

TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

夏
2017

VOL.455



賃貸管理のスタンダード 全宅管理は 業界最大の組織です

着実に増え続けて
会員数
**6,000社
突破!**
(2017年1月達成)

賃貸管理業を行う
宅建協会会員を
あらゆる事業でサポート!



一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会設立（2011年3月）
国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」開始（2011年12月）

平成29年度入会特典

賃貸不動産管理業務マニュアル、
全宅管理フラッグ他計7点贈呈！

さらに

宅建協会 新規入会会員“応援プロジェクト”実施中

◆宅建協会に平成29年度(H29.4.1～H30.3.31)に入会し、1年内に本会の入会受付(入金)を完了した方の入会金(2万円)を全額免除します！



ハトマークグループ

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5階 TEL.03-3865-7031

事業内容、入会資格等については
ホームページでご確認ください。

いますぐ [全宅管理](#) で [検索](#)

[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

めざせ! 不動産 キャリアパーソン®

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！



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)**



資格登録証



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/>

イメージキャラクター 佐藤まり江 さん

不動産キャリアパーソン で [検索](#)

平成29年度「不動産キャリアパーソン」申込者に受講料の一部を助成しております（対象：和歌山宅建会員）
詳しくは事務局（073-471-6000）までお問い合わせ下さい。



日高支部 こんぺいとう不動産 代表 射場茂基さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3812号
住所:日高郡日高町荊木28-8
TEL・FAX:0738-20-5659

PROFILE

趣味:ゴルフ
学生時代の部活:野球
性格自己分析:まじめで頑固?



新コーナー第1回目を飾るのは、日高支部に新たに加わった「こんぺいとう不動産」の射場さん。異業種から転身されたきっかけや今後の意気込みを伺おうと、広報啓発委員会の加藤幸則委員がインタビューしてきました。

(加藤委員:以下加) 元は消防本部で勤務されていたと伺いましたが。

(射場さん:以下射) そうなんです。日高広域消防本部の昭和58年の開署から勤務し、4年前の定年退職まで勤め上げました。最初は地元の日高川町で農業をしたりしていたんですけどね。

(加) そうなんですね。それがどう今の仕事になったんでしょうか?

(射) 宅建士の資格は得たいとずっと思っていたんです。それで65歳までに取れなかつたら諦めようと挑戦したところ、63歳で合格しました。

(加) 信念の賜物ですね。なぜ宅建士を目指されたんですか?

(射) 消防の採用から4年で日高町に引っ越ししてきたんですが、当時はまだ今のように建物はなくて、住んでいる間に住宅がどんどん増えて、周りも便利になって、どんどん活性化されてきたことに感動したんです。「不動産業ってすごい!」と思いました。

(加) 宅地造成もお考えということですね。

(射) はい。実は車両系の資格も取っていました、宅地造成もしていきたいなと思っています。

(加) 実は私と同じ歳と伺っています。私もそうでしたが、60歳を越して起業するということで不安に思ったことやご苦労されたことはありませんか?

(射) まだ手探りの状態ですが、今までしてこなかった分、セールスに慣れませんね。名刺を配りに行ったりしているのですが、足が進まなくなってしまうんです。でも地域住民の方に「こんぺいとう不動産の射場さん」と言ってもらえるよう、地道に目標に向けて頑張りたいと思っております。

(加) 宅建協会や日高支部に要望などはありませんか?

(射) 素人に毛の生えた状態で、譲本や所有権、抵当権のこと、また間取りや境界の問題など、わからないことばかり。それを不動産の先輩方がやさしく親切丁寧に教えてくださるので、今は感謝の気持ちでいっぱいです。皆さんに温かく迎えていただい

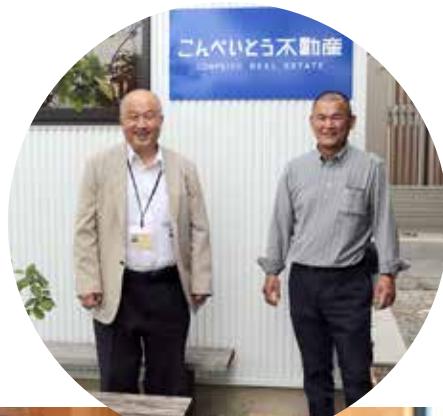
て、いつか恩返しできればと思っています。

(加) これからも支部で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。

(射) 前職で出張所に赴任していた頃に過疎地も見てきたので、そういう場所にも若い人が定住してもらえる役に立てないかと思っています。先ほど話したように自分で宅地造成で土地を買ってもらえるのが今の目標ですね。

(加) ぜひこれからも支部で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。

気さくな中に実直なお人柄を感じる射場さん。お互いに野球をやっていた過去の話も盛り上がり、和やかな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。



左:射場茂基さん

右:加藤幸則さん

奥様と息子さんご夫婦が営むカフェ「Conpeito」の敷地内に事務所をオープンしました。お洒落な一枚板のカウンターやテーブルも自作なのだそうです。

理事会等の開催状況 4~6月

会議名	主な審議内容
流通政策正副委員長会 (4/10)	・住宅ファイル制度視察後の意見交換会について
地域活性化対策特別委員会 (4/10)	・「田舎暮らし住宅協力員についての定め」策定に伴う再募集について ・「田舎暮らし住宅協力員研修会」開催について(県への提言)
総務委員会 (4/13)	・入会審査
期末決算監査会 (4/21)	・平成29年度事業執行状況 ・会計処理等決算監査
執行理事会 (4/26)	・理事会打合せについて
理事会 (4/26)	「報告事項」 ・執行理事の職務執行状況報告 ・監査結果報告 ・平成28年度貸借対照表の公告について ・入退会者について(1月～3月) ・田辺支部運営委員の補充について 「審議事項」 ・平成29年度定時総会招集について ・平成29年度定時総会提出議案について ・平成29年度定時総会における各種被表彰者について ・会費未納による資格喪失について
流通政策正副委員長会 (5/12)	・住宅ファイル制度視察後の意見交換会
理事、委員長、支部長合同会議 (5/12)	・平成29年度定時総会について
総務正副委員長会 (5/19)(5/23)	・平成29年度定時総会打合せ
広報啓発委員会 (5/23)	・宅建わかやま夏号について ・一人暮らしセミナーについて
地域活性化対策特別委員会 (6/1)	・「わかやま和み暮らし住宅協力員研修会」開催に係る意見交換
研修指導委員会 (6/2)	・平成29年度委員会事業について
流通政策委員会 (6/9)	・住宅ファイル制度実証実験経過報告 ・ワンステート実証実験について ・平成29年度事業実施について
相談・苦情解決業務委員会 (6/15)	・平成29年度事業について ・苦情解決、弁済案件について
総務委員会 (6/20)	・入会金免除に関する条件について ・事業実施協力員について ・旅費規程について ・規程の改廃について
<p>※ その他</p> <p>和歌山支部総務部会(4/11)、新宮支部運営委員会(4/13)、海南支部運営委員会(4/17)、日高支部運営委員会(4/18)、和歌山支部運営委員会(5/19)、和歌山支部総務部会(5/19)、わかやま和み暮らし住宅協力員研修会(6/8)</p>	

全宅連等関係団体の動向（理事会等）4～6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／ハトマークグループ・ビジョン推進本部 (4/11) 赤間	・ハトマークグループビジョン次期中期計画について
全宅連／全宅連地区連絡会幹事協会会长会 (5/16) 赤間	・平成28年各地区連絡会事業報告及び決算について ・平成29年度各地区連絡会の事業推進について
全宅連／理事会 (5/31) 赤間	・平成28年度事業報告(案)及び決算(案)について ・平成29年度定時総会(第51回総会)について
全宅保証／総務委員長打合せ (4/17) 赤間	・第1回総務財務合同委員会上程議案等について
全宅保証／総務・財務合同委員会 (5/8) 赤間	・平成28年度事業報告(案)について ・平成28年度決算報告(案)について
全宅保証／中央審議会 (5/10) 赤間	・金融商品の選定について
全宅保証／常務理事会 (5/17) 赤間	・平成28年度事業報告(案)について ・平成28年度決算報告(案)について ・第1回理事会議案について
全宅保証／監査会 (5/19) 赤間	・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／理事会 (5/31) 赤間	・平成28年度事業報告(案)について ・平成28年度決算報告(案)について ・平成29年度定時総会(第45回)について
全宅連・全宅保証／合同正副会長会議 (5/10) 赤間	・平成28年度事業報告(案)及び決算報告(案)について
全宅連・全宅保証／正副会長委員長会 (6/21) 赤間	・全宅保証平成29年度定時総会(第45回総会)運営について ・全宅連 平成29年度定時総会(第51回総会)運営について
全宅連・全宅保証／定時総会 (6/30) 赤間・高垣	「報告事項」 ・平成28年度事業報告、業務監査報告の件 ・平成29年度事業計画、収支予算の件 「決議事項」 ・平成28年度決算承認、会計監査報告の件 ・理事の補欠選任の件
流通機構／レインズ運営委員会 (4/14) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・I P S 稼働状況報告 ・システム改善対応に関する件
流通機構／レインズ運営委員会 (6/1) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・I P S 稼働状況報告 ・F T P 一括登録利用申請に関する件
流通機構／理事会 (6/2) 高垣	・委員会報告 ・平成28年度事業、決算報告に関する件 ・平成29年度定時社員総会開催に関する件 ・I P 型システム利用料割引に関する件

会議名及び出席者	主な審議内容
流通機構／定時社員総会 (6/23) 赤間・高垣・和田	・平成28年度事業報告 ・平成28年度決算報告承認に関する件 ・役員変更等に関する件
流通機構／理事会 (6/23) 高垣	・委員会委員変更に関する件
公取協／財政委員会 (5/10) 角	・平成28年度決算案について
公取協／総務委員会 (5/12) 植田	・理事、委員、調査員の交代について ・平成29年度定時社員総会の開催について ・平成29年度第1回、第2回理事会開催について
公取協／理事会 (5/24) 角	「報告事項」 ・平成29年度定時社員総会開催について ・役員の辞任(交代)に伴う理事候補推薦届、履歴書提出依頼について ・広報の発行、ホームページの更新について ・吹田市立消費生活センターへの講師派遣について ・臨時実態調査の実施について ・事情聴取会の開催について ・規約違反に対する違約金課徴について ・財政検印状況について 「決議事項」 ・平成28年度事業報告案について ・平成28年度決算案について ・役員、委員、調査員選出基準及び選出表の変更について
公取協／定時社員総会 (6/16) 赤間・角・植田	・平成28年度事業報告に関する件 ・平成28年度決算案に関する件 ・役員の選任(補選)に関する件
推進機構／試験事務説明会 (6/15) 田村	・受験申込受付に係る事務について
活性化協議会／理事会 (6/6) 木村	・近畿不動産活性化協議会事業協力について ・会費150万円の支出に関して ・新会員入会について ・平成28年度事業報告、決算報告、監査報告 ・平成29年度事業計画、収支予算について
活性化協議会／定期総会 (6/6) 木村	・平成28年度事業報告、決算報告、監査報告 ・平成29年度事業計画、収支予算について
近畿不動産活性化協議会／定期総会 (5/8) 木村・藪	・平成28年度決算報告承認の件 ・平成29年度予算承認の件 ・規約一部変更の件 ・実行委員会規定、事務局規程の件 ・理事、監事、実行委員の選任の件
近畿不動産活性化協議会／理事会 (5/8) 木村・藪	・会長決定の件 ・副会長、専務理事選任について ・実行委員長選任について ・実行副委員長選任について ・事務局長選任について
近畿不動産活性化協議会／理事会 (6/6) 木村・藪	・一般社団法人化に向けての検討

平成28・29年度 委 員 会 紹 介 (流通政策委員会)

私たち流通政策委員会はレインズをはじめとする不動産流通業務に関する事業を多岐にわたり行っています。常に仕事に直結する情報を皆さんに伝えていかなければならないと常に感じていますが、最近では平成30年4月に施行される業法改正の中でも、特に中古住宅のインスペクションに関する情報発信を研修指導委員会と連携して行っています。施行を前に、29年度においても積極的に情報提供を行うとともに、インスペクションに深く関わりのある「住宅ファイル制度」にも注視し、会員が利用しやすい制度環境を模索しています。

また、政策事業として、業界環境改善のための要望活動も近畿地区連絡会を通じ全宅連に対し提案を行っています。

流通政策委員会では今後も皆様の業務がスムーズに進むよう、頑張っていきたいと思います。

流通政策委員長 藪 雅仁



委 員 長：和歌山支部／藪 雅仁 (みやびホーム)

副委員長：和歌山支部／地道 邦治 (アルファエステート)

副委員長：日高支部／山本 順一 (南紀ワールド不動産)

委 員：海南支部／日野 敏行 (海南住宅)

委 員：伊都支部／大島 慶久 ((株)太新興産)

委 員：那賀支部／上田 栄司 ((有)サカ工土地建物)

委 員：有田支部／久保 友宏 ((有)久保不動産)

委 員：田辺支部／坂口 和也 (丸和産業)

委 員：新宮支部／濱 修一 ((有)ハマシュウ)

流通政策委員会担当執行理事：田辺支部／木村 勝次 ((株)タナベハウス)

流通政策委員会副担当理事：和歌山支部／和田 静佳 ((株)イエスティージ)

平成29年度
宅地建物取引士
法定講習会の
お知らせ

講習日	対象者(有効期限)
平成29年7月26日(水)	平成29年12月1日～平成30年1月20日
平成29年9月21日(木)	平成30年1月21日～平成30年2月28日
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
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

左記更新対象者の方には、申込案内を宅建協会より送付致します。有効期限が切れている方や、新規に交付希望の方は宅建協会までお問い合わせください。

宅地建物取引士とは

- ◆多くの人にとって、マンションや一戸建など不動産の購入は、一生に一度の大きな買い物であり、とても重要な事柄です。その大切な不動産の取引について、消費者の保護の立場から、物件に関する重要事項の説明などを行うのが宅地建物取引士です。
- ◆このように宅地建物取引士は、不動産取引の専門家として重要な役割を担っており、宅地建物取引業者（一般的にいう不動産業者のことです。）の業務に従事する者5人につき1人以上の割合で設置が求められるなど、不動産業界で活躍するためには必須の国家資格となっています。
- ◆また、宅地建物取引士の資格(*)は、金融機関をはじめとする多くの企業においても高く評価されています。そして、拡大する不動産投資市場においても、基礎となるスキルを身につける上で不可欠な資格となっています。

※宅地建物取引士資格登録者→ 全国で約100.4万人(H29年3月末現在)

宅地建物取引士資格試験(宅建試験)とは

- ◆宅地建物取引士資格試験は、不動産取引の専門家である宅地建物取引士に必要な知識を問う試験で、その内容は宅地建物取引業法のみならず、不動産取引に密接に関連する民法等の法令など多岐にわたり、最もチャレンジしやすい資格試験としても知られています。
- ◆宅地建物取引士資格試験は、一度合格すると一生有効です。ただし、宅地建物取引士として実際の仕事に従事する場合には、都道府県知事への登録・取引士証の交付を受けることが必要となります。

試験の概要

- ・受験資格……………年齢、学歴等に関係なく、誰でも受験できます。
- ・実施時期……………年1回(10月第3日曜日)
- ・試験会場……………原則として、居住している都道府県内の試験会場
- ・試験内容……………1. 宅地建物取引業法などの宅地建物取引業者を規定する法令
2. 民法、借地借家法などの不動産取引の基本となる法令
3. 都市計画法、建築基準法などの土地・建物を制限する法令
4. 所得税法、地方税法などの土地・建物に対する税を規定する法令
5. 地価公示法、不動産の鑑定評価などの宅地・建物の価格の評定に関する法令や知識
6. 不当景品類・不当表示防止法などの不動産の需給に関する法令や実務の知識
7. 土地・建物に関する知識



平成29年度

宅地建物取引士 資格試験

試験日

平成29年 10月15日(日)

午後1時～3時(登録講習修了者は午後1時10分～3時)

申込受付期間

インターネット受付

平成29年 7月3日(月)～7月15日(土)
(午前9時30分から) (午後9時59分まで)

郵送受付

平成29年 7月3日(月)～7月31日(月)
(当日消印有効)

試験案内(郵送申込書)配布期間

平成29年 7月3日(月)～7月31日(月)

受験手数料 7,000円

合格発表 平成29年11月29日(水)

お問合せ先 Tel.073-471-6000

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会
〒640-8323 和歌山市太田 143-3 和歌山県不動産会館
<http://wakayama-takken.com/>

主な試験案内(郵送申込書)配布場所

○宅建協会本部

○和歌山県公共建築課

○県内各振興局(海草振興局除く)

○県内WA Y各店舗

ガーデンパーク和歌山店・オーワク本社店・和歌山高松店・海南店・
橋本店・ミレニアシティ岩出店・岩出店・打田店・湯浅店・有田川店・
ロマンシティ御坊店・美浜店・オーシティ前田辺店・
パビリオンシティ田辺店・スーパーセンターWA Y南紀店・
新宮仲之町店・串本店

試験地 和歌山県

*和歌山県で受験できる方は、
和歌山県内にお住まいの方に限ります
指定試験機関 <http://www.reto.or.jp>
(一財)不動産適正取引推進機構

インターネットで申込みできます!

不動産適正取引推進機構

検索



※機種によっては読み取れ
ない場合があります

相談員専門性向上研修「売却権限に関する調査義務について」

アウラ法律事務所 弁護士
石津剛彦

第1 売買権限調査に関する仲介業者の義務

1 仲介業者が売主の売買権限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。
- ・売却権限がない者からの購入は、取引が「無効」(初めから効力を生じない)ことになる。

2 債務不履行責任と不法行為責任

売却権限についての調査・説明が不十分であった場合、損害賠償責任を負う根拠としては、以下のようなものがある。

(1) 債務不履行責任

- ・善良な管理者として仲介事務を処理する義務に違反した場合には、損害賠償責任などを負う。

⇒ 委任契約に基づく約定に違反したことによる責任

(2) 不法行為責任

- ・契約の有無とは直接関係なく、故意・過失によって違法に、他人の権利(法律上保護に値する利益)を侵害した場合には、不法行為に基づく損害賠償責任を負う。

⇒ 宅地建物取引業者も、故意・過失によって顧客に損害を与えるれば、債務不履行責任とは別に、不法行為責任を負う。

・不法行為責任の特徴

⇒ 消滅時効期間が長い(長期間経過後に訴え提起された場合には、遅延損害金の額も膨らむ)。

⇒ 訴訟で損害賠償責任が認められた場合、弁護士費用相当損害金の名目で、損害賠償額が加算される。

⇒ 自らの事業に関して、従業員その他関係者が顧客等に損害を与えた場合、「使用者責任」という理屈によって、事業主が責任を負う。

3 登記の公信力について

- ・不動産登記簿謄本の記載については、「事実上の推定力」がある。
- ・しかし不動産登記簿の記載が必ずしも正しいとは限らない。
 - ⇒ 不動産登記簿の記載を信用しても、その信頼が保護されない場合もある(登記に公信力はない)。

第2 虚偽の不動産登記が行われた事案での調査・説明義務

(千葉地判平12.11.30)

(事案の概要)

- ① 平成8年4月10日頃、Y2(Y1の代表者)のところに、Aから本件土地を販売しないかとの電話があった。
 - ⇒ Y2が本件土地の登記簿謄本で、権利関係を確認したところ、すでにAの名義に所有権が移転しており、かつ、抵当権等の負担も全くなかったが、それがBからAへの贈与の移転登記であったため、Y2は、Bとはあの有名な芸術家ではないかと尋ねた。
 - ⇒ Aは当初、これを否定していたが、のちにこれを認め、「Aの不遇な境地に同情したBから贈与を受けたものである。」などと説明した。
 - ⇒ Y2は仲介業者として入った方が利益が出ると考え、Aに専任媒介で仲介したい旨を申し出た。するとAはそれを承諾したものの、「生活が大変だ。」として、Y2に3000万円を貸与して欲しいと申し入れた。
 - ⇒ Y2は、Aによる貸金の申込につき、本件土地に抵当権を設定することを条件にこれに応ずることにし、抵当権の設定と引換えに、3000万円から2ヶ月分の金利を差し引いた2700万円を交付し、抵当権設定登記をした。
- ② Y1は、本件土地を3筆に分筆する前提でその売却広告を出したところ、早速、X2から購入を検討している旨の電話があった。
 - ⇒ なお同じ頃、本件土地はAからCに所有権移転登記がされていたが、AはY2に対し、「所有名義の変更は、P建設当時の債権者からの追及を避けるためであり、実質的には所有者は同一である。」と説明していた。
- ③ 平成8年4月15日頃、X2らは、本件土地の1筆を買い受けたいと申し出た。
 - ⇒ その後、その購入希望土地についての変遷はあったものの、最終的には分筆された土地の1部をX2らがCから代金3451万円で買い受けることになり、同年4月27日に売

買契約が締結されることになった。

⑤ 平成8年4月27日に土地の売買契約がY1の事務所で行われた。

⑥ X1は平成8年5月11日、本件土地の販売広告を見て、Y1に問い合わせ、現地案内図を送ってもらったり、MやY2と面談するなどして本件土地の一部を代金3228万円で買い受けのことになった。

⑦ 平成8年6月7日、Y1の事務所で、売主をC、買主をX1らとする土地の売買契約が締結されることになった。

⑧ Y1のMは、当初から、本件土地の登記簿謄本を見て、Aが高名な芸術家であるBから贈与を受けたということに疑問を抱いていたことや、かねてAについて芳しからぬ評判を聞いていた。

⇒ そこで知り合いの不動産業者に相談したところ、「ちゃんと相続人に確かめておいた方がよい。」とのアドバイスを受けた。

⑨ 平成8年6月24日、銀行の支店に関係者が集まり、売買契約の代金決済が行われた。

⑩ 平成8年6月中旬、Bの遺族の顧問である弁護士からAに、「本件土地は偽造の書類で所有権移転登記がされているが、どのような経過でBから譲り受けたのか。」などと問い合わせがあつた後、処分禁止の仮処分の登記がなされた。

⇒ X2ら及びX1らのもとにも平成8年7月6日頃、仮処分決定が送られてきたため、それぞれ弁護士に相談した。X1からの相談を受けた弁護士は、千葉地方法務局に赴いて、BからAへの所有権移転登記の申請書類を確認したところ、本件印鑑証明書が偽造されたものであることに気付いた。

(仲介業者の責任に関する裁判所の判断)

① 不動産取引の仲介業者が、買主と売主との間に入って、売買契約を成立させるに当たり、その売買の対象となった物件につき、その売主とされる者が真実その物件の所有者であるか否かの確認をすべき義務を有することはいうまでもない。

⇒ この確認は通常の場合、登記簿上、その売主が所有権者として登記されており、登記済権利証等を所持しているか否かなどを確認すれば足りると考えられる。

⇒ しかし、その売主とされる者が所有権者として登記されていることについて、疑問を抱かせるような事情がある場合には、その所有権取得の経緯について調査をし、その売主への権利の帰属が間違いないか否かを確認するとともに、その確認が十分にできない場合には、売買の仲介を取り止めたり、あるいは、少なくともその売買の危険性について注意・助言すべき義務があるというべきである。

⇒ なぜなら、登記の記載事項は一応真正なものとの推定を受けるのであるから、一般的買主がこれを信頼することはやむを得ないにしても、不動産取引の専門家である仲介業者に要求される注意義務がそれより重いことは明らかであるし、登記簿上の権利者であっても実体上は権利を取得していない場合も間々ありうるところ、専門業者に仲介を依頼している一般の買主にとっては、それらの点について疑問があれば、仲介業者が調査、確認すると信頼するのが通常だからである。

② Y2がAから本件土地の買取りの話を持ち込まれ、登記簿謄本でその権利関係を確認したところ、既にBからAの名義に所有権が移転しており、抵当権等の負担も全くなかった。

⇒ そこでY2は、「Bとはあの有名な芸術家ではないか。」と尋ねたところ、Aは当初は、これを否定していたが、後にこれを認めた。

⇒ しかしAがその3年位前に経営していた会社を倒産させていたことはY2も認識していたし、Aは本件土地の販売の話を持ち掛けると同時に、生活が大変だとして3000万円の借入を申し込んでいる。

⇒ そのようなAが、全く担保権等の負担のない、しかも、相当な値段で直ちに買い手が付くような土地を所有しているということ自体、不自然と思われる状況であった。

⇒ このことは、Y1の営業部長であったMも、本件土地をAが所有しているという点に疑問を抱き、Y2にその点を確認するよう話していることからも明らかである。

③ そうすると本件で、Y2は、本件土地の売買の仲介をするに当たり、適宜の方法で、Bの遺族に確認するなどして、Aの話が真実であるか否か、そして、同人への所有権の帰属が間違いないか否かを確認すべきであった。

⇒ その確認ができない場合には、それ以上の仲介行為を中止するか、あるいは、少なくとも仲介に当たって、上記のようなAの本件土地取得についての疑問とそれに伴う取引の危険性が存在することを買主である原告に告知すべきであった。

⇒ ところがY2は、Y1の代表者として、自らあるいはMらを関与させてX1らとの各売買契約の仲介を進めるに当たり、何ら本件土地のAへの所有権の帰属についての確認をせず、かつ、本件土地取得についての疑問とそれに伴う取引の危険性を原告に告知しないまま、仲介行為を進めた結果、原告に本土地についての売買契約を締結させた。

⇒ Y2は、不動産取引の仲介をするに当たって、専門業者として必要とされる注意義務を欠いたというべきであり、それによって、本来、締結すべからざる売買契約を成立させるに至

ったものである。

- ④ Y2は、Y1の代表者として、本件土地の仲介行為を進めに当たり、専門業者として要求される注意義務を欠き、その結果、真実の所有者ではない者との間に売買契約を成立させたというべきであり、Y2は民法709条に基づき、Y1は商法261条、78条2項、民法44条1項に基づき、それぞれ原告らが被った損害を賠償する責任を負う。

第3 相続物件についての売却権限に関する事例(東京高判昭40.4.14)

(事案の概要)

- ① 仲介業者Yは、売主Aの夫Bから宅地建物の売却を依頼され、Xに対する売買について、媒介をした。
 ⇒ このうち家屋は亡C名義であり、底地は第三者の名義となっていた。なおAは亡Cの相続人である。
- ② Cの相続人には、Aの他にDがいる。しかしDは精神疾患により入院しており、かつYはそのことを知っていた。
 ⇒ 但しBはYに対し、「Aが宅地建物を所有する旨の協議が相続人間でできている」との説明をした。
- ③ XがYに対し、損害賠償を求めて訴えを提起した。

(裁判所の判断)

- ① 一般に宅地建物取引業者は、不動産取引について専門的な知識と経験を有するものであり、業者に対し不動産売買の媒介を依頼する者は、その専門的な知識経験を信頼して依頼するのである。
 ⇒ 宅地建物取引業者としては依頼者その他取引の関係者に対し、信義を旨とし誠実にその業務を行うことを要する。
 ⇒ 業者はまた依頼者に対して委任ないし準委任の関係に立つのであるから、委任事務の処理に当つては委任ないし準委任の本旨に従い、善良なる管理者的注意を以ってこれを処理する義務を負う(民法第644条、第656条)。
 ⇒ よって宅地建物取引業者としては、
 a:不動産の売買を媒介するに際しては当該不動産を現地において調査するはもちろん、
 b:関係人への問い合わせあるいは登記簿その他の資料の調査等の方法により、不動産の公簿上の所有名義人が何人となっているか、真実の所有者が何人であるか、担保権、賃貸借等の負担が存するか否か等を確認し、更に
 c:現実に売買契約をなす者が代理人である場合においては、委任状、印鑑証明等によってその代理権の存否あるいはその範囲を調査すべきはもちろん、

d:もしこれらの点について疑いがある場合には、直接本人に照会する等の方法によってこれを明確にし、

e:更に以上の調査結果を依頼者に報告して、依頼者に不測の損害を及ぼすことのないように注意すべき義務あるものというべきである。

- ② そうしてこれを本件について見れば、Yは登記簿上本件家屋が亡C名義となっており、本件宅地は第三者の名義となっていること、Cの相続人としては長男Dの外数名の子があり、Dは精神病者で入院治療中であること等を知っていた。

⇒ 契約締結前にこれを依頼者であるXに告げるべきであることはいうまでもなく、上記のような複雑な事情があり、「Bの言うように相続人等の間で本件不動産をBの妻であったAの所有とする旨の協議ができているのか否か、またBがこれを売却処分する権限を与えられているのか否か」についても疑念を持っている。

⇒ この点につき前記のような方法により十分調査してその結果をXに報告すべき義務あるものというべきである。

第4 従業者の行為についての使用者の責任(東京地判昭34.12.16)

(事案の概要)

- ① 自称AことBは、D外数名の者と共に上、地主Aの氏名を冒用して本件土地を売買し、その代金を詐取しようと企てた。
 ⇒ 昭和32年11月中旬頃本件土地の登記簿謄本、固定資産課税台帳登録申請証明書(公課証明書)、公図の写並びに地主Aの住民票の抄本などを入手した上、地主Aの印鑑と印鑑証明書を偽造した。
- ② 同年1月24日頃右偽造に係る印鑑と印鑑証明書を利用して司法書士に対し、「権利証を紛失した。」と称し、本件土地の保証書の作成を依頼した。
- ③ Dは、同年1月25日本件土地の売買の仲介を、Y1の使用者である甲に依頼し、甲はY1の業務の一環として、翌26日、同僚社員2名と共に本件土地の現状を見分した。
 ⇒ そして翌27日、登記簿を閲覧し、本件土地につき他物権などの設定の有無を調査した後、Dの紹介により地主Aと称するBと面談し、同人から各種書類(本件土地の保証書、登記簿謄本、公課証明書、地主Aの住民票抄本並びに地主A名義の印鑑証明書、白紙委任状など)の提示を受けたので、これを閲覧し、Aの住所・氏名がいずれも同一であることを確認した。
- ⇒ また自称Aは、「本所の方で経営している飴工場がストラ

イキ中で金がいるため本件土地を処分する。」と言つており、かつこの点について翌28日調査したところ、真実であることが判明した。

⇒ このような事実から、甲は自称Aを、地主Aと確信するに至った。

④ 同月27日、XはY1の使用人である乙の案内によって、本件土地の実状を見分した後、甲・乙らと面談し、本件土地の権利関係などに間違がないか否かを確かめ、両名が「間違がない。」というのでその言を信じた。

⑤ 翌28日、甲は地主Aの住居地附近に赴き、同人の身元などを調査したところ同人は現住所に長年にわたって居住しており、その年令容ぼうなども自称Aと大体一致していることを確認した。

⑥ 同日、甲及び乙らは、司法書士事務所において、Xと自称Aとを相互に紹介し、Xに対し、自称Aを地主Aであることを告げた。

⇒ そして甲が売買契約書を作成し、Xと自称Aがこれに署名捺印した。そしてX及び自称Aは、本件土地の所有権移転登記手続を司法書士に依頼し、その必要書類を交付した。

⇒ Xは自称AことBに対し、本件土地の売買代金の1部として金500万円を支払い、金銭を詐取された。

(仲介業者の責任について)

① Y1は不動産仲介業者であり、甲及び乙らはいずれもその使用人として、Y1の業務の執行につき、本件行為をなした。

⇒ Y1は右甲及び乙らのなした行為につき、その使用主としての責任があるところ、不動産仲介業務に従事する者は、これら取引について、専門的な知識及び経験を有するものであり、不動産取引業者に対し、不動産の売買についてその仲介を依頼する者は、これら業者の知識や経験を信頼して、これを依頼するのが通常である。

⇒ 不動産仲介業務にたずさわる者は、委託者に対し、準委任関係に基づく善良な管理者としての注意義務を負担することはもちろん、その仲介するに際しては、目的不動産の瑕疵や権利者の真偽などについて調査し、これを確認するなど、買主をして不測の損害を蒙らしめないように、充分に留意すべき業務上的一般的注意義務がある。

⇒ よってこれらの注意義務を怠り、その結果委託者に損害を与えたときは、不法行為としてその損害を賠償する責任がある。

② 甲及び乙らは地主Aに全く面識がなく、その上、自称Aこと

Bは当時権利証を紛失したと称し、保証書を呈示している。

⇒ このような場合、自称Aが真実に地主Aであるか否かの点について特別に注意を払い、地主Aの居宅または勤務先などに電話で連絡するとか、または同所に行ってこれを確認するなどの調査をなすべきところ、これを怠り、自称Aを地主Aであると誤信して、この旨をXに告知し、もつて本件土地の売買の仲介をした。

⇒ これは甲及び乙らの過失であり、不法行為としてXの被った損害を賠償する義務がある。

③ Y1は、「甲及び乙らの選任や事業の監督について相当の注意をしたものであり、また相当の注意をしても損害は生じたものである」と主張した。

⇒ 甲及び乙らは、Y1の外交社員として雇用されていた者であり、Y1がこれらの社員を雇入れるについては、その者の身元を調査し、かつ、その者が入社した後3ヶ月間は不動産に関する登記、契約及びその事故の防止などについて教育を行い、その後約1年間は古参社員について実務に当らせるなどして、被用者に対する選任及び監督をしていた。

⇒ しかし使用者の被用者に対する選任及び監督上の過失の有無を認定するについては、当該使用者の事業の内容並びに被用者の職務の内容・地位や、その者のなした不法行為の態様など諸種の事情を参酌して決定すべきである。

⇒ Y1は本件取引について甲から報告を受け、保証書を閲覧し、その取引の内容なども知っていたにかかわらず、甲に対し、権利者の真偽の確認について適切な指示をせず、漫然と登記簿の閲覧による目的物件の調査と売主の住所を確認することを指示したに過ぎなかった。

⇒ 上記のように被用者に対して一般的な教育をしていることをも以って、その監督に過失がなかったということはできず、また相当な注意をしてもXの上記損害は生じたものということはできない。

⇒ よってY1は甲及び乙らの行為によってXが被った損害につき、使用者としてこれを賠償する義務がある。

以上



平成29年度 各支部協議会が開催されました

和歌山支部 4/24(月)ダイワロイネットホテル



海南支部 4/27(木)安乍希



伊都支部 4/17(月)ゆの里



那賀支部 4/25(火)岩出市商工会



有田支部 4/13(木)鮎茶屋



日高支部 4/28(金)あんちん



田辺支部 4/18(火)紀伊田辺シティプラザホテル



新宮支部 4/15(土)ホテルニューパレス



平成29年度 定時総会

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部



上記2団体の定時総会が、平成29年5月26日(金)午後3時より、ダイワロイネットホテル和歌山において開催されました。

藤田総務副委員長の司会により開会し、冒頭、物故会員への黙祷が行われました。まず赤間会長の挨拶、来賓紹介に続き、表彰受賞者14名に会長から表彰状が授与され、続いて、来賓の和歌山県知事仁坂吉伸様(代読)に祝辞を賜りました。そして、植田研修指導委員長の発声により全員で倫理綱領を朗読後、木村副会長を議長に選出、資格審査委員の海南支部鈴木氏と田辺支部中村氏から資格審査結果が、正会員数667名、出席正会員数81名(うち委任状提出377名)と報告があり、議長が総会成立を宣言し議事を進行した。

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会の審議及び報告事項

議案第1号(報告事項)平成28年度事業報告に関する件、議案第2号(審議事項)平成28年度決算に関する件、議案第3号(審議事項)会費の額に関する件、議案第4号(審議事項)役員の報酬の総額に関する件、議案第5号(報告事項)平成29年度事業計画に関する件、議案第6号(報告事項)平成29年度予算に関する件以上、すべての報告及び議案が可決承認されました。

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部の報告事項

議案第1号(報告事項)平28年度事業報告に関する件、議案第2号(報告事項)平成28年度決算に関する件、議案第3号(報告事項)平成29年度事業計画に関する件、議案第4号(報告事項)平成29年度予算に関する件 以上、すべての報告がされました。

それおとり広告になってしまうカモ

取引が終わった物件がネット情報に残っていませんか？



物件広告もネット広告の時代。簡単に多くの物件が掲載できるメリットもある反面、メンテナンスには苦労をかけられるもの。売却できた物件や仲介が終了した物件をきちんと削除していますか？もし、そのまま掲載されていたら…。「うっかり消し忘れ」じゃなく、

「おとり広告」になってしまうカモしれないでご注意ください。

おとり広告と判断されると違約金が課徴されてしまうかもしれません。

以下、近畿地区不動産公正取引協議会で公開されている実際にあった違反事例です。(抜粋記事)

A社

措置:厳重警告・違約金、義務講習会受講

対象広告:インターネット広告(賃貸住宅)

違反内容:おとり広告、取引条件の不当表示、必要表示事項違反

- ◎平成27年9月7日に情報登録後、同年9月末に契約済みとなったにもかかわらず、これを削除せずに平成28年1月28日まで広告。
- ◎水道代及び火災保険料の欄に何ら記載せず、いずれの費用も不要であるかのように表示
→水道代(月額固定)及び火災保険料が必要。
- ◎次回の更新予定日不記載。

C社

措置:厳重警告・違約金、義務講習会受講

対象広告:インターネット広告(賃貸住宅1件)

違反内:おとり広告、取引条件の不当表示

- ◎平成27年6月17日に情報公開後、同年10月11日に申込済みとなったにもかかわらず、これを削除せずに平成28年1月25日まで広告。
- ◎保証会社と賃貸保証委託契約の締結を必要とする旨及び保証料不記載。

D社

措置:厳重警告・違約金、義務講習会受講

対象広告:インターネット広告(賃貸住宅)

違反内容:おとり広告

- ◎平成27年9月21日に情報登録後、同年12月末に契約済みとなったにもかかわらず、これを削除せずに平成28年2月4日まで広告。

以上は公取協HPで公開されている違反事例の一部です。どうでしょう「そういうやあの物件売れたけどまだ消してないわ」ということがないでしょうか。「ついうっかり」じゃすまされません。この機会に物件情報のメンテナンスをおすすめします。

消費者の皆さんは掲載されている物件は当然に新鮮で正確な情報ということでネット広告を見ています。信頼と信用は地道なところから生まれてくるものです。

研修指導委員会

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:7/12(水)・8/9(水)・9/13(水)

於:田辺商工会議所 開催日:9/6(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 7~9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)	7/19(水) 8/23(水) 9/20(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)	7/19(水)	13:00~ 15:00	
	湯浅町役場1階ロビー	8/23(水)	13:00~ 15:00	
	有田市役所ロビー	9/20(水)	13:00~ 15:00	
日高支部	御坊商工会議所3階	7/19(水) 8/23(水) 9/20(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
田辺支部	田辺商工会議所2階	8/23(水)	13:00~ 16:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	7/19(水) 9/20(水)	13:00~ 16:00	
	那智勝浦町役場2階 監査委員室	8/23(水)	13:00~ 16:00	

不動産無料相談所相談件数 (平成28年度)

(単位: 件)

		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
1	業者に関する相談	0	3	0	4	0	2	7	4	1	0	1	2	24
2	契約に関する相談	11	10	5	10	14	14	10	7	6	8	3	8	106
3	物件に関する相談	2	1	2	3	2	3	1	2	2	2	0	2	22
4	報酬に関する相談	0	0	0	1	4	0	0	0	0	1	2	3	11
5	借地借家に関する相談	15	11	10	7	5	6	13	11	8	10	10	12	118
6	手付金に関する相談	0	1	1	2	1	0	4	1	0	0	0	0	10
7	税金に関する相談	2	1	2	4	1	2	2	3	3	0	4	0	24
8	ローン等に関する相談	1	1	2	0	0	0	0	3	1	0	0	0	8
9	登記に関する相談	1	2	0	2	1	1	2	3	2	2	1	1	18
10	業法・民法に関する相談	12	8	8	12	13	22	10	8	12	10	19	8	142
11	建築・(建基法含)に関する相談	5	1	2	2	1	1	1	1	2	2	0	4	22
12	価格等に関する相談	1	1	2	1	2	0	0	0	0	1	0	2	10
13	国土法・都計法等に関する相談	1	2	0	2	2	3	1	0	1	0	0	2	14
14	その他	1	4	3	0	4	2	1	4	2	1	2	4	28
	計	52	46	37	50	50	56	52	47	40	37	42	48	557



【ラジオ放送】

和歌山放送(和歌山県下全域)

「ハトマークの宅建協会presents 夢の物件探し～はーとふるトーク～」

第2・第4木曜日、10時20分～、10分間

和歌山放送…スマホやPCラジオの「ラジコ」でも視聴可能です。

聴き逃した方は一週間以内の番組をラジコの「タイムフリー」で聴く事も出来ます。



和歌山放送にて

FM87.7にて



FM87.7(和歌山市・海南市・岩出市)

「宅地建物、丸っとお任せ 和宅建」

毎週木曜日、18時～、10分間

FM87.7…FMバナナのホームページの「ネットラジオ」でも
視聴可能です。

ハウジングナビ～よりよい暮らしのために～
不動産のプロが伝授、知っておきたい質質の豆知識①

**全国の不動産業者が会員の
宅建協会は消費者の味方!?**



【フリーペーパー】

リビング和歌山(和歌山市・海南市・岩出市)

「ハウジングナビ～よりよい暮らしのために～」

第4土曜日発行(掲載日変更の場合あり)

広報啓発委員会では、昨年度、高校生と保護者の方を対象に「初めての一人暮らしセミナー」を和歌山県下4カ所で開催致しました。

本年度も同セミナーを開催予定ですが、平成29年4月から、ラジオ番組2社とリビング和歌山でも「初めての一人暮らし」に関する情報発信を行っています。

ラジオ番組では、「初めての一人暮らし」に関する情報だけでなく、和歌山県宅地建物取引業協会の諸活動の告知等も行っています。

是非ご視聴、ご購読をお願い致します。

(広報啓発委員会 委員長 末吉亜矢)

人権チェックリスト



あなたの周りにこころの健康問題で悩んでいる人はいませんか？

メンタルヘルスについて

近年、こころの健康問題により1ヶ月以上休業し、または退職する労働者が増加しています。精神疾患有する総患者数は、和歌山県で2.8万人、全国で392.4万人のぼり、増加傾向にあります（平成26年患者調査：厚生労働省）。こころの病気は誰でもかかりうる病気です。内訳としては、多いものから、気分障害、統合失調症、認知症（アルツハイマー病）などとなっており、近年においては、気分障害や認知症（アルツハイマー病）などの著しい増加が見られます。



こうした中、こころの病気にかかる人は、精神的に弱い人であるとか、単に怠けているだけというような、誤解を受けることも少なくありません。

「人は厳しい状況におかれると、誰でも病気になりうるものである」との認識を深め、「しんどくなった」人を特別な弱い人と見るのではなく、適切な支えをすることこそが大切です。

！ チェック

こころの病気は身体の病気と同じように、早期発見、早期治療が大切で、軽症のうちに治療すれば回復も早くなります。



気が沈む、憂うつ、イライラする、なかなか寝つけないなど、こころの不調やストレス症状が長く続いたり、日常生活に支障が出ている場合は、早めに専門機関に相談しましょう。

また、こころの病気は自分では気づきにくい場合もあります。周囲の人に、その人らしくない行動が続いている、生活面での支障が出ている場合は早めに専門機関に相談するように勧めてください。

●企業のメンタルヘルス対策に関する相談・支援

和歌山産業保健総合支援センター

電話:073-421-8990（窓口開設時間は平日の9時～17時です）



●こころの健康に関するさまざまな問題や悩みの相談

和歌山県精神保健福祉センター<こころの電話 相談専用ダイヤル>

電話:073-435-5192（相談時間は平日の9時30分～12時、13時～16時です）

●働く人のメンタルヘルス・ポータルサイト

厚生労働省 こころの耳 <http://kokoro.mhlw.go.jp/>

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	レンタルハウス(株)和歌山北店	和歌山市土入73-1	和歌山市栄谷174-1	事務所	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(減員)	25
和歌山	アズマハウス(株) エイブルネットワーク和歌山店	伊藤 忠弘	平田 哲也	専任の取引士	33
和歌山	赤井不動産開発(株)	H29.5.11	H24.3.28	免許日	36
		30(1)3825	30(14)361	免許番号	
和歌山	宮崎不動産	和歌山市美園町2-27	和歌山市美園町3-25	事務所	37
和歌山	レンタルハウス(株)国体道路店	和歌山市小雜賀585-4	和歌山市黒田101-3	事務所	36→38
		国体道路店	和歌山東店	支店名	
和歌山	三菱電機ライフサービス(株)和歌山支店		岡野 泰二	専任の取引士(減員)	38
和歌山	三商(有)	末吉 亜矢	末吉 節男	代表者	39
和歌山	(有)毎日ホーム	濱野 敦	濱野 進	代表者	41
和歌山	かつらぎ不動産(株)	田中 三有里	市橋三有里	専任の取引士	42
和歌山	城北エステート(株)	和歌山市鷺ノ森堂前丁6	和歌山市福町49 和歌山中橋ビル204号	事務所	42
和歌山	和歌山県貸家貸室業協	崎濱 卓司	岸山 好一	専任の取引士	44
和歌山	(株)賃貸住宅センター高松店	池田 博満	北嶋 勝規	専任の取引士	47
海南	(株)スエタ力海南営業所	海南省木津292-9	海南省大野中542出口ハウス	事務所	52
		073-485-3222	073-460-0367	TEL	
		073-485-3220	073-460-7437	FAX	
海南	高田産業(株)	海南省野上中36-1	海南省棕木89	事務所	53
海南	マスダ不動産	海南省重根東1-10-7	海南省重根840-1	事務所	53
伊都	堀畑産業	濱田 展代	堀畑 勝久	専任の取引士	57
那賀	アズマハウス(株) エイブルネットワーク岩出店	平田 哲也	伊藤 忠弘	政令2条の使用人・ 専任の取引士	60
田辺	さくら不動産販売(株)	田辺市あけぼの36-11-2	田辺市東山1-5-14 Sシティビル203号室	事務所	72
新宮	(株)キノシタエステート	向井 真欣子	小倉 大治	専任の取引士	78
新宮	(有)ハウジング21串本エステート串本	東牟婁郡串本町串本1855-4	東牟婁郡串本町串本1352	事務所	79

法人→個人

支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変 更 事 項	会員名簿頁
和歌山	大谷不動産	大谷不動産	(有)大谷不動産	商号	40
		H29.5.8	H24.4.27	免許日	
		30(1)3823	30(12)1166	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
和歌山	(株)サンクリエーション 三木町支店	上芝 好仁	073-488-3467	和歌山市和歌町33
			073-488-3468	

退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	5	(有)八栄不動産	向 恵美子
和歌山	11	大元不動産	木下 大三
和歌山	13	(株)マーベラス	桑原 秀夫
和歌山	14	和歌山県農業(協)連合会	梶本 毅樹
和歌山	18	野際産業(株)	野際 健司
和歌山	21	ウインド・ミル	屋野 博司
和歌山	23	川口不動産	川口 芳充
伊都		堀川(名)	堀川 世詞
有田		(有)畠田事務所	畠田 敏次
田辺		キムラ土地	木村 慎
田辺		(株)白浜館	中田 力也

新規入会者紹介

リゾー産業(株)

T E L 073-488-1308
 F A X 073-432-2516
 事 務 所 和歌山市中之島1832
 免 許 番 号 30(1)3820
 免許年月日 H29.3.24
 所属支部 和歌山(12班)



代表者 湯川 善晴 専任の取引士 小畠 栄也

(株)コア

T E L 073-463-3118
 F A X 073-463-3119
 事 務 所 和歌山市吉田421
 免 許 番 号 30(1)3819
 免許年月日 H29.3.15
 所属支部 和歌山(13班)



代表者 大家 功司 専任の取引士 松永 彩

この度、新規入会させて頂きました、株式会社コアの大家と申します。誠心誠意努めて参りますので、よろしくお願い致します。

