

# TAKKEN WAKAYAMA



宅建わかやま

春  
2019

VOL.462



平成31年度「不動産キャリアパーソン」申込者(会員に限る)に  
受講料の一部を助成しております。詳しくは宅建協会まで(073-471-6000)

不動産キャリアパーソン で 

~~めざせ!~~

# 不動産キャリアパーソン

「不動産キャリア」サポート研修制度

取引実務の基礎を網羅

不動産取引の「実務」を学べる!

宅建士+不動産キャリアパーソン資格で  
キャリアアップ!

従業者教育のツールとしても最適!

イメージキャラクター 佐藤まり江さん

テキスト  
+Webで  
いつでも  
学習



不動産キャリアパーソン<sup>®</sup>とは

- 不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。
- 宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるすべての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の従業者研修としても利用されています。

受講料 8,000円(税別)

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)  
くわしくはWebで <http://www.zentaku.or.jp/training/career/>



## 宅建アソシエイトとは

平成28年宅地建物取引業法の改正で、事業者団体は宅地建物取引業に従事する方に対する、体系的な研修を実施するよう努めなければいけないと定められました。それを受け、不動産流通推進センターは事業者団体と連携し、初任従業者教育から始まる体系的な教育研修プロセスを構築しました。

「宅建アソシエイト」は、主として宅地建物取引士資格の未取得者を対象に、初任従業者教育研修(第1ステップから第4ステップまで)を修了したことを認定する資格で、認定者には不動産流通推進センターから認定証(有効期間5年間)が発行されます。

「宅建アソシエイト」認定者は、体系的な教育研修により「宅地建物取引士」、そして推進センターが実施する「宅建マイスター」へとステップアップしていくことが推奨されます。

### 推進センターの従業者教育体系(国土交通省推奨)



4つのステップを踏むことで、  
法的な知識と実務的な知識を  
バランスよく習得!

- 「修了課程\*(eラーニング)」を受講・修了  
宅建取引実務の中から見えてくる「広義のコンプライアンス」を学ぶ
- 「実務課程\*(eラーニング)」を受講・修了  
実務に関する知識と対応力を学ぶ  
(第1ステップで「不動産キャリアバーソン」を受講・修了した場合は免除)
- 宅建業法に基づく「宅建登録講習」を受講・修了
- 所属団体の初任従業者研修を受講・修了

\* インターネット環境のパソコン・タブレット・スマホが必要

実施スケジュール・申込方法等の詳細は、  
宅建アソシエイトウェブサイトをご覧ください

<http://www.takken-as.jp/>



### 宅建アソシエイト Story

※認定証はイメージです。



1

宅地建物取引業に従事するフドウ君。  
「宅建アソシエイト認定証」が届きました。



2

認定までの研修で実務やコンプライアンスについてしっかり勉強したので、自信を持って接客ができます。



本日は、宅建アソシエイトの  
フドウがご案内します。

よかつた、  
安心してお任せ  
できそうね

### お客様の 安心



3

さあ、いよいよお客様をご案内です。  
宅建アソシエイトの認定証を示して  
ご挨拶すると、しっかりとご案内しな  
くてはと身が引き締まります。

4

重要事項説明は宅建士にしかできない  
ため先輩にお願いしましたが、フドウ  
君の案内で無事に契約できました。こ  
の調子で、次は宅建士に挑戦です。

次は、宅建士を目指して  
勉強します!





## 宅建マイスターとは

「宅地建物取引のエキスパート」として、取引に内在するリスクを予見し、緻密かつ丁寧な調査を行い、それを重説・契約書に反映し、安心な取引を成立させる能力を有する、いわば「上級宅建士」として、一般消費者の高い信頼を得られる称号です。

## 業界内での位置付け

当センターは2014年、「宅地建物取引のエキスパート」を「宅建マイスター」として認定する制度を創設しました。その後、業法改正に伴い更なる充実が求められる従業者教育制度の頂点となる資格として「宅建マイスター」認定制度を再整備し、**2017年8月より試験制度に移行させました。**

現在、500名を超える方が「宅建マイスター」として認定されています。



## 求められる能力

### リスクの可能性を明らかにする能力

表面化していないリスクを予見する視点を持ち、論理的思考でリスクの可能性を想定し明らかにする。

### 緻密かつ丁寧な調査を行う能力

予見したリスクに関して、将来トラブルにつながる可能性がどの程度あるのか、丹念な調査を行いその影響等を明らかにする。加えてトラブルの対応策、解決策等についても調査を行う。

### 顧客の納得を得る説明能力

調査結果とリスクの可能性を顧客(売主・買主)にわかりやすく説明し、トラブルが発生した場合の対処法を提示。顧客の納得を得た上で、合意事項・容認事項を取りまとめ、取引を成立に導く。

**このように、契約成立を優先するのではなく、安全な取引による顧客の満足を最優先できるのが宅建マイスターです。**



**日高支部 エイト建築設計事務所  
代表 永岡栄一さん**

免許番号:和歌山県知事(1)第3860号  
住所:日高郡みなべ町芝221  
TEL:0739-72-1810  
FAX:0739-20-2086

PROFILE



趣味:犬の散歩と息子の野球観戦  
好きな音楽:洋楽全般、竹原ピストル  
性格自己分析:せっかち

第7回目は、日高支部に加わったエイト建築設計事務所の永岡さん。設計事務所として独立して5年。不動産事業にも挑戦はじめた心意気を伺おうと、広報啓発委員会の射場茂基委員がインタビューしてきました。

(射場委員:以下射) 永岡さんはずっと建築に携わられてきたんですね?

(永岡さん:以下永) そうですね。どちらかというと、以前勤めていた会社は住宅よりは公共施設やマンションといった大箱が多くたんですが、独立してからは住宅の建築設計がほとんど。そうなると土地探しから相談を受けるため、不動産業を考え始めたというのがそもそもでした。

(射) なるほど。でも建築とは被る部分もあるので、その分覚えやすかったりするんじゃないですか?

(永) いやあ、まだまだ勉強中ですよ。都市計画は頭に入ってるで、その分は確かにわかるありますが、とにかく書類作成が難しいですね。

(射) そうですよね。私もなかなか慣れません。永岡さんは私から見るとしっかりされていますよ。ではもう既に取引があるということですね。

(永) はい。まだ1件ですが、仲介させていただいて、今2件目を進行中です。

(射) さすがですね。物件はどう探されたんですか?

(永) 最初の取引は地域が決まっていたので、あちこち探した結果、前回このコーナーでご紹介されていた小倉不動産さんにお世話になりました。今、取引途中の土地は親戚のものですが、この他、解体している現場の持ち主を調べて声をかけさせてもらったり、土地探しにも力を注いでいます。

(射) それはすごい。書類作成ということは重説の契約ですね。初めての説明は緊張しましたか?

(永) しました! まだわかりやすく説明できなくて、ただ全部読むという感じで。こんなに大変だと思いました。

(射) 私もまだ経験が浅いので偉そうには言えないんですが、とにかくきっちり理解していないと難しいですよね。

(永) 本当に。建築の請負契約でもそこまで細かい説明はないですね。

(射) 実際に不動産を開業されていかがですか?

(永) そうですね。やはり集客には繋がっていると思います。間口が広がったというか、土地探しからお願いしたいという人が来てくれるようになりました。

(射) 何よりですね! ゆくゆくの目標はありますか?

(永) そうですね。宅地造成もしてみたいし、中古住宅の仲介なんかもしていきたいですね。これから時代、リフォームも増えていくでしょうし。

(射) 協会や支部へのご要望をお聞かせください。

(永) 勉強会なんかがもっとあると嬉しいです。特に重説のセミナーをぜひ。

(射) ゼひ支部で情報交換しながら一緒に頑張っていきましょう。本日はお忙しい中ありがとうございました。

実はこのコーナーの初回を飾った射場委員。おかげで共感すること多く、話も弾みました。今後も協会のため、ご支援とご協力ををお願いいたします。

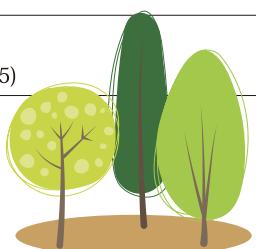


「エイト」の名前は栄一さんの「エイ」と奥様の友美さんの「ト」から。末広がりの数字、また横にすると∞(無限大)にもなる、縁起のいいネーミングです。



## 理事会等の開催状況 1~3月

会議名	主な審議内容
地域活性化対策特別委員会 (1/10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成31年度事業計画、予算について</li> <li>・特別委員会の今後について</li> </ul>
執行理事会 (1/16)(2/8)(3/4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会打合せ</li> </ul>
広報啓発委員会 (1/25)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広報誌について</li> <li>・ホームページについて</li> <li>・平成31年度事業計画、予算について</li> </ul>
研修指導委員会 (1/28)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第一次業者研修会実施状況について</li> <li>・第二次業者研修会について</li> <li>・平成31年度事業計画について</li> </ul>
総務委員会 (2/1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成31年度事業計画、予算について</li> <li>・規約改正について</li> </ul>
理事会 (2/8)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入退会者について(10月～1月)</li> <li>・会費未納について</li> <li>・事務局就労状況</li> <li>・公正取引協議会における委員派遣の追加職責について</li> </ul> <p>「審議事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・職員との雇用契約について</li> <li>・保証協会との事務室賃貸借契約書更新について</li> <li>・保証協会への出向契約書更新について</li> <li>・活性化特別委員会の廃止について</li> <li>・役員候補者選考委員会の一部改正について</li> <li>・平成32年度国交省モデル事業について</li> <li>・資産取得資金、交際費について</li> </ul>
広報啓発委員会 (2/22)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームページリニューアルについて</li> </ul>
理事会 (3/4)	<p>「報告事項」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入退会者について(2月)</li> <li>・会費未納について</li> <li>・事務局就労状況について</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計画、取崩しについて</li> <li>・平成31年度事業計画、予算について</li> <li>・会計処理規定一部改正(案)</li> <li>・建築土会との相互協力に関する覚書について</li> <li>・入会時の推薦人廃止について</li> <li>・交際費の支出について</li> </ul>
※その他 和歌山支部ブロック長、副ブロック長会議(1/24)、海南支部運営委員会(2/5)、和歌山支部運営委員会(3/15)	



## 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  
 流通機構：公益社団法人近畿圏不動産流通機構 推進センター：公益財團法人 不動産流通推進センター  
 公取協：公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

※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／監査会 (2/21)	・平成30年度10月から12月の事業執行状況について ・平成30年度10月から12月の予算執行状況について
全宅連／情報提供委員会 (2/25)	・ハトマークサイトについて ・平成30年度事業報告、決算見込について
全宅連／常務理事会 (3/12)	・平成31年度事業計画(案)及び予算(案)について ・第5回理事会上程議題について
全宅連／理事会 (3/22)	・平成31年度事業計画(案)について ・平成31年度予算(案)について
全宅保証／理事会 (3/22)	・平成30年度業務及び財務執行状況について ・平成31年度事業計画(案)、収支予算(案)について
流通機構／レインズ運営委員会 (1/25)	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・2019年1月リリースに伴う不具合等の影響と対応について ・次年度改善要望に関する件
流通機構／団体長交えた組織検討特別委員会 (2/20)	・不動産データベースについて ・意見交換会
流通機構／グランドデザイン構築特別委員会 (2/22)	・システム構築部会の進捗について ・今後の対応について ・平成31年度事業計画(案)、予算(案)について
流通機構／倫理綱紀委員会 (2/25)	・利用料滞納に係る会員処分に関する件 ・次年度委員会予算に関する件 ・事情聴取、事前打ち合わせ、結果検討
流通機構／レインズ運営委員会 (2/28)	・近畿レインズ稼働状況等報告 ・次年度事業計画に関する件 ・次年度改善要望に関する件
流通機構／理事会 (3/15)	・委員会報告について ・不動産総合データベースについて ・平成31年度事業計画案、収支予算書案に関する件 ・4機構システム統合の検討に関する件 ・利用料滞納に係る会員処分に関する件 ・レインズ利用ガイドラインの一部改正に関する件 ・委員会委員変更に関する件 ・構成団体組織変更への対応に関する件
公取協／財政委員会 (3/12)	・財政委員長代行の就任について ・2019年度収支予算書(正味財産増減予算書)案について
公取協／理事会 (3/20)	・社員の入会について ・事業計画書(案)、収支予算書(案)について ・名誉役員(相談役)の委嘱について
公取協／消費者モニターとの懇談会 (3/29)	・協議会からの業務報告 ・モニターとの懇談、意見交換
推進センター／臨時評議員会 (3/20)	・平成31年度事業計画、収支予算書、収支予算附属明細書について ・内閣府立入検査の実施結果について ・資産運用ガイドラインの一部改正について

# 相談員専門性向上研修「相続と共有不動産に関する法律」

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦



## 第1 相続の基本(法定相続分等)

### 1 法定相続と遺言

相続によって財産を分けるときには、大きく分けて2つの方法がある

- ①法律で決められたルールに従って分ける(法定相続)
- ②遺産を残す人が誰にどれだけあげるか決める(遺言)

### 2 相続人

#### (1) 相続人を大きく分類すると

- ① a)被相続人の子・孫:第1順位
- b)被相続人の直系尊属(親・祖父母):第2順位
- c)兄弟姉妹・おい・めい:第3順位

#### ②配偶者

- ① a)～c)の中で競合すれば頭数で割る(子どもが3人なら3等分)

②の配偶者は、いつも①で最優先になる人と一緒に相続できる。

#### (2) 代襲相続

相続人である親が先に死んだ場合に、その子どもが代わりに相続する制度

直系の子孫は何重にも代襲相続できる。

兄弟姉妹の場合は、おい・めい止まり

#### (3) 相続人に行方不明者がいる場合の措置

### 3 相続分

相続人が複数いる場合に、どのような割合で分けるかという問題

#### (1) 法定相続分

各相続人のグループと配偶者(妻)との相続分の比率

①妻と子ども(直系卑属):それぞれ2分の1

②妻と親(直系尊属):3分の2と3分の1

③妻と兄弟姉妹:4分の3と4分の1

(2) 嫡出子と非嫡出子(最判平25.9.4)

相続分が2分の1になることは非(民法900条4号但書)

#### (3) 特別受益

いわゆる生前贈与があった場合など

これを遺産分割のときに全く考慮しないのではかえって不公平

⇒ 生活費などとして贈与を受けた者があるときは計算上、相続財産に戻して遺産分割をする(持戻し)。

⇒ 扶養の一部と見られるようなものは、特別受益には当たらない(通常の学費や、結納金の負担など)。

⇒ 被相続人が、「持戻し免除の意思表示」をしていった場合には、持戻しを免れる(民法903条3項)。

※特別受益の評価基準時は、「相続開始時」

⇒ 遺産分割の評価基準時は、「遺産分割時」なので、特別受益が問題となる場合には、相続開始時と遺産分割時の価額(それぞれの時点での評価額)を出す必要がある。

#### (4) 寄与分

被相続人が財産をなすのに貢献した人は、相続のときに考慮してもらえる制度

⇒ 寄与分権者は相続人に限定される。

⇒ 「特別の寄与」が必要

⇒ 裁判所の手続を利用する場合には、遺産分割事件とは別に事件(寄与分を定める処分を求める事件)を申立てる必要がある。

ex.亡くなった父親と一緒に商売をして儲け、それがかなり遺産に混じっている。

ex.本来は入院しなければならない状態だった母親を自分の自宅に引き取って看病し、付添看護者なども雇わなかった(本来はもっと財産が減っているのを防いだ)。

## 第2 相続による共有関係の発生と解消

### 1 共有物の分割方法

#### (1) 法律の定めている方法

・各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる(民法256条1項)。

⇒ 話がまとまらなければ、裁判所に分割の請求ができる。

⇒ 現物の分割ができない場合や、現物の分割によって著しく価値が減少するおそれがあるときには、裁判所は競売を命ずることができる(民法258条2項)。

・現実的な分割の方法としては、現物分割、価格賠償がある。

⇒ 価格賠償とは、共有者の一部が他の共有者に対価を支払い、持分以上の現物を得ること(例えば、①甲、乙、丙の3名の共有者のうち、②甲と乙がお金出し合って丙に対価を支払い、③甲と乙が共有地を2分割するケースなど)。

#### (2) 複数の共有地がある場合の分割方法(最判昭62.4.22)

#### (事案の概要)

① XとYの実父は、4つのグループからなる合計110町程度の森林を所有していた。

② XとYは2分の1ずつの生前贈与を受けて、本件山林の全部につき、各2分の1の共有持分権割合で共有するに至った。

③ この裁判例は、2分の1以下の共有持分権者による森林の分割を禁じた旧森林法を違憲とした著名な裁判例である。

⇒ しかし憲法に関する判断は省略し、共有物の分割に関する部分だけを取り扱う。

#### (裁判所の判断)

① 共有物の現物分割をする場合、持分の価格を超える現物を取得する共有者に、超過分の対価を支払わせて過不足を調整することも許されるか。

⇒ 現物分割をするに当たっては、当該共有物の性質・形状・位置または分割後の管理・利用の便等を考慮すべきである。

⇒ 持分の価格に応じた分割をするととも、なお共有者の取得する現物の価格に過不足を来す事態の生じる

ことは避け難い。

⇒ このような場合には、持分の価格以上の現物を取得する共有者に当該超過分の対価を支払わせ、過不足の調整をすることも現物分割の一態様として許される。

② 数箇所に分かれて存在する多数の共有不動産について現物分割をする場合、これらを一括して分割の対象とし、分割後のそれぞれの不動産を、各共有者の単独所有とすることができるか。

⇒ 分割の対象となる共有物が多数の不動産である場合には、これらの不動産が外形上一団とみられるときはもとより、数箇所に分かれて存在するときでも、これらの不動産を一括して分割の対象とし、分割後のそれぞれの部分を各共有者の単独所有とすることも、現物分割の方法として許される。

⇒ かかる場合においても、過不足が生じる場合は、その調整をすることが許される。

⇒ この判断は、以前の最高裁判例を改めるものである。

③ 多数の者が共有する物を現物分割する場合、分割請求者の持分の限度で現物を分割し、その余は他の者の共有として残す方法によることも許されるか。

⇒ 共有者が多数である場合、その中のただ一人でも分割請求をするときは、直ちにその全部の共有関係が解消されるものと解すべきではなく、当該請求者に対してのみ持分の限度で現物を分割し、その余は他の者の共有として残すことも許される。

### 2 全面的価額賠償の可否(最判平8.10.31)

共有者の1名が単独所有権を取得し、他の共有者が持分の価格の賠償を受ける方法(全面的価額賠償)は、許されるか。

#### (事案の概要)

① 本件不動産は、Yらの先代の時代から、病院の建物及び敷地として使用されてきた。

② 現在はYらが本件建物を使用して病院経営を行っている。またこの病院は、救急病院として地域社会にも貢献している。

③ Xは、Aの相続人の1人から本件不動産の持分を買い受けた。Xは靴類の製造販売を行う会社を経営しており、医師や病院経営者ではない。

- ④ Xは競売による分割を求めて、訴えを提起し、第1審(神戸地裁尼崎支部)、第2審(大阪高裁)は、いずれも競売による価格分割を命じた。
- ⑤ Yらの支払能力次第では、Xの持分を買い取って、本件不動産の使用を継続することも可能な事案である。このような場合に、YらのXに対する支払(価格賠償)によって、Yらの所有とすることができますか。

#### (裁判所の判断)

- ① 民法258条2項は、共有物分割の方法として、現物分割を原則としつつも、共有物を現物で分割することが不可能であるかまたは現物で分割することによって著しく価格を損じるおそれがあるときは、競売による分割をすることができる旨を規定している。
- ⇒ ところで、この裁判所による共有物の分割は、民事訴訟上の訴えの手続により審理判断するものとされているが、その本質は非訟事件である。
- ⇒ 法は、裁判所の適切な裁量権の行使により、共有者間の公平を保ちつつ、当該共有物の性質や共有状態の実状に合った妥当な分割が実現されることを期したものと考えられる。
- ⇒ したがって、この規定は、すべての場合にその分割方法を現物分割または競売による分割のみに限定し、他の分割方法を一切否定した趣旨のものとは解されない。
- ② そうすると、共有物分割の申立てを受けた裁判所としては、現物分割をするに当たって、持分の価格以上の現物を取得する共有者に当該超過分の対価を支払わせ、過不足の調整をすることができる。
- ⇒ のみならず、
- a: 当該共有物の性質及び形状、共有関係の発生原因、共有者の数及び持分の割合、共有物の利用状況及び分割された場合の経済的価値、分割方法についての共有者の希望及びその合理性の有無等の事情を総合的に考慮し、
- b: 当該共有物を共有者のうちの特定の者に取得されるのが相当であると認められ、かつ、
- c: その価格が適正に評価され、当該共有物を取得する者に支払能力があって、他の共有者にはその持分の価格を取得させることとしても共有者間の実質的公平を害しないと認められる特段の事情が存するときは、

d: 共有物を共有者のうちの一人の単独所有または数人の共有とし、これらの者から他の共有者に対して持分の価格を賠償させる方法、すなわち全面的価格賠償の方法による分割をすることも許される。

- ③ これを本件についてみると、本件不動産は、病院、その附属施設及びこれらの敷地として一体的に病院の運営に供されているのであるから、これらを切り離して現物分割をすれば病院運営が困難になるものと予想される。

⇒ そして、Yが競売による分割を希望しているのに對し、Xらは、本件不動産を競売に付すことなく、自らがこれを取得する全面的価格賠償の方法による分割を希望している。

⇒ 本件不動産が、従来から一体としてXら及びその先代による病院の運営に供されており、同病院が救急病院として地域社会に貢献していること、Yが本件不動産の持分を取得した経緯、その持分の割合等の事情を考慮すると、本件不動産をXらの取得とすることが相当でないとはいえない。

⇒ Xらの支払能力のいかんによつては、本件不動産の適正な評価額に従つてYにその持分の価格を取得させることとしても、共有者間の実質的公平を害しないものと考えられる。

### 3 他の共同相続人に対する明渡請求の可否(最判昭4 1.5.19)

共有物の持分の価格が過半数をこえる者が共有物を単独で占有する他の共有者に対して共有物の明渡請求をすることができるか。

#### (裁判所の判断)

- ① 共同相続に基づく共有者の一人であつて、その持分の価格が共有物の価格の過半数に満たない者(少数持分権者)は、他の共有者の協議を経ないで当然に共有物(本件建物)を単独で占有する権原を有するものない。
- ② 他方、他のすべての相続人らがその共有持分を合計すると、その価格が共有物の価格の過半数をこえるからといって(多数持分権者)、共有物を現に占有する少数持分権者に対し、当然にその明渡を請求することができるものではない。
- ⇒ なぜならこの場合、上記少数持分権者は自

己の持分によって、共有物を使用収益する権原を有し、これに基づいて共有物を占有するものと認められるからである。

⇒ 従って、この場合、多数持分権者に対して共有物の明渡を求めることができるためには、その明渡を求める理由を主張し立証しなければならない。

③ 本件についてみると、Aの死亡により、Yら及びXにて共同相続し、本件建物について、Y1が3分の1、その余のY2～Y8及びXが各12分の1ずつの持分を有し、Xは現に右建物に居住してこれを占有している。

⇒ 数多持分権者であるYらがXに対してその占有する右建物の明渡を求める理由については、Yらにおいて何等の主張・立証をなさないから、Yらのこの点の請求は失当である。

#### 4 遺産から生じた賃料の処理(最判平17.9.8)

##### (事案の概要)

① Aは、平成8年10月13日に死亡した。

⇒ その法定相続人は、妻(後妻)であるYのほか、子であるX、B、C及びD(この4名を「Xら」という)である。

② Aの遺産には、本件各不動産がある。

⇒ Y及びXらは、本件各不動産から生ずる賃料、管理費等について、遺産分割により本件各不動産の帰属が確定した時点で清算することとした。

⇒ それまでの期間に支払われる賃料等を管理するための銀行口座(本件口座)を開設し、本件各不動産の賃借人らに賃料を本件口座に振り込ませ、また、その管理費等を本件口座から支出してきた。

③ 大阪高等裁判所は、平成12年2月2日、本件各不動産につき遺産分割をする旨の決定(本件遺産分割決定)をし、本件遺産分割決定は、翌3日、確定した。

④ 本件口座の残金の清算方法について、YとXらとの間に紛争が生じた。

⇒ Yは、「本件各不動産から生じた賃料債権は、相続開始の時にさかのぼって、本件遺産分割決定により本件各不動産を取得した各相続人にそれぞれ帰属するものとして分配額を算定すべきである。」と主張した。

⇒ Xらは、「本件各不動産から生じた賃料債権は、本件遺産分割決定確定の日までは法定相続分に従って

各相続人に帰属し、本件遺産分割決定確定の日の翌日から本件各不動産を取得した各相続人に帰属するものとして分配額を算定すべきである。」と主張した。

⑤ YとXらは、本件口座の残金につき、各自が取得することに争いのない金額の範囲で分配し、争いのある金員をXが保管し(本件保管金)、その帰属を訴訟で確定することを合意した。

⑥ YはXに対し、Y主張の計算方法によれば、本件保管金はYの取得すべきものであると主張して、本件保管金の支払いを求める訴えを提起した。

##### (最高裁の判断)

① 遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものである。

⇒ この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当である。

② 遺産分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずるものであるが、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得した上記賃料債権の帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けないものというべきである。

⇒ したがって、相続開始から本件遺産分割決定が確定するまでの間に本件各不動産から生じた賃料債権は、Y及びXらがその相続分に応じて分割単独債権として取得したものであり、本件口座の残金は、これを前提として清算されるべきである。

以上



## ◆輝く女性会員紹介コーナー

田辺支部 クローバー不動産  
代表 古川美香さん

免許番号:和歌山県知事(2)第3710号  
住所:西牟婁郡上富田町下鮎川487-25  
TEL: 0739-20-1029  
FAX: 0739-20-5615



第8回目となる今回は、熊野古道の通る上富田町鮎川に事務所を構えるクローバー不動産の古川美香さん。工務店を営むご主人をサポートし、二人三脚で活躍する古川さんのお話を伺おうと広報啓発委員会の山田和弘副委員長がインタビューしました。

### ～不動産に従事したきっかけを教えてください～

結婚してちょうど10年になるんですが、当時もう主人が工務店を経営していたんです。その時には私は既に仕事もやめていたので、会社のために何かできること、ためになる資格がないか尋ねたところ、宅建士があるといいなという話になりました。土地とおうちって必ず連動してくるものですね。土地がまだないんですというお客様に対して、この資格があれば一緒に土地を探すことができますから。それで学校に通って猛勉強しました。当時はまだ子どもがいなかったのでその分時間はあったんですが、それでも家事に手が回らない時期もあり、主人のお母さんがすごく応援してくれたのが有難かったです。うちの母も当時は隣に住んでいたので、ご飯を作つもらったり、2人の母のサポートが大きかったです。

### ～では現在はご主人と一緒に仕事をされているということでしょうか～

そうですね。私だけで不動産業を動かすというより、主人の仕事ありきです。だから土地探してと言われないなんにも行動しておらず、正直年間で取引ゼロという年も。だからかもしれません、資格を持っている私より主人の方が詳しかったりします。主人は現場が長いので、例えば北側斜線制限1つとっても知識ではなく実践で学んでいる分、よくわかっているんです。とはいっても、私にできることももちろんあります。私は普段工務店の方も手伝っているのですが、見学会を開いた時に「建てたいけど土地がないんです」という方に「じゃあ探ししましょうか」と言えるのはやはりメリットの1つですね。

### ～クローバーというお名前は由来があるんでしょうか～

もともと好きで、クローバーモチーフのアイテムを昔から集めたりしていたんです。幸運のシンボルとしてもよく言われますよね。開業の際に「幸せな名前がいいな」と考えた時に、ぴったりだと思ったんです。画数でも一応調べたりしました。

～もともと看護師さんと伺いましたが、働き方が全然違いますよね～

病院は基本的に病気の人が来る場所。でも不動産はこれから家を建てるぞという夢を持った人に出会うことが多いので、その点は全然違うなど常々感じています。こっちも幸せになれるといいますか。もちろん、不動産取引も幸せなケースばかりでないことはわかっているのですが、新築のお客様が多いせいか現状悲しいケースには出会っておらず、人の幸せに立ち会うことのできる嬉しさを感じています。

～仕事以外に取り組まれていることはありますか～

いま引き寄せに関心があって、量子力学や心の勉強をしています。そうは言っても子どもに怒鳴ってしまうこともあります。子どもにイライラした時にどう己と向き合えるか、まさに勉強中です。でも以前よりは怒らなくなつたんですよ。

～今後の目標はありますか～

繰り返しになりますが、やはり工務店メインなお客様の土地探しが中心。でもいま土地が本当にはないので、お金があるならば造成をしたいんです。それはずっと考えているんですが、資金面が問題ですね（笑）。後はこの人に任せてよかったですと思ってもらえたから何より。工務店も不動産も同じ、お客様に喜んでもらうのが一番です。以前は患者さんが元気になって帰ってほしいと思っていました。そう考えると看護師の仕事にも繋がりますね。

～最後に、働く女性に向けて一言お願いします～

無理しないで！ですね。なんだか偉そうですけど。家事をして仕事して子育てして…世の中には頑張っている女性が多いですよね。男性と争うのではなく同じ土俵で楽しく働けるようになればベスト。私は主人の理解によるものですが、仕事もプライベートも自由にできている方だと思います。女性ももっと我慢することなくしたいことをして、自分の時間を確保しながら無理なく働けるようになればと願っています。



お忙しい中、貴重なお時間をいただきありがとうございました。気さくという言葉がぴったりな古川さん。お話からも仕事を楽しんでいらっしゃる様子が伝わってきました。今後も協会のため、ご支援とご協力をお願い致します。



## 「ハトマークサイトLIFULL HOME'S B2B連動オプション」開始のご案内

本会が運営する物件情報サイト「ハトマークサイト」では、株式会社LIFULLと提携し、『**ハトマークサイトLIFULL HOME'S B2B連動オプション**』の運用を開始しました。

本オプションの詳細及びお申込み方法等につきましては、以下をご参照ください。

### 1. 本オプションの内容

「ハトマークサイト」に登録した物件について、株式会社LIFULLが運営する

「LIFULL HOME'S B2B」（業者間サイト）に無料で公開できるようになります。

※本オプションをご利用いただくには、事前にお申込みいただく必要があります。

### 2. 利用に当たっての条件

#### (1) 利用可能な企業

ハトマークサイトを利用できる企業（ハトマークサイトIDを所有している方）で、かつ、株式会社LIFULLの審査を経た企業

#### (2) 利用料金

無料

本オプションで物件情報が公開されるのは、業者間サイト（LIFULL HOME'S B2B）のみとなります。



### 3. お申込の手順

お申込みの手順は以下のとおりです。

手順1 ハトマークサイトから会員ログインを行う

手順2 会員ログイン後、「登録検索システム」のTOPページ右側の「LIFULL HOME'S 物件連動ご案内（無料）」バナーをクリックする

手順3 「LIFULL HOME'S B2B連動オプション」申込フォームから申込を行う

お申込みいただく前に、詳しい制度概要を必ずお読みください。

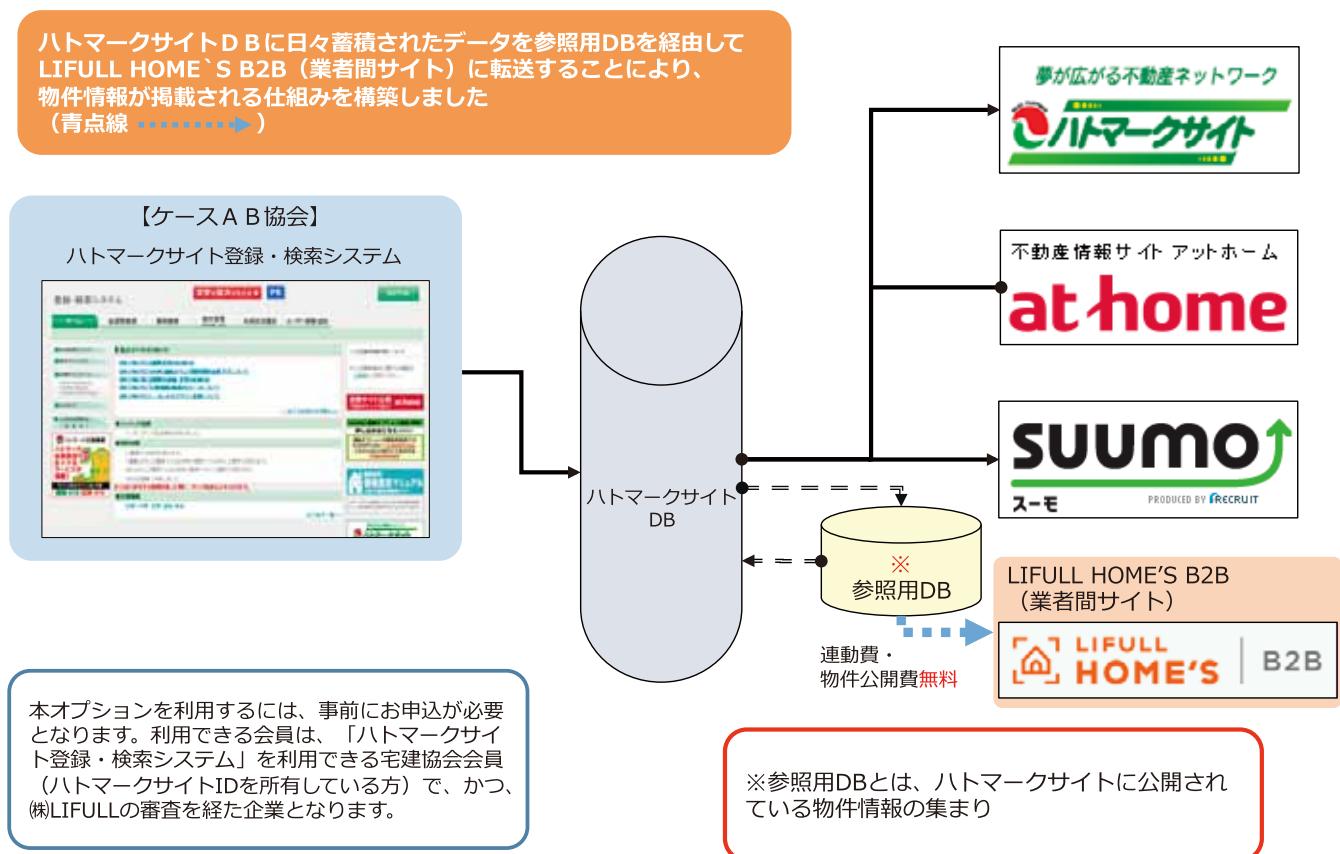
詳しい制度概要についても、上記3.お申込の手順によりご確認ください。



ハトマークサイトへのログインはこちらから  
URL: <http://hatomarksite.athome.jp/>



## ハトマークサイト「LIFULL HOME'S B2B」連動オプション イメージ図



### 平成31年度定時総会・各支部協議会のお知らせ

定時総会	平成31年5月28日(火)	ダイワロイネットホテル和歌山
和歌山支部協議会	平成31年4月23日(火)	ホテルグランヴィア和歌山
海南支部協議会	平成31年4月12日(金)	安乍希
伊都支部協議会	平成31年4月26日(金)	ゆの里
那賀支部協議会	平成31年4月15日(月)	岩出商工会館
有田支部協議会	平成31年4月16日(火)	橘家
日高支部協議会	平成31年4月19日(金)	雲水
田辺支部協議会	平成31年4月18日(木)	ガーデンホテルハナヨ
新宮支部協議会	平成31年4月20日(土)	ホテルニューパレス



## 宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

宅地建物取引士資格登録が完了すると、登録している都道府県知事に対し取引士証の交付を申請することができます。

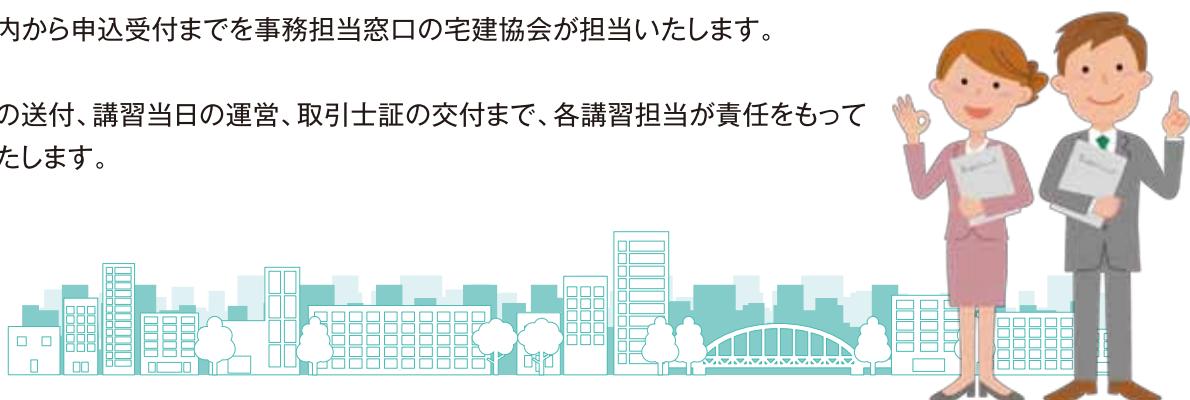
宅地建物取引士として既に業務に従事している方は、有効期間満了期日前6ヶ月以内に講習を受けなければなりません。

また、これから業務に従事しようとする方で、試験合格後1年を超えており新規に取引士証の交付が必要な方も講習を受けなければなりません。

2019年度より、公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会と公益社団法人 全日本不動産協会和歌山本部は、ともに和歌山県知事から指定を受けて法定講習を実施する団体として、同講習の質の向上と円滑な実施を目指し、より受講しやすい講習会となるよう協力し、両団体合わせて年間11回の講習会を開催する予定しています。

講習案内から申込受付までを事務担当窓口の宅建協会が担当いたします。

受講票の送付、講習当日の運営、取引士証の交付まで、各講習担当が責任をもって実施いたします。



講習日	講習担当	講習会場	申込期間
2019年5月16日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年3月15日(金)～3月29日(金)
2019年6月20日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年4月19日(金)～5月10日(金)
2019年7月25日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年5月24日(金)～6月7日(金)
2019年8月28日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年6月28日(金)～7月12日(金)
2019年9月25日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年7月26日(金)～8月9日(金)
2019年10月23日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年8月23日(金)～9月6日(金)
2019年12月4日(水)	全日	Big・U 研修室1	2019年10月4日(金)～10月18日(金)
2019年12月19日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年10月25日(金)～11月8日(金)
2020年1月23日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2019年11月22日(金)～12月6日(金)
2020年3月3日(火)	全日	Big・U 研修室1	2020年1月10日(金)～1月24日(金)
2020年3月17日(火)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山	2020年1月31日(金)～2月14日(金)

更新対象者の方には所定の期日に宅建協会より申込案内を送付致します。  
新規交付希望の方は宅建協会までお問い合わせください(073-471-6000)

## 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：和歌山県宅建会館（宅建協会） 開催日：4/10(水)・5/8(水)・6/12(水)

於：田辺商工会議所 開催日：6/5(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

## 不動産無料相談所

～会員の皆様もご利用ください～

於：和歌山県宅建会館(宅建協会)

開催日：平日(月～金)の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(祝日除く)

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

4月～6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)	4/17(水) 5/15(水) 6/19(水)	13:30～ 16:00	
有田支部	有田川町地域交流センター(ALEC)	4/17(水) 5/15(水) 6/19(水)	13:00～ 15:00	
日高支部	御坊市役所1階ロビー	6/19(水)	13:00～ 15:00	
田辺支部	田辺商工会議所2階	4/17(水) 6/19(水)	13:00～ 15:00	
新宮支部	新宮市福祉センター	5/15(水)	13:00～ 15:00	

※各相談会とも一人30分まで  
必ず事前予約が必要です。  
TEL:073-471-6000



相続、売却、活用、管理などの悩みを  
行政と専門家が連携して解決!

# 空き家なんでも相談会

日程

4月9日(火)・6月11日(火)

時間

13:30～16:00

場所

和歌山県立図書館、県内各振興局  
県内一斉同時開催!

建築士

宅地建物取引士

不動産鑑定士

司法書士

土地家屋調査士

「相続する予定の家を今後どうしよう」「遠方の空き家をどうやって管理しよう」「空き家を活用する方法はないか」など、空き家に関してお困りごとはありませんか。和歌山県では県と各市町村、各専門家が連携し無料相談会を開催します。この機会に、空き家の将来について考えてみませんか。力を合わせて解決のお手伝いをさせて頂きます。

会場

申込先

和歌山県立図書館 和歌山市西高松 1-7-38	県庁建築住宅課	TEL 073-441-3184 FAX 073-428-2038
那賀振興局 岩出市高塚209	那賀振興局 建設部建築グループ	TEL 0736-61-0030 FAX 0736-61-0034
伊都振興局 橋本市市脇4-5-8	伊都振興局 建設部建築グループ	TEL 0736-33-4922 FAX 0736-33-4928
有田振興局 湯浅町湯浅2355-1	有田振興局 建設部建築グループ	TEL 0737-64-1299 FAX 0737-64-1268
日高振興局 御坊市湯川町財部 651	日高振興局 建設部建築グループ	TEL 0738-24-2908 FAX 0738-24-2920
西牟婁振興局 田辺市朝日ヶ丘23-1	西牟婁振興局 建設部建築グループ	TEL 0739-26-7922 FAX 0739-26-4114
東牟婁振興局 新宮市緑ヶ丘2-4-8	東牟婁振興局 新宮建設部建築グループ	TEL 0735-21-9624 FAX 0735-21-9643

主催 和歌山県空家等対策推進協議会(事務局 県建築住宅課)

# 人権チェックリスト



## 多文化共生社会をめざして

日本における在留外国人数は年々増加しており、平成30年6月末で約264万人、和歌山県では6,490人となっています。(在留外国人統計:法務省)

また、平成30年12月8日、「出入国管理及び難民認定法及び法務省設置法の一部を改正する法律」が成立しました。この改正法は、新たな外国人材受入れのための在留資格の創設等を内容としており、今後益々、日本で暮らす外国人が増加することが予測されます。



しかしながら、言語や文化、習慣等の違いから多くの問題が生じています。例えば、アパートへの入居の拒否や公衆浴場での入浴拒否などがあげられます。また、近年、駅名や地図、看板などへの多言語表示の整備が進み、翻訳ソフトも発達しつつありますが、災害時に必要な情報が受け取れなかったり、制度や法律を理解することに困難を感じたりする外国人も数多くいます。



### ！ チェック

世界には私たちと異なる文化や習慣等がありますが、多様性を理解していないことにより、差別や偏見につながることがあります。また、言語の違いから生活に困りごとを抱えていることもあります。外国人も共

に地域で暮らす住民であるという視点に立って、多様性を認め合い、コミュニケーションをとることが大切です。



互いの人権を尊重し合い、多様性を認め合って、共に豊かに生きられる多文化共生社会を築いていきましょう。



#### 【相談窓口】

和歌山県国際交流センター 相談カウンター

(外国人の方から生活相談・県民の方からの国際交流や留学に関する相談など)

TEL:073-435-5241 FAX:073-435-5243

※外国語対応（要予約）

- 英語 ..... 月・火・木・金・土・日【10:00～17:00】
- 中国語 ..... 月・火・木・金・土・日【10:00～17:00】
- フィリピン語 ..... 月・木・土【10:00～16:00】



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

## ■各種変更事項

支 部	商 号	変 更 後	変 更 前	変 更 事 項	会員名簿頁
和歌山	紀の国住宅(株)スマイルラボ住まい館		南 和寿	専任の取引士(減員)	26
和歌山	三幸建設(株)	島本 義久		専任の取引士(増員)	26
和歌山	is my不動産(株)	田辺 領平	西林 美樹	専任の取引士	28
和歌山	ランドシステム(株)	島本 絹子	柏原 幸雄	専任の取引士	30
和歌山	(株)カリフ興産	和歌山市岩橋298	和歌山市和歌川町9-36	事務所	49→30
		073-460-9750	073-446-1850	TEL	
			073-448-0236	FAX	
和歌山	フジ住宅(株)おうち館和歌山店	松下 亜紀子	森本 昌子	専任の取引士	32
和歌山	タケダ不動産	和歌山市太田3-7-28	和歌山市秋月563-5	事務所	32→33
和歌山	紀の国住宅(株)		中西 幸弘	専任の取引士(減員)	39
和歌山	(株)クマイ不動産		矢野 実男	専任の取引士(減員)	40
伊都	プラザ(株)	田中 伸哉		専任の取引士(増員)	56
那賀	紀の国住宅(株)スマイルスクエア	鮫島 誠男	畠山 博充	政令2条の使用人	60
			畠山 博充	専任の取引士(減員)	
那賀	タマホーム(株)和歌山岩出店	岩出市高瀬61-2	和歌山市小雜賀750-1	事務所	38→61
		0736-67-2700	073-435-3188	TEL	
		宮崎 恭兵	藤本 由賀里	政令2条の使用人	
		武田 一志	西尾 博臣	専任の取引士	
日高	(株)キノシタ	日高郡日高川町入野80-20	御坊市藤田町吉田137-1	事務所	68
日高		0738-70-4567	0738-20-2362	TEL/FAX	
田辺	東新不動産(株)	畠地 雄一郎	畠地 浩	代表者	73
田辺	One's house(有)	森口 芳一	中平 勇	専任の取引士	75

## ■退会者

支 部	班	商 号	代 表 者
和歌山	17	(有)協能建設	能綱 陽子
和歌山	18	(株)大黒屋	本山 昌子
和歌山	19	(株)甲真	濱田 真輔
海南		マルタニ開発	谷本 和輝
伊都		興伸不動産	西村 欽司
那賀		東本不動産	東本 耕輔
日高		永井織布(株)	永井 一夫
田辺		アイユー企画	金谷 賢次
田辺		(有)大平	奥平 秀尚

## 訃 報

謹んで哀悼の意を表し、心からご冥福をお祈り申し上げます  
伊都支部 興伸不動産 西村 欽司氏

## 新規入会者紹介

## (株)ヴェレ

T E L 073-423-0610  
F A X 073-423-0033  
事務所 和歌山市山吹丁9  
Natural Park 301  
免許番号 30(1)3885  
免許年月日 2019.1.9  
所属支部 和歌山支部 19班



代表者・専任の取引士  
児玉 真総

## はるな不動産

T E L 0739-20-6933  
F A X 0739-20-6934  
事務所 田辺市高雄1-1-15  
免許番号 30(1)3883  
免許年月日 2018.12.17  
所属支部 田辺支部



代表者・専任の取引士  
山本 恵春

## 中央建設(株)

T E L 0735-31-8180  
F A X 0735-31-6360  
事務所 新宮市佐野2-7-37  
免許番号 30(1)3884  
免許年月日 2018.12.20  
所属支部 新宮支部



代表者  
阿万 卓也

専任の取引士  
高栖 浩史

## (株)濱本組

T E L 0739-34-7170  
F A X 0739-25-2112  
事務所 田辺市中万呂863  
免許番号 30(1)3886  
免許年月日 2019.2.15  
所属支部 田辺支部



代表者  
濱本 真彰

専任の取引士  
大江 克史

## ■ホームページリニューアルについて

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会のホームページをリニューアル致します。

リニューアルと共に、スマートフォン対応出来るようになっております。

今後とも、行政機関等からの法令改正、その他施策情報等、公益目的事業に関する情報を広く提供して参りたいと思います。

## ■ゴールデンウィーク休暇について

和歌山宅建協会・保証協会和歌山本部の各事務局は、4/30、5/1、2 休暇とさせていただきます。ご迷惑をおかけしますが、御了承のほどお願い申し上げます。

