



# 宅建しが



## VOL.207

# TAKKEN SHIGA

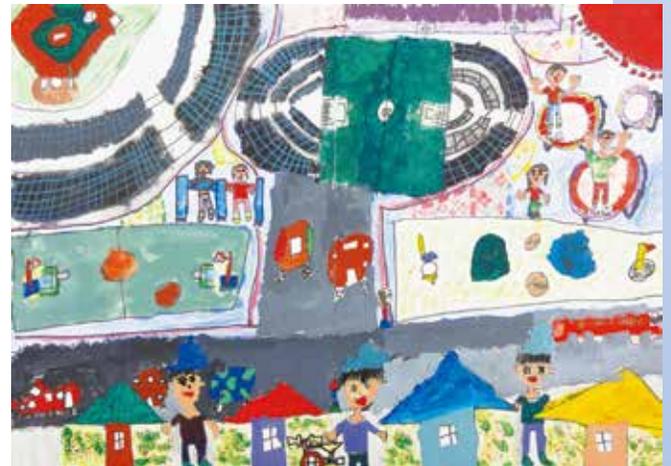
### 第3回 滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール

#### 最優秀賞 第1部門



高島市立新旭北小学校1年 曾根 穂嵩

#### 最優秀賞 第2部門



大津市立仰木の里小学校3年 森田 陸斗

## CONTENTS

2	青年部会 新春研修会を開催しました
	青年部会 会員拡大交流会を開催しました
	レイズ研修会を開催しました
3	不動産関連講座を開催しました
	第3回一般研修会を開催しました
4	一 宅地建物取引主任者に対する講習(法定講習)
	の実施要領の一部を改正する告示の施行について
5	平成27年度 宅地建物取引士 法定講習 日程・会場のご案内
6	一 宅地建物取引業法の一部を改正する法律の施行について
7	(公社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ
8	最近の判例から
10	会員の広場 ~会員紹介~
12	第10回・第11回 理事会
13	新規入会者紹介
	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	会員名簿登載事項の変更
	会員権承継者紹介
	会員資格喪失
16	近日開催予定

#### 最優秀賞 第3部門



大津市立藤尾小学校5年 中島 潤

## 青年部会 新春研修会を開催しました

平成27年1月20日(火)、ホテルポストプラザ草津にて青年部会員を対象に、青年部会新春研修会を開催しました。県内全域より83名の参加がありました。当日はハトマーク支援機構の事業案内DVDを参加者で視聴後、仁志出副部長よりハトマーク支援機構のサポート事業内容の説明、参加企業による事業説明を行い、ハトマーク支援機構の周知のための研修を行いました。また遠藤部会長より今年度の青年部会のスローガンは交流と社会貢献であり、そのスローガンに則って青年部会で行ってきた事業について参加者に説明し、青年部会内での意思統一を図り今後の事業や社会貢献活動への積極参加の依頼がありました。その後、参加者の意見、情報交換と交流、親睦を図るため、懇親会を行いました。併せて募金活動も行い参加者より34,274円のチャリティ募金が集まりました。



## 青年部会 会員拡大交流会を開催しました

平成27年2月7日(土)、栗東ボウリングジムにて第2地域が主体となり会員拡大交流会としてボウリング大会を開催しました。当日の参加者は29名で、ご家族の方にもご参加いただき交流を深めると共に、チャリティ募金も行い19,000円の募金が集まりました。青年部会新春研修会の募金と併せて、これまでの募金総額は171,975円となりました。これを原資に車椅子を購入し、公的機関に贈呈予定です。

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歳以下の方が対象となります。青年部会内での意思統一を図り、今後の事業や社会貢献活動への積極的なご参加の程、宜しくお願い致します。



## レイズ研修会を開催しました

当協会5階会議室にて平成26年8月7日(木)・9月4日(木)・9月5日(金)・10月2日(木)・11月7日(金)・12月5日(金)、県立男女共同参画センターにて平成27年1月23日(金)に、第1～14回レイズIP型システム・ハトマークサイト研修会を開催しました。近畿レイズIP型システムの基本操作全般および図面作成を中心に研修会を実施し、参加者数は、合計85名でした。今後とも、皆様の実務に役立つ研修会を行って参りますので、ご参加をお待ち致しております。

## 不動産関連講座を開催しました

会員、従業者および一般消費者を対象に、平成27年2月4日(水)に基礎コース、2月6日(金)に  
応用コースを当協会5階会議室にて開催しました。基礎コースでは、司法書士による不動産登記簿謄  
本の読み方、弁護士による宅地建物取引に携わる者の必修項目である不動産売買契約書・重要事項説  
明書について、不動産鑑定士による物件調査について、不動産公正取引協議会による不動産廣  
告の相談事例、当協会理事による人権問題について等、日々の業務に役立つ事項を行いました。  
応用コースでは、大津地方法務局担当者による筆界特定制度の利用について、弁護士による  
境界線トラブルの法的・実務対応、当協会理事による手付金保全について、不動産競売流通  
協会による競売物件について等、より深い知識と理解を得られる講義を行いました。参加者  
は、基礎コースが44人、応用コースが60人でした。平成27年度においても、より皆様の業務  
に役立つ講座を行ってまいりますので、積極的にご参加いただきますようお願い致します。



## 第3回一般研修会を開催しました

会員、従業者および一般消費者を対象に、平成27年3月5日(木)ひこね燦ぱれす多目的ホール、6  
日(金)栗東芸術文化会館さきら中ホール、10日(火)ピアザ淡海ピアザホールにて、第3回一般研修  
会を開催しました。1時限目は岡本正治法律事務所 弁護士 岡本 正治氏による「宅地建物取引士  
の使命と役割」として、平成27年4月1日施行の宅地建物取引業法改正の趣旨を踏まえた宅地建物取  
引士に求められる資質能力であるコンプライアンスの徹底や高度化・多様化する消費者ニーズ等に対  
応した実践的な知識・能力についての講義を行いました。2時限目は滋賀県土木交通部住宅課の担当者より「宅地  
建物取引士への名称変更に伴う留意事項」として、宅地  
建物取引主任者から宅地建物取引士への名称変更に伴  
う実務上の変更点等について説明を受けました。3時限  
目は人権啓発推進特別委員会より「人権問題について」  
として、滋賀県内で過去に起こった人権問題について具  
体的な事例が取り上げられました。

4時限目は不動産取引「実務」で活かされる基礎知識  
を学習できる通信教育資格講座である「不動産キャリア  
パーソン講座」の紹介DVDの鑑賞を行いました。参加  
者は会員501社、600名、非会員10社、11名でした。

第1回一般研修会および第3回一般研修会は、県指定  
の研修会となっておりますので、代表者および専任の取  
引主任者(取引士)の方は必ずご受講いただきますよう  
お願い致します。



# 国土交通省より

平成27年4月1日施行

## — 宅地建物取引主任者に対する講習(法定講習)の 実施要領の一部を改正する告示の施行について —

### ◇ 改正の趣旨

宅地建物取引主任者の役割の増大に鑑み、「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」の名称に改めるほか、「宅地建物取引士の業務処理の原則」など、宅地建物取引士の適正な業務確保に係る新たな規定の創設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が平成26年6月25日に公布されたところである。このため、改正法の趣旨を踏まえ、宅地建物取引士にふさわしい資質の維持向上を図る観点から、宅地建物取引主任者に対する講習(法定講習)の内容を充実させることとし、実施要領の改正を行ったものである。

### ◇ 改正の内容

#### (1) 題名

題名を「宅地建物取引主任者に対する講習の実施要領」を「宅地建物取引士に対する講習の実施要領」に改める。

#### (2) 講習の科目

「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を加えるとともに、現行各講習科目の「おおむね過去3年間」を「おおむね過去5年間」に改める。

#### (3) 講習の時間

「おおむね5時間」を「おおむね6時間」に改める。

#### (4) 受講料

「11,000円以下」を「12,000円以下」に改める。

#### (5) その他

第二中「宅地建物取引主任者証交付申請書」を「宅地建物取引士証交付申請書」に改める。

### 法定講習改正内容

	改正前	改正後
題名	宅地建物取引主任者に対する講習の実施要領	宅地建物取引士に対する講習の実施要領
講習科目		「宅地建物取引士の使命と役割に関する事項」を追加。
講習時間	おおむね5時間	おおむね6時間
受講料	11,000円以下	12,000円以下
講義手法		講習効果を高めるとともに実践的な知識を習得する観点から、自己採点、ケーススタディなど受講者参加型の講義手法を取り入れる。

# 平成27年度 宅地建物取引士 法定講習 日程・会場のご案内

## 第1回

- ▶ 日 時 平成27年5月22日(金) 9:45～16:45 (受付9:20～)
- ▶ 場 所 コラボしが21 3階 大会議室  
大津市打出浜2-1 3階 大会議室

## 第2回

- ▶ 日 時 平成27年7月15日(水) 9:45～16:45 (受付9:20～)
- ▶ 場 所 滋賀県庁新館 7階 大会議室  
大津市京町4-1-1

## 第3回

- ▶ 日 時 平成27年9月15日(火) 9:45～16:45 (受付9:20～)
- ▶ 場 所 彦根商工会議所 4階 大ホール  
彦根市中央町3-8

※都合により会場を変更する場合があります。

※第4回～6回の日程及び会場は未定です。後日ホームページ等でお知らせいたします。

※定員になり次第締め切らせて頂きます。定員を超えた場合は、次回の講習受講となりますので、お早めにお申込みください。

※受講案内は、受講日以前に有効期限が満了する方へは、送付致しません。有効期限満了後に案内が必要な方は、宅建協会までご連絡ください。

※登録内容の変更等

- ・氏名、住所、勤務先等に変更がある場合は、登録内容の変更手続きが必要です。(変更申請届は県庁のホームページからダウンロードできます。)

(注) 住所変更の手続きが完了するまでは、新しい取引士証は交付されませんので、十分ご注意ください。

- ・有効期限が切れた取引主任者証は、すみやかに返納してください。



取引主任者証及び取引士証の返納・変更登録申請書の提出先

滋賀県土木交通部住宅課管理担当(県庁新館6階)

**TEL 077-528-4231**(直通)

# 国土交通省より

平成27年4月1日施行

## — 宅地建物取引業法の 一部を改正する法律の施行について —

### ◇ 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が改正された。

### ◇ 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。なお、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、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。

#### (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。

#### (4) 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、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

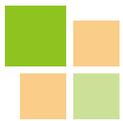
#### (5) 宅地建物取引業者による従業者の教育

宅地建物取引業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければならない。

#### (6) 免許等に係る欠格事由等の追加

①宅地建物取引業の免許に係る欠格事由及び取消事由として、暴力団員等又は暴力団員等がその事業活動を支配する者であることを追加する。

②宅地建物取引士の登録に係る欠格事由及び消除事由として、暴力団員等であることを追加する。



# (公社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ

平成27年4月に公益社団法人近畿圏不動産流通機構のホームページ (<http://www.kinkireins.com>) をリニューアルする予定です。

公益社団法人として一般消費者向けコンテンツを拡充するとともに、さらに見やすく使いやすいレイアウトにリニューアルいたします。

リニューアル後もトップページのURLは変わりませんが、一部のページのURLは変更となる予定です。必要に応じて、ブラウザのブックマーク(お気に入り)の変更をお願いいたします。(近畿レイズIP型システムのURLは変わりません。)

詳細は当機構ホームページにて随時お知らせいたしますので、ご確認の程よろしくをお願いいたします。

## ▼ リニューアル後のトップページイメージ



※製作中のイメージのため実際のデザインとは異なります。

## 賃料滞納を理由に貸主及び保証会社から追い出された借主による損害賠償請求が一部認容された事例

(大阪地判 平25・10・17 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

居住用賃貸マンションの借主が、家賃を滞納したところ、貸主及び保証会社から追出し行為を受けたため、貸主及び保証会社に対して財産的損害及び精神的損害を被ったとして、民法709条等に基づいて、損害賠償請求を行った事案において、損害賠償請求の一部が認容された事例（大阪地裁 平成25年10月17日判決 一部認容 一部棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

借主X（原告）は、平成22年3月6日、貸主Y1社（被告）との間で、本件物件について、下記内容の賃貸借契約（以下「本件契約」という）を締結した。

- ・賃料：月額8万2000円
- ・共益費：月額1万2000円
- ・Y3社（被告、保証会社）への事務手数料：月額4500円

Xは、平成22年3月6日、Y3社との間で、保証委託契約（以下「本件委託契約」という）を締結した。本件委託契約に基づく委託料は月額4500円（上記の事務手数料）であった。

その後、Xは、Y1社に対し、平成22年10月分の賃料等9万8500円を滞納し、同年11月26日までに分割で支払った。Xは、さらに、同年11月分以降の賃料等を支払わなかったため、Y3社の代表取締役Y4は、平成22年11月30日、Xに対して、本件契約を解除する旨の意思表示をし、鍵ロックを付けてXが本件物件に立ち入ることを不可能にした。

そこで、Xは、Y4及びY1社の従業員から追い出されたことにより、財産的損害及び精神的損害を被ったとして、民法709条等に基づき、損害相当額137万5000円の連帯支払を求めて提訴した（甲事件）。これに対して、Y1社は、Xに対し、賃料等合計9万8500円の支払いを求めるとともに、明渡債務の履行遅滞に基づく賃料等の損害金103万4000円などを求めて提訴した（乙事件）もの。

### 2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求を一部認容した。

争点①（Xに対する追出し行為等の内容及び加害行為該当性）について

- ・Y4及びY1社従業員による暴言について  
Y4及びY1社従業員Aが、平成22年10月19日以降、Xに対して、「11月中に出て行け」、「必ず放り出します」、「荷物出して捨てるぞ」、「どこの組のもんや」等、X主張のような発言をしたことは当事者間に争いが無い。

Y4が、本件物件の玄関ドアの鍵穴に本件鍵ロックを取り付けたことにつき当事者間に争いが無いところ、Y4らは、本件鍵ロックは簡単に外れるものであったとして、Xを入居不可能にはしていないと主張するが、認定事実、供述等から、本件鍵ロックが容易に取り外しができるものであったとは認められず、本件鍵ロックによって、Xは本件物件内への立入りが不可能となったものと認められる。

以上のとおり、Y4及びY1社の従業員ら



によってなされた暴言行為、本件鍵ロックの取付け、本件物件内への立入行為及び鍵の付け替えがXに対する加害行為に該当することは明らかである。

争点②（追出し行為等の違法性阻却事由）について

被告らは、本件物件への立入行為等は、本件物件の正当な管理権の行使として違法性を欠くと主張する。

しかし、自力救済にあたるようなかかる行為は、原則として法の禁止するところであり、ただ、法律に定める手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合において、その必要の限度を越えない範囲内でのみ例外的に許されるにすぎない（最高裁昭和38年（オ）第1236号同40年12月7日第三小法廷判決・民集19巻9号2101頁参照）ところ、本件では、そのような特別の事情は何ら認められないから、自力救済は許されず、本件物件への立入行為等は本件契約の解除の効力の有無にかかわらず、違法な行為である。

争点③（過失相殺）について

法的手続によることなく、Xに対して本件物件からの退去を迫る一連の違法な行為は何ら正当化されず、Xによる賃料等の不払をもって過失相殺すべきものとはいえない。

争点④（損害の有無及び額）について

・財産的損害については、立証する客観的な証拠がないから認めることはできない。

・精神的損害については、Xは約8か月もの間、本件物件での居住を妨害されたものであり、これらによってXは生活に多大な不便を強いられ、名誉感情を傷つけられたものと認められるところ、これらによりXは多大な精神的苦痛を受けたものというべきであり、慰謝料額は80万円と認めるのが相当である。

・弁護士費用相当損害金

損害は8万円と認めるのが相当である。

争点⑤（Y1社のXに対する平成22年11月分の賃料等の請求の可否）について

XはY1社に対し、平成22年11月1日から同月29日までに相当する賃料及び共益費合計9万867円を支払う債務を負うものと認めるのが相当である。

争点⑥（本件契約は平成22年11月30日に解除されたか）について

Xが遅滞していた賃料等は1か月分にすぎなかったのであるから、これをもって本件契約におけるX及びY1社間の信頼関係が破壊されていたと評価することはできず、本件契約が解除されたとは認められない。

争点⑦（Y1社の請求できる賃料等）について

上記⑤以外に、Y1社の請求出来る賃料（計算省略）は、25万2385円となる。

以上を勘案すれば、Xの請求（甲事件）は、被告らに対し、連帯して、88万円の支払を求める限度で理由があり、Y1社の請求（乙事件）は、Xに対し、34万3252円の支払を求める限度で理由があるので認容する。

### 3 まとめ

本件は、賃貸借契約において家賃を滞納した借主を、貸主／保証会社が、鍵交換によって強制的に追い出す行為が違法行為として認定され、借主からの損害賠償が認められた事例である。同種事案はこれまでもいくつか裁判事例がある（東京地判H24.9.7RETIO89-084など）ので参照されたい。借主の家賃滞納があった場合、貸主側からの契約解除は法的手続きによるべきことは言を俟たないものである。

出典：一般財団法人不動産適正取引推進機構  
〔RETIO〕No.96、2015年、130頁以下



## 株式会社 テナントショップ 代表者：水野 清治

草津市西大路町2-2

TEL 077-562-0330 / FAX 077-562-0335

免許番号 滋賀県知事(2)第3227号

URL <http://www.t-shop.co.jp/>

業態/媒介(賃貸・売買)・賃貸管理・ポータルサイト運営

弊社は、滋賀県全域の事業用不動産を中心に幅広く取扱いさせて頂き、独立開業される方、個人事業主様から法人様まで多種多様なお客様のニーズにお応えして、創業以来これまで多くの物件を成約させて頂きました。滋賀県がもっと多くの繁盛店様で活気づくために私共が貸主様売主様・借主様買主様・地域の皆様に喜んで頂ける街づくりの担い手となり、「三方よし」の精神で成長していける会社であるよう、これからも日々邁進していきたくております。今後とも皆様のご指導、ご支援を賜りますようお願い致します。



## 太陽住宅株式会社 代表者：沢村 寛

草津市野路4-5-6

TEL 077-565-2163 / FAX 077-565-2281

免許番号 滋賀県知事(9)第1515号

URL <http://www.taiyojuutaku.co.jp/>

業態/売買・仲介・賃貸管理運営・建築設計・施工管理

草津市に事務所を置いて33年、滋賀県下全域であらゆる面で信用第一をモットーに営業活動を展開しています。

時代変化のスピードは早く、変化を先取りする事業運営を心がけるとともに住宅関連事業の多角化を目指して各事業部の強化に取り組んでいます。またお客様の視点で物事が判断できるよう社員教育にも力を入れています。

今後とも会員の皆様の御支援、御協力を宜しくお願い申し上げます。



## 有限会社 マキ不動産販売 代表者：牧 武紀

大津市栗津町2-63

TEL 077-531-1777 / FAX 077-533-5811

免許番号 滋賀県知事(2)第3019号

URL <http://maki-re.net>

<http://maki-re.housedo.com>

<http://makihouse.jp/>

業態/宅地開発・分譲、新築建売、媒介(売買・賃貸)、不動産の買取及びリフォーム工事

弊社は、お蔭様で今年は創業10周年を迎えています。石山を中心に地域に密着した総合不動産業に成長していきますよう全社一同邁進いたします。

これも、偏に宅建協会の皆様のご厚意とご指導の賜物と感謝申し上げます。

創業当初は売買の媒介業専門として開業し、2年目にハウズドゥ FCの滋賀県1号店・大津石山店として加盟しました。近年は宅地開発分譲、新築一戸建販売を手がけるようになりました。また、滋賀県初のゼロエネルギー(W発電)分譲地を開発し、省エネ次世代住宅分譲を積極的に取り組んでおります。

弊社のコンセプトは「夢の先まで叶えたい!」です。全てのお客様に今だけでは無く末永くご満足いただける不動産を提供してまいります。

そのために、全社員一丸となってお努めさせていただきます。今後ともご指導ご鞭撻宜しく願い申し上げます。



## ■ビバリーハウス 代表者：下田 正弘

大津市中央3-8-9 中央マンション1F  
 TEL 077-523-0533 / FAX 077-523-0539  
 免許番号 滋賀県知事(4)第2661号  
 mail [shimoda@beverlyhouse.net](mailto:shimoda@beverlyhouse.net)  
 業態／売買仲介



当社は平成10年に免許を頂き、17年目になります。売買の仲介をメインにして営業致しております。社名のビバリーハウスと言うのは、新婚旅行でロサンゼルスに行った時、ビバリーヒルズの豪邸が立ち並ぶ町並みを見て、将来独立した時には「ビバリー」を使わせて頂こうと決めておりました。当時勤め先の事情により給料無しでフルコミッション制となりました。この機会に借入れを起し新規事業として融資して頂きましたので、独立開業となりました。皆様に可愛がって頂きながら今日までやってこられたと思っています。感謝感謝の毎日です。

## ■アクア 代表者：安土 康二

甲賀市水口町北泉1-145  
 TEL 0748-62-9809 / FAX 0748-62-9810  
 免許番号 滋賀県知事(2)第3054号  
 URL <http://akua2013.com/>  
 業態／媒介(売買・賃貸)・建築業・賃貸管理



弊社は甲賀市・湖南市を活動拠点にし、土地建物の媒介・リフォーム・住宅の新築を業務として営んでおります、アクア代表者 安土康二と申します。2年ほど前までは自宅で営んでおりましたが、ご縁ありまして1号線沿いの北泉地先に移転しました。これから地元の方々・お客様と関わることを期待しています。



一からのスタートとなりましたが、より一層地元の皆様に愛され信頼される企業に成長出来るよう努力して行きたいと思っています。

地元の最新情報をより早く入手しお客様にご紹介・ご提案を心掛けお客様に安心して住んで頂ける住まいを常に考えて業務に取り組んでいます。

これからも地元にも密着しお客様に愛される企業を目指し頑張り続けたいと思います。  
 協会員の皆様、今後とも宜しくお願い致します。

## ■ニチベン不動産株式会社 代表者：岡 祥介

彦根市芹町10-28-105  
 TEL 0749-22-1278 / FAX 0749-22-0034  
 免許番号 滋賀県知事(5)第2476号  
 業態／媒介(売買・賃貸) 賃貸管理



弊社は、彦根市を中心に「売買」「賃貸」を主に営業しております。事務所は芹川という川沿いに有り、四季を通じて多彩な景色が映し出されます。

私どもは、売主買主、貸主借主を中立公平に仲介する事を心掛けて業務を推進しております。世代的な考え方の相違を始め、人の考え方が年々多様化している様に感じます。

何年経験しても仲介は難しい事も多く有りますが、弊社が仲介に関わった皆様に喜んで頂けるよう今後も成長していく努力を続けていきますので、協会員の皆様には、今後とも宜しくお願いいたします。

# 第10回・第11回 理事会

## 第10回

滋賀宅建協会の第10回理事会が1月16日(金)協会理事会室で開催された。

### 1. 審議事項

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について

正会員1件 承継2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。

#### ◎滋賀県下賃貸物件広告実態調査について

2月24日(火)開催予定の滋賀県下賃貸物件広告実態調査についての提案があった。

#### ◎部落解放研究第22回滋賀県集会について

2月7日(土)に開催される部落解放研究第22回滋賀県集会への参加について提案があった。

#### ◎青年部会会員拡大交流会について

2月7日(土)に実施する青年部会会員拡大交流会について提案があった。

#### ◎不動産関連講座について

2月4日(水)、6日(金)に実施する不動産関連講座について提案があった。

### 2. 報告事項

#### ◎第2回一般研修会の実施報告について

11月25日(火)の第2回一般研修会についての実施報告があった。

#### ◎インスペクション研修会の実施報告について

12月11日(木)のインスペクション研修会について実施報告があった。

#### ◎賃貸不動産管理業務研修会の実施報告について

12月15日(月)の賃貸不動産管理業務研修会について実施報告があった。

#### ◎第2回新規開業者研修会の実施報告について

12月22日(月)の第2回新規開業者研修会についての実施報告があった。

#### ◎地域懇談会の実施報告について

地域懇談会の実施報告があった。

#### ◎第3回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールの実施報告について

第3回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールの実施報告があり、最優秀賞の3点を協会事務局において展示し、また、優秀作を広報紙の表紙に利用する事が附言された。

#### ◎平成26年度会費の納入状況について

6件が未納である事が報告された。

#### ◎会員資格者変更申請審査報告について

1件の会員資格者の変更に関する報告が行われた。

## 第11回

滋賀宅建協会の第11回理事会が2月12日(木)協会理事会室で開催された。

### 1. 審議事項

下記の5項目について、原案通り承認された。

#### ◎第3回一般研修会について

第3回一般研修会の開催について提案があった。

#### ◎特定費用準備資金及び資産取得資金の取扱規程の制定について

特定費用準備資金及び資産取得資金の取扱規程の制定についての提案があった。

#### ◎資産取得資金積立計画 策定について

特定費用準備資金及び資産取得資金の取扱規程に基づいて、資産取得資金積立計画を策定することが提案された。

#### ◎第326回利付国債(2年)の満期に伴う利付国債の購入について

第326回利付国債(2年)の満期に伴う利付国債の購入について、2年物については利息が付かないため、5年物を選択する事が提案された。

#### ◎平成27年度事業計画(案)及び予算(案)の承認について

平成27年度事業計画(案)について提案があった。

### 2. 報告事項

#### ◎平成26年度特別研修会の実施報告について

1月13日(火)の平成26年度特別研修会の実施報告があった。

#### ◎新年賀詞交歓会の実施報告について

1月13日(火)の新年賀詞交歓会について実施報告があった。

#### ◎青年部会新春研修会の実施報告について

1月20日(火)の青年部会新春研修会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年度の会費の未納者が6件である事が報告された。

#### ◎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。

# 新規 入会者紹介



下村 清明氏

## ふどうさんのキクヤ

代表者 下村 清明  
取引主任者 下村 清明  
事務所 守山市木浜町2035  
TEL 077-585-1006  
FAX 077-585-6086  
免許番号 知事(1) 3498



小林 俊也氏

## sublime smart株式会社

代表者 小林 俊也  
取引主任者 小林 俊也  
事務所 草津市野路4丁目1-7-2F  
TEL 077-564-7739  
FAX 077-564-7738  
免許番号 知事(1) 3500

# 協会行事記録

平成27年1月1日  
～平成27年2月28日

月日	行 事
[1月]	
5日	部落解放同盟滋賀県連合会新春荊冠旗びらき 〔小寺〕(大津プリンスホテル)
6日	法務組織委員会 (協会4階会長室)
6日	滋賀県知事訪問 〔小寺他6名〕(県庁)
6日	入会審査委員会 (協会5階理事会室)
6日	第8回常務理事会 (協会4階会長室)
6日	組織・諸規程等整備プロジェクト委員会 (協会4階会長室)
8日	(公社) 滋賀県建設産業団体連合会新春賀詞交歓会 〔小寺他6名〕(琵琶湖ホテル「瑠璃」)
9日	建築5団体合同年賀会〔小寺〕(大津プリンスホテル「淡海」)
13日	特別研修会 (ホテルニューオウミ)
13日	賀詞交歓会 (ホテルニューオウミ)
13日	滋賀県関係官庁連絡会 〔上田〕(滋賀県教育会館)
14日	全宅連・全宅保証都道府県宅建協会会長・本部長会議 〔小寺・中田〕(東京プリンスホテル)
15日	全日大阪平成27年新年賀詞交歓会 〔小寺〕(ホテルニューオータニ大阪)
16日	第10回理事会 (協会5階理事会室)
16日	新年互礼会兼各種表彰受賞者合同祝賀会(大阪宅建・保証協会大阪支部) 〔小寺〕(ザ・リッツ・カールトン大阪)
17日	2015年三日月大造年賀会 〔小寺・上田〕(大津プリンスホテル)
19日	都道府県協会・全宅保証本部事務局長会議 (アーバンネット神田カンファレンス)
20日	青年部会幹事会 (ポストンプラザ草津)
20日	青年部会新春研修会 (ポストンプラザ草津)
22日	第5回法定講習 〔県庁〕(新館7階大会議室)
23日	第15回・16回レインズ研修会(県立男女共同参画センター)
23日	組織・諸規程等整備に係る確認会 (協会4階会長室)
23日	近畿地方整備局賃貸住宅管理業登録制度ヒアリング調査 〔吉田〕(協会4階会長室)
23日	第10回正副会長会議 (協会4階会長室)
25日	部落問題「映画&学習会」 〔冬木他2名〕 (ひこね市文化プラザグランドホール)
26日	第3回組織整備特別委員会〔小寺〕(全宅連会館地下1階)
26日	(一社) 滋賀任意売却再生支援センター中間報告会 (協会5階大会議室)
27日	賀詞交歓会(近畿・大阪不動産鑑定士協会) 〔小寺〕(リーガロイヤルホテル)
29日	インスペクション講師研修会〔泉他2名〕(飛栄創建ビル4階)
30日	「住宅ファイル部会」「マニュアル部会」の合同部会 〔泉〕(全日大阪会館 4階「ホール」)
30日	第7回レインズ運営委員会 〔田中〕(飛栄創建ビル9階)

月日	行 事
[2月]	
2日	入会審査委員会 (協会5階理事会室)
2日	第9回常務理事会 (協会4階会長室)
3日	近畿圏不動産流通活性化協議会第8回理事会 〔小寺〕(飛栄創建ビル4階)
3日	近畿圏不動産流通活性化協議会運営委員会 〔泉〕(飛栄創建ビル4階)
3日	(公社) 滋賀県建設産業団体連合会加盟団体長会議 〔宮本〕(滋賀県建設会館)
4日	不動産関連講座(基礎コース) (協会5階会議室)
5日	公益法人制度に関するブロック研修会 〔宮本〕(福岡県不動産会館)
6日	(公社) 近畿圏不動産流通機構調査研究委員会 〔泉〕(飛栄創建ビル 9階)
6日	不動産関連講座(応用コース) (協会5階会議室)
7日	青年部会会員拡大交流会 (栗東ボウリングジム)
7日	部落解放研究第22回滋賀県集會 (滋賀県立文化産業交流会館)
8日	全宅連中部地区・近畿地区連絡会合同会議 〔小寺〕(全宅連近畿地区連絡会)
8日	みんなで考えよう!「くらしとすまいの見聞録」 〔小寺・宮本〕(イオンモール草津)
9日	平成26年度滋賀県建築行政マネジメント推進協議会本会議 〔吉田〕(コラボしが21 3階大会議室C)
10日	組織・諸規程等整備に係る確認会 (協会4階会長室)
12日	第11回理事会 (協会5階理事会室)
13日	公益法人制度に関するブロック研修会 〔小寺〕(フクラシア東京ステーション)
17日	教育研修委員会 (協会5階 会議室)
17日	不動産公正取引協議会表示審査委員会並びに事情聴取会 〔岩崎〕(OMMビル 2階)
17日	青年部会幹事会 (水都の饗宴 草津店)
18日	全宅連第3回監査会 〔中田〕(全宅連会館)
18日	第3回滋賀県居住支援協議会合同部会 〔吉田〕(滋賀県合同庁舎5A)
19日	京都宅建との意見交換会〔小寺他6名〕(協会5階理事会室)
19日	総務委員会 (協会5階会議室)
20日	法定講習に関するブロック説明会 〔大橋・川越〕(全日大阪会館)
20日	公益法人制度・組織運営に関する研修会 〔小寺〕(大阪宅建)
20日	(一財) 不動産適正取引推進機構第96回講演会 〔吉田〕(すまい・るホール)
26日	第11回正副会長会議 (ホテルニューオウミ「延命」)
28日	全宅連近畿地区連絡会運営協議会 〔小寺〕(大阪マルビル「たなごころ」)

# 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

テキスト+Webで学習

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）



資格は宅地建物取引業従事者におのみぞ可



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

【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	19,618	2,698	32,888
	再登録	11,797	996	22,795
	計	31,415	3,694	55,683
賃貸物件	新規	39,702	3,968	37,381
	再登録	61,165	5,493	58,013
	計	100,867	9,461	95,394
合計	新規	59,320	6,666	70,269
	再登録	72,962	6,489	80,808
	計	132,282	13,155	151,077

(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	636	68	1,253
	再登録	509	40	1,241
	計	1,145	108	2,494
賃貸物件	新規	315	27	393
	再登録	520	36	583
	計	835	63	976
合計	新規	951	95	1,646
	再登録	1,029	76	1,824
	計	1,980	171	3,470

## 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	株SGライフ	TEL	077-536-5139	077-568-3336
4	株共和ハウジング	代表者	森江 輝元	森江 秀行
5	株昭建	代表者	山川 守	桑田 保正
8	有)トータルライフ	専任取引主任者	北村 正信	—
10	株)ハウスクリエイト	事務所	大津市萱野浦24-11	大津市真野4-21-34-205
10		TEL	077-544-3388	077-573-7122
10		FAX	077-544-7755	077-573-7184
14	アヤハ不動産(株) 堅田営業所	専任取引主任者	—	前田 悠介
15	株)福屋不動産販売 堅田店	政令使用人	古田 通	古北 貴敬
15		専任取引主任者	上野 正樹	古北 貴敬
20	株)エヌアンドエス	名称	株)エヌアンドエス	株)N&Sホーム
24	有)フクイチ	専任取引主任者	辻 慶三	—
27	みやび建設(株) 草津店	政令使用人	藤野 茂	杉浦 伸哉
27	橋本不動産(株) 草津店	専任取引主任者	小田 真史	原田 公之
株)福屋不動産販売 南草津店	政令使用人	高橋 寛明	大谷 元重	
	専任取引主任者	高橋 寛明	山口 圭司	
	専任取引主任者	村林 宏紀	—	
	専任取引主任者	—	村林 宏紀	
35	橋本不動産(株)	専任取引主任者	原田 公之	小田 真史
35		専任取引主任者	廣岡 正治	—
51	みやび不動産販売(株)	専任取引主任者	—	三崎 太
51	株)福屋不動産販売	専任取引主任者	山口 圭司	—
59	株)イズミ	事務所	彦根市芹川町573-3	彦根市古沢町11-3-1
59		専任取引主任者	—	泉 了樹郎
59		専任取引主任者	—	竹中 淳
61	株)セイキョーホーム	専任取引主任者	—	辻川 正俊
62	株)フリースタイル	事務所	犬上郡甲良町尼子2444-1	彦根市馬場2-6-36
63	株)イズミ ベルロード店	専任取引主任者	泉 了樹郎	—
63		専任取引主任者	竹中 淳	—
63	株)福屋不動産販売 彦根店	政令使用人	丸山 正	高橋 寛明
63		専任取引主任者	丸山 正	高橋 寛明
66	株)高山	代表者	高山 吉隆	高山 満
66	大和企画(株)	代表者	宮本 理絵	宮本 賢志
67	株)材信工務店	名称	株)材信工務店	NoveWorks(株)
67	NoveWorks(株)	TEL	0749-62-6076	0749-62-6077
68	株)福屋不動産販売 長浜店	政令使用人	北川 里恵	丸山 正
68		専任取引主任者	北川 里恵	丸山 正

## 会員権承継者紹介

	所属地域	支部詳細	正・準	アイウイオ	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2地域	草津	正	え	1	7946	エル・エイ不動産(株)	西田 大樹	西田 大樹
		郵便番号	住 所		電話番号	FAX番号			
		525-0026	草津市渋川1-4-12		077-569-5580	077-564-9725			



	所属地域	支部詳細	正・準	アイウイオ	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2地域	草津	正	え	1	3497	エル・エイ不動産(株)	西田 大樹	西田 大樹
		郵便番号	住 所		電話番号	FAX番号			
		525-0026	草津市渋川1-4-12		077-569-5580	077-564-9725			

## 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
906	野崎商店	野崎 栄一	廃 業	平成27年2月11日	
1432	大沢ホールディングス(株) 長浜営業所	横幕 健	廃 止	平成26年12月17日	
2922	株)サンユーホーム	西村 俊介	廃 業	平成27年1月31日	
2981	株)ザイミツエステート	伊藤 光男	廃 業	平成27年2月28日	
7820	東新物流(株) 滋賀支店	井上 裕之	廃 止	平成26年1月14日	

## 近日開催予定

### ◆ 平成27年度定時総会 ◆

【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。

### ◆ 法定講習 ◆

現在お持ちの取引主任者証(取引士証)の更新のための次回講習は下記のとおりです。引き続き取引士(取引主任者)として従事される方及び新たに取引士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事務局までお願いいたします。

記

【講習日時】平成27年5月22日(金) 9:45～16:40(9:20より受付)

【講習場所】コラボしが21 3階 大会議室

【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

### ◆ 第5回公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会会長杯学童軟式野球大会 ◆

平成27年度青少年育成関連事業としまして、滋賀県軟式野球連盟の登録チームで県下9地区代表による宅建協会会長杯学童軟式野球大会を下記のとおり開催いたします。

この事業は、健全な青少年の育成、野球を通してのマナー向上を図り、併せて宅建協会並びにハトマークのPRの為行っております。趣旨ご理解のうえ、応援のほどよろしくお願いたします。

記

【実施日】平成27年6月6日(土)・7日(日) 2日間

【実施場所】ひばり運動公園 湖東スタジアム

東近江市池庄町610番地 TEL 0749-45-3363

## 編集後記

厳しかった冬の日々から、暖かい春を迎える3月26・27日頃、比良の峰々から近江の里に寒風が吹き下ろします。この春の嵐を里の人々は“比良の八荒あれじまい”と呼び、やがて訪れる春を喜び待ちわびます。山々に囲まれた盆地の里で、四季が織りなす豊かな環境を当たり前と感じながら過ごしているのではないだろうか。当たり前のように感じるのはそう暑くもなし、そう寒くもなし、雨もそう多くはなく、湿気も少ないという琵琶湖が醸し出す特異な自然現象と天の恵みに感謝する心を忘れてはいないだろうか。

最近よく人工頭脳という言葉を目にします。10年後には社会の職業の65%が人工頭脳に置き換わると報じられました。このシステムは、“もの”・“こと”の合理性の追求が目的とされ、不合理は不適とされます。社会は人によって培われ、人によって動かされます。その原点は人の心であり、心は常に磨かれ、道理が求められます。やがては不動産業界にも人工頭脳が勢いをましても、我々が歩む不動産業界はあくまでも人と人との商いであり、心と心の結びと信頼が原点だと信じます。近江商人が論された“買い手よし・売り手よし・世間よし・三方よし”の精神は、人工頭脳の時代においても不動産業界の教訓として輝かせ続けたいと思います。

総務委員会 副委員長 芝原 重子

宅建しが 2015年 No.207 平成27年3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