



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

2016. 冬
Vol.167



【題字：本部長細井正喜】

試される大地 **北海道**

【写真：鶴居村のタンチョウ】

日本や中国では昔から親しまれてきた鳥で、頭部の赤い部分が日章旗に似ていることや、昔話などに登場し身近であることから日本を象徴する鳥となっている。湿原、湖沼、河川などに生息し、日本で最も有名な生息地は釧路湿原一帯で周年生息する。アイヌ語で「サロレンカムイ」（葦原の神）と呼ばれ、1964年に北海道の道鳥に指定されている一方で、農作物を食害する害鳥とみなされることもある。



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

謹んで新年のご挨拶を申し上げます

この3年間、不動産市況はますます安定しておりますが、7月に予定されている参議院選挙の結果によっては低迷・下落に転ずることも考えられます。会員の皆様には、半年間の間に一年分稼いでおいて頂きたいと念じております。

今年は申年ですから、素早く動いて活躍願いたいと存じます。

総本部では、地方本部が使用する各種業務の手引書の改定を行なっている最中です。コンプライアンスと会員の知識レベルをアップすることが目的であります。ステップアップトレーニングも然りですが、宅建士への名称変更によって不動産業界の改善を図り、消費者の安全・安心な取引を推進しようとするものであります。更にプロの育成に力を入れて業界が産業として成長するように努力していかなければならないでしょう。

私達、北海道本部は、入会者数が増加しており、820社を超えました。

大変嬉しいことではありますが、一方において経営者の高齢化により、退会者も増えてきました。会員の皆様をサポートするシステムを構築していくように努力致したいと思っております。

行政とは、北海道、札幌市、開発局、北海道警察とも交流を深めております。

その他にも種々の考えを実行に移して全日本不動産協会北海道本部の存在感を広げていきたいと思っております。

また、平成27年4月から受託した「宅地建物取引士更新講習」も来年度は回数を増やして宅建士の利便を高めて参ります。

今後も、北海道本部では、理事が先頭に立ち懸命に協会運営に努力し、更に事務局には、昨年暮れに「本間さん」、年初に「野村さん」が入局され、活気が出ております。どうぞ本年度もよろしくご支援をお願い申し上げ、挨拶とさせていただきます。



平成 28 年 年頭挨拶

国土交通省 北海道開発局長 本田 幸一

平成 28 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。

北海道開発局では、北海道が我が国の課題解決に貢献するよう、累次の北海道総合開発計画の下で各種事業を実施して参りました。

現在、人口の急減と超高齢化、グローバル化の更なる進展と国際環境の変化、大規模災害の切迫等による時代潮流の変化等を踏まえ、平成 28 年度を初年度とする新たな北海道総合開発計画を策定するべく手続きが進められております。

本年も、北海道開発局としてこれまで培ってきた経験や技術力、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。

住宅・不動産市場に関しましては、人口減少・少子高齢化の進行、住宅・建築物の老朽化など、取り巻く環境が大きく変化しております。

国土交通省では、平成 28 年度税制改正で認められた、空き家の発生を抑制するための所得税・個人住民税に係る特例措置の創設、新築住宅に係る固定資産税額の減額措置等を活用し、住宅・不動産市場の活性化に取り組むこととしております。

また、不動産市場の環境整備としましては、中古住宅等の不動産取引に係る消費者の安心確保のための取引ルールの定着や、不動産総合データベースによる宅建業者から消費者への適時適切な情報提供などを推進していくこととしております。

不動産業は、不動産取引の円滑化に貢献し、国民生活や地域活動を支える我が国の重要な産業の一つであります。

貴協会の取り組みは、消費者保護や安全・安心な取引の推進等に資するものであり、皆様の役割は益々重要なものとなっております。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、貴協会の更なる御発展と、皆様の益々の御健勝を御祈念申し上げ、新年の挨拶とさせていただきます。



平成 28 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。

お陰をもちまして、私が北海道知事として 4 期目の舵取りを担わせていただいてから、初めての新春を迎えることができました。道民の皆様には、平素から道政の推進に格別のご理解とご協力を賜り、心から感謝を申し上げます。

さて、昨年を振り返りますと、北海道博物館のオープンやアポイ岳の世界ジオパーク認定など、自然や文化をはじめとした本道の魅力を積極的に発信するとともに、ドクターヘリの道南圏への導入・十勝圏への運航拡大や防災・減災の視点に立った社会資本整備の計画的な推進など安全・安心の確保に努め、さらに、社会の活力を支える女性の方々が一層輝き、将来を担う子どもたちがその可能性を發揮できる環境づくりなどの取組を進めてまいりました。そして、本道の最大の強みである食と観光の分野においては、高い目標を掲げた上で、ミラノ国際博覧会をはじめ国内外での北海道ブランドの積極的な PR や新千歳空港の深夜・早朝時間帯の発着枠拡大など、全庁を挙げて取り組んできたところであり、将来に向けて力強く歩みを進めることのできた一年であったと考えています。

道政の最重要課題である人口減少問題については、道民の皆様と認識を共有し、北海道の総力を結集して、総合的・計画的に施策を推進するため北海道創生総合戦略を策定しました。この総合戦略や来年度からスタートする新たな総合計画のもと、本道において、人を育て、地域を創り、人を呼び込むための取組を進め、幅広い世代の皆様が豊かに暮らし続けることのできる北海道の実現に力を注いでまいります。

また、TPP 協定交渉の大筋合意やロシア 2 百海里水域におけるさけ・ます流し網漁業の禁止という、農林水産業をはじめ地域経済への影響が懸念される課題に直面しました。道として、政府に対し万全の対応を求めるとともに、今後とも、本道の一次産業が確実に再生産が図られ、地域経済が持続的に発展するよう、しっかりと取り組んでまいる考えです。

本年 3 月 26 日、ついに道民の夢・北海道新幹線が開業します。

私たちの前に広がるこのチャンスを確実にとらえ、東北地方をはじめ首都圏や北関東などとの交流を更に拡大させ、その効果を全道に波及させていくことが、北海道の新時代を切り拓く上で、何よりも重要であると考えています。

私は、北海道新幹線の開業を大きな盛り上がりの中で迎え、子どもたちをはじめ道民の皆様にとって輝かしい記憶に残る一年とするため、全力を尽くしてまいりますので、皆様の一層のお力添えを賜りますよう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 秋元 克広

新年あけましておめでとうございます。謹んで新年のごあいさつを申し上げます。

昨年の5月に札幌市長に就任いたしましてから、8カ月が経過しました。この間、早期に着手すべき課題については6月に補正予算を編成するとともに、10月には今後5年間の具体的な取り組みを掲げる「札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン2015」をとりまとめました。

私は、札幌市のかじ取りを担うに当たり、人を大事にする、ことを原点に掲げました。地域の実情をしっかりと見つめながら、市民・企業・行政が手を取り合って地域の課題を解決する、「徹底した地域主義」によるまちづくりを進め、「市民感覚」を大切に行政運営を行っていきたくと考えています。

そして、札幌の2つの未来の姿を描きました。1つは「誰もが安心して暮らし、生涯現役として輝き続ける街」、もう1つは「世界都市としての魅力と活力を創造し続ける街」です。誰もが生涯現役として輝き続ける街であることが、都市の魅力と活力を創造する源泉となり、そこから生み出された都市の魅力と活力が、働く場の確保や経済の活性化へとつながると考えています。

その実現のための指針が「札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン2015」です。この計画は「雇用を生み出す力強い街」、「女性が輝き子どもたちが健やかに育つ街」、「いつまでも安心して暮らせる街」、「魅力と活力にあふれた暮らしやすい街」という4つの重点課題を柱として、約700もの事業で構成しています。

プランのとりまとめに当たり、市民の皆様から多くの貴重なご意見を頂戴しました。就任2年目を迎える今年は、策定した計画を着実に実行に移す1年としてまいります。

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5年目を迎えます。貴協会の皆様には、不動産業の発展はもとより町内会への加入促進など、様々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。

結びに本年が皆様にとりまして、素晴らしい年となることをお祈り申し上げ、今年のご挨拶とさせていただきます。

法定義務研修会



平成 27 年度 第3回 法定義務研修会

日程：平成 27 年 12 月 8 日（火）

場所：札幌コンベンションセンター（札幌市白石区）



第1講

13:40 ~ 14:00

講師：札幌市都市局

監察担当課長 二宮 力 氏

テーマ：「札幌市の空家等対策について」

【講義内容】

- | | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 札幌市の空家の状況
平成 25 年 14 万 2000 戸 空家率 14.1%2. 空家対策法による対応
①「空家対策法」平成 27 年 5 月 26 日完全施行
②「札幌市の認定基準」（特定空家は 146 軒 10 月末） | <ol style="list-style-type: none">3. 危険性のある空家等の除去
補助制度
①地域連携型 9/10 補助（上限 150 万円）
②通常型 1/3 補助（上限 50 万円）
札幌市と協定を締結した民間金融機関による融資制度4. 空家等の流通促進
不動産関連団体等と連携した仕組みづくりを検討 |
|--|--|



第2講

14:00 ~ 15:20

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：「2016年の不動産マーケットを先読みする
～資産インフレ、景気の動揺、空き家、流通の展望～」

【講義内容】

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 超金融緩和政策下の景気変化
① 2013 年 4 月の異次元金融緩和以降の資産マーケットの変化
② 2014 年 4 月消費税増税による景気の後退
③ 2015 年 4-6 月及び 7-9 月の GDP から見る景気動向2. 2015 年の景気対策と消費税増税、政治日程からみる
不動産業界の基本方向
先読みによる来年の住宅・不動産マーケット | <ol style="list-style-type: none">3. 金融緩和と資産マーケットの基本課題4. 中国減速、欧州 日本の緩和対米国利上げの方向
海外資本による日本への影響5. 主要なイベントによる日本経済の動向と方向性
日本経済の基本態度と五輪、札幌五輪、新幹線の意義
売主直販市場、民泊などの新傾向と既存業界の態度 |
|---|--|



第3講

15:30 ~ 16:30

講師：一級建築士 宮森 康文 氏

テーマ：「新築・築古物件・コンバージョンに潜む建物の危険性について」

【講義内容】

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. マンション傾斜問題について2. 新築マンションの危険性
①安全対策無し（囲いゲート、ガードマン）
②施工ミス（結露発生、スリーブ間違い処理など）3. 用途変更（コンバージョン）について | <ol style="list-style-type: none">4. 築古分譲マンション・アパート
内装を含め、外壁・外部など自分の所有する建物は、自分の目で確認5. 気候変動枠組条約第 21 回締約国会議（COP 21）について |
|---|--|

各地区法定義務研修会・情報交換会

道央ブロック、北見地区部会、釧路・帯広地区において、法定義務研修会が開催されました。研修会後の情報交換会の意味合いを含めて懇親会等を催し、情報交換や会員交流の場となりました。

道央ブロック 第2回法定義務研修会

平成27年12月9日(水)、ANAクラウンプラザホテル千歳(千歳市)において道央ブロック法定義務研修会を開催し、ブロック会員16名に加え、北海道本部の池谷剛 研修委員長と齊田博文 組織委員長が参加しました。

北海道本部顧問弁護士 石川和弘 氏より、「不動産に関する法律アラカルト」と題した講演をして頂き、参加者は熱心に聴講していました。

研修会終了後の懇親会では、講師及び北海道本部役員を交えた情報交換の場となり、盛況のうちに終了しました。



池谷 剛 研修委員長



石川 和弘 氏

釧路・帯広地区 法定義務研修会

平成27年11月19日(木)、「釧路市民活動センター わっと」に於いて、釧路・帯広地区の法定義務研修会が開催されました。

各社の代表者・従業員が参加され、池谷剛研修委員長および齊田博文組織委員長の開会挨拶に引き続き、第1講は池谷研修委員長より「宅建業法について」をテーマに業法1条(宅建業法の目的)、業法2条の2(宅建業とは)についての解説、3大書面(媒介契約書・重要事項説明書・売買/賃貸契約書)各々について

正しい交付の時期や取引時に相手方の判断に重要な影響を及ぼすこと等、協会ホームページからダウンロードした最新の書式を用いて詳細な指導がありました。

第2講は北海道本部顧問弁護士の石川和弘氏により「老朽賃貸建物の更新拒絶・解約申入れについての正当事由」をはじめ、数多いテーマの中から受講者の希望をとり「保証人の責任制限」「高齢者売買、転売事例」「自殺物件売買の新たな展開」「土地付き解体予定建物の売却と瑕疵担保責任」等、時間の限りご講義を頂いた後は昨年同様、積極的な質疑応答があり、大変充実した研修会となりました。



齊田 博文 組織委員長

北見地区 法定義務研修会・忘年会

北見地区部会では平成27年12月3日(木) ホテル黒部(北見市)において法定義務研修会研修会ならびに忘年会を開催いたしました。

昨年11月、オホーツク総合振興局 地域政策部地域政策課 香川課長より当地区部会に対し「道や市町村をはじめとする関係機関による移住・定住推進」への協力要請があり、発足した協議会に出席し、道やオホーツク管内関係機関の推進状況の確認や意見交換を行いました。



そのことから研修会では研修DVDの視聴にあわせ、資料を交えながら「移住・定住推進」に関する協議会での会議内容などの報告を研修会参加会員(16名)に対し行いました。

また参加した協議会において「オホーツク空き家活用セミナー」への参加要請もあったことから会員に対し参加依頼も行い、数名の会員がセミナーに参加しております。

研修会後の忘年会では、新規入会予定者2名の紹介と会員間の情報交換など懇親を深め、大変有意義な研修会ならびに忘年会となりました。



東区 情報交換会

平成27年10月26日(月) ホテルユキタ(札幌市東区)において、東区情報交換会が開催されました。

北洋銀行の北十五条支店 北沢支店長と東区ローンプラザ 長岡所長をお招きし、住宅ローンと新ローン「リバースモーゲージ」に関して、説明して頂きました。

質疑応答の時間も設け、8社11名の参加者は活発に情報交換しました。

研修会後の忘年会では、新規入会予定者2名の紹介と会員間の情報交換など懇親を深め、大変有意義な研修会ならびに忘年会となりました。

平成 27 年度 第3回宅地建物取引士法定講習



平成 27 年 12 月 2 日（水）、全日ビル 3 階会議室において、今年度 3 回目の宅地建物取引士法定講習を実施し、定員を超える 45 名が受講し、新しい取引士証を受け取りました。

法令の改正点など講師の方々の講義にメモを取るなどして、熱心に聴講していました。また北海道本部では来年度も宅建士法定講習を実施いたします。

詳細につきましては、随時北海道本部ホームページに掲載いたします。当講習は会員及びその従業者の方に限らず、受講頂けますので、受講を希望される方は北海道本部事務局（TEL011-232-0550）までお問い合わせ・お申込みをお願いいたします（本広報誌 10 ページをご参照ください）。

特別研修会

平成 28 年 1 月 21 日（木）、全日ビル 3 階会議室において特別研修会が開催されました。



当研修会は宅地建物取引業者免許取得から 5 年以内の会員を対象としており、今回は 17 名が参加しました。

北海道建設部建築指導課 主査 桂川 聖 氏を講師に「宅地建物取引業法の留意点～宅地建物取引に関する相談事例～」、北海道本部 池谷 剛 研修委員長 は「重要事項説明書および売買契約書のダウンロードについて」をテーマに講義して頂きました。

「わかりやすかった」「業務に必要なことを再確認できてよかった」との感想がありました。

賃貸管理基本講習・賃貸管理実務講習

（公社）全日本不動産協会主催の「賃貸管理講習」がアスティ 45（札幌市中央区）において開催されました。

「賃貸管理基本講習」平成 27 年 10 月 8（木）参加者 61 名

講義内容

- ・ 賃貸管理業を取り巻く法令改正等の動き
- ・ 賃貸管理ビジネスを基礎からガッチリ学ぶ～時代は「仲介」から「管理」へ～
- ・ 講師：オーナーズエージェント(株) 藤澤 雅義 氏

「賃貸管理実務講習」平成 27 年 11 月 10 日（火）参加者 47 名

講義内容

- ・ 提案編 ○市場の変化○受託○組織○賃料査定
- ・ 実践編 ○オーナー対応○入居者対応○退去時
- ・ 講師：オーナーズエージェント(株) 今井 基次 氏

実務講習ではディスカッションを交えて講義をして頂きました。

参加者は熱心に受講され、途中名刺交換を行うなど交流を深めていました。



平成 27 年度全日ステップアップトレーニング

平成 27 年 12 月 11 日（金）全日ビル 3 階会議室にて（公社）全日本不動産協会主催の平成 27 年度全日ステップアップトレーニングが開催されました。この講習は昨年度まで「初任従業者教育研修」の名称で毎年開催されていましたが、今年度は名称を変えて新たにスタートしました。

これまで同様に宅地建物取引業の経験が浅い方向けに基本的な知識を身に付けて頂く内容が主ですが、すでに長年業務に携わっている方もお申込み下さるなどして定員を超える 36 社 42 名が受講しました。

（公社）全日本不動産協会教育研修委員の小林 妙子 氏の挨拶の後、5 部構成で講義が行われ、終了後、受講者には修了証が交付されました。「わかりやすかった」「業務の確認や改善に役に立つ」との感想がありました。



親睦会合同忘年会

平成27年12月8日(火)、札幌東急REIホテル(札幌市中央区)にて親睦会合同忘年会を開催しました。



参加者は115名となり、大勢の会員が集まりました。

今回は総司会を西村壽子コスモス会会長、進行を藤井善貴全日親睦会幹事にお願しました。

全日親睦会竹田尚泰会長の開会の挨拶に続いて齊田博文組織委員長、伊藤広己事務局長、ご来賓の(有)インフォメーション・システム・キャビン 志田真郷様からご挨拶を頂き、同じくご来賓で北海道本部顧問弁護士 札幌・石川法律事務所 石川和弘先生の乾杯の音頭で始まりました。

新入会員・初参加者にはご紹介の時間を設け、ステージに登壇して会社やご自身のPRをして頂きました。青年部会有志によるビンゴゲームやジャンケン大会の余興を行い、参加者は楽しい夜を過ごされたことと幸いです。ご協賛頂きました(有)住宅工房様、協同商事様、(株)ビーイー様、(株)イースト様、ありがとうございました。

合同忘年会は、北海道本部 大場勝己副本部長の中締めで、盛会の内に終了しました。

また今回の忘年会では、昨年を上回る7万4,537円のチャリティー募金が集まり、(公財)北海道新聞社会福祉振興基金へ寄付しました。皆様のご協力を頂き、ありがとうございました。



コスモス会親睦会

平成27年10月23日(金)午後6時より果実倶楽部818(札幌市中央区)において、新会員4名を迎え、来賓をお招きし、平成27年度コスモス会親睦会を開催いたしました。

女性好みのお店の空間に、フルーツを使ったお料理と美味しいカクテル、序盤は穏やかに時間が過ぎているのを感じましたが、仕事以外の会話も進み、終盤は大変盛り上がりしました。

各会員のそれぞれの仕事に対する考え希望などを聞き、話し、活発な意見交換している姿を見て、これからも参加して頂ける会員が少しずつでも増え、来年はもっと多くの方と親睦ができることを願います。

コスモス会員として、協会の会員として、会員相互のご活躍と、会の発展を祈念して盛況のうちに終了いたしました。



青年部会第3回定例会

平成28年1月14日(木)スガイディノスノルベサ(札幌市中央区)において、第3回青年部会定例会を開催いたしました。



今回の定例会は新年会として開催し、ボーリング大会となりました。17名が参加し、仲山幸仁副部会長が優勝いたしました。

参加された新入会員の一人、(株)ASTEGEの井筒翼さんより「この度初めて参加させて頂きましたが、とても和やかな雰囲気です。会が進んでいき、仕事の情報交換もできまして、とても有意義な時間を過ごせました。是非次回も参加させて頂きたいと思っております」との感想をいただきました。

研修会・講習会日程

平成 28 年度 法定義務研修会の日程

第1回法定義務研修会	平成 28 年 7 月 12 日 (火) 13:30 ~ 16:30
第2回法定義務研修会	平成 28 年 10 月 4 日 (火) 13:30 ~ 16:30
第3回法定義務研修会	平成 28 年 12 月 開催予定
第4回法定義務研修会	平成 29 年 2 月 開催予定

一般の方の参加も可能です。

※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)

平成 28 年度 宅地建物取引士法定講習開催日程

主催 (公社) 全日本不動産協会北海道本部

講習日		講習会場
平成 28 年	4 月 22 日 (金)	札幌市 全日ビル 3 階会議室
	8 月 3 日 (水)	札幌市 全日ビル 3 階会議室
	11 月 16 日 (水)	函館市 (会場未定)
	12 月 7 日 (水)	札幌市 全日ビル 3 階会議室

※ご住所や勤務先など取引士資格登録の内容に変更がある場合は、管轄の振興局等で事前に変更手続きをお済ませください。

※手続きが完了しないまま法定講習を受講されましても新しい取引士証は交付されませんので、ご注意ください。

※詳細・問い合わせは北海道本部事務局 (TEL011-232-0550) までお願いします。

【参考】平成 28 年度 (公社) 北海道宅地建物取引業協会 法定講習開催日程

講習日		講習会場
平成 28 年	4 月 27 日 (水)	札幌市 アスティ 45 ビル
	5 月 11 日 (水)	
	6 月 1 日 (水)	
	6 月 29 日 (水)	旭川市 アートホテルズ旭川
	7 月 13 日 (水)	函館市 ロワジュールホテル函館
	7 月 20 日 (水)	帯広市 ホテル日航ノースランド帯広
	8 月 31 日 (水)	札幌市 アスティ 45 ビル
	9 月 28 日 (水)	
	10 月 26 日 (水)	
	11 月 9 日 (水)	帯広市 ホテル日航ノースランド帯広
	12 月 7 日 (水)	旭川市 アートホテルズ旭川
	12 月 14 日 (水)	函館市 ロワジュールホテル函館
平成 29 年	1 月 25 日 (水)	札幌市 アスティ 45 ビル
	2 月 8 日 (水)	
	3 月 8 日 (水)	

※北海道宅建協会開催分の詳細につきましては、北海道宅建協会ホームページ <http://www.takken.ne.jp/> をご確認ください。北海道宅建協会 (TEL011-642-4422) までお問い合わせください。

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28年度も宅地建物取引士資格の取得を目指す方に向けた講座「全日本不動産学院」を開講いたします。

毎週の講師直接の講義に加え、欠席時に受講頂けるビデオ講座や模擬試験なども設けて、より多くの方に合格して頂けるようバックアップしており、毎年公表される合格率を上回る成果が出ています。

また当学院は全日会員及びその従業員の方のみならず一般の方の受講も可能ですので、お知り合いの方など、ご興味をお持ち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28年4月～10月の全29回予定	
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	①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
(教材費込)	②全日本不動産学院を受講されたことのある方(再受講者)	40,000円
	③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

不動産開業セミナー(旭川)開催について

(公社)全日本不動産協会北海道本部主催の「不動産開業セミナー」を3月9日に初めて旭川市で開催いたします。

【不動産開業セミナー開催概要】

日 時	平成28年3月9日(水) 17:00～19:00
場 所	旭川グランドホテル(旭川市6条通9丁目)
参 加 費	無 料
講 義 内 容	<p>〈第1講〉17:05～18:00 「宅建業に関する法律基礎知識」 講師：弁護士法人 札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘氏</p> <p>〈第2講〉18:05～18:30 「全日本不動産協会について」 講師：(公社)全日本不動産協会北海道本部 常務理事 藤江 眞吾</p> <p>〈第3講〉18:30～19:00 「創業資金等融資について」 講師：北陸銀行 融資担当者</p>
申 込 方 法	<p>セミナー参加希望者は、ハガキ、FAX又はメールにて住所・氏名・電話番号・年齢、個別相談希望者は、その内容を明記の上ご応募ください。(事前受付制)</p> <p>※お預かりした個人情報は、本セミナーの出欠確認にのみ使用させていただきます。</p>



申込先・お問い合わせ (公社)全日本不動産協会 北海道本部
〒064-0804 札幌市中央区南4条西6丁目11-2全日ビル2階
TEL 011-232-0550〈担当/長瀬〉 FAX 011-232-0552
Mail: nagase@zennichi-h.jp

札幌・石川法律事務所
弁護士 石川和弘



建物賃貸借の成否

1. 建物賃貸借の仲介業者が、入居希望者の要請で物件を押さえ、契約金も受領していたところ、入居希望者が入居予定日直前になってキャンセルをした場合、どのような法律関係になるでしょうか。
契約に至る手順として一般的なのは、入居希望者からの申込み、入居審査を経たうえで賃貸人の入居承諾、重要事項説明、賃借人による契約書への署名・押印、賃貸人による契約書への署名・押印という流れですが、契約書が完成（賃貸人・賃借人双方の署名・押印）する前に契約金が仲介業者に交付され、さらに賃貸人ないしは管理会社がこれを受領していることもあります。
2. 入居希望者による「キャンセル」の法律上の意味は、すでに契約が成立しているか否かで大きく異なります。
もし、契約が成立していないのであれば、入居希望者は、無条件で「キャンセル」でき、契約金の返還を求めることができます。
ただし、入居希望者が入居予定日直前にキャンセルをした場合には、賃貸人とすれば、他の人に賃貸していれば家賃収入が得られたわけで、相当期間分の家賃相当額に対応する逸失利益を損害とする賠償請求ができる場合があります。
3. 逆に、契約が成立している場合には、入居希望者は賃借人となったわけで、無条件で「キャンセル」できるわけではありません。賃借人の「キャンセル」は、いわゆる中途解約であり、契約書に定められた条件（解約違約金の支払いが必要となっている場合が多いでしょう）でのみ解約が可能で、しかも、支払済みの契約金のうち、敷金以外については（すなわち、前家賃や仲介報酬など）、返還を求めることはできません。
4. では、契約の成否の判断基準はどのようなものでしょうか。
 - (1) 原則として、重要事項説明をした後に、賃貸人・賃借人双方が賃貸借契約書に署名・押印したときに契約が成立すると考えるべきで、これ以前に、入居希望者が仲介業者の交付した契約金は、あくまで預り金であって、契約金の交付により契約が成立したと判断することはできません。
契約成立に至らなくても契約金を返還しないとの念書を入居希望者から徴求していたとしても、この文書は無効です。
 - (2) 契約書が完成する前に、入居希望者に鍵を引き渡した場合には、重要事項説明がなされている場合に限り、契約書（署名・押印前）の賃貸借契約開始日に賃貸借契約が成立するとの考え方が一般的です。
 - (3) 賃借人が契約書に署名・捺印し、仲介業者に交付してすぐに（賃貸人が契約書に署名・押印する前に）キャンセルした場合はどうでしょうか。この場合は、民法524条により、賃貸人が契約書に署名・押印するのに相当な期間中は申込を撤回できないことになっているため、キャンセルが許されないの、賃貸人が、相当期間内に、契約書に署名・押印した場合は、契約が成立します。

★理事会

第6回全日理事会

平成27年11月14日(水) 14:00～16:50

第7回全日理事会

平成27年12月18日(金) 15:30～17:40

第6回保証理事会

平成27年11月14日(水) 16:50～17:00

★役員会

◆第4回道南ブロック役員会

平成27年11月27日(金) 13:30～14:30

場所: カフェレスト(函館市)

◆道央ブロック役員会

平成27年10月29日(木) 18:00～19:00

場所: 道央ブロック事務局

(苫小牧市 たいせつ総合サービス(株)内)

◆北見地区部会役員会

平成27年12月3日(木) 16:00～17:00

場所: ホテル黒部(北見市)



※会場が全日ビル3階会議室
の場合は記載を省略

★委員会

■第2回不動産相談苦情処理・取引相談委員会

平成27年10月2日(木) 15:00～17:00

■第2回研修委員会

平成27年10月14日(水) 14:00～17:00

■第3回広報委員会

平成27年10月13日(火) 14:00～16:15

■第2回財務委員会

平成27年10月19日(木) 14:00～16:00

■第4回広報委員会

平成27年11月17日(火) 15:00～17:00

■第2回会館管理委員会

平成27年11月18日(水) 15:00～16:30

■第2回総務委員会

平成27年11月24日(金) 14:00～17:00

■第2回組織委員会

平成27年11月25日(水) 15:00～17:20

■第2回流通推進・流通センター運営委員会

平成27年11月27日(金) 15:00～16:50

■第2回法定講習運営委員会

平成27年12月1日(火) 14:00～16:00

■第3回研修委員会

平成27年12月3日(木) 14:00～17:00

■第3回財務委員会

平成27年12月14日(月) 14:00～15:10

不動産無料相談会を開催します!!

札幌市主催のイベント「地域のまちづくり広場 2016 in チカホ」内で不動産無料相談会を開催します。不動産取引に関するご相談を無料でお受けするほか、不動産に関する冊子等の配布などを行います。ぜひお立ち寄りください!



日 程: 平成28年2月25日(木)・26日(金)

時 間: 11:00～18:00

場 所: 札幌駅前通地下歩行空間「チカホイベントスペース」

新入会員ご紹介のお願い

北海道本部は会員数が820社を超え、新年を迎えることが出来ました。引き続き、組織を拡充すべく「新入会員紹介キャンペーン」を実施し、ご紹介して頂いた方が協会の入会手続きを完了されました際には、薄謝を進呈しております。また、ご入会頂いた方には業者票、報酬額表のほか業務に必要なツール等を差し上げる「新規開業キャンペーン」も同時に行っております。開業を検討されている方がいらっしゃいましたら、ぜひご紹介ください。御協力の程、どうぞよろしくお願いいたします!



一所懸命頑張ります。
どうぞ、よろしくお願いたします。

事務局

ほんま ともみ
本間 朋美

平成27年12月16日付採用

事務局

のむら なつこ
野村 夏子

平成28年1月5日付採用

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
27/12	2065	後志(1)391	Summit Hotel Management 合同会社	ルーカス・エドワード・フラー	虻田郡倶知安町字山田 188 番地 9 3 階
	2064	後志(1)390	NISEKO REALTY 株式会社	ミークル・クレイグ・ジョナサン	虻田郡二セコ町字ニセコ 482 番地 1
	2063	石狩(1)8325	株式会社えすてーとぷらざ	石川 太樹雄	札幌市中央区南 23 条西 15 丁目 11
27/11	2062	石狩(1)8324	JMP サンライズ株式会社	羽田 好志	北広島市中央 3 丁目 7 番地 8
	2061	石狩(1)8314	セブンホームズ株式会社	渡部 康人	札幌市白石区本通 5 丁目南 4-12 JHT ビル本通 I
	2060	石狩(1)8312	有限会社建豊	工藤 建夫	札幌市白石区栄通 15 丁目 8 番 6 号
27/10	2059	空知(1)504	株式会社ネクスト不動産空知	本間 雅貴	砂川市空知太西 4 条 6 丁目 1-18
	2058	石狩(1)8310	株式会社ロゴス	金澤 亜紀子	札幌市中央区南 1 条西 5 丁目 5 番地 5 北日本中央ビル
	2057	石狩(1)8308	株式会社アパートマンションハウス	阿崎 雅	札幌市中央区南 6 条西 7 丁目 7 番地 3 セントポーリア八番館 1 階
	2056	石狩(1)8303	株式会社地建不動産	岡 寛人	札幌市中央区南 8 条西 10 丁目 1277 番地 1 サンライズ 5 2F
	2055	石狩(1)8299	アクトキイ株式会社	笹原 裕史	札幌市東区北 14 条東 2 丁目 2 番 7 号 2F

■退会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
27/12	1777	石狩(1)7592	有限会社アドホック	長谷川 剛	札幌市東区北 23 条東 12 丁目 3 番 5 号 ハイムはせ川
	1074	石狩(7)4909	株式会社住地企画	菅沼 輝行	札幌市白石区本通 3 丁目南 2 番 20 号
	228	十勝(15) 61	山根礼市郎事務所	山根 礼市郎	帯広市東 1 条南 11 丁目 20 小枝ビル 2 階
	1946	石狩(1)8018	株式会社ケーエム	国本 大樹	札幌市豊平区平岸 2 条 3 丁目 1 番 1 号
27/11	1909	石狩(1)7914	日本住宅総合システム株式会社	渡部 康人	札幌市白石区本通 5 丁目南 4-12
27/10	1831	石狩(1)8021	サンライズ株式会社	羽田 好志	北広島市中央 3 丁目 8 番地 2
	1987	石狩(1)8141	株式会社ノースヒルズ不動産	宗像 真一	札幌市中央区大通西 10 丁目 4-123 N Y ビル 4 階
	55	石狩(11)2600	育進興業株式会社	築田 勝弘	札幌市白石区南郷通 3 丁目南 6-18-404
	1985	後志(1)377	Summit Properties 合同会社	スミス・ロバート・フレア	虻田郡倶知安町字山田 191-54

■諸変更事項

年/月	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
27/12	専任取組士	2058	株式会社ロゴス	風柳 健太(石狩 17661)	安住 有市(石狩 18929)
	代表者	1271	株式会社ストアエステート	小原 哲	笠間 和男
	専任取組士	1863	株式会社ネクスト住宅販売	西川 友二(石狩 14585)	
	専任取組士	2114703	株式会社ビッグシステム 南 1 条店	藤田 庸介(石狩 19240)	新谷 遥香(石狩 19393)
	政令使用人	2114705	株式会社ビッグシステム バスセンター前店	村山 和成	藤田 庸介
	専任取組士			新谷 遥香(石狩 19393)	藤田 庸介(石狩 19240)
	所在地	2053901	株式会社ホーム企画 札幌営業所	〒001-0908 札幌市北区新琴似 8 条 5 丁目 1 番 1 号	〒001-0040 札幌市北区北 40 条西 5 丁目 5 番 1 号
	TEL・FAX番号			アルパシヤリア奥本ビル E 号室 TEL011-788-8602・FAX011-788-8603	FLAX 麻生ビル 2 階 TEL011-374-1650・FAX011-792-0450
	TEL・FAX番号	486	株式会社キノピオホーム	TEL011-552-3000 FAX011-552-3001	TEL011-521-8808 FAX011-521-8811
	所在地	952	株式会社シー・エム・エス	〒060-0063 札幌市中央区南 3 条西 3 丁目 10 番地 三信ビル 6 階 TEL011-241-1000・FAX011-241-1005	〒064-0806 札幌市中央区南 6 条西 4 丁目 1 番 11 オーロラビル 6 階 TEL011-552-0330・FAX011-513-1975
	所在地	1462	株式会社拓進	〒064-0805 札幌市中央区南 5 条西 8 丁目 8 番 2 号 FAX011-522-0897	〒064-0808 札幌市中央区南 8 条西 5 丁目 420 番地 FAX011-530-0228
	所在地	500	株式会社カービス	〒064-0807 札幌市中央区南 7 条西 4 丁目 422 番地 14 札幌 74L ビル 6 階	〒064-0808 札幌市中央区南 8 条西 5 丁目 289 番地 125
	専任取組士	5000019	株式会社アパートナー 札幌店		杉田 誉嗣(石狩 18055)
	専任取組士	1147	株式会社ビッグシステム		清水 咲恵(石狩 19348)
専任取組士	1698	朝日建物有限会社	小松 智美(石狩 19974)	尾久 律子(石狩 9099)	
FAX番号	1277	有限会社ディアイエスプランニング	FAX011-233-2800	FAX050-3730-9188	
代表者	696	有限会社エム・ケー商会	安部 加代子	小林 正人	
専任取組士			安部 加代子(石狩 17224)	小林 正人(石狩 5734)	
所在地	875	株式会社福住	〒003-0021 札幌市白石区栄通 8 丁目 3-13 TEL011-887-0116 FAX011-887-0326	〒005-0012 札幌市東区北 12 条東 1 丁目 4-23 TEL011-753-4555 FAX011-753-5121	
所在地	1893	株式会社ユークレスト	〒005-0003 札幌市南区澄川 3 条 4 丁目 4 番 16-807 号 TEL011-827-6478 FAX011-827-6479	〒004-0053 札幌市西区二十四軒 3 条 5 丁目 2 番 5-305 号 TEL011-616-8012 FAX011-616-8012	
所在地	1883	カクタハウス	〒004-0053 札幌市厚別区厚別中央 3 条 3 丁目 14 番 30 号クリオコート B101	〒004-0053 札幌市厚別区厚別中央 3 条 3 丁目 2 番 17 号ヴィビ新札幌 201 号	
専任取組士	1846	有限会社チョイス	田中 宏明(石狩 7555)	太田 幾絵(石狩 18312)	
専任取組士	1765	株式会社ウインドヒル	新家 智志(石狩 19738)	長濱 正昌(釧路 771)	

■諸変更事項

年/月	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前	
27/11	専任取引士	1847	コーディ株式会社	新家 智志 (石狩 19738)		
	所在地	1587	有限会社MTハウジング	〒063-0831 札幌市西区発寒 11 条 5 丁目 1 番 12 号	〒063-0825 札幌市西区発寒 5 条 5 丁目 2 番 10 号	
	専任取引士	1765	株式会社ウインドヒル	長濱 正昌 (釧路 771) 高橋 幸恵 (釧路 790) 川口 翼 (釧路 853) 清水 哲司 (根室 46)	川口 翼 (釧路 853)	
	政令使用人 専任取引士	2176501	株式会社ウインドヒル ビッグ釧路公立大学前店	榎田 欣也 長濱 正昌 (釧路 771) 本間 厚 (釧路 858) 川口 翼 (釧路 853)	本間 厚 本間 厚 (釧路 858) 川口 翼 (釧路 853) 佐藤 奈々子 (釧路 696)	
	専任取引士	2148404	株式会社三光不動産 アバマンショップ中央店	鈴木 朋絵 (石狩 18484)	山口 千晶 (石狩 18816)	
	専任取引士	2148406	株式会社三光不動産 アバマンショップ新道東店	江谷 沙織 (石狩 20234)	谷 沙織 (石狩 20234)	
	専任取引士	2148401	株式会社三光不動産 アバマンショップ北大前店	山口 千晶 (石狩 18816) 鈴木 朋絵 (石狩 18484)	鈴木 朋絵 (石狩 18484) 岡本 朋絵 (石狩 18484)	
	専任取引士	1956	株式会社アーバンガーバン		大脇 久美 (石狩 14887)	
	専任取引士	2124009	株式会社 パワーステーション 西 28 丁目店	中園 義樹 (空知 725)	田村 由里 (石狩 12814) 平野 始 (石狩 16568)	
	専任取引士	2124007	株式会社パワーステーション 江別野幌店	佐々木 翔 (石狩 20378)		
	専任取引士	2124005	株式会社パワーステーション 栄町店	田村 由里 (石狩 12814)	中園 義樹 (空知 725)	
	所在地	1826	株式会社ヘルメス	〒062-0020 札幌市豊平区月寒中央通 2 丁目 1 番 16 号 TEL011-857-6794 FAX011-857-6775	〒004-0865 札幌市清田区北野 5 条 5 丁目 11 番 16 号 TEL011-885-5494 FAX011-885-5494	
	27/10	代表者	1847	コーディ株式会社	佐藤 直樹	斉藤 重継
		専任取引士	1099	有限会社北海道所		尾田 一夫 (石狩 8976)
専任取引士		1336	株式会社ファズ	本田 里佐 (渡島 1164) 堺 浩平 (石狩 18768)	中島 寛生 (石狩 20181)	
専任取引士		2202501	株式会社北海道真和エンタープライズ 帯広営業所	池野 翔吉 (神奈川 102530)		
専任取引士		2025	株式会社北海道真和エンタープライズ	沖田 守世 (石狩 19757) 蛇川 勇輔 (石狩 20281) 池野 翔吉 (神奈川 102530)	池野 翔吉 (神奈川 102530)	
所在地		1752	株式会社ハウスマネジメント	〒064-0804 札幌市中央区南 4 条西 4 丁目 1	〒064-0912 札幌市中央区南 12 条西 6 丁目 1-20	
専任取引士		2140703	株式会社エムズ 南 4 条店	遠藤 誠 (石狩 14666)	多田 精一 (石狩 15751)	
所在地		1497	株式会社不動産ショップきりん	〒069-0812 江別市幸町 27 番地 2	〒069-0811 江別市錦町 7 番地 2	
所在地		2114706	株式会社ビッグシステム 中央営業所	札幌市中央区南 4 条西 7 丁目 6 番地 ビッググループ本社ビル 5 階 TEL011-777-5333 FAX011-558-0333	札幌市中央区南 4 条西 6 丁目 11 ティアラ S4 TEL011-221-8333 FAX011-221-9933	
専任取引士		939	株式会社ランドブレイン	阿部 真悠子 (石狩 20213)		
政令使用人		1489	株式会社フリールーム	福原 学	永井 晴久	
専任取引士		2056	株式会社地建不動産	渡邊 孝治 (石狩 19811)		
専任取引士		372	有限会社角は播磨材木店	三浦 悟郎 (渡島 844)	山下 堅一 (渡島 763)	
政令使用人		5000033	東建コーポレーション株式会社 函館店	田村 健介	松本 卓也	
専任取引士				田村 健介 (渡 1700)	松本 卓也 (石狩 18160)	
専任取引士		5000004	東建コーポレーション(株)札幌店	藤原 伸浩 (石狩 15287)		
政令使用人		5000044	株式会社NRK・TANIO札幌支店	中井 正幸	河田 晶彦	
専任取引士				中井 正幸 (東京 187495)	河田 晶彦 (石狩 19780)	
専任取引士		5000032	株式会社ビルディング企画 札幌支店	田中 淳子 (石狩 11725)		
代表者		486	株式会社キノビオホーム	吉村 敏彦	田中 裕	
所在地		2052	株式会社ゆいコーポレーション	〒003-0005 札幌市白石区東札幌 5 条 1 丁目 1-1 札幌市産業振興センター 3 階 C-5 TEL011-376-1319 FAX011-376-1419	〒067-0065 江別市ゆめみ野東町 25 番地の 14 TEL011-312-2409 FAX011-312-2409	
専任取引士		2036	株式会社MINERVA	鹿角 亮介 (石狩 20537)	村田 智美 (石狩 15451)	
所在地		594	有限会社リアルティ札幌開発	〒003-0023 札幌市白石区南郷通 4 丁目北 1 番 3 号 ホンダビル 2 階	〒003-0023 札幌市白石区南郷通 3 丁目北 1 番 8 号 札南ストア 1 階	
政令使用人		2140706	株式会社エムズ 白石店	松村 光哲	梅田 雅大	
政令使用人	2140703	株式会社エムズ 南 4 条店	西坂 章吾	多田 精一		
専任取引士	2140701	株式会社エムズ菊水店		江良 やわら (石狩 20100)		
専任取引士	5000004	東建コーポレーション(株)札幌店		藤原 伸浩 (石狩 15287)		
所在地	1631	有限会社クリアホーム	〒062-0932 札幌市豊平区平岸 2 条 2 丁目 3-30 TEL011-807-4443 FAX011-807-4454	〒065-0019 札幌市東区北 19 条東 12 丁目 5 番 14 号 ビッグバーンズマンションN 19 101 号 TEL011-792-1666 FAX011-792-1670		

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 28 年 新年交礼会



平成 28 年 1 月 29 日 (金) ロイトン札幌 3F ロイトンホール



上段 (左) 本部長 細井正喜
上段 (中) 全日理事長 原嶋和利氏
上段 (右) 北海道開発局長 本田幸一氏
下段 (左) 北海道知事 高橋はるみ氏
下段 (右) 札幌市長 秋元克広氏



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 28 年新年交礼会が 1 月 29 日 (金)、ロイトン札幌 (札幌市中央区) で来賓 38 名、会員 112 名の計 150 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新年の祝辞を述べた上で、「北海道本部では本年度から宅建士の更新講習の仕事を受託しました。今後も一般の方々への当協会の認知度向上に努めてまいります」と述べました。続いて全日本不動産協会の原嶋和利理事長が挨拶に立ち「大きな変節の時期として総本部も全国の会員 3 万人に向けた会員支援策と情報発信に努めてまいります。全国の会員の皆様においては業務にさらに磨きをかけ、しっかりと手を携え、消費者に大きな感動を与えられる年にしていきたい」と祝辞を述べられました。

その後、本田幸一北海道開発局長、高橋はるみ北海道知事、秋元克広札幌市長による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の伊藤一三専務理事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ました。大場勝己副本部長の中締めの挨拶が行われ、惜しまれる中、祝宴は閉会となりました。

全日本不動産政治連盟北海道本部

「三橋貴明講演会」を開催

平成 28 年 1 月 29 日 (金)
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の関連団体の全日本不動産政治連盟北海道本部は、1 月 29 日 (金) に新年交礼会に先駆け、経済評論家の三橋貴明氏を講師に招き「どうなる世界経済と日本」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、「経済とは何か」「財政」「デフレ」「人口問題」など、日本の高度経済成長期から現在までの状況を解説し、「国民一人当たりの生産性の向上が、経済デフレ脱却経済成長の



ための唯一の道」と持論を展開されました。

会場には一般市民を含め、500 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

