



宅建しが

TAKKEN SHIGA

VOL. 222
平成29年9月22日

第5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



大津市立膳所小学校 2年 武田 夏実さん

優秀賞 第2部門

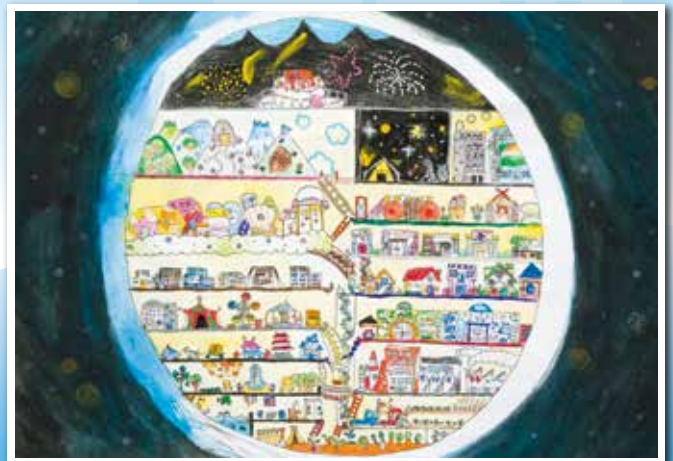


草津市立笠縫東小学校 3年 田中 木愛さん

CONTENTS

- 2 平成29年度第1回新規開業者研修会を実施しました
宅地建物取引士模擬試験を実施しました
- 3 60周年記念事業特別委員長就任のお知らせ
- 4 賃貸取引のIT重説が10月1日より本格運用されます
- 5 創立60周年記念事業 第2回一般研修会のご案内
- 6 第2回理事会・第3回理事会
- 7 青年部会主催 恋活パーティのご案内
- 8 協会行事記録
- 9 近畿レイズに関する重要なお知らせ
- 10 最近の判例から
- 12 会員の広場 ~新規入会者紹介~
新規入会準会員紹介
- 13 全宅住宅ローン
- 14 会員名簿登載事項の変更
会員資格喪失
- 15 滋賀宅建レイズサブセンター通信
近日開催予定

優秀賞 第3部門



長浜市立神照小学校 5年 三浦 緋奈さん

平成29年度 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29年8月22日（火）本会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。

「不動産無料相談所における相談事例からみた仲介業務上の注意点」、「不動産広告について（公取表示規約）」、「宅建業者としての心構え」、「宅建業法について」、「レイズシステム・ハトマークサイトについて」、「全宅住宅ローンの活用について」、「人権問題について」等、宅建業に関する基礎的な知識や役立てていただけるサービス紹介を行いました。

受講者は本会会員19社21名、全日協会会員2社2名の計21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15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、（一財）ハトマーク支援機構提携企業である株式会社建築資料研究社（日建学院）の協力を得て、本会会員及び従業者を対象に、8月2日（水）試験対策講義・模擬試験（中級）、9月6日（水）模擬試験（上級）を実施しました。

各模擬試験終了後には、試験解説を行い、後日、株式会社建築資料研究社（日建学院）より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4日（水）には、本試験レベルの模擬試験（最上級レベル）の実施を予定しております。



60周年記念事業特別委員長就任のお知らせ

去る7月28日、本会副会長であり60周年記念事業特別委員長 上田善四郎 氏がご逝去されました。謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

つきましては、このたび、故上田善四郎委員長の後任として泉藤博副会長が60周年記念事業特別委員長に就任いたしましたのでお知らせ申し上げます。

故人 上田副会長を偲んで

副会長 泉 藤 博

亡上田善四郎副会長を偲び謹んで御冥福をお祈り申し上げます。

「善ちゃん」とは今から25年前、お互いのゴルフ仲間を通じて親交を深めてまいりました。

当社がまだ賃貸管理業務を行っていなかったころ「泉ちゃん、これからは賃貸管理業の時代やで！まずは500戸管理目指して頑張りや！」このような貴重なアドバイスを頂き、その後様々な御指導を受け、今では当社の事業のベースとなっております。心より感謝申し上げます。

また、異業種の研修仲間でもあり、日本国中を旅して、ゴルフをし、酒を酌み交わし、良き親友でありました。

「善ちゃん」は、まじめで、約束はきっちり守り、誠実な人柄でした。この期間お互い滋賀県宅建業協会の役員もさせて頂き、信頼のおける先輩でした。

日頃考えておられた事のひとつとして、支部制度が廃止され、地域での交流が希薄になり業者間の横の繋がりが少なくなっている事について常々、その改善の方策はないものか。

この事を考えておられました。滋賀県宅建業協会会員の皆様が常々考えておられる諸問題点、情報の交換の為の場、地域においての社会奉仕活動の場など、地域で会員同志が参加できる場をつかって行きたい。このような事が上田さんの思いの中にあっただと思います。

出来る限り上田さんの意思を引き継いで、私達もより良き滋賀県宅建業協会の運営が図れるよう頑張っていきたいと思えます。

「善ちゃん ありがとうございます。」

どうぞ安らかに浄土でお見守りください。

賃貸取引のIT重説が10月1日より本格運用されます

平成29年10月1日より賃貸契約に関する取引を対象（売買取引については対象外）にIT重説の本格運用が開始され、宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明において、一定の要件を満たしたテレビ会議などのITを活用したケースについても、対面による重要事項説明と同様に取り扱われるようになります。

IT重説における遵守すべき事項並びに留意すべき事項は以下のとおりです。

IT重説において遵守すべき事項	IT重説において留意すべき事項
<ul style="list-style-type: none"> ● 双方向でやりとりできるIT環境の整備 図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、双方が発する音声を十分に聞き取れるIT環境 ● 重要事項説明書等の事前送付 宅地建物取引士が記名押印した重要事項説明書等を事前に送付 ● 重要事項説明書等の準備とIT環境の確認 説明の開始前に相手方の重要事項説明書の準備とIT環境を確認 ● 宅地建物取引士証の提示と確認 宅地建物取引士が宅地建物取引士証を提示し、相手方が画面上で視認できたことを確認 ● IT環境に不具合があれば中断 説明の開始後に映像、音声に不具合があれば直ちに中断 	<ul style="list-style-type: none"> ● IT重説実施に関する関係者からの同意 説明の相手方、物件の貸主等の関係者から書面等での同意取得 ● 相手方のIT環境の確認 相手方がIT重説を希望した場合に相手方のIT環境を事前確認 ● 説明の相手方の本人確認 相手方が契約当事者本人又はその代理人であることの確認 ● 必要に応じて内覧の実施 トラブル回避のため、必要に応じて内覧の実施を勧める ● 録画・録音した場合の対応 録画・録音する場合は宅建業者と相手方の双方了解のうえ実施 ● 個人情報保護法に関する対応 録画・録音した場合を含めて、関係者の個人情報が含まれるため適切な管理が必要

詳細につきましては、以下のURLにて「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」をご確認くださいようお願い申し上げます。

また、適正かつ円滑実施のためにIT重説相談窓口が国土交通省本省及び地方整備局等に開設されたことをご案内申し上げます。

【賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル】

URL：http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html

【IT重説相談窓口】

URL：http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000047.html



The 60th anniversary

滋賀県宅建協会
創立60周年記念事業
第2回一般研修会

東国原英夫氏プロフィール

<略歴>

1957年 9月 宮崎県都城市(みやこのじょうし)生まれ
2007年 1月 第52代宮崎県知事に就任
2011年 1月 宮崎県知事任期満了にて退職
2012年12月 第46回衆議院議員総選挙近畿比例区で当選
2013年12月 衆議院議員辞職

宮崎県知事就任後は独自の感性を政治行政に生かし宮崎県を改革。ふるさと納税・道路問題・ムダゼロ会議等に地方代表として選ばれ、またテレビ等にも多数出演し、地方からの声を発信し続ける改革派の知事として、地方行政をリードした。2011年1月20日の1期目の任期満了にて退職。2012年12月の第46回衆議院議員総選挙に日本維新の会より出馬。近畿比例区で当選を果たし、2013年12月に辞職。現在は各メディア、全国各地での講演会、勉強会などに出演し、地方分権のあり方、若者の政治参加について訴え続けている。

<著書>

「決断の真実」(創英社/三省堂)
「日本改革宣言」(アトレックス社)
「地方という生き方」島田洋七氏との共著(ソニーマガジンス社)
「人生で大切なことはすべてマラソンで学んだ!」(晋遊舎)
「逆境を、笑え。[折れない心]をつくる45の発想」(イーストプレス社)
「俺たちの新・日本列島改造論」田中義剛氏との共著(講談社)
「人生を劇的に変える東国原式勉強法」(アスコム)
他多数

東国原英夫氏 講演会

元宮崎県知事・前衆議院議員

後悔しないための決断力

平成29年
日時 **11月25日** 土
開場 12:30~(受付) 開演 13:30~15:00

会場 **びわ湖ホール** 中ホール

滋賀県大津市打出浜15-1 / TEL:077-523-7133
【電車でのアクセス】JR琵琶湖線「膳所」より徒歩約15分、京阪電車「石場」より徒歩約5分
【お車でのアクセス】名神高速「大津IC」より約6分

定員 **800名様** **入場無料**
※定員となり次第締め切らせて頂きます。



講演会のお申込み・お問い合わせ

お申込締切日 平成29年11月15日(水)

TEL **077-524-5456**

電話受付時間
月~金 9:00~17:00

FAX・HPでもお申込み承り致します。氏名・住所・電話番号・参加人数をご記入頂き送信下さい。

FAX **077-525-5877** (24時間受付)

HP

滋賀県宅建協会ホームページからもお申し込み可能です。
お問合せフォームよりご応募ください。

滋賀県宅建協会

検索

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

【主催】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

人権標語

「ありがとう」 仲間の心と ハイタッチ

滋賀大学教育学部附属小学校 5年

第2回理事会・第3回理事会

第2回理事会

滋賀県宅建協会の第2回理事会が7月13日(木)協合理事会室で開催された。

1. 審議事項

下記の7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
4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回新規開業者研修会について
8月22日(火)に予定する第1回新規開業者研修会について提案があった。
- ◎会員交流会について
9月5日(火)、12日(火)、26日(火)に予定する会員交流会について提案があった。
- ◎平成29年度不動産フェアについて
9月23日(土)に予定する平成29年度不動産フェア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。
- ◎定款第24条第3項にかかる会長職務の代行について
定款第24条第3項にかかる会長職務の代行について提案があった。
- ◎草津市改良住宅譲渡審議会委員の推薦について
草津市改良住宅譲渡審議会委員の推薦について小寺会長が適任である、とする提案があった。

2. 報告事項

- ◎平成29年度第1回空き家相談員研修会について
5月22日(月)の平成29年度第1回空き家相談員研修会の実施報告があった。
- ◎平成29年度定時総会の実施報告について
5月26日(金)の平成29年度定時総会の実施報告があった。
- ◎60周年記念式典及び祝賀会の実施報告について
5月26日(金)の60周年記念式典及び祝賀会の実施報告があった。
- ◎第7回(公社)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3日(土)、4日(日)の第7回(公社)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。
- ◎会員資格者変更申請審査報告について
6件の代表者等の変更等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

- ・吉田専務理事から、大津市より、大津市土地利用基本条例策定に係る意見交換会の開催について申し入れがあり、8月10日(木)に、服部副会長、吉田専務理事、西村業務対策副委員長で出席する事が報告され、異議なく承認された。
- ・吉田専務理事から、北村理事をはじめ、会員有志で参加する「びわ湖チャリティー100km歩行大会」への協力に関し、本会よりジャンパー(法被)を無償貸与する事が提案され、全員の挙手により可決承認された。
- ・吉田専務理事から、別添資料の「守山市営住宅立替計画および民間借上型市営住宅導入に係るアンケート調査に協力していただける会員の推薦依頼」については、住宅行政への協力実績のある(株)竹仁興産及び、東洋ビルホーム(株)の2社を推薦する事が提案され、全員の挙手により可決承認された。

第3回理事会

滋賀県宅建協会の第3回理事会が8月10日(木)協合理事会室で開催された。

1. 審議事項

下記の9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。
- ◎滋賀県下官民合同不動産広告実態調査について
10月6日(金)及び11月21日(火)に予定する滋賀県下官民合同不動産広告実態調査について提案があった。
- ◎特別研修会について
1月16日(火)に予定する特別研修会について提案があった。
- ◎収支予算額の変更について
逢坂ビルの壁面看板設置に関して、平成29年度収支予算額の変更について提案があった。
- ◎逢坂ビルの看板設置について
逢坂ビルの看板設置について提案があった。
- ◎テレビCMの制作について
テレビCMの制作について提案があった。
- ◎60周年記念事業特別委員長の選任について
故上田副会長の急逝に伴う60周年記念事業特別委員長の選任について提案があった。
- ◎東近江市空家等対策推進協議会委員の推薦について
東近江市空家等対策推進協議会委員の推薦について提案があった。
- ◎懲戒委員会委員長の選任について
懲戒委員会の委員長の選任について提案があった。

2. 報告事項

- ◎青年部会研修会の実施報告について
6月9日(金)の青年部会研修会の実施報告があった。
- ◎青年部会研修旅行の実施報告について
7月4日(火)・5日(水)の青年部会研修旅行の実施報告があった。
- ◎環境美化活動への参加協力について
7月6日(木)の環境美化活動への参加協力の実施報告があった。
- ◎平成29年度第1回一般研修会の実施報告について
7月10日(月)、11日(火)、14日(金)の平成29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
4件の代表者等の変更等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

- ・吉田専務理事から、故上田副会長の急逝に伴う、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会への役員派遣については、補充のできないことから、会務については事務局において出席し、連絡業務に当る事が報告された。
- ・吉田専務理事から、8月17日(木)に予定する、「観光ビジネスキックオフシンポジウム」の周知依頼を甲賀市から受けた事が報告され、理事への参加が呼びかけられた。
- ・吉田専務理事から、本会より申請をしていた、国土交通省の「地域の空き家・空き地等の活用等に関するモデル事業」について採択された事が報告され、本会空き家相談員制度の拡充と、市町の空き地・空き家バンク運営への協力を目的に推進する事が附言された。
- ・堀法務指導委員長から、滋賀県下官民合同不動産広告実態調査の事前審査会にて抽出する広告の収集依頼があった。

公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会 青年部会主催

恋 トキトキ ONIOOKI party 活

～ 素敵なイタリアンレストランで出会いの予感… ～

日 時：2017年11月22日（水）
18:30～21:00（受付18:00～）

場 所：トラットリア・テラ・メーラ



草津市西大路町9-18 JR草津駅徒歩3分
専用駐車場30台（3時間まで無料）

TEL 077-563-7901

定 員：50名（男女各25名）※独身に限る

参加費：一律 2,000円

申 込：下記までご連絡ください。



お問い合わせは、
滋賀県宅建協会 事務局
TEL 077-524-5456 まで

協会行事記録

平成29年7月1日
～平成29年8月31日

月日	行	事
[7月]		
3日	第4回入会審査委員会 第2回常務理事会	(協会5階 理事会室) (協会4階 会長室)
4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] (大阪府宅建会館)
	次世代委員会研修旅行	(東京都不動産会館)
5日	次世代委員会研修旅行	(全宅連会館)
6日	「びわ湖の日」環境美化活動への参加協力	[青年部会] (大津市なぎさ公園周辺)
10日	第1回一般研修会 (県指定)	(ピアザ淡海)
11日	第1回一般研修会 (県指定)	(栗東芸術文化会館さくら)
12日	第2回法定講習	[佐野・芝原] (滋賀県庁)
13日	第2回理事会 第1回業務対策委員会	(協会5階 理事会室) (協会5階 会議室)
14日	第1回一般研修会 (県指定)	(G-NETしが)
	全宅連・全宅保証：宅建協会人材育成担当者会議	[冬木] (AP秋葉原)
19日	(公社) 滋賀県建設産業団体連合会：災害対策委員会	[小寺] (滋賀県建設会館)
23日	新入会員訪問	[小寺・吉田]
24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)
	第2回次世代委員会	(大津)
27日	第3回正副会長会議 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	(協会4階 会長室) [松本] (彦根勤労福祉会館)
28日	創立60周年記念誌インタビュー (株梅久) [佐敷] (株梅久)	
29日	全宅連近畿地区連絡会：運営協議会	[小寺] (大阪ステーションシティ)
31日	(公社) 近畿圏不動産流通機構：第2回調査研究委員会	[北川剛] (大阪府宅建会館)
[8月]		
1日	創立60周年記念誌インタビュー (有富士コーポレーション)	[佐敷] (有富士コーポレーション)
	創立60周年記念誌インタビュー (メープル・プランニング株)	[佐敷] (メープル・プランニング株)
	第2回総務委員会	(協会5階 会議室)
	栗東市長表敬訪問	[小寺他3名] (栗東市役所)
2日	宅地建物取引士模擬試験	[近藤・高野] (協会5階 会議室)
3日	第5回入会審査委員会 第3回常務理事会	(協会5階 理事会室) (協会4階 会長室)
10日	大津市土地利用基本条例策定にかかる意見交換会	[服部他2名] (協会4階 会長室)
	法務指導正副委員長会議	(協会5階 会議室)

月日	行	事
	相談役会	(協会5階 理事会室)
	第3回理事会	(協会5階 理事会室)
18日	(公社) 京都府宅地建物取引業協会との定例懇談会	[小寺他5名] (協会5階 理事会室)
	守山市長表敬訪問	[小寺他3名] (守山市役所)
21日	創立60周年記念誌インタビュー (株コンクウエスト)	[大谷] (株コンクウエスト)
	草津市開発調整課と協議	[小寺他2名] (草津市役所)
22日	第1回新規開業者研修会	[小寺・冬木] (協会5階 会議室)
	第2回教育研修委員会	(大津)
23日	全宅連・全宅保証：都道府県協会長・本部長合同会議	[小寺] (神戸メリケンパークオリエンタルホテル)
24日	全宅連・全宅保証：正副会長委員長会議	[小寺] (神戸メリケンパークオリエンタルホテル)
	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)
25日	創立60周年記念誌座談会	(協会4階 会長室)
27日	山本勝義氏黄綬褒章受章記念祝賀会	[小寺] (琵琶湖ホテル)
28日	第4回正副会長会議	(協会4階 会長室)
29日	創立60周年記念誌インタビュー (株テナントショップ)	[佐敷] (株テナントショップ)
	(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)
30日	全宅連・全宅保証：第3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] (福岡県不動産会館)



近畿レインズに関する重要なお知らせ

近畿レインズにおける「取引状況」機能について

取引状況を変更する際は、「取引状況の補足」欄への入力が必要です。

平成28年1月6日より近畿レインズに取引状況管理機能が追加されました。

近畿レインズへ売物件を登録する際、取引態様が「専任」または「専属専任」の物件については「取引状況」の入力が必須です。

【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

また、取引状況を変更する際には「取引状況の補足」に詳細情報を入力する必要があります。

(公社) 近畿圏不動産流通機構規程及び「レインズ利用ガイドライン」の中で、「取引状況」を変更する際には「取引状況の補足」に詳細な条件や変更原因が発生した日付等を具体的に明示するよう定められています。

※(公社) 近畿圏不動産流通機構規程やガイドライン上の取扱いについてはホームページにてご確認ください。
(<http://www.kinkireins.or.jp>)

本内容に関しご不明な点につきましては以下までお問い合わせください。

公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会 事務局

〒520-0044 大津市京町3-1-3 逢坂ビル4階 TEL.077-524-5456 FAX.077-525-5877

マンションの一室の売買契約におけるローン特約条項による契約の解除について、買主の請求が認容された事例

(東京地判 平28・11・22 金融法務事情2062-74) 西崎 哲太郎

マンションの一室の売買契約において、銀行融資承認取得期限までに承認が得られなかった買主がローン特約条項に基づき売買契約の解除と手付金の返還を求めた事案において、ローン特約条項に定める手付金返還拒絶事由やそれ以外に法的に支払を拒否しうる事情があるとはいえないとして、買主の請求を認容した事例（東京地裁 平成28年11月22日判決 認容 控訴 金融法務事情2062号74頁）

1 事案の概要

原告X夫妻は、平成27年9月、売主宅建業者Yとの間で、Y所有のマンション一室を代金4780万円で買い受ける旨の不動産売買契約を締結し、手付金100万円を支払った。残代金4680万円と諸費用は銀行から借り入れ、平成27年10月末日までに支払う予定だった。

X夫妻は、売買契約に先立ち、銀行に住宅ローンの事前相談を行い、A行からは総額5040万円、B行からは総額5030万円で正式申込を受け付ける旨の回答を得ていた。

本件売買契約書では、融資金額は都市銀行より総額5020万円、融資未承認の場合の解除期限は平成27年10月23日とし、下記のローン特約条項が記載されている。

＜ローン特約条項＞

- 1 買主は、この契約後すみやかに、表記の融資のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
- 2 前項の融資の全部または一部について承認が得られないとき、買主は標記の融資未

承認の場合の契約解除期限10月23日までであれば本契約を解除することができる。

- 3 前項によってこの契約が解除された場合、買主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
- 4 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を9月30日までに金融機関に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が必要な手続きをせず提出期間が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限10月23日が過ぎた場合、或いは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部又は一部について承認が得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

本件売買契約の際に、X夫妻はYから、本件マンションの東側に8階建てのマンションが建築される予定であるとの説明を受けた。

その後、X夫妻は、ローン事前相談を行ったA・B行に加えて、C行にも住宅ローンの正式申し込みを行った。その金額は、A行5140万円、B行5120万円、C行5080万円と、いずれもローン事前相談時の金額及び売買契約書記載の融資金額を上回る金額だった。

審査の結果、A・C行は、X夫妻に対して融資を承認しない旨を通知し、B行は審査結果を解除期限である同月23日までに回答しなかったため、同日、X夫妻はYに対して、ローン特約条項に基づき本件売買契約を解除する旨通知すると共に、手付金100万円を返金

するように求めたが、Yが手付金返還を拒否したためX夫妻が提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、X夫妻の請求を認容した。

(1) ローン特約条項該当性

Yは、X夫妻が故意に既存の借入を銀行に申告せず、虚偽の証明書等を提出したことにあたる旨主張するが、その債務の内容は13万円弱の携帯電話の割賦代金であり、これを申告しなかったことを理由に融資の全部の承認が得られなかったとは認め難い。

(2) ローン特約条項の不適用

Yは、X夫妻が事前相談を前提として本件売買契約を締結し、その契約書に融資金額を5020万円と明示したにも拘らず、事前相談の金額を超えて融資を申し込んでいるのであるから、信義則上、ローン特約条項を適用する前提を欠くと主張するが、5020万円を本申込みの上限とする記述は存在せず、保証料等の諸費用部分を合理的な理由により増額して申し込むことには相当性があり、その増額幅も小さく、本件売買契約の合意として許容されているというべきである。

(3) ローン特約条項の濫用

Yは、X夫妻が本件マンションの東側に8階建てのマンションが建築されることを了解して売買契約を締結したのに、後になって眺望が気になり白紙解除したいと申し出たところ、Yから手付金を没収すると言われ、銀行からの融資の承認を得られなければローン特約条項により契約を解除して手付金の返還を受けられることに着目し、敢えて事前相談で承認されていた額を超えて融資申込みをしたのであるから、権利の濫用であると主張するが、上記の通りX夫妻の本申込みには合理性、相当性があるからYの主張は認められない。

また、Yは、銀行が事前相談で承認したのに本申込みで否認することは考え難く、X側に問題があったと主張するが、銀行側の正式審査により融資が得られないことは起こり得ることであり、本事案でX夫妻の帰責性がある事情により本申込みを承認しない旨決定されたことを認めるに足る証拠はない。

3 まとめ

買主において、予定していた金融機関からの融資が得られなかったために、売買代金が支払えず、支払義務違反を理由に手付金等が没収される等の結果が生じることは、買主にとって極めて酷な事態となる。このような観点から、買主の責に帰しない事由により融資が得られなかった場合に、買主保護のために売買契約解除を認めるというのがローン特約条項の趣旨と言われている（東京地判 平9・9・18 判例時報1647-122）。

本件のように、金融機関から融資が得られなかったことが、買主において客観的な障害（客観的資力不足）によるものとして、買主のローン解除が認められた事案として、事前審査で説明していた自己資金が用意できず、本審査において、融資申込みを取り下げた買主のローン解除を認めた事例（東京地判 平23・6・22 RETIO85-88）、ローン期間を70歳とする融資の申込みが否認された買主に対し、ローン期間を75歳として申し込む義務があったとする売主主張を棄却した事例（東京地判 平9・9・18 RETIO42-52）、都市銀行より融資を断られた買主に対し、ノンバンクにも融資申入れをする義務があったとした売主主張を棄却した事例（東京地判 平16・7・30 RETIO62-60）等があるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部主任調整役）

出典：一般財団法人不動産適正取引推進機構（「RETIO」No.106、2017年、104頁以下）

会員の広場 ～新規入会者紹介～

湖都建設株式会社 代表者：小林 洋勝

守山市小島町 1523

TEL 077-599-6180 / FAX 077-599-6185

免許番号 滋賀県知事(1)第3626号

URL <http://www.kotoken.net/>

業態／総合建設業・不動産事業・空家管理事業

初めまして、私達は建築・リフォーム・外構・空家管理・土木・防水工事等の施工管理主体の建設会社です。少子高齢化や空家率の増加など様々な問題がありますが、地域社会に不動産の面からも貢献出来るようにこの度、滋賀宅建協会へ入会させて頂きました。

今後建設業、不動産業は社会に大きな役割を担っていく事になります。

まだまだ未熟でございますが、会員の皆様と共に協力し、また努力していく所存でございますので、ご指導、ご支援賜りますようよろしくお願い申し上げます。



有限会社 福藤 代表者：福永 弘明

長浜市勝町 714

TEL・FAX 0749-64-5585

免許番号 滋賀県知事(1)第3628号

業態／売買・媒介・賃貸管理・空き家管理

当社は事業拡大に伴い不動産業の営業を開始させて頂きました。業務として、不動産売買、媒介、賃貸管理、空き家管理を行っております。地域の皆様に愛される身近な不動産屋として事業に邁進する所存です。今後とも皆様のご支援をよろしくお願い致します。



新規入会準会員紹介

sublime不動産販売株式会社 南草津駅前店

代表者：南井 崇作

政令使用人：西岡 麻裕

宅建取引士：西岡 麻裕

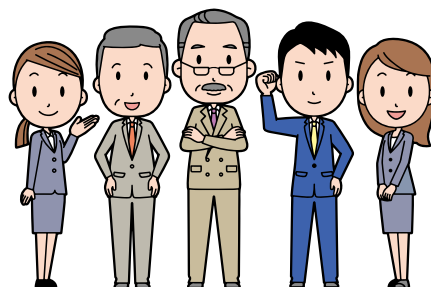
事務所：草津市野路1-14-38

サンマール南草津104-A

TEL：077-565-7778

FAX：077-565-7719

免許番号：大臣(1)8856



トライアングルで会員サポート だから 全宅住宅ローン【フラット35】！！

ポイント1

住宅ローンのサポート
事前審査最短1日で回答
本審査最短3営業日で回答

ポイント2

資金面のサポート
つなぎ資金の充実
諸費用資金の充実

ポイント3

会員様へのサポート
事務取次手数料支払い
迅速なフォロー体制
資金計画の提案



関東財務局長(4)第01431号、日本貸金業協会会員第003606号
〒540-0036 大阪府大阪市中央区船越町2-2-1 大阪府宅建会館3階

全宅住宅ローン株式会社 関西支店

TEL 06-6940-5577 FAX 06-6940-5578

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
9	(株)日経住宅コンサルティング	事務所	大津市見世2-12-45	大津市大將軍1-10-3ニュー大將軍松兼109
12	(株)ヤマギワ事務所	代表者	山極 元信	山極 康子
14	(株)エリッツ 大津駅前店	政令使用人	田中 斐子	南 孝佳
		専任取引士	田中 斐子	南 孝佳
	(株)コンクwest ミニミニ堅田駅前店	専任取引士	中村 久美子	—
17	大溝工業(株)	専任取引士	阪田 順	阪田 滋明
		専任取引士	中山 次規	—
20	近江ハウジング土地開発(株)	専任取引士	黒田 充彦	黒田 早苗
22	(株)想武工房	代表者	奥 文宏	多胡 幸弘
23	(株)トラストレイト	専任取引士	—	八木 利幸
	(株)パナホーム滋賀	専任取引士	—	本多 俊介
	辻寅不動産(株)	代表者	林 孝宏	夏原 徳彰
27	(株)福屋不動産販売 南草津店	専任取引士	—	山口 圭司
32	みやび不動産販売(株)	専任取引士	三崎 太	—
	(株) LALAHOME	専任取引士	高畑 圭祐	倉貫 博巳
	(有)山越林業	専任取引士	—	小谷 伸昌
33	NoveWorks(株) 栗東支店	事務所	栗東市小柿5-6-13	栗東市小柿6-4-23
35	(株)sublime 不動産販売	専任取引士	—	原田 公之
37	(株)エリッツ守山店	政令使用人	中嶋 裕也	田中 斐子
		専任取引士	—	田中 斐子
44	(株)富士スタジアムゴルフ倶楽部	代表者	藪野 重三	藤原 雄二
46	(有)創伸	FAX	0748-60-1302	0748-78-0878
49	近江ハウジング(株)	代表者	滝本 治	黒田 充彦
		専任取引士	滝本 治	黒田 充彦
59	(株)木の家専門店 谷口工務店	専任取引士	岡部 真由美	前田 航志
67	(株)オールワン	事務所	長浜市八幡中山町22-8	長浜市八幡東町105番1-101
72	(同)アスタリスク	専任取引士	—	後藤 正仁

会員資格喪失

免許番号	商号	代表者/政令使用人	資格喪失事由	資格喪失年月日
10	1239 杵柄産業(株)	小山 宣一	期間満了	平成29年6月10日
4	2732 (有)あかね不動産	小中 常雄	廃業	平成29年7月18日
1	3530 (株)鳴尾工務店	鳴尾 陽介	廃業	平成29年7月19日
1	3566 (株)日本エネソル	若林 孝之	廃業	平成29年7月31日



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 29 年 9 月 29 日 (金) 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	16,311	2,033	32,000
	再登録	12,189	745	22,021
	計	28,500	2,778	54,021
賃貸物件	新 規	44,281	2,897	37,440
	再登録	73,264	4,918	65,597
	計	117,545	7,815	103,037
合計	新 規	60,592	4,930	69,440
	再登録	85,453	5,663	87,618
	計	146,045	10,593	157,058

(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	528	55	1,230
	再登録	538	46	1,423
	計	1,066	101	2,653
賃貸物件	新 規	322	16	403
	再登録	469	30	515
	計	791	46	918
合計	新 規	850	71	1,633
	再登録	1,007	76	1,938
	計	1,857	147	3,571

(平成29年8月)

近日開催予定

◆ 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並びに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当協会までお願いいたします。

記

【講習日時】平成 29 年 11 月 15 日 (水) 9 時 50 分 ~ 16 時 30 分 (9 時 20 分より受付)

【講習場所】彦根商工会議所 4 階 大会議室

【受講対象者】講習日当日から 6 ヶ月以内に更新期限となる方



近日開催予定

◆ 滋賀県宅建協会会長杯ゴルフ大会 ◆

標記のゴルフ大会を全会員対象に下記のとおり開催いたします。

本事業は、会員の親睦と交流を深めることのみならず、参加者のチャリティ募金により福祉器具等を購入し、公共機関等に贈呈し、当協会のイメージアップにつなげる為に開催するチャリティ事業でもあります。趣旨ご理解の上、ご参加くださいますようお願い申し上げます。

【日 時】 平成29年11月29日(水)

集合時間：午前8時45分 スタート：午前9時15分

【場 所】 日野ゴルフ倶楽部 キングコース

蒲生郡日野町柚 ☎0748-52-2115

【会 費】 会費及びプレー費

①会費 2,000円

②プレー費 12,000円

※昼食・キャディ・軽食パーティー(表彰式)を含む。

申込方法等、詳細につきましては協会ホームページにてご確認ください。



◆ 滋賀けんせつみらいフェスタ ◆



建設業の魅力を小中高生にPRし、次世代の担い手を確保・育成することを目的とする滋賀県・(公社)滋賀県建設産業団体連合会主催「滋賀けんせつみらいフェスタ」に飲食ブースの出展を致します。特殊作業車の試乗体験やステージイベント等もご致しますので、ぜひお立ち寄りください。

【日 時】 平成29年10月22日(日) 10時00分～15時00分

【場 所】 大津港業務用地(大津市浜大津五丁目地先 京阪浜大津駅より徒歩2分)

編集後記

私はときどき人に誘われて美術館へ行きます。

今年の夏に東京の国立新美術館で開催された『ジャコメッティ展』に行ってきました。

アルベルト・ジャコメッティは、20世紀で代表的な彫刻家のひとりです。作家の代表作の写真がネット上やパンフレットに掲載されていますが、それを見たとき少し不気味に感じていました。

美術館で目の前にある作品を見て、それまで感じていたものとは全く違った作品を感じることができました。私はいつも美術鑑賞をするとき音声ガイドを利用するのですが、作家を取り巻く人間関係や環境、心の移り変わりなどを詳しく説明してくれます。

ジャコメッティは、人物像や犬など身近なモデルを対象にしています。音声ガイドを聞いて、周りから見れば決して恵まれた環境ではないところで日々作品作りに徹していた姿を想像することができました。

日頃仕事のことしか頭にないのですが、時々行く美術館で芸術性の高い作品を目にするのはとてもいい気分転換になります。また次回別の作家の作品展に行くことを楽しみにしています。

総務副委員長 望月 三樹子

宅建しが 2017年 No222 平成29年9月22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 <http://www.shiga-takken.or.jp>