



9

2013

September

宅建わかやま
9月号

WAKAYAMA

宅建 わかやま

CONTENTS

- 「地域便り」得生寺～中将姫ゆかりの寺～
- 理事会等の開催状況
- 最近の判例から
- 差別のない社会づくりのために！
- 災害時の被災者支援のための
入居可能な賃貸住宅について
- 中古住宅の流通市場活性化に向けて



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



「地域便り」得生寺～中将姫ゆかりの寺～

「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、有田支部の石井さんが、有田市糸我町の中将姫ゆかりの寺として知られる得生寺をご紹介してくださいました。



中将姫式会

得生寺



今回お話を聞きしたのは、得生寺の伊藤光碩住職です。

得生寺では、毎年5月14日に伝統行事として中将姫会式が盛大に古式豊かに開催されます。

この会式の呼びものは、25菩薩の練供養で、小学生の子ども達が中心となり行われる全国でも珍しい会式で、中将姫が25菩薩のご来迎を得て極楽浄土の世界に大往生をとげた伝説に由来するそうです。25菩薩の練供養は、県の無形文化財に指定されています。

中将姫は天平19年（747）の奈良時代に、右大臣藤原豊成の娘として生まれ、早くに母を失い継母に育てられましたが、後に継母の妬みによって奈良の

都から捨てられたのが糸我の雲雀山です。この時、継母の命令によって姫を殺そうとした家臣の伊藤春時は、称贊浄土経を写経する姫の姿に心をうたれ、この地に草庵を結んで姫を養育したそうです。春時は、出家して得生と号するが、寺の名はこの得生に由来しています。

寺には、中将姫が織ったとされる蓮糸繡三尊、中将姫の筆とされる紺地金泥三部経及び称贊浄土経のほか、当麻曼荼羅図などがあり、開山堂には中将姫及び春時夫婦の座像が安置されています。

会式当日は、盛儀を挙もうとする人々で大変賑わうそうです。

理事会等の開催状況 8~9月

会議名	主な審議内容
理事会 理事、監事	(7/26) •25年度事業の追加・補正予算(案)について •事業の追加に伴う公益認定法に基づく変更届 •「近畿圏不動産流通活性化協議会」入会に伴う役員派遣の件
理事会 理事、監事	(9/24) •田辺市リノベーション推進事業について •監事監査規定について •新宮支部運営委員の補充について •入退会の報告、その他
執行理事会	(8/20) •執行理事・委員長・支部長合同委員会について •会員資格喪失について •会員資格喪失までの事務手続きについて •ハトマークサイトに係る実証実験について •新宮支部旧看板について •宅建業法第74条第5項の規定に基づく再指導について
執行理事会	(9/18) •理事定数について •田辺市リノベーション推進事業について •監事監査規定について •新宮支部運営委員の補充について •NPO法人わかやまスポーツ伝承館への寄付について
執行理事・委員長・支部長合同委員会 	(8/26) •執行理事会、理事会の開催状況報告 •総務、相談業務、研修指導、流通情報提供、広報啓発、受託業務の各委員会開催状況その他の報告 •平成25年度事業の追加(近畿圏不動産流通活性化協議会)について •東北視察報告 •その他意見交換
総務委員会	(8/7) •慶弔規程について •入会審査規程について •事業実施(定款・定款施行規則・支部規約冊子作成)について
研修指導委員会	(8/9) •平成25年度下半期業者研修会の実施について •平成25年度広告実態調査の実施について •業者研修会(人権研修)欠席者に対する研修の実施について
紀南サテライト部会	(8/21) •東北視察報告 •不動産無料相談会報告 (9/25) •不動産無料相談会報告 •部会の今後のあり方について
相談業務委員会	(9/5) •消費者セミナーについて
受託業務委員会	(9/11) •平成25年度宅建試験実施について
海南市「空き家バンク」協力員説明会 (9/6)	協力員7名 •協力員7名への委嘱状の交付 •空き家バンク制度のしくみについて
<p>※ 各支部運営委員会が次のとおり開催されました。</p> <ul style="list-style-type: none"> •和歌山支部総務部会(8/5)、日高支部運営委員会(9/12)、和歌山支部運営委員会(9/10) 	



全宅連等関係団体の動向（理事会）8～9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
全宅連都道府県協会会長・全宅保証本部長合同会議 （8/6札幌市） 輪宝会長・本部長	<ul style="list-style-type: none"> ・全宅連、全宅保証平成25年度事業の推進について ・ハトマークグループ・ビジョンについて ・不動産キャリアパーソンについて ・ハトマーク支援機構について ・消費税の還付措置について
全宅連・近畿地区連絡会専務理事会 （8/22） 赤間専務理事	<ul style="list-style-type: none"> ・合同研修会（11/18開催）の分科会テーマ（入会促進を図るための方策、ハトマークサイトの再検討、中古住宅流通活性化事業）の選定
流通機構・理事会 （9/19） 輪宝理事（会長） 高垣倫理綱紀委員長（執行理事）	<ul style="list-style-type: none"> ・レインズの適正利用に向けた取組に関する件 ・IP型システム利用料割引期間の延長に関する件
流通機構・正副会長会議 （9/19） 高垣倫理綱紀委員長（執行理事）	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会役割割分担に関する件 ・各委員会報告 ・レインズの適正利用に向けた取組に関する件 ・IP型システム利用料割引期間の延長に関する件
流通機構・倫理綱紀委員会 （8/19） 高垣倫理綱紀委員長（執行理事）	<ul style="list-style-type: none"> ・レインズの適正利用に向けた取組に関する件（レインズ利用ガイドラインの検討並びに会員間取引規定第6条、同細則第5条を承認及び処分規定第3条、処分基準別表「登録物件の不正な不紹介」の委員会修正案を一部文言修正を前提に承認）ほか
流通機構・レインズ運営委員会 （8/28） 城本委員（流通情報提供委員長）	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿レインズ稼働状況等報告 ・夏期システムメンテナンス実施報告 ・タブレット・スマートフォン対応に関する件 ・レインズの適正利用に向けた対策に関する件
推進機構・宅建主任者資格試験事務説明会 （8/30） 山下受託業務委員長	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年度受付状況及び今後の事務について ・本年度の推進機構による業務監査の決定（近畿＝和歌山県）
活性化協議会・理事会 （7/29） 高垣理事（執行理事）	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度の採択に関して ・参画団体の追加・理事について ・運営委員会活動報告 ・日経B P書籍規格について
活性化協議会・理事会 （8/30） 高垣理事（執行理事）	<ul style="list-style-type: none"> ・全体会及びワンストップサービスの商品開発勉強会の報告 ・関西不動産流通活性化連携協議会設立総会の報告 ・業者向けワンステートについて
活性化協議会・運営委員会 （8/5） 中狭運営委員（流通情報提供副委員長）	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の具体的な活動について（ワンステート等の説明会） ・地域の課題から新しいワンステートを作りたい方のご意見 ・マンションワンステート（買取再販ワンステート）について
活性化協議会・運営委員会 （9/3） 中狭運営委員（流通情報提供副委員長）	<ul style="list-style-type: none"> ・買取再販、マンション・ワンステートのサービス内容について
活性化協議会・勉強会 （9/13）	<ul style="list-style-type: none"> ・建物調査等の消費者サービスの内容及び商品の説明

最近の判例から

—かけ条例の説明義務—

売主業者及び媒介業者のかけ条例の重説義務違反並びに 売主業者の軟弱地盤に係る瑕疵担保責任が認められた事例

(東京地判 平 24・5・31)

媒介業者の仲介により売主業者から土地を購入した買主が、かけ条例の適用の調査・説明を怠ったとして両業者に不法行為による損害賠償を、また軟弱地盤であったとして売主業者に瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案において、いずれの損害賠償も一部が認容された事例（東京地裁 平成24年5月31日判決）

1 事案の概要

買主Xは、平成22年2月25日、媒介業者Yから3870万円で土地（以下「本件土地」という）を購入した。本件売買契約書及び重要事項説明書には、以下の記載（特約等）がある。

ア 本物件において、建築物を建築する際に、建築を依頼した施工業者等に地盤調査、地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事が必要となる場合があります。（略）それらの調査費用及び地盤補強工事等が必要になった場合に発生する費用については、買主負担となります。

イ 本物件は、東京都安全条例第6条（以下「かけ条例」という）の制限に関する条例を受ける場合があります。

Xは、本件売買契約締結にあたり、Zに対して、かけ条例の適用の有無を尋ねたところ、正確には分からないとして、Yに聞くよう答え、Yは適用があっても問題なく対応が可能と答えた。また、XはYから建物参考プランについて説明を受けたが、かけ条例や地盤補強工事については説明されなかった。

その後、Xは一級建築士Gに設計を依頼したところ、Gから、本件土地にかけ条例の適用があり、建物はRC構造にする必要があること、及び地盤が軟弱であり地盤補強工事等に777万円が必要になるとの指摘を受けた。

そこで、Xは調査・説明義務違反として、Y及びZに対し、不法行為等に基づき損害賠償等を求めるとともに、当該土地が軟弱地盤であったとして、Yに対し、瑕疵担保責任に基づき損害賠償等を求めたものである。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示してXの請求を一部認容した。

（1）かけ条例の適用の有無に関する調査・説明義務違反の有無等 認定のとおり、Xは、本件売買契約を締結するに当たり、予算の上限を5300万円とした上で、本件参考プランの参考価格1430万円を木造の建物の建築に必要な費用の基準として、本件土地の代金等を3870万とすることを希望したものであり、建物の建築費用について、1430万円を超えるような事由があるかどうかということに大きな関心を持っていたものと認められる。現に、Xは、Yらに対し、かけ条例の適用の有無について質問していることは、上記認定のとおりである。そうすると、本件土地にかけ条例の適用があるかどうかということは、Xが本件売買契約を締結するに当たっての重要な要素であったというべきである。

したがって、宅地建物取引業者であるY及びZは、Xに対し、かけ条例の適用の有無について、十分に説明すべき義務を負うものであり、これを怠った場合には、Xに対し不法行為責任を負う。

（2）本件土地の地盤に隠れた瑕疵があるか

証拠によれば、本件土地については、地盤が十分ではなく、木造、RC構造を問わず、2階・地下1階建ての建物を建てる場合には、不同沈下の可能性が懸念されることから、地盤の強化を図るために地盤補強工事が必要となることが認められる。

本件土地に地盤補強工事が必要であることは、本件売買契約の目的物の隠れた瑕疵に当たるというべきであるから、Yは、Xに対し、瑕疵担保責任を負う。

しかし、Yにおいて、本件土地は地盤補強工事等が必要な土地であり、仮に地盤補強工事等が必要とされる場合であっても、一般的に1430万円の範囲内で建物を建てることができると受け止められてもやむを得ない説明をしたものであり、かけ条例についてと同様に、本件土地の地盤の硬軟の程度が建物の建築費用に全く影響せず、本件土地上に建物を建てる場合に何ら影響を及ぼすことのない事象を記載した定型の不動文字にすぎないとの誤解を生じさせたといわざるを得ない。

そうすると、本件土地は、地盤補強工事等が実質は不要なものとして売ったものと認められるから、本件土地に地盤補強工事が必要であることは隠れた瑕疵に当たり、Yは瑕疵担保責任を免れるものではない。

（3）損害の有無及び額

① かけ条例についての説明義務違反により生じた損害

証拠によれば追加建築費用633万円余及び追加設計費用58万円余のほか、家賃6か月分61万円、慰謝料150万円、弁護士費用90万円の合計1021万円余と認められる。

② 軟弱地盤により生じた損害

証拠によれば、本件土地の地盤補強工事等の費用は、およそ750万円程度が必要となることが認められるから、その額が瑕疵担保責任に基づく損害となるというべきである。

よって、Xの請求は、Y及びZ各自に対し、不法行為に基づく損害賠償として1012万円余、Yに対し、瑕疵担保責任に基づき750万円の支払を求める限度で、それぞれ理由がある。

3 まとめ

本件では、売買契約書及び重要事項説明書に、かけ条例の適用の可能性がある旨及び地盤補強工事等の費用を買主が負担する旨の記載があったが、買主の質問に対して、かけ条例の適用があっても対応可能である、本件土地の付近では地盤補強工事も大丈夫だろうという趣旨の回答をしたなどと認定され、売主及び媒介業者の責任が認められた。

本件媒介業者のかけ条例に対する説明が全く不十分であることは明白といえる。また、売主業者は、地盤について「地盤調査や地盤補強工事が必要となる場合がある」と説明していることで瑕疵責任はないと主張しているが、判決の通り、このような説明で瑕疵担保責任が免責されることはないことに注意が必要である。実務で、参考になる事例である。

〔（一財）不動産適正取引推進機構「RETIO」より〕

差別のない社会づくりのために!



和歌山県人権尊重の社会づくり協定

このほど、国土交通省 土地・建設産業局不動産業課長名で、「不動産業に関する事業者の社会的責務に関する意識の向上について」(平成25年7月23日付け)の指導文書(下記)が、全国宅地建物取引業協会連合会会長あて通知されました。

宅地建物取引業に関連して、今なお同和地区の問い合わせなどのあってはならない行為が起こっています。そのような問い合わせは、差別意識から生じていること、それに応答することも人権侵害につながる行為であることを、私たちは認識しなければなりません。

和歌山宅建協会では、各種研修会・講習会に人権研修を採り入れるなど、人権侵害につながる行為が発生しないよう人権問題に対する意識の向上に努めているところですが、会員各位におかれましては、今後実施する人権研修を必ず受講していただき、さらなる人権意識の向上を心がけていただけますようお願いいたします。

※国土交通省土地・建設産業局不動産業課長名「不動産業に関する事業者の社会的責務に関する意識の向上について」（全文掲載）

<p>国土動指第26号 平成25年7月23日</p> <p>公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿</p> <p>国土交通省土地・建設産業局不動産業課長</p> <p></p> <p>不動産業に関する事業者の社会的責務に関する意識の向上について</p> <p>平成8年1月26日付建設省経動発第8号「宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について」及び平成13年1月6日付国土交通省総動発第3号「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について通知を行ったところである。</p> <p>宅地建物取引業をはじめとする不動産業に係る人権問題の最近の状況を見ると、不動産業界において人権問題に対する意識の向上に向けた各種の取組みが行われる一方、未だ一部において人権の尊重の観点から不適切な事象が見受けられる。</p> <p>不動産業は、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こと及び人権問題の早期解決は国民的課題であることから、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るために不動産業界として不断の努力が求められる。</p> <p>このため、貴協会におかれましては、不動産業に従事する者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、不動産業に関する事業者に対する周知徹底及び指導を行う等継続的な取り組みをお願いする。</p>

「違法貸しルーム」に係る注意喚起!! 宅地建物取引業者及び賃貸住宅管理業者の関与について

昨今、マンション等を改修して多人数の居住の用に供するいわゆる「違法貸しルーム」が社会問題化しております、一部報道等がなされているところであります。

つきましては、この度「違法貸しルーム」に係る宅建業者及び賃貸住宅管理業者の関与について国土交通省より指導通知がありました。

会員の皆様には「違法貸しルーム」の賃借等に関与することにならないようご留意されるとともに、万一、その疑いのある物件情報を入手した場合には、特定行政庁へ情報提供されるようご協力賜りますようお願い申し上げます。

「違法貸しルーム」：

- ・建築基準法の防火関係規定違反等の疑いがあること
 - ・防火関係規定違反等の建築基準法違反とされた「違法貸しルーム」については、居住者の安全確保等の観点から、その賃借の媒介等を行わないこと
 - ・「違法貸しルーム」の疑いがある物件について、その事実を告げずに宅地建物取引業を行った場合は、宅地建物取引業法第47条に違反する可能性があり、仮に事実を告げた場合であっても、取引の相手方等に対し不測の損害を生じさせる懸念もあること
- *「違法貸しルーム」の疑いがある建築物に関する情報を入手した場合には、特定行政庁（＝建築主事を置く市町村、その他の市町村では県知事）へ情報提供されるよう、お願いいたします。

*和歌山県ホームページ（県土整備部 建築住宅課）より

多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物（違法貸しルーム）に関する情報提供窓口について

多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物（違法貸しルーム）に係る情報の収集へのご協力をお願いします。

多数の人が寝泊りなどをし実質的に居住しているながら、各部屋の仕切りが燃えやすい材料でできている、窓がないなど建築基準法に違反している疑いのある建築物の存在が問題となっています。こうした建築物は、火災の際の安全面などで問題があると考えられます。

和歌山県では、こうした建築基準法違反の疑いのある建築物に関する情報を受け付けています。

例えば、

○木造2階建ての戸建て住宅や事務所ビルの1フロアを改造し、建具等で元々の部屋を人一人がようやく寝起きできる程度の広さの空間に区切って人が住んでいる。

○戸建て住宅地の中にありながら、貸しオフィスや貸倉庫として募集がされ、実際にはその建物で大勢の人が寝起きをしている。

など、建築基準法に違反している疑いのある建築物の情報を寄せいただきますようお願いします。

<情報提供の様式>

【連絡票】 Word形式 (40KB) / PDF形式 (62KB) [記入例] (PDF形式 (70KB))

※建物内の写真や契約書の写しなど、参考となる資料があれば添付をお願いします。

<情報提供窓口>

送付先：和歌山県 県土整備部 建築住宅課

e-mail: e0808002@pref.wakayama.lg.jp TEL: 073-441-3184 FAX: 073-428-2038

災害時の被災者支援のための入居可能な賃貸住宅について

流通・情報提供委員会委員長 城本啓二

和歌山県との協定により、「具体的運用」がスタートしました。

協定内容：

- ・「災害時における賃貸住宅の媒介に関する協定書」
和歌山県と公益社団法人全日本不動産協会和歌山県本部との協定(平成18年)
和歌山県と公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会との協定(平成17年)
- ・「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」※
和歌山県と全日和歌山と和宅建（平成24年12月7日制定）

内容は、1.平常時

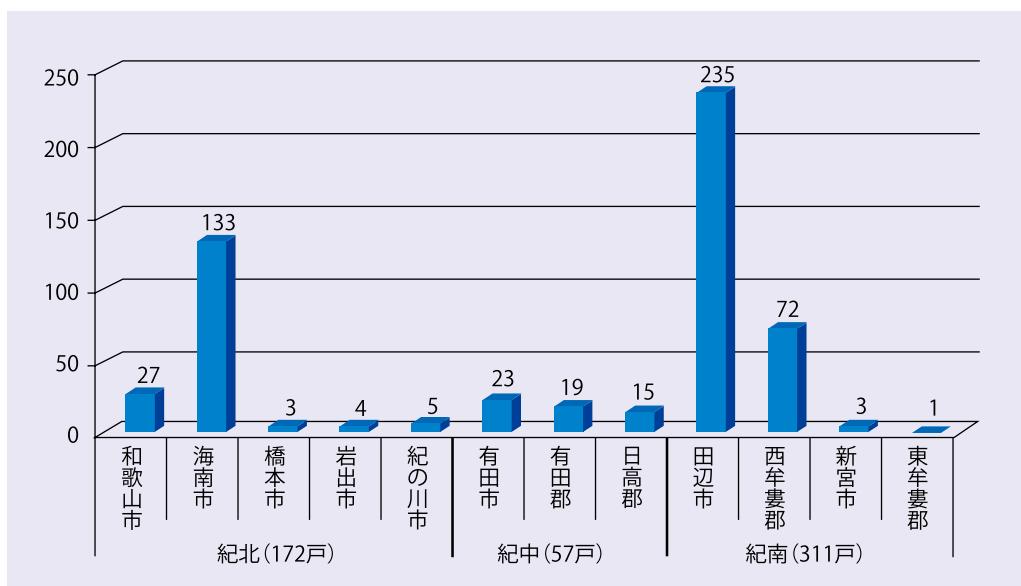
- 2.災害発生から1ヶ月内の取組み
- 3.災害発生から1ヶ月後の取組みについて定めています。

上記に基づいて、今回「具体的運用」の「1.平常時」における取組みがスタートし、災害時に被災者が入居可能な賃貸住宅のリスト化をし、件数の公表をしています。

(和歌山県ホームページ「公共建築課」の「宅地建物取引業法関係」のページ内、
「その他 災害時に入居可能な賃貸住宅の地域別件数」に公表されています。)

平成25年6月現在の地域別件数は、以下のとおりとなっています。

会員の皆様にはご協力ありがとうございました。（合計540件）



協定に基づく「具体的運用」がスタートしたばかりですが、今回のデータは地域別にばらつきがあります。公益法人活動として、県内全域の情報収集をするために、会員の皆様のご協力が必要です。和宅建としては、災害時の被災者支援に活用できるよう、公共建築課と協議し、作業を繰り返しながら、より良いものへと改善していきたいと思います。

データは、毎年6月と11月に新しい情報に更新し、県に報告することになっています。

次回の11月も、会員皆様のご協力よろしくお願ひいたします。

※資料「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」

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

平成24年12月7日制定

和歌山県（以下「甲」という。）、公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会（以下「乙」という。）及び社団法人全日本不動産協会和歌山県本部（以下「丙」という。）は、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次のとおり定めるものとする。

1 平常時

- (1) 平常時において乙及び丙は、その会員が所有・管理する物件のうち災害時に被災者が入居可能であるものを別記様式によりリスト化する。
- (2) 乙及び丙は、災害訓練の一環として原則6月及び11月に(1)のリストを更新するものとする。
- (3) 甲は、乙及び丙がリスト化したものをとりまとめた地域ごとの入居可能件数をホームページ等で公開する。

2 災害発生から1月以内の取組み

- (1) 災害が発生した直後（発生からおおむね1月以内）において、乙及び丙は、リストに登録された物件を所有・管理する会員の安否を確認するとともに、安否が確認された会員が所有・管理する物件の被災状況を確認する。
- (2) 甲は、(1)の物件の応急危険度判定については判定士緊急時連絡マニュアル等にしたがって行い、迅速な応急危険度判定に努めるものとする。
- (3) 甲、乙及び丙は、振興局等に相談窓口を置く準備を行う。被災の激しい地域に重点的に置くものとする。
- (4) 甲は、市町村を通じ被災地で必要とされる住宅の戸数を把握し、乙及び丙に対し情報提供に努める。

3 災害発生から1月後の取組み

- (1) 甲が民間住宅借り上げ制度を実施した場合には乙及び丙は前項の取組みを進めながら同制度への移行に協力するものとする。
- (2) 民間住宅借り上げ制度を実施しない場合及びこの制度の対象外の被災者には次の取り組みを行う。
 - ア 甲は(1)のリストを公開する。
 - イ 乙及び丙は、相談窓口を設置して被災者に住宅をあっせんする。甲はこの窓口の設置運営に協力する。



平成25年「住宅・土地統計調査」 「小売物価統計調査」、「家賃調査」にご協力を!!

いずれの調査も私たち国民の住生活や消費生活の実態等を明らかにするとともに関連する諸施策の重要な基礎資料を得ることを目的として実施されるものですので、会員各位には積極的なご協力をお願いいたします。

※詳細は、総務省統計局統計調査部ホームページ

中古住宅の流通市場活性化に向けて ～国土交通省の施策より～

担当執行理事 高垣 光弘

和歌山宅建協会は、7月26日開催の理事会において、大阪府宅建協会を中心に結成された「近畿圏不動産流通活性化協議会」と連携協力することを決定し、正式に加盟いたしました。

「近畿圏不動産流通活性化協議会」とは、国土交通省の下記重点施策に沿ったもので、中古住宅の購入を検討する消費者の安心感や満足感を高められるような新たなビジネスモデルを検討するための協議会です。全国各地域で、同じような協議会が立ち上げられて、中古住宅流通市場の活性化に向けて検討が始まっています。

和歌山宅建協会としては、「近畿圏不動産流通活性化協議会」における協議、当協会の流通情報提供委員会での検討等を踏まえて、必要な情報を会員並びに関連業界、消費者の皆様に有益になる情報提供を実施していくこととしています。

平成22年6月18日の閣議決定【新成長戦略～「元気な日本」復活のシナリオ～】には、「中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増(2020年目標)」が掲げられ、目標達成のための政策として、・建物検査・住宅履歴情報の徹底した普及、中古住宅価額査定・情報提供の仕組み整備、既存不適格等に係る住宅・建築関連制度の見直し等が明記されています。

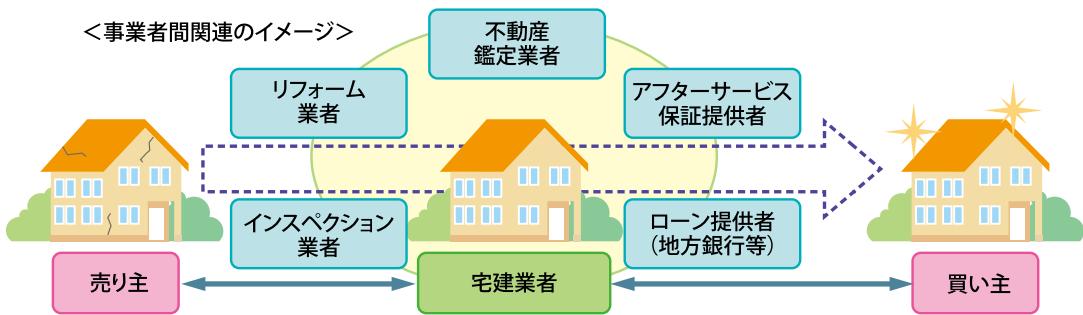
そして、国土交通省の最新動向によれば、新築重視の住宅政策から転換し、既存の住宅ストックを有効活用していくことを、重要な政策課題と位置づけて、不動産流通市場の活性化に向けて重点的に取り組む事項を次の三点としています。

- ・事業者間連携による新たなビジネスモデルの促進
- ・消費者にとって必要な情報の整備・提供の充実に関する調査・検討
- ・新たな建物評価手法の確立に向けた調査・検討

そして、「事業者間連携による新たなビジネスモデルの促進」については、以下の考え方が示されています。

中古住宅の流通市場を活性化する上では、実際の住宅取引の場で消費者と直に接する宅地建物取引業者（以下「宅建業者」）が重要な役割を持ちます。しかし、宅建業者は、不動産取引に関する契約や法律などの専門的知識や経験を有しているものの、建築施工技術等については必ずしも十分な知見を有しているとは限りません。そこで、宅建業者がリフォームやリノベーション、インスペクション（建物検査・診断）等に従事する他の事業者と連携・協力し、不足している専門性やノウハウを補完、向上させることで、消費者が安心して中古住宅の取引を行うことのできる流通市場を整備していく必要があります。

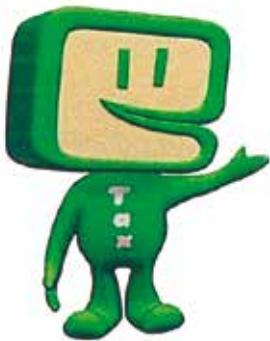
不動産業課では、平成24年度に予算措置を講じ、先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及を目的として、宅建業を中心とする関連事業者の連携による新たなビジネスモデルの検討や普及活動に対して、支援を実施しています。具体的には、都道府県または地域ブロックごとに、宅建業者やリフォーム業者、インスペクション業者、瑕疵保険法人、不動産鑑定士、金融機関などの団体や個別の企業が連携して、消費者にワンストップで各種サービスを提供し、中古住宅の購入を検討する消費者の安心感や満足感を高められるような新たなビジネスモデルを検討する協議会等の活動をサポートしています。



「近畿圏不動産流通活性化協議会」の設立目的は、「「新成長戦略」に定められた中古住宅流通・リフォーム市場の規模倍増計画に基づき、リフォームによりストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場への転換に向けて、消費者のニーズに対応するワンストップサービスが提供できる体制を強化し、消費者が安心して中古住宅の取引ができる市場を形成すること。」（協議会規約）とされています。

同協議会は、大阪府宅建協会を中心に結成されて、国土交通省の新規施策「事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務」に係る補助金を受けて、中古住宅流通市場の活性化を促す市場環境整備を目的に、宅地建物取引業者による建物調査等の消費者サービスの提供等について調査研究し、将来的には、一般社団を設立することを視野にします。

当協会は、同協議会に加入して、・中古不動産の流通を促進するための国の施策、・団体が行うモデル的な建物調査等の消費者サービス等の内容を普及啓発するため、会員、関連業界並びに一般消費者に情報提供していく予定です。



税務署からのお知らせ

「税を考える週間」(11月11日(月)～11月17日(日))

テーマ 「税の役割と税務署の仕事」

平成25年度の「税を考える週間」は、「税の役割と税務署の仕事」をテーマとして、税の役割や国税庁のICT(情報通信技術)化・国際化に対する諸施策について紹介します。

● 税の役割

国や地方公共団体は、国民の生活に欠かすことのできない公共サービスを提供するため、様々な行政活動を行つており、その活動のために必要な経費を賄う財源が「税金」です。

国税の多くは、納税者自らが税務署へ所得などの申告を行うことにより税額を確定させ、この確定した税額を納税者が自ら納付する「申告納税制度」を採用しています。この申告納税制度が適正に機能するためには、第一に納税者が高い納税意識を持ち、憲法・法律に定められた納税義務を自発的に履行することが必要です。

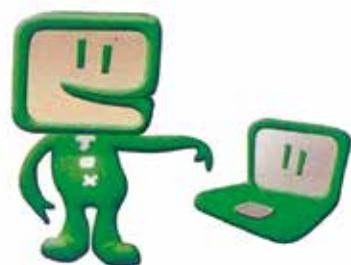
国税庁では、この納税義務の履行を適正かつ円滑に実現するため、様々な納税者サービスの充実を図っています。

● ICT 化を通じた納税環境の整備

国税庁では、申告・納税の際の納税者の利便性の向上を図るために、ICT化を通じた納税環境の整備を進めています。

具体的には、「確定申告書等作成コーナー」や「e-Tax」の改善のほか、国税庁ホームページにより、納税者が適正に申告・納税が行えるよう納税の意義や税法の知識、手続等について様々な情報提供を行っています。

また、ダイレクト納付やインターネットバンキング等を利用した電子納税といった多様な納付手段を導入しています。



●国際的な取引への対応

国税庁では、国際的な取引への対応として、国際的租税回避への対応をはじめとした適正・公平な課税の実現のための取組、国際的な二重課税の防止等のための相互協議、租税条約等に基づく情報交換を行っています。

また、国外財産の適正な課税・徴収に資するため、平成24年度税制改正により、「国外財産調書」の提出制度が創設されました。

税に関する情報は国税庁ホームページへ www.nta.go.jp





不動産キャリアパーソンは不動産取引『実務』で活かされる基礎知識を
学習できる通信教育資格講座です。

※詳細は「全宅連ホームページ」を参照願います。

不動産キャリアパーソン5つの特徴

- ① 宅建業従事者だけでなく、消費者の方や学生など誰でも受講可能
- ② 不動産取引『実務』の知識習得に重点を置いた通信教育講座
- ③ テキストとインターネットの講義動画で取引実務の基礎知識習得
- ④ パソコンによる修了試験を全国の指定会場で毎月実施
- ⑤ 試験に合格した宅建業従事者には登録申請により資格を付与

修了試験を受験された受講者の約80%が
「実務上参考になった」と回答しています。

※平成25年6~8月の修了試験受験者約500名に対するアンケート調査結果
(設問「テキストの内容が実務上参考になるか?」に対する回答)

インターネット学習サイト【受験者専用】

不動産キャリアパーソン受講者の方がご利用いただけるイン
ターネット学習サイトへのログイン、インターネット学習サイト
の視聴方法の確認はこちらから。



不動産キャリアパーソンのご案内



不動産キャリアパーソンとは
不動産キャリアパーソンの概要、
申込からの流れはこちらから。
受講のお申込み
受講のお申込みはこちらから。



学習内容・教材見本
学習内容、テキスト・動画見本の
確認はこちらから。



修了試験について
試験の概要や試験会場・日程の
指定はこちらから。



不動産キャリアパーソン資格登録
不動産キャリアパーソン資格概要、
不動産キャリアパーソンに関する
資格登録方法等はこちらから。
よくあるご質問
不動産キャリアパーソンに関する各種質問事項はこちらから。



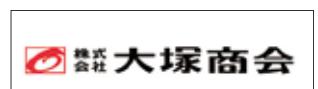
ハトマーク支援機構は、宅建協会会員の皆様へ
様々なサービスのご提案をいたします。



株式会社サカイ引越センター様



全労済様



株式会社大塚商会様



株式会社トータル保険サービス様



株式会社日本住宅保証検査機構 (JIO) 様



株式会社ウエストエネルギー・ソリューション様



永大産業株式会社様



株式会社オリエントコーポレーション様



YKK AP株式会社様



株式会社オリコオートリース様

※詳細は「一般社団法人ハトマーク支援機構のホームページ」
を参照願います。

第1次業者研修会を開催しました！

研修指導委員長 和田静佳



新宮会場

今回は和歌山大学から講師を招き、来る2015年開催の和歌山国体が及ぼす経済効果と、それらに絡む私たち不動産業者にとってのビジネスチャンスの可能性を探るべく講義をいただきました。

2年後の地元国体に続き、7年後には東京オリンピックが開催されることも決定し、日本経済に明るい兆しが見られるこれからの時代背景において、今後、不動産流通が活性化するという反面、トラブル増加の可能性も否めません。

今回の研修会のもう1つのテーマであった瑕疵担保責任については、石津弁護士に講義をいただきましたが、今後の業者研修会においても、私たち会員が少しでもトラブルを回避できるよう、プロとしての知識や技術が常に一定以上保てるよう研修会を企画したいと思います。

各種研習会・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
平成26年1月15日(水)	午後1時～4時20分	田辺市
平成26年1月16日(木)	午後1時～4時20分	和歌山市
平成26年1月17日(金)	午後1時～4時20分	粉河町
平成26年2月3日(月)	午後1時～4時20分	和歌山市
平成26年2月4日(火)	午後1時～4時20分	有田市

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
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

相談員専門性向上研修会

開催日	時 間	場 所
平成25年10月30日(水)	午後1時30分～4時30分	田辺市 Big・U
平成25年11月21日(木)	午後1時30分～4時30分	和歌山県不動産会館
平成25年11月26日(火)	午後1時30分～4時30分	田辺市 Big・U
平成26年2月6日(木)	午後1時30分～4時30分	和歌山県不動産会館

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	開催日	時 間	場 所
日 高	10月13日(日)	9時30分～16時30分	ロマンシティ

※ 12:00～13:00の間は献血できません。

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

「宅建の森」活動実施について

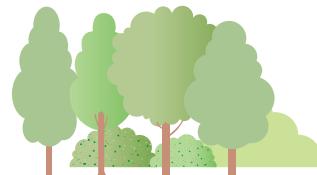
宅建の森への植樹後7年が過ぎましたが、日当たり・水はけ具合・動物被害などにより生育不良となっている状況です。環境保全への貢献と地域との交流活動としていることから、今年度は下記のとおり苗木の植栽を計画しています。

参加申込書は別途送付しますので、ご家族・友人をお誘いのうえ、多くの方の御参加よろしくお願ひします。

実施日：平成25年11月9日(土)

集合時間：午前10時

集合場所：日高川町三十木155 子十浦(こそうら)小学校体育館



平成26年度全宅連提携大学の「企業推薦入試」出願受付!!

1. 平成26年度企業推薦入試願書受付期間

提携大学名		願書受付期間（全宅連必着）
明海大学不動産学部	A日程	平成25年10月17日(木)～10月30日(水)
	B日程	平成26年1月30日(木)～2月12日(水)
宇都宮共和大学シティライフ学部		平成26年1月6日(月)～1月24日(金)

2. 本件に関する問い合わせ先：

全宅連 広報研修部（川島） 電話：03-5821-8112、FAX：03-5821-8180

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。

宅建主任者資格試験申込受付終了

本年度の宅地建物取引主任者資格試験の申込受付が終了しました。

平成24年度においては前年度比（23年度比）増加率全国2位になるという申込者増加の動きがみられましたが、本年度の申込件数は一転して減少（昨年比68名の減少）、988名の申込みとなりました。特に制度開始後増加を辿っていたネット申込みが減少するという初めての状況となりました。ちなみに、近畿地区における実施団体においては昨年比増の団体はありませんでした。

内訳は右表のとおり。



<申込者数>

会場	一般	講習 (5問免除)	計	昨年度
市立和歌山高等学校	688	101	789	852
ビッグ・ユー	199	0	199	204
計	887	101	988	1,056
※全国計	192,607	41,696	234,303	236,347

※試験は、10月20日(日)に市立和歌山高校(旧市和商)とビッグ・ユーにて実施されます。

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：10/9(水)・11/13(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、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

各支部における不動産無料相談会のご案内 10～11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）	10/16(水) 11/20(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	ALEC 有田川町地域交流センター	10/17(木)	13:00～ 16:00	
	有田市役所ロビー	11/21(木)	13:00～ 16:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	10/17(木) 11/21(木)	13:00～ 16:00	
田辺支部	田辺商工会議所	10/17(木)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮市職業訓練センター	11/21(木)	13:00～ 16:00	

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	16	紀の国住宅(株)本店	末岡 茂紀	高橋 良精	専任取引主任者	
			九鬼 良之		専任取引主任者	
	2	(有)丸建不動開発	丸山 弘美	丸山 美智子	代表者	25.6
	13	(株)力チタス 和歌山店	(株)力チタス 和歌山店	(株)やすらぎ 和歌山店	商 号	
	12	(株)ロイヤルホームズ	國部 真紀		専任取引主任者	25.7
	12	SUZUKO不動産	和歌山市中之島522-14	和歌山市舟津町4-14-1 ニューハイツ舟津202	事務所	25.7
	23	(株)中長商店	中谷 友紀	中谷 弘	代表者	25.7
	25	上起建設(株)	西本 典生	小林 秀行	専任取引主任者	25.7
	13	レンタルハウス(株)	濱田 棕右	衛藤 久子	専任取引主任者	
			杉本ゆかり	笹部 正美	専任取引主任者	
	13	レンタルハウス(株) 和歌山東店	木村 友一	嶋田 洋一	政令使用人	
			笹部 正美	嶋田 洋一	専任取引主任者	
	3	レンタルハウス(株) 和歌山北店	嶋田 洋一	竹藤眞由美	政令使用人	
			嶋田 洋一	堀川 忠志	専任取引主任者	
	23	レンタルハウス(株) 小松原店	衛藤 久子	木村 友一	政令使用人	
	5	(有)千屋地所	進藤 良孝	進藤 賴彦	代表者・専任取引主任者	25.7
	7	丸良木材産業(株)	阪井 久純		専任取引主任者	25.8
	2	北新工業(株)	松永 茂雄	中東 祥好	代表者	25.8
海 南		海南住宅	海南省岡田331-18	海南省船尾378	事務所	25.7
		(株)工一ス産業	堀川 直行	長谷 路子	代表者	25.7
新 宮		西長不動産	新宮市三輪崎2-9-17	新宮市神倉4-4-25	事務所	25.7
		(有)ハウジング21串本 エステート串本	阪口 幸志	二河田浩之	政令使用人	25.7

退会者

支 部	班	商 号	代表者(支店長)	退会理由	退会月
和歌山	3	(株)三和建設	山本 美一	期間満了	25.7
	7	丸高不動産	高橋 忠雄	会員資格喪失	25.7
	20	(株)桂組	斎 久生	廃業	25.8
	22	(有)館住宅	関 正義	廃業	25.8
	15	(有)ライフリバー	濱端 修二	期間満了	25.8
田 辺		あいづ地所	松下秀二郎	会員資格喪失	25.7
		n·yデザイン	西村 泰秋	会員資格喪失	25.8
		高雄不動産	木下 恒男	会員資格喪失	25.8

新規入会者紹介



ワタナベ不動産

代表者・取引主任者
渡邊 真幸

T E L 073-481-5330
F A X 073-481-5332
事務所 海南省日方1242-16柳ビル201号
免許番号 3730
免許年月日 H25.8.5
所属支部 海南



CHINEN

代表者・取引主任者
知念 久枝

T E L 073-428-1102
F A X 073-433-4445
事務所 和歌山市小人町29-1
免許番号 3731
免許年月日 H25.8.5
所属支部 和歌山



Miki不動産

代表者・取引主任者
横田 三起子

T E L 073-488-5151
F A X 073-488-5155
事務所 和歌山市田中町五丁目3-14
アミール和歌山壹番館402号
免許番号 3734
免許年月日 H25.9.3
所属支部 和歌山