

TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

春

2020

VOL.466



令和2年度「不動産キャリアパーソン」資格登録された方(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®

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!

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)

テキスト
+Webで
いつでも
学習

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

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。

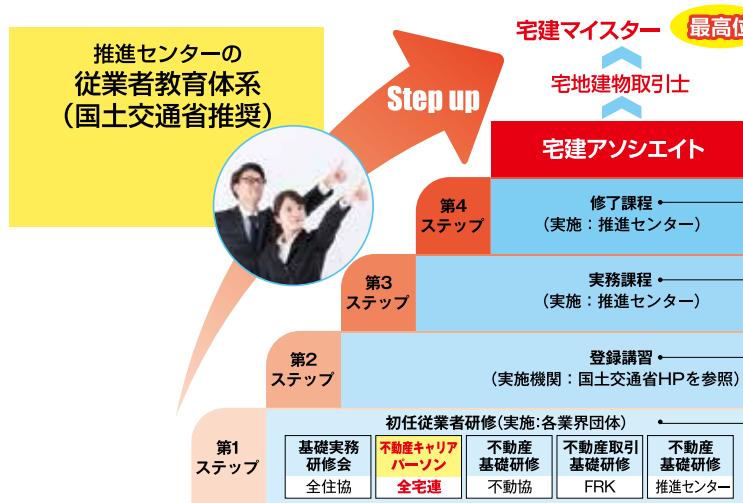
「宅建アソシエイト」は、主として宅地建物取引士資格の未取得者を対象に、初任従業者教育研修(第1ステップから第4ステップまで)を修了したことを認定する資格で、認定者には不動産流通推進センターから認定証(有効期間5年間)が発行されます。

「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・スマートフォンが必要

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/>





田辺支部 アトム不動産 代表 阿部富美さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3896号
住所:西牟婁郡すさみ町周参見2319
TEL 0739-34-4085
FAX 0739-34-2300

PROFILE

趣味:体を動かすこと、DIY
好きな本:インテリア関係の本全般
性格自己分析:好奇心旺盛



第11回目は、田辺支部に加わったアトム不動産の阿部さん。ご主人の地元すさみに移り住み、独立開業した注目の女性ルーキーに広報啓発委員会の山田和弘副委員長がインタビューしてきました。

(山田副委員長:以下山田)こちらで開業する前には不動産関係の仕事をされてたんですか?

(阿部さん:以下阿部)20代前半から30歳すぎまで不動産会社に勤めてました。開業を視野に色々なところを見てみたくて。

(山田)最初から開業を考えてらっしゃったんですね。ちなみにどんな仕事をされたんですか?

(阿部)最初は営業事務で入ったんですが、それではもの足りなくて、次に土地家屋調査士の補助で建物登記の仕事。その後、建築会社の不動産部門ですね。

(山田)不動産で開業を志したきっかけは何だったんですか?

(阿部)家を見るのが好きというのもあったんですが、ゆくゆく何かをしたいなと思ってた時に求人があったので。

(山田)これなら自分のペースで出来るやうなあと言う感じでしょうか。

(阿部)そうですね。思惑は子育てで一時中断しましたが。

(山田)でもまた再開できるのもこの仕事の良さですよね。宅建士の資格はお勤めしていた頃に取られたんですか?

(阿部)そうなんです。その仕事で活用したわけじゃないんですけど、最後の会社にいた頃に将来のことを考えて取りました。

(山田)すごくしっかりと見てらっしゃったんですね! 実際に開業されて不安な面はありますか?

(阿部)全部一人なので、調べることが多くてまだスムーズにいきません。常に自分の目線だけ。この契約書を誰かに見てもらいたいなっていう時もあって、この間も城本支部長に相談に行ってきました。

(山田)調査漏れがあると怖いですもんね。逆によかったことってありますか?

(阿部)人との繋がりがグンと広がりましたね。もともと自己完結型の人間で、人に聞いたりするのが苦手だったんです。以前はそれで悩む時間が長く動きが遅くなっていたんですが、自分でやり始めるとそもそもいかないので。

(山田)以前ということは、今は殻を破ったということですね。

(阿部)まだスムーズにはいけてませんが、人に聞けるようになりました(笑)。人の繋がりが密なので、最初は抵抗があったんですけど、今はそれが家族のよう居心地がいい。

(山田)いいところですもんね、すさみ。

(阿部)はい。海がきれいで、熊野古道にも行けて、旅行の方も実は多い土地。売るに売れない古い物件を改修して民泊やゲストハウスにしたいという方もいるので、民泊管理代行や便利サービスも始めました。まだスタートラインではあるんですが、すさみの観光の一助になればいいなと思っています。

(岩端)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。明るく楽しいお喋りで、あっと言う間の取材でした。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願いいたします。



アトムと言う屋号は、阿部の「ア」と富美の「富一トム」に家業が鉄工所なことも絡ませた素敵なネーミング。ご主人の作るアイアンフレームと木の棚がオシャレな事務所でした。

理事会等の開催状況 1~3月

会議名	主な審議内容
執行理事会 (1/16)	<ul style="list-style-type: none"> ・協会運営について
流通政策委員会 (2/6)	<ul style="list-style-type: none"> ・民法改正に伴う空き家バンク制度について ・和み暮らし協力員への説明会開催について ・今後の空き家バンク等に関する委員会スケジュールについて ・会員へのインスペクションサービス情報提供について ・令和2年度委員会事業スケジュールについて
研修指導委員会 (2/7)	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度、2年度委員会事業について
執行理事会 (2/13)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会打合せ
理事会 (2/13)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入退会者について ・役員候補者選考委員会の設置について ・立入検査報告について ・事務局就労状況について ・会費未納について <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産取得資金について ・令和2年度事業計画、予算について ・資金調達及び設備投資について ・保証協会との賃貸借契約書について ・特別委員会設置について ・顧問契約書(案) ・雇用契約書(案) ・新規入会案件について
※その他	
有田支部運営委員会(1/17)、海南支部運営委員会(1/31)、伊都支部運営委員会(2/17)、和歌山支部運営委員会(3/3)、有田支部運営委員会(3/11)、田辺支部運営委員会(3/12)、日高支部運営委員会(3/20)、新宮支部運営委員会(3/24)	

全宅連等関係団体の動向（理事会等）

(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／臨時総会 (1/28) 角・赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・理事の補欠選任の件
全宅連／情報提供委員会 (2/14) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・ハトマークサイトについて ・令和2年度事業計画、予算(案)について ・令和元年度事業報告、決算(見込)について
全宅連／監査会 (2/19) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度第3四半期事業執行について ・令和元年度第3四半期予算執行について
全宅連／常務理事会 (3/17) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度事業計画(案)及び予算(案)について ・第3回理事会上程議題について
全宅連／理事会 (3/24) 角・赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度業務及び財務執行状況について ・令和2年度事業計画(案)、収支予算(案)について

理 事 会 等 の 開 催 状 況

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅保証／理事会 (3/24) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度事業計画(案)について ・令和2年度予算(案)について
全宅連、全宅保証／会長本部長合同会議 (1/28) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度重点事業について ・令和2年度事業計画、予算大綱の件
流通機構／倫理綱紀委員会 (1/21) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・紛争事案に係る処分について ・利用料滞納に係る処分について ・令和2年度委員会予算(案)について ・4機構システム統合について
流通機構／レインズ運営委員会 (1/31) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿レインズ稼働状況等報告 ・レインズシステム更新に向けた会員意識調査結果報告 ・次年度事業計画案および予算案に関する件 ・4機構システム統合に関する件
流通機構／正副会長、委員長合同会議 (2/27) 和田	・4機構レインズシステム統合の方向性について
流通機構／レインズ運営委員会 (3/2) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・システム稼働状況報告 ・マルチプラウザ検証結果報告 ・WindowsVistaのアクセス遮断時期について ・ヘルプデスクの運営形態変更について ・令和2年度回線帯域設定案に関する件 ・令和2年度事業計画案、予算案に関する件 ・4機構システム統合に向けた検討状況について
流通機構／ケーランド・デザイン構築特別委員会 (3/5) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・システム構築部会の進捗について ・今後の方向性について ・令和2年度事業計画(案)、予算(案)について
流通機構／理事会 (3/13) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会報告 ・4機構システム統合に関する件 ・令和2年度事業計画書案、収支予算書案に関する件 ・AI価格査定の検証に係る事前検討実施に関する件 ・レインズデータ提供に関する件
公取協／総務委員会 (3/10) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度消費者モニター選定について ・第4回理事会について ・第2回消費者モニター懇談会について ・令和2年度消費者講座、消費者モニター懇談会について ・内閣府の立ち入り検査について
公取協／財政委員会 (3/13) 岡本	・2020年度収支予算書について
公取協／理事会 (3/23) 岡本	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構成団体へのインターネット広告の適正化に係る協力要請 ・新型コロナウイルス感染症に関する協力依頼 ・クールビズの実施 ・規約研修会への講師派遣及び不動産広告問題研究会の開催 ・各種実態調査の実施 ・事情聴取会の開催 ・規約違反に対する違約金課徴 ・ホームページの更新及び広報の発行 ・財政検印状況 <p>「決議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度事業計画(案)、収支予算書(案)
公取協／消費者モニター懇談会 (3/30) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会からの業務報告 ・モニターとの意見交換

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(賃貸借編)」

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦



第1 賃貸借契約の設定・譲渡

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、重機プラント、駐車場など、長期間の賃貸借設定を求める現実の需要があるため。
- ・建物所有目的の土地賃貸借や、建物賃貸借には、借地借家法が適用される。
- ⇒ 改正後604条の適用はないため、これらの賃貸借には影響が及ばない。

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、賃借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605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)。
- ・上記の通り賃借人の同意なく、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。
- ・旧賃貸人のもとで賃借人に賃料延滞が発生していた場合には、延滞している賃料相当額が敷金から控除され、その残額が譲受人に移転すると解釈されてきた(最判昭44.7.17)。

⇒ 今回の改正で明文化が検討され、見送られた経緯がある。しかしこうした取扱いに変わりはないと考えられる。

(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、賃貸人たる地位を賃借人に主張できる(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) 賃貸人の地位の移転と前所有者への賃料支払

- ・賃貸人の地位が建物の買主に移転しているにもかかわらず、賃借人が旧賃貸人である売主に対し、賃料を支払ってしまう場合が考えられる。
- ⇒ 賃貸人の地位が売主に留保されているにもかかわらず、買主に移転したと勘違いして、賃借人が買主に賃料を支払った場合も同様。
- ・上記のような場合、結果的には真実の賃貸人ではない者に対して賃料を支払ったことになるが、一定の要件の下で賃借人を保護する必要がある。
- ⇒ 新法478条は、「受領権者(中略)以外の者であって取引上の社会通念に照らして受領権者としての外観を有するものに対してした弁済は、その弁済をした者が善意であり、かつ、過失がなかったときに限り、その効力を有する。」と定めている。
- ⇒ 賃借人に過失がなければ、結果的に間違った者に対して賃料を支払っても、二重払いを逃れることができる。

(4) 賃貸人の地位の移転と費用償還請求権

- ・賃借人が必要費・有益費を支出した後、賃貸人の地位が移転した場合、償還の相手となるのは旧賃貸人か、それとも新賃貸人か。
- ⇒ 今回の改正で譲受人たる新賃貸人が償還に応じることが明文化された(新法605条の2第4項)。

(5) 賃貸人の地位の移転と保証契約

- ・賃貸不動産が譲渡された場合に、保証契約に基づく権利(後記の通り改正法では根保証契約に基づく権利)も新賃貸人たる買主に移転するか。
- ⇒ 改正法に明文の規定はない。
- ・賃貸借契約における根保証契約は、賃借人の賃貸人に対する債務の保証を目的としている。
- ⇒ 賃貸人の地位の移転に伴って、根保証契約に基づく権利も移転すると考えるのが、根保証契約の当事者(賃貸人・根保証人)の通常の合理的な意思に合致する。
- ・但し同じ理由から、賃貸人の地位が譲渡人に留保された場合には、根保証契約に基づく権利は移転しないと考えるべき。

第2 修繕・賃料減額について

1 修繕を行うべき主体等

(1) 賃借人による修繕権限

・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

⇒ 賃借人の責めに帰すべきもの以外、賃貸人が修繕義務を負う(新法606条1項)。

⇒ 改正法では、例外的に賃借人が修繕を行う場合を定めた(新法607条の2)。

・賃借人による修繕が可能となる条件

① 賃借人が賃貸人に対し、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賃借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)

⇒ 賃借人による修繕が行われた場合でも、「賃借人による修繕が割高である。」として、費用償還の額について紛争が生じる可能性がある。

⇒ また同様に「賃借人が、本来必要のない補修まで行った。」として、費用償還の範囲が問題になる可能性がある。

・消費者契約法との関係

⇒ 賃借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。

・以上のような問題点を踏まえて、賃貸借契約書に以下のような内容を盛り込んでおくのが望ましい。

⇒ 通常の維持管理に必要な費用は、賃借人の負担とすること

⇒ 賃借人が修繕を要する破損が発生した場合、直ちに賃貸人に対して通知すること

⇒ 上記の通知を行う場合のフォーム・ひな型の添付(破損の日時、破損個所、予想される修繕方法などを記入するもの)

⇒ 修繕が必要となる箇所について、修繕前に双方が立会して確認すること

⇒ 「賃貸人が指定した事業者が修繕工事を行う」など、修繕工事を行う主体に関する取り決めをする。

⇒ 賃借人が不適切な修繕を行った場合に、これを補修するための費用が賃借人の負担となることを明記する。

(2) 賃貸人が修繕義務を負わない場合

・改正法は、賃借人に帰責事由がある場合には、賃貸人が修繕義務を負わないことが明記された(新法606条1項但書)。

⇒ これまでの民法には明文がなかった。そして以前の通説によれば、このような場合でも①賃貸人は修繕義務を負うと同時に、②賃借人に対する損害賠償請求権(保管義務に基づくもの)が生じると解釈してきた。

⇒ 賃借人に帰責事由がある場合には、仮に賃借人自身が修繕しても、必要費償還請求権は発生しない。

・破損等の原因が賃借人の不注意によるものか否かによって、賃貸人に修繕義務があるかどうかが決まる。

⇒ 賃借人の帰責性の有無をめぐる紛争が発生することが予想される。

2 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)。

⇒ これまででは、賃借目的物の一部が滅失した場合に、賃借人の賃貸人に対する賃料減額請求権を認めていた。

⇒ 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。

⇒ 震災などによって賃貸人が所在不明になった場合でも、賃貸人に対する通知を要することなく、当然に賃料減額を主張できる。

⇒ ①物件の一部が使用できない状態になった後も、引き続き今まで通りの賃料が口座から引き落とされていた場合には、②賃借人が賃貸人に対し、過払い賃料の返還を求めることになる。

⇒ 賃借人が支払う減額後の賃料に納得できず、賃貸人が賃借人に対して不足分を請求することも考えられる(相当な減額幅が一見して明らかでないケースが、むしろ通常と考えられる)。

(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。

⇒ 但しそのような場合に「滅失その他の事由により使用及び収益をすることできなくなった」と言えるかについては、不明確な点も多い。

第3 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消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)。

- ⇒ 新法621条括弧書きで、このことが明文化されている。
- ・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17.1.2.16）を、明文で定めたもの。
- ・原状回復の義務と範囲については、国土交通省住宅局が作成している『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』に従った処理が広く行われている。
- ⇒ このような処理は、改正法施行後も特に変化がないと予想される。

2 収去義務について

- ・賃借人が引渡後に附属させた物がある場合、使用貸借が終了したときに、その附属させた物を収去する義務を負う（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）。
- ⇒ 「分離することができない」かどうか、「分離するのに過分の費用を要する」かどうかについては、紛争発生の余地がある。
- ・これまでの一般的な解釈を明文化したもの。
- ・賃借人が附属させた物の収去権については、改正前から規定があった。

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る規定を設けた（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。

第4 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）。
- ⇒ 敷金、保証金などといった名称にかかわらず、内容から判断する。
- ・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る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

第5 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とした。
- ・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。
- ・情報提供の内容としては、
 - ①未払い賃料等の有無（ある場合にはその額）
 - ②未払い賃料等について発生している遅延損害金の有無（ある場合にはその額）
 - ③賃借人が賃貸人に対して損害賠償義務を負っている場合には、その額。
- ・情報提供が遅れたり、提供された内容が不適切だった場合
- ⇒ 改正法には明文の規定がない。しかし一般的な債務不履行のルールに従って処理すべきと考えられる。

(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カ月以内に、保証人に通知しなければならない（新法458条の3第1項）。
- ⇒ 賃貸借契約の場合には限られたケースになると考えられるが、例えば「賃借人が滞納していた未払い賃料50万円を分割払いにしてもらい、毎月の賃料に5万円ずつ上乗せして払う約束をしていたが、分割・上乗せ分の支払いを怠った。」というようなケースが考えられる。
- ・2カ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。
- ⇒ 書面で通知する義務はないが、配達証明付きの郵便などで行うのが望ましい。
- ・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」と書くだけでは、今後の賃料の変動によって極度額が変わるために、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(賃借人)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。

⇒ もし破産手続き開始決定によって元本を確定させてしまうと、その後、賃貸人に對し、「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。

・他の確定事由として、①「債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき」、②「保証人が破産手続開始の決定を受けたとき」がある(新法465条の4第1項)。

・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年以内とするべきであり、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いえない。

(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ても保証契約は有効(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) 根保証と賃借人の自殺

・賃借人が自殺した場合には、その相続人が賃貸人に対して損害賠償債務を負うケースが多い。

・他方、「自殺による損害は元本確定後(元本確定事由たる賃借人の死亡後)に発生したものであり、根保証人は責任を負わない。」という解釈もあり得る。

⇒ ①保証人は通常、賃借人の行為による損害全般について、保証の対象とする意思を持っていること、②根保証契約においては極度額が定められていること、③賃借人以外の同居人が自殺した場合には、これによる損害も根保証の対象となることとのバランスなどから、④賃借人の自殺による損害を根保証人の責任の対象とすることも、不可能ではないと考えられる。

・保証会社を利用する場合には、①自殺による損害が「故意」による損害であることを理由に、保証の対象から外されていていたり、②そもそも保証の対象が賃料支払い義務と原状回復義務に限定されている場合があるので、注意が必要。

(5) 根保証と賃貸借契約の更新

・賃貸借契約が更新された場合、保証契約も更新されるかについては、民法に明文がない。

⇒ しかしこまでの裁判例では、信義則に反すると認められる場合を除き、更新後の賃貸借から生じる賃借人の義務についても保証人の責任の対象とされている(最判平9.1.1.1.3)。

⇒ このような取り扱いが、改正法によって特に変更されるとは考えにくい。

・なお保証債務の締結後、主たる債務の目的または態様が加重されても(賃借人の責任が重くなつても)、保証人の責任は加重されない(新法448条2項)。



◆輝く女性会員紹介コーナー

和歌山支部 ヴェレ株式会社
代表取締役 児玉真維さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3885号
住所:和歌山市山吹丁9 Natural Park301
TEL:073-423-0610
FAX:073-423-0033



今回で最後となる女性会員ご紹介コーナー、和歌山市を中心に不動産業を営むヴェレ株式会社の児玉真維さん。広報啓発委員として4年間取材に携わった児玉さんの逆インタビューに、広報啓発委員会の藪委員長と岩端副委員長が訪ねました。

～不動産業に従事したきっかけを教えてください～

そんなに経験があって立ち上げた会社ではないんです。新卒でOLを経験した後数年のブランクがあり、子どもがまだ小さいころに再び働き始めて、派遣でいろんなことを経験しました。飲食店でフライパンを振ったことであれば、化学工場やケーブルテレビの会社でCADを引いていたことも。子どもが成長するにつれ、派遣ではなく正社員で働くという気持ちが強くなり、自分の持っている宅建士の資格を生かしたいと考え、不動産会社に就職しました。とはいっても、決して独立しようという意図があったわけではありませんでした。子どもの頃の夢はバスガイドかキャビンアテンダント。不動産に特別な関心があったわけではなかったのですが、実際に携わってみると、とても楽しくやりがいを感じられて、早く仕事を覚えようと夢中でした。ですが入社3年が経った頃、就職先の会社がなんと倒産。混乱のさなか「次の勤め先を探さなきゃ」と考えていましたが、周囲の強い勧めもあり、担当していた物件の管理を引き継ぎ、不動産で独立することに。短期間で開業の準備を進める中、父の会社の定款に「不動産業」が事業目的として記載されていることに気がつき、父の会社の一部門という形で11年前に独立しました。

～独立されてのご苦労や良かった面を聞かせてください～

まだ業界で数年のキャリアだったため、わからないことばかりで苦労しましたが、信頼関係を築くことを第一に、お客さまとのご縁を大切にしてきました。また日々勉強で、特に法律関係などは一度覚えればいいというものではなく常に変化していくので、4月からの改正民法についてもしっかり学び準備しているところです。良かった面は、やはりお取り引きに満足してもらい、喜んでもらえた時ですね。おかげさまで、苦労もありますが、やめたいと思ったことは一度もありません。

～不動産業に携わってから変わったことはありましたか～

営業は初めての経験でしたが、大変さの何倍もの喜びを得ることができました。お客さまと直に接し、ダイレクトな反響を聞けることが営業の醍醐味。もともと引っ込み思案であり自分から前に出て行くタイプではないのですが、お客さまの笑顔を見る度に、次も頑張ろう!という気持ちから、以前より積極的に行行動するようになった気がします。今も性格自体はそのままですが、仕事を通じて変わってきた部分はたくさんあると思います。

～女性ならではのメリット・デメリットはありますか～

不動産の売却や購入をされる場合に、ご夫婦でいらっしゃることがありますよね。その際に奥様が意見を話しやすいとのことで「女性の方でよかった」と言っていただけます。逆にデメリットというほどのマイナス面は感じてません。

～最近娘さんも手伝ってくれているそうですね～

そうなんです。ずっと勧誘し続けていたんですが(笑)、昨年5月から事務を手伝ってくれるようになりました。少人数で仕事をしているので、何かあった時に私まですぐに連絡が届かないこともありましたが、「報・連・相」も徹底されるようになり、本当に心強いです。息子は他府県で就職していて、今のところ一緒に仕事をする気はないようです。いずれ、子どもたちが継ぎたくなるような会社にできたらいいなと思っています。

～プライベートではどう過ごされていますか～

オン・オフの使い分けはあまり上手ではなくて、メールも自分のスマホに転送しているので常にグレーザー。なかなか切り替えができませんが、神社仏閣を巡るのが好きで、たまの休みにはいろんなところを訪れて、御朱印をもらったり、合わせて温泉に行ったりします。

～これからの展望を聞かせてください～

不動産の仲介業がメインですが、これからも広く不動産にまつわる様々なことをやっていきたいです。分譲マンションの管理業もしており、大手の管理会社ではなく、地域密着の管理の良さを少しずつですが認知して頂いています。また、入退去時のハウスクリーニングに加え、もっと気軽に利用できる家事代行もスタートしました。よりフレキシブルに、人々の暮らしに役立つことができればと思っています。

～4年間広報啓発委員を務めていかがでしたか～

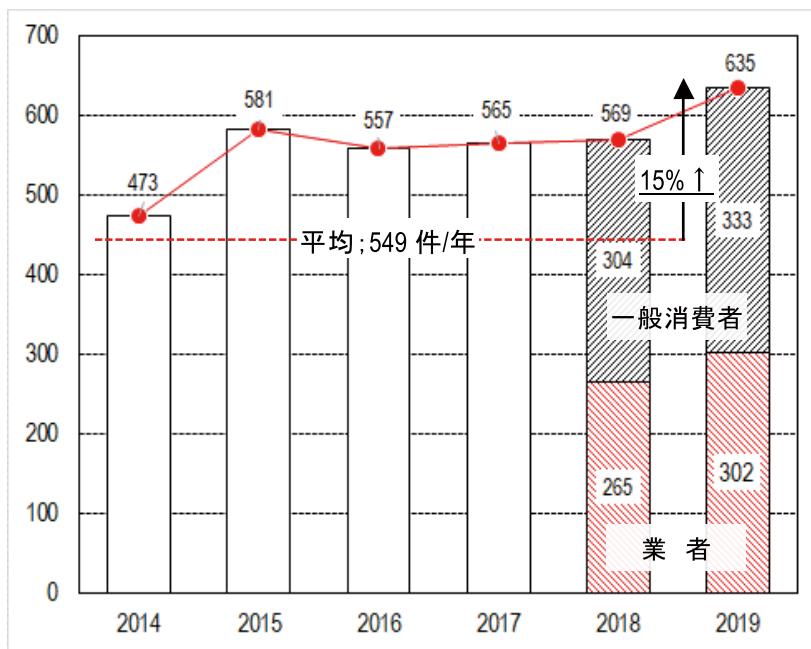
広報啓発委員としてたくさんの方にお会いしたことで、人の繋がりもできましたし、いろんな勉強をさせていただきました。みなさんがどのようなきっかけで業界に入られて、どんな風に頑張っていらっしゃるのか、他の方の意見を聞くことで自分の勉強にもなっていました。聞かせていただいたお話に共感して、協会に入会していただけるきっかけになれば何よりです。

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。インタビューする側から、される側と、いつもと違う立場で臨んでいただきましたが、さまざまな経験を通じて挑戦し続けているポジティブな姿が素敵だと感じました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。



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。

令和元年(2019年)の相談受付状況について



2019年の本部無料相談室に於ける相談受付件数は635件と、前5年平均相談件数(549件)に比較して約15%アップしています。又2018年に比較して、一般消費者の相談件数と会員業者の相談件数は共に増加し、比率に変化はありませんでした。
(一般者相談53%・業者相談47%)

2019年の相談件数アップ理由としては、以下の様な市場環境動向が主要因と推測されます。

①廉価物件を主体とする物件取引の継続的増加＝契約関連相談件数のアップ

400万円以下の廉価物件取引媒介報酬額(max.18万円)関連相談も、14件に増加

②消費税アップ(8→10%)移行期間(4~9月)の媒介報酬額算定複雑化＝18件の関連相談有り

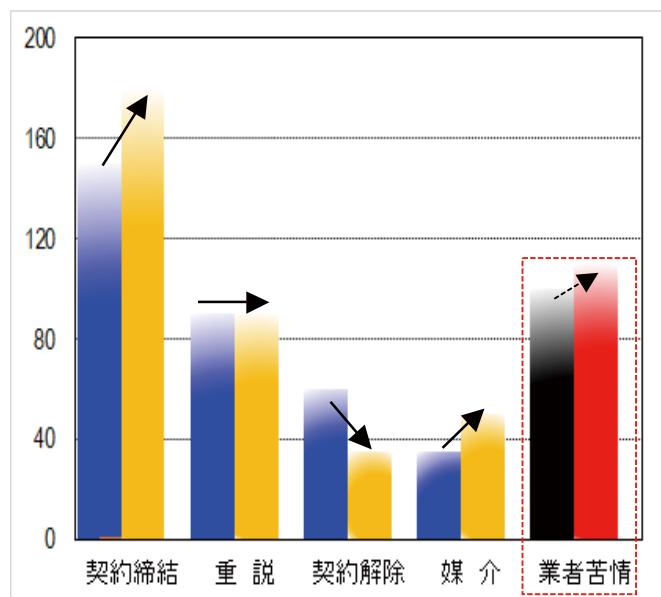
主要相談項目の動向

①契約締結関連相談

単なる物件売却相談(売って欲しい、売るのにはどうしたら良いのか)或いは、物件価格問合せ等の相談を含め、契約締結関連相談は増加傾向にあります(約2割↑)。

更に「18万円媒介報酬額相談」「税金;固定資産、譲渡所得税相談」の増加、「相続、登記」の継続的相談等を加味すると、[相続=廉価物件]取引の市場要求が依然として高水準にあると推測されます。

又、物件活用として「借家人の適正退去手段」相談、貸借期間を制限できる「定期賃貸借契約」への切替え相談等も、増加散見される傾向です。“先祖からの(低賃料)借地契約を、子供たちの為にも適正解約したい…”との相談も寄せられています。



②重説関連相談

「物件調査不足・ミス、説明不足」による説明義務違反要求相談、「売主告知瑕疵」相談が、依然として高水準にあります。更に“内見時に、充分に物件を確認できなかった。何も説明されなかった”として、入居後発現の瑕疵担保責任を追及する相談も、散見されました。

「事前に物件瑕疵を幅広く、又詳細に調査した上で、内見案内、重要事項説明をする」業務改革への更なる取組みが大切と思われます。

③契約解除関連相談

昨年顕著であった「ローン解除特約」に対する苦情相談は減少しましたが、重説の「ローン融資」記載事項に関してまだまだ問合せが寄せられています。

④媒介関連相談

「18万円媒介報酬額相談」を含めた媒介報酬額関連相談アップが、媒介関連相談件数増加の要因です。尚、相談結果[媒介契約を適正に締結し、報酬額max.18万円請求を事由と共に事前に依頼者に説明しておく]規則が、殆ど遵守されていない点が憂慮されます。

⑤一般消費者から業者への苦情相談

契約締結、重説、契約解除及び媒介関連相談の内、一般消費者から業者への苦情相談が100件超あり、2018年と同等、或いは増加している傾向にあると懸念しています。尚、苦情相談時での「媒介契約」関連質問に対し、事前「媒介契約」未締結のケースが殆どでした。事前の「媒介契約」未締結が、後々のトラブル・苦情要因になっている可能性が高いと思われます。

賃貸借関連相談のトピックス**・貸主一借主間トラブル・苦情(原状回復、賃借中の管理 他)**

当該相談件数は、2018年:約70件／2019年:約55件と減少傾向でした。但し台風・水害他による貸借物件被害が少なかった為にトラブル・苦情も減少した可能性が高く、今後とも動向フローが必要です。又、借地借家法を無視した貸主からの“強引立退き要求”相談も散見され、「適正な賃貸借契約の締結、債務外ではあるがトラブル発生時の調停役」等が、引き続き媒介業者には強く望まれていると思われます。

売買・交換関連相談のトピックス**・物件瑕疵調査、瑕疵担保責任**

2018年には顕著であった「土地瑕疵;埋設物、汚染」関連相談は、減少傾向にあります。妥当な特約付「売買契約書」も散見されました。但し、昨年より実施推奨されている中古住宅の「物件状況調査(インスペクション)」関連相談は2件でした。

民法改正[瑕疵担保責任→契約不適合責任]に伴い、契約内容の物件瑕疵(物理的瑕疵、心理的瑕疵他)の調査・説明・承諾が、益々重要になってくると思われます。

尚、対象瑕疵として、最近では心理的瑕疵(近隣トラブル、災害区域他)に関する、苦情・相談が散見される傾向になっております。

その他

・「特別取引;農地一農地売買・賃借、所有権未登記物件売買、自己所有物件売却」、「道路区分と接道対応／通行権」、「筆界明示・越境対応」等相談も、継続して一定件数寄せられています。当該事項に関しては「相談所便り」にて改めて掲載して参ります。

本部無料相談室 専従相談員 松田 勉

2015年4月1日に告知の通り、
2020年4月1日より、「公認 不動産コンサルティングマスター」の登録制度が変更になります。

「公認 不動産コンサルティングマスター」 登録制度の変更について

2020年4月1日より、「公認 不動産コンサルティングマスター」の登録制度が変更になります。

2020年4月1日以降は、更新年度内に手続きが完了しなかった場合、**登録が抹消となります**のでご注意ください。

また、既に登録証の有効期限が切れたままとなっている方は、2020年3月31日までに更新の手続きが完了しない場合、**登録が抹消されます**。

手続き可能期間については、お手持ちの認定証の「有効期限」をご確認のうえ、下表をご覧ください。

※平成31(2019)年4月30日の翌日以降の日付の記載は、新元号に読み替えてください。

★認定証カードの「有効期限」をご確認ください★



制度変更前(現在)		→制度変更後(2020年4月1日以降)	
更新年度 有効期限	今年度 [2019/4/1 ~ 2020/3/31]	令和2年度 [2020/4/1 ~ 2021/3/31]	令和3年度 [2021/4/1 ~2022/3/31]
①有効期限がH31/3/31の方	今年度中に更新要件を 2つ 充足し、更新手続きを完了してください	⚠️ 更新手続き未了の方は 登録抹消	
②有効期限がH32(令和2)/3/31の方	今年度中に更新要件を 1つ 充足し、更新手続きを完了してください	⚠️ 更新手続き未了の方は 登録抹消	
③有効期限がH33(令和3)/3/31の方	更新手続き不要です	2020/10/1 ~ 2021/2/28までに更新手続きが必要です	⚠️ 更新手続き未了の方は 登録抹消
④現在、既に有効期限を超過している方	今年度中に更新要件を 2つ 充足し、更新手続きを完了してください	⚠️ 更新手続き未了の方は 登録抹消	

※有効期限がH34(令和4)年3月31日以降の方についても、更新年度内に更新されなかった場合(有効期限を超過した場合)は、**登録抹消**となります。

注)更新に必要な要件を**充足するだけでは、更新のお手続きは完了とはなりません。**

別途、マイページからの**web申請・顔写真提出・更新手数料支払い**が必要です。

更新手続き方法や更新要件の詳細は、ホームページにてご確認ください。

<「公認 不動産コンサルティングマスター」更新手続きご案内ページ>

<https://www.retpc.jp/consul/koushin/>または右記のQRコードからご覧ください。



公益財団法人不動産流通推進センター・コンサルティング係
MAIL consul@retpc.jp TEL 03-5843-2079

お電話でのお問合せ対応時間 9:30~16:00(土・日・祝・毎月第1・3金曜を除く)

※新型コロナウイルス感染拡大に伴い、更新手続き締切日を2020年3月31日から2020年6月30日へ延期されていますので、ホームページ等でご確認ください。

改正民法施行に伴う インスペクションサービス のお知らせ



いざとなって
慌てないために

▶ 施行後は物件状況を明らかにし、買主への容認作業が非常に重要になってきます。
流通政策委員会より次のとおり検査サービスの情報をお知らせします。
業務ツールとしての参考になれば幸いです。
なお、利用に際しての詳細は各連絡先までお願いします。

建物状況調査

【検査会社】アットホーム(株)

※和宅建業務提携

【調査価格】45,000円（税別・150m²未満）

※管路検査含・瑕疵保険検査対応

【問合せ】ビジネスリンクセンターエンジニア

TEL:0120-692-168

【検査会社】(株)南勝

※ワンステートサービス検査事業者

【調査価格】50,000円（税別・125m²未満）

※オプションでシロアリ、天井裏、屋根裏、床下調査等有

【問合せ】TEL:0800-600-0707

【検査会社】ジャパンホームシールド(株)

※ハトマーク支援機構提携

【調査価格】55,000円（税別・165m²未満）

※オプションで管路、シロアリ検査等有

【問合せ】TEL:03-6872-1157

【検査会社】(一社)近畿不動産活性化協議会 [商品名] ワンステート

【調査価格】75,000円（税別・125m²未満）

※シロアリ検査、住宅履歴登録料金含

【問合せ】大阪宅建サポートセンター

TEL:06-6910-0100

改正民法施行後は、物件によっては、建物だけではなく土地のインスペクションが必要となることが予想されます。

その他調査(土地関係)

【検査会社】(株)東京カンティ

※大阪宅建サポートセンター提携

【調査価格】見積にて

※昭和40年代・50年代・60年代の住宅地図、土壤汚染状況調査、土壤汚染リスクを予測等

【問合せ】大阪支店 TEL:06-6281-2700

【検査会社】三協エンジニア

※大阪宅建サポートセンター提携

【調査価格】見積にて

※土壤汚染調査等

【問合せ】TEL:06-6533-0056

注) 検査価格等は変更される場合があります。

ご利用の際は必ず事前に見積もり等の取得をお願いします。

注) 商品によっては宅建協会会員向けサービスがあります。併せてお尋ねください。

2020年3月吉日

ワンポイント!

改正民法施行後は特に売買する物件の使用目的を明確にしておくことが大切です。

中古戸建物件の売買でも、将来建替えする意志があるのかどうか(建物解体後に土地が汚染されていることが判明)ということを明確にしておくことです。使用目的によって土地部分まで検査するかどうか判断しなければなりません。地歴の確認等を行うことも重要となります。

● ● ● ● ● ● ● 令和2年度 定時総会開催のお知らせ ● ● ● ● ● ● ●

定時総会	令和2年5月26日(火)	ダイワロイネットホテル和歌山
------	--------------	----------------

● ● ● ● ● ● ● 令和2年度 各支部協議会のお知らせ ● ● ● ● ● ● ●

和歌山支部協議会	令和2年4月23日(木) 13:30~	ダイワロイネットホテル和歌山
海南支部協議会	令和2年4月25日(土) 13:30~	海南スポーツセンター
伊都支部協議会	令和2年4月13日(月) 13:30~	橋本商工会議所
那賀支部協議会	令和2年4月17日(金) 10:00~	粉河ふるさとセンター
有田支部協議会	令和2年4月16日(木) 18:00~	鮎茶屋
日高支部協議会	令和2年4月18日(土) 13:30~	御坊商工会議所
田辺支部協議会	令和2年4月14日(火) 14:30~	Big・U
新宮支部協議会	令和2年4月11日(土) 13:30~	ユーアイホテル

令和2年度 会費納入について

定款第7条に基づき、会員は総会において定める会費を6月末日までに全額を納入しなければならないと定められております。令和2年4月1日現在の情報にて請求させていただきますので、変更届出等お忘れの方は、早急に手続きをお願い致します。



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9回の講習会を開催する予定としています。

講習案内から申込受付までを事務担当窓口の宅建協会が担当いたします。

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
令和2年6月16日(火)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和2年4月17日(金)～5月1日(金)
令和2年7月17日(金)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和2年5月15日(金)～5月29日(金)
令和2年8月27日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和2年6月12日(金)～6月26日(金)
令和2年9月2日(水)	全日	Big・U	令和2年7月3日(金)～7月17日(金)
令和2年10月15日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和2年8月21日(金)～9月4日(金)
令和2年12月16日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和2年10月16日(金)～10月30日(金)
令和3年1月13日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和2年11月13日(金)～11月27日(金)
令和3年3月2日(火)	全日	Big・U	令和3年1月8日(金)～1月22日(金)
令和3年3月18日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年1月29日(金)～2月12日(金)

(宅建：和歌山県宅地建物取引業協会)
(全日：全日本不動産協会和歌山本部)

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



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:4/8(水)・5/13(水)・6/10(水)

時間:14:00～16:00(1人30分まで)

※完全予約制、必ず事前にご連絡ください。TEL 073-471-6000

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。

TEL 073-471-6000



各支部における不動産無料相談会のご案内

4月～6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)	4/15(水) 5/20(水) 6/17(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)	6/17(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	6/17(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	4/15(水)	13:00～ 15:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	6/17(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

申込先:和歌山県建築住宅課(☎073-441-3184)

4/26(日) 9:00～12:00 高野町富貴支所

4/26(日) 14:00～17:00 高野町役場

5/12(火) 13:30～16:00 東牟婁振興局

5/13(水) 13:30～16:00 那賀振興局

5/17(日) 13:30～16:00 Big-U

5/20(水) 13:30～16:00 日高振興局

5/22(金) 13:30～16:00 伊都振興局

5/26(火) 13:30～16:00 有田振興局

5/31(日) 13:30～16:00 JAビル

6/9(火) 13:30～16:00 串本町民文化センター

主催:和歌山県空き家等対策推進協議会



人権チェックリスト



あいサポート運動に参加しませんか

あいサポート運動とは



様々な障害の特性や障害のある方が困っていること、必要な配慮などを理解して、障害のある方に対してちょっとした手助けや配慮などを実践することで、障害のある方が暮らしやすい社会をみなさんと一緒につくっていくことを目的とした運動です。

「あいサポート運動」の狙いは、多くの人に障害について知っていただくことです。知っているからこそ障害を理解することができ、困っていることも分かります。みんなで誰もが暮らしやすい社会づくりに取り組んでいきましょう。



あいサポート運動に参加するには

「あいソポーター」になる

地域や学校、職場など
で出前研修「あいソポーター研修」を受ける。



「あいサポート企業・団体」になる

従業員等を対象とした「あいソポーター研修」等に取り組んでいる企業・団体は「あいサポート企業・団体」の認定申請を行う。

あいソポーターの役割

- ①多様な障害の特性を理解し、お互いが分かり合えるように務める
- ②日常生活で障害のある方が困っている場面を見かけたら、手助けを行う
- ③あいサポートバッジを身につけ、気軽に声をかけやすい環境をつくる
- ④「あいサポート」の仲間の輪を広げ、共に生きるよろこびを伝える



◆「あいソポーター研修」の講師派遣は随時受け付けていますので、職場研修等での研修の実施をぜひご検討ください。詳細は障害福祉課のホームページをご覧ください。
(URL <https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/040400/aisupport.html>)

あいサポート運動についての
お問い合わせは
和歌山県障害福祉課まで
☎073-441-2532



知っていますか? ヘルプマーク

外見からは障害などがあること分からない方が、周囲に援助や配慮を必要としていることを伝えるためのマークです。

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	三幸建設(株)	小畠 直広		専任の取引士(増員)	26
和歌山	アズマハウス(株)	瀬野 涼		専任の取引士(増員)	36
和歌山	アズマファイナンシャルサービス(株)	梅本 幸司	瀧谷 嵩	専任の取引士	36
和歌山	(株)富弦	鍋島 稔季	綾部 守洋	専任の取引士	36
和歌山	アズマハウス(株)国体道路支店	平田 幸平	川端 栄和	政令2条の使用人	37
				専任の取引士(減員)	
和歌山	(株)あさひC&C Office	和歌山市美園町5-5-1	和歌山市七番丁11-1 アラスカビル503号	事務所	43→37
和歌山	(株)Houseland	井上 貴太		専任の取引士(増員)	37
和歌山	(同)地恵蔵	和歌山市中島45-19	和歌山市新生町1-5	事務所	37→38
和歌山	(株)賃貸住宅センター市駅前店	竹友 恵美	梅本 幸司	政令2条の使用人	42
				専任の取引士	
和歌山	扇ハウス(株)	谷本 和基	藤田 猛	専任の取引士	44
和歌山	(株)山本進重郎商店	山本 浩子	堀田 信幸	専任の取引士	48
海 南	(株)ホームズ		脇村 秀樹	専任の取引士(減員)	53
伊 都	(株)賃貸住宅センター橋本店	平田 哲也	小林 悅子	政令2条の使用人	56
				専任の取引士	
有 田	(有)紀伊産業		丸山 俊幸	専任の取引士(減員)	65
有 田	新世不動産	有田郡有田川町徳田532-1 グランシャリオ101号	有田郡有田川町天満337-1	事務所	65
日 高	(株)創匠	御坊市藤田町吉田726-33 1F	御坊市湯川町財部654-1 マスヤビル2F3号室	事務所	68
田 辺	(有)エクセレントワーク企画	田辺市古尾10-27	田辺市むつみ13-6	事務所	72
		0739-22-9333	0739-26-0349	FAX	
田辺	アトム不動産	西牟婁郡すさみ町周参見2320-5	西牟婁郡すさみ町周参見2319	事務所	76
新宮	(株)カワイチ不動産	須川 君代		専任の取引士(増員)	80

■ 法人→個人

支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	会員名簿頁
田 辺	(株)ジョウホーム	(株)ジョウホーム	ジョウホーム	商号	76
		R1.10.23	H29.7.19	免許日	
		30(1)3913	30(1)3831	免許番号	

■ 退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	5	イワサキ住地	岩崎 榮次
和歌山	24	アキバ住宅	古久保 旭

計 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 アキバ住宅 古久保 旭氏
 田辺支部 野久保不動産商事 野久保 真廣氏

お知らせ 改正健康増進法により、2020年4月1日より和歌山県宅建会館内は禁煙(電子タバコ含む)とさせていただきますので、ご理解とご協力をお願い致します。

新規入会者紹介

(株)和み

T E L 073-488-1321

F A X 073-488-1322

事 務 所 和歌山市吉田 386

和歌山プラザビル 402

免 許 番 号 30(1)3919

免許年月日 R1.12.3

所 属 支 部 和歌山(13班)



代表者・専任の取引士
古田 高士

お詫びと訂正のお願い

宅建わかやま2020年冬号の記載内容に誤りがありました。以下の内容を訂正させていただきます。

新規入会者紹介 (有)スプリング (誤)39班 (正)16班

