



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





和歌山支部 あい不動産
代表 宮垣雅弘さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3963号
住所:和歌山市六十谷434-7
TEL 073-461-7617
FAX 073-462-0010



PROFILE

趣味:空手
好きな映画:ヒッチコック、キューブリック
性格自己分析:優柔不断の八方美人

第18回目は和歌山支部で5月に開業された、あい不動産の宮垣さん。六十谷駅前に店を構える「米笑フードサービス」の代表でもある“米屋ひとすじ33年”のお米のプロ。そんなまちのお米屋さんならではのお話も交えて広報啓発委員会の岩端委員長が訪ねました。

(岩端委員長:以下岩端)今日はよろしくお願ひします。宮垣さんは以前から宅建士資格をお持ちだったんですね？

(宮垣さん:以下宮垣) そうなんです。実は30歳すぎた頃に興味をもって勉強する機会がありまして。その時に受験して、22年ずっと免許だけ持っていました。

(岩端) 今年になって開業しようと思われたきっかけは何だったんでしょう？

(宮垣) お客様がなせうちの米を選んでくれるのか。そういった心理学からマーケティングを考えていた時に、ふとお客様との会話の中で不動産に関連する相談も多いことに気がついたんです。店の場所を探しているとか、田んぼを売りたいとか。なら、そういうのに詳しい米屋になったら付加価値になるんじゃないかと思ったのが1つです。

(岩端) 不動産は信用がものすごく大事。地域密着で長く商売されている方こそやるべきだと僕は思っています。

(宮垣) 正直、コロナで業務用の発注が激減し、1つの職業に頼っている怖さを感じたのも一因にありました。そんなタイミングで、去年から事務員として来てもらうことになった方が長く不動産事務をしてきた人で、申請は手伝うからと開業を勧めてくれたんです。

(岩端) ではその事務員さんがキーマンだったわけですね。

(宮垣) そうですね。実は資格を取った時もその方との話からだったので、本当にいろんなきっかけをもらっています。

(岩端) 実際開業してみて、両立は大変ですか？

(宮垣) 自分でも大変かなと思ったんですけど、全然違うことなので意外とそうでもないですね。ただ、すぐにいろんな相談をいただくようになったので、自分が追いつかない。放ったらかしにする

と逆に信用をなくすので、自分でもうちよっといういろんなことがわかって動けるようになるまで、まだまだ勉強が必要と思っています。

(岩端) すると今はどうしてるんですか？

(宮垣) 今は得意先や親戚、友達の案件で賃貸の仲介と中古物件の売買を進めています。

(岩端) これからの展開や抱負があれば聞かせてください。

(宮垣) 今は「米のお客様の助けになったら」が基本姿勢。そのためにも、もっといろんな勉強をしないと。

(岩端) わからないことはいつでも相談してください。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。

資格を取得した際には「勉強を進めるほどおもしろくなった」というほど勉強家。かと思えば北高空手部の外部コーチも任されている文武両道な宮垣さん。親しみやすいキャラクターでお米屋さんとして頼られるのも納得でした。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願いいたします。



ぱっと見はお米屋さん。休憩室だった場所を改装して事務所にされています。

つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第5回



「日曜野球」

山崎 早敏

和歌山支部 1ブロック
ヤマサキハウジング
和歌山市園部 652-7
TEL: 073-462-2299

和歌山は野球が盛んで、古くから日曜野球界という団体があり一年間に3回、春と夏、秋に大会があります。その大会に毎回参加している創立40年の歴史あるチーム「和歌山オールスターズ」というチームに縁あって三年前から加入し野球をしています。メンバーの方々は殆ど60歳代で、エースの投手は、

ある強豪高校で監督もされていたこともあり73歳という年齢ですが、コントロール良く速い球を投げバリバリです。50歳代は私を含め数人です。学生時代に野球経験のある方々ばかりなので、ご高齢でもバッティング技術や守備での打球への反応は流石です。対戦チームは殆ど若手のチームなので試合に勝つのはなかなか難しいですが気合では負けません。でもたまに勝つこともあります。そんな大先輩のパワーある姿と好きな野球に一途に取り組む姿勢に刺激を受けて楽しく参加している今日この頃です。好きな事は年齢に関係なくやり続ける大先輩に脱帽!(^^)v

次は、(有)重光ハウジングの重光建吉さんへつなぎます。



「時代と変化」

川端 俊道

和歌山支部 2ブロック
(有)朝日食糧
和歌山市朝日 304-3
TEL: 073-479-5558

時代とともに変化してゆくものはたくさんあります。政治・経済・流行・仕事・趣味・友人・家族など常に変化していきます。会社も同じで、変化し、変化していかななくてはならないと思います。当社は約40年前に米穀商として開業しました。そのお陰で和歌山県内の農家様(地主)との繋がりが強く、

その中で徐々に土地などの斡旋の依頼が増えていき、15年以上前に不動産業を開業し、宅地分譲などをメインに行ってきました。その後、農家の高齢化もあり休耕田や、売れない農地なども増え、管理や除草に苦労している方が多いことから2018年より重機などを導入し、除草・整地・管理事業を開始しました。このような時代や需要の変化により当社のような小さな会社でも色々な変化があり、また、これからも変化し続けていける企業を目指したいと思います。

P.S. 写真は最近よく行く船釣りです。釣り仲間募集してます♪

次は、(株)イエステージ・kaiの藤原豊和さんへつなぎます。



「コロナ禍の中」

羽山 博敏

和歌山支部 3ブロック
(株)富栄建設
和歌山市中之島 315-7
TEL: 073-475-9036

当社は、建築・建設を中心に不動産業を営んでいます。昨今のコロナ禍の影響で不動産業界だけでは

なく、様々な業種が経済的、精神的なダメージを負っています。関西圏でも緊急事態宣言が発令されており、先行きが全く見えない状況です。こんな時代だからこそ業者間での横の繋がりを大切にして苦境を乗り越えていきたいと考えています。皆様、これからもよろしくお願いいたします。

次は、寺垣不動産コンサルタントの寺垣啓司さんへつなぎます。





「丸7年」

吉松 三喜

和歌山支部 4ブロック
スミカ(株)
和歌山市三番丁 85
TEL : 073-435-3995

有田川町で生まれ、
進学で神戸、就職で大
阪から東京、30歳で
和歌山に帰郷。今の会
社をスタートして今年

でようやく丸7年となりました。不動産部門は現在12名、平均年齢32歳。20代スタッフも多く、毎日楽しく仕事をしていますが、その反面、日々ジェネレーションギャップにおののいています。今後も不動産業界の若返り&発展に貢献できるよう、スタッフ一丸となり取り組んで参りますので、ご指導の程、宜しくお願い致します。今年5月、弊社有田川支店のOPENにあたり、お祝いのお言葉等を戴きました皆様、また弊社グループのアルヒ和歌山店について平素よりご愛顧を頂いている皆様におかれましても、略儀ながら本紙にて深く御礼申し上げます。

次は、ESTATE LINK(株)の藤田雄司さんへつなぎます。



「和歌祭」

櫻畑 友洋

和歌山支部 5ブロック
株式会社南北
和歌山市関戸 5-7-6
TEL : 073-444-3511

平成2年に現在の事務所(和歌山市関戸)に引っ越してから30年余が過ぎ、ご縁あって今年から地元のお祭りである「和歌祭」の渡御行列

で「獅子」として参加させていただくことになりました。400年続く歴史ある祭りの大役が故、お引き受けするにも身が引き締まる思いではありますが、しっかりとその役目を果たし、未来に継承していく所存です。行列で先導役を務める「獅子」には魔を払う役割があり、その「獅子」に頭を噛まれると一年間の無病息災につながると言われています。あいにく令和3年度は新型コロナ感染拡大防止のため秋に延期の予定となりましたが、本番では当社の社員が扮する「獅子」に頭を噛まれてみてはいかがでしょうか。

次は、(株)山本進重郎商店の山本進三さんへつなぎます。



「成長を楽しむ」

巽 裕善

伊都支部
株式会社タツミビルド
橋本市高野口町伏原 26-5
TEL 0736-44-2170

弊社は2009年7月に橋本市に拠点を置く会社として設立致しました。事業内容は主に分譲住宅販売・住宅建築工事を取り扱っております。今回は弊社の事務所について少しご紹介致します。事務所に

は玄関・応接室・屋上・事務室といたる所に観葉植物や花が飾られています。この植物は十数年前の開業当時に戴いたものですが、日に日に数が増えています。それは開業当時の社員が毎日仕事のように水をあげ大きく成長すると根や株を分け増やしているからです。おかげさまで和歌山にふさわしい緑豊かな事務所で仕事ができることに感謝です。これからも事務所の植物の成長のように地域に根差した会社でありたいと思います。

次は、プラザ(株)の堀川隆行さんへつなぎます。





「コロナ禍で思う事」

白倉 静江

有田支部
白倉不動産
有田郡湯浅町湯浅 1055-13
TEL : 0737-23-7216

2020年2月中旬に所在地が湯浅町の有田済生会病院から、コロナ患者が発症した事がTVで放映され（感染者のすべてが湯浅町以外の有田郡市の住民だったのですが）湯浅が武漢並と感じた友人達から

お見舞いの連絡を頂き、ありがたくも驚いた日々。あれから1年以上経ちます。私達近辺の住民が、ほぼ平常どおりの生活を送れるのは、仁坂知事を筆頭に関係者の方々が、迅速で適切な対応をして下さったおかげだと感謝しています。不測の事態が今後も起こりうるでしょうが、右往左往する事なく一日一日を大切に過ごしていきたいと思っています。また、経済的に余り恵まれない人々も、快適な生活空間を手に入れるお手伝いが出来ればと思っています。

次は、(有)サンホームの小林孝郎さんへつながります



「最近嬉しかった事」

山本 恵春

田辺支部
はるな不動産
田辺市高雄 1-1-15
TEL : 0739-20-6933

私の得意分野は、元住宅営業マンの経験を活かし、マイホームを建てるための土地探しと資金計画、住宅ローンのご相談ですが、昨年春、お客様からご相談いただき住宅ローンの申し込みから、土地購入ま

で約1年お付き合いをさせていただきました。特に土地探しは、お客様が納得いくまで何度も御案内、御提案し、ようやくご要望どおりの土地を見つける事が出来て、大変喜んでいただきました。お家も無事完成し、ひと安心です。こうして、お客様に喜んでいただけると、私もこの仕事にやりがいを感じますし、これからもっと喜んでいただけるよう、精進していきたいと思えます。

次は、(株)正和プランニングの前山佐織さんへつながります。



「夢を育てる仕事」

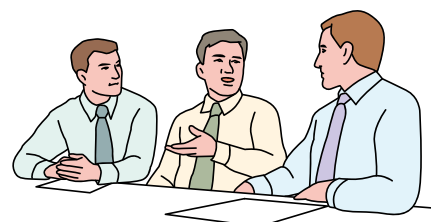
須川 倍行

新宮支部
(株)カワイチ不動産
新宮市神倉 4-5-15
TEL : 0735-22-6155

私は新宮市市議会議員1期、和歌山県議会議員2期の経験がありますが、政治と不動産業は大きな共

通点があると思います。政治は住民に夢と希望を与えなければなりません。不動産業も同じです。土地を買う方は、これからどんな家を建てようか、中古住宅を買う方は、これからどんな生活が待っているのか、ワクワクと楽しみにしているのです。お客様の夢を育てていく手助けとなるよう誠心誠意努めてまいりたいと思います。

次は、平野不動産研究所の平野公朗さんへつながります。





第4回

民法改正前の「瑕疵」と「契約不適合責任」との関係について

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

1 瑕疵担保責任に関する裁判例は今後も「使える」のか

(1) 先般の民法改正前は、不動産の売主は買主に対し、「瑕疵担保責任」と呼ばれる責任を負っていました。

売主の瑕疵担保責任を大まかに表現すると、「取引上、通常求められるような注意をもってしても発見できないような欠陥がある場合、売主は買主に対して損害賠償責任などを負う。」という制度でした。このように瑕疵担保責任における「瑕疵」という考え方は、「売主・買主が売買契約を締結したときに、売買の対象（例えば不動産）に、外部から分かりにくい欠陥があったかどうか。」という視点から判断していくのが原則です。

(2) しかし民法改正により、瑕疵担保責任とか、瑕疵という用語自体が民法から消滅しています。その代わりに売主の契約不適合責任という仕組みが採用されたことは、ご存じのとおりです。

そして売主の契約不適合責任は、売買の対象（例えば不動産）が「種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものである」ときに、売主が買主に対して責任を負う制度です。つまり売主の契約不適合責任について判断していくためには、①「売主と買主がどのような内容の契約をしたのか」という点を探求し、②その上で、「現実に売買対象となったものについて、契約内容との違い（種類・品質・数量の違い）があるかどうか。」という点を判断していくことになります。

(3) こうして比べてみると、売主の瑕疵担保責任（民法改正前）と、売主の契約不適合責任（民法改正後）は、全く別の考え方に立つ制度のようにも見えます。仮にそうだとすれば、これまで蓄積されてきた売主の瑕疵担保責任に関する裁判（例えば「接道義務を満たしていない土地を販売した売主が、買主に対して瑕疵担保責任を負う」というような裁判例）が、売主の契約不適合責任を判

断する上で、重要性を持たない（あまり役に立たない）ことになりかねません。

そこでまず、民法改正前の売主の瑕疵担保責任と、改正後の契約不適合責任との間に、根本的な差があるのか、という点について見ていきます。

2 これまでの裁判例における「瑕疵」の捉え方

(1) 結論から申し上げますと、改正前の売主の瑕疵担保責任と、改正後の契約不適合責任は、基本的に同じような考え方に立ったものと言えます。そのためこれまでの売主の瑕疵担保責任に関する裁判例は、今後も、売主の契約不適合責任の有無を判断していく上で、極めて重要な意味を持ちます（これまでと同様の重要性を持つと言ってよいでしょう）。

それではなぜ、「改正前の売主の瑕疵担保責任と、改正後の契約不適合責任が同じような考え方に立っている。」と言えるのでしょうか。これも結論から申し上げますと、これまでの裁判例でも、①「売主が瑕疵担保責任を負うかどうか」という判断に当たって、②「売主と買主は一体、どのような内容の契約を締結したのか。その契約内容と比較して、実際に引き渡された物件は、内容が異なるものと言えるのか。」という点が重視されており、③結局、契約不適合責任の有無を判断するのと同じような要素が検討されてきたからです。

(2) そのことが分かる最高裁判所の裁判例として、土壤にフッ素が含まれていた土地の取引に関する裁判例（最判平22.6.1）を挙げることができます。

この裁判例は、売買対象となった土地に法令上の基準値以上のフッ素が含まれていた事案に関するものです。但しこの事案では、「売買契約締結当時はフッ素が有害物質として指定されていなかった。しかし売買契約締結後に法令によって、フッ素が健康被害を生じるおそれがある物質として

指定された。」という事情があります。

これについて原審の東京高等裁判所は、仮に売買契約時にフッ素が有害物質として指定されていなくても、「人の健康を損なう危険のある有害物質（フッ素）が含まれていた」という点を重視し、売主の瑕疵担保責任を認めました。

ところが最高裁判所は、「本件売買契約締結当時の取引観念上、それが土壤に含まれることに起因して人の健康に係る被害を生ずるおそれがあるとは認識されていなかったフッ素について、本件売買契約の当事者間において、それが人の健康を損なう限度を超えて本件土地の土壤に含まれていないことが予定されていたものとみることはできないとして、売主の瑕疵担保責任を否定しました。つまり、売買契約当時の売主・買主の認識を重視し、「一定以上のフッ素が含まれていないことを予定した取引ではなかった。」という観点から、売主の瑕疵担保責任を否定しています。

このような判断の方法は正に、①「売主と買主がどのような内容の契約をしたのか」という点を探求し、②その上で「現実に売買対象となったものについて、契約内容との違い（種類・品質・数量の違い）があるかどうか。」を判断していくものであり、③契約不適合責任と同様の考え方といえます。

(3) 上記のような売主の瑕疵担保責任に関する最高裁判所の判断内容に照らし、民法改正前の売主の瑕疵担保責任と、改正後の契約不適合責任は、基本的に同様のものと考えてよいでしょう。そのため改正前の売主の瑕疵担保責任に関する裁判例は、改正後の契約不適合責任の有無を判断する上で、これまで同様に有効活用できるようになります。

但し改正後の契約不適合責任は、改正前の売主の瑕疵担保責任と異なり、「隠れた」瑕疵であることが要件となっていない。また改正前の売主の瑕疵担保責任では、契約の目的を達成できない程度の重大な瑕疵がある場合に限って解除が可能でしたが、改正後の契約不適合責任では、軽微な契約不適合でなければ解除が認められることになっています。そのため売主の瑕疵担保責任に関する裁判例のうち、「隠れた」という要件への

判断や、解除の可否に関する判断については、重要性が失われることとなります。

3 物理的瑕疵について

(1) 民法改正後の契約不適合責任では、買主が売主に対して責任を追及する手段の選択肢が増えています。この点を踏まえ、これまで「瑕疵」と捉えられていたものについて、契約不適合責任を追及する場合に、どのような差が生じるかについて考えてみたいと思います。

ただ一口に「瑕疵」といっても、これまでの裁判例では様々な種類のもものが判断の対象となりました。そこでこうした種類のうち、まずは「物理的瑕疵」と呼ばれてきたものを扱いたいと思います。例えば「売買対象となった土地に大量のコンクリート殻が埋設されていた」というような事案です。

(2) この場合、買主としては契約不適合責任を根拠として、買主から売主に対して、「コンクリート殻を除去した状態で引き渡せ。」と請求することが考えられます（追完請求権の行使。民法562条）。

また買主から売主に対し、「コンクリート殻が埋設された土地として評価した場合（マイナス評価した場合）の金額まで減額せよ。」という請求をすることも可能です（代金減額請求権の行使。民法563条）。

これらの請求は改正前の民法で認められていなかったため、過去の裁判例でも判断がされていません。そして今後は、新しい選択肢として、これらの請求を検討していくこととなります。

更に買主から売買契約を解除することも考えられます（民法564条）。この場合、売主の瑕疵担保責任と異なり、「契約の目的を達成できない程度のものかどうか」は問題となりません。「取引上の社会通念に照らして、軽微な契約不適合にすぎず、解除できないのではないか。」という点が問題となります。

以上に加え、買主から売主に対し、契約不適合を理由とした損害賠償請求をすることが考えられます（民法416条）。上記の事例で言えば、「コンクリート殻の撤去費用相当額の賠償を求める」という方法をとることとなります。

また民法改正に伴い（売主の瑕疵担保責任から、契約不適合責任に転換したことにより）、売主が買主に対して賠償すべき損害の範囲が広がったと理解されています。この点、民法改正の前後を問わず、「コンクリート殻の撤去費用相当額の賠償を求め」という請求が可能であることに変わりはありません。しかし例えば「既に買主からの転売先が決まっており、買主は一定の転売利益を得られるはずだった。ところがコンクリート殻の埋設が発覚して転売の話がなくなってしまった。」という場合には、差が生じる可能性があります。改正前の売主の瑕疵担保責任では、上記のような転売利益についてまで、売主は損害賠償責任を負わないと理解されてきました（賠償は「信頼利益」に限られると考えられてきました）。しかし改正後の契約不適合責任については、上記のような転売利益（履行利益）についても、売主が賠償責任を負うものと考えられています（売主と同じ立場に置かれた一般通常人が、上記のような転売利益を予想できたかどうかによっても、結論は変わってきます）。

4 法令上の瑕疵について

(1) 不動産売買をめぐる紛争で多く見られる類型として、法令上の瑕疵と呼ばれるものがあります。例えば「売買対象となった土地が、建築基準法上の接道義務を満足していなかった。」という場合などです。

この点、接道義務違反があった場合には、地上建物の建築ができない可能性が高い上、住宅ローン融資が実行される見込みも乏しくなります。仮に既存の建物がある場合でも、今後の建て替えなどができなくなる可能性が高いでしょう。

そうすると接道義務を満足しない土地は、通常売主・買主が売買契約時に想定していた品質（地上建物を問題なく建築したり、再築できる状態）とは異なるものと言えます。こうした場合、契約の内容に適合したものとは言い難いのが通常でしょう。そのため売買対象となった土地に上記のような問題点がある場合は、買主から売主に対して契約不適合責任を追及できることとなります。

(2) しかし物理的な瑕疵と異なり、法令上の瑕疵については、「売主が契約に適合した状態にして引き渡す」ことは非常に難しいと考えられます。売主の努力では、例えば「接道義務を満足していない。」という状態を解消することができないからです。

そのため物理的瑕疵の場合と異なり、法令上の瑕疵がある場合には、買主が追完請求権を行使することは難しいでしょう。

他方、代金減額請求権、契約の解除、損害賠償請求については、物理的瑕疵と同様に考えてよいと思われれます。

5 心理的な瑕疵について

不動産売買をめぐる紛争で多く見られる類型として、心理的瑕疵と呼ばれるものがあります。例えば「売買対象となった不動産で、自殺や殺人事件があった。」という場合などです。

こうした問題点がある場合、一般通常人にとっては心理的な嫌悪感が高いといえます。実際、売主の瑕疵担保責任についての裁判例では、売買対象不動産での自殺や殺人事件の存在が「瑕疵」と捉えられてきました。

また自殺や殺人事件の現場となった不動産では、転売先が見つからないとか、大幅な値下げを求められるおそれも相当あります。

こうした事情に照らせば、自殺や殺人事件の現場となった不動産は、契約の内容に適合したものとは言い難いのが通常でしょう。そうすると心理的瑕疵についても、買主から売主に対して、契約不適合責任を追及できることとなります。

そして、①心理的瑕疵の性質上、買主が追完請求権を行使するのは難しいこと、②その半面、代金減額請求権・契約の解除・損害賠償請求が可能であることについては、③法令上の瑕疵と同様です。

心理的瑕疵についてはパブリックコメントの募集が終了し、国交省ホームページにおいて「[宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン](#)」(案)として掲載されています。



理事会等の開催状況 7～9月

会議名	主な審議内容
相談業務委員会 (7/6)	<ul style="list-style-type: none"> ・相談員専門性向上研修会について ・トラブル防止講習会について ・出張相談窓口取扱要領について
執行理事会 (7/9・20)	<ul style="list-style-type: none"> ・協会運営について
流通政策委員会 (7/19)	<ul style="list-style-type: none"> ・全宅管理支部設置について ・空き家対策の推進に関する協定について ・空き家なんでも相談会検証会、研修会について ・空き家管理活用マイスター試験、講習会について
執行理事会 (8/10)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会について
理事会 (8/10)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入退会者について ・重要鍵使用責任者について ・事務局就労状況について ・今年度スケジュールについて <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全宅管理和歌山県支部設立について ・空き家管理活用マイスター制度運営規約、内規一部改正(案) ・出張窓口取扱要領(案)
総務委員会 (9/27)	<ul style="list-style-type: none"> ・広域連携における各支部進捗状況 ・人権通報システム案件について
※その他	海南支部運営委員会(7/7)、和歌山支部運営委員会(7/8)、有田支部運営委員会(8/24)、日高支部運営委員会(9/21)



全宅連等関係団体の動向（理事会等） 7～9月

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 活性化：一般社団法人近畿不動産活性化協議会
 公取協：公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会 コンサル：不動産コンサルティング近畿ブロック協議会
 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／広報啓発委員会正副委員長会 (7/30) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・1人暮らしガイドブックについて ・消費者セミナーについて ・不動産の日アンケートについて
全宅連／広報啓発委員会正副委員長会 (8/18) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・消費者セミナーについて
全宅連／理事会 (8/25) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸住宅管理業業務管理者講習事業について ・宅地建物取引士Web法定講習システム運営事業について
全宅連／広報啓発委員会 (9/1) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・消費者セミナーについて ・不動産の日アンケートについて
全宅保証／理事会 (8/25) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・常務理事及び委員会委員の選任について
流通機構／レイズ運営委員会 (7/26) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・現行システム稼働状況について ・統合システム検討状況について ・本年度案件進捗状況について
流通機構／統合システム検討特別委員会 (8/31) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> ・4機構システム統合化に関する検討課題について ・今後の開発スケジュールについて
活性化／社員総会 (7/12) 木村	<ul style="list-style-type: none"> ・令和2年度事業報告、収支決算報告について ・令和3年度事業計画、収支予算について ・事務所移転について
公取協／総務委員会 (9/29) 中川	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会について ・消費者モニター懇談会について ・不動産広告に関する消費者講座 ・内閣府立入検査延期について ・定款変更に関する消費者庁の審議状況
コンサル／理事会 (7/2) 沼井	<ul style="list-style-type: none"> ・役員の一部変更について ・令和2年度基礎教育、専門教育実施結果について ・令和3年度基礎教育、専門教育実施計画案及び予算案について
推進機構／試験事務説明会 (8/31) 西川	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度試験実施について



宅地建物取引業法施行規則等の一部改正

主な変更点：従業者証明書の押印規制を廃止

令和3年5月12日に成立した「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」において、押印を求める行政手続、民間手続についてその押印を不要とするとともに、民間手続における書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われました。

1 宅地建物取引業法関係の改正内容について

- ・整備省令により、宅地建物取引業者がその従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書における押印規制を廃止する。

2 積立式宅地建物販売業法関係の改正内容について

- ・整備省令により、積立式宅地建物販売業者がその従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書における押印規制を廃止する。

3 マンション管理適正化の推進に関する法律関係の改正内容について

- ・整備法により重要事項説明書及び契約の成立時の書面における管理業務主任者の押印規制を廃止するとともに、所要の改正を行う。
- ・整備政令により、管理業務主任者が交付する重要事項説明書の電子化に関する手続きについて所要の改正を行う。
- ・整備省令により、マンション管理業の登録を受けようとする者の本人確認書類の例示に個人番号カードの写しを加える。
- ・整備省令により、管理業務主任者が交付する重要事項説明書及び契約の成立時の書面の電子化に関する手続きについて所要の改正を行う。
- ・整備省令により、マンション管理業者がその従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書における押印規制を廃止する。

4 住宅宿泊事業法関係の改正内容について

- ・整備省令により、住宅宿泊管理業の登録を受けようとする者の本人確認書類の例示に個人番号カードの写しを加える。
- ・整備省令により、住宅宿泊管理業者がその従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書における押印規制を廃止する。

5 賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律関係の改正内容について

- ・整備省令により、賃貸住宅管理業者がその従業者に携帯させなければならないとされている従業者証明書における押印規制を廃止する。

上記以外の法改正情報は、同封している「2021年9月号リアルパートナー」不動産関連アーカイブに掲載されておりますので、ご確認ください。

基準日届出が年2回から1回に変更となります

～特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が改正されました～

令和3年5月28日に公布された「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が令和3年9月30日に一部施行されることに伴い、新築住宅を引き渡した事業者には課される資力確保措置の状況についての基準日届出が年1回となります。

対象 過去10年間に新築住宅を引き渡した実績のある建設業者・宅地建物取引業者

基準日が年1回（3月31日）になります。

対象事業者は、毎年4月21日までに、基準日前1年間分（4/1～3/31）の資力確保措置（保険加入等）の状況について届出をする必要があります。

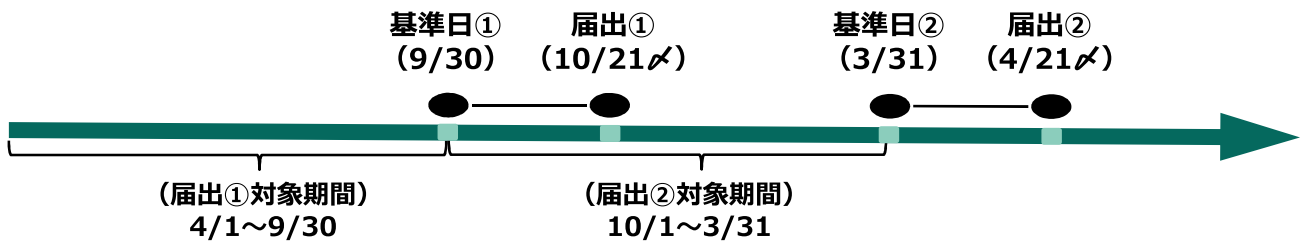
変更内容

※令和3年から、9月30日の基準日は廃止となります。

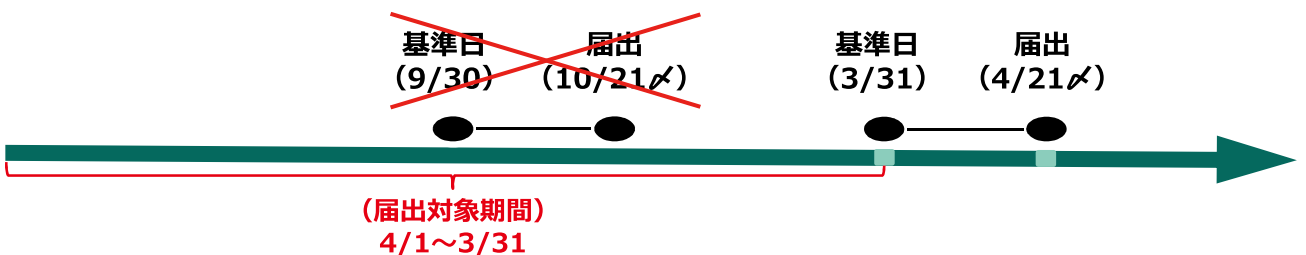
※保険法人から基準日ごとに送付される保険契約締結証明書も1年間分（4/1～3/31）となり、年1回の送付となります。

※従来どおり、基準日前1年間の新築住宅の引渡し実績が0戸であっても届出は必要です。

変更前



変更後



【供託を選択する事業者は以下の点も変更となります】

● 供託すべき時期の見直し

従来は、基準日に供託していましたが、基準日から3週間以内に供託をすればよいこととなります。

● 供託所の所在地等を記載した書面の電子化

従来は、発注者又は買主に対し供託所の所在地等を記載した書面を交付していましたが、発注者又は買主の承諾を得た上で、電磁的方法により提供することができるようになります。



■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。

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令和3年度については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)

※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。
(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県本部)

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)

AEDを設置しています!(和歌山県宅建会館1階入口)

AED (Automated External Defibrillator、自動体外式除細動器)とは…



突然の心停止は、心臓が細かくふるえる「心室細動」によって生じることが多く、AEDとは、この心臓の危険な状態を「自動」的に判断し、電気ショックをあたえて取り「除」いてくれる機械のことをいいます。手上げカバン程度の大きさですからどこでも持ち運びができますし、機会が音声で指示をしてくれますので、誰でも簡単に操作することができます。

日本では平成16年7月1日より医療従事者以外の方が、AEDを用いて除細動を行うことが可能となっています。



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：10/13（水）・11/10（水）・12/8（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**



専従相談員による不動産無料相談

※新型コロナウイルス感染拡大防止の為、
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きます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

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）	10/20（水） 11/17（水）	13：30～ 16：00	※各相談会とも一人30分まで 予約優先させていただきます。 TEL:073-471-6000
日高支部	御坊商工会議所 小会議室	11/17（水）	13：00～ 15：00	
田辺支部	田辺商工会議所 2F	10/20（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	開催場所	
10月7日（木）	太地町	太地町公民館	※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。 
10月12日（火）	湯浅町	有田振興局	
10月22日（金）	和歌山市	勤労者総合センター ※セミナーあり 13:00～	
11月3日（水・祝）	九度山町	九度山ふるさとセンター	
11月28日（日）	和歌山市	和歌山県立図書館 ※セミナーあり 13:00～	
12月12日（日）	紀の川市	粉河ふるさとセンター	
12月14日（火）	湯浅町	有田振興局	

※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中止、変更する場合がありますのでご了承ください。

人権チェックリスト



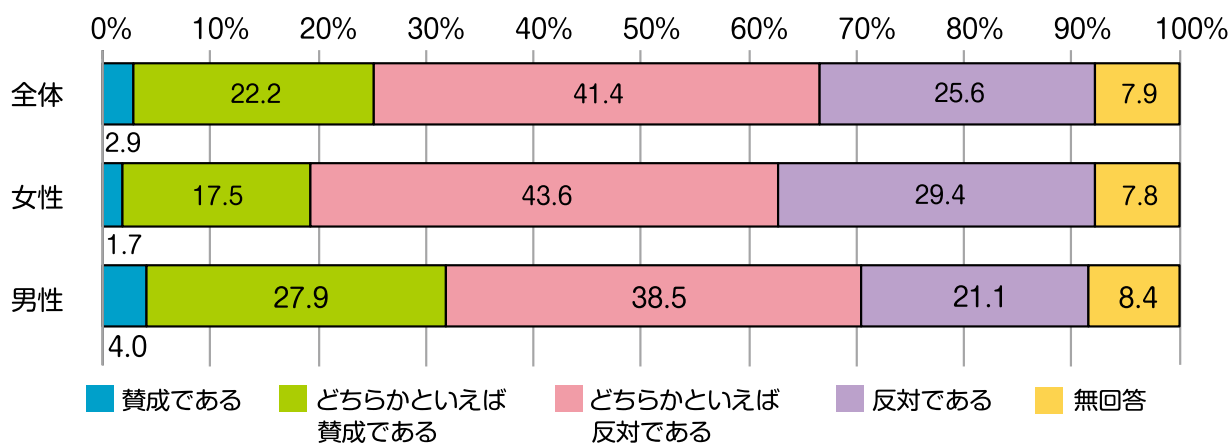
男女平等意識について (固定的な性別役割分担意識をもっていませんか?)

固定的性別役割分担意識とは

「男性は仕事、女性は家事や育児」など性別を理由とした役割分担や、「男性らしく、女性らしく」といった固定化した考え方を「固定的性別役割分担意識」といいます。性別によって、役割や責任を分担するのが当然と考える意識のもとでは、無意識のうちに周りの人や自分の可能性を制限してしまうおそれもあります。

令和2年の県の調査では、「男は仕事、女は家庭」という考え方について、『否定的な意見』は女性で73.0%、男性で59.6%となっています。

平成27年の同じ調査において『否定的な意見』は女性で70.3%、男性で57.8%と男女とも増加しています。内閣府の全国調査においても、同様の結果となっており、全国的に『否定的な意見』が増加傾向にあるといえます。



(出典 令和2年度和歌山県「男女共同参画に関する県民意識調査」)

！ チェック

- 「男性が育児休暇を取るなんて考えられない」
- 「女性は気配り上手であるべき」
- 「男の子は強くなければならない」
- 「女の子は家事ができるよう育てるのがよい」
- と思ったことはありませんか？

「男性だから、女性だから」という意識にとらわれず、職場で、学校で、地域で、家庭でそれぞれの個性と能力を発揮できる「男女共同参画社会」を実現していきましょう。



内閣府男女共同参画局ホームページ

「女性応援ポータルサイト」

<http://www.gender.go.jp/policy/sokushin/ouen/index.html>

「男性にとっての男女共同参画ポータルサイト」

http://www.gender.go.jp/policy/men_danjo/index.html

チェックリストについて
お問い合わせ

(県人権施策推進課)

電話：073-441-2566

FAX：073-433-4540

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		松下 幸司	専任の取引士(減員)	25
和歌山	浅井建設(株)	浅井 海人		専任の取引士(増員)	26
和歌山	ユニオン開発(株)エスタシオン事務所	山下 達矢	浅井 海人	専任の取引士	26
和歌山	マサキエステート	河端 亨典	寺田 昌生	専任の取引士	32
和歌山	紀陽興産(株)	葉糸 正浩	為岡 英喜	代表者	35
和歌山	(株)賃貸住宅センター和歌山駅前本店	小林 悦子	山口 紗由香	専任の取引士	37
和歌山	(株)HouseLand		四元 淳司	専任の取引士(減員)	37
和歌山	(株)オークワ		森 慶一郎	専任の取引士(減員)	38
和歌山	(株)賃貸住宅センター市駅前店	山口 紗由香	小林 悦子	専任の取引士	42
和歌山	(株)HouseLand市役所西支店	四元 淳司	高柳 俊	専任の取引士	43
和歌山	(有)シムテムズ・アンド・サービス	和歌山市堀止東1-5-29	和歌山市黒田93-1	事務所	36→46
那賀	大東建託リーシング(株)岩出店	城戸 奈保美		専任の取引士(増員)	60
那賀	タマホーム(株)和歌山岩出店	井上 和英	宮崎 恭兵	政令2条の使用人	60
有田	(有)保田住建	谷畑 雅弘	柳瀬 和芳	専任の取引士	64
日高	コサダ不動産センター	日高郡みなべ町塚21-6-1F 0739-33-9300	日高郡みなべ町塚483-7 0739-72-1339	事務所 TEL	68
田辺	(株)裏地工務店	太田 恵示	大串 哲雄	専任の取引士	72
田辺	(株)サンコーテック	R3.8.3 30(1)3970	H28.6.16 30(3)3509	免許日 免許番号	73
田辺	(株)正和プランニング	坂本 恵子	森本 清人	専任の取引士	73
田辺	(株)不動産流通研究所	中本 綾子		専任の取引士(増員)	74

支店設置

支部	商号	政令2条の使用人/専任の取引士	TEL/FAX	事務所
和歌山	(株)Bestcom和歌山市駅前店	田中 静馬/下町 隆彦	073-488-3961 073-488-3962	和歌山市西布経丁2-7-1F

退会者

支部	班	商号	代表者
和歌山	10	(株)田村ジャパン	田村 勝也
和歌山	22	(有)栄紀	白樫 芳
有田		有田川不動産	上田 久夫

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
和歌山支部 (有)栄紀 白樫 芳氏



新規入会者紹介

JP PAL(株)

TEL 073-435-4355
FAX 073-435-4356
事務所 和歌山市本町2-9
免許番号 30(1)3966
免許年月日 R3.6.11
所属支部 和歌山支部 18班

代表者
根来 睦専任の取引士
宮井 歩

HAL不動産販売(株)

TEL 090-2705-3289
事務所 有田郡湯浅町湯浅876
免許番号 30(1)3967
免許年月日 R3.7.12
所属支部 有田支部

代表者・専任の取引士
由良 祥治

折尾不動産(株)

TEL 073-488-9268
FAX 073-488-9269
事務所 和歌山市小雑賀714-1クローバービル5-B
免許番号 30(1)3968
免許年月日 R3.7.27
所属支部 和歌山支部 15班

代表者・専任の取引士
折尾めぐみ

マルエス不動産(株)

TEL 090-9040-1680
事務所 有田市港町557-3
免許番号 30(1)3969
免許年月日 R3.7.27
所属支部 有田支部

代表者・専任の取引士
榎 美穂子

長野建築不動産

TEL 0735-21-5236
FAX 0735-21-5236
事務所 新宮市神倉1-1-14
免許番号 30(1)3972
免許年月日 R3.8.20
所属支部 新宮支部

代表者・専任の取引士
長野 佳夫

(株)STホーム

TEL 073-460-2166
FAX 073-460-3162
事務所 和歌山市西小二里2-1-10
免許番号 30(1)3971
免許年月日 R3.8.20
所属支部 和歌山支部 25班

代表者・専任の取引士
笹田 剛史

会員の皆様へ

和歌山宅建ハトマークグループビジョンについて、冊子を同封しております。
“貴方に寄り添うハトマーク”としてチャレンジし続けます。ご支援、ご協力よろしくお願い致します。

