宅建わかやま

公益社団法人　和歌山県宅地建物取引業協会

REAL PARTNER

2022
VOL.473
冬

新年のご挨拶

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会
会長　角　幸彦

令和4年の新春を迎え、謹んで新年の御挨拶を申し上げます。
会員の皆様、関係者各位におかれましては、当会運営にご理解、ご協力を賜りまして誠に感謝申し上げます。

さて、昨年は新型コロナウイルス感染者急増により緊急事態宣言が全国的に拡大し、まん延防止等措置も適用されるなど、飲食店への休業要請、大規模イベントの参加人数制限が設けられました。感染拡大が続く中、医療関係者や65歳以上をを対象にしたコロナウイルスワクチン接種が始まり、延期されていた東京2020オリンピック・パラリンピックも緊急事態宣言期間中ながらも開幕され、原則無観客での開催ではありましたが、卓球界初の快挙となる金メダル獲得など、スポーツの素晴らしさや多くの感動を覚えました。

今後も日常生活に感染防止対策を講じたうえで新しい生活様式を継続実践し、環境の変化に適応しながら社会経済の維持、再生に向けて取り組みを進めていかなければなりません。今なおコロナウイルスが収まっていない中、様々なITツールを使用したテレワーク等の普及によって地方移住の需要が高まっており、ピンチをチャンスと捉えて住まいのニーズを掴み、流通させていくことにより地方活性化のため、会員の皆様と共に力を合わせて乗り越えてまいる所存です。

国交省では新たな不動産業界の在り方について「不動産業ビジョン2030」を四半世紀ぶりに策定し、我々宅建業者は安心安全な不動産取引を行い国民生活、経済成長を支える重要な基幹産業としての発展を期待されています。当会におきましても"和歌山宅建ハトマークグループビジョン"を策定し、私たちの担う役割、行動指針を具現化いたしました。住まいを担う専門家団体として、当会に関わる全ての方々から信頼される存在となることが和歌山宅建の目指す理想的な姿であり、そのために、
1、人材育成として、会員支援の充実・資質向上を図り和歌山宅建の強靭化に取り組む
2、空き家対策として、適正な管理等による流通不能な空き家の発生予防に取り組む
3、広報活動として、効果的な広報活動を行い和歌山宅建のブランディングを図る

以上、3つの柱を軸に"和歌山宅建ハトマークグループビジョン"の実現に向けてチャレンジし続けます。

最後に、新型コロナウイルス感染症の一日も早い終息と、皆様にとりまして実り多き年になりますようお祈り申し上げ、新年の御挨拶とさせていただきます。

新年のご挨拶

和歌山県知事　仁 坂 吉 伸

あけましておめでとうございます。

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会の皆さんには清々しい新春をお迎えのこととお慶びを申し上げます。

また、日頃から宅地建物取引業の適正な運営の確保に努められ、本県の不動産業界の発展に多大な御尽力をいただくとともに、空き家対策に関する取組に貢献いただくなど、県政各般にわたり格別の御理解と御協力を賜っておりますことに厚く御礼を申し上げます。

昨年は、新型コロナウイルス感染症の波が何度も打ち寄せ、そのたびに医療崩壊の危機にさらされました。しかし、本県では、保健医療行政による感染の抑え込みに全力を尽くすことにより、感染者の全員入院を最後まで堅持することができました。

改めて、献身的に御協力くださった医療従事者の皆さんをはじめ、安全に配慮しつつ事業を継続くださった皆さん、安全な生活･安全な外出を心がけてくださった全ての県民の皆さんに、深く感謝を申し上げます。

今、世界を見ると、DX（デジタルトランスフォーメーション）が加速度的に進むなど、コロナ禍を契機として人々の働き方、暮らし方は、大きく変わってきています。

こうした状況の中、地域経済を支え、成長させるためには、この機を逃すことなく、新たな施策を展開し、ポストコロナ時代に挑み、和歌山を力強く飛躍させなければなりません。

そのため、本年は、「DX和歌山」の実現に向けて、県庁内にDX本部を立ち上げ、行政のあらゆる分野において、DXを強力に推進します。また、テレワークの普及など地方分散の流れを追い風に、「個人移住」、「農林水産業の担い手としての移住」、「企業誘致に伴う移住」及び「転職なき移住」の4方面をターゲットとして、和歌山へ人と企業を呼び込みます。

そして何より、飛躍の基盤である県民の皆さんの暮らしと経済を守るため、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を防ぐとともに、コロナ禍で甚大な影響を受けた産業への支援などに取り組みます。

折しも今年は、串本町の日本初の民間小型ロケット発射場で、小型ロケット「カイロス（KAIROS）」の初打ち上げを迎える予定です。本年が和歌山県にとっても、新たな世界へと飛躍を遂げる希望の年となるよう、引き続き全力を尽くしてまいります。

この一年が、貴協会と会員の皆さんにとって幸ある年となりますことをお祈り申し上げ、年頭のごあいさつといたします。

和歌山支部　折尾不動産株式会社
代表取締役　折尾めぐみさん

免許番号:和歌山県知事(1)第3968号
住所:和歌山市小雑賀714-1 クローバービル5-B
TEL 073−488−9268
FAX 073−488−9269

PROFILE
趣味:釣り、ツーリング、漫画
好きなもの:紀州釣り
性格自己分析:陽気

第19回目は和歌山支部で姉弟で開業した折尾不動産。めぐみさん(姉)と、泰宏さん(弟)と、恵理香さん(泰宏さんの奥様)が和ませる、和気あいあいとした事務所を広報啓発委員会の岩端委員長が訪ねました。

(岩端委員長:以下岩端)泰宏さんとは以前から面識がありました。宅建士はめぐみさんが取得されたそうですが、不動産関係に従事されていたんでしょうか?

(めぐみさん:以下めぐみ)いえ、まったく違う業種で、自動車教習所の教官をしていました。不動産に興味があったので勉強し始めて、取っておいたら役に立てるかなと思っていたんですが、開業に役立ったのでよかったです。

(岩端)事務は奥様が担当されているんですか?

(泰宏さん:以下泰宏)事務の方は姉と嫁にやってもらっています。不動産はお客様の資産や財産に携わる仕事なので、家族全員でやっていればお客様も安心して信頼してもらえると思っています。

(岩端)家族経営の良さですね。泰宏さんはずっと不動産業界にいらっしゃったんですか?

(泰宏)大体8年ぐらいですね。その前は魚関係の仕事をしていました。実は最近初孫ができたんで余計に思うんですが、家族経営のこの職場は、家族を堂々と連れて来られてお客様にもすべてさらけ出せるいい職場です。地域の人の役に立ってるんだと誇れる職業です。

(岩端)開業と併せておめでたいことが続いていますね。実際に開業して感じたことは何でしょうか?

(泰宏)この仕事は基本、人に喜んでもらえる仕事ですよね。でも人との別れや悲しいこと、辛いことや悔しいこともある。その中で少しでもプラスになる協力ができると嬉しいですね。

(岩端)何かそう思うことがあったんでしょうか。

(泰宏)アパートを建てる時に意地悪をされたことがありました。でも法律で解決する前に和解を求められるのが僕たちだと思うんです。そこに住む人がいる以上、強引にトラブルを解決させてもわだかまりが残る。それって地域のためにならないですよね。お金儲けも大事ですけど、地域に貢献、人に貢献。その対価として報酬をいただけるのが一番です。

(岩端)素晴らしい考え方だと思います。なかなかトラブルに対してそこまで思える人は少ないんじゃないでしょうか。泰宏さんは昔から情熱的なお子さんだったんですか?

(めぐみ)情熱的というか…やんちゃくれで、きかん坊でしたね。今も仕事に関しては頑固です。

(岩端)ご一緒に仕事をするぐらいですから仲がいいんですね。

(めぐみ)そうですね。でも仕事のことでは妥協を許してくれないので大変です。パソコンを触る仕事が初めてだし用語も慣れなくて、〝物件を見つけてこい〟と言われるんですが、なかなかそこまでいかないです。今は足を引っ張らないように精一杯やるだけと思っています。経験を積んで、重説もしっかりできるようになりたいですね。

(岩端)いい目標ができましたね。協会には講習会もあるのでぜひご参加ください。本日はお忙しい中ありがとうございました。

泰宏さんいわく「愉快な仲間たち」というように家族ならではの和やかさがあり、時に真面目に、時に楽しくお話が繰り広げられました。今後の活躍を期待しています。

和歌山支部 株式会社STホーム
代表取締役　笹田剛史さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3971号
住所:和歌山市西小二里2-1-10
TEL 073−460−2166
FAX 073−460−3162

PROFILE
趣味:ゴルフ、筋トレ
学生時代の部活:空手部
性格自己分析:マイペース

第20回目は、和歌山支部で開業された株式会社STホームの笹田さん。実は不動産キャリア10年。その経緯や独立への意気込みを伺おうと、広報啓発委員会の岩端委員長が訪ねました。

(岩端委員長:以下岩端)今日はよろしくお願いします。不動産業界歴は長いんでしょうか?

(笹田さん:以下笹田)キャリアは合計10年です。新卒で就職した建築会社で5年、独立前に5年。でも、その間に飲食業を8年やってました。

(岩端)飲食業ですか。どうしてまた?

(笹田)5年勤めた頃に、身内の会社から外食部門の責任者として声がかかったんです。現場というより、店と従業員の管理が中心でした。やってみると人を束ねることの大変さを実感しました。人脈も広がって、すごくいい経験をさせていただいたと思っています。

(岩端)従業員は何人ぐらいいらっしゃったんですか?

(笹田)グループで200人ぐらいいましたね。でも、ふと我に返った時に、もう少し心の余裕をもって仕事をしたいなと思い始めたんです。

(岩端)それで、再び不動産業界に?

(笹田)はい。以前勤めていた会社の上司が独立されていたので、ブランクを取り戻すために、そちらでお世話になりました。でも、飲食業から不動産業界に戻るからには将来的に自分でやっていく覚悟が大前提。今度は独立に向かうための5年間でした。

(岩端)8年も離れていると法律や制度も随分変わってたんじゃないですか?

(笹田)大きく変わっていたので、一から学び直す気持ちで挑みました。以前は新築と分譲がメインで、二社目は仲介がメインでした。今は仲介と売買、賃貸すべてを取り扱っています。

(岩端)取引士の資格はいつ取られたんですか?

(笹田)5年前に一発合格で取ることが出来ました。学校に通ったので、しんどくても取るなら一気にという気合いで臨みました。でも仕事が終わってからの学校通いは本当に大変でした。

(岩端)それでも一発合格はすごいですね。開業されて以前と変わったことはありますか?

(笹田)家族との時間が、今一番とれています。一緒にご飯を食べて、時間があれば遊んであげることもできる。子どもと過ごす時間は限られていますから、大事にしたいですね。

(岩端)将来的なビジョンはありますか?

(笹田)大きい会社にしていくというより、自分の手の届く範囲で、小さくても信頼のおける仲間とやっていけたらいいですね。現状1人でやっているので、限られた件数しか受けられませんが、自分と関わった人には全て喜んでもらえるようにと思っています。狭い範囲ではありますが、1人1人とのおつきあいを大事にしていって、「笹田さんと出会えてよかった」と言ってもらえる仕事をしていきたいですね。

(岩端)何かありましたらご相談ください。色々と情報交換していきましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。

社名の〝ST〟はイニシャルから。「誠心誠意」がモットーというように、真面目な性格はお話ぶりからも伝わってきました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願いいたします。

つなぐ和歌山 ～わたしたちの仲間です～

第6回

「ゴルフ」

重光　建吉

和歌山支部　１ブロック
(有)重光ハウジング
和歌山市松江北 1-3-39
TEL：073-456-2292

プロゴルファーになればと言われ、昔でいうハーフセットのゴルフクラブを渡されて始めたのが高2の夏。学校帰りに打ちっぱなしに行き、親の友人に教えてもらいながら毎日のように100球ほど打ったのが始まりでした。あれから約50年、過去には優秀な成績で回ったこともありましたが、いまだホールインワンは無し。未だに100をたたく。若かりし頃、青木功使用のパワービルドのアイアンを東京に買いに行ったのは良い思い出です。今は膝の痛みで1年半、友人と過ごす楽しいひと時の趣味を味わていない。何とか諦めずに治して天気の良い日にプレーを楽しみたい。出来れば100点以内で…。

次は、(有)アクティの松井紀博さんへつなぎます。

「超ご無沙汰の野球観戦」

藤原　豊和

和歌山支部　２ブロック
(株)イエステージ・kai
和歌山市和田 310-4
TEL：073-460-7403

先日、久しぶりに甲子園球場に野球観戦へ行ってきました。甲子園で試合を見ながらお酒を飲む。最高のシチュエーションですが、今回はコロナ感染拡大防止対策のため、アルコールの提供はなし。そして慣れ親しんだ鳴り物や歓声などが全くない応援スタイルは、分かっていても少し寂しさがありました。しかし、試合が進むにつれ、このような状況下でもひたむきにプレーする選手の姿や、声が出せなくても伝わる観客の熱気を感じ、久しぶりに熱くなるものがありました。やはり生で見る試合は格別ですね。試合は負けてしまいましたが、まだまだ、駆け回って何事にもフルスイングしていかなければならないと改めて気を引き締めることができました。

次は、タムラ不動産開発の田村宣明さんへつなぎます。

「コロナと休日」

寺垣　啓司

和歌山支部　3ブロック
(有)寺垣不動産コンサルタント
和歌山市中之島 1508-2
田中ビル 2F
TEL：073-402-5131

開業して16年が経ちました。大阪を中心に和歌山・奈良などで、事業用リース物件の仲介をメインに活動しています。新型コロナ感染拡大により昨年は大阪などに緊急事態宣言が出されるなど、営業活動をやりにくい状況が続いておりましたが、やっと一旦収束に向かい、緊急事態宣言も解除され日常が戻ってきました。また、コロナ後を見据えてのインバウンド需要に備え、大阪中心部の物件が動き始めましたので、この苦境を乗り越えていければと思っております。コロナの影響で、好きなスポーツをすることもなくなり、夜飲食に行く事もほとんどなくなりました。最近、休日は専らミカン畑・八朔畑（自宅は有田川町）で草刈りや消毒作業など、田舎に引っ込んで地味に過ごしています。ただ、この機会に普段できなかった家庭消費用のための少し珍しい雑柑類や、その他様々な果樹を植えたり、有田川でモクズガニ漁や、子供のサッカーの応援に行くなど、あまり密にならないものでそれなりに楽しんでおります。皆様方には、これからも宜しくお願い申し上げます。

次は、I's不動産(株)の武田雅博さんへつなぎます。

「自分時間」

藤田　雄司
和歌山支部　４ブロック
ESTATE　LINK(株)
和歌山市畑屋敷円福院東ノ丁1
シャングリラビル 5F
TEL：073-499-6488

弊社は平成24年に個人で開業し、平成28年には法人へ組織変更。おかげさまで、来年は開業より10年目を迎える節目の年となります。長男が生まれてすぐに開業したため当時は公私共に多忙でしたが、最近はようやく心にゆとりが出来てきたような気がします。それもあって、昨年から長年封印していたバスフィッシングを再開し、頭の中が釣り一色になっています。子供の頃は、釣りに行く時は朝寝坊しないよう、頭に目覚ましを巻き付けて寝ていたほどでした。大人になって"夢中になる"ことが少なくなり、今の自分にはすごく貴重な時間となっています。私たちの業界は日々複雑さを増してますが、柔軟に対応する為にオフすることも大切かと感じています。

次は、三商(有)の末吉亜矢さんへつなぎます。

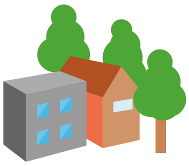
「事業の基盤となる不動産、100周年を祝して」

山本　進三
和歌山支部　5ブロック
(株)山本進重郎商店
和歌山市西浜1660-180
TEL：073-447-1231

弊社は私の祖父が木材の販売を始めて、2021年5月に創業100周年を迎えました。長い歴史の中で、何度も苦しい時期を乗り越え、本業に拘らず、ゴルフ練習場や温浴施設、訪問看護事業など、時代に合った新しい事業を立ち上げながら現在まで会社を存続させることができました。その基盤には常に先代から受け継ぐ不動産があり、その恩恵によって成り立っていたと言っても過言ではありません。バブル崩壊で大きく価値が下がり、コロナ禍や最新のテクノロジーで大きく価値観が変わる中で、不動産は普遍的に弊社を支える基盤であり続けると思います。協会会員の皆様におかれましては略儀ながら本誌にてお礼申し上げるとともに、今後ともどうか変わらぬお付き合いをいただきますようお願い申し上げます。

次は、北山地所の北山正裕さんへつなぎます。

映画「ひとつぼっち」



渡邉　真幸
海南支部
ワタナベ不動産
海南市日方1242-16　柳川ビル201号
TEL:073-481-5330

ちょうど2年前、海南市で自主制作映画を撮影するということで、主人公の生活する部屋(撮影用)を用意してもらえないか？と相談を受け、家主様の承諾をもらい、私の事務所の上は居住用になっている為、その部屋を利用してもらう事になり、6日間の撮影が始まりました。結局、私もエキストラで映画に参加させてもらい、無事に撮影も終了したのですが、コロナ禍により全てが延期となりました。映画はどのような仕上がりなのか？私は映っているのだろうか？等々、非常に楽しみにしていたのですが、先日映画の関係者に対する試写会の開催予定の連絡が入りました。試写会に行くのが楽しみです！

次は、大協商事(株)の宮田明さんへつなぎます。

「東京五輪」

池浦　靖雄

那賀支部
かないけ不動産
和歌山県岩出市金池489
TEL:0736-62-4710

昨年、コロナウイルスの影響で開催が危ぶまれた東京オリンピックが、無事に開催されました。開催にあたり様々な課題や問題がありましたが、いざ始まってみればオリンピック中継に夢中になっていました。日本チームの大活躍（和歌山県出身の選手も）により、過去最高の成績でした。そんな選手の皆さんに倣って自分も少し運動したほうが良いんじゃないかという気がしてきました。年も年なのでマイペースで楽しくやっていきたいと思います。本業が建築関係ということで皆様方とお会いする機会がなかなかありませんが、よろしくお願いいたします。

次は、(有)サカエ土地建物の上田栄司さんへつなぎます。

「感謝」

稲垣　　崇

日高支部
R不動産企画
御坊市湯川町小松原628-1
TEL:0738-23-2977

私の本業は土地家屋調査士です。昭和63年に開業し、今年で33年目です。開業時は依頼主となることが多い宅地建物取引業者と競合するのを望まず、業者登録をする気は全くありませんでした。しかし、父や先輩から「せっかく資格を持っているのだから業者登録をした方が良い。」と言われ、同年５月に登録をしました。独立して33年、順風満帆とまではいきませんが、大過もなく無事ここまでこられたのは依頼者をはじめ、友人知人、従業員そして家族、いろんな人のおかげだと思っています。みなさんに感謝です。これからは皆さまに少しでも恩返しができるようにもう少し頑張っていきます。

次は、(株)興土不動産の細川幸三さんへつなぎます。

「SEIWAプランニング第19回ゴルフコンペ」

前山　佐織

田辺支部
株式会社正和プランニング
田辺市東山1-5-14　Sシティビル202号
TEL:0739-81-3131

ゴルフコンペで、保険関係･不動産関係の取引先の皆様と楽しい時間を共有させて頂きました。同じ組の取引先の方が、ニアピン賞のホールでなんとホールインワン！ その確率はプロ･アマ含めた平均は1万2,000分の1といわれているそうです。そんな奇跡的な瞬間に立ち会えたことは貴重な経験でした。平素よりご愛顧頂いております皆様に深く御礼申し上げます。(株)正和プランニング不動産事業部は令和3年4月より(有)恵成と統合し、2代目代表者坂本正和が保険事業部と不動産事業部を兼務する体制に進化しました。私は不動産事業部で、これまでの不動産会社等勤務の経験を活かし様々な不動産市場顧客のお役に立てるよう努力して参りたいと思います。

次は、(株)山幸の田上晃平さんへつなぎます。

理事会等の開催状況 10～12月

会議名	主な審議内容
執行理事会 (10/6・22・11/19・12/9・17)	・協会運営について
研修指導委員会 (10/15・11/9)	・タウンマネージメントスクールについて
理事会 (10/22)	「報告事項」 ・執行理事、担当理事の職務執行状況報告 ・入退会者について ・和歌山宅建ビジョンの進捗状況報告 ・中間監査報告 ・事務局就労状況について 「審議事項」 ・無料相談所設置取扱要領一部改正(案)
広報啓発委員会 (10/26)	・広報誌について
理事会 （12/17）	「報告事項」 ・入退会者について ・令和4年度予算編成方針について ・事務局就労状況について 「審議事項」 ・電子取引データの訂正及び削除の防止に関する事務処理規定新設(案) ・アークシステムテクノロジーズ(株)との業務提携について ・次世代ビジネス研究部会発足準備特別委員会運用内規新設（案） ・全宅管理和歌山県支部設立に伴う役員選出及び宅建協会との業務委託契約について ・全宅管理和歌山県支部規約一部改正について ・アットホームとの代行業務に関する覚書締結について ・当会における各種書式の押印欄削除について
理事、委員長、支部長合同会議 (12/17)	・各委員会報告 ・意見交換会
流通政策委員会 (12/20)	・令和4年度事業計画、予算について
広報啓発委員会 (12/21)	・令和4年度事業計画、予算について
研修指導委員会 （12/24）	・令和4年度事業計画、予算について

※その他
和歌山支部総務部会(10/1)、新宮支部運営委員会(10/7)、海南支部運営委員会(10/15)、
伊都・那賀支部合同運営委員会（11/8）、和歌山支部運営委員会(12/14)

全宅連等関係団体の動向（理事会等）10～12月

（略称）**全宅連**：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会　**全宅保証**：公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
全宅管理：一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会　**流通機構**：公益社団法人近畿圏不動産流通機構
公取協：公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

※出席者の役職名は省略させていただいております。

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連／ﾊﾄﾏｰｸﾌﾞﾗﾝﾃﾞｨﾝｸﾞ検討ﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄﾁｰﾑ (10/18・11/25)　角	・今後のブランディング施策の方向性について
全宅連／理事会 (11/25)　角	・令和3年度上半期業務執行状況及び財務状況について
全宅保証／常務理事会 (11/10)　角	・令和3年度業務及び財務執行状況について ・第3回理事会上程議案について
全宅保証／理事会 (11/25)　角	・令和3年度業務及び財務執行状況について
全宅連・全宅保証／合同正副会長、委員長会議 (12/21)　角	・令和4年度事業計画、予算策定について
全宅管理／理事会 (11/26)　木村	・令和3年度事業経過報告及び収支決算報告に関する件
流通機構／レインズ運営委員会 (11/16)	・現行システム稼働、システム統合化進捗状況について ・システム統合化に伴う各種規定変更について ・現行システム機器撤去費用について
流通機構／統合システム検討特別委員会 (12/2)　藤田	・システム構築作業進捗状況について ・システム統合化関連費用について ・各種協定書締結について ・運営委員会設置及び派遣委員について ・構成団体への物件CSV提供について
流通機構／理事会 (12/14)　藤田	・各委員会報告 ・全国指定流通機構連絡協議会代表者会議報告 ・システム統合化関連費用について ・各種協定書締結について ・各種規定変更について ・レインズデータ提供について
公取協／消費者モニター懇談会 (10/12)　中川	・モニターとの懇談、意見交換
公取協／理事会 (10/29)　細川	・内閣府公益認定等委員会の立入検査について ・定款の変更について ・規約違反に係る事務確認調査について ・令和4年、5年度定時社員総会について
公取協／消費者講座 (12/3)　中川	・不動産広告について
公取協／事情聴取会・措置委員会 (12/9)　細川	・業者に対する事情聴取

第5回

所有者不明土地の解消に向けた民法改正について

アウラ法律事務所　弁護士　石津剛彦

Q1　自宅までの水道の引込管が隣地を通っているのですが、このまま使用しても問題がないのでしょうか。こうした問題に関して最近、法改正があったと聞いたのですが、どのような内容になっているのでしょうか？

A1-1　継続的給付を受けるための設備設置・使用権の新設

令和３年４月に成立した「民法の一部を改正する法律」では、電気・ガス・水道などに関する隣地使用権について、明文の規定が新設されました（改正法213条の２）。

新設された条文によれば、電気・ガス・水道などを使用するために必要な範囲内で、他人の土地に水道管・ガス管などの設備を設置することができます。そのため「本管から自宅の敷地まで水道管を通すのに、他人の土地に管を埋める必要がある。」などという場合には、水道管などを埋設することができます。但しこの場合、「なるべく他の土地の所有者に迷惑が掛からないようなルートを選択する」などの配慮をする必要があります。

また同様に、電気・ガス・水道などを使用するのに必要な範囲内で、既に他人が設置している設備（水道管等）を使用することも可能です。つまり新たに管を埋設するだけではなく、「既に埋まっている管を利用させてもらう」という選択をすることも可能です。この方法を選択する方が、コストを安く抑えられる場合も多いでしょう。

但しこうして他人の土地や設備を使わせてもらうことにより、土地所有者に損害が発生する場合には、これを弁償する必要があります（「償金」という金銭を支払う必要があります）。「電気・ガス・水道などを通すために、他人の土地や設備を使わせてもらう対価」と考えてよいでしょう。また通行地役権に関するこれまでの裁判例などからすると、償金が発生する場合でも、それほど高額にはならないと考えられます。

A1-2　水道管などの設置に関するこれまでの裁判例等

これまでも下水道については、「他人の土地に排水設備（下水道管）を設置することができる。」という趣旨の規定が法律で定められていました。「家庭や事務所から出る汚水を流して処理できない」というのは、公衆衛生の面で問題がありますので、こうした下水道法の規定は当然の内容と言えます。

他方、今回の民法改正までは、「上水道・ガス管・電力線ケーブルなどの埋設・敷設のために、他人の土地や設備を使えるかどうか」について、明文の規定はありませんでした。しかしこれまでの裁判例では、下水道に関する法律の規定や、民法における他の規定（袋地のための土地通行権利など）を「類推」し、電気・ガス・水道など敷設・通管が認められてきました。そのため今回民法改正では、「全く新しいルールが法律で整備された」というよりは、「今までの裁判例で認められてきた水道管などの設置・使用ルールが、法律によって確認・整備された」と考えるのが、実態にあっていると思います。

A1-3　施行の日

上記の法改正が施行される日は政令によって定められますが、公布の日（令和3年4月28日）から２年以内とされています。そのためどんなに遅くとも令和5年4月までには、上記のルールが適用されることになります。

Q2

所有者が不明であっても、土地の利用がしやすくなったと聞きました。
具体的にどのような場合に、どう「利用しやすくなった」と言えるのでしょうか？

A2-1 竹木の枝の切除

今回の民法改正により、隣地の木の枝が越境している場合、一定の条件を満たせば、隣地所有者が不明でも、越境を受けた土地の所有者が枝を切除できるようになりました。

民法の規定では、隣地の木の枝がこちらの所有地に越境してきた場合、隣地所有者（越境してきた木が根付いている土地の所有者）に、越境部分を切ってもらうのが原則です。木の枝の場合には、「枝ぶり」といった美観の問題もありますので、越境されたからといって（こちらの土地の所有権を侵害されたからといって）、直ちに枝を切るわけにはいかないのです。この原則は改正の前後を通じて変わりません。

しかし隣地所有者が不明な場合には、「越境した枝を切って欲しい。」と言いに行くことすらできません。そのため改正後の民法では、「隣地所有者が誰であるか分からない」とか、「隣地所有者が誰であるかは分かっているが、どこにいるか全く分からない。」という場合には、越境を受けた側で枝を切除してよいものとされました（民法233条3項2号）。

また「越境した枝によって差し迫った危険が生じている。」というような場合には、隣地所有者の所在が分かっていても、緊急避難的に越境部分を切除することができます（民法233条3項3号）。

A2-2 共有物の管理等

相続などによって不動産が共有状態になった後、共有者の一部が所在不明になってしまうケースが時折見られます。特に遺産分割協議が行われないまま長期間放置されている不動産などでは、所有者が子・孫・曾孫といった世代に分かれ、多数の共有者が全国に散らばっていることも珍しくありません。その過程で、共有者の一部に所在不明の人が生じてくる場合があります。

他方、共有物の管理に関する事項は、共有者の持分の過半数で決することになっています。そして所在不明の共有者が混じっていると、協議をしたり、過半数の議決に参加してもらうことすらできず、共有物の管理に困難が生じます。

改正法ではこうした場合に、裁判所の決定によって、「所在不明の共有者を除外し、残りの共有者（所在が分かっている共有者）の過半数で決める。」ことが可能となりました（民法252条2項）。

また共有の不動産を売却する場合、共有者全員がそれぞれの持分を譲渡しない限り、買主は完全な所有権を取得できません。そのため「共有者の一部が所在不明である」という場合、不動産を売却するのが非常に難しいのが実情です。「共有者の一部から、持分を譲り受けることができない」という不動産を、敢えて購入する買主はまず見つからないと考えられるからです。

しかし今回の民法改正では、所在不明の共有者がいる場合でも、他の共有者が裁判所に請求することにより、「所在不明者の共有持分を、他の共有者が時価で買い取る」ことが可能になりました（民法262条の2）。この制度を用いれば、①例えば３人の共有者のうち、１名が所在不明の場合でも、②残りの２名が裁判所の手続を利用して、所在不明の共有者の持分を買い上げ、②その後に第三者に対して売却することができます。

A2-3 施行の日

施行の日については、A1-3と同じです。

Q3

開発を予定している場所の一部に、所有者が不明な土地があります。関係者に聞いた話によると、登記簿上の名義人は既に死亡し、相続人は全員放棄してしまったようです。こうした土地を買い受けるためには、どうすればよいでしょうか？

A3-1 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人制度

不動産の所有者が行方不明になっている場合には、「裁判所に不在者財産管理人を選んでもらい、不在者財産管理人から、その不動産を買い取る。」という方法があります。

また不動産の相続人全員が相続を放棄してしまった場合には、「裁判所に相続財産管理人を選んでもらい、相続財産管理人から、その不動産を買い取る。」という方法があります。

しかし不在者財産管理人を選んでもらう場合でも、相続財産管理人を選んでもらう場合でも、「不在者の財産全部」「被相続人の財産全部」が手続の対象になります。そのため例えば、「不在者名義の30筆の土地のうち、２筆だけを購入したい。残りの28筆は管理コストがかかるマイナスの不動産であるので、むしろ絶対に取得したくない。」という場合、全く不要な不動産も含め、全ての不動産・財産を手続の対象とする必要があります。即ち、「必要な2筆だけについて不在者財産管理人・相続財産管理人を選んで欲しい。」という要望は通らないことになります。

A3-2 所有者不明土地・建物管理命令

今回の民法改正では、所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令という制度が新設されました（民法264条の2）。

この制度を用いれば、①裁判所に、所有者不明土地管理人・所有者不明建物管理人を選んでもらうことにより、②特定の土地・建物だけを手続の対象とし、③管理人からその土地・建物だけを購入することが可能となります（但し売却するためには裁判所の許可が必要です）。上記１の設例で言えば、「必要な２筆の土地についてだけ、ピンポイントで所有者不明土地管理人を選んでもらい、残りの28筆についてはそのままの状態にしておく。」という処理が可能になります。

一見地味な改正ですが、実務で活用できる場面はかなりあるのではないでしょうか。「不在者財産管理人・相続財産管理人を選んで欲しいが、欲しい不動産は不在者・被相続人の財産の一部だけである。」というケースは、一定以上存在するからです。

また不在者財産管理人・相続財産管理人などを選んでもらう際には、初めに費用（予納金）を裁判所に納める必要があります。そして所有者不明土地・建物管理人のように、「ピンポイントの財産」だけを対象にするのであれば、全体を対象とする不在者財産管理人・相続財産管理人の場合と比較して、予納金も割安に収まるのではないでしょうか。こうした観点からも、今回の法改正が所有者不明不動産の活用に役立つことが期待されます。

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

2022年版

会員の皆様へ 冊子をお送りします

新日本法規出版「不動産取引における調査・説明のポイント」

１月下旬発送予定

消費者から信頼を勝ち取るために

　宅建協会は本年度、和歌山宅建ハトマークグループビジョン（ＨＧＶ）を掲げました。
ビジョンが目指すところに会員各位の資質向上による消費者からの信頼獲得、他団体との差別化、大手に対抗できるグループの強靭化という目標があります。

　今回、和歌山宅建ＨＧＶ事業の一環として、会員の皆様の日常業務において特に注意を要する物件に関してのポイントがまとめられた「不動産取引における調査・説明のポイント」をご送付させていただきます。

　民法改正により瑕疵担保責任から契約不適合責任に変わり、今後は宅建業者の調査説明義務が非常に重要となってきています。
　本書を日常の業務にお役立ていただき、自己防衛、ひいてはお客様の不利益とならないような取引に心がけいただきますようお願いいたします。

※本書は新日本法規出版より宅急便で直送されます。

REAL PARTNER
会員の皆様とともに
ハトマーク
グループビジョン

弁護士による不動産無料相談会
～会員の皆様もご利用ください～

和歌山県宅建会館（宅建協会/和歌山市太田143-3）
開催日：1/12（水）・2/9（水）・3/9（水）

田辺商工会議所（田辺市新屋敷町1）
開催日：3/2（水）

新宮ユーアイホテル（新宮市井の沢3−12）
開催日：3/16（水）

時間：14:00～16:00（1人30分まで）
※完全予約制、必ず事前にご連絡ください。
TEL 073-471-6000

専従相談員による不動産無料相談

平日（月～金）の13:00～16:30
TEL073-472-4600
来館の際は事前に予約が必要です。
※通話対応の品質向上と内容を正確に承るため、お問合わせいただいた電話を自動録音させていただくことになりましたので、何卒ご理解、ご協力を宜しくお願い申し上げます。

各支部における不動産無料相談会のご案内

地域別	場　　所	月　日	時　間	
和歌山支部	和歌山市役所1階ロビー（南）	1/19（水） 2/16（水） 3/16（水）	13:30～ 16:00	※各相談会とも一人30分まで 予約優先させていただきます。 TEL:073-471-6000
日高支部	御坊市役所1階ロビー	2/16（水）	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2F	1/19（水）	13:00～ 15:00	

※新型コロナウイルス感染予防の為、上記各相談会実施内容を変更する場合がありますのでご了承ください。

空き家なんでも相談会

時間　13：30～16：00

開　催　日	地　域	時　　間	
1/12（水）	有田市	有田市消防署	※日程、会場について変更の可能性があります。 和歌山県建築住宅課ホームページ「空き家相談に関する情報」でご確認ください。
1/16（日）	新宮市	東牟婁振興局　新宮建設部　地下会議室	
1/16（日）	田辺市	県立情報交流センターBig・U　※セミナーあり 13:00～13:30	
1/19（水）	岩出市	那賀振興局　3階入札室	
1/19（水）	和歌山市	和歌山市勤労者総合センター	
1/21（金）	橋本市	伊都振興局　1階B会議室	
1/23（日）	御坊市	日高振興局　別館2階大会議室	
2/10（木）	すさみ町	すさみ町総合センター　※セミナーあり 13:00～13:30	

令和3年度宅地建物取引士資格試験

宅地建物取引士試験を和歌山ビッグウエーブと、和歌山県立情報交流センタービッグ・ユーの 2 会場で行いました。新型コロナウイルス感染症防止の観点から、関係者や受験者へのマスク着用や手指消毒等の感染症予防対策を行ったうえで実施いたしました。

和歌山県での申込者数は 1,219 名で、試験当日は 1,006 名が受験し、受験率は 82.5%でした。合格発表が令和 3 年 12 月 1 日(水)に行われ、合格点は 34 点、合格者数は 159 名でした。

宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

宅地建物取引士資格登録が完了すると、登録している都道府県知事に対し取引士証の交付を申請することができます。宅地建物取引士として既に業務に従事している方は、有効期間満了期日前 6ヶ月以内に講習を受けなければなりません。また、これから業務に従事しようとする方で、試験合格後 1 年を超えており新規に取引士証の交付が必要な方も講習を受けなければなりません。

平成 31 年度より、公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会と公益社団法人 全日本不動産協会和歌山本部は、ともに和歌山県知事から指定を受けて法定講習を実施する団体として、同講習の質の向上と円滑な実施を目指し、より受講しやすい講習会となるよう協力し令和 3 年度については両団体合わせて年間 9 回の講習会を開催する予定としています。講習案内から申込受付までを事務担当窓口の宅建協会が担当いたします。

講習日	講習担当	講習会場	申込期間
令和4年3月2日(水)	全日	Big･U	令和4年1月7日(金)～1月21日(金)
令和4年3月23日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和4年1月28日(金)～2月10日(木)

※新型コロナウイルス感染症対策として、上記予定を変更する場合があります。ご了承ください。

(宅建：和歌山県宅地建物取引業協会)(全日：全日本不動産協会和歌山県本部)

更新対象者の方には所定の期日に宅建協会より申込案内を送付致します。
新規交付希望の方は宅建協会までお問い合わせください (073-471-6000)

ご注意ください!!

「【民間資格】賃貸不動産経営管理士は令和4年6月15日をもって終了します」

令和4年6月15日をもって【民間資格】賃貸不動産経営管理士は終了することが決定されました。令和2年度以前の試験に合格し、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、その効力が失われます。

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。**

令和2年度までの賃貸不動産経営管理士試験に合格していますか？

- いいえ → 新たに試験を受験する
- はい → 今までに**資格の登録**をしたことがありますか？

- わからない → 下記お問合せ先へ連絡してください
- いいえ → **登録要件**※を満たしていますか？
  - ※①宅地建物取引士である者
  - ②協議会が認める賃貸不動産関連業務に2年以上従事している又は従事していた者
  - はい → まずは資格の登録をしてください
  - いいえ → 賃貸住宅管理業務に関する実務講習を受講してください → 受講修了 → まずは資格の登録をしてください
- はい → お手元の賃貸不動産経営管理士証又は認定証は**有効期限内**ですか？

- わからない → 下記お問合せ先へ連絡してください
- いいえ → まずは資格の更新をしてください
- はい → 移行講習を受講してください

一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会

◎資格者登録情報に関するお問合せ先

TEL：0476-33-6660（平日10：00～17：00）

◎民間資格終了に関するお問合せ先

TEL：03-6821-8660（平日10：00～17：00）

税務署から確定申告のお知らせ

申告期限・納期限について

令和3年分の申告、納税の期限は次のとおりです。

税　目	申告·納期限	振替納税の振替日
所得税及び復興特別所得税	令和4年3月15日(火)	令和4年4月21日(木)
消費税及び地方消費税	令和4年3月31日(木)	令和4年4月26日(火)
贈与税	令和4年3月15日(火)	

※ 振替納税を新規でご利用される方は、「預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書」を各申告期限までに金融機関又は所轄税務署に提出してください。

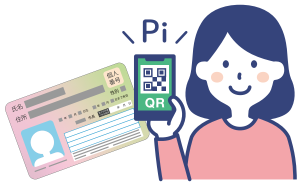
納付方法について

国税の納付方法は窓口納付、振替納税のほか、次の納付方法があります。

ダイレクト納付	e-Tax による簡単な操作で預貯金口座からの振替により納付する方法
電子納税	インターネットバンキングやATM（ペイジー）を利用して納付する方法
クレジットカード納付	「国税クレジットカードお支払サイト」からクレジットカードで納付する方法 ※手数料がかかります。
コンビニエンスストア納付（QRコード）	納付に必要な情報が入ったQRコードを作成して、コンビニエンスストアの端末から納付書を出力し店頭で納付する方法

令和４年１月から、ＩＣカードリーダライタが無くてもｅ－Ｔａｘ！

スマホのアプリ（マイナポータルアプリ）でパソコンに表示された2次元バーコードを読み取れば、ICカードリーダライタを使用せず、マイナンバーカード方式によるe-Tax 送信ができます。



ご不明な点は国税庁ホームページ、チャットボット、電話で!!

○ チャットボットでの相談

⇒AIを活用した「税務職員ふたば」がお答えします。

（令和4年1月中旬公開予定）

税務職員ふたば

○ お電話での相談 ⇒最寄りの税務署に電話し、音声案内に従って番号を選んでください。

○ 確定申告書等作成コーナーの操作方法等

⇒e-Tax·作成コーナーヘルプデスク（☎0570-01-5901）

国税庁　検索

人権チェックリスト

人権尊重

「認知症」について知っていますか？

認知症について

「認知症」とは、脳の病気や障害など様々な原因により、記憶・判断力などの認知機能が低下し、意識障害はないものの社会生活や日常生活に支障が出てくる状態を言います。

年をとれば誰でも思い出したいことがすぐに思い出せなかったり、新しいことを覚えるのが困難になったりしますが、「認知症」は、このような「加齢によるもの忘れ」とは違います。

加齢によるもの忘れ	認知症の記憶障害
目の前の人の名前が思い出せない	目の前の人が誰なのかわからない
何を食べたか思い出せない	食べたことじたいを忘れている
約束をうっかり忘れてしまった	約束したことじたいを忘れている
曜日や日付を間違えることがある	月や季節を間違えることがある

認知症には、「中核症状」と「行動・心理症状」の2つの症状があります。中核症状は、記憶障害、現在の年月日や場所がわからないといった見当識障害、理解・判断力の障害、買い物で同じものを何度も買ってしまうといった実行機能障害が起こり、行動・心理症状は、ささいなことで怒りっぽくなったり、うつ状態になる、徘徊するなどの症状が見られます。

！チェック

認知症は誰もがなる可能性があります。
まずは、私たちが認知症のことを正しく理解することが大切です。そして、近くに気になる人がいればさりげなく見守る、認知症になっても友人づきあいを続けていくなど、認知症の人やその家族が安心して生活できる地域づくりを進めていきましょう。

相談窓口
◎認知症コールセンター
（公益社団法人認知症の人と家族の会和歌山県支部）
フリーダイヤル:0120-783-007
◎各市町村・地域包括支援センター

チェックリストについて
お問い合わせ
（県人権施策推進課）
電 話：073－441－2566
FAX：073－433－4540

■ 各種変更事項

支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	会員名簿頁
和歌山	㈱スマートホーム和歌山北店	木村 将希	森田 元勲	政令2条の使用人	25
和歌山	レンタルハウス㈱和歌山北店	松田 勇翔	藤野 浩保	政令2条の使用人	25
		谷口 明日香	西角 博之	専任の取引士	
和歌山	紀の国住宅㈱住まい館	林　翔平	林　裕介	政令2条の使用人	30
和歌山	㈲エステートニシカワ	西川 純司	西川 哲行	代表者	32
		西川 純司		専任の取引士(増員)	
		和歌山市有家330-4	和歌山市有家331-5	事務所	
和歌山	フジ住宅㈱おうち館和歌山店	道下 有一	佐藤 健次郎	政令2条の使用人 専任の取引士	32
和歌山	マサキエステート	河端 亨典	寺田 昌生	専任の取引士	32
和歌山	アズマハウス㈱	島本 喜臣		専任の取引士（増員）	36
和歌山	㈱賃貸住宅センターJR東口店	小林 悦子	今中 日出美	専任の取引士	36
和歌山	レンタルハウス㈱	飯島 啓行	大山 芳弘	代表者	36
		瀬村 嘉代	谷口 明日香	専任の取引士	
和歌山	㈱アーネストワン和歌山営業所	西本 貴広	西川 雅敏	政令2条の使用人 専任の取引士	37
和歌山	㈱賃貸住宅センター和歌山駅前本店	東　行男	塚本 治雄	代表者	37
		小山 桂次	小林 悦子	専任の取引士	
和歌山	紀の国住宅㈱	林　裕介	林　博文	代表者	39
		鮫島 誠男	林　博文／島本 喜臣	専任の取引士	
和歌山	阪和不動産販売㈱		北海 貴嗣	専任の取引士(減員)	43
伊　都	紀北川上農業㈿	岩木 良親	北浦 恵樹	専任の取引士	56
伊　都	ダイワ橋本販売㈱	松浪　博	中村 明治	専任の取引士	56
那　賀	森商住宅	岩出市中島606	紀の川市粉河43-16	事務所	61
		0736-61-0077	0736-73-7217	TEL	
		森田 敏之		専任の取引士（増員）	
那　賀	SKハウジング㈱	中林 英樹	曽和 勝彦	代表者	61
新　宮	グリーンホーム	東牟婁郡串本町二色576	東牟婁郡串本町鬮野川1293-7	事務所	78
新　宮	㈲南紀	今野 美花子	石川 英恵	代表者	79

■ 個人→法人

支 部	商 号	変更後	変更前	変更事項	会員名簿頁
那賀	幸和不動産(株)	幸和不動産(株)	幸和不動産	商号	60
		R3.11.2	H29.1.8	免許日	
		30(1)3974	30(13)1078	免許番号	

■ 支店廃止

支 部	商 号	政令2条の使用人/専任の取引士	会員名簿頁
和歌山	国士建設㈱美園営業所	米田 光利	37

新規入会者紹介

(株)ネクストライフ

T E L　073-460-9151
F A X　073-460-9151
事 務 所　和歌山市古屋419-5
免 許 番 号　30(1)3973
免許年月日　R3.9.8
所 属 支 部　和歌山支部　1班

代表者
裏田浩允

専任の取引士
裏田富一

山尾茂不動産

T E L　073-498-8787
F A X　073-494-8011
事 務 所　和歌山市秋月210-3
免 許 番 号　30(1)3975
免許年月日　R3.11.12
所 属 支 部　和歌山支部　9班

代表者・専任の取引士
山尾　茂

令和3年秋の叙勲
真野賢司氏に旭日双光章受章

令和3年秋の叙勲受章者が11月3日文化の日、発表されました。当会理事の真野賢司氏（柴山商事代表）が旭日双光章（不動産業振興功労）の栄誉に浴されました。

地域に寄り添うハトマークをモットーに、公正な取引の確保に努められ、不動産流通市場の整備、近代化を積極的に推進されました。受章は当協会としても大変に栄誉なことであり、会員の皆様と共に心よりお祝いを申し上げますとともに、今後益々のご活躍ご発展をお祈り申し上げます。

伝達式が和歌山県庁にて執り行われました

訃報

謹んで哀悼の意を表し、心からご冥福をお祈り申し上げます

和歌山支部　岩西産業(株)　岩西　行雄氏
田辺支部　南紀住宅土地(株)　杉若　勝也氏

VOL.473　宅建わかやま　2022年冬号

宅建わかやま

発行所／公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会　広報啓発委員会　発行人／角　幸彦　編集人／岩端芳則
〒640-8323　和歌山市太田143-3　TEL.073-471-6000 FAX.073-472-5555 Eメール:wtk@wakayamanet.or.jp