

11
2013
November
宅建わかやま
11月号

WAKAYAMA

CONTENTS

- 「地域便り」～白崎海洋公園～
- 理事会等の開催状況
- 行政、関係団体等との連携協力事業
- 最近の判例から
- 税制改正・土地住宅政策に関する要望
- 「宅建の森」の補植
- 平成25年度主任者試験実施結果



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



「地域便り」～白崎海洋公園～

「地域便り」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、日高支部の中家さんが、日高郡由良町にあって和歌山県を代表する大自然の造形美「白崎海洋公園」をご紹介してくださいました。

由良町は和歌山県のほぼ中央に位置し、東は緑の山々に囲まれ、西は紀伊水道に面した豊かな大自然が広がる町。その西側に、町の姿を一変させて悠然と佇むのが「白崎海洋公園」です。広川IC～国道42号線を通り、車を走らせること約20分、海沿いの県道にてると風景が様変わりします。太平洋にのびる群青の海と、太陽に照らされて白く輝く海岸線。“日本のエーゲ海”とも称される海岸は、人間が地球に誕生するさらに昔、約2億5000万年前にできたものだといわれています。

白崎海洋公園は、和歌山県の自然公園にも指定され県内に13ある自然公園の中でも、でこぼこした石灰岩の白い岩肌と青い海のコントラストが美しく、より印象深い自然景観として注目を集めています。石灰岩は上質のセメント材料として1971年まで採掘され、由良町には戦前まで大手セメント会社が4社もあったそうです。1996年に「ふるさと創生事業」で白崎海洋公園としてオープンしました。

園内には、西日本最大級のダイビング専用プールを



備えたクラブハウスやコテージ、オートキャンプ場、レストランや売店もそろっており、道の駅に指定されています。

特に展望台からは、遠く四国や淡路島を望むことができるほか、日本の夕日百選にも指定されている白崎海岸からの美しい夕日を眺めることもできます。また、パークセンター2階にあるシェルズギャラリーでは、故神田耕一郎氏が収集した約千点の貝類が展示されており、中には神田氏が発見した新種の貝もあります。

エントランス付近には、人間魚雷「回天」基地跡として太平洋戦争の終わりごろ、紀伊水道へ侵攻てくる連合国艦船を攻撃するため、ここ白崎に人間魚雷「回天」の出撃基地(22突撃隊 由良白崎基地)が設営され、爆薬を充填した一人乗り潜水艇を操縦する特攻隊員(第16回天隊)が配属されていたことが記されています。

大自然と秘められた歴史が存在する白崎海洋公園。紀南に来られる時は是非、お立ち寄りください。



理事会等の開催状況 10~11月

会議名	主な審議内容
中間監査会 （10/24）理事、監事 大西監事 筒井監事 森田監事 森本監事（員外）	<ul style="list-style-type: none"> ・本年度上半期に執行した収支等にかかる中間監査を実施 
執行理事会 （10/17）	<ul style="list-style-type: none"> ・会員の懲戒規程・倫理規程について ・その他
執行理事会 （11/6）	<ul style="list-style-type: none"> ・無免許業者への対応について ・規程の見直しについて ・会員への指導・助言のありかたについて
執行理事・委員長・支部長合同委員会 （11/19）	<ul style="list-style-type: none"> ・執行理事・各委員会報告 ・中間監査報告 ・理事定数について ・意見交換会
総務委員会 （11/7）	<ul style="list-style-type: none"> ・中間監査報告について ・事業実施(定款・定款施行規則) ・支部規約冊子作成)について ・第1回会費督促について ・従業者の取扱について
不動産業務特別委員会 （10/10）	<ul style="list-style-type: none"> ・相談業務について
紀南サテライト部会 （10/30）	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会報告 ・紀南サテライトプロジェクトチーム部会の今後の在り方
（11/26）	<ul style="list-style-type: none"> ・相談会報告 ・今後の事業内容について
相談業務委員会 （11/5）	<ul style="list-style-type: none"> ・消費者セミナーについて ・相談所対応マニュアル作成について
受託業務委員会 （11/14）	<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年度宅建試験実施及び法定講習実施について

※ 各支部運営委員会等が次のとおり開催されました。

- ・和歌山支部流通・情報提供部会(9/30)、田辺支部運営委員会(9/30)、和歌山支部総務部会(10/4、10/24)、田辺市リノベーション推進協議会(10/11)、田辺市中心市街地活性化協議会全体会議(10/11)、海南支部運営委員会(10/11)、日高支部献血(10/13)、和歌山支部親睦旅行(10/16)、暴力追放県民・市民大会(11/1)、田辺市中心市街地活性化協議会(11/6)、新宮支部運営委員会(11/9)、有田支部運営委員会(11/15)、和歌山市役所との勉強会(和歌山支部11/18)

全宅連等関係団体の動向（理事会等） 10~11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

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅保証常務理事会 （11/11） 輪宝本部長	<ul style="list-style-type: none"> ・業務及び財務執行状況について ・諸規程の一部改正について ・平成26年度からの地方本部運営費について ・定款第12条第7号・8号に基づく資格喪失者の状況について
全宅連・理事会 （11/26） 輪宝会長	<ul style="list-style-type: none"> ・25年度上半期事業経過報告について ・25年度中間収支報告について ・26年度土地住宅税制改正及び土地住宅政策等に関する提言活動 ・宅地建物取引主任者の名称変更について

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連・都道府県協会長要望活動 (10/30) 輪宝会長	・土地住宅税制および政策に関する要望活動の実施
都道府県協会・本部事務局長会議 (11/20) 事務局長	・全宅連の実施事業について ・全宅保証の実施事業について
全宅連・近畿地区連絡会運営協議会 (10/18) 輪宝会長	・合同研修会の企画・運営について ・近畿地区連絡会の事業(広報又は研修)について
全宅連・近畿地区連絡会合同研修会 (11/18) 輪宝会長、真野副会長、赤間専務理事、高垣理事(執行理事)、沼井総務委員長	分科会テーマ: ・開業支援セミナー等入会促進事業及び会員支援事業について ・既存住宅流通活性化に関する取り組みについて ・ハトマークサイトについて
全宅連・中部近畿西日本地区情報提供担当者会議 (11/20) 城本流通情報提供委員長	・情報提供委員会事業について ・(全宅連統合サイト)ハトマークサイトについて ・消費者分析で見えたインターネット活用術(案) ・C S Vデータの活用について
公取協・理事会 (11/1) 谷奥理事(執行理事)、筒井監事	・平成26年度定時社員総会の開催 ・定款の規定に基づく個人情報管理規程の新設 ・常務理事の選定
公取協・臨時総会(書面決議11/25)	・理事の選任(補選1名)
公取協・総務委員会 (10/22) 和田総務委員(研修指導委員長)	・個人情報管理規程の新設について ・26年度定時社員総会について ・第3回理事会開催について ・第2回消費者モニター懇談会について
公取協・第1回消費者モニター懇談会 (10/1) 和田総務委員(研修指導委員長)	・消費者モニターとの懇談
官民合同不動産広告実態調査 ・事前審査会(11/18) ・実態調査(11/29)	・対象地域における調査物件広告の選定 ・選定物件の広告内容と実態について現地調査を実施、報告書作成
流通機構・倫理綱紀委員会 (10/22) 高垣倫理綱紀委員長(執行理事)	・処分規程の運用に関する件 ・レインズの適正利用に向けた取り組みに関する件 (規程、ガイドラインの改訂)
流通機構・レインズ運営委員会 (10/4) 城本委員(流通情報提供委員長)	・近畿レインズ稼動状況等報告 ・タブレット端末対応に関する件 ・IP型システム仕様改善(要望対応)に関する件 ・レインズの適正利用に関する件
流通機構・レインズ運営委員会 (11/8) 城本委員(流通情報提供委員長)	・近畿レインズ稼動状況等報告 ・タブレット端末対応に関する件 ・IP型システム仕様改善(要望対応)に関する件 ・FTP一括登録の仕様変更に関する件
活性化協議会・理事会・運営委員会 (10/2) 高垣理事(執行理事) 中狭運営委員(流通情報提供副委員長)	・新規正会員(京都、滋賀、和歌山県不動産鑑定士協会)入会について ・理事の定数変更(定数8名→理事増員)について ・業者向け(買取再販)ワンステートについて ・国交省支援金の使用方法 ・運営委員会活動報告
活性化協議会・理事会・運営委員会 (11/22) 高垣理事(執行理事)	・新規正会員(各不動産鑑定士協会)入会について ・運営委員会活動報告 ・「ワンステート」違反建築の取扱いについて (運営委員会)・ワンステート・プロ申込の流れについて

※その他
・近畿地区不動産取引税務協議会(11/15)、近畿圏不動産流通活性化協議会勉強会(田辺市11/8、和歌山市11/11)、近畿地区不動産税務協議会(11/15)、

行政、関係団体等との新たな連携協力事業

和歌山宅建協会では、中古不動産の流通や空き家の活用を柱とする新たな行政施策を実施する行政や関係団体と連携協力して、それらの事業展開のために必要となる有効な情報を提供し合うとともに、会員並びに一般消費者に有益な情報を積極的に提供していくこととしています。

今年度から新たに取り組んでいる各事業の概略を以下にご紹介します。これらの各事業が活発に利用されて、安心安全な住環境を確保できる社会づくりに寄与するとともに、地域社会の健全な発展と活性化に貢献できることを願っています。会員の皆様のご理解とご協力方よろしくお願ひいたします。

(各事業の分類：(公)は公益目的事業、(共益)は会員支援・相互扶助事業)

「近畿圏不動産流通活性化協議会」との連携協力(公)

国土交通省の「中古不動産流通市場の活性化策」に関連して、「近畿圏不動産流通活性化協議会」が実施する良質な中古住宅流通のための住宅履歴・リフォーム等の新たな評価等サービス提供に係る情報について、宅地建物取引業者、関係業界並びに一般消費者への情報提供を実施します。

- ・協議会の理事会に高垣執行理事、運営委員会に中狭流通情報提供副委員長が出席
- ・9月13日役員向け近畿圏不動産流通活性化協議会勉強会開催(和歌山市) 20名出席
- ※宅建わかやま(2013.9月号)に、国土交通省の施策概要を掲載
- ・11月8日会員向け近畿圏不動産流通活性化協議会研修会開催(田辺会場) 22名出席
- ・11月11日会員向け近畿圏不動産流通活性化協議会研修会開催(和歌山会場) 45名出席



「和歌山県居住支援協議会」との連携協力(公)

社会的弱者である障害者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援を目的として、和歌山県が実施するセーフティーネット法(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)に基づく支援策に協力して支援対象者の範囲を拡げて対応します。県から、障害者等に対する賃貸住宅物件情報の提供の要請があれば、会員各位にご協力のお願いを呼びかける予定です。

- ・3月19日和歌山県居住支援協議会の設立総会(自治会館)に、輪宝会長、高垣執行理事、城本委員長、中狭副委員長が出席。

※ 居住支援協議会とは？

セーフティーネット法(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)より 法第10条 地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

2 前項の協議を行うための会議において協議が調った事項につ

いては、居住支援協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

「海南市「空き家バンク事業」との連携協力(公)

海南市の「空き家バンク事業」に協力支援して、貸主(空き家所有者)と借主(移住者)が、安心して空き家を活用できるよう、当協会員が宅地建物取引の専門家として必要な支援等を行い、もって地域社会の健全な発展と活性化に寄与するものです。

- ・9月6日海南市空き家バンク協力員の委嘱と説明会(海南市役所)に、役員3名(高垣、日野、鈴木)及び協力員4名出席
- ※8月に、海南支部会員あて空き家バンク協力員申請書を送付。

「一般財団法人ハトマーク支援機構」との連携協力(共益)

「一般財団法人ハトマーク支援機構」は、全宅連が宅建協会と会員の業務支援を強化することを目的に平成25年1月23日に設立された団体です。ハトマーク支援機構の実施事業を適宜情報提供いたします。

*ハトマーク支援機構と提携して、宅建協会会員向けサービス業務を実施する事業者は、次のとおりです。(平成25年10月現在、詳細はハトマーク支援機構ホームページをご覧下さい。)

(株)サカイ引越センター、(株)ジャックス、(株)大塚商会、総合警備保障(株)、日信電子サービス(株)、(株)PHP研究所、(株)ウエストエネルギー・ソリューション、(株)日本住宅保証検査機構、全労済、(株)トータル保険サービス、永大産業(株)、YKK AP(株)、(株)オリコオートリース、(株)オリエンタルコーポレーション

※2013.7月ハトマーク支援機構の情報誌「ハトマークフェロー」創刊号を各会員に配付

※宅建わかやま(2013.7月号)に、ハトマーク支援機構への加盟記事を掲載

※宅建わかやま(2013.9月号)に、ハトマーク支援機構と提携する業務サービス事業者名を掲載

「定期借家推進協議会」との連携協力(共益)

「定期借家推進協議会」は、定期借家制度が広く国民に浸透し、適正円滑に運用され、良質な賃貸住宅等の供給の促進等に寄与することを目的に設置された団体です。会員支援の一環として関連情報を提供していきます。

※7月31日定期借家推進協議会総会開催(東京)

※宅建わかやま(2013.7月号)に、協議会への加盟記事を掲載

「田辺市リノベーション推進協議会」との連携協力(共益)

田辺市が、中心市街地の活性化のための「遊休不動産活用の活性化策」を講じるための公民連携による「リノベーション推進協議会」に参画し、連携協力して調査検討と情報提供を行います。

- ・10月11日田辺市リノベーション推進委員会に城本流通・情報提供委員長と木村田辺支部副支部長が出席 同協議会会長に宅建協会の木村氏(田辺支部副支部長)、副会長に建築士会の寺岡氏を選任。

最近の判例から

一水漏れの調査・説明義務

電気温水器からの水漏れに起因する建物被害に関する売主の説明義務違反 および媒介業者の調査・説明義務違反が認められた事例

(東京地判 平24・11・7)

中古マンションの買主が、専有部分内の電気温水器からの水漏れに関し、売主は説明義務、媒介業者は調査・説明義務を怠ったとして、債務不履行による損害賠償を求めた事案において、その請求の一部が認容された事例

(東京地裁 平成24年11月7日判決)

1 事案の概要

(1) 平成22年6月5日、買主X(原告)は、売主Y1(被告)から、宅建業者Y2(被告会社)の媒介により、中古マンションを代金3380万円で購入し、仲介手数料としても56万3850円(税込)を支払った。

(2) 売買契約前の同年5月29日、Y1はY2と媒介契約を締結したが、その際の物件及び設備状況に関するやり取りは次のとおりであった。

① Y1は、Y2の担当者Aに対し、媒介契約前の4月下旬に電気温水器が故障して水漏れが発生し、電気温水器設置箇所内のリビングダイニングルーム(以下「リビング」という。)側の壁に水が滲みたが、現在は電気温水器の使用をやめているので水漏れは止まっていること、電気温水器は修理が不可能であり交換が必要であることなどの説明を行った。

② Y1はAの説明を聞きながら、Aが持参した物件状況等報告書(以下「報告書」という。)、設備表に記載をした。記載にあたって、Y1は報告書の「1. 売買物件の状況」の「⑦漏水等の被害」欄の記入について、Aに質問したところ、Aは「この欄は上層階からの水漏れ等を記載するものであるから、上層階からの水漏れがなければ「無」の欄に丸を付せばよい。」と答え、Y1は「無」の欄に丸を付し、上記水漏れの事実を記載しなかった。

③ Aは本物件の査定の際、建物内部を検分したが、電気温水器設置箇所の中及び隣接する押入れ並びにリビングを詳細に確認することなく、水漏れの跡には気付かなかった。

(3) 同年6月21日、Xは本物件の引き渡しを受け、同年6月26日、Xは入居した。

(4) 同年6月28日、Xはリビングのカーペットの下にカビが発生して黒ずんだ部分があることを発見し、Y2に連絡した。Y2はXとの話し合いを経た後、補修工事を発注し、同年9月30日、同費用196万余円を負担した。併せてXに対して補修工事中の仮住まい費用21万余円を負担した。

(5) Xは、Y1及びY2に対し、債務不履行による損害賠償として1271万余円(代金3380万円と漏水事故を前提とした価格2424万円との差額956万余円、仲介手数料差額15万余円、慰謝料300万円)を求める訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示して、Xの請求を一部容認した。

(1) 浸水は、電気温水器設置箇所のみならず、壁を隔てた押入、廊下、リビング部分に及んでいたこと、同年7月3日、Y1に来店してもらい、Aが過去の浸水に関し詳細な質問をしたところ、Y1から「この水漏れは実は2、3か月前には存在しており、本件リビング側の壁にも水がしみ出していてタオルをあてがっていた。」と聞いたこ

とに照らすと、Y1の陳述よりも相当前から継続して生じており、相当量の水が流出し、本件リビングにも継続的に浸水することによって、カビを発生させる原因となったものと認められる。

(2) 契約書10条の「本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書」に記載し説明する」との記載は、売買契約の目的物である建物の性能、価値、ひいては価格に影響する重要な事項について買主に正確な情報を提供する趣旨の規定として特に定められたと解されることから、Y1はXに対し自らの認識していた事実を報告書に記載し、正確に説明すべき義務を負うと解するのが相当である。また、Y1がAにした説明は自らが把握していた漏水状況を的確に説明したものとはいえない上に、売買契約に基づく説明義務は、Y1がXに対し直接負担すべき義務であり、報告書もY1がXに対し報告する内容となっているのであるから、Aに対し漏水の事実を伝えたことでY1のXに対する説明義務が軽減されることはない。

(3) Y2は、媒介契約上の善管注意義務の一態様として当該建物の価格決定に際し重要な影響を与える事項について必要な調査を行い、購入希望者に説明をすべき義務を負っていると解するのが相当である。Y2は、価格をXに提示するに際し、価格決定の根拠を説明できる程度に建物状況を調査すべき義務を負い、その調査結果をXに説明すべきであり、Y2の担当者Aは上記査定にあたり、Y1から電気温水器からの水漏れがあり、リビング側の壁に滲みたとの報告を受けたのであるから、建物の状況を点検して、水漏れの程度を調査すべきであり、また、建物の押入側の壁を精査したり、リビングの電気温水器設置箇所側のカーペット下の状況を精査していれば、リビングへの浸水について発見することができたものと推認できる。また、Y2は不動産取引の専門家であり、Y1の説明が不十分であるかもしれないことを前提として自らの調査をすべきであり、Y1の説明義務をもって、Y2の調査、説明義務を否定ないし軽減する事情には当たらないというべきである。

(4) 損害賠償額の算定として、Y1、Y2の債務不履行がなければ、漏水事故を前提とした価格決定が行われたと推認されるから、同価格と代金との差額(372万円)、仲介手数料差額(5万余円)及び健康被害による精神的苦痛に対する慰謝料(30万円)の合計額407万余円を損害額として認定し、Y2が支払済の補修工事費及び仮住まい費用合計(217万余円)を控除して190万余円並びに平成22年10月26日から支払い済みまでの年5分の割合による金員、訴訟費用のうち3/20となる。

3 まとめ

本判決は、売主に対しては物件状況等報告書に基づく説明義務を、媒介業者に対しては媒介契約に基づく善管注意義務及び取引の専門家としての調査・説明義務を、各々義務として遂行すべきことを明示している。殊に、媒介業者は、売主から漏水等の話を聞いた場合、紛争を回避するため、内容を自ら調査した上で、売主は報告書に、また、自らは重要事項説明書に記載をすべきであることの重要性を再認識させるものであり、実務上の参考となる事例である。

[(一財)不動産適正取引推進機構「RETIO」より]

第65回人権週間のお知らせ

平成25年12月4日～12月10日

みんなで築こう 人権の世紀～考え方 相手の気持ち 育てよう 思いやりの心～

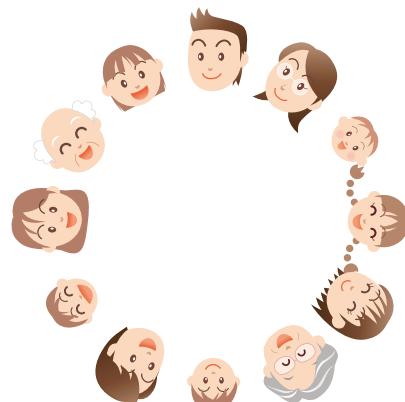
12月10日は「人権デー」です。1948年のこの日、基本的人権及び自由を尊重し確保するために、世界のすべての人々とすべての国々とが達成すべき共通の基準として「世界人権宣言」が国際連合で採択されました。

わが国では、この「人権デー」を最終日とする1週間を「人権週間」と定め、世界人権宣言の意義を訴え、人権尊重思想の普及高揚のため、毎年全国的に啓発活動が展開されています。

和歌山県においても、関係機関（和歌山地方法務局、和歌山県、和歌山県内全市町村、和歌山県人権擁護委員連合会、（公財）和歌山県人権啓発センター）が連携し、啓発活動を実施します。

★ 街頭啓発

とき	平成25年12月4日（水）7：30～8：30
ところ	JR和歌山駅中央口及び東口
内容	標語入り啓発グッズ（ウェットティッシュ等）の配布



★ 第65回人権週間「人権のつどい」

とき	平成25年12月7日（土）13：00～15：20
ところ	橋本市民会館（橋本市東家1丁目6番27号）
内容	《1部》「第33回全国中学生人権作文コンテスト」 和歌山県大会表彰式と作文朗読 《2部》講演ライブ「家族の絆、親子の絆」 松本 隆博（シンガーソングライター）
参加方法	事前申込が必要です（先着順） 伊都振興局総務県民課 Tel 0736-33-4900※このほか、期間中には県内各地において、さまざまな啓発活動が行われます。
※街頭啓発・「人権のつどい」1部に関するお問い合わせは、下記までお願いします。	

和歌山地方法務局 人権擁護課 担当 西谷：073-422-5131

人権週間 12月4日(水)～10日(火)

12月10日は「人権デー」です。1948年のこの日、「世界人権宣言」が国連で採択され、今年で65年目を迎えました。世界中のすべての人はみんな同じ権利を持つ、かけがえのない存在です。

それぞれの個性や生き方の違いを大切にして、すべての人の人権が尊重される豊かな社会をつくりましょう。

みんなで築こう 人権の世紀

～考え方相手の気持ち 育てよう思いやりの心～

平成26年度 税制改正・土地住宅政策に関する提言書(要点)

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 会長名
公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会 会長名

<税制関係>

1.適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- (1) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長
- (2) 住宅用土地に係る不動産取得税の特例措置の延長
- (3) 特定居住用財産の買換え及び交換の場合の特例措置の延長
- (4) 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長
- (5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の延長
- (6) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ①優良住宅地の造成等のために土地を売った場合の税率軽減の特例
- ②法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置
- ③長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置
- ④都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定低炭素住宅を新築した場合における登録免許税の特例措置
- ⑤市街地再開発事業に係る特定の事業用資産の買換え特例

2.景気対策としての土地譲渡所得税に係る特例措置の創設等

- ①3年間の時限措置として、長期に保有する土地等を譲渡した場合の特別控除制度を創設すること
- ②みなし取得費を10%に引き上げること

3.良質な既存住宅ストック形成を通じた国民の住生活向上を図るための特例措置の創設

4.各種軽減措置に係る適用要件の緩和

- ①適用要件の一つである耐震適合証明取得の判定にあたっては、購入後に耐震化工事を実施し、適合証明を取得する場合についても適用対象とすること
- ②床面積の下限措置を40m²以上とすること

- 住宅借入金を有する場合の所得税額の特別控除
- 住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置
- 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
- 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例
- 特定の居住用財産の買換え特例

5.都市の魅力の向上・土地の有効利用の促進に係る特例措置の創設

- ①都市機能誘導区域(仮称)の外から内への事業用資産の買換え特例(圧縮記帳80%)
- ②都市機能の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の課税の特例(土地提供者に対する居住用財産の買換え特例(課税の繰延べ)及び長期譲渡所得税率の引き下げ)

<政策関係>

1.宅地建物取引主任者の名称変更→宅地建物取引士

2.良質な既存住宅の流通活性化策の推進

- ①住宅の補強やリフォーム等による質の改善が適切に評価に反映される既存住宅の評価システム(特に担保査定時)を構築すること
- ②インスペクション(検査制度)を充実させ、既存住宅の適正な価格形成を構築すること
- ③住宅の履歴制度(リフォーム履歴等を蓄積し取引時に活用する仕組み)を充実させること

3.農地法の改善—農地法第5条の農地転用許可制度の見直し

- ①非線引き都市計画区域で用途地域の定めのない区域において、建築条件付きの宅地分譲等当該宅地が遊休化する可能性が少ないので周辺の宅地化が相当程度進んでいる場合には、転用が許可されるよう転用基準を見直すこと
- ②都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号及び12号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること
- ③非線引き都市計画区域の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること

4.不動産任意売却円滑化を図るための法整備

5.不動産登記制度の改善

- ①登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げる
- ②インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること

6.定期借家制度の改善

- ①居住用建物について、当事者が合意した場合には普通借家から定期借家への切替えを認めること
- ②契約締結の際の書面による事前説明義務を廃止すること

7.賃貸不動産管理業の確立

森林環境保全活動・「宅建の森」の補植を実施！

城本流通・情報提供委員会委員長

平成25年11月9日（土）、「宅建の森」の補植を行いました。参加者は、宅建協会から39名、行政等から9名の合計48名。今回のイベントで、さくら50本、クヌギ150本の補植をし、その後1ヶ月位で、森林組合手配で、コナラ2,000本を植える予定となっています。

「宅建の森」を振り返りますと、平成18年9月6日に宅建協会と県と日高川町との間で「森林保全・管理協定」を締結しました。目的は森林の環境保全活動の実施と地域社会との交流を図ることです。期間は平成18年9月6日から平成28年9月5日までの10年間となっています。

平成18年に植樹（約2,600本）後、毎年下草刈りを行ってきましたが、生育不良で平成25年には、残存率20%（約500本）となっていました。森林組合と相談、これまでの結果を反省し（急斜面・痩せた土質・保水に工夫が必要）、他の企業の森の見学を行い、補植を検討してきました。

今回の補植は、森林組合の指導のもと行いました。やわらかい土の場所・保水の良さそうな場所、さくらは間隔を広げて植え、クヌギは間隔を狭めて植えて良し等のグループ分けをし、山の中腹以下で植えました。今後の下草刈りは、伸びすぎず・刈りすぎずの加減が必要とのことです。

和歌山県の「企業の森」参画企業・団体は57、その中の一つとして、「宅建の森」があります。公益社団法人として、自然環境の重要性や意義の認識、会員（従業者・家族）相互及び地域社会との交流を深めるため、補植後を確認しながら、引き続き「宅建の森」活動を進めていきたいと考えています。



土地売買等の届出義務について

(和歌山県ホームページより)

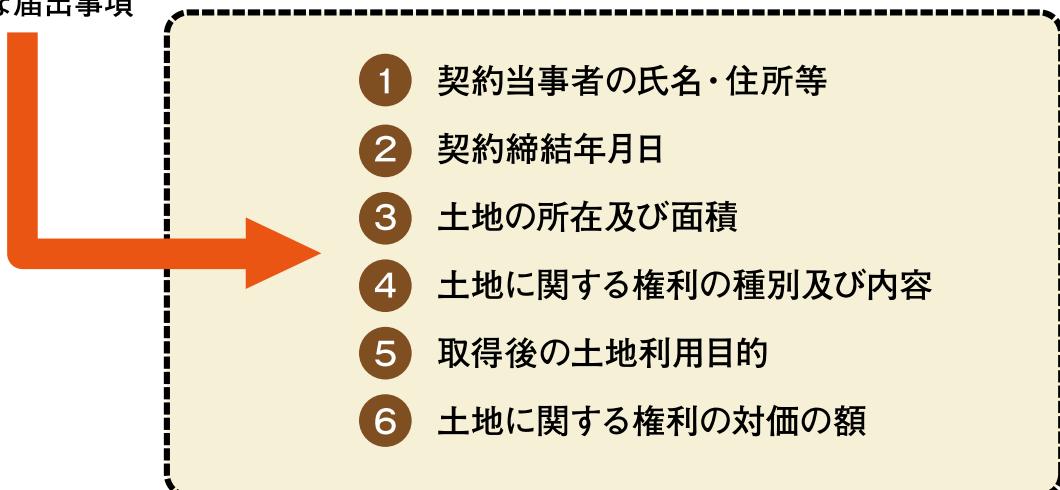
土地売買等の届出について（国土利用計画法第23条第1項の届出）

法定面積以上の土地売買をした時は契約後2週間以内に届出をしなければなりません。

<input type="radio"/> 市街化区域	2,000m ² 以上 (約600坪)
<input type="radio"/> 上記以外の都市計画区域	5,000m ² 以上 (約5反)
<input type="radio"/> 都市計画区域外	10,000m ² 以上 (約10反)

《届出の手続》

- 届出者 土地の権利取得者
- 届出期限 契約締結日から2週間以内(不動産の登記申請日ではありません)
- 届出窓口 土地の所在する市町村の国土利用計画法担当課
- 主な届出事項



- 提出する書類 届出書、契約書の写し、位置図、周辺状況図、平面図等
・ 土地売買等届出書様式等

土地売買届出書の様式・記載例及び委任状の雛形を和歌山県ホームページ（企画部地域振興局地域政策課）からダウンロードすることができます。

◎ 市町村への権限移譲について

和歌山県では、平成22年4月1日から国土利用計画法に関する事務の一部を市町村へ移譲しています。

土地売買等届出書の提出先は従来通り土地の所在する市町村ですが、利用目的の審査機関が県から市町村になっています。土地売買等届出書に記載する宛先は、和歌山県知事あてではなく、土地の所在する市町村長あてにしてください。

平成25年度宅地建物取引主任者資格試験の実施結果

台風の影響で前日からの雨も止まず、久方ぶりの雨の中での試験実施となりました。昨年度と同様の市立和歌山高等学校とビッグ・ユーの2会場で実施されました。

2会場とも2年目の会場ということで、本部員及び監督員の皆さんも手慣れたもの、準備から終了までスムーズに執り行われました。関係者各位には感謝申し上げます。

当県での実施結果はつぎのとおり。

- ・申込者数988名（昨年比-68名）受験者数772名（昨年比-73名）受験率78.1%

会場別では、

- ・和歌山市立和歌山高等学校：申込者数789(101)名・受験者数619(87)名
- ・田辺市ビッグ・ユー：申込者数199名・受験者数153名 ※()は5問免除受験者数・内数

恒例の試験問題に挑戦コーナーです

【試験第33問】宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結した宅地の売買契約について、Bが宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、正しいものはどれか？

1.Bは、自ら指定した喫茶店において買受けの申込みをし、契約を締結した。Bが翌日に売買契約の解除を申し出た場合、A社は、既に支払われている手付金及び中間金の全額の返還を拒むことができる。

2.Bは、月曜日にホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際にクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。Bは、翌週の火曜日までであれば、契約の解除をすることができる。

3.Bは、宅地の売買契約締結後に速やかに建物請負契約を締結したいと考え、自ら指定した宅地建物取引業者であるハウスメーカー（A社より当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼は受けていない。）の事務所において買受けの申込みをし、A社と売買契約を締結した。その際、クーリング・オフについてBは書面で告げられた。その6日後、Bが契約の解除の書面をA社に発送した場合、Bは売買契約を解除することができる。

4.Bは、10区画の宅地を販売するテント張りの案内所において、買受けの申込みをし、2日後、A社の事務所で契約を締結した上で代金全額を支払った。その5日後、Bが、宅地の引渡しを受ける前に契約の解除の書面を送付した場合、A社は代金全額が支払われていることを理由に契約の解除を拒むことができる。

答えは次のページです。

合格発表は12月4日（水）。宅建協会本部、県庁南別館1F、県内各振興局建設部（海草振興局）を除くにて掲示されるほか、（一財）不動産適正取引推進機構ホームページにてパソコン及び携帯電話で確認できます。

宅地建物取引主任資格登録のための 受付開始:平成25年11月14日

平成26年 宅建登録実務講習

修了証を即日発行!

一般受講料 20,500円(税込) → 協会員様割引受講料 18,000円(税込)

	1週	2週	3週	4週	5週	6週	7週
申込締切							
※13:00締切	12月7日(土)	12月9日(月)	12月11日(水)	12月13日(金)	12月18日(水)	12月20日(金)	12月27日(金)
通信講座	教材到着後～演習日(約1ヶ月間)						
演習/終了試験	演習:2日間(会場にて受講) 修了試験:演習2日目の最終時限(60分)						
修了証発行	修了試験合格後、当日発行!						

※8期以降の日程は、ホームページでご確認ください。

全国15会場、38回開催予定! ●札幌 ●仙台 ●東京 ●横浜 ●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡
 国土交通大臣登録 講習実施機関(3)第1号 公益財団法人 不動産流通近代化センター 登録実務講習係 TEL.0120-775-715(平日9:30～17:00)

平成26年宅建 登録講習 12月11日受付開始予定

宅建試験5問免除となる講習です

テキストは電子書籍付き!

一般受講料 16,000円(税込) → 協会員様割引受講料 11,500円(税込)

	1週	2週	3週	4週
申込締切	3月25日(火)	4月15日(火)	4月23日(水)	4月30日(水)
※13:00締切	教材到着後～スクーリング(約2ヶ月間)			
通信講座 演習/終了試験	スクーリング:2日間(会場にて受講) 修了試験:スクーリング2日目の最終時限(50分)			
修了証発行	5月30日(金)	6月24日(火)	6月30日(月)	7月7日(月)

※5期以降の日程は、ホームページでご確認ください。

全国11会場、17回開催予定! ●札幌 ●仙台 ●埼玉 ●東京 ●横浜 ●名古屋 ●大阪 ●神戸 ●福岡
 国土交通大臣登録講習実施機関(4)第001号 公益財団法人 不動産流通近代化センター 登録講習係 TEL.03-5843-2077(平日9:30～17:00)

申込

下記サイトにアクセスし、受講申込画面で「コード」を入力してください。

<http://www.kindaika.jp/>

かんたんWeb申込!



協会員様専用コード(登録実務講習・登録講習 共通)

ztaku

(半角小文字)

Web申込みで日程も即決!



前のページの答えです。

正解は、3

各種研修会・講習会等予定表

第2次宅地建物取引業に係る研修会

開催日	時 間	場 所
平成26年1月14日(火)	午後1時～4時20分	新宮市職業訓練センター
平成26年1月15日(水)	午後1時～4時20分	田辺市・Big・U
平成26年1月16日(木)	午後1時～4時20分	ホテルグランヴィア
平成26年1月17日(金)	午後1時～4時20分	粉河ふるさとセンター
平成26年2月3日(月)	午後1時～4時20分	ホテルグランヴィア
平成26年2月4日(火)	午後1時～4時20分	鮎茶屋(有田)

広告専門性向上研修会（広告担当者勉強会）

開催日	時 間	場 所
平成25年12月2日(月)	午後1時30分～3時30分	紀南文化会館 研修室
平成25年12月5日(木)	午後1時30分～3時30分	和歌山県不動産会館

新規入会者研修会

開催日	時 間	場 所
平成26年3月25日(火)	午後1時30分～4時05分	和歌山県不動産会館

開業支援セミナー

開催日	時 間	場 所
平成26年1月25日(土)	午後2時～4時30分	和歌山県不動産会館

相談員専門性向上研修会

開催日	時 間	場 所
平成26年2月6日(木)	午後1時30分～3時30分	田辺市・Big・U

平成26年度 主任者法定講習会予定表

開催月日	有効期限(満了)	対象者数	講習会場
H26年1月29日(水)	H26.4/1～6/30	77名	和歌山商工会議所 4階大ホール
H26年2月21日(金)	H26.7/1～7/31	89名	和歌山商工会議所 4階大ホール
H26年3月27日(木)	H26.8/1～8/31	113名	和歌山商工会議所 4階大ホール

献血活動

各支部献血活動に、
ご協力くださいます
ようお願いします！

支部	開催部	時間	場所
新宮	12月5日(木)	10:00~16:00	イオン新宮店
和歌山	12月11日(水)	10:00~16:30	イズミヤ和歌山店
那賀	12月14日(土)	10:00~16:30	ミレニアシティ岩出
伊都	12月21日(土)	10:00~16:00	オーストリート橋本彩の台
有田	1月8日(水)	10:00~16:00	オークワ箕島
海南	2月23日(日)	10:00~16:00	スーパーセンターオークワ

※ 12:00~13:00の間は献血できません

近畿レインズ:IP型システム利用料の割引期間を延長!

今年4月より実施している近畿レインズIP型システム利用料の一部業務における割引期間を、「平成25年12月末利用分まで」延長いたします。

※割引実施期間：平成25年12月末利用分まで（注：精算処理日・メール受信日とは異なります）

課金対象業務	利用料		摘要
	割引額	設定額	
物件情報検索 (フリーワード履歴検索2)	0	5	保存検索条件（フリーワード検索）による物件情報の検索 1回（最大500物件）につき ※最大100物件/画面が表示されます
マッチング検索	0	5	物件情報のマッチング検索1回（最大500物件）につき ※最大100物件/画面が表示されます
マッチング物件通知メール (マッチング結果確認)	0	5	マッチング物件通知メールからマッチング結果へのアクセス1回（最大20物件）につき ※メールの受信のみでは課金されません (割引期間はメール受信日とは異なります)
日報検索	0	5	1日報コードにつき ※最大100物件/画面が表示されます

※詳細は、近畿レインズのホームページを参照願います。

輪宝会長に秋の褒章（黄綬褒章）が授与されました！

11月3日(文化の日)、政府は、様々な社会的分野において事績の優れた方を対象に平成25年秋の褒章受章者795人（男性621人、女性174人）と団体を発令しました。このうち、その道一筋に業務に精励し衆民の模範である方を対象として称える黄綬褒章には、全国で262人、和歌山県では6人が栄えある受章に輝きました。

そのうちの一人が当協会の輪宝順一会長で、氏は不動産業に永年携わられるとともに宅建協会の役員として業界の発展に寄与された活動などの功績が評価されたものです。

輪宝会長の受賞は、ご本人はもとより宅建協会としても大変に栄誉なことであり、会員の皆様と共に心よりお祝いを申し上げますとともに、今後益々のご活躍ご発展をお祈り申し上げます。



（黄綬褒章、内閣府ホームページ）



輪宝会長

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)の午後13:00～16:30
※必ず事前にご連絡ください。TEL073-471-6000

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：和歌山県不動産会館(宅建協会)

開催日：12/11(水)・1/8(水)

時間：14:00～16:00(1人30分まで)

※完全予約制により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(但し、年末年始の12/27～1/5は休みです。)

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 12～1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）	12/18(水) 1/15(水)	13:00～ 16:00	※各相談会とも 一人30分まで 必ず事前予約が必要です。 073-471-6000
有田支部	湯浅駅前多目的広場	12/19(木)	13:00～ 16:00	
	ALEC有田川町地域交流センター	1/16(木)	13:00～ 16:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	12/19(木) 1/16(木)	13:00～ 16:00	
田辺支部	田辺商工会議所	12/19(木)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮市職業訓練センター	1/16(木)	13:00～ 16:00	

頒布品の委託販売について

協会では、契約書表紙等の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および岩出商工会とそれぞれ委託契約を締結して、販売をお願いしています。

お近くの商工会議所等をご利用ください。また、従来どおり本部から直接送付する方法もございます。

■※会員名簿(平成24年度)の訂正について(お願い)■

40ページ 和歌山支部 クマイ不動産様の電話番号に誤りがありました。

下記のとおり訂正お願いいたします。

正：073-433-8808 誤：073-433-2088

◆年末年始お休みのお知らせ◆

和歌山宅建協会本部事務局・保証協会和歌山本部事務局は、下記の期間お休みいたします。

ご不便をおかけしますが、ご了承のほどお願い申し上げます。

平成25年12月27日(金)～平成26年1月5日(日)

各種変更事項

支 部	班	商 号	変 更 後	変 更 前	変更事項	県決済月
和歌山	13	レンタルハウス(株) 本社企画開発部	上田 光広	大久保 和夫	政令使用人	
			森下 浩茂		専任取引主任者	
	10	アズマハウス(株) エイブルネットワーク和歌山店	瀧谷 崇		専任取引主任者	
	13	(株)力チタス 和歌山店		菅谷 吉朗	専任取引主任者	
	18	(株)マイランド和歌山	小嶋 義孝	福崎 忠仁	代表者	25.9
	13	(株)グランディム 和歌山営業所	寺井 一貴	今出 直樹	政令使用人・専任取引主任者	
	10	ヤマイチエステート(株)	大臣(1)第8520号	知事(6)2600号	免許換え	
那 賀	7	ランドシステム(株)	木下 吉隆	木下 久美子	代表者	25.10
		タニガワ住宅(株)	吉田 真基		専任取引主任者	25.10
伊 都		(株)賃貸住宅センター	岩田 康弘		専任取引主任者	25.10
		(株)藤田組	(株)藤田組	(株)藤田組	商号	25.10
			橋本市御幸辻135-1ユニオンF	伊都郡九度山町入郷87	事務所	
海 南		和歌山県農業(協)連合会	北原 康史	中西 和弥	代表理事 理事長	25.8
		山下住建	海南市井田75-2	海南市井田59	事務所	25.9
日 高		(有)ハウジングギャラリー	松下 仁志		専任取引主任者	25.9
新 宮		松原建設(株)	下村 福義	任那 美津枝	専任取引主任者	25.10
		(株)徐福商行	新宮市新宮3640-1 Mビル201号	新宮市徐福1-3-19	事務所	25.10

退会者

支 部	班	商 号	代表者(支店長)	退会理由	退会月
和歌山	4	紀和住宅販売	須田源四郎	廃業	25.9
	20	東亜建物(株)	澤田 里美	期間満了	25.10
新 宮		JK企画	松原 繁樹	廃業	25.10

丸和産業

T E L 0739-22-8576
 F A X 0739-26-0856
 事務所 田辺市文里2-23-39
 免許番号 3733
 免許年月日 H25.8.13
 所属支部 田辺支部



代表者 坂口 和也
取引主任者 山本 良次