



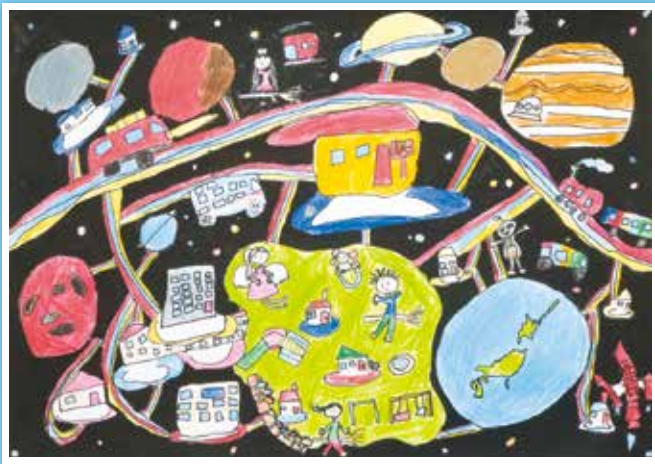
宅建しが

TAKKEN SHIGA

VOL. 219
平成29年3月20日

第5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



大津市立田上小学校 1年 浅田 遥さん

最優秀賞 第2部門



大津市立晴嵐小学校 3年 中間 翔太さん

CONTENTS

- 2 青年部会 新春研修会を実施しました
不動産関連講座を実施しました
- 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
会員支援業務説明会を実施しました
第3回一般研修会(県指定)を実施しました
- 4 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)入会のご案内
- 5 宅建物取引業協会会員のための企業年金制度
- 6 第10回理事会・第11回理事会
- 7 協会行事記録
- 8 インターネットの「おとり広告」とならないために
- 10 滋賀労働局からのお知らせ
- 11 会員の広場～新規入会者紹介～
- 12 最近の判例から
- 14 宅建しが vol.218 会員名簿掲載事項の変更の訂正
会員名簿掲載事項の変更
- 15 会員資格喪失
滋賀宅建レインズサブセンター通信
平成29年度宅建物取引士法定講習の実施予定
- 16 平成29年定時総会並びに60周年記念式典・祝賀会のご案内
会費算定基準について

最優秀賞 第3部門



守山市立速野小学校 5年 高岡 花心さん

青年部会 新春研修会を実施しました

平成29年1月17日(火)18時00分よりロイヤルオークホテルにて青年部会 新春研修会を開催しました。

次代を担う若手経営者並びに従業者の今後の業務の一助となることを目的とし、講師に読売テレビ報道局解説委員長の春川正明氏をお招きし、「メディア事情テレビ報道は本当のことを伝えているのか」について講義を行いました。その後、参加者の情報交換と交流、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ました。

県内全域より81名の参加がありました。



不動産関連講座を実施しました

会員、従業者及び一般消費者を対象に、平成29年1月31日(火)に不動産関連講座基礎コース、2月2日(木)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、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会講師による「不動産広告の基礎知識とインターネット等の違反事例」について、(公社)首都圏不動産公正取引協議会 元調査指導委員による「護身術としての重説・契約書とは」、近畿圏不動産流通活性化協議会講師による「インスペクション」について、不動産流通推進センター講師による「価格査定マニュアル」について等、宅地建物取引業の業務の基本的な内容の講義を行いました。

応用コースでは、(株)宅建ファミリー共済担当者による「賃貸不動産における火災・孤独死等の事故事例と備え方」について、全宅住宅ローン(株)担当者による「フラット35リノベ」について、弁護士による「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」、建築設計事務所担当者による「事例から学ぶ空室対策・物件力アップの提案手法」について等、より深い知識と理解が得られる講義を行いました。



参加者は、基礎コースが88名、応用コースが74名でした。

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29年2月9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。

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を目的として、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分間の試験を行いました。

20名の参加がありました。



会員支援業務説明会を実施しました

平成29年2月20日(月)13時30分より彦根勤労福祉会館にて会員支援業務説明会を実施しました。

宅建協会会員の業務支援を目的に設立された組織である(一財)ハトマーク支援機構の提携企業6社による事業内容及び利点、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。

21名の参加がありました。

提携企業、提携サービス等につきましては(一財)ハトマーク支援機構ホームページ(<http://www.hatomark.or.jp/>)にてご確認ください。



第3回一般研修会(県指定)を実施しました



会員、従業者および一般消費者を対象に平成29年3月3日(金)ピアザ淡海 ピアザホール、8日(水)栗東芸術文化会館 さきら中ホール、9日(木)ひこね燦ばれす 多目的



的ホールにて、第3回一般研修会を開催しました。

1時限目は涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 氏による「民法改正の内容と改正に伴う不動産取引での留意点」、2時限目は滋賀県土木交通部住宅課 ご担当者による「障害者差別解消法と不動産業関係について」講義を行いました。

参加者は538社、651名でした。なお、第1回一般研修会および第3回一般研修会は、県指定の研修会でございます。代表者及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。





一般社団法人

全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)

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・メールマガジンにて情報発信を定期的に行っています。
- 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、協会HPの会員専用ページから入手できます。また、賃貸不動産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、無料配布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>)
- 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〉

入会申込書に必要事項を記入し、郵送またはFAXにて入会申込書を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/>

新しい

企業年金制度

従業員のために加入しませんか？

宅地建物取引業協会会員のための企業年金制度です

- 掛金は事業主負担で損金計上
- 年金は2%の利回り
- 公的年金と独立した運営
- 積立金は非課税
- 安心安全の積立金運用

企業年金があるから
未来は安心
是非ご加入ご検討下さい

厚生年金保険の加入が条件です

新規ご加入・資料請求・ご相談など、お気軽にお問い合わせください

宅建企業年金基金

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館 5 階

TEL.03-3865-6321

[ホームページ](#)

[宅建企業年金基金](#)

[検索](#)

第10回理事会・第11回理事会

第10回理事会

滋賀県宅建協会の第10回理事会が1月19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。

◎新規入会申込者審査報告について

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」をご参照ください。

◎部落解放研究第24回滋賀県集会について

2月10日(金)に予定する、部落解放研究第24回滋賀県集会について提案があった。

◎会員支援業務説明会について

2月20日(月)に予定する、会員支援業務説明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23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。

◎委員の慰労にかかる費用の支出について

委員の慰労にかかる費用の支出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29日(火)の第2回一般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り、さらに、懇談会において実施したアンケートの結果について、地域交流の促進に関する要望、行政懇談会の開催に関する要望等の主だった意見が報告された。

◎第2回新規開業者研修会について

12月20日(火)の第2回新規開業者研修会の実施報告があった。

◎会費の納入状況について

会費の納入状況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

3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

◎滋賀県宅建協会版ハトマークグループビジョンの策定について、これまでの全5回にわたるワーキンググループの策定プロセスを経て、「滋賀県宅建協会版ビジョン」の原案を策定した事が説明された。

第11回理事会

滋賀県宅建協会の第11回理事会が2月14日(火) 第一セントラルビル会議室で開催された。

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

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。

◎第2回相談員研修会について

3月13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。

◎事務局員の昇格について

事務局員の昇格について提案があった。

◎平成29年度事業計画(案)及び予算(案)の承認について

平成29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

◎賃貸不動産管理業務研修会の実施報告について
12月6日(火)の賃貸不動産管理業務研修会の実施報告があった。

◎第5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5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28年度特別研修会の実施報告について

1月10日(火)の平成28年度特別研修会の実施報告があった。

◎平成29年新年賀詞交歓会の実施報告について

1月10日(火)の平成29年新年賀詞交歓会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17日(火)の青年部会 新春研修会の実施報告があった。

◎平成28年度立入検査について

1月12日(木)の滋賀県の立入検査について報告があった。

◎会費の納入状況について

会費の納入状況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

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。

協会行事記録

平成29年1月1日
～平成29年2月28日

月日	行 事
[1月]	
4日	部落解放同盟滋賀県連合会：2017年新春荊冠旗びらき 〔小寺〕(びわ湖大津プリンスホテル)
6日	滋賀県知事表敬訪問 〔小寺他4名〕(滋賀県庁) (公社) 滋賀県建築産業団体連合会：平成29年新春賀詞交歓会 〔小寺他4名〕(琵琶湖ホテル)
	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)
10日	平成28年度特別研修会 (ホテルニューオウミ)
	平成29年新年賀詞交歓会 (ホテルニューオウミ)
12日	(公社) 全日本不動産協会大阪府本部：新年賀詞交歓会 〔小寺・上田〕(ホテルニューオータニ大阪)
13日	建築関係団体合同年賀会 〔吉田〕(びわ湖大津プリンスホテル)
	(一社) 大阪府宅地建物取引業協会： 各種表彰受賞者合同式典・祝賀会兼新年互礼会 〔小寺〕(ザ・リッツ・カールトン大阪)
16日	全宅連・全宅保証：新年賀詞交歓会 〔小寺〕(ホテルニューオータニ)
	都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議 〔小寺〕(ホテルニューオータニ)
17日	第3回次世代委員会 (ロイヤルオークホテル)
	青年部会新春研修会 (ロイヤルオークホテル)
	全宅連・全宅保証：第4回全宅連50周年・ 全宅保証45周年記念式典等実行特別委員会 〔小寺〕(全宅連会館)
18日	(公社) 東京都宅地建物取引業協会：賀詞交歓会 〔小寺〕(京王プラザホテル)
19日	第10回理事会 (協会5階 理事会室)
	第1回地域組織の在り方の検討に係る特別委員会 (協会5階 会議室)
20日	第5回法定講習 〔佐野・芝原〕(滋賀県庁)
	全宅連：組織整備特別委員会正副会長会議 〔小寺〕(全宅連会館)
21日	滋賀県電気工事工業組合：新春賀詞交歓会 〔小寺〕(びわ湖大津プリンスホテル)
22日	部落解放同盟滋賀県連合会：部落問題「映画&学習会」 〔冬木・泉〕(ひこね市文化プラザ)
23日	滋賀県警察本部表敬訪問 〔小寺〕(滋賀県警察本部)
24日	全宅連：第4回組織整備特別委員会 〔小寺〕(全宅連会館)
	(公社) 近畿圏不動産流通機構：第8回レインズ運営委員会 〔水野〕(大阪府宅建会館)
	滋賀県特殊詐欺根絶官民会議 〔吉田〕(滋賀県警察本部)
26日	第17・18回レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会 〔太田〕(協会5階 会議室)
	第8回正副会長会議 (協会4階 会長室)
29日	全宅連中部地区・近畿地区連絡会合同会議 〔小寺〕(和歌山はまゆう・グランヴィア和歌山)

月日	行 事
30日	全宅連中部地区・近畿地区連絡会合同会議 〔小寺〕(和歌山はまゆう・グランヴィア和歌山)
31日	不動産関連講座 基礎コース 〔仁志出・芝原〕(協会5階 会議室)
	近畿不動産鑑定士協会連合会 (公社) 大阪府不動産鑑定士協会：新年賀詞交歓会 〔小寺〕(リーガロイヤルホテル)
[2月]	
2日	不動産関連講座 応用コース 〔北村・佐野〕(協会5階 会議室)
	2017「北方領土の日」県民のつどい〔小寺〕(ピアザ淡海)
6日	第11回入会審査委員会 (協会5階 理事会室)
	苦情解決業務委員会 (協会5階 理事会室)
	第9回常務理事会 (協会4階 会長室)
	第4回60周年記念事業特別委員会 (協会4階 会長室)
7日	中心市街地における空き家等利活用方策検討に係る 第3回ワーキング 〔服部・吉田〕(旧大津公会堂)
9日	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)
	全宅連：第5回組織整備特別委員会 〔小寺〕(全宅連会館)
10日	部落解放研究第24回滋賀県集會 (滋賀県立文化産業交流会館)
	平成28年度日建学院京都・滋賀合同合格祝賀会 〔小寺〕(メルパルク京都)
14日	第11回理事会 (第一セントラルビル)
	(一社) 岡山県宅地建物取引業協会 視察研修 ((一社) 岡山県宅地建物取引業協会)
16日	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 訪問 〔北川善・西村〕 (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)
18日	全宅連近畿地区連絡会運営協議会 〔小寺〕(グランフロント北館)
20日	会員支援業務説明会 〔小寺〕(彦根勤労福祉会館)
23日	第9回正副会長会議 (協会4階 会長室)
	賃貸不動産広告実態調査 〔西村・水野〕(大津・草津地域)
24日	(公社) 近畿圏不動産流通機構：第9回レインズ運営委員会 〔水野〕(大阪府宅建会館)
	(公社) 滋賀県建築産業団体連合会：社会資本整備委員会 〔吉田〕(花ちょうちん)
26日	岡本大忍氏黄綬褒章受章祝賀会 〔小寺〕(キャッスルプラザ)
	滋賀県軟式野球連盟創立70周年記念式典 〔上田〕(びわ湖大津プリンスホテル)



インターネットの「おとり広告」とならないために適切な情報管理を!

— 契約済み物件は、速やかに削除すること —

(公社) 近畿地区不動産公正取引協議会

1 「おとり広告」の態様 (例示)

(1) 「物件が存在しない」場合の例示 (表示規約第21条第1号)

- ア 広告、ビラ等に表示した物件が広告、ビラ等に表示している所在地に存在しない場合
- イ 広告、ビラ等に表示している物件が実際に販売又は賃貸しようとする不動産とその内容、形態、取引条件等において同一性を認めがたい場合

(2) 「実際には取引の対象となり得ない」場合の例示 (表示規約第21条第2号)

- ア 表示した物件が成約済みの不動産又は処分を委託されていない他人の不動産である場合
- イ 表示した物件に重大な瑕疵があるため、そのままでは当該物件が取引することができないものであることが明らかな場合 (瑕疵があること及びその内容が明瞭に記載される場合を除く。)

(3) 「実際には取引する意思がない」場合の例示 (表示規約第21条第3号)

- ア 合理的な理由がないのに広告、ビラ等に表示した物件に案内することを拒否する場合
- イ 表示した物件に関する難点をことさら指摘する等して当該物件の取引に応ずることなく顧客に他の物件を勧める場合

2 インターネット上の「おとり広告の具体的な態様」

当協議会が過去に表示規約違反として措置したインターネット上の「おとり広告の具体的な態様」は、以下のとおりである。

(1) 適切な更新を怠ったために、掲載途中から取引不可能になった例

最初にインターネットに広告を掲載した時点では、取引することができる物件であったが、掲載後に成約済みとなった物件を削除することなく更新を繰り返す等、適切な更新を怠ったために、長期間にわたり、実際には取引することができない物件となっていたもの。

(2) 当初から成約済みであった物件をインターネット上に掲載していた例

成約済みの物件を、成約状況等を適切に確認することなくインターネット上に広告を掲載したことから、実際には掲載した当初から取引することができない物件であったもの。

(3) 架空物件をインターネット上に掲載していた例

事例として多くはないが、不動産業者が一般消費者の関心を引くために、まったく架空の

格安物件や既に入居者が存在する成約済みの物件をもとに賃料を安くするなどした架空物件を掲載したことから、実際には取引することができない物件であったもの。

3 発生原因

(1) 不動産業者の「おとり広告」に対する理解が不十分であること

一部の不動産業者は、インターネット広告については、表示規約の適用がない媒体であるとか、規制が緩い等の誤った解釈をしており、表示規約の「おとり広告」に対する理解が不十分であるという状況もあった。当協議会では、ホームページ等で表示規約の違反事例（厳重警告・違約金課徴）の紹介をするほか、当協議会の構成会員団体においても、会員の不動産業者に対する講習会や研修会を開催して、表示規約の普及に努めているので、これらに積極的にアクセス及び参加するなどして理解を深めていただきたい。

(2) インターネット広告に係る一般消費者の認識についての不動産業者の意識が希薄なこと

インターネット広告は、更新が容易であるという特性があり、著名なインターネット通販サイトが、在庫をリアルタイムに更新していること等から、一般消費者は、通常、常に新しい物件の広告が掲載されており、広告された物件は実際に取引することができるものと認識するのが一般的であると考えられる。

このため、不動産業者は、一般消費者の認識を理解して物件の広告を行う必要がある。

(3) 不動産業者が管理能力を超えた多数の物件広告を掲載していること

インターネット広告において「おとり広告」となった事案では、これを少人数でしかも管理能力を超えた多数の物件を掲載していたこと、これらの管理をアルバイトに任せきりにして責任者によるチェックを怠っていたことなどを挙げるができる。不動産業者は、適正な物件数の掲載と責任者による管理とが必要不可欠である。

(4) 新規掲載時又は更新時に物件の成約状況等の確認を怠っていること

不動産業者は、前記(2)に記載した一般消費者の認識を理解すれば、成約状況等の確認を怠り、成約済みの物件を掲載したり、成約済みとなっているのにそのまま更新するといったことがあってはならないことを肝に銘ずべきである。

4 インターネット広告における適切な情報管理の留意点

インターネット広告に係る不動産業者は、少なくとも2週間に1回以上は情報更新を行う必要があり、また、当該期間内に契約済みとなった物件については、更新期間が来ていなくても速やかに削除し、販売価格や賃料、販売戸数や賃貸戸数などの取引条件が変更となった場合も速やかに修正登録を行うなど、適切な情報管理をすることが求められている。

滋賀労働局からのお知らせ

労働保険年度更新手続きは
6月1日(木)～7月10日(月)
までをお願いします。

年度更新手続

- 労働保険（労災保険・雇用保険）の年度更新手続は、平成28年度の確定保険料と平成29年度の概算保険料・一般拠出金（石綿健康被害救済法）を、自主的に申告・納付していただく大変重要な手続です。

保険料の申告・納付

- 保険料の申告・納付は最寄りの金融機関（銀行・郵便局）、労働基準監督署、ハローワーク（申告のみ）、社会保険・労働保険徴収事務センター（申告のみ）、又は、滋賀労働局総務部労働保険徴収室において早めにお済ませください。

なお、口座振替の事業場は金融機関に申告書を提出することができません。

また、郵送による申告書の提出（滋賀労働局保険徴収室あて）も可能です。

年度更新申告書の受付・相談会を開催いたしますので、ご利用ください。

	実施日時	会場	所在地	電話番号	
年度更新申告書の受付・相談会	6月12日(月)	9:30～16:00	長浜商工会議所 中ホール	長浜市高田町10-1	0749-62-2500
	6月16日(金)		草津商工会議所 第4会議室	草津市大路2-11-51	077-564-5201
	6月20日(火)		甲賀市商工会 大ホール	甲賀市水口町水口5577-2	0748-62-1676
	6月22日(木)		高島市商工会(本所)	高島市安曇川町田中89	0740-32-1580
	6月26日(月)		守山商工会議所 101号室	守山市吉身3丁目11-43	077-582-2425
	6月28日(水)		長浜商工会議所 中ホール	長浜市高田町10-1	0749-62-2500
	6月29日(木)	9:00～16:00	滋賀労働局総務部 労働保険徴収室	大津市御幸町6-6	077-522-6520
	7月4日(火)	9:30～16:00	大津労働基準監督署	大津市馬場3丁目14-17	077-522-6641
	7月5日(水)		彦根公共職業安定所 第2会議室	彦根市西今町58-3	0749-22-2500
	7月6日(木)		大津労働基準監督署	大津市馬場3丁目14-17	077-522-6641
	7月7日(金)		彦根公共職業安定所 第2会議室	彦根市西今町58-3	0749-22-2500
	7月10日(月)		9:00～16:00	東近江労働基準監督署	東近江市緑町8-14
			東近江労働基準監督署	東近江市緑町8-14	0748-22-0394
			滋賀労働局総務部 労働保険徴収室	大津市御幸6-6	077-522-6520

お問合せ先 / 滋賀労働局総務部 労働保険徴収室 ☎ 077-522-6520

会員の広場 ～新規入会者紹介～

■オ一株式会社 代表者：大館 崇宏

野洲市比留田 1047
TEL 077-589-3278 / FAX 077-589-5122
免許番号 滋賀県知事(1)第3601号
業態/土地開発・売買・建設業

短くわかりやすい社名にと考え、平成28年11月にこれまでの会社の建設業・サービス業に新たに不動産売買や開発などを加え、幅広く営業活動をさせて頂いております。

今、滋賀県の不動産は全国から注目されており、まだ多くの資産が眠っている状態です。

大切な財産を活かし、皆様のライフスタイルを充実させるお手伝いをしていきたいと考えております。会員相互の情報交流も大切にしていきたいと考えていますので、ご指導宜しくお願いします。

今後の協会皆様のご活躍と、協会の発展をお祈りいたします。



■有限会社 ハウスクオリティー 代表者：浅野 徳子

近江八幡市中村町8-14
TEL 0748-31-0515 / FAX 0748-31-0516
免許番号 滋賀県知事(1)第3602号
URL <http://www.h-q.jp/>
業態/媒介(売買)・開発・賃貸管理

当社は湖東地域を中心に、「人から人へ」の地域密着スタイルで営業させて頂いております。

快適な住環境を提供する為に、住まいの事なら何でも出来る会社を目指し、日々勉強の毎日ですが、経験とノウハウの蓄積を重ねて少しでも地域に貢献出来る様、これからも努力させて頂きますので、会員の皆様にはご指導の程、どうぞ宜しくお願い申し上げます。



■有限会社 T&R 代表者：杉本 麗華

彦根市極楽寺町 166-15
TEL 0749-25-3212 / FAX 0749-25-3212
免許番号 滋賀県知事(1)第3603号
業態/売買・仲介・開発

弊社は平成15年に創業し、IT関連事業を中心として活動を行って参りました。近年では太陽光事業などにも取り組み、このたび不動産事業を立ち上げるはこびになりました。今後はお客様とともに、地域社会の発展に貢献する企業を目指して参りたいと思います。会員の皆様におかれましては、今後ともご指導ご鞭撻いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。



引渡し後土地に石綿を含有するスレート片が発見されたことについて、買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地判 平28・4・28 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

物流施設用地として売買された工場跡地の土地で、引渡し後に敷地内から石綿を含むスレート片が発見されたことから、買主が、売主に対してその撤去・処分費用と工事遅延に伴う追加費用等の支払いを求めた事案において、売買契約書の定めに従い買主の請求の一部が認容された事例（東京地裁 平成28年4月28日判決 認容 控訴 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成19年12月、買主X（原告）は、物流施設建設を目的として、東京都大田区所在の土地、及びその土地上の建物について、売主Y（被告）との間で、売買代金額848億円にて、売主が「土間コンクリート又は地中障害物（杭を含む。）等、本件土地の地中障害物その他の瑕疵（土壌汚染を除く。）を除去し又は修補する」、ならびに「汚染土壌を環境基準に適合させるために必要な有害物質の除去につき合理的な方法による土地改良工事を行う」との約定で本件売買契約を締結した。

Xが、平成22年12月に物流施設の建築工事に着手したところ、その翌月に建築工事業者が本件土地の地表にスレート片が散乱しているのを発見した。調査の結果、これらのスレート片に石綿が含有されていることが分かり、さらにその後の調査で本件土地の広範囲にわたり石綿を含有するスレート片が散乱していることが判明した。これについてXは、平成23年4月にYに対し、本件土地の瑕疵に

該当し、債務不履行・瑕疵担保その他に基づく法的責任を発生させる旨を通知した。これに対してYは、当該スレート片は産業廃棄物には該当せず、通常の残土として処分する費用との差額を負担することはできない旨の回答をXに行った。

また、Xは建築工事業者にスレート片を含む土壌の撤去・処分を発注し、平成25年11月にその代金として63億円余を支払った。

YがXの請求に応じなかったことから、Xは、スレート片の撤去・処分費用、工事遅延に伴う追加費用等として、85億円余の支払いをYに求めて、本訴を提訴した。これに対してYは、①石綿は天然物でありこれを一切含有しないことが通常有すべき性質とは言えないうえ、飛散の恐れがほほない状態で存在している、②石綿は物理的に本件土地の利用を妨げるものではなく本件売買契約上の瑕疵にはあたらない、③土壌に含まれる石綿に環境基準はない、④スレート片は産業廃棄物処理法施行以前に地中に混入したものであり同法の適用は受けない、⑤土壌からスレート片を取除いて、スレート片のみを処分すれば費用はより低額であった、等と主張して争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求の一部を認容した。

(1) 売買契約上の瑕疵にあたるかについて

本件売買契約は、物理的に土地の利用を妨げるものに限定すべき理由はなく、「土間コ

ンクリート又は地中障害物（杭を含む。）等」を例示とし、本件土地の地中障害物その他の瑕疵を除去し又は修補することを売主の義務と定めており、その瑕疵が取引上一般に要求される程度の注意をしても発見できない場合に売主が負うべき責任を定めたものであると解するのが相当である。また、Xは、本件売買契約の締結当時、本件土地にスレート片が大量に混入している事実を知らなかったというべきである。

(2) 石綿含有スレート片が廃棄物かについて
廃棄物処理法の施行後の当該処理の時点において、不要物、すなわち廃棄物と判断されるものであれば、当該廃棄物が同法施行前に本件土地に混入したものであったとしても、同法の適用を免れるものではないというべきである。

(3) Yの債務不履行・瑕疵担保責任について
本件土地の地中にXに知らされていなかった特別の取扱いが義務付けられ、そのための費用がかかる物質が存在したことによって本件土地の交換価値が損なわれているときは、売主であるYは、買主であるXに対し、本件売買契約に基づき、その除去義務を負うほか、本件土地には「隠れたる瑕疵」があるとして、損害賠償義務を負うべきである。当該スレート片は石綿含有産業廃棄物であり、産業廃棄物処理法令に則った厳格な処理が必要であることから「隠れたる瑕疵」に該当する。

(4) Xの損害額について

Yは、70年以上に渡り本件土地を利用しており、Yが建物を建替える都度、石綿を含有するスレート材が破碎され、広大な敷地内に散在したと考えられ、スレート片を分別して撤去し処分することも現実的には困難であった。一方、Xは、本件土地の全てのスレート片を含む土壤を処理したが、その利用目的に照らし、通常予定された範囲を超えると考え

られる部分もあり、これらは、Xが負担すべきものである。また、追加費用についても同様であり、Xの請求を56億円余の支払いを求める限度で認容する。

3 まとめ

本件は、引渡し後に石綿含有のスレート片が発見されたことから、①そのスレート片が産業廃棄物にあたり産業廃棄物処理法の規制を受けるか、②本件売買契約上そのスレート片の存在が土地の瑕疵に当たるか、等について争われ、買主の損害賠償請求が一部認められた事例である。

当該スレート片は、いわゆる「自然由来」のものではないことから、これを瑕疵にあたるとした本件裁判所の判断は、特に違和感を覚えるものではない。本件売買契約は、かなり複雑な内容になっていた（ならざるを得なかった）模様であり、契約締結までに全ての面で売主＝買主間の契約内容の認識や解釈を一致させておくことは難しかった面もあったとは思われる。一方で、媒介業者としても後日の紛議を避け、また、これに巻き込まれることを避けるためにも、売主・買主双方の契約内容に対する解釈を一致させておくことの重要性を改めて認識させられた事案でもある。

本事案については、その後控訴され、現在審理中であることから、その判断も注目される。

土壤汚染や地中障害物等に係る紛争において、売買契約の特約等により売主責任が認められた事例として、RETIO102-112、同101-100等が、売買契約の免責特約、除訴期間の経過等により、売主責任が否定された事例として、RETIO93-144、同89-78等があるので、あわせて参考としていただきたい。

(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.104、2017年、140頁以下）

宅建しがVol.218 会員名簿登載事項の変更の訂正

宅建しがVol.218(平成29年1月25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。

記

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
22	辻寅不動産(株)	専任取引士	勝永 孝夫	林 孝宏

訂正後

22	辻寅不動産(株)	専任取引士	勝永 孝夫	蜂須賀 理香
----	----------	-------	-------	--------

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
1	アヤハ不動産(株)	専任取引士	—	松山 博貴
6	住マイルホーム(株)	F A X	077-548-4140	077-534-1616
7	(株)大創ハウジング	代表者	白井 康典	古平 みゆき
		専任取引士	白井 康典	古平 みゆき
		名称	(株)大創	(株)大創ハウジング
9	(有)N A Oコーポレーション	専任取引士	武村 義隆	大田 知左
10	びわこ開発(株)	専任取引士	岡本 友一	中川 正人
11	(株)放夢	代表者	山崎 進	山崎 秀樹
		専任取引士	山崎 進	山崎 秀樹
13	(株)レクサスエステート	専任取引士	懸岸 昭治	—
14	アヤハ不動産(株) 瀬田営業所	専任取引士	足利 美幸	竹本 知弘
	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク堅田店	名称	南エム・ジェイホーム エイブルネットワーク堅田店	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク堅田店
15	(株)土屋ホーム 関西本店	専任取引士	風折 華子	香西 哲至
17	(株)栗本不動産	代表者	栗本 清滋	栗本 美清
		専任取引士	栗本 清滋	栗本 美清
19	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク高島店	名称	南エム・ジェイホーム エイブルネットワーク高島店	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク高島店
20	アヤハ賃貸サービス(株)	専任取引士	兵藤 章子	—
24	(株)プレシヤスホーム	専任取引士	尾崎 健	長 恭弘
25	アヤハ不動産(株) 草津営業所	専任取引士	竹本 知弘	小川 敦史
	アヤハ不動産(株) 南草津店	専任取引士	松山 博貴	足利 美幸
	アヤハ不動産(株) 草津西口店	専任取引士	小川 敦史	—
27	ヤマト住建(株) 滋賀営業所	政令使用人	金森 三徳	宇佐美 将功
		専任取引士	—	三小田 恒夫
		専任取引士	—	家村 忠雄
30	西和不動産販売(株)	専任取引士	—	神園 正行
32	(株)エム・ジェイホーム 栗東支店	名称	(有)エム・ジェイホーム 栗東支店	(株)エム・ジェイホーム 栗東支店
35	(株)タナカヤ守山	専任取引士	山野 翼	木下 仁志
37	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク守山店	名称	南エム・ジェイホーム エイブルネットワーク守山店	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク守山店
38	(株)まるなか住宅 もりやま店	事務所	守山市播磨田町386-1	守山市浮気町300番地19近江守山光ビル5F
43	辻寅建設(株)	専任取引士	沖原 功一	—
53	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク近江八幡中央店	名称	南エム・ジェイホーム エイブルネットワーク近江八幡中央店	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク近江八幡中央店
58	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク能登川駅前店	名称	南エム・ジェイホーム エイブルネットワーク能登川駅前店	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク能登川駅前店
61	(株)グローバルホーム	専任取引士	吉原 勇志	綿田 加奈子
		専任取引士	堤 さやか	—
62	(株)ハヤシ	専任取引士	—	中村 健太
64	(株)ハヤシ 彦根駅前店	政令使用人	中瀧 正俊	小林 政嗣
		専任取引士	—	小林 政嗣
	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク彦根駅前店	名称	南エム・ジェイホーム エイブルネットワーク彦根駅前店	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク彦根駅前店
	(株)カチタス 滋賀支店	専任取引士	武田 美智子	—
	アヤハ不動産(株) 彦根営業所	専任取引士	—	藤野 令子
66	(株)エム・ジェイホーム	名称	(有)エム・ジェイホーム	(株)エム・ジェイホーム
69	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク長浜中央店	名称	南エム・ジェイホーム エイブルネットワーク長浜中央店	藤エム・ジェイホーム エイブルネットワーク長浜中央店

会員資格喪失

免許番号	商号または名称	代表者/政令使用人	資格喪失事由	資格喪失年月日
13 412	草津不動産	中村 純一郎	廃業	平成29年2月15日
12 931	(株)川藤	川邊 藤男	廃業	平成28年12月20日
9 1435	大協不動産	宮本 吉雄	期間満了	平成29年1月10日
4 2761	(株)ハウスクオリティー	浅野 文彦	行政処分	平成28年11月10日
4 2761	(株)ハウスクオリティー 賃貸事業部	重田 貴史	行政処分	平成28年11月10日
2 3111	(株)ケイズコーポレーション	古株 治美	期間満了	平成28年12月5日
2 3131	(株)天商	園村 嘉明	廃業	平成29年2月9日
2 3357	(株)福屋不動産販売 野洲店	日野 雄貴	廃止	平成29年1月1日
1 3363	ファミリー住宅販売	内西 恵美子	期間満了	平成29年1月26日
1 3469	河東不動産	河本 法秀	廃業	平成28年12月28日
1 3505	(株)中嶋不動産	中嶋 寛	廃業	平成29年1月13日
1 3561	(株)アーク不動産	児玉 偉久	廃業	平成29年1月27日
1 8896	(株)ハウスセゾンエンタープライズ 南草津営業所	播 博	廃止	平成29年1月31日



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	19,799	2,730	32,823
	再登録	12,318	991	23,256
	計	32,117	3,721	56,079
賃貸物件	新規	49,152	4,725	42,034
	再登録	67,851	6,760	60,722
	計	117,003	11,485	102,756
合計	新規	68,951	7,455	74,857
	再登録	80,169	7,751	83,978
	計	149,120	15,206	158,835

(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	477	76	1,269
	再登録	560	49	1,463
	計	1,037	125	2,732
賃貸物件	新規	187	21	307
	再登録	560	38	549
	計	747	59	856
合計	新規	664	97	1,576
	再登録	1,120	87	2,012
	計	1,784	184	3,588

(平成29年2月)

平成29年度宅地建物取引士法定講習の実施予定

	開催日	会場
第1回	平成29年5月16日(火)	彦根商工会議所 4階大ホール
第2回	平成29年7月12日(水)	滋賀県庁新館 7階大会議室
第3回	平成29年9月14日(木)	滋賀県庁新館 7階大会議室
第4回	平成29年11月中旬予定	彦根商工会議所 4階大ホール予定
第5回	平成30年1月中旬予定	滋賀県庁新館 7階大会議室予定
第6回	平成30年3月中旬予定	滋賀県庁新館 7階大会議室予定

◆ 受講対象者

- ・更新者
(有効期限の6ヵ月前より受講可能)
- ・新規登録者
- ・期限切れの方



◆ 申込方法

申込書一式を送付いたしますので、協会事務局までご連絡ください。【TEL: 077-524-5456】

※更新対象者には、自動的に申込書類一式を「登録住所」へ送付いたします。

2回目以降は案内書のみ送付となりますので、届いた申込書類一式は保管しておいてください。

平成29年定時総会並びに60周年記念式典・祝賀会のご案内

平成29年度定時総会を下記のとおり開催いたします。

また、本年、本会は設立60周年を迎えます。つきましては、平成29年度定時総会と同日、同会場にて60周年記念式典・祝賀会を開催いたします。

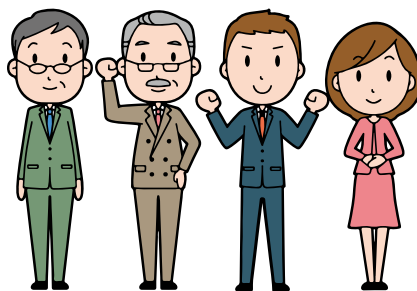
記

【日 時】平成29年5月26日(金) 13:00～(12:30より受付)

※例年と開始時間が異なっておりますのでご注意ください。

【会 場】琵琶湖ホテル 瑠璃

大津市浜町2-40 TEL: 077-524-7111



会費算定基準について

平成29年度の会費は定款施行規則第7条第1項に基づき平成29年4月1日現在で算定させていただきます。

名簿登載事項や従業者数に変更がある場合は、変更事項があつてから30日以内に、必ず滋賀県土木交通部住宅課及び宅建協会事務局まで変更届をご提出ください。

なお、年度途中で廃業された場合も4月1日現在で在籍されている方には、全額請求させていただきますので、あらかじめご了承ください。

編集後記

今年の冬は暖冬だと言われていましたが、たくさんの雪が降りました。32年ぶりの大雪となり、私が住む能登川では50cm以上積もりました。全国ニュースでも滋賀が取り上げられていました。

東京から来られたお客さんに滋賀は毎年、雪はたくさん降るのですかと尋ねられて、あまり降らないですと答えて苦笑いしました。

土地を扱う者として自然環境は大切な一因だなあ~と思う今日この頃でした。

総務委員長 大橋 恭介

宅建しが 2017年 No219

平成29年3月20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>