

Rabby ラビー

2019年
WINTER

第55回 全国不動産会議 高知県大会



全日本不動産協会北海道本部 役員委員合同会議

「小樽市の空家等の利活用推進に係る協定」を小樽市と締結
「空家等対策に関する協定」を北海道行政書士会と締結



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12月～令和2年3月】

開催月	開催日	行事名	会場
令和元年 12月	4日(水)	第5回宅地建物取引士法定講習	かでの2・7
	9日(月)	総務委員会	
	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 1月	24日(金)	第10回理事会・役員会	センチュリーロイヤルホテル
		新年交礼会	センチュリーロイヤルホテル
2月	13日(木)	ラビーネット研修会	ちえりあ
	17日(月)	第11回理事会・役員会	
	18日(火)	第4回法定義務研修会	カナモトホール(札幌市民ホール)
	26日(水)	第6回宅地建物取引士法定講習	全日ビル
3月	10日(火)	不動産無料相談会(札幌市主催イベント)	札幌駅前地下歩行空間(チ・カ・ホ)

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部 事務局からのお知らせ

全日ほっかいどう

新年交礼会

日時:令和2年1月24日(金)17:00~19:00(予定)

会場:センチュリーロイヤルホテル

(札幌市中央区北5条西5丁目 JR札幌駅地下直結)

※新年交礼会につきましては、詳細が決まり次第、改めてご案内いたします。

年末年始休業のお知らせ

北海道本部事務局

令和元年12月28日(土)～令和2年1月5日(日)

総本部 不動産相談センター

令和元年12月26日(木)～令和2年1月5日(日)

ラビーネット操作に関するコールセンター

令和元年12月25日(水)～令和2年1月5日(日)

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

福利厚生的一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が順次入会したことから、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

CONTENTS

2 全国不動産会議高知県大会

3 役員委員合同会議

4 各エリアの活動・部会の活動

6 研修会

令和元年度第2回法定義務研修会
ラビーネット研修会のお知らせ

7 講習会・模擬試験

令和元年度第3回宅地建物取引士法定講習
令和元年度第4回宅地建物取引士法定講習
宅地建物取引士試験直前模擬試験

8 Information

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
高等学校卒業者向け「一人暮らしのマナー講座」
全国一斉 不動産無料相談
秋の不動産無料相談会
札幌市相談会のお知らせ
協定締結のご報告

- ・小樽市との「小樽市の空家等の利活用推進に係る協定」
- ・北海道行政書士会との「空家等対策に関する協定」

11 法律相談

居住用建物賃貸借の媒介報酬

12 諸変更事項／入退会

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.011-232-0550
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。





第55回 全国不動産会議 高知県大会

令和元年10月3日(木)



高知県本部から栃木県本部へ大会旗の引き継ぎが行われた

大会テーマは「龍馬の夢、土佐から創まる物語。高知で心のせんたくを。」

台風による記録的な大雨の中、全国より約1,300人が参加して、第55回全国不動産会議高知県大会が開催されました。開会式では、清水正博高知県本部長による歓迎の挨拶、原嶋和利理事長や来賓の方々の挨拶や祝電の披露の後、次の開催地である栃木県本部の稲川知法本部長へ大会旗が引き継がれて式が終了しました。

記念講演『龍馬と大政奉還』に移り、東アジアの考古学と幕末史を研究されている京都国立博物館 上席研究員 宮川禎一氏は坂本龍馬が暗殺前3か月間の出来事や龍馬自身の言動などから龍馬が目指していた新しい日本についてお話しされ、興味深く拝聴しました。

次に調査研究発表『「生涯活躍のまち」構想の現状と課題～行政と不動産業による市街地活性化の取り組み～』として、座長の南泰裕氏(国土館大学理工学部教授・一級建築士)と各分野の

専門家や行政担当者6名のパネリストが高知県内の移住推進や廃校を活用した地域活性化の事例、空き家対策として初めに高知市に移住したのちに県内の各市町村に移住する「高知市二段階移住推進事業」などについて紹介し、議論しました。

閉会式は、栃木県本部役員と栃木県マスコットキャラクターとちまるくんが登壇して、次の開催地である栃木県をPRし、稲川栃木県本部長よりテーマが『次なる未来へ飛躍する下野国』と決まったことが発表されました。最後に大会宣言が採択され閉会しました。

不動産会議終了後にザ クラウンパレス新阪急高知で開催された交流会では、迫力ある「玄蕃太鼓」はじめ、土佐箸拳やしばてん音頭に合わせたしばてん踊りなどが披露され、また会員同士の懇親も深まり、大変和やかな時間となりました。



栃木県をPRする「とちまるくん」



高知県観光キャラクター「坂本龍馬くん」(中央)と須崎市キャラクター「しんじょう君」(右)も応援に



「ザ クラウンパレス新阪急高知」3階で行われた交流会



松岡勇一高知県前本部長による三本締めで第55回全国不動産会議高知県大会の幕を閉じた



全日本不動産協会北海道本部 役員委員合同会議



本部長方針を述べる
横山鷹史本部長

(公社)全日本不動産協会北海道本部の「役員委員合同会議」が、令和元年9月6日(金)、東急REIホテル(札幌市中央区)にて開催されました。

同会議は、2年ごとに行われる役員及び委員の改選後に、意見交換と懇親を目的に開催しています。今回は役員16名、

委員22名の計38名が出席する中で開催されました。

会議に先立ち、先だつて逝去された細井前本部長のご冥福を祈り、出席者全員で黙祷を捧げました。

続いて横山鷹史本部長の挨拶では、出席者への謝辞と今後の2年間チームワークを大切にし、北海道本部の発展のためにお力添えをいただきたいと述べられました。

次に各委員長と理事・監事の紹介が行われた後、横山本部長による令和元年度の本部長方針の発表が行われました。

本部長方針では、「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」の3つのテーマに基づいた会務運営と、具体的な事業並びに運営提案、各委員会が取り組むべき事項について、横山本部長の思いとともに各役員・委員へ伝えられました。

その後、委員会ごとによる懇談会では所管事項の確認や意見交換などが行われ、合同会議は閉会となりました。

合同会義終了後は懇親会が開催され、仲山相談役の乾杯の発声で祝宴がスタートしました。初めて参加された委員も和やかな雰囲気の中、意見交換や情報交換を行われておりました。藤江眞吾副本部長の締めの挨拶で、盛況のうちに閉会となりました。



委員会ごとによる懇談会



仲山相談役による乾杯の挨拶



各エリアの活動



公益社団法人全日本不動産協会北海道本部

後志地区部会 設立総会

令和元年10月8日(火)

ホテル第一会館(虻田郡倶知安町)において後志地区部会設立総会を開催しました。

当本部会員のうち、後志振興局管内に本店のある21社で構成され、設立総会には15社(内、9社は委任状による出席)が出席し、充足数11社を超えたことから、総会が成立することが報告されました。後志地区部会の部会長には橋詰泰治氏((株)NISEKO ALPINE DEVELOPMENTS)、会計監事には佐藤潤氏((株)コスカ)とすることが決議されました。



公益社団法人全日本不動産協会北海道本部

道央ブロック 法定義務研修会・交流会

令和元年11月8日(金)

室蘭市生涯学習センターきらん(室蘭市中島町)2階研修室において、道央ブロック法定義務研修会を開催し、19社29名が参加しました。

弁護士法人 札幌・石川法律事務所 弁護士 石川和弘氏より、不動産アラカルトと題した講演をしていただきました。日々の業務に関連する内容を実例などを用いてわかりやすく説明していただき、参加者は興味深く聞いていました。

研修会終了後には、北海道本部の高橋智春研修委員長と市下順紀組織委員長を交えて、交流会を開催し、15社22名の参加者は和やかな雰囲気の中で、情報や意見の交換をして交流を深めました。



公益社団法人全日本不動産協会北海道本部

道南ブロック 第2回法定義務研修会

令和元年11月18日(月)

サン・リフレ函館(函館市)を会場に、研修会を開催し、53社56名が参加しました。

テーマ1として、函館市 保健福祉部 健康増進課 手塚加津子氏を講師に、「『健康づくり・健康増進』について」お話いただき、「食事の注意事項など具体的でわかりやすい内容だった」などの感想がありました。

テーマ2は、10月15日(火)に札幌で開催した第2回法定義務研修会の札幌・石川法律事務所 弁護士 石川和弘氏による「近時の法令改正」の講義をDVD研修として放映しました。



公益社団法人全日本不動産協会北海道本部

全日北海道青年部会 令和元年度第2回定例会

令和元年10月21日(月)

全日ビル3階会議室において、全日北海道青年部会令和元年度第2回定例会を開催し、35名の参加がありました。

横山鷹史本部長の来賓挨拶の後、第一部は北海道本部副本部長であり、総本部流通推進委員会・委員、(株)ベスト・ホーム代表取締役の藤江眞吾氏に「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」の活用法について講演いただきました。また第二部として、「全日北海道青年部会のこれから」のテーマでグループディスカッションを行い、本会の目的である「若手会員相互の親睦、及び人的ネットワークの構築」と「よりよい青年部会の運営」に努め会員同士が交流いたしました。

これからも益々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。今後と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。



公益社団法人全日本不動産協会北海道本部

令和元年度コスモス会研修会

令和元年11月19日(火)

令和元年度全日コスモス会研修会を令和元年11月19日(火)、全日ビル会議室にて20社25名の参加で行いました。

今回は、講師に株式会社NATIQ・IMAGING 代表取締役坪谷菜穂子氏をお迎えし、「VMD(ビジュアルマーチャンダイジング)の効果を図り、売上(利益)と連動させる」をテーマに、第一部「シゴトの稼ぎ方」コミュニケーション設計、第二部「セルフブランディング～この人に仕事をお願いしたいと思われる方法～」を講義いただきました。

信頼と清潔感が大切な不動産業に、0.7秒で相手の印象が決まるファーストインプレッションでは視覚的効果に色彩心理学を用いる事の重要性について学び、グループワークも行ったことで、今後会員同士がコミュニケーションを図るきっかけの場となり有意義な研修となりました。



講師の坪谷氏(前列中央)と

研修会

開催された研修会の報告と
今後の予定



第2回法定義務研修会

日 程	令和元年10月15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	197名

つながろう! どうせやるなら全力で!
～オンリーワンから明日をひらく～

第1講 講師: 小樽高等支援学校 校長 松浦孝寿氏
副校長 岩佐延寿氏
教頭 伏見浩之氏

第2講 近時の法令改正等
講師: 札幌・石川法律事務所 弁護士 石川和弘氏

第3講 水害リスクに関する情報の解説
講師: 国土交通省 北海道開発局 建設部
河川管理課 水災害予報専門官 入交泰文氏



また、上記の研修会の講義を撮影し、下記6ヶ所でDVD研修会を開催しました。

北 見	10月23日(水)	(一社)はな 多目的ホール	出席者4名
苫小牧	10月24日(木)	苫小牧市民会館	出席者4名
釧 路	10月24日(木)	釧路ロイヤルイン	出席者4名
旭 川	10月24日(木)	旭川市市民活動交流センター	出席者5名
小 樽	10月25日(金)	小樽経済センター	出席者5名
帯 広	10月25日(金)	帯広経済センタービル	出席者1名



第1講 講師
小樽高等支援学校 校長
松浦孝寿氏



第2講 講師
札幌・石川法律事務所
弁護士 石川和弘氏



第3講 講師
水災害予報専門官
入交泰文氏

法定義務研修会 開催日程

※一般参加も可能です。

令和元年	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18日(火)	札幌市	カナモトホール(札幌市民ホール)大ホール
来年度の日程は決まり次第お知らせいたします。			

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。



ラビーネット
全会員支援ポータルサイト

ぜひご活用ください!!

「ラビーネット」には、契約書類作成システム(クラウド版)をはじめ、会員の業務の効率UPに役立つコンテンツが多数用意されています。

そのうち不動産調査実務マニュアル(アプリ版)は、不動産調査のやり方や手順、ノウハウをアプリに集約。現地の調査はもちろん、法務局・役所調査やインフラ調査まで幅広く対応しています。

令和元年11月より北海道内の行政窓口情報にも対応し、ますます便利になりました。

ラビーネット契約書類作成システムに、マルチデバイス(スマートフォンなど)の対応版が追加されました。

マルチデバイス版では・・・

- 外出先・出張先など、いつでもどこでも契約書類を作成、確認!
 - 音声入力でラクラク!
 - スマホで撮影した写真をそのまま契約書類へ貼付!
 - サポートセンターの相談も画面の電話番号をタップするだけで!
- その他、マルチデバイスならではの機能が盛りだくさん!



講習会

開催された講習会の報告と
今後の予定



宅地建物取引士法定講習

令和元年度第3回宅建士法定講習を9月18日(水)全日ビル3階会議室で、第4回講習を10月23日(水)サン・リフレ函館(函館市)で、第5回講習を12月4日(水)かでの2・7で開催しました。

法令改正に関する事項や実務にも役立つような具体的事例などの講義に熱心に聴講され、第3回51名、第4回9名、第5回55名の受講者が新しい取引士証の交付を受けました。

なお、第6回講習は、令和2年2月26日(水)全日ビル3階会議室にて開催いたします。

宅建試験直前模擬試験

令和元年9月30日(月)、10月7日(月)、10月8日(火)、宅地建物取引主任者資格試験に向けた「宅建試験直前模擬試験」を全日ビル3階会議室で3回実施し、計92名が参加しました。

各回模擬試験の終了後に、LEC(東京リーガルマインド)講師 豊富 英富氏より、模擬試験の解説や試験当日の注意事項などの講義を行いました。

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)
⑥	令和2年2月26日(水)	【札幌】全日ビル3F会議室	40名	令和2年2月26日～令和2年8月25日
①	令和2年4月20日(月)	【函館】サン・リフレ函館	40名	令和2年4月20日～令和2年10月19日
②	令和2年6月18日(木)	【札幌】全日ビル3F会議室	40名	令和2年6月18日～令和2年12月17日
③	令和2年9月16日(水)	【札幌】かでの2・7	60名	令和2年9月16日～令和3年3月15日
④	令和2年10月23日(金)	【函館】未定	40名	令和2年10月23日～令和3年4月22日
⑤	令和2年12月2日(水)	【札幌】かでの2・7	70名	令和2年12月2日～令和3年6月1日
⑥	令和3年2月25日(木)	【札幌】全日ビル3F会議室	40名	令和3年2月25日～令和3年8月24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。

契約書類作成システム(クラウド版)

全日統一書式準拠の契約書類をクラウドシステムで作成。入力補助機能で作成時間を大幅に短縮!

※Excel・Word書式のダウンロード版契約書もございます。



アプリ化

不動産調査実務マニュアルアプリ

不動産調査のやり方や手順、ノウハウをアプリに集約。現地の調査はもちろん、法務局・役所調査やインフラ調査まで幅広く対応。

上記以外にも便利なコンテンツがたくさん!!

全日総本部ホームページ・ラビーネットコンテンツ・機能紹介ページ
https://www.zennichi.or.jp/rabbynet_release/list.html



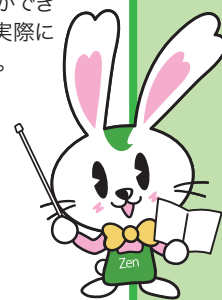
ラビーネット研修会

全日会員支援サイト『ラビーネット』の研修会を開催します。簡単操作で重説や契約書などを素早く作成することができる『契約書類作成システム』の操作方法をメインに、実際にパソコンを操作していただきながらご説明いたします。

日時: 令和2年2月13日(木) ※各回定員30名
1回目/10:00～12:45
2回目/14:00～15:45

会場: 札幌市生涯学習センター ちえりあ
札幌市西区宮の沢1条1丁目1-10
(地下鉄東西線 宮の沢駅 地下直結)

詳細につきましては、別途ご案内いたします。



報告

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



子ども虐待防止
オレンジリボン運動

芙蓉カントリークラブ(札幌市)において、オレンジリボンチャリティゴルフ大会を開催しました。

開催直前に台風17号が北海道に接近しておりましたが、当日は台風が通過し秋晴れの中、21名が参加し、(有)新さっぽろ不動産 藤元正明氏(当本部理事)が優勝しました。

チャリティ募金として72,220円をオレンジリボン運動を行っているNPO法人児童虐待防止全国ネットワークへ寄付しました。

ご参加、ご協賛下さった皆様ありがとうございました。



報告

令和元年10月1日(火)

全日北海道クリーンキャンペーン

今年度第1回目のクリーンキャンペーン(ゴミ拾い)を実施しました。

開催に際して市下組織委員長より参加された皆様へ挨拶があり、クリーンキャンペーン担当の藤井氏からの説明後、全日の法被を着て、3班編成にて全日ビル前から東西・南北に分かれ、周辺の歩道や花壇内のゴミ拾いを行いました。

秋晴れの中、気持ちよくゴミ拾いを行うことができました。26社34名のご参加の皆様、大変お疲れ様でした。

クリーンキャンペーン終了後は、労をねぎらい懇親会を開催しました。



報告

高等学校卒業生向け「一人暮らしのマナー講座」



釧路北陽高等学校
講演の様子



登別青嶺高等学校
講演の様子

北海道本部では、「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、高等学校卒業を控えた方々に向けた講演を行っております。

今年度は令和元年10月25日(金)北海道釧路北陽高等学校(受講236名)、11月15日(金)北海道登別青嶺高等学校(受講154名)で実施し、1月には苫小牧東高等学校においても講演を行う予定です。

受講された生徒の皆さんは、真剣な面持ちで耳を傾け、講演後のアンケートでは「知らなかったことを知ることが出来てよかった」「騒音などのトラブルに気を付けたい」「いろいろ調べてから契約しようと思った」などの感想が寄せられました。

令和元年10月1日(火) アスティ45(札幌) ポールスターショッピングセンター(函館) まちきた大通りビル(北見) 全国一斉不動産無料相談会

(公社)全日本不動産協会は、当協会の設立日である10月1日に全国47都道府県本部が一斉に相談会を行っています。

北海道本部では3会場設置し、新聞広告をご覧になった方などが多数来場され、苦情処理委員会及び流通推進・流通センター運営委員の他、弁護士、税理士、不動産鑑定士、行政書士が相談に対応しました。

■相談件数

札幌会場(アスティ45)	31件
函館会場(ポールスターショッピングセンター)	19件
北見会場(北見市役所)	11件



札幌会場の様子



函館会場の様子



北見会場の様子

令和元年10月11日(金) 札幌駅前通地下歩行空間(チ・カ・ホ)

秋の不動産無料相談会

札幌駅前通地下歩行空間(チ・カ・ホ)において(公社)北海道不動産鑑定士協会と共同で不動産無料相談会を開催しました。この相談会は毎年春・秋の2回開催しており、今回は13件の相談をお受けしました。

用意したパンフレットや物件資料に足を止める、マスコットキャラクター「ラビーちゃん」と写真を撮るなど、ご相談以外にも多数来場されました。



不動産無料相談会開催のお知らせ

札幌市主催イベントにおいて、不動産無料相談会を開催いたします。

詳細につきましては、決まり次第ご案内いたします。

日時：令和2年3月10日(火)
会場：札幌駅前通地下歩行空間(チ・カ・ホ)

協定締結

令和元年8月19日(月)

「小樽市の空家等の利活用推進に係る協定」を小樽市と締結

小樽市と公益社団法人全日本不動産協会北海道本部は「小樽市の空家等の利活用推進に係る協定」を締結しました。

この協定は、両者が連携・協力して小樽市内の空家等の市場への流通促進を図ることにより、空家等の利活用を推進することを目的とするものです。



協定締結

令和元年8月29日(木)

「空家等対策に関する協定」を北海道行政書士会と締結

北海道行政書士会と公益社団法人全日本不動産協会北海道本部「空家等対策に関する協定」を締結いたしました。この協定は両者が協力・連携して空家等の発生の未然防止、すでに発生している空家等への迅速な対応、空家バンク等の利活用による不動産の適正な流通の支援、その他空家等対策に資する取組を行い、地域社会の良好な環境の形成、市民生活の安全性並びに利便性の向上につなげることを目的とするものです。

10月1日には当協会が開催した「全国一斉不動産無料相談会」に北海道行政書士会から相談員を派遣いただくなど、連携・協力体制の確立に努めています。



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。
それを支えるあんな活動も、
こんな活動も、いつは
町内会・自治会が行っています。

安全・安心そして
快適なまちを目指して
活動しています。

例えば

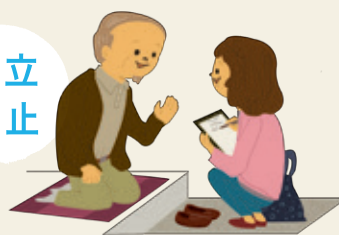
雪

札幌市とともに
一部の道路の排雪に
協力しています。



家族のつぎに
身近なきずな

孤立
防止



単身高齢者などが
孤立しないように、
地域の交流に努めています。



町内会 自治会

札幌市・町内会

検索





今回のテーマ

建物賃借人の 保証人に対する権限授与

1

賃借人が行方不明になることに備え、賃貸借契約書に、次のような条項を入れておくと、賃貸人に有利です。

賃借人は連帯保証人に対し、本賃貸借契約につき、次の権限を授与し、連帯保証人はこれを承諾する。賃借人はこの授權を、連帯保証人はこの承諾を、それぞれ撤回することができない。

- ① 賃貸人による本賃貸借契約の解除の意思表示を受領すること。
- ② 賃貸人との間で、本賃貸借契約を合意解除すること。
- ③ 本賃貸借契約終了時において、賃貸人との間で残置物処分についての合意をすること。
- ④ 本賃貸借契約終了時において、原状回復をすること及び賃貸人との間で同原状回復に関する合意をすること。
- ⑤ 本賃貸借契約終了時において、明渡しに立ち会うこと及び賃貸人との間で精算額の合意をすること。

2

今年の6月21日、大阪地裁は、賃借人と保証会社との間の保証委託契約書の条項が消費者契約法に違反しないかについて判断しました。

- (1) 上記①-②に関しては、賃借人が保証会社に対し、賃貸借契約の無催告解除をする権限を授与する条項及び保証会社が無催告解除をすることについて賃借人に異議がないことを確認する条項は、いずれも消費者契約法に違反せず、有効であるとの判断がなされました。
- (2) 上記①-③に関しては、賃借人が賃借物件内に残置した動産類を賃貸人及び保証会社が任意に搬出・保管することに賃借人が異議を述べないとの条項は、事業者(賃貸人、保証会社)の不法行為により消費者(賃借人)に生じた損害を賠償する責任の全部を免除するものであって、消費者契約法8条1項3号に該当し、無効であるとの判断がなされました。

3

上記大阪地裁の判断を前提とすると、上記①-②の条項が有効であることは明らかです。

問題は、上記①-③の条項の有効性ですが、大阪地裁の事例は、具体的な残置物処分について賃借人の承諾を得ていないのに対し、私のお勧めする条項では、賃貸人は、賃借人の代理人である保証人と合意をしたうえで具体的な残置物処分が実施するため、そもそも賃貸人による残置物処分は不法行為に該当しないという点で、大阪地裁の事例とは根本的に異なり、かかる条項は有効なのです。

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
R1/11	商号 免許番号 専任取引士	グッドネクスト(株) グッドフィールド(株) 札幌支店	グッドネクスト(株) 渡島(1)1209 齋藤 秀一(宮城14177)	グットホーム住宅販売(株) 大臣(1)9259
	商号 免許番号	グッドフィールド(株)	グッドフィールド(株) 渡島(1)1210	グットホーム(株) 大臣(1)9465
	商号 所在地 TEL・FAX	(株)WORLD (株)WORLD 〒085-0033 釧路市若松町16番16号 TEL 0154-65-8656・FAX 0154-65-8651	(株)WORLD 〒085-0033 釧路市若松町16番16号 TEL 0154-65-8656・FAX 0154-65-8651	(株)WORLD-D 〒084-0909 釧路市昭和南3-16-26 1階 TEL 0154-51-1151・FAX 0154-51-1351
	政令使用人 専任取引士	(株)アウル 西18丁目店 (有)アルズプランニング	嘉屋 昇希 石川 睦月(石狩22435)	石井 雄平
	商号	(株)大和	(株)大和	(株)URBAN AGENT
	専任取引士	(株)Line	岡部 綾子(石狩9443)	
	専任取引士	(株)SAKURA	横浜 典子(石狩22310)	
	所在地 TEL・FAX	(株)ハル建築事務所	〒047-0024 小樽市花園3丁目5番1号 TEL 0134-27-5055・FAX 0134-64-7260	〒047-0039 小樽市錦町5番12号 フェニックスII302号 TEL 0134-64-1885・FAX 0134-64-1885
	専任取引士	(株)エスエストラスト	坂本 和子(石狩22157)	飯田 一雄(石狩15168)
	専任取引士	(株)ファズ アバマンショップ琴似店	金原 慎龍(石狩22289)	村上 翔(石狩19581)
	免許番号	(株)リーマン	石狩(1)8805	石狩(1)8182
	代表者	(株)エアリ	高野 友行	佐々木 寛
	所在地	(株)インターテック	〒061-1121 札幌市中央区南4条3丁目1番地3号 大谷木材ビル2F	〒064-0912 札幌市中央区南12条西6丁目1-35 マイン中島公園1階
	政令使用人 専任取引士 代表者	(株)アパートナー 札幌店 アールジー(株)	政令使用人:小野 剛史 専任取引士:照井 幹雄(神奈川81494) 上家 寛文	政令使用人:子出藤 幸夫 専任取引士:子出藤 幸夫(石狩10658) 霜沢 大輔
R1/10	所在地	(株)フリーダムインベストメント 札幌支店	〒064-0804 札幌市中央区南4条西11丁目1291番16号 はまなすコーポ1号館11号室	〒060-0808 札幌市北区北8条西3丁目32番地 Dグラフィート札幌ステーションタワー706号室
	専任取引士	(株)ビッグシステム 環状通東店		宮城 堅一(石狩20348)
	所在地 TEL・FAX	エイケン・ハウジング(株)	〒061-2286 札幌市南区藤野6条4丁目9-1 TEL 011-206-9120・FAX 011-206-9121	〒006-0013 札幌市手稲区富丘3条5丁目8-20 TEL 011-688-1616・FAX 011-688-1615
	所在地 TEL・FAX 代表者 専任取引士 代表者	(株)シティープランニング (株)シティープランニング 代表者:福田 邦夫 専任取引士:福田 邦夫(神奈川104105)	〒063-0002 札幌市西区山の手2条6丁目3-17-403 TEL 011-600-2697・FAX 011-600-2216 代表者:福田 邦夫 専任取引士:福田 邦夫(神奈川104105)	〒062-0933 札幌市豊平区平岸3条7丁目1-27 TEL 011-867-9866・FAX 011-867-0787 代表者:岡田 洋子 専任取引士:岡田 千春(石狩12680)
	代表者	(株)アパートマンションハウス	山田 将司	大野 恭平
	電話番号	(株)ジェンテックス	TEL 011-788-4044	TEL 011-788-9464
	所在地 TEL・FAX	(株)ベック	〒062-0933 札幌市豊平区平岸3条5丁目4-17 コロナード平岸II TEL 011-827-6125・FAX 011-827-6219	〒064-0922 札幌市中央区南22条西15丁目1-10 猪狩ビル2F TEL 011-596-6909・FAX011-596-6916
	代表者	フィールドホーム(株)	藪 雅弘	吉田 一郎
	FAX	(株)リベラリー	TEL 011-792-6626	TEL 011-792-1282
	FAX	アサヒ不動産(株)	TEL 011-281-3613	TEL 011-756-3022
	FAX	(有)クリアー	TEL 0123-88-2409	TEL 0123-88-2548
	FAX	(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク 北海道大学内店	TEL 011-806-0856	TEL 011-806-0850
	FAX	(株)ホーム・ファクトリー	TEL 0138-76-7772	TEL 0138-76-7900
	FAX	(株)プランニングエステート	TEL 011-351-2645	TEL 011-200-7221
	専任取引士	グレートネイチャー(株)	渡部 清(石狩7901)	守下 尚志(石狩17427)
	専任取引士	グットホーム(株)		長嶋 優一郎(石狩1727)
	所在地 TEL・FAX	(株)LEAP OVER	〒065-0012 札幌市東区北12条東2丁目1番地33 DynamisN12 TEL 011-299-4778・FAX 011-299-4788	〒060-0061 札幌市中央区南1条西11丁目327番地13 プレイス11ビル TEL 011-211-6475・FAX 011-211-6462
	専任取引士	(株)Miraiエホーム	鈴木 俊之(渡島1643)	
	所在地 TEL・FAX	(株)アクシエイズム	〒064-0925 札幌市中央区南25条西11丁目1番15号 TEL 011-596-0899・FAX011-596-0677	〒065-0024 札幌市東区北24条東12丁目1番16号 TEL 011-711-5550・FAX 011-711-5560
	専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌北センター	安岡 俊(石狩19354)	河瀬 雄一(石狩12632)
	専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株)		塚田正憲(石狩12332)
	専任取引士	(株)ビッグシステム 三越前店	田中洋平(石狩18915)	
	専任取引士	(株)ビッグシステム		田中洋平(石狩18915)
	FAX	(株)大東	TEL 0166-22-3838	TEL 0166-82-2897
	専任取引士	(株)ユニバーサル・エステート	専任取引士:酒井 節夫(石狩21454)	専任取引士:鈴木 綱治(石狩14683)
	所在地 TEL・FAX	(株)央新	〒062-0933 札幌市豊平区平岸3条12丁目1番30号 ランドビル南平岸3F TEL 011-817-0550・FAX 011-817-0551	〒003-0022 札幌市白石区南郷通13丁目南1-16 サンホーム館RB203号 TEL 011-867-5050・FAX011-867-5051
R1/09	所在地	(株)エムズ	〒062-0921 札幌市豊平区中の島1条1丁目7-20	〒062-0921 札幌市豊平区中の島1条1丁目7-20 中の島コムスクエアビル1F
	専任取引士	(株)パワー・ステーション 小樽店	中園 さつき(空知718)	
	政令使用人	(株)パワー・ステーション 江別文京台店	水戸部 雄司	笠松 哲平
	専任取引士	(株)パワー・ステーション 恵庭店		中園 さつき(空知718)
	代表者	北海道大学生生活協同組合	小助川 誠	柿澤 宏昭
	所在地 TEL・FAX 専任取引士	(株)オチアイ	〒006-0818 札幌市手稲区前田8条10丁目4-18 TEL 011-688-8715・FAX011-688-8716 専任取引士:落合 雅子(石狩22296)	〒063-0034 札幌市西区西野4条6丁目12-10 TEL 011-213-7647・FAX 011-213-7587
	商号	(株)ラヴィアス	(株)ラヴィアス	(有)ラヴィアス
	専任取引士	エイジー・アイランド(株)	富田 哲文(東京148468)	富田 郁美(石狩16474)
	所在地 TEL・FAX	ユニックス(株)	〒064-0801 札幌市中央区南1条西24丁目1番23号 ネオアージュ裏参道2F TEL 011-624-5178・FAX 011-624-5179	〒060-0041 札幌市中央区大通東8丁目1番地215 KMビル1F TEL 011-205-0330・FAX011-205-0338
	商号 所在地	(有)くまごろう	(有)くまごろう 〒062-0002 札幌市豊平区美園2条2丁目3番23号	(有)ふくしま 〒062-0002札幌市豊平区美園2条2丁目19番地
	専任取引士	パッシブホーム(株)	高田 康太郎(石狩19074)	西柳 祐人(石狩12779)
	TEL・FAX	合同会社Spark	TEL 0155-66-7499・FAX 0155-66-7498	TEL 0155-23-7051・FAX 0155-23-7051
	政令使用人 専任取引士	(株)ユニバーサル・エステート 小樽店	政令使用人:池田 和美	政令使用人:佐藤 記央 専任取引士:佐藤 記央(石狩20235)
	専任取引士	(株)ステップホーム 五稜郭店		堀川 正則(渡島1492)
	専任取引士	(株)ステップホーム	堀川 正則(渡島1492)	岡村 星来(渡島1772)
	FAX	(株)ネクスト不動産空知	TEL 0125-74-5833	0125-74-5828
	専任取引士	羽田総業(株)		金濱 光一(渡島813)
	所在地	(有)ノースランドホーム	〒049-3105 二海郡八雲町東雲町26-24	〒049-3102 二海郡八雲町東町236-2
	専任取引士	(株)第一ビルディング 札幌事業所	西本 匡(東京都194772)	文随 伸介(茨城県15618)
	所在地 TEL・FAX	(株)デマン	〒062-0006 札幌市豊平区美園6条5丁目3-18 TEL 011-595-7451・FAX 011-595-7452	〒007-0811 札幌市東区東苗穂11条3丁目1-10 TEL 011-790-5201・FAX 011-790-5202
	専任取引士	NISEKO REALTY(株)	メットカーフ 恵美(石狩18697)	リズニー貴子(後志302)

■諸変更事項

年/月	変更事項	商 号	変 更 後	変 更 前
R1/08	代表者	グットホーム住宅販売(株)	佐藤 高大	和多田 真人
	電話番号	(株)石狩R住宅販売	TEL 0133-77-5770	TEL 0133-74-2567
	専任取引士	たいせつ総合サービス(株)		本多 康彰(胆振701)
	専任取引士	(株)FJ	島野 初沙(石狩22373)	大谷 純也(石狩20694)
	専任取引士	(株)川田建設工業	新岡 進(胆振818)	中島 奈穂子(胆振1222)
	代表者 政令使用人	(株)中央地建	代表者:瀬尾 昌資 政令使用人:瀬尾 弓子	代表者:瀬尾 素夫
	所在地	(株)ビントハウス	〒064-0825 札幌市中央区北5条西28丁目1-5 28丁目ビル2F-A	〒064-0808 札幌市中央区南8条西11丁目3-5 サッポロMビル1階
	専任取引士	ダイニチキャピタル&ホープ(株)	菅野 克(石狩9884)	
	専任取引士	(有)イトウホーム		今井 雅基(石狩21672)
	所在地	(株)DCT	〒060-0062 札幌市中央区南2条西9丁目1-1 プライムメゾン南2条802号	〒007-0843 札幌市東区北43条東16丁目2-14-1302
	所在地	(有)新さっぽろ不動産	〒004-0021 札幌市厚別区青葉町13丁目23番3号	〒004-0021 札幌市厚別区青葉町13丁目22-1
	代表者	(株)羊蹄工業	瀬尾 正宜	瀬尾 正男
	商号	東建コーポレーション(株) ホームメイト函館店	ホームメイト函館店	函館店
	専任取引士	東建コーポレーション(株) ホームメイト札幌店	岡田 裕明(石狩13106)	
	専任取引士	東建コーポレーション(株) ホームメイト札幌店		工藤 正人(秋田4025)
	商号 政令使用人 専任取引士	東建コーポレーション(株) ホームメイト札幌店	商号:ホームメイト札幌店 政令使用人:藤原 伸浩 専任取引士:藤原 伸浩(石狩15287)	商号:札幌店 政令使用人:橋本 慎二 専任取引士:住吉 昌則(石狩20868)
	政令使用人 専任取引士	東建コーポレーション(株) ホームメイト札幌店		政令使用人:伴 勇樹 専任取引士:岡田 裕明(石狩13106)
	商号	不動産フィールグッド	不動産フィールグッド	フィールグッド
	代表者 専任取引士	(株)きんべい	代表者:大槻 英人 専任取引士:大槻 千香子(オホ758)	代表者:大槻 仁司 専任取引士:大槻 英人(オホ715)
	専任取引士	(株)M-Line.System	斉藤 正夫(石狩21570)	田中 純介(石狩13830)
	専任取引士	(株)キャピタルエイト	今 章(石狩14193)	遠藤 和弥(石狩19205)

■入会

年/月	免許番号	商 号	代 表 者	所 在 地
R1/11	後志 (1) 422	(株)PROTECH	中川 英樹	虻田郡留寿都村留寿都33番地
	後志 (1) 423	North Island(同)	ゴンタル ニコラス イヴオン	虻田郡倶知安町字山田170番地248
	石狩 (1) 8820	いちりん開発(同)	村岡 忠知	札幌市北区北33条西2丁目1-15
	胆振 (1) 1034	宝英商事(株)	和田 英久	苫小牧市拓勇東町4丁目2番11号
	石狩 (1) 8825	(株)シティー・ライフ	岡田 誠司	札幌市豊平区平岸3条7丁目1-27
	石狩 (1) 8821	TCN(株)	今田 智博	札幌市中央区南1条西22丁目2番23号
R1/10	石狩 (1) 8822	(株)Nexus	藤森 竜也	札幌市中央区北1条西8丁目2-39 みたけ大通ビル2F
	大臣 (1) 9135	(株)GA technologies Sapporo Sales Branch	片上 康介	札幌市中央区大通西5-1-1 桂和大通ビル38 5階
	石狩 (1) 8813	(株)ゲームライン	本間 光星	札幌市西区山の手3条6丁目1番1号 クイーンパークテナント1号室
	石狩 (3) 8505	(株)建彩家 札幌手稲店	石栗 和浩	札幌市手稲区手稲本町2条2丁目4-20
	石狩 (1) 8814	(株)ジェンテックス	碓井 伸典	札幌市北区屯田5条3丁目1-2
	石狩 (1) 8815	グランツ(株)	佐々木 寛	札幌市北区北18条西4丁目1-1
	石狩 (1) 8802	プロスパーライフワークサービス(株)	市川 順康	札幌市厚別区厚別南1丁目7番20-105号
R1/09	胆振 (1) 1033	(同)立岩-Viking	斉藤 和宏	登別市新生町1丁目1番地4
	後志 (1) 421	トラスト地所(株)	中山 和昌	磯谷郡蘭越町昆布町24番地67
	石狩 (1) 8801	(株)FULL COMMISSION	山崎 明信	札幌市北区北6条西8丁目3-4
	渡島 (1) 1207	(有)米田不動産	米田 龍司	函館市梁川町18番22号 米田ビル2F
	石狩 (1) 8800	(株)Land will	大久 雅志	札幌市豊平区美園4条2丁目1番28号 ラフォーレ美園BLD201
	石狩 (1) 8795	(株)ペイフォワード	林田 直樹	千歳市みどり台南1丁目9-9
	石狩 (1) 8792	(株)スドウ建設	須藤 時夫	札幌市豊平区月寒東2条18丁目7-14
R1/08	石狩 (2) 8127	(株)スペチアーレ ヤマダ不動産 札幌本店	山本 崇明	札幌市中央区北一条西8丁目1-2 家電住まいる 札幌本店2階
	後志 (1) 420	Summit Developments(同)	ルーカス・エドワード・フラー	虻田郡倶知安町字山田191番地54-2
	渡島 (4) 1037	(株)ステップホーム 札幌宮の沢店	平出 実	札幌市西区西町南19丁目1-18 メソンドゥリバーニュ
	石狩 (1) 8790	(株)グランアーク	藤本 実	札幌市中央区南1条西11丁目327番地12
	石狩 (1) 8784	タカドットプロジェクト(同)	河野 孝之	札幌市北区新琴似3条11丁目10-3
	石狩 (4) 6837	(有)アルズプランニング 南郷18丁目店	片桐 康介	札幌市白石区南郷通19丁目南2-8 クリスタル85 1F
	大臣 (3) 7663	オフィスナビ(株) 札幌支店	小林 典史	札幌市中央区北1条西3-3 ばらと北一条ビル9F
	石狩 (1) 8787	(株)フーズ・フィールド	西田 賢幸	札幌市西区西町南21丁目1番18号
	石狩 (1) 8781	(株)ゆう建築工房	安齋 勇一	札幌市白石区菊水元町6条4丁目4番14号
	石狩 (1) 8755	(株)BESS札幌	鎌田 大樹	江別市新栄台2-23
	石狩 (1) 8780	(株)dクローバーハウス	出塚 陽介	札幌市北区新琴似6条16丁目4-12 オカダビル2階
	石狩 (1) 8768	(株)リビット	武藤 忠雄	札幌市白石区東札幌5条1丁目1番1号 札幌市産業振興センター3階C4

■退会

年/月	免許番号	商 号	代 表 者	所 在 地
R1/11	石狩 (1) 8438	ユーキ不動産販売(株)	久田 茂晴	札幌市中央区北9条西24丁目3番14号
	石狩 (4) 6733	(株)ユーキプランニング	久田 茂晴	札幌市中央区北9条西24丁目3-14 アラマタビル2階
	石狩 (13) 2017	(株)丸信富士	武田 俊夫	札幌市西区西野4条7丁目11-5
	石狩 (1) 8450	(株)RECホーム	鈴木 良仁	札幌市豊平区美園5条4丁目1番17号
	石狩 (2) 7935	リトルサポート(株)	田中 千廣	札幌市厚別区厚別南4丁目27番7号
	上川 (1) 1222	タワー不動産(株)	佐藤 泰裕	旭川市6条西1丁目2-3
	石狩 (1) 8734	(同)アソートハウス	源 綾	札幌市北区屯田11条3丁目1番25-201
R1/10	石狩 (1) 8217	(株)メディウェル	中村 知廣	札幌市中央区北1条西5丁目2 興銀ビル9F
	石狩 (4) 6648	(有)プラスエステート	川崎 浩道	札幌市中央区南9条西13丁目1-54 センタービル913 401号
	胆振 (4) 848	松田宅建サービス	松田 勝敏	室蘭市宮の森町4丁目4-13
	石狩 (2) 7607	ユニオンホーム(株)	加藤 良崇	札幌市中央区南22条西8丁目1番28号 シャトウ山鼻2F
R1/08	石狩 (8) 4811	(株)スタッフ・ケイ	加藤 盛近	札幌市手稲区西宮の沢2条4丁目11番14号
	石狩 (2) 7612	(有)萩原建設	萩原 康広	札幌市北区あいの里4条6丁目17番14号
	渡島 (3) 1045	(有)プロジェ	青島 康夫	函館市本町30-9
	石狩 (2) 8046	(株)アーバンガーバン	石川 善興	札幌市東区北8条東3丁目1-1
	石狩 (1) 8332	(株)セレクト	末岡 有香	恵庭市恵み野北6丁目4番3
	石狩 (1) 8203	アジア通商(株)	尾川 竜治	札幌市白石区北郷5条9丁目1-60 ツインビル大樹2F
	胆振 (1) 1003	(有)エヌオシー	奥平 信幸	室蘭市中島町2丁目10番5号

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部が運営 全日北海道・不動産相談センター

中古住宅を
売りたい・買いたい

不動産の
相続・贈与の問題

空き家を
処分したい

不動産に関するお悩み・ご相談を
いつでもお受けいたします！



安全・安心の3つのポイント！

公益社団法人が運営！

当センターは国土交通大臣より認可を受けた団体が運営しているので安心です。

また、登録会員には当センターが定めた資格審査を経た不動産業者が所属し、さまざまなご相談に対応します。

匿名で相談できる！

ご相談開始から、最終的にご相談者様が「この業者に依頼したい」とご指名※いただくまで、個人情報やご相談物件の詳細等は開示しません。

※複数の会員（宅建業者様等）をご指名いただくこともできます。

費用はかかりません！

ご相談依頼（物件登録）、会員のご紹介等、当センターが関わる一連のサービスに、費用は一切かかりません※。

※不動産業者の仲介により売買等の取引が成立した際には、業者へ仲介手数料をお支払いいただきます。また、測量や解体等の必要経費が発生した際には、その経費をご負担いただくことがあります。

自治体や機関とも提携し、ご相談内容の確実な問題解決を目指しています。

提携する
自治体・機関



札幌市



小樽市



室蘭市



苫小牧市



北海道行政書士会



札幌商工会議所

提携する自治体・機関に関わらずご相談をお受けしています。まずはお気軽にお電話ください。

全日北海道・不動産相談センター

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部 内
〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目11-2 全日ビル2階

■お問い合わせ先

TEL **011-232-0550**

電話受付時間／9:00～17:30(平日)

(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

