

TAKKEN

# 宅建 No.348 2024.1.15 ほっかいどう

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**  
**「重要土地等調査法」における3回目の区域指定について**  
**不動産取引紛争事例紹介「履行の着手の判断」**



私た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 試される大地 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
▶ 「重要土地等調査法」における3回目の区域指定について .....	8
▶ 不動産取引紛争事例紹介「履行の着手の判断」 .....	10
▶ 本部・支部活動報告 .....	12
▶ 宅地建物取引士資格試験 実施結果報告 .....	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／羊蹄山  
(虻田郡倶知安町)

円錐型の成層火山である羊蹄山は、山頂に直径約2kmの楕円火口があります。富士山によく似ていることから「蝦夷富士」の愛称で親しまれています。冬の美しい冠雪が有名で、特にニセコ・倶知安方面から見た姿が絶品です。標高は1,898mで、登山には平均4～6時間を要します。



## 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

令和6年を迎え、新年のご挨拶を申し上げます。

初めに、「令和6年 能登半島地震」によりお亡くなられた方々に謹んでお悔やみ申し上げますとともに、被災された皆さまに心よりお見舞い申し上げます。また、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

昨年の我が国は、コロナ禍からの経済活動の正常化が進み、緩やかな回復傾向が続きました。しかしながら、インバウンド需要など好転の兆しはあるものの、長期化するロシアのウクライナ侵攻に加え、イスラエル・ハマス紛争が勃発し、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。

住宅・不動産市場においては、慢性化した建築コストの高騰と事業用地の取得難などから今後も住宅価格の上昇により、住宅取得環境は厳しい状況が続くものと予想されます。このようななか、昨年11月に閣議決定された「デフレ脱却のための総合経済対策」では、子育て世帯や若者夫婦世帯への省エネ住宅の取得支援や、省エネ改修、断熱窓への改修、高効率給湯器の導入をワンストップで利用可能とする省エネリフォームへの支援策が拡充されました。

また、令和6年度税制改正大綱では、本会が全宅連と連携して政策要望の重点事項でありました「住宅ローン控除の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置、及び床面積要件の緩和特例の延長」につきましては、住宅価格の高騰等の現下の住宅取得環境等に鑑み、令和6年限り一定要件のもと、現行措置が維持されることになりました。その他、令和5年度に適用期限を迎える税制特例措置の延長等も認められました。

今回の要望実現により、住宅取得者の負担軽減や既存ストックの流通促進・利活用の促進が期待されます。

さて、本会では、「ハトマークグループ・ビジョン」において、「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」を経営ビジョンに掲げ、このロードマップに基づき、社会的役割の重要性を踏まえた公益目的事業として、不動産知識習得に関する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。

さらに、消費者保護並びに、安全な取引に寄与すべく、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・普及活動に引き続き取り組みます。

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、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。

また、会員皆様のご協力をいただきながら、本会の会勢を強化し、安定的な運営に努めてまいります。

結びに、会員皆様の益々の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6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。北海道を前への想いを胸に、本年も、道政に全力を尽くしてまいりますので、よろしくお願い申し上げます。

昨年を振り返りますと、3年を超える長期にわたり、私たちの生活に大きな影響を及ぼしてきた新型コロナウイルス感染症が、5月には5類への移行という大きな節目を迎えました。これまでの対策への理解とご協力に対し、医療従事者の皆様をはじめ、道民や事業者の皆様に変更して心より感謝申し上げます。

5類移行に伴い、社会経済活動が活発化する一方で、不安定な国際情勢などを背景とした物価高騰の影響の長期化や、中国による日本産水産物の全面輸入停止など、道民の皆様暮らしや事業者の方々の経営環境が厳しい状況におかれた1年となり、道では、価格高騰等経済対策を講じるとともに、道産水産物の消費拡大に向けたキャンペーンを展開するなど、総力を挙げて取り組んでまいりました。

厳しい状況が続く中であっても、昨年は、本道が国内外から大きな注目を集め、更なる飛躍に向けて大きく歩みを進めた1年でもありました。

ラピダス社の立地が決定し、次世代半導体を北海道から世界に届けるという前例のないプロジェクトがスタートしたほか、日本最大級のデータセンターの建設が発表されました。また、「G7札幌気候・エネルギー・環境大臣会合」の開催や本道へのGX投資の促進に向けた官民連携のコンソーシアムの設立など、DXやゼロカーボン北海道の実現に向けた動きも加速しました。

さらには、アジアで初めての開催となった「アドベンチャートラベル・ワールドサミット北海道・日本」では、雄大な自然や多様なアクティビティ、多彩な食、独自の歴史や文化といった本道の魅力を国内外に広く発信することができました。

また、36年ぶりの本道での開催となった「全国高等学校総合体育大会」では、大きな声援をうけて躍動する若き力が、本道の確かな未来を感じさせてくれました。

「全国豊かな海づくり大会」は、天皇皇后両陛下の御臨席を仰ぎ、海の恵みを守り、日本の豊かな食を支える道産水産物の魅力を発言する機会となりました。

新しい年は、こうした歩みをさらに加速し、安心して住み続ける地域づくりや北海道の魅力を世界に広げる取組を進めてまいります。

このため、社会経済情勢に機動的に対応しながら、足腰の強い地域経済の確立や地域産業を担う人材の安定的な確保などに取り組むとともに、子ども応援社会の実現に向けた取組を着実に進めるほか、ほっかいどう応援団会議を活用した地域を支える応援の輪を広げます。

また、次世代半導体製造拠点の実現に向けた取組を進めるとともに、本道の再生可能エネルギーのポテンシャルなどを活用し、新たな産業や人、投資を呼び込みます。

さらに、インバウンド回復の波を着実に捉え、観光立国北海道の再構築を加速するとともに、戦略的な輸出拡大により道産食品を世界に広げながら、一次産業の生産基盤の整備などを進め、日本の食料安全保障に貢献してまいります。

本道を取り巻く環境が大きく変化する今こそ、北海道のめざす姿を道民の皆様と共有し、ともに歩みを進めていくことが重要です。このため、新たな北海道総合計画を策定し、その実現に向けた政策展開と地域づくりの基本方向をお示ししながら、皆様とともに、北海道の確かな未来を創ってまいりますので、ご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。

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、新年のご挨拶いたします。



## 人と住まいを、笑顔でつなぐ。

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6年の年頭にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

昨年は、WBC(ワールドベースボールクラシック)にて大谷擁する侍ジャパンが米国との対決を制し優勝し、日本列島を沸かせたことは記憶に新しいものがあります。

一方、ウクライナ紛争に加え、イスラエルでも戦闘が起き、世界情勢は今年の大統領選挙を見据え、先行き不透明であります。

国内では物価高、少子高齢化、空き家問題が進展し、未だ解決の糸口が見えない状況です。特に物価高は地価の上昇と相まって都市部では物件価格が高騰し、国民の不動産取得意欲に影響を及ぼしております。

このような中、本会では各種税制要望を行い、子育て世帯・若年夫婦に配慮した住宅ローン減税維持、並びに新築固定資産税減額措置、固定資産税の負担調整措置等が延長されました。

また、昨年12月には改正空家特措法が施行され、空家等活用促進区域、財産管理人制度、支援法人制度がスタートしました。

我々宅建協会組織は、地域の空き家の担い手として国、自治体に期待されており本会でも利活用を促進すべく、人材育成はじめ適切に対応していく所存です。

一方政府のデジタル化の波は一昨年の電子契約の解禁に続き、宅建免許オンライン申請、不動産IDの実証実験等各種施策が推進されております。

本会でもハトサポBBの機能改善、Web入会システムの整備や宅建士Web法定講習での顔写真データのオンライン受付等、利便性の観点から推進していく所存です。

一昨年来、本会ではハトマークのブランディングについて検討し、昨年「新ハトマークロゴ」を策定しました。1967年の誕生以来、50余年にわたり不動産業界の発展に寄与してきた私たちハトマークグループの理念をブランドストーリーとしてまとめ、「人と住まいを、笑顔でつなぐ。」というタグラインを設定しました。

皆様におかれましては引き続き地域に寄り添い、人と住まいをつなぎ、みんなを笑顔にされるとともに、2024年が良い年となることを祈念し、新年の挨拶とさせていただきます。



人と住まいを、  
笑顔でつなぐ。



# 理事会・幹事会報告

(宅建協会・保証協会)

【令和5年度第3回】 開催日時:令和5年9月26日(火) 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5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 2,794社)	3. 会員数合計(期首 3,267社)
①入会者 38社	①入会者 44社
②入会金免除入会者 2社(会員権承継等)	②入会金免除入会者 2社(会員権承継等)
③退会者 35社	③退会者 46社
④会員数 2,799社	④会員数 3,267社
2. 準会員(期首 473社)	4. 不動産キャリアパーソン講座申込数
①入会者 6社	①正会員 36名
②入会金免除入会者 0社(会員権承継等)	②準会員 5名
③退会者 11社	③一般 0名
④会員数 468社	④インターネット 17名
5. (一社)全国賃貸不動産管理業協会会員数	⑤合計 58名
①北海道 255社 ②全国 6,762社	

### 報告2. 令和5年度会費の入金状況について

令和5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4年度会費未納に係る会員資格喪失申請について

令和4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. 事務局職員の退職について

事務局職員の退職について、報告した。

### 報告5. 令和5年度宅地建物取引士資格試験について

令和5年度宅地建物取引士資格試験について、報告した。

### 報告6. 会館建設に係るアドバイザーの選任について

会館建設に係るアドバイザーの選任について、報告した。

### 報告7. 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5年度宅建協会新規入会促進PRの実施について

令和5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5年度公益目的事業PR(メディア広告)の実施について

令和5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. 会館建設に係る設計プロポーザルについて

会館建設に係る設計プロポーザルについて協議し、承認された。

### 協議4. 公益事業積立資産管理運用規程の一部改正について

公益事業積立資産管理運用規程の一部改正について協議し、承認された。

### 協議5. 経理事務取扱規程の一部改正について

経理事務取扱規程の一部改正について協議し、承認された。

### 協議6. 移動理事会の開催について

移動理事会の開催について協議し、承認された。

【令和5年度第4回】 開催日時:令和5年11月27日(月) 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5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 2,794社)	3. 会員数合計(期首 3,267社)
①入会者 52社	①入会者 63社
②入会金免除入会者 3社(会員権承継等)	②入会金免除入会者 3社(会員権承継等)
③退会者 51社	③退会者 67社
④会員数 2,798社	④会員数 3,266社

2. 準会員(期首 473社)	4. 不動産キャリアパーソン講座申込数	5. (一社)全国賃貸不動産管理業協会会員数
①入会者 11社	①正会員 58名	①北海道 255社
②入会金免除入会者 0社(会員権承継等)	②準会員 10名	②全国 6,818社
③退会者 16社	③一般 0名	
④会員数 468社	④インターネット 27名	
	⑤合計 95名	

**報告2. 令和5年度会費の入金状況について**

令和5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. 設計プロポーザル募集要項に係る質問に対する回答について**

設計プロポーザル募集要項に係る質問に対する回答について報告した。

**報告4. 令和6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6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5. 移動理事会の開催について**

移動理事会の開催について報告した。

**報告6. 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. 職員及び嘱託職員給料表の一部改正について**

職員及び嘱託職員給料表の一部改正について協議し、承認された。

**協議2. 正会員の入会金の減額について**

正会員の入会金の減額について協議し、承認された。

**協議3. 令和6年度予算案の策定について**

令和6年度予算案の策定について協議し、承認された。

**【令和5年度第5回】** 開催日時:令和5年12月20日(水) 16:30 開催場所:ホテル日航ノースランド帯広 2階 ノースランドホール

**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5年11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 2,794社)	3. 会員数合計(期首 3,267社)	5. (一社)全国賃貸不動産管理業協会会員数
①入会者 62社	①入会者 75社	①北海道 255社
②入会金免除入会者 4社(会員権承継等)	②入会金免除入会者 4社(会員権承継等)	②全国 6,837社
③退会者 60社	③退会者 81社	
④会員数 2,800社	④会員数 3,265社	
2. 準会員(期首 473社)	4. 不動産キャリアパーソン講座申込数	
①入会者 13社	①正会員 70名	
②入会金免除入会者 0社(会員権承継等)	②準会員 12名	
③退会者 21社	③一般 0名	
④会員数 465社	④インターネット 28名	
	⑤合計 110名	

**報告2. 令和5年度会費の入金状況について**

令和5年11月末現在の会費の入金状況について報告した。

**報告3. 設計プロポーザル募集要項における応募資格要件の一部変更について**

設計プロポーザル募集要項における応募資格要件の一部変更について報告した。

**報告4. ハトマークロゴのデザイン等のリニューアルについて**

ハトマークロゴのデザイン等のリニューアルについて報告した。

**報告5. 令和6・7年度理事・幹事及び代議員、支部運営委員の選出手続について**

令和6・7年度理事・幹事及び代議員、支部運営委員の選出手続について報告した。

**報告6. 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. 支部運営規程の一部改正について**

支部運営規程の一部改正について協議し、承認された。



## 北海道宅建協会から

### 「重要土地等調査法」における3回目の区域指定について

#### 「重要土地等調査法」とは

国内の安全保障上重要な施設や 国境離島等の機能を阻害する土地・建物の利用を防止するため、重要施設の周辺や国境離島等を注視区域・特別注視区域として国が指定し、区域内の土地等の利用状況等の調査を行い、重要施設や国境離島等の機能を阻害する行為が認められた場合には、土地等の利用者に対し、機能阻害行為の中止等の勧告・命令を行うものとした「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（重要土地等調査法）」が令和4年9月20日に全面施行されています。

#### 特別注視区域内の土地取引には事前届出が必要

同法では、特別注視区域にある土地等（200㎡未満の土地等を除く）に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を締結する場合、当事者は、必要な事項を事前に内閣総理大臣に届け出なければならないと定めています。

#### 【特別注視区域にある土地・建物の取引の事前届出】

	内容	備考
届出の対象	面積が200㎡以上の土地及び建物 ※建物の場合、各階の床面積の合計	マンションは、専用部分の床面積が200㎡以上の場合、届け出の対象
届出の対象となる契約	売買、贈与、交換、形成権（予約完結権、買戻権）の譲渡等 ※これらの予約も含む	賃貸借、相続等は対象外
届出を行う必要がある者	契約の当事者	売主と買主の双方が届出を行う必要あり
届出の期限	契約締結前 ※一部を除く	—
届出事項	○当事者の氏名又は名称及び住所 ○土地等の所在及び面積 ○土地等に関する所有権等の種別及び内容 ○土地等の利用目的 ○譲受け予定者等の国籍等 ○土地等の利用の現況 ○契約予定日	当事者が法人の場合は、代表者の氏名も届出が必要

#### 重要事項説明における説明事項として追加に

同法の施行と同時に宅地建物取引業法も一部改正され、特別注視区域内における土地及び建物の所有権等の移転等の届出（事前届出制）について重要事項説明において説明すべき法令上の制限として追加されました。（※宅地及び建物の貸借の重要事項説明は対象外）

#### 【重要事項説明書に記載する法令上の制限に重要土地等調査法が追加されている】

<input type="checkbox"/>	都市再生特別措置法	<input type="checkbox"/>	地域再生法	<input type="checkbox"/>	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
<input type="checkbox"/>	東日本大震災復興特別区域法	<input type="checkbox"/>	大規模災害からの復興に関する法律	<input type="checkbox"/>	<b>重要土地等調査法</b>



**重説記載例：**本物件は、重要土地等調査法第 12 条に規定する特別注視区域内に所在し、且つ土地面積が届出対象面積（200 ㎡以上）に該当するため、同法第 13 条第 1 項により、契約当事者は、売買契約を締結する前に、所定の事項を、内閣総理大臣に届け出なければなりません。（本件の詳細については、別添の説明資料をご参照ください。）

### 注視区域・特別注視区域の指定範囲

同法では、防衛関係施設等の重要施設の周囲概ね 1,000メートル（1km）の区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地及び建物が重要施設や国境離島等の機能を阻害する行為（機能阻害行為）の用に供されることを特に防止する必要があるものを、**注視区域**として指定することとしています。

また、重要施設や国境離島等の機能が特に重要又はその機能を阻害することが容易で、他の重要施設や国境離島等によるその機能の代替が困難である場合に注視区域を**特別注視区域**として指定することとしています。

### 道内における特別注視区域の指定状況

同法施行後、第 1 回目の区域指定（令和 4 年 12 月 27 日告示）により、道内では 6 つの区域が特別注視区域として指定されています。（※第 2 回目では道内の区域指定無し）

#### 【第 1 回目で指定された特別注視区域（道内）】

名称	区域	名称	区域
根室分屯基地	北海道根室市	大島	北海道松前郡松前町
イソモシリ島・ハボマイモシリ島	北海道根室市	ゴメ島	北海道枝幸郡枝幸町
松前警備所	北海道松前郡松前町	大黒島	北海道厚岸郡厚岸町

第 3 回目の指定が令和 5 年 1 2 月 1 1 日に告示されましたが、道内では、新たに 15 の区域が特別注視区域として指定されました。

#### 【第 3 回目で指定された特別注視区域（道内）】

名称	区域	名称	区域
帯広駐屯地	帯広市・河西郡芽室町	奥尻島分屯基地	奥尻郡奥尻町
網走分屯基地	網走市	積丹中継所	積丹郡積丹町
東千歳通信所、東千歳駐屯地、北千歳駐屯地、千歳基地、千歳試験場、新千歳空港	千歳市・苫小牧市	長沼高射教育訓練場	夕張郡由仁町・長沼町
宗谷通信所	稚内市	川北通信所	標津郡標津町
稚内分屯基地	稚内市	標津分屯地	標津郡標津町
当別分屯基地	石狩市、石狩郡当別町	羅臼分室	目梨郡羅臼町
八雲高射教育訓練場	二世郡八雲町	礼文分屯地	礼文郡礼文町
		襟裳分屯基地	幌泉郡えりも町

道内では、上記に掲載する特別注視区域のほか、令和 5 年 1 2 月現在、第 1 回目で指定された 1 区域を含め、49 の区域が注視区域として指定されています（特別注視区域として指定された区域を含む）。

### 特別注視区域の指定情報等はどこで確認できる？

特別注視区域や注視区域の指定状況、届出先や届出方法、同法の概要等については、内閣府ホームページ（重要土地等調査法—内閣府）によりご確認ください。

内閣府ホームページ  
重要土地等調査法



内閣府ホームページ  
重要土地等調査法 —  
区域の指定について—  
特別注視区域の一覧—  
北海道の一覧



内閣府ホームページ  
重要土地等調査法  
リーフレット





## 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  
『RET10』2023. 秋 No. 131号より

### —履行の着手の判断—

司法書士への登記書類の預け入れ等は履行の着手にあたらぬとして  
決済日前日の買主の手付解除を認めた事例

(東京地判令3・10・27判例集未登載)

区分所有建物の売買契約について、決済日前日に買主が手付解除を申し入れたところ、売主が登記手続きを司法書士に委任し登記書類の準備を完了して、既に履行に着手しているとして、その申し入れを拒絶し、買主の債務不履行によりこれを解除したとして、売買契約に基づく違約金を買主に請求した事案において、売主が主張する当該行為は、債務の履行の提供のための単なる準備行為に過ぎず履行の着手にはあたらないとして、その請求を棄却した事例

#### 1 事案の概要

X(売主・原告: 宅建業者)は、Y(買主・被告: 法人)との間で、区分所有建物(本件不動産)の売買契約を以下のとおり締結した。

(売買契約概要)

- ・契約日 平成31年2月19日
- ・売買代金 1億990万円
- ・手付金 300万円
- ・残代金支払い及び引渡 同年3月28日

Yは、平成31年3月27日、Xに対し、「手付解除の申入書」と題する書面をFAXで送信し、本件契約について手付金の放棄による解除を申し入れた。

これに対し、Xは、Yによる上記解除は認められない旨回答し、平成31年3月28日付け「催告書」をもって、Yに対し、本件契約に基づく残代金の支払を催告し、同年4月5日までに残代金の支払がされない場合は本件契約の定めに基づき本件契約を解除して違約金を請求する旨通知し、同通知書は、同年3月29日Yに到達した。

Yは、催告書に定める期日までに残代金の支払をしなかったため、Xは、本件契約の解

除および違約金等の支払を求める訴訟を提起した。

#### 2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1)Xの各行為が履行の着手に当たるか

Xは、平成31年3月13日、本件不動産についての所有権移転登記手続き及び担保権等の抹消登記手続きを司法書士に行わせるため、司法書士事務所に対し、これらの登記手続きに必要な書類一式(登記識別情報通知、登記原因証明情報、委任状、被控訴人の印鑑証明書、固定資産評価証明書及び抹消書類代理受領委任状)を交付した。また、Xは、平成31年3月23日、本件契約の仲介会社に対し、本件物件の固定資産税、管理修繕費等の負担割合を記載した精算書を送信した。Xは、これらの行為について、客観的に外部から認識し得るような形で本件契約の履行行為の一部をなし、またはその履行行為の提供をするために欠くことのできない前提行為に当たるものであるとし、Xが本件各行為を行った



ことは履行の着手に当たり、その後に行われたYによる手付解除の意思表示はその効力を生じない旨主張する。しかしながら、本件各行為は、いずれも、それ自体は書類の交付又は書類データの送信という全くの事実行為にとどまり、何らかの法的効果を生じさせるものではなく、また、本件契約がYによって手付解除された場合にXに不測の損害をもたらし得るような内容の物でもないということができるところであって、このような行為の性質及び態様その他の事情を総合判断すれば、本件各行為については、債務の履行の提供のための単なる準備行為とみるべきであるにすぎず、これらをもって「履行の提供をするために欠くことのできない前提行為」に当たるものと解することもできないというべきである。よって、Xが本件各行為を行ったことが、本件手付解除約定に定める履行の着手に当たる旨のXの主張は失当であり、採用することができない。

(2)Yの残代金支払日前日における手付解除の申し入れは、信義誠実に違反するか

Xは、本件契約の締結日から履行期まで40日弱もの期間があったにもかかわらず、Yが履行期の前日になって初めて手付解除の申し入れをしたことは信義誠実に反するかそれに極めて近い性質を有するものであり、解除権の行使は制限されるべきである旨主張するが、民法557条1項(手付)がいわゆる任意規定であり、本件契約においては、その適用を排除、あるいは、制限することを約定することも可能であったところ、そのような約定がされることはなく、かえって買主であるYによる手付解除に係る本件手付解除約定が、手付解除の時期等に係る制約を付すことなく、敢えて設けられたことに照らせば、本件におけるYによる手付解除の意思表示が履行期の前日に行われたことは、本件契約において想定外の事柄であるとはいえず、直ちにXとの関係で、信義則に反するなどとみることはできないものであるか

ら、Xの上記主張は採用することができない。

### (3)結論

したがって、本件契約については、平成31年3月27日のYの手付解除の意思表示により有効に解除されたものと認められるから、その余の点について検討をくわえるまでもなく、Xの請求は理由が無い。

よって、Xの請求を認容した原判決は失当であり、本件控訴は理由があるから、原判決を取り消したうえ、Xの請求を棄却する。

## 3 まとめ

司法書士への登記の委任、登記書類の預け入れ等の行為は、履行の提供のための単なる準備行為とみるべきであり、履行の提供をするために欠くことのできない前提行為には当たらないとした本判決は、履行の着手を主張する売主への説明において明確な判断基準として参考になると思われる。

本件同様に、登記の委任(残金3日前)は準備行為に過ぎないとして、手付解除を認めている事案(東京地裁判決平成17年1月27日)も参照されたい。

なお、売主が宅建業者である場合は業務に関する禁止事項として、宅地建物取引業法施行規則第16条の11第3項に「宅地建物取引業者の相手方等が手付けを放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。」と銘記されているので、本事案のようなケースでは、媒介業者としても適切なアドバイスを行い、紛争防止に努めていただきたい。

(調査研究部調査役)





## 01 本部 令和5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5年度第2回宅建協会不動産研修会を11月7日から11月30日にかけて、全道各支部9都市で開催しました。（小樽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「判例から学ぶ、売買と賃貸における宅建業者の調査説明義務」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。

「宅建業者の調査説明義務」と題しまして、宅建業者の調査説明義務が争点になった判例に特化し、売買、賃貸における不動産取引事例に基づいた検討と解説を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。

また、宅建協会不動産研修会では



各支部の会場開催でのご都合がつかない会員様のために、会員限定で研修動画も公開しております。動画は全宅連サイト「ハトサポ Web 研修」に公開されておりますのでぜひご活用ください。

## 02 札幌東 白石こころ一ど清掃活動参加

札幌東支部（金山公彦支部長）では、10月25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「こころ一ど」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・一般会員合わせて20名が参加し、落ち葉や空き缶、ゴミを集めました。日頃の地域への恩返しとして、とても有意義な時間となりました。



また、清掃活動後近くのアサヒビール園で昼食会を行い会員間の交流を図りました。

## 03 旭川 宅建不動産相談会を開催

旭川支部（吉川裕二支部長）では、10月1日（日）に公益目的事業として、宅建不動産相談会をアートホテル旭川において開催しました。

今年度は前年度と同様に相談件数が多く、当日は事前申込み11組が相談に訪れ、「相続した原野について」か

ら「アパート経営の引継ぎ」、「近隣との不動産トラブル」など、相談内容は多岐に渡りました。弁護士を含め各認定相談員は時に笑顔を交えながら規定時間のギリギリまでアドバイスを行いました。



## 04 函館 市民ふれあいセミナーを開催

函館支部（生田健作支部長）では10月21日（土）に函館アリーナにおいて令和5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『民法改正総まとめ～不動産に関するルールが大きく変わった!』

～私たちの暮らしへの影響と対応策について～をテーマに堀田法律事務所の堀田剛史弁護士にわかりやすく説明していただきました。

相隣関係及び共有の見直し、財産管理制度の見直し、相続制度の見直し、相続登記の義務化等民法改正等で大きく変わった不動産のルールは、私たちの暮らしにどのように影響するのか、また、どのように対応すればいいのかを詳しく説明していただきました。

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を集めました。

一般消費者を含め33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ただくよい機会となりました。





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年度開催予定(1月～3月) ]

月	開催日	場所
1月	1月23日(火)～24日(水)(2日間) 10:00～17:00	札幌駅前通地下歩行空間 北大通交差点広場(東)
2月	2月17日(土)(1日間) 11:00～16:00(予定) 札幌市町内会加入促進啓蒙事業 (マチトモタイアップイベント)出展予定	札幌駅前通地下広場 北三条交差点広場
3月	3月6日(水)～7日(木)(2日間) 10:00～17:00	札幌駅前通地下歩行空間 北大通交差点広場(東)



## 「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名につき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。



## 令和5年度 宅地建物取引士資格試験 実施結果報告

令和5年度宅地建物取引士資格試験は10月15日に北海道内16会場(札幌10会場、苫小牧・旭川各2会場、函館・帯広・釧路・北見 各1会場)で実施し、11月21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	8,269名
※下段は登録講習修了者	1,644名
受験者数	6,795名
※下段は登録講習修了者	1,475名
受験率	82.2%
※下段は登録講習修了者	89.7%

### 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	1,044名
※下段は登録講習修了者	285名
合格率	15.4%
※下段は登録講習修了者	19.3%





## 今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

### DVDでの講習

令和6年2月から3月までの宅地建物取引士法定講習日程です。受講忘れのないようご注意ください。

開催日	講習会場	定員	受付期間
令和6年 2月20日(火)	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	24名	R6.1.29～R6.2.2
3月26日(火)	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	24名	R6.3.4～R6.3.8

※詳細が決まりしだい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5年11月～12月)

11月 2日	第2回相談業務委員会	11月21日	第2回不動産研修会(空知)
11月 6日	第3回三役・総務財務委員長会議	11月24日	第2回不動産研修会(北見)
11月 7日	第2回不動産研修会(札幌 8日まで) たっけんライブラリー(札幌 9日まで)	11月27日	第4回理事会
		11月28日	第2回不動産研修会(帯広)
11月10日	入会研修(帯広)	12月 4日	令和6年度事業計画及び 予算編成に関する説明会(札幌 6日も)
11月13日	第2回不動産研修会(旭川)		
11月14日	宅地建物取引士法定講習(帯広)	12月 5日	第4回情報提供委員会
	第2回不動産研修会(釧路)	12月12日	宅地建物取引士法定講習(函館)
	入会研修(札幌)	12月15日	第4回総務財務合同委員会
11月20日	第3回総務財務合同委員会	12月20日	第5回理事会

## 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の不動産業は、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: 2,800 準会員: 465 合計会員数: 3,265 (11月末現在)



## 入会会員 (R5. 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)9400	㈱I A T	函館	渡島(1)1271	㈲設計工房アーキトレーブ
札幌中央	石狩(1)9410	㈱モノクロ	旭川	上川(1)1298	green peace不動産(同)
札幌中央	石狩(1)9415	ポドバーレ㈱	旭川	上川(1)1299	㈱NOVEL
札幌東	石狩(1)9397	㈱ヴェルテホーム	旭川	上川(1)1300	RARECARD㈱
札幌東	石狩(1)9402	㈱クアトロホーム	帯広	十勝(1)796	㈱Bit
札幌東	石狩(1)9404	(同)ピースクリエイト	帯広	十勝(1)797	シンプルライフ. ㈱
札幌東	石狩(1)9412	㈱シンプル不動産	北見	オホ(1)446	マイホームサポートくろかわ
札幌東	石狩(1)9416	タウンアップ㈱	札幌中央	大臣(1)10543	(準)㈱あなぶきレジデンシャル流通 札幌支店
札幌西	石狩(1)9413	㈱K's エステート	札幌北	石狩(15)1132	(準)札幌市農業協同組合 石狩花群支店
札幌北	石狩(1)9414	㈱A o. home	札幌北	大臣(3)7998	(準)西松地所㈱ 札幌支店
小樽	後志(1)462	MINA KAMUY Intelligence㈱	苫小牧	石狩(3)7724	(準)北章宅建㈱ 新ひだか店

## 退会会員 (R5. 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(4)7440	司不動産㈱	函館	渡島(12)438	信用不動産
札幌東	石狩(8)5091	㈱コスモハウジング	室蘭	胆振(8)713	㈱ヴァンクス
札幌東	石狩(2)8111	㈱ワイズプランニング	苫小牧	胆振(2)1010	㈱ふるはうす
札幌東	石狩(2)8400	one teamホールディングス㈱	空知	空知(10)324	天井大建工業㈱
札幌南	石狩(3)7675	㈱FRC	釧路	根室(3)43	㈱中標津まるせん
札幌南	石狩(3)7918	㈱ハウス流通	札幌西	石狩(13)2509	(準)北海道セキスイハイム㈱ 不動産部札幌西営業所
札幌南	石狩(2)8582	㈲トータルコミュニケーション	札幌西	石狩(2)8320	(準)㈱アバマンショップリーシング 北海道 琴似店
札幌北	石狩(11)3318	㈲大西新栄商事	札幌南	石狩(13)2509	(準)北海道セキスイハイム㈱ 不動産部札幌東営業所
札幌北	石狩(7)5944	㈲シック・コーポレーション	札幌北	石狩(7)6075	(準)石狩市農業協同組合 花群支店
札幌北	石狩(7)6075	石狩市農業協同組合	札幌北	石狩(4)7334	(準)アルファ不動産販売㈱ 麻生店
札幌北	石狩(2)8130	㈱北星地所	函館	石狩(2)8320	(準)㈱アバマンショップリーシング 北海道 函館五稜郭店
札幌北	石狩(2)8320	㈱アバマンショップリーシング北海道	釧路	釧路(8)391	(準)㈱ユタカコーポレーション イエス店
小樽	後志(4)308	㈲総合宅建コンサルタント			

### 令和5年度会費の納付はお済みですか？

令和5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5年度会費		(公社)全国宅地建物取引業保証協会 令和5年度会費	
正会員: 53,600円	準会員: 37,600円	正会員: 6,000円	準会員: 6,000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まへ

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「ご契約のしおり」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  
取付不要!

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(発)21-041号

詳しい資料のご請求はWebまたはFAX、お電話で!

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)

ホームページ <https://www.takken-fk.co.jp> FAX 03 (3262) 8600 TEL 03 (3234) 1151

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

【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7F