



# 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



## 令和4年度 定時総会

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部



田村総務副委員長の司会により開会し、冒頭、物故会員への黙祷が行われました。角会長の挨拶に続き、来賓祝辞、祝電披露、新規入会者紹介、表彰者紹介、続いて、末吉研修指導副委員長により倫理綱領を朗読後、木村副会長を議長に選出、資格審査委員の谷川義治氏から資格審査結果が、正会員数 657 名、出席正会員数 512 名（うち委任状提出 466 名）と報告があり、議長が総会成立を宣言し議事を進行しました。

上記2団体の定時総会が、令和4年5月27日（金）午後1時30分より、ダイワロイネットホテル和歌山において開催されました。今定時総会においては、新型コロナウイルスも未だ県内感染者数は高止まり傾向が続いている中、可能な限りの感染予防策を講じた上で、会員各位の安全面を最優先に考慮した開催方法といたしました。皆様のご理解、ご協力のおかげで議事はすべて滞りなく終了することができましたことを心より感謝申し上げます。



### 公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会の審議及び報告事項

議案第1号（報告事項）令和3年度事業報告に関する件、議案第2号（審議事項）令和3年度決算に関する件、議案第3号（審議事項）会費の額に関する件、議案第4号（審議事項）役員の報酬の総額に関する件、議案第5号（報告事項）令和4年度事業計画に関する件、議案第6号（審議事項）理事の選任に関する件、議案第7号（審議事項）監事の選任に関する件が上程され、審議事項についてはすべて可決承認となりました。

### 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部の審議及び報告事項

議案第1号（報告事項）令和3年度事業報告に関する件、議案第2号（報告事項）令和3年度決算に関する件、議案第3号（報告事項）令和4年度事業計画に関する件、議案第4号（報告事項）令和4年度予算に関する件、議案第5号（審議事項）幹事の選任に関する件、議案第6号（審議事項）監査の選任に関する件が上程され、審議事項についてはすべて可決承認となりました。

## 新役員が決まりました

会長	(有)ハウジングギャラリー	角 幸彦
副会長	(株)タナベハウス	木村 勝次
副会長	くき不動産(株)	九鬼 章郎
専務理事	日之出建設(株)	沼井 克行
執行理事	ESTATE LINK(株)	藤田 雄司
執行理事	(有)紀南開発	山田 義富
理事	タケダ不動産	武田 孝夫
理事	オフィスワイズ	谷奥 慎司
理事	(株)興土不動産	細川 幸三
理事	柴山商事	真野 賢司
理事	みやびホーム(株)	藪 雅仁
員外理事	名手不動産鑑定(株)	名手 孝和
員外理事	アイ建築設計事務所	前窪 貫志
監事	めぐみ不動産	浅山恵二郎
監事	(有)南和不動産	森田 一夫
員外監事	宮本公認会計士事務所	宮本 富雄



### ～各委員会委員長～

総務委員長	(有)エステートニシカワ	西川 純司
流通政策委員長	アルファエステート	地道 邦治
研修指導委員長	(株)アクティプマドリード	中川 泰典
広報啓発委員長	I's不動産(株)	武田 雅博
相談業務委員長	ナカヤ不動産	中家 博



### ～各エリア長～

和歌山エリア長	(株)ベストリレーション	岩端 芳則
海南エリア長	神出組	神出 直治
伊都エリア長	丸石木材住宅(株)	石田 雅彦
那賀エリア長	タニガワ住宅(株)	谷川 義治
有田エリア長	石井商事	石井 保誠
日高エリア長	The Gon	玉置 真司
田辺エリア長	(株)中村工務店	中村 文雄
新宮エリア長	(有)政美住宅	濱田 勝裕

## 理事会等の開催状況 4~6月

会議名	主な審議内容
執行理事会 (4/4・19・5/17)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協会運営打合せ</li> </ul>
理事会 (4/19)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・執行理事、担当理事の職務執行状況報告</li> <li>・監査結果報告</li> <li>・令和3年度貸借対照表の公告について</li> <li>・入退会者について(2月・3月)</li> <li>・予算実績対比について</li> <li>・事務局就労状況について</li> <li>・役員候補者選考委員会実施状況について</li> </ul> <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4年度定時総会招集について</li> <li>・令和4年度定時総会提出議案について</li> <li>・令和4年度定時総会における各種被表彰者について</li> <li>・会費未納による資格喪失について</li> <li>・近畿地方所有者不明土地等連携協議会(仮称)への加入について</li> <li>・役員賠償責任保険加入(更新)について</li> <li>・当会における各種書式の押印欄削除について</li> <li>・定期提出書類(事業報告)の提出について</li> </ul>
広報啓発委員会 (5/10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4年度事業について</li> </ul>
総務委員会 (6/6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4年度事業について</li> <li>・広域連携の運用について</li> </ul>

## 全宅連等関係団体の動向 (理事会等) 4~6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／広報啓発委員会 (4/5) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業報告(案)、決算(案)について</li> </ul>
全宅連／理事会 (5/31) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業報告(案)及び決算(案)について</li> <li>・令和4年度定時総会(第58回総会)について</li> </ul>
全宅連・全宅保証／合同正副会長委員長会議 (6/13) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4年度定時総会運営について</li> </ul>

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連／定時総会 (6/28) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業、業務監査報告、令和4年度事業計画、収支予算の件</li> <li>・令和3年度決算承認、会計監査報告</li> <li>・理事、監事選任の件</li> </ul>
全宅保証／常務理事会 (5/18) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定款の一部改正について</li> <li>・令和3年度事業報告(案)及び決算報告(案)について</li> <li>・令和4、5年度役員等の選出数及び割振りについて</li> <li>・令和4年度定時総会、第1回理事会議案について</li> </ul>
全宅保証／理事会 (5/31) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業報告(案)及び決算(案)について</li> <li>・令和4年度定時総会(第50回)について</li> </ul>
全宅保証／定時総会 (6/28) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業、決算報告、令和4年度事業計画、収支予算の件</li> <li>・定款の一部変更承認の件</li> <li>・理事、監事選任の件</li> </ul>
全宅管理／総務財務委員会 (4/22) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最新の会員数について</li> <li>・令和4年度版入会案内リーフレット、新規支部公簿について</li> <li>・理事会運営規則の一部改正案について</li> <li>・令和3年度事業報告案及び収支決算報告案について</li> <li>・第12回定時社員総会について</li> </ul>
全宅管理／理事会 (5/31) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業報告案に関する件</li> <li>・令和3年度収支決算報告案に関する件</li> </ul>
全宅管理／定時総会 (6/29) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業報告、計画、令和4年度収支予算の件</li> <li>・令和3年度収支決算報告承認の件</li> <li>・理事、監事の選任に関する件</li> </ul>
流通機構／理事会 (6/3) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業報告書、決算報告書に関する件</li> <li>・役員候補者選出に関する件</li> <li>・令和4年度定時社員総会開催に関する件</li> <li>・各委員会報告</li> <li>・全国指定流通機構連絡協議会運営委員会報告</li> </ul>
流通機構／定時総会 (6/17) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業報告、決算報告承認に関する件</li> <li>・役員選任に関する件</li> </ul>
公取協／財政委員会 (5/18) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度決算について</li> </ul>
公取協／理事会 (6/3) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内閣府公益認定委員会の立入検査について</li> <li>・令和4、5年度役員及び委員の選任について</li> <li>・規約違反、ホームページ、広報について</li> <li>・令和3年度事業報告(案)、決算書(案)について</li> <li>・給与規定、慶弔等取扱規定の変更について</li> <li>・社員への監事候補者の推薦依頼について</li> </ul>
公取協／定時総会 (6/24) 細川・中川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業報告に関する件</li> <li>・令和3年度決算案に関する件</li> <li>・役員の選任に関する件</li> </ul>



## 山尾茂不動産 代表 山尾 茂さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3975号  
住所:和歌山市秋月210-3  
TEL:073-498-8787  
FAX:073-494-8011



### PROFILE

趣味:ラグビー、読書  
学生時代の部活:ラグビー部  
性格自己分析:自由闊達

第23回目は、山尾茂不動産の山尾さん。市役所を退職後、行政書士と不動産業の看板を掲げられた、溢れるバイタリティの持ち主です。その源は何か、そしてを目指す姿は…。さまざまな話を広報啓発委員会の岩端委員長(取材当時)と武田副委員長(取材当時)が伺ってきました。

(岩端委員長:以下岩)開業は昨年11月とのことです、宅建士の免許は以前からお持ちだったそうですね。

(山尾さん:以下山)55歳の頃に取りました。自分の力を試したかったのと、役所で人権畠が長く法律に興味があったことからですね。宅建で困っている人の役に立ちたかったんです。

(武田副委員長:以下武)行政書士としても、きっといろんなご相談がありますよね。

(山)相続の際に空き家や田んぼを売りたいとなる場合もあります。

(武)そんな時もトータルなサポートができますね。自治会長もされているとのことですが、大変ではないですか。

(山)自治会長に宮地区の人権委員長もやってます。人の出会いで自分を磨いて自己実現=納得できる生き方をしたい。今頃になって絶好調になってきたんで、遊んでるのはもったいない!生涯学習の一環としていろんなことを学びたいし、人の出会いを大切にしたいんです。

(岩)本当に年齢を感じさせない元気さ、羨ましいです。

(山)僕の夢は今から死ぬまで納得できる生き方をすること。退職してから近大に通いましたし、今も簿記と財務を勉強中で、青雲高校で英語と国語の学び直しもしています。

(武)今もですか!すごく勉強熱心ですね。

(山)勉強は楽しいですよ。日野原重明先生を目指して目標は105歳なので、まだ32年ある。それまで元気でいるために朝6時半から公園でラジオ体操しています。

(岩)山尾さんのベースは学びと人権なんですね。

(山)西郷隆盛が好きなんです。彼が座右としていた「敬天愛人」は私も座右の銘にしていますし、ここに掲げてある「人を相手にせず、天を相手にする」も西郷さんの遺訓。間違う可能性のある人を相手にせず、絶対正しい天を相手にする、天に恥じない正しいことをするという意味。それに、敬天愛人はどんな相手も同じ目

線で見る平等を説いています。見下し合わず、認め合うのが一番。人間平等、人権の根底にある考え方です。

(武)今後、宅建士としての目標は何でしょうか。

(山)できるだけ困っている人のためになりたいですね。社会的弱者の方々のお役に立てるような仕事がしたいです。初めから難しい案件はできないと思いますが、積み重ねていきたいですね。まだ32年ありますし。

(岩)まだまだこれからですね。ぜひ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。

会話の全てが熱意に満ち溢れていた山尾さん。何事にも全力投球のその姿勢は輝いて見えました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。



事務所に掲げる書のいくつかは山尾さんの作。  
揮毫は「秋月(住所地)の峰」になれるよう、「秋峰」なのだろう。



# つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第8回



## 「感謝と継続」

竹田 詠詩

株式会社ヒカリ住宅  
和歌山市中 701-125  
TEL : 073-451-1800

会社設立15周年を迎え、ACE HOME事業並びにLIXILリフォームショップ事業を展開しています。起業したきっかけは、単純に社長になりたかったという、短絡的で幼稚なものでした。起業当時は新築実績がなく、リフォーム主体でこつこつとやっている状態でした。

私自身、物売りという観点からすると結構な自信があり、起業する際も少し油断するというか、楽観的に考えていたところがありました。しかし実務は皆様の支えがあって初めて成り立つもので、本当に皆様の暖かいつながりに感謝するばかりです。住まいの供給という社会貢献事業に従事するものとして、いかにお客様の信任を受けるか？それはいつまでも快適に安心して永住できる住まいの供給です。時代時代で住まいの考え方や、材料の開発等で目まぐるしく変わる世の中ですが、その時代の最良なものを絶えず供給していくことを考え、地域社会に貢献したいと思います。

次は、(株)ネクストライフの裏田浩允さんへつなぎます。



## 「我が家のペット」

小嶺 泰三

ハウスビルド  
和歌山市有本 800-101  
TEL : 073-432-2008

私の愛犬は9才になったゴールデンレトリバーの雌です。以前も飼っていたのでこの子は2代目になります。普段はよく寝ていておとなしいのですが、毎日私が帰ると尻尾を振りながら迎えに来てくれてとても癒

されます。長男、次男、三男と3人の息子がいますが、今となっては笑顔で来てくれるのは女の子の愛犬だけというとても寂しい日々です(笑)

毎日の散歩も大変ですが、10kg程度落とさないといけないダイエット仲間です。普通は20kg～30kgですが、うちの子は41kgもある肥満犬です。簡単ではありませんがともに頑張って痩せたいと思っています。大型犬の寿命は10才～12才です。一緒に過ごすことが当たり前な日々が、少しでも長く続けば良いなと思っています。

次は、サトウホーム(株)の佐藤義記さんへつなぎます。



## 「印南町に観光交流施設【かえるの港】をオープン」



古田 高士

株式会社和み  
和歌山市吉田 386  
和歌山プラザビル 402  
TEL : 073-488-1321

4月23日に印南町にオープンさせた観光交流施設“かえるの港”を紹介させて頂きます。地元の产品を扱う産直市場「産直市場なごみ」、地元食材のカフ

「Orangeキッチン」、スイーツと雑貨のお店「Wood Park +」、海鮮をメインにした「産直市場なごみの海鮮屋さん」、コワーキングや地域のコミュニティースペース「Nagomi Lab.」の5施設で構成されています。早朝、魚の買付で、印南と和歌山の中央市場を往復し、昼間は和歌山市で不動産の仕事をするといった生活で、毎日、過酷な生活が続いているが、空き家の再生等を通じた地域貢献を進めていければと思います。ぜひ一度、いらして下さい。次はレンタルハウス(株)の嶋田洋一さんへつなぎます。





## 「天職」

末吉 節男

有限会社スプリング  
和歌山市畠屋敷中ノ丁22  
末吉ビル3F  
TEL: 073-433-7377

不動産業は私にとって天職だと思っています。土地を見に行った時に、その土地に建物、駐車場、その他、

どんな形のものを作ろうかと思う時が醍醐味で、幸せを感じ、不動産業をしていて良かったと思います。またその後、その土地が皆様のお役に立っていると、なお喜びがこみ上げます。不動産業はキャンバスに絵を描く仕事で、夢を売る仕事だと思います。その土地に生命を与え、末永く皆様にご活用いただければと願っています。

次は、(株)栄産業の川上祐太郎さんへつなぎます。



## 『福禄寿(壽)』

地道 邦治

アルファエステート  
和歌山市出口中ノ丁33-1A  
TEL: 073-460-5808

福禄寿（壽）は、七福神の一人で長い頭と長いあごひげ、大きな耳たぶが特徴の神様です。

「福」は幸福を、「禄」は財宝を、「寿」は長寿を表していると言われます。今回の写真にも写っている事務所に飾っているこの額は、過去に土地建物の売却をさせて頂いたお客様で、書道の師範をされていたあ

る先生から頂いた物です。（私が習っていたわけではありませんが…）私が独立してすぐと言う事もあり【これからも色々と大変だろうから..】と頂いたものです。幸福と財宝と長寿（色々な幸福、財を築く、いつまでも仕事を続ける安定）、そんな思いのこもった贈り物でした。その先生は土地建物を売却し、今で言う終活で北海道に新築を建て、引っ越しをされました。私の中で本当に素晴らしい方との出会いでした。今でも年始には年賀のご挨拶を続けています。私も開業し、10年になろうとしています。財は全く築けていませんが（泣）、幸せを感じ仕事を続けていられる事に感謝しています。今後も素敵なお出会いに期待し、自己研鑽を忘れずに生きていこうと思います。

次は、(株)かじもとの梶本幸嗣さんへつなぎます。

## 「獅子舞保存会」

宮田 明 大協商事株式会社  
海南市名高479-2  
TEL:073-483-2222



後継者が少なくなったので保存会に入つてほしいと誘われ、海南市の藤白獅子舞保存会に入り10年が

経ちました。例年行われていた獅子舞の演舞は、コロナ禍で中止を余儀なくされました。そんな中、保存会のメンバーが結婚され、式の余興に獅子舞を呼んでくれました。新郎新婦様、ご参列の皆様の幸せや喜びの思いが会場中に広がるすばらしい結婚式での獅子舞の演舞となりました。私が活動を続けることができ、このようなおめでたい場面を目にするのは、ひとえに藤白獅子舞保存会の皆さんのおかげです。本当によかった・・・などと書いておりますが、今回は獅子の中にも入つておらず、この写真を撮った撮影係なのでした。

次は、(有)コントの林孝幸さんへつなぎます。





## 「健康ボウリング教室」

上田 栄司 有限会社サカ工土地建物  
岩出市清水364-4  
TEL:0736-61-7855



折込チラシがきっかけで毎週木曜日、健康ボウリング教室に通い始め約10ヶ月。



## 「ノスタルジー」

細川 幸三 株式会社興土不動産  
御坊市湯川町小松原420-15  
TEL: 0738-32-2285



脱炭素が加速する中、遅ればせながら会社の車とバイクをBEVに買い替えました。



## 「転職」

廣瀬 拓真  
株式会社 山幸  
田辺市朝日ヶ丘17-14-101号  
TEL : 0739-24-3045

私は以前、別の不動産会社に勤めておりました。そこで土地取引をした際にふと、この人たちの住むところまで携われたら楽しいだろうなと考えたことがきっ

ボウリングは手軽に始められ、ストレッチと有酸素運動の組み合わせ、ゲーム性もあるので脳を刺激することで体にとても良い影響を与えてくれるそうです。また適度な心拍数と運動量を保てるこや時間や天候に左右されない気楽さもあり、私にとっては最適なスポーツです。それにボウリングは老若男女問わず出来るスポーツですが、1ゲームの消費量は約40kcal、3ゲーム(約30分)だとテニスなら21分、ゴルフなら33分と同じ消費量になると聞いて驚きました。生活習慣病の中でいま注目を集める運動療法、人生100年時代に入った今、日々陽気に邁進したいですね！

次は、都市開発興業(株)の平田英生さんにつなぎます。

これが！予想以上の性能で、自分の中での車の概念を覆す程の衝撃を受けました。ここ数年、車での移動距離が年間5万km近くになる自分にとっては、心配していた満充電での走行可能距離や充電インフラにも今のところ特に問題なく約4万kmを走行しました。車内でYouTubeやNETFLIXなども見れて、走るタブレットのような物です。

運転免許を取得して44年、車も変わったものだと、ガレージの中にある半世紀前の車を見て改めて感じます。

次は、こんべいとう不動産の射場茂基さんにつなぎます。



かけて建築関係にも興味が湧き、この度、株式会社山幸に入社させて頂きました。株式会社山幸では、土地建物の賃貸・売買からリフォーム・新築まで幅広く手掛けており、私としては毎日が新鮮で毎日が勉強です。今はまだ助けてもらうことばかりですが、近い将来頼れる営業マンになれるよう精一杯頑張ります!!

次は、(有)ホームタウンの安井良太さんにつなぎます。





## 第7回

## ITを活用した重要事項説明

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」が令和4年5月18日に施行されました。これに伴う宅建業法の一部改正により、「重要事項説明書等の電磁的方法による提供」が可能となっています。

こうした電磁的方法による重要事項説明には、物理的な対面による説明の実施や、紙媒体での書面のやりとりとは異なる点がでてきます。そこでIT・ウェブを通じた重要事項説明についての注意点について、簡単にまとめたいと思います。

### ITを活用した重要事項説明における情報提供のあり方

#### (1) ITを活用した方法をとることの承諾

ア、電子メールや、ウェブサイトからのダウンロードの方法をとること

ITを活用した重要事項説明（IT重説）を行う場合は、紙媒体の重要事項説明書をやりとりするのではなく、電子的に作成した書面（電子書面）を顧客に提供します。この場合には、電子メールやウェブからのダウンロードなどを通じて、説明の相手方に電子書面を提供することになります。

またIT重説を行うに当たり、口頭での説明はテレビ会議などの方法で行うことになります。

そのため、①顧客がパソコン、テレビ（ディスプレイ・モニター）、タブレット等の端末に表示された画像を利用  
②宅地建物取引士から対面と同様の説明を受ける  
③宅地建物取引士に対する質問を行うことができる環境が必要となります。

こうしたことから国交省では、IT重説に際しての「遵守事項」として、「宅建業者が利用予定のソフトウェア等に説明の相手方等が対応可能であるかの確認」を挙げています。

つまり、a：「顧客の側で対面での重要事項説明と同様の説明を受ける環境が整っているか」とい

う点につき、b：宅地建物取引業者側で予め確認する必要があります。

#### イ、意向確認に先立つ説明事項

上記アの意向確認に先立ち、宅建業者は顧客に対して、

- ①重要事項説明書等の電子書面を提供する方法（電子メール、ウェブからのダウンロード、USBメモリの交付等）
- ②電子書面のファイル記録方式（ワード、エクセル、PDFなどのファイル形式）を示す必要があります。

#### ウ、説明の相手方からの承諾取得方法等

IT重説を受けることについて、説明の相手方から承諾を得る際には、

- ①承諾する旨を記載した書面（紙媒体）を受領する
- ②承諾する旨の電子メールを受信する
- ③ウェブページ上で承諾する旨の手続をとつもらう
- ④承諾する旨を記録したUSBメモリ等を受領するといった方法をとる必要があります。

また説明の相手方（顧客）が「IT重説を拒絶する。」という場合もあるでしょう。このような拒絶の意思表示も、上記①～④の方法で行うことができるようにしておく必要があります。

## (2)重要事項説明書等の電磁的方法による提供の要件

I T 重説において提供される電子書面（重要事項説明書等）は、

①説明の相手方等が出力することによって書面を作成できるものであること（プリント・アウトによって、紙媒体での書面となること）

②「電子書面が改変されていないかどうか」を確認できる措置を講じていること、という2つの要件を満たす必要があります。この書面にはI T 重説を行う宅地建物取引士を明示する必要があります。

また電子書面のファイル記録方式（ワード・エクセル・P D Fなど）には、特に指定がありません。しかし作成した電子書面を他のファイル形式に変換する際などに、文字化け・文字欠けが生じたり、解像度低下による図表の「ぼやけ」が生じていないかといった点を、予め確認しておく必要があります。

そして電子書面を顧客に送付するに当たっては、上記(1)イで示した方法（電子メール、ウェブからのダウンロード、U S Bメモリの交付等のうち、予め指定された方法）をとる必要があります。

## (3)「電子書面が改変されていないかどうか」に関する確認方法の説明

I T 重説に当たっては顧客に対し、「提供する電子書面が改変されていないかどうかを、どのような方法で確認することができるのか」について説明を行い、確実に理解してもらう必要があります。

また宅地建物取引業者としては、I T 重説に当たって提供した電子書面が改変されていないか（例えば自らが送信した電子書面と、相手方の受領した電子書面の記載内容が同じものであるかどうか）についても、確認する必要があります。

## (4)電子書面の提供中止

I T 重説の過程で、説明の相手方から「やはり電磁的方法による書面の提供はやめて欲しい。」という意向が示された場合や、電子書面を閲覧できないトラブルが生じ、そのトラブルが解消しない場合には、電磁的方法による提供を中止する必要があります。

## (5)指定流通機構への登録を証する書面

宅建業者がレインズへ登録した後、レインズが登録証を電磁的方法で提供するためには、①レインズから電磁的方法で登録証の提供を受けることについて、媒介の依頼者（顧客）の意向確認を行った上、②承諾を得る必要があります。

こうした意向確認・承諾取得を行う際には、

a：承諾する旨を記載した書面（紙媒体）を受領する

b：承諾する旨の電子メールを受信する

c：ウェブページ上で承諾する旨の手続をとってもらう

d：承諾する旨を記録したU S Bメモリ等を受領するといった方法をとる必要があります。

また「レインズ登録証の電磁的方法での提供を、媒介の依頼者が断る。」という場合に備え、このような拒絶の意思表示も、上記①②の方法で行うことができるようにしておく必要があります。



## ITを活用した重要事項説明の具体的手順

### (1) IT重説に係るIT環境

IT重説の実施に当たっては、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」が求められます（国交省の解釈運用通知）。

そのためIT重説の実施に当たっては、これらの要件を満たす機器やサービスを利用する必要があります。

またIT重説を実施するためには、IT重説を実施することについて、説明の相手方に意向確認を行い、承諾を得る必要があります。

### (2)重要事項説明書の事前送付

IT重説は「説明の相手方の手元に、重要事項説明書や添付書類がある」という状態で実施する必要があります。

そのため重要事項説明の実施に先立ち、宅地建物取引士の記名がなされた重要事項説明書や添付書類を、予め説明の相手方に送付しておく必要があります。

### (3) ITを活用した重要事項説明実施前にIT環境が整っていることの確認

IT重説の開始前に、「説明の相手方が重要事項説明書・添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること」や、「IT重説を実施するためのIT環境が整っているか」について、確認する必要があります。具体的には、宅地建物取引士がIT重説を行うに際し、

a：相手方の映像や音声を宅地建物取引士側の端末で確認できること

b：宅地建物取引士側の映像や音声を、相手方の端末で確認できること

c：説明の相手方に事前送付している重要事項説明書・添付書類が説明の相手方の手元にあることについて確認を行う必要があります。

### (4)宅地建物取引士によるITを活用した重要事項説明

宅地建物取引士がIT重説を行うに際しては、説明の相手方に資格の証明書を視認してもらう必要があります（無資格者による説明や、宅地建物取引士による名義貸しを防止する趣旨です）。

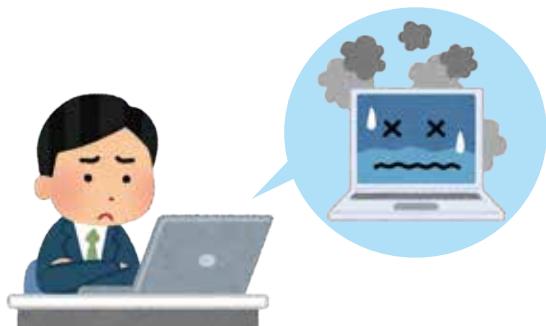
具体的には、

- ①宅地建物取引士が、カメラを通じて画面に証明書を表示
- ②説明の相手方側に、画面に表示されている宅地建物取引士証の氏名を読み上げてもらう
- ③説明の相手方が視認できていることを確認すること

またIT重説を実施している途中で、映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合には、IT重説を中断し、支障が生じた原因を把握した上、支障がない状況にしてから、IT重説を再開する必要があります。

### (5)機器トラブル等が解消しない場合のIT重説の中止

支障発生によってIT重説を中断した場合で、そもそも原因の把握ができない場合など、トラブル解消が困難なときは、IT重説を中止する必要があります。



## その他の事項

### (1)内覧の実施について

取引を行うに当たり、買主・賃借人の候補者に取引物件の内覧をしてもらうことは、法律上の義務となっていません。

しかし実際の物件を観てもらうことにより、トラブル（「思っていたものと違った」という苦情など）の発生を回避できる可能性が高まります。

そのためIT重説を行う場合であっても、説明の相手方に物件の内覧をしてもらうのが望ましいと考えられます。



### (2)本人確認について

売買取引においては、マネー・ローンダリングを防止する観点から、契約当事者本人であることの確認を行う法律上の義務があります。これはIT重説を行う場合であっても変わりませんので、注意が必要です。

10分で  
分かる！

動画で分かりやすく解説しています。

### 「デジタル社会形成整備法に基づく宅地建物取引業法・借地借家法の改正」



- 会員の方は「ハトサポ」から視聴できます。
- 会員以外の方も、利用登録することで視聴可能です。

全宅保証 研修

検索



※ハトサポでは、「書面の電磁的方法による提供及びIT重説関係書式等」が公開されています。(2022.6.20) 承諾書や同意書等、ダウンロード出来ますのでご利用ください。



2022年  
5月18日  
より

# 全宅連策定書式が改定されました

デジタル社会整備法施行に伴い、宅建業法政省令等(書面の電子化関係)及び宅建業法の解釈・運用の考え方が改正され、本年5月18日に施行されています。

■ 主な内容は、

・書面を電磁的方法で提供する際に用いる方法

(メール、Webページからのダウンロードによる提供、USBメモリ等の交付など)



・書面を電磁的方法で提供する際に適合すべき基準

(書面出力できること、電子署名等により改変の有無を確認できることなど)

・書面を電磁的方法で提供する場合に、相手方から承諾を得る際に示すべき内容

(電磁的方法で提供する際に用いる方法及びファイルへの記録形式)



・書面の交付を受ける相手方から承諾を得る際に用いる方法

(電子メール、Web ページ上の回答フォーム、USBメモリ等の交付など)

・標準媒介契約約款の規定について、所要の形式面の改正

・宅建業法の解釈・運用の考え方について、押印の廃止や書面の電磁的方法による提供を踏まえた記載にする等の改正

■ また、国交省において「重説等の電磁的方法による提供及びITを活用した重説マニュアル」も策定されています。詳しくは、国交省HP、全宅連ハトサポをご覧ください。

■ 施行に伴い、全宅連策定書式も見直されます。併せて従前より会員の皆様からいただいた意見も反映されています。

**【改訂された書式】**

- ・媒介契約書・重要事項説明書・売買契約書・物件状況確認書・賃貸借契約書
- ・マスターリース契約書・サブリース契約書の解説

施行日以降は新書式をご使用いただきますようお願いいたします。

※書式に関するお問合せは全宅連03-5821-8111(ナビ番号1)まで

IT重説マニュアル



協会案内ページ



改訂箇所解説



ログインページ  
ハトサポ



# 新流通システム「ハトサポBB」の提供開始

## ～ハトマークサイトを全面刷新した、新たな流通システムをリリース～

全宅連は2022年9月に宅建協会会員向けに新不動産情報流通システム「ハトサポBB」の提供を開始します。

会員間不動産情報流通サイトを全面刷新し基本機能を充実させる他、同システム上で物件データを入力すると「ハトサポBBサイト」(会員間流通サイト)や「ハトマークサイト」(一般公開サイト)はもちろん、レインズや民間ポータル(SUUMO、HOME'S、athome)にもワンストップで出稿できるなどの便利な機能が搭載されます。

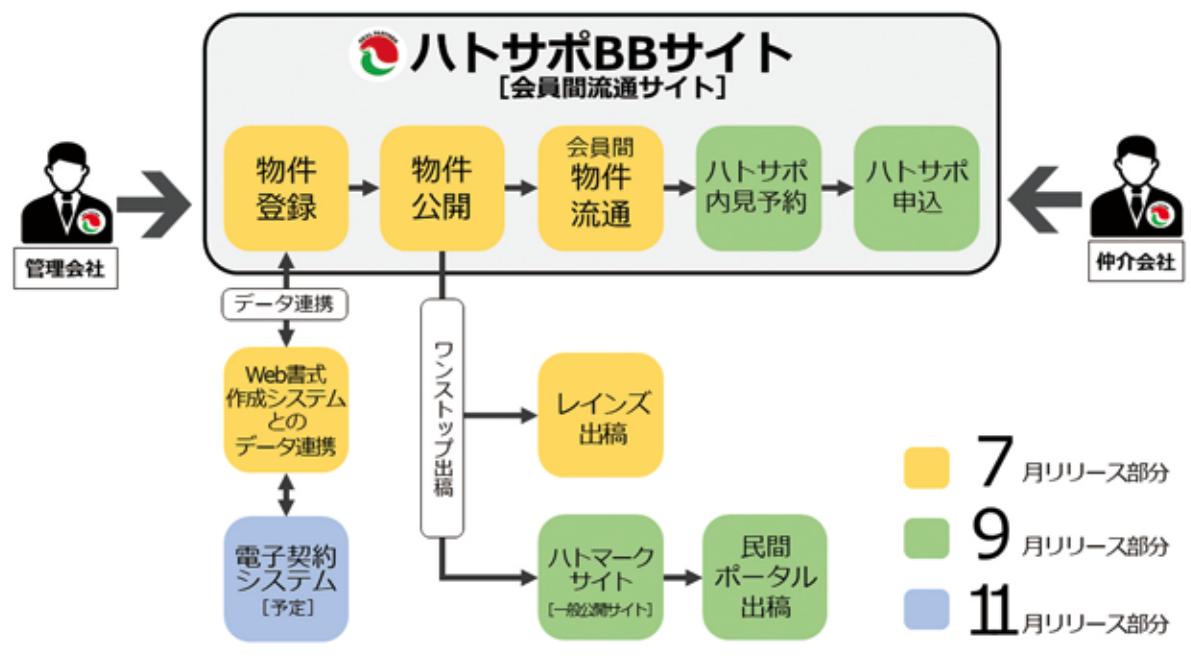
その他、管理(元付)会社と仲介(客付)会社との間の内見予約をWEB上で行うことができる「ハトサポ内見予約」や、入居(買付)申込み、家賃保証会社の審査をWEB上で完結できる「ハトサポ申込」も提供します。また、すでに提供しているクラウド型契約書作成ツール「WEB書式作成システム」とデータ連携し、重要事項説明書や契約書の作成作業を大幅に軽減することができます。

「ハトサポBB」は、2段階に分けてリリースされます。

まず7月に、会員間流通機能を先行リリースし、続く9月に完全リリースされる予定です。(下記ハトサポBB全体概略図参照)



ハトサポBB全体概略図



# 情報求む!

宅建協会からのお願いです



## わかやま住まいオーダーサービス開始

和歌山県が行う移住施策の一環として、「わかやま住まいオーダーサービス」が6月より開始されました。

このサービスは、県外から県内への移住や二地域居住等を希望する方から、希望する住まいの条件をオーダーしていただき、条件に合う物件の情報を提供するというサービスです。

和歌山宅建は県との協定に基づき、県移住施策に協力しています。

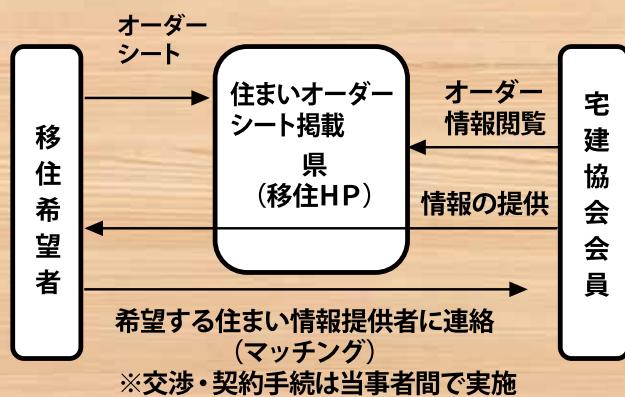
本サービス充実のためには、

**会員の皆様からの情報提供に  
かかっています。**

条件に合う物件情報がありましたら是非ご提供をお願いします。

\*情報提供を行うための資格等はありません。協会会員であれば、誰でも提供することができます。

### わかやま住まいオーダーサービスの概要



### わかやま住まいオーダーサービスページ



住まいを探している人

利用方法

住まいを探す

住まいをオーダーする  
(対象:県外在住者のみ)

支援制度を見る



空き家を提供したい人

空き家を提供したい人



オーダーサイトはこちら

## 情報提供の方法

1 わかやま住まいポータルサイトトップ画面の「住まいをオーダーする」をクリック

2 ページ最下段の「オーダー一覧」でオーダー内容を確認します  
PDFファイルで詳しいオーダー内容を確認することができます。

3 条件に合う物件情報があれば、同じページの中程の宅建事業者の方へ欄の「オンライン申請」をクリック

4 情報を入力し、確認の上、送信してください。

オンライン以外の方法でも情報提供できます。  
申請書類欄からPDFとエクセルファイルをダウンロードすることができます。ダウンロードしたファイルに必要事項を記入して提供してください。  
提出先は「わかやま定住サポートセンター」です。

※ホームページの内容（レイアウト等）は予告なく変更される場合があります。



なんでも相談会

のお知らせ

相談会は13:30～16:00(セミナーは13:00～13:30)

開催日		地域	開催場所
令和4年7月10日(日)	セミナーあり	和歌山市	和歌山県JAビル
令和4年7月20日(水)		印南町	印南町役場3階大会議室
令和4年7月24日(日)		由良町	由良町中央公民館
令和4年8月7日(日)	セミナーあり	紀美野町	紀美野町美里支所3階
令和4年8月10日(水)		太地町	太地町公民館
令和4年8月12日(金)		有田川町	有田川町役場3階中会議室
令和4年8月12日(金)		九度山町	九度山町ふるさとセンター
令和4年8月16日(火)		岩出市	岩出市役所1階第1会議室A
令和4年8月16日(火)	セミナーあり	田辺市	県立情報交流センターBig・U
令和4年8月19日(金)	セミナーあり	和歌山市	勤労者総合センター5階大会議室
令和4年8月19日(金)	セミナーあり	御坊市	日高振興局別館2階大会議室
令和4年8月27日(土)		紀の川市	打田生涯学習センター
令和4年8月28日(日)	セミナーあり	海南市	海南nobinos

和歌山県では県と市町村、各専門家が連携し無料相談会を開催しています。

※上記日程は変更する場合があります。

最新情報は[和歌山県建築住宅課HP「空き家相談に関する情報」](#)でご確認ください。

## 宅地建物取引士法定講習会の御案内

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本部(全日)は、和歌山県知事から指定を受けて講習会を実施しております。令和4年度においては下記日程を予定しております。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いたします。新規で取引士証を交付希望の方は宅建協会までお問合せください。

講習日	講習担当	会 場
令和4年9月2日(金)	全 日	Big・U
令和4年10月21日(金)	宅 建	ホテルグランヴィア和歌山
令和4年12月22日(木)	宅 建	ホテルグランヴィア和歌山
令和5年1月19日(木)	宅 建	ホテルグランヴィア和歌山
令和5年2月22日(水)	宅 建	ホテルグランヴィア和歌山
令和5年3月2日(木)	全 日	Big・U
令和5年3月23日(木)	宅 建	ホテルグランヴィア和歌山

※新型コロナウイルス感染対策として上記内容を変更する場合があります。

[最新情報、詳細は和歌山宅建 HPへ](#)

令和4年度

# 宅地建物 取引士 資格試験



## 試験日

令和4年 **10月16日(日)**

午後1時～3時（登録講習修了者は午後1時10分～3時）

## 申込受付期間

## ■インターネット受付

令和4年 **7月1日(金)～7月19日(火)**  
(午前9時30分から) (21時59分まで)

## ■郵送受付

令和4年 **7月1日(金)～7月29日(金)**  
(当日消印有効)

## 試験案内（郵送申込書）配布期間

令和4年 **7月1日(金)～7月29日(金)**

受験手数料 **8,200円**

合格発表 **令和4年11月22日(火)**

## お問合せ先

**TEL. 073-471-6000**

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会  
〒640-8323 和歌山市太田143-3 和歌山県宅建会館  
<https://wakayama-takken.com/>

## 主な試験案内（郵送申込書）配布場所

- 宅建協会本部
- 以下のWAY各店舗  
TSUTAYAWAY ガーデンパーク和歌山店  
WAY書店 TSUTAYA オークワ本社店  
TSUTAYAWAY 和歌山高松店  
TSUTAYAWAY 海南店  
TSUTAYAWAY 橋本店  
WAY書店 TSUTAYA 岩出店  
TSUTAYAWAY 有田川店  
WAYロマンシティ御坊店  
WAY書店 TSUTAYA 美浜店  
WAY書店 TSUTAYA 田辺東山店  
WAY書店 バビリオンシティ田辺店  
スーパー センタ WAY 南紀店  
TSUTAYAWAY 新宮仲之町店  
WAY書店 串本店
- 宮脇書店 ロイネット和歌山店

※和歌山県で受験できる方は、  
和歌山県内にお住まいの方に限ります  
指定試験機関（一財）不動産適正取引推進機構

## 試験地 和歌山県

不動産適正取引推進機構

検索

インターネット申し込みできます

「住もう」に、寄りそう。  
 **全宅管理**

賃貸不動産管理のプロフェッショナル資格  
**賃貸不動産経営管理士**  
 試験の一部(5問)免除

令和4年度講習のご案内 申込  
受付開始  
 6月1日 10時より

賃貸不動産経営管理士資格は  
 賃貸不動産管理に関するスペシャリストとして  
 近年注目されている資格です！

## あなたもチャレンジ！ 和歌山で受講できるようになりました！

本講習は賃貸不動産管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習です。本会では、令和4年11月20日実施の賃貸不動産経営管理士の全国統一試験に先立って、公式テキストの解説を中心とした講習を開催いたしますので、是非ともお申込み下さい。

**講習日 9月20日（火）**

**場所 和歌山ビッグ愛（和歌山市手平2-1-2）**

**定員 45名** ※定員になり次第、締め切りとなります

**受講料 18,150円** ※別途テキスト代4,048円（税込）がかかります。

**申込方法 WEB申込みとなります** ※郵送申し込み等は行っていません。

**締め切り 9月6日（火）**

試験の概要、  
 お申し込みはこちら



### 受講のメリット

#### 5問免除を受けられる！

本講習を修了することで5問免除（2年間有効）を受けることができ、全50問120分の試験が実質45問120分の試験となります。

#### 試験の要所を抑えた指導！

経験豊富な講師陣が重要な箇所を抜粋して指導することで、全1000ページを超える公式テキストを独学で読み解くよりも、効率的に学習ができます。

「住もう」に、寄りそう。



**全宅管理**

和歌山県支部



公認不動産コンサルティングマスター

# 危機感をバネにする。 今つかもう、進化するブランドを！

令和4年度

## 不動産コンサルティング 技能試験

**試験日** 11月13日(日)／受付開始：7月19日(火)

受験申込期間	令和4年7月19日(火)～令和4年9月16日(金)	
試験日時	令和4年11月13日(日)	【択一式試験】午前10時30分～12時30分 【記述式試験】午後2時00分～4時00分
試験地	札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄の12地区	
受験料	31,500円(税込)	
受験資格	受験申込時点で次のいずれかに該当する方 宅地建物取引士／不動産鑑定士／一級建築士	
試験内容	【択一式試験】事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目(50問 四肢択一) 【記述式試験】[必須]実務、事業、経済の3科目[選択]金融、税制、建築、法律の中から1科目選択	
合格発表	令和5年1月13日(金)	

●詳細・お申込みはホームページにて

不動産コンサル試験

検索

このQRコードを読み取っていただくと、  
当センターホームページに簡単に  
アクセスできます。



この度の新型コロナウイルスに罹患された皆様に、心よりお見舞い申し上げます。  
不動産コンサルティング技能試験及び講習について、受験者及び受講者の皆さまの  
安全確保を第一優先に、換気、座席間隔、消毒等、感染予防対策に十分に配慮して  
実施いたします。

公益財団法人不動産流通推進センター  
旧 不動産流通近代化センター

# 不動産無料相談会の御案内

(令和4年7月～9月)

## 弁護士による不動産無料相談会

開催場所：

(和歌山県宅建会館) 和歌山市太田143-3 7/13(水)・8/10(水)・9/14(水)

(田辺商工会議所) 田辺市新屋敷町1 9/7(水)

(新宮ユーアイホテル) 新宮市井の沢3-12 9/21(水)

開催時間：14:00～16:00

※完全予約制の為、事前に御連絡ください（予約電話番号073-471-6000）

弁護士法により相談をお受け出来ない場合があります。会員の皆様もご利用ください。

## 専従相談員による不動産無料相談

※コロナウイルス感染防止の為、当面の間は電話対応のみとさせていただきます。

**TEL : 073-472-4600**

月曜日から金曜日（祝日除く）午後1時～午後4時半まで



電話対応の品質向上と内容を正確に承る為、お問合せいただいた電話を自動録音させていただいておりますので、ご理解ご協力お願いいたします。

## 和歌山市役所1階ロビー（南側） 不動産無料相談会

開催日：令和4年7月20日(水)

令和4年8月17日(水)

令和4年9月21日(水)

開催時間：午後1時半～午後4時まで（1人30分まで）

予約優先とさせていただきます。

新型コロナウイルス感染防止の為、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。

最新情報は和歌山宅建HPへ



# 人権チェックリスト



## ゲートキーパーについて知っていますか？

日本の自殺者数は1998年以降毎年3万人を超える状態でしたが、2010年から2019年まで減少を続け、2021年は速報値で20,830人となっています。和歌山県では、ここ数年、年間200人前後の方が自ら命を絶たれており、自殺死亡率（人口10万人当たりの死亡数）は全国水準を上回っています。（出典：警察庁自殺統計）

こうした中、自殺対策のひとつとして、「ゲートキーパー」の役割が重要視されています。ゲートキーパーとは、悩んでいる人に気づき、声をかけ、話を聞いて、必要な支援につなげ、見守る人のことで、特別な資格は必要ありません。かかりつけの医師や保健師など専門的な職業の人だけでなく、家族や同僚、友人といった様々な立場の人がゲートキーパーの役割を担うことが期待されています。



### ゲートキーパーの役割

#### 気づき（家族や仲間に変化に気づいて、声をかける）

- （例）○眠れていますか？（2週間以上続く不眠はうつのサイン）
- どうしたの？何だか辛そうだけど ○何か悩んでる？よかつたら、話して。



#### 傾聴（本人の気持ちを尊重し、耳を傾ける）

- 本人を責めない ○安易に励まさない ○相手の考えを否定しない
  - 話を聞いたら、ねぎらいの気持ちを伝える
- （例）「話してくれてありがとう」「大変でしたね」「よくやってきましたね」



#### つなぎ（早めに専門家に相談するよう促す）

#### 見守り（温かく寄り添いながら、じっくりと見守る）

### ！ チェック

眠れない、食欲がない、口数が少なくなったなど、身近な人のいつもと違う様子に気づいたら、声をかけてみましょう。



#### 相談窓口

和歌山県自殺対策推進センター

**相談専用電話『はあとライン』☎0570-064-556** (24時間、365日対応)

※和歌山県民の方限定（県外の方が相談された場合、サービス等資源の情報提供が難しいため、相談受付をすることができません。ご了承ください。）  
生きづらさを感じておられる方や、大切な人を自死で亡くされた方のご相談をお受けします。

〈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

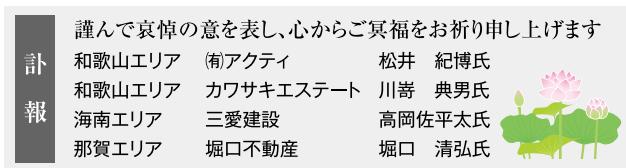
エリア	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	会員名簿頁
和歌山	新家住宅(株)		新家 瞳	専任の取引士(減員)	26
和歌山	(有)西川住建	西川 剛	西川 匡紀	代表者	26
和歌山	エコ・トップ(株)	井本 拓也	小杉登美子	専任の取引士	29
和歌山	(有)大邦分譲住宅	中村 正一	中村いわゑ	代表者	35
和歌山	株賃貸住宅センター 和歌山駅前本店	中尾 梨花	小山 桂次	専任の取引士	37
和歌山	折尾不動産(株)	折尾 泰宏	折尾めぐみ	代表者	38
		四元 淳司		専任の取引士	
和歌山	(株)あかりホーム	大臣(1)10130号	和歌山県知事(1)3245	免許番号	39
和歌山	(株)賃貸住宅センター 市駅前店	伊澤紗由香	山口紗由香	政令2条の使用人	42
				専任の取引士	
和歌山	旭不動産	和歌山市鷹匠町1-40	和歌山市三番丁13	事務所	43→40
和歌山	(株)あめ家不動産	和歌山市十二番丁3-2ザ・キャナル301	御坊市島811-10	事務所	68→43
和歌山	(株)志全	野志 喜絵		専任の取引士(増員)	43
和歌山	(株)Houseland 市役所西支店	西尾 大志	四元 淳司	政令2条の使用人	43
				専任の取引士	
和歌山	扇ハウス(株)		山崎 大輔	専任の取引士(減員)	44
和歌山	(同)WiLL HOME	鈴木 大輔		専任の取引士(増員)	44
那賀	SKハウジング(株)	中林 英樹	佐藤 大輔	専任の取引士	60
那賀	幸和不動産(株)	森下 博美	榎本 文博	代表者	60
那賀	(株)リゾートメイト	辻 勇自	辻 右資	代表者	61
那賀	森商住宅		森田 敏之	専任の取引士	61
有田	小堀不動産	貴志 孝文	小堀 久夫	専任の取引士	65
田辺	(有)ホームタウン	安井 良太	熊野 秀紀	専任の取引士	74
新宮	(有)南紀	今野美花子	石川 英恵	専任の取引士	79

## ■ 退会者

エリア	班	商 号	代 表 者
和歌山	1	幹ハウジング	奥田 幹三
和歌山	6	トリートハウス	東 晃宏
和歌山	19	(株)奥村総合企画	奥村 博志
和歌山	21	大日本土地(株)	津守 喜明
海南		三愛建設	高岡佐平太
新宮		小畠不動産	小畠 瞳幸

## ■ 支店廃止

エリア	商 号	代 表 者
那賀	紀の国住宅(株)スマイルスクエア	宮本 和弥



## 新規入会者紹介

## (株)駒場工務店

T E L 0738-54-0314  
F A X 0738-54-0185  
事務所 日高郡日高川町高津尾1400  
免許番号 30(1)3985  
免許年月日 R4.4.4  
所属エリア 日高エリア

代表者  
駒場 一仁専任の取引士  
守屋 賢斗

## NK不動産開発

T E L 073-488-9677  
F A X 073-488-9676  
事務所 和歌山市内原876-1 ナグサ名店2階  
免許番号 30(1)3986  
免許年月日 R4.4.13  
所属エリア 和歌山エリア 26班

代表者・専任の取引士  
北出 伸之

## (株)トランツサンク

T E L 0739-20-1098  
F A X 0739-50-1513  
事務所 西牟婁郡上富田町生馬669-2  
免許番号 30(1)3989  
免許年月日 R4.5.6  
所属エリア 田辺エリア

代表者・専任の取引士  
福田 和晃

## (株)Limit

T E L 073-435-4088  
F A X 073-435-4087  
事務所 和歌山市九番丁10 九番丁ビル3-3  
免許番号 30(1)3988  
免許年月日 R4.4.26  
所属エリア 和歌山エリア 20班

代表者・専任の取引士  
室谷 正徳