

埼玉県

宅建 NEWS

No.189

2025.新春

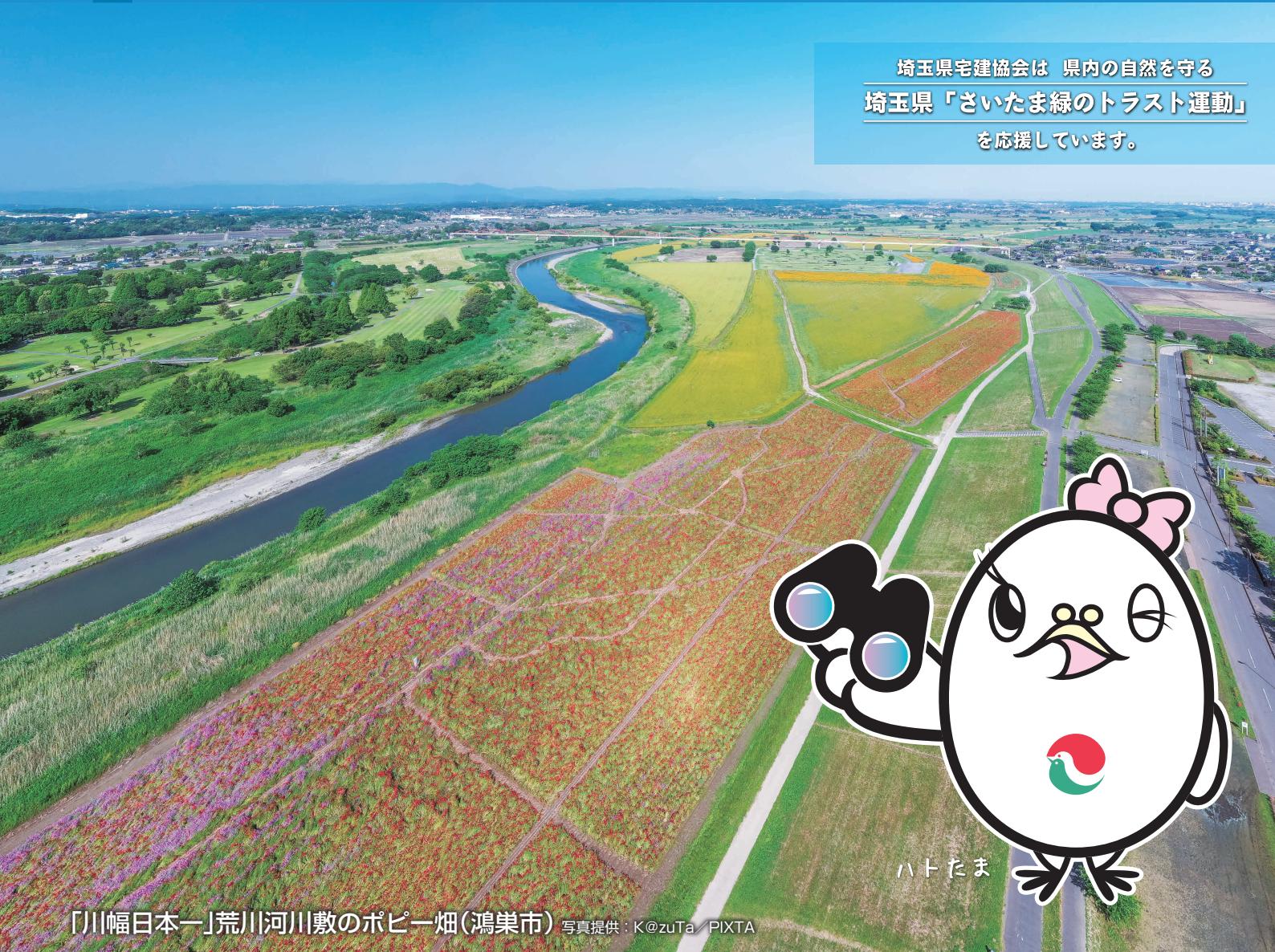


TOPIC

- 令和7年 新年のご挨拶 1
受章・受賞のお知らせ 4
宅建業法施行規則改正に関するお知らせ 裏表紙

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。



「川幅日本一」荒川河川敷のポピー畑(鴻巣市) 写真提供: K@zuTa / PIXTA

あなたの宅地建物取引士証(宅地建物取引住居証)
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

「『川幅日本一』荒川河川敷のポピー畑（鴻巣市）」

鴻巣市と吉見町の間を流れる荒川の川幅は2,537メートルあり、日本一です。普段の川幅は数十メートル程度ですが、国土交通省は河川敷を含めた堤防間を「川幅」と定めています。御成橋のたもとと吉見町の堤防に「川幅日本一の標」が建てられています。（埼玉県HPより抜粋）



「ポピー・ハッピー・スクエア」

荒川河川敷へのゴミの不法投棄防止と「花のまちこうのす」をアピールする事を目的として、約125,000平方メートルの敷地に約3,000万本が栽培されている日本一広いポピー畑です。花の見頃となる5月には、市内外から多くの方が訪れる花の名所となっています。

また、この花畠は御成橋下に広がり、ここから望む富士山（富士見百景にも選定された）は絶景です。（鴻巣市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6年12月23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146,689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。石井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。

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6年度)

5,049,916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。

昨年はアメリカ大統領選挙の実施や中東情勢、ウクライナ戦争など世界中が不安定な状況がつづく中、日本の経済は消費者物価指数も前年を上回り、賃金の上昇を打ち消すなど消費者の消費意欲が低下し、政治も衆議院選挙により少数与党となるなど社会経済の先行きが見通せない一年がありました。

さて、不動産業界では引き続き、令和6年地価公示においても三大都市圏では住宅地・商業地のいずれも昨年同様の上昇となり、数字上は回復傾向が見られる中、金利の上昇や建築費の高騰による物件価格の上昇等の影響から、新築住宅の在庫が増える等、先行きが不透明な一年となりました。消費者は「購入」か「賃貸」かの選択が迫られる状況が続くことが予想され、業界としては消費者のニーズを的確に捉えることが必要となっております。

また、国土交通省の空き家解消に向けた対策として、令和6年6月には「不動産による空き家対策推進プログラム」が策定されました。7月には宅地建物取引業法が改正され、売買契約の媒介では800万円以下の低額取引においては依頼者の承諾があれば「33万円（税込）」まで売主・買主双方から媒介報酬をいただくことが出来るようになり、賃貸借契約においては長期の空家等を媒介する場合は依頼者（貸主）の承諾があれば「賃料の2ヶ月分」の媒介手数料がいただけることとなりました。増加し続ける空き家の問題解決の為、本会では昨年度より、埼玉県から「空き家コーディネーター」業務を受託し、空き家無料相談会を実施させていただくなど問題解決に積極的に取り組んでおります。不動産

無料相談につきましても、現在の週3日の相談受付を令和7年度より週5日相談を受け付けることとさせていただき、消費者並びに会員の皆様に更にお役立てるよう取り組んでまいります。

協会運営につきましては、引き続き、健全な協会運営を行うとともに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』の構築に向けて、「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、昨年は宅地建物取引士試験事務において、県内6会場（受験者約8500名）の運営を約600名の会員の皆様にご協力をいただき行なうことが出来ました。ご協力をいただきました会員の皆様に心より感謝、御礼を申し上げます。将来の不動産業界を担う人材の育成活動として、会員の皆様には引き続きご協力をよろしくお願ひ申し上げます。本年も公益社団法人として「安心・安全な不動産取引」を目指して様々な取り組みを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、心よりお願ひ申し上げます。

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。

持続可能で活力ある埼玉を 次世代につなぐ



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7年の新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、渋沢栄一翁が描かれた新一万円札発行を契機と捉え、渋沢翁が埼玉出身であることを大いにPRしました。

また、パリ2024オリンピック・パラリンピック競技大会などの大会では、県ゆかりの選手が大活躍しました。

県産農産物においても、いちごの「あまりん」、梨の「彩玉」などの受賞が相次ぐなど、本県に強力な追い風が吹いた年でした。

さて、「人口減少・超少子高齢社会の到来」と「激甚化・頻発化する自然災害など、危機への対応」という時代の転換点における2つの歴史的課題に敢然と立ち向かい、中長期的な観点に立った施策を確実に実行していくことが我々の使命です。

人口減少・超少子高齢社会への対応として、「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」による持続可能なまちづくり、社会全体のDX推進による生産性向上、サーキュラーエコノミーの推進、円滑な価格転嫁に向けた支援などを更に推し進めていきます。

また、こどもや子育て当事者の意見を聴き、施策に反映させ、安心してこどもを生み育てられる環境

の整備を進めるほか、あらゆる人に居場所があり、活躍でき、安心して暮らせる社会の実現を目指していきます。

さらに、激甚化・頻発化する災害などの危機には、能登半島地震などの検証を踏まえ、入念な備えを進めるとともに、「埼玉版F E M A」の推進により危機管理・災害対応力を強化してまいります。

5か年計画で本県が目指す将来像の実現に向け各取組を更に深化させるとともに、DXの第2段階としてデジタルを前提に従来の仕事のやり方を見直すTXを推進していきます。

今年5月には、本県で全国植樹祭が開催されます。森林・みどりを利用しながら守り育てるとともに、森林資源の循環利用を図る「活樹」に取り組む契機としていきます。

夏には、埼玉初のイノベーション創出拠点「渋沢M I X」を開設します。新たなイノベーションが共創される場となるよう進めてまいります。

今年の干支「巳」のように埼玉県にとって実り多き年となるよう、皆様と共に「ワンチーム埼玉」で県政に取り組み、活力ある埼玉を次世代につないでまいります。

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 金澤圭竹



謹んで新春のお慶びを申し上げます。

飯田成寿会長をはじめ、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会及び会員の皆様には、宅地建物取引業の健全な発展と県政の推進に格別の御支援、御協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

貴協会におかれましては、幅広く公益事業を展開し、特に「宅建業者法定研修会」をはじめ多くの研修を開催されており、最新の法令解釈や宅地建物取引に関する専門的知識の習得機会の創出に注力いただいています。また、協会会員のみならず非会員にも研修の門戸を開いておられることは、業界全体の人財育成に寄与するものであり、多大なる敬意を表します。

さて、昨年7月には空き家等に係る媒介報酬制度の見直しが行われ、報酬の上限が引き上げられました。空き家の売買や仲介は、手間とリスクが大きい割には報酬が少なく、取引が活性化しない要因のひとつと見なされていました。これまでも会員の皆様には空き家の相談や管理、売買等を頼める地域の不動産業者である「空き家の持ち主応援隊」として御登録いただくなど、空き家対策に御尽力いただいていますが、制度改正により空き家等の流通が一層促進されることを願っています。

近年、不動産業界ではDX（デジタル・トランスフォーメーション）導入が推進されています。昨年、専任宅地建物取引士が事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に、オンラインで同一事業者の他の事務所に係る業務に従事することが可能となりました。他にもIT重説や書

面の電子化など不動産取引においてもオンライン化が進められています。便利な世の中になる一方で新しい時代のコンプライアンスを確保し、健全な取引環境を整えることが官民共同して取り組んでいく課題と認識しています。

埼玉県においてもDXを推進しており、宅地建物取引業の免許申請等のオンライン化に注力しています。本県では平成18年から電子申請を開始していますが、更なる宅地建物取引業者や宅地建物取引士の皆様の利便性向上及び行政運営の効率化を図るため、昨年10月から他の都道府県に先駆けて「国土交通省手続業務一貫処理システム（eMLIT）」の運用を開始しました。また、本年4月からは宅建業者名簿等の閲覧制度のデジタル化も開始する予定です。県庁に来なくても宅建業者の情報が得られるようになるなど、利用者の利便性向上が期待されます。

今まさに不動産業界に時代の転換期が訪れています。従来の人と人との対話を通じ信頼関係を醸成する業務スタイルに加え、新たなツールの導入を積極的に進め、安全・安心な宅地建物取引を通して「日本一暮らしやすい埼玉」の実現に向けて一緒に取り組んでまいりましょう。

今後とも本県の適正な宅地建物取引の推進に、一層の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げますとともに、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の益々の御発展と、会員の皆様の御活躍、御健勝を祈念申し上げ、新年の御挨拶とさせていただきます。

褒章受章・表彰受賞のおしらせ



黄綬褒章

(公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会より推薦)

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、令和6年秋の褒章において、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会のご推薦により、黄綬褒章の栄に浴し、身に余る光栄と感謝、御礼を申し上げます。

11月13日、国土交通省にて国土交通大臣より褒章の記及び褒章の伝達を受け引き続き皇居に参内し、豊明殿に於きまして、天皇陛下に拝謁の栄誉とともに労いのお言葉を賜り感激の極みでございました。

これもひとえに、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の会員の皆様をはじめとする関係各位のご指導とご鞭撻の賜物と心より感謝を申し上げますとともにこの度の受賞は、会員の皆様をはじめ、本部・支部の役員の皆様、本部・支部事務局の皆様方とともに頂戴をしたものと考えております。

今後もこの栄誉に恥じることのない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発展、社会的地位向上に力を尽くしてまいりますので今後ともご指導、ご鞭撻の程何卒よろしくお願ひ申し上げます。

協会の更なる発展、会員の皆様をはじめ協会に携わるすべての皆様方のご健勝、ご多幸を心よりご祈念を申し上げ、御礼のご挨拶とさせていただきます。

埼玉県宅建協会 本部役員歴

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、情報提供委員長

令和4年度～現在

黄綬褒章

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6年秋の褒章に際し、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の推薦により、黄綬褒章の栄に浴しましたことは、誠に身の引き締まる思いでございます。

11月13日、国土交通省にて国土交通大臣より褒章の記及び褒章の伝達を受け、引き続き家内共々皇居に参内し、豊明殿にて天皇陛下より拝謁の栄誉とお言葉を賜り、感激の極みでございました。

この受賞は、飯田会長を始め、本部・支部の役員、事務局の皆様、会員の皆様方からのご支援、ご協力の賜物と心より深く感謝申し上げます。

これからも、この栄誉に恥じることのないよう宅建業において一層精進し、業界発展のため微力ながらご芳情に報いたいと存じます。

会員の皆様には、今後も変わらぬご交誼ご鞭撻をお願い申し上げるとともに、皆様のご健康とご多幸を心よりお祈り申し上げ、この度の受賞の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18～25年度	理事
／平成30年度～現在	常務理事
平成18～21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



国土交通大臣表彰

奥富浩氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長(前 彩西支部長)

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の推薦により、令和6年の国土交通大臣表彰の栄を賜りました。私にとりましては身に余る光栄にございます。

これも偏に飯田成寿会長をはじめ、本部・支部の役員の皆様、本部・支部の事務局の皆様、そして会員の皆様方のご支援とご協力の賜物と心から深く感謝申し上げます。

この度の受賞を励みとし、感謝を忘れず本会の発展のため微力ではございますが尽力させていただく所存でございます。今後とも相変わらませずご厚情を賜りますよう心からお願い申し上げます。

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会の躍進と会員の皆様のご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして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24年度～現在	理事
平成28年度～平成29年度	消費者相談委員長
令和2年度～現在	副会長
令和4年度～現在	組織財政改革特別委員長
令和4年度～現在	綱紀委員長

埼玉県宅建協会 支部役員歴 (越谷支部)

平成24年度～現在	支部理事
平成24年度～平成26年度	支部専務理事
平成28年度～令和3年度	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協会連合会より推薦)

松島義浩氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 専務理事 (さいたま浦和支部長)

この度、公益社団法人全国宅地建物取引業連合会のご推薦を戴き、令和6年7月10日国土交通省にて国土交通大臣表彰の栄を賜りました。私にとりまして誠に身に余る光栄でございます。

この度の受賞におきまして公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会飯田会長をはじめ本部、支部役員の皆様方や本部、支部事務局職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。

平成22年4月さいたま浦和支部理事から始まり、現在に至るまで、沢山の方に支えて戴きました、重ねて感謝申し上げます。この栄誉に恥じることのないよう微力ではございますが誠心誠意、会員の皆様並びに業界の更なる発展に向けて尽力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、会員の皆様のご健勝、ご繁栄をご祈念申し上げまして、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26年度～現在	理事
令和2年度～現在	専務理事

全宅連／全宅保 役員歴

令和4年～現在	理事
---------	----



埼玉県知事表彰

小林忠男氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 常務理事(大宮支部長)

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。

私にとりまして誠に身に余る光栄に存じます。

これもひとえに、日頃からご支援ご協力を頂いて居ります会員の皆様、そして飯田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、尽くさせて頂く所存でございます。

会員皆様方の今後のご繁栄、ご健勝をご祈念申し上げまして、お礼の言葉とさせて頂きます。

埼玉県宅建協会 本部役員歴

平成22年度～現在	理事
平成24年度～平成25年度	業務支援委員長
令和4年度～現在	宅地建物取引士法定講習委員長

埼玉県宅建協会 支部役員歴 (大宮支部)

平成18年度～現在	支部理事
平成22年度～平成29年度	支部専務理事
令和4年度～現在	支部長

不動産公正取引協議会への調査協力のお願い

当協会が会員となっている、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会は、不動産の表示及び景品提供の制限に関する公正競争規約を運用している団体です。

同協議会は、違反の疑いのある広告表示の裏付けをとるため、売主、貸主、管理会社、元付会社に聞き取り等の調査を行っていますが、昨今、調査協力を拒否されるケースが増えており、対応に苦慮されています。公正競争規約を守り、適正な広告表示や景品提供がなされることにより、不動産業界への信頼や不動産業界の健全な発展が担保されている面もあります。

違反の調査には皆様の協力が不可欠ですので、協議会から調査協力依頼があった場合には、積極的にご対応いただきますようお願いいたします。



「ハトサポ」ID・パスワード取得のお願い

全宅連の会員業務支援サイト「ハトサポ」では、会員の皆様向けに契約書式や法令改正情報をはじめ様々なツールを提供しております。ハトサポの利用には、会員店舗毎に発行されるハトサポIDの取得とパスワード設定が必要となります。詳しくはQRコードよりご確認ください。



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

会員の皆さんにおかれましては、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。

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

③ 16,500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。）

海外在住売主からの買主源泉徴収義務

国内非居住の売主に源泉徴収せず売買代金を支払った買主が、売主に同税額相当額等の支払いを求め認容された事例

1 事案の概要

平成29年4月、宅建業者X（原告）は、所得税法上の非居住者であるY（被告）から、マンションの一室を1280万円（本件代金）で購入した。

本件代金は、国内源泉所得（所得税法161条1項5号）に該当することから、Xが、所得税法上の非居住者Yに対して本件代金の支払いをするに当たっては、国内源泉所得たる本件代金から所得税131万円余を徴収して国に納付する義務があったが、Xは、Yに対し、本件代金から本件所得税を徴収することなく、その全額を支払った。

2年後、Xは、税務署長から、令和元年12月24日付で、本件所得税の金額が法定納期限までに納付されなかったとして、本件所得税と併せて、加算税31万円余、延納税8万円余の納付を求める加算税賦課決定を受けたため、令和2年1月に、Xはこれらの税を納付した。

Xは、Yに対し、Xが支払った源泉所得税額、加算税等の税額合計170万円余の支払いを求めたが、Yは以下のように主張した。

Xは、業として不動産取引を行う宅建業者であり、Yの住所地が中華人民共和国であることは契約書上からも明らかであったことからすると、X自らに源泉徴収義務があることを認識してなかったとは考えられないにもかかわらず、本件代金全額をYに支払い、その後、3年近くもの間、本件所得税相当

額の返還を請求しなかった等の事情によれば、Xは、Yに対する本件所得税相当額の不当利得返還請求権を放棄する旨の默示の意思表示をしたことができる。

また、Xは、本件所得税分を支払う義務がないのに、本件代金全額をYに支払ったものであるから、民法705条の適用又は類推適用によって、Yは、本件所得税相当額の不当利得返還義務を負わない。

そのため、Xは提訴した。

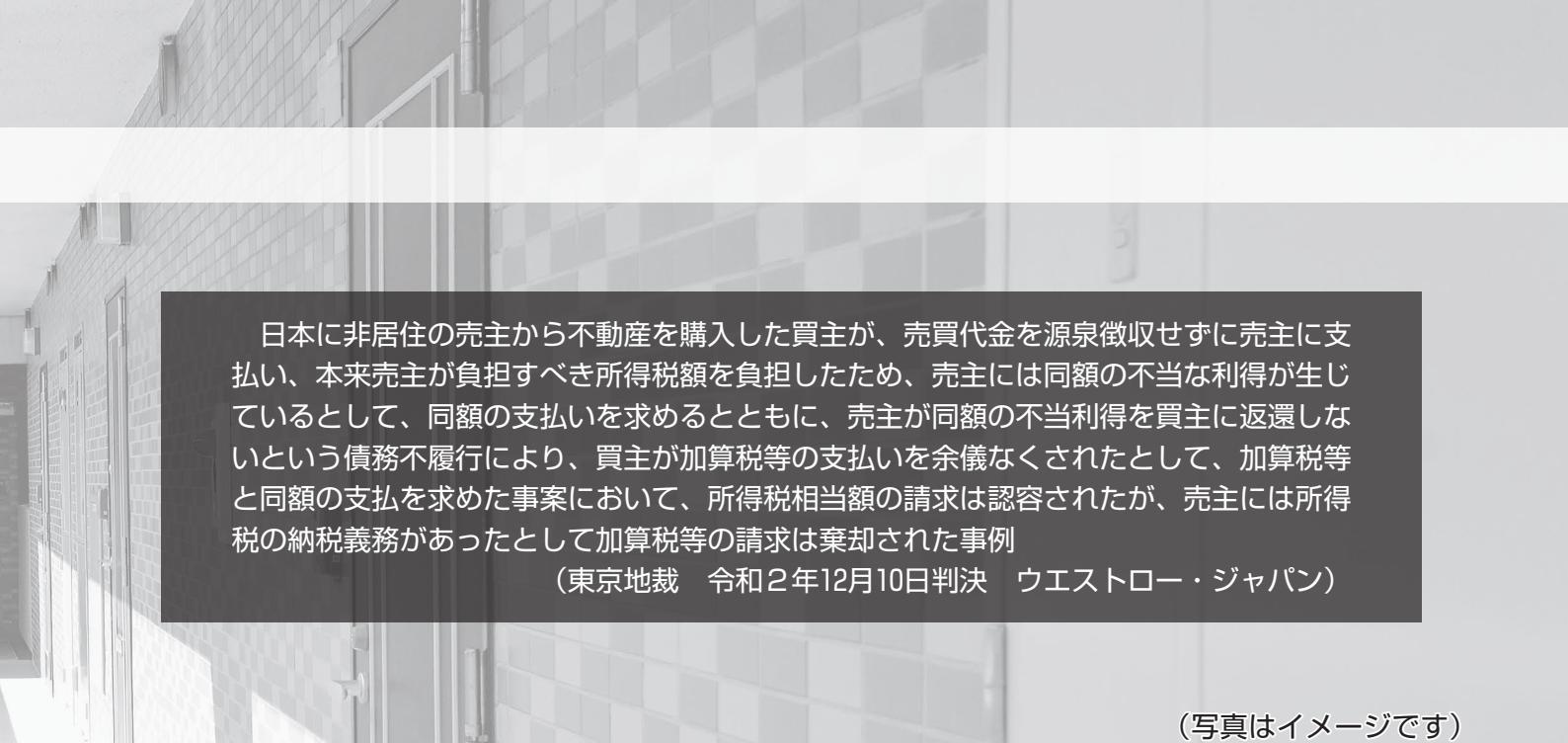
2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求のうち、所得税相当額の請求は認容したが、加算税等の請求は棄却した。

（国際裁判管轄及び準拠法について）

本件売買契約において定められた売買代金債務の履行地は日本国内にあると解され、本件での不当利得返還義務の債務不履行による損害賠償請求についても、本件売買契約上の売買代金債務に関して生じた不当利得返還請求と密接に関連するものであることからすれば、日本国が本件訴えについての国際裁判管轄を有するものと認められる。

また、本件の事案の内容からすれば、不当利得が生じたことについては、本件売買契約に関連したものであり、本件売買契約が日本国内においてされたと認められることからすれば、明らかに中華人民共和国よりも日本国が密接な関係がある地であるとい



日本に非居住の売主から不動産を購入した買主が、売買代金を源泉徴収せずに売主に支払い、本来売主が負担すべき所得税額を負担したため、売主には同額の不当な利得が生じているとして、同額の支払いを求めるとともに、売主が同額の不当利得を買主に返還しないという債務不履行により、買主が加算税等の支払いを余儀なくされたとして、加算税等と同額の支払を求めた事案において、所得税相当額の請求は認容されたが、売主には所得税の納税義務があったとして加算税等の請求は棄却された事例

(東京地裁 令和2年12月10日判決 ウエストロー・ジャパン)

(写真はイメージです)

うことができるから、本件において適用されるべき準拠法は日本国の民法と解するのが相当である。

(不当利得返還請求権を放棄する默示の意思表示の有無及び民法705条適用の可否)

XがYに対して本件所得税を徴収することなく本件代金全額の支払をしながら、本来の納税義務者たるYに代わって本件所得税の納付をしていることからすれば、Xは、本件所得税相当額の損失を受ける一方で、Yは本件所得税相当額を不当に利得しているものということができるから、Yは、Xに対し、本件所得税相当額を不当利得として返還するべき義務を負う。

Yは、XがYに対する本件所得税相当額の不当利得返還請求権を放棄する旨の默示の意思表示をしたとか、民法705条に規定する非債弁済の適用ないし類推適用をすべきであると主張するが、Yが主張する事実のみから、Xが本件所得税分について支払義務がないことを認識しながら、Yに本件代金全額の支払をしたと認定することはできないし、そのような事実を認めるに足りる証拠もないことからすれば、Yの主張は失当である。

(所得税相当額の不返還による債務の不履行の有無)

Xが所得税法上の源泉徴収義務者である以上、Yから本件所得税相当額の返還を受けるかどうかにかかわらず、Xには本件所得税を納付すべき義務があるのであるから、本件所得税を納付しなかったことによって生じた本件加算税及び延滞税は、Yが本件

所得税相当額の返還をしなかったことと相当因果関係のある損害ではない。

以上により、Xは、Yに対し、不当利得返還請求権に基づき、本件所得税相当額である131万円余の支払を求める限度で理由があるから、その範囲でこれを認容し、その余は理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件では、不動産取引を業とする宅建業者である買主が、売主が国内非居住者である場合の源泉徴収義務を知らなかったか、または、失念したため、売主に源泉徴収せず売買代金を支払い、約2年後に同所得税に加え、加算税等の支払いも余儀なくされた事案である。

本件は、国内非居住の売主との売買を行う際の留意すべき事項としての参考例となる。

なお、一般的に、売主が国内源泉徴収をすべき非居住者に該当するかを買主自身で判断することは難しく、売主の住民票が売買対象物件にあり、固定資産税評価証明書の売主住所が国内にあることも確認し、国内源泉徴収の義務がないと判断し取引したものの、買主には国内源泉徴収義務があるとされた裁判例（東京地裁 28.5.19 RETIO106-112）もあるので、国内非居住の売主との売買においては、必ず税理士等に確認することとしておくがトラブル防止にも有効と考えられる。



会員交流のページ

今回は、

秩父支部

株式会社 いのうえ工務店

井上 敏 さんの投稿です



大谷翔平選手を間近で！

2024年10月、日頃からお世話になっている方にお誘い頂き、アメリカへ行ってきました。

一番の目的は【MLBワールドシリーズ2024】の観戦！

日本でも、試合が連日地上波で生中継されるなど盛り上がっていましたね。

初めて現地で観るMLB！大谷翔平選手！



ドジャースの優勝パレードで
賑わうロサンゼルス市内

6戦目のチケットを購入し心待ちにしていました。

しかし出発当日、ドジャースが第5戦目で勝利し世界一が決まりました。

喜ばしい事がですが、楽しみにしていた試合がなくなり正直残念な気持ちでした。

そんな時、社員から「社長！優勝パレードが見れるかも！」と。

一気に気持ちが上がった瞬間でした。優勝パレードこそ見たくても見れるものではないですからね。

「自分は運がいいと思っている人と仕事がしたい」
私が社員によく言う言葉です。

パレード当日、予想をはるかに超える観客でしたが、大谷選手と真美子夫人、そしてデコピン（と言いたいところですが、デコピンは真美子夫人の足元にいたので見えず…）を、なんと間近で見る事ができました。

私は運がいい！と最高に思った瞬間でした。

人生初のアメリカ旅行



グランドキャニオンに立つ筆者



アメリカで感じたこと

アメリカへ行って感じた事は、やはり物価高。日本の3倍ともいわれています。

丸亀製麺の豚骨スープうどん、2,000円。驚きました。

そしてアメリカといえば国土の広さ。国内で時差があり、4つのタイムゾーンが存在します。東海岸と西海岸では3時間もの時差があるそうです。



言葉を失う程の感動の景色

旅行最終日、世界遺産のグランドキャニオン国立公園にも行きました。

圧巻の渓谷は東西に全長450km（東京から滋賀までの距離）、深さ1,600mという規模で、他に類を見ない20億年の地層を目の当たりにしました。

言葉を失う程の感動の景色でした。

海外に出で日本だけしか知らないと、価値観は固定観念となってしまい視野も狭まります。海外の風景、文化等に触れる事は、新しい発想が生まれる可能性もありますし、新しい刺激を受けられるチャンスだと思います。

私どもの社員にも、そういった経験を沢山積んではいいと感じた旅でした。



ラスベガスの「トランプタワー」こと
「TRUMP INTERNATIONAL」

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！

埼玉北支部

埼玉北支部の青年部・レディス部では去る2024年6月22日(土)に熊谷市にある、「さくらめいと」にて【宅建オープンセミナー】を開催させていただきました。

当日は多くの方にご参加をしていただきました。

このオープンセミナーではテーマを【相続登記義務化と空家対策セミナー】と題しまして、構成を2部制として、第一部では埼玉司法書士会熊谷支部支部長の菅原博様、第二部では埼玉土地家屋調査士会熊谷支部長松本嘉明様を講師としてお招きしてご講演を頂きました。

第一部で菅原様より不動産登記とはから始まり、相続登記義務化の詳細や相続発生時の対応、相続土地国庫帰属制度、所有者不明不動産への対応方法、今後の登記関係の変更内容についてとても詳しくお話を聞いて頂きました。

第二部では松本様から空き家の背景と空き家の問題点、そして空き家の解決方法について分かりやすくお話を聞いて頂きました。

ご参加された方から多くの質疑応答があり、実り多いセミナーになったのでは考えております。

今後も青年部・レディス部では会員及び地域の方々にお役に立てるセミナーや企画をしていきたいと考えておりますので、これからもどうぞよろしくお願いいたします。

青年部 部長 塚田 貴広 (株塚田不動産事務所)

埼玉西部支部

埼玉西部支部青年部では、南は富士見市から北は小川町までの6市8町の不動産業界の未来を担う若手が集まり、業界の発展と社会貢献を目指して様々な活動を行っています。

主な活動内容としては、不動産業界の最新情報や法改正に対応する為の研修会や、部員皆で話し合い研修先を決定して、普段行かないような場所を見学する現場見学会を年に1回開催しています。これらは専門知識を深め、スキルアップを図るとともに部員同士の意見交換の場にもなっています。

また、支部主催のゴルフ大会や、県南・彩西・所沢支部と合同で主催の「宅建オープンセミナー」等の開催協力を通じ、幅広い人脈作りを支援しています。埼玉西部支部青年部はこれからも部員同士で活動を楽しみながら若い力で支部を支えていけるよう努めて参ります。



青年部 部長 大澤 桂介 (株大澤建設)

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6年度 第3回 理事会・幹事会 (令和6年6月21日／出席理事・幹事：43名)

＜宅建協会＞

報告事項

- 令和6－7年度 エリア運営委員会 委員長・副委員長について
- 令和6－7年度 関係団体派遣役員について
- 「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の一部改正（案）について
- 令和6年度 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
- レインズ課金制度運用基準の一部改訂について
- 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
- 協会の会議日程について

審議事項

- | | | |
|-------|-----------------------------|----|
| 第1号議案 | 令和6－7年度 各種委員（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第2号議案 | 令和6－7年度 顧問・相談役（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第3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 |

＜保証協会＞

審議事項

- | | | |
|-------|------------------------|----|
| 第1号議案 | 令和6－7年度 各種委員（案）承認に関する件 | 可決 |
|-------|------------------------|----|

令和6年度 第4回 理事会・幹事会 (令和6年9月11日／出席理事・幹事：39名)

＜宅建協会＞

報告事項

- 表彰受賞者について
- 令和6年度（4月～8月）入会者について
- 第37回 宅建業 開業支援セミナー開催結果について
- 令和7年 定時社員総会 開催日程・会場について
- ハトマークプランディング活動（ラジオ・テレビ・Y o u T u b e広告）の実施について
- 令和6年度 宅建業者法定研修会の開催について
- 令和6年度 法令遵守指導の実施について
- 令和6年度 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
- 第8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
- 令和6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
- 令和6年度 宅地建物取引士資格試験会場（6会場）の運営について
- 関係団体派遣役員について
- 協会等会議日程について
- 事務局職員の採用について

審議事項

- | | | |
|-------|--|----|
| 第1号議案 | 宅地建物取引士資格試験事務の協力機関受託に伴う公益目的事業の変更認定申請（案）承認に関する件 | 可決 |
|-------|--|----|

- | | | |
|-------|-----------------------------|----|
| 第2号議案 | 試験協力に係る3者協定書（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第3号議案 | 定款施行規則一部改正（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第4号議案 | 委員会等旅費規程一部改正（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第5号議案 | エリア運営規約一部改正（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第6号議案 | 支部規則（準則）一部改正（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第7号議案 | 会議資料のペーパーレス化導入（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第8号議案 | 長期修繕計画に基づく修繕工事の実施（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第9号議案 | 資産取得資金の変更（案）承認に関する件 | 可決 |

＜保証協会＞

報告事項

- 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～8月期）

令和6年度 第5回 理事会・幹事会 (令和6年12月20日／出席理事・幹事：44名)

＜宅建協会＞

報告事項

- 褒章受章者・表彰受賞者について
- 令和6年度（9月～11月期）入・退会関係報告について
- 「第38回 宅建業 開業支援セミナー」開催結果について
- 「ナチュラルビズ」の導入について
- 埼玉県「さいたま緑のトラスト基金」等への寄附について
- 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
- 宅地建物取引業者票等の一部改正について
- 全宅連策定書式に係るチャットボット機能導入について
- 本部不動産無料相談所の運営について
- 令和6年度 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
- 令和6年度 宅地建物取引士資格試験 6会場の運営について

- 令和6年10月末日までの業務執行の状況について
- 協会等会議日程について
- 令和7年 新年賀詞交歓会の開催について
- 事務局職員の採用について

審議事項

- | | | |
|-------|---------------------------------|----|
| 第1号議案 | 会館2階 事務所のレイアウト変更工事の実施（案）承認に関する件 | 可決 |
| 第2号議案 | 令和7年度「開業支援キャンペーン」（案）承認に関する件 | 可決 |

＜保証協会＞

報告事項

- 苦情相談・苦情解決業務及び弁済業務報告について（9月期～10月期）

倫理綱領

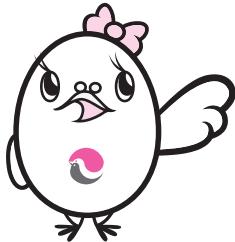
埼玉県宅建協会会員は倫理綱領を遵守し誠実かつ公正な業務の遂行に努めています

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ノアコーポ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

昨年は、世界中で戦争や紛争などが多発するという激動の世界情勢の影響もあり、わが国も物価高、景気の低迷等、たいへん厳しい一年でした。

一方、本誌でご紹介致しました通り、当協会より飯田会長をはじめ、松永副会長、奥富副会長、松島専務理事、小林専務理事の各氏の受章・受賞という大変喜ばしいニュー

スもありました。

昨今の社会の急速な構造変化により、景気動向等につきましても不透明な時代ではありますが、本年が会員の皆様にとって輝かしい年になりますよう心より御祈念申し上げます。

この埼玉県宅建ニュースにつきましても、会員の皆様に、より有益な情報を届けできるよう努力してまいります。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

総務財務・広報委員会 副委員長 飯嶋 藤王(越谷支部)

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 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)	
	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)			



必ずご確認ください

令和7年4月1日

業者票が変更になるため差替え対応が必要です！

新しい業者票1月の会員直送便に同封しております。令和7年4月1日に差替えの対応をしてください。

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣()第号 埼玉県知事
免許有効期間	年月日から 年月日まで
商号又は名称	
代表者氏名	
この事務所の代表者氏名	
この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数	(宅地建物取引業に従事する者の数人)
主たる事務所の所在地	電話番号()

備考 本規範中、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」欄の「宅地建物取引業に従事する者の数」は、「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数」について変更があった場合のみ、変更すること。

1 事務所掲示物の宅地建物取引業者票記載事項変更

- 削除** 専任の宅地建物取引士氏名
- 追加** 事務所の代表者
(政令で定める使用人)の氏名
- 追加** 専任の宅地建物取引士の人数

注意1：様式のサイズ変更はありません

注意2：ダウンロード出来ない様式です

事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の数について変更があった場合のみ変更することとし、当該変更に伴い提出する専任の宅地建物取引士設置証明書*に記載された「宅地建物取引業に従事する者の数」と同じ数を記載することとする。(※宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方より抜粋)

* 専任の宅地建物取引士設置証明書は免許申請(新規・更新)、名簿登載事項変更届出(一部)の添付書類です。

2 事務所に備えている 従業者名簿の記載事項変更

削除 性別・生年月日

令和7年4月1日に従業者名簿も改正します！

本新様式は施行日以降
ハトサポ>契約書式にて公開予定！

従業者名簿								
様式第八号の二		性別	生年月日	従業者証明書番号	主たる職務内容	宅地建物取引士であるか否かの別	この事務所の従業者となった年月日	この事務所の従業者でなくなった年月日
削除								

様式変更のため、施行後は従業者名簿の再作成が必要です