



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

2025  
VOL.485

冬

## CONTENTS

新年のご挨拶	2・3
不動産フェアを開催	4・5
新入会員紹介	6・7
おすすめスポット紹介	8・9
つなぐ和歌山	10～12
法定講習・不動産無料相談会	13
和歌山大学寄附講義	14・15
Watakken News	16～20
人権チェックリスト	21
会議開催状況	22・23
変更事項	24



## 新年のご挨拶

公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会  
会長 角 幸彦



令和7年の新春を迎え、謹んで新年の御挨拶を申し上げます。

会員の皆様、関係者各位におかれましては、当会運営にご理解、ご協力を賜りまして誠に感謝申し上げます。

令和6年は、正月早々に石川県能登地方で、マグニチュード7.6、最大震度7の地震が発生し、大きな被害となりました。復興は少しずつ進んでいますが、山間部を中心に未だライフライン等の寸断が続いており、予断を許さない状況が続いています。和歌山県でも、南海トラフ地震の発生が想定されており、当会においても、緊急災害対応体制の構築が急務であると考えています。

さて、去年は、当会の認定資格であるエキスパート資格者(宅建マイスター・不動産コンサルティングマスター・賃貸不動産経営管理士の3資格を取得した方)が新たに2名誕生し、12名となりました。また、当会設立以降初の和歌山大学寄附講義や、生業における政策提言実現に向け、顧問議員との政策交換会を開催するなど、「和歌山宅建ハトマークグループ中長期ビジョン」に基づき、協会の強靱化を目指す取組みを積極的に実施しています。

さらに、昨年公表された、総務省統計局による「令和5年住宅・土地統計調査」の確報値によると、県内の空き家率は、平成30年度に続き全国ワースト2位となり、空き家率にして21.2%、前回調査時と比較すると0.9%、約7,000戸増という結果となりました。依然空き家は増加し続けており、団塊の世代の大半が75歳以上の後期高齢者となる本年以降、さらに空き家が急増するものと考えられます。当会では、昨年和歌山県から空き家相談に関する窓口業務を受託、空き家なんでも相談会及び空き家発生予防啓発セミナー、不動産フェア等を実施し、社会福祉協議会など新たなフィールドでのセミナー開催など、適正な管理等による流通不能な空き家の発生予防に資する取組みの強化に努めてまいりました。県民が安心して安全な生活を享受できる環境を整え、地域社会の健全な発展と活性化に寄与するという、我々の基本理念のもと、ハトマークブランドの向上を目指す取組みを継続してまいりたいと考えております。

依然日本経済は円安傾向が続き、物価上昇などに起因する建築資材等の高騰化、住宅地価変動率の33年連続の下落など、和歌山県における不動産業界を取り巻く環境は、厳しい状況が続いています。そのような中ではありますが、我々は、行政・各士会との連携や住を担う専門家団体としての信頼性を大切にし、業界の一層の発展を目指し、会員の皆様や県民の皆様にとって、より良い未来を実現するために邁進していく所存です。

最後になりましたが、皆さまの本年一年のご多幸をお祈り申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



あけましておめでとうございます。

謹んで公益社団法人和歌山県宅地建物取引業協会の皆様に新春のお慶びを申し上げます。

日頃は、宅地建物取引業の適正な運営の確保に努められ、本県の不動産業界の発展に多大な御尽力をいただくとともに、住宅政策に関する各種取組に御貢献いただくなど、県政推進に格別の御理解と御協力を賜っておりますことに厚く御礼を申し上げます。

今年は、新しい総合計画をつくり、2040年の和歌山県のめざす姿を県民の皆様にお示したいと思えます。私が生まれた1956年には166万人であった出生数が、70万人前後となっている今、人口減少を前提に県民の皆様が幸福に暮らせる道筋を考えなければなりません。その知恵をいただくために、「熟議」やタウンミーティングなど県民参加のプログラムを実施しています。

令和6年能登半島地震の経験を踏まえ、県の防災のあり方を見直しています。避難所の環境改善のため、市町村と協力してトイレトラックやキッチンコンテナの導入を進めています。また、国土強靱化による防災、減災事業も行っています。

働き方改革については、まず県庁から変わらなければと、昨年、「男性育休100%宣言」、「勤務間インターバル宣言」、「女性の再就職応援宣言」をしました。また、できるだけ残業を減らすとともに、1年間を通じて、ノージャケット、ノーネクタイ、スニーカーなどでの軽装勤務やリモートワークの推進などにより、仕事の能率が上がり、県民サービスが向上することをめざしています。

子育て世帯の経済的負担を軽くするため、昨年10月から県内の小中学校で給食費の無償化を実現できました。地域に多世代交流を取り戻すために「こども食堂」も応援しています。引き続き、多様性、公平、包摂の考え方に基づいた県政を進めます。

大阪・関西万博では、「和歌山百景-霊性の大地-」をテーマに、和歌山の自然、歴史や文化、食、産業の魅力を国内外に発信し、観光客の誘客やビジネス機会の創出に取り組んでいきます。また、農林水産業を推進し、脱炭素先進県としてカーボンニュートラルに資する産業の振興や、民間小型ロケット射場「スペースポート紀伊」の発展にも力を入れます。

貴協会におかれましては、2024年から「わかやま空き家相談窓口」の業務を担っていただき、また、従来から空き家対策や移住政策など、地域づくりの推進に関し、大いに貢献いただき感謝申し上げます。

結びに、新しい一年が、貴協会と会員の皆様にとって輝かしい年となりますことをお祈り申し上げ、年頭の御挨拶といたします。



# 「不動産フェア」を開催



TV和歌山アナウンサー 山田 みゆきさん  
落語家 桂 枝曾丸さん  
流通政策委員長 西川 純司  
田辺エリア長 中村 文雄

## 『“終活”は、未来を前向きにさせる』

14:00からは、スペシャルゲストとして俳優の財前直見さんが登場!

### 財前直見さん トークショー (14:00~15:00)

“ライフエンディング”をテーマに、人生の終わりを楽しく迎えるために、財前さんが考える“終活”について語っていただきました。

また、著書「自分で作るありがとうファイル」とその使い方も詳しく教えていただきました。

ア最初のイベントとして、と、落語家の桂枝曾丸さんと、話合い「管理」の3つ。まで考えたことなかったわしろおかしなどトークも、い。に。おうちの将来を考えるし合いが大切であることた。

## 『おうちの将来のことを真剣に考えませんか』

13:00からは、不動産フェア“和歌山のおばちゃん”さんが登場!  
キーワードは「相続」「おうちの将来なんてこれー」という枝曾丸さん。おもつの間にか真剣なモードのために、まずは家族との話が再認識できた時間でした。

### 桂枝曾丸さん トークセッション (13:00~14:00)



ズプレゼントをいただきました!

抽選会では、財前さんからのサプライズ(著書：自分で作るありがとうファイル)



多くのお客様がご参加くださいました。

## 『不動産無料相談会』を同時開催

午後1時から、3階イオンホールで、不動産に関する無料相談会を同時開催。

宅建士、司法書士、建築士やファイナンシャルプランナー、弁護士など、それぞれの専門家の方々が相談員として対応する中、相続不動産の売却や、空き家となつてしまっている実家の活用や処分のために何を準備しなければいけないのか、など多岐にわたる相談が寄せられました。

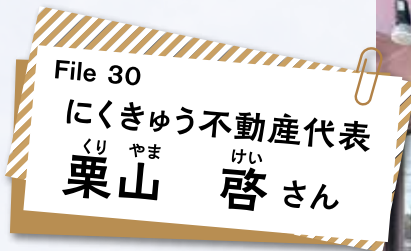
住宅以外にも、農地や山などの処

分方法についての相談など、宅地が少なく和歌山県ならではの相談も多く寄せられ、特に相続が関わる相談内容が増加している印象を受けました。

相続がきっかけで不動産を取得する人数は、54・6% (令和元年空き家所有者実態調査より) と、半数以上を占めています。団塊の世代の多くが75歳以上の後期高齢者を迎える今年以降、さらにこのような相談の数が増える。我々は見込んでいます。



TV和歌山アナウンサー 山田 みゆきさん  
俳優 財前 直見さん  
広報啓発委員長 末吉 亜矢



- 免許番号：和歌山県知事(1)第4068号
- 事務所所在地：和歌山市鳴神735-8
- TEL/FAX：073-472-3002



第30回目となる今回は、和歌山エリアで新たに開業された「にくきゅう不動産」栗山 啓さんをご紹介します。



事務所に伺うと、看板には理容室のロゴとハサミのイラスト、その横に屋号である「にくきゅう不動産」の文字が目を引きまます。理容室と不動産？どういった経緯で不動産業を始められたのでしょうか

長年、理容室をやっていて、お客様と会話する中で、不動産に関する相談やお困りごとの話を聞くことがとても多かったんです。不動産の話はどこに相談していいのか分からなかったり、また直接業者さんに問合せするのはハードルが高かったりで相談しにくいことなのだと思います。そういったことから、困っている人が多いと感じたので、だったら自身が資格をとって開業すればお客様の役に立てると思い、開業を目指すことにしました。全く別の業種ではありますが、人と接する、接客業という共通点もありますしやってやれないことはないかと資格にチャレンジしました。

屋号がとても気になるのですが、「にくきゅう」と名付けたきっかけは何だったのでしょうか

何にしようか悩んでいた時に、ふと視線の先に寝ころんでいた愛犬の肉球が目に入ってピンとききました。年齢問わず、子供から年配の方まで、誰にでも分かりやすい名前にしようと思っていたので、この名前にしました。ひらがなにしたのもポイントです。

宅建協会を選ばれた理由は

周りの勧めです。  
日頃お付き合いのある方々、諸先輩方に勧められました。皆さんから開業するなら「ハトマーク」というお声を多数聞いたので、それだけ信用があるのだと感じ、迷うことなく決めました。

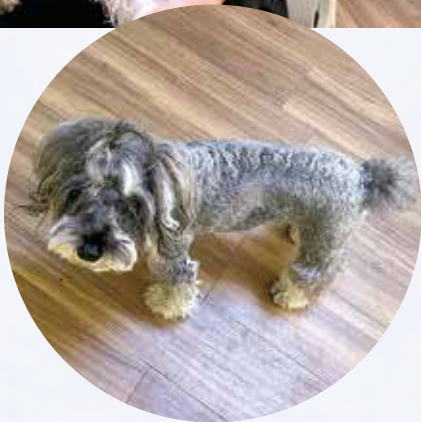


屋号の  
きっかけになった  
肉球



今後はどのような業態をメインにお考えですか

売買はもちろんですが、遺品整理、事故物件の買取、特殊清掃などの業務を行っていきたいと考えています。理容室のお客様からも、親が亡くなり実家の整理をしたいが、何から手を付けていいのかどこに相談していいかわからないなどといった、不動産の処分にお困りの声を聞くことが多くありました。大相続時代と言われる今後において、必要とされる仕事で、需要も増えてくると思います。そのために、今はまず「にくきゅう不動産」を知ってもらうための周知活動に力を入れています。SNSやHPでの発信はもちろん、人との交流を大切に、ネットワークを広げていきたいと思っています。



事務所に伺うと、看板犬の  
楓子ちゃんが出迎えてくれます。



栗山さんについてご紹介

出身地:有田市  
好きなこと:犬の愛犬家、現在の愛犬はミニチュアシュナウザーの楓子ちゃん  
性格:ポジティブ  
何か嫌なことやトラブルがあっても見方を変えてプラス変換できる



今後目指すところ、やりたいことなど

不動産業を広げつつ、保護施設など、犬関連の事業もやってみたいという願望を持っています。動物好きで特に犬が大好きなので、出来る限り一緒に連れて出掛けたりしていますが、和歌山では同伴できる場所が少ないのが現状です。例えば、犬と一緒に楽しめる居酒屋であったり、共に過ごせる施設が増えればと考え、リサーチをしたり勉強したりしています。

理容業と不動産業、犬関連の事業などやりたいことがありすぎてどこから手をつけていこうかと忙しい毎日です。

理容業と不動産業は全くの異業種ではありますが、お客様との会話や接客から希望を聞き出し、理想に近づける、希望に添えるよう努めるという点では、今までの経験とスキルを活かせると思っています。不動産は大きな買い物なので、お客様目線で対話し、出来る限りお客様の不安や不満を取り除いてあげる、そうして出来る限りお客様の意に合う取引ができるよう、心掛けていきたいと考えています。

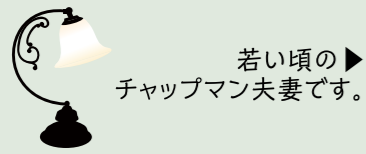


理容業と不動産業の二足の草鞋を履く栗山さん。プラス志向で何事もポジティブに考える思考が身につけているとのこと、お話を伺っていてとてもパワーをもらえました。

今後も同業者として、また協会員の仲間として交流していきましょう!



広報啓発委員 南 和寿



若い頃の  
チャップマン夫妻です。



## おすすめスポット ご紹介 vol.9

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。



西村伊作は、旧新宮町に生まれる。旧チャップマン邸は、伊作の設計で、アメリカの宣教師チャップマンの居宅と違い、家庭生活を重視した居間式住宅を建築し、現在の住宅様式の普及に大きく貢献するなど優れた建築家でした。彼が手がけた住宅に残っているものは、和歌山県内では国重要文化財・旧西村家住宅と旧チャップマン邸しかなく、希少価値の高い建築物です。今回は、そんな西村伊作が遺した、旧チャップマン邸をご紹介します。

### 西村伊作と日本の住宅改良

伊作は、旧新宮町に生まれ、(接客本位の日本の伝統的な住宅とは異なった)家庭生活重視の居間式住宅(わが国では太平洋戦争後になって初めて広く一般化した住宅)バンガローを日本で最初に新宮に建築、その普及に力を尽くした。伊作は明治39年(1906年)、当時アメリカで大流行していたバンガロー(郊外生活のための簡易な居間式住宅。日本でいうバンガローとは異なり、相当立派なものという)を日和山山頂に建築。さらに大勢の家族が平等な立場で生活できる自邸を設計、大正3年(1914年)末に伊佐田の地に建築した。これが現在の西村記念館で、アメリカの住宅様式や日本の民家の様式を採り入れた、彼としては初めての本格的な洋風住宅であった。伊作はそうした住宅建築の経験を生かし、大正8年(1919年)著書『楽しき住家』を出版。これが大きな反響を呼んで新しい住宅の

提唱者としての伊作の名が全国に鳴り響くようになり、各地から住宅設計の依頼が相次いで、伊作も神戸と東京に建築事務所を開設して対応。伊作の建築作品は、大正期から昭和初期を中心に、およそ100例に及んだと考えられ、新宮・阪神間や東京、倉敷とその周辺に多く、住宅のほか、キリスト教会や保育施設なども設計してい



旧チャップマン邸外観

今回は、新宮市名誉市民 西村伊作が設計し登録有形文化財として登録され、アメリカ人での設計が多く採用された建物です。現在は、

た「旧チャップマン邸」をご紹介します。あったチャップマンの好みだったのか、アメリカ市民の憩いの場として活用されています。



る。伊作は、現代日本における洋風住宅建築の基本形式の開拓者であり、その普及に先駆的役割を果たした人であった。



2階の一人用の学習スペースです。Wi-Fiも完備されています。



陽当たりの良いお庭



お庭は、アーチ形の入口がお出迎え



今の時代に設計されていてもおかしくないようなおしゃれな設計が多い。ガラス製の折れ戸で採光もとりながらリビングを広げることができたり、部屋の角という角のほぼすべてがアーチ状に塗られていて「角のない」丸い柔らかい印象のお部屋が多いです。とにかく窓が多く明るい、という印象も受けました。



チャップマンさん一家が暮らしていた当時の写真が展示されています。

チャップマン邸は中で持ち込みによる飲食も可能です。写真映えするお庭や、欧米風の窓際ベンチなど、今でも素敵だなあと感じられる工夫がたくさん見られます。会議やデスクワークなど、時間貸しも行われていますので、ぜひご利用いただきたいスポットです。

広報啓発委員 高野 香那子

### 旧チャップマン邸

電話番号 和歌山県新宮市丹鶴 1-3-2  
 営業時間 0735-23-2311  
 住 所 観覧：9:00～17:00 貸館：9:00～21:00  
 定休日 毎週月曜日(月曜日が祝日の場合は、翌平日)  
 年末年始(12月29日～1月3日)  
 駐 車 場 駐車場2台  
 料 金 貸館使用料(1部屋につき)  
 無料Wi-Fi 9:00～13:00まで1,010円  
 13:00～17:00まで1,010円  
 17:00～21:00まで1,520円 ※要予約  
 ワークेशन専用Wi-Fi完備  
 トイレ あり  
 備 考 机・椅子を完備

## つなぐ和歌山 ~わたしたちの仲間です~



第17回



## うちの娘は女子野球選手

## 深海 利彦

株式会社ロイヤルホームズ  
和歌山市中之島 356-21  
TEL: 073-473-8932

皆さん、女子野球日本代表がワールドカップ7連覇を達成していることをご存知でしょうか？

近年では『伝統の一戦』女子野球版（阪神タイガースVS読売ジャイアンツ）が東京ドームや阪神甲子園球場で行われたりと女子野球の認知度が上がって来ていることは確かですが、まだまだ知らない方のほうが多いでしょう。そんな女子野球選手達は、自ら仕事をして生活をし、日々野



球に取り組んでいます。

私の娘は、3年前に福岡に誕生した九州ハニーズに所属をしながら、ショップの店員、アカデミーの仕事をさせて頂きながら練習に励んでおります。ただそれだけでは生活を送ることが簡単ではないのが現状で、個人スポンサーとしてご支援いただく企業様を探しながら生活をしております。

有難いことに何社かの企業様から応援して頂いていると聞きとても嬉しい気持ちと感謝の気持ちでいっぱいです。

現在は女子野球にプロは存在しません。娘たちは、野球をする環境を当たり前にする、野球はみんなのスポーツであること、そして、誰もが知るスポーツになること。女子野球の発展のために頑張っています。たくさんの方に知って頂いて応援していただく事が娘たちの目標でもあります。

ぜひ、皆さんも一度女子野球観戦に来てください。皆様の温かいご声援の程よろしくお願い致します。

次は、(株)エクステリアカタヤマの片山大地さんへつなぎます。



## 仕事の原動力

## 福田 裕哉

株式会社リンク不動産  
和歌山市秋月 537-11  
TEL: 073-463-7510

起業して1年、仲介や買取再販・収益をメインに日々奮闘しております。

一人一人のお客様との出会いに感謝し、楽しくお仕事させて頂いております。営業時間の設定はしていますが、夜勤明けのお客様で朝8時からご案内や、お仕



事終わり夜9時からのご案内など、フットワークはとても軽いほうだと思います。

また、最近では旅行にはまり、タイや上海・ベトナム・韓国などアジア中心に行っております。

知らない土地での発見や出会いはとても刺激的で、仕事にも活かされます。

海外の食や文化・歴史はとても奥が深く、行くたびに驚かされます。

20代半ばまではパスポートは持っていたものの、旅行に関心・興味がなく、どちらかというとインドア派でしたが、仕事で行った広島でたくさんの人と出会い、その土地に触れ、感動した事がきっかけで好きになりました。

様々なことにチャレンジしたい性格なので、何かおすすりめがあれば教えてください。

今後とも宜しくお願い致します。







## 「男子厨房に入らず」はもう昔話？

小野 正克 株式会社小野住建  
和歌山市島崎町 4-6-1  
TEL：073-433-8350



私は釣りが好きなので自分が釣った魚は自分でさばいて、刺身、焼き魚、煮魚は作って食べていましたが、一般的な料理はしたことがなく、「男子厨房に入らずなんて昔話よ」と妻から言われ、よしそれならチャレンジしてみようと思い最初は見よう見まねで作っていましたが、「美味しい、美味しい」と家族からおだてられ、やればできるやろーと調子に乗って圧力鍋やフードプロセッサ―等購入して色々な料理にチャレンジしています。今は料理本等買わなくてもスマホでレシピを検索すれば誰でも簡単に料理が出来ます。

人生100年時代、男性諸君、美味しい料理を作っ  
て家族を喜ばせて長生きしましょう。

次は、(有)一建設工業の西出浩二さんへつなぎます。



## 山の上から

岡室 周幸 オカムロ不動産  
海南市下津町青枝 573  
TEL：073-494-0084



結婚してから40年。開業してから30年。オカムロ  
不動産です。

猪か狸しか訪ねて来ないような下津町の山奥の居  
宅事務所において、看板も上げず、夫婦二人だけで  
30年間、山奥で不動産業をしています。

開業当時はせめて駅前か国道筋への事務所移転を  
考えていましたが、仕事が切れず、毎日が忙しく、現  
在でも尚、居宅事務所が続いています。

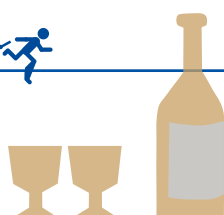
30年前にはまだまだ売り手市場でしたが、現在は  
買い手市場も通り越し、現在の若者には不動産では  
相続拒否の人まで現れてきている状態です。

世の移ろいを不動産業を通じて感じっていますが、  
私たちにできることは、いつもお客様の立場に立っ  
て考えて差し上げることだと思っています。

尚、妻はフィギュアスケートの友野一希くんの大フ  
ァンです。私は、一杯飲むの大ファンです。  
そんな夫婦二人だけで30年間、山奥の山上で看板も  
上げずに、続けている不動産業者です。

皆様、今後ともよろしくお願い申し上げます。

次は、(株)エタカ 海南営業所の佐伯卓生さんへ  
つなぎます。





## 現状維持

**寺岡 開** 有限会社ワンダーランド優  
田辺市文里 2-35-2-1 号  
TEL : 0739-22-0556



地元「文里湾の夕焼け」

最近体のことで気になることが増えてきました。

そのひとつに、歯茎の問題があります。右下奥歯の付け根のところに米粒位の大きさの膨らみがあります。8年程前から、歯垢や歯石を除去するため、歯医者に通っていて、先生曰く、「抜歯」や治療を繰り返したことで高齢化が原因で、かたい歯茎が減り、柔らかく動く口腔粘膜が多くなってきているそうです。その為、双方が引っ張りあうことで、できたものらしいです。

「治すことは不可能で、歯ブラシが届きにくいところですが、現状維持するためには、毎日のブラッシングが必要」だと指摘されています。素直に、朝食の後12分、昼食の後12分、夕食の後は20分と、デンタフロスや先細と硬めの歯ブラシを使い分け、ブラッシングをしています。それで、何とか硬いものでも普通に食べることができています。状態がいい時はこれを続ければいいのですが、少し出血や痛みを感じる時は、その腫れた部分をピンポイントで、さらに、柔らか目や毛先の細いブラシで、雑巾がけのように時間をかけて磨いています。ブラッシングした後は、少し小さくなった様にも感じますが、翌朝には元の大きさに戻っています。

他にも、薬や器具を使って治療している病気があります。そのほとんどが、現状維持を続ける為で、定期健診で変わりがないかを確認しています。

若い時は、1つずつ治すことが出来た病気でも、今はずっと持ち続けています。問題にしていなかった出来事が、今は継続し、これらと共存していかなければならなくなってきました。

健康だけに限らず、仕事も生活も、昨日と同じ状態を、今日も明日へも続くことを何とか維持できればと思っています。

次は、西嶋不動産株の西嶋文人さんへつなぎます。



## 不動産業って楽しい

**岡 知行** 岡不動産  
新宮市橋本 2-14-35  
TEL : 0735-21-1433



私が不動産業を開業したのは20代後半で今年で31年になります。私の親が不動産業をやっていたわけではなく、まったくの1からのスタートでした。

当初2、3年は商いも少なく、収入もなく、でも若いので遊びたく、不動産のかたわら、10月、11月には露店でみかん売りをしていました。友達の紹介で、市場でみかんを仕入れ、土曜・日曜日に路上で売る。それが売れに売れ、おこづかいになりました。おこづかいになっただけでなく、お客さんとのやり取りが楽しく3年ほどみかん売りをしまし

たが、本業の不動産も徐々に忙しくなり、みかん売りはやめました。

不動産業を始めて5、6年は雨の日は市役所に行き、空き地、空き家の台帳を閲覧し、所有者が県外の物件を探しては売却依頼のハガキ・手紙を送付したりしてました。そのおかげもありまして、新宮の不動産に関してはほとんど把握しています。

不動産業が楽しいのは、多種多様の業者の方たちと交渉、商談できるのが私の勉強になり「楽しい」のはもちろん、不動産業は自由が利き、予定を立てておけば、私の趣味であります旅行などができ、年に1回は海外にトレッキングに行きます。2週間ほどの休暇でパタゴニア・ピレネー・ニュージーランドなど、いろいろなところに行っています。国内でしたら、月に2、3日は他府県に出かけては山歩きをしています。

30年の間にはいろんな方とかかわり、又支えられてきました。人の出会い、つながりで商売ができるって最高に楽しいことです。また私の商売の心情は「うそをつかない」「トラブルは迅速に対応する事」を大事にし、今までやってきました。従業員にも大変恵まれ、感謝しきれないほどです。

道を歩いて、お店に入っても「岡さん、岡君」と声を掛けられ不動産の相談を受けます。これほど誉な事はありません。皆様に感謝、感謝です。

次は、平野不動産研究所の平野公朗さんへつなぎます。



# 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5日（金）	全日	ビッグユー（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（和歌山市友田町）
令和7年11月20日（木）	宅建	ホテルグランヴィア（和歌山市友田町）
令和8年3月3日（火）	全日	ビッグユー（田辺市新庄町）
令和8年3月26日（木）	宅建	ホテルグランヴィア（和歌山市友田町）

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。



## 不動産無料相談

不動産に関するお悩み、お困りごと等お気軽にご相談ください。

### 専従相談員による無料相談

相談時間：13:00～16:30（月～金）  
※土・日・祝は除く

TEL  
073-472-4600

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。

予約  
限定

### 弁護士による無料相談

和歌山会場 和歌山宅建会館  
和歌山市太田 143-3

令和7年2月12日 水

令和7年3月12日 水

田辺会場 田辺商工会議所  
田辺市新屋敷町 1

令和7年3月5日 水

新宮会場 ユーアイホテル  
新宮市井の沢 3-12

令和7年3月19日 水

過去にされた相談内容と同じご相談は受付できません。ご了承ください。



# 和歌山大学 寄附講義を 行いました

〇月〇日  
直 〇〇太郎  
日 〇〇花子



10月から11月にかけて、『和歌山大学寄附講義』を実施しました。ゲストスピーカーとして、木村勝次副会長が登壇し、空き家問題などこれからさらに深刻化する日本における不動産の社会問題に関する講義に加え、これからの日本の将来を担う学生にも不動産の未来について考えてもらうためのワークショップを開催しました。人口減少時代を生きる学生からは、貴重なご意見が寄せられました。(後述)

## 不動産に関する諸問題とまちの衰退との関係性を考察

空き家の増加や、中心市街地の衰退など、日本各地で“まち”の元気がなくなっています。「まちの若者が都会へ出てしまう」「昔の商店街が、今ではシャッターだらけで、歩く人もいない。静寂としている。」「若者が少なく、地域の祭りごとといった行事が開催できるかわからない」といった悩みを抱えるまちが、ここ和歌山県内でも多くあります。

【どうして今まちは元気がないのか。どうすれば活気を取り戻すことができるのか。】をテーマに、不動産実務を行う我々の目線から、県内のまちを例に、その原因と解決の糸口を紐解き、学生を巻き込んで考えてもらいました。

## 授業詳細<<全8回>>

日付	内容	担当教員
10月2日	日本の土地・不動産市場とまちづくりの関係性	経済学部 足立基浩教授
10月9日	人口減少時代の不動産の未来	システム工学部 佐久間康富教授
10月16日	空き家問題について	システム工学部 平田隆行准教授
10月23日	ニュータウンを事例とした鉄道会社主導型まちづくりと現況課題	Kii-PLUS 西川一弘教授
10月30日	宅地建物取引士の仕事論と、エリアマネジメント人材育成論	経済学部 上野美咲准教授
11月13日	賃貸借契約の基本知識と原状回復トラブル	経済学部 上野美咲准教授
11月20日	第6回までのテーマを基にワークショップ	Kii-PLUS 西川一弘教授
11月27日	これまでの授業のまとめ	Kii-PLUS 西川一弘教授



▲木村副会長がゲストスピーカーとして登壇



▲第3回の様子



▲全学部計138名が受講しました



### (1)不動産業について

- ・不動産取引には、人それぞれ様々なニーズがあることを知り、エキスパート資格の存在意義について理解することができた。第2回・第3回の授業を通じ、不動産コンサルタントの仕事は、今後のまちづくりにおいて欠かせない仕事であることを理解できた。(観光学部1年生)
- ・今回の講義を受けて、不動産業の仕事内容について新しい一面を知ることができた。私はこれまで不動産会社の仕事というと家や土地の取引、賃貸契約の仲介などしか思い浮かばなかったが、それ以上に不動産業の仕事は多岐に渡っていることを知った。(観光学部2年生)
- ・日本の不動産業に興味をもった。コンサル業に就きたいと考えているが、不動産も興味深いと感じる。(観光学部3年生)

### (2)まちの衰退及び活性化に関する意見・考察

- ・人口減少し続けるとどんどん土地や家が余っていき、まちが衰退していく。そうならないために、不動産は個人のものという考えでなく、まち全体のものであるという考えが大事だと実感した。接道が狭いため、需要がなくなり空き家群が発生する事例などがまさにまちの衰退がよくわかる事例だと思う。まちづくり=土地の活性化=都市化して定住・関係人口を増やすことと考えていたが、地域の多様性を理解し、そのまちが産み出す固有の価値を尊重することもまちづくりの考え方であると知り、視野が広がった。(観光学部1年生)
- ・周辺の状況や土地の形によっては売れない土地が出来上がるという話を考察すると、放置されている土地や建物がこれから増えることにより、地域の治安は下がり、地域の価値は下がる一方で、かなり危険な状態ではないかと思う。放置された土地や建物が相続などで次の世代に移った時には、それらは使い物にならなくなっているのではないかと不安を感じてしまう。(システム工学部1年生)



### (3)空き家問題、エリア問題などに関する意見・考察

- ・この授業では、空き家問題・市街地などの衰退原因を知り、今後の日本のまちづくりに関していろいろなことを考えることができている。自分の役に立つことばかりなので、将来のためにもいろいろな知識を吸収したい。(経済学部1年生)
- ・全国的に空き家が多く驚きました。空き家は私が住んでいる地域でも高頻度で見かけますが、ほとんどが荒廃しています。空き家活用促進事業のような、空き家を効果的に活用できるようになると夢にも考えることができないものばかりです。このような荒廃した空き家を果たして活用できるのかという疑問が残りました。地域が協力してどうにかまちづくりを活性化していくことに関しては、今までも関心のある方だと思っていましたが、空き家といった不動産関係の視点から考えたことはなかったので、新しい視点を持つことができました。(経済学部2年生)

### (4)その他総合的な意見・考察

- ・私が今の家を選んだ際は、在学4年間のことだけを考えていたので、一軒家を建てる際は、今後の将来について未来予想図を立てたうえで選定しなければなりません。その選択は非常に重要であるので、家の所有者ごとに様々なニーズが存在するはず。多くの要望を考慮しながら、最適な提案・アドバイスをすることは容易ではないだろうと感じ、難しさを理解できました。宅建士と聞くと、賢いというイメージがありますが、その本質が少し理解でき、今までよりも尊敬の念を抱きました。また、不動産コンサルタントという目線からまちづくりに関する提案をしている者もいると聞き、活動範囲が幅広いと感じました。確かに、人・地域・まちづくり会社と、その3つがお互いに最適な道を探ることで、まちづくりは成り立っていると考えます。まちづくりのこれらについて不動産の重要性を知れたので、今後は具体的にどのように進んでいけばいいか、さらに詳しく知れたらいいと思います。(観光学部2年生)

## 低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

売却せず、放置されている土地が増えている原因

想定よりも売却  
収入が少ない

譲渡費用の  
負担が重い

譲渡所得税の  
負担感が大きい

※譲渡費用：測量費、解体費など

土地の所有者が、土地を売らずに低未利用土地（または空き地）  
として放置している要因となっています。

### そこで

そのような土地を新たに利用する意向を示す  
者に対し、土地を譲渡した場合、長期譲渡所  
得の金額から最大100万円を控除する特例  
措置が設けられています。

### 本特例措置の概要

【市街化区域、用途地域内の対象土地の場合】

土地とその上物の譲渡対価の額の合計が、**800万円**以下

【上記以外の都市計画区域内の対象土地の場合】

土地とその上物の譲渡対価の額の合計が、**500万円**以下

上記のうえ、一定の要件を満たす取引について、  
長期譲渡所得から**最大100万円**を控除

### 一定の要件とは？

令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に以下に該当する譲渡を行った場合に本  
特例措置が適用されます。

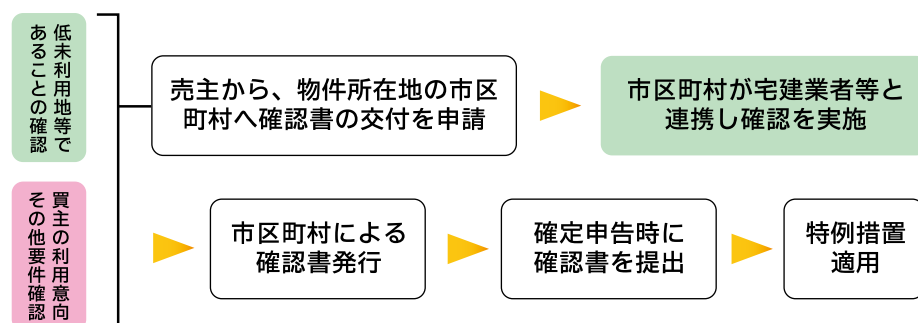
- ① 譲渡した者が個人であること。
- ② 低未利用土地等（都市計画区域内にある土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地  
（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における  
同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認め  
られる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利）であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等  
の利用について、市区町村長の確認がされたものの譲渡であること。
- ③ 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること。
- ④ 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対  
価の額の合計が500万円を超えないこと。

※ 以下の土地については、譲渡の対価の額の合計が800万円を超えないこと。

- (1) 市街化区域内に所在する土地
- (2) 非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- (3) 所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内に所在する土地

### 特例措置適用のための手続き

上記特例措置を受けるためには、下記の2つの手続きが必要となります。



詳しい手続き方法はこちら



## 従業者変更届について

従業者に変更があった場合、従業者変更届出書を2週間以内に提出する必要がありましたが、5月25日より、提出時期について変更となっています。令和6年度中に従業者の変更がある場合は、令和7年4月1日～4月30日までの間に必ず従業者変更届出書を提出してください。



※様式は和歌山県ホームページよりダウンロードしていただけます。



▲様式はこちら

	【変更前】	【変更後】
宅地建物取引業 従業者変更届書	従業者に変更（入社、退社、異動）があった場合、2週間以内に届出	・提出様式を変更 ・毎年4月1日前1年間に従業者の変更（入社、退社、異動）があった場合、4月30日までに提出



問い合わせ

〒640-8585和歌山県和歌山市小松原通1丁目1番地

和歌山県 県土整備部 都市住宅局 建築住宅課 宅建業担当係

TEL：073-441-3180

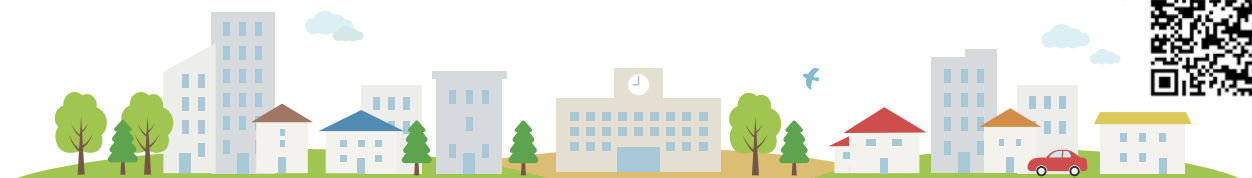
## 従業者証明書の発行について

従業者証明書の発行が必要な場合は、宅建協会で作成可能です。お気軽にお申し出ください。

※各会員様で作成していただいても構いません。



様式はこちら▶



# 不動産を売却した場合の確定申告は



## スマホ申告 × e-Tax提出 がおすすめ！

不動産の売却で譲渡所得（利益）がある場合、確定申告が必要です。

売却(譲渡)した金額	利益(譲渡所得)
	購入金額(取得費) + 売却費用(譲渡費用)

譲渡所得の  
計算方法を  
詳しく確認



申告が必要な方は、**スマホ** から  
**確定申告書等作成コーナー** へ  
アクセス



令和7年1月上旬以降  
スマホの入力が簡単になります！

- ✓ 質問形式で入力内容を案内
- ✓ 選択可能な特例の自動表示
- ✓ 税額まで自動計算

## e-Tax の 5つのメリット

一度ご利用いただければ、そのメリットを実感！

自宅から  
申告可能

申告書を  
データで保存可能

早期還付  
(3週間程度で還付)

※書面提出の場合は  
1か月～1か月半程度で  
還付

確定申告期間  
24時間利用可能

※メンテナンス時間を  
除きます

※提出した日時・内容は  
e-Taxのメッセージ  
ボックスで確認できます

添付書類  
提出不要

※一部の書類を除きます

すでに約70%の方が  
e-Taxで申告！

e-Tax利用者  
約70%

令和5年分 確定申告

詳しくは次のページ

## e-Taxに必要なもの

### 1 スマホ（マイナンバーカード読取対応）



マイナポータルアプリを  
インストール



iPhoneの方



Androidの方

### 2 マイナンバーカード（次のパスワードも必要です）



- ✓ 利用者証明用電子証明書のパスワード（数字4桁）
- ✓ 署名用電子証明書のパスワード  
（英数字6文字以上16文字以下）
- ✓ 券面事項入力補助用のパスワード（数字4桁）

パスワードが分からない場合の対応方法は、  
公的個人認証サービスのポータルサイトをご確認ください。



※マイナポータルからマイナンバーカードの電子証明書をスマホへ登録すると  
申告書の作成・送信時の**マイナンバーカードの読み取りを省略**できます！



Androidのみ対応

読み取り  
不要



対応機種を確認

▶ スマホ申告の際には、マイナポータル連携の利用が便利♪  
（収入や控除の金額が自動入力できます）

- ・収入関係：給与、公的年金、株式の特定口座 など
- ・控除関係：医療費、ふるさと納税、生命保険 など

※ これらに関する証明書の発行主体がマイナポータル連携に対応している必要があります。



マイナポータル連携に  
ついて詳しくはこちら



## 困ったときは…？

### 動画で見る確定申告

確定申告書等作成コーナーの操作方法などを  
動画でご案内



### チャットボット

ご質問したいことをメニューから選択するか、  
自由に文字で入力いただくと、AI(人工知能)が  
自動回答



税務職員ふたば



・Androidの名称は、Google LLCの商標または登録商標です。

・iPhoneの名称は、米国及び他の国々で登録されたApple Inc.の商標です。iPhoneの商標は、アイホン株式会社のライセンスに基づき使用されています。



国税庁 法人番号7000012050002



# 現金などをもらった方の **贈与税申告** は **スマホ申告 × e-Tax提出** がおすすめ！

令和6年分 から  
スマホで**贈与税の申告**ができます！

令和7年1月上旬 確定申告書等作成コーナーで公開予定



画面の案内に沿って  
金額等を入力して作成できるので  
**計算誤りがなく申告可能！**



次の内容で申告される方は  
特におすすめです！

**簡単**

- ✓ 暦年課税
- ✓ 住宅取得等資金の非課税

※ 相続時精算課税や配偶者控除を申告する場合は  
パソコン向けの画面がスマートフォンで表示されます。

## e-Taxの**メリット**

一度ご利用いただければ、そのメリットを実感！

自宅から  
申告可能

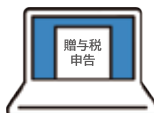


確定申告期間  
24時間利用可能



※メンテナンス時間を  
除きます

申告書を  
データで保存可能



※提出した日時・内容は  
e-Taxのメッセージ  
ボックスで確認できます

添付書類は  
スマホやパソコンから  
PDFで送信可能



すでに**65%**の方が  
e-Taxで申告！



令和5年分 贈与税申告

# 人権チェックリスト



## 災害に伴う人権問題について考えてみましょう

震災等の大規模災害時には、人権への配慮が特に重要となります。

昨年1月に発生した能登半島地震では、避難所等でのプライバシーの確保や女性、高齢者への配慮など、様々な人権課題が改めて明らかになりました。

### ①避難所では様々な人権に配慮しましょう。



避難所では、様々な人との共同生活となるため、一人一人が互いに配慮をすることが大切です。

(例)・性別等に配慮したスペースの確保

- ・子ども、高齢者、障害のある人、外国人等に配慮した情報伝達
- ・男女共同参画の視点での運営

### ②インターネット上のデマ情報に注意しましょう。



震災等の発生時に、「被災地で外国人による犯罪が横行している」などのデマ情報が確認されています。

不確かな情報に基づいて他人を不当に扱ったり、偏見や差別を助長するような情報を発信したりする行為は、人権侵害に当たります。また、避難や復興の妨げにもなりかねません。

### ③風評被害やいじめをなくしましょう。



東日本大震災では、原子力発電所の事故に伴い、被災地の農産物等が風評被害を受けたり、被災者が避難先で心ない対応を受けたりすることなどが問題となりました。

これらは被災者の方々の尊厳を傷つけるものです。被災地からの避難者に対しても、思いやりをもって行動しましょう。

## ！チェック

災害は、いつ、どこで発生するか予測が困難であり、誰もが被災者になる可能性があります。一人一人が被災された方の状況を理解し、正しい情報と思いやりを持って、人権に配慮した行動をとることが大切です。

〈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

10～12月

会議名	主な審議内容	
執行理事会 (10/25)(11/5)(12/2)(12/13)	・協会運営について	
理事会           (11/5)(12/13)	(11/5)  <b>【報告事項】</b> ・入退会者について(9月～10月) ・予算実績対比について(9月末地点) ・中間監査実施報告 ・不動産フェア実施報告 ・令和7年度予算編成方針について ・公益社団・財団法人立入検査の実施について ・事務局の就労状況について ・その他(宅建試験受験状況・和歌山大学寄附講義)  <b>【審議事項】</b> ・令和6年度事業追加等に伴う収支補正予算(案)策定について ・顧問就任の依頼について ・弔慰見舞金等内規一部改正(案)について	(12/13)  <b>【報告事項】</b> ・執行理事、担当理事の職務執行状況報告 ・入退会者について(11月) ・予算実績対比について(10月末時点) ・事務局の就労状況について(11月)  <b>【審議事項】</b> ・育児、介護休業等に関する規程一部改正(案)について ・正職員、臨時職員、嘱託職員、パート職員就業規則一部改正(案)について
総務委員会 (10/3)	・各エリアにおける顧問議員との連携について ・有事・災害時に備えた検討事項 ・入会キャッシュバックキャンペーン実施について ・各委員会の事業実施状況及び進捗状況について ・令和7年度予算編成方針について ・弔慰見舞金等内規一部改正(案)について	
研修指導委員会 (12/24)	・令和7年度予算編成方針と、次年度事業について ・TMSについて ・令和7年度新規入会者研修について ・第2次業者研修会及び業態別研修会について ・開業支援セミナーの結果について	
流通政策委員会 (10/24)(12/23)	(10/24)  ・地区連への政策要望について ・わかやま空き家相談窓口について ・空き家管理活用マイスターアンケートについて ・和み暮らし住宅協力員制度について ・和み暮らし住宅協力員研修テーマについて	(12/23)  ・次年度事業計画・予算について ・県受託事業(空き家相談窓口)進捗報告 ・今後の事業実施について ・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)について
広報啓発委員会 (12/19)	・オリジナルキャラクターの活用について ・協会案内パンフレットについて ・宅建わかやま2025冬号・春号について ・WEB広告・SNS発信の現状について ・第2回認知度調査について ・岬高校出前講座について ・令和7年度予算策定について	



## 全宅連等関係団体の動向（理事会等） 10～12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

※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／全宅保証広報啓発委員会 (10/15) 角	令和6年度消費者セミナーの実施企業の選定について
全宅連／全宅保証理事会  (11/27) 角	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和6年秋の叙勲・褒章受章について</li> <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年度税制改正及び土地住宅政策に係る要望活動について</li> <li>組織基盤整備に係るアンケート(新規入会者・退会者)調査結果について</li> <li>令和7年度賀詞交歓会について</li> <li>WEB法定講習システム「新規」WEB受付の取り扱いについて</li> <li>都道府県宅建協会における空き家相談体制の整備の方針について</li> <li>宅建企業年金基金の給付増額等への対応について</li> </ul>
全宅連／全宅保証正副会長・委員長会議 (12/25) 角	令和7年度事業計画・予算策定について
全宅管理／第2回総務財務委員会 (10/29) 木村	令和6年度上半期事業報告案・収支決算案について
全宅管理／第4回理事会 (11/28) 木村	<ul style="list-style-type: none"> <li>最新の会員数について</li> <li>令和6年秋の叙勲・褒章受章について</li> <li>令和6年度上半期事業経過報告及び収支決算報告について</li> <li>賃貸不動産経営管理士関係について</li> <li>長期会議日程について</li> <li>令和6年度新規支部の設置に関する件</li> </ul>
流通機構／情報システム委員会 (10/28) 高垣	<ul style="list-style-type: none"> <li>F T P一括登録の新規利用申込に関する件</li> <li>システム障害について</li> <li>システム稼働状況について</li> <li>国土交通省要請案件対応とシステム基盤入換について</li> <li>レイズ利用ガイドラインの改定について</li> </ul>
流通機構／第4回理事会 (12/19)	<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>諸規程・ガイドラインの改正に関する件</li> </ul>
公取協／第3回理事会 (10/29) 細川	<p>【報告事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>景品表示法改正に伴う表示規約の変更</li> <li>令和7年度消費者モニターの募集</li> <li>講師の派遣及び賛助会員等との情報共有</li> <li>規約違反に係る事実確認等の調査に対する協力依頼</li> <li>ホームページの更新及び広報紙の発行</li> <li>財政検印状況など</li> </ul> <p>【決議事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>消費者担当大臣表彰(役職員)の推薦基準</li> <li>令和7年度定時社員総会</li> </ul>
公取協／消費者モニター懇談会 (11/19) 細川・武田	消費者モニターとの懇談、意見交換
公取協／広告に関する消費者講座 (12/3) 武田	不動産広告の読み方・見方

会員名簿2024-2025(令和6年10月末現在)にて変更後の情報で掲載している分については、下記変更事項より省かせていただいております。

### ■ 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
有田	北畑不動産(株)	北畑 祐	牛居 卓也	政令2条の使用人 専任の取引士(増員)	63

### ■ 退会者

エリア	班	商号	代表者
和歌山	2	(株)川嶋組	川嶋 平和
和歌山	9	マサキエステート	寺田 昌生
和歌山	16	ビッグ開発(有)	藤本 義秋
新宮		トモ不動産	東 幸生
新宮		(有)キシタ二総合事務所	岸谷 幹生



### 新規入会者紹介

#### (株)サニコン

T E L 073-452-2237

F A X 073-452-7966

事務所 和歌山市松江北5-1-28

免許番号 30(1)4072

免許年月日 R6.10.18

所属エリア 和歌山 2班



代表者  
本脇 伸也



専任の取引士  
寺田 昌生

#### あかり不動産

T E L 090-4032-9009

事務所 田辺市下三柄811-2

免許番号 30(1)4073

免許年月日 R6.10.23

所属エリア 田辺



代表者・専任の取引士  
吉田 あかり



はじめました。



友だち  
募集中



Instagram もフォロー  
お願いします!

