



全日ほっかいどう

2010. 1
Vol. 137



試される大地

北海道

【題字：本部長 瀬尾素夫】

【写真：北見神社】 明治30年、天照大神を奉斎し護国神社と称した。その後、住吉大神を合祀し、(現)野付牛公園に社殿を建立した。明治38年、現高台寺境内へ遷社、幣殿、拝殿を新築した。大正2年、村勢発展と共に神殿の狭溢を感じ、現地北見市北2条東6丁目に遷社が決定し9月15日遷座祭を斎行、例祭日の起源となった。昭和17年、市制施行と共に北見神社と改称された。平成22年元日、例年通り初詣の人々でにぎわいをみせる。



新年のごあいさつ

(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

本部長 瀬尾 索夫

新年明けましておめでとうございます。

会員の皆様には、今年こそはと希望に燃える新しい年を迎えられたことと、心からお慶び申し上げます。

また、当本部事業の運営につきましては、平素から格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、政治の面では9月に政権交代が行われ、鳩山内閣が誕生しました。新政権の、個人所得を直接増やし個人消費を喚起する政策に期待したいところです。

一方、世界的な経済不況に大きな打撃を受けた日本経済は、一部持ち直しの気配が見られるものの、総務省の発表した昨年11月の完全失業率は5.2パーセントと悪化しており、雇用情勢は一段と厳しさを増しています。不動産市況については、経済悪化の影響を受け、空室率の上昇、住宅着工件数の低迷等見られますが、住宅版エコポイント制度が創設されるなど、明るいニュースも入ってきております。

私たちの協会を取り巻く環境は刻々と変化し、公益法人の制度改革に伴う事業の方向性などの問題を抱えておりますが、創立時からの歴史と伝統を重く受け止め、私たちの使命である「不動産取引の安全と公正を確保する」ことを目指して、常に必要とされる団体へと進化していけるものと考えております。そのためにも、研修事業等を通して会員の皆様が効率的に宅地建物取引業を行っていただける様、取り組んで参りたいと考えております。

最後に、本年も多事多難な年になることが予想されますが、北海道本部創立40周年を迎えるにあたり、希望を持って歩んでいきたいと思っておりますので、ご協力の程よろしく申し上げます。会員の皆様とご家族のご多幸とご健勝を祈念し、新年のご挨拶といたします。



年頭挨拶

北海道開発局長 関 克 己

明けましておめでとうございます。輝かしい新春を迎え、謹んでご挨拶を申し上げます。

昨年を振り返ってみますと、一昨年から続く金融危機の影響から、日本経済は急速に悪化し、北海道を取り巻く情勢も、道内企業の倒産、雇用情勢の悪化など、厳しい状況が続きました。

こうした中、5月には「太平洋・島サミット」が占冠村で開催され、8月には、洞爺湖・有珠山地域が国内初の「世界ジオパーク」に指定されるなど、北海道の魅力が国内外に発信された1年でもありました。

北海道開発局は、昭和26年7月1日の設置以来、国が北海道開発を推進するための中核的な機関として、北海道と我が国の発展に必要な社会基盤の整備を総合的に進め、安心・安全の確立、活力ある経済社会と地域の形成等、北海道の発展に着実に取り組んできました。

今年も引き続き、高規格幹線道路、港湾、空港など必要な社会資本を着実に整備することで、北海道の実力を最大限発揮できるような環境づくりに努めてまいります。

また、北海道開発局内部統制及びコンプライアンス強化計画に基づき、入札談合の根絶に取り組むとともに、職員の意識改革に全力で努め、国民、道民の皆様からの信頼に応えられる開発局として、その使命、役割を果たしていきたいと考えております。

不動産業界を取り巻く情勢としましては、全国的な土地価格の下落傾向や、住宅着工数の著しい落ち込みなど、依然として厳しい状況が続いています。

このような情勢の中、先般取りまとめられた「明日の安心・成長のための緊急経済対策」では、住宅版エコポイント制度の創設、住宅金融の拡充、住宅税制の改正等による住宅投資活性化のための支援等、住宅・不動産市場活性化に関する施策が盛り込まれたところです。

北海道開発局といたしましても、関連施策を推進してまいりますので、業界の皆様におかれましてはこれらの施策にご理解とご協力をいただくとともに、不動産業界全体の長期的発展のためにコンプライアンスを周知徹底し、消費者からの信頼を確保することで市場の真の活性化につなげていただきたいと考えております。

結びに、今後1年間の皆様のご健康と益々のご活躍をご祈念申し上げ、新年のご挨拶いたします。



知事年頭所感

北海道知事 高橋はるみ

新年明けましておめでとうございます。道民の皆様とともに新しい年を迎えることができましたことを、大変うれしく思っております。

私が再び道政を担わせていただいてから、三度目の新春を迎えました。皆様には、平素から道政各般にわたり、深いご理解と温かいご支援を賜り、心から感謝を申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、国政では、八月の総選挙により政権が交代し、本道選出の鳩山総理の誕生、新内閣の発足という、大きな出来事がありました。

本道では、一昨年の北海道洞爺湖サミットに続いて「太平洋・島サミット」が開催されたほか、「ねんりんピック北海道・札幌2009」では、全国のシニアの方々がスポーツや文化に技を競われ、地域と世代を越えた交流の輪が広がりました。道民の皆様にご協力をいただき、多くの方々を温かくお迎えできたことに、改めて感謝を申し上げます。

道政においては、世界同時不況の影響などによる厳しい経済情勢への対応が大きな課題になったほか、新型インフルエンザの流行や冷湿害等による農業被害の発生といった課題にも直面した一年でした。景気や雇用の回復に向けて、切れ目のない対策を講じるとともに、次々と生じた課題に、関係者の方々とともに懸命に対処するなど、道民の皆様暮らしを守るため、全力を傾けてまいりました。

景気後退の影響を受けた一年ではありましたが、一方で、全国で開催された北海道物産展の盛況や、道東地域を舞台にした中国映画の大ヒットと中国人観光客の増加など、食や観光をはじめ、北海道ブランドの国内外への着実な浸透がみられました。また、農商工連携や新エネルギーの導入の取組が各地に広がるなど、未来への展望を開く、力強い動きも数多くありました。

今、我が国は歴史的な転換期を迎えています。国政においては、政治主導や地域主権国家への転換を目指した大きな変化が生じ、また、国、地方を通じて持続可能な財政構造の確立は、待ったなしの状況になっています。一方、世界に目を向けると、中国やA S E A N諸国など、経済成長を続けるアジア地域との結びつきの一層の強化や、地球規模での課題である低炭素型社会への転換が求められています。

こうした転換期は、新しい飛躍へのチャンスであり、今こそ、変化の風をとらえ、大胆な発想と果敢な行動で、北海道のもつ可能性を大きく開花させていくべき時であると思います。

そのためには、これまでの取組の成果を礎として、道民の皆様と手を携えながら、高い食料供給力や優れた自然環境などの「北海道価値」を一層高め、広げるとともに、地域の創意と主体性が存分に発揮され、地域が輝く地域主権型社会の実現に向け、大きく前へ踏み出していくことが必要です。

さらに、少子高齢化や過疎化など、全国の地域が抱える共通課題の克服に向けて、北海道が先駆的な取組を進めることで、地域再生のモデルとしての役割を果たしていくことができると考えています。

私としては、この一年を、本道の景気回復を本物にし、誰もが安心して生き生きと暮らせる社会づくりを進め、創造と挑戦の精神で北海道を新たな発展の軌道へ乗せる確かな歩みの年にするため、全力を尽くしてまいります。

新しい年が、皆様にとりまして、希望あふれる年になりますよう、心からお祈り申し上げ、新年のごあいさつとさせていただきます。



年頭あいさつ

札幌市長 上田文雄

新年明けましておめでとうございます。年頭にあたり謹んでごあいさつを申し上げます。

私が市長に再選されてから、およそ二年半が経過いたしました。この間、一期目から引き続き「市民の力みなぎる、文化と誇りあふれる街」の実現を目指した取り組みを進めてまいりました。中でも、「自治基本条例」、「市民まちづくり活動促進条例」、「子どもの最善の利益を実現するための権利条例」の三つの条例がそろったことは、これまで進めてきた市民主体のまちづくりを次の段階へ発展させる契機と考えており、身が引き締まる思いであります。

私は、行政の役割は「世代の良好な循環」を保障することにあるとの思いから、「子ども・子育て」、「福祉」、「環境」という三つの課題に力強く取り組んでいこうと考えております。「子ども・子育て」については、「子どもの最善の利益を実現するための権利条例」を施行したほか、妊婦健診の助成の拡大などを行い、出産、育児、教育を支援する取り組みを進めてまいりました。「福祉」の分野では、高齢者の豊かな生活環境づくりのため、敬老優待乗車証の利用上限額の引き上げなどを行いました。「環境」に関しては、昨年七月、家庭ごみの有料化や、雑がみの分別などの新ごみルールがスタートいたしました。幸いルールは多くの皆さんにご理解いただけたと考えており、廃棄ごみ一人当たり一日四百グラム以下という高い目標の達成に向け、市民の皆さんと共に取り組みを続けていきたいと考えております。

また、秋に行った「北海道の食を愛するまち札幌」宣言や、百三十万人以上の方に北海道の食を楽しんでいただいた「さっぽろオータムフェスト」などに代表されるような、道内市町村との連携を今後も積極的に行ってまいります。加えて、北海道の政令指定都市として、国に対してあるべき政策の必要性を訴えてまいります。とりわけ、日本に新たな価値を生み出す北海道新幹線の札幌延伸の早期実現について、国へ提言する努力を続けていきます。

これまで通りの歳出を続けていけば、多額の収支不足が見込まれ、極めて厳しい市の財政状況が続く中、「自分たちのまちのことは自分たちで考え、行動する」という市民自治の実践が求められます。市民、企業、行政が共にまちづくりの主体としての役割を担う市政のスタイルを確立し、市民の皆さんと共に、先人から受け継いだ財産を発展させ、次世代へ引き継いでいくべく、全力で取り組んでまいります。どうか本年も市民一人一人の皆さんのご理解とご協力を心からお願い申し上げます。



メンバーミーティングとは：

瀬尾索夫本部長が就任当初から打ち出している協会運営の指針である「開かれた協会」の具現化のひとつとして、理事と会員が協会運営のあり方や方向等について一緒に考え、議論を深める場を広く設けようという目的での交流会で昨年より開催されています。

平成21年度、第1回メンバーミーティングは、さる平成21年11月25日(水)午後2時より全日ビル3F会議室にて開催されました。

司会者に指名された小林邦章総務委員の進行により開会となりました。

瀬尾索夫本部長による「本日は皆さんの意見を頂戴し協会運営に反映し、よりよい協会にしていきたい」という挨拶の後、司会者より、事前に募った質問事項を提案者により発表され、その事項について参加者が意見交換を行うといった形式で行われ、34社35名の参加による第1回メンバーミーティングが開始いたしました。

質問事項については、協会運営のあり方や方向性について広い視野に立った協会全体に関する内容の質問から、特定の委員会に関するもの等多岐にわたる質問が寄せられました。

なお、今回は協会全体に関する質問から一部を抜粋し、誌面にてご紹介いたします。

広報誌のあり方という議論では、協会の最高決定機関は総会であり、総会に次ぐ議決機関は理事会であり、個々の業務を執行する上で、皆様の力をお借りするという事で委員会が存在し、最終的には委員会が責任を問われるのではなく、理事会が責任を持たなくてはならないという協会の性格から、広報誌の発行権・編集権は理事会にあるという意見、理事会が各委員会に仕事を委嘱する上で、きちんとその内容及び使命を説明し、委嘱すべきという意見、また基本的には理事会が委嘱している委員会が、理事会を超えて権限を有することはあり得ない、などという意見が交わされました。

また北海道本部における役員改選について、今の規約・規定で選挙するのではなく、会員の皆様からその方法について意見を募り、新しい選挙方法の確立を望む意見、協会に貢献したいという思いを抱いた人が委員を希望するとき、これを絞る必要はなく、費用の問題があるのであれば交通費の支給をやめてボランティアという基本姿勢に立ち返るべき、との意見が参加者から述べられました。

不動産業そのものについては、地域活性化の視点から不動産の調査研究活動の必要性の発言があり、流通推進委員会委員長からは検討したいとの回答がされました。

最後に不動産業者の切なる願いである不動産取得税廃止を求む要望では、全国の会員によって請願活動を行うくらいにまでならなくては、という意見が出されました。

予定した3時間に、その他多数の意見が出され、白熱した議論が行われました。これらの意見・要望は、今後の協会運営に反映されてゆくこととなります。

12 月7日(月)、札幌コンベンションセンター特別会議室において、第3回法定義務研修会が開催されました。

冒頭、瀬尾索夫本部長が「住宅着工数の低下や失業率の増加による景気低迷の中、日本ハムの入場者数の増加による収益増等一部明るい話題もある。元気があれば不景気もはねかえせる」と挨拶。引き続き、第1講「住宅ローン市場の動向とフラット35の活用法」「ロッキー会について」、第2講「不動産市場の最新動向と今後の有望分野について」の講義が行われました。

第1講後半の「ロッキー会について」では、北海道労働金庫 本店営業部ローンプラザ副所長 和倉 大 氏(右)

よりロッキー会の設立目的及び事業内容や入会メリットについて、パンフレットを見ながら説明を受けました。



(第 1 講)

「住宅ローン市場の動向とフラット35の活用法」



住宅金融支援機構北海道支店
営業推進部門長

仲田 正徳 氏

営業推進グループ調査役

猪飼 伸彦 氏

まず、仲田氏より住宅ローン市場の動向について説明があり、全国新設住宅着工戸数の前年同期比の分析や予測結果から、着工戸数維持のためには新たな法整備が必要とした上で、中古住宅の成約状況については、ほぼ前年並みの推移を報告しました。

持家取得時期は、「景気低迷による収入減」「雇用不安による将来の不安」「景気の先行き不透明感」等が取得に歯止めをかけているものの、住宅価格の先安感からの様子見は減少傾向にあり、「減税適用期間内に」という意識が20代～30代で高くなっているようです。

借入金利は、全国的には変動金利、および10年固定金利が多い中、北海道では3年固定金利を選択する方が多くなっており、住宅ローンのリスクについてアメリカのサブプライムローンを引き合いに説明し、今後の金利選択に一考の余地があると述べました。

続いて、猪飼氏よりフラット35の活用法について説明があり、長期優良住宅には「フラット35」や「フラット50」を利用でき、そのメリットとして「金利変動がない」「保証料、繰り上げ返済手数料なし」「技術基準が住まいづくりを応援」「返済期間中も安心サポート」などの借入側にたったシステムをあげ、さらに選択する銀行により100%融資や、つなぎ融資等も用意されていることを加えました。

これは、一定基準を満たす中古住宅にも適用され、借入期間も新設住宅と同様に35年も可能であること、借入申込者の基準も広範囲になり利用しやすくなった点を強調しました。

最後に、住宅金融支援機構が提供するホームページ「住まっぷ」では、住宅ローン関係の情報収集が可能と参加者に広く利用を呼びかけました。

(第 2 講)

「不動産市場の最新動向と今後の有望分野について」



みずほ証券(株)
金融市場調査部

石澤 卓志 氏

みずほ証券(株)金融市場調査部が日本国内の各地で調査した多様なデータをもとに、各地の特徴をとらえながら、下記項目について詳しい説明をされました。

1. 不動産価格の動向

- ①. 人口と地価との相関関係
- ②. 地価下落率の上位地点
- ③. 大都市中心部の地価動向
- ④. 3か月ごとの地価動向
- ⑤. 住宅地の地価動向

2. 不動産価格の変動要因

- ①. 不動産投資の状況
- ②. 東京駅周辺開発とオフィスビル供給の動向

3. オフィスビル市場の動向

- ①. 東京23区の空室率
- ②. 東京主要エリアの空室率推移
- ③. オフィス賃料の推移
- ④. 主要都市の概況
- ⑤. 大阪、名古屋、福岡、横浜、札幌、仙台のビル供給動向

4. 不動産投資の動向

- ①. 地域格差の拡大
- ②. J-REITによる投資の傾向
- ③. 大規模ビルの取引状況

5. 住宅市場の動向

- ①. 住宅着工戸数の推移
- ②. 分譲マンションの販売状況
- ③. 住宅価格等の推移
- ④. 年収倍率の推移

6. J-REIT市場の動向

7. 不動産投資の環境

「更新料特約の有効性 ～大阪高等裁判所の2つの判決～」

札幌総合法律事務所 弁護士 石川和弘

平成21年8月27日、大阪高等裁判所第2民事部は、賃貸借契約における更新料特約について消費者契約法10条に違反し『無効』であるとの判決を下しましたが、同年10月29日、同裁判所第14民事部は、別の事案において、賃貸借契約における更新料特約は『有効』であるとの判決を下しました。

わずか2か月の間に、更新料特約の有効性について正反対の結論が出されましたので、今回は両判決を紹介し、その差異を比較検討したいと思います。

1 賃貸借契約の内容

(1) 平成21年8月27日判決の事案

賃料1か月4万5000円、契約期間1年間、礼金6万円、更新料10万円（更新料特約）という賃貸借契約において、賃借人が貸借人に対し、過去5回支払った更新料の返還を求めました。

(2) 平成21年10月29日判決の事案

賃料1か月5万2000円、契約期間2年間、礼金20万円、更新料10万4000円（更新料特約、賃料2か月分）という賃貸借契約において、過去3回支払った更新料の返還を求めました。

2 更新料特約の法的性質

(1) 平成21年8月27日判決の判断

同判決は、更新料の法的性質に関する貸借人の主張（①貸借人による更新拒絶権放棄の対価（紛争解決金）、②賃借権強化の対価、③賃料の補充という複合的性格である）をいずれも排斥し、「更新料を法律的に容易に説明することは困難で、対価性の乏しい給付と言うほかない」としました。

(2) 平成21年10月29日判決の判断

同判決は、まず、礼金の法的性質について、賃貸借期間を2年とする賃借権の設定を受けた賃借人の地位を取得する対価であり、特段の事情のない限り、更新後の賃貸借期間の長さを含んだ賃借権設定の対価まで含んでいるものではないとした上で、更新料は、この礼金と同様の趣旨で授受される金員、すなわち、「賃借権が賃貸借契約の更新によって当初の賃貸借契約期間よりも長期の賃借権になったことに基づき、賃貸借期間の長さに相応して支払われるべき賃借権設定の対価の追加分ないし補充分である」としました。当初契約時の2年間の賃借権設定の対価は礼金であり、更新後の2年間の賃借権設定の対価が更新料であると判断したのです。

3 消費者契約法10条後段該当性

消費者契約法10条後段は、更新料特約が無効となる要件として、「民法第1条第2項に規定する基

本原則（信義則）に反して消費者の利益を一方的に害するもの」であることをあげており、この要件に該当するか否かについて両判決は異なる判断を下しました。

(1) 平成21年8月27日判決の判断

同判決は、本件更新料特約は、賃借人に大きな経済的負担を生じさせる一方で、当該金銭的対価に見合う合理的根拠が見出せず、むしろ一見低い月額賃料額を明示して賃借人を誘引する効果があること、貸借人賃借人間には情報収集力に大きな格差があり、賃借人は実質的に対等・自由に取引条件を検討できないまま賃貸借契約締結に至ったとし、本件更新料特約は、消費者契約法10条後段に該当すると判断しました。

(2) 平成21年10月29日判決の判断

同判決は、本件更新料が賃借人にとって不利益な負担金であるとしても、その一方で、更新料の支払により、借地借家法20条所定の法定更新とは異なり、期間の定めのある賃貸借契約として更新されることや、更新料特約の設定された賃貸物件は、更新料の負担がある反面、月々の賃料が抑えられているものが多いこと、賃借人が中途解約をする場合の予告期間が民法所定の3か月よりも短縮されることが多いことなどからすれば、賃借人にとって有利な側面も存在するとした上で、更新料特約による更新料が、賃貸借契約締結時に支払われる礼金の金額に比較して相当程度抑えられている等適正な金額にとどまっている限り、直ちに賃借人にとって信義則に反する程度にまで一方的に不利益になるものではなく、本件において更新料は適正な金額にとどまっていること、本件更新料特約により情報及び交渉力に乏しい賃借人を不当に誘引する効果が生じたとは認められないこと（更新料を事実上の賃料として計算しても月額5000円が増額になるに過ぎないため）等から、本件更新料特約は消費者契約法10条後段に該当しないと判断しました。

4 まとめ

両判決の事案は、賃貸借期間および礼金、更新料の額等を異にしており単純な比較は困難ですが、現時点で、更新料の法的性質の解釈が確立されておらず、この点に関する判断の違いが両判決の結論の差異を生んだ最大の原因です。

今後、最高裁判所が更新料の法的性質について、いかなる判断を下すのか注目です。

★理事会

第9回全日、保証合同理事会

■日時 10月29日(木)14:30～16:00

■議題

【報告事項】

1. 第1回総務・財務・監事合同会議(10/27)について
2. 第3回総務委員会(10/27)について
3. 求償業務研修会(10/21)について
4. 第3回不動産相談苦情処理・取引相談委員会(10/16)について
5. 北海道・東北地区「取引・苦情処理業務指導者研修会」(10/19)について
6. 第2回宅建試験直前模擬試験(9/28)について
7. 第45回全国不動産会議熊本県大会(10/1熊本)について
8. 第2回法定義務研修会(10/13)について
9. 第3回研修委員会(10/21)について
10. 新規入会申込者等の審査について
11. 第8回広報委員会(10/7)について
12. 第9回広報委員会(10/20)について
13. 第2回流通推進・流通センター運営委員会(10/5)について
14. 第3回会館管理委員会(10/9)について
15. 第2回函館支部研修会(10/23)について

【審議事項】

1. メンバーミーティングの開催について
2. 新年交歓会の開催について
3. 40周年記念事業について
4. 認証上申について
5. 各テナントの電気代負担について
6. その他
 - (1) コピー機入れ替えについて
 - (2) 不動産取得税(法人)の廃止及び関連税種の軽減について

臨時 全日、保証合同理事会

■日時 11月13日(金)10:00～12:00

■議題

1. 広報委員会回答文書の対処について

臨時 全日、保証合同理事会

■日時 11月16日(月)17:00～16:00

■議題

1. 広報誌全日ほっかいどう10月号の発行について

第10回全日、保証合同理事会

■日時 11月24日(火)15:30～17:00

■議題

【報告事項】

1. フラット35推進事業者制度発足一周年記念懇親会(11/12)について
2. 北海道地域テレビ受信者支援連絡調整会議委員就任について
3. 第10回広報委員会(11/4)について
4. 第11回広報委員会(11/20)について
5. 第5回北海道R住宅流通推進協議会(10/27)について
6. 北見地区部会流通講習会(10/30)について
7. 第13回全日東日本地域役員連絡会議(11/4)について
8. 第2回流通推進委員会(11/13)について
9. 流通講習会(11/16・19)について
10. 実証実験の要望について

11. 第4回会館管理委員会(11/6)について

【審議事項】

1. メンバーミーティングの開催について
2. 各テナントの電気代負担について
3. 広報誌全日ほっかいどう10月号の発行について

第11回全日、保証合同理事会

■日時 12月16日(水)15:00～17:00

■議題

【報告事項】

1. メンバーミーティング(11/25)の開催について
2. 第2回総務・財務合同委員会(12/2)について
3. 第4回総務委員会(12/2)について
4. 第3回全日住宅ローンアドバイザー推進特別委員会(12/3)について
5. 第4回研修委員会(11/26)について
6. 第3回法定義務研修会(12/7)について
7. 新規入会申込者等の審査について
8. 第12回広報委員会(11/27)について
9. 第3回流通推進・流通センター運営委員会(12/1)について
10. 第5回会館管理委員会(12/16)について
11. 中間監査(11/30)について

【審議事項】

1. 広報委員長処遇に関する件について

★委員会

第2回流通推進・流通センター運営委員会

■日時 10月5日(月)15:30～17:00

■議題

1. 第1回流通推進委員会(9/11)について
2. 第3回札幌市共同住宅ごみ排出マナー改善対策連絡協議会(9/15)について
3. 第3回北海道R住宅推進協議会(9/17)について
4. 賃貸住宅座談会(9/1住宅産業新聞)について
5. 新不動産ジャパン(価格査定依頼サービス10月稼働)について

【審議事項】

1. 札幌での流通研修(2回)について
2. 関東流通センター勉強会について
3. 待ち受け音声案内について
4. ラジオ広告(協会PR)について
5. 賃貸流通をめぐる最近の状況について

第8回広報委員会

■日時 10月7日(水)15:00～17:00

■議題

1. 全日ほっかいどう10月号の掲載記事について
2. 札幌総合法律事務所パナーについて
3. 親睦会のページについて

第3回会館管理委員会

■日時 10月9日(金)14:00～16:30

■議題

1. テナントと懇談(先の理事会の決定について)
2. シャッターの開閉に関して
3. その他(空調設備に関して)

第3回不動産相談苦情処理・取引相談合同委員会

■日時 10月16日(金)14:00～17:00

■議題

1. 会員業者に対する苦情について
2. 平成21年度「取引・苦情処理業務指導者研修会」

の演習問題事前検討について

第9回広報委員会

■日時 10月20日(火)15:00～17:00

■議題

1. 全日ほっかいどう10月号の編集・校正について

第3回研修委員会

■日時 10月21日(水)15:30～17:00

■議題

1. 第3回法定義務研修会(12/7)について

第3回総務委員会

■日時 10月27日(火)15:00～17:00

■議題

1. メンバーミーティングの開催について
2. 新年交歓会の開催について
3. 40周年記念事業について
4. 諸規定の見直し
 - (1) 表彰規定
 - (2) 税理士報酬について
 - (3) コピー機入れ替えについて
 - (4) ICレコーダー購入の件について
5. その他

第10回広報委員会

■日時 11月4日(水)15:00～17:00

■議題

1. 全日ほっかいどう10月号について

第4回会館管理委員会

■日時 11月6日(金)14:00～17:00

■議題

1. 暖房について
2. 全日ビル会議室利用条件について
3. テナントとの話し合いの対策について
4. 新テナントの入居について
5. その他

第11回広報委員会

■日時 11月20日(金)15:00～17:00

■議題

1. 全日ほっかいどう10月号について

第4回研修委員会

■日時 11月26日(木)15:00～17:00

■議題

1. 業態別研修会(1/26)講師について
2. その他

第12回広報委員会

■日時 11月27日(金)14:00～16:00

■議題

1. 理事会への回答書作成について

第3回流通推進・流通センター運営委員会

■日時 12月1日(火)15:30～17:00

■議題

1. 第5回北海道R住宅推進協議会(10/27)について
2. 北見地区部会流通講習会(10/30)について
3. 第13回全日東日本地域役員連絡会議(11/4)について
4. 第2回流通推進委員会(11/13)について
5. 第1,2回流通講習会(11/16,11/19)について
6. 実証実験の要望について

【審議事項】

1. スポンサーサーチの活用方について

※会議場は全て全日ビル3階会議室

土地・建物等をお売りになって確定申告をする場合は…
国税庁ホームページ (<http://www.nta.go.jp>) の

「確定申告書等作成コーナー」で

「申告書」が作成できます!

とっても便利!

国税庁ホームページから 電子申告

「確定申告書等作成コーナー」でデータを作成し、
電子申告(e-Tax)を利用することもできます。

～e-Taxを利用して所得税の申告をすると～

★ 最高5,000円の税額控除を受けることができます。

本人の電子署名と電子証明書を付して、e-Taxで申告期限内に申告する場合は、最高5,000円の税額控除が受けられます。(平成19年分又は平成20年分まで本控除を適用された場合は受けられません。)

★ 添付書類の提出又は提示を省略できます。

医療費の領収書や源泉徴収票等の記載内容を入力して送信することで、書類の提出又は提示を省略できます。(確定申告期限から3年間、税務署から書類の提出又は提示を求められることがあります。)

e-Taxを利用するには、事前に電子証明書の取得、開始届出書の提出などが必要です。

なお、電子証明書がICカードに格納されている場合には、別途ICカードリーダーライターが必要となります。詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。

税務署

■ 新入会員



No.1800 石狩(1)7644 H21.9.16~H26.9.15
株創夢舎
 〒004-0815
 札幌市清田区美しが丘5条5丁目3番3号
 TEL 011-885-5044
 FAX 011-885-5044
 専任/石狩7577 山崎 小百合
 代表/山崎 小百合

No.1805 渡島(1)1118 H21.10.1~H26.9.30
株阿部建設
 〒041-0406
 函館市女那川町212番地の1
 TEL 0138-84-2303
 FAX 0138-83-3201
 専任/渡島1438 岩田 幸弘
 代表/竹田 道弘

No.1796 石狩(1)7639 H21.9.8~H26.9.7
ワークス不動産販売株
 〒064-0808
 札幌市中央区南8条西16丁目3番13号
 TEL 011-518-3000
 FAX 011-518-3001
 専任/空知677 高田 幸夫
 代表/鈴木 克彦

No.1801 石狩(1)7616 H21.7.11~H26.7.10
株住宅サービス
 〒064-0924
 札幌市中央区南24条西14丁目1番5号
 TEL 011-521-6122
 FAX 011-521-6122
 専任/石狩16542 神野 聡美
 代表/北村 幸智

No.1806 渡島(1)1119 H21.10.14~H26.10.13
株ゴーイング
 〒041-0851
 函館市本通2丁目2番1号
 TEL 0138-30-7755
 FAX 0138-30-6655
 専任/石狩13527 小川 剛
 代表/小川 剛

No.1797 石狩(1)7634 H21.8.27~H26.8.26
北誠ホームズ株
 〒007-0865
 札幌市東区伏古5条4丁目1番9号
 ふしこビル2F
 TEL 011-790-6137
 FAX 011-790-6138
 専任/石狩1021 後藤 修
 代表/北橋 克也

No.1802 石狩(1)7648 H21.9.25~H26.9.24
株ランドサポート
 〒062-0922
 札幌市豊平区中の島2条9丁目4-25
 エムズビル2F
 TEL 011-837-1414
 FAX 011-837-1415
 専任/釧路103 内田 竹三郎
 代表/佐々木 祐

No.1807 石狩(1)7656 H21.10.15~H26.10.14
株アドヴァンス
 〒003-0026
 札幌市白石区本通3丁目南2-25 TEL 011-860-8787
 アーバンルネッサンス白石1階 FAX 011-860-8822
 専任/石狩7660 平塚 之嗣
 代表/石川 慎也

No.1798 石狩(1)7634 H21.9.16~H26.9.15
アトリエテッラ株
 〒064-0801
 札幌市中央区南1条西25丁目2-6
 TEL 011-633-2200
 FAX 011-633-2233
 専任/石狩9841 堀岡 咲枝
 代表/堀岡 咲枝

No.1803 石狩(1)7652 H21.10.8~H26.10.7
株クキムラ不動産
 〒062-0020
 札幌市豊平区月寒中央通8丁目4番25号
 TEL 011-827-2103
 FAX 011-827-2104
 専任/石狩14956 松前 志保子
 代表/木村 秀樹

No.1808 石狩(1)7636 H21.8.27~H26.8.26
合同会社香山
 〒063-0847
 札幌市西区八軒7条西4丁目1番16-300号
 TEL 011-612-0065
 FAX 011-612-0074
 専任/埼玉060847 狩野 陽子
 代表/狩野 美香子

No.1799 石狩(1)7646 H21.9.16~H26.9.15
コンサルティングボックス株
 〒064-0804
 札幌市中央区南4条西13丁目1-8
 S413ビル4階
 TEL 011-522-0661
 FAX 011-522-0662
 専任/石狩15892 岩見 貴文
 代表/吉田 哲也

No.1804 渡島(1)1117 H21.9.12~H26.9.11
グローバルホーム株
 〒041-0832
 函館市神山3丁目6-6
 TEL 0138-52-7001
 FAX 0138-52-8001
 専任/渡島1339 遠藤 充
 代表/泉 徹也

よろしくお祈りします！

■ 諸変更事項(その1)

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
21/12	所在地	593	株宅殖	札幌市中央区南5条東3丁目2番地	札幌市中央区南1条西11丁目327番地
	代表者			山中 まゆみ	山中 正宏
	取引主任者	1086	㈱山中不動産	鈴木 達也(渡島661)	戸田 典治(渡島934)
	取引主任者	1314	たいせつ総合サービス株	西館 美樹(胆振1130)	
	代表者	1465	株キタイチロジスティックス	池田 貢康	池田 進
	所在地	396	株セーザ	〒041-0811 函館市富岡町1丁目52番14号 【電話】(0143)43-1186 【FAX】(0143)43-1183	〒041-0852 函館市鍛冶2丁目45-12 【電話】(0143)52-3911 【FAX】(0143)55-5114
	代表者	547	ナッツ株	穂坂 哲哉	西井 久男
	取引主任者	1253	北海道セキスイファミエス株	高島 秀樹(石狩17829)	
	代表者	1710	株ゲインズエステート	長谷川 生美	長谷川 雄二
	所在地	1737	株アシストリープ	〒002-8004 札幌市北区太平4条1丁目2番21号 【電話】(011)204-0091 【FAX】(011)204-0090	〒060-0061 札幌市中央区南1条西19丁目291番地50 【電話】(011)213-9511 【FAX】(011)213-9512
商号又は名称			株ライズホーム	株ライズヘッジ	
所在地	1749	株ライズホーム	〒002-8022 札幌市北区篠路2条3丁目3番14号 ライズホームビル2階	〒002-8065 札幌市北区拓北5条2丁目12番12号 スクエアビル3階	
取引主任者			大滝 昇(石狩16161)	佐藤 貴枝(石狩9864)	
商号又は名称	579	株リアルマジシャン	株リアルマジシャン	㈱ビックワーク	
取引主任者	5000017	セントラル総合開発株札幌支店	赤坂 真人(東京135055)		
21/11	商号又は名称		ユニダック株	ユニダック株	㈱緑資堂
	所在地	528	ユニダック株	〒003-0832 札幌市白石区北郷2条1丁目7番22号 【電話】(011)874-7077 【FAX】(011)874-2704	〒060-0061 札幌市中央区南1条西9丁目9番地1 【電話】(011)232-5438 【FAX】(011)232-2775
	取引主任者	1147	株ビッグシステム	田野 裕介(石狩17794)	
	電話・FAX番号	1261	東日本住宅販売㈱	【電話】(011)837-8484 【FAX】(011)837-8483	【電話】(011)859-5151 【FAX】(011)859-5262
所在地	1348	株今建設	〒041-1201 北斗市本町407番地の170 【電話】(0138)77-5507 【FAX】(0138)77-5527	〒049-0121 北斗市久根別5丁目14番18 【電話】(0138)73-5507 【FAX】(0138)73-5527	
取引主任者			今 和弥(渡島1557)		

■ 諸変更事項(その2)

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
21/11	商号又は名称所在地	1369	㈱大東ホーム	㈱大東ホーム 〒007-0829 札幌市東区東雁来9条2丁目2番6号 【電話】(011)795-2175【FAX】(011)795-2182 内藤 秀信(石狩16084)	㈱メルシー 〒062-0922 札幌市豊平区中の島2条2丁目6番21号 【電話】(011)842-3333【FAX】(011)841-8500 石本 智子(石狩11442)
	取引主任者	1414	㈱アバマンセンター	井上 清治(釧路221) 場谷 利正(政令使用人)	松尾 一(取引主任者:釧路674) 松尾 一(政令使用人)
	所在地	1676	ウエストカナダプロパティーズ㈱	〒044-0081 虻田郡倶知安町字山田83番地40 【電話】(0136)21-3838【FAX】(0136)21-3833	〒044-0081 虻田郡倶知安町字山田171番地18 【電話】(0136)21-2666【FAX】(0136)21-2666
	取引主任者	2138404	北海道住宅㈱ 南平岸店		杉浦 豊(石狩8949)
	商号又は名称所在地	1507	ライフハウジング㈱	ライフハウジング㈱ 〒062-0903 札幌市豊平区豊平3条4丁目1番2号	㈱札幌ライフハウジング 〒062-0021 札幌市豊平区月寒西1条4丁目3番13号 グリーンコートⅢA102号室
	代表者	5000032	㈱ビルディング企画 札幌支店	椎葉 政義(代表者) 横尾 厚(取引主任者:東京187108) 横尾 厚(政令使用人)	中村 郁文(代表者) 水越 幸男(取引主任者:愛知県045909) 水越 幸男(政令使用人)
	取引主任者 政令使用人				
21/10	所在地	1514	㈱デライト	〒060-0063 札幌市中央区南3条西12丁目325-13 東和ビル7F 【電話】(011)200-1155【FAX】(011)200-1167 久保田 哲平(石狩15398)	〒060-0062 札幌市中央区南2条西6丁目12-1 【電話】(011)200-1155【FAX】(011)200-1167 堀内 真弓(石狩7663)
	取引主任者	293	㈱エヌアイシーコーポレーション	白木 博章	青砥 秀雄
	代表者	906	㈱フェイス・タウン	〒041-0801 函館市桔梗町403番地37 【電話】(0138)47-6571【FAX】(0138)47-6572 中村 寿一(渡島970)	〒041-0806 函館市美原1丁目16-9 【電話】(0138)47-6571【FAX】(0138)47-6572 山内 力雄(渡島542)
	所在地	1441	㈱京成	〒003-0852 札幌市白石区川北2条1丁目22-3 【電話】(011)879-3033【FAX】(011)879-3055	〒062-0935 札幌市豊平区平岸5条8丁目1-1 【電話】(011)824-5445【FAX】(011)824-6991
	所在地	1644	㈱カノン	〒001-0032 札幌市北区北32条西4丁目2番12号	〒001-0032 札幌市北区北32条西4丁目3番22号 ハイエスト32-205
	取引主任者	1775	亀田工業㈱	寺下 幸男(渡島1222)	中村 春生(渡島1153)
	取引主任者	1099	㈱北海道地所	尾田 一夫(石狩8976)	小川 剛(石狩13527)
	取引主任者	1397	㈱テンポイント	清水 聡(石狩14985)	井上 美恵子(石狩10878)
	所在地	1752	㈱ハウスマネージメント	〒064-0912 札幌市中央区南12条西6丁目1-20 サンピア中島公園1F	〒064-0912 札幌市中央区南12条西7丁目1-2 NEXASビル1F
	商号又は名称所在地	2095801	㈱エクシング エクシング支店	㈱エクシング エクシング支店 〒060-0042 札幌市中央区大通西15丁目2-1	㈱エクシング 南1条店 〒060-0061 札幌市中央区南1条西14丁目1-220

■ 退会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
21/12	547	石狩(6)4367	ナッツ㈱	穂坂 哲哉	札幌市中央区南23条西12丁目1-6
	986	後志(4)286	㈱渋谷開発	澁谷 憲三	小樽市稲穂5丁目9-4
	1710	石狩(1)7457	㈱ゲインズエステート	長谷川 生美	札幌市中央区南7条西8丁目1番10-103
	1696	石狩(1)7431	エナジーホーム㈱	稲川 保美	札幌市東区北20条東19丁目5-4
21/11	1534	石狩(1)7111	㈱グローバル	太田 渉	札幌市中央区大通西27丁目1
	1759	石狩(1)7543	㈱Mr. ルーフマン	秋山 信介	札幌市東区丘珠町635番地1
21/10	1379	石狩(2)6736	㈱ミナミ不動産	野田 和男	札幌市西区西野1条5丁目1-16
	1549	石狩(1)7139	㈱グッドライフケア	中田 駿一	札幌市中央区北5条西6丁目1-23 道通ビル

■ 広報委員長交替のお知らせ

12月16日をもって、広報委員長は加藤泰夫氏から大石清司氏に交替しました。又、新たに副委員長に小館一磨氏が委嘱されました。

■ 総会のお知らせ

5月20日(木) 会場:札幌後楽園ホテル
※ 詳細につきましては改めてご連絡致します。

編集後記

新年おめでとうございます。年初1月号のこの小欄に筆を執ることを嬉しく思います。世の中に、時の節目を尊重すると同時に新鮮な境地で目的に対処するという大切な慣行があります。新年にあたりこの感慨にふけり、北海道本部をはじめ職場と家庭の発展に努力して良い社会を創造していきたい念を強くするところです。

日本もアメリカもその他多くの国でも政権交代が続き、それぞれ政治指導者は新しい視点で国益発展、国民の幸せを目指し懸命に模索しています。われわれも輝く世の中を画きながら出来ることを着実に実行したいと思っております。いかがでしょうか。本年も本誌の充実に努めて参ります。皆様のご愛読をお願い申し上げます。

広報委員 高山勝利

委員会だより

一流通推進・流通センター運営委員会

当委員会は、6名の委員で以下の活動を実施しています。

まずは、レイズ・ZENNETの加入や登録手続き、研修会の実施などです。今年度の新規加入はレイズ44社、ZENNET43社(22.1/15現在)で、レイズ・ZENNETの研修会は札幌・函館・北見・胆振にて計7回開催しました。また、広報委員会と協議して当本部HPを改修し、ZENNETの検索バナーを見やすく表示し、エンドユーザーへの露出の向上に努めました。

次に、不動産流通取引の活性化事業です。北海道R住宅推進協議会に参画し、中古住宅のリフォーム推進の協議や、賃貸管理について行政や関係団体等との意見交換に努めました。今後も会員の皆様の業務をサポートできるよう、情報を収集・発信したいと思います。

委員長 池谷 剛

平成21年度 全日親睦会合同忘年会 結果報告

日時 平成21年12月7日(月)
午後6時30分から午後9時まで
場所 札幌市中央区南10条西6丁目
ノホテル札幌3F
出席者数 55社(71名) 男性60名・女性11名
主催 平成21年度合同忘年会幹事会
東親会 北親会 研親会 青年会 コスモス会

開催結果

- 1 通常は地域・目的などで分かれて活動している各親睦会が、1年の締めくくりとして、会員の親睦を更に深め、親睦会相互の連携強化を目的に開催する親睦会合同忘年会は、全日本不動産協会北海道本部の恒例行事の一つになった。
- 2 忘年会の次第としては、
 - ①横山組織委員長のあいさつ
 - ②来賓、顧問弁護士石川和弘様の紹介とあいさつ
 - ③各親睦会代表のあいさつと乾杯の音頭で酒宴に入った。
- 3 各席(8卓)では、仕事の話のほか、趣味の話で盛り上がり、各所で活発に名刺交換が行われていた。
- 4 余興前には、今年入会した会員及び札幌地区以外からの参加者を紹介し、各社に一言挨拶をもらった。
- 5 余興では、各親睦会から計15個(各3個)・特別賞3個の景品を提供し、「青年会」小林副代表及び有志が、小梅太夫やサンタクロースに扮装をして、ビンゴゲームを進行し、

- 大いに会場を盛り上げた。
- 6 定刻になり、「コスモス会」出倉会長が閉会宣言をして閉会となった。
 - 7 昨年は、全国不動産会議北海道大会成功の余韻により参加者増であったので、今年は参加者減も懸念されたが、結果的に昨年を上回る規模となった。
 - 8 今回は、新しい試みとして、
 - ①開会前に集合写真撮影をして、参加者全員に配布した。
 - ②車での参加者に配慮し、ノンアルコールビールの提供をした。
 - ③当協会への入会検討者を賛助会員として参加してもらった。
 - 9 以上、今回も親睦会の趣旨である、会員相互の連携と親睦に大いに貢献したと自負している。

(森 記)



青年会

■平成21年12月14日(月)本年度第3回定例会を第一ホテルにおいて開催しました。

今回は忘年会として開催し、まず佐藤信也会長より挨拶があり、厳しい経済環境の中青年会の運営に対してご理解とご協力を頂いていることに対して感謝の言葉がありました。続いて、池谷理事の乾杯のご発声で和やかな宴が始まりました。

宴の中で、新入会員も含めた自己紹介や所属会社の業務等のアピールをしてい

ただき、会員相互の理解を深めました。

また、仲山幹事長、干場幹事の進行で大ビンゴゲーム大会を行い、当選者が景品を開けるとジョーク溢れる品々が飛び出し大盛り上がりでした。最後までビンゴにならなかった方に齊田幹事が提供して下さった、北海道日本ハムファイターズの稲葉篤紀外野手直筆サイン入りユニフォームがプレゼントされ、最後の最後まで盛り上がりました。

最後に横山常務理事の挨拶を頂き、惜しまれる中閉会しました。

参加者は前回より少ない21名でしたが、会員間でより密度のある交流をすることができました。次回は2月下旬か3月上旬に会員外も含めたオープン定例会を予定しております。

詳細は後日ご案内させていただきますので、ぜひご参加をご検討下さい。(小林 記)

囲天狗の会



■平成21年12月5日(土)、全日ビル会議室にて合同忘年囲碁大会を全日協会12名、宅建協会8名で開催しました。

開会に先立ち、瀬尾本部長より「宅建協会、全日協会の交流の場が、囲碁の会で長い間継続できたのは非常に喜ばしい事です。更に、この会の継続を御願います」と挨拶がありました。

参加者が多いので(A)(B)(C)(D)(E)

の5グループに分けて4回熱戦を戦い、(A)(B)グループの優勝は石狩不動産の田中氏(全日)、(C)(D)グループの優勝は(有)北都エステートの猪狩氏(宅建)、(E)グループの優勝は中央地建の斉藤氏(全日)となりました。

賞品は歳末助け合い行事に参加して、障害者施設から購入致しました。

囲碁の合間に将棋も対戦しましたが将棋の参加者があと少し増えれば囲碁、将棋大会になると思います。

大会後、12名が参加した懇親会では、各人が名人、本因坊になったつもりで囲碁談義を語り、来年の第13回大会は参加者を増やそうと皆で願い散会しました。実に楽しい会でした。

3月頃、全日囲碁天狗の会の開催を予定しております。囲碁、将棋に興味の有る方はご連絡下さい。

現在、囲碁は碁会所で7段位~3級、将棋はアマチュア3段位~3級です。代表世話人 (株)北裕 長谷川 幸夫 幹事 白須建築事務所 TEL642-6288 白須義正 (白須 記)



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/>