

埼玉県

# 宅建 NEWS

2019  
夏号



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

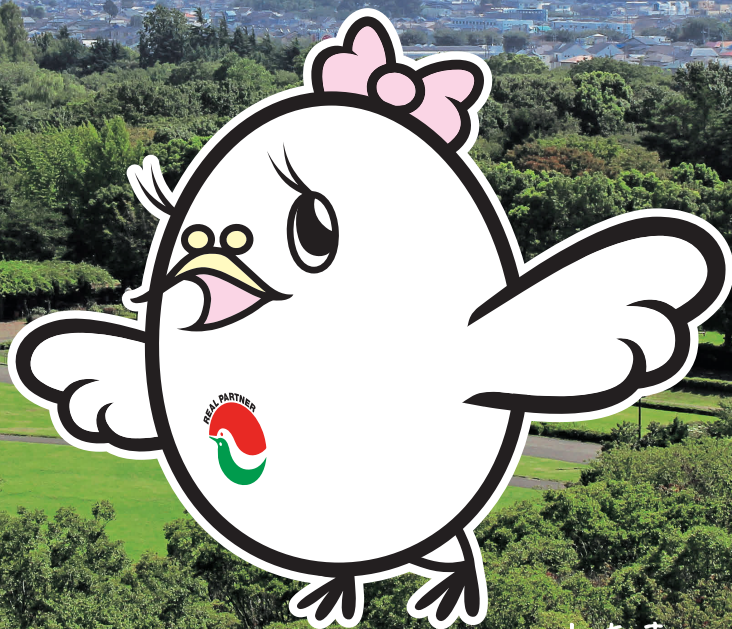
TOPIC

令和元年 定時社員総会 開催報告 ————— 表紙裏  
お笑い芸人&弁護士直伝「事故物件セミナー」レポート! — 2  
今秋も11会場で業者法定研修会を開催 ————— 10

埼玉いやしスガッム

今回は  
所沢支部  
エリア

航空公園(所沢市)  
写真提供: 所沢市



ハトたま

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11ページでご確認ください。

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 免許満了日の90日前から30日前まで  
提出期間は (協会経由は100日前から50日前まで)



# 令和元年 定時社員総会を開催しました

令和元年5月29日 於 ロイヤルパインズホテル浦和

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会 第54回 (通算第53回) 定時社員総会  
公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 第8回 (通算第47回) 本部総会



## 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

### 第8回(通算第53回)通常総会

5月29日(水)午後3時より、ロイヤルパインズホテル浦和において、当日出席者110名、委任状提出者3,188名、合計出席者3,298名のもと、定時社員総会を開催しました。

総会に先立ち、内山会長は挨拶で昨年度を振り返り、会員のためになる協会を目指して、ハトラぶなどIT対応強化のほか、支部エリア制導入や本・支部連携強化などの組織活性化策の実施、事務局職員の意識改革や財政健全化のための様々な改革を進め、平成30年度決算で黒字化を果たした成果を披露したほか、ビジョンに示した生活者・行政・会員の三位一体の活動を通じたWin-Winの関係構築の実現を目指すと述べました。また、公益社団法人移行後7年となり、空き家対策など地域のまちづくりに積極的に関わられるようになったことを大きな成果として、今後も未来に向けて成長していくとの意気込みを述べました。

総会には、日頃から本会活動にご理解とご協力を頂いている多くの来賓方がお見えになり、都市整備部長と栗肇様より上田清司埼玉県知事からのご祝辞が代読されたほか、埼玉県議会議員・埼玉県議会自由民主党議員団長・自由民主党議員宅建懇話会会長の小島信昭様にご祝辞をいただきました。

議事では、審議に先立ち、平成30年度事業報告書に関する報告が行われました。審議事項では、平成30年度の事業会計について審議が行われるとともに、理事1名選任について審議が行われ、全議案とも可決承認されました。



飯田議長(左)、山口副議長(右)



会長挨拶 内山会長



知事代理 県都市整備部長 和栗様



埼玉県議会議員 小島様

## 会員交流会

総会終了後に開催された  
交流会



上田知事のご祝辞

総会終了後に約150名の方々が集い「埼玉宅建会員交流会」を開催しました。多数の会員の皆様が出席し、上田清司埼玉県知事をはじめ、国会議員・県議会議員の先生方、関係機関の方々にお祝いのお言葉を頂戴しました。



大盛況となった交流会

## 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 埼玉本部

### 第8回(通算第47回)通常総会

続いて、午後4時20分より、当日出席者117名、委任状出席者3,188名、合計出席者3,305名のもと、保証協会の通常総会を開催しました。

保証協会においては、宅建協会との連携協力のもとで実施された社会貢献のための公益事業や、会員の業務支援の実施への取り組みなど、平成30年度の事業と会計に関する報告を行いました。審議事項では、幹事1名選任について審議が行われ、可決承認されました。



▲渡邊議長(左)、藤永副議長(右)



◀提案説明を行う横田専任幹事

#### 各団体の議案

##### ■宅建協会 議題

**報告事項** 平成30年度事業報告書について

**審議事項** 第1号議案 平成30年度貸借対照表及び正味財産増減計算書並びに財産目録承認に関する件

<監査報告>

第2号議案 理事1名選任の件

##### ■保証協会 議題

**報告事項** 平成30年度事業報告書及び収支決算書並びに監査報告について

**審議事項** 第1号議案 幹事1名選任に関する件

全議案が可決承認されました

#### 会員の皆さまへ

各団体の議案の詳細につきましては、5月にすべての会員様に送付しております「議案書」をご覧ください。皆さまのご協力、誠に有難うございました。



お笑い芸人と弁護士による

# 「事故物件セミナー」を開催！



5月31日(金)に川越市の「ウエスタ川越」にて、お笑い芸人と弁護士による「事故物件セミナー」を開催し、330名の方にご来場いただきました。

昨今ネットやSNSを通じて社会的にも急激に認知が進んだ“事故物件”にスポットを当てて、弁護士・お笑い芸人という異色の構成で、消費者の方にも分かりやすく楽しめるセミナーとなりました。

今回、県西部を中心とした本会の複数支部「エリアウエスト」（県南支部・埼玉西部支部・所沢支部・彩西支部）による共同事業として開催しました。



会場内はほぼ満席状態

右下：会場となったウエスタ川越

## 第一部

弁護士の堀先生

### 「事故物件取引の注意点」

弁護士  
堀 克巳 氏



講演の第一部では、不動産関係の法律問題に精通する弁護士の堀先生による事故物件をめぐる不動産取引の注意点について、法律家からの視点で分かりやすく解説いただきました。

キーワードとなる「心理的瑕疵」について、家屋として通常あるべき住み心地の良さを欠くものとして捉える法律の立ち位置をベースに、“死”にまつわる忌まわしい

過去を抱える物件、犯罪使用歴や周辺環境など居住後にも影響のある物件など事故物件の基本についての解説や、告知義務や原状回復、損害賠償など取引上の注意点について判例を交えて、詳しく教えていただきました。

最後に堀先生は、事故物件を今後増やさないために、独居や身寄りの無い住人への見守りや緊急連絡サービスなどの支援が必要であると説きました。



# 「事故物件に住んでみた」

事故物件住みます芸人  
松原 タニシ 氏

第二部では、“事故物件住みます芸人”としてテレビやラジオで活躍中の松原タニシさんが、事故物件に実際に住んでみた体験談をご講演いただきました。

兵庫県出身の松原さんは、2012年にタレント北野誠さんの番組で、事故物件に住んで幽霊を撮影したらギャラ



が出るという企画に出演したことをきっかけに、以来7年間、大阪・東京・千葉など7物件の事故物件に住み続けています。

講演では、「事故物件あるある」として、いわくつきの物件にありがちな奇怪な現象、部屋の様子、体調変化などのホラー的に気になる事柄や、賃料の問題など不動産業者や周辺住民とのやりとりなど、たくさんのあるあるネタが披露されたほか、全国の様々な事故物件レビューまで、スライドでの写真や間取り図の上映を交えて、軽妙なトークで会場を盛り上げていました。

一見恐ろしく捉えがちな事故物件での生活も、慣れれば前向きに楽しく暮らせるという提言を、身をもって示した松原さん。「事故物件に7年住んでますが、この通り元気にやってます!」と笑顔を見せました。



阿曾山 大噴火さん

第三部

# 「裁判傍聴のススメ」

裁判傍聴芸人  
阿曾山 大噴火 氏

第三部では、裁判所に定期券で通う裁判傍聴のプロ、“裁判傍聴芸人”として知られ、テレビやラジオで活躍中の阿曾山大噴火さんにご講演いただきました。

“男のスカート”にこだわりがあるという阿曾山さんは、目深にかぶった帽子と金髪ロングヘアに長いひげ、スカートというお馴染みの個性的な出で立ちそのまま会場に会場にきました。講演では「事故物件から外れますが…」と趣向を変えて、自身がこれまで一万回以上も傍聴してきた刑事事件裁判のエピソードを披露していただきました。

厳粛で暗いイメージの強い刑事事件の裁判にあって、裁判官や被告人が繰り広げるこっけいなやり取りはまさに喜劇でした。罪を追及する中で判明した人間らしいミスや感情、意外な事実など、再現イラストも使って、実際に裁判をつぶさに傍聴しているからこそ分かる人間ドラマを、ご自身の名前のように爆発的な声量で紹介してくれました。会場もどとした笑いが何度もあふれ出し、大いに盛り上がる中、あっという間の2時間半の講演が終了しました。



主催4支部長と講師のみなさん

ご来場の受講者の皆様、ご講演いただいた堀先生、松原さん、阿曾山さん、素晴らしい時間を本当にありがとうございました。



# 不動産ITの今がわかる 「ITスキルアップセミナー」を開催！



5月16日(木)に本会館「研修ホール」にて、不動産ITに関する専門家でプリンシプル住まい総研所長の上野典行氏をお招きして、『不動産ITスキルアップセミナー』を開催しました。

「不動産テック」「IoT」や「AI」など、業界を取り巻くIT化の波に、戦々恐々とされている方も少なくないと思います。今回のセミナーは、不動産ITを恐れることなく、これを活用して生産性向上に結びつける考え方を理解する目的で開催し、83名の会員様にご参加いただきました。

内山会長は冒頭の挨拶で、ハトマーク会員間のITによる業務効率化を拡大させるために、不動産情報サイト「ハトラぶ」の推進を図り、現在14,000程の登録物件を50,000件かそれ以上に伸ばし、会員間の共同仲介を急速に拡大していきたいと述べました。

## 不動産会社が繁栄するための 不動産テック活用術

プリンシプル住まい総研 所長  
上野 典行 氏

“不動産サイトマニア”と自負されているほど不動産ITに精通している上野氏より、各先進技術や機器について、ユーモアあふれるトークで、とても分かりやすく解説していただきました。



プリンシプル住まい総研 上野典行 氏

特に、中小不動産業者の私たちに、何が今必要で、不要なのかというアドバイスが大変役に立ちました。

地域密着の不動産会社が生き残るためには、便利なデジタルは取り入れつつ、デジタルに振り回されて不安にならず、地元で真摯に向き合うというアナログとデジタルの融合が大切と説いていらっしゃいました。

その実例として、賃貸仲介の現場のケースでは、平日の夕方にIT重説を導入し、土日の内見業務時間の確保を図るとともに、効率的な重説で成約件数増加を果たした企業など、ネットワークを活用した接客の効率化・新規



協会事業について説明を行う内山会長

顧客獲得を実現した事例が紹介されました。

また、大分県の不動産業者が地元の子供たちにキャンドルを作るイベント企画とSNSを使ったPR効果について紹介がありました。即利益にははならずとも、将来の顧客としてつなげる発想で、大手が真似できないことをやって、地域を明るくする活動を地道に続けることが中小不動産企業の生き残り策の重要なテーマとなりそうです。

その他、協会が推し進める「ハトラぶ」と関連の新サービスなどについてもセミナーが行われました。

株式会社いえらぶGROUPの当銘大輔氏より、ハトラぶを活用した会社間流通について、仲介可能な物件情報がネットワークを通じて公開される仕組みが紹介されました。

また、株式会社情報通信ネットワークの佐藤均氏より、「ハトラぶ」の利用会員だけが利用できる「登記・地図情報サービス」について紹介が行われました。本サービスは、名前・会社名から個人や会社の所有資産（当該サービスに登録されたものに限る）を調べることができます。

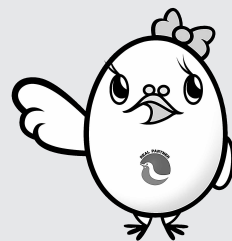
ハトラぶの利用会員専用の「登記・地図情報取得支援サービス」ならびに「ハトラぶ会社間流通」のご利用につきましては、事業推進課（TEL.048-811-1840）までお問合せください。



# 埼玉いやしスポット 今回は 所沢支部 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します。

今回は、所沢市エリアを管轄する「所沢支部」をご紹介します。



## 今回のいやしスポット

### 所沢市「航空公園」

この地は「日本の航空発祥の地」であり、南側は国道463号、東側は県道さいたまふじみ野所沢線、西側は西武新宿線、北側は所沢市役所に隣接した市街地の中のみどり豊かな公園です。

米軍所沢基地の返還に伴い、昭和49年3月に基地の一部約50haが公園として計画され、昭和53年3月に所沢航空記念公園が開設されました。

園内には、所沢航空発祥記念館のほかに各種運動施設、野外ステージ等が整備され、また公共団体の催し物等も開催され、県西部地区のスポーツ・文化の交流の拠点となっています。（埼玉県ホームページより引用）



#### 交通・アクセス

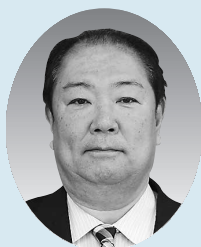
西武新宿線「航空公園駅」から徒歩すぐ

#### 詳細情報

詳しくは航空公園ホームページをご覧ください。



### 支部長ご挨拶 所沢支部 支部長 藤永 博



明治44年日本初の飛行場が建設され、「航空発祥の地」である我が「所沢市」は県内人口ランキングで、さいたま市、川口市、川崎市に次ぐ第4位の344,000人を抱える県西部の中心都市です。宮崎駿ワールドの「トトロの森」のモデルや、埼玉西武ライオンズの本拠地としての知名度も全国区であり、「焼きだんご」「武蔵野肉汁うどん」といった名物もあります。所ジョージ、オードリーの春日らの芸能人も多数輩出し、

現在文部科学大臣の柴山昌彦氏も所沢より選出の議員であります。

県内唯一の単独市町村で構成された「所沢支部」は現在240社の仲間と協力し合いながら、活動しております。県内で初めて「空地空家ワンストップ事業」を所沢市と協定を締結し、その結果として目覚ましい成果を挙げているところです。これからも注目してください我が「所沢」を！

### 広報誌「宅建NEWS」バックナンバーのご案内

春夏秋冬の年4回発行している本誌バックナンバーを本会ホームページ上で閲覧できます。

毎号、埼玉県内各地域の癒しスポットを紹介したり、会員さんの日常や趣味など大切にしているモノやコトをご披露いただいたり、ローカルな情報を中心に情報発信しています。







会員交流のページ

## いんどさん にっほん 印度山日本寺法要に 参加して

今回は、

### 大宮支部

アークインターナショナル株式会社

ぬま た あさ ふみ

沼田 彰史 さんの投稿です



### 仏教最大の聖地へ

昨年11月に印度山日本寺開山45周年の法要が、お釈迦様が悟りを開いた地、インド東部ビハール州ブッダガヤで執り行われ、東大寺長老で日本寺第六世竺主※、北河原公敬 猊下※ 率いるツアーに参加する機会を得ました。（※竺主：輪番宗務主管者、※猊下：高僧に対する敬称）

当寺は日本の仏教界が宗派や寺派を超え出資して1973年建立され、昨年45周年を迎えました。

ニューデリーで1泊した後、国内便でおよそ1時間、更にバスでブッダガヤに到着。ビハール州はインドの中でも最貧州のひとつで、大よそ子供たちの8割は裸足、大人でも2～3割が裸足で生活を送っています。町や道路は「野良牛」がのんびり占拠したり、元気のよい多くの子供たちで溢れています。

法要では北河原竺主の読経が厳かに執り行われました。続いて、当寺で経営し隣接する「菩提寺学園」という、貧しい家庭の幼児を無償で養育する幼稚園を訪ねました。我々一行に「さくらさくら」とインドの歌を披露してくれました。園児たちの目がキラキラと輝いて、礼儀正しいのが印象的でした。ブッダガヤには連日アジア各国から仏教徒の団体が多く集まり参拝をしております。仏教徒の信心深さに触れることができました。



### 人混みと喧騒に浸るインド観光

その後、国内便で世界遺産タージマハルがあるアグラに移動。写真で見て優美で美しい白亜の霊廟を想像していたのですが、確かに美しさは素晴らしかったものの、現地は切符売り場から長蛇の列。これを1時間以上並びやっと入口にたどり着く有様でした。入口の扉も内部も日本のラッシュアワー並みの混雑には閉口しました。インド国内はおろか世界中から観光客が大勢訪れているせいです。そしてオールドデリーを観光し、ノスタルジックな街並みと喧騒と猥雑さに浸りました。

我々日本人が如何に恵まれた日々を送っているか再認識させてくれたインド旅行でした。



### 印度山日本寺について

インドがイギリス植民地からの独立を成し遂げて間もない1956年、インド政府は仏教紀元2500年を祝いブッダガヤを仏教による世界平和の本拠地とする宣言をし、各国に対して参集を呼びかけました。これにとりわけお釈迦様の徳を慕う思いの強い日本の仏教徒が賛同し、宗派や寺派の違いを超えてこのブッダガヤの地に日本の寺を建て、お釈迦さまへのご恩返しのお足場としようとして、代表が集まり文部大臣認可により1968年財団法人を設立して事業を開始しました。これがブッダガヤ印度山日本寺と日本寺の社会福祉事業の始まりです。

（公益財団法人 国際仏教興隆協会ホームページより）





# 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！

## 川口支部

川口市は埼玉県南端に位置する都市です。荒川を隔てて東京都に接し、江戸時代から鋳物や植木などの産業が発展、その後、住宅都市化が進みました。また県内では、戸田・蕨・越谷・草加の各市にも隣接しており、市の大部分が都心から10～20キロ圏内にも位置しています。その利便性の為でしょうか、外国人の人数が全国第三位となっている地域でもあります。

このような環境の変化に伴い、ゴミの不法投棄がテレビで放映されたりして、治安の悪化が懸念される西川口地域は、青年部が毎月1回防犯パトロールを実施し、西川口クリーンタウン作戦と称し、防犯グッズ配布後、警察官と共に西川口駅周辺のパトロール、違反チラシの撤去する活動等もしています。



レディス部の活動としては、一昨年講師を招いて、まちをマネジメントするというテーマのもと、地域の価値を高めるという講演会を開催したりしました。今年は、交流会を増やして、後継者問題に視点をあてて、親睦会を兼ねて新しい出会いの機会を作ってみようと思っています。

また、川口支部は、JR京浜東北線西川口駅から徒歩3分の場所に事務局があります。この恵まれた立地をもう少し上手に利用して、地域の方々と交流を持っていくことを目指していこうと思っています。

レディス部 部長 高橋 久美子



## 越谷支部

越谷支部青年部会は、平成20年3月に発足しました。現在は43名で活動しております。

主な活動は研修会や親睦ゴルフ会や懇親会などを開催しており、ペットボトルキャップの収集も行っております。その他、宅地建物取引士試験監督員や不動産フェアのお手伝いなどを行っています。

っております。

特に力を入れているのが、研修会です。毎年違

うテーマで講師をお呼びして研修会を開催しております。それと最近では施設の見学会などを行っております。昨年度は、大谷資料館の見学会を実施しました。巨大な地下空間を見学し、多くの方々に参加いただきました。その他、花火大会や不動産フェアでハトたまの着ぐるみを着て災害被災地への義援金の募金活動をしています。

今後も、研修会や懇親会などを通じて会員同士の交流を図ってきたいと思います。

越谷支部青年部会 部長 中村 守



# 無断のペット飼育と原状回復

## 無断のペット飼育による著しい損傷につき、 経過年数を考慮したフローリングの貼替費用 請求が認められた事例

### 1 事案の概要

平成25年7月、賃貸人X（原告）は、賃借人Y（被告）と、本件貸室について賃貸借契約（本件契約）を締結し、引き渡した。

＜本件契約の主な概要＞

貸 室：44.82㎡

賃 料：128,000円/月

管理費：10,000円/月

敷 金：128,000円

違約金：138,000円（Yが本件契約を2年以内に解約する場合及びYの違約により本件契約が解除される場合）

ペット：本貸室内での動物飼育は禁止。

＜本件契約添付の原状回復修理基準＞

- ・ハウスクリーニング特約：1,100円/㎡程度、最低金額25,000円
- ・クロス：1室（状況や資材により部分貼替可）6年で残存価値1円になる負担割合を算定。
- ・フローリング：原則は部分貼替又は補修（毀損等が複数個所の場合は1室単位）。貼替えの場合は、当建物の耐用年数（50年）で残存価値1円となる負担割合を算定。

本件契約開始当初、居住者はYのみで、ペット飼育の申し出はなかった。しかしその後Yは、Xに無断でA（Yの兄）を同居させ、Xに届けないまま、Aが連れてきた中型犬（スタンダード・プードル）を本件貸室内で飼い始めた。

近隣居住者から、深夜に犬の鳴き声がうるさくて

眠れない、本件貸室のベランダからの犬の糞尿の臭気がひどい、糞が共用部分に落ちているという再三のクレームが数カ月にわたって寄せられたことから、XはYに対して、事前承認なくペットの飼育を行ってはならないことを指摘し、近隣苦情が重なっていることから改善してもらいたい旨を要望するとともに転居を勧めた。

Yは、平成26年4月、本件契約の解約を申し出、同年5月末、Xの工事業者と原状回復の立会い確認を行い、本件貸室を退去した。

同年7月、XはYに対し、原状回復費用等として計78万円余の退去精算書をYに送付した。しかし、X側がYに再三架電するも、Yが応答することがなく、支払いもなかったため、計70万円余（フローリング及びクロスについて、当初の退去精算書では考慮していなかった経過年数を考慮して減額した額）の原状回復費用及びこれに対する遅延損害金を求め、本件訴訟を提起した。

＜Xの本件請求額＞

ア 未払賃料等に敷金を充当した残額5,548円

イ 早期解約に伴う違約金138,000円

ウ 原状回復費用：合計560,450円

① ルームクリーニング費用：25,000円

② 洋室壁クロス貼替代：8,811円

13.2㎡×@800円/㎡×83.44%（※1）

③ LD壁クロス貼替代：18,824円

28.2㎡×@800円/㎡×83.44%（※1）

④ LDカウンター横壁下地調整代：3,000円

⑤ フローリング貼替費用：399,900円

見積額465,000円×86%（※2）



契約に反して無断で中型犬を飼育していた借主の賃貸マンションの原状回復費用を貸主が請求した事案において、フローリングについては損傷が著しいとして、経過年数を考慮した全面貼替費用約40万円が認められた事例

(東京地裁 平成27年1月29日判決 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

⑥巾木交換費用：8,400円

⑦残材運搬費：25,000円

⑧諸経費：30,000円

⑨消費税：41,515円

※1  $83.44\% = 100\% - (12 \text{ ヶ月} \times 1.38\%)$

12 ヶ月：入居期間

$1.38\% = 1 \div 72 \text{ ヶ月} (6 \text{ 年})$

※2  $86\% = 100\% - (84 \text{ ヶ月} \div 600 \text{ ヶ月})$

84 ヶ月：フローリング貼替えまでの経過期間

600 ヶ月：50年（当建物の耐用年数）

これに対しYは、上記請求のうち、「イの違約金については、Xが請求することは不当である。ウ⑤のフローリング貼替費用については、全面貼替えの必要性に疑問があり、Xの見積額は高過ぎる。」としてこれを争った。

## 2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Yの主張を棄却し、Xの請求を認容した。

(1) Yは、Xの求めにより本件貸室から退去したのに、Xが本件契約の解除に伴う違約金を請求するのは不当であると主張する。

しかし、本件契約において、他の者を同居させること及び動物の飼育は原則禁止されているところ、YはAと同居し、また、犬を飼育するにあたりXの承諾は得ておらず、XがYに退去を求めたのはYの本件契約の違反行為によるものであるから、XがYに退去を求めたことがYにおいて違約金の支払義務を免れる理由にはならないといえる。

(2) Yは、Xのフローリング貼替費用の請求について、全面貼替えの必要性に疑問があり、46万5千円の見積額は高額過ぎると主張する。

しかし本件貸室には、フローリング全体にわたって、動物の爪等による引っ掻き傷、フローリング継ぎ目部分にも動物の糞尿等の染み込みと思われる黒ずみが多数見られ、また、室内は間仕切りがないタイプであり、新たに賃貸するためには、フローリングの部分貼替えではなく、全面貼替えが必要であることが認められる。

そしてXの請求額には、本件契約の原状回復要項に従い経過年数が考慮されており、また、諸経費3万円についても、フローリングの全面貼替え等、原状回復工事として予定されている内容から考えても相当と認められる。

## 3 まとめ

ペットの飼育によるフローリングの毀損について、借主が負担する原状回復費用は、原則として補修費用・部分貼替費用（東京地判平27・11・25 ウエストロー・ジャパン、東京地判 平25・11・8 ウエストロー・ジャパン他）までで、貸主が全面貼替費用の負担を請求しても、それを認めた事例は、特段の事情がない限り、まず見られない。

本件においては、活発に活動し室内で飼うには不適切な犬種を室内で飼っていたこと、ペットの糞尿等を放置していたこと等による著しい損傷がフローリング全体に見られた等の事情により、全面貼替費用が認められた特殊な事例ではないかと思われる。

# 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。気になる情報は、記事内の2次元バーコードをスマートフォンで読み取ってご覧いただけます。

## 宅建業実務

### 令和元年度「宅建業者法定研修会」を開催します

<宅建協会からのお知らせ>

本年度も宅地建物取引業法「第64条の6」及び同法「75条の2」に基づき、「令和元年度 宅建業者法定研修会」を下記のとおり開催いたします。「代表者」、「政令第2条の2で定める使用人」、「宅地建物取引士」、「従業者」の皆様におかれましてはご出席をお願いいたします。

なお、当該研修会は会員以外の方もご受講いただけます。

#### 開催内容

1. 開催時間 13:00～16:30（予定）※12:00受付開始

2. 研修テーマ及び講師

- (1) 不動産取引における宅建業法上の注意事項 …………… 埼玉県都市整備部建築安全課
- (2) 違約金課徴！ポータルサイト掲載停止！違反事例から学ぶ  
不動産広告の留意点 …………… 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
- (3) 全宅連版重要事項説明書への対応準備に向けて  
～改正民法施行前に注意する変更ポイントの確認～ …………… 弁護士

3. 日程・会場等

|   | 日程       | 会場名・所在地                         | 対象支部   |                                  | 日程       | 会場名・所在地                                | 対象支部   |
|---|----------|---------------------------------|--------|----------------------------------|----------|--|--------|
| 1 | 10/3(木)  | 埼玉会館「大ホール」<br>さいたま市浦和区高砂3-1-4   | さいたま浦和 | 7                                | 10/28(月) | 秩父地域地場産業振興センター「多目的大ホール」<br>秩父市宮側町1-7   | 秩父     |
| 2 | 10/7(月)  | 川口総合文化センター「音楽ホール」<br>川口市川口3-1-1 | 川口・南彩  | 8                                | 11/11(月) | 熊谷文化創造館「太陽のホール」<br>熊谷市拾六間111-1         | 埼玉北・本庄 |
| 3 | 10/10(木) | ウェスタ川越「大ホール」<br>川越市新宿町1-17      | 埼玉西部   | 9                                | 11/18(月) | サンシティホール「大ホール」<br>越谷市南越谷1-2876-1       | 埼玉東・越谷 |
| 4 | 10/17(木) | 飯能市市民会館「大ホール」<br>飯能市飯能226-2     | 所沢・彩西  | 10                               | 11/21(木) | 朝霞市民会館「中ホール」<br>朝霞市本町1-26-1            | 県南     |
| 5 | 10/18(金) | 久喜総合文化会館「大ホール」<br>久喜市大字下早見140   | 埼玉・北埼玉 | 11                               | 11/25(月) | さいたま市民会館おおみや「大ホール」<br>さいたま市大宮区下町3-47-8 | 大宮     |
| 6 | 10/24(木) | 上尾市文化センター「中ホール」<br>上尾市二ツ宮750    | 彩央     | ※対象支部以外の会場でも受講できます。2回以上の受講もできます。 |          |  |        |

4. その他の詳細や注意事項等は協会ホームページをご確認ください。

本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1868（事業推進課）



## 消費者向けセミナー

### 令和元年度「ハトマーク不動産セミナー」を開催します

<宅建協会からのお知らせ>

本セミナーは、一般消費者の方々向けに不動産取引に関する基礎知識等の普及啓発と紛争の未然防止を図る目的で、毎年開催しています。今年度も下記の内容で開催いたしますので、ぜひご参加ください。

#### 開催内容

第1回 11月9日(土) 13:30～15:45（予定）

会場：大宮ソニックシティ 6F「会議室601」

（さいたま市大宮区）

演題：不動産に強い相続専門税理士が相続対策を解説

講師：税理士

第4回 12月16日(月) 13:30～15:45（予定）

会場：埼玉県宅建会館（さいたま市浦和区）

演題：プロが民法改正による賃貸借契約のポイントを解説

講師：弁護士

第2回 11月16日(土) 13:30～15:45（予定）

第3回 12月9日(月) 13:30～15:45（予定）

会場：埼玉県宅建会館（さいたま市浦和区）

演題：民事（家族）信託のポイントを解説

講師：司法書士

#### 受講申込

受講のお申込みは本会 Webサイトまたはお電話にて承っています。

TEL. 048-811-1868（事業推進課）





# 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。郵送での申込みをご希望の方は、下記お問合せ先へお電話でご連絡ください。

※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、宅建協会にて受講ください。

講習  
日

9/11<sub>水</sub>

9/25<sub>水</sub>

10/9<sub>水</sub>

10/16<sub>水</sub>

※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。



お問合せ

(事業推進課)

048-811-1830



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。郵送申込みをご希望の方は電話番号048-811-1830へご連絡ください。必要書類をお送りいたします。

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。

## 宅地建物取引士による不動産無料相談所のご案内

毎週開催

月

水

金

曜日

(年末年始・祝日 休)

◆会場: 埼玉県宅建会館2階

◆来所または電話(予約不可)

◆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: 048-811-1818

## 弁護士による不動産法律相談会のご案内

8/20<sub>火</sub>

9/5<sub>木</sub>

9/17<sub>火</sub>

10/17<sub>木</sub>

◆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)

要予約

# 第1回 理事会・幹事会 開催報告

4月26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、「令和元年度第1回理事会・幹事会」を開催しました。



内山会長

宅建協合理事会においては、平成30年度（3月）入会者について

など、9項目に亘って報告が行われました。さらに、定款施行規則一部改正（案）承認に関する件など、4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、平成30年度事業報告書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。



渡邊議長

## 宅建協会 議題

### 報告事項

平成30年度（3月）入会者について／協会本部の5月連休について／平成31年度（2019年度）住宅瑕疵担保履行法届出書受付補助業務委託事務にかかる単価について／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／建築条件付売買予定地に係る農地転用許可の取扱いについて／平成31年度（2019年度）宅地建物取引士資格の登録申請書等受付事務補助業務等委託事務にかかる単価について／新不動産情報サイト「ハトラぶ」の会員数及び入会促進結果について／空き家バンク並びに空き家・空き地対策協定の締結状況について／その他（関係団体からの報告事項）：第55回組合ビジネス塾について／「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会埼玉県支部」の会員数について

### 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 入会審査基準一部改正（案）承認に関する件
- 第3号議案 平成30年度事業報告書及び附属明細書承認に関する件
- 第4号議案 平成30年度貸借対照表及び正味財産増減計算書及び附属明細書並びに財産目録承認に関する件

## 保証協会 議題

### 審議事項

- 第1号議案 平成30年度事業報告書承認に関する件
- 第2号議案 平成30年度収支決算書承認に関する件

## 令和元年度 法令遵守指導の実施について

本年度も自主規制事業として「法令遵守指導等に関する規程」に基づき、「法令遵守指導」を実施いたします。法令遵守指導員をして、下記のとおり宅建業法に定められた遵守事項等について、対象会員の事務所において調査し、是正事項があれば指導を行います。

### 対象者

- 令和2年度に免許更新を迎える会員
- 平成30年度に新規入会した会員

### 実施期間

令和元年11月1日から令和元年11月30日

### 主な調査事項

- 標識（業者票）の掲示
- 重要事項説明書の説明交付
- 従業者名簿の備え付け
- 供託所等の説明・掲示
- 宅地建物取引士証の有効期限
- 取引記録（犯罪収益移転防止法第7条）の作成保存
- 報酬額表の掲示
- 宅地建物取引士証の提示
- 従業者証明書の交付・携帯
- 協会制定掲示物の掲示
- 本人確認記録（犯罪収益移転防止法第6条）の作成保存
- 帳簿（取引台帳）の備え付け
- 契約書の交付
- 変更届の届出
- 専任の宅地建物取引士数

### 本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1868（事業推進課）



## 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 <b>川口支部</b>     | 川口市並木 2-24-21                 | 048-255-7711 | ⑨ <b>越谷支部</b>   | 越谷市越ヶ谷 2-8-23            | 048-964-7611 |
| ② <b>南彩支部</b>     | 戸田市上戸田 1-14-10                | 048-229-4630 | ⑩ <b>埼玉支部</b>   | 南埼玉郡宮代町笠原 2-2-7 ノアコーポ 2F | 0480-31-1157 |
| ③ <b>さいたま浦和支部</b> | さいたま市浦和区常盤 6-2-1              | 048-834-6711 | ⑪ <b>北埼玉支部</b>  | 羽生市中岩瀬 1059-2            | 048-562-5900 |
| ④ <b>大宮支部</b>     | さいたま市大宮区仲町 1-104 大宮仲町 AKビル 9F | 048-643-5051 | ⑫ <b>県南支部</b>   | 朝霞市本町 1-2-26 WJ・A-1ビル 2F | 048-468-1717 |
| ⑤ <b>彩央支部</b>     | 上尾市二ツ宮 750 上尾商工会館内 2F         | 048-778-3030 | ⑬ <b>埼玉西部支部</b> | 川越市脇田本町 14-20 遠藤ビル 3F    | 049-265-6390 |
| ⑥ <b>埼玉北支部</b>    | 熊谷市籠原南 3-187                  | 048-533-8933 | ⑭ <b>所沢支部</b>   | 所沢市元町 28-17 元町郵便局 2F     | 04-2924-6599 |
| ⑦ <b>本庄支部</b>     | 本庄市朝日町 3-1-19                 | 0495-24-6506 | ⑮ <b>彩西支部</b>   | 狭山市根岸 1-1-1              | 04-2969-6060 |
| ⑧ <b>埼玉東支部</b>    | 草加市稲荷 3-18-2                  | 048-932-6767 | ⑯ <b>秩父支部</b>   | 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 |

### 編集後記

本年も、暑い季節になりました。健康には十分ご留意し、お仕事に取り組まれていると思います。また、元号が平成から令和になり、気持ちも新たになりました。この令和元年に更にお仕事が無事になることを祈願いたします。

さて、私は、総務財務・広報委員会の委員として1

年が過ぎました。初めての委員会なので新鮮な経験をしております。残りの期間も微力ながら委員会活動を行いたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。最後に今後も宅建ニュースをご愛顧いただけますようお願いいたします。

総務財務・広報委員会 委員  
田中 敏博(南彩支部)

### 編集委員

|      |              |                       |
|------|--------------|-----------------------|
| 委員長  | 木内 光一(県南支部)  | 飯嶋 藤王(越谷支部)           |
| 副委員長 | 松浦 慎弥(川口支部)  | 森田 浩実(埼玉支部)           |
|      | 木村 忠義(埼玉東支部) | 土方 良成(所沢支部)           |
| 委員   | 田中 敏博(南彩支部)  | 担当副会長 渡邊 勝久(さいたま浦和支部) |
|      | 樋口 幸雄(大宮支部)  | 専務理事 横田 等(埼玉西部支部)     |
|      | 新井 弘(埼玉北支部)  | 担当副専務理事 金子 一夫(彩央支部)   |



ハトマーク会員限定の業者間流通システム  
「ハトラぶ」のご案内

新不動産情報サイト「ハトラぶ」



# ハトラぶ 使ってます！

有限会社 川越ホーム

取締役社長 松ヶ角 尚人 さん (写真左)

日々の業務の中で、ウェブ上の物件情報の管理作業にかかる時間は1日の大きなウエイトを占めています。「ハトラぶ」は、直感的な入力操作で使いやすく、複数写真やコメントなども登録作業がしやすいシステムなので、お勧めいたします。

## 埼玉のローカルなまちづくりに息づく業者間流通システム!!

ポイント

1

探しやすく  
管理が楽！

有限会社 山一ハウジング

取締役社長 根岸 昭博 さん

在庫物件を  
フリーワード  
で探せるため  
物件管理が  
とても楽です。  
土地・マンショ  
ン・戸建など、  
種別で色分けできる販売図面作成機能  
が付いてくるのも便利でお勧めです。



ポイント

2

空室状況も  
見える化！

株式会社 アソシエ

代表取締役 秋葉 純人 さん

自社HP内に  
宅建業者向け  
自社取扱物件  
ページを設置  
でき、効率的に  
空き物件を見  
てもらえます。

おかげさまで他社からの空室確認の電話  
問合せ対応に割く時間が減りました。



ポイント

3

低コストで  
物件公開！

月額1,000円[税別]という低コストで  
物件情報を「レイズ」・「ハトラぶ」・  
「ハトマークサイト」・「不動産JAPAN」  
に公開でき、取引機会が広がります。  
大手不動産ポータルサイトへの連動  
公開も可能です。(別途有償)

「ハトラぶ」ご利用のお申込みは

本会Webサイトより『ハトラぶ利用申込書』  
をダウンロードし、必要事項をご記入の上、  
FAXにてお送りください。