



宅建しが



VOL.206

TAKKEN SHIGA

宅建協会会長賞 第2部門



彦根市立城南小学校4年 相川 陽美

第3回 滋賀県宅建協会 小学生絵画コンクール

知事賞 第3部門



栗東市立治田西小学校6年 畑 周佑

CONTENTS

- 2 滋賀県知事年頭あいさつ
- 3 小寺会長新年のごあいさつ
- 4 伊藤会長 『宅地建物取引士』元年にあたって
- 5 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
滋賀県知事への表敬訪問を行いました
- 6 不動産フェアを開催しました
第2回一般研修会を開催しました
地域懇談会を開催しました
- 7 賃貸不動産管理業務研修会が行われました
インスペクション研修会を実施しました
第3回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール表彰式および展示を行いました
- 8 最近の判例から
- 10 会員の広場 ~会員紹介~
- 12 第8回・第9回 理事会
- 12 協会行事記録
- 14 不動産キャリアパーソン講座受講のご案内
滋賀宅建レイズサブセンター通信
- 15 新規入会者紹介
会員名簿登載事項の変更
宅建しが vol.205 会員名簿登載事項の変更の訂正
会員資格喪失
- 16 近日開催予定

教育長賞 第1部門



甲賀市立甲南第一小学校1年 渡辺 涼馬

年頭あいさつ



滋賀県知事 三日月 大造

あけましておめでとうございます。

皆様には、健やかに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、冬季オリンピックやサッカーワールドカップが開催され、選手たちの活躍に日本中が感動に包まれた一方で、広島土砂災害や9月の御嶽山の噴火など、人知を超えた自然の力の大きさを改めて感じた年でもありました。

本県におきましても、平成25年9月に台風18号の豪雨災害が起き、大きな被害を受けたことは記憶に新しいことと存じます。

県では、こうした災害から県民の皆さんの命と財産を守り、県民の皆様将来にわたって安心して滋賀県に住み続けていただきたいとの思いから、平成26年3月31日に「滋賀県流域治水条例」を施行しました。このなかで、宅地建物取引業者である皆様に関連する事項としまして、条例29条に「宅地建物取引業者は取引の相手方に対して、水害リスクに関する情報を顧客である住民に提供するように努めなければならない」と定めております。皆様におかれましては、本条例の趣旨をご理解いただきまして、率先して情報提供に努めていただきますようお願い申し上げます。

また、宅地建物取引業法の改正により、本年4月からは「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」となり、皆様方の役割はますます重要なものとなります。今後とも消費者の利益保護と公正な宅地建物取引の推進を図るため、なお一層ご尽力を賜りますようお願いいたします。

さて、滋賀県では現在、新たな基本構想の策定を進めています。本県はこれまで全国でも数少ない人口増加県でしたが、いよいよ減少局面に入ったと推測されています。右肩上がりを前提としたこれまでとはあらゆる面で異なる対応が必要となります。

新たな基本構想では、「夢や希望に満ちた豊かさ実感・滋賀」を基本理念に据え、人口減少という大きな転換期においても将来に対する不安を安心に変え、夢や希望を抱くことができるよう、「新しい豊かさ」の追求をうたっています。「新しい豊かさ」とは、「自分」の豊かさだけでなく、「今」の豊かさだけでなく、「もの」の豊かさだけでなく、これらに加えて、「みんなが将来も持続的に実感できる『心』の豊かさ」があり、それらがつながり調和したものと考えています。

この「新しい豊かさ」を県民の皆さんと一緒に追求し、滋賀から日本全国に発信し、広めていきたいと考えております。

本年も県民の皆さんの願いや思いを大切に、一人ひとりがそれぞれの「豊かさ」を実感できる滋賀県をめざし、精一杯取り組んでまいりたいと考えておりますので、一層のご理解、お力添えをお願い申し上げます。

結びに、本年が皆様にとりまして、幸多い年となりますことを心からお祈り申し上げます。

新年のごあいさつ



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

会長
本部長 小寺 和之

新年あけましておめでとうございます。皆様には、平成27年の新春をお健やかに迎えられましたこととお慶び申し上げます。旧年中は本会の運営全般に亘り格段のご支援とご協力を賜りましたことに厚くお礼を申し上げますと共に、本年も相変わりませず倍旧のご指導とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

さて、本会は平成24年4月に公益社団法人へ移行し、早4年目に入ることになりますが、移行以来より一層公益性の高い業界団体として「消費者保護」と「公正な不動産取引の推進」を信条として、常に資質の向上と信頼構築に向けて全力で取り組んでまいりました。

一年を振り返りますと、平成26年地価調査にみる滋賀県の地価は、全用途の平均変動率が、平成21年以降6年連続でマイナスとなりましたが、下落率は4年連続で縮小しており、地点ごとでみると人口増加が続く大津・南部地域を中心に上昇地点の増加がみられ、県内の景気の緩やかな回復を背景に、消費税増税の影響も限定的であり、県全体としては地価は下げ止まりつつあります。

我が国全体としても長期に亘る経済停滞を打破すべく生まれたアベノミクス効果は実態経済においても顕在化し、少なからず景気の回復が感じられた一年でありました。一方、政府においては平成22年6月、閣議決定された「新成長戦略」において「ストック重視の住宅政策の転換」として、中古住宅の流通市場、リフォーム市場の環境整備を行う方針が打ち出され、具体的には2020年までに中古住宅流通市場・リフォーム市場の倍増と20兆円規模の数値目標を掲げました。そこで本会としても近畿圏不動産流通活性化協議会を通して、ワンストップサービス商品の開発と提供に取り組み、会員の業務支援はもとより安心、安全な中古住宅の提供に努めてまいり所存であります。常に「会員のための協会」として、少しでも皆様のお役に立てるよう心がけますと共に、業界は勿論のこと本会の更なる発展と充実に努めてまいりたいと考えております。

結びに、本年が皆様にとりまして、幸多い年となりますようご祈念申し上げまして新年のごあいさつと致します。



『宅地建物取引士』元年にあたって



公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 伊藤 博

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことを感謝申し上げます。

全宅連及び全宅保証は、公益社団法人として発足し、3年目を迎え、国民の皆さまの住生活の安定や消費者保護に向け、着実に公益事業を実施しております。

全宅連では、税制改正要望として、住宅取得時の贈与税の非課税措置や宅地の固定資産税負担調整措置等について要望活動を推進した他、民法改正や重要事項説明等のIT化に向けた対応について、消費者保護や取引の安全性を第一に、消費者目線に立ったあるべき姿を提言してまいります。

本年4月1日より、『宅地建物取引士』の名称変更が施行されますが、今後、「士業」としてのコンプライアンス、専門的知識の修得が求められることから、新たな倫理規定を制定し遵守すると共に、『不動産キャリアサポート研修制度』の専門科目を充実し、普及を促進し、更なる人「財」育成が図られるよう所要の対応を図ってまいります。

不動産に関する調査研究活動では、民法の改正動向を踏まえた宅地建物取引のあり方、災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取り組みに関する研究を行うと共に、不動産データベースと価格査定のあり方に関する調査研究を行っていきます。

流通関係では、昨年「ハトマークサイト」をリニューアルし、より消費者が物件を検索しやすくすると共に、新機能としてBtoBシステムを追加するなど、今後も一般消費者及び会員に対するより有益な情報提供体制を拡充させていきます。

全宅保証では、苦情解決相談業務、弁済業務を通じて消費者保護に努め、迅速な処理を行い、紛争の未然防止を図るべく研修会等の実施を通じて、引き続き安心安全な取引をサポートする体制を推進してまいります。

全宅連が掲げたハトマークグループ・ビジョンについては、昨年、新たな試みとして皆さまにDVD映像等による周知を行いました。今後も、全宅保証、宅建協会、全宅管理、ハトマーク支援機構一丸となって「みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指し」、様々な事業を通じて具体化を図ってまいります。

最後に、皆さま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、新年のご挨拶とさせていただきます。

新年賀詞交歓会を開催しました

平成27年1月13日(火)、ホテルニューオウミにて会員及び準会員を対象に平成27年新年賀詞交歓会を開催しました。県内全域より会員147名と来賓26名の合計173名の出席がありました。余興として、東かおる&滝川雅弘カルテットによるジャズ演奏を披露していただきました。また、最後の琵琶湖周航の歌の合唱の際にも生演奏を行っていただき、会場も大いに盛り上がりました。



新年賀詞交歓

会は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おります。これからも皆様の懇親、情報交換の場となるべく開催して参りますので、ご参加の程宜しくお願い致します。

特別研修会を開催しました

平成27年1月13日(火)、ホテルニューオウミにて会員・従業者および一般消費者を対象に、辛坊治郎氏の講演会を行いました。辛坊氏より「どうなる日本ー政治・経済の明日を読むー」と題しまして、政治経済の近況や今後の見通しを舞台裏のエピソードを交えてご講演頂きました。参加者は、会員121名、一般消費者331名、合計452名でした。申込者多数のため、申込開始2週間ほどで満席となり、受付を早期終了させて頂きました。多数のお申込みありがとうございました。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、ご参加の程宜しくお願い致します。



滋賀県知事への表敬訪問を行いました

去る12月10日(水)に、本会の小寺会長、上田副会長、冬木副会長、西岡総務委員長、宮本財務委員長が津市内の県庁に三日月大造知事を表敬訪問しました。

小寺会長は、空き家再生等推進事業や既存住宅流通活性化事業にも積極的に取り組むとともに、「安心安全な不動産取引を確保し、今後益々一般消費者の保護に努めていきたい」と述べました。

知事との歓談の中で、小寺会長は「元気な滋賀県になるよう期待します」と知事にエール。知事も「不動産業界の活況と道路や新駅の整備が不可欠」と話されていました。



不動産フェアを開催しました

平成26年11月24日(月)、不動産フェアをビバシティ彦根にて開催しました。子供向けの催しを通じて住宅購入層となる子育て世代を中心に、広く当協会及びハトマークのPRを行いました。

各ブースではハトマークサイトによる物件検索等の実演、当協会顧問弁護士である弁護士 岡本正治氏及び本会相談員による不動産無料相談コーナー、住宅ローン相談コーナー、税理士 大辻正樹氏による税務相談コーナーを設け、一般消費者へのアドバイスを行っていただきました。またステージイベントでは、地盤講習、アミンチュショー、彦根よさこいチーム、キッズチアが行われました。続いて月亭八光氏による不動産トークショーでは、消費者代表として月亭八光氏からの不動産に対する質問などに当協会会長 小寺和之氏と副会長 上田善四郎氏がお答えしました。他にも似顔絵、射的、風船、ヨーヨー・水ものすくい、ノベルティグッズの配布、絵画コンクール優秀作の展示コーナーを設け、当協会とハトマークの周知を行いました。



第2回一般研修会を開催しました

平成26年11月25日(火)午後1時30分よりホテルポストプラザ草津にて、第2回一般研修会を開催しました。

経済ジャーナリスト 須田 慎一郎氏による「どうなる！これからの景気、不動産マーケット ローカルアベノミクスで地方経済はどうなるのか」では、今後の景気や不動産業界の動きなどについての講演を行いました。また、税理士 井上 信彦氏による「～いよいよ始まる増税時代～ 今度の相続対策を考える。」では、相続税・贈与税に平成27年1月1日からの改正内容や相続税対策及び贈与の活用についての解説が行われました。会員及び従業者55名、一般消費者88名の合計143名が参加されました。



地域懇談会を開催しました

11月下旬から12月上旬にかけて、県内3地域を更に細分化し、10会場で地域懇談会を開催しました。参加人数は194社202名でした。当懇談会は、本協会の平成26年度の事業の結果および開催予定の事業の説明を行い、会員同士の地域に密着した情報交換や懇親を図る一助となるべく開催しております。これからも継続して開催して参りますので、ご参加くださいますようお願い申し上げます。



賃貸不動産管理業務研修会が行われました

平成26年12月15日(月)午後1時30分より、近江八幡文化会館小ホールにて賃貸不動産管理業務研修会を行いました。

まず事業案内として、「全宅管理事業と入会案内」のDVD視聴後、入会案内説明を行い、その後ハトマーク支援機構提携業者(株) Casaによる事業説明がありました。

また研修として、岡本正治法律事務所 弁護士 岡本 正治氏による「賃貸住宅の法務について」、パートナーズ会計事務所 税理士 島淵 裕一氏による「相続税法の改正と賃貸経営について」、人権啓発推進特別委員会 委員長 岩崎 正利氏による「人権問題について」が行われました。会員193名が参加されました。



インスペクション研修会を実施しました



平成26年12月11日(木)午後1時30分より本協会5階会議室にて、インスペクション研修会を実施しました。

既存住宅流通の活性化と透明化の促進に向け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の育成のために研修を実施するもので、大阪で住宅検査などお客様へのサービスを専門に行っている建築士事務所の株式会社南勝 社長 印南 和行氏を講師にお招きし、激変している売買仲介とインスペクションを取り巻く最新情報、中古住宅流通の促進にブレーキとなっていた建物に対する不安解消のための「瑕疵保険、住宅履歴書、インスペクション、リフォーム」等の総合的な研修が行われました。63名が参加されました。

第3回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール表彰式および展示を行いました

滋賀県内在住・在学の小学生を対象に絵画コンクールを実施したところ、第3回は滋賀県内100校の小学校より1,443点の作品の応募がありました。前回の第2回と比較し、応募校数は79校から21校増加し、応募作品数は971点から472点増加しました。審査の結果、最優秀賞3点、特別賞3点、優秀賞15点、入選60点を選出し、最優秀賞、特別賞、優秀賞の受賞者を対象に平成26年12月14日(日)午前11時00分よりビバシティ彦根ビバシティホールにて第3回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール表彰式を行い、入選者81点の作品を12月14日から23日までビバシティセンターモールにて展示を行いました。



今後も明日の日本を担う子どもたちに、作品制作を通じて、自分たちの住まう「まち」を想い、住みよいまちづくりについて思いを寄せていただくとともに、住環境の整備や多様性のある地域づくりについて理解を深めていただくために、引き続き開催して参りたいと思っております。

地下0.5mからの湧水が土地の隠れたる瑕疵と認められ、損害賠償が認容された事例

(名古屋地判 平25・4・26 判時2205-74) 齊藤 智昭

不動産業者から土地を購入した買主が、当該土地の地下0.5mの位置で地下水が湧出していることが、土地の瑕疵にあたるとして、売主不動産業者に損害賠償を求めた事案において、本件湧水により、基礎工事の工法が制限される上、透水管の設置を要する等、本件土地は通常備えるべき性能を有しているとは言えないとして、本件湧水を隠れたる瑕疵と認定し、買主の請求の一部を認容した事例(名古屋地裁 平成25年4月26日判決 一部認容 控訴後和解 判例時報No.2205号74頁)

1 事案の概要

売主Y(被告 不動産業者)は、平成19年10月、当時の所有者から本件土地を建物付で購入した後、土地上の建物を解体のうえ、平成20年7月11日に本件買主X(原告 個人)にこれを売却、同年9月にこれを引き渡した。本件土地はXが孫に動物病院を開設させる目的で購入したものであったが、建築までの間にb社に資材置場として一時賃貸したところ、土地から地下水が吹き出し、同社の重機が沈み込む事故が発生した。これを踏まえ、Xは地盤調査として敷地中央部分でボーリングを行ったところ、地下0.5mの部分で地下水の湧出が発見され、その対策として杭工事や透水管設置工事等が必要となった。

Xは必要な工事を実施のうえ、建物を新築し平成23年1月頃に動物病院を開業した。

Xは、本件土地が丘陵地帯に所在しており、地下水が地下0.5mで湧出するとは社会通念

上想定できず、また、建物建築にあたり湧水対策費の支出や湿気等が建物耐久性に悪影響を及ぼすと想定されることから、本件湧水を本件土地の隠れたる瑕疵と主張し、Yに対し損害賠償を請求した。これに対しYは、隣地での掘削結果や過去本件土地上に存在した居宅で平穩に人が生活していたこと、契約前に調査が可能であったこと等を挙げて、本件が地下水湧出ではない、または湧出であっても隠れたる瑕疵にあたらぬと主張した。

なお、売買契約締結時の重要事項説明書では地盤調査結果によっては地盤補強工事が必要となる旨の記載はあったが、地下水に関する記載はなかった。

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。

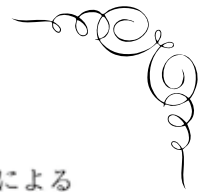
一 本件土地に隠れたる瑕疵が存するか否かについて

(1) 本件土地の状況について

(本件土地中央付近でのボーリング調査の結果、地下0.5m付近で地下水が確認されたこと、重機陥没時の状況、現在もほぼ常時透水管から水が流出していること、透水管設置後も土地上に水が浸み出す現象が見られたことを踏まえ)、本件土地の地下約0.5mの位置に地下水脈があり、本件土地において地下水が湧出していることが認められる。

(2) 本件土地の瑕疵の有無について

(地下0.5mで地下水の湧出が認められるこ



と、これにより建物基礎の工法が限定されること、一般的な地盤改良方法がとれず鋼管杭による杭事業工事が必要となること、透水管の設置が必要なこと、市内の平均地下水位や証人の建築士の経験に照らし、地下0.5mでの湧水は特異であり、同証人も丘陵地帯で透水管を使用した経験がないこと等を踏まえ)

本件土地は、周囲に川や田等がなく、地下水位が浅いことが想定されていない土地であるにもかかわらず、地下約0.5mの位置に地下水脈があるという特異な土地であるといえる。そして、その結果、前記説示のとおり、宅地として本件土地を利用するためには透水管の設置等が必要となる場所、透水管の設置等が必要な宅地は多くないことに照らせば、本件土地には透水管の設置等が必要な瑕疵（以下「本件瑕疵」という。）があるといふべきである。

(3) 隠れた瑕疵か否かについて

本件土地の地下水位等は地盤調査をしなければわからないところ、本件土地は外観上明らかに地盤調査を必要とする土地であるということとはできないし、本件売買契約の契約書及び重要事項説明書には、地盤調査の結果によって地盤補強工事が必要となることが記載されているのみであって、同工事を超える措置が必要な場合を予測させる記載は存しない上、本件売買契約締結前に地盤調査の必要性がYから示唆されたわけでもないことからすれば、本件売買契約締結前に地盤調査をしなかったからといって、Xに何ら過失はなく、Xが本件瑕疵を知り得たということとはできないから、本件瑕疵は隠れた瑕疵に当たる。

二 損害額（争点(2)）について

本件判決では、本件瑕疵による損害として、杭事業工事等による工事費用の増加分、透水管設置費用（一部減額）及び将来発生する透水管洗浄費用（現在価値）、弁護士費用（一部）

に相当する請求は認めたが、本件瑕疵による土地の減価（対策工事により処置済）、ボーリング調査費（瑕疵の有無にかかわらず実施）、開業の遅れに対する営業補償（瑕疵が原因といえず）や透水管洗浄時の休業補償（証明なし）、精神的慰謝料（財産上の損害賠償で慰謝済）については認めなかった。

3 まとめ

本件は、地下水の湧出が土地の瑕疵として認められた事案である。

地下水の湧出自体は、一定のエリア（河川や池等水系近くの低位地、造成前に田や沼だった土地等）においては、特に珍しい事象ではなく、当該エリアで通常想定される程度の湧出であれば、瑕疵とは認められなかったと思われる。本件では、地下水湧出が想定されない丘陵地帯の非常に浅い位置で地下水が湧出した結果、建物建築に大きな支障が生じたことから、隠れたる瑕疵に基づく損害賠償が認容されたものと考えらるべきであろう。

地下水脈は、事前調査を行ったとしても、その存否や湧出の程度を確定させる事は難しいが、上記のような一定のエリアにおいてはその発生を十分想定すべき事象である。

仲介を行うにあたっては、水系等との距離や当該土地の過去の利用方法、周辺で行った地質調査資料やヒアリング等から地下水湧出の可能性が疑われる場合には、売主、買主それぞれに対し適切なアドバイスを行う事を心掛けて頂きたい。

（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、76頁以下



株式会社 大生産業大津 代表者：近藤 誠之

大津市馬場二丁目6-13
 TEL 077-510-3456 / FAX 077-524-5505
 免許番号 滋賀県知事(1)第3445号
 URL <http://www.taiseisangyo.co.jp/>
 業態/媒介(売買・賃貸)、賃貸管理



私どもは、「日本で一番あったかい不動産会社」を経営理念とし、大津市を拠点に不動産業をさせていただいております。

私どもが最も大切にしていること、それは経営理念にもある「あったかい不動産会社」であるということです。常に人を大切にし、人の心に寄り添う「あったかいサービス」を目指し、日々業務に取り組んでおります。

不動産というのは大きな「財産」です。衣食住の中でも「住まい」は、最も大きな部分を占めるものだと考えております。それだけに不動産のオーナーさまには、大切なお子さまを託されたくらいの気持ちで受け止め、また住まいをお探しのお客さまには、自分も一緒に住むくらいの気持ちで対応させていただいております。つねにお客さまの視点で考え、お客さまの家族になった気持ちで、「あったかい心」をお届けしたいと考えております。

地域に根ざし、お客さまに愛され、皆さまとともに成長していける会社を目指し邁進してまいりますので、今後とも皆さまのご支援・ご愛顧を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

なごみ住宅株式会社 代表者：石神 勉

湖南市岩根363-21
 TEL 0748-75-5047 / FAX 0748-63-5522
 免許番号 滋賀県知事(5)2411号
 URL <http://www.nagomihouse.net/>
 業態/媒介(売買・賃貸)・建築業務・登記測量業務



甲賀市・湖南市・東近江市・日野エリア、特に「山/水口台」を中心に営業をさせていただいております、なごみ住宅株式会社、代表取締役 石神 勉と申します。このエリアで建築、リフォームを業務の柱として、土地の仲介、売買、測量・登記業務等を行っております。地域で必要とされる企業であるために、日々の業務、また地域活動に日々邁進しております。滋賀宅建の会員の皆様、私どもの得意エリアで何かございましたら、是非お声がけ下さいませ。今後ともよろしくお願いいたします。

内保製材株式会社 代表者：川瀬 之洋

長浜市内保町7
 TEL 0749-74-0161 / FAX 0749-74-0514
 免許番号 滋賀県知事(4)第2553号
 URL <http://www.uchiboseizai.com/>
info@uchiboseizai.com
 業態/製材・建築・不動産業



会社兼ギャラリー店舗

皆さんこんにちは。弊社は今年で創業60年を数え、もともとは製材所からスタートしました。事業所は旧浅井町内保にあり、社名は地名からとったものです。

私の祖父が創業し現在3代目にあたりますが、製材、木材・新建材の販売から始まり現在は住宅の新築、リフォームが事業の主体となっております。また不動産業としましては分譲宅地開発や仲介も兼ねて商いをさせていただいております。

これからも地域の気候風土、住文化を大切に活かした家づくりを通じて心豊かな暮らしのサポーターとしてお役立ちとなれば幸いです。

株式会社 ワシダ 代表者：鷺田 憲司

野洲市北野一丁目1-34
 TEL 077-518-0666 / FAX 077-518-0665
 免許番号 滋賀県知事(2)第3159号
 業態/媒介(売買・賃貸)、売買、賃貸管理

当社は、野洲駅北口にあり、「不動産 夢料 笑談所」を合
 い言葉に野洲市を中心に営業しております。平成15年8月、
 9年間お世話になった野洲の老舗である湖東開発株式会社を
 円満退社させていただき、平成15年11月、ワシダ不動産とし
 て開業しました。平成19年6月に株式会社ワシダに組織変更し会員の皆様にお世話になりながら現在に
 至っております。

野洲で生まれ、野洲で育ち、野洲に住んでおり野洲には大変愛着を感じております。野洲の事なら何でも聞いて下さい。と言えるようにもっと勉強していきたくと思っています。

また、駐輪場も営業しておりますので、自転車でお越しの方はご利用下さい。

今後も、会員の皆様にご指導いただきながら頑張っていきたいと思っておりますので、どうかよろしくお願いいたします。



有限会社 イー・プラス 代表者：遠藤 実

湖南市菩提寺西二丁目10-41-103
 TEL 0748-74-8511 / FAX 0748-74-8512
 免許番号 滋賀県知事(2)第3052号
 業態/宅地分譲・売買・媒介・建設業

弊社は湖南市菩提寺にて宅地分譲をメインに住宅の設計・
 施工・販売を行っております。

開業当初より不動産業と建設業の融合を目指し、地元なら
 での土地情報と建設業界に蔓延する、いわゆるブラックボ
 ックスの可視化を行う事により、お客様からの信頼を得られ
 るまでになって参りました。

今後も地域に密着して、お客様の良きパートナーとなり、残れる企業より選ばれる企業を第一に考
 えて参りたいと思っております。

協会員の皆様、今後とも宜しくお願い申し上げます。



有限会社 大昌 代表者：竹川 和貴

草津市若竹町8-35
 TEL 077-565-6103 / FAX 077-565-1340
 免許番号 滋賀県知事(3)第2916号
 業態/売買仲介・賃貸仲介・管理

弊社は、草津市若竹町に事務所を構え、草津市を中心に業務
 を行っております。

祖父が永年不動産業を営んでいたもので、そのノウハウと思
 いを受け継ぎ、永年支えて頂いた地域の方々やお客様への感
 謝を忘れず、地域のために貢献して参ります。会員の皆様方今後とも宜しくお願い申し上げます。



第8回・第9回 理事会

第8回

滋賀宅建協会の第8回理事会が11月13日(木)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1件 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。

◎賃貸不動産管理業務に関する研修会について

12月15日(月)に予定する賃貸不動産管理業務に関する研修会について提案があった。

◎インスペクション研修会について

12月11日(木)に予定するインスペクション研修会について提案があった。

◎平成26年度特別研修会について

1月13日(火)に予定する特別研修会について提案があった。

◎新年賀詞交歓会について

1月13日(火)に予定する新年賀詞交歓会についての提案があった。

◎第二回新規開業者研修会について

12月22日(月)に予定する第二回新規開業者研修会について提案があった。

◎会費未納に係る会員権一時停止処分等について

平成26年度の会費未納者については、定款第11条第1項第5号の「正当な理由なく会費を3か月以上滞納したとき」に該当し、11社を会員権の一時停止処分とする事について提案があった。

◎相談役の選任について

規程等整備プロジェクト委員会委員に瀬戸次雄氏を委嘱したところであるが、同氏が本会の「相談役」の有資格者である事から、平成26年度・27年度の相談役に選任する事が提案された。

◎組織・規程等整備にかかる意見募集について

組織・諸規程等整備プロジェクト委員会で検討すべきテーマについて、理事・監事を対象に意見募集する事が提案された。

2. 報告事項

◎第1回相談員研修会の実施報告について

9月18日(木)に実施した第1回相談員研修会について実施報告があった。

◎森づくり交流会ふれあいフェスタ2014への出展について

10月4日(土)の森づくり交流会ふれあいフェスタ2014への出展について報告があった。

◎暴力団追放滋賀県民大会について

10月15日(水)に開催の暴力団追放滋賀県民大会への出席について報告があった。

◎防犯キャンペーン 駅前啓発活動の実施報告について
10月17日(金)の防犯キャンペーン 駅前啓発活動の実施報告があった。

◎宅地建物取引主任者資格試験事務の実施報告について

10月19日(日)に実施した宅地建物取引主任者資格試験事務について実施報告があった。

◎滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会総会の実施報告について

10月27日(月)に実施した滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会 総会について実施報告があった。

◎中間監査会の実施報告について

9月30日(火)開催の中間監査会の報告と、提出のあった監査報告の内容が説明された。

◎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9回

滋賀宅建協会の第9回理事会が12月12日(金)協会理事会室で開催された。

1. 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について

正会員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。

◎青年部会新春研修会について

1月20日(火)開催予定の青年部会新春研修会についての提案があった。

◎大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等に関する包括協定の締結について

大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等に関する包括協定の締結について提案があった。

2. 報告事項

◎役員研修旅行の実施報告について

11月5日(水)・6日(木)の役員研修旅行について実施報告があった。

◎滋賀県下官民合同不動産広告実態調査事前審査会の実施報告について

10月10日(金)に実施の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実施報告があった。

◎滋賀県下官民合同不動産広告実態調査の実施報告について

11月18日(火)に実施の滋賀県下官民合同不動産広告実態調査について実施報告があった。

◎青年部会 チャリティーゴルフ大会の実施報告について

11月19日(水)に実施の青年部会 チャリティーゴルフ大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

11月19日(水)に実施の法定講習について実施報告があった。

◎平成26年度不動産フェアの実施報告について

11月24日(月・祝)に実施の平成26年度不動産

フェアについて実施報告があった。

◎平成26年度会費の納入状況について

平成26年度会費の納入状況について報告があった。

◎法定講習について

「法定講習の実施要領(昭和55年建設省告示1798号)の一部を改正する告示の施行について説明があり、今後の方針が説明された。

◎会員資格者変更申請審査報告について

6件の会員資格者の変更に関する報告が行われた。

協会行事記録

平成26年11月1日
～平成26年12月31日

月日	行	事
[11月]		
4日	入会審査委員会	(協会5階理事会室)
4日	第6回常務理事会	(協会4階会長室)
5日~6日	役員研修旅行	((公社)静岡宅建)
7日	(公社)近畿圏不動産流通機構中間決算監査会	[大谷](飛栄創建ビル9階)
7日	第11回・12回レインズ研修会	(協会5階会議室)
12日	全宅保証常務理事会	[小寺](全宅連会館)
12日	全宅連常務理事会	[小寺](全宅連会館)
13日	第8回理事会	(協会5階理事会室)
13日	人権啓発推進特別委員会	(協会5階会議室)
13日	第4回青年部会幹事会	(魚丸)
14日	不動産公正取引協議会連合会理事会	[上田](ホテルグランヴィア大阪)
14日	不動産公正取引協議会連合会第12回通常総会	[上田](ホテルグランヴィア大阪)
14日	創立50周年記念式典並びに祝賀会	[小寺](ANAクラウンプラザホテル沖繩ハーバービュー)
14日	第28回近畿地区不動産取引税務協議会	[吉田](大阪合同庁舎第三号館 15階)
14日	近畿不動産活性化協議会住宅ファイル部会・マニュアル部会	[泉](全日大阪会館5階)
18日	滋賀県下官民合同不動産広告実態調査	(協会5階会議室)
19日	第4回法定講習	(県庁新館7階大会議室)
19日	青年部会チャリティーゴルフ大会	(日野ゴルフ倶楽部)
20日	近畿地区連絡会合同研修会	[小寺他6名](ホテル日航奈良)
20日	業務推進委員会	(協会5階会議室)
21日	部落解放研究第22回滋賀県集会第2回実行委員会総会	[岩崎](解放県民センター「光荘」4階)
21日	全宅管理会員研修会	[小寺、吉田](協会5階会議室)
24日	平成26年度不動産フェアIN彦根	(ビバシティ彦根センタープラザ)
25日	全宅保証第4回理事会	[小寺](第一ホテル東京)
25日	全宅連第4回理事会	[小寺・中田](第一ホテル東京)
25日	第2回一般研修会	(ホテルポストンプラザ草津)
25日	地域懇談会(大津西部、大津南部)	(とっくり)
26日	全宅管理第4回理事会	[吉田](アーバンネット神田カンファレンス)
26日	47都道府県協会流通担当者会議[吉田](トラストシティ丸の内)	
26日	部落解放・人権政策確立要求滋賀県実行委員会第二回人権セミナー	[岩崎他5名](解放県民センター光荘4階ホール)
27日	第8回正副会長会議	(協会4階会長室)
27日	地域懇談会(守山、野洲)	(魚和)
28日	災害対策委員会・懇親会	[小寺](ニューびわこ健康サマーランド)

月日	行	事
[12月]		
1日	近畿圏不動産流通活性化協議会第8回理事会	[小寺、池口](飛栄創建ビル)
2日	入会審査委員会	(協会5階理事会室)
2日	第7回常務理事会	(協会4階会長室)
2日	地域懇談会(高島)	(ウエストレークホテル可以登楼)
2日	地域懇談会(大津北部)	(旬菜こはち)
2日	地域懇談会(草津、栗東)	(旬彩 つたい)
2日	地域懇談会(大津東部)	(季節料理 幸)
2日	地域懇談会(湖南・甲賀)	(相撲茶屋 賀位の山)
2日	地域懇談会(長浜・米原)	(想咲 えん)
3日	宅地建物取引主任者資格試験 合格発表	
4日	苦情解決・弁済・求償業務合同研修会(西日本地区)	[上田他4名](ホテルグランヴィア大阪)
4日	教育研修委員会	(協会5階会議室)
5日	第13回・14回レインズ研修会	[若松](協会5階会議室)
5日	青年部会幹事会	(協会5階理事会室)
8日	(公社)近畿地区不動産公正取引協議会正副会長・専務理事・委員長打合せ	[上田](全日大阪会館5階大会議室)
8日	(公社)近畿地区不動産公正取引協議会第3回理事会	[上田](全日大阪会館5階大会議室)
8日	第6回レインズ運営委員会	[田中](飛栄創建ビル9階)
8日	(公社)滋賀県建設産業団体連合会平成26年度滋賀県建設業暴力追放大会	[小寺・吉田](滋賀県建設会館)
9日	地域懇談会(近江八幡、東近江)	(休暇村近江八幡)
9日	地域懇談会(彦根)	(伊勢幾)
10日	滋賀県知事への表敬訪問	[小寺他5名](県庁)
10日	公益法人実務研修会	[小寺他5名](協会4階会長室)
11日	インスペクション研修会	(協会5階会議室)
11日	第9回理事会	(協会5階理事会室)
14日	第3回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール表彰式	(ビバシティ彦根 ビバシティホール)
15日	賃貸不動産管理業務研修会	(近江八幡市文化会館)
16日	草津市民による同和地区所在地確認に係る差別発言事件第3回対策会議	[岩崎](草津市立人権センター)
18日	近畿圏不動産流通機構第5回理事会	[小寺、大谷](飛栄創建ビル)
18日	近畿圏不動産流通機構臨時総会	[小寺、大谷](飛栄創建ビル)
22日	新規開業者研修会	(協会5階会議室)
23日	全宅連近畿地区連絡協議会	[小寺](民宿「はまゆう」)
25日	第9回正副会長会議	(協会4階会長室)

不動産キャリアパーソン講座受講のご案内

【不動産キャリア】サポート研修制度 全宅連からのお知らせ

取引の流れがわかる

めざせ! 不動産 キャリアパーソン

住まい購入の安心の目安に
社内研修、従業員教育の一環に
「実務」知識の差が仕事の大きな差に

公益認定事業【不動産キャリアパーソン】とは
不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座。
宅建業従事者の方なら、修了試験合格後、全宅連に申請すると
「不動産キャリアパーソン」として資格登録されます。

受講料 ①宅建協会会員、その従業者：8,000円（税別）
②その他：12,000円（税別）

テキスト+Webで学習

資格は宅地建物取引業従事者におのみぞ可

佐藤まり江さん

公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

不動産キャリアパーソン

不動産キャリアパーソン

【お問合せ】 全宅連 広報研修部 TEL 03-5821-8112（平日9:00～17:00）
【お申込み】 全宅連ホームページまたは所属の宅建協会へ

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

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	15,990	2,323	30,684
	再登録	12,269	856	22,701
	計	28,259	3,179	53,385
賃貸物件	新規	32,751	2,363	31,930
	再登録	63,758	3,929	60,527
	計	96,509	6,292	92,457
合計	新規	48,741	4,686	62,614
	再登録	76,027	4,785	83,228
	計	124,768	9,471	145,842

(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	492	59	1,160
	再登録	630	59	1,239
	計	1,122	118	2,399
賃貸物件	新規	271	8	360
	再登録	451	25	570
	計	722	33	930
合計	新規	763	67	1,520
	再登録	1,081	84	1,809
	計	1,844	151	3,329



小原 敏明氏

オバラ不動産研究所

代表者 小原 敏明
 取引主任者 小原 敏明
 事務所 栗東市手原3丁目6-36
 TEL 077-553-7017
 FAX 077-553-7017
 免許番号 知事(1)3492

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
4	(有)協和住宅	代表者	増田 忠夫	増田 千代子
6	(有)膳所	専任取引主任者	—	高野 慎吾
6	(株)真栄ハウジング	事務所	大津市際川3-11-1	大津市際川3-32-7
7	想伸建設(株)	専任取引主任者	隠岐 真二	古平 光男
8	(株)大生産業大津	専任取引主任者	横山 貴博	渡部 哲郎
15	橋本不動産(株) 大津店	専任取引主任者	高坂 英紀	—
20	(株)エヌアンドエス	事務所	草津市野路9-10-2-109	草津市野路東5-26-32
21	近湖商事(有)	専任取引主任者	田淵 作蔵	田淵 貴子
22	(株)三王不動産草津	専任取引主任者	向 亜樹	宇野 正剛
24	(株)パナホーム滋賀	専任取引主任者	柴原 寛	—
25	(株)ライフピース	事務所	草津市若竹町5-10	大津市松山町9-21
25	(株)ライフピース	TEL	077-569-6180	077-510-7309
25	(株)ライフピース	FAX	077-569-6181	077-510-7308
26	(株)パナホーム滋賀 特建営業所	政令使用人	平中 正巳	柴原 寛
27	橋本不動産(株) 草津店	専任取引主任者	—	高坂 英紀
29	(株)快樂住宅	TEL	077-558-2302	077-558-2303
34	sublime不動産販売(株)	事務所	守山市古高町252	守山市焔魔堂町236
35	橋本不動産(株) 草津店	専任取引主任者	井守 智幸	—
42	(株)平野住建	TEL	0748-63-3858	0748-63-1043
42	(株)平野住建	FAX	0748-63-3858	0748-63-5510
43	ベストワークス(株)	事務所	甲賀市水口町北泉1-50-3	甲賀市水口町北泉1-11
45	(有)スリーワン	代表者	石田 正明	石田 幸靖
46	西村建設(株)	代表者	山中 敏男	中村 好弥
52	(有)エム・ジェイホーム エイブル ネットワーク近江八幡店	名称	(有)エム・ジェイホーム エイブル ネットワーク近江八幡店	(有)エム・ジェイホーム エイブル ネットワーク近江八幡中央店

宅建しがvol.205 会員名簿登載事項の変更の訂正

宅建しがvol.205(平成26年12月5日発行)の「会員名簿登載事項の変更」について、記載に誤りがございましたので、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。

訂正前

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
14	(株)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

訂正後

14	(株)コンクwest ミニミニ大津店	専任取引主任者	竹内 陽子	高島 陽子
----	--------------------	---------	-------	-------

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
724	上原成商事(株) 滋賀事務所	新井 敏宏	廃止	平成26年10月6日	
1238	松山住宅(株)	松山 守	廃業	平成26年10月27日	
1458	(株)ヤマセ	嶋田 悟	廃業	平成26年12月10日	
1842	(有)協和住宅	増田千代子	廃業	平成26年12月25日	
2864	(株)キクヤ	下村 清明	組織替	平成26年12月5日	
2943	てらむら不動産	寺村 浩幸	廃業	平成26年11月13日	
3448	(株)エイチアンドエスブラザーズ	廣田 尚之	免許替	平成26年6月17日	
6951	(株)信和住宅 滋賀営業所	上田 武司	廃止	平成26年12月1日	
8158	みやび不動産販売(株) 守山店	中西 峻士	廃止	平成26年10月31日	

近日開催予定

◆ 平成26年度 不動産関連講座 ◆

今般不動産業従事者向けの研修会を開催いたします。基礎コースは、宅地建物取引に携わる者の必修項目である重要事項説明や、不動産登記簿謄本の読み方、物件調査、不動産広告の相談事例、人権問題について、日々の業務に役立つ事項を学べる講座となっております。他方、応用コースは、大津地方法務局担当者による筆界特定制度の利用、弁護士による境界線トラブルの法的・実務対応、手付金保全、競売物件についての講習により、より深い知識と理解を得られる講座となっております。

なお、この講座は会員及び従業者の皆様だけではなく、不動産業に興味のある方、不動産会社に就職を考えておられる方なども、ご参加いただけますので、お知り合いの方にもお声をかけていただきますよう、よろしくお願いいたします。(ただし、一般受講者は、1日当たり受講料3,000円のご負担をお願い致します。)

1. 日 程 ◆基礎コース◆ 平成27年2月4日(水) 午前の部(9:30~12:00)
午後の部(13:30~16:15)
◆応用コース◆ 平成27年2月6日(金) 午前の部(9:30~11:50)
午後の部(13:30~16:45)

2. 会 場 (公社)滋賀県宅地建物取引業協会 5階会議室

◆ 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27年3月19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

◆ 青年部会 会員拡大交流会 ◆

本年度の青年部会の事業として、会員拡大交流会を開催いたします。

これは、ボーリングを通じ会員の親睦と交流を深めることのみならず、参加者によるチャリティ募金も行います。趣旨ご理解のうえ、ご参加についてご配慮くださいますようお願い申し上げます。

1. 日 時 平成27年2月7日(土) 集合時間/17:00 ゲーム開始/17:30
 2. 場 所 栗東ボウリングジム ☎077-552-1143 滋賀県栗東市糺2丁目4-5(ウイングプラザ4F)
 3. 参加費 2,000円(プレー費、貸靴代、軽食を含みます。) プレー後、懇親会・表彰式を行います。
※キャンセルは、2/3(火)までにご連絡下さい。それ以降のキャンセルは、2,000円ご負担いただきます。
 4. 参加資格 会員及び従業者とその家族
 5. 申込方法 1月19日にFAX送信しました申込書にて協会事務局までFAXをお願いします。
- ※青年部会とは、その年度の4月1日において45歳以下の会員及び従業者で構成され、従業者登録されているすべての45歳以下の方が対象です。

◆ 平成27年度 定時総会開催のお知らせ ◆

【日時】平成27年5月28日(木) 13:30~(13:00より受付)

【会場】琵琶湖ホテル 〒520-0041 大津市浜町2-40 / TEL: 077-524-7111

◎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

平成27年半年も1カ月が過ぎました。そして阪神淡路大震災からは20年。私がお社を創業した翌年の寒い朝でした。幸い滋賀県には大きな災害もなく……。しかし大勢の方が被災された現実を目を覆いたくなるものでした。あの震災後近年、国民みんなの意識が高まっているように感じます。4年前の東日本大震災による福島原発事故、大津波、まだまだ記憶に鮮明に残っています。我々はおお客様の大事な資産を預かり、そして受け渡すというとても大事な業に携わっています。今一度、重要事項説明書等丁寧に説明し、そして理解して頂けるように精進するため、講習会等には必ず出席して頂きますようお願い申し上げます。世界中の治安が乱れているように感じますが、まずは地元滋賀から健全な町づくりを頑張りたいです。皆さん、滋賀を盛り上げましょう!

総務委員会 副委員長 北川 剛

宅建しが 2015年 No.206 平成27年2月1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