

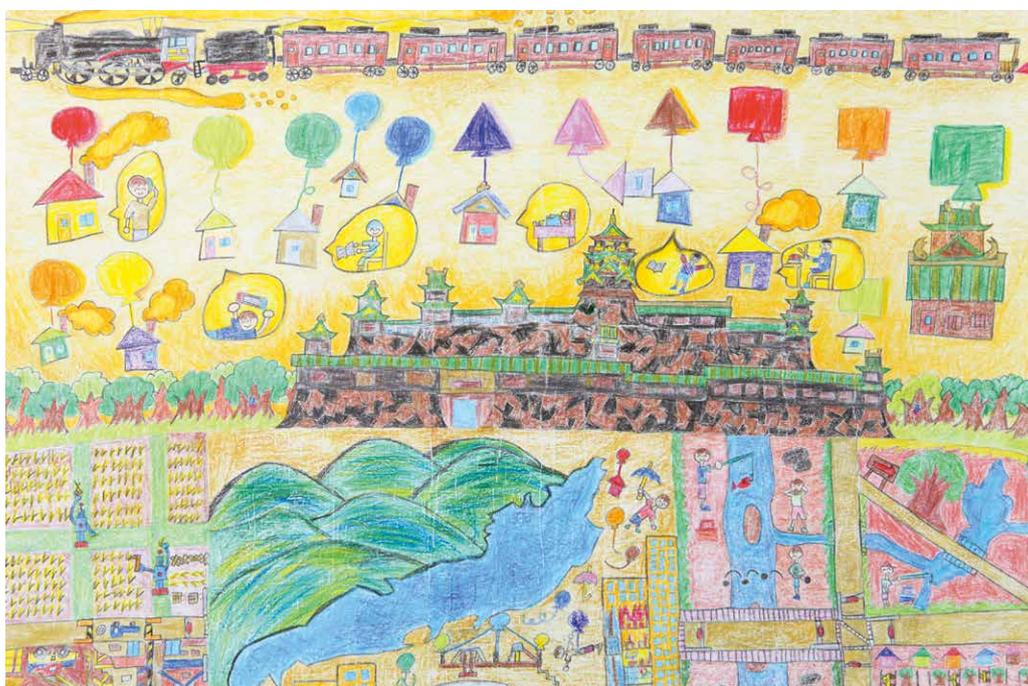
宅建しが

vol.235

令和2年3月20日



第8回 滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール



滋賀県宅建
協会会長賞

第2部門

湖南市立三雲東小学校 4年
木村 蒼さん



滋賀県
知事賞

第3部門

大津市立晴嵐小学校 6年
中間 翔太さん

令和2年度 定時総会

【日 時】 令和2年5月26日(火) 13:30～(12:45より受付)

【会 場】 琵琶湖ホテル 3階瑠璃
大津市浜町2-40 TEL: 077-524-7111

◎詳しい内容は、後日、
協会ホームページ及び案内書等
お知らせいたします。



宅建しが TAKKEN SHIGA vol.235

令和2年度定時総会 02

民法改正 誌上研修 03

協会行事記録 08

協会行事振り返り 10

【理事会報告】第5回理事会 11

会員インタビュー

タッケン不動産株式会社 代表取締役 中道 哲也 氏

「地域に信頼される不動産業として、
魅力あるまちづくりに取り組む」 12

「会員の広場」新規入会者紹介 14

会員名簿登載事項の変更 14

会員資格喪失 15

会員資格承継者紹介 15

ご注意ください！免許更新時期及び変更申請について 16

会費算定基準について 16



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

柴田龍太郎（深沢綜合法律事務所 弁護士）

今回の改正では、令和2年3月31日まで当然のように有効とされることを、翌日の4月1日にやってしまうと無効になるというケースが出てきます。例えば、個人保証について極度額というものを契約書に書かないと保証効力が発生しないということになります。それから、瑕疵担保責任という制度が、改正法では「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」ということになりますから、これも3月31日までの契約書を翌日に使うと、業者責任が問われるということになります。ですから、タイトルの「待ったなし、知らなきゃ危ない！」というのも決して脅しでも何でもありません。そのような改正なのだということを、まず、ぜひ理解いただきたいと思います。

大きく変わる「原始的不能」 「危険負担」「瑕疵担保責任」

まず、今回の改正の柱である「当事者の合意を重視する」結果、売買契約等を支えていた制度で大きく変わるのが、いわゆる「原始的不能」「危険負担」、そして「瑕疵担保責任」です。いずれも、今までに比べて合意を重視するということから、「原始的不能」、つまり契約のときに目的物が既にない場合、現行は無効ですけれども、改正法では有効となります。せっかく合意したのだから、無効ではなく「有効」というところからスタートします。

その結果、契約のときに物がなくなっていることを知らずに契約した売主は、違約金の定めがあれば、今後は契約違反ということで重い責任が問われる可能性もあります。

次に「危険負担」。これは、引き渡しまでの間に物が台風や地震などでなくなってしまった場合、その危険をどちらが負担するのかという問題です。これについても、今の民法では、そのような危険は買主が負担するというようになっていますが、改正法では売主の責任を重くするという観点から、売主が危険を負担することになります。もっとも今の売買契約書でも、実

際には特約で売主が負担することになっています。今後は、民法上も売主が負担することになります。

そして、一番大きな改正は、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に変わるということです。瑕疵担保責任とは、売主の買主に対する責任であります。今の民法570条には、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、売主は買主に責任を負う」とあります。

例えば、産業廃棄物があることによって、実際には850万円の価値しかない物を1,000万円で売った、あるいは買ったとすると、買主は本来の価値よりも150万円多くお金を払っています。だから「その150万円は返しなさい」ということになります。それを「信託利益」といいます。瑕疵担保責任は法定責任あるいは無過失責任ですから、信託利益の賠償（実際の価格と売買代金の差額を払うこと）でいいですよとなります。これが、今の瑕疵担保責任の内容です。

それが、今回の改正民法では、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」となります。ということは、「法定責任」ではなくて、「契約責任」になるということです。

契約不適合ということで、契約責任になるとどうなるかということ、「信託利益」ではなくて、「履行利益」の問題になるのです。「履行利益」というのは契約違

反と相当因果関係にある全ての損害を請求する権利のことをいいます。

契約不適合が認められると売主の責任は重くなる。これは間違いありません。しかし、今までは法定責任あるいは無過失責任だから、売主に責めに帰すべき事由がなくても損害賠償の問題は起きました。しかし、今回は契約責任なので、売主に『責めに帰すべき事由』という要件が必要になる。つまり、「今までに比べると売主の責任の範囲が狭くなる。だから、全体としてはそんなに今と変わらないのではないか」との見解もあります。

しかし、「売主の責めに帰すべき事由」というのが曲者で、ほとんど形骸化したのではないかとの印象です。しかも、今回の改正法では、「責めに帰すべき事由がない」ということの立証責任は売主にあると書いてあります。

ということは、今回の「契約不適合」というのは、売主が善意の場合であっても、ほとんどは「責めに帰すべき事由」があって、「履行利益」の問題とされてしまうのではないかという懸念があるのです。

ただ、今回の場合はすべて契約内容次第ということになりますから、例えば「産業廃棄物はあるけれども、そのままの状態を引き渡してもいい」という契約内容もありえます。「その代わり、撤去費用のいくらかを売買代金から減額する」という契約内容もあれば、「引き渡しまでの間に、売主はその産業廃棄物を撤去しなければならない」という契約内容もあるということです。そうした内容を社会通念ではなく、当事者同士の「合意」で決めていくのだというスタイルに変わるわけです。

増える買主の法的手段

もう一つ、大きな改正点があります。今は、隠れた瑕疵があった場合に買主が取り得る法的手段は二つしかありません。一つは、隠れた傷があることによって、実際に契約の目的を達することができない場合には契約解除ができます。もう一つは、損害があれば、先ほどの信頼利益の賠償としての損害賠償請求ができるという二つです。

ところが、今回の改正による「契約不適合責任」で

は、法的手段が二つではなく五つになります。五つのうちの最初の一つが、「追完請求権」です。これは、売主が買主に引き渡した物は契約の目的に達しないから、目的に適合した状態にしてくれという請求です。これは、売主に責めに帰すべき事由があるなしにかかわらず、請求できます。

この追完請求には二つあり、一つが修補です。例えば、産業廃棄物が埋まっている土地を引き渡されてしまったとき、買主はすぐに分譲しようと思ったのだけでも、それができないという場合に、売主に対して「産業廃棄物を撤去しろ」と言えるのが修補請求です。

もう一つが、「代替物の引き渡し」です。これは例えば、壊れて動かない懐中時計を購入した場合に、きちんと動くものに取り替えて引き渡してほしいと言えます。これが引渡請求です。この追完請求権は今までなかったものです。

この追完請求権で、例えば産業廃棄物を撤去してほしいと言ったにもかかわらず、売主が一定期間内にそれを実行しない場合、買主はさらに二つのうちの一つを選択できます。その一つが代金減額請求です。代金減額請求は瑕疵担保責任でいうと、信頼利益の賠償の部分に当たります。「一定期間内に売主が実行しないのだから、払い過ぎているお金を返せ」ということです。

ただ、買主の中には、「もう、こんな物要らない」と思う人もいます。その場合には代金減額ではなく、「催告解除」ができます。相手が催告をしても追完請求に応じない場合には、その相当期間を経たときに解除するというものです。しかし、この催告解除については一定の制限をするという改正が行われました。

どこが変わったかという点、「ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」とされたのです。つまり、契約不適合が極めて軽微であるという場合には、いくら催告しても解除できません、という歯止めをかけたことになります。また、催告をしても、契約の目的を達しないことが明らかであるときは、無催告解除もできます。

最後が「損害賠償請求」です。この損害賠償請求

だけは「責めに帰すべき事由」というものが要求されます。繰り返しますと追完請求権、代金減額請求権、催告解除、無催告解除、損害賠償請求です。買主の選択する幅が非常に広がっています。ということは、その分、紛争の論点が増えるということでもあります。

この瑕疵担保責任を契約不適合責任に変えるという部分は、皆さんにとっても理解いただくことが大変かなと思っているところです。

賃貸借契約の保証人

次に、賃貸借契約についてのいくつかの留意点をお伝えします。

今回の改正では、個人保証について、保証人の責任を考えると、重すぎるのではないかとということで、全ての個人根保証については極度額を書かなければ、契約の効力がないということになりました。

極度額とは何かというと、「100万円を限度とする」など、いわゆる天井を書いてもらうということになります。この天井の金額について法務省は「いくらでもいい」という回答ですが、国土交通省は昨年3月30日にその極度額における参考資料というものを公表しています。国土交通省のホームページを開き、「検索」のところに「極度額に関する参考資料」と入力すると資料が表示され、家賃の額に応じて連帯保証人が最高でいくらぐらい保証したか、平均はどれぐらいかというデータが出てきます。国土交通省としては、「それを見ていただきながら、当事者で話し合っ決めてください」ということでしょう。

ただ、実際には難しいでしょうから、おそらく今後の契約は家賃保証会社がかかり利用されると思います。現在、63.8%が保証会社を使っていますが、今後は80%ぐらいになっていくのかもしれませんが。そういうこともあって、今まで100社ぐらいしかなかった保証会社が、最近では一挙に200社になっています。ところが、変な会社も入ってきているようで、かなり無理な取り立てや無理な追い出しをするかもしれません。

そこで、国土交通省は平成29年に保証会社の登録制度というものを作りました。一定の要件を備えている会社しか登録できませんから、登録されていれば、それなりに安心できる会社といえるかなというもので

す。これも、国土交通省のホームページを見ると保証会社のリストが載っていますし、その登録基準も出ています。

契約締結時情報提供義務

事業用の賃貸借契約については、「契約締結時の情報提供義務」という改正もあります。事業用の賃貸借契約において賃借人が個人に保証を依頼する場合の話です。改正法465条の10に、賃借人が保証人に提供しなければならない情報が具体的に書かれています。「賃借人の財産及び収支の状況」「主たる債務以外に負担している債務の有無並びにその額及び履行状況」「主たる債務の担保として他に提供し、又は提供しようとするものがあるときは、その旨及びその内容」となっています。

さらに、次のような規定（2項）も入りました。賃貸人（大家さん）が、賃借人が保証人に提供しなければならない情報を提供しなかったことを知っていた場合、あるいは過失によって知らなかった場合、あるいは誤った情報提供をしたことを知っていた場合、あるいは過失によって知らなかった場合、連帯保証人はその保証契約を取り消すことができるというものです。

したがって、今後皆さんが事業用の賃貸借の仲介をする場合には、賃借人に大家さん宛ての文書を出させることになると思います。どのような文書かという点、「賃借人は民法465条の10項の1が要請する自己の財産及び収支の状況等の情報を連帯保証人に提供いたしました。連帯保証人は、それを受けて連帯保証するものであります。大家殿。」という内容です。

ただ、一緒に勉強している弁護士の中には、「それだけでは足りないのではないか。事業法人が借主の場合には、バランスシート、あるいは損益計算書などの資料も必要なんじゃないか」などと言っている人もいます。いずれにしても、「そのような説明はしたのだ」という証拠は残しておくべきだと思います。これが、今までにないところです。

保証人の請求による 主たる債務の履行状況に関する 情報提供義務

次に「保証人の請求による主たる債務の履行状況に関する情報提供義務」です。これは、居住用であろうと事業用であろうと、いずれにも適用されます。どのようなことかということ、保証人が大家さんに、「今、自分が保証している借人なんだけど、滞納はありますか?」と聞いてきたら、大家さんは、すぐにその情報を提供しなければいけないというものです。

しかし、このような質問があります。「もし、そのような質問があったにもかかわらず答えなかった場合、どうなるのか」と。これは、理屈からいうと貸人としての義務違反ですから、契約の解除や損害賠償などということになります。しかし、現実的には無理だと思います。ただ一つ言えることは、大家さんがそのような連絡もせずに、滞納があるからといって保証人に請求をしても、裁判所は認めないというケースはあり得ると思います。

「敷金」について定義

次に、「敷金」です。これも、マスコミでは非常に大きく取り上げられました。今でも「敷金」という言葉は、民法の中に言葉としてはあるのですが、「敷金とは何か」ということについての定義がありません。そこで、今回の改正法622条の2で敷金とはどのようなものなのかということを定義付けしました。それから、いつ返さなければいけないのかということをも明記しました。

つまり、敷金については「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる借人の貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、借人が貸人に交付する金銭をいう」と定義されました。

そして、「そのような敷金は、いつ返すのか」という規定について「貸人は、敷金を受け取っている場合において、次に掲げるときは、借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた借人の貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない」としまし

た。

一、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。これは実務どおりですね。

二、これが今までははっきりしなかったところですが、「借人が適法に賃借権を譲り渡したとき」です。「適法に」とは何かというと、要するに、貸人が賃借権の譲渡を同意した場合です。これは、同意しなければ無断譲渡になって解除事由になります。けれども、同意した場合には、これは適法になって、その場合には、一旦、最初の借人から預かっていた敷金は、最初の借人に返しなさいということになります。それで、新たに借人になった人から、預け入れ直させてくださいということです。

同2項では、貸人側は敷金から滞納分を敷金から差し引くことができるが、借人からは、「そこから払ったことにしてくれ」とは言えないことが明記されています。

修繕義務とその費用

次に、「修繕義務」に関することです。修繕義務は貸人の義務です。なぜかということ、貸人は契約の目的にふさわしい状態で常に使用収益させる義務があるからです。だから、自分が原因を作っていない台風や地震で物が壊れても、これは、契約の目的を達することができるように直さなければいけないのだというのが606条の1項で改正法も今と同じです。

ただ、改正法にはただし書きが入りました。「借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要になったときは貸人に修繕義務はない」ということが明記されたのです。それで、今回問題になったのが607条の2です。これは、本来は他人のもので勝手に手をつけることができないはずなのに、一定の要件があれば借人に修繕権を認めるというものです。どのような場合に借人は修繕できるかということ、「賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、借人はその修繕をすることができる。一、借人が貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は貸人がその旨を知ったにもかかわらず、貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。二、急迫の事情があるとき」。このような場合には修繕できることに

なりました。

では、その工事費用はどうかというと、民法608条1項の必要費です。本来、賃貸人が負担しなければならないものを借入人が代わって負担したわけですから、直ちに大家さんに「返してくれ」ということになれば、紛争が増えるのではないかと心配しています。

賃料当然減額

次に、「賃料当然減額が認められる場合の問題点」です。これは、例えば、賃貸借期間中に地震があって、部屋の一部が使えなくなった、あるいは風呂が使えなくなったというような場合です。本来の価値がなくなった場合に、今までの民法では賃料の減額請求権というものを認めて、減額請求があったときに初めて賃料の減額が問題とされました。

ところが、今回の改正では、請求が要らない「当然減額」に変わりました。、おそらく、東日本大震災のときに、大家さんに対して減額請求をしたくても、どこに行ってしまったかわからないというようなケースもあったからではないのかと推測しています。

ところが、このような問題提起がありました。借入人の中には、賃貸借が継続している間は、紛争を起したくないということもあって、特に「使えない」ということを言わなかった。ところが、部屋を退去する段になって初めて、「大家さん、これ、1年前から使えなかったんですよ。大体12万円の賃料だけど、2万円の減額はあったはずだ。だから24万円を返してくれ」と、このようなことを言う人が出てくるのではないかと。

では、今後どうするかということですが、借入人には通知義務というものがあります(民法615条)。この規定は、他人が賃貸物件に権利を主張してきたり、あるいは、借入人が修繕箇所を発見したような場合には、直ちに賃貸人に通知しなければならないというものです。

だから、その規定との合わせ技で、次のような特約はどうかな、と思います。「借入人は、本件賃貸物件に一部滅失を発見した場合には、直ちに具体的な賃料減額割合を示して賃貸人に通知するものとし、この通知をしなかった場合には、通知以前の賃料減額を主張し得ないものとする」。

将来債権の譲渡

これはどのようなことかということ、甲が銀行からお金を借りて賃貸物件を作りました。しかし、お金が足りなくなって銀行からさらに借りたいと思いましたが、抵当権がいっぱいで借りられない。その場合に、借入人の乙から将来入ってくる賃料をAに譲渡できるという制度が、今回、債権譲渡ということで認められました。10年分や20年分先の将来債権を譲渡するということです。

では、「もし、さらにお金に困った甲が、その物件を丙に売った場合、賃料は誰に行くのですか?」という問題です。「買った丙は、賃料をもらえないの?」ということ。これは、法制審議会でも二つの議論がありましたが、結論を言うと、Aに行ったままです。丙は、賃料をもらえません。所有権よりも債権、投資家が保護されるということ。です。

このような理由から、今後は賃貸物件を仲介する場合には、甲に、将来債権の譲渡をしていないかどうか、そして、甲の同意を得たうえで乙に、「あなた、第三者に賃料を払ってないでしょうね?」ということを聞いていただきたいと思います。

今回の民法改正は、不動産取引の契約のあり方を根本的に変える起爆剤となるものであります。個々の制度がどのように変わったかを知り、今後にお役立てください。

全宅連のホームページ (<https://www.zentaku.or.jp/>) では「不動産実務セミナー2019」として不動産取引実務に影響のある法律改正などを動画とテキストで詳しく解説しています。

宅建協会会員(従事者)の方は、ハトサポIDでログインの上、ご利用ください。

(ハトサポのIDをお持ちでない方は、新規登録が必要となりますので、新規登録をお願いいたします。)

一般の方もお申込みをいただくことにより、視聴可能です。

協会行事記録

令和2年1月1日～令和2年2月29日

- 1/7 建産連：新春賀詞交歓会
[小寺他3名] (びわ湖大津プリンスホテル)
- 1/7 県庁土木交通部他挨拶まわり
[小寺他4名] (県庁)
- 1/7 京都宅建：新春賀詞交歓会
[若松] (京都ブライトンホテル)
- 1/9 入会審査委員会 (協会5階 理事会室)
- 1/9 予算検討会議 (協会4階 会長室)
- 1/9 第8回正副会長会議 (五役会)
(協会4階 会長室)
- 1/10 建築関係五団体合同年賀会
[小寺] (ホテルニューオウミ)

◆特別研修会

●1月14日(火)クサツエストピアホテルにて、会員・従業員、一般消費者を対象に、前高知県知事である橋本大二郎氏による「オリンピックイヤーに問われる地方の力」と題して、講演会を行いました。会員96名一般消費者179名の合計275名の参加がありました。

◆賀詞交歓会

●1月14日(火)クサツエストピアホテルにて、会員及び準会員を対象に新年を祝う賀詞交歓会を開催しました。国会議員、県会議員、関係他団体等から51名の来賓の出席があり、余興には「寿獅子」の演舞、福引抽選会を行うなど、会員との交流・懇親を深める場となりました。

- 1/15 県警本部長表敬訪問 [小寺] (滋賀県警察本部)
- 1/17 第5回法定講習 (県庁新館)
- 1/17 全日大阪：新年賀詞交歓会
[服部] (ホテルニューオータニ大阪)
- 1/17 滋賀県電気工事工業組合：新春賀詞交歓会
[若松] (びわ湖大津プリンスホテル)
- 1/17 東京宅建：賀詞交歓会
[小寺] (京王プラザホテル)
- 1/20 全宅連：山口宅建公益移行検討特別委員会講師
[小寺] (山口県宅建会館)
- 1/21 第1回選挙管理委員会 (協会4階 会長室)

◆青年部交流会

●1月21日(火)ホテルポストプラザ草津にて次代を担う若手経営者並びに従業者の今後の業務の一助

となることを目的とし、アットホームラボ(株) 警前淳子氏を講師に招き、「東京オリンピック開催と不動産市場」についての講演をいただき、その後参加者の情報交換と交流、親睦を図るため、懇親会を行った。今回より参加者に500円の募金をお願いし、これまでの募金合計は、242,637円となりました。

- 1/22 滋賀国道事務所・滋賀県土地開発公社表敬訪問
[冬木他1名] (国道事務所・滋賀県土地開発公社)
- 1/22 全宅連：群馬宅建理事会講師
[小寺] (伊香保温泉ホテル小暮)
- 1/23 空き家相談員研修会
(栗東芸術文化会館さくら)
- 1/23 草津・栗東ブロック役員会議 (草津市)
- 1/24 第11・12回たっけんクラウド研修会
(協会5階 会議室)
- 1/24 大阪宅建：各種表彰受賞者祝賀会兼新年互礼会
[小寺] (ヒルトン大阪)
- 1/27 兵庫宅建創立60周年記念式典祝賀会
[小寺他3名] (ANAクラウンプラザホテル神戸)
- 1/27 滋賀県特殊詐欺根絶官民会議
[事務局] (滋賀県警察本部)
- 1/28 全宅連：全宅保証新年賀詞交歓会
[小寺] (ホテルニューオータニ)
- 1/28 全宅連：令和元年度臨時総会
[小寺] (ホテルニューオータニ)
- 1/28 都道府県会長・全宅保証本部長合同会議
[小寺] (ホテルニューオータニ)
- 1/29 全宅連：第4回組織整備特別委員会
[小寺] (全宅連会館)
- 1/31 近畿不動産鑑定士協会：新年賀詞交歓会
[小寺] (大阪新阪急ホテル)
- 1/31 流通機構：第8回レイズ運営委員会
[水野] (大阪府宅建会館)
- 1/31 WEB研修視察
[北川剛他2名] (アットホーム大阪支社)
- 1/31 「なくそう犯罪」滋賀安全なまちづくり実践県民会議総会
[若松] (県庁新館)

◆第3回一般研修会(令和2年2月3日、4日、7日)

●深沢綜合法律事務所 弁護士 大川 隆之 氏による「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—」の講習を

行いました。

●参加者:567社、684名

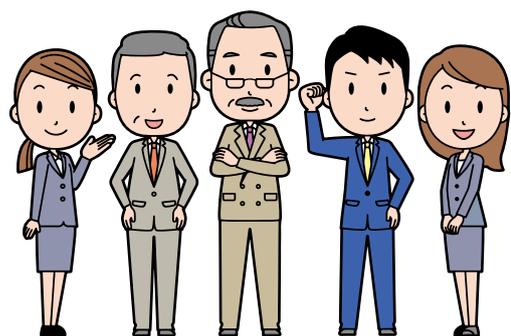
- 2/3 流通機構:第4回調査研究委員会
[池口](大阪府宅建会館)
- 2/5 滋賀県空き家流通促進検討会議
[池口](県庁北新館)
- 2/5 全宅連近畿地区・中部地区連絡会合同会議
[小寺](下呂温泉「水明館」)
- 2/6 全宅連近畿地区・中部地区連絡会合同会議
[小寺](下呂温泉「水明館」)
- 2/7 第2回選挙管理委員会(協会4階 会長室)
- 2/8 部落解放研究第27回滋賀県集會
[理事5名](滋賀県立文化産業交流会館)
- 2/10 草津市住宅課改良住宅譲渡契約に関する打合せ
[若松](協会4階 会長室)
- 2/10 第9回正副会長会議(五役会)
(協会4階 会長室)
- 2/10 第5回常務理事会(協会4階 会長室)
- 2/13 入会審査委員会(協会5階 理事会室)
- 2/13 相談員研修会(協会5階 理事会室)
- 2/13 第5回理事会(協会5階 理事会室)
- 2/13 保証協会第1回幹事会(協会5階 理事会室)
- 2/13 第8回次世代委員会(協会5階 会議室)
- 2/14 湖国すまい・まちづくり推進協議会:企画運営
委員会・懇親会 [小寺](滋賀県建築住宅センター)
- 2/14 湖南・甲賀ブロック役員会(湖南市)
- 2/17 兵庫宅建(株)新保険募集スキーム説明会
(協会5階 会議室)
- 2/17 守山・野洲ブロック役員会(守山市)
- 2/17 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](県庁本館)
- 2/17 大津ブロック懇談会(あとか飯店浜大津店)
- 2/18 全宅連:都道府県協会・本部事務局長会議
(御茶ノ水トライエッジカンファレンス)
- 2/18 近江東ブロック役員会(近江八幡市)
- 2/19 建産連:社会資本整備委員会啓発セミナー
[遠藤](竹中大工道具館他)
- 2/20 第13・14回たっけんクラウド研修会
(協会5階 会議室)
- 2/20 彦根・愛犬ブロック役員会(彦根市)
- 2/20 建産連:社会資本整備委員会
[遠藤](夢けんプラザ)
- 2/20 全宅連組織整備特別委員長大分宅建訪問
[小寺](大分県不動産会館)

- 2/21 全宅連組織整備特別委員長宮崎宅建訪問
[小寺](宮崎県不動産会館)
- 2/21 第3回業務対策委員会・懇親会(千茂登)
- 2/21 タツケン不動産(株)広報誌インタビュー
(タツケン不動産(株))

◆不動産関連講座基礎コース

●2月27日(木)協会5階会議室にて、重要事項説明書を作成するためのパソコン操作や不動産広告のおとり広告の注意点、宅建業者が知っておくべきハザードマップ活用の基礎知識として自然災害に備えた重説への対応等の研修を行いました。午前の部41名午後の部36名の計77名の参加がありました。

- 2/27 第4回教育研修委員会・懇親会
(協会5階 会議室)
- 2/27 流通機構:団体長を交えた意見交換会
[小寺](大阪府宅建会館)
- 2/28 全宅保証:地方本部事務局研修会
(TKP御茶ノ水カンファレンスセンター)
- 2/28 全宅連近畿地区連絡会運営協議会
[小寺](ヒルトン大阪)



協会行事振り返り

◆会長杯チャリティーゴルフ大会

50名の会員の方にご参加いただき交流を深めると共に、参加者がチャリティー募金を行い120,300円が今回のゴルフ大会で募金されました。今回募金された金額は、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します。



◆川口淳一郎氏講演会(第2回一般研修会)

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。



◆不動産フェア

法律相談、税務相談、住まいと空き家に関する相談、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を行いました。



◆恋活パーティ

男女41名の参加があり、男女がそれぞれ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。

◆女性会員交流会

女性会員および女性従業者を対象に交流会を実施し、交流と情報交換を図りました。新しい試みでしたが、57名もの参加者があり、今後の開催を望む声も多くありました。



◆絵画コンクール表彰式

県内120校の小学校と個人1名より1,874点の作品の応募がありました。イオンモール草津にて表彰式を行い、その後、8日間、81点の入選作品の展示を行いました。



◆特別研修会

前高知県知事 橋本大二郎氏による「オリンピックイヤーに問われる地方の力」と題して、講演会を行いました。

◆新年賀詞交歓会

余興に「寿獅子」の演舞と福引抽選会を行いました。また、国会議員、県会議員、関係他団体等から51名の来賓の出席があり、会員との交流・懇親を深める場となりました。



◆青年部会新春交流会

次代を担う若手経営者並びに従業者の今後の業務の一助となることを目的とし、アットホームラボ(株)磐前淳子氏を講師に招き、「東京オリンピック開催と不動産市況」についての講演をいただき、その後参加者の情報交換と交流、親睦を図るため、懇親会を行いました。

第5回理事会

滋賀県宅建協会の第5回理事会が2月13日(木)協会理事会室で開催された。

1. 審議事項

下記の5項目について、原案通り承認された。

◎定款施行規則の一部改正について

名誉会長等の選出について改正が提案された。改正後の条文は協会ホームページにてご確認ください。

◎定款第30条の変更にかかる定時総会への議案上程について

相談役等の定数制限を撤廃する定款第30条の変更に係る定時総会への議案上程が提案された。

◎令和2年度定時総会について

令和2年5月26日(火)に開催を予定する定時総会について提案があった。

◎理事予定者会議について

3月30日(月)の理事予定者会議の開催について提案があった。

◎令和2年度事業計画(案)及び予算(案)の承認について

事業計画について、各委員会の事業計画(案)の通りであるが、総務委員長からは、「女性の会員及び従業者の交流促進事業」について、昨年12月3日の「女性会員交流会」を終え、次の実施を期待する声も多数聞いており、早速に、総会前の時期に、次年度予算で執行を予定している事が告げられた。また、仮に、総会以降に、もう一回したい、というような要望が出れば、その時期に、改めて、補正予算(修正予算)にて諮って貰いたい、と補足された。

また、池口流通対策委員長からは、同委員会事業計画の「滋賀県商店街等空き店舗マッチング支援事業」については、昨年末に既に協定を終了している事から、項目の削除・修正がなされた。

続いて事業予算(案)について事務局より令和元年度との差異の説明があり、事務局から現時点で、開業

支援セミナーを公益目的事業として変更申請の協議が整っていることから、新年度予算では、「公益」として按分しているが、仮に申請が認められなかった場合については、「共益」とする修正を付帯して決議をいただきたい、との提案があった。

2. 報告事項

◎第8回小学生絵画コンクールの実施報告について

◎第2回新規開業者研修会の実施報告について

◎特別研修会の実施報告について

◎賀詞交歓会の実施報告について

◎青年部会交流会の実施報告について

◎空き家相談員研修会の実施報告について

◎事務局職員の採用について

◎新規入会者の報告について

1月度及び2月度の「シンデレラ不動産」他5社の新規入会申込については、1月9日及び2月13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

2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





タツケン不動産株式会社 代表取締役 中道 哲也 氏

「地域に信頼される不動産業として、 魅力あるまちづくりに取り組む」

お客様と 顔の見える関係を大切に

タツケン不動産は、中道哲也社長が勤務していた株式会社タツケンから分社独立するかたちで、平成29年11月1日に設立されました。中道社長がもともと担当していた賃貸管理部門をすべて新会社が担うことになり、仕事の棲み分けを図ったことで業務がよりスムーズに行えるようになりました。

石山で生まれ育って地元でずっと仕事をしてきた中道社長は、「地域の不動産屋さんとして、これからも地元の方々と交流を図りながら、お客様と顔の見える関係を大切にしていきたい」と語ります。さまざまな分野で活躍している同級生や幼なじみも多く、こういった人脈が今後仕事をしていくうえで生きていくのではないかと期待を寄せています。

迅速でいねいな対応で 信頼に応える

タツケン不動産が管理している賃貸住宅は約200戸で、そのほとんどが石山から南郷にかけてあり、多くは長いお付き合いのある家主さんです。大手の賃貸管理会社の攻勢も経験してきましたが、現在は「中道社長を信頼してほしい」という家主さんとのお付き合いを継続させていただいています。

「それぞれの家主さんにきめ細かく対応し、何か頼まれたらすぐに行動して、期待された以上のことをやるようにしている。クレーム対応なども言われた以上のことを返すよう心がけている」と語る中道社長。小さい頃から自分でものを作るのが好きで、ちょっとした修理は業者に頼らず自ら対応できるため、家主さんからも入居者さんからも喜ばれています。

また、一度不動産業を離れて測量会社で勤務した経験があり、測量もできることから、タツケン時代には

「生まれ育った石山のまちをもっとよくしたい」 と語る中道哲也社長

知識を生かして開発も手がけました。現在、賃貸管理だけでなく、不動産の仲介や売買の仕事も少しずつ手がけていますが、将来は不動産開発にも取り組んでいきたいと考えています。

現在高校生の息子さんが幼稚園の時に武道を習い始めたのをきっかけに、一緒に道場に通うようになって8年、「稽古で汗を流すことがストレス発散になる」と言う中道社長。体力維持のため、週1回の稽古に励んでいます。

保護猫の譲渡会で 地域住民と交流

タツケン在籍時代から、地域の活性化、まちの魅力づくりにも力を入れてきた中道社長。保護猫活動の支援もその一つで、社内に保護猫を一時的に預かるための部屋を確保し、中道社長自身がキャットウォークを手作りしました。

「譲渡会の会場として社屋を提供することで、多くの方々に会社に来ていただき、会社のことを知っていただくことができる。譲渡会に来られた方がペットの飼えるマンションはないかと相談していかれることもあり、なんとなく入りにくいイメージがある不動産屋さんの敷居を低くする効果も期待できる」と考えています。



中道社長が手作りしたキャットウォークのある、
保護猫を一時預かるためのスペース



エントランスの掲示板に張り出された里親募集のチラシ
多くの人が立ち止まってくれるという



社内で開かれる保護猫譲渡会は
毎回たくさんの人でにぎわう

「石山の商店街もここ数年活気が出てきたが、まちがもっと良くなって、多くの方に住みたいまちと思ってもらえるようになれば、不動産業も活気づく」と中道社長。

これまで、祭りや運動会など地元のイベントに協賛してきた同社ですが、今後は地元の商店街や観光協会の活動にも参画して、まちの魅力づくりに協力するだけでなく、コミュニティスペースのような場所を開設し、人が集まり交流が生まれるような仕掛けもしていきたいと、計画を温めています。現在は石山南部の南郷や平津のお客様が多いということですが、今後は会社周辺の顧客開拓にもつながるのではないかと期待しています。

石山寺や瀬田の唐橋など有名な観光スポットが多い石山ですが、石山商店街の夜市や建部大社の船幸祭など、地域住民が楽しみにしているイベントや琵琶湖の青を表現した『唐橋焼』のほか、お勧めの和菓子屋さんや洋食屋さんなども数多くあります。「そんな石山の魅力を発信することで、もっと人が集まるまちにしていけたら」という中道社長のことばからは、地元への強い思いが伝わってきました。

「会員の広場」新規入会者紹介

■(株)L-planning 代表者：押田 真

〒520-3047 栗東市手原4-5-14-103号 TEL 077-598-6518 FAX 077-598-6519

免許番号／滋賀県知事（1）第3746号

■シンデレラ不動産 代表者：安村 慶子

〒528-0031 甲賀市水口町本町3-2428-1 TEL 0748-76-3560 FAX 0748-76-3561

免許番号／滋賀県知事（1）第3751号

■(株)穂高住販 大津店 政令使用人：清水 佑一

〒520-0801 大津市におの浜4-7-6 TEL 077-527-9333 FAX 077-527-9332

免許番号／国土交通大臣（1）第9672号

会員名簿登録事項の変更

会員 名簿 掲載頁	商号	変更事項	登録事項の変更	
			変更前	変更後
2	アヤハ不動産(株)	専任取引士	—	滝本 治
5	(株)コンクウェスト	専任取引士	杉山 良空	—
5	(株)コンクウェスト 不動産部	専任取引士	—	杉山 良空
5	(株)コンクウェスト	事務所	大津市一里山1-6-16	草津市野路1-12-16
5	(株)コンクウェスト	TEL	077-547-3232	077-566-3232
5	(株)コンクウェスト	FAX	077-544-0945	077-566-3233
-	(株)コンクウェスト ミニミニ瀬田店	名称	(株)コンクウェスト 不動産部	(株)コンクウェスト ミニミニ瀬田店
-	(株)コンクウェスト ミニミニ瀬田店	事務所	草津市野路1-12-16	大津市一里山1-6-16
-	(株)コンクウェスト ミニミニ瀬田店	TEL	077-566-3232	077-547-3233
-	(株)コンクウェスト ミニミニ瀬田店	FAX	077-566-3233	077-547-3266
5	(株)コンクウェスト	専任取引士	寺田 早百合	—
5	(株)コンクウェスト ミニミニ瀬田店	専任取引士	—	寺田 早百合
13	(株)エリッツ 大津駅前店	専任取引士	山本 豊	松野 凌佑
13	(株)エリッツ 大津駅前店	専任取引士	松野 凌佑	—
-	(株)エリッツ 堅田店	政令使用人	中嶋 裕也	松野 凌佑
-	(株)エリッツ 堅田店	専任取引士	中嶋 裕也	松野 凌佑
14	(株)大生産業 瀬田店	事務所	(株)大生産業 瀬田支店	(株)大生産業 瀬田店
14	(株)コンクウェスト ミニミニ石山駅前店	政令使用人	八木 善彦	平井 隆馬
14	(株)コンクウェスト ミニミニ石山駅前店	専任取引士	八木 善彦	—
14	橋本不動産(株) 大津店	専任取引士	加藤 裕子	五領田 晃宏
20	(株)かどわき不動産	専任取引士	奥村 政廣	—
23	パナソニックホームズ滋賀(株)	専任取引士	古関 貴浩	—
24	(株)エリッツ 南草津店	専任取引士	中嶋 裕也	—
24	(株)エリッツ 南草津店	専任取引士	—	中嶋 裕也
25	(株)貸貸ネットFC 南草津店	政令使用人	中野 太貴	鈴木 悠佑
25	(株)貸貸ネットFC 南草津店	専任取引士	成本 慶昌	三嶋 典子
26	(株)福屋不動産販売 草津店	専任取引士	池田 圭助	近澤 啓介
35	橋本不動産(株)	専任取引士	—	森澤 郁夫
35	橋本不動産(株)	専任取引士	平元 真	上野 亮介

会 員 名 簿 掲 載 員	商 号	変更事項	登 載 事 項 の 変 更	
			変 更 前	変 更 後
36	(株)コンクwest ミニミニ守山駅前店	政令使用人	川端 健太	八木 善彦
36	(株)コンクwest ミニミニ守山駅前店	専任取引士	—	八木 善彦
48	(株)Alku	専任取引士	兵頭 健司	大黒 厚
49	(株)ジェイジェイエフ不動産	専任取引士	大澤 善貴	萬木 達夫
50	パナレイク開発(株)	専任取引士	井上 栄一郎	種岡 真奈美
51	みやび建設(株)	代表者	浅野 雅典	坂田 透
52	ふどう産何でも相談所の(株)キワ・ホーム	名称	(株)キワ・ホーム 近江八幡支店	ふどう産何でも相談所の(株)キワ・ホーム
52	ふどう産何でも相談所の(株)キワ・ホーム	事務所	近江八幡市堀上町122-1	犬上郡豊郷町安食南350-11
52	ふどう産何でも相談所の(株)キワ・ホーム	TEL	0748-31-0666	0749-35-4358
52	ふどう産何でも相談所の(株)キワ・ホーム	FAX	0748-31-0667	0749-35-4938
52	(株)福屋不動産販売 近江八幡店	専任取引士	福島 貴裕	—
52	(株)福屋不動産販売 近江八幡店	専任取引士	多賀 大地	—
54	(株)アーバン	専任取引士	片岡 道也	—
59	(株)イズミ	専任取引士	河合 裕太	—
59	(株)イズミ	専任取引士	西川 正親	—
59	(株)イズミ	専任取引士	松本 章宏	—
59	(株)イズミ	専任取引士	小川 久美	—
63	(株)イズミ ベルロード店	専任取引士	—	河合 裕太
64	(株)ハヤシ 彦根駅前店	専任取引士	中寫 正俊	上野 允頌
67	ESTEST	事務所	長浜市長田町49	長浜市大宮町9-19

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
3	3044	(有)愛荘開発	竹中 秀夫	廃業	令和1年11月30日
3	3166	(株)三王不動産草津	宇野 正倫	廃業	令和1年12月25日
3	3184	(株)クノ不動産	徳野 哲郎	廃業	令和2年1月31日
2	3333	(株)レイクホームサービス	芝 一人	廃業	令和2年2月20日
2	3466	(株)オールワン	爲永 良一	廃業	令和2年2月28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	4	2784	カメイホーム	亀井 敏則	大津市下阪本3-11-32	077-579-3187	077-579-3187
新	滋賀県知事	1	3752	(株)カメイホーム	亀井 敏則	大津市下阪本3-11-32	077-579-3187	077-579-3187
旧	滋賀県知事	2	3385	近江建物管理	松山 俊則	近江八幡市鷹飼町453-6	0748-33-5226	0748-33-6044
新	滋賀県知事	1	3753	(株)近江建物管理	松山 俊則	近江八幡市鷹飼町453-6	0748-33-5226	0748-33-6044



ご注意ください！ 免許更新時期及び変更申請について

宅地建物取引業免許の更新手続きは、
免許有効期限の90日前から30日前までに行ってください！

期限が切れますと、新たに宅建業の免許を申請していただくことになり、新たな免許番号で
供託が完了するまでは、宅建業が行えなくなります。

代表者及び役員・事務所等、宅建業免許登録内容に変更が生じた場合、
30日以内に行政に手続きをしていただく必要があります。

この期間に提出や届出がない場合は、宅建業法上の指導監督・監督処分の対象となります
ので、遵守いただきますよう、ご注意ください。

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。

