

Rabby

ラビー

2024年
SPRING

特集 不動産しっとくコラム vol.7

都市の再開発を支援

不動産・建築に関する法律コラム 法律相談

売主宅建業者の契約不適合責任

「全日ほっかいどう」「Rabby」

通算
200号
記念号



マスコットキャラクター
ラビーちゃん®

TRA会員感謝祭

ミラクルひかる & サンプラザ中野くん

スペシャルライブ

SPECIAL LIVE

ミラクルひかる



令和6年

5月24日(金)

各団体の総会・年次大会終了後 開演

会場

札幌パークホテル

3F パークホール [札幌市中央区南10条西3丁目1-1]

主催：一般社団法人全国不動産協会北海道本部

費用

正会員 1名 無料 (代理出席可)

正会員以外の参加者 8,000円(税込)

※正会員の出席数確定後定員に余裕がある場合同伴者の参加を受付ます。
詳細は別紙TRA会員感謝祭のご案内をご覧ください。

当日スケジュール 15:30 定時総会受付 16:30 開会

プログラムの都合上総会開会以降の入場はお断りする場合がありますので
必ず16:30までにご入場下さい。



本件に関するお問い合わせ

全日事務局【担当:長瀬】

TEL011-232-0550

CONTENTS

1 期首のご挨拶

北海道本部 横山 鷹史 本部長

2 Rabby200号のあゆみ

- ・広報誌200回記念号 編集後記
- ・全日ほっかいどう題字の変遷
- ・Rabby200号の歴史

7 特集 不動産しつとくコラム vol.7 都市の再開発を支援

9 information

- 道南ブロック 新年交礼会
- 道央ブロック 新年交流会
- オホーツク地区部会 新年交礼会・名刺交換会
- 全日北海道青年部会 第3回定例会新年会 兼情報交換会
- 全日北海道青年部会 第4回定例会
- 全日北海道道南ブロック青年部会 第4回定例会
- 道南ブロック 不動産“なんでも”相談会in函館
- 札幌市マチトモイベントタイアップ不動産無料相談会
- 道央ブロック 社会福祉協議会へ寄付

12 不動産・建築に関する法律コラム 法律相談 売主宅建業者の契約不適合責任

13 諸変更事項／入退会

表4 法定義務研修会／宅地建物取引士 法定講習

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



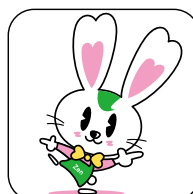
お知らせ

新入会員紹介キャンペーン実施中!

会員の皆様より入会希望者をご紹介いただくと1社につき3万円分の商品券を差し上げております。詳細は事務局(TEL.011-232-0550)までお問い合わせください。

全日北海道アプリのリリースについて

全日北海道本部アプリをリリースいたしました。下記のQRコードを読み取り、アプリのインストールをお願いいたします。



期首のご挨拶

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



会員の皆様には日頃から協会運営に関し深いご理解と多大なるご協力をいただいておりますことに、心より感謝申し上げます。

昨年は5月より新型コロナウイルスの感染症法上の位置付けが5類に移行したことを契機に、企業活動や消費行動が活発化し、景気回復の兆しが見えてきた1年となりました。北海道本部では、新たな執行部体制の下、『最小の労力で最大の成果を!』をスローガンに掲げ、これまで培ってきた運営のノウハウを活かし、オンライン会議の導入、会議資料の電子化、ファックス送信からメール配信への移行、公式アプリのリリースなど基本方針に沿った本部運営を実践してまいりました。

そこでこの度の200号目の「Rabby」発行にあたり、慣例に従いご挨拶を兼ねて令和5年度のご報告と令和6年度の方針の一部をご紹介します。

まず、役員改選期であった令和5年度の定時総会では、総会後の懇親会にモノマネ芸能人3名（坂本冬休み様、ねんね様、あいかわい翔様）を招聘し、一夜限りのスペシャルショーをお届けし、多くの会員の皆様からご好評をいただきました。そして、役員・委員合同会議を経て、会員増強、会計業務の最適化、更なる業務負担の軽減、地方組織の活性化の4点を柱とする令和5・6年度執行部運営方針をまとめました。

具体的には道南、道央、道北の3ブロック、オホーツク、後志、道東の3地区部会において、地域の特色や所属会員の声を重視した研修会などを実施し、又会員間の交流促進に向けては、猛暑が続いた昨夏に納涼会を初めて企画したほか、全国不動産会議栃木県大会において入会3年以内の会員への参加助成を拡充し、過去最多の65名の方々にご参加いただくことができました。

令和4年度より取り組んでいるDXの徹底活用については、入会や会員情報変更などの手続きがサイト上からの電子申請により24時間受け付け可能となり、加えてオンライン会議の積極的な活用等によって運営に関わる全ての人々の物理的並びに精神的な負担軽減を図ってまいりました。また、全国に先駆けてスマートフォン用の「全日北海道本部アプリ」をリリースし、協会情報を迅速に会員の皆様にお伝えできる環境を整備

いたしました。

令和6年度につきましては、来る5月24日（金）に定時総会を控えておりますが、総会と懇親会の会場を同一とし、費用削減に努めるとともに、前回好評だった懇親会を更にアップグレードさせた会員感謝祭（本誌巻頭の告知参照）を企画し、皆様に楽しんでいただける有意義な時間の提供を心がけて準備しております。

また、入会促進対策としては2年目を迎えるサポート90をさまざまな媒体を通じてアピールし、認知度をより高めていくとともに、北海道行政書士会など土業の方々には変更等に関する代理申請制度を含めて周知を行い、各方面に対し入会のメリットを訴求し、会員増強を図ってまいります。さらにゴルフ大会など交流・親睦機会の拡充を図るほか、11月に佐賀県にて開催する全国不動産会議への参加助成も、例年以上に充実した予算を策定し、皆様のご参加をお待ち申し上げております。

一方で、更なる効率化と持続可能な会務運営に向け、引き続きDXを推進し、紙資料の電子保存化や会議資料のペーパーレス化などを通じて事務局の労働環境改善を目指していく事にも注力してまいります。また、アプリは単に一方通行の情報ツールでなく、双方向のコミュニケーションツールとしても活用できるよう更にブラッシュアップしていく予定を立てております。このほか、働きやすい職場環境の構築や省エネルギー化に向けて全日ビルの二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金を活用した大規模修繕も計画を進めております。

以上引き続き、会員サービスの向上と業務の合理化を追求しながら会務運営に努めてまいりますので、会員の皆様の一層のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、本誌は昭和55年12月の創刊から44年の歳月を経て200号という節目を迎えました。北海道本部の礎を築き、協会の発展に多大なご貢献をいただいた先達の方々に厚く御礼を申し上げるとともに、会員の皆様をはじめとする関係者のご支援に心からの感謝を申し上げたいと存じます。新年度における皆様のご多幸と、ご健勝を心より祈念申し上げ、期首のご挨拶とさせていただきます。

Rabby200号のあゆみ



広報誌200回記念号 編集後記

この度、全日北海道本部の広報誌「Rabby」は今号で第200号を迎えました。昭和55年の創刊号から足かけ44年となります。ここに記念号を発刊できますことを嬉しく思い、ご協力いただいた皆様に心より感謝いたします。

広報誌第1号は「全日ほっかいどう」として、当時の会長である野田卯一氏に題字を揮毫いただくとともに、昭和55年9月16日に開催した「不動産保証協会北海道支部設立総会」にもご出席いただき、その模様について大きくとりあげました。全日の兔のマークは野田卯一氏の卯にちなんだものとされております。

そして「Rabby」は時の広報委員が会員の皆さまに何度も読み返してもらえること、公共施設に配架いただけるよう、飽きのこない、為になるものを目指し編集してまいりました。

また、現在は宅建業に資する内容、最新のトピックを多く盛り込んでおりますが、協会の会活動も掲載しておりますので、本誌を手にとっていただき、皆さま自身が入会した際に受けた研修会、参加した親睦会等について懐かしく思っただき、また全日の行事に出席してみようといった気持ちになっていただく契機となれば幸いです。

これからも協会活動やコラムなど、多くの皆さまに興味を持っていただけるよう担当委員一同力を尽くして参ります。

最後となりますが、本誌が今後300号、400号と発行できることを切に願うとともに、これまで広報誌に携わっていただいた全ての人に感謝申し上げ、200号目の「Rabby」をお届けします。

編集長（組織・広報委員長） 新井田 政人

全日ほっかいどう題字の変遷



ほっかいどう

揮毫／野田 卯一 会長(1～79号)

全日ほっかいどう

揮毫／瀬尾 索夫 北海道本部長(123～144号)

全日ほっかいどう

揮毫／細井 正喜 北海道本部長(145～174号)

全日ほっかいどう

揮毫／横山 鷹史 北海道本部長(175～177号)



創刊号

昭和55年12月10日発行
(社)不動産保証協会北海道支部設立申請および(社)不動産保証協会北海道支部の設立総会
支部長に石垣睦夫氏が就任



3号

昭和56年6月1日発行
第1回(社)全北海道本部・(社)保証北海道支部通常総会



5号

昭和57年1月20日発行
昭和56年12月函館地区部会の結成
初代部会長に貝沼昌夫氏就任



6号

昭和57年3月31日発行
全日本不動産流通センター設立



21号

昭和60年6月20日発行
全北海道本部創立15周年・保証北海道本部創立5周年記念式典



24号

昭和61年6月20日発行
第6回全北海道本部・保証北海道本部通常総会 本部長に大野直司氏を選出



25号

昭和61年10月20日発行
事務局が大通バスセンタービル2号館3階に移転(中央区南1条東2丁目6)



26号

昭和62年1月20日発行
1月1日より手付保証事業開始



33号

昭和63年10月20日発行
第24回全国不動産会議を札幌で開催
テーマ「信頼産業を目指して」600名が参加



34号

平成元年1月20日発行
平成元年10月北見地区部会設立



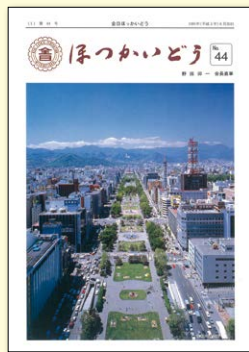
40号

平成2年6月20日発行
北海道不動産流通機構(北海道レインズ)が本格稼働



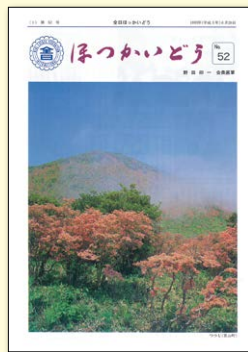
41号

平成2年10月20日発行
全北海道本部創立20周年・保証北海道本部創立10周年記念式典



44号

平成3年6月20日発行
表紙カラー冊子にリニューアル



52号

平成5年6月20日発行
函館地区部会が函館支部に昇格
第1回通常総会および支部昇格記念祝賀会の開催



66号

平成7年11月20日発行
全北海道本部創立25周年・保証北海道本部創立15周年記念式典記念講演「日本経済復興への戦略」舩添要一氏



78号

平成9年10月20日発行
消費税改正に伴う報酬額の改正について周知



83号

平成10年8月5日発行
広報誌サイズをA4版に変更



85号

平成11年1月20日発行
仲山幸輝氏が全北海道本部・保証北海道本部に就任



88号

平成11年2月苫小牧地区部会設立



95号

平成12年10月20日発行
苫小牧地区部会が胆振地区部会へ名称変更



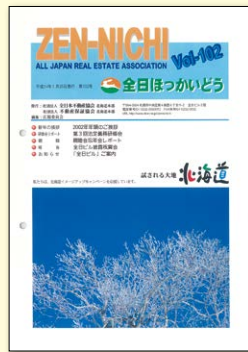
99号

平成13年7月1日発行
第21回(社)全日北海道本部・(社)保証北海道本部通常総会 本部長に瀬尾素夫氏を選出、函館支部20周年記念式典



100号

平成13年9月30日発行
「全日ほっかいどう」100号のあゆみ、全日ビルの誕生(中央区南4条西6丁目11-2、10月16日業務開始)



102号

平成14年1月25日発行
全日ビル披露祝賀会



131号

平成20年10月発行
第44回全国不動産会議北海道大会「自然と人との共存育む北の大地〜奮い起こそう先人の開拓者魂〜」、1500名余りが参加



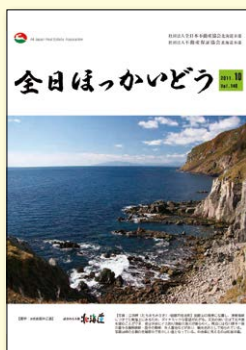
141号

平成22年10月発行
全日北海道本部創立40周年・保証北海道本部創立30周年記念式典パネルディスカッション「北海道を取り巻く不動産の現状と今後について」、道央支部創立総会



144号

平成23年6月発行
第31回全日北海道本部・保証北海道本部通常総会 本部長に細井正喜氏が就任



146号

平成23年10月発行
函館支部30周年記念式典、会館建設地鎮祭



147号

平成24年1月発行
本部長と語る会、不動産保証協会が公益社団法人に移行



151号

平成24年10月発行
全日北海道本部と札幌市がまちづくりに関する協定締結



153号

平成25年4月発行
全日本不動産協会が公益社団法人に移行、全日本不動産学院の開設



158号

平成26年春発行
台北市不動産仲介經紀商業同業公會が北海道本部を表敬訪問



160号

平成26年夏発行
宅地建物取引主任者から宅地建物取引士に名称変更、函館支部と道央支部が函館ブロックと道央ブロックに名称変更



169号

平成28年6月発行
札幌市と空家等の流通促進に係わる連携協定締結



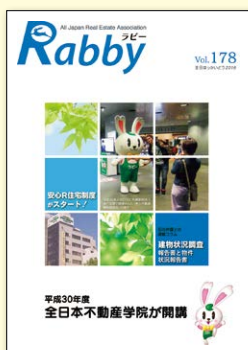
170号

平成28年夏発行
全日北海道・不動産相談センター開設



174号

平成29年6月発行
第37回全日北海道本部・保証北海道本部通常総会 横山廣史氏を本部長に選出



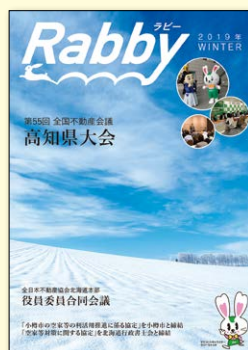
178号

平成30年発行
広報誌名を「全日ほっかいどう」から「Rabby」に変更、フルカラー冊子に



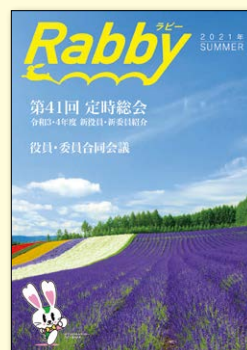
183号

令和元年秋発行
北海道小樽高等支援学校において植松電機社長・植松努さんの講演「どうせ無理」をなくしたい!!」&紙ロケットを製作し、打ち上げをおこなう「ロケット教室」



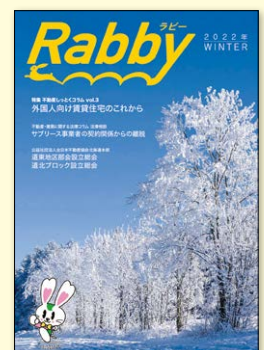
184号

令和元年冬発行
後志地区部会設立総会(令和元年10月)



190号

令和3年夏発行
令和3年8月本店会員1000社達成



194号

令和4年冬発行
道東地区部会(令和4年6月)並びに道北ブロック(令和4年8月)設立総会



都市の再開発を支援

～所有者の返答がない場合、土地境界は立ち会いなしでも確定へ～

登記所に備わっている地図の中には、明治時代のもが多く、その不正確さが問題になっていました。そこで、1951年(昭和26年)から「地籍調査」が続いていますが、所有者と連絡が取れずになかなか調査が進まない事例も報告されています。そのような中、国土交通省は、一定の手続きを経れば、連絡が取れない所有者が立ち会わなくても測量結果が登記簿に反映できるようにする仕組みの整備に取り組んでいます。

地籍調査とは。

地籍調査は国土調査法に定められている調査で、国土交通省が所管する国土調査のひとつです。調査では、土地の所有者、地番、土地利用の現況のほか、境界の確認や面積の測量を実施。つまり、登記所にある古い記録を現況に合わせて更新する作業となります。

地籍調査が実施されていれば、登記手続が簡素化されるだけでなく、費用負担の軽減が期待できます。また、再開発時には、調査がされているかないかで、その事業計画に大きな差が出ることになります。さらに、災害発生後、地籍調査が実施されている土地はスムーズに復興へつなげることができます。

地籍調査が進んでいないことの問題点。

地籍調査が進んでいないと、用地取得までの調整に相当の時間がかかることになり、再開発へ影響を及ぼすことになります。最近では、2023年(令和5年)に開業した、「麻布台ヒルズ」(東京都港区麻布台一丁目・虎ノ門五丁目・六本木三丁目に所在する複合施設)の事例があります。このエリアには、かつて日本郵政グループの飯倉ビルがあったほか、「我善坊谷」と呼ばれる窪地には住宅街や商店が並んでいました。ここは地籍調査が終わっていない地域だったため、所有者や境界の確定までに約10年を要したそうです。

一方、地籍調査が進んでいるエリアでは、事業計画を短縮できるなどのメリットがあります。東日本大震災で被害のあった岩手県釜石市では、市街地復興まで約1年の事業短縮ができたそうです。



地籍調査の進捗率。

市区町村が主体となって調査が行われますが、ここでは都道府県別の進捗率を見ていきましょう。全国平均は52%となっていますが、北海道は平均を上回る62%という結果です。エリア的な特徴も見られ、進捗率が比較的高いのは、北海道、東北、九州。低いのは、関東、中部、北陸、近畿となっています。都市部で調査が進んでいない要因としては、区画の細かさや複雑な権利関係などが挙げられます。なお、最下位の京都府に関しては、「災害が少ない」、「再開発事業が少ない」という点から、積極的に取り組んでいないということが考えられます。

ちなみに、約7%の市区町村は未着手です。また、過去には調査をしていますが現在は休止中という市区町村が約13%あり、現状約20%が地籍調査を実施していない状況です。

地籍調査進捗率(2022年度(令和4年度)末時点、2023年(令和5年)6月調べ)

●進捗率上位

	都道府県名	進捗率(%)
1	佐賀県	99
2	沖縄県	98
3	青森県	93
4	宮城県	89
5	岩手県	86
6	熊本県・香川県	85
7	岡山県	84
8	愛媛県	82
9	鹿児島県	80
10	福岡県	76

●進捗率下位

	都道府県名	進捗率(%)
38	山梨県	31
39	兵庫県	30
40	富山県	29
41	栃木県・東京都・静岡県	25
42	千葉県・岐阜県	18
43	神奈川県・石川県	15
44	福井県	14
45	愛知県・滋賀県・奈良県	13
46	大阪府・三重県	10
47	京都府	8

全国平均は52%。北海道は全国で16番目の進捗率

地籍調査を円滑に進めるための整備内容について。

現行において、地籍調査で境界や面積を確定するには、所有者の立ち会いや図面確認が原則必須となっています。しかし、所有者と連絡が取れないケースも多く、そこで調査が一旦ストップしてしまうことになっていました。そこで国土交通省は、境界や面積などを定めやすくするために、土地の所有者と連絡が取れなくても測量結果が反映できるように整備を進めています。

●再開発における地籍調査の流れ

< 現 行 >

- 1 事業計画
- 2 住民へ説明会
- 3 所有者立ち会いのもと、境界の現地調査を実施
- 4 地籍測量
- 5 図面閲覧、確認
- 6 登記所へ送付
- 7 登記簿の修正、地図設置

< 検討されている改正案 >

- 1 事業計画
- 2 住民へ説明会
- 3 所有者立ち会いのもと、境界の現地調査を実施
- 4 地籍測量
- 5 図面閲覧、確認
- 6 登記所へ送付
- 7 登記簿の修正、地図設置

▶下線部は、所有者へ通知することで確認済みとみなすようになります。具体的には、立ち会い依頼を3回程度通知。返信や連絡がなければ、測量図などを送付します。さらに20日間経っても反応がない場合は、「境界を確認した」とみなすことを想定しています。なお、所有者不明の土地においては、市区町村と法務局の協議で境界を確定させる手続きを活用します。

今回ご紹介した仕組みは、2024年度中に整備予定。また、航空機からレーザー照射によって測量する方法なども提案し、特に都心部などの進捗率鈍化に歯止めをかけようとしています。なお、2025年度末の全国平均の目標は57%と定めているとのこと。約70年続けられてきた調査ではありますが、今後の見直しにも注目していきたいところです。

※掲載の内容は2024年3月現在のものです。

道南ブロック新年交礼会

令和6年1月26日(金)

道南ブロックは1月26日(金)、ベルクラシック函館(函館市)にて新年交礼会を開催しました。来賓5名を含む46名が出席し、新年を祝うとともに、会員間で交流を楽しみました。

はじめに新井田政人ブロック長、続いて来賓の方々よりご挨拶をいただきました。その後、小林芳幸函館市議の乾杯のご発声により祝宴・懇談に入り、和やかな雰囲気の中、出席者は各テーブルに挨拶に回って情報交換や歓談するなど親睦を深めておりました。中盤には初めて参加する新入会員2名の紹介があったほか、令和5年度に設立した全日北海道道南ブロック青年部会のメンバーが登壇し、同部会をPRしました。

余興では毎年恒例となったビンゴ大会を行いました。アナウンスされた数字と手持ちのカードを見比べながら一喜一憂し、会場内は大いに盛り上がりしました。

また、当日は道南ブロック役員として長年にわたり会務運営を支えていただいた角田隆芳氏、亀谷雄朗氏に対し北海道本部より感謝状が贈呈されました。横山本部長が両名に感謝状を手渡し、これまでの功績を称え、労いの言葉を寄せました。



道央ブロック新年交流会

令和6年1月19日(金)

道央ブロックは1月19日(金)、ベルクラシッククリアン千歳平安閣(千歳市)にて新年交流会を開催しました。23社25名が参加し、新たな1年の幕開けを会員同士で祝うとともに、不動産業界の話題やブロックの活動などについて語り合いました。

水戸喜則ブロック長による挨拶の後、乾杯をしてブロックの活動を振り返るとともに、会員間で親睦を深め、次年度の活動に向けてより結束を強めました。

オホーツク地区部会新年交礼会・名刺交換会

令和6年2月9日(金)

オホーツク地区部会は2月9日(金)、中華料理 瀋陽飯店(北見市)にて新年交礼会・名刺交換会を開催しました。本年度新入会員2社を含む10社13名が参加し、部会の活動を振り返るとともに、会員間で親睦を深め、更なる会員拡大に向けて、より結束を強めました。

山本貴一部会長による挨拶並びに活動紹介と続き、令和5年度は北見市と空家等の利活用促進に関する協定を締結したほか、不動産に関する相談会を実施したことなどを報告。会食後は参加者全員で名刺交換をし、会員それぞれの近況や部会の活動方針、会員拡大に向けた取り組み等を話し合いました。



全日北海道青年部会 第3回定例会新年会 兼情報交換会

令和6年1月16日(火)

1月16日(火)、ジャスマックプラザホテル(札幌市中央区)にて、全日北海道青年部会の第3回定例会「新年会兼情報交換会」が開催されました。青年部会員から28名が出席し、気持ちを新たに切磋琢磨することを誓い合うとともに、持ち寄った情報を交換し、今後の経営戦略の糧としました。

会場は温浴施設となっているため、宴会前後にサウナなどを楽しみ、会員同士の交流を深めました。新年会では赤間聖部会長の挨拶後、乾杯をして鍋料理に舌鼓を打ちながら歓談しました。初めて会合に参加する部会員も多く、一人ひとり会社や物件のPRをして、さまざまな情報を収集しておりました。



全日北海道青年部会第4回定例会

令和6年3月26日(火)

3月26日(火)、全日ビル3階(札幌市中央区)にて、全日北海道青年部会の第4回定例会が開催されました。札幌・石川法律事務所の石川和弘弁護士が「不動産取引実務上の留意点」と題して講演していただき、日常の業務においてリスク管理につながる内容を学ぶことができました。

同会には3名が出席。石川弁護士は契約不適合責任免責付加の場合の契約書や立ち退き交渉と非并行為、インボイス制度に関する内容などを解説し、その後には出席者からの質問にも回答いただきました。また、今回の定例会でめでたく卒業を迎えられた3名に赤間聖部会長が花束と記念品を贈呈し、今後の展望などについてご挨拶をいただきました。定例会後は懇親会を開催し、交流・親睦を深めました。



全日北海道道南ブロック青年部会第4回定例会

令和6年2月9日(金)

2月9日(金)、函館市亀田交流プラザ(函館市)にて、全日北海道道南ブロック青年部会の第4回定例会が開催されました。青年部会員から17名が出席し、今後の住宅事情などについて青年部会員を講師として研修を行いました。

山田美伸部会長の挨拶後、青年部会員の高見慎氏と西村憲也氏から住宅における省エネ基準、断熱性能などを説明していただき、今後の不動産取引における住宅の資産価値を高める要素の一つとなる情報を共有しました。

研修会後は懇親会を開催し、12名が参加して親睦を深めました。



道南ブロック 不動産“なんでも”相談会in函館

令和6年3月9日(土)

道南ブロックは3月9日(土)、ポールスターショッピングセンター(函館市)にて不動産“なんでも”相談会を開催し、相談会に訪れた30名の相談者より寄せられた相談に対応しました。

当日の相談内容は物件に関するものが12件、登記関連が8件、民法に関しては4件、空き家の対応が3件、借地借家法、宅建業法、税金に関して各1件という内訳。会場では新井田政人ブロック長ら役員8名、道南ブロック青年部会から1名、函館市職員2名が対応したほか、堀田法律事務所の堀田剛史弁護士、坪井昌紀税理士事務所の坪井昌紀税理士が専門家からの的確なアドバイスをし、相談者は納得した表情を見せておりました。

また、インスタントカメラでラビーちゃんと一緒に写真を撮ることができるコーナーも設置し、お子様連れの方々も多く足を運んでいただき、ラビーちゃんをきっかけに全日のPRにもつながりました。



札幌市マチトモイベントタイアップ不動産無料相談会

令和6年2月17日(土)

北海道本部は2月17日(土)、地下歩行空間北3条交差点広場(札幌市中央区)にて開催された札幌市主催のイベントと連携して不動産無料相談会を実施しました。会場内にブースを設け、不動産の売却、相続等の相談に対応しました。

札幌市は町内会・自治会への加入促進を図るため、不動産関連団体等と協定を締結し、地域のまちづくり活動のPRなどを行っています。今回のイベントは北海道本部のほか、(公社)北海道宅地建物取引業協会、パーソルキャリア(株)北海道オフィスの3団体が連携して実施しました。

当日は苦情処理・綱紀委員会から仲山幸仁委員長、荒岡信孝委員が対応。不動産売却、相続、賃料に関する5件の相談に対し、アドバイスをを行いました。



道央ブロック 社会福祉協議会へ寄付

令和6年1月19日(金)、3月19日(火)

道央ブロックは、地域福祉の推進に役立ててもらおうと寄付活動を展開しております。本年度は1月19日(金)に千歳市社会福祉協議会(井上英幸会長)、3月19日(火)に室蘭市社会福祉協議会(山中正尚会長)にそれぞれ5万円を寄付しました。

新年交流会を開催したベルクラシックリアン平安閣(千歳市)において、千歳市福祉協会の井上会長をお招きし、水戸喜則ブロック長が目録を手渡しました。同協議会からは感謝のお言葉を添えられたお礼状をいただきました。

室蘭市社会福祉協議会に対しては、法定義務研修会を行った生涯学習センターきらん(室蘭市)にて贈呈式を実施。水戸ブロック長が山中会長に目録を手渡し、山中会長から感謝状を受け取りました。

両協議会とも地域福祉事業の資金として有効活用するとのことです。道央ブロックでは社会貢献活動の一環として今後も寄付活動を継続していく予定です。



千歳市社会福祉協議会への寄付



室蘭市社会福祉協議会への寄付



今回のテーマ

売主宅建業者の 契約不適合責任

1

■ 売買契約書に、「**売主は契約不適合責任を一切負わない**」とする条項を入れた場合、原則として有効です。

2

しかし、売主が宅建業者の場合は、例外的な取扱いがなされます。

(1) 宅建業法40条により、売主の責任の期間が、引渡しの日から2年以上となる特約をする場合を除いて、民法の規定するものより買主に不利となる特約をしてはならず、かかる特約は無効となります。

そして、ここにいう「民法の規定」とは、民法562条1項、566条本文のことで、買主が契約不適合を知ったときから1年以内に売主に通知しないと権利行使ができなくなります。

ここで、「引渡しから2年」と「契約不適合を知ってから1年」とを、「2年」と「1年」というように比較するのは誤りです。**引渡しから3年目に買主が契約不適合を知った場合、引渡しから4年間、権利行使できるのです。**

(2) 従って、売主が宅建業者の場合、「**売主は契約不適合責任を負わない**」との条項は無効となり、その場合には、民法の原則に戻って、「**契約不適合を知ってから1年**」の間、**売主は責任を負う**ことになってしまいます。だから、初めから「引渡しから2年」という条項にすべきなのです。

3

では、何か工夫はないのでしょうか。

(1) 老朽化した建物の場合、「現状有姿」の売買という表現を用いて、契約不適合責任を免れようとする売主が時々見受けられますが、そのような表現を用いても、責任は免れません。**「現状有姿」売買は、売主が物件を修補しないという意味を持つに過ぎません。**

(2) ここで契約不適合とは、「買主にとって想定外」と言い換えることができます。

そうだとすると、「買主にとって想定外」ではないことを契約書で示すことにより、契約不適合となる範囲を狭めることが可能です。

つまり、①老朽化していること(築後●●年)、②建物に様々な欠陥、不具合が存在する可能性が高いことを買主が認識していること、③そのために、売主は、当初●●円での売却を希望していたのに、買主の意向により●●円に値引して売却したことを記載するのです。

諸変更事項

年／月	変更事項	商 号	変 更 後	変 更 前
R6/1	専任取引士	(株)三光不動産 アバマンショップ中央店	堅田 雄一(石狩18174)	熊谷 航(石狩23603)
	所在地	(株)北海道真和エンタープライズ	〒060-0002 札幌市中央区北2条西3丁目1-15SKIビル5階	〒060-0005 札幌市中央区北5条西5丁目2-12住友生命ビル8階
	専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌白石センター	関 隆諭(石狩18299)	佐藤 顕師(石狩20360)
	専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌円山センター	佐藤 顕師(石狩20360)	小林 亘(石狩18598)
	政令使用人 専任取引士	(株)エフズライフ ホームメイトFC円山店	紺野 聖一郎	戸出 純 呉 銀映(石狩22720)
	政令使用人	(株)エフズライフ ホームメイトFC白石店	藤崎 諭	紺野 聖一郎
	専任取引士	(株)北海道真和エンタープライズ		吉岡 弘人(石狩23314)
	商号 所在地	(株)ビルド住宅販売	(株)ビルド住宅販売 〒064-0801 札幌市中央区南1条西22丁目1-18Build裏参道	(株)オーエス 〒064-0825 札幌市中央区北5条西25丁目1-27円山ガーデンハイツ
R6/2	所在地	(株)RCハウジング東日本	〒060-0004 札幌市中央区北4条西4丁目1番地札幌国際ビル5F	〒060-0042 札幌市中央区大通西12丁目4番68中田ビル
	所在地 TEL・FAX 代表者	(株)Ark	〒063-0870 札幌市西区八軒10条東4丁目3-10 TEL:011-790-6590・FAX:011-790-6591 廣瀬 真生	〒062-0933 札幌市豊平区平岸3条7丁目1-27平岸スクエアビル160 TEL:011-814-2270・FAX:011-814-2271 今井 かおる
	専任取引士	(株)パワー・ステーション 恵庭店		高橋 亜美(石狩21646)
	専任取引士	(有)エフ・コーポレーション		佐々木 正則(石狩17673)
	専任取引士	Akari Estate(株)	佐藤 幸三(石狩24735)	渡部 英雄(石狩15009)
	専任取引士	村山木材(株) ハウスドゥ平岸店	加納 忠明(石狩22174)	造田 聖明(石狩21654)
	専任取引士	村山木材(株)	造田 聖明(石狩21654)	加納 忠明(石狩22174)
	所在地	エムズワールド(株)	〒060-0004 札幌市中央区北4条西1番地	〒060-0064 札幌市中央区大通西12丁目4-68中田ビル4階
	所在地	(株)フェザーホーム	〒064-0801 札幌市中央区南1条西27丁目1-29 S127ビル	〒001-0037 札幌市北区北37条西4丁目3-12 藤井ビルN37 2F
	政令使用人 専任取引士	(株)ハウスネクストステージ	石井 祐希 石井 祐希(石狩23586)	佐藤 涼磨 佐藤 涼磨(石狩24190)
	商号 所在地	(株)ラポール	(株)ラポール 〒064-0808 札幌市中央区南8条西23丁目4-8	(株)ラポール支援紹介センター 〒065-0027 札幌市東区北27条東2丁目2-15コンサルティングパーク北27
	専任取引士	オリエントマネージメントサービス(株)	菅原 良(石狩24719)	
	専任取引士	(株)フリールーム 清田店	紺谷 亜希(石狩23253)	米田 博巳(石狩15029)
	政令使用人 専任取引士	(株)フリールーム	米田 博巳 米田 博巳(石狩15029)	伊與 健太 伊與 健太(石狩19328)
	所在地 TEL・FAX	SATO不動産	〒064-0952 札幌市中央区宮の森2条16丁目7-30-502 TEL:011-795-2794・FAX:011-795-2794	〒064-0942 札幌市中央区伏見4丁目5-10 TEL:011-596-0683・FAX:011-596-0933
	所在地	(同)才光	〒003-0832 札幌市白石区北郷2条11丁目8-12-101	〒064-0809 札幌市中央区南9条西1丁目1-1-2207
	政令使用人 専任取引士	(株)ジェイ・フィール Doors札幌駅前店	石川 広大 石川 広大(渡島1982)	油谷 園望 油谷 園望(石狩12702)
	専任取引士	札幌宅商リビングデザイン(株)	森政 健史(石狩18997) 光主 慶太(石狩15831)	田村 彰朗(石狩6747)
	政令使用人 専任取引士	(有)寺谷宅建	村田 ゆう子 村田 ゆう子(渡島2045)	坂本 浩子 坂本 浩子(東京147493)
	政令使用人 専任取引士	(株)ハウスネクストステージ 篠路店	加藤 昭嗣 加藤 昭嗣(石狩24770)	新庄 雄大(石狩17975)
	政令使用人 専任取引士	(株)ハウスネクストステージ	新庄 雄大(石狩17975)	石井 祐希 石井 祐希(石狩23586)
	所在地	(株)アセットマネジメント	〒060-0031 札幌市中央区北1条東1丁目7番地1アルファセンタービル2階	〒060-0061 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5階
	所在地	アルファホールディングス(株)	〒060-0031 札幌市中央区北1条東1丁目7番地1アルファセンタービル2階	〒060-0061 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
	所在地	ニコットハウス(同)	〒065-0015 札幌市東区北15条東1丁目1番15号	〒001-0012 札幌市北区北12条西1丁目1番3号
	専任取引士	(株)FULL COMMISSION	伊藤 奨(石狩21998)	
R6/3	代表者 政令使用人	(株)Niseko Plus Properties	向 現兵 竹原 直志	クリスフィールド・ウィリアム・エリオット
	所在地 TEL・FAX	REPLUS(同)	〒001-0025 札幌市北区北25条西5丁目2-15 マイルーム24 1001号室 TEL:080-1628-0627・FAX:011-214-0774	〒001-0032 札幌市北区北32条西5丁目3-28 SAKURA N32 TEL:011-214-0485・FAX:011-214-0485
	専任取引士	(株)第一ビルディング 札幌支店	澤村 泰史(石狩24697)	
	専任取引士	開成不動産(株)		鈴木 あすか(石狩19802)
	専任取引士	ワークス不動産販売(株)	稲葉 怜美(石狩21680)	北田 成紀(石狩21520)
	政令使用人 専任取引士	アフターマーケット(株) 円山店	福田(春日) 桃子 福田(春日) 桃子(石狩20816)	藤澤 佳功 本田 里佐(渡島1164)
	専任取引士	たいせつ総合サービス(株)	大須賀 裕(石狩7600)	
	専任取引士	(株)ビッグシステム 中央営業所	杉本 弘幸(石狩24765)	
	免許証番号	(株)道光エステート	国土交通大臣(1)10618	北海道知事 石狩(1)8910
	所在地	(同)Doors	〒004-0065 札幌市厚別区厚別西5条2丁目1番24号	〒062-0053 札幌市豊平区月寒東3条15丁目6-36 向ヶ丘宮北ビル1階
	代表者	(株)アイワ不動産	南雲 州太郎	橋坂 博
	所在地	(同)Hokkaido Hoops	〒001-0932 札幌市北区新川西2条5丁目2-12	〒002-0857 札幌市北区屯田7条10丁目7-26
	専任取引士	(株)ユニバーサル・エステート	小杉 彩(石狩14217)	
	所在地 TEL	WINNOVATION(株)	〒060-0005 札幌市中央区北5条西11丁目14湯浅第二ビル2階 TEL:011-522-5635	〒060-0061 札幌市中央区南1条西7丁目6-6 TEL:011-558-9364
	専任取引士	(株)ベスト・ホーム	小林 京太郎(石狩22455)	高田 浩(石狩15814)

入会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R6/1	大臣 (3) 7987	(株)ムゲンエステート 札幌営業所	松浦 純	札幌市北区北7条西4-5-1 伊藤110ビル7階
	胆振 (1) 1064	(株)Live Cuore	齊藤 竜次	室蘭市祝津町4丁目4-87
	石狩 (1) 9426	(株)おがた	尾形 敦哉	札幌市白石区北郷6条4丁目4番17号
	オホ (1) 449	(株)売主100パーセント	千葉 淳一	北見市三住町17番地2
	石狩 (1) 9437	(株)アイウィル	伊賀 正	札幌市東区東苗穂8条3丁目1番11号
	石狩 (1) 9436	(同)アール・エス	新井 優	札幌市清田区真栄5条1丁目16番1-202号 フォレストパークしんえい2番館
	石狩 (1) 9434	(株)Qualia	土井 繁実	札幌市豊平区平岸5条7丁目7-12 レクセル札幌平岸403号室
	石狩 (1) 9432	(株)K group	小玉 航	札幌市西区発寒6条11丁目30-102号
	石狩 (1) 9428	(株)H&T	遠藤 広之	札幌市北区北32条西5丁目3番28号 SAKURA-N32 C18室
R6/2	石狩 (1) 9427	(株)アランド	渡邊 賢輔	札幌市白石区菊水3条2丁目6番20号 多田ビル2階
	渡島 (1) 1273	雪田産業	雪田 盛子	亀田郡七飯町字中野98-6
	大臣 (1) 10583	(株)ダイエーホーム 札幌支店	原 大輝	札幌市豊平区平岸3条12丁目1-33 第一ヒラギンビル2階
	石狩 (1) 9435	アッド(株)	阿部 大秀	札幌市中央区南4条東4丁目1-72-1001
	石狩 (1) 9431	グリットアイエフ(株)	阿部 淳一	札幌市豊平区福住1条1丁目2-16
	石狩 (1) 9441	groweureka(株)	丹治 寛史	札幌市東区北17条東17丁目2番15号 コロナード北17条402号
	石狩 (1) 9440	北海宅建(株)	今野 史博	札幌市白石区北郷3条7丁目10-15 パルスステージII102号
	石狩 (1) 9445	PANDA(株)	冉 佩文	札幌市北区北22条西5丁目2-32 第11松井ビル2C
	石狩 (1) 9430	(有)イーアンドイー	岡本 学	札幌市北区新川5条16丁目2-16
R6/3	渡島 (1) 1275	はこだて宅建事務所	谷口 真也	函館市田家町17番18号 アルカディア21 203号
	石狩 (1) 9449	(株)HYC	横森 大和	札幌市西区琴似2条4丁目1番3号
	石狩 (1) 9438	aranya建設(株)	劉 昕	札幌市中央区北5条西12丁目2-24 aranyaビル1F
	石狩 (1) 9450	(株)イーエムテクノ	野村 映二	札幌市北区篠路町拓北2番地27
	石狩 (1) 9446	住友商事北海道(株)	杉本 和彦	札幌市中央区大通西8丁目2番地39 住友商事・フカミヤ大通ビル5階

退会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R6/1	石狩 (5) 6617	(株)ファズ アバマンショップ札幌駅前店	吉田 忠久	札幌市中央区北4条西3丁目1 成友ビル1F
	石狩 (5) 6617	(株)ファズ アバマンショップ円山店	村上 翔	札幌市中央区南1条西24丁目1-26
	石狩 (5) 6617	(株)ファズ	奥野 徳昭	札幌市中央区北5条西26丁目1-7
	石狩 (4) 7011	(有)丸建金田建築事務所	金田 晴夫	札幌市東区東苗穂9条2丁目19-1
	大臣 (5) 5716	(株)ジェイ・エス・ビー・ネットワーク 北大前店(札幌学生ライフ)	梶谷 由美子	札幌市北区北12条西4丁目1-20
	石狩 (1) 8681	(株)エアフォルク	出口 航大	札幌市東区北23条東1丁目1-7
	後志 (2) 414	(株)ハル建築事務所	池田 英次	小樽市錦町5番12号
	石狩 (1) 9317	(同)ドウキョウ	太田 哲寛	札幌市西区宮の沢1条2丁目8-2-103
	石狩 (3) 7535	日本住宅販売(株)	藤山 大將	札幌市東区北22条東3丁目1番35号
	渡島 (5) 1030	(有)宅建管理	佐藤 隆平	函館市富岡町2丁目62-28
	石狩 (1) 9342	(株)グリット	阿部 淳一	札幌市豊平区福住1条1丁目2番16号
	石狩 (6) 6043	(有)ハートランド	平石 知輝	札幌市中央区南5条西9丁目1019番地26
	オホ (3) 384	日興不動産(株)	高橋 正喜	北見市美山町南10丁目30番地14
	渡島 (11) 631	雪田産業	雪田 征一	亀田郡七飯町字中野98-6
R6/2	石狩 (1) 8979	(株)PROCEED	関 幸仁	札幌市中央区南10条西10丁目1番20号 さくらビル6階
	石狩 (1) 9116	(同)ハウスカム・エステート	後藤 恵	札幌市中央区南1条西14丁目1番地228 ワフスビル4階
	渡島 (10) 667	(有)雄光商事	亀谷 雄朗	函館市栄町9-15
	石狩 (1) 8682	(株)クリーン・アート	渡邊 由紀子	札幌市北区新琴似6条6丁目4番3号
R6/3	渡島 (11) 596	新世紀不動産開発	網塚 忠輝	函館市本町36-32
	石狩 (8) 5744	(有)小山田建業	小山田 好弘	札幌市東区北36条東25丁目1-25
	石狩 (7) 6109	(株)ユニバーサル・エステート 円山店	小杉 彩	札幌市中央区大通西24丁目1-12 ライオンズマンション円山公園第3 1階
	石狩 (7) 6042	(株)ベスト・ホーム センチュリー21 ベスト・ホーム YAMADA不動産 札幌月寒店	山本 沙織	札幌市豊平区月寒東1条12丁目1番1号
	後志 (1) 416	(株)羊蹄工業	瀬尾 正宜	虻田郡倶知安町字八幡425番地15
	石狩 (3) 7990	(有)芝木設計	芝木 千代	札幌市西区西町南17丁目2-45
	石狩 (4) 7523	(株)ファイブエイ	和田 淑枝	札幌市中央区南15条西16丁目1-69-701
	渡島 (8) 861	(株)フェイス・タウン	新井 友廣	函館市桔梗町403番地37
	石狩 (4) 7510	メグロオフィス(株)	目黒 健兒	札幌市中央区南2条西6丁目14番地 大友ビル4階
	石狩 (1) 8858	HAL sweet	薦森 まゆ	札幌市中央区南10条西10丁目1-20

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、いつは
町内会・自治会が行っています。

例えば

ごみ

ネットなどを活用して、
ごみの飛散防止に努めています。

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。

交流

お祭りなどをはじめとした、
交流の場を開催しています。

家族のつぎに身近なきずな

マチトモ **町内会** **自治会**

札幌市・町内会



法定義務研修会

道南ブロック 法定義務研修会

令和6年1月26日(金)、ベルクラシック函館(函館市)において参加者57名のもと、道南ブロック法定義務研修会を開催しました。

第1講では流通推進・流通センター運営委員会の佐藤慎司委員長と福島有也委員が講師となって不動産相談センターの仕組みやラビーネットの操作手順などを教わりました。第2講では札幌・石川法律事務所の石川和弘弁護士が講演し、心理的瑕疵の有無・告知義務に関して裁判例を交えながら分かりやすい説明をしていただきました。

参加者からのアンケート結果には「(ラビーネットに関して)知らない機能を知ることができた」「不動産相談センターに登録したいと思った」「石川先生の説明は分かりやすく、参考になった」などの記載がありました。



道央ブロック 法定義務研修会

令和6年3月19日(火)、生涯学習センターきらん(室蘭市)において参加者23名のもと、道央ブロック法定義務研修会を開催しました。

講師である石川和弘弁護士は賃料増額請求に関する留意点など質問形式を取り入れながら事例を紹介し、不動産取引における留意点を分かりやすく解説していただきました。



宅地建物取引士法定講習

宅地建物取引士法定講習

集会形式では令和5年度2回目となる宅地建物取引士の法定講習を令和6年2月2日(金)、全日ビル3階で実施しました。受講者は22名で、約6時間にわたりDVDによる講義動画を視聴後、効果測定を受け、すべてのカリキュラム修了後に新たな免許証を受け取りました。

■eラーニングシステムによる形式

講習番号	取引士証発行日	受講期間 (Web上での視聴可能期間)	対象者※ (更新の場合の取引士証有効期限)	申込書類締切
①	令和6年5月31日(金)	5月1日(水)～5月30日(木)	令和6年5月31日～令和6年11月30日	5月10日(金)必着
②	令和6年7月31日(水)	7月8日(月)～7月30日(火)	令和6年7月31日～令和7年1月30日	7月12日(金)必着
③	令和6年9月27日(金)	9月2日(月)～9月26日(木)	令和6年9月27日～令和7年3月26日	9月6日(金)必着
④	令和6年11月29日(金)	11月1日(金)～11月28日(木)	令和6年11月29日～令和7年5月28日	11月8日(金)必着
⑤	令和7年1月31日(金)	1月6日(月)～1月30日(木)	令和7年1月31日～令和7年7月30日	1月10日(金)必着
⑥	令和7年3月28日(金)	3月3日(月)～3月27日(木)	令和7年3月28日～令和7年9月27日	3月7日(金)必着

■DVD視聴による集会形式

会場:全日ビル3階会議室(札幌市中央区南4条6丁目11番地2)

講習コード	取引士証発行日	開催日 (開催場所:当本部)	対象者※ (更新の場合の取引士証有効期限)	申込書類締切
A	令和6年8月2日(金)	8月2日(金)	令和6年8月2日～令和7年2月1日	先着25名(7月22日必着)
B	令和7年2月7日(金)	2月7日(金)	令和7年2月7日～令和7年8月6日	先着25名(1月27日必着)

※取引士証(主任者証)の更新申請以外の「新規」又は「期限切れによる再取得希望」の方も受講いただけます。

詳細は事務局までお問い合わせください。TEL:011-232-0550

