



宅建しが



VOL.205

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



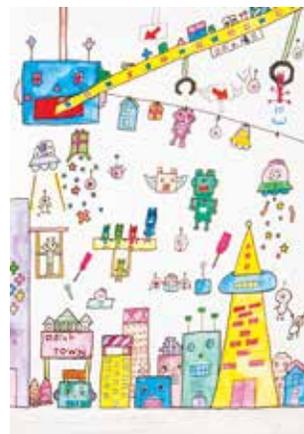
大津市立瀬田東小学校 2年 松田 知悠

第2部門



愛荘町立愛知川東小学校 4年 村西ひばり

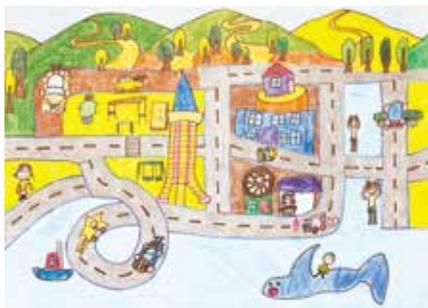
第3部門



草津市立草津第二小学校 6年 林 紗雪



草津市立笠縫東小学校 1年 津田 和輝



甲賀市立貴生川小学校 3年 北條 智浩



長浜市立余呉小学校 5年 山根 直也

CONTENTS

2	平成26年度 秋の叙勲受章者が発表されました 平成26年度 建設事業功労滋賀県知事表彰が発表されました	10	会員の広場 ～会員紹介～
3	宅地建物取引主任者・アチーブメントテストを行いました 第9回森づくり交流会ふれあいフェスタ2014に参加しました 防犯キャンペーン駅前啓発活動を行いました	12	協会行事記録
4	平成26年度宅地建物取引主任者資格試験が実施されました 第6回・第7回 理事会	13	新規入会者紹介 滋賀宅建レイنزサブセンター通信
6	「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」関連法令等について	14	会員名簿登載事項の変更
8	最近の判例から	15	会員資格喪失 e-Taxご利用案内 近日開催予定

平成26年度 秋の叙勲受章者が発表されました

平成26年秋の叙勲の受章者が、10月24日(金)の閣議で決定され、11月3日(月)付で発令されました。

当協会より中田全一監事が、秋の叙勲においてめでたく「旭日双光章」を受章されました。心よりお祝い申し上げます。栄えある「旭日双光章」を受賞されましたことは誠に喜びに堪えないところであります。

謝 辞

旭日双光章受章の榮譽に浴して

監事 中田 全一

菊花香る候 皆様にはご健勝にて斯業の発展にご精進の段、大慶に存じあげます。この度、はからずも平成26年度秋の叙勲に際しまして、旭日双光章受章の榮譽に浴しました。お蔭をもちまして去る11月13日東京プリンスホテルにて勲記・勲章の伝達を受け、引き続き皇居へ参内して天皇陛下に拝謁の榮を賜り、お言葉を頂きました。感激に落涙いたしました。

これも偏に長年に亘って皆様より頂きましたご指導とご厚情の賜と深く感謝申し上げますお礼申し上げます。

今後は、この榮譽に恥じることなきよう一層の精進をいたす所存でありますので何卒従前と変わらぬご厚誼を賜りますようお願い申し上げますお礼の旨いさつといたします。



平成26年度 建設事業功労滋賀県知事表彰が発表されました

建設事業の推進に功績のあった個人・団体を表彰する建設事業功労滋賀県知事表彰10名が10月10日(金)に発表され、今年度は当協会より2名の方が表彰されました。

岩崎 正利氏(株式会社 岩崎地所)

山本 信也氏(株式会社 山平)

表彰式は10月17日(金)、滋賀県庁東館7階大会議室で開催され、三日月知事より表彰状が贈呈されました。

いずれの方も、建設事業に25年以上継続して従事し業務に精励され、業界の発展振興に寄与された功績が認められたもので、栄えある今回の表彰となりました。



謝 辞

◆岩崎 正利氏(株式会社 岩崎地所)

この度は、私にとって67歳満了の日に建設事業功労滋賀県知事表彰をいただき、身に余る光栄と心から感謝を申し上げます。そして、これも偏に協会役員並びに会員各位の温かいご指導の賜物であると厚く御礼申し上げます。今後はこの表彰に恥じないように、協会の発展、そして地域社会へ貢献できるように尽力してまいり所存で御座います。皆様には、今後とも変わらぬご厚誼とご指導をお願い申し上げます、この度の表彰にあたりましての御礼とさせていただきます。有難う御座いました。



◆山本 信也氏(株式会社 山平)

この度は、滋賀県知事より平成26年度建設事業功労滋賀県知事表彰をいただきました。私にとりましては、身に余る光栄と深く感謝申し上げます。このような表彰をいただいたのも、協会会員様並びに協会役員各位のご支援の賜と厚く御礼申し上げます。この機を第一歩として、一層、協会発展の為に精進すると共に、会員皆様方の変わらぬご指導、ご鞭撻の程お願い申し上げます。誠にありがとうございました。



宅地建物取引主任者・アチーブメントテストを行いました

平成26年10月1日(水)午前9時より、本協会5階会議室にて宅地建物取引主任者・アチーブメントテストが行われました。

10月19日に実施された宅地建物取引主任者資格試験の最終チェックとして、株式会社建築資料研究社(日建学院)の協力を得て、本試験レベルの50問4肢択一模擬試験を2時間行い、のちに宅地建物取引主任者資格試験の対策及び模擬試験の解説を1時間行いました。75名が模擬試験に参加されました。



第9回森づくり交流会ふれあいフェスタ2014に参加しました

平成26年10月4日(土)「第9回森づくり交流会ふれあいフェスタ2014」が長浜市豊公園にて行われました。本イベントは、滋賀県が普段森林・林業に接する機会がない、または森づくり活動の参加経験が少ない方々に対し、森林や林業、木材について興味を持ったり、森づくり活動に参加するきっかけとするため開催されるものです。

当協会青年部会は、一昨年度よりこのイベントの趣旨に賛同し、食品コーナーの出店にて協力しております。当日は県内の39の団体と共に、青年部ではフランクフルト・フライドポテト・綿菓子の販売を行い、約3,000人の来場者に対しブースにノボリ旗を掲揚し、滋賀県宅建協会及びハトマークサイトの周知を行いました。

これからも、地域貢献活動として様々な活動に積極的に取り組んでまいりますので、ご協力の程よろしくお願いたします。

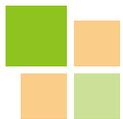
防犯キャンペーン駅前啓発活動を行いました

平成26年10月17日(金)午後4時30分~午後5時30分の間、JR草津駅とJR彦根駅にて防犯キャンペーン駅前啓発活動を行いました。本活動は、滋賀県警察本部生活安全課・草津署・彦根署の協力のもと、犯罪の無い住みよい滋賀県を目指し、一般消費者に地域の防犯対策や詐欺被害の注意を呼びかけるため行っております。

当日は防犯啓発内容のチラシとハトマークロゴ入りのグッズの配布を行い、滋賀県宅建協会及びハトマークサイトの周知を行いました。

これからも、社会的貢献活動として取り組んでまいりますので、ご協力の程よろしくお願いたします。

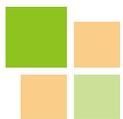




平成26年度宅地建物取引主任者資格試験が実施されました

平成26年10月19日(日)午後1時より、立命館大学びわこ・くさつキャンパスにて宅地建物取引主任者資格試験が実施されました。

本年度は、一般受験者の申込数は1,839名、うち受験者は1,449名で受験率が78.8%、登録講習修了者の申込数は378名、うち受験者数は346名で受験率が91.5%でした。申込者数の前年度比は一般受験者が13名増・1.0%増、登録講習修了者は47名増・16.0%増でした。なお、全国の受験率は一般が78.5%、登録講習修了者が89.7%でした。



第6回・第7回 理事会



第6回

滋賀宅建協会の第6回理事会が9月12日(金)協会理事会室で開催された。

1. 審議事項

下記の9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3件 準会員1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」をご参照下さい。

◎滋賀県下官民合同不動産広告実態調査事前審査会について

10月10日(金)に予定する滋賀県下官民合同不動産広告実態調査事前審査会について提案があった。

◎滋賀県下官民合同不動産広告実態調査について

11月18日(火)に実施を予定する滋賀県下官

民合同不動産広告実態調査について提案があった。

◎暴力団追放滋賀県民大会について

10月15日(水)に予定される暴力団追放滋賀県民大会への参加について提案があった。

◎滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会総会の開催について

10月27日(月)に予定される滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会 総会の開催についての提案があった。

◎防犯キャンペーン 駅前啓発活動について

10月17日(金)に予定する防犯キャンペーン駅前啓発活動について提案があった。また、候補駅としては、彦根駅・南草津駅を検討中であるが、南草津駅については、滋賀県警察本部との調整により草津駅となる事が附言された。

◎役員研修旅行について

11月5日(水)・6日(木)の役員研修旅行の実施について提案があった。

◎事務局職員の採用について

事務局職員の採用について提案があった。

◎会計・給与プログラムの変更について

現在導入しているPCAプログラムからTKCプログラムへの会計・給与プログラムの変更について提案があった。

2. 報告事項

◎第1回新規開業者研修会について

8月26日(火)に実施した平成26年度第1回新規開業者研修会について実施報告があった。

◎会員資格者変更申請審査報告について

3件の会員資格者の変更に関する報告が行われた。

第7回

滋賀宅建協会の第7回理事会が10月14日(火)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の件

正会員1件 準会員1件の新規入会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」をご参照下さい。

◎平成26年度 不動産フェアについて

11月24日(月)実施予定の平成26年度不動産フェアについての提案があった。

◎青年部会 チャリティーゴルフ大会について

11月19日(水)に実施予定の青年部会 チャリティーゴルフ大会について提案があった。

◎特別委員会の設置について

「組織・諸規程等整備プロジェクト委員会」の設置について提案があった。

2. 報告事項

◎会員交流会の実施報告について

9月16日(火)、22日(月)、30日(火)に実施した会員交流会について実施報告があった。

◎法定講習の実施報告について

10月17日(水)に開催の法定講習の実施報告があった。

◎宅地建物取引主任者アチーブメントテストの実施報告について

10月1日(水)に実施の宅地建物取引主任者アチーブメントテスト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

2件の会員資格者の変更に関する報告が行われた。



「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」 関連法令等について

今般、「宅地建物取引主任者」の名称を「宅地建物取引士」に変更する等を内容とする「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」関連法令等が公表されました。

また、併せて国土交通省より同改正法の施行に伴う宅建主任者証の切替交付についての指導文は下記のとおりです。

1. 国土交通省「宅地建物取引業の一部を改正する法律の施行に伴う宅建主任者証の切替交付について」

宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成26年法律第81号。以下「改正法」という。）において「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に改称されることとされたことから、今般、本年10月1日に公布された宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令（平成26年国土交通省令第79号）において、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「施行規則」という。）第14条の15第1項に再交付の理由として新たに「その他の事由」を規定し、改称されたことを理由として現に有する宅地建物取引主任者証を宅地建物取引士証へ切り替えること（以下「切替交付」という。）を認めることとした。

記

1. 切替交付の申請について

宅地建物取引主任者証については、改正法附則第4条において宅地建物取引士証とみなすこととされており、改正法の施行後も、有効期限の範囲内においては有効である。また、一定の期間に大量の切替交付の申請がなされれば、当該事務を実施する都道府県等においては、通常の業務に支障をきたす恐れがある。上記の理由から、不要不急の切替交付申請については控えられたい。なお、都道府県において、切替交付に係る事務負担の平準化を図るため、一定の切替交付の申請ルールを定める場合があり、その際には、関係団体との調整を図る必要がある旨を連絡している。ついては、都道府県との切替交付の申請ルールに関する調整について、よろしく取り図られたい。

2. 再交付の手数料について

従来より、亡失や破損等を理由とする再交付の申請に係る手数料の徴収については、都道府県の判断により行うことが可能である。切替交付についても、亡失や破損等を理由とする再交付と同様に、各都道府県の判断に基づき条例を定めることで手数料が徴収されることとなる。手数料徴収の有無については、各都道府県の判断によることに留意されたい。

2. 宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行等について

標記について、宅地建物取引業法の一部を改正する法律（平成26年法律第81号。以下「改正法」という。）が平成26年6月25日に公布され、宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令（平成26年政令第322号）に基づき平成27年4月1日から施行される。また、宅地建物取引業法施行規則及び積立式宅地建物販売業法施行規則の一部を改正する省令（平成26年国土交通省令第79号）及び標準媒介契約約款及び不動産投資顧問業登録規程の一部を改正する告示（平成26年国土交通省告示第935号）が平成26年10月1日に公布され、平成27年4月1日から施行される。さらに、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号）について下記のように改正し、同様に平成27年4月1日から施行する。

第1. 宅地建物取引業法等の改正（別紙1参照）

1. 改正の趣旨

宅地建物取引業に従事する宅地建物取引主任者については、宅地建物の安全な取引のために果たすべき責任の増大や、中古住宅の円滑な流通に向けた関係者との連携等、その役割が大きくなっていることを踏まえ、次に掲げるとおり宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）が改正された。

2. 改正の内容

(1) 宅地建物取引士の定義

「宅地建物取引士」とは、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいう。（第2条第4号関係）

なお、改正法附則第2条において宅地建物取引主任者試験に合格した者は、宅地建物取引士試験に合格した者とみなされており、同法附則第4条において宅地建物取引主任者証は宅地建物取引士証とみなされている。

(2) 宅地建物取引士の業務処理の原則

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。（第15条関係）

(3) 宅地建物取引士の信用失墜行為の禁止

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。（第15条の2関係）

1. 改正の趣旨

改正法に伴って、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について、以下の所要の措置を講じることとした。

2. 改正の内容

(1) 「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」に改める。

(2) 法第15条が改正法により新たに法第31条の3として規定されたことに伴い、法第15条関係の規定位置を改める。

(3) 宅地建物取引士の業務処理の原則

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として、消費者が安心して取引を行うことができる環境を整備することが必要があることから、常に公正な立場を保持して業務に誠実に従事するとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携を図り、宅地及び建物の円滑な取引の遂行を図る必要がある。

(4) 宅地建物取引士の信用失墜行為の禁止

宅地建物取引士は、宅地建物取引の専門家として専門的知識をもって重要事項の説明等を行う責務を負っており、その業務が取引の相手方だけでなく社会からも信頼されていることから、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

(5) 宅地建物取引士の知識及び能力の維持向上

宅地建物取引士は、常に最新の法令等を把握する等、知識を更新するよう努めなければならない。

(6) 宅地建物取引業者による従業者の教育

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、登録講習に参加させる等、必要な教育を行うよう努めなければならない。

(7) 宅地建物取引士証の提示

法第22条の4及び第35条第4項に規定する宅地建物取引士証の提示の際は、住所欄にシールを貼ったうえで提示しても差し支えない。

一棟売り賃貸マンションの自殺事故を説明しなかったとして売主等に対して行った損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平25・7・3 ウエストロー・ジャパン) 室岡 彰

一棟売賃貸マンションの買主が、一室で自殺があった事実を説明しなかったとして、売主には、債務不履行あるいは瑕疵担保責任に基づき、媒介業者には、債務不履行あるいは不法行為に基づき、損害賠償請求を求めた事案において、売主らは決済までに自殺の存在を知っていたとは認められず、また、知らなかったことが調査義務の懈怠によっても認められないとして瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求以外は棄却された事例（東京地裁 平成25年7月3日判決 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主宅建業者Y1（被告）は、賃貸マンション一棟（以下「本件物件」という。）の売却を、仲介業者Y2（被告）（以下、Y1、Y2をまとめ「Y1ら」という。）に委任し、平成22年3月には売却活動を行っていた。

同年4月23日、本件物件308号室を訪問した連帯保証人から「ドアチェーンがかかっており、居住者に架電しても応答しない」との連絡を受けた不動産管理会社（以下「A」という。）の担当Kは、連帯保証人に警察へ連絡するよう伝えた上、Y1に連絡した。Y1は、Kに自殺か尋ねたところ、Kは確認し連絡する旨返答した。

同年4月26日、Kは、Y1に、警察に問い合わせた結果、居住者が居室内で死亡していた旨、居住者の死因は事件性のない自然死である旨を報告した。

同年5月13日、Kは308号室の明渡しに立ち会ったが、自殺をうかがわせることなく、連帯保証人からも自殺をうかがわせる話はなかった。原状回復工事でも特殊清掃等の通常と異なる作業や工事は行われなかった。なお、内装業者手配の際、Y1も室内に立ち入ったが、異常な点はみられず、同年6月上旬に行われた敷金等精算も自殺による損害賠償等を考慮しない内容であった。

同年9月頃、仲介業者dから本件物件の情報提供を受けた買主X（原告）は、買付証明書を提出し、3億9000万円でY1と合意した。代金合意を受け、Y2は、dに情報を開示し、308号室の居住者の死亡に関しては、Y1及びKから、Kが警察に確認したので問題ない、自殺ではないとの回答を得ており、居住者の死亡は自然死であると伝えた。

同年10月15日、X、Y1、Y2、dの担当H等が出席し、本件物件の売買契約が締結された。その際、Xは、308号室の居住者の死亡に関し質問をし、Y1はKが調べており、自殺ではなく問題ないと回答した。

同年10月26日夜、Xはインターネット上で「本件物件の3階居住者の死亡に関し自殺ではないか？」という疑問形での書込みを発見し、同月27日、Hに同書込みの真偽を確認するよう指示した。

Hは、翌28日、Kに電話を架け本件書込みの内容を伝えた上で、同書込みの内容が事実か否か尋ねたところ、Kは本件書込みの内容は事実ではなく、居住者の死因は事件性のな



い自然死である旨回答した。

同年10月29日、本件物件の決済が行われた。

同年11月12日、Xは、知人から、居住者の死亡が自殺ではないことの明確な断定が必要であると言われたため、同年11月18日、Kの支店長に、居住者の死因を警察署に確認するよう要請した。支店長からは、翌19日、死因は自殺であるとの回答を得たと連絡が入り、そこで、Xは、同日、308号室について賃借人の募集を停止した。

Xは、平成23年1月12日・13日にY1らに対し、自殺について説明がなかったとして損害賠償を求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求のうち、瑕疵担保責任以外の損害賠償請求を棄却した。

Y1らは宅建業者であり、宅建業法35条の調査説明義務は、契約に基づく義務ではないから、当該義務の懈怠が契約関係のないXとの間に債務不履行責任を生じさせることはない。よって、Y2に関し、不法行為による損害賠償請求の有無のみ検討することとなる。また、Y1が売主として負う説明義務は、宅建業者としての調査説明義務に包摂されるものと解され、Y1も同義務の懈怠について検討すれば足りる。

Y1、Y2とも認定事実から、契約締結時までに、また、決済時までに居住者の死因が自殺であると認識していたとは認められない。

Xは、Y1らが自殺であると知らなかったとしても調査義務を懈怠し、自ら警察や居住者の遺族に対する確認をしなかったことから、損害賠償責任を免れないと主張する。

賃貸借契約終了並びに新規賃借人募集の業務を行うAにとって、居住者の死因が自殺か否かは重要な意味を持つ事項であり、Y1は、

そのAの担当K等から、居住者の死因が自殺ではないとの趣旨の報告を数度に亘り受けており、他方、代金決済までに、Y1らが自殺の存在を疑うべき事情としてネット書込みがあったが、同書込みは疑問形で問いかけているに留まり、自殺について新聞等による報道がされた事実や、近隣で噂になっていた等の事情を認めるに足りる証拠はない。

また、居住者の死因は自殺ではないとのY1らの説明に対し、Xが更に調査を求めたとの事情も存在せず、Y1らには、独自に直接、警察や居住者の親族に死因を確認するまでの調査義務があったとは認めることができず、XのY1らに対する調査説明義務違反を理由とする損害賠償請求はいずれも理由がない。

もっとも、自殺が心理的欠陥に当たることは、X・Y1間で争いがなく、Y1は、瑕疵担保責任による損害賠償義務として600万円の支払義務を負う。

3 まとめ

本件は、死因の確認は収益マンションの募集・退去業務を行う管理会社にとって重要な意味をもち、媒介業者はその管理会社に確認したことから、独自に警察署に死因の確認しなくとも調査説明義務の懈怠にあたらなるとされた。警察署による「事件性のない自然死」という回答は自殺を含むか否か判断できないところ、再度「事件性」の定義を警察署に確認しておくべき事案とも言え、媒介業者として調査時のヒアリングの仕方の重要性を認識させる事案ともいえる。

なお、警察署は、死因を第三者に開示しないケースもあり、この場合の記載内容にも留意が必要である。また、病院で死亡した場合でも瑕疵担保責任を問われた事例（東京地裁H21.6.26判決 RETIO80-6）もあるので参考とされたい。
(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.94、2014年、78頁以下）



株式会社 おおつ不動産 代表者：久芳 講平

大津市馬場2-7-22-205
TEL 077-521-6300 / FAX 077-521-6299
免許番号 滋賀県知事(1)第3462号
業態/媒介(売買・賃貸)、売買、管理、リフォーム



弊社は、平成26年4月大津市馬場にて創業致しました。
業務として主に滋賀県湖南地域において土地建物の売買、媒介、リフォームを中心に営業活動をさせて頂いております。地域密着企業をめざし、「お客様とのお縁を大切に」をモットーに日々業務に励んでおります。
会員の皆様、ご指導ご支援を賜りますよう、今後ともどうぞ宜しくお願い致します。



セントラルハウジング 代表者：大村 健志

大津市中央3-7-7 ないきビル1F
TEL 077-522-7075 / FAX 077-522-7085
免許番号 滋賀県知事(1)第3441号
URL info@central-otsu.jp
業態/媒介(売買・賃貸)・賃貸管理等



弊社は滋賀県庁と京阪石山坂本線島ノ関駅の間にあり、創業し早くも1年が経ちました。
JR大津駅を中心に、地域に根付いて皆様に信頼していただけるようにと、日々業務に励んでいる毎日です。業務としては、土地建物マンションなどの売買、居住用並びにテナントなどの賃貸・管理等を幅広く行っております。
これからも地域に密着し、お客様並びに会員の皆様に喜ばれ親しまれる会社を目指し、頑張っておりますので、今後とも何卒よろしくお願いたします。

ユーベスト 代表者：上田 茂之

甲賀市水口町北脇 1506
TEL 0748-76-3215 / FAX 0748-76-3216
免許番号 滋賀県知事(1)第3372号
業態/宅地分譲開発、媒介(売買・賃貸)、賃貸管理、店舗用地開発
社名の由来(ウエダ・ベスト)



私は、40余年間の住宅関連会社勤めを経て、2年前に地元甲賀市で独立開業いたしました。サラリーマン退職後は、健康年齢余生を満喫すべく、趣味(ゴルフ、磯釣)三昧を尽くす予定でしたが、息子のそそのかしで？今一度、前職で培った経験や教訓を活かすべく、地元地域に貢献できる不動産業を立ち上げる事になりました。当初は媒介業務が中心でしたが、その後息子も事業に参画してくれる事になり、今では湖南方面で小規模ながら宅地分譲開発も手がけるようになりました。「出来る出来る、必ず出来る、やる気を出せば、必ず出来る！」をモットーに、日々邁進しております。今後とも、会員皆様のご支援、ご鞭撻を賜りますよう、お願い申し上げます。

■ ファインコンサルティング 代表者：宮本 雅章

守山市守山6-1-1-204

TEL 077-575-3534 / FAX 077-575-3536

免許番号 滋賀県知事(1)第3436号

URL <http://fineconsulting.info/company/>

業態/売買・仲介・開発・不動産コンサルティング

弊社は『あなたの不動産をより良い資産にする』の理念のもと、平成25年3月に創業させて頂いた新しい会社です。不動産の売買、仲介、開発、不動産コンサルティングなどを湖南地区中心に行なっております。

不動産という業界以外の一般方には複雑で難しい事柄を、お客様目線に立ち、親切、丁寧に分かり易く説明させて頂くことをモットーに一過性でない長いお付き合いのできる会社を目指しております。

また、お客様のライフスタイルに合う物件、資産運用を提案させて頂き、不動産コンサルティングを通じてお客様がより良い人生をおくって頂くためのお手伝いをさせて頂くことを喜びとして取り組んでおります。今後とも会員の皆様方よろしく願いいたします。



■ 有限会社 キタゼン 代表者：北川 善信

近江八幡市西庄町1271

TEL 0748-31-3358 / FAX 0748-31-3372

免許番号 滋賀県知事(3)第2802号

業態/宅地分譲・売買・媒介・日建学院金田校

弊社は平成11年から近江八幡市北部エリアを中心に宅地分譲・売買の営業を展開いたしております。スタッフ一同誠実かつ公正な業務に心がけ、特に環境を重視した町づくりを念頭にお客様のニーズに合った地域に密着した地域活性化を目的に微力ですが努力を積み重ね皆様の信頼を得るよう心がけております。今後とも会員皆様のご支援ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。



■ 株式会社 システムガイア 代表者：森川 敦士

草津市南笠東3-20-44

TEL 077-561-0333 / FAX 077-561-0334

免許番号 滋賀県知事(1)第3321号

業態/開発・売買・建設業

弊社は草津市を中心に不動産売買・土地開発をはじめ不動産コンサルティング等幅広くサポートさせて頂いております。

私自身、草津市で生まれ育ちました。住み慣れたこの街で多くの人と出会い、皆様に喜ばれる住まい・土地を提供させて頂き、さらに魅力的な街を造るという思いを胸に日々業務に励んでいます。

今後も「誠実・迅速・確実・機動力」を基に向上心を忘れる事なくお客様からの要求に対応できる企業を目指し地域活性化に奉仕し貢献してまいります。



協会行事記録

平成26年9月1日
～平成26年10月31日

月日	行 事
[9月]	
1日	部落解放・人権政策確立要求 滋賀県実行委員会第17回総会 〔吉田他2名〕(解放県民センター光荘)
2日	第4回常務理事会 (協会4階会長室)
2日	入会審査委員会 (協会5階理事会室)
2日	第3回青年部会幹事会 (彦一)
4日	第5回・6回レイズ研修会 (協会5階会議室)
5日	第7回・8回レイズ研修会 (協会5階会議室)
5日	「なくそう犯罪」滋賀安全なまちづくり実践県民会議第1回総会 〔吉田〕(滋賀県庁新館7階)
5日	社会資本整備委員会 〔吉田〕(滋賀県建設会館)
11日	兵庫宅建定時株主総会後の懇親会 〔小寺、冬木〕(オリエンタルホテル)
12日	第6回理事会 (協会5階理事会室)
16日	会員交流会(第1地域) 〔第1地域会員〕(ピアザ淡海)
17日	第3回法定講習 〔県庁〕(新館7階大会議室)
18日	第5回正副会長会議 (協会4階会長室)
18日	相談員研修会 (協会5階理事会室)
18日	第4回レイズ運営委員会 〔田中〕 (近畿不動産流通機構会議室(飛栄創建ビル9階))
19日	(公社)近畿圏不動産流通機構第3回理事会 〔小寺、大谷〕 (近畿不動産流通機構会議室(飛栄創建ビル4階))
19日	滋賀県不動産取引業協議会人権啓発活動 〔吉田他3名〕(JR石山駅)
22日	会員交流会(第2地域) 〔第2地域会員〕 (ホテルボストンプラザ草津レストランパーティールーム)
25日	第6回正副会長会議 〔協会4階会長室〕
25日	全宅連近畿地区連絡会運営協議会 〔小寺〕(ホテルグランピア大阪)
30日	会員交流会(第3地域) 〔第3地域会員〕(マリアージュ彦根)
[10月]	
1日	宅地建物取引主任者・アチーブメントテスト (宅建協会会員向模擬試験) (協会5階会議室)
1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)
2日	第9回・10回レイズ研修会 (協会5階会議室)
3日	第5回常務理事会 (協会4階会長室)
4日	第9回森づくり交流会ふれあいフェスタ2014 (長浜市豊公園)

月日	行 事
6日	第2回組織整備特別委員会 〔小寺〕(全宅連会館)
7日	入会審査委員会 (協会5階理事会室)
9日	滋賀県関係官庁連絡会 〔上田〕(滋賀県教育会館)
9日	近畿不動産活性化協議会 (全日本大阪本部)
10日	不動産広告実態調査 事前審査会 (協会5階会議室)
10日	業務推進委員会 (協会5階理事会室)
10日	財務委員会 (協会4階会長室)
14日	第1回懲戒委員会 (協会4階会長室)
14日	第7回理事会 (協会5階理事会室)
15日	暴力団追放滋賀県民大会 (大津市民会館大ホール)
16日	中間監査会 (協会4階会長室)
16日	(公社)近畿圏不動産流通機構 組織検討特別委員会 〔小寺〕(飛栄創建ビル)
17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 北新館5C)
17日	建設事業功労滋賀県知事表彰表彰式 〔岩崎〕(滋賀県庁東館7階)
17日	防犯キャンペーン(駅前啓発活動) (JR彦根駅他)
19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)
20日	第7回正副会長会議 (協会4階会長室)
21日	第3回社会資本整備委員会 〔吉田〕(滋賀県建設会館)
23日	総務委員会 (協会5階会議室)
24日	第3回苦情解決業務委員会 (協会5階理事会室)
24日	災害対策委員会 〔小寺〕(滋賀県建設会館)
27日	平成26年度滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会 総会 (協会5階会議室)
28日	(公社)近畿圏不動産流通機構 調査研究委員会 〔泉〕(近畿不動産流通機構会議室(飛栄創建ビル9階))
28日	教育研修委員会 (協会5階会議室)
29日	全宅連 第2回監査会 〔中田〕(全宅連会館)
31日	第5回レイズ運営委員会 〔田中〕 (近畿不動産流通機構会議室(飛栄創建ビル9階))



新規 入会者紹介



北川 祐輔氏

エイブルネットワーク 近江八幡店

代表者 北川 祐輔
取引主任者 堀田 昭人
事務所 近江八幡市鷹飼町北
4-1-1
TEL 0748-36-7847
FAX 0748-36-7848
免許番号 知事(2) 3049



北川 達也氏

株式会社 パナホーム滋賀

代表者 北川 達也
取引主任者 居川 幸治
事務所 彦根市高宮町1410
TEL 0749-24-7679
FAX 0749-22-4534
免許番号 知事(2) 3078



平野 勝氏

株式会社 平野住建

代表者 平野 勝
取引主任者 土田 和夫
事務所 甲賀市水口町新城620-3



玉置 英也氏

TMエージェンシー

代表者 玉置 英也
取引主任者 玉置 英也
事務所 栗東市小柿6-9-20-9
TEL 077-552-2600
FAX 077-552-9999
免許番号 知事(1) 3485



梅村 俊二氏

梅村事務所

代表者 梅村 俊二
取引主任者 梅村 俊二
事務所 大津市唐橋町7-31
TEL 077-533-2222
FAX 077-534-1607
免許番号 知事(1) 3487



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

【日時】平成26年12月5日(金) 午前の部 9:30~12:30 午後の部 13:30~16:30

【場所】当協会5階会議室

【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	19,843	2,289	32,460
	再登録	12,620	869	22,309
	計	32,463	3,158	54,769
賃貸物件	新規	40,787	3,132	36,472
	再登録	63,935	4,233	60,051
	計	104,722	7,365	96,523
合計	新規	60,630	5,421	68,932
	再登録	76,555	5,102	82,360
	計	137,185	10,523	151,292

(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	558	82	1,251
	再登録	502	53	1,161
	計	1,060	135	2,412
賃貸物件	新規	272	19	369
	再登録	406	26	493
	計	678	45	862
合計	新規	830	101	1,620
	再登録	908	79	1,654
	計	1,738	180	3,274

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
1	あしづかホーム(株)	事務所	大津市萱野浦12-3	大津市大萱1-1-9
3	榎オウミ宅建	事務所	大津市丸の内町1-23	大津市京町3-3-12
5	榎笹川組	専任取引主任者	中山 安茂	—
9	ハウスオウミ(株)	事務所	大津市丸の内町1-23	大津市京町3-3-12
10	榎ビワックス	専任取引主任者	古平 光男	—
12	(同)前畑建築事務所	代表者	前畑 博重	前畑 和生
12	丸の内総合(株)	事務所	大津市丸の内町1-23	大津市京町3-3-12
12		名称	丸の内総合(株)	(株)iida不動産
13	ライフホーム(有)	事務所	野洲市小篠原2524	大津市唐橋町3-15-204
13		T E L	077-586-6677	077-575-6007
13		F A X	077-586-6677	077-575-6007
14	榎コンクwest ミニミニ大津店	専任取引主任者	高島 陽子	竹内 陽子
14	榎エム・ジェイ 堅田店	専任取引主任者	平田 博文	和田 淳
14		政令使用人	平田 博文	和田 淳
15	sublime不動産販売(株) 大津店	名称	sublime不動産販売(株) 大津店	sublime不動産販売(株) 南草津店
15		事務所	大津市大萱6-6-4	草津市野路4-1-7
15		T E L	077-543-8822	077-565-7751
15		F A X	077-543-3009	077-565-7752
17	岸田建設(株)	代表者	岸田 佳代子	岸田 皓介
20	(株)ADS都市開発	名称	(株)ADS都市開発	(株)A N E U M
20		事務所	草津市東矢倉1-3-19	草津市野路東5-14-32
20	エクセルファースト(同)	事務所	草津市野路1-4-19	草津市南草津2-5-17
20	エル・エイ不動産(株)	政令使用人	西田 博文	—
20		専任取引主任者	赤井 一男	西田 大樹
20	(株)S G ライフ	事務所	草津市青地町764-3	大津市富士見台44-20
24	榎house工房	専任取引主任者	高田 保雀	三尾 英治
26	榎ハウスセブン 南草津店	専任取引主任者	—	迫 卓也
28	ホープエステート(株)	専任取引主任者	中島 直木	中島 智子
31	みやび不動産販売(株)	専任取引主任者	谷 美香	—
31	栗東市農業協同組合	代表者	北中 勇輔	佐野 宗二
31		専任取引主任者	—	鈴木 垂矢己
31		専任取引主任者	寺田 美名子	—
31		専任取引主任者	小林 俊也	中西 峻士
36	橋本不動産(株)マンション事業部事務所	政令使用人	竹村 喜雄	木村 利夫
36		政令使用人	河野 誠灯	木下 武司
36		政令使用人	木下 武司	中川 義英
38	湖東開発(株)	専任取引主任者	—	本城 政良
48	近江ハウジング(株)	事務所	近江八幡市鷹飼町1503	近江八幡市鷹飼町1485-6-501
49	キタサト不動産コンサルティング	事務所	近江八幡市江頭町442-5	近江八幡市江頭町442
54	アシストライフ(株)	事務所	東近江市伊庭町204-32	東近江市能登川町29-1
55	(株)想武工房	T E L	0748-34-3517	0748-25-0055
55		F A X	0748-34-3519	0748-25-0058
56	(株)山彦	代表者	田中 敏彦	田中 彦嗣
56	(株)エム・ジェイ 能登川店	政令使用人	矢野 勝英	清水 喜堂
56		政令使用人	清水 喜堂	後藤 弾
57	(株)エム・ジェイ 彦根店	専任取引主任者	堀田 昭人	平田 博文
59	(株)イズミ ベルロード店	専任取引主任者	三浦 海福	—
59	(株)イズミ	専任取引主任者	白井 大典	—
59		専任取引主任者	—	大辻 正樹
61	田中商事(株)	専任取引主任者	田中 晴子	—
63	(株)イズミ ベルロード店	政令使用人	宮田 幹子	福沢 嗣人
63		専任取引主任者	—	泉 了樹郎
65	国友工業(株)	専任取引主任者	國友 隆房	國友 鉄平

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
2699	(株)エム・ジェイ 長浜インター店	森 浩尊	廃 止	平成26年7月31日	
2689	カインド・ホーム	美馬 武	廃 業	平成26年9月24日	
3273	(有)宝城	藤井 宏次	期間満了	平成26年10月21日	
2015	奥村不動産事務所	奥村 彌	期間満了	平成26年1月31日	
2699	(株)エム・ジェイ 近江八幡店	中川 義英	廃 止	平成26年10月24日	

国税電子申告・納税システム

イータックス
e-Taxご利用案内

◆個人会員の方へ

ご自宅等での確定申告書の作成には、「確定申告等作成コーナー」をご利用ください。

◆国税に関する一般的なご相談は、電話にてお受けしております。

来署によるご相談は、事前予約をお願いします。

具体的書類や事実関係を確認する必要があるなど、相談内容により電話での回答が困難な場合には、お電話等で事前に相談日等を予約いただいた上で、所轄の税務署において相談をお受けしております。

◆貼り忘れていませんか？「収入印紙」

印紙税を収めなかったときは、過怠税が課税されることになり、この過怠税は、法人税の損金や所得税の必要経費に算入できません。

※「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」の印紙税の軽減措置が延長及び拡充されています。

◆ご存知ですか。「不動産等の譲受けの対価の支払調書」などの法定調書の提出期限は、平成27年2月2日(月)です。



近日開催予定

◆平成26年度 第2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。)

記

- 開催日時 : 平成26年12月22日(月) 13:20～16:50 (13:00より受付)
- 開催場所 : (公社)滋賀県宅地建物取引業協会5階会議室
- 受講対象者 : (1) 平成26年7月1日～平成26年11月30日までに、本協会に新規入会した会員
(2) 前回平成26年8月26日(火)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26年7月1日～平成26年11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 ◆

現在お持ちの取引主任者証の更新のための次回講習は下記のとおりです。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。

記

1. 講習日時 : 平成27年1月22日(木) 10:10～16:40(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

◆ 特別研修会 ◆

【日時】平成27年1月13日(火) 15:00～16:30(14:30より受付)

【会場】ホテルニューオウミ

〒523-8585 近江八幡市鷹飼町1481 TEL: 0748-36-6666

【定員】400名まで

【内容】(株)大阪総合研究所代表・(元)読売テレビ・解説委員長 辛坊 治郎 氏の講演
「どうなる日本 ー政治・経済の明日を読むー」

◎当日は同会場にて、「賀詞交歓会」が17:00～19:00に行われます。

◎詳しい内容は、後日、ホームページ (<http://www.shiga-takken.or.jp/>) および案内書などでお知らせいたします。

◆ 賀詞交歓会 ◆

【日時】平成27年1月13日(火) 17:00～19:00(16:30より受付)

【会場】ホテルニューオウミ

〒523-8585 近江八幡市鷹飼町1481 TEL: 0748-36-6666

◎当日は同会場にて、「特別研修会」が15:00～16:30に行われます。

◎詳しい内容は、後日、ホームページ (<http://www.shiga-takken.or.jp/>) および案内書などでお知らせいたします。

◆ 平成26年度不動産実務セミナーが開催されます ◆

【日時】平成27年2月10日(火) 13:00～16:45(12:30より受付)

【会場】全都道府県(合計61会場)で開催

◎詳しい内容は、後日、ホームページ (<http://www.shiga-takken.or.jp/>) および案内書などでお知らせいたします。

編集後記

昨今の台風等による集中豪雨の多いことなどによる土石流や、頻繁に起こる地震や津波、亜熱帯地方かと思える夏の気温差など、昨今では人間の作ってきたものによる「地球温暖化」などと言われていますが、この地球を含む大宇宙のなかで、せつかく宇宙から授かった生命の宿る青い地球を私たち人間が壊しても良いのでしょうか。そろそろ利便性や利益だけでなく大切な大地のために知恵を使う時期がきているように思えます。我々にはそんな大それたことは無理にせよ、せめてできることは、大自然とともに生きてゆくことを前向きに受け入れて考えることが大前提で、被災地と同じような被害を繰り返さぬよう、その教訓を未来に伝えていくことが大切な気がいたします。

総務委員会 副委員長 望月三樹子

宅建しが 2014年 No205 平成26年12月5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