

不動産情報ネットワーク
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 050-5538-0935 受付時間 9:00-17:00 (日祝、特定期間を除く)

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 <https://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

住まいはもっと楽しくなる

内装・外装 リフォーム・リノベーション
ドローン 太陽光パネル・オール電化

Suntop co.,Ltd.
株式会社サントップ
知事免許(般-4)第61861 ☎048-915-0709

オガワホームHD株式会社グループ
WeBuild
WeBuild株式会社

セフティ足場は WeBuild に社名を変更いたしました
〒343-0823
埼玉県越谷市相模町 5-363-11
tel.048-989-3031

最速で親方になって
秒速で稼げる!
足場職人・親方
募集中!

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
支部業者様優遇あり

☎048-916-6058 埼玉県八潮市八条 1604-13
ヒイラギ建装

プロの技術でお部屋を
ガラッと模様替え!

業者様も
お気軽に
ご相談ください

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

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

人と街、未来を作るということ
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

News Letter 
KAGAYAKI


広告掲載希望者募集

毎年2回(3月・9月予定)発行される、埼玉東支部広報誌への
広告掲載希望者を募集します。支部会員へ直送便での配布や
県内各支部・地域の関係諸団体に配布します。

【掲載費用】 ¥10,000/1回 【発行部数】 600部~700部
※掲載には一定の条件があります。ご確認ください。

広告スペース
(実寸大)
縦 40mm × 横 90mm

東部エリア宅建オープンセミナー
埼玉東支部宅建オープンセミナー
感謝状が授与されました
令和6年埼玉東支部定時総会・新年会
埼玉東支部役員 支部及び地区報告
コラム(天災への備え/マンション老朽化等)
埼玉東支部 会員親睦旅行~沖縄~
事務局からのご案内
編集後記

 **埼玉東支部青年部・レディス部メンバー募集**

定期的開催される研修会・懇親会に参加して新しい仲間・ビジネスパートナーを見つけよう!
参加は平均20人。草加八潮三郷の不動産会社を中心に男女問わず参加いただいております。

会費 研修会は無料。懇親会や交流事業は会費制
開催詳細 毎月1回、研修事業及び交流事業を開催
参加資格 50歳までの不動産業者及び団体関係者

過去開催 保証会社・家財保険・相続トラブル・インボイス制度
ゴルフコンペ・ボウリング・フットサル・交流会 など
お問合わせは埼玉東支部事務局まで ☎048-932-6767

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 東部エリア 宅建オープンセミナー開催報告

「この街をどげんかせんといかん！」

講師：東国原 英夫 氏



みなさんこんにちは。今回の東部エリアの宅建オープンセミナーは、元宮崎県知事で元お笑い芸人の「そのまんま東」こと、東国原英夫さん。本題に入る前に簡単に東国原英夫さんのプロフィールをご紹介しますと思います。

東国原さんは宮崎県の都城市に1957年(昭和32年)9月16日に産声をあげます。1957年といえば日本の第一次南極予備観測隊が南極・オングル島に上陸。昭和基地と命名された年でもあります。そんな年に生まれた東国原さんは中学・高校・そして専修大学経済学部を卒業し、1980年、フジテレビ『笑ってる場合ですよ!』のお笑いオーディションコーナーに出演した際、同番組に出演していたビートたけしの楽屋を訪ねて弟子入りを願ひ出て、1981年1月に付人になったのであります。ビートたけしの一番弟子であります。

やっぱり「クレヨンしんちゃん」!?

さて今回のオープンセミナーですが、そんな東国原さんを迎えられるのは春日部駅南口からすぐの「ふれあいキューブ」という立派なコンベンションホールです。筆者も初めて訪れたのですが、春日部駅前という事と開催日が日曜日の午後という事もあり、街は人で賑わっていましたが、開場10分前にホールに入ると席を探すのも一苦労なほどのほぼ満員に近い状態です。7~800名は入っていたでしょうか?

時間になり東国原さんの登場であります!もちろん拍手喝采で迎え入れられると、早速その饒舌っぷりが発揮されます。

上の写真にもある通り壇上の隣に豪華絢爛なお花が飾られておりますが、お顔と花が被ってしまっており、会場の右手側の方からはご本人の顔が見えないとのことで早速そのお花をどかし、来場者に「私の顔はこれで見えますか?」などと言って来場者の距離を詰め、ひと笑いを獲得しております。

そんなこんなで開始1分で会場全体を巻き込む力は、流石であります。これからどんな「この街をどげんかせんといかん」という話を聞けるのか俄然楽しみであります。

東国原さんの夢は、日本全国に1741ある市町村全てに行くことが夢であるそうです。その夢に向かって地方自治を勉強されていたそうですが、その観点で、今回の講演の為に初めて降り立った「春日部駅」の印象から話は始まります。

当然ながら、春日部といえば今や全国的に知名度のある「クレヨンしんちゃん」ですが、東国原さんは「春日部の駅前にクレヨンしんちゃんの銅像でもあるのかと思った!けど、なんも無いだね!笑」とまたひと笑。確かにこれはおっしゃる通りであります。筆者も先日打ち合わせで立ち寄った亀有駅の北口にも、「両さん」の銅像がしっかりとあり、思わず写真を撮ったように、地方活性にキャラクターをもっと活用できるのでは無いかと考えさせられました。

宅建オープンセミナー募集広告

終始笑いが絶えない、講演(漫談)

話は東国原さんご本人が政治家をなぜ目指したのか、という話に。なんでも東国原さんのお母様は人を笑かすお方だったのと、フランスが大好きでフランス人の絵なども家に飾ってあるようなお家柄。そんなハイソな家庭環境で育った英夫少年の小学生低学年の夢はなんと「フランス人になりたい!」だったそうです(会場はここでも爆笑です)。ただ程なくして、「フランス人」になることは出来ないかと悟った英夫少年は、「お笑と政治家になりたい」という大きな夢を持つそうです。

時は1980年代の話に。当時は空前の漫オブーム真っ只中。お笑い芸人になると夢見る英夫少年は、「星セント・ルイス」の前座で来ていた「赤信号、みんなで渡ればこわく無い」を流行らせたツービートの楽屋に無理やり押し入るように入りこんで、「たけし軍団」の一番弟子になったのであります。

東国原さんの話は、この辺りから一気にたけし軍団に入ってからのエピソードトークに。当時を知る人からしたら懐かしい対決シリーズである「ハブとマンガース」「ボクシングVS太極拳」「水泳VS剣道」などの裏話から、今では考えられませんが1986年に起こった講談社に軍



木村支部長の謝辞とお花の贈呈



東国原さんと支部長・副支部長・専務理事で記念撮影

団で殴り込みに行った「フライデー襲撃事件」、この事件を描いた小説「ビートたけし殺人事件」、元妻のかとうかず子さんの馴れ初めなど「そのまんま東」時代の面白エピソードトークが炸裂し、会場は大ウケ状態。もはや街づくりの話どころではありません!笑

そして話は宮崎県知事時代の話に。2007年に当選される訳ですが世はリーマンショック前後で大変な時期であります。当選前から「タレント政治家」などと揶揄され話題であったため、「そのまんま東」さんが当選した宮崎県庁の職員さんは、それはそれは対応が大変だったそうです。公務員「あるある」としてご紹介頂きましたが、特に県知事に付く秘書などは、いかに「県知事に恥をかかせない」ということが大きな仕事であり、普段からあまり笑わず固い方が多いのだそうです。

そして東国原知事がある地鎮祭に出席した際、「玉串奉奠」の順番が、県知事である東国原さんが一番最初にやらなければならない際に、秘書としては、当然県知事になる人だから玉串奉奠のやり方を知っていると思っていたそうです。しかし、東国原さんはそのお作法を知らず、玉串といわれる枝葉を神棚に置かず席に持って帰ってしまったようです。(笑) その時、周りにいた秘書の目配せの様子が地元テレビに中継されており、大恥をかいたそうです。東国原さんは「一時の恥」程度の認識だったそうですが、その秘書は大失敗した訳です。

そんなことから始まった県知事と秘書の関係ですが、2011年の任期満了際には、その秘書は東国原さんとの仕事では常に笑顔があったそうで、「こんなに楽しい4年間は今まで無かった」と泣いてお別れをしたそうです。

締めめの謝辞で木村支部長が「笑う角には福来る」という言葉で締められました。まさにこの言葉がピッタリな東国原英夫さんの講演でした。

(文:広報委員会 田中卓也)



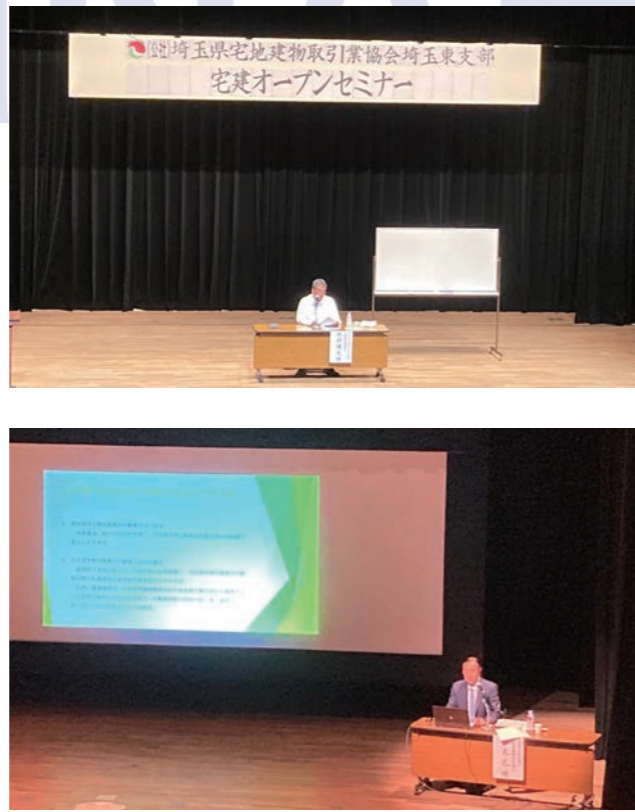
広い会場が満員御礼!会場は終始爆笑に包まれていました!

埼玉東支部 宅建オープンセミナー

宅建オープンセミナー
 令和5年9月7日(木)
 PM 1:30~4:10
 草加市立中央公民館 ホール
 (草加市住吉2-9-1 TEL 048-922-5344)
 参加無料
 このセミナーはどなたでも参加出来ます

第1部 90分
民法改正について
 PM 1:35~3:05
 講師：駅前通り法律事務所 埼玉東支部専属嘱託弁護士 堀克巳様

第2部 40分
土地家屋調査士って何者？
 PM 3:25~4:05
 講師：竹村設計有限会社 代表取締役 土地家屋調査士 竹村 博之様



令和5年9月7日(木)に草加市中央公民館ホールにおいて宅建オープンセミナー(支部研修会)が開催されました。
 第1部は支部専属嘱託弁護士 堀克巳様より『民法改正について』、第2部は埼玉土地家屋調査士会 草加支部支部長 竹村博之様より『土地家屋調査士って何者?』と題してご講演いただきました。
 第1部では、令和5年4月に施行された、相隣関係や共有の見直しなど民法の主な改正項目について詳しくご説明いただきました。
 また第2部では土地家屋調査士と測量士の違いや業務の内容など、土地家屋調査士の目線からわかりやすくご説明いただきました。多くの方にご出席いただきありがとうございました。

感謝状が授与されました

令和5年9月23日(日)に草加地区交通安全協会より感謝状を授与されました。

本件は秋の交通安全の一環として開催された「草加市・八潮市交通安全大会」席上において、当支部が地域における交通安全活動を積極的に推進し、事故防止に功績のある交通功労団体として表彰されたものです。

また、令和5年10月28日(日)には草加市暴力排除推進協議会より、暴力排除運動を積極的に推進し、暴力排除意識の普及高揚に貢献した功労団体として表彰されました。

今後も、会員の皆様や関係機関と協力し、安全・安心なまちづくりに向け、交通事故防止・暴力排除運動に努めてまいります。



埼玉東支部 定時総会 新年会



令和6年埼玉東支部定時総会結果のご報告

令和6年埼玉東支部定時総会が令和6年2月16日に草加市アコスホールにて開催されました。結果について下記の通りご報告させていただきます。

開催日	令和6年2月16日(金)	【議案】
支部会員数	328名	第1号議案 令和6年度事業計画書(案)承認に関する件
定足数	164名(総支部会員数の過半数)	第2号議案 令和6年度収支予算書(案)承認に関する件
出席会員数	223名(本人出席 41名、委任状出席 182名)	第3号議案 理事・監事選任の件
【結果】	すべての議案について賛成をもって可決されました	

令和6年2月16日(金)に草加アコスホールにて、埼玉東支部定時総会と新年会が開催されました。

定時総会では、3議案が全て可決承認されました。また、全ての議事終了後、吉田哲也監事の退任につき、感謝状贈呈のセレモニーも執り行われました。

続く新年会では、各市長をはじめ、国会議員、県議会議員の皆様、協会会長や近隣支部の皆様、日頃お世話になっている行政関係者の皆様、ご協力いただいている関係企業様

など多くの皆様にご参加いただきました。支部会員も100人の会員様にお越しいただき、合計136人の参加者の中、盛大に開催致しました。司会は今年も三遊亭圓雀師匠がスムーズな進行をしていただき、恒例の抽選会ではアットホーム株式会社様からのご提供品をはじめ、約40名の皆様へ景品をお渡しさせていただきました。

ご参加いただきました皆様へ心より感謝させていただくと共に、引き続き支部へのご協力よろしくお願ひいたします。



埼玉東支部役員 支部及び地区報告



支部長
木村 忠義

会員の皆様におかれましては、希望に満ち溢れた新年をお迎えのこととお慶び申し上げます。本年1月1日、能登半島での震災に於いてお亡くなりになられた方々へご冥福をお祈り申し上げますと共に被災された方々にお見舞い申し上げます。一日でも早い復興を祈念いたします。また、我々支部や協会でも支援をしていきたいと思っておりますので皆様のご理解とご協力を切にお願い申し上げます。

さて、2024年度は支部役員改選期となり、新たな年度の始まりに対してのご挨拶をさせていただきます。

昨年ではウクライナ侵略や中東での紛争等の影響により世界的に混迷しました。

円高や物価高、光熱費の高騰が続き、国民の生活や社会情勢が不安定な一年でした。我々の業界においても厳しい状況を過ごしたとお察しいたします。

不動産業界では首都圏での地価高騰を受け、令和5年の地価公示では全国全用途平均で住宅地・商業地のいずれも2年連続の上昇となりました。全体的には回復傾向が見られましたが、建築費の高騰による物件価格の上昇等の影響から在庫物件が増え先行きの見えない不透明な一年でもありました。

また、宅地建物取引業法改正により、デジタル化が進んでいます。そのことを踏まえ、全宅連では「ハトサボ」の利用を推し進め業務改善に努めてまいりました。その他、30年ぶりに会費の値上げをさせていただきましたが皆様の会費を引き続き健全な協会運営を行うとともに中長期ビジョン「ハトマークグループ・ビジョン埼玉2025」を推進し「生活者・会員・行政」の三者連携により「Win-Win好循環サイクル」の構築に向けて、「会員目線による業務支援」・「組織の見直しや財政改革による健全化」・「入会促進」・「事務局組織の改革」について協会本部と連携して進めてまいります。更には「宅建取引士試験事務受託の協力」、「不動産無料相談」・「行政と連携した空き家・空地対策活動」等公益社団法人として活動してまいります。併せて、協同組合・政治連盟活動に対しても会員のお役に立つ業務支援を推進致します。

我々埼玉東支部では、協会本部が考える「組織の見直し」を改革の一案と捉え、また、先駆けて東部エリア活動の検証をしながら、エリア合併に向けた勉強会を行ってまいります。その想いは、「会員一人ひとり」が安心して業務が行えるようにの基、そして、健全運営をしていく為です。更なるステップアップを目指し、本年度も新役員と共にこの想いを継続して参る所存です。

結びに、今後とも会員の皆様の変わらぬご理解とご協力を切にお願いいたしまして、ご挨拶とさせていただきます。



村上 昌巳
専務理事・草加地区長

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。今年も多くの方の皆様に過日アコスホールでの総会新年会にご参加をいただき誠にありがとうございました。

さて、ここ最近の地価上昇、売却物件の価格高騰は我々業界にとって最も重要な関心事となりますが、これからの賃金の上昇や金利の動向などにも注目し、会員同士の情報交換を密にし、これからの取引拡大に活かしていきたいところです。会員の皆様におかれましては、空き家対策などの協会支部活動を利用し、ビジネスチャンスを広げるための一助にしていいただければと願うところです。



宗像 健慈
副支部長・八潮地区長

会員の皆様こんにちは、八潮地区長を仰せついております宗像です。

皆様ご存じの通り、新年から八潮市役所が新庁舎となりました。今までの詰め込んだ感じの庁舎がスッキリ整理整頓され開放感のある庁舎に変わりました。支部で陳情していた各種調査図面のデジタル化も進み始めましたので、以前より早く提供されて便利になりました。新食堂は新たな名称「まんてん食堂」になりました。まんてん食堂は八潮市産の新鮮な野菜を使ったメニューが豊富で、日替わり定食をはじめ数種類提供しております。私は全部食べてはおりませんが、今のところ何回も注文してしまう「シェフの気まぐれカレー」がー押しです。3色ある内今回は「黄」。複雑な味わいのカレールーがとても美味しいです。小鉢も3品ついており、どれも出来がいいです。皆様も出向いた際には是非ご賞味アシ。



堀切 茂友
副支部長・三郷地区長

先般行われました当支部総会新年会に多数の御出席を頂き、又スムーズな議事運営に御協力頂き誠にありがとうございました。さて、三郷地区におきましては、昨年11月に三郷流山橋開通を受け、既に草加流山街道の交通量にも変化が表れてきています。今後は、来年に予定されていますフルインター化によって増々の市内交通量の増加は必至と予想されます。皆様の業務におかれまして市内における流通・物流業者の需要増に関心を持って業務に生かされてほしいと思います。本年につきましては、支部運営におけるより一層の効率化の為に三支部合併に向けての取組みの初年度と位置づけ、三支部合同のセミナーにつきましても当支部担当年に当たる事から、会員の皆様の事業に役立つ内容を考えておりますので、今後の支部活動により一層の関心とご支援をお願い致します。



情報・政策・業務支援委員長
小川 勝

会員の皆様には、日頃より支部運営に多くのご支援ご協力をいただきまして、誠に有難うございます。

去る2月には、支部総会及び新年会を無事に開催することができました。今年は人事案件もあり、4月からは当委員会もリフレッシュし新メンバーの元で、より新しい形で運営されて行くと思います。

まず業務支援委員会では、10月に予定通り沖縄視察旅行に行っていました。また青年部では、日帰りで茨城県に伺いSDGsに取り組む水耕トマト農場を視察してまいりました。それぞれ目的は違いましたが、会員同士の良い親睦の機会となりました。

次に、情報提供委員会では、草加、三郷、八潮のお祭りに参加いたしました。三年振りの開催ということでしたが、三市共に大盛況なお祭りとなりました。また、委員会としての通常の不動産無料相談会も各市において、継続して実施したことも併せてご報告申し上げます。

そして、政策推進委員会では、11月に草加、三郷、八潮の各行政の市長及び議長に対し意見提言を行ないました。昨年に引き続き、空き家問題、地下鉄8号線の誘致等の提言をして参りました。今回はその中で、当支部からの要望の一部であった、八潮駅へのTX快速電車停車が決定した事をご報告申し上げます。

最後に、宅建協会では宅建試験の運営委託の完全移行を目指し、今年も多くの方に試験監督員のご協力をお願いを申し上げますが、会員の皆様と共に、当支部がより良く発展していけるように頑張りますので、どうぞ宜しくお願い申し上げます。



総務財務・広報委員長
小勝 元貴

会員の皆様におかれましては、日頃より支部運営にご協力いただき誠にありがとうございます。

2月16日(金)に開催した定時総会については、令和6年度の事業計画案及び収支予算、理事監事専任の件を含む3議案につき、皆様のご協力により、全て可決したことをこの場を借りてご報告するとともに、ご協力いただいた皆様へ御礼申し上げます。

また、定時総会及び新年会では、本年1月1日に起きた、能登半島地震にて被災された方々への支援のため、義援金のご協力をお願いさせていただきました。その結果、172,153円の義援金が寄せられました。この義援金は埼玉県宅建協会を通じ、石川・新潟・富山・福井4県の協会に送金させて頂き、各協会を通じて被災者への支援にあてられます。亡くなられた方へ哀悼の意を表すとともに、被災されている方々へ心よりお見舞いをお伝えします。そして1日も早い復興ができるようお祈りいたします。

新規入会としては順調に会員数が増加しています。2月末現在にて草加162社、三郷93社、八潮74社の計329社が埼玉東支部の会員数です。引き続き会員拡大に向けた活動を継続して参りますので、皆様の近くで開業される方がいらっしゃいましたら、是非当協会へのご推薦よろしくお願ひします。

結びに、広報誌の発刊につき、2年間務めていただいた大澤編集長をはじめ、広報委員のメンバーには心より感謝すると共に、新しいメンバーでの次回以降の広報誌が素晴らしいものなることを祈念して挨拶とさせていただきます。



相談・法令遵守委員長
池永 幸生

会員の皆様には、日頃より当委員会の事業活動にご理解ご協力を賜り感謝申し上げます。不動産無料相談所は草加市・三郷市・八潮市において予定通り開設致しました。不動産無料相談員研修会は、今年度も継続の相談員は資料による自己学習方式で行いました。

当支部の宅建オープンセミナーは、令和5年9月7日に草加市立中央公民館のホールに於いて、「民法改正について」と「土地家屋調査士って何者？」をテーマに開催することが出来ました。一般消費者を含め参加者は71名でした。

今年度の埼玉東支部・越谷支部との東部エリア宅建オープンセミナーは、去る1月28日に春日部の「ふれあいキューブ」に於いて、テレビでもお馴染みの元宮崎県知事東国原英夫様を講師としてお招きし「この街をどげんかせんといかん！」のテーマで講演を開催しました。参加者数は、会員等82名、一般消費者606名の総勢688名の方にご参加頂きました。会場内は笑いが絶えず大盛況でした。

毎年各市の市民まつり等に合わせて行われる無料相談所を併設した不動産フェアについては、4年ぶりに開催出来ました。

法令遵守委員会では、昨年11月に恒例の指導員による事務所調査を草加地区24社、三郷地区18社、八潮地区8社の合計50社実施致しました。今回対象となった会員の皆様のご協力ありがとうございました。又、11月14日には宅建業者法定研修会が越谷サンシティホールで開催されました。今回集合研修の参加者は81名、WEB研修の受講者は176名でした。

又、支部の嘱託弁護士である堀切己先生への相談は無料となっておりますので引き続きご活用下さい。以上のとおり、各担当委員の皆様を始め会員の皆様のご支援とご協力に感謝し、委員会の活動報告とさせていただきます。

天災の備えとハザードマップ、不動産会社の重要性

自然災害は突如として私たちの日常に襲いかかり、特に地震はその予測の難しさと発生時の影響の大きさから、深い懸念の対象となっています。29年前に起こった阪神淡路大震災では、多くの命が失われ、膨大な経済的損失が生じました。この地震は、都市部での大規模災害のリスクと、耐震対策の遅れがもたらす甚大な影響を痛感させました。13年前に起こった東日本大震災では、津波の脅威が加わり、地震だけでなく津波に対する備えの重要性も浮き彫りになりました。8年前に起こった熊本地震では、連続する強震が地域社会に混乱をもたらし、災害対応の持続性の必要性を示しました。

そして、2024年元旦に発生した能登半島地震は、私たちに新たな教訓を与えました。この地震は、地域のインフラに影響を与え、多くの住民が一時的に避難する事態となりました。特に、ハザードマップの存在を知らずに適切な避難行動がとれなかった例もあり、地域住民の災害への備えと情報の共有の重要性が改めて強調されました。

この地震から感じたことは、災害への備えがいかに重要か、そしてその備えが日常からの意識と準備に根差すべきだということです。



アパートやマンションの老朽化に備える～不動産会社の対策～



不動産業界において、アパートやマンションの老朽化は避けられない問題です。しかし、この課題に対して先手を打つことで、資産価値の維持や向上、さらには住み心地の良さを保ち続けることが可能です。不動産会社を取り組むべき対策をいくつかご紹介します。

まず、定期的なメンテナンスの実施が重要です。これには、外壁や屋根の点検・修理、設備の更新などが含まれます。時間が経つにつれて劣化する部分を早期に見出し、修繕することで、大きなトラブルを未然に防ぎます。

次に、リノベーションの活用も効果的です。老朽化した建物をただ修理するのではなく、内装や設備を最新のものに更新し、現代の住宅ニーズに合わせた価値ある空間へと生まれ変わらせることができます。これは、新しい入居者を引き付けるだけでなく、物件の魅力を高めることにもつながります。

また、エコフレンドリーな改修を心がけることで、環境に配慮した物件へと進化させることができます。例えば、省エネ型の設備への更新や、緑豊かな共有スペースの設計など、持続可能な住環境づくりに努めることが今日のトレンドです。

不動産会社としては、これらの対策を計画的に、そして継続的に実施することで、アパートやマンションの魅力を長期にわたって保ち、投資としての価値を最大化することが可能です。老朽化は避けられない現実かもしれませんが、それに対する正しい対応策によって、不動産をより価値あるものに変えるチャンスでもあるのです。

不動産業者の皆さん、建物の老朽化は決してネガティブな問題ではありません。これを機に、物件の価値を高め、未来へと繋げるための一歩を踏み出しましょう。



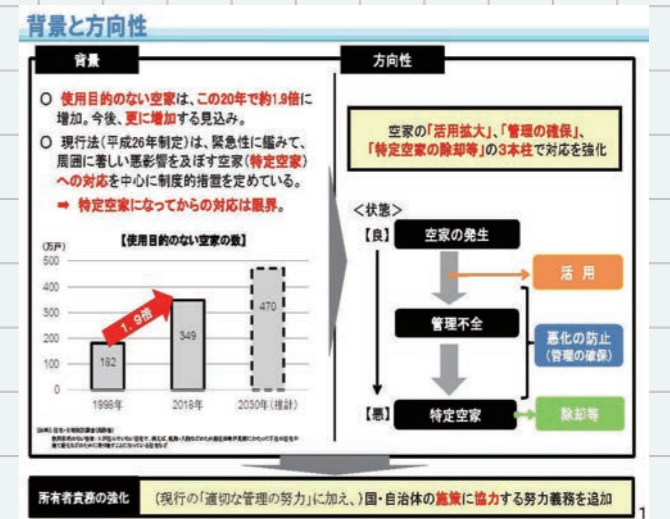
不動産会社として、私たちに住民の安全と安心を守るために、より積極的な役割が求められています。物件の販売や賃貸の際には、ハザードマップをはじめとする災害リスク情報を利用して顧客に正確に伝え、災害保険への加入や耐震補強の重要性を啓発することが不可欠です。

これらの過去の地震事例と能登半島地震から学んだ教訓を基に、不動産会社は情報の提供と教育をさらに強化し、住民が災害時に適切な判断ができるようサポートすることが重要です。また、これらの取り組みを通じて、地域社会全体の災害対応能力の向上に貢献することも私たちの重要な使命です。過去の事例を振り返りながら、私たちは災害に強い社会の構築に向けて、今後も努力を続けていく必要があります。

改正空き家対策特別措置法について

管理状態が悪い空き家を減らすための改正空き家対策推進特措法が2023年6月14日に公布され、2023年12月13日に施行されました。2014年に制定した空家対策推進特措法では、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」の対策を進めてきました。特定空家などへの勧告・命令・行政代執行は増加傾向にありますが、特定空家になってからの対応には限界がありました。そこで、改正法は所有者の責務強化として、現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を定めています。

住宅・土地統計調査（総務省）によれば、二次的利用、賃貸・売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」が349万戸と、この20年で約1.9倍に増えました。国土交通省は、2030年にさらに470万戸まで増えると推計しています。



1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的実施

- 空家活用促進区域を創設し、用途変更や建築等を促進
 - 中心市街地、地域再生拠点など
 - 市区町村が活用促進を明示
 - 指針に合った空家活用を市区町村から存在を把握
 - 許認可等を合理化・円滑化
- 用途規制の合理化(特例適用)
 - 指定区域に接する距離4m未満でも、安全確保が可能な場合に、用途変更・用途変更の特例適用
 - 用途規制緩和(用途変更の特例適用)
 - 用途規制緩和(特例適用)
- 所有者不在の空家の処分
 - 所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求
 - 市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求
 - 市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求
- 自治体や所有者等へのサポート体制
 - 所有者・活用促進等への普及啓発・情報提供
 - 所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理
 - 市区町村が主体となる空家管理支援体制の構築
 - 委託を受けて所有者支援
 - 市区町村に制度運用のノウハウ提供

2. 管理の確保

(1) 特定空家化の未然防止

- 国が「空家の管理状態」を告示
- 放置すれば特定空家となるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、市区町村が指導・勧告
- 勧告された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の税率(1/6等に減額)は廃止

(2) 管理不全建物管理制度の活用

- 所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求

(3) 所有者把握の円滑化

- 電力会社等に所有者情報を市区町村が提供連携

3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

- ① 緊急代執行制度(創設)
- ② 代執行費用の徴収円滑化

(2) 罰則廃止、所有者不明・不在の空家への対応

- 市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、等価や処分を実施
- 所有者への報告義務を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

空家の活用拡大として、まず、市町村が空き家の活用の必要区域を「空家等活用促進区域」と定めて用途変更や建替えなどを促進できるようになりました。具体的には、安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化したり、指針に合った用途に用途変更する場合の用途規制等を合理化したりします。市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請できるようになりました。つぎに、所有者不在の空家の処分として、所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求できるようになりました。また、支援法人制度として、市町村長が、空き家の活用や管理に取り組むNPO法人や社団法人を「空家等管理活用支援法人」に指定できるようになりました。所有者の同意が得られれば、空家等管理活用支援法人市区町村から情報提供を受け所有者との相談対応をすることができるようになりました。

次に空き家管理の確保として周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になる前の段階から、管理の確保を図るため、放置すれば特定空家となるおそれのある「管理不全空家」に対し、市区町村が指導できるようになりました。指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」ができ、勧告された空家は固定資産税の住宅用地特例(1/6-1/3に減額)が解除されます。また、所有者把握のため市区町村が電力会社などに所有者情報の提供を求めることも明確にしました。

そして、特定空家の除却では、改正前は、市町村長に特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がなかったのですが、改正後は、市区町村長に特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与し、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となりました。また、緊急時には命令等の手続を経ず代執行が可能となりました。さらに、代執行費用の徴収もこれまでは裁判所の確定判決が必要でしたが、略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収を可能となりました。

参考資料：空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)についてより抜粋



埼玉東支部嘱託弁護士のご紹介

会員の皆様が日常業務を安心して行っていくための一助として、支部嘱託弁護士制度を採用しております。埼玉東支部の会員様であれば、ご相談が可能です。詳細は支部事務局までお問い合わせください。

ほり かつみ
堀 克巳 弁護士

駅前通り法律事務所(東京都武蔵野市吉祥寺本町1-20-1 吉祥寺永谷シティプラザ812号)
TEL: 0422-20-0154 / FAX: 0422-27-2706 メール: khori@salsa.ocn.ne.jp



埼玉東支部 会員親睦旅行 ～沖縄旅行～

令和5年10月24日、4時30分。まだ暗く「夜」と言ってもいい時間に集合場所へ。初めての沖縄県。興奮と日々の日常の消灯時間が重なり、正直寝ていない状態のまま羽田空港に出発しました。飛行機に搭乗した時に席の前にパネルが!?修学旅行生と一緒に搭乗の為、グレードがアップした席という出だしから幸運に見舞われた門出です。

那覇空港に到着し、最初に「蒸し暑さ」が我々一行を歓迎してくれました。まず向かった先は ひめゆりの塔。沖縄＝戦争、上陸戦線の「惨劇」の場所。亡くなった少女達の写真が、中には写真がなく名前だけの額縁が点々とあり戦争の悲惨さが垣間見れました。みんなと御霊を慰めつつ、ひめゆりの塔を後にし、昼食におきなわワールドへ向かいました。ピュッフェ式で昼食です。つくづく思うことがあります。それは意外とピュッフェ式は「食べられない」ということです。料理がある場所と食事をする場所の距離が離れると「面倒くさい」が勝ち、大人には苦痛のピュッフェを終了し、おきなわワールドを満喫しました。県内最大級の観光テーマパーク内の玉泉洞に散策。外の暑さを避けるために入りましたが後悔します。それは『蒸し暑い』鍾乳洞の概念を覆えさせてしまいました。玉泉洞を脱出し、熱帯フルーツ園を迷路のように歩き、やっと、スーパーエイサーショーを鑑賞。暑さに打ち勝ち、おきなわワールドをあとにして2日間お世話になりますホテルJALシティ那覇へ。夜の宴会場、アグー豚のしゃぶしゃぶの人気店「まつもと」での食事会、しゃぶしゃぶは自分で「しゃぶしゃぶ」して食すものと思っていたが、この店では店員がすべておこなうルールで最後はご飯を入れて雑炊し締に、しかし鍋が大鍋・・・みんなで必死に食べて宴会を終了。あとは各々満喫。沖縄では、メのラーメンならぬメの肉だったのは驚きです。



2日目は、朝から自由時間で、ゴルフ・スキューバダイビング・観光の班に分かれて1日を満喫することになりました。LINEで各々の満喫している写真が送られて楽しい様子が垣間見れました。私はレンタカーを借りて美浜アメリカンビレッジに向かいました。目的はアメリカの街並み、雰囲気満喫、ランチにステーキを食すこと。早く向かったおかげで広大な駐車場はガラガラで助かり、街並み、海辺の道路、建物のカラフルさにすぐさま写真を撮り送信。しかし、時間が経つにつれて、人の多さが際立ちました。あまりの人の多さに耐えきれなくなり、アメリカンビレッジを脱出。今度は国際通りを散策。大通りはお土産店が並び、海鮮市場が存在します。調べによると国際通りには約600店舗あるらしいのです。夜も自由な為、寿司を堪能した2日目でした。



最終日は、沖縄ならここ！ということで首里城へ向かいました。沖縄県の首里城は、沖縄県那覇市にある城跡であり、琉球王国の政治・文化の中心地でした。令和元年に発生した大規模な火災により、首里城の主要な建物が焼失してしまいました。現在も引き続き工事が行われています。全体的な観光施設としての利用は制限されています。工事の様子を見学することができますが、山に建てた城・・・歩かあ～登るかあ～の見学です。ですが完成した姿を見たいものです。首里城は琉球の歴史や文化を伝える貴重な遺産であり、多くの人々にとって特別な場所です。沖縄の魅力としてその美しい姿を再び訪れる日を楽しみにしています。



昼食後、那覇空港へ。初めての2泊3日の旅行です。帰りの飛行機上空から見た東京の夜景は、芸術作品。ある意味、「夜景の美しさを見たい為に飛行機に乗る。」セブな言葉を言ってみよう。また、行きたい！でも駐車場からターミナルでのチケット受付そして飛行機乗り場までの道すがら一人旅行は無理かもしれません。(文：大澤剛之)



支部事務局からのご案内

年会費口座振替のお知らせ

令和6年度年会費72,600円につきまして、振替予定日をお知らせいたします。

【振替予定日】	令和6年4月30日(月)
【会費内訳】	業協会会費 62,400円
	保証協会会費 6,000円
	埼玉連会費 4,200円

- ・今年度より業協会会費が改定となります。(現行の年額57,600円より4,800円増)
- ・4月に「令和6年度会費納入について」の文書を配布いたします。
- ・口座引落とし手続きをされていない場合は、お手数ですが支部事務局までご持参頂くか、お振込み下さい。(振込先については文書にてご案内いたします。)
- ・口座振替サービスのご登録をお願い申し上げます。

CHECK

編集後記



編集長 大澤 剛之

編集長の大澤剛之です。埼玉東 News Letter KAGAYAKI No.31 をご覧いただきありがとうございます。

本号では、やはり「沖縄旅行」ですね。本当に楽しかったしまた行きたいと思わせていただきました。また自分の(体が)エコノミークラスに座れたことにもJALにも感謝です。

そして、1月1日、能登半島地震で、犠牲になられた方々に深く哀悼の意を表するとともに、被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。いつか復興した石川県を見に行きたいものです。

今回も引き続き、広報委員会の草加地区の中村さん・田中さん、三郷地区の松井さんの協力により完成できました。特に中村さんには色々ご尽力いただきました。心より感謝申し上げます。そして今回で編集長を退きます。小勝委員長にご迷惑をおかけしました。また皆さんにおかれましても、つたない文章で申し訳ございません。今後は、新編集長がまた違った魅力のある「KAGAYAKI(輝き)」を見せてくれると思います。ありがとうございました。

問題 試験経験を活かし思い出して答えてみましょう!

従来の住所又は居所を去った者(以下この間において「不在者」という。)の財産の管理に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。なお、この間において「管理人」とは、不在者の財産の管理人をいうものとする。

- 1 不在者が管理人を置かなかったときは、当該不在者の生死が7年間明らかでない場合に限り、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。
- 2 不在者が管理人を置いた場合において、その不在者の生死が明らかでないときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官から請求があったとしても管理人を改任することはできない。
- 3 家庭裁判所により選任された管理人は、不在者を被告とする建物取去土地明渡請求を認容した第一審判決に対して控訴を提起するには、家庭裁判所の許可が必要である。
- 4 家庭裁判所により選任された管理人は、保存行為として不在者の自宅を修理することができるほか、家庭裁判所の許可を得てこれを売却することができる。

答えは前のページ

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有効期限満了の6か月前から受講が可能です。

◆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



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



支部事務局

【次ページの問題の答え】

正解 4 家庭裁判所により選任された管理人は、不在者の財産について保存行為及び性質を変えない範囲内で利用・改良をする権限を有しますが、それを超える行為をする場合には、家庭裁判所の許可が必要です(民法28条、民法102条)。したがって、保存行為は自身の権限で行えるものの、処分行為である売却には家庭裁判所の許可が必要となります。