

埼玉県

宅建 NEWS

No.183

2022.新春



がんばれ! 浦和レッズ

URAWA REDS
Reds Business Club

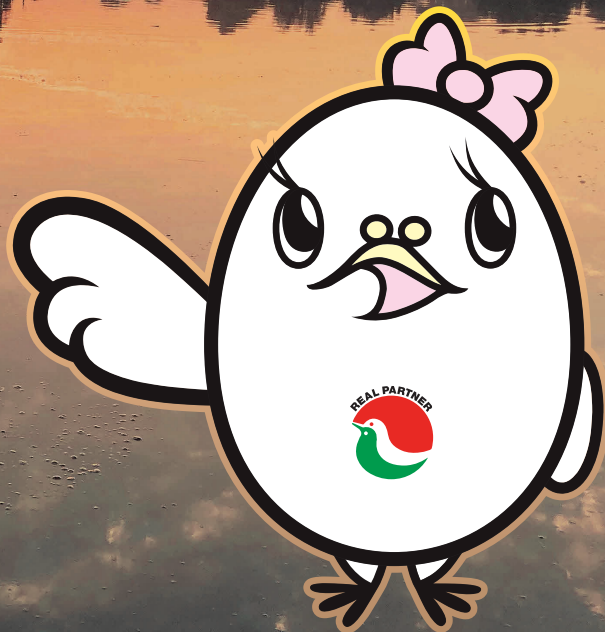
TOPIC

令和4年 新年のご挨拶 ————— 1

受賞者顕彰 ————— 11

ハトマーク会員を徹底PR! 「気づけばそこにハトマーク」 — 裏表紙

「早朝の黒浜沼」(蓮田市)



第21回さいたま緑のトラスト写真・動画コンクール トラスト保全地の部 最優秀賞「早朝の黒浜沼」(写真提供: 埼玉県)

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。

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
(協会経由での受付は廃止いたしました)

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](#)



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。

今回のいやしスポット

「緑のトラスト保全第11号地 黒浜沼」(蓮田市7.5ha)

黒浜沼(上沼)周辺に広がる田んぼとヨシ原を主とした湿地です。植物はヨシやガマをはじめ絶滅危惧種のジョウロウスゲやナガボノシロ(アカ)ワレモコウなどが群生しています。野鳥はアオサギ・オオヨシキリ・カワセミ、カモ類などが四季折々に飛来し、140種類以上が記録され、県内有数のバードウォッチングのポイントとなっています。トンボの種類も多く、春のホソミオツネントンボから秋のアキアカネまで9科32種が確認されています。

また、黒浜沼は昭和54年に県自然環境保全地域に指定されたほか、沼の周辺一帯は平成27年に谷地沼として特徴的な生態系が維持されているとして、環境省の「生物多様性保全上重要な里地里山」に選定されています。

緑のトラスト保全地 ふるさと埼玉のすぐれた自然や歴史的環境を後世に残すため、県民・企業等からの寄附金(さいたま緑のトラスト基金)などを主な資金として、緑のトラスト保全地を取得し、保全を図っています。是非、トラスト保全地に足を運んでみてください。

なお、トラスト保全地は、保全の必要性から散策ルート以外は立入禁止となっていますので御注意ください。
＜「公益財団法人さいたま緑のトラスト協会」HPより抜粋＞



豊かな自然を次の世代へ

「さいたま緑のトラスト基金」への寄附を行いました

令和3年11月26日(金)に、埼玉県庁において、「さいたま緑のトラスト基金」への募金の贈呈式が行われました。今年度は同基金に10万円を寄附いたしました。

これは、本会事務局等に募金箱を設置し、会員様や来所された方からお預かりしていた募金の寄附を毎年実施しているものです。このほか本会は、彩の国みどりの基金への寄附も毎年実施しています。

贈呈式は、江原会長と富田総務財務・広報委員長が出席し、県環境部長室にて和やかに行われました。小池環境部長より感謝状の贈呈を受け、毎年継続して募金を行っていることに対して感謝の言葉をいただきました。

ご寄附を頂きました皆様、誠にありがとうございます。緑豊かな美しいまちづくりのために、引き続き皆様のご協力をお願いいたします。



埼玉県「さいたま緑のトラスト基金」 「彩の国みどりの基金」について

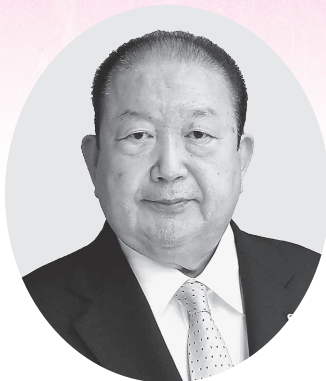
埼玉県では、埼玉の優れた自然や貴重な歴史的環境を、県民共有の財産として県民とともに末永く保存していくため、「さいたま緑のトラスト基金」を設置して県民から広く寄附を募り、それを資金として土地等を取得し、「さいたま緑のトラスト運動」として保全活動を実施しています。

また同様に、県では、「彩の国みどりの基金」を設立し、森林や身近な緑の保全と創出、環境教育の推進などを県民参加で行い、豊かな自然を次の世代に引き継ぐための活動を行っています。

本会は、地域の自然を守りながら住み良い住環境を実現するため、両基金の趣旨に賛同し、積極的な募金活動に取り組んでいます。

寄附総額(平成19年度～令和3年度)

4,517,808円



新年のご挨拶

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

会長・本部長 江 原 貞 治

安心・安全・満足の不動産取引を支えるハトマーク宅建協会を目指して ～「1 + 三つの施策」と「ハトマーク運動」の推進～

明けましておめでとうございます。

会員の皆様方におかれましては、輝かしい新春をお迎えになられたこととお慶び申し上げます。

本年も、宅地建物取引業の更なる発展に向けて、全力で会務運営に取り組む所存でございますので、引き続きご支援とご協力をお願い申し上げます。

我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況が続いており、我々業界もコロナ禍の影響を少なからず受けています。こうした逆境の中にあっても、我が国と国民は英知を結集して経済を回復し、必ずや新たな成長を実現することでありましょう。

さて、本会は「宅地建物取引業法 第74条」の規定により埼玉県知事が認定する唯一の宅地建物取引業法の組織でございます。公益社団法人として、そして会員数業界ナンバーワンの団体として、県民のため、引き続き不動産業の健全な発展と市場の活性化を図ってまいります。

近年、不動産業界では関係法令施行や法令改正が続いています。令和2年の「民法改正」、「水害リスク情報の重説追加」、令和3年の「売買IT重説解禁」、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行」などです。そして今年5月（予定）には35条重説および37条契約書面の宅地建物取引士による押印は不要となり、電磁的方法での提供が可能となります。

このような変換期にあっても、本会では全宅連クラウド型契約書作成システムなどを活用し迅速に対応するとともに、業務のDX（デジタルトランスフォーメーション）に取り組む会員のデジタル化をハトマークグループ全体で支援してまいります。

私は会長就任以来、『1 + 三つの施策』そして『ハトマーク運動』を掲げ、誠心誠意、会務の執行、事業の推進を行っております。

最初の「1」は、『安心・安全・満足の不動産取引を支えるハトマーク宅建協会』です。県民の皆様方に安心・安全・満足の取引をしていただく、それを支える宅建協会です。

そのために、一人一人の会員が不動産業の専門家として、プロとして、地域に根ざして、積極的にまちづくり活動に関わり、地域の皆様から信頼され愛される宅建業者として活躍し続けるために、本会が強力にサポートしていきます。実際に「タウンマネジメント・スクール」の開催な

どを通じて、地域づくり主体の事業活動なども積極的に研究し、会員に還元する事業も開始しています。

そして、三つの施策とは、『収入の取れる・稼げる宅建業者、明るい宅建協会、強い宅建協会』です。

まず、「収入の取れる・稼げる宅建業者」では、収入増につながる実務に即した研修等をオンライン研修も活用して充実させ、コロナ禍にも負けずにスピーディかつ積極的に推し進めています。

次に「明るい宅建協会」です。“笑う門には福来たる”という諺があるように、組織は明るくなければなりません。会員資質の向上を図るとともに、消費者保護を図ります。そして、改革を進めると同時に、公益社団法人としての組織強化・体質改善に取り組みます。そして、「宅地建物取引士試験協力機関」の移譲を目指します。いよいよ念願であった「資格試験」をルールの上に乗せることができました。これからは、5千余名の会員が一致結束して、一丸となって取り組んでいかなければなりません。後は努力です。ご協力をお願いいたします。

次に「強い宅建協会」です。正確な情報収集と迅速な対応により、自らの意思をはっきりと表明できる組織を作ります。また、新型コロナウイルス変革期の今、関係機関や企業との連携協力のもと、DXを活用するなど新しいビジネスモデルの構築に取り組んでいます。

そして、『ハトマーク運動』です。「ハトマークのバッジをつけよう。名刺にハトマークを入れよう。事務所にハトマークを掲示しよう。」を掲げています。自分達のブランドは自分達で創ることができます。県内5,090会員、5,090ヶ所、全国10万会員、10万ヶ所の広報活動につなげます。我々のシンボルマークである「ハトマーク」を積極的に表示していこうではありませんか。

私はこれら協会事業の推進に全力で取り組む覚悟でございます。さらに、埼玉県宅建協同組合、全宅連、全宅保証などのハトマークグループ全体の連携強化によって、会員業務支援の充実を図ることをお約束いたします。どうか会員の皆様方には、今後も業界発展のためご協力をお願い申し上げます。そして、共に頑張ってください。

結びに、会員の皆様方のご健勝とご繁栄、そして益々のご活躍を心からご祈念申し上げまして、年頭のご挨拶とさせていただきます。

未来につなぐ、 日本一暮らしやすい 埼玉の実現へ



埼玉県知事 大野 元 裕

明けましておめでとうございます。

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会会員の皆様には健やかに令和4年の新春をお迎えのこととお喜び申し上げます。

また、日頃、県政の様々な分野で多大な御協力を賜り深く感謝申し上げます。

新型コロナウイルス感染症の流行は、世の中の在り方を一変させましたが、先人たちが力強く埼玉県を発展させてきたように、埼玉150周年を契機に、より良い埼玉へと新しい一步を記していくという強い決意の下、新年を迎えました。

皆様には、感染症対策への格別の御理解と御協力をいただき、改めてお礼を申し上げます。今後の感染再拡大に備え、引き続き、強い危機感と緊張感を持ちつつ、ポストコロナを見据え、感染症と共存できる強い埼玉県経済を構築してまいります。

本県は今、新しい生活様式や新たな社会への変革、今後迎える人口減少・超高齢社会など大きな変化の時期を迎えています。

私は、激動の時代に未来を切り開いてきた渋沢栄一翁の高い志と不屈の精神を受け継ぎ、誰一人取り残さない「埼玉版SDGsの実現」に向け、自らの信念を貫き、全力で取り組んでまいります。

さて、県では埼玉県DX推進計画に基づき、昨年12月に具体的な取組や工程を示すロードマップを策定しました。社会全体のデジタル・トランスフォーメーション（DX）の実現は、産業や暮らしに大きな変革をもたらし、生活をより安心・安全、便利で、豊かに変えるとともに、様々な課題を解決する大きな可能性を秘めています。今後、官民間わず様々な分野で変革を促すDXを重点的に推進してまいります。

また、東京2020大会のレガシーとして、更なるスポーツの振興や国際交流、ひいては共生社会の実現などを次代へつないでまいります。昨年11月の県主催のボッチャ大会に私も参加しましたが、障害の有無に関わらず楽しめるスポーツです。このような取組を通して互いを理解し、共に支え合う気運が高まることを期待しています。

今年の干支「寅（虎）」にあやかり力強く勇気を持って、皆様とともに「ワンチーム埼玉」で、誰もが自分らしく活躍できる「日本一暮らしやすい埼玉」を目指してまいりましょう。

結びに、貴協会の益々の御発展と会員の皆様の御健勝、御活躍を心から祈念申し上げまして、新年の御挨拶とさせていただきます。

新年の御挨拶



埼玉県都市整備部建築安全課

課長 若林 昌善

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会会員の皆様、新年明けましておめでとうございます。

江原会長をはじめ、役員並びに会員の皆様には、宅地建物取引業の健全な発展への御尽力はもとより、県政の様々な分野におきましても御支援、御協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、令和2年2月に県内初の新規陽性者が確認された新型コロナウイルス感染症は、昨年8月には県内で過去最高となる2,169名の陽性者を数え、多くの県民、事業者は、外出自粛や営業時間の短縮への協力など様々な行動の制約を余儀なくされ、私たちの生活に深刻な打撃を与えています。

こうした厳しい環境の中、貴協会は、実地とWEBを併用した業者向け研修会の実施など感染防止対策に創意工夫を凝らして、着実に公益法人としての社会的責務を果たされましたことに、心から感謝申し上げます。

また、会員の皆様におかれましても、業種別ガイドラインに基づいた感染拡大防止対策の実施や彩の国「新しい生活様式」安心宣言の事務所への掲出など、多大なる御理解と御協力をいただき改めてお礼

申し上げます。

さて、今回の東京2020オリンピック・パラリンピックでは、人種、肌の色、性別、性的指向、言語、宗教、政治、障がいの有無など、あらゆる面での違いを肯定し、自然に受け入れ、互いに認め合うことで社会は進歩するとの考えのもと、多様性と調和、共生社会をはぐくむことの大切さが、大会の主要なビジョンとして掲げられました。

宅地建物取引業を営むにあたりましても、個人の属性の違いを理由として不当な入居機会の制約等を行うことは、従来から禁じられているところですが、今後とも、県民の皆様の公正かつ自由な宅地建物取引の機会の確保を徹底していただき、本県が目指す「あらゆる人に居場所があり、活躍でき、安心して暮らせる社会である「日本一暮らしやすい埼玉」の実現とポストコロナの経済再生に向け、引き続きお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

結びに、貴協会並びに会員の皆様にとりまして、本年が実り多く、更なる飛躍の礎となりますよう祈念申し上げ、新年の御挨拶とさせていただきます。

入間市駅周辺の清掃活動と防犯パトロールを実施しました(彩西支部)

9月16日(木)に、本会の彩西支部と青年部の皆さんで、入間市駅周辺の清掃活動と防犯パトロールを行いました。

ハトマークの宅建協会とその会員は、清掃活動や防犯活動を通じて、地域守りのサポート活動を積極的に行っています。



ボイ捨てゴミのある街とない街では大きく印象も異なります。毎日何気なく過ごしている街も、足元から過ごしやすいや安心が生まれるんですね。清掃作業お疲れ様でした。



西武鉄道池袋線の入間市駅。1日2万4千人の方に利用されています。

川口市内のこども食堂に地元の飲食店の食事を提供(川口市)

10月30日(土)に、本会川口支部の後援のもと、川口宅地建物取引業協同組合の皆さんが、川口市内の11ヶ所のこども食堂に対して、地元の飲食店25社のお弁当を提供しました。

同組合が地域活動を開始して4年目の企画として、コロナ禍の中でテイクアウトをしながらも頑張る飲食業者を応援する「1000食プロジェクト」が立ち上げられました。

不動産業者にとっても市民にとっても、地域の中の飲食業者はその街に居住する上で必要不可欠な存在です。また、こども達の貧困や地域コミュニティの場として社会的役割が増してきた「こども食堂」を運営するNPO団体等においても、厳しい運営状況にあるとのこと。

そこで同組合では、現在は緊急事態宣言が解除されたものの、これまで様々な制限の中で営業をしてきた市内飲食店25社に、テイクアウト弁当(1400食)を依頼し、市内11か所のこども食堂へ寄贈しました。



美味しそうなお弁当



川口こども食堂さんは、貧困により十分な栄養を採ることが出来ないこどもたちや、シングルマザー・ファザーのご家庭で一人で晩御飯を食べているこどもたちに低価格で食事を提供するなどの活動をしています。



奥ノ木川口市長(最後列の左から4人目)も来場されました。お弁当を提供した同組合の矢島理事長(奥ノ木市長の左隣)ほか、組合員の皆さんとこども食堂のスタッフの皆さん。

当日は晴天にも恵まれ、市内11か所のこども食堂を会場として、同組合員の皆さんも参加し、午前11時からお弁当の配布が行われました。

ハロウィン前日ということもあり、こども食堂のスタッフの皆さんも仮装して子供たちを楽しくお出迎えしました。また、奥ノ木川口市長にもご臨席いただき、大変にぎやかな一日となりました。

埼玉県「不動産取引に関するよくある質問と回答（FAQ）」をご活用ください

埼玉県（都市整備部建築安全課）では、県庁に寄せられるお問合せ内容について、「不動産取引に関するよくある質問と回答（FAQ）」として取りまとめ、ホームページに掲載しました。宅地建物取引に係る業務の参考としてご活用いただき、トラブル発生の未然防止にお役立てください。



レインズシステム統合に伴う変更点について

令和4年1月6日に全国4つの不動産流通機構による「レインズ」システムが統合されます。これに伴い、右表の通り一部機能が変更となっています。ご確認ください。

システム統合に伴う変更点	変更前	変更後
物件掲載期間（登録期間）	<ul style="list-style-type: none"> 売買：180日 賃貸：（居 住 用）30日（上記以外）180日 	全圏域：92日（初日不算入）
業務名と処理内容	物件再登録 ・物件番号新規採番 物件変更 ・物件掲載期間延長される	物件更新 ・物件番号は 変わらない 物件変更 ・物件掲載期間延長 されない
成約画像保持期間	<ul style="list-style-type: none"> 画像保持期間：永年 	<ul style="list-style-type: none"> 画像保持期間：1年間
物件登録可能圏域	<ul style="list-style-type: none"> 東日本：登録可 中部圏：登録可 近畿圏：登録不可 西日本：登録不可 	<ul style="list-style-type: none"> 東日本：登録可 中部圏：登録可 近畿圏：登録可 西日本：登録可

不動産広告掲載における注意事項！

～不動産の公正競争規約違反が見受けられます！～



「消し忘れ」「ついウっかり」という言い訳は通用しません！
故意でなくてもおとり広告になります。

少なくとも2週間に1度は必ず物件の状況確認を！

「おとり広告」を発生させる事例

ポータルサイトだけでなく自社ホームページ等の全ての広告において適用されます。

- ・ネットなどに掲載している物件の成約状況を確認せずに長期間にわたり掲載し続けること。
- ・自社の管理能力を超えた多数の物件を掲載すること。

違反した場合

各ポータルサイトへの広告掲載を原則として1か月以上の掲載停止等の処分が下る場合もあります。

- ・2020年度は17社が掲載停止になりました。
- ・2017年1月に施策が開始されてから総数171社が掲載停止となりました。

本件に関するお問合せはこちら Tel.048-811-1868（事業推進課）

「手付金等保管制度」「手付金保証制度」のご案内

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）では、手付金保証制度と手付金等保管制度を行っています。両制度とも不動産取引に安全と安心を与えてくれ、信用力アップにつながります。

手付金等保管制度は、宅建業者自らが売主で、一般消費者が買主である場合の手付金等の保全措置の1つです。手付金等を売主に代わって全宅保証が受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続きが済むまで保管します。

手付金保証制度とは、売主・買主ともに一般消費者、会員が媒介業者となる取引で、売買契約が効力を失ったにもかかわらず、買主が売主から手付金の返還を受けることができなくなった場合に、全宅保証から保証金が支払われる制度です。

両制度ともに無料で利用することができます。

詳しくはこちら



手付金等保管制度



手付金保証制度



会員交流のページ

今回は、

埼葛支部

hana house 有限会社

阿部 美紀 さんの投稿です



臉に焼き付いた幼少期の景色

1 番初めに登った山は、白馬岳。10歳の時です。山好きな大人に半ば強制的に連れられ登った訳ですが、その山頂からの景色の美しさは半世紀弱を経た現在でも鮮明に臉に焼き付いています。

以来、山に魅了され、夏は登山、冬はスキーと多くの時間を山で過ごしてきました。子育て中、山から離れた時期もありましたが、大自然に包まれ、煩雑な日常から解放される山時間が忘れられず、40歳頃より再び登るようになりました。



日本地図を広げて山を巡る

仕事の合間に近郊の山に登っている内に、日本百名山というものを知り、今まで登った山を数えてみると、50座以上あることが分かりました。同時にこの百名山完登を目指している方が多いことを知り、ならば私も目指そうと思った次第であります。



山 旅



まずは日本地図を広げ、登っていない山をリストアップし、如何に制覇するか？この如何にという過程が私に更なる楽しみを齎してくれました。

深田久弥という一作家が選定した日本百名山ですが、北は北海道利尻島から、南は鹿児島県屋久島に点在しています。登山口までのアクセスを調べているうちに、その土地の風土や住まいにも興味を持つようになり、登山を口実に地方を巡る、現在ではそんな山旅になっております。



残り5座も来季には完登

十数年楽しんできた百名山も残り5座となり、来季には完登の予定です。趣味と健康維持も兼ねての山旅ですので、これで終わりということの無いよう、数年前より日本百高山、山梨百名山も意識して登るようになりました。還暦も近くなり、体力の衰えも感じるようになってきましたので、この2つに關しての完登は疑問ですが、まだまだ眺めたい景色が沢山ありますので、私の山旅はこれからも続きます。

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、各支部の部長さんより活動内容をご紹介します！

本庄支部



本庄支部青年部・レディス部では、コロナ禍の影響で、公益事業のロードサポート活動や防犯パトロール活動ができていません。

会員の交流を深めるために例年実施している研修旅行やゴルフ大会も行っておりません。

コロナ禍によってITを活用していくことが必要になってきました。新しい形の事業計画を考えていく時期になってきています。青年部では、新しい時代に向けた研修会等を行っていきたいと思っています。

また、人と人との交流も大事にしながら、不動産業界の発展を考えていきたいと思っています。

青年部 部長 木村 幸男（木村不動産）

秩父支部

秩父支部青年部レディス部は、現在青年部員11名、レディス部員4名の計15名で活動しています。主な活動としては、廃棄物不法投棄パトロール、不動産フェアのイベント、部員同士の交流を深める懇親会です。不動産フェアでは、秩父チャレンジ祭りに参加し、「ハトたまちゃん」を登場させPR活動を行っています。イベント後には懇親会を開催し部員同士の交流を深めて参りましたが、コロナ禍の影響により昨年度今年度は中止せざるを得ず思うような活動が出来ませんでした。

中々人を集めるイベントが開催出来ない中、特に力を入れ活動しているのが、廃棄物不法投棄パトロールです。秩父支部のエリアである、秩父市・横瀬町・小鹿野町・皆野町・長瀬町は山間部も多く存在し不法投棄の恐れが多いことから、地域貢献活動の一環として月に一度2名1組で実施しています。

また部員の減少が危惧される中、今年度は部員増強運動としての懇親会を開催したいと考えております。

青年部・レディス部 部長 落合 秀明（落合建設㈱）



産業廃棄物の不法投棄を見かけたら 専用ダイヤルへ通報しよう！

本会では、埼玉県と「廃棄物不法投棄の情報提供に関する協定」を締結し、本会会員を通じて不法投棄の通報を行う活動を行っています。

埼玉県内の津々浦々で営業活動を行う宅建業者による“地域を見張る”監視の目は、毎年多数の通報につながっています。

また、会員および従業者の皆様が営業活動などの際に、不法投棄現場を発見した際には、下記フリーダイヤルまで通報していただきますようご協力のほどお願いいたします。

埼玉県「廃棄物不法投棄110番」

（埼玉県 環境部 産業廃棄物指導課 監視・指導・撤去担当）

フリーダイヤル 0120-530-384(24時間受付)



「不法投棄」や「野外焼却」には 重罰が科せられます

廃棄物の処理及び清掃に関する法律により「不法投棄」と「野外焼却」は禁止されています。不法投棄は「5年以下の懲役又は1千万円以下の罰金、又はこれを併科」となります。さらに、法人の場合には「3億円の罰金」となります。屋外で廃棄物を燃やす「野外焼却」は「3年以下の懲役又は300万円以下の罰金、又はこれを併科」となります。

貸主の債務不履行

貸主の債務不履行により開業できなかった 店舗借主の敷金の返還、開業準備費に係る 損害賠償請求の一部が認められた事例

1 事案の概要

借主X（原告・法人：飲食店経営業）は、貸主Y（被告・個人）との間で、平成27年2月20日、本件建物について、月額賃料19万円、敷金190万円、賃貸借期間平成27年4月1日から3年間にて賃貸借契約（本件賃貸借契約）を締結し、敷金と、賃貸借の始期である平成27年4月分から同年6月分までの賃料合計57万円を支払った。

Xは、平成27年7月、Yに対して、本件建物の地下に汚物の溜まった浄化槽があり、この浄化槽から異臭が発生し、多数の小バエが発生しているなどと述べて、浄化槽の改良工事を行うことを求めた。Yは、これに応じて同年9月に浄化槽の取替工事をした。

Xは、平成27年10月9日、Yに対して、店舗が不衛生であるとして、本件建物を一旦スケルトンの状態にするように申し入れた。

Yは、平成27年10月23日付けで、Xが賃料3か月分を滞納したこと等を理由にして、本件賃貸借契約を解除する旨の通知をし、同通知は同月28日Xに到達した。

Xは、敷金190万円、支払い済賃料57万円と開業準備費用174万円余（店舗デザイン費用69万円余、人件費105万円）の計421万円余等の支払いを求め、本件を提訴した。

（Xの主張）

本件建物の浄化槽を放置したまま飲食店を開業することは不可能であった。Yは、本件建物を一旦スケルトンにすることについてXと真摯に話し合う義

務があったが、こうした義務を履行しなかった。Yによる契約解除の通知は無効である。Yには、本件建物の使用収益をさせるべき義務の違反及び信頼関係毀損の債務不履行がある。

（Yの主張）

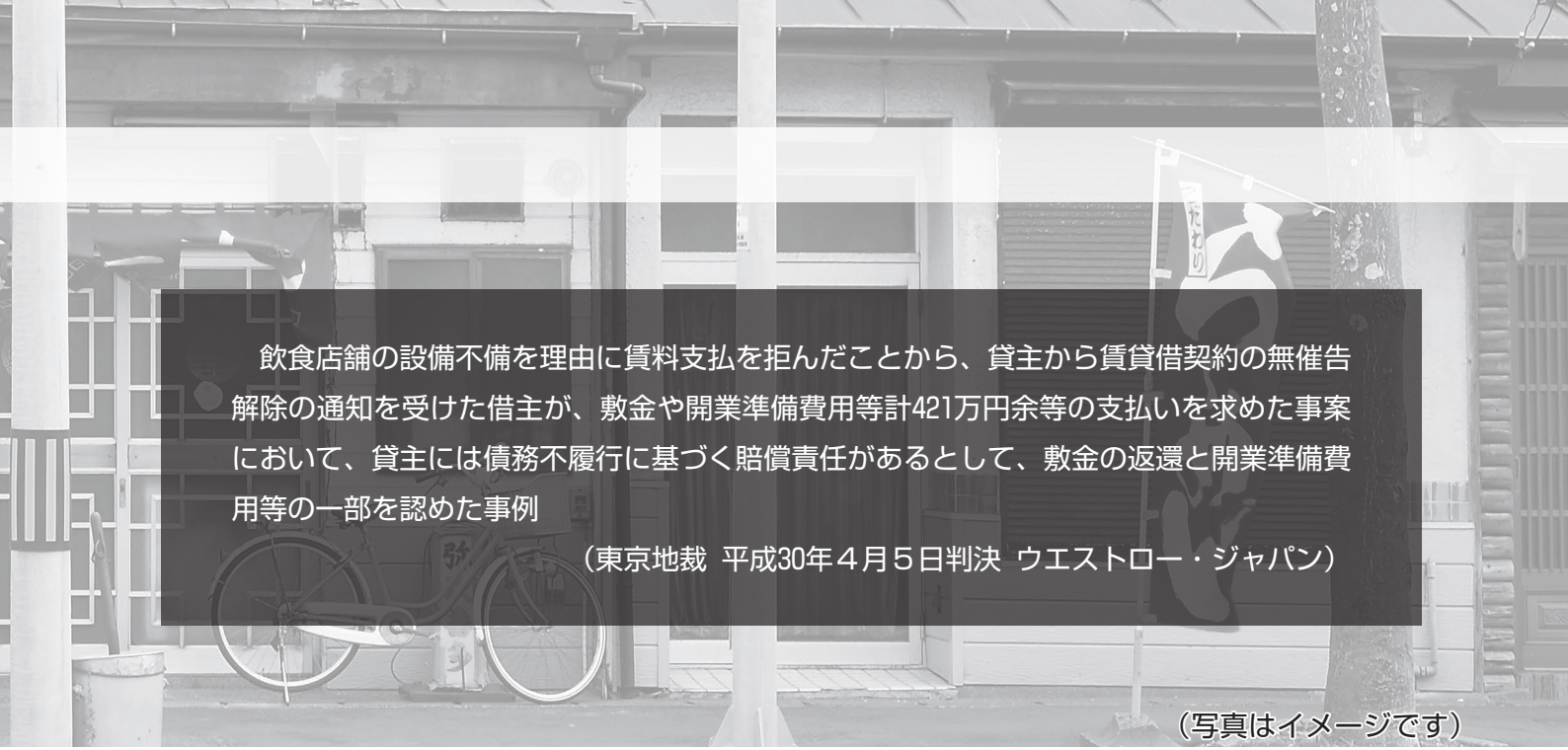
本件建物は、本件賃貸借契約以前にも飲食店舗が入っており、蓋がされた状態では臭いも虫の発生もなく、浄化槽の改良工事をしなくても店舗として使用可能であった。本件建物が使用できない状態であったのは、浄化槽の改良工事期間である9月11日から21日の11日間だけである。本件建物は、その11日間を除く約6か月半は使用可能であり、その間の賃料が発生している。Xは、浄化槽の中を開け、そこに小バエなどがいたことを理由に、本件建物をスケルトンにすることを要求するに至ったものであり、Yは、賃料の支払をしないだけでなく、更に過大な要求をしてくるXに耐えきれず、本件賃貸借契約解除の意思表示をしたものであって、Yの契約解除は有効であり、Yに債務不履行はない。

本件賃貸借契約をしていた平成27年4月1日から10月28日までのうち、工事を行っていた11日間を除き本件建物は約6か月半使用可能であり、Yが一部の賃料しか受け取っていないことからすれば不足がある。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

（Yの債務不履行の有無）



飲食店舗の設備不備を理由に賃料支払を拒んだことから、貸主から賃貸借契約の無催告解除の通知を受けた借主が、敷金や開業準備費用等計421万円余等の支払いを求めた事案において、貸主には債務不履行に基づく賠償責任があるとして、敷金の返還と開業準備費用等の一部を認めた事例

(東京地裁 平成30年4月5日判決 ウエストロー・ジャパン)

(写真イメージです)

浄化槽からは小バエが多数発生しており、店舗内の衛生状態が安全であるとはいえず、本件建物は、飲食店舗として使用することが不適当な状態であったと認められる。本件賃貸借契約に無催告解除の特約があるにせよ、YはXに対して催告を行うべきで、Yによる本件賃貸借契約の解除は無効と解される。

Xにとってみれば、Yの責めに帰すべき事由により本件賃貸借契約の継続が不可能となったと評価することができ、Xに生じた損害については、Yの債務不履行に基づく賠償責任があるというべきである。(Xの損害額の算定)

少なくとも平成27年7月からXが工事終了の連絡を受けた同年9月30日までの間は、本件建物の賃料債権は発生しないというべきである。

Xは、平成27年4月から6月までの賃料として支払った合計57万円が損害であると主張する。しかし、Xの前賃借人の当時においては、浄化槽の問題が表面化することなく賃貸借が行われていたことからすると、本件建物の賃貸物件としての適格性は賃借人の意向による側面も否定できないところである。そして、本件においては、同年7月にXが衛生上の問題を取り上げることによって本件建物の飲食店舗としての不適格性が顕在化したものの、それ以前においては、本件建物が賃貸借の対象物として不適当であったとは直ちにはいえないというべきである。また、上記期間の既払賃料を損害とみる場合には、Xが開業準備を直ちに行わなかったことがその損害発生に寄与したという見方もある。これらのことを考慮すると、平成27年4月から6月までの分としてXが支払った賃料57万円は、損害と認めるこ

とはできない。

店舗デザイン費用については、本件賃貸借契約が継続できなかったことによってXに生じた損害と認めることができる。

人件費については、本来、開店の目処が立った上で、スタッフによる開店準備行為が必要とされる時点から雇用を開始することが通常であると考えられるのであって、Xが損害として主張する給与の支払は、この想定よりも早く採用してしまったために必要となったものと認められる。また、上記店長候補者は、その雇用期間中、Xの経営する他の店舗において稼働していたことが認められる。すると、Xの主張する人件費は、Yの債務不履行と因果関係のある損害とは認められない。

(結論)

Xの請求は、債務不履行に基づく損害賠償請求として69万円余、並びに敷金返還請求として190万円等の支払請求をする限度で理由があるから、これを認容することとする。

3 まとめ

本件は、賃貸借物件における設備不良により、借主の賃借目的が達成されないことから起こったトラブルである。

借主としては、契約前に使用目的が達成できるのか否か現場をしっかりと確認する必要がある、貸主としても、借主の使用目的、方法を把握し契約することが重要であろう。

賃貸借契約の実務において、参考にされたい。

不動産・法律相談窓口のご案内

不動産に関するお悩みや疑問は、宅建協会の相談窓口にお任せください。ご相談内容に応じて次の3つの窓口を開設していますので、お気軽にご利用ください。

①専門知識に長けた相談員が分かりやすくアドバイス「不動産無料相談所」

毎週月・水・金曜日に「不動産無料相談所」を開催しています。宅建士資格を有し、本会の研修で研鑽を積んだ相談員がお応えします。お電話等にてご利用いただけます。

電話 048-811-1818

受付 月・水・金曜日(年末年始・祝祭日除く)
10:00-12:00/13:00-15:00



②顧問弁護士による予約制の無料法律相談窓口「不動産法律相談」

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。完全予約制のため、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。

お問合せ先 048-811-1868



③埼玉弁護士会との連携による民暴事案の相談窓口「民事介入暴力事案に関する無料法律相談窓口」

本会は埼玉弁護士会と連携して、会員およ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実施しています。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。

お問合せ先 048-811-1868



宅地建物取引士「法定講習」のご案内

郵送でのお申し込みも承っております。是非ご利用ください。

宅地建物取引士証の交付・更新に必要な「法定講習」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。本会は埼玉県指定の実施団体として年間を通じて本講習会を実施しています。

5年間の有効期限が近付いていませんか？有効期限6カ月前からの講習が受講できますので、お早めにお申込ください。宅建協会（本部・16支部）がお手続きの窓口となっております。

※講習会案内ハガキは、宅建協会以外の団体からも届きますが、宅建協会にてご受講ください。

お問合せ先 048-811-1830

お申込書類のご請求はこちら

■講習時間・会場

当会ホームページにて開催日時・会場をご確認ください。

■講習会のお申し込みについて

右上の①～③の必要書類等をご持参の上、当会本部または支部事務局窓口にてお手続きをお願いいたします。

郵送申込みをご希望の方は、当会ホームページの専用フォームよりご請求ください。申込書類をお送りいたします。



<必要書類等>

①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、運転免許証の撮影基準を準用)

※当会館1階ロビーにスピード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。

②現在お持ちの宅地建物取引士証(宅地建物取引主任者証)

③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>

※有効期限切れの方・初めて宅建士証の交付を受ける方は運転免許証等の本人確認書類もご持参ください。

※埼玉県証紙は当会本部窓口にて販売しております。

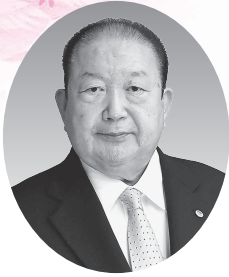
支部窓口の申込受付業務を令和4年3月末に終了します

宅建士法定講習会の支部窓口での申込受付業務は、令和4年3月31日をもって終了させていただきます。今後は、本部にて窓口及び郵送でのお申し込みを承ります。郵送申込みにつきましては、左記をご参照ください。

受賞者顕彰

国土交通大臣表彰

(公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会より推薦)



江原 貞治 氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 会長（本庄支部長）

この度、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会のご推薦によりまして、国土交通大臣表彰の栄を賜りました。私にとりましては誠に身に余る光栄でございます。

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の本部役員の皆様、支部役員の皆様、会員の皆様、本・支部事務局職員の皆様のご支援、ご協力の賜物と心より深く感謝を申し上げます。

このたびの受賞を励みにいたしまして、「安心・安全・満足の不動産取引を支えるハトマーク宅建協会」と業界の発展のため、今後も全力で邁進していく所存でございます。

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の益々の発展と、会員の皆様のご健勝、ご繁栄をご祈念申し上げまして、御礼の言葉とさせていただきます。

埼玉県宅建協会 本部役員歴

平成3～8年度	理事
平成22年度～現在	理事
平成22～27年度	常務理事
平成22～23年度	宅地建物取引主任者研修センター委員会 委員長
平成24～25年度	消費者相談委員会 委員長
平成26～27年度	総務財務委員会 委員長
平成28年度～令和元年度	副会長
令和2年度～現在	会長

全宅連／全宅保 役員歴

令和2年度～現在	全宅連／全宅保 理事・常務理事
----------	-----------------



国土交通大臣表彰

鳥山 勉 氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長（南彩支部長）

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、国土交通大臣表彰の栄を賜りました。私にとりましては誠に身に余る光栄と感謝いたしております。

江原会長をはじめ、本部・支部の役員の皆様、そして本部・支部の事務局の皆様、会員の皆様方のご支援、ご協力の賜物と心より感謝しております。

今 新型コロナウイルス感染対策と経済を両立させ、経済活動をどう再開させていくかが、大きな課題になっています。

その中で 私たちが新たな新流通システムを構築していくことは、画期的だと思っております。

少しでも業界発展のために微力ながら最善を尽くす所存であります。

これからも 皆様方の変わらぬご厚情、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。御礼の言葉とさせていただきます。

埼玉県宅建協会 本部役員歴

平成18～19年度	理事
平成24年度～現在	理事
平成18～19年度	副専務理事
平成26～27年度	副専務理事
平成28～29年度	情報提供委員会 委員長
平成30年度～令和元年度	情報・業務支援委員会 委員長
令和2年度～現在	副会長

埼玉県宅建協会 支部役員歴（南彩支部）

昭和62年度～平成14年度	理事（旧戸田支部）
平成16年度～現在	理事
平成18～19年度	専務理事
平成20～21年度	流通委員会 委員長
平成22～23年度	総務財務委員会 委員長
平成24～28年度	専務理事
平成28年度～現在	支部長



埼玉県知事表彰 松永好夫氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長（川口支部長）

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。私にとりまして誠に身に余る光栄に存じます。

江原会長をはじめ、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ます。

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

埼玉県宅建協会 本部役員歴	
平成18～25年度	理事
平成30年度～現在	理事
平成18～21年度	常務理事
平成30年度～現在	常務理事
平成18～19年度	副専務理事
令和2年度～現在	副会長

埼玉県宅建協会 支部役員歴（川口支部）	
昭和61年度～現在	理事
平成30年度～現在	支部長

理事会・幹事会 開催報告

下記日程・内容で理事会・幹事会を開催いたしました。

令和3年度 第2回 理事会・幹事会（令和3年7月16日（金）／出席理事・幹事：47名）

<宅建協会>

報告事項

1. 受章者顕彰について
2. 令和3年度（4月～6月）入会者について
3. 第27回「宅建業開業支援セミナー」開催結果について
4. ハトマークブランディング活動について
5. 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
6. タウンマネジメント・スクールの開催結果について
7. 第5回 不動産業者向け「空き家管理セミナー」の開催結果について

8. 令和3年度「賃貸不動産経営管理士講習（埼玉会場）」の開催について
9. 宅地建物取引士資格試験事務受託のための令和3年度の協力について
10. 全宅連への要望事項について
11. 令和3年度 協会等会議日程について

<保証協会>

報告事項

苦情相談・苦情解決業務及び弁済業務報告について（4月期～5月期）

令和3年度 第3回 理事会・幹事会（令和3年9月21日（火）／出席理事・幹事：45名）

<宅建協会>

報告事項

1. 令和3年度（7月～8月）入会者について
2. ハトマークブランディング活動について
3. 「令和4年 定時社員総会」開催日程・会場について
4. 「令和3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
5. 「令和3年度 賃貸不動産経営管理士講習（埼玉会場）」の開催結果について
6. 宅地建物取引士向け「賃貸住宅管理業業務管理者講習」について
7. 令和3年度 協会等会議日程について
8. 関係団体からの報告
 - （1）全宅連関係報告
 - （2）全宅管理埼玉県支部 特別企画「オンラインセミナー」の開催について

審議事項

- 第1号議案 固定資産の除却 承認に関する件 **可決**
第2号議案 宅地建物取引士法定講習会WEB申込導入に伴う支部申込手続き廃止（案）承認に関する件 **可決**

<保証協会>

報告事項

1. 苦情相談・苦情解決業務及び弁済業務報告について（6月期～7月期）

審議事項

- 第1号議案 総務財務・苦情解決委員選任（案）承認に関する件 **可決**

倫理綱領

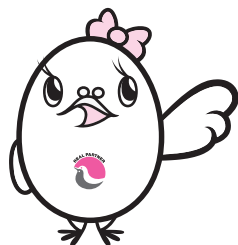
埼玉県宅建協会会員は倫理綱領を遵守し誠実かつ公正な業務の遂行に努めています

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

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



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 上尾商工会議所内	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	草加市稲荷 3-18-2	048-932-6767

⑨ 越谷支部	越谷市越ヶ谷 2-8-23	048-964-7611
⑩ 埼玉支部	南埼玉郡宮代町笠原 2-2-7 ノアコーポ 2F	0480-31-1157
⑪ 北埼玉支部	羽生市中岩瀬1059-2	048-562-5900
⑫ 県南支部	朝霞市本町 1-2-26WJ・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

お問合せ先

■埼玉県宅建協会 代表（自動音声ガイダンス）	048-811-1820
■開業・ご入会のお手続き、会員情報の変更・退会等	048-811-1835
■宅建士の法定講習会や更新・変更・登録	048-811-1830

■契約書・揭示物・研修会・弁護士相談・苦情解決申出	048-811-1868
■レインズ・ハトラブ・ハトマークサイト等	048-811-1840
■不動産取引等に関するご相談は「不動産無料相談所」	048-811-1818

地元紙「埼玉新聞」を購読しよう！

購読のお申込みは埼玉新聞販売局まで
TEL 0120-633-888

編集後記

一昨年前からの新型コロナウイルス感染症は、不動産業界はもとより社会、経済へ大きな影響を及ぼしております。

まだまだ終息がつかない状況下ではありますが、ワクチン接種やさまざまな対策により感染者が減少傾向になっております。

宅建協会の会員の皆様におかれましても、未曾有の災禍の中、大変ご苦勞をされていると思いますが、今後もしっかりとした感染症対策を行い令和4年度もより良い年度にして行きましょう。

最後になりましたが、宅建ニュースを通じて役に立てる情報を提供していくつもりですので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

総務財務・広報委員会 委員 木本 伸治(川口支部)

編集委員

委員長 富田 満 (埼玉北支部)
副委員長 松村 けい子 (南彩支部)
川端 登 (県南支部)
委員 木本 伸治 (川口支部)

委員 大塚 俊和 (彩央支部)
飯嶋 藤王 (越谷支部)
小野 忠義 (北埼玉支部)
松本 朗 (埼玉西部支部)

委員 土方 良成 (所沢支部)
担当副会長 渡邊 勝久 (さいたま浦和支部)
担当副専務理事 三城 貴広 (埼玉支部)

気づけば そこに ハトマーク

不動産業界
会員数 **No.1**

宅建協会

安心の不動産取引は、
ハトマークが目印です。



ハトマークの
バッジを
つけよう



名刺に
ハトマークを
入れよう



事務所に
ハトマークを
掲示しよう

全宅連および47都道府県宅建協会では、様々な機会を通じてハトマーク会員のPRに努めています。会員のみなさまにおかれましても、業界No.1の会員数を誇る「ハトマーク宅建協会」のメンバーとして共に認知度のさらなる向上を目指すため、「**気づけばそこにハトマーク**」のスローガンのもと、上の3つの活動にご協力をいただきますようお願い申し上げます。

ハトマークバッジ



高い信頼の証である『ハトマーク』が映える立体感のあるフォルムに上品なゴールドの台座や文字をあしらった高品質なバッジ。スーツや制服などの胸元で一際存在感を感じる会員だけのステータス。1個400円(税込)



ハトマーク画像素材



会員専用サイト「ハトサポ」より宅建協会シンボルマークであるハトマークの画像素材等を無料でダウンロードできます。

