

TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

冬
ニ

2020

VOL.465





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



新年あけましておめでとうございます。皆さまにおかれましては、健やかに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。平素は、本会の運営に対し多大なご理解、ご支援をいただいている会員の皆様に心より感謝を申し上げます。

昨年は各地で豪雨災害や台風被害が発生し、多くの方々が被災されました。ここに謹んで、被災された方々に対しまして、心よりお見舞いを申し上げます。その一方で、喜ばしいニュースとして、ラグビーワールドカップでは日本代表が予選4連勝でベスト8進出、そして新天皇の御即位と改元『令和』へと新たな時代にふさわしい持続的で力強い経済成長にしなければならないと強く感じます。

さて、現在、我が国では、人口減少・少子高齢化社会、経済のグローバル化等、近年の社会情勢の変化や環境に対応すべく、豊かな国民生活の実現に向けて「今後の不動産の在り方」を考える中長期的な不動産業ビジョンの策定が進められており、和歌山宅建においても今後10年先を見据えたビジョンを策定しております。技術革新の波は確実に浸透してきており、これまで対面形式で行われてきた宅地建物取引士による重要事項説明についても、賃貸仲介の分野においてはすでにWeb等のシステムを活用した「IT重説」をスタートし、今後のビジネススタイルも大きく様変わりしていくことが想定されます。これに対処するためには、住宅ストックの有効活用、流通拡大をはかっていくことが重要であります。そのために建物状況調査の実施や安心R住宅の普及促進等を通じて、既存住宅に対する不安感の払拭に努め、流通市場の活性化につなげていくことが大切であり、不動産流通に携わる私たちにあっては、住宅・土地の流通、供給において適正なる情報提供に努めるとともに、地域行政との連携をはかり、安心して暮らせる「まちづくり」と「住環境づくり」に向けて寄与して参ります。和歌山県の空き家率は実質全国1位ですが、良い方と考えればたくさん住む場所がある、たくさんのビジネスチャンスがあると考えられます。昨年開催した国土交通省の採択事業の『空き活』（空き家の有効活用）や『タウンマネジメントスクール』も大変勉強になりました。今年度も引き続き和歌山宅建のビジネスモデルを会員の皆様と一緒に考え築いて行きたいと考えております。

和歌山宅建は、本年度60周年を迎えます。公益団体としての永い歴史の重みを実感しながらも、これからの時代の変化に柔軟に対応していくため、時代を見据えた組織体制の確立を目指し、不動産業者団体として、常に会員の皆様に信頼いただけるよう努めて参ります。むすびに、皆さまのより一層のご支援とご協力をお願い申し上げますとともに、皆さまにとって飛躍の年となり、益々のご繁栄とご健勝をお祈り申し上げます。新年のご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



新年、明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、本県の不動産業界の発展に多大なご尽力をいただくとともに、空き家相談に積極的にご協力いただくなど、県政各般にわたり格別のご理解とご協力を賜っておりますことに厚くお礼を申し上げます。

昨年は、新天皇陛下が御即位になり、時代も「平成」から「令和」へと移り変わる節目の年となりました。和歌山県では、紀伊半島一周高速道路の全区間事業化や小型ロケット射場の誘致、さらに、ねんりんピック紀の国わかやま2019、和歌山県人会世界大会が皆さんのおもてなしで大成功を収めることができました。「紀伊山地の霊場と参詣道」も世界遺産登録15周年を迎え、国内外に本県の魅力をPRできた素晴らしい一年でした。さらに、高校生の県外進学率は42年ぶりにワースト1位を返上することができました。総じて、令和元年は、新しい時代が始まる予兆を感じる年となったと思います。

令和2年は、「IR（統合型リゾート）」の推進、白浜などを中心としたICT企業の誘致、ロケット射場による宇宙産業の集積などで新しい和歌山を創っていく「嚆矢の年」としていきたいと思っております。

また、本県の喫緊の課題である人口減少対策、産業の振興、防災対策などにも果敢に挑戦してまいりたいと思っております。

具体的には、保育料無償化、高校生や大学生の県内就職の支援、働き手の確保、新産業の創出・先端技術導入、防災・減災対策の強化や、個性豊かで暮らしやすい地域づくりや道路ネットワークの整備などに取り組んでまいります。

このように、県では、県勢発展のための時宜にかなったきめ細やかな政策を進めてまいります。

そして、「令和」の新時代が「和歌山の時代」となるよう、全身全霊をかけて県政を推進してまいりますので、皆さんも一緒に郷土和歌山を盛り上げていきましょう！

今年は、東京オリンピック・パラリンピックが我が国で開催される記念すべき年です。和歌山にとっても県勢浮上の年となりますとともに、貴協会と会員の皆さんにとって良い年となりますよう心からお祈りを申し上げます、年頭のごあいさつといたします。

令和元年度「不動産キャリアパーソン」申込者(会員に限る)に受講料の一部を助成しております。
 詳しくは宅建協会まで(073-471-6000)

[不動産キャリア] サポート研修制度

取引実務の基礎を網羅

めざせ! 不動産 キャリアパーソン®



テキスト
+Webで
いつでも
学習



不動産取引の「実務」を学べる!
 宅建士+不動産キャリアパーソン資格で
 キャリアアップ!
 従業者教育のツールとしても最適!



資格登録証

不動産キャリアパーソン®とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,000円 (税別)



公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)

くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>

イメージキャラクター 佐藤まり江さん

不動産キャリアパーソン で 検索

宅建アソシエイトとは

平成28年宅地建物取引業法の改正で、事業者団体は宅地建物取引業に従事する方に対して、体系的な研修を実施するよう努めなければいけないと定められました。それを受け、不動産流通推進センターは事業者団体と連携し、初任従業者教育から始まる体系的な教育研修プロセスを構築しました。

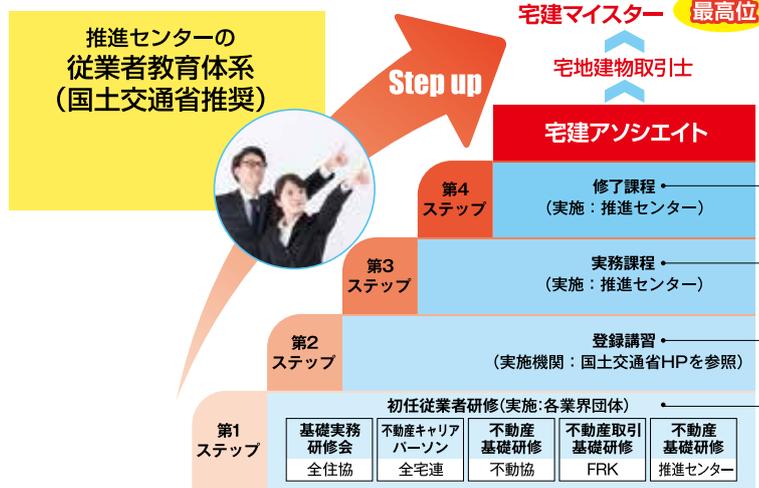
「宅建アソシエイト」は、主として宅地建物取引士資格の未取得者を対象に、初任従業者教育研修(第1ステップから第4ステップまで)を修了したことを認定する資格で、認定者には不動産流通推進センターから認定証(有効期間5年間)が発行されます。

「宅建アソシエイト」認定者は、体系的な教育研修により「宅地建物取引士」、そして推進センターが実施する「宅建マイスター」へとステップアップしていくことが推奨されます。

「宅建アソシエイト事業」

参加事業者団体

- 一般社団法人 全国住宅産業協会
- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 不動産流通経営協会
- 公益財団法人 不動産流通推進センター



4つのステップを踏むことで、
法的な知識と実務的な知識を
バランスよく習得!

- 「修了課程®(eラーニング)」を受講・修了
宅建取引実務の中から見えてくる「広義のコンプライアンス」を学ぶ
- 「実務課程®(eラーニング)」を受講・修了
実務に関する知識と対応力を学ぶ
(第1ステップで「不動産キャリアパーソン」を受講・修了した場合は免除)
- 宅建業法に基づく「宅建登録講習」を受講・修了
- 所属団体の初任従業者研修を受講・修了

※ インターネット環境のパソコン・タブレット・スマホが必要

実施スケジュール・申込方法等の詳細は、
宅建アソシエイトウェブサイトをご覧ください

<http://www.takken-as.jp/>





和歌山支部 株式会社House land 代表 井上芳晃さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3894号
住所:和歌山市新生町1-10
TEL 073-488-3470
FAX 073-488-3471



PROFILE

趣味:バスケットボール
好きな映画:頭脳系が好き。よく観るのは
「ウルフ・オブ・ウォールストリート」
性格自己分析:好奇心旺盛

第10回目は、和歌山支部に加わった株式会社House landの井上さん。他社で不動産仲介を勉強した後に独立開業した若き有望株に広報啓発委員会の藪委員長と岩端副委員長がインタビューしてきました。

(藪委員長:以下藪)井上さんは他社での経験を持って独立されたんですね。ずっと不動産の仕事をされてたんですか？

(井上さん:以下井上)いえ、23歳からですね。それまでは飲食店のアルバイトしたりしていました。

(岩端副委員長:以下岩端)まだお若いんですよね。元々不動産業界に興味があったんですか？

(井上)今は29歳です。これまで引越しが多かったため間取りを見るのは好きで、暇があればネットで見ていました。おかげで家を建てた時にそれが役立ちましたよ。

(藪)既に自宅も建てられたんですね。それでこの事務所を構えたり既に従業員も雇われてたり、すごく精力的ですよね。最初から人を雇われるのは不安ではなかったですか？

(井上)ほんとに頑張らないといけませんよね(笑)。でも自分の家賃収入や管理物件を考えて計算しています。営業が2人と事務所に2人いるんですが、営業がすごく頑張ってくれているのでそこは今の所あまり不安には思っていないです。

(藪)独立はずっと考えてたんですか？

(井上)以前の勤め先の方が「取引士資格も取ったなら自分でやってみたら?」と言ってくれたのが大きいですね。資格を取る段階ではそこまで考えていたわけではありませんでした。

(岩端)独立に対しての不安ってなかったですか？

(井上)元々完全歩合制でやっていたので、逆にプラスしかないかなと思いました。

(藪)集客はどのようにしているんですか？

(井上)ネット掲載ですね。以前の勤め先でも使っていて反響が高かったので、いくつかサイトの見やすさで選んで契約しています。

(岩端)今後会社をどうしたいという明確なものはありますか？

(井上)僕本来はあまり大きくしようという目標はなくて、僕個人よりも従業員みんなが稼げる会社にしたいと思っています。

(藪)この社名にもそういう「みんなで」という意味があるんじゃないか。かわいらしい名前ですね、ロゴも個性的ですし。

(井上)そうですね。ロゴは元々お客様として知り合った方に作ってもらったんですよ。胡散臭くないようにかわいらしくって(笑)。

(岩端)お客様ともいい関係を築かれているんですね。

(井上)人と人が会ってお互いに協力し合えたらいいと思うんです。なので、名刺の業務請負内容に建築や損害保険代理業、LED照明の販売・工事ってあるのは、携わる人が身近にいるので書いているんです。

(藪)そういう人柄にまた人が集まって来るんじゃないか。今後もぜひ支部で情報交換しながら一緒に頑張っていきましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。

柔らかな笑顔から穏やかな人柄、それでいて芯の強さを感じました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願いいたします。



事務所は国体道路沿い。スタイリッシュな黒い建物が車で通行していても目を引きます。



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 (10/9)(12/5)(12/11)	・協会運営について
研修指導委員会 (10/11)	・タウンマネージメントスクールについて
広報啓発委員会 (11/14)	・令和2年度事業計画、予算について
流通政策委員会 (11/15)	・橋本市空き家バンクについて ・令和2年度事業計画、予算について
執行理事会 (11/18)	・理事会打合せ
理事会 (11/18)	「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(8月～10月) ・中間監査終了について ・国交省モデル事業について ・令和2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」 ・正職員、臨時職員就業規則一部改正(案) ・フレックスタイム制に関する労使協定(案)
相談業務委員会 (12/5)	・トラブル防止講習会について ・消費者セミナーについて ・次年度の事業計画、予算編成について
理事、委員長、支部長合同会議 (12/5)	・各委員会報告 ・意見交換会
研修指導委員会 (12/5)	・令和2年度事業計画、予算について
執行理事、委員長合同会議 (12/23)	・令和2年度事業計画について
※その他 和歌山支部運営委員会(10/15)(12/9)、海南支部運営委員会(10/18)、田辺支部運営委員会(11/8)、有田支部運営委員会(11/13)、 新宮支部運営委員会(11/13)、日高支部運営委員会(11/14)	



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
 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
 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／政策要望 (10/23) 角	・土地住宅政策に関する宅建業界の要望について
全宅連／監査会 (10/29) 赤間	・令和元年度上半期事業執行状況、予算執行状況について
全宅連／常務理事会 (11/14) 角	・令和元年秋の叙勲、褒章受章について ・令和元年度上半期業務執行状況及び財務状況について ・第2回理事会議案について
全宅連・全宅保証／理事会 (11/26) 角・赤間	・令和元年秋の叙勲、褒章受章について ・令和元年度上半期業務執行状況及び財務状況について ・令和元年臨時総会開催について
流通機構／レイنز運営委員会 (10/7) 地道	・近畿レイنز稼働状況等報告 ・マルチブラウザ非互換の検証結果について ・次期レイنزシステム更改に向けた進捗について
流通機構／レイنز運営委員会 (11/21)	・システム稼働状況報告 ・現行システム構築時の経緯 ・次期システム検討スケジュール、次期システム検討体制 ・次期システム構築の大方針について等
流通機構／理事会 (12/16) 和田	・委員会報告 ・レイنزデータ提供に関する件 ・AI価格査定の実証に係る事前検討実施に関する件
公取協／総務委員会 (10/18) 藤田	・消費者モニター懇談会について ・理事会について ・消費者講座について ・ガバナンスコードの制定について ・内閣府の立入検査について
公取協／理事会 (11/15) 岡本	「報告事項」 ・不動産校正取引協議会連合会第17回通常総会開催について ・第1回消費者モニター懇談会について ・規約研修会、不動産広告問題研究会開催について ・事情聴取会開催について ・広報発行、ホームページ更新について 「決議事項」 ・令和2年度定時社員総会について ・賛助会員の入会について
推進機構／試験事務説明会 (12/18)	・令和元年度試験事務総括について



相談員専門性向上研修会「民法改正による不動産取引への影響(売買編)」



アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

いてXに手渡した。しかしYは冗談のつもりであり、実際に30万円でのこの土地を売る意思はなかった。このような場合、取引の効力を否定する根拠はあるか。

またXが第三者Zに対し、この土地を転売する契約を締結していた場合はどうか。

(検 討)

- 本人の真意と、相手方に表示された内容が異なっており、かつその相違に本人が気づいているようなケース
⇒ 法的には「心裡留保(しんりりゅうほ)」という分類になる。
- このようなケースでは、本来、表示された内容を信じた相手方を保護する必要がある。
⇒ しかし相手方を保護せず、無効にしてもかまわない場合もある。
- これまでの民法では、「相手方が表意者の真意を知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効とする」と規定されていた。
⇒ 「表意者の真意は何か。相手方はそれを知り得たか。」が基準・テーマとなっている。
- 新法は「相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効とする。」と定められた(新法93条1項但書)。
⇒ 「表意者の真意ではないことを、相手方は知り得たか。」が基準・テーマとなっている。
- 表意者と相手方以外の第三者を保護する条文が新設された。
⇒ 「前項ただし書の規定による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。」と定められた(新法93条2項)。
⇒ これまでの最高裁判例と同じ立場

第1 意思能力・公序良俗関係

1 全体として見たときに公序良俗に反する取引

(事例1)

売主Xは買主Yに対して、中古マンションの一室を売却する契約を締結した。しかし契約締結後、残金支払い前に、Yが購入した部屋を特殊詐欺のために使用する計画であることが強くうかがわれた。このような場合、取引の効力を否定する根拠はあるか。

(検 討)

- 公序良俗に反する行為は、これまでの民法でも無効とされてきた(90条)。
- 新法では、公序良俗に反する「事項を目的とする」という文言が削除された。
⇒ 行為の内容自体が公序良俗に反しなくても、過程やその他の事情を考慮した場合(全体的に見た場合)、「公序良俗に反する」と判断される場合には無効となる。
⇒ 例えば、「形式的には適法な金銭の貸し借りだが、それは賭博で負けた分を支払うことを目的として行われたものだった。」というようなケース。
- これまでの裁判例でも、このような行為は無効とされてきた。

(事例2)

高齢の売主Xは買主Yに対して、自宅不動産を売却する契約を締結した。しかし契約締結の手続を勧めたのはXの長男であり、X本人には低学年の小学生程度の能力しかないと分かった。このような場合、取引の効力を否定する根拠はあるか。

(検 討)

- 「法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。」として、意思能力を欠く取引が無効であることが明文化された(3条の2)
⇒ これまでの裁判例でも、意思能力がないものが法的な行為をしても、効果を生じないとされてきた。
⇒ 高齢化社会などを踏まえ、このことを法律で明文化した。

第2 意思表示の取消

1 心裡留保について

(事例1)

Yは知人Xに対して、「(時価3000万円の土地を)30万円で売る。」という話をした上、その旨の「売渡証明書」を書

2 錯誤について

(事例1)

買主Xは、土地上に建物を建築し、飲食店営業をするつもりで、Yから土地を購入した。しかしこの土地は条例等により、飲食店営業が不可能な地域に指定されていた。このような場合、取引の効力を否定する根拠はあるか。

(事例2)

買主Xは、売主Yから中古マンションの一室を購入した。Xがこの物件を購入する際には、「南向きで日当たりがよい。」という条件が決定的な決め手になっていた。しかし売買契約締結当時、南側隣地に別のマンション建築計画が進行していた。そして引渡し後、間もなく完成した隣地のマンションにより、ほぼ丸1日、日当たりが悪い状態となった。このような場合、取引の効力を否定する根拠はあるか。

(検 討)

- 本人の真意と、相手方に表示された内容が異なっており、かつその相違に本人が気づいていないケースでは、「錯誤(さくご)」が問題となる。

- ⇒ 例えば「この時計を100ドルで売る。」というつもりが、誤って「この時計を100円で売る。」と言ってしまったような場合。
- ・改正前の条文は、「法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と書かれていた。
- ⇒ 改正後は、「その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる。」と定められ(新法95条1項)、これまでの裁判例を参照し、より具体的に書かれている。
- ・錯誤と「動機の錯誤」を分けて定めている(新法95条1項1号、2号)。
- ⇒ 「意思表示に対応する意思を欠く錯誤」(1号)と「表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤」(2号)
- ⇒ 後者(動機の錯誤)の例は、「時計を失くしたと思って新しい時計を買ったが、家に戻ってみると失くしたと思っていた時計が見つかった。」などというもの。
- ・これまで契約の重要部分(要素)に錯誤があった場合には、契約が無効(初めから契約がなかったものとみなす)とされていた。
- ⇒ 今回の改正により、錯誤は取消事由とされた(一旦契約が有効に成立した後、遡って効力を失う構造となった)。
- ・表意者に重過失がある場合の取消(新法95条3項)
- ⇒ 原則、取消はできない。
- ⇒ しかし、①相手方が表意者に錯誤があることを知り、または重大な過失によって知らなかったとき、②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときには、例外的に取消ができる。

3 詐欺について

(事 例)

Xは知人Zから、「甲土地は一見、僻地の山林であるが、水源地として貴重な価値を持っている。将来を見越せば1億円出して購入しても安いくらいだ。」という虚偽の話を聞かされた。Xはこれを信じ、甲土地の所有者であるYから甲土地を5000万円で購入した。しかし現実の甲土地の市場価格は3000万円程度であった。このような場合、取引の効力を否定する根拠はあるか。

(検 討)

- ・これまでの民法は、第三者による詐欺があった場合でも、「相手方がその事実を知っていたときに限り」取消することができるとして定めていた。
- ⇒ 改正法は、「相手方がその事実を知り、又は知ることができたとき」にも取消可能であるとして、取消のできる範囲を拡大した。

第3 債務不履行について

1 債務不履行についての立証責任

(事 例)

売主Xは買主Yに対し、2ヵ月後に残代金4500万円を支払う約束で、甲土地を代金5000万円で売却した(手付金500万円は売買契約と同時に授受された)。しかし残代金の支払期限が到来すると、YはXに対し、「銀行の担当者のミスで住宅ローンの実行が1ヵ月半以上遅れることになった。そのため残代金の支払いが1ヵ月半以上遅れることになる。」

という話をしてきた。XからYに対し金銭的な賠償を求めることはできるか。

(検 討)

※債務不履行

- 債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき、または債務の履行が不能であるとき
- ⇒ 「履行不能」であるかどうか、「債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能である」かによって判断される。

※事例の具体的検討

- ・残代金支払が遅れている理由が、Yの落ち度によるものかどうか(「Yが支払い遅延の口実として、ありもしない話をしているか」など)について、どちらが積極的に主張しなければならないのか。
- ⇒ 債務不履行についての立証責任
- ・今までは「債務者について、責めに帰すべき事由があるときには、これに関して生じた損害賠償義務を負う」という構造だった。
- ⇒ 上記の事例では、売主Xの側で「買主Yの落ち度で残代金の支払いが遅れている。」というテーマを積極的に証明していくのが原則となる。
- ・しかし改正民法では、①債務不履行をした当事者が、これに関する損害賠償責任を負わなくてよい条件として、②「契約及び社会通念に照らして責めに帰することができない事由によるものであるとき」が挙げられた。
- ⇒ 改正民法では、債務不履行があれば原則として債務者は損害賠償義務を負う。そして例外的に、債務者について、「契約及び社会通念に照らして責めに帰すべき事由がない」とときには、損害賠償責任を負わなくてよい、という構造になった。
- ⇒ どのような場合に損害賠償責任を負うかについて、「契約及び社会通念」という基準を打ち出して、明確にした側面がある。
- ⇒ 上記の事例では、残代金の支払時期が形式的に過ぎている以上、原則として買主Yが損害賠償責任を負う。そしてYが自ら、「契約及び社会通念に照らして責めに帰すべき事由がない」ことを証明できたときに、ようやく責任を免れることができる。

2 填補賠償の請求等

(事 例)

売主Yは買主Xに対し、2000万円で甲土地を売り渡し、1ヵ月後に売買代金の支払と所有権移転登記手続を行う予定だった(手付金の授受や違約金の定めはなかった)。しかし1ヵ月が経過しても、売主Yは理由をつけて代金を受領しようとしな。また買主Xは既に、甲土地を代金2200万円をZに転売している。Xとしては、いつまでもYの協力を待つのではなく、Yに対して金銭的な責任を追及し、問題を解決したいと考えている。

(検 討)

- ・債務不履行があった場合(例えば売主が品物を引渡してくれない場合)、「債務は履行しなくてよいから(品物は渡さなくてもよいから)、その代わりに賠償金を支払ってくれ。」と請求

できるか。

⇒ このような賠償金は「填補賠償」と呼ばれる。

・これまでの一般的な解釈を参照しながら、改正法では、以下の場合には填補賠償が可能であることを明らかにした(新法415条2項)。

⇒ ①「債務の履行が不能であるとき」、②「債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき」、③「債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき」

3 債務不履行による契約の解除

(事 例)

売主Xは買主Yに対し、2ヵ月後に残代金4500万円を支払う約束で、甲土地を代金5000万円で売却した(手付金500万円は売買契約と同時に授受された)。しかし残代金の支払期限が到来すると、YはXに対し、「銀行の担当者のミスで住宅ローンの手続きが振出しに戻った。融資が実現するか不明であるし、その目途がつくのも少し先である。」という話をしてきた。そしてYの話は真実であり、Yに落ち度は認め難かった。このような場合、XからYに対し、売買契約の解除を主張できるか。

(検 討)

・債務不履行があった場合、相手方が相当な期間を定めて履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は契約を解除できる。

⇒ これまでは債務不履行を行った側に「帰責事由」がなければ解除ができないとされていた。

⇒ しかし例えば、①「天災によって商品出荷の目途が立たない」というようなケースでは、②債務者である売主に落ち度がないものの、③買主に解除を認め(売主との契約から解放させ)、④買主に別の取引先からの調達の機会を与えるべきである。

⇒ これまでのような「帰責事由」がなくても、解除が認められるようになった(新法541条)。

4 受領遅滞があった場合の効果

(事 例)

売主Yは買主Xに対し、2000万円で土地・建物を売り渡し、1ヵ月後に売買代金の支払と所有権移転登記手続を行う予定だった。しかし1ヵ月が経過したところ、買主Xが、「売買代金は全額用意できているが、引渡しはもう少し待って欲しい。」として、受領を拒んだ。こうして引渡し先延ばしになっている間、不動産に生じる費用やリスク(建物の損傷事故などの危険)はどちらが引き受けるのか。

(検 討)

・債権者が債務の履行を受けることを拒んだ場合や、そもそも受けることができない場合

⇒ このような場合を「受領遅滞」という。

・特定の物(例えば土地・建物)を引渡す債務の場合、受領遅滞の状態にあるときは、債務者(例えば土地・建物の売主)は、引渡しに至るまで、「自己の財産に対するのと同一の注意」でその物を保存すれば足りる。

⇒ 受領遅滞の状態になれば(通常の状態であれば)、「善良なる管理者の注意義務」という一段高い義務が課される。

⇒ 受領遅滞の場合には、受け取らない相手が悪いので、注意義務が一段軽減される。

・受領遅滞によって、履行の費用(例えば不動産の引渡までにかかる費用)が増加したときは、その増加額は、債権者(例えば不動産の受領を拒む買主)の負担とする。

5 危険負担について

(事 例)

売主Yは買主Xに対し、2000万円で土地・建物を売り渡し、1ヵ月後に売買代金の支払と所有権移転登記手続を行う予定だった。しかし決済予定日が来る前に、天災で建物が全壊してしまった。これによる損害は売主・買主のどちらが負担するのか。

(検 討)

・契約締結後、債務の履行までの間に、当事者の責めに帰することができない事情(天災地変・戦乱など)によって、債務が履行できなくなったとき、その損害を誰が負担するかという問題。

⇒ 法律の用語では「危険負担」と呼ばれる。

⇒ これまでは「売買の目的物である不動産がなくなっても、買主がお金を払わなければならない」という場面があったが(債権者主義)、このような制度がなくなった。

・天災地変等で債務が履行できなくなったときには、「解除で処理すればよい」という考え方も有力だった。

⇒ しかし解除するためには、相手に通知する必要がある。しかし大災害等の混乱時には、それができないときもある。

⇒ そこで新法では、「債務者の責めに帰すことができない事情によって、債務が履行できないときは、債務者が履行を拒絶できる」という構造をとった(抗弁権。債務の自然債務化)。

6 売買代金債権等の消滅時効期間について

(事 例)

売主Yは買主Xに対し、500万円で甲土地を売り渡し、1ヵ月後に売買代金を受領する約束になっていた。他方、Xからは「先に所有権移転登記と引渡しをして欲しい。代金は1ヵ月後に必ず支払う。」という要望があり、Yはこれに応じた。しかし売買代金が支払われないまま長期間が経過している。Xはいつ、売買代金の消滅時効を主張(援用)できるか。

(検 討)

・改正法では、原則として次のような消滅時効期間ルールになる。

①権利を行使することができるときから10年間(客観的起算点)

②債権者が権利を行使することができることを知ったときから5年間(主観的起算点)

のいずれか短い方が、消滅時効期間となる。

⇒ 短期消滅時効などを廃止し、消滅時効期間を一律10年間に延ばすのは、証拠の保存(領収証などの保管)の負担が大きい。

⇒ その一方で、例えば不当利得返還請求権(過払い金請求

権など)や、安全配慮義務に基づく損害賠償請求権(使用者が労働者の安全配慮義務を怠った場合など)については、消滅時効期間を5年程度に短縮するのは酷である。

⇒ 以上のような配慮から、客観的起算点と主観的起算点の2本立ての制度が採用された。

・不動産売買については通常、売買代金の支払期限は「令和〇年〇月〇日」というように、特定の日に固定されている(確定期限)。

⇒ 通常は、確定期限が到来した日に「債権者が権利を行使することができることを知った」と評価される。

⇒ 確定期限から5年間で消滅時効が援用できるようになり、旧法(10年間)よりも実質的に短くなるケースが想定される。

・売主・買主の一方が「商人」であっても、消滅時効のルールに変化はない。

⇒ これまでは商法の規定により、商行為によって生じた債権の消滅時効期間は5年間とされていた。

⇒ 判断・区分が難しいことなどから、商事消滅時効の特例を廃止

第4 「瑕疵担保責任」について

1 「瑕疵」という用語の消滅

・現行の民法は「隠れたる瑕疵」がある物の売主の責任として、「瑕疵担保責任」を定めていた。

⇒ 改正法では、「隠れたる瑕疵」や、「瑕疵担保責任」という用語自体がなくなった。

・瑕疵ある物の売主の責任という考え方ではなく、「契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任」という考え方変わった。

⇒ 特別な無過失責任という考え方から、債務不履行の一種という捉え方への変化

⇒ 売主に過失がなければ、売主は損害賠償責任を負わない。また賠償の範囲は、「履行利益」と呼ばれるものに拡大される(現実に発生した損害だけではなく、「売主が契約適合した物を引渡ししていれば、転売して得られたはずの利益」なども賠償の対象となり得る)。

2 契約の内容に適合しない場合の追完請求権

・引き渡された目的物が種類、品質、数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡しまたは不足分の引渡しを請求できる(追完請求権)。

⇒ これまでの瑕疵担保責任では、このような請求を認めない見解が有力だったが、新法では明文で認められることになった(新法562条1項)。

・どのような追完方法をとるかは、原則として買主が選択できる。

⇒ 但し買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる(新法562条1項但書)。

・契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主による追完請求は認められない(新法562条2項)。

3 契約の内容に適合しない場合の代金減額請求権

・引渡された目的物の品質等が契約の内容に適合しない場合には、買主がその目的物で了承する代わりに、売買代金を

実際に引き渡されたものの品質等に見合った金額に減額するよう請求できる(新法563条)。

⇒ 旧法にはこのような規定はなかったが、減額を認めるのが簡易かつ公平な処理と考えられる。

⇒ また契約不適合について売主の責任が認められない場合(不可抗力による場合)は、買主は損害賠償責任を追究できないものの(新法415条)、この場合にも代金減額請求を認めるのが公平に資する。

・原則として、買主が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときに、代金減額請求権を行使できる。

⇒ 但し以下のような場合(無催告解除ができる場合と同様の場合)には、催告は不要(新法563条2項)。

①履行の追完が不能であるとき

②売主が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき

③契約の性質または当事者の意思表示により、特定の日時または一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、売主が履行の追完をしないでその時期を経過したとき

・契約不適合が、買主の責めに帰すべき事由によるときは、代金減額請求ができない(新法563条3項)。

4 買主の権利の期間制限

・①売主が買主に対し、種類・品質に関して契約の内容に適合しない目的物を引き渡した場合において、②買主がその不適合を知ったときから1年以内にその旨を売主に通知しないときは、③買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない(新法566条)。

⇒ 売主が引渡しの際にその不適合を知り、または重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない(新法566条但書)。

・これまでは、売買の目的物に瑕疵があった場合は全て、買主が瑕疵を知ってから1年以内に解除または損害賠償の請求をしなければならなかった。

⇒ 改正により、種類・品質に関する契約不適合についてのみ、1年間の期間制限(通知すべき期間の制限)が残された。

⇒ 数量や移転した権利の契約不適合については、このような期間制限はなくなった(こうしたケースでは関係証拠が残りやすく、期間制限を設けなくても、売主に過酷とは言えないため)。

・改正法では、1年以内に「通知」すれば足りる。

⇒ 改正前には、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求の意思を表明し、請求する損害額の算定根拠を示すなどして、売主の担保責任を負う意思を明確に告げる必要があった(最判平4.10.20)。

⇒ 改正により、売主が不適合の内容を把握することができる程度に、不適合の種類・範囲を伝えればよかった。

・売主が引渡しの際にその不適合を知り、または重大な過失によって知らなかったときは、1年間の期間制限は適用がない(新法566条但書)。

和歌山県宅建会館において、月～金（土日祝・休館日除く）「不動産無料相談所」を開設しています。専従相談員が、一般消費者や会員業者の相談に応じており、皆様方からのなまの声、トピックス事項を、「相談室便りコーナー」としてお伝えして参ります。

媒介契約締結について

“不動産取引の仲介”と言えば理解されますが、「媒介」と言っても一般消費者にはピンとこない事が多いようです。“一般／専任／専属・専任媒介”の違い、基本契約期間、報酬額等々に関して、一般消費者は十分に理解していない様に思われます。更に、不動産業者に仲介(媒介)を依頼するにも、不安感を抱いている話がよく聞かれます。その様な相談を受けた場合、「媒介契約書」は？ 契約締結時には、どの様な説明を受けていますか？ と確認しても、「媒介契約とは何？ 売買契約ですか？」等の回答が多く、売買取引に於いても、媒介契約書面が作成・説明されていないケースが見られます。

媒介契約は「準委任契約」に相当し、民法上の「委任契約」規則が基本です。「委任契約＝無償」が原則であり、報酬を得るには事前に双方の合意が必須です。

宅建業法では“売買取引時には、契約締結後、速やかに締結内容を書面化する”事が、規定化されています。標準媒介契約書様式に従って、契約締結し、内容説明する事で、上記の相談・苦情は解決され、又、不動産業者への媒介依頼の不安感も軽減されると推測されます。賃貸借の媒介に於いては、契約書面化は規定化されていませんが、契約内容の説明、解説は不可欠です。

媒介契約(書)、契約内容説明は、確実に実施していきましょう。



Poit▶1 媒介契約の意義

媒介契約は、売り主が不動産会社に依頼する業務の仕様(どのようなサービスを受けるか)や仲介手数料などを契約で明確にすることで、仲介業務に関するトラブルを未然に防ぐためのものです。仲介の依頼を受けた不動産会社には、媒介契約の締結が法的(宅地建物取引業法第34条の2)に義務づけられています。

媒介契約の締結は、その後の売却活動の入口となる重要なステップですので、内容をきちんと理解しておく必要があります。

Poit▶2 3種類の媒介契約から選択する

媒介契約には「**専属専任媒介**」「**専任媒介**」「**一般媒介**」の3種類があります。いずれも基本的な契約内容は同じですが、それぞれ特徴があります。どの種類の媒介契約を選択するかは、どのように売却活動を進めていくかなど、考えている売却方針を踏まえて、自分の意思で選ぶようにしましょう。

専属専任媒介契約

仲介を1社の不動産会社にのみ依頼する契約で、他の不動産会社に重ねて仲介を依頼することは契約で禁じられています。また、自分で見つけてきた相手方(親戚や知人と直接交渉した場合など)についても、依頼した不動産会社を通して取引することが、契約で義務づけられています。

このように、専属専任媒介契約は、売却活動の全般を1社に任せる契約です。ただし、専属専任媒介契約は依頼者に対して拘束力の強い契約ですので、専属専任媒介契約で仲介依頼を受けた不動産会社の仲介業務については、いくつかの法規制があります。

専任媒介契約

専属専任媒介契約とほぼ同様の契約ですが、自分で見つけてきた相手方(親戚や知人と直接交渉した場合など)とは、不動産会社を通すことなく契約することができます。

【専属専任媒介契約と専任媒介契約(以下、「専任媒介契約等」)に関する法規制】

<p>1 媒介契約の有効期間</p>	<p>専任媒介契約等は、依頼者にとって拘束力の強い契約であることから、有効期間は3ヶ月(契約更新の場合も3ヶ月)以内となります。なお、3ヶ月を超える契約を締結した場合でも、有効期間は3ヶ月と見なされます。</p>
<p>2 指定流通機構(レインズ)への登録等</p>	<p>専任媒介契約等を締結した不動産会社は、媒介契約を締結した日から法定の期日以内(※)に、仲介依頼を受けた物件の情報を指定流通機構(レインズ)へ登録しなければなりません。指定流通機構は、宅地建物取引業法に基づき、不動産情報を集約した上で、他の不動産会社に物件情報を提供しています。この制度の目的は、物件情報をより多くの不動産会社に提供することで、最適な買い主を探すことにあります。そして、専任媒介契約等を締結した不動産会社が、自社の購入希望顧客との取引を優先して、情報を抱え込んでしまうなどの不適切な行為を防止しています。</p> <p>※専属専任媒介契約の登録期日:媒介契約締結の日から5日以内 専任媒介契約の登録期日:媒介契約締結の日から7日以内</p>
<p>3 業務処理状況の報告</p>	<p>専任媒介契約等を締結した不動産会社には、仲介業務の実施状況(販売活動の状況など)を依頼者へ報告する義務が課せられています(報告の頻度(※)は法律で定められています)。このような規制によって、不動産会社に適切な業務遂行を促すとともに、依頼者が不動産会社の活動状況を定期的に確認する機会を確保しています。</p> <p>※専属専任媒介契約を締結した場合の報告頻度:1週間に1回以上 専任媒介契約を締結した場合の報告頻度:2週間に1回以上</p>

一般媒介契約

複数の不動産会社に同時に仲介を依頼することができる契約で、自分で見つけてきた相手方(親戚や知人と直接交渉した場合など)とも、不動産会社を通すことなく契約することができます。ただし、最終的には、どの不動産会社を通して取引を進めるかを定めることとなります。一般的には、有力な購入希望者を紹介した不動産会社と取引を進めることが多いようです。

【明示型と非明示型】

一般媒介契約には、「明示型」と「非明示型」があります。

明示型の場合は、他の不動産会社への同時依頼を契約で認めつつも、仲介を依頼した不動産会社には、他にどの不動産会社へ仲介を依頼しているかを通知する必要があります。一方で、非明示型の場合は、他の不動産会社に重ねて仲介を依頼しているのか、あるいは、どんな会社に依頼しているのかを不動産会社に通知する必要がありません。

【専任媒介契約等と一般媒介契約との比較】

一般媒介契約を締結し、依頼する不動産会社を増やすほど不動産会社間の競争は高まりますが、不動産会社にとっては不安定な依頼になるので、各社の取り組みは希薄になってしまうおそれもあります。逆に、専任媒介契約等を締結するなど、依頼する不動産会社を減らすと不動産会社間の競争は低くなりますが、不動産会社にとってはより安定的な依頼となるので、各社の取り組みの密度は高くなる可能性があります。

ただし、最終的には、依頼者と不動産会社との個々の信頼関係が最も重要であり、それは媒介契約の種類でのみ決まるものではありません。まずは、自分の意向（売却活動の窓口を限定したいのか、複数の不動産会社による競争を促したいのかなど）を明確にし、不動産会社と協議した上で媒介契約の種類を決めましょう。

媒介契約の種類と特徴

	専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
他社への重ねての 仲介依頼	×	×	○ (明示型の場合は、他社 へ重ねて依頼した場合は 通知義務あり)
自ら探索した相手 方との直接契約	×	○	○
契約の有効期間	3ヶ月以内	3ヶ月以内	法令上の制限はない (ただし、行政の指導 は3ヶ月以内)
指定流通機構への 登録	媒介契約締結の日から 5日以内	媒介契約締結の日から 7日以内	法令上の義務はない (任意での登録は可能)
業務処理状況の 報告義務	1週間に1回以上	2週間に1回以上	法令上の義務はない (任意で報告を求める ことは可能)

※民法(債権法)改正に対応した売買契約書、賃貸借契約書については全宅連ホームページにて公開!!

各種書式ダウンロード

売買契約書、媒介契約書、賃貸借契約書、重要事項説明書等の各種書式が無料でダウンロードすることができます。

会員登録システム導入にともなうID・パスワードの登録手続きについて

平成30年6月13日より新たな会員登録システムを導入し、ID・パスワードを会員申込・申込ごとに行なう登録手続きを開始いたしました。それ以前のID・パスワードは平成30年8月6日以降使用できなくなっております。まだ新しいID・パスワードをお持ちでない方は新規登録より登録手続きを行ってください。

新規登録はこちら

ご登録方法についてはこちら [PDF]

この先は会員登録専用ページのため、アクセスにはユーザ名・パスワードが必要です。

ご案内のとおり、現在世に流通する建物状況調査の説明等を掲載している改正宅建業法が平成30年4月1日より施行されることに伴い、全宅連の各種書式(媒介契約書・重要事項説明書・売買契約書等)について平成30年3月27日に書式を更新いたしましたので、今後の取引に際しては、新しい書式をご利用ください。

なお、宅建業法改正の内容につきましては、全宅連ホームページ「法改正のご案内」にて、宅建業法・重要事項説明書、売買契約書の記載方法について、お知らせ、掲載いたしましたのでご確認ください。

※本会が提供する書式につきましては、マイコンピュータのサポートが終了しているOffice2007以前のバージョンのソフトが使用できる環境でダウンロードください。

民法改正対応版を追加
※売買契約書・賃貸借契約書を掲載。

NEW 改正民法対応書式 [PDF]



ハトマークの人気セミナー
開催のお知らせ

WEB SEMINAR

今年度の「不動産実務セミナー」は
Web開催にリニューアル!

不動産取引実務に影響のある法律改正などを詳しく解説!

不動産実務セミナー

2019

しっかり学んで
万全の対策を!

パソコンでスマートフォンで 何回でもご覧いただけます。
お好きな時にお好きな場所で

受講方法

宅建協会会員宅建業者に従事する方は無料で視聴できます!
全宅連HP内の下記「不動産実務セミナー2019」案内特設ページ、
または全宅保証Web研修動画サイト(裏面参照)から
セミナー視聴ページにアクセスして講義動画をご視聴ください。
(ハトサポ用ログインID・パスワードが必要となります)

一般の方は有料にて視聴可能です。
詳細は下記セミナー案内特設ページでご確認ください。

セミナー案内
特設ページ

<https://www.zentaku.or.jp/training/seminar/seminar2019>



～ 税務署からのお知らせ ～

区分経理で記帳できていますか？ 消費税の申告・納付期限 3月31日(火)
 ～10月以降の記帳は、10%適用分と8%（軽減税率）適用分とを区分して経理する必要があります。～

帳簿の区分経理・記載事項について

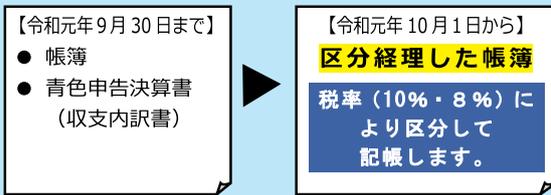
軽減税率対象品目の「売上げ」や、「仕入れ」・「経費」の支払がある事業者の方は、取引ごとの税率（10%、8%）により区分して経理を行う『区分経理』が必要となります。

	【令和元年9月30日まで】	【令和元年10月1日から】
帳簿への記載事項	<ul style="list-style-type: none"> 課税仕入れの相手方の氏名又は名称 取引年月日 取引の内容 取引の対価の額 	左記の記載事項に加え <ul style="list-style-type: none"> 軽減税率の対象品目である旨

帳簿から消費税確定申告書を作成する際の手順について

軽減税率制度の実施に伴い、消費税確定申告書の作成手順が変更となり、上記の**区分経理で作成した帳簿を基に申告書を作成**することとなりました。

消費税確定申告書作成の基となる資料



区分経理で作成した帳簿の記載例

XX年	月	日	内容	額
XX	XX		水道光熱費（○市）	○, ○○○
XX	XX		会議費※（○商店、お茶代）	□, □□□
			会議費（○商店、文具代）	○, ○○○
XX	XX		接待交際費※（○屋、仕出弁当代）	□, □□□
:	:			
			XX年合計	○○○, ○○○○
※軽減税率対象品目				8%対象 ■■■, ■■■■ 10%対象 ●●●, ●●●●

パソコン・スマホで確定申告！ 所得税の申告・納付期限 3月16日(月)

1 「国税庁ホームページ」へアクセス！

税務署に行く手間がかからず、確定申告期間中は24時間いつでも利用可能です（メンテナンス時間帯を除く。）



スマホ専用画面でより見やすく！
操作もより簡単になりました！

令和2年1月から、2か所以上の給与所得がある方、年金収入や副業等の雑所得がある方など、スマホ専用画面を利用できる方の範囲が次のとおり広がります。

★スマホ専用画面の利用対象者等★

- 収入 ⇒ 給与・公的年金等・一時・雑所得など
- 所得控除 ⇒ すべての所得控除
- 税額控除 ⇒ 政党等寄附金等特別控除・災害減免額 ほか

2 申告書データを作成！

ホームページ内の「確定申告書等作成コーナー」では、画面の案内に従って金額などを入力するだけで確定申告書のデータが作成できます。

3 e-Tax で送信して提出完了！

送信方法は以下の2種類です。（印刷して郵送等で税務署へ提出することもできます。）

マイナンバーカードを使って送信

用意するものは、次の2つ！

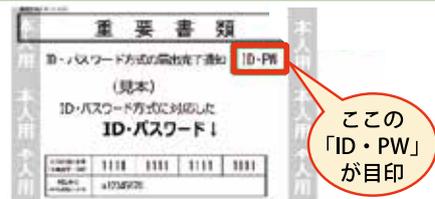
- ① マイナンバーカード ② ICカードリーダライタ 又は
マイナンバーカード対応のスマートフォン



令和2年1月31日からスマートフォンやMicrosoft Edgeからマイナンバーカードを利用したe-Tax送信（iPhone(7以降：OS13.1)も可！）ができます。

専用IDとパスワードで送信

専用のIDとパスワードを税務署で取得すればOK！



- 「ID・パスワード方式の届出完了通知」の発行を希望される方は、申告されるご本人が顔写真付きの本人確認書類をお持ちの上、お近くの税務署にお越しください。
- 確定申告会場で、既にID・パスワード方式の届出を提出された方は、申告書の控えと一緒に保管されている場合がありますので、上記を参考に確認ください。

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。

2019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、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。

受講票の送付、講習当日の運営、取引士証の交付まで、各講習担当が責任をもって実施いたします。

講習日	講習担当	講習会場	申込期間
2020年3月3日(火)	全日	Big・U 研修室1	2020年1月10日(金)～1月24日(金)
2020年3月17日(火)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2020年1月31日(金)～2月14日(金)

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)

令 和 元 年 度 宅 地 建 物 取 引 士 資 格 試 験

本年度試験は、ビッグウェーブとビッグユーの2会場で実施されました。

申込者数 985名 受験者数 824名 受験率 83.7%

合格点 35点 合格者数 128名

試験問題に挑戦！ 正解は裏表紙です

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

- ア. 建築基準法第6条第1項に基づき必要とされる確認を受ける前において、建築工事着手前の賃貸住宅の貸主から当該住宅の貸借の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集広告を行った。
- イ. 一団の宅地の売買について、数回に分けて広告する際に、最初に行った広告以外には取引態様の別を明示しなかった。
- ウ. 建物の貸借の媒介において、依頼者の依頼によらない通常の広告を行い、国土交通大臣の定める報酬限度額の媒介報酬のほか、当該広告の料金に相当する額を受領した。
- エ. 建築工事着手前の分譲住宅の販売において、建築基準法第6条第1項に基づき必要とされる確認を受ける前に、取引態様を売主と明示して当該住宅の広告を行った。

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～

於：和歌山県宅建会館（宅建協会）開催日：1/8（水）・2/12（水）・3/11（水）

於：田辺商工会議所 開催日：3/4（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。 TEL073-471-6000

不動産無料相談所

～会員の皆様もご利用ください～

於：和歌山県宅建会館（宅建協会）

開催日：平日（月～金）の13:00～16:30

※必ず事前にご連絡ください。

TEL073-471-6000

不動産取引相談窓口（電話相談）

於：県民交流プラザ

（和歌山ビッグ愛 8階）

※和歌山県と全日不動産和歌山との
三者共同運営

開設日：毎週 火曜日・金曜日

時 間：13:00～17:00

TEL073-433-1588

各支部における不動産無料相談会のご案内

1月～3月

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）	1/15（水） 2/19（水） 3/18（水）	13:30～ 16:00	※各相談会とも一人30分まで 必ず事前予約が必要です。 TEL:073-471-6000
有田支部	有田川町地域交流センター（ALEC）	1/15（水） 2/19（水） 3/18（水）	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	3/18（水）	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺市生涯学習センター	2/19（水）	13:00～ 15:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	1/15（水） 3/18（水）	13:00～ 15:00	

行政と専門家が協力して

相談対応いたします

空き家 なんでも相談会

令和2年 2/12（水）13:30～16:00

申込先：和歌山県建築住宅課（☎073-441-3184）

会 場：県内各振興局建設部、各市町村空き家対策担当課まで

- ①和歌山県立図書館（和歌山市西高松一丁目7番38号）
 ②那賀振興局（岩出市） ③伊都振興局（橋本市） ④有田振興局（湯浅町）
 ⑤日高振興局（御坊市） ⑥西牟婁振興局（田辺市） ⑦東牟婁振興局（新宮市）



主催：和歌山県空家等対策推進協議会

人権チェックリスト



カミングアウトとアウティングについて

カミングアウトとは

「カミングアウト(coming-out)」とは、秘密を打ち明けるという意味で使われます。例えばこの言葉は、自身の性的指向や性自認等のセクシャリティを他人に表明するときにも用いられます。当事者の中には、自身のセクシャリティをカミングアウトすることで、「本当の自分を知ってほしい」と思っている人もいます。

しかし、「カミングアウトしてもきっと誰にも理解してもらえない」あるいは「カミングアウトすると噂やからかいの対象になるのではないかと悩んでいる人もいます。



アウティングとは



「アウティング(outing)」とは、個人の秘密を本人の了解を得ずに他人に暴露するという意味で使われます。軽い気持ちや面白半分でアウティングをしてしまったり、相談されたことを受けとめきれずに他人について話してしまう場合もあります。

しかし、アウティングは、打ち明けた本人を傷つけ、ときには命さえ奪ってしまうような、重大な人権侵害です。

！ チェック

カミングアウトするかしないかや、いつ、誰に伝えるかは、当事者本人が決めることであり、周囲の人がカミングアウトを強要してはいけません。

また、もしあなたがカミングアウトを受けたなら、それは相手があなたを深く信頼している証拠です。カミングアウトを受けたときは、決して本人の了解なしに他人に話さないようにしましょう。そして、「大切なことを話してくれた」ということを心に留め、本人の気持ちに寄り添いながら話を聴きましょう。



カミングアウトを強要しない

無断で他人に話さない

相談者の気持ちに寄り添う

この姿勢はすべての問題に共通です

<相談窓口>

- ・県人権啓発センター ☎073-421-7830
- ・県庁人権局 ☎073-441-2563
- ・各振興局総務県民課
- ・県精神保健福祉センター ☎073-435-5194
- ・県男女共同参画センター“りいぶる” ☎073-435-5245
- ・県教育庁義務課児童生徒支援室 ☎073-422-7000
- ・県教育センター学びの丘 ☎0739-23-1988

※内容に応じて、関係機関等と連携し対応します。

内容についてのお問い合わせは和歌山県人権施策推進課まで ☎073-441-2566

■ 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	ユニバーサル	上野 芳明		専任の取引士(増員)	32
和歌山	あかまつ不動産(株)	阪口 和史		専任の取引士(増員)	33
和歌山	レンタルハウス(株)	大山 芳弘	竹内 弘子	代表者	36
和歌山	(株)賃貸住宅センター	松下 幸司 永井 光代		専任の取引士(増員)	37
和歌山	(株)スマートホーム	山崎 三千哉 岩田 康弘 西川 裕紀 橋本 健司		専任の取引士(増員)	37
和歌山	(株)House land	和歌山市新生町1-10	和歌山市太田95-6(1F)	事務所	37
和歌山	(株)浅川組	池内 茂雄	栗生 康廣	代表者	46
伊都	西洋フォーラム(同)	橋本市御幸辻628-6	和歌山市布引775-8	事務所	49→57
		0736-20-7436	073-444-3361	TEL	
		0736-20-5405	073-444-3373	FAX	
那賀	(株)阪田地所	阪田 英司	阪田 香奈	代表者	60
那賀	(株)SEC	味村 全益	吉村 昌浩	政令2条の使用人 専任の取引士	60
田辺	バンクマン	田辺市東陽2-50 伊賀ビル201号	田辺市新庄町3353-9BigU105号	事務所	74
田辺	(株)マルチョウ	柴田 隆治	柴田 隆至	代表者	74

■ 個人→法人

支部	商号	変更後	変更前	変更事項	会員名簿頁
和歌山	(株)Miki	(株)Miki	Miki不動産	商号	40
		R1.10.25	H30.9.3	免許日	
		30(1)3914	30(2)3734	免許番号	
		横田 三起子・横田 和也	横田 三起子	専任の取引士	

■ 退会者

支部	班	商号	代表者
有田		寺前工務店 不動産部	寺前 勲



新規入会者紹介

(株)家あるじ

TEL 080-1498-4098
FAX 073-488-3381
事務所 和歌山市松江北
2-20-2
免許番号 30(1)3899
免許年月日 R1.7.4
所属支部 和歌山支部 2班

代表者
西嶋 佑行

(株)MDエステート

TEL 073-488-7951
FAX 073-488-7953
事務所 和歌山市友田町4-118
辻本ビル403
免許番号 30(1)3917
免許年月日 R1.11.18
所属支部 和歌山支部 13班

代表者・専任の取引士
松尾 由紀也

吉村地所

TEL 073-444-2550
FAX 073-460-3170
事務所 和歌山市紀三井寺
348-12
免許番号 30(1)3918
免許年月日 R1.11.20
所属支部 和歌山支部 26班

代表者・専任の取引士
吉村 昌浩

和不動産

TEL 073-473-1111
FAX 073-474-6177
事務所 和歌山市秋月563-5
免許番号 30(1)3915
免許年月日 R1.11.1
所属支部 和歌山支部 9班

代表者・専任の取引士
南 和寿

(株)ガーデンヴィレッジ

TEL 073-494-3804
FAX 073-494-3805
事務所 和歌山市雄松町4-10-11
免許番号 30(1)3907
免許年月日 R1.9.9
所属支部 和歌山支部 17班

代表者・専任の取引士
園村 喜一

Hope&Happy

TEL 090-3035-0510
FAX 073-488-7277
事務所 和歌山市中649-2-1
わかやまビジネススクエア324号
免許番号 30(1)3916
免許年月日 R1.11.8
所属支部 和歌山支部 2班

代表者・専任の取引士
小山 敦美

富士ホームサービス(株)和歌山支店

TEL 073-435-2246
FAX 073-435-2247
事務所 和歌山市吹屋町4-14-3
免許番号 大臣(7)4288
免許年月日 H29.1.10
所属支部 和歌山支部 14班

代表者 谷口 雅弘
専任の取引士 庄司 雅幸

マウンテンボイス

TEL 0735-78-0500
FAX 073-403-2200
事務所 東牟婁郡古座川町立合179
免許番号 30(1)3900
免許年月日 R1.7.22
所属支部 新宮支部

代表者 辰巳 昌樹
専任の取引士 永末 治雄

SKハウジング(株)

TEL 0736-67-7655
FAX 0736-67-7656
事務所 岩出市中迫138-1
免許番号 30(1)3912
免許年月日 R1.10.23
所属支部 那賀支部

代表者 曾和 勝彦
専任の取引士 佐藤 大輔

(同)ピース・トラスト

TEL 0737-82-2512
FAX 0737-20-1495
事務所 有田市山田原128
免許番号 30(1)3909
免許年月日 R1.9.18
所属支部 有田支部

代表者 上山 文彦
専任の取引士 上山 幸代

(有)スプリング

TEL 073-433-7377
FAX 073-433-7290
事務所 和歌山市畑屋敷中ノ丁22末吉ビル3F
免許番号 30(1)3911
免許年月日 R1.10.16
所属支部 和歌山支部 39班

代表者 末吉 節男
専任の取引士 末吉 久美子

DANRAN不動産(株)

TEL 073-433-1468
FAX 073-431-8660
事務所 和歌山市築港3-29-4
免許番号 30(1)3905
免許年月日 R1.9.2
所属支部 和歌山支部 22班

代表者 中口 勝之
専任の取引士 浅井 良夫

(株)エーベックコシカフ

TEL 073-431-9131
FAX 073-431-1675
事務所 和歌山市本町8-8
免許番号 30(1)3906
免許年月日 R1.9.5
所属支部 和歌山支部 18班

代表者 越川 潔
専任の取引士 越川 弘進政令2条の使用人
越川 きよみ