

住まいさがしは、
アットホーム

at home

物件情報を公開するなら、アットホームへ

☎ 0570-01-1967 または 045-330-3410 受付時間 9:00-17:00 (日、祝、特定日を除く)

人と住まいをつなぎます。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

賃貸物件の火災保険のことならおまかせください!
宅建ファミリー共済

お問合せ・
詳しい資料の
ご請求は <http://www.takken-fk.co.jp>
☎ 03(3234)1151 (平日9時~17時受付)

株式会社 宅建ファミリー共済 東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビル7F

プロの技術でお部屋の
カラッと模様替え!

業者様も
お気軽に
ご相談ください

低価格
安心 迅速

ミハシ内装 TEL: 080-5383-4221
〒340-0002 草加市青柳 4-36-17

外壁・屋根塗装専門店

地域密着安心施工 即日工事 5,000円

(株)アークス

見積・診断
無料

☎ 0120-370-317

建物総合クリーニング・ハウスクリーニング・リフォーム

ハウスクリーニングのこと何でもご相談ください

有限会社 アーム

〒340-0051 埼玉県草加市長栄4-1-1 1F
☎ 048-943-4140

草加駅
徒歩1分

債務整理 / 不動産全般
交通事故 / 離婚 / 刑事事件など

山本達夫 法律事務所
弁護士 山本達夫

草加市高砂 2-11-7 草加駅前ビル3階
☎ 048-948-8822

MAIL soka@t-yamamoto-law.com
H.P http://t-yamamoto-law.com

アパート・マンション・一戸建ての
原状回復やリフォーム工事なら

お見積り無料
お気軽にご連絡ください

支店業者様優遇あり

☎ 048-916-6058 埼玉県八潮市八条 1604-13
ヒイラギ建装

人と街、未来を作るといふこと

一般土木工事/産業廃棄物収集・処理/建築機械修理販売リース

株式会社 埼玉車輛 埼玉県草加市長栄1丁目630番地1
TEL: 048-941-3426

Suntop co.,Ltd.
株式会社サントップ
知事許可(般-29)第61861

〒340-0035 埼玉県草加市西町1159-1
☎ 048-915-0709

処分にお困りの不動産業者様へ

**残置物撤去
不用品回収**

夜間
対応

即時
作業

見積
無料

高値
買取

格安
料金

安心
作業

『広報誌を見た』で紹介料アップ!

☎ 048-972-6980
株式会社 Life Innovation

遺品整理・特殊清掃・オフィス改築
もお任せください

夢と思い出をつくるお手伝い

埼玉県知事登録旅行業第2-325号

株式会社 **みさとトラベル**
☎ 048-953-3333

不動産図面・チラシ・パンフレット・名刺作成・ホームページ

深夜2時まで対応 最短当日作成 パソコンで困ったら

PC作業代行サービス

SUGU YARU **すぐやる**

営業時間
13:00~26:00

☎ 080-9800-8800

News Letter
KAGAYAKI

スペシャルインタビュー「道づくりはまちづくり」/ 西田まこと議員
支部長挨拶 / 副支部長報告
令和3年埼玉東支部定時総会の書面決議結果のご報告
TOPIX / 草加市長への表敬訪問、その他
民法改正と不動産実務への影響について / 山本達夫 弁護士
支部会員紹介
スポンサー企業紹介

Special Interview .1

道づくりはまちづくり

にしだ まこと
西田 実仁

1962年8月 東京都生まれ
1986年3月 慶應義塾大学経済学部卒
在学中に中国・北京に留学。大学卒業後、東洋経済新報社に入社。財政、税制、金融政策等のマクロ経済政策、アジア経済などを担当。「会社四季報」「ベンチャークラブ」記者を経て、「週刊東洋経済」副編集長等を歴任。
2004年7月 参議院議員選挙 埼玉選挙区で初当選。
2010年7月 参議院議員選挙 埼玉選挙区で2期目当選。
2016年7月 参議院議員選挙 埼玉選挙区で3期目当選。

【参議院役職】
行政監視委員会理事
憲法審査会幹事、国土交通委員会委員
参議院政治倫理の確立及び選挙制度に関する特別委員会委員
(元法務委員会委員長)

【その他】
日本社会福祉愛犬協会 名誉会長
全国介護事業者政治連盟 顧問
埼玉県自動車車体整備協同組合政治連盟 顧問
一般社団法人 埼玉県高・土木工業会 相談役
久喜・栗橋倫理法人会 顧問

【党役職】
参議院会長、選挙対策委員長、税制調査会 会長
埼玉県本部代表
外交安全保障調査会 会長代理
憲法調査会 副会長、経済再生調査会 副会長
消費税率引き上げに伴う影響緩和の検討対策本部事務局長

【著書】
まことの「底力」宣言 (2010年、潮出版社)
日本元気宣言 (2004年、潮出版社)
人民元・日本侵食 (1998年、リヨン社)

【現在】
埼玉県所沢市在住 / 妻と一男一女の4人家族

「道づくりはまちづくり。そして、まちづくりは足づくり」

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の埼玉東支部の皆様には、木村忠義支部長様をはじめ、日ごろから大変にお世話になっております。本日は、貴重な機会をいただき、広報誌への掲載を賜りましたことを深く感謝申し上げます。コロナ禍により、何かと制約が多い日々のなかでも、宅建業界の皆様には、私たちが暮らすこのまちの安全と安心、そして発展にご尽力をいただき、重ねて御礼申し上げます。

さて、私は2004年に参議院埼玉選挙区から初めて国会に送っていただき、はや17年になるようとしています。今日まで、埼玉東支部の皆様をはじめ、多くの県民の皆様にお支えいただき、愛する埼玉のため、日本のために、働く機会を頂戴しました。本当にありがとうございます。そんな私の信念の一つが、「道づくりはまちづくり」です。これは、実は私の専売特許ではありません。三郷の木津市長が以前、市長選挙の際に街頭で訴えておられるのを聞いて、「たしかにそのとおりだ」と得心して以来、私の口癖となっています。ただ、木津市長のマネだけでは申し訳ないので、私なりに一言添えています。すなわち、「道づくりはまちづくり。そして、まちづくりは足づくり」。

その心は、よい道をつくることは、住みよい街をつくることであり、住みよい街をつくるには、そこで暮らす人々の“足”を確保しなければならない、といった意味です。渋滞を解消し、事故を減らし、災害にも強い道をつくる。それは住みよい街に直結します。そして、どんなに素晴らしい街をつくっても、そこで暮らす人々が自由に移動できる“足”がなければ、街はいきづきません。

埼玉県東部地域における「道づくりはまちづくり」とは

私がこれまで、埼玉県東部地域で取り組んできた、「東埼玉道路」(高速道路)の事業化は、文字通り、「道づくり」ですが、同時に“Ma a S協議会” (新しいモビリティサービスによる「まち」づくり協議会)、会長は清水勇人さいたま市長+三郷、八潮、草加、越谷、吉川、松伏の5市1町の首長で構成)を進めてきたのは、この「まちづくりは足づくり」との考えがあった

からです。運転免許証を返上し、外出がままならない、そんな郊外に住まうお年寄りや、何らかの障がいがあり、外出が困難な方々が、もっと気軽に外出できるような自動運転バスや電動車椅子などの新しいモビリティ(移動手段)の実装を進めようとしています。

ただ、本日は埼玉県東部地域における「道づくりはまちづくり」の話に限定させていただきます。その「道」とは、2016年に三期目の当選をいただいてから、ここ数年、私が最も心血を注いできた「東埼玉道路」にほかなりません。延伸を重ねている一般道部分ではなく、専用部、すなわち新たな高速道路がこのたび新たに事業化されました。外環道の草加八潮IC・JCT(仮称)から松伏町の田島(浦和野田線IC(仮称))までの9.5キロメートルの4車線道路。全体の事業費は約2,000億円です。いまは調査設計の段階、完成までには10年はかかると見込まれます。予算の配分次第ですが、できるだけ早く

完成できるよう、私も最大限の努力をして参ります。

高速道路の新規事業化により、今後は、取り付け道路やICの乗り口、降り口周辺の整備や道の駅、産業団地や交通網の整備など、様々なプロジェクトが必要となります。まさに、道づくりはまちづくり、宅建業界の皆様のお力をぜひともお貸しください。

いま、さりげなく「2,000億円」と申しました。ただ、全国どこでも、道づくりはまちづくり、として、多くの道路事業の要望があるため、当然、優先順位をつけなければなりません。

事業費2,000億円の東埼玉道路がいかに図抜けているか、左下の表をみていただければ一目瞭然です。令和2年度の直轄道路の新規事業化箇所ベスト5のダントツナンバー1が東埼玉道路。2位以下はいずれも3桁です。東埼玉道路がいかに大きなプロジェクトかが分かります。

全体事業費 2,000 億円！動き始めた大規模プロジェクト

なぜ、こんなに大規模な道路が新規事業化されたのか。都市計画決定から30年以上、まったく動かなかった高速道路がなぜ、ここにきて

動き始めたのか。

私は、三つの教訓を見出します。まず、関係する自治体の皆様が一致協力して取り組んできたこと。三郷、八潮、草加、越谷、吉川、松伏の首長の皆様、期成同盟会の春日部市長様をはじめとする会員の皆様折につけ、協議し、要請し、汗をかいてくださいました。第二に、そうは言っても、私のような政治家や行政のトップだけが旗を振っても、かえって反発を呼ぶこともあります。東埼玉道路では、こうした政官に加えて、地元の商工会議所や商工会のトップが大臣要請などにお出ましいたいただき、陳情の“熱”がありました(なんと、八潮市から茨城県五霞町までの商工会議所、商工会が集結!)。そして第三に、関係者の適時的確な情報を把握する“人”がいたことが大きいと思います。

こうした関係者の皆様のご努力に加えて、数ある道路事業の要請の中で、東埼玉道路への投資が決まったのは、やはり、その必要性が強く認識されたからでしょう。それは、同時に、埼玉県東部地域の課題の大きさを物語っているとも言えます。

埼玉県東部地域には、①渋滞緩和、②高速道路へのアクセス、③災害に対して脆弱、という三つの

課題があります。①渋滞緩和は、もっとも実感している課題です。工場や物流拠点の新たな立地がここ数年で1.5倍にも上っています。それだけ、交通量の増大が見込まれます。

私が参議院議員として初当選したころ、松伏町のあるベテラン町議さんから指摘されました。松伏町の町道には、渋滞を避けて入り込んでくるトラックが数知れない、そのため、いくら町道を補修しても、すぐに傷んでしまう。



「国土交通省資料より作成」

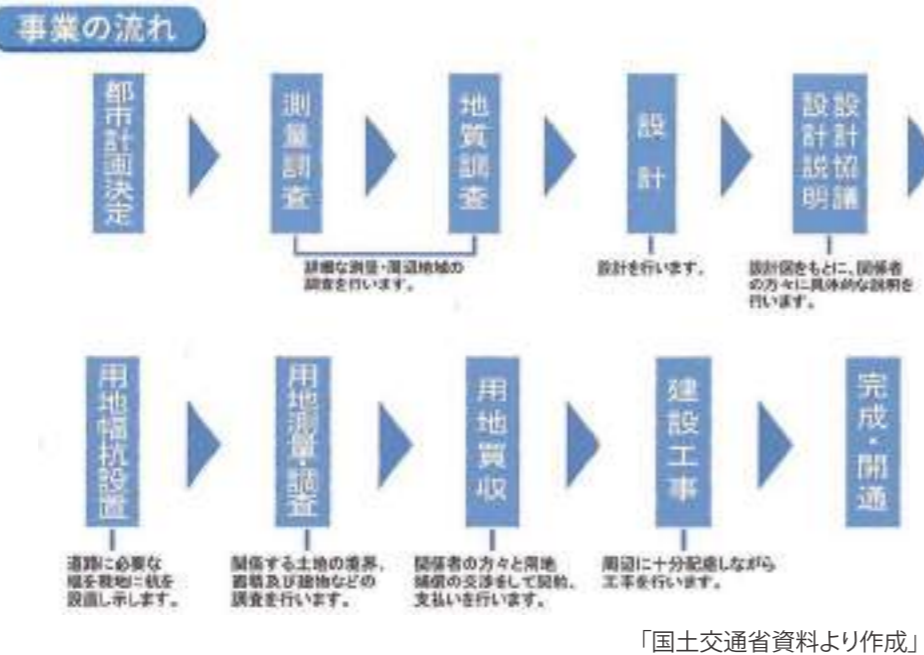
道づくりはまちづくり

東京へ通過する大型車両は高速道路で、地元に着く車両は一般道で、と分けられるよう、早く道路を整備して、と要請を受けました。そのことがずっと私の頭の中に残っていました。渋滞解消は、交通事故の減少につながります。

②の高速道路へのアクセスは、付近で工業団地の新規整備が進むものの、ICから15分圏域外のところが多く、地場産業ともいべき物流交通の高速アクセス性が低いことが挙げられます。そして、③の災害に強いまちづくりは、私が東埼玉道路の新規事業化で最も重視している点です。今回、2,000億円の大規模事業が採択されたのも、この災害に強い道路、命を守る道路の必要性が認められたから、と思います。国道4号は、浸水想定区域を通過しますので、万が一、浸水した場合、緊急車両も物資を運ぶ物流も止まってしまいます。災害時に重要拠点になるレイクタウンから物資が輸送できるよう、浸水を避けることができる高架の高速道路で、緊急の物資輸送ルートを確認しておかねばなりません。

こうした三つの課題は、東埼玉道路ができることで、解消へと向かいます。すなわち、東埼玉道路の整備効果は、①物流の効率化、②高速道路のアクセス向上、③災害時の支援、となります。①は、埼玉県東部地域と千葉県湾岸地区へのアクセス性の向上が挙げられます。具体的には、東埼玉テクノポリス（東埼玉道路の当面の終点）から千葉県市川市の高谷JCTまでの所要時間が、現在の約55分から約30分となります。

②は、東部地域の高速IC15分圏が、現在の44%から69%へと向上します。そして、③は浸水想定区域を



避けることができる道路ネットワークとして機能することで、災害時の救援活動や物資の輸送に寄与することが可能となります。

今後の事業のながれについて

今後の事業の流れは、上記の図をご覧ください。いわゆるB/Cの試算では、完成までに「10年」として計算することを先に述べましたが、一般的には外環道側から順次、工事にかかる想定でしょう。ただ、コロナ禍の影響もあり、予算配分がどうなるかによって、今後の工事の進捗も決まります。もっとも、東埼玉道路には、通常の道路のように用地買収が必要な箇所はほとんどありません（松伏町に一部必要な箇所があります）。測量調査や地質調査は、すでに一般部で実施済みなので不要です。設計には予備設

計と詳細設計がありますが、その後の設計協議は警察や河川管理者と行うこととなります。

地図上に記載されているIC名は、いずれも仮称です。高速道路へのアクセス道路は、県道、市道ともに、東埼玉道路と一体で工事を行うことになるでしょう。その他、道の駅や工業団地等の整備事業が今後は進められていくと思われます。道路とともに、まちづくりも進んでいきます。

西田まことの考える道づくりはまちづくり構想とは

ここで、私の埼玉県内の「道づくりはまちづくり」構想を披露させてください。題して、西田まことの「田の字構想」です。埼玉県の大きな地図をご想像ください。渋滞の多いのは、すなわち事故が多く、災害時の救援活動や緊急輸送に支障が生じかねないのは、西に関越道、東に東北道、南に外環道、北に圏央道で囲まれた

県中央部です。国道4号、17号、そして川越、所沢エリアです。ここに大きな口が開いています。その大きな口を閉じることで、渋滞を減らし、災害時の救援活動・物資輸送を円滑に行うことができます。本ページの右下の図にあるように、南北、東西に、機能軸①～③を整備する、すなわち大きな口を閉じるように、「田」の字を描くように、道路網を整備する構想です。

昨年3月に開催された「第三回埼玉県渋滞ボトルネック検討ワーキンググループ」の報告書には、「今後の進め方」として、「埼玉新都市線～東北道をはじめとして東西軸の効果的な対策等の検討を進める」と記載されました。

図にある機能軸①、②、③について、「規格の高い道路ネットワークの計画の具体化に向け検討を実施」とあります。「規格の高い道路ネットワーク」とは、高速道路を含むものにほかなりません。実際、①は東埼玉道路（自動車専用部）として今回新規に事業化されました。②は新大宮上尾道路の圏央道までの延伸にほかならず、与野ジャンクションから上尾南インターまではすでに事業化されています。2016年4月、当時の石井啓一国土交通大臣に知事らと要請に行き、その後事業化決定したものです。実施設計や用地買収が現在、行われています。

また、③はMa a S協議会の設立に際して私が申し上げた首都高新都市線・見沼から東北道までの延伸であり、WG報告書には「埼玉新都市線～東北道を始めとして東西軸の効果的な対策等の検討を進める」と記載されました。その「東西軸の効果的な対策」、すなわち埼玉県内の新たな東西道路（外環道、圏央道の間に、いわば2・5環状道ともいべき道路）ができれば、「田の字構想」は完結します。その動きは、八潮の大山市長を中

心に、Ma a S協議会を埼玉県東部地域から西部地域へと拡大する方向で、他の県内市町首長の皆様に参加を呼び掛けていただくことになっています。

また、東部地域においても、外環道の渋滞解消を理由に、八条橋の整備、常磐道・三郷スマートインター～東埼玉道路へのアクセス道路の整備、東北道～国道463号線を経由して千葉に向かう野田橋、玉葉橋の道路整備などを推進してまいります。

地域経済に活力を与え「いのちと暮らしを守る道」に

以上、「道づくりはまちづくり」の埼玉県内、とりわけ東部地域での私の実践を紹介させていただきました。もちろん、

文字通りいまだ「道半ば」です。東埼玉道路をはじめ、新たな道路網の整備に、今日まで多くの皆様のご指導をいただきながら、時間を費やしてきたのは、それが、地域の方たちに安全と安心をもたらす、地域経済に活力を与え、生活を豊かにする「いのちと暮らしを守る道」につながるの確信があったからです。

まちづくりのプロである埼玉東支部の皆様とこれからも協働し、地域の繁栄と人々の健康、幸福を目指してまいります。

どうか、今後ともご指導、ご鞭撻のほど、なにとぞよろしくお願い申し上げます。このたびは、本当にありがとうございました。





木村 忠義 Kimura Tadayoshi

会員の皆様にかかれましては、日頃より当協会並びに当支部の活動に対しまして、ご理解ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

本年もコロナ禍で大変な時期を迎えておりますが、こんな時だからこそ、国民総力でこの難局を乗り越えていきたいと願うところです。

さて、今年度は、コロナ禍での未曾有の体験を余儀なくさせられました。支部運営だけでなく、会員方々の事業にかかれましても当初の計画通りの事業を進められず、事業の中止や開催の順延等、平時の事業より困惑したと思います。

我々協会、支部と致しましても、同じく

大変でした。また、役員、理事、委員会メンバーの方々にも、通年よりも重い負担を余儀なくさせてしまいました。そんなご負担にも関わらず、「会員の為に！」の活動方針の基、知恵を絞って常に会員の業務の一助に成る様な支部運営を心掛けて頂いたことに感謝いたします。

この様な大変なご時世の中でも一つの希望がありました。それは、昨年法律改正に伴う、会員からの問題提起に対応できたことです。実例としては、重要事項説明義務に追加された「ハザードマップ」の資料提供に対して、行政と協議して改善できたことです。これからの法改正に伴う業務の改善等様々な事柄に対応しながら、ま

た、コロナ禍だからこそその優先順位を考えて取り組むことこそが、我々協会、支部運営と捉え役員一同取り組んでまいります。

また、令和3年度は支部創立20周年を迎えます。世の中の移り変わりは激しく、我々、業界の取り巻く環境も例外なく変化しておりますが、支部役員一同会員の皆様のご意見を頂きながら未来展望を示し、先人の方々が繋いで頂いた想いを更に発展できるよう努めてまいります。会員の皆様におかれましては、ご期待の程をよろしくお願い申し上げます。

副支部長報告

草加地区地区長
副支部長(専務理事)

村上 昌巳



草加地区の会員の皆様におかれましては日頃より支部地区運営にご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

本来であれば地区会の開催により会員の皆様との交流や情報交換を行うべきところではありますが、コロナ禍の終息まで今しばらくお待ちください。

日頃の業務において草加市をはじめ行政との連携や調整・要望等ございましたら遠慮なくご相談お問い合わせくださいませ。

八潮地区地区長
副支部長

宗像 健慈



副支部長の宗像です。八潮地区会員の皆様には、日頃より支部運営にご理解いただき、厚く御礼申し上げます。

コロナ禍で支部事業計画通りの活動がままならない中、会員の皆様にはご迷惑をお掛けしております。

テレワークの推進により、埼玉県が目目されております。空き家問題の発端ともなった秩父では「空き家ほぼ無い」と読売新聞1月31日記事が載っていました。大河ドラマでも埼玉が目目されます。好機を生かして商売に結びつけて下さい。

三郷地区地区長
副支部長

堀切 茂友



三郷地区会員の皆様には、日頃より支部運営にご協力頂き、厚く御礼申し上げます。

緊急事態宣言下のコロナ禍という事もあり地区内においてもリアルな交流、情報交換も行えない中、書面による総会決議にもご協力いただき、感謝しております。

新しい社会環境に対応しながら、地区交流の活発化を計っていく所存でありまますので、今後とも宜しくお願い致します。

令和3年埼玉東支部定時総会の書面決議結果のご報告

令和3年埼玉東支部定時総会は書面決議とさせていただきます。
その結果について下記の通りご報告させていただきます。

決議基準日	令和3年2月9日(火)
支部会員数	327名
定足数	164名(総支部会員数の過半数)
議決権行使数	233名

【議案】

- 第1号議案 令和3年度事業計画書(案)承認に関する件
- 第2号議案 令和3年度収支予算書(案)承認に関する件

【結果】

すべての議案について行使された議決権の過半数以上の賛成をもって可決されました



TOPIX

草加市長への表敬訪問



去る9月4日(金)に草加市長への表敬訪問に木村支部長、村上専務理事、小川総務財務広報委員長、坂井広報担当で行かせて頂きました。

その際、石井前国交大臣との会談の時間も頂き、東埼玉道路の件等で意見交換をいたしました。今後も、継続的に行政と意見交換をし、業界の発展に尽力してまいります。

八潮市長・市議会議長に要望陳情



例年当協会から八潮市長・市議会議長に要望陳情を行っており、本年度も11月10日(火)に要望陳情を致しました。その際に前副議長の篠原亮太市議が要望の一部に関心を示して頂き、令和2年第4回八潮市議会定例会にて質問として取り上

げて頂くことになりました。詳しい内容は宅建協会埼玉東支部ホームページに記載しておりますのでご覧ください。



埼玉東支部ホームページ

人の心をつかむ接客術 ~信頼を得るいろは~ WEBセミナー開催

青年部・レディス部主催



2月23日(火・祝)に銀座クラブ/ルナピエーナオーナーママの日高利美様をお招きしてWEBセミナー『人の心をつかむ接客術~信頼を得るいろは』をZOOMにて開催させていただきました。当支部だけでなく、県内各支部より多くの皆様にご参加いただき、お客様と長く付き合えるコツや、いい人間関係を築くために大切なことなどを、競争の激しい夜の銀座の世界からの目線でお話しいただきました。

支部ホームページリニューアルのご案内



埼玉東支部ホームページが2021年3月にリニューアルしました。最新の不動産業のご案内やそれに伴う支部ご入会等情報の充実、市民へ向けた不動産無料相談のご案内など公益性の高いホームページとなっています。また、支部会員へ向けた情報も新しくなり、より充実した会員支援ができるページとなっています。是非ご確認ください。



埼玉東支部ホームページ

要確認!

宅建業免許更新、提出期間経過で免許満了日の90日前から30日前まで(協会支部経由での受付は廃止しました)

免許失効

宅地建物取引士証の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の6か月前から受講が可能です。

民法改正と不動産実務への影響について



弁護士 **山本達夫**

山本達夫 法律事務所
草加市高砂2-11-7草加駅前ビル3階
TEL：048-948-8822

所属

埼玉弁護士会
日本弁護士連合会 国選弁護本部
埼玉弁護士会 刑事弁護センター運営委員会
埼玉弁護士会越谷支部 刑事弁護センター運営委員会
日本スポーツ法学会
草加市安全安心まちづくり推進協議会
人権擁護委員

経歴

昭和49年5月 愛知県名古屋にて出生
平成5年3月 愛知県立名古屋南高等学校卒業
平成9年3月 信州大学経済学部卒業
平成9年4月 東京簡易裁判所 裁判所事務官
平成12年4月 最高裁判所 裁判所事務官
平成13年11月 草加市に転居
平成18年11月 司法試験合格
平成19年4月 司法修習(旧61期)
平成20年9月 弁護士登録(登録番号37873)、海事補佐人登録(登録番号2186)
弁護士法人むらかみ入所(第二東京弁護士会)
船舶衝突事故等の海事事件(主に漁船関係)を中心に様々な案件を担当
平成25年3月 山本達夫法律事務所開設

趣味

スポーツ全般(特に野球・ゴルフ)



第1章 はじめに

近年相次いで民法が改正され、改正の大部分が昨年4月1日に施行されました。既に改正が反映されている契約書を利用しているものと思われるが、宅建業者に関連すると思われる改正のポイントを紹介させていただきます。

第2章 売買について

1 契約の目的物に不備(瑕疵)がある場合の責任追及手段が瑕疵担保責任から契約不適合責任に変更されました。売主が契約内容に適合しない(旧法の「瑕疵」とほぼ同義)ものを引き渡した場合に契約不適合責任を負うものとされました(562条1項本文)。
2 契約不適合責任における買主の権利は、①追完(修補)請求、②代金減額請求(修補されない場合に不適合の程度に応じて請求)、③契約解除(目的を達成できないといえない場合も可能)、④損害賠償請求(瑕疵担保責任よりも損害の範囲が拡大)の4点です。
④以外の売主の帰責事由は不要、買主に帰責事由がある場合は全て不可です。例えば、雨漏りしない建物を引き渡すことが契約の内容になっている場合に、雨漏りという契約不適合があれば、買主は追完請求として修補を請求できます。

そして、買主が相当期間を定めて修補を催告しても相当期間内に修補されない場合には不適合の程度に応じて代金減額を請求できるほか、契約不適合が軽微である場合を除いて契約の解除もできます。また損害が発生している場合には損害賠償請求もできます。このように、契約不適合責任では救済手段が多様化しました(瑕疵担保責任では損害賠償、解除のみ)。
3 契約不適合責任では目的物が契約の内容に適合しているか否かが重要となるため、売主は目的物の情報を明示して(調査報告書、告知書の利用)、その内容を契約の内容としておく必要があります。
これにより、予期せぬ契約不適合責任を回避できる可能性が高まります。
4 また、契約不適合責任は当事者間の合意で排除できますが、当事者の一方のみが事業者や宅建業者である場合には消費者契約法や宅地建物取引業法で排除の合意が無効とされる場合があります。
買主が取りうる選択肢を制限することも考えられますが、どの選択肢を制限するかについては慎重に考えなければなりません。現段階では一部の選択肢を制限する条項が有効なのか、どのような条項であれば無効になるのかが明確になっていないためです。

第3章 賃貸借について

1 賃借人の取去義務

(622条、599条)

賃借人は、自ら建物に取り付けた物で取り外し可能なものは退去時に撤去義務を負うものとされました。旧法では自ら建物に取り付けた物を撤去する権利があるとされていましたが、賃借人の権利だけでなく義務とされました。

2 賃借人の修繕権

(607条の2)

賃借人は、修繕が必要である旨を賃借人に通知して相当期間が経過しても修繕されないときや急迫の事情があるときには自ら修繕できるものとされました。この場合、賃借人は賃借人に対して費用を請求できます。紛争防止のため賃借人の修繕権を限定(躯体に影響する大規模修繕はできない等)する合意をしておくことも考えられます。

3 個人保証の極度額設定

(465条の2)

平成16年改正によって、貸金債務の個人根保証(不特定債務について個人が保証人となる保証)について、保証人が責任を負う最大額(極度額)を定め、かつ書面等で契約しなければ無効とされました。今回の改正で賃貸借契約の個人保証も対象となり、賃貸借

契約において個人を保証人とする場合には、保証契約で極度額を定め、かつ書面等で契約しなければ無効となります。極度額とは、保証人が最大限負う(賃料、損害賠償等)可能性のある限度額のことです。極度額に明文の規制はありませんが、賃料、保証人の資力等からあまりに過大な場合には公序良俗違反として無効となる場合もあります。極度額は、最大限の負担を示して保証人となるかどうかを慎重に判断させるものであるため、具体的な金額とすべきです。このように、保証人が個人の場合には責任が限定されるため、賃借人はそ

のリスクをカバーする必要があり、極度額の設定が不要な保証会社の利用を最優先に考えるべきです。
4 保証人に対する情報提供義務(465条の10)
賃借人は、事業用の賃貸借契約締結時に個人保証人に対して債務者の財産や収支、債務の状況等の情報提供義務があるものとされました。賃借人が提供しなかったり、事実と異なる説明をして個人保証人が誤認して保証人となった場合で、賃借人がこのことを知りまたは知ることができたときには、個人保証人は保証契約を取り消すことができるものとされました。賃借人は、保証人から突然保証契約の

取消を主張される可能性があるため、契約の際、この義務が履行されたことの確認書を作成しておくことが考えられます。
5 賃借人の情報提供義務(458条の2)
賃借人は、保証人から家賃の滞滞状況等の照会があった場合には遅滞なく回答しなければならないものとされました。これは法人保証人からの照会も含まれます。この義務に違反しても直接の罰則規定はありませんが、場合によっては照会に正確に応じなかったことによる損害賠償責任等が問われる可能性はあります。

第5章 最後に

今回の改正点は非常に多岐にわたります。以上では宅建業者にとって実務上影響があると思われる改正点についてごく簡単に紹介させていただきました。詳細は改正に関する文献や全宅連のホームページをご参照ください。
なお、弊所では、不動産の問題も絡んでくる借金問題、離婚問題も多く取り扱っております。事前にご予約いただければ夜間や土日の対応も可能です。
メール：soka@t-yamamoto-law.com
LINE：@syr4241e
ズーム等のオンライン相談も対応しておりますので、お気軽にご連絡下さい。

第4章 相続法について

配偶者居住権が創設されました。

旧法下では、夫名義の不動産に夫婦で居住していて夫が亡くなった場合、妻は遺産分割で不動産の所有権を取得するか、所有権を取得した相続人と賃貸借契約を締結しなければそのまま住み続けることができませんでした。しかし、遺産分割で不動産の所有権を取得すると不動産以外の遺産を取得できなくなってしまい(不動産が高額なため)、遺産が不動産のみの場合には代償金を支払わなければなりません。賃貸借契約締結の可否も不明です。そこで、生存配偶者が住み慣れた住居で継続して生活できるようにするため、被相続人の死亡時に住んでいた建物を対

象として、原則として終身または一定の期間、無償で使用することができる配偶者居住権が創設されました。ただし、配偶者居住権の財産価値に相当する価額を相続したものとされます。この配偶者居住権は、遺産分割、被相続人の遺言等によって取得します。建物の所有権は子に相続させて配偶者が配偶者居住権を取得する場合、(子がいない場合に)建物の所有権を兄弟に相続させて配偶者が配偶者居住権を取得する場合(配偶者の死後に配偶者の親族に自宅を渡したくない場合)等が想定されます。また、遺産分割が成立するまで等の一定期間、生存配偶者が無償で当然に居住することができる配偶者短期居住権も創設されました。

支部会員紹介

丸茂地所株式会社

副支部長

堀切 茂友

Shigetomo Horikiri



松井：広報委員の初仕事となります。どうぞよろしく願い致します。

まず、堀切さんが不動産に関わったきっかけを教えてくださいませんか？

堀切：とりあえず親父に「勤めてこい！」と言われてね、鉄道会社数社を受けたんだよ。

松井：え？鉄道会社ですか？意外ですね。

堀切：鉄道関関の小説が好きで、興味があったんだ。就活で会社説明会に行ったら、

まず、ビデオを観せられてね。トイレの上にある仮眠室で休憩している所や、切符切りとかね、駅構内の業務ビデオを1時間位

観たかな。ビデオを観終ったら鉄道会社の人が「無理だと思った人は手を挙げて！」

って…手を挙げたら50人位の中で1人だったよ（汗）そしたら直ぐに「退席して結構

です！」と言われてたね(笑)帰りの切符だけもらって帰って来た！その後「同じ間違い

はしないぞ！」と別の鉄道会社もチャレンジしてみたけど受からなかったね。それで、

鉄道の関連会社で不動産地域サービスという会社説明会に行ったのがきっかけで、不動産会社に就職したんだ。

支部会員紹介では会員に突撃インタビューをおこない、仕事内容だけでなく趣味や特技などプライベートな一面まで色々なことを教えてもらうコーナーです。第2回は堀切副支部長にお話を伺いました。今回のインタビューは広報委員会の松井久美さんです。

松井：堀切さん、その頃ってバブル絶頂期だったんじゃないですか？

堀切：当時はバブバブの時代だったよ(笑)

松井：堀切さんもバブバブとか言うんだ(心の声)

堀切：当時は、本当に忙しかったね。ほぼ休みなしで働いてたよ。休みの日も販売の手伝いして、さくらとかやってたしね！

〇十億の小切手を持って決済にも行ったよ！今思うと、大変だったけど楽しい時代だったね。取引先から美味しいもの

沢山届くようになったしね(笑)当時の忙しさを経験してきたから、今、時間を有効に活用できるんだと思うよ。

松井：すばらしいです。丸茂地所(株)はいつ立ち上げたのですか？

堀切：前の会社に5年弱勤めて、27歳の時。手引書持ってゼロからスタートした。とにかく

始めの3年間は地域を絞らず飛び回って、本当に厳しかったね！お金を稼ぐ難しさを身に染みて感じた。そのうち、

知っている土地で仕事をしていくべきじゃないかと思って、地元中心に的を絞って仕事を始めたんだ。

松井：ところで、堀切さんといえばゴルフですよね？

堀切：小・中は野球をやってたんだよ。中学生の時は4番・ピッチャーでキャプテンもやったね。高校でも野球部には入った

けど1年の途中で辞めた。そしたらデブになっちゃってね(笑)「このままでは

デブが加速していくぞ！これはまずい！」って思って、子供の頃、遊びで始めた

ゴルフの関東ジュニア大会に高2の時にでてみた。高3では全日本ジュニア大会にも

出場して、それがきっかけで大学もゴルフ部に入った。大学時代は4年間ずっとレギュラーで試合に出てたよ。大学のゴルフ部でもキャプテンをやってきた。

松井：ゴルフでプロになろうとは思わなかったのですか？

堀切：大学の同期が凄かったからね！「同期の中で優勝出来ないのに、プロになって勝てるわけがないだろう！」ってコーチから叩きこまれてたからね。でも、当時やってきた事が、今も役に立ってるよ。本当に

良い経験をしたってつくづく思う。松井さんは、今40代だっけ？

松井：ええ、ギリギリ(笑)

堀切：今まで仕事をやってきた中で、40代の頃の経験が非常に重要だったと思ってるんだよね。これからの不動産業界を

発展させいく為にも、その年代が行政等と話す機会を増やしていくべきだと思う。行政等との深いパイプを作っていくことが我々の

役目とあっていて、次世代へ繋げていきたい。若い経営者ももっと成功して魅力ある

業界にしていけないとね！

松井：素晴らしい！今日は貴重なお話を聞かせていただきありがとうございます。(帰りにお土産も沢山頂いちゃいました。)

スポンサー企業紹介

広報誌を発行するにあたり、地域の多くの企業様からのご支援・ご協力をいただいています。このコーナーはスポンサー企業様のPRを行うコーナーです。必要な際は、是非ご利用ください。

株式会社 アークス

外壁&屋根塗装専門店！地域最大級のショールーム完備。地域密着・安心安全施工。



草加市手代で「見て・触って・体感できる」塗装専門ショールームを構

えております。「お客様に親切に」接することをモットーに営業させていた

だき、昨年には2店舗目となる三郷・吉川ショールームもオープンしまし

ました。コロナ禍、弊社も少なからず影響を受け、お問い合わせが止まって

しまったこともありまして。そんな中でも社員間でアイデアを出し合い「

できることをやろう」と、近隣の方々への次亜塩素酸水の配布や、高校生

と協力した手作りマスクの配布など、少しでも地域に貢献できる企業とな

れるよう日々精進しております。塗装のご相談はもちろんのこと、皆さまの

様々なお困りごとに対して全力で寄り添ってまいります。

社員一同面白いこと大好きで、異業種や企業間のコラボレーションも

大歓迎です！！ご興味ある方は是非とも一度ご連絡ください。お待ちしております！！

株式会社 アークス 草加・八潮店

〒340-0021

草加市手代1-1-22

TEL:0120-180-603

MAIL:info@arcs-ltd.net



有限会社 アーム

ハウスクリーニングのこと、なんでもお気軽に！ご相談ください。



草加市長栄町で20年以上の経験と実績で「丁寧・迅速・安心と納得」をモットーに業務をしており

ます。住宅・店舗のハウスクリーニング・引渡前のクリーニング・

エアコン内部洗浄・和室木部あく洗い・特殊清掃などクリーニングの

ことならお任せください。日頃、手の届かない場所やご自分では

落とせない汚れなど、プロの技術で清潔な空間にいたします。

また、ご予算に応じたプランのご提供をさせていただきます。不動産業者の皆様はもちろん、アパ

ートマンションのオーナー様もお気軽にご相談ください。

まだまだ収束しない新型コロナウイルス対策として、除菌抗菌施工業務も行っております。感染して

しまった空間はもちろん、感染予防にも対応。安心安全な空間をご提供します。是非お気軽にご相談

ください。

有限会社 アーム

〒340-0051

草加市長栄4-1-1 1F

TEL：048-943-4140

MAIL：info@arm01.com



◆支部のご案内◆

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 埼玉東支部

〒340-0003 埼玉県草加市稲荷 3-18-2

TEL：048-932-6767 FAX：048-932-6360



支部事務所

営業時間：平日 午前9時～午後5時 (12時～1時：休憩)

事務手続受付時間：平日 午前9時～12時、午後1時～4時

定休日：土日祝日・GW休業・夏季休業・年末年始休業

◆支部ホームページ

宅建埼玉東

検索

◆お問合せアドレス

saitamahigashi@takuken.or.jp

編集後記



編集長 坂井 尚徳

皆様、こんにちは。編集長の坂井尚徳です。

この度は、埼玉東NewsLetter KAGAYAKI No25をご覧いただきありがとうございます。

今回は特集記事として、西田まこと代議士による『道づくりはまちづくり』を取り上げさせて頂きました。西田先生に寄稿依頼をするにあたり、蒲生県議会議員に西田代議士を紹介していただきました。日頃より蒲生県議には、宅建協会埼玉東支部の発展のために、多岐に渡りご尽力して頂いていることに改めて感謝いたします。

また支部会員紹介では、堀切副支部長にプライベートな部分のお話を伺うことが出来ました。堀切副支部長には『嫌だなとめんどくさいと思うことに積極的に関わることが将来の自分に役立つよ』と言葉を頂きました。この言葉を糧に広報誌もあと2回取り組んでまいります。(笑)

最後に、次回のNo26では埼玉東支部20周年についての特集を検討しておりますので、ご期待ください。

編集長の趣味
麻雀何切る
クイズ

問題：東2局 ドラ：西 親 点差なし



正解・解説は支部ホームページをご覧ください。

