



# 埼玉東広報

No. 15号

(公社)埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉東支部 発行責任者：河井孝夫

〒340-0003 埼玉県草加市稲荷3-18-2

電話 048-932-6767 FAX 048-932-6360

URL: <http://www.takuken.or.jp/higashi/>

Mail [saitamahigashi@takuken.or.jp](mailto:saitamahigashi@takuken.or.jp)

## 定時総会・青年部レディス部研修100回記念オープンセミナー ・新年会が大盛況のうちに終了しました！



### 定時総会に寄せて

支部長：河井孝夫

公益社団法人となった埼玉県宅地建物取引業協会も5年目を迎え、不動産取引士も2年目を迎える本年、三輪昭彦会長が全国政政治連盟の幹事長として、『我々宅建業者がより一層責任ある不動産取引を進める為に、他の士業すなわち、司法書士・行政書士・建築士等々の方々が持つ調査業務能力を、我々不動産取引士にも与えて頂き、今社会的問題にもなっている放置された空家・空店舗所有者不明物件の調査、およびその所有者への連絡体制の構築を通して、安全な利用対策の提案を実践し、一般市民が安心して生活ができるまちづくりに貢献できるようになることを、国会に働きかける』と述べております。期待しております。また三輪会長は、埼玉県不動産協同組合への会員拡充を本年度3月までで1000社を目標に増強活動を行っております。あと100社を16支部会員で入会をお願いしておりますので、当支部でもあと10社新規入会をお願いいたします。

本年28年度は役員改選期となります。すでに総会に於いて新理事・新監事の選任が承認になりました。新理事の皆様におかれましては、不動産キャリアパーソン資格、埼玉県不動産協同組合の加入がまだの方は、是非この機会に受験・加入手続きをすませ、全会員の模範となれるよう頑張ってくださいと思います。

青年部・レディス部は設立より100回の例会ということで、その記念として「リノベーションまちづくり」と題し、補助金に頼らないまちづくりの実践についての講演会を開催しました。草加市の後援、一般市民の参加を呼びかけ、オープン例会とし、開場狭しと言う熱気が漂うなか、盛況のうちに90分があっという間に過ぎました。これからは「リノベーションまちづくり」のために、受講者それぞれが各地域において、各商店街の活性化、お年寄りの買い物廻りのしやすい商店街づくり、住みやすいコミュニティづくり、活力あふれるまちづくりなどに取組んで欲しいと思います。埼玉東支部会員に任せておけば大丈夫と、行政から信頼される支部活動を進め、公益事業と収益事業との両輪をコントロールして活動してゆくことが宅建業の使命ではと考えます。会員の皆様のご協力をよろしくお願い致します。

# 会員の 横顔紹介

今回は、(有)田中不動産  
代表取締役 田中 信夫  
様です。ご寄稿文を掲載  
させていただきます。



## 一度は観たかったアフリカのサバンナとアラスカのオーロラ

ナイロビ（アフリカのケニアの首都）から小型飛行機に乗り換えて約3時間マサイ、マラ国立自然保護区へ。埼玉県の中の半分ほどの広さです。

大平原（サバンナ）に着陸しますが、建物もなく砂利道仕上げの滑走路です。他の出迎いの車がぬかるみで立ち往生ですが、ロッジに着きました。この地域は標高1000m位で、夜は気温が大分下がります。夜は湯たんぽが用意してありました。

遠くにキリマンジェロ、サファリツアーへ早朝に出発。屋根をくりぬいたトヨタハイエースで、サバンナなのでぼこ道（日本車は丈夫）を行くと早速動物が見え始めました。象のファミリー、鹿類、子連れライオン（写真①）、目が慣れると多種多様な動物（草食獣、肉食獣、猛禽類）の多さにびっくりです。

ヌー（牛にも馬にも似た動物）ですが、地平線までびっしり（写真②）。草原が一面黒色で覆い尽くされています。その光景は圧巻です。これ等をチーターがハンティングして残りをハゲタカ（写真③）が食べています。生態系の連鎖ですね。

食い散らかされた獲物が残っていて、満腹なのでしょう。チーターが木陰で寝そべっていました、空では猛禽類が舞っています、まさにテレビで観る野生の王国そのものです。

これは生態系のほんの一部を垣間見たのでしょうか。この自然いつまでも後生に残したいものですが、象牙のために密猟が絶えないとのこと。象牙を買う人がいるからです。中国に渡ると加工された象牙1本が1億円になるとか…。またサファリツアーの時間は3時間位が限界です、車外には出られませんので…。

治安ですが旅行申し込み時に、武装ゲリラの危険はどうかと聞いたら「大丈夫、ナイロビは通過するだけで郊外は動物だけだから」…納得です。しかし帰りに、火災跡があるのテント張りのナイロビ空港で、不似合いな液晶テレビの見たニュースでは、本日武装ゲリラが高級ショッピングモールで乱射、30数名が殺害されたとのこと、日本では報道されていませんでした…。

アラスカにオーロラを観にいきました。フェアバンクス空港で、どれほど寒いのか空港ロビーの外へ。いきなり呼吸しないでくださいと云われた。息が咽せ返りました（マウス）30℃の空気を慣れるまで、肺が受け付けないそうです。オーロラは絵はがきのように期待できませんでした。

-30℃には一寸変わった日常生活があります。全ての駐車場から、電気コードが1台毎に伸びています。ヒーター用です。駐車している間にエンジンが冷えて、かからなくなるからとのこと。

そして、こんなところに日本人です。「ビーバー村」北極圏です。セスナで2時間雪原に着陸（写真④）。さらに極寒でした。ホカロンなんか全く効きません。完全防寒でも足の指が凍傷になるかなと心配しました。

30人程が暮らす村ですが、日本人の奥さん（京都出身）が出迎えてくれました。この地に惚れ込んで、この地出身のガイドさんと結婚したそうです。見渡す限りの大地が、黄色に染まる秋が、特に素晴らしいとのこと。JALの機内誌に「ビーバー村の家族」後に掲載されていました。

感想、情報は一瞬で地球を駆けめぐりますが、地球は広いと思います。（体験は約2年前です）



写真①

写真②

写真③

写真④

# 新規入会者のご紹介

今回も新しい会員さんに加入して頂きました。ありがとうございました。

① Gio Code (株) 代表者：吉村裕紀 住所：八潮市大瀬5丁目1番地4  
TEL 048-994-4444 / FAX 048-994-4441 八潮6班



「会社写真」

昨年より埼玉東支部に所属させて頂いておりますGio Code株式会社です。弊社では売買を中心に収益物件全般、戸建&区分へのお住み替え、一般投資物件を取り扱っております。どうぞ宜しくお願い致します。

URL: <http://gio-code.main.jp/>

② (株) ワタヤホーム 代表者：森 幹夫 住所：三郷市三郷1丁目1-12  
TEL 048-951-2158 / FAX 048-951-2159 三郷7班



「会社写真」



「代表者」

この度、埼玉東支部に新たに入会させて頂きました、(株)ワタヤホームです。賃貸仲介・売買仲介をメイン事業としております。どうぞ、よろしくお願い致します。

Email: [mori@wataya-home.co.jp](mailto:mori@wataya-home.co.jp)

URL: <http://wataya-home.co.jp/>

③ オオクマホーム 代表者：大熊茂春 住所：三郷市早稲田8丁目17番地21  
TEL 048-969-4198 / FAX 048-969-4198 三郷8班 ※要望により写真非掲載

埼玉東支部の会員数 (平成28年2月末現在)	埼玉東支部	内 訳	草加地区	三郷地区	八潮地区
	347社		178社	99社	70社

## 宅建免許更新、提出期間経過で「免許失効」!

実際に失効した例が当支部でもございます! 注意してください!



埼玉県のマスコットコバトン

免許権者への更新書類提出期間は免許満了の**90日前から30日前まで**(宅建協会経由は100日前から50日前)  
電子申請も出来ます(電子認証不要)  
県への申請・届出は「埼玉県開発指導課のホームページ」からアクセス埼玉県庁HP→検索バーに「宅地建物取引業」と入力して検索  
<http://www.pref.saitama.lg.jp/page/takken.html>

## 獨協大学漫画研究会～相葉美咲様の作品





埼玉県

TAKKEN NEWS



2016

3 月号



黒目川花まつり(朝霞市)  
写真提供：朝霞市役所

今月のトピックス

- 宅建業の開業を全力サポート中！宅建業「開業支援セミナー」開催報告 —— 1
- 宅建業免許を取得したらまずこの研修！  
「宅建業免許 新規取得者向け研修会」開催報告 —— 1
- 平成28年「定時社員総会」開催通知送付のお知らせ —— 裏表紙

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

宅建業免許更新、  
提出期間経過で 免許失効！

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:100日前から50日前まで)



宅地建物取引について知識を深め、安全な取引に役立つ情報を掲載しています。

連載 第20回 売るときに知っておきたいこと 住まいを売るときの流れ 売買契約を結ぶ ①売買契約の基礎知識

契約条件について売り主・買い主双方が合意したら、売買契約を締結します。

売買契約の締結に際して、次の4つのポイントに着目していきます。前回の「ポイント1」に引き続き、「ポイント2」をご説明します。

- ポイント1 売買契約の基本的な考え方を知る
- ポイント2 手付金について理解する
- ポイント3 契約を結んだら、簡単に解除できない
- ポイント4 瑕疵担保（かしたんぼ）責任について理解する

ポイント2 手付金について理解する

不動産売買契約では、契約締結時に「手付金」と呼ばれるお金を、買い主が売り主に支払うことが一般的です。

- 手付金には、
- (1) 証約手付
  - (2) 解約手付
  - (3) 違約手付
- の3種類があります。

て特段の定めがない場合には解約手付と推定するとされています。

ただし、解約手付による契約の解除ができるのは、「相手方が履行に着手するまで」とされています。つまり、既に相手方が契約に定められた約束事を実行している場合には、手付けによる解除はできません。

一般的に不動産売買契約では、(2)の「解約手付」として授受されます。なお、民法でも手付金の性質について

不動産ジャパン ホームページより転載

不動産ジャパン 基礎知識

検索

今回は「ポイント3 契約を結んだら、簡単に解除できない」について学びます

買うとき 売るとき  
借りるとき 貸すとき

宅建協会の

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

不動産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

※予約はおこなっておりません。

会場  
埼玉県宅建会館2階  
(さいたま市浦和区東高砂町6-15)

本会は、消費者の皆様安心して不動産取引を行っていただくことを目的として、不動産の無料相談所を開設しています。不動産取引に関して、お困りごとや悩み事がございましたら、左記の「不動産無料相談所」へご連絡ください。本会が委嘱した相談員がご相談に応じます。お気軽にご相談ください。

(公社)埼玉県宅建協会HP 埼玉宅建 相談

検索

公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 ホームページより抜粋

今回のテーマ「予告広告③」

Q 本広告前に販売センターで「価格発表会」を開催する旨を表示した予告広告を行うことはできますか？

A 結論からいいますと、お尋ねのような広告を行うことができません。

予告広告は、売り手側の事情で価格を決定しかねている場合でも、物件の内容等についてあらかじめ情報を提供し、一般消費者にゆとり検討してもらうために、本広告で価格を明示することを前提として認められた広告手法です。

お尋ねの趣旨は、消費者にとって最も重要な情報の一つである価格を示さないまま消費者の期待感をあおって販売センター等への来場をうながすための『じらし広告』をしてもよいかということと同じです。

予告広告の趣旨は、売り手側の事情で価格決定が遅れた場合、発売直前にならないと広告が行われないうことが多く、消費者は広告情報に接してから極め

て短期間に購入するかどうかの判断をしなければならない状況に置かれることを回避し、消費者に物件選択の時間的余裕を与えるために、価格その他の取引条件以外の物件内容に関する情報を提供できる途を開いたものです。

したがって、お尋ねのような『じらし広告』で集客することは、結果として本広告前に来場した顧客に申込み順位を確保するなど事実上の販売行為が行われるおそれがあり、予告広告の趣旨に反するだけでなく、本広告を行わない結果となる蓋然性が極めて高いと考えられます。予告広告に名を借りた『じらし広告』は、必要な表示事項の規定の特例を定めた予告広告には該当せず、表示規約第8条(必要な表示事項)の規定に違反することになります。

広告物等のご質問は、公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 (TEL. 03-3261-3811) まで

弁護士による不動産法律相談会開催のお知らせ

平成28年  
4/7 木  
4/19 火

宅建協会では弁護士による不動産法律相談会を無料で開催しています。なお、大変混み合うことが予想されますので、誠に勝手ながら全日程とも予約制とさせていただきます。予約等の詳細は右記へ直接ご連絡下さい。

◆会場：埼玉県宅建会館  
◆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 お問い合わせは保証業務課まで

弁護士による不動産法律相談会 利用上の注意事項等

- ①相談内容は、不動産取引の法律的な諸問題に限り、一般消費者及び本会会員が無料で利用できます。相談時間30分において弁護士が面接し、助言や回答を行います。相談中の録音撮影は一切禁じます。
- ②予約申し込みは、相談日の1ヶ月前から受付し、次回以降の予約は1ヶ月間お受けできません。予約をキャンセルする場合は、必ず相談日前日の午後3時までにお電話でご連絡ください。連絡なしにキャンセルされた方は、相談されたものとみなし、次回以降の予約は3ヶ月間お受けできません。
- ③訴訟中及び調停中、法令・公序良俗に反するもの、宅地建物取引業法第64条の5第1項の規定に基づく苦情を申し出た相談・

同法第64条の8第2項の規定に基づく認証を申し出た相談については、予約申し込みを受け付けません。また相談にも回答できません。

④交通機関の不通、本会及び弁護士のやむを得ない事情等により中止する場合があります。また理由の如何を問わず、予約した時間内で相談対応を終了とさせていただきます。

免責事項

回答の利用等については、相談者の自己責任においてご利用下さい。利用によって相談者又は第三者に生じたいかなる損害についても、相談者がその全ての責任を負うものとします。