TAKKEN SHIGA
公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会

宅建しが

vol.233
令和元年9月30日

第7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

高島市立新旭南小学校　2年
城戸　有紗さん

優秀賞

第3部門

彦根市立佐和山小学校　5年
布施　和奏さん

令和元年10月1日の消費税増税に伴う
報酬額の変更について

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額が令和元年8月30日国土交通省告示第493号によって改正されました。（令和元年10月1日施行）

新しい報酬額表につきましては、郵送にてお届けします。

それまでの期間につきましては、国土交通省ホームページより報酬額表をダウンロードし、掲示していただきますようお願いいたします。

https://www.mlit.go.jp/common/001307055.pdf

CONTENTS

宅建しが TAKKEN SHIGA vol.233

令和元年10月1日の消費税増税に伴う
報酬額の変更について …… 02
契約時期と適用税率等 …… 03
消費税増税に伴うレインズ上の価格表示について … 03
最近の判例から …… 04
会員インタビュー
有限会社 増改工房　和田 孝浩 氏
「創業明治36年、職人の心と技を込めた
木の住まいづくりを受け継いで」 …… 06
適正な管理業務を始めませんか …… 08
全宅管理マガジン（特別号） …… 09
協会行事記録 …… 10
ハトらぶ・たっけんクラウド …… 12
【理事会報告】第１回理事会・第２回理事会 …… 13
「会員の広場」新規入会者紹介 …… 14
会員資格承継者紹介 …… 15
会員資格喪失 …… 15
顕彰おめでとうございます …… 15
近日開催予定 …… 16

契約時期と適用税率等

	仲介契約 年月日	売買契約 年月日	引渡完了 年月日	適用税率		仲介料を計上すべき 課税期間
				売買契約時収受分	引渡時収受分	
1	平成31年 4月1日前	平成31年 4月1日前	令和元年 10月1日前	8％	8％	それぞれ、売買契約の日又は引渡完了の日の属する課税期間の課税売上げに計上する。 なお、ケース6の場合で 10%の税率が適用される部分について、物件の引渡し前に収受したときは、その収受した日に適用されている税率により、その収受した日の属する課税期間の課税売上げとする。
2	平成31年 4月1日前	平成31年 4月1日以後 令和元年 10月1日前	令和元年 10月1日前	8％	8％	
3	平成31年 4月1日前	平成31年 4月1日以後 令和元年 10月1日前	令和元年 10月1日以後	8％	8％ （経過措置）	
4	平成31年 4月1日前	令和元年 10月1日以後	令和元年 10月1日以後	媒介契約は3月単位であり、 このようなケースは想定されない。		
5	平成31年 4月1日以後 令和元年 10月1日前	平成31年 4月1日以後 令和元年 10月1日前	平成31年 4月1日以後 令和元年 10月1日前	8％	8％	
6	平成31年 4月1日以後 令和元年 10月1日前	平成31年 4月1日以後 令和元年 10月1日前	令和元年 10月1日以後	8％	10%	
7	平成31年 4月1日以後 令和元年 10月1日前	令和元年 10月1日以後	令和元年 10月1日以後	10%	10%	
8	令和元年 10月1日以後	令和元年 10月1日以後	令和元年 10月1日以後	10%	10%	

消費税増税に伴うレインズ上の価格表示について

10/1より消費税が10％になることに伴い、消費税が発生する物件については、レインズ上の価格表示を変更する必要があります。

システムで自動での価格変更は行われませんのでご注意願います。

近畿レインズの価格表示は消費税込の表記となりますので、自社の登録物件を確認の上、**会員様ご自身で価格変更**頂きますよう、お願い致します。

詳しくは、http://www.faq.kinkireins.or.jp/2019/08/01_1510.htmlご確認ください。

なお、経過措置等の個別ケースにつきましては、最寄の税務署にご相談ください。

虚偽の事実を告げ誤信させ、不動産を売却させたとして、売主が求めた不法行為等による賠償請求が認容された事例

（東京地裁 平28・4・21 ウエストロー・ジャパン）　室岡 彰

売主が、不動産売却に関する業務を委託した売主の元従業員、並びに同従業員が役員である不動産会社に対し、共同不法行為等に基づく損害賠償を求めた事案において、売主に虚偽の事実を告げ誤信させ売却させたとして、一部の請求が認容された事例（東京地裁平成28年４月21日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

１　事案の概要

不動産会社Ｘ（原告）の従業員Ｚ（補助参考人）は、Ｘが平成18年に7950万円で購入した共同住宅（ａマンション）及び２億1000万円で購入した共同住宅（ｂアパート）の管理業務を担当していたが、Ｘの元従業員Ｙ２（被告）やＺの元上司で前任の管理業務を担当していた元従業員Ｙ３（被告）から、同不動産を処分する場合、手伝うとの申出を受けていた。

平成24年８月29日、Ｘは、Ｙ２が役員である不動産会社Ｙ１（被告）と、ａマンション、ｂアパートの販売営業等を委託する旨の契約を締結した。

同年９月11日、Ｙ２はＺに、ａマンションを価格5000万円、買主を法人として中間省略登記の方法により最終的な所有者が医者となるとの条件での購入希望者がいることを伝え、価格5000万円での売却を承認する旨の決裁を取りつけてほしいとのメールをし、Ｚは、ａマンションを5000万円で売却する決裁を起案し、Ｘ代表者は了承した。

なお、この過程で、Ｚはａマンションの売却価格や土地の評価額について資料に基づいた説明を受けたことはなかった。

同年９月28日、Ｘは、ａマンションを5000万円で売却した。なお同日、買主は売買代金7800万円で、ａマンションの転売契約を締結した。

ｂアパートについても、Ｙ２は売却先を募集していたところ、１億5000万円での購入希望があった。

Ｙ１は、売却価格を１億3000万円とし、購入希望額１億5000万円との差額2000万円のうち1000万円を領収書なしで交付してもらいたい旨を購入希望者に申し入れたところ、同希望者からは、領収書なしの交付は応じられないものの、領収書の作成を前提とする物件調査に関する業務委託料名目での1000万円の交付であれば応じられるとの返答を得て、この形態での契約を受け入れることとした。

同年11月22日、Ｙ２はＺに、ｂアパートの売却につき、売却価格１億3000万円となった旨を連絡し、Ｚは、ｂアパートを１億3000万円で売却する決裁を起案し、Ｘ代表者はこれを了承した。

なお、Ｚが、ｂアパートの売買価格１億3000万円の設定基準を質問したところ、Ｙ２は、銀行評価と利回りを考えての価格である旨の回答をしたが、その評価額について資料に基づいた説明をしたことはなかった。

同年12月６日、ｂアパートについて代金１億3000万円で売買契約が締結された。

決済日である12月20日、Ｙ１は、買主から、業務委託契約書に基づく報酬として1000万円を受領したが、同委託契約は何ら実態のない契約であった。

２　判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、ＸのＹらに対する請求の一部を認容した。

Ｘは、Ｙ２がａマンションを中間省略登記で売却するしか方法がなく、売却価格は5000万円程度であるとの虚偽の事実を告げて、Ｚを誤信させた旨主張するが、Ｙ２がＺに中間省略登記での売却以外に方法がない旨の説明をしたと認めるに足りる的確な証拠はない。また、Ｘが、売買契約が中間省略登記の方法によると認識している以上、売却価格が再販価格よりも安価になることは当然認識できること、Ｘも不動産の転売を主たる業とする会社であること等の事情に鑑みれば、Ｙ２が、Ｚに売却価格が5000万円であると伝えたことが不法行為を構成するとはいえず、同認定を覆すに足りる事情は認められない。

Ｘは、ａマンションの売買契約が中間省略登記の方法による以上、Ｙ１には中間者が不当に利益を得ていないか確認すべき義務があるとも主張するが、Ｙ２は最終的な買受人を認識していたと推認できるものの、中間省略での売買スキームに、Ｙ２がどの程度関与したかは明らかになっていない状況において、中間者と最終的な買受人との契約内容を把握し、中間者が不当に利益を得ていないかまで確認する義務があるとはいえず、Ｘの主張には理由がない。

ｂアパートについては、Ｙ２は、買主から１億5000万円での買受申出があったにもかかわらず、その差額を自己が得るためにこれを秘して、Ｚには売却価格が１億3000万円であるとの虚偽の事実を告げ、Ｚを誤信させたものであり、Ｙ２の行為は不法行為を構成し、Ｙ３もＹ１の取締役として、Ｙ２と行動をともにしていたのであるから、共同不法行為責任を負い、Ｙ１も代表者であるＹ２による不法行為について、会社法350条に基づく責任を負う。

Ｘは、本来１億5000万円で売却できたところ、Ｙ２の不法行為により１億3000万円で売却することとなったので、差額2000万円の損害が認められ、また、同不法行為がなければ、Ｘは契約締結に伴う報酬819万円をＹ１に支払うこともなかったと言え、同報酬も不法行為と相当因果関係のある損害である。

３　まとめ

本裁判例で、不法行為等の検討の対象となった２物件の売買のうち、１物件については虚偽の買受申出金額を原告に告知し誤信させ売却させたものであり、当然ながら不法行為と認定されたもので、不動産取引上の参考にはなりがたいと言える。もう１物件は、第三者のためにする売買契約とその登記（判例では「中間省略登記」として記載）を対象とした事案であるが、中間者が宅建業者の場合、再販価格が最初の売買価格より高くなるのは当然であり、本裁判例でも当然、不法行為を構成しないとされている。

しかしながら、不動産取引の知識・経験に乏しい個人が売主の場合、売主に成約価格等に関し疑義を生じさせないためには、仲介業者は、まずエンドユーザーへの売却活動をし、エンドユーザーからの反応がない場合、宅建業者への売却活動をし、もし購入希望の宅建業者が、第三者のためにする売買契約を購入条件としてきた場合は、再販価格は成約価格より高くなることや、買主の指定する者に所有権を直接移転することの意味等を売主に説明することが重要と言えよう。

出典：一般財団法人不動産適正取引推進機構　（「RETIO」No.109、2018年、96頁以下）

これからも地域工務店として
信頼に応えていきたいと語る
和田氏

有限会社 増改工房　和田 孝浩 氏

「創業明治36年、職人の心と技を込めた木の住まいづくりを受け継いで」

不動産事業部を開設して お客様をサポート

木を活かした木造在来工法の住まいづくりを長年手がけてきた株式会社木屋長工務店は、明治36年に「大工木屋長」として創業しました。現在は平成17年に就任した4代目となる和田孝浩代表取締役のもと、11名の社員大工のほか、設計士、営業、現場監督がチームを組んで、きめ細かに家づくりをサポートしています。

平成4年には同社で家を建てたお客様のアフターサービスや、増改築・リフォームなどを専門に行う有限会社増改工房を立ち上げました。新築移転を機に古い自宅を売却したい、用地を探して欲しいといった要望があると、地元の不動産業者に依頼していましたが、平成18年に増改工房に不動産事業部を開設、4～5名の社員が宅建資格を取得して、自社で対応できるようになりました。

モデルハウスでは現代の暮らしに合った
木の住まいづくりを提案している。

営業、設計、建築のセクションが分かれているハウスメーカーなどと違って、設計士の資格を持つ大工や営業もいて、営業・設計と現場の距離が近い同社は、お客様の要望に迅速・適確に対応できることが強み。商業施設、公共施設の実績もあり、住宅の建築施工で培われた木を扱う技術や細やかな設計がここにも活かされています。

「今の人数では年間25～30棟が限度。また、自社大工で施工するため県外の遠くの仕事を受けることも難しい」という言葉からは、地域工務店として確かな家づくりをしたいという思いが伝わってきます。

技術の継承、若手職人の育成が課題に

昔は伝統的な日本の住宅が中心でしたが、近年はお客様のニーズに応えて洋風のスタイルを取り入れるなど、現代の暮らしに合った間取りやデザインの住宅

を提案するようになり、栗東にモダンな和風のモデルハウスを造って、メディアを活用した情報発信も行っています。

同社が提案するのは、自然素材の力を活かした夏涼しく冬暖かい住宅ですが、さらに国の施策として推進されている、高断熱化と省エネルギー機器、創エネルギー設備の導入でエネルギーの消費収支をゼロにする、ゼロエネルギー住宅（ZEH）の普及にも取り組んでいます。

課題となるのが人材育成。職人の高齢化が進む中、次の世代を担う職人をいかに育てていくかが避けて通れない問題となっています。建築の素晴らしさや技術などものづくりに携わる魅力を発信し、若い世代にもやりがいを感じられる職場にしていくことがこの問題解決に少しでも結びついていくのではないかと考えています。

社員の資格取得を奨励する同社。
設計士の資格を持つ営業も活躍している。

空き家対策にも期待される技術とノウハウ

国産材の家づくりを通して、日本の森林再生や循環型社会の継承に取り組む『地球の会』に加盟している同社。以前はバスを借り切って、親子連れで地元の森や製材所を見学するツアーも実施していました。

東近江でも空き家の増加が問題になっていることから、例えばシェアハウスなどに改修して再利用するとか、今後はそういったことにも取り組んでいきたいという和田氏。実際、何か有効に活用できる方法を考えてほしいと依頼されている江戸時代の古民家があり、行政も空き家対策を進めていることから、今後、この動きが加速すると考えています。

同社もこれまで古民家のリフォームを手がけてきましたが、和田氏は「手間も費用もかかるため、お施主さんに強い思いがないとできないこと。一方で、古民家の改修や手刻みの家づくりでは、いろいろ創意工夫したり、技術を磨いたりと、職人にとって非常に良い経験になる」と指摘します。

伝統的な数寄屋造りの技術が活かされた
モデルハウス。

これからも、木を活かした心癒やされる住まい、長く住んでも飽きない家、住むほどに愛着を持って過ごしていただけるような家づくりを提案していきたいという和田氏。「お客様のことを考えると、長く事業を続けていくことが何より大切になる。先代が早くから継承のことを考えていたように、しっかり経営を引き継いでくれる様に後継者の育成にも尽力していく。」と将来を見据えています。

地域から信頼される工務店として

旧八日市市は、御代参街道と八風街道が交わる交通の要衝で、戦前には八日市飛行場もあり、近江鉄道の八日市駅周辺は大津・彦根に次ぐ県下有数のにぎわいを誇っていました。

御代参街道は、江戸時代に整備された脇街道で、春日局が1640年（寛永17年）に伊勢神宮から多賀大社へ参詣した際に整備されたと伝えられています。その後、京都の公卿の間で年に3回（正月・五月・九月）伊勢神宮と多賀大社へ代参の名代を派遣することが盛んになり、御代参街道と呼ばれるようになりました。

古い歴史のある土地で昔ながらの古い家も多い一方、大手メーカーの工場が数多く開設され、県外から移り住んでくる人も増えています。今後も、確かな技術で新築や立て替え、古民家改修などのニーズに応えられる工務店として、地域に根付いた事業を展開していくことが期待されています。

多種多様な木材を用途やデザインに応じて使い分けている。

「住まう」に、
寄りそう。

REAL PARTNER
全宅管理

平成から令和となった今、私たちと一緒に

適正な管理業務を始めませんか

全国賃貸不動産管理業協会（全宅管理）は、『「住まう」に、寄りそう。』のスローガンのもと、物件管理にとどまらず、資産管理、さらには地域社会に寄りそい賃貸不動産管理業の適正化・標準化を目指していきます。

具体的な取り組み

会員に寄りそう

業務サポート事業の充実（弁護士による法律相談、管理関係書式のダウンロード、インターネットセミナー、情報提供、各種提携事業の紹介他）

全宅管理支部に寄りそう

全国22の支部と連携し、意見交換型研修会の開催など会員同士のネットワーク強化を図るような新たな試みを実施しています

宅建協会に寄りそう

宅建協会会員のみが入会できる団体として、都道府県宅建協会と連携し入会促進を行います

管理業従事者に寄りそう

本年度より「賃貸不動産経営管理士講習」を都道府県宅建協会と連携し、全国規模で行っています

CHANCE!

令和元年度は入会金無料のチャンス！

全宅管理に入会するには下記が必要ですが、

入会金
20,000円

年会費
24,000円
（2,000円〈月額〉×12ヶ月）

CHANCE! 1

宅建協会に新規に入会された方

入会金無料！

宅建協会新入会会員応援プロジェクト

新規開業して令和元年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から１年以内に本会に入会すると**入会金無料**

CHANCE! 2

すでに宅建協会の会員の方

入会金無料！

全宅管理サポーター制度

令和元年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると**入会金無料**

入会特典　全７種プレゼント中！

※ 令和2年3月31日入会受付分まで

- 特典1 **「賃貸不動産管理業務マニュアル」**
- 特典2 **「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」**
- 特典3 **「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」**
- 特典4 **「間取りクラウド」**（間取り図作成ソフト）
- 特典5 **「ひな形Bank」**（販売図面・チラシ等作成ソフト）
- 特典6 **「入居のしおり」10部**
- 特典7 **「全宅管理フラッグ」**

一般社団法人 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
TEL：03-3865-7031　FAX：03-5821-7330　HP：http://www.chinkan.jp/　e-mail：zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理　で　検索

全宅管理マガジン（特別号）

令和元年９月２日

令和元年８月７日、東京地裁において宅建業者が借主から賃料１ヶ月分の報酬を得ることを否定した判決が出されました。本件は、インターネットのニュース等で報道されております。しかし、報道されている内容が一部不十分であることから、全宅管理の顧問弁護士である佐藤先生に本事案の内容について、以下にまとめていただきました。なお、本件の被告である宅建業者は上告をする予定であるため、高裁の結果を待つことになりますが、借主等から本件に対する問い合わせがあった場合には、以下内容を踏まえてご対応いただければ幸いです。

住宅賃貸借の媒介に当たり、宅建業者が借主から賃料の1か月分の報酬を得ることを否定した判決（東京地裁令和元年８月７日判決の概要（速報版））

1　「宅地建物取引業法の規定により宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額」（昭和45年建設省告示第1552号。以下「報酬告示」といいます）では、賃貸借の媒介報酬の総額を賃料の1か月分+消費税（以下単に「賃料1か月分」といいます）としたうえで、住宅賃貸借の媒介では当事者の一方から受領できる媒介報酬は賃料の0.5カ月分+消費税（以下単に「賃料0.5カ月分」といいます）を原則としつつ、「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」（以下この承諾を「報酬告示上の承諾」といいます）には、それを超えて（ただし賃料1か月分の範囲内で）報酬を得ることができるとしています。

2　本判決の事案は、住宅賃貸借の媒介において、宅建業者が借主から報酬告示上の承諾を得たとして媒介報酬賃料1か月分を受領したところ、その承諾は「当該媒介の依頼を受けるに当たって」なされたものではないから報酬告示上の承諾には当たらないとして、後日借主が宅建業者に対し、賃料0.5カ月分を超える部分の返還を求めたものです。原審の東京簡易裁判所は、報酬告示上の承諾があったとして借主側の請求を認めなかったことから、これを不服とした借主が控訴しました。

3　裁判所は概ね以下のように判断して、宅建業者に対し、受領済みの媒介報酬のうち賃料0.5カ月分を超える部分を借主に返還するよう命じました。

ア　報酬告示における「当該媒介の依頼を受けるに当たって」とは「宅建業者が媒介の依頼を受けて媒介契約を締結するに当たって」ということ、すなわち「媒介契約が成立するとき」を意味するのであって、借主の承諾は、それ以前に得なければならない。
イ　本事案では、借主が物件への入居意思を宅建業者担当者に伝達し、担当者が貸主の了承を得て賃貸借契約締結日を借主に連絡した時点が媒介契約の成立時である。
ウ　一方本事案で実際に借主が承諾をしたのは、その10日後である賃貸借契約の締結日に、借主が、報酬額を賃料１か月分とする旨の記載がある賃貸住宅入居申込書に署名押印をした時点であると認められる。
エ　よって宅建業者は、媒介契約成立以前に借主の承諾を得ていたとは認められないから、賃料0.5カ月分を超えて媒介報酬を受領することはできない。

4　すなわち本判決は、借主から賃料１か月分の媒介報酬を受けること自体を全面的に否定したものではなく、報酬告示の内容をもとに、「借主の承諾の時期」を問題としたものであることに注意する必要があります。
そもそも宅建業法の解釈通達（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）でも、報酬告示の「当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合」につき、「この依頼者の承諾は、宅地建物取引業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても・・承諾とはいえず」と明記されているところです。本判決を機に、あらためて「媒介の依頼を受ける」とはどういうことなのか、それはいつの時点なのかを整理しておくことが大切でしょう。

「住まう」に、寄りそう。
全宅管理

一般社団法人　全国賃貸不動産管理業協会

※全宅管理では、定期的に日々このような情報提供を行っています。　全宅管理　で検索

協会行事記録

令和元年6月1日～令和元年8月31日

6/1　H31年度犬上・彦根暴力追放住民会議：総会
［北川剛］（彦根商工会議所）
6/3　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）近畿圏不動産流通機構：レインズシステム検討部会　［事務局］（大阪府宅建会館）
（公社）近畿圏不動産流通機構：第2回レインズ運営委員会　［水野］（大阪府宅建会館）
第1回正副会長会議（五役会）（協会4階　会長室）
第1回常務理事会　（協会4階　会長室）
入会審査委員会　（協会5階　理事会室）
6/4　（公社）近畿地区不動産公正取引協議会：
第1回理事会　［泉］（OMMビル）
第1回次世代委員会　（協会5階　会議室）
6/5　（一社）全国賃貸不動産管理業協会京都支部：賃貸不動産経営管理士講習［事務局］（登録会館）
6/6　建産連：正副会長会議　［小寺］（夢けんプラザ）
建産連：第1回理事会　［小寺］（夢けんプラザ）
6/7　（公社）近畿圏不動産流通機構：第1回理事会
［小寺他1名］（大阪府宅建会館）
（公社）大阪府不動産鑑定士協会：通常総会懇親会
［小寺］（ザ・リッツカールトン大阪）
（一社）滋賀県造園協会：通常総会懇親会
［若松］（ホテルボストンプラザ草津）
6/10　（公社）近畿圏不動産流通機構：グランドデザイン構築特別委員会第12回システム構築部会
［小寺和人］（大阪府宅建会館）
湖南・甲賀ブロック役員会（ビールとハイライト）
6/11　立命館大学　宅建試験打ち合わせ
［佐野他1名］（立命館大学びわこ・くさつキャンパス）
第1回流通対策委員会　（協会5階　会議室）
大津ブロック（南）懇談会　（でんや石山駅前店）
6/13　第1回組織整備特別委員会　（協会4階　会長室）
第4回苦情解決業務委員会（協会5階　理事会室）
第1回理事会　（協会5階　理事会室）
第1回教育研修委員会　（協会5階　理事会室）
任売再生支援協力業者の会：総会
（協会5階　会議室）
任売再生支援協力業者の会：懇親会　（くし屋敷）
大津市まちづくり課との打ち合わせ
［岩本他1名］（協会事務局）
6/14　（公社）近畿圏不動産流通機構：第1回団体長との意見交換会　［小寺］（大阪府宅建会館）
6/17　全宅連・全宅保証合同正副会長委員長会議
［小寺］（法曹会館）
全宅連：第1回入会促進プロジェクトチーム
［小寺］（法曹会館）
6/18　（一財）不動産適正取引推進機構：宅建試験第1回試験事務説明会［久木野］（新大阪丸ビル別館）
大津ブロック（西）懇談会　（琵琶湖庄や）
大津ブロック（東）懇談会　（でんや石山駅前店）
6/19　会長杯チャリティゴルフ大会（日野ゴルフ倶楽部）

◆会長杯チャリティゴルフ大会

●会場：日野ゴルフ
●競技参加：50名・13組　●運営参加：10名

次世代委員会（青年部会）が主体となり会長杯チャリティゴルフ大会を開催しました。当日は50名の会員の方にご参加いただき交流を深めると共に、皆様より120,300円のチャリティ募金の寄付をいただきました。今回いただいた募金は、その他事業での募金活動と合算し福祉器具等を購入し寄贈いたします。

優勝者はアールアシスト㈱　大西　靖志　氏でした。

6/20　第1回新規開業者研修会　（協会5階　会議室）

◆第1回新規開業者研修会（令和元年6月20日）

●参加者：11社14名

新規開業者を対象に、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すべき点、不動産広告について、業務支援としてレインズシステム・ハトマーク支援機構について、宅建業者としての心構え、宅建業法について、人権問題についての研修を行いました。また協会の行事予定について紹介し、研修会や懇親会に参加してもらうよう呼びかけしました。

6/20　湖国すまい・まちづくり推進協議会：通常総会
［小寺］（ピアザ淡海）
6/21　第3・4回レインズ研修会　（協会5階　会議室）
（公社）近畿地区不動産公正取引協議会：2019年度定時社員総会（ホテルグランヴィア大阪）
野洲市景観審議会［若松］（コミュニティセンター野洲）
6/24　（公社）近畿圏不動産流通機構：令和元年度定時総会
［小寺他1名］（ホテルモントレグラスミア）
（公社）近畿圏不動産流通機構：第2回理事会
［小寺他1名］（ホテルモントレグラスミア）
建産連：令和元年度通常総会
［泉他3名］（夢けんプラザ）
6/25　（公財）不動産流通推進センター：第1回定時評議員会　［小寺］（法曹会館）
（公社）近畿圏不動産流通機構：グランドデザイン構築特別委員会第13回システム構築部会
［小寺和人］（大阪府宅建会館）
6/27　全宅連・全宅保証：令和元年度定時総会
［小寺他4名］（ホテルニューオータニ）
大津ブロック（北）懇談会
湖北ブロック役員会
6/28　全宅管理：第9回定時社員総会
［泉］（ホテルニューオータニ）
いえらぶプレス発表［小寺他2名］（いえらぶ本社）

◆いえらぶプレス発表

当協会は不動産業に特化した業務支援クラウドサービスを提供する株式会社いえらぶと「たっけんクラウド」の提供に関する業務提携を行いました。2019年8月1日より開始致します。また滋賀宅建が運営する新不動産情報サイト「ハトらぶ」もリリースすることを発表しました。

6/29　部落解放同盟滋賀県連合会：第72回定期大会
［小寺］（解放県民センター光荘）
7/1　彦根・愛犬ブロック役員会　（しる万）
7/2　たっけんクラウド導入説明会（協会5階　会議室）

◆たっけんクラウド説明会（令和元年7月2日・10日・25日）

●参加者：168名

8月より会員が無料で利用できる、会員業務支援システム「たっけんクラウド」・新不動産情報サイト「ハトらぶ」・10月よりたっけんクラウドから利用できる「JTNマップ・登記簿図書館」の仕様及び、導入方法等の説明会を実施しました。

7/2　第3回次世代委員会　（協会5階　理事会室）
7/3　令和元年度北方領土返還要求運動滋賀県民会議：総会
［小寺］（ホテルボストンプラザ草津）
7/4　第1回組織委員会　（協会5階　会議室）
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）
入会審査委員会　（協会5階　理事会室）
第2回正副会長会議（五役会）（協会4階　会長室）
7/8　第1回法務指導正副委員長会議（協会4階　会長室）
7/9　第1回一般研修会　（ピアザ淡海）

◆第1回一般研修会（令和元年7月9日・18日・19日）

●参加者：595社、706名
●たっけんクラウドについて
講師　株式会社いえらぶマーケティング　担当者
●最近の社会情勢を反映した法律問題
－高齢者・外国人の不動産取引－
講師　松田・水沼総合法理事務所　弁護士 松田 弘 氏
●改正税制について
講師　税理士事務所こころや　税理士 井上 信彦 氏

7/10　たっけんクラウド導入説明会　（協会5階　会議室）
滋賀県関係官庁連絡会［大谷］（滋賀県教育会館）
7/11　近江東ブロック役員会　（是的菜館）
7/12　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　［事務局］（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　［小寺他1名］（大阪府宅建会館）
7/16　（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）
令和元年建設業安全衛生大会
［事務局］（びわ湖大津プリンスホテル）
7/17　第2回法定講習　（県庁新館7階大会議室）
7/18　第1回一般研修会　（栗東芸術文化会館さきら）
7/19　第1回一般研修会　（G-NETしが）
全宅連近畿地区連絡会：運営協議会
［小寺］（ホテルヒルトン大阪）
7/22　京都宅建との定例意見交換会
［小寺他5名］（松喜屋）
高島ブロック役員会　（白浜荘）
7/23　第5・6回レインズ研修会
［松本］（彦根勤労福祉会館）
草津栗東・守山野洲ブロック合同役員会
（ライズヴィル都賀山）
7/24　宅地建物取引士模擬試験　（協会5階　会議室）

◆宅建模擬試験（令和元年7月24日）

●参加者：7月24日：86名、8月28日：50名

7月24日午前：試験対策講義・午後：模擬試験（中級問題）、8月28日午後：模擬試験（上級問題）を実施しました。各模擬試験終了後、試験解説を1時間行い、解答解説書と個人分析表を後日受験者へ郵送しました。

7/25　たっけんクラウド導入説明会
［水野］（協会5階　理事会室）
大津ブロック役員会　（協会5階　会議室）
（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）
次世代正副委員長・部会長打ち合わせ
（協会4階　会長室）
7/30　（公社）近畿圏不動産流通機構：グランドデザイン
構築特別委員会第14回システム構築部会
［小寺和人］（大阪府宅建会館）
8/1　全日滋賀との法定講習協議
［小寺他3名］（協会4階　会長室）
第3回正副会長会議（五役会）
（協会4階　会長室）
第2回常務理事会　（協会4階　会長室）
第3回組織整備特別委員会　（協会4階　会長室）
8/2　広報誌インタビュー（有）増改工房和田氏）
［安田］（有）増改工房）
8/6　湖南・甲賀ブロック懇談会
（水口センチュリーホテル）
8/7　京都宅建開業支援セミナー視察
［服部他4名］（京都府宅建会館）
8/9　入会審査委員会　（協会5階　理事会室）
ブロック長・幹事長合同会議（協会5階　会議室）
滋賀県居住支援協議会 監査
［小寺］（協会4階　会長室）
第2回理事会　（協会5階　理事会室）
合同納涼懇親会
［役員・委員・政連役員、相談役］（びわ湖ホテル）
8/20　兵庫宅建主催 開業支援セミナー視察
［若松他2名］（兵庫県不動産会館）
第4回次世代委員会　（クサツエストピアホテル）
8/21　第2回一般研修会　（クサツエストピアホテル）

◆第2回一般研修会川口淳一郎氏講演会（令和元年8月21日）

●会場：クサツエストピアホテル
●参加者：会員及び従業者38名、
一般消費者289名　計327名

会員および従業者、一般消費者を対象に、小惑星イトカワに小惑星探査機はやぶさを到着させた国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構シニアフェロー・宇宙科学研究所宇宙飛翔工学研究系　教授　川口淳一郎氏による『「やれる理由こそが着想を生む。」はやぶさ式思考法』の講演を行いました。

8/21　第2回教育研修委員会・懇親会
（クサツエストピアホテル）
8/22　たっけんクラウド研修会　（協会5階　会議室）
8/23　第1回業務対策委員会　（協会5階　会議室）
令和元年度滋賀県居住支援協議会定期総会
［小寺］（滋賀県庁北新館5-A）
8/26　（公社）近畿圏不動産流通機構：レインズシステム
検討部会　［事務局］（大阪府宅建会館）
8/27　近江東ブロック交流会　（是的菜館）
8/28　宅地建物取引士模擬試験
［北川髙康］（協会5階　会議室）
都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議
［小寺］（奈良ホテル）
8/29　全宅連全宅保証合同正副会長委員長会議
［小寺］（奈良ホテル）
令和元年度土木交通部部門研修（人権研修）
［事務局］（滋賀県庁東館7階大会議室）
8/30　（一財）不動産適正取引推進機構：宅建試験
第2回試験事務説明会
［事務局］（新大阪丸ビル別館）
（公社）近畿圏不動産流通機構：グランドデザイン
構築特別委員会第15回システム構築部会
［小寺和人］（大阪府宅建会館）

業務支援システムの最高スペックを会員の皆様に!

宅建協会のSEO対策サイト
ハトらぶ

物件登録システム
とたっけんクラウド

たっけんクラウド特徴1

レインズで写真・図面の
一括登録ができる！サイズ調整不要！

たっけんクラウド特徴2

間取り図・販売図面のひな型を用意！

間取り図作成 チラシ作成
かんたん物件入力
最大4媒体への物件連動

2019年8月1日 リリース!!

公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会

2019年8月版

【人権標語】 いじめなし 笑顔の種に 水やりを 打出中学校1年

理事会報告

第1回理事会・第2回理事会

第1回理事会

滋賀県宅建協会の第1回理事会が6月13日（木）協会理事会室で開催された。

1. 審議事項

下記の3項目について、原案通り承認された。

◎たっけんクラウド説明会について

7月2日（火）、10日（水）、25日（木）のたっけんクラウド説明会の開催が提案された。また、小寺会長から、当説明会に先立ち、6月28日に、東京のいえらぶ本社にて、業務提携にかかる記者発表が予定される旨報告された。

◎宅地建物取引士 模擬試験について

7月24日（水）、8月28日（水）、9月25日（水）の宅地建物取引士 模擬試験について提案があった。

◎令和元年度不動産フェアについて

9月21日（土）に実施する、令和元年度不動産フェアについて提案があった。

2. 報告事項

◎新規入会者の報告について

6月度の「㈱みずほ」及び「㈱池本」の新規入会申込については、6月3日の入会審査の結果に基づき、同日、会長の承認を得た旨が報告された。

◎会員資格者変更申請審査報告について

7件の代表者（又は政令使用人）の変更に係る審査は適正であった旨の報告があり、質疑等については特に無かった。

◎不動産無料相談所相談状況報告について

◎関係団体の会議等について

◎その他

若松専務理事から、隔月の理事会等開催に伴う、今後の会議日程及び運営要領の変更を基に説明された。また、隔月開催に伴い、1回の会議の欠席が、理事の再選時の75％の出席率に影響することが注意喚起された。

第2回理事会

滋賀県宅建協会の第2回理事会が8月9日（金）協会理事会室で開催された。

1. 審議事項

下記の1項目について、原案通り承認された。

◎令和2年新年賀詞交歓会について

1月14日（火）にクサツエストピアホテルで開催する、令和2年新年賀詞交歓会が提案された。また、1社2名まで参加可能とし、一律5千円の参加費とするが、席数の制約もあるため、2人目以降については、申込み状況を見ながら、先着順とする要領を検討することが附言された。

2. 報告事項

◎令和元年度定時総会の実施報告について

◎第5回滋賀県宅建協会会長杯チャリティゴルフ大会の実施報告について

◎第1回新規開業者研修会の実施報告について

◎第1回一般研修会の実施報告について

◎たっけんクラウド説明会について

◎ブロック別事業の実施状況報告について

◎新規入会者の報告について

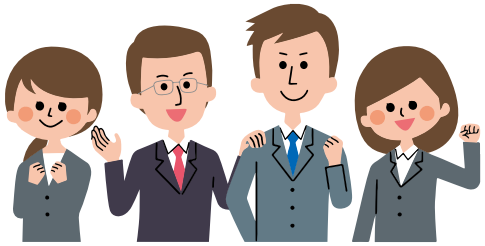
◎会員資格者変更申請審査報告について

10件の代表者（又は政令使用人）の変更に係る審査は適正であった旨の報告があった。

◎不動産無料相談所相談状況報告について

◎関係団体の会議等について

◎その他



「会員の広場」新規入会者紹介

㈱みずほ　代表者：水澤　保

〒529-1647　蒲生郡日野町別所195番地
TEL 0748-52-8800　FAX 0748-52-8801
免許番号／滋賀県知事（1）第3714号
業態／一般住宅、建築、リフォーム、不動産

会社PR●

弊社は20年以上にわたって「水道設備　MIZUHO」として上下水道工事、給排水設備工事等水道工事業を営んでおりましたが、お客様の多様な住宅ニーズに対する即応性を上げるべく株式会社を設立、新たに「建築部」を設置し、地元を中心にお客様お一人お一人と深く親身に関わらせていただき、住宅はもちろん不動産のことなら何でもご相談、ご用命いただけるトータルサポートカンパニーを目指して社員一丸となって日々取り組んでおります。

会員の皆様におかれましては何卒ご指導の程、よろしくお願い申し上げます。

㈱池本　代表者：池本　孝雄

〒528-0067　甲賀市水口町山4375　TEL 0748-62-5511　FAX 0748-63-2119
免許番号／滋賀県知事（1）第3710号

㈱金岡建設　代表者：金岡　義雄

〒528-0234　甲賀市土山町徳原21－1　TEL 0748-67-1178　FAX 0748-67-0478
免許番号／滋賀県知事（1）第3715号

㈱トータルハウジングエステート　代表者：中本　義則

〒528-0042　甲賀市水口町虫生野中央138　TEL 0748-65-5055　FAX 0748-65-5066
免許番号／滋賀県知事（1）第3717号

㈱プラネットリビング　代表者：秋村　洋

〒521-1146　彦根市柳川町212　TEL 0749-43-8200　FAX 0749-43-8201
免許番号／滋賀県知事（1）第3718号

参栄不動産㈱　代表者：小西　正夫

〒526-0018　長浜市森町438　TEL 0749-50-2277　FAX 0749-63-5765
免許番号／滋賀県知事（1）第3721号

㈱青谷建築工房　代表者：青谷　啓司

〒520-1836　高島市マキノ町牧野480　TEL 0740-27-1111　FAX 0740-27-0546
免許番号／滋賀県知事（1）第3723号

㈱NicoNico　代表者：安村　勝男

〒527-0033　東近江市東沖野3－15－19　TEL 0748-56-1482　FAX 0748-56-1482
免許番号／滋賀県知事（1）第3724号　　業態／媒介（売買・賃貸）、開発

㈱きたそう　水口店　代表者：北山　美弥子

〒528-0033　甲賀市水口町綾野3－59　TEL 0748-62-6250　FAX 0748-69-5177
免許番号／滋賀県知事（1）第3711号

【人権標語】　その行動　悪気がなくても　いじめかも　　日吉中学校3年

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	滋賀県知事	1	3486	㈱平野住建	平野　勝	甲賀市水口町新城620−3	0748-63-1043	0748-63-5510
新	滋賀県知事	1	3719	平野住建	平野　勝	甲賀市水口町新城620−3	0748-63-1043	0748-63-5510
旧	滋賀県知事	12	1141	新陽商事	新川　均	大津市木下町18−8	077-525-4570	077-524-3901
新	滋賀県知事	1	3716	アスワン㈱	新川　均	大津市梅林1−14−15	077-522-1144	077-525-4570

会員資格喪失

回号	免許番号	名称又は商号	代表者名	資格喪失事由	資格喪失年月日
14	537	㈱まるなか住宅　もりやま店	村山　朝志	廃　止	令和1年6月28日
8	1920	㈲瀬津工務店	瀬津　弘樹	廃　業	令和1年7月1日
5	2590	㈲億住研	土田　直美	廃　業	令和1年5月15日
4	2935	㈲寺井工務店	寺井　伊三男	廃　業	令和元年6月12日
3	2979	㈱ヴィラ	吉澤　隆史	廃　業	令和1年7月1日
1	3484	㈱おおやま工務店	大山　政直	期間満了	令和1年7月28日
1	3486	㈱平野住建	平野　勝	期間満了	令和1年7月30日
1	3487	梅村事務所	梅村　俊二	廃　業	令和1年7月24日
1	3522	㈱ハウスオークション　支店廃止	植田　雅大	廃　止	令和1年5月27日
1	3681	㈱ビワ壱	進藤　一則	廃　業	令和1年7月31日
2	8609	㈱ダイマルヤアネックス　大津支店	森田　一世	廃　止	平成31年3月31日

顕彰おめでとうございます

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会　令和元年度定時総会（令和元年6月27日）において、当協会理事2名が顕彰されました。

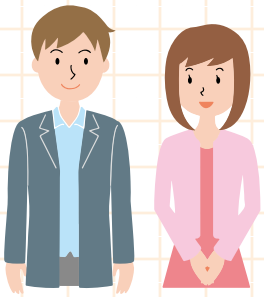
◆ **冬木　克彦　氏**　大成不動産商事株式会社
黄綬褒章　平成30年11月3日受章により

◆ **大谷　清明　氏**　有限会社大明産業
建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰　平成30年7月10日受賞により

近日開催予定

◆ 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：令和元年11月13日（水）　19：30 ～（受付19：00 ～）
場　所：ヴィラ・アンジェリカ近江八幡MAURURU
（JR近江八幡駅南出口イオン側より徒歩約5分）
駐車場77台（無料）
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　※軽食・ソフトドリンクをご用意しております。

◆ 賃貸不動産管理業務研修会

日時：令和元年11月19日（火）13：30 ～（受付13：00 ～）
場所：栗東芸術文化会館さきら　中ホール
講師：（一社）全国賃貸不動産管理業協会　役員

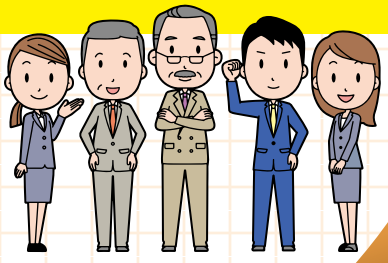
◆ 特別研修会　橋本 大二郎氏講演会

日時：令和2年1月14日（火）15：00 ～（受付14：30 ～）
場所：クサツエストピアホテル
講師：前高知県知事　橋本　大二郎　氏
講演テーマ：「オリンピックイヤーに問われる地方の力」
FAX・HPにてお申込み承ります。

◆ 賀詞交歓会

日　時：令和2年1月14日（火）17：00 ～（受付16：30 ～）
場　所：クサツエストピアホテル
対象者：会員及び従業者　1店舗につき2名まで
（定員を超える場合は2人目の方をお断りする場合がございます。）
会　費：5，000円

◆ 青年部会交流会



日　時：令和2年1月21日（火）　18：30頃開始予定
場　所：ホテルボストンプラザ草津
草津市草津駅西口ボストンスクエア内
TEL：077-561-3311
対象者：H31.4.1現在で45歳以下の会員及び従業者

宅建しが　2019年　vol.233　令和元年9月30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　https://www.shiga-takken.or.jp

TAKKEN SHIGA