

埼玉県

宅建 NEWS

2020
冬号



- TOPIC 協会支部経由の宅建業免許更新事務受付の廃止のお知らせ — 表紙裏
新年のご挨拶 — 1
タウンマネジメントスクール開催報告 — 4

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



あなたの宅地建物取引士証(宅地建物取引住居者証)
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カ月前から
受講が可能です。講習日は9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 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)

大切なお知らせ

協会支部経由の 宅建業免許更新事務受付の廃止のお知らせ

埼玉県の宅建業免許更新申請について、電子申請を除いて対面による申請が原則であるという方向性から、令和2年3月31日をもって、協会支部経由の宅建業免許更新事務受付を廃止とさせていただきます。

**今後、宅建業免許更新を迎える会員様におかれましては、
令和2年4月1日以降、有効期限満了日の「90日前から30日前」までに
「埼玉県庁建築安全課宅建業免許担当」へ直接提出くださいますよう
お願い申し上げます。**

これに伴い、会員様自身が宅建業免許更新書類を作成する上で、必要事項が確認できるよう免許更新に関する情報を協会ホームページに公開するほか、県へ直接提出するための簡易チェックリストを作成いたしました。協会ホームページ「会員支援ハトサポ」のページで公開しておりますので、ご活用ください。

また、埼玉県庁では電子申請での免許更新申請手続きを推奨しておりますので、ぜひご利用ください。詳しくは下記ご案内または県ホームページをご覧ください。

本件に関する詳細は、
埼玉県宅建協会ホームページへ



本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1830（事業推進課）

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、下記より埼玉県ホームページにてご確認いただけますようお願いいたします。



埼玉県のマスコット コバトン

■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！

※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。

■宅地建物取引士資格登録の電子申請について

(埼玉県庁ホームページ)



■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)



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 内山俊夫

会員の皆様、埼玉県民の皆様、謹んで年始のご挨拶を申し上げます。

昨年は新時代「令和」をむかえ、今夏の東京オリンピック・パラリンピック開催に期待が膨らむ年始となりました。

さて、不動産業界では、昨年4月に国土交通省が実に四半世紀ぶりに策定した「不動産業ビジョン2030」において、令和時代の“不動産最適活用”としてこれから不動産業のあり方を提言しているように、購買層の旺盛な需要に支えられて業務に取り組めた時代は過去のものとなり、市場には人口減少に伴って空き家等の物件が供給過多となる一方、限られた需要の中で、多様化している価値観やライフスタイルに対応できるよう、幅広い知識や高い専門性を活かした提案能力が求められています。さらに、本年4月には民法の大改正が控えています。時代の大きな変化を受け入れ、乗り越える一年となるでしょう。

このような社会的背景の中、私たちは、中長期経営ビジョンである「ハトマークグループ・ビジョン埼玉のもと、2016年より最初の一歩を踏み出しました。この3年間の成果と課題をもとに戦略をブラッシュアップし、2019年からは第2段階である「中期」の目標に向けて歩みを進めております。本年も、ビジョンに描いた「生活者・会員・行政」の三者相互の互恵関係『Win-Win好循環サイクル』の構築を実現するため、「会員第一の取組」、「会員業務支援」、「組織の活性と活力」、「収支均衡による財政の健全化」、「入会促進プロジェクト」、「事務局改革」について“推進×強化”すべく、妥協することなくひたむきに実践してまいります。

また、不動産無料相談や法律相談、ハトマーク不

動産セミナーなど、消費者に寄り添った事業を継続して実施するとともに、女性活躍支援、自治会加入促進、住宅確保要配慮者への居住支援など、行政との強い連携による事業を継続発展してまいります。さらに、地域の特性に合わせ、「空き家バンク」や「空き家相談における会員紹介制度」を通じた実効性のある事業の普及・拡大に努めてまいります。

一方、本年4月1日に改正となる民法への実務上の対応に関して、あらゆる機会を通じて会員への確な対応方法を提供するなど、会員サポートを徹底してまいります。さらに、本年6月には、契約書や重要事項説明書をクラウド上で効率的に利用できるシステムの導入を予定しているほか、インターネット上でいつでも利用できる「Web研修」を充実させておりますので、ぜひご活用ください。また、新不動産情報サイト「ハトらぶ」や埼玉宅建協同組合をはじめとした会員の役に立ち、会員の収益につながる業務支援サービスを拡充・活性化してまいります。

本会は、埼玉県内の各地域やそこに暮らす人々に寄り添う公益法人として、「地域まもり・家まもり・資産まもり」に邁進し、「この街に住んでよかった」と感じて頂けるよう取組を加速してまいります。地域に根ざして積極的なまちづくり活動に関わる“地域のローカルスター”となる会員をひとりでも多く増やし、これら活動を通じて「ハトマークのお店」というブランド価値が向上し、ひいては会員のビジネスチャンス拡大につながるものと考えております。会員の皆様におかれましては、更なるご理解とご協力を賜りますよう心よりお願い申し上げます。

結びに皆様のご健勝を心より祈念申し上げまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

日本一暮らしやすい 埼玉県に向けた挑戦

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、希望に満ちた新春をお迎えのことと心からお喜び申し上げます。また、日頃県政の様々な分野で御協力を賜っており、深く感謝申し上げます。

今年はいよいよ東京2020オリンピック・パラリンピックが開催され、本県でもバスケットボール、サッカー、ゴルフ、射撃、パラリンピック射撃の5競技が実施されます。県民の皆様とともに大会を成功させ本県を更に盛り上げてまいります。

さて、本県も間もなく人口減少社会へ突入します。全国一の速さで後期高齢者人口が増加する一方、生産年齢人口の減少が進みます。こうした中で「日本一暮らしやすい埼玉県」の実現に向け、果敢に挑戦してまいります。

そのカギとなるのが、技術革新、グローバル化、そしてシニア・女性の活躍です。

人口減少社会の中でも成長していくためには、Society5.0へ向けた対応が不可欠です。

「埼玉版スーパー・シティ」構想により、AI・IoT、5G等を活用し、エネルギーの効率的な利活用を中心に、職住近接による子育て環境の向上、高齢者の見守りなど、地域の様々な課題の解決を目指してまいります。これにより災害時のエネルギー確保なども期待されます。

グローバル化の進展により、本県の在留外国人数の増加も見込まれます。グローバル人材の育成を進めるとともに、異なる文化や価値観を認め合い各自の能力を発揮できる多文化共生社会の実現に努めて

まいります。

ラグビーワールドカップ成功の理由の一つに「多様性」の受入れがあります。様々な背景を持つ選手たちが一つのチームとなり力を尽くす姿や、互いの文化を尊重し国歌を歌い合う姿は、正に多様性が持つ大きな力を気付かせてくれました。

さて、渋沢翁は「四十、五十は湊垂れ小僧、六十、七十は働き盛り、九十になって迎えが来たら百まで待てと追い返せ」と説きました。生涯を通じて生き生きと活躍できる人生を送るためにも健康は最も重要です。スポーツを通じた健康増進により、健康寿命を延ばし、生涯現役社会の実現を図ってまいります。

本県出身の女性医師のパイオニア、荻野吟子の例を取り上げるまでもなく、女性活躍を更に広げる必要があります。女性の活躍は、多様性や新たな価値を生み出す大きなチャンスとなります。働きたいと考える女性に寄り添い、再就職やキャリアアップに向けた支援に力を入れて取り組みます。

「日本一暮らしやすい埼玉県」は「埼玉版SDGsの実現」でもあります。誰一人取り残さない持続可能な埼玉を目指し、県民の皆様とともに「ワンチーム埼玉」でチャレンジしてまいりますので、今年も県政への御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

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。

新年のご挨拶



埼玉県都市整備部建築安全課

課長 知久裕之

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の皆様、
新年おめでとうございます。

内山会長をはじめ、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、厚く御礼申し上げます。

貴協会におかれましては、ハトマーク不動産セミナーや無料の不動産相談会の実施により一般消費者の保護に努められるとともに、法定研修会の開催等により、会員事業者の資質向上を図られるなど、不動産取引の安全と公正の確保に熱心に取り組まれております。また、近年その増加が課題となっている空き家対策につきましても、積極的に取り組んでいただいていること、重ねて御礼申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、日本中が歓喜に沸いたラグビーワールドカップ2019大会が記憶に新しいところです。日本代表チームは大健闘のベスト8進出を達成し、多くの人に勇気と感動を与えてくれました。本県の熊谷ラグビー場においても3試合が開催され、延べ7万人以上の観客を動員して大いに賑わい、大会は成功裏に幕をおろしました。

一方、昨年10月には台風第19号が関東を直撃し、

大きな被害に見舞われました。県内では6,000戸を超える住家が被害を受けるなど、県民生活にも大きな打撃となりました。本県では被災者の皆様の住家を確保するため、貴協会の御協力も賜り、民間賃貸住宅を借り上げて応急仮設住宅として提供するなど、被災者の支援に取り組んでおります。貴協会の御協力に心から感謝申し上げます。

新たな年を迎えて、本県が目指す「日本一暮らしやすい埼玉県」を実現していくためには、安全で良質な住まいの提供や全ての県民の居住の安定確保が欠かせません。こうした中、会員数5,000を超える貴協会は、地元に根差した県民の住まい探しのパートナーとして大変心強い存在です。県といたしましても、皆様と知恵を出し合いながら、宅地建物の流通の円滑化と安全で快適な住環境の実現に取り組んでまいりたいと思いますので御協力をお願いいたします。

結びに、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会並びに会員の皆様のますますの御発展と、皆様方の御活躍をお祈りして新年のご挨拶とさせていただきます。

～中小零細宅建業者が生き残るための新しい不動産のカタチを学ぶスクール～

「第3回 タウンマネジメント・スクール」を開催！

宿場町“越谷”から見るまちづくりのかたち

今回、日光街道の宿場町『越谷』にスポットを当て、「地域再生取り組み事例の紹介」として、実際に日光街道周辺の古い商家や古民家、使われなくなった店舗を再生する取り組みを行うお二人にご講演と現地案内を行っていただきました。

現地見学会で3つの地域再生の取り組み事例を見学！

① はかり屋 (越谷市越ヶ谷本町8-8)

旧日光街道沿い、明治38年(1905年)よりおよそ120年間にわたって越谷のまちを見つめ続けてきたお屋敷、旧大野邸秤屋(はかりや)。2018年春、こだわりのショッピング、レストランを備える古民家複合施設「はかり屋」として新たに生まれ変わりました。



② 越谷新町商店会 (越谷市越ヶ谷3丁目3-16付近)

若い世代、子育て世代の来街の促進と商店街利用の定着を図るために、空き店舗を活用したコミュニティ&ベーカリーカフェ「CAFE 803」を開業し、若い世代・子育て世代の来街が増加し、既存店舗の意欲も向上しました。



③ まち蔵 (越谷市越ヶ谷3丁目2-19-5)

旧日光街道にほど近く越ヶ谷らしい景観をそこここに残す中心市街地の一画。江戸時代末期からひっそりとたたずんでいた「油長内蔵」は、曳家・改修を経て現代によりみがえり地域住民のまちづくり相談処、寄合処として再デビューしました。



現地見学会 講師紹介



一般社団法人 越谷テロワール
代表理事 畑上 順平さん

株式会社けやき建築設計・櫻組の代表取締役 一級建築士として、「住環境の質の向上・地域の価値向上」を目指した建物づくりに取り組む。古民家を再生した複合施設「はかり屋」(運営団体：一般社団法人越谷テロワール)のリノベーションに携わる。



株式会社 まちづくり越谷
代表取締役 井橋 潤さん

越谷新町商店会代表として商店街の再生・後継者の発掘に取り組む。商店街の空き物件をリノベーションした「CAFE 803」をオープンし、代表を務める。



2019年12月2日(月)に、今回で3回目となる「タウンマネジメント・スクール」を開催しました。冷たい雨が降る中、現地見学会やチームディスカッションなど、丸一日をつけて22名の参加者の皆さんが熱意あふれるワークショップとなりました。

セミナー&チームディスカッション

午後は、場所を「サンシティ越谷市民ホール」に移して、セミナー&チームディスカッションが行われました。

第1部では、横浜市立大学教授齊藤広子先生に『地域を元氣にする一ヵ月不動産業者の取組み』としてご講演をいただきました。

地域に根ざし地域価値向上を図る「エリアマネジメント」について、全国の実例を交えて解説いただくとともに、今後の不動産業は、既成概念にとらわれない“不動産プロデュース業”として、空間プロデュース力と情報発信力が求められていると説き、地域を愛する地元中小不動産業者へエールを送りました。



第2部では、平和建設株式会社代表取締役河邊政明さんに『「トダーピース」で人と建物とまちの平和で友好的な関係をつなぎ合わせる』をご講演いただきました。

戸田市で父親から不動産業を引き継いだ河邊さんが、ホームインスペクションを積極的に取り入れながら、“建物の通訳”として、専門家と消費者の間の橋渡しを行うエピソードや、特定非営利活動法人モクチン企画が提供する「モクチンレシピ」を使って手がけた低コスト賃貸物件リノベーションの施工例と、その成果として地域と人が不動産を通じて結ばれていく心温まるエピソードをご披露いただきました。



第3部は、4チームに分かれてチームディスカッションを行いました。現地見学での取り組みを参加者それぞれの地元地域や視点に置き換えて参考としつつ、今後中小不動産業者の生き残り策について、「何のために? 何を使って? 何をするのか?」意見を出し合います。



地域や人のためクラウドファンディングを活用した商店街などの魅力や安全につなげる案を示したAチーム



業界のレベルアップと同・異業種・行政との連携、SNSを使ったエリア価値向上策を掲げたBチーム



公的な補助に頼らず収益化や売り上げにつなげ、若い世代の活躍できる場が必要と説いたCチーム



地域を愛する不動産業者が自分の足を使って地域や人をつなげ豊かさをつくっていくことの大切さを訴えたDチーム



最後に4チームよりそれぞれ発表を行い、齊藤先生より講評をいただきました。スクール終了後には交流会が催され、長く充実した1日が締めくくられました。

空き家対策をテーマに不動産・法律・建築・行政関係者が連携 「空き家を活かす意見交換会」を開催

情報・業務支援委員会では、10月25日(金)に、空き家等の流通・利活用・管理に取り組んでいる不動産・法律・建築・行政関係者など総勢68名を一堂に集めて、「空き家を活かす意見交換会」を開催しました。この取組は今回で3回目となります。



第1部 報告発表

第1部では、埼玉県都市整備部建築安全課の担当官と埼玉県行政書士会、一般社団法人埼玉県建築士事務所協会の方より、それぞれ活動内容に関する発表を行なっていただきました。

①埼玉県の空き家対策について

埼玉県都市整備部建築安全課 天野 謙 様

県では49万世帯が空き家予備軍と推計しています。空き家を予防するためには、司法書士・行政書士と協力して自治会の集会等で相続対策を紹介する「相続おしきかけ講座」を今年6月より開催しています。10月25日時点で90件の講座申込をいただき、のべ3,400人が受講される見込みです。



②行政書士による空き家対策について

埼玉県行政書士会 副会長 行政書士 船川 喜正 様

「相続おしきかけ講座」は行政書士会で累計45件の依頼を受けております。相続の未対策や認知症リスクを説明し、遺言・任意後見・家族信託を勧めています。受講者からは「相続が他人事でなく自分のこととして捉えることができた」、「遺言を書くきっかけになった」という感想を頂いております。



③建築士による空き家対策について

一般社団法人 埼玉県建築士事務所協会 副会長 一級建築士 廣瀬 正美 様

空き家を活用する際、地域の特徴・工事の種類・顧客の意識等によって組み合わせが異なり、関係を整理して進めることになります。中古住宅流通については、付加価値を付けて売ることで住宅寿命を延ばす取り組みもしています。



第2部 パネルディスカッション

第2部では、戸田市都市整備部まちづくり推進課の担当官と本会埼玉西部支部の奥山常務理事も加わって、5者によるパネルディスカッションが行なわれました。



埼玉県 天野 様

- ・秩父地域の空き家バンクは登録件数も多く、成約件数も多いです。
- ・相続おしきかけ講座で空き家の持ち主応援隊の宅建業者が同席して、その場で相談を受けられる仕組みを作りたいです。



戸田市 小國 様

- ・3月に南彩支部と空き家対策の実施協力に関する協定を結びました。
- ・南彩支部との協定を活かし、物件の情報提供やリフォーム等の専門業者の紹介を通じた協力体制が進むと良いです。



埼玉西部支部 奥山 様

- ・埼玉西部支部の会員は、困っている人たちを助けたいと考えて、空き家所有者・行政に問題解決が見える提案をしています。
- ・空き家問題について同じテーブルで議論し、ワンチームで解決に取り組んでいます。



行政書士 船川 様

- ・相続案件は時間がかかることは確かで、相続人同士の意見がまとまっていることが大切です。
- ・宅建業者から早めに相談をいただけすると解決につながると思います。



一級建築士 廣瀬 様

- ・宅建業者による物件調査が難しい場合、建築士事務所協会が宅建協会と協力して代わりにエリアの建築士が調査を進める仕組みを作ることが考えられます。
- ・インスペクションはあまり伸びていません。宅建業者からの取り組みも欠かせません。

**女性が働きやすい環境に変える！女性の活躍を応援する
気運づくり！女性の就業・起業を支援！**

「働く女性活躍応援スペシャルセミナー」を開催

11月15日(金)に「働く女性活躍応援スペシャルセミナー」として、埼玉県産業労働部ウーマノミクス課とのコラボ企画を開催いたしました。

埼玉県では「埼玉版ウーマノミクスプロジェクト」として、女性がいきいきと夢を持って活躍することができるよう社会進出を進め、女性が得た収入を消費や投資に使い、それが地域経済の活性化につながるように取り組んでいく、“ウーマノミクス”的実現に努めています。本会も、業界に携わっている女性の活躍支援をサポートするため、県との連携のもと昨年度から本セミナーを実施しています。

第1部では『女性活躍を応援する埼玉県の取組みについて』として、同課の寿川様より県の取組みについてお話しいただきました。



埼玉県産業労働部
ウーマノミクス課

第2部では、川越の銘菓「いも恋」でおなじみの株式会社右門の代表取締役町田明美様より『女性の活躍が会社を変える』というテーマでご講演をいただきました。



「いも恋」
菓匠 右門

カリスマ経営者として手腕をふるっていた父親から会社を継いで、夫の支えを得ながら、働くという覚悟を決めて、職人や従業員と歩んできたひとつひとつのエピソードに、引き込まれてしまいました。

“働くことは幸せになるため”と語る町田さん。

最後に語られた86歳になる母の介護のエピソードの際には、育ててくれた母への深い感謝の言葉に目頭が熱くなつた受講者の方も少なくなかったようでした。

セミナー終了後には、お弁当を囲んでのランチ会も催され、女性同士新しいつながりを作る機会としていただけたようです。ご参加の36名の皆様、ありがとうございました。



ハトマーク事業
承継相談・支援
システムのご案内

会員企業の価値を未来につなげる！

「ハトマーク事業承継セミナー」を開催

今、不動産業界では“経営者の高齢化”とともに“後継者不在”が大きな問題となり、事業承継の在り方が注目されています。

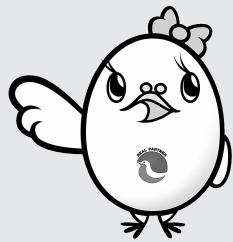
本会においても、『事業承継』については今後の中長期ビジョンの中で重要課題として取り組むことが決定しています。また、多くのご要望も頂戴しており、2019年11月29日(金)に「ハトマーク事業承継セミナー」を開催いたしました。

今回、本会会員の経営者・後継者・経営幹部の皆様を対象に、「事業承継の進め方」というテーマで、埼玉県事業引継ぎ支援センター統括責任者の石川峰生氏にご講演いただき、「何からはじめればよいのか？」「どのような方法があるのか？」という事業承継の勘所をわかりやすく解説いただきました。

事業承継は、次世代経営者による新たな事業のスタート地点でもあります。現経営者が元気に活躍している今こそ、早めに計画・準備することが、スムーズに事業をバトンタッチするポイントになります。

また、本会と同センターとの提携による「ハトマーク事業承継相談・支援システム」についてもご案内いたしました。

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、秩父市、皆野町、小鹿野町、長瀬町、横瀬町、東秩父村エリアを管轄する「秩父支部」をご紹介します。



今回のいやしスポット

秩父市「三峯神社」

埼玉県秩父市の秩父多摩甲斐国立公園内の標高約1,100mに鎮座する三峯神社は、秩父三社（三峯神社・寶登山神社・秩父神社）のひとつとして、「日本武尊」や「お犬様信仰」にまつわる伝承や伝説が数多く残る信仰の地となっています。また、近年は関東屈指の“パワースポット”としても知られ、山間部の奥深くに位置しているのにも関わらず、多くの参拝者が訪れています。

三峯神社は、今から約1900年前に第12代景行天皇の皇子日本武尊が、東国平定の帰り道にこの地へ立ち寄った際に、日本神話で「国生み」の神である伊弉諾尊・伊弉册尊の夫婦神を偲んでお祀りし、この国の平和と人々の幸せをお祈りしたことが始まりと伝えられています。また、日本武尊を助け導いたオオカミを神の使いである眷属としてお祀りしています。秩父地域では、かつて実際に生息していたオオカミに畏敬や恐怖の念を抱いて「お犬様」としてお祀りしている神社が多く、狛犬の替わりにオオカミが祀られています。

広大な境内では、県指定有形文化財指定の極彩色が施された風格のある「本殿」や、重厚な雰囲気の拝殿、色鮮やかな随身門、妙法ヶ岳の岩場にある奥社など、多くの建造物等を巡ることができます。

三峯神社の名の由来である三峰山は、同神社の南方向に連なってそびえる妙法ヶ岳（1,332m）、白岩山（1,921m）、雲取山（2,017m）の三山から名付けられたといわれ、これら三山の総称です。実際に同神社周辺から



秩父支部



荘厳な空気に包まれる三峯神社「拝殿」



色鮮やかな「隨身門」



右奥にそびえる雲取山、中央奥に白岩山

は連山の雄大な景色を眺めることができ、奥秩父の荘厳な美しさと険しさに圧倒されます。さらに、三山のうち雲取山は、日本百名山としても知られ、三峯神社近くの登山口から三山を登山ルートとして巡ることができます。

（出典：三峯神社HP・パンフレット、国土交通省関東地方整備局荒川上流河川事務所HP）

参考情報

詳しくは三峯神社
ホームページをご
覧ください。



交通・アクセス

<車を利用して>

関越自動車道「花園IC」より、国道140号線、皆野寄居バイパス(有料)経由で約2時間。

<電車・バスを利用して>

・西武鉄道「西武秩父駅」下車、「三峯神社」行き急行バスで約1時間30分。

・秩父鉄道「三峰口駅」下車、西武観光バス「急行・三峯神社」行きバスで約1時間。

支部長ご挨拶 秩父支部 支部長 井上 敏



埼玉県北部にあります秩父支部です。県の中でも会員数81社と一番小さな支部となります。日頃より会員の皆様のご協力を賜り、支部運営をさせていただいております。

秩父は自然豊かで災害に強い場所です。最近ではメディア等に多く取り上げられ、長瀬の岩畳をはじめ、秩父神社、三峯神社、札所

巡りなどの神社仏閣も有名です。毎年12月3日にはユネスコ無形文化遺産に登録されている、日本三大曳山祭りのひとつでもある秩父夜祭が開催されます。秩父の厳しい冬が終わると、春には羊山公園に40万株の芝桜がみごとな花の絨毯を広げます。ぜひ自然豊かな秩父へ皆さんでお出かけください。

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。

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、宅建協会にてご受講ください。

講
習
日

3/11水

3/25水

4/8水

4/15水

4/22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



お問合せ

(事業推進課)

048-811-1830

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いたします。
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、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・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持参してください。



埼玉県証紙を販売中！

宅建士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。

宅建士法定講習会

に関する詳細は、

協会

ホームページで！





会員交流のページ

今回は、

埼玉北支部

アルファライフ

細矢 操 サンの投稿です

ソフトボールを やりませんか～



ソフトボールって魅力がいっぱい！

“絶対勝つぞ～ ヨシャ～ WE ARE No.1”

試合前、マウンド上で輪になり大声で気合を入れグランドに散っていきます。

小学生の女の子が打って、投げて、そして元気に走り回るソフトボール。

私がソフトボールと出会ったのは12年前。長女が深谷市の小学生チーム“深谷ジュニアソフトボールクラブ”に入部したのが切っ掛けでした。当初は練習のお手伝い程度に参加していましたが、徐々にチームに、そしてソフトボールの魅力にのめり込み、8年ほど前からは正式に指導者資格を取得し現在に至っています。

小中高、社会人と野球一筋でやってきた私にとって初めて大人のソフトボールの試合に助っ人として出場させて頂いた時にはショックを受けたことを覚えています。野球以上のスピード感、ソフトボール独特の戦術、テクニックなど野球とは違った奥深さを感じたこともソフトボールにのめり込んだ一因でもあります。



子供達や保護者とのふれあいが楽しい！

指導者として子供達や保護者の方々とふれあう楽しさも魅力の一つです。週末に小学生の子供達と練習や試合をし、平日には部活が終わった中学生が私の自宅やナイター設備のあるグランドに集まり一緒に活動をするなど楽しい毎日を送っています。

保護者の方々とは時々酒席なども持ち、ソフトボールの話が主ですが、仕事や家族の話などもして楽しい時間を過ごしています。



子供は成功体験が大事！

“子供達により多くの成功体験を与える”事を活動目標にして指導している中で、指導歴8年間の主な成績は全国大会に4回、関東大会に5回出場させて頂きました。全国ベスト8、関東大会優勝なども経験させて頂きました。

チーム卒業生には社会人日本リーグの選手や強豪大学、高校などで活躍する子供達多くいます。昨年には中学生年代の日本代表選手も輩出しました。

東京オリンピックではソフトボールも開催されます。これを機に多くのソフトボールの魅力を発信し、少しでもソフトボールに関わる人が増え、いつかは世界を代表するような選手と出会えたら嬉しいです。

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！

さいたま浦和支部

さいたま浦和支部青年部会は、社会貢献・地域奉仕の一環として年16回（毎月1回、6～9月は2回）、若手会員・従業者の方々を中心に10名～20名程の参加を得て防犯パトロール活動をおこなっています。

毎年6月、大宮支部青年部会さんと合同パトロール及び勉強会、交流会を実施し、今回は彩央支部青年部会さんにも参加いただきました。年に1度ではありますが、支部の垣根を超えた交流の場になっております。

また、8月には浦和西警察署の方と一緒にJR与野本町駅周辺をパトロールしました。終了後は、犯罪の起きやすい場所を中心に、見回りの際の注意点等を直接お聞きすることができるので、この活動を行う上で大変役立ちます。

これからも警察と連携しながら安心・安全に暮らせる街、犯罪の起りにくく環境づくりを目指し、地域における見守りとなるよう、積極的に活動を続けていきたいと思います。

青年部会長 蓬沼 祐一（株サンアーク）



県南支部

県南支部は、和光市・朝霞市・新座市・志木市の4市で構成されており、各エリアから参加されている青年部員は26人です。主な重点活動内容と致しまして、毎月第二月曜日の夜に、県南支部4市の駅周辺を巡回する防犯パトロールを実施し、地域の安全に貢献しております。

そのほか、意見交換会（懇親会）、ゴルフコンペ、協会事業等、業務以外の活動においても部員内の横の繋が



りを築ける機会を設けております。また、青年部OBの方々を招いての暑気払いや忘年会は、現役・OBの方々がほぼ参加されての宴会となりますので、不動産業界らしさ満載（？）の宴席となります。

多種多様なニーズが求められる現在、情報の共有化・業務の連携が必要かと思われます。この県南支部青年部の横の繋がりを活用し、各会員への貢献、地域への貢献、宅建協会への貢献ができればと思います。

青年部会長 内田 昌史（株ナイキ）

建物の瑕疵

売主が悪意の瑕疵につき、瑕疵担保責任期間短縮特約による免責は信義にもとるとして、担保責任を認容した事例

1 事業の概要

平成24年12月23日、X（原告・買主）は、Y（被告・売主）との間で、本件土地建物につき、代金2億円余、Yの瑕疵担保責任期間を引渡しから3か月、また、Yは付帯設備の瑕疵担保責任を負わないとする売買契約を締結し、平成25年2月26日に残代金を支払い、本件土地建物の引渡しを受けた。

本件建物は、鉄筋コンクリート造3階建（平成2年築）で8戸の専有部分と車庫があり、Yは3階の301号室に居住していたもので、売買契約に際し、YはXに、301号室に雨漏りが発生したことではないと告知した。

同年3月9日、Xは、本件建物のクロスや床等の張替えなどのリフォーム工事を行った上で、301号室に入居したが、同年4月30日に出窓天井のクロス張替え箇所に、水によるシミを発見し、仲介業者を通じてYに問題を指摘したところ、Yは同室にかつて水漏れがあったことを明かした。

同年5月23日、Xは、エレベーターの点検業者から、エレベーターの塔内に水漏れが発生しており、当該雨漏りは遅くとも平成22年10月から確認されていたこと、平成24年12月の定期点検の際には、経年劣化による部品交換の必要性が指摘されていたことを聞いた。

Xは、平成26年1月ころ、23万円余を支出し、エレベーターの経年劣化していた部品を交換した。

平成26年1月～2月に、Xは、210万円を支出し、

301号室の出窓廻りの防水工事、エレベーター室の補修工事、屋上全体の防水工事等を、また、301号室の出窓については、同年6月に再度シミが発生したことから、同年8月ころ、210万円余を支出し、建物外壁の補修工事を行なった。

Xは、Yより告知のなかった下記の瑕疵につき、Yは瑕疵担保責任、又は説明義務違反による不法行為責任を負うとして、計542万円余の損害賠償をもとめ提訴した。

- ①301号室・エレベーターの水漏れ工事費用
- ②エレベーター不具合による部品交換費用等
- ③使用期限切れの消火器の取替費用
- ④駐車場残置のバイク等の撤去費用
- ⑤地上波デジタル放送移行に際し設置したアンテナの設置費用。

これに対しYは、瑕疵担保責任期間短縮特約により除斥期間を経過している、XはYより保守作業報告書を受領しており、エレベーターに関し指摘の瑕疵は隠れたものとはいえない、などとしてXの主張を否定した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、XのYに対する瑕疵担保責任に基づく請求のうち、水漏れに関する請求は認容したが、その他の請求は棄却した。

301号室は、売買契約から間もない平成25年4月30日に、出窓天井のクロス張替え箇所に、水によるシミが発生していることが確認されたのであるか

買主が、建物等に瑕疵があるとして、瑕疵担保責任又は説明義務違反による不法行為に基づき、売主に損害金等の支払を求めた事案において、売主が悪意の建物やエレベーター内の水漏れに関しては、瑕疵担保責任期間短縮特約の効力を否定して、売主の瑕疵担保責任を認め、部品交換の必要性が指摘されていたエレベーターの不具合等については、経年相当等として瑕疵に該当しないとされた事例

(東京地裁 平成28年1月27日 一部認容 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

ら、売買契約時点に水漏れが発生する瑕疵が存在していたと考えられ、隠れた瑕疵に当たると認められるから、Yは瑕疵担保責任を負うべきである。

Yは契約時点に、同水漏れが存在することを認識していたと考えるのが合理的であるから、Yは契約締結に当たり、同室の水漏れの事実を知りながら、Xに告知しなかったことになり、Yを瑕疵担保責任の除斥期間を短縮する期間制限特約により免責することは、信義に著しくもとのものであり、悪意の売主につき瑕疵担保責任免責特約の効力を否定する民法572条の法意に照らし、許されないというべきである。

Xは、平成25年4月30日に同水漏れを認識し、平成26年2月25日に提訴したことから、Xの請求が除斥期間により妨げられることはない。また、エレベーターの水漏れが発生する隠れた瑕疵についても同様である。

エレベーターは、売買契約の当時、経年劣化により部品交換が必要な状態にあった事実が認められるが、Xの部品交換前も支障なく使用できていたことなどを踏まえると、本件建物の瑕疵に当たるとまでは考え難く、Yの瑕疵担保責任や説明義務違反が問題となることもないというべきである。

建物内の消火器及び残置物は、建物の一部でないため、売買契約に基づく瑕疵担保責任が問題となる余地はなく、一見して認識し得るので、Yの説明義務違反が問題となるとも考え難い。また、Xは、地上波デジタル放送への切替えテスト時、テレビ視聴ができなかった点を瑕疵と主張するが、社会通念

上、損害賠償責任を基礎付ける瑕疵として問題とされるべきものであるとは考えられない。

Xは、エレベーターの水漏れ等の対応に、屋上全体に防水工事をし、210万円を支出したが、屋上防水タイルの破損を原因とする漏水への対処としては必要範囲を超える部分が含まれると考えられ、屋上全体とエレベーター部分の割合などにかんがみ、同水漏れと相当因果関係のある損害額は105万円とみるのが相当である。

また、Xは301号室の水漏れ等の対応にも、建物外壁の一面全体の補修工事費用210万円余を支出したが、概ね1/4に当たる54万円の限度で相当因果関係のある損害とみるべきであり、Xの損害額合計は159万円となる。

3 まとめ

本件は、売主が瑕疵を知っているにもかかわらず告げなかった場合の典型的な事例であり、媒介業者が、売主に売却物件の状況について告知してもらう際に、売主の瑕疵担保責任を説明するのに参考になると思われる。

また、設備等の瑕疵の判断についても、設備保守事業者から部品交換が必要との指摘があっても、それが即瑕疵と言えるものではなく、部品交換前も支障なく使用できたことから、経年劣化相当として瑕疵を認めなかった本件判断は、設備に関する瑕疵について疑義が生じた際の参考にもなるものと思われる。

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)

振り込め詐欺の撲滅へご協力のお願い

<埼玉県・埼玉県警察からのお知らせ>

埼玉県内における振り込め詐欺の被害が多発しています。最近では、アパート等の空き部屋に犯人が勝手に侵入し、振り込め詐欺の被害金を宅配業者に配達させ受け取る等の犯罪が多発していることも大きな問題となっています。

本会は、このような卑劣な犯罪を撲滅させるため、埼玉県と埼玉県警察本部との連携・協力のもと、振り込め詐欺の撲滅に向けた活動を行っています。



会員の方へ 不審者発見時の通報協力をお願いします

会員の皆さまにおかれましては、次の点にご注意ください。

埼玉県警察マスコット「ポッポくん」

■ 犯罪拠点の疑いがあるときは警察へ情報提供

管理物件に不審者が多数出入りするなど、犯罪拠点等に使用されている疑いがある場合は、警察へご連絡ください。

■ 入居者に対する振り込め詐欺の注意喚起

高齢者など詐欺のターゲットとなりやすい入居者への注意喚起や、近隣の不審者情報などに関する通報協力依頼など情報収集に努めてください。

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

2020年

2/ 6 木 2/18 火

3/ 5 木 3/17 火

◆会 場：埼玉県宅建会館 2階

要予約

◆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）

民事介入暴力事案に関する法律相談のご案内

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）

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）

理事会・幹事会

12月19日、埼玉県宅建会館3階「研修ホール」において、理事48名出席のもと、「令和元年度 第4回 理事会・幹事会」を開催しました。

宅建協会理事会においては、「宅地建物取引士資格試験事務協力機関」に関する申入書の提出についてなど、19項目に亘って報告が行われました。さらに、埼玉県における宅建業免許更新事務処理の見直し（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。



宅建協会 議題

報告事項

地域社会貢献事業について／受賞者顕彰について／令和元年度（9月～11月）入会者について／第23回宅建業開業支援セミナー開催結果について／埼玉県不動産鑑定士協会の不動産市況DI調査への協力について／協会ホームページ「会員名簿」のリニューアル及び機能強化について／令和元年台風第19号 会員被害状況報告と見舞金について／宅地建物取引士資格試験監督事務への協力結果について／新不動産情報サイト「ハトラブ」物件登録促進キャンペーンの賞品抽選結果について／空き家を活かす意見交換会の開催結果について／第3回 タウンマネジメントスクールの開催結果について／働く女性活躍応援スペシャルセミナーの開催結果について／令和元年台風第19号における賃貸型応急住宅供与事業への協力について／ハトマークグループ・ビジョン埼玉 中期戦略の策

保証協会幹事会においては、苦情相談・苦情解決業務及び弁済業務報告について報告が行われました。

定について／「宅地建物取引士資格試験事務協力機関」に関する申入書の提出について／令和元年台風第19号による災害に伴う宅地建物取引業法の特例措置について／令和元年10月末日までの職務執行の状況について／令和元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

第1号議案 埼玉県における宅建業免許更新事務処理の見直し（案）承認に関する件
第2号議案 選挙管理委員選任承認に関する件

保証協会 議題

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（9月期～11月期）



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、口一ヵ句な情報を中心に情報発信しています。

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 上尾市大字上尾村1157 上尾市上下水道部庁舎3階 (2020年3月末までの一時移転先) 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 ノアコーポ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 狹山市根岸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 お問合せ先

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・業免許のお手続きについて 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

編集後記

厳寒の候、会員の皆様ますますのご繁栄の事とお喜び申し上げます。

平素は格別のご愛情ご協力賜り感謝申し上げます。昨年から御朱印を集め始め、今では御朱印帳も三冊目！始めたら楽しくなってしまい昨年は沖縄旅行兼ねて琉球八社を巡ってきました。「御朱印ガール」なんて

言葉は耳にした事がありますが、自分が「御朱印おじさん」になろうとは・・・寺社仏閣にあまり興味のなかった私が、興味を持ち始めるなんて自分でも意外です。

本年も会員の皆様にはご高配を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

総務財務・広報委員会 委員
新井 弘 (埼玉北支部)

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)
木村 忠義 (埼玉東支部)
委員 田中 敏博 (南彩支部)
樋口 幸雄 (大宮支部)
新井 弘 (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)

この街に住んで良かつた。



▲浦和レッズと宅建協会がコラボしたポスター(B2判)を無料配布しています。ご希望の方は協会本部または16支部事務局までご連絡ください。



©URAWA REDS

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会・浦和レッドダイヤモンズ



埼玉県宅建協会 × URAWA REDS

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 〒330-0055 埼玉県さいたま市浦和区東高砂町6-15 宅建会館
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会埼玉本部 TEL 048-811-1820 FAX 048-811-1821

発行日 令和2年1月20日 発行人 内山 俊夫 編集人 木内 光一