

# Rabby

ラビー

2026年  
SPRING

特集 不動産しっとくコラム vol.14

2026年4月の不動産登記法改正ポイント

不動産・建築に関する法律コラム 法律相談  
定期賃貸借の延長(その1)



マスコットキャラクター  
ラビーちゃん®

## 法定義務研修会

### 令和7年度 道南ブロック法定義務研修会

日程	令和8年1月23日(金) 16:00~17:30
場所	ベルクラシック函館 3Fクラッセ(函館市梁川町4-11)
受講者	47名(会員)
第1講	近時の裁判例(売買・賃貸) 講師:弁護士法人 札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘 氏



#### ○アンケート集計結果○

- ・ローン解約はあまり意識していないので、今回の講義を機に慎重に進めようと思いました。
- ・改めて、リスクに備えた業務、心構えが大切だと実感しました。
- ・テーマ選定、実務に立った解説ともに良かった。
- ・日常行っている業務の足りない部分を再認識できました。
- ・近々、中古物件の売買を控えていたので大変勉強になりました。
- ・深く着目していなかったところを改めて気づかされて学ぶことができました。
- ・モデル条項では不十分なことを具体的に説明していただき助かりました。

## 宅地建物取引士法定講習

### 令和7年度 宅地建物取引士法定講習 (2月DVD視聴)

開催日程	令和8年2月6日(金)
開催場所	全日ビル3階 会議室
内容	DVD講座(約6時間)
受講者数	26名



令和8年度においては下記のスケジュールで開催しております。  
受講を希望される場合は事務局(TEL011-232-0550)までご連絡願います。

#### ■eラーニングシステムによる受講

講習コード	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8年5月22日(金)	5月1日(金)~5月21日(木)	令和8年5月22日~令和8年11月21日	5月8日(金)必着
②	令和8年6月19日(金)	6月1日(月)~6月18日(木)	令和8年6月19日~令和8年12月18日	6月5日(金)必着
③	令和8年7月24日(金)	7月6日(月)~7月23日(木)	令和8年7月24日~令和9年1月23日	7月10日(金)必着
④	令和8年8月28日(金)	8月10日(月)~8月27日(木)	令和8年8月28日~令和9年2月27日	7月31日(金)必着
⑤	令和8年9月30日(水)	9月11日(金)~9月29日(火)	令和8年9月30日~令和9年3月29日	9月15日(火)必着
⑥	令和8年10月30日(金)	10月13日(火)~10月29日(木)	令和8年10月30日~令和9年4月29日	10月9日(金)必着
⑦	令和8年11月27日(金)	11月9日(月)~11月26日(木)	令和8年11月27日~令和9年5月26日	11月6日(金)必着
⑧	令和8年12月18日(金)	12月3日(木)~12月17日(木)	令和8年12月18日~令和9年6月17日	11月27日(金)必着
⑨	令和9年1月29日(金)	1月12日(火)~1月28日(木)	令和9年1月29日~令和9年7月28日	1月8日(金)必着
⑩	令和9年2月26日(金)	2月8日(月)~2月25日(木)	令和9年2月26日~令和9年8月25日	2月5日(金)必着
⑪	令和9年3月19日(金)	3月4日(木)~3月18日(木)	令和9年3月19日~令和9年9月18日	2月26日(金)必着

#### ■会場にて動画視聴による講習(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	受講期間	対象者*	申込書類締切
A	令和8年8月7日(金)	8月7日(金)	令和8年8月7日~令和9年2月6日	書類到着先着25名(7月24日(金)必着)
B	令和9年2月5日(金)	2月5日(金)	令和9年2月5日~令和9年8月4日	書類到着先着25名(1月22日(金)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。

## CONTENTS

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。



### 1 研修会／講習会

- 法定義務研修会
- 宅地建物取引士法定講習

### 3 information

- 一人暮らしのマナー講座
- 新規免許業者研修
- 令和7年度 道南ブロック新年交礼会
- 道央ブロック 新年交流会
- 道東ブロック 新年交礼会
- 道南ブロック不動産“なんでも”相談会 in 函館
- 道央ブロック寄付活動
- 道央ブロック 千歳・恵庭エリア「まちづくり」プロジェクト懇親会
- 全日北海道青年部会 第3回定例会
- 全日北海道青年部会 第4回定例会
- 道南ブロック青年部会 第4回定例会

### 7 特集 不動産しつとくコラム vol.14

## 2026年4月の不動産登記法改正ポイント

### 9 不動産・建築に関する法律コラム 法律相談

## 定期賃貸借の延長(その1)

### 表4 information

- 令和7年度北海道知事表彰 北海道産業貢献賞
- 札幌商工会議所 永年会員表彰
- 北海道・包括連携協定企業等交流会

## 【会員の皆様へ】

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 **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

### 令和8年度総会の日程について

日時:5月29日(金)16時30分～  
場所:札幌パークホテル3階パークホール  
(公社)不動産保証協会北海道本部 第46回定時総会  
(公社)全日本不動産協会北海道本部 第55回定時総会  
(一社)全国不動産協会北海道本部 第7回定時総会  
全日本不動産政治連盟北海道本部 第43回年次大会  
TRA会員感謝祭 SPECIALLIVE

Guest Artist  
クリス・ハート 氏

### 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いた際、1社につき3万円分の商品券を進呈いたしております。詳細は事務局(TEL. 011-232-0550)までお問い合わせください。

### 改正労働安全衛生法が施行されます

本年4月1日から改正労働安全衛生法が施行され、①注文者に対して個人事業者等の保護、②事業者に対して高年齢者の労働災害防止の取組が義務付けられます。詳しくは厚生労働省HPをご覧ください。  
厚生労働省 北海道労働局 労働基準監督署(支署)

## 一人暮らしのマナー講座

令和8年1月20日(火)



北海道本部では、高校卒業を控えた生徒を対象に、新生活を安心してスタートするための「一人暮らしのマナー講座」を実施しています。1月には苫小牧東高にて講座を開催し、一人暮らしに伴う事件・事故やトラブルを未然に防ぐため、賃貸物件の契約内容や共同住宅での生活上の注意点について説明しました。

令和7年度は平取高、旭川明成高、千歳高、北広島西高、苫小牧東高の5校を訪問し、多くの学生に対して安心して暮らすための基礎知識の普及啓発につながりました。今後も地域に根ざした活動として、本講座を継続してまいります。

日程	1月20日(火)10:45~11:45
場所	苫小牧東高等学校(苫小牧市清水町2丁目12-20)
講師	研修副委員長 亀井 英明 氏
受講者数	58名
アンケート集計結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原状回復の仕組みについて知れてよかった。</li> <li>・いつかは一人暮らしをすることになるので家を選ぶポイントなどの解説がとても参考になった。</li> <li>・資料と講師の説明がわかりやすかった。</li> <li>・ネットで調べてもわからないことがあったので高校生向けに話していただけたのがよかった。</li> <li>・契約時のトラブル、近隣住人とのトラブルの話を知ることがあり不安だったが、かなり不安が解消された。</li> <li>・資料が見やすかった、実例が沢山あってわかりやすかった。</li> <li>・物件を探す際に注意することが知れたので今後の部屋探しに生かしたい。</li> <li>・マンションでの生活は気を付けることが沢山あると思いました。</li> <li>・水道凍結の危険さを知れた。</li> <li>・もしもに備えて火災保険の重要性がよくわかった。</li> <li>・携帯料金の未払いがローンを組めなくなるという話を知れてよかった。</li> <li>・一人暮らしは近隣住人への気遣いも大切とわかった。</li> <li>・実際にあったトラブル事例が聞けて気を付けようと思った。</li> </ul>

## 新規免許業者研修

令和8年1月21日(水)

新入会員の知識向上を目的として、令和5~7年度入会の新規免許業者を対象とした研修を1月21日(水)、全日ビル3階にて開催しました。本年度は、より多くの会員が受講できるようオンラインによるライブ配信も実施し、学びやすい環境を整えました。各講師からは実務に直結する内容について分かりやすい説明が行われ、参加者の理解促進が図られました。

北海道本部では今後も、業務に必要な専門知識の習得に資する研修を継続して実施してまいります。



日程	令和8年1月21日(水) 14:00~15:50
場所	全日ビル3階 会議室
受講者	22名(来場8名、オンライン14名)
第1講	<b>開業からの経験談</b> 講師: 副本部長 池谷 剛 氏
第2講	<b>ラビーネットについて</b> 講師: 流通推進・流通センター運営委員 吉田 正人 氏
第3講	<b>開業のための資金調達について</b> 講師: (株)日本政策金融公庫札幌支店国民生活事業 融資第二課 融資課長 豊田 洋輔 氏

### 〇アンケート集計結果〇

#### 第1講

- ・具体例に基づく説明で分かりやすかったです。
- ・現場の生の声をお聞きでき大変有意義な時間でした。
- ・取引上、留意しなければならないことがよくわかりました。
- ・もう少し時間を長くしていただけると嬉しい。

#### 第2講

- ・ラビーネットの様々な機能が知れたので今後活用したいと思いました。
- ・英語対応の書類があることを知れてよかったです。
- ・使い方がよく分かっていなかったため、頻度高く使いそうなコンテンツがあることがわかりました。

#### 第3講

- ・融資の仕組みが分かり参考になりました。

## 令和7年度 道南ブロック新年交礼会

令和8年1月23日(金)

道南ブロックは1月23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。当日は来賓9名を含む計44名が出席し、新春を寿ぐとともに、会員相互の交流を深める和やかなひとときとなりました。

開会にあたり新井田政人ブロック長が挨拶を述べ、続いて横山鷹史本部長および来賓各位より祝辞が寄せられました。工藤篤函館市議の発声による乾杯で祝宴に移り、会場は一層華やぎを増しました。出席者は各テーブルを回りながら挨拶や情報交換を行い、終始笑顔あふれる中で歓談が広がり、親睦を深めました。

会の中盤には退任役員の表彰を行い、長年にわたり会務の発展に尽力された生田豊氏、石川孝氏に対し、北海道本部より感謝状を贈呈。横山本部長から両氏へ感謝状が手渡され、これまでの功績を称えるとともに、会場からは温かい拍手が送られました。

余興では、道南ブロック青年部会の協力のもと「お絵描きですよゲーム」や「イントロクイズ」を実施し、会場は笑いど歓声にあふれ、大いに盛り上がりました。参加者同士の距離も一層縮まり、世代や立場を越えた交流の場となりました。

また、余興の途中には向山じゅん総務大臣政務官が来場し、挨拶が行われました。あわせて衆議院総選挙への協力が呼びかけられ、出席者は熱心に耳を傾けていました。

最後は富原亮道議による中締めで締めくくられ、終始和やかな雰囲気の中、盛会のうちに幕を閉じました。今後も本ブロックでは、会員相互の連携強化と地域社会への貢献を目指し、各種事業に取り組んでまいります。



生田 豊氏(右)

石川 孝氏(右)

## 道央ブロック 新年交流会

令和8年1月23日(金)

道央ブロックにおいては1月23日(金)、居酒屋南亭(苫小牧市)にて新年交流会を開催しました。出席者は30名で、新年の幕開けを祝い、あわせて今後の事業運営に関する意見交換を行いました。

当日は、亀井英明ブロック長の挨拶の後、乾杯をもって会食に移りました。席上では、地域の不動産情報の共有のほか、研修・親睦事業および相談対応の継続実施に加え、エリアを細分化したまちづくりに関する提案の可能性についても意見が交わされました。今後の地域貢献のあり方について、方向性を探る機会となりました。

## 道東ブロック 新年交礼会

令和8年2月10日(火)

道東ブロックは2月10日(火)、炭焼炉端ちくぜん(釧路市)にて新年交礼会を開催しました。10名が参加し、会員同士で新年の幕開けを祝うとともに、今後の活動の方向性について意見を交わしました。

亀井麻也ブロック長の挨拶の後、乾杯をもって会食に入りました。地域の不動産情報を共有したほか、新年度に向けては清掃活動や、10月1日の全国一斉不動産無料相談会および勉強会の実施について意見が出され、今後の取り組みの活性化を図ることを確認しました。

## 道南ブロック不動産“なんでも”相談会 in 函館

令和8年2月11日(水・祝)

道南ブロックは2月11日(水・祝)、ポールスターショッピングセンター(函館市)において「不動産“なんでも”相談会 in 函館」を開催し、来場者から寄せられた18件の相談に対応しました。

当日は、新井田政人道南ブロック長を中心に役員7名と会員協力者2名が運営にあたり、函館市都市建設部職員2名のほか、堀田剛史弁護士、本間文教税理士、半浦明美税理士の参加を得て実施しました。多様な相談内容に対し、各専門分野の知見を活かした助言を行い、来場者の課題解決に努めました。会場には家族連れの来場も多く見られ、ラビーちゃんとの記念撮影を楽しむ子どもたちの姿が、雰囲気を一層和やかなものとなりました。また、買い物客が足を止めて立ち寄る場面もあり、終始にぎわいを見せました。相談会は多くの来場者に利用され、盛況のうちに終了しました。

**相談担当:** 道南ブロック9名、函館市職員2名、弁護士1名、税理士2名  
**相談件数:** 18件  
**相談内容:** 民法3件、借地借家法1件、登記2件、税金3件、物件8件、その他1件



## 道央ブロック寄付活動

令和8年1月23日(金)

道央ブロックでは、地域福祉の推進を願い、これまで継続して寄付活動に取り組んでいます。1月23日(金)には、苫小牧市が進める「こどもどもんなか政策」に賛同し、子育て支援に役立てていただくため、同市へ5万円を寄贈しました。

贈呈式には、亀井英明ブロック長、梶田多恵子副ブロック長ら6名が出席しました。亀井ブロック長は「子ども施策に有効に活用していただければうれしい」と述べ、町田雅人副市長へ目録を手渡しました。これに対し、町田副市長からは「こどもどもんなかアクションに取り組んでいるところであり、大変ありがたい」との謝意が示されました。



## 道央ブロック 千歳・恵庭エリア「まちづくり」プロジェクト懇親会 令和8年3月19日(木)

道央ブロックでは、初めての試みとしてエリアを限定した「まちづくり」に関する取り組みを企画しました。本取り組みでは意見を出し合い、その内容を行政機関への提言につなげることを視野に入れています。第1弾として3月19日(木)、ベルクラシックリアン千歳(千歳市)にてプロジェクト懇親会を開催し、道下有佳子司法書士・土地家屋調査士をゲストに迎え、20名が参加しました。

千歳・恵庭エリアでは、ラピダスの千歳進出を契機に、半導体関連を軸としたまちづくりが進みつつあります。こうした状況を踏まえ、賃貸物件の不足や地価の上昇に伴う地元若年層の流出懸念、調整区域の活用ニーズ、解体費用の高騰による空き家の増加、相続未登記の問題、インフラ整備、宅地不足などについて、参加者それぞれの視点から意見が出されました。

今後は他エリアでの開催も視野に入れ、継続的な実施の可能性を検討してまいります。



## 全日北海道青年部会 第3回定例会

令和8年1月20日(火)

全日北海道青年部会は1月20日(火)、ジャスマックプラザホテル(札幌市)において新年会を兼ねた第3回定例会を開催しました。33名が出席し、新年の節目にあたり、会員相互の親睦を深めるとともに、売買情報や各社の取り組みに関する情報共有が行われました。

当日は、温浴施設を備えた会場の特長を活かし、宴会の前後にはサウナ等を楽しむ姿も見られるなど、終始リラックスした雰囲気の中で交流が広がりました。

新年会では、赤間聖部会長の挨拶に続いて乾杯が行われ、鍋料理を囲みながら和やかな歓談の時間となりました。初参加の会員も加わり、活発な意見や情報のやり取りを通じて、部会としての一体感を高める機会となりました。



## 全日北海道青年部会 第4回定例会

令和8年3月24日(火)

全日北海道青年部会は3月24日(火)、個室ダイニング エルカーサ(札幌市)において第4回定例会を開催しました。35名が参加し、各自が持ち寄った資料をもとにプレゼンテーションを行い情報交換を図るとともに、これまで青年部会を支えてこられ、本定例会をもって卒業となる3名(道南ブロック青年部会からの特別枠含む)の卒業式も併せて執り行いました。

情報交換では、全道各地の物件や土地の情報、各社で取り組んでいる事業内容などについてPRし、相互の理解と交流を深めました。会場ではコース料理を楽しみながら、終始和やかな雰囲気のもと親睦を深めました。

卒業式では、これまでの功績をたたえ、赤間聖部会長より感謝状と花束が贈呈され、会場からは温かい拍手が送られました。



## 道南ブロック青年部会 第4回定例会

令和8年3月17日(火)

全日北海道道南ブロック青年部会は3月17日(火)、函館コミュニティプラザGスクエア(函館市)にて第4回定例会を開催しました。直前部会長の山田美伸氏より「道南ブロック青年部会 部会長活動の歩み」と題した講演をいただいたほか、懇親会を通じて会員相互の絆を深める機会となりました。

当日は、青年部会メンバーを含む21名が参加。北山日出樹部会長の挨拶の後、来賓として駆け付けた赤間聖部会長より激励の言葉が贈られました。続いて山田氏より、設立に至る経緯や準備、当初の苦労などについて講演が行われました。

また、本定例会をもって卒業となる2名の卒業式も執り行われ、これまでの活動を称えて花束を贈呈し、会場は温かな拍手に包まれました。懇親会では、企業PRを交えながら活発な交流が図られました。





## 2026年4月の不動産登記法改正ポイント

2026年4月の不動産登記法改正では、「住所等変更登記の義務化」と「スマート変更登記」が導入されました。これまで任意だった住所等変更登記が義務化され、法務局の職権による変更制度が加わることで、登記情報の未更新リスクが制度的に抑制されることとなります。ここでは、義務化の背景や概要について解説していきます。

### 義務化の背景

社会問題になっている「所有者不明土地」。所有者を探し出すにはたくさんの時間と費用、労力が必要な上に、所有者不明土地があることは、公共工事が進められない、取引ができない、放置による環境の悪化など、さまざまな問題の原因となっています。

所有者不明土地は、2040年には約720万ha(参考：北海道本島約780万ha)まで増加すると推計されています。高齢化が進む中、死亡者数が増加していくこともあり、所有者不明土地の解決はこれまで以上に大きな課題となっています。そこで、住所等の変更登記未了に対応するため、任意だった変更登記が義務化されることになりました。

### 変更登記は2年以内

今回の改正の柱は、登記名義人の住所や氏名に変更があった場合、その内容を登記簿へ反映することが任意から義務化されたという点です。今後は、引っ越しや婚姻などにより氏名・住所が変わった場合、2年以内に変更登記を行う必要があります。この改正は、登記簿の最新性を確保することが大きな目的です。個人だけでなく法人も対象となる点は覚えておきましょう。

### PICK UP

#### 正当な理由がないのに申請をしなかった場合は、5万円以下の過料の適用対象に！

ただし、正当な理由がなくても即刻過料通知が行われるわけではありません。登記官が過料通知を行うのは、期間を決めて義務の履行を催告しても、期間内に申請・申出がされないときに限られます。違反者の把握は、登記官が登記申請の審査の過程などで把握した情報によります。

#### <正当な理由の例>

- ・スマート変更登記(詳細は右ページ)にて検索用情報を提供したが、職権登記が行われていない
- ・合併など、行政都合による住所変更
- ・義務を負う者が重病、DV被害者、経済的困窮者

### 過去の未対応物件も対象

今回の制度で見落とせないのが、義務化前の変更も対象となる点です。特に相続を経た不動産では、名義変更後に住所等の変更が発生しているケースも多く、複数の変更が未反映となっていることも少なくありません。対象物件は、2028年3月末までに登記する必要があるという点は認識しておきましょう。

## スマート変更登記制度とは



義務化と並行して導入されたのが「スマート変更登記制度」です。これは、不動産所有者が法務局に申し出ることによって、将来的に住所等の変更が生じた際、登記官が職権で変更登記を行う仕組み。導入により、所有者が変更登記をしなくても義務違反に問われることがなくなります。特に転居の多い方や高齢者にとっては、実務的なメリットの大きい制度といえるでしょう。

## スマート変更登記の利用方法と流れ



### ● 個人

- ① 検索用情報(氏名、氏名の振り仮名※外国人はローマ字氏名、住所、生年月日、メールアドレス)を提供
- ② 法務局が少なくとも2年に1回、住基ネットにて住所等の変更の有無を確認
- ③ 変更があったら、変更登記をしてよいかをメールか書面で確認
- ④ 変更登記をしてよいと回答があったら、順次変更登記(通常必要な登録免許税が非課税)

### ● 法人

- ① 会社法人等番号の登記
  - ② 次に該当する法人があった場合、住所等の変更情報を不動産登記システムに提供
    - ・ 会社法人等番号の登記がされた後に、商業・法人登記上の住所等に変更があった場合
    - ・ 既に商業・法人登記上の住所等に変更があり、かつ、スマート変更登記のサービス開始日以降に会社法人等番号の登記がされた場合
    - ・ スマート変更登記のサービス開始日より前に会社法人等番号の登記がされ、かつ、既に商業・法人登記上の住所等に変更がある場合
  - ③ ②の提供を受けて、順次不動産登記上の住所等の変更登記(通常必要な登録免許税が非課税)
- ※個人のような意思確認はなし  
※会社法人等番号を有していない法人は確認ができないので、変更登記の申請が必要

### ● 海外に居住する個人

法務局で住所等の変更の事実を確認できないため、変更登記の申請が必要

## 所有権の名義人(個人)が死亡した場合の符号の表示

スマート変更登記の手続きの過程では、法務局が住基ネットにて住所等の変更の有無を確認します。その際に、死亡や失踪の宣告を受けていることが分かると、戸籍の確認等をした上で、符号の表示を行うという制度もスタートしました。これにより、不動産の登記記録から、名義人の死亡や失踪の宣告を受けていることが確認できるようになりました。

<参考>死亡の符号の表示がされた場合の登記記録例

権利部(甲区)(所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲某
付記1号	2番登記名義人符号表示	余白	甲某◇ 令和何年何月何日付記

法務省「スマート変更登記のご利用方法」より参照

不動産所有者が登記情報を管理し、所有者不明土地を徐々になくしていくことで、さまざまな効果が期待できます。今回の改正の内容を理解し、実務に役立ててください。

※掲載の内容は2026年4月現在のものです。



今回のテーマ

## 定期賃貸借の延長 (その1)

1

あるビルテナント(賃借人)から最近受けた相談です。

時系列にいうと

- ① 定期賃貸借締結
- ② ①の契約満了日の4か月くらい前に覚書を交わした。その内容は、①と同一条件で契約期間を3年延長するというもので、そこには、「定期賃貸借契約に対する契約期間の延長は、新たに定期賃貸借契約の締結ではないので、事前説明や書面交付は必要ありません。(借地借家法38条2項)」と記載されている。また、覚書の中には、延長後の満了日に賃貸借が終了し、更新しないとの更新否定条項は存在しない。
- ③ 今般、3年延長後の6か月前に、6か月後に契約が終了するとの通知が届き、同一書面で現行賃料の約63%増の賃料、3年契約の新たな賃貸借を締結する提案がなされている。

2

この相談者は、すでに、私とは別の弁護士に相談し、資料一式も見てもらった。その弁護士の回答は、賃借人の言うとおり6か月後に賃貸借は終了するので、退去するか、賃借人の提案に応じて増額された賃料での賃貸借を締結するか、二者択一であるというものであった。

3

私の回答は

- ① 6か月後に賃貸借は終了しない。
- ② 賃料の63%増は賃借人が6か月後に賃貸借が終了することを前提に、継続賃料ではなく新規賃料の提案をしているのであり、このまま応じる必要はない。
- ③ ただし、今後、賃料増額請求がなされ、調停、訴訟と手続が進む可能性があり、その場合、立地的に30%程度の増額を覚悟する必要がある、判決になった場合は増額請求があった日から判決の日までの現行賃料と判決が定めた賃料の差額に加え、10%の金利を支払わなければならない。
- ④ よって、そもそも30%程度の増額でも応じられるのであれば、そのような交渉をし、それに応じられないのであれば、退去するか徹底抗戦するか決めなければならない、というものです。

4

私が、6か月後には賃貸借は終了しないと考える理由は、次回に説明します。

(夏号に続く)

# 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
R8/3	所在地	(株)アドバンスホームエステート	〒040-0015 函館市梁川町7番2号	〒040-0083 函館市八幡町21番1号 2F
	所在地	ジャパンホームズ(株)	〒040-0011 函館市本町25番14号	〒040-0063 函館市若松町7-17 富士ビル1階
	TEL-FAX		TEL:0138-31-8880・FAX:0138-31-8889	TEL:0138-24-2020・FAX:0138-24-2022
	所在地	(株)よるぞ不動産	〒063-0821 札幌市西区寒寒1条4丁目2-1	〒063-0804 札幌市西区二十四軒4条5丁目1-8SAKURA-KOTONI AB室
	商号	Be不動産(株)		Do野幌(株)
	所在地	開成不動産(株)	〒060-0063 札幌市中央区南3条西10丁目1002番地4 南三条スクエアビル7階	〒060-0062 札幌市中央区南2条西7丁目5番地6 第3サントービル6F
	専任取引士	(株)フレスト札幌支店		小山岸 優(石狩25592)
	専任取引士	(株)HOME AGENCY	森田 雅雄(石狩21420)	
	専任取引士	(株)キャピタルエイト	近藤 優斗(石狩26029)	今 章(石狩14193)
	所在地	(株)SP土地建物	〒065-0021 札幌市東区北21条東3丁目2番22号	〒065-0022 札幌市東区北22条東3丁目1番35号 ハイテクビルさっぽろ3階
	専任取引士	(株)ライフクリエイト	成田 大輔(石狩25503)	石前 歩(石狩25459)
	専任取引士	(株)不動産企画ウィル	池田 悠成(渡島002114)	
	免許換	(株)Home Agent	国土交通大臣(0)11114	北海道知事 石狩(3)8245
	所在地	(有)スタートム	〒050-0072 室蘭市高砂町1丁目28番11号	〒050-0074 室蘭市中島町3丁目22番7号
	専任取引士	(株)ビッグシステム 宮の沢店		渡邊 圭亮(茨城17104)
政令使用人	(株)エフズライフ ホームメイトFC平岸店	紺野 聖一郎	横山 和樹	
政令使用人	(株)エフズライフ ホームメイトFC円山店	佐藤 暁		
専任取引士		横山 和樹(石狩26073)	紺野 聖一郎	
所在地	(株)アエルホーム	〒063-0001 札幌市西区山の手1条5丁目1番1号2階	〒064-0825 札幌市中央区北5条西25丁目4-1	
専任取引士	(株)ホームネット 札幌支店		小林 未奈(石狩24852)	
代表者	(有)大蔵物産	菊池 俊太郎	菊池 大蔵	
専任取引士		菊池 俊太郎(石狩18776)	菊池 大蔵(石狩4251)	
代表者	(株)ラポール	相谷 浩	渡辺 博行	
TEL-FAX		TEL:011-374-5558・FAX:011-374-5559	TEL:011-807-4657・FAX:011-807-4658	
専任取引士	(株)ウィンドワード		原田 裕也(石狩23681)	
専任取引士	(株)サンコーボレーション	遠藤 弘行(石狩18830)	浜田 諒(石狩25736)	
専任取引士	(同)Hokkaido Hoops	高島 洋平(石狩16249)		
所在地	スズカFAS(株)	〒060-0003 札幌市中央区北3条西3丁目1番地44 ヒューリックスクエア札幌	〒060-0002 札幌市中央区北2条西2丁目34番地フォージャーズ札幌ビル	
免許換	(株)西武建設運輸	国土交通大臣(1)11097	北海道知事 渡島(4)1073	
専任取引士	(株)アシスト 札幌北大前店		望月 綾香(石狩25381)	
政令使用人	(株)ソフトライフ 札幌オフィス	川口 梨沙	南 宏宏	
専任取引士		笹谷 真吾(石狩16712)、佐々木 亜美(石狩24926)	南 明宏(兵庫56152)	
専任取引士	(株)ムゲンエステート 札幌営業所	長谷川 直人(石狩23885)		
専任取引士	(株)ホームネット 札幌支店		風間 忠裕(石狩15427)	
専任取引士	(株)パワー・ステーション 西28丁目店	三賀 政喜(石狩18437)		
FAX	(同)BEERSHEBA	FAX:050-8885-2144	FAX:050-8885-2143	
所在地	(株)マチカ	〒003-0803 札幌市白石区菊水3条3丁目5番3号	〒003-0812 札幌市白石区菊水1上町2丁目52番地119	
TEL-FAX		TEL:011-598-7305・FAX:011-598-7355	TEL:011-815-0535	
所在地	(株)ビルド住宅販売	〒064-0918 札幌市中央区南18条西12丁目4-33-103	〒060-0061 札幌市中央区南1条西22丁目1-18	
所在地	(株)GOOD AS CONNECTION	〒060-0907 札幌市東区北7条東6丁目12-28	〒065-0011 札幌市東区北11条東1丁目1-40 SAKURA N-11	
専任取引士		宮村 明白美(石狩21092)		
代表者	(株)はくねん		神 寛	
所在地	(株)トータル	〒007-0873 札幌市東区伏古13条3丁目10番7号	〒060-0004 札幌市中央区北4条西17丁目1-6	
所在地	(株)アリーナ	〒003-0027 札幌市白石区本通4丁目北5番31号	〒065-0023 札幌市東区北23条東12丁目2番14号 フラット1階	
専任取引士		前田 直実(石狩23615)		
名称		中央店	南1条店	
所在地	(株)ビッグシステム 中央店	〒064-0805 札幌市中央区南5条西7丁目6-4 ビッグレジデンス資生館1F	〒060-0061 札幌市中央区南1条西9丁目9	
TEL-FAX		TEL:011-521-3333・FAX:011-521-3335	TEL:011-208-3311・FAX:011-208-3322	
専任取引士			高橋 雅彦(石狩15714)	
所在地	(有)丸和大建設	〒065-0019 札幌市東区北19条東22丁目2-8	〒065-0013 札幌市東区北十三条東13丁目2-43	
TEL-FAX		TEL:011-787-8677・FAX:011-787-8678	TEL:011-768-7428・FAX:011-299-1359	
商号	(株)イルミネイト		(同)イルミネイト	
免許換		石狩(2)9716	上川(2)1224	
所在地	エージェン行政書士オフィス	〒063-0801 札幌市西区二十四軒1条4丁目2番18号オリーブガーデン201	〒070-0029 旭川市金星町2丁目3番24号 ベルコートハウス105	
TEL-FAX		TEL:011-330-5901・FAX:011-688-8979	TEL:0166-73-9998・FAX:0166-30-1414	
商号		(株)RooMee	RooMee(同)	
所在地		〒060-0063 札幌市中央区南3条西13丁目320番地	〒062-0051 札幌市豊平区月寒東1条5丁目1-20	
TEL		TEL:011-600-6128	TEL:011-826-5421	
FAX		FAX:011-600-6285	FAX:011-600-6286	
所在地	(株)ツチヤ宅建		〒044-0080 虻田郡倶知安町ニセコひらふ1条3丁目4番12号1F	
所在地	Mana Property Group Japan(株)			

## 入会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R8/3	石狩(1) 9743	Be不動産(株)	谷口 正高	江別市東野幌本町3-10 陶管ビル1階
	大臣(4) 7329	日本ホールディングス(株) 札幌支店	笠原 悟	札幌市中央区北2条西3丁目1番地 敷島ビル3階
	石狩(1) 9735	(株)ムーンアセット	中出 雄介	札幌市北区太平8条4丁目7番8号
	大臣(1) 11084	弥生興業(株) 札幌支社	小林 哲也	札幌市中央区南1条東2丁目13-4
	石狩(1) 9736	カザシマ建設(株)	安島 守	札幌市東区中沼西1条2丁目2番5号
	石狩(1) 9734	(株)モウリクローバルカンパニー	毛利 圭貴	札幌市中央区南6条西9丁目1019-12 札幌第一パークハイツ812号室
	石狩(1) 9733	M&H(株)	三宅 寛和	札幌市豊平区月寒東2条16丁目11-30
	石狩(1) 9730	(株)葦津緑業	小原 慎司	千歳市上長都1039番地24
	渡島(1) 1291	(株)ミヤウチメティカル	宮内 裕也	函館市富岡町2丁目23番1号
	石狩(1) 9731	(株)Simazu	高野 響子	札幌市北区新琴似11条10丁目6番15号
R8/2	石狩(1) 9728	(株)エパーホームユアーズ	小林 正幸	札幌市西区寒寒4条6丁目5-21
	石狩(1) 9722	(株)Creer	早出 海誠	札幌市中央区南1条東7丁目1-2 OKビル702号室
	石狩(1) 9727	(株)IKKEI	橋 啓輔	札幌市清田区平岡2条1丁目5番8 フロントビル403号
	石狩(1) 9723	(有)恒栄レジデンス	湯浅 充洋	札幌市西区琴似2条6丁目1番35号 ルーベダンス琴似
	空知(1) 538	伊藤貴不動産	伊藤 貴之	芦別市上芦別町38-574 日新ハイツ2-102号室
	渡島(1) 1292	(有)巨尾商事	巨尾 律子	北斗市東浜1丁目10-33
	石狩(1) 9721	(株)翔樹	佐藤 翔太	札幌市東区北31条東1丁目7番16号 フェリス31 202
	石狩(1) 9720	(株)タクマ企画	高村 慎	札幌市中央区南9条西5丁目1-15 SAKURA-S9
	石狩(1) 9718	ラボグループ(株)	谷口 亮太	札幌市西区西町北2丁目3番3号3階
	石狩(1) 9717	(株)セパルティ	平尾 隼人	札幌市北区北20条西5丁目2番50号 CROSS POINT 310号
R8/1	石狩(1) 9690	HALIKO(株)	王 爽	札幌市中央区南10条西9丁目1番21号 豊正マンション9号室
	オホ(1) 456	(株)なかむらハウジング	中村 栄介	北見市東陵町135番地16
	石狩(1) 9713	SGC(株)	佐藤 高大	札幌市白石区東札幌5条4丁目5-6 SGC東札幌BLD.

## 退会

年/月	免許番号	商号	代表者	所在地
R8/3	石狩(2) 8918	アフターマーケット(株) 円山店	福田 桃子	札幌市中央区宮の森3条10丁目3-3
	石狩(1) 9145	(株)ミカサ	富沢 志津夫	札幌市中央区南9条西4丁目3番1号 AMS TOWER1906号室
	石狩(2) 8545	(株)コーシン総合企画	中村 伸哉	札幌市中央区南10条西12丁目1-2 バスナルハイツ205
	石狩(1) 9021	(株)Trois Amour	伊勢 英人	札幌市中央区南8条西4丁目422 オリエンタルエミネンス6階
	渡島(2) 1179	(株)ホーム・ファクトリー	大谷 玲子	函館市松陰町31番19号
	石狩(3) 8127	(株)スペチアルレ コウジドウ不動産	春木 場 謙	札幌市中央区南19条西16丁目3-6 ロータス伏見邸1F
	石狩(3) 7811	(株)ネクスト住宅販売	河西 弘謙	札幌市東区北39条東1丁目1番17号
	石狩(3) 7838	(株)シティビルサービス札幌 ビタットハウス南郷7丁目店	吉良 雄志	札幌市白石区南郷通8丁目北2番32号
	石狩(1) 9600	太和国際(株)	木島 繁次	札幌市中央区北4条西19丁目1-2 北4条レジデンス1001号室
	石狩(5) 6939	(有)ネット・サーフ	早坂 健次	札幌市豊平区平岸2条13丁目3-14-407
	石狩(3) 7842	オレンジベルホーム(株)	加藤 勝一	札幌市豊平区平岸7条14丁目3-36-505
	石狩(1) 9002	(株)ライオン総研	坂本 紀人	札幌市中央区南6条西1丁目5番6-1ビル3階
	石狩(4) 7176	(有)アーク	菊池 進	札幌市中央区南1条西25丁目2-12-701
	石狩(5) 6977	(株)ジャスティス	野木 路子	札幌市豊平区平岸3条3丁目6-19
	渡島(1) 1259	ホームプランニング	小畑 秀雄	茅部郡森町字森川町79
	石狩(7) 6169	(有)ステップコーポレーション	田中 弘	札幌市北区後路7条1丁目1番3号
	大臣(1) 10160	(株)ジェクトワン 札幌支店	川越 裕太	札幌市中央区北2条東3丁目2-9 N2Fujii2階002B号室
	石狩(5) 6734	こやなぎ不動産販売	柳 敬彦	札幌市豊平区月寒中央通9丁目3-36 C.B.Sビル3階
	石狩(3) 7838	(株)シティビルサービス札幌 ビタットハウス麻生店	八代 真樹	札幌市北区麻生町5丁目1-22 グレース麻生141
	石狩(3) 8353	(株)プラス 琴似西区役所前店	島野 初沙	札幌市西区琴似2条5丁目2-2 大野屋ビル1階
	渡島(3) 1149	(株)北日本不動産	笛谷 弘子	函館市田家町6-1 北斗ビル1階1号
	石狩(1) 9589	(株)アイプランニング	村上 貴永	札幌市豊平区月寒西2条9丁目2-1 アイコート2.9
	石狩(3) 7948	(株)K'consul	川島 弘也	江別市牧場町13番8
	渡島(1) 1242	(株)道線不動産	小島 貴志	山越郡長万部町字長万部132番地の4
	大臣(1) 10298	緑住販(株) 札幌支店	高近 菜奈佳	札幌市中央区南3条西12丁目325-9 SAKURA-W12 C7
石狩(1) 9313	(有)リハイム	大塚 洋介	札幌市中央区南6条東2丁目7-4 クラバールビル201号室	
石狩(1) 9385	(株)ネットジャングル	横田 竜明	札幌市中央区宮の森3条12丁目4番2号	
石狩(1) 9190	(株)ツバキ不動産	榎 亮介	札幌市中央区南3条西12丁目325-9 SAKURA-W12-2F	
石狩(4) 7320	(有)アイコーボレーション	相澤 裕	札幌市西区西野3条2丁目2-19-501	
石狩(1) 9099	(株)フェザーホーム	千田 信也	札幌市中央区南1条西27丁目1-29 S127ビル	
石狩(1) 9377	不動産の藤	藤本 勇樹	恵庭市大町3丁目5-5	
石狩(1) 9966	(株)LIV STYLE PRODUCE	川端 基英	札幌市中央区南4条西23丁目1-18	



## 令和7年度北海道知事表彰 北海道産業貢献賞

令和8年2月5日(木)

令和7年度北海道知事表彰において、「北海道産業貢献賞(住宅都市功労者)」を北海道本部副部長の三國成能氏が受賞されました。2月5日(木)、ホテルポールスター札幌(札幌市)にて表彰式が執り行われ、三橋剛副知事より表彰状が授与されました。

北海道産業貢献賞は、本道の産業の振興や発展に貢献した個人や団体に対し、北海道知事から贈られる名誉ある賞です。三國副部長は、昭和60年より宅地建物取引業に従事し、不動産取引の適正化や消費者保護の推進に尽力してこられました。違反広告や不当な顧客誘引行為等の実態調査に取り組むなど、その長年にわたる取り組みが高く評価されたものです。また、当協会役員としても業界の発展に大きく貢献してこられました。

式典では、三橋副知事より「長年の功績は、本道産業の発展に大きく寄与するものであり、深く敬意を表します」との祝意が述べられ、会場は温かな拍手に包まれました。

多年にわたるご功績に深く敬意を表し、このたびの栄えあるご受賞を心よりお祝い申し上げます。



## 札幌商工会議所 永年会員表彰

令和8年1月23日(金)

札幌商工会議所より、会員在籍20年を称える表彰盾を拝受しました。

1月23日(金)、札幌パークホテルにて開催された永年会員表彰式に池谷剛副部長が出席し、長年にわたり同所の運営および商工業の発展に寄与してきたことが評価され、表彰盾が授与されました。



## 北海道・包括連携協定企業等交流会

令和8年2月10日(火)

2月10日(火)、北海道が主催する「北海道・包括連携協定企業等交流会」が開催され、北海道本部から三國成能副部長が出席。包括連携協定締結10周年を記念し、鈴木直道知事より感謝状および記念品「二風谷(にぶたに)イタ」が贈呈されました。

交流会は、北海道と協定を締結している企業・団体が一堂に会し、地域活性化を図ることを目的として開催されたものです。今後も本協定に基づき、空き家対策や住環境の整備を通じて、北海道の地域課題の解決に貢献してまいります。



【二風谷イタ】  
・アイヌ文化に伝わる浅く平たい形状の木製の盆(平取町で作られている)  
・食べ物や盛る皿の役割として生活の中で使われていたもの  
・江戸時代幕末の幕府への献上品  
・経済産業大臣から北海道で初となる伝統的工芸品に指定

