



WAKAYAMA

宅建 わかやま

3

2013
March

宅建わかやま
3月号

CONTENTS

- 地域便り・秋津野ガルテン
- 公益社団法人1年生の通信簿
- 25年度予算の主な概要
- 消費者のための不動産セミナー開催
- 不動産開業支援セミナー
- 不動産無料相談会の案内
- 25年度法定講習会予定



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



「地域便り」は、広報啓発委員が、地域を分担して県内各地域の特徴ある自然、文化、行事のほかユニークな施設や企業活動等をご紹介していくコーナーです。

今回は、広報啓発委員の山田和弘さん(田辺支部)と中家博さん(日高支部)が、地域づくりの中核施設になることが期待されている「秋津野ガルテン」(農業法人株式会社秋津野)をご紹介していただきました。

～秋津野ガルテン～

田辺市上秋津地区にある注目のスポット『秋津野ガルテン』をご紹介します。

秋津野ガルテンとは、旧小学校の木造校舎をリニューアルした農業体験宿泊施設で、宿泊施設の他に、市民農園、みかんの樹オーナー、体験学習、農家レストラン、お菓子づくり体験、地域づくり学校を行っています。中でも人気なのが四季折々の味が楽しめる野菜料理を中心としたスローフードランチバイキング。約30種類以上のメニューが楽しめ、地域で採れる食材で、農村のお母さんたちが心をこめて作ってくれています。オープンエアーの庭やデッキで食べるランチは絶品です。

64区画ある市民農園は年間で借りることができ、自分で育てた安心・安全な無農薬野菜を栽培することもできます。農業初心者には希望によりプロの農家が農業指導をしてくれます。農作業をしている中で、お隣の園地の方とワイワイしながら交流することもでき、希薄化している現代でこういった交流も重要なことだと感じます。

田辺市では、教育旅行誘致協議会を設置して、修学旅行やサマーキャンプ向けの体験メニューづくりや受け入れ体制の整備を進めています。この中で秋津野地域は、地元での農業体験をベースに、市内の周辺地域とも連携を取りながら、バラエティーに富んだ体験プログラムを組み立てています。

熱心な地域づくり活動で、県内外で注目される秋津野ガルテン。その誕生のきっかけは、上秋津小学校の移転でした。取り壊される予定だった古い校舎を保全するため、地元の有志約500人が4000万円余りを出資して農業法人を設立し、得意な農業をいかせる観光施設に生まれ変わらせたのでした。また、平成11年にオープンした農産物の直売所「きてら」も、地元農家の共同出資による運営です。

こういった地域づくりへの積極的な取り組みが評価されて、平成22年3月には農林水産省の「オーライ！ニッポン大賞」を受賞しています。



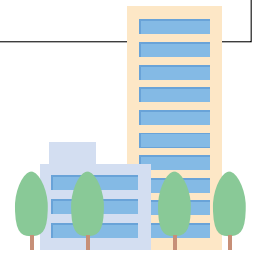
この枠では秋津野ガルテンの魅力について語りつくせませんが、忙しい日常からチョット離れて、ほっこりとした時間を過ごす贅沢感を味わってみてはいかがでしょうか。

「秋津野ガルテン・ホームページ<http://agarten.jp/>」

理事会等の開催状況

会議名		主な審議内容
理事会 (3/15)	理事、監事	・平成24年度入会者(12月～2月)について ・入会手続きの改善(定款・定款施行規則・入会審査規程) ・不動産業務特別委員会(仮称)の設置(案)について ・新日本監査法人への公益コンサルタント依頼について ・海南市空き家バンク制度協定書について ・公益目的事業の変更届出(県居住支援協議会、海南市空き家バンク協力支援)について ・資格喪失対象者の会費入金状況について ・就業規則(正職員・嘱託・臨時・パート)の一部改正について ・事務局体制(雇用契約の更新・新規採用者の雇用条件) ・平成25年度事業計画(案)について ・平成25年度予算(案)・資金調達・設備投資の見込みについて ・特定費用準備資金、資産取得資金等の資金計画について ・会員の監督処分について
執行理事会	(2/1)	・平成25年度収支予算案について ・職員新規採用について ・執行理事、委員長、支部長合同会議について
	(2/13)	・公益法人の運営管理コンサルタントについて ・平成25年度収支予算案について ・防水工事について
	(3/5)	・理事会打ち合わせ ・新規嘱託職員の採用について ・会員の監督処分について
執行理事、支部長、委員長合同会議(2/5)		・平成25年度収支予算案について ・平成25年度定時総会について ・ハトマーク会員業者用アクリル板について
相談・研修・和歌山支部委員合同委員会(2/19) (3/19)		・相談業務の課題点と今後の方向性について
総務委員会	(2/15)	・入会審査2件
	(3/15)	・平成24年度会費未納状況について ・保証協会との整合性について ・平成25年度予算(案)について ・会員の監督処分について
※ 各支部運営委員会、懇親会等が次のとおり開催されました。 ・日高田辺支部合同親睦旅行(2/2～3)、新宮支部献血活動(2/14)、海南支部運営委員会(2/15)、和歌山支部第5ブロック会(2/15)、和歌山支部第3ブロック会(2/19)、和歌山支部第2ブロック会(2/22)、海南支部献血活動(2/24)、和歌山支部第1・第4ブロック会(2/26)、日高支部運営委員会(3/1)、和歌山支部総務部会(3/11)、新宮支部運営委員会(3/16)		

和歌山県国土利用計画審議会 (2/12) 輪宝会長	・和歌山県土地利用基本計画の変更について
田舎暮らし応援県わかやま推進会議 情報交換会 (2/14) 城本流通情報提供委員長 住宅協力員5名	・紀州熊野地域づくり学校の取り組み ・地域おこし協力隊の活用事例 ・地域づくり協力隊の先進事例(北海道喜茂別町) ・県内地域おこし協力隊活動報告 ・地域おこし協力隊の活かし方
和歌山県居住支援協議会設立総会 (3/19) 高垣執行理事,城本流通情報提供委員長 中狭流通情報副委員長	・居住支援協議会会則について ・役員選出 ・講演「住宅セーフティネットについて」(国土交通省)



～ 全 宅 連 等 関 係 団 体 の 動 向 ～

(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: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

会議名及び出席者名	主な審議内容
全宅連・全宅保証常務理事会(3/12) 輪宝会長・本部長	・事業執行状況、財務状況について ・25年度事業計画(案)及び収支予算(案)について
全宅連・全宅保証理事会(3/12) 輪宝会長・本部長	・事業経過報告・中間収支報告について ・25年度事業計画(案)及び収支予算(案)について
全宅連中部・近畿地区連絡会合同会議 (2/24-2/25) 輪宝会長	・各宅建協会を取り巻く現状について ・不動産業界を取り巻く現況と既存不動産流通市場活性化について
全宅保証和歌山本部幹事会 (2/1)	・25年度事業計画・予算について ・全宅保証単独会員について
(2/13)	・平成25年度予算(中央本部提出)について
全宅保証苦情解決・研修業務委員会 (1/30)	・手付金保証制度の利用促進 ・25年度事業計画(案)及び予算(案)
(2/6)	・弁済案件の処理について
全宅連・新たな従業者教育研修・資格制度に関する 地区ブロック別説明会 (3/11)和田研修指導委員長	・従業者教育研修・資格制度の概要、普及活性化に向けて ・新制度に関する委託業務について
流通機構団体長会議 (3/22)	・公益法人制度対応特別委員会報告 ・近畿レイنزIP型システム及び全国データベース利用料設定の件
流通機構理事会 (3/22) 輪宝会長	・25年度各事業計画書案に関する件 ・収支予算書案の件 ・新公益法人制度への対応の件 ・利用事業者制度の見直しの件

流通機構正副会長委員長合同会議 高垣倫理綱紀委員長(執行理事)	(2/19)	・25年度各委員会事業・予算について ・新公益法人制度対応状況報告
流通機構公益法人対応特別委員会	(2/19)	・新公益法人制度への対応に関する件 ・25年度各委員会事業・予算に関する件 ・利用事業者制度の見直しについて
(3/22) 高垣倫理綱紀委員長(執行理事)		・公益社団法人への移行について
流通機構利用事業者制度検討特別委員会	(2/19)	・副委員長選任について 委員長:阪井(大阪宅建)を選任 ・副委員長(委員長が指名):日高、下湯北(大阪宅建)、高垣(和歌山宅建) ・利用事業者制度の見直しについて
(3/18) 高垣倫理綱紀委員長(執行理事)		・利用事業者制度の見直しについて
流通機構レイنز運営委員会	(1/25)	・IP型システム検討事項 ・25年度事業計画及び予算案 ・利用事業者制度の見直し
	(2/18)	・IPシステム仕様変更について ・利用事業者制度の見直しについて
	(3/14)	・近畿レイنز稼働状況等報告 ・I P型仕様変更進捗報告 ・アクセス増加に伴う接続回線状況と今後の対応について ・利用事業者制度の見直しについて
城本流通情報提供委員長		
公取協賃貸物件広告実態調査実施	(2/7)	・不動産の実態と広告との符合調査 ・表示審査
公取協総務委員会(3/5) 和田研修指導委員長		・25年度消費者モニター選定 ・消費者モニターとの懇談会について
公取協財政委員会(3/7) 筒井監事 谷奥財政副委員長(執行理事)		・25年度事業計画案及び収支予算案
公取協理事会(3/15)谷奥理事(執行理事)、筒井監事		・役員・委員選出表の見直し ・25年度事業計画案及び収支予算案
公取協消費者モニター懇談会(3/25) 和田研修指導委員長		・公取協業務報告 ・懇談・意見交換(不動産広告の疑問点、公取協に望むこと)
(財)不動産適正取引推進機構・宅建試験事務説明会(3/22)		・平成25年度試験実施計画について



公益社団法人1年生の通信簿！

～公益法人の信頼性を保証する認定基準に照らして～

和歌山宅建協会が、昨年4月1日に新しい公益法人としてスタートしてから1年が経過しました。

公益法人は、「民による公益」を担う中心的な存在と位置付けられていますが、宅建協会においても、会員の皆様と一致協力して実施する各種事業活動並びに会員各位による宅地建物取引業務を通じて、安心安全な住環境を確保できる社会づくりに寄与し、不特定かつ多数の人々の幸福につながる活動を展開していくことが期待されています。私たちは、こうした期待に応えていくため、当協会に与えられた社会的存在としての責務を自覚し、常に、自らを律し研鑽を積みながら、法令順守、協会内部の意思疎通、関係機関との協力連携等により信頼関係を構築し、開かれた透明性の高い業務運営を行っていくことが求められています。そこで、当協会が、将来に向けて持続的に発展していくために、公益社団法人として満たさなければならない認定基準に照らして、この1年を振り返り自己採点を試みました。

公益法人には、毎年度の事業開始前と決算後の定期提出書類の提出が義務付けられています。一つが、事業計画書等（事業計画書、収支予算書等を3月31日まで）、二つ目が、事業報告等（組織、活動状況、財産目録、役員名簿、事業内容、財務書類、その他関係書類を年度終了後3か月以内に）を必ず提出しなければなりません。また、公益目的事業の新規実施や変更の際は変更認定申請又は変更の届出が必要になります。これらの提出書類に基づき、和歌山県公益認定等審議会において、認定基準に適合するか否かの審査がなされることになっています。

公益法人には、大きく分けて次の二つの認定基準が課せられています（公益認定法第5条）。

- ①「公益性」の基準～公益に資する活動をしているか
- ②「ガバナンス」の基準～公益目的事業を行う実行能力・実行体制があるか。



① 公益性の基準～公益（不特定多数の利益の増進）に資する活動をしているか～

○公益目的事業を行うことを主たる目的としていること

公益目的事業とは：学術、技芸、慈善その他の公益認定法別表各号に掲げる22種類の事業であって、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するもの。これらの公益目的事業を行うことを主たる目的とし、公益目的事業比率が50%以上となるように行わなければなりません。

☆当協会では、公益認定法別表各号のうち、3、16、18、19、20、22の下記各号に該当する公益目的事業を実施して不特定多数（県民）の利益の増進に寄与しています。また、定款第3条に公益目的事業を行うことを主たる目的として実施することを定め、その目的を達成するために定款第4条の公益目的事業を年間予算の50%以上実施し基準に適合しています。

※《公益認定法別表 該当号抜粋》

3号：障害者若しくは生活困窮者又は事故、災害若しくは犯罪による被害者の支援を目的とする事業

16号：地球環境の保全又は自然環境の保護及び整備を目的とする事業

18号：国政の健全な運営の確保に資することを目的とする事業

19号：地域社会の健全な発展を目的とする事業

20号：公正かつ自由な経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による国民生活の安定向上を目的とする事業

22号：一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業

○特定の者に特別の利益を与える行為を行わないこと

事業を行うに当たって、社員(会員)や理事などの法人の関係者、株式会社その他の営利事業を営む者などに、「特別の利益」を与えてはいけません。

※「特別の利益」：法人の事業の内容などの具体的事情を踏まえたときに、社会通念から見て合理性を欠くような利益や優遇。

☆当協会では、事業実施に当たっては、当該事項に抵触しないよう確認しながら、複数の事業者から見積書を徴するなどにより適正かつ合理的な事業実施を心がけています。

○収支相償であると見込まれること

公益目的事業に係る収入の額が、その事業に必要な適正な費用を償う額を超えてはいけません。

☆当協会では、公益目的事業に係る収入の額は、その事業に必要な適正な費用を上回ることのないように事業計画と予算編成を行っています。宅地建物取引主任者法定講習等各年度により対象者数が変動して単年度の収支バランスが安定しない個別事業もありますが、公益目的事業全体として収支相償の基準に適合しています。

○一定以上に財産をためこんでいないこと（遊休財産規制）

法人の純資産に計上された額のうち、具体的な使途の定まっていない財産の額（遊休財産額）が、1年分の公益目的事業費相当額を超えてはいけません。

☆当協会では、実施可能な事業計画に基づく適正な予算編成を樹立し、そして適切な事業執行を図って事業の執行率を高めるとともに、多額の繰越残額が発生しないよう努めています。また、将来を踏まえて具体的に財産の使途を明確にした控除対象財産への位置付けにより適切な財産管理を図り、遊休財産額が法定範囲を超えてはならないという基準に適合させていきます。

○その他（理事等の報酬等への規制、他の団体の支配への規制）

理事、監事等に対する報酬等が、不当に高額にならないような支給基準を定める必要があります。また、実態として営利活動を行うといった事態が生じないよう、他の団体の意思決定に関与できる株式等の財産を保有してはいけません。

☆当協会では、「役員等の報酬等支給規程」を定めています。また、他団体の株式等の財産保有はありません。

② ガバナンスの基準～公益目的事業を行う能力・体制が整えられている～

○経理的基礎・技術的能力

安定的かつ継続的に公益目的事業を実施するために必要な「経理的基礎」及び「技術的能力」が整えられている必要があります。例：業務を別団体に「丸投げ」することはできません。

☆当協会では、外部監事として公認会計士にお願いし、事業実施に当たっては、豊富な経験を有する役員等の方々が企画、立案、実施の各段階に参画して自主的な運営を図っています。

○相互に密接な関係にある理事・監事が3分の1を超えないこと

特定の利益を共通にする理事や監事が多数を占めていることにより、公益の増進に寄与するという法人本来の目的に反した業務運営が行われるおそれが生ずることのないよう、理事及び監事のうち、親族等、相互に密接な関係にある者の合計数は3分の1を超えてはいけません。

☆当協会では、理事及び監事の選任に当たって、当該基準に抵触しないよう確認されています。

○公益目的事業財産の管理について定款に定めていること

公益のために集めた財産は最後まで公益的に消費するべきものですので、

①公益認定の取消しを受けたときなどは公益目的事業財産の残額を、②解散したときは残余財産を、それぞれ公益目的団体等に贈与する旨、定款に定める必要があります。

※「公益目的事業財産」：法人の財産のうち、公益目的のために消費されるべき財産。

☆当協会では、

①公益認定の取消しを受けたときなどの公益目的取得財産残額の贈与については定款第52条に、

②解散したときの残余財産の帰属については定款第53条に、それぞれ認定法に掲げる法人又は国若しくは地方公共団体に贈与する旨を規定しています。

以上のように、当協会は、公益認定基準を順守しつつ公益社団法人として相応しい活動を推進しつつ、適切な運営管理を図っていかねばなりません。将来に向けて引き続き、会員が互いに一致協力しあって更なる発展を目指して前進していきましょう。

平成25年度 委員会別事業計画・予算の概要 (相談業務委員会のみ人件費を含む)

1. 総務委員会	6,459,910円 (対前年度▲476,030)
＜収益、その他(共益)事業＞	4,290,070円 (対前年度▲476,030)
収1. 不動産会館管理事業	180,000円 (対前年度±0)
・事務室等の賃貸 ・会議室の貸付 ・会館の管理	
収2. 頒布品販売等事業	977,000円 (対前年度▲27,000)
・頒布品の販売及び管理 ・県証紙売り捌き事務	
・宅建住宅ローン加入促進案内事務 ・宅建ファミリー共済加入促進案内事務	
・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会の会費徴収事務	
他1. 会員支援・相互扶助事業 (共益)	3,133,070円 (対前年度▲187,930)
・新規入会者・既存会員への各種業務支援 (表彰・慶弔含む) の実施	
・会員間の情報交換懇談会の実施	
・ガン保険、厚生年金基金・主任者賠償責任保険等の普及と役員傷害保険の加入促進実施	
・その他会員支援に係る情報提供	
＜法人管理＞	2,169,840円 (対前年度▲261,100)
・会員情報の適正な管理 ・健全な財務運営の検討実施	
・諸規程の準備 ・委員会等開催：委員会3回、入会審査12回	
2. 研修指導委員会	5,973,435円 (対前年度+543,811円)
＜公益目的事業＞	4,163,346円 (対前年度+35,292円)
公1④ 宅地建物取引に係る専門性向上事業	2,288,520円 (対前年度+264,520円)
・宅地建物取引業者研修会の開催	
宅地建物取引主任者、取引業者、従事者等を対象に、専門性の向上と消費者の利益の保護、人権意識の向上を図るための研修会を開催(2回)。第1次8月～9月、第2次1月～2月予定。全宅連が提供している研修パックのうち16テーマから選択し実施。ホームページを通じて、一般消費者の参加を呼び掛ける	
公1⑥ 不動産広告の適正表示に関する事業	1,874,826円 (対前年度▲229,228円)
・官民合同不動産広告実態調査の実施	
(公社)近畿地区不動産公正取引協議会と協力して、行政、関係機関との合同で不動産広告実態調査(11月予定)を実施し、取引の公正と適正な広告表示の確保と宅地建物取引業の健全な発達を促し、消費者の利益の保護に寄与する。賃貸広告実態調査は2月に2調査地域(和歌山市及び橋本市周辺)で実施予定	
・広告専門性向上研修会 (広告担当者研修会)	
不動産広告の適正表示を徹底するための研修会を和歌山市・田辺市の2か所で開催。ホームページを通じて一般県民への周知を図り参加を呼び掛ける。	
＜収益、その他(共益)事業＞	
他1. 会員支援・相互扶助事業(共益)	1,158,200円 (対前年度+463,180円)
・開業支援セミナー	
6月と1月の2回実施。リーフレットによる広報、4大紙への掲載各2回計4回広報する	
・新規入会者研修会：近代化センターの初任従業者向け宅建業務の実務をテーマに10月と3月の2回開催	
＜法人管理＞ ・委員会等開催	651,889円 (対前年度+45,339円)
3. 流通・情報提供委員会	5,822,758円 (対前年度▲769,802)
＜公益目的事業.1＞	4,002,258円 (対前年度▲939,592)
公1⑨ 取引の適正と流通の円滑化のための物件情報提供業務	4,002,258円 (対前年度▲939,592)
(近畿レインズシステム運営協力)	2,855,081円 (対前年度▲928,769)
・(公社)近畿圏不動産流通機構の運営参画(理事会、倫理綱紀委員会・公益法人制度委員会・レインズ運営委員会等への出席) ・流通機構基本負担金・運営負担金の拠出 (84.8%)	
・レインズシステム I P 型講習会を7支部地域にて開催 (日高と田辺合同)	

・レインズシステムF網の利用促進 (全宅連ハトマークサイトと歌山運営負担金の拋出協力)	1,147,177円 (対前年度▲10,823)
・和歌山宅建HPハトマークサイトオプション	
・(公社)全国宅地建物取引業協会連合会のホームページによる統計データシステム運営負担金の拋出	
<公益目的事業.2>	1,295,460円 (対前年度▲35,670)
公2⑩ 健康で安全な暮らしの支援事業 (子どもの安全確保活動等の協力支援)	398,665円 (対前年度+164,945)
・きしゅう君の家 ・(公財)和歌山県暴力団追放県民センターとの協力連携	30,860円 (対前年度▲20,860)
・和歌山県防犯協議会連合会との協力連携	
・各支部地域における献血推進活動への支援協力	367,805円 (対前年度▲185,805)
公2⑪ 森林環境保全支援(宅建の森)活動	535,183円 (対前年度+291,163)
・企業の森事業への協力支援活動として、宅建の森にて補植・下草刈りの実施	
公2⑫ 田舎暮らし等支援事業 (とったろう君・街づくり勉強会)	262,132円 (対前年度▲178,368)
・和歌山市路上広告物違反物撤去作業 ・和歌山市役所との街づくり勉強会 (行政との協定に基づく田舎暮らし等の支援)	52,000円 (対前年度▲120,000)
・田舎暮らし応援県わかやま推進会議への参画による田舎暮らし 住宅協力員研修会の田辺市開催等の協力支援	143,932円 (対前年度▲124,568)
・和歌山市つつじが丘団地の分譲の紹介に関する協力支援	7,800円 (対前年度+7,800)
・海南市空き家バンク制度の周知・研修会開催等の協力支援	58,400円 (対前年度+58,400)
公2⑬ 社会的弱者住宅確保支援事業 (社会的弱者支援)	99,480円 (対前年度+34,480)
・行政との協定に基づき、障害者、大規模災害被災者等の居住支援のための賃貸住宅空室情報の提供、助成措置等を実施する。	
・和歌山県居住支援協議会参画による住宅確保要配慮者に対する円滑な居住のための支援協力	
・AED(自動体外式除細動器)の設置(リース契約)	
<法人管理>	525,040円 (対前年度+205,460)
・委員会開催(2回) ・公益社団法人近畿圏不動産流通機構基本負担金・運営負担金の拋出(15.2%)	

4. 広報啓発委員会	6,081,980円(対前年度▲1,971,860)
<公益目的事業>	2,528,550円 (対前年度+55,250)
公1⑤ 法令等行政情報の提供・広報啓発事業	2,276,550円 (対前年度+28,250)
・広報誌発行:広報誌「宅建わかやま」(年6回・隔月奇数月発行、1/2公益・1/2その他)及びホームページを通じて、関係法令及び行政機関からの周知依頼情報、公益目的事業情報等公益情報を、会員及び一般消費者に広く提供周知するとともに、消費者が安心・安全な不動産取引ができるよう、マスメディアを通じた広報啓発を実施する。	
公1⑨ 取引の適正と流通の円滑化を図るための物件情報提供業務	252,000円(対前年度+27,000)
・宅地建物に関する物件情報その他関連情報を広く一般県民の利用に供する。	
・行政機関等からの周知事項、協会の研修会やイベント等の公益目的事業の案内などをホームページに掲載し、会員だけでなく広く一般消費者の不動産関係知識の向上等に寄与するため、広く情報提供を実施する。	
・全宅連等関係団体との協力……全宅連ハトマークサイト・近畿レインズシステムとの連携協力による宅地建物取引物件の公平・公正な情報提供を行うことにより、宅地建物取引に関する適正の確保と一般消費者の利便性の向上を図る。 (全宅連会費負担金30%を公益に換算)	
<収益、その他(共益)事業>	
他1. 会員支援・相互扶助事業(共益)	1,155,900円 (対前年度+72,000)
・広報誌発行:広報誌「宅建わかやま」(年6回・隔月奇数月発行、1/2公益・1/2その他)	
<法人管理>	2,397,530円 (対前年度▲2,099,110)
・委員会等開催:正副委員長会3回、委員会3回、広報誌の地域便り現地調査6回	
・広報啓発…宅建協会のPR看板の維持管理	

5. 相談業務委員会	11,216,977円 (対前年度+2,889,910)
＜公益目的事業＞	11,216,977円 (対前年度+2,889,910)
公1⑦ 取引の公正を確保し消費者保護のための不動産無料相談業務事業	10,796,604円 (対前年度+2,889,910)
◆和歌山県不動産無料相談所の運営管理	
・不動産取引に係る一般相談の実施	4,095,680円 (対前年度+920,380)
和歌山県不動産会館に「和歌山県不動産無料相談所」を常設、和歌山市役所ロビーにおける不動産相談会を毎月1回開催し、消費者からの不動産取引に関する事前相談や一般相談に対し専従相談員や関係役員が助言や専門機関の紹介を行うとともに、会員からの相談も受ける。	
・顧問弁護士による不動産無料法律相談 和歌山県不動産無料相談所で月1回第2水曜日（消費者・会員対象）開催	
◆不動産取引相談（トラブル防止）講習会	302,000円 (対前年度+67000)
・不動産取引に関連する新しい法律の制定や改正などに適切に対応し業務の適正な運営や取引の公正を期し消費者保護の観点から専門性の向上を図る	
◆相談員の専門性向上研修会	719,560円 (対前年度+270,730)
・相談業務の適正かつ迅速な処理の推進を図るため、各支部の相談員、執行理事、支部長などを対象に顧問弁護士を交えて法律等を研修、その知識をもって一般消費者からの相談に対処することを目的に開催	
◆消費者セミナー	3,491,380円 (対前年度+1,563,380)
・不動産取引におけるトラブルの未然防止を図るため、各支部の相談員・執行理事・相談業務の適正かつ迅速な処理の推進を図るため、県・市など行政機関等の後援を受け消費者を対象にしたセミナーを県下1箇所で開催する。	
同時に「不動産無料相談所」を併設し消費者からの相談にも対応。	
◆専従相談員の相談従事	1,957,964円 (前年度同額)
◆相談業務委員会の開催	230,020円 (対前年度+68,420)
・委員会開催：委員会等3回、正副委員長会1回、関係機関講演会参加	
公1⑧ 不動産取引相談窓口共同運営事業	372,400円 (前年度同額)
◆不動産取引相談窓口	
・和歌山県、当協会、全日本不動産協会和歌山本部の三者共同で「不動産取引相談窓口」を設置運営。相談者への適切な助言等を行うための専従相談員を当協会から派遣するとともに三者で不動産取引相談窓口の運営及び相談業務に関する意見交換を開催。また新聞各紙に「不動産取引相談窓口」の広報啓発を図る。	
◆専従相談員の相談従事	47,973円 (前年度同額)
5-2. 紀南サテライト部会	2,237,620円(対前年度+540,030)
＜公益目的事業＞	1,282,060円 (対前年度▲131,010)
公1⑦ 取引の公正を確保し消費者保護のための無料相談事業	1,180,860円 (対前年度▲74,610)
不動産無料相談所開設：紀南地区（日高、田辺・新宮は交互）の3ヶ所で第3木曜日に無料相談会を実施する。相談員は担当支部の運営委員で行う。	
公2⑫ 田舎暮らし等の支援事業	101,200円 (対前年度▲56,400)
・行政との連携 台風12号の経験を踏まえ近い将来発生する可能性が高い東南海地震に備え、行政との勉強会を重ね災害発生時の対応マニュアルを作成する。	
＜法人管理＞・部会開催：6回 ・東北震災被災地の視察(4名)	955,560円 (対前年度+671,040)
5-3. 不動産業務特別委員会	282,960円 (対前年度+282,960円)
・特別委員会の開催（不動産相談業務全体の資質の向上を図るための検討、提言）	
6. 受託業務委員会	7,973,751円 (対前年度+1,565,097)
＜公益目的事業＞	7,973,751円 (対前年度+1,565,097)
公1① 宅建主任者資格試験実施支援事業	5,266,150円 (対前年度+841,950円)
実施日は10月20日の予定（実施公告は6月7日予定）会場は、昨年同様和歌山高等学校を計画。監督員は昨年出務経験者を予定田辺会場は、駐車場確保を「こころの医療センター」に協力依頼してビッグユーンで実施予定	
・委員会開催	
公1② 主任者法定講習実施支援事業	2,684,801円 (対前年度+715,547)
本年度受講対象者は770名 法定講習会の9回実施	
公1③ 主任者証交付事務支援事業	22,800円 (対前年度+7,600円)

最近の判例から

—保証協会の認証—

保証協会の社員である宅建業者の詐欺により被った損害が、「その取引により生じた債権」にはあたらないとの理由で認証申し出の拒絶が認められた事例

(東京地判 平22・6・29)

土地の持ち主が、宅地建物取引業法64条の2第1項の指定を受けた宅地建物取引業保証協会に対し、その社員である宅建業者の詐欺行為によって被った損害にかかる債権につき同法64条の8に基づいて認証の申し出を行ったところこれを拒否されたため、同債権の認証を求め、同協会による上記の運用は制度趣旨に反するとして不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、社員の欺罔行為により生じた求償権又は損害賠償請求権は、同法所定の「その取引により生じた債権」にはあたらず、その債権について認証申し出を拒否したことにより権利が侵害されたものでもないとして、土地の持ち主の請求を棄却した事例

(東京地裁 平22年6月29日判決 請求棄却)

1 事案の概要

Xの母Bは、平成13年7月頃、その所有する宅地につき、宅建業者Aに媒介を依頼した。Aは宅地建物取引業法64条の2第1項の指定を受けた宅地建物業保証協会Yの社員であった。

Aの代表者は、平成13年9月初旬頃、2億円を超える借金を抱え、その返済に追われていたため、Bが所有する土地を自己の金策に利用しようと考え、販売の目途がなかったのに、買主に見せる必要があるなどと虚偽の事実を述べ、その旨誤信したBから、当該土地、その他の土地建物の登記済証を預かった。

平成13年9月13日、AはBに対し、買主がまだ見つからないので、Aの事業資金を借り入れる際の担保として一時的に当該土地を貸してほしい旨、自己所有地を近々売却して、必ず返済に充て、当該土地を販売するので心配は不要である旨虚偽の事実を述べ、その旨誤信したBから、当該土地を担保に供することの同意を得た上、実印と印鑑登録証を預かった。

平成13年9月17日、Aは当該土地に根抵当権を設定することとし、Bを連れて、司法書士事務所を訪問した。その際、Bは、同事務所の司法書士から、債務者をAとする当該土地に対する根抵当権設定登記の委任状を示されるなどしたが、特段、疑義を呈することなく上記委任状の委任者(義務者氏名)欄に署名をした。

当該土地は、平成15年6月6日、根抵当権者の申立てにより、競売開始決定がされ、その後競落された。

Bは、Yに対し、平成17年10月17日、認証申出書を提出して、認証の申し出を行った。Yは、平成18年3月14日、本件認証申出に対し、「申出債権は、社員との宅地建物取引により生じた債権とは認められない。」との理由で認証を拒否した。

Bは、平成19年9月4日死亡し、Xが本件認証申出に係る一切の権利を相続した。

Xは、平成21年3月12日、本件認証申出について改めて審理を求めたが、Yは同月23日付回答書でこれを拒否した。

Xは主意的に申出債権の認証を求め、また、Yの行った認証拒否は、Yの社員が行った違法行為による被害者救済を目的とする保証制度の趣旨に反するなどとして、予備的に不法行為に基づく損害賠償として認証限度額である1000万円及びこれに対する遅延損害金の支払いを求め、訴えた。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示した。

(1) BのAに対する債権は、業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」に該当するか

Aは、本件媒介依頼に関連して当該土地に係る登記済証を預かった後、自己の財産状況について虚偽の事実を述べてBをその旨誤信させ、これにより、Bは、当該土地について根抵当権設定登記に係る根抵当権を設定することを承諾したものと認めるのが相当である。

そうすると、Bが当該土地についてした根抵当権の設定は、Aの欺罔行為によってされたものであるから、Bは、Aに対して、同根抵当権が実行されて当該土地が競落された結果、被った損害について、求償権又は損害賠償請求権を行使することができるものと解される。

しかしながら、業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」の意義について、宅地建物取引業に関する取引(宅地若しくは建物の売買若しくは媒介(業法2条2号)をいう。以下同じ。)そのものから生じた債権及び同取引から生じた損害賠償請求権のみならず、同取引に関連し、付随した行為から生じた債権をも含むと解するとしても、上記の求償権又は損害賠償請求権は、Aの欺罔行為及びBの前記根抵当権の設定行為という、本件媒介依頼とは別個独立の事実を原因とするものであって、本件媒介依頼に関連し、付随した行為から生じた債権ということは出来ない。

したがって、当該土地に関する債権は、業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」には該当しない。

(2) 本件認証拒否について不法行為が成立するか

本件認証申出に係る債権が業法64条の8第1項にいう「取引により生じた債権」に該当しないことは、上記で検討したとおりであるから、Yが本件認証申出及び再度の審査要求を拒否したことによってBの権利が侵害されたものということは出来ない。

したがって、その余の点について判断するまでもなく、Yの本件認証拒否について不法行為が成立しないことは明らかである。以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないからこれを棄却することとする。

3 まとめ

本判決は、土地の持ち主には大変気の毒な結果となったが、妥当なものといえよう。

近年、経営状況が思わしくない宅建業者が増加しており、一般消費者には、本件のような犯罪被害に遭わないよう一層の注意が必要と思われる。

〔(財)不動産適正取引推進機構「RETIO」より〕



消費者のための不動産セミナー(講演会)開催!

相談業務委員会

去る2月26日、ホテルグランヴィアにおいてオピニオンリーダーでお馴染みの青山繁晴氏を講師に迎えセミナー(特別講演会)を開催しました。350名の定員に対し約3倍の1,000名弱の応募があり、抽選にもれた方々には本当に申し分けなかったです。

青山氏は『日本の出番、祖国は甦る』を大テーマに『わたしたちは本当の日本を知っているか』『われらのアジアをどうする』『総選挙後の祖国と日本経済をどうする』『今こそ直視すべき日本の根っこは何か』のいくつかの項目に分けて講演していただきました。

日々、豊かな生活環境に慣れ親しんでいる私たちは、本当に大切な『なにか』を見落としているのではないだろうか、人によっては、親であったり、子どもであったり、故郷であったりと大切だと感じるものは違うが、ふと立ち止まって、今、私たちが生き抜いていられるのは祖先が築き上げてくれた結晶なんだよ、と改めて考えさせられる内容でした。

同時に併設した弁護士、専従相談員による不動産無料相談コーナーにも多くの申込みがあり、相談内容は関係法律の改正等があり年々複雑になりつつありますが、消費者の皆さまに正確な情報を提供すると共に宅建協会の資質向上にも努めてまいりたいと思います。



不動産開業支援セミナーを開催

研修指導委員会

当協会としては初めての試みの「開業支援セミナー」が去る1月22日不動産会館2階にて開催されました。

このセミナーは不動産業開業にあたっての不安や疑問を解消していただくために、広く一般の方を含め募集し、当日は9名の参加がありました。

メイン講師として、神奈川宅建協会の会員でもありFP、不動産コンサルタントでもある井上康子先生をお招きし、「不動産業 開業3ヶ月前～1年後～3年後」のテーマで、開業にあたっての心構えや開業に向けての経済トレンド等、多岐に渡った講義をいただきました。

また、協会会員による体験談のコーナーもあり、受講者の開業意欲をかきたてる内容でした。



平成24年度 第2次宅地建物取引業に係る研修会終わる

研修指導委員会

本年度第2回目となる宅地建物取引業に係る研修会は、県後援のもと1月28日の新宮会場を皮切りに、2月25日の和歌山会場まで県下5会場で開催されました。

今回のテーマは「成果につながる整理収納術」「人権について」「不動産に関する税制税務」「地盤リスクと現状について」の4つのテーマで構成され、幅広い分野での講習会となりました。特に「地盤リスクと現状について」においては、新聞記事を交えた県内各地の現状と判例にみる地盤リスクの説明があり、受講者にとっては貴重な研修になったことと思います。

これからも、会員の皆さんの役に立つ企画を提案できたらと考えています。



献血活動!

～ご協力ありがとうございました!

☆各支部が主体的に取り組んでくださった献血活動は、
全支部の日程が無事終了いたしました。

おかげさまで、各支部合わせて計496名の方々から尊い献血がなされて、多くの新鮮な血液が採取されました。病気やケガで新鮮な血液を必要としている大勢の患者の皆様提供されて有効に活用されたと思います。
ご協力いただいた皆様に、心より感謝申し上げます。

☆各支部献血活動の結果

開催日	開催場所	受付者数	採血者数
平成24年10月14日	ロマンシティ御坊店	80	64
平成24年11月25日	パビリオンシティ田辺店	68	55
平成24年12月8日	ミレニアシティ岩出店	62	52
平成24年12月12日	イズミヤ和歌山店	45	30
平成24年12月15日	オークワ橋本彩の台店	71	60
平成25年1月9日	オークワ箕島店	58	46
平成25年2月14日	イオン新宮店	48	40
平成25年2月24日	スーパーセンターオークワ海南	64	49
計		496	396

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



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12/28～1/6までは休みです。)

時 間：13:00～17:00

TEL073-433-1588

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)

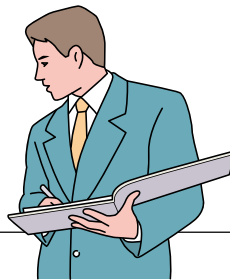
開催日：4/10(水)・5/8(水)

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

各支部における不動産無料相談会のご案内(4～5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)	4/17(水) 5/15(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	有田市民ホール 2 階	5/16(木)	13:00～ 16:00	
	有田川町きびドーム	4/18(木)	13:00～ 16:00	
日高支部	御坊市役所 1 階ロビー	4/18(木) 5/16(木)	13:00～ 16:00	
田辺支部	田辺商工会議所	4/18(木)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮職業訓練センター 2 階第 3 教室	5/16(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。

●●● 平成25年度 取引主任者法定講習会予定表 ●●●

*各開催日とも、受付時間9:20～9:50、開始時間9:50、終了予定16:30

開催月日	有効期限(満了)	対象者数	講習会場
H25年 5月16日(木)	H25.9/15～9/30	173名	和歌山商工会議所 4階大ホール
H25年 6月14日(金)			
H25年 7月18日(木)	H25.10/1～11/21	68名	和歌山ビッグ愛 1階大ホール
H25年 8月22日(木)	H25.11/22～12/31	76名	
H25年10月24日(木)	H26.1/1～1/31	79名	
H25年11月27日(水)	H26.2/1～3/31	95名	
H25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
H25年 2月21日(金)	H26.7/1～7/31	89名	
H25年 3月27日(木)	H26.8/1～8/31	113名	

～会費納入についてのお願い～

宅建協会の会費の納入期限は、毎年5月末日までとなっています。万一、12ヶ月以上納入されない場合は、定款の規定により会員資格を喪失することになりますので、忘れずに納入期限までに必ず納付していただきますようお願いいたします。

お問い合わせは、本部事務局 (073-471-6000) までご連絡願います。

(参考) 公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会 定款 (抜粋)

(経費の負担)

第7条 会員は、協会の活動に必要な経費に充てるため、社員総会(以下「総会」という。)において定める入会金及び会費を支払わなければならない。

3. 会員は、前々項の会費を毎年5月末日までに全額を納入しなければならない。

(滞納に伴う処分)

第9条 会員が、(会費を6カ月以上滞納したときは、理事会の議決により会員権を一時停止されることがある。)

2. 会費を12カ月以上滞納したものは、会員の資格を失う。

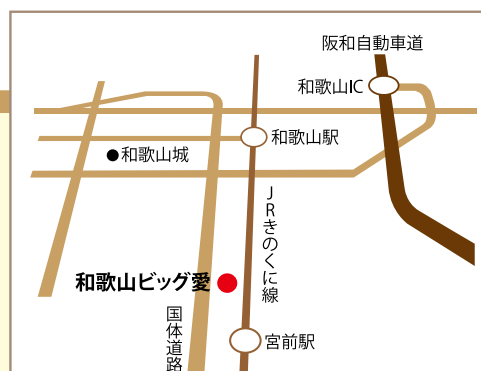
(会員資格の喪失)

第12条 前二条の場合のほか、会員は、次のいずれかに該当したときは、その資格を喪失する。

(4) 第7条の支払義務を12カ月以上履行しなかったとき。

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会
平成25年度 定時総会のご案内

開催日時：5月30日(木) 13時より
場所：和歌山ビッグ愛 1階大ホール



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
伊 都		三和住宅(株)橋本支店	福本 晃二	岡本 豊	政令使用人	
和歌山	4	曾和不動産	和歌山市大谷49-1 サンベルテよしだⅡ201	和歌山市西紺屋町2-15	事務所	24.12
	2	(株)賃貸住宅センター北部店	北嶋 勝規		専任取引主任者	24.12
	8	(有)朝日食糧	川端 俊道	日浦 恒男	専任取引主任者	24.12
	13	アズマハウス(株)	小林 悦子		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	和歌山市太田1-10-15		事務所	
			久保 良平		政令使用人、 専任取引主任者	
	2	ユニオン開発(株) エスタシオン事務所	和歌山市中573-5		事務所	25.1
			久保 博史		政令使用人、 専任取引主任者	
	18	(株)マイランド和歌山		谷川 清己	専任取引主任者	25.2
	12	(株)パナホーム和歌山	広川 富雄		専任取引主任者	25.2
田 辺		出羽不動産	田辺市湊1043-1	田辺市湊708-1	事務所	25.1
新 宮		(株)坂井組	川野 真澄	加藤 義郎	専任取引主任者	25.1
		潮岬不動産	東牟婁郡串本町串本477-1	東牟婁郡那智勝浦町市野々3451	事務所	25.2
有 田		(株)初島組	嶋田 英展	嶋田 悦也	代表者	25.2
			中西 晴久		政令使用人	

退会者

支 部	班	商 号	代表者(支店長)	退 会 理 由	退会月
和歌山	21	(株)和泉屋	嶋崎 英子	期間満了	24.12
新 宮		下地不動産	下地 春美	廃 業	24.12
		真栄開発	芝山 和久	廃業(ご逝去)	25.1
田 辺		丸昌不動産	町田 敏郎	期間満了	25.2

新規入会者紹介

クローバー不動産

T E L 0739-20-1029
 F A X 0739-20-5615
 事 務 所 西牟婁郡上富田町
 下鮎川487-25
 免許番号 3710
 免許年月日 H24.10.26
 所属支部 田辺



代表者・取引主任者
古川 美香

城北エステート(株)

T E L 073-499-7848
 事 務 所 和歌山市福町49
 和歌山中橋ビル204号
 免許番号 3716
 免許年月日 H25.2.12
 所属支部 和歌山



代表者・取引主任者
田中 昌世