



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

2008.4
Vol.128



2月5日（火）、本年度最後を締めくくる第4回法定義務研修会が開催されました。

始めに、瀬尾素夫本部長が壇上に立ち、1月18日の新年交礼会に高橋知事が現役知事として初めて出席された事について、本会の活動が評価され存在感・認知度が高くなった結果の現れと喜びを語りました。また、1月末の会員数は770となり、昨年末比40%の増加となったことを挙げ、会費値下げの可能性が高まった事を報告し、会員の増強への一層の協力を要請しました。

最後に、東京・大阪・神奈川で業者の事故が増加し、業界の保証金に対する差押えが発生している状

第1講は「全日提携住宅ローン・フラット35について」、第2講は「大転換期に入った住宅・不動産マーケット」で、参加者らはメモをとるなど熱心に聞き入っていました。



(第 1 講)

全日提携住宅ローン・フラット35について

～金利優遇キャンペーンとフラット35商品性の向上について～



りそな銀行大手町
住宅ローンセンター長
倉地俊春氏

開始後4年を迎える住宅金融支援機構の「フラット35」が平成19年10月に商品内容を改正し、より利用しやすくなったことが説明されました。

次に全日提携ローンの特徴について、金利・手数料・店頭金利等の優遇措置や全期間固定金利などについて詳しく紹介し、資料をもとに手続き全般についての説明が行われました。

今までの北海道の扱いは件数25件、「住宅ローン」3億8千万円、「フラット35」では4千万円で合計4億2千万円であることが伝えられ、ご支援ご協力に感謝し、今後も一層ご支援願いたいと締めくくりました。



住宅金融支援機構
北海道支店
営業推進グループ長
中根 健氏

「フラット35」は年間全国区で18万件利用されており、道内では年間1,000件程度でシェアは持家2万件的5%くらいであることが報告されました。

現在住宅ローンの扱いは銀行系の1.5%の3年～5年固定金利を選択している人が多く、長期固定型は全体の10%程度となっていますが、将来の金利上昇を予想すると非常に懸念されると説明し、不動産を扱う業者の皆さんには全期間固定型をお勧めされるようお願いすると述べました。

(第 2 講)

大転換期に入った住宅・不動産マーケット

～2008年の不動産マーケット予測～



不動産アドバイザー
志田真郷氏

アメリカ、日本、それぞれの現状を説明し、北海道の不動産状況について

- ・2007年マンションの完工は前年比70%減少した。
 - ・これは改正建築基準法による建築確認申請の厳しさと審査機関の長期化によるものである。
 - ・建築全般でも前年比20%マイナスとなった。
 - ・札幌のマンションはピーク11,000戸の販売であったが現在は4,000戸に縮小している。
 - ・マンション販売営業マンは半分に減少しており急激な回復はない。
 - ・日本の建設投資は1964年東京五輪・1970年大阪万博・1972年札幌五輪に集中投資され、その後40年経過し建替えの時期が到来している。
 - ・賃貸木造建物も大部分が築20年を経過し償却済みである。建替え需要は発生する。
 - ・2020年の北海道新幹線の完成目標がある。新幹線が完成すると北海道と東北の交流が活発化し産業の発展が期待できる。
 - ・団塊ジュニアが30代になり住宅取得年代に入る。
 - ・団塊ジュニアの親の60%はジュニアの住宅取得に支援したいと考えているが、親の支援を期待しているジュニアは16%程度でギャップがある。
- 等の状況をあげ、統計を用いたセールス話法の活用等を提案しました。最後に「不動産業界の顧客は創造することであり、創造は顧客を説得する情報の提供につきます。創意工夫し積極的な営業活動を期待する」と見解を語りました。

■業態別研修会

平成20年1月30日(水)午後3時00分、全日ビル3F会議室において第1回業態別研修会が開催されました。

協会顧問の石川和弘弁護士を講師に「賃貸借契約書の特記事項」と題した講義が行われ、当日WEB上で公開された記事「賃貸マンション更新料は消費者契約法に『違反しない』京都地裁」などのタイムリーな話題も盛り込まれ、参加した34名(31社)は皆興味深く聞き入っていました。



石川和弘 弁護士

■函館支部法定義務研修会



- ① 「全日提携ローン説明会」
- ② 「欠陥住宅の責任に関する最高裁判例(19・7・6)」
- ③ 熱心に話を聞く受講者

本年度第3回函館支部法定義務研修会を2月6日、ベルクラシック函館において開催しました。参加は61社、62名でした。

講義はりそな銀行大手町住宅ローンセンター長 倉地俊春 氏による「全日提携ローンの説明会」に始まり、弁護士 諏訪裕滋氏による「欠陥住宅の責任に関する最高裁判例(19・7・6)について」では欠陥住宅の被害をめくり、業者側責任を明確化し、被害者保護を重視した判例について説明しました。実務に即した講義内容に参加者はメモをとりながら熱心に受講していました。

又、講義終了後の質疑においても受講者からの熱心な質問が数多く出るなど関心の高い研修会でした。

■新入会員研修会

平成20年2月7日(木)午後1時から今年度第3回新入会員研修会が開催されました。

山口政光研修委員長の挨拶の後、第1講「(社)全日本不動産協会等と関連団体について」を事務局伊藤課長から、第2講「宅建業法の留意点」、第3講「『レインズ』及び全日会員支援システム、『ゼネット』について」、第4講「広告、チラシの出し方」の3講は池谷 剛 流通センター運営委員長により行われました。

参加者は真剣な表情でそれぞれの講義に耳を傾けていました。



法定義務研修会のご案内

第1回 開催日時 平成20年7/14(月)午後
場所 札幌コンベンションセンター
中ホール

第2回 開催日時 平成20年9/11(木)午後
場所 札幌コンベンションセンター
中ホール

※講師等、詳細につきましては決まり次第連絡致します。



■ 賃貸不動産経営管理士移行講習開催

(社)全日本不動産協会、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(財)日本賃貸住宅管理協会により賃貸不動産経営管理士協議会が平成19年7月に設立されました。

これまで3団体が独自で行っていた賃貸管理士資格制度を統一して、「賃貸不動産経営管理士」制度を創設し、それにともなう移行講習が平成20年3月13日アスティ

45ビル4階で開催されました。

この制度は社会に広く門戸を開

き、高い倫理のもと、優れた知識、技術、能力を持ち、テナント・入居者・所有者・管理業者のいずれにも偏らない公平な立場で業務にあたる賃貸不動産経営管理士を育成し、賃貸管理の高度化と賃貸市場の活性化を促し、住生活の向上に貢献することを目的としています。

第1講「判例について」と第2講「賃貸業務について」が行われた後、倫理憲章に署名し、効果テ

ストが行われ終了となりました。

尚、平成20年度賃貸不動産経営管理士講習については、当協会HPでご案内しております。



小規模貯水槽水道の調査点検へのご協力のお願い!

札幌市水道局では、平成15年度より「小規模貯水槽水道」を設置・管理されている皆様を対象に、貯水槽の調査点検をさせていただき、その際「維持管理の適否」や「設備の不具合」などがあった場合には、設備や施設の改善方法などのお知らせやアドバイスを行っております。さらに貯水槽を経由しない「直結給水切替」などのご相談も承っております。

この調査点検は、(財)札幌市水道サービス協会が札幌市水道局から受託して行いますので、お客様の費用負担は一切かかりません。いつまでも、安全でおいしい水を利用していただくため、是非この機会に調査点検をご利用下さい。

※小規模貯水槽とは、水道水のみを水源とする有効容量10m³以下の貯水槽です。

*調査点検は、事前にお客様に案内文を送付し、日程調整後に当協会の調査員が現地に伺い調査点検をいたします。なお、案内文が届いていない場合でもご希望により調査点検にお伺いいたしますので、その際にはご希望日をお知らせください。

*調査点検に要する時間は、約15～30分程度です。(施設の状態によっては多少お時間をいただきます。)

*お伺いする調査員は、必ず当協会の名札及び腕章を着用し、身分証明書を持参しております。調査点検の約束日以外に点検業者を名乗る訪問者があった場合等は必ず身分証等を確認、または、下記の問い合わせ先にご連絡下さい。なお、調査点検において、物品販売等は一切行っておりません。

*札幌市保健所では、「指導要綱」に維持管理の基準を定め、指導を行っております。

【お問合せ先】

○札幌市水道局給水部給水課 貯水槽担当

Tel211-7055

○札幌市保健所環境衛生課 飲料水指導担当

Tel622-5165

○(財)札幌市水道サービス協会 技術管理課

小規模貯水槽担当 Tel784-3600



札幌総合法律事務所 弁護士 石川和弘

1 更新料とは

更新料とは、賃貸借契約の更新に際して、賃借人から賃貸人に支払われる金員をいいます。

その法的性質については、過去の裁判例において、賃料の補充や異議権放棄の対価、紛争解決金などと説明されてきました。

平成20年1月30日、京都地方裁判所が更新料の法的性質と更新料を支払う旨の約定の有効性について判決を下しましたのでご紹介します（以下ではこの判決を「本件判決」と言います）。

2 問題となったのは、居住用、202号室、賃料4万5,000円、礼金6万円、1年更新、更新料10万円という物件です。

原告（賃借人）は被告（賃貸人）との間の賃貸借契約に基づき、過去5回契約を更新し、更新料50万円を支払いましたが、かかる更新料支払の約定は消費者契約法10条又は民法90条に反し無効であると主張して、支払済み更新料の返還を求めました。

3 更新料の法的性質

本件判決は、更新料の法的性質について、一般的には

賃貸人の更新拒絶権放棄の対価、
賃借権強化の対価、
賃料の補充、

という複合的性格を有しているとしながらも、本件においては、及びの性質は希薄であるとして、賃料の補充という点を重視しています。

4 「賃料の補充」ということの意味

過去の裁判例における「賃料の補充」の意味は、更新料が、もともとは、賃貸借期間が長期にわたる借地契約において、地価の高騰を原因として、高騰した地価に対応した賃料の補充的なものとして発生したという沿革を背景に、賃貸借期間が長期で、かつ、その期間中賃料相場が増額していくといった事情がある場合に、将来生じる賃料の不足分を予め更新料という形で補っておくというものでした。

このような意味での更新料は、賃貸借期間が短期の場合や今日のように不動産価格が下落した状況には妥当しないといえるため、判例及び学説において、その正当性が疑問視されてきました。

他方、本件判決は、従来の裁判例とは異なり、賃貸借期間の長短や地価変動の有無とは関係なく、賃貸借契約を締結した当事者の合理的意図解釈から、更新料を、使用収益に伴い賃借人が賃貸人に対して支払うことを約した「経済的出捐（しゅつえん）」であるとし、つまり、賃借人は、賃貸借契約を締結するにあたり、複数の物件について、賃料、更新料を含む経済的な出捐を比較検討し、他方、賃貸人は、契約1年目は礼金と1年分の家賃合計60万円の売上を予定し、2年目以降は更新料と1年分の家賃合計64万円の売上を期待している。このような両当事者の意思を合理的

に解釈すると、更新料は賃料と同じ性質を有し、支払う時期・方法が異なるだけであるとしたのです＝賃料の一部前払い（「賃料の補充」）。

5 消費者契約法10条と民法90条

消費者契約法10条は、民法等の任意規定（当事者がその規定と異なった特約をすることが認められている規定のこと）に比べ消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する条項で、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものを無効とする規定です。また、民法90条は、暴利行為等の公序良俗に反する行為を無効とする規定です。

本件判決は、

更新料が過大でないこと、

更新料約定の内容が明確であり、かつ、賃貸借契約時、仲介業者が賃借人に対し、更新料約定の存在及び更新料の額について説明を行っており、賃借人に不測の損害や不利益は生じないこと、

希薄ながらも更新料が更新拒絶権放棄の対価及び賃借権強化の対価としての性質を有している、

ことから、本件更新料約定は、消費者契約法10条に反しないとし、また、前述のような更新料の法的性質や更新料の額から、民法90条にも反しないとしています。

6 「更新料」という名の「賃料」？

しかし、更新料が賃料の一部であるとするならば、では、なぜ「賃料」として（上乘せして）受け取らないのか、「賃料」名目で受け取る金銭の額は安く抑える一方、「更新料」という名目で受け取ることは、契約の相手方に誤解を与えるのではないかが問題となります。本件判決はこの点について、報道等により消費者が更新料の性質について認識を深めていくことが考えられること、競争原理による更新料の健全化が期待できること、本件においては、仲介業者により更新料に関する説明が十分に行われていたこと等から、無効とまでは言えないとしました。

7 本件判決の射程

本件判決はあくまでも地裁レベルのものであり確定もしておらず、今後の高裁の判断が待たれるところで

また、当事者意思の合理的解釈を理由に更新料の法的性質を導いた本件判決の論理は、更新料を取ることが商慣習として根付いている京都という地域の特性の影響を受けていることは否定できません。更新料を全く取らない地域があることも考えれば、「更新料も賃料と同様に賃貸借に伴う経済的出捐として物件選択の判断の一要素となっている」といえない地域も少なくないでしょう。さらに、本件判決においては、かかる商慣習の存在を前提とした上、更新料の存在及び額について、仲介業者から十分な説明がなされていたことも重視されています。以上からすれば、本件判決の射程はかなり限定される可能性があるといえるでしょう。

理事会

第13回全日・保証合同理事会

日時：平成20年1月18日(金)14:30～15:30
場所：札幌パークホテル3F「羽衣」

報告事項

1. 事務局体制について
 2. 第6回広報委員会(1/10)について
 3. 第3回流通推進委員会(12/18)について
- #### 審議事項
1. 新規入会申込者等の審査について
 2. 新年交礼会の進行等について
 3. 平成20年度事業計画・予算について

第5回全日・保証合同常任理事会

日時：平成20年2月8日(金)15:00～17:00

議題

1. 事務局体制について
2. 平成20年度事業方針について

第14回全日・保証合同理事会

日時：平成20年2月27日(水)14:00～15:20

議題

報告事項

1. 函館支部新年交礼会(1/25函館)の開催について
 2. 第3回函館支部研修会(2/6函館)について
 3. 新年交礼会(1/18)の開催について
 4. 第5回総務委員会(2/1)について
 5. 第2回組織委員会(2/20)について
 6. 胆振地区部会新年交礼会(1/23苫小牧)について
 7. 第2回綱紀・求償委員会(2/14)について
 8. 第4回不動産相談苦情処理・取引相談委員会(2/22)について
 9. 業態別研修会(1/30)について
 10. 第4回法定義務研修会(2/5)について
 11. 第3回新入会員研修会(2/7)について
 12. 第5回研修委員会(2/19)について
 13. 第7回広報委員会(2/18)について
 14. 第3回流通センター運営委員会(1/22)について
 15. 第4回流通センター運営委員会(2/21)について
 16. 流通講習会(2/21)について
 17. 第12回会館管理委員会(2/15)について
 18. 第13回会館管理委員会(2/19)について
 19. 第3回全国不動産会議正副委員長会議(1/22)について
 20. 第4回全国不動産会議正副委員長会議(2/6)について
- #### 審議事項
1. 新規入会申込者等の審査について
 2. 平成19年度事業計画・予算について

第6回全日・保証合同常任理事会

日時：平成20年3月26日(水)12:00～14:30

議題

1. 苦情及び相談業務の案件取扱いについて
2. 平成20年度事業計画・予算(案)について

委員会

第3回全国不動産会議正副委員長会議

日時：平成20年1月22日(火)13:00～15:00

議題

1. 全国不動産会議北海道大会に関する今後のスケジュールについて

第3回流通センター運営委員会

日時：平成20年1月22日(火)15:30～17:00

議題

1. 平成19年度事業実施状況について
2. 流通講習の開催について

第5回総務委員会

日時：平成20年2月1日(金)14:00～17:00

議題

1. 事務局体制について

第2回綱紀・求償合同委員会

日時：平成20年2月14日(木)15:30～17:00

議題

1. 平成19年度事業報告について
2. 平成20年度事業計画・予算(案)について
3. 会費未納会員に対する対応について

第12回会館管理委員会

日時：平成20年2月15日(金)15:00～17:00

議題

1. 平成20年度事業計画・予算(案)について

第7回広報委員会

日時：平成20年2月18日(月)15:00～17:00

議題

1. 平成19年度事業報告・予算執行状況について
平成20年度事業計画(案)・予算(案)編成について
2. ホームページムーバブルタイプ導入に関して

第13回会館管理委員会

日時：平成20年2月19日(火)13:00～15:00

議題

1. 空調機の点検状況について
2. 平成20年度事業計画・予算(案)について

第5回研修委員会

日時：平成20年2月19日(火)15:00～17:00

議題

1. 平成19年度事業報告・予算執行状況について
平成20年度事業計画(案)・予算(案)編成について

第2回組織委員会

日時：平成20年2月20日(水)15:00～17:00

議題

1. 平成19年度事業報告について
2. 平成20年度事業計画・予算について

第4回流通センター運営委員会

日時：平成20年2月21日(木)13:30～14:30

議題

1. 平成19年度事業報告・予算執行状況について
平成20年度事業計画(案)・予算(案)編成について

第4回不動産相談苦情処理・

取引相談合同委員会

日時：平成20年2月22日(金)15:00～17:00

議題

1. 苦情について
2. 平成20年度事業計画について

第2回手付金保証業務・

手付金等保管業務委員会

日時：平成20年3月4日(火)16:00～17:00

議題

1. 平成19年度事業報告について
2. 平成20年度事業計画について

第3回組織委員会

日時：平成20年3月12日(水)15:00～17:00

議題

1. 平成19年度事業報告について
2. 平成20年度事業計画・予算について
3. 全国不動産会議北海道大会について

第5回流通センター運営委員会

日時：平成20年3月18日(火)15:30～17:00

議題

1. 平成20年度事業計画(案)について

第8回広報委員会

日時：平成20年3月19日(水)15:00～17:00

議題

1. 「全日ほっかいどう」第128号の台割について
2. HPの運用について

第3回全国不動産会議実行委員会

日時：平成20年3月24日(月)15:00～17:00

議題

1. タイムスケジュールについて
2. 大会概要について

第6回総務委員会

日時：平成20年3月25日(火)14:00～15:30

議題

1. 事務局体制について
2. 平成19年度事業報告について
3. 平成20年度事業計画について
4. その他

地方開発審査委員会

日時：平成20年3月25日(火)16:00～17:00

議題

1. 各地区の現状と課題について
2. 組織拡充について
3. その他

第3回綱紀・求償合同委員会

日時：平成20年3月28日(金)15:30～17:00

議題

1. 会費未納会員に対する事情聴取・対応について

場所の記載のない場合は全日3階会議室

平成19年度 第9回北親会

- 日時 平成20年2月23日(土)
15時～17時
- 場所 全日ビル3階会議室
- 出席者 15名
- テーマ 『個人情報保護法と
消費者契約法について』

この2つの法律が、不動産取引業者にどのような影響を与えているのかについて、出席者全員が日常経験していること、特に注意して



いることなどについて率直かつ自由に話し合いました。

以前から不動産取引業者の責任と義務が、かなりきつくなっていると言われていましたが、この法律によって、不動産取引業者の売主、買主に対する説明責任や報告義務が一層強化されていることを再確認することになりました。

(青木 記)

第4回 青年会定例会

- 日時 平成20年3月4日(火)
 - 会場 全日ビル3階会議室
- 平成20年3月4日(火)に北海道本部会議室において第4回青年会定例会を開催いたしました。

今回は、「シュガー社員が会社を溶かす」という著書を出されております、特定社会保険労務士の田北百樹子(ゆきこ)先生を講師にお迎えし、現代社会では自立でき

ない若者が多いなか、当該世代を社員として雇用するリスクやその際の対処方法についての講話をいただきました。

ちなみに、田北先生の著書である「シュガー社員が会社を溶かす」は発行以来約2万部を販売し、道内書店では人気書籍となっています。

今年は特に、定例会を開催するにあたっては、会員に積極的に参

加をお願いしていることもあり、今回も参加者は26名をかぞえ、毎回30名近くの会員に参加いただけるようになって参りました。

また、懇親会にも25名に参加いただき、有意義な会員の懇親の機会となりました。

今後とも、会員の皆様にとって、興味深く参加意義のある定例会を企画運営して参ります。(佐藤 記)

第37回 北海道知事杯職場団体戦参加 困天狗の会



平成20年3月23日(日)に第37回道知事杯職場団体戦がありました。全日本不動産協会と宅建協会合同で『不動産チーム』を結成し参加しました。

メンバーは全日から
 (株)リブアーツ 小林 司氏、
 長尾土地(株) 長尾広一氏、
 石狩不動産(有) 田中正裕氏、
 (株)白須建築事務所 白須義正氏、
 兼山丸善(株) 小野正廣氏、
 宅建協会から

(株)中央宅建 堀井 守氏
 〃 濱谷 隆之氏、
 以上の7名で参加しました。

前回とメンバーは少し変わりましたが試合は楽しく経過しました。小樽商大、NTT、裁判所と対戦し、完全優勝を果たしました。

(株)中央宅建は1シーズンで雪辱を果たし3部から2部に戻りました。

次回は1部への昇格を期待して解散しました。

(白須 記)

平成19年度 全日ラビット会年間活動報告

全日ラビット会は、例年通り5月から10月まで年間5回(8月は休み)のコンペを行い、会員相互の親睦を図りました。

新しく参加された方も増えていますが、なお一層多くの参加を期待しています。(十倉 記)

	日時	場所	参加人数	優勝	グロス
1回	5月23日	広済堂 CC	12名	橋本克也	69.2
2回	6月23日	札幌芙蓉 CC	15名	武田信幸	72
3回	7月26日	クラーク CC	11名	藤元正明	72.8
4回	9月14日	ツキサップ CC	10名	藤元正明	72.8
5回	10月12日	エルム CC	14名	藤原廣光	71.6



犯罪収益移転防止法

- 平成20年3月1日より施行されています -

宅建業者に課せられる義務を果たすために、次のことを怠らないでください。

- 1 顧客等の本人確認義務
- 2 本人確認記録作成業務
- 3 取引記録作成義務
- 4 記録保存期間
- 5 疑わしい取引の届出義務
- 6 犯罪収益移転防止法に定める義務

詳しくは月刊不動産3月号に同封の「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」をご覧ください。

本法を遵守しない場合は厳しい罰則が課せられます。

住宅及び住宅用土地の取得に係る不動産取得税の軽減措置

北海道総務部財政局

主な軽減措置

次の場合には、申請等により軽減されることがあります。

- ・取得した土地に住宅が新築された場合
- ・新築の建売住宅又はマンションを購入した場合
- ・中古住宅とその土地又は中古マンションとその敷地権（土地）を取得した場合
- ・公共事業のために土地・家屋を譲渡した場合
- ・災害により家屋が損壊する等の被害を受けた場合
- ・取得した土地に、住宅を新築中である、または住宅が新築される予定である場合

詳細は北海道総務部財政局：<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/zim/>

もしくは当協会HP：<http://www.zennichi-h.jp/> でご確認ください。



(社)全日本不動産協会北海道本部・(社)不動産保証協会北海道本部

第28回通常総会

全日本不動産政治連盟北海道本部

第25回年次大会

開催日時 平成20年5月21(水)

場 所 札幌後楽園ホテル
札幌市中央区大通西8丁目 電話011(261)0111

Newface

No.1707 石狩(1)7459 H20.1.10~H25.1.9

(株)管理不動産

〒001-0045
札幌市北区麻生町2丁目2番18号
スカイパーク麻生Ⅱ103号室
TEL 011-827-5855
FAX 011-827-5858
専任/渡島1093 市下 順紀



代表/市下 順紀

No.1704 石狩(1)7451 H19.12.11~H24.12.10

(株)荘園

〒064-0806
札幌市中央区南6条西4丁目4番地5
TEL 011-511-1550
FAX 011-531-0301
専任/石狩7451 恩地 輝



代表/佐藤 隆士

No.1709 渡島(1)1098 H19.12.20~H24.12.19

(有)堀内建設

〒041-0852
函館市鍛冶2丁目17番29
TEL 0138-31-4885
FAX 0138-31-8895
専任/渡島563 岡本 豊明



代表/堀内 光夫

No.1705 石狩(1)7452 H19.12.15~H24.12.14

(有)アスカ住販

〒065-0031
札幌市東区北31条東5丁目3番11号
TEL 011-721-7332
FAX 011-711-3137
専任/石狩15682 北川 洋志



代表/北川 洋志

No.1710 石狩(1)7457 H20.1.10~H25.1.9

(株)ゲインズエステート

〒064-0807
札幌市中央区南7条西8丁目1番10-103
TEL 011-562-1199
FAX 011-562-3399
専任/石狩12821 秋元 敏夫



代表/長谷川 雄二

No.1706 石狩(1)7454 H19.12.26~H24.12.25

(株)エステート221

〒064-0810
札幌市中央区南10条西9丁目2-30
TEL 011-301-8221
FAX 011-301-8225
専任/石狩7824 藤井 育子



代表/藤井 善貴

No.1711 後志(1)337 H20.2.5~H25.2.4

(有)建彩家

〒047-0004
小樽市新富町13番5号
TEL 0134-21-2244
FAX 0134-23-0600
専任/石狩8017 南雲 美智子



代表/下村 正英

■従たる事務所新設

会員ID	免許番号	商号	政令使用人	所在地	TEL FAX
5000039	大臣(1)7048	(株)オークシステム札幌支店	原 芳明	札幌市中央区南2条東2-9	011-221-4133 011-221-4198
5000040	大臣(1)7497	(株)ホットハウス札幌営業所	川口 純一	札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル12階	011-218-8666 011-218-8667
2109503	石狩(3)6109	(株)ユニバーサル・エステート 小樽店	鈴木 網治	小樽市色内1丁目4-20-22	0134-33-6066 0134-23-1001

■退会会員

	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
20/02	1561	石狩(1)7173	ヤハタ工業(株)	片出 誠二	石狩市花畔3条1丁目161
	1332	網走(2)321	(株)北海道ビルライフケア	合田 琢磨	網走市北6条西7丁目24番地
	690	石狩(5)4809	(株)エム・エー企画	安保 正治	札幌市南区澄川4条2丁目12-12
	166	石狩(10)2099	大丸藤井(株)	藤井 敬一	札幌市中央区南1条西3丁目2
	1076	胆振(3)784	(有)飯田創建	飯田 巖	苫小牧市宇沼ノ端195-7
	1113	胆振(2)862	(株)福島不動産商事	福島 敬一	室蘭市日の出町1丁目24-15
	2125906	石狩(2)6453	イエス・オンリーワン(株) オンリーワンレンタルアンテナショップ	山岸 里美	札幌市中央区北5条西2丁目 ビックカメラ札幌店5階
	1259	石狩(2)6453	イエス・オンリーワン(株)	佐藤 直樹	札幌市中央区宮の森3条1丁目4-1 タイびる4階
20/01	1621	石狩(1)7290	(株)リアルイズ不動産販売	江崎 貴一	札幌市中央区南1条西8丁目1-1 クリスタルタワー12F
	1640	石狩(1)7322	(株)北法	道田 忠	札幌市中央区南10条西1丁目1-1-1010

諸変更事項

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
20/02	代表	1290	不動産本舗家安(株)	大坂 浩一	鈴木 操
	所在地			〒064-0807 札幌市中央区南7条西16丁目1番1号	〒064-0807 札幌市中央区南7条西16丁目1番1号
	代表者	1568	(有)ライジング	高津 秀樹	塚越 利秋
	取引主任者	1424	(有)T & Y コーポレーション	田中 康雄 (石狩 14480)	馬場 結香 (石狩 10107)
	所在地	1404	(有)エース不動産	〒001-0034 札幌市北区北34条西2丁目1番4号 プレキ番館 1F TEL (011)876-8856 FAX (011)737-8857	〒060-0042 札幌市中央区大通西12丁目4-78 ユイスト12 5F TEL (011)280-5213 FAX (011)281-5212
	取引主任者	1438	(有)オーガニック	石塚 正勝 (石狩 15850)	野口 孝子 (石狩 9791)
	取引主任者	1549	(株)グッドライフケア	佐藤 吉孝 (石狩 6638)	田中 真紀子 (石狩 15539)
	取引主任者	1282	松田宅建サービス	福島 敬一 (胆振 3)	渡邊 裕喜仁 (胆振 881)
	所在地	1514	(有)ディライト	〒060-0062 札幌市中央区南2条西6丁目12-1 中大ビル3 11F TEL (011)200-1155 FAX (011)200-1167	〒060-0063 札幌市中央区南3条西12丁目325-13 東和ビル 7F TEL (011)200-1155 FAX (011)200-1167
	所在地	1692	ファインドホーム(株)	〒001-0014 札幌市北区北14条西3丁目11番地 ㊦'ウヰ' 12F TEL (011)876-8111 FAX (011)876-8110	〒001-0907 札幌市北区新琴似7条1丁目3番35-602号 TEL (011)765-5483 FAX (011)765-5483
	取引主任者	1654	株式会社ビーライフ	日野 明博 (石狩 2332)	小田桐 昌樹 (石狩 15441)
	所在地	1677	(株)ケイハウス	〒001-0901 札幌市北区新琴似7条7丁目2番13号 TEL (011)876-9899 FAX (011)876-9898	〒002-0853 札幌市北区屯田3条7丁目2番18号 TEL (011)595-7757 FAX (011)595-7757
	所在地	1303	(株)坪田倉庫	〒064-0952 札幌市中央区宮の森2条5丁目1番10号 TEL (011)792-0028 FAX (011)792-0026	〒060-0062 札幌市中央区南2条西2丁目11番地 札幌N S L' 19階 TEL (011)242-3622 FAX (011)242-3623
	取引主任者	1586	紀の國建設(株)	柏木 渉一 (渡島 1512)	大坂 昭夫 (渡島 1264)
	取引主任者			宮下 郁美 (石狩 16474)	守屋 信男 (石狩 9274)
	所在地	1578	エイジー・アイランド(株)	〒062-0020 札幌市豊平区月寒中央通10丁目5番14号 TEL (011)852-5511 FAX (011)852-5522	〒062-0937 札幌市豊平区平岸7条13丁目2番16-102号 TEL (011)820-8056 FAX (011)820-8066
	取引主任者	1693	モバイル不動産(株)	西柳 祐人(石狩 12779)	関 真琴(石狩 15459)
	代表者	1259	イエス・オンリーワン(株)	佐藤 直樹	西柳 祐人
	取引主任者	2124006	(株)パワーステーション 江別店	石狩 12814 田村 由里	石狩 16568 平野 始
	商号	1605	(株)リ・ウインズ	(株)リ・ウインズ	(有)リ・ウインズ
取引主任者	1125	(株)エヌ・ケイホーム		石狩 4152 永井国洋	
取引主任者	82	(株)都市開発研究所	石狩 10170 岡島 明美	石狩 15061 瀧澤美穂子	
取引主任者	1598	(株)リアライズ		石狩 7251 澤田雅恵 石狩 8342 大住一仁	
所在地	845	(有)グラントビューホーム	〒041-0852 函館市鍛冶1丁目33番5号 ねむの木マンション TEL (0138)54-8080 FAX (0138)54-8866	〒042-0932 函館市湯川町1丁目36番20号 TEL (0138)57-6644 FAX (0138)57-6651	
取引主任者	618	(株)トラスト・コーポレーション	石狩13877 那須野 由香	石狩9354 木村 秀洋	
所在地	1700	(株)北海道上毛	〒060-0001 札幌市中央区北1条西9丁目3番27号 第三古久根ビル7階	〒060-0042 札幌市中央区大通西7丁目1番1号 札幌パ'ク'ン'ト' 19階	
20/01	取引主任者	1352	(株)エイチ・ピー・エム・システム	田中 幸司(石狩 12319)	濱田 千賀子(千葉 048254)
	取引主任者	531	誉観光(株)	望月 公子(石狩 4713)	南 由利子(石狩 9381)
	取引主任者	1430	(有)帯広ドットコム	日崎 雅子(十勝 1031)	宮本 博至(十勝 9)
	所在地	1182	(株)大雪ハウス	〒090-0837 北見市中央三輪2丁目335-11	〒090-0836 北見市三輪2丁目335-11
	取引主任者	1635	創和リビングサービス(株)	福山 信仁(石狩 6302) 中川 直樹(石狩 16274)	高井 昭嗣(石狩 15620)
	主任者	1426	(株)アクシエ	高市 謙二	
	代表者	1640	(株)北法	道田 忠	堀 博徳
	代表者	1497	(株)不動産ショップ きりん	君山 光行 君山 喜代子(石狩 15611)	君山 光史 君山 光史
	取引主任者	1424	(有)T & Y コーポレーション	馬場 結香(石狩 10107)	田中 康男(石狩 14480)
	取引主任者	2138401	北海道住宅(有)環状通東店	湯口 真由美(石狩 13238)	田中 幸司(石狩 12319)
	取引主任者	1384	北海道住宅(株)	伊藤 樹(石狩 13198)	
	取引主任者	1224	(株)不動産ガイド	森田 良典(石狩 16334)	
	取引主任者	119	(株)三晃土地開発		石狩 10532 山口 卓樹
	所在地	1353	(有)サンユー農産	〒063-0824 札幌市西区発寒4条4丁目9-24 TEL (011)668-1188 FAX (011)668-1187	〒003-0005 札幌市白石区東札幌5条6丁目6-23 TEL (011)863-3011 FAX (011)863-1633
	取引主任者	1364	(株)オープンウェイ		石狩 10532 土岐 純一
	所在地	1060	(有)ハートランド	〒001-0012 札幌市北区北12条西3丁目5番地 TEL (011)757-2241 FAX (011)757-2240	〒003-0024 札幌市白石区本郷通8丁目南1-1Jスカイ1F TEL (011)846-1224 FAX (011)846-1223
	19/12	代表者	1060	(有)ハートランド	平石 知輝
取引主任者		1156	(株)柏菱	遠藤 佳明(石狩 8006)	桑原 実(石狩 10579)
商号		1518	(株)Z E U S	株式会社 柏菱	柏菱建設工業 株式会社
取引主任者		1147	(株)ビッグシステム	石狩 13137 原田 和佳	石狩 7547 吉田 修 石狩 9738 本間 照代

平成20年度

宅地建物取引主任者 法定講習の日程



平成20年4月から平成21年3月までの宅地建物取引主任者法定講習日程についてお知らせいたします。
よくお読みいただいて受講忘れのないよう十分ご注意ください。

講習日	講習会場	受付期間
平成20年4月23日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	4月7日(月)～4月11日(金)
5月14日(水)	函館市 函館国際ホテル 函館市大手町5-10	
5月21日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	4月28日(月)～5月2日(金)
6月4日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	
7月2日(水)	帯広市 ホテル日航ノースランド帯広 帯広市西2条南13丁目1番地	6月9日(月)～6月13日(金)
7月9日(水)	釧路市 釧路全日空ホテル 釧路市錦町3-7	
8月6日(水)	旭川市 ロワジュールホテル旭川 旭川市7条通6丁目	7月14日(月)～7月18日(金)
8月13日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	
9月10日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	8月18日(月)～8月22日(木)
9月17日(水)	苫小牧市 グランドホテルニュー王子 苫小牧市表町4丁目3-1	
9月24日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	9月29日(月)～10月3日(金)
10月29日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	
11月26日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	11月4日(火)～11月7日(金)
12月10日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	
12月17日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	1月5日(月)～1月9日(金)
平成21年1月28日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	
年2月25日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	2月2日(月)～2月6日(金)
年3月11日(水)	札幌市 第二水産ビル 札幌市中央区北3条西7丁目	

講習科目・講習時間及び講師

時間	科目	講師
9:30～9:55	受付(出席確認等)	——
9:55～10:00	開講挨拶・指示事項等	——
10:00～12:00	民法と宅地建物取引業法 (紛争事例と関係法令)	北大大学院 法学研究科担当教官
12:00～13:00	休憩	——
13:00～14:10	宅地建物についての税に関する法令	税理士
14:10～14:20	休憩	——
14:20～15:50	宅地建物取引業法と関連法令 (都市計画法・建築基準法)	建築士

- 【注】(1)講習科目は、建設省告示第126号 宅地建物取引主任者に対する講習の実施要領による。
 (2)講習時間は講師の都合により変更することがある。
 (3)行政機関の講師については、派遣要請を行う。

(社)全日本不動産協会



第44回全国不動産会議北海道大会

自然と人との共存 育む北の大地 奮い起こそう先人の開拓者魂！

開催日 平成20年10月2日(木)

会場 Kitara 北海道札幌市中央区中島公園1番15号

懇親会 パークホテル 札幌市中央区南10条西3丁目

講演会： 渡辺 淳一 氏 (小説家)

コンサート： 幸田 さと子 氏 (ヴァイオリンリサイタル)

全国不動産会議を振り返って

第38回 青森県大会

開催日 平成14年10月18日

会場 青森市文化会館(式典・講演会)
ホテル青森(懇親会)

テーマ 「縄文の風に吹かれて今を見る」

～縄文遺跡が語る、自然と人との調和のとれた都市創り～

講演 「混迷する日本経済と揺れ動く政治情勢」
講師：白鳳大学法学部教授 福岡政行 氏

後援 国土交通省・青森県・青森市

第39回 大阪府大会

開催日 平成15年11月13日

会場 NHK大阪ホール(式典・講演会)
ホテルニューオオタニ大阪(懇親会)

テーマ 「奮い立て日本、蘇る大阪」

歴史、文化、先人から学ぶあたたかな都市づくり

～人が元気、くらしが安心、都市が元気～

講演 「世界の中から見た日本」

講師：ハドソン研究所首席研究員 日高義樹 氏

後援 国土交通省・大阪府・大阪市

第40回 大分県大会

開催日 平成16年11月18日

会場 ビーコンプラザ(式典・講演会)
杉乃井ホテル(懇親会)

テーマ 真の豊さへの探求

- 豊の国「おおいた」から -

講演 「目利き」の人生相談

講師：古美術鑑定家 中島誠之助 氏

後援 国土交通省・大分県・大分市・別府市

第41回 愛知県大会

開催日 平成17年9月8日

会場 ウェスティンナゴヤキャッスル「天守の間」

テーマ 「愛と知の国から未来を魅つめて」

～伝えよう文化、守ろう環境、見つめ直そう私たちの役割～

講演 「日本経済の長期展望と住宅産業
～新たな時代の住宅戦略～」

講師：慶應義塾大学経済学部教授 島田晴雄 氏

後援 国土交通省・愛知県・名古屋市

第42回 山形県大会

開催日 平成18年10月19日

会場 山形県民会館(式典・講演会)
パレスグランデール(懇親会)

テーマ 「四季感動 べにばなの山形」

～緑豊かな国から未来へ～

講演 「世界潮流と日本」

講師：(財)日本総合研究所会長 寺島実朗 氏

後援 国土交通省・山形県・山形市

第43回 群馬県大会

開催日 平成19年10月25日

会場 群馬県民会館(式典・講演会)
グリーンドーム前橋(懇親会)

テーマ 「見直そう 地域の力と日本の文化」

～起こせ 上昇気流の空っ風～

講演 「この国のゆくえ」

講師：作家 猪瀬直樹 氏

後援 国土交通省・群馬県・前橋市

「全日ほっかいどう」No.128 平成20年4月20日発行

発行所

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/>