



# 全日ほっかいどう

2018. 冬  
Vol.177

**平成 30 年 新年交礼会・政経セミナーを開催**  
**平成 29 年度 第4回宅地建物取引士法定講習を実施**  
**高校生の一人暮らしのマナー講座** 石川弁護士の連載コラム  
「原状回復と明渡しの関係」



【題字：本部長 横山鷹史】



【写真：平成 30 年 1 月 25 日（木）札幌プリンスホテル 国際館パミールで開催された（公社）全日本不動産協会北海道本部・（公社）不動産保証協会北海道本部の平成 30 年新年交礼会の様子】関連記事 16 ページ（裏表紙）



## 本部長 新年所感

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部  
公益社団法人 不動産保証協会北海道本部  
本部長 横山 鷹史

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様には、健やかな新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

また、当本部の運営につきましては、平素より深いご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

今日の日本経済は、アベノミクス推進の下、緩やかな回復基調を続けているといわれております。

政府は、今年の見通しについて「雇用所得環境の改善が続き、消費や設備投資など民需を中心とした景気回復が見込まれる」との発表をしておりますが、国民の多くが実感として抱いている景況感との間には、依然として乖離があると言わざるを得ない状況ではないでしょうか。

このような状況の中で、我々道民は、官民一体となって少子高齢化を伴う人口減少や空き家の問題に向き合いながら、多様な人々が活躍することのできる「一億総活躍社会」の実現を目指してゆきたいと思っております。

さて、昨年、私は公益社団法人全日本不動産協会並びに公益社団法人不動産保証協会北海道本部長に就任いたしました。

以来、会員の皆様に満足していただけるサービスの提供に重点を置き理事会一丸となって会務運営に取り組んで参りました。

中でも北海道特有ともいえるべき広域にわたる会員に対するサービス不均衡の是正に注力し、特に研修会の開催においては、ユーストリームの活用により、道内複数の拠点において札幌同様年4回開催するべく、来年度の事業計画予算案に盛り込ませて頂くとともに、既に実施をさせて頂いております。

加えて、地方会員が本部主催の定時総会や新年交礼会等へ参加する場合の負担を可能な限り解消する措置について具体的な検討を行い、来年度予算に反映させて頂くことができました。

又、理事会運営については、開かれた協会運営を実践するために理事会傍聴制度を導入し、加えて総会議事録および理事会議事録の公開を実現させて頂いております。

この他、公益社団法人として消費者保護に目を向けた取り組みとして、消費者救済までの時間短縮と求償業務着手の円滑化に加え、不動産事故や再発防止に資するシステムを構築するために4つの委員会（不動産相談苦情処理・取引相談・求償・綱紀）を合同委員会とし、苦情の申し立て、認証上申、求償業務、処分規定の適用までワンストップで対応できる仕組みを構築させることができました。

今年は本部長に就任して2年目となりますので公益社団法人としての果たすべき役割を念頭に置き、更なる業務支援や会員サービスの充実に向け会員の皆様と一体となって協会運営に取り組んで参る所存でございます。

今後とも会員の皆様には、当本部の運営に益々のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げますとともに、皆様にとりまして、今年一年が実り多き年となりますようお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。



## 年頭のごあいさつ

国土交通省 北海道開発局長 和泉 晶裕

明けましておめでとうございます。新年を迎え、謹んでお慶び申し上げます。

全日本不動産協会並びに不動産保証協会の会員の皆様方には、平素から北海道開発行政の推進につきまして、格別の御支援、御協力を頂き、厚く御礼申し上げます。

北海道開発局は、これまで累次の北海道総合開発計画の下で、他の国の機関や地方公共団体、民間団体等と連携・協働しながら、北海道開発事業を実施してきたところです。

平成28年度からの8期計画は、「世界の北海道」をキャッチフレーズに「世界水準の価値創造空間」の形成を目指し、「人が輝く地域社会」、「世界に目を向けた産業」、「強靱で持続可能な国土」の3点を目標として設定し、これらの目標を達成するため、主要施策を着実に推進しているところです。本年も、北海道開発局としてこれまで培ってきた経験や技術力、総合力を最大限に発揮して、北海道が我が国全体の発展に貢献できるよう全力を尽くして参ります。

住宅・不動産市場に関しましては、本格的な人口減少社会を迎え、有効活用されずに放置される空き家・空き地は増加傾向にあり、その対策は喫緊の政策課題となっています。

国土交通省としては、こうした状況を踏まえ、不動産市場の環境整備として、空き家・空き地バンク等を活用したマッチング支援等、地域連携等による新たな需要の創出や流通促進等を支援します。

また、既存住宅ストックの長寿命化等に資するリフォームの取組を支援するとともに、住宅瑕疵等に係る情報インフラの整備により、適切な維持管理やインスペクション等を促進し、既存住宅ストックの品質向上等を図る取組に対する支援を行います。

さらに、改正住宅セーフティネット法に基づき、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給を促進し、要配慮者の居住の安定を確保することとしています。

不動産業は、不動産取引の円滑化に貢献し、国民生活や地域社会を支える我が国の重要な産業の一つです。

貴協会の取組は、消費者保護や安全・安心な取引の推進等に資するものであり、皆様の役割は益々重要なものとなっております。引き続き、不動産業の健全な発展に向けて御尽力を頂きますようお願いいたします。

結びに、貴協会の更なる御発展と、皆様の益々の御健勝を御祈念申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



## 平成 30 年 知事年頭所感

北海道知事 高橋 はるみ

新年明けましておめでとうございます。平素から道政の推進に深いご理解と温かいご支援を賜り、心から感謝を申し上げます。

昨年を振り返りますと、一昨年の豪雨被害から暮らしと経済を立て直すため、関係機関の皆様と総力を挙げて復旧・復興に取り組み、国道274号線の開通や被災した地域での豊穡の出来秋など、うれしい知らせがありました。一方、北朝鮮のミサイル発射や自然災害など安全・安心を脅かすリスクは多く、緊張感を持って「まさか」への備えと対応を強化してきました。

人口減少・危機突破に向けて、オール北海道で地域創生を推進する中、保育料無償化など子育て支援の充実をはじめ、移住定住の促進、全国初のメディカルウイング就航など、誰もが安心して暮らせる地域社会づくりを進め、元気な地域が増えつつあります。

国際情勢においては、日EU・EPA、TPP11といった貿易交渉の合意など、グローバル化に伴い、「世界の中の北海道」という視点がますます重要となっています。また、北方四島における共同経済活動も進展しています。こうした中、ロシア欧露部やハワイ、ベトナムとの交流を深めたほか、海外の拠点を活用しながら、道産食品の輸出拡大や投資の呼び込みなどに取り組み、本道と海外を結ぶ航空路線は拡大し、年間230万人を超える外国人観光客が訪れ、新鮮で美味しいスイーツは海外において大変な人気です。

雪国ならではの冬のスポーツでは、アジア冬季競技大会で道産子選手の活躍が道民に勇気と感動を与えていただきました。また昨春には江差沖で104年ぶりにニシンの群来が観測され、その江差町のニシン漁による繁栄、松前町と函館市の北前船交易の歴史が、道内で初めて日本遺産に認定されました。民間企業によるロケットの打上げや、公道での車の自動走行テストなど、新しい技術への挑戦もあり、美しい自然や豊かな食はもとより、歴史や文化、スポーツ、さらには技術革新など幅広い分野で北海道の可能性を実感できた一年でありました。

今年は、北海道命名150年という大きな節目の年です。先人から受け継いできた北海道価値と未来への展望を道民の皆様と共有しながら、世界に挑戦する環境づくりを進め、明るい未来を切り拓き、次代を担う子どもたちにとっても思い出に残る一年にしたいと考えています。

このため、世界に向けては、北海道ブランドが浸透しつつあるアジア・マーケットを基本に、新しい市場の開拓を戦略的に展開していくとともに、いかなる国際環境下にあっても持続可能な、競争力のある農林水産業づくりを進めます。また、インバウンドの加速化に向けた、国際航空網の充実や北極海航路の拠点化を進め、グローバル化に対応した交通ネットワークの充実・強化を進めます。

また、本道経済の回復基調をより確かなものとするため、働き方改革を進めながら、付加価値の高い商品づくりやICT活用など生産性の向上、人手不足の解消に向けた取組を進めるとともに、環境・エネルギー、健康長寿といった新たな成長産業を育成し、地域をけん引する力強い産業群を育てていきます。

こうした地域経済と暮らしを支える交通・物流ネットワークの形成に向けて、鉄道網やバスなど地域交通の維持、空港運営の民間委託など、地域や関係の皆様と連携・協力を図りながら、全力で取り組んでまいります。

また、北海道の創生を支える源は「人」です。数多くの方々に支えられている「未来チャレンジ基金」を活用し、昨年は将来を担う10名の若者が、夢を実現するため世界へ飛び立っています。こうした支援を拡充していくほか、新しい総合教育大綱の下、人生100年時代を見据えながら、「その先の道を切り拓く北海道人」を地域で大切に育み、若者や女性をはじめ、多様な人々が持てる力を最大限に発揮し、自信と誇りを持って活躍できる社会を目指します。

私としては、これまで取り組んできた地域創生の成果を確かなものとし、未来への新たな扉を開く輝かしい一年となるよう、全力を尽くしてまいりますので、皆様の一層のお力添えを賜りますようお願い申し上げますとともに、新しい年が、皆様にとりまして、希望にあふれる年となりますよう、心からお祈り申し上げます。新年のご挨拶といたします。



## 新年のご挨拶

札幌市長 秋元 克広

新年あけましておめでとうございます。謹んで新年のごあいさつを申し上げます。

市長に就任してからこれまでの2年半、行政に求められていることや、市民の皆様へ伝えなければならないことは何か、そのことを的確にとらえるための根底となる「市民感覚」を大切にし、スピード感をもって市政運営を行ってまいりました。

昨年は、2月にアジア圏におけるウインタースポーツの祭典「冬季アジア札幌大会」、3月には札幌で初めて行われた障がい者スキーの国際大会「IPCノルディックスキーワールドカップ」を開催し、国内外のアスリートが繰り広げる熱戦に感動と勇気をいただいてスタートした1年でした。4千人を超えるボランティアをはじめとした市民、企業と一体となって、これらの大会を成功裏に終え、国際オリンピック委員会や国際パラリンピック委員会の関係者からも高い評価をいただけたことは、札幌の高い「市民力」によるものと心から感謝しております。

今年は、公約である町内会への加入促進に向けた条例の制定について、「町内会に関する条例検討委員会」を設置し、検討を開始したところです。この検討を基に、多くの市民の声を取り入れながら、これまでの取組に加え、市民と行政が一体で取り組む姿勢を示していくことで、さらなる市民の参加意識の醸成と、地域コミュニティの活性化に努めてまいりたいと思います。

貴協会と札幌市は、平成24年9月「地域のまちづくり活動団体への支援に関する協定」を締結させていただき、今年で7年目を迎えます。貴協会の皆様には、不動産業の発展はもとより、町内会への加入促進など様々な場面でご協力いただいております。厚く御礼申し上げますとともに、より一層連携を密にしながら、魅力あふれる都市空間の実現や快適な地域づくりに努めてまいりたいと考えております。

結びに貴協会及び会員の皆さまの、ますますのご健勝・ご活躍を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

# 法定義務研修会

平成 29 年度 第3回 法定義務研修会  
日程：平成 29 年 12 月 12 日（火）  
場所：札幌コンベンションセンター（札幌市白石区）

第 1 講 13:35 ~ 14:35  
第 2 講 14:50 ~ 16:20

## 第 1 講

講 師：全日ラビー少額短期保険(株)

代表取締役 谷 政憲 氏

テーマ：「全日ラビー少額短期保険加入促進の説明」  
（賃貸物件における事故と保険の効用）

少額保険とは？／家財・テナント総合保険の構成／代理店登録／保険金額・保険料プラン／各種サービス／家財保険の有用性／事故事例に見る保険の有用性／補償内容（家財・費用補償・借家人賠償・個人賠償）／用語と保証範囲



## 第 2 講

講 師：（有）インフォメーション・システム キャビン

代表取締役 志田 真郷 氏

テーマ：「2018年の不動産市場を展望する」

（転換期の金融政策下、民泊や住宅検査等の重要変化への対応が求められる不動産業界の動向）

現在起きている不動産市場の変化／変化の原因を考える／札幌で起きているエリアの変化に注意／2018年に変わるもの



## 平成 30 年度 法定義務研修会の日程

第1回法定義務研修会	平成 30 年 7 月 24 日（火）	13:30 ~ 16:30
第2回法定義務研修会	平成 30 年 10 月 11 日（木）	13:30 ~ 16:30
第3回法定義務研修会	平成 30 年 12 月 11 日（火）	13:30 ~ 16:30
第4回法定義務研修会	平成 30 年	未 定

会場 札幌コンベンションセンター 1階中ホール ※一般の方の参加も可能です。

## 全日本不動産学院の受講者募集について

（公社）全日本不動産協会北海道本部では、平成 30 年度も宅地建物取引士資格の取得を目指す方に向けて全日本不動産学院（宅建士資格取得講座）を開講いたします。

（株）東京リーガルマインドより派遣される講師 豊富 英貴 氏による生講義に加え、スマートフォンやパソコンで受講できる WEB 講座を活用して頂くことにより、学習量を維持できるカリキュラムを設け、平成 30 年 10 月 21 日（日）の本試験合格に向けてバックアップをいたします。

当学院は全日会員及びその従業員の方のみならず、一般の方の受講も可能です。お知り合いの方など、宅建士にご興味をお持ちの方がいらっしゃいましたら、ぜひご紹介ください。

### 【平成 30 年度 全日本不動産学院実施概要】

期 間	平成 30 年 4 月 ~ 10 月の全 29 回予定	
会 場	全日ビル 3 階「会議室」 札幌市中央区南 4 条西 6 丁目 11-2	
定 員	45 名（先着）	
申 込 方 法	入学願書をご記入の上、FAXにてお申込みください。	
費 用	①全日本不動産協会北海道本部会員（代表者及び従業員）の方	50,000 円
（教材費込）	②全日本不動産学院を受講されたことのある方（再受講者）	40,000 円
	③上記以外の方	70,000 円

●願書請求及びお問い合わせ TEL 011-232-0550 担当：長瀬

## 第4回宅地建物取引士法定講習



平成 29 年 11 月 29 日（水）、全日ビル 3 階会議室において第 4 回宅建士法定講習を開催しました。

34 名が受講し、法令改正の内容や最近の具体的事例も交えた講義を熱心に聴講していました。

第 5 回は平成 30 年 2 月 21 日（水）に札幌にて開催いたします。また平成 30 年度の講習日程は以下のとおりです。

取引士証更新時期を迎える方が極めて多い年度となっておりますので、計画的な受講をお願い致します。

## 平成 30 年度（公社）全日本不動産協会北海道本部 宅地建物取引士法定講習開催日程

	講習日	講習会場
平成 30 年	4 月 24 日（火）	函館市 サン・リフレ函館 視聴覚室
	6 月 14 日（木）	札幌市 かでる 2.7 710 会議室
	9 月 5 日（水）	札幌市 かでる 2.7 710 会議室
	10 月 10 日（水）	函館市 （会場未定）
	12 月 13 日（木）	札幌市 全日ビル 3 階会議室
平成 31 年	3 月 6 日（水）	札幌市 全日ビル 3 階会議室

〔受講料：12,000 円〕

※受講をご希望の場合はお早目にお問合せ・お申込みください。

※詳細・問い合わせは北海道本部事務局（TEL011-232-0550）までお願いします。

宅地建物取引士法定講習は（公社）北海道宅地建物取引業協会（北海道宅建協会）でも開催しています。

全日本不動産協会北海道本部、北海道宅建協会それぞれ開催日を設定しておりますので、ご都合に合わせて受講ください。

北海道宅建協会の取引士法定講習の開催日程等につきましては、北海道宅建協会ホームページ <http://www.takken.ne.jp/> をご確認ください。北海道宅建協会事務局（TEL011-642-4422）までお問い合わせください。



## 「一人暮らしのマナー」講座 in 北海道登別青嶺高等学校

平成 29 年 11 月 17 日（金）に、北海道登別青嶺高等学校（登別市）において「一人暮らしのマナー講座」を同校体育館で実施しました。

この講座は「社会人として気をつけるべき生活上のマナーについて考えていただくこと」を目的に、一人暮らしをする上での、契約上および生活上の注意点について、卒業を控えた同校 3 年生 128 名にお話しさせていただきました。

生徒の皆さんは、真剣な面持ちで講義を聞いてくださり、質疑応答では「良い物件はどのように探したら良いか」「家財保険についてどのくらいの費用がかかるのか」などの質問がありました。また講演後には「気をつけることが多くあり、これから一人暮らしをするので為になりました」「普段学ぶことができないことを丁寧に詳しく教えてくださり、よく理解できました」「不動産協会を知ることができてよかった」など感想が寄せられました。

後日、同校より「実践的で学ぶ所の多い充実した内容で、今後の社会生活のために大いに役立った」とのお礼のお手紙を頂戴しました。

・テーマ 一人暮らしを行う上での

(1) 「契約上の注意点について」

副本部長（流通推進・流通センター運営委員長）藤江 眞吾

(2) 「生活上の注意点について」

常務理事（総務委員長）

池谷 剛



写真: 上から「藤江眞吾副本部長による講演」「池谷剛常務理事による講演」「講演後、生徒の代表から感謝の言葉を受ける藤江・池谷両講師」

## 平成 29 年度 スキルアップ講座

平成 30 年 1 月 16 日（火）かでの 2.7（札幌市中央区）においてスキルアップ講座を開催し、24 社 35 名が受講しました。

宅建業に従事していくうえで必要なスキル向上を目的とし、石川和弘弁護士より、「明渡と原状回復・残置物」や最近の判例を参考に具体的事例についての解説などの講義をいただきました。

実際の業務に参考となる話題が多く、講義後にも沢山の質問が寄せられるなど充実した講座となりました。

## 平成 29 年度会費納入について

会費の納入期限（平成 29 年 6 月末日）を過ぎております。まだ納入されていない方は至急納入下さいますようお願いいたします。

※会費についてのお問い合わせは

北海道本部（☎011-232-0550）までお願いします。

## 平成 29 年度全日ステップアップトレーニング～賃貸基礎編～

平成 29 年 11 月 28 日（火）かでの 2・7（札幌市中央区）にて（公社）全日本不動産協会主催の平成 29 年度全日ステップアップトレーニング～賃貸基礎編～が開催されました。

本研修は、大変ご好評をいただいている全日ステップアップトレーニングのさらなる充実を図るため、賃貸内容中心のカリキュラムを作成し、賃貸基礎編として実施されたもので、弁護士 鈴木崇裕 氏による「借地借家法の基本と取引の流れについて」、弁護士 石川和弘 氏による「入居中、更新、退去時のトラブル事例」の講義が行われ、18 社 23 名の受講者に修了証が交付されました。

受講者からは、「現在行っている業務の内容で勉強になった」「具体例が多く、大変参考になった」などの感想を頂きました。

また、全日ステップアップトレーニング～売買基礎編～については、平成 30 年 3 月 6 日（火）にアパホテル札幌すすきの駅西（札幌市中央区）において開催いたします。こちらも日々の実務の基礎知識の確認など、宅地建物取引業に従事する方に役立つ内容となっておりますので、多くのみなさまのご参加をお待ちしております。

### 平成 29 年度ステップアップトレーニング～売買基礎編～

日 時：平成 30 年 3 月 6 日（火）9：30～16：30

場 所：アパホテル 札幌すすきの駅西 B1 メイプル（札幌市中央区南 4 西 7）

受 講 料：会員（従業者含む）3,000 円・会員以外 7,500 円

※教材費、昼食代（ホテルビュッフェランチ）込み

申込〆切：平成 30 年 2 月 23 日（金）※定員 100 名になり次第締め切ります。

### 【お問い合わせ・お申込み】

北海道本部 事務局 TEL. 011-232-0550 担当 小林・長瀬

## 不動産開業セミナー 北見地区部会

平成 30 年 1 月 26 日（金）、ホテル黒部（北見市）において、不動産開業セミナーを開催しました。

富永省三組織委員の挨拶の後、齊田博文組織委員長による当本部の説明を含む 4 つの講演を行いました。

- ・「宅建業の魅力」について
- ・「全日本不動産協会北海道本部について」
- ・「ラビーネットについて」
- ・「大阪高裁 H 28. 10. 4 判決等について」

出席者は 10 名で、「具体的でわかりやすかった」「大変勉強になった」との感想を頂きました。



## 不動産“なんでも”相談会 in オホーツク

平成 30 年 1 月 27 日（土）、ホテル黒部（北見市）において、不動産“なんでも”相談会 in オホーツクを開催しました。

山本貴一北見地区部会長、藤江眞吾流通推進・流通センター運営委員長、石川和弘弁護士および北見地区部会会員による相談対応を行い、

- ・実的に金銭債務が消滅している抵当権設定登記のある物件において抵当権者との連絡が取れない際の抵当権設定登記の抹消方法
- ・戸建住宅の売却において、宅建業者と専任媒介契約を締結したが、一向に成約に至らないので、今後の対応をどうすれば良いのか等の相談がありました。

また、北見地区部会の会員からはラビーネットに対する質問があり、藤江委員長より実際の画面を用いた説明を行い「今後の営業に活かしたい」との感想を頂きました。



# 本部行事報告

## （公社）全日本不動産協会北海道本部 忘年会兼交流会



平成 29 年 12 月 12 日（火）札幌東急 R E I ホテル（札幌市中央区）にて、（公社）全日本不動産協会北海道本部忘年会兼交流会を開催し、167 名が参加しました。

今回は、（公財）北海道盲導犬協会の盲導犬育成のための募金を盲導犬と共に会場にて呼びかけを行いました。

しっかりと訓練された盲導犬の様子に関心される方も多く、和やかな雰囲気



となりました。

その後、新入会員および忘年会に初めて参加された会員の皆さまのご紹介やくじ引き大会などが行われ、盛況のうちに終了しました。

皆さまよりお預かりしました寄付金 88,186 円は、後日、同協会に全額寄付いたしました。

当忘年会兼交流会は、今年度より組織委員会を中心に実行委員会を立ち上げ開催し、青年部会・コスモス会をはじめ、多くの皆さまにお手伝いいただきました。

運営および募金にご協力いただきまして、ありがとうございました。



## 「カレンダーリサイクル市」寄贈 報告

今年度の新たな事業として、札幌ユネスコ協会主催の「カレンダーリサイクル市」へカレンダー等の寄贈を行いました。

この事業は、会員より提供されたカレンダー・手帳・ダイアリーを札幌ユネスコ協会へ寄贈し、札幌ユネスコ協会が市民を対象に販売、その収益金を「東日本大震災子ども支援」「北海道社会福祉協議会」等へ寄付にあてるものです。

今回、会員の皆様にお声掛けをしましたところ、15 社よりご協力をいただきました。寄せられたカレンダー等約 400 冊は、1 月 7～9 日にかける 2・7（札幌市中央区）、1 月 9～11 日に札幌駅前通地下歩行空間（チ・カ・ホ、札幌市中央区）にて開催された「カレンダーリサイクル市 2018」において販売されました。連日、会場には多くの方が来場され、大変盛況でした。なお、「カレンダーリサイクル市 2018」の開催報告は、後日札幌ユニセフ協会ホームページ（<http://www.unesco.or.jp/sapporo/>）に掲載される予定です。

カレンダー等を札幌ユニセフ協会へ寄贈する事業は、次年度も継続してまいります。会員皆様のご理解とご協力を宜しくお願いいたします。





札幌・石川法律事務所  
弁護士 石川和弘



## 原状回復と明渡しの関係

1. 建物賃貸借において、原状回復未了のまま、賃借人が賃貸人に鍵を返還した場合（あるいは、賃借人が鍵を返そうとしたところ、原状回復未了であることを理由として、賃貸人が鍵の受領を拒否した場合）、賃借人は建物を明け渡したことになるのでしょうか。  
このような場合には、賃借人は建物を明け渡したことはないと主張して、賃貸人（原告）が賃借人（被告）に対し、賃料相当損害金を請求した訴訟事案があります（東京地裁平成 25 年 6 月 26 日）。  
賃料相当損害金とは、賃貸借契約が終了したのに明け渡さない場合に請求できる損害金のことです。この事例では、いわゆる倍額条項（損害金が賃料の倍額となっている賃貸借契約書の条項）に基づいての請求がなされました。
2. 判決の骨子は、①当事者間の契約により、原状回復をしない限り、「明渡し」には該当しないとすることとなっている場合には、原状回復未了であれば、賃借人が賃貸人に鍵を返還していたとしても、明渡し未了と判断されること、② この事案における賃貸借契約書の内容は、「明渡し」と原状回復が別の行為とされている（契約書では、「原状回復のうえ、これを明け渡すものとする。」と規定されている。）のであり、原状回復せずとも明渡しが可能なものとなっている、というものです。
3. オーナー、管理会社が、この判決から学ぶことは、賃貸借契約書において「原状回復のうえ、これを明け渡すものとする。」との表現が用いられている場合、「原状回復しなければ明け渡したことはない」とは解釈しない裁判官がいる、ということです。すなわち、この判決では、「原状回復のうえ、これを明け渡すものとする。」との表現は、「明渡しに先立って原状回復がなされなければならない」という原状回復をするべき時期を定めたにとどまると解釈されたのです。  
それでは、「原状回復しなければ明け渡したことはない」と解釈されるために、賃貸借契約に盛り込むべき適切な表現はどのようなものなのでしょうか。  
それは、「本契約における『明渡し』の内容には、『原状回復』が包含され、賃借人が鍵を返還したとしても、原状回復がなされるまでは、『明渡し』とはならない。」といった表現です。是非、今後の参考にしてください。
4. また、スケルトン貸しの場合には、別の注意が必要です。  
多くの方は、スケルトンの状態で貸したのであれば、スケルトンに戻さなければ原状回復として不十分だと考えているようですが、間違いです。スケルトン貸しの約定がなければ、賃借人はスケルトンに戻す義務を負いません（東京地裁平成 22 年 2 月 23 日判決など）。  
オーナーが、原状回復としてスケルトンに戻すことを望んでいるのであれば、賃借人の原状回復義務の内容がスケルトン状態に戻すことであることを、特約で明示する必要があります（東京地裁平成 23 年 6 月 9 日判決など）。

諸変事項

■諸変更事項

年/月	変更事項	商号	変更後	変更前
30/1	所在地	(株)フィールド	札幌市中央区南2条西1丁目7-8	札幌市中央区北3条西1丁目2 サンワビル3階
	所在地	日商興産(株)	函館市柏木町15番27号	函館市鍛冶2丁目1-3
	所在地 TEL・FAX	(株)みどりエステイト	札幌市中央区北1条西19丁目1番2-405 TEL011-213-9881・FAX011-500-7116	札幌市中央区南6条西11丁目1284-19 OFFICE611ビル TEL011-533-8088・FAX011-533-8087
	所在地 TEL	(株)大惣商事	札幌市中央区円山西町5丁目11番1号 011-215-9995	札幌市中央区南5条西13丁目1-22-105 011-552-1122
	所在地 TEL	(有)三共不動産商事	札幌市西区西野5条6丁目2-17 TEL011-661-7083	札幌市西区西野5条6丁目2-20 TEL011-661-7063
	代表者	(株)マルゲン	武井 英明	野村 純晴
	代表者	ダイコウエステート(株)	大室 晃	大室 彰子
	代表者	(株)シティープランニング	岡田 洋子	岡田 千春
	政令使用人 専任取引士	(有)アルズプランニング 澄川店	澤村 正樹 大西 保彦 (石狩4310)	山中 憲樹 山中 憲樹 (石狩18461)
	政令使用人 専任取引士	(株)ビッグシステム 南1条店	高谷 巖輝 高谷 巖輝 (石狩19247)	下妻 拓也 下妻 拓也 (石狩20176)
	専任取引士	(株)ビッグシステム 三越前店		藤本 祐樹 (石狩13628)
	専任取引士	(株)ビッグシステム パスセンター前店		谷口 裕介 (石狩19412)
	専任取引士	(有)サニー不動産	井上 雄介 (石狩21518)	小笠原 萌 (石狩21378)
	専任取引士	(株)工匠	竹脇 康弘 (石狩19652)	小山内 繁樹 (石狩15399)
	専任取引士	(株)フリールーム	西方 喜一 (石狩20645)	山崎 亮二 (石狩12124)
	専任取引士	谷江産業(株)	廣上 元気 (石狩21524)	
	29/12	所在地	室蘭不動産(株)	室蘭市中島町1丁目33番2号
所在地		(株)Home Agent	札幌市中央区南5条西3丁目8番地 N・グランデビル6階	札幌市中央区南7条西3丁目7番地11 L C式番館6F
所在地		(株)サンプラザ	札幌市中央区北3条西23丁目2番15号	札幌市西区八軒1条西1丁目1-26 アルファ琴似駅前ビル
所在地		(株)ベスト・ホーム	札幌市豊平区平岸2条2丁目3-30	札幌市豊平区美園1条7丁目1-2
所在地 TEL・FAX		(株)ライフプランマネージメント	札幌市西区琴似2条5丁目2番1号 幸福ビル1階 TEL011-215-8600・FAX011-215-8607	札幌市白石区東札幌3条5丁目3-15 TEL011-823-5000・FAX011-832-1477
所在地 TEL・FAX		(株)住まいのヤマモト	札幌市中央区南17条西13丁目2番48号 スヤマビル4階 TEL011-551-3330・FAX011-551-3355	札幌市中央区大通西15丁目2-1 ラスコム15ビル2階 TEL011-622-3330・FAX011-622-3337
所在地 専任取引士		ヤマシンホーム(株)	函館市美原1丁目40番16号 浅野 雪絵 (渡島1852)	函館市昭和3丁目30番35-1号
代表者		スミタスReホーム(株)	佐藤 直樹	高佐 勇人
専任取引士		(株)ウィンドワード 中の島店	谷口 慎悟 (千葉63548)	渡部 竜士 (石狩17904)
専任取引士		(株)モード・アライヴ ニセコ倶知安店	砂田 幸一 (石狩16881)	石岡 靖 (石狩19283)
専任取引士		(株)モード・アライヴ	石岡 靖 (石狩19283)	砂田 幸一 (石狩16881)
専任取引士		(株)エムズ 菊水店	高橋 拓馬 (石狩15788)	杉森 考男 (石狩20831)
専任取引士		(株)エムズ	山本 裕之 (石狩20375)	
専任取引士		(有)イトウホーム	金子 富子 (胆振351)	荒谷 文佳 (胆振1281)
専任取引士		(株)不動産ガイド		水林佑介 (石狩20264)
専任取引士		(株)サンコーボレーション		藤本 聖子 (石狩17808)
29/11		商号・所在地 TEL・FAX 代表者	東翔開発(株)	東翔開発(株) 札幌市東区北25条東5丁目2番3号 TEL011-788-3199・FAX011-742-5737
	所在地 TEL・FAX	(株)共栄不動産販売	札幌市白石区平通4丁目南3-13-110号 TEL011-827-6972・FAX011-827-6973	札幌市中央区南16条西10丁目3番17号 TEL011-827-8935・FAX011-827-8938
	所在地 TEL・FAX	北海道セキスイファミエス(株)	札幌市東区東苗穂5条1丁目2-1 TEL011-788-1825・FAX011-788-1826	札幌市北区北12条西4丁目10号 TEL011-717-1825・FAX011-707-5673
	所在地 TEL・FAX	(株)宅殖	札幌市中央区南1条西8丁目6番地2SITYビル TEL011-213-0422・FAX011-213-0423	札幌市中央区南5条東3丁目2番地 TEL011-513-1500・FAX011-513-1533
	所在地	(株)創誠プロパティマネジメント	札幌市清田区平岡3条2丁目9番19号	札幌市清田区北野3条5丁目20番12号
	所在地	グットホーム住宅販売(株) 札幌支店	札幌市白石区北郷5条5丁目4番5号	札幌市白石区北郷2条7丁目4番1号 ツインパレスウエスト103
	名称・所在地 TEL・FAX	(有)アパ・マンセンター 釧路栄町店	(有)アパ・マンセンター 釧路栄町店 釧路市川上町6丁目1 TEL0154-21-5222・FAX0154-21-5223	(有)アパ・マンセンター 釧路昭和店 釧路市昭和中央3丁目1番8号 鶴富ビル TEL0154-55-0009・FAX0154-55-0019
	名称 政令使用人 専任取引士	(株)ステップホーム 五稜郭店	(株)ステップホーム 五稜郭店 谷藤 亜樹子 谷藤 亜樹子 (渡島1455)	(株)ステップホーム 松陰店 深井 健太 佐藤 美紀 (渡島1474)
	TEL・FAX	(株)コーシン総合企画	TEL011-211-1812・FAX011-211-1819	TEL011-231-6620・FAX011-522-9934
	免許番号	グットホーム住宅販売(株)	大臣 (I)9259	渡島 (2)1140
	政令使用人	東建コーポレーション(株) ホームメイト札幌店	伴 勇樹	岡田 裕明
	政令使用人 専任取引士	村山木材(株) ハウストウ平岸店	岩田 文義 岩田 文義 (空知785)	平野 英志 平野 英志 (石狩13856)
	政令使用人 専任取引士	(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク 北海道大学内店	工藤 梨菜 工藤 梨菜 (宮城15037)	長谷川 肇 長谷川 肇 (石狩21289)
	専任取引士	(有)チョイス	田中 宏明 (石狩7555)	中川 諭 (東京2202201)
	専任取引士	(株)ステップホーム	深井 健太 (渡島1773)	岡村 星来 (渡島1772)

**入退会**

■新入会員

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
30/ 1	石狩 (1)8568	フィールドホーム(株)	吉田 一郎	札幌市南区澄川4条1丁目1番25号
	石狩 (1)8554	大成住宅(株)	昌山 圭一	札幌市中央区南3条西4丁目30番地
	上川 (1)1230	㈱オールアバウトフラノ	池野 正樹	富良野市北の峰町20番31号
	石狩 (1)8555	㈱インターテック	金子 淳史	札幌市中央区南12条西6丁目1-35 マイン中島公園1階
29/12	石狩 (1)8563	㈱アンコール	須藤 正浩	札幌市中央区南1条西13丁目4-40 プラザビル3階
	石狩 (1)8558	㈱プレスコーポレーション	森田 宗孝	札幌市中央区北1条西8丁目2-39 みたけ大通ビル5F
29/11	石狩 (1)8548	アルファコート釧路北大通3・4丁目地区開発(株)	川村 裕二	札幌市中央区南1条西7丁目1番地3 アルファ南1条ビル6階
	石狩 (1)8545	㈱コーシン総合企画	中村 伸哉	札幌市中央区南1条西5丁目20 郵政福祉札幌第1ビル6F

■退会会員

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
30/ 1	石狩 (7)4813	(有)ユニ宅建	倉石 ミヨエ	札幌市豊平区月寒東1条7丁目3-3
	石狩 (2)7332	㈱セピア	小林 一俊	札幌市白石区栄通6丁目61番地1 マクセル栄通
	石狩 (1)8276	㈱FORGED	黒川 暁子	札幌市中央区北1条西18丁目2番6号
	石狩 (4)6562	ハセガワ	長谷川ひとみ	石狩市花川南5条4丁目194
	石狩 (3)6955	㈱拓進	立花 忠	札幌市中央区南5条西8丁目8番2号
29/12	石狩 (1)8242	ゴールドドライブ(株)	本田 哲朗	札幌市中央区北2条西10丁目2-7 Wa11 302号
	石狩 (8)4048	札幌圏	熊谷 紀生	札幌市中央区南16条西7丁目2-1 パークハイツ山鼻101
	石狩 (8)4499	(有)シティライフサービス	竹田 尚泰	札幌市清田区美しが丘2条4丁目16番7号
29/11	石狩 (10)3133	㈱穴戸工務店	穴戸 伸哉	札幌市白石区平和通2丁目北8-23

**北海道本部 行事予定 (平成30年2月以降分)**

日程	行事名	会場
2月8日(木) 13時30分～16時30分	平成29年度第4回法定義務研修会	札幌コンベンションセンター (札幌市白石区)
2月11日(祝) 10時～15時	不動産なんでも相談会in函館	ポールスターショッピングセンター 函館市港町1丁目2-1
2月18日(日) 10時～15時	全日北海道・不動産相談センター無料相談会(札幌)	札幌駅前通地下歩行空間(チ・カ・ホ) (札幌市中央区)
2月20日(火) 14時～17時	平成29年度第11回理事会・役員会	全日ビル3階会議室
2月21日(水) 10時～17時	平成29年度第5回宅地建物取引士法定講習	全日ビル 3階会議室
2月24日(土) 10時～15時	全日北海道・不動産相談センター無料相談会(帯広)	イオン帯広店 帯広市西4条南20丁目1
3月6日(火) 9時30分～16時30分	ステップアップトレーニング	アパホテル札幌すすきの駅西 メイプル 札幌市中央区南4条西7丁目
3月10日(土) 10時～12時	消費者向けセミナー『初めてのひとり暮らし不安解消セミナー(仮)』	アスティ45 4階 (札幌市中央区)
3月10日(土) 10時～12時 10時～12時	全日北海道 献血ボランティア活動(仮)	アリオ札幌 札幌市東区北7条東9丁目
3月22日(木) 14時～17時	平成29年度第12回理事会・役員会	全日ビル 3階会議室
4月11日(水) 10時～17時	平成29年度下半期監査	全日ビル 3階会議室
4月12日(木) 14時～17時	平成30年度第1回理事会・役員会	全日ビル 3階会議室
4月24日(火) 10時～17時	平成30年度第1回宅地建物取引士法定講習	サン・リフレ函館 函館市大森町2番14号
5月28日(月) 未定	第38回定時総会・第35回年次大会	ホテルモントレエーデルホフ札幌 (札幌市中央区)

※行事予定は平成30年2月5日(月)現在のものです。北海道本部ホームページ等でご確認ください。

北海道本部事務局 TEL.011-232-0550

※全日ビル：札幌市中央区南4条西6丁目11-2

## 平成30年 道南ブロック新年交礼会

平成30年道南ブロック新年交礼会を1月19日(金)、マリエール函館(函館市)を



会場に、工藤壽樹函館市長をはじめ顧問議員、会員等総勢38名の出席により石川孝道南ブロック幹事の進行により開催しました。

角田隆芳道南ブロック長、横山鷹史北海道本部長の挨拶に続き、来賓の皆様からご挨拶を頂きました。

その後、工藤篤函館市議会議員の乾杯のご発声により、歓談に入り、出席者は、各テーブルに回り新年の挨拶を交わし合うなど和やかな会となりました。

エレクトーンによる聞きなれた名曲の演奏や、出席者を交えたマジックで大いに盛り上がり、恒例のビンゴゲームでは軽妙な吉田幹事の進行、出席者からの掛け声や角田ブロック長の進行協力などにより、大変楽しい時間となりました。

山本正宏北斗市議会議員より乾杯のご発声を頂き、盛会のうちに終了しました。

## 千歳・恵庭担当研修会・新年懇親会

平成30年1月19日(金)、ANAクラウンプラザホテル千歳(千歳市)において、道央ブロック千歳・恵庭担当研修会を開催し、16社18名が参加しました。

土橋 徹道央ブロック長の挨拶の後、北海道本部顧問弁護士の石川和弘氏より



講義して頂きました。

講義修了後は、「不動産についてのアラカルト」として、質疑応答の時間を設け、講義内容以外の質問も出るなど、活発なやり取りがなされました。

研修会終了後は石川弁護士や高橋智春研修委員長を交えて新年懇親会を開催し、意見や情報の交換をするなど、交流を深めました。



## イベント開催のお知らせ

お問い合わせ：(公社)全日本不動産協会  
北海道本部 TEL.011-232-0550

(公社)全日本不動産協会北海道本部では、事務局において電話及び面談によるご相談をお受けしている他、道内各地で相談会等を無料で開催しております。お気軽にお立ち寄りください。

### 全日北海道・不動産相談センター 無料相談会

昨年度開設いたしました全日北海道・不動産相談センターが無料相談会を札幌と帯広で開催します。

空き家の売却のご相談など、不動産に関するお悩みの解決を目指します。

\*札幌 日時：2月18日(日)  
10:00～15:00

会場：札幌駅前通地下歩行空間  
北大通交差点広場(東)  
(札幌市中央区大通西3丁目)

\*帯広 日時：2月24日(土)  
10:00～15:00

会場：イオン帯広店  
(帯広市西4条南20丁目)

### 札幌市主催『地域のまちづくり広場』 ※相談ブース出展

札幌市主催のパネル展において、不動産に関する相談ブースを設け、不動産に関するご相談をお受けします。

日時：3月9日(金) 9:00～18:00  
(相談受付 10:00～17:00)

会場：札幌駅前通地下歩行空間  
憩いの空間  
(札幌市中央区北2条・北3条)

### 春の不動産無料相談会

毎年春・秋に開催しております北海道不動産鑑定士協会との共催による無料相談会です。

不動産の購入や売却及び不動産取引に関するトラブルなど、不動産に関するご相談をお受けします。

日時：4月27日(金)  
10:30～18:00

会場：札幌駅前通地下歩行空間

### 全日ほっかいどう 献血ボランティア



札幌市東区のショッピングモール「アリオ札幌」に北海道赤十字血液センターの献血バスを配車いただき、献血協力の呼びかけ等の献血推進活動を行います。多くの皆さまのご協力をお願いいたします。

日時：平成30年3月14日(水)  
9:00～11:30  
13:00～16:30

場所：アリオ札幌  
(札幌市東区北7条東9丁目)

※所要時間は30分程度です。  
※ご協力くださった方に粗品をご用意しております。

皆さまのご協力をお願いいたします！

### 札幌市市民自治推進課との合同イベント 親御さん必見！初めてのひとり暮らし不安解消セミナー

ひとり暮らしを始める方やその保護者の方向けのセミナーです。

安心してひとり暮らしを始めていただくための講演や特設ブースでの個別相談などを行います。

日時：3月10日(土)  
10:00～12:00

会場：アスティホール Aホール  
(札幌市中央区北4条西5丁目  
アスティ45 4階)

あなたと一緒に参加しませんか？

## 町内会 自治会

札幌市とともに一部の課題の協賛に協力しています。

きれいなまち、安心なまち、思いやりあふれるまち。それを支えるみんな活動も、こんな活動も、じつは町内会・自治会が行っています。

家族のつぎに 身近なまがな

町内会 自治会

札幌市・町内会 検索

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部  
公益社団法人 不動産保証協会北海道本部

# 平成30年 新年交礼会

平成30年1月25日(木)  
札幌プリンスホテル 国際館パミール



本部長 横山鷹史上段(左) / 全日副理事長 松永幸久氏上段(中央) / 北海道開発局 調整官 齋藤基也氏上段(右) / 北海道建設局建築企画監 須田敏則氏下段(左) / 札幌市副市長 岸光右氏下段(中央) / 副本部長 三國成能下段(右)

員の皆様と一体となって協会運営に取り組んでいく所存です」と述べました。続いて全日本不動産協会の松永幸久副理事長が挨拶に立ち原嶋和利理事長の祝辞を代読されました。

その後、北海道開発局の齋藤基也調整官、北海道建設局の須田敏則建築企画監、札幌市の岸光右副市長による来賓の挨拶が行われ、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会の廣田聡会長による祝杯のご発声で、祝宴がスタートしました。

祝宴では、会員同士、来賓の方々との名刺交換、情報交換などの交流を図り、宴は大いに盛り上がりました。

三國成能副本部長の中締めの挨拶が行われ、惜しまれる中、祝宴は閉会となりました。

(公社) 全日本不動産協会北海道本部  
全日本不動産政治連盟北海道本部

## 「須田慎一郎講演会」を開催

平成30年1月25日(木)  
札幌プリンスホテル 国際館パミール

(公社) 全日本不動産協会北海道本部は、全日本不動産政治連盟北海道本部との共催で、1月25日(木)に札幌プリンスホテル 国際館パミール(札幌市中央区)を会場に、一般市民を含め会員など約



公益社団法人全日本不動産協会北海道本部並びに公益社団法人不動産保証協会北海道本部の平成30年新年交礼会が1月25日(木)、札幌プリンスホテル 国際館パミール(札幌市中央区)で来賓38名、会員101名の計139名が出席して盛大に開催されました。

冒頭挨拶に立った横山鷹史本部長は新年の祝辞を述べた上で、「昨年は会員の皆様に満足いただけるサービスの提供に重点を置き、理事会一丸となって取り組んでまいりました。今年は本部長に就任して2年目となりますので、公益社団法人としての果たすべき役割を念頭に置き、さらなる業務支援や会員サービスの充実に向けて会



(公社)北海道宅地建物協会の廣田聡会長の乾杯のご発声で祝宴がスタート



400名の聴衆が来場する中、経済ジャーナリストの須田慎一郎氏を講師に招き「どうなる日本! 今後の日本経済を読む」と題した「政経セミナー」を開催しました。



受付ロビーには「不動産なんでも相談会」のブースも設けられました

主催者を代表して横山鷹史本部長の冒頭挨拶に続いて、須田慎一郎氏が登壇し講演会がスタートしました。

講演では、経済指標や政治動向、さらに同氏独自の分析はもとより、同氏が出演しているテレビ番組の裏話などを交えながら、聴衆を飽きさせない巧妙なトークとキャラクターで、日本経済の今後の見通しなどについて持論を展開されました。

