

発行日/令和8年1月15日

No.
173

秋田 宅建会報



(公社)秋田県宅地建物取引業協会
(公社)全国宅地建物取引業保証協会秋田本部
〒010-0942 秋田市川尻大川町1番33号 秋田県不動産会館
TEL(018)865-1671 (代) FAX(018)865-1670
発行人 会長・本部長 赤田英博
編集人 運営業務委員長 金子敬司
印刷 株式会社くまがい印刷



写真/角館武家屋敷

秋田 宅建会報



新年のご挨拶	1
定時総会	2
第5回理事会・幹事会	2
第1回理事会・幹事会	3
第2回理事会・幹事会	3
8支部別研修会	4
全県研修会	4
不動産フェア開催	5
第42回ゴルフコンペ	6
第18回ボウリング大会	6
各種お知らせ	7
紙上研修	10
入会・退会・会員名簿変更情報	14
秋田レインズ物件種類別在庫数	20

新年のご挨拶

(公社) 秋田県宅地建物取引業協会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会秋田本部
会長・本部長 赤田 英博



謹んで新春のお慶びを申し上げます。

旧年中は当協会の諸活動に格別のご理解とご協力を賜り、心より厚く御礼申し上げます。

昨年は、税制・政策要望活動が実を結び、住宅ローン減税や低未利用地100万円特別控除の適用期限延長など、業界にとって重要な施策が実現いたしました。これらは、会員の皆様のご協力と、業界全体の結束によって成し得た成果であり、改めて深く感謝申し上げます。

さて、秋田県の不動産市場は、地域経済の弱含み、建築費の高騰、人口減少・高齢化、空き家問題など、複合的な課題が重くのしかかり、依然として厳しい状況にあります。こうした環境下において、私たち不動産業界が果たすべき役割は一段と大きくなっていくと思われまます。

特に、「不動産コンサルティング」の重要性は今後ますます高まっていくと考えております。相続・税務対策から地域の持続的発展に関わる提案まで、会員の皆様が専門的知識と高い倫理観をもって総合的な助言を行えるよう、本会として研修体制の強化と情報共有の充実を図ってまいります。

いま、国内外でさまざまな問題が絡み合い、不動産市場を取り巻く環境はこれまで以上に不透明感を増しております。しかし、その一方で新たな価値観やニーズが生まれる可能性もあり、こうした状況下での変化を的確に捉え、柔軟かつ迅速に対応していくことが、今後の協会運営に於いて重要なテーマになると考えております。そのためにも、全国の協会としっかり足並みを揃え、地域の実情にも即した運営を進めてまいります。

これからも、支部活動の活性化を通じて地域に根ざした交流と連携を深め、組織力の強化と会員の業務力の充実を図り、不動産業界を牽引する団体としての社会的責務を果たし、協会のブランド価値向上に向けて、引き続き全力で取り組んでまいりますので、一層のご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

結びに、今年が皆様にとりまして素晴らしい一年となりますよう心より祈念申し上げ、年頭のご挨拶とさせていただきます。



2025年度定時総会(第58回総会)

令和7年5月27日(火)
秋田キャッスルホテル 放光の間

会場出席 39名
書面表決 250名
委任状 18名
合計 307名

提案事項

1. 2024年度事業報告(案)承認の件
2. 2024年度財務諸表(案)及び収支計算書(案)承認の件
3. 役員(外部理事)の報酬及び費用に関する規程の一部改正(案)承認の件

報告事項

1. 2025年度事業計画報告の件
2. 2025年度予算報告の件

要旨

事業報告等及び報酬規程の一部改正については、異議なく承認に必要な議決件数を得て総会を終了しました。その後、懇親会を開催し盛会裏にすべての日程を終了しました。



第5回理事会・幹事会

令和7年3月27日(木)
秋田県不動産会館(WEB 併用会議)

理事・幹事 25名出席
監事・監査 3名出席

審議事項

1. 2025年度事業計画(案)及び予算(案)について
2. 諸規程の改正(案)について

要旨

諸規程の改正(案)につきましては、国税関係書類に関し「電子帳簿保存法」が見直されたことに伴う事務処理規程の新設、公益認定法改正に伴う外部理事登用に関する定款施行規則と役員報酬規程、旅費規程と事務局規程の退職金支給基準率の追加等の改正がそれぞれ提案され、事業計画(案)等含めすべて執行部原案通り承認されました。



第1回理事会・幹事会

令和7年4月22日（火）
ホテルメトロポリタン秋田（WEB併用会議）

理事・幹事 20名出席
監事・監査 1名出席

審議事項

1. 2024年度事業報告（案）及び決算報告（案）について
2. 定時総会の開催について
3. 新入会員について

要 旨

審議事項について、すべて執行部原案通り承認されました。

定時総会及び懇親会は、令和7年5月27日に秋田キャッスルホテルに於いて開催することにし、役割分担等取り決め業務にあたることとしました。



第2回理事会・幹事会

令和7年12月12日（金）
湯沢グランドホテル

理事・幹事 20名出席
監事・監査 2名出席

審議事項

1. 2025年度上期の事業報告書（案）及び決算報告書（案）について
2. 慶弔見舞規程の改正（案）について
3. 役員改選に伴う選挙管理委員会及び監事選考委員会の設置について
4. 入会促進対策について

要 旨

審議事項について、すべて執行部原案通り承認されました。

慶弔見舞規程については、社会的現状を勘案し支給額を増額することとしました。また、入会促進対策については、創立60周年に向けた記念事業の一環として新規入会者紹介キャンペーンを実施するとともに、ハトマークブランドの宣伝を強化していくこととしました。



8 支部別研修会

不動産業界においても活用がますます重要となっている SNS の活用方法や、重要事項説明書・契約書の作成においてあまり解説されてこなかった書類の作成をテーマとし、全県一斉ライブ配信による研修会を開催致しました。

開催日 令和7年9月19日(金)

研修科目及び講師

- (i) 不動産業界における SNS の活用 (初級編)
講師：(株)7 Base
代表取締役 野田 伸一郎 氏
- (ii) 今さら聞けない書式作成の実務
講師：(株)ときそう
代表取締役 吉野 荘平 氏

会場

大館北鹿支部	プラザ杉の子
能代山本支部	プラザ都
秋田支部・男鹿南秋支部合同	ANAクラウンプラザホテル秋田
本荘由利支部	本荘グランドホテル
大仙支部	大曲プラザたつみ
横手支部	よこてシャイニーパレス
湯沢雄勝支部	湯沢グランドホテル

全県研修会

不動産コンサルティングの具体的活用例や、全宅管理の「電話法律相談」に寄せられている様々なトラブル対応事例をテーマとし、全県一斉ライブ配信による研修会を開催致しました。

開催日 令和7年11月18日(火)

研修科目及び講師

- (i) 宅地建物取引業者のためのコンサルティング活用講座
～相続から不動産案件につなげるコツ～
講師：(株)K-コンサルティング
代表取締役 大澤 健司 氏
- (ii) 賃貸管理に係わるトラブル対応事例
講師：(一社)全国賃貸不動産管理業協会
顧問弁護士 佐藤 貴美 氏

会場

大館北鹿支部	プラザ杉の子
能代山本支部	プラザ都
秋田支部・男鹿南秋支部合同	ANAクラウンプラザホテル秋田
本荘由利支部	本荘グランドホテル
大仙支部	大曲プラザたつみ
横手支部	よこてシャイニーパレス
湯沢雄勝支部	湯沢グランドホテル



不動産フェア開催

令和7年12月7日(日)

公益目的事業の一環として、安全・安心で適正な取り引きに関する知識や各種制度などの普及啓発をテーマとする不動産フェアを開催しました。

秋田市御所野のイオンモール秋田2階イベントスペースにて、昨年につき「空き家問題への取り組み」を主なテーマとした不動産無料相談会を開催するとともに、新規開業を応援する相談ブースも設け、幅広い相談に対応しました。当日は相談にお越しいただいた方々はもちろん、買い物途中に立ち寄ってくださった多くのお客様にも「ハトマーク」の活動をより身近に感じていただける良い機会となりました。



移住定住の促進をスローガンとしたポスターとハトマークブランドをPRするためのシールを制作し無料で配付しておりますので、店頭への貼付けにご協力下さい。希望される方は本部事務局までご連絡をお願い致します。

ポスターのサイズ： B1 (横 72.8cm × 縦 103cm)
ハトマークシールのサイズ： (横 60cm × 縦 60cm)

本部事務局 TEL018-865-1671



ゴルフコンペ

令和7年10月28日(火)

43回目を迎えた県協会主催のゴルフコンペを、森岳温泉36ゴルフ場で開催致しました。

当日は、全県各支部より14名の参加をいただき、大自然に抱かれた雄大なコースで、天候に左右されつつも、山間の壮大な景観を眺めながらプレーを楽しみました。新ペリア方式により石坂和彦さん(大館北鹿支部・セキワ土地建物)が優勝しました。



ボウリング大会

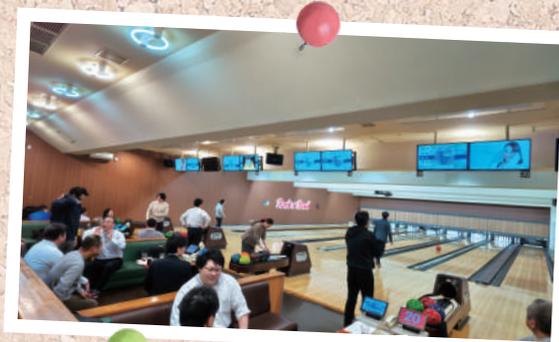
令和7年11月21日(金)

今年で19回目となる県協会主催のボウリング大会を、8年ぶりに「ロックンボウル(秋田市広面)」で開催しました。

当日は、24名の方々にご参加いただき、2ゲーム(ハンディ付)による団体戦と個人戦を行いました。

大会後は、「あっぱれ寿司(駅東口店)」にて表彰式と懇親会を行い、大いに親睦を深めました。

団体戦ではチーム佐々木(佐々木偉幸氏(有)ミユキ建装企画)、鈴木浩樹氏(株)鈴木建設)、長谷部希氏(マスターピース不動産(株))、佐々木司氏(東北ミサワホーム(株))が優勝。個人戦では、長谷部希氏が初優勝しました。また、ハイスコア賞(ハンディなし)女性の部も長谷部希氏が獲得し、団体戦、個人戦と併せて3冠に輝き、男性の部は、佐々木偉幸氏が6年連続で獲得しました。



TAKKEN REPORT

各種お知らせ



Web 研修のご案内

宅地建物取引士及び宅地建物取引業従事者等に対する知識の向上及び宅地建物取引における紛争の未然防止を図るため、業務上参考となる研修用動画及び紙上研修を配信しています。テキストも別途ダウンロードできます。

動画をご利用いただくには、ログインIDとパスワードの設定が必要となります。



←本会ホームページの
リンクバナーをクリック

免許更新手続き期間

宅建業免許の有効期間の満了日の90日前から30日前まで

提出期限が一日でも過ぎた場合、期間満了により従前の免許は失効となります。このことで、業務に支障をきたすばかりでなく、新たな免許取得による協会への再加入等で費用が発生することになりますので、くれぐれもご注意下さいませよう、お願い致します。

令和8年度 法定講習会のご案内

法定講習は、充実した内容の
(公社)秋田県宅地建物取引業協会の講習会で！

宅地建物取引士証の有効期間の更新、または新規に交付を希望される方に必要な宅地建物取引士法定講習を下記日程で開催します。

	開催日	対象者
第1回	令和8年7月26日(日)	宅地建物取引士証の有効期間満了日が 令和8年9月1日から令和9年1月20日までの方
第2回	令和8年11月8日(日)	宅地建物取引士証の有効期間満了日が 令和9年1月21日から令和9年3月31日までの方
第3回	令和9年3月7日(日)	宅地建物取引士証の有効期間満了日が 令和9年4月1日から令和9年8月31日までの方

対象の方には、仮申込みのハガキをお送りしておりますので、受講を希望される方は座学またはWEBのどちらかを選択され必ずご返信ください。座学を希望される方には開催日の2か月前頃に申込書類をお送りいたします。また、WEB講習は通年でお申込みいただけます。詳細については、当協会ホームページまたは、お電話にてご確認ください。座学講習の場合は宅建士証を即日交付いたします。



不動産キャリアパーソン 受講のご案内

『不動産キャリアパーソン』は、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として、全宅連が独自に認定付与する任意資格です。

宅地建物取引業に従事する者やこれから従事しようとする者、さらには不動産取引に関わる一般消費者が適正な不動産取引実務の知識を学習することで、不当に被るトラブルや紛争を減少していくために、取引当事者が主体的に関与できる研修制度として創設されたのが「不動産キャリアサポート制度」で、その学習成果を認定するのが「不動産キャリアパーソン」資格です。

内容は、取引実務において必須である基礎知識を分かりやすく解説しており、取引の流れに沿って体系的に学習できるようまとめられております。また、その内容を具体的にイメージできるよう、インターネット上で視聴できる講義動画も用意されております。興味のある方は、全宅連のホームページを見られるか、本会事務局にご連絡下さい。

◆受講対象

宅建業従業者、経営者、宅地建物取引士、消費者問わずどなたでも受講いただけます。

※都道府県宅建協会への新入会員は入会時義務履修（支店入会含む）

◆受講料 8,800 円（税込）

※一旦納入された受講料は返金できませんのでご了承ください。

※上記の金額には、通信教育費用、修了試験受験料（1回分）、資格登録料が含まれます。

◆受講の有効期間

修了試験の修了を含め、お申込み日から12か月（再受験含む。期間延長不可。）

◆学習教材

テキスト学習とインターネットの講義動画による通信教育

レインズに登録しましょう

依頼主と専属専任媒介契約を締結した場合は契約締結後5日以内に、専任媒介契約を締結した場合は契約締結後7日以内に、レインズへ物件登録することが義務付けられています。また、売主、代理及び一般媒介契約物件も登録できますのでご活用下さい。

レインズシステムのステータス管理機能について、売主が確認画面にアクセスしやすくなるよう、登録証明書に二次元コードを掲載する改修が行われました。詳細はレインズの「システム改修のお知らせ」をご覧ください。

<https://system.reins.jp/>（ログインが必要です）

会員名簿掲載事項に変更・訂正がある場合、 お届けをお忘れなく

（「商号又は名称」・「代表者」・「事務所所在地」・「専任の宅地建物取引士」）の変更

■宅建業者名簿搭載事項変更届出書（行政提出用様式3号の4）を行政に提出のうえ、その写しを所属支部へ提出して下さい。

（「宅地建物取引士」・「従業者」）の変更

■従業者変更届出書（協会提出用紙）を所属支部へ提出して下さい。

（「TEL、FAX」・「URL、E-MAIL」）の変更

■所属支部へ連絡して下さい。



「宅地建物取引業者票」について

宅建業者が事務所等に掲げる標識の大きさについて、今般、宅地建物取引業法施行規則が改正され、従前の「縦 30 cm 以上、横 35 cm 以上」から「縦 25 cm 以上、横 35 cm 以上」とすることとなり、令和 7 年 12 月 1 日から施行されております。それを踏まえ、新規定サイズの宅地建物取引業者票を本会ホームページの会員専用ページにご用意いたしました。

A3 サイズの用紙で印刷できますので、ダウンロードしてご利用ください。

本改正により、業者票の大きさが縮小になりましたが、今お使いの業者票は新規定の大きさを上回っているため、記載内容に変更がなければ差し替えの必要はございません。また、大きさや記載事項の条件を満たしていれば、独自に作成いただいても問題ありません。

宅地建物取引業者票		25cm 以上
免許証番号	国土交通大臣 知事 () 第 号	↓
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 ()	
35cm 以上		

創立60周年記念 「新規入会者紹介キャンペーン」について

当協会は令和 9 年に創立 60 周年の節目を迎えます。この周年記念に向けた事業の一環として、将来を担う新たな仲間の拡充と組織の更なる活性化を目的として、「新規入会者紹介キャンペーン」を実施しますので、是非ともご協力賜りますよう、お願い致します。

- キャンペーン概要
会員の皆様より新規入会希望者をご紹介いただき、その方が入会された場合、紹介者（正会員）へ謝礼として 10 万円を贈呈致します。
- 対象期間
令和 8 年 1 月 1 日 から 2 年間
- 対象者
当協会の正会員で、期間中に新規入会者を紹介された方
- 謝礼の支給方法
入会手続き完了後、事務局よりご連絡のうえ所定の方法にて謝礼をお渡し致します。



【更新料とハウスクリーニング特約】

賃貸マンションを退去した賃借人が、更新料および室内・エアコン清掃費用の支払い義務を負わないとして、賃貸人に敷金の返還を求めた事案において、室内・エアコン清掃費用を賃借人が負担する特約は有効であると認められた一方、契約更新はなかったとして更新料の支払い義務は否定され、請求の一部が認容された事例（東京地判 令4・10・19 2022WLJPCA10198012）

1. 事案の概要

令和元年9月、X（原告・賃借人・個人）は、都内の分譲マンションの1室（本物件）について、Y（被告・賃貸人・個人）との間で、概要以下の内容の賃貸借契約（本契約）を締結し、Xは本物件の引渡しを受けた。

〈契約概要〉 期間：令和元年9月14日～令和3年9月13日 賃料・管理費：月額計18万5000円 敷金：17万3000円

特約：①更新料は新賃料の1ヶ月分とし、法定更新・合意更新を問わず賃借人は賃貸人へ支払う（本件更新料特約）。

②退去時に賃貸人が指定する専門業者による室内清掃費用（4万8600円）とエアコン清掃費用（退去時実費精算）を賃借人は負担する（本件清掃費特約）。

16条：賃借人は、契約期間中に本契約を解約する場合、解約日から1か月前（予告期間）までに賃貸人に書面にて申し入れる。解約の申入れが予告期間に満たない場合、乙は1か月分の賃料及び管理費を空室損料（違約金）として、賃貸人に支払う。なお、賃借人は当該空室損料を支払うことにより、直ちに本契約を解約することができる。

17条：賃借人は、本契約の期間満了に伴い本契約を終了する場合、満了日から1か月前までに賃貸人に対し書面にて申し入れる。

令和3年8月、XはYに9月分の賃料・管理費（1か月分）

を支払った後、9月5日にYに対して、退去予定日を9月30日として本契約を解約する旨の書面による申入れをし、同年10月3日に本物件を明け渡した。その後、XはYに対して預託していた敷金の返還を求めたところ、YはXに、本契約が法定更新されたことによる更新料と室内・エアコン清掃費用に敷金は充当され、返還すべきものはない旨を回答した。これに対してXは、同年11月、本契約は法定更新されておらず更新料の支払い義務はない、本件清掃費特約のうち室内清掃費用は不合理なものであり、エアコン清掃費用については金額の明記もなく無効であるとして、10月5日までの日割の賃料・管理費（計2万円余）を敷金から控除した残額（14万円余）の支払いをYに求めて提訴した。令和4年2月、原審でXの請求を全て棄却する判決が言い渡され、Xが控訴した。

2. 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、原判決を取消し、Xらの請求の一部を認容した。

(1)(更新料を敷金から控除することの可否)

Yは、本契約第17条に定められた本契約を更新しない旨の通知をXがしていないため、本契約は法定更新された旨を主張する。しかしながら本契約第16条で、契約期間中の解約につき、解約日の1か月前までに書面で申入れをするとしながら、解約の申入れが予告期間に満たない場合



には、賃借人が1か月分の賃料及び管理費相当額の空室損料を支払うべき旨も定めている。また、これに基づく賃借人の解約権の行使ができる期間も限定されておらず、Xは、期間満了日の1か月前の経過後でもこの解約権を行使することができるかと解すべきで、Xは、これに基づく解約申入れをしたものと認められる。Xは、退去予定日を本契約の期間満了日後としているが、これは、契約期間満了日をもって本契約を解約することとし、既に賃料を支払った期間につき、本物件の明渡しの猶予を求めるものであると解され、YはXの退去予定日に関して特段の異議を述べていない。そうすると、本契約が更新されることなく終了することは明らかであり、XがYに対して本件更新料特約に基づく更新料支払債務を負うことはないというべきである。ただし、XはYに対し、退去日までの空室損料として、2万円余の支払債務を負う。

(2) 室内・エアコン清掃費用Xは、本件清掃費特約が無効である旨主張する。

しかしながら、建物の賃借人に賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせる特約は、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識して、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されている場合には有効となると解される(最判平成17.12.16RETIO64-58)。

本件清掃費特約は、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を契約書の条項自体に具体的に明記していたということができる。なお、エアコン清掃費用は金額を特定してはいないが、その対象を特定して計算方法

(実費精算)を明記していることに鑑みれば、金額が特定されていないことをもって、無効となるものではない。

(3) 結論：よって、敷金から空室損料と室内・エアコン清掃費用(計10万円余)を控除した7万円余についてXの請求を認容する。

3.まとめ

当機構に寄せられる電話相談においても、「金額の記載がない室内清掃費用負担の特約は無効ではないか」といったものや「契約期間満了直後に明渡した場合でも更新料の支払いが必要か」といったものも見受けられることから、情報提供の一環として本事例を紹介するものです。本事例で判示されている通り、清掃費用については、契約書に金額の明記がなくても必ずしもそれが無効になるとは言えません。また、契約期間満了直後に明渡した場合の更新料支払いの要否について、原審では支払い義務が認められていることからしても一概に言えるものではなく、契約の定めについてどのように解釈されるかによるものと考えられ、弁護士等の専門家に相談する必要があるでしょう。

(一財) 不動産適正取引推進機構

メルマガ第224号「最近の判例から」転載

配信日：2025.7.1



【媒介報酬請求権】

明示的にも黙示的にも媒介契約が成立したとは認められないとして、 媒介業者の報酬請求が否定された事例

(東京地判 令 3・3・30 2021WLJPCA03308023)

1. 事案の概要

媒介業者X（原告）は、一般事業法人Y（被告）の物流センターの隣接地にあるA社所有の倉庫（以下、「本件不動産」という。）が従前より値下げして売りに出されている情報を入手し、令和元年5月22日、Yに物件概要書を持参して紹介した。以前から本件不動産に興味をもっていたYは、6月21日、本件不動産を22億円で購入したい旨のA社宛て買受申出書をXに提出した。同月27日、YはXの案内により本件不動産を内見した。その際、Yは、本件不動産に派手な宣伝用トラックが複数台停められていたため、A社について調査したところ、A社が数多くの風俗店を経営し、その代表者が法人税法や風営法違反による起訴や有罪判決を受けているほか、反社会的勢力に密接に関連する人物である可能性が否定できないとの情報を入手したため、翌28日、予算面を理由にしてXに本件不動産購入断念を申し入れた。Yが後日、この経緯をB社（宅建業者）に相談したところ、Yが本件不動産を取得できる方策がないか検討させて欲しいとの申出があり、その後、B社より、本件不動産を不動産業者のC社が取得するので、C社から購入しないかとの提案を受けて、同年9月6日、B社の媒介により、C社から本件不動産を4億3500万円で購入した。この取引について、YはB社に7895万円余の媒介手数料を支払った。これを知ったXは、

Yに対し、本件不動産の購入について明示又は黙示の媒介契約を締結したにもかかわらず、Yが一方的にこれを解除し、Xの媒介を経ずに本件不動産を取得したとして、本件不動産売買の媒介契約、商法512条（報酬請求権）、民法648条3項（受任者の報酬）類推適用又は同法130条（条件の成就の妨害等）に基づき、買受申出書記載の22億円に基づく仲介報酬又は報酬相当額である7266万円余の支払を求める本件訴訟を提起した。

2. 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xの請求を棄却した。XがYを訪れ、物件概要書を用いて本件不動産を紹介した際の本件物件概要書には、取引形態として「媒介」と記載されていたこと、YがXに本件買受申出書を交付したこと、XがYの要望で本件不動産を案内したこと等、Yが5月から6月頃に本件不動産の取得を試みた際に、Xが一定の関与をしていたことが認められる。しかしながら、XとYとの間の本件不動産の購入の媒介に関する契約書等の文書はなく、媒介を依頼したと認めるに足りる客観的な証拠はないことからすれば、XとYとの間で明示の媒介契約が成立したと認めることはできない。また、XがYに本件不動産を紹介した際、Yが本件不動産を取得する場合には買主側の媒介人になるとの話や、媒介報酬等を含めた媒介契約の条件等を説明したことは認められないこと、Xは不動産



取引を専門とする業者であるにもかかわらず、Yに対し、宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときに交付すべき書面（宅地建物取引業法34条の2第1項）を交付していないこと、本件買受申出書について、Xが「第一交渉権の意味合いもあります」などと説明して作成を促しており、その交付をもって、Yが本件不動産を購入する確定的な意思を示したとは直ちに解せないことなどからすれば、Xが主張する事実をもって、XとYの間で本件不動産の売買の媒介契約が黙示で成立したとも認められない。以上によれば、XとYの間で、Yが本件不動産を購入することについての明示又は黙示の仲介契約が成立していたとは認められないから、これを前提とするXの報酬請求は認められないし、また、Yの本件不動産の取得の経緯にかかわらず、上記媒介契約が成立していたことを前提に、Yが本件不動産の売買契約の成立を故意に妨げたことを理由とする民法130条による報酬の請求も理由がない。Xが本件物件概要書を用いてYに本件不動産を紹介したり、Yに本件不動産を案内したりしたこと等が認められるが、これらの事実は、不動産取引を業とするXの営業行為にとどまるとも解されることからすれば、これをもって、商法上の商人が、その営業の範囲内において他人のために行為をしたとして同法512条により相当の報酬を請求し得る場合に当たると解することはできない。さらに、Xは、Yに対し、民法648条3項類推適用に基づいて相当額の報酬を請求できると主張する。しかし、前記判示のとおり、XとYとの間に媒介契約を締結したと認められない上、Xの行為は不動産業者の営業の範囲内とも解されること、また、Yが6月に本件不動

産の取得を断念したのは、本件不動産の所有者の代表者が反社会的勢力に関与している疑いが判明したからであるが、代表者の前科等からすれば、そのような疑いを抱くことは不合理とは言い難く、YがXを排除しようとして、Xに虚偽の本件不動産の購入を断念する旨告げたなどとは認め難いことからすれば、本件において、民法648条3項を類推適用することはできないというべきである。よって、X主張の上記根拠によってもXの請求は理由がない。

3.まとめ

本事案は、媒介業者による一定の関与の事実があるとしても、それは宅建業者としての営業の範囲内に留まるものであり、媒介契約書も締結されておらず、明示的にも黙示的にも媒介契約が成立したとは認められないとして、媒介業者による報酬請求の各法的主張を全て否定したものです。宅建業者としては、媒介の形式（一般・専任・専属専任）や報酬条件を事前に合意し、媒介契約書にて明確化のうえ、業法34条の2書面として相手方に交付しておくことが後日の紛争防止のために重要です。

（一財）不動産適正取引推進機構

メルマガ第228号「最近の判例から」転載

配信日：2025.11.1



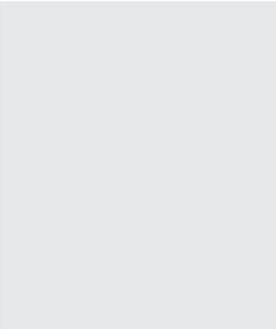
入会・退会・会員名簿変更情報

令和7年4月1日から12月31日まで

新入会員紹介



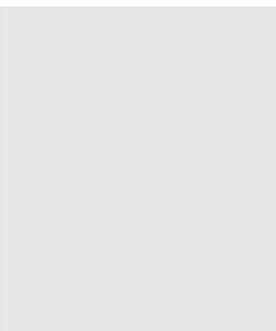
本店所在地・免許番号 仙北市 秋田県知事 (7) 1621
商号又は名称 LIXIL 不動産ショップ リフォームデポ (株)寺沢工務店
代表者 (政令使用人) 寺澤 喬 (熊谷 明)
専任宅地建物取引士 齊藤 絵梨子 (秋田) 4839
事務所所在地 010-1414 秋田市御所野元町 1-1-1 ルリス 御所野 1階
TEL 018-827-3975
FAX 018-827-3976
URL <https://reformdepot-akita.com>
E-mail reformdepot1@icloud.com



免許番号・免許年月日 秋田県知事 (1) 2378 R7.4.7
商号又は名称 セレクトハウス (株)
代表者 (政令使用人) 工藤 勇氣
専任宅地建物取引士 高橋 和美 (新潟) 10648
事務所所在地 010-1612 秋田市新屋豊町 4-7
TEL 018-853-7903
FAX 018-853-7913
URL selecthouse-akita.com
E-mail selectfudosanakita@gmail.com



免許番号・免許年月日 秋田県知事 (1) 2384 R7.6.4
商号又は名称 (株)Max creative
代表者 (政令使用人) 高橋 栄太
専任宅地建物取引士 高橋 栄太 (秋田) 3590
事務所所在地 016-0825 能代市柳町 13-66
TEL 0185-74-8328
FAX 0185-74-8328
URL
E-mail



本店所在地・免許番号 大仙市 秋田県知事 (2) 2224
商号又は名称 (株)カシータ 横手店
代表者 (政令使用人) 小笠原 秀和 (齊藤 直樹)
専任宅地建物取引士 齊藤 直樹 (秋田) 4746
事務所所在地 013-0061 横手市横手町字大関越 188-2
TEL 0182-35-6061
FAX 0182-35-6062
URL
E-mail all@casita-house.com





免許番号・免許年月日 秋田県知事 (1) 2376 R7.1.27
商号又は名称 SQUARE-LINK
代表者 (政令使用人) 鈴木 進
専任宅地建物取引士 鈴木 由香里 (秋田) 4485
事務所所在地 011-0931 秋田市将軍野東 1-8-17-2 号
TEL 018-800-0341
FAX 018-800-0341
URL
E-mail square1336@gmail.com



免許番号・免許年月日 秋田県知事 (1) 2381 R7.5.14
商号又は名称 (同) なまはげ不動産
代表者 (政令使用人) 斉藤 陽介
専任宅地建物取引士 斉藤 陽介 (秋田) 4086
事務所所在地 010-0201 潟上市天王字持谷地 104-9
TEL 018-878-3539
FAX 018-878-3539
URL
E-mail namahagefudousan@gmail.com



免許番号・免許年月日 秋田県知事 (1) 2388 R7.6.27
商号又は名称 (有) アート住備
代表者 (政令使用人) 永井 正徳
専任宅地建物取引士 畠山 知美 (神奈川) 124841
事務所所在地 018-3333 北秋田市坊沢字深関沢 25-6
TEL 0186-63-1647
FAX 0186-63-1747
URL <http://www.artjyubi.com/>
E-mail art-housing@ninus.ocn.ne.jp



退会報告

支部	免許証番号	商号又は名称	代表者	退会年月日	退会理由
大館北鹿	1840	あべ宅建企画	阿部 均	R6.12.31	廃業
大館北鹿	1893	アシスト不動産	谷地田 覚	R7. 3.27	廃業
大館北鹿	1775	秋田土建(株)	北林照一郎	R7. 5.22	期間満了
大館北鹿	1865	(有)エステート賢	金 賢樹	R7. 8.25	廃業
能代山本	1954	相川不動産	相川 億里	R7. 2. 7	廃業
男鹿南秋	1802	(株)松岡技建	松岡 修	R7.11.10	廃業
秋 田	2353	(株)東京ライラック	工藤 信夫	R7. 7. 1	廃業
秋 田	2282	三光不動産(株)	安倍 秋一	R7. 9. 4	廃業
秋 田	1997	秋田第一不動産センター(株)	千葉 利郎	R7. 9.11	廃業
秋 田	2375	(株)Lino'a	藤澤 洋	R7. 9.24	廃業
秋 田	1802	(有)オプ	野口 淳	R7.11.30	廃業
本荘由利	1813	(株)吉田建設	吉田 義次	R7 .8.18	廃業
大 仙	2296	(株)環境ホームサービス	藤岡 力	R7. 5.13	廃業
大 仙	10289	(株)建匠	石橋 良英	R7. 7.10	廃業
大 仙	1209	大槻工業(株)	大槻 正昭	R7. 7.31	廃業
大 仙	2313	(有)新興技術	泉谷 昭一	R7. 8. 4	廃業
横 手	2235	(株)寿松木	鈴木 勇輝	R7. 9.30	廃業

支店の廃止

支部	免許証番号	商号又は名称	代表者(政令使用人)	廃止年月日	本店所在地
本荘由利	8060	(株)秀和住研 秋田支店	立花則昭(小野直良)	R7. 6.15	青森県
大 仙	2222	リネシス(株) 大仙支店	森 裕嗣(平川祐毅)	R7. 6.30	秋田市
大 仙	5379	(株)ハシモトホーム 大仙支店	橋本吉徳(菊地賢一)	R7. 8.31	青森県
横 手	2222	リネシス(株) 横手支店	森 裕嗣(齊藤直樹)	R7. 6.30	秋田市



秋	田	共和ホーム(株)	専任宅地建物取引士 宅地建物取引士 従業者	佐藤規盛(退)須藤 駿平(就/宅地建物取引士より) 池田喜代秀(秋田)782(就/従業者より) 池田喜代秀(退/宅地建物取引士へ)	60
秋	田	(株)house neo	免許番号 宅地建物取引士	国土交通大臣(1)11015 進藤 俊明(退/従たる事務所(他県)政令使用人へ)	61
秋	田	朝日綜合(株) アパマンショップ 泉店 アパマンショップ 山王店	宅地建物取引士 従業者 従業者	齋藤 航(秋田)4320(就) 小野寺 明子(退)伊藤 裕理(退) 加藤 優依(退)	64
秋	田	(株)サンコーホーム 秋田本社 秋田S&K不動産	政令使用人 専任宅地建物取引士 // 従業者 // // // 事務所名称 事務所所在地 政令使用人 専任宅地建物取引士 // 従業者 //	傳野 亮(退/サンコーホーム不動産へ)山崎 新一(就) 傳野 亮(退/サンコーホーム不動産へ) 太田 美幸(退/サンコーホーム不動産へ) 伊藤 将行(退)嶋崎 征央(退)對馬 亜美紗(退) 野呂 喜也(退)宮崎 涼(退/サンコーホーム不動産へ) 石川 毅 (退/サンコーホーム不動産へ)田中 央(退) 境田 祐輔(退) 武内 秀之(就) サンコーホーム不動産 010-0003秋田市東通8丁目1-11 佐々木 寿(退)傳野 亮(就/秋田本社より) 傳野 亮(秋田)3355(就/秋田本社より) 太田 美幸(秋田)3289(就/秋田本社より) 伊藤 尊(退)宮崎 涼(就/秋田本社より) 石川 毅(就/秋田本社より)	66 67
秋	田	セキスイハイム東北(株)	本店代表者	小林 謙一(退)山地 晋二郎(就)	69
秋	田	(株)ハシモトホーム 秋田支店	政令使用人 専任宅地建物取引士 従業者	柏村 卓嗣(退)坂本 和彦(就) 佐藤 理子(退)菊地 賢一(就) 熊野 雅勝(退)	69
秋	田	(株)土屋ホーム 秋田支店	代表者 政令使用人 従業者	山川 浩司(退)大吉 智浩(就) 堀谷 淳 (退) 伊藤 秀幸(就) 伊藤 晃 (退)	70
本 荘 由 利		山科建設(株)	宅地建物取引士 従業者	山住 大輔(秋田)4123(就) 蒲田 則夫(退)佐々木 一彰(就)	74
本 荘 由 利		(株)高原建設	宅地建物取引士	真坂 勝則(秋田)2325(就)	75
本 荘 由 利		朝日綜合(株) アパマンショップ 本荘店	従業者	渡辺 大介(就)	79
大 仙		(有)伊藤住宅	専任宅地建物取引士	森 蘭子(退)伊藤 照男(就)	82
大 仙		(株)伊藤住宅不動産	代表者 政令使用人 専任宅地建物取引士	伊藤 照男(退)木村 尚洋(就) 清水 美貴子(退) 木村 尚洋(秋田)3672(就)	84
大 仙		(株)カシータ	従業者 //	佐藤 美穂(退)佐々木友華子(就) 小松めぐみ(退/横手店へ)武藤 帆司(退/横手店へ)	84
大 仙		(株)大仙リアルエステート	代表者 専任宅地建物取引士 従業者	木村 尚洋(退)佐藤 明生(就) 木村 尚洋(退)森 蘭子(秋田)3015(就) 渡邊 桃子(就)加藤 萌亜璃(就)	85
大 仙		(株)プライムエステート	専任宅地建物取引士	小山 久喜(退)	85
大 仙		(株)プライムハウス 県南支店	政令使用人 専任宅地建物取引士 従業者	大野 友貴人(退/従業者へ)佐々木 寿(就) 仲谷 修(退) 大野 友貴人(就/政令使用人より)	86
大 仙		(株)サンコーホーム 大曲支店	専任宅地建物取引士 従業者	後藤→田口 涼子(姓名変更) 高橋→佐々木 未来(姓名変更)	88
横 手		朝日綜合(株) アパマンショップ 横手店	従業者 宅地建物取引士	瀬田川 凱人(退)千田 可南子(就) 佐々木 直樹(埼玉)59223(就)	92 96
横 手		(株)サンコーホーム	従業者	阿部 穂積(退)鈴木→阿部 沙雪(姓名変更) 高橋→小杉山 美帆(姓名変更)	93
横 手		(株)伊藤住宅不動産 横手営業所	従業者	高柳 莉稀(就)	94
横 手		(株)半田工務店	宅地建物取引士	半田 隆夫(退)	92

横手	(株)カシータ	横手店	従業者	小松 めぐみ(就/本店より)武藤 帆司(就/本店より)	94
横手	タマホーム(株)	横手店	政令従業者 使用人者	鈴木 真佐仁(退)籙山 憲通(就) 籙山 憲通(退/政令使用人へ)	97
湯沢雄勝	湯沢開発(株)		従業者	久保田 正人(就)	100

会員数

(令和7年12月31日現在)

	大館北鹿	能代山本	男鹿南秋	秋田	本荘由利	大仙	横手	湯沢雄勝	合計
正会員	44	28	27	197	38	46	30	20	430
準会員	3	1	0	37	3	4	6	0	54
計	47	29	27	234	41	50	36	20	484



秋田レイズ物件種類別在庫数

(令和7年1月1日～12月31日)

売買物件

単位：件

	R7. 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
前月末在庫数	1,921	1,902	1,702	1,718	1,723	1,785	1,852	1,942	1,952	2,007	1,980	2,007
売買新規登録数 (前年同月登録数)	196 140	206 202	349 253	294 177	232 215	235 267	266 282	248 225	263 287	255 235	242 200	238 242
(土地)	104	115	226	182	126	114	137	139	117	119	124	120
(戸建)	75	77	101	82	81	96	98	77	122	115	93	84
(マンション)	8	4	8	14	17	6	8	14	9	8	8	15
(事業用)	9	10	14	16	8	19	23	18	15	13	17	19
当月成約数	30	41	62	39	38	39	37	39	36	37	45	44
(土地)	11	15	21	17	14	16	12	17	16	17	15	23
(戸建)	16	20	34	18	16	19	18	20	16	15	20	13
(マンション)	1	4	4	2	6	3	3	2	3	2	4	5
(事業用)	2	2	3	2	2	1	4	0	1	3	6	3
当月取下げ・削除	185	365	271	250	132	129	139	199	172	245	170	196
(土地)	93	247	166	153	80	66	88	120	62	95	90	108
(戸建)	79	97	84	77	35	43	43	63	87	128	60	72
(マンション)	7	9	9	10	10	10	3	4	8	8	9	8
(事業用)	6	12	12	10	7	10	5	12	15	16	11	8
売買当月末在庫数 (前年同月末在庫数)	1,902 1,621	1,702 1,608	1,718 1,610	1,723 1,590	1,785 1,635	1,852 1,713	1,942 1,785	1,952 1,837	2,007 1,876	1,980 1,892	2,007 1,914	2,005 1,921
(土地)	1,212	1,065	1,104	1,116	1,148	1,180	1,217	1,219	1,258	1,265	1,284	1,273
(戸建)	535	495	478	465	495	529	566	560	579	551	564	563
(マンション)	71	62	57	59	60	53	55	63	61	61	56	58
(事業用)	84	80	79	83	82	90	104	110	109	103	103	111

賃貸物件

単位：件

	R7. 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
前月末在庫数	543	574	556	528	563	544	555	572	508	518	539	543
売買新規登録数 (前年同月登録数)	141 186	110 158	165 187	165 122	115 103	99 116	163 107	97 123	110 108	105 122	111 101	150 106
(土地)	1	6	5	1	2	2	0	0	3	2	1	3
(戸建)	20	13	17	16	13	14	11	6	11	13	17	15
(マンション)	101	68	116	117	83	68	122	73	80	71	75	110
(事業用)	19	23	27	31	17	15	30	18	16	19	18	22
当月成約数	34	57	63	47	26	39	34	31	29	22	28	31
(土地)	1	0	0	1	0	1	0	2	0	0	1	0
(戸建)	8	6	7	10	6	4	5	4	6	3	3	7
(マンション)	23	48	53	24	15	26	22	20	19	13	20	23
(事業用)	2	3	3	12	5	8	7	5	4	6	4	1
当月取下げ・削除	76	71	130	83	108	49	112	130	71	62	79	129
(土地)	0	1	4	0	0	0	1	7	1	2	1	2
(戸建)	15	7	12	8	9	6	6	8	5	9	14	9
(マンション)	44	45	91	58	80	32	91	96	32	35	51	97
(事業用)	17	18	23	17	19	11	14	19	33	16	13	21
売買当月末在庫数 (前年同月末在庫数)	574 468	556 480	528 477	563 501	544 478	555 492	572 461	508 506	518 506	539 500	543 505	533 543
(土地)	13	18	19	19	21	22	21	12	14	14	13	14
(戸建)	38	38	36	34	32	36	36	30	30	31	31	30
(マンション)	360	335	307	342	330	340	349	306	335	358	362	352
(事業用)	163	165	166	168	161	157	166	160	139	136	137	137



「住まう」に、
寄りそう



『全宅管理』入会のご案内

賃貸管理業を強かにサポート！業界最大の組織力

事業のご案内

全宅連が母体となり設立された（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称「全宅管理」）は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

業務支援事業

弁護士による
電話法律相談

業務支援事業

250種以上！
賃貸管理関係書式ダウンロード

業務支援事業

クラウド型賃貸管理ソフト
（提携商品の為有料）

情報配信事業

会報誌・メールマガジン・オーナー通信
等による情報提供

知識啓発事業

会員研修
インターネットセミナー（500タイトル以上視聴可能）

その他の事業

「賃貸管理業賠償責任保険」

他にも募集提案、入居審査から退去時まで実務で使えるサポート事業を
会員特別価格等でご用意しております。

入会特典

全5種プレゼント中!

2024年3月31日入会受付分まで

特典1

「賃貸不動産管理業務マニュアル」

特典2

「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

特典3

「間取りクラウド」(間取り図作成ソフト)

特典4

「ひな形Bank」(販売図面・チラシ等作成ソフト)

特典3

特典1

特典2

さらに



賃貸管理業への関心の高まりで期待度もアップ!

「全宅管理」への入会者も増えています!

※2022年1月～12月の入会者数が、
2021年の1.4倍となりました。

宅建協会
新入会員

応援プロジェクト!

2023年度中に宅建協会に新規入会された会員が、入会日から1年以内に本会に入会すると**入会金が無料**となります。

宅建協会
現会員

全宅管理サポーター制度!

2023年度中に全宅管理会員からの紹介状と一緒に、入会申込書を提出すると**入会金が無料**となります。

ご入会の手続き

- 裏面の入会申込書に必要事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス（FAX：03-5821-7330）にてご送付ください。
- 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

■ 入会金 20,000円 年会費 24,000円（月額2,000円×12ヶ月分）



ハトマークグループ

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:https://chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 🔍 で検索

