人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

公益社団法人　和歌山県宅地建物取引業協会

# 宅建わかやま

2024 春
VOL.482



CONTENTS


表紙・もくじ …… 1
タウンマネージメントスクール …… 2・3
空き家管理活用マイスター …… 4
つなぐ和歌山 …… 5〜7
新入会員紹介 …… 8・9
おすすめスポット …… 10・11
Watakken News …… 12〜16
CIZ わかやまからのお知らせ …… 17
相談室だより …… 18〜20
法定講習のお知らせ …… 21
会議開催状況 …… 22・23
各種変更事項 …… 24

ビジネスと地

# タウンマネスク

～ Town Manag

**2月21日・22日の2日間にかけを開催しました。**
**地域資源の有効活用という着眼点かとをスクールのコンセプトとし、協の方にご参加いただきました。**
**ご参加いただきましたみなさま、あ**

## 1日目

1日目は、客員講師による講義及びフィールドワークを実施しました。
14時からは、株式会社サルトコラボレイティヴ代表取締役で都市計画家の、加藤寛之様をお招きし、エリアリノベーションに関しご講義いただきました。
「まちの期待値をあげる方法」をテーマに、『エリア』という観点から不動産の価値を上げる方法について解説いただきました。加藤氏は、「エリアの価値を上げるこれまでの手法は、集客イベントやトレンドを取り入れるなど、エリアにはないものでインパクトを創造するものが中心だったが、これからは、エリアに今あるコンテンツを守り続けることこそ、エリアの価値を上げる次の時代の手法だ」と言います。
「地方のまち、特に中心市街地の衰退するスピードが僕にとって衝撃でした。地方のまちを復活させるためには、観光地化のような一時的な人の呼び込みではなく、潜在的なまちの魅力を引き出すことが必要ではないか。」加藤氏は、このような思いから現在の活動を始めたそう。関西地方を中心に、エリアリノベーションの活動を数多く行っており、今後の動向に注目です。



▲加藤氏の講義の様子

加藤様の活動は
こちらから
ご覧いただけます

▼東天下茶屋駅前に
OPENした"THE MARKET"




15時30分からは、株式会社和み代表取締役、古田高士様をお招きし、空き家を活用したまちづくりの取組みについてご講義いただきました。

## フィールドワーク～いづもや～






▲いづもや見学の様子

講義のあと、元うなぎ屋で現在空き家となっている物件を飲食・宿泊所として改修するプロジェクト『いづもやプロジェクト』を見学。
このプロジェクトでは、不動産特定共同事業を活用した資金調達の試みが実施されており、プロジェクトに賛同する多くの方々が集っているとのこと。

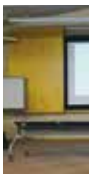
㈱和み
ホームページ

印南町では、『かえるの港』と呼ばれる、印南港周辺に存在した空き家をリノベーションし、道の駅として運用した事例や、公園上にあった空き家をリノベーションして、『パークPFI』として複数事業者と共同運営（コンソーシアム）している和歌山市の事例などが紹介され、積極的にまちづくりに関与されています。古田氏は、和歌山県内で空き家の活用と地方創生を進め、地域のみなさまへ貢献したいという強い思いからこれらの取組みを始めたとのことで、県内各地で活動されています。



▲リノベーション事例（印南町 かえるの港）

## ワー～事業



▲参加し

関する提案や、地域住民の活気を興し、観光客に注目してもらうことを目的とした地域食堂などの発表があり、本スクールは大盛況の中幕を閉じました。

域活性の融合

# ージメント
# ール

ement School ～

て、タウンマネージメントスクール

ら、魅力あるまちづくりを考えるこ
会員・行政職員・大学生など多数

りがとうございました。

## 2日目

2日目は、株式会社エンジョイワークスによる講義及び紀の川市粉河地区のフィールドワーク、2日間の振り返りとしてワークショップを実施しました。



▲講義の様子

10時からは、1日目で教わったエリアリノベーションという考え方をベースに、「エリアマネジメントの進め方」について学びました。担当者からの「エリアの価値とは、そこに住む人々や資源などから見出すことができる。エリアマネジメントの役割は、それらの価値を見える化し、まちの賑わいづくりや地域への帰属意識などの創造へ導くことだ。」という説明に、取組みに対する強い意志を感じました。

## フィールドワーク～三笠館～

紀の川市粉河地区、粉河寺参詣路の途中にあった、大正時代から続いていた元旅館「三笠館」を訪問。現在この場所では、マルシェやイベントが開催でき、コミュニティを醸成する場として大規模改修するプロジェクトが進行中。どんな姿に生まれ変わるのか、とても楽しみです。





▲三笠館内部の様子

粉河の街の中を、約1時間30分ほど歩きましたが、通りには仏壇店・元ライブハウス・診療所跡など、かつてのまちの栄えを彷彿とさせるものが随所に残っていました。参加者からは、「『エリアに存在する資源に価値を見出す』という観点から街歩きをすると、今まで見えなかったものが見えてきて楽しい。これまではまちづくりと言っても、何を考えないといけないのかよくわからないままだった。エリア価値を上げるためにはどうしたらいいのか、このような体験を通じて少しでも考えられてよかった。」などの声がありました。







## フィールドワーク～粉河の街並み～



三笠館訪問のあとは、粉河寺参詣路からJR粉河駅にかけての街並みを、歩きながら散策しました。自動車移動などで、普段の生活では気にしなかった街並みも、注目しながら歩いていると、「こんな建物があったんだ」「普段とは違う見え方で、新鮮だ」といった参加者からの声も。

「『私のまちは、なにもないですよ。』とおっしゃる方がいます。いつもそのまちに暮らしているとまちの価値を感じ取りにくくなるものです。しかし、視点を少し変えるだけで、こんなに多くの価値を発見することができる。これが『エリア価値』というものに気づくきっかけだったりします。まちの人々が、まちの価値に気づくことができれば、まちは盛り上がると思います。」という株式会社エンジョイワークスの担当者の言葉が、印象に残っています。



▲粉河には、このような大きな建物が立ち並ぶ



▲旧診療所

## クショップ
## 化の進め方～

地域の課題に対する浮かんだ解決アイデアを事業化するシミュレーションを行うワークショップを実施。事業ターゲット層と効果を考え、事業計画のシミュレーションを行いました。若者が集うことによるまちのリフレッシュ効果を期待し、学生や移住者をターゲットとしたコワーキングスペースの設置に



た大学生による発表。






## 空き家が急激に増えている

家の引き継ぎ手がない、中古物件としても市場性に乏しい、税制の問題から更地にせず放置しているなどといった理由で、使われずに放置されている空き家が、急激に増加しています。さらに、地方を中心に進む人口・世帯減少が、空き家の急増に拍車をかけています。
空き家に関する所有者等からの相談は、今後増加すると考えられます。これからは、空き家の売却・賃貸・管理等に関する実務はもちろんのこと、複雑な相続案件や有効活用等の提案も含めた総合的なアドバイザーが重要となってきます。

## 空き家管理活用マイスターとは

和歌山県空家等対策推進協議会が運営する『空き家なんでも相談会』の相談員として活動しています。
空き家なんでも相談会では、関連する専門家（建築士・司法書士・土地家屋調査士等）と連携をはかりながら相談対応を行っています。
空き家に関する相談には、売却・賃貸に限らず、活用・維持管理の相談や、相隣関係・登記などの課題が内在していることが多く、これらに柔軟に対応できることが求められます。

## 空き家管理活用マイスターになるには

空き家管理活用マイスター試験を合格する必要があります。
合格者は、後日認定講習を受講することで、空き家管理活用マイスターとして認定されます。

**受験資格**

次のどちらか一方に該当する方で、現に有効な宅地建物取引士証を有し、取引士として豊富な経験と十分な重要事項説明能力を有する方
・宅地建物取引士である和歌山宅建協会正会員代表者
・正会員代表者が指名する宅地建物取引士である従業者
（和歌山県に従事者として届出されている方）

令和６年度試験概要、日時につきましては、決定次第、会員のみなさまへお知らせ致します。

# つなぐ和歌山 ～わたしたちの仲間です～

第15回

## 「自宅から全世界へ」

古久保　収　　ZEN（禅）設計企画室
和歌山市植松丁 62-4
TEL：073-433-7823



『「CQ.CQこちらはJQ3AVG」・・応答ありますか？・・』

アマチュア無線は、その免許に年齢制限はなく、世代を問わずに楽しめる趣味の一つです。

SNSの普及により世界中の誰とでも簡単に繋がれる便利な世の中になりました。そうなると無線機の存在意義も次第になくなっていきますし、アマチュア無線を趣味として楽しむ人口も減少しているという現状でもあります。緊急時や災害時には多くの人々が安否確認のため電話回線を使用しますよね。そうすると必ずと言っていいほど電話の回線は混雑し繋がらなくなります。そんな時、基地局や中継アンテナが要らないアマチュア無線さえあれば緊急時や災害時でも緊急の連絡手段として使用できます。アマチュア無線を使うことで「世界中の誰とでも交信すること」ができます。世界中の誰と繋がるかわからないドキドキ感が味わえます。まさに和歌山から全世界につなぐ・・って感じですね。

仲間が沢山増えるといろんな情報が集まってとっても楽しいですよ！

次は、㈱アクティブマドリードの中川泰典さんへつなぎます。

## 「40歳を過ぎて」

濱野　敦　　有限会社毎日ホーム
和歌山市西仲間町 2-5
TEL073-431-4050




私は今年で45歳になりますが、最近衰えを感じる事が多くなりました。

毎朝スケジュールを確認し行動しているのですが、ついさっきまで覚えていた約束を直前の電話の応答などで忘れてしまったり、去年の事ですが、突然、今まで見えていた文章が見えなくなって、目の病気かと思い、眼科に行って診察していただいたら、結果ただの老眼ということで先生からは今までと同じ距離ではなく少し離して見るようにと言われました。老眼は本当に突然やってきたのでびっくりしました。

それからは読書用の眼鏡を新調したりと対策をとっています。

他にも食生活はさほど変わっていないのに、お腹が出てきたり、顔も太って丸くなっている気がします。

これを解決するには運動しかないと思うので、今年はランニング（ウォーキング）、筋トレを少しずつ頑張っていきたいと思います。

次は、㈱県庁前不動産の安心院智仁さんへつなぎます。

## 「スノーボード」

新家　賢治　新家住宅株式会社
和歌山市梶取 59-4
TEL：073-480-5115



昨年から、友人に誘われたこともありスノーボードを始めました。

かれこれ5回ほどバスツアーで岐阜まで行ったのですが、最初の1回目は全く滑ることすらできずに、何回も転倒して嫌気が差して「二度とやらない」と思うことも多々ありました。
ですが、それでも2回、3回とチャレンジをしていくうちに段々と滑れるようになっていき、ついにはリフトで頂上まで行って白銀世界の斜面を自分一人の力で下りてくることができたのは感動しました。

物事は何でもそうですが、すぐに諦めるのではなく、続けていくうちに好きになることもありますし途中で辞めてしまうと違う世界の景色が見れなくなる可能性があります。
これからもスノボに限らず色々なことにチャレンジしていきたいです。

次は､紀三井寺不動産の舟尾登美子さんへつなぎます。

## 「Appreciate！Respect！Empathy！（感謝！尊敬！共感！）」

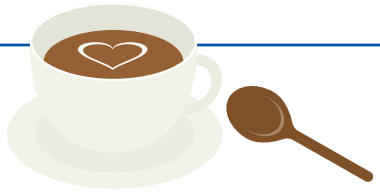
中井 伸弥　株式会社あかつき住地
橋本市城山台 2-11-7
TEL：0736-37-4111




昨年、38 年ぶりのリーグ優勝と日本一を果たした阪神タイガース。
岡田監督が優勝と言わずに「アレ」というのは、監督が選手に「今年は絶対優勝しよう！」と言ってしまうと､「優勝」という言葉の重みが逆にプレッシャーがかかってしまい、意識してしまうかもしれないという配慮からなのだそう。
私も結婚して 31 年。年齢と共に「アレ」や「ソレ」が多くなってきましたが、永く一緒にいると不思議なことに、家族には「アレ」が通じるようになるものですね。

普段の会話の中の「アレ」には、何気なく使っていることが多いのも事実。岡田監督のように、言葉にいつも感謝や優しさがあるのか、今一度、家族に対する「アレ」の使い方を考えてみようと思います。
※阪神タイガースの A.R.E は「Aim ！ Respect ！ Empower ！」です。

次は､㈱一心幸産の澤本義明さんへつなぎます。



## 「全国空撮巡り」

中川　皓次　有限会社中川工作所
紀の川市西大井109-1
TEL:0736-77-3169



8年ほど前からドローンを使って上空から撮影する建物診断を行う機会が増えました。建築士としてインスペクション業務などで県内は勿論のこと、ここ数年近隣他府県で調査活動をしています。そこで、折々に撮影する各地の地上約100M以上の上空から見た街並みや自然風景の美しい画像に魅せられ、昨今空撮巡りをしています。どこに行くのもスマホ同様に携行し、機能性・操作性・コンパクト性が優れたDJI社：MAVIC　air2S「マビック君」は特にいい仕事をしてくれます。相手は機械ですが仕事パートナーとして最高の相棒です。共に九州・関東・東北など全国行脚し、最高の空撮瞬間を捉えるのですが、なかでも日没前瞬間：サンセットショットは至福のひと時で一日の労務の癒しとなります。皆さんも空撮巡りしてみませんか。

次は、㈱榎本林業の榎本大志郎さんへつなぎます。

## 「トップガン」

桑原　髙徳　株式会社カスタムハウジング
有田郡有田川町二川384-2
TEL:0737-23-0456



昨年ようやく鬱々とした3年あまりのコロナ禍も明けましたが、物価高騰等もありお客様の動きも鈍く仕事も順調とは行かない日々を送っていました。そんな中、スポーツでは大谷選手を筆頭に日本のトップクラスの選手たちが世界の頂点を極めたワールドベースボールクラシックでは久々の興奮を覚え、エンタメでは３０数年ぶりの映画「トップガン」の続編を鑑賞して２０代の頃に戻ったような気分になりました。私のような気持ちになられたご同輩も多かったのではないでしょうか。

昨年還暦を迎えました。筋力、毛量その他いろいろと衰えを感じ始めたところですが、トップガン主演のトムクルーズは61歳。一つ上の先輩です。その先輩が空から、崖からスタント無しで飛び降りて頑張っている様子に自分もまだまだ頑張らなければと元気づけられました。（笑）

次は、三洋住宅㈱の上野山喜之さんへつなぎます。

## 「感謝」

森　　彰　大協不動産
西牟婁郡白浜町3781-12
TEL:0739-42-3574



２年前から柴犬を飼い始めました。台風、大雨以外は朝晩散歩に出かけています。

少し血圧が高めでしたが散歩のおかげか正常値まで下がり、足腰も鍛えられ体重が４キロ程減りました。何をしても三日坊主の私ですが犬が散歩に誘ってくれるおかげです。
また朝のすがすがしい空気、小鳥のさえずり、草花の変化、朝焼けに夕焼け、すばらしい環境で生活できていることに感謝する毎日です。ただ残念なことは、人間が作り出したごみが平気で放置され、景観を損なうばかりかあらゆる動植物にも悪影響があるとのことなので、最低限のマナーは守って頂きたいものです。

最近は入居者の健康を考え、部屋の壁を漆喰で塗り、塗料は柿渋を使用するなど工夫をしています。入居者は気づいてくれるかわかりませんが、この世知辛い情報社会で少しでも精神面でリラックスして頂ければと考えています。

次は浜中不動産の濱中治男さんへつなぎます。

## 事務所概要

新宮駅から徒歩3分、新宮城跡に程近い位置にOPENした事務所。新宮駅出口から北東へ歩くと、ハトマークと大きな屋号が見えてきます。




新宮市伊佐田町で、新たに法人として会社を立ち上げた株式会社ストーリー　須川　大さん。開業の経緯やこれからの目標、趣味などをお聞きします。






File 27
株式会社ストーリー
須川（すがわ）　大（だい）代表

趣味:トライアスロン
　　サーフィン
好きなコト:晩酌
性格:陽気

## 夢だった不動産会社の開業を決意！

武　田　　この度は宅建協会へご入会いただきありがとうございます。開業に至るまでの経緯についてお伺いしてもよろしいですか?

**須川氏　　こちらこそ遠方よりお越しいただきありがとうございました!元々は旅館業を経営しながら大家業も行っており、自分の不動産会社を持つのが夢でした。**



**当時は知識のないまま築古アパートを自主管理しており、日々根拠のない不安に怯えていました。背水の陣になった私は不動産に対する知識を身につけなければと思い、宅地建物取引士の勉強をしながら建物の仕組み、修繕方法についても学びました。**

**知識と共に不安も消え、向き合うべき問題と解決方法が明確になり、いつの日かこの知識を役立てたいと考えるようになったのが開業の経緯です。**

武　田　　なるほど。協会については以前からご存知だったんですか?

**須川氏　　はい。父が不動産屋を営んでおり、従業員でもあった私も宅建協会にはお世話になっておりました。知識がなかった当時の私は藁にもすがる思いで宅建協会に助けを求めました。いろんな質問に親身に答えていただき、相談することで解決したこともたくさんあります。当時の私にとって父と宅建協会はかけがえのない存在でしたね。それはこれからも変わりません。**



武　田　　宅建協会のサポート体制には、私たちも大変お世話になっているんです。研修制度や何かあったときの相談体制が充実しているので、今後もぜひ頼っていただけたらと思います。

**須川氏　　大変ありがたいです。**
**法改正情報や区域指定の通知、研修情報など、協会から多くの情報をいただけ、大変助かっています。**

## 普段から勉強を習慣としている須川さん。今後の目標は？

武　田　　宅地建物取引士として、さまざまな知識を増やし、スキルを磨き続けることが大切だと私も思います。



須川さんは、日々自己研鑽に励まれているとお伺いしたんですが、これまでどのような資格を取得されたんですか?

**須川氏　　毎朝5時に起き7時まで勉強することを習慣にしています。波があれば海に行きますが（笑）。去年、不動産コンサルティングマスターを取得しました。**

**今年は、賃貸不動産経営管理士のほかに第二種電気工事士・英検2級・整理収納アドバイザーにも挑戦しようと考えています。来年は宅建マイスターにもチャレンジしようと計画しています。**

**元から自己研鑽が好きです。わからないことがあれば何でも調べたり学べたりできる便利な時代なので、この環境を活かさない手はないと思います。**

**不動産のことをマスターすると心に決めたこともあり、協会が推薦しているエキスパート資格の取得に向け、日々取組んでいます。**

武　田　　すばらしいと思います。エキスパート資格の取得はとても大変ですが、共にがんばりましょう。

## トライアスロン・サーフィンとアウトドアなご趣味の須川さん

下　地　　須川さんは、たくさんのご趣味をお持ちと伺いました。



**須川氏　　トライアスロン（スイム・ラン・バイク）をしています。また山道を走る、トレイルランニングをしており、1月に南伊勢のトレイルランニングの大会にも出場しました。**

**忍耐力を養うためにも大会などには定期的に出場しています。**



武　田　　私は走る･歩くといったスポーツが苦手なので、そんな苦しくて忍耐が必要なことはできないです。(笑)しかし、自然の中を自転車で走るというのは、とても爽快ですね。

他にはどんなことをされているんですか?

**須川氏**　**あとは、サーフィンをしています。20代の頃、ワーキングホリデーでオーストリアに滞在していました。その時にサーフィンを始め、それがきっかけで波に恵まれている地元南紀でもサーフィンを楽しんでいます。**

下　地　　私も以前サーフィンをしていたことがあるんですが、台風の時にゴロゴロ(那智勝浦町の波乗り場のひとつ)というところへ行ったときに、あまりに高い波で怖い思いをしたきり、サーフィンをしなくなりました。ただ、波に乗れた時はすごく爽快なんですよね。



**須川氏**　**南紀地方はサーフィンのリーフブレイク(岩場で割れる波)ポイントが点在しています。サーフィン特有のローカル問題もありますが、マナーをみんなで守りながら自然の波と一体になる快感を共有したいですね。**

**あとは一次産業の漁業も盛んで、新鮮な魚介類が豊富です。いい波に乗って美味しい魚を食べれば自然と笑顔も溢れます。**

武　田　　新宮市周辺は、プライベートでも来たくなるほど自然が豊かで落ち着くんです。私も新宮市～串本町にかけてよく来ます。

**須川氏**　**うれしいお話です。お時間あるときはいつでも遊びに来てください。**

## 空き家管理活用マイスターを取得<br>県の「空き家なんでも相談会」に参加

武　田　　空き家管理活用マイスターを取得されたとお聞きしました。また、先日新宮市での空き家なんでも相談会に参加いただきありがとうございます。

資格を取得した理由もお聞きしたいですし、相談会のご感想等についてもぜひ教えていただきたいです。

**須川氏**　**会社を開業した身として、利益ももちろん大切ですが、社会的価値のある会社を目指しています。社会問題になっている空き家問題を通じて、地域に貢献したいという想いで資格を取得しました。**



**先日の相談会には、3名の方が相談に来られました。**

**今回初めての相談会でしたので、先輩空き家管理活用マイスターのそばで見学させていただきました。いろいろな刺激をいただき、新しい発見や気づきも沢山ありました。**

**ただ相談いただいた物件の状態は、流通できる可能性が低いものでした。**

**もっと早く相談に来てほしかったという想いと、相談に来ている方たちの目線に立って、わかりやすい言葉で話をするのが大切だと感じました。相談者の中には、昔の私のように漠然とした不安を抱えており、自分が具体的にどうしたいかわからないという方もいました。**

**悩みを簡約して解決の選択肢を提案するのも空き家管理活用マイスターの役割だと感じました。**

**1月27日には串本町で和歌山県と宅建協会による空き家抑制啓発セミナーと相談会があったので見学させていただました。セミナーには20名前後の参加があり、中には問題の方向性が見え、安堵の表情になっている相談者もいました。昨今、急速的に増加する空き家は、隣家への被害や防犯力の低下が懸念され、地域へ悪い影響をもたらします。空き家ができる原因には、複合的な問題が介在していることもあり、役所などによる空き家対策も難しい部分があると思います。結局、所有者が意識的に空き家にしないよう準備することが、空き家発生を防ぐ近道だと思うので、短期間で多くの人に啓発できるセミナーは効率的だと思います。**

武　田　　空き家に関する相談をどこにしたらいいかわからないという方も多くいらっしゃいます。悲しいお話ですが、「不動産屋さんには相談しづらい」といったイメージの悪さを、取引士として感じることもありますよね。

県が主催する相談会とセミナーは、不動産屋さんに直接相談するより気軽に来ていただけますし、各士業とも連携しているので相談者のお悩みに応じた的確なアドバイスも行うことができます。おっしゃるとおり、空き家の発生の予防にもつながると思います。

私も空き家管理活用マイスターとして、和歌山市を中心に携わらせていただいており、相談者に寄り添ったアドバイスを行う責務とやりがいを強く感じています。空き家問題を、所有者本人にコミットした視点で捉えることには、私も同意見です。空き家管理活用マイスターの業務は、すればするほど奥深さを実感します。

下　地　　東牟婁地域も、空き家が増えています。ときどき空き家の所有者から売却や解体などの相談を受けることもありますが、流通困難な状態のものも多くて、また接面道路が狭く解体すらできない案件もあり、処分に困る物件がたくさんありますね。人口もしばらくは減少傾向だと思うので、この空き家問題は他人事ではないと私も思います。

## 満を持して開業<br>今後挑戦していきたいと思うこと

下　地　　今後挑戦していきたい業態はありますか?

**須川氏**　**売買仲介･買取業です。従業員である妻と共に知識だけではなく、実践的なスキルを積んでいきたいと考えています。妻も不動産に興味を持ち始めてくれているのは嬉しいです。賃貸業にも磨きをかけ、自主管理で得た経験をもとに管理業にも取り組んでいきたいです。また、空き家管理活用マイスターとして空き家問題解決の一助となれるよう、まずは自分の地域から問題解決に取り組んでいきます。宅地建物取引士の範囲に留まらず、興味があることにどんどん挑戦していきたいです!**

FOLLOW ME!



KABU.STORY.OFFICIAL

須川さんから仕事に対する強い思いが伝わり、ついたくさん質問してしまいました。快くお答えくださり、本当にありがとうございました。



左より、下地委員･武田委員長･須川ご夫妻

㈱ストーリー　公式Instagram 配信中!
フォローはこちら

# おすすめスポット

今回は、すさみ町の線香水車を修復するプロジェクトをご紹介します。
熊野古道仏坂の入口（すさみ町周参見）にある高祖父から受け継いだ兄弟が、江戸時代末期に造られた水車を有志たちと修復しています。
地域の観光活性化のひとつの起爆剤として、県内最古の水車が復活します!
広報啓発副委員長　阿部　富美





約100年間動き続けてきた水車は、1970年代にその動きを止めた



南紀白浜観光協会HPより








三重、和歌山、奈良の3県にまたがる熊野古道を含む「紀伊山地の霊場と参詣道」は2004年に世界文化遺産に登録され、今年7月、登録から20年を迎えます。大辺路は田辺市から那智勝浦町までの海沿い、約120キロの区間となります。
仏坂(ほとけざか)は日置川町安居(あご)の日置川を渡った対岸から周参見に通じる古道です。

# ご紹介 vol.7

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ていきます。











それから半世紀

水車の直径は5m　杵と石臼が16艇



組み立ての様子
（テレビ取材）



昔ながらの川舟で日置川の清流を渡ることができます。
お問い合わせは安居の渡し保存会
専用番号 080-2500-3223




熊野古道大辺地仏坂ウォークマップより



熊野古道を訪れる皆様や、地域内外の皆様がホッと一息つけるよう隣接する古民家を改修した茶屋が2024年の初夏にオープン予定です。



# 省エネ基準適合義務化

私たち宅地建物取引業者にも大きく影響する

2025年4月より施行となる予定の「省エネ基準適合義務化」について、その制度内容並びに関連する改正ポイントを押さえておきましょう。

## ① 省エネ基準適合義務化について

| 〈現行〉 | 非住宅 | 住宅 |
|---|---|---|
| 大規模（2000㎡以上） | 適合義務（2017.4～） | 届出義務 |
| 中規模 | 適合義務（2021.4～） | 届出義務 |
| 小規模（300㎡未満） | 説明義務 | 説明義務 |

| 〈改正〉 | 非住宅 | 住宅 |
|---|---|---|
| | 適合義務（2017.4～） | 適合義務 |
| | 適合義務（2021.4～） | 適合義務 |
| | 適合義務 | 適合義務 |

※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模（10㎡を想定）以下のもの及び、現行制度で適用除外とされている建築物は、適合義務の対象から除く

小規模（300㎡未満）住宅・非住宅については、適合義務が課されることとなります。
また、大規模（2000㎡以上）・中規模住宅についても、省エネ基準の適合義務が課されることとなります。
このため、建築確認時には、「省エネ適合性審査」が実施されることとなることに留意する必要があります。

**さらに、2024年1月以降に建築確認を受け、省エネ基準に適合しない新築住宅は住宅ローン減税の対象外となっていることにも注意が必要です。**



## ② 2025年4月から「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲が変わります

2025年4月より、木造戸建て住宅等を建築する場合の建築確認手続きが見直されることとなりました。

**建築確認審査・検査が必要となる建築物に関する条件が変わります。また、これまでの「審査省略制度」の対象範囲が変わります。**

木造2階建て又は木造平屋建て（延面積200㎡を超えるもの）については、都市計画区域内外を問わず、建築確認・検査が必要となります。
また、審査省略制度の対象外となるので注意が必要です。

○ 審査省略制度とは
建築基準法第6条の4の規定に基づき、一定の建築物を建築士が設計する場合に構造関係規定等の審査が省略される制度です。

**現行**

| | 建築確認 | 構造等の安全性審査 |
|---|---|---|
| 都市計画区域≪内≫ | 全ての建築物 | 階数3以上又は延べ面積500㎡超 |
| 都市計画区域≪外≫ | 階数3以上又は延べ面積500㎡超 | |

**改正**　※非木造と統一化

| 建築確認 | 構造等の安全性・省エネ審査 |
|---|---|
| 全ての建築物 | 階数2以上又は延べ面積200㎡超 |
| 階数2以上又は延べ面積200㎡超 | |

**改正前**

4号建築物（建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物）
木造2階建て　木造平屋建て 等
・都市計画区域等内に建築する際には建築確認・検査が必要
・審査省略制度の対象

**改正後**

新2号建築物（改正法第6条第1項第2号に該当する建築物）
木造2階建て　木造平屋建て（延べ面積200㎡超）
・全ての地域で建築確認・検査（大規模な修繕・模様替を含む）が必要
・審査省略制度の対象外

新3号建築物（改正法第6条第1項第3号に該当する建築物）
木造平屋建て（延べ面積200㎡以下）
・都市計画区域等内に建築する際に、建築確認・検査が必要
・審査省略制度の対象

**木造2階建て又は木造平屋建て（延面積200㎡超）の建築確認申請の際は、新たに構造・省エネ関連図書の提出が必要となります。**




## ③ 知っておきたい！ 建築物省エネ性能表示制度

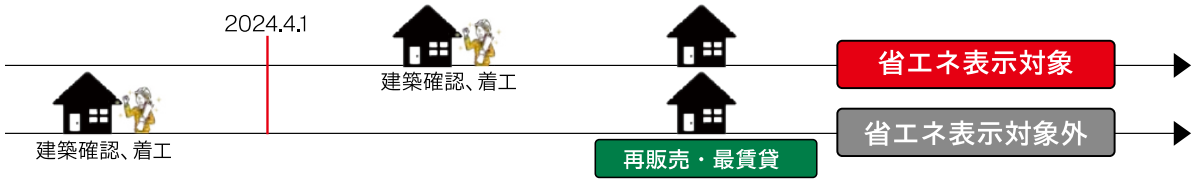
### □ 対象となる建築物は？

2024年4月1日以降に、販売又は賃貸を行う目的で建築確認申請を行う新築物件が対象となります。この新築物件を、再販売（買取再販含む）・再賃貸される場合も対象になります。

### □ 左記の対象外は？

販売又は賃貸を行わない建築物は、省エネ表示制度の対象外となります。

- 自社ビル
- 注文住宅
- 既存建築物




### □ 制度対象となるのは誰？ 勧告等対象者

**▶販売・賃貸業者（売主・貸主）** 省エネ性能ラベルと評価書を発行する。広告に省エネ性能ラベルが表示されていなければ、勧告等を受ける可能性があるので、注意が必要です。（広告を第三者に委託する際も同様）

**▶買取再販業者** 元の所有者から引き渡された設計図書や建築物の現況等に応じ、省エネ性能評価を実施し、その結果を表示することとなります。

### □ 制度対象となるのは誰？ 勧告等非対象者

**▶仲介事業者** 不動産広告の広告主として、省エネ性能表示を行う役割を担います。このため、販売・賃貸業者から省エネ性能の情報を適切に取得することが大切です。

**▶賃貸管理事業者** 不動産広告の広告主として、省エネ性能表示を行う役割を担います。特に勧告等の対象となる賃貸オーナーへの制度周知を行う役割を担うこととなります。

### □ 省エネ性能ラベルとは？

住宅用と、非住宅用があります。住宅用は、エネルギー消費性能及び断熱性能が主な表示項目となり、再生エネルギー設備のある住宅は最大6つ星、再エネ設備なし住宅では最大4つ星でエネルギー性能を評価します。
また、断熱性能は最大等級7までを、家マークの数で表示します。非住宅用は、再エネ設備の有無にかかわらず、最大6つ星の評価となります。


▲ラベル見本

### □ 省エネ評価とは？

**2種類の評価方法があります。**

**▶自己評価** 国土交通省が、2024年度中に稼働させる予定のシステムから、無料で取得できるようになる予定のラベル・評価書を利用して、省エネ性能を販売・賃貸事業者の責任のもと行うものです。

**▶第三者評価（BELS）** 省エネ性能の評価を、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）を用いて実施することもできます。ただし、戸建ての場合、1件につき数万円程度の費用がかかります。

建築物省エネ性能表示制度は、販売・賃貸事業者（売主・貸主）及び買取再販業者において、販売・賃貸を行う当事者を対象とした制度であり、**【努力義務】**です。**また2025年4月以降に着工する新築住宅・非住宅への「省エネ基準適合義務化」も施行が迫っています。**本制度につきましては、『REAL PARTNER 2023.11月号（P2～P5）』にも詳しい内容が掲載されておりますので、ご確認ください。



# SNS広告ってインターネット広告？
## ご注意を！
## 個人用アカウントでの投稿も広告表示規約の規制を受けます！

スマートフォンの普及に伴い、「Instagram」「YouTube」「X旧Twitter」「TikTok」、あるいは「地域情報掲載サイト」「掲示板」等について、インターネット広告に該当するか否かという照会が増加しています。近畿公取協に寄せられた相談事例からSNS広告の取り扱いについて見てみましょう。



### 相談事例 1　「Instagram」「YouTube」「X旧Twitter」「TikTok」等のSNSを通じて、特定物件のPRを企画していますが、インターネット広告に該当しますか？

【回答】
　SNSは表示規約のインターネット広告に該当しますので、未完成の新築分譲マンション、新築住宅や一定規模の分譲宅地等は、これらの工事に必要な建築確認や開発許可が取れていないと、SNSであっても広告表示することができませんのでご注意ください。
　また、SNSは表示規約のインターネット広告に該当しますので、必要な表示事項（物件概要）の記載義務をはじめ、おとり広告や不当表示の禁止などの規制を受けることとなります。なお、SNSの設計・仕様上、全ての必要な表示事項（物件概要）を表示できない場合には、物件詳細ページへのリンク等を貼り、そのページに必要な表示事項（物件概要）の記載があるならば問題はありません。



### 相談事例 2　当社の広告担当者が個人用アカウントで、募集中の物件を「地域情報掲載サイト」「掲示板」等に投稿しようと検討していますが、個人用アカウントでの投稿であっても、表示規約の規制対象となりますか？

【回答】
　物件の販売や賃借人の募集を目的とした「投稿」は**個人用アカウントであっても、表示規約で規定する「表示」に該当**し、ポータルサイトやホームページと同じく、インターネット広告に該当します。したがって、必要な表示事項（物件概要）の記載義務をはじめ、おとり広告や不当表示の禁止などの規制を受けることとなります。
　地域情報掲載サイトや掲示板の場合、不動産ポータルサイトのように入力フォーマットが整備されていないため、その記載内容が表示規約の規定に適合するよう十分ご注意ください。また、必要な表示事項（物件概要）を記載できない場合は、必要な表示事項（物件概要）が表示されている他のサイトへリンク等を設定していただいても構いません。



**SNS投稿による物件広告は個人用アカウントに関わらず広告表示規約の規制を受けます！**

近畿公取協は主要なポータルサイト運営会社等と連携し、厳重警告・違約金課徴の対象事業者については掲載停止等の施策を講じています。
また、必要に応じて、対象事業者の名称等もホームページにおいて公表しています。

# 媒介契約書書式が変更となります。

## 建物状況調査関連

**令和6年4月1日より**

施行から5年が経ち、建物状況調査の更なる普及促進に向けて、関係法令等の見直し（以下「建物状況調査の見直し」という。）の検討が行われ、これを踏まえて「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」及び「標準媒介契約約款の一部を改正する件」が令和6年1月24日に公布されました。

施行日は令和6年5月25日（建物状況調査の見直し関係については、令和6年4月1日）となっています。

そのほか、国土交通大臣への免許申請等に係る都道府県知事の経由事務を廃止すること等についても改正され、令和6年5月25日から施行されることとなりました。

なお、全宅連書式は施行日にあわせて改訂を行う予定です。




**会員の皆様におかれましては、使用する契約書は常に最新の書式をご使用いただきますようご留意願います**




令和6年4月1日から
相続人申告登記手続きが
**オンライン**でできるようになります。




相続手続きの際、遺産分割の話し合いで各相続人の持ち分が確定する前でも、相続人だと申し出れば義務を果たしたとみなす「相続人申告登記」が新設されました。（宅建わかやま　2024冬号参照）

この「相続人申告登記」が、オンライン申請できるようになります。

☆通常の手続で必要となっていた押印・電子署名は不要

☆申請に際し、旧姓の併記を可とする

相続登記手続きは、現在オンラインでの申請が可能となっています。

詳しくはこちら▶

令和6年度宅地建物取引士資格試験の

# 申込期間が変更となります。

令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおり
**郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する**予定です。
令和6年度に受験をお考えの方は、申込期間をお間違えのないようご注意ください。
**インターネット申込みは、原則として24時間申込みが可能**となっており便利です。
ぜひインターネット申込みもご活用ください。

| 申込方法 | 郵送申込み | インターネット申込み |
|---|---|---|
| 令和6年度（予定） | 7月1日（月）～7月16日（火） | 7月1日（月）～7月31日（水） |
| 令和5年度（参考） | 7月3日（月）～7月31日（月） | 7月3日（月）～7月19日（水） |

指定試験機関　一般財団法人不動産適正取引推進機構　TEL：03－3435－8181

# 和歌山県部落差別の解消の推進に関する条例の一部が改正されました



## どうして改正したの?

同和地区にある物件に対して忌避意識を持つ人が、回答者（1,213件）の4割以上に及ぶなど、同和問題（部落差別）に関する県民の意識がわかりました。

（同和問題（部落差別）に関する県民意識調査:令和4年6月、和歌山県実施）

今もなお部落差別は発生し、また、表面化していなくても差別意識を持つ人は少なからずいます。さらには、インターネット上など自分が意図しない状況下でも差別発言等と出会う可能性があるなか、自身の身近な問題となった場合には、調査行為を通じて部落差別が具現化するおそれもあります。



とりわけ、結婚・就職に伴う身元調査は、個人の人生を左右する大きな問題であり、また不動産の取引に関連した調査は個人の財産・資産価値に悪影響を及ぼすと考えられます。

以上を踏まえ、部落差別解消推進条例を改正し、令和6年4月1日から施行されます。

## 知っていただきたいこと

①結婚や就職にあたっての身元調査、不動産取引に際する不動産調査により部落差別を行ってはいけません。

※お客様から依頼されても引き受けてはいけません。



②当該部落差別を行い、和歌山県より指導を受けたにもかかわらず従わない場合は、『勧告』を受けることとなります。

③さらに『勧告』に従わない場合には、事業者名も含め勧告の内容が公表される場合があります。

**Point**

**部落差別は基本的人権の侵害であり、何人も部落差別を行ってはならないという理念のもと、部落差別の解消に取り組んでいきましょう!**



基本的人権を尊重するという社会の基本原則について、改めて正しい認識を持つことはとても大切なことです。

和歌山県の取組が知りたい方はこちら▶

# 宅建保証 CIZ わかやま

（公社）和歌山県宅地建物取引業協会
（一社）全国賃貸不動産管理業協会




## 不動産賃貸借に特化した入居者照会システム

CIZの入居者審査は入居申込者の与信後の信用情報をすべてご利用の会員業者に開示しております。また、個々の信用情報はすべて各利用管理業者と共有化を図り、不動産管理業界の信用情報機関システムの役割を担っています。不動産賃貸借にかかる信用情報のビッグデータはご利用の会員業者の各種業務を支援いたします。

### 審査項目（WEB画面で表示）

①信用力をスコアで表示
②信用力を 6 段階でランク付け
③将来に及ぶ家賃滞納の発生確率を予測
④申込者の賃貸借契約における過去の未払賃料履歴
⑤重大な契約違反履歴
⑥官報記載の破産失踪情報
⑦反社会情報、犯罪履歴情報
⑧通信機器の利用履歴による審査等

## こんなシーンに！

**SCENE 1** 当社は元付会社なので仲介業務を行っておらず、仲介会社から送られてきた申込書だけで入居者審査を行っている。経験と勘だよりではない入居者審査方法はないか。

CIZ入居者信用照会システムは、（入居）申込書をFAXするだけで、申込者と連帯保証人の信用情報結果及び年収に対する家賃等の支払い比率の問題、コンピューターによる一般審査の可否判断が分かります。自社で独自に行う審査と比べ精度が上がることは勿論、審査結果も原則60分なので、審査時間を原因とするキャンセル発生も防ぐことができます。

**SCENE 2** 大手法人の事業用申込みは、安心して審査を通すことはできるけど、個人事業主や小規模法人の申込みは、どのように審査をしたらよいのか悩んでいる。

CIZ入居者信用照会システムでは、官報による破産・民事再生等の情報、法人の固定電話の利用履歴等の確認を行っています。特に法人申込みでは、それらの情報の確認有無をもとに、賃貸借契約をそのまま締結するか、定期借家契約で契約するか、敷金を増額するか、連帯保証人を増やすかなどの判断材料としてもお役立ていただけます。

詳しくはこちら
datail

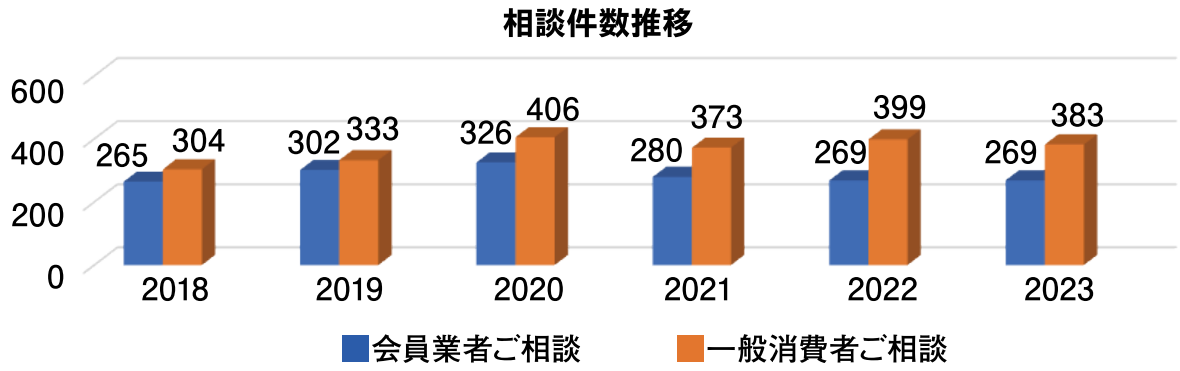
W 推奨 （公社）和歌山県宅地建物取引業協会・（一社）全国賃貸不動産管理業協会

# 相談室だより

和歌山県宅地建物取引業協会では、不動産に関する数々の知見を備えた専従相談員による**無料相談窓口（相談室）**を設置しています。

このコーナーでは、2023年1月から12月にかけて相談室にお問い合わせのあった相談に関する情報をお届けします。

## 01 相談件数（2023年）




2023年の相談総件数は、652件でした。
新型コロナ5類移行となり、日本経済は回復の兆しがあるとはいえ、円高や物価上昇などの影響が、不動産市場にも波及しているものと感じています。

## 02 相談内容と比率

| 相談者区分 | | 重要相談内容：件数（比率） | |
|---|---|---|---|
| 会員業者相談 269件 | | ❶売買契約の基本と締結 | 38（14%） |
| | | ❷媒介契約・報酬 | 37（14%） |
| | | ❸契約不適合責任 | 35（13%） |
| | | ❹重要事項説明 | 20（7%） |
| | | ❺賃貸契約の基本と締結 | 19（7%） |
| | 一般相談（222） | ❶物件売却・購入相談 | 20（9%） |
| | | ❷賃貸契約の基本と締結 | 13（6%） |
| 一般消費者相談 383件 | 苦情相談（161） | ❶管理業務（貸主・業者） | 26（16%） |
| | | ❷媒介業務・報酬 | 23（14%） |
| | | ❸契約不適合責任 | 22（14%） |
| | | ❹原状回復 | 10（6%） |
| | | ❺賃貸契約解除 | 10（6%） |
| | | ❻重要事項説明 | 10（6%） |

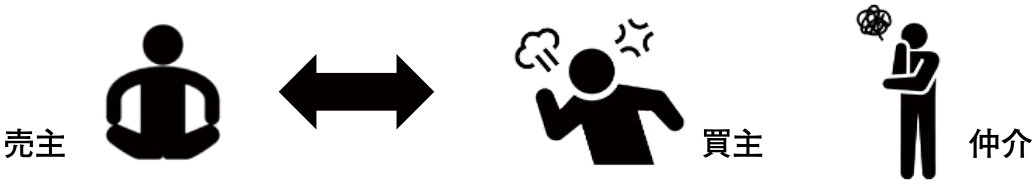
会員業者から寄せられた内容に、「契約不適合責任に関する特約に関すること」が多くありました。
契約不適合責任については、取引案件ごとに条件が異なることから、不安に感じる方が多かったものと推測されます。
一般消費者の方からは、「媒介報酬額」・「賃貸住宅管理」「契約不適合責任」に関するご相談が多くを占めていました。
次のページでは、相談室で受付を行った相談内容のうち、特にみなさまに知っていただきたいものをご紹介します。

次のページ

# 03 相談TOPIX

## Theme 1 和解を勧めよう 頑固な売主がいる取引仲介

（事例）
いわゆる「明らかな売主の虚偽告知」がある取引の仲介を行った。
売主には、虚偽告知による契約不適合責任があることが明らかだが、頑なに売主は責任を負おうとしない。
どのように対応すればよいか？




### 01 双方で協議し、解決する場を設けましょう。

紛争当事者双方の和解で解決すれば、両者万々歳です。

### 02 不動産無料相談の利用

専従相談員が、和歌山宅建会館に常駐していますのでまずはご相談ください。

詳しくはこちら▶▶▶

### 03 双方和解が立ち行かなくなったら、調停を検討してみましょう。

**▶民事による調停**

裁判のような、“勝ち負け”を決めるものではなく、話合いにより紛争を解決する前提の手続です。
調停の場には、第三者（裁判官及び一般の方から選ばれた調停委員）がいるため、紛争当事者双方の合意形成が比較的スムーズに進むケースが多く見られます。

**▶調停のメリット**

**調停は、次のメリットがあります。**

- 手続が簡単
- 円満解決
- 経済的
- 非公開
- 早く解決

それでも解決できなかったら？

**調停で解決できない場合は、裁判となります。ただし・・・**



▼手続きが煩雑
▼解決に時間を要する

## 04 相談TOPIX

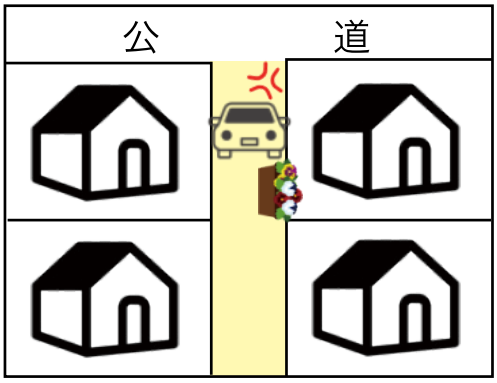
### Theme 2 迷惑！ 位置指定道路上の障害物

（事例）
現在住んでいる分譲宅地内の位置指定道路が“共有私有地”であることが、判明した。
その後、隣人が、この共有私有地のうち自己の所有する部分に、車の通行が困難となる障害物を設置するようになった。隣人に撤去をお願いしたが応じる様子がないため、どうにか強制撤去できる手段はないか。



**公道上に無断で設置することは違法**

**位置指定道路上だったら？**




## 位置指定道路が私有地の場合、障害物を強制撤去できない

**今回のケースを整理すると**

①位置指定道路の“使用権”は、共有所有者全員にある。
②私有地であるため、当該障害物を強制撤去できる法律その他法令はない。

**POINT**

①宅地分譲販売を行う場合は、共有位置指定道路の使用又は管理等に関する規則等を定め、宅地購入者に規則厳守に関する承諾書をもらっておく。
②①のような規則のない分譲宅地転売を媒介する場合は、買主のために位置指定道路の使用権の承諾を所有者全員から必ず得ておく。

**専従相談員による無料相談**

相談時間：13:00～16:30（月～金）
※土・日・祝は除く

TEL：073-472-4600

電話対応の品質向上と内容を正確に承るため、お問い合わせいただいた内容を自動録音させていただいております。ご理解、ご協力をお願い致します。

弁護士による無料相談も受付けています。
詳しくはこちら▶▶▶

**不動産無料相談**

会員のみなさまもぜひご利用ください



困ったときは

## 宅地建物取引士

# 法定講習のお知らせ

R 6

法定講習とは、宅建業法第 22 条の 2 第 2 項に基づく講習であり、「宅地建物取引士証」の交付、更新（5 年毎）を希望する場合は法定講習を受講していただく必要があります。

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県本部（全日）では、和歌山県知事から指定を受けて講習会を実施しています。

| 座学講習日 | 講習担当 | 会　　場 |
|---|---|---|
| 令和６年６月26日（水） | 宅建 | ホテルグランヴィア（和歌山市友田町） |
| 令和6年９月３日（火） | 全日 | ビッグユー（田辺市新庄町） |
| 令和6年9月20日（金） | 宅建 | ホテルグランヴィア（和歌山市友田町） |
| 令和6年12月17日（火） | 宅建 | 〃 |
| 令和7年3月4日（火） | 全日 | ビッグユー（田辺市新庄町） |
| 令和7年3月25日（火） | 宅建 | ホテルグランヴィア（和歌山市友田町） |

更新対象者には所定の期日に宅建協会より申込案内を送付しております。
必ずご確認のうえ、手続きを行ってください。





令和５年６月から、WEB による講習も実施しています。
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す。

お問い合わせ

TEL:073-471-6000

和歌山県宅地建物取引業協会

# 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(1/12、2/2、28、3/8) | ・協会運営について |
| 理事会<br>(1/12) | 【報告事項】<br>・職務執行状況報告（7月～12月）　・入退会者について<br>・令和6、7年度役員選出における役員選考委員会の設置について<br>・不動産フェア実施報告について　・宅建会館修繕について<br>・予算実績対比表について　・事務局就労状況について<br>・空き家対策に関するワンストップ相談窓口業務に関する見積依頼について<br>【審議事項】<br>・宅建ファミリー共済の代理店募集促進契約に関する覚書締結について<br>・諸謝金の運用基準一部改正　・地域懇談会費の運用基準<br>・嘱託職員雇用契約書 |
| 総務委員会(1/19) | ・令和6年度事業計画及び予算(案)　・本部立案親睦事業(案)<br>・地域懇談会費運用基準一部改正(案)　・諸謝金の運用基準一部改正(案)<br>・有事、災害等の対応について　・他団体との入退会状況について<br>・法定講習受講状況について　・会館建替資産の再見積もりについて<br>・有田、伊都エリア顧問推薦について |
| 研修指導委員会(1/22) | ・TMSについて・令和6年度事業計画、予算について<br>・委員会残事業について |
| 流通政策委員会(1/23) | ・令和6年度事業計画、予算について・橋本市城山台地区意向調査結果について<br>・和歌山市空き家バンクについて |
| 理事会<br>(3/8) | 【報告事項】<br>・国交省モデル事業実施報告について　・宅建会館修繕について<br>・橋本市城山台地区意向調査結果に伴う相談対応依頼について<br>・石川宅建への災害対応について　・入退会者について<br>・予算実績対比表について　・和歌山大学寄附講座申請について<br>・事務局就労状況について<br>【審議事項】<br>・会館建替資金の満期額変更について　・遊休財産保有制限への対応について<br>・特定費用準備資金及び資産取得資金計画について<br>・令和6年度事業計画案及び収支予算案について<br>・資金調達及び投資の見込みに関する届出書類について<br>・役員賠償責任保険加入について　・特別委員会設置について<br>・顧問推薦について　・臨時職員雇用契約書案について<br>・東京宅建協同組合特約文例システムサービス提供終了に伴う覚書解約について<br>・次年度事務局体制について　・会館修繕積立取崩し及び目的外支出について<br>・和歌山エリアグループサポーター候補者について |

# 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
**推進機構**：一般財団法人不動産適正取引推進機構　**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／監査会(2/22) | 赤間 | ・令和5年度10月～12月の事業執行状況、予算執行状況について |
| 全宅連／常務理事会<br>(3/13) | 角 | ・令和5年度業務及び財務執行状況について<br>・令和6年度事業計画案、収支予算案について　・理事会上程議題について |
| 全宅連／理事会<br>(3/22) | 角・赤間 | ・令和5年度業務及び財務執行状況について<br>・令和6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 |
|---|---|
| 全宅保証／理事会<br>(3/22) 角 | ・令和5年度業務及び財務執行状況について<br>・令和6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<br>(2/29) 木村 | ・令和6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<br>(3/21) 木村 | ・令和6年度事業計画案及び収支予算案について |
| 公取協／総務委員会<br>(3/13) 中川 | ・令和5年度第3回理事会について<br>・慶弔規程の変更について　・定款の変更確認につて<br>・令和6、7年度役員、委員の選任について<br>・令和5年度第2回消費者モニター懇談会について<br>・令和6年度消費者モニターの募集について<br>・クールビズ実施について |
| 公取協／財政委員会<br>(3/14) 細川 | ・令和6年度予算について |
| 公取協／消費者モニターとの懇談会<br>(3/19) | ・消費者モニターとの懇談、意見交換 |
| 公取協／理事会<br>(3/27) 細川 | 「報告事項」<br>・令和6、7年度役員推薦について　・クールビズ実施について<br>・令和6年度消費者モニター募集について<br>・規約研修会等の開催と講師派遣について<br>・令和5年度官民合同実態調査の実施について<br>・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<br>・ホームページリニューアル、更新及び広報誌の発行について<br>・財政検印状況について<br>「決議事項」<br>・令和6年度事業計画書(案)及び収支予算書(案)について<br>・令和6年度委員の選任について |
| 流通機構／倫理・紛争委員会<br>(1/26) 藤田 | ・委員会事業について　・レインズID、パスワード貸与事案について<br>・レインズ利用料未納会員処分について・令和6年度委員会予算について |
| 流通機構／団体長を交えた意見交換会<br>(2/26) 角 | ・レインズシステム稼働状況について<br>・国交省要請案件について |
| 流通機構／理事会<br>(3/15) | 報告事項<br>【第１号】専門委員会報告<br>【第２号】全国指定流通機構連絡協議会報告<br>【第３号】その他<br>審議事項<br>【第１号】国土交通省要請案件の改修費用に関する件<br>【第２号】レインズシステム基盤入換の初期費用に関する件<br>【第３号】令和６年度４機構共同利用運営費用に関する件<br>【第４号】役員賠償責任保険の更新に関する件<br>【第５号】令和６年度事業計画書案に関する件<br>【第６号】令和６年度システム利用料課金設定に関する件<br>【第７号】令和６年度運営負担金案に関する件<br>【第８号】令和６年度資金調達及び設備投資の見込みに関する件<br>【第９号】資産取得資金積立計画に関する件<br>【第10号】令和６年度収支予算書案に関する件<br>【第11号】レインズデータ提供に関する件 |
| 推進機構／試験事務説明会<br>(3/4、15) 西川 | ・令和6年度試験事務について |
| 推進センター／理事会<br>(2/19) 角 | ・令和6年度事業計画案、収支予算案について<br>・代表理事及び業務執行理事の職務執行状況の報告<br>・臨時評議員会の招集について |



## ■ 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 | ㈱加太自然の郷管理部 | 和歌山市加太1849-1 | 和歌山市湊紺屋町2-43 | 事務所 | 23 |
| 和歌山 | 浅井建設㈱ | | 村田 和美 | 専任の取引士（減員） | 25 |
| 和歌山 | ㈱キョーリツ興産 | 浅井 琢磨 | 古田 琢磨 | 代表者<br>専任の取引士 | 25 |
| 和歌山 | ㈱センチュリーホーム | | 妹背 雅子 | 専任の取引士（減員） | 28 |
| 和歌山 | ㈱ロイヤルホームズ | 井邊 朋紀 | 宮田 菜保子 | 専任の取引士 | 34 |
| 和歌山 | ㈲朝日食糧 | 和歌山市朝日313-1 | 和歌山市朝日304-3 | 事務所 | 30 |
| 和歌山 | ㈲桂住宅 | 西　良平 | 西 ひろ子 | 専任の取引士 | 36 |
| 和歌山 | ㈱Houseland | 川口 紗希 | | 専任の取引士 | 36 |
| 和歌山 | ㈱賃貸住宅センター 市駅前店 | 東元 俊樹 | 須川 明美 | 政令2条の使用人<br>専任の取引士 | 41 |
| 和歌山 | ㈲DMGコンサルティング | 和歌山市久保丁1-27 | 和歌山市和歌浦南2-4-25 | 事務所 | 43 |
| 和歌山 | ㈱賃貸住宅センター 高松店 | 須川 明美 | 東元 俊樹 | 政令2条の使用人<br>専任の取引士 | 46 |
| 海南 | ㈱ホームズ | 小切 康至 | | 専任の取引士（増員） | 51 |
| 那賀 | オーヤシマ㈱ | | 大塚　努 | 専任の取引士（減員） | 58 |
| 那賀 | ㈱賃貸住宅センター 岩出店 | 吉田 一男 | 伊澤 紗由香 | 政令2条の使用人<br>専任の取引士 | 58 |
| 有田 | 小堀不動産 | 小堀 久夫 | 貴志 孝文 | 専任の取引士 | 63 |
| 日高 | ㈱さくら令社 | 御坊市湯川町財部74-3 | 御坊市湯川町小松原28-5 | 事務所 | 66 |
| 日高 | ㈱駒場工務店 | 駒場 己保<br>上野　操 | 駒場 一仁 | 代表者<br>専任の取引士 | 67 |
| 田辺 | ㈲ホームタウン | 熊野 秀紀 | 安井 良太 | 専任の取引士 | 72 |
| 新宮 | ㈱カワイチ不動産 | 須川 友貴 | 須川 君代 | 専任の取引士 | 76 |

**お詫びと訂正のお願い**

宅建わかやま2024冬号の記載内容に誤りがありました。大変失礼いたしました。
以下の内容を訂正させていただきます。
**専任の取引士（櫻本教之様）（正）丸良木材産業㈱　（誤）丸石木材住宅㈱**

## ■ 個人→法人

| エリア | 変更後 | 変更前 | 変更事項 | 会員名簿頁 |
|---|---|---|---|---|
| 田　辺 | ㈱リアルターオフィス | リアルターオフィス | 商号 | 72 |
| | R5.12.26 | R5.4.13 | 免許日 | |
| | 30（1）4050 | 30（7）3033 | 免許番号 | |

**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

日高エリア ウレシィ不動産　小宮　修二氏

## ■ 退会者

| エリア | 班 | 商　号 | 代　表　者 |
|---|---|---|---|
| 和歌山 | 7 | ㈱カリフ興産 | 南　武雄 |
| 有　田 | | 日宝設計 | 田中 寿士 |
| 日　高 | | 三共建設 | 久堀 優次 |
| 日　高 | | ウレシィー不動産 | 小宮 修二 |
| 日　高 | | こんぺいとう不動産 | 射場 茂基 |



## 新規入会者紹介

### NODA不動産

T　E　L　0736-79-3562
F　A　X　0736-79-3591
事　務　所　岩出市山878-1-A2
免許番号　30（1）4054
免許年月日　R6.2.1
所属エリア　那賀



代表者・専任の取引士
野田 道夫

### 面原不動産

T　E　L　0739-25-2480
F　A　X　0739-25-2480
事　務　所　田辺市朝日ヶ丘28-14
免許番号　30（1）4052
免許年月日　R6.1.12
所属エリア　田辺



代表者・専任の取引士
面原 幸子

**お知らせ**

令和6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6年4月1日現在の情報でご請求させていただきますので、変更届等お忘れないようにお願いいたします。

LINE はじめました。 友だち募集中

Instagram もフォローお願いします！

宅建わかやま
発行所／公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会　広報啓発委員会　発行人／角　幸彦　編集人／武田雅博
〒640-8323 和歌山市太田143-3 TEL.073-471-6000 FAX.073-472-5555 Eメール:wtk@wakayamanet.or.jp