



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

2011.4
Vol.143



【題字：本部長瀬尾素夫】

試される大地 **北海道**

【写真：旧室蘭駅舎/室蘭市海岸町】 明治45年に建造された旧室蘭駅舎は、道内の駅舎の中では最古の木造建築物で、寄せ棟造りの建築様式は明治の洋風建築の面影を残しています。屋根や白壁づくりの外壁など、外回りは入母屋風で「がんぎ」と呼ばれるアーケード様式をとっており、全国でも珍しい建築物となっています。平成11年、国の登録有形文化財に登録され、平成22年にはJR北海道の「準鉄道記念物」に指定されました。現在は観光案内所として使用されており、ホールは展示スペースや休憩所として一般市民に開放されています。

東日本大震災で被災された皆さまへのお見舞い

東日本大震災により、罹災された方々に謹んで哀悼の意を表しますとともに、
現在、負傷や避難されている方々に心よりお見舞い申し上げます。

(社)全日本不動産協会 北海道本部
本部長 瀬尾 素夫

災害融資・助成金のご案内

国、北海道、北海道信用保証協会から東北地方太平洋沖地震災害に直接、間接に被害を受けた中小企業者等に手厚い融資、助成策がありますのでご案内します。

1、国の政策 「雇用調整助成金」

地震被害に伴う経済上の理由で事業活動の縮小を余儀なくされた事業主が、従業員の雇用維持に取組む際の手当の一部を助成するものです。

相談先～ハローワーク

2、道の制度融資 A「東北地方太平洋沖地震災害等関連特別貸付」(新設)

- ①地震発生以降、1か月間の売上等が前年同期に比べ20%以上減少
- ②最近3か月間の平均売上等が前年同期に比べ5%以上減少している

B 中小企業総合振興資金「セーフティネット貸付(災害貸付)」

東北地方太平洋沖地震による災害により被害を受けた中小企業等

相談先～北洋銀行、北海道銀行、信用金庫等

3、北海道信用保証協会 セーフティネット保証

上記2の道制度融資等を保証するもの(下記のいずれか)

- ①とくに業況の悪い業種(不動産取引業、不動産賃貸業含む)に属し、売上等が一定程度以上減少
- ②地震発生以降、1か月間の売上等が前年同期に比べ20%以上減少

相談先～北洋銀行、北海道銀行、信用金庫等
北海道信用保証協会

道内の被災状況について

函館支部から

東日本大震災で大きな被害を受けた朝市・ベイエリア

高さ2メートル以上の津波に襲われ、朝市や赤レンガ倉庫などの観光施設への冠水は70センチに達しました。市場の商品は流され、すべて水浸しになり、被害を受けた店は300店にも上ります。

金森赤レンガ倉庫も冠水し、施設内の約50店が被害を受け、1週間後の17日にやっと営業を再開しました。朝市では19日時点で300店の内、半数近くが営業を再開しています。

魅力のある町として、早くにぎわいを取り戻してほしいと思います。

義援金ご協力のお願い

災害復興へ向けて、当協会本部でも義援金を取りまとめ、既に会員企業様よりご協力をいただいております。

引き続き、会員の皆様のご協力をお願い致します。

北海道本部義援金目標金額

500万円

4月15日時点での合計 3,668,000円

平 成23年2月24日(木)、第4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)で開催された。第1講は北海道警察本部刑事部組織犯罪対策局捜査第四課暴力団排除担当統括官 北海道警部岡部孝夫氏(写真右)による「北海道暴力団の排除の推進に関する条例について」で4月から施行される標題の条例について留意点等を説明した。

同条例で宅建業者が関係するのは、第4章「不動産の譲渡等における措置」と思われがちだが、第3章の「事業者が講ずべき措置」も重要で、条例違反は企業名公表の対象になるため、条例の罰金上限は50万円でも企業イメージとしてはそれ以上のダメージを受ける

と注意を促した。また、最近の暴力団組織が企業や団体に扮して、経済活動や社会活動に深く入り込んでいく実態について例をあげて説明した。



(第2講)

「既存住宅の建物診断」



エスパス代表
宮下 悟氏

1. どのような人が建物診断を行うのか

一級建築士が建物診断を行うケースがある。しかし、一級建築士の資格だけでは営業できないので、事務所に登録しなければならない。

今年で3年目をむかえる北海道住宅検査人という制度もあり、そこに登録されている住宅検査人が建物診断を行うケースもある。運営しているのは社団法人北海道建築技術協会です。既存の木造住宅に限って検査する。120名程度の登録がある。

また、札幌弁護士会の中には住宅紛争処理委員会があり、この委員会も相談を受けて付けている。

2. どんな人から相談が多いのか

個人住宅の相談が圧倒的だが、アパートオーナーの相談も多い。メンテナンス計画の認識のない人からの相談もある。個人住宅もアパートも共通しているのは、相談者が第三者の建物診断を希望して私の所に来る。個人の皆さんも、いろんな情報を取っているうちに、どれが正しいかが分からなくなるから、第三者に希望するのだと思う。

住宅の診断をする際、現象と原因は違う。たとえば天井にシミが出るのは、現象。クロスを張り替えても、原因がクロスでなければ、シミはまた発生する。表面だけ直しても、問題は解決しない。

3. 既存住宅購入前の診断

調査をする際、まずは目視調査を行う。外壁、屋根、床下などを確認。そして、家全体が傾いていないか機械で調べる。

購入を検討する人に対し、表面に現れている症状の説明を現場で行う。次に、どの程度、症状が進んでいるかの判定を行う。原因について、解決策を提示する。調査結果については、口頭で言う場合と、報告書を作る場合とがある。買うか買わないかは、購入を検討する人の判断となる。

(第3講)

「2011年不動産市場はこう変わる」



不動産市況アナリスト
志田 真郷氏

●今の経済動向から

全国の住宅着工戸数は昨年1年間で81万戸。一昨年は74万戸程度だったので、持ち家が7.2%、貸家が7.3%、分譲住宅は19.6%と増えている。しかし北海道の着工戸数は3万戸に届かず、過去に比べると低い水準となっている。

札幌の登記件数を調べてみたところ、新築を100%とすると、中古取得件数は約75%になっている。住宅を取得しようとする人は、中古でも良いという意識に変わってきているが、業界は中古住宅市場に対し、付加価値を付けてマーケットに導くようなノウハウが足りないように感じる。

●デフレについて

デフレの原因は、国勢調査や着工件数を調べれば分かるが、人口の増減が大きな原因となっている。

生産年齢人口は1990年にピークを迎えて、その後減少している。仕事をしている人々が、一般的には一番支出をしているので生産年齢人口が減ると、需要が減ってしまう。そのため物が売れなくなり、生産年齢人口が減ると、家も土地もいらなくなる。

工場の設備もいらなくなり、雇用がなくなり失業者も増えてデフレに陥る。

空き家についても同様で、世帯数(需要)が減っていくために住宅(供給)が余り、住宅デフレが起こっている。オフィスや店舗も減ってゆき、空き家が増えてくると治安が悪くなり、地域問題にもなってくる。NPOや商店街で、空き家や空き店舗の対策をしているが、そこに不動産業者が関与していないケースが多い。

なぜ、不動産業者がそこに進出しないのか。デフレでも商売のタネは探すたくさんあるはずで、時代の転換に伴い、不動産の用途も変わってきている。上手く知恵を使って企画力を出して、喜ばれる提案をしなければならぬ。

●これからの住宅対策

中古マンションの場合、たとえば大規模改修のときに外断熱にすると、暖房費が安くなり売買時の価格が上がる。既存の建物の価値を上げる提案をすると、仲介のときも手数料が下がらない。それを5年、10年の準備期間をかけて行う必要がある。



■ 賃貸住宅管理業登録制度の説明会を開催

賃貸住宅管理登録制度の周知を目的として3月18日、北海道経済センター(札幌市中央区)で、講師に国土交通省総合政策局不動産課不動産業課指導室課長補佐の石田政樹氏(写真左)と、同経営指導係長の越智成基氏をお迎えして「賃貸住宅管理業登録制度」に関する説明会を開催し、会員115名が参加しました。

説明会は賃貸住宅管理登録制度の周知を目的として行われ、講師の国土交通省総合政策局不動産課不動産業指導室課長補佐 石田政樹氏と同経営指導係長の越智成基氏から、平成 23 年度から施行される予定の同制度の仕組みや、制度の効果、登録手続などについての説明が行われました。

同省が掲げる制度の仕組みは、次の3点です。

- ① 賃貸住宅管理業を営もうとする人は、国土交通省の備える登録簿に登録を受けることができる。
- ② 登録事業者は、借主等の利益の保護に資するため、管理事務に関して重要事項の説明など一定のルール(業務処理準則)を遵守する。
- ③ 登録事業者が登録規程や業務処理準則に違反し、損害を与えたときは、業務の適正な運営を確保するため、必要な指導、助言、勧告を行うことがある。登録事業者が管理事務に関して不正な行為をした

場合や廃業等の届出があった場合等には、登録を抹消されます。

登録事業者名を公表することで消費者(借主)が登録事業者の情報を把握し、物件選択の判断材料として活用できる他、管理業のルールの普及など、業界の流通促進にもつながるとして参加者に協力を呼びかけました。



ご存じですか？ 国土法と公拡法

※1
札幌市の場合

	土地有償譲渡(公拡法)の届出	土地売買等(国土法)の届出
届出対象となる土地(面積)	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域内の土地(5,000㎡以上) ・都市計画道路・都市計画公園・都市計画河川など都市計画施設の区域にかかる土地(200㎡以上) ・都市計区域内の道路法の道路区域、都市公園法の公園予定区域、河川法の河川予定地などにかかる土地(200㎡以上) ※譲渡予定1件あたりの土地が上記に該当する場合、届出が必要です。 ※公拡法の改正(平成18年8月30日施行)により、市街化調整区域内の土地(10,000㎡以上)の届出は不要になりました。	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域内の土地(2,000㎡以上) ・市街化調整区域内の土地(5,000㎡以上) ・上記以外の土地(10,000㎡以上) ※取引1件あたりの土地が上記に該当する場合、届出が必要です。 また、一体利用が可能なひとまとまりの土地を取得する予定があり、それら土地全体(買いの一回)で上記に該当する場合は、すべての取引ごとに届出が必要です。
届出対象となる取引	所有権売買・代物弁済・交換など契約(所有権の移転)に基づく有償譲渡(予約契約等を含む)	所有権売買・代物弁済・交換など契約(所有権等の権利の移転または設定)に基づく有償譲渡(予約契約等を含む)
届出義務者	土地所有者(譲渡人)	土地権利取得者(譲受人)
届出書類(部数)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地有償譲渡届出書<2部(正本1部・写し1部)> ・土地の位置がわかる図面(住宅地図など)(1部) ・土地の形状がわかる図面(公図・地積測量図の写しなど)(1部) ・そのほか必要な書類(委任状、共有者名簿・土地に関する事項など) 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地売買等届出書<2部(正本1部・写し1部)> ・土地の位置がわかる図面(住宅地図など)(1部) ・土地の形状がわかる図面(公図・地積測量図の写しなど)(1部) ・契約書の写し(1部) ・そのほか必要な書類(委任状、共有者名簿・土地に関する事項など)
届出期限	契約を締結しようとする日の3週間以上前	契約を締結した日から2週間以内(契約締結日を含む)
	土地買取希望(公拡法)の申出 一定規模以上の土地について買い取りを希望する場合は、公拡法(第5条)に基づいて、札幌市長にその旨の申出をすることができます。申出書に必要な種類を添付して、札幌市長宛てに提出してください。	※1ここでは札幌市を例にしましたが、札幌市以外の土地の場合は、その土地の所在する市町村長(経由して都道府県知事)に届出してください。

■ 第2回新入会員研修会

平成22年度第2回新入会員研修会が3月3日(木)当協会北海道本部・3階会議室にて開催されました。

瀬尾本部長、山口研修委員長挨拶の後、宮本事務局長より「(社)全日本不動産協会等と関連団体について」の説明および事務局職員の紹介の後、2講目は北海道建設部住宅局建築指導課主査 椿知宏氏より「宅建業法の留意点」と題して宅地建物取引業の現状と業者として業務上留意すべき事項についての説明がなされ、3講目は(社)北海道不動産公正取引協議会 事務局長 仙北谷 進氏より「広告、チラシの出し方」と題して実際の広告を用いての分かりやすい説明がありました。最後の4講目は池谷流通推進・流通センター運営委員長より「レインズ及び全日会員支援シ

テム、ゼネットについて」説明があり、受講者は真剣に耳を傾けておりました。

研修会には7社8名の会員が参加し、皆さん熱心に各講義を受講されておりました。



■ 函館支部法定義務研修会



本年度第3回函館支部法定義務研修会は2月15日、サンリフレ函館において開催。

研修会に先立ち、角田支部長より挨拶が行われ、つづいて弁護士の諏訪裕滋氏による「賃貸住宅居住安定法について～賃貸住宅に伴う諸問題～」について詳しく説明がなされました。

参加した53名はメモを取りながら熱心に受講していました。



■ 4月1日より北海道暴力団の排除の推進に関する条例が施行されました

平成23年4月1日より「北海道暴力団の排除の推進に関する条例」が施行されました。

この条例は、暴力団の排除の推進に関する必要な事項を定めることによって、道民の安全で平穏な生活を確保し、社会経済活動の健全な発展と青少年の健全な育成に寄与することを目的としています。

同条例第17条では「不動産の譲渡等における措置」として以下のとおり規定しており、第18条「宅地建物取引業者の情報提供等」では宅建業者の役割として、不動産の譲渡等の代理又は媒介の依頼者に対し、以下の規定を遵守するために必要な情報の提供又は助言を行うよう努めることを規定しています。

- 契約の相手方が不動産を暴力団事務所として使用するものでないことを確認するよう努めること
- 契約の相手方が不動産を暴力団事務所を使用することを知りながら不動産の譲渡等の契約をしてはならないこと
- 契約内容に次のとおり定めるよう努めること
 - ・ 契約の相手方が不動産を暴力団事務所として使用しないこと
 - ・ 不動産が暴力団事務所で使用されていることが判明したときは、催告することなく契約を解除し、又は当該不動産を買い戻すことができること
- 上記事項を定めた契約を締結した場合、不動産が暴力団事務所で使用されていることが判明したときは契約を解除し、又は買い戻すよう努めること

詳しくは北海道警察のホームページをご覧ください。

http://www.police.pref.hokkaido.lg.jp/info/keiji/bouryoku_taisaku/jyourei/bouhai-jyourei.html

『敷引特約を有効と認めた しきびき

最高裁平成23年3月24日第1小法廷判決』

札幌総合法律事務所 弁護士 石川和弘

1 敷引特約とは

敷引特約とは、主に関西地方で慣習として賃貸借契約に設けられる特約で、建物の明渡時に敷金や保証金のうちの一定額または一定割合の金額を控除した上で(敷引金)、その残金を返還することを約する条項です。

2 消費者契約法10条とは

消費者契約法は、事業者と消費者との間で結ばれる契約の効力について定めることにより、消費者を保護することを目的とした法律です。消費者契約法10条は、①民法などの法律にある任意規定(当事者が法律の規定と異なる合意をすることが認められている場合の当該規定のこと)よりも、消費者の権利を制限したり、義務を重くする契約条項であり、かつ、②信義誠実の原則(権利の行使と義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならないという原則です)に反して消費者の利益を一方的に害する契約条項の効力は、無効であると規定しています。

3 事案

施設利用契約とは、老人ホームなどの施設事業者が、高齢者に対し、生活の場としての施設スペースと各種介護サービス等を提供し、これに対し、高齢者が利用料金を支払うことを約する契約です。他方、賃貸借契約とは、賃貸人が賃借人に対し建物や土地を使用収益させ、賃借人がその対価としての賃料を支払うことを約する契約です。施設利用契約は、生活の場を提供するという点で賃貸借契約と共通する部分がありますが、高齢者が施設に対し支払う利用料金は、この生活の場である施設スペースの使用そのものに対する対価ではなく、施設スペースの使用を含む各種介護サービスの利用に対する対価であり、賃料ではありません。したがって、施設利用契約は、賃貸借契約とは異なる契約類型であると考えられています。

しかし、施設事業者の皆さんは、施設利用契約と賃貸借契約の相違について、あまり意識されていないようです。たとえば、マンションの一室の賃貸借契約においては、賃借人はこの部屋を独占的に利用することができ、賃貸人がその利用を制限できる場合は限られています。しかし、施設利用契約では、入所者の体調の変化による介護内容の変更等の必要に応じて、利用している部屋を一方的に変更できると定めている場合があります。賃貸借契約においては、賃借人の病状が悪化しようとも、合意なく賃貸人が一方的に部屋を変更することはできませんが、賃貸借契約と施設利用契約の区別が認識されていない場合には、契約類型は賃貸借契約でありながら、賃貸人が一方的に部屋を変更するという施設利用契約と同様の取り扱いがなされてしまうことがあります。また、賃貸借契約という契約類型を採用しながら、その賃料の内訳が実は部屋の利用だけでなく、介護サービス料を大幅に含んでいるなど、施設

利用料と賃料の混同が生じているケースもあります。

4 最高裁の判断

最高裁は、本件敷引特約は、上記①の要件を満たすものの、上記②の要件は満たさないから、消費者契約法10条に違反せず有効であると判断しました。すなわち、上記②に関し、(1)敷引金の額が契約書に明記されることにより賃借人の負担が明確に合意されていること、(2)通常損耗等の補修費用は賃料に含ませてその回収を図るのが通常だとしても、これに充てるべき金員を敷引金として授受する旨の合意が成立している場合には、賃料には上記補修費用は含まれていないものと見ることができるから、この場合は通常損耗等の補修費用を賃料および敷引金として二重に受領してはならないこと、(3)上記補修費用に充てる金員を敷引金として一定額とすることは、通常損耗等の補修の要否やその費用の額を巡る紛争を防止する観点からしてあながち不合理とも言えないことから、敷引特約は信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとは言えないと判示しました。もっとも、賃借人賃借人間の情報の質および量並びに交渉力の格差に鑑み、『敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となる』と判示しました。そして、本件においては、敷引金の額が高額に過ぎるとは認められないから、本件敷引特約は消費者契約法10条に違反せず有効であるとしたのです。

5 最高裁判決が及ぼす影響

最高裁平成17年12月16日判決は、通常損耗等の補修費用を賃借人に負担させる特約(通常損耗修繕特約)の成立を非常に厳格に解しています(賃借人が補修費用を負担する通常損耗等の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、もしくは、賃貸人が口頭により補修費用を負担する通常損耗等の範囲を説明し、賃借人がこれを明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、通常損耗修繕特約が明確に合意されていることが必要であるとした)。これに対し、今回の最高裁の判決は、契約書に敷引金の金額および使途を明記することをもって比較的簡単に通常損耗修繕特約の成立を認める内容となっているため(上記(1)(2))、今後、これらの判例との整合性が議論されることになるでしょう。また、上記(3)の判示と合わせ、敷引特約の有効性の問題を超えて、通常損耗修繕特約の定め方や成立の判断にも大きな影響を及ぼしそうです。

不動産保証協会 臨時総会開催

社団法人不動産保証協会は、3月10日に開催した臨時総会において、公益社団法人移行認定申請を行ううえで必要となる定款の変更を行うべく、定款（案）について総会に諮り、承認となった。



これにより、不動産保証協会は、社団法人全日本不動産協会と共に平成23年度中の移行申請を予定していたが、公益法人制度改革への対応が整ったとして、3月29日に申請を行った。



不動産保証協会の代議員の選出について

(社)不動産保証協会北海道本部の代議員選挙の実施要領は以下のとおりです。

1. 募集人数 代議員 10名
 なお、代議員が欠けた場合又は代議員の員数を欠くこととなるときに備えて、補欠の代議員を選挙する場合があります。
2. 代議員の任期 今回の代議員選挙の2年後に実施される代議員選挙の終了の時までとします。
3. 受付期間 平成23年4月1日(金)～平成23年4月8日(金)
4. 立候補届出先 〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目11-2 全日ビル2階
 (社)不動産保証協会北海道本部代議員選挙管理委員会

★理事会

会場:全日ビル3F会議室

第12回全日、保証合同理事会

■日時 1月20日(木)12:00~14:30

■議題

【報告事項】

1. 新年度挨拶まわり(1/6)について
2. 第8回広報委員会(11/17)について
3. 第9回広報委員会(1/11)について
4. 新規入会申込者等の審査について
5. 第7回会館管理委員会(12/15)について
6. レインズ登録・成約状況について
7. 第2回流通講習会(12/14)について
8. その他

【審議事項】

1. 平成23年度事業計画・予算について
2. 会費未納会員に対する対応について
3. 意見交換会における要望事項等について
 - 1) 役員選考規定について討議するメンバーミーティングの開催日および要領
 - 2) 指定道路に関する問題について全日総本部を通して国に対し建築すること
 - 3) 国土法上の事後届出制の撤廃について全日総本部を通して国に対し建築すること
 - 4) 市街化調整区域における表示規約の改正を公取協に申し入れること
4. その他

第13回全日・保証合同理事会

■日時 2月22日(火)15:00~16:45

■議題

【審議事項】

1. 役員選考に関する規程等についての説明会開催について
2. 新会計システム導入後の支部・部会の会計分類について
3. 遊休財産保有制限超過対処について
4. 新入会員紹介キャンペーン謝礼について
5. 札幌市と市民不動産相談業務に関する覚書締結について
6. 役員公募について
7. 平成23年度事業計画・予算について
8. その他

第14回全日・保証合同理事会

■日時 2月28日(月)12:00~14:30

■議題

報告事項

・役員選考に関する規程等についての説明会開催中止について

【審議事項】

1. 平成23年度事業計画・予算について
2. 函館支部会館取得について
3. その他

第15回全日・保証合同理事会

■日時 3月8日(火)15:00~16:30

■議題

【審議事項】

1. 代議員および役員選出方法について
2. その他

【報告事項】

1. 第2回公益法人制度改革対策チーム会議

- (1/31)について
2. 第2回財務委員会(2/9)について
3. 道央支部研修会(1/26)について
4. 第9回総務委員会(2/16)について
5. 第10回広報委員会(2/18)について
6. 新規入会申込者等の審査について
7. 第3回組織委員会(2/9)について
8. 第2回綱紀・求償委員会(2/17)について
9. 第3回不動産相談苦情処理・取引相談委員会(2/7)について
10. 第8回会館管理委員会(2/10)について
11. 業態別研修会(1/26)について
12. 第4回研修委員会(2/2)について
13. レインズ登録・成約状況について
14. 第4回流通推進委員会(2/3東京)について
15. 第7回流通推進・流通センター運営委員会(2/14)について
16. 第6回札幌市共同住宅ごみ排出改善対策連絡協議会(1/27)について
17. 函館支部第3回法定義務研修会(2/15)について
18. その他

第16回全日・保証合同理事会

■日時 3月28日(月)15:00~17:00

■議題

1. 地方本部代議員選挙管理委員会の委員の選任について
2. 保証代議員の選出について
3. その他

★委員会の動き

会場:全日ビル3F会議室

1月11日(火)	第9回広報委員会(15:00~17:00)	2月16日(水)	第9回総務委員会(14:00~16:00)
2月2日(水)	第4回研修委員会(16:00~17:00)	2月17日(木)	第2回綱紀・求償委員会(14:00~16:00)
2月7日(月)	第3回不動産相談苦情処理・取引相談委員会(15:00~17:00)	2月18日(金)	第10回広報委員会(15:00~17:00)
2月9日(水)	第2回財務委員会(13:30~15:00)	3月24日(木)	第11回広報委員会(16:00~17:00)
	第3回組織委員会(15:00~17:00)	3月25日(金)	第3回綱紀・求償委員会(14:30~16:00)
2月10日(木)	第8回会館管理委員会(15:00~17:00)	3月29日(火)	第4回不動産相談苦情処理・取引相談委員会(15:30~17:00)
2月14日(月)	第7回流通推進・流通センター運営委員会(15:30~17:00)		

初めて宅建業を始める会員様への

ワンポイントアドバイス

第3弾



重要事項説明書の資料の入手先にお困りではないですか？

今回は石狩市の書類の収集先について、下表にまとめてみましたのでご参考してください。

土地建物登記簿謄本・公図	法務局
地積測量図	石狩市役所1階、税務課。筆界点番号図及び面積計算簿の取得。各1部600円(ただし、国土調査の入っていない土地は法務局で取得)
評価証明書	固定資産評価証明書は石狩市役所1階、証明窓口で取得できるが、協会の申請書は使用できません。代理人は委任状が必要。また、公課証明は1階税務課で取得できる。
道路幅員図	市役所2階の道路管理課。コピー料金は無料。
用途地域図	石狩市のホームページのWEBサイトからダウンロードできる。また、2階都市計画課で、「都市計画メモ」を貰い、担当者から詳しく聞くこともできる。
水道管理設図	市役所2階、工務課上水道整備担当で、埋設図のコピーが取得できる。コピー代20円。
下水道管理設図	市役所4階、下水道管理課で埋設図を借りて自分で4階売店でコピー。(カラー80円モノクロ10円)
都市ガス管理設図	北海道ガス株式会社営業部施工管理チーム宛に住宅地図とともに「都市ガス供給紹介依頼書」をFAXします。(FAX 011-207-2115 TEL 011-207-2110)初めて依頼するときは、まず電話で所定用紙を送って貰う。

以上、石狩市での取得についてご紹介しましたが、まだ、周辺状況や、今後の予定等細かく調べる必要があります。

不明なことがありましたら、そのままにはせずに協会にお問い合わせください。

全日青年会 第3回定例会 & 第4回定例会

■第3回定例会

1月13日木曜日に26名の参加で、ノルベサ ディンスポールにて第3回定例会を開催致しました。青年会では初めてのボーリング大会ということで、ボーリングからは離れている方も多いようでしたが、各レーンから歓声がたくさん聞かれ、大いに盛り上がりました。

その後、場所を変えて懇親会に移りました。今までの勉強会後の懇親会とは雰囲気若干異なり、ビールも会員同士の会話も進んだようでした。ほろ酔いになった頃、個人・チーム毎の成績優秀者に豪華(?)商品が贈呈され、再び盛り上がり、その後閉会となりました。

青年会は年4回の定例会を設営しますが、ストレートに懇親を深める定例会の良さを感じさせていただいた定例会でございました。

■第4回定例会

2月22日火曜日に28名の参加で、札幌東急インにおいて第4回青年会定例会を開催致しました。今回は、「マヤ暦を活



用して時代の流れを知る」というテーマでマヤ暦を用いた占いで著名な中島奏美先生を講師にお迎えし、参加者一人一人の診断結果を頂き、その意味について教えていただきました。また、希望者や青年会の常連参加者、数名がその場で中島先生に見ていただきました。参加者全員熱心に聴講し、時には爆笑ありといった楽しい勉強会でした。

他に勉強会の前に、北海道コココーラボトリング(株)の吉村様から自動販売機の設置について、(有)ダブルエス・ソリューションの酒井社長から賃貸管理の業務支援ソフトについての有意義なご提案をしていただきました。

研修終了後の懇親会では、会長からの挨拶、続いて佐藤信也前会長から乾杯のご発声の後、中島先生を交えて懇親を深めました。

平成22年度最後の定例会ということで、今年度限りでOBとなられる初代会長横山鷹史氏に特別感謝状を花束と共に贈呈し、現役卒業を全員でお祝いしました。



締めのご発声を第二代会長の池谷剛氏にいただき、名残り惜しいうちに閉会させていただきました。今後も参加意義のある定例会を企画運営して参りますので、奮ってご参加くださいますようお願い致します。(小林 記)

囲い天狗の会 第43回知事杯職場対抗囲碁団体戦に参加



3月27日(日曜日)に第43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。全日からリアーツの小林 司氏、長尾土地の長尾広一氏、白須建築事

務所の白須義正氏、全宅からは中央宅建の濱谷氏、堀井氏、カネヤ大秦仲商事の府榮野友康氏、一伊商事の伊吹氏の以上の7名で参加しました。

1部で4場所戦い、今回も善戦し6位となり、1部に残る事が出来ました。

前回とメンバーが少し変わりましたが試合は楽しく経過しました。

札幌市役所OB、小樽商大A、強豪中の強豪 札幌建築Aチームと対戦し、全道選手権に出場する選手の多いなか4シーズン1部に居つづけたのは初めての事です。

参加し初めの頃は(株)北裕の長谷川さんと1部に行くということが夢見たいな事

のように話しておりましたが、長い間2部と3部の間を行ったり来たりした後、今や1部が定位置になりました。

今回の結果はどうなるかを話し合い解散しました。(白須 記)



ラビット会

全日ラビット会では、5月から9月まで、昨年も年間5回のコンペが行われました。当初の年間計画も、どうしても諸々の事情により日程の変更もありました。

ゴルフは通常4名1組となってプレイ

しますが、4名で18ホール廻るうちに初対面の方も親しくなり、今後の情報交換においても有意義な面が多々あると思います。

平成23年度においても例年同様、年

5回のコンペを予定しており、日程表が協会より配布されると思いますので、皆様方、都合をつけて、新しい方も誘って頂き、一人でも多くの方が参加されますよう、お願い申し上げます。

平成22年度ラビット会成績結果

回	日時	場所	参加人数	優勝者	ハンデ	ネット
1	5月26日	芙蓉カントリー	17	辻 利美	13	66
2	6月10日	廣済堂カントリー	15	十倉 勝利	18	67
3	7月8日	シャトレゼマサリカップ	14	本間 綾子	22	68
4	8月1日	スウェーデンヒルズ	11	岩本 久美	19	72
5	9月15日	クラークカントリー	16	関 雅人	10	70



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。

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させていただくため、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



行事予定・お知らせ



(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31回通常総会 第28回年次大会

全日本不動産政治連盟北海道本部

- 日時 平成23年5月25(水) 13:00～17:00
- 場所 京王プラザホテル札幌 エミネンスA
札幌市中央区北5条西7丁目
Tel 011 (271) 0111

●第1回法定義務研修会

平成23年7月29日(金) 13:30～16:30

●第2回法定義務研修会

平成23年10月4日(火) 13:30～16:30

●第3回法定義務研修会

平成23年12月1日(木) 13:30～16:30

●第4回法定義務研修会

平成24年2月9日(木) 13:30～16:30

※会場はいずれも 札幌コンベンションセンター(札幌市白石区東札幌) 1階中ホール

■ 新入会会員

年/月	会員 ID	免許番号	商号	代表者	所在地
23/03	1857	後志(1)361	Great North Pacific合同会社	森 彩乃	虻田郡倶知安町字山田 170-248
	1856	石狩(1)7798	(株)ジェー・エヌコーポレーション	小林 仁	札幌市厚別区上野幌 3 条 2 丁目 20 番 2 号
	1855	石狩(1)7797	大地商事(株)	佐藤 敬晴	石狩市新港西 1 丁目 763-4
	1854	渡島(1)1130	(株)らいず不動産	國本 直弘	函館市富岡町 2 丁目 6-17
	1852	石狩(1)7792	(有)内山財形	穂田 雅司	札幌市中央区南 9 条西 10 丁目 1-40-803 号
	1853	石狩(1)7794	(株)大東建設	天道 良樹	札幌市白石区北郷 2 条 1 丁目 5 番 22 号
22/02	1851	石狩(1)7790	ユニックス(株)	野崎 寛之	札幌市中央区南 7 条西 24 丁目 2 番 3 号 カルム円山 3 階
	1850	石狩(1)7785	(有)サンオール	小柳 郁子	札幌市北区新琴似 2 条 8 丁目 12-16
	1849	石狩(1)7779	(有)住地スタイル	花輪 志英	札幌市中央区南 9 条西 3 丁目 2 番 12 号
22/01	1848	石狩(1)7780	(株)ヴィル	岡嶋 崇之	札幌市北区北 18 条西 3 丁目 1-18
	1847	石狩(1)7778	コーディ(株)	斉藤 重継	札幌市中央区宮の森 3 条 1 丁目 4-1 タイびる
	1846	石狩(1)7777	(有)チョイス	川上 貴史	札幌市手稲区前田 4 条 10 丁目 2 番 13 号

■ 退会会員

年/月	会員 ID	免許番号	商号	代表者	所在地
23/03	1688	石狩(1)7420	(株)東亜エンジニアリング	山 川 昇	札幌市白石区南郷通 7 丁目南 4 番 1 号
	1564	石狩(1)7180	(株)優駿インベストメント	正 木 健 太	札幌市中央区南 9 条西 3 丁目 1-18 ウィクリー翔すすきの気付
	718	オホ(5)245	(有)ミーミル北海道	安 念 康 亘	北見市青葉町 15-8
	1743	石狩(1)7525	ジェイ・キャピタル・モーゲージ(株)	神 田 直 哉	札幌市中央区南 4 条西 6 丁目 4 番地 タイキビル 2F
	1567	石狩(1)7179	(株)e company	鳴 海 秀 輝	札幌市中央区宮の森 4 条 10 丁目 3-29 T&S ビル
	1114	石狩(3)6141	(株)ヒロ建築事務所	佐 藤 和 浩	千歳市北斗 4 丁目 13 番 20 号
	1751	上川(1)1108	リアルホーム(株)	桂 川 英 樹	旭川市春光台 2 条 1 丁目 2 番 9 号
	1023	石狩(4)5953	(株)紳商	三 沢 義 孝	札幌市西区二十四軒 3 条 5 丁目 10-10 マンション宮崎 105
	1172	石狩(3)6278	エルム建設(株)	高 杉 卯 人	北広島市共栄町 4 丁目 17-8
	1541	オホ(1)358	(株)日立ハウジング	東 泰 司	北見市とん田西町 241-18
23/02	199	胆振(4)758	北央興栄(株)	菅 原 司	苫小牧市本幸町 1 丁目 1-1
	1375	石狩(2)6722	(株)プランオフィス 21	濱 田 悟	札幌市中央区北 2 条東 9 丁目 11-9-101
23/01	1547	石狩(1)7137	(株)グローバルステイツ	佐々木 照雄	札幌市中央区北 5 条西 28 丁目 1-8
	1352	石狩(2)6645	(株)エイチ・ビー・エム・システム	後 藤 吉 行	札幌市中央区北 9 条西 20 丁目 1-1 第 3 コーワビル 2 階

「全日ニュース」メール配信サービスを開始

協会ホームページ「全日ニュース」の携帯電話への配信サービスを開始しました。サービス開始にあたり、メール登録に便利な QR コードを作成しましたので、ご利用ください。

※サービスを希望する方は右の QR コードを携帯電話に取り込み、空メールを送信してください。



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/>

平成23年度

宅地建物取引主任者 法定講習の日程



平成23年4月から平成24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。※申込は必ず受付期間中をお願いします。

開催日	場 所	受付期間
平成23年 4月27日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	平成23年 4月4日(月)～4月8日(金)
5月11日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	
6月 1日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	5月16日(月)～5月20日(金)
6月29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13日(水)	函館市 函館国際ホテル 函館市大手町5-10	6月6日(月)～6月10日(金)
7月20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	
8月24日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	8月1日(月)～8月5日(金)
9月28日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	9月5日(月)～9月9日(金)
10月26日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	10月3日(月)～10月7日(金)
11月16日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	10月31日(月)～11月4日(金)
12月 7日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	
平成24年 2月 8日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	平成24年 1月16日(月)～1月20日(金)
3月14日(水)	札幌市 アスティ45(16階)ACU(アキュ) 札幌市中央区北4条西5丁目	2月20日(月)～2月24日(金)