

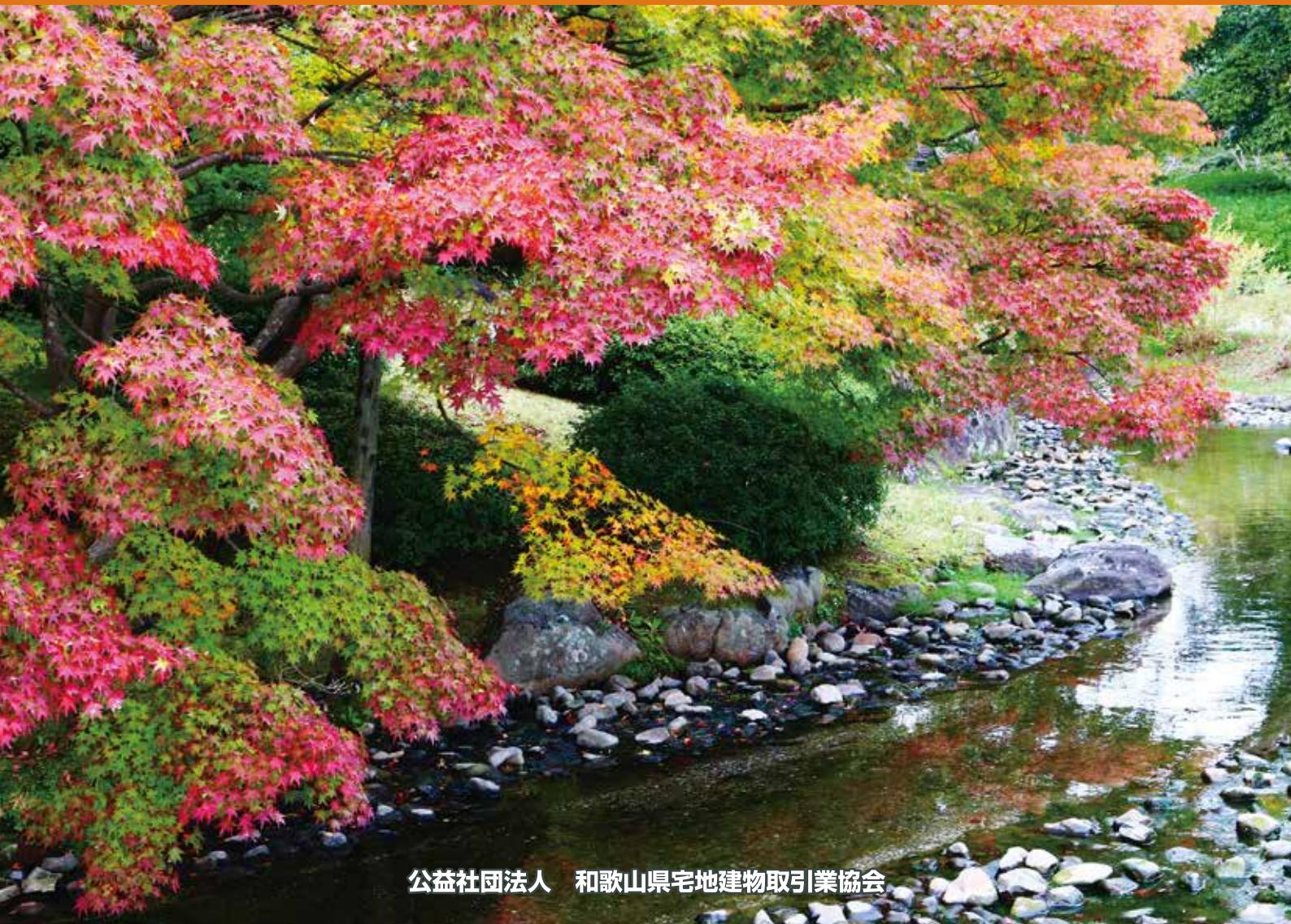
TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

秋
2019

VOL.464



令和元年度「不動産キャリアパーソン」申込者(会員に限る)に
受講料の一部を助成しております。詳しくは宅建協会まで(073-471-6000)

不動産キャリアパーソン で 

不動産取引の「実務」を学べる!
宅建士+不動産キャリアパーソン資格で
キャリアアップ!
従業者教育のツールとしても最適!

~~めざせ!~~

不動産キャリアパーソン

「不動産キャリア」サポート研修制度

取引実務の基礎を網羅

イメージキャラクター 佐藤まり江さん

テキスト
+Webで
いつでも
学習



不動産キャリアパーソン®とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,000円(税別)

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>





「住まう」に、
寄りそ�
**業界最大の組織力!!
賃貸管理業を強力にサポート!**

全宅管理 入会のご案内

事業のご案内

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

業務支援事業

**弁護士による
電話法律相談**

業務支援事業

**250種以上!
関係書式
ダウンロード**

業務支援事業

**全宅管理業務
支援システム
(賃貸管理ソフト)**

情報配信事業

**会報誌・メルマガ等で
ホットな情報を
ご提供**

知識啓発事業

**会員研修
インターネット・セミナー**

その他の事業

**「賃貸住宅管理業者登録制度支援」
「賃貸管理業賠償責任保険」**
他にも募集提案、入居審査から退去時まで
実務で使えるサポート事業を
多数ご用意しております。

入会特典

特典1 「賃貸不動産管理業務マニュアル」

特典2 「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

特典3 「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」

2020年3月31日
入会受付分まで



特典4 「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典5 「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

特典6 「入居のしおり」10部



さらに
**「全宅管理フラッグ」
贈呈中!***



全7種 プレゼント中!

*フラッグは数に限りがございますので、なくなり次第終了とさせていただきます。

入会金 20,000円 年会費 24,000円 (月額2,000円×12ヶ月分)

ご入会の手続き

- 1) 次ページの入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
- 2) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

一般社団法人 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
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:<http://www.chinkan.jp/> e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿

年 月 日

入会申込書

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入欄

フリガナ			
商 号	() 宅地建物取引業協会会員・(公社)全国宅地建物取引業保証協会会員		
宅建業免許番号	大臣・() 知事 () 第 号		
有効期間	年 月 日	年 月 日	
フリガナ	フリガナ		
代表者名	氏名	担当者名	所属部署及び役職
主たる事務所 所在 地	〒 -		
TEL / FAX	TEL () -	/ FAX () -	
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL / FAX	TEL () -	/ FAX () -	
メールアドレス	@ <input type="checkbox"/> 全宅管理メールマガジンへの登録を承諾しません。(配信を希望しない方は□に✓を入れて下さい。)		
従業員数	名 うち賃貸管理業従事者数	名 (兼任含む)	
年 月 日			
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿			
誓 約 書			
貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合は、退会の処置をとられても異議を申立てません。			
商号：		代表者(自署)：	

※以下はわかる範囲でご記入ください

組 織	個人・法人(資本金： 円)	店 舗 数	店 (本店含む)
企 業 設 立	年 月	賃貸管理業の開始	年 月
管 理 受 託 数	居住用： 棟 戸 / 事業用： 棟 戸		
賃貸住宅管理業者登録制度	登録済み ・ 未登録 ※登録済みの場合、ご記入下さい。 登録番号：国土交通大臣 () 第 号		

FAX：03-5821-7330



田辺支部 はるな不動産 代表 山本恵春さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3883号
住所:田辺市高雄1-1-15
TEL 0739-20-6933
FAX 0739-20-6934

趣味:旅行、お酒を飲むこと
おすすめの温泉:道後温泉
性格自己分析:辛抱強い



PROFILE

第9回目は、田辺支部に加わったはるな不動産の山本さん。今年1月に心機一転して独立開業したばかりの心境を伺おうと、広報啓発委員会の山田和弘副委員長がインタビューしてきました。

(山田副委員長:以下山田)開業して半年以上経ったということで、少し落ち着きましたか?

(山本さん:以下山本)そうですね。手探りながら、ようやくいろんなことが見えてきた感じでしょうか。

(山田)元の会社ではどういったことをされていたんですか?

(山本)以前は住宅会社で注文住宅の営業をしていたんです。そこで不動産の業務も経験して、実務を重ねているうちに注文住宅よりも不動産の販売の方に楽しさを感じて、こっちの方が自分に向いてるんじゃないかなと思い始めたんです。

(山田)注文住宅の営業とやはり違いますか?

(山本)注文住宅って契約の段階では形のない商品じゃないですか。だから全く売り方が違うんです。不動産は「モノ売り」ですけど、注文住宅は「コト売り」=未来の生活を売るという感じ。両方を経験して自分は「モノ売り」が合ってると思ったら感じました。

(山田)いつ宅建士の資格を取られたんですか?

(山本)6年前に2度目の挑戦で。その時にいつか将来自分で不動産業をしたいという夢を持ったんです。

(山田)その夢が叶ったということですね。実際開業してみていかがでしょう。

(山本)奥が深いですね。独立して代表となった今は、取引でトラブルが発生したら全て自分の責任。実務を重ねるたびに、そのことを肝に命じて身の引き締まる思いです。

(山田)確かに会社員とはそこが大きく違ってきますよね。でもやりがいも大きいですよね。

(山本)本当にそこです。売買の仲介をさせてもらって、売主様や買主様からありがとうと言つてもらえた時は嬉しいですよね。

(山田)集客はどうされてるんですか?

(山本)ホームページや地方紙に掲載しています。物件探しはとにかくスピードが大事。できるだけ早く情報を提供できるよう常にアンテナを張っています。他業者様のホームページや新聞広

告はほぼ毎日目を通して、切り抜きしていますし、レインズの物件情報も欠かさずチェックしています。

(山田)精力的に活動されてるんですね。今後の目標ってなにがありますか?

(山本)まだ偉そうなことを言える実績はありませんが、不動産を通じて田辺をはじめ地域社会の発展に少しでも貢献できればと思っています。特に少子高齢化で和歌山県の人口減少は目に見えています。どんどん空き家や相続の問題が増える中、もっと勉強して、空き家の有効活用や中古住宅の流通促進に一役買えればいいなと思っています。いずれは賃貸管理も手がけたいですね。

(山田)夢が膨らみますね。ぜひ支部で情報交換しながら一緒に頑張っていきましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。誠実な人柄が物腰から伝わる山本さん。地元への熱い思いもしっかりと伝わってきました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願いいたします。



田辺市など、紀南地方を中心に土地・建物の売買仲介が主な業務です。

相続で土地や建物を所有しているけど、使わないのに固定資産税がもったいないから売却を考えている方、また、前職での経験を活かし、マイホームを建てるための土地探しのお手伝いやアドバイス、住宅ローンや資金計画のアドバイスも得意分野ですので、ぜひお気軽にご相談ください。

もちろん賃貸も取り扱っております。

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 (7/9)	・理事、委員長合同会議打合せ
理事、委員長合同会議 (7/9・8/19)	・協会運営について
流通政策委員会 (7/19)	・和み暮らし住宅について ・空き家バンクについて
執行理事会 (7/22・8/7)	・協会運営について
総務委員会 (8/9)	・取引士法定講習会について ・各種規定一部改正について
執行理事会 (8/19)	・理事会打合せ
理事会 (8/19)	「報告事項」 ・入退会について ・有田、日高支部運営委員の補充について ・公益法人に関する変更認定申請について ・公益法人立入検査の概要について ・国交省モデル事業について ・事務局就労状況について ・会員からの意見書について 「審議事項」 ・役員候補者選出基準一部改正(案) ・入会に関する内申書改正(案)及び別記様式第2号改正(案) ・総務、相談業務委員の選出について ・交際費の支出基準一部改正(案) ・会計処理規定一部改正(案)
支部長会 (8/23)	・新規会員に対する入会審査について ・ハトマークサロンについて ・支部、協会運営について
流通政策委員会 (9/13)	・空き家に関する件 ・近畿レインズ報告 ・タウンマネジメントスクールについて
※その他 和歌山支部総務部会(7/11・8/30)、日高支部運営委員会(8/9)、有田支部運営委員会(9/11)、和歌山支部運営委員会(9/13)	



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 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
 コンサル：不動産コンサルティング近畿ブロック協議会

※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／情報提供委員会 (7/10) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・ハトマークサイトについて ・ハトマークサイト運営体制のあり方について
全宅連・全宅保証／合同会議 (8/28) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・全宅連、全宅保証の諸課題について ・関係機関事業説明
全宅連／情報提供委員会 (9/24) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・ハトマークサイトについて ・業務改善、会員支援プロジェクトチームについて
流通機構／レインズ運営委員会 (7/16) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・副委員長選任等に関する件 ・レインズシステム稼働状況等報告 ・システム更改に向けた進捗について
流通機構／倫理綱紀委員会 (8/30) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・副委員長選任に関する件 ・委員会事業について ・成約事例の不正利用事案に関する報告 ・会員間における紛争発生報告
流通機構／レインズ運営委員会 (9/6) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿レインズ稼働状況等報告 ・10/1消費税増税に伴うレインズ上の価格表示について ・次期レインズシステム更改に向けた進捗について
流通機構／理事会 (9/13) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会報告、委員会編成報告 ・顧問社労士設置に関する件 ・AI価格査定の検証に係るレインズデータ提供に関する件 ・外部業者による成約データ不正利用に関する件 ・レインズデータ提供に関する件
流通機構／組織検討特別委員会 (9/13) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・全日本不動産協会からの要望事項について
公取協／事情聴取会・措置委員会 (8/8)(9/2) 岡本	<ul style="list-style-type: none"> ・事情聴取
推進機構／試験事務説明会 (8/30) 西川	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度宅建試験について
コンサル／理事会 (7/12) 高垣・山田	<ul style="list-style-type: none"> ・役員の一部変更、規約改正について ・基礎教育、専門教育について



相談員専門性向上研修会「改正相続法の概要」

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦



第1 改正の主な内容

1 配偶者(夫婦の一方を)を保護する制度の創設

- ⇒ ex.配偶者居住権、遺贈・生前贈与についての持ち戻し免除

2 遺言に関する改正

- ⇒ ex.自筆証書遺言の方式緩和、遺留分請求権の金銭債権化

3 相続人・関係者の利害関係の調整

- ⇒ ex.相続人が遺産を処分した場合の措置、相続人以外の特別寄与

4 預貯金債権の遺産分割前の払戻

第2 配偶者居住権等

1 配偶者居住権の成立要件

- ①配偶者が相続開始の時に被相続人所有の建物に居住していたこと

- ②その建物について配偶者に配偶者居住権を取得させる遺産分割、遺贈または死因贈与がされたこと

- ・相続開始後も、配偶者が従前の居住環境での生活を継続できるようにするために、その選択肢を増やすことが、配偶者居住権の趣旨

- ・被相続人が建物を「所有」していかなければならぬので、借家については成立し得ない。

- ・被相続人が共有持分を有しているにすぎない場合(配偶者以外の第三者と共有している場合)も、配偶者居住権は成立しない(民法1028条1項但書)。

- ⇒ 被相続人が第三者と共有していた場合には、元々排他的・独占的な使用権原がない。

- ⇒ 配偶者とだけ共有している場合は、このような心配がなく、配偶者居住権が成立する。

- ・配偶者がその建物を生活の本拠としていたことが必要

⇒ 入院等により別の場所で生活していても、家財道具を置いたままにするなど、その建物に戻ることが予定されていれば、配偶者居住権は成立する。

- ・遺産分割が調わない場合、家庭裁判所の審判によって配偶者居住権を取得させることができ可能
- ・配偶者居住権は「相続させる」という遺言では成立せず、遺贈等によって成立する。

⇒ 配偶者に対し、「配偶者居住権の取得は拒否するが、他の遺産はもらう。」という選択肢を与える。

- ・第三者に対して配偶者居住権を対抗するためには、配偶者居住権の登記が必要

2 配偶者居住権に関する法律関係等

(1) 配偶者による建物の用法等

- ・配偶者居住権を取得した配偶者は、建物全体と必要な範囲の敷地を使用できる。
- ・配偶者は建物の使用収益について、善良な管理者の注意義務が課される(民法1032条1項)。
- ・配偶者居住権の無断譲渡や、第三者に使用収益させることは禁止

⇒ 家族や家事使用人は占有補助者にすぎず、同居しても第三者に使用収益させることにはならない。

- ・無断増改築も禁止

- ・建物の修繕は配偶者において可能。配偶者が相当な期間内に修繕をしないとき、建物所有者が修繕できる(民法1033条)。

- ・配偶者が禁止事項に及び、所有者が相当の期間を定めて是正を催告したにもかかわらず、配偶者が応じなかった場合には、所有者が配偶者居住権を消滅させることができる。

- ・配偶者の注意義務違反等による損害賠償請求権等は、所有者が返還を受けたときから1年以内に請求しなければならない(民法1036条、600条)。

- ・建物についての通常の必要費は、配偶者が負担

⇒ 固定資産税は配偶者が負担する。仮に所有者が支払った場合には、配偶者に求償できる。

- ・配偶者が建物を使用する必要がなくなったとしても(老人ホームへの入居が決まったなどの事情があつても)、所有者に対する買取請求権は認められていない。

(2) 配偶者居住権の消滅

- ・配偶者居住権の消滅原因としては、①存続期間の満了、②建物所有者による消滅請求、③配偶者の死亡、④建物の全部滅失がある。
- ・原則として、配偶者居住権は配偶者の死亡時まで存続する。
 - ⇒ 遺産分割協議・審判や、遺言の中で存続期間を定めることも可能
 - ⇒ 一旦定められた配偶者居住権の存続期間については、延長・更新は不可能(別途、新たな賃貸借・使用貸借契約を結び直す必要がある)
- ・元々、配偶者居住権は配偶者の居住の権利を保護するもの
 - ⇒ 配偶者が死亡すれば、配偶者居住権は当然に消滅する。
- ・配偶者居住権が終了した場合、配偶者は附属させた物の収去義務や、原状回復義務を負う。
- ・配偶者居住権が消滅した場合には、抹消登記手続をする。
 - ⇒ 配偶者の死亡による場合には、所有者が単独で抹消登記手続をすることができる。

(3) 配偶者居住権の評価

- ・遺産分割で配偶者居住権を取得する場合には、その財産的価値を評価する必要がある。
 - ⇒ 遺贈や死因贈与によって配偶者居住権を取得した場合には、特別受益として清算の対象となったり、遺留分の対象になる。
- ・正式な不動産鑑定をする場合には、①居住建物の賃料相当額から、②配偶者が負担する通常の必要費を控除し、③存続期間に対応する年金原価率を乗じる方法が原則
 - ⇒ 相続税を算出する際の評価額は、土地・建物それについて、独自の算定方法がある。
- ・簡易な算定方法として、①本来の居住建物・敷地の価額と、②配偶者居住権の負担付の価額との差額を以って、③配偶者居住権の価額とする方法がある。

3 配偶者短期居住権

(1) 制度の趣旨

- ・相続開始によって、配偶者が建物の占有・居住権原を失う場合が多い。
 - ⇒ 配偶者が直ちに住み慣れた建物からの退去を迫られることになる。

・配偶者が共有持分を有している場合、明渡を迫られることはない。

⇒ しかしこの場合でも、他の共有者・相続人から、賃料相当額の清算(不当利得返還)を求められる。

・そこで被相続人の死亡後、当面の間、引き続き無償で居住できる権利を創設することにした。

(2) 配偶者短期居住権の要件

- ・「被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に無償で居住していた」ことが要件
 - ⇒ 「被相続人の財産に属した」とは、被相続人が所有権または共有持分権を有していたことを意味する。
 - ⇒ 「居住」の意味などについては、配偶者居住権の場合と同様
- ・被相続人が共有持分権を有しているにすぎない場合でも、配偶者短期居住権は成立する。
 - ⇒ 被相続人・配偶者以外の共有持分権者には、配偶者短期居住権を直接主張できない。
 - ⇒ しかし被相続人と他の共有持分権者との間で、被相続人が建物を所有する合意がなされているのが通常
 - ⇒ この場合、これまでの裁判例(大判大8.1.2.1)に照らし、被相続人の持っていた利用権を、配偶者が取得・援用できる。

・配偶者居住権と同様に、配偶者短期居住権も建物全体について生じる。

(3) 配偶者短期居住権の存続期間(民法1037条1項)

- ・「居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産の分割をすべき場合」と、それ以外の場合とで、存続期間が異なる。
- ・「居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産の分割をすべき場合」には、「遺産の分割により居住建物の帰属が確定した日又は相続開始の時から六箇月を経過する日のいずれか遅い日」まで
 - ⇒ 早期に遺産分割協議が成立しない限り、居住建物についての遺産分割終了まで、配偶者短期居住権が存続する。

・それ以外の場合(配偶者が居住建物について遺産共有持分を有しない場合)は、居住建物所有者による配偶者短期居住権の消滅の申入れの日から6ヵ月間

(4) 配偶者短期居住権についての清算の要否や対抗要件

・配偶者短期居住権を使用した配偶者であっても、その

間による使用利益を返還・清算する必要はない。

- ・配偶者短期居住権については、登記などの対抗要件制度はない。

(5) 配偶者短期居住権による使用収益

- ・配偶者短期居住権者と居住建物所有者との関係は、使用貸借の借主・貸主の関係と同様
 - ・使用権原のみがあり、収益権限はない。
- ⇒ 一部を第三者に賃貸している場合には、その賃料は居住建物所有者に帰属する。

- ・配偶者短期居住権者は使用に際し、善良な管理者の注意義務を負う。
- ・無断増改築、無断譲渡等は禁止
- ・通常の必要費は配偶者において負担
- ・配偶者に義務違反があった場合には、所有者から消滅請求をすることができる。
- ・配偶者の注意義務違反等による損害賠償請求権等は、所有者が返還を受けたときから1年以内に請求しなければならない

(6) 配偶者居住権の消滅

- ・配偶者居住権の消滅原因としては、①存続期間の満了、②建物所有者による消滅請求、③配偶者による配偶者居住権の取得、④配偶者の死亡、⑤建物の全部滅失がある。

第3 遺言に関する改正

1 自筆証書遺言の方式緩和

- ・元々、自筆証書遺言は、その全文を本人が自書しなければならぬとされていた。
- ⇒ 今回の改正により、財産目録を添付する場合、財産目録については自書しなくてもよいとされた。
- ⇒ より使いやすくして、自筆証書遺言の利用を促す趣旨
- ・自書によらない財産目録については、その各ページに署名・押印しなければならない。

2 遺留分の金銭債権化

(1) 「遺留分に関する権利が金銭債権化することの意味

- ・これまで、遺留分（法律上、各相続人が最低限保証された取り分）に関する権利行使すると、各遺産について共有・準共有の状態が生じるとされていた。
- ⇒ しかしこれでは、被相続人が営んでいた事業財産が共有になってしまふなど、紛争が生じる余地があった。

・今回の改正では、遺留分に関する権利行使することにより、金銭債権が発生するものとされた（遺産に属する資産が共有・準共有状態になるのではなく、多く遺産を取得した者に対して、お金を請求する権利が生じることにした）。

- ・これまでの法律では、遺留分に関する権利の行使を「遺留分減殺請求権の行使」と呼んでいた。
- ⇒ 金銭債権化に伴い、「遺留分侵害額の請求権」などと呼ぶことにした。

(2) 受遺者が金銭を準備できない場合への対応

- ・裁判所は、金銭債務の全部または一部の支払について、相当の期限を許与することができる（民法1047条5項）。

第4 相続人間の利害調整等に関する改正

1 居住用不動産についての持戻し免除の意思表示推定

- ・婚姻期間が20年以上の夫婦間でされた居住用不動産の贈与等については、持戻し免除の意思表示が推定される（民法903条4項）。
- ⇒ 本来は、相続人に対して贈与や遺贈があった場合には、特別受益として、遺産に持戻して計算される。

- ⇒ 上記の条件を満たすような贈与であれば、相手方配偶者の長年の貢献への謝礼や、老後の生活保障という趣旨であると考えられる（このような贈与について、基礎控除に加えて最大2000万円まで控除を認めるという税制上の特例がある）。

2 持戻し免除の意思表示の推定

- ・持戻し免除の意思を推定することにより、他の共同相続人が反証しない限り、贈与された居住用不動産が持戻しの対象となることはない（原則と例外の逆転）。
 - ・持戻し免除の意思表示が推定されるのは、贈与・遺贈が行われた時点で、居住の用に供されている不動産
- ⇒ 贈与の時点で、「近い将来に居住の用に供する目的があった」という場合には、対象に含まれると解釈されている。

- ・店舗兼住宅については、建物の構造や、店舗部分・居住部分の分離状況などから、制度の対象となる部分を考えていく。

2 遺産分割前に遺産が処分された場合

- ・遺産分割前に相続人が遺産を処分した場合には、相続人全員の同意により、これを遺産分割の対象に含め

る(民法906条の2第1項)。

- ・この際、処分をした相続人の同意は要らない(同2項)。

3 相続による権利の承継についての対抗要件主義

- ・これまでの裁判例では、「相続させる」という遺言などによって権利を取得した場合、対抗要件を備えなくても、第三者に権利の取得を対抗できるとされていた(所有権移転登記をしなくとも、相続による不動産の取得を第三者に対抗できると考えられてきた。最判平14.6.10)。
- ⇒ しかしこのようなルールでは、例えば被相続人の債権者が遺産に属する不動産を差押させて、その旨の登記がなされた場合でも、差押えが無効になる。しかしこれは債権者に不測の損害を与えるおそれがある。
- ⇒ またこれまでの考え方では、遺産を取得した相続人が登記などの対抗要件を取得するインセンティブが働くかない。
- ・そこで今回の改正では、「相続を原因とする権利変動についても、これによって利益を受ける相続人が登記等の対抗要件を備えない限り、法定相続分を超える権利の取得を第三者に対抗できない。」というルールを採用した(民法899条の2第1項)。
- ・不動産だけではなく、動産や有価証券などについても(「権利の承継」全般について)、同様のルールが採用されている。
- ⇒ 預貯金などについては、受益者が遺言書や遺産分割協議書の内容を明らかにした上で、金融機関に通知することになる(民法899条の2第2項)。

4 特別の寄与の制度

- ・これまでの規定でも、共同事業や療養看護などにより、被相続人に対して特別の寄与をした相続人は、相続財産から分配を受けることができる(寄与分)。
- ⇒ しかしこうした寄与分の申立てができるのは、飽くまでも相続人に限られる。
- ⇒ 例えば「長男の配偶者が療養看護に専念してきた。」という事例でも、長男の配偶者に寄与分は認められない。
- ・今回の改正により、被相続人の療養看護等に専念した親族は、相続人でなくとも、一定の分配を請求できることにした(特別の寄与の制度)。
- ⇒ 「貢献をした者が、遺産分割の手続外で、相続人に対して金銭(特別寄与料)を請求できる。」という構

造になっている。

- ・特別の寄与が認められるためには、被相続人に対する労務の提供が無償であることが求められる。
- ・特別の寄与に対する分配額(特別寄与料の額)は、①当事者間の協議によって定められ、②その協議がととのわない場合には、家庭裁判所が定める(特別寄与者が家庭裁判所に対し、協議に代わる処分を請求する)。
- ・特別寄与者が特定の相続人に対して請求できるのは、特別寄与料に、その相続人の相続分を乗じた額までである。
- ・特別寄与料は、①特別寄与者が相続の開始及び相続人を知った時から6か月以内または②相続開始の時から1年以内(いずれか短い方)に請求しなければならない(請求権がなくなってしまう)。

第5 施行日等

- ・原則的な施行日は令和元年7月1日
- ・配偶者居住権の施行日は、令和2年4月1日
 - ⇒ 周知期間を長めにとる趣旨
 - ⇒ この日より以前の相続については従前の例に従い、この日以後の相続については新法が適用される。
 - ⇒ 配偶者居住権を設定する遺贈が、令和2年4月1日以前になされた場合でも、新法は適用されない(遺言時に存在しない権利については、効力を認めない)。
- ・自筆証書遺言の方式緩和については、平成31年1月13日に施行済み。
- ・遺産分割前の預貯金の払戻については、施行日前に開始された相続についても適用される。
 - ⇒ 元々判例変更に対応する必要からなされた改正であるし、施行日前の相続に適用しても、特に不利益を被る者がない。

以上



◆輝く女性会員紹介コーナー

海南支部 オカムロ不動産
岡室啓子さん

免許番号:和歌山県知事(3)第3532号
住所:海南市下津町青枝573
TEL:073-494-0084
FAX:073-494-0979



第10回目となる今回は、24年前にご主人と共に海南市下津町で開業したオカムロ不動産の岡室啓子さん。いつも夫婦二人三脚で仕事をしているということで、取材時もお2人一緒。ご夫婦ならではのエピソードを交えつつ、広報啓発委員会の藪雅仁委員長と岩端芳則副委員長が話を伺いました。

～不動産業に従事したきっかけを教えてください～

主人は過去飲食店を経営していたんですが、体を壊したことから店は人に貸して、オカムロ不動産を立ち上げたんです。私は飲食店の頃は子育てもあって店には一切出ていなかったのですが、不動産業は最初からずっと一緒にやってきました。新しいことなので当然やっていけるか不安もありましたけど、主人は商売に関しては経験を積んできているので、一方ではなんとかなると確信を持っていましたね。実は、私自身昔から間取り図を見るのが好きだったんです。地元は大阪ですが、私の子どもの頃には家に毎週のように大量のチラシが入ったんです。今思えば宅地開発が盛んだった頃なんでしょうね。それを見るのが楽しくて、趣味と言っていいくらいでした。これもご縁だったんでしょうか。

～お仕事はどのようにされてるんでしょうか～

基本的には主人と共にお客様の対応をしているんですが、「信用」をモットーに、二人で話し合い進めています。男性目線と女性目線って違うじゃないですか。でもうちは夫婦で2つの見方ができるのでそこは利点ですね。中古物件で間取り図のないところは私が間取り図を書いたりもしています。事務所は下津町の山の上。人もあまり通らないので大きな看板は掲げずポストに書いています。それでも元々主人の父親が不動産業に従事していたおかげもあって、開業すぐから今も絶えず過分にお仕事をいただいております。8割がクチコミで、最近は2割程度インターネットからというお客様も増えてきました。

～女性ならではのご苦労はありますか～

女性ならではないかもしれません、宅建士の試験がやはり大変でした。普段使わない法律用語はなかなか意味がわからなくて、半年くらい子どもの世話を義母に任せて必死で勉強しました。逆に苦労ではなく良い点ですが、賃貸の女性お1人のお客様には同性の私がご案内することで安心していただけると感じています。



～仕事の上で心がけていることを教えてください～

とにかく緊密な関係を持って信頼を築けるようにと考えています。そのためにもお客様の描くことを理解してしっかりと成果を出すことを心がけています。お金をいただいて「ありがとう」と言っていただけることがいかに大変で嬉しいことかわかるので、私も日常生活で客の立場になる時は「ありがとう」と言うようにしています。

～オン・オフはどのように使い分けていらっしゃるのでしょうか～

基本的に家でも仕事場でも夫婦一緒。特に定休日も設けず、予約やお客様からの電話が入れば24時間対応しているので、オン・オフを使い分けるのは難しいところです。でもたまに旅行に出かけたりしてリフレッシュしています。旅行もいつも夫婦一緒なのですが(笑)私の趣味がフィギュアスケートを観ることなので、各地に応援に行く時は1人でも行動しています。

～今後の展望をお聞かせください～

今まで通り自分たちのペースで続けられたらと思っています。気になっているのは下津町でも少子化がどんどん進んでいること。行政レベルでも難しい問題だとは思うのですが、こういう仕事をしているので、若い人の定住や地域の活性化のお手伝いができればいいなと思っております。

～最後に、働く女性に向けて一言お願いします～

不動産業は男性が多いので、苦労する部分もあるかもしれません、女性向けの仕事だと感じています。やはり住まいは「女性のお城」。家を建てたり買ったりするには女性目線で進める方がうまくいくものです。そういう面でも、もっと多くの女性が従事し活躍してほしいですね。

時にご主人の周幸さんのお話も伺いつつ、楽しく伺うことができました。お忙しい中、貴重なお時間をいただきありがとうございました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。



▲▲▲▲▲▲▲宅地建物取引士法定講習会のお知らせ ▲▲▲▲▲▲▲

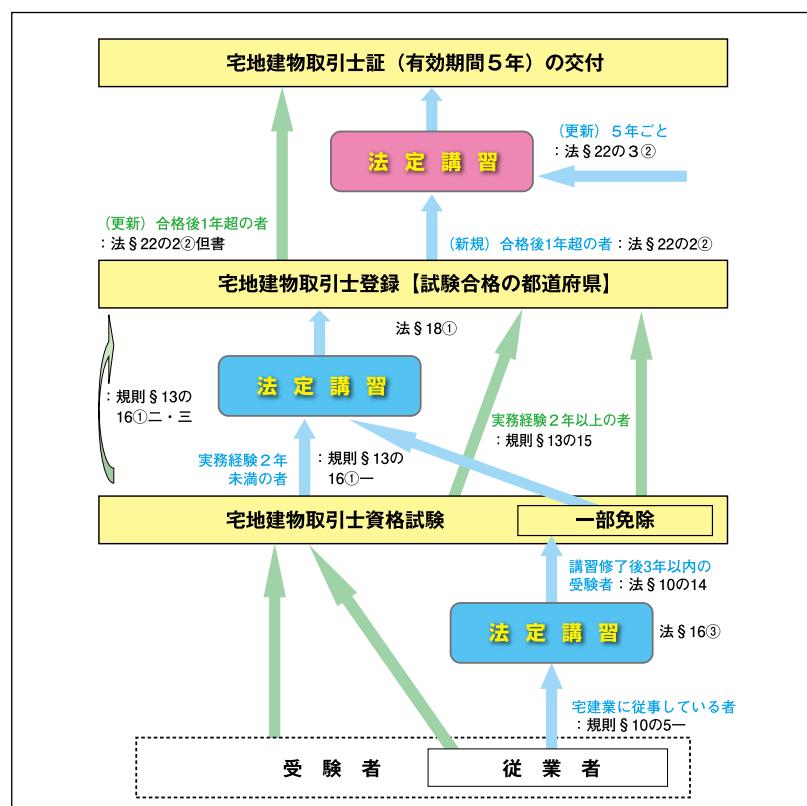
宅地建物取引士資格登録が完了すると、登録している都道府県知事に対し取引士証の交付を申請することができます。宅地建物取引士として既に業務に従事している方は、有効期間満了期日前6ヶ月以内に講習を受けなければなりません。また、これから業務に従事しようとする方で、試験合格後1年を超えており新規に取引士証の交付が必要な方も講習を受けなければなりません。

2019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県本部は、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、両団体合わせて年間11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
2019年12月4日(水)	全日	Big・U 研修室1	2019年10月4日(金)～10月18日(金)
2019年12月19日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年10月25日(金)～11月8日(金)
2020年1月23日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年11月22日(金)～12月6日(金)
2020年3月3日(火)	全日	Big・U 研修室1	2020年1月10日(金)～1月24日(金)
2020年3月17日(火)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2020年1月31日(金)～2月14日(金)

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)



おめでとうございます!

国土交通大臣表彰

御坊市薬350-13
(有)ハウジングギャラリー 代表取締役 角 幸彦

令和元年7月10日、国土交通大臣表彰で多年宅地建物取引業に精励するとともに関係団体の役員として業界の発展に寄与したことにより、当協会会長が受賞の栄に浴されました。



「わかやま空き家活性化連絡会」発足!



令和元年8月7日(水)和歌山県宅建会館において、和歌山県司法書士会、和歌山県土地家屋調査士会、和歌山県建築士会、当協会と、和歌山県内の空き家の増加、人口減少について、和歌山県空家等対策推進協議会では対応しきれない課題を分析しつつ、「住」を担う専門家集団として、空き家市場において活用、流通(管理)させるための諸問題を解決し、活性化を図ることを目的として発足することとなりました。

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」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。手提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。



和歌山県宅建会館において、月～金（祝日・休館日除く）「不動産無料相談所」を開設しています。専従相談員が、一般消費者や会員業者の相談に応じており、皆様方からのなまの声、トピックス事項を、「相談所便りコーナー」としてお伝えして参ります。

平成30年の一般相談受付状況について

平成30年(2018年)の本部無料相談所に於ける相談受付件数は569件と、ここ数年(550~600件／年推移)と比較しても、特に大幅な変動は見受けられませんでした。

又、一般相談者(消費者他)と会員業者との相談比率も図-1の通りほぼ半々にあり、会員業者の皆様方にとっても便利な窓口に成っているのではないかと推察しております。

一般相談者からの相談トピックス

不動産取引に関する規則・基準他の諸々の事がらに関する問合せが約6割、実際の取引上での苦情を含む相談が約4割の割合となっております。
……図-2の通り。

この苦情を含む相談(4割、120件)の内、約2/3は媒介業者・売主に対して、約1/3は貸主(管理会社含)に対しての割合となっております。

媒介業者への苦情内容の内には、威圧的営業行為(一般消費者にはちょっとした発言が威圧的に受け取られやすい)への苦情が散見され、一部のこの様な行為が、まだまだ業界全体の信頼性向上の弊害になっているのではないかと思われます。又、貸主への苦情に於いては、相変わらず退去時の「原状回復」に関する苦情が多く見受けられます。入居時に、賃借人にも物件(賃借設備・備品も含め)状況をよく確認させておく事、「賃借人の原状回復義務内容」を具体的に知らせ・認識させておく事の不足が、大きな要因に成っていると判断されます。“賃借人が、退去時に高額な専門清掃まで負担しなければならないのか。退居者の鍵の交換義務は、聞いていなかった。高額な鍵交換との認識は無かった”等々の不満苦情が頻繁に聞かれました。重説を含めた賃貸借契約時点に於いて、賃借人の物件状況認識の向上(状況写真を残しておく等)、より詳細で具体的な「賃借人の原状回復義務」特約を締結しておく事等が、原状回復トラブルの抑制のポイントと思われます。この点に対し、媒介業者の前向き的な取組みが、期待されております。

更に 最近の傾向として、不動産価値の低い相続物件(農地、中古住宅 他)の処分相談、築50年以上のアパートオーナーからの賃貸事業撤退(事由:台風・大雨等での被害修補出費の増大、被災建物による2次災害賠償懸念等)相談が、増加傾向です。賃貸事業撤退等は、不動産取引本業から外れる処もありますが、不動産取引のプロとしての知恵・経験に基づく支援が、今後強く求められる方向にあるのではないかと推察されます。

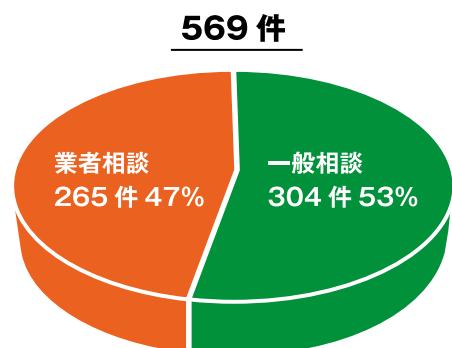


図-1：一般／業者相談者比率

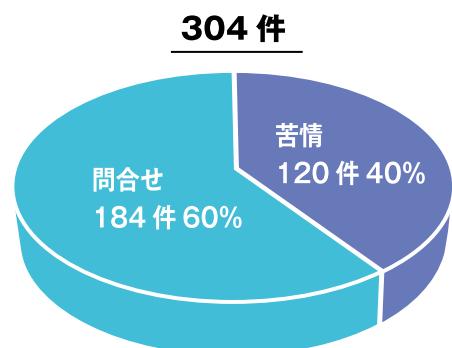


図-2：一般相談者相談内訳

会員相談者からの相談トピックス

最近は特に「重要事項説明責任」への対応・対処関連の相談が増え、苦労されている様子が伺えます。市場では、重要事項(顧客が取引判断するに重要な事項)の説明範囲・内容等がより厳しく要求される傾向にあり、説明義務違反=債務不履行による損害賠償負担も増加傾向にあると思われます。※H30年一国交省「宅地建物取引業法施行状況調査結果」:主要原因別紛争相談件数でも、「重要事項説明等(不告知含)」原因が突出し、且つ年々増加傾向にあります。

完璧な物件調査には時間・費用面等で難しく(最近では、地中埋設物、土壤汚染の土地物件調査に関する問合せが増加)、又、瑕疵担保責任免責特約も、裁判にて「有効性」が認められないケースもあります。

絶対的対策・対処が難しい中、物件調査の手段・実績データ、有効な免責特約等に関する情報を、会員業者間で集約・共有化する事が、一つの対応手段ではないかと考察されます。ノウハウ・情報は、各事業者にとって大きな財産ですが、各自の対策・対応も絶対的ではなく(他者の知恵が借りれる)、こういった(ノウハウ、情報)財産を有効活用することが業界全体のレベル向上に繋がっていくと思っております。会員業者からの相談に、“実務的に、他業者はどう対応しているのか?”との意味合いの問合せも多く、当相談所では会員業者間の情報共有化・活用化の役割も重要と認識しております。

最後に、2018年相談案件の主-相談内容別比率を、下表に示します。



[主-相談内容別 比率表]

問合せ・苦情 内容区分	問合せ	苦情	相談比率
①契約・契約書等に関する事項	○	△	18 %
②重説関連事項	○	○	15 %
③契約解除等に関する事項 (ローン解除特約 他)	○	△	10 %
④媒介関連事項	○	○	10 %
⑤不動産取引基本事項 (不動産紹介 含)	○	—	8 %
⑥業者・売主・貸主 他 の対応苦情	—	○	7 %
⑦原状回復関連事項	△	○	5 %
⑧その他-1 [道路、Inspection、筆界・越境 他] インスペクション	○	—	15 %
⑨その他-2 [登記、税金 他]	○	—	12 %

[追記]

今後の当相談所のレベルアップの為に、“相談結論に準じた対応で、上手くいったorダメだった等々の結果”に関して、又本“相談所便り”へのご意見を、ご一報頂ければ幸いです。

本部無料相談室 専従相談員 松 田 勉

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）開催日：10/9(水)・11/13(水)・12/11(水)

於：田辺商工会議所 開催日：12/4(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。TEL073-471-6000

不動産無料相談所

～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）

開催日：平日(月～金)の13:00～16:30
(年末年始除く)

※必ず事前にご連絡ください。
TEL073-471-6000

不動産取引相談窓口（電話相談）

於：県民交流プラザ
(和歌山ビッグ愛 8階)

※和歌山県と全日不動産和歌山との
三者共同運営

開設日：毎週 火曜日・金曜日(年末年始除く)
時間：13:00～17:00
TEL073-433-1588

各支部における不動産無料相談会のご案内

10月～12月

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)	10/16(水) 11/20(水) 12/18(水)	13:30～ 16:00	※各相談会とも一人30分まで 必ず事前予約が必要です。 TEL:073-471-6000
有田支部	有田川町地域交流センター(ALEC)	10/16(水) 11/20(水) 12/18(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	12/18(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	10/16(水) 12/18(水)	13:00～ 15:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	11/20(水)	13:00～ 15:00	

行政と専門家が協力して

相談対応いたします

空き家 なんでも相談会

令和元年10/8(火)・12/10(火) 13:30～16:00

申込先：和歌山県建築住宅課（☎073-441-3184）

会 場：県内各振興局建設部、各市町村空き家対策担当課まで

- ①和歌山県立図書館（和歌山市西高松一丁目7番38号）
- ②那賀振興局（岩出市） ③伊都振興局（橋本市） ④有田振興局（湯浅町）
- ⑤日高振興局（御坊市） ⑥西牟婁振興局（田辺市） ⑦東牟婁振興局（新宮市）



主催：和歌山県空き家等対策推進協議会

人権チェックリスト



子供への虐待(子供からのサイン)について

子供への虐待とは?

子供への虐待には、身体的虐待、性的虐待、心理的虐待、ネグレクトの4つの行為があり、それぞれ単独で発生することもありますが、重複して発生することもあります。

◎身体的虐待

殴る、蹴る、お風呂に沈める、戸外に放置するなどの暴行を指し、外傷などにより、周囲からわかりやすく、顕在化しやすいですが、洋服で見えない部分にだけ暴行を加えることもあります。

◎心理的虐待

大声や脅しなどで恐怖に陥れる、無視や拒否的な態度をとる、児童が同居する家庭でのDVなど、子供の心を傷つけてしまうような虐待のことを指します。



◎性的虐待

子供への性交や、性的な行為の強要・教唆、ポルノグラフィの被写体にする、ポルノビデオを見せるなどがあり、本人が告白するか、周りが気づかないとなかなか顕在化しません。

◎ネグレクト

保護者が子供を家に残して外出する、食事を与えない、病気になつても病院に連れて行かないなどがあります。



子供へのしつけに際して、親権者による体罰を禁止すること等を柱とした「児童虐待防止法」が改正され、令和2年4月から施行されることになりました。

！ チェック

子供への虐待については、早期発見・早期対応が重要です。しかし、子供自身、虐待を受けていても「自分が悪いからだ」と相談をためらっている場合もあります。

子供に不自然な傷や打撲のあとがある、衣類やからだがいつも汚れている、表情が乏しく活気がない、夜遅くまで一人で家の外にいることなどが子供からのサインと考えられます。虐待ではないかと思ったら、迷わず下記の相談窓口に相談してください。



児童相談所全国共通ダイヤル

☎189 (お近くの児童相談所につながります)

県子ども・女性・障害者相談センター（中央児童相談所）

☎073-445-5312

県紀南児童相談所

☎0739-22-1588

県紀南児童相談所新宮分室

☎0735-21-9634

各市町村児童福祉担当窓口（各市町村役場でお問い合わせください）



内容についてのお問い合わせは和歌山県人権施策推進課まで ☎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)ジェイセム・インターナショナル	和歌山市梶取141-12	和歌山市野崎188-1-307	事務所	26
和歌山	(株)イエステージ・kai	073-460-7403	073-460-6696	TEL	31
		073-460-8291	073-460-9471	FAX	
和歌山	フジ住宅(株)おうち館和歌山店	佐藤 健次郎	塩湯 永一	政令2条の使用人	32
				専任の取引士(増員)	
和歌山	(株)さくらホーム	濱地 美智子	平野 猛嗣	専任の取引士	34
和歌山	アズマファイナンシャルサービス(株)	瀧谷 嵩	梅本 幸司	政令2条の使用人／専任の取引士	36
和歌山	(株)賃貸住宅センター	岡本 衣美子	山崎 千三哉	専任の取引士	37
和歌山	オリエントホームズ(株)	三島 睦生	橋戸 克史	専任の取引士	38
和歌山	紀陽興産(株)	爲岡 英喜	横山 達慶	代表者	41
和歌山	(株)賃貸住宅センター市駅前店	梅本 幸司	木村 将希	政令2条の使用人	42
			東元 俊樹	専任の取引士	
和歌山	(株)かじもと	梶本 雅彦	梶本 哲司	代表者	45
和歌山	レンタルハウス(株)小松原店	杉山 知子	廣尾 大輔	政令2条の使用人	46
和歌山	(株)賃貸住宅センター高松店	東元 俊樹	岩田 康弘	政令2条の使用人／専任の取引士	47
伊都	(株)賃貸住宅センター橋本店	小林 悅子	西川 裕紀	政令2条の使用人／専任の取引士	56
那賀	セブンハウス	岩出市吉田24-23	紀の川市桃山村最上1114-2	事務所	60
有田	(株)南元	宮井 としみ	宮井 俊行	代表者	64
		川上 一		専任の取引士	
日高	南紀ワールド不動産	日高郡みなべ町埴田39-1	西牟婁郡白浜町1950	事務所	76→69
田辺	西嶋不動産(株)	田辺市中万呂38-1	田辺市末広町4-22	事務所	74

■ 退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	1	羽藤不動産	羽藤 佳典
和歌山	3	(株)ジェイセム・インターナショナル	清水正興
和歌山	8	(株)クレイシア	吉川 英樹
和歌山	22	良ハウスエステイト(有)	浅井 良夫
海南	/	(有)貴和サービス産業	田中 貴
田辺	/	誠工務店(株)	和泉 一
田辺	/	(株)明光弘済会	小竹 幸

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
海南支部 (有)貴和サービス産業 田中 貴氏

■ホームページリニューアルについて

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会のホームページをリニューアルしています。リニューアルと共に、スマートフォン対応出来るようになっております。今後とも、行政機関等からの法令改正、その他施策情報等、公益目的事業に関する情報を広く提供して参りたいと思います。インスタグラムもご覧ください。



■平成31年度(令和元年度)年会費について

宅建協会の会費の支払期限は6月末日となっております。支払義務を1年以上履行しなかったときは、定款の規定により会員資格を喪失しますのでご注意くださいますようお願い致します。

会費口座振替ご希望の方は、
事務局までご連絡ください

新規入会者紹介

(株)尾花組

T E L 0739-24-6410
F A X 0739-26-0345
事務所 田辺市上の山1-15-22
免許番号 30(1)3891
免許年月日 R1.5.27
所属支部 田辺支部



(株)スマートホーム

T E L 073-488-8880
F A X 073-488-8878
事務所 和歌山市美園町5-3-1
雑村ビル1A
免許番号 30(1)3901
免許年月日 R1.8.5
所属支部 和歌山支部 14班

