



All Japan Real Estate Association

社団法人全日本不動産協会北海道本部
公益社団法人不動産保証協会北海道本部

全日ほっかいどう

2012.1
Vol.147



【題字：本部長細井正喜】

試される大地 **北海道**

【写真：流氷山脈と太陽/斜里町からオホーツク海を望む】

流氷が北風によって海岸に打ち上げられ、重なり合い、小さな丘のような形を作ることがある。これを「氷丘」(ひょうきゅう)といい、氷丘が浜辺にあたかも山脈の如く、高さ数メートル、長い時には1キロ以上にもわたり、作り出されたものを「流氷山脈」という。オホーツクの流氷は流氷初日(沿岸部から肉眼で見えた最初の日)が1月下旬頃で、一般的に見頃は、流氷が接岸する2月中旬～3月上旬までといわれている。



新年のご挨拶

社団法人 全日本不動産協会北海道本部
公益社団法人 不動産保証協会北海道本部
本部長 細井正喜

新年あけましておめでとうございます。

わたし達不動産保証協会は、晴れて公益社団法人への移行認定を受けて昨年12月1日に移行登記を行いました。今年度は全日本不動産協会も公益社団法人への移行認定申請を行うべく作業中であります。

この公益社団法人に移行することによって両協会が消費者からの信頼度が高まるものと確信しております。

増税気運が高まるなかで、会員の皆様の業務に役立つための仕事がたくさんあると認識しておるところですが、本部長に就任して7ヶ月、まだ具現化した施策が会員の皆様に見えておらないと思います。

皆様には、平素から協会の運営に特段のご理解・ご協力を賜ってはおりますが、一層の参画をお願い申し上げるところであります。

昨年は未曾有の災害、野田政権の誕生、円高の進行、TPP問題等、国内だけでなく国際的な問題が数多く発生しました。

野田政権には国会議員数の削減と公務員法の見直しに期待した方も多かったろうと思いますが、結局、目新しい改革は増税だけでした。

不動産市場はといいますと、分譲マンションの供給は縮小しているものの新築一戸建の取得戸数が前年比で20%近くも増加したようであります。それよりも「新築に拘らないマイホーム取得のニーズが高まり」流通市場は調整に推移しております。札幌市内の場合ですと、中央区または地下鉄10分圏の土地・戸建の人気が高く価格も持ち直してきております。

賃貸住宅市場は、リフォームの多様化と家賃保証制度の変化がみられますし、賃貸住宅管理業者登録制度の施行に伴い業態に変化が起こっていくと考えられます。

本年度は公益社団法人として公益性の高い事業の実施が義務付けられており、変わりゆく市場動向の変化も含めて会員の皆様に広報し、少しでも会員の業務に役立つ執行部になっていき、全道の会員を一社でも多く増やし、そして退会者を一社でも減らしていきたいと考えております。

本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。



年頭挨拶

北海道開発局長 高 松 泰

平成24年の新しい年を迎え、謹んで新年の御挨拶を申し上げます。また、全日本不動産協会及び不動産保証協会の会員の皆様方には、平素から北海道開発行政全般にわたり、格別の御支援、御協力を頂き、厚く御礼申し上げます。

北海道開発局では、昨年の中東大震災の教訓を踏まえ、防災業務計画の全面的な見直しや新たな視点での津波対策の検討等を行っており、災害に強い地域の形成に向けて、引き続き、道路ネットワークの整備や各種施設の耐震化、危機管理体制の強化等に精力的に取り組むとともに、第7期の北海道総合開発計画の推進に当たり、我が国の持続可能な社会経済づくりを先導し、政府の新成長戦略の推進にその役割を果たすべく諸施策に取り組んでおります。

さて、不動産市場をめぐる環境は、リーマンショックからの回復期にあるものの、東日本大震災や欧州債務問題による影響などから、依然として厳しい状況が続いております。こうした中、国土交通省では、安定的な内需主導の経済成長を実現するために、既存ストックの有効活用による住宅・不動産市場の活性化が重要な課題ととらえ、不動産流通市場の活性化が着実に推進されるよう、取り組んでおります。

政府全体としましては、住宅税制の拡充・延長や住宅エコポイントの再開など、緊急性・即効性の高い施策に取り組んでいるところです。

改めて申すまでもなく、不動産業は、経済活動にとって不可欠な基盤を支える基幹産業であり、不動産取引が円滑に行われ、投資活動や土地の有効活用が進むことは、経済の活性化とともに、国民生活の向上にとっても大きな意義を持つものと考えております。

この一年の皆様の御健康と益々の御活躍を御祈念申し上げ、御挨拶といたします。





平成24年知事年頭所感

北海道知事 高橋はるみ

道民の皆様、明けましておめでとうございます。

お陰をもちまして、私が北海道知事として3期目の重責を担わせていただいているから、初めての新春を迎えることができました。皆様には、平素から道政各般にわたり深いご理解と暖かいご支援を賜り、心から感謝申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、3月11日に発生した東日本大震災と福島第一原子力発電所の重大事故という我が国の経済社会全体に大きな影響を及ぼし続けている未曾有の事態に直面するとともに、相次ぐ集中豪雨や大型台風の上陸、急激な円高や世界的な景気後退が、厳しさを増す経済と暮らしに追い打ちをかけ、TPP協定交渉への参加問題に国全体が大きく揺れ動いた、まさに「戦後最大の危機」を迎えた1年でありました。

道内におきましても、景気の低迷や大震災の爪跡が道民の暮らしや経済に深刻な影響をもたらす中、原子力発電の安全性を巡る諸課題、JR北海道の重大事故やHACの重大インシデントの発生、さらにはTPP問題への対応など、かつてない複雑で難しい課題に直面しました。こうした課題への対処や一日も早い景気の回復に向け、道民の皆様と手を携え、「地域」に徹底的にこだわり、あらゆる手段を講じて全力を挙げて取り組んでまいりました。

一方では、上海や北京、台湾など東アジアでの積極的なトップセールスを通じて、今後の交流拡大に向けた確かな感触をつかむことができたほか、「食クラスター」プロジェクトの本格的な展開をはじめ、「再生可能エネルギー」活用の新たな広がり、麦チェーンを進める中での期待の道産新小麦「ゆめちから」のデビュー、「なでしこジャパン」や福島千里選手など「どさんこ女子アスリート」の活躍など、北海道の明日につながる力強い歩みが見られた1年でもあったと実感しています。

いま北海道は、大震災による影響に加え、様々な危機に直面していますが、北海道の未来への確かな道筋を切り拓くためにも、この危機をむしろチャンスと捉え、震災後の「新しい基軸」の中で、時代の変化や世界の潮流を見据えて、戦略的な取組を積極的に推進していくことが重要です。

そのためにも、北海道の大きな強みである「北海道価値」を最大限に活用し、食産業立国や新たな海外市場への戦略的な展開、中小企業の支援など「経済再生と自立型経済産業構造の確立」に向けた取組を一層推進するとともに、災害に強い地域づくりや成熟社会の実現など「安心して住み続けられるふるさとづくり」、さらには、再生可能エネルギーの導入促進や次世代環境モデルの構築、バックアップ拠点構想の推進といった本道の優位性を活かした「先進的社会モデルの創造」に向けた取組などを力強く進め、北海道の「新しい未来図」をしっかりと描き、その実現を目指してまいりたいと考えております。

かつてない大変革の時代を迎える中、私たちの前には大きな困難が立ちまわっておりますが、世界、そして未来を見据え、地域輝く新生北海道を築き上げるために全力を尽くしてまいりたいと考えております。引き続き、道民の皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

新しい年が、皆様にとりまして、希望に満ちた幸多き年となりますよう、心からお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。



年頭あいさつ

札幌市長 上田文雄

年頭にあたり謹んでご挨拶を申し上げます。

昨年4月の選挙において、札幌市長として引き続き市政を担わせていただくことになりました。3期目がスタートして半年余りが経過しましたが、その間「市民の力みなぎる、文化と誇りあふれる街」の実現に向けて、全力で市政運営を行ってきたところです。

2011年を振り返る上で忘れてはならないのが、3月に発生した東日本大震災と、それに伴う福島第一原子力発電所の大事故です。私も現地を視察し、札幌市の防災最高責任者としてあらためて、防災力向上と脱原発依存の必要性を強く認識しております。

私たちは、今回の震災を通じて、ある教訓を得ました。それは、人知を超えた災害が起きたときハードの力には限界があるということ。そして、ハードが破られたとき、最も力を発揮するのは人々の支え合いの心であるということです。そうした「人の和」をまちづくりに生かし、誰もが安心し、豊かさと幸せを感じられるまちをつくるため、これまで展開してきた「市民自治」の取り組みをさらに充実させていきます。

市民が安心して暮らすためには、人と人が支え合う仕組みをつくる必要があります。そのために、高齢者を支える地域包括支援センターの増設や、子育てサロンの常設化などにも取り組み、誰もが安心して暮らしていける環境づくりを進めながら、地域の絆が深まる取り組みを支援してまいります。さらに、地域の力と区役所やまちづくりセンターが連携し、豊かな地域づくりに共に取り組んでまいります。



平成23年12月1日(木)、第3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、細井本部長(写真右)は「不動産保証協会が11月24日に公益社団法人の認定を受けました。会員の皆様には各自のホームページや書面上での表示を社団法人から公益社団法人に変更していただくようお願いします。本日の講義の原状回復については制度が変わっておりますので勉強して正しい対応をお願いします。また、暴力団排除については、本協会としてもこの先、しっかり対応してまいります」と挨拶しました。参加者272名は熱心に聴講していました。



(第1講)

「原状回復をめぐるトラブルとガイドラインについて」



国土交通省
住宅局賃貸市場整備係長
今駒 宣男氏

配布された「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(再改訂版)を参照しながら、下記項目について詳解した。

原状回復をめぐるトラブルとガイドラインの概要

1. ガイドラインの性格

- ・民間賃貸住宅の退去時におけるトラブルの未然防止のためのもの
- ・原状回復義務の考え方の参考であり、使用を強制するものではない

2. 原状回復にかかるトラブルの未然防止

入居時の物件の確認等のあり方、契約締結時の契約条件の開示(退去時の問題ではなく、入居時の問題として捉える)

3. 原状回復義務の考え方

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」と定義

4. 経過年数の考慮

賃借人に原状回復義務が発生する場合であっても、賃料に経年変化や通常損耗が含まれているため、賃借人の費用負担を検討する上で、建物や設備の経過年数を考慮する

5. 施工単位

可能な限り既存部分に限定し、既存部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とすることを基本とする。

(第2講)

「不当要求行為に対する対応要領」



(財)北海道暴力追放センター
専務理事
伏見 隆氏

暴力団員数は道内で4000人、札幌では1100人程おり、一般人を装うなど、気付かないながらも身近に存在していると、現状に触れた上で、対応について説明した。問題解決は、毅然とした対応と早期相談

暴力団等からアプローチを受けた場合は、1人(1企業)で悩まず、警察や暴力追放運動推進センターや弁護士に早く相談することです。

大原則(対応の基本)

暴力団等から不当要求を受けた場合、担当者が個人的に対応したり、担当者の方に責任を押し付けることは最も避けるべきです。

不当要求に対しては、対応の方針をあらかじめ検討し、組織として一丸となって対応することが何よりも大切です。

平素の準備について

1. トップの危機管理

2. 体制作り

3. 暴力団排除条項の導入

暴力団等反社会的勢力を排除する根拠として、○暴力団等反社会的勢力とは取引しないこと○取引開始後反社会勢力と判明したなら、解約すること、などの内容が盛り込まれた暴力団排除条項を契約書や約款等に導入しておく。

雛形は道警HPをご参照ください。

<http://www.police.pref.hokkaido.lg.jp/>

4. 警察、暴力追放運動推進センター、弁護士等との連携
有事の対応(不当要求対応要領)について

(第3講)

「北海道暴力団の排除の推進に関する条例と宅建業」



弁護士
石川 和弘氏

北海道暴力団の排除の推進に関する条例における、宅建業者に重要な下記部分を抜粋して説明し、契約書雛形、判例、自ら契約相手の調査を行う場合のポイントなどについて解説した。

第1 条例の概要

1 6条(事業者等の責務)

- (1)1項 事業者の協力義務
- (2)2項 協会の協力義務

2 16条(契約時における措置)

- (1)1項 取引の相手方が暴力団員であることの確認義務
- (2)2項 1項の担保措置としての契約書の内容(暴力団員でないこと、暴力団員と判明した場合の解除)
- (3)3項 2項の解除の実行義務

3 17条(不動産の譲渡等における措置)

- (1)1項 暴力団供用物件とされないことの確認義務
- (2)2項 知って契約しない義務
- (3)3項 1項の担保措置(暴力団事務所の用に供しないこと、判明した場合の無催告解除、買戻し)
- (4)4項 3項の解除、買戻しの実行義務

4 18条(宅建業者の情報提供等)

代理、媒介の際、17条順守のための情報提供、助言義務

瀬尾相談役が旭日双光章を受章



お孫さんからご夫妻に花束の贈呈

平成23年秋の叙勲で瀬尾相談役が「旭日双光章」を受章されました。瀬尾相談役は平成8年より北海道不動産公正取引協議会の理事を務め、同13年、当協会本部長就任とともに同協議会副会長に就任、平成23年度までの10年間にわたり本部長としての業務を全うされました。

これらの永年の功績が評価され、11月3日、皇居で行われた親授式において、皇太子殿下より勲章を手渡されました。

また、12月2日には受章を祝い、細井本部長はじめ有志が発起人となり、パークホテル札幌で盛大な祝賀会が開催されました。

祝賀会では上田札幌市長からご挨拶をいただくなど、300名を超える人々が出席し、共に受章を祝いました。

■平成23年度北海道・東北地区合同「取引・苦情処理業務指導者研修会」

北海道・東北地区協議会合同による取引・苦情処理業務指導者研修会が平成23年11月4日（金）、京王プラザホテル札幌において開催され、71名（当本部からは19名）が参加しました。

本研修会は、北海道・東北地区協議会（北海道、青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島）の取引・苦情処理業務担当者が一堂に会し、宅地建物取引業法第64条の5に規定される苦情の解決業務を行う上での知識の集約を目的としております。

内容は以下のとおりです

1. 保証協会の業務と現況について 総本部 総務委員長 坊 雅勝
2. 求償業務について 総本部 求償副委員長 石井 俊明
3. 札幌総合法律事務所制作による演習問題
4. 解答発表及び講師による講評等
5. 講演「重要事項説明を巡るトラブル」～中古物件売買における瑕疵担保責任（売主）と説明義務（仲介業者）～

本研修会終了後の懇親会では闊達な意見交換が行なわれました。

■新入会員研修会

平成23年度第1回新入会員研修会が平成23年11月15日（火）全日ビル3階会議室にて開催されました。

山口研修委員長の司会により、1講目は細井正喜本部長による「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」、2講目は流通推進・流通センター運営委員の池谷剛氏による「レイنز及び全日会員支援情報システムゼネットについて」、3講目は当本部顧問弁護士石川和弘氏による「宅建業に関わる法律について」の講義が行われました。

細井本部長が長年の経験を踏まえ作成された重



要事項説明書を用いた講義に、出席者は真剣に耳を傾けておりました。

研修会には14社15名の会員が出席し、参加者から「本当に良い講義でした」とコメントを頂きました。



本部長と語る会開催

本部長と語る会は、平成 23 年 11 月 17 日(木)午後 3 時より全日ビル3階会議室において、
第1部 「新本部長を囲んで」
第2部 「不動産取引の活性化に期待すること」
の2部構成で行われ、26 名が参加しました。

冒頭、細井本部長は、「本部長を仰せつかる事となりまして、半年が経過しました。その前の理事就任期から 10 年位ブランクがありまして、改めて勉強している間に、あっという間に6ヶ月が経過しました。皆さんとお話しさせて頂いて、ご意見をお聞きしながら、北海道本部の運営、会員の皆様へ提供できる事をどんどん組み立てていかないといけないと思っており、皆様と有効な意見を交換させて頂いて、その意見も踏まえて活動していきたいと思えます」と述べられました。以下に主な発言内容について要旨を掲載致します。

第1部 「新本部長を囲んで」

(会員) 委員会委員の立候補についても、理事選考と同様に、何の為に立候補したのかという所信表明を求めては如何でしょうか。

→(本部長) 委員になったら何をしたいという所信表明みたいなものがあったらいいのかなとも思いますので、皆様の意見を頂きながら考えたいと思います。

(会員) 全日と保証の役員などの兼務についての見解を伺いたい。

→(本部長) 公益法人認定にも関連しますので、今後、行政とも確認した上で、この対応をしていく事になると思います。



(会員) 暴力団排除について何らかの行動を起こす事は、公益法人としての社会的責任、評価につながると思います。率先して**暴追協**※に加盟されるという様な行動を起こして欲しいという気がします。

→(本部長) 広報誌に暴力団排除条例の掲載、Q&Aの配付、法定義務研修会での講演などを取り上げてはいますが、早々にこれは審議していきます。(理事会の決議により、平成 24 年 1 月財団法人北海道暴力追放センター賛助会員に入会)

(会員) 今の役員を選出基準だけでは不足しているのではないのでしょうか。

(会員) 役員を選考規程について、変える予定ですか。

(会員) 役員選考について、どういう形が公平だと言うイメージをお持ちでしょうか。

→(本部長) 役員を選出基準や規程を洗い出し、変えるべき箇所については、理事会などで審議し、検討すれば、次回の改選に間に合うのではないかと私は考えております。総会で立候補者の皆さんが演説して、総会で選挙をするのも一案ではないかと私は思います。

※暴追協：暴力追放運動推進協議会



第2部 「不動産取引の活性化に期待する事」

(会員) 税制などの要望事項を総会で羅列的に上程していますが、理事の方は、協会と会員の利益を背負っている訳で、要望が通れば日本経済の活性化につながるという事を把握してもらいたい。

→(総務委員長) 総会上程案件について、私達も勉強したいと思います。

→(本部長) 総本部の考え方も少しずつ変わってきて、いろいろな意見も挙がっていますので、私も意見を述べています。

勉強不足だというご指摘には、北海道の理事の方々にも理解頂く様にしたいと思います。

(会員) これまでも要望していますが、不動産取得税を問題視しています。廃止や軽減に向け、具体的に動けないでしょうか。

→(本部長) 日政連の顧問議員さんや、総本部の方々とも意見を交わしたいと思っています。

(会員) 他団体では、自分の所でローンが組める様な形になっています。全日は、全国組織ではありませんけれども、全体的な数字が少ないから、そんなに提携ローンがない訳です。理事の皆様には実務に役立つ使いそうなものに目を向け、総本部の方達とコミュニケーションを取って、提携する様なローン会社とか保証会社とアクセスをして頂き

たいと思っております。

(会員) 広報誌面で今日のこのような話しを会員の皆さんに知ってもらいたいです。

→(本部長) これらの内容を会員にフィードバックするというのは、大事だと思っております。



ここに記載した以外にも、参加された会員の皆様からは多くの意見をいただきました。

今回の「新本部長と語る会」で出席者の皆様からいただいた意見やご要望につきましては、今後の理事会や委員会の参考とさせていただきます。

(池谷 記)



平成24年 新年交礼会

■北海道本部

平成24年1月27日(金) 札幌パークホテル 3F エメラルド



本部長
細井正喜

社団法人全日本不動産協会北海道本部並びに公益社団法人不動産保証協会北海道本部の平成24年新年交礼会が1月27日、札幌パークホテル「エメラルド」で130名が参加して開催されました。



北海道開発局事業
振興部建設産業課長
高橋武典氏

3年ぶりの交礼会は会員の皆様のほか、多数の来賓に列席頂き、賑やかな開催となりました。

冒頭、役員が一人ずつ名前を呼ばれて登壇し、昨年スタートした新執行部が来賓の方々にお披露目されました。



北海道知事
高橋はるみ氏

細井本部長は挨拶で「昨年12月1日から不動産保証協会が公益社団法人としてスタートしました。全日本不動産協会も公益社団法人への認定に向け準備を進めています。今後、益々の公共性、一般消費者への報道、研修、また、会員業者への啓蒙等に努めなければなりません。私も協会のために汗を流す覚悟ですが、会員の皆様にもご協力をお願いします」と報告と協力をお願いしました。



札幌市長
上田文雄氏

つづいて、揃いの法被に身を包んだ来賓の方々と本部長により、鏡開きが盛大に行われました。



北海道宅地建物取引業協会副会長
朝野邦夫氏

恒例のビンゴゲームを皮切りに、○×クイズ、じゃんけんゲームなど、参加者一同童心に返り、楽しさいっぱいの中一層の盛り上がりを見せて、あっという間の時間を過ごしてまいりました。



(社)北海道宅地建物取引業協会 朝野邦夫副会長のご発声で、和やかな宴が始まりました。

ご列席の議員の方々のご挨拶や、新入会員の紹介なども行われ、惜しまれる中、仲山副本部長の中締めで閉会となりました。



■函館支部

平成24年1月20日(金) ベルクラシック函館

平成24年支部新年交礼会は、平成24年1月20日ベルクラシック函館を会場に盛大に開催されました。

川尻道議、工藤市議の両顧問議員が出席され、北海道本部より仲山副本部長のご参加を得まして、総勢44名の会となりました。

角田支部長の挨拶を皮切りに、仲山副本部長からのお言葉、来賓よりご祝辞があり、引き続き新井田副支部長の乾杯の音頭で懇談の幕を開け賑やかに会が進められました。

恒例のビンゴゲームを皮切りに、○×クイズ、じゃんけんゲームなど、参加者一同童心に返り、楽しさいっぱいの中一層の盛り上がりを見せて、あっという間の時間を過ごしてまいりました。

和やかな雰囲気の中で互いの親睦を大いに深め合うことができ、最後は稲野辺監事の締め乾杯にて締めくくり、大いに盛り上がりを見せて、めでたく閉幕となりました。





『説明義務違反の責任は何年続くのか？』

札幌総合法律事務所 弁護士 石川和弘

1. 重要事項説明書に記載ミスや記載漏れなどがあり、説明義務違反があったとした場合に、売主や宅建業者は、最長で何年間、買主に対して責任を負うことになるのでしょうか？

なんと引渡しから20年になるのです。

2. 宅建業者と買主の間に契約関係がある場合、これを準委任契約といい、民法によって善管注意義務が発生し、その一環として説明義務が発生します。宅建業者が、この説明義務に違反すると、それは、「契約違反」として損害賠償という責任を負担することになります。

また、売主と買主の間の売買契約についても、付随義務として、売主には説明義務が発生し、説明義務違反（契約違反）があれば、売主は損害賠償責任を負担します。

3. 法律上の責任は、このように、契約違反を根拠とする契約責任である場合もありますが、その他に、不法行為責任という責任があります。

例えば、交通事故の場合、事故の当事者同士には、何の契約もありませんが、故意または過失があって、他人の権利を侵害した（車を損壊させた、人を怪我させたなど）場合には、損害賠償の責任を負います。このような場合が不法行為責任です。

売主から依頼を受けたのみで、買主からは依頼を受けていなかったという場合でも、説明義務違反を根拠に、宅建業者が買主から損害賠償請求を受けることがあります。その場合は、不法行為責任を追及されているということになります。

さらに、買主から依頼を受けた宅建業者から、契約責任ではなく、不法行為責任を追及されることもあります。

4. そして、不法行為責任は、①買主が、説明義務があったと知ってから3年を過ぎた場合には消滅時効により、②引渡しがあってから20年を過ぎた場合には、除斥期間の経過により、消滅することになっています。

逆に言えば、最長で20年間は損害賠償責任を追及される可能性があるということです。

5. 千葉地裁平成23年2月17日判決の事案は、中古建物の売買について、接道義務を満たしていないのに、買主に対して、売主と仲介業者が、その説明をしなかったことが不法行為となると判断され、引渡し後16年経過した後に裁判を起されたという事件で、損害賠償責任を負担しなければならなくなったというものでした。

このようなことは、接道義務に関する説明義務に限られず、例えば、自殺物件の売買など説明義務違反一般に広く当てはまるもので、20年という期間は厳しいなどは感じますが、それだけに、重要事項説明をおろそかにしてはならないと感じさせる判決です。

★理事会

会場：全日ビル3F 会議室

第11回全日、保証合同理事会

■日時 平成23年10月3日(月)14:00~16:00

■議題

【報告事項】

- 1.北海道暴力団排除推進協議会設立会議(9/2)の開催について
- 2.第2回総務委員会(8/19)について
- 3.第3回総務委員会(9/30)について
- 4.第2回財務委員会(9/14)について
- 5.新規入会申込者等の審査について
- 6.第1回組織委員会(7/28)について
- 7.第1回不動産相談苦情処理・取引相談委員会(8/1)について
- 8.第1回研修委員会(7/26)について
- 9.第1回法定義務研修会(7/29)について
- 10.第2回研修委員会(8/23)について
- 11.宅建試験直前模擬試験(9/14, 9/27)について
- 12.第1回流通推進・流通センター運営委員会(8/4)について
- 13.第2回流通推進・流通センター運営委員会(9/22)について
- 14.第1回会館管理委員会(8/19)について
- 15.函館支部30周年記念事業(7/22)について
- 16.函館支部研修会(8/5)について
- 17.道央支部研修会(7/27)について
- 18.その他

【審議事項】

- 1.メンバーミーティングの開催について
- 2.第31回定時総会質問事項に対する回答について
- 3.理事会オブザーバー出席について
- 4.その他
 - (1) 新年交礼会の開催について
 - (2) 瀬尾相談役叙勲祝賀会の開催について
 - (3) 監事からの提案文書について

第12回全日・保証合同理事会

■日時 平成23年11月17日(木)12:00~14:00

■議題

【審議事項】

- 1.新本部長と語る会の開催について
- 2.監事からの提案文書について

- 3.新年交礼会の開催について
- 4.役員の選出方法及び役員候補者の審査基準等に関する規程について
- 5.瀬尾相談役叙勲祝賀会について
- 6.その他

【報告事項】

- 1.第4回総務委員会(10/21)について
- 2.第3回財務委員会(11/8)について
- 3.新規入会申込者等の審査について
- 4.第2回組織委員会(10/19)について
- 5.第2回不動産相談苦情処理・取引相談委員会(10/28)について
- 6.北海道・東北地区合同「取引・苦情処理業務指導者研修会」(11/4)について
- 7.第2回法定義務研修会(10/4)について
- 8.第3回研修委員会(10/25)について
- 9.第1回新入会員研修会(11/15)について
- 10.第3回広報委員会(10/7)について
- 11.第4回広報委員会(10/18)について
- 12.第2回会館管理委員会(10/27)について
- 13.函館支部第2回法定義務研修会(10/7)について
- 14.中間監査(11/11)について
- 15.その他

- (1) 全国不動産会議岩手県大会について
- (2) 第2回既存住宅の性能認定及び住宅履歴情報登録に係る制度構築等検討会議(10/6)について
- (3) 既存住宅の性能認定及び住宅履歴情報登録に係る制度構築等検討会議 制度構築部会・流通部会合同部会(10/26)について
- (4) 第3回既存住宅の性能認定及び住宅履歴情報登録に係る制度構築等検討会議(11/11)について

第13回全日・保証合同理事会

■日時 平成23年12月2日(金)14:30~15:00

■議題

【報告事項】

- 1.全国不動産会議岩手県大会について
- 2.第2回既存住宅の性能認定及び住宅履歴情報登録に係る制度構築等検討会議(10/6)

について

- 3.既存住宅の性能認定及び住宅履歴情報登録に係る制度構築等検討会議 制度構築部会・流通部会合同部会(10/26)について
- 4.第3回既存住宅の性能認定及び住宅履歴情報登録に係る制度構築等検討会議(11/11)について
- 5.その他
 - (1) 保証協会の公益社団法人移行について
 - (2) 全日遊休財産保有制限超過振替案について
 - (3) 第3回流通推進委員会(11/22)について

第14回全日、保証合同理事会

■日時 平成23年12月21日(水)14:00~15:30

■議題

【報告事項】

- 1.本部長と語る会(11/17)について
- 2.瀬尾相談役祝賀会(12/2)について
- 3.新会計システム導入に伴う平成23年度予算の組み替えについて
- 4.新規入会申込者等の審査について
- 5.第3回不動産相談苦情処理・取引相談委員会(12/13)について
- 6.第3回法定義務研修会(12/1)について
- 7.第5回広報委員会(12/14)について
- 8.第2回既存住宅の性能認定及び住宅履歴情報登録に係る制度構築等検討会議流通部会(12/15)について
- 9.道央支部研修会(12/16)について
- 10.その他

【審議事項】

- 1.財団法人 北海道暴力追放センターへの加入について
- 2.中間監査報告(11/11)に対する対応について
- 3.新年交礼会(1/27)の進行について
- 4.平成24年度事業方針および事業予算について
- 5.苦情案件に伴う会員の処分について
- 6.その他

★委員会の動き

会場：全日ビル3F 会議室

10月7日(金)	第3回広報委員会	10月27日(木)	第2回会館管理委員会
10月18日(火)	第4回広報委員会	10月28日(金)	第2回不動産相談苦情処理・取引相談委員会
10月19日(水)	第2回組織委員会	11月8日(火)	第3回財務委員会
10月21日(金)	第4回総務委員会	12月13日(火)	第3回不動産相談苦情処理・取引相談委員会
10月25日(火)	第3回研修委員会	12月14日(水)	第5回広報委員会

ご存知ですか？

札幌市開発許可等審査基準が平成23年8月1日から一部改正されています。詳しくは札幌市のホームページでご確認ください。

<http://www.city.sapporo.jp/toshi/takuchi/>

※協会のホームページからもアクセスできます。

宅地開発の許可等

検索



平成23年度 全日親睦会合同忘年会開催



平成23年12月1日
平成23年度合同忘年会幹事会
全日親睦会
青年会
コスモス会



- 日時 平成23年12月1日(木)
18時30分～20時30分
- 場所 札幌市中央区南4条西5丁目
札幌東急イン2F チェルシー
- 出席者数 105名

合同忘年会は、全日本不動産協会北海道本部の年末恒例行事の一つになっており、会員の親睦交流と全日親睦会・青年会・コスモス会との連携強化を目的に開催した。

忘年会の次第としては、

- ①細井本部長のあいさつ
- 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。



各席では、仕事の話題のほか、趣味の話題で盛り上がり、各所で活発に名刺交換が行われていた。

余興前には、新入会・初参加会員、札幌地区以外からの参加者及び80歳以上の出席者を紹介し、一言あいさつを頂いた。

余興では、「青年会」小山内幹事が進行を行い、ビンゴゲームを実施し、目玉商品である「液晶テレビ」の

大争奪戦が繰り広げられた。

定刻になり、大石組織委員長の挨拶で中締めとし、散会となった。



コスモス会 親睦会開催

平成23年10月4日(火) 18時より、鉄板厨房えぞや(札幌市中央区南3西4)において、会員17名が出席してコスモス会の親睦会を開催、来賓として瀬尾相談役、横山前組織委員長、青年会の小林



代表に参加いただきました。

冒頭、瀬尾相談役氏に「長い間、本部長を務められてお疲れさまでした」と、出倉会長から花

束の贈呈が行われました。

横山前組織委員長のご発声で宴会の幕が開き、気兼ねのない居酒屋の個室で、おいしいお料理とお酒とおしゃべりと、和気藹々楽しいひと時を過ごしました。

新参加者の自己紹介も行われ、また一つ会員の輪が広がりました。惜しまれる中、小林青年会代表の中締めで解散となりました。

■ 新入会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
24/01	1898	石狩(1)7882	(株)アリーナ	山内昇	札幌市東区北23条東12丁目2番14号 フラット1階
	1897	石狩(1)7885	(有)サンライズ	宍戸博之	札幌市白石区栄通6丁目12番21号
	1896	渡島(1)1139	(株)アシスト不動産	金子健一	函館市中道1丁目24番44号
23/12	1895	石狩(1)7873	(株)Bright	松原卓	札幌市白石区北郷5条8丁目3番1号
	1894	石狩(1)7879	(株)双子山不動産	松田典貴	札幌市中央区双子山2丁目2-35
23/11	1893	石狩(1)7878	(株)ユークレスト	小野祐一郎	札幌市西区二十四軒3条5丁目2番5号 リベラル305号
	1892	石狩(1)7875	(株)ツカサホーム	佐藤慎司	札幌市中央区南1条西7丁目20番地1 札幌スカイビル6階
	1891	石狩(1)7874	(株)ケーズコンサルタント	小倉啓悦	札幌市北区北7条西2丁目6番地 37三京ビル508号
23/10	1890	石狩(1)7872	(株)テナント・オフィス	湯口真由美	札幌市中央区北7条西13丁目9-1 塚本ビル7階
	1889	石狩(1)7870	(株)トランシス	角田辰哉	千歳市泉沢1007番地184

■ 退会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
23/12	396	渡島(8)658	(株)セーザ	佐藤昂	函館市富岡町1丁目52番14
	1801	石狩(1)7616	(株)住宅サービス	北村幸智	札幌市中央区南24条西14丁目1番5号
	422	石狩(7)3837	札幌不動産建設協同組合	野口榮一	札幌市中央区南12条西1丁目1-18 シャトル野口
	1607	渡島(1)1075	(株)栃建	松本茂	函館市陣川町98-156
23/11	1836	釧路(1)510	(株)REEZ	菱川智幸	釧路市新富士町2丁目6番2号
	1761	渡島(1)1111	(有)とうかいフーズ	早川勝紀	北斗市飯生1丁目11番20号

■ 諸変更事項(その1)

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
24/01	所在地	845	(有)グランドビューホーム	〒041-0812 函館市昭和4丁目16番6号 【電話】(0138)85-6311【FAX】(0138)85-6317	〒041-0852 函館市鍛冶1丁目33番5号 【電話】(0138)54-8080【FAX】(0138)54-8866
	取引主任者	898	(株)住まいのさくらホーム	登立 弘毅(愛知043653) 東理 修也(石狩17411)	沼田 祐二(石狩11918) 登立 弘毅(愛知043653)
	取引主任者	1092	(有)ランドキャピタル	石野 明(渡島1566)	養畑 智子(渡島1368)
	商号	1132	(株)ナチュラルライフ	(株)ナチュラルライフ	(有)ナチュラルライフ
	取引主任者	1253	北海道セキスイファミエス(株)	石坂 敬一(石狩17447)	
	取引主任者	1268	三井不動産販売札幌(株)	諏訪 大介(石狩15259) 高橋 洋平(石狩18104)	駒田 裕一(石狩16290)
	取引主任者	1377	(株)ユーキプランニング	西内 望未(石狩18845)	
	取引主任者	1456	(株)ステップホーム	加藤みなこ(渡島1584) 支店→本店の取引主任者へ異動	
	取引主任者	2145601	(株)ステップホーム 支店	天野 奈々子(渡島1683)	加藤みなこ(渡島1584)
	取引主任者	1635	創和リビングサービス(株)	住吉 勇一(石狩8260)	中川 真樹(石狩16274)
	取引主任者	1654	(株)ビーライフ	日野 明博(石狩2332)	大友 和利(石狩18599)
	商号又は名称 所在地	1662	(株)北栄ホーム	(株)北栄ホーム 〒060-0807 札幌市北区北7条西4丁目4番1号 第5道通ビル 【電話】(011)717-0333【FAX】(011)717-0800	(株)RAD LEASING 〒060-0806 札幌市北区北6条西6丁目2番3号 アストリアN6 【電話】(011)717-0333【FAX】(011)717-0800
	取引主任者	1675	Supply Planning	作田 光繁(石狩18765)	長谷川 秀一(石狩5856)
	取引主任者	1802	(株)ランドサポート	宮本 裕子(胆振858)	内田 竹三郎(釧路103)
取引主任者	1887	(株)アパオ	折内 俊治(石狩15802)		
取引主任者	2114702	(株)ビッグシステム 環状通東店	田口 真一(石狩18403)	斉藤 つかさ(石狩14368)	
取引主任者	2114705	(株)ビッグシステム バスセンター前店		鈴木 郁美(石狩18523)	
取引主任者	2148401	(株)三光不動産 アバマンショップ北大前店	津久井 未来(石狩17733)	中下 慎吾(石狩17702)	
取引主任者	5000027	東建コーポレーション(株) 札幌店	岡田 裕明(石狩13106)	瀧田 康平(石狩16139)	
取引主任者 政令使用人	5000033	東建コーポレーション(株) 函館支店	伊藤 光弘(取引主任者:石狩17062) 伊藤 光弘(政令使用人)	岡田 裕明(取引主任者:石狩13106) 岡田 裕明(政令使用人)	

■ 諸変更事項(その2)

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
23/11	商号又は名称 代表者	420	(有)北海道スタイルリアルエステート	(有)北海道スタイルリアルエステート 石井 秀幸	(有)三雄産商 関川 隆則
	取引主任者	1393	(株)アウル	住吉 アイ子(石狩9502)	飯田 謙吾(石狩16767)
	所在地	1438	(有)オーガニック	〒001-0011 札幌市北区北11条西3丁目2番21	〒001-0011 札幌市北区北11条西3丁目17番地
	所在地	1685	北創ウイル(株)	〒060-0062 札幌市中央区南2条西4丁目6番 コミヤマビル 【電話】(011)206-7985【FAX】(011)206-4030	〒060-0056 札幌市中央区南6条東3丁目1番地2 レノテラーザ6-3 【電話】(011)520-5077【FAX】(011)520-5079
	取引主任者 政令使用人	2114704	(株)ビッグシステム 南郷18丁目店	長谷川 竜児(取引主任者:石狩15560) 長谷川 竜児(政令使用人)	藤本 祐樹(取引主任者:石狩13628) 加藤 大貴(政令使用人)
	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)
	取引主任者	2140702	(株)エムズ 南区川沿店		土門 誠(石狩11023)
	取引主任者	1010	(株)イースト	舟木 雄介(石狩18515)	穂田 雅司(石狩16835)
	取引主任者	1336	(株)ファズ	奥野 徳昭(石狩16821)	泉 千春(石狩16625)
	取引主任者	2133604	(株)ファズ アバマンショップ札幌駅前店	泉 千春(石狩16625)	畠山 大輔(石狩18594)
	所在地	1474	(有)東武不動産	〒041-0811 函館市富岡町2丁目63番1号	〒041-0811 函館市富岡町2丁目61番24号
	取引主任者	1617	(株)E不動産		安澤 雅紀(石狩15173) 蒲原 聡(石狩11674) 小森 徹也(石狩16251)
	代表者 所在地	1652	エイチオービー(有)	阿部 雄次郎 〒164-0917 札幌市中央区南17条西15丁目2-10 【電話】(011)530-1500【FAX】(011)530-1501	阿部 清美 〒063-0021 札幌市西区平和1条3丁目4-3 【電話】(011)398-6408【FAX】(011)398-6408
	取引主任者	1852	(有)内山財形	穂田 雅司(石狩16835)	舟木 雄介(石狩18515)
	取引主任者	2095801	(株)エクシング エクシング支店	高橋 孝尚(石狩16133)	桑澤 朋希(石狩10285)
	取引主任者	2148404	(株)三光不動産 アバマンショップ中央店	佐々木 亮輔(石狩18099)	谷奥 雄気(石狩16008)
	取引主任者 政令使用人	5000032	(株)ビルディング企画 札幌支店	大西 雄介(政令使用人)	横尾 厚(取引主任者:東京187108) 横尾 厚(政令使用人)
	政令使用人	2148403	(株)三光不動産 アバマンショップ新さつほろ店	小林 希	荒井 宏幸
	取引主任者 政令使用人	2148402	(株)三光不動産 三光不動産 札幌店	谷奥 雄気(取引主任者:石狩16008) 谷奥 雄気(政令使用人)	今野 誉志雄(取引主任者:石狩15322) 今野 誉志雄(政令使用人)
	政令使用人	2138404	北海道住宅(株) 南平岸店	佐々木 惇	多喜 健也
	取引主任者	1869	(有)イトウホーム	吉本 明海(胆振1205)	
	所在地	1852	(有)内山財形	〒064-0806 札幌市中央区南6条西8丁目8番地27 ノースイースト創成105号室 【電話】(011)533-7372	〒064-0809 札幌市中央区南9条西10丁目1番40号 803号室 【電話】(011)768-7909
	所在地	1851	ユニックス(株)	〒063-0827 札幌市西区発寒7条14丁目8番13号 丸良ビル2階 【電話】(011)699-5791【FAX】(011)699-5792	〒064-0807 札幌市中央区南7条西24丁目2番3号 カルム山鼻ビル3階 【電話】(011)206-6830
取引主任者	1268	三井不動産販売札幌(株)		西田 幸一(石狩12056)	
取引主任者	2114706	(株)ビッグシステム 中央営業所	菅 誠(石狩17985)	本間 照代(石狩9738)	
取引主任者	1147	(株)ビッグシステム		菅 誠(石狩17985) 細谷 拓巳(石狩18126)	
取引主任者	1013	(株)ノースクライム		堀 義輝(石狩7957)	
所在地	24	菱和(株)	〒062-0052 札幌市豊平区月寒東2条5丁目9番6号 ハイツピナリーヒルズ4階 【電話】(011)858-1818【FAX】(011)858-1616	〒060-0807 札幌市北区北7条西4丁目8番地3 北口ヨシヤビル8階 【電話】(011)736-0505【FAX】(011)736-1212	
23/10	代表者	107	(株)ハイチエイジェント	鷹野 公弘	鷹野 弘幸
	取引主任者	1224	(株)不動産ガイド	神頭 祐輔(石狩18688)	森田 良典(石狩16334)
	代表者	1693	(株)賃貸生活	猪俣 将哲	西柳 祐人
	所在地	1824	(株)東日本通商	〒060-0007 札幌市中央区北7条西22丁目3-1 【電話】(011)622-6000【FAX】(011)615-5000	〒060-0007 札幌市中央区北7条西21丁目2-14 【電話】(011)611-1040【FAX】(011)611-1588
取引主任者	1877	(株)協和機工製作所	永倉 和憲(石狩16820)	菊地 将宏(石狩15447)	

発行

社団法人 全日本不動産協会北海道本部
公益社団法人 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/>

社団法人 全日本不動産協会 北海道本部

不動産”なんでも”相談会



不動産を
買う

不動産を
売る

不動産を
貸す

不動産を
借りる

相談員 : 札幌総合法律事務所 石川和弘弁護士 その他

: (社)全日本不動産協会北海道本部不動産相談苦情処理委員
(社)全日本不動産協会北海道本部流通推進・流通センター運営委員

会 期 : 平成 24 年 2 月 27 日(月)・28 日(火) 2 日間

時 間 : 展示 10:00~19:00

相談 13:00~19:00

会 場 : 札幌駅前通り地下歩行空間イベントスペース (北 2 条~北 3 条間の東側)

展 示 : 省エネ住宅(新築・リフォーム)及び省エネ設備のパネル・機器展示

※ 出展者は札幌商工会議所会員企業

相 談 : 不動産に関する無料相談窓口の設置(1 ブース)

主 催 : 札幌商工会議所

共 催 : (社)全日本不動産協会北海道本部



不動産相談苦情処理委員会、流通推進・流通センター運営委員会

不動産保証協会は公益社団法人へ移行しました

不動産保証協会は内閣総理大臣より公益社団法人の認定を受け、平成 23 年 12 月 1 日から「公益社団法人不動産保証協会」として新たなスタートを切りました。

かねてより、社団法人として消費者等の利益保護、宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正を確保するために活動してまいりましたが、これを機会により積極的な取り組みを重ねていく所存です。

皆様方の一層のご支援ご協力をお願い申し上げます。

尚、会員の皆様には、各自のホームページ等の記載を「社団法人」から「公益社団法人」に変更をお願いします。

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。

