

埼玉県

# 宅建 NEWS

2018

春号



がんばれ! 浦和レッズ

URAWA REDS  
Reds Business Club

TOPIC

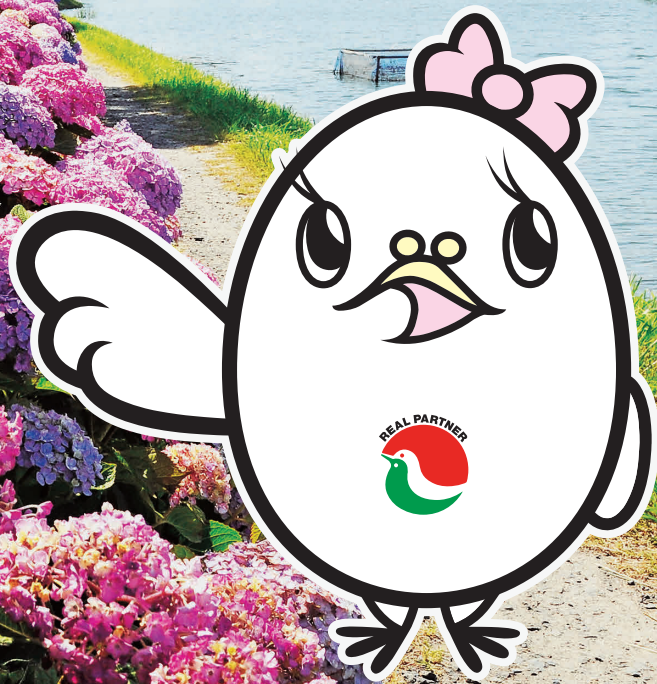
不動産業者のためのタウンマネジメント・スクール開催 —— 2

埼玉県安心空き家管理サービス事業者登録制度がスタート —— 4

インスペクションへの実務対応はできていますか? —— 6

埼玉いやしスポット  
今回は  
越谷支部  
エリア

葛西用水のアジサイ(越谷市)  
写真提供:越谷市



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。※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

6/20<sub>水</sub>

6/27<sub>水</sub>

7/11<sub>水</sub>

7/25<sub>水</sub>

8/8<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。



お問い合わせ

048-811-1830  
(会員事業課)



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＞



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。

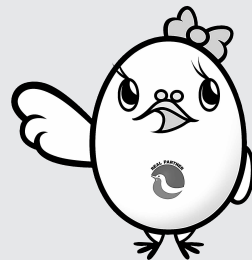
1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
1. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるよう常に人格と専門的知識の向上に努める。
1. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
1. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
1. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

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

## 今回は 越谷支部 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、「越谷市・吉川市・松伏町」エリアを管轄する「越谷支部」をご紹介します。



## 今回のいやしスポット

### 越谷市「葛西用水のアジサイ」

葛西用水は行田市の利根大堰<sup>とねおおせき</sup>から越谷市の瓦曽根溜井<sup>かわらそねためい</sup>で元荒川に合流。しらこぼと橋南側からは東京葛西用水として市外へ流れます。全長は本流約37キロ（逆川は約5キロ）。葛西用水の前身は中島用水と呼ばれ、江戸時代・寛永年間（1624～1644年）に開発された水路でした。しかし、宝永元年（1704年）の洪水により中島用水が使用不可能なほど損傷。そのため新たに享保4年（1719年）、上川俣（羽生市）の利根川に水門を増設し、新たな水路を幸手用水につなげました。幸手用水は水量を増し、下流地域の重要な水源となりました。以来、この用水を葛西用水と呼ぶようになったのです。

アジサイが咲くのは中央市民会館からしらこぼと橋までの遊歩道沿いの区間（約800メートル）です。これは、平成3年度～6年度の西親水緑道整備事業で整備されたもの。ニホンアジサイや西洋アジサイなど約900株あまりが植えられ、薄紅や薄紫など色とりどりのアジサイが楽しめます。対岸のハナショウブとアジサイの色鮮やかな共演が、中央市民会館前の噴水などの水辺空間と一体となって、初夏の“水郷こしがや”の景観に彩りを添えてくれます。（越谷市HPより引用）

**アクセス** 東武伊勢崎線「越谷駅」東口より徒歩7分（越谷市中央市民会館）



### 支部長ご挨拶 越谷支部 支部長 飯田 成寿



越谷支部は、NHK地域ドラマ「越谷サイコー」や日本一のショッピングモール「越谷レイクタウン」等で注目を浴びる中核市「越谷市」、江戸時代に中川を利用し、江戸へ米等を運ぶ船着き場として栄えた川魚料理「なまず」が名物の「吉川市」、プロゴルファー石川遼さん、直木賞作家の羽田圭介さん等の出身地である

「松伏町」の二市一町がエリアとなる埼玉東部の支部です。

支部活動では、毎年市民まつりで行うバザーの売り上げや募金等を災害被災地に義捐金として寄付を行う等の社会貢献活動を積極的に行っています。今後も、地域、行政、会員の皆様のお役に立てるよう支部活動に取り組んでまいります。

がんばれ! 浦和レッズ



**埼玉県宅建協会は  
浦和レッドダイヤモンド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。



1月30日(火)・31日(水)

## 空き家対策とまちを活性化し地域価値を高める 不動産業者のための タウンマネジメント・スクールを開催!

宅建協会としては全国初の  
画期的な取り組み

1月30日(火)と31日(水)、宅建協会では全国初となるワークショップ「不動産業者のためのタウンマネジメント・スクール」を2日間の日程で開催しました。参加費5千円という有料のイベントにもかかわらず、72名の会員の皆様にご参加いただきました。

初日は、日本大学教授の清水千弘先生の基調講演「わが街と住まいを想像する力」に始まり、今後業界を待ち受ける社会的問題をしっかりと認識させられました。つづいて、実践的なまちづくりの事例について、大阪の丸順不動産株式会社 小山隆輝さんの「既存建物の活用によるエリア価値向上とBuy Local運動について」として、古い長屋を活用して生活者重視の質の高いまちづくりを目指す実践談をお話いただきました。さらに、八王子のエスエストラスト 杉本浩司さんの「地域貢献を通じて空き家・空き室を解消する」として、大胆なブランディング集客戦略などのお話をいただきました。

さらに、「10年後の住宅市場と不動産業界を予測し、空き家対策・まちづくり・地域活性化の視点から中小宅建業者として進むべき方向について考える」というテーマで、8グループに分かれてディスカッションを行いました。

業態や商圏、年代も異なる参加者の皆さんは、初対面にも関わらず、同じプロの宅建業者の仲間としての共通認識の下で、熱い議論を交わしていました。特に、大手や異業種参入、AI、地方消滅などの今後業界を待ち受ける未知の脅威に対抗するため、ハトマーク会員同士のネ



日本大学 清水教授



丸順不動産  
小山さん



エスエストラスト  
杉本さん



ットワークパワーなど競業・協業を加速させるべきという前向きな意見も出されました。

### 地元の宅建業者が手がけた まちづくりを現地で見学

2日目の午前中は「現地見学会」。3グループに分かれて、草加・入間（ジョンソントウン）・千駄木（東京都文京区）の不動産業者が積極的にまちづくりに関わった実践事例を見学しました。

現場に立ち、関わった方の話を聞いて、参加者の皆さんの目が生き生きと輝いていました。

午後は講演とチームディスカッションの続きです。NPO法人モクチン企画の連勇太郎さんに「木造空き家・アパートの新たな改修手法」として、まちづくりに欠かせない建築



千駄木の再生事例を見学



草加のまちを見学



モクチン企画  
連さん



入間のジョンソントウンを見学



設計士の立場から限られた予算で建物の魅力を引き出すリノベーション手法のお話をいただきました。また、大阪の清陽通商株式会社 栗本唯さんに「リノベーションにおける資金調達の考え方」として、金融機関との関わり方や地域価値を向上させた建物リノベーションの実体験をご講演いただきました。



清陽通商  
栗本さん



## 中小業者の生き残る道 ～ハトマークの仲間同士でつながること～

最後に、1日目のディスカッションをさらに煮詰め、各グループより発表を行いました。業界の将来に大きな不安や脅威を感じながらも、業界最大のハトマーク会員同士の結びつきを強化することの大切さや、同じ宅建業者同士でつながり合えたことに大きな成果を感じられていた皆さんのお話が印象的でした。

終了後には懇親会も開かれ、充実した二日間が幕を閉じました。

たくさんのアイデアを  
付箋に書き出して整理



各8チームがそれぞれ  
意見を発表



最後にシュプレヒコール  
「やったぞー！」で締め  
くり



充実した2日間を終えて参加者から達成感の笑顔が  
こぼれる

# 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

### 「埼玉県安心空き家管理サービス事業者登録制度」がスタート！

＜宅建協会からのお知らせ＞

本会は埼玉県が取り組む空き家の適正管理の促進に協力するため、県と連携して「埼玉県安心空き家管理サービス事業者登録制度」を本年4月2日より開始しました。

#### 制度の概要

本制度に登録した事業者（「埼玉県安心空き家管理サービス事業者」）が提供する空き家管理に関するサービスの料金・プランを本会ホームページ上で紹介する仕組みです。

本制度への事業者登録には、本会が開催する「不動産業者向け空き家管理セミナー」を受講する必要があります。

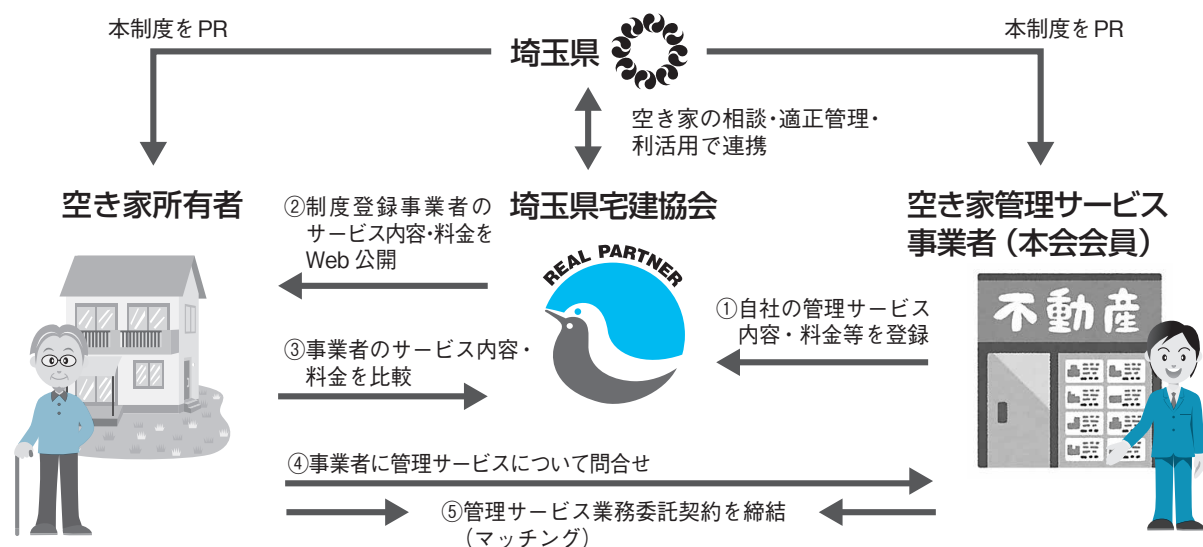
本制度を利用することで、空き家所有者と本会会員の双方にとって、空き家問題解決のきっかけを得ることが可能となります。

#### ■空き家所有者のメリット

- ①空き家所在地周辺の「空き家管理サービス事業」に携わる地元不動産業者を探ることができます。
- ②不動産業者のサービスプランと料金を比較することができます。

#### ■本会会員のメリット

- ①埼玉県が取り組む空き家の適正管理に協力する事業者としてPRできます。
- ②空き家の流通・利活用につながるきっかけになります。



#### 埼玉県安心空き家管理サービス事業者の各サービスプラン・料金の閲覧方法

本会HP > 空き家バンク・空き家対策について > 埼玉県安心空き家管理サービス事業者登録制度



#### 本制度の事業者登録に必要な「不動産業者向け空き家管理セミナー」開催について

次回下記日程で開催を予定しています。詳細は本会ホームページ等でご案内いたします。

日時：平成30年7月20日（金） 午後1：30～  
会場：埼玉県宅建会館3階 研修ホール

本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1840（企画政策課）



## 埼玉県内「洪水ハザードマップ」について

<埼玉県からのお知らせ>

水防法により浸水想定区域に指定された県内の下記市町では、ハザードマップの作成が義務づけられており、各市町のホームページや窓口などでご覧になることができます。また、国土交通省の「ハザードマップポータルサイト」においてもご覧になることができます（一部の市町を除く）。

### ハザードマップを公表している49市町

※入間市は作成義務対象外であるが独自に作成し公表。

上尾市、朝霞市、伊奈町、入間市※、桶川市、春日部市、加須市、神川町、上里町、川口市、川越市、川島町、北本市、行田市、久喜市、熊谷市、鴻巣市、越谷市、さいたま市、坂戸市、幸手市、狭山市、志木市、白岡市、杉戸町、草加市、所沢市、戸田市、新座市、蓮田市、鳩山町、羽生市、東松山市、深谷市、富士見市、ふじみ野市、本庄市、松伏町、三郷市、美里町、宮代町、三芳町、毛呂山町、八潮市、吉川市、吉見町、寄居町、和光市、蕨市

### 洪水ハザードマップの閲覧

■埼玉県ホームページ（県土整備部河川砂防課）

埼玉県庁HP（総合トップ） > 県政情報・統計 > 県概要 > 組織案内 > 県土整備部 > 河川砂防課



■国土交通省ハザードマップポータルサイト



本件に関するお問合せ TEL. 048-830-5120（埼玉県河川砂防課）

## 危険ドラッグの販売等を禁止する事項を契約書・重説に記載しましょう

<宅建協会からのお知らせ>

本会は埼玉県及び埼玉県警察と締結した「危険ドラッグの販売等の防止に関する協定」に基づき、建物賃貸借契約書（特約事項欄）及び重要事項説明書（その他欄）に記載するための「危険ドラッグの販売等を禁止する事項」及び「当該禁止事項に違反した場合の契約を解除する事項」を作成・公開しています。

会員の皆さまにおかれましては、薬物の濫用に係る不動産の利用防止のため、本会ホームページより各特記事項の雛型をダウンロードの上、各書式に記載していただきますようお願いいたします。

### 特記事項を記載する対象書式と記載箇所（全宅連書式）

- ・建物賃貸借契約書－特約事項欄
- ・重要事項説明書【建物賃借】－Ⅲその他の事項 2 その他欄

### 各特記事項の雛形のダウンロード方法

本会HP（会員支援「ハトサポ埼玉」）> 契約書式・法令情報 > 宅建業法・民法改正 > 重要な法令情報等について > 「危険ドラッグ」関係



### 本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1868（保証業務課）

## 犯罪収益移転防止法（マネロン法）における宅建業者の義務

<宅建協会からのお知らせ>

平成20年3月1日から犯罪収益移転防止法が施行されました。

この法律により、宅建業者には、宅地建物の売買において自ら当事者となる場合又はその代理・媒介に係る業務を行うにあたり、「本人確認」、「本人確認記録及び取引記録の作成・保存（7年間保存）」、「疑わしい取引の届出」がそれぞれ義務づけられることとなっております。

本人確認・取引記録様式は下記ホームページから取得できます。

### 本人確認・取引記録様式のダウンロード

本会HP（会員支援「ハトサポ埼玉」）> 契約書式・法令情報 > 契約書・重説等書式 > 全宅連版 契約書式等のダウンロード > 本人確認記録様式



※全宅連HP用のユーザー名とパスワードの入力が必要となります。

### 本件に関するお問合せ

TEL. 048-811-1868（保証業務課）



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！

## 建物状況調査（インスペクション）への実務対応はできていますか？

平成30年4月1日より、建物状況調査（インスペクション）への実務対応が始まりました。

本会ではインスペクションの基本や実務対応に役立つ情報をホームページで提供しています。媒介契約書や重要事項説明書、契約書等への記載要領、建物状況調査の実施機関など便利な情報をご利用ください。

### ■ 重説や契約書の書き方は？

全宅連が発行する解説本「わかりやすい重要事項説明書の書き方」「わかりやすい売買契約書の書き方」があれば、インスペクション対応もばっちり！

※売買では媒介・重説・契約書において建物状況調査に関する対応が求められます。

※賃貸では建物状況調査の実施があった場合には重説へ反映させます。

### ■ インスペクションってどうやるの？

インスペクションの現場をわかりやすく解説したオンライン研修動画を公開しています。スマホやPCからいつでも閲覧できます。

### ■ 提携インスペクション実施機関で特別割引も！

会員支援組織である埼玉宅建協同組合および一般財団法人ハトマーク支援機構がインスペクションを実施する機関と提携し、会員様向けに特別価格での商品・サービスをご提供しています。



### インスペクションに関する情報はこちら

本会HP(会員支援「ハトサポ 埼玉」) > 契約書式・法令情報 > 建物状況調査（インスペクション）への実務対応



本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1868（保証業務課）



## 写真で差がつく！ 不動産のインターネット広告 — 不動産広告で物件の写真は欠かせない情報に —

全宅連の調査によると、物件情報の入手の際、基本情報以外に「あると便利」な情報は、「物件の写真」が84.1%と最も多く挙げられています。

### ■ 不動産サイトで反響があった物件の特徴は？

外観写真・玄関・キッチン・バスルーム・トイレ・リビング・寝室などの**写真がもれなく登録**され、1枚1枚の**写真が明るく撮られている**物件広告が反響を得ています。

### ■ 写真を効率的に活用するなら「ハトラぶ」！

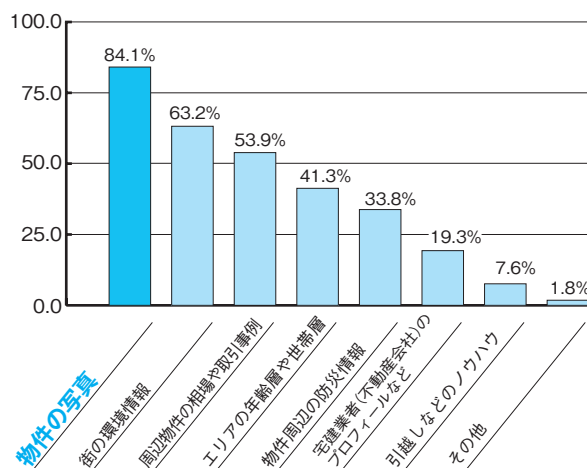
(1) たくさんの写真も一括できれいに簡単登録

● 写真の明るさ調整・コントラスト調整・切り抜き（トリミング）ができる！

● 最大30枚の写真を一括で登録できる！（1枚あたりの容量も最大5MBまでOK）。

(2) 料金が安い

月額1,000円（税別）からご利用可能です。今すぐご利用申込みしていただくことをおすすめいたします。



ハトラぶは  
こちら



本件に関するお問合せ TEL. 048-811-1840（企画政策課）





宅建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。宅建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：「住宅瑕疵担保履行法について」

**Q** 売主の不動産業者が倒産したときでも、買主が保護される法律ができたと聞いたのですが。

**A** 柱や梁など建物の基本構造部分に重大な欠陥があったり、雨漏り等があるときは、新築住宅の売主業者には10年間の瑕疵担保責任があり、買主は売主に補修等を請求できますが、売主が倒産してしまうとこの保証を受けられず、損害の賠償もできません。

そこで、平成21年10月1日以降に引き渡す新築住宅の売主業者には、(1)保証金の供託、または、(2)責任保険契約の締結のいずれかの措置を講ずることが義務付けられました。売主が倒産等で瑕疵担保責任を果たすことができないときには、供託金または保険金により補修等に必要な費用が買主に支払われます。

<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 (保証業務課)

5/10 木  
6/7 木

5/22 火  
6/19 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

# 権利の濫用

## 店舗と共にその駐車場として賃貸された土地の賃貸借契約の更新拒絶が権利の濫用に当たるとされた事例

### 1 事案の概要

平成21年2月、賃借人Yはカラオケ店営業を目的として、賃貸人Aとの間で本件店舗（土地・建物）を月額賃料70万円にて、賃貸人Bとの間で同店舗の本件駐車場（土地）を月額賃料30万円にて、平成21年3月より期間5年とする各賃貸借契約を締結し本件各不動産を賃借した。

平成25年1月、A及びBは、本件各賃貸借契約を期間満了となる平成26年2月末日をもって更新しない旨をYに対し通知した。

平成25年11月、Xは、Aより本件店舗を、Bより本件駐車場を購入し、Yに対する賃貸人の地位を承継した。

XはYに対し、平成25年12月に更新拒絶の通知を、平成26年3月に賃貸借契約期間経過後の本件各不動産のYの使用について異議を述べる旨の通知をした。

XはYに対し、主位的に各賃貸借契約が終了しているとして、予備的にXには本件各不動産を自己使用する必要性があり、賃貸借契約解除の正当事由の補完として300万円を支払う等として、本件各不動産の明渡しを求め本件訴訟を提起した。

原審はXの請求を全て棄却したため、Xはこれに不服とし、また正当事由の補完として1,000万円又は裁判所が相当と考える金銭を支払う用意があるとして、本件各不動産の明け渡しを求め控訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの控訴を全て棄却した。

#### (1) 本件店舗の明渡請求について

X及びAの更新拒絶通知は、契約期間満了の1年前から6月前までの間に行われていないことから、借地借家法26条1項の要件を充足していない。従って、本件店舗賃貸借契約は、法定更新され期間の定めがない契約となっていることから、Xの契約終了による本件店舗の明渡請求には理由がない。

法定更新後のXの本件店舗の明渡請求は、借地借家法27条1項所定の解約の申入れと認められるが、X、Y双方における本件店舗の必要性の程度を比べたとき、Xの自社ビル建築の必要性の程度、賃料が低廉で不適正であるとのXの主張に合理性が認められないこと、仮に1,000万円ないしこれに近い金員を、正当事由の補完としてXが提供することを参酌しても、Y経営のカラオケ店の規模、営業年数、周辺の状況等を考量すると、本件各不動産でYが営業を継続する利益は大きく、Xの必要性がYの利益に比較して明らかに小さいことから、Xの更新拒絶に正当事由があるとは認められない。

#### (2) 本件駐車場の明渡請求について

認定事実には照らせば、本件各契約はカラオケ店営業のために事実上一体として締結されたも



カラオケ店営業を目的として一体的に賃貸借されている店舗並びにその駐車場の各賃貸借契約について、主位的に契約の終了を理由として、予備的に契約解除の正当理由の補完として1,000万円あるいは相当と思われる金員を支払うとして、賃貸人が賃借人にその明渡しを求めた事案において、店舗賃貸借契約については、契約終了、正当事由による契約解除は認められないとして、また駐車場賃貸借契約についても、更新拒絶は権利の濫用にあたるとして、賃貸人の請求が全て棄却された事例

(福岡高裁 平成27年8月27日判決 控訴棄却 確定 判例時報2274号29頁)

(写真はイメージです)

のであって、本件各不動産でカラオケ店営業をするためには、本件店舗のほかに、本件駐車場を利用することが不可欠な状況にあることが認められる。しかるところ、本件店舗賃貸借契約が法定更新され、その後の解約申入れも正当事由がないとして賃貸借契約関係が継続しているにもかかわらず、本件駐車場契約が終了しているとして明渡請求が認められれば、結局本件店舗賃貸借契約の目的は達せられないこととなり、同契約の更新拒絶あるいは解約申入れについて、賃借人の保護と賃貸人との利益調整の観点から正当事由を要求した借地借家法の趣旨に明らかに反する結果となる。

一方、本件駐車場契約について更新拒絶を認めなかったとしても、本件駐車場のみでの利用価値は低く、本件店舗と一体として利用されることが社会経済上も望ましいし、当事者の合理的意思にも合致する上、その賃料が適正でない場合には賃料増額請求の手続を行うことも可能であるから、Xに特段の不利益はない。

以上からすれば、本件店舗賃貸借契約が終了していないにもかかわらず、本件駐車場契約について更新拒絶をすることは権利の濫用にあたるというべきであり、Bが行った本件通知はその限度で無効であって、本件駐車場賃貸借契約が本件店舗賃貸借契約とともに存続すべきこと等を考えると、本件駐車場賃貸借契約は更新され期間の定めのない契約となったと解するのが相当である。

(3) 以上によれば、控訴人の請求を棄却した原判決は正当であり、本件控訴は理由がないからこれを棄却する。

### 3 まとめ

普通借家契約と一体として締結された借地借家法の適用のない土地の賃貸借契約につき、賃貸人の解除・更新拒絶が権利の濫用に当たることが判断された事例として、本件事案は実務上参考になる。

「一体として利用されている二筆の借地のうち一方の土地の上にのみ借地権者所有の登記されている建物がある場合において、両地の買主による他方の土地の明渡請求が権利の濫用に当たるとした事例」(最高判 平9・7・1平6(オ)590号)において、裁判所は権利濫用法理の適用にあたり考慮すべき事情として、①買主・借地人双方における土地の利用の必要性ないし土地を利用することができないことによる損失の程度、②土地の利用状況に関する買主の認識の有無や明渡請求に至った経緯、③借地人が対抗要件を具備していないことがやむを得ないというべき事情の有無を指摘しており、本件事案もこれに沿って判断されている。

対抗力のない借地権が権利濫用法理により保護された事例として、最高判 昭43・9・3 昭39(オ)869号が、対抗力が否定された消極事例として、最高判 昭44・10・28 昭44(オ)423号、最高判 昭44・12・23 昭44(オ)317号がみられるので、あわせて参考としていただきたい。

# 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します！

## 大宮支部

大宮支部青年部では、平成20年7月に大宮区役所正面玄関前で出陣式を行い、宅建協会大宮支部青年部の第1回「防犯パトロール」がスタートしました。あれから9年…。平成29年10月14日（土）、ついに100回目の防犯パトロールを行いました。

初代部会長は豊田茂、2代目 澤田一人、3代目 塚本健一、4代目 江泉隆志、そして5代目は私、根岸昭博とバトンが渡り、一度も休むことなく100回記念の防



犯パトロールを迎えることができました。（発足当初、パトロールは毎月行っていませんでした、現在は毎月第3木曜日に実施しています。）

発足当初から歴代支部長や関係者の方々にお集まりいただき、道山閣で「100回記念パーティー」を行いました。ここまで来ることができたのも皆様のご協力があり成しえた記録であり、誠にありがとうございます。今後も宅建協会大宮支部青年部を温かく応援してください。

青年部会長 根岸 昭博



## 県南支部

宅建協会県南支部青年部は現在24名で、勉強会や防犯パトロール活動、AED（自動体外式除細動器）講習の開催など、青年部相互の親睦を中心に活動をしています。

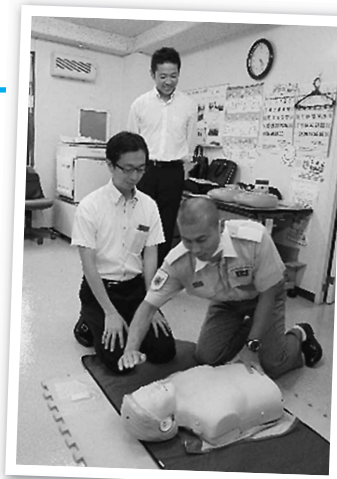
防犯パトロールでは、毎月第二月曜日に『宅建協会 県南支部』というロゴ入りベスト・誘導棒を使い、地域内の駅や住宅街周辺を中心に毎月場所を変えながら、犯罪を防止する意識を持って、自分の住む地域に目をそそぎ、地域の監視の目としてパトロールを行っています。

本年最初の活動とし

て、1月24日に青年部16名で青年部会親睦ゴルフの予定でしたが、22日から降り始めた雪で、朝霞市は最大32センチの積雪の記録となり、この雪の影響で残念ながらゴルフ場もクローズとなり延期となりました。しかし、その後の新年会&懇親会では今後の青年部活動の意見交換など大変貴重な時間となりました。

今後も公益的な取り組みを実施し、県南支部会員各自が地域に対する責任の一つと捉え情報発信と地域の発展に尽力する所存です。

青年部会長 菅原 慎也





# 「現実逃避のひととき」から 「趣味の世界」へと誘ってくれた 二人の作家



今回は、

## 彩西支部

株式会社アクセスエイト

くりはら たけし  
栗原 武

さんの投稿です

### 作品の魅力にすっかり取り憑かれて

「映画」や「ドラマ」を見ている時間が私にとっての現実逃避の時間でした。公職に就いていた時、様々なストレスから逃れるために「映画」や「ドラマ」を見ることで、嫌なことや大変なことを忘れられる時間を求めている自分がいました。

そんな時、“この映画の原作（『秘密』）を読んでみたい”と思ったことがきっかけで、「東野圭吾」という作家に出会い、以来この作家の感動的で感慨深い作品の魅力に取り憑かれ完全にハマってしまいました。

以前と違い、今は「本は買うより借りる」方が却って楽しみが膨み、図書館で借りる本のほとんどが東野作品ばかりとなって、端から読破していききました。幸いにして作品数も90冊以上あることから、全作品読むまでには1年以上かかりましたが、最近は東野作品の「映画」や「ドラマ」も続々出てくるので楽しみ方も2倍です。

もう一人、私を虜にしてくれた作家がいます。最

近脚光を浴びている  
「池井戸潤」です。

直木賞作品（『下町ロケット』）をきっかけに読み漁っていますが、次に読んだ『空飛ぶタイヤ』という勧善懲悪の小説をきっかけに池井戸作品にハマってしまいました。情熱的で人間味あふれる感動作品

や読んでいて思わず吹き出してしまう面白い作品など、ドラマ化される作品も多く、連ドラ予約で見逃さないようにしています。



### 馴染みのある地名や駅名の登場に 親しみも

この二人には思わぬ共通点があり、原作に馴染みのある地名・駅名、特に西武鉄道沿線の地名が登場することが多く、池井戸作品に至っては私の住む「狭山市」の地名まで出てくる作品まであって、読んでいてビックリさせられたこともありました。

私にとっては素晴らしい才能を持った尊敬できる作家であると同時に、親近感がわく作家でもあり、今では現実逃避のひとときから、「読書」や「映画鑑賞」が趣味と言えるように誘ってくれた二人の作家に心から感謝しています。



## 第5回 理事会・幹事会 開催報告

3月20日、埼玉県宅建会館3階「研修ホール」において、理事56名出席のもと、「平成29年度第5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、役員賠償責任保険の加入についてなど、11項目に亘って報告が行われました。さらに、就業規則一部改正（案）承認に関する件など、17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 事業計画書（案）承認に関する件など、3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。



内山会長



堀野議長

### 宅建協会 議題

#### 報告事項

役員賠償責任保険の加入について／平成29年度（12月～2月）入会者について／第18回宅建業開業支援セミナー開催結果について／新不動産情報サイト「ハトラぶ」の運用状況等について／平成29年度国土交通省補助事業「先駆的空き家対策モデル事業」に採択された「所沢市空き家ワンストップ相談事業を活用した空き家等の流通を促進する事業」の成果について／平成29年度国土交通省補助事業「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」の成果について／埼玉県安心空き家管理サービス事業者登録制度に対する進捗状況について／財政収支均衡体制の確立等について／人事考課制度の見直しについて／平成30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

就業規則一部改正（案）承認に関する件／退職金規程一部改正（案）承認に関する件／再雇用規程改定（案）承認に関する件／育児・介護休業規程改定（案）承認に関する件

する件／出向規程一部改正（案）承認に関する件／ハラスメント行為防止規程新設（案）承認に関する件／臨時職員（パートタイマー）就業規則一部改正（案）承認に関する件／嘱託就業規則新設（案）承認に関する件／契約職員就業規則新設（案）承認に関する件／標準「空き家管理業務委託契約書」（案）承認に関する件／標準「空き家管理作業内容及び月額料金（目安）」（案）承認に関する件／特別委員会解散承認に関する件／特別委員会設置承認に関する件／平成30年度事業計画書（案）承認に関する件／平成30年度収支予算書（案）承認に関する件／平成30年度資金調達及び設備投資の見込み承認に関する件／平成30年定時社員総会付議事項（案）承認に関する件

### 保証協会 議題

#### 審議事項

平成30年度事業計画書（案）承認に関する件／平成30年度収支予算書（案）承認に関する件／平成30年本部総会付議事項（案）承認に関する件

埼玉県宅建協会・  
全宅保証会員の皆様へ

## 平成30年度会費納付のお願い

会費の請求は所属支部からご案内いたしますので、支部の定める方法により期限までに納付していただきますようお願いいたします。

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

年会費57,600円

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

年会費 6,000円

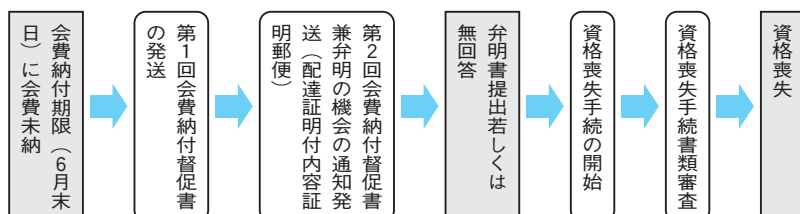
- 主たる事務所（正会員）及び、従たる事務所（準会員）の年会費は同額となります。
- 4月1日に所属する会員は6月末日までに年会費を全額納付しなければなりません。
- 年会費のため期中退会、期中支店閉鎖の場合であっても年会費全額の納付が必要です。

#### ご注意

会費の未納は会員資格の喪失事由です。

会費を1年以上未納すると定款の規定により会員資格の喪失となります。

### 会費未納による資格喪失手続き



\* 宅建協会の会員資格を喪失した場合、保証協会の会員資格の喪失措置が行われますのでご注意ください。また、保証協会の会員資格喪失後、宅建業法第64条の15により会員の地位を失った日から1週間以内に同法に定める営業保証金を供託しなかった場合には、免許権者による業務停止若しくは免許取消の措置が行われます。

本件に関するお問合せ  
TEL. 048-811-1868（保証業務課）



# 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	⑨ 越谷支部	越谷市越ヶ谷 2-8-23	048-964-7611
② 南彩支部	戸田市上戸田 1-14-10	048-229-4630	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
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	⑪ 北埼玉支部	羽生市中岩瀬 1059-2	048-562-5900
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	⑫ 県南支部	朝霞市本町 1-2-26 WJ・A-1ビル 2F	048-468-1717
⑤ 彩央支部	上尾市二ツ宮 750 上尾商工会館内 2F	048-778-3030	⑬ 埼玉西部支部	川越市脇田本町 14-20 遠藤ビル 3F	049-265-6390
⑥ 埼玉北支部	熊谷市籠原南 3-187	048-533-8933	⑭ 所沢支部	所沢市元町 28-17 元町郵便局 2F	04-2924-6599
⑦ 本庄支部	本庄市朝日町 3-1-19	0495-24-6506	⑮ 彩西支部	狭山市根岸 1-1-1	04-2969-6060
⑧ 埼玉東支部	草加市稲荷 3-18-2	048-932-6767	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	レインズ・ハトらぶについて	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

## 協会会員数報告

会員数 5,179 会員	平成29年12月入会数: 19会員 退会数: 17会員
(平成30年2月28日現在)	平成30年1月入会数: 7会員 退会数: 13会員 2月入会数: 10会員 退会数: 13会員

### 編集後記

広報啓発委員長となってもなく2年。いよいよ広報誌「宅建ニュース」も任期中最後の発行号までたどり着くことが出来ました。これも日頃より、委員の皆さまと事務局の皆さまの多大なるご協力の賜物です。心より感謝申し上げます。

さて、毎号表紙には「ハトたま」が各支部からの素敵な「いやしスポット」を紹介しております。是非、春の暖かい日差しの中、足を運んで日頃のストレスなど解消してみたいはかがでしょうか？

今後もハトたま&宅建ニュースをよろしくお願いいたします。

広報啓発委員会 委員長 松崎 久雄 (秩父支部)

### 編集委員

委員長	松崎 久雄 (秩父支部)	委員	新居 榮一 (本庄支部)
副委員長	井草 正司 (埼玉支部)	委員	内野 雅光 (埼玉西部支部)
委員	加賀崎彰人 (さいたま浦和支部)	専務理事	飯田 成寿 (越谷支部)
委員	大和田 武 (大宮支部)	担当副専務理事	奥山 寛 (埼玉西部支部)
委員	野村 数夫 (埼玉北支部)		



会員の皆さまへ

# 平成30年 定時社員総会 開催通知送付のご案内

平成30年総会出欠の返送期間が20日前後と大変短いため、  
早急なご返送にご協力をよろしくお願い致します。

会員の皆さまにおかれましては、平素協会運営に対しご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

埼玉県宅建協会では、平成30年度も下記の日程と会場で総会を開催する予定であります。開催通知と議案書につきましては、**5月7日以降に会員の皆さまへ郵送**できるよう準備を進めておりますが、出欠カードの返送期間が20日前後と大変短くなりますので、早急なご返送にご理解とご協力を頂けますよう、よろしくお願い申し上げます。

## ● 総会開催日

平成30年**5月29日**(火) 午後2時開会予定

- ◆公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 総会
- ◆公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会埼玉本部 総会

## ● 総会開催場所

浦和ロイヤルパインズホテル

さいたま市浦和区仲町2丁目5番1号

TEL 048-827-1111



●JR浦和駅 西口下車 徒歩約7分

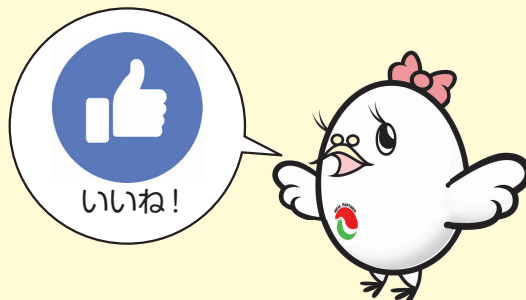
※総会当日は公共の交通機関をご利用下さいますようお願い致します。



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」

