



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



新年のご挨拶

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会
会長 角 幸彦



令和5年の新春を迎え、謹んで新年の御挨拶を申し上げます。

会員の皆様、関係者各位におかれましては、当会運営にご理解、ご協力を賜り心より感謝申し上げます。

令和4年度は、新型コロナウィルスに翻弄されるも、ワクチン接種の普及や規制緩和に伴い、消費活動が戻り始めたとはいえ、依然感染者数の下げ止まりを感じ得ない状況です。

不動産業界においては、昨年5月のデジタル改革関連法に伴なう宅建業法改正により、重要事項説明書や契約締結書面、媒介契約締結書面等の「書面の電子化」が解禁されたことで、不動産取引における集客から契約までの完全なオンライン化が可能となりました。

また、成人年齢を引き下げる改正民法施行や不動産の表示規約施行規則が改正など、顧客層がデジタルネイティブ世代に移行しつつある今、若者たちが、賃貸契約の場面や、将来的には売買の場面に加わってきます。業界はより透明でデジタルな環境を構築していく必要があると感じています。

全宅連においては、国策であるDX化の流れに対応するべくハトマークグループ10万社の強みを活かし、旧ハトマークサイトを刷新、新たに不動産情報流通システム「ハトサポ BB」を構築しました。取引業務におけるサポート体制が充実しておりますので、従来の書式集と併せ会員の皆様には是非、ご活用いただければと存じます。

また、ウクライナ侵攻によるエネルギーの高騰や円安の煽りを受け、資材の高騰、消費者の購買意欲の減少等、今後も厳しい状況が予想されます。追い打ちをかけるように、銀行の不動産業参入の問題がありますが、全宅連及び47都道府県の宅建協会が一丸となり、この問題を阻止するべく、今後も各種団体と連携を深め要望活動を続けて参ります。

本会においては、公益法人移行後10年が経過し、令和3年に和歌山宅建ハトマークグループビジョンを掲げております。公益法人としての存在意義、価値を認識し、住を担う専門家団体として行政に政策要望を行い、和歌山県の活性化に寄与するべく邁進していく所存です。

最後に、新型コロナウィルス感染症の一日も早い終息と、皆様にとりまして実り多き年になりますようお祈り申し上げ、新年の御挨拶とさせていただきます。



新年のご挨拶

和歌山県知事 岸本周平



あけましておめでとうございます。

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会の皆さまには、気持ちも新たに新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

また、日頃から宅地建物取引業の適正な運営の確保に努められ、本県の不動産業界の発展に多大な御尽力をいただくとともに、空き家対策に関する取組に貢献いただくなど、県政各般にわたり格別の御理解と御協力を賜っておりますことに厚く御礼を申し上げます。

私も、知事就任後初めての新年を迎える、知事という重責に身の引き締まる思いです。県民の皆さまからの負託に全身全霊で応えていくことを強く誓ったところです。

今回の知事選では「和歌山が最高！だと子どもたちが思う未来を！」と訴えてきました。農業、林業、水産業など一次産業の活性化と新しい観光産業の振興に加え、子育て世帯の経済的負担を軽くするための支援の充実や創造的な人材の育成を図りたいと思います。

県民の皆さまの声をしっかりとお聞きし、県庁職員をあげて開かれた温かみのある県政を行うとともに、全国で活躍している幅広い分野の方々と県内で頑張っておられる方々の知恵と力を合わせて、ワクワク、ドキドキするような和歌山県活性化のプロジェクトを発信していきます。

今、目の前では、小型ロケット「カイロス」が、串本の地から打ち上げられようとしています。また今年は、インバウンド観光の回復も予想されており、まさにコロナ禍からの反転攻勢に大いに弾みがつく一年になると期待がふくらみます。

新たな県政がロケットスタートを切れるよう、私も職員と一緒に頑張ってまいります。

最後に、新しい一年が、貴協会と会員の皆さまにとって輝かしい年となりますことをお祈り申し上げ、年頭のご挨拶といたします。



おすすめスポットご紹介

vol.2

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5月に出来たばかりの『コバトパーラー』さん。

ビルをリノベーションした「小川」の文字が目印の建物です。

テイクアウトや2階で飲食も出来ます。外観から店内2階の隅々まで社長さんのこだわりのデザインで和歌山にいることを忘れてしまいそうなほどオシャレな空間になっています。店内限定のクリームソーダとプリンがおすすめ。向かいには10月にオープンしたベーグル屋さんもあるので、両方のお店を堪能してみては☆

広報啓発副委員長 児玉真総
広報啓発委員 宮田菜保子

コバトパーラー

和歌山市新通5-24-1

OPEN 9:00

CLOSE 18:00

木曜定休

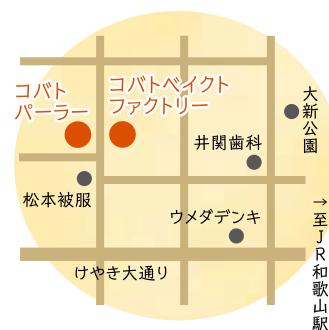


コバトベイクトファクトリー

OPEN 11:00 CLOSE 17:00

売切れ次第終了

木曜定休



つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第10回



「9月30日」

折尾 泰宏

折尾不動産株式会社
和歌山市小雜賀 714-1
クローバービル 5-B
TEL : 073-488-9268

妻と娘の2人で夜釣りにでかける。夜中に血まみれで妻が帰宅、深めの溝に落ちたそうだ。軽く手当、翌日足が痛いという事で病院へ、ギブス姿になった。医者いわく、大変なところにヒビがはいったらしい。

大きな交通事故かスキーで大クラッシュしないと入らない箇所とのことで笑わざにはいられない、だって溝に落ちただけだ…。本人含め家族で笑った。楽しい家族である。その他の傷の治療もしてもらった。いたるところに傷がある。医) 傷口洗浄しますね。妻) 麻酔はないのですか?なるべく痛くない方が…結果、傷口洗浄だけなのに塗る麻酔をしてもらった。笑わざにはいられない、洗浄で麻酔とは…三か月は安静にとのこと、仕事に炊事・洗濯やってやろうじゃねーか!!

次は、(株)STホームの笹田剛史さんへつなぎます。



「バズレシピ」

高田 厚

有限会社紀泉ハウジング
和歌山市鳴神 1103-5
TEL073-474-2335

私は今、簡単料理に熱中しています。きっかけは「どうも料理のお兄さんリュウジです!」の挨拶から始まるYouTubeチャンネル「リュウジのバズレシピ」を見たことでした。最近ではリュウジさんをテレビなどで目

にされた方もいるでしょう。

YouTubeでのリュウジさんはハイボールを飲みながら、時にはへべれけで料理をします。完全にろれつが回っていない状態で、正確なみじん切りをする姿に私は目を奪われました。私は料理が嫌いではないのですが、手の込んだものは苦手です。バズレシピには、そんな私にピッタリな電子レンジのみや、包丁は使わない、といったものがたくさんあります。なかでも「ねぎ塩豚カルビ焼きそば」や「15分で絶品チャーシュー」は、レシピの手軽さからは想像できないおいしさです。ぜひお試しを。

次は、(株)ベストリレーションの岩端芳則さんへつなぎます。



『きっかけ』なんてそんなもの

尾保手 孝幸

株式会社ライズ
和歌山市和歌浦東 2-9-57
TEL : 073-497-5558

昨年の4月から、子供（小学校3年生）が少年野球に入りました。私自身小学生時代に少年野球を2年程していましたが、高学年からバスケットボールに変わったのでそこまで野球に対して思い出もありま

せんでしたし、息子がスポーツ始めたな…。くらいの感じでいました。息子が野球を始めて2ヶ月経った時に、何となく練習を見にグラウンドに行きました。練習ではコーチや監督以外に保護者のお父さん達が練習の補助をしていて、私を見た一人のお父さんが『是非手伝って下さい』と声を掛けてきました。

その日を境に、私自身も子供の野球に興味を持つようになりました。今ではすっかり少年野球の虜になってしましました。

次は、(株)Mikiの横田三起子さんへつなぎます。





日本行政書士会連合会 公式キャラクター ユキマサくん

令和3年9月に行政書士の登録をしました。現在は、丸幸不動産と行政書士 西島事務所として二足の草鞋を履くかたちとなっています。資格取得を目指し

「ダブルライセンス」

西島 靖

丸幸不動産
和歌山市寄合町 40
TEL : 073-424-7769

始めたのも結構年齢がいってからなので、気が遠くなるような年月がかかつてしまいました。実務についてもわからないことだらけで、知識の習得にさらに気が遠くなりそうです(^_^A。まあ、そんなことも言ってられないで早く実務が出来るようになって、宅建業と相乗効果で事業展開できるように頑張っていきたいと考えています。協会員の皆さんにも何かお役に立てるようになりたいと考えていますのでその節は宜しくお願い致します。

次は、(株)Oneday estate管理人順子の
南順子さんへつなぎます。



「出会いを大切に」

宮田 菜保子

株式会社ロイヤルホームズ
和歌山市中之島 356-21
TEL : 073-473-8932

父が創業してから46年、地域に密着した会社をモットーに、皆様に支えて頂きながら今日を迎えております。先日、近隣の皆様はじめ施主様やお客様がご来店下さり、会社の敷地内でイベントを開催致しま

した。

当社では定期的にイベントを開催し、色々な方々との出会いを大切にしています。

今回も、キッチンカーで活躍している人たちや、おばんざいのお店を開く夢を持たれている方、OBさんが手作り雑貨や趣味のもの出店にご協力下さったり等々、人との繋がりが更に広がりました。

これからも、地域の皆様と共にあり続ける会社として、皆様に喜んで頂けるサービスをご提供したいと思っています。

次は、ヴェレ(株)の児玉真維さんへつなぎます。



「ウッドデッキの解体」

林 孝幸

有限会社コント
海南市日方1279-3
TEL:073-482-2684

我が家に20年くらい前に作ってもらった古いウッドデッキがありました。傷みがひどく家族にデッキに乗らないよう注意をするほどでした。木で作っているので、白アリが棲みつくと周辺の建物にも迷惑をかけると悪いので、早く解体しなければいけないと思いながら、一人でするにはしんど

いので延び延びになっていたところ、ある日、息子がデッキを解体するなら手伝うと言ってくれたので、二日程かけて二人で解体しました。息子に時々工具の使い方を教えながら一緒に作業をするのはなかなか楽しいものでした。また、デッキのあったところはスッキリとして駐車場も広くなり、リビングからの眺めもスッキリとしたものになりました。

次は、辻ホームの辻雅也さんへつなぎます。





「実家」

射場 茂基

こんぺいとう不動産
日高郡日高町荊木28-8
TEL:0738-20-5659

私は日高町に住まいを構えておりますが、車で1時間弱かかる日高川の山間部に実家があります。そこは小さな集落で幼い頃には8人の同級生がありました。今は子供の姿は無く、空き家が目立ち住民のほとんどが75歳以上で限界集落です。この地で、両親が稻作や千両の栽培をしておりまして私は元消防職員で隔日勤務でしたので、片手間に手伝いをしていました。両親が亡くなり田圃や千両畠はどう

しようかと判断しなければならない時に損得を考えれば放棄した方が良いと考えましたが、生まれ育ったこの地に行くと気持ちが落ち着き安心感もあり、愛着と活力が湧いてきますので、両親が残してくれた農地を引継ぎ、稻作や千両栽培を行うことに決めました。消防職員を定年退職して9年余りですが、この地での農業は獣害等で何かと大変で満足出来る米及び千両栽培は出来ていません。唯一励みになるのは家族等が『米が美味しい』

『千両綺麗』と言ってくれることです。宅建士免許を取得して、2016年に開業して6年になりますが、この実家の農地を町中に持つていければと、叶わない望みが湧いてきます。年齢が重なるにつれ一日に出来る仕事量が減少してきていますが、体の動く限り実家で農業に励みたいと考えています。

次は、(株)ライトスタッフの薮井貴史さんにつなぎます。



「はじめての子供の誕生」

安井 良太

有限会社ホームタウン
田辺市稻成町47-1 HTビル
TEL:0739-24-1000

昨年の6月に初めての子供が生まれました。妻も私も初めての経験で、不安なことだらけでしたが、

色々な方に助けてもらいながら頑張ってます。ネットで先輩ママ・パパが、色々な情報を発信していて、為になることや、不安になることが多く精査して試すことをやってます。不動産業務でも、今いろんな情報をネットで手軽に入手できるので、お客様の不安に思っている質問に答える為、毎日勉強です。もちろん、答えを出すのは、お客様だと思いますが、環境を変える事は、気持ちも新しくなることだと思います。

いい提案ができる様に今後も頑張っていきます。

次は、アトム不動産の阿部富美さんにつなぎます。



理事会等の開催状況 10~12月

会議名	主な審議内容
執行理事会(10/11・11/11)	・協会運営について
理事会 (10/18)	「報告事項」・理事の職務執行状況報告について・中間監査実施について ・入退会者について・事務局就労状況について・建築住宅課への質問書提出について 「審議事項」 ・交際費の支出基準一部改正(案)
総務委員会 (11/7)	・宅地建物取引士法定講習WEB化導入について・エリア運営について ・令和5年度予算編成方針について
理事会 (11/25)	「報告事項」・令和5年度予算編成方針について・入退会者について ・事務局就労状況について ・高濃度PCB廃棄物に関する建築住宅課からの回答について 「審議事項」・エリア運用規約一部改正(案) ・和歌山県令和4年度空き家流動性判定モデル構築業務受託について ・宅地建物取引士法定講習の実施に関する基本合意書及び協議書(案)
広報啓発委員会(12/19)	・令和4年度事業実施状況について・令和5年度事業計画について
相談業務委員会(12/19)	・令和4年度事業実施状況について・令和5年度事業計画について
流通政策委員会(12/20)	・令和4年度事業実施状況について・令和5年度事業実施計画について
研修指導委員会(12/22)	・令和4年度事業実施状況について・令和5年度事業実施計画について
総務委員会(12/23)	・令和4年度事業実施状況について・令和5年度事業実施計画について

※出席者の役職名は省略させて
いただいております。

全宅連等関係団体の動向（理事会等） 10~12月

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連／広報啓発委員会(10/4) 角	・「消費者セミナー2022」委託会社の選定について
全宅連／広報啓発委員会 (12/9) 角	・ブランディングについて・消費者セミナー進捗について ・令和5年度事業計画について
全宅連・全宅保証／理事会 (11/28) 角	・令和4年度秋の叙勲、褒章受章について ・令和4年度業務及び財務執行状況について
全宅管理／総務財務委員会(10/24) 木村	・令和4年度上期事業報告案、収支決算案について
全宅管理／理事会 (12/9) 木村	・令和4年度事業経過報告及び収支決算報告に関する件 ・新規支部設置に関する件
流通機構／団体長を交えた意見交換会 (12/5) 角	・システム稼働状況について ・レインズ必須項目の見直し等について
流通機構／理事会 (12/13) 藤田	・各委員長報告・運営委員会報告 ・レインズ情報項目等検討WG報告 ・各種規定の一部改正に関する件
公取協／理事会 (11/14) 細川	・運営、経理、顧問、相談役、参与推薦規程の変更について ・令和5年度定時社員総会について
公取協／事情聴取会 (12/15) 細川	・業者に対する事情聴取
推進センター／試験統括会議(12/13) 西川	・令和4年度試験実施結果について

(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 推進センター：公益財團法人不動産流通推進センター



令和4年4月1日に施行された
「改正アスベスト法」が
取引に与える
影響を考えてみます。

アスベスト



アウラ法律事務所
弁護士 石津 剛彦

3分でわかるアスベスト（石綿）法改正
出展：一社)宮城県建設職組合連合会

改正の
内容は？

- 【内容1】すべての改修・解体工事で必ずアスベストの「事前調査」が必須
- 【内容2】調査・報告を行う義務は「解体業者」「改修業者」
- 【内容3】解体なら80m²以上、改修なら請負金額100万円以上で報告義務
- 【内容4】解体80m²未満、改修100万円未満は報告義務はないが対処の上で作業
- 【内容5】報告の義務にかかわらず、調査結果は保存しなければならない

質問

先生、昨年の4月からアスベスト法が改正されましたね。上の改正内容を見ても、リフォーム業者や解体業者に関係あるだけで、我々宅建業者とはあまり関係ないように思うんですが。



大気汚染防止法改正に伴う請負業者によるアスベスト調査義務の話ですね。確かに義務化されるのは解体などを実施する請負業者となっています。しかし建物解体後の更地渡しの条件であるとか、リフォームを済ませて引き渡す条件の事業用物件の取引など、売主側で解体を伴う工事を行うケースでは、宅建業にも影響が及んできます。売主側で事前調査を伴う解体工事を行った上、建物を引き渡すことになるからです。

質問

確かに解体更地渡しはよくあります。



また例えば引き渡し後、買主費用で解体するというような取引があったとします。売主はアスベストに関する調査の有無を把握しておらず、告知事項も売主から聞いたとおりに書かれていた場合を例にとります。そして引き渡しも終わり、買主の注文を受けて請負業者が調査した結果、予想外に大量のアスベストを含む建築物であることが判明し、解体費用が当初の見込みより大幅に高くなったりします。すると買主から、「解体費用がこんなにかかるなら買わなかった。なぜ教えてくれなかつたのか。」という苦情が生じる可能性があります。

質問

！仲介業者は売主にアスベスト調査の有無を聞くだけでいいんじゃないですか？



確かに、宅建業者には調査記録の有無についての調査義務はありますが、それ以上の義務はありません。しかし予想外のアスベストが含有されていれば、売主が契約不適合責任を追及されることがあります。では、既存住宅の仲介において、石綿を含む建材等を使用した建築物の売主としての調査・告知について、どのような課題が考えられるか考えてみましょう。

(1)石綿については従前から法令により、重要事項説明の対象として、「当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容」が挙げられています(宅建業法施行令16条の4の3第4号)。

またこの点につき、国のガイドライン(国土交通省『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』)においては、「石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときは、『その内容』として、調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明することとする。

ただし、調査結果の記録から、これらのうちいずれかが判明しない場合にあっては、売主等に補足情報の告知を求め、それでもなお判明しないときは、その旨を説明すれば足りるものとする。
調査結果の記録から容易に石綿の使用の有無が確認できる場合には、当該調査結果の記録を別添することも差し支えない」と記載されています。

(2)他方、先般の法改正により、建物の補修・解体工事に際しては、石綿使用の有無に関する事前調査が義務付けられることとなっています。

こうした法改正はあるものの、宅地建物取引業者による重要事項説明の対象や留意点は、基本的に従前と同様であると考えられます。

但し、上記法改正により、建物の補修・解体工事に際しては、法定の事前調査を行った上で、その記録を一定期間保存すべき義務が定められています。

国交省アスベスト QA



このような事前調査の記録についても、宅建業法施行令16条の4の3第4号所定の「調査の結果」の「記録」として、重要事項説明の対象になると考えられます。

よって上記法改正後は、中古住宅の売買の媒介に際し、

- ①媒介業者から売主に対し、補修工事等の有無を確認した上で、
- ②媒介業者において、補修工事時における事前調査の成果物（調査の記録）を確保し、その写しを買主に交付するなどの対応を行う必要があります。

質問

上に書いているような物件を媒介する業者の調査義務や重説の書き方の留意点はありますか？



上記の通り補修工事時における事前調査についても、媒介業者において調査・説明すべきです。そのため買主に事前調査の記録の写しをするなどした上、補修工事の時期や内容についても調査・説明することになります。

また明らかに補修工事が行われた形跡があるにもかかわらず、売主からの申告がない場合には、媒介業者において積極的な調査を行った上、その結果を買主等（当該契約を媒介する他の媒介業者を含みます）に説明すべきです。このような調査・説明義務を怠った場合には、媒介業者において、調査説明義務違反に基づく損害賠償義務を負うことになるでしょう。

質問

特約や容認事項は必要なんでしょうか？また、売主及び買主に対して、石綿含有建材使用の調査の説明とその斡旋の有無について必要なんでしょうか？



売買の目的となっている建物に石綿が含まれていることについて、買主が明示的に了知・承諾しており、その前提で売買価格が決定されているような場合には、売主や媒介業者が責任を負う余地は乏しいでしょう。

このような場合、

- ①建物に石綿が含まれていても「契約不適合」とは言い難いし（元々「石綿を含有する建物を売買する」という契約となっています）、
- ②売主や媒介業者が各種義務（例えば信義則に基づく説明義務）に違反したと評価する余地も乏しいからです。

また、宅地建物取引業者が積極的に、買主に対して石綿含有調査の有用性を説明したり、調査業者をあっせんする義務はないと考えられます。例えばガイドラインにおいても、「本説明義務については、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合又はその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。なお、本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。」と記載されています。

質問

買主が明示的に了知・承諾は具体的にいうと、どういう状況と理解すればいいのでしょうか？



「石綿を含有している部材、場所、範囲などが明確に特定されており、買主がこれらを明示的に認識・了承している場合」を想定しています。

例えば「売買対象建物の天井全部に、石綿を含有した『〇〇ボード』という名称の建材が使用されている」とか、「屋根に石綿を含有する『〇〇スレート』という名称の屋根材が使用されている。」といった事実を、買主において明確に認識している場合です。こうした場合には、「契約当時、そもそも石綿の問題がある建物とは思わなかった。」とか、「契約当時、こんなに多くの石綿が含まれているとは思わなかった（除去費用がこんなにかかるとは思わなかった）。」という事態は生じ難いところです。そのため石綿が含まれている事実を以って、「契約不適合」とは評価されないと考えられます（上記のような状態の建物を引渡すことが、売主の本来の義務、本旨弁済になるからです）。

質問

もし、補修工事が行われた形跡がなく、売主も分からぬという場合、記録はありません。そういう際に容認事項として、「石綿調査はしていないがあるかもしれないよ。引き渡し後に改修とか解体するんなら、その時に調査費用が必要ですよ。調査して、もしアスベストが出てきたら除去費用にお金がかかりますよ」みたいな容認事項を買主に容認させた場合は明示的に了知・承諾したということになるのでしょうか？



このような場合には、石綿を含有している部材、場所、範囲などが明確に特定されていません。そのため買主において、こうした事実を明示的に認識・了承することもないでしょう。よって明示的に了知・承諾した場合にはあたりません。

質問

契約後又は決済後の、買主からの契約解除や損害賠償請求、重大な告知義務違反など、これらの問題をどう扱えば良いでしょうか？



買主からの売買契約解除については、契約不適合責任に基づく解除の可否が問題となるでしょう。

例えば、

- ①法令等で許容された以上の石綿が含有されていない前提で売買が行われたにもかかわらず、
- ②法令等で定められた基準値以上の石綿の含有が判明した場合などには、
- ③原則として、売主は契約不適合責任を負うことになります（但し、契約不適合責任を負わない旨の条項があり、かつ、売主が消費者であるような場合には、原則として契約不適合責任を負いません）。



質問

法令等で定められた基準値以上の石綿の含有ということですが、基準値は段階的に引き上げられ、現在の基準値となっています。基準は建築時の法令による基準でしょうか？やはり現行の法令による基準でしょうか？



契約不適合となるかどうかは、売買契約時を基準として考えられます。そのため売買契約時の法令を基準とするのが原則です。

但し、買主において、「以前の法令では基準値以下であったものの、現在の法令では基準値以上であることは十分知っている。それを前提として購入する。」という場合には、売主は契約不適合責任を負わないと考えられます（そのような不動産を引渡すことが、売主の本旨弁済になるからです）。

先生、今回ありがとうございました。いずれにしても、売主業者はもちろんですが仲介業者もトラブル防止の為にアスベストに関する知識を持っておいた方がよさそうですね。

参考資料（全宅連特約文例集より抜粋）

【文例1】

本物件建物には、アスベストが使用されている可能性があります。また、アスベストが使用されている建物の解体費用（改修費用）は、通常より高額になる場合がありますので、あらかじめご承知おき下さい。

【文例2】

本件建物のアスベスト使用の有無は不明である。アスベストを含有したアスベスト成型板は、平成16年10月にその使用が禁止されるまでは、広く使用されていたので、平成元年に建築された本件建物の一部にも使用されている可能性がある。アスベスト成型板は、通常の状態で使用されているのであれば、そのこと自体で健康被害の心配はないが、増改築や解体にあたっては、飛散防止の措置が必要となるので、通常の解体工事費用が割高になるおそれがあるが、買主はその費用は買主の負担となることを予め了承する。

【文例3】

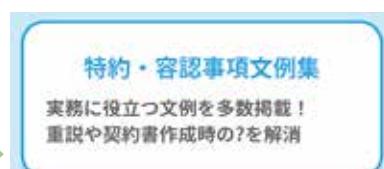
アスベスト調査結果の内容については付属書類「アスベスト使用調査報告書」に記載されています。なお、本調査は〇〇サービス株がその責任において建物の1階駐車場部分を調査したものであり、建物全体を調査したものではありません。

調査の実施機関：〇〇サービス株
調査の範囲：建物の1階駐車場部分
調査年月日：〇〇年〇〇月〇〇日
石綿の使用の有無：あり
石綿の使用箇所：建物の1階駐車場の上部鉄骨のはりに吹付けアスベストが使用されています。

【文例4】

すでに建築されている多くの建物には、アスベストを含有している建材が一般的に使用されていた時期があります。対象不動産にもアスベスト含有建材が使用されている可能性がありますが、実際は不明です。建材に含まれているアスベストは纖維が固定されているため、日常生活の中では飛散することはありません。ただし、建物の増・改築やリフォーム、解体時には、建材のアスベストを飛散させないよう、「石綿障害予防規則」（平成17年7月1日施行）その他の関係諸法令に則り、専門業者による適切な施工と産業廃棄物処理が必要となり、そのための費用が必要となります。

特約文例集は全宅連ハトサポ会員専用ページにてご利用いただけます。



厚労省石綿総合情報
ポータルサイト





行政に質問しました～PCB廃棄物を含む物件の取引～

昨年9月、本会から県建築住宅課に対し、高濃度PCB（ポリ塩化ビフェニル）廃棄物を設備として有する物件取引に関する質問を行いました。これに対し10月27日付、同課より回答が寄せられました。質問及び回答は以下のとおり。



ご存じですか?PCB

質問 1

高濃度PCB(高圧変圧器等)廃棄物を有している物件を売買若しくは賃貸することは可能ですか？

高濃度PCB廃棄物の処分期間は令和3年3月末で終了しました。万一、発見された場合は、直ちに処理を行う必要がありますので、至急所管行政までご連絡ください。

低濃度PCB廃棄物を有する物件の場合は、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法第17条によりPCB廃棄物の譲渡し及び譲受けが原則禁止されており、物件の売買若しくは賃貸することは可能ですが、売買若しくは賃貸が行われた後もPCB廃棄物を売主が適正に保管及び処理する必要があります。ただし、低濃度PCB廃棄物は特別管理産業廃棄物保管基準に従い保管する必要があり、物件の売買等により適正な保管が困難となる可能性もあることから、PCB廃棄物を処分してから物件の売買等をすることが望ましい。

質問 2

上記1において可能となった場合の対応についてお伺いします。

- ・重要事項説明書内に説明及び記載し、売主、買主双方が承諾していることを必須とした上で、
 - ①売主(所有者)が売主費用負担によって処分すること(処分期日)を明記し取引を行う。
 - ②買主が買主費用負担処分すること(処分期日)を明記し取引を行う。
 - ③PCB廃棄物を有する物件であることを、双方が承諾したうえで現状有姿による取引(売買・賃貸)を行う。
- 以上①②③全ての取引が可能ですか？

高濃度PCB廃棄物の場合は、回答1記載のとおり。

低濃度PCB廃棄物を有する物件の場合、PCB廃棄物の保管を他人に委託することは譲渡し及び譲受けの制限の規定に反することになるので、物件の売買若しくは賃貸が行われた後もPCB廃棄物を売主が適正に保管及び処理する必要があります。

- ①売主がPCB廃棄物を処分するまで、売主が適正に保管するのであれば、可能。ただし、低濃度PCB廃棄物は特別管理産業廃棄物保管基準に従い保管する必要があり、物件の売買等により適正な保管が困難となる可能性もあることから、PCB廃棄物を処分してから物件の売買等をすることが望ましい。
- ②買主が物件とともにPCB廃棄物を譲受ける場合は、不可。
- ③買主が物件とともにPCB廃棄物を譲受ける場合は、不可。



質問
3

PCB廃棄物の所有者は県知事への届出制となっておりますが、届出していない物件を売買若しくは媒介した場合、取引後にPCB廃棄物を有する物件だったことが判明し、重要事項説明書内に説明及び記載がない場合は、宅建業者の調査義務違反として処分を受ける対象となりますか？

PCB廃棄物の有無についての重要事項説明義務については、宅建業法35条1項各号に列挙されていないため、当然に説明義務があるとは言えません。ただし、PCB廃棄物の存在が容易に推認でき、PCB廃棄物の存在が買主等の契約締結や取引条件の判断に影響を及ぼす重要な事項に当たる場合は、重要事項説明義務違反で監督処分の対象となる可能性があります。

また、PCB廃棄物の譲渡し及び譲受けの制限の規定に違反する等、他法令に違反した場合は、宅建業法第65条第1項第3号又は第3項に基づく指示、同条第2項第1号の2又は第4項第1号に基づく業務の停止の対象となる可能性があります。

質問
4

処分を行う場合、定められた業者に依頼しなければならないとなっていますが、処分業者の一覧及び処分するまでのスキーム等について参考となる媒体はありますか？

(回答)

ポリ塩化ビフェニル廃棄物に関する各種ガイドライン等（環境省ホームページ）
<https://www.env.go.jp/recycle/poly/guideline.html>



高濃度PCB廃棄物の処理事業者（中間貯蔵・環境安全事業株式会社ホームページ）
<https://www.jesconet.co.jp/index.html>



低濃度PCB廃棄物の処理事業者（環境省ホームページ）
<https://www.env.go.jp/recycle/poly/facilities.html>



全宅連実務セミナー

「不動産広告の表示規約改正と最近の違反事例・相談事例について」
〔動画配信中〕

宅建協会会員であれば無料で視聴できます▶
(ハトサポID・パスワードが必要)



全宅連出版物

令和4年11月改定版：わかりやすい
重要事項説明書の書き方発刊

令和4年5月改正業法及び令和4年9
月重要土地等調査法の追加等に対応
しています



悪質リフォームに関する 注意喚起について

悪質リフォームが社会問題化する
中、消費者が安心して適切なリフ
ォームを実施できるよう環境整備を総
合的に進められています



国土利用計画法に基づく 事後届出制について

法定面積以上の土地について土地売
買等の契約を締結した場合には届出
が必要です



所有者不明土地ガイドライン 作成・改定

令和4年5月に公布された所有者不
明土地の利用の円滑等に関する特別
措置法の一部を改正する法律が11月
1日に施行されています



旧住宅金融公庫融資賃貸住宅の 賃貸借契約に係る制限事項について

平成18年度以前に建設資金をお申
込みの賃貸住宅が対象となります



こどもエコすまい支援事業の 創設について

子育て世帯、若者夫婦世帯による高
い省エネ性能（ZEHレベル）を有する
新築住宅の取得や住宅の省エネ改
修等に対して支援しています



賃貸住宅管理業者・サブリース業者への 全国一斉パトロールを実施

国交省では賃貸住宅管理業法の施行
後の法令遵守状況を点検し、賃貸住
宅の管理業務等に関する適正化を推
進するため全国一斉パトロールを実
施します



会員の皆様には各種情報をメー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

こちら→



各不動産無料相談会の御案内

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2月8日(水) 3月8日(水)

開催場所：田辺商工会議所 開催日：令和5年3月1日(水)

開催場所：新宮ユーアイホテル 開催日：令和5年3月15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

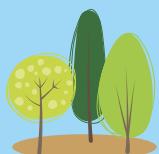
※コロナウイルス感染防止の為、当面の間は電話対応のみとさせていただきます。

TEL：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いておりますので、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1月18日(水)

令和5年2月15日(水)

令和5年3月15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。

新型コロナウイルス感染防止の為、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御案内



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本部(全日)は、和歌山県知事から指定を受けて講習会を実施しております。

更新対象の方は、宅建協会より御案内を送付しております。新規で取引士証を交付希望の方は宅建協会までお問い合わせください。

講習日	申込受付期間	講習担当	会 場
令和5年3月2日(木)	1/13~1/27	全 日	Big・U
令和5年3月23日(木)	2/3~2/17	宅 建	ホテルグランヴィア和歌山

※新型コロナウイルス感染対策として上記内容を変更する場合があります。

令和5年6月より、会場での座学に加え、webでの法定講習を開始致します。

最新情報、詳細は和歌山宅建HPへ




令和4年度宅地建物取引士資格試験



新型コロナウイルス感染症防止対策を行ったうえで、宅地建物取引士試験を和歌山ビッグウェーブと、和歌山県立情報交流センターBig・Uの2会場で行いました。

和歌山県での申込者数は1,111名で、試験当日は904名が受験されました。合格発表が令和4年11月22日(火)に行われ、合格点は36点、合格者数は164名でした。



試験問題に挑戦してみませんか？？

相続に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 被相続人の生前においては、相続人は、家庭裁判所の許可を受けることにより、遺留分を放棄することができる。
- 2 家庭裁判所への相続放棄の申述は、被相続人の生前には行うことができない。
- 3 相続人が遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けると、当該相続人は、被相続人の遺産を相続する権利を失う。
- 4 相続人が被相続人の兄弟姉妹である場合、当該相続人は遺留分がない。

正解は裏表紙です。



《税務署から確定申告のお知らせ》

申告期限・納期限について

令和4年分の申告、納税の期限は次のとおりです。

税目	申告・納期限	振替納税の振替日
所得税及び復興特別所得税	令和5年3月15日(水)	令和5年4月24日(月)
消費税及び地方消費税	令和5年3月31日(金)	令和5年4月27日(木)
贈与税	令和5年3月15日(水)	

※振替納税を新規でご利用される方は、「預貯金口座振替依頼書兼納付書送付依頼書」を各申告期限までに金融機関又は所轄税務署に提出してください。

納税はキャッシュレスで！



振替納税以外にも便利なキャッシュレス納付があります。

納付手続きにはこちらから

ダイレクト納付	e-Tax から簡単な操作で口座引き落としにより納付する方法
インターネットバンキング等	インターネットバンキング、モバイルバンキング、ATM（ペイジー）を利用して納付する方法
クレジットカード納付	「国税クレジットカードお支払サイト」からクレジットカードで納付する方法 ※手数料がかかります。
スマホアプリ納付	各種Pay払いを利用して納付する方法

令和5年1月から、e-Taxがさらに便利に！



・青色決算書・収支内訳書がスマホで作成可能になります。

・マイナンバーカードの読み取り回数が削減されます。

※過去にマイナンバーカードを使って確定申告している等、一定の条件を満たしている場合

申告書作成コーナー

ご不明な点は国税庁ホームページ、チャットボット、電話相談センターで！！

○チャットボットでの相談

⇒AI税務職員「ふたば」がお答えします。

(令和4年分所得税については1月4日から、消費税については1月30日から公開)

インボイス制度への相談は公開中です。



税務職員ふたばにはこちらから

○電話での一般的なご相談は「電話相談センター」へ

⇒確定申告に関する一般的なご相談は、最寄りの税務署に電話し、音声案内に従って「0」番を選んでください。(3月15日まで開設)

それ以外のご相談は音声案内に従って番号を選んでください。

詳しくは国税庁HPで

確定申告

検索

人権チェックリスト



「識字問題」について知っていますか？

「識字（しきじ）」とは

ユネスコ（国際連合教育科学文化機関）の定義では「日常生活における簡単な文章を理解して、読み書きができること」とされています。



「識字問題」とは

部落差別や経済的理由（貧困）等によって長期欠席・不就学等を余儀なくされ、学習の機会や就学等が保障されず、読み書きが不自由なため、運転免許がとれない、希望する職業に就けない、文化的な生活が送れないなどという基本的人権の保障にかかわる切実な問題です。

「識字学級」とは

様々な理由により学校教育を受けられず、文字の読み書きを十分に身につけられなかつた人が、読み書きの力を取り戻すための学習の場です。

世界の現状

現在においても読み書きの不自由な人が数多くおられ、その多くは発展途上国に居住している人々です。

ユネスコは発展途上国の識字問題を解決するために教育環境を整備するとともに教材開発や人材育成などの取組を進めています。



！ チェック

差別や貧困などにより、学校教育が受けられずに読み書きが不自由な人がいるということ、識字学級で読み書きを学習している人がいるという現状を理解するとともに、同和問題（部落差別）をはじめとする様々な人権課題について、今一度考えてみませんか。



（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

会員名簿2022-2023(令和4年10月1日現在)にて変更後の情報で掲載している分については下記変更事項より省かせていただいております。

エリア	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		須川 明美	専任の取引士(減員)	24
和歌山	紀の国住宅(株)スマイルラボ	大津 雄介	田又 章博	政令2条の使用人	24
				専任の取引士	
和歌山	(株)センチュリーホーム	妹背 雅子		専任の取引士(増員)	28
和歌山	(株)賃貸住宅センター	伊藤 由		専任の取引士(増員)	36
和歌山	クリエイト	和歌山市西高松2-1-27	和歌山市西庄862-6 西本ハイツ2F東側	事務所	23→46
和歌山	(株)ヤマシン	(株)ヤマシン	(株)山本進重郎商店	商号	47
田 辺	太伸不動産	山口 智子	山口 大地	専任の取引士	71
田 辺	(株)不動産流通研究所	湯川 桃子	中本 綾子	専任の取引士	72

■ 退会者

エリア	班	商 号	代 表 者
和歌山	5	釣上不動産総合企画	釣上 英幸
海 南		大和不動産	中尾 雅好
有 田		前野不動産	前野 浩一



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 watakken



フェイスブック
“いいね”してね!



新規入会者紹介

(株)だいふく

T E L 073-488-5432

F A X 073-488-5431

事務所 和歌山市府中313-8

免許番号 30(1)3997

免許年月日 R4.10.13

所属エリア 和歌山 6班



代表者・専任の取引士
池田 竜馬

登尾ハウス(株)

T E L 0737-83-3580

F A X 0737-83-1237

事務所 有田市初島町浜1071

免許番号 30(1)3998

免許年月日 R4.10.13

所属エリア 有田



代表者・専任の取引士
登尾 時方

山本

T E L 0737-23-7023

F A X 0737-23-7024

事務所 有田郡広川町山本1228-1

免許番号 30(1)3999

免許年月日 R4.10.21

所属エリア 有田



代表者・専任の取引士
山本 賀則

(株)アシスト

T E L 073-446-4136

F A X 073-446-4136

事務所 和歌山市寄合町44

免許番号 30(1)4001

免許年月日 R4.10.31

所属エリア 和歌山 19班



代表者・専任の取引士
奥村 申二

(有)井尻興産

T E L 0736-67-8506

F A X 0736-67-8508

事務所 紀の川市上野28

免許番号 30(1)4003

免許年月日 R4.11.7

所属エリア 那賀



代表者・専任の取引士
井尻 和男

野上不動産(株)

T E L 073-488-3739

F A X 073-488-3739

事務所 和歌山市閏戸5-2-43

免許番号 30(1)4002

免許年月日 R4.10.31

所属エリア 和歌山 25班



代表者・専任の取引士
野上 真紀

(株)フジ田産業不動産開発

T E L 073-499-5417

F A X 073-499-5417

事務所 和歌山市神前109-19

免許番号 30(1)4000

免許年月日 R4.10.31

所属エリア 和歌山 8班



代表者
藤田 泰成



専任の取引士
藤田 裕美子



15ページの正解は3番