柄ご自愛いただき会員の皆様のご商売の繁栄をご祈念いたします。

総務委員長　西岡　佳数

平成26年度27年度広報編集委員

委員長	西岡　佳数				
副委員長	望月三樹子	仁志出健二	北川　剛	芝原　重子	
委　員	佐敷　好一	岩井　秀司	岡田　弘	左官　久央	森川　敦士
	髙田　泰邦	宮本　雅章	西岡　裕洋	川上　優	岡　茂
	山脇　秀介	西堀　誠一			

宅建しが　2014年　№203　平成26年7月25日発行
発 行 人　小寺　和之　／発行責任者　西岡　佳数
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