

Rabby ラビー

2019年
AUTUMN

北海道小樽高等支援学校で

ロケット教室 開催

植松電機社長・植松努さんの講演&教室



令和1・2年度 北海道本部長挨拶・運営方針

不動産・建築に関する法律コラム

居住用建物賃貸借の媒介報酬



マスコットキャラクター
ラビーちゃん®

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部 行事予定カレンダー

【令和元年9月～令和2年2月】

開催月	開催日	行事名	会場
令和元年 9月	6日(金)	役員委員合同会議	札幌東急REIホテル
	12日(木)	取引・苦情処理業務指導者研修会	ホテルメトロポリタン仙台
	18日(水)	第3回宅地建物取引士法定講習	かでの2・7
	24日(火)	第5回全日北海道オレンジリボンチャリティゴルフ大会	札幌芙蓉カントリークラブ
	25日(水)	第6回理事会・役員会	
	30日(月)	宅建試験直前模擬試験①	
10月	1日(火)	全国一斉不動産無料相談会	札幌会場:アスティ4・5他 函館会場:ポールスターショッピングセンター 北見会場:まちきた大通ビル5階催事場
		全日北海道クリーンキャンペーン	全日ビル周辺
	3日(木)	第55回全国不動産会議高知県大会	高知市文化プラザ かるぼーと
	7日(月)	宅建試験直前模擬試験②	
	8日(火)	後志地区部会設立総会	ホテル第一会館 (倶知安町)
		宅建試験直前模擬試験③	
	11日(金)	秋の不動産無料相談会	札幌駅前通地下歩行空間
	15日(火)	第2回法定義務研修会	札幌コンベンションセンター
	23日(水)	第4回宅地建物取引士法定講習【函館】	サン・リフレ函館
	30日(水)	第7回理事会・役員会	
11月	28日(木)	第8回理事会・役員会	
12月	4日(水)	第5回宅地建物取引士法定講習	かでの2・7
	10日(火)	第3回法定義務研修会	札幌コンベンションセンター
		全日北海道忘年会	札幌東急REIホテル
17日(火)	第9回理事会・役員会		
令和2年 2月	未定	第4回法定義務研修会	
	26日(水)	第6回宅地建物取引士法定講習	全日ビル

2019
10/3
 <thu>

第55回
全国不動産会議
高知県大会

【会場：高知市文化プラザかるぼーと】
 坂本龍馬と大政奉還

龍馬の夢、
 土佐から創まる物語
はじ

高知で心のせんたくを。

CONTENTS



北海道本部のある全日ビル1階に『ラビーちゃん自販機』が登場しました！

全日ほっかいどう広報誌「Rabby」のご感想やご意見、取り上げてほしい記事などのご要望がありましたら、全日北海道本部事務局あてに、電話、メール、FAXなどでお寄せください。

[本部事務局]
TEL.011-252-0550
FAX.011-232-0552

[メール]
<http://hokkaido.zennichi.or.jp/>
「お問い合わせ」フォームをご利用ください。



2 本部長挨拶・運営方針

令和1・2年度 北海道本部長方針

3 部会の活動

相談役就任・退任／青年部会／コスモス会



4 令和1・2年度 委員会名簿

6 研修会

第1回法定義務研修会
第1回道南ブロック法定義務研修会

7 講習会・セミナー

令和元年度第2回宅地建物取引士法定講習
全日本不動産政治連盟主催 政経セミナー北海道大会



8 Information

植松電機社長・植松努さんの講演&ロケット教室
函館マラソン2019給水ボランティアに参加
全日北海道 オレンジリボンチャリティゴルフ大会
全日北海道クリーンキャンペーン参加者募集
秋の不動産無料相談会

10 法律相談

居住用建物賃貸借の媒介報酬



11 仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無について

12 諸変更事項／入退会

本部長挨拶・運営方針



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

本年5月の総会において、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本部長に再任させていただきました。

これまでの皆さまのご支援に感謝申し上げますとともに、あらためて2年間、任務の遂行に努めて参りますので、引き続き協会運営に対するご理解とご協力を賜りたく、本紙面をお借りしてお願い申し上げます。尚、この度策定いたしました運営方針を以下の通りご案内いたします。

令和1・2年度 北海道本部長方針

これから2年間の会務運営は3つのテーマ「会員に寄り添った運営」・「スピード感のある運営」・「進化が歴然とした運営」を掲げて進めて行きたいと思っております。

1. 「会員に寄り添った運営」

既存会員のニーズを正確に理解し、会員のために有益な情報提供や研修を実施することにより会員との距離を縮めていくことを意味します。

その為には若年会員に対する徹底した支援を展開する事、協会主催事業や研修事業により多く参加して頂いた方への表彰や謝礼を新設する事等が重要となります。

2. 「スピード感のある運営」

理事会による意思決定までの時間並びに承認事項の着手完結までの時間の徹底した短縮を目指す事を意味します。

その為には理事会上程案を取り纏める各委員会の体質強化、理事会審議事項可否決定までのプロセスの徹底的な合理化、理事会並びに委員会の承認事項について着手から完結までに要する事務局作業の管理とチェックを強化し円滑な業務推進を図る事が重要となります。

3. 「進化が歴然とした運営」

全ての会員において北海道本部の運営が確実に進化していると確信できるようにそれぞれの事業を展開する事を意味します。

その為にはホームページや広報誌を活用し活動状況や規程等の改定について効果的な告知を行う事、総会・忘年会・新年交礼会等の開催方法を抜本的に見直す事、50周年記念事業を可能な限り多くの会員を迎えて思い出に残り北海道本部を誇りに思える事業にする事等が重要となります。

この他、TRAを活用した更なる会員サービスの拡充、第2会館取得による全日PRや不動産ギャラリー並びに会員サロンの新設等にも会員支援事業の一環として取り組んで行かなければなりません。そしてこのテーマに沿って運営することにより会員のニーズに即しスピードとクオリティを兼ね備えた会員の多くがその恩恵を実感できる本部運営を実現して行きたいと思っております。

具体的な事業並びに運営提案

法改正やAI・IoTへの対応、グローバル化並びにインバウンド対策、新たなビジネスモデルのレクチャーなど

真に会員にとって有益な情報を速やかに提供する
(総務委員会・研修委員会・広報委員会・流通委員会)

会員の興味を引く価値ある研修会を
可能な限り開催会場を増やしつつ実践する
(研修委員会)

会員のニーズを正確に検証してその求めに的確にアプローチできる
業務体制を確立させる
(総務委員会・組織委員会)

会員の取引業務に関する苦勞や負担を軽減するための対策を検討する
(総務委員会・組織委員会・流通委員会)

会員の協会活動に対する理解を深めて貰うための対策を検討する
(総務委員会・組織委員会・広報委員会)

会員が誇れる公益事業や周年事業を実施する
(総務委員会・組織委員会・取引相談委員会・広報委員会・周年事業特別委員会)

全道各地で他団体を含む人的交流会を企画する
(組織委員会・各ブロック・地区部会)

不動産関連団体との連携を強化する
(本部長・副本部長・総務委員長)

全館管理を含む中長期的な財務状況について検証し

適正な年度予算を算出する
(財務委員会・会館管理委員会・会館取得特別委員会)

各委員会が取り組むべき事項

総務委員会

事務局の体質強化/諸規約、規定、規則等の整備/総会、新年交礼会、忘年会のあり方についての抜本的見直し/合理的な理事会運営への取り組み立案/役員改選規定の補完/グローバル化並びにインバウンド対策の検討

財務委員会

各委員会予算にかかる合理性の検証/予算執行状況の定期的な確認/中期的な収支バランスについての考察

組織委員会

会員増強のための継続的取り組みの検討/新入会員並びに若年会員に対する支援対策の立案/ブロック規定の見直しや地区部会の新設による地方組織の再編成/各親睦会の活性化/協会事業参加会員に対するアワード等の創設の検討

苦情・網紀・取相・求償委員会

認証事故対応のスピードアップ/相談事業の高度化/求償債権の償却を含む処理の最適化/会費納付遅延者の根絶対策強化

研修委員会

研修テーマと講師の抜本的見直しによる高度化/優良講師の発掘/北海道本部独自のeラーニング開設準備/DVD放映による研修会の会場数増進の検討/優秀受講者アワード創設の検討/全日本不動産学院(宅建講座)の合格率アップのための施策検討

広報委員会

ホームページ最適化とアップグレードの実施/協会活動への興味と参加を誘う広報活動の立案/広報誌の更なる品質向上

流通委員会

ラビネット不動産の利用促進対策の検討/相談センターの登録会員並びに相談件数双方の増進対策の実施/不動産流通におけるAI・IoT導入がもたらす影響の研究

会館管理委員会

建物診断による中長期修繕費の算出と修繕計画の立案/日常メンテナンスの適正実施/収入の安定化と中長期的会館利用計画の立案

相談役 就任・退任

北海道本部長はじめ北海道本部及び総本部の役員を務められましたお二方が、それぞれ北海道本部の相談役に就任及び退任されましたので、お知らせいたします。



北海道本部五代目本部長(平成11年～12年)の仲山幸暉氏が、北海道本部相談役に就任されました。

仲山 幸暉氏
(株)フェルタ 代表取締役
北海道本部長(平成11年～平成12年)



北海道本部六代目本部長(平成13年～22年)の瀬尾索夫氏が、(株)中央地建の代表取締役を退任されたことに伴い、北海道本部相談役を退任されました。これまでのご功労に心より感謝申し上げます。

瀬尾 索夫氏
(株)中央地建 前代表取締役
北海道本部長(平成13年～平成22年)
平成23年 旭日雙光章受章

青年部会 令和元年度 第1回定例会「総会」

令和元年6月28日(金)

全日ビル3階会議室において、全日北海道青年部会の総会を開催し、31名の参加がありました。

横山鷹史本部長の来賓挨拶の後、市下部会長の議事進行のもと審議事項として(1)平成30年度の事業報告並びに収支決算(2)令和元年度の事業計画並びに収支予算が全会一致で可決承認されました。

また役員の変更につきまして、部会長の(株)管理不動産 市下順紀氏が任期を終え、新部会長として(株)マルワホーム企画 仲山幸仁氏が選出され、役員になられた皆様一人一人から本年度の全日活動への抱負を語っていただきました。

総会終了後は、懇親会をアサヒビール園 羊々亭ジギスカンにて開催し、昨年度で現役を御卒業された(株)中島測量設計 中島量氏の卒業祝いも行われました。青年部会らしく様々な事業を展開して参りたいと思いますので、本年度もご理解ご協力のほどを、どうぞ宜しくお願いいたします。



部会長の任期を終え花束を受け取る市下順紀氏



平成31年度をもって青年部会を卒業した中島量氏

全日コスモス会研修会

令和元年7月11日(木)

全日ビル3階会議室にて開催した令和元年度全日コスモス会研修会に22社24名が参加し、(同)万里不動産事務所 高橋万里香氏による世話人代表挨拶の後、講義に入りました。

第一部講師は、流通推進・流通センター運営委員長 (株)ベスト・ホーム代表取締役 藤江真吾氏。テーマは「ラビーネット活用術」「クラウド型 契約書」「不動産調査マニュアル」として講義いただきました。プロジェクターでパソコン画面を映し出しながらわかりやすく解説頂き、質疑応答も活発に行われました。

休憩時間にはお茶やお菓子で参加者をおもてなしし、和やかなムードにおいて、



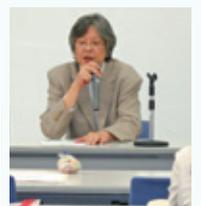
新入会員からの挨拶や名刺交換などが行われ、交流をはかることができました。

第二部講師は、北海道本部の顧問弁護士(弁)札幌・石川法律事務所 石川和弘弁護士。テーマは「不動産賃貸借と民法改正(令和2年4月1日施行予定)」について講義いただきました。

「賃料保証における極度額、賃料滞納への対応」「事業用賃貸借の場合の賃借人の保証人に対する説明義務



第一部講師
藤江真吾氏



第二部講師
石川和弘弁護士

「原状回復と明渡し」「賃料減額請求」「存続期間の伸張」「敷金規定」「賃貸人たる地位の留保」など、改正による影響を受ける・受けないの棲み分けのほか、貸室内での事故賠償の具体的計算をもとにした判例を示していただくなど、非常にわかりやすく講義頂きました。

二つのテーマともボリュームが多く、今後も継続して研修テーマとして取り入れていく必要があると感じました。

(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
令和1・2年度 委員会名簿

総務委員会(全日・保証)



委員長
池谷 剛
(株)ピア不動産



副委員長
小林 邦章
ライフハウジング(株)



委員
市下 順紀
(株)管理不動産



委員
高橋 智春
(株)ビルド



委員
齊田 博文
協同商事(株)

財務委員会(全日・保証)



委員長
加藤 勝一
オレンジベルホーム(株)



副委員長
藤元 正明
(有)新さっぽろ不動産



委員
小林 邦章
ライフハウジング(株)

組織委員会(全日・保証)



委員長
市下 順紀
(株)管理不動産



副委員長
齊田 博文
協同商事(株)



副委員長
新井田 政人
(有)スマイル



委員
亀井 麻也
(株)タートル



委員
山田 勝利
カーサ・ハウス



委員
島山 喜仁
(株)小樽リアルエステート



委員
藤井 善貴
(株)エステート221



委員
村山 康博
(有)江別不動産販売



委員
高橋 万里香
(同)万里不動産事務所



委員
川上 貴史
(有)チョイス



委員
赤間 聖
(株)アカマ不動産



委員
梶田 多恵子
(株)ジョイトーク



委員
大槻 英人
(株)きんべい



委員
橋詰 泰治
(株)NISEKO ALPINE DEVELOPMENTS



委員
岡田 雅樹
(同)Spark

苦情処理・綱紀委員会(全日) 取引相談・求償委員会(保証)



委員長
三國 成能
(株)エクシング



副委員長
山本 貴一
(株)山本工務店



委員
石川 孝
(株)ユニティーホーム



委員
大友 靖岐
北海道住宅(株)



委員
中川 直樹
三世建物管理(株)



委員
仲山 幸仁
(株)マルワホーム企画



委員
荒岡 信孝
(有)リーシング・スタッフ

研修委員会(全日・保証)



委員長
高橋 智春
(株)ビルド



副委員長
山本 貴一
(株)山本工務店



委員
生田 豊
(有)イクタ商事



委員
林 大介
ツインウッドリアルティ(株)



委員
亀井 英明
(株)タートルエステート



委員
山本 圭一
葵地研(株)



委員
木戸 直之
(株)ランプ



委員
福島 有也
(有)ふくしま



委員
細川 好恵
(株)ライフファクトリー

広報委員会(全日・保証)



委員長
亀井 麻也
(株)タートル



副委員長
平出 実
(株)ステップホーム



委員
坂田 昭人
(株)フリールーム



委員
大滝 康一
街づくり都市づくり(株)

流通推進・流通センター運営委員会(全日)



委員長
藤江 真吾
(株)ベスト・ホーム



副委員長
高橋 智春
(株)ビルド



委員
佐藤 慎司
(株)ツカサホーム



委員
瀬間 道孝
(株)リ・セール



委員
小山内 誠
(株)ロゼット



委員
富永 省三
(有)真誠地建



委員
吉田 聡
(株)よしだ不動産

会館管理委員会(全日)



委員長
齊田 博文
協同商事(株)



副委員長
水戸 喜則
(株)三喜建設



委員
亀谷 雄朗
(有)雄光商事



委員
岡 寛人
(株)地建不動産



委員
久保田 光義
(株)バシュート

研修会

開催された研修会の報告と
今後の予定



第1回法定義務研修会

日程	令和元年7月30日(火)
場所	札幌コンベンションセンター(札幌市白石区)
出席者	219名
第1講	最新の不動産の判例等について 講師: 弁護士 諏訪裕滋氏
第2講	令和元年度税制改正の概要について 税理士 出口秀樹氏



第1講 講師
弁護士 諏訪裕滋氏



第2講 講師
税理士 出口秀樹氏

また、上記の研修会の講義を撮影し、下記6ヶ所でDVD研修を開催しました。

苫小牧	8月8日(木)	苫小牧市民会館	出席者10名
北見	8月7日(水)	一般社団法人はな	出席者3名
釧路	8月6日(火)	釧路ロイヤルイン	出席者4名
旭川	8月7日(水)	旭川市市民活動交流センター	出席者3名
小樽	8月6日(火)	小樽経済センター	出席者4名
帯広	8月9日(金)	帯広経済センタービル	出席者1名

第1回 道南ブロック法定義務研修会

日程	令和元年8月19日(月)
場所	サン・リフレ函館(函館市)
出席者	59名
テーマ1	「新たな住宅セーフティ ネット制度」について 講師: 函館市 都市建設部 住宅課 課長 溝江 隆紀氏 主査 佐藤 観生氏
テーマ2	「民法改正と不動産実務」 について 講師: 札幌・石川法律事務所 弁護士 大川拓也氏



『資料がわかりやすかった』『興味深い内容で為になった』『講義を聞いてより詳しく内容を知りたくなった』などの感想が寄せられました。

令和元年8月19日(月)、サン・リフレ函館(函館市)において、道南ブロック第1回法定義務研修会を開催し、56社59名が参加しました。角田隆芳道南ブロック長、函館市都市建設部長 國安秀範氏の挨拶の後、講義に入りました。

法定義務研修会 開催日程

※一般参加も可能です。

令和元年	10月15日(火)	札幌市	札幌コンベンションセンター中ホール
	12月10日(火)	札幌市	札幌コンベンションセンター中ホール
令和2年	2月(予定)	札幌市	札幌コンベンションセンター中ホール

札幌会場(第4回令和2年2月予定)および札幌以外での開催につきましては、決まり次第ご案内いたします。なお、札幌以外で開催する法定義務研修会は、札幌会場の講義の内容を放映するDVD講座とさせていただきます。

研修会・講習会のお問い合わせは 北海道本部事務局 TEL.011-232-0550

講習会

開催された講習会の報告と
今後の予定



令和元年度 第2回宅地建物取引士法定講習

日 程	令和元年6月13日(木)
場 所	全日ビル3階会議室(札幌市)
受講者	24名



宅地建物取引士法定講習 開催日程

各回定員を定めております。お早目にお申込みいただき、計画的な受講をお願いいたします。

【お申込み・お問い合わせ】

北海道本部事務局TEL.011-232-0550

宅建士の法定講習は(公社)北海道宅地建物取引業協会(北海道宅建協会)でも実施しています。北海道宅建協会の講習日程等につきましては、北海道宅建協会事務局(TEL.011-642-4422)までお問い合わせください。

講習番号	開催日	会場	定員	対象者(更新の場合の取引士証有効期限)
③	令和元年9月18日(水)	【札幌】かでの2・7	60名	令和元年9月18日～令和2年3月17日
④	令和元年10月23日(水)	【函館】サン・リフレ函館	40名	令和元年10月23日～令和2年4月22日
⑤	令和元年12月4日(水)	【札幌】かでの2・7	70名	令和元年12月4日～令和2年6月3日
⑥	令和2年2月26日(水)	【札幌】全日ビル3階会議室	40名	令和2年2月26日～令和2年8月25日

※この講習は、取引士証の更新以外の“新規”“期限切れによる再交付希望”の方も受講できます。

セミナー

開催されたセミナーの報告



全日本不動産政治連盟 政経セミナー北海道大会

令和元年8月22日(木)カナモトホール(札幌市民ホール)において、全日本不動産協会の関連団体である全日本不動産政治連盟主催の政経セミナーが開催されました。橋本聖子議員、辛坊治郎氏よりそれぞれ講演していただき、一般参加者を含めて820名が聴講しました。

第一部
2020年オリンピック・パラリンピック
東京大会がもたらすもの
～スポーツを通じた人材育成と街づくり～
参議院議員 橋本聖子氏

第二部
時代を読む どうなる日本の政治経済社会
キャスター 辛坊治郎氏





令和元年7月19日(金) 北海道小樽高等支援学校
**「思うは招く」母の言葉をテーマにした、
 植松電機社長・植松努さんの講演&ロケット教室 開催。**

北海道小樽高等支援学校で、ロケット制作に取り組む植松電機(赤平市)社長の植松努さんをお招きし、「ロケット教室」を開催しました。同校で昨年実施された植松さんの講演会が大好評で、その後も植松電機との交流が続けており、今年も植松さんの講演に加えて、実際に生徒たちが小型のロケットを作って飛ばすという体験学習を行いました。

冒頭の松浦孝寿校長、続いて横山鷹史本部長のご挨拶から参加者は期待に胸をふくらませ、植松さんの講演がスタート。植松さんの母の言葉「思うは招く」を題材にして、夢をたくさん持つこと、失敗の乗り越え方、仲間との出会いで違う未来が広がることなど、逞しく生きるヒントが語られました。映像を交えながら、たびたび爆笑が湧き、ときに苦笑も。生徒たちの未来へ贈る熱いエールが、参加者全員の心に響きました。

また、植松さんが新型ロケットの実験に失敗する映像を披露。その後、全員が失敗を恐れずにロケット作りに挑戦しました。みごと打ち上げ成功の後、田中太夢生徒会長から「生徒一人ひとりが力を合わせ、夢や目標のためにがんばっていきたいと思います」と植松さんへお礼の言葉が贈られました。



令和元年7月7日(日)

函館マラソン2019給水ボランティアに参加

昨年に引き続き、函館マラソンエイドサポート団体として、道南ブロック会員及び事務局と、市下順紀組織委員長の総勢35名で第13エイドステーション(函館市豊川町)の給水ボランティアを行いました。

今年は過去最高の7,436名が出場し、スタート前は風も冷たく霧雨が

降るなど天候が心配されましたが、7,127名が完走しました。先頭のランナーが通過する際には、その速さに驚きの声があがり、給水作業をしながらの応援に一層熱が入りました。

終了後は角田隆芳道南ブロック長の挨拶があり、参加者それぞれ労い合いながら解散となりました。



令和元年9月24日(火) 札幌芙蓉カントリークラブ

全日北海道 オレンジリボンチャリティゴルフ大会

今年度もオレンジリボン(児童虐待防止)活動への支援を目的として、札幌芙蓉カントリークラブ(札幌市清田区有明463-7)にてチャリティゴルフ大会を開催いたします。大会の様子は次号でお知らせいたします。

協賛いただきました皆さま、ありがとうございました。



全日北海道クリーンキャンペーン参加者募集

北海道本部では、道本部事務局周辺(札幌市中央区南4条西)地区の美化と協会PRを目的として、クリーンキャンペーン(ゴミ拾い)を実施しております。

今年度は全国一斉不動産無料相談会を開催する10月1日(火)に合わせて実施いたします。会員の皆さまのご協力をお願いいたします。

日時: 令和元年10月1日(火)午後(1時間程度)

※集合場所及び時間等の詳細につきましては、別途ご案内いたします。



昨年の様子



秋の不動産無料相談会

北海道不動産鑑定士協会様との共催で「秋の不動産無料相談会」を開催します。全日北海道本部の会員と不動産鑑定士、弁護士がご相談をお受けします。予約不要です。是非お立ち寄りください。

日時: 令和元年10月11日(金)10:30~18:00

会場: 札幌駅前通地下歩行空間(チ・カ・ホ 札幌市中央区)





今回のテーマ

居住用建物賃貸借の媒介報酬

1

令和元年8月7日に東京地裁で居住用建物賃貸借の媒介報酬についての判決が出ました。

原告(賃貸借の借主)は被告(賃貸仲介をした宅建業者)に家賃1か月分(消費税別)の媒介報酬を支払ったのですが、家賃半月分しか支払わなくてよかったはずだとの主張のもと、半月分の家賃の返還を求めたところ、これを裁判所が認めました。

2

宅建業法46条に基づく告示(昭和45年建設省第1552号)第四で、「居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受け取ることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1か月の0.54倍に相当する金額以内とする。」と定められています。

3

そのうえで、国土交通省のガイドライン(平成13年1月6日国土交通省総動発第3号「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」)では、次の考え方が示されています。

- ① 事務所や店舗その他居住用以外の用途を兼ねるものには、この規制は適用されない。
- ② 「依頼者の承諾」は、宅地建物業者が媒介の依頼を受けるに当たって得ておくことが必要であり、依頼後に承諾を得ても、借賃の半月分を超えた金額部分については無効である。

4

依頼者の承諾がないまま、家賃1か月分を請求し、これを受領した宅建業者は、後日、家賃半月分の返還を求められる可能性があることを理解してください。

家賃半月分を超える報酬を請求したい場合には、媒介契約書や覚え書に、「居住用建物賃貸借についての媒介報酬については、依頼者の承諾がない限り賃料の半月分(消費税別)との法的規制がなされているところ、今回の媒介契約においては、媒介報酬の額を賃料の1か月分とすることについて承諾します。」との文言を記載し、依頼者(賃借人)に署名・押印してもらうという方法で依頼者の承諾を得てください。

仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無について

消費税法の一部改正に伴い、10月1日より消費税及び地方消費税(以下「消費税等」といいます)の税率が10%に引き上げられ、あわせて所要の経過措置が設けられることとなりました。

仲介に係る消費税等についても経過措置が適用対象とな

りますので、当該経過措置の取扱に関し、全日本不動産協会ホームページ^{※1}掲載の「不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置の適用の有無等について(QA)」や国税庁ホームページ^{※2}等をご確認ください。

不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令(平成26年政令第317条)に規定する「その他の請負に係る契約」に該当し、消費税改正法の経過措置の適用対象となります。

	平成31年4月1日(31年指定日)	令和元年10月1日(一部施行日)	仲介手数料に対する消費税率の適用関係
下別表②のケース	媒介契約	売買契約 → 引渡し	旧税率
下別表③のケース	媒介契約	売買契約 → 引渡し	旧税率 ^(※3)
下別表⑥のケース		媒介契約 → 売買契約 → 引渡し	新税率 ^(※4) (売買契約時收受分は旧税率)
下別表⑦のケース		媒介契約 → 引渡し → 売買契約	新税率

【別表】契約時期と適用税率等

ケース	仲介契約年月日	売買契約年月日	引渡完了年月日	適用税率		仲介料を計上すべき課税期間
				売買契約時收受分	引渡し時收受分	
1	平成31年4月1日前	平成31年4月1日前	令和元年10月1日前	8%	8%	それぞれ、売買契約の日または引渡完了の日の属する課税期間の課税売上計上する。 なお、ケース6の場合で、10%の税率が適用される部分について、物件の引き渡し前に收受したときは、その收受した日に適用されている税率により、その收受した日の属する課税期間の課税売上げとする。
②	平成31年4月1日前	平成31年4月1日以降 令和元年10月1日前	令和元年10月1日前	8%	8%	
③	平成31年4月1日前	H31年4月1日以降 令和元年10月1日前	令和元年10月1日以降	8%	8% (経過措置)	
4	平成31年4月1日前	令和元年10月1日以降	令和元年10月1日以降	媒介契約は3月単位であり、このようなケースは想定されない。		
5	平成31年4月1日以降 令和元年10月1日前	平成31年4月1日以降 令和元年10月1日前	平成31年4月1日以降 令和元年10月1日前	8%	8%	
⑥	平成31年4月1日以降 令和元年10月1日前	平成31年4月1日以降 令和元年10月1日前	令和元年10月1日以降	8%	10%	
⑦	平成31年4月1日以降 令和元年10月1日前	令和元年10月1日以降	令和元年10月1日以降	10%	10%	
8	令和元年10月1日以降	令和元年10月1日以降	令和元年10月1日以降	10%	10%	

※1 全日本不動産協会ホームページ <https://www.zennichi.or.jp> ※2 国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp>

※3 具体的な仲介料の額が確定するのが平成31年4月1日(31年指定日)以降であるときには、経過措置は適用されません。

※4 ただし、仲介料を売買契約時と物件の引渡し時に分けて收受する場合において、売買契約成立時に仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以降の引渡時に收受する仲介料

※4 について旧税率を適用して請求しているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

あなたも一緒に参加しませんか?

町内会 自治会

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

マナー啓発

例えば
公園や道路などでのマナーの啓発は努めています。

防災

災害に向けた対策や訓練に取り組んでいます。

安全

安全で安心なまちづくりのため、防犯活動をしています。

家族のつぎに
身近なきずな

町内会 自治会

札幌市・町内会

諸変更事項／入退会

諸変更事項

年/月	変更事項	商号	変更後	変更前
R1/07	政令使用人	(株)ビッグシステム 南郷18丁目店	岡本 和也	石川 主基
	政令使用人 専任取引士	(株)ビッグシステム 三越前店	政令使用人:石川 主基 専任取引士:藤本 祐樹(石狩13628)	政令使用人:佐藤 学 専任取引士:佐藤 学(石狩19241)
	商号	(株)石狩R住宅販売	(株)石狩R住宅販売	(株)中島ビル
	所在地 TEL・FAX	(株)SKホーム	〒061-1147 北海道市里見町2丁目4番4号 TEL 011-556-2955・FAX 011-373-8007	〒062-0934 札幌市豊平区平岸4条4丁目4-9 TEL 011-867-0993・FAX 011-867-0998
	所在地	(株)モード・アライブ	〒065-0025 札幌市東区北25条東14丁目3-12 MODE BLD.2F	〒065-0009 札幌市東区北9条東11丁目1番39号
	所在地 TEL・FAX	(株)エクセル不動産	〒062-0033 札幌市豊平区西岡3条4丁目1-12 TEL 011-827-8312・FAX 011-827-8313	〒064-0806 札幌市中央区南6条西7丁目5番地1 TEL 011-552-2221・FAX 011-552-2231
	政令使用人	(株)ホームネット 札幌支店	杉浦 潤一	田井 昇
	専任取引士	(株)ピーイー	小畑 博志(石狩3853)	坂東 充奈子(石狩18375)
	専任取引士	(株)アイリスマーク	黒須 真理(石狩22049) 長勢 政博(石狩4326)	岩田 敏雄(石狩4645)
	政令使用人 専任取引士	グットホーム住宅販売(株) 札幌支店	佐藤 高大(石狩19576)	政令使用人:中橋 祐太 専任取引士:中橋 祐太(石狩20649)
	専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌豊平センター	酒井 秀文(石狩17885)	
	専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌西センター		酒井 秀文(石狩17885)
	専任取引士	グットホーム(株) 札幌支店	中橋 祐太(石狩20649)	佐藤 高大(石狩19576)
	専任取引士	グットホーム(株)	長嶋 優一郎(石狩1727)	
	政令使用人	(株)ファズ アバマンショップ札幌駅前店	河田 優	二木 宏昌
	政令使用人 専任取引士	(株)ファズ アバマンショップ円山店	政令使用人:二木 宏昌 専任取引士:秋山 悠季(石狩19464)	政令使用人:村上 翔 専任取引士:村上 翔(石狩19581)
	政令使用人 専任取引士	(株)ファズ アバマンショップ琴似店	政令使用人:村上 翔 専任取引士:村上 翔(石狩19581)	政令使用人:今藤 勇二 専任取引士:坂下 真也(石狩20351)
	専任取引士	(株)ファズ	坂下 真也(石狩20351)	
	所在地 TEL・FAX	(株)エフチョイス	〒063-0803 札幌市西区二十四軒3条4丁目6-9 霜島ビル2F TEL 011-676-9012・FAX 011-676-9013	〒062-0011 札幌市豊平区美園11条5丁目3番8号 TEL 011-374-5447・FAX 011-374-5448
	政令使用人 専任取引士	(株)エムズ 南区川沿店	政令使用人:小川 洋行 専任取引士:小川 洋行(石狩20224)	政令使用人:宮下 由識 専任取引士:遠藤 誠(石狩14666)
	政令使用人 専任取引士	(株)エムズ 南4条店	政令使用人:梅田 雅大 専任取引士:遠藤 誠(石狩14666)	政令使用人:小川 洋行 専任取引士:小川 洋行(石狩20225)
	政令使用人	(株)エムズ 菊水店	佐々木 俊輔	梅田 雅大
	政令使用人	(株)エアリ 北18条店	砂田 大地	磯部 和明
	所在地	エイチオービー(有)	〒063-0006札幌市西区山の手6条7丁目3番3号	〒064-0953 札幌市中央区宮の森3条5丁目1番15号 ロイヤル宮の森205号
	専任取引士	セントラル総合開発(株)北海道支店	中明 良文(石狩10260)	
	専任取引士	セントラル総合開発(株)北海道支店	在塚 節子(石狩12312)	八田 和生(神奈川県19444)
	専任取引士	(株)フリールーム 清田店	石井 美智代(石狩19908)	
	政令使用人 専任取引士	(株)フリールーム 福住店	政令使用人:米田 博巳 専任取引士:米田 博巳(石狩15029)	政令使用人:大川 博巳 専任取引士:大川 博巳(石狩15029)
	専任取引士	(株)トライクリーン	宮崎 亮(石狩20780)	
	政令使用人 専任取引士	(株)トワ・ピリエ 千歳店	政令使用人:大澤 礼 専任取引士:大澤 礼(石狩19266)	政令使用人:伊藤 英春 専任取引士:伊藤 英春(胆振1134)
代表者	北海道住宅サービス(株)	川島 正記	三上 誠二	
専任取引士	北海道住宅サービス(株)	小石川 義明(石狩5401)	三上 誠二(石狩3609) 三上 哲夫(石狩10536)	
R1/06	専任取引士	(株)ユニバーサルプランニング	中川 亜貴子(石狩22276) 遠藤 剛(石狩18381)	安藤 百合子(石狩14076)
	専任取引士	(株)トワ・ピリエ	中住 利美(胆振1252) 伊藤 英春(胆振1134) 別府 典雄(石狩18713)	黒崎 清(東京212796)
	代表者	北嶺不動産(有)	大石 優司	大石 清司
	専任取引士	(有)オンビレッジ	伊勢 貴文(渡島1893)	村上 英正(東京87584)
	専任取引士	(株)FJ	大谷 純也(石狩20694)	山形 優太(石狩21002)
	専任取引士	たいせつ総合サービス(株)	廣瀬 一貴(東京256470) 埋田 岳郎(日高85)	村田 奈緒子(石狩20109) 山本 重行(胆振931)
	代表者 専任取引士	(株)トラスト-ING	代表者:細井 全 専任取引士:細井 全(石狩19183)	代表者:細井 正喜 専任取引士:細井 正喜(石狩4304)
	代表者 専任取引士	(株)大東	代表者:鈴木 武史 専任取引士:鈴木 武史(石狩2398)	代表者:佐藤 隆政 専任取引士:大堂 和貴(石狩65333)
	専任取引士	ユニオンプライト(株)		浅田 恭平(石狩21886)
	商号 所在地	(株)脇坂工務店	(株)脇坂工務店 〒065-0011 札幌市東区北11条東4丁目2-30	(有)脇坂工務店 〒065-0011 札幌市東区北11条東4丁目5
	所在地 TEL	(株)トワ・ピリエ	〒050-0083 室蘭市東町2丁目19番6号 TEL 0143-45-2630	〒059-0003 登別市千歳町1丁目5番地3 TEL 0143-85-2077
	政令使用人	(株)三光不動産 アバマンショップ新さっぽろ店	阿部 崇史	光富 一真
	政令使用人	(株)三光不動産 アバマンショップ北大前店	工藤 大貴	青山 将司
	専任取引士	(株)三光不動産 アバマンショップ新道東店	青山 将司	佐藤 修也
	政令使用人 専任取引士	(株)三光不動産	菅野 雄二(石狩19932)	
	政令使用人 専任取引士	(株)三光不動産 アバマンショップ中央店	政令使用人:光富 一真 専任取引士:光富 一真(石狩20396)	政令使用人:嶋田 敦仁 専任取引士:江谷 沙織(石狩20234)
	専任取引士	二幸産業(株) 北海道支社	芳賀 豊	中根 肇
	商号	(株)ファズ アバマンショップ札幌駅前店		出塚 陽介(石狩19707)
商号	(株)PEAK	(株)PEAK	(株)ミキ	

■入会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R1/07	石狩(1)8776	(株)シンエステート	渡辺 康太	札幌市西区二十四軒3条4丁目6番7号 栄輪ビル4F
	石狩(1)8769	(株)中島ビル	中島 量	石狩市花川北7条3丁目49番地1
	石狩(1)8763	(株)Career Bridge	古川 和則	札幌市中央区北2条東12丁目98-20 LEE苗穂駅前ビル1F
	石狩(1)8721	WINNOVATION(株)	林 龍馬	札幌市中央区南1条西7丁目6番地6 ファインシティ札幌ザ・タワー大通公園2001号
R1/06	石狩(1)8760	合同会社夢の雫	狩野 美香子	札幌市中央区南2条西12丁目323-18 パシフィック札幌第一マンション506号
	石狩(1)8750	(株)A・K・G	金沢 清嗣	札幌市豊平区美園7条7丁目5-20 パレスニーノ美園208号
	渡島(1)1206	(株)fudou'sun	三上 勝也	函館市東山1丁目4番11号
	石狩(1)8759	クマホーム・イシケン工業(株)	石田 亘	札幌市東区北18条東3丁目2番38号
	石狩(1)8756	(株)エスティ	齊藤 茂樹	札幌市中央区南10条西10丁目1番20号 さくらビル5階
	石狩(1)8751	丸山デンタルプランニング	丸山 道朗	札幌市中央区南22条西15丁目2-20 サニークレスト札幌104号
宗谷(1)62	(株)ほく商	石原 幸一	稚内市朝日5丁目11番12号	

■退会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R1/07	石狩(4)6510	(有)ハウスエージェント	山崎 真	札幌市豊平区豊平2条1丁目1-39-206
	石狩(8)4575	(有)アカシヤ宅地	佐藤 裕昭	札幌市南区川沿4条2丁目3-8
	石狩(2)7870	(株)トランス	角田 敦子	千歳市泉沢1007番地184
R1/06	胆振(5)835	岡部(有)	岡部 純	勇払郡厚真町京町94
	石狩(2)7947	(株)北住計画住宅販売	笠田 正美	札幌市中央区北2条東8丁目5番地24
	石狩(1)8350	(株)アースビル	小菅 清隆	札幌市中央区北5条西12丁目2-23 Asia512ビル7階
	後志(1)391	Summit Hotel Management (同)	ルーク・エドワード・フラー	虻田郡倶知安町字山田191番地54-1

おくやみ

北海道本部前本部長(七代目 平成23年～29年)の細井正喜氏が令和元年8月8日逝去されました。これまでの多大なるご功績に敬意を表しますとともに、故人のご冥福を心よりお祈りし、謹んでお知らせいたします。



北海道本部役職

平成9～13年 北海道本部 理事
 平成13～15年 北海道本部 監事
 平成23～29年 北海道本部 本部長
 平成29～31年 北海道本部 理事

総本部役職

平成13～15年 保証総本部 監事
 平成23～25年 全日総本部 常務理事
 保証総本部 理事
 平成25～29年 全日総本部 理事
 保証総本部 常務理事
 求償委員長
 手付金保証業務委員長
 手付金等保管業務委員長

褒賞

平成28年 国土交通大臣表彰(建設事業関係功労)
 平成29年 黄綬褒章受章

会員の業務支援と社員も含めた福利厚生サービスを提供する

TRAへのご加入はお済みですか？

ご提供するサービス内容

共済事業

会員相互扶助の観点から共済給付金を支給します。

教育研修事業

資格取得支援講座や業務支援を目的とした各種セミナーを開催します。

厚生事業

福利厚生の面から会員を支援するため、社員の皆様も対象とした事業を実施します。

TRA(一般社団法人 全国不動産協会)では下記事業をはじめ、会員の皆さまのお役に立つサービスを順次導入していく予定となっております。TRAが実施するサービスをご利用いただくため、ぜひご加入ください。

TRAは、全日本不動産協会東京都本部の会員を母体とし、平成10年12月に「社団法人東京都不動産関連業協会」として、東京都知事の許可を受け設立しました。その後、公益法人制度改革への対応として、会員の業務支援に重点を置いた法人とするため、一般社団法人に移行することとし、平成23年12月、「一般社団法人東京都不動産協会(略称:TRA)」と名称を改め、東京都知事の認可を受けました。そして、平成28年10月より、東京都外に所在する多くの全日本不動産協会の会員の皆様から、平成30年10月1日より「一般社団法人全国不動産協会(略称:TRA)」に名称変更しました。TRAは、全日本不動産協会の会員皆様の業務支援に取り組んでいます。



一般社団法人 全国不動産協会

お問い合わせ:北海道本部事務局
 担当:伊藤 TEL.011-232-0550

10月1日は全日本不動産協会

全国一斉 不動産 無料相談会

不動産に関する法律・税金・建築・空き家等のお悩みに
弁護士・税理士等の専門家が無料でお答えします!

2019年
10/1(火)
開催

※天候等により中止となる
場合がございます。

ご予約不要!
どなた様も
お気軽にどうぞ!
(会場に直接お越しください)
※相談内容やプライバシーに関する
秘密は厳守します。



(公社)全日本不動産協会
マスコットキャラクター
ラビーちゃん®

もっと、みんなに、あんしん。

札幌会場

アスティ45 地下1階

札幌市中央区北4条西5丁目1
(JR札幌駅南口徒歩5分)
時間/10:00~17:00

函館会場

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
(JR五稜郭駅徒歩10分)
時間/10:00~15:00

北見会場

まちきた大通ビル 5階催事場

北見市大通西2丁目1番地
(JR北見駅前)
時間/10:00~17:00

お問い合わせ/北海道本部 011-232-0550



主催：公益社団法人 全日本不動産協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-30 全日会館

後援

国土交通省、北海道、札幌市、函館市、北見市

全日不動産

検索

<https://www.zennichi.or.jp/>

(公社)全日本不動産協会北海道本部 キャンペーンのご案内

入会費用10万円減額キャンペーン実施中!

令和2年3月31日までに
入会手続きを完了し会員となられる方の諸費用より
10万円減額いたします。

新規入会
募集中!

開業を全面的にサポート!

入会するなら今がお得!

全日は全国組織!

北海道本部では、組織を拡充すべく「入会費用10万円減額キャンペーン」を実施しています。

ご入会くださった方には業者票、報酬額票のほか業務に必要なツールを差し上げる「新規開業キャンペーン」もあわせて実施しております。

また、「新入会員紹介キャンペーン」も実施。ご紹介してくださった方の入会手続きが完了した際には薄謝を進呈しております。ぜひご紹介ください!

お問い合わせ先
北海道本部事務局 TEL 011-232-0550

