

埼玉県

宅建 NEWS

No.184

2022. 夏



TOPIC	会長就任挨拶 飯田成寿 新会長	表紙裏
	令和4-5年度 新役員のご紹介	1
	令和4年 定時社員総会 開催報告	4

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



堀兼・上赤坂の森(狭山市)

第22回さいたま緑のトラスト写真・動画コンクール トレスト保全地の部 優良賞「森の守り人」小暮 哲義 (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カ月前から
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)



令和4－5年度 会長就任挨拶

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 いいだせいじ
飯 田 成 寿

「みんなを笑顔にする！ 健全な運営による、信頼される宅建協会へ」

会員の皆さん、そして埼玉県民の皆さん、日頃より埼玉県宅建協会の運営に格別のご高配を賜り、心より感謝、御礼を申し上げます。

この度、令和4・5年度の会長就任のご挨拶とともに、協会の運営に対する私の目指す取り組みや考え方を皆さんにお伝えさせていただきます。

埼玉県宅建協会は昭和42年に埼玉県知事の許可を受けて以来、会員の資質の向上・地域社会への貢献・消費者保護を理念として、地域に寄り添い、様々な課題に立ち向かい55年間という長きにわたり事業の継続、発展をしてまいりました。今まで、継続発展してこられたのも、様々な形でご支援をいただきました県民の皆さんや関係諸団体の方々、これまでご尽力をいただいた先輩及び会員の皆さんのお陰と敬意を表しますとともに感謝を申し上げます。

平成24年に公益社団法人として生まれ変わり、今まで不動産無料相談所の開設や行政との連携による空き家、空き地対策の活動など数々の公益事業に取り組んでまいりました。今後も公益社団法人の使命として積極的に公益事業を展開し、社会に貢献させていただくとともに会員、業界の社会的な地位の向上を目指してまいります。

会員の皆さんには、地域の活性化や発展に寄与し、地域に信頼され、地域で輝けるハトマーク不動産ショップとしてご活躍いただけるよう協会として様々な業務支援を行ってまいりま

す。コロナウイルス感染症の拡大による生活様式の変化や先ごろ行われた民法の改正、押印の廃止、不動産DXへの対応など公正、安全な不動産取引の推進、市場の活性化に取り組んでまいります。

また、生活者の大切な財産である不動産を安心して取引できる人材の育成にも取り組んでまいります。各種研修をWEBにより行い、研修の機会を増やすとともに専門的知識の向上、資質の向上に繋げてまいります。

協会の運営につきましては、生活者のお役に立つ情報をホームページ・SNS・広報誌等により積極的に発信させていただくとともに、必要とされる協会を目指した組織の見直し、財政基盤の強化に取り組みます。

コンプライアンスを遵守し、透明性のある丁寧かつ迅速な協会運営を、役員と職員が一丸となって、協会の理念である「会員の資質の向上・地域社会への貢献・消費者保護」という価値観を共有し行ってまいります。

今まで築きあげられてきた信頼を汚すことなく、更に信頼をいただける埼玉県宅建協会を目指してまいりますので、埼玉県民の皆さん、会員の皆さんのご理解とご支援を心よりお願い申し上げます。

結びに、皆さまのご健勝とますますのご発展をお祈り申し上げましてご挨拶とさせていただきます。



支
部
長
(業)会長／(保)本部長
飯
田
成
寿
(越
谷
支
部)

令和4-5年度 新役員のご紹介

(宅建協会／保証協会)



(業)副会長／(保)副本部長
(業)編組委員長
(業)組織財政改革特別委員長
(保)除名審査委員長
奥富 浩 (彩西支部)



(業)副会長／(保)副本部長
支部長
渡邊 勝久 (さいたま浦和支部)



(業)副会長／(保)副本部長
支部長
横田 等 (埼玉西部支部)



(業)副会長／(保)副本部長
支部長
松永 好夫 (川口支部)



(業)副会長／(保)副本部長
支部長
鳥山 勉 (南彩支部)



(業)副会長／(保)副本部長
支部長
富田 満 (埼玉北支部)



(業)専務理事／(保)専任幹事
松島 義浩 (さいたま浦和支部)



(業)副専務理事／(保)副専任幹事
大野 善典 (越谷支部)



(業)副専務理事／(保)副専任幹事
松浦 慎弥 (川口支部)



(業)副専務理事／(保)副専任幹事
木村 伸雄 (埼玉北支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事／支部長
(業)宅地建物取引士法定講習委員長
小林 忠男 (大宮支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事／支部長
(業)総務財務・広報委員長
金子 一夫 (彩央支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
江原 貞治 (本庄支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
木村 忠義 (埼玉東支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事／支部長
(業)宅地建物取引士資格試験特別委員長
三城 貴広 (埼玉支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
山本 榮治 (北埼支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事／支部長
(業)情報・業務支援委員長
川端 登 (県南支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
市川 雅巳 (所沢支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
栗原 武 (彩西支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
井上 敏 (秩父支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
(業)相談・法令遵守委員長
岡崎 徹 (さいたま浦和支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
内田 茂 (埼玉北支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
(業)総務財務・苦情解決委員長
船津 輝佳 (埼玉西部支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
奥山 寛 (埼玉西部支部)

令和4-5年度 理事・監事(宅建協会) 幹事・監査(保証協会)

理事・幹事:51名

役職	氏名	商号	支部名	役職	氏名	商号	支部名
(業)会長 (保)本部長	飯田 成寿	飯田観光開発(株)	越谷 [支部長]	(業)理事 (保)幹事	矢島 健	(有)矢島	川口
(業)副会長 (保)副本部長	奥富 浩	(株)三幸	彩西		木本 伸治	アドバンスホーム(株)	
	渡邊 勝久	ジャパン・ナビゲーション(株)	さいたま浦和 [支部長]		松村けい子	(有)愛ホームズ	南彩
	横田 等	横田建設(株)	埼玉西部 [支部長]		田中 敏博	(有)三光商事	
	松永 好夫	松永不動産	川口 [支部長]		蓮沼 祐一	(株)サンフィールド	さいたま 浦和
	鳥山 勉	(株)山福不動産	南彩 [支部長]		関塚 輝樹	(株)関東建装	
	富田 満	熊谷中央不動産(株)	埼玉北 [支部長]		佐々木 剛	(株)ハウススタイル	
(業)専務理事 (保)専任幹事	松島 義浩	(株)ライトアップ	さいたま 浦和		江泉 隆志	(有)デコレホーム	大宮
(業)副専務理事 (保)副専任幹事	大野 善典	(有)才オノホーム	越谷		山岸 俊和	(株)ヤマギシライフ コーポレーション	
	松浦 慎弥	(有)松葉商事	川口		塚本 健一	(株)しあわせハウジング	
	木村 伸雄	(有)ネクストホーム	埼玉北		大和田 武	(株)帝勝	
(業)常務理事 (保)常任幹事	小林 忠男	小林住宅	大宮 [支部長]		佐藤 泰彦	共栄土地建設(株)	彩央
	金子 一夫	東光建設(株)	彩央 [支部長]		町田富士雄	(有)町田不動産	
	江原 貞治	日新ハウジング(株)	本庄 [支部長]		堀切 茂友	丸茂地所(株)	埼玉東
	木村 忠義	(株)草加不動産	埼玉東 [支部長]		宗像 健慈	共同不動産(有)	
	三城 貴広	(有)昭栄産業	埼玉葛 [支部長]		飯嶋 藤王	飯嶋不動産(有)	越谷
	山本 榮治	山勝不動産	北埼 [支部長]		三輪 昭彦	(有)三輪興産	埼玉葛
	川端 登	(株)光陽	県南 [支部長]		堀野 真孝	(株)丸吉住宅センター	
	市川 雅巳	三恵不動産(株)	所沢 [支部長]		小玉 和彦	(株)コダマホーム	
	栗原 武	(株)アクセスエイト	彩西 [支部長]		小畠 正之	(有)三芳土地	県南
	井上 敏	(株)いのうえ工務店	秩父 [支部長]		齊藤 誠	ワコウホーム(株)	
	岡崎 徹	(株)ロータス	さいたま 浦和		松本 朗	(株)エンスージア松本	埼玉西部
	内田 茂	(有)アシストホームうちだ	埼玉北		飯沼 哲夫	(有)アブリ	
	船津 輝佳	船津不動産(有)	埼玉西部		内野 雅光	(有)内野不動産	
	奥山 寛	セントラル総合住宅(株)	埼玉西部		浅見 隆広	(有)幸仁産業	
					岡川 拓之	(株)吉祥リビング	所沢

監事・監査:5名

役職	氏名	商号	支部名	役職	氏名	商号	支部名
(業)監事 (保)監査	池田 正一	(有)ライトワン	川口	(業)監事 (保)監査	小暮 基弘	(株)小暮不動産	埼玉北
	秋元 廉一	(株)別所不動産	さいたま浦和		村上 昌巳	(株)村上不動産	埼玉東
	河野 淳二	(有)カワホーム	彩央				

令和4－5年度 委員会（宅建協会・保証協会）

総務財務・広報委員会

委員長	金子 一夫（彩央）
副委員長	飯沼 哲夫（埼玉西部） 江泉 隆志（大宮）
委員	木本 伸治（川口） 早船 勝二（南北彩） 飯嶋 藤王（越谷） 市角 力哉（埼葛） 米沢 渡（所沢） 大津 英輝（彩西）
担当副会長	富田 満（埼玉北）
担当副専務理事	大野 善典（越谷）

綱紀委員会

委員長	奥富 浩（彩西）
副委員長	渡邊 勝久（さいたま湖）
委員	飯田 成寿（越谷） 横田 等（埼玉西部） 松永 好夫（川口） 鳥山 勉（南北彩） 富田 満（埼玉北）

相談・法令遵守委員会

委員長	岡崎 徹（さいたま湖）
副委員長	宗像 健慈（埼玉東） 小畠 正之（県南）
委員	小原 和弘（川口） 塚本 健一（大宮） 伊藤 和彦（越谷） 小野 忠義（北埼） 松本 朗（埼玉西部） 川島 輝彦（所沢）
担当副会長	横田 等（埼玉西部）
担当副専務理事	木村 伸雄（埼玉北）

宅地建物取引士資格試験特別委員会

委員長	三城 貴広（埼葛）
副委員長	富田 満（埼玉北） 金子 一夫（彩央）
委員	小林 忠男（大宮） 横田 等（埼玉西部） 木村 忠義（埼玉東） 栗原 武（彩西） 川端 登（県南）
担当副会長	渡邊 勝久（さいたま湖）
担当副専務理事	松浦 慎弥（川口）

組織財政改革特別委員会

委員長	奥富 浩（彩西）
副委員長	渡邊 勝久（さいたま湖） 横田 等（埼玉西部）
委員	松永 好夫（川口） 鳥山 勉（南北彩） 富田 満（埼玉北） 金子 一夫（彩央） 三城 貴広（埼葛） 市川 雅巳（所沢） 松島 義浩（さいたま湖）

（保）総務財務・苦情解決委員会

委員長	船津 輝佳（埼玉西部）
副委員長	小玉 和彦（埼葛） 蓬沼 祐一（さいたま湖）
委員	山室 幸夫（川口） 高橋 久雄（彩央） 日向 弘薰（埼玉北） 池永 幸生（埼玉東） 並木 厚海（県南） 岡田 英幸（彩西）
担当副本部長	奥富 浩（彩西）
担当副専務理事	大野 善典（越谷）

情報・業務支援委員会

委員長	川端 登（県南）
副委員長	関塚 輝樹（さいたま湖） 田中 敏博（南北彩）
委員	大和田 武（大宮） 酒井 育（埼玉北） 木村 幸男（本庄） 小勝 元貴（埼玉東） 島村 祐介（埼玉西部） 依田英一郎（秩父）
担当副会長	鳥山 勉（南北彩）
担当副専務理事	松浦 慎弥（川口）

（保）除名審査委員会

委員長	奥富 浩（彩西）
副委員長	渡邊 勝久（さいたま湖）
委員	飯田 成寿（越谷） 横田 等（埼玉西部） 松永 好夫（川口） 鳥山 勉（南北彩） 富田 満（埼玉北）



令和4年 定時社員総会 を開催しました

令和4年5月26日 於 ロイヤルパインズホテル浦和



公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

第11回(通算第56回)通常総会

5月26日(木)午後2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108名、委任状提出者3,297名、合計出席者3,405名のもと、定時社員総会を開催しました。

総会に先立ち、江原会長は挨拶の中で令和3年度を振り返り、「コロナに始まりコロナに終わった。一日も早い終息を願っている。」として、「就任以来『1+三つの施策』を基本目標として、『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』と三つの施策『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』の実現を目指し、会員支援・広報活動などを通じて業界の発展と地位向上に努めた。そして何よりも、宅建士資格試験協力機関の受託をレールの上に乗せることができ、大きな前進を果たした。これには協会4団体、5千有余名の会員が一致結束、一丸となって取り組み、努力が必要となる。また、新規入会者数が平成19年度以来14年ぶりに200社を超える快挙を果たした。さらに平成17年度以来16年ぶりに会員数が増加に転じ、現在5,060社となった。そして、ハトマーク運動が全宅連の賛同を得て全国展開された。全国から埼玉の進んだ広報活動が目標とされるようになった。そのほか宅建士法定講習会WEB申込の導入など多くの事業を行うことができた。」として、大きな成果があったことに感謝の言葉を述べました。

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、埼玉県都市整備部長 村田暁俊様より大野元裕埼玉県知事からのご祝辞が代読されたほか、衆議院議員 柴山昌彦様、埼玉県議会議員・自由民主党議員宅建懇話会会长の小島信昭様にご祝辞をいただきました。

議事では、審議に先立ち報告が行われ、令和3年度の事業報告が行われました。審議事項では、令和3年度の事業会計について審議が行われるとともに、役員改選年である今回、新理事・監事の選任について審議を行い、全議案とも可決承認されました。



会長挨拶 江原 貞治 会長



埼玉県都市整備部長 村田 暁俊 様



衆議院議員 柴山 昌彦 様



埼玉県議会議員 小島 信昭 様

会長に 飯田 成寿 理事が就任

総会終了後に同日開催された「令和4年度 第2回 理事会」において、任期満了に伴う令和4-5年度の会長選挙を実施しました。今回の会長選挙は2名の理事が立候補しました。選挙管理委員会における厳正な手続きのもと、出席理事50名による投票が行われ、開票の結果、飯田理事が当選を果たし、代表理事である会長に就任しました。



保坂選挙管理委員長から当選証書を授与される飯田新会長（写真左）

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 埼玉本部

第11回（通算第50回）通常総会

続いて、午後3時7分より、当日出席者120名、委任状提出者3,425名、合計出席者3,545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、令和3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、役員改選期のため、幹事・監査の選任などを行い、全議案が可決承認されました。



議長 松永副本部長



提案説明を行う松島専任幹事

各団体の議案

■宅建協会 議題

報告事項 令和3年度事業報告書について

審議事項 第1号議案 令和3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51名選任の件
第3号議案 監事5名選任の件

■保証協会 議題

報告事項 令和3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・監査選任に関する件
第2号議案 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会理事候補者選出に関する件

全議案が可決承認されました

会員の皆さんへ

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。

弁済制度は保険制度ではありません

(全宅保証埼玉本部から会員の皆様へ)

弁済制度とは、宅地建物取引業に関する取引により会員が負った債務を認証限度額の範囲内で全宅保証が会員に代わり取引の相手方等に弁済する制度です。

全宅保証は、認証申出を受けたならば、申出債権について審査の上で認証の可否を決定します。認証決定され申出人への弁済金還付が完了すると、宅建業法に基づき、会員に対して還付充当金の納付を請求します。納付期限までに納付できない場合には、全宅保証の会員資格を喪失します。(宅建業法第64条の10)

弁済制度は、本来会員が支払うべき宅地建物取引により生じた債務を全宅保証が「立替え払い」するものであり、全宅保証は会員に対し、その「立替え金」を請求することになりますので「保険制度」ではありません。ご注意をお願いいたします。

本件に関するお問合せ：全宅保証埼玉本部(事業推進課) 電話048-811-1868



宅地建物取引における人権問題について

本会と埼玉県は連携協力して「宅地建物取引における人権問題について」を策定しています。以下3点を遵守しましょう。

- ①取引物件の所在地等について、差別につながるおそれのある土地柄などの調査、報告及び教示をしない。
- ②賃貸住宅等の媒介業務において、国籍、障害、高齢等の不合理な理由により、入居機会を制限しない。
- ③人権に関する取組について、従業員に周知する。



危険ドラッグ販売等禁止のための契約書・重説の記載方法

薬物濫用に係る不動産の利用防止のため、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「危険ドラッグの販売等を禁止する事項」、「禁止事項に違反した場合の契約解除する事項」を記載してください。各雛型は協会HPよりご利用いただけます。

屋外広告物にご注意！重い罰則が待っています

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。

屋外広告で違反すると…

- 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。

不動産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



埼玉県内の洪水ハザードマップの閲覧について

(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49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HPや窓口や国土交通省「ハザードマップポータルサイト」でご覧になれます。

従業者証明書の携帯および取引台帳の備え付け等について

(埼玉県からのお願い)

宅地建物取引業法に定められた「媒介契約書の作成・交付、従業者証明書の携帯、従業者名簿の備付・保存、取引台帳の備付・保存の義務」にご留意の上、法令遵守の徹底に努めて頂きますようお願いいたします。



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

犯罪収益移転防止法により、宅建業者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際は、「本人確認」、「本人確認記録及び取引記録の作成・保存」、「疑わしい取引の届出」が義務づけられています。関係書式は不動産流通推進センターHP(全宅連HP経由)にて取得できます。

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

～宅建協会での受講をお願いいたします～

本会は宅地建物取引士証の交付・更新に必要な「法定講習」を埼玉県指定の実施団体として開催しています。有効期限満了の6か月前から講習が受講可能です。講習受講には事前の申込みが必要です。定員になり次第、締め切りいたしますので、期間に余裕を持ってお早めにお申込みください。

※講習案内ハガキは、宅建協会以外の団体からも届きますが、宅建協会での受講をお願いいたします。

会場で講義を聞きたい方は

■座学講習（講義DVD視聴）

講習日に埼玉県宅建会館にて、講義映像を事前に収録したDVD視聴による講習会を開催しています。開催日程等は、協会HPにて確認頂くか、電話でお問合せください。(TEL. 048-811-1830)

窓口申込に持参するもの

①カラー証明写真：3枚

3×2.4cm、無背景（壁紙の柄等不可）、鮮明なもので自然な表情のもの（笑顔不可）

※埼玉県警の運転免許証撮影基準を準用します。基準を満たさない場合は再提出

頂くことがあります。

②宅地建物取引士証

有効期限切れ・初交付の方は運転免許証等本人確認書類

③受講料：16,500円（宅建士証交付代含む）

Web講習を始めました

受講申込から講習受講までWeb上で行うことができます。会社やご自宅などお好きな場所で受講可能ですので、是非ご利用ください。

座学による講習も引き続き開催しています

お申込みは事前に郵送または本部窓口で承っています。郵送申込の場合はWebまたは電話でご連絡を頂き、申込書類をお送りいたします。（電話でのご予約は承っておりません。）

業務多忙な方にオススメ

■Web講習

Webからお申込み頂き、パソコン・スマホで受講期間中にWeb講義動画の視聴、効果測定実施後に新宅建士証が交付されます。

講習スケジュールや申込みは、下記バーコードよりアクセスしてご確認ください。



支部窓口の申込受付業務は令和4年3月末に終了しました

窓口のお申込みは本部にて承っております。

正当事由

築後57年を経過した木造平屋戸建て住宅の 貸主からの解約告知に、正当事由は認められないとされた事例

1 事案の概要

亡Aは、所有していた木造平屋戸建て住宅（本件建物）について、昭和37年7月16日亡Bとの間で、使用目的を居住用、賃貸期間を2年間、賃料を23千円と定めて本件賃貸借契約を締結し、貸し渡した。

本件賃貸借契約は、昭和39年7月30日、亡A及び亡Bの合意により、昭和43年7月15日まで延長され、その後法定更新により、少なくとも平成30年1月6日までは継続された。この間賃料は、平成15年2月分から92千円に増額された。

また、賃貸人の地位は、昭和53年9月8日亡Aの死亡により長男亡Cに承継され、昭和55年11月24日亡Cの死亡により、亡Cの妻X（原告）に承継された。賃借人の地位は、平成24年10月12日亡Bの死亡により、亡Bの妻Y1及び長女Y2（被告ら）に承継された。

Xは、平成29年7月6日にYらに到達した内容証明郵便をもって、本件賃貸借契約を平成30年1月6日限り、解約する旨の本件解約告知をした。

Xは、Yらがこれに応じないことから、本件建物の明渡しと、平成30年1月7日から明渡し済まで賃料相当額の支払いを求め、本件を提訴した。

なお、Xは口頭弁論期日において、立退料として840万円又はこれと各段相異のない範囲において裁判所が認定する相当額の金員を提供する旨を述べた。

（Xの主張）

（1）本件建物は、築後57年を経過した木造平家建て建物であり、耐用年数（22年）を優に超過して老

朽化が著しく、評価額は29万余円である。また、旧耐震基準の建物であるため、近く発生するといわれている首都直下型大地震の際には倒壊の危険性もあり、これを地震に耐え得る強度にすることは急務かつ極めて重要な事情である。それには相当大規模な修繕が必要となり、多額の費用がかかって不合理であるから、建替えの必要性がある。

（2）Yらが8～10万円の家賃で居住し得る物件は、周辺にも複数あるし、Xには代替物件を提示する用意もある。

また、Yらは、Y1の疾病を挙げるが、Y1は、喫煙したり従前と同じ様子で出歩くなど、転居困難というまでの重篤な疾病にあるとはいはず、転居が取り返しのつかない事態に至るとの主張は、過剰評価と言わざるを得ない。また、本件建物から通院先へのアクセスが特段良いわけでも、その通院先でなければ加療困難なものでもない。

（Yらの主張）

（1）本件建物は、経年による陳腐化は否定できないものの、東日本大震災の際にも、取り立て大きな被害はなかったし、D一級建築士の意見書によれば、早急に耐震補強工事や建替工事を要する状況になく、比較的平易かつ安価の補強が可能である。

（2）Y1は、昭和9年生まれの高齢である上、79歳時に心臓カテーテル手術を受け、心臓の動脈瘤のほか、重度の肺気腫、肺腫瘍等の影響により呼吸器に問題があり、健康面で様々な大きな不安を抱えており、転居は大きな精神的・身体的な負担を課すことになりかねず、取り返しのつかない事態を招きかねない。

築後57年を経過した木造平屋建て戸建住宅に係る、賃貸人の賃貸借契約終了・建物明渡請求について、賃借人には自己使用の必要性があり、老朽化による建替の必要性も認め難いとして、正当事由が認められなかった事例

(東京地裁 令和元年12月12日判決 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(正当事由の有無の検討)

(1) 我が国の木造建物には旧耐震基準の建物が多数あると考えられ、その全てが現在直ちに建て替える必要があるといえるものではない。そして、D意見書によれば、本件建物は、①昭和34年の新築当時、建築確認及び完了検査を受けた建物で、②その基礎は、現在でも一般に採用されている鉄筋コンクリート造の布基礎で、全体として矩形のそれほど複雑でない平面をした瓦葺き平家の建物である上、③全体的に壁量が多いことから平成12年改正後の壁量に関する基準に準じている可能性が高く、④仮に適合しない場合にも、同基準に示された補強は比較的平易に行い得、⑤土台等に白蟻による被害も見当たらず、東日本大震災を含む地震等による損傷の跡は殆ど見当たらないとされ、これらのことから、現況のままで、ある程度の規模の地震には対応することができ、早急な耐震補強工事や建替工事が必要とはいえないとされている。同意見は、専門家である一級建築士によるものであり、その内容に不合理なところは見当たらない。

(2) Y1の疾病のうち、特に肺気腫の進行は著しく、外見上、本件建物から5分程度の駅までは休みつつ自力で出歩くことができ、周囲の制止にかかわらず喫煙も止めない状況にあるものの、医師から風邪でも生命に関わる事態になるとの注意喚起がされる状況にある。そして、Y1が、既に平均寿命に相

応する老齢にあることをも考慮すると、長年住み慣れた本件建物からの転居が生命・身体に関わる事態を引き起こすのではないかという懸念には、社会通念上客観的にみて合理的な根拠があるということができる。Y1には、客観的にみて、本件建物につき、極めて高い自己使用の必要性があるというべきである。

一方、Xの建替計画は、X自身が直接使用するというものでもない。

(結論)

Y1を、直ちに退去させ、本件建物を建て替える必要性をうかがわせるような事情は、見当たらず、立退料による正当事由の補完を検討するまでもなく、本件解約告知に正当事由があると認めるのは困難である。

3 まとめ

本件は、戸建て住宅の貸主からの解約告知に正当事由が認められなかった事例である。その判断には、借地借家法第28条に基づき、貸主及び借主が建物を必要とする事情や建物の老朽化等の現況、補完的事由としての立退料の提供などが要因となる点で実務上において参考となるものである。

なお、倒壊の危険があるなどの事情による家屋解体の必要性は、建物賃貸借契約の解約申入について正当事由に該当するとした最高裁判例（最二判 昭29・7・9 判例タイムズ42-25）もあり、あわせて参考にされたい。

今回は

北埼支部

株式会社マイハラ

舞原 智治 さんの投稿です

山の虜



剣岳頂上にて

山登りの魅力

私は趣味で山登りをしています。山登りの魅力をいくつか紹介したいと思います。

まずは山頂まで登ったという達成感です。登っている間は足が疲れたり、息が苦しくなったり、モチベーションが下がったりと大変なことがあります、登頂した瞬間にそんなこともすっかり吹き飛んで喜びに変わります。そして山頂からの山々の絶景を眺めていると、下界での煩わしいことも忘れて爽快な気持ちになります。



早月尾根登山口の「試練と憧れ」石碑

お昼に携帯バーナーでお湯を沸かしてカップラーメンやコーヒーを作るのも楽しいです。大自然の中では下界よりもはるかに美味しく感じます。携帯バーナーにも色々なメーカー・機種があり、使っているところを想像しながらカタログを見たり、店頭で実物のチェックをしたり、あれこれ吟味するのも機械モノ好きな男子として楽しいものです。

下山後にその地元の温泉で汗を流し、疲れを癒すのも楽しみです。温泉に入ると疲れが残りにくいように感じられ、あらためて自然が生んだ温泉の治癒力に驚かされます。

お気に入りのルート

ここまで山登りの魅力を紹介してきたわけですが、ここで自分が好きな山（登山ルート）について書きたいと

思います。それは剣岳の早月尾根ルートです。

剣岳というのは大人気の北アルプスの山です。別山尾根ルートという登山道が有名で、命の危険があるルートにもかかわらず、夏の登山シーズンになると大渋滞を起こすくらいです。早月尾根ルートは日本海側から登るルートで、登山口から山頂まで2,200メートルの標高差があり、なかなかハードです。そのためか夏の登山シーズンでも混むことなく、大自然の中、静かで人込みの無い山登りが好きな自分としてはお気に入りのルートになっています。富山回りで遠い（車で自宅から登山口まで5時間）にもかかわらず、今まで5回も行ってしまいました。最初の3時間ほどは展望の効かない樹林帯で本当に辛いのですが、やがて森林限界を超えると周りの山々を見ることができ、終盤は剣らしい鎖場のあるような岩登りとなります。山頂はさすがの絶景で空の青、岩のグレー、雪の白、木の緑のコントラストが素晴らしい、頑張ってきてよかったですと登頂の度に思います。



剣岳頂上付近より立山方面を望む

細々でも続けていきたい

山登りは自分にとっては健康のため、心のため、非常に役立っています。今は新型コロナのためにYouTubeを見て“エア山登り”をする程度ですが、今後も無理をせず他人に迷惑をかけないことを意識しながら、細々でもいいので山登りという趣味を続けていきたいと思います。

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！

川口支部

川口支部青年部の主な活動は、川口警察署西川口駅前交番の職員さんや、西川口駅周辺の各町会の皆様と共に、西川口駅周辺の防犯パトロールの実施や防犯グッズの配布、ペットボトルキャップの回収等、地域社会に貢献する活動をおこなっております。また、宅地建物取引士試験監督員の派遣、不動産フェアのお手伝いも行っております。

直近の2年間は、新型コロナウイルスが蔓延し青年部の活動はできませんでしたが、新年度より、会員のスキルアップ、交流、増強を目的として、保険、測量、建築など専門の知識のある会員が講師となって研修会の

開催、フットサルの活動を予定しております。

レディス部の主な活動は、会員交流会や研修会の活動に加えて、後継者問題に悩む会員さんやオーナーさんからの要望にお応えして、お見合いパーティーを開催しております。

今後も、支部の皆様からのご指導を頂きながら、会員の皆様や地域社会への貢献をしていきたいと考えております。

青年部 部長 松本 英利（株松本コーポレーション）



不動産フェアとしてブース出展



西川口駅周辺にて
防犯パトロール活動

埼玉東支部

埼玉東支部青年部レディス部は、約50名の会員が登録しており定期的に研修会や親睦会などを行い、会員同士の交流を深めております。

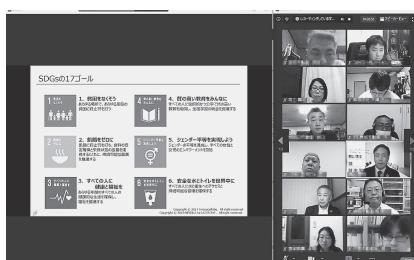
ここ2年間はコロナ禍で対面での活動はなかなか出来ませんでしたが、青年部・レディス部らしく新しい手法を使い、何もしないのではなく出来ることを模索して活動しようという木村忠義支部長、吉田浩士前青年部長の号令のもと、WEBを使っての講演会や研修会、さらにはオンライン飲み会等の開催を定期的に行ってまいりました。

また、コロナ禍によって情報交換が対面で出来ない事をきっかけに、会員同士のLINEグループを作り積極的に会員同士の情報交換

を行い仕事に繋げたりと、コロナをチャンスと捉えて活動してまいりました。

本年度からは、新体制になり積極的に対面での研修会や親睦を深めて活動していく、新しい仲間づくり、ビジネスパートナーの発掘、自分のスキルアップにつなげ、より地域に貢献してまいりたいと思っております。

青年部・レディス部 部長 坂井 尚徳（大恵不動産株式会社）



他支部もお招きしたWeb研修会



「Zoom」で開催したクイズ大会



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9号地 堀兼・上赤坂の森」(狭山市)

狭山市南東部には約78ヘクタールの大規模な雑木林があり、武蔵野の面影を残す豊かな自然環境を残しています。「緑のトラスト狭山」は、その一角を占める6ヘクタールの平地林で、ボランティアの手で森の管理がなされています。

隣接地には本格的サッカー場とランニングコースを持つ「堀兼・上赤坂公園」、近接地には堀兼神社もあり、その中に埼玉県指定文化財・旧跡に指定された「堀兼之井」があります。

トラスト保全地内には散策路が縦横に巡らされており、四季それぞれ、野草や昆虫、野鳥の鳴き声を楽しみながら、気の向くまま時間に合わせて自由に森林浴が楽しめます。また北西側徒步数分の場所に「農産物直売所」と飲食が楽しめる「あぐれっしゅげんき村」があり、散策前後の人気スポットになっています。



さいたま緑のトラスト運動 本運動は埼玉県が主体となって、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、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永く保全していくという運動です。昭和59年に県民主体の運動の推進組織として「さいたま緑のトラスト協会」が発足し、翌60年には、運動の資金となる「さいたま緑のトラスト基金」が県に設置され、現在、この両者が一体となって運動をすすめています。

同協会では、同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。
<埼玉県HPおよび公益財団法人さいたま緑のトラスト協会HPより抜粋>

埼玉県内14ヶ所の「緑のトラスト保全地」はこちら



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4回 理事会・幹事会 (令和3年12月20日(月) /出席理事・幹事: 48名)

<宅建協会>

報告事項

1. 地域社会貢献事業について / 2. 受賞者顕彰について / 3. 令和3年度(9月~11月)入会者について / 4. 「第28回 宅建業開業支援セミナー」開催結果について / 5. 入会申請者の入会申請郵送手続きの導入について / 6. 全宅連によるハトマークブランドイング活動について / 7. 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 / 8. 「令和4年度 宅建業者法定研修会」における集合研修会場の集約について / 9. 令和3年度 宅地建物取引士資格試験事務への協力結果について / 10. 「ITスキルアップセミナー」の開催結果について / 11. 4機構レインズシス

テム統合化に伴う東日本・中部レインズシステムの変更点について / 12. 令和3年度10月末日までの職務執行の状況について / 13. 「令和4年 新年賀詞交歓会」開催中止について / 14. 協会等会議日程について / 15. 違反事例の周知について

審議事項

第1号議案 支部規則(準則)一部改正(案)承認に関する件 可決
第2号議案 選挙管理委員選任 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(8月期~10月期)

令和3年度 第5回 理事会・幹事会 (令和4年3月18日(金) /出席理事・幹事: 46名)

<宅建協会>

報告事項

1. 令和3年度(12月~2月)入会者について / 2. 第29回「宅建業開業支援セミナー」開催結果について / 3. 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 / 4. 令和4年度の宅地建物取引士法定講習会WEB講習の実施について / 5. 令和4年度の宅地建物取引士資格試験事務への対応について / 6. 全宅連「新ハトサポ会員管理システム」リニューアルについて / 7. 協会等会議日程について / 8. 事務局職員の採用について

件 可決

第3号議案 役員賠償責任保険の加入(案)承認に関する件 可決

第4号議案 令和4年度 事業計画書(案)承認に関する件 可決

第5号議案 令和4年度 収支予算書(案)承認に関する件 可決

第6号議案 令和4年度 資金調達及び設備投資の見込み承認に関する件 可決

第7号議案 令和4年 定時社員総会 付議事項(案)承認に関する件 可決

<保証協会>

審議事項

第1号議案 令和4年度 事業計画書(案)承認に関する件 可決

第2号議案 令和4年度 収支予算書(案)承認に関する件 可決

第3号議案 令和4年 本部総会 付議事項(案)承認に関する件 可決

倫理綱領

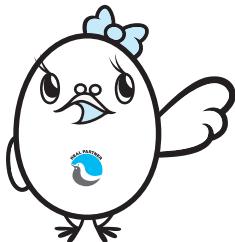
埼玉県宅建協会会員は倫理綱領を遵守し誠実かつ公正な業務の遂行に努めています

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1-2-26WJ・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 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

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・掲示物・研修会・弁護士相談・苦情解決申出 048-811-1868

■レインズ・ハトルーブ・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

編集後記

本年より広報誌を担当させて頂きます総務財務・広報委員会委員長の金子です。どうぞよろしくお願ひいたします。

新型コロナウイルス感染がまだまだ心配であり、世界情勢も不安定ではありますが、飯田会長新体制のも

と会員の皆様や業界の発展に繋がる役立つ情報を発信し、より関心を持って読んでいただける広報誌を目指します。

今後共どうぞよろしくお願い申し上げます。

総務財務・広報委員長
金子 一夫（彩央支部）

編集委員

委員長 金子 一夫（彩央支部）
副委員長 飯沼 哲夫（埼玉西部支部）
江泉 隆志（大宮支部）
委員 木本 伸治（川口支部）

委員 早船 勝二（南彩支部）
藤王（越谷支部）
市角 力哉（埼葛支部）
米沢 渡（所沢支部）

委員 担当副会長
担当副専務理事
大津 英輝（彩西支部）
富田 満（埼玉北支部）
大野 善典（越谷支部）

＼5年に一度更新手続きが必要です／

宅建士証の有効期限は切れていませんか？

有効期限が切れたまま従業員が宅地建物取引士として業務を行った場合、

宅建業法違反 となり、**宅地建物取引業者が監督処分**を受けることがあります。

宅建業法では、**専任の宅地建物取引士の設置義務**は宅地建物取引業者にあります。

更新に必要な **法定講習会** は、有効期限の6ヶ月前から受講可能です

会員の皆様には 是非とも **ハトマーク** の **宅建協会** へ

法定講習会 のお申込をお願いいたします！

2022年6月～新受講方式追加！

WEB講習
※埼玉県登録の方のみ
を開始しました!!



受講方法は2種類からお選びいただけます

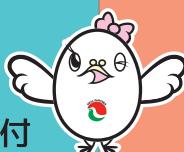
1 WEB動画視聴による

2 指定日時 会場にて

WEB講習方式での受講

どちらかの方式をお選びください

パソコンやスマホでWeb動画を視聴
WEB上(動画視聴ページ)で効果測定実施
受講期間最終日の翌日から新宅建士証を交付



座学方式での受講

指定日時に会場へお集まりいただき、
座学で事前収録されたDVDを視聴
新宅建士証は当日会場にて交付

詳しくは(公社)埼玉県宅建協会HPをご確認ください

インターネットで検索 丶＼ または

宅建協会



※埼玉県登録以外の方は、登録地の講習実施団体で
受講いただくか、登録地にて別途お手続きのうえ、(公社)
埼玉県宅建協会の座学講習にて受講いただけます。

QRコード から



埼玉県登録の方はこちら

アクセスいただけます

●本件に関するお問合せ先

公益社団法人
埼玉県宅地建物取引業協会
事業推進課

TEL : 048-811-1830 (直通)