

# TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

秋  
2017

VOL.456



平成29年度「不動産キャリアパーソン」申込者に (対象:和歌山宅建会員)  
受講料の一部を助成しております。

詳しくはお問い合わせ下さい。 073-471-6000

不動産キャリアパーソン で

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

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!



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/>

取引実務の基礎を網羅



**田辺支部 株式会社不動産流通研究所  
代表取締役 玄素彰人さん**

免許番号:和歌山県知事(1)第3801号  
住所:田辺市湊1-12(住居表示実施前:湊946-3)

TEL:0739-23-5080  
FAX:0739-23-5090

趣味:マラソン、ウォーキング

オススメの本:司馬遼太郎著「竜馬がゆく」

性格自己分析:短気だけど忍耐強い

PROFILE



新入会員ご紹介コーナーの第2回目は、田辺支部にある「株式会社不動産流通研究所」の玄素さん。開業のいきさつや手応え、今後の展望などを伺おうと、広報啓発委員会の中村文雄委員がインタビューしてきました。

(中村委員:以下中) 経歴を見ると、元々いろんなことをされてこられたんですね。福祉関係にコンサルタント、町長や航空機関係も!なぜ不動産に携わることになったんでしょうか?

(玄素さん:以下玄) 実は19歳の頃に宅建の資格は取得していました。当時は大学生だったんですが、親戚が東京で不動産業を営んでいたこともあり、図書館にこもって勉強したのを覚えています。持つていればいずれ独立開業できると思ったんです。

(中)それを今まで更新し続けていたというのがすごいですね。実際始められてみて、いかがですか?

(玄) そうですね。実は業界に入る前までは閉塞的なイメージを持っていたんです。金額もわかりにくくて、騙されるんじゃないのかって。自分がそうだから、お客様も持っているであろうそのイメージを払拭したいなというフロンティア精神が働きました。

(中)なるほど(笑)。その印象を変えることもFCを選択された理由だったんでしょうか?

(玄) FCにしたのは免許はあるけど、実務経験がないことから。実際、研修や指導などFCならではのノウハウがもらえることは有難いですね。

(中)不動産の買取だけでなく、空き家管理など地域のための活動もされてらっしゃいますよね。

(玄)やはり地方自治に関心があることから、どこかに地域貢献の要素を持たせたいと思ったんです。今預かっているのは都会にいて空き家を管理できないといった方の物件などです。データとしてわかるわけではないですが、実際管理してあげることで家の寿命は伸びますし。座右の銘は「至誠天通(せいでんにつうずる)」。真面目にコツコツとやっていれば結果に繋がると思っています。

(中)常に目的意識をもっていらっしゃる姿勢が素晴らしいですね。宅建協会や田辺支部にご意見や要望などはありますか?

(玄)何の仕事をしても信頼が先に立つ。地道にお客さまとの信頼を築いていきたいですし、協会と一緒に業界全体を盛り上げていければと考えています。先程も言いましたが、不動産業は

イメージの良くない時期もあったと思うんです。でも今はそんなことないし、子供に胸を張れるものになればいいなと思います。実際すごく勉強になっていますし、サラリーマンと違って100歳まででもできる仕事だと感じています。

(中)ぜひこれからも情報交換しながら一緒に頑張りましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。

幼少期や地元についてなど、書ききれない程いろんな話をしてくれた玄素さん。語り口は楽しくも意志の強さや誠実さが伝わる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致します。



JR田辺駅を出てすぐの立地にある店舗。ガラス張りの明るい店内に入ると、店長でもある玄素さんが迎えてくれます。

## 理事会等の開催状況 7~9月

会議名	主な審議内容
支部長会 (7/13)(9/14)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協会運営について</li> <li>・支部運営について</li> </ul>
執行理事会 (7/13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会上程(案)について</li> <li>・近畿不動産活性化協議会の動向について</li> </ul>
執行理事会 (8/4)(8/29)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会打合せ</li> </ul>
理事会 (8/29)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入退会者について(4月～7月)</li> <li>・事務局の就労状況について</li> </ul> <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・諸規程の改廃について</li> <li>・事業実施協力員改正(案)</li> <li>・顧問弁護士契約書(案)</li> <li>・顧問料支給内規改正(案)</li> <li>・伊都支部運営委員の補充について</li> <li>・近畿不動産活性化協議会の一般社団化に関する方向性について</li> </ul>
研修指導・流通政策合同正副委員長会 (9/4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業法改正を踏まえた今後の研修事業について</li> </ul>
総務委員会 (9/4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入会審査</li> </ul>
広報啓発委員会 (9/6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広報誌について</li> <li>・ラジオ出演、リビング記事について</li> <li>・一人暮らし出張セミナーについて</li> <li>・看板設置場所現地確認について</li> </ul>
倫理綱紀委員会 (9/11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・懲戒審査について</li> </ul>
研修指導委員会 (9/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地建物取引業に係る研修会(第2次)について</li> </ul>
流通政策委員会 (9/15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンステート実証実験について</li> <li>・業法改正に伴う研修事業について</li> <li>・ワンステート及び住宅ファイル研修会について</li> <li>・平成30年度事業実施について</li> </ul>
執行理事会 (9/22)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各担当執行理事からの職務報告</li> <li>・次年度の予算編成方針について</li> </ul>
相談業務委員会 (9/28)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トラブル防止講習会について</li> <li>・消費者セミナーについて(進捗状況)</li> </ul>
※その他	
日高支部運営委員会(7/3)(9/5)、和歌山支部総務部会(8/4)(9/4)	

## 全宅連等関係団体の動向（理事会等）7～9月

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

近畿活性化：近畿不動産流通活性化協議会

コンサル：不動産コンサルティング近畿ブロック協議会

推進センター：公益財団法人不動産流通推進センター (略称)

※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／人材育成担当者会議 (7/14) 細川	・インスペクションに係る研修DVDの説明について ・不動産キャリアパーソンの受講促進について
全宅連・全宅保証／都道府県協会長・本部長合同会議 (8/23) 赤間	・全宅連、全宅保証平成29年度事業計画、予算について ・関係機関事業説明
全宅連・全宅保証／正副会長委員長会議 (8/24) 赤間	・全宅連への要望書について
全宅連／組織整備特別委員会 (9/13) 赤間	・今後の入会促進策について
流通機構／レインズ運営委員会 (7/24) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・IPS稼働状況報告 ・特別委員会の委員選出に関する件
流通機構／倫理綱紀委員会 (7/27) 和田	・IP型システム利用料未納に係る会員処分に関する件 ・特別委員会委員候補選出に関する件
流通機構／レインズ運営委員会 (9/8) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・IPS稼働状況報告 ・負荷分散装置稼働状況報告
流通機構／特別委員会 (9/12) 和田	・正副委員長の選出について
流通機構／理事会 (9/29) 高垣・和田	・委員会報告 ・特別委員会設置報告 ・全国4機構のシステム共有化の検討に関する件 ・IP型システム利用料割引実施に関する件 ・IP型システム利用料回収代行業務に関する件



会議名及び出席者	主な審議内容
公取協／総務委員会 (9/22) 植田	・諸会議の日程について ・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講師について ・法令改正等に伴う諸規程の見直しについて
活性化協議会／理事会 (9/19) 木村・藪	・今年度の活動報告と活動予定 ・近畿不動産活性化協議会報告
近畿活性化／実行委員会 (8/5) 木村	・平成29年度活動方針について ・平成29年度住宅ストック維持向上促進事業について
近畿活性化／理事会 (9/19) 木村・藪	・一般社団法人化に向けての検討
推進機構／試験事務説明会 (9/1) 田村	・平成29年度宅建試験受付状況について ・平成29年度宅建試験に係る今後の事務について
コンサル／理事会 (7/4) 角	「報告事項」 ・理事会担当割について ・役員の一部変更について ・平成28年度基礎、専門教育実施結果について ・平成28年度基礎、専門教育収支及び監査報告について 「協議事項」 ・平成29年度基礎、専門教育等実施計画(案)及び予算(案)について



## 平成28・29年度

# 地域活性化対策特別委員会の紹介

### 1. 担当事業は、行政（県や市町村）との連携の事業を行っています。

#### ① 移住推進空き家活用事業

わかやま和み暮らし推進協議会 住宅部会

移住推進事業を県及び市町村、地元の受け入れ協議会、宅建の専門家（住宅協力員）が協力・連携しながら実施しています。

住宅協力員は、担当する地域で市町村等と連携して、賃貸借・売買の契約支援を行っています。

委員会では、住宅協力員等、関係者の活動をサポートしています。

※参考：県移住定住推進課が運営する総合ページ わかやまライフ

<http://www.wakayamagurashi.jp/index.php>



#### ② 空き家バンク

県、市町村等と連携し、空き家を移住推進に活用し、県内への定住促進を図るために、「定住支援住宅管理機構」を設置しています。その他、海南市・湯浅町は、独自に空き家バンク制度を実施しており、住宅協力員が参加しています。

#### ③ 居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進を図るため、協議会が設立されています。空き家活用の「住宅セーフティーネット」、障害のある人が暮らしやすい「あいサポート運動」等の活動があります。委員会担当者が助言等を行っています。



#### ④ 空家等対策推進協議会

県による市町村への技術的助言、専門知識の共有等を通じ、市町村の空家等対策促進を図るため、協議会が設立されています。特定空家等の判断基準を策定し、市町村の基準策定へと進めています。委員会担当者がオブザーバーとして参加しています。

### 2. メンバーは、選抜5名+担当理事1名の合計6名です。



#### 地域活性化対策特別委員会

委員長：田辺支部／城本啓二（情報館シロモト）

副委員長：和歌山支部／北山正裕（北山地所）

委員：海南支部／高垣光弘（高垣不動産）

委員：海南支部／日野敏行（海南住宅）

委員：那賀支部／中川皓次（有）中川工作所

#### 地域活性化対策特別委員会担当理事

日高支部／細川幸三（株）興土不動産）

## ◆輝く女性会員紹介コーナー

和歌山支部 SUZUKO 不動産  
代表 赤間鈴子さん 営業 西村綾子さん

免許番号：和歌山県知事(2)第3677号  
住所：和歌山市神前255-2  
TEL：073-499-6828 FAX：073-499-6830



今回の女性会員紹介は、母娘で共に働くSUZUKO不動産の赤間鈴子さん、西村綾子さんに広報啓発委員会の末吉亜矢委員長と児玉真維副委員長がインタビューしました。

### ～それぞれの不動産業に従事したきっかけを教えてください～

赤間さん（以下、赤）：父や義兄が不動産業をしていたので身近な仕事ではあったんですが、きっかけは父の急死でした。元々私にも勧めてくれていたので、不動産業に携わることで父も喜んでくれるかなと思い、勉強して宅建の資格を取り、他業種から転職しました。最初は修行のために他社で勤めたのですが、どうせなら自分の事業としてやってみたいと思い独立しました。その時点では、資金があるわけではなかったので、不安ばかり先立ちましたが、一人一人のお客様を大事にするうちに少しずつ広がり、大事な財産を預けていただくということが仕事の醍醐味として感じられるようになりました。

西村さん（以下、西）：私はデザインや建築の学校に進学していたんですが、就職の際に不動産業のことも勉強したいと思い、不動産会社に入社したのがきっかけです。祖父を尊敬していましたこともありますし、周りがみんな同じように祖父に続いて不動産業に従事していることから興味があったというのもありますね。実際に従事して、一生の仕事にしたいと思うようになったんですが、2年前に父が亡くなった時、プライベートの時間を注ぎ込むぐらい仕事に没頭していたことから、父にずっと会っていなかったことに気づいたんです。親との時間が当たり前ではないとわかり、母と一緒に仕事ができたら家族の時間も取れると思ってSUZUKO不動産に入りました。

### ～母娘で仕事をするというのはメリット・デメリット両面でいかがでしょうか？～

西：楽しくていいですよ。一緒に物件を見に行ったりもできますし。でもずっと一緒なため、言いたいことが言えてしまうので衝突もあります。ケンカしながらも一緒に旅行に行ったりしている不思議な仲です。

赤：お互いに気を使うから、本音も言い合えるんだと思います。ただ、仕事面では上手く役割分担が出来ています。事業用や分譲用の土地を扱ったり、業者さんとのやりとりは私が。中古物件や新築、土地と建築の紹介や物件の仕入れ、WEBサイトの管理などは綾子さんが。彼女はお客様への対応が本当に親切丁寧。年が若いと信頼されにくいと言いますが、お若いご夫婦などは綾子さんの方が年も近いので喋りやすくて気軽に相談してもらえるというのはあると思います。

西：その点、やはり鈴子さんが経験も豊富なので、相続等の話になると鈴子さんにバトンタッチですね。だからなのかわかりませんが、うちのお客様の年齢層は20代～90代まで、本当に幅広いです。

～移転されたばかりですが、アンティーク家具に囲まれたすごくオシャレな事務所ですね～

赤：事務所っぽくないですよね（笑）。自分たちの趣味がどんどん出てきてこうなりました。前の事務所の時にアンケートを取ったことがあったんですが、一般の人には個人の不動産屋さんは怖いそうなんです。気軽にちょっと遊びにきてもらえるように、事務所らしいイメージから離れたものにしたんですが、ちょっとやりすぎたかな？なんて2人で話しています。

西：不動産業者って土地だけでなく建築や外構にも関わる仕事。好きなものを通じてお客様と話ができるたりして、建築の提案にも繋がればいいのかなと思っています。

～SUZUKO不動産の今後の目標をお聞かせください～

赤：不動産業は財産のお手伝いができる仕事。新しく家を買う時、世話になるイメージが強いですが、お父さんお母さんの代まで培っていくものです。買う時、そして売却する時。分岐点の日に相談相手になれる不動産業者になりたいですね。

～最後に、働く女性に一言お願いします～

赤：私は若い頃から働きっぱなしなので専業主婦の方は羨ましい部分もあるんですが、もっと世の中を知るためにも社会に出てみた方がいいと思っています。社会貢献することは自分のためになりますから。世の中何があるかわかりませんし、一生を通じての安全なんてなかなかない。もっと女性は賢くならないといけないと思います。

西：社会と繋がると生きることが楽しくなります。自分で一生懸命した仕事でいただけたお金の大切さが学べるし、人の出会いもある。不動産業界にも女性は少しずつ増えているようですが、私の世代となると全くいません。私もこれからもっと身近に感じてもらえる不動産屋さんになりたいし、同年代の女性に頑張って欲しいです。

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。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。





## アメリカMLS 視察報告



昨年(2016年)末に4泊6日で近畿圏不動産流通機構(近畿レインズ)よりの米国における不動産流通のしくみや同業界現状の視察に参加した。近畿圏内よりレインズの構成員から10名が代表して米国MLS視察団として今後の日本の不動産業界や流通システムの在り方や方向性を探るべく企画されたものである。視察先はアメリカ ロサンゼルス近郊(西海岸)。

※MLSとは、Multiple Listing Service=マルティプル リスティング サービスの略称、不動産物件情報データベースシステムを持つ会員組織のこと、会員は不動産業者がエージェント(個人)単位で加入している。

米国の不動産流通のしくみの大きな特徴の一つとして、一連の不動産取引について分業制を敷いていること。対して日本の場合は不動産取引のサポートを不動産業者がすべての工程でほとんどをカバーしなければいけない風潮であり、何も問題が起こらない時はいいが、消費者にトラブルが発生するとどの分野でもまずは仲介業者が責任を追及されることになる。そうなると問題解決に時間的、精神的にも無駄に浪費がかさむ。こなせる仕事数(案件数)が減り、一つの案件から別の項目で益の上がる方法を目論んでしまうなどと負のスパイラルに陥ってしまう。

米国で感じたことは、とにかく絶対的ベースとして消費者主体であること。日本の場合は前述のように不動産業者が広く守備範囲を担ってしまうために、どうしても業者目線の都合を優先したり、逃げ道を確保してしまう。不動産取引において仕事を進める際には、発想や真の目的が「消費者保護」ではなく、「業者保身」になってしまっているのが現実である。

日本の不動産業界においても米国に倣い、国を挙げて「既存住宅市場」を訴えてはいるが、まずは両国の背景がまるで違う。国土面積、気候、国土の立地、また我が国は人口減少の一途、かたや確実に増加する見込みと、更には国民性の違い、コンプライアンスの意識問題、今まで各國が行ってきた都市計画、街づくり、建築の現状等々を鑑みると到底すぐに既存住宅流通市場にとは移行はできないであろう。

日本では「夢のマイホーム」、「一生に一度の大きな買い物」などという言葉をよく耳にするが、アメリカでは時代の流れに沿ったライフスタイルや家族構成に応じて一生に平均して4~5回買い替えて住み替えるという需要があるとのこと。中古住宅の購入リレーを繰り返し、伝統を継承しながら時代に沿ったメンテナンスで手を加えていくことにより価値(売却価格や公的評価額)がほぼ下がらないと言われていることも、大きな背景の一つだ。

では、どうすればよいのか?二国間の環境格差の問題はすぐに解決ができないとすれば、今一番不動産業界が消費者から求められているものは何か?

それは不動産情報や不動産取引、不動産業界、不動産業者の『透明性』である。

これを意識して日々の業務やサービス内容を考え提供することでまずは不動産流通促進に大きく一步前進するのではないかと考える。

問題を解くヒントにアメリカの不動産取引の分業制度やテクノロジーを駆使すること、不動産物件情報データベースを集結したビッグデータの保有、活用などが挙げられる。

また、米国で今トレンドでもあるように不動産情報を手軽に入手できる“ブティックオフィス”や“ラウンジオフィス”といったスター・バックスなどのカフェのような集えるスペースを用意して誰でも気軽に出入りできて、不動産のことを肌や目に触れもっと身近に感じてもらえるような受け皿も必要だ。

今回の視察で気になったのは、業界的には「ロックボックス」。これは物件の鍵管理システムで専用のリモコン端末、スマホもしくはIDカードを使って備え付けられたロックボックスを開けて物件の鍵を利用できるものである。誰がいつ開けたかが明示化されるので無人内覧が可能となる。

そして、「ステージング」の資格と、この仕事の重要性と可能性。

ステージングとは既存住宅販売の際に、家具や装飾品のレンタル、レイアウト、デザインを施して生活感のイメージをしやすくすることによって早く売れたり、それにかけたコストよりも少しでも高く売れたりする成果が実際に出続けている。

当然これらを我が国に取り入れない手はないのではないか。

一個人としては、都市計画の「ゾーニング（区域区分）」や、街並みに曲線道路を配置して高級感や奥行き感を出して雰囲気や可能性を演出していく想像をかき立てる、または豊富なグリーンが植樹されたゆとりがあってオシャレに感じる街づくりなどが印象に残っている。

家の工事などを見てみてもかなり大雑把そうな国民性であったり、イメージも大層自由な国だというのがある反面、法律や条例、協定などのルール整備やそれに対する厳罰制度があって、うまく秩序が保たれている。合理的でさすがに世界を代表する大国であると感じた。

その米国同様、我が国にも迫り来る『デジタル・コンテンツ革命』は確実に不動産業界にも多大なる影響を及ぼす。この過去最大のコミュニケーション変革期が到来する現代で我々はいち早く気付き、理解し、決断する。日本の不動産流通システムを統合してコンテンツを集めさせビッグデータを保有し、ユーザーが手軽に情報入手や取捨選択ができるようにする。そして専門分野ごとに分業し、安心できる不動産取引のしくみを作り、提供し続けるのが我々の使命ではないだろうか。

和田 静佳

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会 理事

公益社団法人 近畿圏不動産流通機構 倫理綱紀委員長



# 相談員専門性向上研修「個人情報保護について」

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

## 第1 個人情報・プライバシー等に関する法律の概観

### 1 個人情報保護法

- ・平成17年4月1日から、関連法令を含めて、全面施行された。
- ・平成27年9月に大規模な改正があった（平成29年5月30日施行）。
  - ⇒ 例えば以前は、5000名以上のデータベース等を事業の用に供している事業者（個人情報取扱事業者）のみが対象だったが、改正により、この要件が撤廃された。
- ・報道機関、著述を業とする者、学術研究機関、宗教団体、政治団体が本来の活動目的で行う個人情報の取扱については、適用から除外される。
- ・個人情報の取得・利用・管理などについて規制

### 2 プライバシー権

- ・「人格権」の一内容と考えられているが、明文の法律で定められているわけではない。
- ・民法の規定や考え方には、公表等の差止めや、損害賠償請求がなされる。
- ・「プライバシー権とはどのようなものであるか」については、争いや考え方の変化がある。
  - ⇒ 元々は19世紀の終わりにアメリカで主張された権利で、当時は、「独りで放っておいてもらう権利（right to be let alone）」と考えられていた。
- ⇒ その後、「私生活を濫りに公開されない法的保障・権利」と捉えられるようになり、日本でもこうした考え方に基づいて損害賠償請求が認められるようになった（東京地判昭

39.9.28）。

⇒ 更に進んで、プライバシー権は「自己に関する情報をコントロールできる権利」と捉える考え方方が有力になってきた（この考え方では、プライバシー権によって保護される情報は、私生活に関する情報や、人に知られていない情報だけに限られない）。

### 3 肖像権

- ・承諾なく、濫りに容貌や姿態を撮影されたり、これらを公表されない権利。
- ・人格権の一内容（またはプライバシー権の一内容）と考えられているが、明文の法律で定められているわけではない。
- ・民法の規定や考え方には、公表等の差止めや、損害賠償請求がなされる。

### 4 パブリシティ権

- ・著名人（芸能人やスポーツ選手など）が、自らの氏名・肖像等について有する顧客誘引力を排他的に支配する権利。
- ・著名人の場合は、「公衆に露出するのが当然」という面がある反面、自らの技芸などによって、顧客を引き付ける（お金を生み出す）力がある。
- ・民法の規定や考え方には、公表等の差止めや、損害賠償請求がなされる（但し差止めを認めるかについては、争いがある）。

### 5 不正アクセス禁止法

- ・コンピュータに不正なアクセスをした段階で（実際に情報を取得する前段階で）、処罰ができる法律。
- ・刑法による対応が困難になったことや、法整

備を求める国外からの要請に応じて、平成12年2月施行。

- 具体的には、①他人のIDやパスワード等を無断で入力したり、②セキュリティ・ホールを攻撃したり、③ファイアウォールやアクセス制御機能を無効化させたりして、不正なアクセスをすることを禁じている。

## 6 不正競争防止法による保護

- 秘密情報（顧客名簿など）の持ち出し行為などを禁じる法律。
- 顧客名簿の情報などが、営業秘密として保護されるための要件は、①秘密として管理されていること（秘密性）、②事業上または技術上有用であること（有用性）、③公然と知られないこと（非公知性）
- 実際の裁判例で最もよく争われるのは①の要件  
⇒ 顧客名簿などの有益情報は、パスワードを設定するなどして一部の人しか情報を引き出せないようにする必要がある。

## 第2 個人情報保護法による情報取得・利用規制の概要

### 1 目的

個人情報を取り扱う事業者の義務等を定めることにより、個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利利益を保護すること

#### (1) 「個人情報」とは

- 生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの

⇒ ペンネームや防犯カメラに映った肖像なども、上記の要件を満たす限り、個人情報に該当する。法人（株式会社など）そのものの情報は個人情報ではないが、その役員・従業員の情報は、上記の要件を満たす限り、個人情報となる。

#### ・個人情報の種類と関係

##### ①個人情報

上記の通り、「生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの」全般。

##### ②個人データ

個人情報のうち、特定の個人情報を検索できるように体系的に作成したもの（個人情報データベースなど）に含まれる個人情報

##### ③保有個人データ

上記②の個人データのうち、開示、訂正、消去等の権限を有し、かつ6ヶ月を超えて保有するもの

#### (2) 除外規定等

- 平成27年9月改正以前は、データベースを構成する個人の数が5000以下の事業者は、適用の除外だった。

⇒ 改正により適用除外を定めた条文が削除された。上記の数が5000以下の事業者も適用対象となる。

- 会社に限られず、個人事業主やNPOなども「個人情報取扱業者」となる。



## 2 個人情報取得時の注意点

### (1) 適正な個人情報の取得

- ・個人情報保護法は、偽りその他不正の手段によって個人情報を取得することを禁止（17条）
  - ⇒ 犯罪行為や、他人の不正行為を利用するなどして、個人情報を取得することは、禁じられている。
- ・個人情報取扱業者が、偽りその他の不正の手段で個人情報を取得した場合、①本人からの苦情、②主務大臣による報告徴収・助言・勧告・命令・緊急命令の対象となる。

### ※要配慮個人情報の取得

人種・信条・病歴等が含まれる個人情報（本人に対する不当な差別や偏見が生じるおそれがあるもの。2条3項）については、原則として、本人の同意を得て取得しなければならない。

### (2) 利用目的の特定等

- ・個人情報取扱業者は、個人情報を取り扱うに当たり、利用目的をできる限り特定しなければならない（15条）。
  - ⇒ 「事業活動のため」などという抽象的な書き方ではダメ。「○○事業における商品の発送、関連するアフターサービス、新商品・サービスに関する情報のお知らせ」などというように、可能な限り具体的に特定する必要がある。
- ・従業員情報についても、利用目的を特定する必要がある。

### (3) 利用目的の通知（公表または明示）

- ・個人情報取扱業者が、本人から直接書面等により個人情報を取得する場合は、事前に本人

に対して利用目的を明示する必要がある（18条2項）。

### (4) 適用除外事由

- ・以下の場合には例外的に、個人情報を取得しても、利用目的の通知・公表は不要。
  - ①本人または第三者の権利利益を害するおそれがある場合
    - ⇒ 通知をきっかけに難病にかかっていることが発覚してしまう場合など
  - ②個人情報取扱業者の権利利益を害するおそれがある場合
    - ⇒ 通知により新商品の開発内容や、営業ノウハウが明らかになってしまう場合など
  - ③国または地方公共団体の事業の遂行に支障を及ぼす場合
    - ⇒ 取得の状況から見て利用目的が明らかであると認められる場合
      - ⇒ 名刺交換をした場合など

## 3 情報管理上の注意点

### (1) 正確性の確保

- ・個人情報取扱業者は、利用目的の達成に必要な範囲内において、個人データを正確かつ最新の内容に保つよう努めなければならない（19条）。
  - ⇒ 「個人データ」として、データベース化されているものだけが対象となる。
- ・努力規定となっており、義務とまではされていない。
  - ⇒ しかし誤って「破産者」と情報登録したケースで、200万円の慰謝料支払いを命じた裁判例もあり（大阪地判平2.5.21）、情報の正確性には十二分に注意する必要がある。

## (2) 漏洩等の防止（安全管理措置の実施）

- 個人情報取扱業者は、取り扱う個人データの漏洩、滅失または毀損の防止その他個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない（20条）。
- ⇒ 具体的には、①組織的安全管理、②人的安全管理、③物理的安全管理、④技術的安全管理といった措置に分類できる。

## (3) 従業者・委託先の監督

- 個人情報取扱業者は、その従業者に「個人データ」を取り扱わせるに当たっては、当該個人データの安全管理が図られるよう、当該従業者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない（21条）。
  - 個人情報取扱事業者は、個人データの取扱いを委託する場合、その取扱いを委託された個人データの安全管理が図られるよう、委託を受けた者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない（22条）。
- ⇒ 宇治市住民基本台帳データ漏洩事件（平成11年5月）、ローソン顧客情報漏洩事件（平成15年6月）、三井住友カード顧客情報漏洩事件（平成16年3月）、コスモ石油顧客情報漏洩事件（平成16年4月）は、いずれも委託先が原因となって生じた個人情報漏えい事故である。

## 4 個人情報利用上の注意点

### (1) 利用目的による制限

- 個人情報取扱事業者は、予め本人の同意を得ないで、前条の規定により特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってはならない（16条1項）。

### (2) 同意を得ずに目的外利用ができる場合

しかし以下の場合には、同意を得ずに目的外の利用ができる。

- 法令に基づく場合（16条3項1号）、②人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき、③公衆衛生の向上または児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき、④国の機関・地方公共団体（その受託者を含む）が、法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき

## 5 個人情報提供上の注意点

### (1) 本人による事前同意の原則

- 個人情報取扱業者は、一定の適用除外事由に該当する場合を除き、予め本人の同意を得ない限り、個人データを第三者に提供してはならない。
- 以下の場合には、「第三者」に当たらないので、事前の同意なく個人データを提供できる。
  - 利用目的に必要な範囲内で、個人データの取扱の全部または一部を委託する場合
  - 合併その他の事由による事業の承継者
  - グループ企業間での利用（このような利用について、予め本人に通知し、または本人が知り得る状態に置かれていることが条件となる）

以下の場合には本人同意が不要である。

- 法令に基づく場合（警察が刑事訴訟法に基づく照会をしてきた場合など）
- 人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

③公衆衛生の向上または児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき

④国の機関・地方公共団体（その受託者を含む）が、法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき

### (2) 第三者提供におけるオプトアウト

- ・住宅地図販売業者や、データベース事業者などは、一定の要件を満たしている場合、本人の同意がなくても、第三者に個人データを提供できる（23条2項）。

#### ※要配慮個人情報のオプトアウト禁止

人種・信条・病歴等が含まれる個人情報（本人に対する不当な差別や偏見が生じるおそれがあるもの。2条3項）については、原則として、①本人の同意を得て取得しなければならず、②本人同意を得ない第三者提供に関するオプトアウト制度も適用されない。

### (3) 第三者提供に関するトレーサビリティ

第三者から個人データを受領する場合には、受領者が提供者の氏名やデータの取得経緯等を確認・記録し、一定期間その内容を保存しなければならない（26条）。

⇒本人を当事者とする契約書等に基づく個人データの提供の場合は1年、それ以外は原則として3年。

⇒流出データによる名簿売買等への対策



## 6 本人からの保有個人データ開示請求等

・個人情報取扱業者は、本人から保有個人データについて利用目的の通知、開示、内容の訂正等、第三者への提供の停止を求められた場合には、原則としてこれに応じる義務がある（24～27条）。

⇒ 義務規定であり、これに従わなかった場合には、罰則の適用を受ける可能性がある。

・個人情報取扱業者は、本人から保有個人データの開示を求められた場合、原則として、本人に対し、書面の交付により、遅滞なく開示しなければならない（25条）。

⇒ 開示には「保有個人データが存在しない」というものを含む。

・以下の場合には例外的に、開示請求に応じなくてよい。

- ①本人または第三者の生命、身体、財産その他の権利利益を害するおそれがある場合
- ②当該個人情報取扱事業者の業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがある場合
- ③他の法令に違反することとなる場合



## AEDを設置しています!(和歌山県不動産会館1階入口)

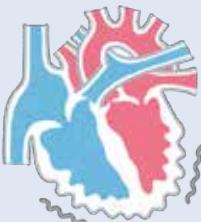
AED(Automated External Defibrillator、自動体外式除細動器)とは…



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。



税について\ちょっと/考えてみよう!

# 「税を考える週間」

11月11日-  
11月17日

国税庁では、国民の皆様に租税の意義や役割、税務行政に対する知識と理解を深めていただくため、1年を通じて租税に関する啓発活動を行っていますが、毎年11月11日から17日を「税を考える週間」として、集中的に様々な広報広聴施策を実施しています。

～今年のテーマ～ 「くらしを支える税」



国税庁のホームページでは、  
「国税庁の取組」や「税に関する情報」を紹介しています。

くわしくはこちら

[税を考える週間](#)

検索



国税庁  
[www.nta.go.jp](http://www.nta.go.jp)

## 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：10/11(水)・11/8(水)・12/13(水)

於：田辺商工会議所 開催日：12/6(水)

時間：14:00～16:00 (1人30分まで)

※完全予約制の為、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8階)

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 10～12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)	10/18(水) 11/15(水) 12/20(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)	10/18(水)	13:00～ 15:00	
	湯浅町役場1階ロビー	11/15(水)	13:00～ 15:00	
	有田市役所ロビー	12/20(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊商工会議所3階	10/18(水) 11/15(水) 12/20(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	10/18(水) 12/20(水)	13:00～ 16:00	
新宮支部	那智勝浦町役場2階 監査委員室	10/18(水) 12/20(水)	13:00～ 16:00	
	新宮市福祉センター	11/15(水)	13:00～ 16:00	

### 平成29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発行が必要な方におかれまして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29年10月17日(火)	平成30年3月1日～平成30年4月15日	ホテルグランヴィア和歌山
平成29年12月12日(火)	平成30年4月16日～平成30年5月31日	
平成30年1月16日(火)	平成30年6月1日～平成30年7月15日	
平成30年2月23日(金)	平成30年7月16日～平成30年8月5日	
平成30年3月27日(火)	平成30年8月6日～平成30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)

# 人権チェックリスト



## 性の多様性について考えましょう。

最近まで、世の中には2つの性別しかないと認識されてきました。しかし、姿や価値観、感情などが人によって異なるように、人間の性(セクシャリティ)も「男性」「女性」の2つのパターンに分けられるほど単純なものではありません。

### ■性的指向 (Sexual Orientation)

性的指向とは、人の恋愛・性愛がどういう対象に向かうのかを示す概念です。

#### ・異性愛(ヘテロセクシャル)

自分と違う性の人を恋愛や性愛の対象とすること

#### ・同性愛(ホモセクシャル)

自分と同性の人を恋愛や性愛の対象とすること

女性の同性愛者をレズビアン、男性の同性愛者をゲイといいます。

#### ・両性愛(バイセクシャル)

同性も異性も恋愛や性愛の対象となる。



### ■性自認 (Gender Identity)

性自認とは、自分の性をどのように認識しているのか、どのような性のアイデンティティ(性同一性)を自分の感覚として持っているかを示す概念です。

「からだの性」と「こころの性」との不一致を持つ人をトランスジェンダーといいます。

「からだの性」が男性でも「こころの性」が女性というように、「からだの性」と「こころの性」が一致しないために違和感を感じたり、「からだの性」を「こころの性」に近づけるために身体の手術を通じて性の適合を望むことさえあります(性同一性障害)。



## ！ チェック

性的指向に関して、「男性が男性を、女性が女性を好きになる」ことに対しては、根強い偏見や差別があり、苦しんでいる人々がいます。また、からだの性とこころの性との食い違いに悩みながら、周囲の心ない好奇の目にさらされたりして苦しんでいる人々もいます。

セクシャリティは多様であることを正しく理解し、誰もが自分のセクシャリティを尊重され、自分らしく生きることのできる社会をみんなでつくっていきましょう。

### <相談窓口>

●県人権啓発センター	☎073-421-7830
●県庁人権局	☎073-441-2563
●各振興局総務県民課	
●県精神保健福祉センター（性同一性障害）	☎073-435-5192
●県男女共同参画センター“りいぶる”	☎073-435-5246
●県教育庁義務教育課児童生徒支援室	☎073-422-7000 ☎0739-23-1988

※内容に応じて、関係機関等と連携し対応します。

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	エステート和歌山	073-453-2526	073-453-2112	TEL	25
和歌山	ユニオン開発株式会社	浅井 海人	久保 博史	専任の取引士	26
和歌山	ランドマーク	和歌山市西田井366-8	和歌山市中之島2245-211	事務所	35→29
		073-488-7888	073-432-8807	TEL	
		073-488-7028	073-432-8807	FAX	
和歌山	レンタルハウス(株)和歌山北店	濱田 棟右	衛藤 久子	専任の取引士	25
和歌山	レンタルハウス(株)	谷口明日香	杉山 知子	専任の取引士	36
和歌山	レンタルハウス(株)国体道路店	衛藤 久子	谷口明日香	専任の取引士	38
和歌山	レンタルハウス(株)小松原店	杉山 知子	濱田 棟右	専任の取引士	46
和歌山	和相商事(株)	H29.8.31	H24.8.19	免許日	40
		30(1)3833	30(11)1541	免許番号	
和歌山	栄産業(株)	松井 孝夫	中狭 栄輝	専任の取引士	42
和歌山	ケイテック(有)	和歌山市満屋178-33	和歌山市西高松1-4-23	事務所	47→30
和歌山	紀伊開発(株)	和歌山市神前380-4	和歌山市西高松1-7-15レピア高松1510	事務所	47→31
		073-488-3766	073-472-6544	TEL	
		073-488-3767	073-472-6544	FAX	
和歌山	(株)コア	和歌山市出水45-14	和歌山市吉田421	事務所	36→33
和歌山	(株)富栄建設	和田 雅子	村上 敏治	専任の取引士	35
和歌山	(株)オークワ	森 廉一郎		専任の取引士(増員)	38
和歌山	(株)あかりホーム	和歌山市橋向丁32	和歌山市砂山南2-4-17	事務所	45→39
和歌山	(株)クマイ不動産	矢野 実男		専任の取引士(増員)	40
和歌山	(株)淺川組	岡崎 博明	鳥居 宏昭	専任の取引士	46
和歌山	エコ・トップ(株)	エコ・トップ(株)	エコ・トップ(株)	商号	60→29
		和歌山市川辺198	岩出市中島451-2	事務所	
		073-494-3729	0736-61-0227	TEL	
		073-488-3111	0736-62-6663	FAX	
伊都	イシダハウスプラン	H29.6.28	H24.5.22	免許日	56
		30(1)3828	30(10)1823	免許番号	
		石田源一郎	石田 健	代表者	
有田	(株)浅井	浅井 宏吉	浅井修一郎	代表者・専任の取引士	64
有田	(有)紀伊産業	丸山 俊幸		専任の取引士	65
日高	(株)ホームズ御坊店	原 英人	林 大喜	政令2条の使用人・専任の取引士	69
新宮	(一財)太地町開発公社	(一財)太地町開発公社	(財)太地町開発公社	商号	79

## ■ 個人→法人

支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	会員名簿頁
日高	(株)ライトスタッフ	(株)ライトスタッフ	建築工房ライトスタッフ	商号	68
		H29.8.8	H27.3.9	免許日	
		30(1)3832	30(1)3771	免許番号	

## ■ 退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	3	桐和興産(株)	上出 進
和歌山	9	(株)大盛	岩崎 禮子
和歌山	21	和歌山県貸家賃室業(協)	沼田 克己
海南		(有)オオノ	森下 征子
田辺		東宝建設(株)	澤井 憲一

## 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 (株)マツモト 松本 聰弘氏

## 新規入会者紹介

## ヤマト住建(株)和歌山営業所

TEL 073-435-5101  
FAX 073-435-5104  
事務所 和歌山市小雜賀608-1  
免許番号 00(4)5946

免許年月日 H26.10.29

所属支部 和歌山支部  
15班政令2条の使用人  
有川 健吾専任の取引士  
家村 忠雄

## (株)和秋建設

TEL 073-463-0748  
FAX 073-463-0750  
事務所 和歌山市寄合町15 藤井松ビル3F  
免許番号 30(1)3830

免許年月日 H29.7.20

所属支部 和歌山支部  
19班はじめまして、株式会社和秋建設の前田と申します。  
今度、新規入会させて頂きましたので、よろしくお願いします。代表者・専任の取引士  
前田 純

## パンクマン

TEL 0739-22-3200  
FAX 0739-22-3203  
事務所 田辺市新庄町3353-9 BigU105号  
免許番号 30(1)3827

免許年月日 H29.6.28

所属支部 田辺支部

この度、田辺地区において「パンクマン」の屋号で新規入会させて頂きました。浦出 憲です。経営コンサルタント業も兼ねています。皆様ご指導のほど宜しくお願い申し上げます。

代表者・専任の取引士  
浦出 憲

## タケヤテック(株)

TEL 073-483-7000  
FAX 073-483-7002  
事務所 海南省市来1396-1  
免許番号 30(1)3826

免許年月日 H29.5.23

所属支部 海南支部

代表者・専任の取引士  
竹家 昌希

## フジ住宅(株)おうち館和歌山店

TEL 073-488-3780  
FAX 073-488-3781事務所 和歌山市鳴神字砂子1015-1  
免許番号 00(11)2430

免許年月日 H25.10.17

所属支部 和歌山支部  
9班政令2条の使用人・専任の取引士  
岩元 良志久