



# 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

2022  
VOL.476

秋



新コーナー

# おすすめスポットご紹介

vol.1

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。



今回ご紹介するのは、和歌山市にある「balder coffee」です。

1階は広々としているカフェとフラワーショップ。

3階はゲストハウスで1日一組限定で宿泊も可能で、屋上にあるキッチンとバスがアウトドア気分で使用出来ます。

目の前には大新公園があり、空きビルを活用したとてもお洒落な空間になっています。

近隣には、日中お安いコインパーキングがあるので、時間を気にせず、ゆっくりと過ごしてみたいかがでしょうか。

広報啓発副委員長 児玉真維  
広報啓発委員 宮田菜保子



## お店 DATA

### balder coffee (バルダーコーヒー)

和歌山市坊主丁13  
TEL:073-427-5322  
OPEN 9:00  
Close 19:00

井関歯科 ●大新公園  
森本マーク ● ● ●  
けやき大通り  
● ● ●  
至JR和歌山駅→  
井上石材店



## つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第9回



## 「自動二輪免許取得」

裏田 浩允

株式会社ネクストライフ  
和歌山市古屋 419-5  
TEL : 073-460-9151

今年の7月に自動二輪免許を取得しました。今、教習所は自動二輪免許を取得する方が増えてきており、その殆どが30~50代の方達でした。学生さん

が夏休みに入る前に入校したので講習も順調に進み2週間で取得できましたが、かれこれ10年以上も自転車にもまたがっていなかったのでバランス感覚が落ちていました。卒業検定の時は、台風の影響で暴風雨でしたが警報が出ていなかったので決行され、急制動や一本橋などの課題コースを雨の中走るのは緊張感もありましたが楽しかったです。単車（ロイヤルエンフィールド）も注文しました。これからのシーズンでツーリングに行くのがとても楽しみです。

次は、折尾不動産(株)の折尾泰宏さんへつなぎます。



## 「孫」

佐藤 義記

サトウホーム株式会社  
和歌山市神前 90-5  
TEL : 073-472-2000

新型コロナウイルスの感染拡大によって生活や、私たちの経済活動は大きな影響を受けています。その中でも1つ、最近嬉しい出来事がありました。長女が今年7月に孫を出産しました。私にとって長男の子に次ぐ2

人目の孫となります。とうとうおじいちゃんになってしまいました。

友人たちに孫はかわいいでしょうと言われるのですが、確にかわいいものです。自分の子と違い、泣いていても元気で良かったと思えます。自分の時はわからないことだらけで、よくアタフタしましたが、随分と見方や感じ方が変わったように思います。

現在は新型コロナウイルスにより外出や遠出することが難しいですが、落ち着いたら孫たちと一緒に旅行に行きたいと思っています。

次は、(有)紀泉ハウジングの高田厚さんへつなぎます。



## 「平和への願い」

嶋田 洋一

レンタルハウス株式会社  
和歌山市吉田 571  
TEL : 073-424-1111

ウクライナでは現在もロシアによる軍事侵攻が続いており、日本へ避難されてきている方も1,500人を超えています。APAMANグループでは避難民の方々へ家賃を一定期間、無償で住宅を提供させてい

ただいております。4月に和歌山へ避難をしてこられたのは、若い女性で、ウクライナをたった一人で脱出してきました。見知らぬ土地で言葉も解らずどれだけ心細かったことでしょう。避難をしてきた方々が一日でも早くウクライナに帰れる日が来ることを願わずにはられません。この度の軍事侵攻で被害に遭われた方々へ心より御見舞いを申し上げるとともに、現地の人々の御無事と、ウクライナに一刻も早く平和が訪れますことを切に願います。

次は、(株)ライズの尾保手孝幸さんにつなぎます。





## 『新しい命』

川上 裕太郎

株式会社栄産業  
和歌山市元博労町 26  
さかえビル 1 階  
TEL: 073-428-1100

私事ではありますが、先日次女が無事産まれました。お盆に産まれたので、気忙しい盆となりました。長女も最初はなんだ?と言う感じでしたが、今では私以上に面倒を見てくれます。私たちの会社も今期50期目となり、今まで沢山の方に支えていただきました。これからも皆様に必要とされるよう努めたいと思います。

次は、丸幸不動産の西島靖さんへつなぎます。



## 『人の力』

梶本 幸嗣

株式会社 かじもと  
和歌山市東長町 6-15  
TEL:073-423-2428

私が雄湊消防団分団長になって15年になりますが当初は定員20名に対し5名しか団員がおらず周辺の分団との合同訓練の時も、人数不足で同じ中隊の他の分団さんに助けて頂いたり常に行事があるごとに、消防局や同じ中隊の分団からも『雄湊さん人数足る

のか?』と…その間も、なんとか団員同士が協力して、消防団にとって大事な数年に一度のポンプ操法大会には、平均年齢50歳超えて自前で参加してからは、団員さん達のおかげで人数も増えました。その上、平成29年の消防団ポンプ操法和歌山市大会において活動経験の殆んどない無い団員で出場、周囲の予想に反して11分団中3位になりました。雄湊分団初の快挙でした。少人数の経験の無い分団が表彰して頂きました。人数がぎりぎり参加出来た前々回、私以外ほぼ未経験者ばかりで参加した前回どちらの時も『人の力』を、強く感じた出来事になりました。

次は、(株)ロイヤルホームズの宮田菜保子さんへつなぎます。



## 『デジタルネイティブ』

大島 慶久

株式会社太新興産  
橋本市三石台1-3-9  
TEL:0736-37-5858

私には10歳の息子がいます。彼は誕生日にゲームソフトをねだってきました。後日、スマホのゲームの課金をして欲しいとも言ってきました。私の子供の頃はゲームといえば人生ゲーム、ゲームウォッチかファミコンでした。課金など、勿論ありません。際限も分からないし、そもそも賭け事でもないのに課金するこ

とが理解できません。彼の要望には応えませんでした。すると彼は「スマホで株を買う。今は働けないので、収入がない。株で利殖して収入を得る」と言うのです。便利なのか?疑問と同時に驚きです。生まれながらにインターネットが行き渡っている世間に生きる彼ら。彼らをデジタルネイティブと呼ぶ。今後、彼らとの世代間ギャップを埋める取組を始めたいです。

次は、西部地所の野口善門さんにつなぎます。





## 「初孫」

平田 英生

都市開発興業株式会社  
岩出市清水384-1  
TEL:0736-62-5408

令和四年五月十二日、娘夫婦のもとに子どもが誕

生しました。私にとっては初孫になります。赤ちゃんを抱くのは本当に久しぶりです。小さいけれど、ずっしりと重みを感じました。七月にはお宮参り、八月にはお食い初めと楽しい行事が続きました。あと何年かしたら、私の趣味のゴルフを教えたいと思っています。孫と一緒にラウンドするのも楽しいかもしれません。そのためにも体力をつけて健康的な毎日を送り、ゴルフも上達していかなば。六十四歳、まだまだ老いるわけにはいきません。

次は、幸和不動産(株)の森下博美さんへつなぎます。



## 「夢を叶える 不動産業者」

久保 友宏

有限会社久保不動産  
有田郡湯浅町湯浅1838-12  
TEL : 0737-63-0701

父が30年前に開業して、地元有田の土地取引に携わってきました。今年、宅建業の免許更新の年で、これを機に7月に私に代表者を変更しました。取引士の

資格を取得して18年目の年です。この仕事を始めた当時は昭和一桁生まれの個性的な取引士の方々が多数おられましたが、私も年齢は中堅になりました。同業他社さんに分からない事があれば相談し、親切に指導して頂いたので、始めた当初から私もお客様に「親切、丁寧」を心がけていたことで、真面目な不動産屋さんと言われております。最近は空き家や放棄地が増えてきていますが、不動産業者の扱う住宅は、衣食住の1つの柱であり、人々が安心して暮らせる住宅、夢が叶う住宅を提供できるように心がけております。

次は、おれんじ不動産の西川浩司さんへつなぎます。



## 「山歩きとの 出会い」

田花 操

田花不動産  
新宮市馬町1-1-1  
TEL : 0735-22-8720

佐藤春夫が逝ったのは5月、ふるさと熊野はまさに“空青し山青し海青し 日はかがやかに 南国の五月 晴れこそゆたかなれ”の季節であった。熊野三山をはじめ熊野古道など先人から受け継いだ文化資産に恵まれ、熊野の海や山や川の織りなす豊かな自然環境である。当地に大峰・南奥駆道の刈開きによる再興、また山小屋の建築・管理など半世紀にわたり奉仕活

動を続けている「新宮山彦ぐる一歩」がある。モットーは、山を歩いて自然に親しみ体験をしてみよう、である。山について学び、先人たちが培ってきた登山文化を継承し、安全な登山の普及に努めることである。

また、四季折々の自然に親しみ健康の維持と会員相互間の親睦を目的に、月例会も500回を数える「紀南歩こう会」がある。私は世話人代表(三代目)を引き継いで、中高年を中心にして毎月楽しく交流している。山は私たちの心身を豊かにしてくれ、単に登るだけではなく、山の恵みや不思議を再発見し、感動を共感の輪でつないでゆきたいと思っている。

次は、あおい不動産の楠木大志さんへつなぎます。





## 「ハトサポBB」 9/14から正式オープン

不動産業務の入口から出口までを一気通貫でサポートします。

宅建協会会員だけが利用できる新たな不動産情報流通システムです。(ハトマークサイト登録、検索システムは9/12を以って提供終了となっています)

全宅連ハトサポ  
ログインページはこちら▶  
(全宅連書式をダウンロード  
するときと同じページです)



## 「価格査定マニュアル」 利用料金に変更

令和4年9月以降、価格査定マニュアルの利用料金が改定されています。

※会員割引あり

詳しくは(公財)  
不動産流通推進センターまで▶



## 不動産の表示に関する 公正競争規約の改正

令和4年9月1日に施行された表示規約同施行規則の主な改正点が分かりやすくまとめられています。

詳しくは  
不動産公正取引協議会  
連合会まで▶



## 日本擁壁保証協会 「擁壁保証(擁壁まもるくん)」 取扱い開始

2021年4月に業界初となる擁壁保証がリリースされ、一般社団法人日本擁壁保証協会だけが実施しています。

詳しくは  
ハトマーク支援機構  
ホームページまで▶



## 不動産IDルールガイドラインの 策定及び公表

「不動産ID」とは、不動産を一意に特定する各不動産の共通コードです。

不動産関連情報の連携、蓄積、活用の促進など幅広い活用が期待されています。

詳しくは国土交通省  
ホームページまで▶



## 重要土地等調査法

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」が施行されています。

これに伴い宅地建物取引業法施行令が一部改正されています。

詳しくは内閣府まで▶



会員の皆様には各種情報をメルマガ配信しております。メールアドレスの登録がまだの会員様はハトサポ会員の新規登録をお願いします。

## 賃貸住宅の住環境向上セミナー

(公財)日本賃貸住宅管理協会では「住生活月間」協賛事業として全国で賃貸住宅の住環境向上セミナーが開催されます。

詳しくは(公財)  
日本賃貸住宅管理協会まで▶



## 消費者向け リースバックガイドブック公表

住宅のリースバックについて有識者や不動産業者団体が構成する消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会での議論を踏まえ、ガイドブックが策定、公表されています。

詳しくは国土交通省  
ホームページまで▶



## わかやま万博通信 2025年大阪・関西万博の 最新情報をお届け

万博への多様な形での参加方法など、事業者を含めた県民の皆様へ最新の情報が配信されます。  
(配信無料)

詳しくは2025年国際博覧会  
和歌山推進協議会まで▶



## わかやま 住まいオーダーサービスが 始まっています

和歌山宅建は県との協定に基づき、県移住施策に協力しています。本サービス充実を目指し条件に合う物件情報のご提供をお願いします。  
会員の方であればどなたでも情報提供できます。

住まいオーダー情報提供  
フォームはこちらから▶



和宅建次世代ビジネス研究部会presents

**SNSセミナー開催**

2022.10.25 tue 14:00start

(close16:00)

## 和宅建次世代ビジネス研究部会がお送りするセミナー企画 スマホ時代のIT戦略～SNSを使い倒す～

セミナー詳細

SNSって何?から始まり、SNSの活用方法、SNS利用で気を付けるところ等、株式会社いい生活代表取締役副社長 COO北澤弘貴氏をお迎えし、セミナーを開催します。

日時	10月25日(火) 14時～
場所	和歌山城ホール 4F大会議室 和歌山市七番丁25-1
定員	先着 20名
申込方法	ネットにて(右QRコードから)
申込期限	令和4年10月11日(火)まで
参加費用	2,000円



講師

北澤 弘貴氏

株式会社いい生活  
代表取締役副社長 COO

こんな方におススメです!

- ・宅建業にSNSなんて必要ないんじゃないの?
- ・SNSなんて都会でしか効果がないんじゃないの?
- ・どのSNSがいいかわからない
- ・イマイチ反響が伸びない
- ・SNSって難しいんじゃない?
- ・利用料はどのくらいかかる?

お申込みはこちらから→



## 理事会等の開催状況 7～9月

会議名	主な審議内容
研修指導委員会 (7/4・9/1)	・令和4年度委員会所管事業について
相談業務委員会 (7/8)	・令和4年度実施事業について
流通政策委員会 (7/11)	・令和4年度委員会事業について
執行理事会 (7/12・8/10・9/8)	・協会運営について
広報啓発委員会 (7/14)	・令和4年度委員会事業について
倫理綱紀委員会 (8/1)	・会員の取引履行について
理事会 (9/8)	「報告事項」 ・入退会者について(4月～8月) ・弁済案件による会員資格喪失について ・予算実績対比について ・事務局就労状況について 「審議事項」 ・理事の職務権限等に関する規定一部改正(案) ・懲戒規程一部改正(案) ・特定費用準備資金等取扱規定一部改正(案) ・規定に基づく各責任者の指定について ・建築住宅課への質問書について



7/8 相談業務委員会



7/14 広報啓発委員会



7/11 流通政策委員会



## 全宅連等関係団体の動向（理事会等） 7～9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 活性化協議会：一般社団法人近畿不動産活性化協議会  
 コンサル：不動産コンサルティング協議会

※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／理事会 (7/29) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員会等の人事について</li> <li>・関係団体派遣役員について</li> </ul>
全宅連／広報啓発委員会 (9/1) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リブランディング施策について</li> <li>・令和4年度消費者セミナーの方向性について</li> <li>・不動産の日アンケート実施について</li> </ul>
全宅管理／理事会 (7/15) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・副会長、専務理事の選任に関する件</li> <li>・専門委員会構成に関する件</li> </ul>
流通機構／倫理・紛争委員会 (7/19) 藤田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・正副委員長専任に関する件</li> <li>・成約事例の不適切利用とガイドライン改定について</li> </ul>
流通機構／理事会 (9/16)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4年度委員会編成報告</li> <li>・各委員会報告</li> <li>・全国指定流通機構連絡協議会運営委員会報告</li> <li>・各種規定等の一部改正に関する件</li> </ul>
公取協／事情聴取会 (9/6) 細川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産広告に関する事情聴取</li> </ul>
公取協／総務委員会 (9/16) 中川	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4年度第3回理事会上程事項及び運営について</li> <li>・諸規定の見直しについて</li> <li>・各種名簿の順不同、敬称略の取扱いについて</li> <li>・令和4年度第1回消費者モニター懇談会について</li> <li>・令和4年度不動産広告に関する消費者講座について</li> </ul>
コンサル／理事会 (7/8) 沼井・山田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度基礎教育、専門教育等実施結果について</li> <li>・近畿ブロック協議役員について</li> <li>・令和4年度基礎教育、専門教育実施結果(案)及び予算(案)について</li> </ul>
活性化協議会／定時総会 (8/18) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度事業報告、収支決算、監査報告に関する件</li> <li>・令和4年度事業計画、収支予算に関する件</li> </ul>





## 第8回

# 所有者不明土地関連の法改正と不動産業務への活用法

アウラ法律事務所 弁護士 石津剛彦

### 所有者不明土地関連の民法改正等

令和3年4月、「民法等の一部を改正する法律」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立しました(このうち多くが令和5年4月1日に施行されます)。

こうした法改正によって、①近隣の土地を必要な範囲で使わせてもらう権限(相隣関係の権限)が拡充されるとともに、②所有者(または共有者)が不明な土地への対処に関し、法律的な選択肢が広がりました。

他方、今回の改正は内容が多岐にわたることもあって、「宅地建物取引業を行う場合に、実際にどのような影響・効果があるのか。」という点が分かりにくいのではないのでしょうか。そこで今回は、法改正によって具体的にどのような影響・効果があるのか(あるいは限界があるのか)について解説します。

### 売買・開発対象土地の隣地について

#### (1)電気・ガス・上下水道の埋設・利用

ア、宅地の開発などを行う際、上下水道管や都市ガスの管を通すことは、重大な関心事になります。現在の生活水準から考えて、電気・ガス・上下水道といったインフラ設備が使用できない宅地は、市場価値が見込めないからです(こうしたインフラ設備が使用できない場合には、宅地建物取引業者が買主から、調査説明義務違反や契約不適合責任を追及されるおそれがあります)。

そして今回の法改正では、上記のようなインフラ設備を埋設・利用するために、他人の土地・設備を利用できることが明文化されています(改正後の民法213条の2第1項)。具体的には、「電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付」を受けるのに必要な範囲内で、他人の土地に設備を設置したり、他人の設置した設備を使用させてもらえることが定められています。

この点、「それは当たり前ではないか。以前から法律で、そのように決められていなかったのか。」という考えもあるかもしれませんが。しかし実際には、下水道以外には「他人の土地・設備を使わせてもらう権利」について定めた法令がなく、これまでは裁判所による解釈(類推解釈)により、上水道や電気・ガスに関する設備の埋設等が認められてきました。今回の改正は、こうした解釈や取扱を正面から法律で認めたこととなります。

イ、左記のとおりインフラ設備を埋設するために、他人の土地を使わせてもらう権利(あるいは他人の設置した設備を使わせてもらう権利)が認められています。当然ながら無制限の権利ではありません。

他人の土地・設備を利用させてもらう場合には、当該土地・設備の所有者にとって、最も損害の少ない方法を選択する必要があります。即ち、例えば上下水道管を埋設する場合には、埋設する土地の所有者にとってなるべく「邪魔にならない」ようにする必要があります。

また他人の土地・設備を利用させてもらうときには、当該土地・設備の所有者に対し、利用の目的・場所・方法を事前に通知する必要があります。

更に他人の土地・設備を利用させてもらう際に、当該土地・設備の所有者に損害が発生するときには、これを弁償する必要があります(「償金」と呼ばれる対価を支払う必要があります)。

ウ、上記のとおり他人の土地・設備を使わせてもらう場合に、「当該土地・設備の所有者が所在不明になっており、事前に通知しようと思っても、現実には不可能である。」というケースが考えられます。

こうしたケースでは、裁判所を通じた公示送達の手続をとることが考えられます(民法98条)。

具体的には、

- ①裁判所に対して「意思表示の公示送達の申立て」を行う

- ②裁判所が必要事項を掲示場に掲示する(「貼り紙」をする)
- ③「当該土地・設備の所有者が、事前の通知を受けたことにする」という手順を踏むことになります。

## (2)隣地からの竹木の枝の越境

ア、隣家に広い庭がある場合や、山林・荒地に接した住宅などでは、「隣家から樹木の枝が越境しており、これが既存建物に迫ったり、新築建物の建築予定地にかかっている。隣家に枝を切るよう求めても、応じてくれない(あるいは、相続などの所有権移転が重なって、誰が現在の所有者であるか分からない。）」という事例が時折見られます。

このような場合に従来の民法では、「根はこちらで切ってもよいが、枝については隣家に切ってもらわなければならない。」と定められていました。そのため隣家が枝の切除に応じない場合などには、

- ①樹木の場所や樹種を特定
- ②隣家を被告とする裁判を起こして勝訴判決をもらう
- ③民事執行(強制執行)の手続をとる  
という大掛かりな方法をとることが求められていました。

イ、しかし令和3年の法改正では、

- ①まず隣家に対して越境した枝を切るように催告
- ②相当な期間内に、隣家が枝を切除しないときには(あるいは、そもそも隣地所有者が不明である場合には)、こちらで越境した枝を切除できるようになりました(改正後の民法233条3項)。ここに言う相当な期間は、概ね2週間程度と考えられています。

また「急迫の事情があるとき」には、隣家に対する催告の手続を経ずに、いきなり越境した枝を切除できる旨の規定もあります。

## (3)隣地使用权の拡充・明確化

ア、建物を建築・修繕したり、塀を築造・修繕する場合には、「隣地を使わせてもらわなければ、工事ができない(ex.必要な足場が組めない。）」という場合があります。改正前の民法でも、こうした場合に必要範囲で隣地を使用する権限があることを認めています。

しかし現行の民法の条文では、「上記の場合以外には、隣地を使わせてもらえないのではない

か。」という疑問が生じます。令和3年の民法改正では、上記以外の場合でも隣地を使わせてもらう権利があることが明確化されました。

具体的には、

- ①境界付近における工作物(建物以外のもの。例えば集合住宅のLPガスボンベ保管場所など)の築造
- ②境界標の設置・境界に関する測量
- ③越境した枝の切除などのために隣地を使用できること  
以上が明文化されています。

イ、上記のとおり隣地を使わせてもらう場合には、隣地所有者に対し、利用の目的・日時・場所・方法を事前に通知する必要があります。そのため例えば、「隣地を使用して、建物の新築に必要な足場を組ませてもらう。」という場合には、足場を組む場所などを事前に通知しておく必要があります。但し事前の通知が困難である場合には、着手後、遅滞なく通知すればよいことになっています。

また隣地の使用に当たっては、当該隣地所有者の損害が最も少なくなる方法を選択する必要があります。

## 売買・開発対象地に 所在不明の共有者がいる場合

相続によって共有状態となっている土地の中には、「共有者の一部が所在不明となっている。他の共有者は、第三者に土地を売却することで一致しているのに、所在不明の共有者がいるために、売却の話が前に進まない。」というケースが見られます。今回の改正によって、こうした場合に「所在不明の共有者の持分も一緒に、まとめて第三者に売却する。」ことが可能になりました(改正後の民法262条の3)。

具体例で説明すると、

「土地に3名の共有者(X1・X2・X3)がいるところ、X1・X2は買主Yに土地を売却することで一致しているのにX3が所在不明になっているので話が進まない。」というケースがあったとします。

この場合、X1とX2が裁判所に請求をして、「X1とX2がYに土地の共有持分を売却したら、自動的にX3もYに共有持分を売却する。」という決定を裁判所に出してもらいます(この際には「非訟事件手続」という手続をとります)。こうした裁判所の決定により、「X1・X2・X3の共有者全員が、まとめてYに共有持分の



全部を売却した。」という結果を得ることができます。

この際、X3がYから受領すべき売却代金は、X3の持分の時価相当額であり、X3のために法務局に供託されることになります。

但し以上の制度は、共有状態が相続によって生じた場合で、かつ相続開始から10年以上の期間が経った場合にだけ、利用することができます。

## 裁判所による所有者不明土地管理人の選任

### (1)これまでの制度(相続財産管理人・不在者財産管理人の選任)

「ある土地を購入したいが、調査をしても所有者・共有者が分からない。」とか、「土地の所有名義人は分かっているが、所在不明になっている。」というケースが見られます。

現行の民法でも、このような場合には、裁判所に相続財産管理人や不在者財産管理人を選任してもらい(「欲しい土地」だけではなく、全ての財産をまとめて管理する者を選任してもらい)、相続財産・不在者財産全体を管理する相続財産管理人・不在者財産管理人から、当該土地を購入することが可能です。

しかしながら、こうした相続財産管理人・不在者財産管理人の選任を請求できるのは、「利害関係人」に限られていました。そのため単に「その土地を買いたい。」というだけでは、相続財産管理人・不在者財産管理人の選任を申し立てることができないと考えられてきました。

### (2)法改正後の新制度(所有者不明土地管理人の選任)

令和3年の民法改正では、上記と異なり、特定の不動産だけを対象に所有者不明土地管理人を選んでもらい(改正後の民法264条の2第1項)、所有者不明土地管理人から当該不動産を購入することが可能になりました。

即ち、相続財産管理人・不在者財産管理人とは異なり、所有者不明土地管理人の場合は、「欲しい不動産だけをピンポイントに管理・売却してもらう」ことが可能になっています。

そして所有者不明土地管理人の場合には、民間の買受希望者であっても、選任の申立てができるものとされています(立法時の資料や、国会での政府答弁にも、こうした趣旨の記載があります)。そのため当該

不動産を購入する意欲や経済力がある場合には、裁判所に所有者不明土地管理人を選任してもらい、選ばれた所有者不明土地管理人から、当該不動産を購入することが可能になります。

## 相続等で取得した不必要な土地を国に「引き取ってもらう」制度

令和3年の法改正では、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」により、相続によって取得した土地(相続人が遺贈を受けた場合を含む)を国庫に帰属させる(国に引き取ってもらう)制度ができました。

「第三者に売却するのではなく、国庫に帰属させる。」という性質上、宅地建物取引業のために「活用」しにくい制度ではありますが、併せて簡単に解説します。

まず相続した土地を国庫に帰属させるためには、

- ①地上建物が無い
- ②担保権などの制限物権が設定されていない
- ③通路などに使用されていない
- ④土壌汚染物質がない
- ⑤境界などについて紛争がない

などといった条件を満たす必要があります。

(比較的好条件がそろっていないければ、制度の対象になりません)。

また国庫に帰属させる際には、法務大臣に審査の請求をした上、少なからぬ負担金を国に納める必要があります。

土地所有者が「相続した土地を国に引き取ってもらいたい」という意向を持っている場合には、多くの条件をクリアしなければならない上、一定の負担を伴うものであることを理解してもらう必要があります。



法務省  
相続土地国庫帰属制度の  
概要についてはこちらから▶



## 不動産無料相談会の御案内

### 弁護士による不動産無料相談会



開催場所：和歌山市太田143-3（和歌山県宅建会館）

開催日：令和4年10月12日(水)

令和4年11月9日(水)

令和4年12月14日(水)

開催時間：午後2時～午後4時まで（1人30分まで）

※完全予約制の為、事前に御連絡ください（予約電話番号073-471-6000）  
弁護士法により相談をお受け出来ない場合があります。会員の皆様もご利用ください。

### 専従相談員による不動産無料相談



※コロナウイルス感染防止の為、当面の間は  
電話対応のみとさせていただきます。

**TEL：073-472-4600**

月曜日から金曜日（祝日除く）午後1時～午後4時半まで

電話対応の品質向上と内容を正確に承る為、お問合せいただいた電話を  
自動録音させていただいておりますので、ご理解ご協力お願いいたします。

### 和歌山市役所1階ロビー（南側） 不動産無料相談会



開催日：令和4年10月19日(水)

令和4年11月16日(水)

令和4年12月21日(水)

開催時間：午後1時半～午後4時まで（1人30分まで）

予約優先とさせていただきます。

新型コロナウイルス感染防止の為、実施内容を変更する場合がありますのでご了承ください。

最新情報は和歌山宅建ホームページへ



## ▲▲▲▲ 空き家なんでも相談会のお知らせ ▲▲▲▲

相談会 は13:30～16:00 ※12/17は (11:00～15:00)  
 セミナーは13:00～13:30 ※12/17は (10:00～11:00)

開催日	地域	開催場所
令和4年10月7日(金)	かつらぎ町	かつらぎ町防災センター1階
令和4年10月12日(水)	湯浅町	湯浅えき蔵3階 会議室2,3
令和4年10月16日(日)	白浜町	白浜町役場
令和4年10月21日(金) セミナーあり	和歌山市	勤労者総合センター5階大会議室
令和4年11月23日(水)	和歌山市	和歌山県JAビル
令和4年12月17日(土) セミナーあり ※時間注意※	紀の川市	粉河ふるさとセンター
令和5年1月11日(水)	有田市	有田市消防署
令和5年1月18日(水)	岩出市	那賀振興局3階入札室
令和5年1月18日(水) セミナーあり	田辺市	県立情報交流センター Big・U
令和5年1月20日(金) セミナーあり	和歌山市	勤労者総合センター5階大会議室
令和5年1月20日(金)	御坊市	日高振興局別館2階大会議室
令和5年1月22日(日)	新宮市	東牟婁振興局新宮建設部
令和5年1月27日(金)	橋本市	伊都振興局3階大会議室

和歌山県では県と市町村、各専門家が連携し無料相談会を開催しています。

※上記日程は変更する場合があります。

最新情報は[和歌山県建築住宅課HP「空き家相談に関する情報」](#)でご確認ください。



## ▲▲▲▲ 宅地建物取引士法定講習会の御案内 ▲▲▲▲

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本部(全日)は、和歌山県知事から指定を受けて講習会を実施しております。令和4年度においては下記日程を予定しております。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いたします。

新規で取引士証を交付希望の方は宅建協会までお問合せください。

講習日	講習担当	会場
令和4年12月22日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山
令和5年1月19日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山
令和5年2月22日(水)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山
令和5年3月2日(木)	全日	Big・U
令和5年3月23日(木)	宅建	ホテルグランヴィア和歌山

※新型コロナウイルス感染対策として上記内容を変更する場合があります。

最新情報、詳細は[和歌山宅建HP](#)へ





# 人権チェックリスト



## 「ヤングケアラー」について知っていますか？

**ヤングケアラーとは** 法令上の定義はありませんが、一般に、本来大人が担うと想定されている家事や家族の世話などを日常的に行っている子供とされています。(参照:厚生労働省ホームページ) 家族のお世話や手伝いをする事自体は本来、素晴らしいことです。しかし、それが年齢や成長の度合いに見合わず、過大な責任や負担を伴うものであれば、学業等に支障が生じたり、子供らしい生活が送れなかったりするおそれがあります。

## ヤングケアラーはこんな子どもたちです

家族にケアを要する人がいる場合に、大人が担うようなケア責任を引き受け、家事や家族の世話、介護、感情面のサポートなどを行っている18歳未満の子どもをいいます。



障がいや病気のある家族に代わり、買い物・料理・掃除・洗濯などの家事をしている



家族に代わり、幼いきょうだいの世話をしている



障がいや病気のあるきょうだいの世話や見守りをしている



目を離せない家族の見守りや声かけなどの気づかいをしている



日本語が第一言語でない家族や障がいのある家族のために通訳をしている



家計を支えるために労働をして、障がいや病気のある家族を助けている



アルコール・薬物・ギャンブル問題を抱える家族に対応している



がん・難病・精神疾患など慢性的な病気の家族の看病をしている



障がいや病気のある家族の身の回りの世話をしている



障がいや病気のある家族の入浴やトイレの介助をしている

©一般社団法人日本ケアラー連盟 / illustration: Izumi Shiga

## ！チェック

県や市町村では、幼い子供、高齢者、障害や病気のある方、経済的に困りの方などのため、さまざまな福祉サービスによる支援を行っています。もし、家族のお世話など、生活に関して困っていることがあれば、ひとりで抱えこまず、学校や福祉の窓口にご相談してみませんか。

### 相談窓口

- ・各市町村の窓口（「和歌山県ヤングケアラー」で検索）  
<https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/040100/young-carer.html>
- ・子供SOSダイヤル 073-422-9961（年中無休、24時間対応）
- ・SNS相談（LINE）<https://lin.ee/58iSYnB>（平日17:00～21:00）※中高生が対象
- ※「きいちゃんLINE 悩み相談@」を友達登録



（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

## ■ 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	is my不動産(株)	備前 学	北嶋 望	専任の取引士	28
和歌山	紀陽興産(株)	那須 誠		専任の取引士(増員)	35
和歌山	アズマハウス(株)	明度 莉奈		専任の取引士(増員)	36
和歌山	(株)賃貸住宅センターJR東口店	小林 悦子	今中 日出美	専任の取引士	36
和歌山	(株)スマートホーム	喜多 映美		専任の取引士(増員)	37
和歌山	賃貸住宅センター(株)和歌山駅前本店		岡本 衣美子	専任の取引士(減員)	37
和歌山	(株)マルコーホーム	木村 公彦・柑本 泰智	賀代 哲弘	専任の取引士	37
和歌山	(株)ロット	和歌山市本町2-43グランセオ本町3F	和歌山市黒田97-6	事務所	36→41
和歌山	(株)あめ家不動産	R4.8.2	R3.10.19	免許日	43
		大臣(1)10218	30(1)3813	免許番号	
和歌山	阪和不動産販売(株)	戸田 理都		専任の取引士(増員)	43
海南	タテイシ不動産	海南市小野田1478-1	海南市小野田1478-2	事務所	53
那賀	大東建託リーシング(株)岩出店	小林 真由美	津本 健治	政令2条の使用人	60
			津本 健治・城戸 奈保美	専任の取引士	
那賀	(株)賃貸住宅センター岩出店		梅本 幸司	専任の取引士(減員)	60
有田	(有)久保不動産	久保 友宏	久保 正男	代表者/専任の取引士	65
田辺	(株)司	村上 ゆかり	中村 江以子	専任の取引士	73
田辺	(株)堀組	中野 光		専任の取引士(増員)	74
田辺	(株)山本建設	小谷 潤也	山本 良次	専任の取引士	74
田辺	KRGホーム(株)白浜空港前支店	西牟婁郡白浜町寒サ浦3771-20	西牟婁郡白浜町堅田2399-2684 KRG管理センター	事務所	76
新宮	(有)阪口不動産	阪口 雅史		専任の取引士(増員)	78
新宮	(有)南紀	今野 美花子	石川 英恵	専任の取引士	79

## ■ 法人→個人

エリア	商号	変更後	変更前	変更事項	会員名簿頁
和歌山	まつえ不動産	まつえ不動産	(有)重光ハウジング	商号	25
		R4.8.5	H30.1.10	免許日	
		30(1)3990	30(7)2833	免許番号	
		073-488-2278	073-456-2292	電話番号	
		073-488-2279	073-456-2293	FAX番号	

## ■ 退会者

エリア	班	商号	代表者
和歌山	5	カワサキエステート	川崎 典男
和歌山	21	(有)和歌山土地建物	北橋 邦秋
海南		三田不動産	三田 勉世
有田		(株)登尾商店	登尾 時方

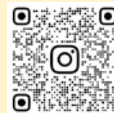
## 新規入会者紹介

## (株)NSコーポレーション

TEL 073-488-4959  
FAX 073-488-4959  
事務所 和歌山市岩橋677-2 C号  
免許番号 30(1)3992  
免許年月日 R4.8.9  
所属エリア 和歌山 7班

代表者・専任の取引士  
芝田 菜美公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会  
公式SNS

## Instagram &amp; Facebookで情報発信中!

インスタフォローしてね!  
アカウント watakkenフェイスブック  
“いいね”してね!

## AEDを設置しています!(和歌山県宅建会館1階入口)

## AED (Automated External Defibrillator、自動体外式除細動器)とは...



突然の心停止は、心臓が細かくふるえる「心室細動」によって生じることが多く、AEDとは、この心臓の危険な状態を「自動」的に判断し、電気ショックをあたえて取り「除」いてくれる機械のことをいいます。

手提げカバン程度の大きさですからどこでも持ち運びができますし、機械が音声で指示をしてくれますので、誰でも簡単に操作することができます。

日本では平成16年7月1日より医療従事者以外の方が、AEDを用いて除細動を行うことが可能となっています。

