

埼玉県

宅建 NEWS

No.186

2023.夏



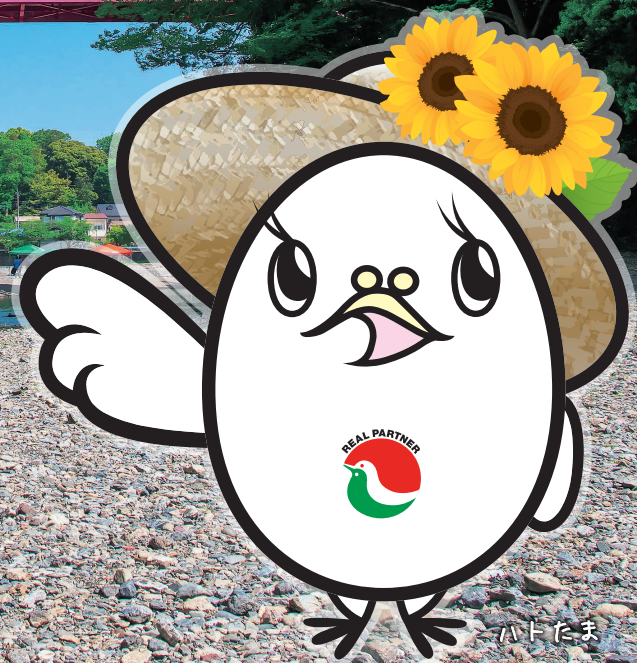
がんばれ! 浦和レッズ

URAWA REDS
Reds Business Club

TOPIC

- 定時社員総会 開催報告 ————— 表紙裏
埼玉県「空き家コーディネーター」業務の委託事業者に選定 — 2
ハトサポBBのご案内 ————— 4

埼玉県宅建協会は 県内の自然を守る
埼玉県「さいたま緑のトラスト運動」
を応援しています。



さいたま緑のトラスト保全地
「4号地・飯能河原周辺河岸緑地」(飯能市)

写真提供: sayamamine/PIXTA

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。

宅地建物取引業免許更新をお忘れなく!
提出期間経過で免許失効となります。

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
(協会経由での受付は廃止いたしました)

埼玉県への申請・届出のご案内は県庁建築安全課HPで。 [埼玉県 宅建業](#) [検索](#)

令和5年 定時社員総会 を開催しました

令和5年5月29日 於 埼玉県宅建会館

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

第12回（通算第57回）通常総会

5月29日（月）午後3時より、埼玉県宅建会館3階「研修ホール」において、当日出席者77名、委任状提出者3,433名、合計出席者3,510名のもと、定時社員総会を開催しました。

総会に先立ち、飯田会長は挨拶の中でまず、会員の皆様の協会運営に対する多大な支援と協力に対して深い感謝の意を述べるとともに、前年度の振り返りと成果、そして今後の取り組みについて次のように述べました。

会長挨拶 摘要

社会経済活動もコロナ禍前に戻ろうとしている。しかし、物価上昇や欧米の金融不安など私たちの不動産業界においては先行きが不透明な状態だ。そのような中、会員の皆様の業務支援第一で、会員目線で皆様のお手伝いをしていきたい。

昨年の就任時に「みんなを笑顔にする、健全な運営による信頼される宅建協会へ」というテーマを掲げ、様々な諸課題について令和4年度取り組んだ。特に公益社団法人として不動産無料相談をはじめとする公益事業の推進や、組織・財政の強化について取り組んできた。そのような中でこの度、約30年ぶりに会費の値上げをお願いする議案を上程させていただいた。デジタル化や社会変化に合わせて、会員の皆様の業務支援をすぐに対応できる体制で運営していくため、苦渋の選択ではあるが、会員の皆様にご負担をお願いするところとなった。今後も皆様のお役に立てるよう、組織の見直しやサービスの平準化を目指して、会計の一元化や支部の統合等についても、取り組んでいきたい。

また、今年度は埼玉県から「空き家コーディネーター」の業務を受託した。各支部において市町村と空き家等の協定を締結し、日頃から活動していただいている内容に併せて、県の空き家コーディネーターとしてもご活躍いただくため、ご協力をお願いしたい。さらに、宅建士試験事務の受託については、昨年は2会場・約2千人の受験者の運営を私ども宅建協会で行った。本年度は1万人の受験者を担当したいと希望していたところ、4会場・5千人の受験者の運営を私どもで行うこととなった。本年の試験日は10月15日（日）ということで、会員の皆様には業務ご多忙の折であり、各支部においては不動産フェアなど行事も重なる時期となっている。ぜひ会員の皆様には、私たち業界の将来を担っていく人材の育成と、業界の社会的地位の向上につながる取り組みとしてご理解・ご協力をお願いしたい。



会長挨拶 飯田 会長

大野知事らご来賓より宅建協会へ熱いエールが贈られました

総会には、日頃から本会活動にご理解とご協力を頂いている多くの来賓方がお見えになり、埼玉県知事 大野元裕様をはじめ、衆議院議員 柴山昌彦様、埼玉県議会議員・自由民主党議員宅建懇話会会長の小島信昭様にご祝辞をいただきました。



埼玉県知事 大野 元裕 様



衆議院議員 柴山 昌彦 様



埼玉県議会議員 小島 信昭 様

議事ではまず、令和4年度事業報告書に関する報告が行われました。審議事項では、令和4年度の事業会計について審議が行われるとともに、定款施行規則一部改正「会費の改定」(案)について審議が行われ、全議案とも可決承認されました。



議長を務めた松永副会長(左)と副議長の鳥山副会長(右)



事業報告を行う松島専務理事



提案説明を行う金子総務財務・広報委員長

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 埼玉本部

第12回(通算第51回) 通常総会

続いて、午後4時10分より、当日出席者83名、委任状提出者3,431名、合計出席者3,514名のもと、保証協会の通常総会を開催しました。

保証協会においては、宅建協会との連携協力のもとで実施された社会貢献のための公益事業や、会員の業務支援の実施への取り組みなど、令和4年度の事業と会計に関する報告を行いました。

各団体の議案

■宅建協会 議題

報告事項

令和4年度事業報告書について

審議事項

第1号議案 令和4年度貸借対照表及び正味財産増減計算書並びに財産目録承認に関する件

<監査報告>

第2号議案 定款施行規則一部改正「会費の改定」(案)承認に関する件

■保証協会 議題

報告事項

令和4年度事業報告書及び収支決算書並びに監査報告について

全議案が可決承認されました

各団体の議案の詳細につきましては、5月にすべての会員様に送付しております「議案書」をご覧ください。皆さまのご協力、誠に有難うございました。

定款施行規則一部改正「会費の改定」が可決承認されました

この度、可決承認された会費改定の概要につきましては、下記の通りとなっております。

- ・ 時期：令和6年度分 会費より（定款施行規則一部改正：令和6年4月1日施行）
- ・ 金額：年額62,400円（現行の年額57,600円より4,800円増）

埼玉県による令和5年度「空き家コーディネーター」業務の委託事業者に選定されました

埼玉県では、空き家相談の総合窓口を開設して、専門的な知識や経験を持つ「空き家コーディネーター」を設置し、空き家所有者や活用希望者等からの相談に対して、具体的な手法の提案や各種専門家等の紹介、空き家に関連する費用の試算の提案、所有者と活用希望者とのマッチングなどを行うこととなりました。

当協会は、本事業の令和5年度の委託事業者として選定され、令和5年6月1日より業務を開始いたしました。

「空き家コーディネーター」のご案内

空き家の悩み、どこに相談すればよいのか分からない..

相続がきっかけになるなど、空き家の所有者となる方が増えています。遠方に住んでいるため空き家の管理がなかなかできずに、だんだんと放置した結果、樹木が生い茂ったり、ハチの巣ができたりなど、周りの方に迷惑をかけてしまうことがあります。そして適切な管理をせずに放置してしまったため、不審者の侵入や屋根が強風で飛んでしまうようなことになり、治安や近隣住民の生活に大きな影響を与えてしまうこともあります。このようなことになる前に空き家を何とかしたいものですが、空き家の所有者の方からは「どこに相談すればよいのか分からない。」という声が多く聞かれます。これは、空き家の活用を希望する方にとっても同じです。

「空き家コーディネーター」空き家相談の総合窓口がお応えします

空き家の相続、管理、賃貸、売却、解体、活用などのご相談は、専門的な知識や経験と高い信頼性を誇る宅建協会の「空き家コーディネーター」にお任せください！



ご相談窓口について

詳細はこちら

相談窓口	公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会（本部） 「空き家コーディネーター」空き家相談の総合窓口
お問合せ先	空き家の相続、管理、賃貸、売却、解体、活用などのご相談はこちら ☎ 0120-157-393（フリーダイヤル） 受付時間 9:00-12:00、13:00-17:00 月～金曜日（土・日曜日、年末年始、祝祭日除く）
相談費用	無料 ※弁護士、税理士、建築士など各種専門家へのご相談や業務依頼は、一部有料となる場合がございます。

ご相談内容について

当事業の対象となる方	・ 埼玉県内に所在する空き家の所有者等 （空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む） ・ 埼玉県外に所在する空き家を所有する埼玉県民 （空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者を含む） ・ 埼玉県内に所在する空き家の活用希望者
ご相談内容の例	・ 空き家の相続、管理、賃貸、売却、解体などに関するご相談 ・ 空き家の活用希望者からの空き家の活用に関するご相談
ご相談対応の例	・ 具体的な手法のご提案 ・ 空き家に関連する費用の試算のご提案 ・ 所有者と活用希望者とのマッチング ・ 各種専門家・協力事業者のご紹介

彩西支部が入間・狹山・飯能・日高市、越生・毛呂山町の 4市・2町に車いすを寄贈しました

＜彩西支部創立20周年記念事業＞



入間市への寄贈式にて（写真中央右：杉山理一郎市長／写真中央左：栗原武支部長）



狹山市への寄贈式にて（写真中央左：小谷野剛市長／写真中央右：栗原武支部長）

本会 彩西支部では、創立20周年記念事業の一環として、同支部の活動エリアである入間市、越生町、狹山市、飯能市、日高市、毛呂山町に車いすを寄贈いたしました。

入間市（6台）、越生町（1台）、狹山市（6台）、飯能市（4台）、日高市（2台）、毛呂山町（1台）の計20台の車いすが地域福祉に活かされることとなります。

河野太郎デジタル大臣 講演「宅建オープンセミナー」を 開催しました

＜東部エリア3支部（越谷・埼玉東支部）主催／2/17[金]／越谷市民会館＞

2月17日（金）に越谷市中央市民会館にて、本会の東部エリア3支部（越谷・埼玉東支部）の3支部が合同で無料のオープンセミナーを開催しました。

講師にデジタル大臣の河野太郎氏をお招きし、「日本が目指すべきデジタル社会とは？」をテーマにご講演いただきました。

会場には218名ものお客さまにご来場いただき、デジタル化の推進と我が国の将来像についてたくさんの貴重なお話を聞くことができ、大変有意義な講演会となりました。



左から上野情報・政策・業務支援委員長（越谷支部）、飯田会長（越谷支部）、河野大臣、木村支部長（埼玉東支部）、三城支部長（埼玉支部）

元西武ライオンズ 石毛宏典氏 講演「宅建オープンセミナー」を 開催しました

＜彩央支部主催／5/13[土]／上尾市文化センター＞



元ニッポン放送でフリーアナウンサーの山田透さまの司会進行で、石毛さまのお話もさらに弾みました。



本会の役・職員とも気さくに写真撮影に応じて頂きました。

本会 彩央支部では、5月13日（土）に上尾市文化センター「大ホール」にて、「宅建オープンセミナー」を開催しました。元西武ライオンズの石毛宏典氏をお招きし、「子どもたちの育成と野球の未来図」をテーマにご講演いただきました。

また、「不動産DXとは？求められる不動産業務のデジタル化」をテーマにアットホーム株式会社の稲垣さまにご講演いただきました。

当日は、94名のお客さまにご来場いただきました。

業務上の「困った！」をサポート

宅建協会会員だけの



ハトサポBB

不動産情報

ハトサポBBは不動産業務の入口から出口までを一気通貫でサポートします。



元付側業者



客付側業者

物件登録

物件公開

物件検索

物件提案

不動産業務を一気通貫でサポートする多彩な機能が満載！

物件
登録

民間ポータル並の充実した物件登録機能

- ・入力項目の留意点、エラー表示機能
- ・全カテゴリー一覧表示機能
- ・所在地、金額入力補助機能
- ・充実の画像登録点数
- ・画像簡易編集
- ・THETA 画像登録
- ・YouTube 動画リンク登録
- ・緯度経度情報自動取得機能
- ・流通図面作成機能
- ・レインズ図面登録機能
- ・反響ログ閲覧管理機能
- ・物件確認要否表示機能

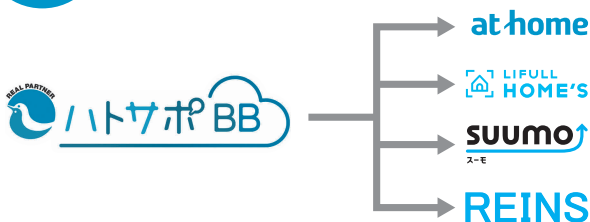
物件
検索

物件を探しやすい多彩な検索機能

- ・在庫物件検索機能
- ・成約物件検索機能
- ・会員検索機能
- ・エリア検索、沿線検索、学校検索、地図検索
- ・二次広告可物件表示
- ・マッチング・日報機能
- ・マイボックス機能

物件
公開

マルチポータル機能



3大ポータル、レインズにワンストップで物件情報を出稿

物件
提案

仕入れた物件情報をお客様へ迅速にご提案

- ・物件探しの傾向把握機能
- ・物件情報地図表示機能
- ・ルート地図表示機能
- ・複数物件の一括提案機能
- ・物件検索傾向把握機能
- ・代替機能
- ・物件提案書類出力機能
- ・流通図面出力機能
- ・物件情報 URL 出力機能

流通システム完成!



宅建協会会員だけが
無料でご利用いただけます!

※一部有料コンテンツ有り

物件確認

内見

申込

物件
確認

物件確認要否表示機能



元付側業者が設定した物件確認「要・不要」を
客付側業者が画面上で確認

内見

Web 内見予約・承認機能



- ・内見予約承認方法「自動・手動」設定機能
- ・内見予約受付日時設定機能
- ・内見予約不可日時設定機能
- ・客付側業者への伝言設定・表示機能
- ・内見予約受付案件の確認管理機能
- ・客付側業者とのチャット機能
- ・元付側業者からの伝言確認機能
- ・内見希望日時予約申込機能
- ・内見予約案件の確認管理機能
- ・元付側業者とのチャット機能

申込

Web 入居申込(買付申込)・情報共有機能



- ・最大申込受付数設定機能
- ・申込有効期限設定機能
- ・自社使用申込書、同意書アップロード機能
- ・客付側業者への留意点設定・表示機能
- ・家賃保証会社連携機能
- ・客付側業者、家賃保証会社とのチャット機能
- ・申込受付案件の確認管理機能
- ・客付側業者への審査結果通知機能
- ・入居(買付)希望者への申込フォーム送信機能
- ・入居(買付)申込情報、本人確認書類受付・確認機能
- ・元付側業者への審査依頼送信機能
- ・申込案件の確認管理機能
- ・元付側業者とのチャット機能

契約

Web 書式システム連携機能



入力した物件情報の一部を
Web 書式作成システムのマスタ情報と連携し利用

レインズでは同一物件の重複登録を禁止しています

戸建住宅を「土地」・「一戸建」など種別を変えての登録、事業用物件を「店舗」・「事務所」など種目を変えての重複登録は禁止されています。

また、複数の沿線・駅の利用が可能な物件を登録する際、沿線・駅ごとに登録することも禁止されています。(最寄りの沿線・駅はそれぞれ3つまで登録できます。)

重複登録はレインズ利用規程第5条第5項に抵触しますので物件登録をする際は十分ご注意ください。詳細はレインズIP型ホームページのお知らせをご覧ください。



弁済制度は保険制度ではありません (全宅保証埼玉本部から会員の皆様へ)

弁済制度とは、宅地建物取引業に関する取引により会員が負った債務を認証限度額の範囲内で全宅保証が会員に代わり取引の相手方等に弁済する制度です。

全宅保証は、認証申出を受けたならば、申出債権について審査の上で認証の可否を決定します。認証決定され申出人への弁済金還付が完了すると、宅建業法に基づき、会員に対して還付充当金の納付を請求します。納付期限までに納付できない場合には、全宅保証の会員資格を喪失します。(宅建業法第64条の10)

弁済制度は、本来会員が支払うべき宅地建物取引により生じた債務を全宅保証が「立替え払い」するものであり、全宅保証は会員に対し、その「立替え金」を請求することになりますので「保険制度」ではありません。ご注意ください。

本件に関するお問合せ：全宅保証埼玉本部(事業推進課) 電話048-811-1868

宅地建物取引における人権問題について

本会と埼玉県は連携協力して「宅地建物取引における人権問題について」を策定しています。以下3点を遵守しましょう。

- ①取引物件の所在地等について、差別につながるおそれのある土地柄などの調査、報告及び教示をしない。
- ②賃貸住宅等の媒介業務において、国籍、障害、高齢等の不合理な理由により、入居機会を制限しない。
- ③人権に関する取組について、従業員に周知する。



危険ドラッグ販売等禁止のための契約書・重説の記載方法

薬物濫用に係る不動産の利用防止のため、建物賃貸借契約書(特約事項欄)及び重要事項説明書(その他欄)に「危険ドラッグの販売等を禁止する事項」、「禁止事項に違反した場合の契約解除する事項」を記載してください。各雛型は協会HPよりご利用いただけます。



屋外広告物にご注意！重い罰則が待っています

道路上のカラーコーンを使った物件広告、電柱などに表示するはり紙・はり札は埼玉県屋外広告物条例に違反するだけでなく公正競争規約による規制も受けます。

屋外広告で違反すると…

- ①公正競争規約に違反した場合は500万円以下の違約金課徴、ポータルサイトへの広告掲載1ヶ月停止などの措置があります。
- ②道路上に設置した広告物が原因により事故等が発生した際には被害者が損害賠償を請求する可能性があります。
- ③埼玉県屋外広告物条例に違反した場合は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられます。

不動産広告に関するご相談は 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 Tel. 03-3261-3811

振り込め詐欺の撲滅へご協力のお願い

(埼玉県・埼玉県警察からのお知らせ)

埼玉県内における振り込め詐欺の被害が多発しています。最近では、アパート等の空き部屋に犯人が勝手に侵入し、振り込め詐欺の被害金を宅配業者に配達させ受け取る等の犯罪が多発していることも大きな問題となっています。

本会は、このような卑劣な犯罪を撲滅させるため、埼玉県と埼玉県警察本部との連携・協力のもと、振り込め詐欺の撲滅に向けた活動を行っています。

会員の方へ 不審者発見時の通報協力をお願いします

会員の皆さまにおかれましては、次の点にご注意ください。

- 犯罪拠点の疑いがあるときは警察へ情報提供
管理物件に不審者が多数出入りするなど、犯罪拠点等に使用されている疑いがある場合は、警察へご連絡ください。
- 入居者に対する振り込め詐欺の注意喚起
高齢者など詐欺のターゲットとなりやすい入居者への注意喚起や、近隣の不審者情報などに関する通報協力依頼など情報収集に努めてください。

不動産・法律相談窓口のご案内

不動産に関するお悩みや疑問は、宅建協会の相談窓口にお任せください。ご相談内容に応じて次の3つの窓口を開設していますので、お気軽にご利用ください。

①専門知識に長けた相談員が分かりやすくアドバイス「不動産無料相談所」

毎週月・水・金曜日に「不動産無料相談所」を開催しています。宅建士資格を有し、本会の研修で研鑽を積んだ相談員がお応えします。お電話等にてご利用いただけます。

電話 048-811-1818

受付 月・水・金曜日(年末年始・祝祭日除く)
10:00-12:00/13:00-15:00



②顧問弁護士による予約制の無料法律相談窓口「不動産法律相談」

不動産取引に関する事案に卓越した本会顧問弁護士による無料の「不動産法律相談会」を開催しています。完全予約制のため、相談をご希望の方はお早めにご予約をお願いいたします。

お問合せ先 048-811-1868



③埼玉弁護士会との連携による民暴事案の相談窓口「民事介入暴力事案に関する無料法律相談窓口」

本会は埼玉弁護士会と連携して、会員および会員の顧客を対象とした、民事介入暴力事案に関する無料法律相談を実施しています。無料法律相談には、埼玉弁護士会の「民事介入暴力対策委員会」の中から選任された弁護士が初期対応等の助言を行います。

お問合せ先 048-811-1868



宅地建物取引士「法定講習」のご案内

～宅建協会での受講をお願いいたします～

本会は宅地建物取引士証の交付・更新に必要な「法定講習」を埼玉県指定の実施団体として開催しています。有効期限満了の6か月前から講習が受講可能です。講習受講には事前のお申込みが必要です。定員になり次第、締め切りいたしますので、期間に余裕を持ってお早めにお申込みください。

※講習案内ハガキは、宅建協会以外の団体からも届きますが、宅建協会での受講をお願いいたします。

Web講習 始めました！

受講申込から講習受講までWeb上で行うことができます。会社やご自宅など好きな場所で受講可能ですので、是非ご利用ください。

座学による講習も引き続き開催しています

お申込みは事前に郵送または本部窓口で承っています。郵送申込の場合はWebまたは電話でご連絡を頂き、申込書類をお送りいたします。(電話でのご予約は承っておりません。)

業務多忙な方にオススメ

■Web講習

Webからお申込み頂き、パソコン・スマホで協会が指定した4週間の受講期間中にWeb講義動画の視聴、効果測定に合格されますと、新宅建士証が交付されます。

講習スケジュールや申込みは、下記QRコードよりアクセスしてご確認ください。



会場で講義を聞きたい方は

■座学講習（講義DVD視聴）

講習日に埼玉県宅建会館にて、講義映像を事前に収録したDVD視聴による講習会を開催しています。開催日程等は、協会HPにて確認頂くか、電話でお問合せください。(TEL. 048-811-1830)

窓口申込に持参するもの

①カラー証明写真：3枚

3×2.4cm、無背景(壁紙の柄等不可)、鮮明なもので自然な表情のもの(笑顔不可)
※埼玉県警の運転免許証撮影基準を準用します。基準を満たさない場合は再提出頂くことがあります。

②宅地建物取引士証（有効期限切れ・初交付の方は運転免許証等本人確認書類）

③受講料：16,500円（宅建士証交付代含む）

余裕をもってお早めにお申込みください

支部窓口の申込受付業務は令和4年3月末に終了しました

窓口のお申込みは本部にて承っております。

契約締結義務違反

賃借申込人が契約締結直前に一方的に交渉を破棄したことによる賃貸人からの契約締結上の過失に伴う損害賠償請求が認められた事例

1 事案の概要

平成28年4月、Y（第一審被告・賃借予定者・小売業）は、X（第一審原告・賃貸人）がa市内に所有する建物（本件建物）への出店を希望し、媒介業者Aを通じてXに出店申込書を提出した。その際Yは、契約期間3年、Xが内装を解体して引渡すことを条件とし、7月の引渡しを希望した。Xは本件建物で自らが営業中の店舗（X店舗）を閉店してYに賃貸する方向で、Yと交渉を開始したものの、X店舗が営業中であることや内装解体工事が必要とされたため、7月の引渡しは拒否した。

同年6月、XはAを通じてYに対して、X店舗の閉店や内装解体工事に費用を要することから、契約期間を5年とし、引渡後3年以内にYが退去する場合は、その間の賃料相当額を支払うこと（本件賃料保証条項）、販売する商品についてXが近隣で営業している店舗と競合しないようにXの承諾を得ること、等の条件を提示するとともに引渡しは9月以降としてほしい旨申し入れた。

同年7月、Yは当初難色を示していた本件賃料保証条項について取締役会の承認が得られ、賃貸借期間も5年間とすることが可能である旨をXに連絡し、その後賃貸借開始日を同年11月1日とすることで両者が合意したことから、契約書案文のやり取りが本格化した。

同年9月末には、XとYとの間で契約書の内容が概ね合意に達し、翌月7日頃にXはB社にX店舗の内装解体工事を発注した。同月11日、Yの社内で本

件賃料保証条項を見直すべきとの意見が出たため、YはXとAに対して11月1日の引渡しを延期するよう申し入れるとともに、その後Xの求めに応じて「引渡保留に関するお願い」をXに提出した。

同年10月28日、YはXと面談し、本件賃料保証条項の見直し等を求めたが、Xはこれに応じず、交渉は決裂した。その後XはB社に対して内装解体工事の契約解除に伴う損害金として、663万円余を支払った。

Xは、Yに対して賃貸借契約解除に伴う違約金（2,480万円）や内装解体工事の中止に伴う損害金等（729万円余）の支払いを求めたものの、Yはこれに応じず、その後Xはこれらの支払いを求めて本訴を提起した。

原審は、Xの請求のうち契約に定められた違約金の請求は棄却し、解体工事契約解除に伴う損害金等の請求のみを認容したため、これを不服とする両者が控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、両者の控訴を棄却した。

（本件賃貸借契約の成否）

賃貸借契約は、賃貸人・賃借人となる者双方が締結の意思表示をすることによって法律行為として成立する。交渉経過によれば、XとYは契約書案を詰めて双方の代表者の了承を得ようと努めており、双方が契約書を取り交わすことをもって契約締結の意思表示とすることを了解し合っていたとみるべき

店舗建物の所有者が、賃借申込を撤回した申込人に対し、賃貸借契約の条件について合意に達しており、契約が成立していた等として予定された違約金等の支払いを求めた事案において、契約の成立及び違約金の請求は棄却され、予備的請求の実際に支払った解体工事契約解除に伴う損害金相当額の支払い請求が認められた事例

(札幌高裁 令和元年9月3日判決 判例タイムズ1473号33頁)

(写真はイメージです)

で、本件では、結局その段階に至っていないから、賃貸借契約について意思表示の合致はなく、契約は不成立であると言わざるを得ない。

(契約締結上の過失の有無)

契約法を支配する信義誠実の原則は既に契約を締結した当事者のみならず、契約締結の準備段階においても妥当するものであり、当事者間において契約締結の準備が進捗し、契約締結交渉が大詰めに至って、形式的作業を残すのみになり、相手方において契約の成立が確実なものと期待するに至った場合には、このような期待を保護する必要がある、その一方当事者としては相手方の期待を侵害しないよう誠実に契約の成立に努めるべき信義則上の義務がある。正当な理由なく契約の成立を妨げる行為をして交渉の相手方に損害を生じさせた場合には、不法行為を構成するというべきである。

本件では、両者間で5か月以上契約締結に向けた協議が進められ、平成28年9月末には、最も困難な交渉課題であった本件賃料保証条項を含め認識の共通化が図られ、Xは代表者の了承を得て、Yも社内の最終決裁を得るべく準備を進めていた状況であった。よって、同年10月7日頃の段階において、Xは契約の成立が確実なものと期待するに至ったと評価でき、このような期待は法的保護に値し、また、YもXがこのような期待を抱いていることを認識していたとみることができる。

にもかかわらず、Yは同月11日になって本件建物引渡し中止とXが合意に達したと認識していた本件賃料保証条項等の見直しを求め、同月28日まで直接交渉をすることもなく時間を経過させており、誠

実に交渉を継続したとはいえないし、これらの求めには正当な理由があったとも認められない。

そうすると、Yの同月11日以降の行為は、それまでの交渉経緯に照らし正当な理由がなく賃貸借契約の成立を妨げる行為であるといえ、これによってXが被った損害について、賠償すべき責任を負う。

(結論)

よって原判決は相当であり、X及びYの各控訴には理由がないから、いずれも棄却する。

3 まとめ

契約書面の締結が契約成立の前提とされていたのであれば、契約に定められた違約金の支払義務が生じるものではないが、相手方に契約が締結されるという強い信頼を与えて、損害を発生させ、かつその発生を予見できた場合には、契約を締結しなかった者には、これにより相手方に現実に生じた損害を賠償する責任が生じることとなる。その様な事例の一つとして本事例を紹介するものである。

なお、事業用建物の賃貸借契約について、契約締結上の過失が認められた事例としては、東京高判 平30・10・31 (RETIO115-130) や東京高判 平20・1・31 (RETIO73-190) が、否定された事例として、東京地判 平28・1・21 (RETIO111-84) や東京地判 平22・2・26 (RETIO84-112) が見られることから、併せて参考にしていただきたい。



会員交流のページ

笑顔が見られること



今回は

埼玉西部支部

株式会社 白金商事

島村 祐介 さんの投稿です



他国の文化に触れてきた中での 国際結婚

私の妻はテキサス出身のアメリカ人で、日本で英語教師をしております。日本で知り合い結婚して18年になりますが、大きな喧嘩もなく、娘と息子と共にお互いを尊重しながら仲良く過ごしています。

思えば、私が小学校、中学校時代に家族で毎年、海外旅行に行くのが恒例で、色々な国に行かせていただきました。その国に行けばその国の文化、ルールがあり、もちろん言葉の問題も含めて日本で普通に振舞っていたことが、急に通用しないということが、子どもながら、面白くそして興味深く感じていたことを覚えています。

英語の勉強もしながら、大学時代にはアルバイトで貯めたお金を全部使いきって、宿も決めずプランなしでオーストラリアに1カ月間滞在したり、社会人になりイタリアにサッカー観戦をしに一人旅行に出かけたりもしました。



知らない文化に触れ、言葉が100%通じない状況でも身振り手振りでのコミュニケーション。とにかく冒険が好きでした。そんな小さいころからの経験が私の国際結婚を後押ししたのかもしれない。

土日、祝日は仕事ですので、なかなか家族みんなで出かけられることが少ないことも理解し、長年一緒にいてくれる妻、そして家族には本当に感謝しています。家族は私の宝です。



趣味はサッカー観戦と 20年間スコアが変わらぬゴルフ

趣味はサッカー観戦とゴルフです。サッカーはやる方ではなく観る専門です。特にヨーロッパサッカーは学生の時から現地で観戦したり、衛星放送を契約して毎週のように深夜遅くまで観戦していましたので、かなりマニアックな戦術的な部分まで精通しています。個人的には全くサッカーはできませんが…（笑）

また、この業界に入って約20年になりますが、楽しいゴルフをするのが信条で、技術は二の次です。ゴルフは平均して毎月1回はコースを回っており、結構な回数をこなしていますがスコアが20年間変わらず110あたりをフラフラしています。

仕事においても、家族や趣味等のプライベートにおいても、『笑顔が見られること』が、私にとって一番嬉しいことであり、人生の中で大切にしていることです。

青年部 レディス部 活動日記

県内16支部で宅建協会の活動を支えている支部青年部・レディス部について、各支部の部長さんより活動内容をご紹介します！

さいたま浦和支部

さいたま浦和支部は浦和区、緑区、南区、中央区、桜区の会員で構成されており、私たち青年部では社会貢献・地域奉仕活動の一環として安全で安心して暮らせる街を実現するために、年12回（毎月1回）、若手会員・従業員を中心に防犯パトロールをおこなっております。

パトロール終了後は業界の最新事例を基に闊達な意見交換、情報交換を行い、懇親会を通じて会員間の相互理解、信頼関係の醸成に努めており、不動産業界の発展を担う、志高い仲間たちとの交流の場となっております。



さいたま市では「CS90+運動」を推進しており、これからも防犯パトロールや無料相談会等の公益事業を通じて、誰もが住みやすいまちづくりの一助を担えるように、さいたま浦和支部青年部の仲間たちと活動を続けて参ります。

※「さいたま市CS（シーエス）90+運動」：2030年までに市民満足度90%以上を目指す同市の取組。

青年部 会長 杉田 将大（株A-LINE）

埼葛支部

埼葛支部青年部長を務めさせて頂いている、田部井と申します。新型コロナの影響で3年間は余り活動できませんでした。今年度は駅前清掃活動としてゴミ拾いを行いました。市長や役所の方も参加して頂くことで部員のモチベーションアップとアピールの場となったと思います。そして終わったあと、交流会などで情報交換を行い有意義な時間を共有できました。

また、青年部は年々平均年齢が上がっており、部員を増やす為に



幅広い年代と女性などへの声がけを積極的に行っています。初めはレディース部としてではなく、青年部の企画の中で、女性の方によく参加して頂けるように、参加しやすい交流を考えてバルで開催しました。まずは楽しくまた来てもらうことで次につなげて、他の企画にも参加を増やしていきたいと考えております。まだ手探りでありますが、少しでも参加者が増えて行けるような雰囲気作りを心掛けています。

青年部 部長 田部井 穫人（日信土地株）

理事会・幹事会 開催報告

下記日程・内容で理事会・幹事会を開催いたしました。

令和4年度 第5回 理事会・幹事会 (令和4年12月20日(火) / 出席理事・幹事：49名)

<宅建協会>

報告事項

1. 地域社会貢献事業について / 2. 受章者顕彰について / 3. 令和4年度(9月～11月)入会者について / 4. 宅地建物取引業法及び不動産公正競争規約違反事例について / 5. 宅地建物取引士資格試験2試験会場の運営について / 6. 組織財政改革特別委員会からの報告について / 7. 令和5年 新年賀詞交歓会の開催について / 8. 令和4年度10月末日までの職務執行の状況について / 9. 協会等会議日程について / 10. (株)いえらぶGROUPに対する指導依頼について

審議事項

- 第1号議案 全宅連不動産情報流通システム「ハトサポB B」への移行及び「ハトラぶ」の閉鎖(案)承認に関する件 **可決**
第2号議案 生命共済制度の廃止(案)承認に関する件 **可決**

<保証協会>

報告事項

1. 苦情相談・苦情解決業務及び弁済業務報告について(8月期～10月期)

令和4年度 第6回 理事会・幹事会 (令和5年3月16日(木) / 出席理事・幹事：43名)

※移動理事会として、箱根湯本温泉「箱根 天成園」にて開催いたしました。

<宅建協会>

報告事項

1. 令和4年度(12月～2月)入会者について / 2. 「第32回 宅建業開業支援セミナー」開催結果について / 3. 宅地建物取引業法及び不動産公正競争規約違反事例について / 4. 中長期的なビジョンを見据えた組織強化及び財政改革の検討について(答申) / 5. 令和5年度宅地建物取引士資格試験への対応方針とご協力をお願い / 6. 協会等会議日程について

審議事項

- 第1号議案 定款施行規則一部改正「会費の改定」(案)承認に関する件 **可決**
第2号議案 役員賠償責任保険の加入(案)承認に関する件 **可決**
第3号議案 令和5年度「開業支援キャンペーン」一部改正(案)承認に関する件 **可決**
第4号議案 令和5年度 事業計画書(案)承認に関する件 **可決**
第5号議案 令和5年度 収支予算書(案)承認に関する件 **可決**
第6号議案 令和5年度 資金調達及び設備投資の見込み 承認に関する件 **可決**

- 第7号議案 令和5年 定時社員総会 付議事項(案)並びに白紙委任状の受任者 承認に関する件 **可決**
第8号議案 埼玉県職員OBの雇用(案)承認に関する件 **可決**

<保証協会>

審議事項

- 第1号議案 令和5年度 事業計画書(案)承認に関する件 **可決**
第2号議案 令和5年度 収支予算書(案)承認に関する件 **可決**
第3号議案 令和5年 本部総会 付議事項(案)承認に関する件 **可決**



令和5年度 第1回 理事会・幹事会 (令和5年4月26日(水) / 出席理事・幹事：47名)

<宅建協会>

報告事項

1. 令和4年度(3月)入会者について / 2. 令和5年度 住宅瑕疵担保履行法届出書受付補助業務委託事務にかかる単価について / 3. 令和5年度 宅地建物取引士資格の登録申請書等受付事務補助業務等委託事務にかかる単価について / 4. 第7回 不動産業者向け「空き家管理セミナー」の開催について / 5. その他(関係団体からの報告事項) 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 埼玉県支部の会員数について

審議事項

- 第1号議案 令和4年度 事業報告書及び附属明細書 承認に関する件 **可決**
第2号議案 令和4年度 貸借対照表及び正味財産増減計算書及び附属明細書並びに財産目録 承認に関する件 **可決**

<保証協会>

審議事項

- 第1号議案 令和4年度 事業報告書 承認に関する件 **可決**
第2号議案 令和4年度 収支決算書 承認に関する件 **可決**



眺めて埼玉!

もっと埼玉のことが好きになる美しい景色や豊かな自然、素敵な街並みを協会マスコット「ハトたま」がご紹介します。

今回の表紙写真 「飯能河原にかかる割岩橋」

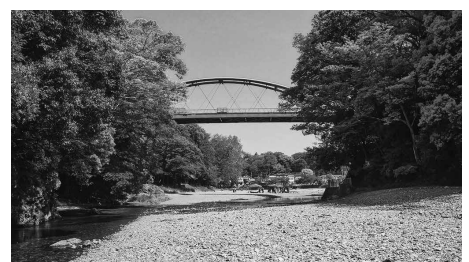
入間川にある豊かな森と川に包まれた飯能河原で「川の国埼玉」を満喫できます。駅から徒歩15分と近く、夏はバーベキュースポット「リバランタ」など多くの人でにぎわう飯能市の観光スポットです。飯能河原にかかる割岩橋は夕方から夜にかけて赤、青などのライトアップを楽しめます。深緑の木々と赤い割岩橋が青空に映え、楽しい夏休みの思い出づくりにぴったりの川遊びスポットです。器材・材料は周辺店舗でレンタル・調達が可能、手ぶらでバーベキューができます。

<埼玉県HPより抜粋>

▶「緑のトラスト保全第4号地 飯能河原周辺河岸緑地」(飯能市)

入間川が急流域から大きく蛇行し中流域に変化するこの地は、すばらしい景観に恵まれています。トラスト地は西武池袋線飯能駅から徒歩10分の河畔の樹林地です。川ではカワセミ、アオサギなどが飛来し、ハグロトンボ、ミヤマアカネなどが飛翔し、渓谷の美声・カジカガエルが鳴いています。森ではよくアオゲラが鳴き、上空にはトビが舞っています。春はチゴユリ、秋はコバギボウシなどが咲きます。

すぐお隣は人気の観光地・飯能河原ですので、トイレ、レストランや市の子ども図書館もあります。子どもさんを連れての川遊びに加えて、周囲のミニ自然観察をお楽しみください。なお、ゴミは必ずお持ち帰りください。 <公益財団法人さいたま緑のトラスト協会HPより抜粋>



倫理綱領

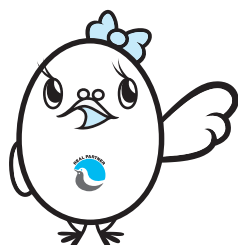
埼玉県宅建協会会員は倫理綱領を遵守し誠実かつ公正な業務の遂行に努めています

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
1. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるよう常に人格と専門的知識の向上に努める。
1. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
1. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
1. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 / 公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 本・支部事務局一覧



● 協会本部	さいたま市浦和区東高砂町 6-15	048-811-1820
① 川口支部	川口市並木 2-24-21	048-255-7711
② 南彩支部	戸田市上戸田 1-14-10	048-229-4630
③ さいたま浦和支部	さいたま市浦和区常盤 6-2-1	048-834-6711
④ 大宮支部	さいたま市大宮区仲町 1-104 大宮仲町AKビル9F	048-643-5051
⑤ 彩央支部	上尾市二ツ宮750 上尾商工会議所内	048-778-3030
⑥ 埼玉北支部	熊谷市籠原南 3-187	048-533-8933
⑦ 本庄支部	本庄市朝日町 3-1-19	0495-24-6506
⑧ 埼玉東支部	草加市稲荷 3-18-2	048-932-6767

⑨ 越谷支部	越谷市越ヶ谷 2-8-23	048-964-7611
⑩ 埼玉支部	南埼玉郡宮代町笠原 2-2-7 ノアコーポ 2F	0480-31-1157
⑪ 北埼玉支部	羽生市中岩瀬1059-2	048-562-5900
⑫ 県南支部	朝霞市本町 1-2-26 WJ・A-1ビル 2F	048-468-1717
⑬ 埼玉西部支部	川越市脇田本町14-20 遠藤ビル 3F	049-265-6390
⑭ 所沢支部	所沢市元町28-17 元町郵便局 2F	04-2924-6599
⑮ 彩西支部	狭山市根岸 1-1-1	04-2969-6060
⑯ 秩父支部	秩父市上宮地町10-8	0494-24-1774

お問合せ先

■ 埼玉県宅建協会 代表 (自動音声ガイダンス)	048-811-1820
■ 開業・ご入会のお手続き、会員情報の変更・退会等	048-811-1835
■ 宅建士の法定講習会や更新・変更・登録	048-811-1830

■ 契約書・揭示物・研修会・弁護士相談・苦情解決申出	048-811-1868
■ レインズ・ハトサポBB・ハトマークサイト等	048-811-1840
■ 不動産取引等に関するご相談は「不動産無料相談所」	048-811-1818

編集後記

今年度は、様々な変化が起こりえる年になりそうですね。やっと新型コロナウイルス感染症も5類感染症になり、インバウンドや外出も自由に行え、経済も少しは上向きに、6月上旬では東京株バブル後最高値になり(本誌発行時には下がるか、上がるか?)、民法改正、インボイス、マイナンバーカードと落ち着きの

ない社会経済です。しかし埼玉県宅建協会は会員一丸となって倫理綱領を厳守し、会員の皆様に宅建ニュースを通じて有意義な情報をお伝えし、取引に役立って頂ければ幸いです。今後とも、宜しくお願い致します。

総務財務・広報委員会 副委員長
江泉 隆志 (大宮支部)

編集委員

委員長	金子 一夫 (彩央支部)
副委員長	飯沼 哲夫 (埼玉西部支部)
	江泉 隆志 (大宮支部)
委員	木本 伸治 (川口支部)

委員	早船 勝二 (南彩支部)
	飯嶋 藤王 (越谷支部)
	市角 力哉 (埼玉支部)
	米沢 渡 (所沢支部)

委員	大津 英輝 (彩西支部)
担当副会長	富田 満 (埼玉北支部)
担当副専務理事	大野 善典 (越谷支部)



埼玉県宅建協同組合
組合員拡大 特別企画

令和5年度中 随時受付中
(2023.4/1～2024.3/31)

組合 新規加入者 ご紹介キャンペーン



埼玉県宅建協同組合『新規加入者ご紹介キャンペーン』のご案内

埼玉県宅建協同組合では、協同組合に新規でご加入頂いた方や新規加入者をご紹介頂いた組合員さまを対象に「浦和レッズ観戦『ビューボックス』」もしくは「テーマパーク関連チケット」をもちろんプレゼントする『新規加入者ご紹介キャンペーン』を実施しております。

皆さまの周りにまだ協同組合に未加入の方がいらっしゃいましたら、この機会にぜひご紹介ください！
また、ご紹介者なしで直接ご加入頂く方のお申込みもお待ちしております。

賞品 **A賞**：浦和レッドダイヤモンズ観戦「ビューボックス」（特別個室・食事付）
※観戦日時は調整中のため、決定次第ご連絡いたします。

B賞：テーマパーク関連チケット（割引利用券）
※入場券や宿泊にお使い頂ける割引利用券です。詳細はお電話でお問合せください。

応募条件 **要件1**：令和4年度以前に宅建業免許を取得した会員で『新たに組合にご加入頂ける会員』
要件2：「要件1」の方を組合へご紹介頂いた組合員 <いずれかを満たせばOK！>
※ご応募に関する諸条件等の詳細は組合ホームページをご参照ください。

申込方法 右のQRコードよりお申込フォームにアクセスのうえ、お申込ください。
お申込み確認後、事務局より確認のご連絡をいたします。
※A賞、B賞ともに定員になり次第、予告なく受付を終了する場合がありますので、ご了承ください。

本キャンペーンの
お申込はこちら

