

埼玉県

# 宅建 NEWS

No.182

2021. 夏

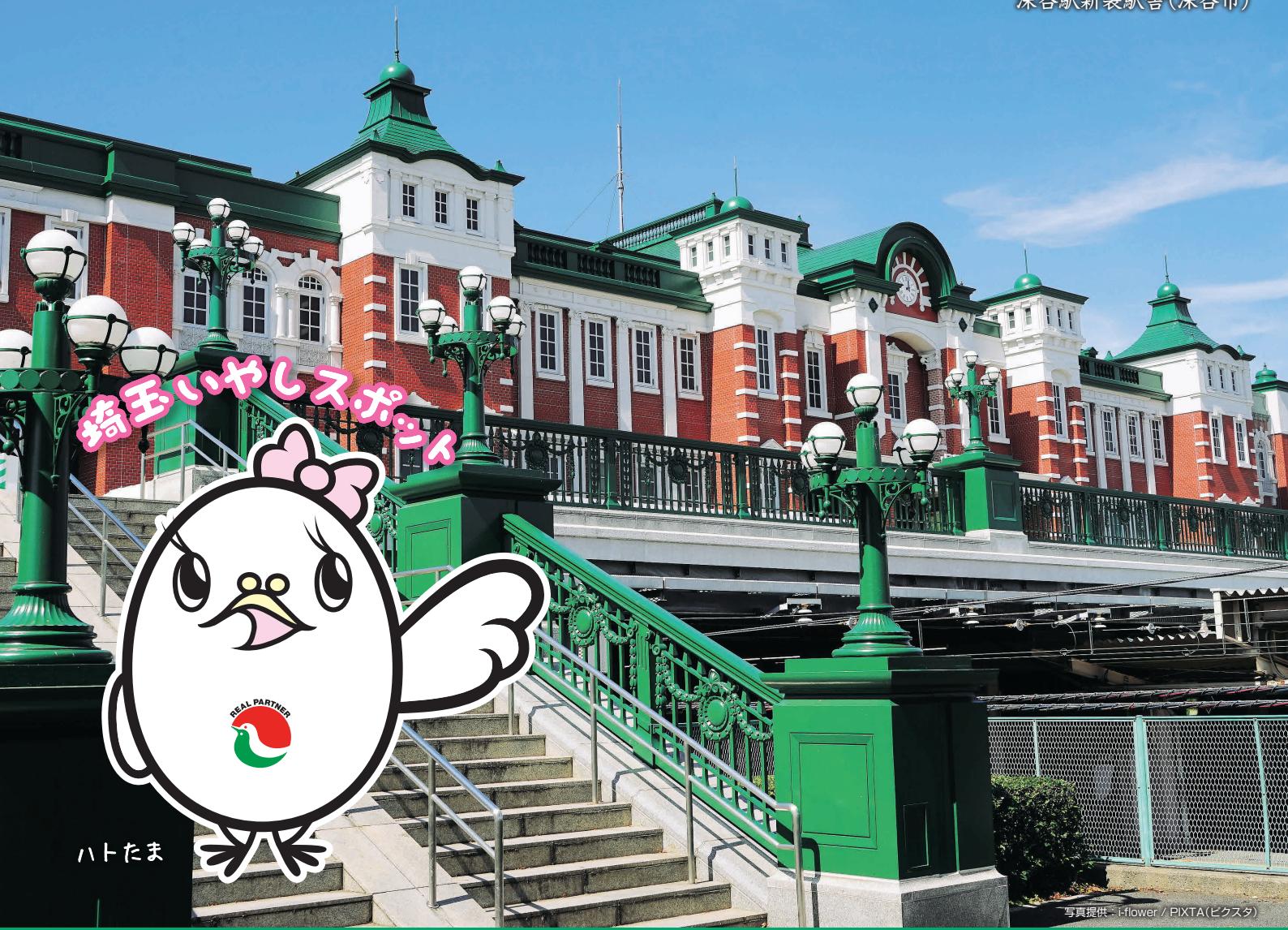


TOPIC

- 令和3年 定時社員総会 開催報告 ━━━━━━ 表紙裏  
まちづくりを肌で感じる「タウンマネジメント・スクール」を開催 ━ 2  
埼玉県宅建会館屋上にハトマークPR看板を設置 ━━━━ 5

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

深谷駅新装駅舎(深谷市)



写真提供 : i-flower / PIXTA(ピクスタ)

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 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)

# 令和3年 定時社員総会を開催しました

令和3年5月25日 於 ロイヤルパインズホテル浦和



公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

## 第10回(通算第55回)通常総会

5月25日(火)午後4時より、ロイヤルパインズホテル浦和において、当日出席者65名、委任状提出者3,363名、合計出席者3,428名のもと、定時社員総会を開催しました。

総会に先立ち、江原会長は挨拶の中で昨年度を振り返り、「コロナに始まりコロナに終わった。一日も早い終息を願っている。」として、「就任以来『1+三つの施策』を基本目標として、『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』と三つの施策『収入の取れる稼げる宅建業者』『明るい宅建協会』『強い宅建協会』の実現を目指し、会務執行・事業推進を行ってきた。まず、新型コロナウイルス変革期に新しいビジネスモデル構築に取り組み、新しい生活様式を推進した。また、宅建士資格試験協力機関の受託をレールの上に乗せることができた。これには協会4団体、5千有余名の会員が一致結束、一丸となって取り組み、努力が必要となる。そのほか、会長室への歴代会長の掲額、宅建会館への協会正式・略式名称の掲示、PR標語募集・決定、入会金クレジットカード払い制度の導入、宅建士法定講習会WEB申込の導入、民法改正WEB研修開催、タウンマネジメントスクール開催、埼玉新聞社との包括的な連携・協力関係の構築、埼玉会の設立など、宅建会館を情報発信基地として多くの事業を行うことができた。」として、大きな成果があったことに感謝の言葉を述べました。さらに「本年度も基本目標を継続しながら、『まちづくり』『会員増強』『社会貢献』『3・1・2運動』を推進していく。」との意気込みを述べました。

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长の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、令和2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3年度の事業会計について審議が行われるとともに、理事2名選任について審議が行われ、全議案とも可決承認されました。



会長挨拶 江原貞治会長



議長 飯田成寿副会長

# 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



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

## 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会 埼玉本部

### 第10回(通算第49回)通常総会

続いて、午後4時58分より、当日出席者67名、委任状提出者3,359名、合計出席者3,426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2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、幹事2名選任について審議が行われ、可決承認されました。



提案説明を行う松島義浩専任幹事

### 新型コロナウイルス対策 徹底のもと開催

会場の入口では体温測定とアルコール消毒を実施し、マスク着用や席の間隔などを工夫するなど、感染防止を徹底しました。



### 各団体の議案

#### ■宅建協会 議題

報告事項 令和2年度 事業報告書について

審議事項 第1号議案 令和2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2名選任の件

#### ■保証協会 議題

報告事項 令和2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2名選任に関する件

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。

# まちづくりを肌で感じる 「タウンマネジメント・スクール」を開催

令和3年5月21日(金)、「第4回タウンマネジメント・スクール」を開催しました。

渋沢栄一を輩出した深谷市を舞台に開催した  
今回は、21名の会員にご出席いただき、現地見  
学会・座学の講演並びに出席者によるディスカッショ  
ンを行いました。

現地見学会を通じて、まちづくりを肌で感じ  
たほか、ディスカッションでは「理想のまちづ  
くり・地域活性化／中小不動産業者ならではの  
地域活性化」をテーマに、各チームで意見交換  
を行いました。まちづくりを進めていくことには  
必要なこととして、「地域に埋もれた財産に付  
加価値をつけることで、まちのシンボルとなる  
店や物を作ること」や「不動産業者と市民が一  
丸となり協力していくこと」などが挙げられ、  
まちづくりのあり方について熱い議論が交わさ  
れました。



中山道最大規模の宿場だった  
深谷宿の本陣遺構を訪ねる

**当日のながれ**

**第1部 現地見学**  
深谷の古き良き街並み散策

**第2部 座学（1）**  
テーマ：深谷の地域活性化事例紹介  
～深イイ“ふかや”を目指して～  
講 師：深谷市議会議員 今井慶一郎 様

**第3部 座学（2）**  
テーマ：空き家・空き地の活用事例紹介  
講 師：株式会社 依田商店 依田英一郎 様

**第4部 グループディスカッション**  
テーマ：理想のまちづくり・地域活性化／  
中小不動産業者ならではの地域活性化

**第5部 グループ発表・講評**



シェアカフェ「渋沢栄一翁  
ふるさと館」。日替わりで  
シェフが腕を振るう



地産地消の屋台や直売所が並び  
市民で賑わう「ふっかちゃん横丁」



江戸時代から約300年続いた  
酒造所「七ツ梅酒造」跡



一步足を踏み入れれば別世界。  
レトロな雰囲気に圧倒される



敷地内にはビンテージショップや  
珈琲焙煎店、ギャラリーが並ぶ



蔵を改装したミニシアター  
「深谷シネマ」



### 座学（1）

講師 深谷市議会議員  
今井慶一郎 様  
深谷市の地域活性化の取り組みを詳しく教えて頂きました

### 座学（2）

講師 (株)依田商店  
依田英一郎 様  
「秩父空き家バンク」を通じた空き家等の活用事例をご紹介頂きました



感染対策を徹底しながらも、  
熱い議論が展開されました



ご参加いただいた皆様、お疲れ様でした。

# 「埼玉県宅建会館」屋上にPR看板を設置

宅建業者の全国加入者ナンバー1を誇る“ハトマークの宅建協会”をさらに強力にPRするため、本会の江原貞治会長が強力なリーダーシップのもと銳意推進中の「ハトマークプランディング活動」として、本会会館の屋上に「ハトマーク」と「宅建協会」の4文字の看板を掲示いたしました。

JR京浜東北線・高崎線・宇都宮線・湘南新宿ライン等の高架を走行中の車窓から看板を望むことができます。



## 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2年度 第6回 理事会・幹事会 (令和3年3月19日(金)／出席理事・幹事：47名)

#### <宅建協会>

##### 報告事項

- 令和2年度（12月～2月）入会者について
- 第26回 宅建業開業支援セミナー開催結果について
- 役員賠償責任保険の加入について【取り消し】
- ハトマークプランディング活動について
- 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
- 「宅地建物取引における人権問題について～宅地建物取引業に携わる皆さんへ～」(ガイドライン)の周知徹底について
- タウンマネジメント・スクールの開催について
- 中・長期を見据えた財政健全化のための施策について(答申)
- 情報・業務支援委員会 委員退任について
- 協会等会議日程について

##### 審議事項

- |       |                            |    |
|-------|----------------------------|----|
| 第1号議案 | 理事退任 承認に関する件               | 可決 |
| 第2号議案 | 理事1名選任(案)承認に関する件           | 可決 |
| 第3号議案 | 常務理事選定(案)承認に関する件           | 可決 |
| 第4号議案 | 令和3年度 開業支援キャンペーン(案)承認に関する件 | 可決 |
| 第5号議案 | 令和3年度 事業計画書(案)承認に関する件      | 可決 |

- 第6号議案 令和3年度 収支予算書(案)承認に関する件  
可決

- 第7号議案 令和3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8号議案 令和3年 定時社員総会付議事項(案)承認に関する件 可決

- 第9号議案 役員賠償責任保険の加入(案)承認に関する件  
可決

#### <保証協会>

##### 審議事項

- |       |                         |    |
|-------|-------------------------|----|
| 第1号議案 | 幹事退任 承認に関する件            | 可決 |
| 第2号議案 | 幹事1名選任(案)承認に関する件        | 可決 |
| 第3号議案 | 常任幹事選定(案)承認に関する件        | 可決 |
| 第4号議案 | 令和3年度 事業計画書(案)承認に関する件   | 可決 |
| 第5号議案 | 令和3年度 収支予算書(案)承認に関する件   | 可決 |
| 第6号議案 | 令和3年 本部総会付議事項(案)承認に関する件 | 可決 |

### 令和3年度 第1回 理事会・幹事会 (令和3年4月26日(月)／出席理事・幹事：44名)

#### <宅建協会>

##### 報告事項

- 令和2年度（3月）入会者について
- 令和3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
- 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
- 不動産の売買取引に係る「オンラインによる重要事項説明」(IT重説)の本格運用について
- 令和3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
- 「タウンマネジメント・スクール」の開催について
- 「第5回 不動産業者向け 空き家管理セミナー」の開催について
- 理事退任について
- 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>

- 全宅管理キャリアアップ塾オンラインセミナーの開催結果について
- 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
- 賃貸住宅管理業法における管理業者登録制度について

##### 審議事項

- 第1号議案 定款施行規則一部改正(案)承認に関する件 可決

- 第2号議案 (公社)埼玉県宅建協会における押印手続き見直し(案)承認に関する件 可決

- 第3号議案 令和2年度 事業報告書及び附属明細書 承認に関する件 可決

- 第4号議案 令和2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5号議案 理事1名選任(案)承認に関する件 可決

- 第6号議案 特別委員会解散(案)承認に関する件 可決

- 第7号議案 特別委員会設置(案)承認に関する件 可決

- 第8号議案 令和3年 定時社員総会付議事項(案)承認に関する件 可決

#### <保証協会>

##### 報告事項

- 会員管理業務関係書類の運用見直しについて
- 幹事退任について

##### 審議事項

- |       |                         |    |
|-------|-------------------------|----|
| 第1号議案 | 令和2年度 事業報告書 承認に関する件     | 可決 |
| 第2号議案 | 令和2年度 収支決算書 承認に関する件     | 可決 |
| 第3号議案 | 幹事1名選任(案)承認に関する件        | 可決 |
| 第4号議案 | 令和3年 本部総会付議事項(案)承認に関する件 | 可決 |

## 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。



## 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。本会ページでは、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」が発行され携帯されることは必要です。

（宅地建物取引業法第48条）



## 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

## 川口市に車いす25台を寄贈（川口支部）

本会川口支部と支部会員が加入する川口宅建協同組合（松永好夫理事長）は、地域貢献活動の一環として、コロナ禍で逼迫する医療現場や高齢者らに役立てて頂くため、川口市に車いす25台を寄贈いたしました。

令和3年4月2日(金)、川口市役所にて贈呈式が行われました。奥ノ木市長より「市立医療センターで活用させていただきたい。身体の不自由な方や高齢者をはじめ、院内移動に車いすが必要な入院患者も多い。」と感謝の言葉を頂きました。

同支部では、地域貢献活動の一環として、積極的に毎年このような活動を継続しています。



奥ノ木市長（左から3人目）より  
感謝状をいただきました

## 越谷市に「新型コロナウイルス感染症対策寄附金」として30万円を寄附（越谷支部）

令和3年5月7日、本会越谷支部は越谷市に「新型コロナウイルス感染症対策寄附金」として30万円を寄附いたしました。

同日、越谷市役所にて贈呈式が行われ、越谷支部の飯田成寿支部長（本会副会長）が、越谷市の高橋努市長に対して目録を手渡しました。また、高橋市長から越谷支部に対して、今回の寄附に対する感謝状が贈られました。

同支部では、毎年チャリティバザーなど、地域福祉に貢献する活動を行っています。



高橋市長より越谷支部へ感謝状を  
いただきました

## 受章者顕彰



### 旭日双光章

### 内山俊夫 氏

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 理事（前会長）

謹啓

皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます

この度 令和三年春の叙勲に際しまして 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会の推挙により はからずも旭日雙(双)光章（不動産業振興功労）受章の栄に浴しまして 身の引き締まるおもいでございます これも偏に皆様の永年にわたる心温かいご指導ご支援の賜と深く感謝申し上げます 今後は健康に留意し 些かなりともご芳情に報いる所存でございます

新型コロナウイルスの影響で大変な時期をむかえている中ですが 皆様のご健勝とご多幸を心より祈念申し上げ 謹んで御礼のご挨拶とさせていただきます

謹白

令和三年春 内山 俊夫

#### 埼玉県宅建協会 本部役員歴

平成6年度～現在	理事
平成16～19年度	専務理事
平成22～27年度	副会長
平成28～令和元年度	会長

#### 全宅連／全宅保 役員歴

平成16～19／22～	
令和元年度	全宅連 理事
平成24～令和元年度	全宅保 理事
平成30～令和元年度	全宅連 副会長
令和2年度～現在	顧問

#### 公職歴

平成30～令和元年度	国土交通省 社会資本整備審議会 不動産部会 委員
平成26～令和元年度	賃貸住宅管理業登録制度に係る検討委員会 委員
平成26年8月～30年8月	埼玉県宅地建物取引業審議会 委員
平成27年1月～28年3月	埼玉県住宅政策懇話会 委員

# 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ヶ月前からの講習が受講できますので、お早めにお申ください。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

お申込書類のご請求はこちら



## ■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①～③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、当会ホームページの専用フォームよりご請求ください。申込書類をお送りいたします。

### <必要書類等>

#### ①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。

#### ②現在お持ちの宅地建物取引士証(宅地建物取引主任者証)

③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



## 直接取引と報酬請求権

**売主が媒介契約を解除して直接取引したことによる正当な理由があるとして媒介業者の報酬請求の訴えを棄却した事例**

### 1 事案の概要

平成26年3月、売主Y（被告・個人）は、宅建業者X1（原告）に対し、所有する収益ビル（8階建て地下2階）を15億円以上で売却したいとして媒介を依頼した。

ただし、媒介契約書は作成されず、媒介型式（専任・一般の別）、媒介期間、媒介報酬などの条件も具体的に取り決められなかった。

平成27年3月、この案件を知った宅建業者X2がYにアプローチしたところ、YからはX1を通すよう言われたため、X1に共同で媒介したいと持ち掛け、X1の承諾を得た。

平成28年3月、X2は、宅建業者X3に共同媒介を持ち掛けた。更にX3が宅建業者A（訴外）にも共同媒介を持ち掛けた結果、Aが購入候補者Bを探し出し、5月30日にYとBが面談することになった。

当該面談前の5月23日、Yは、知り合いの宅建業者C（訴外）と本件不動産の売却に関する専任媒介契約書を締結した。

5月30日、Cの事務所にて、YとBの面談が行われ、その場にはX1、X2、X3（以下、Xらという。）及びAが同席して、名刺交換は行われたが、Yは、Y側の媒介業者はCである旨の発言をしたところ、Xらはその点について特段の発言をしなかった。

6月1日から7月2日まで海外旅行中だったYに対して、X1は、B側の購入条件が14億5,000万円であり、値上げの余地が全くないことを前提に6月13日までに回答するようメールを送信したが、Y

は、帰国できないのでBと契約することはできないと回答した。

また、Yは、本物件に設定された根抵当権を他の物件に付け替えるのに7月末まで時間を要すると説明したところ、X1は「7月15日の決済が必須のことです」とBの意向を伝えたため、Yは、6月30日、本件取引を中止し、Bには売却しない旨をX1に返信した。

7月5日、帰国したYは、Cの事務所において、Xらに対して、今後一切、C以外の業者は本物件の売買の媒介には絡ませない、絡んだ場合はその売買には応じないと通告した。

7月15日、Yは、Bとの間で、Cを媒介業者として本物件を15億7,736万円余で売却する売買契約を締結した。

Xらは、Yが媒介契約を解除したことは報酬請求権発生の停止条件成就の故意による妨害にあたり、民法第130条の要件を満たすと主張して、同契約に基づく報酬請求として各600万円、計1,800万円の支払いを求めて提訴した。

### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を棄却した。

（X2、X3との媒介契約の成否）

X2及びX3は、平成28年5月30日の面談時、Yとの間で、口頭で、本物件の売買について媒介契約を締結した旨主張する。

しかし、証拠、供述によれば、Yに対し、媒介契

媒介契約を解除して直接取引したことが報酬請求権発生の停止条件成就の故意による妨害（民法第130条）にあたるとして、媒介業者が売主に媒介報酬を求めた事案において、媒介契約を解除したことに正当な理由があるとしてこれを棄却した事例

（東京地裁 平成30年4月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

（写真はイメージです）

約の締結を申し込むような会話はなく、Yからその承諾があったとも認められない。

（X1との媒介契約解除が停止条件の成就の妨害（民法第130条）にあたるか）

X1とYには、本物件の売買に関する一般媒介契約が成立しているが、その性質は委任契約であり、委任者である被告には解除の自由があると解される（民法第651条）。

もっとも、媒介者の尽力により契約が成立したと同視できるか、またはこれに準ずる程度にまで交渉が進行した後、特段の事由もなく契約を解除し、また、契約の解除が信義則に反すると認められる場合には、媒介者は、民法第130条の法理により、相当額の報酬を請求することができるものと解すべきである。

これを本件についてみると、Yは、6月30日の時点で本件不動産をBに売却しない方針をX1に伝えている上、本件媒介契約を解除した7月5日の時点で、X1が作成した契約書案等の内容についても了承しなかったことからすれば、X1の媒介により売買契約が成立したと同視できるか、またはこれに準ずる程度にまで交渉が進行していたとはいひ難い。

X1は、Yと媒介契約を締結した後、2年以上経過しても購入希望者を見つけ出すことができず、売買契約書案の作成もA及びX2が中心となって行っていたことからすれば、本件不動産の売買契約に向けた交渉におけるX1の貢献はそれほど大きいとはいえない。

さらに、Yは、Bが希望する決済日では根抵当権の付け替えが間に合わないことを理由に、6月30

日、X1に対し、契約の締結を希望しない旨明確に伝えたにも拘らず、X1が、帰国したばかりのYに対し、引渡日を7月15日とする売買契約書の案文等を提示したため、根抵当権の付け替えが間に合わず債務不履行責任を負う危険がある契約をX1が 性急に締結させようとしていると判断して、X1との契約を解除したものと認められる。

これらの事情に加え、本物件の代金が約15億円と非常に高額であり、仮にYに債務不履行があった場合には高額の賠償責任を負う危険があったと考えられることも考慮すれば、YがX1の対応に不信感を覚え、本件媒介契約を解除したことには正当な理由があるというべきであり、信義則に反するとはいえない。

したがって、X1はYに対し、媒介報酬を請求することはできない。

### 3 まとめ

本事案でX2、X3とYとの間には、実質的（口頭での依頼・承諾）にも媒介契約は成立していないと判断された。したがって、X2、X3は、X1からの媒介の再委託または履行補助者と解されるに過ぎず、Yに対する直接的な報酬請求権は発生しないこととなる。

また、本事案では、売買契約成立に向けたX1の貢献度が高くないうえに、Yが媒介契約を解除したこと正当な理由があると判断されたものであり、条件成就妨害の主張が棄却された一事例として紹介する。



会員交流のページ

今回は

## 越谷支部

株式会社レクスター・リビング  
石森 久晴 さんの投稿です

# 日本百名山踏破挑戦中！



### 始まりは筑波山

誘われるままに軽い気持ちで行ったところ、思った以上に辛く、汗はダラダラ。帰りたいと何度も思いましたが、そのうち負けてたまるかという自分との闘いになっていました。やっとの思いで到着した頂上は、非日常の絶景、上昇した体温が風で冷やされていく、自分の脚で頂上を極めたという達成感を味わいました。53歳での山デビューでした。

毎朝6kmのジョギングで20kgの減量にも成功し、登山体型が整いました。今も出社前の日課になっています。



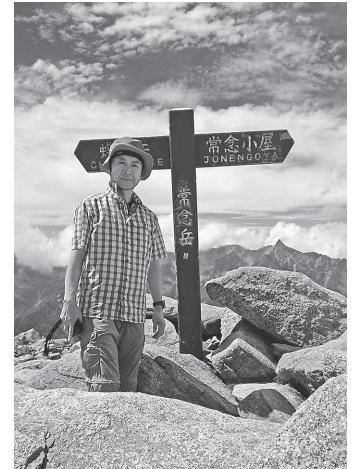
### 日本百名山を目指に

登山が趣味になって日本百名山の存在を知りました。最初に登った筑波山も含まれていたことから、目標にしました。日本中に散らばっているので全部登ることは難しいと思っていましたが、四国や九州も含め73座まで登頂しました。



雪山は以前、道迷いしたこともあり、登らないと決めているので、夏から秋にかけて短期間の勝負です。天気予報とにらめっこで計画を立てます。

暴風の中で飛ばされそうになったり、台風一過で道路が通行止めになっていたり、危険や想定外の事が起こります。それでも早朝うす暗いうちに出发して昼過ぎに目的地に着き山小屋でビールを飲むのは格別です。山小屋では初対面の人と雑魚寝、風呂なし、不便を味わいますが、俗世間とか離れた時間です。



### 山に魅せられて8年

例年、冬は低山でトレーニングしていますが、コロナ禍で移動が制限されるようになりました。秩父を中心に埼玉県内に目を向けるようになりました。埼玉百名山なるものもあるらしいです。飯能市出身ですが生家の近くにも多くの名山がある事に今更ながら気づきました。低山とはいえ、アップダウンが多く侮るなれ、下山まで気を抜けません。

残す百名山は、北海道から屋久島までアクセスが悪かったり、難易度が高い山ばかりです。

まだまだ私の百名山への挑戦は続きます。

# 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



埼玉北支部青年部はメンバーが5名、レディス部は3名で構成しており、合同でオープンセミナーを企画して不動産業務に活かせる内容にとどまらず、青年部としての視点、女性ならではの気遣いを通した情報を発信しております。

昨年はコロナの影響で事業が開催できなかったのですが、本年は6月に熊谷市出身でラグビー元日本代表、現在は立正大学ラグビー部監督の堀越正己様を講師としてお迎えし、「ラグビーから学ぶリーダーシップとフォローアップの重要性」をテーマとして、一般市民の皆様にも開放した講演会を企画しました。

埼玉北支部の熊谷市、深谷市、寄居町はラグビーが盛んな地域ですのでこのようなオープンセミナーを企画しましたが、これからも宅建協会として地域貢献の一助になるような活動をこれからも続けてまいります。

青年部長 来間 泰憲（株）クルマ不動産

## 彩西支部

彩西支部青年部会は、現在20代を含め総勢23名で活動しております。主な活動内容は、清掃活動、防犯パトロール活動、AED普及活動や不動産フェア等の協力活動などです。

令和2年度は思うように活動できない状況でしたが、清掃活動と防犯パトロール活動等を致しました。清掃活動や防犯パトロールは地道な活動ではありますが、街がきれい・安全になることは社会貢献になり、その街に住みたいと思う人がひとりでも増えることは、会員の事業の発展にも繋がっていく活動だと思いますので、継続していきたいと思っております。

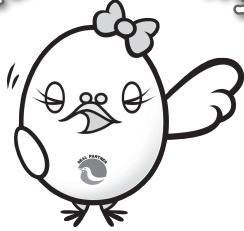
コロナ禍で青年部の交流会は開催できておりませんが、今年度は交流を深め、活動に参加する部員を増やしていきたいと思っております。

本支部役員の皆様をはじめ、会員の方々には今後ともご指導頂きながら、部長としての活動をしていきたいと思いますので、宜しくお願い致します。

青年部長 関谷 善徳（有）関谷商事



埼玉いいやしスポット



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。

## 今回のいいやしスポット

深谷駅駅舎

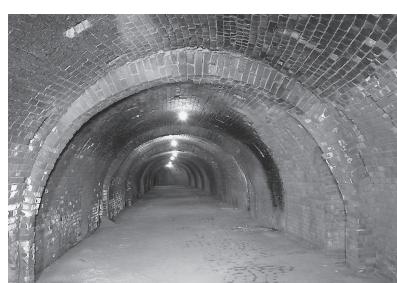
深谷のまちを歩いていると、レンガ造りの建物が目につきます。赤茶色のザラっとした感触のもたらす温もりの中にも、どこかノスタルジックな哀愁のあるレンガの持ち味は、落ち着いた深谷のまちなみによく似合います。

現在の深谷駅は、平成8年に竣工されたもので、東京駅が深谷産の煉瓦を使用していることから、東京駅をイメージして造られました。この駅は、渋沢栄一翁の顕彰と煉瓦を活かしたまちづくりを進める深谷市にとって、シンボル的な存在となっており、「関東の駅百選」にも選ばれています。駅北口には、「渋沢栄一からくり時計」が設置されているほか、ステイションガーデンがあり、1年を通して花で皆さんをお出迎えします。

### 深谷とレンガ

深谷といえば「ねぎ」というのが一般的に知られているところですが、実はレンガに深いゆかりがあります。深谷市の上敷免にはかつて、明治20年（1887年）に設立された日本煉瓦製造株式会社のレンガ工場がありました。ここは日本で最初の機械式レンガ工場で、郷土の偉人渋沢栄一翁らにより設立され、明治から大正にかけて、東京駅をはじめとする多くの近代建築物がここで生産されたレンガを使って造されました。

現在は、日本の近代化に大きく貢献したレンガ工場の一部が国指定重要文化財として保存され、今後一般公開して「レンガのまち深谷」をアピールできるよう、保存修理工事を行っています。



煉瓦が製造されていた  
ホフマン輪窯6号窯

<「深谷市」および「深谷市魅力発信ポータルサイト」より抜粋>

<画像提供：深谷市 ©深谷市>



### 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。



# 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	上尾市ニツ宮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

### 編集後記

広報誌の発行を担当している総務財務・広報委員会副委員長の川端です。どうぞ宜しくお願ひ致します。江原新体制になり、委員会も数回開催しておりますが、委員の皆さんの出席率も高く、改めて皆様の意識

の高さを感じている次第です。本誌を通じて、本部や各支部の取り組みを紹介すると共に、会員の皆様のお役に立つ情報を提供できればと思います。

今後ともどうぞ宜しくお願ひ申し上げます。

総務財務・広報委員会 副委員長  
川端 登（県南支部）

### 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）
	川端 登（県南支部）
委員	木本 伸治（川口支部）
	大塚 俊和（彩央支部）
	飯嶋 藤王（越谷支部）

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



## 宅建協会 お問合せ先 電話番号のご案内

お電話によるお問合せの際には、  
下記の電話番号へおかけください。

宅建業開業・ご入会をお考えの方、  
会員情報の変更・退会等のお手続きは

(直通)  
**048-811-1835**

契約書・掲示物・研修会・弁護士相談・  
苦情解決申出については、

(直通)  
**048-811-1868**

埼玉県宅建協会 お問合せ代表  
(自動音声ガイダンスによるご案内となります)

**048-811-1820**

宅地建物取引士の法定講習会や更新・  
変更・登録のお手続きは

(直通)  
**048-811-1830**

レインズ・ハトらぶ・ハトマークサイト  
等のことは

(直通)  
**048-811-1840**

### 受付時間

9:00～12:00／13:00～17:00 月～金曜日（年末年始・祝祭日を除く）

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** (直通)

受付時間 10:00～12:00  
／ 13:00～15:00  
月・水・金曜日（年末年始・祝祭日を除く）

