



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

2011.7  
Vol.145



【題字：本部長細井正喜】

試される大地 **北海道**

【写真：神威岬より神威岩を望む/積丹郡積丹町】 神威岬の先端から眼下に見える神威岩（写真中央）は奇岩の多い積丹半島でも、ひととき目立つ、高さ41mの岩礁。この岩には源義経を慕い、後を追って来たアイヌの娘チャレンカが海へ身を投じてやがて岩となったという伝説が残っており、岬の景観をより印象的に見せている。神威岬の展望台では、手前に広がる積丹ブルーと呼ばれる澄んだ海と、かなたの水平線を一望することができる。



## 大同団結して変革に取り組む 加盟している価値を見出せる協会へ

(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 細井正喜氏

5月25日に開催された(社)全日本不動産協会北海道本部および(社)不動産保証協会北海道本部の通常総会で、5期10年にわたって同本部長を務めた瀬尾素夫氏に替わって、(株)トラスト・コーポレーション社長の細井正喜氏が同本部7代目の本部長に選任された。過去に理事経験のある同氏とはいえ、直近の理事以外からの本部長選任は異例の人事ともいえるが、公益社団法人化を控え転換期を迎えた同本部としては、まさに時流に即し、バランスのとれた人事が行われた。そこで、細井新本部長に就任の決意と同本部の今後の展開などを聞いた。

### 今がまさに変わり目の時期

——本部長ご就任、おめでとうございます。今回は、理事経験はおありになりますが、理事—三役という経過を踏まず、一気に本部長選任ということで、戸惑いはなかったのですか。

細井 確かに、先の北海道本部理事会（5月25日）で選任され、6月14日の総本部総会で承認されたばかりですから、正直心の準備はできていなかったですね。意欲的な面からは、立候補をしてやるのが筋でしょうが、異例ではありましたが、ご指名いただきましたのでお受けしました。ただ、お受けしたからには、会員の皆さんにとって良い方向に変えていきたいと考えています。特に、業界自体もそうですが、当協会が公益法人化に向かうという状況の中で、今がまさに変わり目の時期に来ていると思います。当本部には40代や50代の比較的若い会員さんや理事の方々も多くいらっしゃいますので、そういう意味でも変革の機運は高まっていると思います。

——具体的にはどのような変革をお考えですか。

細井 総本部は60年、北海道本部も41年という長い歴史がありますが、会員数は全国で25,759社（平成23年3月末）、北海道で788社（同5月末）と、まだまだ増員していかなければならない状況です。そのためには、会員の皆さんが不動産の専門家としての知識と技術をさらに高め、消費者への安心と安全を提供して信頼を深めていく必要があります。協会がそれをサポートする機会を増やしていくべきだと考えています。そこで、「協会は『建設的機関』であり、会員に有効な『協会運営』ができるように努める」「ひとりでも多くの会員が協会の行事などに参加できるようにアピールしていく」「会員のレベルアップ教育と研修を企画し実施するよう努める」「消費者の認知が高まる協会創りに努める」「会員へのデータ発信と会員との意見交換を行う」という5つを主眼において、「会員が加盟している価値を見出せる協会」になれるように努めていきたいと思っています。執行部にも今

は、あまり難しいことは考えずに、協会発展のために大同団結してほしいとお願いしています。

——本道不動産業界に対しての提言をお願いします。

細井 不動産業界には、各団体の役割ごとにくつもの団体がありますが、「まちづくり」という共通のテーマの下に、各団体が結束して、業界全体で波をつくっていく必要があると思っています。そのためには、住宅業界も含めて、各団体同士の情報交換や共同の事業などをやっていくべきだと考えています。たとえば消費者向けのセミナーの開催や、個人的には不動産コンサルティング技能登録者資格に注目しています。宅建主任者よりも気持ちの上でワンランク上の資格として位置づけられないかと考えています。すぐに実現するのは難しいとは思いますが、他団体とも協力して実現できないかと思っています。

——業界が一つになることは住宅不動産の活性化につながりますね。

細井 私は大手の住宅販売会社のトップたちとの交流会などにも定期的に参加していますので、そうした思いを強く感じます。協会や団体の垣根を越えて、少なくとも不動産を営む者が結集して努力すべきだというのが持論です。

### 本当の開かれた協会をめざす

——それは消費者にとってもメリットが大きいですね。

細井 大きな変革の時期ですから、消費者の方々もそろそろ意識を変えていただかないといけません。大きなカンパンの会社が必ずしもレベルが高いわけではなく、われわれのような中小零細業者の方が高い面もあります。その意味では、協調しつつも切磋琢磨して「あの協会の会員さんはなかなかしっかりした会社が多いよ」と言われるような団体にならなければいけないと思っています。

——最後に、7代目本部長としての決意をお願いします。

細井 私は現在59歳ですが、時代の変化は早いですし、長く本部長を続ける気持ちを持ってはいません。もちろん、一期ではできないこともあるでしょうが、一期一期、積み重ねていきたいと考えています。それと、会員の皆さんに対しては、自分の口でご提案に対して意見を申し上げようと思っています。各会員の意見はさまざまだと思いますが、はじめは納得できなくても、理解のできる説明を粘り強く行い、時間をかけて理解を深めていく努力をしていきます。それをやらないと、本当の開かれた協会にはなれないと考えています。公益法人化を考えても、今は北海道本部が一つになって進めていく時期だと思います。

以上は「住宅産業新聞」平成23年7月1日号（第839号）に掲載されたものです。

## ◇ お知らせ ◇

このたび、当協会の細井正喜本部長が(社)全日本不動産協会の常務理事に就任されました。  
また、瀬尾素夫前本部長が(社)不動産保証協会の参与に就任されました。  
お二方の今後の益々のご活躍が期待されます。

## 平成23年・24年度委員会名簿

(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

役職	氏名	商号	役職	氏名	商号
<b>総務委員会</b>			<b>不動産相談苦情処理・取引相談委員会</b>		
委員長	池谷 剛	(有)ピア不動産	委員長	藤江 眞吾	(株)ベスト・ホーム
副委員長	杉村 和美	(有)サン名晃	副委員長	横山 鷹史	(株)イースト
委員	大石 清司	北嶺不動産(有)	委員	鷹野 公弘	(株)ハイチエイジェント
委員	藤江 眞吾	(株)ベストホーム	委員	石川 孝	(株)ユニティーホーム
委員	小林 邦章	ライフハウジング(株)	委員	大友 靖岐	北海道住宅(株)
			委員	中川 直樹	三世建物管理(株)
<b>財務委員会</b>			<b>研修委員会</b>		
委員長	杉村 和美	(有)サン名晃	委員長	山口 政光	誉 観 光 (株)
副委員長	池谷 剛	(有)ピア不動産	副委員長	滑志田 培之	(有)リアルティ札幌開発
委員	廣田 豊	(有)あさひ地所	委員	小林 邦章	ライフハウジング(株)
委員	松浦 千恵子	東 陵 (株)	委員	菅 世使恵	(有)由仁不動産
			委員	山本 圭一	葵 地 研 (株)
			委員	長谷 尚二	(株)ベストスタイル
<b>組織委員会</b>			<b>広報委員会</b>		
委員長	大石 清司	北嶺不動産(有)	委員長	長谷川 ひとみ	ハ セ ガ ワ
副委員長	長谷川 ひとみ	ハ セ ガ ワ	副委員長	岡部 純	岡 部 (有)
副委員長	竹田 尚泰	(有)シティライフサービス	委員	齊田 博文	協 同 商 事 (株)
委員	大野 順治	たいせつ総合サービス(株)	委員	小山 むつみ	(株)フォーユー
委員	山田 勝利	カーサ・ハウス	委員	中島 量	(株)中島測量設計
委員	出倉 信子	(株)緑地建工	委員	市下 順紀	(株)管理不動産
委員	杉山 啓二	ビー・グレース			
委員	亀井 麻也	(株)タートル			
委員	木村 秀樹	(株)クキムラ不動産			
委員	亀谷 雄朗	(有)雄光商事			
委員	藤元 正明	(有)新さっぼる不動産			
委員	仲山 幸仁	(株)プエルタ			
<b>綱紀・求償委員会</b>			<b>流通推進・流通センター運営委員会</b>		
委員長	角田 隆芳	(株)ホーム企画	委員長	小林 邦章	ライフハウジング(株)
副委員長	大石 清司	北嶺不動産(有)	副委員長	佐藤 信也	ダイニチキャピタル&ホープ(株)
委員	山本 貴一	(株)北欧ハウジング	委員	池谷 剛	(有)ピア不動産
委員	大西 俊幸	(有)シティープラザ	委員	日野 光英	(有)エステートケア
委員	生田 豊	(有)イクタ商事	委員	飯田 茂	ベル・ホーム
			<b>会館管理委員会</b>		
			委員長	小室 一男	東日本土地開発(株)
			副委員長	森 泰彦	大 洋 商 事 (株)
			委員	菊地 聡	(株)宅殖
			委員	新井田 政人	(有)スマイル
			委員	三國 成能	(株)エクシング

# 『更新料条項の有効性に関する最高裁判決』

札幌総合法律事務所 弁護士 石川和弘

1. 7月15日、更新料条項が有効と判断された最高裁判決が出されました。  
大阪高裁で、更新料条項は有効と判断されたものが1件、無効とされたものが2件で、この3件について同時に最高裁判決が出たのですが、いずれの件でも、更新料条項は有効と判断されました。
2. 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条の適用はないと判断しました。  
従って、常に、更新料条項が有効であると判断したのではないことに留意する必要があります。
3. まず、前提として、そもそも特約が成立しているというためには、①更新料条項が、賃貸借契約書そのものに記載され、②その内容が一義的かつ具体的であることが必要であるとの判断をしています。この条件が欠けている場合には、更新料条項は存在しないと扱われてしまいます。  
これは、最高裁平成17年12月16日判決が、通常損耗について原状回復義務を負わせる特約が成立しているというためには、「借借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかではない場合には、賃貸人が口頭により説明し、借借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要である」と判断したのと同趣旨であると考えられます。  
今回の最高裁判決のうち1件を例にとると、「契約更新に際して、旧賃料の2か月分を、乙は甲に支払う。」「契約期間満了の1か月前までに、甲、乙のいずれからも書面による異議申出のない場合は、更に2年間更新されるものとし、以後も同様とする。その場合、乙は甲に対して契約更新料として表記のとおり支払うとともに、更新に必要な書類を甲に提出するものとする。」との条項があり、このような条項であれば、「内容が一義的かつ具体的」と判断されています。くれぐれも、更新料条項は、賃貸借契約とは別の書面で合意するのではなく、賃貸借契約書の1条項とすることを失念しないようにする必要があります。
4. 消費者契約法10条の要件との関係で、実質的な争点となったのは、更新料条項が「信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」といえるかですが、この点について、最高裁は、上記のとおり「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条の適用はないと判断しました。  
今回の最高裁判決3件は、①更新料の額が賃料2か月分（但し、3回目の更新時は、賃料1か月分に減額した）、更新期間が2年間というもの、②更新料の額が賃料2か月分強（賃料が4万5000円、更新料が10万円）、更新期間が1年間というもの、③更新料の額が賃料2か月分、更新期間が1年間というものでしたが、いずれも、更新料が「高額」との判断はなされませんでした。少なくとも、1年ごとに賃料2か月分の更新料を得ることは違法ではないという一応の基準を読み取ることは誤りではないと思います。

# 「不動産売買契約書」や「建設工事請負契約書」の 印紙税の軽減措置が延長されました。

平成 23 年 6 月

「現下の厳しい経済状況及び雇用情勢に対応して税制の整備を図るための所得税法等の一部を改正する法律」により、租税特別措置法の一部が改正されたことから、「不動産売買契約書」及び「建設工事請負契約書」について、平成 23 年 7 月 1 日以降（平成 25 年 3 月 31 日まで）作成される契約書についても印紙税の軽減措置が適用されます。

※ これまでは、平成 9 年 4 月 1 日から平成 23 年 6 月 30 日までに作成されるこれらの契約書について軽減措置の対象とされていました。

## 【軽減措置の概要】

軽減措置の対象となる契約書は、これまでと同様に「不動産の譲渡に関する契約書」又は「請負に関する契約書（建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるものに限られます。）」のうち、これらの契約書に記載された契約金額が 1 千万円を超えるもので、平成 25 年 3 月 31 日までの間に作成されるものです。

なお、これらの契約書に該当するものであれば、その文書の名称は問わず、また、土地・建物の売買や建設請負の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更や工事請負内容の追加等の際に作成される変更契約書や補充契約書等についても軽減措置の対象となります。

（注）契約金額が 1 千万円以下のものは、軽減措置の対象となりません。

## 【軽減後の税率】

軽減措置の対象となる契約書に係る印紙税の税率は、印紙税法別表第 1 第 1 号及び第 2 号の規定にかかわらず、その契約書に記載された契約金額につき、下表の「契約金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、1 通当たり、下表の「軽減後税率」欄の金額となります。

契約金額	本則税率	軽減後税率	参考（軽減額）
1 千万円を超え 5 千万円以下のもの	2 万円	1 万 5 千円	5 千円
5 千万円を超え 1 億円以下のもの	6 万円	4 万 5 千円	1 万 5 千円
1 億円を超え 5 億円以下のもの	1 0 万円	8 万円	2 万円
5 億円を超え 1 0 億円以下のもの	2 0 万円	1 8 万円	2 万円
1 0 億円を超え 5 0 億円以下のもの	4 0 万円	3 6 万円	4 万円
5 0 億円を超えるもの	6 0 万円	5 4 万円	6 万円

## 【軽減措置の対象となる「不動産の譲渡に関する契約書」の範囲】

軽減措置の対象となる「不動産の譲渡に関する契約書」とは、印紙税法別表第 1 第 1 号の物件名の欄 1 に掲げる「不動産の譲渡に関する契約書」をいいます。

なお、不動産の譲渡に関する契約と同号に掲げる他の契約が併記された契約書も軽減措置の対象となります。

（例）建物の譲渡（譲渡金額 4 千万円）と定期借地権の譲渡（譲渡金額 2 千万円）に関する事項が記載された契約書。

○ この契約書に記載された契約金額は 6 千万円  
（建物の譲渡金額 4 千万円 + 定期借地権の譲渡

金額 2 千万円）ですから、印紙税額は 4 万 5 千円となります。

## 【軽減措置の対象となる「請負に関する契約書」の範囲】

軽減措置の対象となる「請負に関する契約書」とは、印紙税法別表第 1 第 2 号に掲げる「請負に関する契約書」のうち、建設業法第 2 条に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるものをいいます。

なお、建設工事の請負に係る契約に基づき作成される契約書であれば、その契約書に建設工事以外の請負に係る事項が併記されていても軽減措置の対象となります。

（例）建物建設工事の請負（請負金額 5 千万円）と建物設計の請負（請負金額 5 百万円）に関する事項が記載された契約書。

○ この契約書に記載された契約金額は 5 千 5 百万円（建物建設工事の請負金額 5 千万円 + 設計の請負金額 5 百万円）ですから、印紙税額は 4 万 5 千円となります。

《注》建設工事とは、建設業法第 2 条に規定する土木建築に関する工事の全般をいいます。

したがって、建設工事に該当しない、建物の設計、建設機械等の保守、船舶の建造又は家具・機械等の製作若しくは修理等のみを定める請負契約書は、軽減措置の対象とはなりません。

## 【収入印紙を誤って貼ったときは】

軽減税率が適用される契約書に、軽減税率による金額を超えて収入印紙を貼ってしまった場合のように、印紙税として定められた金額を超えて収入印紙を貼ってしまった場合、又は印紙税の納付の必要がない文書に印紙税の納付が必要と思って収入印紙を貼ってしまった場合には、その文書を税務署に提示して、還付請求の手続きを行えば、誤って納付した印紙税額の還付を受けることができます。

## 【分からないときは】

軽減措置の対象となる契約書に該当するかどうか、税額がいくらになるか、また、還付を受けるための手続など、印紙税についてお分かりにならない点がありましたら、最寄りの税務署（電話相談センター）へお尋ねください。  
※ 国税庁ホームページでは税に関する情報等を提供しています。税に関する質問についてはタックス・アンサー（よくある税の質問）もご利用ください。

【国税庁ホームページ [www.nta.go.jp](http://www.nta.go.jp)】

(貸す人と借りる人を結ぶ賃貸住宅管理業の登録制度です)

# 賃貸住宅管理業者登録制度がスタート(予定)

国土交通省では「平成 22 年度民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」の結果を受けて賃貸住宅管理業務の適正化を図るため、賃貸住宅管理業の登録制度を平成 23 年度中にスタートさせる予定です。制度の概要についてわかりやすく Q & A 方式で説明いたします。

※この説明は 23 年 4 月時点の情報を元に作成しておりますので、施行時には変更になっている可能性もありますので予めご了承ください。

## Q. 登録制度の目的は何ですか？

A. 本登録制度は、登録を受けた賃貸住宅管理業者の方が行う業務について一定のルールを定めることにより、その業務の適正な運営を確保するとともに、借主及び貸主双方の利益の保護を図ることを目的としています。登録制度が普及することで、消費者の方が適正な管理業務を行っている会社や賃貸住宅を選択することが可能となり、賃貸住宅の管理に関する共通のルールが普及するとともに、賃貸住宅に関するトラブルを防ぐことが期待されます。

## Q. 対象となる事業は？

A. 同制度の対象となる事業は次のいずれかです。  
 (1) 受託管理（貸主から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う事業）  
 (2) サプリース（賃貸住宅を転貸し、貸主として管理を行う事業）

## Q. 賃貸住宅の管理会社は、この制度に登録する義務があるのですか。

A. 登録制度は任意の制度であり、登録するかどうかは、各管理会社の判断によるため、登録を受けなくても、そのまま管理業務を営むことができます。

しかし、登録事業者名は公表されることになっており、登録している業者と、していない業者では差別化が図られることが予想されます。

登録にあたって宅建業免許における専任の取引主任者の設置義務のような資格要件はありませんが、破産者で復権を得ない者、登録申請前 2 年以内に賃貸住宅管理業に関して不正又は著しく不当な行為をした者などの欠格事由に該当する場合は登録できません。

登録の手續、欠格事由、抹消手續等については「賃貸住宅管理業者登録規程」に定められています。

## Q. 登録を受けるにはどのような手續が必要ですか？

A. 賃貸住宅管理業者の登録を受けるには、下記事項を記載した登録申請書と添付書類を国土交通省（地方整備局等）に提出してください。

登録された場合、国土交通省に備える登録簿に名称、所在地、役員名、登録番号等が記載され、この登録簿は一般の閲覧対象になります。

なお、登録の有効期間は 5 年間で更新することができます。

### 【申請書記載事項】

1. 商号又は名称
2. 法人の場合は、役員及び使用人の氏名
3. 個人の場合は、登録を受けようとする者及び使用人の氏名
4. 事務所の名称及び所在地
5. 他に事業を行っているときは、その事業の種類
6. 宅建業の免許又はマンション管理業者の登録を受けている場合は、その免許番号又は登録番号

### 【添付書類】

1. 登録規程に規程する欠格事由に該当しない旨の誓約書
2. 本人確認書類の写し
3. 申請者等が成年被後見人、被補佐人や破産者で復権を得ない者に該当しない旨の証明書
4. 事務所を使用する権原に関する書面
5. 直前の事業年度の業務及び財産の状況に関する書面

\*免許を受けた宅建業者又は登録を受けたマンション管理業の場合、2～4 の添付書類が省略されます。

## Q. 登録業者に課せられる義務は？

A. 登録事業者は、毎事業年度終了後 3 ヶ月以内に業務状況及び財産の分割管理状況の報告書を国土交通大臣に報告するよう義務付けられており、この報告書は一般の閲覧対象になります。

また、登録業者は賃貸住宅管理業を行うにあたって「賃貸住宅管理業処理準則」を遵守しなければなりません。主な内容は次のとおりです。

- (1) 従業者証明書の携帯・提示義務
- (2) 断定的判断、重要事項不告知、不正行為の禁止
- (3) 誇大広告の禁止
- (4) 貸主に対する重要事項の説明義務及び書面交付義務登録事業者は、管理受託契約又は原賃貸借契約を締結する前までに、管理事務の内容及び実施方法等について貸主に書面を交付して説明しなくてはなりません。

また、契約を締結したときは、遅滞なく契約内容を記載した書面を交付しなくてはなりません。

- (5) 管理受託契約の場合の借主に対する書面交付
- (6) サプリース契約の場合の借主に対する重要事項説明・書面交付
- (7) 借主に対する契約更新時の書面交付

(8) 借主に対する契約終了時の書面交付等

退去時の原状回復についてはトラブルが多発していることから、登録事業者は退去する借主に対して敷金精算額を提示するときは、算定内訳を書面で交付する義務を負います。また、その書面について借主から説明を求められた事項については説明をしなくてはなりません。

- (9) 管理事務の再委託（但し、丸投げは禁止）
- (10) 賃貸借契約に基づかない金銭を賃借人から受領したときの通知
- (11) 財産の分割管理登録事業者は、自己の固有財産及び他の賃貸人の財産と分別して管理する義務を負います。
- (12) 賃貸人への管理事務に関する定期報告
- (13) 管理受託契約終了の通知
- (14) 事務所ごとの帳簿の作成・保存
- (15) 書類（業務状況、財産分別管理状況）の閲覧
- (16) 秘密の保持
- (17) 従業者の研修（必要な研修を受けさせるよう努める義務）

## Q. 罰則などはありますか？

A. 登録業者が賃貸住宅管理業者登録規程や賃貸住宅管理業処理準則に違反したり関係者に損害を与えた又は与える恐れがある場合等は、国土交通大臣は業務の適正な運営を確保するために必要な指導、助言及び勧告をすることができます。又、指導等をした場合はその旨を公表することができます。

なお、不正な手段で登録を受けた場合や正当な理由なく報告を怠った場合などは登録が抹消されることとなります。

## Q. 小規模な事業者にとっては、登録を受けるための負担が大きいのではないですか？

A. 制度は、必要な事項を記載した申請書等を提出することにより、基本的に、欠格要件に該当しなければ、経営規模や売上高にかかわらず登録を受けることが可能です。

## Q. 登録費用は必要ですか？

A. 登録に際して費用はかかりません。

詳細は国土交通省 HP で <http://www.mlit.go.jp/>

# 登記事項証明書等の交付の請求をする場合の手数料が改定されました！ (平成23年4月1日から)

手数料が  
安くなりました！  
オンライン・  
インターネットなら  
さらにお得!!

平成23年4月1日から、オンラインで不動産又は会社・法人の登記事項証明書等の交付の請求をした場合でも、登記所の窓口で受け取ることができるようになりました。

なお、同日から、登記所の窓口における手数料の納付は、収入印紙を使用することになりましたが、**引き続き登記印紙も使用することができます(収入印紙と登記印紙を組み合わせて使用することもできません)。**

## 不動産及び商業・法人登記の主な手数料

証明書等の種類		改定前	改定後
書面で請求	登記事項証明書	1,000円	700円
オンラインで請求	登記事項証明書 (送付で受領)	700円	570円
	登記事項証明書 (窓口で受領)	—	550円 (新規)

## インターネット登記情報提供サービスの主な手数料

提供される情報	改定前	改定後
全部事項	457円	397円
地図、土地所在図等	447円	427円

## ◆ 主な登記手数料一覧【平成23年4月1日～】

区 分		手数料額	枚数等加算	
不動産及び 商業・法人登記	登記事項証明書 (謄抄本)	書面請求	1通 700円	
		オンライン請求・送付	1通 570円	
		オンライン請求・窓口交付	1通 550円	
	登記事項要約書の交付・登記簿等の閲覧		1通 500円	50枚超50枚までごとに100円
	証明(地図・印鑑証明を除く)		1通 500円	50枚超50枚までごとに50円
	地図等情報	書面請求	(※1) 500円	
		オンライン請求・送付		
		オンライン請求・窓口交付		
	印鑑証明書	書面請求	1件 500円	
		オンライン請求・送付	1件 460円	
		オンライン請求・窓口交付	1件 440円	
	筆界特定	筆界特定書の写し	1通 600円	50枚超50枚までごとに100円
		図面の写し	1図面 500円	
手続記録の閲覧		1件 500円		
登記識別情報に関する証明	書面請求	1件 300円		
	オンライン請求・交付(※2)			
本支店一括登記申請(※3)		1件 300円		

※1. 手数料納付の単位については、地図等の証明書は「1筆の土地又は1個の建物」、土地所在図等の証明書は「1事件」となります。

※2. オンラインにより交付の請求をした証明書を電磁的記録としてオンラインで交付を受ける場合をいいます。

※3. 手数料納付の単位については、支店所在地における登記申請1件となります。

\* 動産譲渡登記及び債権譲渡登記に関する概要記録事項証明書、成年後見登記に関する登記事項証明書等の手数料も、改定されます。

《詳しくは、次のホームページにアクセスしてください》

法務省ホームページ  
<http://www.moj.go.jp/>

法務局ホームページ  
<http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/>

# 札幌市 市民の声を聞く課での活動について

札幌市役所 1階 市民の声を聞く課 相談窓口において、市政に関することや日常生活の困りごとについて、専門の相談員が無料で電話又は面談にてアドバイスをおこなっております。

相談内容については法律、人権、家庭生活、不動産、多重債務、交通事故等であり、この度札幌市と市民不動産相談業務に関する覚書を交わし、毎月第2・第4木曜日午前9時から正午までの間、当本部不動産相談苦情処理委員を札幌市に派遣し、来庁する市民及び電話での相談に対して、誠意をもって問題解決のための相談にあたっております。

不動産に関わる悩みを持つ相談者に対して、分かりやすく、説明を行っております。

月	火	水	木	金	相談時間	担 当	備 考
交 通 事 故	○	○	○	○	9:30~18:30	市職員	交通事務局 札幌市員
多 重 債 務	○	○	○	○	9:45~17:15	市職員	
家 庭 生 活	○	○	○	○	13:15~18:30	弁護士(予備制)	
人 権	○	○	○	○	9:00~12:00	司法書士	
多 重 債 務	○	○	○	○	13:15~18:30	多重債務相談員	
家 庭 生 活	○	○	○	○	9:00~12:00	家庭生活カウンセラー	
人 権	○	○	○	○	9:00~12:00	人権保護委員	
不 動 産	○	○	○	○	9:30~18:30	不動産鑑定士	
全 日 本 不 動 産 協 会	○	○	○	○	9:30~18:30	全日本不動産協会職員	



## ★理事会

※会議場が全日ビル3階会議室の場合は記載を省略

### 第1回全日、保証合同理事会

■日時 4月8日(金)15:00~17:00

#### ■議題

##### 【報告事項】

- 1.第11回広報委員会(3/24)について
- 2.新規入会申込者等の審査について
- 3.第3回綱紀・求償委員会(3/25)について
- 4.第4回不動産相談苦情処理・取引相談委員会(3/29)について
- 5.レイズ登録・成約状況について
- 6.その他

##### 【審議事項】

- 1.平成22年度事業報告について
- 2.平成22年度決算報告について
- 3.会費未納者の対応について
- 4.第31回通常総会・懇親会について
- 5.役員公募について
- 6.保証代議員公募について
- 7.地方本部組織運営細則(案)について
- 8.その他

### 第2回全日・保証合同理事会

■日時 4月15日(金)13:00~15:00

#### ■議題

##### 【報告事項】

- 1.第1回財務委員会(4/11)について
- 2.第1回広報委員会(4/13)について
- 3.監査報告(4/12)について
- 4.保証代議員公募について
- 5.函館支部会館取得について
- 6.その他

### 第3回全日・保証合同理事会

■日時 5月10日(火)15:00~17:00

#### ■議題

##### 【報告事項】

- 1.北見地区部会総会(4/23)について
- 2.函館支部総会(4/28)について
- 3.道央支部総会(4/21)について
- 4.東日本大震災義援金について
- 5.新規入会申込者等の審査について
- 6.第1回流通推進委員会(4/19東京)について
- 7.その他

#### 【審議事項】

- 1.第31回通常総会・懇親会について
- (1)担当割当てについて
- 2.その他

### 第4回全日・保証合同理事会

■日時 5月20日(金)15:00~17:00

#### ■議題

##### 【審議事項】

- 1.第31回通常総会等事前対応について
- (1)感謝状授与について
- (2)議事録署名人名について
- (3)コンパニオンについて
- (4)二次会について
- (5)保証代議員の補欠の有無について
- (6)事前質問について
- (7)その他
- 2.その他

### 第5回全日・保証合同理事会

■日時 5月25日(水)11:00~12:00

■場所 京王プラザホテル札幌  
2F「クローバー」

#### ■議題

##### 【審議事項】

- 1.第31回通常総会・懇親会について
- 2.その他

### 第6回全日・保証合同理事会

■日時 5月31日(火)13:00~14:40

#### ■議題

##### 【報告事項】

- 1.第31回通常総会・懇親会について
- 2.東日本大震災義援金について
- 3.夏季軽装の励行について
- 4.その他

##### 【審議事項】

- 1.保証総本部理事候補者の選出について
- 2.総本部監事候補者の選出について
- 3.全日代議員の選出について
- 4.社団法人北海道不動産公正取引協議会 役員候補者の推薦について
- 5.副本部長・常務理事の選出について
- 6.各委員会委員長の選出について
- 7.委員会委員の公募について

### 第7回全日・保証合同理事会

■日時 6月29日(水)15:00~16:30

#### ■議題

##### 【報告事項】

- 1.北海道不動産公正取引協議会通常総会(6/20)について
- 2.社不動産保証協会第4回理事会(東京6/28)について
- 3.社全日本不動産協会第4回理事会(東京6/28)について
- 4.社不動産保証協会第38回通常総会(東京6/14)について
- 5.社全日本不動産協会第60回通常総会(東京6/14)について
- 6.新規入会申込者等の審査について
- 7.札幌市市民不動産相談業務(6/9・6/23)について
- 8.全日本不動産関東流通センター平成23年度代議員会(東京6/6)オブザーバー参加について
- 9.その他

##### 【審議事項】

- 1.函館支部創立30周年記念式典等の対応方について
- 2.委員会委員の選出について
- 3.役員委員合同会議の開催について
- 4.その他

### 第8回全日・保証合同理事会

■日時 7月8日(金)13:30~16:30

#### ■議題

##### 【審議事項】

- 1.委員会委員の選出について
- 2.役員委員合同会議の開催について
- 3.その他
- (1)ろうきん「ロッキー札幌会」会計監査の選出について
- (2)不動産取得税の減免措置陳情について



## 全日親睦会 お知らせ

全日親睦会は札幌市内3地区の親睦会の統合により、平成22年4月1日に誕生致しました。情報交換・勉強会などを通じて、会員相互の親睦と連携を図り、会員の事業及び業界の

発展に寄与することを目的として日々活動しております。

更なる親睦会活動の拡充強化を図るべく、当会活動の運営に従事して頂く世話人を募集致します。興味の

ある方はご一報下さい。

全日親睦会

会長 竹田 尚泰  
(有)シティライフサービス  
TEL011-892-7726

## コスモス会 総会



平成23年総会（春の集い）を4月26日札幌サンプラザ（札幌市北区北24条）にて開催いたしました。

お忙しい中、瀬尾本部長、横山組織委員長のご臨席を賜り、21名の参

加で、北海道本部より頂いている活動助成金の報告をいたしました。ご参加皆様のご理解のもと、速やかに報告会を終わらせていただきましたことに心より感謝申し上げます。

また、引き続き懇親会を開催しましたが、担当者の知恵を絞ったお遊びに参加者の笑顔が心に残る、今年も頑張ろうという気にさせてくれた春の集いでした。

次回の集いは8月の研修会です。

是非、たくさん、ご参加いただけますよう心よりお待ちしております。（出倉 記）



## 青年会 第1回定例会（総会）

6月7日、平成23年度第1回定例会（総会）が31名のご参加の元、全日ビル3階にて開かれました。

事業計画の他議案の審議の上、ご承認いただきました。また、(株)ネットジャパン営業部長の齊藤慎也氏から賃貸物件に付加価値をつける、無料インターネット化について有意義なご提案をいただきました。

その後羊々亭に場所を移し、懇親会が開かれました。今回、たくさんの新入会員様のご出席をいただき、大いに盛り上がりました。

次回は、8月5日札幌東急インにて宮城県青年部会、福島県青年部会と合同で開催する運びになっており



ます。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」と題しまして勉強会・懇親会という構成で行います。45歳以下の全日会員・従業者の方は参加できますので、ご興味のある方はこの機会に役員までお問い

合わせください。

役員一同本年も有意義な青年会運営をして参りたいと思っておりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。なお、本年度役員は以下の通りです。

会長 小林 邦章 ライフハウジング(株)  
副会長 松井 勝史 (株)マネッジパートナー  
副会長 仲山 幸仁 (株)プエルタ  
副会長 齊田 博文 協同商事(株)  
幹事長 小山内 誠 (株)グリーンピア  
副幹事長 石川 剛 (株)ワイ・エス・ジー  
副幹事長兼会計 小関 雄作 (株)サンコーポレーション  
幹事 干場 強 (株)マルホシ開発  
幹事 鷹野 公弘 (株)ハイチエイジェント  
(小林 記)

## お知らせ

平成23年10月20日(木)金沢市で開催予定でありました第47回全国不動産会議・石川県大会は諸般の事情により中止することとなりました。

■第2回法定義務研修会 H23年10月4日(火) 会場 札幌コンベンションセンター  
■第3回法定義務研修会 H23年12月1日(木) //  
■第4回法定義務研修会 H24年2月9日(木) //

※詳細につきましては  
改めてご連絡致します。

## 年会費の納め忘れの方へ

当協会事業はおかげさまで、会員皆様のご協力により順調に推移しております。

平成23年度の年会費を納め忘れの方は至急納付下さいますようお願い申し上げます。

## お盆休業のお知らせ

協会事務局は、盆休暇のため下記のとおり休業となりますのでお知らせいたします。  
何かとご多用のことと存じますが、よろしくお願いいたします。

平成23年8月15日(月)・16日(火)

## ■ 新入会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
23/07	1873	石狩(1)7838	(株)シティビルサービス札幌	津田 芳典	札幌市中央区南11条西12丁目2番25号
23/06	1872	石狩(1)7831	(株)はあとふるホーム	和泉 信幸	札幌市手稲区新発寒5条5丁目2番3号
	1871	渡島(1)1136	(株)佐々木建業	佐々木 弘一	山越郡長万部町字平里99番地の25
	1870	石狩(1)7825	坂口不動産企画	坂口 勝美	札幌市東区北30条東13丁目2-10
23/05	1866	石狩(1)7818	(株)メニーズコート	美田 法賢	札幌市東区北34条東5丁目3番16号
	1868	胆振(1)971	室蘭不動産(株)	千田 悟士	室蘭市東町2丁目17番11号
	1869	胆振(1)972	(有)イトウホーム	伊藤 一幸	室蘭市中島町2丁目9番7号
	1867	石狩(1)7820	(株)エス・プロジェクト	佐藤 尚文	札幌市清田区真栄1条2丁目33番6-203号
	1865	石狩(1)7815	(有)AREN	西岡 智恵	札幌市西区山の手3条11丁目2-7
	1864	石狩(1)7809	(有)池田総合企画	池田 雅志	札幌市白石区東米里2083-11
23/04	1863	石狩(1)7811	(株)ネクスト住宅販売	河西 弘謙	札幌市東区北39条東1丁目1番17号
	1862	石狩(1)7807	(有)I・M・G	川上 威	札幌市北区屯田2条4丁目4番11号
	1860	渡島(1)1131	マルメロ不動産	谷口 功	北斗市本町2丁目2-3
	1861	石狩(1)7806	(有)丸ワ渡邊商事	渡邊 繁	札幌市厚別区厚別南7丁目24番18-502号 グランコート上野幌
	1859	渡島(1)1132	(株)鳴海建設	鳴海 誠悦	北斗市白川1番地
	1858	石狩(1)7791	クラスデザイン(株)	林 雄一	札幌市豊平区美園1条3丁目3番13号

## ■ 退会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
23/06	1587	石狩(1)7222	(有)MTハウジング	大高坂 滝	札幌市中央区南4条西21丁目2-26 MTガーデン円山1F
	1580	石狩(1)7209	(有)名正	神田 正	札幌市白石区南郷通18丁目4-8 第2カンダビル3階
	414	石狩(7)3809	新東和実業(株)	袈田 重夫	札幌市豊平区中の島2条4丁目1中の島キングレジデンス1階
	1079	石狩(3)6069	(株)シーエーピーコーポレーション	田中 弘子	札幌市中央区南3条西12丁目326 三和ビル
23/05	1455	石狩(2)6942	(株)シーシークリエイティブ	三國 功照	札幌市中央区南9条西4丁目7番1-902号
	239	石狩(8)3403	丸栄野口不動産(株)	野口 榮一	札幌市中央区南12条西1丁目1-18 シヤトル野口3階
	1582	渡島(1)1065	(有)伸貴	齊藤 貴之	北斗市七重浜2丁目36番35号
	1725	渡島(1)1104	シンフォニー北海道販売(株)	大下 歳昭	函館市亀田本町9番16号
23/03	172	石狩(9)2740	(株)永和建物	植原 保人	千歳市自由ヶ丘1丁目4-15
	1124	渡島(4)934	(有)ベストホーム	越野 豊	函館市富岡町2丁目3-3

## ■ 諸変更事項(その1)

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
23/07	取引主任者	396	(株)セーザ		村刺 秀光(渡島1517)
	取引主任者	939	(株)ランドブレイン		松井 正樹(石狩15424)
	取引主任者	1189	(有)函館地建	石川 清(渡島1647)	
	取引主任者	1366	(株)セナ・ホームコーポレーション	橋本 均(石狩15908)	
	代表者	1425	(有)ファミリー	西野 和平	高橋 昇太郎
	所在地	1611	(有)一兼	〒060-0808 札幌市北区北8条西6丁目2番20号 新和ビル6階 【電話】(011)708-5152 【FAX】(011)708-5150	〒001-0016 札幌市北区北16条西4丁目2番1号 【電話】(011)708-5152 【FAX】(011)708-5150
	取引主任者	1662	(株)RAD LEASING	清野 哲也(石狩16870)	尾崎 幸代(石狩16435)
	代表者	1824	(株)東日本通商	代表者:木村 幸広 取引主任者:梅本 雅彦(石狩1517)	代表者:長田 潤三 取引主任者:長田 潤三(石狩7544)
23/06	代表者	1189	(有)函館地建	吉田 秀雄	高橋 厚美
	所在地	927	タイコーホーム(株)	〒003-0012 札幌市白石区中央2条2丁目2番25号 コロナード白石中央507 【電話】(011)598-0932 【FAX】(011)598-0903	〒003-0812 札幌市白石区菊水上町2条3丁目52番地51 【電話】(011)832-5012 【FAX】(011)832-5059
	所在地	1094	(有)高田義信事務所	〒069-0803 江別市野幌屯田町20番19号 【電話】(011)384-5233 【FAX】(011)384-8011	〒067-0042 江別市見晴台46番18号 【電話】(011)384-5233 【FAX】(011)384-8011
	所在地	1296	(株)ウェルコーポレーション	〒064-0917 札幌市中央区南17条西14丁目1番22号 【電話】(011)521-1777 【FAX】(011)521-1776	〒064-0913 札幌市中央区南13条西14丁目3番26号 【電話】(011)521-1777 【FAX】(011)521-1776
	取引主任者	1446	(株)大東インターナショナル	白戸 正幸(石狩16854)	瀬間 道孝(石狩15786)

## 諸変更事項(その2)

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
23/06	所在地	1458	啓明クリエート(有)	〒064-0809 札幌市中央区南9条西23丁目3番28号 【電話】(011)796-3610【FAX】(011)796-7916	〒060-0051 札幌市中央区南1条東2丁目3-2 マツヒロビル 【電話】(011)796-3610【FAX】(011)796-7916
	取引主任者	5000005	日本ハウズイング(株)札幌支店	峯村 貴幸(石狩17530)	福見 隼人(石狩15505)
	取引主任者		日本郵政(株)北海道施設センター	眞鍋 和行(石狩17837)	鈴木 道博(石狩16734)
	商号又は名称 代表者	1624	(株)プリリアント	(株)プリリアント 千葉 健吾	(株)グレイスプランニング 守屋 英次
23/05	代表者	373	建託建設(株)	松田 光裕	乳井 武義
	取引主任者	1336	(株)ファズ	高見 美樹(石狩15573) 泉 千春(石狩16625)	奥野 徳昭(石狩16821)
	取引主任者	1484	(株)三光不動産	山下 健(石狩18265)	
	政令使用人	2148404	(株)三光不動産 アバマンショップ中央店	粥川 伸彦	今 世志昭
	代表者	534	(株)協同開発	宮城島 正	
	政令使用人	971	マルミサービス(株)		田中 節雄
	取引主任者	1036	日商興産(株)		上原 和重(渡島1441)
	免許番号	1144	(有)新札幌ホーム	石狩(4)6212	石狩(3)6212
	取引主任者	1268	三井不動産販売札幌(株)	小地沢 浩司(石狩15291)	石塚 善宏(石狩11678)
	取引主任者	1268	三井不動産販売札幌(株)	村上 晃(石狩14248)	澤田 圭生(石狩14835)
	取引主任者	1268	三井不動産販売札幌(株)	西田 幸一(石狩12056)	岡田 浩明(石狩12198)
	取引主任者	1268	三井不動産販売札幌(株)	寺林 隆義(石狩18404)	
	取引主任者	1268	三井不動産販売札幌(株)	三谷 哲也(石狩16657)	
	取引主任者	2126802	三井不動産販売札幌(株) 札幌豊平店	河瀬 雄一(石狩12632)	土屋 裕二(石狩14273)
	取引主任者	2126804	三井不動産販売札幌(株) 札幌東店	澤田 圭生(石狩14835)	平塚 隆二郎(取引主任者:石狩6392)
	政令使用人			澤田 圭生	平尾 彰祥
	取引主任者	2126805	三井不動産販売札幌(株) 札幌北店	石塚 善宏(石狩11678)	安田 晴久(取引主任者:石狩10456)
	政令使用人			石塚 善宏	安田 晴久
	免許番号	1577	(株)スカイハウス	石狩(2)7201	石狩(1)7201
	取引主任者	1617	(株)E`不動産	蒲原 聡(石狩11674)	
取引主任者	1736	羽田総業(株)	出村 恵子(渡島1590)	山内 淳司(渡島1521)	
所在地	126	(株)北翔ホーム	〒065-0030 札幌市東区北30条東1丁目1番28号 LEE北30条ビル3階 【電話】(011)594-8787【FAX】(011)594-8788	〒001-0011 札幌市北区北11条西4丁目1番25号 【電話】(011)706-1100【FAX】(011)706-1101	
			加清 裕一(石狩2101)	小林 仁(石狩10572)	
所在地	579	(株)リアルマジシャン	〒064-0806 札幌市中央区南6条西6丁目8-2 BONDZビル1階 【電話】(011)520-5665【FAX】(011)521-5660	〒062-0004 札幌市豊平区美園4条5丁目3-3 美園ビルディング1階 【電話】(011)822-6373【FAX】(011)822-6395	
所在地	1472	(有)ライトホーム	〒062-0932 札幌市豊平区平岸2条6丁目2番16号 コスモ平岸202号室	〒062-0932 札幌市豊平区平岸2条6丁目2番16号 コスモ平岸1階	
所在地	1611	(有)一兼	〒001-0016 札幌市北区北16条西4丁目2番1号	〒001-0018 札幌市北区北18条西3丁目1-18-4F	
取引主任者	1616	(株)日本ファシリティ		中川 貴司(東京123531)	
商号	1622	Prime home	Prime home	SONIC	
所在地	1856	(株)ジェー・エスコポレーション	〒061-1103 北広島市虹ヶ丘1丁目6番地1 【電話】(011)375-4190【FAX】(011)375-7292	〒004-0033 札幌市厚別区上野幌3条2丁目20番2号 【電話】(011)894-4084【FAX】(011)894-4084	

## ● レインズの図面登録の仕方

1. らくらく登録の(売買)か(賃貸)を選びます。
2. レイアウト編集を選び JPEG でスキャンした図面や間取り図等を貼り付けます。  
(自分のパソコンのマイドキュメントなど使いやすい方法で保存しておいたものを使用します。)  
図面は A4 版ですので、サイズを確認して下さい。
3. 物件情報編集を入力します。
4. その他情報編集を入力します。

以上で、図面登録は完成です。



### ◎らくらく登録の流れ

- STEP 1 メニューを選択する
- STEP 2 登録する物件の種別を選択する
- STEP 3 物件画像や部品を配置・編集する
- STEP 4 物件情報を入力する
- STEP 5 その他の情報を配置・編集する
- STEP 6 登録する
- STEP 7 登録の完了を確認する

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/>

# 「東日本大震災ボランティアに参加して」

有限会社 新さっぽろ不動産 藤元正明 南條晃司

3月11日の東日本大震災をテレビなどで見て、漠然としていました。ゴールデンウィーク後にボランティアが少なくなるとの事で、ボランティアに参加しようと5月9日札幌を出発。道央道を函館まで約4時間、青函フェリーで又4時間、青森に到着。東北自動車道を一関市まで行き、旅館に宿泊しました。

翌日、気仙沼ボランティアセンター（VC）には午前8時に到着。早速VCにて、ボランティアの登録をしました。

この日は我々札幌、和歌山、東京、埼玉からのメンバーと派遣先は偶然にも北海道新聞に掲載されていた気仙沼市内魚町の大鍋屋旅館でした。

ここでは、釧路から船主が漁船を修理する為に、気仙沼に来て、宿泊している時に地震に遭い、船の様子を見に行きそのまま流されてしまったと云う事でした。1階は泥出しと畳の搬出は終わっているということで、女将さんの指示の元、2階の掃除とかたづけをしました。津波は2階の床から1.5m位まで来たそうです。この日は、午後3時で作業終了。VCに戻り、ボランティアはキャンプ場でテント泊。



気仙沼ボランティアセンターの様子



漁船が打ち上げられている



流れてきたタンク

2日目、気仙沼市内のお宅に派遣され、やはり2階の片付けと掃除。海水に浸かった布団や畳等の搬出、タンスの引き出しは全く動かず、解体して中の物を点検してもらい、不要な物を外に出す作業を行いました。この辺の住宅は全て全壊状態です。近くを三陸鉄道が通っていますが、線路には瓦礫と車が折り重なる様な状態です。復旧には相当の時間と費用が掛かるでしょう。（テント泊）



流された車



三陸鉄道の線路



港近くの建物

3、4日目、気仙沼から石巻専修大学内の石巻市VCへ（石巻市内でのボランティア作業の様子）（テント泊）



今回は私たちがボランティアとして何か自分に出来ることをとの思いを持って、参加しました。被災地は日本全国から同じ思いを持って参加する大勢のボランティアに支えられています。がんばろう東北!!

北海道本部義援金

4,008,000 円

(5月27日付けで総本部へ送金)

<各被災県本部への配分一覧>

青森県本部… 100 万円

福島県本部… 2,500 万円

千葉県本部… 1,000 万円

岩手県本部… 1,700 万円

茨城県本部… 300 万円

宮城県本部… 6,000 万円

栃木県本部… 100 万円

「月刊不動産」6月号より