

# TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

春

2018

VOL.458



# 田辺市中心市街地活性化計画 ～紀南の拠点都市に～

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

**田辺市における主要事業**

⑦市民総合センター跡地利用  
事業年度：未定

⑧神社参道などの舗装美化  
事業費：78,000千円  
事業年度：H29~30

⑨街なかポケットパーク整備事業  
事業費：1.6億円  
事業年度：H28~29

⑩市庁舎跡地利用  
事業年度：未定

⑪新武道館整備  
事業費：21.5億円  
事業年度：H29~31

①JR紀伊田辺駅舎建替え  
事業費：56,000千円（市負担分）  
事業年度：H30

②市街地活性化施設整備  
事業費：3.1億円  
事業年度：H29~31

③田辺駅前商店街外観修景整備  
事業費：4.6億円  
事業年度：H29~31

④「大福院」の保存修理  
事業費：49,000千円  
事業年度：H29~31

⑤街並みデザインガイドライン  
事業年度：H29~30



## ■田辺扇ヶ浜海水浴場

田辺市の唯一の海水浴場で、扇形をした砂浜から「扇ヶ浜」と呼ばれたファミリービーチ。JR紀伊田辺駅から徒歩約10分。扇ヶ浜公園には、合気道の開祖・植芝盛平の顕彰施設を含む新武道館を建設。



JR紀伊田辺駅(5月から建て替え工事に入り、来春完成予定)



## ■街なかポケットパーク

闘鶏神社鳥居横の景観向上と参拝・観光客の利便性を高めるための休憩所を建設。



## ■和歌山県指定無形民俗文化財「田辺祭」

450年以上の歴史を持つとされる闘鶏神社(2016年10月世界遺産登録)の例大祭で、毎年7月24・25日に開催。



## 和歌山支部 (株)イエステージ・kai 代表取締役 藤原豊和さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3837号  
住所:和歌山市和田310-4  
TEL 073-460-7403  
FAX 073-460-8291  
<http://www.yestage-kai.jp>

### PROFILE

趣味:野球  
好きなもの:温泉、ロウリュ  
性格自己分析:超せっかち



第4回目は、和歌山支部に加わった(株)イエステージ・kaiの藤原さん。不動産経験は豊富ながら、ここに至るまでの経緯や意気込みを広報啓発委員会の児玉真総副委員長がインタビューしてきました。

(児玉副委員長:以下児)元々和田さんが代表の(株)イエステージさんという不動産会社の設立時からご一緒でしたよね。新たに(株)イエステージ・kaiさんを立ち上げということは、独立になるのでしょうか?

(藤原さん:以下藤)不動産と言っても基本的に僕は仲介畑で、(株)イエステージの頃から分譲や外構の部分についてあまり多くは手掛けてこなかったんです。今回グループ会社として新規に設立し、そこで僕が持っていた仲介部門を引き継いだ形ですね。

(児)そもそも不動産に携わられたきっかけは何だったんですか?

(藤)近所のおばちゃんから何気なく言われた「宅建ってみたら?」っていう言葉からなんです。その時は宅建が何かも知らなかったのですが、「そんなことも知らんの」と言われたことからやる気に火がついて、日中は配送トラックの仕事をしながら試験対策の塾に通いました。

(児)なかなかユニークなきっかけですね。そこで(株)イエステージの和田代表と出会われたと聞きました。

(藤)そうなんです。意気投合して、27歳の時に創業に関わらせてもらいました。

(児)それだけ気が合うってすごいですね。性格が似ているという訳でもないですよね。

(藤)そうです、真逆だったんですよね。だからお互い自分にないところに惹かれたという感じでしょうか。

(児)ところで、この社名の「kai」ってどういう意味なんですか?

(藤)業界のイメージや資質を改めるという意味の「改」に仲介の「介」、一期一会の「会」、快適の「快」。でも一番は「ドラゴンボール改」みたいでいいなって(笑)

(児)たくさんの想いがこもっているんですね!既に社員さんもいて、勢いを感じます。

(藤)今は3人いますけど、不安ですよ。社員が増えるにつれ、大丈夫かなって。

(児)社員さんたちに期待することや、会社やご自身の展望についてはどうお考えですか?

(藤)僕は自分が動かないと無理な性格なのですが、おかげさまで優秀な人材が集まってくれています。社員の子が僕ができるないパイプを作ってくれたり、それぞれの働きができればいいなと思いますね。そのためにも組織をしっかり作っていきたいです。

(児)ありがとうございます。最後に業界全体に思うことがあります、お聞かせください。

(藤)若い世代が少ない!入社した頃は20代だったので、もちろん若手でしたが十年経った今でもまだ若手って言われるので、もっと若い人が増えてほしいですよね。

(児)そのためにも広報啓発を頑張りますね。本日はお忙しい中ありがとうございました。

一念発起して勉強を始め、宅建試験に一発合格を果たしたバイタリティあふれる藤原さん。気さくで明るくエネルギー溢れるお人柄が伝わり、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。



## 理事会等の開催状況 1~3月

会議名	主な審議内容
支部長会 (2/2)	<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>
理事会 (2/8)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入退会者について(11月~1月)</li> <li>・会費未納について</li> <li>・役員選考委員会の設置について</li> <li>・事務局の就労状況について</li> <li>・取引士法定講習会に関する全日参画の進捗状況</li> </ul> <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定費用準備資金及び資産取得資金計画、取崩しについて</li> <li>・平成30年度事業計画、予算について</li> <li>・アットホームとの業務提携について</li> <li>・倫理規程改正(案)</li> <li>・役員候補者選考委員会規定改正(案)</li> <li>・選挙内規(案)</li> </ul>
流通政策委員会 (2/19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物状況調査フォロー研修について</li> </ul>
役員候補者選考委員会 (2/23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・正副委員長の選任について</li> </ul>
総務委員会 (3/1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支部運営について</li> <li>・協会の資格付与について</li> </ul>
広報啓発委員会 (3/7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広報誌について</li> <li>・平成30年度事業計画、予算について</li> </ul>
研修指導委員会 (3/19)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度業者研修会テーマについて</li> </ul>
執行理事会 (3/20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各士会の意見交換会について</li> <li>・定時総会について</li> </ul>
役員候補者選考委員会 (3/20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員候補者の選出について</li> </ul>

※その他

日高支部運営委員会(1/12)、海南支部運営委員会(2/16)(3/15)、伊都支部運営委員会(2/23・3/16)、和歌山市空家対策に関する協定書に係る打合せ(2/23)、田辺支部運営委員会(3/8)、新宮支部運営委員会(3/15)

## 全宅連等関係団体の動向（理事会等） 1~3月

(略称) 全宅連：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 全宅保証：公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

流通機構：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 公取協：公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会 推進機構：一般財団法人不動産適正取引推進機構 活性化協議会：近畿圏不動産流通活性化協議会 近畿活性化：近畿不動産流通活性化協議会 推進センター：公益財団法人不動産流通推進センター

※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／入会促進プロジェクトチーム (1/11)(1/29)(2/26)(3/23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入会促進事業について</li> <li>赤間</li> </ul>
全宅連／組織整備委員会 (1/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般社団法人の公益社団法人への移行状況について</li> <li>・全宅連イメージキャラクターの作成について</li> <li>赤間</li> </ul>
全宅連・全宅保証／正副会長会議 (3/1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度事業計画(案)及び予算(案)について</li> <li>・第3回常務理事会上程議題について</li> <li>赤間</li> </ul>
全宅連／理事会 (3/23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度事業計画(案)について</li> <li>・平成30年度予算(案)について</li> <li>赤間</li> </ul>
全宅保証／監査会 (2/21)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年度第3四半期(10~12月)業務監査、会計監査</li> <li>赤間</li> </ul>
全宅保証／総務・財務合同委員会 (2/26)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度事業計画(案)について</li> <li>・平成30年度収支予算(案)について</li> <li>赤間</li> </ul>
全宅保証／常務理事会 (3/13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年度業務及び財務執行状況について</li> <li>・平成30年度事業計画(案)、収支予算(案)について</li> <li>・第3回理事会上程議題について</li> <li>赤間</li> </ul>

理 事 会 等 の 開 催 状 況

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅保証／理事会 (3/23) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年度業務及び財務執行状況について</li> <li>・平成30年度事業計画(案)、収支予算(案)について</li> </ul>
流通機構／グランドデザイン構築特別委員会 (1/19) 和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近畿レインズ機能5項目の検討について</li> </ul>
流通機構／レインズ運営委員会 (1/30) 地道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近畿レインズ稼働状況等報告</li> <li>・次年度事業計画及び予算編成に関する件</li> <li>・グランドデザイン構築特別委員会検討状況について</li> </ul>
流通機構／倫理綱紀委員会 (2/13) 和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・IP型システム利用料滞納に係る会員処分について</li> <li>・IP型システム利用料滞納に係る利用制限措置(案)について</li> </ul>
流通機構／団体長交えた組織検討特別委員会 (2/19)(3/9) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各委員会事業報告</li> <li>・各団体長との意見交換会</li> </ul>
流通機構／グランドデザイン構築特別委員会 (2/23) 和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度予算書(案)に関する件</li> <li>・国交省との意見交換等に関する件</li> <li>・視察事業(3/6・7)について</li> <li>・AIによる価格査定分析について</li> </ul>
流通機構／グランドデザイン構築特別委員会 (3/9) 和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国交省及びジャレコ等の懇談について</li> <li>・3つの優先項目の今後の方向性について</li> <li>・人工知能学会全国大会について</li> </ul>
流通機構／レインズ運営委員会 (3/12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近畿レインズ稼働状況等報告</li> <li>・次年度改善項目の発注に関する件</li> <li>・グランドデザイン構築特別委員会検討状況について</li> </ul>
流通機構／理事会 (3/16) 高垣・和田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員会報告</li> <li>・平成30年度事業計画書案に関する件</li> <li>・平成30年度収支予算書案に関する件</li> <li>・IP型システム利用料割引に関する件</li> <li>・成約データ提供に関する件</li> </ul>
公取協／財政委員会 (3/7) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度事業計画、予算について</li> </ul>
公取協／総務委員会 (3/9) 植田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度消費者モニター選定について</li> <li>・第2回消費者モニターとの懇談会について</li> <li>・平成29年度第4回理事会について</li> </ul>
公取協／理事会 (3/20)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1回消費者モニター懇談会、クールビズの実施</li> <li>・賃貸物件実態調査及び臨時実態調査</li> <li>・事情聴取会の開催</li> <li>・規約違反に対する違約金課徴</li> <li>・規約研修会の開催と講師派遣及び不動産広告問題研究会開催</li> <li>・ホームページの更新及び広報の発行</li> <li>・財政検印状況</li> </ul> <p>「決議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度事業計画案、収支予算案</li> <li>・運営規定の変更</li> <li>・賛助会員の入会</li> </ul>
推進機構／試験事務説明会 (3/14) 西川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度宅建試験実施について</li> </ul>
近畿活性化／実行委員会 (2/21) 藪	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年度活動報告</li> <li>・平成29年度住宅ストック、維持向上促進事業のクロージングと次年度に向けて</li> <li>・ライフル社との提携について</li> <li>・安心R住宅への対応について</li> </ul>
近畿活性化／理事会 (2/27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安心R住宅制度団体登録について</li> </ul>
推進センター／評議員会 (3/12) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成30年度事業及び予算案について</li> <li>・国土交通大臣への登録実務講習の更新申請について</li> <li>・資産運用ガイドラインの一部改正について</li> <li>・経営ビジョンについて</li> </ul>

## ◆輝く女性会員紹介コーナー

和歌山支部 Miki 不動産  
代表 横田三起子さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3734号  
住所:和歌山市田中町5-3-14 ファミール和歌山壱番館402号  
TEL:073-488-5151  
FAX:073-488-5155

新事務所予定  
住所:和歌山市三木町堀詰 7 番地  
TEL : 073-423-3993  
FAX : 073-423-3930



第5回目となる今回は「お家とお部屋のコンシェルジュ」として第一線で活躍するMiki不動産の横田三起子さん。4月に新事務所をオープンするということで、広報啓発委員会の末吉亜矢委員長と南順子副委員長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～

私は大学卒業を機に、一人暮らしと都会で働く夢を叶えるため東京の会社に就職しました。就職した会社は不動産とは畠違いの業種でしたが、職種は営業の仕事でした。

営業の仕事は想像以上に大変でしたが、お客様に喜んで頂いた時は、頑張った分とても嬉しい気持ちになりました。その後、地元和歌山に戻る際も業種にはこだわりはなかったのですが、また営業の仕事がしたいと思っておりました。TVCMでも目にしたことがあった賃貸ショップへの就職が私の不動産業への第一歩です。

### ～その後、起業するにはどういういきさつがあったのでしょうか～

その後賃貸ショップでは5年以上勤務することになるのですが、その間に不動産業界について知りました。最初の会社はアパート、マンションの賃貸仲介業が主でしたが、不動産業というのは建物だけではなく土地も、そして賃貸だけでなく売買、また会社勤めというスタイルだけでなく、個人で不動産事務所を構えてバリバリ仕事をされている方も多く、私も将来は独立して自分の得意分野を生かしたお店を出したいと次第に考えるようになりました。経験のためその後、賃貸ショップを退職し、大手賃貸住宅メーカーへ、そして若くして独立開業されている先輩社長の元で修業させて頂き、そのおかげで無事開業することができました。

### ～実際起業されてみると、それまでとイメージは変わりましたか～

お客様に対する責任の重さを改めて感じました。会社に勤めていた時は常に先輩や上司がいて、もしトラブルが起こっても代わりに対処してもらえるという甘えが心のどこかにあったのではと思います。しかし自分一人だけの状況になって、今まで以上に言動の一つ一つに意識するようになりました。また不動産業者間の横の繋がりも以前は意識したことわざったのですが、みなさんそれぞれ得意分野をお持ちなので、今はすごく大切なものですと感じております。

### ～まちづくりの取組み～

物件のリノベーションに興味があり、和歌山市が主催するリノベーションスクールに参加したことがきっかけで、2014年に「株式会社 紀州まちづくり舎」の設立メンバーになりました。私が生まれ育ったぶらくり丁周辺を中心に和歌山市を盛り上げていこうと活動しています。今は、ぶらくり丁を会場に「ポポロハスマーケット」というイベントを毎月第2日曜日に定期的に開催して、ぶらくり丁の一層の活性化を目指しております。

### ～昨年出産されたが、お仕事はどうされていたのでしょうか～

とても大変でした。ありがたいことなのですが、出産前後のタイミングでいつも以上にお仕事をたくさん頂き、入院中も対応に追われるほどでしたが、私の両親にとっては初孫ということもありますし、私自身も含めて何から何までサポートしてもらい、退院後は仕事に集中することができました。けれど、初めてのことで、体調が戻るまでは肉体的にも精神的にも大変でした。今は、体調も戻り仕事と育児を楽しんでおります。

### ～新事務所のこと、今後の展望をお聞かせください～

今まで、紹介のお客様を中心に営業活動しておりましたが、今後は新規のお客様のお世話をさせて頂ければと考えております。特に今試行錯誤している中古物件のリノベーションと、女性目線の不動産屋さんをテーマに活動していきたいのですが、一人では大変な事もあり、一緒に働いてくれる女性の方を探したいと思っています。

### ～最後に、働く女性に一言お願いします～

男性と肩を並べて第一線で働いている女性であっても出産や育児のために一旦、休職や場合によっては退職により生活のリズムや環境が全く変わってしまうことがあります。その中で回りのサポート、例えばご主人やご両親、あるいは同じような環境の友人の手助けというのは本当に大切なものです。そして私自身もそのような働く女性たちのお力になりたいと考えております。



「ポポロハスマーケット」スタッフの皆さん



# 相談員専門性向上研修「通路・進入路に関する裁判例」

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

## 1 接道義務を満足しないことによる 囲繞地通行権の可否(最判平11.7. 13)

### (事案の概要)

- ① Aは昭和24年当時、1381番1の土地と、これに隣接する1381番地の5の土地(旧1381番地の5の土地。)を所有していた。またAはこれらの土地上に存在する木造の長屋を所有していた。
- ⇒ 昭和24年12月2日、Xに対して1381番1の土地を売却した。
- ② Aは昭和32年5月28日、Xに対して旧1381番地の5の土地のうち本件東側通路と1381番5の土地(X所有地)を売却した。これと同時に、X所有地上にある3戸の長屋(旧X所有建物)を売却した。
- ③ Aは昭和32年5月28日、Bに対して旧1381番地の5の土地のうち公道と約13.42メートルにわたって接する残りの部分(Y所有地)とその地上建物(旧Y所有建物)を売却した。
- ④ 旧X所有建物の居住者は公道との出入りに関し、幅員1.45メートルの本件東側通路のほか、Y所有地のうち西側の上記目録2記載の幅員1.25メートルの部分(本件西側通路)を利用していった。
- ⑤ Y所有地及び旧Y所有建物は、昭和38年3月25日、BからCに対して譲渡され、さらに、昭和43年6月3日、CからYに対して譲渡された。
- ⇒ Yは昭和47年8月、旧Y所有建物を取り壊し、同年11月、新しい建物(Y所有建物)を建築した。
- ⇒ Y所有建物は、Y所有地を敷地とし、その東側の幅員約1.2メートルの部分(玄関前部分)及び本件西側通路を除く部分に、玄関を東向きに構えて配置され、玄関前部分の南端及び東端に沿って、コンクリートブロック塀(本件ブロック塀)が設置された。



- ⑥ Xは、平成2年、旧X所有建物が老朽化したため、これを取り壊した。
- ⑦ 現在、Y所有建物は、第三者に賃貸されて飲食店として利用されており、X所有地は、更地となっている。
- ⑧ Xは、主位的請求として、a:X所有地は、接道要件を満たしておらずその用法に従って宅地として使用することができないから、袋地に当たり、b:XはY所有地のうち玄関前部分に含まれる幅員0.55メートルの部分(本件係争地)につき囲繞地通行権を有すると主張した。

### (最高裁の判断)

- ① 民法210条は、相隣接する土地の利用の調整を目的として、特定の土地がその利用に関する往来通行につき必要不可欠な公路に至る通路を欠き袋地に当たる場合に、囲繞地の所有者に対して袋地所有者が囲繞地を通行することを一定の範囲で受認すべき義務を課し、これによって、袋地の効用を全うさせようとするものである。
- ② 一方、建築基準法43条1項本文は、主として避難または通行の安全を期して、接道要件を定め、建築物の敷地につき公法上の規制を課している。  
⇒ このように、上記各規定は、その趣旨、目的等を異にしており、単に特定の土地が接道要件を満たさないとの一事を以て、同土地の所有者のために隣接する他の土地につき接道要件を満たすべき内容の囲繞地通行権が当然に認められると

解することはできない(最高裁昭和37年3月15日判決)。

③ 本件においてXが囲繞地通行権を主張する理由は、Xがその所有地と公道との往来通行をするについて支障が存在するからではなく、現存の通路幅では本件係争地の奥にあるX所有地上に建築物を建築するために必要な建築基準法上の接道要件を満たすことができないという点にある。

⇒ しかしXが平成2年に旧X所有建物を取り壊しX所有地に対して接道要件に関する規定が適用されることとなった当時、本件係争地は既に建築基準法上も適法にY所有建物の敷地の一部とされていた。

⇒ 後に、もし、これを重ねてXの建築物の敷地の一部として使用させたならば、特定の土地を1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物についてのみその敷地とし得るものとする建築基準法の原則と抵触する状態が生じ、Y所有建物は同法所定の建築物の規模等に関する基準に適合しないものとなるおそれもある。

⇒ Xの主位的請求は理由がないから、これを棄却すべきである。

## 2 土地の分割と囲繞地通行権 (東京高判平2.11.19)

### (事案の概要)

① 甲地と乙地は、もと1筆の土地であり、Aがこれを所有していた。

⇒ Aは昭和48年6月28日に死亡し、その妻B並びにその子C、D、E及びXが、相続により、甲地及び乙地の分筆前の土地の所有権を取得した。

② 分筆前の土地は昭和53年5月15日、甲地と乙地に分筆され、Aの相続人間の遺産分割協議により、甲地はXの単独取得とし、乙地はBが持分180分の72(5分の2)、C、D及びEが持分各180分の36(5分の1)の割合による共有とすることとされ、その旨の登記がされた。

③ Cは昭和60年1月17日に死亡し、その妻Fが、相続により、乙地のCの持分全部と乙地上に

存する同人所有の建物の所有権を取得した。

④ Bは昭和60年1月22日に死亡し、その子Eが相続により、乙地のBの持分全部を取得した。

⑤ Eは昭和60年7月19日、交換により、Dから乙地の同人の持分全部を取得した。

⑥ Yは昭和62年5月1日、売買により、Fから乙地の同人の持分全部と乙地上の同人所有の建物の所有権を取得した(その結果、乙地はEの持分が5分の4、Yの持分が5分の1の割合による両者の共有となった。)。

⑦ Zは、平成元年7月20日、売買により、Xから、甲地の所有権を取得した。

### (裁判所の判断)

① 乙地はその北東部及び南東部の2箇所において、それぞれ幅1・2メートルの部分が公道に接する地形をなしている。

⇒ しかし現状においては甲地と乙地の公道沿いにコンクリートの堀があるため、乙地からは、甲地を通らずに、上記幅1・2メートルの部分を通って公道に出ることはできない。

② 甲地と乙地の分筆の前後を通じて、甲地は、乙地に存する2棟の建物の居住者であるCや、Eらによって公道に出るための通路として使用してきた。

⇒ 建築基準法第43条の規定上、乙地の所有者は、甲地について何らかの通行権を有しない限り、乙地上に建物を建て替えることができない。

④ 他方、甲地と乙地の分筆の登記の手続は、分筆前の両地の所有者であるB、C、D、E及びXの5人の合意により、その全員の申請によってされた。

⇒ 甲地の地積は、甲地及び乙地の合計地積の6分の1に相当し、その割合は、Aの死亡による相続におけるXの法定相続分の割合と一致している。

⇒ Xは、分筆前の甲地及び乙地について有する相続分に見合うものとして、甲地の所有権を取得したものである。

⑤ 上記分筆がされた当時、乙地上には、C所有の建物と、Eの夫が所有する建物とがあり、その玄関が一方は北側向きに、他方は南側向きに設けられていた。

- ⇒ 分筆に当たり、両建物の居住者が公道に出るための通路を乙地に残し、甲地の地積を、Xの法定相続分に見合う、全体の6分の1になるようにして、可能な限り地形良く空地部分からそれを取るようにしようとすれば、実際にされたように、分筆前の土地の北東部と南東部に、その通路に当てる部分を確保するのが最も自然であった。
- ⑥ 以上の各事実を総合すれば、甲地と乙地の分筆をした当事者は、甲地を通過しないで乙地から直接公道に出ることができるようにするために、乙地の北東部及び南東部のそれぞれ幅1・2メートルの細長い路地状部分を残したものであり、乙地のための通路としてはこれをもって足りるとする意思であったと解するのが相当である。

### 3 建築基準法43条1項但書の適用可能性と「隠れた瑕疵」(東京地判平9.12.25)

#### (事案の概要)

- ① Xらは平成8年5月27日、本件土地及びその地上建物(本件建物)を、Yらから購入した(本件売買契約)。
- ② 本件土地の接面道路は、私道であり、建築基準法上の道路ではない。
- ⇒ Xらは、「本件土地を建築物の敷地とするには、道路位置指定を受けるために道路となる敷地の所有者全員の承諾に基づく通路協定が必要である。しかし現実にはそのような通路協定は成立していないかった。」と主張。
- ⇒ Xらは、「Yらには、本件売買契約上の瑕疵担保責任がある。またYらは本件売買契約に付随する債務として、売主として買主であるXらに対して上記事実を契約成立時までに告知する義務がある。よってこの点の不告知は本件売買契約上債務不履行となる。」と主張。
- ③ 上記②の主張を前提に、「本訴状を以て本件売買契約を解除する。」として、訴え提起。
- ⇒ XらはYらに対し、本件売買契約の特約に基づき、本件手付金600万円と手付金同額の違約金の合計1200万円を請求。

#### (裁判所の判断)

- ① 本件土地建物についての売主と売主側仲介業者(Y4)との間の媒介契約は、平成8年3月20日に締結された。
- ② Y4会社の横川は、本件土地についての建築基準法43条1項但書の適用の見通しについて、杉並区役所建築指導課の担当者に照会した。
- ⇒ その結果、「各条項(本件建築条件)記載の措置を講じることにより建築基準法43条1項但書の適用が許容されて本件土地上に建築する建物の建築確認を得ることが可能となる。」との回答を得た。
- ③ 本件重要事項説明書補足説明書には、「杉並区役所建築指導課によれば、通路協定申請図写に記載された『通路のみ接する敷地についての建築条件』の各条項に適合する措置を講じることにより建築基準法43条1項但書の適用が許容されて本件土地上に建築する建物の建築確認を得ることが可能であるが、詳細は杉並区役所建築指導課に問い合わせされたい。」という趣旨の記載があった。
- ⇒ この重要事項説明書補足説明書の末尾には、通路協定申請図写が添付されている。
- ④ 以上の認定事実に照らすと、本件土地の接面道路については、本件土地を建築物の敷地とするために道路となる敷地の所有者全員の承諾に基づく通路協定が成立していないとも、建築基準法43条1項但書の適用を受けるための前記の本件建築条件を具備することにより、本件土地を建築物の敷地とすることが可能であった。
- ⇒ 例えXらの主張するように、本件土地の接面道路について、道路となる敷地の所有者全員の承諾に基づく通路協定が成立していなかったとしても、そのことが民法570条所定の「隠レタル瑕疵」に当たるということはできない。

## 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:4/11(水)・5/9(水)・6/13(水)

於:田辺商工会議所開催日:6/6(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。TEL 073-471-6000



### 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。

TEL 073-471-6000

### 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・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 TEL 073-433-1588

### 各支部における不動産無料相談会のご案内(4月～6月)

地域別	場 所	月 日	時 間	
和歌山支部	和歌山市役所1階ロビー(南)	4/18(水) 5/16(水) 6/20(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。 TEL: 073-471-6000
有田支部	有田川町地域交流センター(ALEC)	4/18(水)	13:00～ 15:00	
	湯浅町役場1階ロビー	5/16(水)	13:00～ 15:00	
	有田市役所ロビー	6/20(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊商工会議所3階	6/20(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	4/18(水) 6/20(水)	13:00～ 16:00	



# 既存住宅状況調査特集



## 本記事掲載にあたって

4月から始まる改正業法の一つ「既存建物状況調査」を本記事で説明させていただきます。

本年1月の業者研修会、3月の勉強会を経て、会員の皆さんも理解を深めていただけたと思います。

今回「ここだけは押さえておきたい」ところを書いておきますので、直前の改正内容の確認と今後の業務の参考にしていただけると幸いです。

※業者研修会で使用したテキスト「宅建業法改正!既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント」も併せ参考にご覧ください。 流通政策委員長 藪 雅仁

## いつからはじまる?

平成30年4月1日からです。

※本記事内では以下のように用語を略す場合があります。

既存住宅状況調査

→状況調査

既存住宅状況調査技術者

→技術者

既存住宅売買瑕疵保険

→瑕疵保険

## どんな改正?

媒介契約書に「既存住宅状況調査の実施者をあっせんするかどうか」を記載 ※テキストp6

(**チェック!**対象物件は「住宅」なので事業用物件は対象外です。※店舗付住宅等は住宅部分が対象となるので注意してください。)

建物状況調査が実施されている場合(過去1年以内)は、その結果を重要事項として説明 ※テキストp37

(**チェック!**平成30年3月31日までに行われているものは既存住宅状況調査ではありません。4月1日以降で既存建物状況調査技術者(以降「技術者」と呼びます)が行った調査のことをいいます。住宅であれば売買、賃貸を問わず対象となります。)

建物状況調査の結果などを売主・買主双方が確認した場合は、売買契約書にその概要を記載すること ※テキストp45

## しなければならないこと

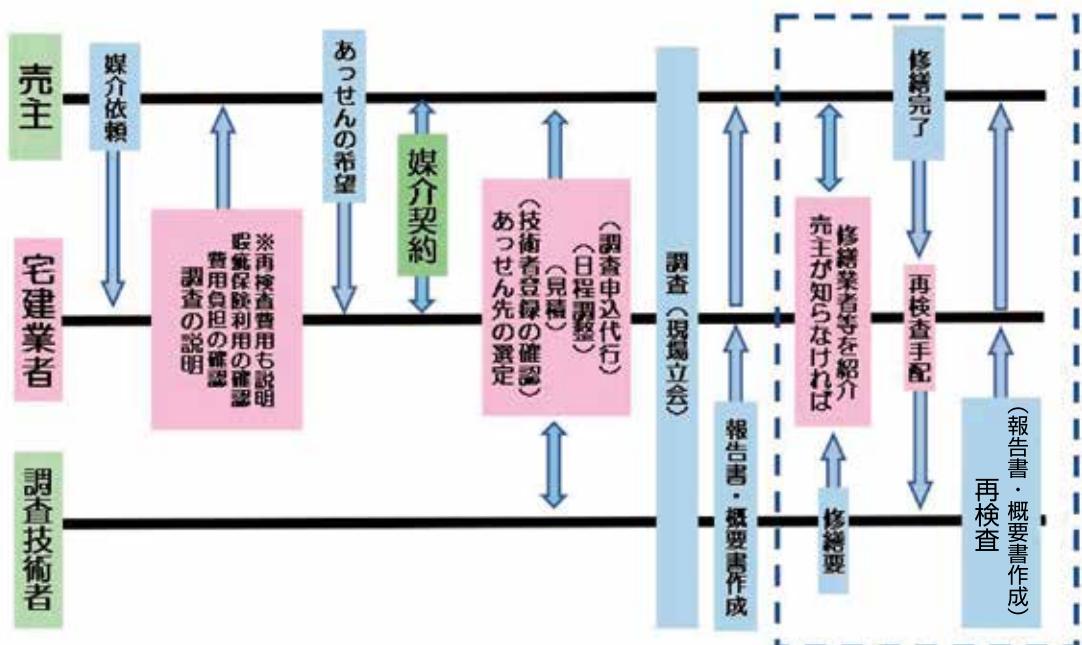
1. 媒介契約を結ぶ際に状況調査のことを相手方に説明し、あっせんの希望があれば技術者(検査サービス)をあっせんしてあげてください (**チェック!**業法ではあっせんの義務はありませんが、円滑な取引と消費者への信頼確保のため当協会会員さんは希望があればあっせんできるように準備をしていただきたいと考えています。)

2. 4月1日から始まるので当初の内は、「過去1年以内の調査」は少ないと考えられますが預かった際には売主等に確認してください。建物状況調査が実施されている場合(過去1年以内)は、その結果を重要事項として説明すること (**チェック!**平成30年3月31日までに行われているものは既存建物状況調査ではありません。4月1日以降で既存建物状況調査技術者が行った調査のことをいいます。)

3. 状況調査の結果などを売主・買主双方が確認した場合は、売買契約書にその概要を記載すること

どんな流れになる? ※テキストP30

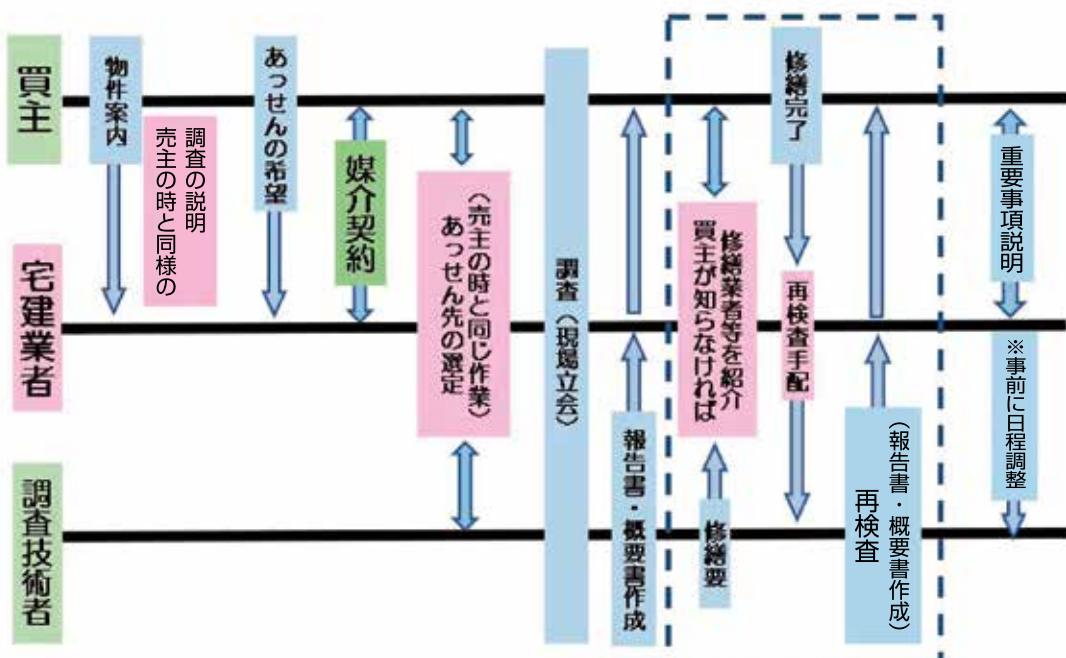
### 物件を預かった時の基本的な流れ(あっせんの希望がある場合)



**ポイント!**物件の状態にかかわらず丁寧な説明を行いましょう

**ポイント!**あっせん無しとなった場合でも買主からの依頼があるかもしれない  
ので確認をとっておきましょう

### 買主がついた時の基本的な流れ(あっせんの希望がある場合)



**ポイント!**

物件を案内する段階で状況調査の説明をしておきましょう

重要事項説明の日程を事前に技術者に連絡しておきましょう

## どこをあっせんすればいい?

以下のようなあっせん先(サービス)がありますが、状況調査のみなのか、瑕疵保険を付保するのか、事前に売主買主とよく相談した上であっせん先を選んでください。後になって瑕疵保険を付保したいということになった場合は再検査が必要(追加費用が必要)となる場合があります。

### **商品名「ワンステート」(近畿圏不動産流通活性化協議会)**

TEL 06-6304-8833 平日9:00~17:45 [土]10:00~17:00

### **商品名「住宅ファイル制度」(近畿不動産活性化協議会)**

TEL 06-6910-0100 平日9:00~17:00

### **商品名「個人間売買型検査事業者コース」**

(アットホーム株式会社)

TEL 0120-692-168 平日9:00~17:00 ※土日祝特定日休み

### **県内建築士(県建築士会所属)**

名簿はすでにお手元に発送済です

### **株式会社大阪宅建サポートセンター**

TEL 06-6910-0100 平日9:00~17:00

### **ハトマーク支援機構**

TEL 03-5821-0677 平日9:00~17:00

物件の所在によって別途交通費等が必要となる場合があるので事前に問い合わせしてください。

料金に関しては、建物面積、瑕疵保険付保の有無、サービス毎に異なります。事前にお問い合わせの上、ご確認ください。

瑕疵保険を利用したい場合、左のサービス取扱い事業者等に問い合わせる以外にも、5保険法人(住宅瑕疵担保責任保険法人※下の問合せ先参照)に問い合わせるのも一つの方法です。

状況調査サービスは今後増えてくると思われ、価格競争により料金も流動的です。利用の際は必ず事前にサービス取扱い事業等にご確認ください。

## わからないときはどこへ聞いたらいい?

### **建物状況調査(検査方法等に関する相談)**

- 国土交通省住宅局住宅生産課:03-5253-8111(代表)内線39-424 (平日9:00~)
- 一社)和歌山県建築士会:073-423-2562 (平日9:00~)
- 和歌山県建築住宅課:073-441-3180 (平日9:00~)

### **取引(媒介契約、重要事項説明等)に関する相談**

- 宅建協会相談室:073-472-4600 (平日13:00~16:30)
- 公財)不動産取引推進センター相談室:03-5843-2081(平日9:30~)
- 一財)不動産適正取引推進機構相談室:03-3435-8111(代表) (平日10:00~)
- 国土交通省近畿地方整備局不動産業第1係:06-6942-1141(代表) (平日9:00~)

### **既存住宅売買瑕疵保険(保険法人)**

- 株式会社住宅あんしん保証:03-6824-9095 (平日9:00~)
- 住宅保証機構株式会社:03-6435-8870 (平日9:00~)
- 株式会社日本住宅保証検査機構(JIO)大阪支店:06-7711-0001 (平日9:00~)
- 株式会社ハウスジーメン:03-5408-8486 (平日9:00~)
- ハウスプラス住宅保証株式会社西日本事務所:06-6353-0395 (平日9:00~)

## 状況調査以外にも重要事項説明に追加された項目

「建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について」※テキストP 4 1

適用は「売買・交換」のみ。「貸借」は対象外

重要事項説明の対象に、(1)建物の状況調査の結果の概要、(2)建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況、を追加

「当事者の双方が確認した事項を記載した書面」※テキストP 4 5

宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項を追加

## 後記～瑕疵保険あれこれ～

1月の業者研修会、3月の勉強会を企画してそれぞれ講師をさせていただきました。企画段階から流通政策委員、研修指導委員の皆さんと様々な意見を交わしてきましたが、4月からの仲介業務は今まで複雑化してきた重要事項説明にさらに説明項目が増えたことで皆さんの負担がさらに増えるだろうということです。しかしながら、少子高齢化等により今後、国内の中古物件は増え続けることと思います。優良な中古物件の流通促進への働きかけが欠かせない時代になってきていることを自覚する必要があるのです。

状況調査を行う上で欠かせなくなってくるのが瑕疵保険への対応準備です。瑕疵保険を付保しての中古住宅流通は今後の基本になるかもしれません。

### しかし…

瑕疵保険を付保するためには、かなり物件を選ぶことになるでしょう。付保の条件をクリアすることは結構やっかいなのです。そのままの状態で付保できるのであれば何の問題もないのですが、まず、前提で昭和56年以降(新耐震基準)の物件でなければアウトです。新耐震以降の物件でも雨水の侵入のところで引っかかります。サイディング外壁の物件だとコーティングの品質にもありますが、築10年を超えたほとんどの物件はやせてきていると思われる所以、補修が必要になってきます。施工には足場も必要となって結構な補修費用がかかってくる場合もあるでしょう。

そういう条件をクリアして既存住宅売買瑕疵保険を付保することができるのです。

売主、買主の考え方や特に補修費用の負担など仲介業者として取引をまとめ上げていくことは大変かもしれません。

しかし、買主の収入等の状況により変わってきますが、住宅ローン控除等、買主へのメリットは見逃せません(残念ながら売主メリットはありません)。買主へのアピール性は高いと考えます。大手との競争力維持のためにも熟知しておかなければならぬことの一つです。

つまり、状況調査が始まると、宅建の分野だけでなく、「建築の知識(物件の目利き)」「税法の知識」「瑕疵保険の仕組み」等、他分野の知識が今まで以上に必要となってきます。お客様への提案力が成約をつかむ重要な「カギ」なのです。

研修会でもお知らせしましたが、民法改正が平成32年施行と決定しています。改正民法施行後は建物に限らず土地等においても調査をしなければならなくなるとの情報もあります。

優良で安心な物件を提供するということは数多くの条件をクリアしなければなりませんが、そのことが10年20年先の不動産流通のあり方となってくるのだと思います。



## 頒布品(契約書表紙等)の商工会議所委託販売終了について

頒布品の販売について、海南・橋本・有田・御坊・田辺・新宮の各商工会議所及び岩出市商工会と販売委託契約を締結していましたが、3月31日をもって終了致しました。

今後、頒布品が必要な会員さまにおかれましては、宅建協会本部より送料無料にて発送致します。お手数ですが、必要な際はお早目に御連絡をお願い致します。(073-471-6000)

### 頒布品一覧(2018.3.31現在)

- ・表紙(契約書・重説)各10枚セット
- ・書き方セット(契約書・重説)
- ・取引台帳用紙(売買・貸借)各100枚セット
- ・取引台帳ファイル(売買・貸借)
- ・報酬額表
- ・業者票
- ・あなたの不動産 税金は
- ・免許申請書
- ・ハトマーク(ステッカー・バッジ)

## 平成30年度 定時総会・各支部協議会のお知らせ

定時総会	平成30年5月25日(金)	ダイワロイネットホテル和歌山
和歌山支部協議会	平成30年4月23日(月)	ダイワロイネットホテル和歌山
海南支部協議会	平成30年4月27日(金)	安乍希
伊都支部協議会	平成30年4月24日(火)	ゆの里
那賀支部協議会	平成30年4月16日(月)	岩出商工会館
有田支部協議会	平成30年4月20日(金)	鮎茶屋
日高支部協議会	平成30年4月14日(土)	雲水
田辺支部協議会	平成30年4月19日(木)	シティプラザホテル
新宮支部協議会	平成30年4月21日(土)	ホテルニューパレス

### 和歌山県庁の宅地建物取引業法関係所管が変更します！

平成30年4月1日より、和歌山県 県土整備部 都市住宅局  
公共建築課から建築住宅課へ変更となりました  
(直通TEL:073-441-3180) (場所は南別館10階)

### 宅地建物取引業免許更新手続きはお忘れなく！有効期限満了の90日前から30日前までの間に提出

宅地建物取引業法施行規則第3条により、宅地建物取引業免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期限満了の90日前から30日前までの間に免許申請書を提出しなければなりません。免許の更新の申請がなされないまま、有効期限を過ぎると現在の免許は失効となり、新たに免許取得の手続きが必要となりますので、十分ご注意ください。



…………… 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。

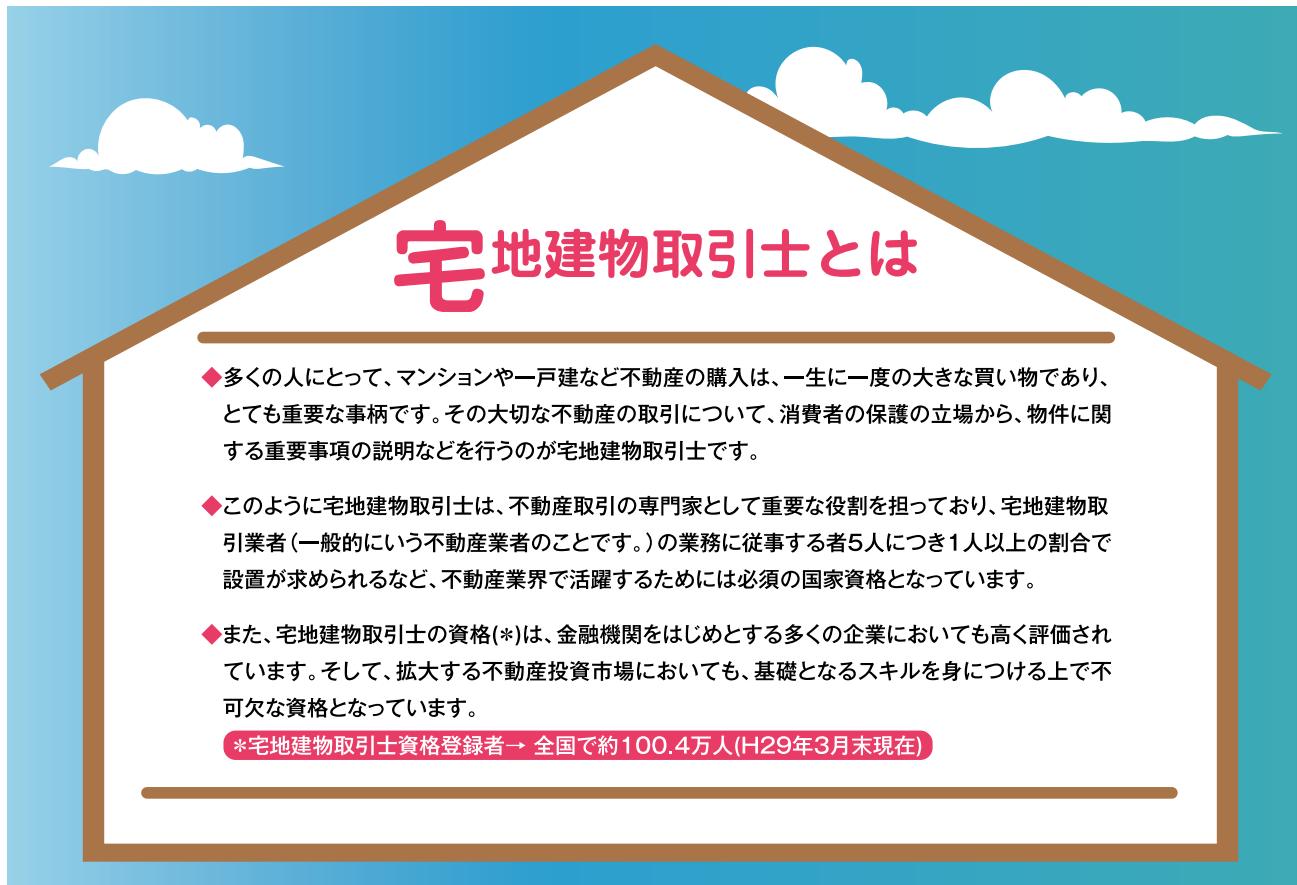
また、これから業務に従事しようとする方で、試験合格後1年を超えており新規に取引士証の交付が必要な方も講習を受けなければなりません。

(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6月8日(金)	平成30年9月1日～平成30年9月25日	ホテルグランヴィア和歌山
平成30年7月25日(水)	平成30年9月26日～平成30年9月30日	
平成30年8月23日(木)	平成30年10月1日～平成30年11月21日	
平成30年9月21日(金)	平成30年11月22日～平成30年12月31日	
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	
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)



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 

~~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

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<sup>®</sup>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/>



# 人権チェックリスト



## 駅ホームからの転落事故を防ぐために



東京都や大阪府等で視覚障害のある人が駅のホームから転落し、電車と接触して亡くなる事故が発生しています。

人は様々な情報の約8割を視覚に頼っていると言われていますが、視覚障害のある人が駅のホームや歩道のない道路を歩くことは、常に危険と隣り合わせの状況にあると言えます。

皆さんも、目を閉じた状態で、欄干のない橋を渡ることを想像してください。いかに危険な状態であるかがお分かりいただけるのではないでしょうか。

国では、鉄道駅のバリアフリー化を進めるとともに、鉄道事業者でもホームドア(プラットホームの線路に面する部分に設置される可動式の開口部を持った仕切り)の整備や内方線付き点状ブロック(杖や足でどちら側がホームの内側なのかを把握できるようホームの内側寄りに内方線(線状の突起)があるブロック)の設置に取り組んでいるところですが、全ての駅でこうした安全対策が講じられるにはまだまだ時間が必要です。

そこで、鉄道事業者においては、配慮が必要と思われる人が駅を利用される際、可能な限り改札口やホームで駅係員が声掛けを行ったり、列車に乗車するまで『見守り』を行ったりするなど、快適で安全な駅作りに向けての取組が始まっています。

ホームドアや内方線付き点状ブロックが整備されるまでの間、一番の安全対策となるのはこのような取組、そして駅を利用する皆さんの思いやりです。

皆さんも白杖(はくじょう)を使用している人や盲導犬を連れている人を見かけられた際は、見守り、必要に応じて声をかける等、あたたかい思いやりをお願いします。



### ！ チェック

駅で白杖を使用している人や盲導犬を連れている人を見かけたときは、見守り、必要に応じて声をかけましょう。

万一、ホームから転落した人を発見した場合は、非常ボタンが近くにあればすぐ押しましょう。非常ボタンがなければ、すぐに駅係員を呼びましょう。

また、駅だけでなく街中で見かけた時も、見守りや声かけなどの配慮をお願いします。



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	中林建設(株)	中林 英樹	中林 淳永	代表者	26
和歌山	(有)藤田壽不動産	073-451-3800	073-454-2556	TEL	27
和歌山	(有)藤田壽不動産	073-451-3801	073-454-2596	FAX	
和歌山	丸良木材産業(株)		阪井 久純	専任の取引士(減員)	30
和歌山	フジ住宅(株)	塩湯 永一	岩元良志久	政令2条の使用人	32
和歌山	フジ住宅(株)	森本 昌子		専任の取引士	
和歌山	あかまつ不動産(株)	藤田 猛	橋 和彦	専任の取引士	33
和歌山	ヤマイチエステート(株)	和歌山市中之島1518 中之島801ビル5F	和歌山市太田2-13-2	事務所	
		073-436-1010	073-474-5666	TEL	33→35
		073-436-5550	073-474-5750	FAX	
		山田 富雄 太田 龍		専任の取引士(増員)	
和歌山	(株)りんくうホーム	和歌山市黒田2-2-4 リエス和歌山駅前1-D	和歌山市黒田2-2-4オオタビル1-D	事務所	36
和歌山	アズマハウス(株)	坂田 京太	大東 篤史 真川 幸範 梅本 幸司 坂田 修哉	専任の取引士	36
和歌山	(株)賃貸住宅センター市駅前店	西川 裕紀		専任の取引士(増員)	42
和歌山	幸福土地(株)	庄田 典生	松本 千尋	専任の取引士	45
和歌山	(株)南北	樋畠 友洋	樋畠 直尚	代表者	48
海南	海南住宅	073-482-2719	073-482-7135	FAX	52
海南	坂本不動産	090-7345-5459	073-482-7898	TEL	52
海南	(株)マツモト	松本 和美	松本 聖弘	代表者	53
		松本 光弘		専任の取引士	
有田	おくら前不動産	有田市箕島33-1 紀州有田商工会議所306号室	有田市宮崎町88	事務所	64
			0737-83-3770	FAX	
田辺	(株)堀組	田辺市南新万1-2-106号	田辺市南新万1-2-107号	事務所	74
田辺	南紀ワールド不動産	西牟婁郡白浜町1950	日高郡みなべ町南道39	事務所	69→76
		0739-33-9250	0739-34-6234	TEL	
		0739-33-9251	0739-84-2439	FAX	

## ■ 支店廃止

支 部	商 号	政令2条の使用人	会員名簿頁
新宮	(有)ハウジング21串本 エステート串本	阪口 幸志	79



## ■ 退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	4	スミクラ不動産	隅藏由美子
和歌山	8	奥本不動産	奥本 長次
和歌山	13	サムシング	中嶋 数英
和歌山	17	三陽商事(株)	小杉 雅子
和歌山	22	カネイ設備工業(株)	岩本 隆博
那賀		アーク住宅	金田 光央
有田		有田エステート	山際 京子
有田		林住研	林 雅和
田辺		みのり不動産	碓井 忠勝
田辺		藤岡不動産	藤岡 勇
新宮		司空土地商事	司空 浩吉
新宮		(一財)太地町開発公社	三軒 一高

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  
伊都支部 ダイワ橋本販売(株) 杉本 仁志氏

## 新規入会者紹介

## (株)SEC

T E L 0736-63-0001  
F A X 0736-63-0015  
事務所 岩出市畠毛226  
免許番号 30(1)3840  
免許年月日 2017.12.18  
所属支部 那賀支部



代表者 赤井 靖

この度、新規入会させて頂きました、株式会社 SEC《力》セックの赤井です。地域の方々に貢献できるように頑張りたいと思います。

## 小倉不動産

T E L 0739-34-2615  
F A X 0739-34-2668  
事務所 田辺市朝日ヶ丘22-39  
免許番号 30(1)3842  
免許年月日 2018.2.8  
所属支部 田辺支部



代表者・専任の取引士 小倉 大昌

## (株)エステート串本

T E L 0735-62-5180  
F A X 0735-65-2103  
事務所 東牟婁郡串本町串本1855-4  
免許番号 30(1)3847  
免許年月日 2018.3.7  
所属支部 新宮支部



代表者 島野 利之 専任の取引士 二河田浩之

## ■ プロテクト(株)

T E L 073-424-2261  
F A X 073-424-2262  
事務所 和歌山市今福5-3-3  
免許番号 30(1)3839  
免許年月日 2017.12.8  
所属支部 和歌山支部 22班



この度、新規入会させて頂きました、プロテクト株式会社の内田と申します。頑張っていきますので、ご指導の程、宜しくお願い申し上げます。

## (株)大勝建設

T E L 0735-30-0700  
F A X 0735-30-0700  
事務所 新宮市三輪崎1205  
免許番号 30(1)3841  
免許年月日 2017.12.26  
所属支部 新宮支部



この度、宅建協会に入会させて頂きました、株式会社 大勝建設と申します。よろしくお願いします。

## ■ 各種変更事項