

5
6

2015

宅建わかやま
5・6月号

WAKAYAMA

CONTENTS

- 「地域便り」～那智大社～
- 理事会等の開催状況
- 平成27年度事業計画・予算の概要
- 平成27年度委員会紹介
- 危険ドラッグ販売店排除に向けて
- 人権チェックリスト
- 各種研修会・講習会予定

和歌山支部 アルファエステート 地道邦治さん・(株)Oneday estate管理人 順子さん 撮影場所「橋杭岩」

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。応募された作品は採用・不採用にかかわらず返却いたしません。



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



「地域だより」～那智大社～

「地域だより」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、企業活動を御紹介するコーナーです。

今回は和歌山支部の地道邦治さんと、南 順子さんが那智勝浦町の那智大社などを御紹介してくださいました。

神と崇められる落差日本一の那智の大滝。 今もその森厳とした姿は多くの人を魅せる。

熊野那智大社の起源は那智の大滝を信仰する自然崇拜に始まり、現在地に社殿を移したのは四世紀、仁徳天皇の頃と伝えられている。6棟の壮麗な社殿は熊野造り、権現造りで朱塗りも鮮やかだ。主神は夫須美神（イザナミ）で生産和合の守護神として崇拜されている。

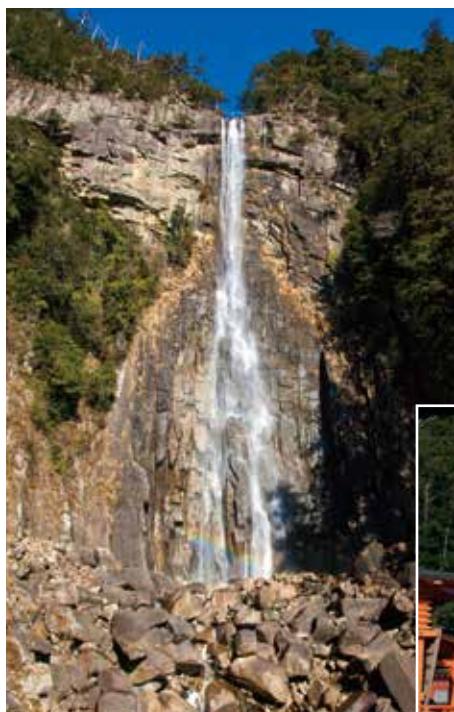
ちょうどその頃、那智の浜辺に流れ着いたインドの僧「裸形（らぎょう）上人」が大滝の滝壺から観音像を見つけだし、草庵を結んで安置したのが那智山青岸渡寺の始まりと言われている。

11世紀ごろになると白河法皇をはじめとする多くの皇族が、熊野に詣でるようになり、その様は熊野御幸といわれた。鎌倉時代以降、その信仰は貴族や武士だけではなく民衆にまで広がり、「蟻の熊野詣」と呼ばれるほど多くの人々が熊野に引き寄せられた。

また、那智山は觀世音菩薩が住む捕陀洛山と擬せられ、那智勝浦町には觀音淨土を目指して船出する捕陀洛渡海で有名な捕陀洛山寺がある。觀世音菩薩は三十三の姿に変身して人々を救済すると考えられ、熊野三山にはそれぞれ異なった如来や菩薩が主祭神とともに祀られている。

（那智勝浦町 観光協会ガイドより）

▼那智の大滝：日本三大名瀑のひとつ



那智山青岸渡寺：世界遺産▶

西国第一番札所として名高い古刹。四世紀頃インドの僧が開山したとされている。桃山時代に織田信長の焼打ちにあったが、豊臣秀吉により再建された。



◀熊野那智大社：世界遺産
熊野夫須大神（イザナミノミコトの別名）を主祭神とする「熊野十二所権現」を祀る。八咫烏（ヤタガラス）が石に姿を変えたと言われている鳥石や樹齢850年の大楠がある。

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) 	<p>【報告】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・執行理事の職務執行状況報告・監査結果報告 ・平成26年度貸借対照表公告・平成27年度事業計画について ・入退会者について(1月～4月) ・湯浅町空き家バンク事業について ・大規模災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等に関する協定(案) ・和歌山支部運営委員補充について・事務局体制について ・公益法人立入検査に係る結果について <p>【審議】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成27年度定時総会招集について ・平成27年度定時総会提出議案・平成26年度事業報告・平成26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27 年度事業計画・平成27年度収支予算 ・平成26年度収支計算書 ・平成27年度定時総会における被表彰者について ・旅費規程改正(案)近畿圏外について・諸規程の改廃について ・宅地建物取引士への名称変更に伴う諸規程の一部改正について ・ハトマークサロン実施について ・会費未納による資格喪失について ・アンケート実施について
期末決算監査会 (4/23)	<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年度事業執行状況 ・会計処理等決算審査実施
執行理事会 (4/20) (5/1)	<ul style="list-style-type: none"> ・理事会上程事項について ・理事会打合せ
総務委員会 (4/17) (5/20)	<ul style="list-style-type: none"> ①旅費規程改正について ②宅地建物取引士への名称変更に伴う諸規程の改正について ③平成26年度事業報告、決算書類の確認 ・27年度定時総会の打合せ
理事・委員長・支部長合同会議 (5/14)	<ul style="list-style-type: none"> ①平成27年度定時総会について ②アンケート実施について
流通・情報提供委員会 (4/7)	<ul style="list-style-type: none"> ①前年度事業執行について ②湯浅町空き家バンク事業について
<p>※ 各支部運営委員会等が次のとおり開催されました。</p> <p>海南支部運営委員会(4/4)、日高支部運営委員会(4/10)、新宮支部運営委員会(4/15)、有田支部運営委員会(4/16)、和歌山支部運営委員会(4/17)、田辺支部運営委員会(4/25)、3支部合同委員会(5/8)、関係官庁連絡会(5/13)</p>	

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

※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／全宅保証合同広報啓発委員会 (4/16)赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・業務執行・財務執行状況について ・広報誌アンケート結果について ・27年度事業・予算の最終確認②新規事業の『外国人向け一人暮らしガイドブック』の作成について
全宅連／近畿地区連絡会運営協議会 (4/17)赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年度合同研修会の開催について
全宅連／第1回理事会 (5/29)赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年度事業報告(案)について ・平成26年度決算報告(案)について ・平成27年度定時総会(第49回)について
全宅保証／第1回理事会 (5/29)赤間	<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年度事業報告(案)について ・平成26年度決算報告(案)について ・平成27年度定時総会(第43回)について
流通機構／第1回レインズ運営委員会 (4/14)植田	<ul style="list-style-type: none"> ・レインズシステム稼働状況等報告 ・今年度検討課題とスケジュールについて ・国交省検討依頼事項への対応について ・一括登録利用会員の追加に関する件 ・IP型システム物件情報項目名の変更に関する件 ・会員からの要望事項に関する件
流通機構／第2回レインズ運営委員会 (5/22)植田	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿レインズ稼働状況 ・会員要望対応に関する件 ・国交省検討依頼事項に関する件
公取協／財政委員会 (5/8)角	<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年度決算報告について
公取協／総務委員会 (5/12)藪	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所の移転について ・平成27年度第1回理事会の上程事項及び運営について ・平成27年度定時社員総会の運営について ・平成27年度のロングスケジュールについて ・平成28年度定時社員総会の日時について

会議名及び出席者	主な審議内容
公取協／理事会 (5/27)角	<ul style="list-style-type: none"> ・理事の職務執行状況について ・平成26年度事業及び決算報告について ・平成27年度定時社員総会について 等
活性化協議会／ 運営委員会・理事会・定時総会 (4/28)細川	<ul style="list-style-type: none"> ・近畿圏不動産流通活性化協議会税務申告に関して ・今年度の補助事業への取組みについて ・関西不動産流通活性化連絡協議会、建築・住宅支援センターとの方向性について ・キャンペーン及び住宅ファイルの進捗状況 ・今後の活動について ・各種パンフレットについて



平成27年度 各支部協議会が開催されました

各支部協議会では、新規入会者の紹介、平成26年度事業実施報告が行われました。



日高支部 4月10日（金）花ご坊



那賀支部 4月13日（月）岩出市商工会



海南支部 4月17日（金）神田屋



新宮支部 4月18日（土）ホテルニューパレス



伊都支部 4月20日（月）ゆの里



有田支部 4月24日（金）廣久旅館



田辺支部 4月25日（土）紀伊田辺シティプラザホテル



和歌山支部 4月28日（火）ホテルグランヴィア

平成27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宅建取引士資格試験実施支援事業(総) 7,849,265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18日予定(実施公告は6月)

- 会場【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】ビッグユー

②取引士法定講習実施支援事業(総) 7,729,230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。

開催日	対象	講習会場
H27.4.2	58名	ホテルグランヴィア
H27.5.13	55名	ホテルグランヴィア
H27.7.9	42名	ホテルグランヴィア
H27.8.25	56名	ホテルグランヴィア
H27.10.9	52名	ホテルグランヴィア
H27.11.12	60名	和歌山商工会議所
H27.12.18	55名	ダイワロイネットホテル
H28.3.8	66名	ホテルグランヴィア
受講対象者：444名		

③取引士証交付事務支援事業(総) 555,015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、取引士証のラミネート加工等の取引士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） 5,480,024円

専門性向上のために宅建業者（会員・非会員）、取引士、従業者を対象に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

宅建取引士、取引業者、従事者、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に研修会を開催。第1次（7月）、第2次（11月～12月）実施予定。

- 全宅連制定書式（重要事項説明書）作成研修の開催

宅建取引士、取引業者、従事者等を対象に全宅連策定書式の適切な作成方法について研修会を開催

⑤法令等行政情報の提供・広報啓発事業(広) 2,062,685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。

(6)不動産広告の適正表示に関する事業(研) 2,503,617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・和歌山市及び田辺市周辺の2調査地域で予定）を賃貸広告実態調査と同時に実施、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。

・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の協力

和歌山市路上広告物違反物撤去作業（とったろうくん）に協力

・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) 20,135,180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（御坊市役所ロビー）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（新宮市福祉センター）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[14箇所（内新設2カ所）]**・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目的に開催。

・苦情解決・弁済・求償業務研修会の開催

消費者からの苦情申出を適切に処理するため、保証協会中央本部から講師を招き、「苦情解決・弁済・求償業務研修会」を実施する。

・相談業務委員会の開催

委員会開催：委員会3回、正副委員長会2回、関係機関講演会参加

⑧不動産取引相談窓口共同運営事業(相) 1,708,900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) 6,077,820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。

・近畿レイン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(レインズシステム)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。

- ・流通機構主催会議への出席(理事会・倫理綱紀委員会・レインズ運営委員会等)
- ・流通機構基本負担金・運営負担金の拠出
- ・レインズシステムIP型講習会を開催

・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

活性化協議会の運営参画(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) 1,241,900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) 1,227,455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) 2,000,056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、当協会員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) 1,115,550円

- ・「和歌山県居住支援協議会」への出席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。
- ・大規模災害発生による被害を最小限に抑えるため、県民の防災意識向上及び防災に関する正しい知識を深めるため、パンフレットを作成し配布するとともに、普及啓発活動として研修会を実施する。

2. 収益、その他（共益）事業

収1. 不動産会館管理事業 376,770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 1,316,580円

- ・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
- ・保証協会の会費徴収事務・その他

他1. 会員支援・相互扶助事業（共益） 6,552,046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
- ・「開業支援セミナーの開催」：リーフレット及び4大紙、ホームページにより広報を行い、一般消費者等に参加を呼び掛ける。また、開業支援ビデオによる申請手続き・入会支援を行う。
- ・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
- ・会員間の情報交換懇談会の実施
- ・ガン保険、厚生年金基金、取引土賠償責任保険等の普及と役員傷害保険加入促進
- ・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） 10,280,013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・運営負担金の拠出
- ・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
- ・全宅連等関係団体会費負担金（公益分を除く）
- ・総会、理事会、執行理事会、合同委員会、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
- ・「60周年記念事業」実施のための準備資金として平成31年度までの5年間で500万円の積立を行う。

[全宅連]→（公社）全国宅地建物取引業協会連合会・[保証協会]→(公社)全国宅地建物取引業保証協会・[推進機構]→(一財)不動産適正取引推進機構
 ※ [公取協]→（公社）近畿地区不動産公正取引協議会・[近代化センター]→（公財）不動産流通近代化センター
 [流通機構]→(公社)近畿圏不動産流通機構・[県暴追センター]→（公財）和歌山県暴力追放県民センター・[全日]→（公社）全日本不動産協会

平成26年・27年度委員会紹介（相談業務委員会）

私たち相談業務委員会は10名のメンバーで、一般消費者向けに不動産無料相談所運営・不動産取引相談窓口・弁護士無料相談・各支部相談会・消費者セミナーを実施し、会員の皆様へのトラブル講習会や、相談担当者向けには専門性向上研修会と多岐にわたり活動を行っております。

また、不動産無料相談所運営・不動産取引相談窓口・弁護士無料相談・各支部相談会・消費者セミナーは、公益法人としての公益事業に当たり、これらの事業で、和歌山県宅地建物取引業協会公益事業の約25%を占めています。

昨今の不動産取引におけるトラブルや苦情相談も年々増加の傾向にあり、会員の皆様におかれましては、日々の業務の中で難題山積を覚悟して取り組まなければならない状況にあるかと思われます。当委員会では、会員お一人お一人が一般消費者の方々からご満足がいただけるよう、講習会や相談担当者研修会を通じて、末端の従業者の皆様への指導・教育が行き届きますようにと頑張っております。これからも消費者の皆様に愛され感謝され、身近な存在であり続けられるように、会員の皆様と一緒に歩んでまいりたく思っておりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

相談業務委員会委員長 新 家 瞳





委員会メンバー

委員長：和歌山支部／新家 瞳（新家住宅株）

副委員長：和歌山支部／岡本 正宏（紀伊開発株）

副委員長：日高支部／山本 順一（南紀ワールド不動産）

委 員：和歌山支部／野崎 周三（株）中之島エステート）

委 員：海南支部／上野山雅也（有）アールイー・ダイタ）

委 員：伊都支部／堀川 隆行（プラザ株）

委 員：那賀支部／阪田 英司（株）阪田地所）

委 員：有田支部／北畠 忍（北畠不動産株）

委 員：田辺支部／谷口 伸幸（アビエス）

委 員：新宮支部／岡崎 利通（有）宅進）

相談業務委員会担当執行理事：和歌山支部／武田 孝夫（タケダ不動産）

危険ドラッグ販売店排除に向けて県及び県警と協定締結！

このたび、本会は県及び県警と連携し、公益社団法人として地域社会の健全な発展と一般消費者の利益の保護に寄与するため、「危険ドラッグ」排除に向けて「危険ドラッグの販売等防止に関する協定」を締結いたしました。

協定においては、賃貸借契約における「契約前」、「契約時」、「更新時」の3段階の時期においてそれぞれ会員各位が努力することの内容が記されております。

協定締結に伴い全宅連策定書式（賃貸借契約書）に危険ドラッグ販売店排除の禁止条項を盛り込む際の特約条項例を次のとおり策定いたしましたので、ご案内申し上げます。なお、本条項例は、特約条項に記載する形式を記載しておりますが、努力義務でもあり、取り扱いは任意となりますので適宜活用いただきますようお願い申し上げます。

【危険ドラッグの販売等に係る制約の条項例】【居住用賃貸借契約】

居住用賃貸借契約においては、居住の目的以外に利用した場合、「本契約を継続することが困難であると認められるに至ったとき」には解除できるとしています（住宅賃貸借契約書式第11条2項）。

したがって、危険ドラッグの販売の用に供することは、現行の書式でも解除事由に該当し、かつ違法な用途に物件を使用したことそのものが「本契約を継続することが困難であると認められるに至ったとき」に該当するものと評価され、上記規定に基づき解除ができるものと考えられます。

ただし、解説によるのではなく、反社会的勢力排除と同様に、条文上明示的に無催告解除とするときには、以下のように特約を定めることが必要と考えられます。

※なお、通称「危険ドラッグ」に係る法令上の定義規定がないため、「薬事法第2条第14項に規定する指定薬物を含むもの」としています。

○特約欄に以下の条項を記載する。

第11条第2項第一号の規定にかかわらず、乙が本物件を第1条の居住目的に反し、危険ドラッグ（薬事法第2条第14項に規定する指定薬物を含むもの）の販売の用に供したときは、甲は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

【危険ドラッグの販売等に係る制約の条項例】【事業用賃貸借契約】

事業用賃貸借契約においては、頭書記載の特定の営業目的以外に利用した場合、「本契約を継続することが困難であると認められるに至ったとき」には解除できるとしています（店舗用書式場合、第12条2項、事務所用書式の場合第11条2項）。

したがって、危険ドラッグの販売の用に供することは、現行の書式でも解除事由に該当し、かつ違法な用途に物件を使用したことそのものが「本契約を継続することが困難であると認められるに至ったとき」に該当するものと評価され、上記規定に基づき解除ができるものと考えられます。

ただし、解説によるのではなく、反社会的勢力排除と同様に、条文上明示的に無催告解除とするときには、以下のように特約を定めることが必要と考えられます。

※なお、通称「危険ドラッグ」に係る法令上の定義規定がないため、「薬事法第2条第14項に規定する指定薬物を含むもの」としています。

○特約欄に以下の条項を記載する。（店舗用の場合）

第12条第2項第一号の規定にかかわらず、乙が本物件を頭書（2）記載の営業目的に反し、危険ドラッグ（薬事法第2条第14項に規定する指定薬物を含むもの）の販売の用に供したときは、甲は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

危険ドラッグの販売等防止に関する協定書（協定書より原文抜粋）

和歌山県（以下「甲」という。）、和歌山県警察（以下「乙」という。）及び公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会（以下「丙」という。）は、相互の連携及び協力により、危険ドラッグの乱用防止を図るため、次のとおり協定する。

（目的）

第1条 本協定は、危険ドラッグの乱用による深刻な危害が発生している状況を踏まえ、甲、乙及び丙が相互に密接な連携と協力をすることにより、危険ドラッグの乱用を防止するための具体的な方策を推進するため、必要な事項を定めるものとする。

（甲及び乙の役割）

第2条 甲及び乙は、丙の会員（以下「会員」という。）が用意する建物賃貸借契約書の禁止事項に「本物件を、危険ドラッグの製造、栽培、販売、授与又は販売若しくは授与の目的で保管若しくは陳列のために使用すること。」（以下「追加禁止項目」という。）を加えるよう協力を要請する。

2 甲及び乙は、会員が建物の賃貸借契約を仲介し、若しくは賃貸している建物の用途又は危険ドラッグに関する情報について、丙から相談があった場合は、個人情報及び事業活動情報に配慮しつつ、必要な情報を丙に提供するものとする。

（丙の役割）

第3条 丙は、会員が建物の賃貸借契約を仲介するに当たり、次に掲げる事項を会員に周知するよう努めるものとする。

（1）新規契約前の確認

会員は、建物の貸し主に対して、建物の賃貸借契約を行うに当たっては、あらかじめ建物の用途について確認し、この用途が危険ドラッグの製造、栽培、販売、授与又は販売若しくは授与の目的での保管若しくは陳列であるときは、契約を締結しないことを要請するよう努めること。

（2）新規契約時の措置

会員は、建物の貸し主に対して、新たに建物の賃貸借契約を行うときは、会員の用意する建物賃貸借契約書を用いて契約を行うとともに、当該契約後に追加禁止項目に抵触することが判明したときは、契約の解除を要請するよう努めること。

（3）更新契約時の措置

会員は、建物の貸し主に対して、建物の賃貸借契約の更新を行うときは、建物賃貸借契約書の禁止事項に追加禁止項目を加え、貸し主及び借り主双方の合意のもと、契約の更新を行うとともに、当該契約後に追加禁止項目に抵触することが判明した場合は、契約の解除を要請するよう努めること。

2 前項の規定は、会員が建物の賃貸借契約を行う場合について準用する。この場合において、「建物の賃貸借契約を仲介するに当たり、次に掲げる事項を会員に周知するよう」とあるのは「建物の賃貸借契約を行うに当たり、次に掲げる事項を遵守するよう」と、「会員は、建物の貸し主に対して」とあるのは「会員は」と、「要請するよう努めること」とあるのは「努めること」と読み替えるものとする。

3 丙は、甲及び乙が実施する薬物乱用防止のための啓発に協力するよう努めるものとする。

(相互連携)

第4条 甲、乙及び丙は、この協定に定める事項の円滑な推進を図るため、定期的な情報交換を行い、相互連携の強化に努めるものとする。

(協議)

第5条 この協定に定めるもののほか、必要な事項については、その都度、甲、乙及び丙が協議して定めるものとする。

(有効期間)

第6条 この協定は、甲、乙又は丙が、他の協定の相手方に対し書面による格段の意思表示をしない限り、その効力は継続するものとする。

この協定の証として、この証書3通を作成し、甲乙丙それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成27年5月1日



～お知らせ～

白浜インターチェンジと都市計画道路白浜空港フローライン線の整備等に伴い、白浜町の一部が「白浜準都市計画区域」及び「特定用途制限地域」に指定されました。

1. 指定された区域は、
栄の全部・内ノ川の全部・保呂の全部・平の全部・中の一部・庄川の一部・十九別の一部・富田の一部
2. 指定された地域は、
上記区域及び堅田の一部・才野の一部

また、指定に伴い、下表のとおり白浜準都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建ぺい率及び各部分の高さの限度が指定されました。

新たに指定する区域	法第52条第1項第6号の規定により定める数値 (容積率)	法第53条第1項第6号の規定により定める数値 (建ぺい率)	法別表第3の5の項(に)欄の規定により定める数値 (道路境界線からの距離に乗ずる数値)	法第56条第1項第2号ニの規定により定める数値 (隣地境界線からの距離に乗ずる数値)
白浜準都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域全域	10分の20	10分の6	1.25	1.25

なお、「準都市計画区域」に関しては県都市政策課 073-441-3231まで、「特定用途制限地域」に関しては白浜町建設課0739-43-6589までお問い合わせください。

*県からの公文書は宅建協会ホームページ会員専用ページに掲載しています。

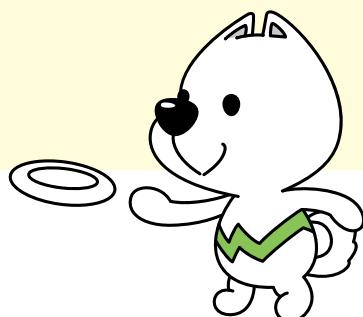


2015 紀の国わかやま国体

第70回国民体育大会 跳動と歓喜、そして絆

2015 紀の国わかやま大会

第15回全国障害者スポーツ大会 跳動と歓喜、そして絆



紀の国わかやま国体・紀の国わかやま大会の大会協力企業として物品の提供を行いました。



【障害者スポーツ競技用具】

フライングディスク競技

- ・アキュラシーゴール 1台
- ・ポスト&バナーセット 6セット

問い合わせ：紀の国わかやま国体・紀の国わかやま大会実行委員会事務局
〒640-8585 和歌山市小松原通1-1 (県庁東別館5F 総務企画課)
TEL 073-441-2955 FAX 073-427-5377
MAIL : e0011001@pref.wakayama.lg.jp



人権チェックリスト



性同一性障害について正しく理解していますか？

性同一性障害

性同一性障害とは、生物学的な性（からだの性）と性の自己意識（こころの性）が一致しない状態を言います。

性別といえば、男性か女性の2種類に分かれると考えがちですが、性別には生物学的な性別と、自分の性別をどのように意識するのかという2つの側面があります。

多くの場合は生物学的性別と自らの性別に対する認知は一致しているため、性別にこのような2つの側面があることには気づきません。しかし、一部の人では、この両者が一致しない場合があり、からだの性とこころの性との違いに悩みながら、周囲の心ない好奇の目にさらされたりして苦しんでいる人々がいます。

法制度の面では、「性同一性障害者の性別の取扱いの特例に関する法律」の施行により、性に対する多様なあり方が認められてきています。

「性同一性障害者の性別の取扱いの特例に関する法律」（平成16年7月施行）

性同一性障害者であって一定の条件を満たす者については、性別の取扱いの変更の審判を受けることができるようになりました。

平成20年6月には同法が改正され、戸籍上の表記等を変更できる条件が「現に子がないこと」から「未成年の子がないこと」に緩和されています。

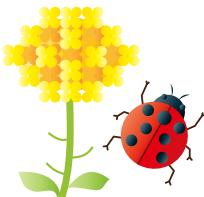
！チェック

性同一性障害について正しく理解し、性同一性障害を理由とする地域や職場などにおける差別的な言動やハラスメント（いじめや嫌がらせ）などの偏見や差別をなくしましょう。

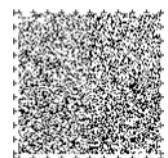
※詳しくは、こちらをご参照ください。

法務省 (<http://www.moj.go.jp/content/000126248.pdf>)

厚生労働省 (http://www.mhlw.go.jp/kokoro/know/disease_gender.html)



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



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：6/10(水)・7/8(水)
時 間：14:00～16:00(1人30分まで)
※完全予約制、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



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)	6／17(水) 7／15(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	6／17(水)	13:00～ 16:00	
	有田川町地域交流センター(ALEC)	7／15(水)	13:00～ 16:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	6／17(水) 7／15(水)	13:00～ 16:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階 第1会議室	6／17(水)	13:00～ 16:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	7／15(水)	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27年度取引士法定講習会予定表

開催月日	有効期限(満了)	対象者数	講習会場
平成27年7月9日(木)	H27.10/1～31	42名	ホテルグランヴィア 6Fメゾングラン
平成27年8月25日(火)	H27.11/1～17	56名	ホテルグランヴィア 6Fメゾングラン
平成27年10月9日(金)	H27.11/18～12/19	52名	ホテルグランヴィア 6Fメゾングラン
平成27年11月12日(木)	H27.12/20～H28/3/14	60名	和歌山商工会議所 4階大ホール
平成27年12月18日(金)	H28/3/15～6/17	55名	ダイワロイネット4Fプレジール
平成28年3月8日(火)	H28/6/18～8/31	66名	ホテルグランヴィア 6Fメゾングラン

各種研修会・講習会等予定表

平成27年度 相談員専門性向上研修会

開催日	時 間	場 所
平成27年6月11日(木)	午後1時30分～3時30分	和歌山県不動産会館
平成27年6月19日(金)	午後1時30分～3時30分	ビッグ・ユー(研修室3)

平成27年度 インスペクションとワンステート研修会

開催日	時 間	場 所
平成27年5月28日(木)	午後1時30分～3時	和歌山県不動産会館
平成27年6月26日(金)	午後1時30分～3時	ビッグ・ユー(研修室4)

平成27年度 宅地建物取引業に係る研修会

開催日	時 間	場 所
平成27年7月1日(水)	午後1時30分～4時30分	日高会場
平成27年7月2日(木)	〃	新宮会場
平成27年7月3日(金)	〃	田辺会場
平成27年7月6日(月)	〃	海南会場
平成27年7月7日(火)	〃	那賀会場
平成27年7月8日(水)	〃	有田会場
平成27年7月9日(木)	〃	伊都会場
平成27年7月14・15日(火・水)	〃	和歌山会場



■ 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
日 高		南紀ワールド不動産	南紀ワールド不動産	(有)ワールド・サポート	組織替(名称)	27.3
			30(1)3773	30(3)3406	組織替(免許番号)	
新 宮		下地ハウジング	下地 芳延	下地 重遠	事業継承(代表者)	27.4
			30(1)3774	30(5)3086	事業継承(免許番号)	
和歌山	14	アズマハウス(株) 国体道路支店	川端 栄和	崎山 博文	政令使用人	27.4
			川端 栄和 増田 健 小畠 栄也	崎山 博文 中前健太郎	専任の取引士	
和歌山	2	アズマハウス(株) 北部支店	木下 修作	川端 栄和	政令使用人	27.4
			木下 修作 岩田 英雄	川端 栄和 山本 泰史 増田 健	専任の取引士	
和歌山	23	アズマハウス(株)堀止支店	山本 泰史	的場 智博 岩田 英雄	専任の取引士	27.4
岩出		アズマハウス(株) 岩出支店	崎山 博文	木下 修作	政令使用人	27.4
			崎山 博文 中前健太郎 的場 智博	木下 修作 小畠 栄也	専任の取引士	27.4
和歌山	12	エポック(株)	和歌山市中之島1655	和歌山市中之島1980	事務所所在地	27.4
日 高		(有)近畿紀の国建産	(有)近畿紀の国建産	未 来	組織替(名称)	27.4
			30(1)3775	30(2)3611	組織替(免許番号)	
和歌山	9	大日不動産(有)	太田 秀彰	太田 徹	代表者	27.4
	15	タマホーム(株)	西尾 博臣	古道敦之利	専任の取引士	27.4
海 南		(株)口井商店	口井 健司	口井 三男	代表者	27.5
和歌山	12	(株)バナホーム和歌山	阿部 隆志		専任の取引士	27.5

支 部	班	商 号	代表者(支店長)	退会理由	県決済月
和歌山	25	ワコー土地	高垣 勤	廃業	27.3
海 南		瀬川商事	瀬川 穎彦	廃業	27.3
和歌山	24	(株)幸生住宅	田村 順正	廃業	27.4
和歌山	11	松本住宅	松本 圭二	廃業	27.4
有 田		コトブキ不動産	宮井 信博	廃業	27.4
和歌山	11	(有)拓宝住建	輪宝 順一	廃業	27.5
和歌山	26	(有)テラマ工建設	寺前 浩次	期間満了	27.5

新規入会者紹介

建築工房ライトスタッフ

T E L 0738-22-0230
F A X 0738-22-3703
事務所 日高郡日高川町土生1143-1
免許番号 30(1)3771
免許年月日 2015.3.9
所属支部 日高

この度、新規入会させていただきました建築工房ライトスタッフです。土地・建物をトータル的にご提案していきたいと考えておりますので宜しくお願ひいたします。

代表者・取引士
薮井 貴史

(有)DMGコンサルティング

T E L 073-463-4332
F A X 073-463-4332
事務所 和歌山市本町4-32 4F
免許番号 30(1)3772
免許年月日 2015.3.16
所属支部 和歌山

代表者・取引士
福森 泰然

この度、新規入会させて頂きました有限会社DMGコンサルティングです。

不慣れな所もございますが、皆さまよろしくお願い致します。



忘れ物のお知らせ

去る2月13日(金)和歌山商工会議所において開催されたトラブル講習会会場で上着の忘れ物がありました。
事務局にて保管しておりますので心当たりのある方は協会事務局(073-471-6000)までお問い合わせください。