(公社)滋賀県宅地建物取引業協会

宅建しが
TAKKEN SHIGA

VOL. 223
平成29年11月20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　松原　渚さん

優秀賞　第２部門

大津市立青山小学校　3年　一瀬　瑠生さん

優秀賞　第３部門

大津市立仰木の里小学校　5年　山奥　勇輝さん

CONTENTS

2　不動産フェアを開催しました
3　会員交流会を実施しました
　防犯キャンペーン駅前啓発活動を行いました
4　株式会社大兼工務店 辻野　宜昭 氏が
　　兵庫宅建株式会社より感謝状を受賞されました
　東海道浪漫歩行2017にてハトマークのPRを行っていただきました
　国土交通省　不動産業に関わる
　　事業者の社会的責務に関する意識の向上について
5　協会への要望・意見等についての回答
8　第４回理事会・第５回理事会
9　協会行事記録
10　最近の判例から
12　会員の広場 ～新規入会者紹介～
14　会員権承継者紹介
　会員名簿登載事項の変更
　会員資格喪失
15　滋賀宅建レインズサブセンター通信
　近日開催予定

不動産フェアを開催しました

平成29年9月23日(土)イオンモール草津　1Fセントラルコートにて不動産フェアを開催しました。

相談ブースでは弁護士 山極 良太 氏による法務相談コーナー、税理士 久保 卓巳 氏による税務相談コーナー、全宅住宅ローン（株）・住宅金融支援機構ご担当者による住宅ローン相談コーナーを設け、無料相談を行いました。

ステージではオープニングの滋賀レイクスターズキッズチアショーを始め、アミンチュショーや三輪記子弁護士によるトークショー、お笑いタレント浅越ゴエによる不動産に関するトークショー、滋賀県警のマスコットキャラクターけいた君と大学生ボランティアによる防犯ＰＲ劇、滋賀県出身バンドＷ－D4 ミニライブなどを行いました。

また、ハトマーク入り缶バッジ制作コーナーの設置、ノベルティグッズの配布、本会主催の小学生絵画コンクールの優秀作品の展示を行い、当協会とハトマークのＰＲを行いました。当日はたくさんのご来場者があり、盛会裏に終了いたしました。

本イベントは不動産に関する各種相談ブースの設置や各種イベントを通じて、広く一般消費者にハトマーク及び安心安全な不動産の取引についてのＰＲを目的としております。

人権標語　あいさつで　笑顔が広がる　地域の和　伊香立中学校３年

会員交流会を実施しました

平成29年度会員交流会を県内3か所にて実施しました。開催日、開催場所等は以下のとおりです。

地　域	開催日	場　　所	参　加
第1地域	9月 5 日（火）	中国料理　かすが（大津市梅林1-3-10）	32社42名
第2地域	9月12日（火）	あたか飯店　草津店（栗東市小柿7-9-11）	69社85名
第3地域	9月26日（火）	グリーンホテルYes近江八幡（近江八幡市中村町21-6）	49社64名

3日間ともに、多くの方にご参加いただき、情報交換や会員間の懇親を深めることができました。今後も会員間のつながりを大切にしていただけるようさまざまな事業を展開してまいりますので、ご参加よろしくお願いいたします。

防犯キャンペーン駅前啓発活動を行いました

平成29年10月12日（木）JR石山駅並びにJR近江八幡駅にて防犯キャンペーン駅前啓発活動を行いました。

本活動は滋賀県警察本部生活安全部生活安全企画課及び大津署、近江八幡署の協力のもと、一般消費者に地域の防犯や特殊詐欺の注意を呼びかけるために行っており、当日は防犯啓発内容のチラシとハトマークロゴの入ったノベルティグッズを配布し、防犯啓発とともに当協会及びハトマークの周知を行いました。

株式会社大兼工務店　辻野　宜昭 氏が兵庫宅建株式会社より感謝状を受賞されました

平成29年9月21日（木）オリエンタルホテルにて兵庫宅建株式会社第11期定時総会が開催され、当協会会員の株式会社　大兼工務店　辻野　宜昭　氏が平成28年度最優秀火災保険代理店として感謝状を受賞されました。

東海道浪漫歩行2017にてハトマークのPRを行っていただきました

平成29年10月8日（日）石部宿　石部宿場の里をスタートし、道の駅 あいの土山をゴールとする30kmウォーキングに有志の協会員が参加され、ハトマーク法被を着用してハトマークのPRを行っていただきました。

国土交通省　不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について

平成28年施行の「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」、「本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消に向けた取組に関する法律」及び「部落差別の解消を推進し、部落差別のない社会を実現することを目的とする部落差別の解消の推進に関する法律」については周知のことと存じますが、このたび、国土交通省より不動産に関わる事業の社会的責務に関する意識の向上につきまして以下のとおり通知がございましたので、関係各所におかれましては、なお一層の人権問題に対する認識の深化並びに教育の向上に努めていただきますようお願い申し上げます。

宅地建物取引業をはじめとする不動産業に係る人権問題の最近の状況を見ると、不動産業界において人権問題に対する意識の向上に向けた各種の取組が行われる一方、未だに一部において、人権の尊重の観点から不適切な事象が見受けられる。

不動産業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っていること及び人権問題の早期解決は国民的課題であることから、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障碍者、高齢者等をめぐる人権問題の意識の向上を図るため不動産業界として不断の努力が求められる。

（平成29年9月14日　国土動指第35号より一部抜粋）

人権標語　ありがとう　このきもちを　まちじゅうに　堅田小学校１年

協会への要望・意見等についての回答

平成28年度の地域懇談会におきまして寄せられました協会運営に関する主なご意見・ご要望等につきまして、以下のとおり回答いたします。

「会員交流」及び「今後の地域組織の在り方」について

◆ ご意見 ◆

- 定期的な交流の機会を増やしてほしい。
- 旧ブロック（大津市）単位での会議や交流を持ちたい。
- 地域の会員間の交流促進は重要であり、旅行や日帰り旅行等の企画を通じて、さらなる親睦が図れないか。
- 交流会が、物件資料の交換等、業の情報交換の場となっても良いのではないか。

◆ 回 答 ◆

平成23年の支部の廃止より、当協会事業がスリム化・効率化した一方で、地域組織が無くなったことに起因し、「地域の会員間のつながりが希薄化した」とのお声をいただくようになりました。

本会事業におきましては、「会員交流事業」をその柱の一つに据えて推進しておりますが、機会を提供しても、参加者数が思うように伸びないというジレンマを抱えているのが現状です。

こうした課題の解消のため、昨年度には、「地域組織の在り方にかかる特別委員会」を組織し、各地域から選出された委員10名により協議を進めております。

新たな地域の枠組みの創設と地域の自律性により、いただいたご意見のような、地域の会員が積極的に参加できる種々の企画の下、さらなる交流が促進されるよう、検討を進めてまいります。

◆ ご意見 ◆

- 市町との行政懇談会を開催する上でも旧支部に代替する地域組織が必要ではないか？
- 香川県では、宅建協会の働きかけにより、都市計画の見直し（線引き廃止）が行われたが、このようなテーマについては、協会支部単位で意見集約し、宅建協会として要望するべきであるが、新設の「地域組織の在り方にかかる特別委員会」では、地域の問題に積極的に取り組める組織づくりをお願いしたい。

◆ 回 答 ◆

ご指摘のように、旧支部の廃止により、市町ごとの行政懇談会は開催できていないため、当年度、会長が県内19市町の首長を順次、表敬訪問し、開催を打診しております。

懇談を通じた行政への要望・提言活動については、現在、担い手となる新たな地域組織の編成、懇談の手法に関し、業務対策委員会及び上述の「地域組織の在り方にかかる特別委員会」の中で協議中であります。今後、滋賀県宅建政治連盟等とも連携を図りながら、その準備を進めたいと考えております。

◆ ご意見 ◆

- 公益社団法人への移行に伴い、支部廃止の必要性が十分に議論されたのか、について検証が必要ではないか。

◆ 回 答 ◆

支部の運営にかかる経費が、公益認定を受ける際の財務基準(公益事業比率50％以上)に抵触し、支部を維持したまま公益社団法人に移行できなかったため、止むを得ず廃止した選択については、当時も現在も適正であったと評価しております。

ただし、廃止後5年を経て、上述のような新たな地域組織の必要性を求める声も多くいただいており、種々の運営上の課題については、適宜修正をしていきたいと考えます。

役員・委員の選出について

◆ ご意見 ◆

- 若年層の選任がなされるべき。
- 立候補者が出ない現状の改善策として、退任予定の理事が、地区懇談会等で理事候補者を推薦してはどうか。
- 地域の会員間の繋がりが希薄であるため、偏った（顔ぶれの）意思決定により、地域から推薦がなされており、知名度の低い人物が理事・委員に就くようなケースがある。

◆ 回 答 ◆

一昨年の協会規程の改正により、「特別推薦による理事候補の推薦」及び「委員会委員の推薦」については、改選年度の2月に開催する「地区懇談会」において決定することとなりました。全会員を対象とする会議の中で、公平に適任者が選ばれることが担保されておりますので、開催には、多くの会員の皆様のご出席をお願いしたいと思います。

また「委員」資格についても、規程改正により、「会員従業者」をその対象に含める事となりました。決定の方法については各7ブロックに委ねることとなりますが、ご意見にあるように、次世代の「従業者」も、委員資格が付与されておりますので、協会事業へ積極的に参加していただきたいと考えます。

各種研修会について

◆ ご意見 ◆

- インスペクションの分野を充実させてほしい。
- 賃貸不動産管理業務の研修が有用である。
- もう少しテーマを掘り下げた内容をお願いしたい。
- トラブル事例などを挙げ、具体的な対策法について解説願いたい。
- 日常の業務に活かせるような有益な内容を。

◆ 回 答 ◆

業法第64条の6で規定された「県指定の一般研修会」では、宅地建物取引業にかかる専門知識の習得を、また、「不動産関連講座」では業務のレベルに応じた「基礎コース」「応用コース」を設け実務的な内容の取入れに努めております。

来年4月施行のインスペクションに関する宅建業法の改正や、6月に交付された改正民法への対応、空き家対策にかかる不動産管理ビジネスなど、時事の重要なテーマはもとより、会員の皆様のお声を聞きながら、専門性の高いテーマについても適宜検討をしていきたいと思います。

地域貢献・公益事業について

◆ ご意見 ◆

●一般向けに、もっと著名な講師による研修を企画してもらいたい。

◆ 回 答 ◆

年に2回の一般向けの研修会は、予算内でできる限り著名な講師を選定し、より多くの一般消費者へハトマークの周知が図れるよう、実施しております。今後も一般消費者に訴求力のある講師の選定を心掛けたいと考えます。

会員支援事業について

◆ ご意見 ◆

●会員支援事業についての周知が足りない。総会等の機会を通じて広報を。

●商品選択の際に、他社の価格・サービスとを比較検討できる資料も開示して欲しい。

●重要事項説明書の添付資料を（安価にて）提供してもらいたい。

◆ 回 答 ◆

現在、(一財) ハトマーク支援機構と連携し、提携サービスをリーフレットやHPを通じて会員向けに広報をしております。また、全宅連HPより、契約書・重説の書式集が配布されております。さらに会員の皆様のニーズを把握し、適宜に、新たな商品開発に向けた要望・提言をし、会員支援の充実を図りたいと思います。

その他

◆ ご意見 ◆

●他団体（銀行、士業、建設業ハウスメーカー等）との交流の機会が欲しい。

◆ 回 答 ◆

現在、空き家対策やインスペクションにおいては、「滋賀県建築士会」と連携し、任意売却の支援に関しては、「滋賀県鑑定士協会」と連携する等、関連する士業との関係構築に努めております。今後も、本会事業の遂行のために必要となれば、積極的に他業種とも互恵的関係を築きたいと考えております。

第4回理事会・第5回理事会

第４回理事会

滋賀県宅建協会の第４回理事会が９月11日（月）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

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

11月13日（月）に予定する第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12日（木）に予定する防犯キャンペーン駅前啓発活動について提案があった。

◎平成29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

11月20日（月）に予定する平成29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。

◎滋賀県宅建協会会長杯チャリティゴルフ大会について

11月29日（水）に予定する滋賀県宅建協会会長杯チャリティゴルフ大会について提案があった。

◎少子化対策（婚活パーティー）について

11月22日（水）に予定する少子化対策（婚活パーティー）について提案があった。

◎滋賀けんせつみらいフェスタ2017への出展について

10月22日（日）に予定する滋賀けんせつみらいフェスタ2017への出展について提案があった。

◎協会への意見・要望に関するアンケートへの回答について

協会への意見・要望に関するアンケートへの回答について提案があった。

2. 報告事項

◎第１回新規開業者研修会の実施報告について

８月22日（火）の第１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

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

・（公社）近畿圏不動産流通機構より特別委員会設立にかかる委員候補の団体推薦依頼については、小寺会長が就任する事が提案され、異議無く承諾された。

第５回理事会

滋賀県宅建協会の第５回理事会が10月12日（木）協会理事会室で開催された。

1. 審議事項

下記の10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

５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。

◎空き家相談員報告・意見交換会について

11月17日（金）に予定する空き家相談員報告・意見交換会について提案があった。

◎賃貸不動産管理業務研修会について

11月28日（火）に予定する賃貸不動産管理業務研修会について提案があった。

◎第２回新規開業者研修会について

12月19日（火）に予定する第２回新規開業者研修会について提案があった。

◎平成30年新年賀詞交歓会について

１月16日（火）に予定する平成30年新年賀詞交歓会について提案があった。

◎三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験について

３月６日（火）に予定する三級建物アドバイザー基本課程研修・認定試験について提案があった。

◎アークシステムテクノロジーズ（株）との業務提携について

アークシステムテクノロジーズ（株）との業務提携について提案があった。

◎不動産流通システム業務の公益認定変更申請について

レインズやハトマークサイトの運用にかかる業務の公益性が益々高まっていることに鑑み、「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」に基づき、平成30年度より、共益事業から公益目的事業へ変更認定申請をすることの提案があった。

◎会員の懲戒について

10月２日の懲戒審査報告書に基づき、現在未納となっている17会員については、「会員権の一時停止」処分を求める提案があった。

◎協会への意見・要望に関するアンケートへの回答について

前回理事会にてご意見等を募集した当回答については、特段の意見等が無かったため、原案通り、懇談会や会報誌にて広報することの提案があった。

2. 報告事項

◎会員交流会の実施報告について

９月５日（火）、12日（火）、26日（火）の会員交流会の実施報告があった。

◎会員名簿の配布の実施報告について

会員名簿の配布の実施報告があった。

◎次世代委員会研修会報告について

若松次世代委員長から、次世代委員会で実施した各研修会に関するレポートの確認が指示され、当研修会の主たる目的は「滋賀版のポータルサイト創設にかかる検討」にあり、兵庫宅建、東京宅建、全宅連など先進の協会を視察研修し、大手の不動産ポータルサイトが利用料を値上げする現状において、自前のサイトを持つことは、会員の有益なツールとなり得、総括として「ポータルサイトの導入は必要である」とする結論に至ったことが報告された。

また、当報告に基づき、流通対策委員会へ導入の検討が提言された。

◎会員資格者変更申請審査報告について

７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。

◎逢坂ビル３階賃貸借契約の解約について

当逢坂ビルの３階を、現在、不動産無料相談所、全宅住宅ローン、滋賀県宅建政治連盟が賃借しているが、今回、造園協会から使用状況の変更にあたり、３月末日をもって３者との賃貸借契約を解約し、不動産無料相談所については、事務所移転を進める事が報告された。

3. その他

・大橋総務委員長から、前年度のびわ湖放送におけるCMの放送回数が不足しており、その経緯と原因について説明があった。また、担当する委員長として陳謝したい、と述べ、執行できなかった部分については、次年度に放送する旨の説明があった。

・（公社）近畿圏不動産流通機構の特別委員会への派遣委員については、小寺会長の推薦を予定していたが、流通システムに精通する委員派遣が望ましい事から、水野流通対策副委員長に変更する事が報告された。

人権標語　ともだちと　大なわとべた！　うれしいな　南郷小学校１年

協会行事記録

平成29年9月1日
～平成29年10月31日

月日	行　　事
〔9月〕	
1日	宅建試験第3回試験事務説明会 〔仁志出〕（新大阪丸ビル別館）
4日	第6回入会審査委員会　（協会5階　理事会室） 第4回常務理事会　（協会4階　会長室） 第2回業務対策委員会　（協会5階　会議室） 第3回苦情解決業務委員会　（協会5階　理事会室）
5日	会員交流会（第一地域）　（中国料理　かすが）
6日	宅地建物取引士模擬試験 〔仁志出・藤野〕（協会5階　会議室）
7日	次世代委員会（青年部会会議）　（協会5階　会議室）
8日	（公社）近畿圏不動産流通機構：第4回レインズ運営委員会 〔水野〕（大阪府宅建会館） 誰もが地域で当たり前に暮らせるまちづくり 〔吉田〕（明日都浜大津）
11日	第4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） 第4回流通対策委員会　（協会5階　会議室） 第4回理事会　（協会5階　理事会室） 第3回総務委員会　（協会5階　会議室）
12日	会員交流会（第二地域）　（あたか飯店 草津店） 滋賀県宅地建物取引業協会近江東地区協議会 〔小寺〕（ホテルニューオウミ）
13日	全宅連：第1回組織整備特別委員会 〔小寺〕（全宅連会館） 部落解放・人権政策確立要求滋賀県実行委員会第20回総会 〔冬木〕（滋賀県立武道館） えせ同和行為防止滋賀県民会議総会 〔冬木〕（滋賀県立武道館）
14日	第3回法定講習　〔岡田・中村〕（滋賀県庁）
15日	（一社）熊本県宅地建物取引業協会：50周年記念式典・祝賀会 〔小寺〕（ホテル日航熊本） 次世代委員会（青年部会会議）　（協会5階　会議室）
17日	本庄浩二氏黄綬褒章受章を祝う会 〔小寺〕（北ビワコホテルグラツィエ）
19日	近畿圏不動産流通活性化協議会：理事会 〔小寺〕（大阪府宅建会館） 近畿不動産活性化協議会：理事会 〔小寺〕（大阪府宅建会館）
21日	滋賀県不動産取引協議会：人権啓発ティッシュ配り 〔小寺・仁志出〕（JR石山駅） 記念誌インタビュー（大依不動産㈱） 〔佐敷〕（大依不動産㈱） 兵庫宅建㈱：第11期株主総会終了後の懇親会 〔小寺・泉〕（オリエンタルホテル）
22日	第2回草津市改良住宅譲渡審議会〔小寺〕（草津市役所） 部落解放・人権政策確立要求滋賀県実行委員会第1回人権セミナー 〔芝原〕（滋賀県立武道館）
23日	不動産フェア　（イオンモール草津）
26日	会員交流会（第三地域）　（グリーンホテル Yes 近江八幡） 全宅連近畿地区連絡会：運営協議会 〔小寺・服部〕（松喜屋）
28日	第5回正副会長会議　（協会4階　会長室）
29日	第9・10回レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会 〔久木野〕（協会5階　会議室） （公社）近畿圏不動産流通機構：第3回理事会 〔小寺・服部〕（大阪府宅建会館）
30日	滋賀県電気工事工業組合：創立70周年記念祝賀会 〔小寺〕（びわ湖大津プリンスホテル）

月日	行　　事
〔10月〕	
1日	津村義康氏黄綬褒章受章祝賀会 〔小寺〕（ANA クラウンプラザホテル広島）
2日	第7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5回常務理事会　（協会4階　会長室） 全宅連：第1回入会促進プロジェクトチーム 〔小寺〕（全宅連会館）
3日	第2回組織委員会　（協会5階　会議室）
4日	宅地建物取引士模擬試験 〔大村・久芳〕（協会5階　会議室）
6日	官民合同不動産広告実態調査事前審査会 （協会5階　会議室） 日本弁護士連合会：第60回人権擁護大会・懇親会 〔小寺〕（びわ湖大津プリンスホテル）
7日	建設産業新聞社：創立60周年記念祝賀パーティー 〔小寺〕（ANA クラウンプラザホテル京都）
10日	（公社）滋賀県建設産業団体連合会：加盟団体長会議 〔小寺〕（ピアザ淡海）
11日	滋賀けんせつみらいフェスタ2017出展・協力団体・ 本部スタッフ・責任者会議　〔若松〕（ピアザ淡海）
12日	第5回理事会　（協会5階　理事会室） 絵画コンクール事前審査 〔大橋恭他2名〕（協会5階　会議室） 宅地建物取引士資格試験代表監督員説明会 （協会5階　会議室） 防犯キャンペーン駅前啓発活動（JR石山駅・近江八幡駅） 精神障害者居住支援に関する意見交換会 〔小寺他2名〕（協会4階　会長室）
14日	宅地建物取引士資格試験前日準備 〔佐野〕（立命館大学びわこ・くさつキャンパス）
15日	宅地建物取引士資格試験 （立命館大学びわこ・くさつキャンパス）
17日	香川宅建：創立50周年記念式典 〔小寺〕（JR ホテルクレメント高松）
18日	平成29年度暴力団追放滋賀県民大会 〔西村〕（大津市民会館　大ホール） 大津市長表敬訪問　〔小寺他3名〕（大津市役所） （公社）滋賀県建設産業団体連合会：災害対策委員会 かまどベンチ事業　〔小寺〕（白山神社）
19日	（公社）近畿圏不動産流通機構：中間監査 〔服部〕（大阪府宅建会館） 中間監査会　（協会4階　会長室）
20日	第6回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール審査会 〔吉田他7名〕（協会5階　会議室） 第4回総務委員会　（協会5階　会議室） 長崎宅建：創立50周年記念式典 〔小寺〕（ホテルニュー長崎）
21日	大分宅建：創立50周年記念式典 〔小寺〕（レンブラントホテル大分）
25日	青森宅建：創立50周年記念式典　〔小寺〕（ホテル青森）
26日	第11・12回レインズIP型システム・ハトマークサイト研修会 〔大谷内〕（協会5階　会議室） （公社）近畿圏不動産流通機構：第5回レインズ運営委員会 〔水野〕（大阪府宅建会館） 部落解放・人権政策確立要求滋賀県実行委員会 第2回人権セミナー　〔冬木〕（解放県民センター光荘）
27日	栃木宅建：創立50周年記念式典 〔小寺〕（ホテル東日本宇都宮）
30日	全宅連近畿地区合同研修会 〔小寺他5名〕（ホテルモントレグラスミア大阪） 第6回正副会長会議　（ホテルグランヴィア大阪）

転売予定先が購入を見送ったことにつき、買主側との交渉を担当した仲介業者に対する転売業者の損害賠償請求が棄却された事例

（東京地判 平28・8・1 ウエストロー・ジャパン）　中島 功二

不動産の転売を行おうとした不動産業者が、買主の購入意向が固まったとして、所有者と購入契約を締結したが、その直後に買主が契約しないとしたことから、買主との売買交渉をしていた仲介業者に対し、買主の売買契約締結の最終意思を確認する注意義務違反があったとして、所有者と締結した購入契約の違約解除金、転売利益等を損害とする賠償を請求した事案において、仲介業者に注意義務違反は認められないとしてその請求を棄却した事例（東京地裁 平成28年８月１日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1　事案の概要

平成24年10月１日、媒介業者Ｙ（被告）よりＡが所有する本件不動産の紹介を受けた買主Ｂ（個人）は、売買代金を２億5000万円、売主の承諾が得られ次第売買契約を締結するとした不動産取纏依頼書をＹに提出した。

同月４日、Ａ側の交渉窓口となっていた媒介業者Ｃの代表取締約Ｄは、Ｙに対し、今回の取引は、Ａの譲渡所得税対策のため、ＡとＢの直接の売買ではなく、Ｄが代表取締役を務めるＸ（原告・宅建業者）を間に入れ、ＡからＸへの売買（第一契約）と、ＸからＢへの売買（第二契約）という２段階売買にしたいと伝えた。ＸがＡから購入する代金額は２億1500万円、とし、Ｃが媒介業者になるものとされた。

同月10日、ＣはＹに対し、本件不動産の隣地境界承諾書の一部が、前所有者と隣地所有者との不仲により揃わないため、境界明示を同年１月作成の実測求積図で代替（本件代替案）できれば、Ａは第一契約を締結するので、Ｂの意向を確認してほしいと依頼した。

同月11日、Ｙは本件代替案をＢに説明した。同月12日には、Ｙは「境界承諾書が取得できない場合もあり、そのような場合には実測求測図で境界を明らかにして売買契約を締結することがある。」と説明をしたところ、Ｂは、「そういうものなんですか。」と回答した。Ｙは、Ｂの対応から本件代替案が了承されたと理解して、Ｃに対し、Ｂの了解が得られたと報告し、同月15日までに第一契約の契約書を確認したいと伝えた。

同月15日、ＸはＡとの間で代金を２億1500万円とする第一契約を締結し、これを媒介したＣは、Ｙに同契約書の写しを送付した。

同月16日、ＢはＹに対し、境界承諾書のない隣地とのトラブル懸念が払拭できないとして、第二契約の話は白紙にしたいと伝えた。Ｙは境界確認に関する新たな提案等を行い、再考を促したが、結局、第二契約は締結に至らなかった。

ＸはＢに対し、契約締結上の過失等を理由とする損害賠償請求訴訟を提起したが、第一審、控訴審とも棄却され、その後確定した。

ＸはＹに対し、ＸとＢとの売買交渉の仲介

人権標語　だいじょうぶ　言われてうれしい　ことばだね　仰木の里小学校２年

をしていたYには、媒介契約に基づく善管注意義務、または、宅建業者としての業務上の一般的注意義務があり、売買契約締結についてのBの最終意思を確認する注意義務違反があるとして、転売利益1000万円、Aに支払った違約金等1500万円、慰謝料500万円ほか、計3393万円余の損害賠償を求め、本件訴訟を提起した。

2　判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却した。

① XとYとの間で、本件不動産の売買に係る媒介契約書が作成された事実はなく、他に媒介契約の成立を認める証拠はないことから、媒介契約の成立を前提とする善管注意義務違反をいうXの主張は理由がない。

② 宅建業者は、直接の委託関係はなくとも、宅建業者の介入を信頼して取引した第三者に対して、信義誠実を旨とし、取引上の過誤による不測の損害を生ぜしめないように配慮すべき業務上の一般的注意義務を負う。

しかし認定事実によれば、Bは、同年10月1日付不動産取纏め依頼書をYに交付していること、その後、隣地境界承諾書がそろわないことが判明したことから、Yは本件代替案をBに提示し、これを前提とする重要事項説明書の文案を示すなどの対応をしたこと、同月12日のYの「実測求積図で境界を明らかにして売買契約を締結することがある」旨の説明に対し、Bは明確な拒絶をせず「そういうものなんですか」と、Yの説明を受け入れたと理解してもおかしくないような回答をしたこと、その後Bより思い違いを訂正するような申出はないまま推移し、Bが第二契約の白紙撤回の意思を明らかにしたのは、第一契約が締結された同月15日の翌日のことであったことなどの事実が認められるのであり、このような事実関係の下においては、Yの対応につき、宅建業者としての一般的注意義務違反があったということはできないというべきである。

③ 以上によれば、Xの請求は理由がないからこれを棄却する。

3　まとめ

契約締結を見送った買主に対し、契約締結上の過失があるなどとして、賠償請求をしたが敗訴（RETIO99-62参照）した原告が、今度は買主側の仲介業者に対して損害賠償を求めた事案である。原告敗訴の本件判決および買主に対する判決の結果については、異論はないものと思われる。

ところで、売主･買主が確定された場合に、仲介依頼を受けていた宅建業者が、取引の間に入り、転売によって媒介手数料の上限規制の潜脱をはかろうとする事案が見られることとがある。

本件原告は、本件不動産の所有者からの節税対策の依頼により、原告が転売することになったと説明するが、だとすればなぜ第一契約解除に所有者の理解を得られず違約金を支払うことになったのか疑問があり、また、転売には売却リスクが当然伴うものであるところ、訴訟において媒介業者には原告の転売リスクを回避させる義務があるとの主張は、原告は、実質は媒介であったと言っているようにも聞こえ、仮に、実質媒介行為であるとすると、規定の媒介手数料を超える転売益を得ることを予定していたことになり、宅建業法46条２項に違反していることになる。

「宅建業者が行った転売行為が媒介行為の潜脱行為であると認められた事例（福岡高判平24･３･13 RETIO89-72）」があるので、併せて参考とされたい。

（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.106、2017年、106頁以下）

会員の広場 ～新規入会者紹介～

株式会社 ケイロジ　代表者：河内　孝明

野洲市大篠原 1610-5
TEL 077-518-1111 ／ FAX 077-518-1110
免許番号　滋賀県知事（1）第3640号
URL　http://www.k-logi.co.jp
業態／売買、仲介、開発、貨物運送業 他

弊社は、運送事業を中心に、リサイクル事業・倉庫事業などを営んでおります。

業務拡大に常に関わる不動産事業の必然性を感じこの度、平成29年10月より不動産部門を設立することにいたしました。宅地建物取引に関し全く経験のない状態からの出発となりますので、皆様にご迷惑をお掛けしないように、宅建協会そして皆様の、ご意見、ご忠告に従いながら、不動産事業者として成長していきたいと考えております。皆様今後ともご指導ご鞭撻いただきますよう心からお願い申し上げます。

リクシード　代表者：井垣　洋子

守山市守山6丁目9-83-103
TEL 077-581-1409 ／ FAX 077-598-6267
免許番号　滋賀県知事（1）3641号
業態／媒介（売買・賃貸）、賃貸管理

この度、滋賀県宅建協会に新規入会させていただきまして、ありがとうございます。私自身は不動産業に従事した15年間で、多くの人に出会い学ばせていただきましたことに大変感謝しています。おかげさまで独立開業の運びとなりました。

「リクシード」という社名は、Felix（幸せ）＋Seed（種）＝Lixeed（幸せの種）という造語です。幸せな人生を送るための住まい選びをお客様と一緒に考え、地域の皆様に信頼していただくことを第一目標に頑張ってまいります。

今後とも会員の皆様方のご指導ご支援をいただきますよう、心よりお願い申し上げます。

株式会社 SHK　代表者：村山　元基

大津市際川4-3-3
TEL 077-527-3550 ／ FAX 077-527-3551
免許番号　滋賀県知事（1）第3639号
業態／不動産売買、仲介

弊社は、平成29年9月より大津にて営業を開始させていただく事となりました。

主な業務は、不動産の仲介業を行ってまいりますので、協会員の皆様におかれましては、今後ともご指導よろしくお願い申し上げます。

人権標語　やさしくしたら心の中に　花がさく　仰木の里東小学校３年

株式会社 GALLERY 空　代表者：青池　貴司

彦根市長曽根南町435　アクトビル4F
TEL 0749-30-1400 ／ FAX 0749-30-1402
免許番号　滋賀県知事（1）第3637号
URL　http://www.gallery-kuu.co.jp
業態／売買、仲介、開発、建設業、一級建築士事務所

弊社は平成24年7月に彦根市にて創業し、現在滋賀県内に4展示場（彦根・長浜・近江八幡・栗東）と愛知県北名古屋市にエクステリア事業を展開しております。

この度5周年を迎え、宅建協会へ入会させて頂きました。

これからも家づくりを通じてお客様の人生最高のステイタスを築くお手伝いをさせて頂きたいと思っております。

今後とも会員の皆様のご支援・ご愛顧を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

株式会社 モリケンハウス　代表者：森田　健司

大津市富士見台12-42
TEL 077-531-4888 ／ FAX 077-531-4884
免許番号　滋賀県知事（1）第3631号
URL　http://www.moriken.jp/
業態／建設業、不動産業

弊社は、平成12年4月に創業いたしました。屋号である「Archi」（アーチ）という名前には「建築」という意味の他に「一番・首位」という意味合いも込めております。お客様にとって一番良い家を作りたい、何よりのパートナーでありたい。それが当社の掲げる志でございます。ひとつひとつの笑顔が絶えない家をつくり続ける会社として、日々研鑽を積んでいく所存でございます。まだまだ未熟ではございますが、今後とも会員の皆様方のご支援・ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

会員権承継者紹介

	免許更新番号	免許番号	名称又は商号	代表者名	専任取引士	住　所	電話番号	FAX番号
旧	8	1784	㈱シービック	勝見　利夫	勝見　利夫	大津市南小松164−1	077-596-2177	077-596-8031
新	1	3642	㈱ネクステージ不動産	勝見　利夫	勝見　利夫	大津市本堅田5−12−8	077-576-5486	077-576-5487

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	㈱コンクウェスト	専任取引士	長神　一平	−
9	㈱ニッケイ	専任取引士	水上　裕雄	川瀬　陽子
14	㈱エム・ジェイホーム エイブルネットワーク堅田店	専任取引士	−	木下　武司
		専任取引士	長谷川　頌造	−
17	㈱ウッディー広瀬	専任取引士	土井　清	矢島　郁
19	㈱エム・ジェイホーム エイブルネットワーク高島店	政令使用人	和田　淳	橋本　竜弥
		政令使用人	橋本　竜弥	今井　良和
20	㈱ N&Sホーム	専任取引士	−	南　宏治
23	辻寅不動産㈱	専任取引士	蜂須賀　理香	佐々木　純子
25	アヤハ不動産㈱　草津営業所	専任取引士	篠原　まなみ	−
		専任取引士	濱田　豊貴	−
32	㈱エム・ジェイホーム　栗東支店	政令使用人	古賀　丈士	高橋　良
		専任取引士	古賀　丈士	落合　健二
	ユーライフハウジング	事務所	栗東市下鈎543−2	栗東市上鈎285−11
36	橋本不動産㈱	専任取引士	森澤　郁夫	−
		専任取引士	小田　真史	大櫛　愛
37	㈱エム・ジェイホーム エイブルネットワーク守山店	専任取引士	木下　武司	古賀　丈士
		政令使用人	今井　良和	橋本　竜弥
53	㈱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	中川　義英	坂本　拓実
56	星和都市開発㈱	代表者	上田　善四郎	上田　大輔
		専任取引士	上田　善四郎	−
58	㈱エム・ジェイホーム エイブルネットワーク能登川駅前店	政令使用人	後藤　弾	川崎　修児
59	㈲億住研	専任取引士	−	酒井　孝幸
60	㈱イズミ	専任取引士	関根　貫	−
64	㈱エム・ジェイホーム エイブルネットワーク彦根駅前店	専任取引士	落合　健二	−
65	㈱パナホーム滋賀　彦根営業所	政令使用人	丹田　誉久	山下　忠士
70	㈱エム・ジェイホーム エイブルネットワーク長浜中央店	政令使用人	清水　喜堂	田中　綾佑

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
2	3323	㈱創成コーポレーション	奥村　政弘	廃　業	平成29年7月15日
3	3027	㈱アウル住販	奥村　政弘	廃　業	平成29年7月15日
6	2401	サワイ不動産	澤井　史郎	廃　業	平成29年10月20日

人権標語　ごめんねと　言える友だち　すてきだな　　唐崎小学校３年

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29年12月21日（木）　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、間取り作成等

◆ 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	20,984	2,836	33,225
	再登録	12,696	1027	21,922
	計	33,680	3,863	55,147
賃貸物件	新　規	49,963	3,494	40,113
	再登録	71,650	5,655	63,255
	計	121,613	9,149	103,368
合計	新　規	70,947	6,330	73,338
	再登録	84,346	6,682	85,177
	計	155,293	13,012	158,515

（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	645	79	1,309
	再登録	528	74	1,371
	計	1,173	153	2,680
賃貸物件	新　規	275	24	320
	再登録	411	27	498
	計	686	51	818
合計	新　規	920	103	1,629
	再登録	939	101	1,869
	計	1,859	204	3,498

（平成29年10月）

近日開催予定

◆ 法定講習 ◆

現在お持ちの取引士証の更新のための法定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。申し込み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

1. **講習日時**：平成30年1月18日（木）9：50～16：30（9：20より受付）
2. **講習場所**：滋賀県庁新館　7階　大会議室
3. **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

◆ 平成29年度　第2回新規開業者研修会 ◆

今般 新規開業者研修会を下記により開催いたしますので、受講対象である各代表者及び取引士は、万障お繰り合わせのうえ受講されますようお願い申し上げます。

なお、この研修会は、当協会員のみならず、全日協会会員・自己供託業者の新規開業者の方もご参加いただけます。（ただし、当協会会員以外の方は、受講料1名につき4,000円のご負担をお願いいたします。）

記

1. **開催日時**：平成29年12月19日（火）13：15～16：50（12：45より受付）
2. **開催場所**：（公社）滋賀県宅地建物取引業協会 5階会議室
3. **受講対象者**：(1) 平成29年7月1日～平成29年11月30日までに、本会に新規入会した会員
   (2) 前回平成29年8月22日（火）開催の研修会における受講対象者で欠席した会員
   (3) 全日協会会員・自己供託業者の新規開業者
   （免許年月日：平成29年7月1日～平成29年11月30日）
   以上 (1) (2) (3) のいずれかに該当する代表者及び宅地建物取引士

詳しい内容は、後日、協会ホームページ及び案内書にてお知らせいたします。

近日開催予定

◆ 特別研修会 ◆

【日　時】平成 30 年 1 月 16 日（火）15：00 ～ 16：30（受付：14：30 ～）
【場　所】クサツエストピアホテル　瑞祥の間
草津市西大路町 4-32　JR 草津駅西口より徒歩約 3 分
TEL 077-566-3333
【定　員】400 名まで
【内　容】米カリフォルニア州弁護士、タレント
ケント・ギルバート 氏による講演
「面白大国ニッポン」

◎当日は同会場にて、「新年賀詞交歓会」が 17：00 ～ 19：00 に行われます。
◎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。

◆ 新年賀詞交歓会 ◆

【日　時】平成 30 年 1 月 16 日（火）17：00 ～ 19：00（16：30 より受付）
【会　場】クサツエストピアホテル　瑞祥の間
草津市西大路町 4-32　JR 草津駅西口より徒歩約 3 分
TEL 077-566-3333
◎当日は同会場にて、「特別研修会」が 15：00 ～ 16：30 に行われます。
◎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。

編集後記

10 月 22 日（日）に超大型台風 21 号が接近、電柱の倒壊や道路の陥没など県内各地に大きな爪痕を残し、翌 23 日（月）はほぼ終日、JR が運転見合わせ・休止状態でした。その影響で、私の地元、能登川ではどこへ行っても渋滞で、自然災害の脅威はもちろんのこと、日ごろから余裕をもったスケジュールを立てることの大切さを改めて感じました。宅建しがも余裕をもって編集を・・・、と言いたいところですが、この編集後記も期限間近の提出となってしまいました。

総務委員長　大橋　恭介

宅建しが　2017年　№223　平成29年11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　http://www.shiga-takken.or.jp