

Rabby

ラビー

2020年
WINTER



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2年12月～令和3年2月】

開催月	開催日	行事名
12月	2日(水)	宅地建物取引士法定講習⑤札幌
	8日(火)	第9回理事会 一人暮らしのマナー講座(札幌国際情報高校)
	17日(木)	一人暮らしのマナー講座(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	20日(水)	一人暮らしのマナー講座(苫小牧東高校)
	26日(火)	第10回理事会
令和3年2月	25日(木)	宅地建物取引士法定講習⑥札幌

お知らせ

会費の納入について

令和2年度会費の納入期限は **令和2年12月31日(木)** です。
お忘れなく納入くださいますようお願いいたします。

北海道本部年末年始休業のお知らせ

休業期間 **令和2年12月29日(火)～令和3年1月4日(月)**

レインズシステム休止のお知らせ

令和3年1月4日運用開始となる次期レインズシステムへ各登録情報(物件情報、会員情報)等移行するにあたり、下記のとおり、レインズシステムが休止となります。

- レインズシステム(IP型ホームページ)休止期間/令和2年12月25日(金)23:00～令和3年1月4日(月)7:00 ※休止期間中IP型ホームページへのログインはできません。
- 次期システム稼働/令和3年1月4日(月)7:00～
- 指定流通機構への登録義務期間について**
指定流通機構への登録期間から除かれる休業日数として扱われます。※休止期間中の日数は、専属専任媒介契約(5日以内)、専任媒介契約(7日以内)の登録義務期間に含まれません。
- レインズシステム休止期間中の自動削除物件(賃貸物件(戸建・マンション)等)について**
システム休止期間中に自動削除される物件は、**令和2年12月25日(金)23:00までに変更処理等で更新**を行ってください。※自動削除とは、媒介契約日の更新や期限ではなく、レインズシステムの自動削除機能のことです。

登録物件圏域 所属機構	東日本圏域物件 売買物件・ 賃貸土地・事業用	東日本圏域物件 賃貸住居用 (戸建て・マンション)	中部圏域物件 売買物件・ 賃貸土地・事業用	中部圏域物件 賃貸住居用 (戸建て・マンション)
東日本会員	180日	30日	92日	92日

ユーザーID・パスワードの保管について【重要】(新レインズシステムへ最初のログイン時の注意事項)

新レインズにログインする際に、旧レインズでブラウザに保存したユーザーID・パスワードは新システムに引き継がれません。**2021年1月4日以降、最初に新レインズシステムにログインする際には、再度ユーザーID・パスワードを入力していただくこととなりますのでご注意ください。**

また、現在利用しているユーザーID・パスワードは、大切に保管していただきますよう、よろしくお願い申し上げます(会員の皆様は、ユーザーID及びパスワード管理基準に基づき、ユーザーID及びパスワードを適切に管理することとなっております)。

ユーザーID及びパスワードがご不明な方は、こちらからお問い合わせください。

<https://support.zennichi.net/>



CONTENTS

2 研修会／講習会

令和2年度 法定義務研修会 eラーニング研修のお知らせ
宅地建物取引士法定講習 開催日程

3 Information

クリーンキャンペーンを実施しました
道央ブロック 室蘭意見交流会

コラム アイデア収納術

冷蔵庫整理のコツ

4 不動産・建築に関する法律コラム 法律相談

いわゆる「会社の買い取り」と借地権譲渡

5 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。



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。

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

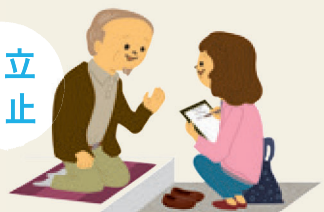
雪

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





〔 令和2年度 法定義務研修会 eラーニング研修のお知らせ 〕

今年度の法定義務研修は、11月19日付でFAX等にてお知らせした通り、集会ではなくeラーニングで実施しております。

すでに受講はお済みですか？



実施期間	令和2年12月1日(火)～12月31日(木)
第1部	「不動産取引における紛争事例と解決のポイントⅡ」 講師：海谷・江口・池田法律事務所 弁護士 江口 正夫氏
第2部	「2020年度税制改正のポイント」 講師：上野雄一税理士事務所 税理士 上野 雄一氏

上記実施期間中、「ラビーネット」にアクセスし、「全日保証eラーニング研修」のコンテンツから講義動画をご視聴いただけます。



※「ラビーネット」URL <https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/> ※受講するにはラビーネットのIDとパスワードが必要となります。

〔 宅地建物取引士法定講習 〕

令和2年度第3回宅建士法定講習を9月16日(水)かでの2・7で、第4回講習を10月23日(金)サン・リフレ函館(函館市)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を熱心に聴講され、第3回45名、第4回9名の受講者が新しい取引士証の交付を受けました。



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)
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

※次年度につきましては、4月(函館)・5月(札幌)・8月(札幌)・10月2回(札幌・函館)・1月(札幌)・3月(札幌)の全7回を予定しております。詳細日程が決まり次第、ホームページ等にてご案内いたします。

※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。

クリーンキャンペーンを実施しました 令和2年10月1日

報告

令和2年10月1日(木)16時より、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。開催に際して市下順紀組織委員長が挨拶し、クリーンキャンペーン担当の藤井善貴組織委員から説明の後、法被を着て、4班編成で全日ビル前から東西・南北に分かれて周辺の歩道や花壇内のゴミ拾いを行いました。曇天ではありましたが、気持ちよくゴミ拾いを行うことができました。24名のご参加の皆様、大変お疲れ様でした。

なお、今回はNPO法人北海道市民環境ネットワーク「きたネット」主催の「ラブアース・クリーンアップin北海道2020」に協賛をして実施いたしました。



道央ブロック 室蘭意見交流会 令和2年10月30日

報告

室蘭市生涯学習センターきらん(室蘭市)において、道央ブロック室蘭意見交流会を開催し、10社14名が参加しました。

水戸喜則道央ブロック長の挨拶、参加者の自己紹介の後、来年度の道央ブロックの活動方針やコロナ禍における不動産市況の情報交換など市下順紀組織委員長も交え、大変有意義な会になりました。



アイデア収納術

冷蔵庫整理のコツ

年末に向けクリスマスやお正月、豪華なお料理が食卓に並ぶ季節となりますが、冷蔵庫の中もギューギューになってしまう季節でもあります。

冷蔵庫の中に仕舞いこんで、気づけば食材を腐らせてしまう事もしばしば。食材を腐らせて捨てるという事は、お金を捨てているのと同じ事です。もったいないので、これを機に一度見直してみましょう。

そして冷蔵庫って意外に簡単です。食品は賞味期限・消費期限があるので仕分けがしやすいのです。

ここでいつもの整理収納の基本は簡単3ステップ

STEP 1 必要/不必要な食材を分ける

冷蔵庫の中の食材を一度出し、「食べられる」「食べられない(消費期限が過ぎている・腐っている)」を分けましょう。

STEP 2 グループ化する

- 食品カテゴリーでグループ化
例)野菜・お肉・調理済み常備菜・冷凍するものなど。
- 朝・昼・夜ごはんでグループ化
例)朝ごはん・昼ごはん・夜ごはん・お弁当など。



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 3 収納する

「STEP 1」「STEP 2」を行ってからやっと収納です。収納方法は、使用頻度が高いものほど取り出しやすい位置に収納します。例えば、夜ごはんをしっかりと作るご家庭であれば、「夜ごはんグループ」を一番取り出しやすい中央に収納します。



お弁当や夜ごはんの常備菜を3日分作りました。



わが家はお弁当の準備などで朝が忙しいので、朝ごはんとお弁当グループを中央に。



冷凍庫は、小分けして日付を記し、「新しいものの補充は左側から」「使うときは右から」などルールを。長期保存を避けられ、おいしい期間に食べることができます。





今回のテーマ

いわゆる 「会社の買い取り」と 借地権譲渡

1

先日、ある宅建業者の方から、札幌市内で借地し、その土地上で自ら建物を建築して飲食店を営業している会社を買い取りたいが、注意すべきことはあるかとの質問を受けました。

地主から地代増額請求を受ける可能性や借地契約終了時に立退料がどうなるかなどの問題もありますが、今回は、「会社の買い取り」が借地権譲渡に該当するか、という点に絞ってお話します。

2

借地上の建物を購入する場合、建物だけでなく借地権も併せて購入することになります。借地権の無断譲渡は民法上禁止されていますし、おそらく、借地契約書でも禁止されています。

無断譲渡が禁止されているということの具体的な意味は、無断譲渡がなされると地主は借地契約を解除することができ、その結果、**土地上の建物を取去したうえ土地を明け渡せと要求する権利がある**ということです。

そのため、借地権譲渡をする前に、地主に承諾をもらう（この場合、更地価格の5～10%程度の承諾料を支払うのが通常です）か、あるいは、地主の承諾が得られないのであれば、裁判所に「地主の承諾に代わる許可」をもらう（この場合も、更地価格の5～10%程度の承諾料を支払うことになります）必要があります。

3

では、会社の買い取りは、借地権の無断譲渡になるのでしょうか。会社の買い取りとは、法的には、持ち分（株式会社なら株式）の購入と役員の変更のことで、オーナー及び役員（のほぼ）全員が変わります。

最高裁平成8年10月14日判決は、会社の買い取り事案において、**持ち分及び経営者の交代があっても法人格の同一性が失われないから借地権譲渡には該当しないこと**、このことは借地権者が小規模・閉鎖会社であっても同様であるとの判断をしました。

4

それでは、借地契約書に、「賃借人の株式譲渡、役員変更等により、賃借人が契約当時と実質的に企業の同一性を欠くに至った場合、これを借地権の譲渡とみなし、事前に地主の承諾を要する」との特約がある場合はどうでしょう。

東京地裁平成18年5月15日判決は、建物賃貸借に関する事案ですが、賃貸借契約解除が認められるか否かの判断基準は、会社の買い取りにより**賃貸人と賃借人の間の信頼関係が破壊されるか否か**であることを示したうえで、信頼関係破壊の有無の判断要素として重要なのは、**賃料の支払いと賃貸目的物の使用形態の2点において状況の変化があるか**である旨、判断しました（従業員の変更は判断要素とはしませんでした）。

5

以上③④のとおり、①の相談に対する回答は、**地代を確実に支払い、飲食店営業を継続する限り、地主は借地契約を解除できない**、というものになります。

諸変更事項／入退会

辞任退任

年/月	変更事項	商号	変更後	変更前
R2/11	所在地	(株)NRK・TANIO札幌支店	〒001-0015 札幌市北区北15条西4丁目2番16号 NRK札幌ビル501号室	〒060-0006 札幌市中央区北6条西13丁目2番1号 ライオンズプラザ植物園1階
	TEL・FAX	(株)エステー	TEL:011-827-7630・FAX:011-827-7632	TEL:011-301-3787・FAX:011-301-3788
	専任取引士	(株)アパートマンションハウス		齋藤 司(石狩13983)
R2/10	商号	ユニオンプライト(株) オンラインセンター	ユニオンプライト(株) オンラインセンター	ユニオンプライト(株) 札幌駅前店
	所在地	〒060-0062 札幌市中央区南2条西7丁目4番1号 第7松井ビル4階4-C	〒060-0062 札幌市中央区南2条西7丁目4番1号 第7松井ビル4階4-C	〒063-0811 札幌市西区琴似1条2丁目5-3 ハシモビル1階
	所在地	(株)Terrace Home	〒007-0843 札幌市東区北43条東8丁目1-5	〒001-0915 札幌市北区新琴似町574番2号
	TEL・FAX		TEL:011-299-7222 FAX:011-299-7220	TEL:011-788-7673・FAX:011-788-7683
	政令使用人	(有)エフ・コーポレーション ビッグ琴似中央店	佐々木 正則	伊藤 資範
	専任取引士	(有)エフ・コーポレーション	伊藤 資範(石狩22077)	伊藤 資範(石狩22077)
	専任取引士	(株)北海レジデンス	小西 由佳(石狩22824)	佐々木 正則(石狩17673)
	所在地	(株)プラス	〒064-0822 札幌市中央区北2条西25丁目1-2 管財ビル2階	〒001-0023 札幌市北区北23条西3丁目2-20 ダイアパレス北23条202
	所在地	(株)ジャパン	〒064-0914 札幌市中央区南14条西14丁目2番32号	〒064-0951 札幌市中央区宮の森1条6丁目5番15号
	TEL・FAX		TEL:011-699-5788・FAX:011-699-5878	TEL:011-613-5050・FAX:011-613-5058
専任取引士	たいせつ総合サービス(株)	佐々木 晴(胆振1047) 吉田 隆生(胆振51)	大須賀 裕(石狩7600)	
専任取引士	(株)アパートマンションハウス	工藤 鋼三(石狩6228)		
所在地	(株)タートル	〒085-0057 釧路市愛国西1丁目2番5号	〒085-0052 釧路市中園町23番6号	
TEL・FAX		TEL:0154-38-7800・FAX:0154-38-7801	TEL:0154-22-2500・FAX:0154-22-3900	
所在地	(有)ライジング	〒064-0811 札幌市中央区南11条西20丁目4番21号	〒064-0809 札幌市中央区南9条西16丁目2番22号	
専任取引士	(株)オーエス	小松 弓子(石狩22614)	垂水 里絵(千葉73849)	
所在地	紀の國建設(株)	函館市昭和1丁目3番8号	函館市昭和2丁目15-3	
所在地	(株)ユニバーサルプランニング	〒062-0052 札幌市豊平区月寒東2条17丁目1番45号 プラザKTM92	〒062-0903 札幌市豊平区豊平3条11丁目2番27号 こまねビル1階	
TEL		TEL 011-374-4454	TEL:011-376-5533	
専任取引士	(株)アパートマンションハウス 平岸店		齋藤 司(石狩13983)	
専任取引士	(株)アパートマンションハウス		白川 由美子(石狩18228)	
商号	(株)店舗マネージメント	(株)店舗マネージメント	(株)ハウスマネージメント	
所在地	〒064-0807 札幌市中央区南7条西3丁目7-16 千両ビル4階	〒064-0804 札幌市中央区南4条西4丁目1 ススキノラフィア8階		
政令使用人	(株)ジェイ・エス・ピー・ネットワーク 札幌駅前店	鈴木 宏和	丸岡 由和	
専任取引士		鈴木 宏和(石狩15759) 植木 佑哉(石狩22805)	丸岡 由和(宮城11539)	
政令使用人	(株)アプコ・コーポレーション 千歳店	谷 統	松田 直也	
専任取引士		谷 統(石狩21565)	松田 直也(石狩15059)	
代表者	(株)アプコ・コーポレーション	松田 直也	松田 節子	
TEL		TEL:0123-33-1001	TEL:0123-33-4881	
専任取引士	(株)エムズ 白石店	中村 幸子(石狩18448)	渡邊 昇(石狩14812)	
所在地	創和リビングサービス(株)	〒062-0020 札幌市豊平区月寒中央通9丁目1-5	〒062-0020 札幌市豊平区月寒中央通3丁目3-18	
所在地	(株)MORI-ZO	〒001-0018 札幌市北区北18条西3丁目1-18 LEE北18条ビル3階	〒060-0042 札幌市中央区大通西13丁目4番地120 ジェネシビル5階	
FAX		FAX:011-596-0048	FAX:011-522-7802	
所在地	(株)エフズライフ ホームメイトFC平岸店	〒062-0932 札幌市豊平区平岸2条9丁目1-23 アムール平岸101	〒062-0934 札幌市豊平区平岸4条8丁目1-1 マンション酒井1F	
所在地	(株)アクアリース	〒063-0870 札幌市西区八軒10条東4丁目2番18号 アクア八軒東ビル2階	〒063-0003 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	
TEL・FAX		TEL:011-738-2985・FAX:011-738-7082	TEL:011-699-6558・FAX:011-699-6331	
所在地	(株)小野寺住設	〒041-0806 函館市美原3丁目1-5	〒041-0806 函館市美原1丁目22-9	

入会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R2/11	石狩 (2) 8169	(株)オチアイ ハウスドゥ!札幌手稲富丘店	落合 涼平	札幌市手稲区富丘3条2丁目10-45
	石狩 (1) 8957	成田屋(株)	成田 悟	札幌市東区北20条東6丁目1番16号 フローレスSASAKI 1階
	石狩 (1) 8972	(株)中心街ビル	小田 征洋	札幌市中央区南2条西4丁目11番地
	石狩 (1) 8975	(同)MMアセット	三橋 実	札幌市豊平区美園9条8丁目3番3-403号
	石狩 (1) 8977	(株)Travagent	梅木 資秀	札幌市西区琴似4条6丁目1-12
	後志 (1) 431	(同)Niseko Trading	ケイ ポール ジョン	虻田郡倶知安町北1条西1丁目11
	石狩 (1) 8974	(株)アクト	河村 直樹	札幌市南区川沿5条2丁目7番18号
	石狩 (1) 8970	(株)田西会館	内海 太郎	石狩郡当別町弥生1091番地
	石狩 (1) 8968	(株)さっぽろゼロはうす	荻原 俊徳	札幌市北区新川4条11丁目8番20号
	石狩 (1) 8965	(株)i Creations	斎藤 祐太	札幌市中央区南6条東2丁目4-1
	渡島 (1) 1221	(株)ホーム住工	堀井 仁	函館市美原4丁目2番20号
	石狩 (1) 8967	(株)ランドマネージ	高橋 範寿	札幌市豊平区豊平3条8丁目1番26号 ヌーベルアーバンシティ3階
	石狩 (1) 8966	(株)LIV STYLE PRODUCE	川端 基英	札幌市中央区界川1丁目8番2号
	石狩 (1) 8964	(株)高橋不動産	高橋 洋樹	札幌市中央区大通西12丁目4-78 WEST12ビル3階
	石狩 (1) 8963	池田建総(株)	池田 邦晴	千歳市みどり台南1丁目9番2号
石狩 (1) 8962	(同)アセット・プラス	山下 望美	札幌市白石区本郷通4丁目北1番19号	
大臣 (2) 8077	(株)ハウスドゥ 大通西店	岩月 達也	札幌市中央区南1条西9丁目1番地15 井門札幌S109ビル6階F号室	
日高 (1) 44	(株)マルセイ	武藤 拓也	浦河郡浦河町東町うしお1-9-3	
石狩 (1) 8956	(同)菊田建材	神沢 利和	札幌市西区西野8条3丁目2-8	
石狩 (1) 8941	(株)タイアップカンパニー	山科 晴美	札幌市白石区東札幌2条3丁目7番31号 クロダビル3階	
十勝 (1) 771	(株)いいね不動産	田中 憲吾	帯広市緑ヶ丘7丁目2番地 ココナンデ商店街G号	
石狩 (1) 8953	(株)シンセイトラスト	早見 和紀	札幌市清田区里塚3条1丁目21-1	
石狩 (1) 8903	(株)ゆれるは	塚田 歩	札幌市中央区宮の森2条17丁目1番5号	
石狩 (1) 8950	(株)グローバルホーム	工藤 栄三	札幌市中央区南19条西6丁目1-1	
石狩 (1) 8954	(株)ARC LIVES	平野 拓磨	札幌市豊平区平岸2条11丁目4-15 コスモガーデン102	
石狩 (1) 8938	(株)サンサポートサービス	小関 雄作	札幌市北区北16条西4丁目2番26号	
上川 (1) 1261	(株)オオヤマ建設	大山 守	旭川市3条通1丁目1640-31	
石狩 (1) 8937	(株)プラチナステージ	木之内 一志	札幌市手稲区手稲本町2条2丁目4-20	
石狩 (1) 8942	(有)相澤建設	相澤 邦彦	石狩市花川南1条1丁目9番地	
石狩 (1) 8919	(同)FutureEstate	小澄 健士郎	札幌市西区二十四軒3条4-6-7 第三栄輪ビル2階A室	

退会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R2/11	渡島 (9) 693	(有)五稜宅建	坂元 四雄	函館市中道1丁目35-14
	石狩 (1) 8708	(株)トータルホームサポート	早川 ひかる	札幌市中央区南9条西3丁目2-17 パークビル2F
R2/10	石狩 (3) 7190	(有)ニックス	高橋 良郎	札幌市白石区米里4条1丁目6-30
R2/9	石狩 (3) 7380	(有)北武建企	土蔵 知恵朗	札幌市中央区南5条西1丁目1番地23 北一ビル3階



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!!

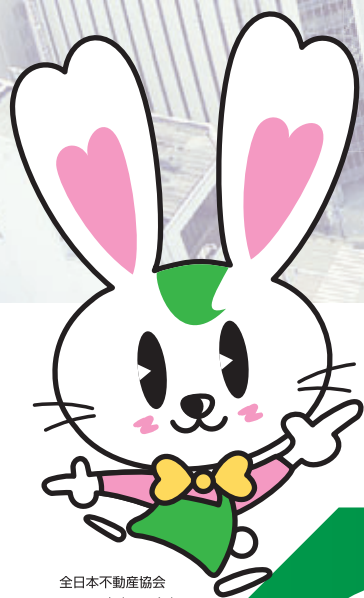
入会金 **80** 万円 [プラス 年会費(月割)]
全日・保証・TRA・日政連
4団体同時加入に限り

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。