

# Rabby

ラビー

2020年  
AUTUMN

## プロジェクト1000

入会金減額キャンペーンと、令和2年度事業中止等のお知らせ



マスコットキャラクター  
ラビーちゃん®

## CONTENTS

### 1 プロジェクト1000

入会金減額キャンペーンと、令和2年度事業中止等のお知らせ

### 4 研修会／講習会

令和2年度 第1回 法定義務研修会  
宅地建物取引士法定講習 開催日程

全日会員支援ポータルサイト  
ラビーネットのご紹介

### 5 宅地建物取引業法施行規則等の改正に伴う 全日関係書式の改訂について

#### コラム アイデア収納術

オフィススッキリ! 書類整理のキホン

### 6 事務所訪問 札幌・石川法律事務所

### 7 不動産・建築に関する法律コラム 法律相談

リースバックと譲渡担保

### 8 行事予定カレンダー

#### 事務局よりお知らせ

住宅関係功労者表彰／事務局員紹介／  
新型コロナウイルスの流行に伴う受付時間変更のお知らせ

### 9 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。



# PROJECT 1000

コロナ  
緊急対策!!

## プロジェクト1000

北海道本部会員(本店)1000社を目指し、  
入会金減額キャンペーンを実施!

現在全日本不動産協会北海道本部では、創立50周年を機に新規開業者を開拓し、本店会員1000社達成を目標に、「プロジェクト1000」と銘打った入会促進キャンペーンを実施しております。

皆様には当キャンペーンの趣旨にご理解ご賛同をいただき、ぜひとも不動産業開業にご興味をお持ちの方をご紹介させていただきますよう心よりお願い申し上げます。

なお、新入会員のご紹介者様には紹介キャンペーンとして薄謝を進呈しております。

詳細については事務局までお問い合わせください。

### プロジェクト1000 キャンペーン詳細

入会金 **80万円** 全日・保証・TRA・日政連  
4団体同時加入に限り  
プラス 年会費(月割)

弁済業務保証金分担金60万円を含む  
※なお、上記分担金60万円は、退会時に全額返金されます。

年会費:令和2年度年会費を入会月によって月割りでご負担いただけます。  
ご不明な点等は、北海道本部事務局(TEL:011-232-0550)までお問い合わせください。

### 事業の中止等について

前号Rabby186号でもお知らせしましたように、以下(表1)の事業はすでに中止を決定しており、今後の状況等により、更なる変更が生じることも予想されます。ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

また、事業の中止と新キャンペーン「プロジェクト1000」の実施により、令和2年度予算の執行に変更が生じております収支見込みは以下(表2)の通りです。

■表1/中止等が決定した事業の一覧

令和2年7月21日 第4回理事会決定時

事業計画	変更内容	支出減少額
定時総会	報告・審議のための集会を中止 総会懇親会を中止	1,220,000
函館マラソン協賛	大会中止	338,000
小樽高等支援学校ロケット教室	中止	700,000
クリーンキャンペーン	2回開催予定のうち、1回目を中止	80,000
不動産無料相談会	2回開催予定、2回とも中止(北海道不動産鑑定士協会と共催)	618,000
全日本不動産学院	中止	1,579,500
宅地建物取引士法定講習	6回開催予定のうち、1・2回目は特例措置により集会を中止	557,040
全国一斉不動産無料相談会	中止(全日本不動産協会主催)	1,212,334
全国不動産会議栃木県大会	中止(全日本不動産協会主催)	2,200,000
支出の減少額 合計		8,504,874

※更に中止・変更を検討中の事業あり

■表2/令和2年度本店会費1万円減額、事業中止とプロジェクト1000実施による収支見込み

令和2年度収支予算

令和2年度本店会費1万円減額、中止事業支出減少、プロジェクト1000実施後の収支見込み

	会員数(期首)			入会目標			退会見込み			会員数(期末)		
	本店	支店	日政連	本店	支店	日政連	本店	支店	日政連	本店	支店	日政連
	880	128	733	70	10	42	40	5	24	910	133	751
	全日	保証	TRA	日政連	4団体合計							
収入	80,100,280	10,488,500	11,356,000	3,696,500	105,641,280							
支出	82,831,079	11,909,000	10,877,650	3,204,000	108,821,729							
収支	-2,730,799	-1,420,500	478,350	492,500	-3,180,449							

	全日	保証	TRA	日政連	4団体合計
上記の予算と見込みとの差異	-11,334,226	-2,409,000	-346,100	573,800	-13,515,526

公益社団法人全日本不動産協会 北海道本部

委員会等/内容		令和2年度当初予算額	事業中止・PI実施後の見込み	差異	備考
経常収益		80,100,280	58,757,080	△21,343,200	
特定資産運用益		0	0	0	
受取入金		1,850,000	1,100,000	△750,000	入会：本店70社、支店10か所→100社10ヶ所
	主たる事務所受取入金	1,750,000	1,000,000	△750,000	本店)@25,000×25=625,000、@5,000×75=375,000
	従たる事務所受取入金	100,000	100,000	0	支店)@10,000×10=100,000
受取会費		6,031,500	6,178,500	147,000	既存会員：本店872社、支店126ヶ所(R1.11月末)→880社128ヶ所(R2.4.1現在)
	主たる事務所受取入金	5,442,000	5,580,000	138,000	既存)@6000×880社=5,280,000、(新規)@3,000×100社=300,000
	従たる事務所受取入金	589,500	598,500	9,000	既存)@4500×128社=576,000、(新規)@2,250×10社=22,500
運営協力金		45,230,200	26,490,000	△18,740,200	
	地方本部受取入金	18,520,000	8,575,000	△9,945,000	本店)@221,000×25=5,525,000、@0×25=0 支店)@305,000×10=3,050,000
	地方本部受取会費	26,710,200	17,915,000	△8,795,200	本店)@13,600×880=11,968,000、@7,600×100=760,000 支店)@39,000×128=4,992,000、@19,500×10=195,000
事業収益		19,208,240	17,208,240	△2,000,000	
	研修会収益	4,040,000	2,040,000	△2,000,000	法定講習204万円、不動産学院中止受講料200万円減
	受託収益	284,240	284,240	0	取引士法定講習受託手数料
	賃貸収益	14,484,000	14,484,000	0	
	配布収益	400,000	400,000	0	
	受取負担金	7,680,340	7,680,340	0	保証北海道本部より6,976,000円 日政連北海道本部より200,340円
	受取負担金	7,680,340	7,680,340	0	
	雑収益	100,000	100,000	0	
経常費用		82,831,079	72,822,105	△10,008,974	
総務					
	総務事業	4,621,200	4,621,200	0	
	物品販売事業	550,000	550,000	0	
	その他事業(1)	0	0	0	
	総会費	2,024,000	804,000	△1,220,000	
	会議費	1,220,000	0	△1,220,000	
	通信運搬費	304,000	304,000	0	議案書送料等
	印刷製本費	500,000	500,000	0	議案書等印刷費用
	賀詞交歓会	0	0	0	新年交礼会費用
	会議費	1,860,000	1,860,000	0	
	総務委員会 合計	9,055,200	7,835,200	△1,220,000	
組織					
	組織事業	7,584,360	6,466,360	△1,118,000	
	旅費交通費	630,000	550,000	△80,000	委員会等 クリーンキャンペーン2回予定→1回
	入会増強キャンペーン	1,390,000	1,390,000	0	紹介キャンペーン謝礼
	支払助成金	680,000	680,000	0	親睦会助成 コスモス会、青年部会
	会員支援事業	1,720,000	1,720,000	0	忘年会、交流会等、開業支援サポート、新入会員サポート
	広告費	1,174,360	1,174,360	0	
	新規入会製作費	392,000	392,000	0	新入会員への頒布品進呈分
	小樽高等支援学校紙口ケット事業	700,000	0	△700,000	中止
	函館マラソン	338,000	0	△338,000	中止
	合格祝賀会(札幌・北見)	200,000	200,000	0	
	事務所調査旅費交通費	360,000	360,000	0	
	組織委員会 合計	7,584,360	6,466,360	△1,118,000	
広報					
	広報事業	2,506,490	2,506,490	0	
	広報委員会 合計	2,506,490	2,506,490	0	
流通					
	流通事業	4,971,420	4,793,420	△178,000	
	旅費交通費	480,020	480,020	0	委員会等
	支払負担金	2,994,000	2,994,000	0	関東流通センター運営負担金
	不動産無料相談会	437,000	259,000	△178,000	苦情処理委員会と共催の2回分を中止
	流通講習会	500,400	500,400	0	
	相談センター関連	560,000	560,000	0	研修、PR費用等
	流通推進・流通センター運営委員会 合計	4,971,420	4,793,420	△178,000	
苦情処理・網紀					
	相談事業	2,268,000	595,666	△1,672,334	
	旅費交通費	188,000	188,000	0	委員会、市役所相談、相談会等
		80,000	0	△80,000	全国一斉無料相談会(札幌・道南・道央・北見)、鑑定士協会共催相談会2回 中止
		440,000	0	△440,000	鑑定士協会共催相談会2回中止
	相談会費用(委託費ほか)	177,666	177,666	0	道南、行政書士会
		912,334	0	△912,334	全国一斉無料相談会中止
		370,000	130,000	△240,000	弁護士等謝金 予算37万円の内24万円分中止
	相談業務費用	100,000	100,000	0	相談業務費用
	網紀委員会	92,000	92,000	0	
	苦情処理・網紀委員会(全日) 合計	2,360,000	687,666	△1,672,334	
研修					
	教育研修事業	1,034,000	1,034,000	0	
	全国不動産会議	2,200,000	0	△2,200,000	中止
	不動産学院	1,263,600	0	△1,263,600	中止
	法定講習事業	2,640,000	2,082,960	△557,040	
	会場費	160,000	130,000	△30,000	札幌2回分、函館2回→1回分
	旅費交通費	140,000	77,900	△62,100	
	通信運搬費	230,000	230,000	0	回線使用料等
	宅建システム端末リース料	280,000	280,000	0	
	講師料	1,340,000	875,060	△464,940	
	講習テキスト代	360,000	360,000	0	
	受講案内作成費用	130,000	130,000	0	
	研修委員会(全日) 合計	7,137,600	3,116,960	△4,020,640	
会館					
	不動産賃貸事業	10,007,290	10,007,290	0	
	会館管理委員会 合計	10,007,290	10,007,290	0	
財務					
	財務委員会	54,000	54,000	0	
	財務委員会 合計	54,000	54,000	0	
(財務)					
	事務局費	39,154,719	37,354,719	△1,800,000	
	給料手当	19,064,000	16,564,000	△2,500,000	
	法定福利費	3,144,000	2,744,000	△400,000	
	通信運搬費	2,000,000	3,100,000	1,100,000	切手、宅配便、メール便、電話、FAX等 プロジェクトチラシ送料等
	事務局費 合計	39,154,719	37,354,719	△1,800,000	
	当期経常増減額	△2,730,799	△14,065,025	△11,334,226	

公益社団法人不動産保証協会 北海道本部

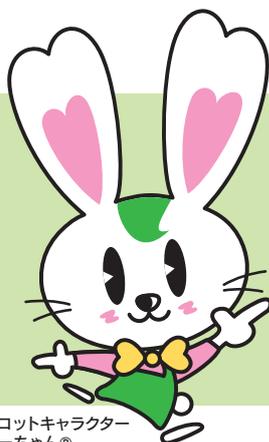
委員会等/内容	令和2年度当初予算額	事業中止・PJ実施後の見込み	差異	備考
経常収益	10,488,500	8,079,500	△2,409,000	
受取入金	4,850,000	2,300,000	△2,550,000	入会：本店70社、支店10か所→100社10ヶ所
主たる事務所受取入金	4,550,000	2,000,000	△2,550,000	@65,000×25=1,625,000、@5,000×75=375,000
主たる事務所受取入金	300,000	300,000	0	@25,000×10=250,000
受取会費	5,638,500	5,779,500	141,000	既存会員：本店872社、支店126ヶ所(R1.11月末)→880社128ヶ所(R2.4.1現在)
主たる事務所受取会費	5,442,000	5,580,000	138,000	既存)@6,000×880社=5,280,000、新規)@3,000×100社=300,000
従たる事務所受取会費	196,500	199,500	3,000	既存)@1,500×128社=192,000、新規)@750×10社=7,500
雑収益	0	0	0	
経常費用	11,909,000	11,909,000	0	
取引相談・求償	687,000	687,000	0	
取引相談・求償(保証) 予算(案) 合計	¥799,000	799,000	0	
研修	3,310,000	3,310,000	0	
研修委員会(保証) 合計	¥3,310,000	3,310,000	0	
(財務) 事務局費	7,800,000	7,800,000	0	
事務局費 合計	¥7,800,000	7,800,000	0	
当期経常増減額	△1,420,500	△3,829,500	△2,409,000	

一般社団法人全国不動産協会北海道本部

委員会等/内容	令和2年度当初予算額	事業中止・PJ実施後の見込み	差異	備考
経常収益	11,356,000	9,944,000	△1,412,000	
受取入金	2,000,000	875,000	△1,125,000	入会：本店70社、支店10か所→100社10ヶ所
主たる事務所受取入金	1,750,000	625,000	△1,125,000	@25,000×25=625,000、@0×75=0
従たる事務所受取入金	250,000	250,000	0	@25,000×10=250,000
受取会費	8,556,000	8,769,000	213,000	既存会員：本店872社、支店126ヶ所(R1.11月末)→880社128ヶ所(R2.4.1現在)
主たる事務所受取会費	8,163,000	8,370,000	207,000	既存)@9,000×880社=7,920,000、新規)@4,500×100社=450,000
従たる事務所受取会費	393,000	399,000	6,000	既存)@3,000×128社=384,000、新規)@1,500×10社=15,000
事業収益	500,000	0	△500,000	不動産学院中止受講料50万円減
受託収益	300,000	300,000	0	ラビー少短手数料収入
雑収益	0	0	0	
経常費用	10,877,650	9,811,750	△1,065,900	
(総務) 会員支援事業	181,800	181,800	0	
管理運営費	76,000	76,000	0	
(組織) 福利厚生事業	350,000	350,000	0	
会員支援事業	1,084,400	1,084,400	0	
広報事業	293,590	293,590	0	
組織事業	98,000	98,000	0	
(広報) 広報事業	409,960	409,960	0	
会員支援事業	331,900	16,000	△315,900	
(研修) 宅建模擬試験	16,000	16,000	0	負担分
不動産学院負担分	315,900	0	△315,900	不動産学院負担分 中止
(財務) 管理人件費	20,000	20,000	0	
事務局費(共通)	8,032,000	7,282,000	△750,000	
給与等(支払負担金)	5,552,000	4,802,000	△750,000	人件費負担分
当期経常増減額	478,350	132,250	△346,100	

全日本不動産政治連盟北海道本部

科目	令和2年度当初予算額	事業中止・PJ実施後の見込み	差異	備考
入金収入	1,260,000	1,800,000	540,000	30,000円×42名→60名
会費収入	2,325,000	2,379,000	54,000	
雑収入	111,500	113,300	1,800	
受取利息	0	0	0	
収入合計(A)	3,696,500	4,292,300	595,800	
組織活動費	1,000,000	1,000,000	0	
総本部支出	1,584,000	1,606,000	22,000	
備品・消耗品費	20,000	20,000	0	事務用品・備品消耗品代
事務所費	230,000	230,000	0	家賃、共益費負担分
人件費	0	0	0	
選挙関係費	50,000	50,000	0	選挙対応費用等
機関誌発行費	300,000	300,000	0	広報誌発行費用
雑費	20,000	20,000	0	振込手数料等
支出合計(C)	3,204,000	3,226,000	22,000	
当期収支差額	492,500	1,066,300	573,800	(A)-(C)



マスクットキャラクター  
ラビーちゃん®

「プロジェクト1000」に関するお問い合わせ・ご相談は

北海道本部事務局

TEL011-232-0550

## 令和2年度 第1回 法定義務研修会

日 程	令和2年7月28日(火)
場 所	カナモトホール(札幌市民ホール) (札幌市中央区)
出席者	180社200名
第1講	「コロナ収束後の不動産市況」 講師:(株)ハウストゥ 代表取締役 CEO 安藤 正弘氏
第2講	「近時の売買事例における注意点」 講師:(弁)札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘氏
第3講	「現時点における宅建業者等が利用可能な 助成金並びに補助金制度についての解説」 講師:北海道行政書士会 行政書士 工藤 保広氏



第1講 講師  
安藤 正弘氏



第2講 講師  
石川 和弘弁護士



第3講 講師  
工藤 保広氏

## 宅地建物取引士法定講習 開催日程

各回定員を定めています。お早目のお申込みで、計画的な受講をおすすめします。

【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)
④	令和2年10月23日(金)	【函館】サン・リフレ函館	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。



**ラビーネット**  
全日会員支援ポータルサイト

## 全日会員支援ポータルサイト ラビーネットのご紹介

全日会員支援ポータルサイト『ラビーネット』は、契約書類作成システム(クラウド版)をはじめ、会員の業務効率UPに役立つコンテンツが多数用意されています。一部コンテンツを除き、無料でご利用いただけますので、ぜひご活用ください。

ラビーネットの加入申込みやID・パスワードの確認等につきましては、北海道本部事務局までお問い合わせください。

北海道本部事務局TEL.011-232-0550

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](https://www.zennichi.or.jp/rabbynet_release/list.html)



ログイン後画面。不動産関連ニュース、協会(総本部)からのお知らせが随時更新・表示されます。また、ラビーネット物件登録・検索システムにもワンクリックで切り替わります。



# 宅地建物取引業法施行規則等の改正に伴う 全日関係書式の改訂について

令和2年8月28日施行の宅地建物取引業法施行規則及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正に伴い、本会において改正に対応した書式が公開されています。

改訂版の書式につきましては、総本部ホームページ『契約書書式集』またはラビーネット『ラビーネット契約書類作成システム』をご参照ください。<sup>※1</sup>

また、北海道本部ホームページの「北海道本部からのお知らせ(令和2年8月11日)」<sup>※2</sup>には、以下の資料を掲載しておりますので、ご参照ください。



総本部ホームページ『契約書書式集』

- ◆〈資料〉重要事項説明の追加(「水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地(位置)」について(当本部顧問石川和弘弁護士作成)
- ◆[参考] 2020.07.17総本部おしらせ(国土交通省資料)  
宅地建物取引業法施行規則及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について  
宅地建物取引業法施行規則の一部改正(水害リスク情報の重要事項説明への追加)に関するQ&A
- ◆[参考] 国土交通省ハザードマップポータルサイト <http://disaportal.gsi.go.jp/>

※1 ログインにはID及びパスワードが必要です。ご不明な点等は事務局にお問い合わせください。 ※2 <https://hokkaido.zennichi.or.jp/news/2514>

## アイデア収納術

### オフィススッキリ! 書類整理のキホン

今回は、つつい後回しにしてしまいがちな書類のお話。物も紙も収納の基本は同じ、分ける・分類する・収納する。年末や年度末にぜひ、書類の整理整頓をしてくださいね!

### 整理収納の基本は簡単3ステップ

#### STEP 1 必要/不必要な書類を分ける

時々「必要/不必要」の書類の分け方がわからないと質問をいただきます。

一度シンプルに考え、

- 必要な書類は左に置く
- 期日の過ぎた書類は右に置く
- 迷った書類は「迷子ボックス」を用意し一旦保管など、大まかに分類します。

#### 迷子ボックスに入った書類は・・・

総務・経理・会社法に関わるものなど【法律で定められた保存期間】がある書類かどうかWEB等で確認しましょう。



信田 牧 (株)CHANGE THE LIFE 代表  
整理収納アドバイザー

整理収納アドバイザー1級 整理収納アドバイザー2級認定講師。北海道初 整理収納とお金に関するトータルアドバイザーとして1年間で300件のコンサルティングを実施。2男1女の母として家事と育児にも奮闘中。  
(株)CHANGE THE LIFE <http://changethelife.jp/>

#### STEP 2 グループ化する(必要な書類のみ)

書類のまとめ方は色々ありますが

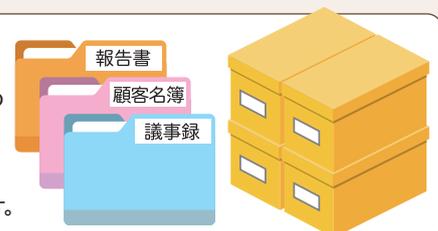
- 人別または会社別で分ける ●カテゴリー別で分ける
- 使用頻度別で分ける(年間保管、月間保管、週間保管など)など、書類の用途に応じて試してみてください。

#### STEP 3 収納する

収納は、使用頻度の高い書類が手前になるように配置します。例えば後ろから1枚取り出しても、再収納する時は一番手前に仕舞う。これで使用頻度の低い書類は、自然に後ろへと送られていきます。

グループ化した書類はフォルダごとにタイトルを。パソコン内のフォルダ管理のイメージです。

長期保存の書類は蓋つきのしっかりしたケースに収納すると便利です。



## 札幌・石川法律事務所

このたび新しい事務所に移転されたという、  
札幌・石川法律事務所を訪ねてみました。



### 弁護士 石川 和弘

欠陥住宅北海道ネット 事務局長  
日本マンション学会北海道支部 幹事  
全日本不動産協会北海道本部 顧問  
北海道社会福祉協議会 顧問  
札幌市社会福祉協議会 顧問



### 不動産・建築の相談件数は、全体の約6割。

全日本不動産協会北海道本部の顧問を務める石川和弘弁護士の事務所が移転になったと聞き、訪問しました。

新しいオフィスは、白を基調とした素敵な空間です。

**記者** 先生の事務所では、どんなご相談が多いのですか？

**石川** 全体の約6割が、不動産や建築の相談です。おもに、欠陥住宅、マンション問題、不動産売買や、借地借家にとまなうトラブルが多いです。

**記者** 不動産以外では？

**石川** 相続や遺言など、ご高齢の方

の財産管理や、介護に関するトラブル、債権、離婚や交通事故についてのご相談もあります。

**記者** 全日本不動産協会会員の方には特典があるそうですね。

**石川** はい。会員の方は、初回の相談が無料になります。電話での相談も無料（いずれも30分まで）です。また、時間が合えば、即日相談も可能で、土曜は午後から受け付けています。

**記者** 先生おひとりで？

**石川** 私の他に3名の弁護士が所属しています。トラブルを抱えそうになった際には、悩む前に、一度ご相談ください。

気持ちよく過ごせる清潔感のあるオフィスで、落ち着いて相談できそうです。

#### ■新事務所へのアクセス



地下鉄東西線「西11丁目」駅 4番出入口より徒歩5分。1階の法テラス札幌が目印の白いビルです。

### 所属 弁護士

迅速かつ適切に、紛争解決のための最適解を提供します。

#### 小谷 大介

札幌弁護士会所属

- 出身大学  
東北大学文学部・  
東北大学法科大学院
- 力を入れている分野/  
交通事故、建築紛争、労働事件、遺言・相続問題



ご依頼の趣旨を全うできる、頼もしい弁護士でありたいと思っています。

#### 黒田 学

札幌弁護士会所属

- 出身大学  
立命館大学法学部・  
北海道大学法科大学院
- 力を入れている分野/  
一般民事、倒産事件、労働事件、医療事件、刑事事件



皆様からのご依頼を早期に解決できるよう、懸命に取り組みます。

#### 大川 拓也

札幌弁護士会所属

- 出身大学  
北海道大学法学部・  
北海道大学法科大学院
- 力を入れている分野/  
一般民事、倒産事件、労働事件、医療事件、刑事事件



弁護士法人 札幌・石川法律事務所  
<http://ishikawa-lo.com/>

〒060-0001  
札幌市中央区北1条西9丁目3-1南大通ビルN1〈7階〉  
TEL.011-209-7150 FAX.011-209-7151

# 法律相談

不動産・建築に関する法律コラム



弁護士石川 和弘

弁護士法人 札幌・石川法律事務所  
札幌市中央区北1条西9丁目3-1南大通ビルN1 7階

TEL.011-209-7150

<http://ishikawa-lo.com/>



今回のテーマ

## リースバックと譲渡担保

### 1 事例

住宅ローンの支払いに窮する土地・建物所有者がいて、任意売却をすることになった。

売主は、①このまま住み続けたい、②いずれ買い戻したいとの希望を持っていた。

買主は宅建業者で、売主の意向と自らの利益を考え、①購入と同時に、売主と賃貸借契約を結び、売主は、そのまま住み続けることができるようにする、②売買契約については買戻特約を付けることにした。

その結果、売買代金は3000万円、買戻代金額は4000万円、買戻期間は10年とする売買契約と、賃料は近隣相場の月額10万円、賃貸期間は10年(定期賃貸借)とする賃貸借契約が締結された。



この土地・建物を売りたいけど  
このまま住み続けたい。  
そしていつか買い戻したい。

それでは、まず  
私が3000万円で買います。

10年間は10万円/月の家賃で  
そのまま住んでください。

10年後、4000万円で  
買い戻してください。



宅建業者

### 2 解説

このケースの買戻特約付き売買契約は、売買契約ではなく譲渡担保となります(最高裁平成18年2月7日判決)。

そうすると、第1に、売主が買戻期間である10年以内に、買戻金額である4000万円を支払っていなくても、買主は売主に対して土地・土地建物の明渡しを請求することができません。なぜなら、買主たる宅建業者は譲渡担保権を有するに過ぎず、所有権を取得していないからです。

また、第2に、買主は売主に4000万円の支払いを求めることはできず、3000万円と売買契約に要した費用(契約書に貼付する収入印紙代など)を請求できるに過ぎません。3000万円についての利息の請求もできないのです。

他に欲しいという方が  
いらっしゃるんで  
土地・建物を  
明け渡してください。



宅建業者

土地・土地建物を  
明け渡すのが難しいなら  
約束通り  
4000万円を支払ってください。



宅建業者

# 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2年10月～令和3年2月】

開催月	開催日	行事名
10月	1(木)	宅建直前模擬試験①
	6(火)	宅建直前模擬試験②
	7(水)	会館管理委員会
	8(木)	宅建直前模擬試験③
	9(金)	総務委員会/流通委員会
	22(木)	第7回理事会
	23(金)	宅地建物取引士法定講習④函館
	27(火)	広報委員会
	28(水)	研修委員会
11月	13(金)	一人暮らしマナー講座(登別青嶺高校)
	17(火)	第8回理事会
12月	2(水)	宅地建物取引士法定講習⑤札幌
	8(火)	第9回理事会
	17(木)	一人暮らしマナー講座(札幌東商業高校)
12月25日(金)～1月3日(日)		(レインズシステム休止)
12月29日(火)～1月4日(月)		北海道本部事務局 年末年始休業
令和3年1月	26(火)	第10回理事会
令和3年2月	25(木)	宅地建物取引士法定講習⑤札幌

※開催地(市町村名)のない場合は札幌市内での開催。

## お知らせ

北海道本部前副本部長 大場 勝己氏(北海立地(株)、(株)北のハウス 代表取締役)が、(一社)日本住宅協会 令和元年度住宅関係労務者表彰を受賞されました。



新型コロナウイルス感染症の影響により、表彰式が中止されたため、北海道本部事務局において、横山 鷹史 本部長より表彰状及び記念品をお渡ししました。

7月に長瀬事務局長が就任し、新しい職員を3名迎え、現在7名で業務にあたっています。どうぞよろしくお願いたします。

- 北海道本部(札幌)/事務局長 長瀬 健、長内 佳愛、前田 旭子(育休中)、阿部 香里、榑崎 亜耶、本間 朋美
- 道南ブロック(函館)/柄澤 太



北海道本部 左から、長瀬局長、榑崎、本間、阿部、長内



道南ブロック 柄澤

### ◆TRA不動産相談室(旧 全日不動産相談センター)

TEL.03-5338-0370

受付時間/毎週月曜日・火曜日・木曜日・金曜日

13:00～16:00 ※祝祭日・年末年始・お盆期間・GWを除く

経験豊富な相談員が安心安全な不動産取引を目指して、会員等からの不動産実務相談に対応します。

### ◆操作に関するコールセンター

TEL.03-5761-4441

受付時間/毎週月曜日・火曜日・木曜日・金曜日

10:00～16:00

契約書類作成システムの操作に関するお問い合わせに対応します。

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。

例えば

**マナー啓発**

公園や道路などでのマナーの啓発に努めています。

**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
R2/8	商号 所在地 TEL・FAX	札幌宅商リビングデザイン(株)	札幌宅商リビングデザイン(株) 〒062-0932 札幌市豊平区平岸2条6丁目1-18 TEL:011-822-0201・FAX:011-822-0169	ミウ(株) 〒004-0867 札幌市清田区北野7条4丁目9-25 スタンフォードコート TEL:011-884-0001・FAX:011-884-0002
	代表者 専任取引士 氏名	アトリエテッラ(株)	吉木 咲枝	堀岡 咲枝
	所在地	村山木材(株) ハウスドゥ平岸店	〒062-0933 札幌市豊平区平岸3条2丁目4-18	〒062-0933 札幌市豊平区平岸3条6丁目1-51 サンセットハイツ平岸通 1階
	専任取引士	村山木材(株)	加納 忠明(石狩22174)	岩田 文義(空知785)
	政令使用人	(株)エムズ 白石店	小島 亮平	松村 光哲
	所在地 TEL・FAX	(有)住まいる	〒060-0031 札幌市中央区北1条東5丁目10番地39 TEL:011-209-8000・FAX:011-209-8100	〒005-0003 札幌市南区澄川3条3丁目4-5 TEL:011-820-3399・FAX:011-820-3933
	専任取引士	(株)ノースエスクロー	今井 夏子(石狩21470)	
	政令使用人 専任取引士	(株)ほくほく商会	政令使用人:藤本 勇樹 専任取引士:藤本 勇樹(石狩20731)	政令使用人:高山 雅之 専任取引士:高山 雅之(愛知57713)
	専任取引士	(株)エフズライフ ホームメイトFC円山店	呉 銀映(石狩22720)	
	専任取引士	(株)エフズライフ ホームメイトFC平岸店	岡崎 緋雲美(石狩22709)	
	専任取引士	(株)ネクスト住宅販売	渡邊 絵美(石狩22839)	
	所在地	北海道住宅(株) 南平岸店	〒062-0933 札幌市豊平区平岸3条14丁目3-3 紅桜観光ビル 1F	〒062-0933 札幌市豊平区平岸3条14丁目1-11 南平岸ビル
	所在地	(株)ハル建築事務所	〒047-0039 小樽市錦町5番12号	〒047-0024 小樽市花園3丁目5番1号
	専任取引士	(株)ユニバーサルプランニング	安藤 百合子(石狩14076)	遠藤 剛(石狩18381) 中川 亜貴子(石狩22276)
	専任取引士	たいせつ総合サービス(株)	向 隆子(胆振1473)	
	所在地 TEL・FAX	(株)テンスホーム	〒063-0062 札幌市西区西町南20丁目1-1 TEL:011-688-8218・FAX:011-688-8219	〒065-0043 札幌市東区苗穂町4丁目6番6号 TEL:011-790-7870 FAX:011-351-2373
	所在地 TEL・FAX	(株)ゲームライン	〒063-0033 札幌市西区西野3条4丁目9番7号 TEL:011-666-7896・FAX:011-688-5532	〒063-0003 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 TEL:011-600-2277・FAX:011-590-1543
	専任取引士	(株)パワー・ステーション	杉澤 逸人(石狩16796)	
	専任取引士	(株)パワー・ステーション 西28丁目店		山口 真由美(石狩17535)
	政令使用人 専任取引士	(株)パワー・ステーション 西18丁目店	政令使用人:澤崎 大貴 専任取引士:河野 倫華(石狩22608)	政令使用人:杉澤 逸人 専任取引士:杉澤 逸人(石狩16796)
専任取引士	(株)パワー・ステーション 西18丁目店		日並 真紀(石狩19924)	
宅建士氏名	(株)北海道真和エンタープライズ	鈴木 理恵(石狩19755)	長岡 理恵(石狩19755)	
専任取引士	(株)サンコーポレーション	中道 千尋(石狩22602) 島田 絵梨香(石狩22600) 豊島 亜実(石狩22703)		
R2/7	TEL・FAX	(株)A&Hカンパニー	TEL:0138-76-8500・FAX:0138-76-8099	TEL:L0138-53-6394・FAX:0138-53-6394
	所在地 TEL・FAX	(株)アイリスマーク	〒007-0842 札幌市東区北42条東15丁目2番20号 TEL:011-788-6033・FAX:011-776-6160	〒001-0018 札幌市北区北18条西4丁目1番10号 アイリスN18 4階 TEL:011-708-6600・FAX:011-708-6630
	政令使用人	(株)シティビルサービス札幌 ビタットハウス中島公園店	石井 亨	下妻 拓也
	専任取引士	(株)ライフプランマネージメント	沼 愛一郎(石狩20291)	佐藤 圭祐(石狩20250)
R2/6	専任取引士	(株)エアリ		舟木 雄介(石狩18515)
	専任取引士	(株)第一ビルディング 札幌支店	野田 国春(神奈川県111907)	
	免許番号	グッドネクスト(株)	石狩 (1) 8896	渡島(1)1209
	免許番号	グッドフィールド(株)	石狩 (1) 8922	渡島(1)1210
	免許番号	(株)マーシャルホーム	石狩 (1) 8924	大臣(2)8477
	代表者	三友鉄建(株)	澤井 育雄	小原 和己
	専任取引士 所在地 TEL・FAX	(株)オーエス	矢野目 絵美(石狩22379) 垂水 里絵(千葉73849) 〒064-0825 札幌市中央区北5条西25丁目1番27号 TEL:011-215-5016・FAX:011-215-5526	岡邊 泰二(石狩15929) 〒063-0814 札幌市西区琴似4条2丁目4番13号 TEL:011-676-8011・FAX:011-676-8011
	専任取引士	たいせつ総合サービス(株)		納口 清真(胆振867)
	専任取引士	(株)央新	佐川 俊(石狩19651)	平野 拓磨(石狩18891)
	専任取引士	(有)イトウホーム	川波 俊也(胆振1476)	
	所在地	(株)ビッグシステム 中央営業所	〒064-0804 札幌市中央区南4条西7丁目6番地 ビッググループ本社ビル 4階	〒064-0804 札幌市中央区南4条西7丁目6番地 ビッググループ本社ビル 5階
	専任取引士	(株)ビッグシステム 南郷18丁目店	森田 優花(石狩20478)	
専任取引士	(株)ビッグシステム 宮の沢店	加茂 隼人(石狩21533)	菅原 義樹(渡島1411)	

## 入会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R2/8	石狩 (1) 8940	(株)ビルドアップ	高佐 勇人	札幌市東区北42条東1丁目5-20BUIL.D.N42 2階
	石狩 (1) 8935	(株)アクアリース	中村 健太郎	札幌市西区山の手3条2丁目5番8号アクア山の手 3階
	石狩 (1) 8943	(株)ランド・ビジネス	西口 素弘	札幌市東区東苗穂9条3丁目4番18号
	石狩 (1) 8927	(株)MaSANO Vida	平野 昌の	札幌市西区西町南15丁目2-10
R2/7	石狩 (2) 7838	(株)シティビルサービス札幌 ビタットハウス北12条店	下妻 拓也	札幌市北区北12条西4丁目1-14
	石狩 (1) 8920	(株)アクティブ	勝部 高志	札幌市中央区南12条西6丁目1番35号
	大臣 (1) 9733	原宿不動産(株) 札幌支店	本多 理一	札幌市中央区南6条西7丁目3-5フロリッシュ6.7 407号
	石狩 (1) 8918	アフターマーケット(株)	北原 喜一郎	札幌市白石区東米里2124番地118
	石狩 (1) 8911	(株)リエステートジャパン	浅田 恭平	札幌市中央区南1条西13丁目4-55岩淵ビル 2階
	渡島 (1) 1218	(株)A&Hカンパニー	五十嵐 弘	函館市昭和2丁目22番6号
R2/6	石狩 (1) 8921	(株)エージェンパートナー	根本 卓帆	札幌市中央区南1条東2丁目11-1 ノーザンヒルズ大通東 9階
	石狩 (2) 8234	(株)北海道真和エンタープライズ 釧路営業所	竹中 琢磨	釧路市錦町5丁目3番地 三ツ輪ビル 5階
	石狩 (1) 8917	(株)リクラーウ	久保田 望	札幌市西区宮の沢2条4丁目1番4号
	石狩 (1) 8904	(株)T-try	森下 達矢	札幌市北33条西2丁目1-15 KANTINE H室
	後志 (1) 427	MHL TATE(同)	アンレイニ	虻田郡倶知安町字山田81番地7
	石狩 (1) 8906	(株)コネクト	林 秀樹	札幌市東区北42条東16丁目1番1号

## 退会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R2/7	渡島 (6) 892	(株)丸コ小林工務店	小林 攻	函館市日乃出町22番34号
R2/6	渡島 (6) 936	(株)小野建業	小野 勝治	北斗市中央1丁目2-5

コロナ  
緊急対策!!

プロジェクト1000

# PROJECT1000

北海道本部会員(本店)1000社を目指し

## 「入会金減額キャンペーン」 実施中!!

入会金 **80** 万円 [プラス 年会費(月割)]  
全日・保証・TRA・日政連  
4団体同時加入に限り

併済業務保証金分担金60万円含む

※なお、上記分担金60万円は退会時に、原則全額返金されます。

詳しくは北海道本部事務局

TEL011-232-0550 までご連絡ください!



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



公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

<http://hokkaido.zennichi.or.jp/>

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6-11-2 全日ビル2階  
地下鉄南北線「すすきの」徒歩5分 / 市電「資生館小学校前」徒歩1分

TEL.011-232-0550

FAX.011-232-0552

最新情報満載の  
ホームページも  
ご覧ください。

