(公社)滋賀県宅地建物取引業協会

平成28年6月15日

宅建しが TAKKEN SHIGA

VOL.214

第4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

近江八幡市立安土小学校　1年　大道　彩友さん

優秀賞　第2部門

近江八幡市立金田小学校　4年　首藤　翔滝さん

優秀賞　第3部門

大津市立瀬田東小学校　6年　松田　彬菜さん

CONTENTS

2	平成28年度定時総会
3	顕彰・会長感謝状・会長表彰状　受賞者
4	会長あいさつ
5	平成28・29年度　役員（理事・監事）紹介
7	会員支援業務説明会を実施しました
	青年部会の社会貢献活動の一環として
	車椅子10台及び苗木20本を寄贈しました
8	第10回・第11回理事会　臨時理事会
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	会員名簿登載事項の変更
	会員資格喪失
	文字表記について
16	近日開催予定

平成28年度 定時総会

平成28年5月24日（火）午後1時30分より琵琶湖ホテルにおいて、平成28年度公益社団法人滋賀県宅地建物取引業協会定時総会、平成28年度公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会滋賀本部定時総会を開催いたしました。

開会に先立ち、国歌斉唱、物故者への黙祷、出席会員全員で倫理綱領が唱和されました。そして、冬木克彦副会長の開会の辞、小寺和之会長の挨拶が行われ、その後、滋賀県より三日月大造知事代理　滋賀県土木交通部　次長　田中弘明様より丁重なるご祝辞を賜りました。また、各方面から頂戴致しました祝電が披露されました。

顕彰・会長感謝状・会長表彰状贈呈が行われ、受賞者を代表して中庄土地開発㈲　中井昌治氏が謝辞を述べられました。

審議に先立ち、議長に大谷副会長が指名され、その後、資格審査員より出席者数、委任状提出者数、そして総会は有効に成立した旨の審査報告があり、議事に入りました。

引き続き、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会滋賀本部平成28年度定時総会が行われました。

当日、平成28年熊本地震義捐金を募り、皆様から64,800円の寄付がございました。

（公社）滋賀県宅地建物取引業協会

〈報告事項〉

報告事項1　平成27年度事業報告の件

〈決議事項〉

第1号議案　平成27年度正味財産増減計算書、賃借対照表及び財産目録承認の件

第2号議案　定款変更の件

第3号議案　役員の報酬等の支給に関する規程の制定の件

第4号議案　役員選任の件

（公社）全国宅地建物取引業保証協会滋賀本部

〈報告事項〉

報告事項1　平成27年度事業報告の件

報告事項2　平成27年度正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録の件

報告事項3　平成28年度事業計画の件

人権標語　遊びでも　きずつくことは　あるんだよ　　草津第二小学校5年

報告事項4　平成28年度資金収支予算書の件

〈決議事項〉

第1号議案　役員選任の件

報告・審議事項はすべて挙手多数により原案の通り承認されました。

顕彰･会長感謝状･会長表彰状　受賞者

◎顕彰

建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰

上田善四郎 氏　　星和都市開発株式会社

建設事業功労滋賀県知事表彰

西岡　佳数 氏　　株式会社 タツミ不動産

◎会長感謝状

宮本　吉雄 氏　　大協不動産
中谷　直樹 氏　　有限会社 NAOコーポレーション
田中　英彦 氏　　有限会社 不動産の英和
岩崎　正利 氏　　株式会社 岩崎地所
西岡　佳数 氏　　株式会社 タツミ不動産
長谷部長一 氏　　株式会社 長谷部不動産

◎会長表彰状

中村　佳弘 氏　　ハウスアップ
中井　昌治 氏　　中庄土地開発有限会社
大依　和義 氏　　大依不動産株式会社
岡　　祥介 氏　　ニチベン不動産株式会社
西堀　誠一 氏　　株式会社 グッド・ライフ

会長あいさつ

公益社団法人
滋賀県宅地建物取引業協会

会　長
小寺　和之

皆様におかれましては、益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。この度、平成28・29年度、引き続き本会の会長を拝命いたしました小寺でございます。会長就任にあたり一言ご挨拶を申し上げます。

年明け以降の原油価格の下落や中国経済の失速から、株式市場は乱高下をくり返し世界経済の先行きは不透明感が増大しつつあり個人消費もまた、依然として低迷しております。

不動産業界においては、東京オリンピック開催を追い風に、国内外の投資マネーにより、大都市圏では地価の上昇や不動産取引の活性化など、明るい兆しはあるものの一方、地方においては経済の低迷や少子高齢化の進展などが格差を生む要因となっております。

このような状況の中、現在、大きな社会問題となっております「空き家問題」は益々深刻化しており、衛生環境の悪化や防犯性の低下等を防ぐために適切な管理、処分、そして空き家を相続する可能性の把握についても行うことが必要であります。

また、構造的な不動産市場の供給過剰や住宅着工戸数が減少傾向にあり、不動産市場の活性化を図るためには地方経済が活気を帯びることが必要です。

少子高齢化、長寿化社会における人口構造や家族制度の変化のもと、私たち業界は空き家、空き土地を今後どのように利活用していくのか、極めて重要課題を課されております。

本会といたしましても消費者が安心できる不動産取引市場の形成と流通活性化に貢献できますよう努めて参る所存でございますので、今後とも格段のご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

人権標語　なりません・増やしません　加害者　被害者　傍観者　　老上中学校２年

平成28・29年度 役員（理事・監事）紹介

●（公社）滋賀県宅地建物取引業協会
●（公社）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

㈱和建

●副会長
●副本部長

上田　善四郎

星和都市開発㈱

●副会長
●副本部長

泉藤　博

㈱イズミ

●副会長
●副本部長

服部　起久央

㈱ビワックス

●専務理事
●専任幹事

吉田　竜一

㈱三幸ハウジング

●総務委員長
●幹事

大橋　恭介

志賀産業㈱

●財務委員長
●幹事

佐敷　好一

㈱タツケン

●法務指導委員長
●幹事

堀　常一

㈱トキワ・ホーム

●組織委員長
●幹事

大谷　清明

㈲大明産業

●教育研修委員長
●幹事

冬木　克彦

大成不動産商事㈱

●業務対策委員長
●幹事

北川　善信

㈲キタゼン

●流通対策委員長
●幹事

北川　剛

㈱近江ボード

●次世代委員長
●幹事

若松　晃

㈲ライフエージェントサービス

●総務副委員長
●幹事

池口　彰男

㈱池口工務店

●総務副委員長
●幹事

川越　春治

㈲桧住建

●総務副委員長
●幹事

望月　三樹子

㈲富士コーポレーション

●財務副委員長
●常任幹事

大橋　徳治

㈱ユース

●法務指導副委員長
業務対策副委員長
●幹事

西村　純生

㈱プリンスホーム

●法務指導副委員長
流通対策副委員長
●幹事

水野　清治

㈱テナントショップ

●組織副委員長
●幹事

岩本　哲夫

丸哲商事㈱

●組織副委員長
●幹事

川上　優

㈱八幡住宅

●組織副委員長
業務対策副委員長
●幹事

小西　和哉

日成不動産㈱

●教育研修副委員長
次世代副委員長
●幹事

仁志出　健二

㈲ハリマ住建

●教育研修副委員長
流通対策副委員長
●幹事

北村　浩史

㈱竹仁興産

●教育研修副委員長
●幹事

佐野　美枝

明星企画㈲

●教育研修副委員長
●幹事

芝原　重子

三恵不動産

●業務対策副委員長
次世代副委員長
●幹事

遠藤　実

㈲イー・プラス

●監事
●監査

森田　豊

森田住宅㈱

●監事
●監査

橋本　満

㈱栄和

●員外監事

平居　新司郎

平居公認会計士事務所

人権標語　心がひかる　みんなのおかげ　ポカポカと　大石小学校４年

会員支援業務説明会を実施しました

平成28年3月18日（金）13時30分より会員支援業務説明会を実施しました。

当日は、宅建協会会員の業務支援を目的として設立された組織である（一財）ハトマーク支援機構の提携業者8社による事業内容及び会員利用時に得られる特典、そして、どのように業務に役立てることができるのかについて説明がありました。28名の参加がありました。

（一財）ハトマーク支援機構では会員の皆様が宅建業に関連する事業で他社と差別化を図ることや収益を上げることに資するために、企業との提携を進めていますので、提携サービスのご利用をご検討くださいますようお願いいたします。

提携企業、提携サービス等は（一財）ハトマーク支援機構ホームページ(http://www.hatomark.or.jp/)にてご覧いただけます。

青年部会の社会貢献活動の一環として車椅子10台及び苗木20本を寄贈しました

青年部会は、平成27年度の活動スローガンに社会貢献を掲げ、平成27年11月25日（水）に開催した会長杯・青年部会合同ゴルフ大会や平成28年1月19日（火）に開催した青年部会新春研修会等において、チャリティ募金活動を実施しました。

このたび、皆様からの募金で平成28年3月29日（火）に車椅子10台を社会福祉法人滋賀県社会福祉協議会様へ、苗木20本（シダレザクラ他）を公益財団法人滋賀県緑化推進会様を通じて滋賀県立甲良養護学校へ寄贈させて頂きましたのでご報告いたします。

第10回・第11回理事会　臨時理事会

第 10 回

滋賀県宅建協会の第 10 回理事会が 3 月 14 日（月）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

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」をご参照ください。

◎平成 28 年度委員会別予算（案）の承認について

平成 28 年度委員会別予算（案）について審議が行われた。

◎逢坂ビル 4 階・5 階の空調設備の取替えについて

逢坂ビル 4 階・5 階の空調設備の取替えについて提案があった。

◎理事予定者会議の開催について

3 月 28 日（月）の理事予定者会議の開催について提案があった。

◎事務局職員の昇格について

事務局職員の昇格について提案があった。

2．報告事項

◎法定講習の実施報告について

1 月 22 日（金）の法定講習の実施報告があった。

◎青年部会　新春研修会の実施報告について

1 月 19 日（火）の青年部会　新春研修会の実施報告があった。

◎部落解放研究第 23 回滋賀県民集会への参加報告について

2 月 6 日（土）の部落解放研究第 23 回滋賀県民集会への参加報告があった。

◎不動産関連講座の実施報告について

2 月 8 日（月）、2 月 10 日（水）の不動産関連講座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

1 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 11 回

滋賀県宅建協会の第 11 回理事会が 4 月 12 日（火）協会理事会室で開催された。

1．審議事項

下記の 8 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 4 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。

◎平成 28 年度定時総会の開催について

5 月 24 日（火）の平成 28 年度定時総会の開催について提案があった。

◎平成 28 年度法定講習について

年間 6 回を予定する平成 28 年度法定講習の実施について提案があった。また、人権啓発推進特別委員会事業は、委員会再編で教育研修委員会の所管となったため、「宅地建物取引業と人権について」の講義は同委員会で今後対応する事となるが、今年度は障害者差別解消法の解説とテーマを合わせて、弁護士に講師を依頼する事が附言された。

◎平成 28 年度広報誌「宅建しが」の発行について

年間 6 回を予定する平成 28 年度広報誌「宅建しが」の発行について提案があった。

◎平成 28 年度レインズ IP 型システム・ハトマークサイト研修について

年間 20 回を予定する平成 28 年度レインズ IP 型システム・ハトマークサイト研修について提案があった。

◎第 6 回滋賀県宅地建物取引業協会会長杯　学童軟式野球大会について

6 月 4 日（土）、6 月 5 日（日）の第 6 回滋賀県宅地建物取引業協会会長杯　学童軟式野球大会について提案があった。

◎第 5 回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールについて

第 5 回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールについて提案があった。

◎平成 27 年度会費の未納にかかる会員の懲戒処分について

2．報告事項

◎青年部会　幹事研修の実施報告について

2 月 16 日（火）、2 月 17 日（水）の青年部会幹事研修の実施報告があった。

◎三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験の実施報告について

2 月 18 日（木）の三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験の実施報告があった。

◎滋賀県下賃貸物件広告実態調査

2 月 25 日（木）滋賀県下賃貸物件広告実態調査の実施報告があり、今回の表示規約違反の内容が説明された。

◎第 2 回相談員研修会の実施報告について

3 月 14 日（月）の相談員研修会の実施報告があった。

◎第 3 回一般研修会（県指定）の実施報告について

3 月 1 日（火）、8 日（火）、10 日（木）の第 3 回一般研修会（県指定）の実施報告があった。

◎法定講習の実施報告について

3 月 17 日（木）の法定講習の実施報告があった。

人権標語　みんなのね　手と手がつながり　まわる地球（ほし）　日吉中学校 3 年

◎会員支援業務説明会の実施報告について

3月18日（金）の会員支援業務説明会の実施報告があった。

◎平成27年度レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会の実施報告について

平成27年度レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会の実施報告があった。

◎第95回利付国債満期に伴う資金の運用について

第95回利付国債満期に伴う資金の運用について報告があった。

◎会員資格者変更申請審査報告について

9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。

臨時理事会

滋賀県宅建協会の臨時理事会が4月21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。

◎平成27年度事業報告（案）承認の件

◎平成27年度決算報告（案）承認の件

◎会長表彰受賞者、会長感謝状受賞者並びに顕彰対象者の承認の件

会長表彰受賞者、会長感謝状受賞者並びに顕彰対象者について提案があった。

◎平成28年熊本地震による災害への義捐金の支出について

平成28年熊本地震による災害への（一社）熊本県宅地建物取引業協会及び（一社）大分県宅地建物取引業協会への義捐金の支出について提案があった。

◎平成28年度定時総会の議案の修正について

平成28年度定時総会の議案の修正について提案があった。

2．その他

5月1日から10月31日までとする平成28年度のクールビズの導入について報告があった。

協会行事記録

平成28年3月1日
～平成28年4月30日

月日	行事
〔3月〕	
1日	第3回一般研修会（県指定）（ピアザ淡海）
3日	第12回入会審査委員会（協会5階理事会室）
	人権啓発推進特別委員会（協会5階理事会室）
	法務組織正副委員長会議（協会5階理事会室）
	第10回常務理事会（協会4階会長室）
7日	（公社）近畿圏不動産流通機構：第2回団体長を交えた機構組織検討特別委員会〔小寺〕（飛栄創建ビル）
8日	第3回一般研修会（県指定）（栗東芸術文化会館さきら）
	（公社）近畿圏不動産流通機構：
	第11回レインズ運営委員会〔田中〕（飛栄創建ビル）
	全宅連：近畿地区連運営協議会〔小寺〕
10日	第3回一般研修会（県指定）（ひこね燦ぱれす）
	全宅連・全宅保証：第3回常務理事会〔小寺〕（全宅連会館）
14日	第2回相談員研修会（協会5階理事会室）
	第10回理事会（協会5階理事会室）
	第3回保証協会幹事会（協会5階理事会室）
	正副教育研修委員会（協会4階会長室）
15日	総務委員会（協会5階会議室）
	青年部会幹事会（協会5階会議室）
	（公社）滋賀県建設産業団体連合会：第3回理事会〔小寺〕（夢けんプラザ）
	（公社）滋賀県建設産業団体連合会：加盟団体長並びに事務局長会議〔小寺〕（夢けんプラザ）
17日	第6回法定講習〔川越他2名〕（滋賀県庁）
	（公社）近畿圏不動産流通機構：第5回理事会〔小寺〕（飛栄創建ビル）
18日	会員支援業務説明会〔小寺他2名〕（協会5階会議室）
	宅建試験第1回説明会〔仁志出・長谷部〕（KDDIホール）
20日	和氣猛仁氏黄綬褒章受章を祝う会〔小寺〕（横浜ベイシェラトンホテル＆タワーズ）
22日	教育研修委員会（協会5階会議室）
	業務推進委員会（協会5階会議室）
23日	全宅連・全宅保証：第3回理事会〔小寺・中田〕（第一ホテル東京）
24日	全宅管理：第3回理事会〔吉田〕（アーバンネット神田カンファレンス）
25日	（公社）近畿地区不動産公正取引協議会：第4回理事会〔上田〕（OMMビル）
28日	正副会長会議（協会4階会長室）
	理事予定者会議（協会5階理事会室）
29日	青年部会車椅子寄贈式〔遠藤・仁志出〕（滋賀県社会福祉協議会）
	青年部会苗木寄贈式〔遠藤・仁志出〕（滋賀県緑化推進会）
30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）
	近畿不動産活性化協議会：全体会議〔小寺〕（飛栄創建ビル）
〔4月〕	
2日	安部宏氏黄綬褒章受章祝賀会〔小寺他2名〕（ホテル福島グリーンパレス）
4日	第1回入会審査委員会（協会5階理事会室）
	懲戒委員会（協会4階会長室）
	第11回常務理事会（協会4階会長室）
	全宅連：第1回組織整備委員会〔小寺〕（全宅連会館）
8日	（一社）関西広告審査協会：関係官庁連絡会〔上田〕（滋賀県教育会館）
11日	大阪府宅建会館内覧会〔小寺他3名〕（大阪府宅建会館）
	大阪府宅建会館落成祝賀会〔小寺他3名〕（ヒルトン大阪）
12日	第11回理事会（協会5階理事会室）
19日	期末監査会（協会・保証）（協会4階会長室）
	（公社）近畿圏不動産取引推進機構：
	第1回レインズ運営委員会〔田中〕（大阪府宅建会館）
21日	臨時常務理事会（協会4階会長室）
	臨時理事会（協会5階理事会室）
	第4回幹事会（協会5階理事会室）
23日	中小企業・小規模事業者政策調査会 in 滋賀〔小寺〕（クサツエストピアホテル）
24日	杉浦武胤氏旭日双光章受章祝賀会〔小寺〕（横浜ベイシェラトンホテル＆タワーズ）
26日	（公社）近畿圏不動産流通機構：決算監査会〔大谷〕（大阪府宅建会館）
	㈱宅建ファミリー共済：試験対策講座（協会5階会議室）
28日	正副会長会議（協会4階会長室）

会員の広場　～会員紹介～

■株式会社 日新地研　代表者：中村　正樹

大津市玉野浦6-26-201
TEL 077-547-4560 ／ FAX 077-545-3040
免許番号　滋賀県知事 (6) 第2321号
URL　http://www.nisshin-chiken.co.jp/
業態／宅地分譲開発・媒介 (売買・賃貸)・賃貸管理

弊社は大津市を拠点として宅地分譲の売買を中心に高品質なサービスの提供を心がけてきました。

これからもお客様の満足向上のため、そして感動を提供できるよう常にサービスの改善に取り組むと共に、絶えず創造し挑戦する会社であることに努めてまいりたいと思います。平成28年7月には、新社屋設立に伴い移転する予定であり、これを機に皆様の信頼にお応えできるよう倍旧の努力をしてまいる所存でございます。今後とも会員皆様方のご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

■ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社　代表者：南　良治

大津市大石東7-1-21
TEL 077-546-7134 ／ FAX 077-546-1700
免許番号　滋賀県知事 (1) 第 3526 号
業態／不動産企画コンサルタント・収益不動産の売買・
　　分譲マンション開発・中古マンション再生事業

「品質」、「信頼」、「価値」を追求します。

ライフスタイルの多様化が一層広がりを見せる昨今、私たち不動産に携わる企業は、これまで以上に一歩先を見据え、より多様なお客様に満足いただける不動産サービスを提供しなければなりません。そのためには、未知の世界に足を踏み入れる行動力と、変革を実現する力が必要です。

私たちジャパンリアルティスーパービジョンは、人と人とのコミュニケーションを第一に、既成概念に捉われない柔軟な発想、そして経験と実績を積んだスタッフによるプロフェッショナルな仕事、この両者の特性をフルに発揮し、不動産ビジネスを通じて「人」と「社会」に貢献。さらに、これらを内包する「自然」、そして「未来」をより良くすることに挑戦いたします。

■湖南開発株式会社　代表者：正木　寛子

栗東市下鈎1195-114
TEL 077-575-8190 ／ FAX 077-575-8191
免許番号　滋賀県知事 (1) 第3538号

弊社名の由来は湖南地域で密着した開発業務をさせて頂くべく、読みはコナミとしています。葉山川沿いの薗神社の向かいに事務所を構えて早1年余が経ちました。社名の通り、湖南地域を中心に不動産売買・仲介・開発全般・賃貸業務を展開させて頂いております。地域に根ざし、お客様に愛され、会員の皆様、諸先輩の皆様方に喜ばれる会社を目指して精進して参りますので、今後ともご指導・ご鞭撻を賜りますように宜しくお願い致します。

人権標語　ちがっても　大事にしよう　その意見　葛川中学校１年

URL　http://www.shiga-takken.or.jp/

株式会社 Miracleマネージメント　代表者：園田　律子

野洲市市三宅2476
TEL 077-518-0808 ／ FAX 077-518-0800
免許番号　滋賀県知事（1）第3432号
URL　http://able-sg.co.jp/
業態／媒介（売買・賃貸）・賃貸管理

弊社は、平成25年に野洲市にてエイブルネットワーク野洲店をオープンしました。居住用賃貸並びにテナントなどの仲介・管理を行っています。野洲の地域に密着し、お客様・不動産のオーナー様との「ご縁を大切に」を、心掛け野洲市を盛り上げていければと日々頑張っております。

今後も、会員の皆様のご支援・ご指導をいただきながら頑張っていきますのでどうぞ宜しくお願い致します。

金城開発株式会社　代表者：北川　光明

彦根市古沢町685
TEL 0749-23-3331 ／ FAX 0749-27-0606
免許番号　滋賀知事（10）第1219号
業態／売主・中古住宅販売・土地販売・
リフォーム工事請負

弊社は、彦根市に会社を創設して早40年以上たちます。

隣に彦根警察、少し行けば彦根城と大変、立地に恵まれた所にあります。

業務といたしましては、主に中古住宅をリフォーム再生し販売、又土地の分譲販売、そしてリフォーム工事も請け負っております。

エリア的には、滋賀県下～岐阜県下と広く販売しております。

今後も頑張ってまいりたいと思いますので、会員の皆様のご支援、ご協力の程、宜しくお願い致します。

アールエスプランニング　代表者：柏原　亨子

近江八幡市若葉町３丁目1795-11
TEL 0748-37-3803 ／ FAX 0748-37-3804
免許番号　滋賀県知事（2）第3237号
URL　http://www.rsestate.jp
業態／不動産の売買、仲介

ロゴマーク「四葉のクローバー」に込める想い

一枚一枚の葉に意味のある四葉のクローバー・・・

誠実・希望・愛・幸運の４枚が揃い「真実の力」を表すとされています。

住まい選びは幸せ選び・・・

私達アールエスプランニングは人生におけるとても大切な住まいを「四葉のクローバー」の想いでお客様に尽くしてゆきたいと考えております。

最近の判例から　(8)－広告料－

賃借人より礼金として受領する金員を媒介業者が広告料名目で収受する旨の媒介業者と賃貸人間の合意は宅建業法に違反し無効とされた事例

（東京地判 平25・6・26 ウエストロー・ジャパン）　畑山 雄二

媒介業者と賃貸人間で、媒介業者がテナントから受領した預り金等の授受についてトラブルが発生し、媒介業者は営業妨害の不法行為に基づく損害賠償請求（本訴）を、賃貸人は預り金等の返還を求めた（反訴）事案において、テナントより礼金として受領する金員を媒介業者が広告料名目で収受する旨の媒介業者と賃貸人間の合意は、宅建業法に違反し無効であるとし、裁判所が認定した媒介業者から建物所有者への未交付分に限定して賃貸人の請求は認容されたが、双方のその余の請求は棄却された事例（東京地裁 平成25年6月26日判決 一部認容 ウエスト・ロー・ジャパン）

1　事案の概要

平成18年、賃貸人Y（被告）は、媒介業者X（原告）に、所有建物（以下「本件建物」という。）の賃貸借契約の媒介を依頼した。

Xは本件建物において、同年11月から平成22年2月にかけて本件契約1ないしイの、4件の賃貸借契約の媒介を行った。

平成22年3月、Xは、金銭の精算等について疑問を持ったYがXの事務所に押しかけ暴言を吐き、恫喝したとして、Yに対し営業妨害等の不法行為に基づく損害賠償等の支払を求めて、本訴を提訴した。これに対し、YはXに対し、預り金等返還請求として240万円余（うち礼金111万円余）の支払を求め、反訴として提訴した。

2　判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Yの請求を一部認容した。

(1)　Yの営業妨害について

XとYとのやり取りで、Yらが、やや激しい言葉でXに迫ったことはあるとしても、社会通念上許される範囲を超えてYらが暴言を吐き、Xを恫喝したとまで認めることはできない。

(2)　本件礼金取得合意の存否について

Xは、本件契約1に先立ち、Yに対し、近時の賃貸物件の供給状況では、貸主が広告料名目で元付業者に対し金員を支払うのが一般的であり、本件建物の賃貸を仲介するに際しても、Yに広告料を支払ってほしい旨求めたところ、Yが、自分が出えんをして広告料を負担するということに難色を示したので、Xにおいて、テナントから礼金名目で金銭（通常は賃料の2か月分）を徴収し、これを広告料に充てることを提案し、Yの了承を得た。

Yは、これを否定する旨の主張をするが、4件の各契約書には、礼金の規定が明確に表示されており、投資物件としての運用を目的としたYが礼金が未払であることについて問題としなかったとは考え難いのであり、Yの主張等は、採用することができない。

(3)　本件礼金取得合意の効力等について

礼金取得合意は、賃借人から礼金との名目の下に賃料の1か月又は2か月分相当額の金員を出えんさせることを前提として、これを

人権標語　一人じゃない　みんないるから　大じょうぶ　　堅田小学校３年

Xにおいて広告料の名目により取得することを認めるものであるが、このような合意は、宅建業法の定めに違反し、無効であるというよりほかはない。

本件以外でも、広告料名目の金銭の収受が行われる実態が認められるとしても、このような実態に基づく運用が強行規定である宅建業法の規定を空文化する効力を持つような慣習法として確立しているとは言い難く、上記Xの主張によっても、前記判断を左右するに足りない。

Yは、礼金名目の金員について、Yが取得すべき金員をXが預かり又は留保したとして、その引渡しを求めている。しかし、この礼金は、強行規定を潜脱する目的で、Xが広告料名目の金員を取得するために定めたものであるから、各賃借人とY間の礼金支払合意も、礼金取得合意と同様に、宅建業法の規定に反し、無効である。

Yは、各賃借人から支払われた礼金名目の金員を取得する正当な権限を有しないから、これを自らに引き渡すべき請求をすることもできないというべきであり、Yの礼金の引渡請求は、各契約を通じ、前提を欠いて、理由がない。礼金は本来賃借人に返還すべきものであり、礼金名目の金員の支払について、賃借人との関係でXに協力したYがこれを取得すべき理由はない。

(4) Xの預り金等の未返還債務について

Xは、Yに対し、本件契約2の解約・本件契約3の締結に際し、64万円を現金で交付した旨主張する。しかし、これを裏付ける領収証等の書証はない。そして、Xは、Yに64万円を手渡したのは、平成21年2月6日頃にYの自宅においてであると供述していたところ、Yは、平成20年12月24日から平成21年2月17日まで中華人民共和国に渡航しており、Xの上記供述は、採用できない。そうすると、上記64万円の交付については、その事実を認定することは困難である。

Yの反訴請求は64万円の支払を求める限度で理由があり、その余の請求を認める的確な証拠はない。

3　まとめ

本件は、媒介業者と賃貸人間で合意された礼金取得合意、及びその合意を前提として定められた賃貸人と賃借人間の礼金支払合意について、宅建業法の媒介報酬制限規定を潜脱するものとして無効とされた事例である。

宅建業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額は、宅建業法46条に基づき、国土交通大臣の告示（昭和45年10月23日建設省告示第1552号）によって、その報酬額の最高限度が定められている。また、当該告示の第7第1項には「宅建業者は…第2から第6までの規定によるほか、報酬を受けることはできない。ただし依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りではない」と規定しており、東京高判 昭57・9・28 判例タイムズ485-108においては、当該告示が特に容認する広告の料金とは、大手新聞の広告料等、報酬の範囲内で賄うことが相当でない多額の費用を要する特別の広告費用としており、さらに、特に依頼者から広告を行うことの依頼があり、その費用の負担につき事前に依頼者の承諾があった場合に限り、その実費を受領できるとしている。

宅建業法の報酬規程等に違反した場合、行政処分の対象にもなることから、宅建業者には慎重な対応が求められ、本件事例のような合意は慎むべきといえよう。

（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.100、2016年、128頁以下）

新規入会者紹介

有限会社エム･ジェイホーム エイブルネットワーク長浜中央店

代　表　者　清水　喜堂
宅建取引士　清水　喜堂
事　務　所　長浜市八幡東町96-1
T　E　L　0749-65-5940
F　A　X　0749-65-5950
免許番号　知事（3）3049

上田　恭典氏

アイピースホーム株式会社

代　表　者　上田　恭典
宅建取引士　上田　恭典
事　務　所　草津市野路町683-6-102
T　E　L　077-564-7727
F　A　X　077-564-7735
免許番号　知事（1）3557

小林　彰氏

株式会社 MKエステート

代　表　者　小林　彰
宅建取引士　小林　彰
事　務　所　彦根市平田町121-2
T　E　L　0749-26-7878
F　A　X　0749-26-7879
免許番号　知事（1）3554

森口　康恵氏

マルモ開拓合同会社

代　表　者　森口　康恵
宅建取引士　森口　康恵
事　務　所　犬上郡多賀町久徳564-32
T　E　L　0749-30-9575
F　A　X　0749-30-9576
免許番号　知事（1）3552

木本　健太郎氏

ハウスゲート

代　表　者　木本　健太郎
宅建取引士　木本　健太郎
事　務　所　野洲市冨波乙333-13
T　E　L　077-532-3205
F　A　X　077-575-2607
免許番号　知事（1）3556

赤井　宏行氏

NoveWorks株式会社 栗東支店

代　表　者　赤井　宏行
宅建取引士　赤井　宏行
事　務　所　栗東市小柿5-6-13
T　E　L　077-551-1309
F　A　X　077-551-1217
免許番号　知事（13）353

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 28 年 7 月 8 日（金）　午前の部 9：30 ～ 12：30 ／午後の部 13：30 ～ 16：30
【場　　所】彦根勤労福祉会館　彦根市大東町 4-28　TEL:0749-23-4141
【研修内容】午前の部：近畿レインズＩＰ型システムの基本操作
　　午後の部：ハトマークサイトの基本操作、間取り作成、写真加工
詳しい内容は、協会ホームページ、案内書にてご確認ください。

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	19,845	2,825	33,021
	再登録	12,907	1022	22,274
	計	32,752	3,847	55,295
賃貸物件	新　規	46,137	4,158	37,908
	再登録	63,412	4,834	57,672
	計	109,549	8,992	95,580
合計	新　規	65,982	6,983	70,929
	再登録	76,319	5,856	79,946
	計	142,301	12,839	150,875

（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	517	82	1,256
	再登録	582	66	1,324
	計	1,099	148	2,580
賃貸物件	新　規	329	34	374
	再登録	499	32	541
	計	828	66	915
合計	新　規	846	116	1,630
	再登録	1,081	98	1,865
	計	1,927	214	3,495

（平成28年4月）

人権標語　「ありがとう」 君のやさしさ　心が「ほっ」　伊香立小学校 4 年

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	㈱英貴	専任取引士	上田　茂紀	本田　直樹
4	グリーンハウジング㈱	専任取引士	林　　義明	深澤　英幸
7	宝産業㈱	専任取引士	瀬戸　善一	－
9	㈱永勘	専任取引士	石田　潤一	林　義明
13	㈱リンクス	専任取引士	上田　茂行	上田　茂紀
13	雄不動産	事務所	大津市木戸1012	大津市木戸１６１－１
13		ＴＥＬ	077-592-1190	077-575-8407
14	アヤハ不動産㈱　堅田営業所	専任取引士	桐畑　裕充	松尾　剛志
14		政令使用人	桐畑　裕充	前田　悠介
23	㈱パナホーム滋賀	専任取引士	鈴木　敏郎	－
23		専任取引士	荒木　之広	－
25	山上㈱	代表者	近藤　孝	木本　信子
25	アヤハ不動産㈱　南草津店	専任取引士	－	寺居　敏幸
25	アヤハ不動産㈱　草津営業所	専任取引士	中道　健太	小坂　武史
25	アヤハ不動産㈱　新築販売センター	専任取引士	小坂　武史	中道　健太
26	sublime不動産販売㈱　南草津店	専任取引士	大田　香織	河北　和也
26		専任取引士	－	松居　巧太郎
26		政令使用人	大田　香織	河北　和也
27	橋本不動産㈱　草津店	専任取引士	丘澤　亘孝	－
33	おうみ冨士農業協同組合	専任取引士	水木　誠	木村　和正
34	sublime不動産販売㈱	専任取引士	－	大田　香織
35	橋本不動産㈱	専任取引士	－	松本　茂
36	㈱東和不動産　守山店	政令使用人	下井　修靖	宮角　夕華
36		専任取引士	下井　修靖	宮角　夕華
36	㈱コンクウェスト　ミニミニ守山駅前店	専任取引士	谷口　由香	－
38	㈱大生産業	専任取引士	石原　徳海	－
42	㈱平野住建	専任取引士	出路　喜代嗣	平野　勝
46	西村建設㈱	専任取引士	仁志　恵	－
48	㈱秋村組	専任取引士	荻野　茂	上田　幸司
48	近江ハウジング㈱	専任取引士	黒田　千恵子	佐藤　直貴
48	アヤハ不動産㈱	代表者	服部　克己	加藤　雄三
48		専任取引士	奥村　栄毅	桐畑　裕充
49	高和建設㈱	専任取引士	陸田　正實	－
52	橋本不動産㈱　近江八幡店	専任取引士	－	丘澤　亘孝
54	㈱アーバン	専任取引士	中島　均	塚本　雅俊
59	㈱エステート・トラスト	専任取引士	林　　安代	林　　信弘
59		事務所	彦根市楡町５６０－３	彦根市南川瀬町１６４３－１
59	㈱安藤製材所	専任取引士	古川　祐男	－
63	㈱パナホーム滋賀　彦根営業所	専任取引士	－	荒木　之広
63	アヤハ不動産㈱　彦根営業所	専任取引士	松尾　剛志	－

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
558	㈱昭建	桑田　保正	廃　　業	平成28年1月31日
599	栗東市農業協同組合	佐野　宗二	廃　　業	平成28年3月31日
1696	雅物産	渡邉　雅夫	廃　　業	平成28年3月28日
2338	大橋不動産商事	大橋　和男	廃　　業	平成28年3月23日
2532	㈱津田工務店　草津営業所	松本　成子	廃　　業	平成28年3月17日
2775	サビー㈱	松岡　貞博	廃　　業	平成28年3月21日
3171	㈱ホームズステーション	加藤　憲利	廃　　業	平成28年2月26日
3195	有田住宅㈱	有田　壮	廃　　業	平成27年3月31日
8416	ソーシャルエステイト㈱　滋賀支店	太田　巧	廃　　止	平成28年2月26日

文字表記について

協会会員管理システムの変更に伴い、すべて JIS 規格での表記となりますことをご容赦ください。

近日開催予定

◆ 平成28年度　第1回一般研修会（県指定）◆

宅地建物取引に従事する方等に対し、宅地建物取引に関する知識及び能力の向上のため、また一般消費者の取引の安全の確保と会員業者の資質の向上のための研修会を実施いたします。なお、この研修会は会員及び従業者のみならず、一般消費者の方も受講いただけますので、お誘い合わせの上、ご参加いただきますようよろしくお願いいたします。

記

【研修項目】1.「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」
講師：深沢綜合法律事務所　弁護士　柴田　龍太郎 氏・弁護士　大川　隆之 氏
2.「改正税制について」
講師：税理士事務所こころや　税理士　井上　信彦 氏

【日時・場所】◎平成28年7月6日（水）13:25 ～（受付13:00 ～）近江八幡市文化会館　小ホール
近江八幡市出町366　TEL: 0748-33-8111
◎平成28年7月7日（木）13:25 ～（受付13:00 ～）栗東芸術文化会館さきら　中ホール
栗東市綣2-1-28　TEL：077-551-1455
◎平成28年7月11日（月）13:25 ～（受付13:00 ～）ピアザ淡海　ピアザホール
大津市におの浜1-1-20　TEL: 077-527-3315

【受講対象者】会員及び従業者、非会員、一般消費者

【申込方法】◎本会会員及び従業者
受講申込書・受講証明書を一人1枚ご記入の上、当日ご持参ください。
◎非会員業者及び一般消費者
受講申込書・証明書を一人1枚ご記入の上、FAX(077-525-5877)にてご送付ください。
◎詳しい内容は、協会ホームページ、案内書等で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28年7月13日（水）午前9時50分～午後4時30分
【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を迎えられる方

◆ 第5回　滋賀県宅建協会　小学生絵画コンクール ◆

第5回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールを本年度は下記のとおり募集いたします。ご家族、ご親戚、地域の方へ参加協力の周知をお願いいたします。
詳しい内容は、協会ホームページの絵画コンクール募集ページ(http://www.shiga-takken.or.jp/kaiga/kaiga2016_entry.html)をご参照ください。

記

【応募資格】滋賀県内在住・在学の小学生
第1部：小学校1年生及び2年生の児童
第2部：小学校3年生及び4年生の児童
第3部：小学校5年生及び6年生の児童

【テーマ】「住んでみたい未来のまち」
【応募期限】平成28年9月16日（金）

編　集　後　記

平成26年度より2年間、広報「宅建しが」にて事業実施報告や法令改正について等、様々なお知らせを行って参りました。これまで本誌を無事に発刊することができましたのも、会員の皆様方のご理解とご協力の賜と厚くお礼申し上げます。

毎号本誌の表紙を楽しく、華やかに飾っていただいている絵画は、本会が公益事業として行っている「滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール」の優秀作品です。昨年度は、滋賀県内109校の小学校より1,765点の応募をいただき、盛況のうちに終えることができました。優秀作品は本会事務局においても展示しております。

次号より新しい編集委員による発行となります。会員の皆様方のご指導ご鞭撻を賜り、よりよい「宅建しが」の発行を行って参りたいと存じますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

総務委員長　西岡　佳数

◆ 平成26年度・27年度 広報編集委員 ◆

委員長　西岡　佳数
副委員長　仁志出健二　芝原　重子　望月三樹子　北川　剛
委　員　岩井　秀司　岡田　弘　佐敷　好一　左官　久央　高田　泰邦　西岡　裕洋
宮本　雅章　森川　敦士　岡　茂　川上　優　西堀　誠一　山脇　秀介

宅建しが　2016年　№214　平成28年6月15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