

全日ほっかいどう

2013.1
Vol.152



【題字：本部長細井正喜】

試される大地 

【写真：雪うさぎ】

日本独特の冬の風物詩として親しまれている「雪うさぎ」は、雪を固め楕円形に盛り上げて胴体に、南天や椿などの常緑樹の葉を耳に、南天の赤い実を目に見立ててウサギを形作る。松葉を鬃にして付けたり、雪玉で尻尾を付けたりするものもある。大きさは小型の動物のウサギらしく普通は10センチから20センチほどのものが多い。



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

遅ればせではありますが、新年あけましておめでとうございます。

私達全日本不動産協会は、不動産保証協会に続いて公益社団法人への移行認定を受けて4月1日に移行登記を行ないます。公益社団法人として両協会が消費者の信頼度を更に高めることができるものと確信しております。

昨年末突如の衆議院解散と自民党の圧勝で政局が一変し、円安株高の様相となりました。

おおよそ一カ月が経過し、次々と打ち出される政策は果たして景気回復の起爆剤となるのでしょうか？

不動産市場では、分譲マンションの供給不足と中古住宅・中古マンション流通の活性化が進んでおり、当協会も不動産関係団体と連携し「北海道既存住宅流通促進協議会」を立ち上げます。

また、全日本不動産政治連盟で主催した櫻井よしこ氏を招いての政経セミナーは、一般の方々からの聴講希望が3,000名を超えるほどの人気でした。

今後も、機会をみてセミナーを開催致し、当協会の知名度を高めて参りたいと考えております。

平成25年度は、今年度以上に勉強会やセミナーを実施して会員の皆様の資質向上に寄与すると共に、消費者が利用し易い団体へと変わって参りたいと存じます。

皆様には、協会運営についてご理解・ご協力を賜っておるところではありますが、更に協会行事にも参加願えますれば幸甚です。

本年もよろしくお願ひ申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



平成 25 年 年頭挨拶

国土交通省 北海道開発局長 関 博之

平成 25 年の新しい年を迎え、謹んで新春のお慶びを申し上げます。

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の推進につきまして、御支援、御協力を頂いておりますことに厚く御礼申し上げます。

北海道開発局では、国民の生命と財産を守るべく、東日本大震災の教訓を踏まえた災害に強い社会資本整備を進めておりますが、今後とも自治体や関係機関等との密接な連携を図りつつ、これまで培った経験や技術力、総合力を最大限に発揮して、北海道が我が国全体の発展に貢献できるよう全力を尽くして参ります。

さて、昨今の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り、新築マンションの在庫が減少し、契約率も徐々に上昇してきているものの、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、リフォーム投資の促進と既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化、民間資金の導入促進を通じた不動産投資市場の活性化に取り組んでまいります。政府全体としても住宅ローン減税などを検討の上、住宅取得者に対する負担軽減策などに取り組んでいくこととされております。

改めて申すまでもなく、不動産業は、不動産取引の円滑化に貢献し、国民生活・経済に大きな影響を与える我が国の最も重要な産業の一つです。

良質な住宅ストックの整備・普及、既存住宅の市場活性化が大きく期待される中、消費者からは安全安心な不動産取引が求められており、不動産流通の専門家である皆様の役割はますます重要になっております。皆様には引き続き、不動産業の健全な発展に向けた御尽力を頂きますようお願いいたします。

結びに、両協会の更なる御発展と、皆様のますますの御健勝を祈念いたしまして、新年の挨拶とさせていただきます。



平成 25 年 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。皆様とともに新春を迎えることができましたことを、大変嬉しく思います。

昨年を振り返りますと、まず本道にとって長年の悲願であった北海道新幹線の札幌までの認可・着工という歴史的な出来事がありました。また、国際航空路線の相次ぐ開設やメガソーラー、風力発電など再生可能エネルギー事業への参入の広がりといった明日につながる新たな動きもありました。

一方、我が国において、東日本大震災からの復興が急がれる中、原子力安全対策や電力の安定供給などが大きな課題となるとともに、TPPや近隣諸国との外交問題、さらには、世界経済の減速に伴う景気後退などに直面しています。

年が明け、いま本道においても様々な課題がありますが、とりわけ、オール北海道で取り組まなければならない課題が「冬の節電」です。北海道の寒い冬、電力が不足すれば道民生活や経済活動に重大な影響が懸念されます。現在、電力需給対策「北海道・冬の安全プログラム」に基づき、家庭をはじめとする各分野での様々な取組を推進していますが、何としてもこの冬を乗り切るため、引き続き、計画停電を含む停電を回避する取組について、道民の皆様のご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

今年は、私にとって、知事就任から丸十年を迎える節目の年であるとともに、任期四年の折り返しの年でもあります。私は、この新しい年を、直面する困難を乗り越え、未来への確かな歩みを進める「前進の年」と位置づけ、様々な環境の変化や世界の潮流を見据えて、食産業立国に向けた食クラスタの推進や農林水産業の基盤強化、地域の強みを活かした魅力ある観光地づくり、東アジアを中心とする海外成長力の取り込みなど、北海道価値を最大限に活かした「経済の活性化」にこれまで以上に力を注いでいきます。また、エネルギーの地産地消や資源循環など「持続可能な環境先進地づくり」、さらには、総合的な防災体制の強化や医療提供体制、道内交通ネットワークの充実、我が国の大災害に備えたバックアップ機能の強化など「共に支え合い、安全・安心が実感できる社会の構築」に向けた取組を重点的に進めてまいります。

かつてない大変革期、私たちの前には大きな荒波が押し寄せていますが、私は、将来を担う子どもたちが夢と希望を持つことのできる新生北海道の実現に向けた舵取りをしっかりと進めてまいる決意です。

万物が実を結ぶという「巳年」。皆様にとって、本年が充実した素晴らしい年となりますよう心から祈念いたします。



年頭あいさつ

札幌市長 上田 文雄

年頭にあたり謹んでごあいさつを申し上げます。

去年は、エネルギー転換に向けて、市民の皆さんと市役所が、新しいライフスタイルについて考え、一丸となって行動する、そうした札幌の「市民力」の素晴らしさを、再認識できた一年でした。皆さんが、引き続き高い意識を持って節電に取り組んでおられることに、心から敬意を表させていただくとともに、市もできる限りの節電に努めてまいります。

これからの札幌は、少子高齢化を背景とした人口減少など、いまだ経験したことのない時代に突入します。こうした時代の変化に対応するため、市では、今後十年間のまちづくりの指針となる「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を今年完成させます。多くの方々と議論を重ねてつくっているこのビジョンを市民の皆さんと共有し、目指すべき都市像の実現に向けて、力強くまちづくりに取り組んでまいります。

また、札幌が将来にわたって安心して暮らせるまちであるために、原発に依存しない社会の実現を目指し、省エネ型のライフスタイルの定着に向けた取り組みと太陽光などの再生可能エネルギーの積極的な活用に入力していきます。

私は、文化芸術がもたらす感動が、人々の創造的な活動へとつながり、新たなまちの魅力や産業を生み出す原動力になると考え「創造都市さっぽろ」の取り組みを進めております。そうしたことから、世界最先端の文化芸術に触れられる「札幌国際芸術祭」の初開催に向けて準備を進めるとともに、映像で札幌の魅力を発信する機会を増やす「札幌コンテンツ特区」などの取り組みにも力を注いでいきます。

さらに、都市としての魅力を高めていくため、路面電車に新型低床車両を今年導入するほか、西4丁目とすすきの間を結ぶループ化の完成に向けて精力的に取り組めます。また、去年、札幌延伸が認可された北海道新幹線の早期開業を目指すとともに、これを見据えたまちづくりにも取り組んでまいります。

札幌はいま、大きな転換期を迎えています。私は「市民の皆さんと共に考え、共に悩み、共に行動する」という市民自治の実践によって、新しい時代を切り開き、より満足度の高い幸せを感じられるまちを実現できると確信しています。札幌に住む皆さんが未来にわたって笑顔で輝き続けられるよう、全力で取り組んでまいります。

どうか本年も、多くの皆さんに市政に参加していただきたく、ご理解とご協力を心からお願い申し上げます。

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

平成 25 年 新年交礼会



■ 北海道本部

平成 25 年 2 月 2 日 (土) ロイトン札幌 3F ロイトンホール



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25年新年交礼会が2月2日(土)、ロイトン札幌「ロイトンホール」で来賓四十五名、会員百二十二名の計百六十七名が参加して盛大に開催されました。

冒頭挨拶に立った細井本部長は「昨年末の政権交代によって安倍政権が誕生し、『アベノミクス』を打ち出しました。住宅・不動産関連の政策も含まれており、わが業界にとって追い風となると期待しております。そしてそれらの効果によって、業界が潤う時期が二年、三年と続いていると思っています」と、新年の抱負を述べました。

高橋はるみ北海道知事と上田文雄札幌市長の来賓の挨拶(生島典明副市長が代読)の後、北海道宅地建物取引業協会副会長の滝川徹幸氏の祝杯のご発声で、盛大に祝宴がスタートしました。

祝宴では、祝電の披露をはじめ、ご列席の議員の方々のご挨拶、新入会員の紹介などが行われました。

出席者同士の交流や情報交換などで、互いの親交を深め合う中、仲山副本部長の中締めの挨拶で、惜しまれる中、祝宴は閉会となりました。

なお、新年交礼会に先立って、全日本不動産政治連盟および同連盟北海道本部の主催により、ジャーナリストの櫻井よしこ氏を講師に迎えて「政経セミナー北海道大会」が開催されています。



本部長 細井正喜氏



副本部長 仲山幸暉氏



北海道知事 高橋はるみ氏



札幌市副市長 生島典明氏



北海道宅地建物取引業協会副会長 滝川徹幸氏

今

年度から一般消費者も聴講が可能となった第3回目の法定義務研修会が、12月5日札幌コンベンションセンター（札幌市白石区）で開催され、219名が参加しました。

冒頭、細井本部長から市場動向や総本部・北海道本部の直近の報告を兼ねた挨拶の後、国土交通省 北海道開発局事業振興部 建設産業課不動産第1係長の市川直也氏（写真）から、平成23年12月からスタートした「賃貸住宅管理業者登録制度について」の説明が行われ、同制度の背景や概要について紹介していただきました。



(第1講)

「これからの日本の住宅不動産流通に必要なキーワード」



九州・住宅流通促進協議会
事務局長

工藤 英寿 氏

1. 中古住宅流通の活性化
 - ・住生活基本法の施行以降、中古流通市場とリフォーム市場の倍増が国の方針に
 - ↓
 - 建築業者主体の市場から宅建業者主体の市場
2. 活性化のポイント
 - ・顧客が買いやすいか
 - ・仲介業者にとって業務の合理化が図られているか（スピーディ）
 - ・価格が適正か
 - ・インスペクション（検査）を行っているか
3. 活性化の問題点
 - ・現在の日本の流通業界は4～50年前の米国のシステムのまま
 - ↓
 - 消費者へのサービスの提供の見直しと宅建業者が核となるシステムの構築が必要
4. 米国での成功例
 - ・1975年にMLS（マーケット・リスティング・サービス）が確立し、業者間の連携と情報の共有化がスタート
 - ・ロックボックスでの物件の鍵の共有化（現在ではスマートフォンのアプリで管理可能）
 - ↓
 - 流通量・取引数が増加し、良いものが売れるようになる
 - ↓
 - 強いものと弱いものの競争により分別され、その結果、より良いものが残る
 - ↓
 - 不動産の価値が経年に影響されないシステムが構築される
5. 日本での中古流通活性化策
 - ・中古流通活性化のためには宅建業界の変革が必要
 - ↓
 - キーワードは「連携」
 - ・不動産関連業界の「連携」により流通活性化を目的とした協議会の設立
 - ↓
 - 九州では8月に九州・住宅流通促進協議会が国の採択を受け設立
6. 九州・住宅流通促進協議会について
 - ・目的…「指定流通機構の情報提供の充実」「不動産流通関連事業者間の業務連携」「消費者保護を目的とした取引従事者の育成」
 - ・構成する企業…リフォーム業者・住宅会社・インスペクション業者・不動産鑑定業者・アフターサービス保証提供者・ローン提供者・情報提供事業者・宅建業者関連団体
7. 流通活性化の今後
 - ・国の後押しを受けての流通業者を核とした新しい市場への変革
 - ↓
 - 消費者へのわかりやすい情報とよりよいサービスの提供
 - ↓
 - 大きなビジネスチャンス

(第2講)

「消費税増税シナリオと新しい不動産業界の課題」



(有) インフォメーション・システム キャビン
代表取締役

志田 真郷 氏

1. 2012年上半期の業界概況
 - 不動産取引活発化の背景
 - ・国内外の経済情勢などから、リファイナンス・新ファンド上陸・消費税対策の3要因が取引を刺激
 - ・上半期マーケットの特徴は、東北で工事関係の件費が札幌の3倍になるなど、内需が活発化するも資材・人不足等で震災復興の業者波及効果は減退
 - ・2013年は特に分譲マンションの成約増が見込まれるが、資材等の高騰が懸念事項に
 - ・金融円滑化法の期限切れによる中小零細事業者の倒産の懸念
2. 消費税増税のシナリオと対応策
 - ・増税のスケジュールは、2014年4月に消費税率8%、2015年10月に消費税率10%となっているが、経過措置を含めた詳細は未定のため、軽減・低減率の考え方や不課税・非課税を含めた動向に注意
 - ・「分譲マンション」「戸建て注文住宅」「分譲戸建て」「仲介・媒介業界」など業態ごとに対応ストーリーを考慮しておく必要があるが、それぞれ経過措置を利用して駆け込み需要を喚起する
 - ・増税前は相当分の駆け込み需要の発生が期待されるが、二段階での増税を考慮すると、特に工事がからむ事業者は「受注残の確保」「営業体制と工事体制のバランス」など、逆ザヤを含めた二段階での仕入れ・販売をコントロールできるマネジメントが必要
3. 不動産政策の大きな変化局面
 - ・「不動産フォーラム」が導く新たな不動産流通政策の方向性と意義国の方針——既存住宅の流通をベースに新しい仕事のフレームを考えるべき
 - ↓
 - 5つの柱（物件情報の改善・値づけの透明化・流通とリフォームの一体化・業者の資質の向上・インスペクション制度の確立）によって新築から中古へ市場を転換させる
 - ↓
 - 20兆円規模の市場に
4. 住宅過剰時代のストックビジネスの基本課題
 - ・これからの不動産仲介事業者に求められるもの
 - ①顧客のタイプやニーズに対する的確なコンサルティングやアドバイス
 - ②富裕層に対するコンサルティング
 - ③リフォームを取り巻く新しい業態の事業者との連携とインスペクションへの対応

■ 宅建開業セミナー

平成 24 年 12 月 18 日（火）から 20 日（木）までの 3 日間にわたり、宅建開業セミナーが全日ビル 3 階で開催されました。

18 日は細井本部長から宅建業の魅力について、19 日は司法書士玉堀ひろ子氏から会社設立について、20 日は石川弁護士から宅建業に関する法律の基礎知識についてそれぞれ講演をいただきました。開業を見据えて参加している受講者からは、実務上の具体的な問題や法律上の手続き、裁判例等を聞くことができ大変参考になったとの声を多数いただきました。



■ 初任従業者研修

宅地建物取引業初任従業者教育研修会が、平成 24 年 12 月 13 日（木）全日ビル 3 階にて開催されました。全日総本部・小田原義征教育研修委員長の挨拶の後、9:40 から 5 部構成で基本的な心得から重要事項説明・契約書の知識等について、北海道建設部住宅局建築指導課荒谷主査、細井本部長、石川弁護士 3 名の講師による講義がありました。16:10 まで行われた研修会終了後に、25 名の参加者全員に修了証が授与されました。



■ 相談業務勉強会



平成 24 年 12 月 6 日（木）、全日ビル 5 階にて相談業務に関する勉強会が開催されました。当初は通常の不動産相談苦情処理・取引相談合同委員会の勉強会として、石川弁護士をお招きして一般消費者から寄せられる様々な相談内容を基に具体的な事例を検討する予定でしたが、多くの皆様の業務遂行に役立てて頂きたいとの趣旨で、今回初の試みとして会員の方々へ解放するという形で行われました。

予定していた 35 名を大幅に上回る 70 名以上の申し込みがあり、勉強会は盛会のうちに終わりました。

■ 特別研修

札幌コンベンションセンター 206 会議室において、平成 24 年 10 月 26 日（金）に特別研修会が開催され 43 名の方が受講されました。

「土地・建物売買契約における重要事項説明の行ない方および添付資料について」と題して細井本部長より講演を頂き、隣地との境界確認・隣接する用途地域の影響の有無・重要事項説明書を作成する際の補足事項や相手方への説明方法等、形式的なものではない実務経験に基づいた具体的な体験談は大変説得力のあるものでした。



■北見情報交換会

開催日 12月12日（水）

場 所 味の二号半

出席者 9名

・北見地区における情報交換会を北海道本部より、大石清司組織委員長、竹田尚泰副委員長が出席し、開催しました。冒頭、大石委員長より協会活動の報告等があり、当該地区における不動産情勢について意見交換を行ないました。また、当日は北見地区部会の富永副部会長、大石組織委員長はオホーツク総合振興局の表敬訪問を行ないました。

■全日札幌中央北交流会

開催日 12月4日（火）

場 所 全日ビル3階会議室

出席者 13名

・昼食を兼ねた会員同士の情報交換に加えて、(株)日本個性学研究所北海道 林昌見氏をお招きして「経営者と社員～個性と相性の法則について～」と題して他の勉強会や研修会とは一味違った切り口から、コミュニケーションの取り方など会社経営に直結する内容の講演を行って頂きました。

■第4回全日東区情報交換会

開催日 10月24日（水）

場 所 ホテルユキタ

出席者 16名

・東豊鑑定 不動産鑑定士 奥村篤氏を講師にお招きし、東区の相続税路線価や公示地価に関する事項、競売物件の不動産鑑定に関する講演を賜りました。

■第5回全日東区情報交換会

開催日：11月20日（火）

場所：ホテルユキタ

出席者 13名

・三井住友海上代理店 有限会社エフ・エフ・シー取締役 松尾幸男氏をお招きし、損害保険に関する講演を賜りました。

■北広島・江別・空知地区情報交換会

開催日：11月26日（月）

場所：江別市民会館3階33号室

出席者：7名

世話人 川俣陽夫、菅世使恵、村山康博

・北広島・江別・空知地区の情報交換が北海道本部より大石清司組織委員長が出席し、開催されました。大石組織委員長より協会活動についてお話を頂き、有限会社由仁不動産菅世使恵氏の進行により、名刺交換、情報交換を行ないました。

■後志地区情報交換会

開催日：11月29日（木）

場所：つぼみ

出席者：4名

世話人 三溝喜昭、畠山喜仁

・後志地区の情報交換が北海道本部より大石清司組織委員長が出席し、開催されました。大石組織委員長より協会活動についてお話を頂き、株式会社余市不動産情報サービス三溝喜昭氏の進行により、名刺交換、情報交換を行ないました。



全日豆知識

北海道本部はいつできたの？
昭和46年に白老町で発足しました。



第48回全国不動産会議 新潟県大会



第48回全国不動産会議新潟県大会は、平成24年11月1日（木）新潟市民芸術文化会館（りゅーとび

あ）において開催され、北海道本部からの参加者37名を含む約1,300名が参加しました。

全国不動産会議は、国内

における不動産の相互研究の場として、各方面からの参加を得て、昭和42年から毎年全国の主要都市において開催

されており、「人口減少、デフレ社会、国際化社会の中の日本の不動産」をメインテーマに、女優・エッセ

イストである星野知子氏による記念講演『水と緑の星に生まれて～これからの環境問題を考える～』のほか、2つの分科会による、基調講演が行われ、分科会A「少子高齢化、人口減少が進む中での空き家、古家の再生・有効活用～不動産業界が取り組む高齢者住宅のあり方～」、分科会B「中古住宅流通の活性化に向けて～リフォーム・リノベーションが生み出す新しいマーケット～」から選択するという形式で行われました。

閉会式では次年度開催地である鹿児島県本部のPRが行われたほか、最後に桑畑信之副理事



長より大会宣言案が読み上げられ満場の拍手で採択、来年に開催される鹿児島県本部に大会旗が引き継がれました。

閉会后、会場をANAクラウンプラザホテル新潟に移し、懇親会が開催され、新潟古町芸妓、伝統きものファッションショーの2つのアトラクションが行われました。新潟古町は日本三大芸妓の街として、京都の祇園、東京の新橋と並び称され200年の歴史を誇る文化であり、とても優雅であり、対照的に伝統きものファッションショーは十日町友禅、本場越後上布、本場小千谷ちぢみ、越後亀田縞木綿など、全国的にも有名な新潟の伝統きを身に纏ったモデル10名による、本場さながらのファッションショーが行われ、華やかな照明、最新鋭の音響により、躍動的なものでした。



女優・エッセイスト 星野知子氏



（広報副委員長 岡部純）



第5回全日青年会員全国会議新潟県大会

平成24年10月31日（水）、翌日の全国不動産会議新潟県大会に先駆けて、第5回目を迎える全日青年会員全国会議が新潟市にて開催されました。今回の全国会議では、



「新潟発！！更なる青年部の前進」と題して、各地青年部の活動報告とパネルディスカッションによる意見交換を行ない、全国に青年部会を拡げることが全会一致でご承認いただきました。

現在のところ、全国には、北青連（北海道本部、岩手県本部、宮城県本部、福島県本部）、新潟県本部（今大会にて新たに発足）、近青連（滋賀県本部、大阪府本部、奈良県本部、和歌山県本部、兵庫県本部）、九青連（福岡県本部、長崎県本部）の12の青年部会があり、次年度以降も全国大会開催地における青年部会（次年度は鹿児島県大会）の発足に向けて、大会開催の半年前に開催地本部での事前会議の開催を行なうことを決定いたしました。

全日親睦会だより

毎年、恒例になっている全日合同忘年会を12月5日（水）に行われた法定義務研修後に、ホテルオークラ札幌（中央区南1条西5丁目）2階フォンテーヌで開催しました。



今年も多くのお子さん（105名）の参加があり、急遽会場を広くして開催し、忘年会は、管さん（由仁不動産）の進行、竹田親睦会会長（シティライフサービス）、仲山副本部長（マルワホーム）の開催挨拶、ご来賓の石川和弘弁護士（札幌・石川法律事務所）の挨拶と乾杯の音頭にて開会しました。

また新事務局員の紹介を池谷総務委員長（ピア不動産）が、新

入会員・初参加者の紹介を大石組織委員長（北嶺不動産）が行い、余興では青年会の有志によるビンゴゲームやジャンケン大会が行われ、楽しい一日を過ごしました。

大場副本部長（北海立地）の締めで閉会となり、それぞれ二次会へと夜の街に散りました。

青年会・コスモス会・全日親睦会・お手伝いいただきました皆様ご苦労さまでした。

（記 親睦会会長 竹田尚泰）

青年会第3回定例会

平成24年度全日北海道青年会第3回定例会が12月11日（火）午後7時より札幌丸井今井別館8階ジュノーにて会員25名のご参加をいただき開催されました。本年度、全日北海道青年会では“よく遊び、よく学べ”をテーマに掲げており、今回の定例会では、忘年会を開催しつつ、青年会より輩出いたしました3名の委員長（池谷総務委員長、藤江不動産相談苦情処理・取引相談委員長、小林流通推進・流通センター運営委員長）より委員会活動について説

明・報告をいただき、メンバーに対して親睦会活動への理解を深めていただくことが出来ました。

懇親会では、ダーツ、パターゴルフ、けん玉によるチーム対抗戦を開催、手に汗握る攻防に参加者一同、大いに盛り上がりました。

次回は本年度最後の定例会を2月に予定し、青年会設立10周年記念定例会として開催いた

します。ご興味ある方は是非、ご参加いただければと存じます。



★各理事会

第7回全日理事会

■日時 12月18日(火) 15:00~16:15

■議題

【審議事項】

1. 平成25年通常総会の日程について
2. 平成25年事業指針について
3. 全日不動産学院の創設について
4. その他
(1)道央支部野立て看板破損について

【報告事項】

1. 第4回常務理事会(12/6東京)について
2. 第4回理事会(12/7東京)について
3. 就業規則の一部確認事項について
4. 情報交換会等の開催について
5. 新規入会申込者等の審査について
6. 宅建開業セミナー(12/18・19・20)について
7. 会員増強表彰について
8. 第3回不動産相談苦情処理委員会(12/6)について
9. 不動産相談研修会(12/6)について
10. 宅地建物取引業初任従業者教育研修会(12/13)について
11. 第6回広報委員会(12/12)について
12. 「北海道中古不動産流通促進協議会」設立に向けた打合わせ(11/27)について
13. 不動産関係団体協議会(12/3)について
14. 第3回流通推進委員会(12/7東京)について
15. その他

第7回保証理事会

■日時 12月18日(火) 16:15~16:30

■議題

【審議事項】

1. 平成25年通常総会の日程について
2. 平成25年事業指針について
3. 全日不動産学院の創設について
4. その他
(1)道央支部野立て看板破損について

【報告事項】

1. 第4回常務理事会(12/6東京)について
2. 第4回理事会(12/7東京)について
3. 就業規則の一部確認事項について
4. 情報交換会等の開催について
5. 新規入会申込者等の審査について
6. 宅建開業セミナー(12/18・19・20)について
7. 平成23年度会員増強表彰について
8. 第3回取引相談委員会(12/6)について
9. 第3回法定義務研修会(12/5)について
10. 宅地建物取引業初任従業者教育研修

会(12/13)について

11. 第6回広報委員会(12/12)について

12. その他

★各委員会

第2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(火) 14:00~16:00

■議題

1. 平成24年度活動状況および活動計画について
2. 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
3. その他

第2回組織委員会

■日時 10月17日(水) 15:00~17:00

■議題

1. 情報交換会実施状況について
2. 宅建開業セミナーの実施について
3. 会員入会状況について
4. その他
(1)各振興局に対する協会PRについて
(2)新規開業キャンペーンについて

第5回広報委員会

■日時 10月23日(火) 15:00~17:00

■議題

1. 全日ほっかいどう10月号の校正について
2. その他

第5回総務委員会

■日時 11月6日(火) 15:00~17:00

■議題

1. 役員選考規程の改定について
①「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」の一部改正について
②「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」第12条に伴う推薦候補者の表記方法について
2. 就業規則の改正について
3. 新年交礼会の開催要領について
4. その他

第3回財務委員会

■日時 11月6日(火) 13:30~14:30

■議題

1. 伝票精査9月分、財務諸表精査
2. その他

第2回流通推進・流通センター運営委員会

■日時 11月7日(水) 15:00~17:00

【審議事項】

1. 広報紙での志田氏の連載記事について
2. 不動産相談苦情処理委員会との無料相談会タイアップについて

3. 2月23日実施の流通講習会DVD作成と各地での講習会について

4. 新ゼネットの講習会について

5. 不動産情報サイトの検証およびその周知について

6. ZeNNET普及促進対策助成金の使途について

7. その他

【報告事項】

1. 総本部流通推進委員会について
2. 北海道中古不動産流通促進協議会(仮称)について
3. 釧路での流通講習会(録画映像)について
4. その他

第3回研修委員会

■日時 11月8日(木) 16:00~18:00

■議題

1. 第3回法定義務研修会(12/5)講師について
2. 宅地建物取引業初任従業者教育研修会(12/13)について
3. 全日学院(宅建主任者受験講座)の創設について
4. その他

第3回不動産相談苦情処理・取引相談合同委員会

■日時 12月6日(木) 16:30~17:30

■議題

1. 不動産無料相談会の実施について
2. 札幌市民不動産相談業務のスケジュール確認について
3. 平成25年度活動計画について

第6回広報委員会

■日時 12月12日(水) 15:00~17:00

■議題

1. 全日ほっかいどう1月号の台割りにについて
2. 平成25年度事業計画・予算について
3. その他

第2回綱紀・求償合同委員会

■日時 12月20日(木) 15:00~17:00

■場所 函館支部会館

■議題

1. 平成25年度事業計画・予算について
2. 会費未納会員に対する事情聴取・対応について
3. 求償業務について
4. その他

※会場が全日ビル3階会議室の場合は記載を省略

■入退会・退会・諸変更事項

■ 新入会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
24/12	1945	渡島(1)1150	(同)インベスト	高田 洋	函館市宝来町17-3
	1944	石狩(1)8007	(株)エム・アールコーポレーション	光 永 彰	札幌市中央区北4条西4丁目1番地 ニュー札幌ビル7F
	1943	石狩(1)8006	(株)エクセル不動産	小川 剛 弘	札幌市中央区南3条西8丁目12-5
	1942	渡島(1)1149	(株)北日本不動産	笹谷 弘子	函館市田家町6-1 北斗ビル1階1号
	1941	石狩(1)7998	(株)ライフプランマネージメント	山崎 仁 嗣	札幌市白石区東札幌3条5丁目3-15
	1940	石狩(1)8003	マイホームタウン(株)	三浦 政 弘	札幌市北区北18条西5丁目1番14号
	1939	石狩(1)8001	(株)リズ・インターナショナル	青木 基 勇	札幌市中央区大通西16丁目1番地13
	1938	石狩(1)7999	(株)クレバージャパン	宮下 高 彦	札幌市東区丘珠町285番地
24/11	1937	石狩(1)7994	アイハウジングサポート(株)	小泉 亮 一	札幌市手稲区前田4条10丁目5番26号
	1936	石狩(1)7990	(有)芝木設計	芝木 千 代	札幌市西区西町南17丁目2-45
24/10	1935	石狩(1)7988	島治興産(株)	大島 治 一 郎	札幌市中央区南9条西16丁目3-26 ヴィラ大島301号

■ 退会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
24/12	1530	石狩(2)7104	(有)イー企画	佐々木 泰子	札幌市北区新琴似11条13丁目10-15
	687	石狩(6)4800	(株)札幌建築	小野澤 良子	札幌市北区篠路1条6丁目6-20
24/11	1874	石狩(1)7840	(株)イーホームズ	大上 達 也	札幌市北区北34条西3丁目1番1号
	1699	石狩(1)7441	札幌建物サービス(株)	清宮 美 恵子	札幌市中央区南11条西8丁目3番1-603
	1887	石狩(1)7866	(株)アパオ	武山 志 信	札幌市西区二十四軒3条2丁目5番26号
	1807	石狩(1)7656	(株)アドヴァンス	石川 慎 也	札幌市中央区大通西8丁目2番39号
24/10	1637	石狩(3)6285	(有)西札幌産研	小野 圭 二	札幌市手稲区富丘1条5丁目1-22
	1797	石狩(1)7634	北誠ホームズ(株)	北橋 克 也	札幌市東区伏古5条4丁目1番9号 ふしこビル2F

■ 諸変更事項

	変更事項	会員ID	商号	変 更 後	変 更 前	
24/12	政令使用人	5000019	(株)アパートナー 札幌店	奥田政市	折野知広	
	主任者	1462	(株)拓進	山田博(石狩14234)	塚田幹也(石狩6819)	
	主任者	1900	グットホーム住宅販売(株)	柏木渉一(渡島1512)	西村秀幸(渡島1688)	
	所在地	1130	(有)平和ビルサービス	007-0849 札幌市東区北49条東8丁目4-10	007-0840 札幌市東区北40条東7丁目5-13	
	所在地	1768	(株)エヌ	060-0010 札幌市中央区北10条西24丁目2-15 TEL011-633-6888 fax011-633-6889	060-0014 札幌市中央区北14条西18丁目1-23 TEL011-351-4141 fax011-351-4473	
	所在地	1868	(株)室蘭不動産	050-0074 室蘭市中島町1丁目34-12	050-0083 室蘭市東町2丁目17-11	
	所在地	1631	(有)クリアホーム	065-0019 札幌市東区北19条東12丁目5番14号 ビッグパonzビルN19 101号 TEL011-792-1666 fax011-792-1670	007-0851 札幌市東区北51条東15丁目1番5号 TEL011-733-7700 fax011-733-7711	
	主任者	902	(株)仲廣	竹崎仁子(石狩14450)	長屋宏(石狩15097)	
	電話番号	1531	(有)丸福ビル	090-2691-1128	011-522-2300	
	所在地	845	(有)グランドビューホーム	041-0811 函館市富岡町1丁目37-30	041-0812 函館市昭和4丁目16-6	
	主任者	1786	(株)北欧大和建設	森田良典(石狩16334)	川上裕子(石狩8812)	
	主任者	5000050	東建コーポレーション(株)札幌店	蔵重健人(石狩16731)		
	24/11	主任者	2185102	ユニックス(株)アバマンハウジング篠路太平店	安納美代子(石狩11775)	風柳健太(石狩17661)
		主任者	2126803	三井不動産リアルティ札幌(株)札幌西店	齊藤正和(石狩13917)	
主任者		2126802	三井不動産リアルティ札幌(株)札幌豊平店	土屋裕二(石狩14273)		
主任者		2126801	三井不動産リアルティ札幌(株)札幌白石店	西垣内浩(石狩17881)		
主任者		2167001	(株)アークビルド函館店	中谷寿美恵(渡島1698)	二塚一継(渡島1663)	
所在地		1670	(株)アークビルド	007-0842 札幌市東区北42条東1丁目3-28-106 TEL011-748-3077 fax011-748-3088	004-0073 札幌市厚別区厚別北3条5丁目1-1-403 TEL011-222-3724 fax011-222-3724	
主任者		1364	(株)オープンウェイ	猪野貴之(網走654)		
所在地		1899	フロンティア不動産(株)	064-0809 札幌市中央区南9条西1丁目1-15 TEL011-520-2103 fax011-520-2105	001-0018 札幌市北区北18条西6丁目1-13-101 TEL011-738-2103 fax011-738-2102	
所在地		1550	(株)デザインセンター	062-0903 札幌市豊平区豊平3条2丁目4番8号 DCビル TEL011-811-0800 fax011-811-1118	060-0041 札幌市中央区大通東7丁目12-48	
主任者		1291	(株)くきつ	大西豊(石狩19147) 木村直人(石狩18308) 藤原由梨(石狩18858) 森下俊文(石狩18860)		
主任者		2109504	(株)ユニバーサル・エステート琴似店	小杉彩(石狩14217)	伊藤竜一郎(石狩17409)	
政令使用人		2109503	(株)ユニバーサル・エステート小樽店	山内圭吉(石狩12816)	伊藤竜一郎	
主任者		2109502	(株)ユニバーサル・エステート円山店	佐藤記央	鈴木綱治(石狩14683)	
政令使用人		2109501	(株)ユニバーサル・エステート白石店	小杉直樹(石狩13583)	鈴木綱治	
主任者	2109501	(株)ユニバーサル・エステート白石店	小杉直樹	小杉彩(石狩14217)		
政令使用人	1095	(株)ユニバーサル・エステート	伊藤竜一郎(石狩17409) 伊藤竜一郎	小杉直樹(石狩13583)		
主任者	1095	(株)ユニバーサル・エステート	鈴木綱治(石狩14683)	小杉直樹		
				山内圭吉(石狩12816)		

■ 諸変更事項

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
24/11	所在地	1807	㈱アドヴァンス	札幌市中央区大通西8丁目2番39号	札幌市中央区南12条西8丁目3番25号
	主任者	2148401	㈱三光不動産 アパマンショップ北大前店	水木茂 (石狩14259)	
	主任者	2124002	㈱パワーステーション 大谷地店		中村徳雄 (石狩16686)
24/10	所在地	1557	オサダイインターナショナル㈱	札幌市西区西野1条2丁目6-16	札幌市中央区南3条西1丁目3-4
	主任者	1336	㈱ファズ	磯部祐介 (石狩15313)	
	所在地	1769	㈱DCT	札幌市北区屯田11条2丁目5-10	札幌市中央区南1条西11丁目327番地第3条ビル2階
	主任者	966	㈱アシスト企画	松浦俊則 (石狩12811)	岡本勝 (石狩4018)
	所在地	1555	㈱コムズ	札幌市西区山の手5条1丁目1-23	札幌市西区二十四軒3条5丁目4-36
	主任者	1441	㈱京成	福井優 (石狩15863)	鶴近麻衣子 (石狩15847)
	主任者	1514	㈱ディライト	上西佳菜 (石狩9596)	久保田哲平 (石狩15398)
	所在地	1608	㈱優駿の里	新冠郡新冠町字大狩部98番地1	新冠郡新冠町字北星町1-2
	所在地	1927	㈱Y・eSプロジェクト	札幌市中央区南1条西5丁目5-5北日本中央ビル10F	札幌市豊平区月寒中央通3丁目3-18
	商号	1226	㈱ピア不動産	株式会社ピア不動産	有限会社ピア不動産
	所在地			札幌市豊平区豊平7丁目3番20号ユニヴ学園前1階	札幌市豊平区平岸1条14丁目5番5号ピアコート1階
	主任者	1323	㈱LEE不動産	宮本要 (石狩15987)	居田昭仁 (石狩11508) 坂上文子 (石狩13086)
	主任者	2140702	㈱エムズ 南区川沿店	川村真 (石狩17036)	早坂公之 (石狩16852)
	所在地	1132	㈱ナチュラルライフ	札幌市白石区本通9丁目北4番1号白石ビル2階	札幌市白石区北郷4条11丁目28番3号
	所在地	1625	みらい土地建物㈱	札幌市清田区里塚緑ヶ丘11丁目8番8号	北広島市大曲中央1丁目1番地13

※ご注意※

周知のとおり、社団法人全日本不動産協会は、平成24年12月7日付で内閣府公益認定等委員会から野田佳彦内閣総理大臣（当時）に対し、当協会が公益認定相当である旨の答申書が提出され、事実上の公益社団法人化の認定を受けました。この答申を受け、当協会では同日に理事会を開催し、公益社団法人としての設立登記を平成25年4月1日とすることを決議いたしました。

これにより当協会は、4月1日までは特例民法法人として存続し、登記後から正式に公益社団法人となることから、4月1日までの間においても「公益社団法人」を標榜することはできませんので、ご注意ください。

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。

全日本不動産学院の開校について

(社)全日本不動産協会北海道本部では、平成25年3月より全日本不動産学院を開校致します。それに伴いまして当学院では受講生を募集いたします。平成25年度宅地建物取引主任者資格試験の受験を考えていらっしゃる方は、ぜひご検討ください。

全日本不動産学院実施概要

期 間 3月27日(水)～10月16日(水)

時 間 午後7時～9時30分

会 場 全日ビル3階「会議室」

住所：札幌市中央区南4条西6丁目11-2

定 員 35名(先着)

申込方法 「入学願書」をファックス011-232-0552にてお申込み下さい。

費 用 全日本不動産協会北海道本部会員(代表者および従業員)50,000円

上記以外の方 70,000円

講 師 芳賀講師(全科目)

問合せ先 Tel011-232-0550 担当 長瀬

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

とっても
便利!

「確定申告書等作成コーナー」で

「申告書」が作成できます!

「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に従って金額等を入力すれば税額などが自動計算され、所得税の確定申告書や譲渡所得の内訳書などが作成できます。

⇒ 電子申告(e-Tax) 又は 郵送等 で提出

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、e-Taxを利用することができます。

～e-Taxを利用して所得税の申告をすると～

その1 最高3,000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、税額控除が受けられます（平成19年分から平成24年分の間でいずれか1回。）。

その2 添付書類の提出又は提示を省略できます。

源泉徴収票や医療費の領収書など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5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。）。

その3 還付金を早く受け取ることができます。

e-Taxで申告された還付申告は早期処理しています（3週間程度に短縮。）。

郵送等で **書面提出**

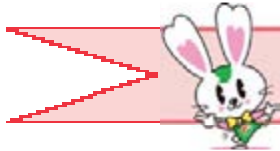


e-Taxの準備が間に合わない方は、**e-Tax**のメリットはありませんが、申告書等のデータを印刷して、郵送等で提出することもできます。

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が必要です（開始届出書もインターネットで提出できます。）。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。



不動産に関わるいろいろな疑問にラビーちゃんが答えます！



教えてラビーちゃん



賃貸住宅のお部屋探し

③賃貸契約の注意点

住みたいお部屋の決めたいの。

不動産会社で入居申し込みの手続きをし、申込書には借主の連帯保証人の情報が必要になるよ。

必要なのは何かある？

契約の手続きはどうするの？

借主や連帯保証人の住民票や印鑑証明などが必要になるよ。それと契約金も用意してね。

契約の前に重要事項説明を宅地建物取引主任者から説明を受けてね。賃貸借契約を締結するときは、必ず契約書の内容は確認してね。

必ず、わからないことは不動産会社へ確認してから契約してね。

ありがとう。ラビーちゃん♪

ラビーちゃんの一言アドバイス

※重要事項説明書は、「契約に関する重要事項の説明を受けました」という書類です。必ず記載された内容が間違っていないか確認をしましょう。賃貸借契約書の内容はしっかり確認の上、署名捺印をしましょう。

②不動産会社でお部屋を見よう

インターネットで条件に合うお部屋を何件か見つけたの。

それでは不動産会社にお部屋を見せてもらいましょう。

お部屋を見るときは、日当たりや、家具や荷物の量、レイアウトを考へながら見てね。

お部屋を見に行く時はメモを取るためのペンやノート、探すためのメジャー、後から確認するためにデジカメなどを持っていくと便利よ。

また、建物から最寄りの駅、バス停までの時間、スーパーやコンビニ等の周辺施設・環境もチェックしてね。

建物の周りも調べてみるね。

ラビーちゃんの一言アドバイス

※実際に建物を見る以外に、最寄り駅やバス停まで歩いて距離感をつかむことも大切です。また、夜でなければ街灯の数や明るさなどわからないこともあります。

①お部屋探しスタート！

お部屋を探そうと思っただけ？

ラビーちゃんが教えてあげるね。

まず、家賃を決めよう。家賃は「収入(月収)の3分の1以下」を目安にしてね。学生さんは親御さんと相談して決めてね。

次に、希望地を決めよう。通勤通学へのアクセスが重要なポイント。そして、間取りや希望設備の条件を決めてね。

お部屋探しは、情報誌・インターネット・不動産会社への問い合わせなど色々方法があるから事前に探してみてね。

ラビーちゃん、色々探してみるね。

ラビーちゃんの一言アドバイス

※予め、物件の条件を決めておくと、お部屋探しがスムーズに進みます。最近では、インターネットでもお部屋探しが可能ですのでご希望の条件に合う物件を絞り込みましょう。また、全日本不動産協会の物件検索サイトZeNNETでも検索できます。

(<http://hokkaido.zennichi.or.jp/zennet/>)