



宅建しが

VOL.213

TAKKEN SHIGA

第4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



近江八幡市立金田小学校 2年 中村 明咲花さん

最優秀賞 第2部門



大津市立南郷小学校 4年 寺内 萌々さん

CONTENTS

- 2 青年部会 新春研修会を開催しました
不動産関連講座を開催しました
- 3 三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験を実施しました
第3回一般研修会(県指定)を開催しました
- 4 障害者差別解消法が平成28年4月に施行されます
- 5 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会入会のご案内
- 6 不動産広告Q&A
- 8 第8回・第9回理事会
- 9 協会行事記録
- 10 会員の広場～会員紹介～
- 12 最近の判例から
- 14 新規入会者紹介
滋賀宅建レインズサブセンター通信
- 15 会員名簿掲載事項の変更
会員資格喪失
- 16 会員権承継者紹介
協会諸規程が一部改正されました
近日開催予定

最優秀賞 第3部門



高島市立青柳小学校 6年 川越 愛湖さん

青年部会 新春研修会を開催しました

平成28年1月19日(火)18時30分よりホテルニューオウミにて青年部会新春研修会を開催しました。県内全域より79名の参加がありました。

当日は、遠藤部会長より青年部会のスローガンである交流と社会貢献について、また、今年度青年部会で行ってきた事業について参加者に説明があり、その後、参加者の意見や情報の交換、交流と親睦を図るために懇親会を行いました。そして、業務の一助となることを目的として、自民党総務副会長・自民党宅建政策懇話会事務局次長の片山さつき参議院議員を講師にお招きし、今後の宅建業界の展望や自由民主党の土地住宅政策等について講演を行いました。

また、青年部会の事業である募金活動も行い、参加者より27,000円のチャリティ募金が集まりました。



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28年2月8日(月)に基礎コース、2月10日(水)に応用コースを協会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について、不動産鑑定士による物件調査(情報収集の基礎)、重要事項説明書の法令制限のツボ!について、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会講師による不動産広告の相談事例、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について講義を行いました。

応用コースでは、大津地方法務局ご担当者による筆界特定制度の利用について、不動産鑑定士による物件調査について(トラブル防止等)、弁護士によるマイナンバーと不動産取引関係者の対応について等、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、基礎コースが午前の部61名、午後の部56名であり、応用コースが午前の部52名、午後の部56名でした。今後も皆様の業務に役立つ研修を開催いたしますので、ご参加のほどお願いいたします。



三級建物アドバイザー基本課程研修・ 認定試験を実施しました

平成28年2月18日(木)13時30分より協会5階会議室にて三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験を実施しました。

本研修・試験は近畿圏不動産流通活性化協議会主催で中古住宅の外壁や屋根、天井裏や床下、室内の点検、劣化事象の有無について学び、消費者の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を育成すること目的としております。

当日は映像にて建物の劣化と点検について、建物外部・小屋裏・天井裏・室内・床下・設備・敷地等の具体的な点検内容について、そして劣化への対処についての研修を行い、その後40分間の試験が行われました。

71名の参加がありました。



第3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28年3月1日(火)ピアザ淡海ピアザホール、8日(火)栗東芸術文化会館さくら中ホール、10日(木)ひこね燦ぱれす多目的ホールにて、第3回一般研修会を開催しました。

1時限目はジャパンホームシールド株式会社ご担当者による「住宅地盤の調査・解析について」として、宅地における地盤沈下について、また、中古住宅流通活性のためのインスペクション及び瑕疵保険についての講義を行いました。

2時限目は岡本正治法律事務所 弁護士 宇仁 美咲氏による「障害者差別解消法について」として、平成28年4月1日に施行される障害者差別解消法の仕組みや事業者がとるべき具体的な配慮、不動産取引において整理・検討しておくべき事項等についての講演を行いました。

3時限目は(一財)滋賀県建築住宅センター

湖国すまい・まちづくり推進協議会ご担当者による「これからの家づくり求められるもの～省エネ基準の義務化でどう変わるのか～」として、省エネ基準適合義務化について、具体的な省エネ化の手法、省エネによる快適性能・健康性能の向上等について講義を行いました。

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、代表者および専任取引士の方は必ずご受講いただきますようお願いいたします。



障害者差別解消法が平成28年4月に施行されます

◆障害者差別解消法とはー

この法律は、障害を理由とする差別の解消の推進に関する基本的な事項や、国の行政機関、地方公共団体等及び民間事業者における障害を理由とする差別を解消するための措置などについて定めることによって、すべての国民が障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現につなげることを目的としています。

不動産業関係

1 対象事業

宅地建物取引業（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第2号に規定する宅地建物取引業をいう。）を対象とする。

2 具体例

(1) 差別的取扱いの具体例

① 正当な理由がなく、不当な差別的取扱いにあたりと懸念される事例

- ・ 物件一覧表に「障害者不可」と記載する。
- ・ 物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行う。
- ・ 宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が、障害者に対して、「当社は障害者向け物件は取り扱っていない」として話も聞かずに門前払いする。
- ・ 宅建業者が、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害（身体障害、知的障害、精神障害（発達障害を含む。）その他の心身の機能の障害）があることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、障害者に対して、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、調理器具の使用状況や介助者の有無等、生活状況を確認し、賃貸人への交渉等、必要な調整をすることなく仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、生活状況や支援体制の有無等を確認することなく仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、車いすで物件の内覧を希望する障害者に対して、車いすでの入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断る。
- ・ 宅建業者が、障害者に対し、障害を理由とした誓約書の提出を求める。

② 障害を理由としない、又は、正当な理由があるため、不当な差別的取扱いにあたらないと考えられる事例

- ・ 入居申込者が保証人を立てることができない、敷金や礼金の支払い能力がないなど、賃貸契約に通常必要な条件を満たさない場合に、宅建業者が仲介を断る。

(2) 合理的配慮の提供の具体例

① 多くの事業者にとって過量な負担とならず、積極的に提供を行うべきと考えられる事例

- ・ 障害者が物件を探す際に、最寄り駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認したり、1軒ずつ中の様子を手を添えて丁寧に案内する。
- ・ 車いすを使用する障害者が住宅を購入する際、住宅購入者の費用負担で間取りや引き戸の工夫、手すりの設置、バス・トイレの間口や広さ変更、車いす用洗面台への交換等を行う場合、必要な調整を行う。
- ・ 障害者の求めに応じて、バリアフリー物件等、障害者が不便と感じている部分に対応している物件があるかどうかを確認する。

- ・障害者の状態に応じて、ゆっくり話す、筆談を行う、分かりやすい表現に言い換える等、相手に合わせた方法での会話を行う。
- ・種々の手続きにおいて、障害者の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添える。

②過重な負担とならない場合に、提供することが望ましいと考えられる事例

- ・物件案内時に、段差移動のための携帯スロープを用意する。
- ・物件案内時に、車いすを押して案内をする。
- ・物件案内の際、肢体不自由で移動が困難な障害者に対し、事務所と物件の間を車で送迎する。
- ・車いす使用者のために、車いす専用駐車場を確保する。
- ・物件の案内や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供したり、ルビ振りを行う。
- ・物件のバリアフリー対応状況が分かるよう、写真を提供する。
- ・障害者の入居に際して、市町村の福祉部局等に、地域の実情に応じた支援体制があるか、医療の専門家への相談が可能か等、確認しながら仲介を行う。
- ・障害者の居住ニーズを踏まえ、バリアフリー化された物件等への入居が円滑になされるよう、居住支援協議会の活動等に協力し、国の助成制度等を活用して適切に改修された住戸等の紹介を行う。



一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 入会のご案内

全宅連を母体として設立され、会報誌やホームページによる情報提供や賃貸不動産管理業に関する研修の開催、業務支援ツールの提供等、会員が効率的な賃貸不動産管理業務を行うためのサポート事業を実施しています。

全宅管理事業のご案内

- ホームページ・会報誌・FAX・メールマガジにて情報発信を定期的実施しています。
- 200種類以上の様々なオリジナル賃貸不動産管理関係書式が、ホームページの会員専用ページから入手できます。また、賃貸管理業務に必要なノウハウが網羅された「賃貸不動産管理業務マニュアル」などの出版物を発行し、無料配付または会員価格で提供しています。
- 顧問弁護士による電話法律相談で法的・実務的なアドバイスが得られます。
- 管理業者の過失による損害賠償請求に備えた「賃貸管理業賠償責任保険」に自動加入します（保険料は年会費に含まれています）。
保険適用事由
◇ 賃貸管理物件の家賃及び共益費の徴収誤り及び当該家賃管理に起因する損害賠償請求ほか
（詳細はホームページをご確認ください <http://www.chinkan.jp/member-page/reparations/>）
- その他、会員限定サービスをご利用いただけます。

〈入会金・年会費〉

- ◆ 入会金……20,000円 ◆ 年会費……24,000円（月額2,000円×12ヶ月）
※中途入会は入会日の翌月より会費（月割）が発生します。

〈入会手続き〉

ホームページで入会申込書をダウンロードし、必要事項を記入後、郵送またはFAXにて全宅管理へ提出してください。全宅管理に書類到着後、入会金・年会費のお振込み等その後の手続きについて連絡いたします。

お問い合わせ先

(一社) 全国賃貸不動産管理業協会

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

電話 03-3865-7031 FAX 03-5821-7330 <http://www.chinkan.jp/>



不動産広告 Q&A



公益社団法人 近畿地区不動産公正取引協議会

Q1. 業者間情報図面（レインズ）は表示規約の規制を受けますか？

A 表示規約とは、不当景品類及び不当表示防止法の規定に基づき、消費者庁及び公正取引委員会の共同認定を受けて設定されている不動産業界の自主規制ルールです。この表示規約第4条第5項において表示とは、「顧客を誘引するための手段として事業者が不動産の内容又は取引条件その他取引に関する事項について行う広告その他の表示をいう。」と定めています。

ご質問の業者間情報図面は、不動産事業者間のみで利用されている限りにおいては、「表示」には該当しませんが、これらを一般消費者に提示すれば、その時点で表示規約で規制する「表示」に該当します。

なお、業者間情報図面に表示されている内容をそのまま引用して広告した場合であっても、「表示」に対する責任は、図面を作成した不動産事業者ではなく広告主にありますから、当該図面に表示されている内容が表示規約に照らして問題ないかどうか確認をしたり、表示規約に違反しているものがあれば、これを修正して表示するなど、広告を作成する際には注意してください。

Q2. 車内の中吊り広告、街頭で配布されるポケットティッシュや団扇などには、物件概要が書かれていないものを目にしますが、これらの媒体には表示規約の適用はないのでしょうか？

A これらの媒体については、表示規約の規定のうち、第8条の「必要な表示事項」（物件概要）の規定を適用しないというだけであり、広告表示の開始時期の制限（第5条）、特定事項の明示義務（第13条）、表示基準（第15条）、不当表示の禁止（第23条）など第8条以外の規定はすべて適用されます。

例えば、新築分譲住宅の中吊り広告で「最低価格だけ表示したい」などの相談も寄せられますが、これだけの表示では第15条で規定する価格の表示基準に抵触してしまうことになるため、最低価格を表示する以上は、最高価格と販売戸数が10戸以上の場合は併せて最多価格帯及びその戸数を表示しなければなりません。

ただし、物件広告の取引態様については宅建業法第34条において、いかなる広告媒体にも取引態様は明示しなければならないと規定されていますので注意してください。

Q3. 完成済みの新築分譲住宅の広告を作成していますが、新聞折込チラシの余白部分に現在、建築確認申請中の新築分譲住宅について「次回販売予定物件 新築分譲住宅 2500万円～ 予告広告 販売を開始するまでは契約、予約はできません」と表示することは問題ないでしょうか？

A 建築確認を受ける前、もしくは建築確認申請中の新築住宅を「販売予告」等と称して広告したいという相談は多くありますが、建築確認を受けるまでは販売予告等と称しても一切の広告はできません。このような広告は、表示規約第5条の広告表示の開始時期の制限に違反することとなります。

いわゆる「予告広告」とは、新築分譲住宅や新築分譲マンション等で建築確認は受けているけれども、販売する価格などが決まっていない時に行える広告手法で、かつ、予告広告特有の必要な表示事項も全て義務づけられています。

Q4. 建築条件付土地の広告を作成していますが、新築住宅の販売広告と紛らわしいものは問題があると、規約研修会でレクチャーされました。そこで、具体的に建築条件付土地の広告の注意点を教えてください。

A 建築条件付土地とは、「自己（＝不動産事業者）が所有する土地を販売するに当たり、自己と土地購入者との間において、自己又は自己の指定する建設業者との間に、当該土地に建築する建物について一定期間内に建築請負契約が成立することを条件として売買される土地」をいいます。

建築条件付土地の広告を行う場合には、次の①から③及び⑤を表示し、さらに広告中に建物の参考プラン（間取り図等）を掲載する場合には、これらに加えて④の事項を必ず表示しなければなりません。また、①から⑤の事項については、「見やすい場所に、見やすい大きさ（原則として7ポイント以上の大きさの文字）、見やすい色彩の文字により、分かりやすい表現で明瞭に表示」する必要があります。

- ① 取引の対象が建築条件付土地である旨
- ② 建築請負契約を締結すべき期限（土地購入者が表示された建物の設計プランを採用するか否かを問わず、土地購入者が自己の希望する建物の設計協議をするために必要な相当の期間を経過した日以降に設定される期限）⇒ 目安となる期間は、3か月程度
- ③ 建築条件が成就しない場合においては、土地売買契約は、解除され、かつ、土地購入者から受領した金銭は、名目のいかんにかかわらず、すべて遅滞なく返還する旨
- ④ 表示に係る建物の設計プランについて、次に掲げる事項
 - ア 当該プランは、土地の購入者の設計プランの参考に資するための一例であって、当該プランを採用するか否かは土地購入者の自由な判断に委ねられている旨
 - イ 当該プランに係る建物の建築代金並びにこれ以外に必要な費用の内容及びその額
- ⑤ 土地取引に係る第8条に規定する必要な表示事項を満たしていること。

【建築条件付土地の正しい表示例と違反例】

【正しい表示例】

建築条件付売地

土地価格 2,940万円

■物件概要■
 ●所在/〇〇市〇〇町3丁目 ●交通/〇〇線〇〇駅徒歩10分 ●土地/140㎡（別途私道8㎡あり） ●地目/宅地 ●建ぺい率・容積率/60%・160% ●用途地域/第2種低層住居専用地域 ●取引態様/媒介

■この土地は、土地売買契約後3か月以内に、売主と住宅の建築請負契約を締結することを条件に販売します。この期間内に建築請負契約を締結されなかった場合は、土地売買契約は白紙となり、受領した手付金等の代金は全てお返しします。

〈推奨建物プラン〉



建物外観パース
 建物本体価格1,600万円 建物面積100㎡

※ 上記プランはお勧めするプランの一例にすぎません。建物プランはお客様が自由に決定できます。
 ※ 上記プランの場合、建物本体価格のほか、外構工事費、建築確認費用等が概ね〇〇万円必要です。

【違反例】

土地＋建物総額 4,540万円

（土地2,940万円・建物1,600万円） **建築条件付**

大型車庫付き 新築 3LDK!!



【参考プラン】

■物件概要■
 ●所在/〇〇市〇〇町3丁目
 ●交通/〇〇線〇〇駅徒歩10分
 ●土地/140㎡（別途私道8㎡あり）
 ●地目/宅地
 ●建ぺい率・容積率/60%・160%
 ●用途地域/第2種低層住居専用地域
 ●取引態様/媒介

【補足】

建物価格については、本体と諸費用（建築確認費用等）を分けて表示していますが、建物価格については諸費用を含めた建物建築代金総額（例：「建物価格 1,780万円（税込）」等）で表示しても問題ありません。

その場合には、上記表示例の「※上記プランの場合～〇〇万円必要です。」の一文は不要です。



第8回・第9回 理事会

第8回

滋賀県宅建協会の第8回理事会が1月15日(金)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について

正会員7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」をご参照ください。

◎第2回相談員研修会について

3月14日(月)に予定する第2回相談員研修会について提案があった。

◎滋賀県下賃貸物件広告実態調査について

2月25日(木)に予定する滋賀県下賃貸物件広告実態調査について提案があった。

◎選挙管理委員会の設置について

選挙管理委員会の設置について提案があった。

2. 報告事項

◎滋賀県宅建協会会長杯・青年部会合同ゴルフ大会の実施報告について

11月25日(水)の滋賀県宅建協会会長杯・青年部会合同ゴルフ大会の実施報告があった。

◎役員研修旅行の実施報告について

11月26日(木)、27日(金)の実施報告があった。

◎賃貸不動産管理業務研修会の実施報告について

12月8日(火)の賃貸不動産管理業務研修会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2回新規開業者研修会の実施報告について

12月22日(火)の第2回新規開業者研修会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件の変更に係る審査は適正であったとする報告があった。

第9回

滋賀県宅建協会の第9回理事会が2月12日(金)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。

◎新規入会申込者審査報告について

正会員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。

◎平成28年度事業計画(案)及び予算(案)の承認について

平成28年度事業計画(案)及び予算(案)について提案があった。

2. 報告事項

◎第4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4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った。

◎平成27年度特別研修会の実施報告について

1月12日(火)の平成27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12日(火)の新年賀詞交歓会の実施報告があった。

◎理事の特別推薦及び委員推薦にかかる地区懇談会の開催について

理事選挙の立候補にかかる当選者の確定と特別推薦の受付について選挙管理委員会から通知のあった事の報告があり、地区懇談会については、所管となる組織委員会がまだ組織されていない事から、各地域の理事と事務局が主体となって開催することが報告された。

◎会員資格者変更申請審査報告について

2件の変更に係る審査は適正であったとする報告があった。

3. その他

総務省から国勢調査の協力にかかる感謝状が贈呈された事が報告された。



協会行事記録

平成28年1月4日
～平成28年2月29日

月日	行 事
[1月]	
4日	部落解放同盟滋賀県連合会 2016 新春荊冠旗びらき 〔小寺〕(大津プリンスホテル)
5日	滋賀県知事新年表敬訪問 〔小寺他3名〕(県庁)
6日	京都宅建：二団体合同賀詞交歓会 〔小寺〕(京都プライトンホテル)
7日	(公社)滋賀県建設産業団体連合会：平成28年新春賀詞交歓会 〔小寺他4名〕(大津プリンスホテル)
	第10回入会審査委員会 (協会5階理事会室)
	第8回常務理事会 (協会4階会長室)
	予算検討会議 (協会4階会長室)
8日	建築関係団体合同新年賀会 〔小寺〕(大津プリンスホテル)
12日	特別研修会 (ホテルポストンプラザ草津)
	賀詞交歓会 (ホテルポストンプラザ草津)
13日	都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議 〔小寺〕(東京プリンスホテル)
	全宅連・全宅保証：合同新年賀詞交歓会 〔小寺・中田〕(東京プリンスホテル)
14日	全日大阪：平成28年新年賀詞交歓会 〔小寺〕(ホテルニューオオタニ大阪)
15日	第8回理事会 (協会5階理事会室)
	滋賀県関係官庁連絡会 〔上田〕(滋賀県教育会館)
	大阪宅建：各種表彰受賞者合同式典・祝賀会兼新年互礼会 〔小寺・上田〕(ザ・リッツカールトン大阪)
19日	青年部会幹事会 (ホテルニューオウミ)
	青年部会新春研修会 (ホテルニューオウミ)
	第8回正副会長会議 (ホテルニューオウミ)
21日	第1回選挙管理委員会 (協会4階会長室)
	(公社)近畿圏不動産流通機構：第9回レインズ運営委員会 〔田中〕(飛栄創建ビル)
	東京宅建：50周年記念祝賀会〔小寺〕(京王プラザホテル)
22日	第5回法定講習〔川越他2名〕(県庁新館7階大会議室)
	(公社)滋賀県建設産業団体連合会：社会資本整備委員会 〔吉田〕(竜王西小学校)
24日	部落解放『映画&学習会』(ひこね市文化プラザグランドホール)
26日	第17回・18回レインズIP型システム研修会 〔若松〕(協会5階会議室)
	滋賀県特殊詐欺根絶官民会議 〔小寺〕(滋賀県警本部10A会議室)
	近江東地区協議会 〔小寺〕(ひょうたんや本店)
28日	兵庫宅建：平成28年新春互礼会 〔小寺・上田〕(神戸ポートピアホテル)
29日	(公社)大阪府不動産鑑定士協会：賀詞交歓会 〔小寺〕(ホテル阪急インターナショナル)
[2月]	
2日	第11回入会審査委員会 (協会5階理事会室)
	第9回常務理事会 (協会4階会長室)
	保証協会常任幹事会 (協会4階会長室)
3日	公益法人制度に関するブロック研修会 〔小寺〕(福岡県不動産会館)
4日	公益法人制度に関するブロック研修会 〔小寺・吉田〕(福岡県不動産会館)

月日	行 事
	(公社)近畿圏流通機構：第4回調査研究委員会 〔泉〕(飛栄創建ビル)
	大津市企業内人権啓発指導者研修会 〔中谷〕(大津市生涯学習センター)
6日	部落解放研究第23回滋賀県集會 (滋賀県文化産業交流会館)
8日	不動産関連講座基礎コース 〔佐野・仁志出〕(協会5階会議室)
	(公社)近畿圏不動産流通機構：第10回レインズ運営委員会 〔田中〕(飛栄創建ビル)
9日	第2回選挙管理委員会 (協会4階会議室)
	公益法人制度に関するブロック研修会 〔小寺〕(アーバンネット神田カンファレンス)
10日	不動産関連講座応用コース 〔大橋〕(協会5階会議室)
12日	第9回理事会 (協会5階理事会室)
	保証協会第2回幹事会 (協会5階理事会室)
	日建学院京都・滋賀校合格祝賀会 〔小寺〕(メルパルク京都6F)
	(公社)近畿圏不動産流通機構：合同懇談会 〔大谷〕(飛栄創建ビル)
	近畿不動産活性化協議会：住宅ファイル制度導入説明会 〔小寺〕(ピアザ淡海)
15日	公共事業用地等媒介業務の推進活動 〔泉・若松〕 (国土交通省近畿地方整備局滋賀国道事務所滋賀県土地開発公社)
16日	近畿圏不動産流通活性化協議会：理事会 〔小寺〕
	青年部会幹事研修 (福岡県不動産会館)
17日	青年部会幹事研修 (福岡県不動産会館)
18日	全宅連：中部・近畿地区連絡会合同会議 〔小寺〕(コガノベイホテル)
	三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験 (協会5階会議室)
19日	全宅連：中部・近畿地区連絡会合同会議 〔小寺〕(コガノベイホテル)
	第19回・20回レインズIP型システム研修会 〔田中〕(協会5階会議室)
	大阪宅建との意見交換会 〔吉田・若松〕(協会4階会長室)
22日	湖国すまい・まちづくり推進協議会： H27すまい相談部会・リフォーム推進部会合同会議 〔小寺〕(滋賀県建築住宅センター)
	第9回正副会長会議 (長浜ロイヤルホテル)
23日	(一財)不動産適正取引推進機構：第99回講演会 〔小寺〕(すまい・るホール)
24日	住宅省エネルギー技術講習会 〔大橋〕(草津市立市民交流プラザ)
25日	組織・諸規程等整備に係る確認会 (協会4階会長室)
	賃貸不動産広告実態調査 〔橋本・岩崎〕(草津・大津地域)
26日	全宅連：第3回監査会 〔中田〕(全宅連会館)
29日	第3回選挙管理委員会 (協会4階会議室)

■ グラッソ株式会社 代表者：小西 宏忠

近江八幡市鷹飼町 555
TEL 0748-31-1755 / FAX 0748-31-1756
免許番号 滋賀県知事(1)第3425号
URL <http://www.glazzo.jp>
業態／媒介(売買)・開発・建築・設計



皆様こんにちは。弊社は近江八幡駅北口に位置し、近江八幡市、東近江市を中心に営業をさせていただいております。

元々は、新築住宅の建築・設計を業としておりましたが、平成25年に宅建業の免許を取得し、不動産売買・仲介業務をスタート致しました。

現在は、売買仲介業務を中心に、小規模ながら自社分譲地の販売を行っております。

社名のグラッソはスペイン語で「感謝」と「絆」を意味します。この言葉を大切に日々邁進する事で、お客様並びに会員の皆様に信頼される会社を目指していきます。

■ 株式会社 エステートワコウ 草津支店 代表者：若生 省吾

草津市野路6丁目17-3
TEL 077-569-4300 / FAX 077-569-4301
免許番号 国土交通大臣(1)第8870号
URL <http://www.s-wakou.jp>
業態／売買・仲介・買取・販売・駐車場管理



弊社はLIXILグループ不動産チェーンFC“ERA(イーアールエー)不動産”の加盟店です。

2004年に福島県で開業しましたが、2011年の東日本大震災の影響により、昨年、草津市に支店を開業致しました。草津・栗東・守山・大津南東部をエリアに売買仲介、買取販売等の業務を行って参ります。新参者ではありますが、会員の皆様と切磋琢磨し、愛される企業を目指して行きたいと思っておりますので、どうぞ今後とも宜しくお願い致します。

■ 株式会社 LALA HOME 代表者：密山 龍男

栗東市手原5丁目7-27
TEL 077-554-8693 / FAX 077-554-8694
免許番号 滋賀県知事(1)第3393号
URL <http://www.lala-home.co.jp>
業態／売買・賃貸



弊社は平成24年に、栗東市に設立いたしました。♪ラララ～♪と思わず楽しいメロディーを口ずさんでしまう幸せあふれる住まいづくりをポリシーとし、お客様から「ララホームでよかった!!」の言葉が経営理念です。自由設計を基本、女性目線のアイデア、快適でエコな暮らし、建てる人目線の価格設定をコンセプトとしております。お客様と共に歩んでまいります。会員の皆様、どうぞご指導、ご支援のほどよろしくお願い致します。

■ グランデホーム株式会社 代表者：古平 光男

大津市衣川1丁目33-40
 TEL 077-573-2305 / FAX 077-573-2308
 免許番号 滋賀県知事(1)第3529号
 URL <http://www.grande-home.com>
 業態/媒介(売買・賃貸)・宅地分譲



弊社は建設業者の営業部署「グランデホーム事業部」から総合不動産企業としての進化、販売拡大をめざしグランデホーム株式会社として2015年5月に独立をいたしました。

「センチュリー 21 ジャパン」のブランド力とネットワークを活用し、また建設業者発の強みを加味して、地域での躍進を目指します。

お客様の幅広いニーズに応えるために日々業務に励み、努力を積み重ねてまいります。
 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いたします。

■ 株式会社 サンアロウ 代表者：矢野 忠昭

大津市竜が丘13-43
 TEL 077-548-7755 / FAX 077-548-7759
 免許番号 滋賀県知事(1)第3524号
 業態/媒介(売買・賃貸)・売買・管理・リフォーム



弊社は平成27年6月大津市竜が丘にて創業致しました。社名のサンには三つの意味があり、一番目は「三本の矢」のサンで従業員が固く結束して同じ方向へ向っていく、二番目は「SUN」、太陽が少しずつ登って行くように社業を発展させていく、三番目は「元巨人軍の長嶋選手の背番号3」で、青春時代目指していた情熱をかたむけるというものです。

お客様第一そして取引で喜んでもらえるような会社になりたいと思っていますので会員の皆様今後ともご指導、ご支援を賜りますよう、どうぞ宜しくお願いします。

■ 株式会社 ジェイジェイエフ不動産 代表者：西堀 実

近江八幡市鷹飼町北3丁目8-7
 TEL 0748-36-5761 / FAX 0748-43-2586
 免許番号 滋賀県知事(1)第3424号
 URL <http://www.jjf.co.jp>
 業態/媒介(売買・賃貸)・賃貸管理



約2年半前に親会社であります、(株)ジェイジェイエフより分社独立させていただき、現在、不動産の媒介、賃貸管理等をメインに業務をさせていただいております。

(株)ジェイジェイエフは、LPガスやリフォームと言った地域密着の企業として皆様に親しまれており、私共を含めて5社が分社独立させていただきました。弊社は、目の前の人(お客様、会社の仲間、家族)を幸せにする事を目的としており、ガス、リフォームで培ったお客様への対応を心掛け、地域の皆様と共に成長して参りたいと思っております。今後共、会員皆様方のご支援ご愛顧を受け賜りますようお願い申し上げます。

老朽化した空調設備が、売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということとはできないとされた事例

(東京地判 平26・5・23 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

各階を区分所有建物とする建物の一部の階の買主が、専有部分の空調設備は老朽化し、修繕不能であったために損害を被ったとして、売主に対しては瑕疵担保責任に基づき、売却仲介をした業者に対しては不法行為責任に基づき、損害賠償金の支払を求めた事案において、設備の老朽化は、売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということとはできず、また、仲介業者が調査、説明すべき義務を負っていたとはいえないとして、買主の請求を棄却した事例（東京地裁 平26年5月23日判決 棄却 控訴棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成24年5月15日、X（原告）は、Y1（被告）から、各階を専有部分とする区分所有建物（昭和57年6月築、鉄筋鉄骨コンクリート造、地下1階付地上10階建）の2階（213.55㎡）及び3階（208.94㎡）の2つのフロアー（以下「本件各建物」という。）を取壊担保の責任を負わない旨を条件に9000万円で購入し、6月15日に引渡を受けた。なお、本件各建物の空調は、それぞれ建物屋上に設置された水冷式空調設備（以下「空調設備」という。）により行われていた。

本件売買において、宅地建物取引業者Y2（被告）は、Y1との媒介契約に基づいて仲介業務を行った。

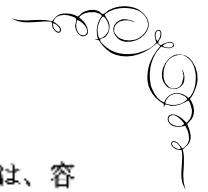
Xは、本件各建物を強い冷房能力が必要なPCカフェとしてテナントに賃貸することを

想定していたため、売買に先立ち行われた本件各建物の内見の際、既存の空調設備に加え、個別の空調機の室外機のベランダ設置が可能かどうかについて同行者に尋ねるなどしたが、屋上を見分することはなかった。

同年9月6日、3階部分が空室であったにもかかわらず電力を消費していたため、電力会社が漏電調査を実施したところ、漏電はないものの空調設備の室外機の待機電力によるものであることが判明した。

平成25年2月13日、Xは、次のように主張して、Y1及びY2に対して2450万円の損害の賠償を求めて提訴した。

- ①空調設備は、業務用エアコンの一般的な耐用年数である15年の2倍近い年数を経ている上、製造者は既に廃業しており、主要部品は製造されていないため、故障した場合は修理不能であり、これを新規の施設に交換するには総額1850万円の費用を要する。
- ②現在、空調設備は一応作動するものの、異常に電力を消費し、冷房効率も芳しくない。
- ③Xは、重要事項説明において、空調設備については何らの説明も受けておらず、内見の際にも、屋上に案内されることもなく、空調設備が上記のようなものであることを知らなかった。
- ④以上によれば、本件各建物には民法570条にいう隠れた瑕疵があるというべきで、Y1は、本件各建物を長年にわたり使用していたので、空調設備の瑕疵について悪意であることは明らかであるから、瑕疵担保



責任免除特約に基づく免責は認められない。

- ⑤ Y 2 は、X に対し、重要事項説明において空調設備の瑕疵について説明すべき義務を負っていたにもかかわらず、故意又は過失によりその説明を怠った。したがって、Y 2 は、不法行為に基づき、X の被った損害を賠償する責任を負う。
- ⑥ X は、空調設備取替え費用1850万円、3階の賃借申込み撤回による逸失利益600万円（月額100万円の半年分）の合計2450万円の損害を被った。

なお、本件訴訟提起後の同年3月1日、X は、X の依頼に基づき売買の仲介を行った宅地建物取引業者 A（訴外）との間で、A には、空調設備の隠れた瑕疵についての調査、報告義務を怠るなどの不適切な対応があったとした和解書を取り交わし、和解金として100万円の支払を受けた。また、X は、同年8月20日の時点において、空調システムの管理会社による報告を受け、3階の空調の強制運転を断念した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、X の請求を棄却した。

- (1) 空調設備は、業務用エアコンの法定耐用年数である15年を大幅に超える約30年を経過し、運転状況に特段の問題はないものの、老朽化が進んでおり、経年劣化により消費電力が増加し、また、新品時のような冷暖房効率は発揮できない上、近い将来正常に作動しなくなり、修理が必要となった場合には、空調設備の交換を余儀なくされるおそれがあるといえる。
- (2) 本件各建物のように、新築から長期間が経過したテナントビルの売買においては、これに付帯する空調設備も相応の経年劣化があ

り、上記のような問題点が存することは、容易に想定し得るものである。

- (3) 建物内見時の事実からは、Y 1 が、X に対し、本件各建物の空調設備について一定の品質・性能を保証したような事情を認めるに足りない。
- (4) 以上によれば、本件各建物が売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということはできず、民法570条にいう瑕疵があるということとはできない。
- (5) 宅地建物取引業者は、通常の注意をもって取引物件の現状を目視により観察しその範囲で買主に説明すれば足り、これを超えた取引物件の品質、性状等についてまで調査、説明すべき義務を当然には負わないというべきであるところ、空調設備について経年劣化に伴う問題点があることは、X において容易に想定し得たというべきであるから、Y 2 が調査、説明すべき義務を負っていたとはいえない。

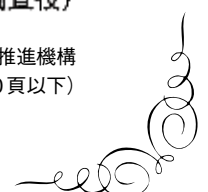
3 まとめ

本判決は、中古建物の設備機器について、経年劣化により新品時の効率は期待できないこと、また、近い将来正常に作動しなくなったときには交換を余儀なくされることは容易に想定されるとして、そのことが瑕疵であるとはいえないと判示した中古建物の売買時の瑕疵に関する考え方の参考となる重要な判例である。

不動産業者には、中古建物の売買・媒介の際、紛争の未然防止のため、買主に対し、付属設備も経年劣化していること並びに交換部品が調達できなくなることがあることを告げておくことが求められる。

（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
〔RETIQ〕No.99、2015年、80頁以下



新規入会者紹介

株式会社 ハウスセゾンエンタープライズ 南草津営業所

代表者 佐藤 正一
 宅建取引士 佐藤 正一
 事務所 草津市野路1-4-15
 T E L 077-569-1410
 F A X 077-569-1411
 免許番号 大臣 (1) 8896

株式会社 ハウスセゾンエンタープライズ 滋賀営業所

代表者 草野 哲郎
 宅建取引士 草野 哲郎
 事務所 草津市野路9-1-40
 ハウスセゾン南草津1階
 T E L 077-569-1330
 F A X 077-569-1333
 免許番号 大臣 (1) 8896



北川 善也氏

株式会社 湖光商会

代表者 北川 善也
 宅建取引士 北川 善也
 事務所 草津市南笠東3-16-5
 T E L 077-565-1502
 F A X 077-565-5852
 免許番号 知事 (1) 3541



林 浩昭氏

株式会社 HAYASHI

代表者 林 浩昭
 宅建取引士 林 浩昭
 事務所 野洲市栄34-15
 T E L 077-599-1884
 F A X 077-599-1890
 免許番号 知事 (1) 3548



松本 良太氏

エム・ハウス合同会社

代表者 松本 良太
 宅建取引士 松本 良太
 事務所 近江八幡市堀上町130-1
 T E L 0748-31-3500
 F A X 0748-31-3501
 免許番号 知事 (1) 3545



山川 浩司氏

株式会社 土屋ホーム 関西本店

代表者 山川 浩司
 宅建取引士 伊藤 豊
 事務所 大津市木下町17-12
 芙蓉ビル1階
 T E L 077-572-7260
 F A X 077-572-7261
 免許番号 大臣 (2) 7766



高橋 勉氏

株式会社 たかはし

代表者 高橋 勉
 宅建取引士 高橋 佑果
 事務所 守山市川田町413-2
 T E L 077-582-2018
 F A X 077-582-7190
 免許番号 知事 (1) 3550



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	20,158	2,836	33,726
	再登録	12,183	1,122	23,034
	計	32,341	3,958	56,760
賃貸物件	新規	42,859	4,582	38,949
	再登録	62,600	5,923	57,367
	計	105,459	10,505	96,316
合計	新規	63,017	7,418	72,675
	再登録	74,783	7,045	80,401
	計	137,800	14,463	153,076

(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	618	62	1,357
	再登録	526	73	1,296
	計	1,144	135	2,653
賃貸物件	新規	271	24	327
	再登録	558	35	591
	計	829	59	918
合計	新規	889	86	1,684
	再登録	1,084	108	1,887
	計	1,973	194	3,571

(平成28年2月)

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
2	エスジーエスエンジニアリング(株)	事務所	大津市御殿浜19-10	大津市晴嵐2-2-17
5	(株)コンクウェスト	専任取引士	-	河合 奈緒子
5		専任取引士	-	杉山 良空
11	フジ商事(株)	専任取引士	佐竹 夏奈	田村 真吏姫
14	(株)コンクウェスト ミニミニ大津店	専任取引士	-	中村 久美子
14	(株)コンクウェスト ミニミニ堅田駅前店	専任取引士	-	寺田 早百合
14	(株)コンクウェスト ミニミニ南草津店	専任取引士	-	平井 千恵美
15	橋本不動産(株) 大津店	専任取引士	-	上松 克則
15	(株)福屋不動産販売 大津店	専任取引士	丸子 順一	長谷川 信勝
15		専任取引士	福島 充裕	関戸 良尚
15		政令使用人	福島 充裕	関戸 良尚
24	(株)ミシオン	専任取引士	中村 裕子	柳田 光範
27	橋本不動産(株) 草津店	専任取引士	-	丘澤 亘孝
27	(株)福屋不動産販売 南草津店	専任取引士	宇野 弘城	秋田 隆裕
27		専任取引士	長谷川 信勝	-
27	(株)福屋不動産販売 草津店	政令使用人	関戸 良尚	福島 充裕
27		専任取引士	関戸 良尚	福島 充裕
27		専任取引士	石原 健志郎	宇津木 仁
27		専任取引士	-	久保田 喜治
28	(株)AZ ZERO	事務所	栗東市小柿6-9-22	栗東市安養寺2-5-9
35	橋本不動産(株)	専任取引士	上松 克則	-
35		専任取引士	丘澤 亘孝	-
35		専任取引士	吉村 英理子	-
36	(株)福屋不動産販売 守山店	名称	(株)福屋不動産販売 長浜店	(株)福屋不動産販売 守山店
36		事務所	長浜市山階町262-1	守山市勝部1-15-23
36		TEL	0749-68-0633	077-582-1298
36		FAX	0749-62-0575	077-582-9825
36		専任取引士	丸山 正	三崎 一宏
36		専任取引士	鈴木 洋平	高橋 寛明
36	(株)みずほフロア	事務所	守山市水保町1170-3	守山市水保町1332-20
36	(株)エム・ジェイ 守山店	事務所	守山市守山4-13-32	守山市勝部1-16-35
39	(株)福屋不動産販売 野洲店	政令使用人	岩瀬 勇真	日野 雄貴
39		専任取引士	岩瀬 勇真	日野 雄貴
39		専任取引士	秋田 隆裕	嶋津 哲也
39	(株)三上土地	代表者	今井 康雄	城田 明生
41	(株)片岡工務店	専任取引士	片岡 成三	望月 実
43	(株)コンクウェスト ミニミニ水口店	専任取引士	杉山 良空	寺田 勝哉
43		専任取引士	-	高原 晶子
43		政令使用人	杉山 良空	宇野 幸絵
46	ヤマカ宅建(有)	FAX	0748-72-8644	0748-72-1653
51	(株)ハウスクオリティー	代表者	松本 雄作	浅野 文彦
51		専任取引士	松本 雄作	浅野 文彦
51	(株)福屋不動産販売	専任取引士	宇津木 仁	石原 健志郎
51		専任取引士	久保田 喜治	丸子 順一
59	旭土地開発(株)	代表者	辻 妃佐子	石川 滋紀
59	近江鉄道(株)	専任取引士	-	小野 裕介
59		専任取引士	-	横田 真也
62	華建築(株)	TEL	0749-23-0871	0748-32-8715
62		FAX	0749-23-8715	0748-32-8716
62		事務所	彦根市長曾根南町438	近江八幡市出町162-2
63	(株)福屋不動産販売 彦根店	政令使用人	高橋 寛明	岩瀬 勇真
63		専任取引士	高橋 寛明	岩瀬 勇真
63		専任取引士	嶋津 哲也	丸山 正
65	近江ハウス工業(株)	代表者	小川 良一	片山 友治
72	タマホーム(株) 滋賀店	事務所	愛知県愛荘町長野211	彦根市高宮町1670-2
72		政令使用人	下仲 洋一	嶋谷 義光
72		TEL	0749-42-8233	0749-30-1171
72		FAX	0749-42-8232	0749-30-1175
72	(株)トキワ・ホーム	名称	(株)トキワホームデザイン	(株)トキワ・ホーム
72		名称	(株)トキワホームデザイン	(株)トキワ・ホーム

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
2266	桑原物産(株) 若狭支社	平井 幸雄	廃止	平成27年12月14日	
2534	(株)総合土地建物	富山 勝美	廃業	平成28年1月13日	
3121	(株)水口テクノス	小山 浩	廃業	平成28年12月17日	

会員権承継者紹介

	所属地域	免許更新番号	免許番号	名称又は商号	代表者名	取引士	郵便番号	住 所	電話番号	FAX番号
旧	第2地域	2	3054	アクア	安土 康二	安土 康二	528-0058	甲賀市水口町北泉1-145	0748-62-9809	0748-62-9810
新	第2地域	1	3547	アクア不動産(株)	安土 康二	安土 康二	528-0058	甲賀市水口町北泉1-145	0748-62-9809	0748-62-9810
旧	第2地域	1	3485	TMエージェンシー	玉置 英也	玉置 英也	520-3024	栗東市小柿6-9-20-9	077-552-2600	077-552-9999
新	第2地域	1	3549	(株)TMエージェンシー	玉置 英也	玉置 英也	520-3024	栗東市小柿6-9-20-9	077-552-2600	077-552-9999
旧	第2地域	1	3372	ユーベスト	上田 茂之	上田 茂之	528-0057	甲賀市水口町北脇1506	0748-76-3215	0748-76-3216
新	第2地域	1	3551	(株)ユーベスト	上田 茂之	上田 茂之	528-0057	甲賀市水口町北脇1506	0748-76-3215	0748-76-3216

協会諸規程が一部改正されました

公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会の一部規程が改正され、平成28年6月頃規程集を発刊し、発送予定です。

尚、改正後の現行規程集は協会ホームページでご確認いただけます。

近日開催予定

◆ 平成28年度定時総会 ◆

【日 時】平成28年5月24日(火) 13:30～(13:00より受付)

【会 場】琵琶湖ホテル

大津市浜町2-40 TEL.077-524-7111

◎詳しい内容は、後日、協会ホームページ及び案内書等でお知らせいたします。

◆ 法定講習 ◆

現在お持ちの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事務局までお願いいたします。

記

【日 時】平成28年5月17日(火) 9:50～16:40(9:20より受付)

【場 所】彦根商工会議所 4階大ホール

【対象者】講習日当日から6ヵ月以内に更新期限を迎えられる方

◆ 第6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28年度青少年育成関連公益事業としまして、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の為に行っております。趣旨ご理解のうえ、応援のほどよろしくお願い申し上げます。

記

【実施日】平成28年6月4日(土)・5日(日)の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

総務委員会を担当させて頂きまして早くも2年が経とうとしております。賀詞交歓会・会員交流事業では、会員の皆様との懇親を深めることができ、青少年育成関連事業では、学童軟式野球大会や小学生絵画コンクールを通じ、滋賀県内の小学生・保護者の皆様と触れ合うことができました。素晴らしい機会をいただいたことに感謝しております。また、青年部会幹事として、様々な事業を通じ募金活動を実施しましたところ、会員・青年部会員の皆様より、たくさんの心温まるご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

年度末の慌ただしい時期とは存じますが、ご健康には充分ご留意の上、ご活躍を心から祈念いたしております。

総務委員会副委員長 仁志出 健二

宅建しが 2016年 No.213 平成28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