



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

2022
VOL.474 春





和歌山支部 株式会社ネクストライフ 代表取締役 裏田浩允さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3973号
住所:和歌山市古屋419-5
TEL:073-460-9151
FAX:073-460-9151

PROFILE

趣味:骨董・刀剣収集
学生時代の部活:陸上部
性格:動物占いのチーター(思慮型)



第21回目は、和歌山支部に加わった株式会社ネクストライフの裏田さん。もともと会社員をしながら不動産賃貸業に携わってきたという経歴の持ち主でもあることから、さまざまな話を伺おうと、広報啓発委員会の武田副委員長が訪ねました。

(武田副委員長:以下武) もともと賃貸オーナー業をされてるんですね。いま何年ぐらいですか?

(裏田さん:以下裏) サラリーマンをしながら23歳で個人事業を始めて、27歳で法人化。30歳で退職して会社を作りました。そちらの会社は10年目です。

(武) あえて宅建業者免許を取られたのはどうしてでしょうか。

(裏) 周りから宅建業はしないの?とよく言われてきたんです。宅建業免許をとって協会に加盟すれば、紹介する側も仲介する側も安心ですよね。それに情報量が格段に増えるんじゃないかなといい、新しい事業展開を踏まえて免許を取りました。

(武さん:以下楳) 新たな展開といえば、お名前もネクストライフ。これはどういう風に付けられたなんですか?

(裏) 次のステップという意味ですね。不動産業をはじめにコツコツというスタンスは変わらず、いろんなことをしたい。メインの柱は賃貸不動産業、ネクストライフは2番目の法人として補佐する形の会社。仲介業メインではなく、買取再販業を立ち位置にしようと思っています。

(武) お若いですが、すごくしっかりと考ておられますね。

(裏) 幼少期貧しかったので、何か自分で事業がしたかったんです。実は親も不動産屋だったんですが、僕が小1の頃にバブル破産してしまった。だから不動産にはいい印象がなかったんですが、例えば株と違って失敗しても0円にはならないということに気づいたんです。23歳で初めて買ったのが300万の一戸建て。うまくいかなくともサラリーマンで死ぬほど頑張ったらなんとかなるなと思って買いました。

(武) 趣味も刀剣や骨董と深いですが、この事務所も素敵なお家屋ですよね。こちらも買われたなんですか?

(裏) 趣味が爺くさいと言われるんです(笑)。でも昔のいいものって何年経っても作った人の気持ちが入った一点もの。その人が亡くなったら後でも残る名品っていうなと思います。この家も惚れこ

んで購入しました。大きい庭付きの家に住みたいっていう夢があったんです。今は夢を一個ずつ叶えていっているところです。

(武) これからどういう分野を伸ばしていきたいという展望はありますか? ビルを買いたいとかでしょうか?

(武) 情勢的に人口が減ってくる中で大きい物件はリスクもあるなと感じていて、あと8年で今ある借金がなくなるので、その時期に新築を伸ばしていこうと思っています。いま購入済みと契約済みの土地があるので、そこに1~2年で建てて全体的な資産の底上げをしたいです。

(武) 着実に夢を叶えていますね。ぜひ支部でも情報交換しながら一緒に頑張りましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。



ご自身を「武士道大家」と名乗る裏田さん。挑戦し続けながらも堅実さを併せ持つ姿勢がとても興味深く、話が尽きませんでした。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。



有田支部 マルエス不動産株式会社 代表取締役 榎 美穂子さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3969号
住所:有田市港町557-3
TEL:0737-82-3218
FAX:0737-20-1128

PROFILE

趣味:旅行、テニス、美術館巡り
性格:好奇心旺盛



第22回目は、有田市に開業されたマルエス不動産株式会社の榎美穂子さん・石井沖彦さん姉弟。ご自身でリノベーションされたという事務所に広報啓発委員会の石井保誠委員が訪ねました。

(石井委員:以下石)
おふたりとも宅建士資格をお持ちなんですね。

(石井沖彦さん:以下沖) この港町で生まれて育ったんですけど、高校を卒業して進学、就職で県外に出ているうちにどんどん空き家が目立つようになってしまっていたことに帰ってきて驚いたんです。地元に貢献できることがないかと考えて出た答えが宅建業。それでなにか勉強を始めたんです。

(榎さん:以下榎) 一緒に勉強しようとなって、私も頑張り取得しました。内容が難しいので理解しきれていなかつたら覚えていても役に立たない。きちんと理解しながらの勉強は、ペースを掴むのがなかなか大変でした。

(沖) 僕はどちらかというと民法が苦手だったんですけど、試験の時に偶然知っていた囲繞地通行権のことが出たのはラッキーでした。

(石) 不動産でどういう地域貢献をお考えですか?

(榎) 不動産は1人ひとりの生活に直接関係してくるもの。いい提案ができれば住む人のお役に立てますし、空き家対策のように新しい土地の活用も提案できればいいなと思っています。

(石) 実際に開業されてからの手応えはどうでしょう。

(沖) 今はまだふたりとも経験がないので、いろいろ勉強をしながら成長できればと思ってあまり周りに言わずに開業したんです。身近な物件から実績を積んで、不動産のことなら大体の道筋がわかるというようになりたいですね。知識が備わってくればいろんな人の相談を受けて、その人のプラスになる提案ができればと思っています。

(沖) もともとの仕事関係のお客様から実家を売って欲しいといった話はありましたね。いろんな人がいますが、みんな何かしら不動産に関わっているというのを改めて感じています。土地活用に関しては、程度のいい空き家でなければ費用面がネック。実際に現状を見ると難しい物件もあるので、もうちょっと勉強して知識をつけたいと思っています。

(石) お二人は昔から仲の良い姉弟だったんですか?

(榎) そうですね。ケンカもしますけど、なんでも話せる姉弟でしたね。仕事上でも、どちらかというと営業は弟、書類や重説を私が作ってお互いにチェックしながら進めています。ちなみに宅建協会のシステムで重説が作れるので助かっています。

(石) 宅建協会のシステムを利用されているんですね。

(榎) システムだけでなく、実務的に法律等でわからないことがあれば協会に聞けるのはすごく助かります。講習会も充実していますし、この間はリノベーション物件の見学会も参加させていただいてすごく有意義でした!

(石) これからの展望や抱負をお聞かせください。

(沖) コロナによるリモートワークで地方に住むことも見直されていますし、新しい道が開通したらまた流れが変わるはず。有田のいいところは海があって自然豊かで温暖。大阪も近くで住みやすいところなので、そういった発信をして口コミで広まり、その時に手伝いができると思います。

(石) ゼひ支部で情報交換しながら一緒に頑張りましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。



互いに支え合い、地域のことを考えている前向きな姿が印象的なおふたりでした。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。

つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第7回



「宅建協会と行政の架け橋に」

松井 紀博

和歌山支部 1ブロック
有限会社アクティ
和歌山市北島71
TEL : 073-454-2210

宅建業者で市議会議員。そんな二足の草鞋で早20年目。協会からも顧問を拝命し、僭越ながら協会員の皆さんからの様々なご相談に可能な範囲でお応えしてまいりましたが、皆様の要望に十分に応えられたのか

自問の毎日です。特に、役所と民間の意識の溝を埋めるのは一朝一夕にはいかず、この作業を根気よく繰り返しているのが現状です。ただ、昨今は公共事業において民間と共同で取り組む概念が行政に生まれ、これまでにない視点を活かした事業も生まれています。まちづくりは行政の最重要課題です。そして、行政にとってその分野で最も頼りになるのが、私たち宅建協会であることに間違いなく、いつまでもその『架け橋』であり続けたいと思っています。

次は、(株)ヒカリ住宅の竹田詠詞さんへつなぎます。



「トレーニング」

田村 宣明

和歌山支部 2ブロック
タムラ不動産開発
和歌山市秋月 42-4
TEL : 073-499-7883

不動産業界で働きだして19年目となりますが、業界内ではまだまだ若手で日々勉強中です。不動産業を始

めたと同時期にトレーニングジムにも入会しました。最初は運動不足解消のためと、特に何もしていなかつた自分が気まぐれで通い始め、何の知識もなく、周囲からは何日続くかと揶揄されましたが、現在もトレーニングに行く日々です。少しづつ重量を重ねていける喜びがある一方、休むと力が落ちるので、継続と現状維持を心がけています。継続は力なり。仕事も積み重ねが大事だと常々思っています。

次は、ハウスピルドの小嶺泰三さんへつなぎます。



「面倒なお誘いでも」

武田 雅博

和歌山支部 3ブロック
IS不動産株式会社
和歌山市黒田 17-4
シャンドフルーレ 2F
TEL : 073-498-6688

開業して14年目を迎えようとしています。また、気づけば今年53歳になりますが、歳を重ねることに少し面倒なことも引き受けることがようやく出来るようになった気がします。普段、人との関わりはどちらかというと苦手で、交際範囲も残念ながら狭いだけに、何でも誘っていただけることへの有難みを、

遅ればせながら感じているからだと思います。令和2・3年度には広報啓発委員会の副委員長をさせていただいています。これまでと違うことをすれば新たな人の出会い、身のまわりの環境が少し変わったりするのは当然で、自身の時間の使い方も違ってきますが、最近私自身で言うとエキスパート資格の1つである賃貸不動産経営管理士の資格を取得したことです。正直、私は売買仲介業を中心に営業活動をしていますので、これを取得しても商売に直結することはありませんが、新たな知識を増やし、プラスアップすることが出来たことは良い経験になりました。これも周りの方からのお誘いのお陰と感謝しています。

次は、株和みの古田高士さんへつなぎます。





「カービング」

末吉 亜矢

和歌山支部 4 ブロック
三商有限会社
和歌山市畠屋敷中ノ丁 22
TEL : 073-433-7377

コロナ禍で自宅にいる時間が増えたことがきっかけで、家庭菜園をはじめました。収穫できた野菜や果物を料理に使い、ピクルスや漬物にしてみたり、最近で

は、野菜や果物を使ってカービング（タイ料理で野菜やフルーツを花や動物の形にカットする技法）しています。細かな作業で肩が凝りますが、良い気分転換になります。機会があれば皆さんに作ったものをご覧いただきたいです。



「孵卵機」

北山 正裕

和歌山支部 5 ブロック
北山地所
和歌山市東長町6-20
セイワビル301号室
TEL : 073-423-6772

みなさんは「孵卵機」って聞いたことがありますか？ 文字通り親鳥の代わりに卵を温めてかえす機械です。今どきはネットで検索すれば手ごろな値段で手に入ります。次男が敬愛する小学校の担任の先生から、

うずらの卵を孵卵機でかえして飼っているとの話を聞いてから我が家の珍騒動が始まりました。生まれた後のお世話やお手伝いの約束等の必死の交渉の末、孵卵機一台と有精卵・うずらの卵それぞれ一パックを見事勝ち取った次男。（スーパーの卵なんて産んでから時間も経つし、まさか生まれないだろう）との大人の甘い期待は大きく外れ元気な雛（鶏二羽、うずら二羽）が誕生しました。今では毎朝、新鮮卵2種類をいただき、自然？の恵みに感謝です。

次は、アルファエステートの地道邦治さんへつなぎます。



「入居者と接する大切さ」

堀川 隆行

伊都支部
プラザ株式会社
橋本市御幸辻183-2
TEL:0736-39-3033

橋本市内で売買・仲介・賃貸経営を主力として営業させて頂いております。弊社である賃貸マンション（1棟12戸）を所有管理しており、以前は月1回の定期清掃を業者に外注していたのですが、清掃後数日で共用部分にゴミが捨てられ、1ヶ月も経てば吸殻・空缶・紙屑等が散乱し、いつも汚い状態でした。ある

日の会議で、外注は止めて月1回の清掃は自分たち一人ずつ輪番でやって入居者と接してはどうかということになり実行してみると、徐々にゴミを捨てる人がいなくなり、今では綺麗になってきました。先日私が清掃していると『社長やのに掃除しに来るんや』とか『一人で掃除大変やな、これから玄関周りは自分でやるから大丈夫』と言って手伝ってくれたりして嬉しくなりました。入居者と接すると面倒な仕事や苦情を言われたり煩わしい点もありますが、それ以上に助けてもらったり色々メリットの方が多いと感じました。

次は、(株)太新興産の大島慶久さんへつなぎます。





「父親の介護」

小林 孝郎

有田支部
有限会社サンホーム
有田郡湯浅町湯浅1922
TEL:0737-62-2022

私の実家は米穀店です。父は仕事一本で頑張っていましたが、母が41歳で亡くなり寂しかったと思いますが、再婚もせず育てて貰いました。父が不動産をよく買うことがあり、不動産屋したらと、よく言いました。私は結婚して子供も3人でき、有限会社を作りました。



不動産業を始めました。父は3年前、90歳で亡くなりました。75歳位から認知症が出てきて80歳の時に自宅で転倒して介護が始まりました。元気で働いていた父が認知症になるとは思いませんでした。昼間はデイサービス、夜は私が付き添いました。この話を他人さんに話すと“大変やの、ようみちやげるの”とか言われましたが親子ですから苦にはなりません。しかしこれは妻の助けのお陰です。感謝しています。今年から息子に仕事を手伝わせ、勉強して頑張らせるつもりですのでよろしくお願ひいたします。

次は、(有)久保不動産の久保正男さんへつなぎます。



「還暦を迎えて」

平野 公朗

新宮支部
平野不動産研究所
新宮市馬町1-2-1
TEL:0735-29-1166

平成20年に宅建業を始め、あっという間に本年で15年目を迎えました。

この歳になると、なるべくやり残したことの無いよう人生を送りたいと考えるようになりました。責任

のある仕事なので、これは当然しっかりやるとして、余力は全て趣味に注ぎたいと思っています。

第一に渓流の釣りと熊野川水系の渓魚の増殖
第二にゴルフの上達、年齢的にこれ以後の上達は難しいですが、がんばります。
第三にアコースティックギターの上達。これもまた難しいですが努力します。
写真はアマゴの絶えた谷に稚魚を自主放流したものです。

次は、田花不動産 田花操さんへつなぎます。



理事会等の開催状況 1~3月

会議名	主な審議内容
研修指導委員会 (1/20)	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度事業について ・令和4年度事業計画について
執行理事会 (2/10)	<ul style="list-style-type: none"> ・協会運営について ・理事会上程議案確認
執行理事会 (2/22)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会打合せ
理事会 (2/22)	<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 ・予算実績対比表について ・保証協会の財政動向について ・緊急連絡網について ・事務局就労状況について <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定費用準備資金及び資産取得資金計画について ・令和4年度事業計画(案)及び予算(案)について ・資金調達及び設備投資の見込を記載した書類について ・田辺市との分譲紹介に関する変更協定書(案) ・懲戒規定一部改正(案) ・次年度事務局体制について ・令和3年度事業の追加、補正予算(案)について

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
 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 (1/21) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度事業計画(案)、予算(案)について ・リブランドング施策について
全宅連／理事会 (3/22) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度事業計画(案)について ・令和4年度予算(案)について
全宅保証／常務理事会 (3/14) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度業務及び財務執行状況について ・令和4年度事業計画(案)、収支予算(案)について ・第4回理事会上程議案について
全宅保証／理事会 (3/22) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度業務及び財務執行状況について ・令和4年度事業計画(案)、収支予算(案)について
全宅管理／総務財務委員会 (2/21) 木村	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度事業計画(案)、収支予算(案)について

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅管理／理事会 (3/23) 木村	・令和4年度事業計画案及び収支予算案に関する件
流通機構／統合システム検討特別委員会 (2/3) 藤田	・新システムリリース報告について
流通機構／レインズ運営委員会 (2/22) 地道	・新システムリリース報告について ・令和3年度予算執行状況報告について ・次年度事業計画案及び予算案に関する件
流通機構／団体長交えた組織検討特別委員会 (3/1) 角	・役員及び専門委員会編成の見直しについて
流通機構／理事会 (3/18) 藤田	・各委員会、運営委員会報告 ・統合システム検討特別委員会報告 ・役員及び専門委員会編成の見直しに関する件 ・各種規定変更に関する件 ・令和4年度事業計画書案、収支予算書案に関する件 ・令和4年度運営負担金案に関する件 ・令和4年度課金設定に関する件 ・役員賠償責任保険の更新に関する件
公取協／総務委員会 (3/9) 中川	・コロナ対応について ・内閣府の立入検査について ・就業規則の変更について ・令和4年度役員改選について ・令和3年度第4回理事会、第2回消費者モニター懇談会について ・令和4年度消費者モニターについて
公取協／財政委員会 (3/15) 細川	・令和4年度予算について
公取協／理事会 (3/25) 細川	「報告事項」 ・不動産の表示に関する公正競争規約、同施行規則の改正について ・内閣府公益認定等委員会の立入検査延期について ・就業規則の変更について ・クールビズの実施について ・社員(個人会員)の退会及び入会について ・規約研修会の開催と講師派遣について ・各種実態調査実施について ・事情聴取会開催について ・規約違反に対する違約金課徴及び措置内容等の公表について ・ホームページの更新及び広報発行について ・財政検印状況について 「決議事項」 ・令和4年度事業計画書(案)について ・令和4年度収支予算書(案)について
公取協／消費者モニター懇談会 (3/30) 中川	・モニターとの懇談、意見交換



第6回

人の死の告知に関するガイドライン

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

ガイドラインの概要

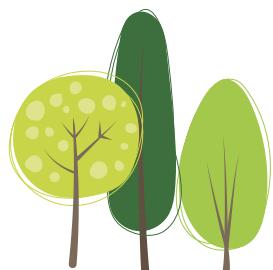
令和3年10月、国土交通省から『宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン』が公表されました。このガイドラインは、「人の死が発生した不動産を取引対象とする場合、どのような事項を、どこまで調査・告知しなければならないか。」といった点について、一定の基準を示しています。

これまでの裁判例では、売買・賃貸借の対象となっている物件で自殺や殺人事件があつた場合、心理的瑕疵（一般・通常の人が心理的な嫌悪感を抱く事情）として、告知や調査の対象とされてきました。しかしこうした裁判例を分析しても、「事故・事件から長期間が経過しても、買主・借主に告げなければならないのか。」、「隣接物件で事故・事件があった場合も告知しなければならないのか。」、「自然死の場合も告知・調査の対象となるのか。」といった疑問について、明確な判断基準を見出すのは難しい状況でした。

このような状態のままでは、媒介業者としても「物件における人の死について、どこまで調査・説明をしなければならないのか。」という点に不安を抱えたまま活動せざるを得ません。また例えば賃貸物件の貸主としても「自然死などが広く告知・調査の対象となるのであれば、近い将来に死亡が見込まれる高齢者に物件を貸すのはやめよう。」などとして、高齢者に対する「貸し控え」が生じるおそれもあります。

今回のガイドラインは、人の死に関する上記のような疑問・問題点について、ある程度の方針・回答を示すものとなっています。なお今回のガイドラインは行政上の指導・監督を行う際の基準にはなりますが、直ちに裁判の基準として用いられるものではありません。しかし裁判所で媒介業者の責任について審理する場合にも、今回のガイドラインが参考される可能性があり、こうした意味でもガイドラインの重要性は高いと考えられます。

そしてガイドラインでは、同じ媒介業務であっても、売買と賃貸借の場合でやや異なる基準を採用していますので、以下ではこれらを分けて、内容の説明をしていきます。



賃貸借契約の媒介をするケース

(1) 病死などの自然死について

賃貸借の対象となる物件で、自然死（病死）が発生していたとしても、ガイドラインによれば、原則として告知の対象とはなりません。同様に日常生活で生じた不慮の事故死の場合も原則として、告知の対象とはなりません。そのため「転倒して打ち所が悪かったために亡くなった。」とか、「食べ物を喉に詰まらせて亡くなった。」というような場合には、原則として告知義務がないことになります。

ただこうした場合でも、例外的に告知の対象となるケースがあります。それは遺体発見までの長期間に腐敗や害虫被害が進行するなどして、特殊な損傷・汚損対策（いわゆる特殊清掃）が行われた物件です。このような場合には借主の心理的嫌悪感が強く、「借りるか、借りないか」という判断に影響を及ぼす事項（重要事項）に該当すると考えられるからです。

(2) 隣接物件での自殺・殺人等

自殺・殺人事件や特殊清掃を要する人の死であっても、対象物件の隣接物件（両隣や上下）で生じた場合には、原則的として告知の対象外とされています。通常使用しない共用部分（機械室や屋上など）で生じた事件・事故等についても同様です。こうした場所での事件・事故等は一般に、「当該物件を借りるか、借りないか。」という判断に影響を及ぼしにくいと考えられるからです。

しかし「事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案」については、上記のような場所で生じた事故等についても、告知義務があるとされています。例えば「著名人が屋上から飛び降り自殺をした」とか、「特に残虐な方法による殺人事件が同じ建物内で発生し、それがメディアによって広く報道されていた」といったケースには、事件・事故の現場が「まさに借りようとしている

部屋」で起こっていなくても（隣接部分や普段使用しない共用部分で発生した場合でも）、告知義務があることになります。

なお分譲マンションのベランダや玄関は共用部分とされますが、借主の生活に直結しており、心理的嫌悪感・住み心地の良さに影響を与える場所と言えます。そのため共用部分であっても、こうした部分での自殺・事故等については、告知義務があります。借主が生活のために使用するルート上の階段やエレベーターについても同様です。

(3) 人の死から概ね3年以上が経過した場合

ガイドラインによると、賃貸借を媒介する場合には、自然死以外の死（自殺・事件による死亡）や特殊清掃を要する死であっても、概ね3年が経過していれば告知の対象外とされています。賃貸借の物件については、一定の頻度で住人の入れ替わりが予想されます。そのため特定の住戸で自殺・事故等が発生しても、その記憶・影響が比較的短期間で薄れていく（風化・希釈化する）のが通常です。

こうした事情に照らせば、「自殺・事件等が発生しても3年程度の長期間が経過すれば、『借りるか・借りないか』に影響を及ぼす重要事項とは言えなくなる。」という判断が可能です。ガイドラインにおいて「自殺・事件等による死であっても概ね3年が経っていれば告知しなくてもよい」という基準が採用されたのは、こうした事情が背景にあるものと考えられます。

しかし「事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案」については、自殺・事件等から3年以上が経過していても、告知義務があるとされています。こうしたケースでは3年程度の期間が経過しても風化・希釈化が進んでおらず、なお借主が「借りるか・借りないか」に影響を及ぼす重要事項と言えるからです。

売買契約の媒介をするケース

(1) 病死などの自然死について

売買の対象となる物件で、自然死や不慮の事故死が発生していたとしても、ガイドラインによれば、原則として告知の対象とはなりません（賃貸借と同様です）。ただこうした場合でも特殊清掃が行われた事案では、例外的に告知の対象となります（これも賃貸借と同様です）。

(2) 隣接物件での自殺・殺人等

自殺・殺人事件や、特殊清掃を要する人の死であっても、対象となっている物件の隣接物件や、通常使用しない共用部分で生じた場合には、ガイドラインにおいて、原則的に告知の対象外とされています（賃貸借と同様です）。しかし「事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案」については、上記のような場所で生じた事故等についても、告知義務があるとされています（これも賃貸借と同様です）。

(3) 売買事案において、時間の経緯をどう評価するか

ガイドラインによると、売買を媒介する場合には、「概ね3年が経過していれば、原則として、自殺や事件等について告知しなくてよい。」というルールが適用されません（これは賃貸借の場合と異なります）。

売買対象となる物件では、買主が高額な対価を支払って物件の所有権を取得し、当該物件と強い結びつきを持つことになります。こうしたことを考えると、3年以上前の自殺・事件等であっても、風化・希釈化を理由に「買うか、買わないか」という判断に影響を及ぼす事項とは言えなくなる」とは断定しにくいと思われます。実際にこれまでの裁判例でも、3年を超える長期間が経過した後も、心理的瑕疵を認めている事例があります

(例えば約10年前の自殺について東京地判平29. 5. 25。約50年前の殺人について東京地裁八王子支判平12. 8. 31)。

そうすると「売買を媒介する場合、自殺・事件等から3年以上経過しても告知義務がなくなることは分かった。それでは一体何年経過すればよいのか。」という疑問が生じると思います。

この点についてはガイドラインには言及されておらず、これまでの裁判例からも明確な基準を導き出すことはできません。

そのため、①死因（自殺であるか、殺人事件であるかなど）、②死亡の態様（残虐な殺害方法であるとか、広範囲な損傷・汚損が生じるものだった等）、③死の社会的影響（広く報道されたり、地域で大きな話題になったなど）、④当該物件の場所的環境（周辺の住人が単身者・学生など短期間で転居する者ばかりであるか。反対に、長期間にわたって家族で住み続ける者が多い場所にあるかなど）といった事情を総合的に判断する以外にありません。



必要とされる告知や調査の範囲・程度

(1) 告知すべき内容

賃貸借であるか、売買であるかを問わず、死について告知を要する場合には、①死の時期（死と発覚との間に長い時間的間隔がある場合には、発覚の時期）、②死の場所、③死因（不明である場合にはその旨）、④特殊清掃が行われた場合にはその旨を告知する必要があります（ガイドラインにもそのような記載があります）。

またガイドラインによれば、死亡・発覚からの経過期間や死因にかかわらず、借主・買主から自殺・事故等について尋ねられた場合には、媒介業者において把握している事実を告げる必要があるとされています。その結果、賃貸借を媒介する場合に、自殺から3年以上経過していても、例えば見込みの借主から「この物件で自殺や特殊清掃がありませんでしたか。」と尋ねられた場合には、媒介業者側で把握している事実関係を告げなければなりません。

同様に媒介業者側で、「ガイドライン上は告知義務が生じる事案ではないが、死の社会的影響が大きかった事案なので、借主・買主のために告げておいた方がよいだろう。」と判断した事項については、やはり告知する必要があります（ガイドラインにもその旨の記載があります）。

(2) 人の死に関する調査の方法・程度

媒介活動に当たっては、「人の死についてどのような調査を、どの程度行えばよいか」という問題が生じます。ガイドラインはこの点についても触れています。

まずガイドラインでは、人の死に関する事案（自殺・殺人・特殊清掃など）が生じたことを疑わせる特段の事情がないのであれば、そのような事案の発生について、媒介業者が自発的に調査する必要はないとしています。そのため自殺・事件・特殊清掃などを疑わせるような事情がない場

合には、こうした事情について、周辺への聞き込みやインターネット上のリサーチを行う必要はないことになります。

またガイドラインでは、「媒介を行う宅地建物取引業者においては、売主・貸主に対して、告知書（物件状況等報告書）その他の書面に過去に生じた事案についての記載を求めるこにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。」とされています。そのため売主・貸主に告知書を記載してもらえば、それ以上の積極的な調査（例えば告知書の記載が正確であるかどうかの裏付け調査）をする必要はないと考えられます。但しガイドラインによると、宅地建物取引業者に「重大な過失」がある場合には、売主・貸主による告知書の記載の誤りについて、責任を問われる余地があります。

更に調査に際しては、「近隣住民等の第三者に対する調査や、インターネットサイトや過去の報道等に掲載されている事項に係る調査については、正確性の確認が難しいことや、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穏に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、特に慎重な対応を要することに留意が必要である。」とされています。つまり人の死について過度に執拗な調査をした場合には、それ自体が人の名誉やプライバシーを損なう行為になってしまう可能性があるため、注意が必要です。

■全宅連が「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」の解説動画配信開始セミナーでは、このガイドライン策定の背景をはじめ、ガイドラインの内容、宅建業者の調査・告知義務等について解説します。適正な業務の遂行にお役立て下さい。

※宅建協会会員（従事者）であれば、

無料で視聴できます！

（※要ハトサポ用のID・パスワード）



一般の方は有料で視聴できます

専従相談員による不動産無料相談

月曜から金曜(祝日除く) 13:00~16:30 (一般消費者や会員業者の相談に応じています)

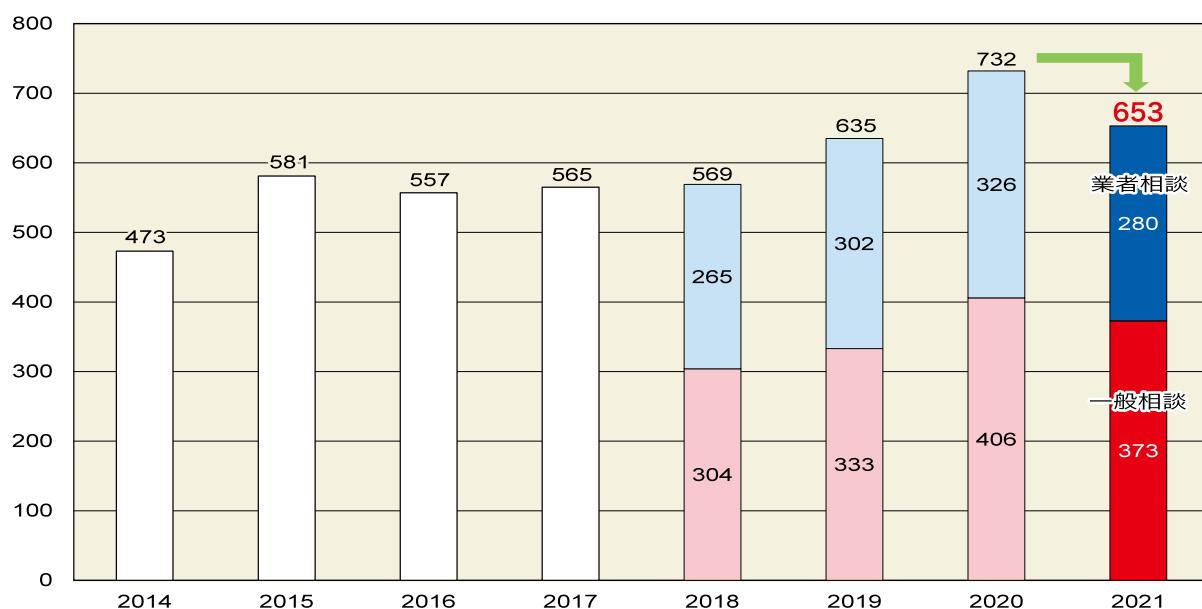


令和3年(2021年)相談受付状況について

2021年は春先からコロナ対策として電話相談のみとなつたが、相談総件数は653件であった。この数年増加傾向にあった相談件数は減少し、2020年よりは約1割減となった。

只 2020年が4月からの「民法改正」施行に対する相談等が突出していたように思える。

年間相談件数の推移



2020年の「改正民法」関連相談(件数)は、2021年には 賃貸関連相談(連帯保証人、限度額、再契約必要性 他)がゼロ化する等 大幅に減少している。又 2020年8月からの「水害ハザードマップ」説明の義務化等により 重説関連相談が通常以上に寄せられていたが、2021年は減少し、重説関連相談件数は前年対比約20件減少している。更にコロナ禍による生活様式変化拡大の影響か、2020年は一般消費者からの民事基本的事項(近隣、身内問題等)相談も通常以上に活発であったが、2021年には減少している。これらの状況は、下表の分析集約表にも表れている。

売買・交換／賃貸借／民法 相談比率



区分		2019年	2020年	2021年
業者相談	・売買	149	165	157
	・賃貸	65	96	72
	・民法 他	88	65	52
	合計	302	326	281
一般相談	・売買	145	178	167
	・賃貸	113	121	122
	・民法 他	75	107	84
	合計	333	406	373

当相談室への相談(相談件数)は、法令改正、社会情勢の変化等に、大きく影響を受けると推測される。

専従相談員 松田 勉

不動産無料相談会の御案内

(令和4年4月～6月)



弁護士による不動産無料相談会

開催場所：和歌山市太田143-3（和歌山県宅建会館）

開催日：令和4年4月13日（水）

令和4年5月11日（水）

令和4年6月8日（水）

開催時間：午後2時～午後4時まで（1人30分まで）

※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4月20日（水）

令和4年5月18日（水）

令和4年6月15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





空き家なんでも相談会のお知らせ

開催日	地域	開催場所
令和4年5月13日(金)	有田	有田振興局総合庁舎 大会議室
令和4年5月15日(日)	和歌山市	和歌山県立図書館
令和4年5月16日(月)	新宮	新宮建設部
令和4年5月20日(金)	日高	日高振興局
令和4年5月25日(水)	那賀	那賀振興局
令和4年5月27日(金)	伊都	伊都振興局



和歌山県では県と各市町村、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ので、

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。更新以外で取引士証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6月22日(水)	宅 建	ホテルグランヴィア和歌山
令和4年7月21日(木)	宅 建	ホテルグランヴィア和歌山
令和4年8月24日(水)	宅 建	ホテルグランヴィア和歌山
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](#)



不動産関連情報お知らせ



木造の屋外階段等の維持管理等について／【国土交通省】

令和3年4月に発生した東京都八王子市内の木造共同住宅の屋外階段崩落事故を受け、国土交通省では同様の事故の発生を防止するため、「建築基準法施行規則の一部を改正する省令」等が一部を除き、令和4年4月1日から施行されることとなりました。加えて、木造の屋外階段等の防腐措置や支持方法についての内容の明確化や、適切な維持管理のため、「木造の屋外階段等の防腐措置等ガイドライン」がとりまとめられました。



所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります／【法務省】

令和3年4月に、いわゆる所有者不明土地問題を解決するため、「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立・公布されました。2つの法律では、所有者不明土地の発生を予防するとともに、その利用をしやすくする観点から制度の見直しがされています。これらの新制度は、令和5年4月以降、段階的に施行されますが、幅広い国民に大きな影響を及ぼすものであるため、ホームページ・パンフレットにてより詳しく紹介しています。



グリーン住宅ポイント制度における追加工事交換を伴う場合に係る完了報告期限の延長について 【国土交通省】

令和2年度に創設されたグリーン住宅ポイント制度について、追加工事交換を伴う場合に係る完了報告期限が延長されることとなり今般同省より周知の依頼がございましたのでご案内いたします。なお、本措置は、令和4年1月14日時点で追加工事交換を利用している方で、新型コロナウイルス感染症の拡大等の影響による資材・設備の供給遅延や労務の遅れの影響により、令和4年2月15日までの完了報告が難しいことについて、期限延長後の完了報告時に申告があった場合を対象としており、既に追加工事交換を解除された方は対象になりませんので、あわせてご案内申し上げます。

グリーン住宅ポイントトップページ



グリーン住宅ポイント制度の内容について(更新前後対比)(9ページ)



グリーン住宅ポイント制度の内容について(35ページ)



グリーン住宅ポイント制度説明会資料(77ページ)



全宅連ハトサポにメール登録されている皆様には業界の動向や情報を配信しております。

登録がまだの方はこちらから▶▶



あの研修「もう一回見てみたい…」
あの研修「参加できなかった…」

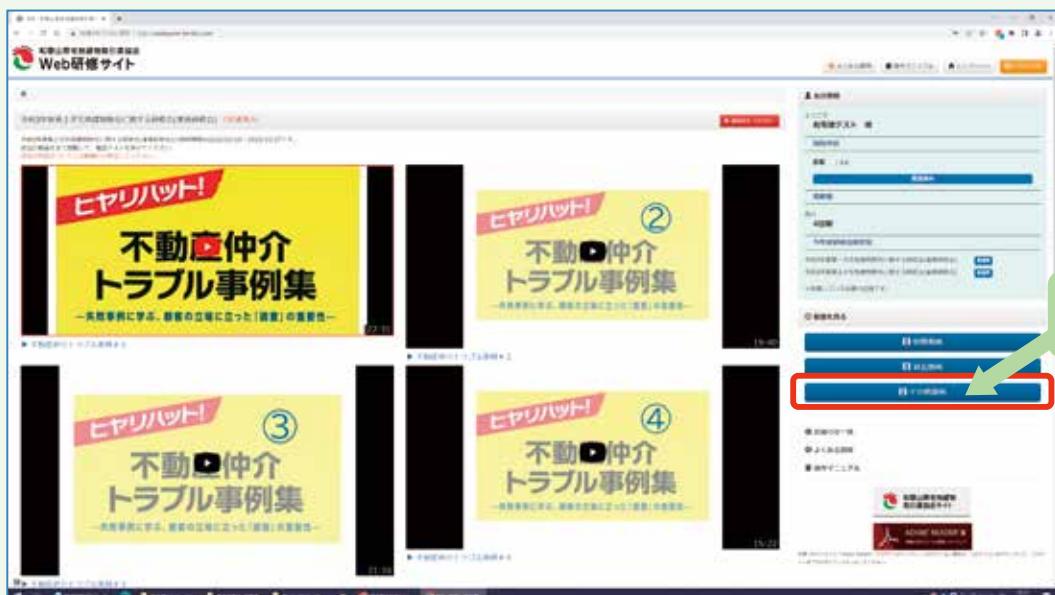
和宅建研修サイトで見れるかも

いつもご視聴いただいている「業者研修会動画サイト」。
実は業者研修会以外の動画も公開しています。

講師から許可が得られた研修に関しては、当日撮影、編集後に公開しています。
参加したけどもう一回見たい方、参加したかったのに会場に行けなかつた方、是非
ご利用ください！

STEP 1

いつもの業者研修会の
視聴サイトにログインします



STEP 2

「その他動画」を
クリック

STEP 3

お好きな動画をご覧ください



※1 ご視聴にあたっての推奨ブラウザは、google chrome(グーグルクローム)です。

※2 講師から許可が得られた研修のみなのですが公開されているとは限りません。

※3 収録会場により、画像が乱れたり、音声が聞きにくい場合もございます。予めご了承願います。

もちろん過去の業者研修会動画も
ご視聴いただけます。
社内研修等にご活用ください！



和歌山宅建 ハトマークグループビジョン

和歌山宅建では10年後の未来を見据え、“貴方に寄り添うハトマーク”
としてビジョンをかけ、これからもチャレンジし続けます。

和歌山宅建ビジョンムービー▶



宅建協会のシンボル“ハトマーク”

ハトマークグループビジョンプランディング部会では、地域社会や消費者の皆様に
“安心安全な不動産取引はハトマークのお店を目印に”を合言葉に広報活動を行ってまいります。
会員の皆様もハトマークの認知度UPにぜひご協力をお願いいたします。



ハトマークの
バッジを
つけよう

名刺に
ハトマークを
入れよう

事務所に
ハトマークを
掲示しよう

ハトマークバッジは事務局にて販売しております。
送付する方法もありますのでお問い合わせください。

ハトマーク画像素材は
全宅連「ハトサポ」より
無料でダウンロード出来ます



人権チェックリスト



STOP!コロナ誹謗中傷～人権に配慮した行動を～

新型コロナウイルス感染症の感染が拡大する中、感染者やその家族、医療関係者などに対する誹謗中傷等が発生しています。

このような誹謗中傷等が広がると、感染が疑われる症状が出た場合に、医療機関への受診をためらわせてしまうなど、感染拡大防止の妨げにもなりかねません。



！ チェック こんな行為をしていませんか？

- ・感染者や感染者が発生した施設などに対して、電話やメール、SNS等により誹謗中傷等を行う
- ・感染拡大地域等に行き、新型コロナウイルス感染症にかかった（らしい）とデマを流す
- ・感染者やその勤務先、学校といった個人情報を、会話やSNS等により拡散する



このような行為が行われた場合

- 県では「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、**誹謗中傷等を行った人に対し、誹謗中傷等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、従わない場合には勧告を行います。
- 懲役や罰金などの刑事罰や、被害者から損害賠償を請求される場合があり、被害者だけでなく、誹謗中傷等を行った人自身の人生も変えてしまいます。

新型コロナウイルス感染症は誰もが感染する可能性があります。また、病気等によりマスクの着用や新型コロナワクチンの接種ができない人もいます。感染者はもちろん、このような方々に対しても、事実か否かに関わらず、誹謗中傷等を行うことは絶対に許されません。人権に配慮した思いやりのある行動を心がけましょう。

◆コロナ差別に関する啓発動画◆

(公財)和歌山県人権啓発センターでは、SNSや噂話などの誹謗中傷等を例示し、このような誹謗中傷等は行ってはいけないことを県民に呼びかける啓発動画を作成しています。

以下のURLからご覧いただけますので、ぜひ、ご覧ください。

URL:<https://w-jinken.jp/2022/01/31/post-18300/>



コロナ差別相談ダイヤル（県人権政策課）

一人で悩まずご相談ください。

月～金（祝日・年末年始除く）9:00～17:45

☎: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
でもご相談できます。

〈お問い合わせ〉

○条例について

県人権政策課 ☎:073-441-2561

○チェックリストについて

県人権施策推進課 ☎:073-441-2566

■ 各種変更事項

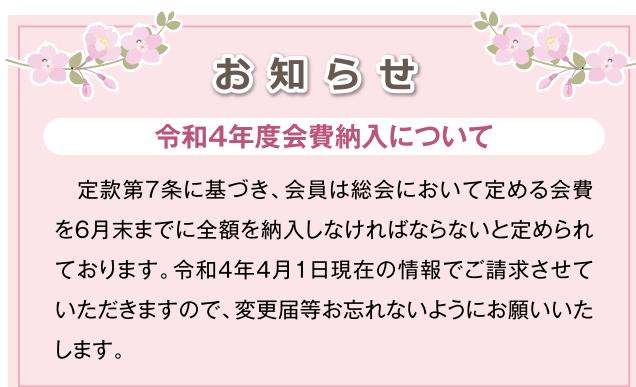
支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	会員名簿頁
和歌山	(株)スマートホーム和歌山北店	今中 日出美	西口 之啓	専任の取引士	25
和歌山	(株)賃貸住宅センター北部店	須川 明美		専任の取引士(増員)	25
和歌山	(有)Kotobuki不動産	梅村 壽子	藤田 壽子	代表者／専任の取引士	27
和歌山	紀の国住宅(株)住まい館	舟橋 弘次	林 翔平	政令2条の使用人	30
和歌山	(株)恵昭不動産	和歌山市太田1-9-18	和歌山市太田1-12-26-13	事務所	33
和歌山	ホームスリー	和歌山市太田3-3-17 AKビル202	和歌山市田中町5-2-4 オガタビル3F	事務所	37→33
和歌山	岩西産業(株)	岩西 智宏	岩西 行雄	代表者	34
和歌山	紀陽興産(株)	山田 茂弘		専任の取引士(増員)	35
和歌山	信和不動産(株)	信和不動産(株)	(株)MDエステート	商号	36
和歌山	レンタルハウス(株)	笹部 正美	瀬村 嘉代	専任の取引士	36
和歌山	(株)スマートホーム	西口 之啓		専任の取引士(増員)	37
和歌山	(有)三愛エステート	西本 翔太	畠中 克哉	専任の取引士	39
和歌山	アズマハウス(株)堀止支店		山本 泰史	専任の取引士(減員)	46
海 南	(株)工一ス産業	堀川 直行	井畠 智浩	専任の取引士	52
有 田	北畠不動産(株)	清水 美宏		専任の取引士(増員)	65
田 辺	(有)ダイケン	荒井 正人	荒井 賢一	代表者	73
田 辺	南紀住宅土地(株)	菱田 貴子	杉若 勝也	代表者	74

■ 個人→法人

支 部	商 号	変更後	変更前	変更事項	会員名簿頁
和歌山	みやびホーム(株)	みやびホーム(株)	みやびホーム	商 号	38
		R4.2.7	R1.10.12	免許日	
		30(1)3980	30(5)3255	免許番号	

■ 退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	5	有田軽金属(有)	上田 祥丙
和歌山	8	神谷工務店	神谷 行雄
和歌山	9	Hope&Happy	小山 敦美
和歌山	13	アズマファイナンシャルサービス(株)	東 行男
和歌山	26	グリーンハウス	藤本 浩治
伊 都	/	森本測量事務所	森本 哲也
伊 都	/	堀畠産業	堀畠 光久
有 田	/	まつお商行	松尾 行晃
田 辺	/	(有)ニッケンサービス	木村 三貴子
田 辺	/	日光不動産	山本 真道



新規入会者紹介

いしら不動産事務所	
T E L 073-460-9158	
F A X 073-460-9158	
事務所 和歌山市古屋8-19	
免許番号 30(1)3979	
免許年月日 R4.2.3	
所属支部 和歌山支部 1班	代表者・専任の取引士 石原 公平