



# 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

2021  
VOL.470

春



## 「フォローアップカレッジ2021」 会員募集について

公益財団法人不動産流通推進センターでは、不動産取引の調査と契約について、基礎から実践、強化までの様々な講座が受け放題となる会員を募集しています。

A会員については、一定数の単位取得で**宅建マイスター認定試験の受験メリットを得る**ことも可能です!

また、知りたいピックアップがいつでも視聴できる動画会員もおすすめです!

2021年度の講座形式は、講座受講の前に事前課題を設け、また受講後にも質問に対する回答動画を提供するなど、会員の皆さまが深い理解と実務対応力を身に付けることができるよう、双方向のフォローアップ体制を強化していきます。

申込  
要領

**A会員・動画会員、各200名限定募集**

**申込期間：2021年2月26日(金)～2021年4月30日(金) 17:00まで**

◆**A会員:年間料金：40,000円／税込**

※法人一括申込割引、2020年会員継続割引あり

約35講座全てが受け放題!単位取得で宅建マイスター認定試験の受験メリット!

◆**動画会員:年間料金：10,000円／税込**

特定の15講座が受け放題!その他の約20講座は受講料割引に!



詳しくは、ホームページをご覧ください。

「フォローアップカレッジ2021」 <https://www.retpc.jp/fup/pages/college>

[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<sup>®</sup>



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<sup>®</sup>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。

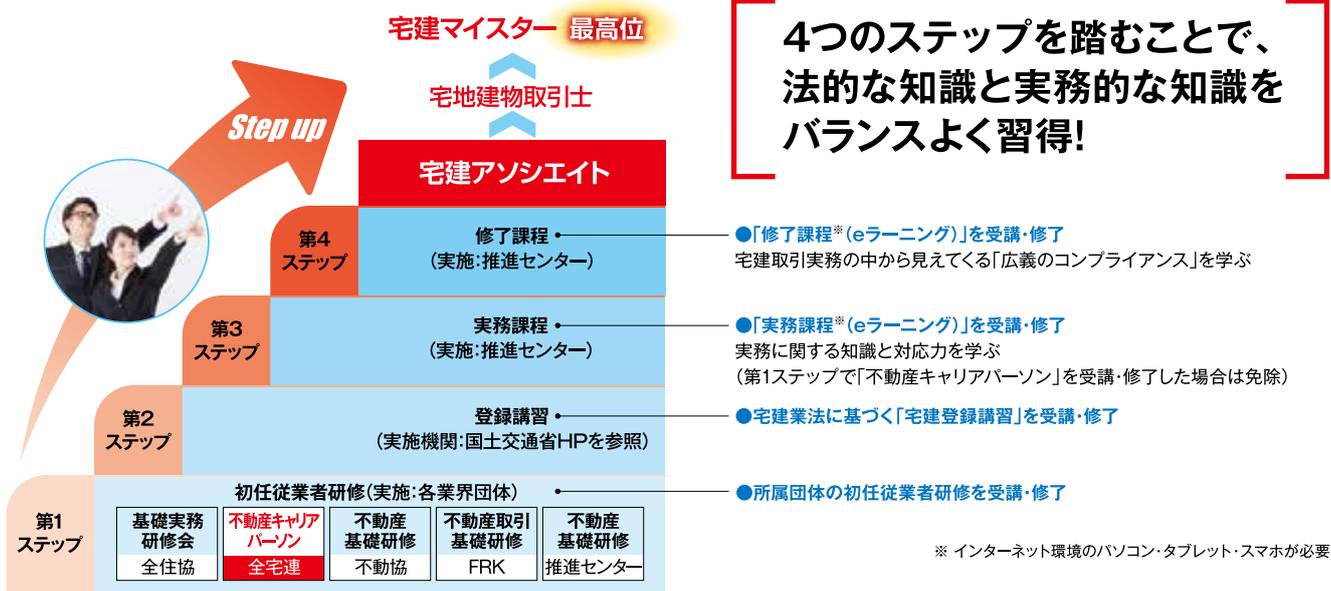
「宅建アソシイト」は、主として宅地建物取引士資格の未取得者を対象に、初任従業者教育研修(第1ステップから第4ステップまで)を修了したことを認定する資格で、認定者には不動産流通推進センターから認定証(有効期間5年間)が発行されます。

「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

推進センターの従業者教育体系(国土交通省推奨)



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

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



1

1

宅地建物取引業に従事するフドウ君。  
「宅建アソシイト認定証」が届きました。

宅建アソシイトの認定おめでとう。  
今日のお客様のご案内は任せるよ!

2

2

認定までの研修で実務やコンプライアンス  
についてしっかり勉強したので、自信を持って接客ができます。

認定者の  
自信

3

3

さあ、いよいよお客様をご案内です。  
宅建アソシイトの認定証を示して  
ご挨拶すると、しっかりご案内しな  
くてはと身が引き締まります。

4

4

重要事項説明は宅建士にしかできない  
ため先輩にお願いしましたが、フドウ  
君の案内で無事に契約できました。こ  
の調子で、次は宅建士に挑戦です。

4

4

次は、宅建士を目指して  
勉強します!

4

4

よかった、  
安心して任せ  
できそうね

4

4

今日は、宅建アソシイトの  
フドウがご案内します。



有田支部 スマイルカラー株式会社  
代表取締役 林 正剛さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3946号  
住所:有田郡有田町角132-1  
TEL 0737-53-1678  
FAX 0737-53-1688

趣味:釣り  
学生時代の部活:柔道  
好きなお酒:ウイスキー  
性格自己分析:元気、明るい

PROFILE



第16回目は、有田支部の最若手として加わったスマイルカラー株式会社の林さん。設計事務所も兼ねたオシャレな事務所へ、広報啓発委員会の武田副委員長と石井委員が訪ねました。

(武田副委員長:以下武田)今日はおよろしくお願ひします。林さんの家業はもともと造園業なんですよ。

(林さん:以下林)造園は隣で父が経営している会社で、今も専務を務めています。なので庭作りを通じていろんな家を見てきたんですが、最近木を植える家も減り、地盤改良で環境が木に適合しなかったり、思うことがたくさんあったんです。今の分譲だと作りたい空間が作れない。造園屋の立場から考えた時に「離れ」を作ることが一番早いと思ったんです。

(石井委員:以下石井)それでコンテナハウスなんですね。

(林)はい。コンテナハウスと庭をセットにした提案をしたい。それで分譲の土地の区画を作りたいと思ったことが不動産業を始めたきっかけです。

(武田)設計事務所もあるし、いろんなことができますね。

(林)2級建築士事務所と不動産と植物。僕のやりたい事と、社員のやりたい事が揃った結果、今に至ります。

(石井)今もう既に取引はあるんですか？

(林)成約にはまだ至ってないですね。でも解体もするので、建設関係の方が土地の情報を教えてくれることはラッキーだと思います。助けてもらいながら工事も請け負ってもらって…と、いい流れが出来つつあります。

(武田)長年、地元で造園をされている強みですね。

(林)でも未経験でびっくりするくらい書類のことも何もわからない。近くに先輩が多くお話を聞けるのはありがたいです。これはというアドバイスはありますか？

(石井)父親の頃の話で、農道に位置確認をせずに家売ったというのがあったかな。昔のことなので、今なら法務局で公図を調べて確認して登記すると防げますよ。

(武田)分譲地の位置指定道路も気をつけた方がいいと思います。

(林)なるほど。いろんな注意点があるんですね。

(石井)今後具体的にやりたいことはありますか？

(林)面白い建物を建てられる土地をお客様に提案できたらと思います。素人的な考えかもしれませんが、付加価値を考えたらもつと物件も売れて、お客様も喜んでくれると思うんです。弊社の売りは工事とプランニング。その1つの武器として不動産がある。儲けようというより、人とのご縁を増やすためというのが大きい。皆さんこうしてお会いして話げできたこともよかったです。

(武田)私たちも嬉しいです。今後もぜひ情報交換していきましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。

気さくな話しぶりとは挑戦の姿勢から、前向きな人柄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いたします。



「ぜひとも、みなさんには木を一本でも植えてもらいたい」と話すように、造園や植物への想いはひとしお。事務所の内外もさまざまな植物があふれていました。



和歌山支部 うえくぼ不動産事務所  
代表 上久保敦司さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3947号  
住所:和歌山市楠右衛門小路11 谷口ビル2F  
TEL 073-499-5836  
FAX 073-499-5837



PROFILE

趣味:子どもと遊ぶ、釣り、映画、ゲーム  
好きな食べ物:カレーうどん  
性格自己分析:社交的

第17回目は、和歌山支部に加わったうえくぼ不動産事務所の上久保さん。前職での経験を生かし、昨秋立ち上げたばかりの事務所を広報啓発委員会の岩端委員長と児玉委員が訪ねました。

(岩端委員長:以下岩端)今日はよろしくお願ひします。以前は、あかまつ不動産株式会社いらっしゃったんですね?

(上久保さん:以下上久保)そうですね。赤松さんには5年間お世話になりました。それまでは冷蔵庫や消防設備の営業、ヤクルトの配送など、いろんな仕事を点々としてきました。

(児玉委員:以下児玉)まったく異業種だったんですね。他のお仕事の経験は不動産にも何か影響していますか?

(上久保)そうですね。不動産って単価が大きく、それだけプレッシャーもあるじゃないですか。でも消防設備で建物には関わったし、飛び込み営業の経験もある。そういうのが全部繋がりました。若い時にやっていたらすぐに辞めていたと思います。

(児玉)そういう意味でもタイミングが良かったんですね。独立はいつ頃から考えられたのですか?

(上久保)子どもが生まれて、成長を見ていくうちに、何か残せるものがあればいいなと考えるようになったんです。5年である程度の知識や経験を確立できたので、腹を括って独立しました。

(岩端)独立されて、何か変わりましたか?

(上久保)以前は全力で営業に当たっていたんです。95%営業で、5%事務作業。でも今は営業が20%ぐらいですね。

(岩端)1人で全てとなると、営業だけとはいきませんもんね。では、どのようにお客様を確保されているのでしょうか。

(上久保)以前の顧客や物件は全部持っていきよと言ってくれたんです。赤松さんには本当に感謝しかありません。後は基本的に空き地があったら所有者さんに手紙を書いたり訪問したり...でも一番多いのはお客様からの紹介ですね。

(児玉)伺っていて滑らかな話術に引き込まれますし、お客様から信頼を得ているのがわかります。独立して不安な部分はないですか?

(上久保)独立する前1、2年の不安の方が強烈でした。そのプレッシャーを乗り越えたので、独立の不安は少なかったですね。

(児玉)今後の展望をお聞かせください。

(上久保)潰さないことが前提としてありますが(笑)新たなことにまた出会っていきけるんじゃないかなと楽しみな部分もあります。昔の話を聞いて、今こう変わってきたなら、次はこう変わるかもしれないなと想像するのも楽しい。取引だけの繋がりがだも広がらない。やっぱり人間関係が大事ですね。

(岩端)そうですね。ぜひ支部でも情報共有・交換していきましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。

明るく軽快なトークに惹き込まれる、楽しい取材時間となりました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願いいたします。



資格取得では、家事や子育てをしながらの勉強にかなりご苦労されたそう。「でもここは逃げずに頑張ろうと思えたのは家庭があったから。だから、奥さんのおかげです」と家族思いな一面も見せてくれました。

## 理事会等の開催状況 1～3月

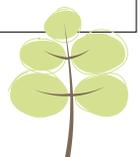
会議名	主な審議内容
執行理事会 (1/29)	・協会運営打合せ
流通政策委員会 (2/1)	・令和2年度事業実施状況について ・令和3年度事業計画、予算について ・紀の川市、有田市空き家バンク協定について ・田辺市分譲地紹介協定について ・空き家なんでも相談会、和み暮らしについて
相談業務委員会 (2/4)	・令和3年度事業計画、予算について
広報啓発委員会 (2/8)	・令和2年度事業実施状況について ・令和3年度事業計画、予算について
執行理事会 (2/12、3/18、3/25)	・理事会打合せ
理事会 (2/12)	「報告事項」 ・入退会者について(10月～1月) ・中間監査報告 ・会員実態調査報告 ・令和3年度予算編成方針について ・事務局就労状況について ・和歌山宅建ハトマークグループビジョンについて 「審議事項」 ・支部広域連携について ・特別委員会設置について ・次年度事務局体制について ・雇用契約書(案)
研修指導委員会 (2/19)	・令和2年度事業実施状況について ・業態別研修会について ・第2次業者研修会について
総務委員会 (2/25)	・令和3年度事業計画、予算について ・支部広域連携に関する諸規定の改正について
理事会 (3/25)	「報告事項」 ・入退会者について(2月) ・資産取得資金及び周年記念事業準備資金の実施報告 ・事務局就労状況について ・2月末時点における予算実績対比表について ・会費未納について 「審議事項」 ・特定費用準備資金及び資産取得資金計画、取崩しについて ・令和3年度事業計画(案)及び収支予算(案)について ・資金調達及び設備投資の見込みを記載した書類について ・支部広域連携に係る諸規定改正(案)について
※その他 和歌山支部正副支部長会(2/9)、和歌山支部運営委員会(3/4)、田辺支部運営委員会(3/15)	

## 全宅連等関係団体の動向（理事会等）1～3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／広報啓発委員会 (1/19) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年度不動産の日アンケート調査結果について</li> <li>令和3年度事業計画(案)、予算(案)について</li> </ul>
全宅保証／常務理事会 (3/16) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年度業務及び財務執行状況について</li> <li>令和3年度事業計画(案)、収支予算(案)について</li> <li>第5回理事会上程議案について</li> </ul>
全宅連／理事会 (3/23) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和3年度事業計画(案)について</li> <li>令和3年度予算(案)について</li> </ul>
全宅保証／理事会 (3/23) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年度業務及び財務執行状況について</li> <li>令和3年度事業計画(案)、収支予算(案)について</li> </ul>
流通機構／レイنز運営委員会 (1/21) 地道	<ul style="list-style-type: none"> <li>現行システム稼働状況報告</li> <li>システム統合化検討状況報告</li> <li>Excel図面ひな形フォーマット策定の進め方について</li> <li>令和3年度事業予算案について</li> <li>令和3年度事業計画書案について</li> </ul>
流通機構／倫理綱紀委員会 (2/5) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用料滞納に係る会員処分について</li> <li>令和3年度委員会予算(案)について</li> </ul>
流通機構／団体長交えた組織検討特別委員会 (2/9) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>4機構レイنزシステム統合化の進捗について</li> <li>全日本不動産協会からの要望について</li> </ul>
公取協／事情聴取会、措置委員会 (3/1) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>業者に対する事情聴取</li> </ul>
公取協／総務委員会 (3/12) 中川	<ul style="list-style-type: none"> <li>理事会について</li> <li>委員、調査員選任基準について</li> </ul>
公取協／財政委員会 (3/16) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和3年度予算について</li> </ul>
公取協／消費者モニター懇談会 (3/22) 中川	<ul style="list-style-type: none"> <li>協議会からの報告</li> <li>モニターとの懇談、意見交換</li> </ul>
公取協／理事会 (3/26) 細川	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不動産公正取引協議会連合会通常総会について</li> <li>内閣府公益認定等委員会の立入検査について</li> <li>規約違反に対する違約金課徴について</li> <li>各種実態調査の実施について</li> <li>事情聴取会の開催について</li> </ul> <p>「決議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>令和3年度事業計画書(案)</li> <li>令和3年度収支予算書(案)</li> <li>委員、調査員選任基準の変更</li> <li>正会員年会費規定の変更</li> </ul>
推進機構／試験事務説明会 (3/25)	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年度試験事務総括について</li> </ul>



## つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



## 「痩せました」

長尾 康司

和歌山支部 1ブロック  
長尾産業株式会社  
和歌山市西庄 343-26  
TEL : 073-455-2986

一昨年の夏ごろに、奮起しました。そう、痩せようと。友達が糖質制限するってことで私もその流れに乗ろうと始めました。夕飯時のお米・麺類を断ちました。すると、1週間ほどで少し効果が出てきました。

そうなる痩せるのが面白くなり、3か月ほどで12kgほど痩せました。20年ぶりに足が組めることに感動したり、シャツのピチピチ感がなくなったり、結果、MAX16kg痩せました。現在は停滞期の悪魔の誘惑にのり、少し戻ったり戻らなかったりと、シーソーゲームを繰り返し、悪魔ともいい感じの付き合いをしています。ちなみに、一緒に始めた友達は夜中、僕の横で悪魔と契約を結び直しラーメンとチャーハン大盛食べてます。

次は、クリエイトの西本誠さんへつなぎます。



## 「仕事の原点・お金の原点」

南 和寿

和歌山支部 2ブロック  
和不動産  
和歌山市秋月 563-5  
TEL : 073-473-1111

弊社は昨年開業したばかりの会社です。前職は地元住宅会社で10年間勤め、住宅の販売や増改築の請負業等の仕事に携わり、貴重な経験をさせて頂きました。自営業者の立場と会社員の立場の違いを、ひしひしと感じている今日この頃です。開業してから、表題の件について考える事があるのですが、お金とは元々

は、物々交換の不便さを解消する為に誕生したもので、お金は主役ではないはず。人の利便性を高めるのに生まれたので、人が主でお金が従のはずが、現在はお金が主人か様になっています。お金が集まるのはそこに大きな付加価値があるからで、生み出された付加価値と交換されるのがお金です。付加価値とは言い換えれば、「どれだけ世の中に役に立ったか」という風に思います。だから、仕事をする時の発想は、「どれだけ世の中に役に立てるか」を真剣に考え、実践すれば良いのだと思います。これからも世の中の役に立つ仕事をしているんだという喜びや誇りを持って、毎日を過ごしていきたいと思います。

次は、明光不動産の小谷清太さんへつなぎます。



## 「アロチ商店街」

面廣 真治

和歌山支部 3ブロック  
株式会社千尋  
和歌山市吉田 801  
TEL : 073-431-3939

バブル崩壊から約30年右肩下りの時代が続き、今回のコロナ感染症に大打撃を打っている日本経済。未曾有の危機が迫ろうとしております。ダーウィンが言う

「変化できるものが生き残る」、大胆な業態変換も必要に迫られております。しかし危機はチャンス、多くの可能性を考える時期だと思っております。かつて賑やかだったアロチで今飲食店経営者と横の連携をとりながら活性化をしようと言う気概が高まってきております。先日、和歌山県からゴミゼロ活動する団体として認定されました。まずは月一回有志で清掃活動から行い、各種イベントやまちづくりを企画していきたいと考えております。よろしく願いいたします。

次は、(有)桂住宅の西良平さんへつなぎます。





## 「家あるじの活動」

西嶋 佑行

和歌山支部 4ブロック  
株式会社家あるじ  
和歌山市雑賀町71  
あるじビル  
TEL：073-488-3380

家あるじは令和元年に設立し、2年目を迎える事ができました。営業メンバーも4人増え、現在6人体制で営業活動を行っております。弊社では、仲介業務以外に【空き家の管理】も積極的に取り組んでおり、和歌山バス広告、和歌山イオンモールに空き家管理のパネル設置、HP

のリニューアル、CM、新聞の折込みチラシ等地元の方に周知頂けるよう活動しております。また本年、田辺市に空き家管理の支店をオープン致しました。微力ではございますが、社会課題の解決や、SDGsなどのサステナブルな事業継続の視点も考慮し、社会貢献につながる企業を目指して邁進して参りたいと考えております。今後とも何卒宜しくお願い申し上げます。



次は、うえくぼ不動産の上久保敦司さんへつなぎます。



## 「老犬なりの老犬の役目」

杉本 ゆかり

和歌山支部 5ブロック  
扇ハウス株式会社  
和歌山市広道8  
TEL：073-488-2368

去年、18年2ヶ月生きた愛犬が死にました。最後の一年は、足腰が立たなくなり介護状態。朝早くと夜遅くにオムツの状態をみたり、水分をとらせたりと世話が大変でした。何も出来なくなったと思っていましたが、スマホで撮った老犬の写真を今見ると、きちん

と役目をしていたと分かりました。それは我が家には他にも猫が6匹おりまして、3番目の猫は気が弱く他の猫に追いかられると、お漏らしをしていたのですが、その老犬の近くにいると、他の猫も悪さをせず皆団子状態寝で、寂しくない環境が出来ていたのかと・・・。

老犬は猫舌での毛づくろいされるのを嫌がっていましたが（動けないから逃げられない）今思うと、ありがたかったなあと思ひます。



次は、(有)南和不動産の森田一夫さんへつなぎます。



## 「蘇りの地、わかやま」

石田 源一郎

伊都支部  
イシダハウスプラン  
橋本市高野口町伏原992-1  
TEL：0736-42-4141

私は、古来より高野山への玄関口として栄えた橋本市高野口町で不動産仲介業に関わり二十二年、一昨年には民泊「旅館業」を始めました。不動産業

以外では、体験コンテンツの発掘と開発商品化や民泊業初心者の方の立ち上げ支援も営んでおります。こう見えて私は2019年AirbnbホストコミュニティのMVPを受賞しています。コロナ禍で不動産業と旅館業は大変な時期ですが、「蘇りの地、わかやま」は非常にポテンシャルが高く未来は明るいと思っています。



次は、(株)タツミビルドの巽裕善さんへつなぎます。





## 「趣味にも影響が…」

石井 保誠

有田支部  
石井商事  
有田市古江見380  
TEL:0737-82-4717

石井商事は昭和42年に父親が創業し、10年前から2代目として地域密着の不動産屋としてやらせてもらっています。18年程前までは、建設コンサルタントで主に土木の測量・調査・設計の仕事をしていましたが、宅建士を取得して2人でやるようになりました。



趣味は、バイクでツーリングするのが好きなのですが、乗っているのはカワサキのZX-9Rという27年前の古いバイクです。家で例えると築60年以上の木造で、リフォームしながら住むのか建て替えるのか思案中です。コロナの影響で去年はあまりツーリングに行けず、行けたとしても県内をちょこっとだけ、年に一度の1泊ツーリングも中止になりました。今年はコロナが収束して色々な場所に行けるようになることを願っています。



次は、白倉不動産の白倉静江さんへつなぎます。



## 「希望の光」

小倉 大昌

田辺支部  
株式会社 小倉不動産  
田辺市あけぼの41-18  
TEL:0739-34-2615

近年の流れの中で、太陽光発電が多く見受けられる様になり、ゴルフ場などが発電所に生まれ変わり、需要があるのは良い事ですが少し寂しく思います。なかなかゴルフに行ける機会は少ないですが、場所が減る

のは残念です。知人とよく打ちっぱなしに行く私はアイアンの飛距離が出ません。とにかく打球が高いのです。知人にスイングが悪い、下手だの言われ悔しい思いです。私はPWで100ヤード、知人はPWで120ヤード、納得いきません。流行のYouTubeでスイングを見て練習しました。飛びません。ある日、気になって知人のPWを打たせてもらったところ普通に120ヤード連発。心地よい♪新しいゴルフクラブを買う！それが私の希望の光。



次は、株濱本組の大江克史さんへつなぎます。



## 「感謝」

下地 芳延

新宮支部  
下地ハウジング  
新宮市三輪崎3-11-1  
TEL:0735-31-5344

私は、新宮市で不動産業と保険業を営んでおります。元々、東京でアパレル関係の仕事をしておりましたが、帰郷してから父が不動産業をしていた関係で、この仕事に就きました。

父は6年前に他界し、そこからは自らが代表となりました。14年ほど、父と一緒に仕事し意見の違いがよく議論はしましたが、多くの経験を積ませてもらいました。ご存知のとおり不動産は難しい問題が多い仕事なので、その経験があったからこそ、今の自分があると父に感謝しております。これからもその感謝の気持ちを忘れず不動産業に邁進し、沢山のお客様の笑顔がみれるよう、そして不動産業界と、この地域の発展に少しでも力になれるよう努力して行きたいと思えます。



次は、株カワイチ不動産の須川倍行さんへつなぎます。



■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3年6月23日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年4月16日(金)～4月30日(金)
令和3年7月14日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年5月14日(金)～5月28日(金)
令和3年8月26日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年6月11日(金)～6月25日(金)
令和3年9月2日(木)	全日	Big・U	令和3年7月2日(金)～7月16日(金)
令和3年10月15日(金)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年8月20日(金)～9月3日(金)
令和3年12月15日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年10月15日(金)～10月29日(金)
令和4年1月19日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和3年11月19日(金)～12月3日(金)
令和4年3月2日(水)	全日	Big・U	令和4年1月7日(金)～1月21日(金)
令和4年3月23日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	令和4年1月28日(金)～2月10日(木)

(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)

※新型コロナウイルス感染症対策として、上記予定を変更する場合があります。ご了承ください。



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)

## 1 民法改正と「瑕疵担保責任」という用語の消滅

ご存じのように先般の民法改正により、民法から「瑕疵担保責任」という用語が消滅しました。従来の瑕疵担保責任は、売主に重大な責任を負わせるものであり、これまで多くの裁判例で問題となってきましたが、新しい民法では契約不適合責任（契約の趣旨に適合しない場合の売主の責任）として、売主に同様の責任を認めています。

そして改正後の契約不適合責任には、改正前の瑕疵担保責任と同様に考えてよい部分と、そうではない部分があります。そこで今回は、できるだけ具体的な事例を想定しながら、新旧の異同について考えたいと思います。但し今後の裁判例の蓄積を待たなければならない部分も多く、現時点では断定できないことが沢山ありますので、その点ご注意ください。

## 2 「瑕疵」・「契約不適合」の種類

(1) これまで「瑕疵」とされてきたものと、改正後に「契約不適合」とされるものは、内容や

範囲が異なるのでしょうか。結論から申し上げますと、ほぼ変わらないものと思われます。今回は、これまでの一般的な瑕疵の分類に従って、個別的看着ていきたいと思ひます。

第一に、これまで「物理的瑕疵」とされてきたものがあります。これは「建物が不同沈下で傾いている」などというものです。こうした物理的な不具合は、特別な事情がない限り、今後も「契約に適合しない」と扱われるでしょう。

第二に、これまで「法令上の制限による瑕疵」とされてきたものがあります。例えば「建築基準法上の接道義務を満たしていないので、新築や建て替えができない。」とか、「都道府県のがけ条例によって、問題の土地には鉄筋コンクリート造の建物しか建てられない。」といったケースです（例えば東京地判平24.5.31）。こうした場合も、通常の買主の立場で見れば、「契約に適合しない」とされるでしょう。



なお法令上の制限による瑕疵については、民法改正の検討段階（中間試案）において、一般の契約不適合責任とは別の条文を作ろうと

する動きもありました。しかし結局は、法理上の制限による場合を特別扱いしないことになっています。こうしたことから考えても、法令の制限による場合を特別扱いする必要はないように思われます。

第三に、これまで「心理的瑕疵」とされてきたものがあります。例えば売買対象となった建物で、過去に自殺や殺人事件があったケースです。これまでの裁判例では、大抵の人が心理的嫌悪感を抱くことを理由に、「瑕疵」に当たるとされてきました（例えば東京地判平7.5.31）。こうした状況は今後も特に変わりがないでしょうから、やはりこれまでの「心理的瑕疵」も、「契約不適合」と判断されるのが通常ではないでしょうか。

第四に、「環境的瑕疵」と呼ばれてきたものがあります。近くに暴力団事務所などの嫌忌施設がある場合などです（例えば東京地判平7.8.29）。これも心理的瑕疵同様、今までと同様に「契約不適合」に該当すると考えられます。

(2) しかし今回の民法改正で、条文に変化があったことも事実です。

これまでの瑕疵担保責任では、売主は「隠れた」瑕疵についてだけ責任を負うものとされてきました。具体的には「通常の注意を以ってしても発見できないような欠陥」についてだけ

売主が責任を負い、「元々買主も知っていた」とか、「少し注意すれば買主も発見できた。」という場合には、売主が瑕疵担保責任を負わないことになっていたのです。

しかし改正後の「契約不適合責任」では、売主が責任を負う対象を「隠れた」ものに限定する条文になっていません。そのため少なくとも条文上は、「隠れていない」不具合についても、売主が契約不適合責任を負うこととなります。

こうした意味では、瑕疵担保責任（改正前）と比較して、契約不適合責任（改正後）による売主の責任の範囲は広いこととなります。もっとも「買主が少し注意すれば分かったのに、見過ごしていた」という不具合であれば、「買主がそもそも重視していなかった事項である」と判断されかねません。こうした場合には、「契約の趣旨に反するものではない」という判断が下される可能性があります。



### 3 無過失責任から過失責任への転換

これまでの「瑕疵担保責任」では、売買の対象に「瑕疵」があれば、売主による不注意の有無にかかわらず（売主が無過失の場合でも）、売主が責任を負うとされてきました（無

過失責任)。

しかし改正後の「契約不適合責任」では、「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」を立証すれば、売主は責任を免れるものとされています。つまり売主が、「自分には不注意がない」ことを証明すれば、仮に契約不適合とされる事情があっても、売主は責任を負わないこととなります(過失責任)。

もっとも契約不適合とされる物を売却したにもかかわらず、売主に「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」という事案は、稀であるように思います。そのため無過失責任の「瑕疵担保責任」から、過失責任の「契約不適合責任」に変更されたからと言って、売主の責任が劇的に軽くなるようなことは、ないと考えられます。

#### 4 買主から売主に対する責任追及手段 (追及手段のメニュー増加)

民法改正前は、売買の対象となった物に「瑕疵」があっても、買主が売主に対し、「瑕疵のない完全な物を引き渡せ」という請求(追完請求)はできないと考えられていました。また「瑕疵の修理費用に相当する分だけ、売買代金を値引きせよ。」という請求(代金減額請求)もできないとされてきました。

しかし改正後の「契約不適合責任」では、買

主による追完請求や代金減額請求を認める条文が追加されています。

#### 5 売主の損害賠償義務の範囲

例えば「XがYに対し、甲建物を売却した。その後すぐに、YはZに甲建物を転売する契約を結んで、500万円の転売利益を得ることが確実にになっていた。ところが更にその後、甲建物には大規模なシロアリ食害が発見され、YからZに対する転売の話がなくなってしまった。」というケースを考えてみます。

これまでの瑕疵担保責任に関する裁判例では、「食害の補修費用(法律上「信頼利益」という分類に属するもの)については、XがYに弁償すべきである。しかしZへの転売によって得られたはずの500万円の転売利益(法律上「履行利益」という分類に属するもの)については、XがYに弁償する必要はない。」と考えられてきました(例えば仙台高判平12.10.25)地震によって分譲地に不同沈下や亀裂が生じたケースについての裁判例)。

これは瑕疵担保責任が「公平の観点から法律が特別に認めた責任である」と考えられてきたことによります(やや難しい議論ですが、こうした考え方は「法定責任説」と呼ばれて



きました)。

しかし改正後の契約不適合責任は、「売主が契約を守らなかった場合全般」（法律の用語では「債務不履行」と言います）と区別されません。そのため契約不適合責任の場合には、「契約不適合によって、買主に通常発生すると考えられる損害」全般について、売主が賠償責任を負うことになります。

こうした原理に照らし、改正後の契約不適合責任によると、上記のようなケースにおいて、買主の転売利益相当額などについても、売主は弁償を強いられることになりそうです。

## 6 解除権行使の条件

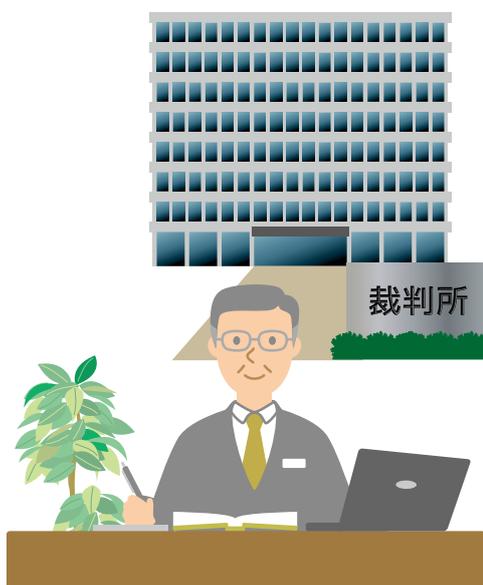
改正前の売主の瑕疵担保責任では、法律上、契約の目的が達成できないような「瑕疵」がなければ、買主は契約を解除できないとされてきました。簡単に言えば、「買った意味がないくらいに重大な不具合がなければ、契約を解除することはできない。」とされてきました。

しかし改正後の契約不適合責任では、契約不適合の内容が「軽微」なものでない限り、買主が売買契約を解除できる（買った物を返還する代わりに、代金全額の返還を請求できる）ことになります。



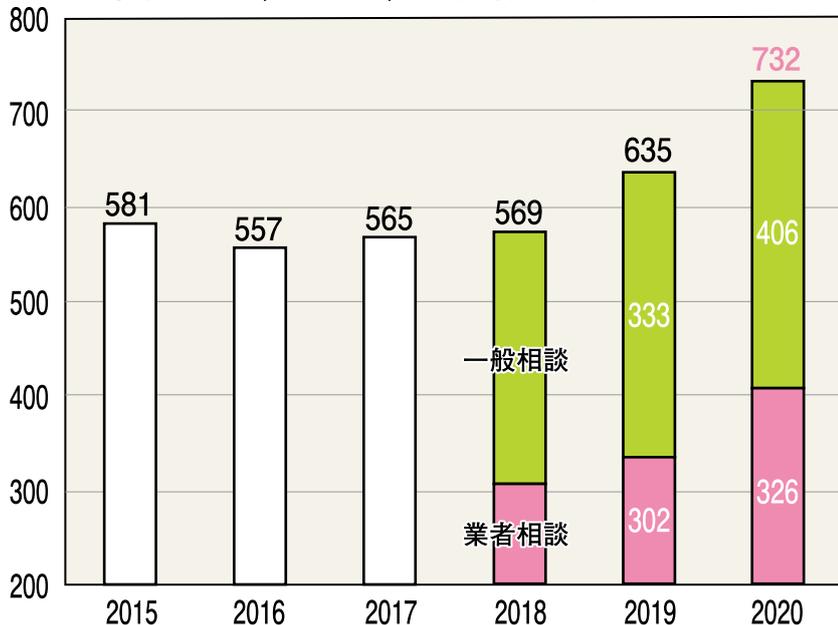
即ち、これまでの瑕疵担保責任では、「余程のことがなければ売買契約を解除できない」とされていたのが、改正後の契約不適合責任では、「軽微でなければ売買契約を解除できる」というルールに変更されたこととなります。これは原則と例外を転換させるものであり、少なくとも条文を見る限りでは大きな改正点となります。

もっとも改正後の契約不適合責任の事例で、どのような場合に契約不適合が「軽微」とされるのかは、見通しにくい部分もあります。例えば100万円という高額な修理費用を要する不適合でも、数千万円という売買代金と比較すれば「軽微」とされる余地もあるからです。そのため「どのような場合に契約不適合に基づく解除ができるのか」という点については、今後の裁判例の集積を待つほかありません。



「不動産無料相談所」では、専従相談員が一般消費者や会員業者の相談に応じています。  
月曜～金曜（祝日除く）13:00～16:30 直通電話073-472-4600

### 令和2年（2020年）の相談受付状況について



2020年の無料相談所に於ける相談総件数は732件と、一昨年（2019年）対比 約100件アップすると共に、2年連続の急増傾向にありました。

一般消費者の相談件数（406件）及び会員業者の相談件数（326件）は、共にアップしています。

2年連続しての相談件数アップの理由としては、下記の相談案件増加が主要因と考えられます。

- ①一般消費者：廉価物件を主体とする物件取引希望相談の継続的増加（2019年より更に増加）
- ②会員業者：「民法改正」に伴う、“適正業務履行”に関する問い合わせ（約70件の相談）

### ◆主要相談項目の動向

①物件取引（売却）相談 物件の売却可否、売却手段、契約方法、物件相場、相続、税金等の相談件数は一般消費者相談の約2割を占めており、廉価物件売買の市場が、昨年以上に増大していると推測されます。

②契約締結・解除関連相談 一般消費者、会員業者からも、契約締結・解除に於ける規則等に関する種々の相談が、昨年同様 多数寄せられています（総件数732件の1/4を占める）。ローン特約解除に関する苦情・トラブルは減少しています。

③重説関連相談 会員業者からの相談件数が55件と、相談の約2割弱を占めています。宅建業法施行規則の一部改正による“水害ハザードマップ”説明に関する相談も散見されています。

④媒介関連相談 媒介報酬額の確認相談を含め、媒介業務に対する苦情相談が依然として増加傾向にあります（一般消費者苦情も、大半は媒介業務に対して）。媒介引受時に、履行内容、報酬額等を依頼者に説明していれば、苦情に至らなかったと思われるケースが多く見られました。

⑤一般消費者からの業者への苦情相談 2018年=約100件、2019年=100+a件に対し、2020年は140～150件と大幅な増加傾向が見られました。

⑥一般消費者からの貸主・管理業者への苦情相談 一昨年と同レベルであるが、依然として高い相談比率を占めています（55/406=14%）。

専従相談員 松田 勉

## 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/和歌山市太田143-3）

開催日：4/14（水）・5/12（水）・6/9（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

※当面の間、コロナ禍の為、  
電話対応のみとさせていただきます。

平日（月～金）の13:00～16:30

**TEL073-472-4600**

※通話対応の品質向上と内容を正確に承るため、お問合わせいただいた電話を自動録音させていただくことになりましたので、何卒ご理解、ご協力を宜しくお願い申し上げます。

## 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）	4/21（水） 5/19（水） 6/16（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）	6/16（水）	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	5/19（水）	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	4/21（水）	13:00～ 15:00	

## 空き家なんでも相談会 時間 13:30～16:00

開催日	地 域	時 間	
4月30日（金）	湯浅町	湯浅えき蔵3階会議室	※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」を ご覧ください。
5月11日（火）	新宮市	新宮建設部3階大会議室	
5月16日（日）	和歌山市	県立図書館2F研修室 ※セミナーあり 13:00～	
5月19日（水）	岩出市	那賀振興局3階入札室	
5月20日（木）	御坊市	日高振興局別館2階大会議室	
5月21日（金）	橋本市	伊都振興局3階大会議室	
5月27日（木）	上富田町	上富田町役場2階大会議室	
6月4日（金）	古座川町	古座川町中央公民館 ※セミナーあり 13:00～	
6月15日（火）	広川町	広川町役場3階大会議室	

※新型コロナウイルス感染予防の為、上記各相談会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。

## インターネットを利用した部落差別の解消を推進します！

～「和歌山県部落差別の解消の推進に関する条例」を一部改正しました～

和歌山県では、令和2年3月24日から条例を施行し、行政、県民、事業者等が一体となって、部落差別のない社会の実現を目指して取り組んでいます。

しかしながら、インターネット上に同和地区やその関係者を忌避するといった部落差別の書き込みなどがあり、県が把握した部落差別の書き込みについてはプロバイダ等に対して削除依頼を行っていますが、削除されていないものもあります。

このような状況を踏まえ、インターネットを利用した部落差別の解消をより一層推進するため、令和2年12月24日に条例の改正を行いました。

### ● 条例の改正内容 ●

- ・ インターネットに投稿された部落差別の情報の拡散防止を図るため、特定電気通信役務提供者（プロバイダ）の責務を規定
- ・ インターネットを利用して部落差別を行った人に対する取組を明記

### ● 条例の主な内容 ●

#### ◆ 基本理念

- ・ 部落差別は基本的人権の侵害であり、部落差別を行ってははいけません。
- ・ 行政、県民、事業者等が一体となって、部落差別の解消に取り組ましましょう。

#### ◆ 部落差別の禁止

- ・ インターネットを利用して部落差別を行ってははいけません。
- ・ 結婚及び就職に際しての身元の調査による部落差別を行ってははいけません。
- ・ 個人への誹謗中傷など、その他あらゆる行為により部落差別を行ってははいけません。

#### ◆ 特定電気通信役務提供者（プロバイダ）の責務を規定

- ・ プロバイダ自身が、インターネット上に投稿された情報により部落差別が行われていることを確認した場合は、当該情報を削除いただくことを求めています。

### ● 県 の 取 組 ●

- ・ 部落差別の解消のための教育・啓発や相談体制の充実に取り組みます。
- ・ 市町村と連携し、部落差別を行った人に対し、部落差別を行わないことやインターネット上に投稿した情報を削除することを指導します。また、これに従わない場合には、勧告を行います。
- ・ 部落差別に関する意識調査など、必要な調査を行います。

### ● 県民及び事業者の皆さんへのお願い ●

- ・ 県民の皆さんは、インターネットを利用して部落差別を行わないなど、部落差別の解消のために取り組んでください。
- ・ 事業者の皆さんは、自社の従業員がインターネットを利用して部落差別を行わないよう、従業員の人権意識を図るための研修などを行ってください。
- ・ 行政が行う講演会や研修会、啓発活動に積極的に参加をお願いします。

#### 【同和問題（部落差別）の相談窓口】

- ・ 人権ホットライン ☎073-421-7830 FAX073-435-5421  
（公財）和歌山県人権啓発センター
- ・ 和歌山県人権政策課 ☎073-441-2563 FAX073-433-4540  
※各振興局総務県民課でも実施しています。

【お問い合わせ先】  
和歌山県人権政策課  
☎073-441-2561  
FAX073-433-4540

# 人権チェックリスト



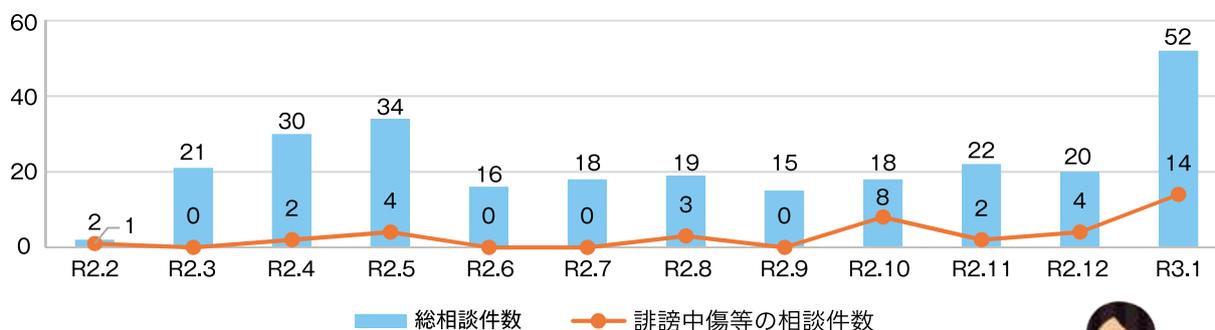
## 新型コロナウイルス感染症に係る誹謗中傷等は許しません!～STOP!コロナ差別～

和歌山県では、新型コロナウイルス感染症を理由としたデマや誹謗中傷を許さないとの思いから令和2年12月24日に「和歌山県新型コロナウイルス感染症に係る誹謗中傷等対策に関する条例」を施行したところです。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、感染者やその家族、医療従事者等に対する、デマや誹謗中傷の被害が増加しています。



### 新型コロナウイルス感染症に関する人権相談

◇相談件数（県人権政策課、県福祉保健総務課、県男女共同参画センターなど）



### ◇相談事例

- ・感染者が多数発生している地域へ行ってないにもかかわらず、当該地域へ遊びに行き新型コロナウイルス感染症に感染したというデマを流された。
- ・感染者が多数発生している地域の知人と会ったことで、新型コロナウイルス感染症に感染したかもしれないので近寄らないでほしいと周りから言われている。

相談件数 267件  
うち誹謗中傷等38件  
(R2.2～R3.1月末)

## ！チェック

- ◆ 悪質なデマや誹謗中傷については「和歌山県新型コロナウイルス感染症に係る誹謗中傷等対策に関する条例」に基づき、行政指導を行います。
- ◆ 加えて誹謗中傷等は、その内容が事実か否かに関わらず人権侵害行為であり、名誉毀損罪、脅迫罪、業務妨害罪など刑事上の責任に問われる場合があります。さらに、被害者から損害賠償を請求されることもあります。
- ◆ 誹謗中傷等は、被害者だけでなく、加害者の人生も変えてしまいます。
- ◆ 決して差別や誹謗中傷等を行わないよう、人権に配慮した行動をお願いします。



### コロナ差別相談ダイヤル（和歌山県人権政策課）

月～金（祝日・年末年始除く）9:00～17:45

TEL：073-441-2563 FAX：073-433-4540

※（公財）和歌山県人権啓発センターや各振興局総務県民課においても相談できます。



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	(株)賃貸住宅センター北部店	今中 日出美		専任の取引士	25
和歌山	紀の国住宅(株)スマイルラボ住まい館	田又 章博	中西 奈緒紀	政令2条の使用人 専任の取引士	26
和歌山	(有)Kotobuki不動産	(有)Kotobuki不動産	(有)藤田壽不動産	商号	27
和歌山	紀の国住宅(株)住まい館	林 裕介 舟橋 弘次	蔵端 崇志	政令2条の使用人 専任の取引士	30
和歌山	ユニバーサル	新里 華奈江		専任の取引士	32
和歌山	(有)レイダント	和歌山市有家365-6 パレーシャル有家206号 073-499-4520 073-403-2417 田島 英樹	和歌山市向68 073-453-5255 073-453-1856 田島 耕司	事務所 TEL FAX 代表者	25→32
和歌山	(株)コア	大家 佳子	高居 詩真	専任の取引士	33
和歌山	(株)幸福建設	吉田 梨絵	吉田 武弘	代表者	33
和歌山	アズマファイナンシャルサービス(株)	相坂 豪一	茂松 愛由美	政令2条の使用人 専任の取引士	36
和歌山	(株)和み		平林 尚	専任の取引士(減員)	36
和歌山	(株)賃貸住宅センターJR東口店	小林 悦子	今中 日出美	政令2条の使用人 専任の取引士	36
和歌山	(株)スマートホーム	幸前 拓也		専任の取引士(増員)	37
和歌山	(株)賃貸住宅センター和歌山駅前本店	山口 紗由香	梅本 幸司	専任の取引士	37
和歌山	(株)HouseLand	四元 淳司		専任の取引士(増員)	37
和歌山	(株)オークワ	大桑 弘嗣	神吉 康成	代表者	38
和歌山	(株)和秋建設	和歌山市北新戎ノ丁22	和歌山市寄合町15藤井松ビル3F	事務所	42→41
和歌山	(株)賃貸住宅センター市駅前店	梅本 幸司	小林 悦子	政令2条の使用人 専任の取引士	42
和歌山	スミカ(株)	弓戸 桃佳		専任の取引士(増員)	43
和歌山	阪和不動産販売(株)	北海 貴嗣	和田 利明	専任の取引士	43
那賀	紀の国住宅(株)スマイルスクエア	宮本 和弥	鮫島 誠男	政令2条の使用人 専任の取引士	60
田辺	タマホーム(株)田辺店	山本 藤雄 田辺市上の山1-14-12	藤本 由賀里 本田 健男 和歌山市三葛252-1	政令2条の使用人 専任の取引士 事務所	49→75
田辺	KRGホーム(株)白浜空港前支店	石川 直美	石川 治 尾崎 伸治	政令2条の使用人 専任の取引士	76
新宮	(株)エステート串本	島野 茂樹	二河田 浩之	専任の取引士	78

## 会員権継承

支部	商号	変更後	変更前	変更事項	会員名簿頁
田 辺	太伸不動産	山口 智子 R3.1.29 30(1)3956	山口 雅捷 H29.6.21 30(8)2432	代表者 免許日 免許番号	73
新 宮	吉田不動産	吉田 貴彦 R3.1.14 30(1)3952	吉田 茂雄 H29.7.13 30(13)1232	代表者 免許日 免許番号	79

## 退会者

支部	班	商号	代表者
和歌山	20	(株)山中不動産鑑定所	山中 静
海南		和和不動産	和田 峽
那賀		菱和不動産	寺井 郁子
田 辺		浪花不動産	森川 直巳
田 辺		サイカ不動産	雑賀 正子
新 宮		(有)ハウジング21串本	島野 茂樹

## 新規入会者紹介

## (株)ワイサイド

TEL 073-498-8868  
FAX 073-498-6166  
事務所 和歌山市築港5-11-7  
免許番号 30(1)3951  
免許年月日 R2.12.17  
所属支部 和歌山支部 22班

代表者・専任の取引士  
可児 祥啓

## (株)さくら令社

TEL 0738-24-4030  
FAX 0738-52-7568  
事務所 御坊市湯川町小松原28-5  
免許番号 30(1)3954  
免許年月日 R3.1.19  
所属支部 日高支部

代表者・専任の取引士  
清村 美佐

## 変更届お忘れずに!

・宅地建物取引業者名簿記載事項(下記(1)~(6))に変更があった場合は、30日以内に免許権者に届出が必要となります。

- (1) 商号又は名称 (2) 代表者又は個人 (3) 役員 (4) 事務所
- (5) 政令第2条に定める使用人 (6) 専任の取引士

・宅地建物取引業従事者に変更があった場合(和歌山県知事免許業者)は、2週間以内に届出が必要となります。

## 令和3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います。令和3年4月1日現在の情報にてご請求させていただきますので、変更届出等お忘れないようにお願いいたします。



## 会員の皆様へ

ハトマーク入りマスクを作成し、同封しておりますので、ご使用いただけます。幸いです。

