



宅建しが

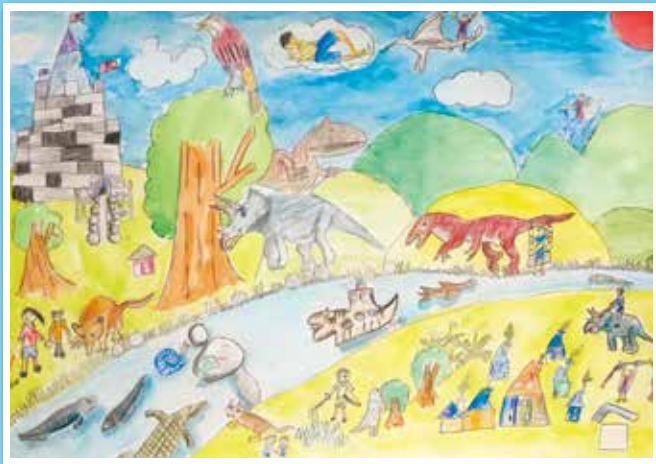
TAKKEN SHIGA

VOL. 216
平成28年9月30日

国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」を一部改正 (p6)

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



大津市立瀬田南小学校 1年 後藤 大騎さん

優秀賞 第2部門



草津市立草津第二小学校 3年 藤原 麻衣さん

CONTENTS

- 2 第1回新規開業者研修会を実施しました
- 宅建物取引士模擬試験を実施しました
- 3 会員拡大交流会を実施しました
- 相談員研修を実施しました
- 4 近畿レインズからのお知らせ IP型システム仕様変更について
- 6 国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」を一部改正
- 8 第3回理事会・第4回理事会
- 9 協会行事録
- 10 会員の広場 ～新規入会者紹介～
- 11 新規入会準会員紹介
- 12 最近の判例から
- 14 会員名簿登載事項の変更
- 15 会員資格喪失
- 滋賀宅建レインズサブセンター通信
- 16 近日開催予定

優秀賞 第3部門



甲賀市立伴谷小学校 5年 小山 うららさん

第1回新規開業者研修会を実施しました



新規開業者を対象に、平成28年8月23日(火)当協会5階会議室にて、第1回新規開業者研修会を実施しました。宅建業の事務所要件及び個人情報保護法・犯罪収益移転防止法、手付金等保管事業と手付金保証業務、全宅住宅ローンの活用について、レイズ、不動産広告、宅建業法、人権問題についての研修を行いました。

受講者は当協会会員18社22名、全日協会会員1社1名の合計19社23名でした。



宅地建物取引士模擬試験を実施しました

10月16日(日)に実施される宅地建物取引士資格試験合格の一助となるべく、本会会員及び従業者を対象に、8月3日(水)、9月7日(水)に模擬試験を協会5階会議室にて実施しました。各模擬試験終了後には、試験解説が行われ、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した。10月5日(水)にも、本試験レベルの模擬試験(最上級レベル)を実施する予定でございます。



次世代委員会事業である本宅地建物取引士資格試験の試験対策講義、模擬試験は(一財)ハトマーク支援機構提携業者である株式会社 建築資料研究社(日建学院)の協力を得て受講費・受験費無料で実施しております。

会員拡大交流会を実施しました

平成28年8月23日(火) eXPLATINUM(南草津)にて、会員拡大交流会を開催しました。

冒頭、若松次世代委員長より昨年度のチャリティ募金の報告等の事業報告及び今年度の事業並びにチャリティ募金活動への協力要請があり、その後、株式会社ゆうちょ銀行ご担当者より住宅ローンについての説明が行われました。

そして、懇親会では名刺交換等、青年部会員が積極的に交流されている姿が多くみられました。

また同時に、チャリティ募金活動も行い、17,915円の寄付が集まりました。

本事業は当協会事業へあまり参加されていない青年部会対象者の事業参加を促し、より多くの青



年部会員同志が交流することで親睦を深めより強固な人間関係の構築を図り、業務交流ができる地盤づくりの場を提供することを目的としています。

67名の参加がございました。

相談員研修を実施しました

9月12日(月)協会5階理事会室にて公正な不動産取引の確保及び消費者の利益保護と流通の円滑化を推進することを目的として、保証協会及び本会の共同運営による無料相談員を対象に相談員研修を行いました。



岡本正治法律事務所 弁護士 岡本正治氏を講師にお招きし、相談事例を題材として、最近の紛争の傾向の把握とその解決方法について研修を行いました。

IP型システム仕様変更について

10月1日リリース予定

国土交通省の依頼により平成28年10月1日から、近畿圏内の宅地建物取引業者様にご協力頂き、大阪市内の売買物件を対象に、不動産取引に係る情報を集約・提供するシステム（不動産総合データベース）の試行運用を実施します。

試行運用の概要

- **試行運用期間** 平成28年10月1日～平成29年3月末（予定）
- **利用対象** 近畿圏内の（公社）近畿圏不動産流通機構会員
- **表示対象物件** 大阪市内に所在する売買物件（戸建・マンション・土地）
- **お問合せ** 050-3132-1463（受付時間／平日9：00～12：00、13：00～17：30）

不動産総合データベースの詳細は以下ホームページをご覧ください。

<https://www.realestate-data.com/about/open.html>

試行運用期間中、レインズにログインした際に、不動産総合データベースへのリンクボタンが以下の箇所に表示されます。

メインメニュー画面



リンクボタン表示条件：
・近畿レインズ会員

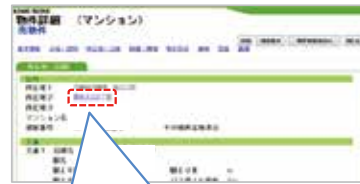
物件検索結果一覧画面(所在地)



リンク表示条件：
・近畿レインズ会員
・所在地が大阪市の売買物件
（戸建・マンション・土地）

[大阪府大阪市 西区新町1丁目](#) X-X
※所在地2までの部分にリンクを設定

売買物件詳細画面(所在地2)



リンク表示条件：
・近畿レインズ会員
・所在地が大阪市の売買物件
（戸建・マンション・土地）

[西住之江3丁目](#)
※所在地2欄にリンクを設定

不動産総合データベース画面へ



不動産総合データベースを積極的にご活用頂き、アンケート・ご意見投稿等にご協力をお願いします。

作成 国土交通省土地・建設産業局不動産課

不動産総合データベースの整備

- ◆不動産に関する情報のうち、売り出し物件や成約物件の所在地や間取り、価格等はレイズ上に集約されているが、売り主も十分に把握していないハザードマップや法令制限、過去の土地利用等の地域に関する情報等は網羅されておらず、様々な機関に分散して存在しているため、情報を集めることが困難。
- ◆これらの情報が不動産業者から一覧性を持って消費者に提供できるようにすることで、消費者が安心して物件を選択できる環境を整備する。

例えば、システム上に防災関連情報として土砂災害関係の情報を集約し、宅建業法上重要事項として説明義務のある土砂災害警戒区域に加え、土砂災害危険箇所になっているかどうかなどについても説明可能に。



**H27年度から横浜市における
試行運用実施。**

**H28.10より、静岡市、大阪市、福岡市
においても試行運用実施予定。**

システムを活用した情報提供のイメージ

この物件は山に近いけど、土砂災害は大丈夫でしょうか？

【宅建業者】 【消費者】



レイズに掲載された物件情報に関する情報を確認

土砂災害警戒区域には指定されていませんし、土砂災害危険箇所にも入っていませんね。



国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」を一部改正

国土交通省は、「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の改正を行いました。8月12日に告示、本年9月1日より施行されます。

内 容

「賃貸住宅管理業者登録規程」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」は、任意の登録制度として、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設け、賃貸住宅の管理業務の適正化を図ること等により、借主と貸主の利益の保護に資することを目的として、国土交通省の告示により平成23年に施行されたものです。

今回の改正は、制度創設5年を迎えるにあたり、賃貸住宅管理業務の適正化を一層促進すること等を目的として、本年3月に「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討会」にて取りまとめた対応策を踏まえたものです。

主な改正点としては、「一定の資格者の設置の義務化」「貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化」など、適切な管理業務の普及のために必要なルールの見直しを行いました。

今回の、制度改正で「賃貸不動産経営管理士に一定の役割」が位置付けられました。

◆登録制度改正の詳細は、国土交通省ホームページをご確認ください◆

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000136.html

◆「賃貸不動産経営管理士」に関連する改正内容の詳細は賃貸不動産経営管理士協議会ホームページをご確認ください◆

<http://www.chintaikanrishi.jp/topics/entry/00073/>

賃貸住宅管理業者登録制度の改正の概要

賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会におけるとりまとめ結果を踏まえ、登録規程及び業務処理準則を改正（平成28年8月12日国土交通省告示第927号・第928号）

1. 賃貸住宅管理業者登録規程の主な改正事項

〈一定の資格者の設置の義務化〉

●賃貸住宅管理業者の登録に関し、事務所ごとに「管理事務に関し6年以上の実務経験者」又は「同程度の実務経験者」

（以下「実務経験者等」という。）の設置を義務化（第7条）

※「同程度の実務の経験者」は、「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」（不動産業課長通知）により「賃貸不動産経営管理士」（（一社）賃貸不動産経営管理士協議会の資格）である旨を規定

〈国に対する業務状況報告等の簡素化〉

- 業務及び財産の分別管理等の状況の国への報告に関し、「管理実績」の記入項目の削減、「財産の分別管理等の状況」欄に選択肢を記載等（第8条・別記様式第3号）
- 登録の更新申請に当たって、直前の事業年度に係る業務及び財産の分別管理等の状況の報告を行った者については、「直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面」の添付を省略（第4条）

2. 賃貸住宅管理業務処理準則の主な改正事項

〈貸主への重要事項説明等を一定の資格者が行うよう義務化〉

- 賃貸人に対する管理受託契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第5条・第6条）
- 転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等及び契約の成立時の書面交付について、実務経験者等であることを示す書面の提示、実務経験者等をして説明、書面の交付及び記名押印することを義務化（第8条・第9条）

〈サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底〉

- 貸主へ説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を明記（第8条・第9条）
- サブリース業者から基幹事務の一括再委託を受ける登録業者に対し、貸主への重要事項の説明等、契約の成立時の書面交付及び管理事務の報告を義務化（第8条・第9条・第17条）

3. 施行期日等

- 改正登録規程及び改正業務処理準則は、平成28年9月1日から施行する。
- ただし、実務経験者等の設置（登録規程第7条）及び実務経験者等による重要事項の説明等に係る規定（業務処理準則第5・6・8及び9条）については、登録業者及び新規登録を申請する業者が実務経験者等を設置するための期間を考慮し、約2年後の平成30年6月30日まで経過措置を設ける。



第3回理事会・第4回理事会

第3回理事会

滋賀県宅建協会の第3回理事会が7月14日(木)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9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。

◎会員拡大交流会について

8月23日(火)の会員拡大交流会について提案があった。

◎宅地建物取引士 模擬試験について

8月3日(水)、9月7日(水)、10月5日(水)の宅地建物取引士 模擬試験について提案があった。

◎第1回新規開業者研修会について

8月23日(火)の第1回新規開業者研修会について提案があった。

◎会員交流の実施について

9月6日(火)、9月13日(火)、9月20日(火)にそれぞれ3地域で実施される会員交流会について提案があった。

◎平成28年度不動産フェアの開催について

9月24日(土)の平成28年度不動産フェアの開催について提案があった。

◎宅地建物取引士資格試験事務について

10月16日(日)の宅地建物取引士資格試験の事務について提案があった。

◎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。

2. 報告事項

◎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4回理事会

滋賀県宅建協会の第4回理事会が8月9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」をご参照ください。

◎第1回相談員研修会について

9月12日(月)の第1回相談員研修会について提案があった。

◎防犯キャンペーン駅前啓発活動について

10月13日(木)の防犯キャンペーン駅前啓発活動について提案があった。

◎滋賀県下官民不動産広告実態調査について

10月14日(金)、11月21日(月)の滋賀県下官民不動産広告実態調査について提案があった。

◎平成28年度暴力団追放滋賀県民大会について

10月18日(火)の平成28年度暴力団追放滋賀県民大会について提案があった。

◎平成28年度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

10月28日(金)の平成28年度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提案があった。

◎第2回一般研修会について

11月29日(火)の第2回一般研修会について提案があった。

◎特別研修会について

1月10日(火)の特別研修会について提案があった。

2. 報告事項

◎第6回滋賀県宅地建物取引業協会会長杯 学童軟式野球大会の実施報告について

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 学童軟式野球大会の実施報告があった。

◎平成28年度第1回一般研修会の実施報告について

7月6日(水)、7月7日(木)、7月11日(月)の平成28年度第1回一般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

7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。

協会行事記録

平成28年7月1日
～平成28年8月31日

月日	行 事
(7月)	
1日	大津市空き家対策推進本部事前協議 〔吉田〕(協会4階 会長室)
4日	第4回入会審査委員会 (協会5階 理事会室) 第2回常務理事会 (協会4階 会長室)
5日	関西広告審査協会：滋賀県関係官庁連絡会 〔上田〕(滋賀県教育会館)
6日	第1回一般研修会 (近江八幡市文化会館)
7日	第1回一般研修会 (栗東芸術文化会館さくら) 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〕(大阪府宅建会館)
8日	第5・6回レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会 〔北川剛〕(彦根勤労福祉会館) 草津市空き家等対策推進協議会 〔小寺〕 滋賀県不動産取引業協議会：監査会(協会4階 会長室) 滋賀県不動産取引業協議会：理事会 〔小寺他3名〕(協会4階 会長室)
11日	第1回一般研修会 (ピアザ淡海) 全宅連・全宅保証：国土交通大臣表彰祝賀会 〔冬木〕(ホテルニューオータニ)
12日	全宅連：近畿地区連絡会運営協議会 〔小寺〕(ホテルグランヴィア大阪)
13日	第2回法定講習 〔北村・伊庭〕(滋賀県庁) 協会版ビジョン策定ワーキンググループ(協会5階 会議室)
14日	第4回理事会 (協会5階 理事会室) 第1回正副業務対策委員長会議(協会4階 会長室) 第1回業務対策委員会 (協会5階 会議室) 第1回正副次世代委員長会議(協会3階 会議室) 第2回流通対策委員会 (協会5階 会議室) 第1回正副法務指導委員長会議(協会4階 会長室)
15日	近畿圏不動産流通活性化協議会：定時総会 〔小寺〕(大阪新阪急ホテル) 近畿圏不動産流通活性化協議会：理事会 〔小寺〕(大阪新阪急ホテル) 近畿不動産活性化協議会：全体会議・懇親会 〔小寺〕(大阪新阪急ホテル)
16日	新入会員事務所訪問 〔小寺・吉田〕
19日	第2回正副組織委員長会議 (協会4階 会長室) 第2回組織委員会 (協会5階 会議室) 滋賀県土木交通部長表敬訪問 〔冬木〕(滋賀県庁)
22日	(公社)近畿圏不動産流通機構：第3回レインズ運営委員会 〔水野〕(大阪府宅建会館)
26日	全宅管理：理事会 〔泉〕(第一ホテル東京) 大津市企業内人権啓発事業主及び人権啓発担当者研修会 〔芝原〕(大津市生涯学習センター)
28日	第2回正副会長会議 (協会4階 会長室)

月日	行 事
(8月)	
1日	第5回入会審査委員会 (協会5階 理事会室) 第3回常務理事会 (協会4階 会長室)
3日	宅地建物取引士模擬試験 〔石神・加藤〕(協会5階 会議室)
4日	第7・8回レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会 〔水野〕(協会5階 会議室)
9日	第5回理事会 (協会5階 理事会室) 第3回正副総務委員長会議(協会5階 理事会室)
18日	滋賀県警本部表敬訪問 〔小寺〕(滋賀県警察本部)
19日	全宅連：近畿地区連絡会運営協議会 〔小寺〕(ホテルグランヴィア大阪)
22日	(公社)滋賀県建設産業団体連合会：加盟団体長会議 〔小寺〕(滋賀県建設会館)
23日	第1回新規開業者研修会 〔冬木他3名〕(協会5階 会議室) 第2回次世代委員会 (イクスプラチナム) 会員拡大交流会 (イクスプラチナム)
24日	全宅連・全宅保証：都道府県協会長・全宅保証本部長 合同会議 〔小寺〕(秋田キャッスルホテル)
25日	全宅連・全宅保証：正副会長委員長会議 〔小寺〕(秋田キャッスルホテル)
26日	滋賀県土木交通部部門研修 〔冬木〕(滋賀県庁新館)
28日	第3回正副会長会議 (協会4階 会長室) 新入会員事務所訪問 〔小寺・吉田〕
30日	第2回正副教育研修委員長会議(協会4階 会長室) 第2回教育研修委員会 (協会5階 会議室) 近畿圏不動産流通活性化協議会：運営委員会 〔遠藤〕(大阪府宅建会館)
31日	全宅連：協会版ビジョン策定ワーキンググループ 〔小寺他2名〕(全宅連会館)



会員の広場 ～新規入会者紹介～

株式会社 日本エネソル 代表者：若林 孝之

野洲市富波乙 798-5 レガティプラザ野洲 1F
TEL 077-518-2516 / FAX 077-518-2517
免許番号 滋賀県知事(1) 第3566号
URL <http://yasu-housedo.com/>
業態／売買仲介



弊社は平成28年8月から野洲市富波乙にてオープンした新しい会社です。野洲市を中心とし不動産の売買仲介を行っております。

地域密着企業を目指し、野洲市の活性に貢献したいという思いでスタッフ一同日々業務に励んでおります。今後とも会員の皆様方よりよろしくお願い致します。

株式会社 ビーム 代表者：森 幹由

近江八幡市北津田町 333-1
TEL 0748-32-1301 / FAX 0748-32-1302
免許番号 滋賀県知事(1) 第3574号
業態／賃貸管理・媒介(売買・賃貸)・建築設計施工



不動産の賃貸(主に戸建て)管理業を始めて10年余り、その間借りてよし、貸してよし、地域社会によしの三方よしの精神で事業展開してきましたが、今後不動産事業の中を広げていきたいとの思いから、宅建協会への入会を希望しご縁を頂きました。今後は今までの経験を生かし地域の皆様に親しまれ、三方よしの精神をさらに向上させてエンドユーザーの期待に答える様努力していきたいと考えております。会員の皆様方には今後共よりよろしくお願い申し上げます。

株式会社 タベヨシ 代表者：杉浦 和人

東近江市山上町 3647
TEL 0748-27-0122 / FAX 0748-27-1158
免許番号 滋賀県知事(1) 第3567号
業態／売買・賃貸



秋の紅葉で有名な大本山永源寺様の麓で店舗を開設いたしました。

弊社は七福神の一神であります恵比須さんの「釣りして網せず」(一網打尽でなく、竹竿で一尾一尾を釣りあげる)精神を崇拝しています。

商いもひとり一人のお客様を大切にしながら、笹のように年中色をかえない業を営みます。皆様の格別のお引立てをよりよろしくお願い申し上げます。

■ eハート不動産株式会社 代表者：北川 嘉志

彦根市戸賀町256-1 北川ビル2階
 TEL 0749-21-4147 / FAX 0749-49-2155
 免許番号 滋賀県知事(1)第3575号
 URL <http://www.e-heart.co.jp/>
 業態/媒介(売買・賃貸)・賃貸管理等

今年度新たに宅建協会に入会させて頂きましたeハート不動産でございます。今後、講習会など積極的に参加させて頂くなかで会員の皆様と顔を合わす機会があるかと思いますが、宜しくお願い致します。弊社は関連企業で人材紹介や外国人実習生の受入を行っており、登録スタッフから住まいの相談を受ける事が多くありましたので、平成28年彦根市で創業致しました。「eハートでお手伝い」をコンセプトに親切・丁寧なお客様対応を心がけご納得いく暮らしをお届けしたいと考えております。今後とも宜しくお願い致します。



■ 株式会社 ウイング 代表者：上田 守

彦根市森堂町153
 TEL 0749-28-8181 / FAX 0749-28-8111
 免許番号 滋賀県知事(1)第3572号
 業態/媒介・建設業

弊社は、彦根市森堂町に事務所を構え、彦根市を中心に、不動産売買・住宅の設計・施工・リフォーム等を行っております。

今後も彦根を基盤として、微力ながら不動産業界の発展、地域活性化に貢献できるよう努力して参ります。

会員の皆様、今後とも宜しくお願い申し上げます。



新規入会準会員紹介

株式会社 エリッツ 大津駅前店

代表者 中嶋 裕也
 宅建取引士 中嶋 裕也
 事務所 大津市末広町2-23
 大津アミューズメントビル
 TEL 077-510-2100
 FAX 077-523-7266
 免許番号 大臣(5)5206号

橋本不動産株式会社 大津湖西店

代表者 高坂 英紀
 宅建取引士 高坂 英紀
 事務所 大津市下阪本6丁目16-11
 TEL 077-577-5111
 FAX 077-577-5110
 免許番号 大臣(2)8062号

約定の瑕疵担保特約に定められていない法律上の瑕疵について、売主の担保責任が否定され、媒介業者の説明義務は尽くされていたとした事例

(東京地判 平27・6・16 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

中古住宅の買主が、建物に建築基準法違反があったとして、売主に対しては瑕疵担保責任により、媒介業者に対しては調査義務違反等により、損害賠償を請求した事案において、売主の瑕疵担保責任は売買契約の特約により免責されているとし、また、媒介業者は調査説明義務を果しているとして、その請求が棄却された事例（東京地裁 平27年6月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

売主Y1（被告）は、平成22年5月に所有者（訴外）より買い受けた土地及び平成15年12月に保存登記された建物（以下両者を「本物件」という。）を、平成24年6月、宅建業者Y2（被告）に媒介を依頼し、7000万円で売りに出した。

平成25年11月、買主X（原告）は、宅建業者A（訴外）を通じて本物件の内覧を申し入れ、建築士B（訴外）を同道のうへ本物件の内覧をした。内覧後、Y2は、Aから、本件建物の設計図書資料の請求を受け、Y1から設計図書を取り寄せてAに送付した。

Xは、Bに改築の相談をしたところ、希望に沿った改装ができそうだとの意見を得たので、Aを通じて本物件の購入を申し込んだ。

同年12月9日、Y2は、Aに対し、本物件に関する資料、契約書案及び重要事項説明書案等を送付した。翌日、Aは、Y2に対し、

台帳記載事項証明書が検査済証無としているとして、重要事項説明書の追記を指示した。

同年12月13日、XとY1は、本物件を6000万円、売主は本件土地の隠れたる瑕疵及び本件建物の雨漏り・シロアリの害・建物構造上の主要な部位の木部の腐蝕・給排水管の故障の瑕疵についてのみ責任を負うとした特約を付した売買契約を締結した。なお、重要事項説明に際して、Y2は、Xに対し、重説事項説明書記載の法令上の制限と検査済証が無い旨、新築時の資料は設計図の写しのみであることを説明した。

平成26年1月16日、Aは、Y2に対し、増改築に際しては、本件建物の適法性を役所に検証する必要があるとして、確認申請時の設計図等の入手協力を求めたが、Y2は、資料は設計図の写しのみであると回答した。

Aは、Y2に対し、検査済証等がないので、増改築費用とは別に適法性検証手続の費用が必要だとして、その費用負担をY2及びY1に求める連絡をしたが、Y2は、Y1にはその義務も意向もなく、また、Y2は重要事項説明で検査済証が無いこと及び資料は設計図の写しのみであることを説明している以上、書類がないことを理由とする請求には応じられないと回答した。

同月24日、本物件の残金決済及び引渡が行われた。

その後、Xは、Bから、土木事務所との協

議において確認申請時の図面と現況等が異なるので調査を求められたとの報告を受けたため、調査をBに委託したところ、本件建物につき、建物の高さが確認申請時の図面よりも173mmオーバーし、また、隣地地盤面の設定が実際より高く設定されていたために、北側斜線規制及び日影による高さ制限に違反する建築基準法違反があったことが判明した。

Xは、Aを介して、Y1及びY2に対し、本件建物が違反建築物であったとして、その是正費用の負担を求めたが、Yらがこれを断ったため、Xは、次のように主張して、Yらに対し、719万円余の損害賠償求め本件訴訟を提起した。

(1) 建築基準法違反は、本件建物の交換価値又は使用価値を低下させるもので、本件建物の隠れた瑕疵に該当し、Y1は賠償する責任がある。なお、約定上の瑕疵担保特約は、瑕疵が当事者の予想範囲にとどまることが前提で、特約の列挙事由がいずれも物理的瑕疵に該当するものであることから分かるように、法令上の違反は、特約の予想しないものである。

(2) Y2は、増改築を予定するXにとって、本件建物が建築基準法に違反するか否かが、契約を締結するか否かに係る重大な事情であることを認識し、かつ、建築基準法に適合していない可能性も認識していたので、単に完了検査の有無の説明をするだけでなく、建築基準法に違反する事実の有無ないしその可能性の程度についても必要な調査を行ったうえ説明する義務を負っていたので、不法行為として損害を賠償する責任がある。

2. 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 約定の瑕疵担保特約は、本件土地の隠れ

たる瑕疵及び本件建物の建物構造上主要な部位の木部の腐蝕・給排水管の故障の瑕疵についてのみ責任を負うと規定し、法律上の瑕疵は、特約に記載された瑕疵に該当しない。したがって、Y1に対する請求は理由がない。

(2) 宅建業者が説明すべき程度・内容は、個々の取引の経緯、説明を受ける者の職業、取引の知識、経験の有無、程度を勘案して、買主が契約を締結するか否かについての的確に判断、意思決定することができる程度のものであることが必要である。

これを本件についてみると、①Y1は本件建物の建築主ではないこと、②Xは内覧段階から建築士を同行していること、③Y2はXの求めに応じ検査済証がないこと等を伝えたが、格別の問い合わせがなかったこと、④本件建物は計画変更申請における中間検査に合格している物件であること、⑤現況も不自然に変更されている状況は確認されないこと、⑥建築基準法違反の内容は、図面の精査等により判明したものであること、からすると、Y2は説明義務・調査義務を尽くしたといえるべきである。

3 まとめ

本判決は、建築基準法違反は、対象物の法律上の瑕疵だとしながらも、売買契約で約定した担保すべき瑕疵には該当しないとして、担保責任の範囲外と判示したもので、売主が担保すべき範囲に関して参考になる事例といえる。

媒介業者の不法行為責任については、売買契約締結の判断において重要な事項であっても、専門知識を要するものであれば媒介業者の説明義務にあたらなるとされた事例（東京地判 平21・10・9 RETIO81-76参照）もあるので併せて参照願いたい。

(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.101、2016年、110頁以下）

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)コンクウェスト	専任取引士	高島 陽子	長神 一平
9	(株)日新地研	事務所	大津市玉野浦6-26-201	大津市大萱6-1-19
10	びわこ開発(株)	専任取引士	-	瀧本 正和
14	(株)エム・ジェイ 堅田店	政令使用人	中川 義英	安堵 由夏
14		専任取引士	中川 義英	落合 健二
14	(株)コンクウェスト ミニミニ石山駅前店	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	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	中村 久美子
15	一建設(株) 大津営業所	専任取引士	-	松崎 隼也
20	アヤハ賃貸サービス(株)	代表者	服部 克己	加藤 雄三
20	(株)N&Sホーム	専任取引士	-	前田 裕美子
25	アヤハ不動産(株) 新築販売センター	政令使用人	中野 隆	井ノ口 廣一
27	みやび建設(株) 草津店	専任取引士	藤野 茂	森 広樹
27	(株)福屋不動産販売 南草津店	政令使用人	大谷 元重	高木 延至
27		専任取引士	大谷 元重	高木 延至
27	橋本不動産(株) 草津店	専任取引士	-	上松 克則
27		政令使用人	小嶋 吉郎	上松 克則
30	(株)セグメン エステート	事務所	栗東市手原4-2-28 宝文堂ビル3F	栗東市手原4-8-42
32	みやび不動産販売(株)	専任取引士	-	谷 美香
35	(株)シルス	事務所	守山市守山4-13-7 南喜ビル204	栗東市手原1-5-28-201
35		TEL	077-514-1166	077-551-3577
35		FAX	077-514-1167	077-551-3578
36	橋本不動産(株)	専任取引士	-	井上 光浩
36		専任取引士	川畑 等	-
39	湖東開発(株)	専任取引士	-	仲上 直利
39	(株)タクス	専任取引士	今村 義友	山下 仁志
43	辻寅建設(株)	代表者	勝永 孝夫	中野 稔之
44	(株)丸善プランニング	事務所	甲賀市水口町虫生野中央21	甲賀市水口町京町6-12
44	(株)コンクウェスト ミニミニ水口店	専任取引士	高原 晶子	-
47	橋本不動産(株) 湖南店	政令使用人	市井 敬志	原田 公之
47		専任取引士	市井 敬志	原田 公之
51	(株)中尾ハウジング	専任取引士	-	中尾 栄理
51	みやび建設(株)	専任取引士	-	藤野 茂
52	(株)松吉土地	専任取引士	-	松吉 弘樹
53	橋本不動産(株) 近江八幡店	政令使用人	丘澤 亘孝	市井 敬志
53		専任取引士	丘澤 亘孝	市井 敬志
53	(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	政令使用人	小山田 泰宏	中川 義英
53		専任取引士	落合 健二	中川 義英
55	(株)OKコンサルティング	代表者	川副 眞紀	川副 修
55		専任取引士	-	川副 修
55		事務所	東近江市八日市清水3-1-24	東近江市西中野町7-18
55		FAX	0748-36-3883	0748-36-3983
56	(株)想武工房	専任取引士	深山 裕美	逢坂 拓宏
59	(株)ヤマタケ創建	専任取引士	久芳 勝正	増田 仰洋
61	(株)三興	専任取引士	渡邊 茂昭	熊川 忠

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
1415	アオイ物産(株)	中島 早苗	免許期間満了	平成28年7月7日
1572	西宿工業(有)	大澤 陽一	免許期間満了	平成28年9月2日
1759	(有)ソワナカ	岨中 博	免許期間満了	平成28年8月5日
1760	ヘルシ産業(株)	寺本 秀夫	免許期間満了	平成28年8月5日
2207	(株)滋賀総合地所	西川 浩貴	廃業	平成28年7月13日
2540	桐畑木材(株)	桐畑 直人	免許期間満了	平成28年8月6日
2794	(有)ハウスメイク関西	加藤 謙一郎	免許期間満了	平成28年8月28日
3088	守建設(株)	守野 洋史	廃業	平成28年7月31日
3510	(株)かんき建設	皆黒 和明	廃業	平成28年8月22日
大臣8062	橋本不動産(株) 彦根店	原村 昌宏	廃止	平成28年7月8日

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10月18日(火) 午前の部 9:30～12:30 午後の部 13:30～16:30

【場 所】協会5階 会議室

【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	17,562	2,156	32,344
	再登録	12,465	902	23,078
	計	30,027	3,058	55,422
賃貸物件	新規	38,332	2,434	35,102
	再登録	69,661	4,371	64,082
	計	107,993	6,805	99,184
合計	新規	55,894	4,590	67,446
	再登録	82,126	5,273	87,160
	計	138,020	9,863	154,606

(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	463	57	1,194
	再登録	601	55	1,424
	計	1,064	112	2,618
賃貸物件	新規	277	14	347
	再登録	467	27	527
	計	744	41	874
合計	新規	740	71	1,541
	再登録	1,068	82	1,951
	計	1,808	153	3,492

(平成28年8月)



近日開催予定

◆ 第2回 一般研修会 ◆

一般消費者の宅地建物取引に関する知識を深めるとともに、宅建協会の事業内容及びハトマークの周知を図ることを目的とした第2回一般研修会を下記のとおり開催いたします。ご友人、ご家族をお誘い合わせてご参加ください。

【日 時】平成28年11月29日(火) 13:30～14:40(受付 13:00～)

【場 所】クサツエストピアホテル(草津市西大路町4-32)

【内 容】サッカー日本女子代表前監督 佐々木 則夫氏をお招きし「夢と出会いが力に～チームワークとコミュニケーション～」として人材の育て方や組織のありかたについて講演を行います。

※申込方法等、詳細につきましては、後日、協会ホームページにてご案内いたします。



◆ 滋賀けんせつみらいフェスタ ◆

(公社) 滋賀県建設産業団体連合会主催の建設産業の魅力を小中高生にPRし、次世代の担い手を育成、確保することを目的とする「滋賀けんせつみらいフェスタ」に本会のPRを兼ねて出店いたします。特殊作業車の試乗体験や、滋賀県のご当地アイドルステージ等もございますので、ぜひお立ち寄りください。

【日 時】平成28年10月22日(土) 13時00分～16時00分(プレイベント)

平成28年10月23日(日) 10時00分～16時00分

【場 所】大津港業務用地

◆ 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会事務局までお願いいたします。

記

【日 時】平成28年11月15日(火) 9時45分～16時30分(9時20分～受付)

【場 所】彦根商工会議所 4階大ホール

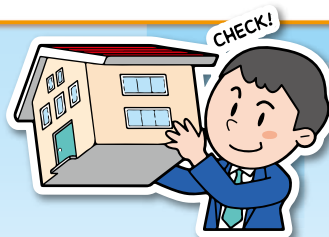
【受講対象者】講習日当日から6ヵ月以内に更新期限となる方

編集後記

今年の夏はオリンピック一色に染まりました。メダル総数41個という史上初の記録は、テレビの前で手に汗握る我々視聴者に勇気と感動を与えてくれました。レスリング、バドミントン、卓球と、土壇場での逆転劇を何度も目にし、「あきらめない心」の大切さを学んだものです。有名スポーツ漫画のセリフではありませんが、スポーツも仕事も人生も「あきらめたらそこで試合終了」ということですね。

残念ながら、オリンピックで活躍するような選手にはなれそうもありませんが、なにごとにも粘り強く取り組む姿勢を大切に精進していきたいと思います。

総務副委員長 川越 春治



宅建しが 2016年 No216

平成28年9月30日発行

発行人 小寺 和之

発行責任者 大橋 恭介

発行所 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

〒520-0044 大津市京町3丁目1-3

TEL 077-524-5456

FAX 077-525-5877

URL <http://www.shiga-takken.or.jp>