



うらわ

第94号

全日うらわ・第94号

発行日 2022年12月1日
発行人 石井 俊明
編集人 田中 基可

公益社団法人 全日本不動産協会埼玉県本部県中央支部
川口市東川口2-6-8 (有) 東川口ハウス内
TEL 048(294)1762
FAX 048(295)5292



第一七・興津宿 (おきつじゆく)



清見関跡



東海道五十三次 (とうかいどうごじゅうさんつぎ) 歌川広重による浮世絵木版画の連作。

興津宿 (おきつじゆく) は、東海道五十三次の17番目の宿場である。現在の静岡県静岡市清水区に位置する。

第一七宿となる興津宿の浮世絵と現在

風光明媚で知られた清見瀧は、古代、清見関 (きよみがせき) と息津 (おきつ) 駅が置かれた。この場合の息津は現在の興津と異なり、西寄りの横砂あたりではないかと言われている。江戸時代には興津宿として東海道五十三次の17番目の宿場町として発展し、明治以降は鉄道が開通したことにより、西園寺公望などの元勲の別荘が建ち、避寒地として全国的にも知られていた。現在、清見瀧の海岸寄りには埋め立てられ、清水港の興津埠頭となっている。

第14回不動産セミナー・第2回法定研修会 が開催されました

日 時 令和4年9月1日(木) 13時20分
会 場 さいたま市文化センター・大ホール

講演1『不動産業を取り巻く環境と経営』

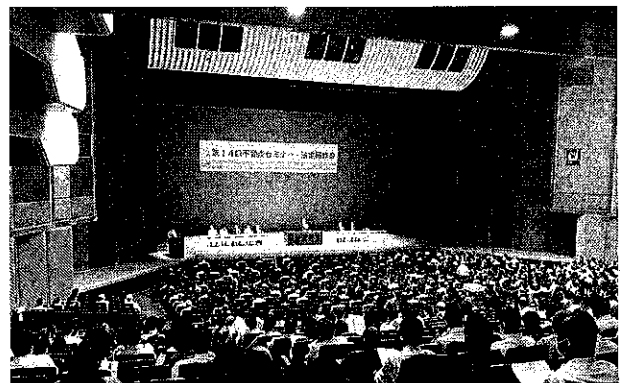
立教大学経営学部教授 青淵 正幸 氏

講演2『最近の相談事例から』

埼玉県都市整備部建築安全課 宮沢 康則 氏

講演3『失敗しない不動産取引の留意点について』

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 室岡 彰 氏



県中央支部全国一斉不動産無料相談会 が開催されました

日 時 令和4年10月3日(月)
会 場 さいたま市役所 1階ロビー



新入会員紹介



CRECER株式会社

代表取締役 近藤 誉



コーヨージャパン合同会社

代表 山本 敏雄

はじめまして。CRECER株式会社の近藤誉と申します。

社名の由来はスペイン語でクレセールと読み、成長するという意味です。人としても会社としてもそこに関わって頂いた方にも共に学んで成長し続けたいという意味でつけました。

私は2010年より東京都渋谷区の不動産会社で12年間に渡り投資用マンションの不動産仲介売買の営業マンとしてやってきまして色々の方と出会いそこで培ってきたものをもっと活かしたいと思い独立を決意致しました。

会社の理念としては“自身を含め1人でも多くの人を幸せにする”です。

まだまだ社会貢献したいとか格好いい事は言えませんが人として成長し続けて常に物事を前向きに捉えて会社理念を実現するため精進していく所存です。今後とも宜しくお願い致します。

初めまして、フィーカ不動産の山本と申します。会社名はコーヨージャパン合同会社です。

フィーカとはスウェーデン語でお茶の時間を意味します。前職の親会社がスウェーデンの企業でした。

お客様とお茶の時間を一緒に過ごせる様な関係を作りたいと考え、この名前を屋号にしました。

収益不動産売買仲介をメインに行っていたと考えていますが、中々思う様に進みません。

この度、縁あって全日本不動産協会に入会する事となりましたので、諸先輩方のご指導を承りたくよろしくお願いたします。

入会者一覧 (令和4年3月末現在)

株式会社 VP	宮川 雅裕
コーヨージャパン 合同会社	山本 敏雄
早乙女・高山不動産 株式会社	早乙女博紀
東洋商会	山崎 怜
有限会社 軍工務店	佐久間 軍
Lead Corporation	中島 学
サイタホーム 株式会社	路 士昕
株式会社 サスケコーポレーション	小山 孝一
イースタンコンサルティング 株式会社	田口 秀人
CRECER株式会社	近藤 誉
Astasia 株式会社	武山 徳行
株式会社 東京パワーエナジー	積田 優
大丸 株式会社	大島 寿彦
株式会社 エフリースハウス	本間 風理
有限会社 新井事務所	新井 勝利
合同会社 東川口土地建物	鈴木 大介
羽拓 株式会社	伊藤 準

退会者一覧

青木拓建
虹橋 株式会社 (東京へ移管)
株式会社 アフリーズエンシック
株式会社 ARROWS
株式会社 大地

第3土曜日 不動産無料相談会

不動産に関する法律・税金・空き家等のお悩みに、弁護士・税理士の専門家が無料でお答えします！

開催時間 13:00 ~ 16:00

※事前にご予約ください。

※当協会への入会に関するご案内・資料配布も受け付けています。

お問い合わせはこちら

TEL048-866-5225

公益社団法人 全日本不動産協会埼玉県本部
埼玉県さいたま市浦和区高砂 3-10-4 全日埼玉会館

重要土地等調査法についてのお知らせ

今年 9 月に重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律が施行されました。

簡単な概略は下記に示しておりますが、重要事項説明書に関わる場合もあるので、詳しくは内閣府ホームページ・重要土地等調査法でご確認下さい。

記

1. 重要土地等調査法の内容（宅地建物取引業法施行令関係）

重要土地等調査法第 13 条第 1 項により、特別注視区域内にある土地等（その面積（建物にあっては、床面積。）が 200 平方メートル未満の土地等を除く。）に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を締結する場合には、当事者は、必要な事項を、あらかじめ、内閣総理大臣に届け出なければならないとされた。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙 1 参照）

宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第 3 条各項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務つけている。

重要土地等調査法第 13 条第 1 項において、特別注視区域内における土地等売買等契約の事前届出制が新設されたことを踏まえ、当該条項を宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

なお、重要土地等調査法第 13 条第 1 項については、土地等の賃貸借契約を締結する場合にまで事前届出を要するものではないため、宅地の貸借及び建物の貸借の際の重要事項説明の対象からは除外した（宅地建物取引業法施行令第 3 条第 2 項及び第 3 項参照）。

3. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

2. を踏まえ、ガイドライン別添 3 「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領③の「法令名」の欄に記載する法律に、重要土地等調査法を追加する等の所要の改正を行う。

----- *

■重要施設とは

防衛関係施設周囲、海上保安庁の施設周囲、生活関連施設（国民生活に関連する施設で国民の生命や財産に重大な被害が生ずるおそれがある施設・例：原子力関係施設、空港などその周囲）

※詳しくは（公社）全日不動産協会ホームページ 2022 年 9 月 20 日のお知らせ、又は内閣府のホームページでご確認下さい。

忘れていませんか？ 国土法の届出

事業用地の需要増に伴い大型物件取引の増加傾向が見受けられる現在、国土法の届出に気をつけてください。

届出必要Q&A

Q1

国土利用計画法の届出制度とは何ですか？

A

適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度です。

国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定面積以上の土地取引について届出制度を設けています。

Q2

届出の必要な土地取引と、届出事項について教えてください。

A

一定の面積以上の土地について売買などの契約を締結した場合に、土地の利用目的などについて届け出る必要があります。

届出が必要となるのは、一定面積以上^{※1}の土地について、土地売買等の契約^{※2}(対価の授受をとともう土地に関する権利の移転または設定をする契約)を締結した場合です。

※1) 一定面積以上の土地

- イ) 市街化区域：2,000㎡以上
- ロ) イを除く都市計画区域：5,000㎡以上
- ハ) 都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上

なお、個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合には、個々の取引ごとに届出が必要となる場合があります。

※2) 土地売買等の契約

売買、交換、共有持分の譲渡、事業譲渡(営業譲渡)、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など

なお、これらの取引の予約である場合も含まれます。

届出事項については、(1) 契約当事者の氏名・住所等、(2) 契約締結年月日、(3) 土地の所在および面積、(4) 土地に関する権利の種類および内容、(5) 土地の利用目的、(6) 土地に関する対価の額などです。

Q3

届出は誰が行うのですか？ また、届出はいつまでに、どこで行えばよいのですか？

A

土地に関する権利の取得者が2週間以内に市・区役所、町村役場へ届け出なければなりません。

届出は、土地に関する権利の取得者(買主等)が行います。

契約(予約を含みます。)を締結した日を含めて2週間以内(たとえば、水曜日に契約を締結したら、翌々週の火曜日まで)に、土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口へ届け出てください。

※届出期間の最終日が行政機関の休日(土日、国民の休日、十二月二十九日～翌年一月三日)である場合には、特別として、休日の翌日(次の開庁日)が期限となります。

※監視区域・監視区域に指定されている地域における土地取引の届出については、契約(予約を含みます。)の6週間前に届出が必要です。監視区域については面積要件等も異なりますので、詳しくは土地の所在する都道府県・政令市の国土利用計画法担当課または最寄りの市・区役所、町村役場へおたずね下さい。

Q4

届出をしないとどうなりますか？

A

届出をしないと法律で罰せられます。

届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

Q5

連絡窓口・連絡先はどこですか？

A

国土利用計画法に基づく土地取引の届出に関するご相談については、次の都道府県・指定都市の連絡窓口・連絡先にご連絡ください。

URL

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_1k2_000001_00004.html



国土利用計画法 都道府県・指定都市窓口

県中央支部の役員を募集！

自薦他薦は問いません。

県中央支部でこんな支部事業をしてみたい、県中央支部を通して、多くの方と交流したい等等、理由は問いません。

是非、県中央支部の役員としての参加をお願いします。

条件：全日本不動産協会県中央支部の会員の方（代表）

おおよそ2ヶ月に1回位、役員会、委員会等が開催されます。

公益社団法人 全日本不動産協会 県中央支部
支部長 石井俊明 連絡先 048-294-1762

会員各位 殿

忘年会 参加者募集！

感染症対策のもと、ジャズを聴きながらの新しい忘年会のかたち
ジャズバンド；宮崎（カポネ）信義トリオ



（社）全日本不動産協会埼玉県本部
県中央支部
支部長 石井俊明
福利厚生委員長 田中基可

コロナ禍において忘年会中止が続きました。

3年ぶり、これからの新しい忘年会を開催する事にしました。
年末を迎え何かとお忙しいでしょうが、ぜひご参加をお願いします。

感染症対策により、食事以外の会話などはマスク着用をお願い致します

ジャズ・料理・ビンゴゲームなど(カラオケの開催はありません)

- ◆ 日 時 令和4年12月16日（金）5時30分受付・6時開演
- ◆ 場 所 大宮パレスホテル TEL 048-647-3300
(さいたま市大宮区桜木町1-7-5)
- ◆ 募集範囲 1社あたり2名様まで
- ◆ 参加費用 会員3,000円 同伴者5,000円

※このご案内は一斉ファックスにてお送りしておりますので
まだ申し込まれてない方はその用紙にてお申込みください。



お問い合わせは (株) 彩 建 TEL 048-287-3182 田中まで



メールアドレスご登録のお願い

(公社)全日本不動産協会では、会員様への各種ご案内・情報提供につきまして、今後メール配信を導入するよう進めております。以下の要領でメールアドレスのご登録にご協力をお願いいたします。



メール配信内容

- ・法令改正情報
- ・行政からの周知事項、調査協力依頼
- ・会員サービスのご案内
- ・その他協会からの重要なお知らせ 等

◇全日本不動産協会総本部ホームページから

(<https://www.zennichi.or.jp/>)

- ①ホームページの上部「協会からのお知らせ」をクリック



- ②新着お知らせの「【会員限定】メールアドレス登録のお願い」をクリック
- ③登録フォームをクリックし、回答を入力
- ④送信していただき完了

または

◇QRコードから

- ①QRコードを読み取り登録フォームを開き回答を入力
- ②送信していただき完了



いただいた情報については、当会の個人情報保護方針に基づき取り扱いたします。
※協会ホームページ > 協会について > 個人情報保護について・ウェブガイドライン
よりご確認ください。

本店・支店すべての事業所が
対象となります。

<お問い合わせ>

(公社)全日本不動産協会 総本部
東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館
TEL: 03-3263-7030

または 埼玉県本部 TEL: 048-864-5555

※すでに所属本部にご登録済みの場合は、本アドレス登録は不要でございます。

●●● 編集後記 ●●●

テレビ

先日、友人との飲み場で意外に思うことがありました。それは、最近テレビをあまり視なくなったという事です。友人は、以前は一日の半分程度テレビ漬けの生活を送っておりました。CS放送の有料放送を複数契約し、番組のスケジュールに合わせて仕事の予定を合わせているような生活をしているように見えていたからです。そこで、テレビをあまり視なくなった理由を聞くと、最近ではYouTubeより、視たいときに視れる媒体が多くなり、選択できる番組も過去のものから最新のものまでCSを含めた既存媒体のものよりその数が圧倒的に多いそうです。そう思うと今では色々な媒体が出てきたことにより、不動産に関する情報も私達業者とユーザーとの差は無くなっていくと思います。そう考えると今までは私達の仕事はユーザーに情報を伝えることが仕事でしたが、これからは在る情報をどう有効に活用するか提案することが重要な仕事になるような気がします。 -早川-

(第66回)
私の彩の国
100選

「あらためて埼玉を知る」「自分たちの街がいかに美しいか」そんな問いかけをもとに、埼玉のすばらしさを会員の皆様にご紹介できたらと思い、この企画を始めました。名所・公園・温泉・山登りなど、ジャンルを問わず会員の皆様にご紹介できたら幸せと思います。今回は広報委員のほうで企画しましたが、もちろん会員の方からの情報を元に作っていきたいと思います。「こんなすばらしい所を是非紹介して、皆さんに来て欲しい・行って欲しい」そんな所がありましたら広報までご連絡ください。

～広報受付～

全日協会県中央支部 広報企画まで
FAX 048-268-8340
E-Mail urawa@zennichi-saitama.com

編集 田中

東武動物公園 **宮代町**

とうぶどうぶつこうえん

みやしろまち

ウィンターイルミネーション 2022-2023

東武動物公園では、2022年10月29日(土)～2023年2月12日(日)の期間、約300万球のLEDによる光と音楽の祭典「ウィンターイルミネーション 2022-2023」が開催されます。LEDビジョンに映し出されたCG映像や音楽に合わせたショー演出「リズムネーション」のほか、レーザーやビームライトといった照明機材を駆使した「ライティングショー」など、ダイナミックかつ幻想的なイルミネーションショーをお楽しみください。



◆自然あふれる環境を生かした光の演出に加え、アトラクションのライトアップと無数のイルミネーションは、まるで宝石箱のような輝きで特別感も倍増。全長約50mの光のトンネルやライトアップされた観覧車など、昼に遊んだイメージとは違う園内の雰囲気を楽しめるのも魅力です。



◆「桜イルミネーション」は東ゲート正面にある白鳥の池を取り囲むソメイヨシノに光の花が咲き、桜色の大きなパノラマが目の前に広がります。



◆トラやライオン、ゾウやサイといった大型動物をはじめ、ヒョウやダチョウ、フラミンゴなど新たに9体のランタンイルミネーションが追加され、合計59体が登場、SNS映え間違いなしのフォトスポットで、思い出の1枚を残しましょう。

イベント概要
 ■場所 東ゲート～遊園地各所/ハートフルガーデン/動物園(一部)
 ■日時 2022年10月29日(土)～2023年2月12日(日)
 ※12月3日(土)～12月31日(土)・1月2日(月)～1月9日(月)は毎日開催
 ※1月10日(火)～2月12日(日)は土日祝のみ開催
 ■点灯時間 17:00～20:00 ※12月24日(土)・25日(日)は21:00まで

