



人と住まいを、  
笑顔でつなぐ。

# 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

2024  
VOL.481 冬

## CONTENTS

表紙	1
新年あいさつ	2・3
不動産フェア	4
タウンマネジメントスクールのお知らせ	5
新入会員紹介	6・7
おすすめスポット	8・9
つなぐ和歌山	10・11・12
法定講習のお知らせ	13
国税庁よりお知らせ	13
相続登記義務化について考える	14・15・16
無料相談会	17
会議開催状況	18
人権チェックリスト	19
各種変更事項	20

## ハトマークが新しくなりました

令和6年1月1日より、ハトマークが新しいデザインとなりました。



▲新しいハトマーク



▲これまでのハトマーク

これまでお使いいただいておりましたハトマークは、**引き続きお使いいただけます。**会員の皆様には、順次新しいハトマークステッカーをお配り致します。



## 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6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。

これまで猛威を奮っていた新型コロナウイルス感染症が「5類感染症」に移行し、全国的にもこれまで中止となっていた大規模イベント等が再開されるようになり、当感染症の蔓延前の生活に戻ってきたように感じております。5年ぶりに開催された2023ワールドベースボールクラシックでは、日本は劇的な優勝を遂げ、日本中が一致団結となり優勝を喜び合いました。3月の開催でしたが、未だその興奮は冷めやらぬ思いです。

昨年は、本協会の認定資格であるエキスパート資格者（宅建マイスター・不動産コンサルティングマスター・賃貸不動産経営管理士の3資格を取得した方）が新たに1名誕生し、10名となりました。

我々を取り巻く環境は、社会情勢や景気などに大きく影響されます。消費者に寄り添い安心、安全な取引を提供するために専門的な知識や技術を身につけることは、市場環境や業界の動向に関わらず大変重要であると感じております。当会では、今後も自己研鑽にチャレンジする皆様へのサポート体制充実に向け尽力する所存です。

また、昨年10月、総務省統計局による「令和5年住宅・土地統計調査」が実施されました。県内の空き家率は、平成30年度に全国ワースト2位となり、空き家の増加に歯止めがかからない状況となっており、本年度調査の結果に注目しております。当会では、令和3年に「和歌山宅建ハトマークグループビジョン」を掲げ、適正な管理等による流通不能な空き家の発生予防に取組む方針を示し、昨年は岸本周平和歌山県知事及びタレントの松本明子氏をお招きし「不動産フェア」を実に4年ぶりに開催するなど、今後も引き続き行政と目的及び目標を共有し、緊密な相互協力体制を維持しつつ、適正な管理等による流通不能な空き家の発生予防の取組みを継続し、行政連携のさらなる可能性を模索してまいります。

新型コロナウイルス感染症による経済への影響が未だ残り、また、ウクライナ情勢が深刻化及び長期化するなか、建築資材等の高騰化や、一部地域を除き路線価が低下するなど、和歌山県における不動産業界を取り巻く環境は、今後も厳しい状況が続くことが予想されます。そのような中でも、当会では行政・各士会との連携や住を担う専門家団体としての信頼性を大切にし、和歌山宅建ハトマークグループビジョンの中長期策定に向けてさらなる可能性を追求し、業界の一層の発展につなげられる施策を実現してまいります。

最後になりましたが、皆さまの本年一年のご多幸をお祈り申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



## 新年のご挨拶

和歌山県知事 岸本周平



あけましておめでとうございます。

謹んで公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会の皆さんに新春のお慶びを申し上げます。

日頃は、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、住宅政策に関する各種取組に貢献いただきなど、県政推進に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。

知事に就任してから一年が経ちました。この間、県内 32ヶ所で「タウンミーティング」を開いて、県民の皆さまのご意見を聞き、地域ごとに異なる様々な課題を拾い出し、県政を推進してきました。

県庁としては、多様性(D:ダイバーシティ)、公平(E:エクイティ)、包摂(I:インクルージョン)をモットーに、いわゆる「DEI」を大切にしていきたいと考えています。そのため、すべての個人の幸福追求の権利を実現するため、「障害者差別解消条例」の制定や「部落差別解消推進条例」の改正、同性パートナーによるパートナーシップ宣誓制度の導入に取り組みました。

また、昨年6月の台風第2号による災害復旧など、国土強靭化、防災・減災の事業も実施しています。

本年は、引き続き、農業、林業、水産業など一次産業の活性化、世界遺産登録20周年を迎える「紀伊山地の霊場と参詣道」を中心に、新たに作成したキャッチフレーズ「聖地リゾート!和歌山」とロゴマークを活用した観光産業の振興、子どもの健やかな成長の促進を図るため、「子ども食堂」を令和7年度までに全小学校区に開設することを目標として設置を推進するなど、子育て世帯の支援や創造的な人材の育成も図ってまいります。

貴協会におかれましては、従来から空き家対策や移住施策など、地域づくりの推進に関し、大いに貢献いただき感謝申し上げます。引き続き、皆さまの豊富な知識と経験を持って、なお一層の御協力をお願いいたします。

最後に、新しい一年が、貴協会と会員の皆さんにとって輝かしい年となりますことをお祈り申し上げ、年頭のご挨拶といたします。



みなさまのご協力 ありがとうございました

# 不動産フェア



岸本和歌山県知事・松本明子さん・全宅管理佐々木会長が出演

和歌山県内でも大きな問題となっている「空き家問題」。管理不全空き家にないのか知つてもらおうと、「不動産フェア」が11月23日、和歌山ビッグウェーブで開催され、家族連れなど、多くの方にご来場いただきました。

メイン企画のパネルディスカッションのテーマは、「管理不全空き家を発生させないために」。

父から相続した実家をたんだけに大変な思いをされたという、松本明子さんのお話を皮切りに、実家をたたむまでに家族との事前の話し合いが大切であることや、管理するにも想像以上のお金と労力がかかることなど、不動産管理の大変さについて議論が交わされました。また、岸本知事からは、和歌山県の空き家に関する現状と課題について報告、空き家が発生する原因を分析し、空き家発生の抑制・利活用の方向へ施策の舵をきつているとの説明がありました。

パネルディスカッション参加者からは、「将来たたむ実家の対応のヒントが欲しかったので来た。欲しい情報が多く得られ、非常に為になつたが不安も減ってきた。」「空き家・空き地をもつており悩んでいたため参加したが、議論が非常に内容の濃いもので、近々相談会などで相談しようと思う。」などといった意見が寄せられました。中には、「空き家対策は、まちの課題であるので、今回参加させてもらった。空き家問題は、自分事であることを再認識させられ、課題解決のヒントが見いだせた」と参加した行政担当者からも。

## ゲストに、松本明子さん・岸本周平和歌山県知事をお迎えしました



松本明子さんトークショー



「不動産開業支援セミナー」の様子



セミナー「はじめてのひとり暮らし」の様子

午後からは、松本明子さんが、パネルディスカッションでは語れなかつた実家じまいの苦勞について、自身の体験談から語る「トークショー」や、全宅管理佐々木会長による、これからひとり暮らしをする、これまでひとり暮らしを始める方及びその保護者を対象とした「セミナー・はじめの一歩」を開催。さらには、不動産

業開業を考えている方に、そのノウハウをレクチャーする「不動産開業支援セミナー」を開催。さらに、不動産・

Coming soon

和宅建ハトマークグループビジョン強靭化部会

## タウンマネジメントスクール

～不動産に付加価値を生み出す思考とは～

点から面へ

ビジネスと地域活性の融合

その可能性を見出す 2 日間

2/21

wed 14:00

2/22

thu 9:00

会員の皆様に最新の空き家対策と地域活性化ビジネスとの融合を体験していただくために、空き家再生を全国的に展開している株式会社エンジョイワークスの協力のもと、「タウンマネジメントスクール」を企画いたしました。空き家を取り巻く最新の動向を捉え地域の活性化を実践していくために、業界の先駆者と共に学びませんか。



ホームページ

随時更新中！！！ ►►►





## 田尾さんに、4つの質問をしました

1

開業までの経緯をお聞かせください

以前から、不動産業で働いていました。お客様に笑ってもらい、「ありがとう」と言ってもらうことがすごく好きです。実力を伸ばそうと宅建試験を受けたところ、合格できたので、それを機に開業しようと決心し、この事務所を開設しました。



2

主な業務内容は?

新築紹介、中古売買の仲介を中心に行っています。現在のお客様は、以前から知り合いの方などがほとんどなので、心機一転営業周りからスタートしていきたいと思っています。



営業周りのために自転車を購入したという田尾さん。地域に密着した不動産業者を目指しているとのこと。

日本に数百人ほどしかいない  
という「コーヒー鑑定士・J  
CQA」と呼ばれる方に豆を  
選別してもらい、そこから  
希望の味にブレンドしても  
らっているとのこと。

香りの強みの中に引き立つマ  
イルドさ、コクの深さを味  
わった後の、スッキリとした  
後味が絶妙にマッチしてい  
て、他に類を見ない特別感の  
ある「コーヒーを味わうことが  
できます。

田尾さんは、コーヒーがとて  
も好きで、事務所でお出し  
するコーヒーにもこだわり  
が。



事務所内は、おしゃれな  
喫茶店のような雰囲気



事務所内からは、コーヒーの香ばしい香りが。  
(写真でお伝えできず残念…!)

3

どうして宅建協会を  
選びましたか

### 「横のつながり」が安心だと思った

私の不動産業に関わる知り合いの方のほとんどの方が  
宅建協会員でした。開業する際の不安や悩みごとの相談先を考えたとき、「横のつながり」というものがあると安心だと思い、宅建協会を選びました。今後も、この「安心」というものが大事な要素になってくるのかなと思っています。

千手総合不動産のロゴマーク：ヤモリ



ヤモリは家を守ることや  
金運や仕事運、キャリア  
アップや良縁に恵まれる  
など、数多くの幸運をもたらすと言われることから  
選んだそう。

4

今後の目標を  
お聞かせください

### やりたかったことを実現する

これまで培ってきた不動産に関する知識を活かして、お客様に喜んでもらえる仕事をしていきたいと考えています。開業したことでの仕事内容もこれまでに比べ大きく拡がるし、お客様の開拓も必要だと実感しています。お客様が喜んでくれるかどうかは、すべて自分の手腕にかかるといいうプレッシャーを感じつつ、期待感をもってこれから取り組んでいけたらと思っています。

突然のインタビューにも関わらず気さくにお答えいただいた田尾さん。仕事に対する熱い思いが伝わってきました。不動産に関する相談だけでなく、何気なく事務所に寄ってくれるとうれしいとのこと。田尾さん、この度は、ありがとうございました。

広報啓発委員 宮田 菜保子 南 和寿





## おすすめスポット



▲とってもおしゃれな入口です。



▲こちらが八百屋さんスペース。タルトも購入できます。



▼買ったタルトは  
こちらで召し上がれます。



▲フルーツたっぷりのタルト



## ご紹介 vol. 6

広報啓発委員が、最近出来たお店や気になっている場所をご紹介していきます。

今回、ご紹介するのは、ちょっと珍しいスタイルの八百屋さん&カフェです。

店名は「BIRDCALL FIELD」完熟でおいしい果実に鳥が集まるように、おいしい果物や野菜を求めて、たくさんのお客さんが集まつて欲しいという願いが込められているそうです。

トレーラー内がお店になっており、旬の果物や農家さんの思いが詰まった新鮮な野菜がたくさんあります。

おすすめは店内で製造・販売しているフルーツタルト。

農家さんから仕入れた新鮮な果物は季節によって入れ替わります。来るたびに様々な味わいが楽しめますので、是非、食べ比べを楽しんでみて下さい。

広報啓発委員 南 和寿



### BIRDCALL FIELD

紀の川市古和田499-1  
OPEN 11:00 CLOSE 17:00  
定休日 月・火  
駐車場 11台有  
敷地内ペット可  
(カート&スリング使用時のみ)



@BIRDCALL\_FIELD

# つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第14回

## 「季節の行事を大切に」

**平井 枝里香** 有限会社二葉住研  
和歌山市西汀丁 46  
TEL : 073-432-1457



縁あって嫁ぎ先は父の代から、実家は祖父の代

からと宅建協会の皆様には長らくお世話になっております。私が日頃大切にしていることは、家族で季節の行事や記念日を祝うことです。年末には会社と自宅の大掃除をし新年の飾りを整えます。

義母や娘と一緒におせち料理を作り、元旦には家族親戚揃ってお祝いをします。その後も節句など四季の行事、誕生日や記念日が続きます。行事を迎えるごとに、この一年間を無事に過ごせたことに感謝し、新しい一年に向けてまた頑張ろう！という気持ちになります。また、家族と協力して準備をし、お祝いの時間を一緒に過ごすことで絆が深まり幸せを感じることができます。昨年から新たに阪神優勝祝いという行事が加わりました。これからも感謝の気持ちで楽しみ、仕事への意欲にもつなげたいと思います。

次は、ZEN(禪)設計企画室の古久保収さんへつなぎます。



## 「朝活」

**西川 純司** 有限会社エステートニシカワ  
和歌山市有家 330-4  
TEL : 073-474-6666



新型コロナウイルスが国内に蔓延し、外出自粛ムードになったころから、私は「朝活」を始めました。運動不足解消と体型維持のため、初めは目標設定もせずになんとなくやっていたのです



が、“何か目標を掲げないと続かない！”と思い、目標を「1ヶ月100km」と設定しました。だいたい5時に起きて、ちょっと準備運動をしてから出発。基本は早歩き、体が温まってきて、調子が良ければジョギング。1日だいたい4km～5km、スマートのアプリで進捗状況を見ながら毎月ささやかな達成感に浸っております。2020年5月からスタートしたので、現在42か月連続達成中です。

夏の朝5時は明るくて涼しくて良いのですが、冬の朝5時は、暗さと寒さとの闘いとなります。厚手のジャージにニット帽・ネックウォーマーに身を包み、できるだけ露出を防いでおりますので、かなり怪しい姿です（汗）。これから日に日に寒くなっていきますが、この冬も乗り越えて、継続していきたいと思います。



次は、(有)毎日ホームの濱野敦さんへつなぎます。



## 「ふれあいの日」

**進藤 順彦** 有限会社千屋地所  
和歌山市六十谷 71-6  
TEL : 073-461-0150



民生児童委員協議会の事業「ふれあいの日」に参加しました。民生児童委員として祝日に開催されたこの事業に参加することになりました。先輩委員方に聞くところでは、とにかく子どもたちと全力で一緒に遊んであげるのが大切とアドバイスを頂きました。それなら普段の子育てと変わらない。下の子は高校生になり、いろいろ難しい年頃で機

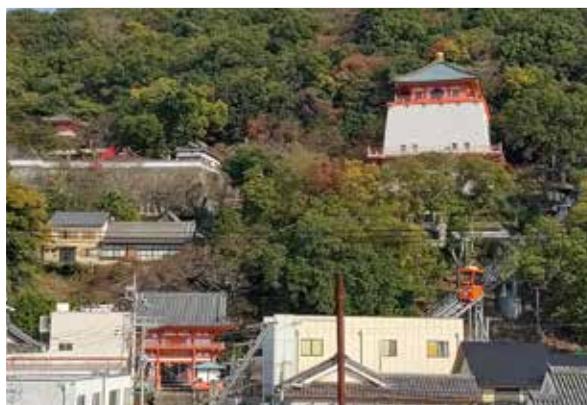
会は減ったが遊びはいつも手加減なしです（笑）

この事業は、保護者と生活することが叶わないなど様々な事情をもつ子どもたちと、その子の幸せを願う委員さんが一日共にすごすことで、お互いの心のふれあいを通して、健やかな情緒の成長を促すものと理解しています（私見）。担当のK君は、小学2年生で常に周りの友達が集まってる活発な男の子。丁度ちびっこギヤング世代にあたり、会場のポルトヨーロッパ内を離合集散を繰り返しながら、常に駆け足で移動していました。ジャズマラソンを走れる脚を持っていて何とか見失わずに済んでよかったです。乗り物もたくさん乗ったけど、バーチャルゲームでは、ガチンコで戦っても負けちゃったな。君は運動が得意なんだね。胸を張って誇らしげな姿に、スタッフさんも笑っていたよ。会うまでは、タブーばかり気になっていたが、先輩の言っていた「今こそ」全力で一緒に遊び楽しむことが、一番だとわかった。楽しさ100%を願ったあの別れの時、バスの中から姿を見つけてくれていっぱい手を振ってくれたK君。ムネアツの純粋な気持ちを思い出させてくれて、こちらからありがとうございます。



## 「座右の銘」

**舟尾 純** ピュア紀三井寺  
和歌山市紀三井寺 681-4  
TEL : 073-444-3788



私は、20歳で宅建資格を取得し、30歳で起業しました。隣の土地が世の中に一つしかないの

と同じで、どんな案件も全て解決策が違い、難しい。年齢を重ねると共に信用・信頼を得るのも時間が必要なんだなあ～と感じています。昭和の人間ですが、気持ちはいつまでも若く…。気付けば現在52歳となりました。家族からは、話の長い等々の苦情はありますが、まだまだ◎には遠いです。

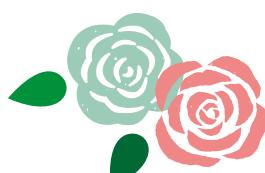
落ち着き…△ 一途さ…○ 忍耐強さ…○ 決断力…× かな？？

「焦らずに・ひたむきに・諦めずに・そして迷わずに」を心に日々頑張って参ります。

毎日、目の前の名草山と紀三井寺を眺めながら、過ごしています。

これからもよろしくお願ひ致します。

次は、新家住宅株の  
新家賢治さんへつなぎます。





## 「ライブやってます」

鈴木 正典

ホームズ株式会社

海南市日方1272-93

TEL:073-482-3739



昔とった杵柄で、バンドを7年前ぐらいからやり始めました。パンデミックの影響で3年ほど自粛しておりましたが、また活動を開始しました。60歳を越えてハードロックは身体に堪えますが、若い頃のメンバーと毎週練習日に会うのが楽しみで、食事会になってしまふ事も多々あります。自宅に防音室とギター部屋を作つて日々練習しています。老体に鞭打つて頑張っておりますので、またよければ見に来てください。

次は、有Leaf Mindの  
名手康文さんへつなぎます。



## 「次世代型サッカークラブ」

坂本 雅信

有限会社近畿紀の国建産

御坊市藤田町吉田544-1

TEL:0738-23-1414



サッカーが好きな私の次男は、どうやら次世代型のサッカークラブを作ろうとしているらしい。息子は仕事よりもサッカーが好きすぎて、ドイツに渡つて様々なサッカークラブを視察し、日本との違いに驚いたそうだ。何がそう違うのか息子に尋ねてみると、何やら楽しそうに語ってくれるのだが、サッカーをしてこなかつた私にはいまいちピンとこない(笑)。だが、息子の活動していることがきっと多くの人々の暮らしをほんの少しだけ彩るのかもしれない。

平日は幼児～中学生までの子ども達を集めサッカーや

を指導し、土日には子ども達の試合をしているようだ。試合の無い日には、サッカーで社会課題を解決できないかと、「農業×サッカー」や「ビーチクリーン×ビーチサッカー」など様々なイベントを行なつてゐるそうだ。他にも障がいのある人々にもサッカーを届ける活動や、幼稚園保育園にサッカー教室に出かけることがあれば、シニア世代や健康志向の人々向けに「ウォーキングフットボール」という、走つてはいけないルールが設けられた「歩くサッカー」を普及させようと尽力しているようだ。また、スポーツリテラシー向上のために、親御さん向けの講習会や、新たな指導者を養成するインストラクターも任されているそうだ。私からすれば、息子はただ好きなサッカーを一生懸命やっているだけの、昔から変わらないサッカーバ力。それが今、日本サッカー協会からも注目していただき、何やら全国のサッカーファミリーの皆様にむけて発表するカンファレンスに登壇させていただけるというのだから、感慨深い。息子の思い描く「次世代型のサッカークラブ」というのが、どんな風になつていくのか私には分かりませんが、息子はきっと人々の暮らしの幸せを願える人だ。

これからもその想いは忘れないでいてほしい。



## 「慰安旅行」

浦出 憲

パンクマン

田辺市東陽2-50

伊賀ビル201号

TEL:0739-22-3200



コロナも一段落し、今年10月に「パンクマン」スタッフと関係者で、2泊3日の福岡博多への慰安

旅行をしました。初日は太宰府天満宮での外国人の多さ、翌日は熊本城の甚大な地震被害と阿蘇山の自然の雄大さを肌で感じてきました。また楽しみの食事も、もつ鍋、屋台、夜景の綺麗なカフェ等堪能しましたが、その中で一番楽しかったのは、「あんみつ姫」と言うショーパブでした。そこは華麗なショーあり、観客と一体になったコントあり、日常を忘れてしまう異次元な時間を過ごせました。会員の皆様が博多に行く機会があれば、ここは老若男女が楽しめる、博多の夜の穴場スポットとして是非お勧めします。

次は、大協不動産の森彰さんへつなぎます。



## 宅地建物取引士

# 法定講習のお知らせ

法定講習とは、宅建業法第22条の2第2項に基づく講習であり、「宅地建物取引士証」の交付、更新（5年毎）を希望する場合は法定講習を受講していただく必要があります。

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会（宅建）と全日本不動産協会和歌山県本部（全日）では、和歌山県知事から指定を受けて講習会を実施しています。

講習日	講習担当	会場
令和6年3月1日（金）	全日	ビッグユー（田辺市新庄町）
令和6年3月14日（木）	宅建	ホテルグランヴィア（和歌山市友田町）

更新対象者には所定の期日に宅建協会より申込案内を送付しております。  
必ずご確認のうえ、手続きを行ってください。



令和5年6月から、WEBによる講習も実施しています。  
オンデマンド配信により一定期間以内にオンライン上で講習動画の視聴を行う方法です。

### お問い合わせ

TEL:073-471-6000

和歌山県宅地建物  
取引業協会



### ▼ 国税庁よりお知らせ ▼

#### 所得税

申告書の作成・送信は  
**国税庁ホームページ**から

#### 贈与税

所得税・贈与税の申告書の作成・送信はe-Taxがとても便利です。

#### 相続税

申告は  
**e-Tax** をご利用ください。

▶ 税務署や金融機関に出向くことなく手続可能  
インターネットを利用して申告、申請・届出、納付手続をすることができます。

#### ▶ 申告書のデータ管理・ペーパーレス化

添付書類も含めて、送信した申告書をデータで管理することができます。また、データで管理することにより、ペーパーレス化につながります。

#### ▶ 遠隔地の場合でもスムーズに手続可能

複数の財産取得者が共同で手続を行う場合、書面で申告書等を郵送する時間がかかりず、スムーズに手続できます。



作成コーナー

e-Taxについてはこちら

e-Tax



# 相続登記義務化



アウラ法律事務所  
弁護士 石津 剛彦

改正の  
内容は？

- 【内容1】 改正の趣旨
- 【内容2】 所有者不明土地はどれくらいあるの？
- 【内容3】 盛り込まれた具体的な内容は？
- 【内容4】 相続人申告制度とは？
- 【内容5】 相続登記をしないとどのような影響があるの？
- 【内容6】 先生が考える「相続登記義務化に伴う業取引における懸念」とは

質問

先生、令和6年4月1日より、相続登記が「義務化」されるということですが、どうしてこのような法改正が行われたのでしょうか。改正の趣旨を教えてください。



相続登記がされることにより、「不動産登記簿から所有者が判明しない。」とか、「所有者が所在不明のため連絡がつかない。」といった状況が生じます。こうした状況が「所有者不明土地」の増加を招き、不動産売買や土地の利活用を阻害する大きな要因となっていました。今回の改正は、この所有者不明土地の発生を予防し、物件取引・活用の円滑化を図るために実施されています。

質問

先生、所有者不明土地は現在、どれくらいあるのでしょうか？



国土交通省の調べによれば、全国の土地の所有者不明率は、20.3%となっており、そのうち地目別にみても、宅地：17.4%、農地：16.9%、林地：25.6%という割合となっています。

全国の  
所有者不明土地面積  
**約410万Ha**



※国土交通省「所有者不明土地の実態把握の状況について」  
一部抜粋

参考

九州の面積  
約368万Ha

全国の所有者不明である土地面積は、なんと九州の面積を超えるという計算になります。  
所有者不明土地問題が、いかに喫緊の問題となっているかがイメージいただけるかと思います

質問

土地の2割が、所有者不明とはびっくりしました。取引においても、対象物件を調査すると、所有者の所在が分からず取引が滞るといったこともあります。先生、今回の法改正で具体的に盛り込まれた内容について教えてください。



「相続登記の義務化」という重要な改正が行われています。改正に伴い、遺言・遺産分割協議・遺贈によって不動産の所有権を取得した場合は、3年内に所有権の移転登記をする必要が生じます。

また「被相続人が亡くなつてからしばらくの間は法定相続分に応じた共有状態が続き、その後、長期間が経過してから、相続人の間で遺産分割協議がととのつた。」という場合も多く見られます。このときにはまず、相続開始・共有状態を知ったときから3年内に「法定相続分の割合による登記」か「相続人申告登記」をします。相続人申告登記は、相続人が法務局に申し出ることにより、相続が

開始したことなどを「付記登記」という形式で公示してもらう制度です。そして遺産分割協議がととのってから3年以内に改めて、所有権移転登記をする必要があります。

正当な理由なく以上のような登記の申請を怠った場合は、10万円以下の過料（行政上の秩序罰・罰金のようなもの）の適用対象となるのでご注意ください。

## 質問

先生、相続人申告登記制度という言葉が出ましたが、どういった制度なのか詳しく教えてください。



先ほども申し上げましたが、不動産を相続したとき（遺言によって取得した場合を含みます。）は、相続による不動産の取得を知った日から3年以内に、相続を原因とする所有権移転登記の申請をする必要があります（相続登記の義務化）。遺産分割協議が速やかにととのえよいのですが、難航・長期化するケースも多く見られます。こうした場合でも、まずは相続開始から3年以内に、相続人のうち誰かが相続人申告登記の申出をすることにより、相続の開始を登記で確認できるようになります。（「付記登記」というかたちで相続の開始が公示されます。）そして相続人が、相続人申告登記の申請をすれば、相続を原因とする所有権移転登記の申請義務を果たしたものとみなされます。

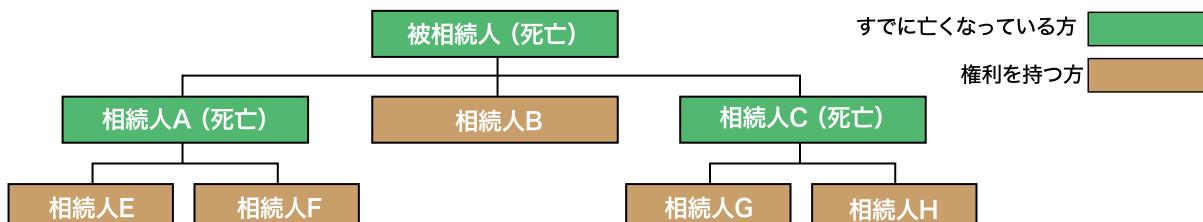
なお相続人申告登記は、相続が開始したことや、申告した相続人を公示する登記であり、不動産の所有権移転を公示するものではないので、注意が必要です。

## 質問

相続登記の義務化及び相続人申告制度が導入されることにより、所有者不明土地の発生予防に効果が期待できまますね。先生、今回の法改正では、相続登記を怠った場合は、10万円の過料対象となりうることでしたか、そもそも相続登記を怠ると、どのような影響があるのでしょうか。



相続による所有権の移転を登記しないまま放置しておくと、その後に次々と相続が発生するにもかかわらず、これらが登記に反映されない状態が続きます。こうなると、いざその不動産を売却しようと思っても、売主たる所有権者（共有者）を確定させるのが難しくなります。こうした事情から、売却自体が頓挫してしまう場合もあり得ます。



上図のように、相続人Aと相続人Cが持っていた権利は、それぞれ相続人E、相続人F、相続人G、相続人Hにうつります。時間の経過で相続人が増えることがあります。

遺産分割協議で相続登記をする場合には、相続人全員の同意と印鑑証明書が必要であり、相続人が増えるほど協議をまとめると時間と労力がかかります。



また、遺産分割によって不動産を取得したのに、相続を原因とする所有権移転登記をしないまま放置していると、第三者から思わぬ差押さえを受けるおそれもあります。相続人（共有者）の一部に多額の負債を抱えた人がいる場合には、その債権者が不動産（被相続人名義のままになっている土地・建物）の共有持分について差押さえを行う可能性があります。この場合、せっかく遺産分割によって不動産を取得したのに、改めて差押債権者と話し合い、差押さえに係る共有持分を「買い取る」必要も出てきます。相続人の1人が破産の手続きをとった場合も、同様の問題が生じます。自分が相続した不動産の権利を守るためにも、所有権移転登記をきちんとしておくべきです。

(遺産の分割の効力) 民法第909条 遺産の分割は、相続開始の時にさかのばってその効力を生ずる。ただし、第三者の権利を害することはできない。

## 質問

物件所有権を主張・証明できるように、必ず相続登記はしなければなりませんね。ただ、今回の法改正も含め、相続登記の意義を知っている方は少ないのでしょうか。



相続登記の意義や、令和6年度から登記が義務化されることについて、現時点では詳しく知らない方も多いと思います。今回の改正を通じて現在の不動産所有者が、実態に合致した登記手続きをするようになれば、宅地建物取引業者の皆さんにとっても、物件の調査（特に売主の権利に関する調査）が、やりやすくなるはずです。

## 質問

これまでに比べ物件の調査が円滑に行うことができるようになれば、取引業者の皆さんにとっても助かります。あと1点だけお聞かせください。今回の法改正で先生が懸念に思う点はなんでしょうか。



相続登記義務化の対象となる不動産は極めて多数に上ると思われます。また登記がなされないまま長期間経っているものも多く、権利関係の調査に困難が伴う物件もあるでしょう。今まで先送り・積み残しになっていた問題に、正面から取り組まなければならない状況にあると言えます。

他方で一部には、「登記が義務化されたことに乘じて不動産所有者の不安をあり、不当な売却勧誘が行われるのではないか。」という指摘もあります。仮にこのような行為があれば、宅地建物取引全体に対する信頼が失われかねません。そのため登記義務化について過剰な反応が起こることも、望ましくないと考えています。

先生がおっしゃるように、相続登記の義務化に対しては、慎重な目線で今後の展開を見ていく必要があるように思います。4月から施行されるので、今後の業取引における影響に注目です。先生、この度は誠にありがとうございました。

▼ 法務局からのお知らせ ▼

## 法務局に預けて安心！遺言書

### 自筆証書遺言書保管制度

愛する人のために  
大切な遺言書を  
法務局が  
守ります。



遺言書の保管の申請には  
手数料3,900円が  
かかります。

お気軽に  
お問い合わせ  
ください

手続には予約が必要です

詳しくは 法務省 遺言書 検索



お電話でのお問い合わせはこちらまで

### ■和歌山地方法務局 本局

073-422-5131（代表）

■和歌山地方法務局 橋本支局 0736-32-0206

■和歌山地方法務局 御坊支局 0738-22-0335

■和歌山地方法務局 田辺支局 0739-22-0698

■和歌山地方法務局 新宮支局 0735-22-2757

## 御存じですか？... Check 相続登記の義務化が開始！

令和6年4月1日  
がスタート！

不動産を取得したこと  
だった日から3年以内に  
相続登記をしなければなら  
ないことになったんだ。



施行日前に開始した  
相続についても適用  
されるので、早めの  
相続登記が肝心だよ！



各種の相続手続で戸籍の束の代わりに提出が可能に！

## 法定相続情報証明制度

法定相続情報証明制度を利用すること  
により、相続登記、被相続人名義の預  
金の払戻しや相続税の申告など、各種  
相続手続で、戸籍書類一式の提出の省  
略が可能となります。



※相続手続で必要となる書類は、各機関で異なりますので、必要な書類は  
提出先の各機関にご照会ください。

業取引の  
お悩み

法改正  
対応

悩む前に…



# 不動産 無料相談会

不動産に関するお悩みを  
お気軽にご相談ください！

弁護士による無料相談

予約  
限定

和歌山会場

和歌山県宅建会館  
(和歌山市太田 143-3)

専従相談員による無料相談

和歌山県宅地建物取引業協会では、専従相談員による無料相談も実施しています。

TEL : 073-472-4600

月曜日から金曜日（祝祭日除く）  
13時～16時30分まで

令和6年2月14日 水  
令和6年3月13日 水

会員のみなさまも  
ぜひご利用ください

田辺会場

田辺商工会議所  
(田辺市新屋敷町1)

新宮会場

新宮ユアアイホテル  
(新宮市井の沢3-12)

電話対応の品質向上と内容を正確に承るために、お問い合わせいただいた内容を自動録音させていただいております。  
ご理解、ご協力をお願い致します。

令和6年3月6日 水 令和6年3月27日 水

不動産に関する日頃の疑問、不安に専門の相談員がお答えします。



公益社団法人  
公益社団法人

和歌山県宅地建物取引業協会

全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部

予約はこちら

TEL: 073-471-6000

## 理事会等の開催状況 10~12月

会議名	主な審議内容
総務委員会 (10/3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和6年度予算編成方針について</li> <li>・不動産フェアについて</li> <li>・災害時の対応について</li> </ul>
執行理事会 (10/10・11/2・12/19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協会運営について</li> </ul>
理事会 (11/2)	<p>【報告事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入退会者について(8月、9月)</li> <li>・不動産フェア進捗状況について</li> <li>・中間監査実施について</li> <li>・予算実績対比表について</li> <li>・予算編成方針について</li> <li>・事務局就労状況について</li> </ul> <p>【審議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・顧問推薦について</li> <li>・特定費用準備資金の増額(消費税分)について</li> </ul>

## 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  
 全宅管理：一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会  
 公 取 協：公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

全宅保証：公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会  
 流通機構：公益社団法人近畿圏不動産流通機構  
 推進機構：一般財団法人不動産適正取引推進機構

※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・全宅保証／広報啓発委員会 (12/8) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者セミナーの進捗について</li> <li>・令和6年度事業計画案、予算案について</li> </ul>
全宅連／監査会 (10/30) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年度上半期事業執行状況について</li> <li>・令和5年度上半期予算執行状況について</li> </ul>
全宅連／常務理事会 (11/16) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年度上半期業務執行状況及び財務状況について</li> <li>・第2回理事会議案について</li> </ul>
全宅連／理事会 (11/28) 角・赤間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年度上半期業務執行状況及び財務状況について</li> <li>・諸規定の一部改正について</li> <li>・令和6年新年賀詞交歓会について</li> </ul>
全宅保証／理事会 (11/28) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年秋の叙勲、褒章受章について</li> <li>・令和5年度業務及び財務執行状況について</li> </ul>
全宅管理／総務財務委員会 (10/20) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年度上期事業報告案、収支決算案について</li> </ul>
全宅管理／理事会 (11/29) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年度事業経過報告及び収支決算報告について</li> <li>・新規支部設置について</li> </ul>
公取協／理事会 (10/13) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定款、運営規程の変更について</li> <li>・令和6年度定期社員総会について</li> </ul>
公取協／消費者モニター懇談会 (10/23) 中川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者モニターとの懇談、意見交換</li> </ul>
公取協／事情聴取会・措置委員会 (10/31) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者3社との事情聴取</li> </ul>
流通機構／理事会 (12/22) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各委員会、運営委員会報告</li> <li>・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程制定について</li> <li>・4機構共同利用レインズシステム基盤入換実行計画について</li> </ul>
推進機構／試験統括会議 (12/13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年度試験実施結果について</li> <li>・令和6年度試験実施について</li> </ul>

# 人権チェックリスト



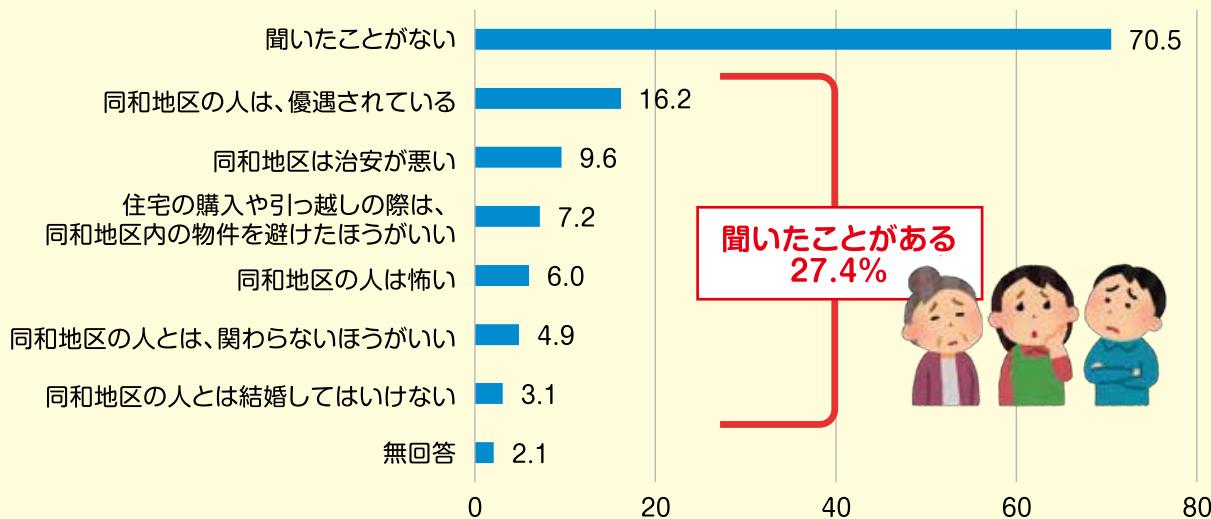
## 部落差別のない社会の実現に向けて

### 同和問題の現状

同和問題は多くの人々の努力によって解決に向かっているものの、今なお、**同和地区やその関係者に対する偏見**から、個人を誹謗中傷する発言をしたり、結婚や不動産取引の際に同和地区について問い合わせたりするなどの差別事件が発生しています。

また、令和4年に県が実施した「同和問題（部落差別）に関する県民意識調査」の結果において、この5年間くらいの間に、以下のような発言を聞いたことがあるという人は3割弱いました。

あなたは、この5年間くらいの間に、同和問題（部落差別）に関して次のような発言を直接聞いたことがありますか。（○はいくつでも）※SNSやブログ等を含むインターネット上の書き込みは除いてください。



出典：同和問題（部落差別）に関する県民意識調査



### 同和問題に関する誤解や偏見をなくしましょう！

#### Q. 同和問題は自分とは関係がないので、知らなくても別に困らないのでは？

- A. 正しい知識がないと、自分が直接かかわることになった場合に正しい行動をとれないばかりか、差別意識を持つ恐れもあります。同和問題は私たち一人ひとりの問題です。自分自身の問題としてとらえ正しい知識を身につけるようにしましょう。



#### Q. そっとしておけば、自然に差別はなくなっていくのでは？

- A. そっとしておけば差別はなくなるという考え方には、差別を受けた人に黙って耐えろと我慢を強いていることと同じで、差別の解消にはつながりません。同和問題を正しく学び、差別は許さないという立場に立って行動しましょう。



〈内容についてのお問い合わせは〉県人権施策推進課まで ☎:073-441-2566

## ■ 各種変更事項

エリア	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	会員名簿頁
和歌山	(有)弘祇地建	(有)弘祇地建	(有)丸建不動開発	商号	24
		丸山 弘美	丸山 健司	代表者	
		和歌山市栄谷846	和歌山市栄谷847	事務所	
和歌山	スミカ(株)	和歌山市岩橋1632-1	和歌山市三番丁85	事務所	42→29
		073-488-3551	073-435-3995	TEL	
		073-488-3562	073-435-3930	FAX	
和歌山	あかまつ不動産(株)		瀧 喜臣	専任の取引士(減員)	32
和歌山	(株)賃貸住宅センター	平田 哲也		専任の取引士(増員)	36
海南	WINDROAD(株)	宮本 侑季	三瓶 利博	専任の取引士	50
伊都	敷島不動産(株)	石脇 正晃	石脇 正雄	代表者	54
伊都	丸石木材住宅(株)	櫻本 敦之		専任の取引士(増員)	55
那賀	(株)賃貸住宅センター 岩出店	伊澤 紗由香	平田 哲也	政令2条の使用人	58
				専任の取引士(減員)	
田辺	(株)堀組	堀 光繕	堀 孝任	代表者	72
田辺	(株)再立	前山 佐織	小山 章代	代表者	73
			山崎 雅廣	専任の取引士	

## ■ 個人→法人 (有)森商産業

エリア	変更後	変更前	変更事項	会員名簿頁
那賀	(有)森商産業	森商住宅	商号	59
	R5.12.7	R3.10.15	免許日	
	30(1)4049	30(8)2716	免許番号	

## ■ 退会者

エリア	班	商 号	代 表 者
和歌山	9	リアルティ	一色 武彦
和歌山	3	中林建設(株)	中林 英樹
海南		(有)ハウス	日置 拓志

## 計 報 一色武彦氏が逝去

当会会長を歴任され、近畿レインズIP型システム事業推進や、行政との連携事業の礎を構築するなど業界において多大な功績を残し重要な役割を果たされ、長きにわたり協会運営にご尽力していただきました。

ここに生前のご交誼を深謝し、謹んでご冥福をお祈りいたします。



## 新規入会者紹介

## 新光テック(株)

T E L 073-426-1211  
F A X 073-426-0999  
事務所 和歌山市本町4-55  
免許番号 30(1)4037  
免許年月日 R5.9.5  
所属エリア 和歌山 18班



代表者 福田 浩希 専任の取引士 竹友 優

## (株)THE NICE

T E L 073-488-9732  
F A X 073-488-9732  
事務所 和歌山市片岡町2-1-1  
免許番号 30(1)4039  
免許年月日 R5.9.19  
所属エリア 和歌山 17班



代表者 川島 岳太 専任の取引士 北村ゆかり

## メイワ不動産

T E L 073-488-2666  
F A X 073-488-2436  
事務所 和歌山市紀三井寺614-2 加賀マンション1号  
免許番号 30(1)4047  
免許年月日 R5.11.20  
所属エリア 和歌山 26班



代表者・専任の取引士 中前 健太郎

## 紀友地所

T E L 073-471-0119  
事務所 和歌山市太田107-11  
免許番号 30(1)4048  
免許年月日 R5.11.27  
所属エリア 和歌山 10班



代表者・専任の取引士 坂口 合三

## (有)丸谷不動産

T E L 0736-77-7182  
F A X 0736-77-7177  
事務所 紀の川市中井阪209-5  
免許番号 30(1)4038  
免許年月日 R5.9.13  
所属エリア 那賀



代表者 谷川 克枝 専任の取引士 谷川 義巳

## (株)市兵衛 岩出店

T E L 0736-79-3825  
F A X 0736-79-3826  
事務所 岩出市西野203-2  
免許番号 大臣(1)10498  
免許年月日 R5.8.25  
所属エリア 那賀



代表者・専任の取引士 澤田 栄治

はじめました。  




友だち  
募集中



Instagram もフォロー  
お願いします！

