

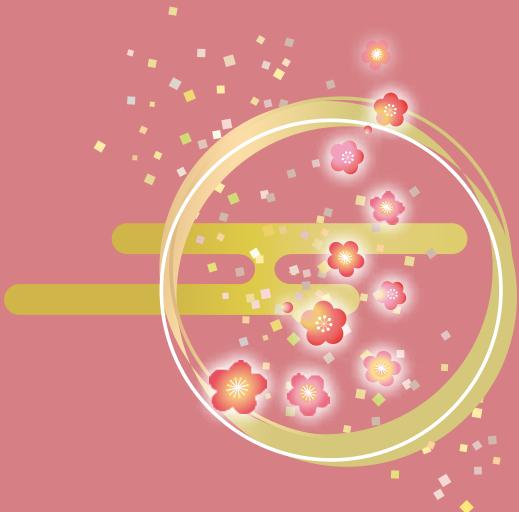
TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

冬
2018

VOL.457





新年のご挨拶

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会
会長 赤間淳巳

新しき年の初めの初春の 今日降る雪のいや重け吉事

会員の皆様に謹んで新年のお慶びを申し上げます。皆様におかれましては健やかに初春をお迎えいたしたことと存じます。

日頃は宅建協会の運営に多大なるご協力・ご支援を賜り厚く御礼申し上げます。当協会は「公益法人」認定を受け本年で早7年目を迎え、皆様の深いご理解のもと、とどおりなく運営できておりますことを併せて御礼申し上げます。

さて、平成29年を振り返ってみれば世界的にも国内的にもマスコミによる人々の『分断』があおられたような年であったように思われます。あれほど安定していたドイツメルケル政権でさえいまだ連立政権を樹立できないありさまでし、アメリカのトランプ政権は年の暮れにはイスラエルの首都をエルサレムと宣言し、習近平のまるで世界皇帝たるかの得意満面の顔、相変わらず唯我独尊のロシアのプーチン、傍若無人の北朝鮮、こんな危機的な世界情勢の中でも我が国では相変わらず「モリ・カケ」一辺倒の世情でした。それにもかかわらず昨秋の総選挙では自民党が大勝したことをどう判断すればいいのでしょうか。マスコミの「あたり」にも影響を受けることなく国民が冷静な判断をしたと言えるのでしょうか。いずれにせよそんな世情とは関係なく時は猛烈なスピードで流れ、まだまだ先だと思われている「人工知能」が不動産市場に取り入れられるのもそう先のことでもない時代になりそうです。

昨年は昭和27年に宅地建物取引業法が制定・施行されて65年。そして全国宅地建物取引業協会連合会設立50年、全国宅地建物取引業保証協会設立45年という節目の年でありました。全宅連・全宅保証は昨年の総会において盛大な式典を開催し、記念誌には内閣総理大臣安倍晋三様から「お祝いの言葉」を寄稿していただきました。その中で日本経済発展のために不動産業界が果たした努め、幾多の業法改正にも打ち勝ち、公益法人への移行、宅地建物取引士への名称変更などたゆまぬ努力が今日の不動産業界の地位を勝ち得たことなど、そしてこれからの50年の業界発展のため全宅連・全宅保証(ハトマーク)が、ますます指導的な役割を果たしていくようにとのメッセージをいただきました。

我が和歌山宅建においては設立の起点を組合設立時においている為、三年後に設立60年を迎えることになります。一口に60年と言ってしまえば簡単ですがよくぞここまで、の思いで胸が熱くなります。世間に認知されていない業界を一般社団法人に格上げし、平成24年には公益法人への移行を成し遂げま



した。その間の先輩各位の努力には言葉もありませんし、只々感謝しかありません。その思いを胸にしっかりと刻み、これからの中10年、20年そして設立100年を目指し日々努力・研鑽していくことを誓う次第です。和歌山宅建では今「和歌山宅建ビジョン」の作成に取り組んでいます。我々宅建協会会員が自由で生き生きと働けて幸せになり、もってその笑顔で街づくりに貢献しその笑顔の輪の中に会員がいる、そんな世になるよう願っています。そのために我々は、どう考え、何を行動していくかを常に心において協会を運営していきたいと思っています。

終わりになりますが、紹介させていただいた歌は万葉集編纂で有名な大伴家持の歌です。彼の最後の歌といわれています。この歌を使用させてもらうのは2度目です。会長となり初めての正月にこの歌を紹介させていただきました。この歌のように2018年には会員皆様にいっぱいの吉事が訪れることが願って新年の挨拶とさせていただきます。

平成30年1月吉日





新年のご挨拶

和歌山県知事 仁坂吉伸



新年明けましておめでとうございます。

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会の皆さんには清々しい気持ちで新春をお迎えのことと心からお慶び申し上げます。また、日頃より本県の不動産業界の発展に多大なご尽力をいただくとともに、災害時の被災者むけ賃貸住宅の情報提供について協定を締結いただくなど、県政各般にわたり格別のご理解とご協力を賜っておりますことに厚くお礼を申し上げます。

昨年は、和歌山の発展に繋がる喜ばしいニュースが多くあった一年でありました。春には京奈和自動車道の県内区間開通に加え、第二阪和国道が全線開通するなど交通ネットワークが強化されました。未来への投資「チャンスの道」が延伸することとなり、観光誘客や企業誘致に有利となる基盤がより一層整備されました。また、日本遺産『絶景の宝庫 和歌の浦』と『最初の一滴』醤油醸造の発祥の地 紀州湯浅』のW認定や、『小田井用水路』の世界かんがい施設遺産に登録されるなど、和歌山に受け継がれてきた歴史・伝統が評価されるとともに、観光キャンペーンに続く「水の国、わかやま。」などにより、観光客総数、外国人宿泊客数ともに県史上最高を記録しました。10月には世界的旅行ガイドブック「ロンリープラネット」の選ぶ旅行先ベスト5入りの快挙を果たしています。さらに地方創生の一環で力を入れてきた総務省統計局の県内移転や、本年4月開学となる東京医療保健大学を筆頭に、まちなか再生に結びつく3大学の開学準備に向けた進展がありました。このようにたくさんの明るい話題が続き、国内外から注目を集めています。一方で、台風21号による災害に見舞われた年でもありました。亡くなられた方のご冥福をお祈りいたしますとともに、被害に遭われた方々に心よりお見舞い申し上げます。迅速に応急対応にあたったところですが、平成30年度には全面的な復旧を果たして、安心できる元の生活を早期に取り戻せるよう全力で取り組みます。引き続き、大規模自然災害への防災・減災対策を強力に推進し、特に、近い将来発生が予想されている巨大地震や津波に対しては、避難対策を中心としたソフト対策や、避難路の整備や堤防の強化などのハード対策の両面から県民の命を守ります。

今年は、昨年策定した10年間の道しるべとなる長期総合計画を軸に、県民みんなが活躍できる社会を醸成するとともに、未来に向けての本県の成長力を高める新たな施策を展開し、「世界とつながる 愛書ある元気な和歌山」の実現に向けた取組をさらに強化したいと考えています。そのためにも、元気な和歌山を創造する基本は「ひと」であるという考え方のもと、未来を担う「ひとを育む」取組と、その暮らしの基礎となる「地域を創る」取組に重点を置きつつ、創意工夫を凝らします。また、「ねんりんピック紀の国わかやま2019」や「ワールドマスターズゲームズ2021関西」、「国民文化祭」・「全国障害者芸術・文化祭」をはじめとする大規模イベントを契機として大いに気運を盛り上げ、郷土に自信と誇りを持てるよう、県政のさらなる発展に頑張ってまいります。

新しい年が貴協会と会員の皆さんにとって輝かしい年となりますことをお祈り申し上げ、年頭のご挨拶といたします。



PROFILE

和歌山支部 株式会社 和秋建設 代表取締役 前田純さん

免許番号:和歌山県知事(1)第3830号

住所:和歌山市寄合町15 藤井松ビル3F

TEL:073-463-0748

FAX:073-463-0750

趣味:ゴルフ

学生時代の部活:バスケットボール

好きなテレビ番組:報道ステーションからのニュース23

性格自己分析:頑固で負けず嫌い



第3回目は、和歌山支部に加わった「和秋建設」の前田さん。建築業を営みながら不動産業を始めた経緯、その想いなどを広報啓発委員会の南順子副委員長がインタビューしてきました。

(南副委員長:以下南)

お名前が「建設」ですし、新たに開業されたというのではなく、もともと建築業をされていたということですね?

(前田さん:以下前)

そうなんです。といっても独立して4年半で、その前はずっと別の建築会社で部長をしてました。

(南)では、どうして不動産を始められたんですか?

(前)土地も一緒に探してよって相談も実際にありますし、家を作るには土地は当然切り離せません。それに家づくりだけでなく、街づくりに繋がることもしたいなと考えた時に、やっぱり必要だなと思ったんです。

(南)なるほど。いつ頃そうお考えになったんでしょうか。

(前)去年ですね。宅建持ってる息子に相談してみたら自分が取ることになって。忘れもしない、去年の7月11日でした。

(南)え! 宅建の試験って10月じゃなかったですか?

(前)そうなんですよ。その日のうちにガーデンパークで本買って3ヶ月勉強しました。

(南)それで受かったんですか。すごいですね!

(前)朝2時間、夜2時間を3ヶ月。合格点ギリギリでしたけど、建築士の試験とちょっとかぶる部分もあったのは助かりました。

(南)実際に今もう不動産の仕事をされていますか?

(前)いえ、まだこれから。今ちょうど建てている家の土地の売買が初めて扱う不動産物件です。

(南)土地も家もワンストップで面倒が見られるわけですね。建築士さんが家を建てる時に考える条件と宅建業者が土地を探す時のズレなんかなくなりますね。

(前)そうですね。そこは強みになると思っています。

(南)中古物件でも見ただけである程度の見当ついたりするんじゃないですか。それもメリットだと思います。

(前)自分が中古物件買ったとして、僕らはこれがどういう状態かわかるし、自分でも触れる。古民家の再生なんかももっとやていきたいなって思っています。

(南)確かに、古い家もずっと住んで欲しいですよね。いい家だと大切に住んで、売却してもまだ次の人が大切に住んでくれますし。

(前)家や街のあり方はこれからもっと変わっていくし、変わらないといけない。本業は建築ですが、不動産の力を交えて、家づくりだけでなく街づくりに参画したいですね。

(南)ぜひ支部での情報交換を交えて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。

とことん真面目に街の未来を考える姿が印象的だった前田さん。建築の目線から見えることも伺ながら、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致します。



経理面などで会社を支える奥様の利香さんと並ぶとお話し中は生真面目だった表情がふっとゆるみました。そんなシヤイな一面もまた前田さんの魅力なのかもしれません。

古民家 リノベーション「the ザ キュー CUE」

地方ではいま、高齢化などで空き家が急激に増えています。田辺市でもその問題は深刻で、特に中心市街地では店主の高齢化で昔からの店が閉店したり、郊外の住宅街に人口が流れています。そんな空洞化の進む田辺の中心市街地ですが、一方で観光客や、Uターン・Iターンなどでこの地を訪れたりする人は増えています。ただ、気軽に泊まれる安価なゲストハウスや宿泊施設はまだまだ少ない状況にあります。

「街並みを守ることと「滞在しやすい街にする」とこと、この2つの課題を解決するために、空き家を活用してゲストハウスをつくろう!とプロジェクトが始まりました。話を進めていくうちに、ただのゲストハウスではなく、もっとたくさんの人たちにとって価値のある場所にしたい、若い世代の人たちに何か伝えたい、そういう気持ちが大きくなりました。

地元の人たちと話を重ねる中で、特に若い世代の人たちに共通しているのが「何かやってみたいけど、どう進めていいのかわからない」「興味はあるけどきっかけがない」そういう声をよく聴きました。

私たちは自分たちがそうであったように、仲間と会話をすることや違う分野の人々に話を聞くことで自分で考えていたことをより強く大きくするということに気がつきました。そういう交流の場がもっと身近にあれば多くの人に『きっかけ』が生まれるのではないか。

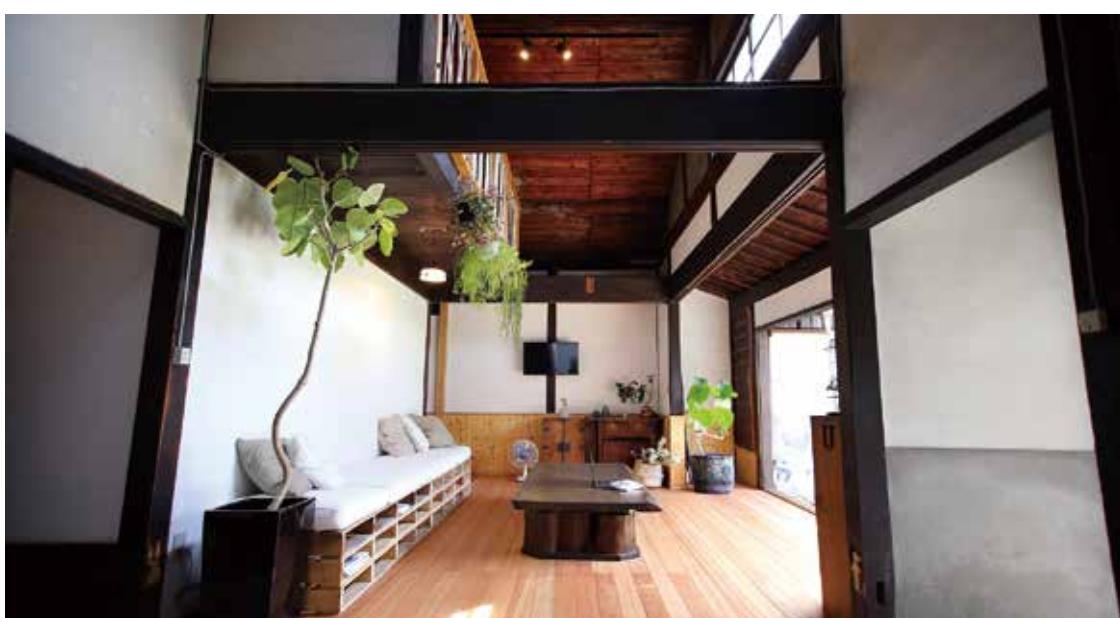
それが「the CUE」が生まれるきっかけとなったのです。

「生まれ育った大好きな田辺を子供・孫の代まで引き継ぎ守りたい」という同じ志を持った仲間が集まり、空

き家などの遊休不動産に新しい価値を創造し提供していく。先輩たちが築きあげてくれたこの田辺市の街を今以上に活気付かせたい、一度県外に出たけどこの街が好きで戻ってきた人たちや、都会に行かなくてもできることがあるんだと若い世代にも伝えていきたい。そんな想いがたくさん詰まっています。

旧細尾邸は、築80年の古民家で敷地は546m²(162坪)、建物面積は169m²(51坪)の木造瓦葺2階建の家屋です。紀伊田辺駅から徒歩5分、昨年世界遺産にも登録された「鬱鶴神社」へも徒歩5分の距離、そして「味光路」のエリア内。この物件に出会った時、まずこんな立派な家屋がこの立地に残っていることにとても驚き、「母屋」と「離れ」そして「中庭と広い裏庭」がある珍しい構造も、活用の可能性をぐっと広げてくれる面白い物件だなと思いました。建物の中には元々住んでいた細尾さんの家財道具がそのまま残っていて、その時代の暮らしぶりが想像できる道具などがたくさんあり、歴史の重みと想いがこの建物にそのまま残っていることを感じました。建物へのダメージはあるものの、この立地、そして構造の物件をどうにか再利用できないかと考えました。

この古民家「旧細尾邸」は、「母屋」と「離れ」、それを繋ぐ20坪の中庭と60坪の裏庭からなる物件です。今回、田辺の財産とも思えるこの立派な邸宅をリノベーションし、ゲストハウス・シェアハウス・多目的な庭(バックヤード)・カフェバーからなる複合施設へと生まれ変えました。



■母屋について ■

母屋の1階部分には4部屋からなるゲストハウスがあり、最大12人まで宿泊できます。2階は床の一部を抜いて気持ちのいい吹き抜けにし、シェアハウスを3部屋しつらえました。1階部分の中庭に面した部分はキッチンがあるリビングルームになり、シェアハウスの住民とゲストハウスの利用客が交流の場として活用しています。

シェアハウスはすでに入居者として、外国人との交流に興味があるIターンの20代女性、外国人観光客をターゲットとした事業を始めたいと思っているUターンの30代男性などがいて、ゲストハウス利用客との交流や地域住民との空間で過ごせることを心待ちにしてくれています。

■離れと庭について ■

離れの部分はすべてカフェバーにしました。20坪ほどのこのスペースは、中庭と裏庭を合わせると約100坪ほどの広さになり、交流の場を街全体へと広げる入り口になるはず。the CUEにとっても、とても大切な場所になります。

今春オープン予定のカフェバーをお楽しみに!

広報啓発委員 田辺支部 中村文雄

the CUE -HOSO BACK YARD HOUSE-
mail info@thecue.jp
一泊¥9,900~(3人部屋~)



理事会等の開催状況 10~12月

会議名	主な審議内容
総務委員会 (10/2)	・入会審査
研修指導・流通政策合同正副委員長会 (10/6・16・23・31)	・業法改正を踏まえた今後の研修事業について
総務委員会 (10/12)	・平成30年度予算編成方針について ・懲戒規程について ・献血について ・取引士法定講習について
流通政策委員会 (10/16)	・ワンステート検証について ・業者研修会テーマ(建物状況調査)について
中間監査会 (10/20)	・上半期に執行した事業及び収支等にかかる監査
執行理事会 (10/20)	・上半期の事業執行、財務執行状況について ・平成30年度予算編成方針について
倫理綱紀委員会 (11/2)	・懲戒審査について
研修指導委員会 (11/2)	・平成29年度下半期業者研修会について ・今後の事業執行について
執行理事会 (11/17)	・理事会打合せ
理事会 (11/17)	「報告事項」 「審議事項」 ・執行理事職務執行状況報告 ・懲戒規程改正(案) ・入退会者について(7月～10月) ・会員の懲戒について ・中間監査終了について ・近畿不動産活性化協議会一般社団化について ・平成30年度予算編成方針について
理事・委員長合同会議 (11/17)	・平成30年度予算編成方針について ・意見交換会
広報啓発委員会 (11/22)	・広報誌について ・ラジオ出演、リビング記事について ・一人暮らし出張セミナーについて ・看板設置場所現地確認について
倫理綱紀委員会 (11/20)	・事情聴取1件
流通政策委員会 (11/27)	・ワンステート検証について ・業者研修会テーマ(建物状況調査)について ・平成30年度委員会所管事業について
地域活性化対策特別委員会 (12/6)	・和み暮らし住宅協力員について ・建築住宅課からのアンケートについて
研修指導委員会 (12/11)	・平成29年度下半期業者研修会について ・平成30年度委員会所管事業について
執行理事会 (12/12)	・支部長会打合せ ・平成30年度予算編成骨子 ・法定講習に関する検討 ・支部統廃合について

理 事 会 等 の 開 催 状 況

会議名	主な審議内容
支部長会 (12/12)	<ul style="list-style-type: none"> ・協会運営について ・支部運営について
相談業務委員会 (12/19)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業執行状況について ・平成30年度事業予算について ・消費者セミナーについて
広報啓発委員会 (12/21)	<ul style="list-style-type: none"> ・一人暮らし出張セミナーについて ・平成30年度委員会予算について
気づきのセッション (12/22)	<ul style="list-style-type: none"> ・和歌山宅建の在り方について
※その他 田辺支部運営委員会(10/3)(12/12)、和歌山支部総務部会(10/10、11/21、27)、海南支部運営委員会(10/26)、新宮支部運営委員会(10/26、11/25)、暴追県民大会(11/9)、和歌山支部運営委員会(12/5)	

全宅連等関係団体の動向（理事会等） 10～12月

(略称) 全宅連：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 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

※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 (10/2)(11/8)(12/14) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・入会促進事業の具体化について
全宅連／ハトマークグループ・ビジョン推進本部 (12/5) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・「協会版ビジョン」報告について
全宅連／理事会 (12/6) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年秋の叙勲、褒章受章について ・平成29年度上半期業務執行状況及び財務状況について ・平成30年度税制改正及び土地住宅政策に係る提言活動について
全宅連・全宅保証／合同正副会長会議 (11/6) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業実施状況について
全宅連・全宅保証／正副会長委員長会議 (12/15) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度事業計画、予算策定について ・都道府県協会長、全宅保証合同会議について ・新年賀詞交歓会について
全宅保証／監査会 (10/31) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度事業執行について ・平成29年度予算執行について
全宅保証／総務・財務合同委員会 (11/1) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・業務状況について ・財務状況について
全宅保証／中央審議会 (11/6) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・金融商品の選定について
全宅保証／常務理事会 (11/27) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年秋の叙勲、褒章受章について ・平成29年度業務及び財務執行状況について ・第2回理事会決議事項について
全宅保証／理事会 (12/6) 赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度業務及び財務執行状況について ・諸規程の改正について
流通機構／全米リアルター協会との意見交換会 (10/6) 和田	<ul style="list-style-type: none"> ・米国の不動産状況やMLS関連セミナー ・日本のレインズシステムの紹介 ・不動産情報システムに関する情報交換

理 事 会 等 の 開 催 状 況

会議名及び出席者	主な審議内容
流通機構／グランドデザイン構築特別委員会 (10/23) 和田	・近畿レインズ機能追加、改編の検討について
流通機構／レインズ運営委員会 (10/26) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・障害発生時の対応目標時間策定について ・次年度改善要望対応について ・「成約土地」登録時の価格必須化対応について
流通機構／団体長交えた組織検討特別委員会 (10/26) 赤間	・グランドデザイン構築特別委員会設立について ・意見交換会
流通機構／レインズ運営委員会 (11/24) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・CoDen後継サービスへの移行に伴う改修に関する件 ・次年度改善要望対応に関する件 ・グランドデザイン構築特別委員会からの検討依頼に関する件
流通機構／倫理綱紀委員会 (11/28) 和田	・IP型システム利用料未納に係る会員処分について ・グランドデザイン構築特別委員会からの検討依頼について
流通機構／理事会 (12/18) 高垣・和田	・委員会報告 ・中間監査報告 ・成約データ提供に関する件 ・IP型システム利用料割引に関する件
流通機構／グランドデザイン構築特別委員会 (12/1) 和田	・ルールに関する意見集約に関する件 ・システム検討項目の優先順位に関する件
流通機構／レインズ運営委員会 (12/21) 地道	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・次年度改善要望対応に関する件 ・次年度回線帯域変更に関する件 ・グランドデザイン構築特別委員会からの検討依頼に関する件
公取協／消費者モニター懇談会 (10/13) 植田	・平成30年度消費者モニター募集について ・規約違反事業者に対する新たな対応について ・平成28年度各種調査、違約金課徴及び規約違反事例報告 ・消費者モニターと意見・要望・質問について
公取協／不動産広告に関する消費者講座 (10/24) 植田	・公正競争規約制度の説明 ・協議会の役割について ・不動産広告の見方について
公取協／理事会 (11/30) 角	(報告事項) ・規約違反事業者への新たな対応 ・不動産公正取引協議会連合会通常総会 ・不動産広告実態調査及び臨時実態調査 ・事情聴取会の開催 ・規約違反に対する違約金課徴 ・規約研修会開催と講師派遣及び不動産広告問題研究会の開催 ・広報の発行及びホームページの更新 ・不動産広告に関する消費者講座 ・財政検印状況 (決議事項) ・平成30年度定時社員総会開催 ・賛助会員入会
推進機構／試験事務総括会議 (12/15) 田村	・平成29年度試験総括について
近畿活性化／理事会 (11/30)	・一般社団法人化について

相談員専門性向上研修「借地借家に関する裁判例について」

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

1 建物所有目的の賃貸借であるか否かの判断基準(最昭和42.12.5)

(事案の概要)

- ① Xは昭和29年9月10日、本件土地をY1に対し、同年12月1日から昭和39年11月30日までの期間、ゴルフ練習場として使用させた。
⇒ この際、「Y1は本件土地使用権を第三者に譲渡・転貸しない。万一、これに違反した場合や、使用期間満了した場合は、本件土地を原状に復しXに返還する。」という約定の付いた使用貸借契約を締結し、本件土地をY1に引渡した。
- ② Y1は、本件土地を「○○クラブ」の名称の下にゴルフ場として使用していたところ、Xの承諾なく居宅その他の建物を新築した。
- ③ Y1はその後である昭和33年5月1日、Xが知らない間に、末広クラブを株式会社組織にし、「被告株式会社○○クラブ」(Y2)を設立してその取締役に就任した。
⇒ 当時代表取締役であったY1の長女夫婦にY2を経営させ、本件土地をY2のゴルフ練習場として使用させる一方、Y1は他のカントリークラブに就職している。
⇒ Y2は事実上Y1から独立した存在となっているのでY1はY2または長女夫婦に本件土地の使用権を譲渡したものであって、この点もまた前記契約に違反する。
- ④ XはY1に対し、昭和39年11月29日、上記使用貸借期間が満了したので、本件土地の返還を請求した。
⇒ Xは、a：上記使用貸借契約に基づき、第1次的に期間満了による土地の返還を求め、b：第2次的には上記契約の使用目的違反、c：第3次的には第三者であるY2に本件土地の使用権を譲渡したのでその違反に基き、Y1に対し本件土地上にある各建物を収去してその敷地の返還を求めた。

(裁判所の判断)

高等裁判所では、建物所有目的の借地権であるとの認定をしたが、以下のように最高裁ではこの



ような判断が否定された。

- ① 借地法1条にいう「建物ノ所有ヲ目的トスル」とは、借地人の借地使用の主たる目的がその地上に建物を築造し、これを所有することにある場合を指す。
⇒ 借地人がその地上に建物を築造し、所有しようとする場合であっても、それが借地使用の主たる目的ではなく、その従たる目的にすぎないとときは、これに該当しないと解するのが相当である。
- ② ところで本件土地の貸借については、それが賃貸借であるといえるか否かの点にも問題がないわけではない。
⇒ しかし仮にそれが賃貸借であるとしても、その目的は当事者間に争いがないように本件土地をゴルフ練習場として使用することにあった。
⇒ これを社会の通念に照らして考えれば、その主たる目的は、反対の特約がある等特段の事情のないかぎり、本件土地自体をゴルフ練習場として直接利用することにあったと解すべき。
⇒ たとえその借地人たるY1が当初から、本件土地上に業としてゴルフ練習場を経営するのに必要な事務所用等の建物を築造・所有することを計画していたとしても、それは本件土地自体をゴルフ練習場に利用するための従たる目的にすぎなかったものと言わなければならない。
- ③ 然るに原判決は、a：一方では、本件土地貸借の目的がゴルフ練習場として使用することにあったことを判示しながら、b：何ら特段の事情の立証がないのにかかわらず、Y1が本件土地上に事務所用等の建物を築造・所有する意図を有していたことを以って、c：にわかに、それが本件土

地使用の主たる目的であったかのように認定し、本件貸借が借地法1条にいう「建物ノ所有ヲ目的トスル」賃貸借に当たる旨判断したものである。

⇒ 原判決は本件土地貸借の目的についての認定判断を誤り、ひいては借地法の解釈適用を誤ったものである。

2 立退料の支払いによる正当事由の補完 (東京地判平6.8.25)

(事案の概要)

① Yは昭和26年頃、本件土地をAから借り受け、そのころ木造平屋建（現況2階建）の本件建物を建築して以来本件土地に住んでいる。

⇒ 現在Yは、妻や長男一家とともに本件建物に住み、本件土地に愛着を抱き、死ぬまで本件土地に住んでいたいという強い希望を持っている。

⇒ 一方Yは、本件建物のほか、本件土地の近くに鉄筋コンクリート造り6階建のビル（新都心ビル）を所有しており、他にも中野区などに宅地等を所有している。

⇒ 新都心ビルは本件土地から歩いて15分程度のところにあって、現在主に事務所として使われているが、元来は住居用として造ったものである。また中野区の土地は本件土地から歩いて35分程度のところにあり、従前2棟の賃貸住宅を建てていたが、本訴係属中に空地とし、平成5年8月に鉄筋コンクリート造り3階建の共同住宅を建て直した（妻、長男と共に共有）。

⇒ またYは昭和63年ころ、本件建物が建築後相当年数もたち、長男一家と同居して手狭になったこともあって、Xらの承諾を得て建て替えようとしたが、Xらは承諾しなかつた。

② Xらは、本件土地を含む新宿区西新宿6丁目所在の土地（Xら所有土地）等の土地や、別の土地上に存在するカーサ西新宿（10階建のマンション）の区分所有権を有している。

⇒ X1らはその1室に住んでいるが、本件土地周辺が新宿区により西新宿6丁目西部地区として地区計画が指定されるなどして再開発の機運が高まってきたことから、上記各土地やカーサ西新宿の区分所有権を提供して再開発に協力し、江戸時代から本件土地一帯の地主である○○家のシンボルとなるような建物を建築し、その建物や敷地に一定の権利を持ちたいと考えた。

⇒ 再開発の障害となる本件建物を所有するYに対して、再開発（建替）のための協議機関である街づくり協議会に参加するか、再開発に反対であれば、本件建物を取去して本件土地を明け渡すことを求めている

(裁判所の判断)

① Yは現に本件建物に居住しているのであるから、本件土地使用の強い必要性があることは確かである。

⇒ しかしXらも、本件土地の返還を受け、本件土地を含む本件Xら所有土地等をカーサ西新宿の持分権とともに第6ブロックの再開発のため提供し、そこに他の地権者らとともに共同で建築する建物や敷地に1定の権利を取得し、ここに居住しようとしているものである。

⇒ 本件土地は位置的に第6ブロックの再開発をするために必要な土地であり、他のブロックでも法定の再開発や任意の建替え事業が進展しつつある。

⇒ 第6ブロックの地権者らは協議会を設置し、新宿区が民間の再開発に対して助言等する機関として設立した都市整備公社の助言の下にこの再開発を行おうとしている。

⇒ こうした事情を考慮すると、Xらにも旧借地法6条2項、4条1項但書にいう本件土地使用の必要性があるものというべきである。

② a：Yにおいて代替物件を所有していること（特に中野区の土地については、本件土地からかなり近いところにあり、しかも本訴係属中に一旦は空地となったこと）、b：本件建物は木造で現在ではすでに建築後40年以上経過し、Yも建替えを計画したこともあること、c：本訴提起後の調停中にYが代替物件や立退料の提案をしたように、Y自身本件土地から絶対に立退ができない状態とも窺えないこと、d：Yが本件土地に愛着を感じ、本件土地から離れたくないのであれば、再開発に参加し、他の街区と同様に街づくり協議会が建築しようと検討している住居棟に権利を取得して住む道もあることなどを考慮すると、e：Xらにおいて補完事由として相当の立退料を支払えば、正当事由が備わるものというべきである。

③ 鑑定人の鑑定結果によれば、鑑定時（平成5年3月16日）現在の本件土地の借地権価格は10

億3800万円であったこと。

⇒ X1は、上記金額を支出しても本件土地の返還を受けたいという希望を持っていることが認められる。

⇒ 本件立退料としては、上記10億3800万円が相当であるというべきである。

⇒ Yは、10億3800万円の支払いを受けると引換えに、本件建物を収去して本件土地を明渡すべきである。

3 建物の朽廃による借地権の消滅時期 (最判昭42.9.21)

(事案の概要)

① 本件建物は、昭和14年に古材を用いてアパートとして建築され、昭和29年に台風の被害により屋根の約3分の2を修理した。

⇒ 同33年6月頃、周囲の土地の地盛と家屋の新築・改築によりアパートのみが他より低くなり、いわゆるくぼ地に建てられたような状態となっていた。

⇒ そのため床下に水がたまり、便所の汚水が床下に流れ、極めて不衛生で、柱の下の部分は床板すれすれのところまで侵水し、水につかっていた柱の部分はほとんど腐蝕していた。

⇒ 屋根もかなりいたみ、壁は下見板が腐り、南西側の非常階段は腐朽破損して使用不能の状態であった。

⇒ 玄関の土台石も腐蝕して戸の開閉ができず、建物を支える柱の下部の腐蝕により、建物が北東及び北西側に傾き倒壊防止の支え棒がされ、消防署から建物の改修を要望されていた。

② Yは、アパート居住者を修理後再入居の約で立ち退かせ、同33年6月初旬頃から同年7月下旬頃まで、2箇月間にわたり、右アパートを修繕した。

⇒ その内容は、a：くぼんで水のたまっている土地部分に砂を埋め布コンクリートの基礎にブロックを積みあげてセメントでかためて基礎を約2尺あげ、b：その上に家屋の土台を据え付け、支柱の腐蝕部分を切りとつぎたし、c：増築部分には新しい柱を入れ、内壁の破損部分には新しいベニヤ板を補い、外壁部分をラス・モルタル塗りとし、d：軒裏・屋根を板張・柾葺から亜鉛鍍金張りとし、e：玄関を板張土間から腰モルタル

仕上げコンクリート土間とする等のものであつた。

③ Yが本件修繕をした同33年6月当時、同アパートは相当程度腐朽しており、その補修は必要であつたが、そのままの状態でも使用に耐え得たので建物としての社会的経済的効用を失わず、また朽廃の域に達していなかった。

⇒ しかしながら、もし本件修繕をしなかつたとすると、その修繕時である同33年6・7月から3年後の同36年7月頃には居住の用に耐えず、いわゆる朽廃の状態に達した。

⇒ また本件修繕工事は、建物保存のため当然予想される通常の修繕といえず、本件建物を放置すると3年位しかもたなかつたのが、本件修繕により耐久年数を20年以上に増加した。

④ 本件では、土地所有者たるXは、Yに対し本件修繕工事のされる約1カ月前に、ハガキで土台直しなどの根本的修繕をしないよう申し入れ、さらに修繕工事の完成前の同年7月10日に大改修を理由として借地契約を解除する意思表示をして、前記工事に異議を表明した。

(裁判所の判断)

①上記の事実関係における本件建物築造後の経過、②本件建物の修繕前の状況、③本件修繕の実態、④修繕当時の老朽の度合、⑤土地所有者のXがYに対し工事前に反対の意図を表明しかつ工事完成前にも異議を表明していたことからみると、⑥本件借地契約は、本件修繕工事がなければ朽廃すべかりし時期である同36年7月末日にはおそらくとも終了したものと解することができる。

以上



◆輝く女性会員紹介コーナー

和歌山支部 株式会社ロイヤルホームズ
専務取締役 宮田菜保子さん

免許番号:和歌山県知事(7)第2650号
住所:和歌山市中之島356-21
TEL:073-473-8932
FAX:073-473-8938



第4回目となる今回は、専業主婦から転身を遂げ、第一線で活躍されている(株)ロイヤルホームズの宮田菜保子さんに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。

～元々専業主婦だったと聞きました。そこから不動産業に就いたいきさつを教えてください～

21歳で結婚して、22歳で長女を出産。結婚が早かったので、仕事らしい仕事は短大卒業後に医療事務を1年しただけでした。主人の仕事の関係で7年間埼玉で暮らした後、和歌山に戻って義実家の印刷会社を手伝ったのが、働くきっかけでした。その後、父の会社(現在のロイヤルホームズ)で宅建取引士が退職されたことから、資格を取って事務として入社しました。

～未経験からどのように仕事を覚えていきましたか～

ママ友から家を探していると聞いたら営業担当者を紹介していたんですが、自分でもどんどん携わっていくとなったんです。物件情報をもっと見てもらいやすいようにエリアごとにシートを作つてファイルにしたり、ホームページビルダーを覚えて自社サイトを作り直したり。実はパソコンは全くできなかつたんですけど、クイズをしながら操作を覚える「たれパンダ」というソフトで楽しみながら勉強しました。

～不動産業をされていて、ご苦労されたことがあれば教えてください～

2年前に不動産関係者が集まる「和歌山住まいの研究会」の会長を務めさせていただいたんですが、人前で話すのが苦手で苦労しました。今年で25年になる会ですが、女性初の会長というプレッシャーもありました。でも、私が外で働くことをあまり快く思つていなかった主人が、この頃からようやく何も言わずに家を出してくれるようになったんです。出て行く機会が増え、帰りが遅くなった時には心配をかけて怒られたこともありました。会社以外の場所で勉強をしたいという自分の気持ちを一生懸命説明するとわかつてくれました。その後も事業計画などわからない部分でアドバイスをくれたり、応援してくれる様子。仕事も家庭も中途半端にならないよう気をつけていましたが、いろんな面で協力してくれた家族には感謝しています。

また苦労というと、会社が今の状態になる前に組織の見直しをし、再スタートした大きな転機がありました。幸い建築と不動産、うまく分業しながら進めることができたのですが、その時は激動でした。会社にとつて改革でしたが、成功だったと思っています。



～やはり主婦の目線が強みだと思うのですが、仕事でどのように生かされていますか～

弊社では、青空と暮らす家「ソラマドの家」をご提案しています。ソラマドの家というのは、間仕切りのある従来の家とは違い、家族がいつも存在を感じながら暮らせる、オープンな空間を基本にライフスタイルや家族の成長に合わせて自由にコーディネートする住まいづくりです。また、このソラマドの家のコンセプトの1つに、家事セラピストの暮らし方提案があります。実は一級家事セラピストの資格も持っていて、お客様と一緒に今の暮らしを見つめ直し、新しい家づくりの道しるべを一緒に見つけます。生活に寄り添って人生の節目にモノを見直すという提案もしています。

～従業員の育成で心がけていることを教えてください～

従業員は常に自分の心を反映していると思っています。もしも至らない点があれば、そうなっている原因は私にある。鏡だと思って、常に自分を磨きながら接することを心がけています。

～今後の展望を聞かせてください～

今後のことば今も模索中ですが、ブレない軸はやはり「お客様目線」であること。弊社の強みは担当者1人に任せることではなく、1人のお客様に社内全員で関わらせていただく点です。いいスタッフに恵まれましたし、おかげでお客様にも恵まれている気がします。お家を作る長い期間を一緒に過ごし、お客様の一生で一番大きな買い物に携わるですから、引き渡し後もアフターフォローを重視し、定期的にメンテナンスに伺っています。今、お客様同士が繋がって「ソラマドファミリー」の輪が広がってきています。他にもロイヤル会という業者会もあって、会長が発起人となり、約3ヶ月に一度ゴルフコンペを開いています。今年で11年と回を重ね、業者以外の方も含め219名の方が参加下さっています。人との出会いを大切に繋げながら、お客様に安心して暮らして頂けるように構造重視の安全で高水準な家づくりを常に心がけている社長を中心に、これからもお客様に笑顔をお届けする住まいづくりを展開してまいります。

～最後に、働く女性に一言お願いします～

やりたいことは諦めずに挑戦してほしい。結婚、子育て、家事、親の介護など…女性を取り巻く環境の中で、女性が働くには困難な事も多いと思います。でも、思いきって一步進んで、自分の道を切り拓いてほしいです。

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。



平成28・29年度

研修指導委員会の紹介

研修指導委員会はその名のとおり「研修事業」を所管している委員会です。

年間2回、上半期と下半期に実施している「業者研修会」をはじめとして年間を通じ数多くの研修会を開催しています。

宅建業法の改正情報をいち早くとらえ、会員の皆様に情報提供を行うとともに、重説等に関する業務に直結した講習を実施していくことで会員皆様の専門的な知識を養う場を提供できるように努めています。

「こんな講習をしてほしい」「こんな講師を呼んでほしい」等ありましたら、是非ご意見をお聞かせください。



好評をいただいた大桐弁護士による契約書と重説に関する研修会。

来春4月には「建物状況調査」に関して改正業法が施行されます。

今のうちに情報整理を行って、万全の準備をしてください。

また、この3年以内に不動産取引において大きな変革となる「民法改正」を控えています。

今後の研修会には積極的な参加をお願いします。



研修指導委員会

委員長：和歌山支部／植田好紀(あおば不動産)

副委員長：和歌山支部／宮田菜保子(株)ロイヤルホームズ)

副委員長：田辺支部／山田和弘(有)山田不動産)

委員：海南支部／辻 雅也(辻ホーム)

委員：伊都支部／堀川隆行(プラザ(株))

委員：那賀支部／阪田英司(株)阪田地所)

委員：有田支部／松村秀一(おくら前不動産)

委員：日高支部／佐藤大道(株)ツー・ワン紀州)

委員：新宮支部／須川倍行(株)川市商行)

担当執行理事：日高支部／細川幸三(株)興土不動産)

副担当理事：田辺支部／浅山恵二郎(めぐみ不動産)

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:1/10(水)・2/14(水)・3/14(水)

於:田辺商工会議所開催日:3/7(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(1月～3月)

地域別	場 所	月 日	時 間	
和歌山支部	和歌山市役所1階ロビー(南)	1/17(水) 2/21(水) 3/28(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)	1/17(水)	13:00～ 15:00	
	湯浅町役場1階ロビー	2/21(水)	13:00～ 15:00	
	有田市役所ロビー	3/28(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊商工会議所3階	1/17(水) 2/21(水) 3/28(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	2/21(水)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	1/17(水) 3/28(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1月16日(火)	平成30年6月1日～平成30年7月15日	ホテルグランヴィア和歌山
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)

[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 キャリアパーソン®

不動産取引の「実務」を学べる!

テキスト
+Web で
いつでも
学習宅建士+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!



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)**

平成29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)



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

税務署からのお知らせ

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

※来署される際は、電車・バスで!

税務署の駐車場は狭く、期間中は大変混雑しており、駐車するまでに長時間お待ちいただくことがあります。

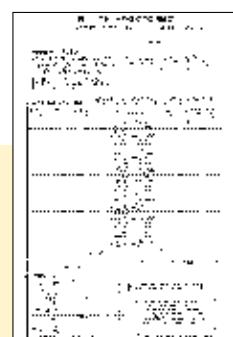
来署される際は電車・バスなどの公共交通機関をご利用ください。

※和歌山税務署は平成29年9月から庁舎が移転していますのでご注意ください。

(和歌山税務署:和歌山市二番丁3 和歌山地方合同庁舎1階2階)

医療費控除の 改正について

- 平成29年分の申告から、医療費の領収書を提出する代わりに
「医療費控除の明細書」の確定申告書への添付が必要となりました。
- 「医療費控除の明細書」の添付により、領収書の提出は
不要となりますが、**領収書はご自宅で5年間保存が必要となります。**

国税庁のホームページついたら、
自分んちでも申告書つくられたわ!

国税庁 検索

申告会場は、がいにつんでるし
家で作って郵送しかええわ~

税務署の番号に電話して、
音声案内にそって番号を選んだら、
申告相談専門のとこへつながるねん!

人権チェックリスト



子供の貧困について考えましょう。

子供の貧困について

近年、社会経済状況の変化に伴う、親の経済的不安定などにより、子供の教育格差が生じたり健康で文化的な生活が送れなくなること、また、このような状態の世代間連鎖等、子供の貧困が大きな問題となっています。

平成27年の国の調査によると子供の貧困率は13.9%となっています。

また、本県においても、生活保護世帯やひとり親家庭、さらには社会的養護を受けている子供の高等学校や大学等への進学率は県全体と比較するといずれも低くなっています。

このため、貧困の世代間連鎖を断ち切り、未来の担い手である子供たちが、自分の将来に希望を抱きながら成長できる社会を作っていく必要があります。



！ チェック

子供の貧困の連鎖の経路は、教育・生活・就労・経済等の要因が複雑に絡み合つており、一概に原因を特定できるものではありません。このため、教育の支援、生活の支援、保護者の就労支援、経済的支援などの施策を切れ目無く実施することにより、子供の貧困対策を総合的に推進していく必要があります。

子供の将来が家庭の環境に左右されることなく、すべての子供が健やかな成長を遂げられるよう、私たち一人ひとりがこの問題についての理解を深め、できることから支援していきましょう。



詳しくは、和歌山県福祉保健部政策局子ども未来課のホームページをご参照ください。

http://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/040200/katop_index.html

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	(株)ヒカリ住宅	和歌山市中701-125	和歌山市土入168-28 二葉産業土入ビル1F	事務所	25
和歌山	(有)楳野建設	井櫻 章		政令2条の使用人	26
和歌山	(株)センチュリー・ホーム		高田 三保子	専任の取引士(減員)	29
和歌山	(株)ジェイセム・インターナショナル	駒吉 章寛	吉村 昌浩	専任の取引士	35
伊都	紀北川上農業(協)	宮崎 卓郎	下林 茂文	代表者	56
那賀	日本裕土(株)	紀の川市貴志川町尼寺720-3	和歌山市小松原通1-1-6	事務所	44→61
		0736-64-3175	073-422-2101	TEL	
			073-432-4846	FAX	
田辺	出羽不動産	田辺市湊28-14	田辺市湊1043-1	事務所	73
田辺	(株)サンコーテック	(株)サンコーテック	(株)三黄測量事務所	商号	73
		谷口 義樹	谷口 英大	代表者	
新宮	(有)南紀	柴 幸子	石川 英恵	専任の取引士	79

■個人→法人

支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	会員名簿頁
田辺	(株)山本建設	(株)山本建設	山本建設	商号	74
		H29.9.7	H26.4.23	免許日	
		30(1)3836	30(1)3747	免許番号	

新規入会者紹介

(株)西山重機

T E L 073-487-2016
F A X 073-487-1074
事 務 所 海南省阪井1
免 許 番 号 30(1)3838
免 許 年 月 日 2017.9.21
所 属 支 部 海南

この度、宅建協会に入会させて頂きました
株式会社 西山重機でございます。これから
も宜しくお願い申しあげます。



代表者 西山 建二

専任の取引士 西山 倫厚

オーヤシマ(株)

T E L 0736-69-3103
F A X 0736-61-4413
事 務 所 岩出市畠毛306-2
免 許 番 号 30(1)3834
免 許 年 月 日 2017.9.1
所 属 支 部 那賀



代表者 湊 明子

専任の取引士 大塚 努

政令2条の使用者 上野 操

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

有田支部 新世不動産 前 貞夫氏

退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
有田	/	新世不動産	前 貞夫
日高	/	(有)ビブレホーム	田中 司誠
田辺	/	イリイ和歌山(株)	杉若 直子

(株)イエステージ・kai

T E L 073-460-6696
F A X 073-460-9417
事 務 所 和歌山市和田310-4
免 許 番 号 30(1)3837
免 許 年 月 日 2017.9.13
所 属 支 部 和歌山(8班)



代表者・専任の取引士 藤原 豊和

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。

※和歌山県 県土整備部 都市住宅局 公共建築課での更新手続き処理に期間がかかる傾向にありますので、最早日の手続きをしてください

