

宅建しが

vol.234

令和2年1月31日



宅建しが TAKKEN SHIGA

vol.234

CONTENTS

【特別対談】三日月知事×小寺会長 県と協会のさらなる連携を図りながら 持続的発展と魅力ある滋賀の実現を目指す	02
全宅連・全宅保証会長年頭あいさつ	06
令和元年度建設事業功労滋賀県知事表彰が発表されました	07
役員改選について	07
会費算定基準について	07
最近の判例から	08
協会行事記録	10
【理事会報告】第3回理事会・第4回理事会	13
「会員の広場」新規入会者紹介	14
名簿の訂正	15
会員資格喪失	15
会員資格承継者紹介	15
近日開催予定	16

県と協会のさらなる連携を図りながら 持続的発展と魅力ある滋賀の実現を目指す



(公社)滋賀県宅地建物取引業協会 会長

小寺 和之

滋賀県知事

三日月大造

元号が変わり新たな気持ちで迎える令和2年の幕開けに、小寺和之会長が三日月大造知事を訪問して、さまざまなテーマで意見交換を行いました。そして、災害対策や住生活の安定・向上、滋賀の発展や魅力発信などについて、県と協会が連携しながら取り組みを進めていくことを確認しました。

災害リスク情報の提供など 協会員の協力を期待

小寺会長 昨年の台風15号、19号により一都七県で相当数の大小河川の氾濫がありました。いつどこでどんな規模の雨が降るか予測できないことから、県民の多くが明日は我が身という思いを抱いたのではないかと思います。

やはり中小河川も含めて改修をやっていただくのが、県民にとって一番安心安全な対策であろうかと考えています。

三日月知事 最初に滋賀県宅地建物取引業協会のみなさまに、お礼を申し上げます。平成26年に施行した『滋賀県流域治水条例』では、宅建業者のみなさま方に水害リスク情報を提供していただくことを努力義務化しています。このご協力に感謝申し上げたいと思います。

そのうえで、最近雨の降り方が変わってきており、

100年に一度の大雨や洪水が毎年各地で発生しております。こうした状況を踏まえ、ハード、ソフト両面の対策を強化する必要があると思っています。

まずソフト面では、水害リスクの情報を県民のみなさま方に広く正しく知っていただくことを引き続き進めていきたいと思っています。その意味で作成しております『地先の安全度マップ』についても、今年度中に更新する予定です。また、主要16河川の『洪水浸水想定区域図』についても順次更新を進めていて、本年度中にすべての河川について公表する予定です。同時にこれに基づく市町のハザードマップも更新されていきますので、宅建業者のみなさんにはこうした最新の情報を地域のみなさん方に届ける役割をお願いしたいと考えております。

ハード面では、ダムを含む大中小河川の整備、これをしっかりと着実にやって参りたいと考えています。滋賀県の天井川の数は81本あり、全国で最も多くの天井

川を抱えております。天井川や大きな川の河川改修だけでなく、河川敷の草木を刈ったり、土砂を取り除いたりといった修繕もしっかりやっていきたいと思っております。併せて、河川改修だけでは対応できない洪水に対して、私たちがどのように備えていくのが大切になってきますので、ぜひ宅建業者のみなさんと連携して、リスク情報を正しく伝える取り組みを、進めていきたいと思っております。

小寺会長 『流域治水条例』では努力義務となっておりますが、安心をお届けするための説明は努力義務以上のものであるということで、すでに関係者はすべて説明をさせていただいております。できるだけ新しい情報をいただくことで安心して説明できると思っております。

命を守ることを最優先に 危険地の区域区分の見直しも

小寺会長 宅地造成工事規制区域だけでなく、例えば大津市の『がけ条例』に該当する地域などは、市街化区域・市街化調整区域の見直しを行い、税優遇や補助金を交付するなど、危険な地域に住む住民に安全な地域に移住していただく方策も必要ではないでしょうか。

三日月知事 滋賀県は地形上、真ん中に琵琶湖があってまわりに山があるため、土砂災害を警戒しなければならぬ区域がたくさんあります。かつては「指定されたら資産価値が減る」ということがあって、なかなか区域指定が進まなかった面がありますが、それでは命を守れませんので、命を守ることを最優先に区域指定について積極的に進めています。指定だけでなく、それに伴う市街化区域や市街化調整区域の変更、都市計画のマスタープラン見直しの検討も必要です。崖地に近接する危険住宅等の移転に伴う除却、新しい住宅の建設や購入や必要な改修には国の制度を使いながら支援を行っておりますので、こうした制度の周知も進めていきたいと思っております。

多職種連携で空き家の 発生予防と流通促進を

小寺会長 昨今、社会問題となっている空き家問題ですが、当協会では独自の空き家相談員制度を構築し、消費者からの相談に対応するとともに、各市町と空き家情報バンクに関する協定を結んでいます。県下で6市町、年度内に7つ目の市町と協定が結ばれる予定です。湖南地域においては、実際登録されるケースは少ないですが、多賀や日野には何十軒という登録があり、それ

は地元の会員にて対応しております。

三日月知事 空き家対策は発生予防と流通促進が大切です。住まれていない、使われていない家や建物があるなら、どういう状態かをきちんと見ていただき、消費者にわかりやすいかたちで伝えていただき、取引につなげていくということをぜひみなさんと一緒に取り組んでいきたいと考えております。そのためには宅建協会のみなさんを中心に、建築士・土地家屋調査士など多職種のみなさんと連携した取り組みを強化する必要があると思っております。

今、県でも市や町と協力して移住促進にもっと力を入れていこうとしています。首都圏だけでなく、比較的滋賀に馴染みのある関西圏も対象に、40代くらいまでの子育て世代をターゲットにして、「滋賀に住んでみませんか」という働きかけをしています。国の制度を使いながら、家を建て替える支援や、所得を補完するようなことも行いながら、協会のみなさんが持っておられる情報を組み合わせることで進めていきたいと思っております。

小寺会長 Iターン、Uターンなど、あらゆる仕掛けをして移住促進、人口増加につながる取り組みとともに、企業誘致で雇用促進も含めてやっていただきたいというのが願いです。

持続可能な発展のために 開発と保全の区分を明確化



最新の災害リスク情報などを収集し
顧客ファーストで
県民の安心安全な暮らしのために
尽力していただきたいと思っております



企業誘致や人口増加 地域の活性化につながる都市計画や 用途地域の適切な見直しを 進めていただけるよう期待しています

小寺会長 琵琶湖の外周道路についてはどうお考えですか。

三日月知事 現在「みどりのみずべの将来ビジョン」の策定を進めており、琵琶湖の湖辺域も保全するところと、利用するところをゾーニングして、民間の方に例えばカフェや休憩所をつくっていただくなど、計画的に琵琶湖辺を使ってもらえるようにしようとしています。

小寺会長 外周道路に琵琶湖総合開発の時の国有の飛び地が点在しています。以前、それを譲っていただきたいとお願いしましたが、周囲すべてにあるので一部だけ処分するわけにはいかないということでした。

三日月知事 ここからここまでは自然景観を守る、ここは民間の方々に使っていただくというきちっとした区分をします、それに基づいてお取引いただくこともできると思います。

小寺会長 自然を活用していかないともったいないと思います。

三日月知事 景観もそうですし、水辺の楽しみは、他の地域にはない観光素材にもなり、生活空間としても最適です。こういうものはしっかり活用していきたいですね。

おかげさまで現在、国道1号線、8号線、161号線いろいろなバイパス整備などが順次行われています。道のまわりの土地の活用やまちづくりもあわせて考えていけないといけませんので、都市計画のマスタープランの変更というものも同時並行でやっています。将来に向かって滋賀が元気でいられるように、住んでもらうと

ころだけでなく、ものを作っていただくところとか働くところとか、楽しんでいただくところもあわせてつくっていただけるよう、考えていきたいと思います。

小寺会長 むやみやたらな用途地域の見直しではなく、インフラの整備も含めて、見直しをある程度やっていたきたいです。インター周辺とかアクセスの良いところに、工業特区のようなものを決めていただいて、用地を設けていただくともっと企業誘致がしやすくなりますし、雇用も生まれますので活性化につながっていくと思います。

もう一つ用途地域の見直しの件で、主要幹線、国道から琵琶湖までの広い道路の両側はほとんど農地となっているのがもったいないと思います。農地をなくせというのではないのですが、都市計画のマスタープランの中で検討していただくと発展につながるかなと思います。

三日月知事 滋賀県はものづくり県であると同時に農業県でもあるので、食べ物をつくる力は大事にしたいと思います。同時に道路の沿線とかで開発の余地のある土地はあると思うので、都市計画のさまざまな見直しのタイミングで、そういったことを検討したいと思います。

小寺会長 知事がおっしゃるように農業県ですので田畑は大事です。

三日月知事 それがまた住みやすさや住んでよかったと思えるような滋賀の魅力の一つだと思います。子どもの教育とか、居住まいの良さにもつながるのではないのでしょうか。滋賀県では田植えが始まるとカエルの声が聞こえるとか、たくさんトンボが飛ぶとか、冬になって柿がまだ残っている、というような日本の原風景があり、同時に近くで買物もできる、そういうバランスの取れたコンパクトな地域であることを大事にしたいと思います。



小寺会長 昔ながらの風景が見られることを大事にしたいですね。

官民一体となって さらなる滋賀の魅力を発信

小寺会長 滋賀県は琵琶湖があり、自然環境も豊かで、災害も比較的少なく、大阪などの大都市圏からのアクセスも良いとても住みやすいところです。官民一体となって滋賀県の魅力を発信していただきたいと思っています。

三日月知事 お陰様で滋賀県は真ん中に琵琶湖を預らせていただいている、自然も豊かです。戦国時代、奈良時代、その前の大津京があった時代、その後の時代、それぞれの時代にゆかりのあるお寺や地域、武将、お城、古墳などたくさんありますので、そういったことを大事にしながら、滋賀県の魅力を発信していきたいと思っています。

ビワイチが昨年の秋、ナショナルサイクルートの第一号に指定されました。自転車で四季折々の風を感じながら滋賀県をめぐっていただくのは、他地域にない観光素材として売り出していけると思うので、こういったこともみなさんに知っていただけるよう努力していきたいと思っています。

小寺会長 経済の活性化も期待できますね。

三日月知事 早い人は1日に2周されるそうですが、それではただ走って帰るだけなので、やはりちょっと泊まってもらうとか、ちょっと立ち寄って何か食べてもらうとか、滋賀の経済に効果をもたらすような取り組みにしていければと思います。



小寺会長 それでビワイチプラスという取り組みを始めたのですね。

三日月知事 例えば湖岸から草津川の河川を通して、河川敷の公園のカフェなどに立ち寄ってもらうとか、彦根城は琵琶湖岸からすぐですよ。近江八幡もちょっとまちをめぐってもらうとか、そういうプラスをこれからも増やしていきたいと思っています。

安心安全な住まいの提供に向けて さらなる連携強化を

小寺会長 知事から協会あるいは会員企業へのご要望など何かありますでしょうか。

三日月知事 協会のみなさんは、県内各地で宅地建物の取引をしていただいている、何より、誰よりも地域を良くご存知だし、取引の中で動く経済をよくご存知です。そういうみなさま方と県の行政がさらに連携を強める必要があると思っています。

すでに災害時に協力しようという協定はありますが、それ以外にも例えば空き家対策、インスペクションの活用、防災情報をみなさんにお届けする努力を進めていくための仕組みをさらに一緒に進めていきたいと考えています。また、平成22年に締結した滋賀あんしん賃貸支援事業実施協定では障害のある方、高齢の方々など、さまざまな事情を抱え、配慮が必要な方々への住居の提供にご協力いただいておりますが、今後ますますご尽力いただければ幸いです。

来年は改正民法が施行されますので、宅建業法など関係法令の遵守に一層努めていただき、最新の情報を収集していただきつつ、顧客ファーストで県民への安心安全な宅地と住宅の提供に尽力していただきたいと思っています。

小寺会長 ご指導をいただきながら、滋賀県からもぜひこんなことができないかというお声がけをいただければ幸いです。今後ともどうかよろしく願いいたします。





新年のご挨拶

改正債権法施行、不動産最適活用で 不動産業は新しいステージへ

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 坂本 久

新年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

去年は、「平成」から「令和」と時代が変わり、ラグビーワールドカップにて日本が「ONE TEAM」のもと、栄えあるベスト8に輝き、国民に感動を与えました。また、台風に伴う暴風雨、豪雨により全国の広範囲な地域で住宅の浸水など、甚大な被害を被り、あらためて自然災害の脅威を感じた年でもありました。

10月より消費税が10%となりましたが、不動産業界においては住宅ローン減税や住まい給付金制度などにより需要の反動減が抑えられました。しかしながら、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題等により景況感は先行き不透明であります。

折しも本年4月からは民法の債権法が改正施行され、より契約概念を重視した取引が求められます。本会としては既に昨秋より改訂版書式に係わるWEB研修、ガイドブックの作成など万全の対応をとると共に、本年6月にはクラウド型WEB書式作成システムを稼働させる予定としております。

また、昨年末の税制改正で創設された「低未利用地の譲渡に係わる100万円控除制度」も施行されます。本件は一昨年、昨年と安倍総理、菅官房長官との対談で訴え続けてきた大きな成果と自負しております。昨年策定された国交省「不動産業ビジョン2030」でも「不動産をたたむ」概念が記載されました。これにより土地が有効活用され、地方での所有者不明土地や空き地対策の解決の一助となることを大いに期待しております。

我々ハトマークグループは、「みんなを笑顔にするために」引き続き会員の安心安全な不動産取引をサポートするため、各種事業を実施して参る所存です。

終わりに、東京オリンピック・パラリンピックが開催されます2020年が皆様にとって良き年となることを祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。

令和元年度建設事業功労滋賀県知事表彰が発表されました

県内において建設事業の推進に功労のあった個人・団体を表彰する建設事業功労滋賀県知事表彰18名が発表され、今年度は当協会より2名の方が表彰されました。

堀 常一 氏
(株式会社トキワ・ホーム)

大橋 恭介 氏
(志賀産業株式会社)

表彰式は10月10日(木)、滋賀県庁新館7階大会議室で開催され、三日月知事より表彰状が贈呈されました。



役員改選について

令和2年度・3年度の理事選出につき、役員選出規定第4条第1項に基づき、正会員のみなさまに告示文書並びに理事候補者届(様式第1号)、理事候補者推薦書(様式第2号)を1月下旬ごろに送付いたします。なお、立候補届出期限は2月6日必着となっております。

会費算定基準について

令和2年度の会費は定款施行規則第7条第1項に基づき令和2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、変更事項があってから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。

買主の媒介業者に対する説明義務違反による既払手数料の返還請求、媒介業者の買主に対する未払手数料の支払請求が共に認められなかった事例

(東京地判 平27・9・15 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

購入したビルの現況が建築確認申請の内容と大きく変更されており、検査済証も未交付であったことから購入目的を達せられなかったとして、買主が媒介業者に対し、説明義務違反による仲介契約の解除に伴う既払い仲介手数料の返還を求め、一方、媒介業者は買主に対し、未払手数料の支払いを求めて反訴した事案において、買主側の請求については、媒介業者は違反建築物であることを説明していたとして、また、媒介業者の請求については、重要事項説明に取引主任者を立会わせなかったことは仲介契約の債務不履行にあたるとして、両者の請求がともに棄却された事例(東京地裁 平成27年9月15日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

1 事案の概要

平成23年11月頃、X(原告・反訴被告・法人)は、専門学校開設のために都内のビルを購入することを企図し、宅建業者であるY(被告・反訴原告・法人)に物件の紹介を依頼。翌12月にXとYとの間で仲介契約が締結され、YはXに数件の物件を紹介した。

平成24年1月、XはYから紹介を受けたA(宅建業者)所有のビル(平成2年4月築)を内覧のうえ、その直後に購入申込を行った。その際、売買契約が成立した場合、XはYに対して仲介契約に基づき350万円(契約成立時・決済時各175万円)を支払う旨の合意が

なされた。Aによる重要事項説明がなされた後、売買価格を2億3500万円とし、同年2月を決済期日とする売買契約が締結され、手付金と仲介契約に基づく報酬(175万円)が支払われた。なお、重要事項説明書には、現行法令では容積超過により同規模の建物は建築できない旨の記載が、A作成の物件状況報告書には、平成2年5月頃に1階事務所部分の外壁・入口新設工事が行われた旨の記載が、それぞれなされていた。また、説明はAの取引主任者が行い、Yの取引主任者は同席していなかった。

同年2月に残代金決済がなされたが、翌3月、XはAに対し、建物が違法建築物(建築確認申請では駐車場となっている1階部分の現況が事務室となっており、これを前提とした竣工検査も受けていない状態。)である旨の説明がなかったとして、債務不履行ないし詐欺を理由とする売買契約解除の意思表示をした。

同年7月、XはYに対し、Yの債務不履行により仲介契約を解除したとして、支払済み媒介報酬(175万円)等の支払いを求めて提訴した。

これに対して、Yは、Xに対して仲介契約に基づく未払金(175万円)の支払いを求めて反訴した。

なお、XのAに対する提訴については、その後別途両者間で和解が成立している。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、X・Y双方の請求を棄却した。

(1) Yの仲介契約上の債務不履行について

Xは、建物が現況を前提とした完了検査を受けていない違法建築物であり、これについてYがその説明を怠ったとして、Yに契約上の債務不履行がある旨の主張をしているが、重要事項説明書には、容積率超過により同規模の建物の建築はできない旨記載があるうえ、Xは、建築士とも協議の上交渉を行い、契約書の修正希望も複数回申入れていること等からすると、YやAが違法建築物であることを秘匿したとは認められず、Yが主張する通り、違法建築物であると説明されていたものと考えられる。

一方、YはYの従業者である取引主任者をして、Xに対して重要事項説明をしたとは認められず、これは仲介契約上の債務不履行と認められることから、Xが主張する仲介契約の解除には理由があることとなる。

(2) 既払い仲介手数料の返還請求について

Xの依頼を受けてYは、本物件の紹介、内覧の立会い、契約締結に向けた交渉等契約成立に向けて積極的に努力を行い、その結果契約、決済がなされたことが認められる。そうすると、Xのその後の債務不履行により契約が解除されたとしても、Yにはこれらの役務の対価としての報酬請求権はあるものと認められ、その額はほぼ既払金額（175万円）相当であると判断でき、Xはその返還をYに求めることはできないこととなる。

(3) XのYに対する未払金請求について

前記の通り、Xの債務不履行によりX・Y間仲介契約は解除されており、Xが主張する仲介契約に基づく報酬残額の請求は理由がない。

3 まとめ

本件は、買主の主張する媒介業者の仲介契約上の債務不履行及びこれに伴う契約解除は認められたものの、仲介業者に一定の役務提供があったことも認められたことから、買主の既払報酬の返還請求、媒介業者による未払報酬の支払請求がともに棄却された事例である。

買主に対する重要事項説明については、売主ならびに媒介として取引に関与した宅建業者が複数存在する場合においても、各々の宅建業者は買主に対する説明義務を負っており、いずれかの業者の宅建士が代表して説明を行ったとしても、他の業者はその説明について連帯して負うこととなる。この点、媒介契約の上では、購入・取得の依頼を受けた媒介業者は、依頼者に対して宅建士をして重要事項説明書の交付・説明させる義務を負っており、契約上の債務を負うこととなる（国土交通省作成の標準媒介契約書第5条）。

本事案のように買主に対する重要事項説明にあたり、買主側媒介業者の宅建士が説明に立会わず、これに関与しないことは、媒介契約における債務不履行にあたることから、他業者の宅建士が説明を行うとしても、必ず自社の宅建士を立会わせるべきであることを認識しておく必要がある。また、宅建業者には、業務に従事する従業者に証明書を携帯させることを義務付けられていること（法第48条）も併せて考えれば、自社で業務に従事する者以外の宅建士をして重要事項説明を行わせることは認められないと考えられる。

なお、媒介業者の説明義務違反による報酬返還が認められた事例として、平21・8・27東京地判（RETIO78-102）もあるので、併せて参考にしていきたい。

（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.109、2018年、98頁以下）

協会行事記録

令和元年9月1日～令和元年12月31日

- 9/3 第2回流通対策委員会 (協会5階 会議室)
- 9/4 滋賀県不動産取引協議会:人権啓発ティッシュ配り
[小寺他1名](石山駅)
- 9/5 第2回組織委員会 (協会5階 会議室)
入会審査委員会 (協会5階 理事会室)
第4回正副会長会議(五役会)
(協会4階 会長室)
- 9/6 流通機構:第3回レイنز運営委員会
[水野](大阪府宅建会館)
- 9/10 大津ブロック会員交流会
(ROUND1・琵琶湖ホテル)
草津栗東・守山野洲ブロック合同懇談会
(びわ湖花街道)
全宅連近畿地区連絡会:運営協議会
[小寺](ヒルトン大阪)
宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査
プロジェクトチーム会議[北川剛](滋賀県庁本館)
- 9/12 部落解放・人権政策確立要求滋賀県実行委員会
第22回総会 (解放県民センター光荘)
えせ同和行為防止滋賀県民会議:総会
(解放県民センター光荘)
- 9/13 流通機構:第3回理事会
[小寺他1名](大阪府宅建会館)
流通機構:団体長を交えた機構組織特別委員会
[小寺](大阪府宅建会館)
- 9/19 第3回法定講習 (県庁新館7階大会議室)
兵庫宅建(株)定時総会
[小寺](オリエンタルホテル)
建産連:社会資本整備委員会
[遠藤](夢けんプラザ)
- 9/20 建産連:災害対策委員会
[小寺](夢けんプラザ)
きらりん滋賀出演 [小寺](びわ湖放送)

◆不動産フェア

- 会場:ピエリ守山 ピエリコート
- 令和元年9月21日(土)、不動産無料相談会、滋賀県警察けいたくんによる防犯PR・大学生ボランティアによる防犯寸劇、日野少年少女合唱団、杉原杏璃による不動産トークショー、アミンチュショー、君島遼ものま



ねショーなど各種ステージイベント、缶バッジ制作コーナー、各種催しを通じて幅広い層の人々の関心を引くことができ、広く協会及びハトマークのPRができました。相談コーナーには一般消費者より10件(法律相談3件、税務相談2件、不動産相談5件)の相談がありました。

◆防犯キャンペーン

- 令和元年9月21日(土)、滋賀県警察本部の協力の下、不動産フェアの防犯啓発ステージに合わせ、啓発チラシとハトマークロゴ入りのノベルティを配布し、来場者に地域防犯や特殊詐欺被害の抑止に関する啓発を行いました。

- 9/22 柴田茂徳氏黄綬褒章記念祝賀会
[小寺他3名](ANAクラウンプラザホテル神戸)
- 9/24 彦根・愛犬ブロック会員交流会 (龍鱗本店)

湖南・甲賀ブロック役員会 (Gen喜)
 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(解放県民センター光荘)
 9/25 宅地建物取引士模擬試験(協会5階 会議室)
 9/27 第3回・4回たっけんクラウド研修会
 (協会5階 会議室)
 第5回次世代委員会 (BISTECCA)
 10/1 不動産総合研究所:これからの地域密着型
 不動産実践セミナー2019
 [小寺](すまい・るホール)
 10/2 宅地建物取引士試験対策「法改正講義」
 (協会5階 会議室)
 10/3 第5回正副会長会議(五役会)
 (協会4階 会長室)
 第5回苦情解決業務委員会
 (協会5階 理事会室)
 懲戒委員会 (協会4階 会長室)
 第3回常務理事会 (協会4階 会長室)
 10/5 「なくそう犯罪」滋賀安全なまちづくり県民大会
 [小寺](滋賀県立文化産業交流会館)
 10/7 流通機構:第5回レイズ運営委員会
 [水野](大阪府宅建会館)
 10/9 滋賀県関係官庁連絡会
 [大谷](滋賀県教育会館)
 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(解放県民センター光荘)
 10/10 入会審査委員会 (協会5階 理事会室)
 代表監督員説明会 (協会5階 会議室)
 第3回理事会 (協会5階 理事会室)
 組織整備特別委員会 (協会4階 会長室)
 第3回流通対策委員会(協会5階 会議室)
 10/14 橋場寛氏黄綬褒章受章祝賀会
 [小寺](ホテル青森)
 10/17 不動産広告実態調査事前審査会
 (協会5階 会議室)
 10/18 令和元年度暴力団追放滋賀県民大会
 [岩本](大津市民大ホール)
 高島ブロック役員会
 (WEST LAKE HOTEL可以登楼)
 10/20 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)
 10/21 大津市との(通称)中央大通り利活用等検討に係る
 意見交換について (協会5階 会議室)
 10/23 同和对策事業特別措置法制定50周年記念集会
 (近江八幡市文化会館)
 10/24 第5・6回たっけんクラウド研修会
 (彦根勤労福祉会館)
 流通機構:第3回調査研究委員会
 [池口](大阪府宅建会館)
 全宅連:第2回組織整備特別委員会
 [小寺](長崎)
 10/25 第8回小学生絵画コンクール審査会
 (協会5階 会議室)
 第1回総務委員会 (協会5階 会議室)

10/28 全宅連:近畿地区連絡会運営協議会
 [小寺](ヒルトン大阪)
 10/29 流通機構:第2回監査会
 [服部](大阪府宅建会館)
 次世代研修旅行 (東京)
 10/30 次世代研修旅行 (東京)
 10/31 中間監査 (協会4階 会長室)
 11/4 草間時彦氏黄綬褒章受章祝賀会
 [小寺](横浜ベイシエラトンホテル&タワーズ)
 11/5 滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会
 11/7 入会審査委員会 (協会5階 理事会室)
 第6回正副会長会議(五役会)
 (協会4階 会長室)
 11/8 高島ブロック行政懇談会 (高島市役所)
 流通機構:第4回レイズシステム検討部会
 (大阪府宅建会館)
 11/9 建産連:防災かまどベンチ設置事業
 [小寺](栗東市雫南団地自治会)
 建産連:防災かまどベンチ設置事業
 [池口](長浜公園新町自治会)
 11/13 第4回法定講習(彦根商工会議所大ホール)

◆恋活パーティ

●会場:ヴィラ・アンジェリカ近江八幡
 ●令和元年11月13日(水)会員・会員よりの紹介にて
 参加者を募り、恋活パーティを実施しました。当日は男
 女計41名の参加者が全員と会話できる時間を設け、
 その後フリータイムを実施し投票をおこない、5組のカ
 ップリングが成立しました。



11/14 全宅連:全宅保証:常務理事会
 [小寺](全宅連会館)
 11/15 近畿公取協:第3回理事会・正副打合せ
 [泉](大阪キャッスルホテル)
 11/18 第3回組織委員会 (協会5階 会議室)
 11/19 業務対策委員会(栗東芸術文化会館さくら)
 賃貸不動産管理業務研修会
 (栗東芸術文化会館さくら)
 11/21 第7・8回たっけんクラウド研修会
 (協会5階 会議室)
 不動産広告実態調査
 流通機構:第6回レイズ運営委員会
 [事務局1名](大阪府宅建会館)

- 11/22 第6回次世代委員会 (協会5階 会議室)
湖国すまい・まちづくり推進協議会:企画運営
委員会[小寺]((一財)滋賀県建築住宅センター)
- 11/25 第3回教育研修委員会 (協会5階会議室)
山野井正郎氏黄綬褒章受章祝賀会
[小寺](横浜ロイヤルパークホテル)
- 11/26 全宅連・全宅保証:第2回理事会
[小寺](第一ホテル東京)
- 11/27 全宅管理・第2回理事会 [泉]
- 11/28 大津ブロック役員会 (協会5階 会議室)
大津ふくし会物件募集説明会
(協会5階 会議室)
- 11/29 全宅連近畿地区連絡会:合同研修会
[泉他4名](ホテルヒルトン大阪)
- 12/3 女性会員交流会(The hideaway wordrobe)
湖北ブロック役員会 (おとんぼ)
- 12/4 三日月知事との対談 [小寺](知事室)
- 12/5 第7回正副会長会議(五役会)
(協会4階 会長室)
第6回苦情解決業務委員会
(協会5階 理事会室)
第4回常務理事会 (協会4階 会長室)
第7回次世代委員会 (協会5階 会議室)
守山・野洲ブロック役員会
(逸京ダイニング 守山庵)
- 12/6 長井貞二氏旭日双光章受章を祝う会
[小寺](ホテルメトロポリタン高崎)
彦根・愛犬ブロック懇談会 (伊勢幾)
- 12/10 湖南・甲賀ブロック懇談会
(相撲茶屋 賀位の山)
流通機構:第5回レイズシステム検討部会
(大阪府宅建会館)
- 12/12 入会審査委員会 (協会5階 理事会室)
ブロック長会議 (協会5階 会議室)
第4回理事会 (協会5階 理事会室)
- 12/13 流通機構:第1回正副会長・委員長合同会議
[小寺和人](大阪府宅建会館)

◆第8回宅建協会小学生絵画コンクール表彰式

- 会場:イオンモール草津イオンホール
- 令和元年12月15日(日)受賞者計21名に対し、表彰を行いました。併せて15日より22日までイオンモールレストラン街にて受賞作品の展示を行いました。



- 12/16 流通機構:第4回理事会
[小寺他1名](全宅連会館)
- 12/17 第9・10回たっけんクラウド研修会
[水野](協会5階 会議室)
全宅連:第1回ハトマークグループビジョン
推進本部 [小寺](全宅連会館)
- 12/18 全宅連・全宅保証合同正副会長委員長会議
[小寺](全宅連会館)
全宅連:第3回組織整備特別委員会
[小寺](全宅連会館)
全宅連近畿地区連絡会事務局長会議
(楽蔵うたげ)

◆第2回新規開業者研修会

- 会場:協会5階会議室
- 12月19日(木)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ズシステム・たっけんクラウド・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ました。
- 参加者:14社、18名

- 12/19 草津・栗東ブロック役員会
(クサツエストピアホテル)
草津・栗東ブロック懇談会(梅の花 草津店)
守山・野洲ブロック懇談会
(ライズヴィル都賀山)
- 12/20 宅建試験2019年度総括会議
[佐野他1名](不動産適正取引推進機構)
(一財)不動産適正取引推進機構:第110回
講演会 [小寺](すまい・るホール)
- 12/24 宅地建物取引業者に関する人権問題実態調査
プロジェクトチーム会議
[北川剛](滋賀県庁本館)
流通機構:第7回レイズ運営委員会
[水野](大阪府宅建会館)

第3回理事会・第4回理事会

第3回理事会

滋賀県宅建協会の第3回理事会が10月10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。

◎女性会員交流会について

12月3日(火)にザ ハイデアウエイ ワードローブ(草津市)で開催がする旨、提案された。

◎開業支援セミナーについて

3月4日(水)に協会5階会議室で予定する、開業支援セミナーについて提案があった。

◎「定款施行規則」及び「役員選出規程」の一部改正について

当年度から新たに制定・運用するブロックを、地区に代替させるための「定款施行規則」及び「役員選出規程」の一部改正案が提案された。

◎「入会審査委員会細則」の一部改正について

準会員や資格承継にかかる会員の入会について面談不要とする入会審査委員会細則一部改正の提案があった。

2. 報告事項

◎第2回一般研修会の実施報告について

◎防犯キャンペーンの実施報告について

◎他団体の法定講習業務新規受託に伴う次年度以降の対応について

◎新規入会者の報告について

9月度及び10月度の「(株)アリスエージェンシー」他4社の新規入会申込については、9月5日及び10月10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

8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



第4回理事会

滋賀県宅建協会の第4回理事会が12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。

◎令和2年度・3年度役員選出に係る選挙管理委員会の設置について

令和2年度・3年度役員選出に係る選挙管理委員会の設置の件について提案された。

◎定款施行規則の一部改正について

会長の任期を最長3期6年に制限する定款施行規則の一部改正について提案があった。

◎役員職務執行に係る費用に関する規程の一部改正について

役員職務執行に係る費用に関する規程の一部改正案が提案された。

◎全宅管理新規支部の応募について

全宅管理新規支部の応募について提案があった。

2. 報告事項

◎令和元年度不動産フェアの実施報告について

◎宅地建物取引士 模擬試験の実施報告について

◎宅地建物取引士資格試験事務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

◎次世代委員会研修旅行の実施報告について

◎滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会総会の実施報告について

◎少子化対策(恋活パーティー)の実施報告について

◎賃貸不動産管理業務研修会の実施報告について

◎滋賀県下官民合同不動産広告実態調査の実施報告について

◎女性会員交流会の実施報告について

◎新規入会者の報告について

11月度及び12月度の「(株)TFコンサルティング」他3社の新規入会申込については、11月7日及び12月12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

3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

「会員の広場」 新規入会者紹介

■株式会社 Deep Emo 代表者：池崎 健太郎

〒525-0059 草津市野路7丁目20-21
TEL 077-566-6565 FAX 077-566-6567
免許番号／滋賀県知事（1）第3736号
業態／媒介（売買・賃貸）賃貸管理

会社PR●

株式会社DeepEmoは【ホームメイトFC南草津店】として草津市にて開業することになりました。

社名Deep Emoはdeep emotion（感動）という英語を元にしており、不動産をはじめ様々な事業を通じ、人々に【感動】をご提供できればという思いを込めた社名になります。

今後草津市を中心に様々な方に感動をご提供し続けます。



■(株)コンクウェスト 不動産部 代表者：杉山 良空

〒525-0059 草津市野路1-12-16 TEL 077-566-3232 FAX 077-566-3233
免許番号／滋賀県知事（4）第2835号

■ALL・IN(株) 八日市店 代表者：本庄 剛英

〒527-0038 東近江市聖徳町1-68 TEL 0748-30-9033 FAX 0748-30-9034
免許番号／滋賀県知事（3）第3220号

■(株)アリスエージェンシー 代表者：岡部 恭平

〒520-0002 大津市際川2-15-26 TEL 077-572-8477 FAX 077-572-8478
免許番号／滋賀県知事（1）第3728号

■(株)Ideal one 代表者：筈井 宏

〒520-3031 栗東市縹8-21-29 TEL 077-532-8621 FAX 050-3398-5477
免許番号／滋賀県知事（1）第3729号

■(株)ANA 代表者：村山 朝志

〒524-0031 守山市立入町241-3 TEL 077-532-0090 FAX 077-532-0091
免許番号／滋賀県知事（1）第3731号

■(株)TFコンサルティング 代表者：逢坂 拓宏

〒520-2331 野洲市小篠原1111-1-501 TEL 077-574-8490 FAX 077-574-8491
免許番号／滋賀県知事（1）第3740号

■(株)内田組 代表者：内田 美千男

〒520-2141 大津市大江2-33-3 TEL 077-545-3171 FAX 077-543-0678
免許番号／滋賀県知事（1）第3741号

■ミサキエステート 代表者：三崎 一宏

〒523-0893 近江八幡市桜宮町213-19-2F TEL 0748-36-2363 FAX 0748-36-2364
免許番号／滋賀県知事（1）第3743号

■(株)エリッツ 堅田店 代表者：中嶋 裕也

〒520-0242 大津市本堅田4-20-4西田ビル1F TEL 077-571-0177 FAX 077-571-0178
免許番号／大臣免許（6）第5206号

■石友ホーム(株) 彦根店 代表者：石灰 一友

〒522-0201 彦根市高宮町1426-4 TEL 0749-21-1166 FAX 0749-21-1176
免許番号／大臣免許（5）第5694号

■タマホーム(株) 長浜店 代表者：藤井 赴賢

〒526-0021 長浜市八幡中山町60 TEL 0749-64-4228 FAX 0749-64-4229
免許番号／大臣免許（4）第6857号

名簿の訂正

令和元年度会員名簿について、記載に誤りがありましたので、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。

P 8 (株)永勘 免許回号 (1) → (2)

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
6	2488	星和都市開発(株) 近江八幡店	大藤 善弘	廃止	令和1年9月30日
5	2646	(株)富士スタジアムゴルフ倶楽部	藤原 雄二	廃業	令和1年11月1日
4	2844	イマムラ産工	今村 時康	廃業	平成31年4月30日
3	3049	(株)エム・ジェイホーム エイブルネットワーク長浜駅前店	葛川 睦	廃止	令和1年10月31日
3	3056	(有)椿工務店	中島 克	廃業	令和1年10月31日
1	3492	オバラ不動産研究所	小原 敏明	期間満了	令和1年10月22日
1	3529	グランデホーム(株)	小西 弘晃	免許替	令和1年10月1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	滋賀県知事	1	3602	(有)ハウスクオリティー	浅野 徳子	近江八幡市中村町8-14	0748-31-0515	0748-31-0516
新	滋賀県知事	1	3739	(株)ハウスクオリティー	浅野 徳子	近江八幡市中村町8-14	0748-31-0515	0748-31-0516
旧	滋賀県知事	7	2320	(株)大生産業	梅村 忠生	野洲市小篠原1979	077-586-3456	077-586-3466
新	大臣	1	9630	(株)大生産業	梅村 忠生	野洲市小篠原1979	077-586-3456	077-586-3466
新	大臣	1	9630	(株)大生産業 瀬田支店	渡邊 貴幸	大津市一里山2-14-25-2F	077-543-3456	077-547-5577
新	大臣	1	9630	(株)大生産業 守山	片岡 貢	守山市勝部1-16-27	077-581-3456	077-581-2828
新	大臣	1	9630	(株)大生産業 大津支社	近藤 誠之	大津市馬場2-6-21-3F	077-510-3456	077-524-5505



近日開催予定

◆ 令和元年度第3回一般研修会（県指定）

宅地建物取引に従事する方等に対し、宅地建物取引に関する知識及び能力の向上のため、また、一般消費者の取引の安全の確保と会員業者の資質の向上のため、標記の研修会を下記のとおり実施いたします。なお、この研修会は会員及び従業者のみならず、一般消費者の方も受講いただけますので、お誘い合わせの上、ご参加いただきますようよろしくお願いいたします。

【研修科目】

「民法（債権法）改正に伴う売買契約・賃貸借契約に関する留意事項—新書式案のポイント—」

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 大川 隆之 氏

【日時・場所】

◎令和2年2月3日（月）13:25～（受付13:00～）ピアザ淡海 ピアザホール

◎令和2年2月4日（火）13:25～（受付13:00～）G-NETしが 大ホール

◎令和2年2月7日（金）13:25～（受付13:00～）栗東芸術文化会館さきら 中ホール

◆ 不動産関連講座（基礎コース）

日 時：令和2年2月27日（木）

場 所：協会5階会議室

午前の部 9:20～12:00（9:00より受付）

午後の部 13:30～16:00（13:00より受付）

講義内容など詳しくは、宅建協会ホームページをご覧ください。

◆ 不動産関連講座（応用コース）

日 時：令和2年3月9日（月）

場 所：協会5階会議室

午前の部 9:20～12:30（9:00より受付）

午後の部 13:30～16:00（13:00より受付）

講義内容など詳しくは、宅建協会ホームページをご覧ください。

「公認 不動産コンサルティングマスター」登録制度の変更について

2020年4月1日以降は、更新手続き期間中に手続きが完了しなかった場合、登録が抹消となりますので、ご注意ください。

また、既に登録証の有効期限が切れたままとなっている方は、2020年3月31日までに更新の手続きが完了しない場合、登録が抹消されます。

手続き可能期間については、お手持ちの認定証の「有効期限」をご確認ください。

更新手続き方法や更新要件については、ホームページにて確認いただけます。

<https://www.retpc.jp/consul/koushin/>