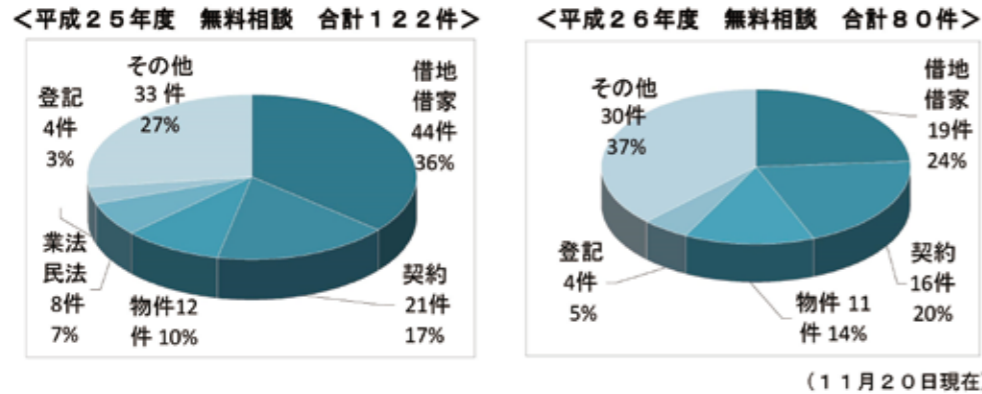


支部不動産無料相談事例

支部専務理事 佐々木実喜雄（前消費者相談委員会委員長）



最近の越谷支部消費者相談委員会が行う不動産無料相談の状況をご説明させていただきます。相談件数は、平成25年度122件、平成26年度（11月20日現在）80件あり、毎月約10件の相談があります。相談内容は多岐にわたり、上図円グラフの通り例年借地借家に関する相談が一番多いのですが、今年度は契約、物件に関する相談が増えてきている傾向にあります。そのなかで、消費者の方からの、区画整理事業地内の土地建物の売買に関する同じようなご相談が数件あり、ご紹介をさせていただきます。

【相談内容】

売主が宅建業者である物件を仲介業者を通して購入し、契約の際、区画整理後に清算金が発生することがあるが、おそらく40～50万円程度の徴収（同様の1件は交付）だろうという説明を受けていたところ、本換地後に400万円の徴収の通知が届き、金額があまりにも高額（約10倍）なため納得がいかない。

【無料相談所では】

売主および仲介業者に相談すること、またその話し合いで解決しない場合、宅地協会埼玉本部に苦情解決該当する要件として申出をするよう、助言致しました。（現在、本部で苦情解決案件として審査中）

【注意すべき点】

買主が相談に持参した売買契約書、重要事項説明書を確認したところ、清算金の帰属先は買主、交付徴収は未定とだけ明記されていたが、宅地業者としての調査、説明が不十分であり、売買契約当時、予想される清算金徴収額を調査、説明すべきと考えられる。（宅建業法第35条）

監修：顧問弁護士 佐久間 豊

今後越谷支部会員の皆様におかれましても、区画整理地内の物件の売買の際には、清算金の問題を十分注意される様、お願い申し上げます。

不動産無料相談会は毎月20日に越谷宅建会館にて行われております。会員の皆様でお困りの案件がございましたら、直接顧問弁護士の佐久間先生にご相談されることも可能です。また、埼玉県宅建協会本部の不動産無料相談会のご利用もお勧め致します。

県協会運営 不動産無料相談会のお知らせ

開催日 毎週 月・水・金
10:00～12:00 13:00～15:00
※予約はおこなっておりません

場 所 埼玉県宅建会館2階
さいたま市浦和区東高砂町6-15
048-811-1818 ※電話でも相談を受けております。



宅建ほっと越谷

公社) 埼玉宅地建物取引業協会越谷支部
越谷宅地建物取引業協同組合
越谷市越ヶ谷 2-8-23 Tel.048-964-7611
http://takken.org
発行・編集：広報啓発委員会

飯田支部長挨拶



会員の皆様には、年の瀬を迎え慌ただしい日々をお送りのことと存じます。平素は、支部の活動に際しまして多大なご支援、ご協力を賜り厚く御礼を申し上げます。お陰様で、平成26年度の活動も順調に実施させていただいております。景気の状態ということでは、安倍政権のデフレ脱却に向けた経済政策も、一部では成果を上げておりますが支部地域においては、まだまだ景気回復を感じるころまで来ていないところでございます。今後も、皆様の社業発展並びに地域社会の活性化に向けた活動に取り組んでまいりますのでご協力の程よろしくお願い申し上げます。皆様が新しい年をお健やかに迎えられますことを心よりご祈念申し上げご挨拶とさせていただきます。

【9・10・11月のお知らせ】

1. 宅地建物取引士証 移行期の取り扱い

平成27年3月末までの法定講習を受講される場合

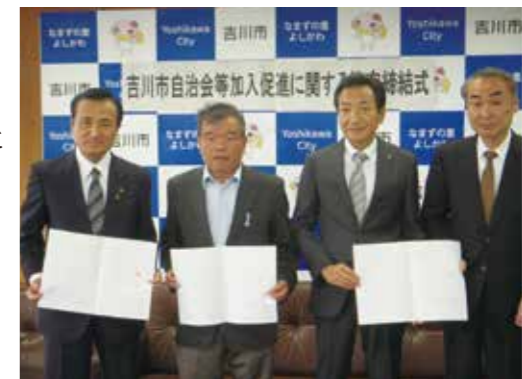
「宅地建物取引主任者証」の交付
※有効期限のある「主任者証」を「取引士証」へ切り替えを希望される場合は、申請要件を満たし別途手数料4,500円が必要となります。

平成27年4月以降の法定講習を受講される場合

「宅地建物取引士証」の交付
※講習内容充実に伴う科目追加のため、講習会費用が15,500円から16,500円に変更となります。

2. 吉川市自治会等加入促進に関する協定締結

11月6日（木）吉川市役所にて「吉川市自治会等加入促進」に関する協定締結式が執り行われました。これにより本協会と市行政、及び各地域との連携が活発になることと思われま。



平成27年度 越谷支部『定時総会』開催のお知らせ

● 日 時 平成27年2月6日
● 受付 午後3時30分より
● 開始 午後4時00分～
● 場所 橋本家本店レイクタウン店

◎総会終了後に懇親会を開催いたします。
◎詳細は配布済ご案内をご覧ください

支部ニュース

法令講習会

10月21日(火)
越谷サンシティホール 大ホール
講演内容 「不動産取引における宅建業法上の注意事項」
講師 埼玉県都市整備部建築安全課 山口弘芳氏
講演内容 「宅建業者の説明義務と調査の範囲」
講師 不動産適正取引推進機構 調査研究部 村川隆生氏
参加人数 195名 出席率 60% (昨年度 78%)



ゴルフ

9月24日(水)
第3回 親睦ゴルフ大会 於：豊里ゴルフクラブ
優勝 染谷尚康 (有)ファイブ
準優勝 斎藤順彦 東邦建物(株)
3位 飯田成寿 飯田観光開発(株)



委員会報告

情報提供

9月25日(木) 講習会
「YouTubeを利用して物件案内動画を無料でホームページにて公開する方法」
講師 小勝 元貴様 開催協力日本スキルズ(株)
参加者 29名



委員会ニュース

① 法令遵守指導委員会 法令遵守指導を行いました。 総数…35社

不動産フェア

越谷市民まつり
日時 10月26日(日)
バザー売上金 222,410円
参加協力者 31名
バザー協力社数 122社

吉川市民まつり
日時 11月16日(日)
バザー売上金 63,100円
参加協力者 12名
バザー協力会員 33社



親睦旅行

有馬温泉・姫路城 大河ドラマ『黒田官兵衛ゆかりの地めぐり』

日時 10月28日(火)～29日(水)
宿泊場所 有馬温泉旅館 兵衛向陽閣
参加者 50名
行程 1日目 神戸北野異人館通り散策
2日目 姫路城



会員移動

平成26年11月末日現在 会員数 323名

★退会者★

松井産業(株)松伏支店(越谷地区)
START(株)(蒲生地区)
(株)ホームオアシス(越谷北地区)