

埼玉県

# 宅建 NEWS

2017  
春号



Facebook でも  
最新情報発信中

TOPIC

- 協会が目指す10年後～女性が活躍する業界を目指して～ — 2  
「ハトラぶ」で成約率・業務効率・収益アップの秘訣 — 3  
創立50周年記念事業を県内各地域で実施！ — 裏表紙



埼玉いやしスポット

今月は  
彩央支部  
エリア

馬室荒川河川敷ポピーまつり(鴻巣市)  
写真提供:鴻巣市

地域に寄り添い 50 年

SAITAMA

The 50th  
anniversary



本会は創立50周年を迎えました。この間、公益法人として組織の理念である「会員の資質向上による宅建業界の発展」「地域社会への貢献」「消費者保護」に邁進してまいりました。

歴代役員・会員の功績を称えとともに、協会を支えて頂いた全ての方に感謝いたします。また、新たな変革行動の起点とすべく、この先の10年を見据えた行動指針『ハトマークグループ・埼玉県宅建協会版ビジョン2025』を通じて、「生活者・会員・行政」の三者相互の互恵関係構築に取り組む本会の揺るぎない信念を、社会に向けて高らかに宣言いたします。



# 宅地建物取引士法定講習会のお知らせ

宅建士証の交付・更新に必要な「法定講習会」は宅建協会で！

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カ月前から受講できます。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支部の窓口にてお申込み頂けます。お早めにお手続きを。※宅建協会ホームページにて、講習会日程や申込状況などについてご案内しています。

講習日

7/12<sub>水</sub>

8/9<sub>水</sub>

9/13<sub>水</sub>

9/27<sub>水</sub>

10/11<sub>水</sub>

10/25<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>

## 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 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)

埼玉県への申請・届出のご案内は県庁建築安全課HPで。

埼玉県

宅建業

検索



### 埼玉県証紙を販売しています！

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。

## 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。

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

# 今月は 彩央支部 エリア

協会マスコット「ハトたま」が、埼玉県内の各エリアに点在する“癒し”を得られる場所を美しい写真とともにご紹介します。

今回は、「上尾市、桶川市、北本市、鴻巣市、伊奈町」エリアを管轄する「彩央支部」をご紹介します。



## 今回のいやしスポット



### 馬室（まむろ）荒川河川敷「ポピーまつり」（鴻巣市）

「ポピーまつり」は「こうのす花まつり」の一環としては毎年5月中旬から下旬に開催されています。12.5haのポピー畑に、3000万本の赤やオレンジ色のポピーの花が見渡す限りに咲き広がります。

こうのす花まつりは、「花のまちこうのす」をPRするイベントで、市内の各会場にて様々なイベントを開催します。日本一広いポピー畑「ポピー・ハッピースクエア」で開催する「ポピーまつり（馬室会場）」、コスモスアリーナふきあげ周辺での「ポピーまつり（吹上会場）」、花久の里での「バラまつり」、鴻巣オープンガーデン「花の環」会員宅を公開する「鴻巣オープンガーデン」などイベントが盛り沢山です。（鴻巣市HPより引用）



**日時** 2017年5月20日（土）～28日（日） 午前9時～午後4時

**アクセス** JR高崎線鴻巣駅西口より「フラワー号馬室コース」で「給食センター前」下車徒歩5分。

**所在地** 馬室荒川河川敷（鴻巣市滝馬室）

### 支部長ご挨拶 彩央支部 支部長 河野 淳二



埼玉県のほぼ中央部、大宮台地上の起伏の少ない平坦な地形であり、高崎線をさかいに西端には荒川、東側には元荒川、綾瀬川などの河川が流れる人口集積の高い地域、ここに上尾市、桶川市、北本市、鴻巣市、伊奈町の4市1町で構成される彩央支部があります。

この地域は、歴史的には江戸時代、五街道が整備されたことに伴い、中山道の宿場町として栄えました。いま、大宮バイパスにつながる上尾道路が開通、圏央

道桶川北本ICに直結、さらに桶川加納ICと東西2か所を使用できる利便さで商圈の広がりを実感しています。昨年は、埼玉県県央地域振興センターからの「県央エリアアドバイザー養成事業」への協力要請があり、多くの会員が資格を取得しました。また、4市1町と協定させていただいた区会・町会・自治会へのパンフレットを利用した活動加入促進など、地域活性化の案内人として活躍させていただいています。

より良い環境、安全・安心な町づくり、依頼者と地域社会の信頼にこたえる支部運営を継続してまいります。



フェイスブック

Facebook

宅建協会ホームページ

で最新情報をチェック！

ハトたまが楽しい情報、役立つ情報を配信しています。ぜひ「いいね！」の登録をお願いします！

また、協会ホームページでも法改正や制度の周知・各事業案内・会務報告など様々な情報を発信しています。ぜひご活用ください。



いいね！



# 女性が活躍する業界へ

## ～宅建協会が目指す 10年後の業界の姿～



### キーワードは“女性の社会進出”

本会は創立50周年を迎えました。そして、さらなる10年後を見据えて策定された行動指針『ハトマークグループ・埼玉県宅建協会版ビジョン2025』の中で、多くの課題と戦略が示されました。その中でも特筆すべきものの一つが「女性の社会進出」というテーマです。

本会本部の業務支援委員会では、女性の社会進出について現場の声を拝聴する機会として、3月21日(火)に埼玉県宅建会館において「意見交換会」を開催しました。



### 女性が活躍できる就業環境とは

当日は、現場で活躍する女性の代表として、県内14支部よりレディス部長や女性会員など総勢23名の女性にお集まり頂き、業界における就業状況や労働環境について、4グループに分かれて出席者同士の意見交換が行なわれました。

出席者からは、女性が活躍できている業務内容や傾向、女性が就業する際の壁となっている家庭や子育てとの両立などについて、現場のリアルな意見が多く出されました。また、ハトマークの宅建協会会員として、全国10万社のスケールメリットを生かしたイメージ戦略についても、女性ならではのアイデアを頂きました。

意見交換会終了後には、会場を変えて“ティーパーティ（交流会）”が催され、笑顔と笑い声が飛び交う和やかな雰囲気の中、女性会員同士の交流が一層深まりました。



お茶会でリラックス

### 女性パワーの活用は業界の未来につながる

女性パワーの活用は、本会を含めて今後の業界の潮流となる大きな戦略です。我々の業界では経営者や従業者など多くの女性が現場で活躍されています。

本会では今後、女性が就業しやすい環境を推進していくとともに、女性ならではの強みを生かした営業活動ができるようサポートしてまいります。そのため、本会では今後、女性目線の業務革新アイデアを積極的に取り入れ、優れたアイデアについて会員企業への普及促進を目指します。



# イチオシ! ハトマーク



宅建協会の営業活動を  
がっちり支えるサポートメニューをご紹介します!

## 宅建協会運営の新しい 不動産情報サイト「ハトラぶ」で 成約率アップ! 業務効率アップ! 収益アップ!



宅建協会の公式物件検索サイト

ハトラぶ



### 1 業法改正へ対応! インスペクション申込がワンクリック!

住宅保証機構のインスペクション（建物状況検査）が簡単に  
申込可能。しかも特別割引!



### 2 ワンクリックで30以上の 不動産ポータルサイトと連動可能!

一度の登録作業で、レインズ・スーモ・ライフルホームズ・アットホームなどへ一括公開!

(別途要掲載費)



### 3 間取り図・チラシ機能を搭載! 自分で簡単に作成できます

ドラッグ&ドロップで間取り図も簡単作成!  
「ハトラぶ」だけで業務が回ります。



### 4 びっくりするくらい便利な業務効率ツール・サポート体制!

- ・電話サポート・テレビ電話サポートなど充実のバックアップ体制で操作も困らない!
- ・ハトラぶの会員情報ページを無料のホームページとして活用できます!
- ・複数写真を一括登録できるため、写真登録の手間を省けます。
- ・レインズへの販売図面の連動登録が可能です。
- ・広告転載可の他社物件を、自社名でのサイト公開や自社のチラシにできます。
- ・物件内覧について元付業者への連絡できるフォームが用意されています。

詳しくは本誌と  
同封のご利用案内  
リーフレットを  
ご覧ください!

#### ハトラぶがよくわかる入門セミナー開催のご案内

- 新しいシステムに関する説明会を下記の通り開催します。
- 日時** 第1回: 5月9日(火) 第2回: 6月9日(金)  
第3回: 7月7日(金)  
※全日程とも同内容・同時間(午後1時30分~午後3時30分)に開催。
- 場所** 埼玉県宅建会館3階「研修ホール」
- 定員** 各回150名
- 申込** 前月号同封の申込書をご利用ください。

お早目に  
お申込みを!

#### ハトラぶの利用お申込手續

利用料はなんと  
月額1000円(税別)!

- ①協会ホームページ「会員専用コンテンツ」内の「ハトマークサイト埼玉」よりダウンロード。
  - ②必要箇所へのご記入と利用料(年度末までの月額合計)をお振込の上、所属支部へご提出。
  - ③御社の認証情報(ID・パスワード)をFAXにて送付いたします。
- ※7月31日までは「ハトマークサイト埼玉」へのご加入手続きとなります。  
8月1日以降は自動的に手續不要で「ハトラぶ」としてご利用いただけます。

本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1840 (企画政策課)



# 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

### 嵐山町と空き家バンク協定を締結しました！

＜宅建協会からのお知らせ＞

本会埼玉西部支部（山口徳行支部長）と嵐山町（岩澤勝町長）は、2月20日（月）に「嵐山町空き家バンク媒介に関する協定書」の締結式を行いました。

嵐山町では、空き家バンクへの物件登録者を募集して、利用希望者に物件を紹介します。一方、埼玉西部支部では、空き家バンクに賛同する会員業者を選定して、空き家の売却・賃貸に協力します。



嵐山町の岩澤町長（中央）と弊会の山口埼玉西部支部長（前列左から2人目）

当日の岩澤町長と山口支部長のコメントは以下の通りです。

#### 岩澤町長

空き家流通に関する知識・ノウハウがないので、宅建業者の方の協力が不可欠。積極的に情報交換を行い、嵐山町や比企地域の振興に努めていきたい。

#### 山口支部長

空き家の増大が予想されており、早急な対策が必要。協定締結により次の行動に移していく。多くの皆様のお知恵をお借りして協力してやっていきたい。

## 独立開業・起業支援

### 「宅建業 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

1. 日時：平成29年5月23日（火） 午後1時～午後4時50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）北川不動産鑑定士事務所 北川憲先生
  - 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。

主催 本会

参加無料

後援 埼玉県、日本政策金融公庫

特典 免許申請書を無料配布

## 「埼玉県電子申請サービス」のファイル添付機能が 今年6～10月の期間利用できません (業免許や宅建士関係の一部申請・届出に影響)

<埼玉県からのお知らせ>

埼玉県では、宅地建物取引業免許や宅地建物取引士の一部の申請・届出について、電子申請による申請・届出の受付をしています。

このたび、電子申請サービスのシステムが、更なる利便性向上やセキュリティ強化のために新システムに更新されます。この影響により、電子申請にファイル(PDF、Word等の電子ファイル)が添付できなくなる期間(下記の期間)が発生します。



### 電子申請にファイルが添付できない期間

平成29年6月22日から平成29年10月31日まで(予定)

※上記期間は新システムへの移行作業の期間となります。作業の進捗によっては1～2週間程度前後する可能性があります。期間等に変更がある場合は埼玉県ホームページに掲載されます。

### 本件に関する詳細

この期間に関して別送書類が増えるなど、各種申請・届出によって影響が異なります。お手数をおかけしますが、詳細については、埼玉県ホームページよりご確認ください。

埼玉県 宅建業 電子申請

検索

本件に関するお問合せ TEL. 048-830-5492 (埼玉県 都市整備部 建築安全課 宅建業免許担当)

## 宅建業実務

## 地域の洪水リスクを事前にチェック！ 埼玉県内「洪水ハザードマップ」について

<埼玉県からのお知らせ>

「水防法」により、埼玉県内では49市町に作成が義務づけられており、各市町のホームページや窓口などでご覧いただけます。

また、国土交通省の「ハザードマップポータルサイト」においても閲覧することができます。

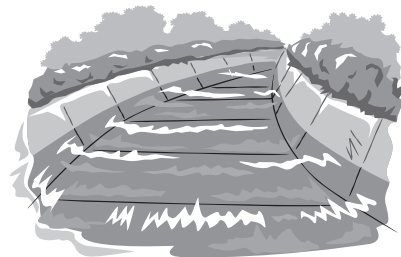
### 洪水ハザードマップとは

河川がはん濫した場合に備えて、地域の住民の方々がすばやく安全に避難や対応をしていただき、被害を最小限に抑えることを目的として、浸水の想定される区域と浸水の程度、さらに避難場所などの情報を地図上に明示した防災マップです。

### 作成が義務付けられている市町(五十音順)

上尾市、朝霞市、伊奈町、入間市※、桶川市、春日部市、加須市、神川町、上里町、川口市、川越市、川島町、北本市、行田市、久喜市、熊谷市、鴻巣市、越谷市、さいたま市、坂戸市、幸手市、狭山市、志木市、白岡市、杉戸町、草加市、所沢市、戸田市、新座市、蓮田市、鳩山町、羽生市、東松山市、深谷市、富士見市、ふじみ野市、本庄市、松伏町、三郷市、美里町、宮代町、三芳町、毛呂山町、八潮市、吉川市、吉見町、寄居町、和光市、蕨市

※入間市については作成義務対象外ですが、独自に作成し公表しています。



本件に関するお問合せ TEL. 048-830-5120 (埼玉県河川砂防課)

## 従業者証明書の携帯及び取引台帳の備え付け等について

＜埼玉県からのお知らせ＞

埼玉県において、埼玉県知事許可の宅建業者の事務所調査を実施したところ、媒介契約書不交付、従業者証明書不携帯、従業者名簿不整備及び取引台帳不整備が散見されました。

つきましては、宅地建物取引業法において、媒介契約書の作成・交付（宅地建物取引業法第34条の2）、従業者証明書の携帯（同法第48条）、従業者名簿の備付・保存（同法第48条）、取引台帳の備付・保存（同法第49条）の義務が定められておりますので、宅地建物取引士証の有効期限切れとともにご留意の上、法令遵守の徹底に努めていただきますようお願いいたします。

**本件に関するお問合せ** TEL. 048-830-5510（埼玉県 建築安全課）

## 建物賃貸借の重要事項説明等について（お願い）

＜埼玉県からのお知らせ＞

最近、賃貸住宅の退去時の原状回復についての相談が増加傾向にあること、また平成16年2月に国土交通省において「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の改訂を行ったことなどから、首都圏の埼玉県、千葉県、神奈川県で協議した結果、「宅地建物取引業法に基づく建物賃貸借の重要事項説明等について」を3県における共通の取り扱いとして決めました。

宅地建物取引業者の方をはじめ、大家さん、借主の皆様におかれましては、契約を締結する前に、ガイドラインを参考に原状回復について十分な説明・合意の上で、契約をすることにより、退去の際のトラブルを防止しましょう。

詳しくは埼玉県ホームページをご覧ください。

**埼玉県HP**

埼玉県HP > くらし・環境 > まちづくり > 建築・不動産 > 宅地建物取引業 > 宅建相談・指導担当 > 宅建相談・指導担当ホームページ > 住宅賃貸借（借家）契約の注意事項

**本件に関するお問合せ** TEL. 048-830-5510（埼玉県 建築安全課）

## 犯罪収益移転防止法(マネロン法)における宅建業者の義務について

＜宅建協会からのお知らせ＞

平成20年3月1日から犯罪収益移転防止法が施行されました。この法律により、宅建業者には下記の義務が課せられています。該当する業務を行う際には十分にご注意ください。

**該当する業務内容** 宅地建物の売買において自ら当事者となる場合またはその代理・媒介に係る業務

**義 務 内 容** 本人確認、本人確認記録、取引記録の作成・保存（7年間保存）、疑わしい取引の届出

**関係様式のダウンロード** 本人確認・取引記録様式は全宅連ホームページより取得できます。

全宅連HP > 会員ログイン > 書式のダウンロード > 本人確認記録様式

※ユーザー名とパスワードの入力が必要となります。

**本件に関するお問合せ** TEL. 048-811-1868（保証業務課）



## 危険ドラッグ販売等の犯罪を防止するための 建物賃貸借契約書・重説の雛形をご利用下さい

＜宅建協会からのお知らせ＞

本会は、埼玉県及び埼玉県警察と締結した「危険ドラッグの販売等の防止に関する協定」に基づき、薬物濫用に不動産が悪用されることを未然に防ぐため、会員向けに公開している契約書・重説への対策を講じています。

具体的には、建物賃貸借契約書（特約事項欄）および重要事項説明書（その他欄）への記載方法とし

て、**危険ドラッグの販売等を禁止する事項と当該禁止事項に違反した場合の契約を解除する事項**を作成しホームページにおいて会員向けに公開しています。

会員の皆さまにおかれましては、これら事項を各様式に記載していただきますようお願いいたします。

### 各特記事項のダウンロード

協会ホームページ「会員専用コンテンツ」よりダウンロードしてご利用ください。

会員専用コンテンツ > 契約書・法令情報等ダウンロード > 危険ドラッグ関係

※建物賃貸借契約書および重要事項説明書は全宅連ホームページよりダウンロードしてご利用ください。

※各特記事項は各書式の該当欄に記載してください。

- ・建物賃貸借契約書：「特約事項欄」
- ・重要事項説明書：「建物賃借借入－Ⅲその他の事項２－その他欄」

本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1868（保証業務課）

全宅連書式は常に最新のものをダウンロードしてご利用ください。  
（書式右下に更新年月の記載有）

## 平成29年度 賃貸不動産経営管理士講習 『埼玉会場』好評受付中！

＜一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会からのお知らせ＞

一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会が実施する認定資格「賃貸不動産経営管理士」について、専門知識の取得を図ることを目的とした講習が実施されます。

本講習は、協議会発行の公式テキスト「賃貸不動産管理の知識と実務」を教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めていただくための講習です。

本講習修了者は、今秋11月19日（日）に開催される本試験において、40問のうち4問が免除されます。

申込みは先着順となっておりますのでお早めにお申し込みください。

### 埼玉会場

- ・日程：平成29年7月25日（火）・26日（水）の2日間
- ・会場：埼玉県宅建会館3階「研修ホール」
- ・受講料：17,820円（税込）
- ※テキスト3,980円が別途必要となりますので、各自ご購入ください。
- ※詳しくは、本誌同封のご案内チラシをご覧ください。

本件に関するお問合せ TEL. 04-7170-5520

（一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協議会）



# バルコニー上の動産撤去義務

## バルコニー等に置かれた動産に関し、撤去等と不法行為に基づく損額賠償を求め、撤去等のみが認容された事例

### 1 事案の概要

X（原告）はマンション内の一住戸に居住する区分所有者であり、隣接住戸（以下「本件住戸」という。）には、Y 1（被告）とY 1の父親Y 2（被告）が居住していた。

Y 2は、少なくとも平成26年4月29日以前から本件住戸に付属のバルコニー（以下「本件バルコニー」という。）に、非常時の通行が困難となるほどの量の動産を雑然と置いていた。その後、Y 1らは本件バルコニーのX所有住戸との仕切板付近に棒状の物や網状の物などを取り付けた。

本件バルコニーに置いた動産及びX所有住戸との仕切板付近に取り付けた棒状の物や網状の物などの動産については、多少の変動があるものの、その後も撤去されなかった。

また、平成26年5月27日頃、Y 2は開放廊下に植木鉢や段ボール箱などを置き、同年7月15日頃の時点でも、開放廊下に植木鉢を置いていた。

Xは、平成26年4月29日に、X所有住戸を賃料月額11万円余の約定で賃貸する契約を締結する予定であったところ、同日、賃借予定者が本件バルコニーに大量の動産が置かれている状態を見て、その異常な様子に不安を覚えたことを理由に、賃貸借契約の締結をキャンセルした。

Xは、その後すぐに、本件住戸の玄関に賃貸借契約がキャンセルされたための損害賠償を求める旨などを記載した文書を貼った。

Xは、平成26年7月20日、別の者との間でX所有住戸の賃貸借契約を締結した。

Xは、本件バルコニーと開放廊下に置かれた動産の撤去及び今後置かないことを求めるとともに、別の者と賃貸借契約を締結するまでの期間の賃料相当額等を損害金として求め、提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求のうち、損害金の支払い請求は棄却したが、本件バルコニーと開放廊下の動産の撤去と今後置かないことを求める請求を認容した。

#### （1）動産の撤去と今後置かないことを求める請求

Xの主張のとおり、区分所有者は区分所有建物の共用部分に関し、区分所有法18条1項ただし書により、共有持分権に基づき、保存行為として単独で妨害の排除や予防を請求する訴えを提起できると解される。

マンションの管理規約の表示及びバルコニーの構造等に鑑みると、本件バルコニーは共用部分に当たると認められ、また、開放廊下も共用部分であることは明らかである。

本件バルコニーの動産はいまだに撤去されておらず、動産が置かれていることにより、非常時に本件バルコニーを通して避難することが困難な状態にあることから、Y 2の行為は、マンションの使用細則に反するのはもとより、マンションの使用に関する区分所有者の共同の利益（区分所有法6条1項）に反することは明らかである。

Y 1らが共同して仕切板付近に目隠しと称する棒状や網状の物などを取り付けている行為



本件は、マンションの区分所有者が、バルコニー及び開放廊下に動産を置いた隣接住戸の居住者に対し、撤去と今後置かないことを求めるとともに、置かれた動産が原因で、予定されていた賃貸借契約が締結に至らず、別の者との賃貸借契約締結までの期間の賃料を得られなかったとして、不法行為に基づき、損害金の支払を求めた事案において、損害金の請求は棄却されたが、動産の撤去と今後置かないことについては認容された事例

(東京地裁 平成26年12月9日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

も、落下や飛散等の危険があることから、マンションの使用に関する区分所有者の共同の利益に反するというべきである。また、いまだに本件バルコニーの動産が撤去されていないことから、これらが撤去されてもY1らが再び本件バルコニーに動産を置いたり、目隠しと称する物を取り付けるおそれは高いというべきで、Y1らに対する本件バルコニーの動産を撤去することと今後動産を置かないことを求める請求は、物干し竿、ハンガー等の洗濯用具を除く限度で理由がある。

Y2が開放廊下に置いていた動産については、遅くとも平成26年9月8日までに撤去されており、開放廊下の動産を撤去することの請求は理由がないが、Y2が本件バルコニーに相当量の動産を雑然と置いていることからすると、今後、Y2が本件開放廊下に再び動産を置くおそれは高いというべきであるから、Y2に対する開放廊下に消火器を除く動産を置かないことの請求は理由がある。

## (2) 不法行為責任の成否及び損害額

Xは、平成26年4月29日に賃借予定者と賃貸借契約を締結することができなくなった後すぐに、本件住戸の玄関ドアに上記文書を貼っているところ、Y2が、同文書を見る前に、XがX所有住戸を第三者に賃貸しようとしていることを認識していた事実を認めるに足る証拠はなく、Xと賃借予定者との賃貸借契約がキャンセルされ、その賃料が発生しなくなることにについて、Y2に故意があったとは認められない。また、Xと賃借予定者との賃貸借契約がキャンセ

ルされ、その賃料が発生しなくなることにについて、Y2に過失があったことを基礎付ける具体的事実を認めるに足る証拠はないため、その余の要件を検討するまでもなく、Y2に不法行為が成立するとはいえず、損害金についての請求には理由がない。

## 3 まとめ

動産の撤去に関する紛議が裁判となるケースはあまり見受けられず、また、裁判となるケースでも、原告はマンション管理組合か同理事長の場合がほとんどである。

本件では、原告が一区分所有者という点で稀なケースであるが、共用部分上の動産について、区分所有法6条1項に基づき、マンションの使用に関する区分所有者の共同の利益に反するとして撤去を求められる可能性があることを再認識するうえで、実務上参考となる事例である。

仲介業者は、マンションの一住戸の売買及び賃貸の仲介をする場合、引渡し後、買主及び借主から、同住戸のバルコニー等の動産撤去について苦情がないよう、同住戸のバルコニーの状況に留意し、また、管理会社や区分所有者にヒアリングするとともに組合総会議事録等を確認し、その状況が管理規約等に抵触したり、管理組合から撤去要請を受けている事実があれば、その旨を重要事項説明書に記載・説明しておくことが重要である。

# 不動産のQ&A

宅建業者には馴染みの用語や商習慣も、消費者にとっては未知の世界。不動産取引について、消費者から多く寄せられた疑問や質問について、Q & A形式でご紹介します。宅建業者と消費者が信頼でつながるために、適正な取引の参考としてください。

**Q 「ジュウセツ：重説」という言葉を宅建業者さんから聞きましたがどういう意味ですか？**

**A** 宅建業者は、宅地・建物の売買・交換・賃貸等の相手方等、取引の当事者に対して、契約が成立するまでの間に、取引をしようとしている物件や取引条件など一定の重要な事項について、それらを記載した書面を交付し、宅地建物取引士をして説明させなければなりません（宅建業法35条1項、2項）。この重要事項の説明やそれを記載した書面（重要事項説明書）のことを略して「重説」と言うことがあります。



＜一般財団法人 不動産適正取引推進機構のホームページより転載＞

## 宅地建物取引士による 不動産無料相談所 のご案内

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、宅建協会の無料相談をご利用ください。

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

※予約は承っておりません。

◆会場：埼玉県宅建会館2階

## 弁護士による 不動産法律相談会 のご案内

不動産取引に関する事案に卓越した本会顧問弁護士による無料の「不動産法律相談会」を開催しています。全日程が予約制となっており、ご好評につき定員に達することが多いため、相談をご希望の方はお早めにご予約をお願いいたします。

- ◆会場：埼玉県宅建会館2階
- ◆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（保証業務課）

平成29年

5/11 木

5/23 火

詳しくは宅建協会ホームページをご覧ください。

埼玉 不動産無料相談

検索





# 自分たちのまちだから、 自分たちで守りたい!!



今回は、

**北埼支部**

有限会社 中嶋設計

**中嶋 治彦** さんの投稿です



## 市民の安堵の表情にやりがい

「自分たちのまちだから地域のために何か役に立ちたい。」と自分の仕事の傍ら、消防団に入ったのは12年前。日頃の主な活動は小学校や地域に出向き、消火器の使い方をはじめ、火事が起きたときの対応の説明などですが、最もメインとなるのが実際の火災現場での消火活動です。

消防団員は、消防無線の受令機を片時も離さず持っていて、火事の連絡が入ると、夜中眠りに関わらず飛び起きて火災現場へ駆けつけます。現場で大変なのは、ホースを延ばし燃え盛る炎に近付くことや、ガラス破片や瓦の落下など、熱や煙の中での消火活動は常に危険と隣り合わせだと思います。ですが、「来てくれてよかった。」という市民の安堵の表情を見る度にやりがいを感じます。

要な役割を担います。



## 消火・防災訓練など日々技術向上

火災消火の基本的な操作の習得を目指すための手順、ポンプ操法の訓練を平常時に行っています。ポンプ操法は、実際の火災現場で



の消火を想定して行われ、全国規模で消防操法大会も実施されています。消防団員は日々技術の向上に努め、訓練に励んでいます。

操法訓練の他にも、災害現場での後方支援や、負傷者の応急救護処置などにも対応できるよう研修会を開くなど、防火防災訓練にも力を入れています。



## 消防団の活動って？

消防団の活動は消火だけではなくありません。実際にどのような所で活躍しているのか、どのような役割を持った組織なのかをご紹介します。

消防団は、消防本部や消防署と同様、消防組織法に基づき、それぞれの市町村に設置される消防機関。地域における消防防災のリーダーとして、平常時・非常時を問わずその地域に密着し、住民の安心と安全を守るという重



## 第6回理事会・幹事会開催報告

3月17日、埼玉県宅建会館3階「研修ホール」において、理事58名出席のもと、「平成28年度第6回理事会・幹事会」を開催しました。

冒頭、昨年12月30日にご逝去された県南支部の荒井支部長（当時）に黙祷が捧げられました。

宅建協会理事会においては、理事退任についてなど、13項目に亘って報告が行われました。さらに、平成29年度事業計画書（案）承認に関する件など、14項目に亘って慎重な審議が行われ、全議案可決承認されました。



内山会長



江原議長

保証協会幹事会においても、幹事退任について報告が行われました。さらに、平成29年度収支予算書（案）承認に関する件など、7項目に亘って慎重な審議が行われ、全議案可決承認されました。

### 宅建協会 議題

#### 報告事項

理事退任について／埼玉県防犯のまちづくりに関する知事感謝状の贈呈について／役員賠償責任保険の更新について／平成28年度（12月～2月）入会者について／専任相談員（事務局臨時職員）の退職について／新不動産情報サイト「ハトラぶ」の機能について／「ハトラぶ」がよくわかる入門セミナーの開催について／支部における空き家対策に関する協定の締結状況について／創立50周年記念式典関係開催概要について／会長諮問について／ハトマークグループビジョン取り組み状況及び平成29年度の普及活動について／平成29年度協会等会議日程について／その他（関係団体からの報告事項）

#### 審議事項

監事退任承認に関する件／理事1名選任（案）承認に関する件／監事1名選任（案）承認に関する件／常務理事選定に関する件／専任相談員（事務局臨時職員）の採用承認に関する件／人権意識の向上を目的とするガイドライン（案）承認に関する件／新物件登録システム「たっけんクラウド」提供契約書（案）締結承認に関する件／ハトマークサイト埼玉運営規約の一部改正（案）承認に関する件／関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定（案）締結承認に関する件／50周年記念会長表彰状・感謝状選考基準（案）承認に関する件／平成29年度事業計画書（案）承認に関する件／平成29年度収支予算書（案）承認に関する件／平成29年度資金調達及び設備投資の見込み承認に関する件／平成29年定時社員総会付議事項（案）承認に関する件

### 保証協会 議題

#### 報告事項

幹事退任について

#### 審議事項

監査退任承認に関する件／幹事1名選任（案）承認に関する件／監査1名選任（案）承認に関する件／常任幹事・委員長選定に関する件／平成29年度事業計画書（案）承認に関する件／平成29年度収支予算書（案）承認に関する件／平成29年度本部総会付議事項（案）承認に関する件

### 訃報

県南支部長（（保）総務財務委員長）の荒井 一昌氏（株式会社 産経建設）が平成28年12月30日に逝去されました。謹んでお悔やみ申し上げます。

## 埼玉県宅建協会・全宅保証会員の皆様へ 平成29年度会費納付のお願い

平成29年度会費の請求につきましては、所属支部からご案内いたしますので、支部の定める方法により期限までに納付していただきますようお願いいたします。

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会	年会費 57,600円
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会	年会費 6,000円

### 注意

- 主たる事務所（正会員）及び、従たる事務所（準会員）の年会費は同額となります。
- 4月1日に所属する会員は6月末日までに年会費を全額納付しなければなりません。
- 会費は年会費のため期中退会、期中支店閉鎖の場合であっても年会費の全額納付が必要となります。



# 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 本・支部事務局一覧



県内16支部では行政と連携して不動産無料相談を行っています。  
開催日程等の情報は、お近くの支部事務局までお問合せ下さい。



**協会本部** さいたま市浦和区東高砂町 6-15 048-811-1820

- |            |                              |              |          |                          |              |
|------------|------------------------------|--------------|----------|--------------------------|--------------|
| ① 川口支部     | 川口市並木 2-24-21                | 048-255-7711 | ⑨ 越谷支部   | 越谷市越ヶ谷 2-8-23            | 048-964-7611 |
| ② 南彩支部     | 戸田市上戸田 1-14-10               | 048-229-4630 | ⑩ 埼玉支部   | 南埼玉郡宮代町笠原 2-2-7 ノアコーポ 2F | 0480-31-1157 |
| ③ さいたま浦和支部 | さいたま市浦和区常盤 6-2-1             | 048-834-6711 | ⑪ 北埼玉支部  | 羽生市中岩瀬 1059-2            | 048-562-5900 |
| ④ 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 | ⑫ 県南支部   | 朝霞市本町 1-2-26 WJ・A-1ビル 2F | 048-468-1717 |
| ⑤ 彩央支部     | 上尾市二ツ宮750上尾商工会館内 2F          | 048-778-3030 | ⑬ 埼玉西部支部 | 川越市協田本町 14-20 遠藤ビル 3F    | 049-265-6390 |
| ⑥ 埼玉北支部    | 熊谷市籠原南 3-187                 | 048-533-8933 | ⑭ 所沢支部   | 所沢市元町 28-17 元町郵便局 2F     | 04-2924-6599 |
| ⑦ 本庄支部     | 本庄市朝日町 3-1-19                | 0495-24-6506 | ⑮ 彩西支部   | 狭山市根岸 1-1-1              | 04-2969-6060 |
| ⑧ 埼玉東支部    | 草加市稲荷 3-18-2                 | 048-932-6767 | ⑯ 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)について | 048-811-1820 | レインズ・ハトラブについて     | 048-811-1840 |
| 宅建業開業・協会ご入会について | 048-811-1830 | 重説・契約書等について       | 048-811-1868 |
| 宅建士・業免許のお手続について | 048-811-1830 | 不動産取引関係の相談・質問について | 048-811-1818 |

## 協会会員数報告

会員数 5,186 会員 平成29年 3 月入会数：19 会員、退会数：42 会員  
(平成29年 3 月31日現在)

### 編集後記

花見の季節もそろそろ終わり、新緑が鮮やかに芽吹く心地よい季節となりました。

さて、日常 食しております発酵食品の代表格である「漬物」。特に「深谷漬物」について少し紹介させていただきます。深谷漬物の発展のきっかけは昭和30年ごろ、東京練馬で作られていた練馬大根が、都市化によ

り深谷へ産地移動してきたことで、たくあん作りが盛んになったことに由来します。『漬ける』の言葉は「保存」と「熟成発酵」という意味が隠されています。ちなみに発酵による独特の香りから「香の物」とも呼ばれています。漬物には体に優しい乳酸菌が含まれていますが、塩分もありますのでバランス良く食べましょう。

広報啓発委員 野村 数夫 (埼玉北支部)

### 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)



会員の皆さまへ

# 平成29年 定時社員総会 開催通知送付のご案内

平成29年総会出欠の返送期間が20日前後と大変短いため、  
早急なご返送にご協力をよろしくお願い致します。

会員の皆さまにおかれましては、平素協会運営に対しご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

埼玉県宅建協会では、平成29年度も下記の日程と会場で総会を開催する予定であります。開催通知と議案書につきましては、**5月7日以降に会員の皆さまへ郵送**できるよう準備を進めておりますが、出欠カードの返送期間が20日前後と大変短くなりますので、早急なご返送にご理解とご協力を頂けますよう、よろしくお願い申し上げます。

## ●総会開催日

平成29年**5月29日**(月) 午後2時45分開会予定

◆公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 総会

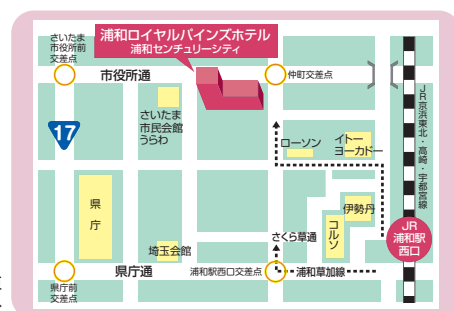
◆公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会埼玉本部 総会

## ●総会開催場所

浦和ロイヤルパインズホテル

さいたま市浦和区仲町2丁目5番1号 TEL 048-827-1111

●JR浦和駅 西口下車  
徒歩約7分



※総会当日は公共の交通機関をご利用  
下さいますようお願い致します。

同日  
開催

## 「50周年記念講演会」開催のお知らせ

創立50周年を迎えることを記念し講演会を開催いたします。

定時社員総会と同日・同会場で開催

日時: 平成29年5月29日(月) 開演 午後1時 閉演 午後2時15分(予定)

場所: 浦和ロイヤルパインズホテル 4F「ロイヤルクラウン」

演題: 『地政学と日本の大戦略～トランプ大統領が与える日本への影響～』

講師: 宮家 邦彦 氏 (キャノングローバル戦略研究所 研究主幹)

対象: 埼玉県宅建協会会員および従業者

定員: 先着400名

※講演会の詳細及びお申し込みは協会HPをご覧ください。

SAITAMA  
The 50th  
anniversary



各地  
でも

## 「支部記念事業」を実施します!

県内4エリアごとに開催

県内4エリア(中央・西・東・北部)の各支部の連携協力のもと、各エリアで創立50周年記念事業を実施します。  
各エリアでの記念事業内容の詳細は随時、協会ホームページにおいてご案内いたします。

中央エリア (川口・南彩・さいたま浦和・大宮・彩央支部)

: 会員交流会 (日時 9/15(金) 会場 プリランテ武蔵野)

西部エリア (所沢・県南・彩西・埼玉西部支部)

: 記念講演会 (日時 6/16(金) 会場 ウェスタ川越 講師 杉村 太蔵 氏)

東部エリア (埼玉東・越谷・埼玉支部)

: 記念講演会 (日時 6/12(月) 会場 越谷サンシティ 講師 花田 景子 氏)

北部エリア (埼玉北・本庄・北埼玉・秩父支部)

: 会員交流会 (日時 6/13(火) 会場 マロウドイン熊谷)