



人と住まいを、  
笑顔でつなぐ。

# 宅建わかやま

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会



## CONTENTS

タウンマネジメントスクールを開催	2・3
新年賀詞交歓会	4
つなぐ和歌山	5~7
おすすめスポット紹介	8・9
相談室だより・不動産無料相談	10~12
法定講習	13
Watakken News	14~16
人権チェックリスト	17
会議開催状況	18・19
変更事項	20



### タウンマネジメントスクールってなに？

現代の日本のまちは、昭和時代のかつての賑わいが失われつつあり、空き家の増加や車社会化・若年層の都会への流出など、我々が暮らすまちがもつ本来の「魅力」「価値」が失われてきている地域が多くなり、ここ和歌山県のような地方部も例外ではありません。

タウンマネジメントスクールは、まちを元気にし、活性化させるために活動している方々から、その活動目的やマインドを知り、実際にまちを歩き、我々が普段の生活で気づくことのなかった「まちの魅力・価値」の新たな発見や感動を通じかつての賑わいを取り戻すヒントを探し実感することで、まちの魅力や価値を高める活動の大切さを学ぶスクールです。

## タウンマネジメント

～ Town Management School ～

2月17日・18日の2  
タウンマネジメントス

会員のみなさま、  
の方にご参加いただき  
づくりに貢献す  
学びました。

## 2日目

日間にかけ、  
クールを開催しました。

行政職員など多く  
だき、魅力あるま  
るための考え方を

## エリア価値の再発見と私たちができること

2日目は、合同会社オフィスキャンプ 坂本大祐様をお招きし、人口減少が進む奈良県東吉野村での活動について学んだあと、和歌山市内各エリアの魅力を再発掘するフィールドワークと、エリアビジョン・アクションプラン策定ワークショップを行いました。



合同会社オフィスキャンプでは、WEBデザインやシステム開発といった業務を担う傍ら、コワーキングスペースやキャンプ場・ゲストハウスなどを運営し、奈良県庁と連携した関係人口の創出やシティプロモーション・エリア開発の構想・計画策定など、まちの元気を取り戻す活動に多く携わっています。



「かつて10,000人ほどいた東吉野村の人口も、現在は1,500人を切り、この地域のコミュニティが薄れることで、生活はますます不便になってきている。だからこそ、暮らしを豊かにするためには、この村にもコミュニティの復活が欠かせない。」と坂本さんは言います。

## 1日目 エリア価値を創る活動事例を学ぶ

丸順不動産(株) 小山隆輝様をお招きし、大阪市昭和町エリアの価値を高める活動についてご講義いただいた後、和歌山市大新地区にある「GUESTHOUSE RICO」を見学しました。



まちを元気にする原動力は、そのエリアに暮らす人々が、地元を好きになることが重要であり、まちづくりに直接携わる我々不動産業者が、コンサルティングなどの難しいスキルを持ち合わせていなくても住民と地域と暮らしの架け橋としてお手伝いすることは出来るのではという出発点から、「儲からないけどなあ・・・という気持ちはあるが、長い目で見たらこの活動は先行投資と捉えていて、何よりいろんな人たちが活発に交流している状態こそ、元気なまちの本質的な部分だろう」というお言葉から、小山さんの活動に対する強い思いが伝わりました。

丸順不動産(株)ホームページ▶



◀合同会社オフィスキャンプの活動はこちら



坂本さんのご講義の後は、和歌山市内のまち歩き。よく歩いてみると暮らしに必要なお店が地域の徒歩圏内にあることに気がきました。郊外型集合店舗やロードサイド店舗など、現代のまちは自動車の普及により数十年前から大きく変わってしまいましたが、実はわざわざ郊外に出向かなくても満足なサービスが揃っていることがわかり、これこそがエリアの価値そのものであることを実感できる時間でした。「灯台下暗し」とはこのことです。



◀GUESTHOUSE RICO ホームページ

小山さんのご講義の後は、和歌山市大新エリアにある【GUESTHOUSE RICO】を事例見学。



GUESTHOUSE RICOは、かつて住居ビルだった建物を改修し、1階は24時間使用可能なシェアキッチンとコワーキングスペース、バー&ダイニングとなっています。2階以降は、宿泊スペースや賃貸部屋として利用されており、外国の方や、近所の子どもたち、サラリーマンなど、様々な人々が交流し合える空間となっており、見学中もひっきりなしに人が行き来し、話し声も聞こえ賑やかでした。



小山さんのご講義と事例見学を通じて、2日目の意気込みを、参加者のみなさまにご発表いただきました。



### 参加者のみなさまのご感想・考察をご紹介します

・和歌山市内を歩いてみて、エリアの現状というものを実感することができたのと同時に、課題と魅力を改めて認識することができた。私は、「まちを元気にさせたい」という思いは持っているが、実際はどうすれば元気になるのかわからなかった。今回の経験で「エリアの魅力再発見」という、まちづくりを考える上での新たな視点に出会い、自社の業務への応用につなげていきたい。

・“タウンマネジメント”というと、仰々しいイメージでした。まちづくりというと、行政の人が考えるものだと思い込んでいましたが違いました。まち・エリアを元気にするのは、そこに暮らす私たちであり、私たちが一致団結して取り組むことができれば、そのエリアの価値は向上すると確信しました。そこに暮らす人々がエリアを復活させ、そのエリアを好きになる。このことこそが、エリア価値の本質だと思います。

・昭和時代は、買い物・散髪・飲食・入浴・宿泊・保育などの施設が集合している商店街などが、我々の生活拠点の主流だった。今では郊外型集合店舗が主流となっているが実態は商店街と変わらない。県内では特に、普段の生活において自動車の利用が当たり前となりすぎていて、商店街などが衰退する原因はここにあるのだろうと思う。これからは、旧来のエネルギー消費社会から逸し、持続可能社会(SDGs)の時代とならざるを得ないだろうし、このエリア再発見の体験を通じ、今では元気のないエリアの復活の可能性を大いに感じた。あとはどのように実現するのか、私たちの手腕が問われた2日間だった。

本事業は、NPO法人 CHAr様にご協力いただきました。NPO法人 CHArの活動はこちら▶





# 新年賀詞交歓会を開催



公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会

- 令和7年1月9日(木)
- ホテルグランヴィア

新年賀詞交歓会を開催し、会員、協会顧問、国会議員の方々のべ約100名にご出席いただき、新年を祝う歓談の場となり親交を深めるひと時となりました。



▲冒頭、角 幸彦会長からごあいさつを頂戴しました



▲抽選会を開催



▲木村 勝次副会長による締めのごあいさつ

## つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第18回



## 「京都観光」

片山 大也 株式会社 エクステリアカタヤマ  
和歌山市古屋182-3  
TEL: 073-455-0849



よく名前を大地と間違えられる大也です。  
2020年の新型コロナの大流行前まで毎年、小中学校時代の友人と京都の神社まで日帰りで参拝に行っていました。

今年は5年ぶりの参拝で、きっかけはいつも見ているアニメに登場する「月神神社」のモデルとなった「月読神社」を訪れようと思ったことでした。

当日は、上賀茂神社、松尾大社を参拝し、三番目の月読神社が、松尾大社の近所にあるので、徒歩で行き参拝しました。

その後、嵐山と三年坂で小観光して終わりました。来年も京都の神社まで参拝に行けます様に。

次は、インテリア津田の津田湧貴さんへつなぎます。



## 「孫達とジジイの男旅」

西出 浩二 有限会社 一建設工業  
和歌山市鳴神892-10  
TEL: 073-474-4700



男の子3名、女の子1名の孫達のうち小学校1年、2年生の孫2名とじいじとの初めての一泊二日旅行に淡路島に行ってきました。

コース的には、孫達は興味も無く面白くないと思いますが、何か興味関心を持ってくれればと思いますが、初日に鳴門渦潮にうずしおクルーズ、モンキーパーク、いざなぎ神宮など、2日目は海上のアクティビティジャパン（海で30年ぶりに泳ぎました。）安乎岩戸信龍神社、北淡震災記念公園、道の駅あわじなどを楽しんできました。

これからあっちこっちに毎年一緒に行く約束をしましたが、何歳まで一緒に行ってくれるでしょうか？楽しみです、私も健康でなければ…

次は、旬日翔開発の藤本悠貴さんへつなぎます。





## 「大新地域を盛り上げたい」

宮田 菜保子 株式会社 ワンズホーム  
和歌山市木挽丁 6 番 2  
TEL : 073-4693-5958



昨年不動産とお弁当・お惣菜のお店を娘たちと始めました。

祖父母の代から5世代が暮らしている大新地区に愛着があり、この地域で仕事がしたいと思い大新小学校前にお店を構えました。

お弁当とお惣菜の店mine（マイン）では、主に和歌山県産のお米や野菜を使った体に優しい手作りのものを提供しています。

毎日お客様との出会いがとても嬉しく、友人知人の皆様にも支えて頂きながら楽しく仕事をしています。

最近では、大新地区まちづくり勉強会が開催され、皆様と一緒に地域の魅力を高めるための地域まちづくりワークショップに参加しています。

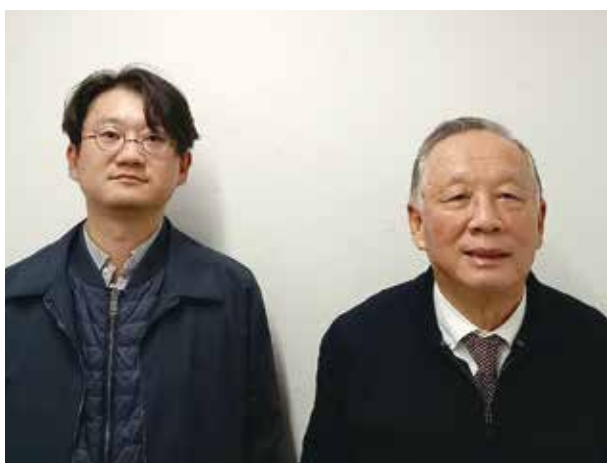
不動産のことも困っていることがあれば気軽に相談できる窓口として利用して頂けたらと思っています。これからも宜しくお願い致します。

次は、KBT不動産販売の小畑栄也さんへつなぎます。



## 「近年の私」

北畑 忍 北畑不動産 株式会社  
有田郡有田川町 433-5  
TEL : 0737-52-7000



私は宅地建物業を始め気が付けば53年になっております。年齢も73歳となり、もうそろそろ引退も考えなければと思いながら頑張っています。昭和から平成、令和まで不動産業界バブル時期や浮き沈みの大きい業界で良い経験をしました。元々の家業が農業でしたので、父親は私に農業を継がす為に農業学校に進学させました。しかし、私はどうしても商売がたく、色々やりましたが、結局は不動産業に落ち着きました。不動産業を開業するにあたり、「銀行ではお金を借りない・家の財産を担保にしない・保証人にならない」という父親からの3つの条件を守り、大きな失敗もなく今日に至れました。税金も支払って会社にお金を残す自己資金経営に専念しました。会社は大きくならなかったですが、今、私の三男が東京から帰ってきて、家業を継いでくれるようになりましたので、安心しています。

あとしばらくは健康に気を付け頑張りたいと思いますので、よろしくお願いたします。

次は、(有)紀南開発の山田義富さんへつなぎます





## 「弊社の恒例行事」

西嶋 文人 西嶋不動産 株式会社  
田辺市中万呂 38-1  
TEL : 0739-25-6000



弊社では1年の事業繁栄のご祈禱をしていただくため、伊勢神宮にお参りに行かせていただいております。

初年から伊勢神宮外宮（豊受大神宮）→伊勢神宮内（皇大神宮）とお参りをしてきましたが、数年前になって知ったのですが、江戸時代から伊勢神宮にお参りの際は二見の浜で汐水を浴びて禊をしていたそうです。現在は二見輿神社を参拝することで禊としているとのこと。古式ゆかりの参拝順序として外宮にお参りの前に、二見にお参りをするのを知り、今では3ヶ所をお参りさせて頂いております。毎年熊野の山地を通り、三重へと車で片道4時間弱の移動ですが、毎年パワーを頂き、気持ち引き締め、わが社の新年度へと進む恒例行事としています。

次は、東新不動産株の大江久也さんへつなぎます。



## 「わんこそば」

乾 弘人 奈和建设 株式会社  
橋本市賢堂 1114-1  
TEL : 0736-32-3733



娘の誕生日に何がしたいか尋ねると、「わんこそばを食べてみたい」との答え。せっかくなら本場でと思い、家族6人で岩手県へ日帰り決行。早朝の飛行機で仙台へ飛び、レンタカーで盛岡へ。名店で「じゃんじゃん」と掛け声を受けながら、娘は楽しそうに食べ進めた。満足げな笑顔を見て、遠くまで来た甲斐があったと実感。大変だったが、娘にとっても私にとっても忘れられない一日になった。ちなみに娘は90杯、私は150杯完食しました。

次は、南海不動産株さんへつなぎます。





## 有田川町 『NOMCRAFT Brewing』



## おすすめスポット

### 🍷 「日本一に選ばれたクラフトビールの醸造所」

今回ご紹介するのは、有田川町にあるクラフトビールの醸造所『NOMCRAFT Brewing』さん。  
2024年、国内最大級のクラフトビールイベント「JAPAN BREWERS CUP」内の品評会で最高得点を獲得し、IPA部門で140の銘柄から日本一に輝いたのがノムクラフトの「オクトパスキング」。  
“おいしいビールを楽しく追求する”をモットーに、有田川町の農作物からオリジナルビールを作っています。



日本一に輝いた、オクトパスキング。  
有田川町の豊かな水をイメージした、ホップの香りが際立つ  
クリーンな味が特徴。



「NOMCRAFT Brewing」では年間  
100種類近くのクラフトビールを  
製造しています。



### 🍷 「閉園した保育所跡をリノベーション」



有田川町のまちづくりプロジェクト「クラフトビールでまちづくり」の一環で、使われなくなった元保育園をリノベーションした施設が「THE LIVING ROOM」。その中に店舗やゲストハウスが入っており、その一角に「NOMCRAFT Brewing」があります。

ご紹介 vol.10


広報啓発委員が、最近出来たお店や気になっている場所をご紹介します。

NOMCRAFT Brewing  
有田郡有田川町長田 546-1



醸造所の隣にあるのは、カフェ&ビアバー「GOLDENRIVER」。マイスターが厳選した、常時8種類のクラフトビールが楽しめます。その他、ハンバーガーやデザート、アメリカ・ポートランドの有名なロースターのコーヒー豆を使用した一杯も味わえます。

有田川町は、海が近く、自然豊かで空気もきれいです。名産のみかんやデコボンなどの柑橘はクラフトビールとも相性が良いので使用しています。

 「運営に携わるのは移住者たち」

ノムクラフトのマネージャーである金子さんが、カナダで暮らしていた時、クラフトビールの醸造所がたくさんあるアメリカのポートランドを訪れたことがありました。その際、偶然視察に訪れていた有田川町の人々と出会い、帰国したら訪れる約束をしたんです。そして、有田川町を訪れるとまさに海外出身のブルワーを中心にクラフトビール醸造所を立ち上げようとしているタイミングでした。それで地元の人に一緒にやらないかと誘われ、メンバーに加わり、有田川町へ移住しました。

日々、様々なビールを飲んで研究したり、新たなレシピを考え、新しいビール作りに挑戦しています。クラフトビールというと、まだまだぴんとこない方もいるかと思いますが、ぜひ一度クラフトビールを楽しんでいただき、有田川町のことも広く知ってもらえたらと思います。

NOMCRAFT Brewingの金子さんに6名の広報啓発委員がお話をうかがいました。







相談室だより

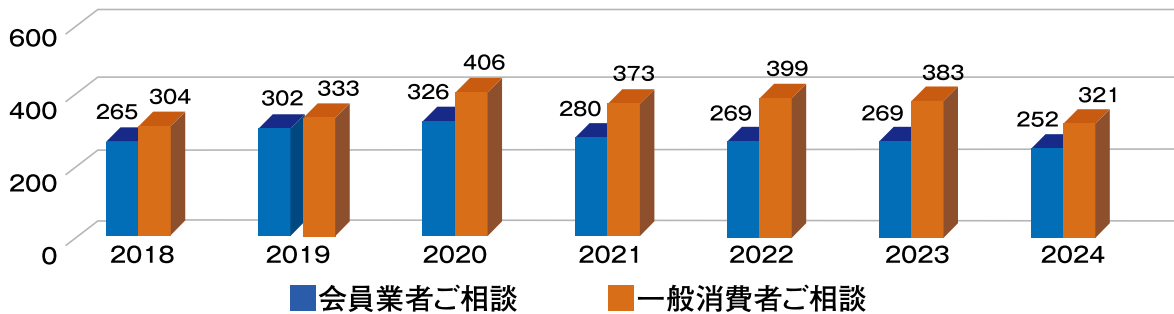


和歌山県宅地建物取引業協会では、不動産に関する数々の知見を備えた専従相談員による無料相談窓口（相談室）を設置しています。

このコーナーでは、2024年1月から12月にかけて相談室にお問合わせのあった相談に関する情報をお届けします。

01 相談件数（2024年）

相談件数推移



2024年の相談総件数は、573件でした。

特に、相続に関連する空き家に関するご相談が増加しているように感じています。

これからもますます空き家の取引が増加することが見込まれ、重要事項説明に係る物件調査業務については、これまで以上に複雑となるものと考えられます。

02 相談内容と比率

相談者区分	取引区分			
	売買取引		賃貸借・管理	
会員業者相談	契約締結	44	契約締結	18
	媒介業務	36	借地借家法	11
	重要事項説明	35	原状回復	9
			契約解除	5
一般消費者相談 (苦情相談含む)	売買取引		賃貸借・管理	
	売買・購入	37	貸主・管理業者に関する相談	52
	媒介	25	借地借家法	16
	契約不適合説明義務違反	12	原状回復	11
	契約締結	9	契約締結	9
	契約解除	6		

会員業者の方から寄せられたご相談のうち、昨年改正となった、媒介報酬額に関するものが多くありました。その他、契約不適合を含む契約締結に関するもの、重要事項説明に係る物件調査に関するものも多く寄せられましたが、全体的な相談件数は、昨年と比べ少なくなっています。

一般消費者の方からは、相続物件と思われる空き家等に関する相談が、過去最高件数を記録しました。今後は相続による空き家の取得者がさらに増加することが懸念され、関係する相談も増え続けるものと見込んでいます。

次のページでは、相談室で受付を行った相談内容のうち、特にみなさまに知っていただきたいものをご紹介します。



## 相談TOPIX

## 誰が負担？ 17年間賃借後の原状回復

※顧問弁護士監修

## (事例)

あるマンションの1室を、17年間賃借していた賃借人が退去。退去後部屋を確認したところ、玄関扉の隙間からたばこ臭があり、室内壁クロスも茶色くなっている。その賃借人に対し、原状回復費用として敷金を充てると説明したが、その賃借人は、「壁の色は自然損耗であり、原状回復義務事項に当たらない。敷金は全額返却するよう求める」と主張しています。どうすれば良いのでしょうか？

原状回復の原則については、民法でも明文化されています。

民法第621条「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。」

原状回復をめぐるトラブルとガイドラインと照らし、本事例への対応について考えてみましょう。

## 01 壁クロスの変色・タバコ臭の原因

壁の変色については、経年劣化と喫煙どちらが原因なのか明らかにすることが重要です。

平成23年に国土交通省より公表されている【原状回復をめぐるトラブルとガイドライン】によれば、タバコのヤニ・臭いについては、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いものと考えられています。

## 02 賃借人の善管注意義務違反

賃借人は、賃借物を善良な管理者としての注意を払って使用する義務を負っています（民法第400条）。建物の賃借の場合には、建物の賃借人として社会通念上要求される程度の注意を払って賃借物を使用しなければならず、日頃の通常の清掃や退去時の清掃を行うことに気をつける必要があります。

ただし、今回の事例では室内禁煙等の使用規則を定めていなかったこともあり、賃借人の善管注意義務違反を問うことは難しいかもしれません。

## 03 壁クロスの経年劣化と減価償却

ガイドラインでは、壁クロスの残存価値は、6年で1円となると定義しており、過去の判例には、18年間の賃借期間で一度も内装修理等が行われず、タバコのヤニが付着している状況であるにも関わらず、時間の経過に伴って生じた自然の損耗・汚損と判断された事例があります。

（川口簡易裁判所H19.5.29）

原状回復をめぐる  
トラブルとガイドライン

(H23国交省)

## ●たばこ等のヤニ・臭い

喫煙等によりクロス等がヤニで変色したり臭いが付着している場合は、通常の使用による汚損を超えるものと判断される場合が多いものと考えられる。なお、賃貸物件での喫煙等が禁じられている場合は、用法違反にあたるものと考えられる。（賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの（明らかに通常の使用による結果とはいえないもの））

## ●物件の確認の徹底

事実関係を明確にし、トラブルを未然に防止するため、入居時及び退去時に次項のようなチェックリストを作成し、部位ごとの損耗等の状況や原状回復の内容について、当事者が立会いのうえ十分に確認することが必要であると考えられる。この場合、損耗等の箇所、程度についてよりわかりやすく、当事者間の認識の差を少なくするためには、具体的な損耗の箇所や程度といった物件の状況を平面図に記入したり、写真を撮るなどのビジュアルな手段を併せて活用することも重要である。

## 相談室の見解

1. 壁の変色の原因が、喫煙に因るものかどうか、できる限り明らかにすることが望ましい。（ハウスクリーニング業者の確認書面と写真を添付するなど、判断材料を揃える）
2. 賃借人の善管注意義務違反を問うことは難しいと考えられます。
3. 17年もの期間賃借されており、ガイドラインの考え方より、壁クロスの残存価値はないものと考えられるため、賃借人にクロス張替え負担を求めることは難しいと考えられます。





予約  
限定

弁護士による無料相談

専従相談員による無料相談

和歌山会場

和歌山宅建会館  
和歌山市太田143-3

和歌山県宅地建物取引業協会では、専従相談員による無料相談も実施しています。

TEL:073-472-4600

月曜日から金曜日（祝祭日除く）  
13時～16時30分まで

令和7年4月9日 水

令和7年5月14日 水

令和7年6月11日 水

会員のみなさまも  
ぜひご利用ください

※過去にされた相談内容と同じご相談はできません。  
ご了承ください。

電話対応の品質向上と内容を正確に承るため、  
お問い合わせいただいた内容を自動録音させて  
いただいております。  
ご理解・ご協力をお願い致します。

不動産に関わる目頃の疑問、不安に専門の相談員がお答えします。



公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会和歌山本部

予約はこちら TEL 073-471-6000

## 宅地建物取引士

# 法定講習のお知らせ



法定講習とは、宅建業法第22条の2第2項に基づく講習であり、「宅地建物取引士証」の交付、更新（5年毎）を希望する場合は法定講習を受講していただく必要があります。

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会（宅建）と全日本不動産協会和歌山県本部（全日）では、和歌山県知事から指定を受けて講習会を実施しています。

座学講習日	講習担当	会場
令和7年6月25日(水)	宅建	ホテルグランヴィア(和歌山市友田町)
令和7年9月9日(火)	全日	ビッグユ- (田辺市新庄町)
令和7年9月19日(金)	宅建	ホテルグランヴィア
令和7年11月20日(木)	宅建	ホテルグランヴィア
令和8年3月3日(火)	全日	ビッグユ-
令和8年3月26日(木)	宅建	ホテルグランヴィア

更新対象者には所定の期日に宅建協会より申込案内を送付しております。  
必ずご確認のうえ、手続きを行ってください。



令和5年6月から、オンデマンド配信により一定期間以内にオンライン上で講習動画の視聴を行うWEBによる講習も実施しています。  
詳しくは申込案内通知文をご確認ください

お問い合わせ

TEL:073-471-6000

和歌山県宅地建物  
取引業協会

**重要**

令和6年度中に従事者に変更があった場合

**従事者変更届出書を  
必ず提出してください****提出期間** 令和7年4月1日～4月30日の間**対象** 令和6年5月25日～令和7年3月31日までのうち、  
従事者の変更があった全員分**必要書類** ・従事者変更届 ・従業者名簿従事者変更届の様式は  
和歌山県ホームページよりダウンロードいただけます

宅建業従業者変更 和歌山

Q 検索

令和6年5月25日より、従事者に変更がある場合は提出時期が以下のとおり変更となっております。

	【変更前】	【変更後】
宅地建物取引業 従業者変更届	従業者に変更（入社、退社、異動）があった場合、2週間以内に県に提出	毎年4月1日に、同日前1年間に従事者に変更（入社、退社、異動）があった場合、4月30日までに提出



お問合せ

和歌山県 県土整備部 都市住宅局 建築住宅課 企画指導班

〒640-8585 和歌山市小松原通一丁目1番地

【TEL：073-441-3180 FAX：073-428-2038】



# 「宅地建物取引業者票」「従業者名簿」改訂のお知らせ

## 令和7年4月1日様式が変更になります

※改正情報については右記QRコードからご確認ください



【改定後】

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣 知事 ( ) 第 号
免許有効期間	年 月 日から 年 月 日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の 代表者氏名	
この事務所に置か れている専任の宅 地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数 人)
主たる事務所の所 在地	電話番号 ( )

備考  
本標識中、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」欄の「宅地建物取引業に従事する者の数」は、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」について変更があった場合のみ、変更すること。



【宅地建物取引業者票】変更点

削除 専任の取引士氏名

追加  
・事務所の代表者  
(政令で定める使用人)の氏名  
・専任の取引士の人数

※外注される場合は、タテ30cm以上×ヨコ35cm以上のサイズであることが定められていますのでご注意ください。

【従業者名簿】変更点

削除 ・性別 ・生年月日

### 従業者名簿

氏名	性別	生年月日	従業者 証明書番号	主たる 職務内容	宅地建物取 引上である か否かの別	この事務所 の従業者と なった年月 日	この事務所 の従業者で なくなった年月 日

※新様式の従業者名簿は、4月1日以降に和歌山県宅建協会HPにてダウンロードしていただけます。

令和7年4月1日より、業者票・従業者名簿の差し替えをお願い致します。



## 従業者会費改定のお知らせ

令和7年度より従業者会費が下記のとおり改定されます。

### 【改定理由】

従業者会費の増額については、協会及び会員の発展に必要な人材確保を念頭に研修事業の充実化を図るとともに、従業者支援に重点を置くことを目的に、令和6年度定時総会において承認されております。何卒、ご理解の程よろしくお願い申し上げます。

### 【会費の額】

変更前	変更後
従業者1名につき（月額）1,500円	従業者1名につき（月額）2,000円

## 消費者からさらなる信頼を！

売買契約締結にともない、買主は手付金等を支払いますが、登記が完了するまでは、手付金等は極めて不安定な状態にあります。そこで、法律（宅建業法）は「手付金等の保全措置」を定めています。業者が売主である場合は、保全措置を講じた後でなければ、手付金等を受領できないことになっています。手付金の保証制度、手付金等保管制度を今一度ご確認ください。



### 手付金保証制度・手付金等保管業務対比表

	手付金保証制度	手付金等保管制度
主旨	取引の活性化と消費者へのサービス	業法上の規制
売主	一般消費者	業者
買主	一般消費者	一般消費者
対象取引	<ul style="list-style-type: none"> <li>○流通機構登録物件</li> <li>○建物または660㎡以下の宅地</li> <li>○設定登記されている抵当権の額もしくは根抵当権の極度額またはその合計額が売買価格以下であること</li> <li>○差押、仮差押が設定登記されていない</li> <li>○保証協会会員が客付けした取引</li> </ul>	○業者売主の完成物件のみ
保証又は保管の期間	手付金保証付証明書発行より所有権移転または引渡し完了まで	保証協会が手付金等を受領したときから所有権移転登記（登記に必要な書類が売主から買主に交付された場合も含む）と引渡しの両方が完了するまで
保証限度額	1,000万円または売買価格の20%に相当する額のうち低い方。 ※ただし手付金の元本のみ	—
保管の対象	—	取引で受領する手付金・中間金等の合計額が1,000万円または売買価格の10%を超える場合
宅建業法	—	宅地建物取引業法第41条の2

保証協会（手付金保証業務マニュアル～取引に安心を与える「手付金保証制度」の解説～）より抜粋転記

# 人権チェックリスト



## カスタマーハラスメントについて

### カスタマーハラスメントとは

顧客等からのクレーム・言動のうち、

- ① 過大な要求や不当な言いがかりなど、**主張内容**等に問題があるもの
- ② 主張する内容には正当性があるが、暴力や暴言など、**主張方法**に問題があるものなどが考えられます。

#### 【①の例】

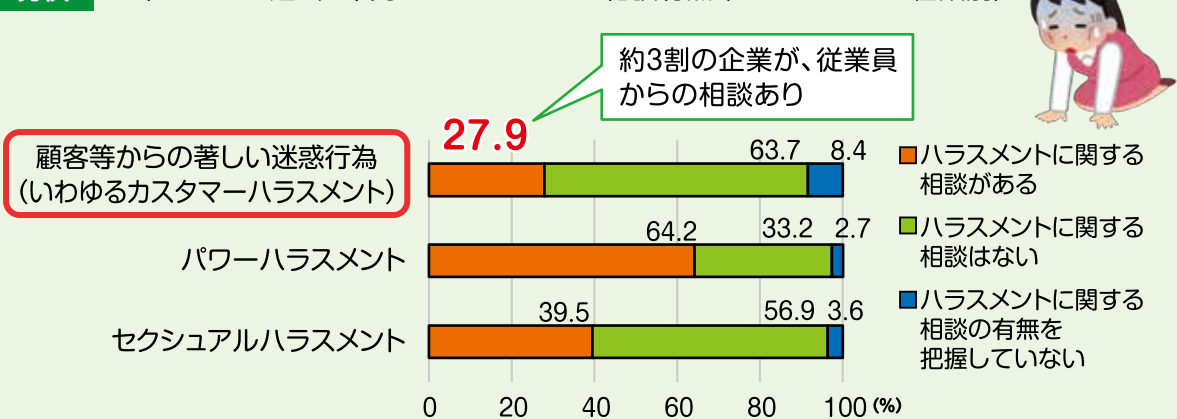
- ・契約内容を超えた過剰な要求
- ・言いがかりによる金銭の要求 など

#### 【②の例】

- ・身体的な攻撃（暴行、傷害）
- ・精神的な攻撃（脅迫、中傷、名誉棄損、侮辱、暴言）
- ・繰り返される執拗な言動
- ・拘束的な言動（居座り、監禁）
- ・土下座の要求 など



### 現状 企業における過去3年間のハラスメントの相談有無（ハラスメントの種類別）



【「令和5年度厚生労働省 職場のハラスメントに関する実態調査」より引用（上位3項目）】

## ！ チェック

カスタマーハラスメントの行為者にならないよう、一人一人が気を付けましょう。

事業所においては、従業員を守るため、対策を講じましょう。

\*対策については、以下からマニュアルや研修動画を御覧いただけますので、御活用ください。

[https://www.no-harassment.mhlw.go.jp/customer\\_hara\\_index](https://www.no-harassment.mhlw.go.jp/customer_hara_index)【「あかるい職場応援団」HP】

- 職場のハラスメントについてのご相談は
  - ・県労働相談室 TEL:073-436-0735
  - または
  - ・和歌山労働局 総合労働相談窓口 TEL:073-488-1020 FAX:073-475-0114 まで

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



## 理事会等の開催状況 1～3月

会議名	主な審議内容
執行理事会(2/13、2/27、3/6)	・協会運営について
理事会(3/6)	<p>【報告事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入退会者について(令和6年12月～令和7年2月)</li> <li>・予算実績対比について(令和7年1月末時点)</li> <li>・和歌山大学寄附講義申請について</li> <li>・公益法人定期検査実施にかかる報告について</li> <li>・事務局の就労状況について(令和7年2月末時点)</li> </ul> <p>【審議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定費用準備資金及び資産取得資金等の積立及び取崩し計画について</li> <li>・令和7年度事業計画案及び収支予算案について</li> <li>・資金調達及び投資の見込みに関する届出書類について</li> <li>・定期提出書類(事業計画書等)の提出について</li> <li>・役員賠償保険の加入(更新)について</li> <li>・次世代ビジネス研究部会準備発足特別委員会の今後について</li> <li>・青年部会発足に伴う定款施行規則改正案について</li> <li>・青年部会発足に伴う理事の職務権限等に関する規程(別表)改正案について</li> <li>・不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ(地域WG)登録申請について</li> <li>・不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ(地域WG)登録申請に伴う空き家管理活用マイスター運営規約改正案について</li> <li>・和歌山県プロポーザル(空き家相談窓口設置)申請について</li> <li>・次年度事務局体制及び雇用契約書案について</li> </ul>
広報啓発委員会 (3/13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・和宅建オリジナルキャラクターについて</li> <li>・和宅建周知動画について</li> <li>・高等学校出前講座について</li> <li>・宅建わかやま2025夏号について</li> </ul>

## 全宅連等関係団体の動向（理事会等） 1～3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  
 全宅管理：一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会 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 推進センター：公益財団法人不動産流通推進センター

※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
全宅保証第3回常務理事会 (3/13) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和6年度業務及び財務執行状況について</li> <li>・令和7年度事業計画(案)・収支予算(案)について</li> <li>・理事会上程議題について</li> </ul>
全宅連／全宅保証理事会 (3/24) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和6年度業務及び財務執行状況について</li> <li>・令和7年度事業計画(案)・収支予算(案)について</li> </ul>
全宅連／全宅保証広報啓発委員会 (2/21) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者セミナーの進捗状況について</li> <li>・リアルパートナーの見直しに係る検討状況について</li> </ul>
全宅管理／第3回総務財務委員会 (2/28) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和7年度事業計画(案)及び収支予算(案)について</li> </ul>

会議名及び出席者	主な審議内容
全宅管理／第5回理事会  (3/25) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和7年度事業計画及び収支予算案に関する件</li> </ul>
流通機構／情報システム委員会  (2/20) 高垣	<ul style="list-style-type: none"> <li>・システム稼働状況について</li> <li>・重複物件チェックプログラム活用に関する件</li> <li>・国土交通省要請案件対応および予算執行状況について</li> <li>・4 機構共同利用システム基盤入換および 2025 年度経常費用について</li> <li>・令和7 年度事業計画案および予算案に関する件</li> <li>・F T P一括登録の新規利用申込に関する件</li> <li>・全日協会システムからのレインズ連携障害について</li> </ul>
流通機構／第5回理事会  (3/11) 高垣	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門委員会報告</li> <li>・全国指定流通機構連絡協議会報告</li> <li>・令和7年度4機構レインズ共同利用運営費用(経常費用)に関する件</li> <li>・令和7年度事業計画書案に関する件</li> <li>・令和7年度レインズ利用料課金設定に関する件</li> <li>・令和7年度会費案に関する件</li> <li>・令和7年度収支予算書案に関する件</li> </ul>
公取協／第3回総務委員会  (3/12) 武田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和6年度理事会について</li> <li>・令和7年度消費者モニターの応募状況・選定について</li> <li>・「景品表示適正化功績団体」大臣表彰式について</li> <li>・就業規則の変更について</li> <li>・特定資産取扱規程の新設、経理規程の変更及び新特定資産の創設について</li> <li>・新しい公益法人制度(令和7年度4月～)について</li> <li>・令和6年度第2回消費者モニター懇談会について</li> </ul>
公取協／第2回財政委員会  (3/14) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定資産取扱規程の新設、経理規程の変更及び新特定資産の創設について</li> <li>・令和7年度収支予算書(正味財産増減予算書)案について</li> <li>・新しい公益法人制度(令和7年度4月～)について</li> </ul>
公取協／消費者モニター懇談会  (3/19) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消費者モニターとの懇談・意見交換</li> </ul>
公取協／第3回理事会  (3/26) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景品規約の変更について</li> <li>・「景品表示適正化功績団体」大臣表彰式について</li> <li>・就業規則の変更について</li> <li>・規約研修会及び不動産広告問題研究会の開催について</li> <li>・令和6年度官民合同不動産広告実態調査の実施及び結果について</li> <li>・令和6年度の規約違反に対する違約金課徴について</li> <li>・ホームページの更新及び広報誌の発行について</li> <li>・財政検印状況などについて</li> <li>・令和7年度事業計画書及び収支予算書(案)について</li> <li>・特定資産取扱規程及び新特定資産の新設について</li> <li>・経理規程の変更について</li> <li>・顧問税理士に対する謝礼について</li> </ul>
推進センター／第2回臨時評議員会  (3/19) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和7年度事業計画について</li> <li>・令和7年度収支予算について</li> </ul>



## 各種変更事項

エリア	商号	変更後	変更前	変更事項	会員名簿頁
和歌山	(有)西川住建	西川 剛	西川 匡紀	専任の取引士	24
和歌山	寿藤不動産	和歌山市黒田134-6 マンション寿藤202	和歌山市神前491-3	事務所	29
和歌山	(株)創和建設	奥村 久美	御前 卓也	専任の取引士	29
和歌山	ツツヅ不動産(株)		筒井 洋和	専任の取引士(減員)	31
和歌山	(有)ヒロ建設	橋本 大宗	橋本 保	代表者	33
和歌山	(株)マルコーホーム	金子 大司	柑本 泰智	専任の取引士	35
和歌山	シティコンピュータ(株)	川原 希美恵	川原 雅友	代表者	35
和歌山	(株)スマートホーム		大崎 映美	専任の取引士(減員)	35
和歌山	(株)栄産業	御前 卓也		専任の取引士(増員)	40
和歌山	(株)賃貸住宅センター市駅前店	小西 祥平	東元 俊樹	政令2条の使用人	40
和歌山	扇ハウス(株)		谷本 和基	専任の取引士(減員)	42
海南	(株)ホームズ	井内 良		専任の取引士(増員)	51
那賀	幸和不動産(株)	榎本 栄	榎本 文博	専任の取引士	58

## 退会者

エリア	班	商号	代表者
伊都		紀北川上農業(協)	宮本 幸博
田辺		(株)トップランド	武田 誠道



## 新規入会者紹介

## (株)辻本不動産

T E L 073-488-3184  
F A X 073-488-3784  
事務所 和歌山市松島138-10  
免許番号 30(1)4077  
免許年月日 R7.1.24  
所属エリア 和歌山 11班

代表者  
辻本 達也専任の取引士  
辻本 隼也

## (有)水谷

T E L 073-482-1605  
F A X 073-460-2647  
事務所 海南市且来68-2  
免許番号 30(1)4081  
免許年月日 R7.2.20  
所属エリア 海南

代表者・専任の取引士  
水谷 義智

## 藍きのかわエステート(株)

T E L 0736-67-7791  
F A X 0736-67-7813  
事務所 紀の川市貴志川町北山508-1  
MFビル101号室  
免許番号 30(1)4080  
免許年月日 R7.2.6  
所属エリア 那賀

代表者・専任の取引士  
戸口 視砂子

## (株)EUREKA MOMENT

T E L 073-488-3815  
F A X 073-488-3819  
事務所 和歌山市岡山丁88  
免許番号 30(2)3904  
免許年月日 R6.8.27  
所属エリア 和歌山 17班

## (株)ヤマヨテクスタイル

T E L 0739-47-2128  
F A X 0739-47-2744  
事務所 西牟婁郡上富田町岩田  
2878-1  
免許番号 30(1)4076  
免許年月日 R6.12.18  
所属エリア 田辺

代表者・専任の取引士  
山下 郁夫専任の取引士  
山下 遼

はじめました。

友だち  
募集中Instagram もフォロー  
お願いします!