



埼玉県

TAKKEN NEWS

2016
8・9 月号



ゆるキャラグランプリ
2016

応援よろしく
たま！



ハトたま

埼玉県宅建協会マスコットの

「ハトたま」が
ゆるキャラグランプリに
参加しています。
応援お願いします！

投票方法などの詳細は裏表紙をご覧ください。

今月のトピックス

平成28年度「宅建業者法定研修会」を県内12会場で開催 1

各地のお祭りで「不動産フェア」を開催中！ 2

開業への近道「開業支援セミナー」を開催 3

生前贈与と不動産をテーマに「ハトマーク不動産セミナー」を開催 3

「ハトたま」ゆるキャラグランプリを応援しよう！ 裏表紙

あなたの宅地建物取引士証(宅地建物取引主任者証)
有効期限は大丈夫ですか？

更新のための講習会は有効期限満了日の6ヵ月前から受講が可能です。講習日は表紙裏でご確認ください

宅建業免許更新、
提出期間経過で 免許失効！

免許権者への 提出期間は 免許満了日の90日前から30日前まで
(協会経由:100日前から50日前まで)

宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

あなたの宅地建物取引士証、有効期限は大丈夫ですか？ 法定講習会は有効期間満了日の6ヶ月前から受講できます。

宅建士証の交付・更新に必要な「法定講習会」は宅建協会で！

宅地建物取引士証の交付・更新に必要な法定講習会は、広い会場とゆとりのある座席で快適に過ごせる宅建協会でご受講ください。講習会のお申込みは先着順で定員になり次第締切となります。協会本部と16支部でお申込み頂けます。お早めにお手続きを。

講習日

平成28年 11/16水 12/21水

平成29年 1/18水 2/8水 2/22水



講習時間

9:30～16:50 (終了予定)



講習会場 埼玉県宅建会館

さいたま市浦和区東高砂町6-15 JR浦和駅東口徒歩約5分



講習会申込に必要なもの

下記①～④をお持ちの上、本会の本部または支部事務局窓口にてお手続きをお願いします。



お問い合わせ 本部事務局 会員事業課

048-811-1830

①印鑑（認印）

②カラー顔写真3枚（縦3cm×横2.4cmの6ヶ月以内に撮影した同一の証明用カラー写真、パスポート及び運転免許証の基準を準用）
※埼玉県宅建会館1階ロビーに写真機を設置しています。本部でのお申込みの際には是非ご利用ください。

③現在お持ちの宅地建物取引士証（宅地建物取引主任者証）

④現金16,500円 <内訳：受講料12,000円、宅地建物取引士証交付手数料（埼玉県収入証紙代）4,500円>



埼玉県証紙販売しています

宅地建物取引士証（宅地建物取引主任者証）や宅建業免許の更新時には、是非宅建協会本部の窓口で「埼玉県証紙」をお買い求めください。



物件情報もハトマークで検索！

宅建協会が運営する「ハトマークサイト埼玉」なら、一人暮らし物件からファミリー物件、ペット可物件など、こだわり物件が見つかります。空き店舗情報なら、サイト内の商店街専門「あきんどっこむ」もチェック！

完全スマホ対応！



倫理綱領

埼玉県宅建協会会員は倫理綱領を遵守し誠実かつ公正な業務の遂行に努めています

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
1. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるよう常に人格と専門的知識の向上に努める。
1. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
1. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
1. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。



平成28年度「宅建業者法定研修会」 を県内12会場で開催します

本年度も宅地建物取引業法第64条の6に基づき、平成28年度「宅建業者法定研修会」を下記のとおり開催いたします。つきましては、「代表者」・「政令第2条の2で定める使用人」・「宅地建物取引士」・「従業者」の皆様にご出席いただきますようお願い申し上げます。

また、本研修会は会員以外の方も受講いただけます。



1. 開場 12時00分から受付開始

2. 時間 13時00分（開会）～16時30分（終了予定）

3. 研修テーマ及び講師

- (1) 「不動産取引における宅建業法上の注意事項」／埼玉県都市整備部建築安全課
(宅地建物取引関連の法改正等について 法令遵守のお願い 等)
- (2) 「宅建業法の基礎知識と実務上の留意点」／一般財団法人 不動産適正取引推進機構
(媒介契約と代理契約 宅建業法の業務規則と実務上の留意点 等)
- (3) 「ワケ有り物件取引の留意点」／弁護士
(特約・容認事項の重要性について 最近よく使用される売買契約の特約事項・容認事項 等)

4. 日程・会場等

※対象支部以外の会場でも受講できます。2回以上の受講もできます。

日 程	会 場	所 在 地	対象支部
1 10／4(火)	さいたま市文化センター（大ホール）	南区根岸1-7-1	さいたま浦和
2 10／7(金)	久喜総合文化会館（大ホール）	久喜市大字下早見140	埼玉・北埼
3 10／13(木)	坂戸市文化会館（ホール）	坂戸市元町17-1	埼玉西部
4 10／17(月)	サンシティホール（大ホール）	越谷市南越谷1-2876-1	埼玉東・越谷
5 10／20(木)	所沢市民文化センター「ミューズ」（中ホール）	所沢市並木1-9-1	所沢
6 10／24(月)	川口総合文化センター「リリア」（音楽ホール）	川口市川口3-1-1	川口・南彩
7 10／27(木)	鴻巣市文化センター「クレアこうのす」（大ホール）	鴻巣市中央29-1	彩央
8 11／7(月)	熊谷文化創造館「さくらめいと」（太陽のホール）	熊谷市拾六間111-1	埼玉北・本庄
9 11／15(火)	飯能市市民会館（小ホール）	飯能市飯能226-2	彩西
10 11／17(木)	秩父地場産業センター（多目的大ホール）	秩父市宮側町1-7	秩父
11 11／21(月)	さいたま市民会館「おおみや」（大ホール）	大宮区下町3-47-8	大宮
12 11／24(木)	朝霞市民会館「ゆめばれす」（中ホール）	朝霞市本町1-26-1	県南

5. その他

(1) 受講義務：会員は定款施行規則第9条により受講が義務付けられています。なお、この研修会の受講は、免許更新を協会経由で行う際の適用要件となっています。

(2) 受講証明：研修会終了後、出席証明印を押印しますので必ず受講者の研修受講証をお持ち下さい。

(3) 注意事項：

- ①研修受講証（店頭掲示用ステッカー）は1店舗1枚交付いたします。ただし、遅刻・途中退場者には研修受講証への押印及び研修受講証の交付は致しません。
- ②研修受講証は本部及び支部研修会受講の際は常に携帯し、関係者より請求のあったときは提示するようお願いいたします。また、研修受講証は他に貸与または譲渡することはできません。
- ③駐車場には限りがありますので、電車・バス等公共交通機関をご利用してお越しください。
- ④講師、研修内容及び時間等については都合により変更になる場合があります。
- ⑤研修中は、他の方の迷惑になりますので携帯電話等の電源はお切り下さい。
- ⑥災害時等による急遽の開催中止の際は埼玉県宅建協会ホームページにてご案内をいたします。

(4) 個人情報の取り扱いについて：

- ①研修に際していただいた情報は当該研修の運営・管理資料として使用する他、当該研修の出席確認及び個人情報の属性に関する、個人を識別されない形で統計・分析に利用させていただくことがあります。また、宅地建物取引業の健全な発展と適正な運営を図るために出席者名簿は当該研修会終了後、埼玉県へ提出させていただきます。
- ②お預かりした個人情報は、前項の目的以外には使用致しません。本人の同意を得ずに第三者に提供することはございません。

本件に関するお問合せは、本部事務局 保証業務課（TEL 048-811-1868）まで

● 業界注目インフォ ●

宅建業法をはじめ関係法令や、宅建業実務のお役立ち情報、地域に根ざした営業活動に役立つ大切な情報をまとめてお届けします。

地域社会貢献

各地のお祭りで「不動産フェア」を開催中！

本会では、“不動産の日”である9月23日を中心に「不動産フェア」を開催しています。

地域の産業祭などに出展して、消費者の皆さまへ宅地建物取引に係る知識の普及・啓発活動を行っています。

不動産無料相談会や記念品の配布などの各種イベントを行っているほか、協会マスコット「ハトたま」が登場する会場もありますので、ぜひ下記会場へお立ち寄りください！

＜宅建協会からのお知らせ＞



開催日時	出展イベント	会 場	主 催
10月15日(土)	桜区 区民ふれあいまつり	プラザウェスト	さいたま浦和支部
10月15日(土)・16日(日)	かすかべ商工まつり	春日部大沼公園内市民体育館	埼葛支部
10月15日(土)・16日(日)	秩父はんじょう博(秩父商工会議所主催)	秩父ミューズパーク	秩父支部
10月16日(日)	児玉商工まつり	児玉駅前通り	本庄支部
10月16日(日)	久喜市民まつり	久喜駅前通り(久喜駅西口周辺)	埼葛支部
10月16日(日)	岩槻区民やまぶきまつり	岩槻文化公園内	埼葛支部
10月22日(土)	富士見ふるさとまつり	文化の杜公園	埼玉西部支部
10月22日(土)・23日(日)	川口市産品フェア	SKIPシティ	川口支部
10月23日(日)	コスモスフェスタ	鶴宮総合支所	埼葛支部
10月23日(日)	越谷市民まつり	越谷宅建会館(越谷市役所前)	越谷支部
10月23日(日)	やしお市民まつり	八潮市役所駐車場	埼玉東支部
10月29日(土)	2016大宮区民ふれあいフェア	ソニックシティ第1展示場	大宮支部
10月29日(土)・30日(日)	所沢市民フェスティバル	所沢航空記念公園	所沢支部
10月30日(日)	宮代町産業祭	宮代町役場 スキップ広場	埼葛支部
10月30日(日)	荒川ふれあいまつり	浮間ゴルフ場(荒川河川敷)	川口支部

宅建業開業への近道「開業支援セミナー」を開催します！

<宅建協会からのお知らせ>

宅建業の開業や就業を希望する方向けに、宅建業の概要や開業の流れ、免許要件、免許申請手続、営業保証金供託手続など、開業に必要な情報が本セミナーでしっかり学ぶことができます。

業界の第一線で活躍する現役社長による最新の現況や魅力や、個別相談会も大変好評を頂いております。ぜひ開業のチャンスをつかむきっかけにお役立てください。

開催概要 **主催**：本会 **後援**：埼玉県、日本政策金融公庫 **参加無料**

1. 日時：平成28年 11月10日(木) 午後1時～午後4時45分（予定）
2. 場所：埼玉県宅建会館3階「研修ホール」
3. 演題・講師：
 - ①不動産業界の現況及び不動産の魅力について／(有)プランサービス 本鳥 有良 先生
 - ②創業に向けての準備について／日本政策金融公庫創業支援センター 担当者
 - ③若手経営者が語る開業体験談／本会会員
 - ④ベテラン経営者が語る業界体験談／本会役員
 - ⑤免許申請書の記入方法について／埼玉県庁（都市整備部建築安全課）担当官
※宅建協会の入会手続きについても併せてご説明を行います。
4. 対象：宅建業の開業をお考えの方、宅建業に興味関心のある方
5. 申込方法：本会HPの申込みフォームまたはお電話（048-811-1820）にてお申込みください。

消費者向けセミナー

生前贈与と不動産をテーマに「ハトマーク不動産セミナー」を開催

<宅建協会からのお知らせ>

「ハトマーク不動産セミナー」は、一般消費者の方向けに、無料で宅地建物取引に関する正しい知識の普及啓発を目的に毎年開催しています。今年も下記日程で、“相続”という関心の高いテーマを取り上げて開催いたしますので、ぜひご参加ください。

開催概要 **主催**：本会 **共催**：全宅保証埼玉本部 **後援**：埼玉県、さいたま市 **参加無料**

<大宮会場> ※定員：80名

日時：11月5日(土) 午後1時～午後3時15分

会場：大宮ソニックスティ 6階「会議室602」

内容：

- 税理士を講師に『税務編』として下記内容を解説
- ①生前贈与の税制上の特例が増えていると聞きます。その特例とは？
 - ②生前贈与の特例の特徴は？
 - ③相続時精算課税とその活用法は？
 - ④住宅取得資金贈与の非課税制度とは何ですか？
 - ⑤贈与税の特例は相続税対策になるのでしょうか？
 - ⑥贈与しても税務署に認められない場合があると聞きます。贈与をする時の注意点は？

<浦和会場> ※定員：200名

日時：11月19日(土) 午後1時～午後3時15分

会場：埼玉県宅建会館3階「研修ホール」

内容：

- 弁護士を講師に『法務編』として下記内容を解説
- ①不動産の生前贈与について教えてください。
 - ②生前贈与を受けるには、制限などはありますか？
 - ③生前贈与を受けるには、どのような手続きが必要ですか？
 - ④死因贈与と遺言の違いは何ですか？
 - ⑤養子縁組制度の利用について教えてください。
 - ⑥贈与後、気をつけることはありますか？

*申込方法：本会HPの申込みフォームまたはお電話（048-811-1868）にてお申込みください。

川口市と「川口市土地バンク事業における連携体制に関する協定」を締結

7月20日に、本会川口支部および南彩支部は、川口市との間で「川口市土地バンク事業における連携体制に関する協定」を締結しました。

本協定は、川口市への企業進出の促進を目的として、同市と本会が協力して土地・建物等の情報を企業などの事業者に提供していくものです。

情報提供など本件に関する詳細は、両支部までお問合せください。(川口支部:048-255-7711、南彩支部:048-229-4630)

<宅建協会からのお知らせ>



奥ノ木 川口市長(中央)を囲んで、滝沢 川口支部長(左)と鳥山 南彩支部長(右)

住宅瑕疵担保履行法の届出について 「新築住宅引渡を行った際の届出手 続きにご注意を」

<宅建協会からのお知らせ>

「住宅瑕疵担保履行法」に基づき、平成21年10月1日以降に、**新築住宅を引き渡した宅建業者は、「保険加入」又は「保証金の供託」**のいずれかの資力確保措置を行う必要があります。さらに、**毎年、同法で定められた「基準日」(毎年3月31日及び9月30日)から3週間以内(毎年4月1日～21日及び10月1日～21日)**に届出手続きが必要となります。この届出手続きは、一度届出をすると**次回の基準日までに「新築住宅の引渡戸数が0件の場合※」も、10年間届出が必要**ですので、十分ご注意ください。

※「引渡戸数0件」で届出書を提出します。(一覧表、供託書の写し又は保険契約締結証明書の添付不要)

手続きの詳細および窓口

本会HP(下記)において、詳細内容を掲載しております。また、埼玉県庁や国土交通省のHPからも必要書類のダウンロードなどが可能です。ご確認ください。

本会HP > 会員専用コンテンツ > 契約書・法令情報等ダウンロード > 住宅瑕疵担保履行法関係

レインズ「成約報告および成約情報の変更・削除」について

<公益財団法人 東日本不動産流通機構からのお知らせ>

(1) 成約報告

レインズに登録している物件で不動産取引の契約締結後は、速やかにレインズへ成約報告をしなければなりません(レインズ利用規程第10条参照)。一般媒介契約の場合は、取引を仲介した会員が成約報告し、他の会員は物件削除を済ませて下さい。

(2) 成約情報の変更・削除

- ①成約報告をした後に契約の解除が発生した場合、本会に申し出て削除を済ませて下さい。成約報告の内容に誤りがある場合も本会に申し出て、正しい内容に変更して下さい。
- ②機構の成約情報は、統計の作成、価格査定を行う際に利用される重要なものです。単に売主・買主が「見られたくない」「(事業を行う際に)原価を知られたくない」等の意向で削除することはできません。

<レインズ操作方法に関するお問合せ>

『レインズコールセンター』をご利用下さい。

TEL. **0570-01-4506**

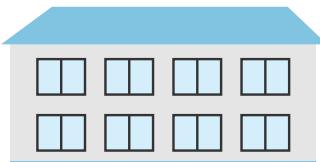
(ナビダイヤル、平日9:00～18:00 ※土日祝除く)

失職者等への賃貸住宅情報提供について

本会では、埼玉県との協定に基づき、ハローワークを通じて求職活動をしている方を対象に、本会会員を通じて民間賃貸住宅の情報を提供する事業を行っています。

会員の方へ 失職者等への賃貸住宅の情報提供をお願いします

該当する求職者の方が、入居を希望して来店・問合せをしてきた際には、右記の募集概要を参考として、情報提供をいただきますようお願いします。



<埼玉県からのお知らせ>

<募集概要>

- ・入居対応者：入居の段階で求職中であり、かつ就業していない可能性のある者
- ・賃 料：月額3万円程度
- ・期 間：6カ月以上（定期借家契約でも6カ月以上）

関連情報 埼玉県「生活保護受給者チャレンジ支援事業」

埼玉県では生活保護受給者の自立に向けた支援を進めています。

埼玉県から委託を受けた「住宅ソーシャルワーカー」が、生活保護受給者で安定した居宅のない方のアパート探しや入居後の生活支援を行う事業です。本件で訪問した支援員へのご協力もお願いいたします。

<お問合せ先> 埼玉県 福祉部社会福祉課 保護担当：TEL. 048-830-3271

わずかな
保険料で
大きな安心!

宅地建物取引士賠償責任補償制度 平成29年度新規加入者募集のお知らせ

本制度は、宅地建物取引士が、日本国内において宅地建物取引業法に基づき遂行する業務に起因して提起された損害賠償請求について、法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対し保険金をお支払いする制度です。

平成29年度新規ご加入方法

募集期間 平成28年9月21日(水)～12月9日(金)

ご加入資格者 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会会員（事業所）に従事している宅地建物取引士及び従業員

ご加入年齢 年齢制限はありません。

ご加入手続き 申込書類は当協会本部または支部窓口で配布いたします。加入申込書と※口座振替申込書に必要事項をご記入・捺印の上、下記へ持参もしくは郵送にてお申込下さい。
※保険料は、事前にご案内の上、ご指定の口座より自動引落しさせていただきます。
(毎年2月)

取扱代理店 株式会社宅建ブレインズ

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-7-12 K・Pビル4F
Tel. 03-3234-0699

引受け保険会社 損害保険ジャパン日本興亜株式会社
埼玉中央支店法人第一支社

〒330-0854 埼玉県さいたま市大宮区桜木町2-285-2
日本興亜大宮ビル2階
Tel. 048-648-6010

*宅地建物取引士賠償責任補償制度のパンフレットについては平成28年9月の会員直送便でお配りした他、宅建業者法定研修会の実施会場にご用意しております。必要な方は本部受付までお尋ね下さい。

平成28年度中途加入できます。取扱窓口へ資料をご請求ください。

取扱窓口 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 総務課
(送付先) 〒330-0055 さいたま市浦和区東高砂町6-15(埼玉県宅建会館) Tel. 048-811-1820

分譲業者の説明義務

日影規制の適用がない場合の影響についての説明が不十分として説明義務違反が認められた事例

1 事業の概要

本件は、Xら（被控訴人 北側分譲マンションの区分所有者）とYら（控訴人 北側分譲マンションの分譲業者兼南側マンション分譲事業主）との間で、北側マンション分譲時の説明義務違反が争われた事案である。

もともと、Xらが所有するマンション（以下「北側建物」という。）の南側の土地（以下「本件土地」という。）でYらが新たに分譲マンション（以下「南側建物」という。）を建築しようとしたのに対し、日照阻害を理由とした建築工事差止めと慰謝料の支払いを請求した原審において、前者は建物完成を理由に却下され、後者は日照阻害の程度が受容限度内である事を理由に棄却されたが、合わせて主張していた北側建物分譲時の説明義務違反による慰謝料請求が一部認容されたため、これを不服としたYらが控訴したものである（原審で認められなかった請求については控訴されず、控訴審では争われていない。）。

説明義務違反の対象となっているのは日影に関する規制である。両建物が所在する地区（以下「a地区」という。）は第1種住居地域に指定されているものの、埋立地である事から日影規制の適用外とされ、またこの点を補うため定められた要綱（以下「本件要綱」という。）においても、当時両建物の敷地はラグビー場として使用されていた事、南側で高層建物の建築が予定されていた事から、同要綱による規制の対象外とされ、結果として、日影に関する制約

のない土地となっていた。

一般に、土地に日影に関する規制がない場合、その土地では日影の規制を受けることなく建築ができる反面（但し、同建物が影を落とす土地にも規制がない場合に限る。）、その土地に影を落とす建物にも日影による規制が適用されないという不利益がある。

分譲時の重要事項説明では日影規制がない事（「日影規制：なし」と記載）及び確定ではないが本件土地に関しても建築計画があり、建築される場合は法令により許容される建物が建築可能である事は説明されていたが、本件要綱による制限がない事やその結果、隣地建物による日照阻害が生じる可能性については説明がなく、Xらにもそのような不利益があるとの認識はなかった（Xらは、南側建物建築に関する第1回説明会の後に実施した市への問合せで初めて両敷地に日影に関する規制がない事を認識した。）。

2 判決の要旨

裁判所は、次の通り判示し、Yらの控訴を棄却した。

○北側建物販売時のYらの説明義務違反

Xらは、Yらが、北側建物を販売するに際し、a地区における周囲の住居とは異なり、北側建物は本件要綱の適用区域外であり、日照が保護されていない事及びその意味を説明する義務を怠ったと主張する。

Xらにとって、北側建物を購入するか否かを検討

分譲マンションの住民らが、当マンションを分譲した分譲業者らが新たに南側の土地で始めたマンション建築に関し、日照阻害を理由とする建築工事差止めと、日照阻害又は分譲時の説明義務違反を理由とする慰謝料請求をした原審で、分譲業者らの説明義務違反を理由に慰謝料請求の一部が認められたため、これを不服とした分譲業者らが控訴した事案において、控訴審も原判決を支持し分譲業者らの控訴を棄却した事例

(大阪高裁 平成26年1月23日判決 控訴棄却 上告棄却・不受理確定 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

するに当たっては、a地区の優れた住環境を永年にわたり安定的に享受することができるかが重要であり、優れた住環境の内容には日照の確保も含まれるのであるから、北側建物が含まれる区域の日影規制等についての情報や、本件土地にもマンションの建築計画があるのであればその情報も重要であったというべきである。他方で、Yらは、北側建物敷地及び本件土地には日影規制等がないという特殊な状況にあることを知ってこれらの土地を購入し、北側建物の販売の当時から、その特殊な状況を利用するかたちで本件土地上にもマンションを建築することを計画しており、計画が実現されれば、北側建物の日照に影響を与える可能性が十分にあったといえる。このような事情は、日影規制等が及び、それを上回る水準の日照が確保されているa地区の他の区域の建物との間に、住環境として少なからぬ差異をもたらすものであり、北側建物の住居としての価値を減少させるものであって、Xらにとって、北側建物を購入するか否かを検討するに当たって極めて重要な情報というべきである。

そうだとすれば、Yらは、Xらに北側建物の購入を勧誘するに当たり、信義則上、Xらに対し、北側建物が日照について日影規制等による保護を受けないものであり、Yらが本件土地上にマンションを建築した場合に、北側建物の日照に影響が及ぶ可能性があることを説明すべき義務があったというべきである。

にもかかわらず、Yらは、重要事項説明書により、北側建物が建築基準法による日影規制の対象とならないことを説明したにとどまり、南側建物が建築さ

れた場合に北側建物の日照に影響が及ぶ可能性のあることを説明しないばかりか、(南側建物建築時の対応に関し)誤解を招くような説明をしている。

したがって、Yらは、上記の説明義務を怠ったというべきである。

3まとめ

本判決は、建築基準法による日影規制の対象となる事の説明をしたことは認めたが、これをカバーする条例の適用がない事やその場合に住人らのマンションに影響が及ぶ可能性がある事について説明しなかった事を理由に、説明義務違反を認めている。

本事案は同一分譲業者らが南側で建築している事及び分譲当時から計画されていた事や分譲時のセールストークの誤り等も加味された判断であり、本件判決の考えが直ちに標準的な考えになるとは言い切れないが、事案によっては(特に買主が消費者で情報格差があるような場合)、規制の存否だけではなく、その影響にまで説明義務が及ぶ場合があることを示している点には留意すべきであろう。

重要事項説明を行う者にとっては、どこまで詳細に調査説明すべきかは悩ましい問題であるが、本判例を踏まえると、買主目線に立って重要と考えられる事項(とりわけ、周辺や標準的な内容と比べ特殊な内容は格別)に関しては、詳しい説明を要すると言えよう。



売るときに知っておきたいこと

売買契約を結ぶ「売買契約のチェックポイント」

前回に引き続き、売買契約書で確認すべき一般的な13個のポイント（前号参照）を説明します。

今回は（1）～（4）について見ていきます。

売買契約書の一般的な項目とポイント

（1）売買物件の表示

売却物件の表示に誤りがないかを確認します。一般的には、登記記録（登記簿）に基づいて契約書に表示されます。売買対象となる物件が明確であることが、売買契約の大前提です。

（2）売買代金、手付金等の額、支払日

売買代金や手付金等の金額と買い主の支払日をしっかりと確認します。また、手付金については、その取り扱いをしっかりと確認します。手付金がどのような手付け（解約手付、証約手付、違約手付）であるのか、金額は適当か（売買代金の何割程度か）などを確認します。手付けが解約手付であれば、いつまで手付解除が可能であるかについても確認しましょう。

（3）土地の実測及び土地代金の精算

土地の面積は、登記記録（登記簿）に表示された面積と実際の面積が違うことがあります。したがって、売り主が引き

渡しまでの間に土地の実測を行うことが多いようです。実測の結果、登記記録（登記簿）の面積と実測した面積が違う場合は、その面積の差に応じて、売買代金を精算します。（実測をするのみであえて精算しないこともあります。）一般的に、売買代金の精算は、当初の売買代金と当初の売買面積（登記記録（登記簿）上の面積）に基づく 1m²当たりの単価を用いて行われます。なお、隣人とのトラブルがある場合などは、実測と隣地との境界確認が遅延する場合もありますので、実測作業が期日通りにできない場合の対応を協議したほうが望ましいでしょう。

（4）所有権の移転と引き渡し

所有権の移転と引き渡しの時期を確認します。引っ越しの予定などを踏まえて、問題ないか判断します。所有権移転と引き渡しは代金の支払いと引き換えに行われますが、不動産取引の実務では、代金支払いの場で、所有権移転登記に必要な書類や鍵などが買い主に引き渡されることで完了することが多いようです。

[不動産ジャパン ホームページより転載](#)

[不動産ジャパン 基礎知識](#)

検索

買うとき 売るとき
借りるとき 貸すとき

宅地建物取引士
による

毎週開催

月 水 金 曜日
(年末年始・祝日 休)

午前 10 時 ~ 午後 3 時
(昼休み 正午~午後1時)

来所または電話

TEL : 048-811-1818

※予約はおこなっておりません。

会場

埼玉県宅建会館 2階
(さいたま市浦和区東高砂町 6-15)

不動産無料相談所
をご利用ください

本会は、消費者の皆様に安心して不動産取引を行っていただくことを目的として、不動産の無料相談所を開設しています。不動産取引に関して、お困りごとや悩み事がございましたら、左記の「不動産無料相談所」へご連絡ください。本会が委嘱した相談員がご相談に応じます。お気軽にご相談ください。

(公社)埼玉県宅建協会HP [埼玉宅建 相談](#)

検索



不動産広告相談・違反事例

法律ワンポイント

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 ホームページより抜粋

今回のテーマ『物件の内容・取引条件等に係る表示基準②』

Q

物件から駅、学校等の施設までの所要時間や道路距離を測る場合の起点と着点は？

A

地上駅の場合は、駅舎の出入口を起着点、地下鉄の駅の場合は、地下鉄の出入口（例：A1番出口等）を起着点とすればよいこととしています。なお、大きなターミナル駅等で出入口が複数ある場合は、その出入口の名称（例：「中央口」「南口」「○番出口」等）を明らかにして表示したほうが望ましいでしょう。

学校の場合は原則として、正門までの距離を算出しますが、登下校時に裏門も開いている場合は裏門でも差し支えありません。

また、公園内の通路等を経由した道路距離によって徒歩所要時間を算出することもできますが、通勤・通学の時間帯にも通行できることが前提となります。



広告物等のご質問は、公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会（TEL. 03-3261-3811）まで

弁護士による不動産法律相談会 開催のお知らせ

平成28年
10/6 木
10/18 火

宅建協会では弁護士による不動産法律相談会を無料で開催しています。なお、大変混み合うことが予想されますので、誠に勝手ながら**全日程とも予約制**とさせて頂きます。予約等の詳細は右記へ直接ご連絡下さい。

◆会場：埼玉県宅建会館
◆費用：無料（相談時間は各自30分間です）
◆開催時間：午前10時から午後3時まで
(正午～午後1時を除く)

TEL : 048-811-1868 お問い合わせは保証業務課まで

弁護士による不動産法律相談会 利用上の注意事項等

- ①相談内容は、不動産取引の法律的な諸問題に限り、一般消費者及び本会会員が無料で利用できます。相談時間30分において弁護士が面接し、助言や回答を行います。相談中の録音撮影を一切禁じます。
- ②予約申し込みは、相談日の1ヶ月前から受付し、次回以降の予約は1ヶ月間お受けできません。予約をキャンセルする場合は、必ず相談日前日の午後3時までにお電話でご連絡ください。連絡なしにキャンセルされた方は、相談されたものとみなされ、次回以降の予約は3ヶ月間お受けできません。
- ③訴訟中及び調停中、法令・公序良俗に反するもの、宅地建物取引業法第64条の5第1項の規定に基づく苦情を申し出た相談・

同法第64条の8第2項の規定に基づく認証を申し出た相談については、予約申し込みを受け付けません。また相談にも回答できません。

④交通機関の不通、本会及び弁護士のやむを得ない事情等により中止する場合があります。また理由の如何を問わず、予約した時間内で相談対応を終了とさせていただきます。

免責事項

回答の利用等について、相談者の自己責任においてご利用下さい。利用によって相談者又は第三者に生じたいかなる損害についても、相談者がその全ての責任を負うものとします。



大人の山歩き



会員交流のページ

今回は、彩央支部

有限会社 住店

影山 泰則 さんの投稿です



若さとは年齢ではなく心

年齢とともに趣味が変わっていく。勿論、徐々に大人しくなっています。10代、20代…50代と海から陸に上がり、川を上って今は山の頂に。最後は雲上に…。いつも見上げているあの山、この山が一步一歩進んで行くと不思議ですね。いつの間にか下を見下ろす頂に着いているんですから。

最初の頃は、エスケープルートばかり気にしていましたが、要領が良くなったのか、体力がついたのか、鈍感になってきたのか、8時間程度のミドルコースはどうにか熟せる様になり、休みの前日は各地の天気予報ばかり見ていました。



機会にためらえば多くを失う

以前、新潟の苗場山を歩いた時ですが、早朝4時半頃駐車場につき、雨が止むのを待ち、6時半ごろから登山開始。1時間ほど歩いたところで休んでいたところ、同じく休憩中の65歳と55歳の夫婦連れと一緒にになりました。話を聞いていると蓮田から来られた方で、このご夫婦とは下山時も一緒に休み休み世間話をしながら一緒でした。

神楽ヶ峰を超えたあたりから、苗場山が見えたのはいいのですが、ここまで3時間半以上も歩いてきて、ここから約100m下りて更に200m上らなければならない山景を前に、気力が0になりました。復路のことを考え、8割方引き返そうと思っていたところ、男性二人組に肩を叩かれ「割合に近いよ、1時間あればゆっくり登れるよ。この上は天国だよ。」という神の声に支えられ、急斜面を下ってきつい急登を上りきると同時にガス雲がはけ、青い空に木道



雄大でどっしりとした苗場山の山容

と開けてきたのが苗場の湿原でした。見事に池塘^{*}や茶褐色のグリーングラスが風と共に踊っていました。

*池塘：湿原の泥炭層にできる池沼のこと。



小さな親切、大きな感謝

何故なのか、普段街中では見られない様子が、登山道に入ると会う人すれ違う人とお互いによく挨拶をすることだ。「おはようございます」「こんにちは」「天気いいですね」。

不思議なもので、先方から挨拶をされると何かばつが悪く、こせつくと言うか、大げさに言うと人間が小さい、器が小さい感じがして、これは勝手な思い過しかもしれませんが、自ら先に挨拶をするようになりました。

また、山頂から下るときに、逆に登ってくる人に「後5分ですよ」とか「山頂から富士山が見えますよ」などと声をかけると、9割方疲労が素っ飛んだような顔をして喜んで歩を進めています。また、その喜んだ顔で自分自身が満足をする。単純なもので、相手の笑顔が自分自身のストレスを解消しているようです。



人は木によって「休」まる

山に入ると歩き始めは、スギやヒノキから始まりナナカマド（なかなか燃えない木）やカラマツ（集成材等）・コメツガ（ツガより葉が小さい）・ダケカンバ（新芽の時期ブルーマウンテン現象）・ブナ林からシラビソ林になると空気が一変します。木肌を触ればさらに深く木を感じできます。ブナの木は保水力が高く冷やっとし、水脈まで聞こえます。ただ、腐りやすく使い道が無い木なので漢字では「撫」^{しあわせ}と書すようですが、標高2000mを超え森林限界を超えると、ハイマツが一面に広がり、横顔が馬に見えるコマクサや岩場に生え光沢のある葉を持つイワカガミ等も見られます。



白い木肌が美しいブナの森

山歩きは、人との出会いや自然との触れ合い、季節によって様々な楽しみがあり、自分自身の成長の糧となっています。まだまだ、伝えたいことが山ほどあります。



県南支部

◆川口支部

■青年部

活動内容	①西川口安心安全パトロール、②自主防犯資機材貸与式
開催日	①6月14日(火)、②7月1日(金)
開催内容	①西川口駅周辺。②「川口警察官友の会」から「西川口安心安全まちづくり協議会（川口支部参加）」へ防犯資機材（ベスト等）が貸与された。

◆南彩支部

■青年部

活動内容	青年部防犯パトロール
開催日	7月11日(月)
開催内容	下校途中の子供達や地域の安全を守るため、川口市芝周辺の通学路にて実施。

■レディス会

活動内容	ひまわり防犯パトロール
開催日	6月28日(火)
開催内容	JR蕨駅東口周辺（蕨警察署生活安全課の指導下）。犯罪被害防止のため地域住民にチラシを配布し、路上清掃も実施。

◆さいたま浦和支部

■青年部

活動内容	防犯パトロール
開催日	①6月7日(火)、②6月16日(木) ③7月5日(火)、④7月22日(金)
開催内容	①支部事務局周辺。②さいたま新都心駅周辺（大宮支部と合同）。終了後、勉強会。③緑区下野田周辺。④支部事務局周辺。

◆大宮支部

■青年部会

活動内容	防犯パトロール
開催日	①6月16日(木)、②7月21日(木)
開催内容	①さいたま新都心駅周辺（さいたま浦和支部と合同）。終了後、勉強会。②土呂駅周辺。終了後、勉強会。

◆彩央支部

■青年部

活動内容	①ゴルフコンペ・防犯パトロール、②防犯パトロール、③役員会
開催日	①6月1日(水)、②6月13日(月) ③6月14日(火)、7月4日(月)
開催内容	①鴻巣カントリークラブ、JR北本駅周辺。②JR北上尾駅周辺。③議題：青年部会則について、今後の事業について。

■レディス部

活動内容	研修会
開催日	6月15日
開催内容	フラワーアレンジメント（11名参加）

◆埼玉北支部

■青年部

活動内容	空き家の利活用相談
開催日	随時
開催内容	深谷市役所との協定に基づき「深谷市空き家活用相談」申込の都度継続して活動。（活用相談案内通知送付：6件〔累計14件〕、空き家パンク申込：1件〔累計2件〕、空き家パンク成約：1件）

◆本庄支部

■青年部・レディス部

活動内容	ロードサポート活動
開催日	6月20日(月)
開催内容	市道138号線の清掃活動。

各支部における青年部会・レディス部会の活動を紹介します。

◆埼玉東支部

■青年部・レディス部

活動内容	①研修会打合せ会、②研修会打合せ会、交流ゴルフコンペ、 ③研修会打合せ会、暑気払い
開催日	①6月6日(月)、②6月15日(水)、7月19日(火)、 ③7月26日(火)
開催内容	①支部事務所にて研修会打合せ会を開催。 ②千代田カントリークラブにて（43名参加）。 ③隅田川お台場屋形船ツアー（29名参加）。

◆越谷支部

■青年部会

活動内容	①交流ゴルフ大会（主催：埼玉東支部）、②研修会、青年部会事業報告会、③熊本地震災害街頭募金、花火大会鑑賞会
開催日	①6月15日(水)、②6月17日(金)、③7月30日(土)
開催内容	①千代田カントリークラブにて（9名参加）。 ②越谷中央市民会館にて研修会（木崎海洋氏の講演「落語で学ぶ相続・遺言・後見」、34名参加）と事業報告会（21名参加）。のち焼肉やまとにて21名で懇親会。 ③越谷住宅会館前で募金活動（5名、ハトたまも参加）、会館屋上で花火大会鑑賞（15名）。

◆埼葛支部

■青年部

活動内容	青年部運営委員会
開催日	①6月28日(火)、②7月26日(火)
開催内容	①議題：ペットボトルキャップ収集、清掃活動（ゴミ拾い）、募金の寄付先、講演会、ビアガーデン交流会。 ②議題：ビアガーデン交流会、鬼丸講演会。

◆県南支部

■青年部

活動内容	①AED講習会終了後、意見交換会、②定例防犯パトロール
開催日	①6月13日（月）、②7月11日（月）
開催内容	①救急隊員（県南西部朝霞消防本部）による救急及びAED操作講習を実施。終了後意見交換会。 ②新座駅付近にて。終了後意見交換会。

◆埼玉西部支部

■青年部

活動内容	①会員ゴルフ大会（設営補助）、②青年部会員研修会
開催日	①6月14日(火)、②7月14日(木)
開催内容	①受付や成績発表等を対応。（会場：高坂カントリークラブ） ②「不動産会社の為のIT活用術」の演題でアットホーム(株)を講師に迎え開催。

◆彩西支部

■青年部

活動内容	①宅建オープンセミナー（受付協力）、②青年部会交流会
開催日	①7月7日(木)、②7月12日(火)
開催内容	①宅建オープンセミナー受付協力活動。（入間市市民会館にて） ②青年部会の運営について協議。（入間市市民会館にて）

◆秩父支部

■青年部・レディス部会

活動内容	廃棄物不法投棄監視パトロール
開催日	①6月13日(月)、②7月14日(木)
開催内容	青年部員2人一組で自動車による廃棄物不法投棄パトロールを実施。（①浦山ダム方面、②荒川・両神方面）

7・8月の新入会員・退会会員

会員数 5,232

(平成28年8月31日現在)

7月期新入会員一覧 総数10会員 ※敬称略

支部	入会日	商号・名称	免許番号	代表者
川口	7/8	コンスタント(株)	(1)23246	閻 梅紅
	7/15	(株)芳賀工業	(1)23253	陽川 成哲
さいたま 浦 和	7/11	スタイルッシュライフ(株)	(1)23199	加藤 直行
	7/29	(株)M P マネジメント	(1)23254	澤田 勇一
大宮	7/15	(株)エム・ケイ・ケイ企画	(1)23255	柳井 健一

7月期免許換え会員一覧 総数2会員 ※敬称略

支部	免許換え日	商号・名称	免許番号	代表者
大宮	7/1	(株)えん道エステート	(1)22428 →大臣(1)8996	遠藤 浩子
所沢	7/15	(株)オーチャンスクエア 所沢営業所	(1)21214 →大臣(1)8978	土井 幸雄

8月期新入会員一覧 総数19会員 ※敬称略

支部	入会日	商号・名称	免許番号	代表者
川口	8/5	(株)齊藤勝洋一級建築士事務所	(1)23262	齊藤 勝洋
	8/12	(有)翔龍	(1)23222	蔡 松昊
さいたま 浦 和	8/5	(株)レックス大興 わらび店	(5)17276	戸田 裕之
	8/5	(株)ソレイユ	(1)23248	丸山 昇
埼玉	8/12	(株)エターナルホーム	(1)23271	三科 憲吾
	8/5	柏木建設不動産(株)	(1)23247	柏木 英太
大宮	8/5	エステート・ワン(株)	(1)23263	大森 岳雄
	8/12	ネクサスプラス(株)	(1)23265	平岡 健太
彩央	8/19	(株)三国ホーム 上尾店	(6)15801	飯窪 紀辰

7月期退会会員一覧 総数14会員 ※敬称略

支部	退会日	商号・名称	免許番号	代表者
南彩	7/19	(株)ローザ	(9)10939	須賀 一忠
大宮	7/22	(株)ムラタエンジニアリング	(3)19442	村田 千草
埼玉	7/27	(有)イー・クラスター	(2)20929	大成 満門
葛	7/20	富洋建商(株)	(10)9908	小見 均
埼玉	7/29	(株)イングスポートメディカル	(2)20851	矢作 一子
県南	7/29	富士建設(株)	(10)9768	落合 茂

8月期退会会員一覧 総数26会員 ※敬称略

支部	退会日	商号・名称	免許番号	代表者
さいたま 浦 和	8/29	(有)レアル	(2)20875	菊地 雅也
		(株)七福商事	(12)4255	瀬下 敏夫
大宮	8/31	(有)東京住宅	(9)10024	大槻 敬子
		(株)ライクハウス	(1)22777	浅香 充
大宮	8/9	(有)シンセリティ	(3)20682	堤 和久
	8/25	大東不動産(株)	(14)853	加藤周三郎
彩央	8/29	正友地所(株) 大宮営業所	大臣(7)3979	大木 俊英
埼玉北	8/31	三和建設(株)	(12)4801	千葉 剛嗣
本庄	8/12	アップルホーム	(4)18799	関口敬緒子
埼玉東	8/9	原総合開発	(3)19357	原 靖子
	8/9	小林工務店	(3)19436	小林 晴
	8/31	りそ不動産(株)	(11)6623	倉本 裕也

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 16支部事務局一覧



埼玉県内にある16支部でも行政などと連携して役所や公営施設などで不動産無料相談を行っています。
開催日時や場所などの詳細は皆様のお住まいの地域の宅建協会支部事務局までお問い合わせ下さい。

川口支部	川口市並木2-24-21	048-255-7711
南彩支部	戸田市上戸田1-14-10	048-229-4630
さいたま浦和支部	さいたま市浦和区常盤6-2-1	048-834-6711
大宮支部	さいたま市大宮区仲町1-104大宮仲町AKビル9F	048-643-5051
彩央支部	上尾市二ツ宮750上尾商工会館内2F	048-778-3030
埼玉北支部	熊谷市籠原南3-187	048-533-8933
本庄支部	本庄市朝日町3-1-19	0495-24-6506
埼玉東支部	草加市稻荷3-18-2	048-932-6767

越谷支部	越谷市越ヶ谷2-8-23	048-964-7611
埼玉北支部	南埼玉郡宮代町笠原2-2-7 ノアコーポ2F	0480-31-1157
北埼玉支部	羽生市中岩瀬1059-2	048-562-5900
県南支部	朝霞市本町1-2-26WJ・A-1ビル2F	048-468-1717
埼玉西部支部	川越市脇田本町14-20遠藤ビル3F	049-265-6390
所沢支部	所沢市元町28-17元町郵便局2F	04-2924-6599
彩西支部	狭山市根岸1-1-1	04-2969-6060
秩父支部	秩父市上宮地町10-8	0494-24-1774

宅建協会 お問い合わせ先

埼玉県宅建協会(代表)	048-811-1820
宅建協会へのご入会に関するお手続など	048-811-1820
重説・契約書の記載方法に関するご質問など(全宅保証埼玉本部)	048-811-1868
不動産取引に関するご相談・ご質問など(無料相談所:毎週月・水・金曜日 10時~12時・13時~15時 ※祝日休)	048-811-1818



あなたのお店や物件

ハトたまで

ハッピー



に！

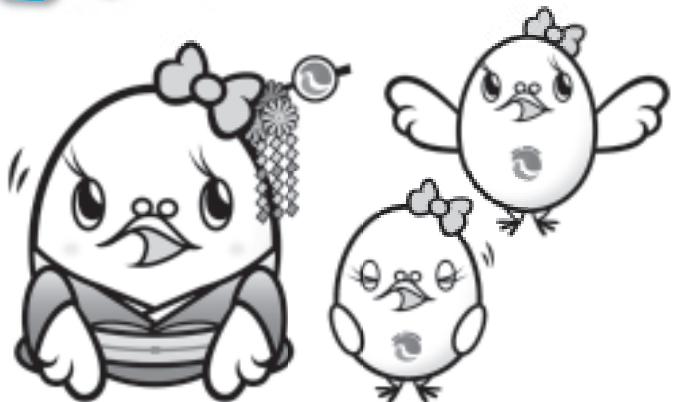
ハトたまの画像素材を利用できます (会員限定)

埼玉県宅建協会の会員であれば、「ハトたま」を会社の名刺や営業用のチラシ・ポスター、店舗看板など自由に利用できます。

ご利用の際には「[使用取扱規程](#)」を遵守の上で手続き不要でご使用いただけます。

協会ホームページよりダウンロードできます。

[宅建協会TOP](#) > ハトたま(右脇のバナー)



ハトたま販促ツールを利用できます (会員限定)

物件などに貼りだす販促用POP(広告)をご用意しました。街角で目を引くかわいいピンク色で、ハトたまが物件をPRしてくれます。

こちらのPOP素材は優れもので、[自由に会社名や問合せ先電話番号を入力できる](#)ようになっており、プリンターで印刷すれば直ぐに使用できます。協会ホームページよりダウンロードできます。

[宅建協会TOP](#) > ハトたま(右脇のバナー)



編集後記

こんにちは。あのリオデジャネイロ・オリンピックに於ける日本選手の大活躍した暑かった夏も過ぎ、4年後の東京オリンピックが今から益々待ち遠しいのは私一人ではないと思います。さて、四年振りに広報啓発委員会担当となり、月日の過ぎ行く速さに改めて驚いています。平成24年に公益社団法人に移行した埼玉県宅建協会も、より公益性を求められる中、広報誌もややもするとお堅い記事内容に

なっていたかと思われます。2年間の間に何か新しい企画やアイデア等模索していきたいと考えています。ネット社会の中、ペーパーレスに移行している現状ですが、情報の原点である広報誌本来の良さを感じてもらえる紙面作りを、新スタッフと共に、会員の皆様に役立つ広報誌を目指して参ります。結びに、皆様のご健勝、ご多幸と更なる事業の繁栄をご祈念申し上げます。

広報啓発委員会担当副会長 滝沢 豊広（川口支部）

編集委員

委員長

松崎 久雄（秩父支部）

委員

新居 榮一（本庄支部）

副委員長

井草 正司（埼玉西部支部）

内野 雅光（埼玉西部支部）

委員

加賀崎彰人（さいたま浦和支部）

担当副会長

滝沢 豊広（川口支部）

委員

大和田 武（大宮支部）

飯田 成寿（越谷支部）

委員

野村 数夫（埼玉北支部）

担当副専務理事

奥山 寛（埼玉西部支部）



住まい・安心 ハトマークのお店へ

ゆるキャラグランプリ

2016

投票よろしく
たま！

埼玉県宅建協会

「ハトたま」
を応援しよう！

投票期間 1日1回、毎日投票できます！

平成28年7月22日(金)～10月24日(月)

※決選投票は11月5日(土)・6日(日)

投票方法

ケータイ・スマホからもOK！

- お持ちのメールアドレスで投票用IDを作成し、投票を行うことが出来ます。
- パソコン・スマートフォン・ケータイ・タブレットで投票できます。
- お一人につき1日1回投票することができます。



各端末から
公式サイトに
アクセス



IDを登録する
(※初回のみ)



発行された
IDで
ログインする



1日1回
投票が
できます



投票ページへのアクセス方法

- 埼玉県宅建協会HPの投票用バナーからアクセス！
- ゆるキャラグランプリ公式HPで「ハトたま」と検索！

右のバーコードを読み取って直接アクセス！

