



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

公益社団法人 和歌山県宅地建物取引業協会

宅建わかやま

Takken wakayama

2026
VOL.492

秋



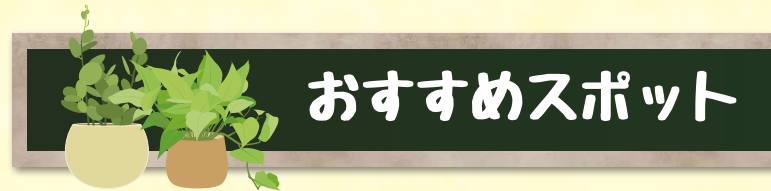
CONTENTS

おすすめスポット	2・3
新入会員ご紹介	4
つなぐ和歌山	5~7
紙面研修	8・9
Watakken News	10~12
各種相談窓口	13
人権チェックリスト	14
会議開催情報	15
会員変更事項	16

和宅建オリジナルキャラクター
わかちゃんとたつくん

Instagram の
フォローをお願いします





「天空の城」を思わせる無人島へ！ 友ヶ島ハイキング散策記

和歌山市加太沖、紀淡海峡に浮かぶ無人島群「友ヶ島」。加太港からフェリーで約20分。観光の中心となるのは、4つの島の中で最大の「沖ノ島」です。明治時代から第二次世界大戦終結まで旧日本軍の要塞として使われていたこの島には、今なお自然の中にひっそりと佇む赤レンガ造りの砲台跡や要塞施設が残されています。



今回は島内を散策しながら、第3砲台跡、タカノス山展望台、第5砲台跡など、友ヶ島の見どころを巡ってきました。その様子をご紹介します。

フェリー乗船時には、こんなシールもいただけます。ちょっとした旅の記念に。



加太港からフェリーで
約20分



友ヶ島
(野奈浦棧橋)



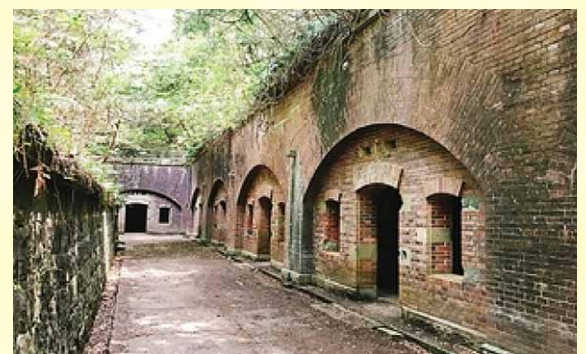
第3砲台跡 島内最大級!まるで物語の世界に 迷い込んだような要塞跡



フェリーが到着する野奈浦棧橋を出発し、坂道を登ってまず到着するのが、「第3砲台跡」です。

友ヶ島を代表する、赤レンガ造りの要塞遺構。島内に残る砲台跡の中でも規模が大きく、保存状態も良いため、弾薬庫や地下施設などを実際に歩いて見学することができます。

うっそうとした緑に包まれたレンガ造りの建物や、木漏れ日が差し込む通路は幻想的な雰囲気。まるで物語の世界に迷い込んだような景観が広がり、思わず写真に収めたくなるスポットです。



ご紹介 vol. 15

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。



2

タカノス山展望台

紀淡海峡を見おろす
絶景パノラマ



第3砲台跡をあとにして向かった先には「タカノス山展望台」。

島内で最も標高が高いタカノス山（標高119.70m・一等三角点所在地）の頂上に位置します。

眼下には青々とした紀淡海峡が広がり、遠くには四国、六甲山系、和泉葛城方面の山々まで見渡せる絶景スポットです。

散策に疲れたら、タカノス山でひと息。心地よい海風とともに雄大な景色を楽しむことができます。



3

第5砲台跡

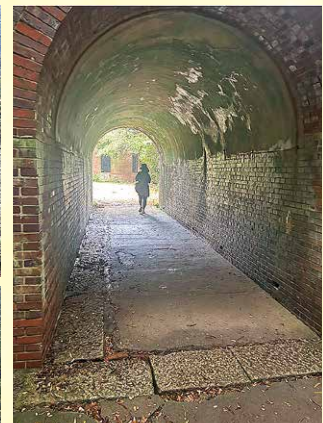
静寂に包まれた、森に残る
歴史の足跡



続いて訪れたのは「第5砲台」。

実際に足を運んでみると、木々に囲まれた静かな空間が広がり、ほかのスポットとはまた違った落ち着いた雰囲気を感じられました。

比較的人の往来も少なく、周囲の景色を楽しみながら、レンガ造りの遺構や壁面の細かな造りなどをじっくりと観察することができます。静けさの中で、当時の面影をゆっくりと感じられます。



緑豊かな自然と赤レンガの遺構が調和した、友ヶ島ならではの非日常的な雰囲気を満喫できました。

散策中は多くのアブが飛び交い、少し苦勞する場面も。

訪れる際は、虫よけ対策を万全にし、長袖・長ズボンなど肌の露出を抑えた服装がおすすめです。暑い時期は、比較的涼しい午前中に訪れたり、春や秋の過ごしやすい季節を選んだりするのもよさそうです。

今回は限られた時間での散策でしたが、まだまだ見どころはたくさん。次回は虫対策を万全にして、今回訪れることができなかった場所まで足を延ばし、じっくりと友ヶ島を巡ってみたいです。



広報啓発委員 南 和寿
宮田 菜保子



- エリア:和歌山
- 会社名:(有)宮本印判店
- 代表:宮本 明彦 様
- 免許番号 :和歌山県知事(1)第4119号
- 所在地:和歌山市雑賀町113
- TEL:073-422-4078
- FAX:073-422-3334



和歌山市で長年親しまれてきた(有)宮本印判店。代表・宮本明彦さんは、創業100年を超える歴史を受け継ぎながら、新たに宅建業を開業されました。印判店という異業種から宅建業へ挑戦したきっかけや、今後の展望について伺いました。

長年印判店を営まれているとお伺いしています。印判店について教えてください。



当店は大正13年(1924年)の創業で、おかげさまで100年以上続いています。実は、その前は江戸時代から油問屋を営んでいました。ただ、電気が普及していく中で、油の需要は今後減っていくだろうということで、家業を印判店へと転換したと聞いています。当時は、戸籍制度の整備によって印鑑の需要が高まり、さらに関東大震災後には印鑑を作り直す需要が全国的に急増しました。そうした時代の流れを受け、曾祖父と祖父が大正13年に印判店を開業したそうです。現在は、イオンモール内の店舗を含め4店舗を展開しています。



無類のパソコン好きで、印判店と併設する事務所には、印鑑作成の機器だけでなく、新旧のパソコンが数多く並びます。

不動産業を始めたきっかけは？

実印をお作りする中で、印鑑は結婚や相続、不動産の売買など、人生の節目に欠かせないものだと思えてきました。特に不動産の売買や相続では印鑑との関わりが深く、印章業と不動産業には高い親和性があると感じています。印判店ならではの視点や経験を生かせる場面も多いと考え、不動産業を始めました。

また、この先の印鑑業界のデジタル化を見据え、新たな分野にも挑戦したいという思いもありました。

私は、「契約」は最も偉大な社会的発明だと思っています。

不動産業も印章業も、その大切な契約を支える上で欠かせない仕事です。両方の経験を生かし、お客様のお役に立てればと思っています。

宅建協会へ入会された理由を教えてください。

他団体への入会も検討しましたが、以前から知り合いが多く加入していた宅建協会を選びました。分からないことを気軽に相談できる環境があり、とても心強く感じています。今後は研修や会員同士の交流を通じて学びを深め、仕事に生かしていきたいです。

現状の業務について教えてください。

本業は印判店ですが、不動産業にも少しずつ取り組んでいます。先日も知人からご紹介いただいた案件で、売却が難しいとされていた不動産の売却をお手伝いすることができました。今後お客様一人ひとりに寄り添い、少しでもお力になれるよう努めていきたいと思っています。



今後の目標や展望を教えてください

人と人とのつながりを大切に、これからも誠実な商いを続けていきたいと思っています。

また、常に新しい情報や地域の動きに目を向け、興味を持ったことには積極的にチャレンジしていきたいですね。また、空き店舗が増えているブラクリ丁にも、少しでもにぎわいを取り戻すお手伝いができればうれしいです。

創業100年を超える印判店を守りながら、新たに宅建業へ挑戦される宮本様。終始穏やかな笑顔で、印鑑の歴史からパソコンの話まで幅広く語ってくださいました。好奇心旺盛で、新しいことにも前向きに挑戦される姿が印象的です。これから同じ宅建協会の仲間として、ますますご活躍されることを期待しています。

広報啓発委員長 末吉亜矢
広報啓発委員 南 和寿

つなぐ和歌山 ～わたしたちの仲間です～



第22回



「全国一の宮神社巡礼」

武田 孝夫 タケダ不動産
和歌山市太田3-7-28
TEL:073-473-1112

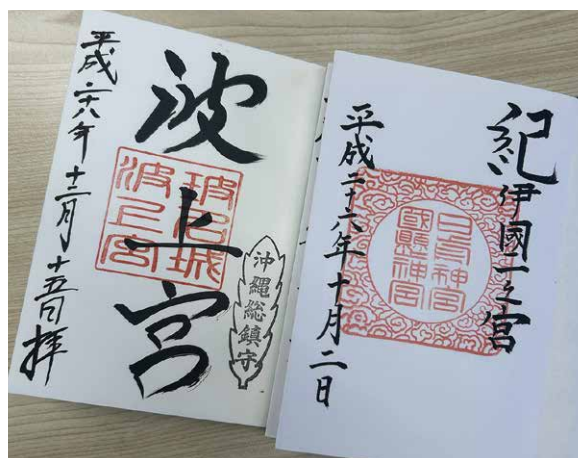
私は平成26年10月2日、日前宮を最初に参拝し、一の宮巡りを始めました。

御朱印帳を購入するため社務所へ行くと、「一の宮専用の御朱印帳」と一般的な御朱印帳があり、その時は一般的な御朱印帳を購入しました。（今となっては、一の宮専用の御朱印帳が良かったかなと少し反省）

一の宮神社とは、全国各地の旧国ごとに、最も格式が高いとされた神社を「一の宮」と呼び、北海道から沖縄まで102社（108社）の神社があります。和歌山県（紀伊国）には、日前宮・伊太祁曾神社・丹生都比売神社の3社があります。

私は約12年間で75社を参拝し、地元の郷土料理や観光地も楽しみました。御朱印帳も5冊目に入り、未参拝の神社は関東・東北方面など遠方が多くなりましたが、できれば全国すべての一の宮を参拝したいと思っています。

次は、誠幸不動産の保田誠治さんへつながります。



「人とのご縁に支えられて」

川島 有紀子 株式会社 EUREKA MOMENT
和歌山市岡山東 88
TEL : 073-488-3815

不動産の仕事に加え、児童発達支援や放課後等デイサービスなど、子どもたちの成長やご家族に寄り添う仕事にも携わっています。

分野は違っても、どちらの仕事でも大切にしているのは、その人らしい暮らしやこれからを一緒に考えることです。私自身、仕事を通して出会う方々から、日々たくさんのことを教えていただいています。

そして、家に帰れば私も一人の母親です。我が子との何気ない会話に笑ったり、昨日までできなかったことができるようになった姿に驚いたり。そんな小さな成長の一つひとつを、とても愛おしく感じています。

仕事でも家庭でも、人とのご縁に恵まれていることに感謝する毎日です。この秋は、これまでの出会いから生まれた新しいことにも挑戦する予定で、今から少し楽しみにしています。

次は、Progress Inc.の久保啓史さんへつながります。





「福祉と不動産をつなぎ、誰もが安心して暮らせる地域を目指して」

北口 達也 合同会社SR
伊都郡かつらぎ町佐野 1018-1
TEL: 080-2309-3040

合同会社SRは、社会福祉士と宅地建物取引士を配置し、福祉と不動産をつなぐ会社として設立しました。

主なお客様は、高齢者や障害のある方、生活に困窮している方など、住まい探しに困難を抱える方々です。行政からご相談をいただくケースも多く、一人ひとりの状況に応じた住まい探しをお手伝いしています。

私はこれまで公務員として福祉に携わってきましたが、より柔軟に、一人ひとりの暮らしに寄り添った支援をしたいという思いから開業しました。「誰もが住まいに困らない社会にしていきたい」という思いを大切に、日々取り組んでいます。

また、最近子どもが生まれたこともあり、私自身、改めて安心して暮らせる住まいの大切さを実感しています。

私たちが目指しているのは、地域全体で住まいの選択肢を増やしていくことです。対応が難しい相談や福祉的な支援が必要な案件についても、関係機関や協会の皆様と連携しながら、一人でも多くの方が安心して住むことのできる仕組みをつくっていきたいと考えています。

今後も協会の一員として、皆様とのつながりを大切にしながら邁進してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

次は、すみよし不動産(株)の松尾彰英さんへつなぎます。



「仕事もゴルフも 信頼の積み重ね」

谷川 義治 タニガワ住宅株式会社
紀の川市中井阪 209-5
TEL: 0736-77-7000

27歳で独立開業し、今年で30年を迎えました。岩出市・紀の川市を中心に、地域密着を信条として、多くのお客様とのお縁に支えられ、今まで歩んでくることができました。

私の趣味はゴルフです。ホームコースの紀伊高原ゴルフクラブでは、クラブ選手権で6度優勝し、現在は3連覇中。今年は4連覇に挑戦します。

私がゴルフから学んだ最も大切なことは、技術だけではなく、日々の積み重ねの大切さです。一打一打を丁寧に重ねるように、仕事においても、一つひとつのお縁を大切に、信頼を積み重ねて

いくことが何よりも重要だと感じています。これからも初心を忘れず、地域の皆様に信頼される不動産業者として、そして挑戦を続ける一人のゴルファーとして、歩んでまいります。

次は、
(株) 阪田地所の阪田英司さんへつなぎます。





「よーいドン」

山本 賀則 山本
有田郡広川町山本 1228-1
TEL:0737-23-7023

とある物件を販売するにあたり、共同仲介をした(株)スエタカ様のご紹介で、関西テレビの『よーいドン!』の物件紹介コーナーに出していただくことになりました。

撮影当日は、吉本新喜劇の酒井藍さんとスタッフ4名が来てくださり、撮影の一部始終を拝見させていただきました。

猛烈に寒い冬の日でしたが、オーバーオール姿の酒井さんは文句ひとつ言わず、サインの時間も快く取ってくださいました。お話しすると、奈良なまりのとても感じの良い方で、好きなギャグをお願いすると、その場で披露してくださいました。

また、撮影を知った近所の方々とも一緒に写真

を撮ってくださり、そのサービス精神に感動したものです。

(株)スエタカの佐伯社長も、真冬にもかかわらずシャツ一枚で出演されました。今でも心に残る貴重な思い出です。ありがとうございました。



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人が、AEDを用いて除細動を行うことが可能となっています。



紙面研修



マネー・ローンダリング対策と宅建業者の法的責任

アウラ法律事務所 石津 剛彦

近年、マネー・ローンダリング対策は宅地建物取引業者にとって重要な責務の一つとなっており、犯罪収益移転防止法に基づく本人確認や疑わしい取引への対応など、日頃の業務で求められるポイントについて、石津弁護士に解説いただきました。

■ 1 マネー・ローンダリング対策が求められる理由 ■

マネー・ローンダリング（資金洗浄）とは、犯罪によって得られた収益を、不動産などの資産に交換し、お金の出所を分からなくすることです。例えば「詐欺によって得た現金で不動産を買い、犯罪収益（詐欺被害の現金）が没収・差押えの対象となるのを回避する。その後、購入した不動産を転売し、一見やましいところのない現金（不動産の売却代金）に変える。」といった取引が考えられます。

このような取引は、一般に考えられているよりも、かなり危険なものです。例えば、マネー・ローンダリングによって洗浄・蓄積されたお金が、大規模なテロの実行資金として使われたり、大量破壊兵器（核・化学・生物兵器）の開発に用いられるおそれもあります。このようにマネー・ローンダリングは、人の生死にかかわりかねないものです。そして残念なことに、日本はマネー・ローンダリングについて、国際的な専門機関（FATF）から、取り組みの遅れを指摘されています。マネー・ローンダリングは、規制の緩

い国・地域で集中的に行われる危険がありますので、このような日本の状況は国際的にも大きな問題と言えます。

こうした事態を受け、日本でもマネー・ローンダリングへの規制が強化されつつあります。即ち、犯罪による収益の移転防止に関する法律（犯罪収益移転防止法）の改正や、各種ガイドラインの策定により、マネー・ローンダリングの防止が図られています。また犯罪収益移転防止法では、「特定事業者」に指定された48種類の事業者に、取引時の顧客確認の実施や、疑わしい取引の届出などが義務付けられています。宅地建物取引業者も、こうした特定事業者として、顧客確認や、疑わしい取引の届出を行う必要があります。



■ 2 本人確認時の注意点 ■

(1)上記のとおり宅地建物取引業者は、取引（不動産売買）に際して、顧客の確認を行い、その記録を保存しておく必要があります。基本的には、運転免許証やパスポートによる身分確認を行うことになります。しかしリスクが高いと判断される顧客に関しては、このような身分確認だけでは足りず、更なる確認を行っていく必要があります。

ここで問題となるのは、「どのような顧客が高リスクと言えるのか。」という点です。このような顧客を識別する基準として、例えば、①取引目的がハッキリしない（何のために、この不動産を購入しようとしているのか不明）、②支払手段に占める現金の割合が不自然に多い（銀行からの借入もせず、極めて多額の現金を用意できる点が不審）、③顧客が経済制裁の対象となっている国の個人・法人である、④売主が不自然に売却を急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却もいとわない、といったものが挙げられます。(2) このように本人確認を慎重に行っていく必要がありますが、宅地建物取引業者には、関与した取引全般につ

いて、「顧客がどのようにして資金を工面したか」という点を詳細に調査する義務はありません。

しかしリスクが高いと判断される顧客に対しては、より詳細な調査をしておく必要があります。具体的には、「高リスクの個人顧客であれば、源泉徴収票・確定申告書・預金通帳等を確認する」、「高リスクの法人顧客であれば、貸借対照表・損益計算書の記載内容を確認する」といった対応が考えられます。そして例えば、「買主個人の確定申告書等を見ても収入はほとんどなく、預貯金通帳にも動きがほとんどない。しかし数億円単位の売買代金を、現金一括で支払おうとしている。」などという場合には、ほかに納得できる理由・事情がない限り、疑わしい取引と判断すべきでしょう。



■ 3 リスクが高い顧客・疑わしい取引の報告 ■

リスクが高いと判断される顧客について精査し、取引自体が疑わしいと判断される場合には、犯罪収益移転防止法に基づき、所定の行政庁に疑わしい取引の届出を行う必要があります（届出の様式は、警察庁のウェブサイトで公開されています）。このような届出には、①犯罪収益に関する情報を捜査機関に集約し、犯罪の摘発に役立てる、②このような届出を通じ、宅地建物取引業者がマネー・ローンダリングの道具として利用されることを防止する、といった目的があります。業者として、顧客確認や、疑わしい取引の届出を行う必要があります。もっとも、「疑わしい取引として届出を行うべきか」という点については、判断に迷うことも多いと思われます。こうした際には、ウェブ

サイトで無料公開されている『宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック』第2分冊に掲載されたチェックリストを活用することが考えられます（20程度の質問に対し、「はい」か「いいえ」で答えるだけで終わります）。

また、疑わしい取引の届出を行った際、顧客（その関係者を含む）に対して「届出を行った」と連絡することは禁止されています。仮にこのような行動をとると、「内報」として法令に違反することになります。



■ 4 管理体制の確立 ■

(1)個々の営業担当者の努力だけで、マネー・ローンダリング対策を行うのは無理があります。やはり経営者の側で、マネー・ローンダリング防止の重要性や、「どのような顧客・取引にリスクがあるのか」という点を、職場に周知させる必要があります。

また経済制裁の対象となる国や、警戒すべき組織についての情報は、日々更新されていきます。そのためには職場のIT環境を充実させ、国（警察庁や財務省など）が公開している制裁リストの最新情報を、常に業務で利用できるようにしておく必要があります。

(2)上記のような管理体制を構築・維持することは、宅地建物取引業者の皆さんにとって、少なからぬ負担を強いるこ

とになります。しかしこのような努力をおろそかにしていると、経営を揺るがすような大惨事に発展しかねません。

もしリスクを見落とし、「宅地建物取引業者が犯罪者・テロリストと結託して、マネー・ローンダリングを行っている。」と判断された場合には、刑事事件（組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律違反被疑事件など）の被疑者として、宅地建物取引業者自身が捜査の対象となってしまう。



■ 高リスク取引チェックポイント ■



- ☐ 取引目的がはっきりしない
- ☐ 高額な現金取引を希望している
- ☐ 本人確認や追加確認に非協力的
- ☐ 契約・決済を不自然に急ぐ
- ☐ 法人の実質的支配者が確認できない
- ☐ 第三者が実質的に取引を進めている

※該当したからといって直ちに疑わしい取引となるものではありません。必要に応じて追加確認や社内で相談しましょう。

マネー・ローンダリング対策は、特別な取引だけではなく、日常業務の中でも意識して取り組むことが重要です。本人確認や取引時確認を適切に実施し、疑わしい取引が疑われる場合には、一人で判断せず社内でも相談しながら適切に対応しましょう。

再度の
ご案内

【注意】暗号資産を利用した不動産取引への対応

宅建業者のマネロン対策は待たなし！

今こそ「リスク評価書」の作成を



近年、暗号資産（仮想通貨）を利用した不動産取引が増加する中、マネー・ロンダリング（資金洗浄）やテロ資金供与のリスクが高まっています。

宅建業者は、犯収法に基づくマネロン対策として、自社のリスクを把握し、「リスク評価書」を作成・保存することが求められています。

リスク評価書の作成はお済みですか？

リスク評価書の作成は現在、法令上の努力義務とされていますが、国土交通省は令和8年度中にすべての宅建業者での作成完了を目指しています。また、令和8年度以降は立入検査や書面審査等において、マネー・ロンダリング対策の体制整備状況が確認される予定です。

「まだ任意だから」と考えず、将来の確認・検査に備えて、早めの作成と体制整備を進めましょう。



自社のリスクを
正確に把握できる

取引の特性や顧客の傾向を把握し、効果的な対策が可能に。



監督当局への
説明がスムーズに

万が一の調査時にも、適切な対応を取っている姿勢を示すことができます。



信頼性の向上・
リスクの低減

適切な管理体制は、顧客や取引先からの信頼にもつながります。

こんな取引には
要注意！

- ✓ 暗号資産による売買代金の支払い
- ✓ 海外の取引主体が関与する取引
- ✓ 実態が不透明な法人・個人との取引

- ✓ 短期間での転売を前提とした取引
 - ✓ 高額な現金との交換を伴う取引
- など

今一度、マネロン対策の体制を見直しましょう

取引時確認の徹底



顧客の本人確認や取引目的の確認を確実にしましょう。

疑わしい取引の届出



不審な点があれば、速やかに行政へ届出を行いましょう。

社内体制の整備



責任者の設置や研修の実施など、社内の管理体制を整備しましょう。

記録の保存



取引記録や確認記録は法令に基づき、適切に保存しましょう。

定期的な見直し



リスク評価と対策の内容は、定期的に見直し・更新しましょう。

【全宅連】
マネロン対策に
関するFAQを掲載中

宅建業におけるマネーロンダリング等対策について、よくあるご質問をハトサポ内に掲載しています。本人確認、「疑わしい取引の届出」、リスク評価書、統括管理者の選任など、実務上の判断に迷った際にご活用ください。



全宅連お知らせ

※ログインにはID、パスワードが必要です。

併せてご確認ください▶

国交省ホームページ

推進センター
ホームページ

会員の皆さまへお知らせ

不動産売買契約書等の 書式共通化について

ー 2027年4月から運用開始予定 ー

不動産関係団体で使用している不動産売買契約書等の書式について、
2027年4月から共通化した書式の運用が開始される予定です。
これまで各団体でそれぞれ作成・提供してきた契約書式等について、業界全体での
利便性向上や実務の効率化等を図るため、書式の共通化に向けた取組が進められています。

統一された
書式で、
より分かりやすく、
より使いやすく。

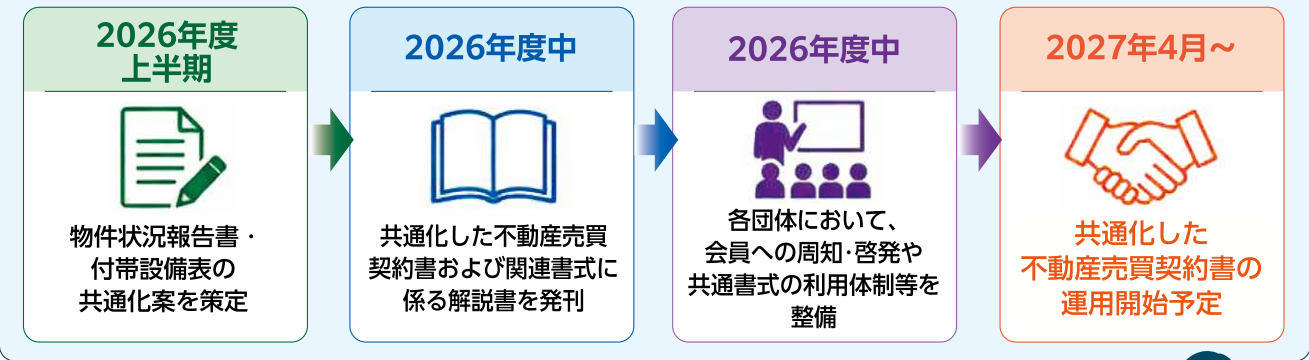


4団体共通化による不動産売買契約書式(予定)

対象となる主な書式は、以下のとおりです。

1 一般売主用	2 売主宅建業者用	3 消費者契約用
土地 ・土地実測用 ・土地公簿用	土地 ・土地実測用 ・土地公簿用	土地 ・土地実測用 ・土地公簿用
土地建物 ・土地実測建物公簿用 ・土地建物公簿用	土地建物 ・土地実測建物公簿用 ・土地建物公簿用 ・土地公簿建物新築用	土地建物 ・土地実測建物公簿用 ・土地建物公簿用
区分所有建物 ・区分所有建物用(敷地権) ・区分所有建物用(非敷地権)	区分所有建物 ・区分所有建物用(敷地権) ・区分所有建物用(非敷地権)	区分所有建物 ・区分所有建物用(敷地権) ・区分所有建物用(非敷地権)
借地権関係 ・借地権付建物用 ・定期借地権付建物 ・定期借地権付区分所有建物	借地権関係 ・借地権付建物(賃借権) ・新築・借地権付建物(賃借権)	借地権関係 ・借地権付建物

今後のスケジュール(予定)



会員の皆さまへ

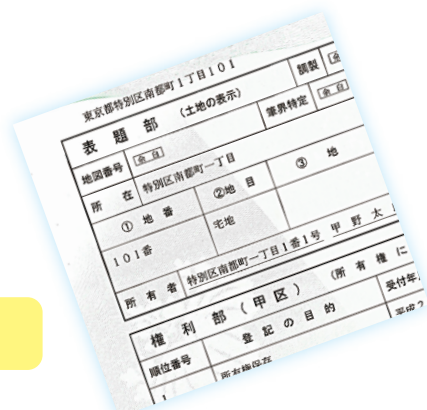
今後、共通書式の内容や利用方法などの詳細が決まり次第、
改めてご案内いたします。



住所・氏名変更登記の義務化がスタートしています

令和8年4月1日～

～宅建業者が押さえておきたいポイント～



この制度は不動産所有者に課されるものですが、宅建業者にとっても無関係ではありません。売却の相談を受けた際に、登記簿上の所有者住所と売主の現住所が異なっていると、売買・決済の段階で住所変更登記等の手続が必要となり、必要書類の取得や司法書士との調整に時間を要する場合があります。

特に、空き家や長期間所有されている土地では、登記簿上の住所が以前のままとなっているケースも少なくありません。媒介受託の早い段階で「登記簿上の所有者住所」と「売主の現住所」を確認しておくことが、円滑な取引につながります。今回は住所・氏名変更登記の義務化について、宅建業者が実務上押さえておきたいポイントを整理します。

1. いつから	令和8年(2026年)4月1日から
2. 対象は？	不動産の所有者
3. どんとき	登記簿上の住所・氏名等に変更があった場合
4. 申請期間	住所・氏名等の変更日から 2年以内
5. 過料	正当な理由なく申請を怠った場合、5万円以下の過料の対象となる可能性
6. 義務化以前の変更は	原則として令和10年(2028年)3月31日までに対応が必要

※住所・氏名変更登記の義務化は不動産登記法上の制度。業法上の重要事項説明項目が新設されたものではありません。

宅建業者が押さえておきたい留意点

① 媒介受託時



「登記事項証明書の所有者住所」と「売主の現住所」が一致しているか。

住所が異なる場合は、早い段階で住所変更登記の義務化を説明。

② 売買・決済時



「登記簿上の住所」と「売主の現住所」が異なる場合、所有権移転登記に際して、住所等変更登記等の手続が必要となることもある。

決済直前に判明すると、必要書類の取得や司法書士との調整に時間を要する場合があります。
→媒介受託の段階で確認しておくことが重要。

③ 空き家や長期間所有している土地では、



- ・登記簿が以前の住所のまま
- ・所有者が何度も転居している。
- ・相続が発生している
- ・登記名義人と相談者が異なるといったケースがある。

そのため、登記名義人は誰か、現在の住所は一致しているか、相続が発生していないか確認することが重要。

④ 実務上のポイント



媒介を受けたら、まず「謄本の所有者住所」と「売主の現住所」を確認する。

住所が違っている場合は、令和8年4月から住所等変更登記が義務化されていることを説明し、早めの対応を案内することが、売買を円滑に進める上で重要。

重要

媒介を受けたら、まず、謄本の所有者住所と売主の現住所を確認しましょう

契約書等に関する相談・ ハトサポの操作方法の相談窓口



お気軽にご相談ください



契約書等に関する相談やハトサポの操作方法の相談窓口



書式相談窓口

全宅連版契約書式の内容や、
書き方に関する相談
※法令等に係る相談は弁護士電話相談へ
(Web予約)



全宅連代表

03-5821-8111

音声自動応答

1番



PC操作 ヘルプデスク

ハトサポのログイン方法
Web 書式システムの操作方法
Word/Excel 書式の操作方法



全宅連代表

03-5821-8111

音声自動応答

2番



ハトサポBB ヘルプデスク

ハトサポBB 操作方法



ハトサポBB

「使い方ガイド」内
「お問い合わせ」

お問合せフォームで
相談内容入力

電話番号を
画面表示



ハトサポサイン ヘルプデスク

ハトサポサイン 操作方法



ハトサポサイン

「使い方ガイド」内
「お問い合わせ」

お問合せフォームで
相談内容入力

電話番号を
画面表示

※上記の電話番号は全宅連代表番号です。おかけ間違いのないようご注意ください。

無料相談のご案内

和歌山県宅建協会では、専門の相談員や弁護士による無料相談を行っています。

不動産に関するさまざまな悩みや疑問に丁寧にお答えします。

会員の皆さまもどうぞお気軽にご利用ください。



専従相談員による無料相談

不動産に関するさまざまなご相談に、
専従の相談員が対応いたします。

TEL:073-472-4600

相談時間: 13:00~16:30 (月~金)

※土・日・祝は除く

※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、ご協力をお願いいたします。

要予約

弁護士による無料相談



トラブル・紛争・権利関係など法律に関する
ご相談に専門の弁護士が対応いたします。



和歌山県宅建会館 1F
和歌山市太田 1 4 3 - 3

予約TEL:073-471-6000

● 相 談 日 ●

令和 8 年 1 0 月 1 4 日 (水)

令和 8 年 1 1 月 1 1 日 (水)

令和 8 年 1 2 月 9 日 (水)

※弁護士相談は事前予約が必要です。お早めにお申し込みください。

人権チェックリスト



認知症について正しい認識を持ちましょう
～9月21日は「認知症の日」です～

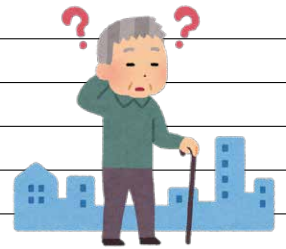
認知症とは

「認知症」とは、様々な病気により、脳の神経細胞の働きが徐々に変化し、認知機能（記憶、判断力など）が低下して、社会生活に支障を来した状態をいいます。



◆認知症による初期症状(一例)

初期症状	例
もの忘れがひどい	同じことを何度も言う・問う・する 等
判断・理解力が衰える	料理・片付け・計算・運転などのミスが多くなった 等
時間・場所がわからない	約束の日時や場所を間違えるようになった 等
人柄が変わる	些細なことで怒りっぽくなった 等
不安感が強い	ひとりになると怖がったり寂しがったりする 等
意欲がなくなる	ふさぎ込んで何をするのもおっくうがり、いやがる 等



令和6年1月に「共生社会の実現を推進するための認知症基本法」が施行され、令和6年12月には、国の認知症施策推進基本計画が策定されました。この計画においては、認知症の人を含めた国民一人ひとりが、「新しい認知症観」に立ち、共生社会を創り上げていく必要があると記されています。

◆新しい認知症観とは..

いままでの認知症観	新しい認知症観
認知症になったら何もできなくなる	認知症になってからもできることがある
認知症になったら何も分からなくなる	認知症になってからもやりたいことがある
認知症になったらおしまい（あきらめ、絶望感）	認知症になってからも希望を持って自分らしく暮らし続けることができる



！ チェック

【新しい認知症観4つのポイント】

- ①可能性に目を向ける ②本人の意思を尊重する
③共に支え合う関係性 ④自分らしく生きる



認知症は誰にでも起こり得る身近なものです。

認知機能の低下により、できなくなることはありますが、何もできなくなる訳ではありません。認知症になってからも、一人ひとりにできること・やりたいことがあります。

認知症について正しく理解し、認知症になってからも、自分らしく暮らし続けることができる地域づくりをしていきましょう。

認知症についての相談窓口

- 各市町村高齢者福祉担当課・地域包括支援センター
- 認知症コールセンター
(公益社団法人 認知症の人と家族の会和歌山県支部)
フリーダイヤル: 0120-783-007
(月～土曜日 10:00～15:00)

認知症に関する問い合わせ先

県長寿社会課地域包括ケア推進班
TEL:073-441-2521 FAX:073-441-2523
チェックリストの問い合わせ先 県人権施策推進課
TEL:073-441-2566 FAX:073-433-4540

協会の動き 7～9月

和歌山宅建

会議名・会議内容

7/21、8/27、9/15執行理事会

- ・協会運営について

7/3総務委員会

- ・R8・9年度委員会構成について
- ・R8年度委員会事業について
- ・新規入会者へのフォローアップ体制について
- ・顧問議員への委嘱について
- ・各エリア事業について

7/6研修指導委員会

- ・R8・R9年度委員会構成について
- ・R8年度委員会事業について
- ・委員会事業スケジュール
- ・業者研修会について
- ・ハトサボ研修会
- ・業態別研修会
- ・新規入会者研修会・新規入会者支援：宅建寺子屋について
- ・開業支援セミナーについて
- ・官民合同不動産広告実態調査について
- ・和歌山市違反路上広告物撤去事業について

7/7流通政策委員会

- ・R8・9年度委員会構成について
- ・R8年度委員会事業について
- ・事業実施スケジュールについて
- ・近畿地区連絡会への要望書提出について
- ・空き家相談窓口業務について
- ・西条市視察報告

7/10相談業務委員会

- ・R8・9年度委員会構成について
- ・R8年度委員会事業について

7/13、9/14広報啓発委員会

7/13

- ・令和8年度委員会事業について
- ・宅建わかやまについて
- ・オリジナルキャラクターの活用について
- ・今後の展開について

9/14

- ・宅建わかやまについて
- ・オリジナルグッズ制作について
- ・今後の展開について

全宅連等関係団体等

会議名・会議内容・出席者

7/29全宅連全宅保証／第3回理事会（木村）

- ・専務理事、専門委員会・合同委員会等の正副委員長・委員人事について
- ・関係団体派遣役員について

7/28全宅管理／第3回理事会（角）

- ・副会長（代表代理）の選任に関する件
- ・専務理事（業務執行理事）の選任に関する件
- ・専門委員会構成に関する件

7/30流通機構／情報システム委員会（高垣）

- ・正副委員長選任に関する件
- ・委員会事業内容について
- ・ハトサボ連携会員に対するレインズ仕様変更に関する件
- ・システム稼働状況について
- ・所在地範囲検索の「所在地名 2」の表示変更について
- ・重複物件は正対応の進捗報告、データ分析結果について
- ・不適正利用会員への調査および対応について

9/9全宅連都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議（木村）

- ・全宅連、全宅保証の諸課題について
- ・関係機関事業説明

9/10公取協／第2回総務委員会（武田雅博）

- ・理事会、委員会における議決（賛否の明確化）について
- ・令和8年度第3回理事会（10月30日（金））について
- ・令和9年度定時社員総会（令和9年6月17日（木））について
- ・令和6年公益法人会計基準（「新基準」）への対応について
- ・会議資料のペーパーレス化について
- ・育児休業規程・介護休業規程の変更について
- ・就業規則の変更 エコスタイルについて

9/18流通機構／理事会（高垣）

- ・令和8年度委員会編成報告
- ・専門委員会報告
- ・レインズ適正利用推進特別委員会報告
- ・全国指定流通機構連絡協議会報告
- ・全国指定流通機構連絡協議会委員会委員に関する件
- ・職員就業規則等の一部改定に関する件

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。

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	松三不動産(株)	松本 陽介		専任取引士の増員	23
和歌山	浅井建設(株)	浅井 浩規	浅井 孝浩	代表者	24
		大引 啓嗣		専任取引士の増員	
和歌山	丸良木材産業(株)		宮島 香寿	専任取引士の減員	28
和歌山	タムラ不動産開発	和歌山市黒田6-4-7	和歌山市黒田288-4	事務所(住居表示変更)	31
和歌山	I's不動産(株)	和歌山市黒田3-9-18シャンドフォーレ2F	和歌山市黒田17-4シャンドフォーレ2F	事務所(住居表示変更)	34
和歌山	寿藤不動産	和歌山市黒田2-16-24 マンション寿藤202	和歌山市黒田134-6 マンション寿藤202	事務所(住居表示変更)	34
和歌山	大洋商事	和歌山市黒田3-13-20	和歌山市黒田277-2	事務所(住居表示変更)	34
和歌山	株式会社住宅センター和歌山駅前本店	土屋 亜紀奈		専任取引士の増員	35
和歌山	SKハウジング(株)	曾和 勝彦	中林 英樹	代表者	37
和歌山	(株)浅川組	津名 成郎	西口 伸	代表者	44
和歌山	(株)ヤマシン	田宮 幸夫	橋爪 恵	政令2条の使用人	46
田辺	CL Specialty(株)	西牟婁郡白浜町2998-132 白浜レバランス801号	田辺市むつみ23-5	事務所	71→73
田辺	合同会社正和プランニング	合同会社正和プランニング	(株)正和プランニング	商号	71
		R8.7.15	R6.6.25	免許日	
		30(1)4135	30(2)3897	免許番号	

退会者

エリア	班	商号	代表者等
和歌山	24	(有)マック	田村 友二
和歌山	15	国土建設(株)	瀧 敏秀
有田		スマイルカラー(株)	林 正剛
日高		(株)坂井家起こし	坂井 志行
田辺		(株)ジョウホーム	北條 琢也
田辺		(株)イツキ建設	橋本 保人
新宮		横道不動産	横道 明男

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

新宮エリア 越路不動産 濱松 史朗氏

新規入会者紹介

KOMASHO不動産

TEL 073-463-6593
FAX 073-463-6763
事務所 和歌山市東田中412-3
免許番号 30(1)4131
免許年月日 R8.6.19
所属エリア 和歌山7班



代表者・専任の取引士
駒吉 章寛

(有)Garden life

TEL 073-435-1717
FAX 073-435-1716
事務所 和歌山市有本685-1
免許番号 30(1)4132
免許年月日 R8.6.19
所属エリア 和歌山11班



代表者
田中 拓志



専任の取引士
涌井 美穂

(株)ANEST

TEL 0738-23-0888
FAX 0738-24-0887
事務所 御坊市島912-1
免許番号 30(1)4133
免許年月日 R8.7.8
所属エリア 日高



代表者
古田 謹章



専任の取引士
吉田 稔

真誠不動産(株)

TEL 0739-34-5069
FAX 0739-34-5070
事務所 田辺市あけぼの50-8-2
免許番号 30(1)4134
免許年月日 R8.7.8
所属エリア 田辺



代表者・専任の取引士
前田 凌佑

(株)ユカワ建鉄

TEL 0739-34-7566
FAX 0739-34-7567
事務所 田辺市秋津町180-15
免許番号 30(1)4124
免許年月日 R8.5.12
所属エリア 田辺



代表者
湯川 和哉



専任の取引士
玉置 美優

(有)タナカ工務店

TEL 0739-26-8525
FAX 0739-24-9978
事務所 田辺市下三栖1475-179
免許番号 30(1)4136
免許年月日 R8.7.24
所属エリア 田辺



代表者
田中 正紹



専任の取引士
田中 正子

(株)Empty-Box

TEL 0735-28-5277
事務所 新宮市下田2-2-1
免許番号 30(1)4137
免許年月日 R8.8.5
所属エリア 新宮



代表者
中西 一克



専任の取引士
中村 慎乃祐

(株)倉谷建築

TEL 0735-21-0706
FAX 0735-21-0704
事務所 新宮市千穂1-7-22
免許番号 30(1)4129
免許年月日 R8.6.3
所属エリア 新宮



代表者
倉谷 良太



専任の取引士
稲田 ひろみ

(株)フルモス

TEL 0736-25-7325
FAX 0736-25-7326
事務所 橋本市高野口田原198-1
免許番号 30(1)4128
免許年月日 R8.5.21
所属エリア 伊都



代表者
松野 裕



専任の取引士
高橋 育明