



宅建しが

VOL.210

TAKKEN SHIGA

第3回 滋賀県宅建協会 小学生絵画コンクール

優秀賞 第1部門



栗東市立治田小学校1年 松本 花奈さん

優秀賞 第2部門



甲賀市立甲南第一小学校4年 杉庄 瑞穂さん

優秀賞 第1部門



栗東市立治田西小学校1年 赤間 美月さん

優秀賞 第3部門



長浜市立長浜北小学校6年 水上 瑠奈さん

CONTENTS

- 2 | 平成27年度第1回一般研修会(県指定)を開催しました
平成27年度第1回新規開業者研修会を開催しました
- 3 | 青年部会 会員拡大交流会を開催しました
宅地建物取引士資格試験の試験対策講義と模擬試験を行いました
平成27年度国土交通大臣表彰が発表されました
- 4 | 不動産フェアを開催しました
- 6 | 最近の判例から
- 8 | 協会行事記録
第2回・第3回 理事会

- 10 | 会員の広場 ~会員紹介~
- 12 | 会員名簿登載事項の変更
会員資格喪失
- 13 | 宅建しが vol.209 会員名簿登載事項の変更の訂正
平成27年度 会員名簿の訂正
全宅保証「会員之証」リニューアルのお知らせ
- 14 | 新規入会者紹介
滋賀宅建レイズサブセンター通信
- 15 | 近畿レイズに「ステータス管理」機能を導入します
近日開催予定

平成27年度

第1回一般研修会(県指定)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7月14日(火) 栗東芸術文化会館さくら中ホール、21日(火) ピアザ淡海ピアザホール、24日(金) 近江八幡市文化会館小ホールにて、第1回一般研修会を開催しました。

1時限目は、滋賀県警察本部刑事部組織犯罪対策課暴力団対策係 担当者による「最近の暴力団情勢」として、暴力団の情勢と主な事件の発生・取締状況、暴力団対策法で禁止されている行為の説明後、滋賀県暴力団排除条例の説明を行い、暴力団排除の協力を呼びかけました。2時限目は、

滋賀県健康医療福祉部薬務感染症対策課 担当者による「滋賀県薬物の濫用の防止に関する条例について」として、危険ドラッグについての滋賀県における販売・相談・濫用状況の説明の後、平成27年3月23日に公布された「滋賀県薬物の濫用の防止に関する条例」の宅地建物取引業に関わる第5章「不動産の譲渡等における措置」について解説が行われました。3時限目は、吉田専務理事による「不

動産の貸付等に係る薬物の製造等防止に関する協定について」として、平成27年5月21日に締結された協定書の内容と、賃貸借契約書等への特約事項の記載例を示しました。4時限目は、7月14日24



日は税理士 井上信彦氏、7月21日は税理士 野坂喜則氏による「改正税制について」として、本年度の不動産関係税制改正についてとマイナンバー制についての講義を行いました。5時限目は、部落解放同盟滋賀県連合会 担当者による「人権問題について」として、実際に発生した不動産取引に関わる差別事件を事例に挙げ、人権問題に対する意識の向上が行われました。参加者は会員532社671名、非会員6社7名、合計538社678名でした。



平成27年度

第1回新規開業者研修会を開催しました

新規開業者を対象に、平成27年8月20日(木) 当協会5階会議室にて、第1回新規開業者研修会を開催しました。宅建業の事務所要件および個人情報保護法・犯罪収益移転防止法、手付金等保管と手付金保証、全宅住宅ローンの活用について、レイズシステム、不動産広告、宅建業法、人権問題についての研修が行われました。受講者は宅建協会会員12社16名、全日協会会員2社3名、自己供託業者1社1名の合計15社20名でした。



青年部会 会員拡大交流会を開催しました

平成27年7月10日(金)、eXPLATINUM(南草津)にて、青年部会の第2地域が主体となり会員拡大交流会が開催されました。遠藤部会長より昨年度のチャリティ募金の報告(車いす10台寄贈)、今年度の事業並びにチャリティ募金活動への協力要請、日建学院より宅地建物取引士資格試験の試験対策講義と模擬試験の実施要項の説明並びに参加申し込みの受け付けが行われました。その後、懇親会では名刺交換等、積極的に交流されている姿が多くみられました。



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ています。従業者登録されている45歳以下のすべての方が対象となります。青年部会員の皆さまが親睦を深め、業務交流ができるよう、これからも交流会を行って参りますので、皆様お誘いあわせの上、ご参加の程よろしくお願ひ致します。

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ています。従業者登録されている45歳以下のすべての方が対象となります。青年部会員の皆さまが親睦を深め、業務交流ができるよう、これからも交流会を行って参りますので、皆様お誘いあわせの上、ご参加の程よろしくお願ひ致します。

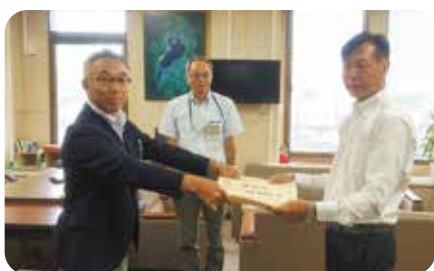
宅地建物取引士資格試験の試験対策講義と 模擬試験を行いました

10月18日に実施される宅地建物取引士資格試験合格への一助となるべく、会員及び従業者の皆さまを対象に、平成27年8月5日(水)に試験対策講義と模擬試験(中級レベル)、平成27年9月9日(水)に試験対策講義と模擬試験(上級レベル)が協会5階会議室にて行われました。各模擬試験終了後には、試験解説が1時間行われ、後日受験者個人に解答解説書と個人分析表が郵送されます。今後10月7日(水)には、本試験レベルの模擬試験(最上級レベル)を実施する予定となっており、100名以上のお申し込みを頂いています。

青年部会主催事業である宅地建物取引士資格試験試験対策講義及び模擬試験は(一社)ハトマーク支援機構と事業提携を行っている日建学院の協力を得て受講料・受験料無料で実施しております。



平成27年度 国土交通大臣表彰が発表されました



多年宅地建物取引業に精励するとともに関係団体の役員として地方業界の発展に寄与した功績が認められ、当協会の上田 善四郎 副会長(星和都市開発 株式会社)が受賞されました。



不動産フェアを開催しました

平成27年9月6日(日)、不動産フェアをイオンモール草津にて開催しました。不動産に関する各種相談ブースの設置や各種イベントを通じて、広く一般消費者に安心安全な不動産の取引についてのPR活動を行いました。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 岡本正治氏及び当協会相談員による不動産無料相談コーナー、税理士 久保卓巳氏による税務相談コーナー、住宅ローン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。ステージイベントでは、オープニングとして書家 真滯さんによる書のパフォーマンスを始め、滋賀県警のマスコットキャラクターけいた君の防犯PRやハトマークフェローであるホームセキュリティのアルソックによる防犯クイズ、アットホーム株式会社による不動産検索デモ、滋賀レイクスターズのキッズチア、アミンチュショー、そして滋賀県出身の桂三度さんによる「住まいに関するQ&A」には、当協会会長 小寺和之氏と常務理事 泉藤博氏がお答えしました。また、多岐川華子さんによる「女性が憧れるお家」などをテーマにしたトークショー、滋賀県出身の4人組バンド ウルトラタワーによるライブステージを開催しました。他にも似顔絵、射的、風船、水ものすくい、ノベルティグッズの配布、昨年度の絵画コンクール優秀作品の展示コーナーを設け、当協会及びハトマークの周知を行いました。当日はあいにくの雨にも関わらず、たくさんのご来場者があり、盛会裏に終了いたしました。





土地の境界について誤った説明をした媒介業者に対する説明義務違反等に基づく損害賠償請求が一部認容された事例

(東京地判 平26・2・3 ウエストロー・ジャパン) 畑山 雄二

賃貸中の土地建物を購入した買主が、購入対象と認識していた土地に区有地が含まれていたにも拘わらず十分な調査を行わずこれを見落とし事実と異なる誤った説明をしたとして、媒介業者に対し債務不履行に基づく損害賠償及び不当利得の返還を求めた事案において、媒介業者の説明義務違反を認め、請求額の一部を認容した事例（東京地裁 平成26年2月3日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1. 事案の概要

買主X（原告）は、平成23年2月28日、業者Y社（被告）の媒介により売主Aから代金1億4000万円、公簿売買の条件で賃貸中の土地建物を購入した。

本件土地の南側は、区が所有する土地で、本件売買契約締結以前から本件土地と区有地とを遮るような外観で本件土地の南側が塀で囲まれていたが、その塀の囲い（以下「本件塀」という。）は、本件土地と区有地との境界ではなく区有地内に約13.81㎡はみだす形で設けられていた。そして、本件売買契約締結以前から本件塀内は本件建物の敷地として使用され、本件塀内の区有地の一部に2棟の物置が設置され本件建物の賃借人が使用していた。昭和60年測量の公共用地境界図（以下「同境界図」という。）によれば、本件土地の使用者が区有地の一部も含めて130.81㎡を使用していたことが読み取れるが、Y社は本件売買契約の媒介に際して、同境界図を取得し

て調査することなく本件塀の内側が本件土地であるかのような説明をした。Xは、本件売買契約締結後、この事実を知った。

Xは、Y社は同境界図を取得して調査することが容易にできたにも拘わらずこれを怠り、Xに誤った説明をしたとして、宅地建物取引業法32条、35条、47条1号ニに違反し、Xに対する説明義務違反及び調査義務違反の債務不履行に当たり、本件塀内の区有地の面積に相当する売買代金の差額919万円と媒介手数料の一部返還48万円余、物置移設等費用238万円余、弁護士費用120万円、合計1325万円余及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて提訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

Y社が同境界図を取得することは容易であり、同境界図を参照することにより、本件塀の中の土地の一部が本件土地に含まれないことをXに説明することは可能であったというべきである。したがって、Y社がこれを調査せず、その結果、Xに対して本件土地と本件区有地との境界について正しい説明をしなかったことは、Xに対する説明義務違反の債務不履行があるというべきである。

なお、Y社が故意に事実と異なる説明をしたものと認めるに足りる証拠はなく、Y社の行為が宅地建物取引業法32条（誇大広告等の禁止）に該当するものとは認められない。



本件土地建物の代金は、売買当事者間で土地建物の一括の代金として合意されたものである。また、本件売買契約における本件土地の対象面積は公簿上の面積とされ、実測面積との間の差異が生じても互いに異議を申し立てない旨が契約条項に定められている。本件土地の面積が公簿上の面積に欠ける事実も認められず、Y社の説明義務違反により、Xに売買代金の損害が生じたものとは認められない。

本件売買契約に関する仲介手数料は、売買当事者間で合意された売買価格を基準に算出されXとY社間の合意により定められた金額であり、売買代金の損害が認められない本件において、Y社に仲介手数料の不当利得が生じたものとは認められない。

本件塀及び本件物置は本件区有地の一部上に設置されているところ、世田谷区との関係では本件塀及び本件物置を本件区有地から撤去するよう求められる可能性があるものと認められる。他方で、本件物置が賃借人との本件賃貸借契約の対象となっていることから、Xは、本件物置を本件区有地から移動させた上で賃借人に使用させる必要があるところ、本件土地建物の形状からすると、本件土地上に本件物置を移動することは困難で、本件建物の屋上に移動するというXの主張は相当な方法と認められる。

Y社は、本件塀の撤去及び本件物置の移動の必要性は未だ現実化していない旨を主張するが、実際にXが本件区有地の明渡しを求められて費用を支出するまで損害が生じないと解することは相当でなく、上記費用をY社の債務不履行により生じた損害として現時点で賠償の対象とすることが相当というべきである。

原告が本件訴訟に要した弁護士費用については、被告の債務不履行により生じた損害と

は認められない。

以上のとおりであるから、Xの請求中、物置移設等費用238万円余及びこれに対する遅延損害金の請求については理由があるものとして認容し、その余の請求は理由がないものとしてこれを棄却することとする。

3. まとめ

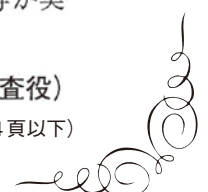
本件は、隣接地が区有地であるにも拘らず公共用地境界図を取得しておらず、かつ本件塀内の土地の10%超に相当する割合の面積が区有地（他人地）であったことを見落としていた等、Y社は不動産の取引の専門家として求められる注意義務を尽くしたとは言い難く説明義務違反及び調査義務違反が窺われる事例といえよう。

不動産取引において、土地の対象面積が公簿上の面積による、いわゆる公簿売買の取引では、登記簿面積と実測面積が異なる可能性があることを認識している媒介業者と、登記簿面積に信頼を寄せる不慣れた買主の認識との齟齬によるトラブル発生は十分考えられる。

購入した土地面積が公簿面積どおりの面積がなかったとして媒介業者に対し説明義務違反を根拠に損害賠償請求を求めた判例において、RETIIO No.86 86頁、No.81 88頁では、媒介業者に説明義務違反等があったとは認められない等として買主の請求は棄却されているが、公簿売買の取引を媒介する場合、媒介業者は取引終了後に発生する紛争を回避すべく、買主が不動産取引に不慣れた非業者等の場合は特に、公簿売買とは公簿面積と実測面積が異なる可能性が十分にありうる取引である等の説明をより丁寧に行うことと、場合によっては公簿売買であっても可能な限り事前に実測を行い実測面積を併せ示すこと等が実務において必要と考えられる。

(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（「RETIIO」No.96、2015年、104頁以下）



協会行事記録

平成27年7月1日
～平成27年8月31日

月日	行	事
[7月]		
2日	第4回入会審査委員会	(協会5階理事会室)
2日	第2回常務理事会	(協会4階会長室)
2日	不動産コンサルティング近畿ブロック協議会：理事会	[小寺・冬木] (飛栄創建ビル4階)
7日	第1・2回レインズIP型システム研修会	(協会5階会議室)
10日	青年部会第3回幹事会	[青年部会幹事] (草津)
10日	青年部会・会員拡大交流会	(草津)
13日	組織・諸規程等整備に係る確認会	(協会4階会長室)
13日	第2回理事会	(協会5階理事会室)
13日	全宅連近畿地区連絡会運営協議会	[小寺] (「銀平」グランフロント8F)
14日	第1回一般研修会 (県指定)	(栗東芸術文化会館さくら)
14日	災害対策委員会 (かまどベンチ等)	[小寺] (夢けんプラザ3F)
15日	第2回法定講習	(県庁新館7階大会議室)
15日	広島宅建視察、意見交換会	[小寺他5名] (協会4階会長室)
16日	近畿圏不動産活性化協議会理事会	[小寺] (大阪宅建会議室)
17日	滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会	[小寺・吉田] (ピアザ淡海302会議室)
21日	第1回一般研修会 (県指定)	(ピアザ淡海)
23日	土木交通部長、大臣表彰状手交	[上田] (県庁5階監理課)
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	第2回正副会長会議	(協会4階会長室)
23日	流通機構第2回調査研究委員会	[大谷・泉] (飛栄創建ビル)
24日	第4回レインズ運営委員会	[田中] (飛栄創建ビル)
24日	第1回一般研修会 (県指定)	(近江八幡市文化会館)
28日	第2回業務推進委員会 [業務推進委員]	(協会5階会議室)
30日	第3・4回レインズIP型システム研修会	(栗東ウイングプラザ)
[8月]		
3日	法務組織正副委員長会議	(協会5階理事会室)

月日	行	事
3日	第5回入会審査委員会	(協会5階理事会室)
3日	第3回常務理事会	(協会4階会長室)
3日	第2回組織整備特別委員会 [小寺] (全宅連会館4階)	
4日	草津市民による同和地区所在地確認に係る差別事件から学ぶ学習会	[岩崎・芝原] (草津市立人権センター)
5日	宅地建物取引士模擬試験	(協会5階会議室)
5日	青年部会第1地域幹事会	(大津)
6日	第5・6回レインズIP型システム研修会	(協会5階会議室)
6日	建産連：災害対策委員会 [小寺] (夢けんプラザ)	
10日	組織・諸規程等整備に係る確認会	(協会4階会長室)
10日	第3回理事会	(協会5階理事会室)
10日	第1回相談役会	(協会4階会長室)
11日	平成27年度全宅連中部地区・近畿地区連絡会合同会議	[小寺] (グランディア芳泉)
12日	平成27年度全宅連中部地区・近畿地区連絡会合同会議	[小寺] (グランディア芳泉)
17日	任売支援センターとの打合せ会懇親会	[小寺他4名] (任売支援センター)
19日	湖国すまい推進協：第2回研修部会	[大橋] (滋賀県建築住宅センター)
20日	第1回新規開業者研修会 [小寺他4名]	(協会5階会議室)
21日	近畿地区連絡会運営協議会：懇親会	[小寺] (魚匠「銀平」)
24日	第3回組織整備特別委員会 [小寺] (全宅連会館4階)	
25日	都道府県協会会長・全宅保証本部長合同会議	[小寺] (岐阜グランドホテル)
27日	組織・諸規程等整備に係る確認会	(協会4階会長室)
27日	第3回正副会長会議	(協会4階会長室)
28日	宅建試験第2回説明会	[長谷部・仁志出] (新大阪丸ビル別館)
28日	第2回教育研修委員会 [教育研修委員] (草津)	
28日	BBC番組内不動産フェア告知 [小寺] (びわ湖放送株)	
31日	土木交通部部門研修 (人権研修)	[岩崎他3名] (県庁新館7階会議室)

第2回・第3回 理事会

第2回

滋賀宅建協会の第2回理事会が7月13日(月)協会理事会室で開催された。

1. 審議事項

下記の10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。

◎平成27年度不動産フェアの開催について

平成27年度不動産フェアの開催について提案があった。

◎会員交流会について

会員交流会について提案があった。

◎地域懇談会について

地域懇談会について提案があった。

◎第2回一般研修会について

第2回一般研修会の実施について提案があった。

◎平成27年度特別研修会について

新年賀詞交歓会と同日開催の平成27年度特別研修会についての提案があった。

◎新年賀詞交歓会について

1月12日(火)に開催予定の新年賀詞交歓会について提案があった。

◎会員管理システムの導入について

会員管理システムの導入についての提案があった。

◎会員名簿の作成について

会員名簿の作成について提案があった。

◎グループウェアの導入について

グループウェアの導入について提案があり、実際のデモンストレーション画面が議場に展示された。将来的にペーパーレス化を検討する事が附言された。

2. 報告事項

◎第5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実施報告について

第5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実施報告があった。

◎事務局職員の採用について

1名を8月3日付にて採用する事が報告された。

◎会員資格者変更申請審査報告について

4件の会員資格者変更に係る審査は適正であるとする報告があった。

◎その他

- ・「滋賀県建設産業魅力アップ事業」に、本会から参画し、無料相談や模擬店等のブースを受け持つ予定である事が報告された。
- ・「草津市差別発言事件から学ぶ学習会」の実行委員会に本会より参画する事が報告された。
- ・逢坂ビルの外看板について落下の危険性がある事から、即時にその撤去を行うべく、大津市、造園協会と協議中である事が報告された。

第3回

滋賀宅建協会の第3回理事会が8月10日(月)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。

◎新規入会申込者審査報告について

正会員6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。

◎森づくり交流会ふれあいフェスタ2015への出展について

10月3日(土)の森づくり交流会ふれあいフェスタ2015への出展について提案があった。

◎滋賀県宅建協会会長杯・青年部会合同ゴルフ大会について

11月25日(水)に開催を予定する滋賀県宅建協会会長杯・青年部会合同ゴルフ大会について提案があった。

◎役員研修旅行について

11月26日(木)、27日(金)に予定する役員研修旅行について提案があった。

◎滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会への参画について

滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会への参画について提案があった。

◎事務局職員の採用について

当初1名から2名の職員の採用について理事会承認を得ていたが、8月から就業の1名に加え、もう1名はパートタイマーから正職員へ9月16日付けで転換する事が提案された。

2. 報告事項

◎青年部会会員拡大交流会の実施報告について

7月10日(金)の青年部会会員拡大交流会の実施報告があった。

◎法定講習の実施報告について

7月15日(水)の法定講習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

6件の会員資格者の変更に係る審査は適正であるとする報告があった。

◎その他

- ・本会の入会審査委員会上での入会理由に関する質問では、本年度の入会者数の増加と推薦人制度の廃止との相関関係は見られず、研修会の充実や、会員交流等を理由挙げた回答が多かった事が報告された。
- ・ハトマーク宅建士会のバッジについては、弁護士からの取り扱いについての意見も踏まえ、頒布が保留される事が報告された。
- ・協会事務局に来客者用に無料の自動販売機を設置した事が報告された。
- ・平成27年度の宅建試験の申込状況について報告があった。

■アサヒ住建株式会社 代表者：岩井 秀司

大津市一里山三丁目19-2

TEL 077-545-5335 / FAX 077-543-1988

免許番号 滋賀県知事(12)第591号

URL <http://www.asahijuken.com/>

業態／売買、媒介(売買・賃貸)、賃貸管理、建設業、
一級建築士事務所



父である先代が昭和47年に創業し、以来瀬田エリアを中心に建売住宅や分譲、仲介、建築設計などを行ってまいりました。

長年築いてきた伝統と信用を損ねることのないよう、今後も地域や協会発展のため努力してまいります。皆様のご指導ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

■有限会社 イズタ住宅 代表者：伊豆田 絃一

大津市瀬田五丁目40-9

TEL 077-544-4252 / FAX 077-544-4581

免許番号 滋賀県知事(6)第2317号

URL <http://www.izu-jyu.com>

E-mail info@izu-jyu.com

業態／不動産仲介



平成4年に独立しましてもう23年になりました。近年は不動産業もインターネットの時代になりパソコンやスマホ等が使えないと、情報収集や情報発信がむずかしい時代になりました。

人は何が幸いするかわからないものです。

私は左利きで小さい頃に文字を書く時だけ右手で書かされたので、文字を書くのが下手で苦手です。仕事のいきづまりもあって平成11年に、浜町の事務所を引き上げ、自宅の事務所で、一人で仕事をする様になって、下手な文字で書面等の作成はできません。どうしてもパソコンに頼らざるを得なくなって、60才で始めました。幸い同業者にパソコンの堪能な友人や周りの人たちにアドバイスを受け、現在では仕事に関することはなんとか熟せます。もし私が達筆であればパソコンは触っていなかったと思います。ホームページも平成13年位から始めその後インターネット等の広告媒体はパソコンからの発信に頼っていますが、最近は大津・草津地域で、戸建・マンションの買取も少し始めました。適応する情報がありましたら宜しくお願いいたします。

■株式会社 クリエイト SHIGA 代表者：杉沢 宮子

守山市笠原町742-3

TEL 077-583-8899 / FAX 077-583-8111

免許番号 滋賀県知事(1)第3468号

業態／不動産売買・宅地分譲・宅地開発



弊社は平成26年5月より守山市笠原町にて不動産業を開業させて頂きました。地元守山市を中心に、不動産売買、宅地分譲、宅地開発の業務をメインに活動しております。

さまざまな情報が飛び交う現在において、顧客様のニーズに迅速かつ丁寧にお応え出来るよう常に勉強しながら営業させて頂いております。

不動産業に携わりまだ1年余りという浅い年月ではありますが、これからの不動産業界の発展、そして地域の活性化に少しでも貢献できればという思いでおります。

今度とも、会員の皆様方のご支援とご指導を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 まるなか住宅 代表者：馬場 毅

甲賀市土山町北土山1438-2
TEL 0748-66-0054 / FAX 0748-66-1174
免許番号 滋賀県知事(13)第537号
URL <http://www.kk-marunaka.com/>
業態/建設事業・不動産開発事業・賃貸事業



弊社は昭和30年4月に山林経営・立木伐採業を主に甲賀郡土山町に創業致しました。

現在では建設事業、不動産開発事業、賃貸事業を展開しております。

今年で創業60年となりますが、これからも「人と人との和と努力」を経営理念に未来的空間を創造する企業として、更なる飛躍を目指し取り組んで参りたいと思っております。

今後とも会員皆様のご支援、ご愛顧賜りますよう、お願い申し上げます。

株式会社 山彦 代表者：田中 彦嗣

東近江市八日市東本町6-52
TEL 0748-22-3060 / FAX 0748-25-1250
免許番号 滋賀県知事(8)第1618号
URL <http://www.yamahiko1.jp/>
業態/媒介・賃貸・開発・建築・木材卸



株式会社山彦は、1677年に木材商として創業以来、地域の住環境に資する為に事業展開を行って参りました。1985年には不動産事業部を開設し、更に1991年には建築事業部を開設。不動産の購入から、住宅の建築、資材のご提供、独立される皆様の一人暮らし用マンション・アパートから、不要になった不動産の流動化まで、人生で住まいに関わる全ての出来事を、弊社一社でご対応できる住まいの専門業者として、みなさまのご愛顧により、歩みを進めております。

新たな事業展開として、より多くの皆様へ建築資材のご提供が出来るシステムの構築、不動産投資のご提案を目下の目標として、今後も地域の皆様の住環境に資する事業展開を行ってまいります。

ファミリー住宅販売 代表者：内西 恵美子

彦根市野瀬町96-5
TEL 0749-47-6663 / FAX 0749-47-6673
免許番号 滋賀県知事(1)第3363号
URL <http://family-j.jp/>
業態/不動産仲介・リフォーム・中古住宅販売(売主)



当社は平成24年3月に開設致しまして、早くも4年目を迎えております。

不動産全般を取り扱っておりますが、主にリフォーム済住宅の販売と仲介業が多くなっております。常に、お客様の立場に立って優良な住宅を紹介させて頂く事に努めております。今後も日々社会貢献と法令順守に努め、より良い会社造りをしていきたいと思っております。

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
5	(株)笹川組	専任取引士	中村 洋介	池口 真喜子
5	(株)コンクウェスト	専任取引士	長神 一平	高島 陽子
14	(株)コンクウェスト ミニミニ大津店	政令使用人	吉田 壮秀	青木 英悟
14		専任取引士	高島 陽子	青木 英悟
14	(株)コンクウェスト ミニミニ堅田駅前店	政令使用人	青木 英悟	瀬田 淳人
14		専任取引士	青木 英悟	瀬田 淳人
14	(株)コンクウェスト ミニミニ石山駅前店	専任取引士	瀬田 淳人	長神 一平
15	(株)福屋不動産販売 大津店	専任取引士	佐渡山 誠	—
15	橋本不動産(株) 大津店	政令使用人	丘澤 亘孝	高坂 英紀
15		専任取引士	丘澤 亘孝	高坂 英紀
17	栗本不動産	TEL	0740-28-0057	0740-20-6550
17		FAX	0740-28-0851	0740-20-6549
17		事務所	高島市マキノ町海津2331	高島市マキノ町西浜1144-2
22	(株)三王不動産草津	専任取引士	宇野 正剛	上田 恵一
22	(株)ダイワ住研	専任取引士	鈴木 紀之	木村 竜治
23	(有)napedoステーション	事務所	草津市木川町1201-1	近江八幡市安土町常楽寺944-2
23		TEL	077-598-1572	0748-43-2011
23		FAX	077-598-1568	0748-43-2033
26	(株)コンクウェスト ミニミニ南草津店	専任取引士	山本 美耶子	—
27	(株)福屋不動産販売 南草津店	専任取引士	—	大谷 元重
27	橋本不動産(株) 草津店	専任取引士	上松 克則	—
27		専任取引士	—	山本 めぐみ
29	西和不動産販売(株)	専任取引士	—	金木 京子
29		専任取引士	金木 京子	—
29	西和不動産販売(株)	専任取引士	神園 正行	—
29		専任取引士	神園 正行	—
33	おうみ富士農業協同組合	専任取引士	北川 文雄	水木 誠
35	橋本不動産(株)	専任取引士	—	上松 克則
35		専任取引士	—	安本 幸浩
35		専任取引士	—	丘澤 亘孝
41	甲賀農業協同組合	代表者	但馬 甚一	山田 嘉一郎
43	(株)パナホーム滋賀 甲賀営業所	政令使用人	前田 裕明	牧野 聡
48	近江ハウジング(株)	代表者	黒田 宣正	滝本 治
48	(株)アルティ	代表者	谷口 良治郎	谷口 豊
48	(株)秋村組	代表者	秋村 田津夫	秋村 昂
48		政令使用人	—	秋村 田津夫
52	(株)OKDリアルエステート	名称	(株)リアルプランナーズ	(株)OKDリアルエステート
57	(株)秀和不動産 東近江営業所	事務所	東近江市沖野5-1648-1	東近江市妙法寺町721
59	近江鉄道(株)	代表者	中村 隆司	喜多村 樹美男
61	田中商事(株)	専任取引士	田中 晴子	—
62	東びわこ農業協同組合	代表者	石部 和美	木村 正利
62	(株)橋本不動産	FAX	0749-25-3308	0749-28-8877
63	(株)エム・ジェイ 彦根店	政令使用人	山岡 怜司	北川 祐輔
63		専任取引士	平田 博史	堀田 昭人
64	(株)オールワン	事務所	長浜市八幡中山町143	長浜市八幡中山町22-8
65	(株)Kizuna	専任取引士	寶 重造	土田 典子
65	滋賀不動産(株)	代表者	伊藤 友美子	伊藤 和真
65		専任取引士	—	宮部 信敏
65	(株)葛正工務店	代表者	葛川 順一	葛川 隆三
67	(株)マルセイプランニング	代表者	鈴木 勝美	鈴木 一平
67	日成不動産(株)	事務所	長浜市南高田町120-1	長浜市室町405-1
68	(株)福屋不動産販売 長浜店	専任取引士	嶋津 哲也	鈴木 洋平

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
2597	(株)エステート寺新	水上 良郎	廃業	平成27年3月31日	
2885	(株)ケイ・ジー	池田 勝明	廃業	平成27年6月30日	
3032	(株)不動産	堀口 暢英	廃業	平成27年7月7日	
3114	(有)ダイヤモンドリース	鈴木 喜展	廃業	平成27年7月31日	
3177	(株)アド	今若 伸男	廃業	平成27年6月25日	
5940	(株)丸商 京都支店		廃止	平成27年3月27日	

宅建しがvol.209 会員名簿登載事項の変更の訂正

宅建しがVOL209（平成27年7月24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 掲載頁	商号	変更事項	登載事項の変更	
			変更前	変更後
25	アヤハ不動産(株) 南草津店	専任取引士	—	松山 博貴
25		専任取引士	奥村 典弘	—
25		政令使用人	三宅 正治	奥村 典弘

（訂正後）

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
25	アヤハ不動産(株) 南草津店	専任取引士	—	松山 博貴
25		専任取引士	奥村 典弘	—
25	アヤハ不動産(株) 草津西口店	政令使用人	三宅 正治	奥村 典弘

（敬称略）

平成27年度 会員名簿の訂正

会員名簿（平成27年6月30日現在）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。

会員 名簿 掲載頁	商号	訂正事項	訂正前	訂正後
25	アヤハ不動産(株) 草津西口店	取引士	三宅 正治	奥村 典弘

会員 名簿 掲載頁	商号	訂正事項	訂正後
43	西村建設(株) 甲賀支店	代表者名	中村 好弥
27	（株）福屋不動産販売 草津店	代表者名	枇榔 巧
27	（株）福屋不動産販売 南草津店		
39	（株）福屋不動産販売 野洲店		
63	（株）福屋不動産販売 彦根店		
69	（株）福屋不動産販売 長浜店		

（敬称略）

全宅保証「会員之証」リニューアルのお知らせ

全宅保証では、「会員之証」のリニューアル及び「会員之証の貸与に関する規程」についての一部改正が決議され、新たな「会員之証」が交付されることとなりました。新しい「会員之証」は会員の本店事務所及び従たる事務所に順次直送されます。つきましては、事務所移転や商号・代表者等の変更があった場合は、新しい「会員之証」が不達となりますので、必ず滋賀県土木交通部住宅課及び当協会へ変更届のご提出をお願いいたします。



サイズ：B4縦 厚さ：3mm
付属品：取付金具・チェーン・取扱説明書

新規 入会者紹介



駒井 裕氏

株式会社 ASK

代表者 駒井 裕
 宅建取引士 駒井 裕
 事務所 大津市本宮町二丁目8-63
 エバーブライト107
 T E L 077-572-7651
 F A X 077-572-7652
 免許番号 知事 (1) 3513



久田 恭弘氏

株式会社 ハウスオークション

代表者 久田 恭弘
 宅建取引士 久田 恭弘
 事務所 東近江市八日市本町3-6
 森ビル2F
 T E L 0748-20-3211
 F A X 0748-36-2511
 免許番号 知事 (1) 3522



坂本 浩一氏

永和住販株式会社

代表者 坂本 浩一
 宅建取引士 坂本 浩一
 事務所 高島市マキノ町高木浜一丁目6-16
 T E L 0740-20-6560
 F A X 0740-20-6561
 免許番号 知事 (1) 3521



矢野 忠昭氏

株式会社 サンアロウ

代表者 矢野 忠昭
 宅建取引士 矢野 忠昭
 事務所 大津市竜が丘13-43
 T E L 077-548-7755
 F A X 077-548-7755
 免許番号 知事 (1) 3524



大西 秀幸氏

大西ハウスサービス

代表者 大西 秀幸
 宅建取引士 大西 秀幸
 事務所 野洲市永原889-16
 T E L 077-575-9588
 F A X 077-575-9588
 免許番号 知事 (1) 3523



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	17,787	2,214	32,274
	再登録	12,539	667	22,739
	計	30,326	2,881	55,013
賃貸物件	新規	35,697	2,461	33,915
	再登録	64,658	4,269	60,255
	計	100,355	6,730	94,170
合計	新規	53,484	4,675	66,189
	再登録	77,197	4,936	82,994
	計	130,681	9,611	149,183

(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	615	89	1,288
	再登録	615	47	1,311
	計	1,230	136	2,599
賃貸物件	新規	304	17	358
	再登録	655	32	645
	計	959	49	1,003
合計	新規	919	106	1,646
	再登録	1,270	79	1,956
	計	2,189	185	3,602

(平成27年8月)

平成28年1月6日運用開始予定

近畿レインズに「ステータス管理」機能を導入します

国土交通省からの要請に基づき、中古住宅市場の活性化並びに消費者利益の保護増進に向けて、以下の2機能を導入いたします。(平成28年1月6日運用開始予定)

1. 物件情報項目に【取引状況】を追加します

売り物件の「専任」または「専属専任」物件に対して、物件情報項目【取引状況】を追加します。

- ・【取引状況】は入力必須項目です。
- ・【取引状況】は物件検索結果画面に表示されます。

【取引状況】とは…？

レインズ登録物件の取引の状態を表す項目で、以下の3種類から選択して設定できます。

- ①公開中 …客付業者から購入申込みを受けられる状態のときに設定
- ②書面による購入申込みあり …客付業者から購入申込みを受けた状態のときに設定
- ③売主都合で一時紹介停止中 …売主の事情により一時的に物件を紹介できないときに設定

2. 登録された物件情報と【取引状況】を売主が直接確認できるようになります

売り物件の「専任」または「専属専任」物件の場合、売主（依頼主）が、自己の売却依頼物件がどのようにレインズに登録されているのかをインターネット上で直接確認できるようになります。

詳しくは後日、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。

近日開催予定

◆ 第10回森づくり交流会ふれあいフェスタ2015への出展 ◆

このイベントは滋賀県が主に県民の方を対象に、森林・林業に興味を持って頂くこと並びに森林・林業及び木材利用の魅力を伝えるために主催するもので、交流会の趣旨に則り、琵琶湖を守る森林づくりについて啓発と当協会のPRを兼ねて、青年部会幹事による模擬店の出店の他、様々な団体による展示・販売・体験ブース、チェーンソーアートショーや各種ステージイベントもあります。皆さまぜひお立ち寄りください。

【日 時】 平成27年10月3日（土） 10：00～15：30

【場 所】 長浜市豊公園（グラウンド、噴水広場） 長浜市公園町10-1

◆ インспекション研修会 ◆

【日 時】 平成27年11月13日（金） 13：30～15：30

【場 所】 協会5階会議室

【対象者】 会員または従業者

【内 容】 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・リフォームを提供するための総合的な研修

詳しい内容は、ホームページ (<http://www.shiga-takken.or.jp/>) およびFAXにてお知らせいたします。

◆ 法定講習 ◆

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までお願いいたします。

記

【講習日時】 平成27年11月17日（火） 9：45～16：40（9：20より受付）

【講習場所】 滋賀県庁新館 7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2回 一般研修会 ◆

【日 時】 平成27年11月14日(土) 13:30～15:00

【場 所】 びわ湖ホール 中ホール

【定 員】 800名

【内 容】 フリーアナウンサー 山本 浩之氏の講演

『日々新たな 出会い 発見！

～ヤマヒロと一緒に不動産について考える～』

詳しい内容は、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。



◆ 滋賀県宅建協会会長杯・青年部会合同ゴルフ大会 ◆

会長杯・青年部会合同ゴルフ大会を下記により開催いたします。同時に青年部会による当協会のイメージアップにつなげる為のチャリティ募金を行います。賞品を多数ご用意しておりますので、皆さまのご参加をお待ちいたしております。

記

【開催日時】 平成27年11月25日(水) 8:45～

【開催場所】 朝日野カントリー倶楽部 東近江市鈴町1120

【対象者】 会員または従業者

【募集人数】 12組48名

【費用】 参加費1,000円、プレー費14,520円(昼食・キャディ・軽食パーティ付)

詳しい内容は、ホームページ (<http://www.shiga-takken.or.jp/>) をご確認ください。

◆ 地域懇談会 ◆

会員および従業者の皆様の地域に密着した情報交換や懇親を深めていただくために、県内3地域をさらに細分化し、11月下旬から1月にかけて、地域懇談会を開催いたします。皆様お誘いあわせの上、奮ってご参加いただきますようよろしくお願い申し上げます。

開催日時・会場は後日ホームページ (<http://www.shiga-takken.or.jp/>) およびFAXにてお知らせいたします。

編集後記

暑かった夏も過ぎ、ようやく秋の気配を感じる今日この頃です。

今年、真夏には熱中症対策に追われ、また雨が降れば洪水がおこり、台風だけでなく突風や竜巻と気象状況が大変目まぐるしく変化しています。

経済情勢では、『上海ショック』という金融パニックが起こっており、あまり身近には感じませんが、世界市場が混乱しているようです。

そして、国内では『東京オリンピック』に向けて盛り上がるのかと思いきや国立競技場問題や、エンブレム騒動と毎日のようにニュースで流れています。何事もそうはスムーズに進むものではないのですね。何事にも生みの苦しみがあってこそ、成長を有り難く感じることができるようです。

天気や世界の経済情勢を直接動かすことはできませんが、すぐに対応できる柔軟な姿勢がこれからますます必要になってきそうです。

総務委員会 副委員長 望月 三樹子

宅建しが 2015年 No210 平成27年9月20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 全国宅建物取引業保証協会滋賀本部 URL <http://www.shiga-takken.or.jp> FAX 077-525-5877