



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

2023
VOL.478

春





おすすめスポットご紹介 vol.3

広報啓発委員が、最近出来たお店や気になっている場所をご紹介します。

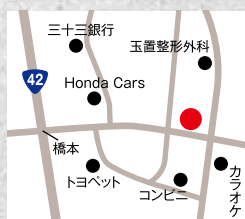
今回ご紹介するのは新宮市内にあるイタリアンレストラン「オステリアトレンタ」と、鰻店「鹿六」です。お近くに来た際は是非寄ってみてください。

広報啓発委員 下地芳延

イタリアンレストラン「オステリアトレンタ」



Michelin guide大阪・京都+和歌山2022に掲載されたお店です。6,000円からのコース料理が楽しめます。シェフのおすすめコースや単品でも注文できます。特にパスタがおすすめです！



新宮市緑ヶ丘2-3-17グランホテル1F
TEL:0735-23-3033
定休日:火曜日
予約:可

うなぎ料理「鹿六」



新宮で鰻!といえば鹿六さん。100年以上の歴史を紡がれ、職人さんが厳選した国産の鰻を紀州備長炭で手焼きされています。創業当時から継ぎ足し守り継がれてきた秘伝のたれで、甘すぎない味付けで最後まで美味しく食べていただけるようになっています。



新宮市元鍛冶町2-3-5
TEL:0735-22-2035
定休日:月曜日(祝日の場合は翌火曜日)
予約:可
営業時間:11時から14時、17時から20時半
当日分の鰻が無くなり次第終了

つなぐ和歌山 ～わたしたちの仲間です～



第11回



「父と山登り」

笹田 剛史

株式会社 ST ホーム
和歌山市西小二里 2-1-10
TEL : 073-460-2166

私は毎年父と奈良県にある大峰山で山登りをしています。大峰山は標高約1700mの女人禁制の修験道の

山です。歩くことが趣味な父に対して、私はこの3年で10kg以上太ってしまい、登山はとてもきついのですが、自然の中で考え事をすると、とても前向きな気持ちになるし、頂上に登った時の達成感は最高です！普段口数の少ない父ともここでは仕事や家族の事などたくさん話をします。そんな父も、もう71歳。あと何回一緒に登れるかわかりませんが、今年は高校生になる息子と親子3代で登ろうと考えています。

次は、コメダ不動産(株)の米田準さんへつなぎます。



「よろしくお願いします！」

岩端 芳則

株式会社ベストリレーション
和歌山市西高松1-5-4
TEL : 073-499-7434

令和4年4月より和歌山エリア長を務めさせていただいております。どうぞよろしくお願い致します。和歌山エリアでは昨年ゴルフコンペと親睦旅行を開催しました。

今後懇親会や勉強会も開催する予定ですので、皆様のご参加を心よりお待ち申し上げます。不動産業は会員同士の横のつながりが非常に大切だと感じております。皆様が情報交換できる場を少しでも多く提供できるよう努めて参ります。また協会へのご要望等がございましたら、お気軽に岩端までご連絡いただければ幸いです。

結びに和歌山エリアはグループサポーター (GS) の皆様のおかげで成立っています。この場をお借りしてGSの皆様に感謝申し上げます。

次は、中央住宅の西本正司さんへつなぎます。



「子育て奮闘中」

横田 三起子

株式会社 Miki
和歌山市三木町堀詰 7
TEL : 073-423-3993

子育てに追われる毎日ですが、今春より、ようやく息子が楽しみにしていた小学生になりました。一区切りついたところで、念願の雪山に初めて息子と娘を連れ

ていくことができました。車で5時間、夜中出発の旅程でしたが、到着後から元気いっぱい雪遊びを楽しんでくれました。息子は「おもしろい！」と楽しんでくれたのですが、娘は一通り雪で遊ぶと「もういい…寒い…帰る！」といったもののマイペース。何とか楽しんでいる写真？を撮らせてもらい、予定より早く帰宅。また行こうか？と聞いたら、息子は笑顔で「行きたい！」、娘は笑顔で「おるすばん！」とのこと。日に日に逞しくなる子供達（特に娘が…）にまだまだ大変そうな予感です。

次は、(株)クマイ不動産の熊井俊記さんへつなぎます。





「猫飼いはあるある。」

南 順子

株式会社 Onedayestate
管理人順子
和歌山市十二番丁 9
リヴァージュ十二番丁 502
TEL: 073-488-7440

私が最近幸せに感じた出来事は、朝起きた時に横を向くと飼い猫の黒猫ヤマトが、同じ枕を使って布団を

かぶり、人間のように寝ている姿を見たことです。何事に付けてもこの子は、人のように行動します。たまに二本足で立ったりします。呼べば向うの方からこちらに駆け寄ってきますし、返事もします。人を呼ぶときは前足でちょいちょいします。その一つ一つが可愛くてつい溺愛してしまいますが、猫飼いはよくある風景なので、わかる人にはわかりますよね(笑)こんな小さな幸せを積み重ねながら、お仕事頑張ります！

次は、SUZUKO不動産の赤間鈴子さんへつなぎます。



「陶芸」

児玉 真維

ヴェレ株式会社
和歌山市山吹丁 9
NaturalPark301
TEL: 073-423-0610

学生時代の友人への新築祝いにオリジナルのお皿を贈ろうと思い立ち、しばらくお休みしていた陶芸教室「ぶらゆす」を尋ねました。数年ぶりに触る土の感

触は心地よく、ゆったりと流れる時間に癒されます。先生に手伝って頂き、と言うより肝心なところはほぼ先生に丸投げで、何とか2枚の大皿が焼き上がり、出来の良い方を友人に贈りました。素人の作品なので厚みや形に少々難あり、親しい間柄でないとしてもお渡しできる代物ではないのですが、見栄えは思い描いていたとおりのビジュアルで、友人は大いに喜んでくれて、私ももう片方のお揃いの大皿に、サラダや刺身などを盛り付けて楽しんでいます。次は自分に備前焼の器を作ろうと計画中です。

次は、(株)Houselandの井上芳晃さんへつなぎます。



「家庭菜園」

野口 善門

西部地所
橋本市神野々18-4
TEL: 0736-39-3434

事務所と自宅の隣に約300坪の畑があり、いろんな果実と野菜を育てて楽しんでいます。1月は、柿とブドウ等の剪定と柑橘類の消毒（冬の消毒は特に大事）で、子供の頃父に教えてもらった事

がいま役に立っています。また、2月にはイチゴの肥料やりとマルチ敷きが待っています。11月に定植したイチゴ苗約200株は、自分で増やした苗で、作るコツは水やりと、暑さを和らげる遮光ネット張りです。これから春、夏、秋と進むにつれいろんな作業が待っています。健康のためと思って他にボーリング、ゴルフと楽しんでいます。健康に効果が大きいのはやはり家庭菜園での作業だと思っています。暑いとき、寒いとき無心で作業をすることは自然と運動にもなり、ストレス解消につながり、生きがいも生まれ、収穫の喜びもあり、いつまでも続けたいと思っています。

次は、北澤不動産の北澤修平さんへつなぎます。





「父からつなぐ」

森下 博美

幸和不動産株式会社
紀の川市名手市場278-1
TEL:0736-75-5111

初めまして。幸和不動産株式会社の森下博美と申します。昨年、6月に父・榎本文博から代表を引き継ぐこととなりました。父は、昭和48年から約50年間、粉骨砕身、全身全霊で仕事一筋にやってきました。私

も父と同じ様に皆さんの役に立っていくことができるかと不安で一杯の日々ですが精一杯頑張っていきたいと思います。皆様のご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。私事ですが、昨年8月に長女のところに2人目の孫が生まれました。しばらくの間でしたが、娘と孫二人と一緒に生活をして幼稚園の送り迎えもさせてもらったり、プール遊びをしたりと久しぶりの感覚でした。お陰で孫のパワーをもらってウサギの様にピョンピョン飛び跳ねて行けたらと思います。

次は、(株)幸和ホームの榎本文三さんへつなぎます。



「近況報告」

西川 浩司

おれんじ不動産
有田郡湯浅町山田652
TEL:090-8214-5450

これまでは仕事で外にいる時間が多く、家での暮ら



しを顧みない毎日になっていました。

最近では家で家族と過ごす時間、自由な時間が沢山あるのでこれからの暮らしを見直すいいきっかけになりました。健康的で心ゆたかに生きる新しい生活スタイルを作るいい機会になったと思います。写真は趣味ではじめた原木シイタケ栽培です。

次は、三尾常不動産(株)の三尾川尚久さんへつなぎます。



「イルカの家」

阿部 富美

アトム不動産
西牟婁郡すさみ町周参見
2320-5
TEL:0739-34-4085

この春、すさみ町の山奥にある“イルカの家”とのご縁で、宿としてお茶飲み場として新たな出発を始めます。この集落は20年前にブチ移住ブームがあっ

たそうで、定年を迎えた夫婦がセカンドライフを楽しんだそうです。みんなで釣り、猟、養蜂、椎茸づくりなどして少年のように楽しんだと80代の近所に住む移住者のおじいちゃんが懐かしそうに言います。ここでは草木の匂い、川のせせらぎなど豊かな自然が満喫でき、五感を刺激することで日ごろ見えにくくなった大切なものに気が付いたり、色んな新しい発見もあるかもしれません。ぜひお近くに来られる際にはお立ち寄りください。

次は、白浜マーメイドタウン(株)の藤岡ゆかりさんへつなぎます。



「ソニー」

楠木 大志

あおい不動産
新宮市徐福1-2-9
プリムス徐福1F
TEL:0735-22-8883

私の自宅は人里離れた場所にあり、家庭菜園やニワトリを飼育したりと憧れの田舎暮らしを楽しんでいます。ニワトリは“岡崎おうはん”という品種を雌7

羽・雄1羽を飼育しています。雄鶏は卵を産んでくれませんが、いずれ卵からヒヨコを孵したいと考え雄鶏を1羽いれているのですが、この雄鶏に困っています。喧嘩っ早く、少しでも近づくと襲い掛かってくるため私の家族は誰も近寄れません。毎朝の餌やりや卵の回収も、ほうき片手に奮闘しています。そんな血の気の多い彼の名前は『ソニー』、映画ゴッドファーザーのソニー・コロレオーネより頂きました。

次は、(株)山一本店の瀬古伸一郎さんへつなぎます。

理事会等の開催状況 1～3月

会議名	主な審議内容
執行理事会 (1/16・2/3・3/3)	・協会運営について
執行理事会 (2/14)	・理事会打合せ
理事会 (2/14)	「報告事項」 ・理事の職務執行状況報告について ・消費税申告について ・入退会者について ・事務局就労状況について ・1月末時点における予算実績対比表について ・空き家管理活用マイスター制度運営規約について ・知事の顧問就任承諾について 「審議事項」 ・特定費用準備資金及び資産取得資金計画について ・令和5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みを記載した書類について ・役員賠償保険、サイバーリスク保険加入について ・旅費規程及び報酬規程等の運用一部改正(案) ・顧問、相談役及び参与委嘱内規一部改正(案) ・適格請求書発行事業者登録申請について ・(一社)不動産活性化協議会の退会について ・次年度事務局体制について

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 推進機構：一般財団法人不動産適正取引推進機構
推進センター：公益財団法人不動産流通推進センター

※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・全宅保証／ブランディング合同検討会 (1/30) 角	・アンケート結果の考察と方向性について
全宅連／常務理事会 (3/15) 角	・令和5年度事業計画(案)及び予算(案)について ・第5回理事会議案について
全宅連／理事会 (3/22) 角	・令和5年度事業計画(案)について ・令和5年度予算(案)について
全宅連／臨時総会 (3/22) 角	・理事の補欠選任の件
全宅保証／理事会 (3/22) 角	・令和4年度業務及び財務執行状況について ・令和5年度事業計画(案)、収支予算(案)について
全宅連・全宅保証／ブランディング検討会 (3/15) 角	・ロゴマーク、ステートメント、スローガン案について

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅管理／総務財務委員会 (2/28) 木村	・令和5年度事業計画(案)及び収支予算(案)について
全宅管理／理事会 (3/24) 木村	・令和5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／理事会 (3/10) 藤田	・各委員会報告 ・理事、委員会委員変更報告 ・システム改修費用に関する件 ・国交省要請案件に関する件 ・(公財)不動産流通推進センター設置委員会への派遣委員に関する件 ・令和5年度事業計画書案に関する件 ・運営負担金案に関する件 ・令和5年度収支予算書案に関する件 ・役員賠償責任保険の更新に関する件
公取協／総務委員会 (3/7) 中川	・消費者モニター規程の一部変更 ・実態調査の費用追加について ・自主研修会受講料について ・令和4年度第4回理事会について ・令和4年度第2回消費者モニター懇談会 ・令和5年度消費者モニターの決定について
公取協／財政委員会 (3/15) 細川	・令和5年度予算について
公取協／消費者モニター懇談会 (3/17) 中川	・業務報告について ・モニターとの意見交換
公取協／理事会 (3/29) 細川	「報告事項」 ・社員、役員、委員、調査員辞任に関する書類の提出依頼について ・消費者モニター規程変更、選定について ・講師派遣及び義務講習会、不動産広告問題研究会の開催について ・令和4年度官民合同不動産広告実態調査の実施について ・事情聴取会の開催について ・規約違反に対する違約金課徴について ・ホームページの更新及び広報の発行について 「決議事項」 ・令和5年度事業計画書案について ・令和5年度収支予算書(正味財産増減予算書)案について
推進機構／試験事務説明会 (3/7) 西川	・令和4年度試験事務総括について
推進センター／理事会 (2/27) 角	・令和5年度事業計画、収支予算 ・代表理事及び業務執行理事の職務執行状況報告 ・臨時評議員会の招集について



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まで一般消費者の方や会員業者の相談に応じています

令和4年（2022年）相談受付状況について

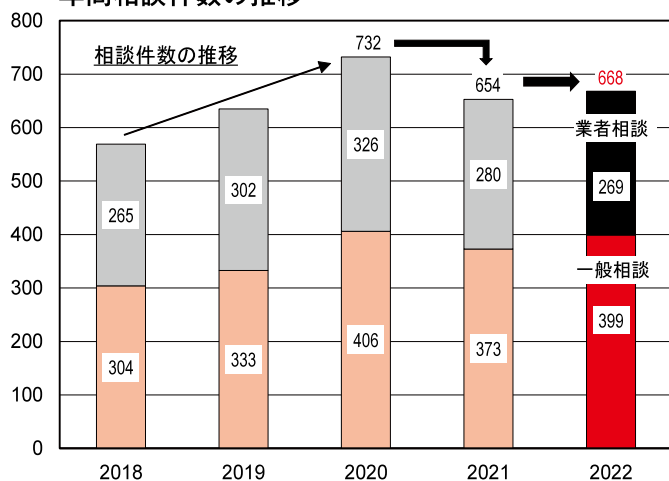
2022年の相談総件数は、668件と昨年とほぼ同件数であった。

夏頃からのWithコロナ政策による“社会・経済の活性化”対策も、エネルギー価格の高騰、円安による物価高騰等の影響を受け、不動産取引の活性化は十分に図られなかったと思われる。

宅建業法他の大幅改正等が無かった為、宅建業者からの相談件数が微減したと判断されるが、以下に示す通り、住宅他の賃貸借取引・管理業務に対する一般相談者からの（苦情）相談件数が高水準にある。同様に管理業務を受託した“管理業者＝宅建業者”からの「借地・借家法」他に関する質問が頻繁に相談されるようになった。



年間相談件数の推移



相談内容項目別件数

相談内容項目	業者(会員)相談		一般相談	
	相談件数	比率	相談件数	比率
①業者(営業含)関連	0	0%	19	5%
②物件関連	2	1%	35	9%
③業法・民法	30	11%	16	4%
④契約・解除関連	53	20%	40	10%
⑤重説関連	31	12%	43	11%
⑥媒介・報酬額関連	29	11%	18	5%
⑦借地・借家法	56	21%	118	30%
⑧登記・税金関連	15	5%	20	5%
⑨その他 ※1	53	20%	90	23%
合 計	269	—	399	—

※1: 建築基準法・都市計画法他、請負、ローン特約、筆界、道路 他



宅建士の押印要否、IT重説・契約等に関する問合せの他、不動産取引に於ける基本的規則に関する相談も例年通り多く寄せられた。“廉価物件取引での元付媒介報酬額”の相談も、約10件近く寄せられている。2020年の「民法改正」による“賃貸借関連規則改正”等に関する相談は大幅に減少しているが、「民法:賃貸借規則、借地・借家法」関連相談が増加傾向にある。住宅賃貸借に於ける“貸主の責任、債務”、借人退去時の原状回復債務等々に関する相談であるが、これらの状況により各宅建業者の“賃貸住宅管理業務への事業取組み”が増えつつある事が伺える。

専従相談員 松田 勉



無料相談会の御案内



不動産取引に関するお悩みはございませんか？

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5年4月12日（水）

令和5年5月10日（水）

令和5年6月14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

■相談直通：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

※電話での相談対応となります。

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きますので、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5年4月19日（水）

令和5年5月17日（水）

令和5年6月21日（水）

■開催時間：午後1時半～午後4時まで（1人30分まで）

予約優先とさせていただきます。

上記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ホームページへ



宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

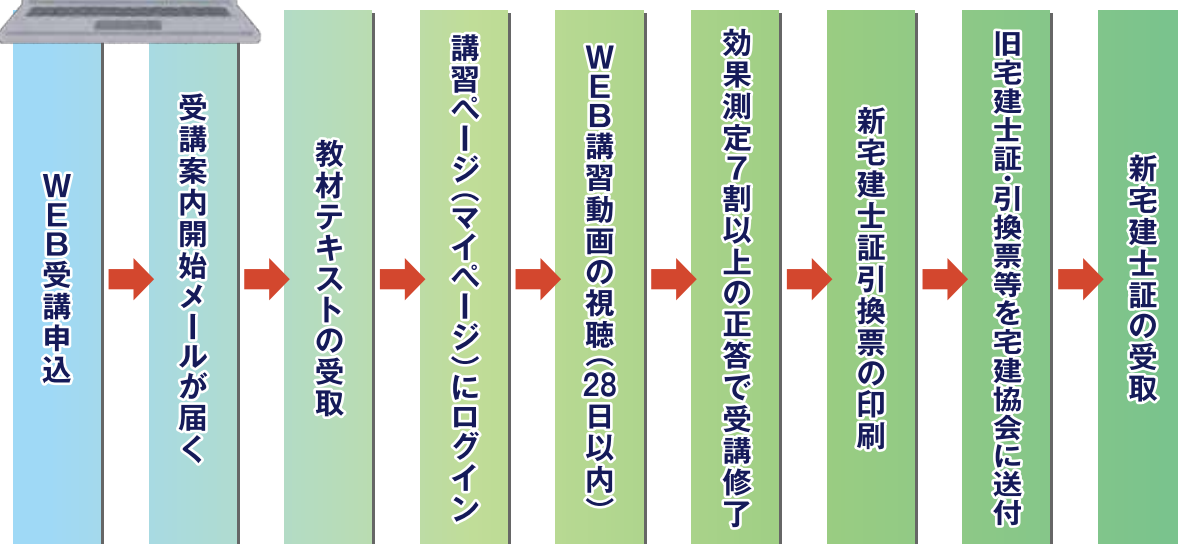
～令和5年6月からWEBによる講習を開始します～

従来通りの講習会場に集合して座学による講習に加え、オンデマンド配信により一定期間以内にオンライン上で講習動画の視聴を行う方法で実施しますので、ご都合のよい講習を選択いただけます。

宅地建物取引士証(宅建士証)の交付を受けるには、宅建業法第22条の2第2項に基づく法定講習を受講していただく必要があります。新規で交付希望の方は宅建協会までお問合せください。更新対象者の方には宅建協会より所定の期日に申込案内を送付いたします。



WEB講習受講の流れ



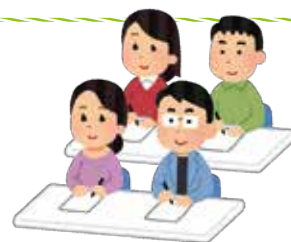
WEB講習について

- WEB講習を受講するには受講要件があります
(和歌山県知事登録である・申込時点で取引士証の有効期限まで2ヶ月以上ある・インターネット環境、個人専用メールアドレスがありA4サイズの書類が印刷可能である)
- 要件を満たされている場合、インターネットによる申込みが可能です
(更新の方・宅建士証を紛失していない・氏名、住所、従事先等に変更がない)
- 講習動画視聴開始日については、講習申込時点のスケジュールに従って決定されます(講習動画視聴開始後の期間の変更、延長は出来ません)
- 講習動画を全て視聴後、効果測定(○×式30問)7割以上の正答が必要
(7割以上正答するまで、28日以内であれば何度でも解答は可能です)
(7割以上正答出来ない場合、講習終了とはなりません。再度、講習の申込みが必要となり、別途費用がかかります)



座学講習について

- 指定日に講習会場に集合していただき、DVD上映による受講
- 講習会場で自己採点方法による確認テストを実施



座学講習日程表

講習日	講習会場	申込期間	講習担当
令和5年6月20日(火)	ホテルグランヴィア和歌山	R5.4/14~4/28	宅建協会
令和5年9月1日(金)	Big・U	R5.6/23~7/7	全日
令和5年9月22日(金)	ホテルグランヴィア和歌山	R5.6/23~7/7	宅建協会
令和5年12月14日(木)	ホテルグランヴィア和歌山	R5.8/25~9/8	宅建協会
令和6年3月1日(金)	Big・U	R6.1/12~1/26	全日
令和6年3月14日(木)	ホテルグランヴィア和歌山	R6.1/12~1/26	宅建協会

ホテルグランヴィア和歌山:和歌山市友田町5-18

Big・U:田辺市新庄町3353-9

平成31年度より、公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会（宅建協会）と公益社団法人全日本不動産協会和歌山県本部（全日）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講習会を実施しております。

お問合せは宅建協会まで
TEL:073-471-6000



(国交省)重要土地等調査法に基づく 区域の指定について

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律に基づき、注視区域及び特別注視区域の指定について施行されています。



(法務省)相続土地国庫帰属制度 創設について

相続又は遺贈によって土地の所有権を取得した相続人が、一定の要件を満たした場合に土地を手放して国庫に帰属させることを可能とされます。



(和歌山市) わが街ガイドについて

和歌山市わが街ガイドでは都市計画決定や変更状況、市道路線網図、宅地造成工事規制区域等がWEBで閲覧できるようになっています。



(和歌山市) ため池ハザードマップについて

和歌山市ため池ハザードマップに新たな情報が追加されています



(国交省)令和4年の新設住宅 着工戸数について

令和4年の新設住宅着工は、持家は減少したが、貸家と分譲住宅が増加により全体の増加となっています。



(財務省)空き家対策の啓発について ～不動産業者の皆様へ

空き家、空き部屋が特殊詐欺の被害金、密輸された不正薬物等の受取場所に悪用されています！



(財務省)外為法に基づく 「本邦にある不動産又はこれに関する 権利の取得に関する報告書」について

非居住者が本邦にある不動産又はこれに関する権利を取得した場合は、財務大臣への提出が必要です。非居住者自身か代理人(不動産仲介業者等)による作成、提出が可能となっています。



(国交省)「空家等対策の推進に関する 特別措置法の一部を改正する法律案」 閣議決定について

周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除去等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するものです。



会員の皆様には各種情報をメルマガ配信しております
メールアドレスの登録がまだの会員様はハトサポログインページへ



令和5年度会費(宅建協会・保証協会)納入について

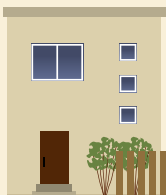
定款第7条に基づき、会員は總會において定める会費を6月末までに全額を納入しなければならないと定められております。令和5年4月1日現在の情報でご請求をさせていただきますので、変更届等ある場合は手続きをお忘れなくお願いいたします。会費未納は、会員資格喪失になる場合がありますのでご注意ください。



宅建業者免許更新忘れにご注意

更新手続きを忘れ、免許失効となった場合は新規に免許を申請することとなります。必ず期間内に手続きを行ってください。

更新手続き期間は
免許有効期間満了日の90日前
から30日前までの間です。



変更届の提出忘れにご注意

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。お忘れなく手続きを行ってください。

- ・ 商号又は名称
- ・ 専任の取引士
- ・ 役員の就退任
- ・ 政令で定める使用人
- ・ 事務所

※変更内容によっては、当会への届出書類が必要な場合がありますので、お問合せください。

全宅管理に入会するなら今年度がチャンスです!!

- チャンスその1 宅建協会新入会員応援プロジェクト**
宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると▶
- チャンスその2 全宅管理サポーター制度**
今年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に入会申込書を提出すると▶
- チャンスその3 登録業者サポートプラン**
国土交通省「賃貸住宅管理業登録制度」に登録済みの宅建協会会員は▶

入会金
無料

利用されています、全宅管理!

無料のインターネットセミナー

講座数※ | アクセス数
常時**500**以上 | 月間**2,000**超

※賃貸住宅管理法をテーマにしたセミナーも公開中!

クラウド型賃貸管理ソフト「ReDocS」

約**250**社超が新規採用

クラウド型賃貸仲介・管理ソフト「ES いい物件One」

全国3万以上の仲介拠点が利用-イタンジBB

web内見やIT重説が可能-オンライン内見

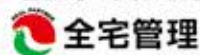
振込事務効率化とコストダウン-セゾンスマート

賃貸物件の現地作業代行サービス-PMアシスト

月2回の情報提供-メールマガジン

◎入会金: 20,000円 ◎年会費: 24,000円 (2,000円 [月額] × 12ヶ月)

「住まう」に、寄りそう。



(一社) **全国賃貸不動産管理業協会**

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館

全宅管理

検索

<https://chinkan.jp>

消費者からさらなる信頼を！

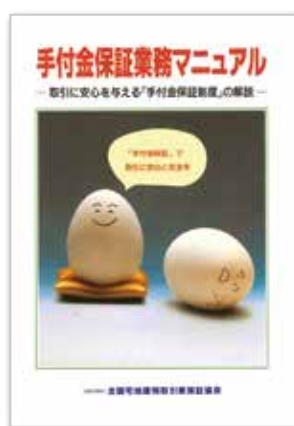
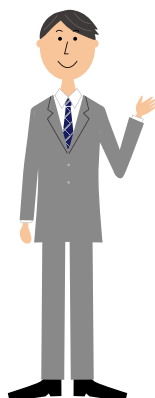
売買契約締結にともない、買主は手付金等を支払いますが、登記が完了するまでは、手付金等は極めて不安定な状態にあります。そこで、法律(宅建業法)は「手付金等の保全措置」を定めています。業者が売主である場合は、保全措置を講じた後でなければ、手付金等を受領できないことになっています。手付金の保証制度、手付金等保管制度を今一度ご確認ください。



手付金保証制度・手付金等保管業務対比表

	手付金等保管制度	手付金保証制度
主 旨	取引の活性化と消費者へのサービス	業法上の規制
売 主	一般消費者	業者
買 主	一般消費者	一般消費者
対象取引	○流通機構登録物件 ○建物または660㎡以下の宅地 ○設定登記されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格以下であること ○差押、仮差押が設定登記されていない ○保証協会会員が客付けした取引	○業者売主の完成物件のみ
保証又は保管の期間	手付金保証付証明書発行より所有権移転または引渡し完了まで	保証協会が手付金等を受領したときから所有権移転登記(登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む)と引渡しの両方が完了するまで
保証限度額	1,000万円または売買価格の20%に相当する額のうち低い方。※ただし手付金の元本のみ	—
保管の対象	—	取引で受領する手付金・中間金等の合計額が1,000万円または売買価格の10%を超える場合
宅建業法	—	宅地建物取引業法第41条の2

保証協会(手付金保証業務マニュアル～取引に安心を与える「手付金保証制度」の解説～)より抜粋転記



人権チェックリスト



合理的配慮について

「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（障害者差別解消法）」では、障害のある人に対する「不当な差別的取扱い」を禁止し、「合理的配慮」を提供することを求めています。



「合理的配慮」の提供



「合理的配慮」とは、国・都道府県・市町村などの役所や、会社や商店などの事業者が、障害のある人から、社会の中にあるバリアを取り除くために何らかの対応を必要としているとの意思が伝えられたときに、負担が重すぎない範囲で対応することです。

重すぎる負担があるときでも、なぜ負担が重すぎるのか理由を説明し、別のやり方を提案することも含め、話し合い、理解を得るよう努めることが大切です。

〈具体例〉



- ・車いす利用者のために段差がある場合に補助をしたり、高い所に陳列された商品を取って渡す
- ・筆談、読み上げ、手話、分かりやすい表現を使った説明など意思疎通の配慮を行う
- ・障害の特性に応じた休憩時間の調整などのルール・慣行の柔軟な変更を行う



！ チェック

事業者の皆さんは、法律の趣旨を踏まえ、「合理的配慮」の提供に積極的に取り組んでいただくようお願いします。これまで、**民間事業者による「合理的配慮」の提供は、努力義務とされていましたが、法改正により、義務化されることになります。**

※改正法は、公布日（令和3年6月4日）から3年以内に施行



〈障害者差別解消法に関する相談窓口〉

- 県障害福祉課 電話 073-441-2530 FAX 073-432-5567
メール e0404001@pref.wakayama.lg.jp
- 各市町村でも相談を受け付けています。



〈内容についてのお問い合わせは〉県人権施策推進課まで ☎:073-441-2566

■ 各種変更事項

エリア	商 号	変 更 後	変 更 前	変 更 事 項	会員名簿頁
和歌山	(株)スマートホーム和歌山北店	木村 将希		専任の取引士(増員)	24
和歌山	ユニオン開発(株)エスタシオン事務所	久保 博史	山下 達矢	専任の取引士	25
和歌山	(株)スマートホーム	平林 弘也		専任の取引士(増員)	36
和歌山	(株)賃貸住宅センター和歌山駅前本店	伊藤 由		専任の取引士(増員)	36
和歌山	マルコウ	西浦 功朗	西浦 節子	専任の取引士	38
和歌山	(株)クマイ不動産	宮井 佐知子		専任の取引士(増員)	39
和歌山	(株)県庁前不動産	安心院 智仁	安心院 清志	代表者 専任の取引士(減員)	43
和歌山	ごま不動産(株)	上田 敏功	山神 育子	専任の取引士	43
和歌山	(株)ライズ	尾保手 孝幸	尾保手 忠夫	代表者	48
日 高	(株)ホームズ 御坊店	岡本 充彦		専任の取引士(増員)	67
田 辺	白浜マーメイドタウン(株)	友田 公一	南部 猛	代表者	73
新 宮	三和ハウス(株)	大前 佳代		専任の取引士(増員)	76

■ 個人→法人

支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変 更 事 項	会員名簿頁
有田	(株)大橋建築	(株)大橋建築 R5.2.27 30(1)4012 田伏 陽子	大橋建築 H31.1.20 30(2)3738 大橋 治紀	商号 免許日 免許番号 専任の取引士	63

■ 会員権継承

支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変 更 事 項	会員名簿頁
海南	きのくに不動産	南口 暢宏 R5.1.24 30(1)4007	南口 守正 H30.1.20 30(10)2105	代表者・専任の取引士 免許日 免許番号	50

■ 退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	5	太陽不動産	山路 明
和歌山	6	(株)ランドマーケット	竹林 靖之
和歌山	7	紀州住機建設(株)	小島 信介
和歌山	10	(株)みどりの館	江東 憲央
和歌山	21	(株)宏和不動産	小倉 明
海 南		(株)マツモト	松本 和美
那 賀		かないけ不動産	池浦 靖雄
有 田		新世不動産	前 昌嘉
日 高		荒堀コンサルタント事務所	荒堀 安雄
日 高		(株)創匠	山本 茂樹
日 高		村上不動産	村上 勝

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会
公式SNS

Instagram & Facebookで情報発信中!

インスタフォローしてね!
アカウント watakenフェイスブック
“いいね”してね!

計 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

和歌山エリア (株)宏和不動産 小倉 明氏

新規入会者紹介

コメダ不動産(株)

TEL 073-427-1233
FAX 073-403-2429
事務所 和歌山市中之島1920
モトコビル2F
免許番号 30(1)4008
免許年月日 R5.1.24
所属エリア 和歌山 12班

代表者
米田 準専任の取引士
穴山 岳

(株)テンコーライフ

TEL 0739-22-5400
FAX 0739-24-4438
事務所 田辺市上屋敷3-14-12
免許番号 30(1)4005
免許年月日 R5.1.17
所属エリア 田辺

代表者
玉置 佳範専任の取引士
山下 茂之

河畑不動産

TEL 0739-20-8002
FAX 0739-20-8002
事務所 西牟婁郡上富田町生馬527-1
免許番号 30(1)4004
免許年月日 R5.1.6
所属エリア 田辺

代表者
河畑 昌志専任の取引士
宇津 美香代

スマイルホームズ

TEL 073-669-1950
FAX 073-664-2620
事務所 和歌山市有本555-8
免許番号 30(1)4010
免許年月日 R5.1.27
所属エリア 和歌山 11班

代表者
坂口 涉専任の取引士
前山雅宏