



全日ほっかいどう

2014.2
Vol.157



【題字：本部長細井正喜】

試される大地

北海道

【写真：羊蹄山と洞爺湖】

羊蹄山は、後志地方南部（胆振国北西部）にある、標高1,898mの成層火山で、後方羊蹄山として、日本百名山に選定されている。支笏洞爺国立公園に属し、山頂は倶知安町・喜茂別町・京極町・真狩村・ニセコ町の境をなす。富士山によく似た姿から、蝦夷富士とも称される。また洞爺湖は、虻田郡洞爺湖町と有珠郡壮瞥町にまたがるカルデラ湖で、面積は日本で9番目、カルデラ湖としては屈斜路湖、支笏湖に次いで3番目。支笏洞爺国立公園に属し、世界ジオパークに認定される洞爺湖有珠山ジオパークの一部でもある。南岸に洞爺湖温泉、有珠山・昭和新山があり、北海道有数の観光地帯となっている。（写真提供：洞爺湖町）



新年のご挨拶

公益社団法人 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。

昨年は、アベノミクスで景気回復に期待する反響も大きく、内閣府のデータでは、1月から3月まで、そして5月から7月・9月の7か月は上昇傾向を示し、4月・8月に若干停滞したものの持ち直しが続き、10月以降は横ばいであるものの景気は穏やかに回復しつつあるということです。さて、今年はどうなるのでしょうか。

日銀の黒田総裁は、「この景気回復傾向を維持させようとして質・量ともに、これまでと次元の違う金融緩和を行なう」と宣言しております。お金を懸命に印刷しております。すでに6ヶ月を経過しているのに市場には実感がありません。銀行の金庫に眠っているのです。金融庁も銀行への融資緩和を働きかけております。

黒田総裁は、「デフレ脱却まで策を継続する」とも言い続けておりますので、消費税値上げの4月・5月は落ち込むとしても緩やかな回復基調は続くと考えられます。

一方において、国土交通省の清瀬不動産課長は、

1. 平成 26 年度の税制改正によって、業者の買取り再販物件を購入する消費者の登録免許税を軽減する。
2. 消費者が中古住宅購入後に一定のリフォームを行なうことで、ローン減税等の適用が受けられる。
3. 不動産投資市場の健全な発展のためのガイドラインを6月までに策定する。

としております。

私達が参画している北海道既存住宅流通促進協議会で協議中の「既存住宅流通促進」と、北海道が研究された「R住宅の推進」を両者連携して中古住宅の流通規模を倍増させるように取り組むことで昨年末、北海道建設部と合意しました。

今年は、中古住宅の年です。皆様も市場動向を読み違えずに、多いに稼いでください。

会員の皆様には、日頃より協会運営にご協力賜り感謝申し上げます。

わが全日本不動産協会と不動産保証協会が、益々活性し、会員の皆様に喜んでいただけるように今年も頑張ります。

どうか 皆様が隆盛な一年間を迎えられますことを祈念して わたしの新年の挨拶とさせていただきます。



平成 26 年 年頭挨拶

国土交通省 北海道開発局長 澤田 和宏

平成 26 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。

北海道開発局は、北海道が我が国の課題解決に貢献するよう、北海道総合開発計画の下、地方公共団体や関係機関等と連携・協働しながら事業を実施しております。

昨年、国土審議会北海道開発分科会において第 7 期北海道総合開発計画の進捗や達成状況に関する中間点検の結果が報告され、その中で、さらに重点化や強化を図る施策として「食料供給力の強化」、「インバウンド観光の振興」、「国家的規模の災害に備えた機能分散や体制の整備」、「社会資本の戦略的維持管理」などが挙げられ、今後 5 年間の推進方策とされたところです。北海道開発局としては、この方策に従い各種施策を推進し、課題解決に向けて、引き続き使命を果たしていきたいと考えております。

国土交通省では、不動産市場につきまして環境整備等を推進し、中古住宅市場につきましても、質に対する不安などの流通阻害要因を解消し、新たな市場を開拓し、活性化させる取組など、不動産流通市場の活性化に取り組んでいくこととされております。

また、本年 4 月には消費税率引き上げが予定されておりますが、内需の柱である住宅について、安定した供給を継続し、市場を冷やさないための対策が不可欠であり、駆け込み需要の抑制のための住宅ローン減税の拡充や、すまい給付金といった措置を講じる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あります。消費者からは安全安心な不動産取引が求められるなど、皆様の役割はますます重要になっており、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 26 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、心から感謝申し上げます。

昨年を振り返りますと、我が国では、震災からの復興はもとより、急速に変化する国際社会への対応や持続的な経済成長の実現などが求められる中、経済の再生に向けて様々な政策が打ち出され、景気が穏やかな回復を見せるとともに、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催が決定されるなど、明るい話題があった一方で、局地的な豪雨や大型台風などが日本各地で猛威をふるい、また、消費者の信頼を損なう食品の不適切表示などが問題となった一年でもありました。

本道においても、暴風雪によってかけえがえのない人命が奪われるなど、自然災害が道民の皆様の安全・安心を揺るがすとともに、暮らしや地域経済を支えているJR北海道の運行管理に重大な課題が明らかとなりました。

こうした中、道内では北海道独自の食品機能性表示制度がスタートし、北海道米に続く道産小麦などの食のブランド化に向けた取組が拡大するとともに、アジアを中心に海外から多くの観光客が本道を訪れ、また、災害リスクの低い本道に道外からの本社機能・生産拠点などの移転が進んでいるほか、バイオマスなどによるエネルギーの地産地消に向けた取組が広がりを見せ、さらには、アイヌ文化の復興に向けた「民族共生の象徴となる空間」が具体化するなど、道民の皆様とともに描き、共有してきた夢の実現に向けて、確かな手応えが得られた一年であったと感じています。

私は、先人から受け継いできた、豊かな食、美しい自然、世界に誇る環境・文化といった「北海道価値」を一層発揮させ、本道の未来への展望を切り拓いていくことを目指して取り組んでいます。

このため、本年においては、食や観光をはじめとする産業群の創造など「経済の活性化」、本道の自然環境を活かす「環境先進地づくり」、人口減少・高齢化を見据えた「安心社会づくり」に向けて、地域の皆様と手を携え、地域にこだわった道政を展開していくとともに、自らの夢に向かって果敢に挑戦する未来を担う人づくりを積極的に進めます。

また、本道の基幹産業である農林水産業を発展させ、次世代に継承していくことができるよう、TPP問題への対応にもしっかりと取り組みます。

北海道新幹線の開業まで二年余りとなり、本道にとって新時代の幕開けがいよいよ近づいてきました。私としては、本年が北海道の新たな発展にとって重要な一年になると確信しており、経済が活気を取り戻し、誰もが安心していきいきと暮らすことのできる北海道を目指し全力を尽くす決意です。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、輝かしい未来に向けて歩みを進める年となりますよう、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。

私が市長に就任してから 10 年が経過し、3 期目の任期も残り 1 年半となりました。この間、私は一貫して、市民の皆さんと「共に考え、共に悩み、共に行動する」という「市民自治が息づくまちづくり」に取り組んでまいりました。その結果、市民の皆さん一人一人のご協力により、ごみの大幅な減量や節電による電力危機の回避などを成し遂げることができました。このような成果を挙げることができたのは、市民の皆さんがまちの課題を解決していく力、まさに「市民力」の賜物にほかなりません。

これからの札幌は、人口減少や超高齢社会の到来といった、時代の大きな転換期を迎えます。こうした変化の時代にあっても、まちの魅力をより高め、将来を担う子どもたちにとって輝かしい未来とするため、昨年、今後十年間のまちづくりの指針である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」を策定し、「北海道の未来を創造し、世界が憧れるまち」と「互いに手を携え、心豊かにつながる共生のまち」を目指すべき都市像として掲げました。今年、これらの都市像を具現化するための施策を推進するべく、皆さんと共に、新たな時代へのスタートダッシュを切る年としてまいります。

将来を見据えたまちづくりにおいては、「まちの顔」である都心部の活性化も、重要なテーマの一つです。新たなにぎわいや、魅力的な空間を創出するため、この夏、札幌の歴史や文化が感じられる交流拠点「北 3 条広場」が誕生します。また、路面電車は、西 4 丁目とすすきの間を結ぶ工事を開始し、来春には路線が環状化することで、都心のさらなる魅力向上につなげてまいります。

かつて、開拓使判官として札幌のまちづくりに着手した島義勇は「五州第一の都（世界一の都）をつくる」という壮大な志を抱きました。新たな時代を迎えるにあたり、先人のこの志をあらためて思い起こし、世界が憧れるまち札幌となるよう、皆で考え、知恵を出し合い、行動していくという市民自治をさらに進めてまいりたいと思います。

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。

■不動産開業セミナー

平成 25 年 12 月 2 日（月）から 4 日（水）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。

第一日目の 2 日は、池谷剛組織委員長による開会の挨拶の後、細井本部長から「宅建業の魅力」について、第二日目は、司法書士の玉堀ひろ子氏から「会社設立登記について」、第三日目は、石川和弘弁護士から「宅建業に関する法律知識」についてそれぞれ講演をしていただきました。

同セミナーは宅建業の開業を考えている人などを対象に、宅建業の魅力や会社設立の手続、宅建業法や民法などについて解説するもので、受講者からは、具体的な実務や法律上の手続きなどを知ることができ、大変参考になったとの声をいただいています。



■宅地建物取引業初任従業者教育研

平成 25 年 12 月 17 日（火）全日ビル 3 階会議室にて宅地建物取引業教育研修会が開催されました。（公社）全日本不動産協会の教育研修委員 小竹茂樹氏の挨拶の後、宅地建物取引業の基本的な心得から重要事項説明や契約書、物件調査等の実務のついて、北海道建設部住宅局建築指導課 主査 荒谷周二氏、（一財）日本不動産研究所 北海道支社長代理 平澤隆徳 氏、札幌・石川法律事務所 弁護士 石川和弘 氏、北海道本部 細井正喜本部長を講師に 5 部構成で講義が行われました。

研修会の終了後、受講者 27 名には修了証が交付されました。



■北見地区部会研修会並びに情報交換会開催について

開催日：12 月 20 日（金）

会場：北見ピアソンホテル 2 階

出席者：15 名

研修課題及び講師

1. 「これからの不動産業及び情報」
北海道本部長 細井 正喜
2. 「不動産業者への苦情事例」
「新しく宅建業を始める方へのアプローチ方法」
北海道本部総務課長 伊藤 広己

北見地区部会において研修会並びに情報交換会を北海道本部より、細井正喜本部長、伊藤広己総務課長が出席し、開催されました。

情報交換会には、来年度入会予定の 2 社が出席し、懇親会で親交を深め、少人数の部会ではありますが、結束力の強さを実感しました。

また、当日は細井本部長がオホーツク総合振興局及び北見市役所を表敬訪問しました。

■賃貸管理実務講習

（公社）全日本不動産協会主催による賃貸管理実務講習が平成 25 年 11 月 25 日（月）アスティ 4 5（札幌市中央区）にて開催されました。

賃貸管理業を取り巻く法令改正等の動きについて弁護士松田英一郎氏の DVD 講習から始まり、賃貸管理業を取り巻く税務知識について公認会計士青木俊雄氏、プロパティマネジメントの未来についてオーナーズエージェント(株)藤澤雅義氏よりそれぞれ講義いただき、85 名の参加者は熱心に受講されていました。



■第1回全日東区情報交換会

開催日 4月23日(火)

場所 ホテルユキタ

出席者 8名

・札幌市東区の会員を対象に、第1回情報交換会が開催されました。当協会員坂口プランニング代表 坂口勝美様による不動産投資信託(J-REIT)についての講演を頂きました。

■第2回全日東区情報交換会

開催日 7月2日(火)

場所 ホテルユキタ

出席者 9名

・第2回情報交換会は、全国賃貸管理ビジネス協会北海道支部事務局長 高橋聡様をお招きし、「アパート経営と管理業務」についての講演を頂きました。

■第3回全日東区情報交換会

開催日 9月19日(木)

場所 ホテルユキタ

・第3回情報交換会は、(株)住宅産業新聞社編集部次長 盆子原薫様による札幌市の建築・不動産の動向と今後の消費税導入後の対応についての講演を頂きました。

■第4回全日東区情報交換会

開催日:12月12日(木)

場所:ホテルユキタ

・第4回情報交換会は、当協会員(株)管理不動産 市下順紀様を講師に招き、不動産における孤独死リスクと対策について講演を頂きました。

■中央区北・豊平・南地区合同情報交換会

開催日:11月20日(水)

場所:全日ビル3階会議室

出席者:16名

・中央区北、豊平区、南区の会員を対象に第1回合同情報交換会を開催致しました。旭川信金融資担



当者2名による「事業資金の借入れ方法」「金融機関の信頼を得るためには」について講演を頂き、宅建業者と金融機関の融資に対する認識の違い等普段聞けないお話を頂きました。講演終了後には、出席者による名刺交換会を行いました。

■北広島・江別・空知地区情報交換会

開催日:12月13日(金)

場所:コミュニティプラザあおい

出席者:7名

・北広島、江別、空知地区の会員を対象に第1回合同情報交換会を開催致しました。司法書士すずかぜ合同事務所より大桃涼輔所長、落合亮副所長の両名より「成年後見制度について」の講演を頂きました。講演終了後には昼食を取りながら、名刺交換会を行いました。



※情報交換会は所在地によって区分けしておりますが、他の地区の情報交換会に参加頂くことも可能です。情報交換会の予定が決まりましたら、協会のホームページやフェイスブックにて随時お知らせいたします。

ご希望がありましたら、事務局までお問い合わせください。皆様のご参加お待ちしております。

北海道本部のフェイスブックページをご覧ください

北海道本部では、フェイスブック(FACEBOOK)を利用し、協会の行事等のご案内や当日の様子などを随時投稿しております。

ぜひ、(公社)全日本不動産協会北海道本部のフェイスブックページをご覧ください。

全日北海道FACEBOOK

検索



全日本不動産学院の受講者募集について



(公社)全日本不動産協会北海道本部では、平成25年度不動産学院を開校し、33名が受講されました。

平成25年度宅地建物取引主任資格試験の結果は合格率15.3%（登録講習修了者21.0%）でしたが、当学院の受講者は33名のうち9名が合格され合格率は27.3%と全体の合格率を上回る結果となりました。

この結果も踏まえ、引き続き26年度も全日本不動産学院を開校することとなりました。

つきましては下記の内容にて受講者を募集いたしますので、宅地建物取引主任資格試験を受験される方は、ぜひご検討ください。また当学院は一般の方の受講も受け付けておりますので、お知り合いの方で受験予定の方がいらっしゃいましたら、ぜひご紹介ください。

<<全日本不動産学院実施概要>>

期 間：平成26年4月～10月の全29回

時 間：19時～21時30分（予定）

会 場：全日ビル 3階「会議室」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：入学願書をご記入の上、FAXにてお申込みください。

費 用：全日本不動産協会北海道本部会員（代表者及び従業員）	50,000円
平成25年度全日本不動産学院を受講された方（再受講者）	40,000円
上記以外の方	70,000円

願書請求及びお問い合わせ TEL011-232-0550 担当：長瀬

お 知 ら せ

<<法定義務研修会の日程>>

●第1回法定義務研修会

平成26年7月22日（火） 13:30～16:30

●第2回法定義務研修会

平成26年10月6日（月） 13:30～16:30

●第3回法定義務研修会

平成26年12月11日（木） 13:30～16:30

●第4回法定義務研修会

平成27年2月5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 1階中ホール
(札幌市白石区東札幌6条1丁目1-1)

*一般の方の参加も可能です。
参加費無料。

平成25年度第3回法定義務研修会

日時：12月10日（火）、13：30～16：30

場所：札幌コンベンションセンター（札幌市白石区）



「建築物の耐震性に関する情報への対応について」

北海道建設部住宅局 建築指導課 主査
荒谷 周二 氏

建築物の耐震性に関する宅地建物取引業者の説明義務

宅地建物取引業法第35条第1項第14号（平成18年4月追加）——昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した建築物について、指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が行った耐震診断がある場合はその内容について説明義務がある。

耐震改修促進法の改正（平成25年11月25日施行）

耐震診断・改修の義務化—病院・店舗・旅館等で大規模なものなど
〃 努力義務化—マンションを含む住宅や小規模建築物

※重要事項とは…建築物の耐震性は、購入者の契約締結の判断にあたっての重要な事項で、法第35条の規定に列挙されていない事項も重要な事項となる

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（公布：平成25年5月29日、施行：同年11月25日）

内容

大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の義務付け、耐震改修計画の認定基準の緩和等の所要の措置を講ずる。

改正の概要

- 建築物の耐震化の促進のための規制強化
 - ・耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表
 - ・全ての建築物の耐震化の促進
- 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置
 - ・耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例
 - ・耐震性に係る表示制度の創設
 - ・区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定
- 支援措置の拡充
 - ・住宅の改修・建替え等に対する緊急支援（平成24年度補正予算）
 - ・耐震診断の義務付け対象建築物に対する重点的・緊急的支援（平成25年度予算）
 - ・耐震改修促進税制（住宅）の拡充（平成25年度税制改正）



第1講

「消費税増税後のマーケットと不動産業界の対応～人口減少時代の到来でどうなる不動産～」

（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

●消費税増税の影響

- ・消費税増税決定までの経過とポイント

- ・景気判断はどうなったのか
- ・6兆円の経済対策は効果があるのか
- ・住宅不動産の駆け込み需要とその後
- ・2014年の経済見通し

●アベノミクス第4の矢、東京オリンピックの読み方

- ・東京バブルの読み方と地方波及について
- ・期待および予想と実体経済の相関

●北海道の人口動静とマンションマーケットの動き

●不動産マーケット分析の基本と方法

- ・「具体不動産」→エリア分析→マクロ分析という視点
- ・エリア分析が不可欠となっていく今後の不動産事情



第2講

「印紙税法・消費税法の改正等について」

札幌国税局 課税第2部 消費税課
鈴木聡一氏（左） 加賀貢氏（右）

●「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」の印紙税の軽減措置の延長及び拡充

（講師：鈴木聡一氏）

「不動産譲渡契約書」及び「建設工事請負契約書」について、平成25年4月1日から平成30年3月31日までに作成されるものについて、印紙税の軽減措置が適用される。また平成26年4月1日以降作成される契約書については、印紙税の軽減措置が拡充される。

軽減措置の概要

軽減措置の対象となる契約書

- ・平成25年4月1日～平成26年3月1日に作成された1千万円を超える「不動産譲渡契約書」と「建設工事請負契約書」
 - ・平成26年4月1日～平成30年3月1日に作成された10万円を超える「不動産譲渡契約書」
 - ・平成26年4月1日～平成30年3月1日に作成された100万円を超える「建設工事請負契約書」
- ※契約金額が上記の金額以下のものは、軽減措置の対象とならない。

軽減措置の対象となる「不動産譲渡契約書」の範囲

軽減措置の対象となる「不動産譲渡契約書」とは、印紙税法別表第一第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、不動産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る。

●「領収証」等に係る印紙税の非課税範囲の拡大

現在、「金銭又は有価証券の受領書」について、記載された受取金額が3万円未満のものが非課税となっているが、平成26年4月1日以降に作成されるものについては、受取金額が5万円未満のものについて非課税とされることとなった。

●消費税法改正等のお知らせ（講師：加賀 貢氏）

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律による消費税法」の主な改正内容

- ・消費税収入の用途の明確化
- ・消費税率の引き上げ
- ・特定新規設立法人の事業者免税点制度の不適用制度の創設
- ・任意の中間申告制度の創設
- ・税率引き上げに伴う経過措置

消費税軽減対策特別措置法に規定する「総額表示義務の特例措置」課税標準額に対する消費税額の計算の特例に関する経過措置の改正

【問合せ先等】

- ・全般→最寄りの税務署（電話相談センター）
- ・消費税の軽減対策→内閣府HP
(<http://www.cao.go.jp/tenkatasaku/index.html>)
- ・消費税価格軽減等総合相談センター
専用ダイヤル0570-200-123（平日9:00～17:00）
HP (<http://www.tenkasoudan.go.jp>)
- ・国税庁HP (<http://www.nta.go.jp>)

弁護士コラム

テーマ：「契約書上の表現について」

札幌・石川法律事務所 弁護士 石川和弘



契約書上の表現について、誤解されやすい2つのケースをあげます。

1. ひとつは、「現状有姿」という用語です。

中古建物売買において、売買契約書に、「現状有姿で引き渡す」とか「現状のまま引き渡す」との表現が用いられている場合がありますが、このような場合、売主は瑕疵担保責任を負わないと考えている業者さんがいますが、誤りです。

「現状有姿」条項は、あくまでも、売主が補修して引き渡すのではなく、現状のまま（正確にいうと、売買契約時点における状態のまま）決済時に引渡しを行えば、売主としては引渡義務を履行したことになることを意味するにとどまることに注意が必要です。

売主が瑕疵担保責任を負担しないためには、「瑕疵担保責任を負わない」（瑕疵担保免責特約）という表現を用いる必要があります（ただし、今回は説明を省略しますが、瑕疵担保免責特約が法律違反として無効になる場合があります。）。

2. もうひとつは、公簿売買の場合の、「実測面積と登記簿上の面積が異なっていることが判明した場合であっても、面積の過不足による売買代金の増減の精算は行わない」といった条項についてです。

取引実務において、売買契約書上、売買契約成立後に測量図を作成することになっていることはよくあることですが、隣地所有者が境界立会を拒否して確定測量ができずトラブルになる場合があります。このような場合、上記の公簿売買の条項になっている以上、仲介業者に責任は生じないと考えている業者さんがいますが、誤りです。

確定測量をしないまま売買を行うことは、取引対象たる土地の面積や境界についての隣地との紛争等の危険を残していることを意味するのであって、これらの事由は買主の意思決定に影響を与える事項として宅建業法35条1項に違反する事由であるとともに、かかる売買契約を成立させることは、媒介契約（委任契約）上の善管注意義務（民法644条）から派生する説明義務ないし調査義務に違反するものとして損害賠償請求を受ける可能性があるのです。

**本年1月より、当事務所に、新人の馬場幸樹弁護士を迎えました。
今後とも、よろしくお願いいたします。**



全日親睦会合同忘年会

平成25年12月10日（火）札幌東急インにて合同忘年会を開催しました。

参加者は110名となり、大勢の会員が集まりました。

総合司会のコスモス会小山むつみ会長の進行で、竹田親睦会会長の開会挨拶、大場勝己副本部長の挨拶から始まり、森泰彦総務委員からの事務局新職員の紹介、池谷剛組織委員長からの新入会員の紹介と続けました。

また、今回も札幌・石川法律

事務所 弁護士石川和弘先生と(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様にご出席下さり、ご挨拶もいただきました。

青年会有志により余興（ビンゴゲーム・ジャンケンゲーム）で宴会がさらに盛り上がり、山口政光財務委員長の中締めにて閉会となりました。

今回初めて「歳末たすけあい募金」を募り、総額29,324円を道新社会福祉振興募金へ寄付し

て参りました。募金のご協力ありがとうございました。

（親睦会会長 竹田尚泰・記）



全日親睦会役員会

平成25年12月18日（水）全日ビル3階会議室にて全日親睦会役員会を開催しました。

【審議内容】

- ・合同忘年会の件（会計報告・アンケート報告）
- ・合同忘年会の決算が赤字となり、今後継続していくには予算の増額が必要である。
- ・アンケートの初級（入門）パソ

コン講座の件

- ・多数の会員が受講したいとの声があるため、開催のための案を作成して、次回役員会までの検討事項とする。
- ・ゴルフ部会（ラビット会）の件
- ・今後は親睦会の中において新しい運営を目指す。
- ・囲碁の会（囲い天狗の会）の件参加が減少していて運営が困

難な為、親睦会の中に入れておいて新しい運営を目指す。また、開催の目途が付くまでは休会としておく。

- ・合同忘年会での募金の件
 - ・合同忘年会で募った「歳末たすけあい募金」総額29,324円を道新社会福祉振興募金へ寄付したとの報告があった。
- （親睦会会長 竹田尚泰・記）

平成25年度コスモス会親睦会

10月31日（木）午後6時30分より、鉄板厨房えぞや別邸において会員18名の参加と来賓4名をお招きして、平成25年度コスモス会親睦会を開催いたしました。新しい会員5名をむかえ、和気あいあいと自己紹介、情報交換などが行われました。

研修会とはまた進い、お酒もすすむうちに堅苦しさもほぐれ、

日ごろの悩みなど話合われている様子も見られました。

同業種とは言え、各々の得意分野のお話を聞くこともでき、会員同士のネットワークをひろげ、今後の仕事につながる一日となりました。



全日北海道青年会 第3回定例会 開催報告

平成25年12月19日（木）、MODERN TIMES（モダンタイムス）パーティールームにて、平成25年度全日北海道青年会第3回定例会「忘年会」を開催いたしました。

当日は30名の会員・OB会員にご出席いただき、メンバーは、和気藹々の中、ダーツやビリヤ

ードに興じる方、不動産業界の動向・情報交換など仕事熱心な方など、皆それぞれに暮れゆく年を過ごされました。また、趣向を凝らしたビンゴゲームをはじめ、風船割り、ビリヤードなどチーム対抗による景品争奪戦も行ない、会員の親睦を深めることができました。

次回、本年度最終の第4回定例会は3月11日（火）に開催予定です。今後とも会員の皆様に喜んでいただけるように企画していきますので、たくさんの方のご参加をお待ちいたしております。

担当：仲山

★ 理事会

第8回全日理事会

■日時 11月19日(火) 14:00~16:45

【審議事項】

1. 旅費規定の見直しについて
2. 支部組織運営細則新設承認について
3. 常務理事会運営規定新設承認について
4. 委員会規定新設承認について
5. 入会金等取扱規定新設承認について
6. 支部等交付金規定新設承認について
7. 慶弔金規定新設承認について
8. 新年交礼会の開催要領について
9. メンバーミーティングの開催要望について
10. 通常総会の日程・会場について
11. 平成25年度道央支部予算増額申請について
12. 支部旗の作成について
13. 平成26年度事業計画・予算(案)の作成について
14. その他

【報告事項】

1. 中間監査(11/12)について
2. 第3回総務委員会(10/18)について
3. 第3回財務委員会(11/6)について
4. 第2回組織委員会(10/17)について
5. 新規入会申込者等の審査について
6. 第3回不動産相談苦情処理委員会(9/19)について
7. 第4回不動産相談苦情処理委員会(10/15)について
8. 「秋の不動産無料相談会」(10/10)の実施結果について
9. 第1回新入会員研修会(9/20)について
10. 宅建直前模擬試験(9/24.26・10/3)について
11. 第2回研修委員会(10/21)について
12. 第49回全国不動産会議鹿児島県大会(10/24)について
13. 第4回広報委員会(9/10)について
14. 第5回広報委員会(10/16)について
15. 第3回流通推進委員会(11/8東京)について
16. 全日ビルテナント退去について
17. その他

第8回保証理事会

■日時 11月19日(火) 16:45~16:55

【審議事項】

1. 旅費規定の見直しについて
2. 常務理事会運営規定新設承認について
3. 委員会規定新設承認について
4. 入会金等取扱規定新設承認について
5. 慶弔金規定新設承認について
6. 新年交礼会の開催要領について
7. メンバーミーティングの開催要望について
8. 通常総会の日程・会場について
9. 平成26年度事業計画・予算(案)の作成について

【報告事項】

1. 中間監査(11/12)について
2. 第3回総務委員会(10/18)について
3. 第3回財務委員会(11/6)について
4. 第2回組織委員会(10/17)について
5. 新規入会申込者等の審査について
6. 第3回取引相談委員会(9/19)について
7. 第4回取引相談委員会(10/15)について
8. 取引・苦情処理業務指導者研修会(9/27)の開催結果について
9. 認証上申について
10. 第1回新入会員研修会(9/20)について
11. 宅建直前模擬試験(9/24.26・10/3)について
12. 第2回研修委員会(10/21)について
13. 第49回全国不動産会議鹿児島県大会(10/24)について
14. 第2回法定義務研修会(10/31)について
15. 第4回広報委員会(9/10)について
16. 第5回広報委員会(10/16)について
17. その他

第9回全日理事会

■日時 1月24日(金) 11:00~16:00

【審議事項】

1. 平成26年度事業計画・予算(案)の作成について
2. 事務局体制について
3. 運営協力金規程の新設承認について
4. 電子キーボックス実証実験について
5. その他

【報告事項】

1. 新年あいさつ回りについて
2. 北見地区部会研修会並びに情報交換会の開催について
3. 道央支部表敬訪問について

4. 新年交礼会の開催要領について
5. 第4回総務委員会(12/16)について
6. 第4回財務委員会(1/22)について
7. 不動産開業セミナー(12/2・3・4)について
8. 第3回組織委員会(1/16)について
9. 新規入会申込者等の審査について
10. 情報交換会の進捗状況について
11. 第1回綱紀委員会(12/11)について
12. 第5回不動産相談苦情処理委員会(1/15)について
13. 初任従業者教育研修(12/11)について
14. 第3回研修委員会(12/25)について
15. 第6回広報委員会(12/11)について
16. 第2回流通推進・流通センター運営委員会(12/11)について
17. 第4回流通推進委員会(1/23東京)について
18. 第2回会館管理委員会(1/16)について
19. その他

第9回保証常務理事会

■日時 1月24日(金) 16:00~16:15

■議題

【審議事項】

1. 平成26年度事業計画・予算(案)の作成について
2. 事務局体制について
3. その他

【報告事項】

1. 第4回総務委員会(12/16)について
2. 第4回財務委員会(1/22)について
3. 第3回組織委員会(1/16)の実施結果について
4. 新規入会申込者等の審査について
5. 第1回求償委員会(12/11)について
6. 第5回取引相談委員会(1/15)について
7. 認証審査結果の報告について
8. 第3回法定義務研修会(12/10)について
9. 第6回広報委員会(12/11)について

※会場が全日ビル3階会議室の場合は記載を省略

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。

■ 入退会・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
25/12	1975	石狩(1)8078	(株)生杉工房	生 杉 学	千歳市北光4丁目3-9
	1974	石狩(1)8108	(株)エムツープロパティ	山 村 正 則	札幌市中央区南1条西20丁目2番10号
25/11	1973	石狩(1)8090	(株)GROOVE	澁 谷 桂 一	札幌市中央区南5条西10丁目1288-13 B I B Oビル
	1972	渡島(1)1155	(株)ソヴェール	松 村 優	函館市川原町7番5号
	1971	石狩(1)8103	(株)創誠プロパティマネジメント	花 田 誠	札幌市清田区北野3条5丁目20番12号
25/10	1970	石狩(1)8095	(株)札幌インテリア	山 崎 勇 司	札幌市中央区南9条西4丁目1番12号

■ 退会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
25/12	715	石狩(5)4913	(株)ピロン	新 栄 正	札幌市中央区北3条西13丁目3 ダイアパレス北3条407
	1445	石狩(2)6927	(有)レインディア	小 柳 勝 裕	札幌市中央区南1条西12丁目322 AMSビル1階
	1490	石狩(2)7020	北日本不動産販売(有)	佐 藤 香	札幌市北区北28条西5丁目1-28 トーシン北28条ビル2F
	1668	石狩(2)7369	(株)大和	田 中 貞 美	札幌市豊平区月寒東2条11丁目5番20号
25/11	1122	オホ(3)313	ビー・グレース	杉 山 啓 二	北見市中央三輪5丁目424-21
	504	渡島(4)932	新生不動産	氏 家 浩 康	亀田郡七飯町字緑町41-1
25/10	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3-13

■ 諸変更事項

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
25/12	所在地	1692	ファインドホーム(株)	〒065-0024札幌市東区北24条東18丁目4番1号	〒001-0031札幌市北区北31条西2丁目1番20号
	主任者	1600	オーマル不動産(株)	土岐 昌治(後志361)	若狭 任朗(石狩18715)
	主任者	2124006	(株)パワーステーション 江別文京台店		平野 始(石狩16568)
	商号 (法人へ変更)	1782	ジー・ワイ・ブラザーズ(同)	ジー・ワイ・ブラザーズ(同) 〒001-0011札幌市北区北11条西3丁目2番23号100	アパマンドットコム 〒001-0011札幌市北区北11条西3丁目15 ノースタウンハウス100号室
	所在地	1950	(株)リアライズ	〒064-0034札幌市中央区北4条東2丁目8-6 札幌ユニオンハイイツ103号 TEL011-222-0600 FAX011-222-0603	〒001-0045札幌市北区麻生町5丁目1-22 グレース麻生141号 TEL011-757-6000 FAX011-757-6008
	主任者	1095	(株)ユニバーサル・エステート	小杉 彩(石狩14217)	
	FAX番号	1669	(株)大惣商事	FAX011-206-4113	FAX011-552-1122
	FAX番号	1676	ウエストカナダプロパティーズ(株)	FAX0136-21-3838	FAX0136-21-3833
	FAX番号	1404	(有)エース不動産	FAX011-788-2034	FAX011-737-8857
	主任者	1336	(株)ファズ	中川 要(石狩15820)	磯部 祐介(石狩15313)
	主任者	459	(株)カネトモ	新井 美佳(石狩19649)	
	主任者	2109503	(株)ユニバーサル・エステート 小樽店	池田 和美(石狩19073)	
	主任者	1872	(株)はあとふるホーム	澤口 昌美(石狩11470)	新堀 光子(石狩7159)
	所在地	1477	(株)阿部実業	〒064-0811札幌市中央区南11条西1丁目2-16 TEL011-206-1501 FAX011-206-1502	〒003-0807札幌市白石区菊水7条4丁目4-38 メゾンドE B A 菊水106号 TEL011-876-9995 FAX011-876-9997
	TEL番号・FAX番号	1604	(株)K企画	TEL011-311-3719 FAX011-311-3719	TEL011-887-8547 FAX011-887-8547
	主任者	1575	(株)トータルハウス	甲 靖行(石狩16303)	沖津 加織(石狩16306)
	主任者	2109502	(株)ユニバーサル・エステート 円山店	稲葉 章夫(石狩5297)	
	商号	1831	サンライズ(株)	サンライズ(株)	L J H 不動産(株)
	所在地	1290	不動産本舗家安(株)	〒062-0933札幌市豊平区平岸3条12丁目1番30号 TEL011-812-2622 FAX011-812-2645	〒064-0805札幌市中央区南5条西6丁目7番7号 ハクホウビル3階 TEL011-513-2103 FAX011-513-1885
	所在地	1273	(有)アルター	〒065-0011札幌市東区北11条東1丁目2-13 TEL011-792-1177 FAX011-792-1178	〒001-0010札幌市北区北10条西1丁目10 浦野ビル2階 TEL011-708-8336 FAX011-708-8373
25/11	商号	1945	(同) アリストホーム	(同) アリストホーム	(同) インベスト
	所在地			〒040-0003函館市松陰町25番25号 TEL0138-76-8970 FAX0138-76-8099	〒040-0043函館市宝来町17番3号 TEL0138-26-7892 FAX0138-26-7892
	FAX番号	1953	ヤマシンホーム(株)	FAX0138-83-2782	FAX0138-83-2712
	組織変更 (商号変更)	1482	(株)アイズビル管理	(株)アイズビル管理 〒064-0808札幌市中央区南8条西14丁目3-6-2 FTEL011-520-5022 FAX011-522-6557	(有)アイズビル管理 〒062-0903札幌市豊平区豊平3条6丁目1-7-2F TEL011-837-5022 FAX011-815-3955
	所在地				
	主任者	5000024	日本住宅流通(株)札幌営業所	小西 広明(石狩15108)	
	所在地	1453	(有)エステートコム	〒007-0871札幌市東区伏古11条5丁目1番5号 TEL011-786-3360 FAX011-786-3370	〒060-0041札幌市中央区大通東5丁目4番16号 後藤ビル TEL011-219-3385 FAX011-219-3395
	代表者 政令使用人	1934	コスモスホーム(株)	三好 梨紗 薬師 忠則	薬師 忠則 (政令使用人無し)
主任者	2141403	(有)アバ・マンセンター 釧路昭和店	片倉 慶一(釧路589)	堀江 恭平(釧路854)	
主任者	1414	(有)アバ・マンセンター	堀江 恭平(釧路854)	片倉 慶一(釧路589)	

■ 諸変更事項

	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
25/11	名称	2192801	ホームマック(株) スーパーデポ厚別東店	スーパーデポ厚別東店 〒004-0005札幌市厚別区厚別東5条1丁目2番10号 TEL011-809-5000	西野店リフォームセンター 〒063-0034札幌市西区西野4条8丁目1番1号 TEL011-662-7090
	所在地				
	政令使用人 主任者			近 雅広 近 雅広(石狩8920)	石井 一志 石井 一志(石狩17643)
	所在地	1895	(株)Bright	〒060-0006札幌市中央区北6条西25丁目2番5号 TEL011-621-0221 FAX011-621-0219	〒060-0004札幌市中央区北4条西14丁目1番62号 TEL011-206-9575 FAX011-206-9576
	主任者	1844	(株)アトラス	山田 正幸(石狩19658) 竹内 利和(石狩13139)	松本 真弓(石狩7988)
	主任者	1693	(株)賃貸生活	佐藤 有(石狩19329)	
	所在地	1961	(株)ミウラホームズ	〒002-8009札幌市北区太平9条3丁目6番6号 TEL011-214-1760 FAX011-214-1761	〒061-0234石狩郡当別町西町15番地3 TEL0133-23-3323 FAX0133-23-3323
	代表者	1689	(株)北陽インターナショナル	有田 宗雄	細田 淳二
	FAX番号 主任者	1384	北海道住宅(株)	FAX011-820-2238	FAX011-825-0855 森井 成喜(石狩18442)
主任者	2060201	北登建設工業(株) 苫小牧営業所	吉田 英法(胆振1287)		
25/10	所在地	1577	(株)スカイハウス	〒003-0833札幌市白石区北郷3条2丁目1番23号 TEL011-879-7177 FAX011-879-7178	〒003-0011札幌市白石区中央1条5丁目3番20号 小笠原電機ビル3階 TEL011-817-8688 FAX011-817-8677
	所在地	2109501	(株)ユニバーサル・エステート 白石店	〒003-0023札幌市白石区南郷通1丁目北2番32号 ダイヤパレス白石1階	〒003-0023札幌市白石区南郷通1丁目北2番32号 ダイヤパレス白石2階
	主任者	1147	(株)ビッグシステム		水村 麻紀(石狩18426)
	名称	2141601	(有)アルズプランニング手稲店	手稲店 〒006-0022札幌市手稲区手稲本町2条2丁目4番16号 TEL011-681-7666 FAX011-681-7667	すすきの店 〒064-0804札幌市中央区南4条西6丁目7番地3 TEL011-211-0008 FAX011-211-0009
	所在地			岩田 周子 岩田 周子(石狩18857)	煙山 裕章 煙山 裕章(石狩18562)
	主任者	1416	(有)アルズプランニング		岩田 周子(石狩18857)
	所在地	793	(株)大星実業観光開発	〒064-0061札幌市中央区南1条西1丁目15-3 南1条丸美ビル4階	〒060-0061札幌市中央区南1条西8丁目9番地 B B1・8ビル2階
	所在地	2138401	北海道住宅(株)本部	〒062-0932札幌市豊平区平岸2条6丁目2番25号 JAドリーミー平岸1階	〒062-0932札幌市豊平区平岸2条7丁目4番13号 平岸前田ビル3階
	政令使用人	1414	(有)アパ・マンセンター	松田 武士	高橋 洸平
	主任者	1831	サンライズ(株)	羽田 好志(石狩14879)	ピーク 公江(石狩18651)
	主任者	1416	(有)アルズプランニング	石川 睦月(石狩17669)	
	所在地	1451	(有)名探邸HOME'S	〒060-0909札幌市東区北9条東5丁目18番5号	〒065-0015札幌市東区北15条東15丁目1-10 西田ビル2階
	主任者	2148402	(株)三光不動産アパマンショップ東区役所店	山下 健(石狩18265) 岡本 朋絵(石狩18484)	谷奥 雄気(石狩16008) 岩崎 健児(石狩16096) 山岸 秀樹(石狩14755) 安齋 久美子(石狩17030) 山口 千晶(石狩18816)
	主任者	1484	(株)三光不動産	谷奥 雄気(石狩16008) 岩崎 健児(石狩16096) 山岸 秀樹(石狩14755) 安齋 久美子(石狩17030) 山口 千晶(石狩18816) 阿部 未来(石狩17733)	藤田 祥吾(石狩19373) 山下 健(石狩18265) 岡本 朋絵(石狩18484)
	名称	2148402	(株)三光不動産アパマンショップ東区役所店	アパマンショップ東区役所店 〒065-0011札幌市東区北11条東8丁目1番3号 高岡ビル TEL011-733-6444 FAX011-733-6580	三光不動産 札幌店 〒065-0011札幌市東区北11条東8丁目1番3号 高岡ビル2階 TEL011-748-3400 FAX011-733-6152
	所在地	1484	(株)三光不動産	森 和也	谷奥 雄気
	所在地			〒060-0809札幌市北区北9条西2丁目12番1号 SANKO札幌駅前ビル TEL011-558-3377 FAX011-558-3388	〒065-0011札幌市東区北11条東8丁目1番3号 TEL011-733-6444 FAX011-733-6580
FAX番号	1558	JUNエステート	FAX011-822-0169	FAX011-822-0126	
所在地	1740	日興不動産(株)	〒090-0068北見市美山町南10丁目30番地14	〒090-0062北見市美山町30番地14	
所在地	691	(株)スタッフ・ケイ	〒006-0002札幌市手稲区西宮の沢2条4丁目11番14号 TEL011-685-4584 FAX011-685-4584	〒060-0054札幌市中央区南4条東2丁目8番地2 TEL011-232-2113 FAX011-232-3320	
主任者	1799	コンサルティングボックス(株)		上田 正人(石狩17880)	
主任者	1882	(株)フロンティアエステート	戸田 裕人(石狩19394)	村山 聡(石狩17406)	

お知らせ



本部

約6年に渡り、協会業務に尽力いただきました宮本弘事務局長が
1月末日をもって退職されました。大変お疲れ様でした。

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

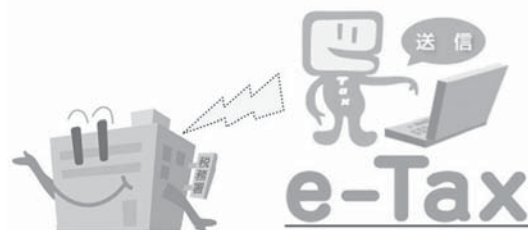
とっても
便利!

「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、インターネットで送信することができます。

~e-Taxを利用して

所得税及び復興特別所得税の申告をすると~

その1 添付書類の提出又は提示を省略することができます。

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、これらの書類の提出又は提示を省略することができます（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2 還付金を早く受け取ることができます。

e-Tax による還付申告は3週間程度で処理しています。（自宅や税理士事務所からe-Tax で1月・2月に申告した場合は、2~3週間程度で処理しています。）。

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。

さらに便利で使いやすく!
ネットでもどこでも申告・納税。

e-Tax
国税電子申告・納税システム

税務署

公益社団法人 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 26 年 新年交礼会

■北海道本部

平成 26 年 1 月 24 日 (金) ロイトン札幌 3 F ロイトンホール



公益社団法人 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26年新年交礼会が1月24日(金)、ロイトン札幌で来賓40名、会員135名の計175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、「アベノミクスへの期待は大きく、国内全体の景況感は良くなっているものの、北海道にはまだその効果が届いていない」とした上で、内閣府の景気予測や日銀の動向、消費税増税の影響、国交省の平成26年度の施策などを紹介し、「北海道でも既存住宅流通活性化協議会でそれに向けた作業を進めています。20兆円市場に向けて中古流通市場への期待感が強まっていることから、会員企業の皆様も十分な市場と景気の分析をしていただきたい」と、新年の抱負を述べました。

続いて松本幸久全日総本部副理事長代読による林直清全日理事長の挨拶の後、綿谷真一北海道開発局調整官、高橋はるみ北海道知事、上田文雄札幌市長の来賓の挨拶が行われ、公益社団法人北海道宅地建物取引業協会副会長の細貝政道氏の祝杯のご発声で、祝宴がスタートしました。

祝宴では、祝電の披露、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。

また、余興では歌手の杜このみさんの楽しい歌謡ショーなども行われ、祝宴は大いに盛り上がりました。

そして、大石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。



本部長 細井正善氏



全日副理事長 松本幸久氏



北海道開発局 調整官 綿谷真一氏



北海道知事 高橋はるみ氏



札幌市市長 上田文雄氏



発行

編集: 広報委員会

公益社団法人 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

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目11番地2 全日ビル2階
TEL 011-232-0550(代) FAX専用 011-232-0552 URL <http://hokkaido.zennichi.or.jp/>