

TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

夏

2019

VOL.463



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)

不動産キャリアパーソン で 検索

めざせ!

不動産キャリアパーソン®

「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

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!

イメージキャラクター 佐藤まり江 さん

テキスト
+Webで
いつでも
学習



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/>



Property Manager
賃貸不動産経営管理士

必要とされる資格
信頼される私

賃貸不動産経営 管理士試験

試験日

2019年

11/17日

13:00~14:30(90分間)

受験申込・資料請求

8/16金 ▶ 9/26木

(消印有効)

資料請求・受験申込は当協議会ホームページから行えます。*資料請求は9/24までです。

試験会場

札幌、盛岡、仙台、大宮、千葉、東京、
横浜、金沢、名古屋、京都、大阪、神戸、
広島、高松、福岡、熊本、沖縄

受験資格

年齢、性別、学歴等に制約は
ありません。どなたでも受験
できます。

受験料

12,960円(税込)

当協議会は
法律に基づく
資格を
目指します!

賃貸不動産経営管理士の役割

国土交通省告示「賃貸住宅管理業者登録制度」

賃貸不動産経営管理士の 設置義務

「登録業者は事務所ごとに1名以上の
賃貸不動産経営管理士等*の設置」
が義務付けられています。
(規程7条)

*等とは、6年以上の実務経験者を含む

サブリース原契約時の 重要事項説明の徹底

賃貸不動産経営管理士等*はサブ
リース原契約成立までに、オーナー
に対して重要事項の説明を行わな
ければなりません。(準則8条)

*等とは、6年以上の実務経験者を含む

住宅宿泊事業法(民泊新法)

住宅宿泊管理業者の 登録

住宅宿泊管理事業を行うためには賃
貸不動産経営管理士等*の登録を受
けている必要があります。(同法22条)

*住宅の取引又は、管理に関する2年以上の実務経験
を有するもの等

賃貸不動産経営
管理士は不動産
管理を行う上で
必要不可欠な存在

● 出題形式、申込方法・登録手続き等の詳細は、当協議会ホームページをご覧ください。

〔試験・講習に関する問い合わせ先〕 TEL.04-7170-5520 (受付は平日10:00~17:00)

賃貸不動産経営管理士 検索

モバイル
サイトは
こちらから



[主催] 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会

構成団体



公益財団法人
日本賃貸住宅管理協会



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会



公益社団法人
全日本不動産協会

国土交通省
推奨

M 宅建マイスター
Takken Meister

国土交通省推奨

宅建士の最高峰 宅建マイスターを目指す

従業者教育体系の最高位

宅建マイスター

宅地建物取引士

宅建アソシエイト

不動産流通推進センターでは、業法改正に伴う従業者教育体系の整備を行い、教育体系の再構築を行いました。宅建士を目指す方の能力証明となる「宅建アソシエイト」制度を、業界団体との連携により創設し、さらに、宅建士取得後に目指す頂点となる資格を当センター実施の「宅建マイスター」としました。

「宅建マイスター」は、不動産仲介業者の皆様にとって、今後なくてはならない資格となるに違いありません。ぜひ、認定試験へのチャレンジをご検討ください。

宅建マイスターとは

「宅地建物取引のエキスパート」として、取引に内在するリスクを予見し、緻密かつ丁寧な調査を行い、それを重説・契約書に反映し、安心な取引を成立させる能力を有する、いわば「上級宅建士」として、一般消費者の高い信頼を得られる称号です。

業界内での位置付け

当センターは2014年、「宅地建物取引のエキスパート」を「宅建マイスター」として認定する制度を創設しました。その後、業法改正に伴い更なる充実が求められる従業者教育制度の頂点となる資格として「宅建マイスター」認定制度を再整備し、2017年8月より試験制度に移行させました。

現在、500名を超える方々が「宅建マイスター」として認定されています。

求められる能力

リスクの可能性を明らかにする能力

表面化していないリスクを予見する視点を持ち、論理的思考でリスクの可能性を想定し明らかにする。

緻密かつ丁寧な調査を行う能力

予見したリスクに関して、将来トラブルにつながる可能性がどの程度あるのか、丹念な調査を行いその影響等を明らかにする。加えてトラブルの対応策、解決策等についても調査を行う。

顧客の納得を得る説明能力

調査結果とリスクの可能性を顧客（売主・買主）にわかりやすく説明し、トラブルが発生した場合の対処法を提示。顧客の納得を得た上で、合意事項・容認事項を取りまとめ、取引を成立に導く。

このように、契約成立を優先するのではなく、安全な取引による顧客の満足を最優先できるのが宅建マイスターです。



和歌山支部 SAKATA不動産
代表 坂田修哉さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3856号
住所:和歌山市田尻208-2
TEL:073-499-7566
FAX:073-498-8841



PROFILE

趣味:バスフィッシング
仕事場でよく聴く音楽:サカナクション、MOROHA
性格自己分析:好奇心旺盛

第8回目は、和歌山支部に加わったSAKATA不動産の坂田さん。大手不動産会社から独立して1年。不動産の経験者であり、経営の初心者でもある今の心境を伺おうと、広報啓発委員会の岩端芳則副委員長がインタビューしてきました。

(岩端副委員長:以下岩) ちょうど独立1年ということですが、宅建士の免許は以前から持っていらっしゃいましたよね?

(坂田さん:以下坂) そうなんです。前の職場では14年勤めさせていただいたんですが、入社2年目に宅建士を取得しました。

(岩) 元の会社ではどういったことをされていたんですか?

(坂) 契約書、重要事項説明書の作成、ローン担当、保険、会社融資等色々な業務を携わらせて頂きました。

(岩) そこで鍛えられたんですね。独立して、何が一番変わりましたか?

(坂) 前職の会社では、部署ごとに業務が分かれておりましたが、今は一人で行っていますので、これまでにない新しい経験が来ています。

(岩) そもそも、独立されたきっかけってあったんですか?

(坂) 単純なんですけど、40歳を機に自分でもっと色々なことをしてみたいと思ったのがきっかけでした。妻には当初反対されたんですが、今は応援してくれています。

(岩) 集客はどうされてるんですか?

(坂) 今のところは知り合いのご紹介がほとんどですね。諸先輩方も協力してくださっています。有難いことです。

(岩) いろんな人が紹介や協力を申し出てくれるというのは、坂田さんの人となりあってなんでしょうね。すごくふわっとした柔らかな雰囲気と和むというか。

(坂) よく「ゆるい」と言われます(笑)。誠実をモットーに、人と人との繋がりは大事にしている部分です。

(岩) 以前から不動産業をしたいと思っていたんですか?

(坂) いえ。25歳の時に未経験で前の職場に入社させてもらい、先輩方には親切にご指導して頂き、色々な業務を経験させて頂いてからですね。子供の頃は、漠然と公務員になりたいと思っていました。

(岩) ではやってみて天職だったということですね。

(坂) どうでしょう(笑)。でも自分の経験を生かして誰かの役に立てることができるのは嬉しいですね。

(岩) この1年でご苦労されたことはありますか?

(坂) そうですね。自分で全てのことを担当しないといけないので、責任は強く感じます。又、自分が動かないと何も進まないの、自分を律しないといけない事ですかね。少しずつやれる事を増やしていければいいかなと思っています。

(岩) 人を雇われることも考えていたりするんでしょうか。

(坂) 正直今は人を雇うということは考えていません。もっと自分で多くの経験を積みたと思っていますし、性格上裏方的な方が性に合っているの、誰かを雇うよりは同業の方たちと協力し合っって仕事が出来れば良いかなと思っています。

(岩) 今後の目標はありますか?

(坂) 諸先輩方も親切な人が多く、学びながら考えていければと思っています。今は「日々勉強」ですね。

(岩) 最後に、協会や支部へのご要望をお聞かせください。

(坂) 前職の頃からいつも相談に乗っていただいていた。今後もご指導よろしく願いいたします。

(岩) 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。

柔らかな物腰が印象的な坂田さん。終始笑顔で話が弾みました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願いいたします。



事務所に飾られていた野球少年だった頃の写真を見せてもらった。



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 (4/8)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会打合せ ・居住支援協議会について
理事会 (4/24)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・執行理事、担当理事の職務執行状況報告 ・監査結果報告 ・平成30年度貸借対照表の公告について ・入退会者について(3月) ・事務局就労状況について <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度定時総会招集について ・令和元年度定時総会提出議案について ・令和元年度定時総会における各種被表彰者について ・会費未納による資格喪失について ・和歌山県における空家等相談体制の整備、充実に関する協定書更改について ・定期提出書類の提出について ・特別委員会の設置について
研修指導委員会 (5/17)	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会事業及びスケジュール等について
執行理事会 (5/21)	<ul style="list-style-type: none"> ・合同会議打合せ
理事、委員長、支部長合同会議 (5/21)	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度定時総会について
流通政策委員会 (5/23)	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会事業及びスケジュール等について
執行理事会 (5/28)	<ul style="list-style-type: none"> ・国交省モデル事業について
相談業務委員会 (6/6)	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会事業実施について
広報啓発委員会 (6/18)	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会事業実施について
研修指導委員会 (6/20)	<ul style="list-style-type: none"> ・業者研修会テーマについて
※その他	<p>田辺支部運営委員会(4/9)、新宮支部運営委員会(4/11)、日高支部運営委員会(4/11・6/14)、田辺支部運営委員会(6/5)、有田支部運営委員会(6/12)、和歌山支部運営委員会(6/14)</p>



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
 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

全宅保証：公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会
 推進センター：公益財団法人 不動産流通推進センター
 推進機構：一般財団法人不動産適正取引推進機構
 近畿活性化：近畿不動産流通活性化協議会

※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／常務理事会 (5/20) 角	・平成30年度事業報告(案)、決算(案)について ・第1回理事会議案について
全宅連／理事会 (5/31) 赤間・角	・平成30年度事業報告(案)及び決算(案)について ・令和元年度定時総会(第54回総会)について
全宅連／定時総会 (6/27) 角・木村・赤間	・平成30年度事業報告、決算承認の件 ・令和元年度事業計画、収支予算の件
全宅保証／理事会 (5/31) 角	・平成30年度事業報告(案)、決算報告(案)について ・令和元年度定時総会(第47回)について
全宅保証／定時総会 (6/27) 角・木村	・平成30年度事業報告、決算報告の件 ・令和元年度事業計画、収支予算の件、理事補欠選任の件
流通機構／レインズ運営委員会 (4/11) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・前回委員会での指摘事項に関する対応について ・FTP一括利用申請に関する件
流通機構／ランドデザイン構築特別委員会 (4/22) 和田	・ランドデザイン構想の目的と道筋について ・トランザクションシステムの構築について
流通機構／倫理綱紀委員会 (5/7、17) 和田	・事情聴取、事情聴取結果の検討
流通機構／レインズ運営委員会 (6/3) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・システム障害総括報告 ・改善案件の発注に関する件
流通機構／理事会 (6/7) 和田	・委員会報告 ・平成30年度事業報告、決算報告に関する件 ・令和元年度定時社員総会開催に関する件 ・旅費規程の一部改正に関する件
流通機構／倫理綱紀委員会 (6/11) 和田	・業者に対する事情聴取 ・事情聴取結果の検討
流通機構／組織検討特別委員会 (6/14) 和田	・団体長を交えた意見交換会担当割について ・全日本不動産協会からの要望事項について ・不動産総合データベースについて
流通機構／理事会・定時総会 (6/24) 和田・地道	・委員会委員変更に関する件
公取協／理事会 (6/4) 岡本	「報告事項」 ・改元に伴う元号による年表示の取り扱い ・令和元年度定時社員総会開催について ・関係団体への講師派遣と規約研修会開催について ・ホームページの更新、広報の発行 「決議事項」 ・平成30年度事業報告書(案) ・平成30年度決算(案)
公取協／事情聴取会・措置委員会 (6/12) 岡本	・規約違反内容の事情聴取 ・規約違反に対する措置
公取協／定時総会 (6/21) 岡本・藤田	・平成30年度事業報告、決算案に関する件 ・役員の選任、補選に関する件
推進機構／試験事務説明会 (6/18) 西川	・令和元年度試験事務について
推進センター／定時評議員会 (6/25) 角	・平成30年度事業報告書、財務諸表(案)、附属明細書(案)、財産目録(案) ・監査報告書
近畿活性化／理事会・定時総会 (6/26) 木村	・EJAとの販売代理店基本契約に関する件 ・小委員会設置に関する件 ・事務局長の選任及び事務局体制に関する件

相談員専門性向上研修「民法改正の要点(2)」

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦



第1 保証について

1 主債務者の履行状況等に関する情報提供義務

(1) 主債務者の履行状況に関する情報提供義務

・保証人の請求があったときは、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本、利息、違約金、損害賠償などの不履行の有無、残額、そのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない(新法458条の2)。

⇒ これらは、保証債務の内容にかかわる重要な事項であるため、通知義務を課すことにした。

・債権者が保証人に対し、任意に開示した場合には、主債務者から「個人情報保護に反する。」という批判を受けるおそれがある。

⇒ しかしこのように法律上の義務としておけば、そのような心配もない。

・この規定は、保証人が法人である場合にも適用される。

(2) 期限の利益喪失時の情報提供義務

・債務者が期限の利益を喪失したときには、債権者がそれを知ったときから2ヵ月以内に、保証人に通知しなければならない(新法458条の3第1項)。

⇒ 2ヵ月以内に通知しなかったときは、期限の利益を喪失したときから同項の通知を現にするまでに生じた遅延損害金に関し、保証人に請求できない。

・この規定には法人には適用がない。

⇒ 個人と違って、生活の破綻といった深刻な結果が生じにくい。また保証人からの請求がなくても、債権者に通知義務を課すものであるため、債権者に酷な結果とならないように配慮する必要もある。

2 個人根保証契約等

(1) 極度額設定の必要性

・個人根保証契約とは、「一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約であって、保証人が法人でないもの」をいう。

⇒ 個人根保証契約の保証人は、主たる債務の元本、利息、違約金、損害賠償、保証債務について約定された違約金・損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う(新法465条の2)。

⇒ 個人根保証契約は、上記の極度額を定めなければ、効力を生じない。

・平成16年の民法改正で、金銭の貸渡等によって生じる債務については、既に上記のような仕組みが定められている。

⇒ 不動産賃借人を主債務者とする根保証契約について、保証人に対して、比較的重い責任を負わせる下級審裁判例が見られるようになった(長期の賃料滞納、賃借物件内での自殺などのケース)。

⇒ 新法では、極度額に関する規定を個人根保証契約全般に拡大

・極度額は、確定的な金額でなければならない。

⇒ 契約書で「極度額は賃料の6ヵ月分」など書くだけでは、今後の賃料の変動によって極度額が変わるため、個人根保証契約が無効となるおそれがある。

⇒ 「極度額は60万円とする。」などというように確定額を記載すべき(新法465条の4)。

(2) 元本確定について

・主債務者または保証人が死亡した場合には、個人根保証契約の元本が確定する。

⇒ 貸金等根保証契約については、強制執行手続・破産開始決定の開始があった場合でも、元本が確定する。

⇒ しかし賃貸借契約の場合、破産手続開始があっても、賃貸借契約は終了しない。

⇒ もし破産手続開始決定によって元本を確定させてしまうと、その後、賃貸人に対し、「保証人がないまま貸し続ける」という状態を強いることになってしまう。

・貸金等根保証契約以外の個人根保証契約については、元本確定期日に関する規定(5年以内とすべきであり、定めがなければ3年とする規定等)は適用されない(新法465条の3)。

⇒ 例えば賃貸借契約について、開始から3年間・5年間が経過しても、直ちに元本額が確定することにはならない(その後の滞納等についても、保証契約の効力が及ぶ)。

⇒ 保証人が極度額以上の責任を負うことはないの
で、元本確定期日に関する規定を適用しなくても、

保証人にとって過酷とは言えない。

(3) 保証人が法人である根保証契約と求償権

・保証人が法人である根保証契約において、極度額の定めがないときは、主たる債務者に対する求償権に係る債務を主たる債務とする保証契約(保証人に対する保証契約)は、その効力を生じない。

⇒ 法人が保証人となる場合には、極度額の定めがなくとも保証契約は有効(個人根保証契約ではないから)

・極度額のない保証債務を履行した保証人が、更にその個人保証人に対して、求償権を行使した場合には、個人保証人が極度額のない責任を負わされることになる。

⇒ そこで上記のように、求償権について極度額を定めなければ無効とした。

(4) 事業のための貸金等債務についての保証意思確認

・①事業のために負担した貸金等債務を主たる債務とする保証契約や、②主たる債務の範囲に事業のために負担する貸金等債務が含まれる根保証契約は、③その契約の締結に先立ち、その締結の日前1ヵ月以内に作成された公正証書で、④保証人になろうとする者が保証債務を履行する意思を表示していなければ、⑤その効力を生じない(新法465条の6)。

⇒ a:主たる債務者が法人である場合のその理事、取締役、執行役又はこれらに準ずる者、b:主たる債務者の総株主の議決権の過半数を有する者などについては、c:上記のような公証人による意思確認は不要

第2 売主の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」という考え方に変わった。

⇒ 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及できないものの(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、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・範囲を伝えればよくなった。
- ・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)。

第3 賃貸借契約について

1 賃貸借の存続期間の上限伸長

- ・これまでの民法は賃貸借の存続期間の上限を20年としてきた。
 - ⇒ それよりも長期の賃貸借を許すと、目的物の損傷・劣化が放置されるなどのおそれがあり、これを防ぐ趣旨だった。
- ・改正法では、この上限を50年としている(新法604条)。
 - ⇒ ゴルフ場敷地、太陽光パネル敷地など、長期間の賃貸借設定を求める現実の需要があるため。

2 賃貸不動産の譲渡と賃貸人たる地位の移転

- (1) 対抗要件を備えた賃貸不動産の譲渡
 - ・賃貸借が対抗要件を備えている場合(不動産の買主などに対抗できる場合)、賃貸人たる地位は譲受人に当然に移転するものと解されてきた(大判大10.5.30)。
 - ⇒ 賃貸人の債務は、所有者であれば誰でも果たせるのが通常であるため、借入人の同意は不要とされてきた。
 - ⇒ 新法では、このようなルールを明文化した(新法6

05条の2)。

- ・①不動産の譲渡人と譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保し、かつ②その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、③賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。
 - ⇒ 同様の裁判例があり(最判昭49.3.19)、これを明文のルール化した(新法605条の2第3項)。
 - ⇒ 譲渡人と譲受人の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人に移転する(同条同項)。
- ・上記のとおり借入人の同意なく、当然に賃貸人たる地位が譲受人に移転したときは、貸主の費用償還債務や敷金の返還に係る債務は、譲受人が承継する(新法605条の2第4項)。
 - ⇒ これまでの裁判例(最判昭44.7.17)で明らかにされたルールを、明文化した。
- (2) 対抗要件を備えていない賃貸不動産の譲渡
 - ・賃貸借が対抗要件を備えていない場合(不動産の買主などに対抗できない場合)、譲渡人と譲受人との合意によって、賃貸人たる地位を移転できる(最判昭46.4.23)。
 - ⇒ この場合、譲受人は所有権移転登記をすることによって、賃貸人たる地位を借入人に主張できる(新法605条の3後段)。
 - ⇒ この場合も、貸主の費用償還債務や敷金の返還に係る債務は、譲受人が承継する(新法605条の3後段、605条の2第4項)

3 借入人による修繕の規定

- ・目的物の修繕は物理的な変更を伴うため、賃貸人が行うのが合理的
 - ⇒ 借入人の責めに帰すべきもの以外、賃貸人が修繕義務を負う(606条1項)。
 - ⇒ 改正法では、例外的に借入人が修繕を行う場合を定めた(新法607条の2)。
- ・借入人による修繕が可能となる条件
 - ① 借入人が賃貸人に対し、修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、
 - ② 賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、または急迫の事情があるとき
- ・賃貸人が行うべき修繕を借入人が行った場合には、必要費の償還請求ができる(新法608条1項)
- ・消費者契約法との関係
 - ⇒ 借入人による修繕を過度に制限するような特約は、消費者契約法により無効とされるおそれがある。
 - ⇒ 増改築やこれに類するような躯体部分の工事については、原則として禁止は有効と考えられる。

4 賃借物の一部滅失等による賃料の減額・解除

(1) 賃借物の一部滅失等による賃料の減額

・①賃借物の一部が、滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、②それが賃借人の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は、③賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される(新法611条1項)。

⇒ これまでは、賃借目的物の一部が滅失した場合に賃料減額請求を認めていた。

⇒ 改正法では一部滅失に限らず、広く使用収益ができない場合に、賃料減額がなされることになった。

⇒ 賃借人の請求によって減額されるのではなく、当然に減額されるという仕組みになった。

(2) 賃借物の滅失による解除

・①賃借物の一部が滅失その他の事由により、使用及び収益をすることができなくなった場合において、②残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、③賃借人は、契約の解除をすることができる(新法611条2項)。

⇒ これまでの条文と解釈では、賃借人の過失によって一部滅失した場合、残部では契約の目的が達成できない場合でも、解除ができないと考えられていた。

⇒ 改正法では、このような場合でも賃借人が契約を解除して、賃貸借契約から解放されることが可能となった。

⇒ このような場合、契約が解除されても、賃貸人は賃借人に損害賠償請求をすることができる(新法415条)。

・賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は終了する(新法616条の2)。

⇒ これまでの裁判例(最判昭32.12.3)で明らかにされていたルールを明文化したもの。

5 原状回復について

(1) 原状回復義務とその範囲の明文化

・賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う(新法621条)。

⇒ 上記の「損傷」には、「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化」は含まれない(これについては、賃借人は原状回復義務を負わない)。

・損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によって生じたものであるときは、原状回復義務の対象ではない(賃借人は原状回復義務を負わない)。

・上記の内容は、これまでの裁判例で明らかにされた内

容(最判平17.12.16)を、明文で定めたもの。

(2) 取去義務について

・賃借人が引渡後に附属させた物がある場合、使用賃貸が終了したときに、その附属させた物を取去する義務を負う(新法622条、599条1項本文)。

⇒ 借用物から分離することができない物や、分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでない(新法622条、599条1項但書)。

・これまでの一般的な解釈を明文化したもの。

(3) 原状回復義務と消滅時効

・賃借人の保管義務違反に基づく損害賠償請求権については、賃貸人が返還を受けた後、1年間は消滅時効にかからない規定を設けた(新法600条2項)。

⇒ 長期間の賃貸借の場合には、故意・過失による破損等の時点から、返還のときまでに、10年以上が経過してしまうおそれがある。

⇒ この場合でも、返還から1年以内であれば消滅時効が完成せず、貸主から借主に対する請求が認められるようになった。

6 敷金について

・敷金について、「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」と定義された(新法622条の2第1項)。

・賃貸人が敷金を受け取っている場合、賃借人に対し、敷金の額から賃借人の債務の額を控除した残額を返還しなければならない。

⇒ 敷金の返還義務が生じるのは、①賃貸借が終了し、かつ賃貸物の返還を受けたときと、②賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき

・敷金返還義務が生じるのは、賃貸借が終了して賃借物が返還したとき(先に賃借人が目的物を返還する必要がある)

⇒ これまでの裁判例(最判昭48.2.2など)が明らかにしたルールを明文化したもの

・賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、賃貸人は、敷金をその債務の弁済に充てることができる(新法622条の2第2項)。

⇒ この場合、賃借人は賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充ててことを請求することができない。

⇒ これまでの裁判例(大判昭5.3.10)が明らかにしたルールを明文化したもの

以上

◆輝く女性会員紹介コーナー

和歌山支部 三商有限会社
代表取締役 末吉亜矢さん

免許番号:和歌山県知事(4)第3383号
住所:和歌山市畑屋敷中ノ丁22
TEL:073-433-7377
FAX:073-433-7290



第9回目となる今回は、和歌山市を中心に売買、賃貸、管理、分譲、資産運用など不動産全般を扱う三商有限会社の末吉亜矢さん。昨年までは広報啓発委員会の委員長として取材に携わった末吉さんの逆インタビューに、広報啓発委員会の児玉真維委員が訪ねました。

～不動産業に従事したきっかけを教えてください～

大学を卒業後、紀陽銀行に就職しました。入行当初は事務職だったのですが、途中営業職に移り、和歌山と大阪の企業や役場、消防署などを回り、様々なことを学ぶとともに、営業の楽しさを知りました。最初は営業なんてできるのかと悩んだものですが、心機一転でやってみると良い経験になったと思っています。

紀陽銀行で7年間務めた後に退職し、父の経営する三商有限会社に入社し、不動産仲介部門を立ち上げ、契約書や重要事項説明書等の作成方法について同業の先輩にご相談させていただいたりしたのが今では懐かしいです。それから15年して、2年前に父の跡を継ぎ社長に就任しました。

～社長に就任されて、何か変わったことはありますか～

社長就任の少し前から準備はしてきたので大きな変化はありませんでしたが、経営についての方向性を決めていけるようになりました。経営については難しい点もありますし、専務として働いていた頃には見えなかった経営の大変さを実感しています。2年経って、今は運営の効率化に取り組んでいるところです。まだまだ道半ばですが、自分なりのスタイルを確立できればと思っています。

～女性ならではの悩みはありますか～

実はあまりありません。大変なことはたくさんありましたが、女性だからというものではありませんでした。弊社の社員は不動産業界では珍しくほとんどが女性です。女性は男性とは違った発想や着眼点があると思います。女性ならではのきめ細やかなアドバイスができることは大きな強みですし、それを活かしていければ良いなと思っています。



～地域活動も力を入れられているそうですね～

三商に入社まもなく同業者の方からお誘いを受けて和歌山青年会議所に入会し、最終年度には理事長を務めさせていただきました。このことが私の大きな分岐点になったと思っています。異業種の人たちが200人位集まる団体で、人との繋がりが広がり、可能性にチャレンジすることを覚えました。最初は活動について社内の理解を得られませんでした。学んだことを仕事にフィードバックできるようになって、徐々に理解を得られるようになりました。現在は商工会議所青年部で活動していますが、こういった活動で得た多くの人との繋がりは今も大切な財産になっています。また、和歌山宅建協会の広報啓発委員長を4年間務めさせていただき、ラジオ出演や情報誌への記事の掲載、セミナーの講師をさせていただくなど、貴重な経験をさせていただきました。毎回様々なテーマに沿ってお話しするために、不動産について改めて勉強する機会となり、知識も深まった気がします。

～プライベートではどう過ごされていますか～

リラックスした時間を取れるように、休日はおいしいものを食べに行ったり、あとは色々な所に足を運ぶようにしています。建築物や内装、インテリアを見るのが好きで、思えば小学生の頃からインテリアの雑誌を見るのは好きでした。

～これからの展望を聞かせてください～

経験のないこともできるだけ挑戦したいと思っています。三商という社名は自社、お客様、そして世間という三者の立場に立って最もよい方法で仕事ができるようにという思いから付けられています。この名の通り、仕事を通して地域社会に貢献していければと思います。仕事の上で大切にしているのは「情報・信頼・人脈」です。3年前から東京の不動産の仲介も始めました。違う土地で仕事をさせていただくのはいい刺激になっています。

～最後に、働く女性に向けて一言お願いします～

男性の多い業界ですが、実は不動産は女性が活躍できる業界だと思うので、少しずつ女性が増えていることを嬉しく感じています。体力的、身体的に男性と同じにはいなくても楽しいこともたくさんあります。何よりお客様にとって一生で数回あるかないかの大切な契約に携われ、ご紹介させていただいた物件を喜んでもらった時には本当に自分のことのように嬉しいです。不安な時には協会におられる諸先輩方の教をいただきながら頑張っていたらと思います。

お忙しい中、貴重なお時間をいただきありがとうございました。変わらず社内外でご活躍されている様子が伝わってきました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。

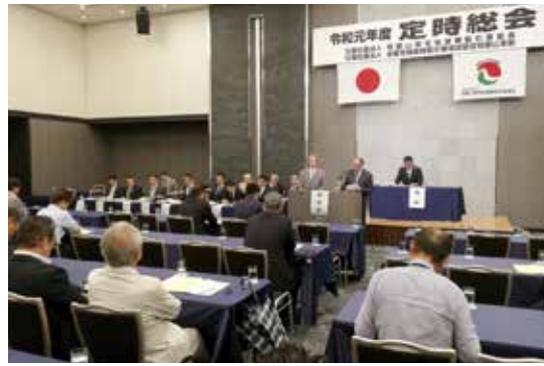


令和元年度定時総会

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

上記2団体の定時総会が、令和元年5月28日(火)午後3時より、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。

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。まず角会長の挨拶に続き、表彰受賞者13名に会長から表彰状が授与され、続いて、来賓の和歌山県県土整備部長高松様に祝辞を賜りました。そして、藤田研修指導委員長の発声により全員で倫理綱領を朗読後、武田副会長を議長に選出、資格審査委員の海南支部日野氏と海南支部鈴木氏から資格審査結果が、正会員数660名、出席正会員数63名(うち委任状提出390名)と報告があり、議長が総会成立を宣言し議事を進行した。



●●●●●●●●●● 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)平成30年度事業報告に関する件、議案第2号(審議事項)平成30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)役員報酬の総額に関する件、議案第5号(報告事項)令和元年度事業計画に関する件、議案第6号(報告事項)令和元年度予算に関する件以上、すべての報告及び議案が可決承認されました。

●●●●●●●●●● 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報告事項 ●●●●●●●●●●

議案第1号(報告事項)平成30年度事業報告に関する件、議案第2号(報告事項)平成30年度決算に関する件、議案第3号(報告事項)令和元年度事業計画に関する件、議案第4号(報告事項)令和元年度予算に関する件以上、すべての報告がされました。

平成31年度 各支部協議会及び懇親会が開催されました

各支部協議会では、新規入会者の紹介、事業実施報告がされました。協議会終了後、懇親会が開催され会員相互の親睦交流が図られました。

■和歌山支部 4/23(火) ●ホテルグランヴィア和歌山



■有田支部 4/16(火) ●橘 家



■海南支部 4/12(金) ●安乍希



■日高支部 4/19(金) ●雲 水



■伊都支部 4/26(金) ●ゆの里



■田辺支部 4/18(木) ●ガーデンホテルハナヨ



■那賀支部 4/15(月) ●岩出市商工会



■新宮支部 4/20(土) ●ホテルニューパレス





その資格が、
わたしを
変える。

宅地建物取引士 令和元年度 資格試験

● 試験日

令和元年 **10月20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

令和元年 **7月1日(月)～7月16日(火)**
(午前9時30分から) (午後9時59分まで)

□ 郵送受付

令和元年 **7月1日(月)～7月31日(水)**
(当日消印有効)

● 試験案内(郵送申込書)配布期間

令和元年 **7月1日(月)～7月31日(水)**

受験手数料 **7,000円**

合格発表 **令和元年12月4日(水)**

● お問い合わせ先

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
<http://wakayama-takken.com/>

● 主な試験案内(郵送申込書)配布場所

- ◎宅建協会本部
- ◎和歌山県建築住宅課
- ◎県内各振興局(海草振興局除く)
- ◎県内WAY各店舗
- TSUTAYAWAY ガーデンパーク和歌山店
- TSUTAYAWAY オークワ本社店
- TSUTAYAWAY 和歌山高松店
- TSUTAYAWAY 海南店
- TSUTAYAWAY 橋本店
- WAY ミレニアシティ岩出店
- TSUTAYAWAY 岩出店
- WAY 湯浅店
- TSUTAYAWAY 有田川店
- WAY ロマンシティ御坊店
- TSUTAYAWAY 美浜店
- TSUTAYAWAY オーシティ前田辺店
- WAY 書店/パピロンシティ田辺店
- スーパーセンターWAY南紀店
- TSUTAYAWAY 新宮仲之町店
- TSUTAYAWAY 串本店

試験地 **和歌山県**

※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 <http://www.retio.or.jp>
(一財)不動産適正取引推進機構



※機種によっては読み取れない場合があります。

インターネット申込みできます 不動産適正取引推進機構 検索

***** 宅地建物取引士とは *****

- 多くの人にとって、マンションや一戸建など不動産の購入は、一生に一度の大きな買い物であり、とても重要な事柄です。その大切な不動産の取引について、消費者の保護の立場から、物件に関する重要事項の説明などを行うのが宅地建物取引士です。
- このように宅地建物取引士は、不動産取引の専門家として重要な役割を担っており、宅地建物取引業者（一般的にいう不動産業者のことです。）の業務に従事する者5人につき1人以上の割合で設置が求められるなど、不動産業界で活躍するためには必須の国家資格となっています。
- また、宅地建物取引士の資格※は、金融機関をはじめとする多くの企業においても高く評価されています。そして、拡大する不動産投資市場においても、基礎となるスキルを身につける上で不可欠な資格となっています。

※宅地建物取引士資格登録者 → 全国で約105万人（H31年3月末現在）

***** 宅地建物取引士資格試験(宅建試験)とは *****

- 宅地建物取引士資格試験は、不動産取引の専門家である宅地建物取引士に必要な知識を問う試験で、その内容は宅地建物取引業法のみならず、不動産取引に密接に関連する民法等の法令など多岐にわたり、最もチャレンジしやすい資格試験としても知られています。
- 宅地建物取引士資格試験は、一度合格すると一生有効です。ただし、宅地建物取引士として実際の仕事に従事する場合には、都道府県知事への登録・取引士証の交付を受けることが必要となります。

***** 試験の概要 *****

● 受験資格

年齢、学歴等に関係なく、誰でも受験できます。

● 実施時期

年1回(10月第3日曜日)

● 試験会場

原則として、居住している都道府県内の試験会場

● 試験内容

1. 宅地建物取引業法などの宅地建物取引業者を規律する法令
2. 民法、借地借家法などの不動産取引の基本となる法令
3. 都市計画法、建築基準法などの土地・建物を制限する法令
4. 所得税法、地方税法などの土地・建物に対する税を規定する法令
5. 地価公示法、不動産の鑑定評価などの土地・建物の価格の評定に関する法令や知識
6. 不当景品類・不当表示防止法などの不動産の需給に関する法令や実務の知識
7. 土地・建物に関する知識

***** 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、両団体合わせて年間11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。

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
2019年8月28日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年6月28日(金)～7月12日(金)
2019年9月25日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年7月26日(金)～8月9日(金)
2019年10月23日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年8月23日(金)～9月6日(金)
2019年12月4日(水)	全日	Big・U 研修室1	2019年10月4日(金)～10月18日(金)
2019年12月19日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年10月25日(金)～11月8日(金)
2020年1月23日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年11月22日(金)～12月6日(金)
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)

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：7/10(水)・8/7(水)・9/11(水)

於：田辺商工会議所 開催日：9/4(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
8/13～16除く

※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：和歌山県消費生活相談センター内
(和歌山ビッグ愛)

※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(8/13、16除く)

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

7月～9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)	7/17(水) 8/21(水) 9/18(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)	7/17(水) 8/21(水) 9/18(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	9/18(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	8/21(水)	13:00～ 15:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	7/17(水) 9/18(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

令和元年8/13(火) 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和歌山市立北コミュニティセンター(さんさんセンター紀の川/和歌山市直川326-7)

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



女性の活躍を推進しましょう。

昭和61年に男女雇用機会均等法が施行され、職場における男女の差別が禁止され、平成11年には男女共同参画社会基本法が施行されました。さらに、平成28年には、女性の職業生活における活躍を推進し、豊かで活力ある社会の実現を図るため、女性活躍推進法が完全施行され、女性の活躍に向けた取組が社会に広がりつつあります。

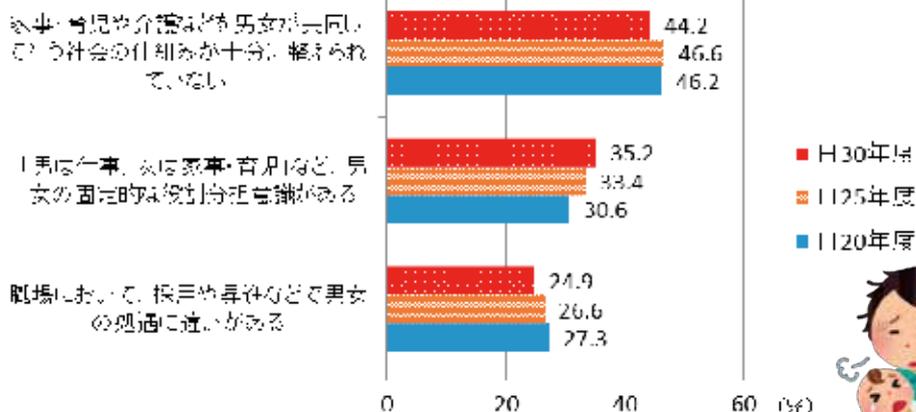


しかし、いまだに女性が就職や登用の場面で、個人の適性・能力とは関係なく“女性だから”という理由だけで、不利益を被る場合があります。例えば、男女間の処遇の格差や賃金の格差が存在しています。

また、平成30年度人権に関する県民意識調査によると、女性の人権について、「家事・育児や介護などを男女が共同で行う社会の仕組みが十分に整えられていない」「男は仕事、女は家事・育児など、男女の固定的な役割分担意識がある」と考えている人の割合が高くなっています。

女性に関する事柄で、人権上、特にどのようなことが問題だと思えますか

(上位3項目)



！チェック

女性の活躍を推進するために、まずは企業のトップ自らが旗を振り組織の改革を進めること、また、女性管理職を積極的に登用する環境を作ることや性別に関係なく労働内容に見合った平等な賃金体系の確立、有給休暇の取得促進など、女性の能力を十分に発揮できる取組や働きやすい職場環境を整備することが必要です。

また、社会における男性優位意識や男女の固定的な役割分担意識等の解消を図っていく必要があります。

男女が互いに人権を尊重し、性別に関係なく、個性と能力を発揮できる社会を築いていきましょう。



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	タムラ不動産開発	和歌山市秋月42-4	和歌山市下三毛546-4	事務所	30→33
		073-499-7883	073-477-3113	TEL	
		073-499-7918	073-477-0696	FAX	
和歌山	(株)幸福建設		井戸本 兼夫	専任の取引士(減員)	33
和歌山	サカモト不動産(株)	和歌山市秋月96-6	和歌山市秋月42-4	事務所	33
和歌山	内田産業(株)	内田 昌宏	内田 利司	代表者	35
和歌山	アズマハウス(株)		東 行男	専任の取引士(減員)	36
和歌山	(株)賃貸住宅センター	塚本 治雄	塚本 貞治	代表者	37
		山崎 三千哉	塚本 貞治/塚本 尚美/西口 之啓	専任の取引士	
和歌山	(株)あかりホーム	結城 剛司		専任の取引士(増員)	39
和歌山	(株)サンクリエーション三木町支店	松下 仁志	本間 隆弘	政令2条の使用人/専任の取引士	40
和歌山	(株)栄産業	川上 裕太郎	中狭 忠司	代表者	42
和歌山	(株)賃貸住宅センター市駅前店	東元 俊樹	今中 一心	専任の取引士	42
和歌山	(同)WILL HOME	和歌山市南基五兵衛丁45高橋ビル1F	和歌山市下町1雄湊ハーバービューハイツ1F	事務所	44
和歌山	(株)加太自然の郷管理部	前畑 司郎	田中 祥次郎	代表者	44
和歌山	(有)ワシン土地	茂松 拓人	太田 眞吉	代表者/専任の取引士	34→45
		和歌山市東長町5-60	和歌山市新在家185-17	事務所	
		073-496-2066	073-475-7455	TEL	
		073-496-0837	073-475-7456	FAX	
和歌山	(株)賃貸住宅センター高松店		東元 俊樹	専任の取引士(減員)	47
和歌山	(株)赤土建設	赤土 洋一	赤土 恒和	代表者	49
伊都	(株)藤田組	丸田 諭	藤田 吉博	専任の取引士	56
田辺	小倉不動産	田辺市あけぼの4-1-18	田辺市朝日ヶ丘22-39	事務所	72
新宮	(株)大勝建設	奥地 隆	毛利 健次	専任の取引士	80
		0735-30-4912	0735-30-0700	FAX	

退会者

支部	班	商号	代表者
和歌山	10	安田興産	安田 久子
和歌山	14	(株)アイワライフネット	塚本 治雄
和歌山	15	(有)シード	夏山 和己
和歌山	17	タケヤ産業	武川 勤
和歌山	25	マイエステート	畔柳 定生
有田		日宝設計(株)	田中 明治
田辺		田中不動産	田中 政一

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 タケヤ産業 武川 勤氏
有田支部 (株)南元 宮井 俊行氏



新規入会者紹介

(有)アルテーク

TEL 073-423-0336
FAX 073-423-0336
事務所 和歌山市美園町5-4-6
免許番号 30(1)3888
免許年月日 H31.4.4
所属支部 和歌山支部 14班

代表者
田中 秀樹専任の取引士
中面 優専任の取引士
楠 富晴

安田興産

TEL 073-488-1140
FAX 073-488-1141
事務所 和歌山市秋月62-1 東太田マンション1F6号室
免許番号 30(1)3893
免許年月日 R1.5.29
所属支部 和歌山支部 10班

代表者・専任の取引士
南 由佳子

(株)穴吹不動産

TEL 073-463-9051
FAX 073-463-9052
事務所 和歌山市杉ノ馬場2-81厚仁ビル102
免許番号 30(1)3895
免許年月日 R1.5.30
所属支部 和歌山支部 19班

代表者・専任の取引士
穴吹 徹哉

(株)HouseLand

TEL 090-5675-1501
事務所 和歌山市太田95-6 (1F)
免許番号 30(1)3894
免許年月日 R1.5.29
所属支部 和歌山支部 10班

代表者・専任の取引士
井上 芳晃

アトム不動産

TEL 0739-34-4085
FAX 0739-34-4085
事務所 西牟婁郡すさみ町周参見2319
免許番号 30(1)3896
免許年月日 R1.5.20
所属支部 田辺支部

代表者・専任の取引士
阿部 富美

(有)和歌山土地建物

TEL 073-481-2073
FAX 073-496-2056
事務所 和歌山市雑賀屋町東/丁64
免許番号 30(1)3889
免許年月日 H31.4.23
所属支部 和歌山支部 21班

代表者
北橋 邦秋専任の取引士
前田 雅男

日宝設計

TEL 0737-83-4895
FAX 0737-83-6087
事務所 有田市宮崎町172-8
免許番号 30(1)3890
免許年月日 R1.5.7
所属支部 有田支部

代表者・専任の取引士
田中 寿士