

宅建しが

vol.239

令和3年3月19日

第8回 滋賀県宅建協会 小学生絵画コンクール



第1部門

大津市立青山小学校 1年
新阜 勇翔さん

第2部門

大津市立田上小学校 4年
浅田 遥さん

優秀賞

第3部門

大津市立晴嵐小学校 6年
藤田 勘太さん



CONTENTS

令和2年度第3回一般研修会(県指定)のWEB研修動画を配信しています!	02
滋賀県宅建協会青年部会のLINE公式アカウント&シンボルマーク誕生!	03
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)	04
新型コロナウイルスにともなう緊急支援	06
会員インタビュー	
株式会社Miracle マネージメント 代表取締役 園田 律子 氏	
三方よしの教えとご縁を大切に、不動産を通して社会に貢献する企業を目指して	08
最近の判例から	10
【理事会報告】第6回理事会	12
「会員の広場」新規入会者紹介	12
協会行事記録	13
会長コラム	14
会員名簿登録事項の変更	15
会員資格喪失	15
近日開催予定	16
会費算定基準について	16

令和2年度第3回一般研修会（県指定）の WEB研修動画を配信しています！

宅建協会ホームページまたは <https://mite.stream.co.jp/eqg991ydry/user/login.php> よりログインしていただけますと、研修動画が視聴できます。

ログインIDとパスワードは、**どちらもレイズ利用者ID（半角小文字）**です。

ログインIDが不明な方は、協会事務局（TEL：077-524-5456）へお問合せください。

ログインIDとパスワードを入力し、「ログイン」をおしてください。

ログインID

パスワード

ログイン

[パスワードをお忘れの方はこちら](#)

どちらもレイズ利用者ID
（半角小文字）

詳しい操作方法は、宅建協会ホームページの「WEB研修開始」ページをご覧ください。



◇注意◇

- ・動画を視聴しただけでは、受講は完了しません。**必ず問題を実施してください。**
(問題に合格すると受講済みとなります)
- ・1つの研修会で動画が複数に分かれている場合は、順番通りに受講してください。
(前の動画の問題に合格していないと、次の動画は視聴できません。)
- ・**同時ログインができません。**視聴途中に同じIDで他の方がログインすると先に視聴している方が強制的に視聴が終了されてしまいますので、ご注意ください。
- ・受講証明については、WEB研修出欠一覧を免許更新の際に「分担金納付済届出書」と一緒にお渡しする予定です。
- ・**3月26日までに**ご都合に合わせて視聴ください。
- ・3月27日以降は、研修動画はご視聴いただけますが、令和2年度第3回一般研修会（県指定）の研修会を受講したことにはなりません。(受講証明は発行されません。)
- ・受講証明については、WEB研修出席証明書を免許更新の際にお渡しします。



LINEで繋がろう！！

滋賀県宅建協会青年部会 の

LINE公式アカウント誕生！

タイムリーな情報をお届け！
青年部会員の皆様！

今すぐご登録を！

LINE公式アカウント
QRコードはこちら



※QRコードリーダーを事前にご準備ください。

※速報性や重要度の高いお知らせを優先的にお送りしますが、協会からの
お知らせをすべて配信しているわけではありません。

滋賀宅建青年部会の
シンボルマークが誕生！
ハトをモチーフとして
成長、発展、右肩上がり
等の願いが込められています！

ご利用の流れ

STEP 1 ご自身のスマートフォンで
QRコードを読み取ります。



STEP 2 友だち追加の画面で
「追加」をタップ！



STEP 3 登録完了！
青年部会からのお知らせや
最新情報などが配信されます！



令和3年4月1日時点で45歳以下の会員(代表者)または従業員のあなたは
青年部会員です！ 会費や手続き等はなく上記条件で
自動的に青年部会員となります
現在約1000名の仲間がいます！

次世代委員会では 青年部会の交流会など事業を企画、立案！
(青年部会交流会・宅建模擬試験・恋活パーティー・会長杯チャリティゴルフ大会等)



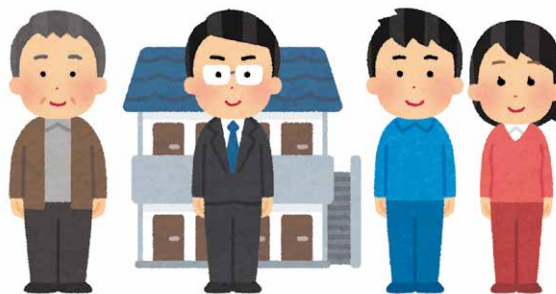
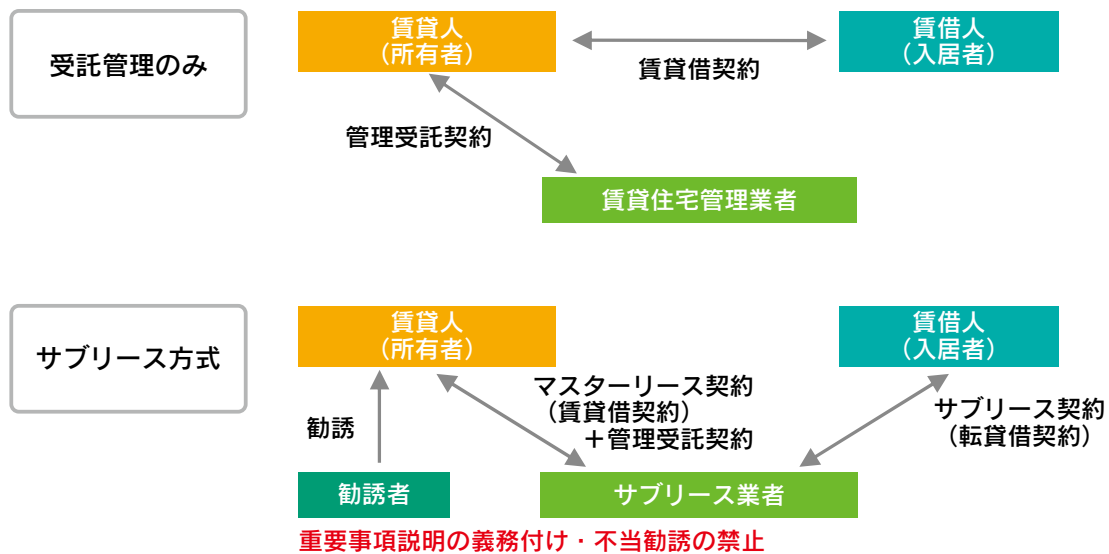
滋賀宅建青年部会

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

(令和2年法律第60号)

背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



法案の概要

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

施行期日：2020年12月15日

- トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
- サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者（勧誘者）にも、勧誘の適正化のため規制の対象とする
- 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保

(1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

(2) 誇大広告等の禁止

マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止

(3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

施行期日：2021年6月中旬頃予定

- 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設

(1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付け ※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

①業務管理者の配置

事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置

②管理受託契約締結前の重要事項の説明

具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明

③財産の分別管理

管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理

④定期報告

業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

新型コロナウイルスにともなう緊急支援

中小企業

うけとる

雇用調整助成金
上限15000円/人
 × 休業日数

小学校休業等対応助成金
上限15000円*/人
 × 休暇取得日数

テレワーク導入の助成金
 働き方改革推進支援助成金
 (新型コロナウイルス対策のための
 テレワークコース)
上限100万円

小規模事業者持続化補助金
上限100万円

ものづくり・商業・サービス
 生産性向上促進補助金
上限1000万円

IT導入補助金
上限450万円

家賃支援給付金
月50万円まで6ヵ月分

地方創生臨時交付金における
協力支援金
 (協力要請推進枠)

一時支援金
最大60万円

産業雇用安定助成金
 出向運営経費 **上限12000円/日**
 出向初期経費 出向元事業主、
 出向先事業主 各10万円/人

感染症の影響による離職者を試用雇用する事業主への支援
 (トライアル雇用助成金)
月額最大4万円/人
 × 最大3ヵ月

診療・検査医療機関をはじめとした
 医療機関等への感染拡大防止等の支援

中小企業等
事業再構築促進事業

かりる

日本政策金融公庫・商工中金等による
 実質無利子・無担保融資
**融資上限額6億円のうち
 利子補給額3億円**

日本政策金融公庫等による
 セーフティネット貸付
融資上限額7.2億円

民間金融機関による
 実質無利子・無担保融資
融資上限額4000万円

**医療・福祉事業者に対する
 無利子・無担保等の優遇融資**

民間金融機関による
**経営改善等の取組に係る
 新たな信用保証制度**

民間金融機関による
**事業再生等の取組に係る
 信用保証制度**

日本政策金融公庫等による
**事業転換等の前向きな設備投資に
 係る適用金利を当初2年間▲0.5%**

日本政策金融公庫等による
**事業再生・事業承継等に係る
 適用金利を基準金利から
 ▲0.4%~▲0.9%**

減額・免除

**テレワークのために行う
 設備投資税制**
 (中小企業経営強化税制の拡充)

猶予等

**厚生年金保険料等の
 納付猶予**

無担保・延滞税なしで
納税1年間猶予

課税期間開始後における
**消費税の課税・
 免税事業者選択届出に関わる特例**



新型コロナウイルスに対する緊急経済支援策は、順次拡充されています。詳しくはHPをご確認ください。

<https://www.jimin.jp/covid19/>

個人事業主

うけとる

地方創生臨時交付金における
協力支援金
(協力要請推進枠)

一時支援金
最大30万円

**診療・検査医療機関を
はじめとした医療機関等への
感染拡大防止等の支援**

小規模事業者持続化補助金
上限100万円

ものづくり・商業・サービス
生産性向上促進補助金
上限1000万円

IT導入補助金
上限450万円

家賃支援給付金
月25万円まで6ヵ月分

小学校休業等対応支援金
日額7500円

かりる

日本政策金融公庫等による
実質無利子・無担保融資
**融資上限額8000万円のうち
利子補給上限額6000万円**

日本政策金融公庫等による
セーフティネット貸付
融資上限額4800万円

民間金融機関による
実質無利子・無担保融資
融資上限額6000万円

**医療事業者に対する
無利子・無担保等の優遇融資**

民間金融機関による
**経営改善等の取組に係る
新たな信用保証制度**

民間金融機関による
**事業再生等の取組に係る
信用保証制度**

日本政策金融公庫等による
**事業転換等の前向きな設備投資に
係る適用金利を当初2年間▲0.5%**

日本政策金融公庫等による
**事業再生・事業承継等に係る
適用金利を基準金利から
▲0.4%～▲0.9%**

減額・免除

**国民健康保険、後期高齢者医療
及び介護保険の保険料(税)の減免等**

国民年金保険料の免除の特例

猶予等

無担保・延滞税なしで
納税1年間猶予

課税期間開始後における
**消費税の課税・
免税事業者選択届出に関わる特例**

当協会HPにおいても、
新型コロナウイルス感染症に関連する
各省庁の支援策がご覧いただけます。





株式会社 Miracle マネージメント 代表取締役 園田 律子 氏 三方よしの教えとご縁を大切に、 不動産を通して 社会に貢献する企業を目指して

彦根から野洲に移転、厳しい経営を体験

彦根市のエイブルで店長をしていた園田律子社長は、宅建資格試験にチャレンジするため退社、資格取得後はお世話になったオーナーさんの勧めで独立することを決意して、2007年1月に彦根市で管理会社『株式会社 Miracle マネージメント』を創業しました。2014年には、エイブルのフランチャイズに応募して、現在地に移転してエイブルネットワーク野洲店を開業することになりました。

開業資金は銀行から全額融資を受け、スタッフ2名を入れて事業を始めましたが、思うようにいかない日々が続き、スタートから苦境に立たされることに。「地理にも疎く、物件の情報もない、知らない土地でいきなり商売を始めたこともあって、1年で一番需要のある春にまったく売上があがりませんでした。店長の感覚で立ち上げて手探りで経営を始めたものの、決算書もしっかり読めなかったんです。われながら向こう見ずにもほどがありました」と、今となっては笑い話のようだと当時を振り返ります。

誠実な商いで売上を徐々に伸ばす

苦しい時期にも誠実な営業スタイルで少しずつ顧客を増やし、オーナーさんからも信頼を寄せられるようになって徐々に売上を伸ばしていく



夫婦二人三脚で会社を運営している

ことができました。「決して追客をしないことがうちのモットー。デメリットから先に説明して、お客様に納得して自分の意思で契約していただくようにしています」と言う園田社長。

また、「“業者にお任せ”“業者がやって当然”ではなく、入居している方にもオーナーさんにも、それぞれできることは自分でやってもらうようにすることで、クレームにふりまわされることもなくなり、本来の業務に専念できます。ご自身の資産のことなので、オーナーさんにも勉強してもらいながら、長く資産価値を保てるよう相談しながら一緒に経営管理していくという姿勢を大切にしている」と語ります。

「実はここを始めて2年目の頃に、顧問ではない税理士さんに決算書を見ていただいた時に『こんな経営では5年で倒産する』と言われたことで、がぜん奮起して、戦略社長塾などの勉強会に参加したり、自社の強みを生かした経営を考えるようになりました」と言う園田社長。

別の会社に勤務していたご主人と二人三脚で経営するようになり、収益物件となる自社物件にも力を入れるなど、今では銀行さんからお墨付きをいただけるほど、しっかりした経営ができるようになりました。「昨年来のコロナ禍により、転勤が減ったことなどで入居者が動かない状態が続いていますが、ここはなんとか乗り越えていきたい」と気持ちを引き締めています。

沖縄での新たなビジネス展開も視野に

五箇荘出身の園田社長は、近江商人の三方よしの教えを受け継ぎ、不動産の仕事を通してより多くのご縁をつなぐことで、関わった人々はもちろんみんなが笑顔になる社会を目指したいというポリシーを貫いてきました。



野洲市市三宅2476 岩井ビル1-A

母校の滋賀学園高校のラグビー部が部員のための学生寮を探していることを知り、五箇荘にあった古民家を活用することを提案しました。園田社長のお姉さんが寮生の食事の世話をすることになり、親元を離れた学生たち11名の成長を、あたたかい眼差しで見守っています。

さらに、沖縄の人や自然が気に入って、1年に何回かは休みをとって沖縄を訪れているという園田社長は、将来、沖縄でシェアハウスの開設、インバウンド事業の展開などで、雇用創出にも協力したいと考えています。滋賀と沖縄をつなげるような活動や、生き物が住みやすい環境を守るような取り組みをしていくことで、大好きな沖縄への貢献につなげていくことを願っています。そのためにも今以上に経営を安定させて、IT化の充実を図り、リモートでも仕事ができるようにしていくことが課題です。

「この野洲には銅鐸の出土した遺跡や祇王井川の伝説など、歴史的なスポットもたくさんありますが、一番のお気に入りにはマイアミ浜です。夫婦でアウトドアにはまってしまい、自宅の庭でもテントを張って楽しんでいます。マイアミ浜はキャンプや焚き火が楽しめる大好きな場所」という園田社長。充実したオフタイムが仕事の活力源になっているようです。



社内には園田社長お気に入りの天然石を販売するコーナーも



縁あって沖縄の手づくり石けんも販売している



夫婦で楽しむアウトドア お勧めはマイアミ浜

賃借した建物が飲食店として使用できなかったことによる賃借人の損害につき賃貸人の損害賠償責任が認められた事例

(東京地判 平30・7・11 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

飲食店を営むために建物を賃借したところ、賃借部分の過半が飲食店として使用不可能であったとして、賃借人が賃借するのに要した費用等の賠償を賃貸人に求めた事案において、賃借人の請求が認められた事例（東京地裁 平成30年7月11日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成28年2月1日、原告X（賃借人・保険代理業）は、飲食店向け物件を探していたところ、東京都a区内に所在する建物の1階及び地下1階部分（以下「本件物件」という）の広告をウェブサイト上で見付け、宅建業者A社に内見の手配を依頼した。

その広告は、被告Y（賃貸人・個人）の依頼を受けた宅建業者B社（本件物件の管理も受託していた模様）が作成したもので、「1階・B1階、飲食相談、多目的な用途に使用できる店舗・事務所」等の記載があったが、地下部分が店舗として使用不可能である旨の記載はなかった。

翌2日にA社及びB社立会の下、Xが本件物件の内見を行い、その際にXは本件物件全体を飲食店として利用予定である旨述べたところ、B社は利用可能である旨説明した。

同月12日、A社及びB社の媒介により、YとXとの賃貸借契約（以下「本件契約」という）が締結された。本件契約書では、①契約面積：1階40.47㎡・地下1階50.46㎡、②目的物の種類：店舗・地下倉庫、③使用目的：

店舗（用途）飲食店（和食）、等とされていた。

その後Xは、店舗内装工事の設計を依頼した業者から、地階には飲食店として使用するのに必要な避難通路等がないこと、地階は建築確認申請上の床面積に含まれていないこと、建物の検査済証が未取得であることを聴取したため、B社に事情説明を依頼した。

同年4月、B社がa区役所や所轄消防署に確認したところ、地階を店舗として使用することは法定容積率を超過することとなり、建物の使用差止めや罰金等の処分をする可能性がある旨示唆された。

これを受けてB社は、同月21日にX1に対して、地階を飲食店として使用するための工事の中止とこれに伴う損失の補償を別途協議したい旨を通知した。

これに対してX1は、同月25日にA社を通じてB社に、1階部分のみでは採算が取れず、実質的に営業不能なため本件契約を解除するとともに、発注済内装工事費用等として906万円余を請求する考えであることを連絡した。

同年5月、損失補償の協議が整う見込みがないと判断したXらは、本件物件を含む土地建物の仮差押申立を行い、これが認められたことに対してYが保全異議の申立（その後同年11月に却下）をする等の動きもある中、同年6月にX1は、Yに対して契約解除を通知し、本件物件を明渡した。

平成29年5月、Xは、Yとの損失補償の協議が整わなかったことから、債務不履行（履行不能）に基づき支払済賃料・保証金、媒介

報酬、飲食店営業ができなくなったことにより解雇した従業員の賃金等として439万円余の支払いをYに求めて本訴を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て認容した。

Yは、本件契約書には「地下倉庫」との記載があること、地下部分を倉庫とする前提にした賃料としていた等と主張するが、①X1は本件契約締結にあたり、本件建物全体を飲食店として利用する予定である旨説明し、B社もこれが可能である旨説明していたこと、②本件契約書では使用目的が「店舗（用途）飲食店（和食）」とされていたこと、③本件契約書には地階の用途を制限する定めがないこと等からすれば、本件契約の目的は、本件建物全体を飲食店として利用することにあつたと認められる。しかるに、本件建物の地階部分は飲食店として使用することはできないものであったことからすれば、本件契約全部が履行不能に至つたと認められる。

したがって、Xの請求は、全てYの債務不履行と相当因果関係のある損害となる。

3 まとめ

本件については、判決を不服とするYが控訴したものの棄却され、その後確定している。

本事例では、元々倉庫とされていた地階部分を飲食店舗として使用する前提で賃貸借契約が締結されたと認められているが、建物の用途変更にあたっては、建築基準法や各自治体の条例等の規制を受けることとなり、例えば東京都建築安全条例では、地階を飲食店舗として使用する際には、避難設備の設置が必要とされている。

本事例では、賃借人から媒介業者に対する責任は追及されていないが、賃貸借の媒介に

おいて、賃借人の利用目的が達せられなかったことについて、媒介業者の調査説明義務違反による賃借人からの損害賠償請求が認められた事例として、東京地判平28.3.10（RETIO106-114）や東京地判平20.3.13（RETIO75-84）があり、賃借人に損害は認められないとして損害賠償請求は認められなかったものの、説明義務違反は認められた事例として、東京地判平29.11.27（RETIO113-138）がある。

買主や借主のみならず媒介業者におかれても、対象物件を契約の目的とする用途で使用することに問題がないかを、必要に応じて建築士等の専門家に確認する（もしくは確認するよう助言する）ことも含め、十分に調査を行ったうえで契約を締結することが必要であろう。

（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.116、2020年、124頁以下）

第6回理事会

滋賀県宅建協会の第6回理事会が2月12日（金）協会会議室で開催された。

1. 審議事項

下記の5項目について、原案通り承認された。

◎滋賀県宅建会館取得検討特別委員会の設置について

滋賀県宅建会館取得検討特別委員会の設置について提案があった。

◎東近江市における空家等対策に関する協定締結について

東近江市における空家等対策に関する協定締結の件にかかる提案があった。東近江市はこれまで、「一般社団法人東近江住まいるバンク」との提携により5年間媒介を委託してきたが、種々の運営上の問題もあって、今回、新たな組織再編成により「一般社団法人東近江市空き家創生センター」として、東近江市内の8団体の協力を得ながら空き家バンクの運営を検討している旨が補足された。

◎空き家対策事業の委員会所管の変更について

常務理事会の事前の同意の下、空き家対策事業の委員会所管が流通対策委員会より業務対策委員会への変更が提案された。

◎令和3年度滋賀県本庁事務用共通封筒への広告掲載について

滋賀県の令和3年度滋賀県本庁事務用共通封筒への広告掲載の件が提案された。

◎令和3年度事業計画（案）及び予算（案）の承認について

各委員会委員長より、令和3年度の事業計画（案）が順次説明された。

2. 報告事項

◎新規開業者研修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

◎新規入会者の報告について

2月度の「Neo life」他1社の新規入会申込については、2月12日の入会審査の結果に基づき、適宜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）の変更にかか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

◎関係他団体の会議等

3. その他

◎売買のIT重説について

「売買のIT重説」が、社会実験の検証を経て、令和3年4月からの解禁に向けた準備段階にある動向について、全宅連からの情報提供のあった旨が報告された。また、同時に、「売買契約の電子化」についても、社会実験の始まる事が附言された。

◎守山市住生活基本計画策定検討委員会委員の推薦について

地域の北村常務理事に委嘱する事が報告された。

「会員の広場」新規入会者紹介

■Neolife 代表者：小川 直也

〒523-0043 近江八幡市池田本町808 TEL 0748-33-2010 FAX 0748-37-1030
免許番号／滋賀県知事（1）第3800号

■K-Estate(株) 代表者：高坂 英紀

〒520-0011 大津市南志賀1-15-8
TEL 077-510-2922 FAX 077-510-2911
免許番号／滋賀県知事（1）第3801号
業態／売買・仲介・開発

会社PR●

弊社は不動産業を通じて、お客様や地域社会の発展に貢献できればという思いで令和3年3月より大津市で営業を開始させて頂きました。会員の皆様におかれましては、今後ともご指導の程、何卒よろしくお願い申し上げます。



■ウッドライフホーム(株)彦根店 政令使用人：正寺 厚

〒520-0010 彦根市駅東町19-15 0749-24-4101 FAX 0749-24-4144
免許番号／国土交通大臣（3）第7975号

■(株)モンテホーム 大津営業所 政令使用人：伊藤 恭介

〒520-0835 大津市別保2丁目2-1 TEL 077-531-1010 FAX 077-531-1011
免許番号／国土交通大臣（1）第9869号

協会行事記録

令和3年1月1日～令和3年2月28日

- 1/12 知事新年あいさつ [泉 他6名] (滋賀県庁)
正副会長会議 (五役会) (協会4階 会長室)
予算検討会議 (協会5階 会議室)
- 1/14 第5回法定講習 (滋賀県庁新館)
- 1/18 第6回次世代委員会 (協会5階 会議室)
滋賀県関係官庁連絡会 [池口] (滋賀教育会館)
- 1/21 (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] (WEB会議)
- 1/25 全宅連近畿地区連絡会中部地区との合同会議
[泉] (WEB会議)
高島ブロック役員会議 (白浜荘)
- 1/26 空き家相談員研修会
(栗東芸術文化会館さくら)

◆空き家相談員研修会

●当研修会は、本会認定の「空き家相談員」の新規・更新の登録に必要な研修会となり、空き家の媒介等、日々の業務に必要な知識の習得に資する実務的な内容として、滋賀県土木交通住宅課 ご担当者による「滋賀県の空き家対策の取組みについて」、(一社)大阪府不動産コンサルティング協会 会長 米田 淳 氏による「空き家相談対応のポイントと実践について」の講義を行いました。

●参加者: 149社、191名

- 1/28 全宅管理:第4回正副会長委員長会議
[泉] (WEB会議)
- 2/1 (公社)近畿圏不動産流通機構:
第5回調査研究委員会 [北村] (WEB会議)
- 2/2 (株)Miracleマネージメント インタビュー
[辻本] (株)Miracleマネージメント)
滋賀県不動産無料相談所相談体制検討会議
[事務局] (協会4階 会長室)
- 2/4 正副会長会議 (五役会) (協会4階 会長室)
第5回常務理事会 (協会5階 会議室)
- 2/8 全宅連:都道府県協会・地方本部事務局長会議
[事務局] (WEB会議)
- 2/9 第9回レインズIP型システム研修会
(協会5階 会議室)
(公社)近畿圏不動産流通機構:
第19回団体会長との意見交換会 (機構組織
検討特別委員会) [泉] (WEB会議)
- 2/10 開業支援セミナー (協会5階 会議室)

◆開業支援セミナー

●これから宅建業を始めたい方や不動産業界の現状・実務内容に興味がある方々を対象に、免許取得から入会後の業務支援まで開業をサポートするための内容となっており、「宅建業の現状と魅力について」、「開業案内及び宅建協会の入会のメリットについて」、「クラウドシステムを活用した営業支援について」、「創業計画のポイント～操業に必要なお金の話～」の講義を行い、

その後、希望者との個別相談会を実施しました。

●参加者: 22名



- 2/10 全宅連:第4回総務財務委員会
[泉] (WEB会議)
第2回空き家流通促進検討会議
[北村] (WEB会議)
- 2/12 入会審査委員会 (協会5階 理事会室)
第6回理事会 (協会5階 会議室)
保証協会:幹事会 (協会5階 会議室)
第3回業務対策委員会 (協会5階 理事会室)
- 2/13 部落解放研究第28回滋賀県集会
[泉・吉田] (WEB研修)
- 2/17 (公社)近畿圏不動産流通機構:
第2回サブセンター会議 [事務局] (WEB会議)
- 2/18 大津ブロック役員会議 (協会5階 理事会室)
- 2/19 第3回一般研修会 (近江八幡市文化会館)
- 2/22 全宅連近畿地区連絡会運営協議会
[泉] (WEB会議)
- 2/25 第3回一般研修会 (大津市民会館)
- 2/26 第3回一般研修会 (栗東芸術文化会館さくら)

◆第3回一般研修会

●令和3年2月19日、25日、26日

●「宅地建物取引と人権について」、「ハトマークWEB書式作成システムについて」、深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 氏による「民法改正に伴う不動産取引実務上の留意点」の研修動画の放映を行いました。

●参加者: 320社、368名

●また今回よりWEBでも受講可能となり、223社(3月12日現在)が視聴しています。



- 2/26 高島ブロック懇談会 (鳥居楼)



公益社団法人
滋賀県宅地建物取引業協会
泉 藤博

皆さんこんにちは。「暑さ寒さも彼岸まで」と言われるように、この時期になりますと桜の花も咲き、気候も和らぎ春の陽気を肌で感じられるようになって参りました。

皆様方におかれましては御健勝にて御活躍されていることとお慶び申し上げます。

さて今年の3月11日で、東北地方で発生した東日本大震災から10年になりました。この10年間の歴史の中でどのような経済的変化があったのか考えてみたいと思います。

震災後、民主党政権から自公連立政権の第2次安倍内閣が発足しました。アベノミクス（三本の矢）を掲げ、経済政策重視で政権運営を図ってきました。

《アベノミクス》「三本の矢」

- ①第一の矢〈金融政策〉
 - ・2%のインフレ目標
 - ・無制限の量的緩和
 - ・日本銀行法改正
 - ②第二の矢〈財政政策〉
 - ・国土強靱化策
 - ・日本銀行の国債買いオペレーション
 - ・日本銀行の株式の買いオペレーション
 - ③第三の矢〈成長戦略〉（民間投資を喚起）
 - ・女性が働ける社会
 - ・法人税の引き下げ
 - ・規制の撤廃（エネルギー・農業・医療）
- などであります。

表の中のGDPは、年間2%の成長を考えて各種政策を実行してきましたが、令和3年度においては526兆円と10年間で34兆円増加したことになります。ただし増加した分が国民に均等に配分されたとは思えません。民間企業は内部留保に充当する経営を行ってきました。日経平均は10年間でおよそ2万円も上がりました。主に日銀が株式購入を始めて買い支えている事も大きな要因です。国債の残高は10年間で320兆円も増加してしまいました。これも日銀が国の借金を買い支えている事になります。金利は超低金利政策を実行しており、これ以上の政策は難しいと思われる。銀行経営が困難になってきており、銀行の統合が課題となっております。

このような中で日本の人口は10年間で204万人減ったことになります。この10年間で長野県の人口（207万人）とほぼ同じ人数が減少した事になります。滋賀県においては、現在の人口が1,412,295人ですから10年間で2,103人減った事になります。日本全体から見ると、人口を維持して頑張っていると思いません。滋賀県の人口動態は「南高北低」と言われます。草津市の人口は10,115人増加して、長浜市の人口は9,656人減少しています。人が生活できる環境は、第一に経済的に自立できる社会であります。働く人が増える、工場・研究所・物流などの企業誘致等、過疎化対策を行い、バランスの取れた滋賀県の人口分布の施策を県・市・町に望むところでもあります。幸い大災害の発生も少なく、日本の真ん中にあり交通の便の良い自然豊かな滋賀県が、この先人口減少もなく発展していくことを期待いたします。

昨年よりコロナ感染症が蔓延し、社会のシステム・働き方・生き方・生活の様式が変化しました。我々不動産業を営む者として安全安心はもちろんの事、人々に喜ばれる住生活空間創りを絶えず行っていきたくと思います。まだコロナ感染症は収束しておりません。三密の回避、手洗い、マスクの励行を忘れず自己防衛していただき、皆様方の事業が益々繁栄することを祈念致しまして3月号のご挨拶とさせていただきます。

	単位	2011年(H23)	2021年(R3)	増減
GDP(名目)	兆円	491	526	34
日経平均株価	円	8,455	29,037	20,582
国債の残高	兆円	669	990	320
基準金利	%	0.3	0.3	0
日本の人口	万人	1億2779	1億2575	▲204
滋賀県の人口	人	1,414,398	1,412,295	▲2,103
草津の人口	人	133,040	143,155	10,115
長浜の人口	人	123,593	113,937	▲9,656

※2020年の数値もあります。

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
8	滋賀県勤労者住宅生活協同組合	専任取引士	松村 広子	石田 道明
13	ルームプラス	事務所	大津市大萱1-9-7-204	大津市一里山1-6-19
16	(株)エリッツ 瀬田店	専任取引士	山本 真士	西田 奈央
17	(株)大生産業 瀬田店	専任取引士	渡邊 貴幸	—
17	(株)福屋不動産販売 大津店	政令使用人	日野 雄貴	高橋 寛明
17	(株)福屋不動産販売 大津店	専任取引士	日野 雄貴	高橋 寛明
17	(株)福屋不動産販売 大津店	専任取引士	山本 流暉	林 和幸
17	(株)福屋不動産販売 大津店	専任取引士	—	芦田 雄一郎
17	(株)福屋不動産販売 大津北店	名称	(株)福屋不動産販売 堅田店	(株)福屋不動産販売 大津北店
17	(株)福屋不動産販売 大津北店	政令使用人	宇野 弘城	日野 雄貴
17	(株)福屋不動産販売 大津北店	専任取引士	宇野 弘城	日野 雄貴
17	(株)福屋不動産販売 大津北店	専任取引士	芦田 雄一郎	山本 流暉
18	(株)リバー興産	専任取引士	中島 賢治	奥谷 繁道
19	(株)ANEUM	専任取引士	田村 利恵	横田 貴人
21	太陽住宅(株)	代表者	沢村 寛	沢村 伸哉
21	西和ホーム(株)	専任取引士	—	西垣 勇児
25	アヤハ不動産(株) 草津西口店	専任取引士	—	篠原 まなみ
25	(株)カチタス 草津支店	専任取引士	—	岸田 圭祐
25	西和不動産(株) 草津店	専任取引士	—	竹内 利幸
26	(株)福屋不動産販売 南草津店	政令使用人	佐渡山 誠	宇野 弘城
26	(株)福屋不動産販売 南草津店	専任取引士	佐渡山 誠	宇野 弘城
26	(株)福屋不動産販売 南草津店	専任取引士	林 和幸	—
26	(株)福屋不動産販売 草津店	政令使用人	高橋 寛明	石原 健志郎
26	(株)福屋不動産販売 草津店	専任取引士	高橋 寛明	石原 健志郎
26	(株)福屋不動産販売 草津店	専任取引士	辻 大輝	—
29	西和不動産(株)	専任取引士	—	川上 健太郎
29	西和不動産(株)	専任取引士	—	竹島 優
31	(株)エム・ジェイホーム エイブルネットワーク栗東店	政令使用人	坂本 拓実	安部 優希
37	(株)福屋不動産販売 守山店	専任取引士	木村 宏至	辰巳 功明
37	(株)福屋不動産販売 守山店	専任取引士	築山 亮	—
42	西村建設(株)	代表者	中村 好弥	鶴飼 潔
42	西村建設(株)	専任取引士	—	平木 あけみ
42	橋本不動産(株) 湖南店	政令使用人	上野 亮介	川崎 庸利
42	橋本不動産(株) 湖南店	専任取引士	上野 亮介	川崎 庸利
44	倉田建設(株)	代表者	倉田 紀康	鈴木 務
47	西村建設(株) 甲賀支店	専任取引士	平木 あけみ	—
51	(株)ワークホームズ	専任取引士	北浦 博	狐坂 徹
52	(株)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	安部 優希	坂本 拓実
52	(株)福屋不動産販売 近江八幡店	専任取引士	辰巳 功明	鈴木 洋平
52	(株)福屋不動産販売 近江八幡店	専任取引士	丸山 正	—
52	橋本不動産(株) 近江八幡店	政令使用人	川崎 庸利	河北 かおり
52	橋本不動産(株) 近江八幡店	専任取引士	川崎 庸利	河北 かおり
54	(株)アーバン	専任取引士	—	村山 治
55	谷口鉄工不動産(同)	事務所	東近江市佐野町597-4	東近江市佐野町591-7
57	(株)ランフィニ	専任取引士	片岡 道也	田中 昇司
58	(株)奥田工務店	代表者	古谷 孝	北川 昭市
64	(株)福屋不動産販売 彦根店	政令使用人	石原 健志郎	丸山 正
64	(株)福屋不動産販売 彦根店	専任取引士	石原 健志郎	丸山 正
64	(株)福屋不動産販売 彦根店	専任取引士	鈴木 洋平	木村 宏至
68	(株)365中村	事務所	長浜市内保町258-1	長浜市内保町301
68	(株)365中村	TEL	0749-74-3055	0749-74-0547
68	(株)新東陽	事務所	長浜市神照町397-6	長浜市小堀町314-3
71	タマホーム(株) 長浜店	専任取引士	藤井 赴賢	澤島 雄太
	(株)エリッツ 石山店	政令使用人	山本 真士	小笠原 信
	(株)エリッツ 石山店	専任取引士	—	小笠原 信

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
8	1787	西村不動産	西村 敏治	廃業	令和2年12月31日
8	2008	(株)近畿不動産	木村 哲夫	廃業	令和2年11月30日
4	2773	(有)戸田ハウジング	戸田 善清	期間満了	令和3年2月27日
3	3123	旭土地開発(株)	石川 滋紀	廃業	令和2年12月18日
2	3436	ファインコンサルティング	宮本 雅章	廃業	令和3年1月1日
1	3559	(株)Office T2	立花 龍和	廃業	令和3年1月25日

近日開催予定

◆ 法定講習

宅地建物取引士証の更新のための次回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並びに新たに取引士証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。

申込手続き等に関するお問い合わせは当協会までお願いいたします。

【日時・場所】

令和3年5月12日(水) 9時45分～16時30分(受付9時20分～) 滋賀県庁新館7階大会議室

7月14日(水) 9時45分～16時30分(受付9時20分～) 滋賀県庁新館7階大会議室

9月17日(金) 9時45分～16時30分(受付9時20分～) 彦根商工会議所4階大ホール

【対象者】講習日当日から6ヵ月以内に更新期限となる方

法定講習のご受講はぜひ宅建協会にて！

- ★年6回、2か月に1度開催
- ★大津・彦根会場にて開催
- ★予定変更にも対応可(連絡をいただきましたら次回に振替可能)
- ★6か月先までの講習を予約可

- ・令和3年度より他団体においても法定講習を実施されますが、ぜひ宅建協会でご受講ください。
- ・既に受講申し込みされている方についても、他団体より受講案内が送付されますので、誤ってお申込みされないようご注意ください。

◆ 令和3年度定時総会

【日時】令和3年5月25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

・詳細は、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。

会費算定基準について

令和3年度の会費は定款施行規則第7条第1項に基づき令和3年4月1日現在で算定させていただきます。

名簿記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。