

埼玉県

# 宅建 NEWS

2017  
秋号



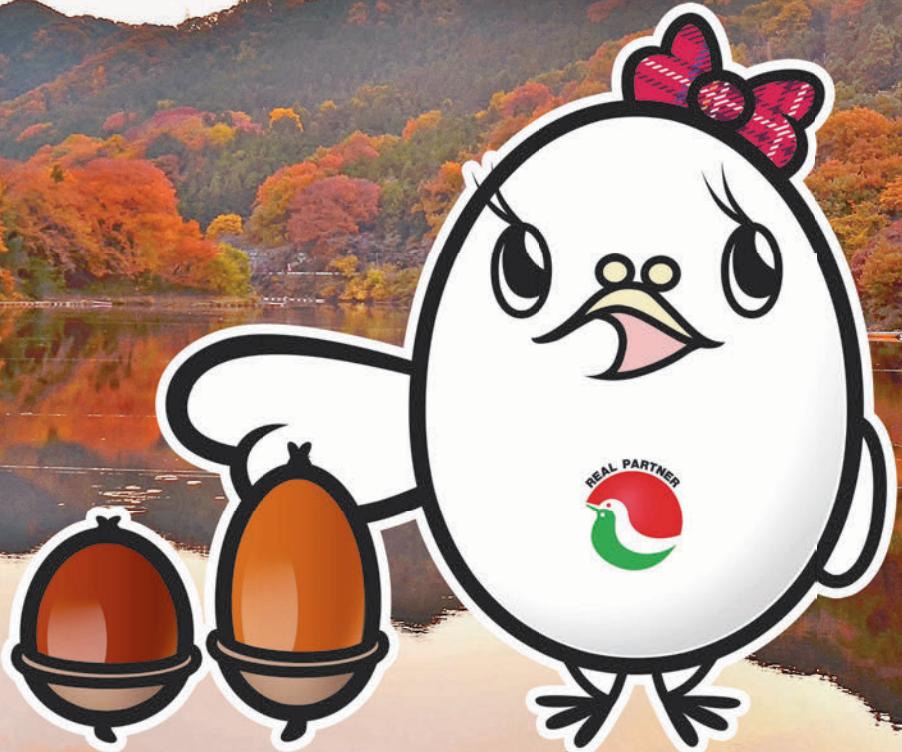
TOPIC

- 業法・民法改正対策サイトオープン！ ..... 3  
50周年記念事業（中央部エリア）開催報告 ..... 16  
不動産フェアでハトたまが大活躍 ..... 裏表紙

Facebook でも  
最新情報発信中

埼玉いやしスポット  
今回は  
**本庄支部**  
**エリア**

秋の間瀬湖（本庄市）  
写真提供：本庄市



地域に寄り添い 50 年

SAITAMA  
REAL PARTNER  
The 50th anniversary 50

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・会員の功績を称えるとともに、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ヶ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

平成30年

2/7水

2/21水

3/7水

3/28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撮影基準を準用)  
※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。

埼玉いやしスポット  
今回は  
**本庄支部**  
**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、「本庄市、上里町、美里町、神川町」エリアを管轄する「本庄支部」をご紹介します。



## 今回のいやしスポット

### 本庄市「秋の間瀬湖」

ヘラブナ釣りの名所として知られており、関東一澄んでいると定評のある水は、水中のウキの動きが見えるほど透明さを誇っています。東日本に残る最古のコンクリート式農業用ダムで、「新日本百景」や「ため池百選」にも選ばれており、ダムの堰堤と堰堤管理橋は国の有形文化財に登録されています。(一般社団法人 埼玉県物産観光協会HPより引用)

**交 通** 交通: JR八高線「児玉駅」からバスで15分の「下元田」バス停から徒歩で10分(日曜運休)。関越自動車道「花園IC」から約25分。



### 支部長ご挨拶 本庄支部 支部長 江原 貞治



本庄支部は、本庄市・神川町・美里町・上里町の1市3町で構成され、JR高崎線・八高線、上越長野新幹線、関越自動車道本庄児玉インター・上里スマートインター・美里スマートインター(予定)があり、埼玉県北部の玄関口です。

本庄市は塙保己一の生誕地、日本神社、間瀬湖、

こだま千本桜。神川町は下久保ダム、金鑽神社。美里町はブルーベリーの産地、猪俣百八燈。水と緑溢れる上里町など素晴らしいロケーションに恵まれています。

支部では、「更なる地域社会への貢献、地域の活性化、明るい宅建支部」という三つの目標を掲げ事業を展開しています。



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！



宅建協会員の営業活動を  
がっちり支えるサポートメニューをご紹介します！

## 協会ホームページ「会員専用サービス」がリニューアル スマホ対応 会員向けサービス一元化

本会ホームページ内の「会員専用サービス」は、協会が提供する会員向けサービスのほか、埼玉宅建協同組合やハトマーク支援機構など関連団体が提供する会員向けサービスを新たに追加し、会員がワンストップで必要なサービスを得られるよう当該ページのリニューアルを行いました。

これまでには、必要なサービスを探すために各サービスの提供元のサイトを探し回る必要がありましたが、複数サイトに散らばっている情報を一元化して提供することにより、会員様の利便性を向上いたしました。

会員専用サービス

書式や提携商品の割引など会員特典を満載！

埼玉県宅建協会では、加盟店さま向けに多彩なサービスをご用意しています。  
ご利用目的ごとに各種サービス内容をご紹介します。

契約書式  
物件情報  
媒介制度

新規登録

新しく使いやすくなった新サイト

会員専用サービス

書式や提携商品の割引など会員特典を満載！

埼玉県宅建協会では、加盟店さま向けに多彩なサービスをご用意しています。  
ご利用目的ごとに各種サービス内容をご紹介します。

契約書式  
物件情報  
媒介制度

新規登録

スマートフォン表示にも対応！

### ■新サイトのサービスメニュー

契約書式・法令情報	これまで通り、法改正に対応した最新の契約書式等がダウンロードできるほか、改正業法・民法に対応するためオンライン動画などが充実しました！そのほか、協会制定の掲示物や様式等がダウンロードできます。
物件情報・媒介制度	物件情報や公的な媒介制度のご紹介のほか、協同組合の提携する用地紹介制度のご案内など、収益に直結する情報を掲載しています。
営業サポート	住宅ローン、家財保険代理店、家賃保証、価格査定、賃貸管理業支援、販促用品・ギフト割引などの営業活動に役立つ多彩なサポートメニューが目白押しです。ハトたま販促ツールなど無料でダウンロードできる販促ツールも要チェック！
教育研修	全宅連の人材育成プログラム「不動産キャリアパーソン」のご紹介や、協会の研修会・セミナー開催情報、民間講習プログラムの割引情報などをご案内しています。
福利厚生	宅建士向け賠償責任保険や生命共済制度など、ハトマーク会員の従業者様むけサービスをご案内しています。
協会からのお知らせ	会議・催事日程、会員名簿などの確認に便利です。また、宅建士や宅建業免許の各種手続方法についてもご案内しています。



# 業法・民法改正対策ページOPEN

## 来たる業法・民法の大改正に備えよう！

昨年、宅建業法を改正する法律が成立し、平成30年4月1日に施行後は、建物状況調査（インスペクション）に関する説明の義務付け等がスタートします。また、民法を改正する法律が成立し、平成29年6月2日の公布から3年以内に施行されます。

業法と民法の大改正を前に、ハトマーク会員限定の宅建業者向け徹底準備サイトをご用意しました。「オンライン動画研修」や「誌上研修」など充実の内容となっておりますので、ぜひご利用ください。

地域に寄り添い50年  
Saitama The 50th anniversary 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会  
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会埼玉本部

埼玉県宅建協会トップ | 宅建業の間業・ご入会 | 会員専用サービス

ハトマーク

### 契約書式・法令情報

トップページ > 会員専用サービス > 契約書式・法令情報 > 宅建業法・民法改正 > オンライン動画研修

#### オンライン動画研修

宅地建物取引業の業務に影響を及ぼす各種法令情報をご案内しています。  
宅建業法を改正する法律が成立し、建物状況調査（インスペクション）に関する説明の義務付け等は平成30年4月1日に施行されます。また、民法を改正する法律が成立し平成29年6月2日の公布から3年以内に施行されることとなっております。  
本件に関する説明の動画や紙上研修、お役立ち情報をご用意いたしましたのでご利用ください。

既存住宅取引における宅建業者の業務のポイント  
「建物状況調査」・「重要事項説明書」・「37条画面の作成」

全宅連・全宅保証において作成された研修動画をご覧いただけます。  
この動画は、平成29年7月時点において公表されている資料等に基づき作成しており、改正宅建業法の施行までに法律の適用・解釈等が変わる可能性がございますので、予めご了承下さい。

本研修のレジュメ資料（準備中）※保存・印刷不可ファイル

#### 第1章 宅建業法改正点の解説（約16分）

0:00:00 0:16:11

### ■業法・民法改正サイトのメニュー

重要な法令情報	最新の法令情報をご案内しています。
オンライン動画研修	インスペクション対応など業法改正の徹底対策を全113分の動画にまとめました。 第1章 宅建業法改正点の開設 第2章 建物状況調査の概要 第3章 既存住宅売買瑕疵保険の概要 第4章 建物状況調査の実際 第5章 取引の流れに沿った宅建業者の対応
誌上研修	全宅連広報誌「リアルパートナー」で掲載された業法改正に関する特集記事をまとめて掲載しています。
関連書籍のご案内	協会がお勧めする業法・民法改正に関する書籍を紹介しています。



## レインズを利用するなら宅建協会の「ハトラブ」とのセット加入がおすすめ！

平成29年8月1日にオープンした新不動産情報サイト「ハトラブ」は、物件登録および集客機能を大幅に強化しました。この機会にレインズ会員の皆様がハトラブとセットで加入することをおすすめします。ご利用は一月あたり1,000円（税別）です。詳細は同封のパンフレットをご覧ください。

### ■レインズ物件登録の効率化

レインズ物件登録の写真登録でお困りではありませんか？ハトラブは、写真登録の作業時間を短縮できます！下の機能比較表をご覧下さい。

＜ハトラブ・レインズの機能比較表＞

機能	ハトラブ登録画面	レインズ登録画面
写真登録	マウスで一括登録	一枚ずつ登録
写真サイズ調整	自動で調整	調整不可
間取図作成	ソフトで簡単作成	機能なし
図面作成	レイアウトが簡単	レイアウトに手間がかかる

### ■無料ホームページ

インターネット利用者が不動産会社を選ぶとき、会社情報（会社写真等）の詳細を見ています。ハトラブは下図の通り会社写真等の情報はもちろん、自社スタッフの情報も写真付きプロフィールで掲載できます。これらの機能は無料で利用できます。



### お知らせ

#### ■50周年記念入会キャンペーン実施中！

平成29年度に宅建協会に加入した会員様を対象に、来年の3月まで利用料無料のキャンペーンを行います。ぜひ、無料期間内にハトラブをお申ください。

※免許換え、組織変更等による入会は対象外とさせていただきます。

#### ■物件登録促進キャンペーン実施中

12月末まで物件登録促進キャンペーンを実施しております。ハトラブの物件登録システムで1物件につき写真10枚以上掲載し、売物件5件または賃貸物件10件以上を登録した会員に、抽選でタブレットなどの素敵な賞品をプレゼントします！詳しくは、本部企画政策課へお問い合わせください。



本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1840 (企画政策課)



# 宅地建物取引士賠償責任保険 平成30年度新規加入者募集のお知らせ

## わずかな保険料で大きな安心！

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30年度 新規ご加入方法

**募集期間** 平成29年12月15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  
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保険のパンフレットについては平成29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29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



### 不動産鑑定士による不動産調査価格査定 ご利用のご案内 價格査定資料ご利用ください

「公益社団法人 埼玉県鑑定士協会」が母体となって設立された「埼玉評価センター」のご協力により、埼玉県宅建協会の会員様を対象に一定条件の宅地建物に対して、不動産調査価格査定書を発行しています。

媒介依頼者に対して、「宅建業法第34条の2第2項の媒介契約における宅地建物の価格の根拠」を示す際に、不動産鑑定士による価格査定資料をぜひご利用ください。

#### ご利用方法

ご利用になる場合は、本会ホームページより「埼玉評価センター」に加盟する不動産鑑定士リストをご確認頂いた上で、記載の不動産鑑定士に「不動産調査価格査定依頼書」をご提出ください。

価格査定書の交付は依頼書提出後10日前後で受け渡しとなります。金額等詳細につきましては、各不動産鑑定士までお気軽にお問合せください。

#### 埼玉評価センター加入不動産鑑定士リストおよび不動産調査価格査定依頼書の入手方法

本会ホームページ > 会員専用サービス > 営業サポート > 價格査定

※会員専用コンテンツの閲覧には、会員専用ID・パスワードが必要です。

#### 評価対象不動産

- a. 土地面積が300m<sup>2</sup>以下の住宅用の更地
- b. 土地面積が300m<sup>2</sup>以下の自用の建物及びその敷地(中古戸建住宅)
- c. 床面積が100m<sup>2</sup>以下のマンションの一室の区分所有権(中古マンション)
- d. 評価額は8,000万円以下

本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1868 (保証業務課)

# 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

### 民事介入暴力事案に関する法律相談について

＜宅建協会からのお知らせ＞

本会は、埼玉弁護士会と連携して、会員及び会員の顧客を対象とした民事介入暴力事案に関する無料法律相談を行っています。

無料法律相談には、埼玉弁護士会の「民事介入暴力対策委員会」の中から選任された弁護士が初期対応等の助言を行います。

なお、相談の内容によっては、お取り次ぎできない場合や相談料等が生じる場合もございますので、利用上の注意事項等などは本会のホームページをご確認ください。

対象案件や相談対応の流れは以下のとおりです。

#### 対象案件について

暴力団等による暴力的・威圧的行為により一般市民の日常生活や一般市民及び企業の経済取引等に介入するなどして、違法・不当な利益の獲得を図る事案に対するご相談。

(暴力団関係の配偶者から受けるDV、迷惑居住者、クレーマー等の相談は対象外)



#### 相談対応の流れ

会員及び会員の顧客に民事介入暴力事案発生



本部事務局 保証業務課 (TEL. 048-811-1868) に会員が電話で問い合わせ  
(相談を要する内容であれば、民暴委員会指定弁護士に取り次ぎます)



民暴委員会指定弁護士の連絡先を本部事務局より会員へご案内



会員より民暴委員会指定弁護士に連絡後、同弁護士の法律事務所において  
初回法律相談 (無料・相談時間は1時間以内・初期対応の助言)



※継続相談が必要な場合

民暴委員会指定弁護士が自ら又は民暴委員会所属弁護士に  
事件を紹介し、継続相談ないし事件受任 (有料)

本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1868 (保証業務課)

## 屋外広告物にご注意！ 重い罰則が待っています！

＜宅建協会からのお知らせ＞

道路上のカラーコーンを使った物件広告、電柱などに表示するはり紙・はり札は埼玉県屋外広告物条例に違反するだけでなく公正競争規約による規制も受けます

### 屋外広告物によるデメリット

- ①公正競争規約に違反した場合は500万円以下の違約金課徴、ポータルサイトへの広告掲載1ヶ月停止などの措置があります。
- ②道路上に設置した広告物が原因により事故等が発生した際には被害者が損害賠償を請求する可能性があります。
- ③埼玉県屋外広告物条例に違反した場合は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられます。

広告に関するご相談は 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 TEL. 03-3261-3811

埼玉県宅建協会の会員様は、「公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会」の加盟事業者となっています。  
不動産の表示に関する公正競争規約等を遵守しましょう。

一定の媒体で広告を行う場合には「首都圏不動産公正取引協議会加盟」と記載して下さい。

なお、表示規約及び景品規約等に反する広告物につきましては警告・違約金課徴などの措置がありますので注意が必要です。広告物の件でお質問等ございましたら上記お問合せ先までお尋ね下さい。

本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1868 (保証業務課)

## 重要事項説明書への完了検査番号等の記入について

＜埼玉県・宅建協会からのお知らせ＞

埼玉県では、県内の特定行政庁及び建築関係団体等の協力のもと、建築物の完了検査の徹底など建築物の安全性の確保に取り組んでいます。

「宅地建物取引業法第35条」で定められた説明すべき事項には該当しないため、義務ではございませんが、完了検査の徹底による消費者保護を図るため、下記のとおり重要事項説明書の備考欄に「建築基準法第7条第5項」の規定による検査済証の番号及び年月日を記入するようお願いいたします。

※故意に虚偽の記載をした場合又は過失により事実とは異なる記載をした場合には、不法行為責任及び宅建業法第47条第1号（業務に関する禁止事項）に抵触する恐れがあります。

### 記入例

備 考	建築基準法による検査済証	第〇〇〇号	平成29年〇月〇日
-----	--------------	-------	-----------

本件に関する詳細 埼玉県ホームページをご確認ください。

総合トップ > くらし・環境 > まちづくり > 建築・不動産 > 申請・手続き・窓口 > 建築確認等窓口等のご案内

本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1868 (保証業務課)

## 手付金保証制度等利用のご案内

＜全宅保証からのお知らせ＞

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会（略称「全宅保証」）は、宅地建物取引の安全を確保するため、下記の制度を提供しています。

### 手付金保証制度

売主・買主ともに一般消費者で流通機構に登録された媒介物件を購入する時に買主が支払う手付金を全宅保証が規定に基づき保証する制度です。

### 手付金等保管制度（宅建業法第41条2）

売主である会員から、顧客が土地建物（完成物件）を購入する際に、売買代金の10%又は1,000万円超の手付金等を支払う場合、物件の引き渡しと所有権の移転登記手続きが完了するまで、全宅保証が顧客の手付金等を保管する制度です。

### 本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1868（保証業務課）



## 賃貸借契約に関するご注意

＜宅建協会からのお知らせ＞

### 住宅賃貸借契約の注意事項

1. 契約前に不明な点はわかるまで確認しましょう。
2. 契約書の特約や禁止事項等をきちんと理解し納得の上で契約を結びましょう。
3. 入居前の物件確認は退去時と比較できるようしっかり行いましょう。

### 賃貸住宅の原状回復トラブルにあわないために

1. 契約時に退去時の修復の範囲や敷金の返還条件を確認しましょう。
2. 入居時と退去時に当事者が立ち会って室内の現状を確認しましょう。

### お問合せ先

TEL. 048-811-1868（保証業務課）

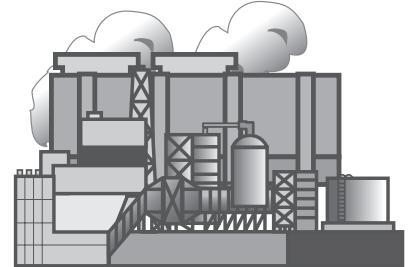


## 埼玉県が企業誘致のため事業用物件を募集中！

＜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に、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。

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、県庁ホームページをご確認ください。



### 本件に関する詳細

埼玉県ホームページをご確認ください。

総合トップ > しごと・産業 > 産業 > 企業立地 > 企業誘致・産業団地 > 民間取引物件の情報

### 本件に関するお問合せ

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

## 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

- 日時：平成30年2月14日(水) 午後1時～午後4時50分（予定）
- 場所：埼玉県宅建会館3階「研修ホール」
- 演題・講師：
  - ①不動産業界の現況及び不動産業の魅力について／(有)プランサービス代表取締役・FP 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。
- 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
- 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 受講者に免許申請書を無料配布

## 法令上の違反と瑕疵担保特約の範囲

約定の瑕疵担保特約に定められていない法律上の瑕疵について、売主の担保責任が否定され、媒介業者の説明義務は尽くされていたとした事例

### 1 事業の概要

売主Y1（被告）は、平成22年5月に所有者（訴外）より買い受けた土地及び平成15年12月に保存登記された建物（以下両者を「本物件」という。）を、平成24年6月、宅建業者Y2（被告）に媒介を依頼し、7,000万円で売りに出した。

平成25年11月、買主X（原告）は、宅建業者A（訴外）を通じて本物件の内覧を申し入れ、建築士B（訴外）を同道のうえ本物件の内覧をした。内覧後、Y2は、Aから、本件建物の設計図書資料の請求を受け、Y1から設計図書を取り寄せてAに送付した。

Xは、Bに改築の相談をしたところ、希望に沿った改裝ができそうとの意見を得たので、Aを通じて本物件の購入を申し込んだ。

同年12月9日、Y2は、Aに対し、本物件に関する資料、契約書案及び重要事項説明書案等を送付した。翌日、Aは、Y2に対し、台帳記載事項証明書が検査済証無としているとして、重要事項説明書の追記を指示した。

同年12月13日、XとY1は、本物件を6,000万円、売主は本件土地の隠れたる瑕疵及び本件建物の雨漏り・シロアリの害・建物構造上の主要な部位の木部の腐蝕・給排水管の故障の瑕疵についてのみ責任を負うとした特約を付した売買契約を締結した。なお、重要事項説明に際して、Y2は、Xに対し、重説事項説明書記載の法令上の制限と検査済証が無い旨、新築時の資料は設計図の写しのみであることを

説明した。

平成26年1月16日、Aは、Y2に対し、増改築に際しては、本件建物の適法性を役所に検証する必要があるとして、確認申請時の設計図等の入手協力を求めたが、Y2は、資料は設計図の写しのみであると回答した。

Aは、Y2に対し、検査済証等がないので、増改築費用とは別に適法性検証手続の費用が必要だとして、その費用負担をY2及びY1に求める連絡をしたが、Y2は、Y1にはその義務も意向もなく、また、Y2は重要事項説明で検査済証が無いこと及び資料は設計図の写しのみであることを説明している以上、書類がないことを理由とする請求には応じられないと回答した。

同月24日、本物件の残金決済及び引渡が行われた。

その後、Xは、Bから、土木事務所との協議において確認申請時の図面と現況等が異なるので調査を求められたとの報告を受けたため、調査をBに委託したところ、本件建物につき、建物の高さが確認申請時の図面よりも173mmオーバーし、また、隣地地盤面の設定が実際より高く設定されていたために、北側斜線規制及び日影による高さ制限に違反する建築基準法違反があったことが判明した。

Xは、Aを介して、Y1及びY2に対し、本件建物が違反建築物であったとして、その是正費用の負担を求めたが、Yらがこれを断ったため、Xは、次のように主張して、Yらに対し、719万円余の損害賠償を求め本件訴訟を提起した。

（1）建築基準法違反は、本件建物の交換価値又は

中古住宅の買主が、建物に建築基準法違反があったとして、売主に対しては瑕疵担保責任により、媒介業者に対しては調査義務違反等により、損害賠償を請求した事案において、売主の瑕疵担保責任は売買契約の特約により免責されているとし、また、媒介業者は調査説明義務を果しているとして、その請求が棄却された事例

(東京地裁 平成27年6月16日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

使用価値を低下させるもので、本件建物の隠れた瑕疵に該当し、Y1は賠償する責任がある。なお、約定上の瑕疵担保特約は、瑕疵が当事者の予想範囲にとどまることが前提で、特約の列挙事由がいずれも物理的瑕疵に該当するものであることからも分かるように、法令上の違反は、特約の予想しないものである。

(2) Y2は、増改築を予定するXにとって、本件建物が建築基準法に違反するか否かが、契約を締結するか否かに係る重大な事情であることを認識し、かつ、建築基準法に適合していない可能性も認識していたので、単に完了検査の有無の説明をするだけでなく、建築基準法に違反する事実の有無ないしその可能性の程度についても必要な調査を行ったうえ説明する義務を負っていたので、不法行為として損害を賠償する責任がある。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を全て棄却した。

- (1) 約定の瑕疵担保特約は、本件土地の隠れたる瑕疵及び本件建物の建物構造上主要な部位の木部の腐蝕・給排水管の故障の瑕疵についてのみ責任を負うと規定し、法律上の瑕疵は、特約に記載された瑕疵に該当しない。したがって、Y1に対する請求は理由がない。
- (2) 宅建業者が説明すべき程度・内容は、個々の取引の経緯、説明を受ける者の職業、取引の知識、

経験の有無、程度を勘案して、買主が契約を締結するか否かについて的確に判断、意思決定することができる程度のものであることが必要である。

これを本件についてみると、①Y1は本件建物の建築主ではないこと、②Xは内覧段階から建築士を同行していること、③Y2はXの求めに応じ検査済証がないこと等を伝えたが、格別の問い合わせがなかったこと、④本件建物は計画変更申請における中間検査に合格している物件であること、⑤現況も不自然に変更されている状況は確認されないこと、⑥建築基準法違反の内容は、図面の精査等により判明したものであること、からすると、Y2は説明義務・調査義務を尽くしたというべきである。

## 3 まとめ

本判決は、建築基準法違反は、対象物の法律上の瑕疵だとしながらも、売買契約で約定した担保すべき瑕疵には該当しないとして、担保責任の範囲外と判示したもので、売主が担保すべき範囲に関して参考になる事例といえる。

媒介業者の不法行為責任については、売買契約締結の判断において重要な事項であっても、専門知識を要するものであれば媒介業者の説明義務にあたらないとされた事例（東京地判 平21・10・9 RETIO 81-76参照）もあるので併せて参考願いたい。

# 不動産のQ&A

住宅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。住宅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。

## 今回のテーマ：「瑕疵担保責任等」

**Q** 住宅を建てるつもりで買った宅地が都市計画道路の予定地にかかっているようです。どうすれば契約を解除し、払ったお金を取り戻すことができますか？

**A** 宅建業者の媒介により土地を購入されたのであれば、事前に重要事項説明を受けられたと思います。重要事項説明書には都市計画道路について何も記載されていませんか。もし、記載・説明がされていない場合は、媒介（仲介）した宅建業者は重要事項説明義務に違反することになりますので、媒介業者の責任を追及することができます。売主との関係では、瑕疵担保責任の問題になりますが、媒介業者から説明を受けていたのであれば、責任を問うことはできません。

物件に「隠れた瑕疵」があるとき、買主は「契約の目的を達することができない場合」に限って契約を解除することができます。

＜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)

12/7 木 12/19 火  
平成30年 1/11 木 1/23 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

# 受賞者顕彰

## 国土交通大臣表彰

### 堀野眞孝氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 理事  
(埼葛支部)



この度、公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会より推薦をいただき、国交省にて石井大臣より国土交通大臣表彰を賜りました。

これは、私にとりまして誠に身に余る光栄であります。内山会長はじめ、本部、支部の役員、そして事務局の皆様方のご協力とご支援の賜と心より深く感謝申し上げます。

当協会も創立50周年を迎えると同時に、組織のあり方や事業内容に大きな変革、改革を強いられる時代となりました。私もこの度の受賞を励みに、微力ながら、協会改革のためにお役に立てるよう一生懸命務めさせていただきます。

皆様の変わらぬご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げまして、御礼の言葉とさせていただきます。

#### 【埼玉県宅地建物取引業協会 本部歴】

自 平成14年 5月28日	至 現 在	社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 (平成24年4月1日より公益社団法人へ移行)	理事
自 平成20年 5月28日	至 平成24年 5月29日	社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 (平成24年4月1日より公益社団法人へ移行)	副専務理事
自 平成24年 5月29日	至 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 総務財務委員会 委員長	
自 平成26年 5月28日	至 平成28年 5月26日	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 消費者相談委員会 委員長	
自 平成28年 5月27日	至 現 在	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長	

#### 【埼玉県宅地建物取引業協会 支部歴】

自 平成14年 4月1日	至 平成20年 3月31日	社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 埼葛支部 専務理事
自 平成20年 4月1日	至 平成24年 3月31日	社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 埼葛支部 副支部長
自 平成24年 4月1日	至 現 在	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 埼葛支部長

# 青年部 レディス部 活動日記

県内16支部で宅建協会の活動を支えている支部青年部・レディス部について、各部会の部長さんより活動内容をご紹介いただきます！

## 南彩支部

### 青年部

青年部の活動としては、年3回の小学校中学校周辺の防犯パトロール・青年部の交流としてボーリング大会を年3回・青年部のゴルフコンペを年2回が主な活動です。

公益事業としての防犯パトロールは、子供たちが安心して下校ができるように、川口・戸田・蕨市の小・中学校の下校時間に合わせて主に学校周辺で行っています。

また、将来宅建協会を支えていくメンバーとの交流は、意義のあるものを感じています。

青年部部長 田中 敏博

### レディス部

私達「レディース会」が活動を開始して早15年余りとなります。最初は、名称も「ひまわり会」として女性の前向きな姿勢を例えて活動を行いました。

定期的に実施している防犯パトロールは、蕨警察署との連携により、蕨・戸田・戸田公園・東川口駅の周辺を巡回し、防犯情報チラシを市民の皆様にお配りすると同時にクリーン作戦も実施しています。また、支部不動産フェアでは、フリーマーケットを出店し、一生懸命販売活動を行っています。売上は、蕨・戸田・川口市の社会福祉協議会に寄附しました。

今後も、支部女性会員の方々の協力のもと頑張って活動を行っていく所存です。 レディス部部長 松村けい子



## 埼葛支部

埼葛支部青年部では、エコキャップ推進運動や地域貢献活動として清掃活動・防犯パトロール等を実施しています。清掃活動では、駅周辺を中心に朝の通勤時間帯に約1時間のゴミ拾いを行っています。埼葛支部のエリアは6市2町と広域なため、毎回場所を変えて清掃活動を行っています。

昨年度の事業では落語家の三遊亭鬼丸師匠を講師にお招きして、会員及び一般の方を対象にした講演会を開催し、大勢の皆様に参加して頂きました。

今年度は、青年部の交流事業として久喜市にある「天然温泉森のせせらぎ なごみ」にて温泉交流会を開催しました。温泉で日頃の疲れを癒し、共に活動しているメンバーと楽しいひと時を過ごしました。

今後も地域のため、会員のための活動を行っていきたいと思います。

青年部部長 三城 貴広



# 相棒の道具たちと共に歩く



会員交流のページ

今回は、

埼玉西部支部

有限会社ファーストホーム

鈴木 陽一 さんの投稿です



## 10代の頃から始めた3つの趣味

私の宝、それは「歩く」事に密接な関係を持った趣味のゴルフと写真とオートバイです。

10代の頃から始めた3つの趣味のうち、最近スコアが80を切れず過渡期に入ってしまったゴルフ。こうなるとラウンド中に景色を楽しんだり、名も知らぬ野鳥をじっと眺めたり昆虫を追いかけ回したり、草花を鑑賞したりして気分を紛らわしますが、そちらのほうが断然楽しいのです。



## 離れていた趣味を再開し“ハマる”

一旦は離れていた写真とオートバイも、あるきっかけから再開することになったのです。

オートバイは管理物件のオーナーさんが所有していたものを「いらないので引き取ってくれ！」と頼まれました。写真是、友人であるプロの写真家の勧めで古いカメラを高品質のフルサイズ一眼レフに買い換えたことからです。

そうなると、それらを写真に残そう！そして名前を調べよう。そう思うようになり、事あるごとにカメラ片手

にオートバイで出掛けようになりました。最初はなかなか上手に撮影することが出来な



かったのですが、うまくいかないとのめり込んでしまう新しい物好きの私は、案の定、写真にハマっていきました。



## 苦手克服の機会を与えてくれたスタッフたち

ハマりだした私は、山へオートバイで出掛けた時には走行可能な所まで行き、その後は徒歩で山道を歩き、画になる



ような被写体を探し彷徨っています。歩くのが苦手な私。でも何故歩き回れるのだろう？

それは50歳の節目に強制的に歩かされた経験からではないかと今振り返れば感じています。スタッフたちの企てで、50歳の節目の誕生日に富士登山を経験しました。愛煙家の私は息切れするだろうし絶対に無理だ！そう思っていましたがスタッフたちと励まし合いながら、登頂できた事で足腰に自信がついてしまったのです。自信がつくと恐ろしいもので、どんな所でも、すいすい足が前に出て行きます。本当に不思議です。

体力が衰えると出来なくなる三つの趣味。今後は身体を鍛え、三つの相棒である道具を大切にしていきたいと思います。

最後にもうひとつ。歩くことが苦手であった私を無理やり富士登山へ連れ出してくれたスタッフたちも私の宝であり感謝しなければいけないと心の中で思う今日この頃なのです。

# 第3回 理事会・幹事会 開催報告

9月21日、埼玉県宅建会館3階「研修ホール」において、理事53名出席のもと、「平成29年度第3回理事会・幹事会」を開催しました。



内山会長



◀滝沢議長



宅建協会理事会においては、「平成30年定時社員総会日程及び会場について」など、20項目に亘って報告が行われました。さらに、「定款一部変更（案）承認に関する件」など、2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。

保証協会幹事会においても、「苦情解決委員会業務報告（7月期～8月期）」など2項目について報告が行われました。

## 宅建協会 議題

報告事項 平成30年定時社員総会日程及び会場について／平成29年度（7月～8月）入会者について／平成29年度ハトマク不動産セミナー開催について／平成29年度宅建業者法定研修会開催について／不動産キャリアパーソン支部理事・監事一斉受講について／宅建業法改正・民法改正サイトの開設について／宅地建物取引業法及び不動産公正競争規約違反事例について／支部研修事業の合理化と対応方針について／新不動産情報サイト「ハトラブ」運用開始後の利用状況について／国土交通省の「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」への応募結果について／平成29年度宅地建物取引士資格試験会場別担当支部及び派遣数について／「ハトたま」のゆるキャラグランプリ投票の協力について／協会ホームページ会員向けコンテンツの

リニューアルについて／50周年記念式典・祝賀会・記念事業等の進捗状況について／埼玉県立入検査の実施報告について／入会促進プロジェクトチームの設置について／人事考課制度及び就業規則規程の見直しについて／埼玉県宅建会館のロケーション撮影について／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 第1号議案 定款一部変更（案）承認に関する件  
第2号議案 定款施行規則一部改正（案）承認に関する件

## 保証協会 議題

報告事項 苦情解決委員会業務報告（7月期～8月期）／手付金等保管業務の利用状況について

# 創立50周年「支部記念事業」を各地で開催

前号に引き続き、創立50周年記念事業として県内を4エリアに分けて行われた16支部による合同事業をご報告いたします。一般消費者の方を対象とした参加型イベントや、協会を支えて頂いている会員への感謝を表する会員間交流イベントなど多彩な企画のもと、各エリア盛大に事業が実施されました。

9月15日  
中央部エリア  
(川口・南彩・さいたま浦和・  
大宮・彩央支部)

日程：平成29年9月15日(金)  
場所：ブリランテ武蔵野

## “スペシャルコンサート&5支部合同交流会”を開催

県中央部の5支部（川口・南彩・さいたま浦和・大宮・彩央支部）主催による50周年記念事業として「スペシャルコンサート&5支部合同交流会」が出席者170名で開催されました。

前半ではミュージシャンの篠田元一さんとバイオリニストの石亀協子さん達による格調高い演奏を聴きながらゆったりとした時間を過ごしました。莊重なクラ



シックや心地良いジャズなど、篠田さんのMCにより選曲の意図や曲の解説を受けつつ多彩な演奏を楽しみました。

後半の交流会では大抽選会などのアトラクションも交えた楽しい会となりました。情報と人間関係がビジネスの成否を分ける不動産業界において、今回の交流会で深めた親睦が、県内の有望な取引市場でもある中央エリア内での商機にも繋がっていく力強さを感じる会となりました。

6月12日 東部エリア(埼葛・越谷・埼玉東支部)  
花田景子さんをお招きして記念講演会を開催  
6月13日 北部エリア(北埼・埼玉北・本庄・秩父支部)  
“会員による会員の為の記念事業”として交流会を開催  
6月16日 西部エリア(埼玉西部・県南・所沢・彩西支部)  
杉村太蔵さんをお招きして記念講演会を開催

# 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
② 南彩支部	戸田市上戸田1-14-10	048-229-4630
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
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
⑤ 彩央支部	上尾市二ツ宮750上尾商工会館内2F	048-778-3030
⑥ 埼玉北支部	熊谷市籠原南3-187	048-533-8933
⑦ 本庄支部	本庄市朝日町3-1-19	0495-24-6506
⑧ 埼玉東支部	草加市稻荷3-18-2	048-932-6767

⑨ 越谷支部	越谷市越ヶ谷2-8-23	048-964-7611
⑩ 埼葛支部	南埼玉郡宮代町笠原2-2-7 ノアコート2F	0480-31-1157
⑪ 北埼支部	羽生市中岩瀬1059-2	048-562-5900
⑫ 県南支部	朝霞市本町1-2-26 WJ・A-1ビル2F	048-468-1717
⑬ 埼玉西部支部	川越市脇田本町14-20 遠藤ビル3F	049-265-6390
⑭ 所沢支部	所沢市元町28-17 元町郵便局2F	04-2924-6599
⑮ 彩西支部	狭山市根岸1-1-1	04-2969-6060
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  
宅建業開業・協会ご入会について ..... 048-811-1830  
宅建士・業免許のお手続について ..... 048-811-1830

レインズ・ハトラブについて ..... 048-811-1840  
重説・契約書等について ..... 048-811-1868  
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 5,202会員  
(平成29年9月30日現在)

6月入会数：13会員、退会数：15会員  
8月入会数：25会員、退会数：17会員

7月入会数：16会員、退会数：18会員  
9月入会数：20会員、退会数：16会員

### 編集後記

季節の移り変わりは早いもので、宅建ニュースは秋号となりました。宅建協会創立50周年を祝う事業が開催され、明るい記事を本誌でご紹介することが出来ました。これからも地域行政、実務情報など、少しでも

お役に立てる情報を提供していきたいと思います。

一つお願いがあります。宅建協会を一般消費者の方に知っていただく為にも、本誌をご来店されたお客様の目に留まる所に置いて頂ければと思います。ご協力お願い致します。

広報啓発委員 内野 雅光 (埼玉西部支部)

### 編集委員

委員長 松崎 久雄 (秩父支部)  
副委員長 井草 正司 (埼葛支部)  
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)

## 不動産フェア開催報告

# 子ども達に「ハトたま」が

大人気！

宅建協会では、地域祭や産業祭に協賛するなどして、県内42会場で「不動産フェア」を開催しました。不動産フェアでは、不動産無料相談会やノベルティグッズ配布など、積極的な情報提供活動を実施しました。

一部の不動産フェアでは、協会マスコット「ハトたま」が登場して会場を賑わしました。ハトたまが現れると子ども達が一斉に群がり一緒に記念撮影！丸くてやわらかいハトたまに興味津々に抱きついていました。



秩父会場

