

TAKKEN

宅建 No.352 2024.9.15 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／森尾 薫 編集人／佐藤 公一



佐藤 国雄 専務理事が国土交通大臣表彰を受賞
誌上セミナー「弁護士目から見て問題がある宅建業者」
不動産取引紛争事例紹介「手付解除の意思表示」



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。 試される大地 **北海道** 宅建協会ホームページ <https://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

▶ ニュースフラッシュ	3
▶ 佐藤 国雄 専務理事が国土交通大臣表彰を受賞	4
▶ 北海道空き家情報バンク	4
▶ 令和6年度宅地建物取引士資格試験受付状況	5
▶ 「弁護士による法律無料相談」のお知らせ	5
▶ 誌上セミナー「弁護士の目から見て問題がある宅建業者」	6
▶ LPガス料金等の情報提供に関する 不動産関係者への要請について	8
▶ 不動産取引紛争事例紹介「手付解除の意思」	10
▶ 本部・支部活動報告	12
▶ 不動産キャリアパーソン受講申込	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／大曲湖畔園地
(網走市)

網走市の大曲湖畔園地は、ひまわりとコスモスで有名な観光農園です。ピークの9月には約260万本のひまわりとコスモスで畑が埋め尽くされます。網走マラソンのゴール地点でもあり、花火、夜間ライトアップなどのイベントも開かれます。華やかに彩られた風景を見に、毎年多くの観光客が訪れます。



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。



News Flash

[ニュースフラッシュ]

NEWS 1

国総研 空き家対策の 検証ツール公開 コストと効果を推計可能に

国土技術政策総合研究所(国総研)は8月23日、空き家対策の「コスト・効果の推計ツール」等を公表した。同研究所資料「空き家の管理不全化に対する予防的対策効果の定量化に関する研究」としてまとめ、公開した研究成果。市町村による対策の検討・立案や、所有者自身による適切な管理に向けた活用を見込む。

今回の研究の背景には、全国的に空き家が増加する中、管理不全状態となってからの事後的な対処では対応しきれなくなりつつある現状がある。そこで、所有者や市町村の立場から、空き家の管理不全化を予防する対策を強化することが重要だとして、そのコスト及び効果を検証できる手法等を開発した。

今回公開された研究結果の要点は3項目。1つ目は、市町村が空き家対策を行う場合に生じるコストと、それにより得られる、管理不全空き家の将来的な減少効果についての推計手法及びツール。対象となる地域のデータや実施する予防的対策の項目、自治体職員の人件費、「対策注力度」といったシナリオを入力することで、実際に対策を行った場合に要するコストや予防効果を大まかに把握することができる。2つ目は、所有者が「空き家を持っていると将来かかるコスト」の推計手法・ツール。3つ目として、「空き家が管理不全化しないために最低限必要となる管理内容(案)」を整理し、取りまとめた。

NEWS 2

国交省25年度概算要求 住宅の脱炭素化、SN強化へ 防災など軸に総額7.03兆円

国土交通省は8月27日、25年度の一般会計予算概算要求額が7兆330億円(前年度比1.18倍)になったと公表した。要望の柱としては、前年度と同様に「国民の安全・安心の確保」「持続的な経済成長の実現」「個性をいかした地域づくりと分散型国づくり」の3項目を掲げた。一般会計のうち、「重要政策推進枠」として1兆6100億円(同1.2倍)を計上。全体として見ると「国民の安全・安心」に関する予算規模が比較的大きい。住宅・不動産関連分野では、住宅・建築物及び街づくり分野の脱炭素化・GXを始め、住宅セーフティネット機能強化や不動産管理業の発展、二地域居住推進などの予算も拡充している。

25年度概算要求では、柱となる方針の一つ、「国民の安全・安心の確保」に重点を置いており、特に「令和6年能登半島地震」も踏まえた災害対策・対応や、インフラ整備といった分野での予算拡充が目立つ。予算規模の大きなものでは、「流域治水の加速化等」の8311億円(前年度比1.31倍)などがある。同時に、「密集市街地対策や住宅・建築物の耐震化」も同2.15倍の392億円で、大幅に金額を引き上げた。23年に施行された盛土規制法に基づき、「盛土の安全確保対策」も引き続き進めていく。なお、「防災・減災、国土強靱(じん)化の5カ年加速化対策」については、概算要求時点で金額を定めない「事項要求」とした。

(住宅新報WEBより 抜粋)

佐藤 国雄 専務理事が国土交通大臣表彰を受賞

国土交通省は、令和6年度建設事業関係功労者等国土交通大臣表彰の受賞者を発表し、建設事業関係各分野の発展に尽くした235名と優良3団体が受賞しました。

表彰式は、7月10日(水)に国土交通省 共用大会議室で行われました。

同表彰の不動産業関係において、本会の専務理事 佐藤 国雄氏(新日本計画 株式会社 代表取締役・札幌市)が受賞されました。

佐藤 専務理事は、多年にわたり宅地建物取引業に精励するとともに、(公社)北海道宅地建物取引業協会 専務理事、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 理事及び、(公社)全国宅地建物取引業保証協会 理事として、不動産取引の適正化と消費者の保護などに尽力されたことが評価されての受賞となりました。

佐藤 専務理事は、「皆様のおかげをもちまして、栄誉ある賞を受賞することができました。今後も、業界発展のために鋭意努力してまいります。」と受賞の喜びと感謝の言葉を述べられました。



北海道空き家情報バンク

「北海道空き家情報バンク」とは、北海道内の空き家及び空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、北海道が運営する制度です(登録・利用は無料です)。

1. 登録申請から契約までの概要

- (1) 空き家等の所有者が登録申請
所有者が、制度内容や物件情報の公開、個人情報取扱等について「同意」し、「北海道空き家情報バンク」のWeb上の「登録申請フォーム」に売却または賃貸の物件情報等を入力し、登録申請します(書類申請可能)。
- (2) 管理者(北海道宅地建物取引業協会)による申請内容の確認
管理者(北海道宅地建物取引業協会)が、内容を確認し、仮登録(非公開)します。
- (3) 申請物件の現地確認
登録希望物件に対して、仲介可能な宅建事業者がいる場合、または物件所在市町村の現地確認が得られる場合に登録が可能です。
※. 所有者等の立会いのもと、現地確認を行い、申請内容に不整合などがある場合は修正します。
※. 現地確認者は、宅建事業者または物件所在市町村です。
※. 原則、宅建事業者による仲介を行う制度のため、登録情報について不動産取引関係団体に情報提供します。
※. 宅建事業者が仲介を行う場合は、売買または賃貸の媒介契約書の作成と交付が必要であり、成約時に仲介手数料(宅地建物取引業法に基づく上限有)が発生します。
- (4) 正式登録・公開
管理者(北海道宅地建物取引業協会)が、Web上に公開し、正式登録します。
- (5) 利用者の閲覧
利用者が、登録情報について、Web上で検索して、希望物件を探します。
- (6) 利用者の申込
インターネットの問合せフォームにより、利用希望者の氏名、連絡先等の必要事項を入力して連絡します。または、インターネットに表示される物件ごとの問合せ窓口で直接連絡します。

(7) 契約完了

Web上の「変更・抹消申請フォーム」(書類申請可能)により、登録申請者または仲介を行った宅建事業者が成約済として申請し、成約済物件として「北海道空き家情報バンク」から抹消します。

2. 登録申請必要事項

【申請者が申込みにあたり同意する事項】

- ・良好な管理状態の空き家及び空き地であり、かつ登記済であること。
- ・申請する空き家等に係る税の滞納がないこと。
- ・北海道、北海道空き家情報バンクの管理者、物件所在市町村は、空き家等の当事者間の売買または賃貸に係る交渉及び契約について、直接関与しないこと。
- ・登録情報について、北海道、物件所在市町村と情報を共有すること及び物件所在市町村の空き家バンクにも掲載すること。
- ・暴力団員等ではないこと。
- ・その他

【提出書類】

- ・登記簿謄本(登記事項証明書)の写し
- ・物件写真(10点まで) ・図面等
- ・周辺地図(書類申請の場合必要になります)
- ・売買及び賃貸の媒介契約書の写し(宅建事業者が仲介を行う場合)

3. 問合せ先

(公社)北海道宅地建物取引業協会
電話 011-642-4422

「北海道空き家情報バンク」ホームページ
<https://www.hokkaido-akiya.com/>

令和6年度宅地建物取引士資格試験受付状況

令和6年度宅地建物取引士資格試験受付状況は以下のとおりです。

1. 受付状況

	種 別	令和6年	令和5年	前年比
北海道	一般受験者	6,865	6,619	103.7%
	登録講習修了者	1,585	1,679	94.4%
	合計	8,450	8,298	101.8%
全 国	一般受験者	245,994	233,867	105.2%
	登録講習修了者	55,342	55,229	100.2%
	合計	301,336	289,096	104.2%



2. 受付状況(地域別)

	種 別	令和6年	令和5年	前年比		種 別	令和6年	令和5年	前年比
札幌	一般受験者	4,854	4,651	104.4%	函館	一般受験者	351	338	103.8%
	登録講習修了者	1,183	1,241	95.3%		登録講習修了者	87	74	117.6%
	合計	6,038	5,892	102.5%		合計	438	412	106.3%
苫小牧	一般受験者	298	356	83.7%	旭川	一般受験者	580	528	109.8%
	登録講習修了者	91	83	109.6%		登録講習修了者	109	119	91.6%
	合計	389	439	88.6%		合計	689	647	106.5%
帯広	一般受験者	322	310	103.9%	釧路	一般受験者	249	267	93.3%
	登録講習修了者	57	70	81.4%		登録講習修了者	32	47	68.1%
	合計	379	380	99.7%		合計	281	314	89.5%
北見	一般受験者	211	169	124.9%					
	登録講習修了者	26	45	57.8%					
	合計	237	214	110.7%					

3. 今後のスケジュール(令和6年度)

10月2日(水)受験票の発送 10月20日(日)受験日 11月26日(火)合格発表

※受験票は
(一財)不動産適正取引推進機構から
発送されます。

北海道宅建協会から

会員限定

「弁護士による法律無料相談」のお知らせ

北海道宅建協会では、不動産取引における紛争予防等を目的とする「取引における紛争予防啓発事業」における取り組みの一つとして、『弁護士による法律無料相談』を開設しています。

詳しくは、北海道宅建協会ホームページの会員お役立ち情報よりご確認ください。

北海道宅建協会ホームページ ➡ [会員お役立ち情報](#) をクリック

[会員お役立ち情報](#)



弁護士による無料法律相談

弁護士の目から見て問題がある宅建業者

弁護士 諏訪 裕滋



(公社)全国宅地建物取引業保証協会北海道本部の苦情弁済業務の法律顧問である諏訪裕滋弁護士に弁護士の目から見て問題がある宅建業者について解説していただきます。

1. はじめに

今回は、弁護士の目から見て問題がある宅建業者について、お話をさせていただきます。

契約書に特約を書き込まない業者、手続のミスが多い業者、トラブルを可能な限り未然に防ぐという観点に欠ける業者、両手仲介において重要な情報を隠す業者、広告・景品規制を意識しない業者、プライバシー・ハラスメントを意識しない業者、の順でお話をさせていただきますので、参考にいただければと思います。

2. 特約を書き込まない

不動産売買の仲介をする際に、契約書の特約や重要事項説明書にほとんど書き込まない宅建業者をみることがあります。このような業者は「きちんとした機関が作っているひな形だから問題がない」と思いがちなのかもしれません。契約書のひな形というのは、可能な限り多くの事例に対応することができるようにするため、7割程度の事案に妥当する条文で、かつ必要最小限の条文が記載されているものです。しかし、取引は1件1件違ってきます。

例えば、建物の売買契約において、賃借人がいる状態で建物を引き渡す取引であるにもかかわらず、賃借人を退去させて買主に引き渡す条文となっているひな形を利用してしまっている契約書をみたことがあります。特約で、賃借人がいる状態で引き渡す旨が記載されていれば問題ないのですが、そのような特約は一切記載されていませんでした。

また、中古建物の売買契約で、「現状有姿」と一言しか記載されていない契約書もよくみかけます。中古建物の売買は、新築建物とは違って、建物の状態は千差万別であり、売買価格も建物の現状が反映された価格となります。中古建物の現状を事細かに契約書の特約や重要事項説明書に記入しないと、買主からは「こういう不具合があるとは知らなかった。売買価格を下げるか、又は損害賠償を支払ってほしい。」などとクレームがつく場合があります。

ひな形を利用しながら、個別の取引の実情に応じた契約書とするためには、契約書の特約や重要事項説明書を細かく書き込む必要があります。

3. 手続のミスが多い

定期建物賃貸借契約を例に挙げて、手続のミスが多い業者についてお話をさせていただきます。

定期建物賃貸借契約は、普通の建物賃貸借契約と異なり、賃借人には契約の更新をする権利が法律上保障されていません。賃借人に立退料の支払いをすることなく、建物の建替えや、土地を更地化して売却をすることができますので、オーナーにとって有利な契約です。定期建物賃貸借契約をするにあたっては、契約書とは別に説明文書を賃借人に対して交付しなければなりません(借地借家法第38条第3項)。説明文書を交付しない場合には、例えば契約書に「定期建物賃貸借契約」と記載されていたとしても、法的には普通の建物賃貸借契約となってしまいます。定期建物賃貸借契約に関与する仲介業者において、この説明文書の交付を忘れるというケースをみることがあります。最初の契約時に交付を忘れるというケースをみたこともありますが、特に同じ賃借人と再契約をする場合に交付を忘れるというケースをよくみます。もちろん、再契約をする場合にも、説明文書の交付は不可欠となります。

また、定期建物賃貸借契約において、オーナーは、賃借人に対し、契約期間満了の1年前から6か月前までの間に、賃貸借が終了する旨の通知を行わなければなりません(同法第38条第6項)。ところが、この終了通知を忘れるケースもみることがあります。

業者のミスによって説明文書の交付や終了通知を忘れると、貸主にとって、立退料の支払いなど予期せぬ負担が生じる危険性があります。定期建物賃貸借契約に限りませんが、手続のミスには注意する必要があります。

4. トラブルを可能な限り未然に防ぐという観点に欠ける

トラブルを未然に防ごうという観点に欠けるといわざるを得ない宅建業者も、残念ながらいらっしゃいます。

まず、土地の境界を例にご説明をさせていただきますが、土地の境界とは、どの範囲の土地が商品であるのか、すなわち売買の対象であるのかを示すものであり、宅建業者は、土地売買の仲介にあたっては、買主に対して境界を指示しなければならない義務を負っています。ただ、境界標が見当たらないなど、隣地との境界が不明

確な土地というのは、実際多々あります。境界標が見当たらないような場合には、隣地所有者の立ち合いのもと、境界の確認を行うなど、境界に関する調査を行う形となり、それでも境界の不明確さが消えない場合には、売買契約の延期・中止も視野に入れなければなりません。ところが、境界が不明確である場合に、これらの段取りをほとんど行わず、境界不明確として売買契約を進める業者をみることがあります。境界が不明確なまま取引を進めると、後々買主と隣地者との間で境界紛争が生じる危険性が増えます。トラブルを未然に防ごうという観点があれば、売買契約の延期・中止を視野に入れるか、少なくとも買主に対して隣地との境界紛争が生じるリスクについて丁寧にわかりやすく説明する、という手順を踏むのではないのでしょうか。

また、物件に心理的瑕疵が生じているケースについても、同じくトラブルが生じやすい状態です。心理的瑕疵が生じている物件とは、単純に言うと、過去に人の死が発生した物件のことで、例えば、前の所有者が病死してしまった不動産については、遺体が腐敗したというような特殊な事情がない限り、法的には説明義務の対象とはなりません。ただ、買主からすると、やはり病死があったことは把握しておきたい情報だと思いますので、物件を購入後に病死が発生していたことを知ったときは、トラブルとなりやすい状況です。トラブルを未然に防ごうという観点があれば、重要事項説明書などには記入しないとしても、口頭レベルで買主に伝えておくという手順を踏むのではないのでしょうか。さらに、近隣に暴力団施設があるとか、隣人トラブルが生じていないか、なども、買主からすると把握しておきたい情報ですし、これらのことは、業者において実際に現地に出向いて調べればわかる可能性があります。トラブルを未然に防ごうという観点があれば、やはり現地に出向いて調査を行うという手順を踏むのではないのでしょうか。

5. 両手仲介において重要な情報を隠す

両手仲介において、契約をまとめるために重要な情報を隠す宅建業者も見たことがあります。

片手仲介であれば、売主か買主のどちらか一方が依頼者となりますので、売買契約をまとめるにあたって依頼者のためだけを考えることができる立場となります。これに対して、両手仲介であれば、売主と買主両方とも依頼者となりますので、売買契約をまとめるにあたって双方の利益を調整しなければならない立場となります。両手仲介においては、例えば、売主から建物に雨漏りがあることを聞いた場合、雨漏りがあったら買主が購入を控えてしまうかもしれないと考え、建物の雨漏りについての情報を隠してしまうかもしれません。この場合、被

害を被るのは売買契約の当事者となります。買主からしたら、雨漏りがないと思って買った建物に雨漏りがあったら売主に対して責任追及することになるでしょうし、売主は、建物に雨漏りがあることを業者に伝えたにもかかわらず、買主から責任追及されてしまう立場となってしまいます。

両手仲介で問題が生じたときは、それを隠して売買契約を進めるのではなく、取引が延期・中止となる可能性があるとしても、双方に事情を正確に伝えるという手順を踏むのではないのでしょうか。

6. 広告・景品規制を意識しない業者

お客さんを増やすため、お客さんにさまざまなサービスをするものの、広告や景品に関する法律の規制を意識せず、違法となってしまうケースをみることもあります。

不動産の売買にあたって、値引きをする場合やキャッシュバックをする場合には、広告・景品規制には違反しません。ところが、値引きやキャッシュバックではなく、例えば、家具をプレゼントするような場合には、景表法に違反する可能性が出てきます。

また、建物の賃貸借にあたって、フリーレント期間を設ける場合には、広告・景品規制には違反しません。ところが、フリーレント期間と景品のどちらを選ぶか賃借人に選択してもらうという形をとる場合には、景表法に違反する可能性が出てきます。

広告・景品規制に関する法律については、あまり意識することが少ないかもしれませんが、同じ価格であっても、値引きと商品のプレゼントとでは意味が違ってきますので、きちんと注意する必要があります。

7. プライバシー・ハラスメントを意識しない業者

宅建業者は、契約書などを管理しますので、住所・氏名・電話番号・顔写真など、色々なプライバシー情報を見ることができる立場ですが、これらの情報を悪用する業者も見たことがあります。

もちろん、業者は、宅建業法でも守秘義務が課されているうえ、個人情報保護法においてもお客さんの個人情報(プライバシー情報)を目的外利用することが禁止されています。保有しているプライバシー情報を利用して、お客さんと私的にコンタクトをとるような場合には、守秘義務や個人情報保護法違反の問題にとどまらず、ハラスメントの問題に発展する危険性も秘めています。プライバシー情報の管理は、厳格に行う必要があります。

以上

北海道宅建協会から

LPガス料金等の情報提供に関する不動産関係者への要請について

賃貸住宅のLPガス料金の不透明性が問題とされていた

従来より、賃貸集合住宅の入居者は、入居した後になってからLPガス料金を知ることが多く、料金に不満があっても受け入れるしかないという状況に置かれており、このことが消費者保護の観点から問題となっていました。このような状況を踏まえ、経済産業省では、「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則」（液化石油ガス法施行規則）を改正し、消費者が賃貸集合住宅の入居前にLPガス料金の多寡を知った上で入居を可能とする仕組みを策定しました。

液化石油ガス法施行規則改正の概要

LPガス事業者において、賃貸集合住宅への入居希望者からLPガス事業者に対して、直接LPガス料金等の情報提供の要請があった場合は、それに応じることを義務付けするとともに、不動産関係者を通じて入居希望者に対し、LPガス料金を事前提示することとされました。

なお、同施行規則は令和6年4月2日に公布され、同年7月2日に施行されています。

【液化石油ガス法改正省令（改正施行規則）の概要（関係分）】

LPガス料金等の情報提供 ⇒ 改正省令の公布から3ヶ月後（2024年7月2日）施行。

- 入居希望者へのLPガス料金の事前提示の努力義務（入居希望者に直接又はオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて提示）（改正省令第16条第15号の2）

（注）入居希望者からLPガス事業者に対して直接情報提供の要請があった場合は、それに応じることが必要（義務づけ）（同上）

改正に関する各業界団体への協力・周知依頼があった

液化石油ガス法施行規則改正に伴い、消費者庁をはじめ、経済産業省、国土交通省から関係業界団体に対し、LPガス料金表等の情報があらかじめ提供されていることが前提となることを踏まえ、一層の消費者利益の擁護、増進の観点から、以下について協力・周知の依頼がありました。

【各業界団体への協力・周知依頼の概要】

① LPガス料金表等の情報があらかじめLPガス事業者から提供されている場合においては、LPガス供給をしている（今後供給しようとする場合も含む。）賃貸集合住宅の入居希望者が賃貸借契約を締結する前に、当該入居希望者に対しLPガス料金等の情報を適切に提供すること。

② LPガス料金表等の情報があらかじめLPガス事業者から提供されていない場合においては、賃貸借契約を締結する前の入居希望者に対し、LPガス事業者に対して直接要請を行うことによりLPガス料金等の情報の提示を受けることができる旨を、必要に応じて情報提供すること。



国土交通省ホームページ LPガスの商慣行是正に向けた制度見直しについて



「不動産業者による空き家管理受託のガイドライン」策定・公表について

空き家問題への対策の一環として、空き家管理受託のガイドラインが策定される

総務省が住宅・土地統計調査（2023年10月1日現在）の調査結果を先頃公表しましたが、それによると日常的に人が住んでいない全国の空き家の数は、住宅全体の13.8%にあたる900万戸にのぼり、前回の調査から51万戸増え、過去最多となりました。

このような状況の中、国土交通省は、喫緊の課題となっている空き家等の流通促進のため「不動産業者による空き家対策推進プログラム」を策定し、その一環となる空き家流通のビジネス化支援の一つとして、『不動産業者による空き家管理受託のガイドライン』を策定・公表しています。



【空き家管理受託のガイドラインの概要】

①総論	(1)「空家法」や同法に基づく「管理指針」について (2)「個人情報保護法」について (3)空き家の管理に関する業務を適切に実施するために必要な体制を整備し、誠実に業務に従事する。
②空き家管理の相談を受けたとき	(1)空き家の状況は物件により異なることから、空き家の管理について相談を受けた際には、当該空き家の状況を双方で十分に確認する。 (2)空き家を管理する権限を有しない方が相談するケースが想定されるため、契約の締結にあたっては、空き家の管理を委託できる権限があることを確認する。
③管理委託契約を締結したとき	(1)管理委託契約の締結時に、契約内容について記載した書面を委託者へ提供する。 (2)空き家管理を受託するにあたっては、責任の発生要件・責任の範囲等について、委託者に説明した上で管理受託契約において定める。 (3)空き家管理を受託するにあたっては、委託者に電気・水道・ガスの契約状況等を確認し、必要な事項を管理委託契約に定める。 (4)空き家管理を受託するにあたっては、管理に係る作業の内容及び実施方法について、回数や頻度を明示して可能な限り具体的に説明し、管理委託契約において定める。
④空き家管理の作業を実施するとき	(1)契約期間の開始までに委託者へ貴重品や荷物の搬出を求めましょう。移動困難な家財等の取扱については、管理委託契約に定める。 (2)空き家の管理に係る作業を実施した後は、作業の完了報告を行う。 (3)再委託先を活用する場合には、反社会的勢力でないことを確認し、指導監督を適切に行う。
◎空き家の管理に係る報酬は、媒介報酬とは別に受け取ることも可能	

ガイドラインのほか、空き家の現況確認表や管理委託契約書のひな形も公表

当ガイドラインは、不動産業者が、所有者等から空き家管理の担い手として信頼され、安心して委託される存在となるよう、空き家管理を受託する際の標準的なルールをガイドラインとして示したのですが、ガイドラインの公表と併せて、空き家の現況確認表や管理委託契約書のひな形についても策定・公表しています。

国土交通省ホームページ 不動産業者による空き家対策推進プログラムについて
 ○不動産業者による空き家管理受託のガイドライン



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
『RETI0』2024.春 No.133号より

—手付解除の意思表示—

契約解除の意思表示には手付解除の黙示の意思表示が含まれていたと認められた事例

(東京地判令5・1・31ウエストロー・ジャパン)

買主が売主業者に電話で行った契約解除の意思表示には、黙示の手付解除の意思が含まれていたとして、手付解除を認め、支払い済中間金の返金を売主業者に命じた事例

1 事案の概要

買主Xは、平成30年11月、売主業者Yとの間で、新築マンションの一室を売買価格5298万円で売買契約を締結し、手付金530万円を支払った。また、同年12月に1回目の中間金530万円を支払った。その後の支払については、令和元年6月に2回目の中間金として1848万円、9月に最終金2390万円を支払う約定であった。

最終金については、Yがあっせんする住宅ローンを利用するものとされ、Xは、売買契約後すぐに金融機関に2390万円の融資の事前審査を申込み、同額の承認が得られた。

Xは、2回目の中間金支払日の前である令和元年5月、別の金融機関に2630万円で住宅ローンを申込んだところ、2500万円での減額承認となった。Xは、3000万円を借入れできないのであれば、本件物件を購入するつもりはなかったのに、「翌年になればXの公的年金により所得が増えるので、翌年の確定申告資料を揃えて改めて借入申込みをすれば、融資額が3000万円ほどになる」とYによる虚偽の説明によって誤信して、2390万円を融資利用額とする本件売買契約を締結させられたと主張してYとトラブルになった。

Xは、2回目の中間金1848万円の支払を拒

否したうえ、令和元年9月1日、Yに対して電話で本件売買契約を解除したい旨を申し入れたが、Yは、手付放棄による解除しか応じられない旨回答し、XとYは日程調整のうえ10月17日に解約手続を行うこととした。

10月17日、Xの代理人弁護士がY本社を訪れ、本件売買契約を白紙解除して手付金・中間金全額を返金するように求めた。

これに対してYはXに残代金4238万円の支払を催告するとともに、10日以内に支払いがない場合には、債務不履行解除する旨の意思表示を行い、11月6日、約定に基づく違約金1059万6000円(売買価格の20%)と受領済の手付金・中間金の合計1060万円を相殺する旨の意思表示をした。

Xは、Yに対し、主位的請求として、詐欺(欺罔行為)または消費者契約法4条1項1号(不実告知)による売買契約の取り消し、債務不履行又は不法行為による損害賠償、ローン特約の適用等を主張して、支払い済の手付金・中間金1060万円の全額返金を求めるとともに、予備的請求として、令和元年9月1日にYに電話で売買契約を解約したい旨を伝えたことによって、黙示的に手付解除の意思表示を行ったと主張して、中間金530万円の返還を求めて提訴した。

第一審(東京地判令4・4・7)は、Yの欺罔

行為や不実告知の事実を否定するとともに、手付解除についても、「少なくとも解除の意思表示が手付解除の趣旨でなされたことが相手方にも容易に認識できるような状況が存在していることが必要である。」として、Xの請求を棄却したため、Xが控訴した。

2 判決の要旨

控訴審は、Xの欺罔行為や不実告知を棄却したが、手付解除については次のように判示してXの請求を認容し、中間金530万円の返金をYに命じた。

(1)Xは、予想していた金額の融資が受けられず、自宅が売却できないと本件物件の購入を諦めざるを得ないことをYに伝え、XとYはY所定の手付解約手続を行う日程調整をしたというのであり、このような事実経過に照らせば、Xは、同日、手付放棄による解除の意思表示をしたものと認められる。売買契約書の規定は、改正前民法577条1項と同趣旨の規定であるところ、仮に買主は、手付解除につき手付放棄の意思表示を要するとの見解に立つとしても上記の一連の事実関係の下では、手付放棄の黙示の意思表示があったものと認めるのが相当である。

(2)Yは、手付解除の手続予定日にXがY本社に出頭せず、代わりに出頭したX代理人弁護士が合意解除の申し入れをしたことが、手付解除とは矛盾した態度であることから、Xが手付解除の意思表示をしたものではないと主張する。しかしながら、手付解除の意思表示をしたものと認められることは前記で説示したとおりであって、その後合意解除を要求しても、それが受け入れられない場合には、手付解除をするほかはないことに照らせば、手付解除の意思表示をした者がこれを撤回することなく、合意解除を求めることが不自然不合理とはいえず、Xが矛盾した態度を取ったということはいえない。

そして、Xは、書面をもって消費者契約法第4条1項による取消しの意思表示により既払の手付金及び中間金の合計1060万円の返還を求めているが、同書面において予備的に手付解除による既払の中間金530万円の返還を求めており、このように第一次的には消費者契約法による取消しを主張しつつ、それが認められない場合に備えて予備的に手付解除を主張することも許されるというべきであり、そのように解さなければ、買主は手付解除の権利を放棄しない限り、消費者契約法による取消しを主張できないことになって不当である一方、いずれにせよ、売買契約を解消する意思表示であることには変わりはないから、売主を不当に当該売買契約に拘束させることにはならない。

(3)なお、手付解除の意思表示の効果は書面によらなければ発生しないとの定めは法令上も契約書上もなく、Y所定の手続によらないからといって、手付解除の意思表示がされていないということはいえない。

3 まとめ

本件においては、第一審での判決が変更され、控訴審で売買契約後の売主と買主・金融機関との間の手続経過に照らせば、売主に黙示の手付解除の意思表示があったとして、手付解除が認められることとなった。媒介事業者等にあっては参考となる事例と思われる。

手付解除の意思表示は明確に行うことが望ましいのはいままでもないが、何らかの事情があつて、まずは白紙解除を要求したいという場合には、意思表示方法について弁護士のアドバイスを受けることが必要であろう。

(調査研究部次長)



01 本部 令和6年度第1回宅建協会不動産研修会を開催

研修委員会(古田秀敏委員長)では、令和6年度第1回宅建協会不動産研修会を6月6日から7月16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1回目は「不動産業者が知っておくべき税金の話。令和6年度税制改正と実務上のポイント」をテーマに、税理士法人さくら総合会計税理士の石橋正憲氏を講師に迎えて開催しました。

研修会では、令和6年度税制改正に

よる、不動産関係税制改正、資産課税に関する改正、法人課税に関する改正等、具体的事例を交えながら、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、解り易く解説されました。

また、札幌会場では税金についての研修会前に、「マチトモパートナー企業認定制度と町内会と不動産事業者・関係者をつなぐささえあいハンドブックについて」と題し、札幌市市民文化局課長の川村様より町内会に関する講義を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。宅建協会不



動産研修会では各支部の会場開催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活用ください。

02 本部 令和6年度相談・苦情解決業務研修会を開催

相談業務委員会(真野恵司委員長)では、各支部の認定相談員および職員等を対象とした相談・苦情解決業務研修会を、研修動画を使用したWeb(オンデマンド)方式又は支部単位での集合方式により実施しました。

本年度は、深沢綜合法律事務所の柴田龍太郎弁護士に研修動画の講師をお願いして、「相談・苦情・弁済・

求償業務について」、「トラブルを防ぐ宅建業者の業務姿勢」、「業務姿勢の甘さと手抜きが重大なトラブルとなった事例」、「宅建業法上のトラブル事例」の4つのテーマについてご講義いただきました。

当協会では、今後も研修内容の充実を図り、認定相談員等の知識の習得と質的向上に努めてまいります。



03 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(真野恵司委員長)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6年度開催予定(10月~12月)]

月	開催日		場所
5月	10月7日(月)~10月9日(水)(3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)
11月	11月6日(水)~11月8日(金)(3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)
12月	11月30日(土)~12月1日(日)(2日間) (第7回道新資産運用フェア出展)	9:30~16:30	グランドメルキュール札幌 (旧ロイトン札幌)



04

室蘭

「室蘭市住まいの相談会」を開催

室蘭支部(山下正純支部長)では、室蘭市と共催による「住まいの相談会」を7月20日(土)室蘭市生涯学習センターきらん、8月24日(土)室蘭市文化センターで開催いたしました。

本事業は平成21年より実施しており、今年も固定資産税の納税通知書に同封された開催案内や町内会の回覧板を見て予約された計27組が道内外から来場されました。

相談会では支部相談員と市の職員が連携し、持ち家の売却や賃貸、空き家の

解体・活用方法、税金や相続について、また空き家等活用支援に係る室蘭市の各種助成事業等、多岐にわたる相談に的確なアドバイスをおこないました。



今後もさらに増加が見込まれる空き家問題の解決に向けて、行政と連携を図りながら地域社会に貢献できるよう努めて参ります。



05

苫小牧

「歩いて拾って語らって」開催

苫小牧支部(渡邊武志支部長)では、7月11日に会員交流事業を実施しました。今年で2回目となるこの事業は、会員同

士が気軽に交流できるように、1.2kmのボランティア清掃を行った後、野外のレストハウスでバーベキューで親交を深めました。



不動産キャリアパーソン受講申込

好評受付中!

『不動産キャリアパーソン』は、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として、全宅連が独自に認定・付与する任意資格です。

【受講料】

8,000円(税別)

※平成28年4月1日より、受講料の「会員」「一般」の区分が無くなり一律となりました。

※受講料には、通信教育費用、修了試験受験料(1回分)、資格登録料が含まれます。

【申込方法】

①全宅連ホームページからインターネット申込み

②都道府県宅建協会の事務局で申込み

※①の場合、受講料はコンビニエンスストアまたはクレジットカード支払いのいずれかになります。

【学習カリキュラム】

テキストとWEB上の講義動画による通信教育

①従業者としての大切な心構え

(社会的使命と役割、トラブル事例、宅建業法)

②物件調査・価格査定③不動産広告

④資金計画(資金計画、住宅ローン)

⑤契約の基本(売買契約、賃貸借契約)

⑥その他知識(賃貸管理、建築、リフォーム、関係法令)

【修了試験】

各都道府県の全宅連指定会場で毎月実施されます。

試験は会場にあるパソコンで行われ、4肢択一の全40問(60分間)、7割以上の正答で合格となります。

【資格付与】

合格者には合格証書が交付され、全宅連へ資格登録の申請をされますと「不動産キャリアパーソン資格登録証」とネックストラップが送られます。

詳しい概要、受講のお申込みは、全宅連ホームページをご参照ください。

— <https://www.zentaku.or.jp/> —

(公社)北海道宅地建物取引業協会事務局からのお知らせ
事務局 だよ
 From Executive Office



今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

令和6年10月から12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10月28日(月)	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	R6.10.7~R6.10.11
10月29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	R6.10.7~R6.10.11
11月12日(火)	北海道宅地建物取引業協会 帯広支部 帯広市西12条南17丁目4-1	20名	R6.10.21~R6.10.25
11月19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	R6.10.28~R6.11.1
11月26日(火)	北海道宅地建物取引業協会 旭川支部 旭川市7条通20丁目97-1	20名	R6.11.4~R6.11.8
12月3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	R6.11.11~R6.11.15
12月10日(火)	サン・リフレ函館 視聴覚室 函館市大森町2番14号	30名	R6.11.18~R6.11.22

※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6年7月~8月)

7月4日	第1回宅建協会不動産研修会(釧路)	7月23日	宅地建物取引士法定講習(札幌)
7月5日	第1回宅建協会不動産研修会(北見)	8月1日	第3回広報委員会
7月8日	第1回宅建協会不動産研修会(苫小牧)	8月6日	第1回相談業務委員会
7月9日	第1回宅建協会不動産研修会(空知)	8月8日	第1回会館建設WG
7月10日	第1回宅建協会不動産研修会(旭川)	8月9日	第1回情報提供委員会
7月12日	第1回宅建協会不動産研修会(帯広)	8月20日	第1回研修委員会
7月16日	第1回宅建協会不動産研修会(札幌)	8月27日	第2回企画事業委員会

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:2780 準会員:468 合計会員数:3248 (7月末現在)



会員 宅建協会
入退会 情報

入会会員 (R6.6/1~7/31)

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)9482	トラストリーシング(株)	帯広	十勝(1)802	(株)北の匠
札幌西	石狩(1)9478	ダビスタ(株)	帯広	十勝(1)803	ソウコウ不動産
札幌西	石狩(1)9487	(株)やまもく	釧路	釧路(1)565	(株)畑中産業
札幌西	石狩(1)9491	(株)rakune	釧路	釧路(1)567	(株)むらづくり鶴居
札幌西	石狩(1)9499	ピーシークラブ	札幌中央	オホ(2)416	(準)(株)アスクワン 札幌Office
札幌南	石狩(1)9500	大道(同)	札幌中央	大臣(2)8801	(準)(株)リード・リアルエステート 札幌支店
札幌北	石狩(1)9472	(株)東日本総建	札幌中央	大臣(1)10533	(準)(株)第一住建 札幌支店
札幌北	石狩(1)9485	晴咲不動産	札幌西	胆振(9)680	(準)(株)ハトヤビル 札幌支店
札幌北	石狩(1)9495	(株)TK-Solution	札幌北	渡島(3)1146	(準)(株)アイーナホーム 札幌北33条店
札幌北	石狩(1)9498	(株)江商	札幌北	石狩(1)8842	(準)SK(株) 東支店
空知	空知(1)535	(株)久斗	札幌北	大臣(1)10420	(準)(株)ヒノキヤグループ 松家住宅カンパニー北海道営業所
帯広	十勝(1)799	(株)エヌ・ケイ・シーソリューション	苫小牧	石狩(3)7894	(準)(株)アーキテックプランニング イオンハウジング イオンモール苫小牧店
帯広	十勝(1)800	アカイシ建設(株)	苫小牧	石狩(3)7894	(準)(株)アーキテックプランニング 苫小牧営業所
帯広	十勝(1)801	(株)帯広宅建開発企画	旭川	石狩(3)7894	(準)(株)アーキテックプランニング 旭川営業所

退会会員 (R6.6/1~7/31)

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(10)3948	(株)三都	旭川	上川(8)867	(有)賃貸情報センター
札幌中央	石狩(4)7312	家安観光開発(株)	旭川	上川(2)1203	(株)不動産情報センター
札幌中央	石狩(2)8297	エコライフプランニング(株)	帯広	十勝(2)753	(株)エヌ・ケイ・シーソリューション
札幌東	石狩(5)6801	ホシ	北見	オホ(2)424	(株)アーバンハウス
札幌東	石狩(1)9217	(株)ヴィレッジマウンテン	札幌東	胆振(10)647	(準)住研ハウス(株) 札幌支店
札幌西	石狩(3)7640	(株)ラビ	函館	渡島(9)722	(準)(株)三連不動産アバマン館千代台店 ピタットハウス函館富岡店
札幌西	石狩(1)9439	ベストリフォーム(株)	苫小牧	石狩(12)3246	(準)(株)駿河 苫小牧支店
札幌北	石狩(4)7157	(株)クラウン宅建	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(2)8632	(株)ルミックス	帯広	十勝(2)753	(準)(株)エヌ・ケイ・シーソリューション ヤマダ不動産帯広西五条店
札幌北	石狩(1)8861	イゼッチハウス北海道(株)	釧路	石狩(13)2509	(準)北海道セキスイハイム(株) 中標津営業所
空知	空知(4)479	(株)奥山工業所			

令和6年度会費の納付はお済みですか？

令和6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6年度会費		(公社)全国宅地建物取引業保証協会 令和6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

事務局
協会
人事

入職者

本部

事務局 宮崎 龍介 正職員
令和6年9月1日付採用

小樽

事務局 澤井 由美子 嘱託職員
令和6年7月16日付採用

帯広

事務局 笹金 直美 臨時職員
令和6年5月7日

退職者

本部

事務局 吉田 祐一郎 正職員
令和6年6月5日付退職

帯広

事務局 加藤 理愛 臨時職員
令和6年5月13日付退職



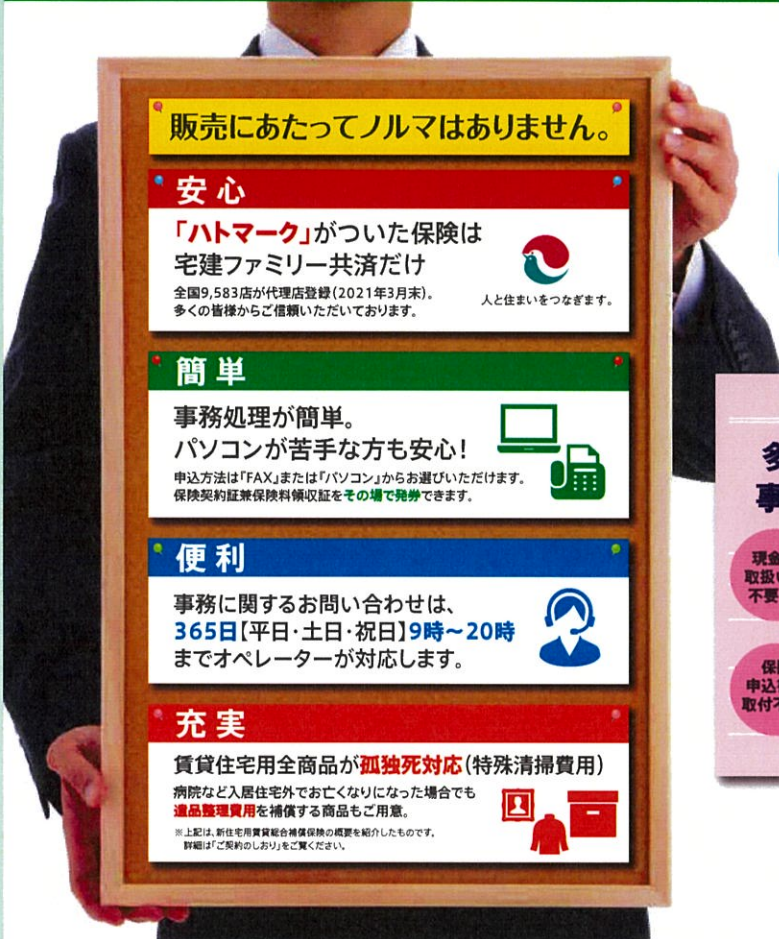
人と住まいをつなぎます。



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 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

宅建ファミリー共済では 代理店を募集しています。



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!
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(決)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付してください。

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"/>	
		少額短期保険代理店をしている <input type="checkbox"/>	

【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