

WAKAYAMA

宅建 わかやま



CONTENTS

- 地域便り～「和歌山市立伏虎中学校」～
- 理事会等の開催状況
- 人権チェックリスト
- 委員会紹介
- 輝く女性会員紹介コーナー
- 相談員専門性向上研修



日高支部 地恵蔵ホーム 加藤幸則さん 撮影場所 印南町「かえる橋」



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



和歌山市立伏虎中学校

「地域だより」は、広報啓発委員が地域を分担して県内各地の特徴ある自然、文化、行事やユニークな施設、企業活動等をご紹介するコーナーです。今回は、和歌山支部の児玉 真維さんがご紹介してくださいました。

平成29年4月、小中一貫校「和歌山市立伏虎義務教育学校」の開校に伴い、和歌山市立伏虎中学校（和歌山市七番丁）は70年の歴史に幕を下ろします。同時に、本町、城北、雄湊の3小学校も閉校となり、和歌山市中心部・伏虎中学校区の教育環境が大きく変わろうとしています。

閉校となる4校出身の方々や地域の人々にとっては、やはり非常にさみしく胸に迫るものがあるでしょう。

昭和22年創立以来、多くの卒業生を送り出してきた伏虎中学校、閉校が目前に迫るこの1年は、卒業生たちによる同窓会や母校訪問等が数多く行われたようで、3月14日には地域の皆さんを招いて「閉校集会」も開催されました。

各地において多くの小中一貫校が開校しています

が、和歌山市初の一貫教育では、母校が閉校になる卒業生の方々のために、そして未来を担うこどもたちのためにも、歴史と伝統を引き継ぎ、充実した義務教育を取り組んで、「子育てるなら和歌山!」と言われるようなモデルケースとなることを、大いに期待します。

七番丁周辺はかつて、和歌山西警察署や和歌山県立医科大学と附属病院があり、移転しましたが、今回伏虎中学校跡地には、平成33年に和歌山県立医科大学薬学部が新設され、同時に和歌山市民会館も移転オープンします。

和歌山市中心部のにぎわい創出につながるでしょうか、和歌山城を臨むエリアがまた大きく様変わりします。



和歌山市立伏虎義務教育学校



伏虎中学校



雄湊小学校



本町小学校

理事会等の開催状況 1~3月

会議名	主な審議内容
相談業務委員会 (1/16)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度事業執行状況確認 ・消費者セミナーについて
流通政策委員会 (1/17)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業計画、予算について ・住宅ファイル制度実証実験について ・既存中古住宅活性化セミナー参加について
広報啓発委員会 (1/25)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度委員会事業、予算について
執行理事会 (1/26)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会打合せについて ・支部長会打合せについて
支部長会 (1/26)(2/20)	<ul style="list-style-type: none"> ・協会運営について ・支部運営について ・支部規約、内規について
総務委員会 (1/31)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業計画及び予算について ・和歌山県不動産会館使用規定について
理事会 (2/6)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入退会者について(10月～1月) ・会費未納について ・平成28年度12月財務執行状況 <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度費用計上について ・新規事業、資産取得資金の積立について ・特定費用準備資金及び資産取得資金計画、取り崩しについて ・平成29年度事業計画、予算(案) ・平成29年度交際費の計上について ・交際費支出基準一部改正(案) ・和歌山県不動産会館使用規定一部改正(案) ・保証協会との賃貸契約書改正(案) ・就業規則改正(案) ・職員雇用契約書について ・社会保険労務士との特定個人情報の外部委託に関する合意書(案) ・弁護士との顧問契約書(案) ・会員からの要望書について
研修指導委員会 (3/7)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業について <ul style="list-style-type: none"> ①業者研修会 ②重説の具体的書き方講習会 ③重説PC教室 ・大阪宅建WEB研修について ・委員会親睦の件
流通政策正副委員長会 (3/8)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ファイル視察結果後の打合せ

会議名	主な審議内容
地域活性化特別委員会 (3/9)	<ul style="list-style-type: none"> ・推進会議 住宅部会規程策定に係る県過疎対策課との意見交換 ・移住推進市町村追加による田舎暮らし住宅協力員募集の件
広報啓発委員会 (3/21)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度委員会事業、予算について
※ その他 和歌山支部運営委員会(1/13)、和歌山支部ブロック長・副ブロック長会議(1/13)、田辺支部運営委員会(1/20)、関係官庁連絡会(2/7)、和歌山県空家等対策推進協議会(2/8)、田辺支部運営委員会(3/6)和歌山支部正副支部長、部長合同会議(3/17)	

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

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

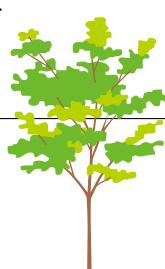
推進機構：一般財団法人不動産適正取引推進機構 活性化協議会：近畿圏不動産流通活性化協議会

※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／組織整備特別委員会 (1/24) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度組織整備特別委員会事業計画、予算(案)について ・一般社団法人の公益社団移行に関する意見交換会 参加予定協会：長野、千葉、大阪、兵庫
全宅連／組織整備特別委員会 (2/9) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人の公益社団移行に関する意見交換会 参加予定協会：岡山、佐賀、熊本、大分
全宅連・全宅保証／合同正副会長会 (3/3) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業計画(案)及び予算(案)について ・第3回常務理事会上程議題について
全宅連／組織整備特別委員会 (3/7) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人の公益社団移行に関する意見交換会 参加予定協会：岩手、群馬、山口、宮崎
全宅保証／中央審議会 (2/24) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・弁済業務保証金準備金等の運用の検討について
全宅保証／総務・財務合同委員会 (3/2) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業計画(案)について ・平成29年度収支予算(案)について
全宅保証／監査会 (3/7) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度事業執行について ・平成28年度予算執行について
全宅保証／常務理事会 (3/14) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度業務及び財務執行状況について ・平成29年度事業計画(案)、収支予算(案)について ・第5回理事会上程議題について
全宅保証／理事会 (3/23) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度業務及び財務執行状況について ・平成29年度事業計画(案)・収支予算(案)について
流通機構／レインズ運営委員会 (1/24) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿レインズ稼働状況等報告 ・ハードウェアリプレースに伴うシステム障害について ・ハードウェアリプレース完了報告 ・次年度の回線帯域変更について ・次年度の改善要望対応について



会議名及び出席者	主たる審議内容
流通機構／倫理綱紀委員会 (2/17) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・「報告」会員処分について ・「審議」会員処分に関する件 ・平成29年度委員会事業計画(案)、同予算(案)に関する件
流通機構／M L S 視察報告会事前打ち合わせ (2/20) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・報告会開催前の打合せ
流通機構／レインズ運営委員会 (2/24) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿レインズ稼働状況等報告 ・ハードウェアリプレース進捗状況等報告について ・今年度の予算執行状況について ・次年度の改善要望対応について ・次年度の事業計画および予算編成に関する件
流通機構／組織検討特別委員会 (3/16) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・機構運営に関する意見交換
流通機構／理事会 (3/17) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業計画案 ・平成29年度収支予算書案 ・4月以降のIP型利用料課金設定案 ・役員賠償責任保険の更新 ・成約情報提供依頼1件
公取協／総務委員会 (3/3) 植田	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度消費者モニター選定について ・第2回消費者モニターとの懇談会について ・平成28年第4回理事会について
公取協／消費者モニター懇談会 (3/13) 植田	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会事務局より業務報告 ・懇談、意見交換
公取協／財政委員会 (3/16) 植田	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度収支予算(案)について
公取協／理事会 (3/29) 植田	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業計画(案)、同収支予算(案)について
推進機構／試験事務説明会 (3/17) 田村	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度試験実施計画について ・平成29年度試験事務に係る準備事務について
近畿不動産活性化協議会／全体会 (3/13) 木村・藪	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年度事業報告および決算報告(見込み)補助金事業含む ・平成29年度事業計画(案)および予算(案)について <ul style="list-style-type: none"> ①一般社団法人化について ②2017年度グッドデザイン賞の応募について ③平成29年度協議会会費について ④平成29年度国土交通省の補助事業について ⑤株式会社ネクストとの契約締結について ・総会の開催について



人権チェックリスト



「部落差別の解消に関する法律」が成立しました。

県では、これまで同和問題の解決をめざし長年にわたり様々な取組を進めてきました。

その結果、同和問題は解決に向かってはいるものの、未だに許しがたい差別事件が起こっています。

また、全国的にみても、インターネット上に同和地区と称して多数の地名や地域を書き込むなどの行為が今なお発生しています。



このような中、部落差別は許されないものであるとの認識のもと「部落差別の解消に関する法律」が平成28年12月9日に成立しました。

法律では、部落差別の解消の必要性について国民の理解を深めるよう努めることにより、部落差別のない社会を実現することをめざしたもので、国及び地方公共団体に対し、部落差別の解消に関する施策として相談体制の充実や教育啓発の推進を求めています。

県では法律の趣旨をふまえ、同和問題の解決のため市町村等と連携しながら引き続き積極的に取り組んでまいります。



チェック

同和問題を正しく理解し、私たち一人ひとりが力を合わせて、差別や偏見のない豊かで明るい社会を築きましょう。

詳しくは、和歌山県企画部人権局のホームページをご覧ください。

<http://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/021400/burakusabetukaisyou.html>

相談窓口（人権全般・同和問題）

- 人権ホットライン TEL073-421-7830 【(公財) 和歌山県人権啓発センター内】
- 県企画部人権局 TEL073-441-2563
- 各振興局地域振興部総務県民課

内容についてのお問い合わせは人権施策推進課まで ☎073-441-2566

人権チェックリスト



あなたの周りにマタニティハラスメントで悩んでいる人はいませんか？

職場における妊娠・出産・育児休業等を理由とする不利益な取扱い、いわゆるマタニティハラスメント(マタハラ)を行うことは、「男女雇用機会均等法」及び「育児・介護休業法」で禁止されています。

また、法律の改正により平成29年1月1日からは、ハラスメントの防止措置を講じることが事業主に対し新たに義務付けされました。

平成27年に厚生労働省が実施した調査では、妊娠・出産した派遣社員の約48%、正社員の約21%が「マタハラを経験したことがある」と回答しています。

また、経験したマタハラの内容で最も多いのが、「迷惑だ」「辞めたら?」等、妊娠・出産・育児関連の権利を主張しづらくするような発言です。



マタハラの事例としては次のようなものがあり、これらは法律違反にあたります。

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 妊娠した、出産した ● 妊婦健診、つわり、切迫流産で仕事を休む ● 産前・産後休業、育児休業をとる ● 子どもが病気になり看護休暇をとる ● 育児のため残業や夜勤の免除を申し出る | <ul style="list-style-type: none"> ■ 解雇、退職の強要 ■ 契約の更新がされない ■ 正社員であるのにパートになるよう強要される ■ 減給や降格 ■ 不利益な人事異動 |
|---|--|



事業主に義務付けられるハラスメントの防止措置（厚生労働省指針より）

- ① 事業主の方針等の明確化及びその周知・啓発
- ② 相談(苦情を含む)に応じ、適切に対応するために必要な体制の整備
- ③ 職場における妊娠、出産等に関するハラスメントに係る事後の迅速かつ適切な対応
- ④ 職場における妊娠、出産等に関するハラスメントの原因や背景となる要因を解消するための措置

！ チェック

マタニティハラスメントを受けていると思ったら、一人で悩まず相談しましょう。

相談窓口

- 和歌山労働局 雇用環境・均等室(和歌山市黒田二丁目3-3) ☎073-488-1170
月・火・水・木・金曜日(8時30分～17時15分) ※祝日・年末年始を除く
- 労働相談室(和歌山市北出島1-5-46) ☎073-436-0735
火・水・木・金曜日(16時～20時) 土・日曜日(10時～16時) ※祝日・年末年始を除く

詳しくは、厚生労働省ホームページをご参照ください。

http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou_roudou/koyoukintou/danjokintou/

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

平成28・29年度 委員会紹介（総務委員会）

私たち総務委員会は10名で構成されております。業務としましては、協会の定款や諸規定・財務管理・運営管理・入退会管理などなど、地味な活動内容ではあります、協会運営には無くてはならない委員会として、日々活動しております。その傍ら、宅地建物取引士資格試験及び法定講習並びに取引士証交付事務も担当しております。

会員数は減少傾向であります、協会が会員の皆さんにとってより身近に、活用しやすい環境を作っていくのも当委員会の担いであると考えます。

不慣れなところも多く、ご迷惑をおかけすることもあるかと思いますが、2年間どうぞよろしくお願いします。

総務委員長 西川 純司





総務委員会

委員長：和歌山支部／西川 純司 ((有)エステートニシカワ)

副委員長：和歌山支部／藤田 雄司 (ESTATE LINK (株))

副委員長：和歌山支部／田村 宣明 (タムラ不動産開発)

委 員：海南支部／鈴木 正典 ((株)ホームズ)

委 員：伊都支部／石田 雅彦 (丸石木材住宅(株))

委 員：那賀支部／平田 英生 (都市開発興業(株))

委 員：有田支部／田中 寿士 (日宝設計(株))

委 員：日高支部／玉置 真司 (The Gon)

委 員：田辺支部／森 彰 (大協不動産)

委 員：新宮支部／濱田 勝裕 ((有)政美住宅)

総務委員会担当執行理事：海南支部／高垣 光弘 (高垣不動産)

総務委員会副担当理事：和歌山支部／沼井 克行 (日之出建設(株))

◆輝く女性会員紹介コーナー

田辺支部 株式会社 西嶋 代表取締役 西嶋明美さん

免許番号:和歌山県知事(8)第2342号
住所:田辺市南新万13-20
TEL:0739-25-2125 FAX:0739-26-1222



第2回目となる今回は、不動産のトータルプランナーとして精力的に活躍されている株式会社 西嶋の西嶋明美さんに広報啓発委員会の末吉亜矢委員長と中村文雄委員がインタビューしました。

～不動産業に従事したきっかけを教えてください～

25歳の時に不動産を斡旋していた主人を手伝おうと資格を取って本格的に不動産業、建設業に参入したのが始まりです。その後、離婚を機に独立して、生活の糧にとがむしゃらに働きました。

昭和60年に入りバブルが到来し、お陰様でその恩恵を受けることもでき、今もこうして続けられています。その頃はリゾートブームで、5億で建設した別荘が10億で売れるというようなマネーゲームの時代でした。当時は分譲、建売、マンションと色々な不動産を手がけましたが、今は買取り及び売買と賃貸借の仲介に徹しています。

～仕事をする上で特に心がけていることは何でしょうか～

どれだけ忙しくても、とにかく事前の調査をきっちりというのを心がけてきました。何もかも明確に知つてもらうことで納得してもらう、そうすればトラブルにならないんです。そのためにスタッフも物件調査に時間をかけます。手間がかかりますが、それ以上に信用が大事だと思っています。自分もお客様も納得できれば、売ることに自信が持てます。時には、仕事をする上でのアドバイスをさせていただいたこともあります。ただ売るだけでなく人生もプロデュースする、とことんお客様と向き合うのが私の仕事のスタイルです。

～西嶋社長にとって仕事の醍醐味とは～

時代と共に不動産のニーズも変わります。そんなこともあって、平成14年にコンサルティングマスターの資格も取得しました。もっとお客様にいろんな提案や知識の提供をしたいと思ったからです。若い頃からプロセスを楽しむ性格で、お客様の「問題の解決」が仕事だと思ってきました。不動産はなんと言つても大きな買い物です。いろいろな経験が生む知恵やヒントをもってリードしてあげられたら何より喜んでもらえると思うのです。実際に喜んでもらえていますし、感謝してもらうと仕事のやりがいになります。しかも、そこから人の繋がりもできたりと、お金以上のものが生まれることもあります。人は自分1人では何もできません。いろんな人の力を借りて、一期一会で人の繋がりを作っていました。不動産は縁の仕事。この仕事をやらなければよかったですと感じたことはありません。人のお陰様をいただいて、縁を結んで喜びを共有できています。

～従業員の育成はどのように行っていますか～

弊社で修行をしてノウハウを掴んだら自分でやっていけばいいと思っているので、若い人にはきっちりしたことを教えています。そのためか、弊社から独立して活躍している人はたくさんいます。指導のポイントは「相手の気持ちを的確に把握して、迅速に動くこと」。的確に把握しようと思ったら、しっかりとヒアリングして相手のニーズをキャッチしないといけません。それを満たしてあげて信頼関係を築くことが商売の基本中の基本。おこがましいですが、そういった単純なことが大事なのだと思います。

～社内の雰囲気が明るく感じられますが、何か心がけていらっしゃるんでしょうか～

社内の装飾は概ね私のセンスです。華道と茶道の資格も持っているので、花が好きというのではあります。きめ細やかと言われますが、自然にやっていることがほとんどです。

～仕事以外にもご活躍されていることを教えてください～

カラオケが得意で、日高光路先生のレッスンを受けて全国大会で優勝したこともあります。ジャンルは幅広く、仲間と歌を楽しんでいます。仕事をする中で趣味を楽しむというのがリラクゼーションになり、活力になっています。

～最後に、働く女性に一言お願いします～

不動産業は女性が活躍できるお仕事です。男性にはない細やかさや、女性ならではのセンスを生かしていければ本当にいい仕事ができると思います。ぜひこれから時代を担っていってください。

本日はお忙しい中、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。



◀(株)西嶋 従業員さん達



インタビュー風景 中村委員・末吉委員長▶

相談員専門性向上研修「売主・仲介業者の責任に関する事例検討」

アウラ法律事務所 弁護士 石津 剛彦

第1 瑕疵担保責任と

仲介業者の義務

仲介業者が売主の瑕疵担保責任

に関して責任を負う根拠

- ・重要事項説明義務（宅建業法35条）。取締規定であり、違反すれば指示・業務停止・免許取消の制裁がある。
- ・重要な事実の不告知・不実告知の禁止（宅建業法47条）。取締規定であり、違反すれば指示・業務停止・免許取消の制裁に加え、刑事罰の対象にもなる。
- ・宅建業者は、自ら売主となる場合だけではなく、販売代理や仲介を行う場合でも信義を旨とし、誠実に業務を行わなければならない（民法1条、宅建業法31条1項）。
- ・また仲介業務を行う場合には、善良な管理者として仲介事務を処理する義務を負う（委任に関する民法の規定）。
 - ⇒ 物件に関する状況や権利関係などについて調査・説明する義務が生じる。
 - ⇒ この義務を怠り、委託者に損害を与えるれば、損害賠償責任を負う（債務不履行責任）。
- ・契約に基づく義務違反だけではなく、一般的な注意義務に違反するとして損害賠償を命じられることがある（不法行為責任。交通事故の加害者が負う責任と同種）。
- ・必要とされる調査・説明の程度は、委託者の知識や経験、取引対象物件の種別などによって異なる。
 - ⇒ 経験が不足していたり、購入に二の足を踏むような事情がある場合には、特に念入りに調査・説明する必要がある。



第2 宅地建物取引業者の義務違反が問題となつた事例

1 建物の物理的瑕疵についての調査義務違反（東京地判平21. 12. 25）

（事案の概要）

（1）説明義務違反の有無について

- ① Xは不動産の売買・賃貸等を営業目的とする有限会社であり、Yは宅地建物取引業者であ

る。

⇒ Xは平成17年3月9日、Yと不動産購入の仲介契約を結び、Yの仲介で、Cから土地を、Aから建物（本件建物）を代金3300万円で買い受けた。（本件売買契約）。その後、所有権移転登記・引渡しも終了。

② 本件売買契約はX代表者の夫（大学教授）であるDが主に交渉して締結した。

⇒ Xは本件建物を投資目的で購入し、Yもその旨は認識していた。

⇒ Xは本件売買契約以前にも、Yの仲介で賃貸用マンションを購入し、これにより賃貸収入を得ている。また別の土地を購入して賃貸用アパートを建設し、平成16年4月から賃貸収入を得ている。

③ 本件売買契約に係る契約書及び重要事項説明書には、本件建物の雨漏りに関する記載、受水槽の状況に関する記載、敷金の存在及びその金額に関する記載はない。

⇒ しかし本件売買契約締結時には、3階及び4階に雨漏りが見られ、Yはこれを認識していた。また平成20年11月14日時点において、3階事務所部分の天井及び壁、4階和室の天井及び壁に雨漏りがある。

④ 本件建物には、テナントとして、F（食堂経営）、G（事務所）、H（事務所）が入居しており、敷金としてFは130万円、Gは155万円、Hは36万円をAに差し入れていた。

⇒ Aは、敷金を返済できる資力はなく、Yは各賃借人に対しては「敷金は戻らない。出どこがない」旨の説明をしていた。

⇒ Yが本件売買契約締結前Xに交付した「相互ビルの購入計画について」と題する書面には、売却価格として現状渡し3950万円の記載がある。同じく「新潟市aビル購入した場合の計算書」と題する書面には「購入代金3950万円の所3000万円」との記載がある。しかしこれらの書面には敷金に関する記載はない。

⑤ Yは平成19年3月30日、上記雨漏り及び敷金の説明義務違反を理由に新潟県知事より業務停止処分を受けた。

⑥ 以上からすれば、a：本件建物には、本件売買契約当時から雨漏りが生じていたこと、b：売主が敷金として賃借人から321万円を受領していたが、売主に資力がないため買主であるXがその返還義務を引き受けざるを得なかったこと、c：Yは雨漏り及び敷金の存在については認識していたこと、d：YはXに対し、雨漏り、受水槽の現況、敷金の存在について、本件売買契約に際していずれも説明しなかったことが認められる。

⑦ ところでYは、宅地建物取引業者として、Xの依頼により本件売買契約の仲介を行うに際し、買主たるXに対して、本件売買契約における重要な事項について説明すべき義務を負う。

- ⇒ そして宅地建物取引業法35条1項は一定の重要な事項につき、宅地建物取引業者に説明義務を課している。
- ⇒ 同条同項所定の事項については当然として、同条同項所定の事項以外でも、宅地建物取引業者は、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあり、その契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、当該事項について説明義務を負うと解するのが相当である（宅地建物取引業法47条1項1号参照）。
- ⑧ 敷金は、宅地建物取引業法35条1項7号にいう「代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭」に当たる。
 - ⇒ YはXに対し、この点につき説明する義務を負う。またXのように、不動産を投資目的で購入しようとする者は、当該物件の運用収支を予測するために、当該物件について必要となる費用額を正確に把握する必要がある。
 - ⇒ 投資目的の不動産の売買の仲介を行おうとする宅地建物取引業者は、当該物件について、運用収支に影響を及ぼす物理的瑕疵について客観的事実を認識した場合には、当該客観的事実について積極的、具体的に説明する義務を負う。
 - ⇒ そのような認識に欠ける場合には、宅地建物取引業者が建物の物理的瑕疵の存否を調査する専門家ではない以上、そうした点について調査義務まで負うわけではない。
- ⑨ Yは、本件建物の敷金については勿論、本件建物に雨漏りがあることを知りつつ具体的にXに説明していないのであるから、Yには説明義務違反がある。
 - ⇒ しかし受水槽については、Yがその物理的損壊を認識していたとまでは言えないから、Yに説明義務違反を認めることはできない。

(2) Xの損害について

- ① 本件建物は本件売買契約当時、既に築後約27年を経過したマンションであって、雨漏りの有無にかかわらず、近い将来、防水工事を含め、相当程度の補修工事が必要となつても不思議ではない。
 - ⇒ Xの主張する漏水工事費用全てをYの説明義務違反による損害であると認めるることは到底できない。
 - ⇒ Yの説明義務違反と相当因果関係のある損害であると認められるのは、現在までに雨漏りの補修工事費として支出した85万円の限度に留まる。
- ② YはXに対し、敷金について説明しなかったところ、Xは、本件売買契約により、本件建物の賃借人らに対して321万円の敷金返還義務を負担することになった。
 - ⇒ Xとしては、敷金の引受けがあることを知つていれば、本件建物を購入せず又は敷金相当

の代金減額を更に求めることもできたといえる。

⇒ しかしDは大学の経営研究科の教授であるうえ、Xは他にも投資目的で不動産を所有して賃貸業を行い、建物賃貸借において通常敷金預入があることは理解し、本件建物に賃借人がいることは認識していた。本件売買契約に際して、敷金の存在を予想し、Xに確認しましたは自ら調査することも可能であった。

⇒ こうしたXの過失を考慮すると、説明義務違反によりYが賠償すべき損害額は、敷金額のおよそ50パーセント相当の160万円の限度にすぎないというべきである。

- ④ 説明義務違反によりYが賠償すべきXの損害は、245万円（上記85万円+上記160万円）となる。

3 調査報告義務違反の範囲・程度に関する事例（東京地判昭54. 10. 30）

（事案の概要）

- ① X会社及びY会社はともに土地建物の売買及びその仲介等を業とする会社。Y1、Y2、Y3も同様に宅地建物取引業に従事する者である。

⇒ Y4はクラブ、サウナ風呂等を経営する者であるが、不動産取引業を営んだことはなく、Y5は同町の町長の職にある者である。

- ② 本件土地（潮来町所在）は当時Y5の所有する農地であったが、Y5は昭和48年ころ本件土地を売却する意図を固め、その妻を通じ、友人に對し買手を紹介してくれるよう依頼したところ、同人はY4にその旨の相談を持ち込んだ。

⇒ Y4は前記のとおり不動産取引業を営むY3にその話を伝え仲介を依頼したところ、同3はさらにY1、同2にもその旨を依頼した。Y1、Y2、Y3は昭和48年4月初めころY会社の代表者であるSにもその旨の依頼をするに至った。

⇒ Sは上記依頼を受けて、同年4月4日ころ本件土地が売りに出されている旨をX会社代表者のPに伝え、買い受けの意思を尋ねたところ、Pは、さっそく関心を示し、当日のうちにSの案内により本件土地の現地にまで出かけ、本件土地を実地に検分するに及んだ。

⇒ しかし本件土地の実際の地形が、Sが予め得ていた図面と合致しなかったことなどから、Pは本件土地の買い受けをいったん取り止めることにした。

- ③ ところがその後、Y1・Y3は、直接X会社を訪れてPと面談し、「本件土地の売買価格が近隣よりも安い。今後値上がりが必至の有望な土地である。購入のための資金が不足なら融資の世話をする。本件土地の所有者が現職の町長であり、本件土地付近に対する用途地域も無指定であるから土地利用上の心配はない。」等を力説して、本件土地の購入を強く勧めた。

⇒ そのためPは、急拠方針を変え、本件土地を買い受ける意思を固めるに至り、同日の夕

刻頃 S に対し、その旨を電話で伝えるとともに、売買契約の締結の際には立会いのうえ契約書を作成してもらいたい旨を依頼した。

④ 翌4月14日、P、S、Y1、Y2、Y3、Y4、Y5ら関係者が一堂に会し、Y1、Y2、Y3の仲介により X 会社と Y 5との間に本件売買契約が締結され、契約書が作成された。

⇒ その際、X 会社としては当然本件土地を宅地化して転売する意図であったため、本件土地に対する農地法上の宅地転用手続は売主側で行う旨の取り決めがなされた。

⇒ また売主である Y 5から、「本件土地付近の地域については換地処分がなされたため、宅地に転用するには3ヵ月ないし6ヵ月程の期間を要するであろうが、宅地に転用すること自体は可能である。」旨の説明がなされた。

⇒ しかし潮来町について都市計画区域が指定され、本件土地が市街化調整区域に編入される可能性がある等の話は、Y 5、Y 1を始め他のいずれの Y らからも特になされなかった。

⑤ 潮来町においては、昭和48年12月ころ茨城県知事により潮来都市計画区域が指定され、それにより本件土地は市街化調整区域に含まれることになった。

⇒ そのため、以後本件土地に対する「開発行為」や建築物の新築等に関しては都市計画法による制限が加えられ、X 会社が本件土地を宅地化し転売することは事実上不可能になった。

⇒ 一方、X 会社は、昭和49年9月初めころ、茨城県等に問い合わせることによってようやくこの事実を知るに至り、本件売買契約を締結した目的を達成することができなくなったとして、同年9月20日ころ、右売買契約を合意解除するに至った。

(裁判所の判断)

① 買主である X 会社は、本件土地を宅地化し転売する意図であったのであるから、この土地がいずれ市街化調整区域に含まれる可能性のあるものであることを事前に知っていたならばこれを買い受けるはずがなかった。

⇒ Y 1、Y 2、Y 3は、いずれも不動産仲介業に従事する者であり、本件売買契約を成立させるに当たっては実質的に仲介人としての立場に立ち、また、X 会社の本件土地の買い受けの意図についても十分に知悉していた。

⇒ 売買契約の仲介を行う業者として、当然、本件土地付近の地域に対する都市計画区域指定の可能性及び本件土地自体が市街化区域もしくは市街化調整区域のいずれに含まれるか等について事前に十分調査し、その結果を買主である X 会社に伝えるべき義務があった。

⇒ 県知事により都市計画区域に関する都市計画が決定、告示されるまでの諸手続からみると、右計画案が公表されてからその決定、公示がなされるまでにはかなりの期間を要す

るはずである。そのためYらは、本件売買契約がなされた当時、本件土地が市街化調整区域に含まれるべき可能性については容易に調査することができたものと推認される。

⇒ その場合、たまたま買主が宅建業者であったとしても、この買主が上記区域指定について既に了知している等特段の事情のない限り、仲介の任にあたる者は、買主に対し積極的にその旨を告げるべき義務を免れない。

⇒ Y1、Y2、Y3は、本件売買契約の仲介をするに当たって、区域指定の可能性を全くX会社に告げていないのであるから、少くとも過失の責がある。

② Y会社の代表者であるSは、X会社に対して本件土地を紹介したけれども、その後間もなくX会社に助言していったんは本件土地の買い入れを断念させている。

⇒ Y会社は、本件売買契約書上での表示にもかかわらず、X会社が本件土地を最終的に買い受けるにあたり、もはや仲介人としての責任を負うべき立場にはなかった。そのためY会社がX会社に対しその旨を告げなかつたとしても、過失があったということはできない。

③ Y4は不動産取引業を営む者ではない上、単にY5からの本件土地の売却の依頼をY1さんに取り次いだにすぎない。

⇒ Y4において本件土地に対する区域指定の可能性につき調査のうえX会社に説明するまでの義務はなかった。

④ 本件売買契約に従いX会社の支払った合計8000万円の代金のうち7800万円は、X会社代表者（P）と父でいずれも個人名義で足立農協から借り入れ、さらにそれをX会社が借り入れたものである。一方、足立農協からの右借り入れに伴う利息については、X会社が負担したものである。

⇒ この利息額を計算すると、合計は2063万4523円となる。

⑤ 本件においては、本件売買契約の締結に伴い上記損害を被ったX会社自身もいわゆる宅建業者である。

⇒ X会社もまた土地建物を巡る各種の法的規制の存在及びその内容について十分な知識を有し、かつ、具体的な不動産取引をするに当たっては、当該物件に関するそれらの規制内容等を容易に調査することが可能な立場にあった。

⇒ そのためX会社が本件土地を買い受けるに当たり、本件土地に対する本件都市計画区域指定の可能性の点を特に調査しなかつたことについては、宅建業者でもある買主として過失があった。そしてX会社の過失の割合は3割とみるのが相当である。

⇒ YらのうちY1、Y2、Y3については、その過失によりX会社が被った損害のうち、7割に当たる1444万4166円を賠償すべき責任がある。

以上



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：和歌山県不動産会館(宅建協会) 開催日：4/12(水)・5/10(水)・6/14(水)

於：田辺商工会議所 開催日：6/7(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：和歌山県不動産会館(宅建協会)

開催日：平日(月～金)の午後13:00～16:30

※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：和歌山県消費生活相談センター内
(和歌山ビッグ愛)

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

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 4～6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)	4/19(水) 5/17(水) 6/21(水)	13:30～ 16:00	※各相談会とも一人30分まで (但し、有田支部のみ1時間対応) 必ず事前予約が必要です。 073-471-6000
有田支部	有田川町地域交流センター(ALEC)	4/19(水)	13:00～ 15:00	
	湯浅町役場1階ロビー	5/17(水)	13:00～ 15:00	
	有田市役所ロビー	6/21(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊商工会議所3階	4/19(水) 6/21(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	4/19(水) 6/21(水)	13:00～ 16:00	
新宮支部	那智勝浦町役場2階 監査委員室	4/19(水) 6/21(水)	13:00～ 16:00	
	新宮市福祉センター	5/17(水)	13:00～ 16:00	

献血活動～ご協力ありがとうございました!

☆各支部が主体的に取り組んでくださった献血活動は、
今年度も無事終了いたしました。



おかげさまで、各支部合わせて計231名の方々からご協力をいただき尊い献血がなされて、多くの新鮮な血液が採取されました。病気やケガで新鮮な血液を必要としている大勢の患者の皆様に提供されて有効に活用されたと思います。ご協力いただいた皆様に、心より感謝申し上げます。

平成28年度 献血実施状況				
支 部	開 催 日	場 所	採 血 者 数	受 付 者 数
和歌山	平成29年1月25日(水)	イズミヤ和歌山店	34	41
田 辺	平成29年1月29日(日)	オークワパビリオンシティ田辺店	56	63
有 田	平成29年2月8日(水)	オークワ箕島店	32	37
那 賀	平成29年2月11日(土・祝)	ミレニアシティ岩出店	35	47
新 宮	平成29年2月18日(土)	スーパーセンターオークワ南紀店	37	43
計			194	231



平成28年12月6日・7日
不動産取引(トラブル防止)講習会
佐藤貴美弁護士による「裁判例で学ぶ賃貸借・媒介・周辺業務のポイント」

平成29年2月5日 消費者セミナー
東国原英夫氏による特別講演会
～和歌山県民文化会館にて～
来場者数は、1,200名を超えました。大勢の御参加を
いただきありがとうございました。



■ 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	アズマハウス(株)北部支店	小松 忍	岩田 英雄	専任の取引士	25
和歌山	(有)丸建不動開発	丸山 健司	丸山 弘美	代表者	25
和歌山	(株)賃貸住宅センター北部店	池田 博満		専任の取引士(増員)	25
和歌山	浅井建設(株)		中村 晃	専任の取引士(減員)	26
和歌山	(株)FuKuホーム	073-473-2946	073-473-8481	TEL	30
		073-473-2947	073-460-5828	FAX	
和歌山	(株)クレイシア	(株)クレイシア	(株)クレイシアコーポレーション	商号	31
和歌山	アズマハウス(株) エイブルネットワーク和歌山店	松下 和也	久保 良平	政令2条の使用人	33
			久保 良平	専任の取引士(減員)	
和歌山	SUZUKO不動産	和歌山市神前255-2	和歌山市中之島522-14	事務所	35
和歌山	(株)バナホーム和歌山	菅野 純／田村 真吾		専任の取引士(増員)	35
和歌山	レンタルハウス(株) 不動産販売和歌山店	住友 淳一	田中 宏幸	政令2条の使用人	36
		嶋田 洋一	倉橋 淳子	専任の取引士	
和歌山	アズマハウス(株)	久保 良平		専任の取引士(増員)	36
和歌山	アズマハウス(株)国体道路支店	岩田 英雄	小松 忍／小畑 栄也	専任の取引士	37
和歌山	タマホーム(株)和歌山店	藤本 由賀里	村瀬 元	政令2条の使用人	38
和歌山	(有)三愛エステート	畠中 克哉	西岡 明恵	専任の取引士	39
海南	(株)スエタカ 海南営業所	073-485-3220	073-460-7437	FAX	52
那賀	エコトップ(株)	堀江 登美子	平林 尚	専任の取引士	60
田辺	(株)タマイ	鈴木 康子	福本 恒久	専任の取引士	73
田辺	(株)西嶋		西嶋 知子	専任の取引士(減員)	73
田辺	(有)ヒロセ	田辺市湊33-16	田辺市湊716-2	事務所	74
田辺	西嶋不動産(株)	田辺市末広町4-22	田辺市新万1-26	事務所	74
		0739-34-8009	0739-25-6000	FAX	
田辺	イリイ和歌山(株)	杉若 直子	杉若 昭雄	代表者	75

■ 会員権継承

支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変 更 事 項	会員名簿頁
日高	政井不動産	政井 英夫	政井 英吾	代表者	69
		30(1)3817	30(8)2230	免許番号	

■ 支店新設

支 部	商 号	政令2条の使用人／専任の取引士	TEL／FAX	事務所
田辺	(株)サンクリエーション田辺店	上野 真嗣	0739-33-9333 0739-22-1222	田辺市栄町23秋善ビル1階C号

■ 支店廃止

支 部	商 号	政令2条の使用人／専任の取引士	会員名簿頁
日高	(有)ハウジングギャラリー御坊店	上芝 好仁	69

■ 退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	12	ひまりホーム(株)	田淵 愛
和歌山	7	エース不動産	福島 昭
和歌山	9	武田商事(株)	武田 坎夫
和歌山	23	葵商事(株)	西條 妙美
海南		タケヤテック(株)	竹屋 昌希
海南		下津不動産	中口 義孝
有田		丸紀開発	山田 令子
那賀		岩出不動産	西上 昌揚
那賀		楠見製材(株)	楠見 一雄
田辺		南産業(有)	南 伸一
田辺		EBISU不動産	岸 好子
田辺		成和不動産(株)	稗田 敦

新規入会者紹介

(株)アーネストワン和歌山営業所

T E L 073-435-6871

F A X 073-435-6873

事務所 和歌山市田中町3-14

免許番号 大臣(4)6157

免許年月日 2016.6.11

所属支部 和歌山

政令2条の使用人・専任の取引士
西川 雅敏