



全日ほっかいどう

2017. 冬
Vol.172

平成 29 年 新年交礼会を盛大に開催

平成 28 年度 第3回・第4回宅地建物取引士法定講習を実施

石川弁護士の
連載コラム

「管理組合理事長互選条項と理事会決議による解任」



【題字：本部長細井正喜】

試される大地 

【写真：平成 29 年 1 月 27 日（金）札幌プリンスホテル 国際館パミールで開催された（公社）全日本不動産協会北海道本部・（公社）不動産保証協会北海道本部の平成 29 年新年交礼会の様子】関連記事 16 ページ（裏表紙）



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

平成 29 年、あけましておめでとうございます

会員の皆様におかれましては平成 28 年はいかがでしたでしょうか。

安倍政権が発足してから都会の不動産市場は活性化して賑やかです。札幌もその恩恵に預かっている都市ですが、地方都市では今一步活性化に届いていないのが実情です。

1 月末に衆議院の解散説が有力でしたが、12 月になって総理は、解散しないと言い出しております。トランプ大統領とプーチン大統領との面談でなにがあったのでしょうか。

国民の願いは、安定した治安と経済であろうと考えますが、どのように変化していくのかを熟視したいと思います。

不動産業界は、次々と変化しております。

まずは、不動産業者間の取引でのトラブルは保証協会においては弁済に応じないことが法制化されて平成 29 年 4 月から施行されます。また、国で定めたインスペクションに関する改正宅建業法は平成 30 年 4 月から施行されることになりました。

北海道本部では研修体制を整えて会員の皆様へのサポート事業を進めて参りたいと考えております。

入会者数が増えており、期末には 840 社に届こうとしておりますし、北海道開発局、北海道、札幌市、共に当協会に熱い視線を向けて頂いております。

去年は申年で「去る年」 今年は酉年ですから「取り込む年」とし、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、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。会員の皆様に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います。

行政とは、北海道開発局、北海道、札幌市、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。

今後も、北海道本部では、理事も会員の皆様も協会運営に協力いただきました。ありがとうございます。

また事務局には、「寺倉さん」、「小林さん」が入局され、充実してきております。

どうぞ本年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。



年頭のごあいさつ

国土交通省 北海道開発局長 今 日出人

明けましておめでとうございます。新年を迎え、謹んでお慶び申し上げます。

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。

昨年を振り返りますと、8月に相次いで台風が上陸・接近し、北海道に甚大な被害が発生しました。亡くなられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された方々に心からお見舞い申し上げます。

さて、北海道開発局では、昨年3月に閣議決定された北海道総合開発計画の下、食や観光など北海道の強みを活かした戦略的産業を支えるとともに、安全・安心な国土づくり、持続可能な地域社会の形成を図るため、必要な社会基盤の整備等に取り組んでいるところです。

最近の不動産市場の動向を見ますと、地価の下落が続いていますが、景気回復基調の継続や外国人観光客の増加等を背景として、下落傾向に歯止めがかかりつつあり、北海道においても下落幅が縮小し、札幌市などでは地価上昇の動きが広がっています。

一方、人口減少や高齢化の進行に直面する地方都市においては、人口密度の低下、都市機能の維持・再生、空き家の増加等への対応が大きな課題となっています。

国土交通省としては、こうした状況を踏まえつつ、不動産市場の環境整備として、未利用資産である空き家・空き地等の有効活用など、既存住宅・不動産流通市場の活性化に取り組むとともに、改正宅地建物取引業法の円滑な施行に向けた建物状況調査（インスペクション）の実施の促進など、不動産ストックの流動化、不動産取引の円滑化等を推進することとしています。

また、若年・子育て世帯や高齢者世帯等が安心して暮らせる住まいの確保を支援するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度の創設等に取り組むこととしています。

不動産業は、不動産取引の円滑化に貢献し、国民生活や地域社会を支える我が国の重要な産業の一つです。

貴協会の取組は、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、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 29 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、大変うれしく思います。

昨年を振り返りますと、3月に道民の長年の夢であった北海道新幹線が開業しました。

北海道の歴史に新たなページが刻まれ、道外との交流拡大の大きな弾みとなりました。

スポーツの分野では、リオデジャネイロオリンピック・パラリンピックでの道産子選手の活躍や、北海高校の夏の甲子園準優勝、北海道日本ハムファイターズの10年ぶりの日本一、北海道コンサドーレ札幌のJ2優勝など、明るい話題が続き、道民に勇気と感動を与えてくれました。

また、食や観光の海外への売り込みや、安心して子育てできる環境づくり、医療・福祉サービスの確保など、地域創生に向けた様々な取組を進め、次への飛躍に向けた確かな礎を築くことのできた一年であったと思います。

一方で、8月から9月にかけて相次いだ記録的豪雨により、道内各地で未曾有の被害が発生しました。お亡くなりになられた方々とそのご遺族の皆様にご心からお悔やみ申し上げますとともに、被害に遭われた方々にお見舞い申し上げます。依然として、道民生活や地域産業に大きな影響が残っており、道としては、被災地域の速やかな復旧・復興に向け、引き続き国や市町村などと総力を挙げて取り組んでまいります。

今年は、これまで進めてきた地域創生を一層推進し、次のステージへと押し上げていく年にしたいと考えています。

海外戦略の新たな展開に向け、若者の海外留学への支援など本道の未来を担うグローバル人材の育成に取り組むほか、昨年シンガポールに設置したアセアン事務所を拠点として、北海道ブランドの発信や市場開拓、投資の呼び込みなどを強力に推進するとともに、新たな航空路線も活用した農水産物の販路拡大に取り組むなど、道産食品の一層の輸出拡大を図ります。

また、ICT等の先端技術を活用したスマート農業など、攻めの農林水産業を展開するとともに、中小・小規模企業の振興をはじめ、新エネルギーの開発や活用促進、健康長寿産業の振興など、次世代を担う成長産業の創造に取り組めます。

持続可能な活力ある地域づくりを進めるため、結婚、出産、子育てとそれぞれの段階に応じた切れ目ない支援を強化するとともに、東京に開設した「移住定住情報センター」を核とした情報提供や北海道版「生涯活躍のまち構想」の普及など、「北海道暮らし」の魅力を創造・発信し、道内に人を呼び込み、定着を促してまいります。

多くの道民の皆様から不安の声が寄せられているJR北海道の事業範囲の見直しについては、地域の皆様と連携・協力を図りながら、道としての役割をしっかりと果たしてまいります。また、全国的にも例のない道内7空港の一括民間委託の取組を進め、空港の機能強化や航空ネットワークの充実により、広域観光やインバウンドの振興、さらには、北海道全体の活性化を図ってまいります。

こうした取組を通じて、北海道の新しいキャッチフレーズである「その先の、道へ。北海道」に込められた思いを形にしていくため、北海道の無限の可能性を信じ、本道が有する潜在力を十二分に引き出しながら、道民の皆様とともに「輝きつづける北海道」の実現に向けて全力を尽くしてまいりますので、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、希望に満ちたすばらしい年となりますよう、心からお祈り申し上げます。新年のご挨拶とさせていただきます。



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。

市長就任から3年目、任期の折り返しとなる今年も「人を大事にする」という原点を忘れず、市民感覚を大切に行政運営を進め、私が目指す未来の札幌の姿「誰もが安心して暮らし生涯現役として輝き続ける街」「世界都市としての魅力と活力を創造し続ける街」の実現に向け前進してまいります。

今年は8月に札幌国際芸術祭を開催するほか、北海道新幹線の札幌延伸を見据えた札幌駅周辺のまちづくりや、大規模な国際会議が開催可能なMICE施設整備に向けた検討を進め、市内経済を活性化する取組に力を入れていきます。加えて、子どもを産み育てやすいまちづくりや、高齢者が持つ知識や経験を社会で生かしていくための基本方針の策定など、誰もが生き生きと安心して暮らせるまちづくりを加速させます。

また、公約である「地域コミュニティの再生と活性化」の検討を目的として設置した「さっぽろ地域コミュニティ検討委員会」から、昨年8月に報告書が提出されました。

この報告書においては、地域コミュニティ活性化に向け「参加のきっかけづくり」や「活動団体同士の連携」などが大切であり、日頃からのコミュニケーションを深め「地域の絆」を育むことが地域活動の活性化につながると提言されております。今後は、同検討委員会からのご意見やご提案を施策に生かすべく取組を進めてまいります。

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6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。

結びに貴協会及び会員の皆さまの、ますますのご健勝・ご活躍を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

法定義務研修会

平成 28 年度 第3回 法定義務研修会

日程：平成 28 年 12 月 2 日（金）

場所：札幌コンベンションセンター（札幌市白石区）



第1講

13:40～15:00

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：「2017年の不動産業界の展望」

【講義内容】

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| 1. 不動産価格指数の変化から見るマーケットの変化 | 5. トランプ景気 |
| 2. 金融政策と不動産価格の変化 | (アメリカの政治・経済情勢) |
| 3. 建設費高騰から地価上昇へ、その原因と影響 | 6. 国勢調査に見る人口の変化 |
| 4. 日銀金融政策の動向 | 7. 2017年の不動産業界について |



第2講

15:10～16:30

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」

【講義内容】

- | | |
|--|--|
| 1. 不動産登記簿の見方
①不動産登記簿の編成
②表題部と権利部（甲区、乙区）に区分
③登記に関する留意点 | 3. 第三者のためにする契約
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 |
| 2. 成年後見制度
①成年後見制度（平成 12 年施行）
②成年後見等登記事項証明書
③成年後見人等の権限 | |



平成 29 年度 法定義務研修会の日程

第1回法定義務研修会	平成 29 年 7 月 25 日（火）	13:30～16:30
第2回法定義務研修会	平成 29 年 10 月 17 日（火）	13:30～16:30
第3回法定義務研修会	平成 29 年 12 月 12 日（火）	13:30～16:30
第4回法定義務研修会	平成 30 年 2 月	開催予定

会場 札幌コンベンションセンター 1階中ホール ※一般の方の参加も可能です。

第2回道央ブロック法定義務研修会

平成 28 年 12 月 9 日（金）、ANAクラウンプラザホテル千歳（千歳市）において、第2回道央ブロック法定義務研修会を開催し、20社21名が参加しました。

土橋 徹 道央ブロック長の挨拶の後、以下のテーマについて、講義を行いました。

- 1) 宅地建物取引業務の知識・・・北海道本部 研修委員長 池谷 剛
- 2) 重要事項説明書作成
[各種ひな型を見直す]・・・弁護士 石川 和弘 氏
- 3) 宅地建物取引業法の改正について・・・弁護士 石川 和弘 氏



講義の後、質疑応答の時間を設け、業務上の確認事項など、質問や意見など活発なやり取りがなされ、大変有意義な研修会となりました。

ラビーネット リニューアルのお知らせ

ワンランク上の業務支援

全日会員支援ポータルサイト



ZeNNETが新機能満載で「ラビーネット」として

2017年1月18日より 順次リニューアル!

全日が提供する**30**以上の業務支援ツールを
全てここに集めました!

※すでにZ-Reinsをご利用中の会員様は
ID・パスワードをそのままご利用頂けます。
※登録申込またはID・パスワードの確認等は
北海道本部事務局 (TEL011-232-0550)
までお願いいたします。

POINT 1 皆さまの業務をサポートする様々なツールが
利用できます!

【業務支援】・Z-Reins・間取り図作成ソフト・住宅インスペクション
・契約書書式集・賃貸管理ソフト・ローンシミュレーション
・査定システム・ホームページ作成ソフト・PDF→JPG変換ソフト
【業務支援】・宅配ボックス・WEBショップ



POINT 2
利用頻度に応じて
ボタン位置を
カスタマイズ!

POINT 3
ツールごとの
ログイン不要!
簡単アクセス!

ラビーネットで検索!

詳細につきましては、
全日総本部ホームページをご確認ください。
http://www.zennichi.or.jp/rabbynet_release/

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29年度も宅地建物取引士資格の取得を目指す方に向けて全日本不動産学院(宅建士資格取得講座)を開講いたします。

資格の学校TACより派遣される講師による生講義に加え、欠席者のためのTAC本校におけるDVDによる補講制度、5回の答練等、より多くの方に合格して頂けるようバックアップいたします。

当学院受講者の平成28年度宅地建物取引士資格試験の合格者は7名で、合格率は平成28年度全受験者合格率14.1%より高い、20.6パーセントでした。

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。お知り合いの方など、宅建士に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。

【平成29年度 全日本不動産学院実施概要】

期 間	平成29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	45名(先着)
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

●お申込み及びお問い合わせ TEL011-232-0550 担当:長瀬・寺倉

平成 28 年度 第3回・第4回宅地建物取引士法定講習



平成 28 年 11 月 16 日 (水) に第 3 回宅地建物取引士法定講習 (サン・リフレ函館 (函館市)) を、12 月 7 日 (水) には第 4 回宅地建物取引士法定講習 (全日ビル 3 階会議室) を開催しました。3 名の講師の方々が具体例を交えた実務上の留意事項や法令の改正点などについて講義を行いました。長時間にわたる講習ですが、紛争事例を参考としたケーススタディなども取り入れられており、受講者は熱心に聴講されていました。

第 3 回 (函館) 13 名、第 4 回 (札幌) 39 名の方が新しい取引証を受け取りました。

平成 29 年度取引士法定講習開催日程は、以下の通りです。平成 29 年度中に取引士証の更新を迎える方、新たに取引士証の交付を受けたい方など、ぜひご受講ください。

平成 29 年度 (公社) 全日本不動産協会北海道本部 宅地建物取引士法定講習開催日程

	講習日	講習会場
平成 29 年	4 月 20 日 (木)	札幌市 全日ビル 3 階会議室
	8 月 2 日 (水)	札幌市 全日ビル 3 階会議室
	10 月 4 日 (水)	函館市 (会場未定)
	11 月 29 日 (水)	札幌市 全日ビル 3 階会議室
平成 30 年	2 月 21 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、予めご注意ください。

※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。

宅地建物取引士法定講習は (公社) 北海道宅地建物取引業協会 (北海道宅建協会) でも開催しています。

全日本不動産協会北海道本部、北海道宅建協会それぞれ開催日を設定しておりますので、ご都合に合わせて受講ください。

北海道宅建協会の取引士法定講習の開催日程等につきましては、北海道宅建協会ホームページ <http://www.takken.ne.jp/> をご確認くださいか北海道宅建協会事務局 (TEL011-642-4422) までお問い合わせください。



北海道登別青嶺高等学校における「一人暮らしでのマナー」講座の実施

北海道登別青嶺高等学校(登別市)において「一人暮らしでのマナー」講座を平成28年11月18日(金)に同校体育館で実施しました。

この講座は「卒業を間近に控えた高校3年生の皆様、社会人として気をつけるべき生活上のマナーについて考えていただく」ことを目的に、一人暮らしを行ううえでの 法律上・契約上・生活上 それぞれの留意点について講演しました。

講演後の質疑では、より「事故物件の見分け方はあるのか」や「良い不動産はどこにあるのか」といった質問があり、生徒さんからは「賃貸契約の際、申込金が必要だと言うことや保証人が必要だということを知り、ためになった。」「法テラスという存在を知った。もしもの時には頼りにしたい」「4月からの一人暮らしでは、ゴミ出しなど周りの人のことも考えて生活しようと思った」などの感想を寄せてくださいました。また同校より実践的で学ぶところの多い充実した内容で今後、社会生活を送る上で役立ったとのことのお礼のお手紙を頂戴いたしました。

・テーマ 一人暮らしを行ううえでの

(1) 法律上の留意点 監 事(顧問弁護士)

石川 和弘

(2) 契約上の留意点 常務理事(流通推進委員長)

藤江 眞吾

(3) 生活上の留意点 常務理事(流通推進委員長)

藤江 眞吾

・参加者 北海道登別青嶺高等学校3年生(150名)



写真は上から「横山鷹史副本部長による開催趣旨説明」「石川和弘弁護士による講演」「藤江眞吾流通推進委員長による講演」

平成28年度第1回全日ステップアップトレーニング



平成28年11月22日(火)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28年度第1回全日ステップアップトレーニングが開催されました。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つけることを目的として「宅建業法と基本的心得」「物件調査と価格査定」「契約書の知識」「重要事項の説明」「契約書の締結、決済・引渡し・登記」の講義を行い、21社33名の受講者に修了証が交付されました。

「基本的なことがわかりやすく説明されてよかった」「事例が参考になった」などの感想を頂きました。

市民のための不動産セミナー

平成28年10月29日(土)、ホテル法華クラブ函館(函館市)において、市民のための不動産セミナーを開催し、29名が受講しました。

池谷剛研修委員長、角田隆芳道南ブロック長の挨拶の後、「空き家問題の現状と対策について」(講師：函館市都市建設部住宅課 主査 廣川 誠 氏)、「不動産に関する税金について」(講師：税理士 出口 秀樹 氏)をテーマに講演を行いました。

不動産売却等に関する個別相談の時間も設け、盛況のうちに終了いたしました。



全日親睦会フィールドワーク ―石狩 LNG 基地視察―



平成 28 年 10 月 28 日（金）、北海道最大のガス供給元である北海道ガス株式会社の御協力によりフィールドワーク第 1 弾「北海道の最高効率の発電所と LNG 基地を見に行こう！」と題した視察バスツアーを開催し、23 社 27 名が参加しました。

はじめに JR タワー地下 3 階にある札幌駅南口エネルギーセンター（札幌



市中央区）で天然ガスコージェネレーション活用型地域供給システムを見学しました。天然ガスを活用し「電気」「蒸気」「融雪温水」「冷水」を供給する最先端のシステムで、JR タワーをはじめ旧道庁赤レンガや札幌時計台等の官公庁施設や主要商業施設などに地域熱供給を行っているとのことでした。

次に石狩 LNG 基地（石狩市）に移動し、約 10 万㎡という広大な基地内をバスで巡り、巨大なタンクを間近に見て、想像以上の大きさに大変驚きました。



施設見学のほか、LNG（液化天然ガス）を使用した冷熱実験、さまざまなパネルやクイズを交えての説明を受けて、天然ガスなどのエネルギーについての理解を深める機会となりました。



***石狩 LNG 基地は 10 名以上であれば、どなたでも見学できる施設です。
（完全予約制 石狩 LNG 基地見学受付専用ダイヤル TEL0133-64-8700）**

全日コスモス会 親睦会

平成 28 年 11 月 11 日（金）午後 6 時半より「俺のイタリアン屋台 s u e z o u」（札幌市中央区）において来賓をお招きし、15 社 20 名が参加しました。

初参加の 3 名による自己紹介や、じゃんけん大会では大変盛り上がり、食事をいただきながらテーブルごとの談笑にも花が咲き、楽しく有意義な時間を過ごすことができました。



不動産業界ではまだまだ数少ない女性同士が、相談や情報交換を気軽にできる場として、今回も盛会のうちに終了することができました。また、ご協賛いただいた各社の皆様には御礼申し上げます。

親睦合同忘年会兼交流会



年末恒例の全日親睦会・青年部会・コスモス会による合同忘年会を平成28年12月2日(金)札幌東急REIホテル(札幌市中央区)で開催し、過去最多となる79社138名が参加しました。

今年は交流会を兼ねて開催しており、例年実施している新入会員及び初参加者の紹介のほか、企業PRも実施し、参加会員及び出席者の名簿を作成し配布しました。

事務局から3名出席し、新人職員の紹介と事務局リニュー

アルの報告がありました。

余興のビンゴゲーム・ジャンケン大会も青年部会の軽妙な司会進行で大いに盛り上がり、盛況のうちに終了しました。

また参加者より寄せられた69,000円を後日、北海道新聞社会福祉基金に寄付しました。



全日北海道青年部会第2回定例会

平成28年8月23日(火)全日ビル3階会議室にて、第2回定例会を開催いたしました。

講師は北海道本部副本部長であり、人気ラーメン店「えびそば一幻」を国内外に多店舗展開している横山鷹史氏をお招きし、『『繁盛店の作り方』～行列のできる経営哲学～』と題して、創業時のエピソードや経営についての思いをご講演頂きました。今回は福島県、宮城県の青年部会メンバーも参加し40名を超える受講者が経営についての理念、哲学をうかがいました。

また定例会終了後は、懇親会を行い交流を深めました。



全日北海道青年部会第3回定例会

平成28年10月25日(火)全日ビル3階会議室にて、第3回定例会を開催し41名が参加いたしました。

講師は青年部会長であり、株式会社中島測量設計の代表取締役で測量士の中島量氏より『『不動産売買に役立つ測量知識』～測量会社に騙されるな～』と題してご講義を頂き、測量士と土地家屋調査士の業務の違い、ドローンを利用した航空写真からの測量、GPSを利用した現在の測量技術、不動産業に必要な測量知識等を受講しました。定例会終了後は懇親会を開催し、会員間の交流をはかりました。

札幌・石川法律事務所
弁護士 石川和弘



管理組合理事長互選条項と理事会決議による解任

1. 分譲マンションの管理組合においては、役員（理事、監事）が総会決議により選任されます。
そして、その後、選任された理事が互選（法的には、理事会決議となります。）により、理事長を選任するというのが一般的です。もちろん、総会において理事長を選任することも可能ですが、あまり見かけません。
実際、国土交通省の標準管理規約では、「理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事の互選により選任する。」（単棟型35条3項）と規定されています。
2. では、このように理事互選で選任された理事長を解任（理事としての解任ではなく、理事長としての解任ですから、理事としての身分は継続することになります。）するには、どのような手続で行われるべきでしょうか。
実務慣行とあってよいと思いますが、この場合、理事会決議により理事長を解任する（そのままでは理事長不在となるため、併せて、同一の理事会において、別の理事を新理事長として選任する。）という手続が行われます。
選任決議の権限を理事会が有しているということは、明文の規定はなくとも、解任も理事会決議事項とされていると理解するのが一般的だからです。
3. ところが、福岡高裁平成28年10月4日判決は、このような考え方を正面から否定しました。すなわち、理事長は理事の互選により選任するとの管理規約の「役員互選の規定は、理事長という役職の選任は理事会の決議で行うという意味であり、一旦選任された役員を理事会決議で解任することは予定されていないものと解される。したがって、一審原告（理事会決議により解任された理事長）の役職を理事長から単なる理事に変更することを内容とする理事会決議は無効であり、これと一体としてされた新理事長の選任の決議も無効である。」と判示しました。
実務慣行と異なる判断がなされたため、マンション問題に携わっている弁護士の間では、マンション管理についての混乱が懸念されています。
4. この判決については上告されたとの情報が入っていますが、最高裁が判断を示すまでの間、理事長を解任したい場合に、どう対応すべきかという問題があります。
通常は、総会決議により、理事長について理事という役職を解任するという事で対応するのがベストです。
しかし、「理事長ではダメだが、理事としては残留して欲しい。」というレアケースの場合、従前の慣行のとおり、理事会決議で理事長を解任することには、理事会決議が無効となるリスクがあります。しかし、総会で理事長職の解任をすることが可能かについては別の問題があり、こちらの方法は、総会決議が無効となるリスクがあります。

★理事会

第5回全日理事会

平成28年11月15日(火) 14:00～15:30

第5回保証理事会

平成28年11月15日(火) 15:30～15:45

第6回全日理事会

平成28年12月15日(木) 15:30～17:30

第6回保証理事会

平成28年12月15日(木) 17:30～18:00

★役員会

◆道南ブロック役員会

・平成28年10月6日(木) 13:50～15:20

・平成28年11月21日(月) 13:30～14:30

・平成28年12月6日(月) 13:30～14:30

※場所はいずれも

道南ブロック会館会議室(函館市)

※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4回研修委員会

平成28年9月14日(水) 15:05～17:30

■第3回総務委員会

平成28年10月6日(木) 14:00～16:10

■第1回不動産相談苦情処理・取引相談合同委員会

平成28年10月25日(火) 15:00～16:50

場所:道南ブロック会館会議室

■第3回広報委員会

平成28年10月25日(火) 15:00～17:00

■第2回組織委員会

平成28年10月26日(水) 14:00～15:45

■第2回財務委員会

平成28年11月8日(火) 15:00～16:15

■第4回広報委員会

平成28年11月24日(木) 13:00～15:30

■第3回会館管理委員会

平成28年11月28日(月) 15:00～17:00

■第4回総務委員会

平成28年12月5日(月) 15:00～16:55

■第3回法定講習運営委員会

平成28年12月6日(火) 13:00～14:30

■第5回研修委員会

平成28年12月6日(火) 15:00～17:05

■第3回流通推進・流通センター運営委員会

平成28年12月8日(木) 15:00～16:15

■第3回財務委員会

平成28年12月13日(火) 14:00～15:15

■第1回網紀・求償合同委員会

平成28年12月14日(水) 13:30～14:30

新入会員ご紹介のお願い

北海道本部は会員数が830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！

無料相談会 開催のお知らせ

①『地域のまちづくり広場』(札幌市主催) ※無料相談ブース出展

日 時:平成29年3月9日(木) 9:00～18:00

場 所:JR札幌駅西コンコース(札幌市中央区北6条西4丁目)

②『春の不動産無料相談会』(北海道不動産鑑定士協会との共催)

日 時:平成29年3月28日(火) 10:30～18:00

場 所:札幌駅前通地下歩行空間 北大通交差点広場
(札幌市中央区大通西3丁目)

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
28/12	2115	石狩(1)8437	ゴールドデン東京株式会社	玉腰 勇吉	札幌市中央区北5条西9丁目17番地3
	2114	石狩(1)8438	ユーキ不動産販売株式会社	工藤 雅章	札幌市中央区北6条西18丁目1番地17
	2113	石狩(1)8431	株式会社シティープランニング	岡田 千春	札幌市豊平区平岸3条7丁目1-27
	2112	石狩(1)8433	株式会社ツインホーム	八子 敦	札幌市東区北22条東3丁目1番35号 ハイテクビル・さっぽろ353号室
28/11	2111	石狩(1)8423	日本地所株式会社	矢木 之仁	札幌市西区西町北20丁目2番1 シャーメゾンマルシェ105号
	2110	石狩(1)8422	株式会社URBAN AGENT	日影 恒次	札幌市北区北38条西7丁目1番10号
	2109	石狩(1)8429	株式会社三英	三浦 英男	札幌市北区北23条西3丁目2番20 ダイアパレス北23条502号
	2108	石狩(1)8426	株式会社カムズ・コンストラクション	加茂 章	札幌市東区北18条東16丁目2番7号
	2107	石狩(1)8405	株式会社住協	笠井 敦	札幌市豊平区平岸1条2丁目12番6号
28/10	2106	渡島(1)1183	株式会社プランツプランニング	根本 泰宏	函館市大綱町3番3号
	2105	渡島(1)1182	プロテクトライフ株式会社	木村 誠司	函館市西桔梗町822番3号
	2104	石狩(1)8418	パシュート合同会社	久保田 光義	江別市文京台東町9番地10-101
	2103	石狩(1)8413	株式会社工匠	村井 来宏	札幌市北区屯田8条10丁目7番26号

■退会会員

年/月	会員ID	免許番号	商号	代表者	所在地
28/12	990	石狩(5)5876	カサシマ建設株式会社	笠島 守	札幌市東区中沼西1条2丁目2-5
	1000	石狩(4)5916	株式会社タウンホーム	小原 純一	札幌市豊平区平岸2条8丁目5番26号
	1269	石狩(4)6459	株式会社ダイワ建設	水間 真由美	千歳市富丘4丁目30-3
	1160	石狩(5)6235	株式会社ハウスウェーブ	越後 雅仁	札幌市中央区南17条西15丁目2-35
	1650	胆振(2)939	コムネット有限会社	磯村 隆	苫小牧市双葉町3丁目22-10
	1527	石狩(3)7099	有限会社中京不動産	田村 治樹	札幌市白石区本通4丁目南1-12
	1945	渡島(1)1150	合同会社アリストホーム	高田 洋	函館市松陰町25番25号
28/11	574	石狩(7)4457	有限会社道王興産	岡本 圭	江別市中央町36-13
	926	石狩(6)5648	リユーオープランニング有限会社	佐藤 明	札幌市中央区北4条西12丁目1-28
28/10	1604	石狩(2)7261	株式会社K企画	片山 敏明	札幌市東区北19条東17丁目3-11
	1940	石狩(1)8003	マイホームタウン株式会社	三浦 政弘	札幌市北区北18条西5丁目1番14号
	517	石狩(7)4247	高瀬商事株式会社	高瀬 登	札幌市手稲区前田8条9丁目7-10

■諸変更事項

年/月	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
28/12	専任取組	2018	株式会社メディアウェル	竹崎 仁子(石狩14450)	
	商号	1822	株式会社オフィス・タナカ	株式会社オフィス・タナカ	株式会社オフィスタナカ
	所在地			〒064-0821	〒004-0805
	TEL・FAX番号	1625	みらい土地建物株式会社	札幌市中央区北1条西22丁目3番32号 HABLD No.2 2F TEL011-633-7773・FAX011-633-7779	札幌市清田区里塚緑ヶ丘11丁目8番8号 TEL011-886-2103・FAX011-886-2109
	専任取組	2114701	株式会社ビッグシステム 宮の沢店	川村 光太郎(石狩15698)	
	所在地	1961	株式会社ミウラホームズ	〒002-8008	〒002-8009
	専任取組	1314	たいせつ総合サービス株式会社	千葉 法文(胆振819)	札幌市北区太平9条3丁目6番6号 大野 則治(東京71338)
	専任取組	1336	株式会社ファズ	田中 雅敏(石狩19277)	成澤 守(石狩20665)
	政令使用人	2133603	株式会社ファズ アパマンショップ円山店	成澤 守	村井 健
	専任取組			成澤 守(石狩20665)	田中 雅敏(石狩19277)
	所在地	1612	株式会社NISEKO ALPINE DEVELOPMENTS	〒044-0081	〒044-0081
	代表者			虻田郡倶知安町字山田191番地54 橋詰 泰治	虻田郡倶知安町字山田170-5 マーティン・ジョナサン・ヘンダーソン
	専任取組	1377	株式会社ユーキプランニング	西内 望未(石狩18845)	谷口 晶吾(石狩17366)
	専任取組	1147	株式会社ビッグシステム		大久保 瑞果(石狩18909)
	専任取組	563	キタ・エンタープライズ株式会社	松本 耕二(石狩021010)	
専任取組	1956	株式会社アーバンガーバン	笹 英雄(石狩14247)	梶木 春菜(石狩19259)	
専任取組	5000058	株式会社ジェイ・エス・ピー・ネットワーク 札幌駅前店	佐藤 文昭(秋田3627)		
専任取組	2099	村山木材株式会社	清水目 麻緒(石狩20735)	造田 久美子(石狩20965)	
専任取組	539	株式会社ホーム企画		幅崎 信秀(渡島1707)	
28/11	専任取組	5000050	東建コーポレーション株式会社 札幌店	松本 卓也(石狩18160)	
	専任取組	2138401	北海道住宅株式会社本部	中吉 悠介(石狩18384) 長谷川 真裕美(石狩18488)	
	所在地			〒064-0809	〒001-0022
	TEL・FAX番号	1347	有限会社プラスエステート	札幌市中央区南9条西13丁目1-54 センタービル913 401号 TEL011-520-1860・FAX011-520-1861	札幌市北区北22条西4丁目2-15 シャンポール北22条 1階 TEL011-717-7222・FAX011-717-9222
所在地	2064	NISEKO REALTY株式会社	〒044-0081	〒048-1511	
TEL番号			虻田郡倶知安町字山田190番地311階 TEL0136-55-8776	虻田郡ニセコ町字ニセコ482番地1 TEL0136-58-2269	

■諸変更事項

年/月	変更事項	会員ID	商号	変更後	変更前
28/11	所在地			〒003-0024 札幌市白石区本郷通10丁目南1-22 103号室	〒004-0069 札幌市厚別区厚別町山本1063番地1076
	TEL・FAX番号	2021	株式会社アカマ不動産	TEL011-556-2621・FAX011-557-5217	TEL011-398-9732・FAX011-398-9741
	代表者			赤間 寛美	大久保 勝美
	政令使用人			赤間 聖	丸山 薫子
	専任取組士				宮川 敬浩(石狩9467)
	専任取組士	1765	株式会社ウインドヒル		清水 哲司(根室46)
	所在地	1515	株式会社アイリスマーク	〒001-0018 札幌市北区北18条西4丁目1番10号	〒001-0015 札幌市北区北15条西4丁目2番16号
	専任取組士	1456	株式会社ステップホーム	アイリスN18 4階	NRK札幌ビル5階
	政令使用人	2145602	株式会社 ステップホーム 松陰店	深井 健太	深井 健太
	所在地	2126801	三井不動産リアルティ札幌株式会社 札幌白石センター		佐々木 慎吾
28/10	専任取組士	2126801		〒003-0022 札幌市白石区南郷通1丁目南8-10	〒003-0023 札幌市白石区南郷通15丁目北1-41
	専任取組士	2138401	北海道住宅株式会社本部	栗山 裕季子(石狩18488)	
	専任取組士	2144701	有限会社エフ・コーポレーション ビッグ等駅前店	遠藤 敬次(石狩13320)	佐々木 正則(石狩17673)
	専任取組士	1447	有限会社エフ・コーポレーション	佐々木 正則(石狩17673)	
				工藤 智子(石狩19138)	遠藤 敬次(石狩13320)
				狩野 絵美(石狩20761)	
	政令使用人	5000024	日本住宅流通株式会社札幌営業所	市川 文隆	木村 富明
	専任取組士			市川 文隆(福島5506)	木村 富明(石狩11938)
	専任取組士	2187301	株式会社シティビルサービス札幌 ピタットハウス南郷7丁目店	吉澤 史朗(石狩20120)	田原 樹莉(石狩20719)
	専任取組士	1873	株式会社シティビルサービス札幌	田原 樹莉(石狩20719)	吉澤 史朗(石狩20120)
			吉良 雄志(石狩20177)		
専任取組士	420	有限会社北海道スタイルリアルエステート	齊藤 ますみ(石狩11965)	松村 夢子(石狩13691)	
代表者	1910	株式会社スペース企画管理	山下 清司	根本 泰宏	
専任取組士	2140702	株式会社エムズ 南区川沿店		川村 真(石狩17036)	
				佐々木 千賀(石狩15510)	
専任取組士	2140701	株式会社エムズ 菊水店	安原 弘勝(石狩11102)		
専任取組士	1407	株式会社エムズ	森 秀将(石狩14196)	安原 弘勝(石狩11102)	
			川村 真(石狩17036)		
			佐々木 千賀(石狩15510)		
専任取組士	1095	株式会社ユニバーサル・エステート	秋田 千尋(神奈川110133)		
所在地			〒062-0903 札幌市豊平区豊平3条9丁目2番6号	〒006-0004 札幌市手稲区西宮の沢4条1丁目1-80	
TEL・FAX番号			円美堂ビル1階	TEL011-668-7661・FAX011-671-9700	
政令使用人	5000043	株式会社一条工務店 札幌営業所	TEL011-820-6711・FAX011-823-3319	山下 富生	
専任取組士			西尾 真次	山下 富生(静岡20404)	
			日向野 孝仁(石狩20891)	佐々木 裕也(石狩20277)	
			永治 裕太(東京231029)	金森 康正(石狩19317)	
専任取組士	2201502	株式会社エフズライフ ホームメイトFC円山店	石川 直子(石狩11812)	渡邊 健次(岐阜10427)	
専任取組士	2015	株式会社エフズライフ	中田 直樹(石狩18583)	山崎 信孝(石狩18837)	
専任取組士	5000048	株式会社エス・ティール・ケー 札幌豊平店	大場 明美(石狩15696)	石川 直子(石狩11812)	
専任取組士	1462	株式会社拓進	板垣 照策(石狩11821)	小野 勝俊(石狩18201)	
専任取組士	2050	株式会社ウィズ	多賀 史織(石狩20782)	山田 博(石狩14234)	
				後藤 隆之(石狩19972)	

道南ブロックからのお知らせ



<http://www.dounan-zennichi.jp/>

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 29 年 新年交礼会

平成 29 年 1 月 27 日 (金)
札幌プリンスホテル 国際館パミール

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 29 年新年交礼会が 1 月 27 日 (金)、札幌プリンスホテル 国際館パミール (札幌市中央区) で来賓 36 名、会員 104 名の計 140 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、「全日本不動産協会は会員数が少しずつ増え、まもなく 3 万社になろうとしています。北海道本部についても現在約 840 社になっています。また不動産業の大きな課題である空き家等の問題については札幌市と連携しながら活動しております」と述べました。続いて全日本不動産協会の松永幸久副理事長が挨拶に立ち原嶋和利理事長の祝辞を代読されました。

北海道開発局の松浦明調整官、高橋はるみ北海道知事、



上段 (左) 本部長 細井正喜
上段 (中) 全日副理事長 松永幸久氏
上段 (右) 北海道開発局 調整官 松浦 明氏
下段 (左) 北海道知事 高橋はるみ氏
下段 (右) 札幌市副市長 板垣昭彦氏

板垣昭彦札幌市副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吉田治副会長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、余興では楽しいマジックショーなどが行われ、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

「井上和彦講演会」を開催

平成 29 年 1 月 27 日 (金)
札幌プリンスホテル 国際館パミール

(公社) 全日本不動産協会北海道本部の関連団体である全日本不動産政治連盟北海道本部は、1 月 27 日 (金) に新年交礼会に先駆け、ジャーナリストの井上和彦氏を講師に招き「日本を取り巻く安全保障環境」と題した講演会を札幌プリンスホテル 国際館パミールで開催しました。

講演では、逆さにした日本列島の周辺の地図を用い、わが国の地理的な位置づけや、極東、東南アジア諸国の国防費などの比較を行い、わが国が



置かれている安全保障面の環境について解説し、特に安倍政権への期待感について、持論を展開されました。

会場には一般市民を含め、400 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。

道南ブロック新年交礼会

平成 29 年 1 月 20 日 (金) マリエール函館 (函館市) において、道南ブロック新年交礼会を開催し、49 名が出席しました。

角田隆芳道南ブロック長、細井正喜本部長の挨拶の後、来賓の皆様からご挨拶をいただき、祝宴に入りました。和やかな雰囲気の中で歓談したり、エレクトーン演奏、

マジックショー、ビンゴゲームなどのアトラクションで盛り上がり、出席者の方は楽しい時間を過ごされていました。



北見地区部会 研修会・新年会

北見地区部会では 1 月 25 日 (水) ホテル黒部 (北見市) において研修会ならびに新年会を開催いたしました。会員企業 11 社 14 名が出席し、道本部よりいただいた資料を配布し内容を説明、その後研修 DVD を視聴しました。

DVD 視聴後、3 月に総会と組織拡充会議を開催、5 月には道本部の協力を得て不動産フェアを開催するなど今後の活動予定を研修会参加会員と確認しました。

別の会議に出席する為 2 名は退席しましたが、研修会後の新年会では意見交換・情報交換などを行いながら懇親を深め、大変有意義な研修会ならびに新年会となりました。



出席：(株)拓北、(株)北歐ハウジング、(有)真誠地建、(株)岡久設計、(株)大雪ハウス、(株)渡辺組、(有)ヤマモト、秀研不動産、(株)きんべい、(株)ユニバース、(株)リーマン北見営業所・ビッグ北見店

