

# TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

# 秋

2018

VOL.460



平成30年度「不動産キャリアパーソン」申込者(会員に限る)に  
受講料の一部を助成しております。詳しくは宅建協会まで(073-471-6000)

不動産キャリアパーソン で 検索

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!

# 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  
取引実務の基礎を網羅



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/>



和歌山支部 プロテクト株式会社  
代表取締役 内田雅博さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3839号  
住所:和歌山市今福5-3-3  
TEL:073-424-2261  
FAX:073-424-2262

PROFILE

趣味:ゴルフ・スキー  
最近の楽しみ:子どもと遊ぶこと  
性格自己分析:負けず嫌いのお人よし



第5回目は、和歌山支部に加わったプロテクト(株)の内田雅博さん。住宅設備や建材の会社から不動産業に参入された経緯や異業種から転身されたご苦労、今後の展開などについて、広報啓発委員会の藪雅仁委員長と岩端芳則副委員長がインタビューしてきました。

(藪委員長:以下藪)元々サッシを扱う会社ということで、業界としては近いところだと思うんですが、内田さん自身は異業種からなんですよね?

(内田さん:以下内)はい、義実家がサッシ屋をしていたのですが、僕自身はディーラーで自動車の整備士をしていました。妻が1人娘なので、跡を継ぐために昨年退職したところで不動産の立ち上げも行うことになったんです。

(岩端副委員長:以下岩)では、いつ頃から不動産の勉強を始めたんですか?

(内)サッシのことも不動産のことも、どちらも昨年勉強を始めたばかりなんです。宅建士の資格はお義父さんが持っていたのですが、僕は10月の試験に向けて現在猛勉強中。去年スクールに通って一通り教わったので、今はそれをひたすら復習しています。

(藪)整備工ということは、営業も初体験ですか?

(内)はい、おっしゃる通りで営業経験がないので本当に探り探り。チラシを配ったりして、この場所を知ってもらうように頑張っている段階です。何件か、ご紹介などで話はしていますが、まだ最終的な成約には至ってないですね。

(岩)通常はどちらかに修行に行かれて立ち上げるケースが多いと思うんですが、内田さんの場合はそうではないんですよね。わからないことが出てきた場合はどうされてるんでしょうか?

(内)まったく一からでしたね。ただリクシル不動産ショップのFCなので、本部からのノウハウや研修が受けられる点は初心者には有難いところですね。全国や近畿の集まりでいろんなやり方を聞くこともあって、勉強になっています。

(藪)確かに不動産にはいろんなケースがあるので、経験値がすごく大事ですね。和歌山には和歌山のやり方ってあるとは思いますが、全国を見るとやはりハイレベル。そういったことも教われるなら心強いですね。

(岩)今後の展望や抱負などがあればお聞かせください。

(内)リクシル不動産ショップは県内で7店舗、和歌山市内では弊社を入れて4店舗あるんですが、その中で地域一番店を目指したいと思っています。まだ教えてもらってばかりですが、お二人に負けたくないよう頑張りたいと思っています。

(藪)今回、宅建協会和歌山支部の研修指導部員にもなっているとのこと。せっかく異業種から来られたので、業界内では気づかない部分もぜひご指摘ください。

(内)僕も教えてもらいながらですが、せっかく部員をさせていただくことになったので、精一杯頑張りたいと思います。ご指導よろしくお願いします。

(岩)頼もしいです。ぜひこれから一緒に協会を盛り立てていきましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。

人当たりの良い笑顔としゃべり口から、誠実さを感じる内田さん。終始楽しく和やかなインタビューとなりました。今後も協会へのご支援とご協力をよろしくお願い致します。



## 理事会等の開催状況 7～9月

会議名	主な審議内容
総務委員会 (7/3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員会の概要</li> <li>・平成30年度年間スケジュール</li> <li>・宅地建物取引士法定講習について</li> </ul>
広報啓発委員会 (7/9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度委員会事業について</li> </ul>
相談業務委員会 (7/9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度事業実施について</li> </ul>
総務委員会 (7/9)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入会審査</li> </ul>
研修指導委員会 (7/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員会事業実施スケジュールについて</li> </ul>
執行理事会 (7/13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家管理活用マイスターについて</li> <li>・空き家補助事業について</li> <li>・理事会上程案件について</li> <li>・法定講習に関する全日との協議について</li> </ul>
流通政策委員会 (7/17)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員会事業について</li> </ul>
執行理事会 (8/10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会打合せ</li> </ul>
理事会 (8/10)	<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>・取引士法定講習会における全日参画の進捗状況</li> <li>・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</li> <li>・重要鍵使用責任者について</li> <li>・規程に基づく各責任者指定について</li> <li>・定期提出書類(事業報告)について</li> <li>・年間スケジュールの確認</li> <li>・事務局就労状況について</li> </ul> <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・那賀支部運営委員の補充について</li> <li>・理事の職務権限等に関する規定一部改正(案)</li> <li>・全宅連安心R住宅事業への参画について</li> <li>・倫理規程一部改正(案)</li> <li>・役員候補者選出基準一部改正(案)</li> <li>・懲戒規程一部改正(案)</li> </ul>
執行理事、支部長、正副委員長 合同会議 (8/20)(9/20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・和歌山宅建版グループビジョンについて</li> <li>・協会運営について</li> <li>・意見交換会</li> </ul>
流通政策委員会 (9/7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業者研修テーマについて</li> <li>・県空き家相談会について</li> <li>・レインズIP型講習について</li> </ul>
執行理事会 (9/10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・6士会打合せ</li> <li>・ハトマークグループビジョンについて</li> </ul>
会員内理事、監事意見交換会 (9/20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協会運営について</li> </ul>
※その他 和歌山支部運営委員会(7/23)、和歌山支部総務部会(8/2)(9/4)、和歌山支部広報啓発部会(8/7)、 日高支部運営委員会(8/30)、6士会意見交換会(9/10)	

## 全宅連等関係団体の動向（理事会等） 7～9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

推進機構：一般財団法人不動産適正取引推進機構

※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／理事会 (7/30) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専務理事、専門委員会、合同委員会等の正副委員長、委員人事について</li> <li>・関係団体派遣役員について</li> </ul>
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 (8/2)(8/24)(9/12) 角・木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・和歌山宅建版ビジョン作成について</li> </ul>
全宅連／安心R住宅制度説明会 (8/27) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度概要の説明</li> </ul>
全宅連／情報提供委員会 (9/7) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員会の所管事業について</li> <li>・平成30年度実施事業について</li> </ul>
全宅連・全宅保証／監事研修会 (7/31) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益社団法人監事における適正な運営について</li> </ul>
全宅連・全宅保証／協会長本部長会議 (8/29) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全宅連、全宅保証平成30年度事業計画、予算について</li> <li>・関係機関事業説明</li> </ul>
流通機構／レイズ運営委員会 (7/26) 地道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・正副委員長選任に関する件</li> <li>・ランドデザイン構築特別委員会委員選出に関する件</li> <li>・HTML5及びマルチブラウザ対応進捗状況報告</li> </ul>
流通機構／倫理綱紀委員会 (8/2) 和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・正副委員長選任に関する件</li> <li>・当委員会事業について</li> <li>・利用料滞納に係る会員処分に関する件</li> <li>・ランドデザイン構築特別委員会委員推薦に関する件</li> <li>・成約事例の不適切利用に関する件</li> </ul>
流通機構／ランドデザイン構築特別委員会 (8/3)(9/10) 和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・IDX構想、システム構築部会の進捗について</li> <li>・RSC(不動産情報サイト事業者連絡協議会)との話し合いについて</li> </ul>
流通機構／ランドデザイン構築特別委員会 (8/22) 和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)との意見交換会</li> </ul>
流通機構／レイズ運営委員会 (9/6) 地道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近畿レイズ稼働状況等報告</li> <li>・所在地3必須化に伴う成約登録の使用変更について</li> <li>・不適切文言に関する経過報告と今後の対応について</li> </ul>
流通機構／理事会 (9/18) 和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度専門委員会編成報告</li> <li>・委員会報告</li> <li>・ランドデザイン構築特別委員会検討状況報告</li> <li>・検索機能利用制限運用開始報告</li> <li>・人工知能学会発表報告</li> </ul>
流通機構／組織検討特別委員会 (9/25) 和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行及び将来における流通機構の在り方について</li> <li>・意見交換会</li> </ul>
コンサル／理事会 (7/5) 高垣・山田	<ul style="list-style-type: none"> <li>「報告事項」</li> <li>・平成29年度基礎教育、専門教育実施結果について</li> <li>・平成29年度基礎教育、専門教育収支及び監査報告について</li> <li>「協議事項」</li> <li>・不動産コンサルティング近畿ブロック協議会役員について</li> <li>・平成30年度基礎教育、専門教育実施計画(案)及び予算(案)について</li> </ul>
推進機構／試験事務説明会 (8/31) 西川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度宅建試験受付状況について</li> <li>・平成30年度宅建試験に係る今後の事務について</li> </ul>

## ◆輝く女性会員紹介コーナー

那賀支部 株式会社 丸善  
代表取締役 中林和子さん

免許番号:和歌山県知事(4)第3319号  
住所:岩出市東坂本198  
TEL:0736-63-1135  
FAX:0736-62-4426



第6回目となる今回は、ご主人の跡を継ぎ社長として会社を切り盛りする(株)丸善の中林和子さんに、広報啓発委員会の敷雅仁委員長と岩端芳則副委員長、そして松下誠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～

本業は建設業なので、主人はずっと建築専門でした。でも建物は土地がないと建てられないもの。そこで宅建の資格をとろうとなったのがちょうど27年前でしょうか。面接に来たスタッフの一人が不動産業をやりたいと言ったことがきっかけでした。不動産業に興味があるなら不動産屋さんを受ければいいのと思ったのですが、主人も彼を気に入って、やってみようとなったんです。不動産部門は今もその子が担当してくれています。今思えばおもしろいご縁だったと思います。

## ～中林社長が社長職を継がれたいきさつを聞かせていただけますか～

元々私は経理を担当していたんですが、20年前に主人が亡くなり、急にお鉢が回ってきました。帳面は見えていたが、営業はしたことがなかったですから、さあどうしようかとなりました。それまで営業は主人が一人でやっていたんです。当時、結婚して子どもが小さい従業員が多かったのもここまで頑張れた理由の1つだと思います。決してイチ抜けたとは言えない状況でした。自分だけならとっくに会社をたたんでいただろうというのが本音ですね。

## ～ご苦労されたことがあれば教えてください～

従業員がいる以上、なんとかしなければと、スタッフと共にご挨拶に赴きましたが、先月まで取引していたところから手のひらを返したように「お宅とは取引できません」と言われたりしました。土建屋を女性が継ぐことについて、周りから「潰れるのも時間の問題」とまで囁かれたりも。それくらい女性が社長であることが珍しい時代だったんです。何かにつけて怒られました。主人は人が良く、いろんな保証を付けていたので、たくさんの裁判を起こされて、その整理に10年かかりました。考える余地がなく、次から次へとトラブルや訴訟が起こる。もうドラマのようでした。その間、ボーナスはもちろん旅行にバーベキュー、門松にいたるまでカットできるものはカットして、従業員にも頑張ってもらった甲斐もあり、一昨年ようやく落ち着いて、社員旅行に行くことができました。



### ～中林社長にとって仕事の醍醐味とは～

批判する人もいれば、頑張れと応援してくれて、仕事を発注してあげようという人もいらっしゃいました。おかげさまで周りが景気の良い時に、特に良くはなかったのですが、周りが低迷している時でも何とかやってこられました。信頼をいただいて、いろんなところに声をかけてもらえるのは嬉しいことです。会社としての利益は昔の方がありましたが、精神的には今の方が充実していると思います。

### ～仕事面で心がけていることは何でしょうか～

従業員の健康面でしょうか。今この子はどんなことを考えているだろうと、いつも気にかけて、気がかりな場合は声をかけるようにしています。従業員の奥さんたちも、皆さん私に相談に来るんです。いつの間にかみんなのお母さんのような存在になっていますね。主人が亡くなった時も「今日から母子家庭になります」と話したことを覚えています。私は主人のようにみんなを引っ張って行く力はありませんが、せめて散らばらないようにまとめていければと心がけています。

### ～仕事以外にプライベートで楽しまれていることはありますか～

最近の趣味は家庭菜園なのですが、どちらかという育てることよりも道具を揃えるのが楽しくて、実際にはなかなか使いこなせず失敗ばかり。また6年ほど前から日本画も習っています。女性の先生なので、絵を描くのはもちろん、おしゃべり半分で楽しんでいます(笑)。

### ～最後に、働く女性に向けて一言お願いします～

建築業界でも不動産業界でも女性の名前が少しずつ増えてきました。でも、まだまだ男性の多い世界。大丈夫かと心配される事が多いかもしれませんが、女性らしさを強みにして、もっと活躍してほしいですね。女性が頑張ろうと思うと、男性より努力しないといけない。少しずつでもサポートしてくれる男性も増えるといいなと思います。

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。今後も協会の発展にご支援とご協力をお願い致します。



## 相談員専門性向上研修「媒介業者の報酬請求権」

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

### 第1 媒介業者の報酬請求権の発生要件等

#### 1 成功報酬主義

- ・媒介業者の仲介行為によって、当事者間で売買等の契約が締結された時点で、はじめて報酬請求権が発生する(成功報酬主義)。
- ⇒ 仲介業者が契約締結に向けてどれほど時間や労力を投入しても、契約締結に至らなければ、報酬請求権は発生しない(「額の汗」は評価されない)。
- ・不動産売買等の仲介は民事仲立とされ、その報酬に関する明文の規定はない。
- ⇒ しかし類似の商事仲立については、成功報酬主義を取ることが明記されている(商法550条)。
- ・国土交通大臣の報酬告示が、売買代金を基準として媒介報酬を定めていることも、成功報酬主義の根拠とされる。

#### 2 媒介報酬が発生する具体的要件

- ・成功報酬主義が採用されているが、これは契約締結時を基準としており、所有権移転時を基準とはしていない。
- ⇒ 売買契約が締結されれば、所有権移転(残代金決済)や所有権移転登記手続を待つことなく、報酬請求権が発生する。
- ・報酬請求権が発生する要件として、以下のような事実が挙げられる。
- ①媒介契約の成立
- ②媒介業者による媒介行為
- ③委託者とその相手方当事者との間で、契約(売買契約・賃貸借契約)が成立したこと
- ④媒介行為と契約締結との間における相当因果関係

#### 3 報酬支払の約定が不明確な場合

- ・商法512条により、相当な報酬の支払を命じる裁判例が多い。
- ※商法512条



商人がその営業の範囲内において他人のために行為をしたときは、相当な報酬を請求することができる。

- ・但し商法が確実に適用されるためには、不動産媒介業者が「商人」でなければならない。
- ⇒ 株式会社であれば、問題なく「商人」となる(会社法5条)。
- ⇒ 反復継続して媒介を行っていけば、「商人」として扱われる(商法501条11号の「仲立ち又は取次ぎに関する行為」に該当)。

### 第2 媒介行為・因果関係に関する裁判例 (東京地判昭52.3.31)

#### (事案の概要)

- ① 昭和49年9月～10月頃、Y1はXに対し、Y1が所有する本件土地の売却の仲介を依頼して、Xはそれを承諾した。Xは当時宅地建物取引業者であった。
- ② Xは昭和49年11月～12月頃、知人であるY2に本件土地を現地案内して紹介した。
- ⇒ Y2はXに対し、「本件土地の売却のことは、仲介抜きで、自分とY1との当事者同士直接の話とし、今後は全部自分にまかせてもらいたい。それについて、Xの顔は立てるから。」という旨を告げ、以後仲介をやめるよう申込んだ。
- ⇒ Xはそれを承諾し、Y1から依頼された本件土地売却の仲介をなすことは、もはや断念して、以後何

らの仲介行為をしなかった。

- ③ Xは、知人Y2の申出を信用し、Y2がY1と直接交渉して本件土地の売買契約を締結すれば、Y2から相当報酬(謝礼)を得られるものと期待し、Y1から仲介手数料をもらう考えはなくなった。
- ④ Y1は、昭和49年12月頃、Xから買主としてY2を紹介され。またY1は同月28日頃、Y2から100万円を借用し、その担保として本件土地の権利証等をY2に交付した。  
⇒ しかしその頃はまだ、Y1とY2の間に本件土地の売買の話はなされなかった。
- ⑤ 昭和50年1月になり、Y1は金銭の必要から、「貸主であるY2に本件土地を売却してはどうか。」と考えるに至り、Y2との交渉が始まった。  
⇒ 同年2月、Y1とY2との間に、本件土地につき代金1800万円とする本件売買契約が成立した(但し代金は一部しか支払われていない)。  
⇒ この間、Y1・Y2は、Xから何らの仲介行為を受けていない。
- ⑥ しかし同年2月中に、本件売買契約が成立するや、Y2はXに対して、上記のいきさつに鑑み、Xの上記紹介行為に対して相当報酬(謝礼。金額は明示せず)の支払をなすことを約定した。

#### (裁判所の判断)

- ① Xの仲介により、被告ら兩名間で本件売買契約が成立したという事実は認定できない。  
⇒ XはY1・Y2に対し、媒介報酬を請求できない。
- ② XとY2の間では、金額までを明示した合意はなかったけれども、「相当報酬(謝礼)を支払う」旨の合意が成立していた。  
⇒ 諸般の事情を総合考察すると、上記合意にかかる相当報酬(謝礼)として30万円が相当であると認められる。

**第3 媒介行為に瑕疵がある場合の裁判例  
都市計画道路の調査・説明義務違反があった事例(東京地判昭48.3.22)**

#### (事案の概要)

- ① 宅建業者であるXは昭和44年5月初旬頃、Yから宅地(「閑静であって環境のよい住宅地」という条件を満たす土地)を買受ける仲立を依頼された。Xの従業員であるPがこの仲立を担当した。  
⇒ Pは昭和44年7月11日頃、YにA所有の本件土地を買付けるよう勧告をした。
- ② 昭和44年5月頃に作成された開発計画(建設大臣告示)によって、道路の拡幅に伴い、本件土地中、94坪4合が中野区に道路敷地として買取られるものとされていた。またこの開発計画によれば、本件土地の交通量は大幅に増加するものと予測されていた。
- ③ AはPのあっせんで、他の宅地建物取引業者も交えて本件土地売買交渉を続けた。  
⇒ この際、X(P)はYに対し、本件土地につき都市計画法等による制限等の有無を調査・説明しなかった。  
⇒ YはAとの間で、昭和44年7月中に、代金を坪当たり20万2000円(合計1億6413万4000円)とするなど、X主張の内容で本件土地を買い受ける旨合意した。  
⇒ Yは同月29日、Aと契約書を作成し、同年9月22日までに農地法5条による許可を得て、同年10月6日まで数回にわたり、Aに内金8200万円を支払った。
- ④ Yは昭和44年12月中旬、本件土地の一部が上記開発計画の結果、中野区に道路敷地として買取られるべき予定地であることを知った。  
⇒ Aと再交渉の結果、昭和45年2月2日、同区の間取り買取予定地94坪4合につき、坪当たり売買単価を20万円に値下げする等の合意をした。  
⇒ Yは同月16日、Aに対して残金全額8170万6000円を支払い、Aから本件土地の所有権移転登記を受けた。

#### (争点)

- ① XのYに対する報酬請求の可否
- ② YのXに対する損害賠償請求の可否

**(裁判所の判断)**

- ① Xが本件仲立契約上、調査説明義務を負っていることは争いが無い。そしてXは、都市計画法等による制限の有無等を調査説明しなかった。
- ② 本件土地がこの開発計画により、仲立契約に定める「閑静であって環境のよい住宅地」に該当しなくなるか否かを問わず、Yは本件土地を買受けるか否かの自由を有する。
  - ⇒ Yは上記開発計画を知るや、本件土地売買契約の合意解約を試みた後、転売に努力し、昭和46年7月31日中野区に前記道路敷地を1827万5507円で売却した。
  - ⇒ Yは同年9月6日、Rに残余の土地を代金1億5200万円で転売した。
- ③ これらの事実から推せば、もしYがAとの間で本件土地買受契約を締結する以前に上記開発計画を知れば、到底これを買受けなかったであろうといえる。
  - ⇒ 即ちYは、Xが前記調査義務を履行しなかつたために本件土地を買受けたもので、もしこれが履行されておれば本件土地を買受けなかったのである。
- ④ このように仲立人の仲立契約不履行によって、売買契約の成立を見た場合には、仲立人は仲立契約に定める報酬債権を取得できないと解せられる。
- ⑤ Xの調査説明義務不履行のため、Yは本件土地を買受けたのであるから、Xはこれにより生じた損害を賠償しなければならない。
  - ⇒ Yが一連の取引によって支払った費用として、登録免許税89万円、不動産取得税162万1380円など278万8590円が認められる。
  - ⇒ これらはXの調査説明義務不履行に伴いYの受けた損害であって、宅地建物売買の仲立業者たるXにおいて当然に予見し、または予見できたといふべきである。
- ⑥ YはAから本件土地を1億6370万6000円で買受け、中野区とRとにこれを合計1億7027万5507円で売却した。その結果、売却益656万9507円を得た。

- ⑦ Yは本件土地買入により上記⑤のような損害を受けたが、上記⑥のような利益も得ているので、これらを差引すれば結局損害ありとはいえない。よってYによる損害賠償請求は理由がない。

**第4 誠実義務違反に関する裁判例  
報酬請求を権利濫用とした事例  
(東京地判平元.3.29)**

**(事案の概要)**

- ① Xは、不動産売買の仲介等を業とする株式会社である。
  - ⇒ YはXの仲介に基づき、昭和62年3月5日、Zに対し、本件土地を売買代金8300万円で売り渡した(本件契約)。
- ② 但しX・Y間には以下のような事情があった。
  - イ YはAに住宅の建築を依頼し、昭和61年12月頃にはその引き渡しを受けたが、造園工事等がその後も続行されていた。
  - ロ Yは当初、その建築費の一部である金2000万円につきローンを組む予定であったが、工事代金の増加等により、これでは不足するに至った。
    - ⇒ 昭和62年5月27日に至って追加の融資(3200万円)が実行された。
    - ⇒ その間、Bら(Aの従業員ら)は、Yに建築費の支払いを再三催促していた。但しYの所得額は高額であり、毎月の返済額は十分支払い可能な金額であった。
  - ハ 当初Yには、本件土地を売却する意思がなかったにもかかわらず、Xの親会社であるAの従業員であり、建物の建築にも関係していたB及びDらは、X会社池袋支店の従業員であるCを伴って、昭和62年1月下旬頃から頻りにY方を訪れ、前記建物の建築や残金支払の交渉等をしていった。
    - ⇒ 以上の事情から断りにくいYに対し、本件土地を売るように説得していた。
  - ニ Y方への訪問は事前の約束なしに行われ、夕方頃から始まって夜の10時ないし深夜1時くらいまでに及ぶものであった。
    - ⇒ なかなか売却を承知しないYに対し、最終段階

では、本件土地の相場価格はせいぜい1坪当たり80万円位であるから1坪当たり金90万円という条件は値段的にも非常にYにとって有利なものであると告げて説得した。

⇒ 同年3月1日、遂には、本件土地の坪単価90万円による売却の仲介をYに承諾させた。

ホ その翌日、Yが売る気がなくなった旨Bに告げたが、結局、最終的には、Bらの説得により、同月5日に、Aの本社において、本件契約が締結された。

へ このようなYとの交渉と並行して、Bは、Aの従業員として、昭和62年2月半ば頃までには、本件土地を購入する予定のZとの間で、本件土地上に建設する予定のマンションの建設を請け負う方向で交渉を開始していた。

### (裁判所の判断)

① 本件土地の売却は、Yの発案ないし、Yにとっての資金の必要性のために実行されたものではない。

⇒ Aの従業員であるB及びDにとっては、本件土地がZに売却されるか否かは、第一次的には同土地上のマンション建設請負契約を締結できるか否かという点で、第二次的にはローンの実行の遅れているYの下に資金が入るという点で重大な関心事であった。

⇒ 上記売却の成功のためには、本件土地の単価が高すぎては困ること、そのためにBはD、Cらと共に、Yに対し、本件土地を何とか坪単価金80万円ないし90万円で売却するよう、強引と評しうるほど積極的に働き掛けていた。

② 不動産の価格に関しては、Xの主張するように確固たる取引相場価格が存在するわけではなく、売主買主双方の要求度合い等に応じて個別具体的に取引価格が形成される面があることは否定できない。また最終的にその価格を決定するのは売主と買主である。

⇒ しかし、同時に、有償で不動産売買を仲介する者は、原則として、善良な管理者としての注意義務をもって、取引相場価格の調査をなし、依頼者の利

益となるような売買条件の策定に向けて努力する義務を負うものと解するのが相当である。

③ 本件土地の仲介にあたってXのした取引相場価格の調査及び右価格のYへの提示と説得は著しく不相当なものといわざるを得ない。

⇒ しかも不動産の売買では、売主にとって、通常、土地価格が最大の関心事であり、本件土地の場合も坪単価が10万円違うだけで代金額が1000万円近くも変わる。

⇒ 上記のようなXの善管義務の不履行は、単なる付随的義務の不履行ではなく、債務の本旨に従った提供をしていない場合にも等しいといわざるを得ない。

④ 以上の事実に徴して考えれば、Xが本件契約の仲介をしたのは、Yの利益のためというのではなく、Xの利益及びXの親会社であるAが本件土地売却後に土地の買主との間でマンション建設の請負契約を締結することができるという利益を図ること並びにAのYに対する債権回収を容易にすること、並びに担当従業員達の成績向上が主な目的であったとすることができる。

⑤ このような事情の下において、XがYに対し、本件契約を仲介したことに基づいて手数料を請求するが如きは、当事者間の信義に反する権利の濫用として認められないものと解するのが相当である。



平成30年4月より安心R住宅が運用開始となりました。

### そもそも「安心R住宅」ってなんなのか



一定の基準を満たしている既存住宅であれば、  
販売時の広告に、「安心R住宅」のロゴマークを使用できる制度

- Reuse (リユース、再利用)
- Reform (リフォーム、改装)
- Renovation (リノベーション、改修)

「安心R住宅のロゴマークがついている物件なら中古物件でも安心だね」ということ

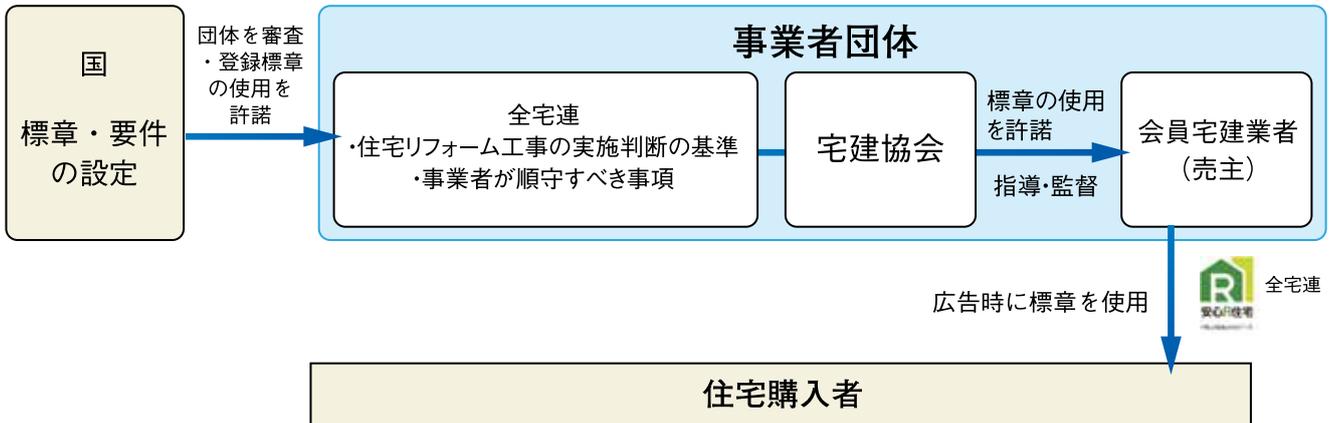
消費者が抱くイメージ



消費者が中古住宅に抱くマイナスのイメージを払拭し、  
中古住宅の流通を促進させていこうという国交省の施策

### 安心R住宅事業に係る全体像

国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。  
 その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。  
 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。  
 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



## 「安心R住宅」制度 特定既存住宅情報提供事業者団体に全宅連が登録

平成30年8月27日付、国交省の告示による「安心R住宅」制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)に上部団体である全宅連が事業者団体として登録を受けました。これを受け10月以降の運用開始に向けて和歌山宅建でも準備を進めています。

### ◆全宅連版安心R住宅の標章を利用するための主な要件◆

- (1)標章を利用しようとする者は、全宅連に「特定構成員」の登録をし、標章使用の許諾を得ること(登録をするには、各社に責任者を配置し全宅連の定める研修の受講が必要です)
- (2)標章を使用する住宅が以下の要件を満たしていること
  - ①耐震基準を満たしている。
  - ②既存住宅売買瑕疵担保保険(宅建業者売主用)の検査基準に適合済であること。
  - ③全宅連が定めるリフォーム基準にもとづき、リフォームを行っているもの。
  - ④全宅連が定める、研修を受講した「全宅連安心R住宅事業責任者」を最低1名設置する。
  - ⑤その他住宅に係る情報を提供する。
- (3)特定構成員の登録をした会員業者が中古住宅を買い取り、上記(2)の要件を満たしたうえで、消費者に販売する場合(いわゆる**買取再販**)の広告に標章を利用するものであること。(仲介物件は対象外)

※今後の制度の詳細については、9月下旬を目途に全宅連ホームページに安心R住宅事業サイトを公開予定です。



無料

相続、売却、活用、管理などの悩みを  
行政と専門家が連携して解決!

# 空き家なんでも相談会

日程 10月9日(火) 12月11日(火)  
2月12日(火) の合計3回

時間 13:30～16:00 いずれも同時刻

場所 和歌山ビッグ愛、県内各振興局  
県内一斉同時開催!

建築士

宅地建物取引士

不動産鑑定士

司法書士

土地家屋調査士

「相続する予定の家を今後どうしよう」「遠方の空き家をどうやって管理しよう」「空き家を活用する方法はないか」など、空き家に関してお困りごとはありませんか。和歌山県では県と各市町村、各専門家が連携し無料相談会を開催します。この機会に、空き家の将来について考えてみませんか。力を合わせて解決のお手伝いをさせていただきます。

会場

申込先

和歌山ビッグ愛	和歌山市手平2-1-2	県庁建築住宅課	TEL 073-441-3184 FAX 073-428-2038
那賀振興局	岩出市高塚209	那賀振興局 建設部建築グループ	TEL 0736-61-0030 FAX 0736-61-0034
伊都振興局	橋本市市脇4-5-8	伊都振興局 建設部建築グループ	TEL 0736-33-4922 FAX 0736-33-4928
有田振興局	湯浅町湯浅2355-1	有田振興局 建設部建築グループ	TEL 0737-64-1299 FAX 0737-64-1268
日高振興局	御坊市湯川町財部 651	日高振興局 建設部建築グループ	TEL 0738-24-2908 FAX 0738-24-2920
西牟婁振興局	田辺市朝日ヶ丘23-1	西牟婁振興局 建設部建築グループ	TEL 0739-26-7922 FAX 0739-26-4114
東牟婁振興局	新宮市緑ヶ丘2-4-8	東牟婁振興局 新宮建設部建築グループ	TEL 0735-21-9624 FAX 0735-21-9643

主催 和歌山県空家等対策推進協議会(事務局 県建築住宅課)

## 全宅連会員専用ID・パスワードについて

全宅連では、契約書等の書式ダウンロードの際に使用するID、パスワードを統一ID・パスワードから、個別ID・パスワードによる新認証方式が実施されました。

会員各位において、**個別ID・パスワード**の発行作業を行っていただく必要があります。

発行作業が困難な方は、宅建協会までお問い合わせください。



## AEDを設置しています!(和歌山県宅建会館1階入口)

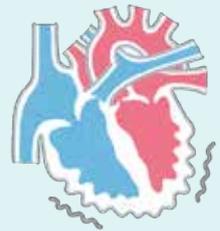
### AED (Automated External Defibrillator、自動体外式除細動器)とは…



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、機械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。



## 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102.6万人（H30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。



## 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30年10月24日(水)	平成31年1月1日～平成31年1月31日	ホテルグランヴィア 和歌山
平成30年12月20日(木)	平成31年2月1日～平成31年3月31日	
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	
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)

## 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：10/10(水)・11/14(水)・12/12(水)

於：田辺商工会議所 開催日：12/5(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

10月～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)	10/17(水) 11/21(水) 12/19(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)	10/17(水)	13:00～ 15:00	
	湯浅町役場1階ロビー	11/21(水)	13:00～ 15:00	
	有田市役所ロビー	12/19(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	12/19(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	10/17(水) 12/19(水)	13:00～ 16:00	

## 「部落差別の解消の推進に関する法律」チラシについて

部落差別のない社会を実現することを目的とした「部落差別の解消の推進に関する法律」が平成28年12月に施行されました。

この法律のチラシを同封しておりますので、会員各位におかれましては、事務所への掲示をお願い致します。

ぶ らく さ べつ かい しょう  
**部落差別の解消の**  
すい しん かん ほう りつ  
**推進に関する法律**が  
し こう  
**施行されました。**

私たち一人ひとりが、  
この法律の趣旨や  
同和問題について正しく理解し、  
差別や偏見のない、  
明るい社会を築きましょう!!!

この法律は、今もなお部落差別が存在するとともに、情報化社会の進展にともなって部落差別の状況の変化が生じていることを踏まえて制定されたものです。  
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の実現をめざしています。

施行日：平成28年(2016年)12月16日

和歌山県企画部人権局  
公益財団法人  
和歌山県人権啓発センター

# 人権チェックリスト



## 子供への虐待に気づいたことはありませんか？

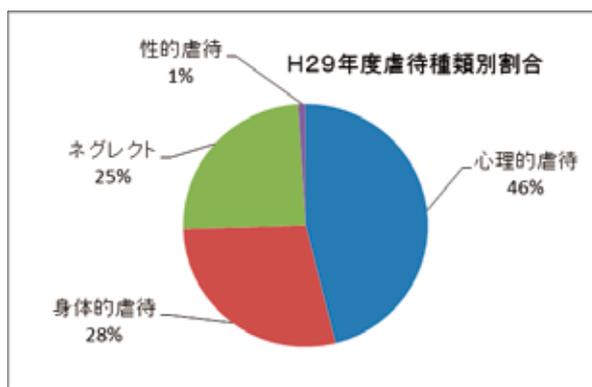
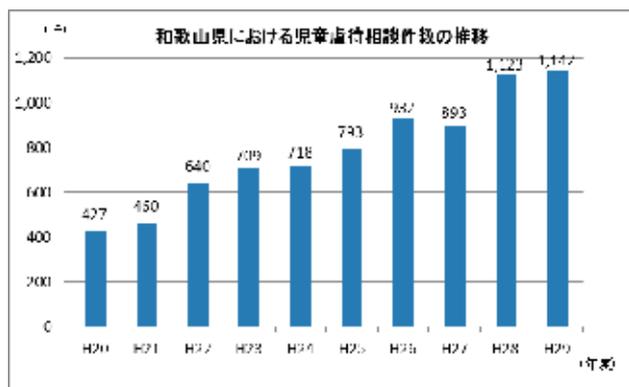
### 子供の虐待について



子供の虐待は、子供の身体・精神に大きな被害を及ぼし、最悪の場合は、死に至ることもあります。最近、東京都内で5歳の女兒が両親からの虐待により死亡するという痛ましい事件が発生しました。子供の健やかな成長に影響を及ぼす児童虐待の防止は社会全体で取り組むべき重要な課題です。

平成29年度に県内の児童相談所に寄せられた児童虐待相談件数は1,142件であり、平成20年度の427件から約2.7倍に増加しています。

また、虐待種類別の割合は、心理的虐待(言葉による脅しなど)が46%と最も高く、身体的虐待(殴る・蹴るなど)28%、ネグレクト(食事を与えない・自動車の中に放置するなど)25%、性的虐待(子供への性的行為など)1%の順になっています。心理的虐待の件数の割合が依然として高いのは、子供の面前で家族らに暴力をふるう「面前DV」が多いためだと考えられます。



### ！チェック

子供の虐待については、早期発見・早期対応が重要です。虐待を受けている子供自身は、他の家庭の状況を知らないため、自分が殴られる、食事を与えられない等を受けていても「自分が悪いからだ」と自分を責めていることがあります。このように虐待を受けている子供自身から「助けて」の相談がしにくくなっているため、虐待かもしれないと気づいた場合は、ためらわずに下記の相談窓口にご相談ください。連絡は匿名で行うこともでき、連絡した方とその内容に関する秘密は守られます。  
※出産や子育てに悩みのある方も、一人で悩まず最寄りの市町村や児童相談所に相談してください。



- 児童相談所全国共通ダイヤル ..... ☎189 (お近くの児童相談所につながります)
- 県子ども・女性・障害者相談センター ..... ☎073-445-5312
- 県紀南児童相談所 ..... ☎0739-22-1588
- 県紀南児童相談所新宮分室 ..... ☎0735-21-9634
- 各市町村児童福祉担当窓口 (各市町村役場でお問い合わせください)

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	藤野 浩保	濱田 椋右	政令2条の使用人	25
		西角 博之	濱田 椋右	専任の取引士	
和歌山	Miki不動産	和歌山市三木町堀詰7	和歌山市田中町5-3-14 ファミリー壱番館402号	事務所	37→40
		073-423-3993	073-488-5151	TEL	
		073-423-3930	073-488-5155	FAX	
和歌山	オリエントホームズ(株)	橋戸 克史	平野 猛嗣	専任の取引士	38
和歌山	紀陽興産(株)	横山 達慶	山本 茂雄	代表者	41
		馬場 和男	田邊 勉弘	専任の取引士	
和歌山	小畑不動産	和歌山市出口新端ノ丁45	和歌山市湊3228	事務所	45
伊都	三和住宅(株)橋本支店	坂本 龍紀	山下 一美	政令2条の使用人	56
伊都	(株)太新興産	大島 慶久	大島 玉出	専任の取引士	56
那賀	アズマハウス(株)岩出支店		的場 智博	専任の取引士(減員)	60
那賀	森商住宅	紀の川市粉河43-16	紀の川市粉河940-1	事務所	61
日高	(株)ホームズ 御坊店	御坊市湯川町財部832-10 阪本テナント1F	御坊市園339-4 ジョイフルボックス2F	事務所	69
田辺	(株)奥平工務店	田辺市文里1-21-30	田辺市新庄町2712-1	事務所	72
田辺	(株)司	村上 ゆかり	村上 益子	代表者	73
田辺	(株)高垣工務店	石山 登啓	市川 嘉昭	代表者	74
新宮	(株)川市商行	須川 市朗	須川 倍行	代表者	78

## 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→和歌山	(同)地恵蔵	(同)地恵蔵	地恵蔵ホーム	商号	68→37
		H30.7.18	H27.8.26	免許日	
		30(1)3869	30(1)3784	免許番号	
		和歌山市新生町1-5	日高郡印南町印南4485-22	事務所	
		073-435-0100	0738-20-5660	TEL	
		073-435-0101	0738-42-0173	FAX	

## 支店新設

支部	商号	政令2条の使用人/専任の取引士	TEL/FAX	住所
和歌山 (14班)	国土建設(株)美園営業所	米田 光利	073-423-2356 073-423-2357	和歌山市美園町4-59-3

## 退会者

支部	班	商号	代表者
和歌山	16	(有)コーホー	小池 祥隆
有田		馬所不動産	馬所千勢子
新宮		コサカ不動産	小阪 祐一
新宮		海邊不動産	平田 敏也

## 新規入会者紹介

## (株)かじもと

TEL 073-423-2428  
FAX 073-436-6479  
事務所 和歌山市東長町6-15  
免許番号 30(1)3682  
免許年月日 2018.6.8  
所属支部 和歌山支部 22班

代表者  
梶本 哲司専任の取引士  
梶本 幸嗣

## MAKホーム

TEL 0736-67-8711  
FAX 0736-67-8707  
事務所 岩出市中迫248-1  
免許番号 30(1)3863  
免許年月日 2018.6.28  
所属支部 那賀支部

代表者  
上野 敬三専任の取引士  
橋本 彩花

## MKプランニング(株)

TEL 0735-67-7777  
FAX 0735-67-7711  
事務所 東牟婁郡串本町園野川1294-2  
免許番号 30(1)3870  
免許年月日 2018.7.19  
所属支部 新宮支部

代表者・専任の取引士  
松尾 晃二郎

この度、新規入会させていただきます。MKプランニング(株)の松尾です。宜しくお願い申し上げます。

## SAKATA不動産

TEL 073-499-7566  
FAX 073-498-8841  
事務所 和歌山市田尻208-2  
免許番号 30(1)3856  
免許年月日 2018.5.23  
所属支部 和歌山支部 8班

代表者・専任の取引士  
坂田 修哉

この度、新規入会させていただきます。SAKATA不動産の坂田修哉と申します。人との出会いを大切に頑張っていきたいと思っております。よろしくお願い申し上げます。

## is my不動産(株)

TEL 073-463-4528  
FAX 073-463-4529  
事務所 和歌山市園部1411-1  
免許番号 30(1)3861  
免許年月日 2018.6.8  
所属支部 和歌山支部 5班

代表者  
好村 陽平専任の取引士  
西林 美樹

皆様、初めまして。is my不動産(株)の好村と申します。若い力を存分に発揮してまいります。ご指導のほど、よろしくお願い申し上げます。

## 扇ハウス(株)

TEL 073-488-2368  
FAX 073-488-8768  
事務所 和歌山市広道8  
免許番号 30(1)3865  
免許年月日 2018.7.9  
所属支部 和歌山支部 21班

代表者  
谷本三代子

この度、新規入会させていただきます。扇ハウス(株)と申します。皆様との良縁を広げていきますよう、精励いたします。何卒ご指導を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

## エイト建築設計事務所

TEL 0739-72-1810  
FAX 0739-20-2086  
事務所 日高郡みなべ町芝221  
免許番号 30(1)3860  
免許年月日 2018.6.5  
所属支部 日高支部

代表者・専任の取引士  
永岡 栄一

この度、新規入会させていただきます。エイト建築設計事務所の永岡と申します。まだまだ経験が浅いので、ご指導の程、よろしくお願い申し上げます。

## (株)カワイチ不動産

TEL 0735-22-6155  
FAX 0735-22-6351  
事務所 新宮市神倉4-5-15  
免許番号 30(1)3871  
免許年月日 2018.8.2  
所属支部 新宮支部

代表者・専任の取引士  
須川 倍行

弊社は昭和48年以來(株)川市商行として不動産業を営んでまいりましたが、このたび社内の組織改革に伴い、(株)川市商行の宅建業の業務全般を継承する予定とし、営業する事になりました。今後共変わらぬお引き立てをお願いいたします。