



# 宅建しが

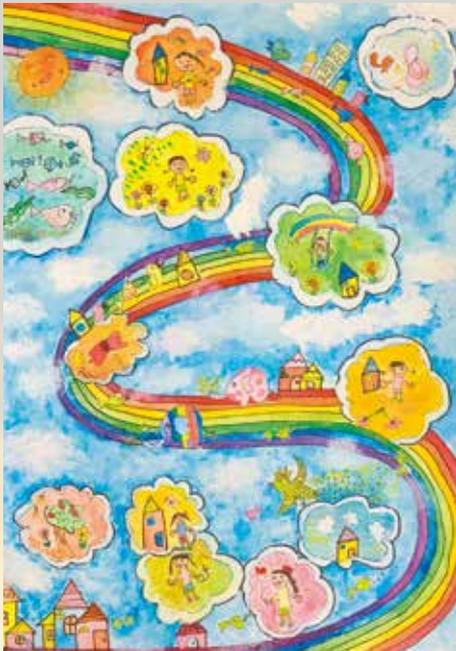
TAKKEN SHIGA

VOL. 228

平成30年  
9月20日

## 第6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



甲賀市立伴谷小学校 2年 田中 咲朱さん

優秀賞 第2部門



米原市立坂田小学校 3年 下平 隼人さん

優秀賞 第3部門



草津市立草津第二小学校 5年 竹中 剛士さん

## CONTENTS

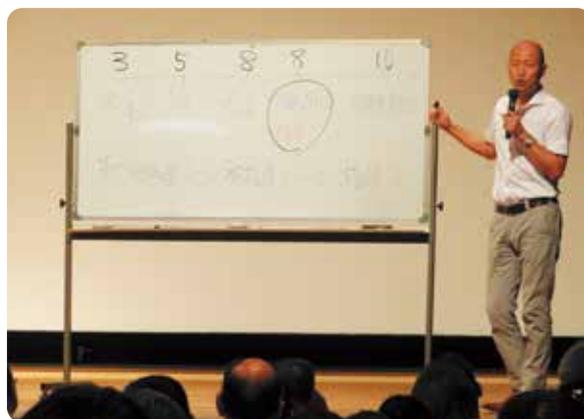
- 2 平成30年度第1回一般研修会(県指定)を開催しました  
新規開業者研修会を開催しました
- 3 宅建模擬試験を開催しました  
空き家無料相談会を開催いたします
- 4 全宅連版 安心R住宅について
- 6 最近の判例から
- 8 全宅連からのお知らせ
- 12 第4回理事会・第5回理事会
- 13 協会行事記録
- 14 会員の広場 ~新規入会者紹介~  
滋賀宅建レイズサブセンター通信
- 15 会員資格喪失  
会員資格承継者紹介  
近日開催予定

## 平成30年度 第1回一般研修会(県指定)を開催しました

会員、従業者及び一般消費者を対象に、平成30年7月17日(火) 栗東芸術文化会館さきら中ホール、18日(水) ピアザ淡海ピアザホール、19日(木) 近江八幡市文化会館小ホールにて第1回一般研修会(県指定)を開催しました。

1時限目は、深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 氏による「待ったなし、知らなきゃ危ない！民法(債権法)改正が不動産取引に与える影響」としてQ&A形式のテキストを用いて、現行法と改正法との違い等について講義を行いました。また「売買契約書の特約条項・容認事項の重要性について」として、6月より利用できるようになった業務支援ツールである特約・容認事項文例集等について解説を行いました。この「特約・容認事項文例集等の詳しい内容は、P11にも記載していますので、ご一読ください。その後の2時限目は、税理士事務所 ころや 税理士 井上 信彦 氏による「改正税制について」として、本年度の不動産取引に関する税制改正についての講義を行いました。

参加者は会員556社668名、非会員6社6名、一般消費者2名の合計562社676名でした。



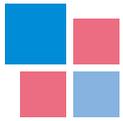
## 新規開業者研修会を開催しました

新規開業者を対象に、平成30年8月21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13社15名、自己供託業者なし、その他(滋賀県庁住宅課)1名の合計13社16名でした。





## 宅建模擬試験を開催しました

10月21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8日(水)宅建みやざき塾宮崎晋矢氏による試験対策講義及び模擬試験(中級)、8月29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。

9月26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。



## 空き家**無料**相談会を開催いたします。

流通対策委員会では、「空き家相談員」による一般消費者向けの「住まいと空き家の相談会」を開催いたしますので、地域の皆様へのお声かけをお願いいたします。

事前のご予約は協会事務局 TEL077-524-5456 まで

### 大津会場

開催日 平成30年10月20日(土) 10:00～15:00

場 所 大津港業務用地

「滋賀けんせつみらいフェスタ」内 滋賀県宅建協会出展ブース

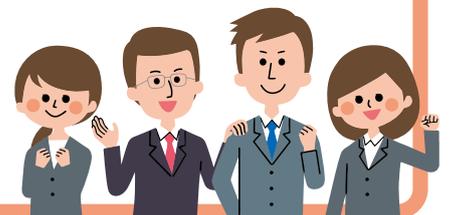
※荒天中止

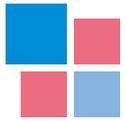
### 草津会場

開催日 平成30年11月21日(水) 13:00～16:00

場 所 クサツエステピアホテル 2階 第2回一般研修会会場内

「住まいと空き家の相談ブース」





# 全宅連版 安心R住宅について

国土交通省事業者団体登録が平成30年8月27日に完了しました。

全宅連では、買取再販に限定し、10月より事業を開始します。

## 安心R住宅とは（特定既存住宅情報提供事業者登録制度）

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章（「安心R住宅」）を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

### 従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

（既存住宅を紹介しているwebサイト（イメージ））



### 「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



- |       |              |
|-------|--------------|
| 耐震性あり | インスペクション済み   |
| 現況の写真 | リフォーム等の情報 など |

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業（買取再販事業）で扱われる住宅について、事業者に課される不動産取得税を減額する現行の特例措置の対象を、対象住宅が「安心R住宅」である場合等に、敷地部分に拡充（平成30年度税制改正）

## 全宅連「安心R住宅」の要件 その1 ～品質の「不安」を払拭するための要件～

1. 現行の建築基準法耐震基準に適合又はこれに準ずるもの
2. 既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主用）の検査基準に適合し、当該保険に加入すること
3. 共同住宅の場合には、管理規約及び長期修繕計画があり、住宅購入者の求めに応じてそれらの内容が開示できること

## 全宅連「安心R住宅」の要件 その2 ～「汚い」イメージを払しょくするための要件～

1. 全宅連が定める「住宅リフォーム実施判断の基準」に基づき必要なリフォーム工事を行うこと
2. 外装、主たる内装、台所、洗面所、便所の現況写真（画像）を閲覧できるようにすること

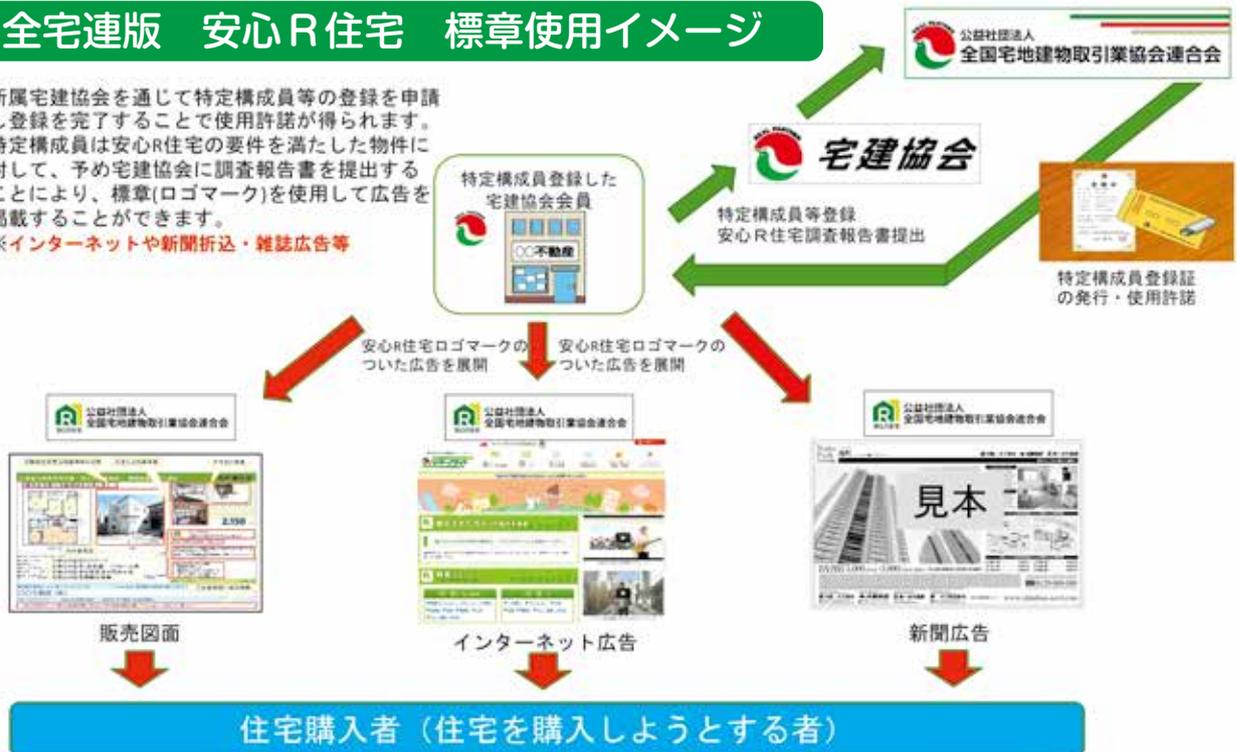
※築5年以内は原則リフォーム不要

## 全宅連「安心R住宅」の要件 その3 ～「わからない」イメージを払拭するための要件～

標章を使用する場合には、建築確認済証や住宅性能評価書等、当該住宅の性能、維持保全の状況その他当該住宅の価値を評価するうえで重要な事項に関する書類の保存状況等を記載した書面（安心R住宅調査報告書）を作成し、宅建協会に提出すること。当該書面の写しを住宅購入者に交付するとともに、求めがあった場合には、情報の内容を開示すること

## 全宅連版 安心R住宅 標章使用イメージ

所属宅建協会を通じて特定構成員等の登録を申請し登録を完了することで使用許諾が得られます。特定構成員は安心R住宅の要件を満たした物件に対して、予め宅建協会に調査報告書を提出することにより、標章(ロゴマーク)を使用して広告を掲載することができます。  
※インターネットや新聞折込・雑誌広告等



### 【安心R住宅のメリット】

安心R住宅のロゴマークを使用した広告を展開することにより、住宅購入者に対し、従来わかりにくかった既存住宅の性能・仕様が開示されるため、安心感が高まる。

## Q&A

### Q1 「安心R住宅」とは、どんな住宅なのですか。

Ⓐ 耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいいます。具体的には、以下の要件を満たすものです。

- [1] 耐震性等の基礎的な品質を備えている
- [2] リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている
- [3] 点検記録等の保管状況について情報提供が行われる

これにより、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするものです。

### Q2 「安心R住宅」の「安心」とは何を意味するのですか。

Ⓐ 「安心」とは、[1] 新耐震基準等に適合する [2] インスペクションの結果、構造上の不具合および雨漏りが認められず、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることを意味します。建築基準関連法令等に明らかに違反している既存住宅は対象になりません。なお、現行の建築基準関係法令等への適合を保証するものではありません。また、将来にわたっての地盤の不同沈下や地震後の液状化について保証するものではありません。地盤、給排水設備の状態やシロアリ対策については、専門の調査会社等にご相談ください。

### Q3 「安心R住宅」の「R」とは何を意味するのですか。

Ⓐ 「安心R住宅」の「R」は、Reuse（リユース、再利用）、Reform（リフォーム、改装）、Renovation（リノベーション、改修）を意味しています。

### Q4 既存住宅売買瑕疵保険とは何ですか

Ⓐ 保険法人に登録された宅地建物取引業者またはインスペクションを行った登録検査事業者が加入する保険で、購入した既存住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、修補等を行った宅地建物取引業者や検査事業者に対して保険金が支払われます。

## 重要事項説明書に高さ制限の記載漏れがあったが、説明はされていたとして買主の損害賠償請求を棄却した事例

(東京地判 平28・11・29 ウェストロー・ジャパン) 高橋 兼生

購入した中古マンションにつき、建築後16mの高さ制限が付され、既存不適格建築物であることを重要事項説明書に記載していないことは告知義務違反等に当たるとして、買主が売主及び媒介業者に損害賠償を求めた事案において、口頭にて高さ制限の説明はされていることから告知義務は果たされているとして買主の請求を棄却した事例（東京地裁平成28年11月29日判決 棄却 ウェストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

平成14年3月、売主Y1（個人）は、8階建、高さ23.5mのマンションの一室である本件マンションを新築で購入した。

平成16年6月、本件マンションは、16m第二種高度地区に指定されたため、建物の絶対高さ制限により既存不適格建築物になった。

平成25年6月、買主X（原告・個人）は、本件マンションにつき、媒介業者Y2（被告）及び媒介業者Y3（被告）の媒介により、Y2の重要事項説明を受け、売主Y1（被告・個人）との間で売買契約を締結し、その後引渡しを受けた。

重要事項説明に際し、Y2は所属協会のホームページより、重要事項説明書の雛形をダウンロードし、「都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要」欄のうち、地区・街区等・その他の地域地区等の欄には「第2種高度地区」と入力し、建築物の高さの制限の欄の「絶対高さ制限」は、「空欄・10m・12m・無」

の4つから選択できたところ、空欄に直接パソコンで16mと入力できなかったため、手書きで記載するため「空欄」を選択してこれを印刷した。本件重要事項説明は、Xに交付されたが、「絶対高さ制限」の欄は、空白のままであった。

平成27年2月、Xは、本件マンションは用途変更による高さ制限により既存不適格建築物であり、建替えの際には5階程度しか建築できず6階以上は再築できないことから契約の目的が達成できない、Yらが本件高さ制限及び本件マンションが既存不適格建築物であることの説明をしなかったことは不法行為・債務不履行に該当するとして、仲介手数料114万円、マンションの建替え等の際に床面積が減額される価値相当額である754万円余など、計1064万円余の賠償を請求した。

これに対してY2らは、重要事項説明書に「16mの高さ制限が付されていること、本件マンションが既存不適格建築物であること」を記載しなかったことは認めるが、Y2は重要事項説明の際、本件高さ制限がある旨を口頭で説明しており、告知義務違反はない。また、Xは一級建築士であり、都市計画法等の知識は豊富で、建築確認済書の閲覧をするなど慎重に検討しており、その調査能力等から知っていた、などと主張してこれを争った。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) Y1が本件高さ制限及び本件マンションが既存不適格建築物であること認識していた証拠はないことから、XのY1に対する告知義務違反を前提とする主張には理由がない。

(2) Xは、Y2より本件高さ制限の説明はなかったと主張するが、Y2は重要事項説明の準備のために、都市計画・建築基準法に係る情報を取り寄せ、本件高さ制限があることを確認していたこと、同様の高さ制限のある他の土地建物の媒介において、重要事項説明書の高さ制限の欄に手書きで16mと記載し口頭で説明しているなどの認定事実を総合すると、Y2は本件高さ制限を説明したものと認められる。

Xは、宅地建物取引業法35条及び同47条によれば、Y2らが本件高さ制限を口頭で説明したのみでは、告知義務を尽くしたとは言えず、本件高さ制限及び本件マンションが既存不適格建築物であることの重要事項説明書への記載及び口頭の説明がなければ告知義務違反となることも主張する。

重要事項説明において、宅建業者が説明すべき方法及びその程度は、買主が一般の消費者か宅建業者等かなどの買主の属性等を勘案して、買主等が当該契約を締結するか否かについて、的確に判断、意思決定ができるものであることを要するところ、Xは一級建築士として20年のキャリアを有し、高さ制限及び既存不適格建築物等についての正確な知識及び理解を示していることからすると、本件高さ制限の説明により、既存不適格建築物である本件物件の状況を正確に理解し、これを購入するか否かの意思決定をすることができたと認めるのが相当であり、Xの告知義務違反があったとの主張には理由がない。

なお、本件重要事項説明書に高さ制限が記載されていないことは、形式的には同法35条に違反するとしてY2らが罰則等を受ける可

能性があるとしても、同法に違反することが、直ちにXとの関係で民法上の不法行為責任や債務不履行責任を構成すると考えるのは相当ではない。

Xは、「都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要」欄には、「④地区・街区等」欄の中の「その他の地域地区等」欄に「第2種高度地区（16m）」と記載すべきであったとも主張するが、仮にY2が記載場所を誤っていたとしても、本件高さ制限を口頭で説明すれば、本件高さ制限が付されていることは認識できるので、不法行為又は債務不履行とはならないというべきである。

(4) 以上により、XのYらに対する請求はいずれも理由がないから、これを棄却する。

### 3 まとめ

重要事項説明の誤記・漏れは、業法35条に違反するとしても、直ちに買主との関係で直ちに民事上の債務不履行責任や不法行為責任が発生するものではないとされる。

しかし、重要事項説明書の不備は、宅建士としてあってはならないことである。本件トラブルは媒介業者の不注意が招いたものとも言え、口頭で説明していたことを立証できなければ、民事上の責任を負う可能性もあったと思われる。

重要事項説明書の誤記・記載漏れは、その作成途上で起きうるものであり、詳細確認作業を実施していれば、これに気付き、修正できるものである。本件は、必ず原稿完成後の再確認を行うことの重要性を改めて認識させる事案である。

(調査研究部調査役)

# 全宅連からのお知らせ

## 弁護士による無料電話法律相談のご案内

全宅連では、宅建協会会員を対象に、宅地建物取引等に関連する弁護士による無料電話法律相談を実施しています。

**開催日時**：第2・第4金曜日（休日の場合は前日） 13：00～16：00 **【完全予約制】**

**予約方法**：全宅連ホームページより申込書をダウンロードし、FAXにてお申し込みください。

詳しくは、全宅連ホームページ <https://www.zentak.or.jp/member/legaladvice/> にてご確認ください

## 契約書・重要事項説明書等 書式に関する相談窓口の開設について

全宅連では10月上旬ごろより、売買契約書・重要事項説明書等、書式に関する相談窓口を開設する予定です。

詳しい内容が分かり次第、滋賀県宅建協会ホームページ等にてお知らせいたします。

## 会員向け研修動画の配信開始について

平成30年8月より宅地建物取引士及び宅地建物取引業従事者等に対する知識の向上及び宅地建物取引における紛争の未然防止を図るため、業務上参考となる研修用動画を配信しています。

ご利用いただくには、ログインIDとパスワードの設定が必要となります。(P9下段参照)

### 【研修内容】

「既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント（その1）」

「既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント（その2）」

「平成28年度 判例（事例1）売買と瑕疵の問題点」

「平成28年度 判例（事例2）売買仲介における周辺環境の説明義務」

「平成28年度 判例（事例3）事業目的建物賃貸借仲介の注意点」

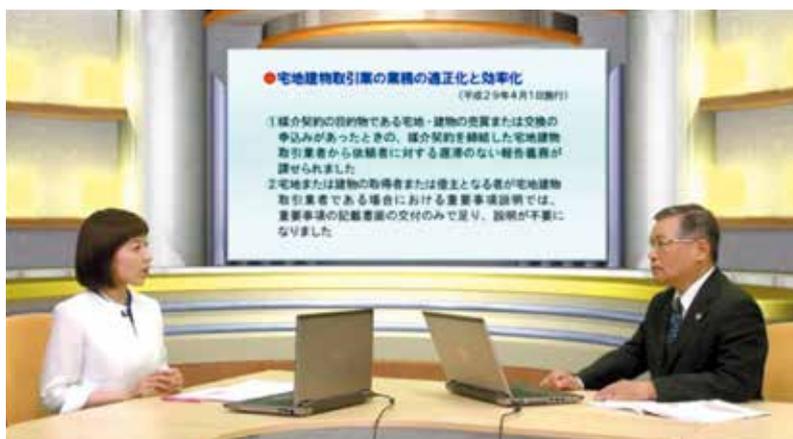
「平成29年度 判例（事例1）住宅ローン特約に関する助言を怠った仲介業者の責任」

「平成29年度 判例（事例2）瑕疵・重要事項説明義務の問題点」

「平成29年度 判例（事例3）高齢者と不動産売買の注意点」

「平成29年度 判例（事例4）定期建物賃貸借契約における特約に基づく貸貸人からの中途解約の問題点」

動画配信 URL: <http://www.hosyo.or.jp/jigyo/kenshu.php>



## 各種パスワードについて

滋賀県宅建協会および関連団体それぞれのホームページにおけるID・パスワードをご確認ください。

### ◆滋賀県宅建協会 会員ログイン(会員共通パスワード)

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

※パスワードが分からない場合は、協会事務局(TEL:077-524-5456)へお問い合わせください。



### ◆全宅連 書式ダウンロード等 ID・パスワードについて

URL : <https://www.zentaku.or.jp/>

#### 会員認証システム導入にともなうID・パスワードの登録手続きについて

平成30年6月13日より新たな会員認証システムを導入し、ID・パスワードを会員本店・支店ごとに発行しております。

##### ご注意

登録は本店・支店ごとの登録となります。同一店で複数の登録はできません。

ログイン画面(イメージ案)

##### ご登録方法

- 1 ログイン画面「ID・パスワードをお持ちでない方」の「新規登録」をクリック
- 2 登録フォームに以下の情報をご登録いただき、「上記利用目的に同意します。」にチェックを入れ、「登録内容を送信」をクリック

##### 新規登録にご登録いただく項目

- |             |   |
|-------------|---|
| ① 都道府県名     | ⑧ ID管理者名  |
| ② 免許種別      | ※店毎にID管理者1名をフルネームでご登録ください                       |
| ③ 免許番号      | ⑨ メールアドレス                                       |
| ④ 所在地住所     | ※ID管理者のメールアドレスを登録してください。登録後のID・パスワードのご連絡先となります。 |
| ⑤ 会員名 ※自動表示 | ⑩ パスワード登録                                       |
| ⑥ 電話番号      | ※任意の半角英数字8桁を登録してください。                           |
| ⑦ ファックス番号   |   |

- 3 登録メールアドレスに登録完了メールとID・パスワードを自動配信

## ◆近畿レイنز

URL : <http://www.kinkireins.or.jp/>

KINKI REINS  
利用者認証

お使いのブラウザは、Internet Explorerです。

利用者ID

パスワード  (半角英数・左詰め)

ログイン

◆利用者IDとパスワードを入力し、「ログイン」ボタンをクリックしてください  
◆利用者IDやパスワードが不明な場合は、西風協会までお問い合わせください

よくある質問 (FAQ)  
システムに関するお知らせ

◆近畿圏以外の物件登録または物件検索は下記ボタンをクリックしてください  
近畿圏以外の物件登録はこちら  
近畿圏以外の物件検索はこちら

◆ご利用にあたっては、当機構規程および「レイنز利用ガイドライン」を遵守してください

※ID・パスワードが分からない場合は、協会事務局 (TEL:077-524-5456) へお問い合わせください。  
※赤枠の近畿圏以外の物件登録及び物件検索をする際に必要なID・パスワードについても近畿レイ  
ンズの利用者ID及びパスワードにてログインできます。

## ◆ハトマークサイト

URL : <http://www.hatomarksite.com/>

ハトマークサイトからのお知らせ

会員登録 ログイン

借りる (賃貸) 買う 気になる世の事情 お近くの不動産会社 住まい探しの知識・情報 ハトマークサイトについて

被災された方向けの物件を検索

被災された方向け物件の検索は、こちらのボタンよりお楽しみください。

30804「あみこ街を築くハトマーク」



REAL PRICES 登録・検索システム

ログイン サービス利用時間 8:00～21:00  
※休日は21:00まで

ID  ログイン

PASSWORD  パスワード

ログインできない場合はこちら

◆特約・容認事項文例集等

URL : <http://www.kyodokumiai.org/member/shiga-takken.php>

不動産取引の重要事項説明書や契約書の作成の際にご利用いただける文例集です。

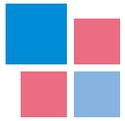
東京都不動産協同組合が、実際の重要事項説明書や契約書の作成の際に活用できるように作成した『特約・容認事項文例集』や『重要事項説明書の書き方解説』、『取引台帳システム』といった業務支援ツールが滋賀県宅建協会会員も利用できるようになりましたので、ぜひご活用ください。



※ご利用には、初回登録が必要となります。

滋賀県宅建協会ホームページ トップ画面→「会員の方へ」→「特約・容認事項文例集ログイン」





## 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7月12日(木)協会理事会室で開催された。

#### 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

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。

##### ◎会員交流会について

9月4日(火)第1地域及び第3地域、11日(火)第2地域にて会員交流会を実施する旨の提案があった。

##### ◎防犯キャンペーンについて

9月22日(土)にビバシティ彦根で実施する防犯キャンペーンについて提案があった。また、例年実施する駅前での街頭啓発が、受取り拒否などもあって、効果的な啓発活動となっていなかったことから、今回、不動産フェアでの滋賀県警察の防犯PRに合わせて、配布をする要領に変更した事が附言された。

##### ◎会員名簿の作成について

#### 2. 報告事項

##### ◎第8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

小寺会長より今回をもって終了となる旨の挨拶があり、主管の滋賀県軟式野球連盟から、丁寧なお礼状を頂戴した事が報告された。

##### ◎草津市空家等対策推進協議会委員の推薦について

留任について草津市から要請があり、受諾した事が報告された。

##### ◎会員資格者変更申請審査報告について

3件の代表者(政令使用人)変更に係る審査は適正であった旨の報告があった。

### 第5回理事会

滋賀県宅建協会の第5回理事会が8月9日(木)協会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

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。

##### ◎第2回一般研修会について

11月21日(水)竹田恒泰氏を講師に迎えクサツエストピアホテルにて実施する旨の提案がされた。

##### ◎滋賀けんせつみらいフェスタ2018への出展について

10月20日(土)に大津港業務用地で実施する滋賀けんせつみらいフェスタ2018への出展について提案があった。また、荒天により順延となる場合は、翌日に予定する宅建試験運営と重なるため、出展を取り止める旨、主催者側と協議済みであることが附言された。

##### ◎空き家相談会について

9月22日(土)(不動産フェア)、10月20日(土)(けんせつみらいフェスタ)、11月21日(水)(第2回一般研修会)の会場においてブースを設置し、「空き家相談会」を実施する旨の提案がされた。

##### ◎滋賀県下官民合同不動産広告実態調査について

不動産の表示に関する公正取引規約に照らし、10月4日(木)に事前審査会、11月20日(火)に広告実態調査を実施する旨の提案がされた。

##### ◎役員研修旅行について

10月30日(火)から31日(水)の2日間の日程で神奈川宅建へ新規入会促進及び組織強化の取り組み等に関する視察・研修を行う事が提案された。

##### ◎西日本豪雨における災害見舞金の支出について

西日本豪雨における災害見舞金の支出について提案があった。また、全宅連・全宅保証・全宅管理・全政連では、各25万円ずつの見舞金の支出を決めており、本会からも同様に被災者支援を行う事に理解が求められた。

#### 2. 報告事項

##### ◎平成30年度定時総会の実施報告について

資料に基づき、平成30年度定時総会の実施報告があった。また、本年度は出席者が過去最低の数字となっており、既存の会員への呼びかけはもとより、新規入会者についても、入会審査会上等において、諸会議・研修会への積極参加を促して貰いたい、と附言された。

##### ◎会員資格者変更申請審査報告について

5件の代表者(政令使用人)変更に係る審査は適正であった旨の報告があった。

# 協会行事記録

平成30年7月1日～平成30年8月31日

月日	行 事	月日	行 事
<b>【7月】</b>		<b>【8月】</b>	
2日	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)	2日	入会審査委員会〔入会審査委員〕(協会5階 理事会室) 第3回常務理事会〔常務理事〕(協会4階 会長室)
5日	不動産コンサルティング近畿ブロック協議会：運営委員会 (大阪府宅建会館) 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) 第1回財務委員会 (協会4階 会長室) 第2回流通対策委員会 (協会5階 会議室) 流通対策委員懇親会 (大津)	3日	(公社)近畿圏不動産流通機構：第9回ランドデザイン構築特別委員会 (大阪府宅建会館)
6日	第2回法定講習 [中村・坂井] (県庁新館7階大会議室)	7日	京滋奈意見交換会 [小寺他2名] (京都プライトンホテル) 全宅管理京都支部：ワークショップ [小寺・若松] (京都ガーデンパレス)
9日	滋賀県関係官庁連絡会 [泉] (滋賀県教育会館2F) 保証協会現地調査 [若松] (近江八幡)	8日	宅建模擬試験 [次世代委員] (協会5階 会議室)
10日	全宅連・全宅保証：国土交通大臣表彰受賞祝賀会 [大谷] (ホテルニューオータニ)	9日	第5回理事会 (協会5階 理事会室) 役員納涼懇親会 (大津)
12日	事務所調査員業務説明会 (協会5階 理事会室) 第1回正副組織委員長会議 (協会5階 会議室) 滋賀県中小企業支援課説明 (協会5階 理事会室) 第4回理事会 (協会5階 理事会室) 第1回業務対策委員会 (協会5階 会議室) 業務委員会懇親会 (大津)	20日	第3回次世代委員会 (協会5階 会議室) 建築士会青年委員会打ち合わせ [遠藤他2名] (協会)
17日	第1回一般研修会 (栗東芸術文化会館さくら)	21日	第1回新規開業者研修会 [小寺・久木野] (協会5階 会議室) 全宅連近畿地区連絡会：運営協議会 [小寺] (ヒルトン大阪)
18日	第1回一般研修会 (ピアザ淡海)	22日	滋賀県不動産関係団体人権啓発推進連絡会議 [小寺] (滋賀県庁本館4階)
19日	第1回一般研修会 (近江八幡市文化会館)	23日	湖国住まい・まちづくり推進協議会：研修部会 [北川(剛)] (滋賀県建築住宅センター) (公社)滋賀県建設産業団体連合会：正副会長会議 [小寺] (夢けんプラザ)
20日	全宅連近畿地区連絡会：運営協議会 [小寺] (ヒルトン大阪)		(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)
23日	平成30年度建設業安全衛生大会 (びわ湖大津プリンスホテル) 第2回正副会長会議 (協会4階 会長室) 京都宅建との定例懇談会 [小寺他6名] (京都) 臨時法定講習 [若松] (協会5階 会議室)	24日	立命館大学挨拶 [佐野他2名] (立命館大学) 第3回正副会長会議 (協会4階 会長室)
24日	第1回正副総務委員長会議 (協会4階 会長室) 第1回総務委員会 (協会5階 会議室) 総務委員会懇親会 (大津)	27日	全宅連：安心R住宅説明会 [冬木] (AP 秋葉原)
25日	賃貸不動産経営管理士講習京都会場 (登録会館 (京都宅建運営))	28日	第2回教育研修委員会 (協会5階 会議室) 教育研修委員会懇親会 (くし屋敷) 草津市：第2回草津市営住宅家賃改定審議会 [小寺] (草津市役所)
26日	賃貸不動産経営管理士講習京都会場 (登録会館 (京都宅建運営)) (公社)近畿圏不動産流通機構：第2回レイズ運営委員会 [水野] (大阪府宅建会館)	29日	宅建模擬試験 [次世代委員] (協会5階 会議室) 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] (ホテルニューオータニ幕張)
27日	第2回次世代委員会 (協会5階 会議室) 第5・6回レイズIP型システム・ハトマークサイト研修会 [松本] (彦根勤労福祉会館2階 研修室) (公社)近畿圏不動産流通機構：第2回調査研究委員会 [池口] (大阪府宅建会館)	30日	全宅連・全宅保証：正副会長委員長会議 [小寺] (ホテルニューオータニ幕張) 滋賀県土木交通部：平成30年度土木交通部部門研修(人権研修) (滋賀県庁東館7階大会議室) 第7・8回レイズIP型システム・ハトマークサイト研修会 [岩井] (協会5階 会議室)
30日	全宅連・全宅保証：理事会 [小寺] (第一ホテル東京) 全宅管理理事会 [泉] (第一ホテル東京) 全宅連：公益法人役員向け研修会 [小寺] (第一ホテル東京)	31日	(公社)滋賀県建設産業団体連合会：正副会長会議 [小寺] (夢けんプラザ) (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) (一財)不動産適正取引推進機構：宅建試験第3回試験事務説明会 (新大阪丸ビル別館)

# 会員の広場

## ～新規入会者紹介～

### 株式会社 トラスト不動産 代表者：三寄 正規

栗東市小柿5丁目11番3-12号

TEL 077-599-1570 / FAX 077-599-1580

免許番号 滋賀県知事(1)第3673号

業態/媒介(売買)、売買

弊社は、不動産を通してお客様を幸せにし、地域社会の発展に貢献したいという思いから平成30年7月より栗東市で営業を開始させて頂きました。

何分にも浅学非才の身ではございますが社名の通り信用・信頼を大切に営業して参りますので、会員の皆様方におかれましては今後ともご指導ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



## 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

## IP型システム利用料の課金設定変更(10月1日～)

平成30年9月末をもって、これまで期間限定で行ってきた、図面登録にかかるマイナス課金を終了します。

10月1日よりIP型システム利用料課金設定を変更し、今後は図面登録をして頂いてもマイナス課金はされません。

図面登録のマイナス課金は当初より図面登録の促進を目的に行って参りましたが、新規登録物件の9割以上は図面登録されており、今やレインズにおいて図面は必要不可欠な情報となっていることから終了することになりました。

ご理解ご確認のほどよろしくお願いします。

課金対象業務 《適用期間》	利用料		摘要
	H30/9月末 利用分まで	H30/10月 利用分以降	
図面登録	-30	0	物件の図面登録1件につき

## 会員資格喪失

回号	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
10	1350	吉沢商事	吉澤 澄雄	期間満了	平成30年7月11日

## 会員資格承継者紹介

	免許更新番号	免許番号	名称又は商号	代表者名(政令使用人)	住所	電話番号	FAX番号
旧	2	3229	せんじゆ土地	川村 寿和	近江八幡市西本郷町302-1	0748-36-1020	0748-36-1080
新	1	3669	(株)せんじゆ	川村 寿和	近江八幡市西本郷町302-1	0748-36-1020	0748-36-1080

## 近日開催予定

### ◆ 滋賀けんせつみらいフェスタ2018 ◆

日時：平成30年10月20日(土) 10:00～15:00

場所：大津港特設イベント会場(京阪びわ湖浜大津駅徒歩約2分)

建設業のしごとや最新技術に『みて』『ふれる』一大体験型イベント!

高所作業車への試乗、ミニバックホウでのボールすくい、除雪車・災害対策車の展示やドローン飛行、工事現場見学会、防災かまどベンチの設置等が体験できます。

当協会青年部はブースを設置し、空き家相談会及びフードのチャリティ販売を行いますので、みなさんお誘いあわせの上、ご来場ください。

※イベントが荒天により10月21日(日)に延期された場合は、当協会の出展は中止となります。

### ◆ 第2回一般研修会 竹田 恒泰氏 講演会 ◆

日時：平成30年11月21日(水) 13:30～15:00

場所：クサツエストピアホテル

講師：明治天皇の玄孫にあたる作家 竹田 恒泰氏

講演内容：「日本はなぜ世界でいちばん人気があるのか」



公益社団法人 滋賀県宅建物取引業協会  
公益社団法人 全国宅建物取引業保証協会滋賀本部

滋賀県宅建協会  
第2回一般研修会

明治天皇の玄孫にあたる作家

たけだ つねやす

# 竹田 恒泰氏講演会

平成30年

## 11月21日

(水)

会場 クサツエストピアホテル

滋賀県草津市西大路4-32 / TEL:077-566-3333

開場 12:30(受付) / 開演 13:30～15:00

「日本はなぜ世界でいちばん人気があるのか」

■プロフィール  
作家。昭和50年(1975年)、旧皇族・竹田家に生まれる。明治天皇の玄孫にあたる。慶應義塾大学法学部法律学科卒業。平成18年(2006年)「忘れなかつた皇族たちの真実」(小学館)で第15回山本七平賞を受賞。「日本はなぜ世界でいちばん人気があるのか」[現代語古事記]など多数の著書を上梓している。また、全国17ヶ所で開催している「竹田研究会」を含め、年間200以上の講演を行っている。

■著書 「日本はなぜ世界でいちばん人気があるのか」(PHP研究所) / 「現代語古事記」(学研プラス) 他多数

■お申込み方法 **申込締切日:平成30年11月12日(月)** 公益社団法人 滋賀県宅建物取引業協会 (滋賀県大津市京町3丁目1-3)

お電話・FAX・HPにてお申込み承ります。氏名・住所・電話番号・参加人数をご連絡ください。

受付は月～金 9:00～17:00 **TEL.077-524-5456** 滋賀県宅建協会ホームページからもお申込み可能です。

フックスは24時間受付 **FAX.077-525-5877** 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

～滋賀の不動産探したら、信頼のハトマークのお店におまかせ!～  
滋賀県宅建協会では、不動産の無料相談も実施しています。詳しくはホームページをご確認ください。

【主催】公益社団法人 滋賀県宅建物取引業協会 / 公益社団法人 全国宅建物取引業保証協会滋賀本部

**500名入場無料**  
※定員となり次第締め切らせて頂きます。

### ◆ 恋活パーティ ◆

昨年度、好評いただきました恋活パーティを本年度も開催いたします。

独身の会員・従業者、ご子息・ご令嬢を対象に行いますので、奮ってご参加ください

日時：平成30年11月21日(水) 19:00～(受付18:30～)

場所：トラットリア・デラ・メーラ (草津駅西口徒歩約4分)

定員：40名(男女各20名)※45歳くらいまでの独身に限る

参加費：2,000円



### ◆ 賃貸不動産管理業務研修会 ◆

日時：平成30年12月11日(火)

場所：栗東芸術文化会館さきら 中ホール

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 氏

内容：不動産契約における特約・容認事項の必要性について

## 編集後記

夜型で活字嫌いな私でした！

新聞の内容は日々家内から聞くだけ！当然の事ながら読書なんかとんでもない！そんな自分が10年前社長に就任した時彼女から「社長になったら最低でも日経ともう一紙位毎日読まんとね！？」ときつい助言。その為の30分早起きが1時間・2時間と今では一番出社になり、完全な朝型人間となりました。お陰様で早い出社の方々との挨拶や顔色チェックが出来、これぞ【早起きは三文の得！】お陰様ではがき挨拶や年間50冊の読書も難なく続けられています。

偉そうなことを言っても嫁の手の上の私です。

総務副委員長 大山 光善

宅建しが 2018年 No.228 平成30年9月20日発行

発行人 小寺 和之

発行責任者 堀 常一

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>

