

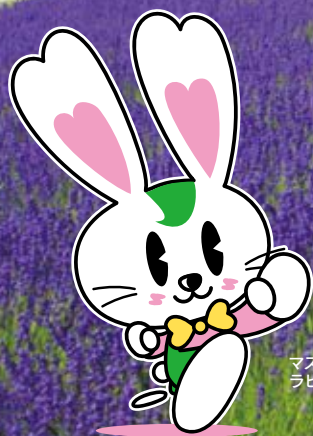
# Rabby<sup>ラビー</sup>

2021年  
SUMMER

## 第41回 定時総会

令和3・4年度 新役員・新委員紹介

役員・委員合同会議



マスコットキャラクター  
ラビーちゃん®

# 公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部 行事予定カレンダー 【令和3年8月】

開催月	開催日	行事名	会場
8月	10(火)	総務委員会	全日ビル
	11(水)	組織・広報委員会	全日ビル
	15(日)・(16)(月)	事務局夏季休業	
	23(月)	理事会	全日ビル

## お知らせ

### 賃貸住宅管理業の登録制度施行に伴う「業務管理者講習」のご案内

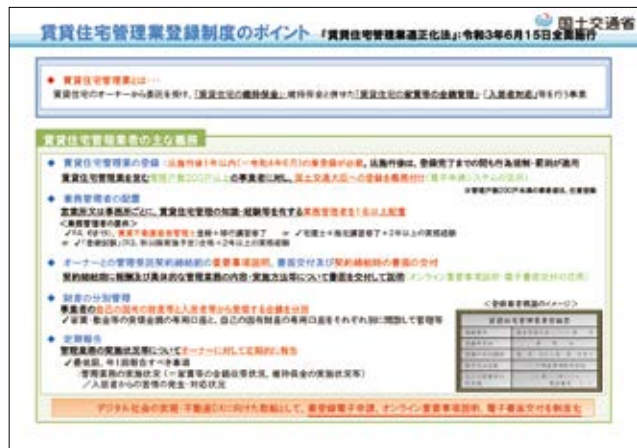
賃貸住宅管理業登録制度(「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」)が令和3年6月15日に施行されました。

これにより管理戸数200戸以上の賃貸住宅管理業者には、法施行後1年以内(=令和4年6月)の登録が必要となり、登録業者には事務所毎に「業務管理者」を配置することが義務づけられます。

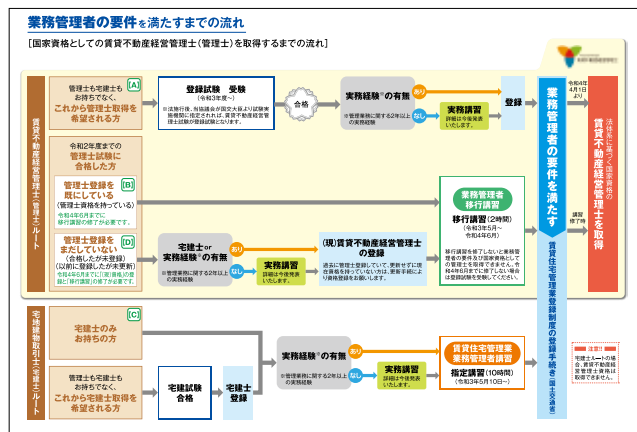
この「業務管理者」の要件を満たすためには、令和3年度からの賃貸不動産経営管理士試験に合格するほか、令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格した方向けの「業務管理者移行講習」、宅建士向けの「賃貸住宅管理業業務管理者講習」を受講する必要があります。

全日の関連団体である(一社)全国不動産協会(TRA)では、宅建士向けの「賃貸住宅管理業業務管理者講習」を実施します。賃貸住宅管理業の登録制度の詳細については、国交省の作成した制度のハンドブックをご参照ください。

また、賃貸不動産経営管理士制度詳細については、(一社)賃貸不動産経営管理士協議会のホームページを、TRAが実施する「賃貸住宅管理業業務管理者講習」についてはTRAのホームページをそれぞれご参照ください。



国土交通省配布「賃貸住宅管理業登録制度のポイント」  
[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001404833.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001404833.pdf)



(一社)賃貸不動産経営管理士協議会WEBサイト内  
 「業務管理者の要件を満たすまでの流れ」資料  
[https://chintakanrishi.jp/assets/common/else/flow\\_2021.pdf](https://chintakanrishi.jp/assets/common/else/flow_2021.pdf)



国土交通省配布  
 「制度概要ハンドブック」  
[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/const/content/001404833.pdf](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001404833.pdf)



(一社)賃貸不動産経営管理士協議会  
<https://www.chintakanrishi.jp/>



TRA賃貸住宅管理業業務管理者講習  
<https://gyoumukannrisha.zennichi.or.jp/>



## CONTENTS

### 2 令和3・4年度 役員・委員名簿

### 4 第41回 定時総会

本部長就任挨拶

定時総会議案

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  
一般社団法人全国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

令和3・4年度 新役員紹介

永年表彰

各エリアの定時総会・部会の活動



### 7 研修会／講習会

法定義務研修会(eラーニング)

宅地建物取引士法定講習

### 8 全日本不動産協会北海道本部 役員・委員合同会議

### 10 不動産・建築に関する法律コラム 法律相談

水害と土砂災害の重要事項説明

### 12 諸変更事項／入退会

全日ほっかいどう広報誌「Rabby」のご感想やご意見、取り上げてほしい記事などのご要望がありましたら、全日北海道本部事務局あてに、電話、メール、FAXなどでお寄せください。

[本部事務局]  
TEL.011-232-0550  
FAX.011-232-0552

[メール]  
<http://hokkaido.zennichi.or.jp/>  
「お問い合わせ」フォームをご利用ください。



あなたも一緒に参加しませんか？

# 町内会 自治会

きれいなまち、安心なまち、  
思いやりあふれるまちの  
それを支えるあんな活動も、  
こんな活動も、じつは  
町内会・自治会が行っています。

例えば  
公園や道路など  
でのマナーの  
啓発に努めています。

マナー  
啓発



安全・安心そして  
快適なまちを目指して  
活動しています。

安全

安全で安心な  
まちづくりのため、  
防犯活動をしています。



防災

災害に向けた対策や訓練に  
取り組んでいます。

家族のつぎに  
身近なきずな

町内会 自治会

札幌市・町内会

検索



# 令和3・4年度 役員・委員名簿

## 役員(全日・保証)



本部長  
横山 鷹史  
(株)イースト



副本部長  
藤江 眞吾  
(株)ベスト・ホーム



副本部長  
三國 成能  
(株)エクシング



常務理事  
池谷 剛  
(株)ピア不動産



常務理事  
小林 邦章  
ライフハウジング(株)



常務理事  
高橋 智春  
(株)ビルド



常務理事  
齊田 博文  
協同商事(株)



理事  
加藤 勝一  
オレンジベルホーム(株)



理事  
仲山 幸仁  
(株)マルワホーム企画



理事  
藤元 正明  
(有)新さっぽろ不動産



理事  
亀井 麻也  
(株)タートル



理事  
新井田 政人  
(有)スマイル



理事  
山本 貴一  
(株)山本工務店



理事  
平出 実  
(株)ステップホーム



理事  
水戸 喜則  
(株)三喜建設



監事  
藤井 善貴  
(株)エステート221



監事  
佐藤 慎司  
(株)ツカサホーム



監事(会員外)  
石川 和弘  
(弁)札幌・石川法律事務所

## 総務委員会(全日・保証)



委員長  
池谷 剛  
(株)ピア不動産



副委員長  
齊田 博文  
協同商事(株)



委員  
高橋 智春  
(株)ビルド



委員長  
加藤 勝一  
オレンジベルホーム(株)



副委員長  
藤元 正明  
(有)新さっぽろ不動産



委員  
福島 有也  
(有)くまごろう



委員  
福光 勇人  
GFT-タルプランニング(株)

## 組織委員会(全日・保証)



委員長  
小林 邦章  
ライフハウジング(株)



副委員長  
新井田 政人  
(有)スマイル



副委員長  
亀井 麻也  
(株)タートル



委員  
山田 勝利  
カーサ・ハウス



委員  
村山 康博  
(有)江別不動産販売



委員  
高橋 万里香  
(同)万里不動産事務所



委員  
川上 貴史  
(有)チョイス



委員  
赤間 聖  
(株)アカマ不動産



委員  
梶田 多恵子  
(株)ジョイトーク



委員  
大槻 英人  
(株)きんべい



委員  
橋詰 泰治  
(株)INSEKO ALPINE DEVELOPMENTS



委員  
岡田 雅樹  
(同)Spark



委員  
小山内 誠  
(株)ロゼット



委員  
大西 俊幸  
(有)シティープラザ



委員  
今川 和哉  
夕張開発(株)

広報委員会(全日・保証)



委員長  
小林 邦章  
ライフハウジング(株)



副委員長  
新井田 政人  
(有)スマイル



副委員長  
亀井 麻也  
(株)タートル



委員  
坂田 昭人  
(株)フリールーム



委員  
大滝 康一  
街づくり都市づくり(株)

苦情処理・綱紀委員会(全日) 取引相談・求償委員会(保証)



委員長  
仲山 幸仁  
(株)マルワホーム企画



副委員長  
三國 成能  
(株)エクシング



委員  
山本 貴一  
(株)山本工務店



委員  
大友 靖岐  
北海道住宅(株)



委員  
小野 祐一郎  
(株)ユークレスト



委員  
石川 孝  
(株)ユニティーホーム



委員  
荒岡 信孝  
(有)リーシング・スタッフ

研修委員会(全日・保証)



委員長  
高橋 智春  
(株)ビルド



副委員長  
仲山 幸仁  
(株)マルワホーム企画



委員  
生田 豊  
(有)イクタ商事



委員  
亀井 英明  
(株)タートルエステート



委員  
山本 圭一  
葵地研(株)



委員  
林 大介  
ツインウッドリアルティ(株)



委員  
木戸 直之  
(株)トランプ



委員  
細川 好恵  
(株)ライフファクトリー



委員  
富永 省三  
(有)真誠地建

流通推進・流通センター運営委員会(全日)



委員長  
藤江 真吾  
(株)ベスト・ホーム



副委員長  
平出 実  
(株)ステップホーム



委員  
渡辺 康太  
(株)シンエステート



委員  
瀬間 道孝  
(株)リ・セール

会館管理委員会(全日)



委員長  
齊田 博文  
協同商事(株)



副委員長  
水戸 喜則  
(株)三喜建設



委員  
亀谷 雄朗  
(有)雄光商事



委員  
中島 量  
(株)中島測量設計



委員  
久保田 光義  
(株)バンシュート

# 第41回 定時総会

令和3年5月27日(木)  
全日ビル3階

公益社団法人全日本不動産協会北海道本部第41回定時総会、公益社団法人不動産保証協会北海道本部第41回定時総会、一般社団法人全国不動産協会北海道本部第2回定時総会、全日本不動産政治連盟北海道本部第38回年次大会を例年通り集会による開催の準備を進めておりましたが、札幌市が「まん延防止等重点措置」の適用を受けることとなり、やむを得ず出席者事前登録制とし、会場を全日ビル3階会議室に変更した上で、令和3年5月27日(木)に開催しました。

下記の報告事項を議案書に基づき報告し、また決議事項についてもそれぞれ賛成多数で承認されました。

令和3・4年度新役員並びに令和3年度永年会員表彰者は次ページに、役員委員名簿は2・3ページに掲載しています。

また、今回役員を退任された杉村和美氏(前監事・監査役 (有)サン名晃)と市下順紀氏(前常務理事・組織委員長 (株)管理不動産)には横山鷹史北海道本部長より感謝状を贈り、これまでのご功労に敬意を表しました。



左から杉村和美前監事、横山鷹史北海道本部長、市下順紀前常務理事

## 公益社団法人 全日本不動産協会 北海道本部 第41回定時総会議案

会員総数 944名 / 出席者 18名  
議決権行使によるもの 341名  
委任状によるもの 228名  
有効出席者数 569名

### 報告事項

- (1) 令和2年度 事業活動報告に関する件
- (2) 令和2年度 決算報告に関する件
- (3) 令和2年度 監査報告に関する件
- (4) 令和3年度 事業活動計画に関する件
- (5) 令和3年度 収支予算に関する件

### 決議事項

- 第1号議案 代議員10名の選任に関する件  
第2号議案 北海道本部役員の選任に関する件  
①北海道本部理事15名の選任  
②北海道本部監事2名の選任  
第3号議案 北海道本部会員外監事選任に関する件  
第4号議案 総本部理事候補者の選出に関する件

## 一般社団法人 全国不動産協会 北海道本部 第2回定時総会議案

会員総数 944名 / 出席者 18名  
議決権行使によるもの 232名  
委任状によるもの 235名  
有効出席者数 467名

### 報告事項

- (1) 令和2年度 事業活動報告に関する件
- (2) 令和2年度 決算報告に関する件
- (3) 令和2年度 監査報告に関する件
- (4) 令和3年度 事業活動計画に関する件
- (5) 令和3年度 収支予算に関する件

### 決議事項

- 第1号議案 代議員10名の選任に関する件  
第2号議案 北海道本部役員の選任に関する件  
①北海道本部理事15名の選任  
②北海道本部監事2名の選任  
第3号議案 総本部理事候補者の選出に関する件

## 公益社団法人 不動産保証協会 北海道本部 第41回定時総会議案

会員総数 944名 / 出席者 18名  
議決権行使によるもの 332名  
委任状によるもの 235名  
有効出席者数 567名

### 報告事項

- (1) 令和2年度 事業活動報告に関する件
- (2) 令和2年度 決算報告に関する件
- (3) 令和2年度 監査報告に関する件
- (4) 令和3年度 事業活動計画に関する件
- (5) 令和3年度 収支予算に関する件

### 決議事項

- 第1号議案 代議員10名の選任に関する件  
第2号議案 北海道本部役員の選任に関する件  
①北海道本部理事15名の選任  
②北海道本部監事2名の選任  
第3号議案 北海道本部会員外監事選任に関する件

## 全日本不動産政治連盟 北海道本部 第38回年次大会議案

会員総数 800名 / 出席者 18名  
議決権行使によるもの 277名  
委任状によるもの 192名  
有効出席者数 469名

### 報告事項

- (1) 令和2年度 活動報告に関する件
- (2) 令和2年度 決算報告に関する件
- (3) 令和2年度 監査報告に関する件
- (4) 令和3年度 活動計画に関する件
- (5) 令和3年度 収支予算に関する件

### 決議事項

- 第1号議案 北海道本部役員の選任に関する件  
①北海道本部幹事15名の選任  
②北海道本部監査役2名の選任  
第2号議案 全日本不動産政治連盟幹事候補者選出に関する件  
第3号議案 全日本不動産政治連盟代議員選任に関する件

## 令和3・4年度 北海道本部 役員一覧

氏名	商号	全日 役職	保証 役職	TRA 役職	日政連 役職
横山 鷹史	(株)イースト	総本部 常務理事 北海道本部 本部長	総本部 総務委員長 北海道本部 本部長	総本部 広報委員長 北海道本部 本部長	総本部 総務委員長 北海道本部 本部長
藤江 眞吾	(株)ベスト・ホーム	副本部長	副本部長	副本部長	副本部長
三國 成能	(株)エクシング	副本部長	副本部長	副本部長	副本部長
池谷 剛	(株)ピア不動産	常務理事	常務理事	理事	幹事
小林 邦章	ライフハウジング(株)	常務理事	常務理事	理事	幹事長
高橋 智春	(株)ビルド	常務理事	常務理事	理事	幹事
齊田 博文	協同商事(株)	常務理事	常務理事	理事	幹事
加藤 勝一	オレンジベルホーム(株)	理事	理事	理事	会計責任者
仲山 幸仁	(株)マルワホーム企画	理事	理事	理事	幹事
藤元 正明	(有)新さっぽろ不動産	理事	理事	理事	会計責任者・職務代行者
亀井 麻也	(株)タートル	理事	理事	理事	幹事
新井田 政人	(有)スマイル	理事	理事	理事	幹事
山本 貴一	(株)山本工務店	理事	理事	理事	副幹事長
平出 実	(株)ステップホーム	理事	理事	理事	幹事
水戸 喜則	(株)三喜建設	理事	理事	理事	幹事
藤井 善貴	(株)エステート221	監事	監事	監事	監査役
佐藤 慎司	(株)ツカサホーム	監事	監事	監事	監査役
石川 和弘	(弁)札幌・石川法律事務所	監事(会員外)	監事(会員外)		

## 令和3年 永年会員感謝状受賞者一覧 令和3年5月27日

### 40年表彰会員(25名)

(株)マルワホーム企画	仲山 幸仁	(株)ハイチエイジェント	鷹野 公弘	花川土地建物商会	加藤 貴与志
北海立地(株)	大場 勝己	大岡産業(株)	大岡 裕幸	(株)オクムラ	堤 和仁
(有)三共不動産商事	大西 司真	(株)フジックス	井出 正	(有)カイチ商事	七戸 克二
(株)ヘキサゴン	宮本 誉介	札幌あいの里不動産(株)	岩本 寿夫	(株)西武物産	岸 寛樹
(株)総美	西澤 清輝	日拓振興(株)	五十嵐 順一	北光宅建(有)	花田 渉
(株)高友企画	高見 十郎	大洋商事(株)	森 泰彦	丸住泰和信販(株)	久保田 公
(株)都市開発研究所	大和田 卓生	札幌緑地開発(株)	大笹 進	羽田総業(株)	羽田 チセ子
植田興産(株)	植田 英隆	(有)道拓不動産	米森 美枝子		
(株)北裕	西村 壽子	(有)ヒラマ不動産商事	平間 優		

### 30年表彰会員(12名)

栄和不動産	飯田 正美
(有)藤邦	佐藤 紘英
シーアイ宅建(株)	久保 静雄
(有)真誠地建	富永 省三
(株)藤木商会	藤木 康仁
マイランド(株)	菊地 忠道
(株)セゾン	河内 千明
(株)札南商事	奥村 敏夫
(株)マイホームフジイ	藤井 和人
(有)グランドビューホーム	大東 秀範
恵千都市開発(株)	佐々木 実
(株)ラスク	阿部 敏之

### 20年表彰会員(9名)

(株)ピープル不動産販売	奥村 敏夫
北海道相互建設(株)	小林 一義
(株)LEE不動産	坂上 一樹
(株)サンフード	武井 英明
(株)三鈴	深川 三枝子
(有)江別不動産販売	村山 康博
(株)ファズ	奥野 徳昭
(株)しんどう不動産	木村 才一郎
(株)今建設	今 光弥

### 10年表彰会員(8名)

(株)ヘルメス	高山 壽雄
(株)セイル	木谷 哲
(株)トワ・ピリエ	谷口 孔沢
(株)アトリエ・デザイン	高瀬 一郎
(株)コスモホーム	渡邊 清一
(有)チョイス	川上 貴史
ユニックス(株)	青木 朋嗣
(株)らいず不動産	國本 直弘

## 令和3年度 ブロック・部会定時総会

### 道南ブロック

総正会員数 92名  
議案書を送付した総正会員数 92名  
定時総会への報告を行った日 令和3年5月14日

#### 報告事項

- (1) 令和2年度 事業活動報告に関する件
- (2) 令和2年度 決算報告に関する件
- (3) 令和2年度 監査報告に関する件
- (4) 令和2年度 事業活動計画に関する件
- (5) 令和2年度 収支予算に関する件

#### 令和3年度 道南ブロック役員

ブロック長	角田 隆芳	(株)ホーム企画
副ブロック長	新井田 政人	(有)スマイル
副ブロック長	平出 実	(株)ステップホーム
副ブロック長	亀谷 雄朗	(有)雄光商事
幹事	石川 孝	(株)ユニティーホーム
幹事	生田 豊	(有)イクタ商事
幹事	吉田 聡	(株)よしだ不動産
幹事	北山 日出樹	(株)山正
会計監事	寺谷 一	(有)寺谷宅建
会計監事	山田 美伸	ヤマシンホーム(株)

### 北見地区部会

総正会員数 12名  
議案書を送付した総正会員数 12名  
定時総会への報告を行った日 令和3年5月21日

#### 報告事項

- (1) 令和2年度 事業報告に関する件
- (2) 令和2年度 決算報告に関する件
- (3) 令和2年度 監査報告に関する件
- (4) 令和2年度 事業計画に関する件
- (5) 令和2年度 収支予算に関する件

#### 令和3年度 北見地区部会役員

部会長	山本 貴一	(株)山本工務店
副部会長	山本 由美子	(有)ヤマモト
会計監事	太田 憲輔	(株)拓北

### 道央ブロック

総正会員数 50名  
議案書を送付した総正会員数 50名  
定時総会への報告を行った日 令和3年5月14日

#### 報告事項

- (1) 令和2年度 事業報告に関する件
- (2) 令和2年度 決算報告に関する件
- (3) 令和2年度 監査報告に関する件
- (4) 令和2年度 事業計画に関する件
- (5) 令和2年度 収支予算に関する件

#### 令和3年度 道央ブロック役員

ブロック長	水戸 喜則	(株)三喜建設
副ブロック長	深川 三枝子	(株)三鈴
副ブロック長	梶田 多恵子	(株)ジョイトーク
幹事	千田 悟士	室蘭不動産(株)
幹事	生杉 隆礼	(株)イクスギ
幹事	甲田 啓一	(株)グローバルゲイト
幹事	松田 直也	(株)アプロコ・コーポレーション
会計監事	亀井 英明	(株)タートルエステート
会計監事	川上 勝彦	(有)川上技建

### 後志地区部会

総正会員数 25名  
議案書を送付した総正会員数 25名  
定時総会への報告を行った日 令和3年5月21日

#### 報告事項

- (1) 令和2年度 事業報告に関する件
- (2) 令和2年度 決算報告に関する件
- (3) 令和2年度 監査報告に関する件
- (4) 令和2年度 事業計画に関する件
- (5) 令和2年度 収支予算に関する件

#### 令和3年度 後志地区部会役員

部会長	橋詰 泰治	(株)NISEKO ALPINE DEVELOPMENTS
副部会長	清水 乾	(株)ARRAYZ NISEKO
会計監事	佐藤 潤	(株)コスカ

## 相談役退任

北海道本部 相談役でこれまで北海道本部長(平成11~12年)はじめ役職を歴任されました仲山 幸暉 氏((株)プエルタ 代表取締役)が令和2年度をもって相談役を退任されました。当本部の発展向上に尽力されたご功勞に対し、北海道本部 横山鷹史本部長より感謝状が贈られました。





## 法定義務研修会 (eラーニング)

### 令和3年度 第1回eラーニングによる法定義務研修会のお知らせ ～令和3年度よりシステムを簡素化し、視聴しやすくなりました～

この度、「令和3年度第1回eラーニングによる法定義務研修会」を下記要領により実施いたします。本研修会は、宅地建物取引業法第64条の6の規定に基づく法定のものととなりますので、必ず受講していただけますようお願い申し上げます。

実施期間	令和3年8月2日(月)～8月31日(火)
講義内容	「令和3年度税制改正のポイント」 (約90分) 講師:税理士 上野 雄一 氏

上記実施期間中「ラビーネット」にアクセスし、「全日保証eラーニング研修会」のコンテンツから講義動画をご視聴いただけます。

「ラビーネット」URL

<https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp/>

※受講するにはラビーネットのIDとパスワードが必要となります。IDとパスワードが分からない場合は、事務局(011-232-0550)までお問い合わせください。



## 宅地建物取引士法定講習

令和3年度第1回法定講習を4月13日(火)、第2回法定講習を5月18日(火)に実施し、合計22名の受講者が新しい取引士証の交付を受けました。

令和3年度における今後の法定講習は下表の通り4回を予定しております。取引士証をご確認いただき、有効期間満了をお迎えになる方は、お早目にお申し込みのうえ、ご受講ください。

【お申し込み・お問い合わせ】北海道本部事務局 TEL.011-232-0550

宅建士の法定講習は(公社)北海道宅地建物取引業協会(北海道宅建協会)でも実施しています。北海道宅建協会の講習日程等につきましては、北海道宅建協会事務局(TEL.011-642-4422)までお問い合わせください。



第1回法定講習の様子

講習番号	開催日	会場	定員	対象者(更新の場合の取引士証有効期限)	締切日
④	令和3年10月7日(木)	【札幌】かでの2.7	45名	令和3年10月7日～令和4年4月6日	令和3年9月16日
⑤	令和3年10月19日(火)	【函館】サン・リフレ函館	40名	令和3年10月19日～令和4年4月18日	令和3年9月28日
⑥	令和4年1月18日(火)	【札幌】かでの2.7	50名	令和4年1月18日～令和4年7月17日	令和3年12月23日
⑦	令和4年3月15日(火)	【札幌】かでの2.7	50名	令和4年3月15日～令和4年9月14日	令和4年2月22日

※取引士証(主任者証)の更新申請以外の“新規”または“証の期限切れによる再取得希望”の方も受講いただけます。

# 公益社団法人 全日本不動産協会 北海道本部 役員・委員 合同会議



## 全日本不動産協会北海道本部 役員・委員合同会議

令和3年7月15日(木) 札幌グランドホテル グランドホール

役員委員合同会議を令和3年7月15日(木)札幌グランドホテル(札幌市中央区)にて開催し、令和3・4年度の役員並びに委員50名のうち、46名(オンライン出席を含む)が出席しました。

横山鷹史北海道本部長の挨拶の後、役員・委員紹介、本部長、各委員長、各役員よりそれぞれ所信が述べられ、その後、オリエンテーリングとして、以下の4つのテーマについて発表がありました。

その中で会員数1000社を目指し昨年度より継続して実施している「プロジェクト1000」について、今年度に入ってもなお順調な入会状況であり、まもなく1000社に達する見込みであることが報告されました。

### 令和3年度役員・委員合同会議

進行(司会 総務委員会副委員長 齊田博文)  
開会の挨拶(池谷剛総務委員長)

- ・本部長挨拶(横山鷹史本部長)
- ・役員・委員紹介
- ・所信表明 本部長・委員長・役員
- ・オリエンテーリング
  - ①プロジェクト1000進捗状況(小林組織・広報委員長)
  - ②TRA活動について(池谷総務委員長)
  - ③プロジェクト1000達成とアフターコロナの全日北海道の未来(横山本部長)
  - ④事務局職員紹介
- ・質疑応答
- ・監事講評
- ・閉会の挨拶(三國成能副本部長)



## 令和3・4年度運営方針

これからの任期は持続可能な会務運営の基礎を作る2年間としてゆきたいと思います。そのために現在機能不全に陥っている分野につきその原因を究明し改善策を検討し実践に移します。

### ①業務の量的な負担を軽減する

今後役員のなり手の発掘が困難になることが予想され加えてこれまで事務局員の定着が非常に不安定だったことを踏まえまずは業務の物理的な量の軽減に努めます。

具体的には各委員長へ可能な限り権限を委譲し加えて持ち回り審議を多用することで理事会を簡素化し回数も減らしてゆきます。また事務局の日常作業に関しても可能な限りアウトソーシングを拡張し作業量の軽減を図ります。更に各委員長から事務局員への指示や業務連絡にもルールを設け残業0を目指します。

### ②制御可能な会計システムを構築する

これまでの事業予算と決算には毎年度大きな乖離があり期中にて期末の決算予測を立てることが困難な状況が続いてきました。そこで日々の仕分けを基に少なくとも四半期に一度は予算の執行状況を確認できるよう会計士に試算を外注しリアルタイムで財務状況が把握できる仕組みを構築してゆきます。これにより事業の執行状況が確認でき次年度の予算計上の正確さを向上させ収支相償の事業計画予算を立案する環境を整えます。また第3四半期において決算の黒字化が予想された場合は期末に会員向け謝恩事業を実施し調整を図れるようにします。

### ③役員選考規程の見直し

現状の選挙制度では各地に地方組織を持つ北海道特有の会員事情において理事の割り当てを各地方組織に確保する仕組みになっていません。その不安定さを改善するため役員選考規程の見直しを実施したいと思います。

具体的には石狩振興局並びにブロック・地区部会を有する振興局により区割りをし会員70社までを理事定数1とし以降70社毎に1名を加算する方法で定数を決めその地区ごとで候補者の選出を行う方法を検討したいと考えています。これは定款施行規則ならびに地方本部の組織及び運営に関する規則に照らし違背とならないよう研究をした上で次回の改選期に間に合うよう審議上程したいと思います。

### ④会員サービスの更なる拡充

①により役員並びに事務局員に時間的余裕ができ②により会員サービスに配分出来る予算額が割り出せたらその余力を全て結集し会員サービスの更なる拡充に努めます。

具体的には各種研修会の強化増強、有益情報に関する動画作成とその配信を軸に企業経営を存続させるために必要なサポートを可能な限り検証し会員支援事業として提供して参ります。その他全日のPRにも注力しブランディング活動を展開し消費者への遡及を高めることで会員の営業促進を側面からサポートすることに繋げて行きたいと考えています。

## 各委員会の活動について

まず今後の委員会のあり方は委員長を中心とし各委員会が自由闊達に事業を立案できるよう風通しの良い環境を整えます。

その上で委員会に権限を委譲し形式や形態に囚われすぎず内容と成果に拘った運営を心がけていただきます。

每期少しでも会員の為になる新たな活動を発想しそれを展開して行くことを念頭に置き各委員会を運営していただきますようお願いいたします。

### 総務委員会

事務局の作業量の軽減と合理化によりストレスを最小限に抑えた職場環境を提供してください。

各種規約並びに諸規定を適宜整えて現況との乖離を解消してください。

円滑な理事会の運営に努めてください。

### 財務委員会

現在置かれている当本部の財政状況を正確に把握することに注力してください。

その上で管理費・公益事業費・共益事業費に関する次年度の配分を示し事業計画予算を立てるベースとなるデータを提供してください。

### 組織委員会

プロジェクト1000達成後の新規入会者獲得に関する施策について検討してください。

既存会員とのコミュニケーションを如何にして活性化させるか検討してください。

地方組織並びに地方会員に対し如何にして均一的なサービスを提供するか意見集約をし方法を立案してください。

道東地区部会を一日も早く設立してください。

青年会並びにコスモス会の更なる活性化に向け全力でサポートしてください。

### 苦情処理・綱紀・取引相談・求償合同委員会

苦情処理に関し案件の吟味を速やかに行い認証上申が妥当と認められた事案については直ちに総本部宛に上申し全体の処理速度を速めてください。

また同時に求償についても差し押さえ等必要な措置を速やかに講じてください。

流通推進・流通センター運営委員会と連携し効果的な無料相談会を実施してください。

会費未納による会員資格の喪失を極力減らす施策を検討してください。

### 研修委員会

各種研修の内容を充実させwebやアーカイブ配信を駆使し道内全域に情報提供出来るようシステムを構築してください。

動画制作の分野においては会員の求める情報を調査し効果的なテーマのコンテンツを多数制作し配信してください。

法定義務研修会のあり方について開催方法・集客状況・中継会場等最適化に向けた研究をしてください。

### 広報委員会

HP上のトピック等のコンテンツに関しメンテナンスの迅速化を図ってください。

機関誌ラビーについて内容の充足とデザインのアップグレードを試みてください。

全日PRに効果的なノベルティを考案し各事業において活用し全日の遡及に努めてください。

### 流通推進・流通センター運営委員会

相談センターのサービス普及に努めより多くの利用促進に努めてください。

苦情処理委員会と連携しより効果的な無料相談会を実施してください。

### 会館管理委員会

長期修繕計画に向け更なる準備を進めると共に適正な費用の算出を試み具体的な実施計画を立ててください。

保険料や各種委託料について常に見直しの可能性を否定せず検証してください。

道南ブロック会館の修繕計画についての報告をまとめてください。

# 法律相談

不動産・建築に関する法律コラム

今回のテーマ

## 水害と土砂災害の重要事項説明

1

7月3日、熱海で土石流が発生するという事故がありました。今後も、ますます、不動産取引において、自然災害に関する説明義務が強調されるようになって考えられます。

2

昨年、宅建業法施行規則が一部改正され、8月28日から施行されています。その内容は、水害ハザードマップを提示し、ハザードマップにおける取引対象物件の所在地について重要事項として説明することを宅建業者に義務付けたというものです。

3

他方、土砂災害警戒区域については、従前から、重要事項説明に対象とされていますが、宅建業法上、ハザードマップの提示及び同図における取引対象物件の所在地についての説明は宅建業者に義務付けられてはいません。

ただ、裁判になった場合、売買契約や仲介契約に伴う民事上の説明義務はあるとの判断がなされる可能性があります。その場合、宅建業者は損害賠償義務を負うことになります。

4

すなわち、水害の土砂災害も同じく人の生命・身体の危険を伴う自然災害であること、ハザードマップの取得が容易であること、近年、大規模な自然災害が頻発しており、不動産の買主、借主は当該不動産が自然災害に晒される可能性が高いか否かの情報について強い関心を持っているのが一般的と考えられることなどから、宅建業者には、ハザードマップの提示及び同図における取引対象物件の所在地についての説明をすべき民事上の義務があるとの判断がなされる可能性があります。

5

そこで、重要事項説明の際、土砂災害ハザードマップを提示し、ハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することをお勧めします。



弁護士  
石川 和弘

弁護士法人 札幌・石川法律事務所  
札幌市中央区北1条西9丁目3-1南大通ビルN1 7階  
TEL.011-209-7150  
http://ishikawa-lo.com/



## 重要事項説明書(水害ハザードマップ)の記載について

令和2年7月の宅地建物取引業法施行規則の改正で追加された項目【水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地の所在地(位置)】記載方法について、お問い合わせが増えておりますので改めてご案内いたします。

### 重要事項説明書【水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地の所在地(位置)】

9. 水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地(位置)

水害ハザードマップの有無	洪水	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	雨水出水(内水)	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
	高潮	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無		
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地(位置)	II) 当該所在地の情報を記載			

I)  
各ハザードマップが提供されていれば【有】、提供されていなければ【無】にチェックする

**I) 上段:『水害ハザードマップの有無』欄:**当該地域を管轄する市町村における洪水・雨水出水・高潮のハザードマップの提供(作成)の有無を記載する箇所です。それぞれの水害ハザードマップが提供されていれば【有】、提供されていなければ【無】の箇所にチェックを入れます。

**II) 下段:『水害ハザードマップにおける宅地の所在地(位置)』欄:**当該宅地の所在地に関する説明内容を記載してください。

### 注意点

- ① 水害ハザードマップは、取引物件のある市町村のHPから入手してください。不明点は、当該市町村にお問い合わせください。
- ② 重説の際、ハザードマップを提示し、且つ、今回の取引物件の概ねの位置を示してください。赤ペンを用いてX印を付けるという方法をお勧めします。
- ③ ②で使用したX印付きのハザードマップを、重要事項説明書と一体のものとして買主に交付してください。
- ④ 重要事項説明書のひな型の「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地(位置)」の欄には、「別紙ハザードマップのとおり」と記載してください。
- ⑤ ②～④のことは、取引物件がハザードマップ上で浸水想定区域の外にある場合でも同様です。すなわち、今後すべての取引において必要となります。
- ⑥ 「浸水想定区域外=水害リスクがない」との誤解を与えないようにして下さい。水害リスクがあると判断される場合には、重要事項説明書の備考欄に、「洪水浸水想定区域に指定されていない区域においても浸水が発生する場合があります。」と記載してください。

⑦ 以上は、売買だけでなく、賃貸における重要事項説明でも同様です。

\*上記注意点は、令和2年8月北海道本部ホームページに掲載した資料(執筆:弁護士 石川和弘氏)『重要事項説明の追加(「水防法に基づく水害ハザードマップにおける当該宅地建物の所在地(位置)」について)』より抜粋。

(参照) ■国土交通省ホームページ内

宅地建物取引業法施行規則の改正について(令和2年7月17日)

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_fr3\\_000074.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000074.html)

水害リスク情報の重要事項説明への追加に関するQ&A

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001354700.pdf>

■ハザードマップポータルサイト

<http://disaportal.gsi.go.jp/>

■全日北海道本部ホームページ内

業法施行規則の改正に伴う水害リスク情報の重要事項説明への追加について(令和2年8月11日)

<https://hokkaido.zennichi.or.jp/news/2514>

# 諸変更事項 / 入退会

## 諸変更事項

年/月	変更事項	商号	変更後	変更前
R3/6	専任取引士	(株)エフスライフ ホームメイトFC円山店	横井 雄太(十勝1278)	本間 照代(石狩9738)
	専任取引士	(株)エフスライフ ホームメイトFC白石店	星山 裕(石狩19480)	政令使用人:渡部 健宏
	政令使用人	(株)エフスライフ ホームメイトFC元町店	政令使用人:高橋 潤	専任取引士:渡部 健宏(石狩20658)
	専任取引士	(有)大蔵物産	専任取引士:菊池 大蔵(石狩4251)	政令使用人:菊池 俊太郎
	政令使用人	(株)札南商事	若館 秋子(石狩23360)	専任取引士:菊池 俊太郎(石狩18776)
	専任取引士	(株)エムシー企画	前田 直	奥村 拓也(石狩19710)
	代表者	(株)ピープル不動産販売	政令使用人:奥村 拓也	佐藤 光明
	政令使用人	(株)i&F	専任取引士:奥村 拓也(石狩19710)	政令使用人:太田 庸治
	専任取引士	(株)i&F	(株)i&F	専任取引士:太田 庸治(石狩13451)
	商号	(株)i&F	FAX:011-351-2239	(株)i Creations
	FAX	(株)地建不動産	安達 侑希(石狩23097)	FAX:011-351-5953
	専任取引士	ASTAGE(株)	石黒 央基(石狩19831) 菊池 宏嗣(石狩19608)	中山 侑希(石狩23097)
	専任取引士	(株)ノースエスクロー		若狭 任郎(石狩18715)
	専任取引士	グッドフィールド(株) 函館支社	後藤 郁子(渡島1208)	
	専任取引士	(株)北海道真和エンタープライズ	吉岡 弘人(石狩23314)	
	政令使用人	(株)リロケーションサービス	高橋 尚子	和泉 俊彦
	専任取引士	(株)ビッグシステム		小松田 勝(石狩18791)
	専任取引士	(株)ビッグシステム 南1条店		石橋 瑛利南(石狩19368)
	専任取引士	(株)ブルーテックグループ		谷川 真美(石狩22374)
	商号	(株)ブルーテックグループ	株式会社ブルーテックグループ	(株)ブルーテック不動産
代表者	(株)田美屋	中川 一雄	多田 光利	
代表者	(株)三五工務店	田中 裕基	田中 寿広	
専任取引士	フィールドアップホールディングス(株)	小堀 圭介(石狩20320)	細川 厚史(石狩18449)	
TEL	(株)田西会館	TEL:0133-23-2170	0133-23-4050	
政令使用人	(有)アパ・マンセンター	政令使用人:我妻 瑞来	政令使用人:高橋 光平	
専任取引士	(有)アパ・マンセンター	専任取引士:我妻 瑞来(釧路904)	専任取引士:山口 博之(釧路939)	
所在地	(有)ノースリバレイ	〒061-3201 石狩市花川南1条6丁目167番地	〒001-0014 札幌市北区北14条西3丁目1-15	
TEL・FAX	(株)セナ・ホームコーポレーション	TEL:0133-77-7876・FAX:0133-77-7883	TEL:011-738-3456・FAX:011-738-3455	
専任取引士	(株)ライフエフェクト	川島 啓(石狩5263)	上坂正美(石狩10143)	
専任取引士	(株)三光不動産 アバマンショップ新道東店	柴田 いずみ(石狩23321)	渡邊 由美(石狩20129)	
政令使用人	(株)三光不動産 アバマンショップ中央店	嶋田 穂子(石狩23111)	山下 友里恵(石狩20028)	
専任取引士	(株)三光不動産 アバマンショップ新さっぽろ店	久保田 雄飛	光富 一真	
政令使用人	(株)三光不動産 アバマンショップ東区役所店	山下 友里恵(石狩20028)	光富 一真(石狩20396)	
政令使用人	グレートネイチャー(株)	杉山 直秀	佐藤 修也	
所在地	(株)エージェンパートナー	川上 倫太郎	青山 将司	
TEL	(株)エージェンパートナー	〒064-0944 札幌市中央区円山西町9-4-1-106 エスポール南円山	〒064-0826 札幌市中央区北6条西26丁目2番1号 自然ビル	
TEL	(株)エージェンパートナー	TEL:011-215-5368	TEL:011-215-5272	
専任取引士	(株)エージェンパートナー	佐々木 義則(石狩10237)		
専任取引士	(株)スカイハウス	小森 重雄(石狩22355)		
所在地	リノベ札幌(株)	篠原 利明(胆振1424)		
専任取引士	(株)Career Bridge	〒063-0865 札幌市西区八軒5条東4丁目1番15号	〒060-0005 札幌市中央区北5条西18丁目1番4 Nビル302	
専任取引士	(株)シティサービス札幌 ビットハウス南郷7丁目店	渡邊 廉(石狩21221)		
専任取引士	(株)シティサービス札幌 ビットハウス中島公園店	八代 真樹(石狩22788)	吉澤 史朗(石狩20120)	
所在地	(株)コンサルティングボックス	〒064-0804 札幌市中央区南4条西13丁目1-8 S413ビル3階	〒064-0804 札幌市中央区南4条西13丁目1-8 S413ビル4階	
専任取引士	(株)トラスト-ING	佐藤 由香(石狩13877)	那須野 由香(石狩13877)	
政令使用人	(株)フリールーム	源 未央	久保 保吾	
商号	(株)High Life	(株)High Life	合同会社 High Life	
専任取引士	ユニオンプライト(株)		藤本 聖子(石狩17808)	
政令使用人	(株)ビッグシステム	重金 知明		
政令使用人	(株)第一ビルディング 札幌支店	志村 紀之	小林 賢司	
専任取引士	たいせつ総合サービス(株)		向 隆子(胆振1473)	
専任取引士	(株)テンスホーム	相原 彰泰(石狩23102)		
名称	三井不動産リアルティ札幌(株) 麻生センター	麻生センター	札幌北センター	
所在地	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌北口センター	〒001-0045 札幌市北区麻生町5丁目2-1 モブリック麻生	〒001-0020 札幌市北区北20条西5-2-50 CROSS POINT	
専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌北口センター	伊藤 友和(石狩16493) 本郷 直人(石狩20926) 前田 敦士(石狩21876)	桜井 巨伸(石狩12325) 関 諭隆(石狩18299) 安岡 俊(石狩19354)	
専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌豊平センター	高瀬 雄太(東京都223259)	駒島 聡(石狩19967) 谷 智光(石狩19285)	
専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌西センター	齊藤 正和(石狩13917) 土屋 裕二(石狩14273) 目黒 貴文(石狩15654)	齊藤 正和(石狩13917) 目黒 貴文(石狩15654)	
専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌東センター	岡本 昌紀(石狩16884) 金子 雄馬(石狩20489)	岡本 昌紀(石狩16884) 小泉 修一(石狩19965)	
政令使用人	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌山手センター	小泉 修一(石狩19965)	藤森 敦(石狩19767)	
専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌山手センター	鎌田 大輔	小野 倫秀	
専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株) 札幌山手センター	鎌田 大輔(石狩16940) 坂橋 徳彦(石狩13252)	小野 倫秀(石狩16914) 土屋 裕二(石狩14273)	
専任取引士	三井不動産リアルティ札幌(株)	前田	西谷 秩(石狩12510) 山田 安彦(石狩13804) 坂 拓也(石狩19324)	
専任取引士	(有)ホームメイト	吉田 雄二(渡島1489)	高橋 勝太(石狩17841) 高橋 佑和(石狩21390)	
専任取引士	(株)エムズ	平塚 泰大(石狩12357)	三上 洋子(渡島781)	
専任取引士	(有)AREN	西岡 智恵(石狩22070)	西岡 直樹(釧路558)	
専任取引士	(株)サン企画	高野 昌博(石狩5181)	萩生田 周明(石狩10097)	
専任取引士	拓豊開発(株)		高野 昌博(石狩5181)	
専任取引士	(株)PROCEED	大平 知己子(石狩12154)	清水 小百合(石狩20612)	
専任取引士	アールシー(株)	上家 寛史(石狩20870)	上家 唯(石狩21510)	
専任取引士	(株)スペース企画管理		金谷 晶人(渡島1797)	
専任取引士	ユニオンプライト(株)	高松 友子(石狩20800)		
専任取引士	(株)フリールーム	春山 信寛(石狩22965)	西方 喜一(石狩20645)	
専任取引士	(株)ハウ・セトルコンサル	新井 美佳(石狩19649)	玉井 裕子(石狩21155)	
専任取引士	(株)アパートマンションハウス 平沼店	工藤 鋼三(石狩6228)	菅原 康司(石狩23006)	
専任取引士	(株)アパートマンションハウス	菅原 康司(石狩23006)		
政令使用人	グッドネクスト(株) 函館支社	西村 秀幸	小川 剛	
専任取引士	グッドネクスト(株) 函館支社	西村 秀幸(渡島1688)	小川 剛(石狩13527)	
政令使用人	グッドフィールド(株) 函館支社	小川 剛	西村 秀幸	
専任取引士	グッドフィールド(株) 函館支社	小川 剛	西村 秀幸(渡島1688)	
専任取引士	ダイニチキャピタル&ホープ(株)		親谷 和真(石狩19243)	
専任取引士	(株)エフスライフ ホームメイトFC円山店		本間 照代(石狩9738)	
所在地	(株)ビッグシステム	〒063-0811 札幌市西区琴似1条3丁目3番12号	〒063-0811 札幌市西区琴似1条2丁目5-6	
専任取引士	(株)ビッグシステム		村上 人美(石狩9365)	
所在地	(株)シロクマエステート	〒065-0022 札幌市東区北22条東7丁目2-28	〒060-0041 札幌市中央区大通東3丁目1-36-802	
TEL・FAX	(株)シロクマエステート	TEL:011-792-6430・FAX:011-792-6431	TEL:011-206-8562・FAX:011-206-8562	
政令使用人	(株)シティサービス札幌 ビットハウス中島公園店	川口 聡士	石井 亨	
専任取引士	(株)シティサービス札幌 ビットハウス中島公園店	川口 聡士(石狩22227)	石井 亨(石狩20747)	
専任取引士	谷江産業(株)	橋本 尚久(石狩23121)		
所在地	(株)グランドライン	〒070-8018 旭川市神居8条14丁目1番6号	〒078-8216 旭川市6条通20丁目1717番地103 カステイジョム203号	
所在地	(株)PEAK	〒044-0083 虻田郡倶知安町字旭305番地21	〒044-0031 虻田郡倶知安町南1条西1丁目33番地	
専任取引士	朝日建物(有)	藤田 裕之(栃木10028)	石黒 則子(石狩15948)	
政令使用人	(株)エムズ 南4条店	安立 翔一	梅田 雅大	
TEL・FAX	(株)エムズ 南4条店	TEL:011-694-6233・FAX:011-681-7623	TEL:011-684-4039 FAX:011-684-4039	
代表者	(株)協同住建	濱谷 修	濱谷 博泰	
所在地	(株)エクセル不動産	〒060-0006 札幌市中央区北区北6条西19丁目1-3-302号	〒062-0033 札幌市豊平区西岡3条4丁目1-12	
FAX	(株)チームK	FAX:011-378-4702	FAX:011-598-6854	
専任取引士	(株)セビア	在原 彩穂子(石狩8324)	中野 俊雄(石狩12411)	
専任取引士	拓豊開発(株)	福岡 祐実(石狩23159)		
専任取引士	(株)地建不動産	中山 侑希(石狩23097)		
免許番号	(株)セゾン	胆振(3)1045	後志(3)355	
所在地	(株)セゾン	〒053-0852 苫小牧市北光町4丁目6番26号	〒048-1522 虻田郡二セコ町字曾我355番地2 セゾンクラブ内	
FAX	(株)セゾン	FAX:0144-56-5523	FAX:0136-44-3513	
所在地	ホームファクトリー(株)	〒060-0032 札幌市中央区北2条東11丁目23-15	〒062-0035 札幌市西区西野5条5丁目12-1	
専任取引士	(株)ビッグシステム		加藤 大貴(石狩19720)	
専任取引士	ダイニチキャピタル&ホープ(株)		菅野 克(石狩9884)	
TEL	(株)メニースコート	TEL:011-711-2211	TEL:011-733-6404	
専任取引士	(株)北海レジデンス	伊藤 匡美(石狩23050)		
専任取引士	(株)KANNA DESIGN	針田 修一(石狩17164)	高橋 雅人(石狩17026)	
専任取引士	たいせつ総合サービス(株)	河野 佐智紀(石狩20117)	廣瀬 一貴(東京256470)	



コロナ  
緊急対策!!

プロジェクト1000

# PROJECT1000

北海道本部会員（本店）1000社を目指し

## 「入会金減額キャンペーン」 実施中!!

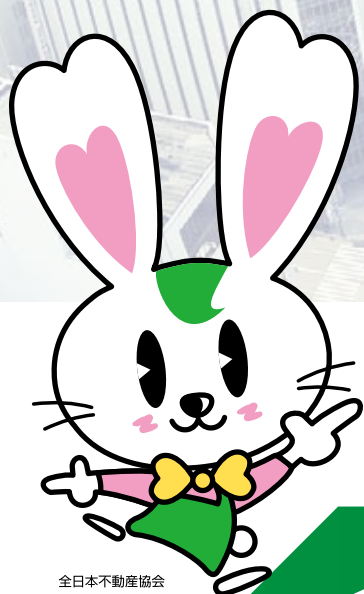
入会金 **80** 万円 [プラス  
年会費(月割)]  
全日・保証・TRA・日政連  
4団体同時加入に限り

併済業務保証金分担金**60万円含む**

※なお、上記分担金60万円は退会時に、原則全額返金されます。

詳しくは北海道本部事務局

**TEL011-232-0550** までご連絡ください!



全日本不動産協会  
マスクキャラクター  
ラビーちゃん



公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

<http://hokkaido.zennichi.or.jp/>

〒064-0804 札幌市中央区南4条西6-11-2 全日ビル2階

地下鉄南線「すすきの」徒歩5分 / 市電「資生館小学校前」徒歩1分

TEL.011-232-0550

FAX.011-232-0552

