

TAKKEN

宅建 No.357 2025.7.15 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



第14回定時総会・令和7年度定時総会
北海道宅建協会 第14回定時総会 会員表彰受賞者
不動産取引紛争事例紹介「差押えと相殺の優劣」



撮影地：ひまわりの里（北竜町）

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
■ 第14回定時総会・令和7年度定時総会	4
■ 「弁護士による法律無料相談」のお知らせ	5
■ 北海道宅建協会から	
「住宅のリースバック契約のトラブルについて」	6
■ 北海道宅建協会 第14回定時総会 会員表彰受賞者	8
■ 不動産取引紛争事例紹介「差押えと相殺の優劣」	10
■ 本部・支部活動報告	12
■ 北海道空き家情報バンク	12
■ 不動産キャリアパーソン受講申込	13
■ 令和7年度 不動産コンサルティング技能試験のご案内	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／ひまわりの里(北竜町)

空知管内北竜町にあるひまわりの里は7月中旬から8月下旬までの期間に約200万本ものひまわりが咲き誇る観光地です。ゆるやかな丘の一面が黄色に染まり、晴れの日には青空との相性が抜群です。場内には、ひまわり畑が見渡せる展望台があり、毎年20万人以上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

制度見直しの方向性を整理 情報充実、売却額の公正が柱 国交省・不特事業あり方検討会

国土交通省は6月3日、「一般投資家の参加拡大を踏まえた不動産特定共同事業のあり方についての検討会」(座長・田村幸太郎牛島総合法律事務所弁護士)の第2回会合を開き、制度の充実化へ向けた見直しの「中間整理(案)」を示した。不動産クラウドファンディングの普及に伴い、近年は不動産特定共同事業(不特事業)に参加する一般投資家が増加していることから、その保護や適正な市場の整備へ向け、制度面での対応を検討する有識者会議だ。

同案では、制度見直しの方向性を4項目に整理。筆頭は「一般投資家向けの情報開示の充実」とし、特に不特事業法24条1項に基づく契約前書面の記載事項の拡充を提唱した。想定利回りや対象不動産の取得価格、利害関係人との取引に関する事項等を追加し、投資家のリスク理解度を高める狙い。同法28条2項に基づく財産管理報告書についても、出資金の使途の実績など、提供情報の追加を促す。

2つ目の項目は、「対象不動産の売却価格等における公平性の確保」。商品の償還時、対象物件を利害関係人へ売却する場合には、原則として、不動産鑑定評価額に即した価格で売却するよう求める方針だ。現行制度では対象物件の売却価格に定めがないため、グループ企業等への不当廉売や、逆に高価格での売却による損失補てんなどの防止が必要と判断した。

3つ目は「行政による監督の充実」で、都道府県による監督対象の不特事業でも、必要に応じて国が立ち入り検査や助言等を積極的に実施する。国による「不動産証券化の実態調査」の充実化や活用拡大も図る。4つ目は、制度面に加え、「業界団体との連携による自主ルール等の検討」で、事業者団体の自主規制を促す考え。

会合ではこのほか、オブザーバーとして検討会に参加する、不動産クラウドファンディング協会及び不動産特定共同事業者協議会へのヒアリングも実施。冒頭であいさつに立った同省不動産・建設経済局の平田研局長は、有識者による議論への要望と併せて、「制度的な充実を図る上では、市場のプレーヤーである事業者側の実態や意見を聞き、実効性を高めていくことが重要。併せて、国交省としても、不特事業の健全な発展には業界の精力的な取り組みが不可欠と考えている」と述べ、業界への期待感を示した。

NEWS 2

法改正受けバリアフリー の建築設計標準改正、 新指針も 国交省

国土交通省は、24年6月の政令改正による建築物バリアフリー基準改正(25年6月施行)を受け、バリアフリー設計の指針である「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」を改正し、このほど公表した。

同「建築設計標準」の主な改正内容は、同基準の対象となる建築物において、「トイレ」「劇場等の客席」「駐車場」について、車いす使用者用設備の設置数基準等を変更。内容や構成の見直しも行い、記述の充実化や表現強化、視覚的な閲覧性の向上等を図っている。

加えて、新たに「建築プロジェクトの当事者参画ガイドライン」も策定。同「建築設計標準」の別冊版と位置付け、併せて公開した。

建築物バリアフリー基準は、バリアフリー法(今週のことば)に基づき、所定の用途の建築物に対して適合が求められている基準で、同法施行令により詳細が規定されている。具体的な用途は、不特定多数の人が利用する公共施設や病院、事務所、共同住宅、宿泊施設、劇場、百貨店などで、規模により適合義務の程度が異なる。

(住宅新報 WEB より抜粋)



全議案が原案どおり承認可決

公益社団法人北海道宅地建物取引業協会の第14回定時総会と公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会の令和7年度定時総会を5月29日(木)にグランドメルキュール札幌大通公園において開催しました。

定時総会の冒頭、森尾薫会長より挨拶があり、昨今の物価上昇の影響により、協会運営に係るコストが年々増加している現状に触れ、昨年の総会において承認可決された令和7年度からの会費増額について、改めて理解と協力を求める旨が述べられました。

また、北海道不動産会館の現地建替え計画につきましては、今年度中に建設工事に着手し、円滑かつ確実な事業推進に向け、万全の体制で取り組む旨の方針が示されました。

続いて、長年にわたり宅地建物取引業に精励された会員への永年表彰が執り行われました。50年表彰者14名を代表して伊藤勉氏(ハウジングいとう(株)・札幌東支部)、

40年表彰者20名を代表して北澤基弘氏(株)北治興商・札幌南支部)、30年表彰者38名を代表して荘司泰元氏(日本サーブ(株)・札幌中央支部)、20年表彰者56名を代表して山内雄司氏(有)ブロードビュー・函館支部)に表彰状が授与されました(表彰者名簿は、8から9ページに掲載しております)。

審議に先立ち、議長の選出が行われ、山田恒宏氏(有)山田不動産事務所・札幌北支部)、大谷賀津雄氏(有)富建不動産・函館支部)、角田進氏(株)コーナード・旭川支部)が選任されました。

その後、真野恵司資格審査委員長より、代議員の過半数の出席による総会成立が報告され、議事に入りました。

報告事項として「令和6年度事業計画」「令和7年度事業計画」「令和7年度収支予算」について説明があり、決議事項では「令和6年度収支決算」および「公益認定法の改正等に伴う定款の一部改正」について審議され、いずれも原案どおり承認可決されました。

引き続き、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会令和7年度定時総会が開催され、全ての議案が原案どおり承認可決され、閉会となりました。

協会の展望を語る森尾会長



会員表彰式



公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

第14回定時総会 議事**【報告事項】**

報告事項 1 令和6年度事業報告について

【決議事項】第1号議案 令和6年度収支決算について
決算報告
監査報告**【報告事項】**

報告事項 2 令和7年度事業計画について

報告事項 3 令和7年度収支予算について

【決議事項】

第2号議案 定款の一部改正について

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

令和7年度定時総会 議事**【報告事項】**

報告事項 1 令和6年度事業報告について

報告事項 2 令和6年度収支決算について
決算報告
監査報告

報告事項 3 令和7年度事業報告について

報告事項 4 令和7年度収支予算について

※決議事項は、原案どおり承認可決されました。なお、(公社)北海道宅地建物取引業協会のホームページ「情報公開」に令和6年度事業報告・収支決算、令和7年度事業計画・収支予算を掲載しております。

<https://www.takken.ne.jp/other/release.html>

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



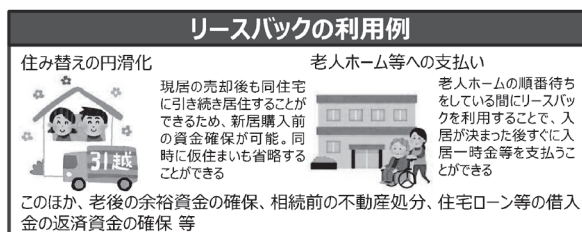
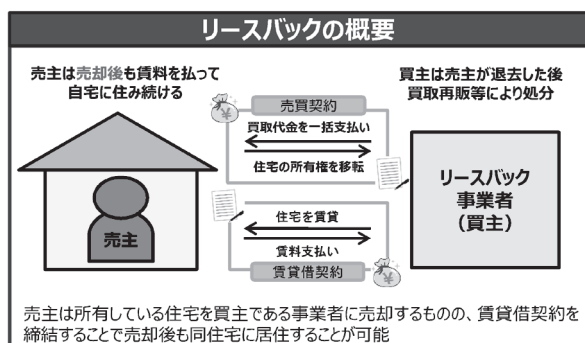
弁護士による無料法律相談

北海道宅建協会から

住宅のリースバック契約のトラブルについて

リースバックの利用増加に伴いトラブルも増えている

近年、住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで住んでいた住宅に引き続き住むサービスである「リースバック」を活用した不動産取引が増えておりますがリースバックの利用増加に伴い、住宅リースバック契約に関するトラブルの増加が問題となっています。



トラブルについて注意喚起の周知依頼がある

そのような状況を背景として、先頃、独立行政法人国民生活センターから全宅連に対し、住宅のリースバック契約のトラブルに関する注意喚起について周知の要望がありました。

7 独国生相第 26 号
令和 7 年 5 月 16 日

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
会長 殿

独立行政法人国民生活センター
相談情報部長
(公印省略)

住宅のリースバック契約のトラブルについて (要望)

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。日頃より、当センターの業務につきまして、ご理解・ご協力を賜りありがとうございます。

当センターでは、住宅のリースバック契約のトラブルについて、相談事例をもとに問題点等を整理し、消費者トラブル防止のため、消費者に対して別紙資料により 5 月 21 日 (水) に公表いたします。

本トラブルの防止のため、貴協会に下記について会員事業者へのより一層の周知を要望いたしますので、よろしくお取り計らいのほどお願い申し上げます。

敬具

記

要望事項

(1) 法令の遵守

不動産業者が消費者にリースバック契約について勧誘する際に、長時間にわたる勧誘や、強引な勧誘、取引の相手方等が契約を締結しない旨の意思(勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む)を表示したにもかかわらず、勧誘を継続していることに対して苦情が寄せられています。より一層の法令遵守に努め、従業員等の指導、教育を徹底することを要望します。

(2) 高齢者に対する配慮

契約内容、特に違約金に関する事項や家賃に関する事項について高齢者が十分に理解できていないことが原因と思われる苦情が寄せられています。また、契約後に家賃が支払えず退去を求められるリスクについて適切に認識できていないケースがみられます。

高齢者との契約にあたっては、単に書面を交付するにとどまらず、①勧誘時から契約の締結にいたるまで契約内容等について随時丁寧に説明を行うよう、②契約後に発生するリスクを踏まえた上での適切な意向確認が行われるよう、また、③高齢者ご本人のみならず、家族等の関係者にも契約について確認の上、十分な理解と納得を得てから行われるよう不動産業者へ周知していただくことを要望します。

国民生活センターが公表している

リースバック契約に関する相談例



【事例 1】

長時間勧誘され自宅マンションのリースバック契約をしてしまったが解約したい

【事例 2】

自宅マンションを売るようしつこく言われ、怖くなって応じてしまった

【事例 3】

生活に困っていたのでリースバック契約をしたが家賃が値上げされ支払えなくなった

【事例 4】

認知症の父が相場より非常に安価な売却額でリースバック契約をしていた

相談者は高齢者が多い。高齢者に対する配慮が大切

国民生活センターの公表資料によれば、消費者相談窓口で受け付ける住宅のリースバック契約のトラブルでは、契約当事者の70%以上が70歳以上とされています。

高齢者との契約にあたっては、単に書面を交付するにとどまらず、①勧誘時から契約の締結にいたるまで契約内容等について随時丁寧に説明を行うこと、②契約後に発生するリスクを踏まえた上での適切な意向確認を行うこと、③本人のみならず、家族等の関係者にも契約について確認の上、十分な理解と納得を得てから行うこと、が大切です。



【国民生活センター】住宅のリースバック契約のトラブルについて | お知らせ | 全宅連

住生活リテラシー・プラットフォームホームページの開設について

国土交通省が住生活情報を集約したホームページを開設

国土交通省では、人々がより良い住まい方を選択・判断する能力「住まいのリテラシー（住まりテ）」の向上を目的として、住まいに関する基本的な考え方や情報を一元的に集約した、官民連携プラットフォームとするホームページ（住まりテ）を開設しました。

このホームページでは、だれでも気軽に住まいや住まい方について理解を深められるよう文章だけではなく漫画や動画を交えて分かりやすく解説しています。

住まりテ | 住まいのリテラシー向上に役立つ官民連携プラットフォーム

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会 第14回定時総会

会員表彰 受賞者

50年表彰 (会員歴50年 14名 敬称略)

札幌東

(株)ハウジングいとう

伊藤 勉

札幌西

大黒総業(株)

多田 清子

杉本産業(株)

杉本 裕美子

(株)管財不動産

山本 佳成

三王建設興産(株)

安田 敦司

札幌南

(株)しあわせ企画

廣田 美緒

札幌北

(株)山二

山田 稔

函館

(有)大住工業

井川 昌子

(株)渡島不動産総合センター

遠藤 充

(株)山丁林業

澤村 敏雄

室蘭

日本企業観光(株)

山下 正純

(株)イースト住宅情報

藤井 聡之

帯広

(株)総合設計

安達 昌幸

釧路

睦不動産管理(株)

石田 博司

40年表彰 (会員歴40年 22名 敬称略)

札幌中央

(株)ハウザー

山崎 卓也

札幌東

森商工(株)

森 弘樹

ムトウ建設工業(株)

武藤 征一

リアングロワール住宅(株)

工藤 茂喜

(株)開発

開発 正志

札幌南

(株)北治興商

北澤 基弘

ジン不動産販売(株)

神 浩介

信託ホーム(株)

武田 昭子

札幌北

(株)ロイド・エステート

米倉 誠

(株)オクトーバー

藤川 純一

(株)丸菱ホーム

坪井 透

(有)信宅

木村 美環

(有)東洋不動産

近藤 雅俊

函館

(株)船尾宅建

船尾 元樹

苫小牧

(株)TOUMEI

森 智章

旭川

(株)アラタ工業

荒田 陽史

(有)大西商事

大西 孝幸

(株)ハスコム

山下 秀哉

(有)明照不動産

小松 稔

(株)盛永組

盛永 喜之

帯広

(有)北海道地所

吉井 宏保

萩原建設工業(株)

萩原 一利

30年表彰 (会員歴30年 38名 敬称略)

札幌中央

板谷土建(株)

敦賀 時代

(株)北海道マンションセンター

鈴木 浩之

(株)札幌ヴェルディ

中村 恭章

日本サーブ(株)

荘司 泰元

札幌東

(有)アペイル

高木 由紀子

北海道東急ビルマネジメント(株)

青田 浩嗣

(株)日建企画

伊藤 博

札幌西

(株)ハウステック

長尾 奈緒

MRT(株)

若林 正弘

札幌北

(有)恒明建設

武田 恒男

(有)福土建設

福土 豊

函館

(有)吉野建設

吉野 敏夫

室蘭

住研ホーム(株)

古本 明

苫小牧

(株)マルセイテクノ住建

宮本 千載

エスケー産業(株)

瀬尾 清

ハスカップ不動産(株)

保科 裕之

空知

(株)マイハウス

佐野 智之

旭川

(株)永興建設

三嶋 靖明

(株)倉澤組

倉澤 正則

新弘拓建(有)

柳原 真

(株)ダイメックスパートナーズ

河端 英史

(有)ノース・ビーハウス

守田 和憲

(株)ビジョン・プランニング

南澤 輝佳

帯広

(株)勝田工務店

勝田 正吾

TRAD(株)

金澤 宗一郎

(株)寿土地建物

小林 俊昭

かなやま宅建事務所

金山 正昭

(株)下浦ハウス

下浦 義房

白石建設(株)

白石 翔也

(有)佐藤宅建

佐藤 友律

(株)マツ建設工業

松浦 秀夫

札幌農業協同組合

中村 政昭

ゆうあい宅建

狩野 忠勝

(有)イリス企画

赤石 恵美子

みやび宅建事務所

望月 雅弘

(有)ハートフルホーム

高階 宣

北見

(株)宅地開発

梅本 松子

釧路

(株)近藤企画

近藤 博幸

20年表彰 (会員歴20年 56名 敬称略)

札幌中央

(株)アセットプランニング	及川 学
アルファコート(株)	川村 裕二
(株)エッセ	米田 幹寛
(株)ビジョンプラン	立野 利和
(有)楠木	小山 博美
(有)ココウエスト	大西 仁詩
(株)アスタ	赤平 貢

札幌東

(株)玉川商事	玉川 裕一
(株)FPトラストワン	川合 雅之
(株)丹波組	丹波 正宏

札幌西

(有)福住	高橋 信道
久末弘信建設(株)	藤井 将博
(有)クロバコンチネンタル	井沼 義勝
(有)日本マスターリンク社	田上 真理
(株)ホームズ	細川 英毅

札幌南

(株)芸術の森シルトピア	大沼 博
(株)バーム・プランニング	藤岡 忠男
(株)ノースヒート	夏井坂 信幸
(株)不動インダストリー	石井 裕人
アーバンネット(株)	大野 公久

(有)北海美研

札幌北

(有)T'sフロンティア	尾ヶ瀬 隆尚
専門職組合(株)	滝下 貢
(株)ライブドア	仁木 仁志
(有)北央グラン	前田 裕行
(有)ビップル	木村 孝二
(有)クリアホーム	伊藤 るり子

小樽

(有)NISEKO REALTY	カーティ・ロス・ウィリアム
SALES	・ルーカス

函館

(有)トラスト不動産	田畑 裕士
(有)秋田工務店	秋田 孝
(有)ブロードビュー	山内 雄司
北海建業(株)	木村 康伸
(株)ホームクリエイト	石田 剛

室蘭

(株)リフィット	佐久間 清司
津田建設(株)	津田 典彦

苫小牧

(有)建匠	玉田 貢
-------	------

空知

(株)林工務店	田中 敏文
---------	-------

サカイ不動産企画

旭川

(株)旭川総合宅建	小林 一徳
(株)アートマン住宅センター	岸梅 孝典
(株)家計画	長尾 卓宜
(株)おおみ不動産	中島 宏治
(株)TAKAO	高尾 勉
(株)テクノ地所	富居 亮
(有)ランドマーク	石上 修
(株)REPLAN	大野 茂実

帯広

鍵谷建設(株)	鍵谷 興作
(有)エース不動産	市川 幹雄
(有)ワッフルリンク	鳥越 範彦

北見

(株)河西組	河西 悟
オホーツク不動産協同組合	岩崎 雅人
(株)そうけん	中村 圭
(有)ビルド・プランナー	安藤 隆史
(株)たいせつ	中山 登

釧路

(有)つくしグッド住まいる	工藤 利昌
アイ・コーポレーション(有)	大久保 相子

「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。



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』2025. 冬 No. 136号より

—差押えと相殺の優劣—

賃借人は抵当権設定登記後に取得した賃貸人に対する債権との
相殺合意を抵当権者に対抗できないとされた事例

(最二判 令5・11・27 裁判所ウェブサイト)

抵当不動産の賃借人は、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権を差し押さえる前に、賃貸人との間で、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権と上記の差押えがされた後の期間に対応する賃料債権とを直ちに対当額で相殺する旨の合意をしたとしても、当該合意の効力を抵当権者に対抗することはできないとされた事例

1 事案の概要

平成29年1月、本件建物について、賃借人Y(被告)と賃貸人A(訴外)は、平成29年10月より期間10年、月額賃料198万円とする本件賃貸借契約を締結した。

平成29年9月、YはAに対し、弁済期を平成30年4月30日として990万円(Y債権1)を貸し付けた

平成29年10月、AはX(原告・金融機関)のために、本件建物に極度額を4億7400万円とする本件根抵当権を設定し登記をした。

平成29年11月、Aは、B(訴外)のYに対する債務4000万円について連帯保証(Y債権2)をした。

平成30年4月、YはAから10万円の返済を受け、Aとの間で残債権合計4980万円の弁済期を平成31年1月15日に変更する合意をした。

平成31年1月15日、YはAとの間で、本件賃貸借契約における同年4月分から令和2年1月分までの全額1980万円及び同年2月分から令和4年2月分までの賃料のうち3000万円(各月120万円)の合計4980万円の債務について、期限の利益を放棄した上で、この債務に係る債権(本件賃料債権)をYの各債権と対等額で相殺する本件相殺合意をした。

令和元年8月7日、Xは本件根抵当権に基づく物上代位権の行使として、本件建物の賃料債権のうち、差押命令の送達時に支払期にある分以降4000万円に満つるまでの本件差押債権について差押命令の申立てを行い、同月14日に本件差押命令がYに送達された。

Yは、本件相殺合意の効力をXに対抗できるとして、本件被差押債権の弁済として、令和2年2月分から令和3年4月分まで各月78万円(月額賃料198万円から本件相殺合意による120万円を控除)及び同年5月分につき40万円の合計1210万円をXに支払った。

Xは、本件賃料債権のうち、本件差押命令のY送達後の期間に対応する令和元年9月分から令和3年4月分までの3960万円及び同年5月分のうち40万円の合計4000万円を差し押さえたとして、Yが相殺により控除した2790万円(以下本件将来賃料債権)について支払を求める訴訟を提起した。

原審は、YはXに本件相殺合意の効力を対抗できるとして、Xの請求を棄却。Xが上告した。

2 判決の要旨

裁判所は、下記の通り判示して、原審判決を破棄し、本件将来賃料債権(2790万円)の支払を

求めるXの請求を認容した。

(1) 抵当不動産の賃借人は、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権の差押えをする前においては、原則として、賃貸人に対する債権を自働債権とし、賃料債権を受働債権とする相殺をもって抵当権者に対抗することができる。もっとも、物上代位により抵当権の効力が賃料債権に及ぶことは抵当権設定登記によって公示されているとみることができることからすれば、物上代位権の行使として賃料債権の差押えがされた後においては、抵当権設定登記の後に取得した賃貸人に対する債権(登記後取得債権)を上記差押えがされた後の期間に対応する賃料債権(将来賃料債権)と相殺することに対する賃借人の期待が抵当権の効力に優先して保護されるべきであるということとはできず、賃借人は、登記後取得債権を自働債権とし、将来賃料債権を受働債権とする相殺をもって、抵当権者に対抗することはできないというべきである。このことは、賃借人が、賃貸人との間で、賃借人が登記後取得債権と将来賃料債権とを相殺適状になる都度対当額で相殺する旨をあらかじめ合意していた場合についても、同様である(最三判平13・3・13民集55-2-363参照)。

そして、賃借人が、上記差押えがされる前に、賃貸人との間で、登記後取得債権と将来賃料債権とを直ちに対当額で相殺する旨の合意をした場合であっても、物上代位により抵当権の効力が将来賃料債権に及ぶことが抵当権設定登記によって公示されており、これを登記後取得債権と相殺することに対する賃借人の期待を抵当権の効力に優先させて保護すべきといえないことは、上記にみたところと異なるものではない。そうすると、上記合意は、将来賃料債権について対象債権として相殺することができる状態を作出した上でこれを上記差押え前に相殺することとしたものにすぎないというべきであって、その効力を抵当権の効力に優先させることは、抵当権者の利益を不当に害するものであり、相当でないというべきである。

したがって、抵当不動産の賃借人は、抵当権者が物上代位権を行使して賃料債権を差し押さえる前に、賃貸人との間で、登記後取得債権と将来賃料債権とを直ちに対当額で相殺する旨の合意をしたとしても、当該合意の効力を抵当権者に対抗することはできないと解するのが相当である。

(2) 以上を踏まえて本件につき検討すると、本件相殺合意の効力がYに対する本件差押命令の送達前に生じたか否かにかかわらず、本件相殺合意により本件将来賃料債権と対当額で消滅することとなる対象債権が本件根抵当権の設定登記の後に取得されたY債権2であるときは、Yは、本件相殺合意の効力をXに対抗することはできないこととなる。

そして、平成30年4月に弁済された10万円及び本件賃料債権のうち本件差押命令の送達前の期間に対応する賃料債権990万円(平成31年4月分から令和元年8月分までの賃料債権)は、まずY債権1に充当され、Y債権1(990万円)はその全部が消滅しているから、本件相殺合意の効力により本件将来賃料債権と対当額で消滅することとなる対象債権はY債権2のみである。そうすると、Yは、物上代位権を行使して本件将来賃料債権を差し押えた根抵当権者であるXに対し、本件相殺合意の効力を対抗することはできない。

3 まとめ

本件は、賃料債権の物上代位による差押えと、賃借人の賃貸人に対する債権と賃料債務との相殺の優劣に関して、最高裁の判断を示したものであり、実務の参考になると思われる。

(調査研究部上席研究員)



01

札幌東

令和7年度春季白石こころど環境美化活動

札幌東支部（高橋雅彦支部長）では、令和7年5月22日（木）に令和7年度春季白石こころど環境美化活動に参加いたしました。

「白石こころど環境美化活動」とは、白石区の事業である「白石区まち美化プログラム」の1つであり、毎年春季と秋季に行われている清掃活動です。

場所は、旧国鉄千歳線跡地であり、サイクリングやジョギング、犬の散歩などで区民に親しまれている「白石こころど」という自転車・歩行者専用道路です。

当日は晴天に恵まれ、札幌東支部会員14名が参加し、ゴミや花卉、落葉を集めました。地域貢献活動としての面だけで



なく、会員間の交流としての面でも大変有意義な活動となりました。

02

室蘭

「伊達市不動産相談会」へ参加

室蘭支部（山下正純支部長）では、5月10日（土）で歴史の杜カルチャーセンターにて開催された伊達市主催の「不動産相談会」において、3名の相談員が札幌司法書士会室蘭支部・北海道税理士会室蘭支部と共に参加いたしました。

道内外から17組の相談者が来場され、持ち家の売却価格や空き家の処分・空き地の活用など多岐にわたる相談に各専門家と連携し、ワンストップで対応いたしました。

今後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



図り地域社会に貢献できるよう努めて参ります。

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、売買または賃貸借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へ直接連絡します。

(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借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）
- ・売買及び賃貸借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/>

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/>

令和7年度 不動産コンサルティング技能試験のご案内

●申込受付期間 令和7年7月16日(水)10:00～9月17日(水)23:59

●申込方法 (公財)不動産流通推進センターのホームページより申込ができます。
(郵送での申込受付は実施しません。)

●受験料 31,500円(消費税含む)

●試験実施日 令和7年11月9日(日)

択一式試験(午前)および記述式試験(午後)

●試験地 札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄

●受験資格 次の①～③のいずれかに該当する方

①宅地建物取引士資格登録者で現に宅建業に従事している方、
または今後従事しようとする方

②不動産鑑定士で現に不動産鑑定業に従事している方、
または今後従事しようとする方

③一級建築士で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、
または今後従事しようとする方

*なお、試験合格後の技能登録のためには、受験資格①～③についての資格登録後、その業務に関する5年以上の実務経験を有すること等の要件が必要です。

●合格発表 令和8年1月9日(金)

●問い合わせ先 (公財)不動産流通推進センター

電話 03-5843-2079 <https://www.retpc.jp/>



今年度の宅地建物取引士講習のお知らせ

令和7年8月から令和8年1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7年 8月26日(火)	北海道自治労会館 3F会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	36名	令和7年 8月 4～ 8日
9月30日(火)	北海道自治労会館 3F会議室 札幌市北区北6条西7丁目5-3	36名	令和7年 9月 8～12日
11月18日(火)	北海道宅建協会 旭川支部 旭川市7条通20丁目97-1	20名	令和7年10月27～31日
12月 2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	令和7年11月10～14日
令和8年 1月20日(火)	北海道宅建協会 帯広支部 帯広市西12条南17丁目4-1	20名	令和7年12月22～26日

※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7年5月～6月)

5月 7日	第2回理事会	5月29日	第3回理事会
19日	たっけんライブラリー(札幌 21日まで)		第14回定時総会・令和7年度定時総会
20日	宅地建物取引士法定講習(札幌)	6月 3日	宅地建物取引士法定講習(旭川)
26日	定時総会運営会議	17日	宅地建物取引士法定講習(函館)
		24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: **468** 合計会員数: **3,268** (5月末現在)

入会会員

(R7. 4/1~R7. 5/31)

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)9573	(株)Dネクスト	札幌北	石狩(1)9616	(株)SAPORO EAST CONSULTING
札幌中央	石狩(1)9587	禅リアルエステート(同)	小樽	後志(1)473	(株)Yoichi Resort
札幌中央	石狩(1)9594	(株)トライホーム	函館	桧山(1)23	(有)増川建設
札幌中央	石狩(1)9609	レイズレート(株)	函館	渡島(1)1288	(一社)北斗追分土地開発
札幌中央	石狩(1)9611	サニーホームクリエイト(株)	苫小牧	胆振(1)1079	(株)RELIHO不動産
札幌中央	石狩(1)9612	(株)アリガプランニング	旭川	上川(1)1310	アットホームワン
札幌東	石狩(1)9548	(株)イエストホーム	旭川	上川(1)1311	(株)ヴェルヒュッテ
札幌東	石狩(1)9580	(株)常口ミッドプロパティ	旭川	上川(1)1312	(有)インテリアはしもと
札幌東	石狩(1)9599	(有)ALC興産	旭川	上川(1)1314	トレーディングトラスト(株)
札幌東	石狩(1)9603	(株)スタッフ・ワン	帯広	十勝(1)810	(有)神部組
札幌東	石狩(1)9605	(株)UNiZE	北見	オホ(1)452	(株)アーバンハウス
札幌西	石狩(1)9596	(株)ASTRAL&Y	札幌中央	大臣(1)9910	(準)(株)ベルテックス 北海道支店
札幌南	石狩(1)9582	r k m a c(株)	札幌中央	大臣(1)10129	(準)マークスライフ(株) 札幌支店
札幌南	石狩(1)9614	TRUST FAMILIAR(株)	札幌中央	大臣(1)10877	(準)関中物流(株) 札幌支店
札幌北	石狩(1)9583	(株)アド・ビューロー岩泉	札幌西	空知(4)482	(準)(株)木の城たいせつ 円山公園駅前店
札幌北	石狩(1)9584	(株)ネクサス	札幌西	石狩(2)8786	(準)(株)アンドセレクト 発寒南支店
札幌北	石狩(1)9591	(株)K's H	小樽	後志(3)379	(準)(有)ライフ・マート ビタットハウス余市店
札幌北	石狩(1)9595	フルステート(株)	旭川	上川(2)1237	(準)大野土建(株) TOMONIS

退会会員

(R7. 4/1~R7. 5/31)

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(6)6314	(株)リージェント	室蘭	石狩(14)1481	(準)ミサワホーム北海道(株) 室蘭営業オフィス
札幌東	石狩(3)7788	北海道いすゞ自動車(株)	旭川	上川(3)1132	(準)(株)ウィッシュ 売買センター旭川店
札幌東	石狩(2)8641	(株)ファンエステート	旭川	上川(1)1277	(準)(株)清水組 丸山通店
旭川	上川(4)1065	(有)エスアイ	釧路	石狩(7)5907	(準)(株)学生コープ総合サービス 教育大学釧路店
函館	渡島(2)1190	(準)佐藤木材工業(株) 北斗市本社			

令和7年度会費の納付はお済みですか？

令和7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7年度会費		(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 令和7年度会費	
正会員:58,000円	準会員:42,000円	正会員:6,000円	準会員:6,000円

賃貸物件の火災保険のことなら

宅建ファミリー共済におまかせください!!

宅建ファミリー共済では賃貸住宅入居者向け家財保険の
代理店を募集しています!

事業用(事務所・店舗・
飲食店)もあります!

会員さまがご納得いただける『信頼・安心・便利・簡単』をご提供します!

信頼

全国の宅建協会会員さまの
保険業務を支援しています

- 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

安心

お問い合わせは、
土日祝もオペレーターが対応

- 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。※年末年始等、一部例外あり
- 販売にあたってノルマはありません。

便利

簡便な保険料精算方式

保険料の精算は簡単、便利な口座振替方式。
現在お使いの口座が利用でき、振替手数料も不要。
全国のほとんどの都銀、地銀、信金、信組や、
ゆうちょ銀行で対応可能です。

多彩な契約方式で
事務負担を軽減! ※

FAX計上システム

手書き申込書を貴社のFAXで計上

Web計上システム

店頭で保険料を領収、その場で
発券できます

さらに Web計上システムなら

保険申込書の取付不要な

「らくらくペーパーレスプラス」

現金の取扱いも不要な

「らくらくキャッシュレス」

でのお手続きもご利用いただけます。

※取扱いには各種条件があります。

詳しい資料のご請求は Web・FAXまたはお電話で!		ホームページ	https://www.takken-fk.co.jp		宅建ファミリー共済	検索
		FAX	03 (3262) 8600		TEL	03 (3234) 1151 (平日9時～17時受付)
FAX 用 記 入 欄	貴社名	フリガナ				
	ご担当者名	フリガナ				
	電話	メールアドレス				
	送付先住所					
		損保代理店をしている		はい		
		少額短期代理店をしている		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、個人情報保護法及び関連するその他法令・規範を遵守し、資料請求に対する回答、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 住友不動産九段ビル7F
24043営(決)24-015号2407-AD 企認-23-0003