



All Japan Real Estate Association

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

全日ほっかいどう

2015. 冬
Vol.162



【題字：本部長細井正喜】

試される大地 **北海道**

【写真：ナナカマド】

「ナナカマド」は高さ7～10m程度になり、夏には白い花を咲かせる。秋から冬に赤い実を成らせる。実は鳥類の食用となるが、備長炭の材料として用いられ、北欧などでは魔よけとしても使われる。

「ナナカマド」という和名は、実が燃えにくく、「7度かまどに入れても燃えない」ことから付けられたという説が広まっている。北海道では街路樹として植えられ、旭川市、江別市、苫小牧市など26自治体で「市町村の木」に指定している。



新年のごあいさつ

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

2015年の新年を迎えまして 皆様にひと言ご挨拶を申し上げます
新年 あけましておめでとうございます。

年末最中に国民の是非を問うと大義を打ち建てた衆議院議員の選挙では、自民党・公明党の圧勝でありました。国民は、消費税値上げ前の景況感が戻ることに期待したということであろうと思います。

確かにこの15年間の閉塞感には私達もうんざりしていたものであります。なんとか景気回復を実現させて日本の元気を取り戻して頂きたいと願うばかりです。年初に2015年度の税制改正大綱が打ち出されました。

その中で私達が日政連を通じて主張してきた

- ①贈与税の非課税制度拡充
- ②住宅ローン減税の延長
- ③危険な空き家の固定資産税の優遇廃止

が検討されます。

さて、私達 不動産業界は、2015年に大きな変革を迎えます。長い間、「屋」と言われてきた不動産業界が宅建業法の改訂に伴う業務の変化で本当の意味での「土業」に変革していくことに期待し、昨年、自民党国会議員の有志で立ち上げていただいた「全日本不動産政策推進議員連盟」の先生方と連携を密にして宅建業法の整備、税法の改正、流通市場の活性化対策等の施策を推し進め、不動産業界がよい方向に転換するような努力をして参ります。

今後、中古住宅流通市場の活性化を進める上で、例えば各種制度・サービスの紹介、マニュアルの活用、重要事項説明の前提としての物件調査等の研修を増やし、会員のレベルアップに寄与して参ります。

本年も どうぞ宜しくお願い申し上げ、簡単ではありますが新年の挨拶とさせていただきます。



平成 27 年 年頭所感

国土交通省 北海道開発局長 岡部 和憲

平成 27 年の新しい年を迎え、謹んで新春の御挨拶を申し上げます。

全日本不動産協会並びに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、格別の御支援、御協力を頂き、厚く御礼申し上げます。

北海道開発局は、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、安全・安心な国土づくり、活力ある地域づくりに取り組んでおります。

今年は、第 7 期北海道総合開発計画の 8 年目を迎えますが、人口急減・超高齢化等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、新たな計画の策定に向けた検討に着手することとされております。

北海道開発局としては、こうした動きを踏まえつつ、地域の活力ある発展に向けて、引き続き、使命を果たしてまいりたいと考えております。

御承知のとおり、我が国では、人口減少・少子高齢化の進行、住宅・建築物の老朽化、環境・エネルギー問題など、住宅・不動産市場を取り巻く環境が大きく変化しております。

こうした状況に対応し、国土交通省は、不動産市場の活性化のため、消費者が安心して中古不動産を取引するための市場環境の整備を推進するとともに、住宅・建築物の耐震化や省エネルギー対策、空き家対策など、各般の施策に取り組むこととしております。

また、昨年の宅地建物取引業法の改正により、本年 4 月から「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」に変更されることとなりました。本改正は、消費者保護や安全・安心な取引の推進に資するものであり、不動産業全体の発展につながることを期待する次第であります。

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、国民生活や経済活動を支える我が国の重要な産業の一つであります。皆様の役割は益々重要なものとなっており、引き続き、不動産業の健全な発展に向けて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、皆様の益々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 27 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。皆様にとりまして、素晴らしい一年となりますことを、心からお祈り申し上げます。

平成 15 年に知事に就任して以来、本道を取り巻く情勢が大きく変化する中、私は、いかなる課題にも、道民の皆様そして北海道のことを第一に考え、道政運営に全力を尽くしてまいりました。道民の皆様には深いご理解と温かいご支援を賜り、心から感謝を申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、我が国では局地的な大雨や火山噴火・地震により甚大な被害がもたらされ、道内でも豪雨によって経済や暮らしが影響を受け、大切な命が奪われる事態にもなりました。

また、国政では、経済の再生と財政の再建が大きな課題となり、道内においても、消費税率の引上げに加えて電気料金の再値上げが地域経済に影響を与えました。

こうした中、道では、北海道米に対する評価の一層の高まり、道産食品の海外輸出やアジアを中心とする外国人来道者の順調な推移など本道経済を支える食・観光を巡る明るい動きを追い風に、その更なる振興に向けて、各地の魅力を世界に発信し、海外の成長力を取り込むためのクール HOKKAIDO の取組など、新たな展開を図ってきたところであり、暮らしの面でも、地域枠医師の一期生が誕生した医師確保の対策に加え、いじめの防止やエゾシカ対策など、豊かさと安心を実感できる北海道の実現に全力を傾けた一年でありました。

本道にとって将来に先送りすることのできない人口減少問題については、現在、様々な観点からの検討を進めており、今後、市町村をはじめ道民の皆様と認識の共有を図り、少子化対策、産業振興や雇用創出、生活・定住環境づくりなどの施策を総合的・効果的に推進することとしています。そして、地域をより活気に満ちたものにするため、産業や暮らしなど幅広い分野で大きな役割を果たしている女性が更に活躍できる環境づくりも求められており、「北の輝く女性応援会議」を中心に全道的なネットワークの構築などに取り組んでいくことも重要な課題です。

さらに、本道と、東北や北関東などとの交流を飛躍的に発展させる好機となる北海道新幹線は、既に本道から九州までレールがつながり試験走行も始まるなど、開業まで実質一年に迫ってまいりました。積極的な情報発信をはじめ魅力ある観光地づくりや交通アクセスの充実などに取り組み、開業効果を全道に波及させ、北海道の活性化に結びつけていかなければなりません。

私としては、本道の現在と将来の両方を見据えながら、これまでの国内外の交流を礎に多くの方々の惹きつけ、道民の皆様が暮らし続けたいと思える北海道づくりに向けて、全力で取り組んでまいります。皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

本年が、皆様にとりまして、希望に満ちた年となりますよう、心からお祈り申し上げ、新年のご挨拶といたします。



新年のご挨拶

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。

私が市長に就任してから12度目の新年を迎えました。この間、私は「市民がまちづくりの主役である」という考えのもと、皆さんと共にさまざまな課題を乗り越えながら、市政を運営してまいりました。

昨年、「札幌国際芸術祭」を初開催し、延べ4,000人を超えるボランティアの皆さんに運営を支えていただいたほか、160を超える連携事業が行われるなど、まちに一体感をもたらす意義深いものになりました。こうした芸術祭の取組は、まさに札幌市が推進する市民力を結集した成果が表れたものと考えます。

また、創造都市さっぽろを実現するためには、まちの顔となる都心部の魅力を高めることが大切です。その一つの象徴として昨年、にぎわいや憩いが生まれる空間「北3条広場」が完成したほか、都心の利便性を高めるため、昨年着手した路面電車の路線を環状化する工事について、年内の開業を目指して着実に進めているところです。さらに、文化芸術や市民活動の拠点となる「市民交流複合施設」の整備にも間もなく着工する予定です。

これから札幌は、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。そうした中でも、先人たちが築き上げてきたこのまちの魅力と輝きを次の世代へ引き継ぎ、札幌市まちづくり戦略ビジョンに掲げる「北海道の未来を創造し、世界が憧れるまち」、そして「互いに手を携え、心豊かにつながる共生のまち」を実現するために、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。

貴協会と札幌市は、平成24年9月「地域のまちづくり活動団体への支援に関する協定」を締結させていただき、今年で4年目を迎えます。貴協会のみなさまには、不動産業の発展はもとより町内会への加入促進など、さまざまな場面でご協力いただいております。厚く御礼申し上げますとともに、より一層連携を密にしながら、魅力あふれる都市空間の実現や快適な地域づくりに努めてまいりたいと考えております。

結びに貴協会のさらなるご発展と、皆さまのより一層のご健勝を、心よりお祈り申し上げまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



北海道警察本部から「依頼文」を手交 危険ドラッグ店舗排除への協力を約束

全日本不動産協会北海道本部は12月11日(木)、札幌コンベンションセンター(札幌市白石区)で、同日開催した第3回法定義務研修に先立ち、北海道警察本部から全日北海道本部に対する「危険ドラッグ店舗排除依頼文」の手交式を行いました。

手交式では刑事部組織犯罪対策局薬物銃器対策課長の佐竹洋一氏(北海道警視)から細井正喜本部長に同依頼文が手渡されました。

これは、道警から当本部に「危険ドラッグ等を販売する者に店舗や居室を賃貸しないこと」への協力の要請を行ったもので、佐竹警視は危険ドラッグ使用・販売の撲滅を訴え、販売店舗の排除への当協会に対する期待を述べました。

また、依頼文を受け取った細井本部長は「賃貸借契約書の特約条項に盛り込むなど、賃貸後に発覚した場合でも契約を解除できるようにするなど、会員各社にも周知していきたい」と、危険ドラッグ店舗排除への協力を約束しました。

なお、同手交式の模様は日刊紙やTV局などが取材し、各紙面や番組に取り上げられました。



市民相続セミナーを開催 「専門用語を使わない相続・遺言講座」

全日北海道本部は、12月20日(土)に札幌コンベンションセンターで、一般市民を対象にした「市民相続セミナー」を開催しました。



講師には(一社)相続手続支援センター札幌専務理事で相続診断士の鹿内幸四朗氏を迎え、「専門用語を使わない相続・遺言講座」と題した講演を行いました。

講演では、「争族・争続」対策をはじめ、不動産や相続税、生命保険、贈与などから、相続税対策や新聞・判例の読み解き、事業承継まで、相続や遺言のポイントを絵や図を多く使った資料とともに鹿内氏の軽妙な語り口で一般消費者にも分かりやすく解説していただきました。

会場には100名を超す一般市民などが来場し、皆真剣に耳を傾けていました。



不動産開業セミナーを開催

平成26年12月2日(火)、3日(水)の2日間、全日ビル3階会議室において不動産開業セミナーを開催しました。

初日は北海道本部 細井正喜本部長より「宅建業の魅力」について、司法書士 玉堀ひろ子氏より「会社設立登記」について、2日目は札幌・石川法律事務所 弁護士 石川和弘氏より「宅建業に関する法律基礎知識」について、それぞれ講演をして頂きました。

出席者は少人数でしたが、「わからないところを質問しやすかった」「開業するにあたり、必要な知識についてとてもわかりやすかった」と好評でした。

スキルアップ講座を開催

平成 26 年 11 月 17 日（月）全日ビル 3 階会議室においてスキルアップ講座を開催しました。定員を上回る申込があり、当日は 45 名の参加がありました。

池谷剛組織委員長の挨拶の後、下記の 3 講についての実例や実務に則した説明に受講者は熱心に聴講しており、次回も開催してほしい等の感想も頂きました。

第 1 講「財務諸表の見方」 税理士 村西逸郎 氏

第 2 講「重要事項説明の重要性」 細井正喜本部長

第 3 講「企業防衛について」 弁護士 石川和弘 氏



平成 26 年度宅地建物取引業初任従業者教育研修会を開催

平成 26 年 12 月 12 日（金）全日ビル 3 階会議室にて宅地建物取引業初任従業者教育研修会が開催され、31 名が受講されました。

（公社）全日本不動産協会の教育研修委員小竹●●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基礎となる内容について、北海道建設部住宅局建築指導課 主査 荒谷周二氏、（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より 5 部構成で講義が行われました。

研修会終了後、受講者には修了証が交付されました。



賃貸管理実務講習 Part.2

（公社）全日本不動産協会主催による「賃貸管理実務講習 Part.2 実践編」が平成 26 年 11 月 11 日（火）アスティ 45（札幌市中央区）にて開催されました。

10 月に開催された Part.1 提案編に引き続き、賃貸管理業務について [募集～契約締結]・[入居中・退去時]・[オーナー対応] に分け、実務をより深く学びたい方に向けた講義をオーナーズエージェント(株) 先原秀和氏より行っていただきました。本講習会には 70 名を超える参加があり、熱心に受講されていました。

北海道本部ホームページをリニューアルします

北海道本部では、現在ホームページのリニューアル作業中です。

平成 27 年 3 月初旬には、新しい機能を加えたホームページをご利用いただける予定となっております。

なお、URL の変更はありません。

新ホームページ イメージ画像

※デザイン等変更になる場合があります



法定義務研修会



平成 26 年度 第 3 回 法定義務研修会

日程：平成 26 年 12 月 11 日（木）

場所：札幌コンベンションセンター（札幌市白石区）



第 1 講 13:50 ~ 15:25

講 師：(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

テーマ：「消費税増税延期後の不動産マーケット展望」

【講義内容】

先の見えない不動産マーケットにおいて、以下のポイントについて詳しく解説していただきました。

- ・ 消費税増税延期決定と不動産マーケティング
- ・ 現在進行している異次元金融緩和 2 における不動産マーケット
- ・ インフレ的価値とデフレ的価値が交錯するマーケット
- ・ 建設費高騰から資産インフレが始まっている
- ・ 物件不足下の不動産マーケット展望
- ・ 不動産マーケティングの基本知識について

第 2 講 15:30 ~ 16:30

講師：司法書士 酒井 孝夫 氏

テーマ：「不動産登記に関する研修（不動産登記簿の見方、成年後見制度、第三者のためにする契約等）」

【講義内容】

不動産取引や相続などで必要な不動産登記に関し、登記簿の見方や成年後見制度、さらに新不動産登記法まで、詳しく解説していただきました。



I . 不動産登記簿の見方

- ①表題部と権利部（甲区、乙区）
- ②登記事項証明書の請求
- ③登記簿に関する留意点他

II . 成年後見制度

- ①成年後見制度の創設
- ②成年後見等登記事項証明書

③成年後見人等の権限

III . 第三者のためにする契約及び

買主の地位の譲渡契約

- ①改正前不動産登記法と中間省略登記について
- ②新不動産登記法の施行と中間省略登記の取扱い
- ③「第三者のためにする契約」方式による形態
- ④「買主の地位の譲渡」方式による契約の形態

親睦会

全日親睦会だより

平成 26 年 12 月 11 日（木）札幌東急インにて合同忘年会を開催しました。

参加者は 109 名となり大勢の会員が集まりました。

総合司会の藤井善貴・坂井昭人両幹事の進行で親睦会会長竹田の開会挨拶の後、細井正喜本部長、ご来賓の(有)インフォメーション・システム・キャビン 代表取締役 志田真郷様からご挨拶を頂き、同じくご来賓の当協会顧問弁護士札幌・石川法律事務所 石川和弘先生の乾杯の音頭にて始まりました。

新入会員や初参加の皆さまに登壇して頂いてご紹介し、各々会社・自己PRをして頂きました。

青年会有志による余興（ビンゴゲーム・ジャンケン大会）には、土橋理事・道央ブロック長より景品としてサーモン詰合せを提供して頂きました。ありがとうございました。

また、今回の忘年会もチャリティー募金を行いました。その結果、63,414 円の募金が集まり（公財）北海道新聞社会福祉振興基金へ寄付いたしました。皆様のご協力に感謝いたします。

中締めのご挨拶は大場勝己副本部長にして頂きました。参加者の皆様はそれぞれ楽しい夜を過ごされたことと思います。

全日親睦会会長 竹田 記



全日北海道青年部会 平成 26 年度第 3 回定例会を開催



青年部会では、昨年末の 12 月 15 日（月）に札幌市中央区のフィンチ・オブ・アメージングダイナーにて、第 3 回定例会を開催いたしました。今回は、札幌市児童福祉総合センターの地域連携担当課長竹田瑞恵氏をお招きし、「児童虐待の現状と対応について」と題した講演をしていただきました。（写真下）これは、全国の青年部会が統一事業として取組んでいるオレンジリボン運動の一環で行ったものです。

当日は 50 名程の青年部会員が集まった他、顧問弁護士の石川先生や横山鷹史総務委員長、藤江真吾流通推進・流通センター運営委員長、池谷剛組織委員長も参加され、大変有意義な例会となりました。

講師の竹田課長からは、「全日北海道青年部会のチャリティーゴルフ等の取組を北海道新聞の記事で読みました。これからもオレンジリボン運動に対するご協力とご理解を頂ければ幸いです」と激励と御礼を頂きました。

また、懇親会では多くの青年部会員の情報交換と懇親が深められ、平成 27 年も引続き活動を充実させていこうとの齊田会長の挨拶とともに第 3 回定例会が終了いたしました。

青年部会 副会長 中島 記



平成 26 年度情報交換会

第 1 回東区情報交換会

開催日：10 月 27 日（月）

場所：ホテルユキタ

出席者：9 名

・「今後増加する可能性がある任意売却の実情と相談をうけた場合にはどう対応すべきか？」をテーマに全日会員でもある㈱プレステージ 原間井栄治氏 より講演をして頂きました。

第 2 回東区情報交換会

開催日：12 月 12 日（金）

場所：ホテルユキタ

出席者：11 名

・「札幌市の産業振興ビジョン」について、札幌市経済局産業振興部経済企画課 課長 一橋基氏より講演をして頂きました。講演の後、「札幌市産業振興ビジョン」を社業に生かすべく、意見や情報の交換が行われました。

白石区・厚別区情報交換会

開催日：11 月 14 日（金）

場所：かすり

出席者：10 名

・名刺交換会として、地域会員の親睦を深め、情報交換の場となりました。

北広島・江別・空知地区情報交換会

開催日：11 月 25 日（火）

場所：ハーベスト

出席者：6 名

・今後の情報交換会の在り方、地域の状況や日々の業務について、意見交換しました。

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 26 年度も不動産学院を開校し、28 名が受講されました。平成 26 年度宅地建物取引主任者資格試験の結果は合格率 17.5%（登録講習修了者 24.9%）、当学院からは 5 名が合格されました（合格率 20%）。

引き続き平成 27 年度も全日本不動産学院を開校することとなりましたので、ぜひご利用ください。

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 27 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：入学願書に必要事項をご記入の上、F A X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）の方 50,000 円

平成 26 年度に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

☆願書請求及びお問合せ TEL011-232-0550 担当：長瀬

札幌・石川法律事務所
弁護士 石川和弘



広告料受領規制に関する裁判例

1 宅建業法 46 条 1 項は、賃貸仲介の報酬額上限は、国土交通大臣の定めるところによると定め、同条 2 項は、上限額を超える報酬の受領を禁じています。

「国土交通大臣の定めるところ」というのは、昭和 45 年建設省告示第 1552 号のことで、同告示第 7 第 1 号ただし書は、仲介報酬とは別に受領できる広告料について、依頼者の依頼によって行う広告の料金の相当する額に限定しています。

2 仲介会社が、仲介報酬とは別に依頼者に請求できる広告料については、東京高裁昭和 57 年 9 月 28 日判決が限定的に解釈し、①仲介報酬の範囲内でまかなうことが相当でない多額の広告費用がかかること（大手新聞への広告掲載を行うような場合）、②特に、依頼者から広告を行うことの依頼があること、③広告費用の負担について、依頼者が事前に承諾したか、あるいは、広告を行ったこと及び広告費用の負担について依頼者が事後に全く異議なく承諾したこと、の 3 つの要件を満たさない場合には、広告料を受領することは許されないと判断しました。

もし受領した場合には、宅建業法 46 条 2 項違反となるほか、同法 47 条 2 号違反（不当に高額な報酬を要求する行為）にもなります。

3 東京地裁平成 23 年 10 月 26 日判決の事案は、賃貸人と仲介会社の間で、賃貸人が仲介会社に対して広告料として 20 万円を支払うメール上の合意があるところ、実際に、賃貸人が個々の広告について依頼したのは、リクルートの住宅情報タウンズへの 2 回の掲載のみ（1 ページの 1/4 分の 1、1 回当たり 7875 円ずつの合計 1 万 5750 円の費用）であったというものです。

裁判所は、個別の広告に対し、依頼者が仲介会社に依頼した広告料しか請求できないとの判断を前提に、仲介会社が賃貸人に請求できる広告料は 1 万 5750 円に限られると判断しました。

このケースは、実際には、1 万 5750 円しか要さなかった広告費用について、仲介会社がメールで、「莫大な費用がかかった。」と言って、賃貸人が仲介会社に対し広告料として 20 万円を支払うことについての賃貸人の了解を得たという悪質なケースですが、仲介会社がお客さんを付けるために実際に広告を出して費用がかかったとしても、賃貸人が個別の広告を出すことを了解していない場合には、仲介会社が負担した広告費用は賃貸人に請求できないことになり、注意が必要です。

4 東京地裁平成 25 年 6 月 26 日判決の事案は、賃貸人と賃借人との間では、賃貸借契約において礼金特約（賃料の 2 カ月分）を設け、賃貸人と仲介会社との間では、賃貸人が取得した礼金を、仲介会社が広告料として取得すると合意したというものです。

裁判所は、まず、賃貸人と仲介会社の間の仲介契約上の礼金相当額取得合意については、賃借人から礼金名目の金員を出損させることを前提として、最終的には仲介会社が受領することを定めるものであるから、実質的には、仲介報酬であって、そうであるとすれば、報酬名目の額と礼金名目の額の合計額が上記告示第 4 の定める上限額（賃借人に対する報酬上限は、賃料 1 カ月分の 1.05 倍。消費税増税後は、1.08 倍に改正されています。）を超えるものとして、礼金取得合意は、宅建業法 46 条 2 項により無効と判断しました。

さらに、賃貸借契約上の礼金合意については、上記告示第 7 第 1 号ただし書の適用によっては広告料の請求ができないとの強行法規規制の潜脱を目的とするものであって、宅建業法 46 条 2 項により無効と判断しました。

この裁判で、仲介会社は、賃借人から賃料 1 カ月の仲介報酬を受領するほか、賃貸人からは広告料名目で賃料の数か月分を受領するのは、業界の慣行であるとの主張をしましたが、裁判所は、仮に、そのような慣行があるとしても、宅建業法 46 条を空文化する慣行について法的効力を認めることはできないと判断しました。民法 92 条が「法令上の公の秩序に関しない規定と異なる慣習がある場合において、法律行為の当事者がその慣習による意思を有しているものと認められるときは、その慣習に従う」と定めていますが、本件では、宅建業法が強行法規であるため、慣行よりも宅建業法規制が優先すると判断したものです。

★理事会

第5回全日理事会

■日時 10月28日(火) 14:00～17:25
報告事項

1. 第1回総務委員会(10/16)について
2. 新規入会申込者等の審査について
3. 情報交換会の進捗について
4. 第2回組織委員会(10/8)について
5. 綱紀・求償正副委員長会議(10/16)について
6. 秋の不動産無料相談会(10/14)について
7. 取引苦情処理業務指導者研修会(10/3 福島)について
8. 第2回研修委員会(10/3)について
9. 宅建試験直前模擬試験(9/30、10/2、10/7)について
10. 第5回広報委員会(9/25)について

審議事項

1. 平成27年度事業計画・予算(案)策定について
2. 事務局体制について
3. 新年交礼会・政経セミナーの開催について

第5回保証理事会

■日時 10月28日(火) 17:25～17:35
報告事項

1. 第1回総務委員会(10/16)について
2. 新規入会申込者等の審査について
3. 第2回組織委員会(10/8)について
4. 第2回研修委員会(10/3)について
5. 第2回法定義務研修会(10/6)について
6. 第5回広報委員会(9/25)について

審議事項

1. 平成27年度事業計画・予算(案)策定について
2. 事務局体制について
3. 新年交礼会・政経セミナーの開催について
4. 役員選考規程の改正要望について
5. 平成27年度通常総会の日程について

第6回全日理事会

■日時 12月26日(金) 13:30～17:30
報告事項

1. 第2回総務委員会(11/10)について
2. 事務局体制について
3. 第3回財務委員会(10/30)について
4. 第4回財務委員会(12/9)について
5. 新規入会申込者等の審査について
6. 情報交換会の進捗について
7. スキルアップ講座(11/17)について
8. 不動産開業セミナー(12/2、3)について
9. 第3回組織委員会(12/2)について
10. 第1回綱紀委員会(12/1)について
11. 第3回不動産相談苦情処理委員会(11/10)について
12. 第3回研修委員会(11/18)について
13. 第4回研修委員会(12/11)について
14. 初任従業者教育研修(12/12)について
15. 第6回広報委員会(10/29)について
16. 第2回流通推進・流通センター運営委員会(12/4)について
17. 第1回会館管理委員会(11/11)について
18. 第2回会館管理委員会(12/5)について
19. 中間監査(11/6)について
20. その他
- (1) 会員外監事の選任について
- (2) 全日ビル7階テナント申込者の審査について
- (3) 市民相続セミナー(12/20)について
- (4) 政経セミナー・新年交礼会の留意点について

審議事項

1. 事務局体制について
2. 役員選考規程の改正について
3. 平成27年度委員会構成について
4. 平成27年度事業計画・予算(案)の承認について

★委員会

第1回総務委員会

■日時 10月16日(木)

1. 新年交礼会・政経セミナーの開催について
2. 役員選考規定の改正要望について
3. 給与規定の改正について
4. 各規定の制定及び一部改正について
5. オレンジリボンステッカーの作成について
6. その他

第2回組織委員会

■日時 10月8日(火)

報告事項

1. 情報交換会の進捗について
2. 入会申込状況について

審議事項

1. スキルアップ講座の開催について
2. 不動産開業セミナーの開催について
3. 入会審査の在り方について
4. 情報交換会の在り方について
5. 一斉ファックス送信について
6. 道東ブロック(仮称)について

綱紀・不動産相談苦情処理正副委員長会議

■日時 10月16日(木)

1. 苦情多発会員等の対応について

第2回研修委員会

■日時 10月3日(金)

報告事項

1. 第1回法定義務研修会(7/22)について
2. 第1回新入会員研修会(8/21)について
3. 全国不動産会議愛媛県大会について

議題

1. 第3回法定義務研修会(12/11)について
2. 初任従業者教育研修会の開催について
3. 地方における法定義務研修会について
4. 消費者向け研修会の開催について
5. 平成27年度事業計画・予算(案)について

第5回広報委員会

■日時 9月25日(木)

1. 全日ほっかいどう秋号の台割について
2. その他

第2回総務委員会

■日時 11月10日(月)

報告事項

1. 各規定の制定及び一部改正について
2. 役員選考規程の改正要望について
3. 通常総会の日程・会場について
4. 新年交礼会・政経セミナーの開催要領について

審議事項

1. 平成27年度事業計画・予算(案)の作成について
2. 給与規定の改正について
3. 政経セミナーについて
4. その他

第3回財務委員会

■日時 10月30日(木)

1. 伝票及び財務諸表等の精査
2. 平成27年度事業計画・予算(案)の作成について
3. その他

第4回財務委員会

■日時 12月9日(火)

1. 平成27年度事業計画・予算(案)の作成について

第3回組織委員会

■日時 12月2日(火)

報告事項

1. 情報交換会の進捗について
2. 入会申込状況について
3. スキルアップ講座の開催について
4. 不動産開業セミナーの開催について
5. ブロック・親睦団体等の活動状況について

審議事項

1. 入会審査の在り方について
2. 情報交換会の在り方について
3. 道東ブロック(仮称)について
4. 平成27年度事業計画・予算(案)の作成について
5. オレンジリボンステッカーの作成について

第1回綱紀・求償委員会

■日時 12月1日(月)

1. 平成27年度事業計画・予算(案)の作成について
2. 会費未納会員に対する事情聴取・対応について
3. 求償債権の回収について

第3回不動産相談苦情処理・取引相談合同委員会

■日時 11月10日(月)

報告事項

1. 札幌市民不動産相談業務について
2. 苦情受付・処理状況について
3. 北海道・東北地区合同「取引・苦情処理業務指導者研修会」について
4. 秋の無料相談会について

審議事項

1. 平成26年度活動計画の推進について
2. 平成27年度事業計画(案)について
3. 平成27年度予算(案)について
4. 会員に対する苦情について

第3回研修委員会

■日時 11月18日(火)

審議事項

1. 平成27年度事業計画・予算(案)について
2. 平成27年度地方における法定義務研修会について
3. 第2回新入会員研修会の開催について
4. 特別研修会について
5. 平成27年度全日本不動産学院の委託先選定について

報告事項

1. 第1回法定義務研修会(7/22)について
2. 消費者向け研修会(12/20)について
3. 初任従業者教育研修会(12/12)について

第4回研修委員会

■日時 12月11日(木)

報告事項

1. 平成26年度全日本不動産学院の実施結果について
2. 消費者向け研修会(12/20)の対応について
3. 第4回法定義務研修会(2/5)の講師について

第6回広報委員会

■日時 10月29日(水)

1. 全日ほっかいどう秋号の校正について
2. 平成27年度事業計画・予算(案)について
3. ホームページについて

第2回流通推進・流通センター運営委員会

■日時 12月4日

審議事項

1. 平成27年度事業計画・予算(案)について
2. 流通講習会(2/5)の開催について
3. その他

第1回会館管理委員会

■日時 11月11日(火)

1. 全日ビル敷地内一部灌木の実態報告について
2. 全日ビル2・3階のトイレ改修について
3. 全日ビル2・3階の証明機器のLED化について
4. 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について

第2回会館管理委員会

■日時 12月5日(金)

1. 全日ビル2・3階のトイレ改修について

※会場が全日ビル3階会議室の場合は記載を省略

入退会・諸変事項

■新入会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
26/12	2016	石狩(1)8215	A S T A G E株式会社	井筒 翼	札幌市東区北15条東1丁目1番12号コスモタウン小野1F
	2015	石狩(1)8213	株式会社エフズライフ	深瀬 貴洋	札幌市東区北36条東16丁目1番15号
26/11	2014	胆振(1)998	株式会社川田建設工業	川田 寿之	室蘭市日の出町2丁目2番6号
	2013	石狩(1)8209	株式会社栄和不動産	鈴木 勇人	札幌市厚別区厚別中央5条4丁目1番10-403号
26/10	2012	石狩(1)8206	株式会社一	市之宮 肇	札幌市中央区南2条西7丁目6番地2日宝南2条ビル4階
	2011	石狩(1)8203	アジア通商株式会社	尾川 竜治	札幌市白石区北郷5条9丁目1-60 ツインビル大樹2F
	2010	石狩(1)8187	㈱M-Line System	光安 信人	札幌市中央区南5条西2丁目9番 ウィルビル

■退会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
26/12	1894	石狩(1)7879	株式会社双子山不動産	松田 典貴	札幌市中央区双子山2丁目2-35
	1681	石狩(2)7398	株式会社サカイプロパティーズ	堺 一成	札幌市東区北20条東12丁目4-3
	1600	後志(2)371	オーマル不動産株式会社	葛西 里香	小樽市稲穂3丁目10-17
	1467	石狩(2)6964	有限会社オフィスハウスK	角田 三芳	札幌市中央区北5条西27丁目3-12 ネオアージュ円山301
	1256	石狩(4)6446	有限会社リング	和田 高幸	札幌市中央区南9条西3丁目2番5号パークビル4階
	1965	胆振(1)993	アルファライフ	木村 正樹	室蘭市中島町2丁目10-7 リバーサイドコーポ102
	1082	石狩(5)6082	株式会社白須建築事務所	白須 義正	札幌市中央区宮の森2条9丁目4-31
	1595	石狩(2)7242	株式会社NEXUS	佐藤 哲	札幌市中央区南1条西9丁目5-1 19Lビル2-B
	1853	石狩(1)7794	大東建設株式会社	天道 良樹	札幌市白石区北郷2条1丁目5番22号
	26/11	1762	石狩(2)7554	アパマンクリニック株式会社	甲斐 敬一郎
95		石狩(13)945	アースセットマネジメント株式会社	齋藤 忠秀	札幌市北区新琴似11条1丁目3-1 サンパーク麻生207
1508		石狩(2)7058	株式会社オープレヨン北海道	大野 直司	札幌市中央区南4条西1丁目1番地2松井ビル6階
26/10	1802	石狩(1)7648	株式会社ランドサポート	和田 雅	札幌市豊平区中の島2条9丁目4-25 エムズビル2F
	1805	渡島(1)1118	株式会社阿部建設	高島 智行	函館市西桔梗町714番地73
	721	渡島(7)788	絆開発株式会社	領毛 誠一	亀田郡七飯町大中山2丁目22番26号
	1651	石狩(2)7337	株式会社北川組	須藤 章	札幌市南区南39条西11丁目1-1

■諸変更事項

年/月	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
26/12	所在地 代表者	1595	株式会社NEXUS	060-0061 札幌市中央区南1条西9丁目5-1 19Lビル2-B 佐藤 哲	064-0954 札幌市中央区宮の森4条10丁目3-29 鳴海 秀輝 渡部 健宏
	政令使用人	2114709	株式会社ビッグシステム 二十四軒店	中津 洋一	佐藤 敬
	政令使用人 主任者	2114707	株式会社ビッグシステム 中の島店	渡部 健宏 川原田 健一(石狩9986)	佐藤 敬(石狩19726) 川原田 健一(石狩9986)
	主任者	2114706	株式会社ビッグシステム 中央営業所		三浦 啓史(石狩19758)
	主任者	2114705	株式会社ビッグシステム バスセンター前店	村山 和成(石狩19761)	村山 和成(石狩19761)
	主任者	2114703	株式会社ビッグシステム 南1条店	三浦 啓史(石狩19758)	中川 稔
	政令使用人 主任者	2114702	株式会社ビッグシステム 環状通東店	舟越 悠 舟越 悠(石狩18835)	中川 稔(石狩18806) 佐藤 靖子(石狩18944)
	主任者	1147	株式会社ビッグシステム		菅 誠(石狩17985)
	政令使用人	486	株式会社キノビオホーム	木村 義弘	
	主任者	1635	創和リビングサービス株式会社	久保田 哲平(石狩15398)	
	所在地	1296	株式会社Farandole	060-0042 札幌市中央区大通西16丁目3番地8 Farandole大通	064-0953 札幌市中央区宮の森3条6丁目7番8-301号
	所在地	1157	株式会社八千代	062-0933 札幌市豊平区岸平3条12丁目1番30号 TEL011-841-0119 FAX011-841-0129	064-0912 札幌市中央区南12条西10丁目1番10号 TEL011-522-1850 FAX011-533-0866
	主任者	2109503	株式会社ユニバーサル・エステート 小樽店		山内 圭吉(石狩12816)
	所在地	489	株式会社拓北	090-0020 北見市大通東4丁目11番地2	090-0035 北見市北斗町2丁目1番8号
	所在地	1996	株式会社インフィニティ	064-0805 札幌市中央区南5条西9丁目1019番地26 TEL011-532-0021 FAX011-532-0033	001-0012 札幌市中央区北12条西3丁目1番6号 TEL011-768-7747 FAX011-768-7749
所在地	1304	札幌しよくさん株式会社	064-0808 札幌市中央区南8条西1丁目1-1 コロナード中島503	064-0808 札幌市中央区南8条西16丁目3-8	
所在地	1060	有限会社ハートランド	064-0805 札幌市中央区南5条西9丁目1019番地26 TEL011-206-0331 FAX011-206-0332	001-0012 札幌市中央区北12条西3丁目1番6号 TEL011-757-2241 FAX011-757-2240	
TEL・FAX番号	2005	合同会社万里不動産事務所	TEL011-215-0367 FAX011-215-0386	TEL090-7050-3917 FAX011-311-6804	

■諸変更事項

年/月	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
26/12	TEL・FAX番号	1997	株式会社きんべい	TEL050-5867-3172 FAX050-3730-1479	TEL0152-23-5204 FAX0152-23-5204
	所在地 代表者 政令使用人	1934	コスモスホーム株式会社	003-0023 札幌市白石区南郷通3丁目北5番24号 TEL011-826-5081 FAX011-826-5080 薬師 忠則 (なし)	069-0833 江別市文京台58番地の23 TEL011-375-0648 FAX011-375-0646 佐藤 梨紗 薬師 忠則
26/11	主任者	2148402	株式会社三光不動産 アバマンショップ東区役所店	堅田 雄一 (石狩 18174)	菅原 宣弘 (石狩 17483)
	主任者	2148403	株式会社三光不動産 アバマンショップ新さっぽろ店	菅原 宣弘 (石狩 17483)	堅田 雄一 (石狩 18174)
	代表者	1704	株式会社荘園	恩地 輝	佐藤 隆士
	主任者	1654	株式会社ビーライフ	小柳 一夫 (石狩 15613)	日野 明博 (石狩 2332)
	政令使用人 主任者	2165401	株式会社ビーライフ 札幌店	川合 総夫	花岡 良有 小柳 一夫 (石狩 15613)
	所在地	1268	三井不動産リアルティ札幌株式会社	060-8548 札幌市中央区北2条西4丁目1番地 札幌三井JPビルディング	060-8548 札幌市中央区北3条西3丁目1番地 札幌北三条ビル
	所在地	5000043	株式会社一条工務店 札幌営業所	006-0004 札幌市手稲区西宮の沢4条1丁目1-80 TEL 011-668-7661 FAX 011-671-9700	064-0923 札幌市中央区南23条西10丁目 TEL 011-512-0511 FAX 011-512-0527
	所在地 政令使用人 主任者	5000044	株式会社NRK・TANIO札幌支店	060-0006 札幌市中央区北6条西13丁目2番地1 NRK桑園レジデンシャル1階 TEL 011-252-7171 FAX 011-252-7272 河田 晶彦 河田 晶彦 (石狩 19780)	001-0015 札幌市北区北15条西4丁目2番16号 NRK札幌ビル5階 TEL 011-738-0303 FAX 011-769-0741 中井 正幸 中井 正幸 (東京都 187495)
	主任者	2140701	株式会社エムズ 菊水店	江良 やわら (石狩 20100)	多田 精一 (石狩 15751)
	政令使用人 主任者	2140703	株式会社エムズ 南4条店	穂苅 一輝 多田 精一 (石狩 15751)	深瀬 貴洋 石川 直子 (石狩 11812)
	主任者	1456	株式会社ステップホーム	谷藤 亜希子 (渡島 1455)	天野 奈々子 (渡島 1683)
	主任者	2145601	株式会社ステップホーム 支店	谷藤 亜希子 (渡島 1455)	谷藤 亜希子 (渡島 1455)
主任者	1010	株式会社イースト	滝田 雅司 (石狩 16835)		
代表者	1289	ミウ株式会社	鈴木 貴久	村上 健一	
代表者	1760	株式会社プエルタ	仲山 幸暉	仲山 幸仁	
主任者			仲山 幸暉 (石狩 2358)	仲山 幸暉	
代表者 主任者	16	株式会社マルワホーム企画	仲山 幸仁	仲山 幸暉 (石狩 2358)	
所在地	1946	株式会社ケーエム	062-0932 札幌市豊平区平岸2条3丁目1番1号 TEL011-826-6956 FAX011-826-6957	060-0062 札幌市中央区南2条西6丁目14 大友ビル3階 TEL011-223-5211 FAX011-223-5212	
主任者	1930	株式会社賃貸管理ニックス		渡邊 祥平 (石狩 17948)	
所在地	1790	フィールグッド	060-0032 札幌市中央区北2条東1丁目3-3 サンマウンテンビル3階 TEL 011-214-1759 FAX 011-214-1759	065-0017 札幌市東区北17条東9丁目1-17-702 TEL 011-752-5355 FAX 011-752-5355	
主任者	2148402	株式会社三光不動産 アバマンショップ東区役所店	嘉屋 昇希 (石狩 19528)		
主任者	2148401	株式会社三光不動産 アバマンショップ北大前店		嘉屋 昇希 (石狩 19528)	
主任者	1364	株式会社オープンウェイ		杉田 美香 (石狩 19592)	
FAX番号	805	マイランド株式会社	FAX011-624-7361	FAX011-611-1055	
主任者	486	株式会社キノビオホーム	木村 義弘 (石狩 7284)	田中 裕 (石狩 7619)	
主任者	1515	株式会社アイリスマーク	佐竹 宙 (石狩 4368)	池田 武士 (石狩 19390)	
主任者	1900	グットホーム住宅販売株式会社	西村 秀幸 (渡島 1688)	柏木 渉一 (渡島 1512)	
所在地	1915	株式会社プランニングエステート	060-0063 札幌市中央区南3条西1丁目1 南3西1ビル7階 TEL011-200-7220 FAX011-200-7221	064-0804 札幌市中央区南4条西1丁目1-2 第87松井ビル TEL011-212-1852 FAX011-596-8991	
主任者	1931	谷江産業株式会社	帯向 裕美子 (石狩 7627)		
政令使用人 主任者	1147	株式会社ビッグシステム		立浪 勇介 (石狩 19727)	
政令使用人 主任者	2114702	株式会社ビッグシステム 環状通東店	中川 稔 中川 稔 (石狩 18806)	高橋 和也 高橋 和也 (石狩 19711)	
政令使用人 主任者	2114704	株式会社ビッグシステム 南郷18丁目店	菅原 義樹 菅原 義樹 (渡島 1411)	長谷川 竜児 長谷川 竜児 (石狩 18430)	
主任者	2192101	株式会社グローバルゲイト 苫小牧店	遠藤 麻美 (胆振 1333)	斎藤 尚之 (胆振 1315)	
主任者	1746	北勝管財株式会社	大廣 千絵 (石狩 20088)	神 卓己 (石狩 18539)	

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27年 新年交礼会



平成27年1月19日（月） ロイトン札幌 3F ロイトンホール



上段（左） 本部長 細井正喜氏
上段（中） 全日副理事長 松永幸久氏
上段（右） 北海道開発局事業振興部 調整官 松浦 明氏
下段（左） 北海道知事 高橋はるみ氏
下段（右） 札幌市長 上田文雄氏



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27年新年交礼会が1月19日（月）、ロイトン札幌（札幌市中央区）で来賓36名、会員113名の計149名が出席して盛大に開催されました。

冒頭挨拶に立った細井正喜本部長は、「不動産業を取り巻く環境は厳しいものがありますが、当協会が中心となって市場を盛り上げ、会員の皆様にとって良い年となりますよう心よりお祈り申し上げます」と、新年の抱負を述べました。続いて松永幸久全日総本部副理事長の代読による林直清全日理事長の挨拶の後、松浦明北海道開発局事業振興部調整官、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専務理事の伊藤一三氏による祝杯のご発声で、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、宴は大いに盛り上がり、大場勝己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。

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部
全日本不動産政治連盟北海道本部

「竹田恒泰講演会」を開催

平成27年1月19日（月）
ロイトン札幌 3F ロイトンホール



（公社）全日本不動産協会北海道本部は全日本不動産政治連盟北海道本部との共催で、1月19日（月）に新年交礼会に先駆け、明治天皇の玄孫で作家の竹田恒泰氏を講師に招き「北海道を知ること 愛すること」と題した講演会をロイトン札幌で開催しました。

講演では、皇室から芸能界まで幅広いジャンルの知識や体験を基に、日本と北海道が諸問題に今後どう対応して行



くべきかについての持論を軽妙な語り口で展開されました。会場には一般市民を含め、1,100名を超える聴衆が来場され、同氏の講演に関心深く聞き入っていました。



主催者を代表して亀井麻也理事が花束を贈りました

発行
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

編集：広報委員会
〒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/> [北海道本部ホームページQRコード](#) →

