



WAKAYAMA

宅建 わかやま

56

2014
宅建わかやま
5・6月号

CONTENTS

- 「地域便り」～根来塗～
- 理事会等の開催状況
- 最近の判例から
- 26年度事業計画・予算の概要
- 26年度支部協議会・懇親会
- 求む!空き家情報
- 人権チェックリスト
- 各種研修会・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」～根来塗～

「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しますコーナーです。今回は、那賀支部の上田さんが、岩出市の伝統工芸である「根来塗」をご紹介しますいただきました。

漆器のルーツ「根来塗」



根来塗とは

陶器が英語で **china** と呼ばれるように、漆器は **japan** と言います。漆器はまさに日本を代表する工芸であります。その漆器のルーツとされるのが、「根来塗」であります。

鎌倉時代、新義真言宗の総本山である一乗山大伝法院根来寺で、寺内で使用するために製作した漆器が有名となり、当時使われていた朱漆器が「根来塗」と呼ばれるようになりました。

「根来塗」の特徴は、表面の朱漆が長年の使用により擦り減り、中塗の黒が表面に模様として浮かぶことが美術的にも味わい深いものとして珍重されています。

1585年(天正13)、羽柴秀吉の根来攻めの際、漆器職人達も根来を離れ、海南黒江、輪島、薩摩等に移住して、それぞれの土地で漆器の技法を伝えたとされています。

中世の三大遺跡の一つといわれる根来寺防院跡遺跡の発掘調査では、焼け焦げた破片などが出土しています。根来寺の境内にある岩出市民俗資料館では根来塗の常設展示を行っていますので岩出市にお越しの際はぜひお立ち寄りください。



根来塗



岩出市民俗資料館で展示されている根来塗

岩出市の歴史・民俗・文化の発信拠点

岩出市民俗資料館

常設展示のほか、企画展、文化協会の作品展示等の展観事業、根来塗講座等を行っています。

- ◆住 所 岩出市根来(根来寺大駐車場の東側)
- ◆電 話 0736(63)1499
- ◆開設時間 午前9時~午後5時
- ◆休 館 日 毎週火曜日、祝日の翌日、年末年始



理事会等の開催状況 4～5月

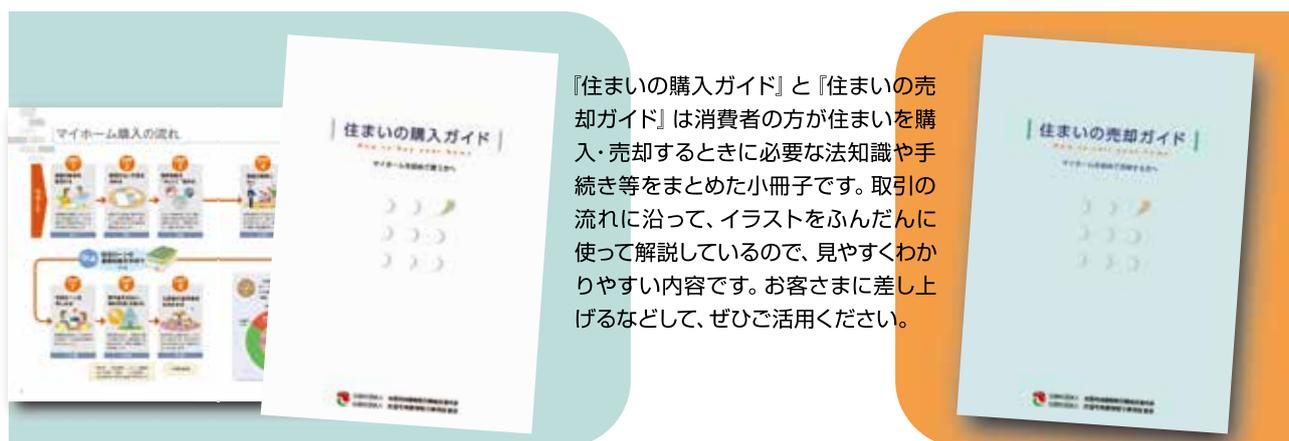
会議名	主な審議内容
理事会 (5/1) 	【報告】 ①執行理事の職務執行状況報告 ②監査結果報告 ③平成25年度貸借対照表公告 ④平成26年度事業計画、公益目的事業の変更認定 ⑤入退会者(2月～4月) ⑥役員候補者選考委員会開催結果 ⑦不動産業務特別委員会の答申書 ⑧会費未納について 【審議】 ①平成26年度定時総会招集について ②平成26年度定時総会提出議案・平成25年度事業報告・平成25年度収支決算・会費の額・役員の報酬の総額・定款の一部変更・平成26年度事業計画・平成26年度収支予算・役員(理事・監事)候補者名簿・就任承諾書と確認書の徴収 ③平成26年度定時総会における各種被表彰者 ④懲戒規程の改正 ⑤退会者の会費未納対応 ⑥資産取得資金の増額 ⑦平成25年度事業報告等に係る定期提出書類 ⑧顧問委嘱の件
期末決算監査会 (4/21) (出席者)森本監事、大西監事、 筒井監事、森田監事 (立会)真野副会長、赤間専務理事、 沼井総務委員会委員長	・25年度事業執行状況、会計処理状況等決算審査の実施 
執行理事会 (4/3) (4/25)	①和歌山県不動産政治連盟の平成25年度会費 ②Y社確認会 ③施設(看板)所有管理者賠償責任保険の契約更新に係る方針変更(案) ④田辺市リノベーション推進協議会への参加 ⑤嘱託職員 ①26年度第1回理事会打合わせ ②顧問の委嘱 ③監事の交代 ④Y社の件について県との最終打ち合わせ報告 ⑤入会審査拒否案件
総務委員会 (4/14)(5/2) (5/22)	・入会審査案件 ・26年度定時総会の開催について
広報啓発委員会 (4/23)	(1)26年度の広報啓発事業 ①委員会の事業計画と予算 ②主な事業の年間スケジュール(案)・広報誌「宅建わかやま」発行スケジュール(案) (2) 広報誌「宅建わかやま」5/6月号掲載内容(記事項目)・地域便り (3) 施設(看板)所有管理者の賠償責任保険の契約更新
研修指導委員会 (5/16)	・26年度上半期業者研修会について
役員候補者選考委員会3回(2/18、3/3・14) ・理事候補予定者会議(4/3) ・執行理事候補予定者会議(4/22)	・理事・監事候補者の選定 ・執行理事等候補者の選定
※ 各支部運営委員会等が次のとおり開催されました。 海南市空き家バンク協力員説明会(4/10)、有田支部協議会(4/11)、新宮支部運営委員会(4/12)、 那賀支部協議会(4/18)、新宮支部協議会(4/19)、海南支部協議会(4/19)、日高支部運営委員会(4/22)、 和歌山支部協議会(4/24)、伊都支部協議会(4/24)、日高支部協議会(4/25)、田辺支部協議会(4/26)、 和歌山県関係官庁連絡会(一社)関西広告審査協会(5/9)、田舎暮らし住宅協力員研修会(5/20)	

全宅連等関係団体の動向（理事会等） 4～5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
流通機構・レイズ運営委員会 (4/11) 城本委員(流通情報提供委員長)	・近畿レイズ稼働状況等報告 ・次年度検討課題(タブレット端末)に関する件 ・構成団体(関住協、大住協)の合併対応に関する件
公取協・理事会 (5/26) 筒井監事、谷奥副委員長(執行理事)	・25年度事業報告 ・25年度決算報告等について
公取協・決算監査会 (5/16) 筒井監事	・25年度決算監査について
公取協・総務委員会 (5/13) 和田委員(研修指導委員長)	・26年度第1回理事会の上程事項 ・役員改選 ・26年度定時総会の運営 ・次期総務委員会への申し送り
公取協・財政委員会 (5/8) 谷奥副委員長(執行理事)	・25年度決算監査について
近畿圏不動産流通活性化協議会 運営委員会・理事会 (4/1)	・来年度の活動について
運営委員会・理事会 (5/8) 高垣理事(執行理事)	・運営委員会活動報告 ・「中古不動産取引における情報提供の促進に係る調査検討業務」補助金申請に関して

見やすくわかりやすい！ 『住まいの購入ガイド』『住まいの売却ガイド』



『住まいの購入ガイド』と『住まいの売却ガイド』は消費者の方が住まいを購入・売却するときに必要な法知識や手続き等をまとめた小冊子です。取引の流れに沿って、イラストをふんだんに使って解説しているので、見やすくわかりやすい内容です。お客さまに差し上げるなどして、ぜひご活用ください。

- ◆編集・発行・販売：(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会
- ◆定 価：各108円(税込)
- ◆申 込 数：各ガイドとも最小申込数は30冊、以降10冊単位のお申込み。(両方のガイドを注文するときは各ガイドとも30冊以上の注文で受付)
- ◆送 料：合計の注文数が200冊まで470円、以降200冊追加ごとに470円加算。
※沖縄県および離島の送料は、別途。 ※送料は発送先1箇所の金額です。複数箇所の場合は1箇所増えるごとに同額がかかります。
※注文後、お手元に商品が届くまでに5～7日程日数がかかります。
- ◆申込方法：全宅連ホームページから申込書をダウンロードし、FAXでお申込みください。〈発送・請求代行(株)大成出版社宛〉
URL <http://www.zentaku.or.jp/public/publication/index.html> FAX 03-3325-1888
- ◆支払方法：請求書による後払い。(お届け後、大成出版社から請求書が郵送されます)
- ◆お問合せ：〒101-0032 東京都千代田区岩本町 2-6-3 全宅連会館3階
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会広報研修部 TEL: 03-5821-8181

最近の判例から

—越境等の説明義務—

擁壁の耐久性が欠け、ブロック塀が隣地に越境していた瑕疵があったとする 買主の損害賠償請求が認められた事例

(東京地裁 平25・1・31)

中古住宅とその敷地を購入した買主が、敷地の擁壁の耐久性が欠けていた上、囲障であるブロック塀が隣地に越境している等の瑕疵があったとして、売主及び仲介業者に対して損害賠償を求めた事案において、売主の瑕疵担保責任及び仲介業者の債務不履行責任を認め、買主の請求の一部を認容した事例

(東京地裁 平成25年1月31日判決 一部認容 確定)

1 事案の概要

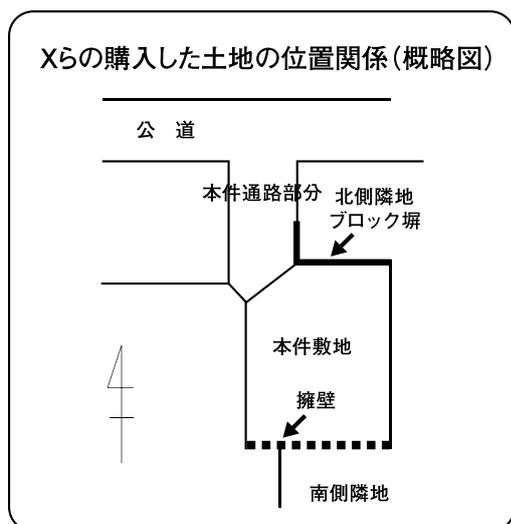
Xら(夫婦)は、平成21年4月30日、Y2を仲介業者として、Y1ら(親子)から、代金9,450万円で中古の建物と土地(敷地(以下「本件敷地」という。))及び通路部分(持ち分4分の1、以下「本件通路部分」という。)を購入した。

Xらの購入した土地の位置関係は概略、右図のとおりであり、概ね本件敷地と北側隣地の境界に沿って8m余りのブロック塀が存し、その西端は、本件通路部分の境界に沿って北方向に約3m程度続いている(以下、ブロック塀全体を「本件ブロック塀」といい、本件敷地の北側境界付近に存する部分を「本件境界ブロック塀」という。)。また、南側隣地との境界には高低差があり(本件敷地側が約1.5m高い)大谷石の上にコンクリートブロックを積み上げた擁壁(以下「本件擁壁」という。)が設置されていた。

Xらは、本件擁壁には耐震性がなく、ただちに補修しなければ、Xら近隣住民に甚大な損害が生じるおそれが極めて高い状態であった(本件瑕疵1)、本件境界ブロック塀は北側隣地に越境しており、北側隣地所有者の所有に係るものであった(本件瑕疵2)として、Y1らに対して、瑕疵担保責任、債務不履行及び不法行為責任に基づき、Y2に対しては説明義務違反等による債務不履行及び不法行為責任に基づき、それぞれ612万円余の損害賠償を求めて提訴した。

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) 本件瑕疵1について

本件擁壁は、上部のコンクリートブロック部分が南側隣地に傾斜し、土台の大谷石には鉄筋補強等の特段の耐震補強がなされておらず、土台の崩壊にまで至らなくともブロック塀の倒壊が生じる蓋然性があると認

められるというべきであるから、本件擁壁には瑕疵が認められるというべきである。そして、本件擁壁の危険性は、土台の土砂を除去することなどにより具体的に把握することができたものであるから、隠れた瑕疵に該当するというべきである。したがって、Y1らは瑕疵担保責任を負う。

Y2は、宅地建物取引業者であって、建築や土木の専門家ではなく、そのような専門的知識提供を契約上の義務として負っているわけでもないから、Y2において瑕疵を知っていたか、あるいは、個別具体的に契約内容として調査することまで特約されていたという事情等が存しない限り、Y2が債務不履行及び不法行為責任を負うということではできない。

(2) 本件瑕疵2について

本件ブロック塀はいずれの所有に属するか証拠上必ずしも確定できない状況が生じている。しかも、民法229条による推定が働かず、Xらにおいて、共有であることの主張が困難になっていることは否定のしようがなく、本件ブロック塀を北側隣地所有者の承諾なくして利用することは困難であり、仮にXらの所有であるとしても北側隣地所有者から撤去を求められる負担を負う。このような状況にあったこと自体、本件土地建物売買の目的物に瑕疵があるといえることができる。そして、Y1らにおいても売買契約当時、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることを知らなかったというのであるから、上記瑕疵は隠れた瑕疵にあたるというべきであり、Y1らは瑕疵担保責任を免れない。

本件契約においては、瑕疵担保責任について、期間制限(引渡完了日から3か月)が設けられ、損害賠償について免責が規定されているが、Y1らは、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることを認識した上、越境により隣地所有者と問題が生じうることを認識したのに、Xらに告げず、売り渡しているのであって、民法572条の法意に照らしても、信義則上、Y1らは、期間制限及び免責を主張し得ないというべきである。

Y2は、売買契約当時、越境の事実がないと説明していたにもかかわらず、それが、最終代金決済時にまでに本件境界ブロック塀が北側隣地に越境していることが判明し、これを認識したのであるから、Xらにこれを説明する義務を負っていたというべきである。しかるに、Y2は、測量図を交付した程度で、本件境界ブロック塀が北側隣地に越境している事実を説明したとは認められず、債務不履行責任は免れない。

(3) Xらの損害

Xらの請求する310万円余は、本件擁壁の補修費用として相当な損害額であると認める。Xらは、北側隣地取得者との交渉を経て、やむなく、建物解体時にXらにおいて本件ブロック塀を撤去することになったことが認められ、20万円の損害が生じたと認めるのが相当である。

以上によれば、Y1らは、Xらに対して、瑕疵担保責任に基づき、合計330万円余、Y2は、債務不履行に基づき本件瑕疵2につき、20万円の賠償義務を負う。

3 まとめ

本件では、売主及び仲介業者は、売買契約後引渡前に、測量図面の作成等により越境の事実を知ったのに買主に告知しなかったなどとして、瑕疵担保責任の期間制限や損害賠償の免責特約にかかわらずその責任が認められた。物件に対する権利制限など、買主等にとって不利な事実については、契約後であっても引渡前に判明した場合には売主、仲介業者とも買主に告知すべきことを示唆する事例である。

[(一財)不動産適正取引推進機構RETIO. 2013. 10 NO.91より]

平成26年度事業計画・予算の概要

1. 公益目的事業

公1.健全かつ公正な宅地建物取引業務を確保・推進するために必要な環境整備、専門性向上のための研修・講習会の開催、消費者のための相談業務、法令等行政情報や物件情報の提供、専門知識の普及啓発、広告の適正表示等を行うことにより、宅地建物取引の適正化と流通の円滑化を図るとともに、国民が安心安全な住環境を確保できる社会づくりに寄与する事業

①宅建主任者資格試験実施支援事業(総) 7,783,066円

和歌山県知事の委任を受けた(一財)不動産適正取引推進機構より委託を受け、和歌山県内における試験事務全般(会場の確保、設営、試験の告知・広報、受付、問い合わせへの対応、試験の実施・監督、合格発表)の業務を協力機関として適正に実施する。

- ・実施日：10月19日予定(実施公告は6月)
- ・和歌山会場：ビッグウェーブアリーナ及び武道場
- ・田辺会場：ビッグユウ

②主任者法定講習実施支援事業(総) 4,564,440円

和歌山県知事より指定を受け、法定講習事務全般(会場確保・設営、講師依頼、告知、対象者への案内、受講申込の受付、受講料の徴収、講習受講証明書の発行など)の業務を適正に実施する。

受講者対象者：658名、実施日及び会場

開催日	対 象	講習会場
H26.4.25(金)	68名	ホテルグランヴィア
H26.5.23(金)	85名	JAビル
H26.7.25(金)	73名	ホテルグランヴィア
H26.8.27(水)	87名	ホテルグランヴィア
H26.10.7(火)	75名	ホテルグランヴィア
H26.12.10(水)	67名	ホテルグランヴィア
H27.1.14(水)	66名	和歌山商工会議所
H27.2.17(火)	71名	ホテルグランヴィア
H27.3.18(水)	66名	JAビル(予定)



③主任者証交付事務支援事業(総) 358,822円

和歌山県知事より委託を受け、申請書の受領と登録簿との照合、県への進達、主任者証のラミネート加工等の主任者証交付事務を適正に実施する。

④宅地建物取引に係る専門性向上事業(研) 4,231,574円

専門性向上のために、宅建業者(会員・非会員)、取引主任者、従業者を対象に宅建業者研修会及び実務講習会を開催する。

- ・宅地建物取引業者研修会の開催
宅建主任者、取引業者、従業者、一般消費者等を対象に、専門性の向上と消費者利益の保護、人権意識の向上を図るための研修会を開催。第1次(7月～9月)、第2次(11月～12月)実施予定。

⑤ 法令等行政情報の提供・広報啓発事業(広)…………… 5,382,360円

情報誌の発行及び協会ホームページを通じて、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

- ・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。

⑥ 不動産広告の適正表示に関する事業(研)…………… 2,092,783円

消費者の利益保護と宅地建物取引の公正を確保するため、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会(公取協)と協力連携して、不動産広告実態調査(売買物件・賃貸物件)を実施するとともに、関係図書の配布等をする。また、和歌山市の市街地の美観維持のため行政と協力して美観を損なう屋外広告物の撤去作業を実施する。宅建業者が掲出する不動産広告が法令に違反することなく、一般消費者が安心して不動産を購入できるよう関連法令等に係る広告担当者の専門性向上を図る。

- ・官民合同不動産広告実態調査の実施
公取協と協力して、行政、関係機関との合同で不動産広告実態調査(11月・和歌山市及び御坊市周辺の2調査地域で予定)を実施、取引の公正と適正な広告表示の確保及び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消費者への周知を図り参加を呼び掛ける。
- ・和歌山市路上広告物違反物撤去作業への協力
- ・公取協への助成(会費負担金の拠出)

⑦ 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(相)(広)…………… 19,500,848円

- ・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
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。
- ・県内での一般相談の実施
和歌山支部(市役所ロビー)有田支部(支部管内3ヶ所)日高支部(市役所ロビー)における不動産相談会を毎月1回、田辺支部(田辺商工会議所)新宮支部(保健福祉センター)における不動産相談会を各月交互に開催し支部運営委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。
- ・不動産無料相談所案内看板設置・維持管理(13箇所)
- ・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
- ・田辺商工会議所で3ヶ月毎に1回第1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
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。
- ・消費者セミナー
不動産取引におけるトラブルの未然防止を図るため、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。
- ・相談員の専門性向上研修会
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講師に迎え、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。
- ・相談業務委員会の開催

⑧不動産取引相談窓口共同運営事業(相) 1,934,332円

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。

⑨取引の適正と流通の円滑化のための物件情報提供業務(流) (広) 6,123,286円

宅地建物に関する取引物件(賃貸、売買)情報その他関連情報を広く提供して、一般県民の利用に資するため、ホームページの運営管理及び全宅連との連携によるハトマークサイトの運営管理を行う。

- ・会員及び一般消費者への情報提供
田舎暮らし物件等の不動産情報の提供、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、会員及び一般消費者に広く情報提供を実施する。
- ・近畿レイズシステム運営協力
国土交通大臣から指定を受けた(公社)近畿圏不動産流通機構(流通機構)が、不動産流通の健全な発達と公共の利益の増進に寄与することを目的として実施する不動産情報提供システム(レイズシステム)を利用して、一般消費者への公平公正な物件情報の提供と流通の円滑化による適正な取引の促進を図るため、上記情報の登録及び提供事業等を協力して実施する。
- ・流通機構の運営参画(理事会・倫理綱紀委員会・レイズ運営委員会等)
- ・流通機構基本負担金・運営負担金の拠出
- ・レイズシステムIP型講習会を7支部地域にて開催(日高と田辺は合同実施)
- ・レイズシステムF網の利用促進
- ・全宅連「ハトマークサイト和歌山運営協力
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)統合サイト(ハトマークサイト)と連携協力して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、宅地建物取引の適正化及び透明性の確保と一般消費者の利便性向上を図る。
- ・ホームページ内ハトマークサイトオプションの管理
全宅連ホームページによる統計データシステム運営負担金の拠出
近畿圏不動産流通活性化協議会運営協力：協議会の運営参画(理事会、運営委員会等への出席)
- ・一般県民への情報提供
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。
- ・ホームページによる情報提供活動
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、宅地建物取引の適正化及び透明性の確保と一般消費者の利便性向上を図る。(全宅連会費負担金公益分30%)

公2. 行政等と連携協力して地域社会の健全な発展と活性化に貢献する事業

①健康で安全な暮らしの支援事業(流) 1,202,743円

- ・県防犯協議会連合会が実施する子どもの安全確保「きしゅう君の家」活動等への協力支援
- ・献血推進活動(日本赤十字社愛の献血運動)への協力支援
- ・暴力団排除に向けた連携協力：(公財)和歌山県暴力追放県民センター活動協力支援等
- ・各支部地域における献血推進活動への支援協力
- ・(一社)和歌山市消防協会との連携による地域の防火防災、AED装置(自動体外式除細動器)の設置と適切な管理による有効活用を図り、地域住民の安心安全に寄与する。

②森林環境保全支援(宅建の森)活動(流)…………… 838,281円

企業の森事業への協力支援活動として、宅建の森補植の実施

③行政等と連携し、空き家・低未利用不動産の再生・有効活用による活性化施策の支援協力事業(流) 1,875,462円

- ・協定等に基づき、行政（県・市町村）等と連携協力して、田舎暮らし等の移住支援策、空き家バンク等遊休・低未利用不動産の再生や有効活用による市街地・商店街の活性化等リノベーション施策を支援協力する。これらの施策推進のため、協議会等への参画・研修会開催等のほか、当協会が宅地建物取引の専門家として、物件所有者と利用者が安心・安全に空き家等低未利用不動産を活用できるよう適切な支援を行うとともに広報誌・ホームページ等での周知活動等を実施する。
- ・行政との協定に基づく、公共事業用地代替地斡旋、公有地処分、不動産公売、分譲地の紹介、土地情報の提供等に関する協力支援。

④社会的弱者住宅確保支援事業(流)…………… 1,003,451円

「和歌山県居住支援協議会」への参画や行政との協定に基づく大規模災害被災者、障害者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援のための円滑な住宅確保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。

2. 収益、その他(共益)事業

収1. 不動産会館管理事業	284,385円
----------------------	-----------------

- ・事務室等の賃貸(保証協会和歌山本部)
- ・会議室の貸付(会員、一般)

収2. 頒布品販売等事業	1,177,121円
---------------------	-------------------

- ・頒布品の販売及び管理・県証紙売り捌き事務・保証協会の会費徴収事務
- ・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 ・その他

他1. 会員支援・相互扶助事業(共益)	7,348,391円
----------------------------	-------------------

- ・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・会員名簿、規程集の作成
- ・開業支援セミナーの開催：リーフレット及び4大紙、ホームページに広報掲載し一般消費者等へ参加を呼び掛け。また開業支援ビデオを作成配布する。
- ・新規入会者研修会：初任従業者向け宅建業務の実務をテーマに2回開催
- ・広報誌発行：「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)
- ・(一財)ハトマーク支援機構、定期借家推進協議会関係情報の周知
- ・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加入促進
- ・会員間の情報交換懇談会の実施 ・その他会員支援に係る情報提供

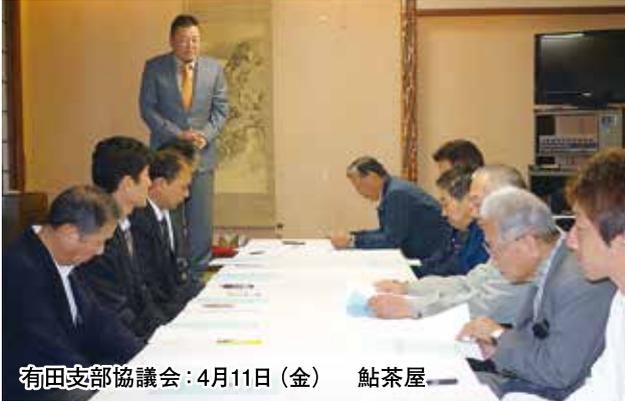
3. 法人管理 (協会の運営管理)…………… 9,506,186円

- ・会員情報の適正な管理 ・健全な財務運営の検討 ・諸規程の整備
- ・流通機構基本負担金・運営負担金の抛出・全宅連等関係団体会費負担金(公益分を除く)
- ・行政機関審議会等への参画：和歌山県国土利用計画地方審議会、和歌山県固定資産評価審議会、和歌山市ほか各市
- ・都市計画審議会等への委員派遣
- ・宅建協会案内パンフレット作成
- ・総会、理事会、執行理事会、委員長会、支部長会、各常設委員会(総務、研修指導、流通・情報提供、広報啓発、倫理綱紀)、支部協議会、支部運営委員会等各種会議の開催

※(総)総務委員会・(研)研修指導委員会・(広)広報啓発・(流)流通・情報提供委員会・(相)相談業務委員会

平成26年度の各支部協議会及び懇親会を開催!

各支部協議会では、新規入会者の紹介、25年度事業実施報告がなされるとともに、新たな支部運営委員の選出等が行われました。また、協議会終了後、各支部とも懇親会が開催され会員相互の親睦交流が図られ和やかなうちに終了しました。



宍田支部協議会：4月11日（金） 鮎茶屋



那賀支部協議会：4月18日（金） 岩出市商工会館



新宮支部協議会：4月19日（土） 新宮ユニーアイホール



海南支部協議会：4月19日（土） 安作希海南店



伊都支部協議会：4月24日（木） ゆの里



和歌山支部協議会：4月24日（木） ダイワロイネットホテル



日高支部協議会：4月25日（金） 花ご坊



田辺支部協議会：4月26日（土）
紀伊田辺シティプラザホテル

求む！

空き家情報

和歌山県では、「地域を元気にする」ことを目的に、市町村や民間団体と連携しながら、田舎暮らしを希望する方々の移住受入に取り組んでいます。

しかしながら、数多くの移住希望に応えるためには「住宅」の確保が大きな課題となっています。賃貸または売買が可能な空き家の情報提供にご協力をお願いします。

貸して安心！ 定期賃貸借契約

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会が監修した「定期賃貸借田舎暮らし標準契約書」を基本に契約していただけます。

貸した家は 戻ってきます。

契約書に定められた契約期間満了により契約は終了し、契約更新を行わない限り、借主は家を明け渡さなければなりません。

「田舎暮らし住宅 協力員」が仲介します。

委嘱を受けた宅地建物取引業の専門家が、市町村役場と連携して契約を仲介します。

地域に 迷惑はかけません。

- 借主は「区費」など集落の一員として負担すべき費用を負担することを契約書に明記しています。
- 借主がご近所とトラブルになるなど、貸主との信頼関係を損なった場合は契約を解除することができます。



改修工事費を 補助します。

対象

貸主または借主が行った空き家の改修工事(障子・ふすまの張り替えや畳の表替えなど軽微な修繕は除く)

条件

- 市町村や地域受入団体の支援を受けた移住であること。
- 賃貸借契約は、田舎暮らし住宅協力員が仲介していること。

補助額

改修工事費の3分の2
(補助上限額40万円)

和歌山県企画部地域振興局過疎対策課
TEL 073-441-2930

次の地域にある「空き家情報」を求めています

[対象地域・連絡先一覧]

紀美野町(全域)	美里支所 産業・建設室	電話:073-495-2339
かつらぎ町(天野地域)	産業観光課	電話:0736-22-0300
九度山町(全域)	企画公室	電話:0736-54-2019
高野町(全域)	企画財政課	電話:0736-56-2932
広川町(津木地域)	総務政策課	電話:0737-63-1122
有田川町(清水・安諦地域)	清水行政局 産業振興室	電話:0737-52-2111
由良町(全域)	総務政策課	電話:0738-65-1801
日高川町(全域)	まちみらい課	電話:0738-54-0338
田辺市(旧龍神村、旧大塔村、旧中辺路町、旧本宮町、旧田辺市の秋津川、長野地域)	森林局 山村林業課	電話:0739-48-0303
白浜町(目置川地域)	日置川事務所	電話:0739-52-2302
すさみ町(全域)	地域未来課	電話:0739-55-4801
新宮市(熊野川町地域)	熊野川行政局 住民生活課	電話:0735-44-0301
那智勝浦町(色川地域)	観光産業課	電話:0735-52-0555
古座川町(全域)	産業振興課	電話:0735-72-0180
北山村(全域)	総務課	電話:0735-49-2331
串本町(全域)	産業課	電話:0735-62-0557

人権チェックリスト

平成26年
3月号

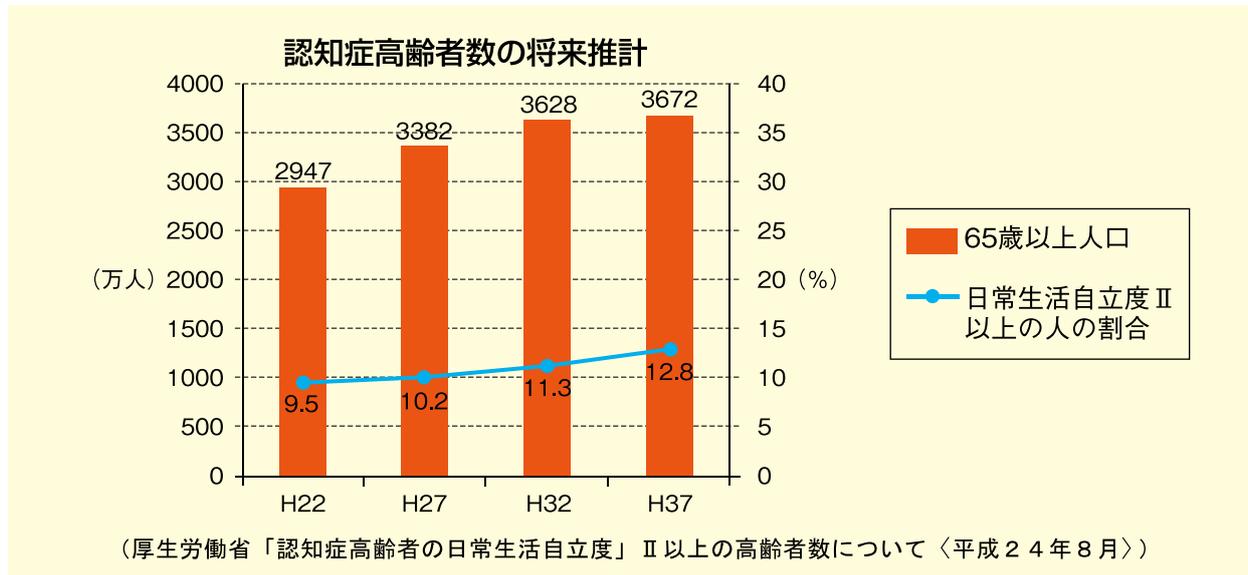


認知症の人に対する対応を心がけていますか？

認知症

認知症とは、アルツハイマー病などが原因で発症する、老いともなう病気の一つで、物忘れや、時間や場所が分からなくなるなどの症状がみられ、日常生活に支障が生じている状態をいいます。

平成24年8月に厚生労働省が公表した資料によると、平成27年の認知症高齢者数は345万人となり、65歳以上人口の約10人に1人の割合となることが推計されており、認知症は誰しもがなりうる病気であるという認識が必要です。



チェック

認知症の人やその家族が地域で安心して暮らしていくためには、地域全体で見守り、支えていくことが大切です。

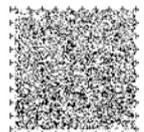
そのためにも、普段からさりげない見守りや声かけを行うことが重要です。

認知症の人に対し、次のような対応を心がけましょう。

- 自尊心を傷つけない
- 顔を合わせてゆったり、楽しく話す
- 相手の言葉に耳を傾けて聞く
- 話を合わせる
- 穏やかに、はっきりとわかりやすい言葉で簡潔に伝える

※詳しくは、厚生労働省ホームページ (<http://www.mhlw.go.jp/topics/kaigo/dementia/>) を参照ください。

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



「領収証」等に係る印紙税の 非課税範囲が拡大されました

(平成26年4月1日以降作成されるものに適用されます)

平成25年4月 国 税 庁

「所得税法等の一部を改正する法律」により、印紙税法の一部が改正され、平成26年4月1日以降に作成される「金銭又は有価証券の受取書」に係る印紙税の非課税範囲が拡大されました。

「金銭又は有価証券の受取書」に係る非課税範囲の拡大

現在、「金銭又は有価証券の受取書」については、記載された受取金額が3万円未満のものが非課税とされていますが、平成26年4月1日以降に作成されるものについては、受取金額が5万円未満のものについて非課税とされることとなりました。

「金銭又は有価証券の受取書」とは

「金銭又は有価証券の受取書」とは、金銭又は有価証券を受領した者が、その受領事実を証明するために作成し、相手方に交付する証拠証書をいいます。

したがって、「領収証」、「領収書」、「受取書」や「レシート」はもちろんのこと、金銭又は有価証券の受領事実を証明するために請求書や納品書などに「代済」、「相済」、「了」などと記入したものの、さらには、「お買上票」などと称するもので、その作成の目的が金銭又は有価証券の受領事実を証明するために作成するものであるときは、金銭又は有価証券の受取書に該当します。

(注) 1 印紙税の納付の必要がない文書に誤って収入印紙を貼ったような場合には、所轄税務署長に過誤納となった文書の原本を提示し、過誤納の事実の確認を受けることにより印紙税の還付を受けることができます。

「領収証」等を取引の相手方に交付している場合でも、過誤納の事実の確認を受けるには、過誤納となった文書の原本を提示する必要がありますので、収入印紙を貼る際には誤りのないようご注意ください。

2 消費税及び地方消費税の金額(以下「消費税額等」といいます。)が区分記載されている場合又は税込価格及び税抜価格が記載されていることにより、その取引にあたって課されるべき消費税額等が明らかとなる場合には、その消費税額等の金額は「領収証」等に記載された受取金額に含めないこととされています。

- 還付を受けるための手続など、印紙税についてお分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署(電話相談センター)へお尋ねください。
- 国税庁ホームページでは税に関する情報等を提供しています。税に関する質問についてはタックス・アンサー(よくある税の質問)もご利用ください。

【 国税庁ホームページ www.nta.go.jp 】



この社会あなたの税がいきている

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
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：田辺市商工会議所 2階 第1会議室
開催日：6/4(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

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：6/11(水)・7/9(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

6～7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)	6/18(水) 7/16(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。 073-471-6000
有田支部	湯浅駅前多目的広場	6/18(水)	13:00～ 16:00	
	有田川町地域交流センター(ALEC)	7/16(水)	13:00～ 16:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	6/18(水) 7/16(水)	13:00～ 16:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階 第1会議室	6/18(水)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	7/16(水)	13:00～ 16:00	

各種研修会・講習会等予定表

平成26年度 宅地建物取引業に係る研修会

開催日	時 間	場 所
平成26年7月3日(木)	午後1時～4時20分	新宮会場
平成26年7月4日(金)	//	田辺会場
平成26年7月9日(水)	//	粉河会場
平成26年7月10日(木)	//	有田会場
平成26年7月15・16日(火・水)	//	和歌山会場

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7月25日(金)	H26.11/22～12/31	73名	ホテルグランヴィア 6Fメゾングラン
H26年8月27日(水)	H27.1/1～1/31	87名	ホテルグランヴィア 6Fメゾングラン
H26年10月7日(火)	H27.2/1～3/21	75名	ホテルグランヴィア 6Fメゾングラン
H26年12月10日(水)	H27.3/22～5/31	67名	ホテルグランヴィア 6Fメゾングラン
H27年1月14日(水)	H27.6/1～6/30	66名	和歌山商工会議所 4階大ホール
H27年2月17日(火)	H27.7/1～7/31	71名	ホテルグランヴィア 6Fメゾングラン
H27年3月18日(水)	H27.8/1～8/31	66名	JAビル(予定)



☆ 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。

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)	安居 恒夫	森下 浩茂	専任取引主任者	
	14	アズマハウス(株) 国体道路店	崎山 博文	柏木 隆尚	政令使用人	
			崎山 博文	山本 泰史	専任取引主任者	
			中前健太郎	田端 裕		
	21	タナカ不動産(株)	田中 道広		専任取引主任者	26.3
	16	(有)三愛エステート		岩本 和也	専任取引主任者	26.4
	13	(株)力チタス		山崎 光一	専任取引主任者	26.4
25	(株)宮本工業	宮本 哲治	宮本 次朗	代表者	26.4	
		中谷 智	住江 元	専任取引主任者		
伊都		(株)大倉 橋本支店	小野 信博	駒井 裕之	政令使用人・専任取引主任者	26.4
日高		高橋住建(株) 和歌山営業所	日高郡印南町印南2699-23	日高郡印南町西ノ地55-1	事務所	
			高橋 健一郎	飼谷 文雄	政令使用人・専任取引主任者	
田辺		丸和産業		山本 良次	政令使用人	26.3
			坂口 和也	山本 良次	専任取引主任者	
新宮		大芝建材(株)	藤本 武	西 富広	政令使用人・専任取引主任者	26.3
			(有)南紀	新宮市新宮7683-112	新宮市新宮7683	事務所

退会者

支部	班	商号	代表者(支店長)	退会理由	退会月
和歌山	18	(株)マイランド 和歌山	小嶋 義孝	廃業	26.3
田辺		ミヤタケ不動産	宮前 長央	期間満了	26.3
		ありもと不動産	有本 稔	廃業	26.4
		(有)大澤不動産	大澤 学	廃業	26.4
伊都		日之出観光開発(株)	竹内 正直	廃業	26.4
田辺		(有)コーワ不動産	西峰 嵩	廃業	26.4

新規入会者紹介

トリートハウス

TEL 073-488-7964
FAX 073-488-7963
事務所 和歌山市弘西1119-7
免許番号 3745
免許年月日 H26.4.16
所属支部 和歌山支部

代表者
東 晃宏取引主任者
山田 一郎

(株)サンクリエーション

TEL 0738-24-1005
FAX 0738-24-0809
事務所 御坊市園350-13
免許番号 3741
免許年月日 H26.2.19
所属支部 日高支部

代表者
角 幸彦取引主任者
松下 仁志アズマハウス(株)
エイブルネットワーク和歌山北店

TEL 073-455-5270
FAX 073-455-5275
事務所 和歌山市土入168-15
免許番号 8219
免許年月日 H23.11.2
所属支部 和歌山支部

代表者
相坂 豪一取引主任者
生島 健二

和歌山商事

TEL 0739-24-1718
FAX 0739-24-7891
事務所 田辺市中万呂610-50
免許番号 3740
免許年月日 H26.2.4
所属支部 田辺支部

代表者
磯崎 正博取引主任者
玉井 清

丸和建设

TEL 0739-24-3598
FAX 0739-34-4150
事務所 田辺市下三橋1475-124
免許番号 3747
免許年月日 H26.4.23
所属支部 田辺支部

代表者・取引主任者
山本 良次

サカモト不動産(株)

TEL 073-473-5445
FAX 073-473-5451
事務所 和歌山市秋月42-4
免許番号 3744
免許年月日 H26.4.16
所属支部 和歌山支部

代表者・取引主任者
坂本 角治郎

エステート和歌山

TEL 073-453-2112
FAX 073-453-2526
事務所 和歌山市延時51-7
免許番号 3742
免許年月日 H26.4.3
所属支部 和歌山支部

代表者・取引主任者
田中 八千穂