

# WAKAYAMA

宅建 わかやま

7 8  
2014  
宅建わかやま  
7・8月号

## CONTENTS

- 「地域便り」～鈴木姓の発祥の地～
- 理事会等の開催状況
- 全宅連等関係団体の動向
- 新役員挨拶
- 人権チェックリスト
- 最近の判例から
- 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」～鈴木性の発祥の地～

「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、海南支部の鈴木正典さんが御紹介してくださいました。

### 全国鈴木姓発祥のまち海南

全国の鈴木姓の元祖の住居とされる「鈴木屋敷」が和歌山県海南市に今もなお残っています。

この事から、昨年の5月に海南市において全国の鈴木さんが集い、交流を深める「第7回全国鈴木サミット&フォーラム」が開催されました。海南市で開催されたのは7年ぶりで平成16年以来4回目の開催。老朽化が進む「鈴木屋敷」の保護・復元や地域住民、商工会議所、行政が一体となって鈴木性発祥の地をPRする盛大なイベントとなりました。

サミット&フォーラムの「スズキの世界進出」と題した基調講演を行ったのが大手自動車メーカースズキ株式会社会長兼社長の鈴木修氏でした。

この全国鈴木サミット&フォーラムでの基調講演がきっかけとなり、自動車販売業者が出店を決め、

今年5月に鈴木姓発祥の地にスズキ販売店「スズキタウン海南」がオープンしました。S U Z U K I の看板の下に「全国鈴木姓発祥のまち海南」と掲げ、店内には屋敷の模型など「鈴木さん」にまつわる資料や、海南市の観光情報の展示などもされているとのことです。

世界遺産にも登録された「紀伊山地の霊場と参詣道」に代表される熊野地域へ続くこの地域の参詣道には熊野古道王子跡やたくさんの遺跡名所があります。なかでも「鈴木屋敷」は、かつての熊野信仰を全国に広める拠点活動がありました。

私も鈴木姓の一人として海南市をこの紙面を通じて紹介できたことを光栄に思うしだいあります。



提供:和歌山県

鈴木屋敷（すずきやしき）は、和歌山県海南市藤白466番地の藤白神社内に現存する、熊野信仰を広めた神官の一族である藤代の鈴木氏がかつて居住していた屋敷だとされている建物。全国で二番目に多い「鈴木」姓の発祥の地とされる。牛若丸（源義経の幼名）が熊野往還のたびに滞在して山野で遊んだという言い伝えがある。屋敷の前には「曲水園」という、今も残る歴史ある日本庭園がある。2013年5月22日に開催された第7回全国鈴木サミット&鈴木フォーラムにおいて、全国に200万人ほどいるとされる「鈴木さん」に、朽ち果てた鈴木屋敷復元のための寄付が呼びかけられた。自動車メーカースズキの鈴木修会長兼社長もフォーラムに参加し、「スズキの海外進出」と題した基調講演を行った。

# 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)	・別記のとおり
理事会(臨時) (5/30)	・会長、副会長、専務理事、その他執行理事の選定 ・各支部長、正副委員長の選任
執行理事会 (7/17)	・総務委員会からの上程案件について ・理事会上程事項の確認
公益法人についての役員勉強会 (6/17)	・公益法人としての運営管理
総務委員会 (5/30)(6/23)(7/23)	・入会審査案件
総務委員会 (7/7)	・構成委員について ・年間スケジュールについて ・人権に関する通報システム構築について
広報啓発委員会 (6/24)	・今年度事業について
流通・情報提供委員会 (7/1)	・今年度事業について
相談業務委員会 (7/1)	・委員会構成について ・年間スケジュールについて ・指導文書作成について
研修指導委員会 (7/24)	・事業実施について
委員長・支部長合同会議 (7/23)	・委員会構成について ・協会運営について ・意見交換会
理事会 (7/30)	①報告事項 ・入退会者について(4月~7月) ・会員資格喪失について ・立入検査について ・事務局体制について ・重要鍵使用責任者について ・規定に基づく各責任者等の指定について ・住宅ファイル制度について  ②審議事項 ・人権に関する通報システム構築について ・懲戒規程について ・新日本有限責任監査法人との契約更新について ・顧問 ・相談役について ・理事の職務権限等に関する規定について
※ 各支部運営委員会等が次のとおり開催されました。	
田辺市リノベーション推進協議会(5/27)(7/14)、田辺支部運営委員会(6/2)(7/14)、日高支部運営委員会(6/3)(7/18)、新宮支部運営委員会(6/7)、有田支部運営委員会(6/11)、紀南3支部合同委員会(6/16)(7/14)、和歌山支部総務部会(5/22)(7/7)、和歌山支部運営委員会(7/11)、県との宅地建物取引連絡会(7/28)、執行理事会事務引継会、各常設委員会事務引継会及び支部運営委員引継会	

## 平成26年度(公社)和歌山県宅地建物取引業協会・全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部 定時総会



ダイワロイネットホテル和歌山にて、5月30日(金)開催され、事業報告に関する件など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。

総会終了後、懇親会が開催され成功裏に終了しました。

# 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

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



※出席者の役職名は省略させていただいております。

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅連／定時総会・理事会 (6/26) 輪宝・真野・赤間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年度事業報告、業務監査報告の件</li> <li>平成26年度事業計画、収支予算の件</li> <li>ハトマーク・グループビジョンの実現に向けた戦略の件</li> <li>平成25年度決算承認の件</li> <li>平成25年度監査報告　・理事、監事の選任</li> </ul>
全宅連／選挙管理委員会 (6/14)(6/26) 輪宝	<ul style="list-style-type: none"> <li>立候補者の資格審査</li> </ul>
全宅連近畿地区連絡会運営協議会 (6/4) 輪宝・赤間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年度・27年度全宅連近畿地区連絡会会長・専務理事について</li> <li>平成26年度・27年度全宅連・全宅保証・全政連・全宅管理及び関係団体への派遣役員について</li> </ul>
全宅保証／定時総会・理事会 (6/26) 輪宝・真野・赤間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年度事業報告、決算報告の件</li> <li>平成26年度事業計画、収支予算の件</li> <li>公益社団法人全国不動産保証協会への認証申し出及び同協会との協定書の締結に関する件</li> <li>理事、監事の選任</li> </ul>
流通機構／定時総会 (6/19) 輪宝・赤間・高垣・城本	<ul style="list-style-type: none"> <li>別記のとおり</li> </ul>
流通機構／理事会 (6/3) 輪宝・高垣	<ul style="list-style-type: none"> <li>各委員会報告</li> <li>平成25年度事業報告・決算報告に関する件</li> <li>平成26年度収支予算書に関する件</li> <li>平成26年度定時社員総会開催に関する件</li> </ul>
流通機構／レインズ運営委員会 (5/26) 城本	<ul style="list-style-type: none"> <li>近畿レインズ稼働状況等報告</li> <li>全国データベース連携の改善について</li> <li>構成団体合併対応について</li> <li>各種プラウザにおけるIP型システム動作検証結果について</li> <li>物件一時保存機能の不具合に関する件</li> <li>FlashPlayer最新版における証明書ダウンロードエラーに関する件</li> </ul>

会議名及び出席者	主な審議内容
公取協／定時総会・理事会 (6/18) 筒井・谷奥・和田	・平成25年度事業報告・決算報告に関する件 ・役員の選任に関する件
活性化協議会／運営委員会・理事会 (6/6) 高垣・細川	・「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
活性化協議会／総会 (6/24) 高垣	・平成25年度収支報告、監査報告 ・平成26年度事業に関して ・役員に関して
活性化協議会／住宅ファイル制度研修会 (7/12) 細川	・「住宅ファイル制度」のあゆみについて
活性化協議会／運営委員会・理事会 (7/18) 細川	・住宅ファイルの勉強会について　・今後の活動について ・年間行事予定について
推進機構／試験事務説明会 (6/18) 平田	・試験会場及び収容人員の確保状況 ・受験申込受付に係る事務について
※その他 ・不動産コンサルティング近畿ブロック協議会理事会(7/3)	

### 平成26年度(公社) 近畿圏不動産流通機構 定時社員総会



ホテルモントレグラスミア大阪にて、6月19日(木)開催され、事業報告と、決算報告・役員選任に関する件が可決承認されました。

平成25年度においては、レインズシステムの更なる公益性の維持とそれを達成するための広報啓発事業の充実やシステムの利便性の改善、利用会員の規律保持に係る各種規定の見直しなど多岐にわたる事業が行われました。在庫物件数においても140万件前後を推移し、アクセス数も年間1億2千万アクセスに上っています。

情報利用が激増する中、「抜き行為」等の違反行為で25年度において、15社が規定により処分されています。会員間で正しい倫理感をもって業法、レインズの規定を順守することが、会員すべてが安心して情報を共有できる第1条件であり、それが最終的には消費者への信頼につながることを自覚して頂きたいものです。



# 新役員決まる!

## 会長・副会長及び 理事挨拶

50音順



会長 赤間 淳巳



執行理事 西本 正司

このたびは、多くの人材にあふれた宅建協会会員の皆様の中から、私が会長に選ばれたことは、5月30日の総会の席でも申し上げたように、大変名誉なことと同時に畏怖の念も湧き上がってまいりました。私ごときが…との思いでいっぱいです。

ただ、このたびの宅建協会理事をはじめ委員長・支部長・運営委員に選ばれた方々は本当に素晴らしい方々でございます。こういう方々とともに協会の運営を図れることに大変な喜びを感じています。

この上はひたすら汗をかき、役員・事務局一体となり協会発展のため尽力いたす所存でございます。そのためにもどうぞ会員皆様のより一層のご協力・ご指導・ご支援を賜りますようお願い申し上げます。



副会長・専務理事 角 幸彦



執行理事 沼井 克行

平成26年度本部総会におきまして、副会長および専務理事を兼任することになりました。その責任の重さに身の引き締まる思いです。さて、協会は公益法人となり、まだまだ安定した運営とはいえません。私自身、知識不足なところもたくさんあり、勉強して行く所存です。2年間精一杯努めてまいりますので、どうか今後とも皆様のご指導ご協力の程よろしくお願いします。



執行理事 武田 孝夫



執行理事 細川 幸三

通常総会におきまして、執行理事に就任いたしました。公益社団法人である、誇りと責任をもって頑張りたいと思います。

長年、相談業務委員会に所属していた関係上、他の委員会の事業運営・事務局運営等、ほとんどが経験不足です。皆様のご指導・ご協力を得てこの2年間一生懸命努めてまいりますので、よろしくお願いします。

この度、執行理事を拝命しました、細川幸三と申します。

大改革とも言える公益社団法人移行後2年が過ぎました。先輩達が成し遂げたこの改革を偉業と成るべく、今後は会員の利益に繋がるよう協会を運営していくかなければならないと考えます。また、変りゆく現在社会に於いて避けて通れない問題が山積しているような状況の中、多様性を持って協会運営の一助となるよう頑張って参りたいと思います。



理事 木村 勝次



理事 真野 賢司

就任の挨拶とすることで、私はこの2年の任期で大きく次のような点を重視して業務の執務をしたいと考えております。今年度は公益法人として実のある新たな新事業を模索すると同時に、各支部の事務所閉鎖を踏まえて、会員同士の親睦や支援事業に創意工夫を加え会員の皆様に少しでも喜んで頂くことでございます。以上、簡単ではございますが挨拶とさせて頂きま

す。

微力ながらも輪宝前会長を補佐して副会長の重職を二期4年間務めましたが、その間、如何にして宅建協会を名実ともに「公益」と呼ぶに相応しい社団法人へと導くか？全力で取り組みました。今期からは理事となりましたが、決して後戻りすることの無いよう、所謂「ご意見番」として若い執行部を叱咤激励してゆく所存です。



理事 高垣 光弘



理事 吉田 茂雄

この度、理事に就任致しました。

これまでの4年間は、流通・情報提供委員会の担当執行理事として主に不動産流通に関する業務を執行してきました。

公益社団法人認定から約2年、コンプライアンス重視の上で、公益法人として何ができるのかを新たに模索する必要があると感じています。

会員の皆様のご支援、ご協力をお願いして就任挨拶とします。

公益社団法人化の基、新宮支部支部長を一期務めて、今年度理事に就任致しました。

前社団法人中には、支部長・本部理事等長年務めさせて頂いた経験がございますが、公社化後の協会運営に携わっていくことに一抹の不安を感じております。当時、公社化には個人的に異論もありましたが、もう過去のこと認定後2年が経過し、私も長い年月協会にお世話になっており、再度前向きに協会運営にお役に立てればと思っております。会員各位様のご協力の程、宜しくお願い申し上げます。



理事 谷奥 慎司



理事に就任しましたオフィスワイズの谷奥慎司です。前年度まで4年間執行理事をさせていただき、その間に会員の皆様のご協力のもと当協会は公益社団法人となり、運営も軌道にのりました。

引き続き2年間協会運営のお手伝いをさせていただくことになり、微力ながら精一杯努めてまいります。どうぞよろしくお願い致します。

## 員外理事



名手 孝和



前窪 貴志

## 監事



大西 洋



筒井 洋和

## 員外監事



黒木 信行

## 支部長就任のご挨拶

支部順



和歌山支部長 山下 茂男

このたび和歌山支部長を拝命しました山下茂男です。本業界もご多分に洩れず会員の減少、経済の不透明と取り巻く環境は依然厳しい状態が続いています。この状況の中、一に和歌山支部が先頭に立って県本部をサポートし支部の運営に努めたいと思っています。幸い和歌山支部は、若い人材が豊富で支部活動から各会員が人脈を広げ営業の幅を広げて頂ければと思っています。二に親睦活動により親交を深め実践に役立つ企画を進めて行きたい。三に今の行政との良き関係を引き継ぎ消費者や会員の為になる要望を提言して行きたい。以上各会員の皆様、運営委員の皆様のご協力を承り努力していきたいと思っています。よろしくお願ひいたします。



海南支部長 神出 直治

この度、海南支部長職三期目を迎えました。次にバトンを受けてくれる人を探しております。宅建協会は公益社団法人と成り、本来会員の会費で成立つ協会予算の半分以上を公益事業に使わなければなりません。一方で宅建業は国の土地・住宅政策や法令による規制は無論の事、経済政策、税制改革等、政策の全てに強く影響を受けます。しかし、公益社団法人は政治活動に制約を受けております。大きな予算消化が必要な公益事業、予算が無い会員の権益を擁護する事業、両立させ宅建業界の発展に寄与する為に、今後に於ける協会の有り方を考えて行く必要を感じております。



伊都支部長 石田 雅彦

この度伊都支部長の任を拝命しました石田雅彦です。就任にあたり、支部長という大役を果たせるかどうか不安ですが、森本前支部長、支部の皆様の推薦もあり、お引き受けした次第であります。現在支部事務所はありませんが、勉強会、親睦会等の開催により、会員間の交流を増やせていけたらと思います。支部役員、また会員の皆様のご協力よろしくお願ひいたします。



那賀支部長 平田 英生

前期に引き続き、那賀支部長をおおせつかりました平田英生です。当支部の会員数も最盛期に比べ減少しましたが、諸先輩の支部役員や本部役員のご指導の下、さらに会員各位のご協力を得て支部に与えられた業務を推進するため、運営委員一同努力する所存でありますので、どうぞよろしくお願い致します。



有田支部長 山田 義富

前期に引き続き、有田支部長としてご推挙を賜りました山田と申します。任期中は不勉強なことばかりで皆様よりの後押しのもと何とか全うさせて頂く事が出来ました事、この場をお借りし厚くお礼申し上げます。少しでも学ばせて頂きながらお役目に恥じぬよう尚一層の努力を重ねて参る所存です。何卒よろしくご指導の程お願い申し上げます。



日高支部長 中家 博

このたび日高支部長の任を拝命しました中家博です。微力ではございますが、「公益法人における日高支部の立場として、どのような事業が出来るのか、」公益事業、会員拡大、勉強会、会員交流等々、宅建本部と連携をとりながら、会員の皆様方の利益にお役にたてますように支部運営委員と共に頑張っていく所存でございます。何卒、よろしくお願い申し上げます。



田辺支部長 浅山恵二郎

前回に引き続き運営委員共々に田辺支部長の任を拝命いたしました。赤間新会長率いる本部理事も新体制となり、本部理事及び職員と連携しながらより一層の組織改革及び会員サービスの向上に取り組んで行こうともいますので、会員各位のご支援ご協力の程を宜しくお願い申し上げます。



新宮支部長 平野 公朗



この度、新宮支部長を拝命いたしました平野公朗です。岸谷前々支部長、吉田前支部長のもと、二期にわたり運営委員をさせていただいたものの、宅建協会に入会してからの日も浅く、わからないことも多く

はあります、会員の皆様のため頑張っていく所存です。ので諸先輩がた、ご指導ご鞭撻のほど何卒よろしくお願ひいたします。

## 各委員長のご挨拶

50音順



流通・情報提供委員長 植田好紀

今回、流通・情報提供委員長を担当させて頂くことになりました植田です。日本全体的に見れば都心を中心に景気が回復しつつあるようですが、和歌山に於いては今尚厳しい状況が続いていると思われます。微力ではありますが、新しい情報をいち早く宅建協会会員に伝達し不動産流通の促進に役立つよう頑張れればと思っております。知らない事も多いので、皆様に色々教わりながら委員長職を全う出来ればと考えておりますので宜しくお願ひします。



研修指導委員長 蔡 雅仁

この度、研修指導委員長の任を拝命致しました 蔡雅仁です。前期は委員として携わってきましたが、まだ未熟者でございます。諸先輩方や皆様方のご協力が必要です。タイムリーな研修、ビジネスに繋がる研修、協会全体のスキルアップに繋がる研修を意識し、「縁の下の力持ち」的な役割をさせて頂こうと思っています。宜しくお願ひ致します。



相談業務委員長 新家 睦

私はこのたび、相談業務委員会・苦情解決業務委員会の委員長の任を拝命しました。昨今の不動産取引におきましては、会員への勉強会や講習会への積極的な参加の呼びかけにより、日々研鑽を重ね専門的知識向上が不可欠と考えております。一般消費者への適切なアドバイスや相談・苦情に対して身近な存在であり続けられるように、頑張って行く所存です。宜しくお願ひします。



総務委員長 和田 静佳

公益法人として3年目となる当協会において、さらなる「公益」を充実させていくためにも、一般消費者に対してより安心・安全な不動産取引の提供を追求し続けることが責務です。当協会としては会員への業務支援、各種改正情報の共有等、仕事をとりまく環境の整備など充実した受け皿体制を構築すべく、また「会員の専門性の向上=一般消費者の保護とその信頼の確保」を念頭に、公益法人の総務担当として適正な運営管理に積極的に携わっていく所存です。



広報啓発委員長 末吉 亜矢



広報啓発委員長を拝命致しました末吉亜矢と申します。広報啓発委員会では、広報誌「宅建わかやま」を年6回発行し、その他にもマスメディア等の媒体を通じ、会員及び一般消費者の皆様に幅広く情報発信してまいります。二年間の任期を精一杯頑張りたいと思いますので皆様宜しくお願ひ致します。

# 人権チェックリスト

平成26年  
4月号



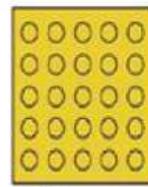
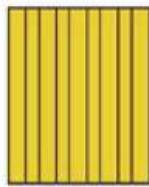
こんな場面を  
よく見かけませんか？



点字ブロックの上にバイクが停めてある

## 点字ブロック

点字ブロックは、視覚に障害のある人の通行を手助けする大切なものです。進む方向を示す線状のブロック（誘導ブロック）と段差を伴う箇所や一時停止を必要とする箇所などで、注意を喚起するための点状のブロック（警告ブロック）があります。



## チェック

「ほんのちょっとだけだから。」こんな気持ちで、点字ブロックの上にバイクや自転車を停めている人もいるかもしれません。しかし、「ほんのちょっと」という気持ちが障害のある人の行動を阻んだり、安全をおびやかしています。

点字ブロックの上や周囲に物を置いたりバイクや自転車などを停めたりしないようにしましょう。

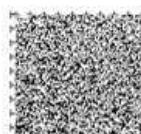


内容についてのお問い合わせは人権施策推進課まで  
電話 073-441-2566



(公財) 和歌山県人権啓発センターでは、  
人権に関する図書、DVD の貸出や人権相談等を行っています。

- 所在地：和歌山ビッグ愛2F（和歌山市手平2-1-2 県民交流プラザ）
- 開館時間：月～土曜日 9:00～17:45（日曜・祝日・年末年始は休館）
- 問い合わせ先：電話 073-435-5420 FAX 073-435-5421
- 施設内容等：人権に関する図書、資料、DVD 等の貸出、閲覧  
研修室の貸出（人権問題に関する研修等）
  - 人権相談（人権ホットライン）電話 073-421-7830
  - 相談日 月～金曜日 9:00～16:00



# 人権チェックリスト

平成26年  
5月号



## 里親制度について知っていますか？

### 里親とは

子どもが明るく健やかに成長していくためには、あたたかい家庭が大切です。

しかしながら、虐待などの事情により、家庭を離れて生活しなければならない子どもたちがいます。こうした子どもたちを自らの家庭に迎え、温かい愛情と理解を持って育てていただける里親という制度があります。

里親になるためには、事前の研修受講や一定の審査を経て認定・登録となり、子どもを託された場合は、養育費として児童福祉法で定められた生活費等が支給されます。

里親の制度には、4種類あります。



#### ●専門里親

児童虐待などで心身に有害な影響を受けた子ども、非行等の問題を有する子ども、身体障害等のある子どもに対し、経験と専門知識を生かし家庭で育ててくださる方。

#### ●養育里親

事情があって家庭で育てられない子どもを一定期間、家庭で育ててくださる方。

#### ●養子縁組希望里親

親が養育できない子どもを、将来の養子縁組を希望して家庭で育ててくださる方。

#### ●親族里親

両親が死亡、行方不明等の事情により子どもの三親等内の親族の家庭で育ててくださる方。

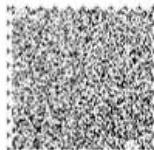
### チェック

虐待などにより自分の家庭で暮らすことができなくなった子どもたちを社会で支え合っていくことが大切です。県では、虐待などで心に深い傷を持つ子どもたちに対し、家庭的な環境の支援が行えるよう専門里親をはじめとした里親制度の普及を図っています。



### 里親に関する相談・申請窓口

- ・和歌山県子ども・女性・障害者相談センター ☎073-445-5312
- ・和歌山県紀南児童相談所 ☎0739-22-1588
- ・和歌山県紀南児童相談所 新宮分室 ☎0735-21-9634



-迷惑行為と明渡請求-

## 最近の判例から

### 公営住宅において、賃借人がした近隣に対する迷惑行為を理由とした明渡請求が認容された事例

(東京地判 平25・3・18)

公営住宅において、近隣に対して騒音被害を与えていた賃借人に対し、賃貸人が建物明け渡し請求を行った事案において、賃貸人からの明渡請求を認めた事例

(東京地裁 平25年3月18日判決(控訴棄却))

#### 1 事案の概要

昭和49年、Y1(被告)は、X(原告／地方公共団体)が所有・管理する公営住宅(以下「本件建物」という。)を期限を定めず使用許可を得た。平成23年頃、Y1の次男Y2(被告)は、本件建物内において深夜に騒音を出したり、近隣住民をビデオ撮影したりした。なお、Y1は、平成23年7月以降本件建物に居住していなかった。同年11月7日頃、Xから公営住宅の管理を受託している住宅供給公社(以下「公社」という。)の窓口は、Y1に対し、本件建物には使用を許可した名義人であるY1が生活していないため、このままでは、本件建物から退去になると通知した。

平成24年6月11日頃、公社の住宅管理部門は、Y1に対し、Y1の本件建物の不在状態及びY2による迷惑行為が続くならば、本件建物からの退去を求める旨の通知をした。同年8月25日ないし27日、Xの知事は、Y1とY2のそれぞれに対し、Y1が本件建物に居住していないこと、Y2が迷惑行為を行っていることから、同年9月30日をもって本件建物の使用許可を取り消すことを通知し、同日限り、本件建物からの退去を求めた。同年9月26日、Y2は、Xの住宅管理部門宛に、Y2が近隣住民から騒音等による被害を受けていること、そのため、Xに対し、損害賠償請求する用意があることなどを記載した意見書を提出した。同年11月21日、本件建物の近隣住民で構成する自治会は、Xの知事に対して、Y2の迷惑行為は平成23年頃から継続しているとして、Y2の迷惑行為を理由にY1及びY2を本件建物から退去させるよう嘆願書を提出した。なお、Y1は、遅くとも同年11月頃には本件建物に戻った。

同年11月24日、Xは、Y1及びY2に対し、本件建物の明渡しと、同年10月1日より建物明渡し完了に至るまで月額3万3000円の割合による金員の支払いを求めて提訴した。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を容認した。

- (1)次の事実が認められる。
  - ① Y1が、平成23年7月から1か月以上本件建物を使用しなかったこと、
  - ② Y2による迷惑行為中止の要請があったのに、Y1はこれを中止させなかっこと、
  - ③ 近隣住民が、平成23年頃から使用許可の取消当時まで、Y2の行為により迷惑を被っていたこと。

(2)認定した事実によれば、Xの公営住宅条例の次の使用許可取消事由に該当する。

- ① 正当な事由がなく一か月以上公営住宅を使用しないとき、
- ② この条例又はこれに基づく知事の指示命令に違反したとき、
- ③ 知事が公営住宅の管理上必要があると認めるとき。

(3)したがって、平成24年9月30日をもって本件建物の使用許可を取り消す旨のXの知事の通知は有効である。

(4)Y1らは、近隣住民からの騒音等の妨害行為を受けてきた旨主張するが、仮に、Y1らが迷惑行為を受けていたとしても、自力救済は許されず、これに対抗する迷惑行為を行うことは違法といわざるを得ない。また、Y1らが迷惑行為を受けたことを認めるに足りる証拠はない。

(5)XのY1らに対する所有権に基づく明渡請求及び賃料相当損害金の請求はいずれも理由がある。

#### 3 まとめ

公営住宅の運営に関する条例は、知事が使用者に対して「明渡請求をすることができる」条件を示しているが、請求が拒絶された場合には借地借家法に基づいて、請求の是非が争われることになる。

公営住宅法に基づく公営住宅の使用許可による賃貸借についても、借家法が一般法として適用され、同法第1条の2に規定(注1参照)する正当の事由がある場合には、同条により解約の申入れをすることができ、その場合は条例の定め(注2参照)は適用されないとされている(最高裁第二小法廷H2.6.22判決)。

注1・「建物の賃貸人は自ら使用することを必要とする場合その他正当の事由ある場合に非ざれば賃貸借の更新を拒み又は解約の申入れを為すことを得ず」

注2・知事が公営住宅の公営住宅の管理上必要があると認めたときには公営住宅の使用許可を取り消し、その明渡しを求めることができる  
本判決は、「知事の管理上の必要」の他に、「使用者が一か月以上使用していないこと」及び「知事の指示命令に違反したこと」を、

契約を解除することの正当な事由になり得ることを示したものと解され、一般的な賃貸借においても参考となる事例だといえる。

なお、国土交通省住宅局が提示する「賃貸住宅標準契約書」でも、「本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること(別表第1第7号)。」を使用上の禁止事項違反として契約の解除の理由としているので参考願いたい。

「(一財)不動産適正取引推進機構RETIO.2014.1 No.92より」

## 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：9/3(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：8/6(水)・9/10(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

夏期休暇により8月12日(火)～15日(金)まで不動産無料相談所・不動産取引相談窓口は  
休館いたします。

## 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)	8/20(水) 9/17(水)	13:30～ 16:00	
有田支部	有田市役所ロビー	8/20(水)	13:00～ 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
	湯浅駅前多目的広場	9/17(水)	13:00～ 16:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	8/20(水) 9/17(水)	13:00～ 16:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階 第1会議室	8/20(水)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	9/17(水)	13:00～ 16:00	

## 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)

## 各種研修会・講習会等予定表

### 不動産取引(トラブル防止)講習会

開催日	時 間	場 所
平成26年8月28日(木)	午後1時30分～3時30分	田辺商工会議所 大会議室
平成26年8月29日(金)	午後1時30分～3時30分	和歌山商工会議所 大ホール

### 専門性向上研修会

開催日	時 間	場 所
平成26年8月5日(火)	午後1時30分～3時30分	和歌山県不動産会館
平成26年9月2日(火)	午後1時30分～3時30分	ビッグ・ユー 研修室3

### 近畿圏不動産流通活性化協議会研修会

開催日	時 間	場 所
平成26年8月5日(火)	午後1時30分～3時30分	ビッグ・ユー 多目的ホール

### ☆ 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12日(火)～8月15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。



和歌山県宅地建物取引業協会

# あの日の悲しみを 決して無駄にはしない

東日本大震災における津波被害の教訓と  
東南海・南海地震津波の新想定と対策

講師

小池 信昭  
氏

国立和歌山工業高等専門学校准教授

9.13(土) 14:00-15:45  
紀南文化会館小ホール

主催 公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会  
後援 田辺市



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会 TEL 073-471-6000 和宅建 検索

## 新規入会者紹介

### エコトップ(株)

T E L 0736-61-0227  
F A X 0736-62-6663  
事務所 岩出市中島451-2  
免許番号 3748  
免許年月日 2014.6.10  
所属支部 那賀支部

代表者  
上田 浩司

取引主任者  
堀本 利奈

### 株野菊工ステート

T E L 073-421-8464  
F A X 073-421-8494  
事務所 和歌山市手平5-4-23セジュール堀川103号  
免許番号 3750  
免許年月日 2014.6.24  
所属支部 和歌山支部

代表者・取引主任者  
清水 正興

### 米地工務店

T E L 0735-52-1733  
F A X 0735-52-6133  
事務所 東牟婁郡那智勝浦町  
朝日2-21  
免許番号 3749  
免許年月日 2014.6.24  
所属支部 新宮支部

代表者  
米地 敏伸

取引主任者  
仲 雅夫

wakayama

15

## ■ 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	14	和歌山県農業協同組合連合会	馬場 浩由	清水 照議	専任取引主任者	26.4
	3	桐和興産株	笛本 昌克	笛本 誠昭	代表者	26.4
	2	株賃貸住宅センター北部店		桃井 信一	専任取引主任者	26.6
	13	(株)りんくうホーム	田中 昭宏	石橋 えり子	専任取引主任者	26.6
	22	(株)あかりホーム	松本 好恵		専任取引主任者	26.6
	19	宮本興産株	宮本 充良	宮本 喬夫	代表者	26.6
	22	(有)和歌山住建	和歌山市湊御殿1-7-8	和歌山市舟津町1-13	事務所	26.6
海 南		前山産業株	前山 進一	前山 博子	代表者	26.5
那 賀		船木建設	田中 久実子	中西 優	専任取引主任者	26.4
新 宮		(有)ハマシュウ	東牟婁郡那智勝浦町宇久井 1730-62	東牟婁郡那智勝浦町勝浦 485	事務所	26.6

## ■ 退会者

支 部	班	商 号	代表者(支店長)	退会理由	県決済月
有 田		マルイ不動産	生駒 琴治	廃業(ご逝去)	26.6
和歌山	4	(有)ナシキ産業	中辻 繁樹	廃 業	27.6

## 表紙掲載写真大募集!!



広報誌「宅建わかやま」の表紙写真を募集しております。  
風景、行事などジャンルは問いません。皆さま奮ってご応募ください。

応募方法：写真はA5サイズ(210×148mm)以上のカラープリントされたものか、2.0MB以上のJPEGデータを  
商号・氏名・住所・電話番号・タイトルをご記入の上、協会本部に郵送かメールでご応募ください。

●宛先：〒640-8323 和歌山市太田143-3

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会 広報啓発委員会

●お問い合わせ TEL.073-471-6000

●メールアドレス : wtk@wakayamanet.or.jp

●注意：必ずご本人が撮影した写真に限ります。

掲載する際には、会社名、撮影者様のお名前、撮影場所を掲載させていただきます。

採用された作品の著作権は主催者に帰属します。

応募された作品は採用・不採用に係らず返却いたしません。

