

TAKKEN 宅建ほっかいどう

No.342
2023.1.15

発行／公益社団法人北海道宅地建物取引業協会・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会北海道本部
〒060-0001 札幌市中央区北1条西17丁目 北海道不動産会館 TEL 011-642-4422
発行人／伊藤 一三 編集人／大湊 剛



鈴木知事年頭所感、坂本全宅連会長、伊藤会長新年挨拶
不動産表示規約が改正されています
不動産取引紛争事例紹介
「賃料未払いによる契約解除」



試される大地
私たちちは北海道イメージアップキャンペーンを応援しています。北海道 宅建協会ホームページ <http://www.takken.ne.jp/>



HOKKAIDO



[倫理綱領]

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

- 1 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
- 2 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるように常に人格と専門的知識の向上に努める。
- 3 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
- 4 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
- 5 我々会員は、業界発展のために、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

目次

■ 伊藤一三会長 新年挨拶	3
■ 鈴木直道知事 年頭所感	4
■ 坂本久全宅連会長 新年挨拶	5
■ 理事会・幹事報告	6
■ 北海道不動産公正取引協議会より	
不動産表示規約が改正されています	8
■ 不動産取引紛争事例紹介「賃料未払いによる契約解除」	10
■ 本部・支部活動報告	12
■ 持続可能な開発目標（SDGs）	13
■ 事務局だより	14
■ 北海道宅建サポートセンターからのお知らせ	16



表紙の写真／鶴居村のタンチョウ(鶴居村)

鶴居村の語源は、国の特別天然記念物「タンチョウ」(鶴)です。タンチョウ生息状況一斉調査では、毎年全数約1800羽のうち約半分が鶴居村で確認されています。

野鳥保護区の拡大や繁殖環境の復元、冬期間の給餌活動など、地域を挙げた保護活動で守り育ててきました。



ハトマークグループ・ビジョン 北海道版

(公社)北海道宅地建物取引業協会が目指す「理想の姿」

みんなが安全で安心して暮らしていける街づくり。地域経済の発展を手助けし、「住んでみたい街」として「街と人が輝く社会」の実現を目指し、街のパートナーとなること。

北海道内の会員3,200社のネットワークを生かし、地域で行われる様々な事業の担い手となり、地域全般をサポートするパートナーとして、また、会員一人一人が経験と知識を生かして地域のセーフティネットとして機能することで、激変する社会環境の中で、頼れる「最後の砦」となることを目指します。



【新年のご挨拶】

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会北海道本部

会長・本部長 伊藤 一三

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

会員の皆様におかれましては、健やかに新春を迎えたことと存じます。

平素は、協会運営に際して、格別のご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

我が国は、少子高齢化や人口減少に伴う国内需要の減少、労働力不足等の厳しい状況に直面しており、新型コロナウイルス感染拡大は、社会経済や国民生活へ甚大な影響を及ぼしました。

昨年は、ロシアによるウクライナ侵略を契機として、国際的なエネルギー価格・原材料価格の上昇、欧米の急速なインフレとその影響による円安など、内外の経済環境が激動する1年となりました。

先行きにつきましては、総合経済対策をはじめとした各種政策の効果もあって、景気は持ち直していくことが期待されますが、海外景気の下振れが下押しリスクとなっており、物価上昇、供給面での制約等の影響が懸念されます。

令和5年度税制改正大綱では、全宅連と連携して政策要望しました低未利用地の適切な利用・管理を促進するための100万円特別控除の適用期限が延長された上で、物件の譲渡価額の上限が500万円から800万円に引き上げられ、適用対象が拡大されました。また、相続空き家の譲渡所得に係る3000万円特別控除の適用期限が延長された上で、取引実態に即して譲渡後の耐震改修又は除却工事が適用対象に追加されました。今回の要望実現により、空き家問題解決に向けて、不動産の有効活用と流動化の促進が期待されます。

さて、本会では、新たに「ハトマークグループ・ビジョン」を掲げ、「北海道宅建協会は、安心・安全な不動産取引を実現し、会員・消費者・地域が共に発展する社会を支える存在となる」を経営ビジョンとした各種戦略テーマの設定・課題に基づく事業を抽出し、ロードマップを作成しました。

昨年に引き続き、ビジョンの各施策を着実に実施し、コロナ渦ではありますが、必要な対策を施しながら、各種事業を展開します。

さらに、公益目的事業として、不動産業界の健全な発展並びに、適正取引の推進のための人材を育成すべく、宅地建物取引業者や一般消費者を対象とした研修会、宅建取引士法定講習、宅建取引士資格試験等の各種事業を実施します。

併せて、消費者保護並びに、消費者の取引安全に寄与すべく、本部・支部の不動産会館において不動産無料相談の実施や、札幌駅前通地下歩行空間等で「たっけんライブラリー事業」を実施するなど、不動産知識の啓発・普及活動を取り組みます。

また、政府のデジタル化施策に対応し、電子契約システムを導入した会員支援サイト「ハトサポ」、会員間流通促進・レインズと直結したBtoBサイト「ハトサポBB」及び、「宅地建物取引士Web法定講習システム」の運用など、不動産業のDX化を推進します。

本年におきましても、不動産市場の活性化を推進するとともに、宅地建物取引業者の資質向上と消費者保護を図る公益目的事業を一層充実し、北海道の不動産業の発展と道民の住生活の安定・向上に、より一層貢献する所存であります。

本年も厳しい環境は続きますが、会員皆様の益々のご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



令和5年 知事年頭所感

北海道知事 鈴木 直道

新年明けましておめでとうございます。新春を迎えるに当たり、謹んでご挨拶を申し上げます。

昨年を振り返りますと、新型コロナウイルス感染症の流行が続く中、ウクライナ情勢に端を発した国際情勢の変化に伴うエネルギーや原材料等の価格高騰や円安基調などにより、道民の皆様の生活や事業者の方々の経営環境に大きな影響が及びました。また、記録的な大雪による交通障害や高病原性鳥インフルエンザが発生したほか、知床沖で発生した観光船遭難事故は多くの尊い命が失われる大変痛ましいものとなりました。

道民の皆様の安全・安心を守る重要性を改めて認識した1年となりましたが、本年においても、感染症をはじめとする様々なリスクへの対応に万全を期してまいります。また、物価高騰等への対応など足下の影響を緩和しながら、将来の成長につながる取組を後押しし、道民の皆様の暮らしの安心と本道経済の活性化を図ってまいります。

一方、コロナ禍など困難な状況にあっても、北海道の魅力が広く発信された1年ともなり、北海道のアンテナショップ「どさんこプラザ」を道外に新たに3店舗出店したほか、3年ぶりに開催された「北海道マラソン2022」には、過去最多の約1万8千人が参加し、「ガーデンフェスタ北海道2022」では、恵庭市のメイン会場をはじめ全道各地の協賛会場に多くの方々にご来場いただきました。また、ふるさと納税の寄附受入額が、個人版・企業版とも、3年連続で全国1位となったほか、首都圏からの本社移転や、サテライトオフィス開設などの動きも引き続き活発となりました。

道民の皆様、そして北海道を応援してくださる多くの方々から、ご理解とご協力をいただいたことに、改めて感謝申し上げます。

新しい年においては、脱炭素化やデジタル化といった社会変革の動きの本格化や、世界的な食料需給を巡るリスクの顕在化を踏まえ、「エネルギー」「デジタル」「食料」の3つの分野への対応がより大切となります。

世界的に関心が高まっている脱炭素化に向けては、本道の強みである豊富な再生可能エネルギーを最大限活用することが重要です。その上で、暮らしや生産性の向上、地域の活性化といった、次なる成長とその好循環につながるよう、「ゼロカーボン北海道」の実現に向けて、全庁一丸となって取り組んでまいります。また、ICTやAI、ロボットなどの未来技術を活用した社会の実現に向けて、ドローンの実証を進めるなど、地域課題の解決に向けたデジタル化の取組を加速します。こうした取組を支える本道と本州を結ぶ送電と通信の2つの海底ケーブルの整備や、洋上風力など再生可能エネルギーの供給拡大に取り組み、「北海道データセンターパーク」の実現につなげてまいります。食料安全保障の重要性の高まりに対しては、我が国最大の食料供給地域である北海道としての役割をより一層發揮できるよう、生産力と競争力の強化を積極的に進めてまいります。

本年は、国内外から大きな注目が集まるG7気候・エネルギー・環境大臣会合やアドベンチャートラベル・ワールドサミット2023、全国豊かな海づくり大会が開催されるほか、北海道ボールパークFビレッジも開業します。こうした好機を確実に捉え、本道の魅力や強みを国内外に向けて発信していくことが重要となります。道民の皆様とともに、直面する様々な困難を乗り越え、北海道の価値を一層磨き上げながら、活力あふれる北海道の実現に向けて、全力で取り組んでまいります。

本年が、皆様にとりまして、希望に満ちた素晴らしい年となりますよう心からお祈り申し上げ、新年のご挨拶といたします。



空き地・空き家の解消に向けて

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会

会長 坂本 久

令和5年の年頭にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

昨年は、サッカーワールドカップが開催され、惜しくもベスト8は逃したものの、強豪ドイツ、スペインを破り「ドーサの歓喜」として国民に感動を与えました。

一方昨年来のウクライナ紛争により世界中で食料品や原材料が高騰するとともに円安が進行し、国内ではコロナ第7波・8波の影響により個人消費が低迷し景気の先行きは不透明であります。

我が国では既に少子高齢化社会に突入し、空き家は約850万戸、空き家率は13.6%と過去最高となっております。折しも本年より所有者不明土地の解消に向け、民法等一部改正、相続土地国庫帰属法、相続登記義務化が段階的に施行されます。

本会では国交省「不動産業ビジョン2030」に記載の「不動産のたたみ方」を消費者に啓発するため、今春消費者セミナーとしてタレントの実体験を基に「実家じまい」についての重要性やノウハウをお伝えすることとしております。

このような中、本会では空き地・空き家対策として昨年末の税制改正にて「低未利用地100万控除」及び「相続3,000万控除」の延長・拡充を要望し、それぞれ譲渡価格800万への引き上げ、譲渡後の除却工事等が実現されました。

皆様におかれましてはこれら税制等各種制度を活用され、依頼者の空き地・空き家解消の一助として貢献されますことを切に望むものであります。

また、マイナンバーカードの普及など政府のデジタル化施策に対応し、電子契約システム「ハトサポサイン」、BtoB機能を充実した「ハトサポBB」、「宅地建物取引士Web法定講習システム」の整備など引き続き業務のデジタル化を推進して参ります。

本会では現在、ハトマークのブランディングを見直しており、「みんなを笑顔にする」不動産のパートナーとしてのハトマークやキャッチコピーを検討しております。これにより皆様がより地域に寄り添い、消費者に信頼される会員企業となれることを想定しております。

終わりに2023年が皆様にとって良き年となることを祈念し、新年の挨拶といたします。



理事会・幹事会報告

(宅建協会・保証協会)

【令和4年度 第5回】 開催日時：令和4年9月28日（水）13:30 開催場所：北海道不動産会館 5階 大会議室

報告事項

報告1. 会員の異動状況及び、不動産キャリアパーソン講座申込み状況について

令和4年8月末の会員異動状況及び不動産キャリアパーソン講座申込数について、下記のとおり報告した。

1. 正会員（期首 2,805社）

①入会者	51社
②入会金免除入会者	1社（会員権承継等）
③退会者	27社
④会員数	2,830社

3. 会員数合計（期首 3,266社）

①入会者	67社
②入会金免除入会者	1社（会員権承継等）
③退会者	39社
④会員数	3,295社

2. 準会員（期首 461社）

①入会者	16社
②入会金免除入会者	0社（会員権承継等）
③退会者	12社
④会員数	465社

4. 不動産キャリアパーソン講座申込数

①正会員	51名
②準会員	14名
③一般	0名
④インターネット	14名
⑤合 計	79名

5. (一社) 全国賃貸不動産管理業協会会員数

①北海道	250社
②全国	6,556社



報告2. 令和4年度会費の入金状況について

令和4年8月末現在の会費の入金状況について報告した。

報告3. 令和3年度会費未納に係る会員資格喪失申請について

令和3年度会費未納に係る会員資格喪失申請について、報告した。

報告4. ハトマークグループ・ビジョン推進会議の構成員について

ハトマークグループ・ビジョン推進会議の構成員について、報告した。

報告5. ワーキンググループの構成員について

ワーキンググループの構成員について、報告した。

報告6. 建設事業功労表彰及び、北海道産業貢献賞の候補者の推薦について

建設事業功労表彰及び、北海道産業貢献賞の候補者の推薦について、報告した。

報告7. 令和4年度宅地建物取引士資格試験について

令和4年度宅地建物取引士資格試験について、報告した。

報告8. 各委員会の報告について

各委員会の事業について報告した。（総務・財務・情報提供・企画事業・研修・相談業務・広報）

協議事項

協議1. 令和4年度宅建協会新規入会促進PRの実施について

令和4年度宅建協会新規入会促進PRの実施について協議し、承認された。

協議2. 令和4年度公益目的事業PR（メディア広告）の実施について

令和4年度公益目的事業PR（メディア広告）の実施について協議し、承認された。

協議3. 北海道不動産会館の建設について

北海道不動産会館の建設について協議し、承認された。

【令和4年度 第6回】 開催日時：令和4年12月8日（木）13:30 開催場所：北海道不動産会館 5階 大会議室

報告事項

報告1. 会員の異動状況及び、不動産キャリアパーソン講座申込み状況について

令和4年10月末の会員異動状況及び不動産キャリアパーソン講座申込数について、下記のとおり報告した。

1. 正会員(期首 2,805社)	①入会者 66社	②入会金免除入会者 1社(会員権承継等)	③退会者 40社	④会員数 2,832社	3. 会員数合計(期首 3,266社)	①入会者 87社	②入会金免除入会者 1社(会員権承継等)	③退会者 56社	④会員数 3,298社
2. 準会員(期首 461社)	①入会者 21社	②入会金免除入会者 0社(会員権承継等)	③退会者 16社	④会員数 466社	4. 不動産キャリアパーソン講座申込数	①正会員 69名	②準会員 15名	③一般 0名	④インターネット 42名
						⑤合計 126名			
5. (一社)全国賃貸不動産管理業協会会員数	①北海道 252社	②全国 6,606社							

報告2. 令和4年度会費の入金状況について

令和4年10月末現在の会費の入金状況について報告した。

報告3. 令和5年度税制改正及び、土地住宅政策等に関する要望活動について

令和5年度税制改正及び、土地住宅政策等に関する要望活動について報告した。

報告4. 代表理事及び、業務執行理事の職務執行状況の報告について

代表理事及び、業務執行理事の職務執行状況について報告した。

報告5. 各委員会の報告について

各委員会の事業について報告した。(総務・財務・情報提供・企画事業・研修・相談業務・広報)

協議事項

協議1. 北海道不動産会館の建設について

北海道不動産会館の建設について協議し、承認された。

協議2. 公益事業積立資産管理運用規程の制定について

公益事業積立資産管理運用規程の制定について協議し、承認された。

協議3. 令和5年度予算案の策定について

令和5年度予算案の策定について協議し、承認された。

令和4年度 宅地建物取引士資格試験 実施結果報告

令和4年度宅地建物取引士資格試験は10月16日に北海道内16会場(札幌8会場、旭川3会場、函館・苫小牧・帯広・釧路・北見 各1会場)で実施し、11月22日に合格者が発表されました。実施概要及び合格者概要は、次のとおりです。

1. 実施概要(北海道)

申込者数	8,130名
※下段は登録講習修了者	1,576名
受験者数	6,583名
※下段は登録講習修了者	1,429名
受験率	81.0%
※下段は登録講習修了者	90.7%

2. 合格者概要(北海道)

50問中36問以上正解した者が合格者
(登録講習修了者は45問中31問以上正解した者)

合格者数	1,006名
※下段は登録講習修了者	193名
合格率	15.3%
※下段は登録講習修了者	13.5%

北海道不動産公正取引協議会より

不動産表示規約が改正されています

2022年9月1日より施行

昨年9月、不動産の表示に関する公正競争規約および同施行規則が改正され、物件から各種施設までの距離又は所要時間、交通の利便性等に関する規定が改正されています。不動産取引における紛争予防の観点から、今般の改正における主な変更点について再確認いただければと思います。

分譲物件（販売戸数2以上）の所要時間について

販売戸数（区画数）が2以上の分譲物件においては、改正前の規定では、最も近い住戸（区画）の徒歩所要時間等の表示のみで可とされていましたが、今回の改正により、最も近い住戸（区画）の表示に加えて、最も遠い住戸の所要時間等も併記して表示することとされました。

物件（アパート・マンション）の起点について

改正前の規定では、物件から駅や商業施設等までの徒歩による所要時間や通路の距離について、物件の敷地の最も近い地点から計測した時間や距離を表記することが許容されていましたが、今回の改正により、マンションやアパートについては、建物の出入り口（エントランス）を起点とすることが明文化されました。

図1 販売戸数2以上の分譲物件の徒歩所要時間等の表示

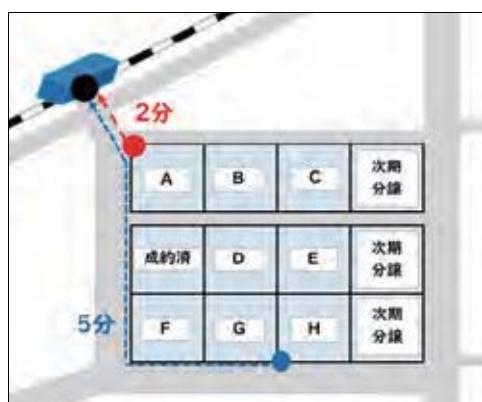
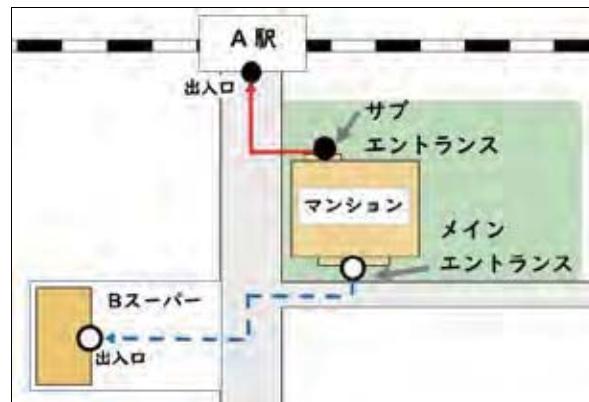


図2 物件から駅や商業施設等までの所要時間や道路距離の起点



出典：不動産公正取引協議会連合会「表示規約・同施行規則の主な改正点を解説したリーフレット」より転載

学校等の公共施設やスーパー等の商業施設の表示について

改正前の規定では、学校等の公共施設やスーパー等の商業施設を表示する場合、物件からの道路距離を記載することとしていましたが、今回の改正により、徒歩所要時間での表示も可能とすることが追加されました。

表示例（不動産公正取引協議会連合会作成リーフレット）より

「スーパー〇〇まで200m」
「小学校まで徒歩3分」
「市役所まで400m（徒歩5分）」



交通の利便に関する明示のしかたの変更

交通の利便について、改正前の規定では、最寄り駅等から物件までの徒歩所要時間を明示することとしていましたが、今回の改正により、物件から最寄り駅等までの徒歩所要時間を明示することに変更されました。

(表示例)
 「A駅まで徒歩〇分」
 「物件からB駅まで徒歩〇分」
 「A駅徒歩〇分)」



特定事項の明示義務について

改正前の規定では、「土地が擁壁によっておおわれないがけの上又はがけの下にあるときは、その旨を明示すること」としていますが、改正後は、当該土地に建築（再建築を含む）するに当たり、制限が加えられているときは、その内容も併せて明示することとされました。

(改正前の表示例)
 「本物件は擁壁に覆われていないがけ下にあります。」
 ↓
 (改正後の表示例)
 「本物件は擁壁に覆われていないがけ下にあるため、建物を建築する際には建物の主要構造部を鉄筋コンクリート造にする必要があります。」



「不動産公正取引協議会連合会作成リーフレット」より転載

他の変更・追加点

その他にも多くの改正点がありますので、詳細については、(一社)北海道不動産公正取引協議会のホームページに掲載されているリーフレットや規約集等によりご確認ください。

他の主な改正点

- ・物件種別に「一棟売りマンション・アパート」を新設
- ・本広告を実施すべき広告媒体の変更
- ・物件名称の使用基準を緩和
- ・未完成の新築住宅等の外観写真の規定を緩和
- ・住宅ローン表示の規定を緩和
- ・二重価格表示の規定を緩和
- ・必要な表示事項を追加



(一社) 北海道不動産公正取引協議会のホームページ
[\(http://www.hf-koutori.com/\)](http://www.hf-koutori.com/) で、広告表示のルール・景品提供のルール・相談&違反事例Q & A や広報誌などもご覧いただけます。

不動産取引紛争事例紹介

—最近の判例から—

(一財)不動産適正取引推進機構 発行
『RETIQ』2022.春 No. 125号より

—賃料未払いによる契約解除—

漏水事故を理由に一方的に賃料を減額して支払う賃借人に対する
賃貸人の契約解除・未払賃料等の請求が認められた事例

(東京地判令3・2・26ウエストロージャパン)

入居した部屋の上階からの漏水事故により「事故物件」になったとして、自らが適正と主張する賃料しか支払わない賃借人に対する、賃貸人の、賃貸借契約解除による建物明渡し、未払賃料及び遅延損害金等の請求が認められた事例

1 事業の概要

平成29年7月、X（原告・賃貸人）は、本件アパートを前所有者Aより購入し、本件アパートに入居するY（被告・賃借人）らに対する賃貸人の地位を引き継ぎ、管理を管理業者Bに委託した。

〈Yとの本件賃貸借契約の概要〉

- ・契 約 期 間：平成27年8月18日から2年間
- ・賃 料：月7万2000円
- ・遅延損害金：年14%

令和元年7月16日、Yが入居する本件居室の上階202号室の漏水により、本件居室の天井部分が破損・落下する事故（本件漏水事故）が発生したため、そのことをBに通知した。

Bは、本件建物の破損状況を確認し、同年8月11日、漏水事故の原因であった202号室のユニットバスのホースの脱却部を修繕し、Yに、本件居室の天井部分の修繕等の日程調整を依頼した。

しかし、Yは、この修繕に協力をせず、同年8月17日、Bに対して、本件居室が漏水事故により「事故物件」になったとして、家賃減額をした上で本件賃貸借契約を更新する旨の通知をし、同年9月以降、本件居室の賃料を3万7500円として、その金額をXに支払い居住を継続した。

Xは、Yが減額した賃料しか支払わないとめ、令和2年7月6日、Yに対し、未払賃料の支払いの催告と、送達後7日以内に支払わない場合には契約を解除する旨の通知をした。

しかし、Yがこれに応じなかつたことから、Xは、同年7月21日に賃貸借契約を解除したとして、Yに対し、本件居室の明渡し、未払賃料・契約解除日以降の使用料相当損害金並びにこれらに関する遅延損害金の支払いを求める本件訴訟を提起した。

Yは、上階に設置されていたユニットバスが耐用年数を超えた時点でXが交換する義務を怠り、損害を被ったため自らが適正とする賃料を支払っていたので、賃料の不払いを理由に契約の解除はできないなどと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を全部認容した。

（Xの本賃貸借契約の解除について）

Yは、本件漏水事故により、本件居室は事故物件になったとして賃料の減額を求めたが、Xが取り合わなかったことから賃料の一部を支払っていたもので、そのような経緯からすれば、Xの本件賃貸借契約解除の意

思表示の効力が制限されるかのような主張をする。

しかしながら、賃料減額が合意されていないことは当事者間に争いがなく、賃料減額に係る司法判断もされず、居住を継続していたことからすると、Yが本件賃貸借契約の約定賃料の支払義務を免れるものではない。

また、Yは、Xの天井部の修繕の協力要請には消極的な態度を示すとともに、Xが賃料減額交渉に積極的な態度をとっていないと考え、対抗措置として、適正額と考える減額した賃料しか支払いをしなかったのであるから、その支払は、Yの一方的な判断に基づいてされたものというほかなく、正当な理由による不払いということはできない。

従って、賃料不払に至る理由やその経緯が、Xの本件賃貸借契約解除の意思表示の効力を制限する事情に当たるとはいえない。

(Yが主張するXの義務違反について)

Yは、202号室で耐用年数を超えるユニットバスを交換しなかったことが、Xの義務違反であると主張するが、本件賃貸借契約書において耐用年数を超えるユニットバスを交換する義務を貸主が負担することを定めた条項はなく、そうすると、貸主であるXが、本件アパートの借主らに対し、賃貸借の目的である部屋を使用収益させる義務を超え、耐用年数を超えるユニットバス等は交換しなければならない義務までも負担すると認めることはできない。

また、Yは、Xが漏水事故を平成29年7月に認識していたにもかかわらず、修繕しなかった義務違反があると主張するが、その事実を客観的に裏付ける証拠はなく、本件漏水事故の発生後、Xが修繕を完了したとの告知がされるまでの間、本件建物が倒壊する危険があるなどと考えながら生活をせざるを得なくなり精神的苦痛を被った旨主張

するが、Xは本件漏水事故の前後を通じて本件建物に居住を継続しており、住居として使用することに支障があったとは考え難い。

従って、漏水事故により、Yが何らかの具体的損害を被ったものと認めるることはできない。

(結論)

以上によれば、XのYに対する解除によって、本件賃貸借契約は終了しているものと認められ、XのYに対する、本件建物の明渡し、未払賃料28万円余及びこれに対する年14%の遅延損害金、契約解除日以降の建物明渡し済みまでの使用料相当損害金の請求には理由があるからこれを認容する。

3 まとめ

賃貸借契約で合意をした賃料の減額は、原則、契約当事者間の合意があってできるものであり、合意がなければ、裁判所に調停の申し立てを行い、調停が不調になった場合は、裁判所に賃料の減額請求訴訟を行うことができる。それを行わないまま、一方的に賃料を減額して支払う行為は、家賃の未払いであり、その継続は、賃貸人との信頼関係の破壊にあたり、賃貸人からの契約解除の要件に該当することになると考えられる。

本件と同様に、賃借人が一方的に賃料を減額して支払った結果、賃貸人の契約解除と未払賃料の請求が認められた事例として、東京地判 平 27・11・2 RETIO108-142、東京地判 平 25・4・22 RETIO93-162等が見られる。

(調査研究部上席調整役)



01 本部 令和4年度第2回宅建協会不動産研修会を開催

研修委員会(宮北秀吉委員長)では、令和4年度第2回宅建協会不動産研修会を11月9日から11月29日にかけて、全道各支部7都市で開催しました。(小樽支部、空知支部は会場開催を中止し、Webにて開催)

本研修会は、宅建業者が法令を遵守した業務を適切に行えるよう、年3回開催しており、第2回目は「デジタル社会形成整備法による宅建業法等の改正と電子署名について～IT重説を中心に～」をテーマに、札幌総合法律事務所弁護士の田代耕平氏を講師に迎えて開催し

ました。

情報通信技術の急速な発展とコロナウイルス感染症への対応の必要から「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」が令和4年度5月18日に施行されました。デジタル社会形成整備法の施行に伴い宅地建物取引業法や借地借家法の改正が行われ、押印義務の廃止(脱ハンコ)や、書面から電磁的方法への転換(ペーパーレス)を図りました。以上の改正点について、その他IT重説について具体的な事例を交えながら、スクリーンに投影されるポ

イントや図解された資料を基に、お話ししていただきました。

会員の方は研修中にメモを取る姿や、研修終了後に質疑するなど、熱心に取り組んでおられました。



02 札幌東 白石こころーど清掃活動参加

札幌東支部(金山公彦支部長)では、10月26日(水)社会奉仕型助成事業として札幌市白石区まち美化プログラムに参加いたしました。

白石区まち美化プログラムと言うのは、地元のまちづくり団体「白石区ふるさと会」が主催する清掃奉仕活動です。

場所は白石区「こころーど」という名

称の市民に親しまれている自転車専用道路で行われました。

当日は、晴天の中、運営委員・一般会員12名の参加により、落ち葉や空き缶、ゴミを集め、日頃の地域への恩返しとして貢献でき、とても有意義な時間となりました。



03 札幌東 恵庭市善行表彰授与

札幌東支部(金山公彦支部長)では、令和4年3月に東支部管内の各社会福祉協議会に10万円寄付しました。寄付について恵庭市社会福祉協議会より表

彰式の案内が来ましたので、11月15日恵庭市民会館で開催された表彰式に出席し感謝状をいただきました。



04 函館 市民ふれあいセミナー

函館支部(生田健作支部長)では12月3日(土)に函館市亀田交流プラザにおいて令和4年度市民ふれあいセミナーを開催しました。

市民の住環境の向上への貢献や一般消費者が関わる不動産取引等における消費者の利益の保護、一般消費者の知識取得の機会の拡大に努めることを目的としています。今回のセミナーは二部構成での開催となりました。

第一部では『実家が空き家になった! さあどうする!?』をテーマに札幌総合法律事務所の田代耕平弁護士に空き家・空き地への対応策と相続登記義務化に

ついてわかりやすく説明していただきました。

第二部では、今年度空き家等対策について、函館市と相互に連携・協力していることから、函館市役所の担当者にご参加いただき「宅建協会・函館市による空き家・空き地等に関する個別相談会」を開催いたしました。

少子高齢化社会がもたらす私たちの住むまち《函館》は、介護や相続の問題も絡み合い、その結果、管理が行き届かずに入り家・空き地が増加しているというケースが少なくありません。

函館市の広報誌、地域の情報誌、新



聞広告及びホームページに掲載したことにより、一般消費者の方から問い合わせがあり、多くの関心を集めました。

高齢者・一般消費者32名を含め65名の参加となり、一般消費者の方に当協会函館支部の活動を広く知っていました。



05

本 部

たっけんライブラリーを実施しています



相談業務委員会（太田好啓委員長）では、一般消費者等の不動産取引に関するトラブルの未然防止と取引の公

平性・安全性に寄与することを目的とした「たっけんライブラリー事業」を実施しています。

[令和5年2月～4月の開催予定]

月	開催日	場所
2月	2月15日(水)～16日(木)(2日間) 時間:10:00～17:00	札幌駅前通地下歩行空間 北大通交差点広場(東)
3月	3月18日(土)～19日(日)(2日間) 「道新資産運用フェア2023」に出演	ロイトン札幌 3Fロイトンホール
4月	4月24日(月)～25日(火)(2日間) 時間:10:00～17:00	札幌駅前通地下歩行空間 北大通交差点広場(東)

※上記のほか、3月に札幌市マチトモイベントに参加予定

※新型コロナウィルスの感染状況等によっては、日程や開催内容を変更又は開催を中止する場合があります。

●令和4年度第2回宅建協会不動産研修会 訂正について●

令和4年度第2回宅建協会不動産研修会を11月9日から11月29日にかけて、全道各支部7都市で開催しましたが、研修会の中でハトサポサインの利用料についての説明に誤りがありましたので訂正させていただきます。

×誤 契約書1枚につき250円の費用が発生する。

○正 契約書1枚1枚ではなく、契約書類1式に250円の費用が発生する。

「ハトマーク宅建士バッジ」の販売について

全宅連傘下の(一財)ハトマーク支援機構が製作・販売する「ハトマーク宅建士バッジ(価格 1個 4,000円)」を、当協会が窓口となって販売することになりました。

「ハトマーク宅建士バッジ」は、宅地建物取引士で、当協会の会員企業に従事する者であれば、1名に付き1個を購入することができます。

購入の際には、本人確認及び宅地建物取引士であることの証明等に係る申請書類の提出が必要です。

詳細につきましては、本部・支部事務局へお問合せください。



持続可能な開発目標(SDGs)

2015年9月国連サミットで全会一致で採択。「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、2030年を年限とする17の国際目標。(その下に、169のターゲット、232の指標が決められている。)



出典：外務省ホームページ <https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/oda/sdgs/index.html>



今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

DVDでの講習

開催日	講習会場	定員	受付期間
令和5年2月15日(水)	北海道宅地建物取引業協会 札幌市中央区北1条西17丁目	20名	R5.1.23～R5.1.27
3月29日(水)	北海道自治労会館5階大ホール 札幌市北区北6条西7丁目5-3	120名	R5.2.27～R5.3.3

※詳細が決まり次第ホームページ等でご案内いたします。※申込人数によっては会場が変更となる場合もございます。

協会本部事業報告(令和4年11月～12月)

11月1日	入会研修(帯広)	11月17日	第2回不動産研修会(帯広)
11月2日	宅地建物取引士法定講習(札幌)	11月18日	第4回相談業務委員会
11月7日	第4回会館建設WG ハトマークグループビジョン ブロック会議		第2回不動産研修会(釧路)
11月8日	ハトマークグループビジョン ブロック会議 たっけんライブラリー(札幌 10日まで)	11月21日	第2回不動産研修会(旭川)
11月9日	第2回不動産研修会(函館)	11月22日	入会研修(札幌)
11月10日	ハトマークグループビジョン ブロック会議 第2回不動産研修会(苫小牧)	11月24日	第2回入会促進に係るWG
11月11日	第2回情報提供委員会	11月28日	第2回不動産研修会(札幌 29日まで)
11月14日	第2回不動産研修会(室蘭)	11月30日	第3回総務財務合同委員会
11月16日	第3回三役・総務財務委員長会議	12月5日	たっけんライブラリー(札幌 6日まで)
		12月8日	第6回理事会
		12月16日	令和5年度事業計画及び予算編成に関する説明会(札幌)
		12月21日	宅地建物取引士法定講習(札幌)

ハトサポBBをご利用ください ➞

ハトサポBBは、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会が運営するインターネットを利用した不動産物件情報サイトで、宅建協会会員間で不動産情報を共有する新たな不動産情報流通システムです。ハトサポBBを利用する事で、不動産業務の物件登録や検索、物件の確認と内見、申し込みから契約と、入り口から出口までを一気通貫で解決できるサービスとなっております。

1. 会員は無料で物件情報を登録・公開できます

国のデジタル社会実現に向けた重点計画では、2025年までに業界・企業規模を問わずデジタル化による業務変革「DX化」が求められています。それによりこれから不動産業は、インターネットでの物件情報提供が必要不可欠になってきています。宅建協会の会員であれば、簡単な利用申込み手続きをするだけで、無料で物件情報を登録・公開できます。また、ハトサポBBに登録した物件は「レインズ」や「ハトマークサイト」にも同時登録できる機能を備えています。

2. 提携サイトへの公開で更なる反響が期待できます

ハトサポBBから有料で提携サイト「at home」、「SUUMO」「HOME's」への物件公開も可能です。

3. まずは利用申込みをしてください

ハトサポBBに物件情報を登録するには、専用のIDとパスワードが必要になります。新規申し込みの方は、全国宅地建物取引業協会連合会のホームページより、ハトサポ会員新規登録の申込のボタンがございますので、登録手続きを行えばIDとパスワードが取得できます。

正会員: 2,824 準会員: 468 合計会員数: 3,292 (11月末現在)



入会会員

(10/1~11/30)

支部名	免許番号	商号又は名称	支部名	免許番号	商号又は名称
札幌中央	石狩(1)9273	SV next(株)	帯広	十勝(1)789	(株)京禅
札幌東	石狩(1)9262	(株)コネクションレント	札幌中央	石狩(2)8143	(準)(株)プランシャール 中央営業所
札幌東	石狩(1)9267	(株)善承堂	札幌中央	石狩(2)8278	(準)イエステーション札幌中央店 パーフェクトエステート(株)
札幌西	石狩(1)9271	タクマ通商(株)	札幌南	大臣(1)10283	(準)(株)Grateful Home 札幌店
札幌南	石狩(1)9265	FIRST サービス(株)	旭川	上川(2)1176	(準)(株)キュービック不動産 旭町店
札幌北	石狩(1)9258	西村商店	旭川	上川(1)1277	(準)(株)清水組 丸山通店
小樽	後志(1)455	Hirafu Tani(同)	帯広	石狩(2)8403	(準)(株)Build I いい部屋ネット帯広店
帯広	十勝(1)788	カンノホーム(株)	釧路	釧路(7)391	(準)(株)ユタカコーポレーション 釧路愛國店

退会会員

(10/1~11/30)

支部名	免許番号	商号又は名称	支部名	免許番号	商号又は名称
札幌中央	石狩(1)9040	(株)STAY LINE	函館	渡島(4)1056	(有)ファインエステート
札幌東	石狩(7)5798	(有)セキヤ企画	函館	渡島(1)1223	(有)設計工房アーキトレーヴ
札幌東	石狩(2)8100	(株)シルバーウェイ・コーポレーション	室蘭	胆振(14)256	(有)北信総業
札幌西	石狩(8)5389	タクマ不動産	苫小牧	胆振(11)532	プライムネット(有)まるしん橋本
札幌南	石狩(15)731	(有)マイホーム	旭川	上川(1)1249	(株)只石組
札幌北	石狩(11)3036	(有)丸大ホーム	札幌東	石狩(12)2493	(準)小松宅建(株) 不動産流通部
札幌北	石狩(2)7989	エルフ(株)	札幌東	石狩(5)6639	(準)ロイヤル通商(株) トマトハウス南郷7丁目店
札幌北	石狩(2)8076	レボセンス(株)	札幌東	石狩(3)7582	(準)グリートホーム(株) 千歳支店
札幌北	石狩(1)8961	クラタ建設(有)	札幌北	石狩(5)6639	(準)ロイヤル通商(株) トマトハウス元町店
札幌北	石狩(1)9143	らくすま(株)	旭川	上川(10)705	(準)旭川協同総業(株) 豊岡東光営業所
小樽	後志(4)326	(株)NISEKO PROPERTY	北見	石狩(5)9105	(準)(株)広瀬技建 北見支店

令和4年度会費の納付はお済みですか？

令和4年度の宅建協会・保証協会会費が未納の方は、至急のご納付をお願いいたします。
ご不明点やお問い合わせは、北海道宅建協会 本部事務局までご連絡ください (011-642-4422)

(公社)北海道宅地建物取引業協会 令和4年度会費	(公社)全国宅地建物取引業保証協会 令和4年度会費
正会員: 53,600円	準会員: 37,600円



人と住まいをつなぎます。



株式会社宅建ファミリー共済
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 賛助会員
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 賛助会員

宅建協会会員の皆さんへ

宅建ファミリー共済では 代理店を募集しています。

- 販売にあたってノルマはありません。**
- 安心**
「ハトマーク」がついた保険は
宅建ファミリー共済だけ
全国9,583店が代理店登録(2021年3月末)。
多くの皆様からご信頼いただいております。
- 簡単**
事務処理が簡単。
パソコンが苦手な方も安心!
申込方法は『FAX』または『パソコン』からお選びいただけます。
保険契約証兼保険料領収証をその場で発券できます。
- 便利**
事務に関するお問い合わせは、
365日【平日・土日・祝日】9時～20時
までオペレーターが対応します。
- 充実**
賃貸住宅用全商品が**孤独死対応(特殊清掃費用)**
病院など入居住宅外でお亡くなりになった場合でも
遺品整理費用を補償する商品もご用意。
※上記は、新住宅用賃貸総合補償保険の概要を紹介したものです。
詳細は「ご契約のしり」をご覧ください。

事業用
(事務所・店舗・飲食店)
商品もあります!

多彩な契約方式で
事務負担を軽減!※

現金の
取扱いも
不要に!
契約者が直接保険料を支払う
キャッシュレス方式

保険
申込書の
取扱不要!
契約者自身がWebで契約
オンライン方式

※取扱いには各種条件があります。

ぜひこの機会に詳しい資料をご請求ください。

事(決)21-041号

詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!
ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp>

FAXの場合は下記をご記入のうえ送信してください。 宅建ファミリー共済 営業部(平日9時～17時受付)

FAX 03(3262)8600 TEL 03(3234)1151

貴社名 フリガナ	ご担当者名 フリガナ	
電話 ()	FAX ()	メールアドレス @
送付先 住所 (〒 -)	<input type="checkbox"/> 損害保険代理店をしている <input type="checkbox"/> 少額短期保険代理店をしている	

[個人情報の取扱いについて] 本書面により取得した個人情報について、個人情報保護法および関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する発送、相談、お問い合わせへの回答、代理店委託契約の説明および確認、商品・サービス・イベントの案内外以外の目的には使用いたしません。

株式会社 宅建ファミリー共済
東京都千代田区九段北3-2-11 住友不動産九段北ビルF