

宅建しが

vol.243

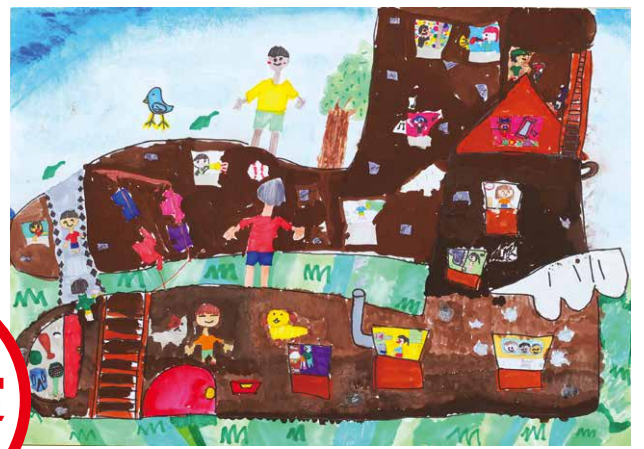
令和4年3月22日

第9回 滋賀県宅建協会小学生絵画コンクール



第1部門

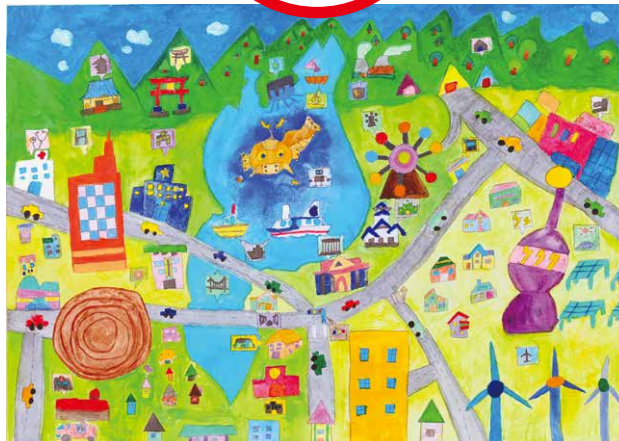
長浜市立長浜小学校 1年
矢島 心暖さん



第2部門

甲賀市立油日小学校 4年
富田 乙希さん

最優秀賞



第3部門

大津市立瀬田東小学校 6年
福本 淳太さん

CONTENTS

一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会からのお知らせ	02
コラム	04
会員インタビュー	
アイピースホーム株式会社 代表 上田 恭典 氏	
顧客満足と従業員の幸福を実現する 持続可能な不動産業を目指して	08
最近の判例から	10
【理事会報告】第5回理事会	12
ハトサポIDとパスワードの取得をお願いします	12
協会行事記録	13
「会員の広場」新規入会者紹介	14
会員名簿登載事項の変更	15
会員資格承継者紹介	15
会員資格喪失	15
近日開催予定	16
全宅連のメールマガジンのご登録について	16

一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会からのお知らせ

【重要】「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」(移行講習未修了)の終了のお知らせ

お知らせ2021.11.01

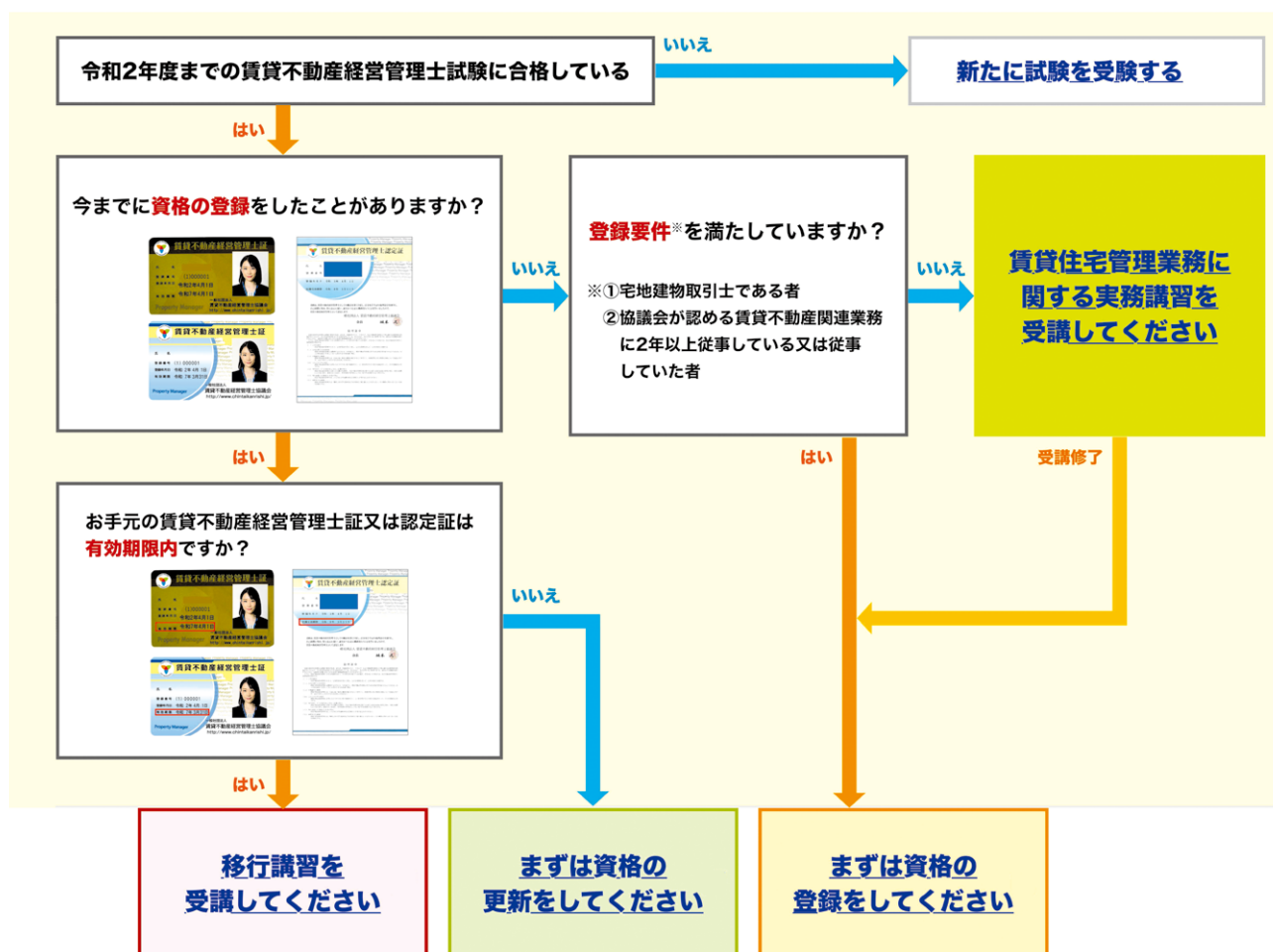
この度、「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」は令和4年6月15日をもって終了となることが決定いたしました。

令和2年度以前の試験に合格し、当協議会に登録された「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」で、「移行講習」を令和4年6月15日までに修了されなかった方は、お持ちの管理士証の有効期限に関係なく6月15日をもって終了し、その効力は失われます。継続して資格を所持するためには、「移行講習」の修了をもって、「【国家資格】賃貸不動産経営管理士」に移行してください。

対象の方は、以下ページの移行手順をご確認のうえ、ご対応をお願い申し上げます。

<https://www.chintaikanrishi.jp/dm202107/>

国家資格の賃貸不動産経営管理士への移行フロー



「【国家資格】賃貸不動産経営管理士」への移行手順

11月15日に各対象の方へ向けてチケットを送付しているのでお手元にある方はご参考になさってください。

※チケットをお持ちでなくてもお手続き可能です。



「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」
(まだ移行講習を修了していない)の方



「移行講習」をお申込みください

移行講習
申込みページへ



※協力機関のページに移動します。
最終申込期限: 令和4年5月15日(日)まで
最終受講期限: 令和4年6月15日(水)まで



「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」の
有効期限が切れている方



まずは【民間資格】の更新手続きをしてください。
その後、「移行講習」をお申込みください。

資格更新
手続きページへ



※一度登録をされた方でも期限内に【民間資格】の更新申請をし、「移行講習」を修了しなければ、期限を過ぎた後は「【国家資格】賃貸不動産経営管理士」を取得することができなくなります。

最終申請期限: 令和4年4月30日(土)まで



令和2年度以前の試験に合格し、
「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」の
登録をしていない方



まずは【民間資格】の登録手続きをしてください。
その後、「移行講習」をお申込みください。

資格登録
手続きページへ



※令和2年度以前の試験に合格し、【民間資格】の登録がお済でない方も期限内に【民間資格】の登録申請をし、「移行講習」を修了しなければ、期限を過ぎた後は「【国家資格】賃貸不動産経営管理士」を取得することができなくなります。

最終申請期限: 令和4年4月30日(土)まで
※実務経験2年に代わる『実務講習』
最終申請期限: 令和4年3月31日(木)まで



会長

泉 藤博

会員の皆様におかれましては、日頃より滋賀県宅建協会の運営に対しまして、多大なるご理解・ご助力を賜り厚くお礼申し上げます。

会長に就任して早2年が経とうとしております。今般の新型コロナウイルス感染症の蔓延は、我が国をはじめ世界全体の経済に多大な影響を与えており、各国政府等において、感染拡大の抑制と経済の維持・回復という

微妙なバランスの中で各種政策が展開されていますが、未だコロナ禍収束の目途は立たず、現在も新たなウイルスとの闘いが続いております。滋賀県においても、緊急事態宣言2回、蔓延防止等重点措置1回が適用され、先行きが見通せない日々が続く、2年にわたり会員の皆様の交流の場としての懇親会、一般消費者の皆様への公益目的事業としての不動産フェア等、様々な事業の中止を余儀なくされた状況下でありながら、WEB研修会の導入や宅建試験の1年に2度の実施や宅地建物取引士の法定講習においても自宅学習に切り替える等、皆様のご協力で何とか可能な限りの事業を実施して参りました。

このコロナ時代を生き抜く方策として「新生活様式（ニューノーマル）」が提唱され、多くの国民において、その実現を図る試みが行われています。このような中、ウェブ会議

システムなどのICT技術を最大限活用し、また新たな行動パターンも取り入れ、ビジネスを含む社会生活全体に新たな動きも多く発生しています。

2020年8月より全宅連の会員支援システムのハトサポではWeb書式作成システムが導入され、2022年1月時点で全国101,469社中80,491社（79%）、滋賀県においても866社中664社（77%）が登録されております。2022年9月には全宅連会員専用の不動産ポータルサイト「ハトマークサイト」を連携させ、書式作成までを一元化で管理することができ、さらに不動産業のDX化に向けてWeb内覧の予約や電子書式等の付加価値を加えたハトサポ新流通システムをリリース予定です。不動産業務のDX化を進めていくことで、今までよりも業務効率性や消費者の方の利便性は大きく改善され、このハトサポ新流通システムがその改善に寄与できるようなシステム構築を目指しているところです。このように新流通システムやウェブ書式作成システムの利用促進、ハトサポを通じた会員情報の収集・分析や相互連絡できる仕組みの構築、デジタルツールを活用した迅速な情報伝達など、会員の皆様にはコロナ禍を乗り越えてアフターコロナで躍進していただくための一助となるような業務支援ツールの提供が行われます。

ウィズコロナ時代の会長として、会員の皆様の健康安全を第一に、今できることを役員一丸となって、全力で協会運営を行なっていきたいと考えておりますので、皆様方のご支援・ご協力を何卒よろしくお願い申し上げます。



総務委員長

大橋 恭介

令和4年度の（公社）滋賀県宅地建物取引業協会の総会が5月に開催されます。役員改選の年に、このような機会を頂き感謝申し上げます。

父より会社を引き継いで24年、当協会の理事を承って10年が経ちました。今、思い返せば、個人、会社、当協会、地域社会等を取り巻く環境は大きく変化してきました。

リーマンショックをはじめとする経済状況の変化、個人・法人等の消費者動向の変化、少子高齢化等による地域社会の変化、国内外の政治情勢による変化等多種多様な理由により、いくつもの苦難がありました。その都度、たくさんの方々への支援、協力を頂き無事に今日と言う日を迎えております。多くの方も同じように、多かれ少なかれ感じておられる事と思います。

我々が携わっております宅地建物取引業、大きく言いますと不動産業は、国土を取り扱います。生命の次に大切な財産である不動産、日々の糧を産み出す不動産、幸福を体験できる不動産、終の棲家である不動産、国の根源である国土。すべてに、我々会員は業として係わる事があります。そこには、言うまでもありませんが、履歴として歴史や文化、人の血や汗や涙がしみ込んだ夢や希望や挫折があります。

宅地建物取引業は、政治や経済の変化に影響されます。その都度対応をしていかなければなりません。国内外の政

治や経済、人々、消費者の動向に目を向け耳を傾けていかなければなりません。先んじて手を打てるなら手を打つ。後手に回れば対応策をすぐに打つ。そうしなければ業としてなりゆきません。

しかしながら、一個人や一法人が出来る事には限界があります。この10年理事として、多くの事を学ばせて頂きました。全国の会員の力によって、国土交通省をはじめとする国の機関や地方公共団体との連携、協会や会員の地位の向上、宅地建物取引業の発展、各種の法改正や税改正等の情報共有、会員同士の情報共有等が行われ、たくさんの業としての知識を頂きました。当協会の会員でなければ、今日という日を迎える事が出来なかったかもしれません。

我々の業種はこの国にとって必要な業種です。我々の業種はこの地域にとって必要な業種です。業者としての責務を誰かが担わなければなりません。ただ、誰でもいいと言う事でもありません。前段でも述べた事を理解し、消費者保護を念頭に、法令遵守の下に業者としての責務を果たせる人材を育成しなければなりません。そうすることによって、また、国民にとって必要とされる業種となると思います。そうしたことができるのは当協会において他にこの地域にはありません。

結びになりますが、宅地建物取引業を取り巻く環境は大きく変わろうとしています。国際社会が変われば、この国も変わろうとします。由につけ悪しきにつけ変わらされます。それが、人為的な要素なのか自然的な要素なのかわかりませんが、変化に対応しなければなりません。その第一歩は、当協会が踏み出さなければならぬと考えます。



財務委員長

若松 晃

皆さんこんにちは、私は、滋賀宅建財務委員長の若松と申します。平素は大変お世話になり有難うございます。そして当協会の運営にご理解、ご協力を賜り誠にありがとうございます。

新型コロナウイルス感染症のため事業の変更や中止されるなど制約の多い年が続いております。そのような状況下でも、協会事務局や関係者各位の徹底した感染予防対策をとりながら、可能な限り事業等が開催できたことは素晴らしいことだと思います。

「多様性と調和」を掲げた東京2020オリンピックも賛否両論の中終了しました。コロナ禍でなければ、多くの観客が入り日本中が盛り上がりを見せたことでしょう。日本人選手の活躍に勇気や感動をもらい、スポーツの素晴らしさを実感しました。しかし、その一方で新型コロナウイルスの影響に苦しむ人々や命を落とされたご家族のことを思うと、いたたまれなくなります。そして、医療従事者の方々への感謝の気持ちも忘れてはなりません。一日も早い収束を願うば

かりです。

今年の冬は、年末年始の大雪のお蔭でスキー場は大賑わいです。一方、県内でも彦根、米原、長浜方面の方々にとりましては毎朝除雪から始まる日々を過ごされているとの事で、大変ご苦労に思います。ダイナランドスキー場の広告に「あこのころスキーヤーだった貴方」というキャッチフレーズで55歳以上のシニア割引一日券。30年前のスキースタイル。生涯スポーツとして今も現役で滑っているスキーヤーならともかく、30年も滑ってない「あこのころスキーヤー」には響かないと思います。多分。

「あこのころ……だった貴方」このフレーズで「あこのころ……だった自分」を思い出してみました。すると、13歳からサッカー選手だった自分、23歳からスキーヤーだった自分、25歳からアマチュア無線家だった自分、30歳からテニスプレーヤーそしてスキューバダイバーだった自分、50歳で取得した1級船舶操縦士、50歳で取得したスキー1級。皆さんもそうだと思いますが、その時々感動や喜び、様々な体験をしたことを今、この歳になり幸せに感じております。その喜びや感動は、決して自分一人が創ったものではありません。仲間がいたり、指導者がいたり、織りなす人々のお蔭であります。そして日々忘れることなく穏やかに過ごしたいものです。あ・り・が・と・う。



法務指導委員長

池口 彰男

3年目を迎えようとするコロナ禍のきびしい最中、またこの21世紀にロシアはウクライナに侵攻するという、何と恐ろしい世の中になったのでしょうか。毎日、テレビでウクライナの悲惨な情景を見ると胸が痛いです。また、日本では、サイバー攻撃によるトヨタの全工場の停止など、一昔前だと想像もできない世界になってきました。

我々の建設業界では、未だに給湯器、ウォシュレット、窓枠やドアが現場に入ってこず、納期が読めない状態が続いております。また、皆様も耳にされていると思いますが、ウッドショックによる木材価格の

急騰で販売価格にも影響を受けており、非常に頭の痛い思いをしております。

当社は先代である父親が昭和40年にこの大津の地で創業させて頂き、平成16年に私が引き継がせて頂くことになりました。有難いことに今年で57年目を向かえる事が出来ました。それはひとえに、たくさんのお客様に支えられ、よき仲間と出会え、たくさんのお客様の成功しているライバルと切磋琢磨できたからだと思っております。

平成6年4月に滋賀県宅建協会に入会させて頂き、平成26年から役員をさせて頂く事となりました。そして昨年には滋賀県知事より表彰して頂く事ができました。

これからも滋賀県宅建協会の役員として少しでも皆様のお役に立てる様、頑張りますので、ご支援の程よろしくお願ひ致します。



組織委員長

北川 剛

今回、コラムの執筆依頼をいただき協会理事を4期8年務めさせていただいた中で、私なりの思いを綴らせていただきます。

旧彦根・長浜支部時代の理事と現在では、公益社団法人という大きな変化があります。各事業活動等においても公益性を重視し、また会員様に還元できる知識習得・懇親等全県1区となり、非常に運営が難しいと感じております。その中で直近2年間は組織委員長の立場で会員拡大及び会員交流事業を行ってきました。コロナ下・コロナ禍で厳しい状況の中、本当に制限された活動内容となってしまう、会員皆様には折角の交流・懇親が図れず申し訳ございませんでした。まだまだ続くであろうコロナ禍を工夫し、また新しい姿で会員交流の場を検討していきます。この2年間にご入会いただいた会員様には他会員との名刺交換もままならぬ状態であり

ます。次年度以降の申し送りにてしっかり引き継いでいきます。

また、私は社名が【近江ボード】といい、製造業と不動産業の兼業にて事業を行っています。会員様の中にも兼業での不動産業の方が多くみられます。平成11年入会当初は「片手間で作るんか」等々、色んな先輩方の意見もありました。その中で元彦根・長浜支部長の柴田謙氏より、「なんでも真面目にやらなあかん。我々は不動産屋から『不動産業』と呼ばれるようにならなあかん。」と言われたことが、今現在、協会理事を務めさせていただく中でも強く心に残っています。この『不動産業』は一般消費者様の大きな財産購入に立ち合い、時には人生相談も受けるような業種です。会員様全てがしっかりと知識を身に付け、信頼される業者となれるよう協会運営の一端を務めていきます。

結びになりますが、会員様の発展無くして協会の発展もありません。良いことは皆で称えて悪いことはきちんと意見して正しい方向へ導く。これを実践するためにも会員様のご協力をお願い致します。



教育研修委員長

遠藤 実

わらしべ長者

むかし、むかしで始まる日本昔話を皆様も沢山ご存知の事と存じますが、私のなかでは"わらしべ長者"の物語に魅せられて普段より出会いを大切に、また昔話のごとく人生をハッピーエンドに迎えられるよう、明日はどんな事が起こるのかワクワクしながら楽しく日々を過ごしています。

私自身、当協会が公益社団法人に組織変更する際、次世代委員会の前身である青年部に属した事がきっかけで協会とのご縁を戴きました。公益社団法人になってからの青年部は以前のそれとは大きく異なり、各地域の代表との意識を持って行動し、各事業に目的を持たせて取り組んでいた事で、日常の経済活動では知り合う事のないメンバーとの間に友情が生まれました。

その後青年部会長の立場になった事で貴重な経験、体験、そしてリーダーとしての責任感が芽生え、仕事にも良い影響があった事も事実です。この経験のすべてが協会員の皆様の応援あつての事と存じており、振り返れば感謝の言葉しかありません。

部会長退任後、青年部が次世代委員会として協会の委員会組織に新設された際には協会の理事を拝命すると同

時に次世代委員会の副委員長を経験し、その後常務理事を拝命すると同時に委員長に就く事になりました。責任感以前にも増し、まずは組織編制を中心に責任感を持って委員会運営に当たって参りました。次世代委員会のメンバーは不動産業界をリードする若者ばかりで私にとりまして委員長は重責ではありましたが、メンバーの協力のお陰で楽しくさせていただいた思い出深い時間でした。

その後、現在の教育研修委員長を拝命させて戴いた訳ですが、こちらは我々の業界の関心事である宅地建物取引士資格試験の開催が事業の中心で、その他取引士更新講習会、一般、特別研修会等、県内の会員様や従業者の方、また不動産業界に携わっていない一般の方もかかわる事業の担当委員会ですから、緊張感は今までと比べようが無いほど在り、失敗が許されない委員会活動でした。

5期10年目の活動を通して思うことは、少し生意気に聞こえてしまうかもしれませんがズバリ、"役が人を作る"です。この言葉を胸に今期を以って常務理事を退任し協会運営から退きますが、楽しい思い出や自信に繋がった日々を送らせて戴いた事、また生涯お付き合いいただける方との出会い、改めて感謝の意を伝えさせていただきます。

最後に昔話の物語にちなんで私の協会における遍歴を述べてまいりましたが、今後も出会いを大切に、いつかは自身が"わらしべ長者"になれるよう日々精進してまいりたいと思います。



業務対策委員長

望月 三樹子

皆さまこんにちは。業務対策委員会の委員長を拝命しております。

日頃は滋賀県宅地建物取引業協会ならびに業務対策委員会にご理解ご協力を頂きまして誠に有難うございます。

業務対策委員会では事業計画にも記載のとおり宅地建物取引業の健全な発達と会員の皆さま

の業務拡大並びに業務支援のために事業を行っています。今後も県内および各市町の行政に対し会員の皆さまの健全な地位向上と、安心安全の事業を提供できるよう当委員会でも尽力致します。

【公需関連】では、協定により今回国道事務所からの公共事業に伴う代替地のご要望に対し情報提供を行っています。

【賃貸不動産の流通・管理】においては、昨年全国賃貸不動産管理業協会滋賀県支部を立ち上げ、会員の皆さまに賃貸管理業の在り方や法規制について研修会を行っています。まさにそのタイミングで賃貸住宅の管理業務等

の適正化に関する法律が2021年6月より完全施行されました。

【行政に対する要望活動】を取りまとめしておりますが、各地域で協会会員の皆さまの業務が地域住民の皆さまの安心安全のために役立つよう、各ブロックで行政懇談会を活発に行って頂きたいと思っております。

さて、昨今は予期せず新型コロナウイルス感染症が世界中を席卷し、どんどん変異しています。終息にはまだまだ時間を要することでしょう。『Withコロナ』と言われていますが、もう既に生活様式や人の考え方は変化してきています。そしてその変化は受け入れなければならなくなっていくことでしょう。ソーシャルディスタンスを体感して初めて人との繋がりの大切さを実感させられます。お互いの安全を確保しつつ交流できる日を待ちたいと思っております。

宅地建物取引業の業界では若い方や女性の意見や考え方も必要とされています。協会員の皆さまにそのような機会がありましたら是非ご参加頂き、積極的なご意見をお聞かせください。

今後とも変わらず、滋賀県宅地建物取引業協会へのご理解とご協力をお願い申し上げます。また、当協会会員の皆さまの事業の益々のご繁栄をご祈念申し上げます。



流通対策委員長

北村 浩史

不動産雑感

令和2年度より、流通対策委員長を拝命している北村でございます。

私が、不動産業界に携わらせて頂いてから30年余りが経ちました。今回、このような機会を頂きましたので、不動産業について少し考えていきたいと思っております。

「不動産」という言葉が生まれたのは明治時代だそうです。民法の編纂を行う際に参考にした「フランス民法」から、ある言葉を「不動産」と訳して使われたという説があります。それから憲法にも不動産という言葉が使われたこともあり、徐々に浸透していったそうです。江戸時代が終わり明治時代になると不動産業がみるみる発展を遂げます。明治時代の国の改革によって「移動の自由」と「職業選択の自由」が広まると、需要と供給の間に「仲介業」が生まれ、「不動産業」にあたる業者が誕生しました。現在

まで続く「不動産仲介」というスタイルがこの頃生まれたのです。不動産（土地・建物）と人というのは昔から深い付き合いがあるのです。今では、不動産会社はコンビニエンスストアより多く、「住まい」以外にも「投資の方法」としても主流なものになってきております。今回の新型コロナウイルス感染症による外出自粛期間を経て、人々の住まいに対する意識が変わったように、住まいはその時代によっても変化していくものです。しかし、人口が減って世帯数が減少しても、人間の暮らしと住まいは切っても切れない関係を持っており、住まいのニーズは決してなくなりません。人生100年ともいわれるこの時代においても、人々は住まいを求めて生活を送ります。住まいは大切な資産であり、その価値が適切に評価されて後世に引き継がれていかなければなりません。

不動産というのは古く新しい産業でもあります。今後も時代の流れに合わせてどの様に変化するのかわかりませんが、時代錯誤にならないよう、消費者皆様に寄り添う不動産業者でありたいと思っております。



次世代委員長

仁志出 健二

平素は次世代委員会の活動にご理解ご協力賜り、誠にありがとうございます。

当委員会は滋賀県宅建協会の45歳以下の会員（代表者）及び従業者を対象とした委員会です。その活動内容はチャリティなどの社会貢献活動や会員間の意見交流の為に交流会及び知識向上の為に研修会などを行っております。

しかしながらここ数年はコロナ禍により様々な活動中止を余儀なくされ、会員同士の関わり方もディスタンスを保たねばならなくなりました。ですが、こんな時勢だからこそ若

いこれからを担う世代で、諸先輩方のご指導の下、社会貢献活動、環境整備活動を積極的に行い、これからの次世代の育成にこれまで以上に尽力し、希薄になってしまった人と人の繋がりを見つめなおしたいと思っております。そのためにも若い会員の皆様のお力をぜひお貸しいただきたいと思っております。

尚、当会発信の各行事や研修に参加いただいている人数は現状まだまだ少なく、今後は是非とも会員の皆様には意欲的にご参加いただきたいと思います。情報配信はラインでも行っておりますので、ご登録をよろしくお願い致します。

最後になりますが、これからも当会へのご理解ご協力の程、宜しくお願い致します。



滋賀県宅建協会青年部会の**LINE公式アカウント誕生!!**

青年部会員（4月1日時点で45歳以下の方）の**皆様!今すぐご登録を!**

※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全て配信しているわけではありません。



LINE公式アカウント
QRコードはこちら



うえ だ きょう すけ

アイピースホーム株式会社 代表 上田 恭典 氏

顧客満足と従業員の幸福を実現する 持続可能な不動産業を目指して



「モットーは“笑いと感動の
スペースクリエイター”



「活気のある
南草津駅近くにあるオフィス

“宅地開発に加えて新たに住宅建築をスタート”

2016年11月に、甲賀市水口の株式会社ユーベストから独立するかたちで、南草津で創業したアイピースホーム株式会社。代表取締役の上田恭典さんは、「ハウスメーカーの営業を経て、父が代表を務めるユーベストと一緒にやってきたが、建設に関わったビルの管理を任されたこともあって、南草津に新たな拠点を置くことにしました」と設立の経緯を語ります。

これまで宅地分譲開発にウエートを置いて事業展開してきた同社ですが、これからは分譲地販売とともに住宅の設計・建築に力を入れていきたいと、昨年11月には建設業許可を取得して、アイプラス工房株式会社を立ち上げました。

すでに月1棟のペースで住宅建築を行っていますが、2年目は月2棟を目標に、ヒアリングや提案力に磨きをかけ、またしっかりした施工力とアフターサービスで顧客の信頼に応える住まいづくりを目指しています。



「ここで働けてよかったと思われる
経営を目指している

〒525-0055 草津市野路町683-6-201
<https://ipeacehome.com>

社員とともに経営計画MAPを作成

『共学・共業を積極的に推進し、笑いと感動を共創空間に付け加えてクリエイティブすることにより社会貢献する』という経営理念を掲げる同社では、

- 『**アイ** (愛) 明朗、愛和、喜働で
お客様に信頼と幸せを』
- 『**ピース** (平和) 快適で安らぐ
円満な人間関係を構築する』
- 『**ホーム** (空間) 笑いと感動の
スペースクリエイター』

という2015年から2025年までの中間経営理念を策定しました。

また、社員全員が「私たちがやるべきこと」「お客様の望むもの」などの項目を書き出した経営計画MAPを作って、全社で共有できるようにしています。

社員とともに作った経営計画MAP

さらに、しっかりした経営方針と経営指針を構築するため、上田社長は今年から中小企業同友会のプログラムに参加して、これまでを振り返る自分史の作成など、毎回課題をこなすことで、事業を見直し経営計画のブラッシュアップを図りたいと考えています。

そして、もう一つのグループ会社「株式会社シナジーアイ」では、土地活用などのご提案のほか、現在、トレーラーホテルの開設に向けて準備を進めています。「まだあまりなじみのない宿泊施設ですが、関東ではすでに開業して評判になっています。トレーラーホテルに着眼したのは、キャンプブームで注目が高まったことでもあります。移動が可能なおことから災害時には避難所や仮設住宅として活用できるという利点があるため」と言う上田社長。自治体と防災協定を結んでおけば、災害発生時に速やかに対応できるのではないかと考えています。

利己と利他、バランスのとれた経営を目指して

同社では社会貢献活動にも積極的に取り組み、認定NPO法人「くさつ未来プロジェクト」とタイアップして地域の子育て世代を応援したり、地元のイベントに模擬店を出店するほか、同社が再生した水口の古民家を活用したイベントなども開催しています。

「草津にはいろいろお勧めのお店や施設がたくさんありますが、中でも一番のお気に入りがある矢倉にある稲荷神社です。国道のすぐ近くにありながら、都会のオアシスのように静かで心落ち着く場所なので、ぜひ一度行ってほしい」と言う上田社長。

もともと建築会社でアパート経営の営業を担当、地主さんとの信頼関係を大切にしてきた上田社長は、利己と利他のバランスを5対5にしていくことを理想としています。協会の活動にも熱心に取り組んできた上田社長は、「同業者が競い合うだけではなく、みんなで知恵を出し合って時代の変化に対応することで、持続可能な不動産業を目指すことが大切になる」と提言します。

今後の展望について、全国的には人口減により市場の縮小が予想されますが、滋賀の南部では2040年頃まで人口が伸びると予想されることから、AIを活用した仲介業務など新しい取り組みを行いながら、お客様のニーズに応える事業展開を目指しています。

今後、支店展開をしていくためには、若い社員が基礎知識や営業ノウハウなどを学べるよう、学習プログラムなどを活用した人材教育にも力を入れていきたい、そして、社員が「この会社で働いてよかった」と思えるような経営を目指したいと、今後のビジョンを描いています。



アイプラス工房(株)を開業、住宅の設計建築をスタートさせた

買主は土壌汚染の可能性を認識していたとして、買主による 売主に対する土壌汚染対策工事費用の請求が棄却された事例

(東京地判 平30・9・18 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

売主自らが公衆浴場を営んでいた借地権付き建物の買主が、売主に対して、建物取壊し後に土壌調査義務が生じることの説明義務を怠った、土壌に油分による汚染がないと誤認させる説明をした、土壌汚染を認識していたのにその説明を怠った等として、土壌改良工事に要した費用の支払いを求めた事案において、売主は土壌汚染の可能性あることを告知し、買主もその可能性や土壌調査の必要性を認識していたうえ、売主が土壌汚染のあることを認識していたとも言えないとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成30年9月18日判決 棄却 確定 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成26年8月頃から、東京都a区内の賃貸中の土地について所有者Aから管理を依頼されていたX（買主・宅建業者）は、その土地上に借地権付き建物（以下「本件物件」）を所有し、公衆浴場を営んでいたY（売主・個人）に対して、借地権更新料の支払と地代改定を求めている。

平成27年6月、Yが公衆浴場の廃業と本件物件の売却を考えていることを知ったXは、自らがその媒介を行う用意があることをYに申し入れた。これに対してYは、Xが地主の管理会社であったことから、同年7月に別の宅建業者Bに依頼して売却を進めることとし、Bは、建物解体費や土壌改良工事費（以下「改良工事費等」）を買主負担とする前提

で、本件物件の価格を1億6800万円と査定し、同額でYとBとの間で媒介契約が締結された。

同年8月、XはYに対して、Aに本件物件を買取る意向があり、改良工事費等をYの負担とし、売買価格を1億2428万円余、更新料・名義変更料等5162万円余を控除した7265万円余をXに支払う条件である旨申し入れた。

Yが上記申し入れを謝絶したところ、Xは、購入希望者は明かさなかったが、改良工事費等はYの負担としたまま、名義変更料等を買主負担とし、9000万円での購入を検討できる旨申し入れた。これを受けてYは、改良工事費等を買主負担とするのであれば前向きに検討する旨回答し、その後改良工事費等の一部をYの負担とするため売買金額を減額することで合意に至った。

平成28年2月、以下の条件でXとYとの間で売買契約（以下「本件売買契約」）が締結され、同年6月に引渡しが行われた。①売買金額:8750万円、②本件土地の地中埋設物・土壌汚染の処理については買主の責任と負担において解体撤去・除去処分・汚染土の処分・土壌改良を行うものとする、③売主の瑕疵担保責任を免責する（以下②と③を合わせて「本件特約」）。なお、契約締結時にYからXに交付された本件物件の物件状況報告書（以下「本件報告書」）には「土壌汚染の情報：無 ボイラーに重油を使用していた為可能性有」と記載されていた。

また、Yは公衆浴場廃業に係る届出を平成27年6月にa保健所、及び同年7月にa区役

所にそれぞれ行ったうえ、同年10月にa区条例に基づき廃業とともに求められる土壤汚染調査について、建物を取壊す予定がないことを理由に、本件物件を譲渡する場合には譲受人にその義務を引継がせることを条件とするa区役所宛猶予願（以下「本件猶予願」）を提出した。なお、本件猶予願は売買契約締結までにXに提示されることはなかった。

平成28年8月、Xが本件物件の土壤汚染調査を行ったところ、油による汚染があることが判明し、その後、その改良工事代金として1600万円を支払った。

平成29年9月、XはYに対して、Yの説明義務違反、もしくは瑕疵担保責任に基づき、土壤改良工事代金等の支払いを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の請求を全て棄却した。

（Yの説明義務違反の存否）

Xは、Yから本件物件で「油をこぼしたことはない」と説明された旨、及びYが本件猶予願についての説明義務を怠った旨を主張するが、①Yは本件報告書に土壤汚染の可能性を明記していたこと、②宅建業者であるX自身が、本件物件の売却には土壤汚染調査が必要である旨Yに伝えていたこと、③本件売買契約は、Xの提示金額を前提に本件特約を付して締結されたものであり、売買価格はBの査定金額を大きく下回ることからすれば、Xは本件物件について、土壤汚染調査が未実施であるリスクを負って買い受けたものというべきであり、Yに本件報告書の記載内容以上に説明義務があったとは認められず、これは、仮にYがXに油をこぼしたことはない旨説明していたとしても同様である。

また、Yが本件猶予願についてXに説明し

ていなかったとしても、Xは土壤汚染調査の必要性を認識していたことから、Xとの関係で説明を怠ったとまでは認められない。

（Yの瑕疵担保責任の存否）

Xは、本件猶予願やその前のa区役所等への届出の経緯からして、Yが本件物件の土壤汚染の事実を知っており、瑕疵担保責任は免責されない旨主張するが、Yは土壤汚染調査の必要性は認識していたとしても、土壤汚染の存在を認識していたとまでは認められない。

（結論）

したがって、Yに説明義務違反や瑕疵担保責任は認められないことから、Xの請求はいずれも棄却する。

3 まとめ

本事例は、土壤汚染に係る売主の説明義務違反や瑕疵担保責任に基づく買主の請求が棄却されたものである。

引渡後に土壤汚染があることが判明したことに伴うトラブルに係る裁判例は多くあり、この1年間の本誌に掲載したものにも、買主の改良工事費用等の請求を認容したもの（RETIO115-110）と、これを棄却したもの（RETIO114-104・113-124）の双方が見られる。いずれの事例も売買契約書の定めにしたがって売主の責任の有無が判断されていることから、売主・買主の合意内容を契約書に明確に記載することが重要であると言えよう。

また、媒介にあたって、この様なトラブルに巻き込まれることを避けるためには、合意内容を契約書に明記するよう十分注意を払って対応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、108頁以下）

第5回理事会

滋賀県宅建協会の第5回理事会が2月10日(木) 協会会議室で開催された。

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4年度事業計画(案)及び予算(案)の承認について
各委員会委員長から、令和4年度の「事業計画案」「事業予算案」が提案説明された。

2. 報告事項

- ◎令和3年度滋賀県宅地建物取引業暴力団等排除対策協議会総会
12月7日(火)の令和3年度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があった。
- ◎第9回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールの実施報告について
第9回滋賀県宅建協会小学生絵画コンクールの実施報告があった。
- ◎宅地建物取引士資格試験の実施報告について
令和3年度の宅建試験の実施報告があり、全体としては4会場の分散や2回の開催を強いられるなど、想定外の対応となった事が報告された。
- ◎第2回新規開業者研修会の実施報告について
12月24日(金)の第2回新規開業者研修会の実施報告があった。

◎特別研修会の実施報告について

1月20日(木)の特別研修会の実施報告があった。

◎空き家相談員研修会の実施報告について

1月25日(火)開催の空き家相談員研修会の実施報告があった。

◎新年賀詞交歓会について

1月20日(木)に予定していた新年賀詞交歓会は新型コロナウイルスの感染拡大のため中止としたが、福引抽選会の景品や来賓への通知等、一部の執行済み予算が報告された。

◎新規入会者の報告について

1月度、2月度の入会審査委員会において判定をした会員については、会長の承認を得た旨が報告された。(株)GOOD、(株)エイチシー、(株)勝村建設工業、(株)無限、(株)リノセンス、ブルームハウスコンサルタント(株)、(株)Core、敷島住宅(株) 不動産買取センター(大津店)

◎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

◎関係団体の会議等について

◎その他

選挙管理委員会から、2月8日に20名の立候補者の当選を確定させ、定数の不足する7名について、各ブロックよりの「特別推薦」が求められている事が報告された。



全宅連会員支援サイト「ハトサポ」が業務を全力サポート





ハトサポIDとパスワードの取得をお願いします。

インターネットにつながれば、
どこでも、いつでも利用可能!



ハトサポID・パスワードで全宅連 会員支援サイト「ハトサポ」にログインすると

便利機能が無料でご利用いただけます!

<p>ハトマークWeb書式作成システム (かんたんWeb書式作成ツール)</p>  <p>重説や契約書をWeb上で簡単に作成、保存、編集できます。共通項目の自動連動やマスタ呼出機能など便利機能が満載です!</p>	<p>ワード・エクセル契約書式</p>  <p>最新法令に準拠した重説や契約書をワードやエクセル形式でダウンロードして作成することができます。</p>	<p>特約・容認事項文例集</p>  <p>重説や契約書に引用できる特約・容認事項の文例を700以上掲載し、書式作成にご活用いただけます!</p>	<p>Web研修</p>  <p>無料のWeb研修動画でスキルアップ支援! 従業者の知識向上やトラブル予防等に役立つ動画を多数配信しています。</p>
--	---	--	---

インターネットの検索サイト (Yahoo、Google等) で「ハトサポログイン」と検索して、ハトサポログイン画面を表示します。

ハトサポログイン

アドレス: <https://member.zentaku.or.jp/>

協会行事記録

令和4年1月1日～令和4年2月28日

- 1/6 知事・県庁住宅課新年あいさつ
[泉 他3名](滋賀県庁)
- 1/11 湖南・甲賀ブロック役員会議
[湖南・甲賀ブロック役員](魚豊)
- 1/13 入会審査委員会 (協会5階 理事会室)
予算検討会議 (協会5階 理事会室)
第8回正副会長会議(五役会)
(協会4階 会長室)
湖北ブロック役員会議
[湖北ブロック役員](おとんぼ)
- 1/14 第5回法定講習
[川上・佐敷](県庁新館7階大会議室)
- 1/17 第2回次世代正副部会長・委員長会議
(彦根勤労福祉会館)
第8回次世代委員会 (彦根勤労福祉会館)
- 1/20 特別研修会 (大津市民会館)

◆特別研修会

●大津市民会館大ホールにて会員・従業者、一般消費者を対象に、ジャーナリスト長谷川幸洋氏より「岸田政権と今後の日本」と題して、講演会を行いました。

●参加者:
会員28名、
一般消費者57名
合計85名



- 1/24 (公社)近畿圏不動産流通機構:第4回
サブセンター会議 [事務局](WEB会議)
第1回選挙管理委員会 (協会4階 会長室)
- 1/25 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、京都大学大学院 教授(元内閣官房参与)藤井 聡氏による『「空き家対策」「地籍整備」と国土強靱化』について講義を行いました。

●参加者:
123社162名



- 1/27 第13・14回レインズIP型システム研修会
(協会5階 会議室)
全宅管理:第5回正副会長・委員長会議
[泉](WEB会議)
大津市企業局との打ち合わせ
[吉田](協会4階)
- 1/28 第15・16回レインズIP型システム研修会
(協会5階 会議室)
- 1/31 草津市住宅課との打ち合わせ (事務局)
- 2/2 都道府県宅建協会事務局長及び情報提供
事業担当者会議 [事務局](WEB会議)
- 2/3 第9回正副会長会議(五役会)
(協会4階 会長室)
第5回常務理事会 (協会5階 理事会室)
- 2/7 全宅連近畿地区連絡会:中部地区との合同会議
[泉](WEB会議)
- 2/8 第2回選挙管理委員会 (協会4階 会長室)
- 2/10 入会審査委員会 (協会5階 理事会室)
第5回理事会 (協会5階 会議室)
相談員研修会
[相談員(理事)](協会5階 理事会室)
- 2/13 部落解放研究第29回滋賀県集会
[事務局](オンライン開催)
- 2/15 全宅連近畿地区連絡会運営協議会
[泉](WEB会議)
- 2/17 アイピースホーム(株)インタビュー
[森川](アイピースホーム(株))
- 2/18 湖南・甲賀ブロック役員会議
[湖南・甲賀ブロック役員]
(水口センチュリーホテル)
- 2/21 不動産関連講座 (協会5階 会議室)
全宅連:第4回総務財務委員会
[泉](WEB会議)
- 2/22 第9回次世代委員会 (協会5階 会議室)
第17・18回レインズIP型システム研修会
[大西](協会5階 会議室)
(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)
- 2/24 大津ブロック懇談会
[大津ブロック会員](協会5階 会議室)
全宅連近畿地区連絡会運営協議会
[泉](WEB会議)
- 2/25 (公社)近畿圏不動産流通機構:
第4回調査研究委員会 [北村](WEB会議)



「会員の広場」新規入会者紹介

■(株)GOOD 代表者：松田 直樹

〒520-3114 湖西市石部口2-5-16 TEL 0748-77-6777 FAX 0748-77-6777
免許番号／滋賀県知事（1）第3842号 業態／媒介（売買・賃貸）
E-mail／m-good2021@outlook.jp

■【承継】(株)Core 代表者：浅貝 克彦

〒520-2331 野洲市小篠原2213-4 TEL 077-588-5005 FAX 077-588-5006
免許番号／滋賀県知事（1）第3845号 業態／賃貸営業、売買営業、リフォーム営業

会社PR●

お客様と長期間にわたり深い付き合いをさせて頂けるように社名に「Core」を使用しました。

■(株)勝村建設工業 代表者：勝村 俊夫

〒520-2141 大津市大江3-16-7 TEL 077-545-0225 FAX 077-545-3036
免許番号／滋賀県知事（1）第3846号 業態／媒介（売買）、開発、総合建設業
URL／<https://katsumura-construction.com>

会社PR●

弊社は建設工事業を50年以上営み、主に総合建設一式工事の請負を専門としてきました。

その技術やノウハウを活かし、建物の建築及びインフラ整備等の管理だけでなく、これからは不動産業も新しく取り入れることにより、お客様に寄り添えるパートナーを目指していきたくと考えます。

弊社のスローガンでもある「確かな技術、変化を恐れない姿勢を貫き続け、挑戦し続け、成長し続けられる会社でありたい。」という気持ちをもって、お客様のご要望に応じたサービスを提供していきたくと思ひます。

■(株)エイチシー 代表者：梅村 和夫

〒521-1231 東近江市能登川町581 TEL 0748-43-0230 FAX 0748-43-0330
免許番号／滋賀県知事（1）第3848号

■(株)リノセンス 代表者：山下 繁也

〒520-3046 栗東市大橋1-10-30 TEL 077-551-3232 FAX 077-551-3233
免許番号／滋賀県知事（1）第3850号

■ブルームハウスコンサルタント(株) 代表者：木本 信子

〒520-0861 大津市石山寺2-13-7 TEL 077-575-5600 FAX 077-575-5600
免許番号／滋賀県知事（1）第3851号

■(株)無限 代表者：重田 将貴

〒521-1341 近江八幡市安土町上豊浦1335-201 TEL 0748-36-1243 FAX 0748-36-1244
免許番号／滋賀県知事（1）第3852号 業態／媒介（売買・賃貸）、開発

会社PR●

会社の所在地であります、滋賀県近江八幡市安土町では織田信長が居城とした安土城が有名でありまして、安土城の天守閣には八角堂という八角形の部分があり、8という数字から、∞無限記号となり、会社名を無限とさせて頂きました。

地域に根差した会社を目指しております。

■敷島住宅(株) 不動産買取センター大津店 政令使用人：萱原 孝俊

〒520-0051 大津市梅林2-3-18 TEL 077-510-0539 FAX 077-510-0639
免許番号／国土交通大臣（15）415号

会員名簿登載事項の変更

会員 名簿 掲載頁	商号	変更事項	登載事項の変更	
			変更前	変更後
6	(有)エスポーツ	専任取引士	—	渡邊 勲
12	びわこ開発(株)	専任取引士	—	角田 秀樹
14	ミノベ建設(株)	専任取引士	大橋 照美	高木 晃代
14	(株)マウント・ケイ	事務所	大津市比叡平2-52-18	大津市比叡平2-49-28
18	(株)モンテホーム 大津営業所	政令使用人	伊藤 恭介	藤田 健太郎
18	(株)モンテホーム 大津営業所	専任取引士	伊藤 恭介	藤田 健太郎
21	(株)STYLE	事務所	草津市大路2-9-1-6F	草津市渋川1-2-15 くさつビル5F
23	パナソニックホームズ滋賀(株)	専任取引士	上田 恵一	北村 奈津子
24	山上(株)	専任取引士	村井 博	—
24	山上(株)	代表者	木本 信子	上田 佑樹
25	アヤハ不動産(株) 草津営業所	専任取引士	浅貝 敦史	—
25	アヤハ不動産(株) 草津営業所	専任取引士	—	山本 有三
26	(株)福屋不動産販売 草津店	専任取引士	佃 優弥	—
27	(株)ミニテック西日本 滋賀営業所	政令使用人	西澤 祐子	島田 典寛
27	(株)ミニテック西日本 滋賀営業所	専任取引士	西澤 祐子	島田 典寛
35	橋本不動産(株)	専任取引士	井上 光浩	—
38	湖東開発(株)	専任取引士	—	辻本 真樹
38	シライゴールド(株)	事務所	野洲市富波甲1020-2	野洲市永原500
42	美松電気(株)	代表者	黄瀬 勇	林 哲史
51	(株)ヒロタカ	代表者	吉田 喜代司	吉田 浩隆
56	(株)ランフィニ	専任取引士	田中 昇司	佐藤 洋子
59	(株)イズミ	専任取引士	—	山岡 美成
61	田中商事(株)	専任取引士	—	田中 綾奈
61	田中商事(株)	専任取引士	—	平山 晃充
64	(株)エム・ジェイホーム エイブルネットワーク南彦根店	専任取引士	—	山田 かおり
64	パナソニックホームズ滋賀(株) 彦根営業所	専任取引士	北村 奈津子	上田 恵一
67	(株)Kizuna	専任取引士	小出 哲彦	—
68	松栄興産(株)	専任取引士	—	久保寺 哲也

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	3763	(有)アズコーポレーション	浅貝 克彦	大津市大江4-3-24	077-543-2201	077-547-3511
新	滋賀県知事	1	3845	(株)Core	浅貝 克彦	野洲市小篠原2213-4	077-588-5005	077-588-5006

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
12	993	(株)拓世	河合 芳嗣	解 散	平成30年1月20日
2	3526	ジャパンリアルティスーパージョン(株)	南 良治	廃 業	令和4年2月1日
1	3708	(株)マツイ住活	松井 秀夫	解 散	令和3年11月2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4年5月18日(水) 9:45～16:30(受付9:20～) 滋賀県庁新館7階 大会議室

【対象者】 講習日当日から6ヵ月以内に更新期限となる方

※7月頃よりWEB講習スタート予定

◆ 令和4年度 定時総会

【日時】 令和4年5月26日(木) 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。



全宅連のメールマガジンのご登録について

全宅連では、宅地建物取引に役立つ法令改正情報や各種セミナー開催などの情報をメールマガジンでいち早く配信しております。

重要事項説明書等の全宅連策定書式が改定時や各種不動産関係法令の改正時には、お知らせメールを受信でき、非常に便利です。会員でない方もご購読いただけます。但し、会員限定コンテンツ更新のお知らせ等も届きますのであらかじめご了承ください。

【登録方法】

全宅連ホームページ → 「全宅連メールマガジン登録はこちら」 → メールアドレス入力

QRコード ▶

