



All Japan Real Estate Association

社団法人全日本不動産協会北海道本部
社団法人不動産保証協会北海道本部

全日ほっかいどう

2011.10
Vol.146



【題字：本部長細井正喜】

試される大地 **北海道**

【写真：立待岬（たちまちみさき）/函館市住吉町】函館山の南東に位置し、津軽海峡につきでた断崖上にあるため、ダイナミックな展望が広がる。天気の良い日は下北半島を望むことができ、夜は沖合にイカ釣り漁船の漁火が揺らめく。周辺には石川啄木一族の墓や与謝野鉄幹・晶子の歌碑、外人墓地などがあり、観光名所として知られている。写真は岬の北側の先端部分で荒々しい崖となっている。中央奥に見えるのは松前半島。

役員委員 合同研修会

平成23年8月29日(月) 札幌東急イン 2F「チェルシー」



■ 本部組織委員会が北海道本部役員・委員との意見交換会を主催

平成23年8月29日に、社団法人全日本不動産協会北海道本部並びに社団法人不動産保証協会北海道本部における平成23年度・24年度の役員と委員による『役員委員合同研修会』が、札幌東急イン チェルシーにて開催されました。全日の組織と委員会の役割・公益法人制度改革についての研修後、各委員会及び委員自己PRが行われました。

研修会は池谷剛総務委員長の司会で進められ、冒頭、当研修会に総本部よりオブザーバーとして、山口敬一全日組織委員長(愛知県本部長)と林直清保証組織委員長(東京都本部長)、田屋慶一組織委員(岩手県本部長)、森幸一組織委員(千葉県本部長)の方々の参加が報告され、司会者より開会宣言が行われました。

先般お亡くなりになった物故会員の方に全員で黙とうを



細井正喜北海道本部長

捧げたのち、細井正喜本部長が挨拶に立ち、「この先2年間、皆様にご協力いただき、皆様とともに協会の運営に努め、ともに業界の発展に努力してまいりたいと思います。ご存知のように私も今年度から本部長を務めさせていただくことになり、理事としても10年近い空白期間がありますので、業界の内容について今、一生懸命勉強しております。委員会についても運営、執行の仕方でも協会の運営に大きく影響を及ぼすと思います。色々な事を議論しながら、より活発に協会運営を行わなければなりません。本日は総本部の全日組織委員長、保証組織委員長にお越しいただきましたので、役員、委員の方々には組織の在り方について次に予定さ

れている意見交換会の場なども利用して認識を深めていただきたく存じます。既に皆様には委嘱状が届いていると思いますが、皆様には是非それぞれに新しい目線で協会運営に参加していただきたく、切にお願い致します」と抱負と期待を述べました。

次に仲山幸暉副本部長より『全日の組織と委員会の役割について』、当協会の歴史の概略や運営状況を含めた説明があり、「今後道本部としては比較的会員の少ない、釧路・旭川・北見地区に力を入れて参りたい」と方針を述べました。



仲山幸暉北海道副本部長



大場勝己北海道副本部長

PRに会場が和みました。

また、大場勝己副本部長より『公益法人制度改革について』説明があり、3月に(社)不動産保証協会が申請を終えたこと、(社)全日本不動産協会も年内の申請を予定しているとの報告がありました。

その後参加者全員による、各自持ち時間がきめられた自己紹介が行われ、時折ユーモラスな

※ 今期の役員・委員名簿はホームページをご覧ください。

瀬尾索夫前本部長が 北海道本部相談役に就任、表彰状授与

瀬尾索夫前本部長は第9回合同理事会において、北海道本部相談役に就任され、役員委員合同研修会において細井本部長より、永年の功績をたたえ、表彰状が授与されました。



北海道本部役員・委員との意見交換会



本部組織委員 田屋慶一氏



本部組織委員長(全日) 山口敬一氏



本部組織委員長(保証) 林直清氏



本部組織委員 森幸一氏

■ 本部組織委員会が北海道本部役員・委員との意見交換会を主催

平成23年8月29日に、社団法人全日本不動産協会並びに社団法人不動産保証協会の組織委員会が北海道本部役員・委員との意見交換会を札幌東急イン2F「チェルシー」にて開催。4名の組織委員が札幌を訪れ、本部組織委員会の活動状況を詳しく説明した後、北海道本部の役員・委員との意見交換を行いました。

北海道本部役員委員合同研修会終了後、引き続き本部組織委員会主催の意見交換会が、田屋慶一組織委員の司会で行われました。

山口敬一組織委員長(愛知県本部長)、細井本部長にご挨拶をいただき、続いて、出席者の紹介が行われ、意見交換会がスタートしました。

本部組織委員会の詳しい活動状況や全日組織の現状、北海道本部の現状、会員増強のポイントなどについて、資料や、スクリーンの映像を見ながら、説明を受けました。

後半の質疑応答では北海道の役員・委員から寄せられた多数の質問に時間をオーバーしながらも丁寧に回答頂きました。

合同懇親会

平成23年8月29日(月)
札幌東急イン

■ 本部組織委員の方々と和やかに親睦と交流をはかる

北海道本部との意見交換会終了後、ホテル内の会場で本部主催の懇親会が開催されました。

懇親会は山口組織委員長、細井本部長の挨拶につづ

いて、瀬尾相談役の乾杯のご発声で宴が始まり、親睦と交流を深めました。惜しまれる中、林組織委員長の中締めで散会となりました。



平成23年7月29日(金)、第1回法定義務研修会が札幌コンベンションセンター(札幌市白石区)で開催されました。

冒頭、細井北海道本部長(写真右)が挨拶に立ち、「(社)全日本不動産協会は今年度中に申請を行う予定です。昨今、消費者保護法やコンプライアンスなど取引の正常化や業界の健全化が進められていますが、不動産という高額な商品を取扱う立場として、社会的信用を高め消費者の信頼を得るためにも公益社団法人化は重要です。皆様のご協力をお願いします」と会員へ協力を要請しました。

研修は下記の2講を会員230名が聴講しました。



(第1講)

「賃貸住宅管理業者登録制度の概要について」



国土交通省 土地・建設産業局 不動産課
不動産政策調査官 三浦 逸広 氏

賃貸住宅管理業者登録制度(国土交通省告示)の概要

1.登録規程

2条 賃貸住宅管理業とは、管理事務を業として行うものを行い、管理事務とは以下の基幹事務を含むもの。

A 受託管理型 (貸主の委託を受けて管理)

B サブリース型 (転貸して貸主として管理)

基幹事務とは以下のいずれかの事務をいう。

- ①家賃、敷金等の受領事務
- ②契約更新事務 ③契約終了事務

3-5条 登録申請の手続き(有効期間5年)

6条 登録を拒否する場合(過去に抹消暦有等)

7条 標識の掲示

8条 毎年度の業務状況・財産分別管理状況の報告

9-10条 変更届、廃業届の手続き

11条 業務改善の指導、助言、勧告

12-14条 登録の抹消手続き、公告

15条 登録簿の閲覧

16条 業務処理準則の遵守

17条 権限委任(登録事務は地方整備局等で実施)

2.業務処理準則

2条 従業者証明書の携帯

3条 断定的判断、重要事項不告知、不正行為の禁止

4条 誇大広告の禁止

5-6条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

7条 借主に対する書面交付

8-9条 貸主に対する重要事項説明、書面交付

10-11条 借主に対する重要事項説明、書面交付

※詳しくは国交省のホームページでご確認ください。

(第2講)

「平成23年度税制改正について」



税理士
村西 逸郎 氏

平成23年度税制改正は6月22日参院本会議で可決。平成23年度税制改正大綱について改正が実施される項目と、先送りされる項目とに二分された。公布日は6月30日。

●以下は配布資料より重点説明項目を抜粋

1.所得税法の改正(一部)

2.法人税法の改正(一部)

3.消費税法の改正(一部)

・事業者免税点制度における免税事業者の要件について、見直しを行うこととする。

4.租税特別措置法の改正(個人所得課税)

・既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除について、適用対象となる地域の要件を廃止するとともに、住宅耐震改修の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、税額控除額の計算上、当該住宅耐震改修に要した費用の額から当該補助金等の額を控除することとする。(公布日以後)

5.租税特別措置法の改正(法人課税)

・特定の資産の買換えの場合等の課税の特例について、一定の見直しを行ったうえ、その適用期限を平成26年3月31日まで延長することとする。(買換え特例)

6.租税特別措置法の改正(資産課税)

・次の制度について、その適用対象となる住宅取得資金の範囲に、住宅の新築(住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する都市の翌年3月15日までに行為されるものに限る)に選考してその敷地の用に供される土地等を取得する場合における当該土地等の取得のための資金を追加することとする。(H23年以後の贈与)

・不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置の適用期限を平成25年3月31日まで延長する。

7.租税特別措置法の改正(その他)

※税制改正大綱は財務省のホームページでご確認ください。

平成23年10月4日(火)、第2回法定義務研修会が札幌コンベンションセンター(札幌市白石区)で開催されました。

研修に先立ち、大場副本部長(写真右)が挨拶に立ち、「北海道本部は5月に新しい理事会が誕生、7月に委員会が整い、8月には総本部の組織委員会とともに役員委員合同研修会を開催し、新たなスタートを切りました。新入会員については今年度の目標50社を掲げ、9月末現在で32社と順調に進んでいます。また函館支部会館は先月着工し、11月の竣工を目指して建築中です。支部会館の取得は全国的に



も例がなく、総本部からも今後の発展に期待が寄せられています」と近況を報告し、「これも会員の皆様のご協力のお陰です」と会員への謝意を述べました。研修は下記2講が行われ、会員246名が聴講しました。



(第1講)

「今、不動産の価値をどう見るべきか」



不動産鑑定士
奥村 篤 氏

下記項目に沿って、スクリーンを見ながら不動産鑑定士の私見を交えて説明を行ないました。

1.土地価格の動向…H23年北海道地価調査発表(旭川市で地価上昇地点出現)

- 9月20日発表(平成23年7月1日時点)
- 前年比+3%の基準値(旭川市神楽2条)
- 地価上昇の理由は? 氷点橋開通(平成23年4月)
- 道都～札幌の今後は? 札幌駅前前は地価上昇

2.土地価格の崩壊

- 土地に価値を見ない傾向 ■分譲地ゼロ円販売開始
- 上物(建物)がなければ、二束三文か?
- 地方都市中心部の崩壊 ■需要回復策は?
- 二極化現象が進行

3.建物の価値

- ビル・店舗・事務所 ■中古戸建て住宅・アパート
- 新築戸建て住宅 ■新築分譲マンション

4.土地建物の一体価値

- 収益価格のワナ ■ケーススタディー：アパート
- 粗利回り ■元本と果実の相関関係
- 還元利回り ■積算価格との乖離

5.金融の視点からの不動産価値

- 安全性・リスク回避からの視点
- 更地、中古戸建て住宅、アパート等と融資
- 財務内容チェック
- 物件自体のもつキャッシュフロー重視
- 担保価値とは…

6.不動産鑑定評価

- 収益物件の考え方 ■価値ある不動産とは
- 不動産評価鑑定書の見方と活用方法

(第2講)

「最近の法令動向について」
～賃貸住宅更新料に関する最高裁判決等～



弁護士
諏訪 裕滋 氏

●契約社会の欧米と消費者保護の日本

契約書重視の欧米型社会に対し、日本では消費者保護の立場から、契約書を覆す判例も見られてきました。

●平成23年7月15日最高裁の「更新料」判決

ー以下資料より抜粋ー

「平成23年7月15日に、更新料についての最高裁判決が出されました(平成22年(オ)第863号)。最高裁は、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条に反しないとして、1年ごとに賃料2か月分の更新料を請求する条項について、有効と判断しました。

消費者契約法10条は、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものは無効であるとしています。

更新料についてのこれまでの下級審の判断は分かれており、更新料特約は対価性が乏しい給付であるとして、消費者契約法10条に反し、無効とする判決と、更新料は賃料の補充ないし前払として有効であるとする判決がありました。しかし、本最高裁判決が出たことで、更新料は、原則として有効であるという事で決着しました。

北海道は、更新料の慣習が定着しておらず、更新料が問題となる事はほとんどありませんでした。

しかし、本最高裁判決は、これまで、更新料特約と同様に、消費者契約法10条の問題とされていた、他の特約の有効性についても影響を及ぼす可能性があります。」

●今後は契約社会へ移行

これからは、賃借人にも、契約の時点で賃貸借契約書の条項をしっかり読み、条項の削除や修正を求めるという能力が試される時代となります(日本の司法がグローバル化へ移行)。

●目安となる自殺物件の判例と賃貸住宅居住安定法が事実上の廃案となった経緯説明

『賃貸物件における自殺と損害賠償請求』

札幌総合法律事務所 弁護士 石川 和弘

賃貸物件において自殺が発生した場合の裁判例を紹介します。

1. 賃借人（保証人、相続人）の損害賠償義務

東京地裁平成22年9月2日判決は、賃借人が居室を無断で第三者に転貸ないし占有させたところ、この第三者が居室内で自殺した事案です。賃貸人が賃借人の保証人に対し、裁判を起こし、賃料減額分相当額等について債務不履行に基づく損害賠償を求めました。

判決は、賃借人等が自殺した場合、通常人であれば、その居室の利用につき心理的嫌悪感が生じ、そのために賃料収入の減少が生じることは経験則上明らかであるとし、賃借人には、少なくとも無断転貸の場合には、居住者が居室内で自殺をしないように配慮する義務（善管注意義務）があるとして、賃借人の債務不履行（善管注意義務違反）を認めました。そのうえで、自殺発生後1年間は賃貸が不可能であり、その後の2年間は当該物件の賃料の半額程度しか賃料収入が得られないとして損害を算定しました。この1年間と2年間という期間についての説明は、心理的嫌悪感は時間の経過とともに減少・消滅するものであるところ、本物件が単身者向けワンルームマンションであり、都心に近く交通の便もよい利便性の高い物件であるから、賃貸物件としての流動性が比較的高いため、心理的嫌悪感の減少が他の物件と比べて速く進行するというものでした。

類似事案の東京地裁平成13年11月29日判決は、社宅（賃借人は会社）の居室内で従業員が自殺したのですが、この判決も、心理的嫌悪感を根拠に、賃借人の善管注意義務違反を認め、この事案では、自殺事故発生の5か月後に、月額2万8000円で新たな賃貸借が成立したこともあって、賃料月額4万8000円のところ、2年間、1か月あたり2万円の損害を算定しました。

賃貸人の対応策として、賃借人や居住者が居室内で自殺した場合の損害賠償額の予定を契約書で定めておくことが考えられますが、賃借人が「消費者」の場合には、損害賠償額の予定の額は「平均的な損害の額」を超える部分は無効です（消費者契約法9条1号）。逆に、賃借人が消費者でない場合（社宅借上げなど）は、この消費者契約法の規制はありません。

2. 仲介業者の説明義務

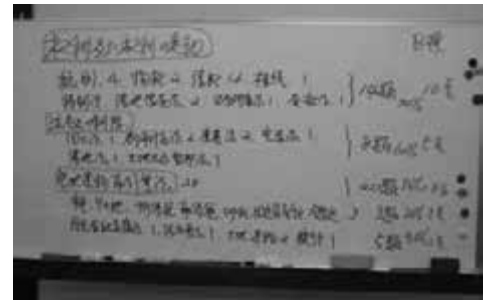
東京地裁平成19年8月10日判決は、都心所在の単身者向けワンルームマンションでの自殺の事案です。判決は、自殺事故の後に新たな賃借人が居住すれば、新たな居住者である当該賃借人が当該物件で一定期間生活することにより、その前の賃借人が自殺したという心理的な嫌悪感の影響もかなりの程度薄れることや、当該物件の近所付き合いの希薄さ、世間の耳目を集めるような自殺事故でなかったこと等をあげて、自殺事故の後の最初の賃借人には自殺事故の事実を告知すべき義務があるが、最初の賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情が無い限り、最初の賃借人が退去した後の、次の賃貸にあたって、賃借希望者に対して自殺事故の事実を告知すべき義務はないと判示しています。

■ 宅建試験直前模擬試験を実施

9月14日(水)および9月27日(火)、全日ビル3階会議室において、研修委員会主催による宅建試験直前模擬試験を実施致しました。



札幌法経セミナー講師の関川隆則氏による事前アドバイスでは、本試験では業法から着手すること



や時間配分についての実践的な説明があり、試験後の解説では独自のレジュメを配り、短期間での得点アップにつながるポイントについて説明しました。

9月14日は19名、27日は34名の参加があり、試験後の採点結果に参加者は一喜一憂していました。

■ 函館支部法定義務研修会

平成23年度第2回函館支部法定義務研修会は10月7日(金)サンリフレ函館に於いて開催され、支部会員46社47名が参加しました。



研修会に先立ち、亀谷副支部長の司会により、講師紹介並びに研修課題についての説明があり、続いて角田支部長が本研修会開催にあたって挨拶を行いました。

研修会は諏訪裕滋弁護士を講師に「最近の法令動向について～賃貸住宅更新料に関する最高裁判決～」と題して、直近の判決事例をもとに実務に即した講義が行われ、参加者は熱心に受講しておりました。



又、講義終盤には参加者から数多くの質問が行われ、諏訪弁護士が判例をあげながら回答し、大変充実した研修会となりました。

■ 道央支部法定義務研修会

平成23年7月27日(水)、ホテルサンルート室蘭において道央支部研修会が開催されました。

研修会は弁護士の中野正敬氏による「少額訴訟について」と、「賃料滞納の解決策」についてのビデオ研修の2部構成で行われ、いずれも業務に密接した内容となっており、参加者は熱心に耳を傾けていました。



■ 道東地区(釧路)情報交換会

平成23年8月2日(火)「第1回」と翌3日(水)「第2回」の二日間にわたり、道本部より細井本部長と大石組織委員長に参加いただき、全日道東地区(釧路)情報交換会を開催しました。

参加した会員より、道東地方における、不動産業の状況や全日会員の活動の実態、他団体の動向、支部・部会等活動費の使途、宣伝媒体などについて報告され、下記項目についての議論が行われました。

・会員増強に関してキャンペーン等の周知の徹底(各会員店舗へのパンフレット設置他)

- ・法定義務研修会は遠方であるため毎回の参加は難しいので、研修内容DVD録画やレジュメの送付を希望
- ・入会増強の手段として地元建設業580社への働きかけ
- ・道東会員合同によるチラシ配布などの検討
- ・社内研修用DVDの貸出制度の活用

議論の結果、会員の急増や道本部の支援により、地元の人材を核とした部会発展の可能性も高く、更には複数の体制作りができることで、早期の部会設立が可能との見解を得ました。

(亀井 記)

★理事会

※会場が全日ビル3F 会議室の場合は記載を省略

第9回全日、保証合同理事会

■日時 7月22日(金)15:00～16:30

■場所 ホテル函館ロイヤル
2F 「アカデミーホール」

■議題

【報告事項】

- 1.全日・保証合同常務理事会(東京7/11)について
- 2.第1回総務委員会(7/15)について
- 3.会費納入状況について
- 4.新規入会申込者等の審査について
- 5.第2回広報委員会(7/14)について
- 6.その他

- (1) 全国不動産会議(石川県大会)の中止について
- (2) 総本部組織委員会来訪について

【審議事項】

- 1.委員会委員の選出について
 - 2.役員委員合同研修会の開催について
 - 3.瀬尾前本部長の表彰、相談役について
 - 4.その他
- (1) 宅地建物取引業・初任従業者教

育研修の実施について

第2回全日・保証合同常務理事会

■日時 8月24日(水)14:00～16:00

■議題

- 1.第10回合同理事会の議題について
- 2.役員委員合同研修会の事前打ち合わせについて
- 3.その他

第10回全日・保証合同理事会

■日時 8月29日(月)11:00～12:30

■場所 札幌東急イン
2F「メイプルルーム」
札幌市中央区南4条西5丁目

■議題

【報告事項】

- 1.第2回総務委員会(8/19)について
- 2.新規入会申込者等の審査について
- 3.第1回組織委員会(7/28)について
- 4.第1回不動産苦情相談処理・取引相談委員会(8/1)について

- 5.第1回研修委員会(7/26)について
- 6.第1回法定義務研修会(7/29)について
- 7.第2回研修委員会(8/23)について
- 8.第1回流通推進・流通センター運営委員会(8/4)について
- 9.第1回会館管理委員会(8/19)について
- 10.函館支部30周年記念事業(7/22)について
- 11.函館支部研修会(8/5)について
- 12.道央支部研修会(7/27)について
- 13.その他

【審議事項】

- 1.役員委員合同研修会等の開催について
- 2.メンバーミーティングの開催について
- 3.宅建開業セミナーの開催について
- 4.宅地建物取引業・初任従業者教育研修の実施について
- 5.理事会代理出席(オブザーバー)について
- 6.その他

★委員会の動き

会場:全日ビル3F会議室

7月14日(木) 第2回広報委員会
7月15日(金) 第1回総務委員会
7月26日(火) 第1回研修委員会
7月28日(木) 第1回組織委員会
8月1日(月) 第1回不動産相談苦情処理
・取引相談合同委員会委員会
8月4日(木) 第1回流通推進・流通センター運営委員会

8月19日(金) 第1回会館管理委員会
8月19日(金) 第2回総務委員会
8月23日(火) 第2回研修委員会
9月14日(水) 第2回財務委員会
9月22日(木) 第2回流通推進・流通センター運営委員会
9月30日(金) 第3回総務委員会

書籍紹介

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版) ～添付様式等の再改訂内容の解説付き～」

平成10年に建設省(現、国土交通省)が策定、平成16年に改訂されました「現状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が原状回復条件に関する様式の追加、残存価値割合の変更、裁判事例及びQ&Aを追加して本年8月に再改訂が行われました。本著ではその内容を網羅し、大きな変更点などについて解説が加えられています。(価格945円・税込)
ご希望の方は、北海道本部事務局(TEL.011-232-0550)までお申込み下さい。

原状回復の定義

原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することであり、したがって、損耗等を補修・修繕する場合の費用については、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等について、賃借人が負担すべき費用と考え、他方、例えば次の入居者を確保する目的で行う設備の交換、化粧直しなどのリフォームについては、経年変化及び通常使用による損耗等の修繕であり、賃貸人が負担すべき費用

平成23年度東北・北海道青年部会連絡会合同研修会

8月5日、細井本部長、大石組織委員長ご臨席の下、平成23年度東北・北海道青年部会連絡会合同研修会が第二回定例会を兼ね、宮城県青年部会、福島県青年部会の皆様を含む、38名のご参加いただき、札幌東急インにて開催いたしました。

まず、開催地から小林会長挨拶の



後、細井本部長に挨拶をいただき、第一部勉強会へと移りました。

今回はファイナンシャルプランナーの川村忠氏をお招きし「住まいとライフプランニング」と題して、賃貸住宅とマイホームに住むのでは主に金銭的にどう違うのかご講演頂き、質疑応答では活発な意見交換もございました。



又、小山福島県青年部会長と小林宮城県青年部会長から、被災地の状況についてご報告をいただき

ました。震災直後の状況やその後の対応、現在の状況等考えさせられるお話でございました。

続きまして、第二部懇親会では、小林宮城県青年部会長の乾杯のご挨拶の後、宮城県青年部会や福島県青年部会の皆様と時間の許す限り懇親を深めさせていただき、大石組織委員長に中締めのご発声をいただき、お開きとなりました。

次回、第三回定例会は、12月に開催を予定しております。年末にふさわしく懇親深める場を設けさせていただきたいと考えております。多くの会員の皆様のご参加を役員一同お待ちしております。(小林 記)

コスモス会 研修会開催

平成23年8月8日(月)13時30分より、全日ビル3階会議室において、会員20名が出席してコスモス会の研修会を開催しました。

今回は講師に当協会の細井正喜本部長においでいただき、「土地・建物売買契約における重要事項説明の行い方及び添付資料について」と題して講義していただきました。

実際に業務に携わっておられるので説得力があり、調査不足がいかに



危険な取引になるか、調査の重要性について、経験を交えて実例を挙げながら説明頂きました。

また、重要事項説明書を作る上でも詳細に調査事実を明記すべきであると指導していただきました。

会員からの質問にも解かり易く回

答くださり、参加者は有意義な時間を過ごしました。(花田 記)



全日親睦会（第1回・第2回役員会）

第1回

■日時 平成23年9月9日(金)15:00～

■場所 全日ビル3階会議室

■出席役員 5名

■報告事項

定刻に会長竹田尚泰を議長に議事進行。

1. 役員の紹介(自己紹介)

2. 平成23年度事業計画

① H23年9月9日 第1回役員会

② H23年10月4日 第2回役員会

③ H23年12月1日 合同忘年会

④ H24年2月 第3回役員会

⑤ H24年3月 親睦会例会

平成23年度の忘年会について

第3回法定義務研修終了後

日時 12月1日(金)午後6時30分～

場所 札幌東急イン「チェルシー」

3. その他

・地方支部との交流会としての懇親会開催の件

平成23年度の石川県での全日不動産全国大会の中止を受け、地方支部と



の懇親会が出来ないかとの提案があり、函館支部での懇親会を次回の検討事項とする。

・会議中に参議院議員小川勝也氏が来社され農林水産委員会/委員長に就任されご挨拶がありました。その後記念撮影。

・役員の担当 (尚)シテイライフサービス

会長 竹田尚泰 (株)白須建築事務所

副会長 白須 義正 (株)リアルティ札幌開発

副会長 滑志田 培之 (株)宅建

会計 菊地 聡 新さっぽろ不動産

議事録作成 藤元 正明 大洋商事(株)

監査 森 泰彦

・次回役員会

第2回法定義務研修終了後

平成23年10月4日(金)午後4時30分～

札幌コンベンションセンター101号室

第2回

■日時 平成23年10月4日(金)16:40～

■場所 コンベンションセンター101号室

■出席役員 6名

■報告事項

定刻に会長竹田尚泰を議長に議事進行。

1. 平成23年度の忘年会の打合せ

2. 地方支部との交流会としての懇親会開催の件

前回の函館支部にての懇親会開催の提案は函館支部の会館竣工式等(11月中旬から下旬)に併せてとの意見が出、相手側の意向等考慮して行いたい。本部理事との調整も必要であり、打ち合わせる予定。

3. 全日親睦会役員会名簿配布

出席役員全6名に配布する。

(竹田 記)

■ 新入会会員

年/月	会員ID	免許番号	商 号	代 表 者	所 在 地
23/09	1888	石狩(1)7867	(株)fasto	長谷川理理	札幌市中央区南14条西8丁目5番40号 クリオ行啓通参番館106
	1887	石狩(1)7866	(株)アバオ	武山志信	札幌市西区二十四軒3条2丁目5番26号
	1886	石狩(1)7865	(株)オオサワ建設	大澤道仁	札幌市白石区平和通17丁目北14-13
	1885	石狩(1)7861	ポストホーム(株)	久下英人	千歳市富岡3丁目5番14号
	1884	石狩(1)7856	(株)ASSET RISE	泉卓真	札幌市中央区北11条西20丁目2番地6
	1883	石狩(1)7852	カクタハウス	高橋敏男	札幌市厚別区厚別中央3条3丁目9番22号
	1882	石狩(1)7855	(株)フロンティアエステート	浜本正太郎	札幌市清田区清田3条3丁目6-10 清田サンハイム羊ヶ丘通1階
23/08	1881	石狩(1)7851	(株)ウィンドワード	木村輝	札幌市北区北11条西1丁目24番地1
	1880	石狩(1)7847	(株)リ・セール	瀬間道孝	札幌市豊平区西岡1条9丁目8番13号
	1879	石狩(1)7846	Life & Style 札幌(株)	大倉勇一	札幌市中央区大通西15丁目2-1 ラスコム15ビル5階
	1877	石狩(1)7843	(株)協和機工製作所	辻信太郎	札幌市白石区川下2115番地
	1878	日高(1)37	ケイセイマサキ建設(株)	正木省司	新冠郡新冠町字大狩部98番地の1
	1876	石狩(1)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
23/07	1875	石狩(1)7833	(有)ドッグ・ストック	佐藤聡子	札幌市北区屯田町1027番地
	1874	石狩(1)7840	(株)イーホームズ	大上達也	札幌市北区北34条西3丁目1番1号

■ 退会会員

年/月	会員ID	免許番号	商 号	代 表 者	所 在 地
23/09	423	石狩(7)3830	(株)えぞ企画	高田真宏	札幌市中央区南7条西2丁目1-3
23/08	1188	石狩(3)6298	(株)アルファハウジング	小野寺美津男	札幌市中央区南3条西9丁目999番地7 オギサカ南3条ビル
	659	石狩(6)4374	(有)サンエイ流通経済センター	三輪栄作	札幌市中央区南17条西11丁目1-8
	1596	石狩(1)7243	(有)オフィス野田	野田直美	札幌市中央区南9条西8丁目1-1
	818	石狩(5)5346	(有)北都興産	上野保孝	札幌市北区北25条西14丁目5-50 メゾン25 102号
23/07	629	石狩(5)4630	(有)リアルネット	松岡真悟	札幌市白石区本通3丁目南2-25 アーバンルネッサンス白石 610号

■ 諸変更事項(その1)

	変更事項	会員ID	商 号	変 更 後	変 更 前
23/09	所在地	1771	(有)LEMON	〒060-0002 札幌市中央区北2条西13丁目1-10 札幌第一会計ビル6階 【電話】(011)281-6900 【FAX】(011)596-6856	〒062-0010 札幌市豊平区美園10条6丁目1-3 スタジオ106 【電話】(011)815-0375 【FAX】(011)815-0370
	取引主任者	1801	(株)住宅サービス	加藤 隆則(石狩16309)	神野 聡美(石狩16542)
	電話・FAX番号	119	(株)三晃土地開発	【電話】(011)814-0611 【FAX】(011)814-0611	【電話】(011)814-0610 【FAX】(011)814-0610
	取引主任者	223	(有)三恩商事	白井 勝法(石狩14054)	川村 恵美子(石狩7533)
	代表者	534	(株)協同開発	宮城島 正	村上 一太
	代表者	1225	(有)あさひ地所	代表者:廣田 春枝 取引主任者:藤本 忠義(石狩12249)	代表者: 廣田 豊 取引主任者:廣田 豊(石狩9356)
	取引主任者	1366	(株)セナ・ホームコーポレーション		藤本 実(石狩12787)
	取引主任者	1407	(株)エムズ	佐藤 佳恵(石狩18469)	多田 精一(石狩15751) 森 秀将(石狩14196)
	取引主任者	2140701	(株)エムズ菊水店	多田 精一(取引主任者:石狩15751) 深瀬 貴洋(政令使用人)	小町 由紀子(取引主任者:石狩13894) 得田 一彦(政令使用人)
	取引主任者	2140702	(株)エムズ 南区川沿店	石川 直子(取引主任者:石狩11812) 小川 洋行(政令使用人) 土門 誠(石狩11023)	渡邊 祥平(取引主任者:石狩17948) 柴田 憲幸(政令使用人)
	取引主任者	2140703	(株)エムズ 南4条店	中田 直樹(取引主任者:石狩18583) 佐々木 雅文(政令使用人) 小町 由紀子(石狩13894)	小林 輝弥(取引主任者:石狩16292) 深瀬 貴洋(政令使用人) 阿部 美道(石狩17372)
	取引主任者	2140706	(株)エムズ白石店	森 秀将(石狩14196)	石川 直子(石狩11812)
	取引主任者	1414	(有)アバ・マンセンター		竹本 博之(釧路831)
	商号又は名称 所在地	1456	(株)ステップホーム	(株)ステップホーム 〒041-0806 函館市美原3丁目37番5号 【電話】(0138)84-1666 【FAX】(0138)84-1657 江口 直秀(渡島1652)	(有)ステップホーム 〒041-0851 函館市本通1丁目40番23号 【電話】(0138)33-5810 【FAX】(0138)33-5811
	商号又は名称 所在地	2145601	(株)ステップホーム 支店	(株)ステップホーム支店 〒041-0851 函館市本通1丁目40番23号 【電話】(0138)33-5810 【FAX】(0138)33-5811	(有)ステップホーム昭和店 〒041-0812 函館市昭和3丁目8番10号 【電話】(0138)62-5656 【FAX】(0138)62-5400
	所在地	1806	(株)ゴーイング	〒041-0852 函館市鍛冶1丁目48-23	〒041-0851 函館市本通2丁目2-1
	代表者	423	(株)えぞ企画	高田 真宏	高田 喜嘉
	代表者	1102	日環企業(株)	工藤 邦昭	沼田 義仁

■ 諸変更事項(その2)

	変更事項	会員ID	商 号	変 更 後	変 更 前
	所在地	1792	(株)アルヴィース	〒060-0061 札幌市中央区南1条西7丁目12-6 パークアベニュー5階 【電話】(011)208-3100【FAX】(011)208-3101	〒064-0806 札幌市中央区南6条西11丁目1284-19 OFFICE611 6階 【電話】(011)826-5201【FAX】(011)531-1088
	所在地	1815	(株)札幌エステート	〒003-0805 札幌市白石区菊水5条1丁目6番9号 【電話】(011)795-7807【FAX】(011)795-0631	〒060-0041 札幌市中央区大通東10丁目15番56 【電話】(011)233-5830【FAX】(011)233-5776
	所在地	1873	(株)シティビルサービス札幌	〒003-0802 札幌市白石区菊水2条1丁目6-12 【電話】(011)827-7931【FAX】(011)827-7932	〒064-0811 札幌市中央区南11条西12丁目2-25 【電話】(011)596-0477【FAX】(011)561-7014
	取引主任者	1336	(株)ファズ		高見 美樹(石狩15573)
	取引主任者	1600	オーマル不動産(株)	福屋 充(石狩18661)	
	取引主任者	2128501	(株)フレンズ ホームメイトFC旭ヶ丘店	藤原 貴之(石狩17474) 河上 慎平(石狩17389)	毛利 晋也(石狩17826)
	取引主任者	1071	(株)オフィスキナミ	諫山 幸保(石狩5666)	伊藤 祐子(石狩11866)
	商号又は名称 所在地	1393	(株)アウル	(株)アウル 〒064-0801 札幌市中央区南1条西20丁目1番25号 飯田 謙吾(石狩16767)	(有)アウル 〒060-0042 札幌市中央区大通西17丁目2番16号 今 章(石狩14193)
	所在地	1658	(株)One Step	〒060-0042 札幌市中央区大通西17丁目2-16 野田ビル2階	〒060-0061 札幌市中央区南1条西17丁目1番
	取引主任者	2114706	(株)ビッグシステム 中央営業所	酒井 万葉(石狩18684)	
	所在地	1071	(株)オフィスキナミ	〒060-0004 札幌市中央区大通東2丁目8番地5 プレゼント札幌ビル303号 【電話】(011)200-6611【FAX】(011)200-2212	〒060-0004 札幌市中央区北4条西4丁目1-1 ニュー札幌ビル5F2号 【電話】(011)200-2700【FAX】(011)200-2212
	取引主任者	1615	(株)竹田測量設計	岩田 幸弘(渡島1438)	永野 達夫(大阪090206)
	所在地	1728	(株)AND	〒001-0910 札幌市北区新琴似10条1丁目1番33-107号 【電話】(011)700-0502【FAX】(011)700-0503	〒003-0002 札幌市白石区東札幌2条6丁目2番6-102号 【電話】(011)814-0502【FAX】(011)814-0503
	電話・FAX番号	1858	クラスデザイン(株)	【電話】(011)374-7850【FAX】(011)351-1981	【電話】(011)374-7850【FAX】(011)374-7850
	所在地	469	札幌圏	〒064-0916 札幌市中央区南16条西7丁目2-1 パークハイツ山鼻101 【電話】(011)563-4513【FAX】(011)563-2821	〒064-0916 札幌市中央区南16条西5丁目2-11 【電話】(011)563-4513【FAX】(011)563-2821
	取引主任者	1805	(株)阿部建設	小椋 斎宏(渡島1427)	岩田 幸弘(渡島1438)
	所在地	1670	(株)アーキビルド	〒004-0073 札幌市厚別区厚別北3条5丁目1番1-403	〒004-0002 札幌市厚別区厚別東2条7丁目11番3号
	所在地	1712	(株)ヤハタホーム	〒061-3283 石狩市花畔3条1丁目161番地 【電話】(0133)64-4350【FAX】(0133)64-3532	〒061-3211 石狩市花川北1条4丁目78番地 【電話】(0133)77-5778【FAX】(0133)77-5779
	取引主任者	1803	(株)クキムラ不動産		松前 志保子(石狩14956)
	従たる事務所名称 政令使用人 所在地	2141601	(有)アルズプランニングすすきの店	(有)アルズプランニングすすきの店 煙山 裕章 〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目7番地3 【電話】(011)211-0008【FAX】(011)211-0009 煙山 裕章(石狩18562)	(有)アルズプランニング新さっぽろ店 八重樫 仁 〒004-0052 札幌市厚別区厚別中央2条6丁目1番41号 【電話】(011)375-7667【FAX】(011)375-7668 八重樫 仁(石狩18219)
23/07	取引主任者	5000032	(株)ビルディング企画 札幌支店		東藤 俊(東京193871)
	FAX番号	783	栄和不動産	【FAX】(011)232-8168	【FAX】(011)232-8167
	取引主任者	2114703	(株)ビッグシステム 南1条店	須永 玲(石狩18636) 下妻 拓也	藤田 庸介
	政令使用人			藤田 庸介(政令使用人)	高橋 優介(取引主任者:石狩18209) 高橋 優介(政令使用人)
	取引主任者	2114705	(株)ビッグシステム バスセンター前店		
	所在地	1157	(株)八千代	〒064-0912 札幌市中央区南12条西10丁目1番16号 【電話】(011)522-1850【FAX】(011)533-0866	〒064-0807 札幌市中央区南7条西8丁目1-18 【電話】(011)552-8377【FAX】(011)552-8377
	取引主任者	1240	(株)パワーステーション	中國 さつき(空知718)	田所 大介(石狩17903)
	取引主任者	2124005	(株)パワーステーション 栄町店		中國 さつき(空知718)
	代表者	1498	(有)不動産企画ウィル	佐藤 真一	佐藤 あさか
	代表者	1816	ホームランホーム(株)	浅間 勲	安部 元紹
	取引主任者	2182401	(株)東日本通商 不動産事業部	高田 一美(石狩11506)	梅本 雅彦(石狩11517)
	代表者	1843	(株)コスモホーム	山下 正紀	渡邊 智恵子

訃 報

物故者氏名

日環企業株式会社 沼田義仁 様 平成23年6月13日ご逝去
 有限会社あさひ地所 廣田 豊 様 平成23年8月12日ご逝去
 株式会社REEZ 菱川智幸 様 平成23年9月1日ご逝去
 謹んで哀悼の意を表し、心からご冥福をお祈り申し上げます。

函館支部30周年記念式典・記念祝賀会



平成23年7月22日(金)、ホテル函館ロイヤル2階ゴールデンホールにおいて、工藤壽樹函館市長、北海道議会議員、函館市議会議員をお招きし、函館支部30周年記念式典及び記念祝賀会が盛大に開催されました。出席した支部会員は44社48名でした。

記念式典では、角田隆芳函館支部長の挨拶につづいて、工藤函館市長はじめ細井北海道本部長より心温まるご祝辞をいただき、30年の歴史に花を添えて頂きました。

また、30周年を記念して、角田支部長より、工藤函館市長へ寄附贈呈が行われ、市長から感謝状をいただきました。

祝賀会では川尻秀之北海道議会議



員、阿部善一函館市議会議員にご祝辞をいただき、仲山幸暉北海道副本

部長の乾杯のご発声で宴がスタートしました。



中盤に用意された様々なアトラクションが始まると、参加者は似顔絵パフォーマーや手相漫談ショーなどを見ながら、なごやかに会員相互の懇親を深め、有意義な会となりました。

惜しまれる中、大場勝己北海道副本部長の中締めで散会となりました。



■ 函館支部 会館建設地鎮祭

去る9月22日(木)、函館支部会館建設の安全を祈願して地鎮祭が行われました。

道本部より細井本部長、角田函館支部長、函館支部役員および関連業者が出席し、11月の竣工を目指して工事の無事を祈願しました。



新入会員をご紹介ください！

ご紹介頂いた業者が入会された際には、薄謝を進呈致します。

皆様におかれましては活動の趣旨等ご理解頂き、是非ともご協力賜ります様お願い申し上げます。

発行

社団法人全日本不動産協会北海道本部
社団法人不動産保証協会北海道本部

編集：広報委員会

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目11-2 全日ビル2階
電話番号(011)232-0550(代) FAX専用(011)232-0552 URL <http://www.zennichi-h.jp/>