

TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

冬
2019

VOL.461





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

自己の研鑽と意識の改革を



2019年新春を迎えるにあたり、謹んで会員皆様への新年のご挨拶を申し上げます。

平素は、和歌山宅建の諸活動に関し、格段のご支援、ご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、中古住宅の流通活性化に向けての様々な動きがありました。その一つが昨年4月1日の改正宅建業法施行による「建物状況調査」があります。ご存知の通り、「建物状況調査」のあつせんに関する事項が仲介の際の第1段階である媒介契約書に追加され、決済段階である重要事項説明書及び契約書においても建物状況調査に関する事項が追加されました。

人口減少・少子高齢社会を迎える中、増え続ける中古物件の流通を促すために、中古住宅の品質を明らかにしていくうというものです。建物状況調査(インスペクション)を実施することで中古物件購入時の不安を払拭、悪いところは悪いと消費者に伝えることにより物件情報の透明化を図っていくのです。情報公開や透明性への動きは各分野で着実に進んでいますが、我々の業界においてこそ一層進めるべきことだと考えます。

透明化が進むことは望ましいことではありますが、一方、当然に契約等に関する書類も増えていくわけとして、その内容を消費者が知っているのに我々プロが知らないというわけにはいきません。建物状況調査をはじめとする改正業法を正しく把握することは勿論、今後の改正民法施行に向けても充分な知識を蓄えておかなければなりません。このことは会員代表者の皆さんは言うまでもなく、現場の第1線で消費者の方々からの質問に答える立場にある営業マンの方々にこそあてはまると思います。我々宅建業者は安心安全な住環境を提供するという使命のもと、最新の知識をもって誠心誠意消費者の皆様のニーズに答えられるようにしていただきたいと思います。

このことを踏まえ、従来から対面式で行ってきた業者研修会をWEB(インターネット)による受講形式に変更いたしました。日程が合わなければ受講できないということや店舗を留守にできないため、誰かが代表で受講するしかないということもなくなり、より柔軟な受講が可能となりました。会員であれば、いつでも誰でも受講できるのです。先述ましたが、現場で活躍される営業マンの方々こそ受講していただき、知識の習得にご活用いただきたいと思います。

また、和歌山県においてはその対応が急務である空き家問題について、専門的知識をもって対応できる人材の育成を目指し、協会初の独自資格である「空き家管理活用マイスター」制度を創設しました。既に行政等による空き家相談会に相談員として「空き家管理活用マイスター」を派遣しています。様々な問題を抱えながら今後も増え続ける空き家問題を解決していくことで消費者の信頼を勝ち取り、消費者、協会、行政の3者が笑顔になれる、そんな環境作りを目指していきたいと考えています。そのために3者が笑顔になれる環境づくりを推し進めるべく協会のあるべき姿、将来像を描いた「和歌山宅建ビジョン」の作成にも取り掛かっています。来年度、協会事業として本格的に始動していきますが、絵に描いた餅にならないように実現していくことが大切で、そのためには会員の皆さんお一人お一人のお力が必要となりますのでご協力のほどよろしくお願いいたします。

本年は、改正民法施行に向けての正に正念場の年になるでしょう。WEB研修を始め、様々な研修を通じて不動産流通のプロフェッショナルとして地域社会に貢献できるよう知識の習得に努めていただきたいと思います。改正民法に対応できなければ、宅建業者として生き残っていけない、そんな時代が来ようとしているのです。激変する業界環境に飲み込まれることなく生き残っていくための自己研鑽を惜しまない1年をお過ごしいただきたいと思います。

結びになりますが、皆様方のご健勝とご多幸を心から祈念いたしまして、私の年頭のご挨拶とさせていただきます。

2019年1月吉日



新年のご挨拶

和歌山県知事 仁坂吉伸



新年、明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んには清々しい気持ちで新春をお迎えのこととお慶びを申し上げます。

また、日頃から本県の不動産業界の発展に多大なご尽力をいただきとともに、空家等相談体制の整備・充実にご協力いただくなど、県政各般にわたり格別のご理解とご協力を賜っておりますことに厚くお礼を申し上げます。

去る11月25日の県知事選挙におきまして、多くの県民の皆さんの御支持を頂き、さらに4年、県政の舵取りをさせて頂くことになりました。私がこれまで、県民の皆さんの御支援、御協力を頂きながら、進めてきた政策を御支持頂けましたことは、本当にありがたいことだと思います。

知事就任以来、「県民の皆様のご意見を聞くことが出発点である」、「県民のための県政を行う」という姿勢のもと、ふるさと和歌山を元気にするため、毎日毎日を全力投球で取り組んでまいりました。

この12年間で和歌山の新たな経済発展のための条件がようやく整備されてきました。

例えば、産業競争力の源泉であり、命の道でもある高速道路網を始め、府県間道路や県内幹線網、各都市の幹線街路も格段に整備されてきました。公共調達制度、産業振興の制度、農林水産業の振興策などもかなり整備されてきました。

また、長年の努力により、徐々に和歌山のすばらしい自然、観光資源などがメディアにも取り上げられるようになり、その結果、新しい産業活動が数多く生まれるとともに、内外の観光客の増加なども顕著になってきました。

さらに、県民みんなの心配事でもある地震・津波や浸水などへの防災対策、子育て支援、教育、医療・福祉などの政策の整備も、着々と進んでまいりました。

しかしながら、長年の経済停滞、人口流出、高齢化の進展などによって和歌山県が抱えてきた問題が解決されたわけではありません。インフラ整備も完成しておりませんし、産業活動の「爆発」もまだまだです。地震・津波対策や風水害対策も加速していかなければなりません。少子・高齢化対策も充実していかなければなりません。人口減にも歯止めをかける目途がまだたっていません。

このような困難にも果敢に挑戦し続け、ようやく整いつつある発展のための条件を生かし力強い発展を現実のものにしていかなければなりません。

また、11月には「ねんりんピック紀の国わかやま2019」が開催されます。年を重ねてもいつまでもスポーツや文化を楽しめるということは、素晴らしいことだと思います。その素晴らしさを全国の方々と共有するとともに、「おもてなし」の心や素晴らしい自然など魅力に溢れた和歌山を全国に発信してまいりたいと思っています。

本年5月には元号が「平成」から新元号となり、今までに新しい時代が始まろうとしています。目まぐるしく変化する時代の中、和歌山県人の「進取の気性」で従来にない新しい政策を実行し、これまでの県知事としての体験と知見を生かし、和歌山県発展の駆動力となるよう、これまで以上に全力投球してまいります。

新しい一年が、貴協会と会員の皆さん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。

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 (10/12)	・協会運営について
広報啓発委員会 (10/15)	・広報誌について ・ホームページリニューアルについて ・協会看板について
相談・苦情解決業務委員会 (10/15)	・苦情案件について ・消費者セミナーについて ・トラブル防止講習会について
執行理事会 (10/26)	・理事会打合せ
理事会 (10/26)	「報告事項」 ・執行理事、担当理事における職務執行状況報告 ・入退会者について(8月~9月) ・取引士法定講習会における全日参画の進捗状況 ・和歌山県における空家等相談体制の整備、充実に関する事業の進捗状況 ・中間監査終了について ・平成31年度予算編成方針について ・事務局の就労状況について
研修指導委員会 (10/29)	・業者研修会WEB研修について ・広告実態調査について ・平成31年度事業計画について
執行理事会 (11/7)	・協会運営について
理事、正副支部長、正副委員長合同会議 (11/9・19)	・和歌山版グループビジョンについて ・意見交換会
広報啓発委員会 (11/29)	・ホームページリニューアルについて
研修指導委員会 (12/3)	・第2次業者研修会について ・平成31年度事業計画について
流通政策委員会 (12/4)	・平成30年度事業実施状況について ・平成31年度事業計画について
執行理事会 (12/18)	・理事会打合せ
理事会 (12/18)	「報告事項」 ・入退会者について ・取引士法定講習会における全日参画の進捗状況 ・事務局就労状況について 「審議事項」 ・有田市との「わかやま空き家バンク」に係る協定について ・わかやま空き家活性化連絡会設立協定書について ・和歌山版ハトマークグループビジョンについて
※その他 和歌山支部総務部会(10/9)、海南支部運営委員会(10/30)、新宮支部運営委員会(11/12)、日高支部運営委員会(11/27)、 和歌山支部運営委員会(12/4)、田辺支部運営委員会(12/12)	

全宅連等関係団体の動向（理事会等）10~12月

(略称) 全 宅 連：公益社団法人全国宅地建物取引業協会联合会 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 推進機構：一般財団法人不動産適正取引推進機構
 公 取 協：公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会 近畿活性化：近畿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／ハトマークグループ・ ビジョン策定ワーキンググループ (10/4) 角・木村	・和歌山版ビジョン作成について
全宅連／監査会 (11/1) 赤間	・平成30年度上半期事業執行状況について ・平成30年度上半期予算執行状況について

理 事 会 等 の 開 催 状 況

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連／政策要望 (11/6) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・土地住宅政策に関する宅建業界の要望について
全宅連／常務理事会 (11/13) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年秋の勲章、褒章受章について ・平成30年度上半期業務執行状況及び財務状況について ・第4回理事会議案について
全宅連／理事会 (11/27) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年秋の勲章、褒章受章について ・平成30年度上半期業務執行状況及び財務状況について ・平成30年度臨時総会開催及び理事の補欠選任並びに委員会委員について
全宅連／情報提供委員会 (12/7) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・ハトマークサイトについて ・平成31年度事業計画、予算について
全宅保証／理事会 (11/27) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年秋の叙勲、褒章受章について ・平成30年度業務及び財務執行状況について
全宅保証／合同研修会 (12/5) 真野・武田	<ul style="list-style-type: none"> ・相談、苦情解決、求償業務を適正に遂行するまでの対処方法、必要な知識の習得及び意見交換
全宅連／ハトマークグループビジョン推進本部 (12/19) 木村	<ul style="list-style-type: none"> ・和歌山宅建版ビジョン報告
流通機構／レインズ運営委員会 (10/12) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿レインズ稼働状況等報告 ・不適切文言対策としての備考欄の入力制御に関する件 ・FTP一括利用申請に関する件
流通機構／グランドデザイン構築特別委員会 (10/23) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・システム構築部会の進捗について ・RSCとの意見交換会の日程について ・IDX構想目的、効果の再確認、意思統一について ・団体長のオブザーバー招集について
流通機構／倫理綱紀委員会 (10/25) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・業者に対する事情聴取 ・事情聴取結果の検討
流通機構／レインズ運営委員会 (11/19) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿レインズ稼働状況等報告 ・FTP一括利用申請に関する件 ・HTML5及びマルチプラウザ対応に向けた運用テストについて
流通機構／グランドデザイン構築特別委員会 (12/5) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・IDX構想システム構築部会の進捗について ・これまでの検討経緯、今後の方向性について ・RSCとの意見交換会について
流通機構／レインズ運営委員会 (12/10) 地道	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿レインズ稼働状況等報告 ・HTML5及びマルチプラウザ対応、稼働判定に関する件 ・次年度改善要望について
流通機構／組織検討特別委員会 (12/11) 角	<ul style="list-style-type: none"> ・IDX構想の進捗等について ・団体長との意見交換会
流通機構／理事会 (12/14) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会、特別委員会報告 ・理事の変更に関する件 ・定款等の一部変更に関する件 ・レインズデータ提供依頼に関する件
公取協／総務委員会 (10/12) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> ・諸会議日程について ・第1回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の講師等について ・労働基準法の改正に伴う就業規則の見直しについて
公取協／消費者モニター懇談会 (10/19) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> ・事務報告 ・独占禁止法、景品表示法の解説
公取協／理事会 (11/6) 岡本	<ul style="list-style-type: none"> ・通知、資料などにおける西暦表記 ・2018年度第1回消費者モニター懇談会 ・広報の発行及びホームページの更新 ・規約研修会開催と講師派遣及び不動産広告問題研究会開催 ・事情聴取会の開催 ・規約違反に対する違約金課徴 ・2019年度定時社員総会 ・賛助会員の入会
公取協／消費者講座 (12/6) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産広告の見方について
推進機構／試験事務説明会 (12/21) 西川	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度試験事務総括について
近畿活性化／理事会 (10/9)	<ul style="list-style-type: none"> ・新規加入団体の承認 ・平成30年度予算について ・委員会報告 ・エスクローの仕組み EAJ社との契約について ・京滋奈兵エリアでの住宅ファイル制度の活用について

相談員専門性向上研修「民法改正の要点(1)」

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦



第1 民法改正の趣旨等

(改正の動機となった事情)

- ・民法制定後の社会状況に応じ、不要となった部分を除去したり、現在の状況に合わせたりする(ex.民事法定利率を5%から3%にする)。
- ・条文の平易化、再構成
- ・これまでの裁判例(特に最高裁判所・大審院の裁判例)によって明らかにされてきたルールを法律の条文に取り込む。

第2 総則(意思表示等に関する主な改正点)

1 意思能力を有しない者がした行為

- ・無効であることが明文化された(3条の2)
 - ⇒ これまでの裁判例でも、意思能力がないものが法律的な行為をしても、効果を生じないとされてきた。
 - ⇒ 高齢化社会などを踏まえ、このことを法律で明文化した。
- 2 公序良俗に反する行為
 - ・公序良俗に反する行為は、これまでの民法でも無効とされてきた(90条)。
 - ・新法では、公序良俗に反する「事項を目的とする」という文言が削除された。
 - ⇒ 行為の内容自体が公序良俗に反しなくても、過程やその他の事情を考慮した場合(全体的に見た場合)、「公序良俗に反する」と判断される場合には無効となる。
 - ⇒ 例えば、「形式的には適法な金銭の貸し借りだが、それは賭博で負けた分を支払うことを目的として行われたものだった。」というようなケース。
 - ⇒ これまでの裁判例でも、このような行為は無効とされてきた。

3 意思表示に関する改正点

(1) 心裡留保について

- ・本人の真意と、相手方に表示された内容が異なっており、かつその相違に本人が気づいているようなケースを扱う。

⇒ 例えば、本来はあげるつもりがないのに、「この土地を贈与する。」という書面を書いてしまったような場合。

- ・このようなケースでは、本来、表示された内容を信じた相手方を保護する必要がある。

⇒ しかし相手方を保護せず、無効にしてもかまわない場合もある。

- ・これまでの民法では、「相手方が表意者の真意を知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効とする」と規定されていた。

⇒ 「表意者の真意は何か。相手方はそれを知り得たか。」が基準・テーマとなっている。

- ・新法は「相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効とする。」と定められた(新法93条1項但書)。

⇒ 「表意者の真意ではないことを、相手方は知り得たか。」が基準・テーマとなっている。

- ・表意者と相手方以外の第三者を保護する条文が新設された。

⇒ 「前項ただし書の規定による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。」と定められた(新法93条2項)。

⇒ これまでの最高裁判例と同じ立場

(2) 錯誤について

- ・本人の真意と、相手方に表示された内容が異なっており、かつその相違に本人が気づいていないケースを扱う。

⇒ 例えば「この時計を100ドルで売る。」というつもりが、誤って「この時計を100円で売る。」と言ってしまったような場合。

- ・改正前の条文は、「法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」と書かれていた。

⇒ 改正後は、「その錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、取り消すことができる。」と定められ(新法95条1項)、これまでの裁判例を参照し、より具体的に書かれている。

- ・錯誤と「動機の錯誤」を分けて定めている(新法95条1項1号、2号)。

⇒ 「意思表示に対応する意思を欠く錯誤」(1号)と「表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が眞実に反する錯誤」(2号)

⇒ 後者(動機の錯誤)の例は、「時計を失くしたと思って新しい時計を買ったが、家に戻ってみると失くしたと思っていた時計が見つかった。」などというもの。

- ・これまで契約の重要な部分(要素)に錯誤があった場合に

は、契約が無効(初めから契約がなかったものとみなす)とされていた。

⇒ 今回の改正により、錯誤は取消事由とされた(一旦契約が有効に成立した後、遡って効力を失う構造となつた)。

・錯誤による取消と第三者の保護(新法95条4項)

⇒ 錯誤による意思表示の取消は、「善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない」。

・動機の錯誤の取消は、動機となった事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていなければならない(新法95条2項)。

⇒ 「近くに新しい鉄道駅ができるという前提で、買主が土地を購入した場合」などは、こうした動機が表示されていたかどうかで、取消の可否が変わってくる。

⇒ これまでの裁判例の内容を踏まえたもの。

4 時効に関する改正点

(1) 消滅時効の援用権者

・消滅時効は「援用」という行為によって効果を生じる。

⇒ 「消滅時効による利益は受けたくない」という人の意思を尊重するもの。

・これまででは「当事者」が消滅時効を援用できると定められていた。

⇒ 改正法は消滅時効を援用できる「当事者」に、「保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者」が含まれることを明記した(新法145条)。

⇒ 例えば古い抵当権が設定されたままの土地を購入した場合、その買主は「第三取得者」として消滅時効を援用できる(「元となる借金が消滅したので、抵当権もそれに付随して消滅した。」と主張できる)。

⇒ これまでの裁判例を踏まえた改正

(2) 時効の「中断・停止」がそれぞれ「更新・完成猶予」に名称変更

・これまでの民法は、①請求(裁判上の請求)、②差押え・仮差押え・仮処分、③承認(例えば貸金債務を認めて、一部返済するなど)について、「中断」という効果を認めていた。

⇒ ここで言う「中断」は、時効の期間がリセットされる(時効の起算点に戻る)ことを意味する。

⇒ 実質的なリセット・リニューアルなので、改正法では「中断」ではなく、「更新」という用語を用いる(新法148条2項、152条)。

・時効完成時期に一定の事情(相続が開始しているのに、相続人が確定した場合など)が発生している場合には、こうした事情が続いている期間中、時効が完成しない。

⇒ これまでこうした場合を時効の「停止」と呼んできた。

⇒ しかしリセット・リニューアルではなく、完成が一時的

に妨げられるだけなので、改正法では「完成猶予」と呼ぶことにした。

・改正法では、①裁判上の請求、②強制執行・仮差押え・仮処分、③催告(内容証明郵便の送付など)があれば、まず時効の完成が猶予されることにした。

⇒ その後、裁判上の請求によって確定判決などを得た場合や、強制執行手続が終了した場合などには、時効が更新されるという扱いになった(新法148条2項)。

・承認があった場合には、時効が更新される(新法152条1項)。

・改正法では「権利についての協議を行う旨の合意が書面でされたとき」に、一定の期間にわたって時効の完成が猶予される規定が、新たに設けられた(新法151条)。

⇒ 一定の期間とは、①「その合意があった時から一年を経過した時」、②「その合意において当事者が協議を行う期間(一年に満たないものに限る)を定めたときは、その期間を経過した時」、③「当事者の一方から相手方に対して協議の続行を拒絶する旨の通知が書面でされたときは、その通知の時から六箇月を経過した時」と定められている(新法151条1項①～③号)。

(3) 職業・種類別の短期消滅時効制度の廃止等

・これまで10年間の原則的な消滅時効期間と、多数の区分に分かれた短期消滅時効期間が存在していた(旧法170～174条)。

⇒ ルールが複雑であり、確認に時間がかかったり、見落としや適用の誤りの可能性もあった。また職業・取引の多様化により、これまでのような分類が難しくなった。

⇒ こうした短期消滅時効制度の廃止

・これまで商法の規定により、商行為によって生じた債権の消滅時効期間は5年間とされていた。

⇒ 銀行の債権であれば5年で時効完成、信用金庫の債権であれば10年で時効完成というルールだった。

⇒ 判断・区分が難しいことなどから、商事消滅時効の特例を廃止

(4) 原則的な消滅時効期間についての2つの基準

・改正法では、原則として次のような消滅時効期間ルールになる。

①権利を使用することができるときから10年間(客観的起算点)

②債権者が権利を使用することができることを知ったときから5年間(主観的起算点)

のいずれか短い方が、消滅時効期間となる。

⇒ 短期消滅時効などを廃止し、消滅時効期間を一律10年間に延ばすのは、証拠の保存(領収証などの保管)

の負担が大きい。

- ⇒ その一方で、例えば不当利得返還請求権(過払い金請求権など)や、安全配慮義務に基づく損害賠償請求権(使用者が労働者の安全配慮義務を怠った場合など)については、消滅時効期間を5年程度に短縮するのは酷である。
- ⇒ 以上のような配慮から、客観的起算点と主観的起算点の2本立ての制度が採用された。

(5) 不法行為責任に基づく債務に関するルール

- ・不法行為に基づく債務については、元々、消滅時効について別枠のルールがあった。
 - ⇒ ①被害者またはその法定代理人が損害及び加害者を知ったときから3年間(短期権利消滅期間)、②権利行使することができるときから20年間(長期権利消滅期間)のいずれか短い方と定められていた。
 - ⇒ このうち上記②の20年間は「除斥期間」であるとされ、中断や停止の対象となないとされていた。
 - ⇒ また「除斥期間が経過している」という主張に対しては、信義則違反や権利濫用を以ってしても、対抗できないとされていた。
- ・改正法は、上記「20年」の期間を消滅時効期間であるとした。
 - ⇒ 長期権利消滅期間についても、更新や完成猶予の対象となる。また信義則違反や権利濫用の主張も可能になる。
- ・人の身体・生命の侵害による損害賠償請求権については、特定による保護がある(新法724条の2)。
 - ⇒ 短期権利消滅期間と長期権利消滅期間のうち、短期権利消滅期間を5年とする。
 - ⇒ 人の身体・生命の侵害による損害賠償請求権については、権利行使の機会を確保する必要性が高い。
 - ⇒ その一方で、消滅時効期間を余りにも長くすることは弊害も生じるので、上記のような特例に収まった。

第3 債務不履行責任について

1 債務不履行による損害賠償

(1) 債務不履行責任と帰責事由

- ・債務不履行をした当事者が、これに関する損害賠償責任を負わなくてよい条件として、「契約及び社会通念に照らして責めに帰することができない事由によるものであるとき」が挙げられた。
 - ⇒ 今まででは「債務者について、責めに帰すべき事由があるときには、これに関して生じた損害賠償義務を負う」という構造だった。
 - ⇒ 改正民法では、債務不履行があれば原則として債務者は損害賠償義務を負う。そして例外的に、債務者について、「契約及び社会通念に照らして責めに帰すべき事由がない」ときには、損害賠償責任を負わなくて

よい、という構造になった。

- ⇒ どのような場合に損害賠償責任を負うかについて、「契約及び社会通念」という基準を打ち出して、明確にした側面がある。

※債務不履行

債務者がその債務の本旨に従った履行をしないとき、または債務の履行が不能であるとき

- ⇒ 「履行不能」であるかどうかも、「債務の履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして不能である」かによって判断される。

(2) 債務の履行に代わる損害賠償(填補賠償)

- ・債務不履行があった場合(例えば売主が品物を引渡してくれない場合)、「債務は履行しなくてよいから(品物は渡さなくてもよいから)、その代わりに賠償金を支払ってくれ。」と請求できるか。
 - ⇒これまでの一般的な解釈を参照しながら、改正法では、以下の場合には填補賠償が可能であることを明らかにした(新法415条2項)。
 - ⇒ ①「債務の履行が不能であるとき」、②「債務者がその債務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき」、③「債務が契約によって生じたものである場合において、その契約が解除され、又は債務の不履行による契約の解除権が発生したとき」

(3) 違約金の定め

- ・これまででは当事者が違約金の定めをすると、裁判所もその内容を変更できないという規定があった。
 - ⇒ 改正に伴って、この規定が削除され、違約金の定めがあっても、裁判所が増減できるようになった(新法420条1項)。

2 債務不履行による契約の解除

(1) 催告による解除

- ・債務不履行があった場合、相手方が相当な期間を定めて履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は契約を解除できる。
 - ⇒ これまででは債務不履行を行った側に「帰責事由」がなければ解除ができないとされていた。
 - ⇒ しかし例えば、①「天災によって商品出荷の目途が立たない」というようなケースでは、②債務者である売主に落ち度がないものの、③買主に解除を認め(売主との契約から解放させ)、④買主に別の取引先からの調達の機会を与えるべきである。
 - ⇒ これまでのような「帰責事由」がなくても、解除が認められるようになった(新法541条)。
- ・催告期間を経過したときの債務不履行が、「その契約及び社会通念に照らして軽微であるとき」には、例外的に、解除はできない(新法541条但書)。

(2) 催告を要しない解除

・以下のような場合などには、催告を要せずに解除することができる(新法542条)。

- ① 債務の全部が履行不能
- ② 債務者が債務の全部の履行を拒絶する意思を明確にしたとき
- ③ 一部不能または一部の履行拒絶に留まる場合でも、残部のみでは目的を達成できないとき
- ④ 契約の性質または当事者の意思により、特定の日時・期間に履行しなければ、契約の目的を達成できないにもかかわらず、債務者がその時期を徒過したとき

3 受領遅滞があった場合の効果

- ・債権者が債務の履行を受けることを拒んだ場合や、そもそも受けとることができない場合
⇒ このような場合を「受領遅滞」という。
- ・特定の物(例えば土地・建物)を引渡す債務の場合、受領遅滞の状態にあるときは、債務者(例えば土地・建物の売主)は、引渡しに至るまで、「自己の財産に対するのと同一の注意」でその物を保存すれば足りる。
⇒ 受領遅滞の状態になれば(通常の状態であれば)、「善良なる管理者の注意義務」という一段高い義務が課される。
- ⇒ 受領遅滞の場合には、受け取らない相手が悪いので、注意義務が一段軽減される。
- ・受領遅滞によって、履行の費用(例えば不動産の引渡しにかかる費用)が増加したときは、その増加額は、債権者(例えば不動産の受領を拒む買主)の負担とする

4 危険負担について

- ・契約締結後、債務の履行までの間に、当事者の責めに帰することができない事情(天災地変・戦乱など)によって、債務が履行できなくなったとき、その損害を誰が負担するかという問題。
⇒ これまででは「売買の目的物である不動産がなくなってしまった、買主がお金を払わなければならない」という場面があったが(債権者主義)、このような制度がなくなった。

第4 利率・利息について

1 法定利率の引下げと変動制の採用

- ・これまで法定利息が5%に固定されていた。
⇒ 民法制定当時の市中における一般的な貸出金利を前提としていた。
- ⇒ 120年もの間、見直しがされておらず、最近の超低金利情勢の下では、法定利率が市中金利を大幅に上回る状況が続いている。
- ・改正法では当初年利3%とし、3年ごとに見直すものとされた(新法404条2項、3項)。

⇒ これまで年利5%で運用されてきたこととのバランスや、余りにも低いと債務不履行を助長しかねないことが考慮された。

⇒ 将来の法定利率と市中金利の乖離も懸念されるため、緩やかな変動制を採用することにした。

2 金利変動の仕組み

- ・3年を1期として見直の実施・変動幅を決める。
- ⇒ 直前変動期の基準割合と、当期の基準割合との差に相当する割合(1%未満切り捨て)を加算する。
- ⇒ 基準割合は、過去5年間の短期貸付の平均利率(日本銀行が発表する数値を用いる)の合計を60で割って算出する(0.1%未満切り捨て)。

3 利息の算定に用いる法定利率

- ・特定の債務について利率が決まれば、その後は変動しない。
- ・貸金の利息に関しては、「その利息が生じた最初の時点における法定利率による。」(新法404条1項)
⇒ 貸金の場合、元金を受け取ったその日に利息が生じる(新法589条2項)。そのため元金を受け取った日の法定利率が基準になる。
- ・債務不履行の遅延損害金については、「債務者が遅滞の責任を負った最初の時点における法定利率によって定める。」と定められている(新法419条1項)。
⇒ 貸金の場合には、約定の返済日の翌日の法定利率が基準になる。

4 将来の逸失利益の中間利息の控除

- ・これまでの裁判例では、将来において取得すべき利益について、現時点で賠償を受ける場合には、中間利息を控除しなければならないとされてきた。
⇒ 例えば40歳で交通事故により亡くなった人(その遺族)は、将来働いて得られたはずの収入(通例は67歳までの収入)について損害賠償請求ができる。
- ⇒ しかし手元の1万円と、数年後にもらえる1万円では、同じ1万円でも価値が違う(手元の1万円の方が価値は高く、数年後に1万円をもらえる権利の方が価値は低い)。
- ⇒ 将来にもらえる金銭については、適切な比率で割引をする(現在価値に直す)必要がある。
- ⇒ 中間利息の控除。長期間にわたる場合には、利息をいくらにするかによって控除額が大きく変わってくる。
- ・中間利息の控除も法定利率による。
⇒ その基準時は、損害賠償請求権が発生した時点(新法417条の2、722条)

以上

◆輝く女性会員紹介コーナー

有田支部 白倉不動産
代表 白倉靜江さん

免許番号:和歌山県知事(2)第3687号
住所:有田郡湯浅町湯浅1055-13
TEL:0737-23-7216
FAX:0737-23-7216



第7回目となる今回は、異業種から一念発起されて、地元湯浅で開業した白倉不動産の白倉靜江さん。湯浅駅前に構える事務所にお邪魔して、広報啓発委員会の岩端芳則副委員長と西川浩司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～

元々は郵便局や会計事務所でずっと事務の仕事ばかりしていたんです。その傍らで事務以外のいろんな資格を取るようになったんですが、その1つが宅建士の資格でした。和歌山のスクールに通って、他にも簿記1級や建設業経理事務士、調理師免許など、数えきれないくらいの資格は取りました。それで、転居した時に、この資格を生かそうと思って看板を上げたんです。あまり難しくは考えてなかったので、いま実際に動きながら勉強しているような状態ですね。

～お仕事はお独りでされてるんでしょうか～

そうですね。まだ扱う件数が少ないですし、自宅を兼ねているので留守の時には姉が電話をとってくれるので、人を雇うということは今のところ考えていません。自分のペースで対応できて気楽です。でも、もう少しパソコンの技術を身につけて、よりよい情報提供ができたらとは思います。今のホームページは無料サイトを利用して自作したもの。なんでも作るのが好きなので、実は看板も手作りなんです。

～女性ならではのご苦労はありますか～

一番の苦労は、初仕事の際、私の知識不足もあって売り主さんからいただくお金をもらえなかつたんですね。売却した後に浄化槽が割れてしまっていることが発覚して取り替えになったんですけど、売り主さんと連絡がつかなくなってしまったために、手数料をいただくどころか、私がかぶる形になりました。遠方の方だったので直接行くわけにいかず、悔しい思いをしました。女性なので軽く見られていたのかもしれません。でももつといい人間関係を築けていたらこうなっていなかつたなと思っています。でもあまりマイナスに考えず、女性だからこそ細かいところまで見て、しっかり事後までサポート、フォローをできればと思っています。

～仕事の上で心がけていることを教えてください～

とにかく人間関係ですね。「相手を大切にしたい」ということです。売り主さんでも買い主さんでも、損したという感情を与えず、満足してもらいたいんです。そのために双方の話をしっかりと聞くようにしています。

～仕事以外に取り組まれていることはありますか～

湯浅はその昔、和歌山市に次いで人口の多かった町。けしや蚊取り線香、紡績などの企業も近くにたくさんあったので人の行き交いがとても多かったです。遡れば熊野古道の宿場でもありました。今は人口が減ってしまって高齢者が増えていますが、そんな中でも何かしたいと思いますし、地区の催しに参加したり、ここ8年は小学校に読み聞かせにも行っています。子どもたちの反応がそれぞれおもしろいんです。高学年の子はじっくり聞いてくれるし、小さい子はにぎやか。「聞く側がボランティアにならないように」を心がけています。

～有田支部へのご意見を聞かせてください～

本当にみなさん親切。月1回「ハトマークサロン」というのがあって、昼食を食べたりして交流を深めているんですが、そこが私の情報交流の場になっています。困ったことや、わからないことがあつたらそこで相談して教えてもらったりしています。また不動産無料相談会の相談員もさせていただくことになったので、先輩の話を聞きながら勉強させていただいている。

～最後に、働く女性に向けて一言お願いします～

「人」は自分で作っていくもの。いろんなことをやればやつただけ自分の身になっていくと思うんです。でも個人差ってありますから、人と比べずに自分を基準にして進めていければいいと思います。

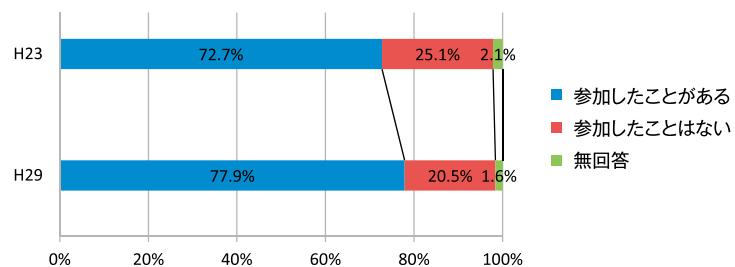
本日はお忙しい中、貴重なお時間をいただきありがとうございました。いつも笑を絶やさない白倉さん。お話からも何事も親身に考える温かなお人柄が伝わってきました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。



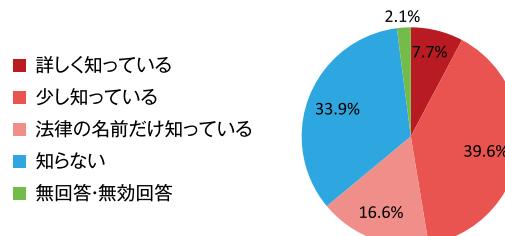
宅地建物取引業者に対する人権問題に関する実態調査(概略版)

調査手法 及び結果	(1) 調査対象	和歌山県内に本店事務所、支店事務所を有する宅地建物取引業者	(参考) H23年度調査 調査対象：896業者 回収数：422通 回収率：47.1%
	(2) 調査期間	平成30年2月～3月	
	(3) 調査対象数	794業者	
	(4) 調査方法	郵送による無記名調査	
	(5) 回収数	439通	
	(6) 回収率	55.3%	

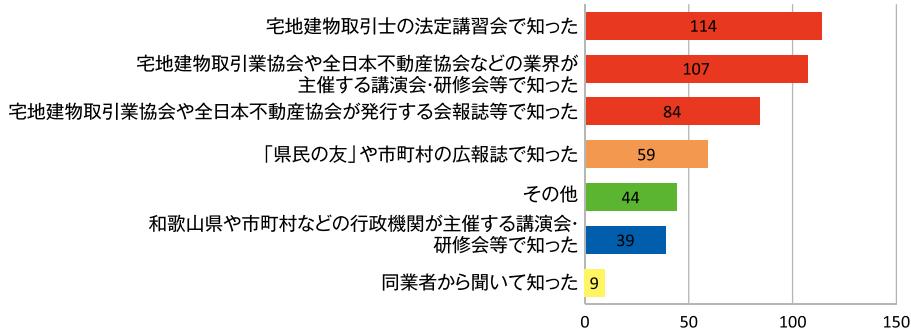
①同和問題やその他人権にかかる研修会や講演会などに参加されたことはありますか



②「部落差別の解消の推進に関する法律(平成28年12月成立・施行)」を知っていますか



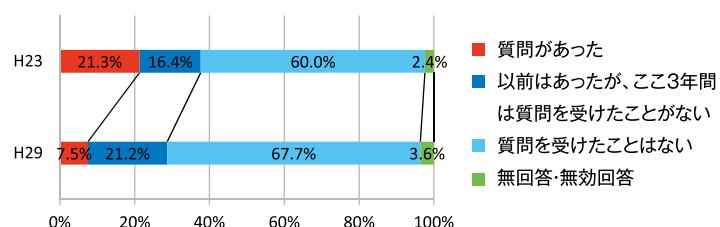
②の「詳しく知っている」、「少し知っている」、「法律の名前だけ知っている」と答えたものにさらに質問



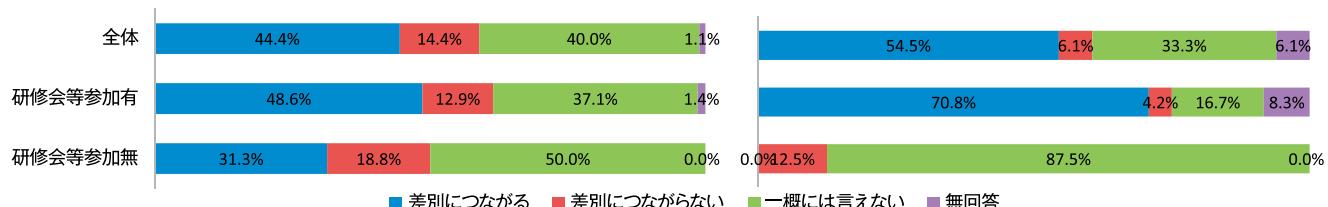
③ここ3年間で、取引物件に関して同和地区であるかどうかの質問を受けたことがありますか



③で「質問があった」と答えた方に対して質問
※①の研修会等参加経験ごとに分類

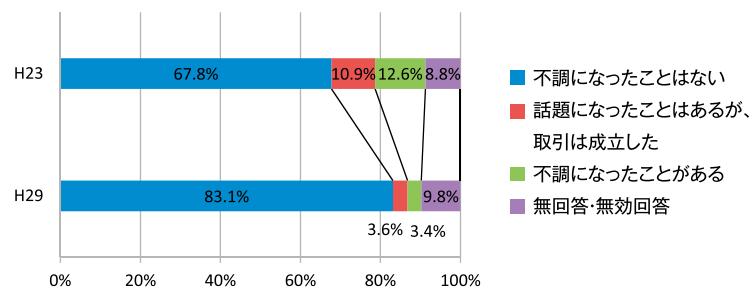


③-1.このような質問に対してどう考えるか(H23)

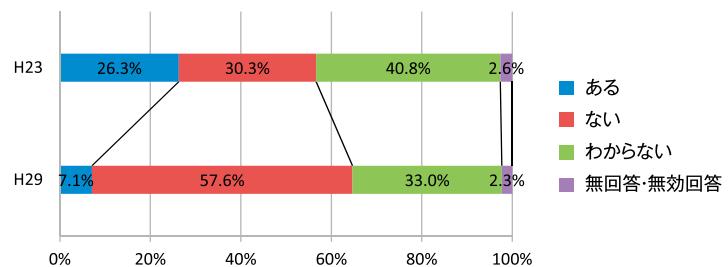


③-1.このような質問に対してどう考えるか(H29)

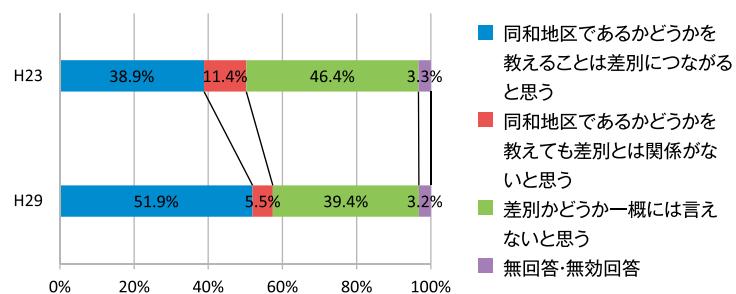
④ここ3年間で、取引物件に関して“同和地区である”あるいは“同じ小学校区である”という理由で取引が不調になったことがありますか



⑤ここ3年間で、取引物件に関して同和地区であるという理由で物件価格に影響したことがありますか

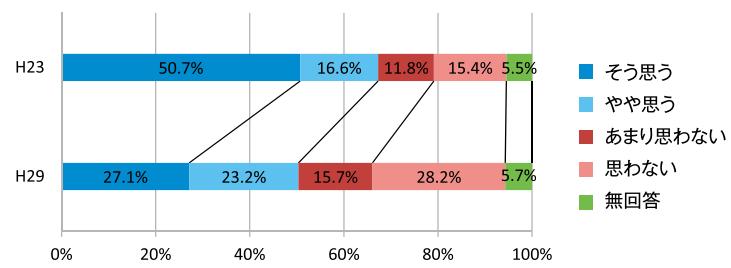


⑥取引物件が同和地区であるかどうかを教えることについてあなたはどうお考えですか

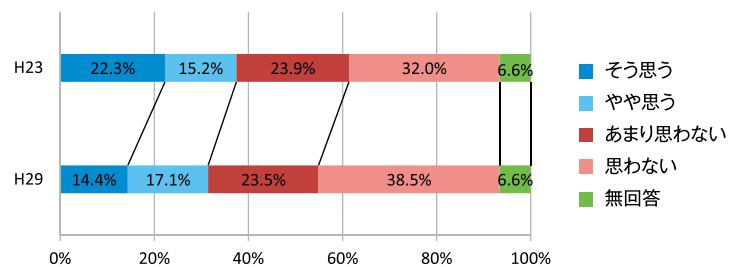


⑦取引物件が同和地区のものであるかどうかの質問を受けた場合、あなたはどのように受けとめますか

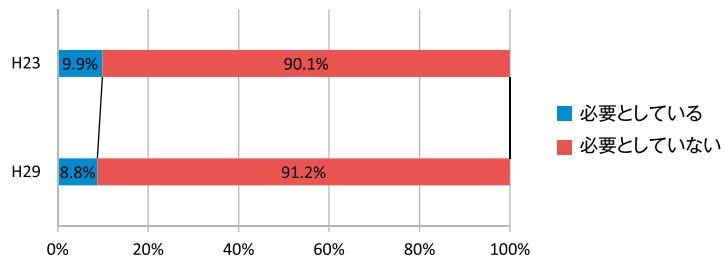
⑦-1.同和地区の物件であろうとなかろうと、お客様の質問にはありのままに伝えなければならないと思う



⑦-2.同和地区の物件でない場合は、その事実を伝えても差別にならないと思う

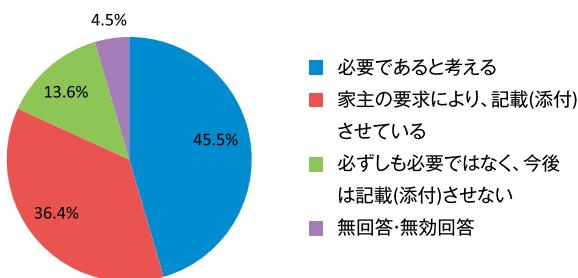


⑧賃貸住宅への入居申込書に本籍地の記載や添付書類として「戸籍謄本(写し)」を必要としていますか

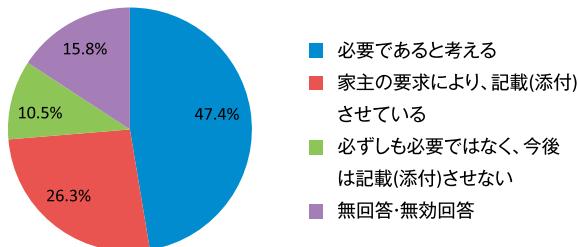


⑧で「必要としている」と答えた方を対象に質問

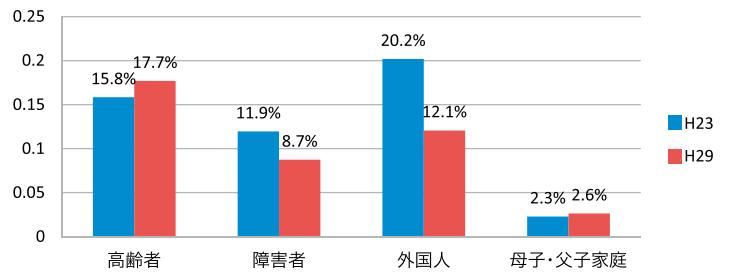
⑧-1.本籍地の記載や戸籍謄本(写し)の添付についてどのようにお考えですか。(H23)



⑧-1.本籍地の記載や戸籍謄本(写し)の添付についてどのようにお考えですか。(H29)



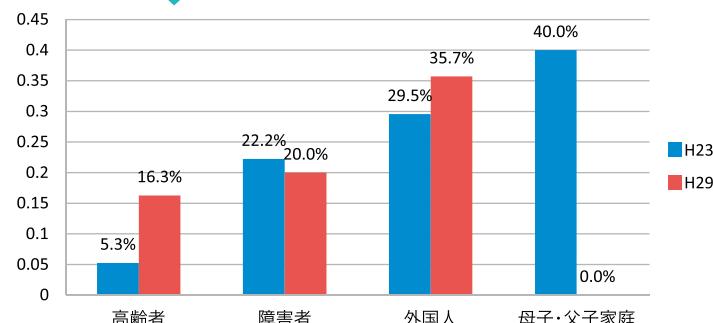
⑨賃貸住宅の媒介に際して、家主から入居を拒否されたことがある



※「賃貸住宅の媒介は行っていない」、「無回答・無効回答」は除く

⑨で「ある」と答えた方を対象に質問

⑨-1.入居拒否は差別だと思う



以上、ご協力ありがとうございました



PROFILE

田辺支部 小倉不動産
代表 小倉大昌さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3842号
住所:田辺市朝日ヶ丘22-39
TEL:0739-34-2615
FAX:0739-34-2668

趣味:ゴルフ
好きな食べ物:チョコレートや大福などの甘味
性格自己分析:まっすぐ、人が好き



第6回目は、田辺支部に加わった小倉不動産の小倉さん。不動産経験はあるものの、独立したばかりの意気込みを、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) たしか、小倉さんは不動産会社で修行されていたんですね?

(小倉さん:以下小) そうなんです。それ以前はまったく異業種の仕事をしていたんですけど、不動産に興味を持つようになって、そこから勉強して宅建士の資格を取って西嶋さんに入社。3年間修行させていただきました。

(山) 働きながら勉強されたんですね。すばらしい熱意です。

(小) 決めたらそこに一直線。のめり込む性格なんです。

(山) 今はどういった物件を扱っているんですか?

(小) 賃貸よりも売買が多いですね。賃貸は経験が少ないので、少しずつやってみているところです。

(山) 独立してから、仕事はどんな風に変わりましたか?

(小) 基本的なことは変わりませんよ。飛び込みは今もしています。でも忙しい時と暇な時の差がやっぱり気になりますね。

(山) 確かに最初はそうだと思います。そこは焦らずに1つ1つ処理していくことでしょうね。

(小) そうですよね。それに経営が初なので、経理や電話対応、広告の手配、すべて1人でやるのが大変。でも、自分の時間がなくても気にならないくらい、不動産の仕事は楽しいです!

(山) どういったところが楽しいですか?

(小) 大きな出来事に携わる楽しさでしょうか。責任が伴う怖さもありますけど、大きな物件にはそれだけ夢がありますね。

(山) 仕事の上で何か大切にしていることってありますか?

(小) そうですね…やっぱり「信頼」を築くことです。これは修業先だった西嶋社長から教わったことです。今それなりに忙しくさせていただいているのは周りの人が助けてくれて、縁を繋いでくださっているおかげだと感謝しています。

(山) 小倉さんの目標や夢を聞かせてください。

(小) 今は実家のサンルームが事務所なんで、夏がもう暑くて…。早く事務所を構えたいというのが直近の夢です。ゆくゆくは信頼して任せもらえる大きな不動産会社になりたいですね。

(山) 支部や協会へのご意見はありますか?

(小) まだ親睦会にしか出られていないんですが、もっと経験を積むためにも、勉強会などもっとあると嬉しいです。

(山) なるほど。貴重なご意見、参考にさせていただきます。本日はお忙しい中ありがとうございました。

気さくで明るいお人柄が伝わり、楽しいインタビューとなりました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願いいたします。



一色武彦氏に 平成30年 秋の叙勲が授与されました!



全宅連、全宅保証の推薦で11月3日(文化の日)、和歌山支部 リアルティ 一色武彦氏が叙勲受章の栄に浴され、叙勲の伝達式は11月8日(木)に執り行われました。

一色武彦氏の受章は、当協会としても大変に栄誉なことであり、会員の皆様と共に心よりお祝いを申し上げますとともに、今後益々のご活躍ご発展をお祈り申し上げます。



近畿レインズからのお知らせ

「所在地3の入力必須化について」～平成31年1月6日から～

(目的)不動産取引の適正化および不動産流通の健全な発展のため、所在地3の入力を必須化することで、より詳細な取引事例の蓄積およびそれらを反映した市場データの作成や価格査定を行う場合の意見の根拠等に資するべく、情報の充実や信頼性向上を図ります。

(必須対象となる項目)近畿圏域の売買物件における、所在地3(番地・号)、部屋番号

「所在地3の入力必須化について」～平成31年1月6日から～

(1)成約売物件の検索対象について

平成30年12月27日までに成約登録された売物件で所在地3、部屋番号が入力されている物件は、平成31年1月6日以降、成約事例検索時に所在地詳細の表示対象となります。

(2)平成30年12月27日以前に登録した物件の取扱いについて

平成31年1月6日以降に変更登録や再登録を行う際は、物件登録時に所在地3、部屋番号が入力されていない場合でも、入力必須項目となります。



不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る 無料相談電話の開始について



不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容について、
相談員による無料相談電話を実施しています。

開催日時……毎週 月、火、木、金曜日 (午後1時から午後4時半)

※祝日・年末年始・お盆・GWを除く

相談内容……不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容について、実務に精通した
相談員が対応します ※取引上のトラブル等については、お受けできません

相談方法……電話にて 03-5821-8113

※利用上の注意事項は、全宅連HPをご覧ください。

田辺市よりお知らせ

- ・田辺都市計画区域の変更 施行日：平成30年11月30日
- ・田辺準都市計画区域の変更 施行日：平成31年4月1日

詳細は、田辺市役所都市計画課ホームページをご覧ください。

(お問合せ先) 田辺市役所 都市計画課 0739-26-9937

平成30年度 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。

(取引士証の交付及び法定講習会の実施に関するこことについては、和歌山県より委託を受け宅建協会が実施しております)

講習日	更新対象者（有効期限）	講習会場
平成31年1月18日(金)	平成31年4月1日～平成31年6月30日	ホテルグランヴィア和歌山
平成31年2月20日(水)	平成31年7月1日～平成31年7月31日	
平成31年3月26日(火)	平成31年8月1日～平成31年8月31日	

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)



税務署からのお知らせ

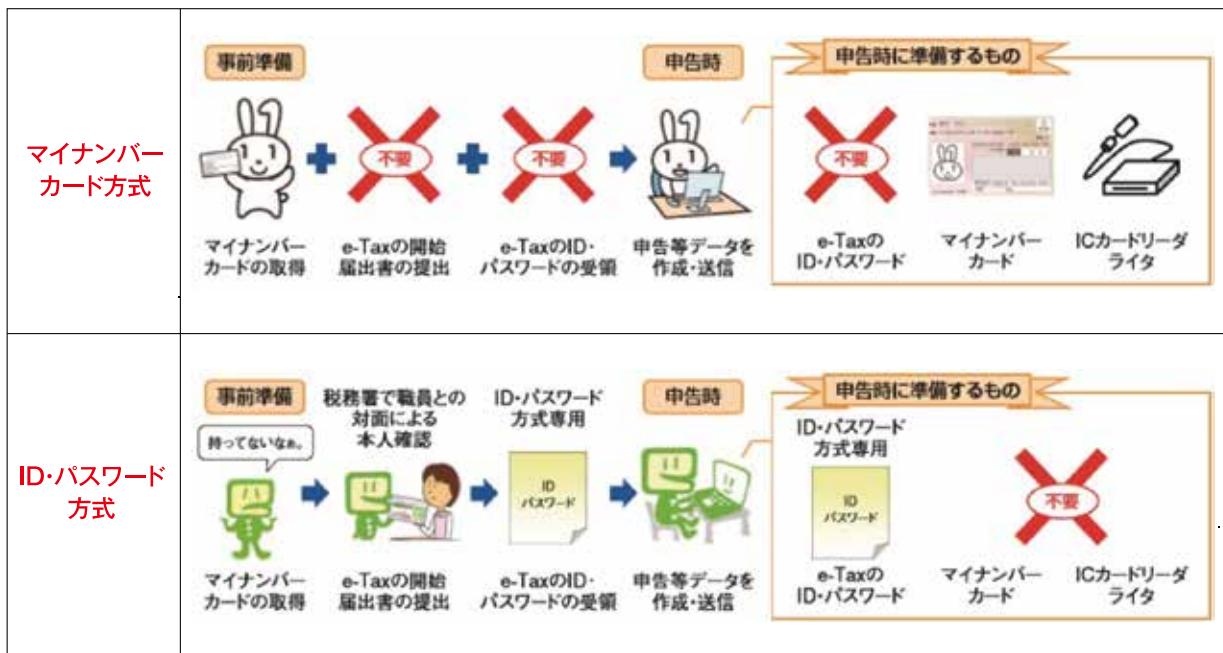
- 税務署の確定申告の申告相談会場は、**2月18日(月)から開設**します。
- 相談受付は、**16時まで**です。
(当日の混雑状況により、早めに終了する場合もあります。)

※来署される際は、電車・バスで!

税務署の駐車場は狭く、期間中は大変混雑しており、駐車するまでに長時間お待ちいただくことがございます。
来署される際は電車・バスなどの公共交通機関をご利用ください。

申告書は国税庁ホームページで作成できます。

平成31年1月からe-Taxの利用手続がより便利になります!



※現行方式でも申告書は送信できます。また、印刷して税務署に郵送等で提出することもできます。

※IDとパスワードの発行を希望される方は、運転免許証などの本人確認書類をお持ちの上、お近くの税務署にお越しください。

ご不明な点は、国税庁ホームページをご覧いただくほか、お電話で問い合わせることができます。

- ・確定申告書等作成コーナーの操作方法等⇒e-Tax・作成コーナーヘルプデスク(Tel 0570-01-5901)
- ・マイナンバーカードに関するご質問⇒マイナンバー総合フリーダイヤル(Tel 0120-95-0178)
- ・税務相談等⇒最寄りの税務署にお電話を!

税務署の番号に電話し、音声案内にそって番号を選んでください。



国税庁 検索

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：1/9(水)・2/13(水)・3/13(水)

於：田辺商工会議所 開催日：3/6(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

※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

1月～3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)	1/16(水) 2/20(水) 3/20(水)	13:30～ 16:00	
有田支部	有田川町地域交流センター(ALEC)	1/16(水)	13:00～ 15:00	
	湯浅町役場1階ロビー	2/20(水)	13:00～ 15:00	
	有田市役所ロビー	3/20(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	3/20(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	2/20(水)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮福祉センター	1/16(水) 3/20(水)	13:00～ 15:00	※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

■ 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	紀の国住宅株スマイルラボ住まい館	中西 奈緒紀	林 裕介	政令2条の使用人	26
和歌山	ツツヰ不動産株	筒井 洋和		専任の取引士(増員)	33
和歌山	アズマハウス株		瀧谷 嵩	専任の取引士(減員)	36
伊都	(株)あかつき住地		中井 曜	専任の取引士(減員)	56

※会員名簿2018-2019版にて変更後情報で掲載している分については、上記変更事項から省かせていただいております

■ 退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	10	ツツヰ不動産	筒井 洋和
和歌山	16	日幸不動産	坂上 幸男
日高		TSK土地建物	田坂 義則
新宮		(株)川市商行	須川 市朗
新宮		ナンキ不動産	宮本 文平

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
日高支部 TSK土地建物 田坂 義則氏

新規入会者紹介

友渕工務店 不動産部

T E L 073-473-7026
F A X 073-473-1430
事務所 和歌山市加納329-4
免許番号 30(1)3874
免許年月日 H30.8.20
所属支部 和歌山支部 11班



代表者・専任の取引士
友渕 真孝

(株)畠中産業

T E L 0736-77-2874
F A X 0736-77-5720
事務所 紀の川市打田1478-5
免許番号 30(1)3864
免許年月日 H30.7.2
所属支部 那賀支部



代表者
畠中 雅登

(株)中浦建設

T E L 073-479-1000
F A X 073-479-2000
事務所 和歌山市冬野565-2
免許番号 30(1)3875
免許年月日 H30.8.23
所属支部 和歌山支部 8班



代表者・専任の取引士
中條 剛司

誠工商店(株)

T E L 0739-34-2224
F A X 0739-33-9444
事務所 西牟婁郡白浜町寒サ浦3771-20
免許番号 30(1)3872
免許年月日 H30.8.8
所属支部 田辺支部



代表者
和泉 一



専任の取引士
田辺 由佳

(株)NKライフサービス

T E L 073-460-3037
F A X 073-474-1924
事務所 和歌山市杭ノ瀬157-9
免許番号 30(1)3877
免許年月日 H30.9.11
所属支部 和歌山支部 15班



代表者
中澤 康守



専任の取引士
井上 明美

あおい不動産

T E L 0735-22-8883
F A X 0735-22-8884
事務所 新宮市徐福1-2-9プリムス徐福1F
免許番号 30(1)3879
免許年月日 H30.10.9
所属支部 新宮支部



代表者・専任の取引士
楠木 大志

(株)シンアンドケイ商事

T E L 073-492-5581
F A X 073-492-5582
事務所 海南市下津町下津804-5
免許番号 30(1)3878
免許年月日 H30.9.18
所属支部 海南支部



代表者
金村 真悟



専任の取引士
吉田 美和

(一財)太地町開発公社

T E L 0735-59-2610
F A X 0735-59-4500
事務所 東牟婁郡太地町太地3767-1
免許番号 30(1)3881
免許年月日 H30.11.2
所属支部 新宮支部



代表者
三軒 一高



専任の取引士
脊古 真市

