



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

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

2024
VOL.484

秋

CONTENTS

表紙・もくじ	1
不動産フェアのお知らせ	2・3
新入会員紹介	4・5
おすすめスポット紹介	6・7
つなぐ和歌山	8~10
法定講習のお知らせ	11
相談室だより	12~15
Watakken News	16~21
会議開催状況	22・23
変更事項	24



公益社団法人
和歌山県宅地建物取引業協会

不動産フェア

@イオンモール和歌山

参加無料

2024
10.6
(日)

—いましてすぐできる終活のススメ—

あで〜！
絶対見に来てや〜



無料相談会
同時開催！



トークショー終了後には
素敵な景品があたる抽選会！

10月6日(日) 午後1時より、イオンモール和歌山で

『不動産フェア』を開催します。

ゲストに、財前直見さん、桂枝曾丸さんをお迎えし、
「ライフエンディング」をテーマにお話しくださいます。

健康チェックコーナー



お肌
チェック



血管年齢
チェック

不 動 産 無 料
相 談 会 開 催

同日、3F イオンホールにて、
不動産に関する無料相談会を
開催します。
ぜひご利用ください。



タイムスケジュール
はこちら



不動産フェアのご案内

@イオンモール和歌山



13:00~13:45 ▶ **桂 枝曾丸トークセッション** (1F・サークルコート)



子どもたちがより良い未来を築けるよう現役世代の私たちができることはなんだろう。家のこと、からだのこと、今から準備することが大切です！笑いあり、シリアスありのトークセッション

桂 枝曾丸さんプロフィール

各地で独演会を意欲的に開催する一方、ラジオパーソナリティーやコラムニストとしても活躍。平成3年の年季明け以降、「誰にでも喜んでもらえる落語」をモットーに各界で多彩な活動を展開、何よりも地元・和歌山を愛する。

14:00~15:00 ▶ **財前 直美トークショー** (1F・サークルコート)



「終活ライフケアプランナー」を取得した財前直美さん。楽しく人生の終焉を迎えるためには、お金のコト・家のコトなどたくさんの準備が必要…そんな「終活の不安」を、財前さんがひとつずつ細解いてお話くださいます。

財前 直美さんプロフィール

大分県出身。俳優として、シリアスからコメディに至るまで幅広いジャンルでドラマ・映画に出演している。2016年に、就活ライフケアプランナーの資格を取得し、2019年には著書『自分で作るありがとうファウル』を出版、終活に関する啓発活動を行っている。

最後に抽選会も！



※写真はイメージです。

13:00~17:00 ▶ **無料相談会** ※予約優先・最終受付16:00 (3F・イオンホール)



ご自宅のこと、相続のこと…
不動産に関する**無料相談会**です。
気になっていたこと、この機会に相談しませんか？

以下の専門家が、みなさまのお悩みの相談役となります。

(一社)和歌山県建築士会 / 和歌山県司法書士会
和歌山県土地家屋調査士会 / (一社)和歌山県不動産鑑定士協会
(公社)和歌山県宅地建物取引業協会

▶ **あなたの健康度をチェックしてみませんか？**

無料でご利用いただけます。是非ご利用ください！

- ・お肌チェック
- ・血管年齢チェック



無料相談会予約・不動産フェアのお問い合わせ



公益社団法人
和歌山県宅地建物取引業協会
WEB) <https://wakayama-takken.com>



TEL. **073-471-6000**
電話受付時間 / 平日9:00~17:00

主催：公益社団法人
和歌山県宅地建物取引業協会
後援：国土交通省/テレビ和歌山/和歌山放送/エフエム和歌山
協力：わかやま空き家活性化連絡会/一般社団法人和歌山県建築士会
和歌山県司法書士会/和歌山県土地家屋調査士会
一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会

イオンモール和歌山アクセス情報

〒640-8454 和歌山県和歌山市ふじと台23番地





File 29
児島不動産合同会社代表
児島一樹さん



- 免許番号：和歌山県知事(1)第4056号
- 事務所所在地：和歌山市湊本町1-10-1-706
- TEL：073-499-6821
- FAX：073-499-6822

第29回は、和歌山エリアで開業された児島不動産合同会社 児島一樹さんにお話を伺いました。

不動産が動けば経済が動く

まずは開業に至った経緯を教えてください。

“和歌山の活性化のため”というおこがましいですが、不動産業を通じてその手助けができたと思います。和歌山県は、皆さんもご存じの通り、空き家の放置が多く、問題となっています。この空き家問題を少しでも解消すべく、不動産を活用し流通させていく提案ができたかと考えています。例えば民泊施設としての活用の提案など。空き家対策にもつながり、また、建築、リフォームなどそれに伴った様々な動きが生じます。不動産が動けば経済も動き、回転していきます。微力ながら自身の動きが和歌山の活性化につながっていけばと思っています。



宅建協会を選んだ理由も空き家対策が関係してくるのでしょうか？

宅建協会は、空き家対策に関する事業を積極的に行われているということに耳にし、周りからの勧めもありました。自身の目指すところと宅建協会の取り組みが合致するという点は入会のきっかけになりました。



民泊施設を増やしたい

主な業務内容は？

古家の売買仲介を主な業務としています。今考えているのが、民泊施設の提案です。毎年、和歌山県には観光客が多く訪れていますが、宿泊施設が少なく一部の地域以外には滞在してもらえないのでは、と感じています。前職で不動産営業をしていた頃、空き家を所有していても、思い入れがなかなか簡単には手放したくないという方が多くおられま



した。
例えばそんな方に、民泊として新たな活用方法を提案していればと考えています。民泊は居住専用地域でも営業ができるという点で旅館に比べ敷居は低いかと思えます。古民家再生の明るい兆しとして、そして空き家問題の解決、まちの活性化に繋がればと思っています。



児島さんは、多趣味だと伺いましたが具体的にはどういったことがお好きですか？

以前、観賞魚の販売をしていたことがあって、グッピーやエンゼルフィッシュなど熱帯魚を扱っていました。生き物は好きなので、現在も事務所で飼育しています。あと、骨董品の収集も趣味のひとつで、花器や器、絵画や掛け軸など数多く所有しています。密かに、いつか骨董品屋をやってみたいという願望もありますが、今はたまに眺めて満足しています。

ただ、気づかないうちに数が増えすぎて家族を困らせています(笑)



児島さんについてご紹介

趣味：観賞魚の飼育、骨董品収集
 好きな食べ物：お肉
 性格：熱しやすく冷めやすい
 これまでの経歴：不動産営業や郵便局の保険営業、ラーメン屋経営の経験もあり



小さなことからコツコツと

今後の展望を教えてください

民泊など宿泊施設を増やすこともそうですが、地道にひとつひとつ取引を行い、継続していきたいと思っています。1人1人の動きは小さいですが、地道に結果を出していき周りを動かすきっかけになればと思います。そして地元和歌山がさらに活性化し、盛り上がっていけばと思います。

色々なことに興味をお持ちで、やりたいことがまだまだたくさんあるとのこと。明るくエネルギッシュな児島さん。今後の活躍が楽しみです。

広報啓発委員 児玉真維 宮田菜保子



MIKASAKANに関する情報は
instagramをフォロー! ▶▶



おすすめスポット ご紹介 vol.8

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。



熱くなったら水風呂へ!



今回ご紹介するのは、紀の川市粉河エリアの「一丁目一番地」にある元旅館『MIKASAKAN』です。
粉河の商店街「とんまか通り」の活気を取り戻すプロジェクトの一環として、まちづくりや空き家再生を行っている(株)エンジョイワークスさんが主体となり、改修が行われました。



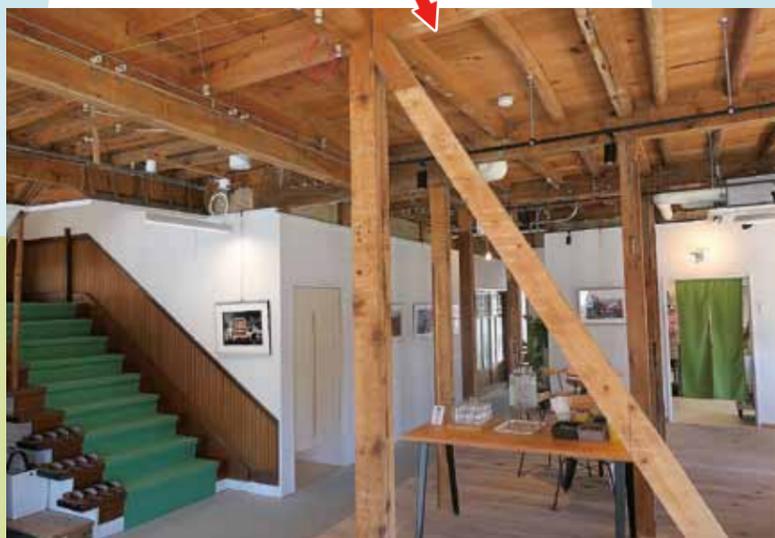
貸切サウナは大人気のため、早めの予約がオススメ!



◀内装(改修中)



◀正面(改修前)



宿泊スペース

『MIKASAKAN』は、4棟あった旅館を2棟に減築して、空いた空間にイベントスペースとして利用できる大きなウッドデッキを設けています。減築の際、棟上げならぬ「棟下式」を行ったそうです。残る2階建ての2棟のうち、通りに面した棟の1階は、紀の川市産フルーツを用いたスイーツなどを提供するカフェ、もう1棟の1階は、貸切サウナとなっています。サウナは定員8名で、ほかに大きな水風呂や整いスペースが設けられており本格的です。また、共に2階は宿泊施設となっています。

今後は、地元の野菜などを販売するマルシェなど、地域活性化となるイベントを開催していくのだそう。ぜひ一度足を運んでみてください。

広報啓発委員
南 和寿 藤田 雄司



つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第17回



「ツバメ」

芝田 菜美 株式会社 NS コーポレーション
和歌山市岩橋 677-2 C号
TEL : 073-488-4959

数年前からツバメが巣作りして、毎年巣立っていきます。巣作りに適した場所が減ってきているのか、去年から2回巣立っています。掃除は大変ですが、孵化



して餌付けされ、飛行練習の最中に窓際にとまってこちらを見ているような、愛らしい仕草を見せられると、無事に巣立った時にはホッとしてまた来年来てくれるかなと期待してしまいます。

自然災害など、いつ何が起こるかわからない中で、一生懸命ツバメが変わらず営んでいるのを見て、一日無事に過ごせたことに感謝して、今日できることを精一杯がんばろうと思っています。

次は、(株)ロイヤルホームズの深海利彦さんへつなぎます。



「ベトナム旅行」

中尾 祥一朗 ごま不動産株式会社
和歌山市湊通丁南 2-40
TEL : 073-488-7108



お世話になります。ごま不動産株式会社の中尾です。起業し今年で7年目です。

弊社(私)は和歌山の空き家問題を少しでも改善できるように積極的に低額(空き家空き地)物件をお世話させていただいております。モットーは『地元 和歌山のために』です。加えて、収益物件を重点的に仲介業をさせていただいております。



買取再販も強化していますので、良い案件あればご紹介ください。買取させていただきます。

さて、ここからは私事です。毎年、7.8.9月は海外に旅行するようにしていて、先日ベトナムのホーチミンに旅行してきました。これまで15~20か国を旅してきましたが、今まで行った国の中でベトナムは一番観光バランスのとれた国だと感じました。

理由は、①物価が安い②日本にないパワースポットが多い(写真はパデン山)③遊ぶ場所が多い④ご飯が美味、等々の理由です。2泊3日でフォーを4杯食べてしまいました。もちろん帰国後、体重を測ると1kg増量していました。

皆様は、どの国が好きでしょうか?お勧めがあれば電話やお会いした時に教えてくださいね!

ちなみに次はトルコやモンゴルへ行こうと計画中です(^^) / 今後とも何卒よろしく願いいたします。

次は、(株)リンク不動産の福田裕哉さんへつなぎます。





「趣味について」

田中 靖大 城北エステート株式会社
和歌山市鷺ノ森堂前丁 6 番地
TEL : 073-499-7848

私は若いころから老後のためにはいろいろ趣味を持っておかないと退屈だしボケると言われたので、釣り、筋トレ、狩猟、クレー射撃、キャンプ、英会話、水泳、ランニング、自転車、ゴルフ、ギターな



ど気の向くままにやってきました。どれも多少は続けてますが、全部中途半端で没頭するものがなく、来年還暦というのに休日にはもっぱらネットフリックス三昧という自堕落で情けない状況で、昔イメージしていたものとは、正直だいぶかけ離れてます。今やネットで不明なことはだいたい解決できるし、しかもこれからますますAIなどの普及で便利になると思うので、今以上に頭を使わない、文字を書かない、動かない、人と交わらなくてもいいと考えがちなので、人生100年と言われる時代、認知症には気をつけたいと思う今日この頃です。(笑)不動産屋をしていると頭を使うのでボケにくいとは聞きますが…。

次は、(株)小野住建の小野正克さんへつなぎます。



「健康づくりはいちばんの仕事」

榎本大志郎 株式会社榎本林業
会社住所：和歌山県紀の川市
下鞆淵 1947 番地
電話番号：0736-67-7582

私は会社を運営していくうえで、いちばん大事なことは健康な体作りだと思っています。以前は朝から1時間程度ジョギングをしていましたが、40歳を過ぎたころ



からジョギングの衝撃のせいかあちこち痛い箇所が出てきましたので、今年の5月からサイクリングに切り替えました。毎朝1時間仕事の前にサイクリングをすると、見える景色が次々と移り変わり、風を切る音が心地よく無心になることができます。気づけばずいぶん遠くまで来てしまい、出発時間までに家に戻るのに慌てることが多い今日この頃です。休日は子供たちとサイクリングに出かけたり、子供のころ毎日のように走り回っていた自転車の楽しさを思い出しながら丈夫な体作りをしています。

次は、船木建設の船木孝明さんへつなぎます。



『大腸ファイバーを終えて』

澤本 義明 株式会社一心幸産
和歌山県伊都郡かつらぎ町笠田東
98 番地の 6 日の丸ビル 102
TEL : 0736-26-5141

先日人生で初めて大腸ファイバーをしてもらいました。痛いのも嫌なので麻酔をかけてもらい寝ている間にしてもらいました。

そこで以前からの



疑問が解決できました。それは麻酔で寝ている間も躰をかくのか?ということでした。

後日先生に結果説明をしてもらったときに検査中躰をかいていたか聞いてみると「大躰でしたよ」と教えてくれました。カルテにもその旨の記載がありました。

これで以前からの疑問は解決できましたが新たな疑問がでてきました。それは無呼吸症候群の症状もでるのか?ということでした。

手術中に無呼吸症候群になり突然息が始まるときの体動で先生の手元が狂ったりしたら大変やな、と気になりました。それはまた今度機会があれば聞いてみたいと思います。

次は、奈和建设(株)の乾 弘人さんへつなぎます。





『能登ボランティア』

上野山喜之

三洋住宅株式会社
和歌山県有田郡有田川町
明王寺 258-1
TEL：0737-52-3236

6月末に石川県珠洲市への震災ボランティアを体験してきました。金沢駅から現地に乘せていってくれる通称「ボラバス」(ボランティアバス)での参加です。私たちの作業は津波で被災したお宅の納屋の片付けです。泥にまみれてしまった生活道具や思い出の品々を分別して処分場まで運びました。



奥能登は伝統工法の民家がたくさん残っていて瓦屋根の集落が美しいところです。しかし、倒壊した家、屋根にブルーシートを掛けたままの家がたくさん見受けられ、地震から半年経ってもあまり復興が進んでいない様子でした。必ず来ると言われる南海トラフ地震を思うと能登と同様、半島にある和歌山県にとっても他人事ではないことを実感しました。



次は、北畑不動産(株)の北畑 忍さんへつなぎます。



『息子から学び、私も成長する』

大江 久也 東新不動産株式会社
田辺市文里 1-1-8
TEL：0739-22-4900

私の息子は「自閉症と精神発達遅滞」という重度の障がいがあります。

息子にその障がいがあると分かったのは3歳の時。どうやって育てていけばいいのか…、息子の将来、未来は…、と毎



日が夜のように暗く、深く、長く、不安な子育ての中、たくさんの人に出会いました。その出会いが私の子育てを少しずつ楽しくさせてくれました。現在息子は19歳。出会いをきっかけに息子と地域や団体の活動に積極的に参加、また多くの趣味で余暇を共有しています。息子を通じて色々な人に出会い私も成長する、人と出会い人と人とを繋げていく、それが息子から学んだことだと思っています。成長させてくれる息子に、「ありがとう」。

次は(有)ワンダーランド優の寺岡 開さんへつなぎます。



宅地建物取引士

法定講習のお知らせ

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12月17日（火）	宅建	ホテルグランヴィア（和歌山市友田町）
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



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。

※内容は顧問弁護士が監修しています。

01 相談TOPIX

Theme 1

知識を
深めよう

契約不適合責任とは？

（事例）現状有姿販売を行った物件において、特約があれば「契約不適合責任の免責」は、有効か？

瑕疵担保責任から契約不適合責任へ

令和2年4月に施行された、改正民法においては、「瑕疵担保責任」の名称が「契約不適合責任」に変わりましたが、“具体的に何が変わったの？”という方も多いと思います。

詳しくは、次の表をご参照ください。

▼注目点を緑字で記載

	瑕疵担保責任	契約不適合責任
法的責任	法定責任	債務不履行責任
責任の対象	隠れた瑕疵 ※買主が契約締結時に、瑕疵の存在を善意無過失で知らなかったこと	契約不適合 ※隠れたものであることは要件でない。
買主の権利	契約解除 損害賠償請求	契約解除 損害賠償請求 追完請求 代金減額請求
免責方法	瑕疵担保責任免責特約 (ただし、売主が知っていた瑕疵は無効)	契約不適合責任免責特約 (ただし、売主が知っていた契約不適合は無効)
買主の権利行使期限	権利行使：知ったときから1年以内に請求 時効消滅：物件の引き渡しから10年	権利行使：知ったときから1年以内に通知 時効消滅：知ったときから5年 物件の引き渡しから10年



あまり変わってないような？

実務において、事例から知っておくべきことを整理しましょう。



01 相談TOPIX

Theme 1

知識を
深めよう

契約不適合責任とは？

現状有姿販売特約をつけても免責できない !?

今回の事例では、「現状有姿販売特約が記載されているため、契約不適合責任（旧瑕疵担保責任）が免責されるものだと考えている。」という考え方に基づいていますが、果たして問題ないのでしょうか。

弁護士の
見解



現状有姿販売特約により免責されるのは、『リフォームなどの改良行為をする必要がない』や、『内覧による目視で確認できたものについては、責任を負わない』という程度に留まる。契約不適合責任自体を免除・免脱するものではない。

CHECK



現状有姿販売特約をつける



特約を理由に、契約不適合責任が**すべて**免責

契約不適合責任が免責されるかどうかは、事例によって様々です。今回のような現状有姿販売の場合でも、「現状有姿販売特約を付ければ契約不適合責任が免責される」ということではありません。



モメない
ためには



事前の
物件調査



売主-買主
文書による合意



02 相談TOPIX

Theme 2

説明は絶対？

心理的瑕疵に関する告知

(事例)

所有する家の購入希望者が現れたことから、売買契約を締結したが、後日、当該物件で過去に住んでいた売主の身内が入浴中の体調の急変により亡くなったことを購入希望者が知り、契約額の減額請求を求められている。この件については、何年も前のことであり、不慮の事故であったため、購入者への告知は行わなかった。減額請求を受け入れなければならないだろうか？

POINT

- ▶ 自然死や不慮の事故でも、説明しなければならないの？
- ▶ 何年も前のことなのに、説明しなければならないの？



『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』によると…



自然死や不慮の事故でも、説明しなければならないの？

令和3年10月に国土交通省から公表された『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』によれば、病死などの自然死や不慮の事故死が発生していても、原則として告知の対象とはなりません。

しかし、例外的に告知の対象となるケースがあります。

◆特殊清掃が行われている場合

死亡から遺体発見まで長期間あり、腐敗・害虫被害などが進行していたため特殊な汚損・損傷対策が行われていた場合には、告知の必要があります。

これは、借主又は買主の心理的な嫌悪感が強く、賃借又は購入の判断に重大な影響を及ぼす情報であると考えられるためです。



何年も前のことなのに、説明しなければならないの？

賃貸借と売買で、異なります。

賃貸借契約媒介においては、自殺・事件による死や特殊清掃を要する案件も含め、死亡から概ね3年以上が経過していれば、事件性など社会に与えた影響等が特に大きい場合を除き、過去の入居人の死亡について告知する必要はないと解されています。

しかし売買契約媒介の場合は、不動産の所有権が購入者に移るという観点から考えれば、購入者の心理的瑕疵を強く保護する必要があるため、賃貸借媒介における「3年以上」のルールは適用外となります。



残虐な事件や、有名人の自殺現場など、過去にニュース等で大きく取り上げられたケースは、告知すべきなの？

そのとおりです。事件性、周知性、社会に与えた影響が特に高い事案については、例えそれらが賃貸借・売買対象物件に限らず、隣接物件で生じていた場合でも、告知義務があります。これには、賃貸借契約の場合における「3年以上」のルールも適用されません。



分譲マンションのベランダなど、共用部分で起こった自殺・事故などは告知義務があるの？

共用部分は、入居者の生活に直結した場所であり、心理的嫌悪感に影響があるものと考えられるため、告知義務があります。

相談室の見解



今回のケースでは、“不慮の事故”であるため、ガイドラインに則り、心理的瑕疵に関する告知義務はないものと解されるため、告知をしなかったこと＝債務不履行とは直ちに言えないものと考えられます。

人の死による心理的瑕疵は、個々によって受け止め方が異なるものであるため、できる限り告知(説明)しておくことが望ましいでしょう。

Theme 3

解体の留意点

連棟式長屋の解体を考える

(事例)

右記のような連棟式長屋で、Bの住居を解体したい。
留意点について教えてほしい。

A	B	C	D	E
---	---	---	---	---

相談室の見解

- ▶ Bは、解体につきA及びCの了解は必ず得ること。
- ▶ 解体による建物強度及び性能低下に対する対応について、A及びCと協議し了解を得ること。
- ▶ そもそも、連投式長屋の一部解体はできない可能性があるため、事前に自治体の確認が必要と考えます。(床面積が10㎡以上であれば、自治体への届けが必要)
- ▶ 建物の区分所有等に関する法律第62条に基づき、「建替え協議」の手続きを踏み、4/5以上の同意を得ておく方が望ましいと考えます。



不動産無料相談

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

予約
限定

弁護士による
無料相談

和歌山会場

和歌山宅建会館
和歌山市太田 143-3

令和6年10月9日 水

令和6年11月13日 水

従業者証明書の発行について

下記の通り、従業者変更届書の申請手続きが変更になったことにより、その都度、従業者証明書を発行することが困難になっております。早急に発行が必要な場合は、宅建協会で作成が可能ですので、お気軽にお申し出ください。
※各会員様で作成していただいても問題ありません。



令和6年5月25日より下記のとおり申請手続きが変更になっております。

変更点	変更前	変更後
提出窓口	① 主たる事務所の所在地が和歌山市、海南市、海草郡の業者は県庁建築住宅課	① 変更なし
	② 主たる事務所の所在地が①以外の業者は各区域を管轄する振興局建設部	② 主たる事務所の所在地が①以外の業者は各区域を管轄する振興局建設部、または、県庁建築住宅課
提出部数	① 主たる事務所の所在地が和歌山市、海南市、海草郡の業者は正本1部、副本1部	業者の所在地に関わらず正本1部、副本1部
	② 主たる事務所の所在地が①以外の業者は正本1部、副本2部	
免許申請書 <新規・更新>	第一面に代表者の顔写真を貼付 専任取引士の身分証明書、登記されていないことの証明書を添付	第一面に代表者の顔写真の貼付不要 専任取引士の身分証明書、登記されていないことの証明書の添付不要
免許申請書 <更新>	—	添付書類に「従業者名簿の写し」を追加
名簿変更届出書 <専任取引士の就任>	専任取引士の身分証明書、登記されていないことの証明書を添付	専任取引士の身分証明書、登記されていないことの証明書の添付不要
宅地建物取引業従業者変更届出書	従業者に変更（入社、退社、異動）があった場合、2週間以内に届出	<ul style="list-style-type: none"> 提出様式を変更 毎年4月1日前1年間に従業者の変更（入社、退社、異動）があった場合、4月30日までに届出

問い合わせ

〒640-8585 和歌山県和歌山市小松原通1丁目1番地
和歌山県 県土整備部 都市住宅局 建築住宅課 宅建業担当係
TEL:073-441-3180

あなたの土地、どこまで？

災害時の迅速な
復旧・復興

土地境界の
トラブル防止

所有者不明土地の
発生抑制

市区町村等が^{ちせき}地籍調査のために
行う
土地境界の確認通知
にご返答ください



土地政策イメージキャラクター
とちーた

土地所有者の方に
費用負担は
ありません！



地籍調査とは

主に市区町村が主体となって、土地の一筆ごとの所有者・地番・地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査です。

これまでは現地調査等の通知に回答がない土地所有者がいた場合、周辺の土地を含めて「筆界未定」となり、事実上取引などが難しい土地に…

令和6年度7月から、現地調査等の通知に回答がない場合
土地境界のみなし確認制度が適用されます。



※筆界案：筆界の現地における位置と推定される位置を図面等に表示したもの

地籍調査の実施についてのお問合せは、お住いの市区町村にお尋ねください。

国土交通省政策統括官付地理空間情報課



あなたは、最近同和地区に関する問い合わせをお客様から受けたことがありますか？
お客様から調査を依頼され、それに応じ市役所などに問い合わせをしましたか？
また、同和地区に関する根拠のない情報を無意識にお客様に伝えていませんか？

絶対にしてはいけません。



お客様から同和地区に関する問い合わせがあったときはどうすれば？

お客様からこのような質問があった場合は、「そのような質問にお答えすることは出来ません。」と毅然とした対応をとってください。
困っているときは、下記の相談窓口をご活用ください。



▼和歌山県内の人権全般・部落差別に関する相談窓口

名 称	問合せ先	相談時間
人権ホットライン ≪(公財)和歌山人権啓発センター≫	TEL:073-421-7830 FAX:073-435-5421	月～金(9:00～16:00)
和歌山県共生社会推進部 人権局人権政策課	TEL:073-441-2563 FAX:073-433-4540	月～金(9:00～17:45)
海草振興局 地域づくり部総務県民課	TEL:073-441-3344 FAX:073-432-7837	月～金(9:00～17:45)
那賀振興局 地域づくり部総務県民課	TEL:0736-61-0006 FAX:0736-61-0007	月～金(9:00～17:45)
伊都振興局 地域づくり部総務県民課	TEL:0736-33-4900 FAX:0736-33-4916	月～金(9:00～17:45)
有田振興局 地域づくり部総務県民課	TEL:0737-64-1257 FAX:0737-64-1256	月～金(9:00～17:45)
日高振興局 地域づくり部総務県民課	TEL:0738-24-2936 FAX:0738-24-2906	月～金(9:00～17:45)
西牟婁振興局 地域づくり部総務県民課	TEL:0739-26-7909 FAX:0739-26-7962	月～金(9:00～17:45)
東牟婁振興局 地域づくり部総務県民課	TEL:0735-21-9650 FAX:0735-21-9636	月～金(9:00～17:45)
法務局 常設相談所	TEL:0570-003-110	月～金(8:30～17:15)

改正障害者差別解消法が4月から施行されています

事業者による障害のある人への【合理的配慮の提供】を心がけましょう

令和6年4月より施行されている改正障害者差別解消法では、事業者に対して、**障害のある人への障害を理由とする不当な差別的取り扱いの禁止**及び障害のある人から申出があった場合に、**負担が重すぎない範囲で障害者の求めに応じ合理的配慮をすること**を定めています。

不当な差別的取扱いとは？

次のような場合は不当な差別的取扱いと考えられます。

- ・障害のある人が来店したときに、正当な理由がないのに、「障害のある方は入店お断りです。」などと入店を断ったり、「来店するときは保護者や介助者と一緒に来てください。」などと、介助者などの同伴を要求する行為
- ・障害があることを理由に、障害のある人に対して言葉遣いや接客の態度など一律に接遇の質を下げる行為
- ・障害の種類や程度などを考慮せず、漠然とした安全上の問題を理由に、施設の利用を断る行為
- ・業務に支障がないにもかかわらず、障害のない人とは異なる場所での対応を行う行為



お断りします

このような行為は、「合理的配慮の欠如」として捉えられる可能性があります。

障害を持つからといって、差別的な取扱いを受ける理由はありません。このような不当な差別を行ってははいけません。

合理的な配慮の提供とは？

障害のない人にとって利用しやすいサービスも、障害のある人にとっては利用しにくくなっているものがあります。そのような場合、個々の場面において、「社会的バリアを取り除いてほしい」という意思が示されたときには、できる範囲で合理的な対応をすることを、本法では求めています。

CASE1 車いすのまま着席したいとの申し出



机の周りのものを動かし、車いすの方が苦にならないスペースを確保
字が書きやすいように、机の高さを上げるなどの対応

CASE2 難聴と弱視であるとの申し出



太いペンで大きな字を書いた筆談を行った。

障害者差別解消法について
質問・相談のある方はこちらも
ご利用ください。

「つなぐ窓口」電話相談
0120-262-701

当記事は、政府広報オンライン6月6日号より引用



全宅連からお知らせ

インボイス制度 に関する

Q & A を公開しました

令和5年10月1日より、インボイス制度が本格的にスタートし、1年が経ちました。
 これまで国税庁などに寄せられたインボイスに関する質問をまとめました。
 ぜひご参考になさってください。



問い合わせの多いご質問 TOP10

※令和6年3月現在

標 題	内 容	回答への アクセス
1 小規模事業者に係る税額控除に関する経過措置（2割特例）	適格請求書等保存方式の開始後一定期間は、適格請求書発行事業者の登録により課税事業者となった免税事業者については、消費税の申告について簡易に計算できる経過措置（2割特例）があるそうですが、その内容について教えてください。	
2 登録の手続	適格請求書発行事業者の登録は、どのような手続で行うのですか。	
3 立替金	当社は、取引先のB社に経費を立て替えてもらう場合があります。この場合、経費の支払先であるC社から交付される適格請求書には立替払をしたB社の名称が記載されますが、B社からこの適格請求書を受領し、保存しておけば、仕入税額控除のための請求書等の保存要件を満たすこととなりますか。	
4 適格請求書に記載が必要な事項	当社は、事業者に対して飲食料品及び日用雑貨の卸売を行っています。軽減税率制度の実施後、買手の仕入税額控除のための請求書等の記載事項を満たすものとして、次の請求書を取引先に交付しています。今後、適格請求書発行事業者の登録を受け、適格請求書の記載事項を満たす請求書を取引先に交付したいと考えていますが、どのような記載事項の追加が必要ですか。	
5 適格請求書等保存方式の概要	「適格請求書等保存方式」の概要を教えてください。	
6 免税事業者等からの仕入れに係る経過措置	適格請求書等保存方式の開始後一定期間は、免税事業者等からの仕入税額相当額の一定割合を控除できる経過措置があるそうですが、この場合の仕入税額控除の要件について教えてください。	
7 課税事業者として消費税の確定申告が必要となる期間（個人事業者の場合）	個人事業者が、令和5年10月1日から適格請求書発行事業者の登録を受ける場合における、令和5年1月1日から令和5年12月31日までの課税期間（令和5年分）の消費税の申告について具体的に教えてください。	
8 令和5年10月1日前後の取引に係る適用関係	適格請求書等保存方式の下では、仕入税額控除の適用を受けるためには、課税仕入れ等に係る帳簿及び適格請求書等の保存が原則として必要になるとのことですが、令和5年10月1日前後の取引において、売手における売上げの計上時期と買手における仕入れの計上時期が異なる場合、適格請求書等の保存の要否についてどのように考えればよいでしょうか。	
9 一定規模以下の事業者に対する事務負担の軽減措置における1万円未満の判定単位	一定規模以下の事業者に対する事務負担の軽減措置（少額特例）については、1万円未満の課税仕入れが対象とのことですが、どのような単位となりますか。	
10 2割特例の適用ができない課税期間	小規模事業者に係る税額控除に関する経過措置（2割特例）は、基準期間の課税売上高が1千万円を超える課税期間などについては適用できないとのことですが、具体的に教えてください。	

詳細を確認する

全宅連 インボイス 軽減税率

Q 検索



無免許事業者との取引にご注意ください



宅地建物取引業法では、免許を持たずに宅地建物取引業を営むことが禁止されています。(同法12条)これは、同法が、免許制度を実施することによって「業務の適正な運営」「宅地及び建物の取引の公正の確保」「購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化」を図ることを目的としているためです。このため、無免許事業を行ったものに対しては、『3年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する』(同法79条)、法人に対しては『1億円以下の罰金刑』(同法84条)との厳しい罰則規定が置かれています。



なお、無免許事業者が行う宅地建物取引に、正規の免許事業者が媒介(代理)で関与した場合も、無免許事業として扱われます。この場合、無免許事業者が罰せられることはもとより、媒介(代理)をした宅建業者も行政上の処分、また無免許事業の幫助犯(刑法62条、63条)として処罰される可能性がありますので注意が必要です。

◆無免許事業の検挙事例① (retioから抜粋)

Aは、平成24年6月頃から25年6月頃にかけて、知事の免許を受けていないのに、宅地・建物売買等の媒介を行うとともに、売買の手付金として現金120万円をだまし取った。

また、建物賃貸を媒介した際、建物所有者名義の使用承諾書を偽造して借主に手交して行使した。平成25年9月までに、1法人1人を宅建業法違反(無免許事業等の禁止)、詐欺罪及び有印私文書偽造・同行使罪で検挙した。

◆無免許事業の検挙事例② (retioから抜粋)

Bは、平成23年3月から同年11月までの間、知事の免許を受けずに、建物賃貸借契約の媒介を行い、県借り上げ住宅制度の特別措置を利用して、県から仲介手数料約2万6,000円をだまし取るなどした。平成24年4月までに、同人を宅建業法違反(無免許事業等の禁止)及び詐欺罪で逮捕した。

■無免許事業の行政処分事例① (retioから抜粋)

宅建業者Xは、地主Aの土地15区画を、Aが無免許と知りつつ代理販売。買いの販売業者が別において、その者が媒介報酬を得ているのに、X自身は代理として6%の報酬を得た。県は、Xに対し、業務停止20日間の処分とした。

■無免許事業の行政処分事例② (retioから抜粋)

売主Cが土地を仕入れる時から、宅建業者Yが媒介業者として関与し、5区画に分けて分譲する段階では媒介業者として行動していた。県は、Yに対し、業務停止12日間の処分とした。



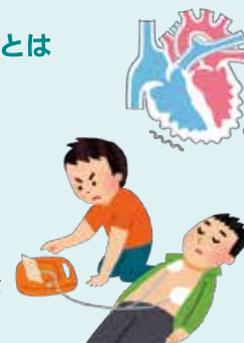
AEDを設置しています。(和歌山県宅建会館1階入口)

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です。

手提げかばん程度の大きさですからどこでも持ち運びができますし、機械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。



理事会等の開催状況 7～9月

会議名	主な審議内容	
執行理事会 (7/1)(8/6)(8/30)(9/10)	・協会運営について	
理事会 (7/1)	【報告事項】 ・職務執行状況(令和5年度1月～3月・令和6年度4月～5月) ・入退会者について(4月～5月) ・予算実績対比について(5月末地点) ・事務局の就労状況について(5月末地点) ・顧問就任について ・今後の年間スケジュールについて ・重要鍵使用責任者について ・公益社団法人法第22条に係る届出書類の提出について ・流通推進センターのイベントについて(不動産における空き家対策推進プログラム) 【審議事項】 ・理事の職務権限等に関する規程一部改正(案) ・規程に基づく各責任者の指定について	
理事会 (9/10)	【報告事項】 ・入退会者について(6月～8月) ・予算実績対比について(7月末時点) ・国交省モデル事業不採択について ・公益法人認定法等改正内容について ・事務局の就労状況について ・緊急連絡網について ・顧問議員との情報交換会開催について ・和歌山大学寄付講義聴講について 【審議事項】 ・空き家管理活用マイスター制度運営規約及び空き家管理活用マイスター相談業務に関する内規、誓約書一部改正(案) ・不動産フェアの実施について	
研修指導委員会 (7/4)(8/29)	【7月4日】 ・研修会アンケート結果に基づく研修事業について ・新規入会者研修について	【8月29日】 ・第1次業者研修会テーマについて ・今年度研修テーマについて ・官民合同不動産広告実態調査について ・新入会員研修について
流通政策委員会 (7/8)	・橋本市城山台案件進捗状況について ・和歌山県プロポーザル募集について ・国交省モデル事業について	
広報啓発委員会 (7/16)(9/6)	【7月16日】 ・新規入会者支援パンフレットについて ・WEB広告の配信について ・和宅建オリジナルキャラクターデザインコンペについて ・和宅建公式LINEの運用について ・ホームページリニューアルについて	【9月6日】 ・オリジナルキャラクター選定について ・協会事業の広報について ・協会案内冊子の作成について ・宅建わかやま2025冬・春号について ・第2回認知度調査について
相談業務委員会 (7/2)	・トラブル防止講習会について ・苦情解決・弁済業務について	

全宅連等関係団体の動向（理事会等） 7～9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／全宅保証理事会 (7/29) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・令和6年度国土交通省大臣表彰受賞について ・専務理事、常務理事の承認及び、専門委員・合同委員会等の正副委員長・委員等の人事について ・組織整備・入会促進特別委員会の設置について ・業務執行理事及び、名誉会長、相談役、参与の選任について ・関係機関への派遣役員(案)について ・事務局長の交代について
全宅連／全宅保証正副会長・委員長会議 (9/11) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・各委員会の活動について
全宅連／全宅保証広報啓発委員会 (9/12) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・広報啓発委員会所管事業について ・令和6年度消費者セミナーの実施について ・全宅連メールマガジンの課題と対応方策について ・「リアルパートナー」のあり方に係る検討について
全宅管理／理事会 (7/16) 木村	<ul style="list-style-type: none"> ・最新の会員数について ・令和6年度国土交通大臣表彰受章について ・副会長及び、専務理事の選任に関する件 ・令和6・7年度専門委員会構成に関する件 ・新規支部の設置に関する件
流通機構／第2回情報システム委員会 (7/19) 高垣	<ul style="list-style-type: none"> ・正副委員長選任 ・委員会事業内容について ・システム稼働状況について ・国土交通省要請案件対応とシステム基盤入換について ・システム障害について
流通機構／理事会 (9/12) 高垣	<ul style="list-style-type: none"> ・令和6年度委員会編成報告 ・専門委員会報告 ・全国指定流通機構連絡協議会報告 ・全国指定流通機構連絡協議会等委員会委員変更に関する件 ・規程の新設及び一部改定に関する件 ・レインズデータ提供に関する件



■ 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	長尾産業(株)	長尾 康司	長尾 誠	代表者	23
和歌山	紀陽興産(株)	横山 達慶	葉糸 正浩	代表者	34
			山田 茂弘	専任の取引士(減員)	
和歌山	(株)和み	吉本 あずさ		専任の取引士(増員)	35
和歌山	(株)賃貸住宅センター		平田 哲也／伊藤 由	専任の取引士	36
和歌山	SKハウジング(株)	和歌山市数寄屋丁13-1	岩出市中迫138-1	事務所	58→38
和歌山	(有)三愛エステート	西岡 千博	西本 翔太	専任の取引士	38
和歌山	(株)栄産業	貴志 亮太		専任の取引士(増員)	41
和歌山	幸福土地(株)	山田 啓之	宮井 昭二	代表者	44
和歌山	上起建設(株)	福田 知生	西本 典生	専任の取引士	47
和歌山	タマホーム(株)和歌山店	嘉納 幹人	佐藤 雅夫	政令2条の使用人	48
		井本 拓也	山本 藤雄	専任の取引士	
那賀	(有)丸谷不動産	谷川 美代子	松田 悟史	専任の取引士	59
有田	(株)ありだ住宅情報センター	有田市箕島892-3	有田市箕島112-5	事務所	62
有田	(有)天満商事	岩橋 克治	大野 文子	専任の取引士	62
田辺	(有)オカヒロ	岡本 明弘	那須 研吉	代表者	70
		田辺市上秋津2498-1	田辺市下三柄1487-17	事務所	
田辺	(株)タナベハウス	田辺市神島台11-7	田辺市中万呂869-40	事務所	71

■ 個人→法人

エリア	変更後	変更前	変更事項	会員名簿頁
新 宮	(株)マウンテンボイス	マウンテンボイス	商号	77
	R6.8.9	R1.7.22	免許日	
	30(1)4069	30(7)3900	免許番号	



■ 退会者

エリア	班	商号	代表者
和歌山	6	松下商事	松下 好純
有 田		(株)南元	宮井 としみ

新規入会者紹介

インテリア津田

T E L 073-460-6768
F A X 073-460-3892
事 務 所 和歌山市和佐中173-7
免 許 番 号 30(1)4071
免 許 年 月 日 R6.8.21
所 属 エ リ ア 和歌山 7班

代表者
津田 善典専任の取引士
津田 湧貴

にくきゅう不動産

T E L 073-472-3002
F A X 073-472-3002
事 務 所 和歌山市鳴神735-8
免 許 番 号 30(1)4068
免 許 年 月 日 R6.7.30
所 属 エ リ ア 和歌山 9班

代表者・専任の取引士
栗山 啓

CL Specialty(株)

T E L 0739-22-6547
F A X 0739-22-6547
事 務 所 田辺市むつみ23-5
免 許 番 号 30(1)4070
免 許 年 月 日 R6.8.19
所 属 エ リ ア 田辺

代表者・専任の取引士
植杉 悟史

はじめました。

友だち
募集中Instagram もフォロー
お願いします！