

埼玉県

宅建 NEWS

No.185

2023.新春

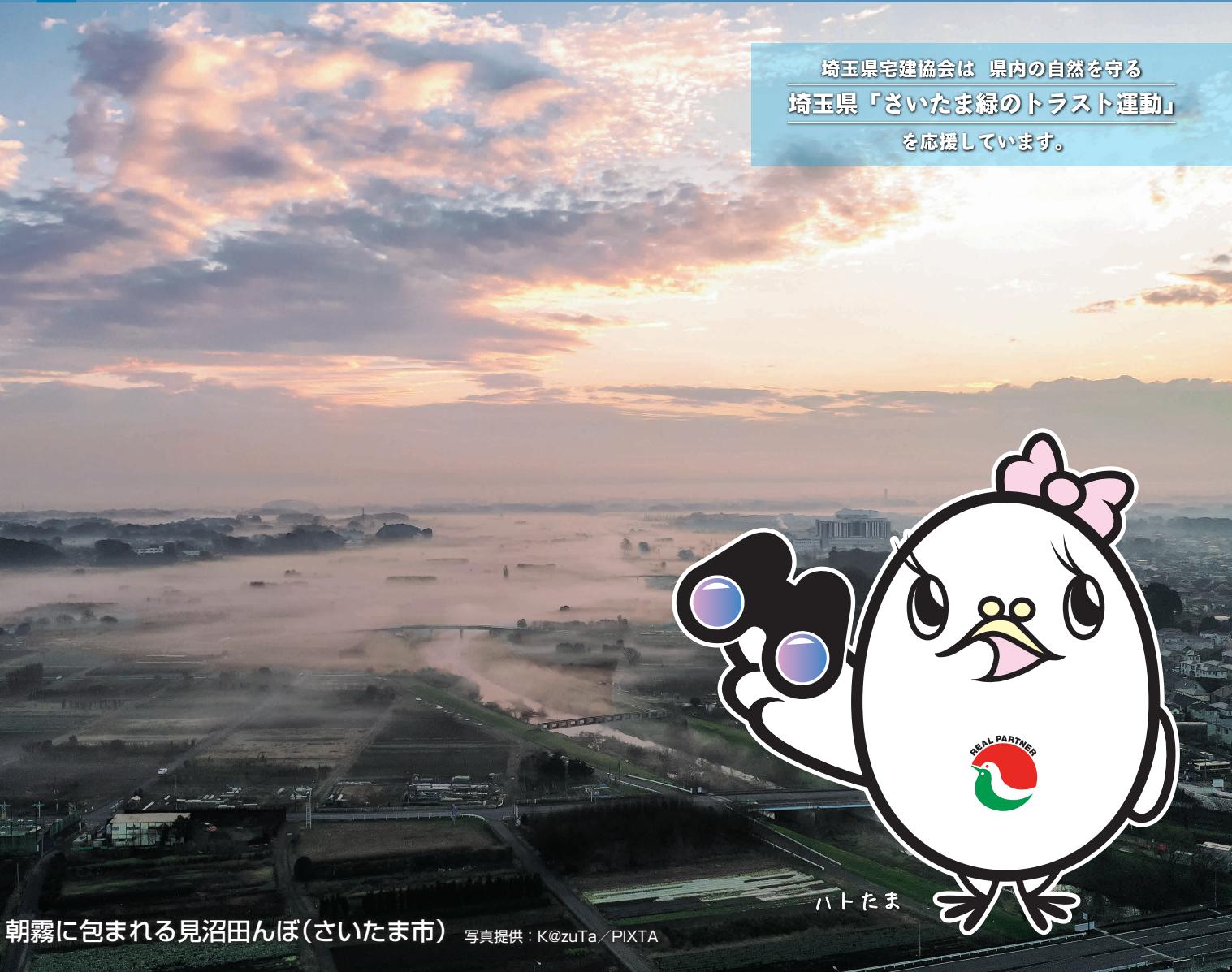


TOPIC

- 令和5年 新年のご挨拶 ----- 1
- 受章・受賞のおしらせ ----- 4
- 全宅連「ハトサポBB」のご案内 ----- 7

がんばれ! 浦和レッズ
URAWA REDS
Reds Business Club

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。



あなたの宅地建物取引士証(宅地建物取引住居者証)
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)



眺めて埼玉!

もっと埼玉のことが好きになるような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 「朝霧に包まれる見沼田んぼ」

見沼たんぼ（さいたま市緑区）は、東京都心から20～30km圏内に位置しており、約1260haという広大な面積を持つ、首都近郊における貴重な大規模緑地空間です。さいたま新都心駅や大宮駅などの主要駅から2～3kmという近さにありながら、たんぼや畠、雑木林、河川や見沼代用水によってつくられる田園風景と、生きものを育む豊かな自然が現在も残されています。

この地域の歴史はとても古く、独特的な文化・伝統が継承されていることも特徴の一つです。首都近郊において、美しい風景と古い歴史を残し、様々な見所がある見沼たんぼは、多くの人を魅了し、親しまれています。<さいたま市HPより抜粋>

▶「緑のトラスト保全第1号地・見沼田圃周辺斜面林」(さいたま市緑区)

表紙の写真中央の奥、朝霧の向こう側に生い茂る緑地は、埼玉県「さいたま緑のトラスト保全地」の一つ『見沼田圃周辺斜面林』です。

見沼代用水東縁に面する斜面林であり、周辺はもっとも見沼らしい景観が残っている場所です。保全地に接する約300メートルにわたる用水路は、水路と林が一体となった昔のままの状態で保存されています。林内にはシデ、ケヤキ、ムクノキなどの32種の高木があり、林床にはカラタチバナ、ヤブニッケイなど常緑の低木、ウラシマソウ、ハンゲショウなど数々の草本植物があります。渡り鳥が立ち寄り、シジュウカラ、オオタカが営巣し、蝶類、クモ類そして希少種の陸産貝類が確認されるなど多様な動植物の生息場所になっています。この自然を維持するために樹林地内は、原則立ち入り禁止にしています。なお、竹林では間伐や筍掘り、林地では落ち葉掃きや下草刈りなどの里山体験活動を実施しています。<公益財団法人さいたま緑のトラスト協会HPより抜粋>



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4年12月26日(月)に、埼玉県庁において、「さいたま緑のトラスト基金」への募金の贈呈式が行われました。今年度は同基金に140,053円を寄附いたしました。

これは、本会事務局等に募金箱を設置し、会員様や来所された方からお預かりしていた募金の寄附を毎年実施しているものです。

贈呈式は、飯田会長と金子総務財務・広報委員長が出席し、県環境部長室にて和やかに行われました。目良環境部長より感謝状の贈呈を受け、毎年継続して募金を行っていることに対して感謝の言葉をいただきました。

ご寄附を頂きました皆様、誠にありがとうございました。緑豊かな美しいまちづくりのために、引き続き皆様のご協力をお願いいたします。



埼玉県「さいたま緑のトラスト基金」への寄附活動について

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。

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、同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。

寄附総額(平成19年度～令和4年度)

4,757,861円



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 飯田成寿

会員の皆様、埼玉県民の皆様、謹んで年始のご挨拶を申し上げます。

昨年はロシアのウクライナ侵攻の影響による物価高や光熱費高騰で、消費者の生活防衛意識が高まる中、新型コロナウイルス感染症も終息の目途が立たない不安定な社会状況が続く一年がありました。

さて、不動産業界では日銀の低金利政策の下、令和4年地価公示では、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的には回復傾向が見られる一年となりました。しかしながら、住宅ローン残高は220兆円を超える中、住宅の資産価値は伸び悩んでおり、金利の上昇などのリスクも高くなっています。業界として、住宅購入者へ住宅ローンの選択について、今まで以上にアドバイスを行うなどの取り組みも必要となってきたいるのではないかでしょうか。

また、政府が推進するデジタル化の取り組みとして、5月には宅地建物取引業法が改正され、書面以外に電磁的方法による契約も行えるようになりました。押印の廃止も含め、不動産業界でも目まぐるしい勢いでデジタル化が進んでいます。全国宅地建物取引業協会連合会では会員の不動産DX支援として「新不動産サイトハトサポBB」を9月にオープンするとともに11月には「電子契約

ハトサポサイン」をオープンいたしました。私共協会としても、従来の不動産サイト「ハトラブ」を令和5年3月末日終了し、全宅連の「ハトサポBB」を会員の皆様に無料でご利用いただくことといたしました。今後は多くの会員の皆様にご利用いただけるよう説明会や研修会を実施してまいりますのでよろしくお願い致します。

協会運営につきましては中長期経営ビジョンである「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」の三者連携による『Win-Win好循環サイクル』の構築を目指して、「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財政の健全化」、「入会促進」、「事務局組織の変革」について取り組んでまいります。また、公益社団法人として公益事業の柱である不動産無料相談や行政と連携した空き家・空地対策などを引き続き積極的に行ってまいります。合わせて、埼玉県宅建協同組合をはじめとした会員のお役に立つ業務支援サービスを推進してまいります。

本会は、埼玉県内の各地域で活躍する「ハトマーク不動産ショップ（会員）」の皆様とともにより良い地域づくりに邁進してまいりますので会員の皆様、埼玉県民の皆様の更なるご理解とご協力を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

結びに皆様のご健勝を心より祈念申し上げまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

未来への確かな布石



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、健やかに令和5年の新春をお迎えのこととお喜び申し上げます。

昨年はコロナが猛威を振るい、かつてない陽性者数を記録するなど大変厳しい状況でした。

感染症対策に取り組まれた全ての皆様に心から感謝申し上げます。

また、昨年はエネルギー価格・物価高騰が進み、県民・事業者の皆様が厳しい状況に置かれました。これには、速やかに補正予算を組み、機動的に対応しました。

降ひょう、豪雨、土砂災害などの災害にも迅速的確に対応してまいりました。

こうした危機に対応しつつ、私が知事に就任して初めての5か年計画を4月にスタートさせました。

近年は、変化が激しく予測が難しい時代であり、仕事への取り組み方の「変革」が必要です。

本県が進めるデジタルトランスフォーメーション(DX)は、社会全体の変革を目指すものです。デジタル技術による省力化で生じた時間を、対面の仕事、創造的な仕事、多様な主体との共創的な仕事へシフトさせることが肝心です。

人口減少下でも社会全体の生産性向上により、持続的に発展する社会を構築したいと考えます。

そして、今年こそポストコロナ元年とし、未来を見据えた大きな変革の年にしたいと考えています。

まずは、コロナ対策に最優先で取り組むとともにエネルギー価格・物価高騰に対応し、一日も早い経済の回復を進めます。

その上で、未来への確かな布石として、人材育成としての「人」、強い埼玉県経済に不可欠な「企業」、この人や企業が根付く「地域」、これら「人・企業・地域」三位一体で、持続可能な成長ができる施策を進めてまいります。

また、「日本一暮らしやすい埼玉」の実現に向け、子供をはじめ高齢者、障害者、女性、LGBTQなど誰もが社会に参画する取組や、災害から県民を守る取組を加速させてまいります。

今年の干支「卯」うさぎは、「飛躍」、「向上」を象徴するものです。今年が埼玉県の飛躍と向上の年となるよう、皆様とともに「ワンチーム埼玉」で県政に取り組んでまいります。

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

新年の御挨拶

埼玉県都市整備部建築安全課

課長 山田 晓子



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

昨年就任された飯田会長をはじめ、役員並びに会員の皆様には、宅地建物取引業の健全な発展について御尽力いただき、また、県政の様々な分野におきましても御支援、御協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、新型コロナウイルス感染症は陽性者を最初に確認してから間もなく3年が経過します。昨年も感染の激しい拡大が見られましたが、社会の対応は初期段階と異なり、感染拡大防止と社会経済活動の両立が志向されるようになってまいりました。

貴協会におかれましても、法定研修会のWeb開催の継続に加えて、感染防止対策を施した上で参加者が会場で顔を合わせる集合方式も実施するなど、ポストコロナに向けての歩みを着実に進めていただいております。

ところで、コロナ禍は、テレワークをはじめとする新しい生活スタイルを急速に普及させ、それがDX（デジタル・トランスフォーメーション）の推

進を後押しするなど、社会を大きく変化させました。

宅地建物取引業関係では、デジタル社会の形成を図るための関係法令の一環として昨年5月に改正宅建業法が施行され、重要事項説明書等の電磁的方法による提供が実施可能となったほか、同じく9月には、消費者意識の高まりを受けて「不動産の表示に関する公正競争規約」が改正されるなど、法令等の見直しが進んでいます。

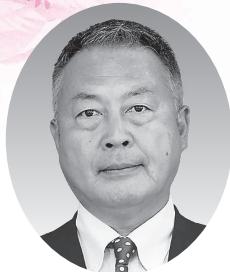
貴協会は、こうした社会の動きにいち早く対応し、法定研修会の内容に反映させるなど積極的に周知に取り組まれており、大変心強く感じております。

埼玉県といたしましても、不動産取引が公正かつ円滑に進むことによって、県民の住生活の向上と地域社会の発展を目指しておりますので、引き続き皆様のお力添えを賜りますようお願い申し上げます。

結びに、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、新年の御挨拶とさせていただきます。

受章・受賞のおしらせ

この度のご受章・ご受賞、
誠におめでとうございます。



黄綬褒章

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、令和4年秋の褒章において、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の推举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とともに、身の引き締まる思いでございます。

11月24日、埼玉県知事公館にて褒章・章記の伝達を受けてまいりました。拝謁につきましては、新型コロナウイルス感染防止の徹底が図れないことから、実施しないとの通達が内閣府からございました。

この度の受章は、飯田会長、江原前会長、内山元会長をはじめ、本部・支部の役員の皆様、本部・支部事務局の皆様、会員の皆様、今日までお世話になりましたすべての方々のご支援、ご鞭撻の賜物と心より感謝申し上げます。

今後もこの受章に恥じぬよう、微力ではございますが、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、ご繁栄をお祈りいたしまして、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16年度～現在	理事
平成26～27年度	業務支援委員長
平成28～29年度	総務財務委員長
平成30年度～現在	副会長

埼玉県宅建協会 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20～23年度	副専務理事、総務委員長
平成24～25年度	専務理事
平成26年度～現在	支部長



国土交通大臣表彰

（公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会より推薦）

飯田成寿氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 会長（越谷支部長）

この度、公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会のご推薦により、国土交通大臣表彰の栄を賜りました。私といたしましては誠に身に余る光栄でございます。

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を申し上げます。

今後もいただきましたご厚情にお応え出来るよう微力ではございますが会員の皆様並びに業界の更なる社会的な地位向上に向けて尽くしてまいる所存でございます。

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。

埼玉県宅建協会 役員歴

平成20年度～現在	理事
平成24～27年度	常務理事
平成24～27年度	情報提供委員長
平成24年度～現在	越谷支部長
平成28～29年度	専務理事
平成30年度～令和3年度	副会長
令和4年度～現在	会長

全宅連／全宅保 役員歴

平成28～29年度／	理事
令和2年度～現在	常務理事
令和4年度～現在	情報提供委員長



国土交通大臣表彰

松永好夫氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長（川口支部長）

この度、令和4年7月11日に、公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会の推薦により、国土交通大臣の栄を賜りました。

私にとりまして誠に身に余る光榮でございます。
これもひとえに、日頃からご支援ご協力をいただいております会員の皆様、そして会長を始めとする協会役員並びに、事務局の方々のご芳情の賜物と心より厚く御礼申し上げます。

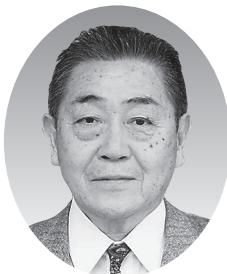
これからも協会の発展の為、微力ではございますが、尽くさせていただくとともに、会員皆様方のご健勝、ご繁栄をご祈念申し上げまして、御礼の挨拶とさせて頂きます。

埼玉県宅建協会 本部役員歴

平成18～25年度／	理事
平成30年度～現在	
平成18～21年度／	常務理事
平成30年度～現在	
平成18～19年度	副専務理事
令和2年度～現在	副会長

埼玉県宅建協会 支部役員歴（川口支部）

昭和61年度～現在	理事
平成30年度～現在	支部長



埼玉県知事表彰

河野淳二氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 監事（元副会長）

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。私にとりまして誠に身に余る光栄に存じます。

飯田会長、江原前会長をはじめ、本部・支部役員、協会会員、事務局の皆様方のご支援の賜物と深く感謝申し上げます。

これからも、この受賞を励みに業界発展の為に微力ながら尽くさせて頂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発展と皆様方の今後のご繁栄を祈念し、お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22年度～令和3年度	理事
平成28年度～令和元年度	常務理事
平成28年度～令和元年度	法令遵守委員長
平成30年度～令和元年度	相談・法令遵守委員長
令和2年度～令和3年度	副会長
令和4年度～現在	監事

埼玉県宅建協会 支部役員歴（彩央支部）

平成6年度～平成13年度	旧上尾桶川支部理事
平成14年度～現在	理事
平成24～27年度	専務理事
平成28年度～令和元年度	支部長

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。

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）

Web講習を始めました

受講申込から講習受講までWeb上で行うことができます。会社やご自宅などお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・スマートフォンで受講期間中にWeb講義動画の視聴、効果測定実施後に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、下記バーコードよりアクセスしてご確認ください。



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。

全宅連「ハトサポBB」のご案内



全宅連では、2022年9月より新たな不動産情報流通システム「ハトサポBB」の提供を開始しました。このシステムは、レインズや大手ポータルサイトへ連動できるほか、登録した物件情報が「ハトサポWEB書式作成システム」に連携できるなど、皆様の不動産業

務を入口から出口まで一気通貫にサポートするシステムとなっております。ハトサポの利用登録をするだけでご利用になれますので、是非ご活用ください。



不動産広告は“新ルール”に適合していますか？

不動産広告のルールである「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」及び「表示規約施行規則」が改正され、2022年9月1日に施行されました。新ルールに適合しない広告は違反広告となりますので、改めてご確認とご対応を行ってください。

改正の重要なポイント

1. 交通の利便性・各種施設までの距離又は所要時間について
2. 特定事項の明示義務について
3. 必要な表示事項(別表)に新設(追加)した事項



宅建業のうっかりミスにご注意ください！

宅建業において「うっかりミス」と思われる事例がしばしば見られます。免許権者からの指導や処分の対象となってしまう恐れもありますので注意が必要です。協会HPでは、右例の他にも様々な「うっかりミス」をご紹介しています。

うっかりミスの例（従業者証明書のうっかりミス）

誤 私は代表者であり、従業者ではないので「従業者証明書」は不要だ。

正 代表者や役員であっても宅建業に従事する方は「従業者証明書」が発行され携帯させることは必要です。
(宅地建物取引業法第48条)



「手付金等保管制度」「手付金保証制度」のご案内

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）では、手付金保証制度と手付金等保管制度を行っています。両制度とも不動産取引に安全と安心をえてくれ、信用力アップにつながります。

手付金等保管制度は、宅建業者自らが売主で、一般消費者が買主である場合の手付金等の保全措置の1つです。手付金等を売主に代わって全宅保証が受け取り、物件の引渡しと所有権移転登記手続きが済むまで保管します。

手付金保証制度とは、売主・買主ともに一般消費者、会員が媒介業者となる取引で、売買契約が効力を失ったにもかかわらず、買主が売主から手付金の返還を受けることができなくなった場合に、全宅保証から保証金が支払われる制度です。

両制度ともに無料で利用することができます。

詳しくはこちら



手付金等保管制度



手付金保証制度

立退請求と弁護士法違反

**業として占有権限に争いのある建物を買受け
占有者に立退き請求をすることが弁護士法73
条に違反するとされた事例**

1 事業の概要

A（売主）は、その子であるY（被告・占有者）の居住目的で、区分所有建物（本件建物）を購入し、平成18年3月、Yは本件建物に入居した。本件建物の固定資産税はAが負担し、管理費及び維持修繕費はYが負担していた。

平成27年10月、Aは通院していた病院にて、アルツハイマー病と診断された。平成28年3月、合名会社B社において、代表社員をAが辞任しYが就任した旨の登記がされたが、その後、Aは、意志に反して代表社員を辞任させられたとして、弁護士Cに訴訟提起について相談するなどした。

Aより本件建物の売却の相談を受けた媒介業者Dは、不動産を購入した後に占有者を立ち退かせ、転売する取引を50回以上行っていた不動産業者X（原告・買主）に、購入の打診と、AとYとの仲が悪くなっていること、Aは売却を希望しているが、Yが明渡しに応じないこと等の説明をした。

Xは、本件建物のリフォーム・転売を想定し、立退料や、立退きに数年を要する場合にはYから相当賃料の支払いを受けること等を考慮して、1,200万円で買受けを申し出た。

平成28年7月、Cの助言により、Aが病院にて長谷川式簡易知識評価スケールを受検したところ、得点は17点であった。

平成29年4月、XはAより本件建物を買い受け、Yに、「同年5月末までの退去を求める旨、退去の連絡が2週間以内にない場合には行政執行手続きを

とる旨」の書面を送付した。しかし、Yがこれを拒絶したことから、XはYに対し、本件建物の明渡しと本件建物の明渡しまでの月13万円の賃料相当の損害金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Yは、XとAの本件売買契約は、Aの意思無能力又は弁護士法73条違反により無効などと主張してこれを争った。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を全部棄却した。

他人から占有者のある不動産の所有権を譲り受け、占有者との任意交渉によって不動産の明渡しを実現することを業とする行為は形式的には、他人の権利を譲り受け訴訟等の手段によってその権利の実行をすることを業とする行為（弁護士法73条）であるところ、Xの本件買受けもその一環として行われたものと認められる。

もっとも、弁護士法73条の趣旨は、主として弁護士でない者が、権利の譲渡を受けることによってみだりに訴訟を誘発したり、紛議を助長したりするほか、同法72条本文の禁止を潜脱する行為をして、国民の法律生活上の利益に対する弊害が生ずることを防止するところにあると解され、形式的には、他人の権利を譲り受け訴訟等の手段によってその権利の実行をすることを業とする行為であっても、上記の弊由が生ずるおそれがなく、社会的経済的に正当な業務の範囲内にあると認められる場合には、同法73条に違反するものではないと解するのが相当であ

占有者の法律生活上の利益に弊害が生ずることの防止がされていない事情のもと、業として、占有権限について紛争がある不動産を、所有者の利益を図る目的で買い受け、占有者に明渡しや賃料相当の損害金を請求することは、弁護士法73条に違反し権利の濫用として認められないとされた事例

(熊本地裁 平成31年4月9日判決 判例時報2458-103)

(写真はイメージです)

る（最三判 平14・1・22 民集56-1-123）。

競売手続においては、買受人が法的手段又は社会通念上相当である任意交渉によって、申立債権者に劣後する占有者の明渡しを実現することも広く行われているが、申し立て債権者等に劣後する占有者の利益を保護すべき要請は乏しく、また競売手続きにおいて占有権限等について相応の調査が行われていることなどから、不動産業者が買受人となり、転売利益目的で占有者に明渡し交渉を行ったとしても、社会的経済的に正当な業務の範囲内にあり、弁護士法73条に違反するものではないと解されることが多いと考えられる。

しかし、Xの本件買受けは、競売手続によるものでも、Aの債権者の権利行使に伴って行われたものでもなく、AとYとの間でYの本件建物の占有の権限の有無について紛争を生じたことに端を発して、Aの利益を図る目的で行われたものである。

不動産の占有に関する紛争において、占有者が所有者に対する占有権限を有しているが、当該権限が第三者に対抗できないものであったときは、占有者は、不動産が第三者に譲り渡されることによってその利益を害されるおそれがある反面、譲渡した所有者に対して損害賠償請求権を取得する場合もあると考えられ、このような不動産の第三者に対する譲渡はみだりに紛議を助長するものといえる。

そうすると、占有権限に紛争がある不動産を、所有者の利益を図る目的で譲り受け、占有者の明渡しの実現を業とすることは、占有者の法律生活上の利益に弊害が生ずることが防止されている事情がなければ、社会的経済的に正当な業務の範囲内にあると

いえず、弁護士法73条に違反すると解するべきである。

以上により、Xの本件買受けは、弁護士法73条に違反する行為の一環として行われたものと認められ、仮に本件売買契約がAとXとの間で無効でないとしても、XがYに対し、本件建物の明渡しや賃料相当の損害金を請求することは、権利の濫用として認められないものと解するのが相当である。

3 まとめ

不動産業者が、転売目的で不動産を買い取り占有者に立退きを求めるごとに、弁護士法73条の抵触について判断がされた事例は珍しく、これに関する本件裁判所の判断は実務上参考になると思われる。

不動産業者が競売で不動産を取得し、占有者の立退きを行って転売することも広く行われているが、これについて本件裁判所は、「形式的には弁護士法73条に抵触するが、社会的経済的に正当な業務の範囲内であると認められているもの。」と説明している。不動産業者においては、不動産を購入して立退きを実現することは、社会的経済的に正当な業務の範囲内でなければ、認められないことに注意する必要がある。

本件とは反対に、正当な業務の範囲と認められた事例として、「債務整理受任弁護士の紹介にて購入した不動産業者の建物占有者に対する立退請求事案 東京地判 R1・8・6 ウエストロージャパン」が見られる。



会員交流のページ

今回は

県南支部

株式会社 京友不動産

杉澤 秀彦 さんの投稿です

埼玉県の越生町で育ち、通学に必要と祖父に強請り、50ccのバイクを買って貰ってから37年、相棒のバイクは50ccから1300ccに代わり、50代には少し大きい重さ270kgのバイクですが、体とバイクを整備しながら、関東周辺の峠や観光スポットと同じ趣味の仲間とツーリングをして楽しんでいます。



車には無い風を切る爽快感

不動産会社に就職した際に上司に「バイクは危ないから乗るな！」と禁止され、結婚したら「子供のためにバイクは考えてね。」と脅されて、バイクから離れかけた期間はありましたが、バイクに乗って季節の風を受けて走る爽快感、思い出の場所や初めての景色を体感出来るバイクは私の宝です。

先日もツーリング先で高齢のご婦人に「寒いでしょ。あなたは車持つてないの？」と声を掛けられました。微笑みながら「寒いけど楽しいですよ」と返しました。雨が降ればカッパが必要ですし、暑い夏はエアコンの効いた車をヘルメット越しに汗だらだらで眺めながら颯爽と走っています。



安全第1のんびりツーリング

会社の店舗にバイクを置いていますので、お客様や来

志賀高原・美ヶ原の高原ツーリング



私の相棒「ホンダCB1300」



相棒と



16歳はじめてのツーリング

店された周辺の方々もバイク仲間になり、20代から70代までの仲間と一緒にツーリングに行って、美味しい食事や日帰り温泉を楽しんでいます。今はインカム（耳へ装着して使用する通信機器）がありますので、

仲間と会話しながらのツーリングです。

「バイクは危険」と言われます。確かに私のバイクもスピードメーターは260キロまで表示が付いていますが、普通では体感できない加速力は有ります。この歳でバイク事故でも起こしたら「やっぱりバイクは危ない」と言われるのは解っています。乗れなく成らないように、家族に心配を掛けないように安全第一で、お土産を必ず買って帰っています。

今年の夏には、家族を連れてツーリングで美ヶ原の高原美術館と山梨の温泉に行ってきました。娘と妻に「お父さん良いところ知ってるね」と言われました。とても嬉しかったです。

今、若い方は車もバイクも乗らない方が多いようですが、勿体無いと思っています。1300ccが乗れなくなったらスーパーカブ(50cc)で免許返納まで楽しみたいです。



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、各部会の部長さんより活動内容をご紹介いただきます！

南彩支部

青年部の活動としては、①地域パトロール②会員同士のコミュニケーション③街の魅力発見と発信④会員の成長につながる活動を行うことを中心として、会員同士研鑽しあっております。

又、今年度から宅建協会南彩青年部会は新体制へと移行致しました。これを機会にどんどん新しい試みを行なっていきたいと考えております。「自分だけ今だけ儲かればいいや」という考えではなく、街の価値を持続的に高めることにより「みんなで協力して将来の地価を

高め、より多くのリターンを享受する」ための活動を検討しております。

是非、街づくりの視点で南彩青年部の活動と一緒に考えて頂ける方、ご入会をお待ちしております。

レディス部は、防犯パトロールや路上清掃などを積極的に行なっていましたが、コロナ禍により活動を中止しています。今後は感染対策をとりながら交流の場を増やしてまいりますので、活動再開の際は多くの皆様のご参加をお願いいたします。

青年部 部長 市ヶ谷 和親（オルテ地所開発株）



地域価値の向上を通じた新しい試みも検討中



地域パトロールの様子

越谷支部

越谷支部青年部会は、現在正会員42名と特別会員40名ほどで活動しております。年間を通して情報提供業務支援委員会の親睦事業、ペットボトルキャップの回収や不動産フェアへの参加、宅建士試験監督員の派遣を行っております。

5代目青年部会長として就任し、新型コロナウイルスと同じく3年目となりました。「withコロナとしての活動を今年度はしていきたい！」との想いで、どなたでも参加頂ける事を考えた「交流ボウリング大会」、青年部会事業報告会では、昨年のオリンピック会場である「国立競技場見学ツアー」、例年夏の越谷花火大会開催時に宅建会館屋上にて行う交流会は、コロナ禍等の諸事情から花火大会は中止が続き、代替として「越谷レイクサイドB B Q」にて青年部会会員交流暑気払いを開催しました。また研修事業として、アットホーム共催の「コロナ禍におけるIT化と業務効率化について」を会場・WEBと会員意向に沿ったハイブリッドセミナーを開催しました。11月には東部地区3支部交流会としてフットサル大会も開催いたしました。

コロナ禍においても支部会員・青年部会員の親睦・交流を深められる、今できる活動を今後も続けていきたいと考えております。

青年部 会長 吉井 一裕（株吉井ビル）



越谷レイクサイドB B Qで暑気払い



国立競技場見学ツアー

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1回 理事会・幹事会 (令和4年4月26日(火) /出席理事・幹事:43名)

<宅建協会>

審議事項

1. 令和3年度(3月)入会者について／2. 令和4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4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6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3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3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

第3号議案 理事2名退任 承認に関する件 可決

第4号議案 理事51名選任(案)承認に関する件 可決

第5号議案 監事5名選任(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3年度 事業報告書 承認に関する件 可決

第2号議案 令和3年度 収支決算書 承認に関する件 可決

第3号議案 幹事2名退任 承認に関する件 可決

第4号議案 幹事・監査選任(案)承認に関する件 可決

令和4年度 第2回 理事会・幹事会 (令和4年5月26日(木) /出席理事・幹事:50名)

<宅建協会>

審議事項

第1号議案 会長選定に関する件 可決

第2号議案 役職者選定に関する件 可決

第3号議案 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会派遣役員選出に関する件 可決

<保証協会>

審議事項

第1号議案 本部長選定に関する件 可決

第2号議案 役職者選定に関する件 可決

第3号議案 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会派遣役員選出に関する件 可決

令和4年度 第3回 理事会・幹事会 (令和4年6月22日(水) /出席理事・幹事:47名)

<宅建協会>

報告事項

1. 令和4-5年度 エリア運営委員会 委員長・副委員長について／2. 令和4-5年度 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 運営協議員について／3. 令和4-5年度 関係団体派遣役員について／4. 協会の会議日程について

審議事項

第1号議案 令和4-5年度 副会長・副専務理事・常務理事・委員長(案)選定 承認に関する件 可決

第2号議案 令和4-5年度 各種委員(案) 承認に関する件 可決

第3号議案 令和4-5年度 顧問・相談役(案) 承認に関する件 可決

第4号議案 令和4-5年度 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 理事候補者(案)選出 承認に関する件 可決

第5号議案 非業務執行理事等との賠償責任限定契約締結 承認に関する件 可決

第6号議案 認に関する件 可決

(公社)埼玉県弘済会との宅地建物取引士資格試験の業務委託契約締結 承認に関する件 可決

第7号議案 特別委員会設置 承認に関する件 可決

<保証協会>

報告事項

1. 令和4-5年度 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会代議員について

審議事項

第1号議案 令和4-5年度 副本部長・副専任幹事・常任幹事・委員長(案)選定 承認に関する件 可決

第2号議案 令和4-5年度 各種委員(案) 承認に関する件 可決

第3号議案 令和4-5年度 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 理事候補者(案)選出 承認に関する件 可決

令和4年度 第4回 理事会・幹事会 (令和4年9月26日(月) /出席理事・幹事:49名)

<宅建協会>

報告事項

1. 受賞者顕彰について／2. 令和4年度(4月～8月)入会者について／3. 「第31回 宅建業開業支援セミナー」の開催結果について／4. 「令和5年 定時社員総会」の開催日程・会場について／5. 令和4年 曇(ひょう)被害に伴う見舞金について／6. 「宅地建物取引における人権問題について」(ガイドライン)の改正について／7. 令和4年度 宅建業者法定研修会の開催について／8. 令和4年度 法令遵守指導の実施について／9. 宅地建物取引士賠償責任保険の改定について／10. 「第6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／11. 令和4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／12. 埼玉県企業誘致「埼玉Rich応援団」への参画について／13. 10/16宅地建物取引士資格試験 2試験会場の運営体制等について／14. 組織財政改革特別委員会からの報告について／15. 令和4-5年度 関係団体派遣役員について／16. 本部事務局職員人事(昇格)について／17. 令和4年度 協会等会議日程について

審議事項

第1号議案 固定資産の除却 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)

倫理綱領

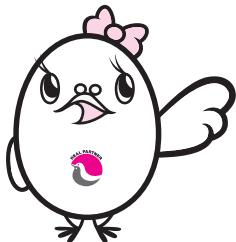
埼玉県宅建協会会員は倫理綱領を遵守し誠実かつ公正な業務の遂行に努めています

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	草加市稻荷 3-18-2	048-932-6767
⑨ 越谷支部	越谷市越ヶ谷 2-8-23	048-964-7611
⑩ 埼葛支部	南埼玉郡宮代町笠原 2-2-7 ノアコート2F	0480-31-1157
⑪ 北埼支部	羽生市中岩瀬1059-2	048-562-5900
⑫ 県南支部	朝霞市本町 1-2-26WJ・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	■契約書・掲示物・研修会・弁護士相談・苦情解決申出	048-811-1868
■開業・ご入会のお手続き、会員情報の変更・退会等	048-811-1835	■レインズ・ハトサポBB・ハトマークサイト等	048-811-1840
■宅建士の法定講習会や更新・変更・登録	048-811-1830	■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

約3年に及ぶ、新型コロナウイルス感染対策による行動制限も撤廃され、県民割などの旅行支援で人々の行動範囲も広がり、入国制限緩和によりインバウンド事業も徐々に復活の兆しを見せ始め通常の生活が戻りつつあります。

本年は、「withコロナ」新型コロナウイルス感染拡

大を警戒しながら、経済活動を進めるための大切な一年であることは間違ひありません。この宅建ニュースにつきましても、会員の皆様に有意義な情報を数多くご提供できるように努力して参りますので宜しくお願ひ致します。

総務財務・広報副委員長
飯沼 哲夫（埼玉西部支部）

編集委員

委員長	金子 一夫（彩央支部）	委員	早船 勝二（南彩支部）	委員	大津 英輝（彩西支部）
副委員長	飯沼 哲夫（埼玉西部支部）	飯嶋 藤王（越谷支部）	担当副会長	富田 満（埼玉北支部）	
	江泉 隆志（大宮支部）	市角 力哉（埼葛支部）	担当副専務理事	大野 善典（越谷支部）	
委員	木本 伸治（川口支部）	米沢 渡（所沢支部）			



土地



建物



マンション



収益物件

全国の不動産を スピード査定!!

組合員様限定
特別価格
でご提供します!

＼ 金融機関 や 不動産会社 導入実績多数! ／

TAS-MAP



だれでも簡単

日本最大級のデータベースに基づき、いつでも必要な時に、専門的な知識や経験がなくてもだれでも操作できます!



全国対応

相場観のないテリトリーエリア外物件の評価も対応可能で、営業機会損失を防ぐことができます。



ローコスト

導入に際し新たなシステム投資は不要です。データ更新料もシステム運用費用も必要ありません。



精度の高い評価

完全にシステム化されることにより、属人性や恣意性を排除した客観的で高精度な不動産評価を実現しています。

4 STEPでレポート作成

1 物件検索



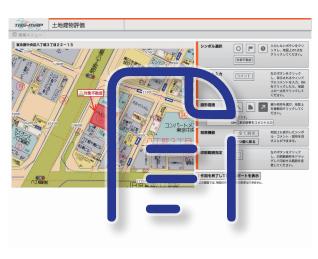
2 条件入力



3 評価額算出



4 レポート作成



お申込みは
こちら

専用申込フォームからお申込みください。

<https://corporate.tas-japan.com/stk>

・インターネットブラウザのアドレスバーに直接入力してください。
・右記QRコードからもアクセス可能です。

詳しくはこちら



トヨタ自動車グループ

株式会社タス

Tas-Ads-STK

不動産鑑定業者登録

国土交通大臣登録(5)第184号

03-6222-1023

tas-marketing@tas-japan.com

ホームページからも
お問合せいただけます!

TAS-MAP

検索

