

埼玉県

宅建 NEWS

No.188

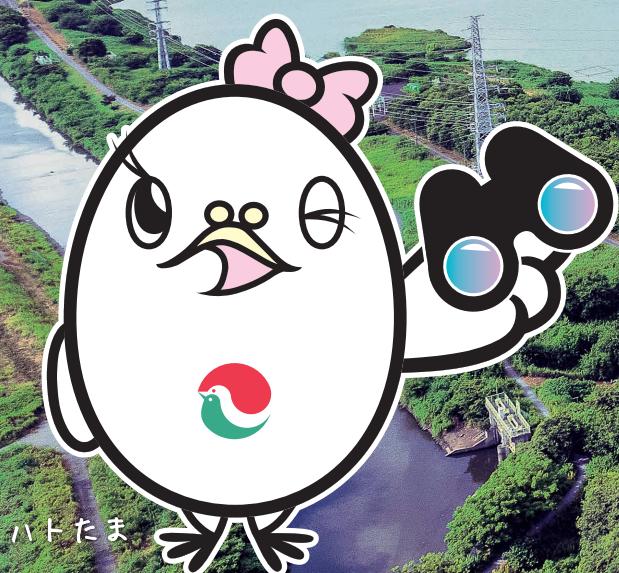
2024.夏



TOPIC	会長就任挨拶 飯田 成寿 会長	表紙裏
	令和6-7年度 新役員のご紹介	1
	令和6年 定時社員総会 開催報告	4

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。



ハトたま

武蔵野線と芝川第一調節池(さいたま市緑区) 写真提供: 雪月 / 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)



令和6－7年度 会長就任挨拶

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 いいだせいじ
飯田成寿

「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」

会員の皆さん、そして埼玉県民の皆さん、日頃より埼玉県宅建協会の運営に格別のご高配を賜り、心より感謝、御礼を申し上げます。

この度、令和6・7年度の会長就任のご挨拶とともに、協会の運営に対する私の目指す取り組みや考え方を皆さんにお伝えさせていただきます。

埼玉県宅建協会は昭和42年に埼玉県知事の許可を受けて以来、会員の資質の向上・地域社会への貢献・消費者保護を理念として、地域に寄り添い、様々な課題に立ち向かい57年間という長きにわたり事業の継続、発展をしてまいりました。現在まで、継続発展してこられましたのも、様々な形でご支援をいただきました県民の皆さんや関係諸団体の方々、これまでご尽力をいただいた先輩及び会員の皆さんのお蔭と、敬意を表しますとともに感謝を申し上げます。

平成24年に公益社団法人として生まれ変わり、現在まで不動産無料相談所の開設や行政との連携による空き家、空き地対策の活動など数々の公益事業に取り組んでまいりました。今後も公益社団法人の使命として積極的に公益事業を展開し、社会に貢献させていただくとともに会員、業界の社会的な地位の向上を目指してまいります。

会員の皆さんには、社会問題化する空き家・空地問題への取り組み等を通じて地域の活性化や発展に寄与し、地域に信頼され、地域で輝けるハトマーク不動産ショップとしてご活躍いただけるよう協会として様々な業務支援を行ってまいります。コロナウイルス感染症もインフルエンザと同等の5類とな

り、社会経済活動もコロナ以前の状態を取り戻している中、私たちの業界においては民法の改正や不動産DXへの対応等課題もございますが引き続き、公正、安全な不動産取引の推進、市場の活性化に取り組んでまいります。

また、生活者の大切な財産である不動産を安心して取引できる人材の育成の一環として「宅地建物取引士試験事務」に長年参画、協力をしてまいりましたが令和7年の試験から、私共協会が協力機関となることが決定いたしました。公正な試験の実施に向け、協会一丸となって取り組んでまいります。また、各種研修をWEBにより行い、研修機会を増やすとともに専門的知識の向上、資質の向上に繋げてまいります。

協会の運営につきましては、生活者のお役に立つ情報をホームページ・SNS・広報誌等により積極的に発信させていただくとともに、必要とされる協会を目指した組織の見直し、財政基盤の強化に取り組みます。

コンプライアンスを遵守し、透明性のある丁寧かつ迅速な協会運営を、役員と職員が一丸となって、協会の理念である「会員の資質の向上・地域社会への貢献・消費者保護」という価値観を共有し行ってまいります。

今まで築あげられてきた信頼を汚すことなく、更に信頼をいただける埼玉県宅建協会を目指してまいりますので、埼玉県民の皆さん、会員の皆さんのご理解とご支援を心よりお願い申し上げます。

結びに、皆さまのご健勝とますますのご発展をお祈り申し上げましてご挨拶とさせていただきます。

令和6－7年度 新役員のご紹介

(宅建協会／保証協会)



支部長
(業)会長／(保)本部長
飯田 成寿 (越谷支部)



(業)副会長／(保)副本部長
(業)網紀委員長
組織財政改革特別委員長
(保)除名審査委員長
奥富 浩 (彩西支部)



(業)副会長／(保)副本部長
渡邊 勝久 (さいたま浦和支部)



(業)副会長／(保)副本部長
支部長
横田 等 (埼玉西部支部)



(業)副会長／(保)副本部長
支部長
松永 好夫 (川口支部)



(業)副会長／(保)副本部長
支部長
富田 満 (埼玉北支部)



(業)副会長／(保)副本部長
支部長
三城 貴広 (埼玉北支部)



(業)専務理事／(保)専任幹事
支部長
松島 義浩 (さいたま浦和支部)



(業)副専務理事／(保)副専任幹事
大野 善典 (越谷支部)



(業)副専務理事／(保)副専任幹事
松浦 慎弥 (川口支部)



(業)副専務理事／(保)副専任幹事
小暮 基弘 (埼玉北支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事／支部長
宅地建物取引士法定講習委員長
小林 忠男 (大宮支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事／支部長
情報・業務支援委員長
川端 登 (須崎支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事／支部長
総務財務・広報委員長
金子 一夫 (彩央支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
相談・法令遵守委員長
飯沼 哲夫 (埼玉西部支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
鳥山 勉 (南彩支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
江原 貞治 (本庄支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
市川 雅巳 (所沢支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
(保)総務財務・苦情解決委員長
船津 輝佳 (埼玉西部支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
内田 茂 (埼玉北支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
木村 忠義 (埼玉東支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
栗原 武 (彩西支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
岡崎 徹 (さいたま浦和支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
井上 敏 (秩父支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
小野 忠義 (北埼支部)



(業)常務理事／(保)常任幹事
支部長
奥山 寛 (埼玉西部支部)

令和6－7年度 理事・監事(宅建協会) 幹事・監査(保証協会)

理事・幹事:50名

支部名	氏名	会社名	支部名	氏名	会社名
川 口	松永 好夫〔支部長〕	松永不動産	埼 玉 東	堀切 茂友	丸茂地所(株)
	松浦 慎弥	(有)松葉商事		宗像 健慈	共同不動産(有)
	矢島 健	(有)矢島	越 谷	飯田 成寿〔支部長〕	飯田観光開発(株)
	木本 伸治	アドバンスホーム(株)		大野 善典	(有)オオノホーム
南 彩	鳥山 勉〔支部長〕	(株)山福不動産		飯嶋 藤王	飯嶋不動産(有)
	松村けい子	(有)愛ホームズ	埼 葛	三城 貴広〔支部長〕	(有)昭栄産業
	田中 敏博	(有)三光商事		小玉 和彦	(株)コダマホーム
さいたま 浦 和	松島 義浩〔支部長〕	(株)ライトアップ		金子 善之	(有)リリィハウジング
	渡邊 勝久	ジャパン・ナビゲーション(株)		市角 力哉	イマジン(株)
	岡崎 徹	(株)ロータス	北 埼	小野 忠義〔支部長〕	(株)小野不動産
	蓮沼 祐一	(株)サンフィールド	県 南	川端 登〔支部長〕	(株)光陽
	加賀崎彰人	REM(株)		齊藤 誠	ワコウホーム(株)
大 宮	小林 忠男〔支部長〕	小林住宅		内田 昌史	(株)ナイキ
	江泉 隆志	(有)デコレホーム	埼玉西部	横田 等〔支部長〕	横田建設(株)
	山岸 俊和	(株)ヤマギシライフコーポレーション		飯沼 哲夫	(有)アブリ
	塙本 健一	(株)しあわせハウジング		内野 雅光	(有)内野不動産
	大和田 武	(株)帯勝		浅見 隆広	(有)幸仁産業
彩 央	金子 一夫〔支部長〕	東光建設(株)		高橋 浩美	(株)シバタスペース
	佐藤 真也	(株)エス・ディ・ホーム		船津 輝佳	船津不動産(有)
	大塙 俊和	(株)ティーエヌホーム		奥山 寛	セントラル総合住宅(株)
埼 玉 北	富田 満〔支部長〕	熊谷中央不動産(株)	所 沢	市川 雅巳〔支部長〕	三恵不動産(株)
	内田 茂	(有)アシストホームうちだ		川島 輝彦	(株)サンエイホーム
	小暮 基弘	(株)小暮不動産	彩 西	栗原 武〔支部長〕	(株)アクセスエイト
本 庄	江原 貞治〔支部長〕	日新ハウジング(株)		奥富 浩	(株)三幸
埼 玉 東	木村 忠義〔支部長〕	(株)草加不動産	秩 父	井上 敏〔支部長〕	(株)いのうえ工務店

監事・監査:5名

支部名	氏名	会社名
さいたま 浦 和	市川 淳平	(株)イチカワ・コーポレーション
大 宮	樋口 幸雄	アイネットホーム
埼 玉 北	野村 数夫	(有)野村ハウジング

支部名	氏名	会社名
埼 葛	堀野 真孝	(株)丸吉住宅センター
埼玉西部	松本 朗	(株)エンスージア松本

令和6－7年度 委員会（宅建協会・保証協会）

総務財務・広報委員会

委員長	金子 一夫（彩 央）
副委員長	江泉 隆志（大 宮） 飯嶋 藤王（越 谷）
委 員	早船 勝二（南 彩） 日向 弘薰（埼玉北）
	堀切 茂友（埼玉東） 小澤 昭良（県 南）
	渋谷 優（埼玉西部） 清水 洋行（彩 西）
担当副会長	渡邊 勝久（さいたま湖）
担当副専務理事	松浦 慎弥（川 口）

宅地建物取引士資格試験特別委員会

委員長	富田 満（埼玉北）
副委員長	渡邊 勝久（さいたま湖） 三城 貴広（埼 葛）
委 員	芝崎 充伸（川 口） 柴田 勇（南 彩）
	山本 修嗣（さいたま湖） 小林 忠男（大 宮）
	早川 祐士（彩 央） 廣川 勝宗（埼玉北）
	鈴木 純（本 庄） 小川 勝（埼玉東）
	伊藤 和彦（越 谷） 田部井穂人（埼 葛）
	舞原 智治（北 埼） 齊藤 誠（県 南）
	島村 祐介（埼玉西部） 石橋 亮（所 沢）
	栗原 武（彩 西） 小櫃 政史（秩 父）
担当副会長	奥富 浩（彩 西）
担当副専務理事	大野 善典（越 谷）

相談・法令遵守委員会

委員長	飯沼 哲夫（埼玉西部）
副委員長	宗像 健慈（埼玉東） 小玉 和彦（埼 葛）
委 員	木本 伸治（川 口） 加賀崎彰人（さいたま湖）
	山岸 俊和（大 宮） 厚川 剛範（越 谷）
	大宮 賢一（北 埼） 川島 輝彦（所 沢）
担当副会長	横田 等（埼玉西部）
担当副専務理事	小暮 基弘（埼玉北）

組織財政改革特別委員会

委員長	奥富 浩（彩 西）
副委員長	渡邊 勝久（さいたま湖） 横田 等（埼玉西部）
委 員	松永 好夫（川 口） 鳥山 勉（南 彩）
	小林 忠男（大 宮） 富田 満（埼玉北）
	木村 忠義（埼玉東） 三城 貴広（埼 葛）
	市川 雅巳（所 沢）

宅地建物取引士法定講習委員会

委員長	小林 忠男（大 宮）
副委員長	矢島 健（川 口） 内野 雅光（埼玉西部）
委 員	奥墨 常治（南 彩） 佐々木威人（さいたま湖）
	水石 潤（彩 央） 中村 守（越 谷）
	金子 善之（埼 葛） 斎藤 忠芳（彩 西）
担当副会長	三城 貴広（埼 葛）
担当副専務理事	小暮 基弘（埼玉北）

綱紀委員会

委員長	奥富 浩（彩 西）
副委員長	渡邊 勝久（さいたま湖）
委 員	飯田 成寿（越 谷） 横田 等（埼玉西部）
	松永 好夫（川 口） 富田 満（埼玉北）
	三城 貴広（埼 葛）

（保）総務財務・苦情解決委員会

委員長	船津 輝佳（埼玉西部）
副委員長	蓮沼 祐一（さいたま湖） 市角 力哉（埼 葛）
委 員	小原 和弘（川 口） 大和田 武（大 宮）
	秋元 宏章（彩 央） 酒井 育（埼玉北）
	浪川 賢治（県 南） 岡田 英幸（彩 西）
担当副会長	奥富 浩（彩 西）
担当副専務理事	大野 善典（越 谷）

（保）除名審査委員会

委員長	奥富 浩（彩 西）
副委員長	渡邊 勝久（さいたま湖）
委 員	飯田 成寿（越 谷） 横田 等（埼玉西部）
	松永 好夫（川 口） 富田 満（埼玉北）
	三城 貴広（埼 葛）

情報・業務支援委員会

委員長	川端 登（県 南）
副委員長	田中 敏博（南 彩） 塚本 健一（大 宮）
委 員	笹沼 尚哉（さいたま湖） 木村 幸男（本 庄）
	小勝 元貴（埼玉東） 浅見 隆広（埼玉西部）
	奥村 稔（所 沢） 依田英一郎（秩 父）
担当副会長	富田 満（埼玉北）
担当副専務理事	松浦 慎弥（川 口）

令和6年 定時社員総会 を開催しました

令和6年5月29日 於 レイボックホール (市民会館おおみや)



公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

第13回(通算第58回)通常総会

5月29日(水)午後2時より、レイボックホール（市民会館おおみや）において、当日出席者95名、委任状提出者3,327名、合計出席者3,422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令和4－5年度の2年間を振り返り、「みんなを笑顔にする！健全な信頼される宅建協会へ」を目標に運営を行い、ハトマーク加盟店の認知度向上のため、ラジオやテレビCM、YouTube広告を展開するなど、会員業務支援策を集中的に強化していることを報告した。また、令和7年から本会が「宅地建物取引士資格試験」の協力機関となることが正式決定したことや、埼玉県「空き家コーディネーター」業務を受託したことなど、大きな成果があったことについて「会員の皆様のご支援のおかげ」として感謝の言葉を述べました。

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、埼玉県都市整備部長伊田恒弘様より大野元裕埼玉県知事からのご祝辞が代読されたほか、衆議院議員柴山昌彦様、埼玉県議会議員小島信昭様にご祝辞をいただきました。

議事では、審議に先立ち報告が行われ、令和5年度の事業報告が行われました。審議事項では、令和5年度の事業会計について審議が行われるとともに、役員改選年である今回、新理事・監事の選任について審議を行い、全議案とも可決承認されました。



会長挨拶 飯田 成寿 会長



埼玉県都市整備部長 伊田 恒弘 様



衆議院議員 柴山 昌彦 様



埼玉県議会議員 小島 信昭 様

会長に 飯田 成寿 理事が就任

総会終了後に同日開催された「令和6年度 第2回 理事会」において、任期満了に伴う令和6－7年度の会長選挙を実施しました。選挙管理委員会における厳正な手続きのもと飯田理事が2期目となる再選を果たし、代表理事である会長に就任しました。



榎本選挙管理委員長から当選証書を授与される飯田会長（写真左）

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 埼玉本部

第13回（通算第52回）通常総会

続いて、午後3時10分より、当日出席者103名、委任状提出者3,324名、合計出席者3,427名のもと、保証協会の通常総会を開催しました。



提案説明を行う
松島専任幹事



（左より）議長の富田副会長、
副議長の横田副会長

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5年度の事業と会計に関する報告を行いました。審議事項では、役員改選期のため、幹事・監査の選任などを行い、全議案が可決承認されました。

各団体の議案

■宅建協会 議題

報告事項 令和5年度 事業報告書について

審議事項 第1号議案 令和5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 理事50名選任の件
第3号議案 監事5名選任の件

■保証協会 議題

報告事項 令和5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

審議事項 第1号議案 幹事・監査選任に関する件
第2号議案 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会理事候補者選出に関する件

全議案が可決承認されました

会員の皆さんへ

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。

埼玉県による令和6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

当協会は、埼玉県が実施する「空き家コーディネーター」業務の令和6年度の委託事業者として選定されました。昨年度（令和5年度）に引き続き、2回目の業務受託となります。昨年の経験と実績を活かして、空き家所有者の方や活用希望者の方からの相談の解決と、空き家の発生抑制や流通・活用の促進に取り組んでまいります。

宅地建物取引や空き家の活用などの専門的な知識や経験を持った「空き家コーディネーター」相談員が、ご相談の内容に対応させていただきます。ご相談は原則無料ですので、右記リンク先より「空き家コーディネーター」相談員にご相談ください。



【ラジオCM放送中！】FM NACK5で月・水・金曜の朝にハトマーク会員を絶賛PR！

当会は、私たち宅建協会のシンボルマークである「ハトマーク」のブランドイメージ力の強化を通じて、地域やお客様から“信頼のマーク”として認知され、所属会員に対する信頼性や安心感など価値の向上に結び付ける活動を行っております。その一環として、下記の通り、ラジオCMを実施しております。

- ラジオ「FM NACK5 (79.5MHz)」の20秒スポットCM
(※そのほか各種CM企画を放送予定)
- 毎週月・水曜日 AM 7:59 「Good Luck! Morning! (アロハ太朗)」
- 毎週金曜日 AM 9:32 「FUNKY FRIDAY (小林克也)」



CM収録時の様子



FM NACK5
のマスコット
「らじっと君」と



「緑の募金」へのご協力のお願い

<埼玉県緑化推進委員会からのお知らせ>

「公益社団法人 埼玉県緑化推進委員会」(会長：大野 元裕 埼玉県知事)より、本会会員の皆様へ緑化事業への協力依頼に関するご連絡がございました。詳しくは、2次元バーコードよりご確認ください。



「埼玉県SDGs官民連携プラットフォーム」会員募集中！

<埼玉県からのお知らせ>

埼玉県は、あらゆる人に居場所があり、活躍でき、安心して暮らせる「日本一暮らしやすい埼玉」実現のため、「埼玉県SDGs官民連携プラットフォーム」を設置しました。「ワンチームで埼玉版SDGsを推進する」という目的に賛同する企業・団体等が隨時入会可能です。(現在、1,700を超える企業・団体等の方が入会しています) 詳しくは、2次元バーコードよりご確認ください。



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。ご注意をお願いいたします。

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

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。

埼玉県「空き家コーディネーター」空き家相談の総合窓口

空き家のことでお困りごとがございましたら、埼玉県令和6年度「空き家コーディネーター」事業の委託事業者である私ども埼玉県宅建協会にお任せください。専門知識や経験を持った当協会の「空き家コーディネーター」相談員が、活用策のご提案や各種専門家の紹介、関連費用試算のご提案、所有者と活用希望者とのマッチングなどに関するご相談を無料（原則）にて承っております。

お問合せ 0120-157-393（フリーダイヤル）

受付日時 月-金曜日（年末年始・祝祭日除く）の
9:00-12:00／13:00-17:00

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。

電話窓口 048-811-1818

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

不動産法律相談（弁護士相談）

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 048-811-1868

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 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「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。有効期間満了の6ヶ月前から開催される講習会に申込可能です。講習ハガキは、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受講方法

1 受講期間4週間中好きな場所・時間・日数で受講



2 パソコンやスマートフォンでWeb動画を視聴



3 Web上（動画視聴ページ）で効果測定実施



詳しい流れやお申込み方法は
右の二次元バーコードよりアクセス
してご確認ください



座学受講方法

Web講習で使用している講義動画を埼玉県宅建会館にて事前予約された講習日にお越しいただき、9時～17時の間でDVD視聴と効果測定をしていただく方法です。

年間のスケジュールは宅建協会HPにて公開しています。

座学での受講は会場定員になり次第締め切りますので、
期間に余裕を持ってお申ください。

郵送でお申込いただけます

事前に資料請求いただくことで受講日の仮予約が可能です。
詳しい申込み方法は右の二次元バーコード
よりアクセスしてご確認ください



どちらの受講方法も下記書類を本部窓口に持参いただくことで窓口申込が可能です

①写真用紙に印刷された同一のカラー証明写真 3枚

縦3cm×横2.4cm 申請前6ヶ月以内に撮影 無背景（壁紙やカーテンの柄不可） ※写真は埼玉県警の運転免許証の撮影基準を準用します

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の本人確認書類

③16,500円（現金）



本部受付時間（平日のみ）
9:00～11:30／13:00～16:00

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。（電話での予約・お申込みはできません。）

迷惑住民と瑕疵

隣室の迷惑住民の存在が、購入したマンションの隠れた瑕疵に当たるとした買主の主張が棄却された事例

1 事案の概要

買主X（原告・個人）は、売主Y（被告・宅建業者）がリフォームしたマンション（本件居室）について、売買代金3,100万円、売主の瑕疵担保責任負担期間を2年とする売買契約を、媒介業者Aの媒介により契約し、平成28年4月に引渡しを受けた。

購入前の内覧時において、XはAに、子供の泣き声等を考慮して、本件居室の住民（隣室者）について尋ねたところ、「変な人ではないです」との回答を得ていた。

ところが、Xが入居したところ、隣室者から、ベランダで大声を出す、壁を叩く、ラジカセを大音量で流す、Xとその家族を追いかけ脅迫する等の被害を受けることになった。

Xが、マンションの管理人や管理会社に確認したところ、隣室者はマンション内で他の住民にも、付きまとい等の迷惑行為を過去8年ほど継続していたことがわかった。

そこでXは、Aに対して媒介における告知義務違反を追及、Aはこれを認め、AがXに媒介手数料118万円余を返金し、Xの弁護士への相談費用をAが負担する内容で和解した。

この後、Xの夫は本件居室内で首吊り自殺にて亡くなった。

Xは、Yに対し、騒音や嫌がらせを継続的に行う

隣室者が存在することは、本件居室の隠れたる瑕疵に当たるとして、損害金1,023万円（売買代金の30%相当額と弁護士費用93万円）の支払いを求める本件訴訟を提起した。（なお、Xは、本件裁判と並行して、本件居室の売却を媒介業者Bに依頼していたが、平成31年2月、隣室者の迷惑行為があること、本件居室内で自殺事故があったことを告知した上で、買主Cに2,950万円で売却した。）

これに対しYは、本件居室を取得後、一度も入居をしておらず、リフォーム工事中やXへ売却する際にも、隣室者の状況は知らなかった。また、取得の際、当時の売主または媒介業者からは、本件居室の住環境に問題があるとの告知も受けていなかったと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

（隣室者が居住していることが「隠れた瑕疵」に当たるか）

民法570条の瑕疵とは売買の目的物が通常保有すべき品質・性能を欠いていることをいい、目的物に物理的欠陥がある場合だけでなく、目的物の通常の用途に照らし、一般人であれば誰もがその使用の際に心理的に十全な使用を著しく妨げられるという欠陥、すなわち一般人に共通の重大な心理的瑕疵があ

迷惑行為を行う住民が購入マンションの隣室に居住していることが、購入したマンションの隣室に当たるとして、買主が売主業者に対して損害賠償を求めた事案において、当該住民の存在は、重大な心理的欠陥があるとまで認めらないとして、その請求が棄却された事例

(東京地裁令和2年12月8日 判決 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

る場合も含むと解される。

本件では、隣室者が頻度にばらつきがあるものの、継続して大声を出しベランダで叫ぶ、壁を叩く、追いかける等迷惑行為をしていた。

Xが生活する際に一定程度、生活や活動の制限を受けていたのは認められる。しかし他方で、Xは、本件居室について売却物件や賃貸物件として募集をかけており、隣室者の迷惑行為の存在や自殺事故があつたことを告知した上で、Xの購入から約3年経過した時点で、購入時の3,100万円から150万円減額した2,950万円で売却することができている。

以上によれば、迷惑行為を行う隣室者の存在は、心理的に一定程度その使用を制御されるものであることは否定できないとしても、一般人に共通の重大な心理的欠陥があるとまではいえない。従って、隣室者の存在をもって本件居室が、民法570条の瑕疵があるとはいえない。

(損害及び因果関係の有無)

Xは、本件居室の購入費用や、Cへの売却で取得した代金の差額をもって、隣室者の存在という瑕疵により生じた損害である旨主張するが、そもそも瑕疵担保責任における損害ともいえないし、代金の減額要因としては、購入から約3年の経年劣化、本件居室内での自殺事故など、隣室者の存在以外の事由も考えられることから、瑕疵と相当因果関係のある損害ともいえない。さらに、X自身が隣室者の迷惑行為により精神的苦痛を被ったとしても、本件居室

の売主であるYにおいて、瑕疵担保責任により慰謝料の支払義務を負うとはいえない。

(結論)

以上のとおり、XのYに対する請求は理由がないからこれを棄却する。

3 まとめ

近隣に迷惑住民が存することが瑕疵と認められた事例として、大阪高判（平成16年12月2日 ウエストロー・ジャパン）や東京高判（平成20年5月29日 ウエストロー・ジャパン）があるが、本件において瑕疵と認められなかったのは、その存在が、買主の本件居室の売却価格に影響しているとは認められないことが大きかったのではないかと思われる。

しかし、隣室に迷惑住民が存在することは、買主の購入判断に大きく影響する事項であることに留意すべきである。

マンションの売買においては、本件のようなトラブルは想定がされることから、売主業者・媒介業者においては、トラブル回避の観点から、迷惑住民が疑われる事情がなくても、取引に関しては、念のため、管理人や管理組合等に確認しておくことが必要と思われる。



会員交流のページ

今回は、

彩西支部

株式会社 狹山台商事 マネージャー

長谷川 瑞 さんの投稿です

PWCフィッシングの魅力



私の趣味である「PWCフィッシング」を紹介したいと思います。

PWCとはパーソナルウォータークラフトの略称で、水上バイクを指します。水上バイクにクーラーボックスや釣り竿を載せ、大海原で釣りをする。そう、これが私の趣味です。



2つの趣味のコラボ

当社代表でもある父に、小学生の頃に連れて行ってもらった船釣り。そこから釣りに魅了され、新潟でのマダイ釣り・知床での鮭釣り・神津島や銭洲での大物釣りなど……もう大変な域に（笑）



そんななかで諸先輩方に薦められ、水上バイクデビュー。初めてのツーリングで「釣り竿があればなあ……」なんてことを考えてしまい、2回目には釣り竿にクーラーボックスを載せ「釣ーリング」状態に。

PWCフィッシングは機動力を活かしたスピード感が可能なもの大きな特徴です。自身の操船で風を切って走る爽快感はボートとも異なり、釣りとはまた違った楽しみがあります。「乗って気持ちいい・釣って楽しい・食べて美味しい」こんな一石三鳥な趣味はなかなか無いのではないでしょうか。



シーマンシップ

毎年のように悪いニュースで水上バイクが取り上げられてしまう。

一部の悪質なユーザーが水上バイクで傍若無人にふるまう姿が目



同社代表で父の長谷川敏男さんとともに海に出ている

立つ一方で、それよりも圧倒的多数のユーザーがマナーを守って楽しんでいるということを知りたいです。

私の実体験として、茅ヶ崎沖1kmほどの場所で水上バイク2艇で釣りをしていると、沖からカヤックがこちらへ向かってきました。

「陸から海への北風で、陸に戻れなくなった」とのこと。

カヤックに乗っていた方はかなり体力を消耗している様子だったので、釣りを中止して1艇で曳航、もう1艇でタンデム（2名乗り）し、茅ヶ崎港へ緊急入港。港に消防隊がいたので、引き継ぎました。釣り船に助けを求めたものの、相手にしもられなかったようです。

PWCフィッシングをしていたから助けられた命だったと思います。

ときには目立たないところで、社会や誰かに貢献している水上バイクユーザーがいるのも知りたいですね。



茅ヶ崎沖で遭難したカヤックの救助の様子

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！

彩央支部

宅建協会彩央支部青年部では、地域の安心・安全の確保こそ住み良いまちづくりにおける根源であると考え、毎年定期的に防犯パトロールを実施しています。

4市1町の彩央支部でございますが、今回は上尾駅を中心に従来の防犯活動に努めるとともに、上尾警察署様の指導のもと、特殊詐欺被害防止に対する普及・啓発活動を行いました。今年に入ってから「オレオレ詐欺」「架空請求詐欺」「還付金詐欺」の被害が急増しており、令和6年1～3月の3か月間で被害件数は21件、被害総額は2,735万円にものぼるとのことで、宅建協会彩央



支部青年部としましても関係各所と連携しながら被害防止策について引き続き周知と啓蒙に努めてまいりたいと思います。

さらに、今回の活動では能登半島地震で被災された方々への義援金の募金活動も実施し、上尾駅コンコース内をお借りし短時間ではございましたが、上尾市民の皆さまから温かいご支援を賜り、合計10,000円の寄付金を被災地へお届けさせて頂きます。

宅建協会彩央支部青年部では、引き続き地域に貢献出来る活動を通じてさらに住み良いまちづくりを推進してまいります。

青年部 部長 河野 淳行 (有効ワホーム)



県南支部

宅建協会県南支部青年部では、和光市駅・朝霞駅・朝霞台駅・志木駅・新座駅を中心に防犯パトロール活動を行っております。

防犯パトロール終了後は会食を通じ意見・情報交換を行い、部員同士で仕事やプライベートに関わらず信頼関係・相互理解を築き上げております。

他のイベントとしては暑気払い・忘年会や5月28日には青年部ゴルフコンペを開催し、その後親睦会を行っております。



県南支部青年部は50歳で一旦卒業という形になっており、年々若い方が減ってきております。元青年部としてOBになっても、仕事やプライベートで関係が続きます。公私ともに相談に乗ってくれる【頼りになる存在ができる】、自分自身も卒業後は【頼りになる存在になれる】、こういった関係を築くことができる青年部の魅力を、今後の新しい世代の方々に伝えていければと思っております。

不動産業界だけでなく他業種も若い方の人員不足でたいへん苦労している時代です。青年部に新たな若い世代主軸での形成、その後次世代にバトンタッチができるように努めていければと思っております。今後も県南支部青年部を宜しくお願い致します。

青年部 部会長 木内 智之 (カインドネス株)

理事会・幹事会 開催報告

下記日程・内容で理事会・幹事を開催いたしました。

令和5年度 第5回 理事会・幹事会 (令和6年3月18日(月) /出席理事・幹事:47名)

<宅建協会>

報告事項

1. 令和5年度（12月～2月）入会者について／2. 「第36回 宅建業 開業支援セミナー」開催結果について／3. 「令和6年能登半島地震」に伴う義援金活動について／4. 会員直送便の配達スケジュールの変更について／5. 国債購入について／6. 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の一部の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等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／7. 埼玉県「空き家コーディネーター」業務の進捗状況について／8. 「空家等管理活用支援法人」の指定への対応について／9. 宅地建物取引士資格試験の令和6年度対応方針、並びに協力機関交代に向けた取り組みについて／10. 協会等会議日程について／11. 本部事務局職員人事について

審議事項

- 第1号議案 支部設置規程 一部改正（案）承認に関する件 可決
第2号議案 南部エリア運営規約 新設（案）承認に関する件 可決

- 第3号議案 令和6年度 事業計画書（案）承認に関する件 可決
第4号議案 令和6年度 収支予算書（案）承認に関する件 可決
第5号議案 令和6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6号議案 令和6年 定時社員総会 付議事項（案）並びに白紙委任状の受取者 承認に関する件 可決
第7号議案 固定資産の除却（案）承認に関する件 可決
第8号議案 役員賠償責任保険の更新（案）承認に関する件 可決
第9号議案 監事退任 承認に関する件 可決

<保証協会>

審議事項

- 第1号議案 令和6年度 事業計画書（案）承認に関する件 可決
第2号議案 令和6年度 収支予算書（案）承認に関する件 可決
第3号議案 令和6年 本部総会 付議事項（案）承認に関する件 可決
第4号議案 監査退任 承認に関する件 可決

令和6年度 第1回 理事会・幹事会 (令和6年4月26日(金) /出席理事・幹事:44名)

<宅建協会>

報告事項

1. 令和5年度（3月）入会者について／2. 令和6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6年度 宅地建物取引士資格の登録申請書等受付補助業務等委託事務にかかる単価について／4. 令和5年度 埼玉県「空き家コーディネーター」業務の相談受付結果について／5. 令和6年度 埼玉県「空き家コーディネーター」業務の受託について／6. 第8回 不動産業者向け「空き家管理セミナー」の開催について／7. 令和6年度 宅地建物取引士資格試験への対応とご協力のお願い／8. 協会等会議日程について／9. 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5年度 事業報告書及び付属明細書 承認に関する件 可決
第2号議案 令和5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50名選任（案）承認に関する件 可決
第4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5年度 事業報告書 承認に関する件 可決
第2号議案 令和5年度 収支決算書 承認に関する件 可決
第3号議案 幹事・監査選任（案）承認に関する件 可決

令和6年度 第2回 理事会・幹事会 (令和6年5月29日(水) /出席理事・幹事:43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 副会長・専務理事・副専務理事・常務理事・委員長選定に関する件 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 副本部長・専任幹事・副専任幹事・常任幹事・委員長選定に関する件 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



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 「武藏野線と芝川第一調節池（さいたま市南区）」

芝川第一調節池は、計画調節容量284万トンの洪水調節のための河川施設です。平成23年に左岸池（200万トン）が供用し、引き続き右岸池（84万トン）の整備を行っています。広さは左岸63ha、右岸29haの合計約92haの敷地面積があり、東京ドーム約20個分の広大な緑地空間を形成しています。

左岸池の整備にあたっては、「住民にとって安全な河川整備を行い、緑豊かな見沼田圃の自然と調和し、多くの人々が憩い集う空間づくり」という基本理念のもと、見沼田圃の情景や自然環境の復元に取り組んできました。現在では、約120種類の動植物が確認されており、生態系が豊かになりつつあります。（埼玉県HPより抜粋）



倫理綱領

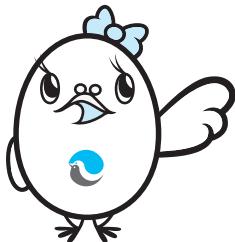
埼玉県宅建協会会員は倫理綱領を遵守し誠実かつ公正な業務の遂行に努めています

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 狹山市根岸 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・掲示物・研修会・弁護士相談・苦情解決申出 048-811-1868

■レンズ・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

本年広報誌を担当します総務財務・広報委員会委員長の金子一夫です。

世界ではロシアによるウクライナ分割支配やイスラエル・ハマス衝突の長期化、日本では円安、物価高、人手不足などの様々な課題はありますが、インバウンドの増加、パリオリンピック・パラリンピックの開催など明るい材料と

経済成長の兆しが見えつつあります。

飯田会長新体制のもと会員皆様の社業発展や業界発展に繋がる役立つ情報を提供発信し、より関心が高まる広報誌を目指します。

どうぞ今後共よろしくお願い申し上げます。

総務財務・広報委員会 委員長
金子 一夫（彩央支部）

編集委員

委員長	金子 一夫（彩央支部）	委員	日向 弘薰（埼玉北支部）	委員	清水 洋行（彩西支部）
副委員長	江泉州 隆志（大宮支部）	堀切 茂友（埼玉東支部）	担当副会長	渡邊 勝久（さいたま浦和支部）	
委員	飯嶋 藤王（越谷支部）	小澤 昭良（県南支部）	担当副専務理事	松浦 慎弥（川口支部）	
委員	早船 勝二（南彩支部）	渋谷 優（埼玉西部支部）			

空き家相談

相続、管理、賃貸、売却、解体などご相談受付中！

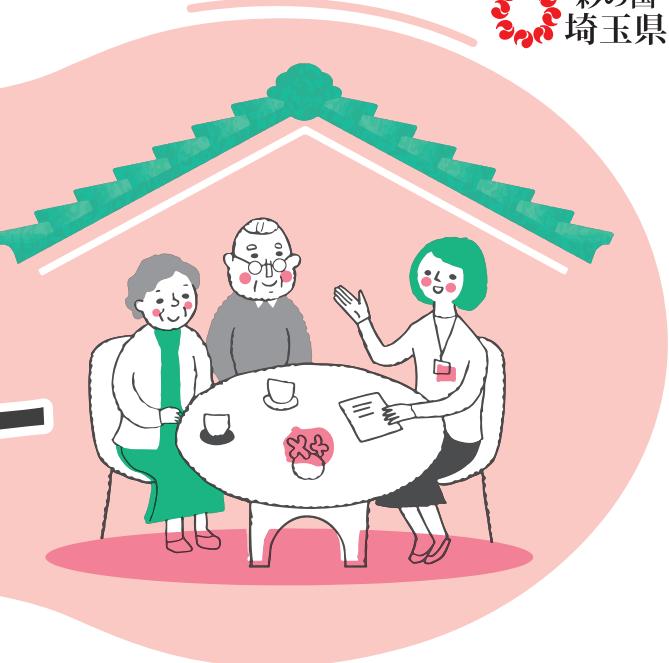


埼玉県

空き家 コーディネーター

空き家相談の総合窓口

埼玉県 令和6年度「空き家コーディネーター」業務受託者
公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会



空き家に関するお困りごとがございましたら、埼玉県 令和6年度「空き家コーディネーター」業務受託者である私たち埼玉県宅建協会にお任せください。専門知識や経験を持った当協会の「空き家コーディネーター」相談員が、活用策等のご提案や各専門家の紹介、関連費用試算のご提案、空き家所有者と活用希望者とのマッチングなどに関するご相談を無料（原則）にて承っております。まずは下のフリーダイヤルまでお気軽にお問合せください。



0120-157-393

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）



ご利用いただける方の要件



- 埼玉県内に所在する空き家の所有者
(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

あなたのまちの
ハトマーク不動産ショップ



公社法人 埼玉県宅地建物取引業協会

公社法人 全国宅地建物取引業保証協会埼玉本部／埼玉県宅建協同組合

〒330-0055 さいたま市浦和区東高砂町 6-15 埼玉県宅建会館 TEL.048-811-1820 URL:takuen.or.jp

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会は、宅地建物取引業法第74条第1項によって設立された埼玉県知事認定の唯一の公益法人です。