

埼玉県

# 宅建 NEWS

No.181

2021.新春



がんばれ! 浦和レッズ

URAWA REDS  
Reds Business Club

TOPIC

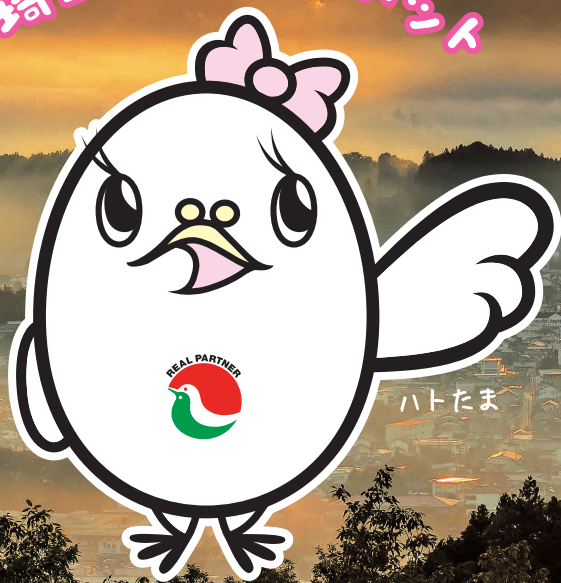
新年のご挨拶 ————— 1

受賞者顕彰 ————— 10

新型コロナウイルス対策ポスターについて ————— 裏表紙

発行回数の変更について 令和2年度より、年間発行回数を2回（7月と1月）とし、発行号の名称も通算の発行数表示に変更いたしました。

埼玉いやしスポット



ハトたま

朝日浴びる雲海と秩父の街並み(秩父市) 写真提供: ARTemis / 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 免許満了日の90日前から30日前まで  
提出期間は (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



協会マスコット「ハトたま」が、埼玉県内の各エリアに点在する“癒し”を得られる場所を美しい写真とともにご紹介します。

## 今回のいやしスポット

..... 秩父の雲海

秩父は山々に囲まれた盆地のため、様々なロケーションで雲海を楽しめます。標高が高い場所からは壮大に広がる雲海を眺めることができ、低い場所からは目の前まで雲が迫ってくる迫力ある雲海を観賞することができます。

### 雲海とは

雲海とは、地表付近に濃い霧が発生し、標高の高い場所から見下ろすと雲の海が広がっているように見える神秘的な現象です。

### 秩父雲海の特徴

秩父盆地では、夜に地表付近の空気が冷えて霧が発生することが多く、早朝にかけて雲海が見られます。

市街地を覆うように雲海が発生するため、夜景の光が雲海を照らし虹色に輝く「雲海夜景」や、橋や工場が雲海に包まれて幻想的に見える「天空の橋」・「天空の工場」など、様々なバリエーションを楽しめます。

「都心から一番近い雲海」として注目を集め、SNSによりブームとなっています。

### 秩父雲海が発生しやすい条件

- ・ 季節：シーズンは春と秋。ピークは11月。（条件がそろえば夏や冬でも見られます。）
- ・ 時間：明け方～早朝が多い
- ・ 天気：明け方晴れていること（前日に雨が降るとさらに発生しやすい）
- ・ 風速：風が弱いこと（風速1m/s以下が続くと発生しやすい）
- ・ 湿度：湿度が高いこと（湿度が100%に近いと発生しやすい）



### 秩父雲海の観賞スポット

秩父ミュージックパーク、三峯神社、美の山公園、羊山公園

### 秩父雲海のライブカメラ公開中

秩父市では、この絶景を世界中にお届けしてまちおこしにつなげていくため、雲海の観賞スポットにライブカメラを設置しネットで映像を配信しています。



＜秩父市公式サイト「秩父観光ナビ」より抜粋＞

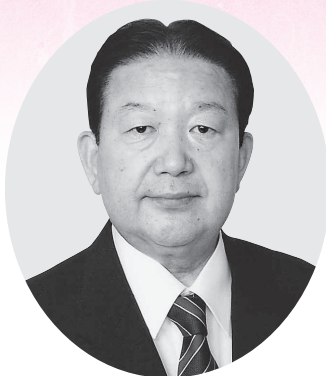


## 広報誌「宅建NEWS」 バックナンバーのご案内

年2回発行している本誌バックナンバーを  
本会ホームページ上でも閲覧できます。







# 新年のご挨拶

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会埼玉本部

会長・本部長 江 原 貞 治

## 『安心・安全・満足の不動産取引を支えるハトマーク宅建協会』を目指して ～「三つの施策」と「3・1・2運動」の推進～

明けましておめでとうございます。

会員の皆様方におかれましては、輝かしい新春をお迎えになられたこととお慶び申し上げます。

本年も、宅地建物取引業の更なる発展に向けて、全力で会務運営に取り組む所存でございますので、引き続きご支援とご協力をお願い申し上げます。

さて、我が国はいよいよ人口減少局面に突入し、全国の空き家は850万戸に達しようとしています。さらに、新型コロナウイルス感染症が再拡大し、業界も「コロナ禍」の影響を少なからず受けています。こうした状況に対し、我が国は英知を結集して必ずやこの感染症を克服し、景気対策と東京オリンピックの開催によって、経済を回復し新たな成長を実現することでありましょう。

本会は、埼玉県知事が認定する唯一の宅地建物取引業の公益社団法人として、そして、会員数業界ナンバーワンの団体として、「ハトマークグループ・ビジョン」に基づく人材育成、不動産無料相談等の各事業に取り組み、業の健全な発展と市場の活性化を図ってまいります。昨年8月には、全宅連と連携し改正民法に対応したクラウド型契約書作成システムを稼働させ、会員の皆様の業務利便性を向上いたしました。特に、特約・容認事項文例集を充実させておりますので、実務にお役立ていただきたいと存じます。

私は、会長として『三つの施策』を掲げ、誠心誠意、事業を推進しております。

まず1つめは、『安心・安全・満足の不動産取引を支えるハトマーク宅建協会』です。県民の皆様方に安心・安全・満足の取引をしていただくため、そして、会員が専門家として地域に根ざし今以上に活躍するため

に、宅建協会は強力にサポートしてまいります。会員資質の更なる向上を通じて、消費者保護を図り、タウンマネジメントスクールの開催による地域のローカルスーパースターの誕生にも取り組んでまいります。

次に、『明るい宅建協会』にいたします。「笑う門には福来たる」という諺があるように、組織は明るくなければなりません。改革をより進め体質改善を図ってまいります。実務研修会を開催するとともに、あらゆる広報活動を通じてハトマークの宅建協会の周知を図ります。さらに、新型コロナウイルス変革期に対応した新たなビジネスモデルの構築に取り組んでまいります。

そして、『強い宅建協会』を作ります。正確な情報収集と迅速な対応を図り、自分達のことを「はっきりと表明できる」協会にしていきたいと思います。宅地建物取引主任者から宅地建物取引士に変わり「士」になりました。「更なる社会的地位の向上」を図り、「地域社会への貢献」、そして「地域の活性化」に取り組めます。

私は、「安心・安全・満足の不動産取引」を推進するため、粉骨砕身全力で、公益事業活動を推進する覚悟でございます。そして、本会と埼玉宅建協同組合、全宅連、全宅保証のハトマークグループ全体の連携強化によって、会員業務支援の充実を図ることをお約束いたします。

どうか会員の皆様方には、今後も「宅地建物取引業」の発展のため、ご協力をお願い申し上げます。そして“共に頑張っていきましょう”ということをお願い申し上げます。

結びに、会員の皆様方のご健勝とご繁栄、そして益々のご活躍を心からご祈念申し上げまして、年頭のご挨拶とさせていただきます。

# 新たな埼玉の 歴史に向かって



## 埼玉県知事 大野 元 裕

明けましておめでとうございます。

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会会員の皆様には、お健やかに新年を迎えられたものとお喜び申し上げます。また、県政の様々な分野で御協力を賜っており、深く感謝申し上げます。

昨年は、新型コロナウイルス感染症対策に明け暮れた一年でした。

県民の皆様には、外出の自粛や学校の休業など、格別の御理解と御協力をいただきました。改めて心から感謝を申し上げます。

引き続き新型コロナウイルスに強い危機感と緊張感を持ちながら、感染防止対策と社会経済活動の両立をでき得る限り維持していくことが必要です。

これからも、県民の皆様を守るために最善の方法を選択し、この困難な問題の解決に全力で取り組んでまいります。

現在、新型コロナウイルスへの対応の一つとして、テレワークやキャッシュレス決済など、接触機会を低減させつつ社会生活を送る取組が予想を上回る速さで家庭や職場に広がっています。

これらの変化を的確に捉え、「働き方改革」や「誰もが活躍できる社会」の実現に挑戦していくため、様々な分野で変革を促すデジタル・トランスフォーメーション（DX）を進めてまいります。

また、これから埼玉県には少子化や急速な超高齢化に伴う本格的な人口減少社会が到来します。このため、「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」を進めることにより、医療・介護需要の増加や働き手

の不足などの課題に対する私なりの答えを形にしたいと考えています。

具体的には、生活圏を集約化し、職住近接による子育て環境の向上、AIやIoTを活用した高齢者の見守りを行うなど、効率的で効果的な取組を進めます。このほか、災害に強い技術やエネルギーの強化などにより安心・安全を高めることで、人生100年時代にふさわしいまちづくりを目指します。

こうした施策をはじめ、県の施策を横断的に貫く一本の柱とも言えるのが「埼玉版SDGsの推進」です。誰一人取り残さない持続可能な「日本一暮らしやすい埼玉県」を実現するためにも、県内の様々な方々に御参加いただきたいと考えています。

令和3年は、埼玉県が誕生して150周年を迎えます。この節目の年に私たちのふるさと埼玉の魅力を県内外へ、そして未来へ伝えていきます。

また、本県が誇る偉人の一人、渋沢栄一翁を描いた大河ドラマ「青天を衝（つ）け」が始まります。

そして、いよいよ東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会も開催されます。

今年も、県民の皆様と、干支の丑（うし）にちなんだ、粘り強さと堅実さを兼ね備えた「ワンチーム埼玉」となって、共に前進してまいりますので、貴協会におかれましても、引き続き県政への御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、貴協会の益々の御発展と会員の皆様の御健勝、御活躍を祈念申し上げまして、新年の御挨拶とさせていただきます。



# 新年のご挨拶



埼玉県都市整備部建築安全課

課長 若林 昌善

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の皆様、  
新年明けましておめでとうございます。

貴協会は、昨年、新会長となられた江原会長を先頭に、役員及び会員の皆様が一丸となり、業界の更なる発展と安心安全な不動産取引の実現に向けて、新たな歩みを始められました。日頃、消費者の保護と宅地建物取引業者の資質向上に御尽力をいただいておりますとともに、県政の様々な分野におきましても貴協会の御支援、御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、昨年は、新型コロナウイルス感染症が、県民生活や企業活動、地域経済に深刻な影響を与えました。貴協会の皆様には、外出の自粛など御理解と御協力をいただき改めて御礼申し上げます。

こうした中、貴協会では、いち早く埼玉県が認定する彩の国「新しい生活様式」安心宣言を掲げられ、県民の安全に配慮し、徹底した感染症対策をしながら、各種不動産セミナーや消費者向けの相談事業を実施されております。宅建業者向けの法定研修会につきましてもインターネットを活用して安全に

実施されるなど、厳しい環境の中で、公益法人としての社会的責務を果たされておりますことに、心から感謝申し上げます。

また、少子高齢化が進行し、人口減少社会を迎える中、本県の空き家の件数は約34.6万戸にもものぼり、生産年齢人口が減少していく中での持続的な経済成長が課題となっております。県では貴協会をはじめとした関係団体の御協力のもと、埼玉県空き家対策連絡会議を設置し、「空き家にしない（予防）、空き家をつかう（活用・流通）、空き家をこわす（除却）」をキーワードに様々な取組を進めさせていただいております。空き家を他用途に利活用しやすいような法改正が順次行われており、今後は空き家の福祉利用等も推進していきたいと考えておりますので、引き続きお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

最後になりますが、貴協会並びに会員の皆様にとりまして、本年が実り多く、更なる飛躍の礎となりますよう祈念申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



# ハトマーク “ブランディング活動”

## 積極展開中！

本会および本会会員を積極的にPRする広報強化策として展開中の「ハトマークブランディング活動」  
として、次の二つの施策を実行しました。

### 1. 会館への団体名称の掲示

江原貞治会長の発案により、本会「埼玉県宅建会館」に正式な団体名称である「公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会」および略称「(公社) 埼玉県宅建協会」を分かりやすく掲示しました。



- ①箱文字看板新設（正面エントランス欄間部）カッティング文字新設（正面自動ドアガラス面）
- ②カッティング文字新設（西側ガラス面）
- ③箱文字看板新設（駐車場出入口欄間部）、駐車場シャッター
- ④カッティング文字新設（駐車場出入口ドアガラス面）
- ⑤袖看板文字変更

### 2. ハトマークブランディングPR標語の募集

埼玉県民をはじめ一般消費者に対して、本会会員である“ハトマークのお店”に対する信頼性や安心感につながるキーワードを用いて、簡潔でわかりやすい標語を募集します。

募集期間	令和2年11月9日(月)～令和3年1月31日(日)
応募資格	本会会員（従業者やその家族を含む）
応募方法	協会ホームページより応募用紙をダウンロードの上、応募欄ご記入頂き、FAXにてお送りください。 ※作品はお一人様1点に限ります。
選定・発表	令和3年3月に受賞作品の発表を行います。
受賞について	①最優秀賞（1点） QUOカード1万円分+浦和レッズペアチケット ②優秀賞（5点） QUOカード2千円分+浦和レッズペアチケット

※最優秀賞の標語は、本会が発行するポスター・チラシやホームページ・広報誌、各種イベント等で積極的に使用して、会員店舗への来店促進PRに活用いたします。



# 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

郵送でのお申込みも承っております。是非ご利用ください。

宅地建物取引士証の交付・更新に必要な「法定講習」は、広い会場とゆとりのある座席で快適に過ごせる宅建協会でご受講ください。本会は埼玉県指定の実施団体として年間を通じて本講習会を実施しています。

5年間の有効期限が近付いていませんか？有効期限6カ月前からの講習が受講できますので、お早めにお申込ください。宅建協会（本部・16支部）がお手続きの窓口となっております。

※講習会案内ハガキは、宅建協会以外の団体からも届きますが、宅建協会にてご受講ください。

お問合せ先 048-811-1830

## ■講習時間・会場

当会ホームページにて開催日時・会場をご確認ください。



## ■講習会のお申込みについて

右上の①～④の必要書類等をご持参の上、当会本部または支部事務局窓口にてお手続きをお願いいたします。

郵送申込みをご希望の方は上記お問合せ先までご連絡ください。必要書類をお送りいたします。

### <必要書類等>

①印鑑（認印）

②カラー顔写真3枚

（縦3cm×横2.4cmの6ヶ月以内に撮影した同一の証明用カラー写真、運転免許証の撮影基準を準用）

※当会館1階ロビーにスピード写真機を設置しています。

本部でのお申込みの際にはご利用ください。

③現在お持ちの宅地建物取引士証（宅地建物取引主任者証）

④現金16,500円<内訳:受講料12,000円、宅地建物取引士証交付手数料（埼玉県収入証紙代）4,500円>

※有効期限切れの方・初めて宅建士証の交付を受ける方は運転免許証等の本人確認書類もご持参ください。

※埼玉県証紙は当会本部窓口にて販売しております。

## 宅地建物取引士に関する各種お手続きについて

宅建士の「登録申請」や「登録事項変更の届出」など、宅地建物取引士のことなら「ハトマークの宅建協会」にお任せください。宅建協会（本部）がお手続きの窓口となっております。

お問合せ先 048-811-1830



# 鍵交換による自力救済行為

## 警察官立会いの下で開錠し、警察の要請により鍵を交換した行為が自力救済には当たらないとされた事例



### 1 事案の概要

賃借人A（訴外）は、平成23年5月、マンション111号室所有者との間で、①賃貸期間2年間、②賃料等月額170,200円の約定で賃貸借契約を締結すると共に、賃料等支払債務について家賃保証会社Y（被告）との間で保証委託契約を締結した。その後、平成25年3月、X（原告）は本物件を取得し、賃借人たる地位ならびに本件保証契約上の地位を承継した。また、Xは管理会社に本物件の管理を委託した。

管理会社は、Aに対して管理会社及び賃料振込先変更の連絡をしたが、連絡がとれず、賃料の支払もなかったことからYに対して保証債務の履行を求め支払を受けていた。

その後、平成25年10月頃に管理会社はYから本物件の明渡訴訟提起の連絡を受け、Aが音信不通のまま3カ月経過したことから、本物件内でAが死亡している可能性を疑い、警察に相談した上で警察官立会いの下開錠して本物件内に立ち入ることとした。これについて家賃保証会社Yは何ら異議を述べなかった。

平成25年10月18日、管理会社が警察官立会いの下、本物件を訪問するも応答がなかったことから、開錠して立ち入ったところ、中にBなる男性が横になっており、Bは、Aとは無関係のCなる人物から鍵を借りたと述べ、他人名義の診察券を所持していたり、玄関に様々なサイズの靴が複数ある状況であ

ったことから、鍵がコピーされて不特定多数の人物が出入りしている可能性が高いとして、証拠を保全するため今の鍵で出入りできないようにする措置をとることを警察官が指示した。

この指示に基づきX並びに管理会社は、鍵を交換し、「【重要】不審者および鍵交換について」と題する、下記記載の案内文書を玄関扉横に貼付すると共に、Yにその経過について報告した。

「室内については荒らされた様子は御座いませんでしたが、不正に鍵のコピーを行い不特定多数の不審者が出入りしている可能性がある為、二次被害防止および証拠保全の為、入室制限をする必要があり、警察署からの指示のもと、鍵交換を行いました。新しい鍵は現地からご連絡頂ければすぐにお渡しして入室が出来るよう用意してあります。こちらをご覧になりましたら、下記連絡先までご連絡下さい。」

Yは同年11月11日、管理会社に対して本物件の鍵を交換した日の前日をもって保証契約を解除する為、以降の賃料を保証しない旨通知し、同年10月19日以降の保証債務履行を拒んだため、その支払を求めてXが提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、以下の争点について次のとおり判示し、Xの請求を認容した。

#### （1）賃料等支払債務（主債務）の存否

Yは、賃借人が賃貸目的物を賃借人に使用・収益させることを妨害・拒否した場合、賃借人は賃借人



マンション一室の賃貸借契約につき、貸主が鍵を取替えた行為が自力救済にあたり、鍵交換以降賃借人は賃料支払義務を負わないとして、賃料保証会社が借主の未払賃料の保証履行を拒絶した事案において、同行為は警察の要請により行われたものであり、かつ賃借人がいつでも使用できるよう配慮されていることから、自力救済には当たらないとして、貸主の保証債務履行請求を認めた事例

(東京地裁 平成26年11月27日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

に対して賃料支払債務を負わないので、Yも保証債務を負わないと主張するが、何らかの違法行為があると認識した警察官の示唆を受けて現場保存の為に交換したものであり、そして、Aは容易に本物件を使用収益することが可能な状況にあったものといえるから、本件の事実関係においてはXの行為が違法な自力救済に当たるとはいえない。

## (2) 本件保証契約の終了の有無

Yは、XがYに何ら事前の連絡をせずに違法な鍵の交換行為に及んだものであり、X Y間の信頼関係は破壊されたとして、Yの解約通知により本件保証契約は終了したと主張するが、本物件への立ち入りに先立ってXから連絡を受けた際にも異議を述べたことはなく、Xは鍵の交換経緯についても遅滞なく報告をしており、本件保証契約上の信頼関係が破壊されたものとはいえない。

## (3) 本件保証契約に基づく免責の有無

Yは、本件保証契約条項では「非常事態の発生により本物件の通常の使用が不能となった場合」に保証債務を免れると主張するが、これは不可抗力又はこれに準ずるような予見不可能な事情による場合をいうものと解されるところ、本件認定事実によれば賃借人であるAがCなる人物又は第三者に対して本物件の鍵を交付したことが推認でき、本物件の通常の使用が不可能となった縁由は、不可抗力又は予見不可能な事情によるものとはいえないから、同条項の適用はないというべきである。

以上により、YはXに対し、本件保証契約に基づき、AがXに対して負う賃料等債務の残金58万6929

円についての保証債務および遅延損害金を支払う義務を負う。

## 3 まとめ

自力救済は、原則として法の禁止するところであって、法律の定める手続きによったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能もしくは著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるにとどまるものとされている。(最三判昭40・12・7 昭38(オ)1236)

賃貸人や管理会社にとって、家賃を滞納したまま行方不明となっている賃借人への対応には苦慮するところだが、賃借人に債務不履行があるとしても、承諾もなく貸室に侵入する、貸室の鍵を交換し賃借人の使用を不可能とする、退去を促す張り紙をするなどの行為は、違法な行為として、賃貸人は賃借人に対し損害賠償責任を負うこととなる(大阪地判平25・10・17 RETIO96-130他)。

本件のように、「緊急やむを得ない特別の事情」が存する場合であったとしても、賃貸人らが不法行為責任を問われることのないよう、警察官の立会いを求めその指示に従う、弁護士に対処策を相談する等の慎重な対応が必要となることに留意されたい。

# 私の宝

会員交流のページ

## 私の趣味



今回は、

### 埼玉東支部

株式会社アースハウジング

平良 嘉浩 さんの投稿です



### 面白い生き方

自分なりに面白い生き方をしているなと思います。今回趣味を通してのエピソード等の紹介をさせていただきます。

まず、宅建協会には長きにわたり大変お世話になりました。感謝申し上げたいと思います。

埼玉東支部にて10年以上も理事役員を担当させていただきました。大勢の役員の方々と色々な事があり、たくさんの経験もでき、大変楽しい期間となりました。なかでも一番の思い出は無料相談会です。不動産業界の本質について身をもって分かった気がします。トラブルの多い業種だと思い、研修の必要性を感じました。毎年変わる税制度、宅建業法等に精通していないと思わぬトラブルに巻き込まれかねません。ビジネスとしてずっと勉強が必要だと分かりました。



### 社員の結婚式がきっかけで バンド結成

さて、趣味として思わぬきっかけから音楽に目覚めました。平成10年に当社の番頭を務める社員が結婚することになり、仲人役を頼まれました。その時に何か面白いイベントができないかと考えた時に、バンドをやってみようと思いつきました。私がギター、結婚する本人がベース、別の社員がドラム、もう一人がキーボード&ボーカルの4人で始めました。

そんなに簡単に？実はメインのボーカルの方が出入りしている水道屋さんなのですが、昔銀座のクラブで4軒位かけもちのピアノ&ボーカルでのプロだったのです。メインの彼を中心に、素人の3人は小さく音を出すだけ。

披露宴で演奏して大変受けたことで、音楽にはまりました。その後練習を重ねていくうちに、八潮市の市民祭りへの参加、ダンスホールでの演奏等のオファーもありました。何年間か続いたのですが各々の都合でバンド活動は休止中です。



### 音楽はしがらみもなく 楽しい時間

今私とはいうと、アコースティックギターで何人かの仲間と弾き語りを楽しんでいます。

私にとっての音楽は、何のしがらみもなく、純粹に音楽を好きな人同士での楽しい時間。仕事を引退しても続けていければと思います。



# 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！

## 彩央支部

彩央支部青年部は平成16年に発足し「仲間づくりをしよう」「情報交換で見識を高めよう」「自信のもてる仕事のために」をスローガンに現在23名にて、専門知識の習得、業務の活性化、ボランティア活動等を行っています。特に公益活動の一環として力を注いでいる防犯パトロールでは『宅建協会彩央支部』のロゴ入りベストを着用し、駅周辺や住宅街等をパトロールしています。以前『振込め詐欺にご注意！』の防犯ビラを配布しながらパトロールしていた際に、年配のご婦人方から「親切にありがとうね、気を付けるよ。」とのお言葉を頂きました。我々が不動産業者の団体であることも説明させて頂き、微力ながらもこの活動が地域の皆様の防犯・安全に貢献が出来つつ、宅建業界のPRも出来ているのではないかと自負しております。今年度はコロナ禍の影響であまり活動が出来ておりませんが、今後も宅建業界の地位向上に寄与できる青年部を目指したいと考えています。



青年部長 池田 裕輔（株式会社 池田不動産）

## 埼葛支部

埼葛支部青年部は、公共事業として清掃活動、ペットボトルキャップの回収や防犯パトロールを行っております。ペットボトル回収では不動産フェアなどで回収を行い、年々回収が増えています。コロナの影響の中で、出来ない事業等もありますが、Zoomを使用した勉強会やゴルフコンペなどが開催できるように部員一丸となって試行錯誤しております。



また、新たな時代に合った変化を求められる中、スムーズな情報の共有が必要だと思います。部員との交流を深め意見交換し、青年部の枠を超えて地域に根差した不動産業者を目指していきます。これからも積極的に活動していきますのでよろしくお願い致します。

青年部長 田部井 穫人  
(日信土地株式会社)

# 受章者顕彰

## 黄綬褒章



### 山口 徳行 氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 監事  
(埼玉西部支部 顧問)

この度、令和二年度秋の褒章において、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の推挙により「黄綬褒章」の栄に浴し、身に余る光栄と感謝しております。

コロナ禍の大変な状況の中、12月1日埼玉県庁にて褒章・章記の伝達を受けました。皇居への参内は来年後半頃と伝え聞いております。

黄綬褒章は「業務に精励して人々の模範である者」に授与される、とあります。

この度の受章は江原会長、内山前会長、三輪政連会長をはじめ本部・支部の役員の皆様そして事務局の皆様、会員の皆様等本当に多くの皆様方のご支援、ご協力の賜物と心より感謝申し上げます。

これからもこの栄誉を励みに業界発展の為に微力ながら最善を尽くす所存です。

会員の皆様には今後とも変わらぬご厚情、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。お礼の言葉といたします。

#### 埼玉県建協会 本部役員歴

平成18～令和元年度	理事
平成18～19年度	取引主任者研修センター 委員会副委員長
平成20～21年度	業務支援委員会副委員長
平成22～23年度	流通委員会副委員長
平成28～29年度	組織改革特別委員会委員、 50周年記念式典特別委員会 委員
平成30～令和元年度	副会長
令和2年度～現在	監事

#### 埼玉県建協会 支部役員歴 (埼玉西部支部)

平成12～13年度	理事
平成22～23年度	副支部長
平成28～令和元年度	支部長
令和2年度～現在	顧問



## 国土交通大臣表彰

### 渡 邊 勝 久 氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長  
(さいたま浦和支部長)

この度、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会より推薦をいただき、国土交通大臣表彰の栄を賜りました。私にとりましては誠に身に余る光栄でございます。

江原貞治会長をはじめ、本部・支部役員の皆様、本部・支部事務局の皆様、会員の皆様方のご支援、ご協力の賜物と心より深く感謝申し上げます。本協会にお世話になって三十余年、皆様にお力添えをいただいたおかげでございます。重ねて感謝申し上げます。

今後も、この受賞を励みに、微力ながら業界発展のため尽くさせていただく所存でございます。

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の益々の発展と、全ての会員の皆様のご健勝、ご繁栄をお祈り申し上げまして、御礼の言葉とさせていただきます。

#### 埼玉県建協会 本部役員歴

平成16年度～現在	理事
平成26～27年度	業務支援委員会 委員長
平成28～29年度	総務財務委員会 委員長
平成30年度～現在	副会長

#### 埼玉県建協会 支部役員歴(さいたま浦和支部)

平成12年度～現在	理事
平成16～19年度	専務理事
平成24～25年度	専務理事
平成20～23年度	副専務理事、総務委員長
平成26年度～現在	支部長





## 埼玉県知事表彰

### 鳥山勉氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長  
(南彩支部長)

この度、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の推薦により、産業功労者賞の栄を賜りました。

私にとりましては誠に身に余る光栄と感謝いたしております。

江原会長、内山前会長をはじめ、本部、支部の役員の皆様、そして本部、支部の事務局の皆様、会員の皆様方のご支援、ご協力の賜物と心より感謝しております。

今後とも、コロナ禍で業界として大変厳しい状況ではありますが、業界発展のために微力ながら最善を尽くす所存であります。

これからも、皆様方の変わらぬご厚情、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げまして御礼の言葉とさせていただきます。

#### 埼玉県宅建協会 本部役員歴

平成18～19年度	理事
平成24年度～現在	理事
平成18～19年度	副専務理事
平成26～27年度	副専務理事
平成28～29年度	情報提供委員会 委員長
平成30～令和元年度	情報・業務支援委員会 委員長
令和2年度～現在	副会長

#### 埼玉県宅建協会 支部役員歴 (南彩支部)

昭和62～平成14年度	理事 (旧戸田支部)
平成16年度～現在	理事
平成18～19年度	専務理事
平成20～21年度	流通委員会 委員長
平成22～23年度	総務財務委員会 委員長
平成24～28年度	専務理事
平成28年度～現在	支部長

## 豊かな自然を次の世代へ

## 「さいたま緑のトラスト基金」への寄附を行いました

令和2年12月7日に埼玉県「さいたま緑のトラスト基金」に対する寄附を行いました。これは、本会館内に募金箱を設置し、来所された皆様からお預かりしていた募金を毎年寄附しているものです。

今年度は51,115円の寄附を行いました。また、埼玉西部支部より132,136円の寄附が行われました。

今年は新型コロナウイルス感染症対策のため、毎年埼玉県庁にて行われていた贈呈式を行わず、振り込みによる寄附となりました。

ご寄付を頂きました皆様、誠にありがとうございました。今後も皆様のご協力をお願いいたします。

寄附総額(平成19年度～令和2年度)  
4,466,693円



### 埼玉県「さいたま緑のトラスト基金」 「彩の国みどりの基金」について

埼玉県では、埼玉の優れた自然や貴重な歴史的環境を、県民共有の財産として県民とともに末永く保存していくため、「さいたま緑のトラスト基金」を設置して県民から広く寄附を募り、それを資金として土地等を取得し、「さいたま緑のトラスト運動」として保全活動を実施しています。

また同様に、県では、「彩の国みどりの基金」を設立し、森林や身近な緑の保全と創出、環境教育の推進などを県民参加で行い、豊かな自然を次の世代に引き継ぐための活動を行っています。

本会は、地域の自然を守りながら住み良い住環境を実現するため、両基金の趣旨に賛同し、積極的な募金活動に取り組んでいます。

# 理事会・幹事会 開催報告

下記日程で理事会・幹事会を開催いたしました。

## 令和2年度 第4回 理事会・幹事会 (令和2年9月25日(金)) / 出席理事・幹事：44名

### <宅建協会>

#### 報告事項

1. 受賞者顕彰について
2. 令和2年度（4月～8月）入会者について
3. 令和3年 定時社員総会日程について
4. 「令和2年7月豪雨」災害見舞金について
5. 宅地建物取引業法施行規則及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
6. 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
7. ハトサポ（全宅連会員専用サイト）リニューアルについて
8. 新型コロナウイルス感染症拡大防止への対処における相談・法令遵守委員会所管事業の変更について
9. 令和2年度 宅地建物取引士資格試験 会場別担当支部及び派遣数について
10. 政府の「新型コロナウイルス感染症対策の基本方針」に伴う宅地建物取引士法定講習会実施方法の変更について
11. 第4回 不動産業者向け「空き家管理セミナー」の開催結果について
12. 令和2年度 賃貸不動産経営管理士講習（埼玉会場）の開催結果について
13. 令和2・3年度 関係団体派遣役員について
14. 埼玉県立入検査の実施報告について

15. 協会等会議日程について
16. 全宅連関東地区連絡会への要望書の提出について
17. 埼玉県中小企業・個人事業主等家賃支援金について
18. 埼玉県業種別組合等応援補助金について

#### 審議事項

- |       |  |    |
|-------|--|----|
| 第1号議案 | 支部規則(準則)一部改正(案)承認に関する件                     | 可決 |
| 第2号議案 | 支部規則第13条の支部総会の決議に関する取扱要領(案)承認に関する件         | 可決 |
| 第3号議案 | 支部規則第29条の支部理事会の決議に関する取扱要領(案)承認に関する件        | 可決 |
| 第4号議案 | 会計関係書類処分承認に関する件                            | 可決 |
| 第5号議案 | 埼玉県宅建会館の協会名PR（ハトマークブランディング活動）にかかる修繕承認に関する件 | 可決 |
| 第6号議案 | 「埼玉会」(仮称)の設立承認に関する件                        | 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（4月期～7月期）
2. 令和2・3年度 関係団体派遣役員について

## 令和2年度 第5回 理事会・幹事会 (令和2年12月18日(金)) / 出席理事・幹事：46名

### <宅建協会>

#### 報告事項

1. 地域社会貢献事業について
2. 受賞者顕彰について
3. 令和2年度（9月～11月）入会者について
4. 第25回 宅建業開業支援セミナー開催結果について
5. 令和2年度 本支部監事研修について
6. ハトマークブランディング活動について
7. 埼玉新聞社への紙面連載企画の依頼（お願い）について
8. コロナ禍における令和2年度 宅地建物取引士資格試験への協力状況について
9. レインズ課金制度運用基準の一部改訂について
10. 会員店頭掲示用「新型コロナウイルス感染症対策用ポスター」の配布について
11. 令和3年 新年賀詞交歓会開催中止について
12. 令和2年度10月末日までの職務執行の状況について
13. 協会等会議日程について

#### 審議事項

- |       |                            |    |
|-------|----------------------------|----|
| 第1号議案 | 埼玉県宅建政治連盟との賃貸借契約の変更承認に関する件 | 可決 |
| 第2号議案 | 固定資産の除却承認に関する件             | 可決 |
| 第3号議案 | 新レインズシステム稼働に伴う覚書の締結承認に関する件 | 可決 |
| 第4号議案 | 支部規則(準則)一部改正(案)承認に関する件     | 可決 |
| 第5号議案 | 令和2年度入会促進対策(追加案)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）

## (公財)東日本不動産流通機構(レインズ)からのお知らせ

### レインズ利用規程等遵守のお願い

登録済証の不交付や元付（登録）業者未承諾による広告掲載、抜き行為など、レインズ利用規程等に違反した場合、注意・戒告・利用停止処分の他、違反状況により除名となります。処分が行われた際は商号・氏名とともに処分内容が公表されますので、レインズ利用規程等をご確認の上、遵守頂きますようお願いいたします。

### BizFAXスマートキャスト解約手続きのお願い

令和3年1月4日より稼働している新しいレインズシステムでは、物件情報を登録した際の各種「証明書」や「日報」のFAX配信が廃止となりました。これらサービスは月額220円（税込）の利用料金が発生しているため、解約が必要となりますのでご注意ください。

本件に関するお問合せ先：TEL：048-811-1840（事業推進課）



# 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 <b>川口支部</b>	川口市並木2-24-21	048-255-7711	⑨ <b>越谷支部</b>	越谷市越ヶ谷2-8-23	048-964-7611
② <b>南彩支部</b>	戸田市上戸田1-14-10	048-229-4630	⑩ <b>埼玉支部</b>	南埼玉郡宮代町笠原2-2-7ノアコーポ2F	0480-31-1157
③ <b>さいたま浦和支部</b>	さいたま市浦和区常盤6-2-1	048-834-6711	⑪ <b>北埼玉支部</b>	羽生市中岩瀬1059-2	048-562-5900
④ <b>大宮支部</b>	さいたま市大宮区仲町1-104大宮仲町AKビル9F	048-643-5051	⑫ <b>県南支部</b>	朝霞市本町1-2-26WJ・A-1ビル2F	048-468-1717
⑤ <b>彩央支部</b>	上尾市二ツ宮750上尾商工会議所内	048-778-3030	⑬ <b>埼玉西部支部</b>	川越市協田本町14-20遠藤ビル3F	049-265-6390
⑥ <b>埼玉北支部</b>	熊谷市籠原南3-187	048-533-8933	⑭ <b>所沢支部</b>	所沢市元町28-17元町郵便局2F	04-2924-6599
⑦ <b>本庄支部</b>	本庄市朝日町3-1-19	0495-24-6506	⑮ <b>彩西支部</b>	狭山市根岸1-1-1	04-2969-6060
⑧ <b>埼玉東支部</b>	草加市稲荷3-18-2	048-932-6767	⑯ <b>秩父支部</b>	秩父市上宮地町10-8	0494-24-1774

## 宅建協会 お問い合わせ先

埼玉県宅建協会(代表)について.....	048-811-1820	レインズ・ハトラブについて.....	048-811-1840
宅建業開業・協会ご入会について.....	048-811-1830	重説・契約書等について.....	048-811-1868
宅建士・業免許のお手続について.....	048-811-1830	不動産取引関係の相談・質問について.....	048-811-1818

### 編集後記

去年は、コロナに始まりコロナで終わるという目まぐるしい年となりました。

コロナ禍で働き方が多様に変化し、私共もお客様への対応にマスクが欠かせない状況となりました。私もマスクを約300枚程手作りし、従業員やお客様に配りました。マスクもおしゃれの一要素となっているよう

です。

宅建協会においては、江原会長新体制のもと会員の皆様方に役立つ情報をお伝え出来るよう頑張らせて頂きたいと思っております。

今後共宜しくお願い致します。また、皆様方のご意見をお待ちしております。

総務財務・広報委員会 副委員長  
松村 けい子（南彩支部）

### 編集委員

委員長 富田 満（埼玉北支部）  
副委員長 松村けい子（南彩支部）  
委員 川端 登（県南支部）  
木本 伸治（川口支部）  
大塚 俊和（彩央支部）  
飯嶋 藤王（越谷支部）

小野 忠義（北埼玉支部）  
松本 朗（埼玉西部支部）  
土方 良成（所沢支部）  
渡邊 勝久（さいたま浦和支部）  
三城 貴広（埼玉支部）  
担当副会長  
担当副専務理事

# 「新型コロナウイルス感染症対策用ポスター」 の配布について

本会組織運営対策特別委員会（新型コロナウイルス会員支援等対策プロジェクト）では、新型コロナウイルス感染症対策を目的として、埼玉県業種別組合等応援補助金を活用し、会員店頭掲示用のポスターを作成いたしました。

会員の皆様におかれましては、お客様に安心してご来店いただけるよう、本ポスターを掲示して頂くとともに、新型コロナウイルスに打ち勝つ対策を万全にして、新しい生活様式を遵守していきましょう。

- 1. 配布物** 会員店舗掲示用ポスター（4種類）
- 2. 配布枚数** 各会員につき8枚（4種類×2枚）
- 3. 配布方法** 会員直送便（11月便、1月便）で2回に分けて配布

## ① 彩の国「新しい生活様式」 安心宣言（A4カラー 縦版）

**彩の国「新しい生活様式」安心宣言**  
～ 私たちは以下のすべてを遵守することを宣言します ～

- 3密を徹底的に回避します**
  - 毎時の換気
  - 一定数以上の入場制限（国外でお待ちいただきます）
  - 受付や更衣室、調理場での感染防止
  - 社会的距離の確保
- 感染防止の対策を行います**
  - 発熱などの症状がある方の制限
  - 症状のある従業員の出勤制限
  - 手洗いや手指の消毒の徹底
  - 手の触れる場所の消毒
  - マスクの着用
  - 共用する物品などの最小化
  - 排水・廃液のついたごみはビニール袋に入れて密閉
- 安全のための設備にします**
  - 入口等に消毒設備、体温計の設置
  - お座場所の消毒
  - 毎時の換気と消毒の徹底
  - 共通タオルの廃止
  - ハンドドライヤーの使用中止
- 4 安心に向けた工夫をします**
  - 事前予約の最大限の活用
  - 衣服のこまめな洗濯
- 5 行いません、行わせません**
  - 閉鎖空間での新しい運動や大声
  - 22時以降の酒類提供
- 6 極力制限します**
  - 一度に休憩する人数の制限
  - 対面での食事や会話の制限
- 7 重症化リスクに配慮します**
  - 高齢者や持病のある方への配慮（高齢者利用時間の設定など）
- 8 新しい働き方に向け努力します**
  - 在宅勤務やオンライン会議
  - ローテーション勤務、時差通勤

**業種別宣言** 不動産業として次の取組を行います

**店舗・モデルルーム・現地案内所・催物でも感染防止の対策を行います**

- 「三つの密（密接、密集、密閉）」の発生を抑制、お客様同士の距離を確保
- マスクの着用、消毒薬の設置
- 顧客の利便性に配慮しつつ対面での接客機会が考えないように工夫
- ドアノブなどの手の触れる場所や接客カウンター、椅子などの消毒を徹底する
- これらの取組のほか、取引を行う両当事者の健康状態を考慮し、急遽工夫を迫りながら、国土交通省が示す「不動産業における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」の実施に努める

宣言日： 令和2年6月1日

彩の国「新しい生活様式」安心宣言団体  
公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 会員

## ② 新型コロナウイルス感染症対策 取組店（A4カラー 縦版）

**新型コロナウイルス感染症対策 取組店**

**いらっしやいませ  
安心して  
ご来店ください**

埼玉県宅地建物取引業協会  
マスクマーク  
ハトたま

スタッフのマスク着用を義務化しています

店内の消毒を徹底しています

定期的な換気をおこなっています

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 会員

## ③ 新型コロナウイルス感染症対策 実施中（A4カラー 縦版）

**新型コロナウイルス感染症対策実施中**

スタッフのマスク着用を義務化しています

こまめに手洗いや手指消毒・うがいをしています

店内の消毒を徹底しています

定期的な換気をおこなっています

お客様にお願い  
ご入店の際はマスク着用をお願いします

気軽に相談 確かな取引  
あなたの街のハトマーク宅建業者

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 会員

**新型コロナウイルス感染症対策を実施しています**

スタッフのマスク着用を義務化しています

こまめに手洗いや手指消毒・うがいをしています

店内の消毒を徹底しています

定期的な換気をおこなっています

お客様にお願い  
ご入店の際はマスク着用をお願いします

気軽に相談 確かな取引  
あなたの街のハトマーク宅建業者

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 会員

## ④ 新型コロナウイルス 感染症対策実施中 （A4カラー 横版）