

埼玉県

# 宅建 NEWS

2016

12月号



TOPIC

受賞者顕彰 榎本隆雄氏 埼玉県知事賞受賞 ————— 1

空き家バンクにかかる意見交換会 開催報告 ————— 4

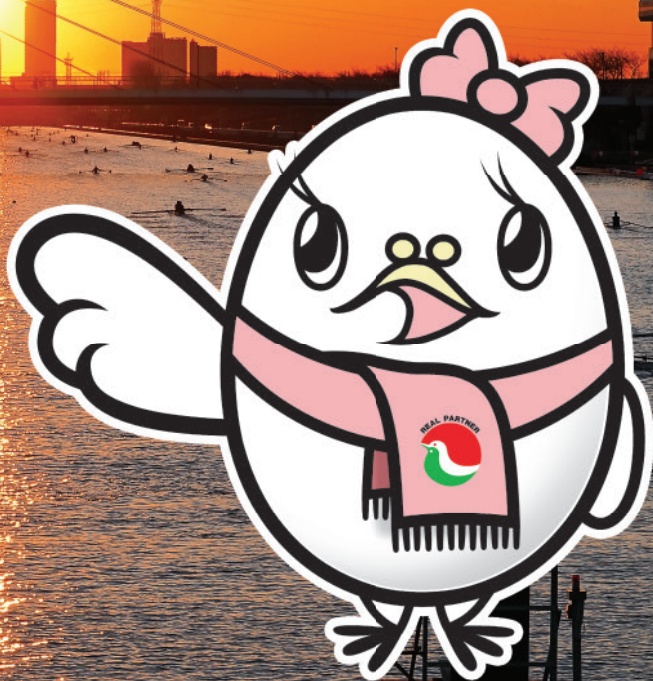
宅建業免許 新規取得者向け研修会 ————— 裏表紙



Facebook でも  
最新情報発信中

埼玉いやしスポイン

今月は  
南彩支部  
エリア



戸田漕艇場(日の出)(戸田市)  
写真提供:戸田市フィルムコミッション協議会

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。講習日は表紙裏で確認ください。

宅地建物取引業免許更新をお忘れなく!  
提出期間経過で免許失効となります。

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  
(協会経由は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？ 法定講習会是有効期間満了日の6カ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29年

2/22<sub>水</sub>

3/15<sub>水</sub>

4/12<sub>水</sub>

5/17<sub>水</sub>

6/14<sub>水</sub>



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「あきんどつとこむ」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、不動産の重要性和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。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 / 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会



# 受 賞 者 顕 彰

## 埼玉県知事表彰 榎 本 隆 雄 氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 理事（埼玉東支部）



この度、公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会の推薦により、産業功労者賞の栄を賜りました。私に取りましては誠に身に余る光栄に存じます。

内山会長をはじめ、本部、支部役員、協会会員、事務局の皆様方のご支援の賜物と深く感謝を申し上げます。

今後も、この受賞を励みに業界発展の為に微力ながら尽くさせていただき所存でございます。

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会の発展と皆様方の今後のご繁栄を祈念し、お礼の言葉とさせていただきます。

### 【埼玉県宅建協会 本部歴】

自 平成16年 5月28日 社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 現 在 理 事  
(平成24年 4月 1日より 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会)  
自 平成14年 5月28日 社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 平成16年 5月28日 監 事  
自 平成22年 5月27日 社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 平成26年 5月28日 常務理事  
(平成24年 4月 1日より 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会)  
自 平成28年 5月27日 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 現 在 常務理事  
自 平成16年 6月18日 社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 平成18年 6月23日 金融問題等検討特別委員会 副委員長  
自 平成18年 6月23日 社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 平成20年 6月23日 支部設置規程等検討特別委員会 副委員長

自 平成20年 6月23日 社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 平成22年 6月24日 総務財務委員会 委員  
自 平成26年 5月28日 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 平成28年 5月27日 法令遵守委員会 副委員長  
自 平成28年 5月27日 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 現 在 宅地建物取引士法定講習委員会 委員長

### 【埼玉県宅建協会 支部歴】

自 平成14年 4月 1日 社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 平成24年 3月31日 埼玉東支部 理事  
自 平成16年 4月 1日 社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 平成28年 3月31日 埼玉東支部 副支部長  
(平成24年 4月 1日より 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会)  
自 平成28年 4月 1日 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
至 現 在 埼玉東支部 支部長

埼玉県宅建協会  
マスコット

## 「ハトたま」

「ゆるキャラ® グランプリ2016」

## 結果報告

応援ありがとうございました!!

今年から初参加を果たした「ゆるキャラ® グランプリ2016」人気投票の結果が、11月6日(日)に発表されました。

初めてのチャレンジを支えていただいた多くの皆様、本当にありがとうございました。皆様に頂いた「5,356pt」の愛を励みに、これからももっと多くの方に埼玉県宅建協会とハトたまを知ってもらえるように頑張ります!

ゆるキャラグランプリ  
2016



総合ランキング

362位 / 1421位



得票数

5356pt(ポイント)



※ゆるキャラグランプリとは：

全国のご当地キャラクターたちが集結し、インターネット人気投票などで順位を競う人気イベント。

# 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。

## 宅建業実務

### 「レインズ利用ガイドライン」の改訂について

＜東日本不動産流通機構からのお知らせ＞

公益財団法人東日本不動産流通機構は、平成28年10月1日に「レインズ利用ガイドライン」を改訂しました。

今回の改訂では、取引状況管理機能に関連する具体的な事例と説明や、物件情報および成約情報における遵守すべきルールなどが追加されています。主な改訂内容は下記の通りです。

詳細は、レインズIP型ホームページのメインメニュー右上にある『規程・ガイドライン』をクリックしてご確認ください。

改訂項目	改訂内容
(1) 課金制度	同一物件の登録・削除の繰り返しの禁止について説明を追加
(2) 取引状況管理機能	「取引状況」の登録に関する事例の追加
(3) 物件情報および成約情報	成約報告および成約情報の変更・削除、情報の利用目的の明確化・改竄の禁止
(4) その他	システム会社等が提供するレインズの利用に供するソフトの利用禁止など

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）

## 宅建業実務

### 宅地建物取引業法第47条第1項と同和地区に関する告知について ～人権を尊重した業務をお心がけ下さい～

＜宅建協会からのお知らせ＞

次の議事録（抜粋）のとおり、平成22年5月18日に開催された衆議院国土交通委員会において、「取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなくても宅地建物取引業法第47条に抵触しない。」という解釈が示されています。右記答弁の趣旨を踏まえて対応して下さるようお願いいたします。



衆議院ホームページ国土交通委員会の会議録議事情報『第174回平成22年5月18日第20号』掲載の国土交通大臣答弁から抜粋

○前原国務大臣

・・・取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなければ宅建業法四十七条に抵触するかとの問い合わせがあるかどうかということも聞いております。これは、答えを言いますと、抵触するかというのは、抵触しないわけです。そんなことは答えなくていいというのが宅建業法の四十七条であります・・・

## 管理業者を装ってカギの点検に見せかける犯罪に注意

＜埼玉県警察本部からのお知らせ＞

埼玉県警より防犯事例の情報提供がありましたのでお知らせします。

先日、マンションの管理業者を装った者が、住人に対し、「玄関の鍵を点検させてほしい」旨を伝え、提出を受けた鍵に刻印された番号を基に、インターネットにより合鍵業者に依頼して合鍵を作製した後、当該住居に侵入し、検挙されました。

現状では、鍵のメーカー、種類等により異なりますが、鍵本体のほか、鍵の番号等から合鍵を作製し得るということです。

皆さん、大切な人や物を守るため、次のことに注意してください！

また、宅建業者の皆様におかれましては、管理物件等の居住者へのご周知をお願いいたします。

### 鍵を見せない

家族等以外の必要のない人には鍵を見せないようにしましょう！

### 鍵を渡さない

家族等以外の必要のない人には鍵を渡さないようにしましょう！

### 鍵を写さない

鍵をスマホやデジカメ等で写して記録しないようにしましょう！



## 埼玉県が企業誘致のため事業用物件を募集中！

＜埼玉県からのお知らせ＞

埼玉県では、県内産業の振興や雇用の創出、税収の確保を図るため、企業誘致活動を推進しています。県は企業誘致活動の一環として、県庁ホームページ上に民間取引物件情報を公開しています。本会では、全面的に本事業に協力しています。

### 物件情報をお持ちの方は今すぐエントリー！

埼玉県への情報提供は、土地所有者または土地所有者の委任を受けた宅建業者であれば自由に可能となっていることから、本会会員にとっても大きなビジネスチャンスに繋がります。

エントリー方法等の詳細につきましては、県庁ホームページまたは本会ホームページ「会員専用サイト」よりご確認ください。（ログインにはIDとパスワードが必要です）



埼玉県 産業用地情報

検索

### お問い合わせ先

埼玉県 産業労働部 企業立地課（企業誘致担当） TEL 048-830-3748





10月6日(木)

## 「支部青年部・レディス部長会」を開催

協会の将来を担う支部の青年部・レディス部の部長による「支部青年部・レディス部長会」を開催しました。会議では、各支部における運営の成功事例や課題を持ち寄り、積極的な情報交換が行われました。

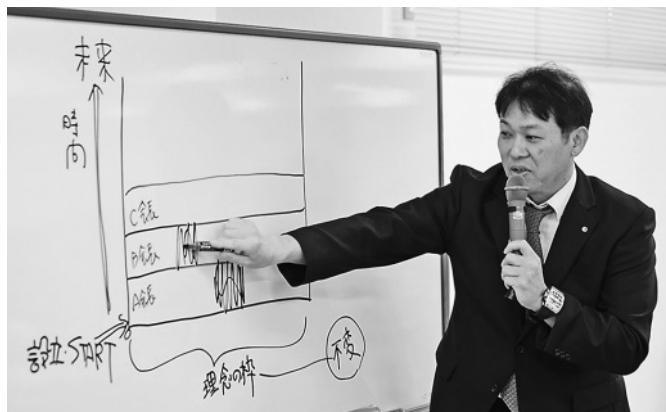
切実な悩みや運営の苦悩を抱えながら、支部同士の横のつながりを広げながら、しっかり前を向く皆さんに心を動かされました。部長の皆さま、お疲れさまでした。



各青年部より活動報告



各支部より経験に基づくアドバイスが行われた



ハトマークグループ埼玉県版ビジョンの解説を行う奥山副専務理事

10月21日(金)

## 「空き家バンクにかかる意見交換会」を開催



社会問題となっている『空き家』の問題…。

本・支部の情報提供委員長、埼玉県の担当官、全宅連の担当者らによる「空き家バンクにかかる意見交換会」を開催しました。会議では、県の取り組みや全国の取り組み、そして秩父の空き家バンクなどの先進事例と実情について発表が行われ、興味深い実際の諸問題などのお話が聞けました。

地域を私たち宅建業者がどうやって守っていけるのか？ そして、ビジネスにつなげられるのか？ 課題はありますが、チャンスはありそうです。



8月6日(土)～11月20日(日)

## 「不動産フェア」を開催

秋は「不動産フェア」の季節です。県内44会場（15支部）で不動産フェアを実施しました。

協会マスコットの「ハトたま」も多くの会場を回りました。こんなに多くの皆さんと触れ合う機会なんて、協会の活動では他にはありませんね。

ご来場の皆さま、ちびっこのみんな、本当にありがとうございました！



秋と言えば、不動産フェア



フワフワもふもふ！



大人気のハトたま



埼玉県・さいたま市・宅建協会トリオ

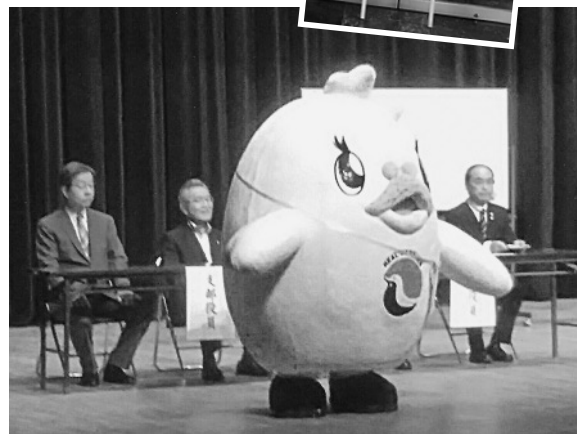
10月4日(火)～11月24日(木)

## 「平成28年度 宅建業者法定研修会」を開催

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」を県内12会場で開催しました。本会会員・非会員を問わず県内に事務所を有する宅建業者の方や、今後宅建業に従事する方など、合計3,679人が受講されました。



ハトたまも登場！





# 契約着手金と売買成立

## 購入申込みメール、契約着手金の送金、 売買物件の内覧をもって売買契約が成立 したとする売主主張を否定した事例

### 1 事案の概要

買主X（原告）は、平成25年10月頃、転居を考え、古くからの知人であった売主Y1（被告）に対し、物件探し等について相談した。Y1は、自己が所有するマンションの1室（以下、「本件建物」という）を3,080万円で売却することを申し出た。

Y1はXに対し、本件建物は6,000万円で購入したものであり、部屋の三方から海が見えること、間取りが2LDKであること等について説明したが、所在地や名称については、個人情報だから教えない、また、内金を支払わないと内覧はさせないとした。

Xは、平成25年11月6日、Y1の指定により、本件建物の売買代金の内金323万4,000円をY2（被告・Y1の会社）名義の預金口座に送金したが、翌7日、8日にかけ内金の返還を受けたいと考えるようになり、Y1に対し返還を申し入れた。

Y1は、Xの知人Aを通してXと連絡をとり、同月10日、Xに本件建物を内覧させ、本件建物を含むマンションのカタログ及び間取りが記載された図面集、Xの依頼に基づくY1名義の内金の領収書（契約着手金として領収した旨記載）をXに交付した。

Xは、平成25年11月18日付で、Y1に対し、本件建物の購入の決断を見合わせることを、内金の返還を請求する通知を送ったが、Y1が既に売買契約は成立しているとしてその返還を拒んだため、Yらに対して、金員の詐欺による不法行為に基づく損害賠償を請求し、選択的に、Yらが本件金員を不当に利得

したとして返還を求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示して、Xの請求を認容した。

#### 1. Yらの詐欺行為の有無について

Y1のXに対する勧誘の経緯には、一般的な不動産売買と異なる部分が多く見られることは確かであるものの、本件全証拠をもってしても、Y1が本件建物を売却する意思がないにもかかわらず、金員を騙取する目的で上記勧誘を行ったとまでは認めることはできないし、Y2がこれに関与したと認めることもできないから、Yらに詐欺の共同不法行為が成立するとは言えない。

#### 2. 売買契約の成否について

(1) Y1がXに対し、平成25年10月下旬頃、その所有するマンション一室の購入を勧誘したこと、XがY1に対し、同年11月4日、「マンション決めました」との電子メールを送信し、同月6日、「売却契約着手金のご案内をいたします」と記載されたY1の電子メールの指示に基づき、本件金員を送金したことが認められる。そして、Yらは、Y1の上記勧誘が売買契約の申込み、Xの上記電子メールが売買契約の承諾に当たり、同月4日に本件建物の売買契約が成立し、そうでなくても、Xの上記電子メールが売



中古マンションの購入を検討していた買主が、内金（契約着手金）の振込後購入を取り止めたが、売買契約が成立していると売主が主張し内金を返還しないため、売主に対し不当利得として内金の返還を求めた事案において、売買契約の目的物が特定されるに足りる情報が提供されておらず、売買契約が成立したとは認められないとして、買主の不当利得返還請求を認容した事例

（東京地裁 平成26年12月18日判決 認容 ウエストロー・ジャパン）

（写真はイメージです）

買契約の申込み、Y 1 の上記電子メールが売買契約の承諾に当たり、同月 6 日に売買契約が成立した旨主張する。

しかしながら、X の上記電子メールには、「金額、図面、条件等、教えてください」とも記載されており、Y 1 からこれらの条件の提示を受け、その条件について検討した上で購入を決めることを前提としたものと解されるため、上記電子メールをもって、購入の申込み又は Y 1 からの申込みに対する承諾と評価することはできない。また、Y 1 は、X が本件建物を内覧した同月10日に至るまで、本件建物の情報として、Y 1 が所有し、居住しているマンション一室であること、代金は3,080万円であり、初回内金として308万円及び消費税相当額の合計323万4,000円を支払うべきことをXに伝えたのみで、正確な所在地、床面積等については伝えていなかったことが認められる。そうすると、X が売買契約の目的物を特定するに足りる情報が提供されていなかったというべきであるから、この点においても、同月 4 日や同月 6 日の時点で売買契約が成立したということとはできない。

- (2) 本件金員は、Y 2 の預金口座に送金され、Y 2 の経理上、Y 1 個人のものとして扱われたものであるから、Y 1 がこれを法律上の原因なく利得したというべきである。

したがって、Y 1 は、X に対し、不当利得として、本件金員を返還する義務を負う。

### 3 まとめ

本件は、中古マンションの売買において、内金の支払いによる売買契約の成立の可否が争われた事例である。

本件では、買主は「マンション決めました」との電子メールを送信し、内金は支払ったものの、その時点では、物件の所在地、床面積等、売買契約の目的物が特定されていなかったことから、申込と承諾という売買契約の成立要件は満たしていないと判断し、売主主張の売買契約は成立していないとして、買主の売主に対する不当利得返還請求を認めたものである。

また、不動産の売買においては、契約締結の前に、買付証明書、売渡承諾書などを取り交わすケースもあるが、同証明書等の取り交わしをもって売買契約が成立するものではなく、RETIOにおいては「買主の不動産取り纏め依頼書により売買契約が成立したとする売主の主張を棄却した事例 東京地判 平26・12・18 RETIO 99-62」、「作成された合意書は売買契約締結の確定的な意思表示とは認められないとした事例 東京地判 平26・12・25 RETIO 99-60」、「買付証明書及び売渡承諾書の取り交わしをもって売買契約が成立したとは認められないとした事例 奈良地判 昭60・12・26 RETIO 4-8」、「書面の取り交わしが無い契約の成立が否定された事例 東京地判 平21・2・19 RETIO 81-82」をご紹介しているので、あわせて参考としていただきたい。



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」

売買契約書で確認すべき一般的な13個のポイント（7月号参照）を説明します。前回に引き続き、(10)～(11)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

#### (10) 契約違反による解除

契約違反（つまり約束違反、これを法的には「債務不履行」といいます）により契約を解除するときの取り決めです。売り主または買い主のいずれかが債務不履行となった場合には、その相手方は契約を解除することができます。このように契約違反によって解除となった場合には、契約に違反した者が違約金等を支払うことが一般的です。違約金等はおおむね売買代金の20%までの範囲で設定されることが多いようです。契約に違反することを前提として売買契約を締結するわけではありませんが、万が一のことがありますので、事前にしっかりと確認しましょう。

#### (11) 反社会的勢力の排除

不動産取引からの「反社会的勢力の排除」を目的に、平成23年6月以降順次、反社会的勢力排除のための標準モデル条項が導入されています。売買契約書の条項の中に「売り主及び買い主が、暴力団等反社会的勢力ではないこと」「物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないこと」などを確認する条項が盛り込まれていることを確認しましょう。相手方がこれらに反する行為をした場合は、契約を解除することができます。



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

家や土地に関して知りたいこと、困ったこと、  
トラブルなど不動産取引に関することなら

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





### 今回のテーマ『特定用語の使用基準①』

Q

「新築」などの用語の使用基準はありますか？

A

「表示規約第18条第1項」において、同項で指定している用語を用いて表示するときは、同項で定められた意義に即して使用することが義務付けられています。

#### ・新築

「建築後1年未満であって、居住の用に供されたことがないもの」に限り、新築という用語を使用することができます。

時折、「売買契約を締結した後、購入者名義で登記してしまったが、購入者が一度も住むことなく解約となり、再度、販売することになったが、建築後1年経過していないので新築と表示できるか」という相談が寄せられますが、この用語の意義に反しない限り、登記していたとしても使用することができます。

なお、「建築後1年以上経過しているけれども、未入居の物件はどう表示すればよいか」という相談も寄せられますが、表示規約では「中古」という用語の意義は決めていませんので、「未入居戸建」等と表示すればよいでしょう。

#### ・新発売

「新たに造成された宅地又は新築の住宅(造成工事又は建築

工事完了前のものを含む。）」について、一般消費者に対し、初めて購入の申込みの勧誘を行うこと（一団の宅地又は建物を数期に区分して販売する場合は、期ごとの勧誘）をいい、その申込みを受けるに際して一定の期間を設ける場合においては、その期間内における勧誘をいいます。

#### ・宅地の造成工事の完了

「宅地上に建物を直ちに建築することができる状態に至ったことをいい、当該工事の完了に際し、都市計画法その他の法令による工事の完了の検査を受けることが必要とされるときは、その検査に合格したことをいいいます。

#### ・建物の建築工事の完了

「建物をその用途に従い直ちに使用することができる状態に至ったことをいいいます。

「使用することができる状態に至った」とは、ガス、水道、電気等が整備され、住むことができる状態に至ったことをいいます。

なお、建築工事の完了検査を受けた場合には、その検査をもって完了となります。

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29年

2/2 木

2/21 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**とさせていただきます。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。相談中の録音撮影は一切禁じます。
- 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し、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は、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。



カヌーで綾瀬川の清掃に漕ぎ出す木村さん

## 綾瀬川で大物狙い



今回は、**埼玉東支部**

**とまと産業有限会社**

**木村 高明** さんの投稿です



### カヌーを通じて環境活動

私は埼玉東支部の会員であるとともに、草加市環境推進協議会に出向し、市内各環境団体と情報交換をおこなっている。また、綾瀬川の左岸公園前でカヌーを楽しむ市民団体「草加パドラーズ」に別途在籍している。

国内河川の多くが絶壁護岸である為に、川の公園に来て川に近づけない子供達にとって、「落水」と「死亡」は同義語ともなりうる。『船とか水に強い大物＝次世代を担う子供』の育成に、平成28年夏に親子カヌー教室も開催した。



### 誰がゴミを除去すべきか？

鯉が水しぶきを上げて跳ねる綾瀬川と松原遊歩道の松並木の風景は美しく絵になる。丸い石を並べた江戸時代の護岸も味わい深く、川蟹が数多く遊んでいる。芭蕉像が建つ草加松原が、国指定名勝になったのも納得。和船で綾瀬川と松並木を紹介する会も出来た。

一方で、綾瀬川は日本一汚い川かもしれない。水辺再生には、「水質浄化」、「ゴミの除去」、「ゴミの供給を断つ」等が考えられる。

「水質」については、専門の水質検査をするまでもなく、排水している個人・企業等の各々が、よりきれいな水を流してくれれば、その分だけで効果が大きい。

「ゴミの除去」については、そもそも川ゴミは誰が除去すべきだろうか？

役所の問題意識が薄く、具体的手段・船も無い。ゴミは現存・視認されているのに、“見猿”の姿勢で、受皿なしの放任状態である。

虫捕網、ゴミ袋、ロープ等を買ひ、自分のカヌーを出し除去に到る。川を流れて来る大物の冷蔵庫やテレビ、縁にある自転車、ビンや缶、中身入り大小ゴミ袋などを引き上げる。平成28年1～9月までの9ヶ月間に、45Lゴミ袋にして393袋分を草加パドラ

ーズが川面から回収した。浮遊ゴミを除去するだけで、水質が良くなったと錯覚する面もある。多数のカヌーが、日時と分担場所を決めて一斉に浮遊ゴミを取れば、一日で県内河川の浮遊ゴミが無くなる。



### 人々の良心がゴミをなくす

ゴミの供給を断つには、人々の良心に訴えたい。ゴミを川に落とすと、それが陸に舞い上がる事は基本的に無い。

善悪という人間の持つ二面性のうち、「悪い」「怖い」という闇の部分だけを「鬼」と表現するなら、流れ来るゴミは、姿を現したその圧力の仕業にも観える。

鬼が殺し合いをし、難民が生み出されている世界にあって、陽だまりの下、川岸で松ぼっくりと無心に戯れる蟹達の姿に、善悪は無く、鬼もいない。

「大物＝鬼」退治。光は闇を消し去る。護美を、ただ忌み嫌うだけではなく、善の化身として、慈しみの目で観てみたい。

綾瀬川の水質がより良くなり、護美が無くなり、かつて取れたという蜆が居て、鮎が泳ぐ清流が復活。みんなで少しずつ創った大きな愛の軌跡…。そんなおとぎ話“現代版もたろう”を夢想できることに感謝したい。「めでたし、めでたし」



大型冷蔵庫の引き上げ。まさに“大物”





彩央支部

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。

## ◆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西川口駅周辺環境浄化対策
開催日	①10月7日(金)、②10月28日(金)
開催内容	①西川口駅周辺にて警察・地域ボランティアと地域パトロール。 ②西川口駅周辺環境浄化対策委員会「西川口駅周辺クリーンタウン作戦」に関する会議。



## ◆南彩支部

### ■レディース会

活動内容	ひまわり防犯パトロール
開催日	10月4日(火)
開催内容	J R戸田駅周辺にて蕨警察署・戸田市の指導のもと実施。犯罪被害防止のため地域住民にチラシ配布を行うとともに、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	10月18日(火)
開催内容	東浦和駅周辺にて実施。

## ◆大宮支部

### ■青年部会

活動内容	防犯パトロール
開催日	10月8日(土)
開催内容	大宮駅西口周辺にて実施。ひたくり防止キャンペーンに参加するとともに、終了後、勉強会を開催。

## ◆彩央支部

### ■青年部

活動内容	防犯パトロール
開催日	①10月25日(火)、②10月27日(木)
開催内容	①J R上尾駅周辺、②J R北本駅周辺にて実施。

## ◆埼玉北支部

### ■青年部・レディス部

活動内容	①青年部・レディス部合同部会 ②空き家の活用相談
開催日	①10月28日(金)、②随時
開催内容	①オープンセミナーの打合せ、次年度事業計画・予算の検討。 ②深谷市との協定に基づき「深谷市空き家活用相談」申込の都度継続して活動。

## ◆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交流ゴルフ大会
開催日	①10月4日(火)・10月12日(水) ②10月12日(水)
開催内容	①支部事務所にて開催。 ②千葉カントリークラブにて越谷支部青年部会主催「交流ゴルフ大会」へ参加。

## ◆越谷支部

### ■青年部会

活動内容	不動産フェア
開催日	10月23日(日)
開催内容	情報提供委員会主催「チャリティバザー」への協力。

## ◆埼玉葛支部

### ■青年部

活動内容	①清掃活動、②防犯パトロール
開催日	①10月18日(火)、②10月7日(金)
開催内容	①岩槻駅前ロータリー付近にて清掃活動を実施。 ②久喜市役所周辺にて防犯パトロールを実施。

## ◆県南支部

### ■青年部

活動内容	防犯パトロール
開催日	10月17日(月)
開催内容	和光市駅前にて実施。終了後意見交換会を開催。



## ◆所沢支部

### ■青年部・レディス部

活動内容	青年部・レディス部合同セミナー
開催日	10月17日(月)
開催内容	「会社経営者 知っておくべき会社法の基本実務」について。

## ◆彩西支部

### ■青年部

活動内容	支部青年部長会
開催日	10月6日(木)
開催内容	協会本部主催の部長会議へ参加。

## ◆秩父支部

### ■青年部・レディース部会

活動内容	廃棄物不法投棄監視パトロール
開催日	10月14日(金)
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。(実施区域：日野沢・金沢方面)

## 11月の新入会員・退会会員

会員数 5,216

(平成28年11月30日現在)

### 11月期新入会員一覧

総数8会員 ※敬称略

支部	入会日	商号・名称	免許番号	代表者
川口	11/18	(株)クレオン 西川口西口駅前店	(4)18700	池水 広武
さいたま浦和	11/11	(株)住宅市場	(1)23316	鈴木 広純
埼玉東	11/18	(株)ライフポータル	(1)23319	島田 良太
越谷	11/4	(株)エムエスピー	(1)23310	古西 大輔

支部	入会日	商号・名称	免許番号	代表者
埼玉葛	11/18	(株)ひだまりハウス 久喜支店	大臣(1)9083	塚越 敦史
県南	11/4	清水商事	(1)23311	清水 光一
所沢	11/4	(株)都土地	(1)23315	森下 清隆
	11/11	(株)ファンタイム	(1)23313	細田 光里

### 11月期退会会員一覧

総数19会員 ※敬称略

支部	退会日	商号・名称	免許番号	代表者
川口	11/22	サンヨーホーム	(7)12839	葉山清三郎
南彩	11/17	光伸商事(株)	(13)2677	平井 秀明
		オルテ地所開発(株) 戸田公園西口支店	(12)5403	市ヶ谷輝男
		さくらホーム	(1)22620	櫻井 幸次
さいたま浦和	11/22	スター・マイカ(株) さいたま支店	大臣(1)8237	水永 政志
彩央	11/28	(株)タナベトラスト	(6)15684	田邊 建治
埼玉東	11/8	(有)オークリエイト	(4)18975	大川内叔久
	11/22	(有)阿部工務店	(5)17216	阿部 浩
	11/29	(株)ダック建築工房	(5)16769	安藤真紀夫
越谷	11/25	株博達 越谷レイクタウンインフォメーションセンター	(1)22942	長谷川 透

支部	退会日	商号・名称	免許番号	代表者
埼玉葛	11/15	城山ハウス(有)	(7)13125	桑田 博隆
		ヨコタハウジング(有)	(5)16762	横田 勝利
		パシフィックインターナショナル(株)	(4)19099	太田 孝
埼玉西	11/7	(株)ハウスサポート 西友上福岡店	(2)21304	堀田 茂
	11/14	(株)丹徳	(1)22612	鈴木 芳徳
	11/29	(株)TDU	(2)21297	安田 孝
所沢	11/29	最上屋不動産(株) 西所沢営業所	大臣(14)163	菅戸 嘉顕
彩西	11/8	塩屋建築設計事務所	(7)13567	塩屋 和雄
	11/22	(株)サンワ土地	(7)14018	三輪 芳男

※お詫び※ 宅建ニュース11月号の12ページ「10月期新入会員一覧」に掲載した「(株)スタジオビー」の免許番号に記載誤りがありましたので右記の通り訂正いたします。

正	誤
(7)14081	(1)14081

## 事務局 年末年始休暇のお知らせ

本部事務局は、平成28年12月29日(木)から平成29年1月4日(水)まで年末年始の休暇とさせていただきます。

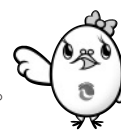
支部事務局におきましても、年末年始休暇を取らせていただきますが、支部によりまして休暇期間が異なりますので、詳細は各支部へお問い合わせください。



## 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	越谷支部	越谷市越ヶ谷2-8-23	048-964-7611
南彩支部	戸田市上戸田1-14-10	048-229-4630	埼玉葛支部	南埼玉郡宮代町笠原2-2-7 ノアコーポ2F	0480-31-1157
さいたま浦和支部	さいたま市浦和区常盤6-2-1	048-834-6711	北埼玉支部	羽生市中岩瀬1059-2	048-562-5900
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	県南支部	朝霞市本町1-2-26 WJ・A-1ビル2F	048-468-1717
彩央支部	上尾市二ツ宮750 上尾商工会館内2F	048-778-3030	埼玉西部支部	川越市脇田本町14-20 遠藤ビル3F	049-265-6390
埼玉北支部	熊谷市籠原南3-187	048-533-8933	所沢支部	所沢市元町28-17 元町郵便局2F	04-2924-6599
本庄支部	本庄市朝日町3-1-19	0495-24-6506	彩西支部	狭山市根岸1-1-1	04-2969-6060
埼玉東支部	草加市稲荷3-18-2	048-932-6767	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きなど	048-811-1820
宅地建物取引士に関するお手続きなど	048-811-1830
レイズ・ハトマークサイト埼玉	048-811-1840
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





埼玉県内の各エリアに点在する“癒し”を得られる場所（スポット）を美しい写真（表紙）とともにご紹介します。今号は、『戸田市・蕨市・川口市』エリアを管轄する『南彩支部』から「いやしスポット」をご紹介します。



## 表紙の写真 戸田漕艇場（戸田ボートコース）

「戸田漕艇場（戸田ボートコース）」は、「戸田公園」内にあるボート競技コースです。戸田公園は、漕艇場を中心に、東西約2,500m、南北約300mと細長く、荒川を隔て、東京都板橋区に接しています。前身は、昭和12年から15年に建設された、日本最大規模の人工静水コースを備えた「戸田漕艇場」でした。昭和39年10月開催の東京オリンピック漕艇競技会場に決定したことから、昭和37年に県が公園として都市計画決定し、漕艇場の拡張や周辺施設の整備を行いました。オリンピック終了後の昭和39年12月に県営公園として開設され、平成16年には「彩の国まごころ国体」のボート競技会場として使用されました。（埼玉県HPより引用）



**アクセス** JR埼京線「戸田公園駅」から徒歩20分。または、戸田市コミュニティバス（南西循環）「県営戸田公園」下車  
**所在地** 戸田市戸田公園地内

## 支部長ご挨拶 南彩支部 支部長 鳥山 勉



私たち南彩支部は、川口、蕨、戸田市の会員によって、「安心して住みやすいまちづくり」の実現に会員が一丸となって地域活動に積極的に参加をしています。

そして、私の住んでいる戸田市は今年、市制50周年を迎えました。

古くは、荒川がもたらす恩恵により肥沃な大地が育まれていたところで、弥生時代に人が暮らし始めたと言われています。

また、江戸時代には幕府の御領地として将軍家の鷹場があり、中山道と荒川が交差する場所には「戸田の渡し」があり、この街道を行き来する人々で賑わって、川の流れとともに発展して栄えてきました。

明治8年には木造の戸田橋が完成したことにより、江戸時代から通じて賑わった「戸田の渡し」はその歴

史に幕を閉じて、新しい時を刻むことになります。

さらに「水と緑のまち」として「戸田ボートコース」があります。その歴史は古く、昭和15年、第12回東京オリンピックの開催予定に合わせてつくられたものですが、戦争により中止となり、昭和39年に、再び、第18回東京オリンピックが開催されることになり、漕艇競技の会場として使用され、今でも多くの人たちに親しまれています。

この他にも、戸田市には、今話題の荒川の洪水対策のための第一調整池としての彩湖があります。その周りには、7つのスポーツ施設と6つの公園施設があり、道滴グリーンパークとして子供たちの開放感あふれた広場として自然とともに、年間100万人以上の方が利用されています。そんな「彩湖」で、一日のんびり過ごしては如何でしょうか。

## 編集後記

会員の皆様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、最近の経済環境や業界の状況などに目を向けますと、現在、わが国には増え続ける国家債務や社会保障費など、さまざまな問題が山積しております。中でも、団塊の世代が75歳以上となる2025年問題は、国民の5人に1人が後

期高齢者となり、その数は約2200万人だそうです。この人口問題は、私たちの業界に、陰に陽に影響を及ぼし、私たちの業態のそれぞれに転換を迫られることかと思われます。

自分たちの未来について、何をすべきか。会員の皆様のご指導・ご意見を頂き、会員・生活者の方々へ時代に即した「宅建ニュース」をお届けできますよう頑張りたいと考えております。

広報啓発委員会 副委員長 井草 正司（埼玉支部）

## 編集委員

委員長 松崎 久雄（秩父支部）  
副委員長 井草 正司（埼玉支部）  
委員 加賀崎彰人（さいたま浦和支部）  
委員 大和田 武（大宮支部）  
委員 野村 数夫（埼玉北支部）

委員 新居 榮一（本庄支部）  
委員 内野 雅光（埼玉西部支部）  
担当副会長 滝沢 豊広（川口支部）  
専務理事 飯田 成寿（越谷支部）  
担当副専務理事 奥山 寛（埼玉西部支部）

H29  
1/20 金

13:30~16:45

# 宅建業免許 新規取得者向け研修会



## 開催内容

会場: **埼玉県宅建会館3階 研修ホール** (さいたま市浦和区東高砂町6-15)

【アクセス】JR京浜東北線/宇都宮線/高崎線/湘南新宿ライン「浦和駅」東口より徒歩約5分

演題: ①企業の仕事と人権 ②違反事例から見る不動産広告のポイント

③気をつけたい! 不動産トラブル事例の解説

講師: ①埼玉県 県民生活部 人権推進課 ②公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

③一般財団法人 不動産適正取引推進機構

対象: **新入会員(義務研修)、新たに宅建業を開業された方、  
宅建業に興味のある方、既に開業されて復習したい方**

費用: **本会会員は無料、会員以外の方は1名/1,500円**

※受講にはお申込みが必要です。宅建協会ホームページ専用フォーム

またはお電話・FAXでお申込みください。

お問い合わせ先: (公社)埼玉県宅地建物取引業協会 事務局

TEL: 048-811-1868 (直通) FAX: 048-811-1821

埼玉宅建 研修会

検索

どなたでも  
参加できます!



ハトたま

# 宅建業の開業を支援します

第15回

H29  
3/22 水

13:00~16:45

## 宅建業 開業支援セミナー

不動産業の魅力や業界の実情、免許申請や  
手続き方法など丸分かり!!

## 開催内容

会場: **埼玉県宅建会館3階 研修ホール** (さいたま市浦和区東高砂町6-15)

【アクセス】JR京浜東北線/宇都宮線/高崎線/湘南新宿ライン「浦和駅」東口より徒歩約5分

演題: ①不動産業界の現況及び不動産業の魅力について ②創業に向けての準備について

③若手経営者が語る開業体験談 ④ベテラン経営者が語る業界体験談

⑤免許申請書の記入方法について ※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。

講師: 有限会社プランサービス 代表取締役 FP 本島 有良 先生、

埼玉県 都市整備部建築安全課担当官、埼玉県宅建協会役員ほか

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**

費用: **無 料**【特典…受講者に免許申請書を無料配布】

後援: 埼玉県、日本政策金融公庫

※参加にはお申込みが必要です。宅建協会HP申込フォームまたはFAX・お電話でお申込みください。

お問い合わせ先: (公社)埼玉県宅地建物取引業協会 事務局

TEL: 048-811-1820 (代表) FAX: 048-811-1821

埼玉宅建 開業セミナー

検索