



# WAKAYAMA

宅建 わかやま

7

2013  
July

宅建わかやま  
7月号

## CONTENTS

- 「地域便り」～紀州ヘラ竿のご紹介～
- 理事会等の開催状況
- 定款一部変更
- 25年度定時総会開催
- 最近の判例から
- 「同和問題について」考えましょう！
- ハトマーク支援機構と  
定期借家推進協議会に加盟しました



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



## 「地域便り」～紀州へラ竿のご紹介

「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、伊都支部の野口さんが、伝統を受け継ぎ国から伝統的工芸品の指定を受け、地域活力の増進にも寄与されている紀州へら竿をご紹介してくださいました。



紀州へら竿



組合長 田中和仁氏



隠れ谷池

今回お話を聞きしたのは、紀州製竿組合 組合長 田中和仁氏です。

2013年3月、紀州へラ竿は経済産業大臣指定伝統的工芸品に指定されました。

和歌山県では紀州漆器、紀州簞笥に続き三品目の指定となりました。紀州へら竿とは、へらぶなを釣る為の竹製釣り竿で主に橋本市で作られています。「釣りはふなに始まり、へらぶなに終わる」といわれるほど奥が深く、合成繊維の発達した現代でも人々の心を癒す道具として紀州へら竿はその名を全国に知らしめています。

紀州へら竿のルーツは大阪の竿正（明治15年創業）に始まります。和歌山は竹の多い所で、竿正は黒竹をへら竿に用いました。一本竿が主流であった時代に、高級な漆塗りの継ぎ竿は画期的であったと言えます。そして、その技術・技法が現代に継承されていることを考えると、いかに竿正の完成度が高かったかが窺えます。当初はチヌ竿とへら竿の区別は無かったようです。チヌとへら、場所は違えども体型が良く似ていることから、竿も似てきたのでしょう。竿正の弟子である二代目竿正やその弟子、竿五郎は高野山に自生する高野竹（こうやちく）が細くて張りのあることに気づき、二番目の素材に用いました。昭和に入り、源竿師と師光が地元の橋本市で仕事を始め、多くの弟子をと

ったことから材料の産地により近い橋本市に定着することになりました。

現在は46名の組合員が紀州へら竿を作り、小中学校の釣り教室やもの作り教室など若年層への普及活動や「竹竿の祭典」愛好者釣り大会など伝統工芸の産地組合としては非常に活発に地域活動に参加されています。

その活動の中心となるのが、橋本市清水にある「隠れ谷」です。正式には紀州製竿組合研究池というそうですが、自分達が作ったへら竿を試し釣りしたり、お客様の釣り方を勉強したりする池です。本年6月2日に国の伝統的工芸品指定祝賀記念釣り大会が「隠れ谷」で知事・市長・愛好者様を迎えて盛大に行われました。へらぶなは比較的簡単に釣れますし、貸出竿やエサも用意されていますので、これからのお行楽シーズン、ご家族で出かけられてはいかがでしょうか。



※紀州製竿組合研究池（隠れ谷池）TEL：0736-34-1482

詳細は紀州製竿組合ホームページへ。

## 理事会等の開催状況 6~7月

会議名	主な審議内容
定時総会 (5/30)	・別記記載のとおり
理事会 (6/25) 理事、監事	・宅地建物取引業法第74条第5項の規定に基づく指導について ・事業の追加実施についての承認(ハトマーク支援機構への協力、定期借家推進協議会への入会) ④事務局体制(雇用契約)の更新について
執行理事会 (6/7)	・入会審査案件について ④職員分担について ・宅地建物取引業法第74条第5項の規定に基づく指導について
執行理事会 (6/13)	・事情聴取の打ち合わせ ④定期借家推進協議会への入会について
執行理事会 (6/18)	・宅地建物取引業法第74条第5項の規定に基づく事情聴取
執行理事会 (7/19)	・事業の追加補正予算(案)について ・宅地建物取引業法第74条第5項に基づく報告について ・執行理事・委員長・支部長合同委員会開催について
宅建業法第74条第5項に関する事情聴取 (6/18) 執行理事、総務・研修指導・相談業務 各委員長	・宅地建物取引業法第74条第5項の規定に基づく事情聴取
総務委員会 (6/25)	・新規入会審査
流通・情報提供委員会 (6/3) 流通情報提供委員会打ち合わせ (7/9) 高垣執行理事、委員長、副委員長	・平成25年度事業実施について ④無免許業者対策について ・宅建の森の中津村森林組合との現地打ち合わせ
相談業務委員会・紀南サテライト部会東北視察 (7/23~7/25) 輪宝会長ほか5名	・東日本大震災被災地視察及び宮城・岩手宅建への災害時対応等に係る訪問調査の実施
和歌山県宅地建物取引連絡会 (7/29) 城本委員長、武田委員長	・災害時における賃貸住宅の媒介に関する協定書の具体的運用について ・不動産取引相談窓口について

※ 各支部運営委員会等が次のとおり開催されました。  
・新宮支部運営委員会(6/15)、日高支部運営委員会(6/20)、(7/30)

## 全宅連等関係団体の動向 (理事会等) 6~7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

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連・全宅保証総会 (6/27) 輪宝理事(会長・本部長) 赤間運営協議員・代議員(専務理事)	・平成24年度事業報告、業務監査報告の件 ・平成25年度事業計画、収支予算の件 ・平成24年度決算承認、会計監査報告の件 ・宅地建物取引主任者の名称変更に関する件
全宅連近畿地区連絡会運営協議会 (7/25) 輪宝理事(会長)	・平成25年度実施計画(案)、収支予算(案)について ・近畿地区合同研修会の実施について
流通機構正副会長会議・理事会 (6/3) 輪宝理事(会長)、高垣倫理綱紀委員長	・平成24年度事業報告、決算報告 ・平成25年度事業計画、収支予算書 ④新法人の理事配分変更
流通機構レインズ運営委員会 (6/10) 城本委員(流通情報提供委員長)	・最新プラウザ動作検証結果と対応について ・紛争事案に係る紛争調停委員会からの要請について
流通機構総会 (6/20) 輪宝理事(会長)、真野代議員(副会長)、赤間代議員(専務理事)、高垣倫理綱紀委員長(執行理事)、城本レインズ運営委員(流通情報提供委員長)	・平成25年度事業計画書、収支予算書 ・平成24年度決算、事業報告及び監査報告 ・公益社団法人移行報告 ④役員変更に関する件
倫理綱紀委員会 (7/4) 高垣倫理綱紀委員長(執行理事)	・副委員長の選任 ④会員処分報告 ④レインズ登録物件の不正な扱い込みに関する処分規定の見直し及びガイドラインの作成について
流通機構レインズ運営委員会 (7/22) 城本運営委員(流通情報提供委員長)	・レインズ動作環境について ・IP型システム検討課題について

会議名及び出席者	主な審議内容
公取協総会 (6/19) 筒井監事(監事)、谷奥理事財政副委員長(執行理事)	・平成24年度事業報告、決算報告及び監査報告の承認 ・平成25年度事業計画書、収支予算書・役員の変更に関する件
不動産コンサルティング近畿ブロック協議会運営委員会 理事会 (7/5) 真野副会長(副会長)、高垣理事(執行理事)	・平成24年度基礎教育・専門教育実施結果、収支について ・平成25年度基礎教育・専門教育実施計画案・予算案について
(仮称)近畿圏不動産流通活性化協議会 (7/8) 高垣執行理事	・新会員について・補助金申請について・今後の具体的な活動について (※協議会への参加に向けての情報収集)

● ● ● 定款が一部改正されました ● ● ●



- 第7条 第3項・改正理由：会員の資格喪失に関して、保証協会と宅建協会とは一体性を確保する必要がある。このため、会費納入期日は保証協会の定め（6月末日）に合わせる。
- 第12条・改正理由：会員には、入会金及び会費の支払い義務が課せられ（第7条）、その義務を果たさない場合には、「滞納に伴う処分」として「会員の資格を失う」（第9条第2項）と定める一方で、当然に「その資格を失う」（第12条）旨が定められており、「滞納に伴う処分」は実態の伴わない定めとなっているため第9条を削除する。
- 第12条・改正理由：1と同様、（4）の支払い義務履行期間12ヶ月以上を1年以上に修正する。

定款（改正前）	定款（改正後）
<p>（経費の負担）</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>（経費の負担）</p> <p>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。</p> <p>3. 会員は、前々項の会費を毎年<b>6月末日</b>までに全額を納入しなければならない。</p>
<p>（滞納に伴う処分）</p> <p>第9条 会員が、会費を6ヶ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。</p> <p>2. 会費を12ヶ月以上滞納したものは、会員の資格を失う。</p>	<p><b>第9条削除</b></p>
<p>（会員資格の喪失）</p> <p>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。</p> <p>（4）第7条の支払義務を12ヶ月以上履行しなかったとき。</p>	<p>（会員資格の喪失）</p> <p>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。</p> <p>（4）第7条の支払義務を<b>1年以上</b>履行しなかったとき。</p>

- 第6条・改正理由：現行定款は、「入会審査を経て、理事会の承認を得なければならない。」と定めているが、随時の入会申し込みに迅速に対応するため、理事会が定めた「入会審査規程」に基づき、支部予備審査と総務委員会の厳正な審査を経て、会長が入会を承認できるよう定款を改正する。

定款（改正前）	定款（改正後）
<p>（入会）</p> <p>第6条 協会に入会しようとする者は、申込者が所属することとなる当該支部長を経由して会長に所定の入会申込書を提出し、別に定める入会審査を経て、理事会の承認を得なければならない。</p>	<p>（入会）</p> <p>第6条 協会に入会しようとする者は、申込者が所属することとなる当該支部長を経由して所定の入会申込書を提出し、<b>別に定めた入会審査規程</b>に基づき<b>会長の承認を得なければならない</b>。</p>

# 平成25年度 定時総会開催

(公社) 和歌山県宅地建物取引業協会  
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部



和歌山県知事 仁坂吉伸様



和歌山市長 大橋建一様

上記2団体の公益社団法人として初年度の決算総会となる定時総会が、平成25年5月30日(木)午後1時より、和歌山ビッグ愛1階大ホールにおいて開催されました。

植田総務委員会副委員長の司会により開会し、冒頭、物故会員への黙とうが行われました。  
まず輪宝会長の挨拶、来賓紹介に続き、表彰受賞者14名に会長から表彰状が授与されました。  
続いて、来賓の和歌山県知事仁坂吉伸様と和歌山市長大橋建一様並びに衆議院議員岸本周平様(代読)から祝辞を賜りました。そして、和田研修指導委員長の発声により全員で倫理綱領を朗読後、眞野副会長を議長に選出、資格審査委員の日高支部山本氏と新宮支部平野氏から資格審査結果が、正会員数729名、出席正会員数562名(うち委任状提出486名)と報告があり、議長が総会成立を宣言し議事を進行した。

## (公社) 和歌山県宅地建物取引業協会の審議及び報告事項

議案第1号（報告事項）平成24年度事業報告に関する件、議案第2号（審議事項）平成24年度収支決算に関する件（監査報告）、議案第3号（審議事項）会費の額に関する件、議案第4号（審議事項）役員の報酬の総額に関する件、議案第5号（審議事項）定款の一部変更に関する件、議案第6号（報告事項）平成25年度事業計画に関する件、議案第7号（報告事項）平成25年度収支予算に関する件

以上提出されたすべての報告及び議案が可決承認されました。

## (公社) 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部の審議及び報告事項

議案第1号（報告事項）平成24年度事業報告に関する件、議案第2号（審議事項）平成24年度収支決算に関する件（監査報告）、議案第3号（報告事項）平成25年度事業計画に関する件、議案第4号（報告事項）平成25年度収支予算に関する件

以上提出されたすべての報告及び議案が可決承認されました。



総会風景

## 最近の判例から

—太陽光パネルの撤去請求—

### 太陽光パネルの反射光が受忍限度を超えるとして、隣地建物所有者によるその撤去及び損害賠償請求が認められた事例

(横浜地判 平24・4・18)

新築された建物の北側屋根上に設置された太陽光パネルによる反射光のため、建物の所有権を円満に利用できなくなったとして、隣地建物所有者が、新築建物の施主に対して、所有権に基づく妨害排除請求権として同パネルの撤去を求め、同施主及び建物工事を請け負った会社に対して、不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、施主らの責任を認め、北側に設置された全てのパネルの撤去と損害賠償請求の一部を認容した事例（横浜地裁 平成24年4月18日判決一部認容・一部棄却控訴）

#### 1 事案の概要

X1及びX2（原告、以下「Xら」という。）は、建物（以下「X建物」という。）を所有し、居住していたところ、平成20年4月14日、同建物に隣接してY1（被告）が2階建ての建物（以下「Y建物」という。）を新築し、その屋根上に、太陽光発電用ソーラーパネルを南側に7枚、北側に12枚設置した（以下これら19枚のパネルを「本件パネル」という。）。

本件パネルは、Y1が、建物の設計・施工等を目的とする会社Y2（被告）に注文し、Y2がY建物の建築及び本件パネルの設置工事（以下「本件工事」という。）を請け負い、完成させたものである。

Y建物は、その敷地が南側に傾斜して狭くなっていることから、北側斜線の規制等のため、屋根は、中央やや南側部分に最も高い部分があり、面積は南側より北側が広く設計された。そのため、南側よりも北側の屋根に多くの太陽光パネルを設置することになった。

Y建物が完成する前にX2はY1に対し、本件パネルによる反射光について説明を求め、Y2の担当者がX建物を訪問して反射光を確認した。

本件パネルによる反射光は、太陽の位置により、差し込む場所、時間、程度が異なるものの、ほぼ1年中X建物に差し込み、反射光が差し込む時間は、短い部屋で1日30分～1時間位、長い部屋で3時間位である。反射光の程度は、通常の輝度と比較すると100倍以上（最大4000倍を超える）の輝度となる。

Xらは、反射光が強いときには、南側を見ることができなかったり、2階のベランダに洗濯物を干す際にはサングラスをする必要がある。また、2階の部屋で洋裁等をすることが困難な場合がある。

Y2は、反射光を防ぐ方法として、本件パネルの撤去費用37万8000円と本件パネルの買取費用233万2050円をXらが負担する、パネルの位置を変更しその費用53万3000円をXらが負担するなどの提案をした。これに対し、X1は、なぜXらが費用を負担しなければならないのか等の説明を求めるなどしたところ、Y1は、太陽光の反射は自然現象であり、Y1に加害責任があるとは考えていないと書面で回答した。

Xらは、Y1に対し、所有権に基づく妨害排除請求として北側に設置されたパネルの撤去を求め、Y1及びY2に対し、不法行為に基づく損害賠償請求権各自110万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求めて提訴した。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xらの請求を一部認容した。

(1) 認定の事実によれば、本件パネルの北側12枚のパネルに太陽光が反射し、その反射光がX建物に差し込むこと、その頻度及び程度も曇天でない限り、ほぼ毎日、一定時間継続して生じていること、そのため、Xらにおいて、X建物内でも洋裁等の作業ができるなかったり、ベランダに洗濯物を干す際にサングラスの着用が必要となるなどの状態であることからして、本件パネルによるX建物の所有権の円満な利用が妨害されており、その程度はXらの受忍限度を超えるものと認めることができる。

(2) Y1は、Y2に注文し、本件パネルを設置したものであり、これにより、Xらの建物所有権の円滑な行使を妨害し、Xらの日常生活の平穏を害したものと認めることができる。よって、Y1は、Xらに対し、建物所有権に基づく妨害排除請求権として本件パネルのうち、北側の12枚の撤去義務を負うとともに、不法行為に基づく損害賠償債務の責任を負う。

Y2は、住宅建築の専門業者として、Y建物の北側屋根に太陽光発電パネルを設置すれば、その北側敷地に隣接する住宅に反射光被害が及ぶことを予測することが可能であったにもかかわらず、Y1の注文に従い、本件工事を行い、本件パネルの反射光がX建物に差し込むことにより、Xらの日常生活の平穏を害し、精神的苦痛を生じさせたものと認めることができる。よって、Y2は、Y1とともに、不法行為に基づく損害賠償債務の責任を負う。

(3) Y2の解決案について、Xらが、Y1に回答を求め、Y1がこれを拒否又はY2に連絡するよう言ったことが認められるものの、Y1は、書面で誠実に対応しているのであり、Xらの要求に応じないからといって、Xらに対する違法性が拡大したものとまで認めることはできない。

(4) Xらが恒常的に受忍できる限度を超えた反射光の被害を受けている事情は認められるものの、反射光被害は、1日のうち一定時間、一定の場所に限られ、また曇天の日は被害が生じないことなどを考慮すると、Xらの精神的苦痛を慰謝するためには、Xら各10万円をもって相当と解する。Xらは、本件訴えの提起を余儀なくされたものであるから、弁護士費用として各自1万円の損害を被ったと認めることができる。

(5) 以上によれば、XらのY1に対する本件パネルの北側12枚の撤去の請求、Y1及びY2に対する共同不法行為に基づく損害賠償請求は、Xら各自11万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから認容し、その余は理由がないから棄却する。

#### 3まとめ

本件は建物新築工事をめぐる事案であり、工事を請け負った会社は、太陽光パネルを建物の北側に設置することについて、条例を含む法令上の規制等は存在せず、指導等も行われていな

い、業界内においても類似事例はなく希有な例であるなどとして、被害の発生について予見可能性がなかったと主張したが、認められなかった。環境に配慮した建物への関心が高まっているところであり、宅建業者としても、建売住宅の分譲や媒介等に当たり、念頭に入れておくべき事例といえる。

[(一財)不動産適正取引推進機構「RETIO」より]

## 「同和問題について」考えましょう!

公益財団法人 和歌山県人権啓発センター・ホームページ  
「さまざまな人権関係を考えよう」より

同和問題は、わが国の歴史的発展の過程において形成された身分階層構造に基づく差別、いわゆる部落差別により基本的人権が侵され、特に、何人にも保障されている市民的権利と自由を完全に保障されていないという人権問題です。

わが国には、同和問題の他にさまざまな人権問題が存在します。これらは全て「人間としての尊厳と権利」が侵されているという点で「根っこ」が同じと言えます。実際、さまざまな人権問題の中には同和問題の支えになっているものも多く見受けられます。ですから、さまざまな人権問題について解決に努力することは、同和問題を解決する力にもなりますし、逆に、同和問題を解決するように努力することは、他のさまざまな人権問題を解決に導くのです。

ただ、同和問題には他の人権問題にはない特質があります。それは、同和問題は身分的差別の問題であるということです。現在のわが国には、法制度上の身分制はありませんが、封建時代の身分的差別の色彩を残した差別が部落差別として存在しています。

そして、現在の部落差別は、単に一定の地域に居住しているという点で差別があるのではなく、そうした地域から出ても、その地域の出身であるという理由で差別を受けるという性格をもっています。いわば、人としての能力などに違いがないのに「誰の子に生まれたか」という出生が問題になるわけです。その上、身分的差別の特質からその差別が代々つきまとうことになります。

現在での同和問題は、多くの人々の努力によって解決に向かってはいますが、依然としてわが国における重要な課題であるとともに「現実の課題」として残されています。

特に結婚等に関する差別事件が今なお発生しているとともに、最近ではインターネット上の差別書き込み等の匿名性と拡散性を特徴とした人権侵害が発生しています。

また、教育、就労、産業等の面でなお存在している格差の是正など解決しなければならない課題も残されています。

さらには、企業に対して不当な要求や不法な行為を行い、結果的に同和問題の解決を妨げている「えせ同和行為」の問題も残されています。

同和問題における結婚差別、就職差別、並びに不合理な地価の較差に代表されるような同和地区の土地への差別（いわゆる土地差別）などの背景には、同和地区、地区住民、地区出身者を避けようとする根強い意識が潜在していると考えられ、それぞれの課題を解決するための努力が必要です。

そして、同和問題の解決に取り組む上で、同和問題と他のさまざまな人権問題との関わりと違いについて理解・認識することはとても大切なことです。



### ≪当協会会員が指導を受けた事例≫

平成24年11月19日、貴協会会員である宅地建物取引業者の従業員が、建物に関する建築計画概要書の閲覧に際し、参考資料として和歌山県伊都振興局にFAX送付した会社の内部資料に、同和地区を特定するなどの内容が記載されていた。

このことは、同和問題に対する誤った認識による行為であり、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っている宅地建物取引業者としては、あってはならない行為である。

上記の理由により、当協会は、和歌山県知事から、宅地建物取引業法第74条第5項の規定に基づく指導を受けました。指導の内容は次のとおりです。

貴協会におかれでは、従来より会員に対し人権研修等を通じ、人権問題に対する意識の向上に努められてきたところであるが、会員により別紙「理由書」(上記内容)記載の行為が発生した。

このことを重く受けとめ、二度とこのような行為が発生しないよう、より一層同和問題をはじめとする人権問題に対する意識の向上を図るため、所要の措置を講じ、速やかに文書を持って報告すること。

協会としては、誠に遺憾なことであり、あってはならないことが起こってしまい残念至極であります。早速、理事会に諮ったうえで、当事者である会員業者に事情聴取を行うとともに、社内での対応策を講じるよう指導しました。同時に、全会員に対しても、正しい人権意識を持って宅地建物取引に従事していただけるよう願って、人権啓発のための通知文書を送付させていただきました。

また、これを機会に、広報誌による周知啓発、研修等の充実などの対応策を講じていく所存です。会員の皆様におかれても、人権尊重意識のさらなる向上に心がけていただけますようお願いいたします。

## 和歌山県ホームページ・人権チェックリストより 今なお同和地区の問い合わせなどの人権侵害につながる行為が 発生していることを知っていますか？

県では、基本的人権の尊重と同和問題の解決をめざし取り組んできました。

その結果、人権尊重の意識が高まり、同和問題も解決に向かってはいるものの、今なお県や市役所などへ、住宅の購入等に際して、

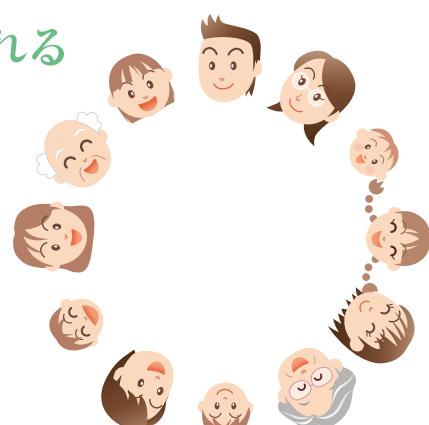
「家を買いたいと思っているが、どこが同和地区か知りたい」、

「○○の市営住宅は同和地区にあるのか」等の同和地区の所在を問い合わせる行為が発生しています。

この背景には、同和地区やその関係者を避けたいという差別意識がいまだに根強く残っているものと考えられ、決して許されるものではありません。

私たち一人ひとりが同和問題について正しく理解し、人権尊重の意識を高め、差別や偏見を自分自身の問題としてとらえ行動していくことが大切です。

私たちみんなの力で、  
差別のない、一人ひとりの人権が尊重される  
豊かな社会を築いていきましょう。



(和歌山県人権施策推進課073-441-2566)

## 宅地建物取引と人権について

(和歌山県ホームページより)

### ＜人権とは＞

人権とは、すべての人が生まれながらに持っている、人として幸せに生きていくために必要な、誰からも侵されることのない権利です。すべての人の人権が尊重される豊かな社会を実現するためには、自分の人権のみならず、他人の人権についても正しく理解し、人権を相互に尊重し合うことが必要です。

県では、このような社会の実現を図るため、「和歌山県人権尊重の社会づくり条例」を施行し、差別のない、すべての人の人権が尊重される社会づくりに取り組んでいます。

### ＜宅地建物取引と人権問題＞

宅地建物取引業に従事する皆さんは、日ごろ、宅地建物を取り扱う中で多くの人の接点を持たれています。その中で同和地区や外国人、高齢者、障害のある人、母子（父子）家庭などの人々に対し、偏見や誤った知識に基づくものであると感じることはありますか。

たとえば、お客様から

「この物件は同和地区にあるのか？」

「この物件が同和地区にあることをなぜ教えてくれなかったのか？」

などといった問い合わせや、家主さんから

「外国人の入居を断ってほしい」

などの申し入れを受けたことはないでしょうか。

このような問い合わせや申し入れを受けた場合、どのように対応されているでしょうか。

土地の取引にかかる問い合わせに対して「お客様の意向だから言わないわけにはいかない」とか、「言わなかったことによって、後でトラブルになったら大変である」といった声や外国人・高齢者・障害のある人などの入居拒否に際して「家主さんの意向だから、お断りするのは仕方がない」とか「家主さんの意向を無視すると、今後の営業に支障をきたす」といった考え方をしている場合があります。

同和地区の物件ならば購入したくない、外国人であれば入居させたくないといったお客様や家主さんの意向は、偏見や誤った知識に基づく差別意識の表れであり、人権問題が正しく理解されていないことに起因するものです。これらの意向をうのみにし、同和地区であるかどうかを調べたり、教えたりすることや外国人などであることを理由に入居をお断りすることは、差別を助長することになります。

宅地建物取引業者である皆さんは、憲法で保障された居住・移転の自由にかかわる重要な業務に従事しており、業務の執行に関しては常に「基本的人権の尊重」を十分に理解し、認識していただかなければなりません。偏見や誤った知識に基づく問い合わせなどに対しては、毅然とした対応をしていただく必要がありますし、お客様や家主さんに対して人権問題についての正しい理解と認識を持っていただくよう、日頃から啓発に努めてください。

### ＜宅地建物取引業法第47条に関する考え方について＞

取引の相手方から同和地区に関する質問を受けた際に、その存在について回答しなかった場合、法第47条に違反するのではないかと考えているかもしれません。

同和地区の問い合わせに関する回答は差別行為です。従って、同和地区の問い合わせに関して、回答しなくても法第47条違反には該当しません。



## 宅地建物取引において問い合わせや申し出を受けた場合

宅地建物取引の中で、お客さんや家主さんなどから、偏見や誤った知識に基づいた問い合わせや申し出を受けた場合には、以下の事例を参考に、人権を尊重する視点から毅然とした対応をしてください。

### [例1]

- Q この地区は同和地区（又は校区）か  
 （同和地区だから）契約の申込みを撤回したい（契約解除したい）  
 なぜ、この地区が同和地区（又は校区）であることを教えてくれなかつたのか
- A 同和地区であるかどうかの問い合わせについて、お答えする立場にありません。また、宅地建物取引業法上も答える必要はありません。  
 私たちは憲法で保障された居住の自由にかかる仕事をしています。同和地区問題は憲法で保障されている基本的人権に関わる重大な問題であり、私たち一人ひとりが協力していかなければならない問題です。同和地区であるかどうかを調査したり、同和地区（又は校区）であるなら宅地建物を購入しない、入居しないということは差別行為に当たります。

### [例2]

- Q この物件は、同和地区にあるから安いのか
- A 物件の値段は、主にその物件の土地の価値や建設などにかかったコストによって決まります。土地の価値を決定しているものには、公示価格や交通の便など様々な要因があります。  
 「同和地区に住めば差別される。同和地区にある物件だから、安くなるのだ。」という考えは、同和地区問題を正しく理解されていないことであり、差別意識のあらわれであるといえます。ご自身が妥当な価格だと思われたのであれば、それが正当な価格であり、同和地区にこだわることは正しいことではありません。

### [例3]

- Q 外国人・障害のある人・高齢者・母子（父子）家庭等であることを理由に入居を断りたい
- A 入居申込者が外国人・障害のある人・高齢者・母子（父子）家庭等であるという理由だけで入居を断ることは差別です。幸せに暮らすことは、私たちみんなの願いであり、お互いの居住・移転の自由を尊重しなければなりません。あなたやあなたの家族がこのような立場に立たされたらどう思いますか。

### [例4]

- Q 以前にトラブルがあったから、外国人・障害のある人・高齢者・母子（父子）家庭等には貸さない
- A 外国人・障害のある人・高齢者・母子（父子）家庭等であるということだけを理由に入居を断ることは、居住・移転の自由という基本的な人権を侵害するものです。個人的なトラブル経験や伝聞をもって、差別を普遍化するのは問題であり、予断や偏見に基づく差別がいかに人の心を傷つけるかよく考えてください。また、生活習慣や文化の違いも理解しあうように努めましょう。

### <その他>

人権に関する施策、啓発等については、[和歌山県ホームページ人権局のページ](#)もご参照ください。

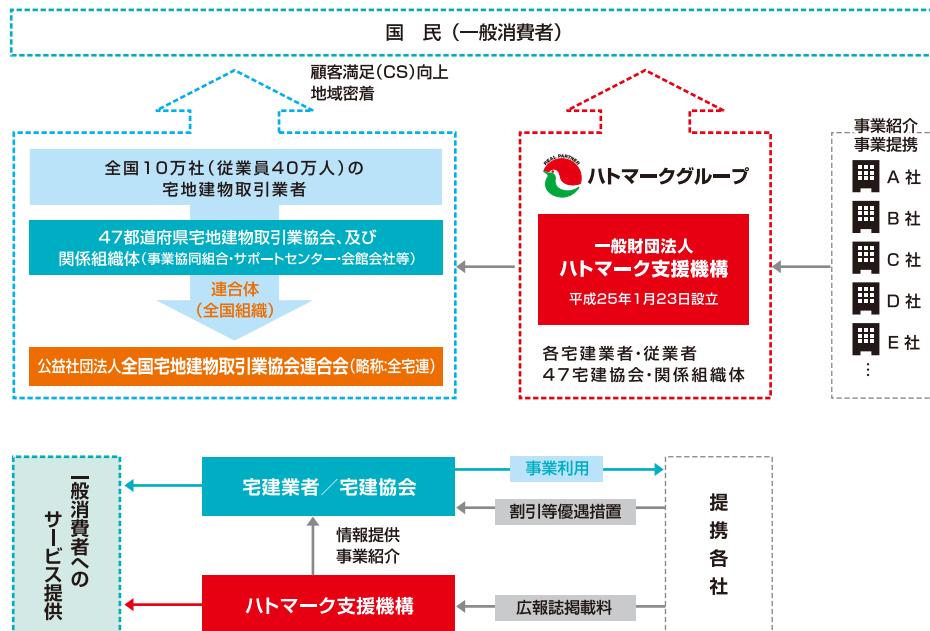


## ハトマーク支援機構と定期借家推進協議会に加盟しました！

これらの団体が実施する事業について、会員の皆様のお役に立つような内容を情報提供できればと考えています。

団体名	一般財団法人ハトマーク支援機構	定期借家推進協議会
設立目的	全宅連が、各宅建協会と同会員の業務支援を強化することを目的に設立。平成25年1月	定期借家制度が広く国民に浸透し、かつ適正・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。平成10年5月
構成員	各都道府県宅建協会（設立母体:全宅連）正会員として加盟	住宅・不動産業界18団体が発起人。正会員：24、賛助会員：11（25年4月1日現在）賛助会員として加盟
実施事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産取引に関わる各種事業及び周知啓発事業</li> <li>・不動産業務に関わる物品等斡旋事業</li> <li>・不動産周辺業務に関わる業務支援事業</li> <li>・福利厚生を目的とする情報提供事業</li> <li>・他法人・団体等から委託された事業</li> <li>・広報誌等の発行、その他事業</li> </ul> <p>（例）・顧客満足度の高い引越し事業・オートリース事業・太陽光発電パネル設置事業・リフォームローン事業・各種保険商品・全労済の総合医療共済・住宅建材等ネット販売事業など</p> <p>※（以下の事業展開イメージ図参照）</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 定期借家制度に関する情報の提供、知識の普及及び広報活動、講演会開催と出版物の刊行</li> <li>(2) 定期借家制度に関する調査・研究</li> <li>(3) 定期借家制度に関する消費者保護</li> <li>(4) 定期借家制度に関する関係事業者の経営近代化及び資質向上</li> <li>(5) 定期借地制度に関する方策の研究・立案及びその実施</li> <li>(6) その他協議会の目的を達成するため必要な事業</li> </ol>

※（ハトマーク支援機構の事業展開イメージ図）



※上記のようなイメージで、今後、ハトマーク支援機構から提携各社との事業提携内容が、宅建協会にて紹介されますので、当協会では、会員の皆様の業務支援に資する目的で実施される各種事業内容を皆様に情報提供していきます。

# 不動産コンサルティング技能登録制度 「公認 不動産コンサルティングマスター」のご紹介

## 不動産コンサルティング技能試験・登録事業の概要

不動産コンサルティング技能試験・登録事業は、公益財団法人不動産流通近代化センター（以下「センター」という。）が国土交通大臣の登録を受けて実施する登録・証明事業です。不動産コンサルティングを円滑に行うために必要な知識及び技能に関する試験に合格し、登録要件を満たした方は、当センターへの申請により技能登録を受けることができます。当センターでは、技能登録を受けた方を「公認 不動産コンサルティングマスター」と認定し（「公認 不動産コンサルティングマスター認定証書」及び「公認 不動産コンサルティングマスター認定証」を交付）、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技能を有していることを証明します。

「公認 不動産コンサルティングマスター」と認定された方は、

- (1) 「不動産特定共同事業法」における「業務管理者」となる資格
- (2) 「不動産投資顧問業登録規程」における「登録申請者」及び「重要な使用人」の知識についての審査基準を満たす資格
- (3) 「金融商品取引法」における「不動産関連特定投資運用業」を行う場合の人的要件を満たす資格を有する

## ※ 制度の改正について

平成25年1月に不動産コンサルティング技能試験・登録事業の制度改正が行われました。改正前は、技能登録を受けた方に「不動産コンサルティング技能登録証書」及び「不動産コンサルティング技能登録証」を交付（それぞれ改正後の「マスター認定証書」「マスター認定証」に相当）していました。このうち「技能登録証」にのみ有効期間が設定されており、「技能登録証」の更新をしない場合でも技能登録自体は継続し、任意の年度に「技能登録証」の交付申請をすることができました。今回の改正により、技能登録自体に有効期間を設けることとし、技能登録の更新手続（「マスター認定証」及び「マスター認定証書」の更新手続）をしない場合は、原則として技能登録が抹消されることとなりました。（抹消後、再登録するには、技能試験に再度合格する必要があります。）なお、現に有効な「不動産コンサルティング技能登録証」を保有している方は、「公認 不動産コンサルティングマスター」となります。

## 公認 不動産コンサルティングマスター認定証

初回認定、更新1回目の方にはシルバーカード（左）が、更新2回目以降の方にはゴールドカード（右）が交付されます。※平成25年3月31日以降の新規登録及び更新の際に交付されます。なお、有効期間内の「不動産コンサルティング技能登録証」は「公認 不動産コンサルティングマスター認定証」とみなされます。



「不動産コンサルティング基礎教育研修会・参加のご案内」  
(公益財団法人不動産流通近代化センター) ※詳細は宅建協会ホームページ（会員専用ページ）をご覧ください。

## 各種研修会・講習会等予定表

**第1次  
宅地建物取引業に係る  
研修会**

開催日	時 間	場 所
平成25年8月5日(月)	午後1時30分～4時20分	新宮市職業訓練センター
平成25年8月6日(火)	午後1時30分～4時20分	田辺市 ビッグ・ユー
平成25年8月19日(月)	午後1時30分～4時20分	紀の川商工会打田支所
平成25年8月20日(火)	午後1時30分～4時20分	紀州有田商工会議所
平成25年8月27日(火)	午後1時30分～4時20分	ホテル・グランヴィア
平成25年8月28日(水)	午後1時30分～4時20分	ホテル・グランヴィア

**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30分～4時20分	新宮市
平成26年1月15日(水)	午後1時30分～4時20分	田辺市
平成26年1月20日(月)	午後1時30分～4時20分	紀の川市
平成26年1月21日(火)	午後1時30分～4時20分	有田市
平成26年2月3日(月)	午後1時30分～4時20分	和歌山市
平成26年2月4日(火)	午後1時30分～4時20分	和歌山市

**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	田辺市(未定)
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25年10月29日(火)	午後1時30分～3時35分	和歌山県不動産会館
平成26年3月25日(火)	午後1時30分～3時35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

### 不動産開業支援セミナー開催の報告

#### 研修指導委員会より

6月26日、当協会として2回目となる「開業支援セミナー」を不動産会館2階にて開催いたしました。前回の受講者が9名ということもあり、申込数の減少が懸念されましたが、10名の応募があり、当日9名の参加となりました。

今回も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の井上康子様を講師にお招きし、「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、多岐にわたった講義をしていただきました。

また、身近な先輩でもある当協会会員・松井紀博氏による体験談では絶妙のトークが繰り広げられ、協会のPRを含めた魅力ある講義となりました。講義終了後の「個別相談」で、受講者に対するフォローも万全な体制で取り組みましたので、委員会としては受講者のご入会を待つばかりです。



## 平成25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
H25年8月22日(木)	H25.11/22～12/31	76名	和歌山ビッグ愛 1階大ホール
H25年10月24日(木)	H26.1/1～1/31	79名	和歌山ビッグ愛8階801, 802
H25年11月27日(水)	H26.2/1～3/31	95名	和歌山商工会議所 4階大ホール
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

### 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、盆の8/13～16、

年末年始の12/28～1/6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：8/7(水)・9/11(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

### 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。

### お盆休みのお知らせ

和歌山宅建協会、保証協会和歌山本部、不動産無料相談所の各事務局は、  
8月13日(火)～8月16日(金)の間、お盆休みとさせていただきます。  
ご迷惑をおかけしますが、何卒ご了承のほどお願い申し上げます。

## 各支部における不動産無料相談会のご案内 8～9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）	8/21(水) 9/18(水)	13:00～ 16:00	
有田支部	湯浅駅前多目的広場	8/8(木)	13:00～ 16:00	
	ALEC 有田川町地域交流センター	9/19(木)	13:00～ 16:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	8/8(木) 9/19(木)	13:00～ 16:00	
田辺支部	田辺商工会議所	8/8(木)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮職業訓練センター	9/19(木)	13:00～ 16:00	

### 保証協会及び宅建協会 会費納入のお願い!

#### 保証協会会費の早期納付をお願いします！

- ・会費の支払義務を1年以上怠った場合、保証協会の会員資格を喪失することになります。
- ・会員資格を喪失すると、宅建業の継続に重大な支障が生じますのでご注意下さい。

#### 保証協会定款(抜粋)

(会員資格の喪失)

第12条 会員は、次のいずれかに該当する至ったときその資格を喪失する。

(7) 第9条(会費)の支払義務を1年以上履行しなかったとき。

(8) 第5条第2項の会員でなくなったとき。

(第5条第2項 本会の会員は、各都道府県宅地建物取引業協会の会員でなければならない。)

#### 入会金・会費等に関する規則(抜粋)

第4条 定款第9条に定める会費は、主たる事務所につき年額6,000円、従たる事務所1か所につき年額6,000円とする。

2.毎年4月1日に会員資格を有する会員(従たる事務所を含む)は、それぞれの事務所が所属する地方本部に年会費を6月末日までに全額納付しなければならない。

(平成25年5月30日現在)

#### 宅建協会会費の早期納付をお願いします！

- ・会費の支払義務を1年以上怠った場合、当協会の会員資格を喪失することになります。
- また、同時に、保証協会の会員資格も喪失することになり、宅建業の継続に重大な支障が生じますのでご注意下さい。

#### 和歌山宅建協会定款(抜粋)

(平成25年5月30日改正)

(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、社員総会において定める入会金及び会費を支払わなければならぬ。

3.会員は、前項の会費を毎年6月末日までに全額を納入しなければならない。

(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1年以上履行しなかったとき。

#### (会費の額) 定時総会での決定

平成25~26年度の会費の額は、定時総会において施行規則の額を減額した現行の月額4,500円(年額54,000円)のまとと決定。

(施行規則第10条:月額5,000円,年額60,000円)

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会

## 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	12	(株)バナホーム和歌山	藤田 隆介	山門 洋	専任取引主任者	25.5
	7	紀州住機建設(株)	小島 信介	小島 敬義	代表取締役	25.4
	13	(株)やすらぎ和歌山店	棗 正吉		専任取引主任者	25.5
	19	ASAビルズ	小田 靖子	内芝 正貴	専任取引主任者	25.5
	13	(株)やすらぎ和歌山店		谷川 清己	専任取引主任者	
	20	(株)小池組	堀池 慎介	小池 康之	専任取引主任者	25.5
	15	大和ハウス工業(株)和歌山支店	鈴木 進治	向井 和也	政令使用人	
	13	アズマハウス(株)		小林 悅子	専任取引主任者	
	6	(株)豊和住建	三宅 昭徳	三宅 照雄	代表取締役	25.6
海 南		伸和住宅(株)	鳶村 佳郎	鳶村 周	代表取締役	25.5
		(株)ス工タ力海南営業所	坂口 修	福井 宣光	政令使用人・専任取引主任者	
		(株)ホームズ	白井 義明		専任取引主任者	25.5
伊 都		紀北川上農業(協)	北浦 恵樹	木村 孝典	専任取引主任者	25.4
		(株)大倉橋本店	駒井 裕之	山崎 英男	政令使用人	
那 賀		井岡不動産	岩出市清水383-2	和歌山市新庄452-1	事務所	25.5
有 田		(株)カスタムハウジング	桑原 高徳	桑原 靖博	代表取締役	25.6
日 高		村上不動産	日高郡印南町大字島田3126-115	日高郡印南町大字島田3126-129	事務所	25.5
		(株)ホームズ 御坊店	林 大喜	白井 義明	政令使用人・専任取引主任者	25.5
田 辺		(有)才力ヒロ	那須 梨沙	岡田 さゆり	専任取引主任者	25.4
		(株)田中組	瀧川 公平	田中 善春	代表取締役	25.6
		(株)堀組	田辺市南新万1番2-107号	西牟婁郡上富田町市ノ瀬2502-6	事務所	25.6
		東新不動産(株)		廣田 正弘	専任取引主任者	25.6
新 宮		(有)ハウジング21串本エステート串本	東牟婁郡串本町串本1352		事務所	
			二河田 浩之		政令使用人・専任取引主任者	

## 退会者

支 部	班	商 号	代表者(支店長)	退会理由	退会月
和歌山	19	丸幸不動産	西島 弘	廃業	25.5
伊 都		紀の川商事	井上 義治	廃業(ご逝去)	25.5
那 賀		アイリス紀の川販売センター管理組合	武本 義雄	廃業	25.5
		和歌山相互開発(有)	池浦 利彦	期間満了	25.6
有 田		大和商事	上野山敏章	期間満了	25.6
田 辺		丸和産業	坂口 充弘	廃業(ご逝去)	25.2
		三ツ矢建設(株)	坂本 雄治	期間満了	25.6

新規入会者紹介	(株)フジ田産業 代表者 取引主任者 藤田 泰成 藤田 裕美子	(有)日野 代表者・取引主任者 上野 初日	さくら住宅 代表者・取引主任者 辻 亮三
	T E L 073-480-1355 F A X 073-454-5085 事務所 和歌山市松江北7-10-4 免許番号 3723 免許年月日 H25.5.16 所属支部 和歌山支部	T E L 0735-52-7219 F A X 0735-52-3246 事務所 東牟婁郡那智勝浦町天満62-1 免許番号 3724 免許年月日 H25.5.17 所属支部 新宮支部	T E L 0736-62-4544 F A X 0736-79-6414 事務所 岩出市備前28 免許番号 3722 免許年月日 H25.5.14 所属支部 那賀支部
丸幸不動産 代表者・取引主任者 西島 靖	Peachコンサルティング 代表者・取引主任者 千田 耕作		
T E L 073-431-2366 F A X 073-433-2987 事務所 和歌山市寄合町40 免許番号 3725 免許年月日 H25.5.20 所属支部 和歌山支部	T E L 0736-66-1794 F A X 0736-66-0332 事務所 紀の川市桃山町段新田471 免許番号 3726 免許年月日 H25.5.28 所属支部 那賀支部		