

埼玉県

2018
秋号

宅建 NEWS



TOPIC

- 「全宅連安心R住宅」10/1よりスタート！ 1
- 全宅連副会長に内山俊夫氏が就任 15
- 空き家管理サービス事業者登録制度のご案内 裏表紙

がんばれ！浦和レッズ
URAWA REDS
Reds Business Club

水城公園空撮(行田市)
写真提供:行田市



埼玉いやしスポット
今回は
北埼支部
エリア

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

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。※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。

講
習
日

平成31年 1/30水 2/13水 2/27水 3/13水 3/20水

※宅建協会ホームページ等にて、
講習会日程や申込状況などに
ついてご案内しています。



お問い合わせ

048-811-1830
(事業推進課)



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。

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>

※有効期限切れの方は運転免許証等の本人確認書類



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。



「全宅連 安心R住宅」/10/1よりスタート!

活用の
メリット

中古住宅を購入したい消費者

▶ 住宅性能・仕様が開示されるから安心感UP!

買取再販したい会員業者

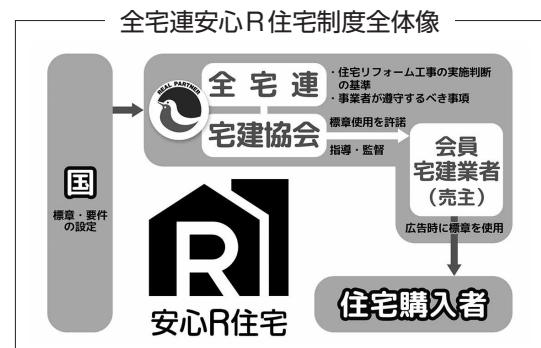
▶ 敷地に係る不動産取得税が減額!

全宅連は、既存住宅の流通活性化への取り組みとして、国土交通省告示による「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（安心R住宅制度）」に事業者団体として登録いたしました。

安心R住宅とは

一定基準を満たした既存住宅（中古住宅）の販売広告に、国の定めた「安心R住宅」というロゴマークの使用を認める制度です。実際には、国土交通省に登録した事業者団体がルールを定め、そのルールに則って会員に対しロゴマークの使用を許諾します。

今回、全宅連が事業者団体として登録したこと、傘下のハトマーク会員の皆様も一定の手続きのもと安心R住宅のロゴマークを使用できるようになります。



全宅連安心R住宅の要件とロゴマーク使用の手続きの概要

宅建協会会員が全宅連安心R住宅のロゴマークを広告に使用するためには、埼玉県宅建協会を通じて全宅連にご登録の申請手続きをしていただく必要があります。

1. 全宅連安心R住宅の物件の要件

全宅連安心R住宅のロゴマークを使うことができる住宅は、**宅建業者が売主となる買い取り再販による既存住宅**で、以下の要件を満たすものです。

- (1) 新耐震基準に適合していること
- (2) 既存住宅売買瑕疵保険（宅建業者売主用）の検査基準に適合しつつ当該保険を付保すること
- (3) 全宅連が定めるリフォーム基準にもとづきリフォームを行うこと

2. ロゴマークを使用するためのおおまかな流れは次のとおりです。

① 全宅連に特定構成員の登録をします（本店登録の場合）※初回のみ

登録には事前に以下の手続きが必要です。

- 住宅瑕疵担保責任保険法人への事業者登録
- 登録店舗に安心R住宅事業責任者を設置し、全宅連HPの研修用動画を受講していただきます。

特定構成員の有効期間：1年（登録初年度は登録日から直近の3月末日まで）

登録手数料：12,000円（税別）（登録初年度は登録日の翌月から3月までの月割）

※登録は埼玉県宅建協会を通じて申請して頂きます。

② ロゴマークを使用する物件ごとに「安心R住宅調査報告書」を作成し提出します

物件が上記「1. 全宅連安心R住宅の物件の要件」の要件に合致していることをこの書面で報告していただきます。

③ ロゴマークを販売広告に使用～販売活動

広告の際にはロゴマークの使用ルールを遵守していただくとともに、住宅購入者に対し②の調査報告書を交付します。

本件に関する詳細はWebでご確認ください

全宅連安心R住宅

検索

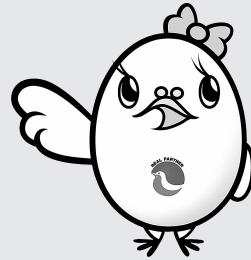


本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1840 (事業推進課)

埼玉いやしスポット
今回は
北埼支部
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、「行田市、羽生市、加須市」エリアを管轄する「北埼支部」をご紹介します。



今回のいやしスポット

行田市「水城公園」

「水城公園」は、関東七名城の一つとされる「忍城」の外堀の沼を利用して整備された公園です。浮き釣りも楽しむ事が出来るしのぶ池や、薄紫色の絨毯を敷きつめたかのようなホテイアオイが美しいあおいの池などがあり、心がなごむ癒しの場となっています。

隣接する「忍城」は、室町時代の文明年間に築城されました。時は戦国時代の終わり、豊臣秀吉の関東平定に際して、石田三成らによる水攻めにも果敢に耐えたことから「浮き城」の別名が生まれたと伝えられています。現在の忍城御三階櫓は、明治6年に取り壊されたものを再建したもので、最上階からは市内の景色が一望できます。

(行田市観光協会HPより引用)



水城公園



忍城

交 通 秩父鉄道「行田市駅」南口下車
行田市循環バス西循環で「水城公園バス停」
よりすぐ。

支部長ご挨拶

北埼支部 支部長 鈴木 光浩



北埼支部は主に行田市、羽生市、加須市の3市から構成され、利根川流域に近い地域です。現在140社弱の会員が所属している小さな支部ですが、会員同士仲が良く、仕事や娛樂でも交流が行われています。私自

身はお酒もゴルフも不調法な体质故、控えめな長として見守らせて頂いていますが、市役所との共同事業である「不動産無料相談」の相談実績と経験は自慢させてください。市より感謝状も頂きました！

がんばれ! 浦和レッズ
URAWA REDS
Reds Business Club

**埼玉県宅建協会は
浦和レッドダイヤモンズを応援しています！**
平成30年3月、埼玉宅建協同組合が「浦和レッズビジネスクラブ」に加盟しました。

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事なら、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

詳しくは宅建協会ホームページをご覧ください。

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 (事業推進課)

12/6 木 12/18 火
2019年 1/17 木 1/29 火

埼玉 不動産無料相談

検索

不動産契約時の注意事項

安心・安全な取引は、契約時の基本的なチェックが不可欠です。
ぜひ下記内容をご活用ください。

1. 住宅賃貸借契約の注意事項

- 契約前は、必ず物件確認・内覧をしましょう
- 家賃保証会社を利用する際は、契約内容・費用等の説明を受け、納得の上で契約しましょう
- 契約前に不明な点は、分かるまで確認しましょう
- 契約書の特約や禁止事項等をきちんと理解し、納得の上で契約しましょう
- 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
- 入居前の物件確認は、退去時と比較できるようしっかりと行いましょう

2. 不動産売買契約の注意事項

- 契約前は、必ず物件確認・内覧をしましょう
- 契約前に不明な点は、分かるまで確認しましょう
- 契約書等に書かれている内容で分からぬ点は、その都度確認するようにしましょう
- 契約に関わる書類は大切に保管しましょう
- 最近、「原野商法」に関する被害や相談が増えていますので注意しましょう
※「原野商法」の詳細は、「国民生活センター」のホームページなどをご参照ください。

本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1868 (事業推進課)

賃借人の自殺と心理的瑕疵

賃貸物件内での自殺による貸主の損害賠償請求につき、約2年分の賃料相当額を認めた事例

1 事案の概要

平成21年8月24日、X（原告・貸主）は、A（借主）との間で、所有する総戸数4戸の建物の一室202号室について、賃貸期間2年、賃料月額7万2000円とする賃貸借契約を締結した。また、同日、Xは、Aの配偶者で同居人のBの実父Y（被告・Aの保証人）との間で、Aが同契約に基づき負う債務につき連帯保証契約を締結した。

同月27日、Xは、Aに同室を引き渡した。

平成22年9月8日、Aは、Bと離婚した。

AとBは、離婚に伴い202号室を退去することとなり、Bは、同年9月下旬に別のアパートの賃貸借契約を締結し、Aも、同月29日に別のアパートの賃貸借契約を締結した。

平成22年10月26日、Aは、202号室内で自殺した。

Xは、Yに対し原状回復費分449万円余、遺失利益分374万円余の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求を大幅に減額したうえで認容した。

賃借人は、賃貸借契約に基づき、賃貸借の目的物の引渡しを受けてから、これを返還するまでの間、善良な管理者の注意をもって当該目的物を使用収益すべき義務を負う。

そして、賃貸借の目的物である建物の内部におい

て賃借人が自殺をした場合、かかる事情が知られれば、当該建物につき賃借人となる者が一定期間現れなかつたり、適正賃料よりも相当低額でなければ賃貸できなくなることになるものといえるから、当該賃借人が当該建物内において自殺することは、当該目的物の価値を毀損する行為に当たることは明らかであり、賃借人の善管注意義務に違反するものというべきである。

Yは、Aの自殺は賃貸借契約終了後に生じているから、その責任を負わない旨主張するが、Aは202号室の室内に入って自殺していることから、Xに対する202号室の明渡しはいまだされていないことが認められ、賃借人は、賃貸借の目的物を返還するまでは善管注意義務を負うのであるから、賃貸借契約の終了の有無にかかわらず、Aは善管注意義務の違反を免れないものと解すべきであり、Yの主張は採用できない。

Yは、消費者契約法10条との整合性を踏まえた合理的な解釈によれば、Aが室内で自殺したことによって生じる損害についてまで保証するものではないと解すべきであると主張するが、Yは、連帯保証人引受承諾書において、賃貸借契約に基づきAが負担する一切の債務について連帯保証人としてその責めを負う旨合意していることが認められるから、Aの善管注意義務違反に基づく損害賠償責任についても含まれるものと解するのが相当であり、この解釈が消費者契約法10条に直ちに違反するものと解することはできない。

Xは、損害金のうち原状回復費について、Aの血

貸主が、連帯保証人に対し、借主の自殺によって被った損害の支払を求めた事案において、貸主の請求した原状回復費は逸失利益において評価されるべきとして、また、賃貸物件の用途・立地等考慮すれば、逸失利益は当初の1年を賃貸不能期間、2・3年は賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当であるとして、請求額が大幅に減額されたうえで、認容された事例

(東京地裁 平成27年9月28日判決 認容 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

痕が室内全体に付着した結果、心理的嫌悪感ないし嫌忌感の発生という心理的損耗が室内全体に発生しており、全面的改裝が必要である旨主張するが、Xが主張する心理的損耗は、逸失利益において評価されべきで、これと重複して原状回復費用相当損害金を認めることはできず、室内の血痕のほとんどが拭き取られているのであるから、全面的な改裝が必要であると認めることはできないが、台所床面の一部が、少し赤みがかったりしている状態にあり、この原因はAの自殺という故意による行為によって生じたものであることに照らせば、8万円余の限度で原状回復費用相当損害金を認めるのが相当である。

Xは、逸失利益については、202号室を賃貸するに当たって、自殺があった事実を賃借人に説明しなければならず、自殺があった物件には心理的嫌悪感ないし嫌忌感が生じるのが通常であるから、賃借人となる者が現れないという期間が少なくとも5年間は生じることは明らかであり、タイプニックス係数を考慮し374万円余となると主張する。

しかし、心理的嫌悪感は、時間の経過とともに自ずと減少し、やがて消滅するものであること、また、202号室は、単身者なし2人向けの1Kのアパートであり、その立地は、交通の便も比較的良く利便性も比較的高い物件であることが認められることを考慮すれば、Xの逸失利益については、当初の1年は賃貸不能期間とし、202号室において通常設定されるであろう賃貸借期間である2年間は、賃貸借契約の賃料の半額でなければ賃貸できない期間とみるのが相当である。以上によれば、Xの逸失利益は、

158万円余となる。

3まとめ

RETIO判例検索システムで、賃貸借に関する紛争のうち「心理瑕疵」を検索すると、11件中10件は、自殺等を原因とする貸主から逸失利益等を求めた裁判例であるが、これらにおいては、「借主等の賃貸物件内の自殺は、賃貸目的物を毀損する行為にあたり、借主（その相続人）又は連帯保証人は、貸主の損害につき賠償責任を負う」と判断されている。

また、貸主の逸失利益の認定については、建物の種類、用途、周辺環境等を総合的に考慮し決められることとなるが、都心ワンルームでの事例では、逸失利益を本件のように当初1年を賃貸不能期間、その後の2年間を賃料半額程度とする判例が数件見受けられる。

ところで、宅建業者が実務上最も確認したいことは、自殺等があつてから、何年間、または何人目の賃借人まで説明する必要があるかということであるが、心理的嫌悪感の消滅する期間は、目的物の用途、構造、周辺環境等により総合的に判断されることから、一律で決められるものではなく、類似の裁判例を勘案しながら対応していく必要がある。

なお、自殺等のあつた隣接住戸については、告知義務を否定した裁判例RETIO73-196があるので参考とされたい。

私の宝

会員交流のページ

今回は、

川口支部

有限会社 矢島

矢島 健 さんの投稿です

パドルテニスという競技を 知っていますか？



年齢・性別・障害を問わず楽しめる パドルテニス

今回、私が楽しんでいるスポーツ「パドルテニス」をご紹介します。

パドルテニスを簡単に言うと、サッカーに対するフットサルのようなテニスの縮小版スポーツといえます。基本技術やルールがほとんどテニスと同じで、コートがほぼバドミントンコートと同サイズなので、親しみやすくしかも安全なラケットスポーツです。

パドルテニスは地域における生涯スポーツ・レクリエーションとして普及しているため、そのほとんどの活動場所は、それぞれの地域の学校体育館開放や市町村が運営する体育館、スポーツセンター等と



なっています。

『パドルテニス』って健康にいいの？とよく聞かれますが、パドルテニスは、年齢・性別・障害を問わず、それぞれの体力と運動能力に合った運動強度や難易度で競技を楽しめます。高齢者の健康寿命を延ばし、今までスポーツに縁遠かった方々へのアプローチにも最適です。

パドルテニス競技歴17年、 大会優勝も

私のパドルテニス競技歴は17年になり、現在埼玉県パドルテニス協会の会長を務めさせて頂いております。

全国大会も開催されておりますが、関東大会ではBクラス3位、埼玉県大会では同じくB・Cクラスで優勝したこともあります。

競技者の年齢幅も大學生から80歳代の高齢者まで幅広く、多くの方がパドルテニスを楽しんでおられ、硬式・軟式テニスや卓球からパドルテニスに入ってくる競技者も多く、私も硬式テニスからこの競技に入り込み、はまってしました。

もしよろしければ、一緒にいかがですか？パドルテニスを体験してみませんか？



■ 日本パドルテニス協会ホームページ



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、各部会の皆さんより活動内容をご紹介いただきます！

埼玉北支部

埼玉北支部青年部・レディス部には支部会員の従業員なら老若男女、役職を問わず参加できる「宅建ファイターズ」と称するスポーツチームがあります。活動は主に、ソフトボールやバドミントン、深谷市生まれのスポーツ「鴨んバー」など月5回を目標に行っております。

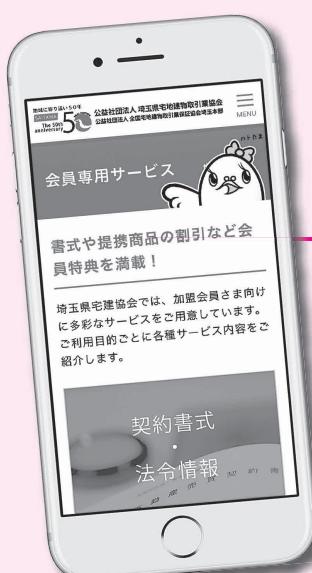
当初は会員の健康や親睦を目的に活動しておりましたが、協会の公益社団法人化からは「地域活性化」「支部活性化」と新たに2つの目標を掲げ、地元企業や自治体チームとの試合や合同練習、親睦会などの「参加したくなる活動」を行い、共通の問題でもある加入者や参加者の減少、役員の担い手不足解消のサポートを目指して活動しております。



更に今年は一昨年前の深谷市、熊谷市産業祭で「サポート」させて頂いた「ハトたま」はもちろん「ハトマーク」もPR活動し、更なる地域と支部の活性を目指す所存でございます。

宅建ファイターズ 監督 金子 誠一

宅建協会ホームページ・ Facebook で最新情報を チェック！



埼玉県宅建協会ホームページでは、最新の業法改正情報や会員限定サービスプラン・様々な研修開催情報など役立つ情報を日々発信しています。ぜひご活用ください。

また、公式Facebookページでは、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！

埼玉県宅建協会
ホームページ



公式Facebookページ
「ハトたま」



● 業界インフォメーション ●

宅建業法をはじめとした関係法令情報や協会・関係機関からのお知らせなど、役立つ大切な情報をまとめてお届けします。

宅建業実務

全宅連が「不動産契約書及び重要事項説明書書式」に関する無料電話相談窓口を開設

<全宅連からのお知らせ>

不動産契約書及び重要事項説明書書式に付随する内容について、実務に精通した相談員が対応いたします。

※取引上のトラブル等については、お受けできませんのでご了承ください。

開催日時

毎週 月、火、木、金曜日

午後 1 時～午後 4 時30分

※祝日・年末年始・お盆期間・GWを除く

※相談員の体調不良等やむを得ない事情により、急遽中止となる場合があることをご了承ください。



窓口電話番号

03-5821-8113

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）

本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1868（事業推進課）

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（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）



埼玉県電子申請・届出サービスのご利用について

(埼玉県の宅建業免許／宅地建物取引士関係 電子申請・届出サービス)

<埼玉県からのお知らせ>

埼玉県知事免許をお持ちの宅地建物取引業者の皆さま、宅建業免許の更新申請・変更届は「電子申請・届出サービス」を是非ご利用ください。詳細に関しましては、埼玉県ホームページをご確認いただきますようお願いいたします。

※埼玉県知事免許業者のみご利用できます。

※免許更新申請は有効期間満了日の90日前から30日前までにご申請ください。

埼玉県 宅建業 電子申請



<電子申請・届出サービスの特徴>

- カンタン！ わかりやすい！ 補正もラク！
- 端末があれば、どこでも365日24時間申請可能
- 電子申請をした後は、公的書類等を郵送するだけ！

本件に関するお問合せ

TEL. 048-830-5492

(埼玉県建築安全課 宅建業免許担当)

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。広告物の件でご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 (事業推進課)

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30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（事業推進課）

宅建業のうっかりミスにご注意ください！

＜宅建協会からのお知らせ＞

宅建業において「うっかりミス」と思われる事例がしばしば見られます。そもそも部分で誤解をされているケースもあり注意が必要です。以下の事例のようなケースが良く見られる「うっかりミス」ですが、このようなミスでも免許権者の指導や処分の対象になってしまう恐れもございますのでご注意ください。

従業者証明書

誤 私は代表者であり、従業者では無いので「従業者証明書」は不要だ。

正 代表者や役員であっても宅建業に従事する方は「従業者証明書」が発行され携帯せることは必要です（宅地建物取引業法第48条）。

取引台帳

誤 今年度は取引が無かったので取引台帳は不要だ。

正 取引台帳に記載する取引が無くても、事務所に取引台帳を備え付けることは必要です。（宅地建物取引業法第49条）

従業者名簿

誤 私は個人事業主で「一人親方」だから「従業者名簿」は不要だ。

正 「一人親方」や全員役員でも従業者名簿に記載して事務所に備え付けることは必要です。（宅地建物取引業法第48条）

取引時確認（犯罪収益移転防止法）

誤 共同仲介の際に当社は媒介を結んだ売主の取引時確認を行い、買主は客付会社が取引時確認を行ったので当社は買主の取引時確認を行う必要はない。

正 元付業者及び客付業者はそれぞれ、売主及び買主の双方について、取引時確認を行わなければなりません。

※他に媒介契約書や変更届などでも「うっかりミス」が見られます。ご注意下さい。

※詳しくは協会HPをご覧ください。

本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1868（事業推進課）

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、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. 048-830-5488（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＞

建物賃貸借の重要事項説明等について、埼玉・千葉・神奈川の3県における原状回復と敷金精算等に関する共通の取り扱いが定められています。（平成16年9月10日～）

宅地建物取引業者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いただきますようお願い申し上げます。

建物賃貸借の重要事項説明等について（原状回復ガイドライン）の閲覧

埼玉県庁HP（総合トップ） > 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. 048-830-5488（埼玉県建築安全課）

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（事業推進課）



「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31年1月23日(水) 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：
 - 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／日本政策金融公庫創業支援センター
 - 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／埼玉県庁（都市整備部建築安全課）
- ※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（048-811-1830）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

宅建業実務

商店街魅力物件情報サイト「AKIN.COM」のご紹介

あきんどっとこむ

＜宅建協会からのお知らせ＞

埼玉県（産業労働部商業・サービス産業支援課）と本会は、県内商店街の空き店舗解消と、県内に出店・開業を希望する事業者に商店街への出店を促す目的で、商店街魅力物件情報サイト「AKIN.COM」を開設しております。

本サイトは宅建協会の新不動産情報サイト「ハトらぶ」上のコンテンツの一つとして、県内約700の商店街が登録され、商店街と周辺の物件情報を提供しています。

「ハトらぶ」トップページバナー 商店街魅力物件情報サイト「AKIN.COM」をクリック



市町村を選択して商店街を選択



商店街情報とともに商店街の半径1km内の物件情報も表示。

会員の皆様へのお願い

賃貸店舗・事務所を扱う会員の皆様におかれましては、「ハトらぶ」に物件のご登録をお願いします。「AKIN.COM」への物件掲載に関するお問い合わせは、下記までお願いします。

本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1840（事業推進課）



ハトマーク会員の営業活動をがっちりサポートする特別メニューをご紹介！

宅地建物取引士賠償責任保険 平成31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31年度 新規ご加入方法

募集期間 平成30年12月14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、協会本部へ持参もしくは郵送にてお申ください。
※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保険のパンフレットについては平成30年9月の会員直送便でお配りした他、本・支部窓口や本部ホームページ上にもご用意しております。

平成30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。

本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1820 (経営企画課)



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 値格査定資料にご利用ください

「公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会」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 > 価格査定

※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300m²以下の住宅用の更地
- b. 土地面積が300m²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100m²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 (事業推進課)

受賞者顕彰



国土交通大臣表彰

榎本 隆雄 氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

常務理事（埼玉東支部長）

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。

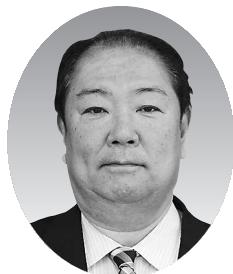
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の発展と皆様方の今後のご繁栄を祈念し、お礼の言葉とさせていただきます。

【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」となる。	
自 平成14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16年 5月28日	監事
自 平成22年 5月27日	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会
至 平成24年 3月31日	常務理事
自 平成24年 4月 1日	公益社団法人 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
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

国土交通大臣表彰

（公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会より推薦）



藤永 博 氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

副会長（所沢支部長）

平成30年度の国土交通大臣表彰をいただきました所沢支部長の藤永でございます。「平成」というひとつの時代の最終年度にこのように表彰されることに対し、正直なところ大変意外に思っておりますとともに光栄にも感じておりますところであります。

附属高校であったため何の特別の勉強をすることもなく、心太式に入学しました大学を平凡な成績で卒業後、当時日本の不動産のフランチャイズ展開の先駆けを担っておりました叔父の関係で、この業界に足を踏み入れたのが今から34年前。当時はバブルの兆しが見え始めたころで、まだまだこの業界も色々な方々がいらっしゃり、色々な問題を抱えている時代であります。

た。そのころから自分にもお客様にも正直に他の業者さんとは違うネガティブな不動産の見方をしながら、他の業者さんとは違うスタイルで自分なりに信頼を築いてきたつもりでおります。

そのような人間ですので、このように表彰をされるのが果たして正当かどうかを今でも自分自身で疑問に思っているというのが、正直な気持ちであります。

これからも自分らしさを失うことの無いように、誠実に愚直に少し偏屈に不動産業をもう少しだけ続けていこうと思っております。

私ごときのためにこのように紙面を割いていただきましたこと深く感謝申し上げます。ありがとうございました。

【埼玉県宅建協会歴】

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 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」となる。	
自 平成24年 5月29日	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会
至 平成26年 5月28日	副専務理事
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	専務理事
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	副会長

【全宅保歴】

自 平成22年 5月27日	社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
至 現 在	埼玉地方本部 幹事
※平成24年4月1日より「公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会埼玉本部」となる。	
自 平成26年 6月26日	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
至 平成28年 6月28日	理事
自 平成28年 5月27日	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
至 現在	埼玉本部 副本部長
自 平成28年 6月28日	公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
至 平成30年 6月28日	常務理事

全宅連副会長に内山俊夫氏就任 全政連会長に三輪昭彦氏就任 本会に対する表彰も

6月28日に都内ホテルで開催された公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）の定時総会後の理事会において、新会長に神奈川県宅建協会の坂本久会長が就任するとともに、副会長に埼玉県宅建協会の内山俊夫会長ら3人が就任しました。



全宅連の坂本久 新会長（中央）とともに
副会長に就任した内山俊夫本会会長（右）



全政連の会長に再任した
三輪昭彦本会常務理事

また、翌29日、全国宅建政治連盟（全政連）の会長に本会の三輪昭彦常務理事（埼政連会長）が指名され、前期に引き続き再任しました。

さらに、全宅連総会当日に本会に対する表彰が行われました。これは、今年1月に本会が実施した「タウンマネジメント・スクール」などの地域貢献活動が高く評価されたものです。当日は、飯田成寿副会長がプレゼンターとなって、本スクールの成果発表も行われ、本会の先進的な取り組みを全国に披露しました。



伊藤博 全宅連会長（当時）より
表彰を受ける内山俊夫会長



「タウンマネジメント・スクール」の
開催報告を行う飯田成寿本会副会長

埼玉新聞一面記事で紹介されました!

9月21日付けの埼玉新聞紙面において、本会の活動が一面記事として掲載されました。

「リノベーション住宅」をテーマに、住宅金融支援機構 首都圏広域事業本部の仲田部長様と本会の内山会長の対談を取り上げています。

対談では、県内の中古住宅の価値向上のため、両者の強みを生かして取り組んでいくことを再確認して強い握手が交わされました。

■ 記事の内容は
協会ホームページにて
ご覧いただけます。



2018年9月21日(火)埼玉新聞

住宅金融支援機構×埼玉県宅地建物取引業協会対談特集

買いたい! 住みたい! リノベーション住宅

住宅取扱いを専門とする中古住宅という選択肢がある。中古=古い、汚いというイメージ。現在は内装・設備の更新はもちろん、省エネなどの機能を充実した「リノベーション住宅」が注目を集めている。ともに住宅需要に携わる住宅金融支援機構と協会の内山会長が、県内の住宅事情や中古住宅の魅力などについて語り合った。

会員社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会会長 内山 俊夫 氏

住宅金融支援機構 首都圏広域事業本部 埼玉県第二部長 仲田 正徳 氏

中古住宅の価値向上を支援

性能向上リノベ(省エネ)の施工例

① 高効率給湯器の設置
ガス給湯器
効率UP
燃費7,600円/年
② LDK窓際部の内装DIY
DIY
効率UP
【フラット35】リノベ
下記いずれかの場合、「フラット35」の金利を一定期間適用です。
中古宅を購入して賃貸
月々2万円以上賃料が受け取れる
中古宅を購入する場合

中古住宅の価値向上を支援する住宅金融支援機構の取り組み
平成30年度 理事会・幹事会

報告事項

審議事項

第4回理事会・幹事会 開催報告

9月20日、群馬県伊香保温泉「ホテル木暮」において、第4回理事会・幹事会を理事・幹事48名出席のもと開催しました。



内山会長



宅建協会 議題

報告事項

平成31年定時社員総会日程について／受賞者顕彰について／平成30年度（4月～8月）入会者について／第19回宅建業開業セミナー開催結果について／支部事務局研修会開催結果について／「平成30年豪雨」災害見舞金について／平成30年度ハトマーク不動産セミナー開催について／平成30年度宅建業者法定研修会開催について／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／平成30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／新不動産情報サイト「ハトラブ」新規無料「おためし」キャンペーンについて／全宅連安心R住宅事業に係る今後のスケジュールについて／全宅連への政策要望について／浦和レッドダイヤモンズとの業務提携（協定締結）の進捗状況について／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	定款施行規則一部改正(案)承認に関する件
	第2号議案	委員会名称変更にかかる諸規程の一部改正(案)承認に関する件
	第3号議案	宅地建物取引士法定講習会等運営規程一部改正(案)承認に関する件
	第4号議案	監事退任承認に関する件

保証協会 議題

報告事項	苦情相談・苦情解決業務及び弁済業務報告（4月期～8月期）について
審議事項	第1号議案 監査退任承認に関する件

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い合わせ下さい。



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	上尾市ニツ宮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 ノアコープ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 5,149会員 6月入会数:19会員 退会数:16会員 7月入会数:13会員 退会数:14会員
(平成30年9月30日現在) 8月入会数:12会員 退会数:11会員 9月入会数:14会員 退会数:17会員

編集後記

みなさんこんにちは。猛烈な暑さの夏も去り、すっかり過ごしやすい季節となってまいりました。会員の皆様におかれましては、ご健勝にてお過ごしのこととおよろこび申し上げます。

さて、このたび私、総務財務広報委員会の担当をさせていただくことになりました。公益社団法人となって6年、本誌は公益性の高いお堅い内容が多くなりが

ちではなかったかと思います。今後は会員の皆様のご要望なども取り入れ、会員の皆様のための、より身近な広報誌をつくりあげられるよう、当委員会のお手伝いをさせていただきたいと思っております。

結びに全会員の皆様のご商売の繁盛をお祈り申し上げます。

総務財務・広報委員会 担当副会長
渡邊 勝久 (さいたま浦和支部)

編集委員

委員長 木内 光一 (県南支部)
副委員長 松浦 慎弥 (川口支部)
委員 木村 忠義 (埼玉東支部)
田中 敏博 (南彩支部)
樋口 幸雄 (大宮支部)
川島 豊 (埼玉北支部)

飯嶋 藤王 (越谷支部)
森田 浩実 (埼葛支部)
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)
専務理事 横田 等 (埼玉西部支部)
担当副専務理事 金子 一夫 (彩央支部)

空き家の管理、空き家・空き地の所有者の皆様へ ご負担になつていませんか？

あなたが所有している空き家・空き地の管理は
 ハトマークの会員にお任せください！

空き家を放置しますと、結露などによる湿気により建物が傷んだり、カビが生えてシロアリが発生することがあります。あなたの大切な財産の価値をできるだけさげないよう適正な管理が必要です。



このように感じいらっしゃる所有者の皆様は
ハトマークの会員へご依頼ください。

ご相談、お見積りは無料です！ お気軽にご相談ください！



空き家管理サービス登録事業者は協会ホームページで探すことができます!!

お問合せは協会窓口 (Tel.048-811-1840) まで

