

# 20年のあゆみ

創立20周年記念誌



札幌不動産リスティング協会

## 目 次

### あ い さ つ

1. 再生への始動 .....	4
2. 市場形成にむけて .....	5
3. 競争手段の獲得 .....	7
4. 差別化戦略の展開 .....	9
5. 年 表 .....	10
6. 会 員 の 動 勢 .....	21
7. 10周年記念誌再録 .....	27
8. 資料 写真編 .....	41

### あ と が き

## 「20年のあゆみ」発刊によせて

会長 藤田 紀 郎

1965年1月30日、札幌市の人口がまだ80万人を越えないとき、私共の小さな集団が誕生しました。爾来20年を経過して、この小さな集団がどのような軌跡をたどったのだろうか。

私共にとっての20年の歴史は、鮮明に記憶する部分と虚ろな部分が折重っています。

確かな足取りを顧みるとまがなまに時が流れています。

今度、創立20周年を記念して、小冊子「20年のあゆみ」が発刊されました。

小冊子は、再録されている「10年のあゆみ」とともに、20年間の歴史を忠実に写しとっている記録集であり、又変容する時代の中で小集団がどのように関わりあいをもったのかを明らかにする史的な報告書でもあります。

更には、この期間に数多くの人々の心からなる支えと、会員諸兄の組織を愛する限りない情熱の結集した成果をも看取することもできます。

現在、組織は、第3期中期計画の最終年度にあたり、未達成の課題を、その目標に誤りがなかったかどうかを検討しつつ、創立20周年の総括的課題としています。

新しい理念が少くとも一つの未来をもっているように、何時までも新鮮な歴史でありたいと念じています。

限られた期間と限られた予算のなかで、編集の労苦を乗り越えていただいた、西出金次、上村昌毅両編集委員に深く感謝の意を表し、「20年のあゆみ」発刊を心からお喜び申し上げます。

## ご あ い さ つ

名誉会長 長 南 幸 男

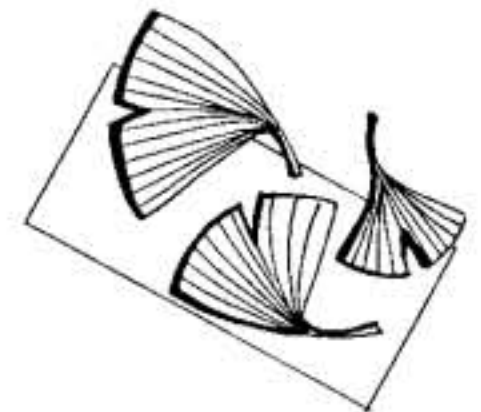
二十年前の創立総会は、東区内のビルの一室で開催、議事を終って祝賀会は、125円の二合瓶、250円の折詰、外に祝いのスルメという簡素なもの。当日の参加者は10人位でしたが、皆頗る意気盛んでした。

今日、20周年記念に当り、往時を顧りみて感無量ですが、フト想いを至すのは、当時私共が如何なる創立の理念を掲げたか、これが今日の協会活動に、どう根付いているか、という点であります。

一般に協会の掲げる理念は、烈しい時代の波に抗し難く、現実と理想の間を低迷、或るいは古るび、消長を繰り返すのが常であります。当協会の基本理念は「活発な経済活動」と、「大いなる友愛精神」の双輪が、基調となっているものと考えます。

今后も生々発展を続け、全国的な注目を浴びると思いますが、現実に情さず、常に理想の灯を掲げ、互いの親睦を深め、自主自立の精神を高め、香ばしい品性を持って活動する会員の姿を視るのは、微笑ましい限りであります。

愈々関係団体、諸行、並びに企業との関連を深め、提携協力により、21世紀に向って一段と飛躍されんことを、期待してやみません。





## 1. 再生への始動 (1975~1977)

昭和50年に先立つ年月に、札幌不動産リスティング協会は、成長のための病に苦しんでいた。会員の誰れもが紆余曲折なしに進んでいくとは考えていなかったが、いざだちと情熱が交差して、時には発熱し、治癒し、また発熱した。

昭和50年2月、協会は、10周年記念誌<sup>※</sup>10年のあゆみ<sup>※</sup>を発刊した。10ケ年に互る組織の総点検であり、総括する作業であったが、明らかになった教訓は、組織がおのずから進化していくものでないこと、そして最初に手をつけるべきことは、組織の目的からもう一度やり直すということであった。

昭和49年度の収支決算は、総収入887,301円、賦課金0円、繰越金50,467円であったから、そのためには、更に多くの時間を必要とした。

この頃、不動産業界も大きく揺れていた。第1次オイルショックを分水嶺として、高度成長の屈折がもたらす深刻な影響である。

世帯数の増加、都市部へ人口流入の増大などを絶対的要因とする住宅需要が、停滞から減少へと大きく変わろうとした時でもあった。

昭和50年度事業報告は、「記念誌<sup>※</sup>10年のあゆみ<sup>※</sup>発刊によって、会員相互の連帯が一段と強化され、物件集中化への努力の結果、久しく絶えていた賦課金納入が再現し、仲介業務における協業の役割が再確認された」とした。協会再生への始動は、物件集中化への努力と新しい会員の獲得へと向けられ、開始された。

昭和51年、首都圏を中心に、大手デベロッパー、信託銀行を核とする流通市場形式への動きが伝えられた、三井不動産販売によるフランチャイズ構想、信託銀行7社による売り情報のオープン化などである。

協会は、地域有力仲介業者への積極的勧誘に努めた結果、この年、11社の加入をみて、会員総数26社を数えた。

第13回定例総会（昭和52年1月9日）は、組織を可能な限り単純にし、しかもなお現実に適合させるために、会則の全面改訂を行った。形骸化している役員構成とその選出方法を改め、運営、評価、裁定、特殊物件処理の各委員会制度を廃止した。

同時に、事業計画の柱として、積極的に外部資源の動入を提起し、その準備に入った。

昭和52年4月、住友信託銀行との業務提携を皮切りに、7月安田信託銀行、8月三菱信託銀行との業務提携が開始された。

9月には、大手不動産業者43社を対象に、協会の紹介パンフレットを作成、積極的にPRに努めた。

この年の事業報告は、信託銀行3行との業務協力体制の確立に伴い、住宅ローンの開発、物件情報の量的拡大、相乗効果としての会員相互間の活発な取引などがあげられ、対信託銀行3行との取引状況は、成約件数23件、賦課金納入額、前年比3倍としたと総括している。

## 2. 市場形成にむけて (1978~1980)

昭和53年度、住宅着工戸数は、150万戸台を割り込み、149万8千戸に後退した。不動産業界では、折りからの金融緩和ということもあって、大都市を中心にマンションブームが出現し、いちおうの活況を呈していた。

住宅ローンのレートは、昭和50年の9.0%から、昭和53年4月、史上最低の7.62%まで下がっていた。しかし、住宅ストック戸数がすでに世帯数を200万戸以上も上回っていた住宅需要の構造的変化も見逃すことができない。

一方、流通市場の分野では、始動した三井不動産販売のFCシステムがほぼその全容を明らかにし、全宅建連との抗争を生んでいた。

全宅建は、「中小企業独自の分野を大手が侵害し、大手が不動産流通市場の独占的支配を確立しようとするもの」として建設省に調停を申入れた、昭和53年3月のことである。

協会はこの年、信託銀行各社が主催する不動産展への参加協力に迫られていた。

6月26日から一週間開催された住友信託銀行不動産展への参加状況をみると、物件収集150件、物件パネル前での説明要員延べ24名、顧客動員は会員一人につき3名などの記録がある。

「不動産特選市」「不動産バザール」などが、一種の流行となった。

協会は独自の市場形成に向けて、情報管理システムの構築をめざしていたが、過密なスケジュールと多彩な行事の連続に疲労していた。

疲労した組織は、一時その機能を停止させる誘惑にさらされた。

投票による新役員の選出は、その様な背景をもっていた。11月、6ヶ月以上在籍会員26名（うち1名欠席）による記号式投票によって、理事候補9名、監事候補2名の選出をおえた。

創立以来、初めてのことである。

昭和53年度、賦課金納入は17社、納入額64万円強であり、次年度繰越金は、86万円であったが、組織の業績とは何か、業績は、組織が長期にわたって一貫した成果を生むことにあると判断した。

与えられた課題から客観的要求に焦点を合わせるための作業、第1期中期計画策定のための作業であった。

中期計画策定にあたっての現状分析は、情報流通、人的資源、経験などを有しているが情報処理の共同化、価格査定の一統システム共同機構によるセンター開設などのレベルにはまだ遠いことなどをあげて、依然として、独立した流通市場を確立するための形成過程にあることを指摘していた。

この年もおわる頃、大手不動産業者の仲介業務への進出態様がほぼ明確になってきた。

直営による多店舗展開方式、地域中小業者を特約店とする系列化方式、企業間の業務提携方式、或いは共同出資による新会社の設立などである。

当然のこととして、各企業間の競争激化と新しい経営戦略の登場が予想された。



第2次オイルショックは不発に終わったが、昭和54年は、石油価格の上昇、建築関連資材の高騰、地価騰貴の再燃、金融引締めに伴う住宅ローンの先行き不安などに見舞れた。

第15回定例総会（昭和54年1月7日）は、第1期中期計画を原案通り採択した。

計画は、現状組織の到達点と事業、組織、財務について当面の目標を明らかにするものであったが、同時に力量の不足や未熟さからくる数多くの弱点をも指摘した。

情報管理システム化における執行不全と標準化へのたちおくれなどである。

この時、新しい目標へむけて7つの委員会を設置した。

月例会を毎月第1土曜日午後2時開催を決めたのもこの時である。

組織が事業計画を策定し目標を定めたことは、取りも直さず組織の存続を自からの手にゆだねたことにほかならない。

この時会員の決意は、目標を抽象的な希望にすりかえてはならないということであった。

4月、株式会社、東洋信託銀行、中央信託銀行と業務提携を開始した。

この年の提携各社との「不動産展」参加協力は、合計12回を数えた。

昭和54年度、信託5行との成約件数66件、取扱高合計14億円に達し、飛躍的に伸長した。

協会は、又物件管理委の設置に伴い、コントロール機能を有するキーステーションを設けて、情報収集、伝達のルート、物件記載事

項の統一などに努めた。

今日の情報管理システムの基礎づくりに成功したといえる。

会員数は、期末35名であった。

第16回定例総会（昭和55年1月13日）のタイトルは、『継続の中に新しい挑戦』であった。80年代の環境変化を慎重にみきわめて、す速く対応しようというものであった。

想定された変化は、流通市場における大手企業の市場占有率は一段と進み、本格的な中小業者の再編成が行われる可能性があること、この間、中小業者があらゆる形態での協業化や組織化を試みながら、結局、再編成の波にもまれていくのではないかとということであった。

事実、大手不動産業者は、事業の多角化戦略を進め、仲介部門の拠点づくりに力を注いでいた。2年后に施行される「媒介契約」の規定を含む宅建業法改正が事態を一層加速させた。

協会は、創立15周年を迎えていた。住宅産業新聞社は、「一文字通り札幌の仲介市場を影で支える地道な活動が光っているが、創立15周年を迎えて、新しい展望を獲得することができるだろうか」と危惧した。

10月2日、招待客60名を含む127名によって、創立15周年記念式典は盛大裡に終了した。

第1中計の目標は、独立した市場形成にあった。情報管理システムの構築、業務提携各社との情報交換の定着など、ほぼその全領域にわたって目標に到達した。

### 3. 競争手段の獲得（1981～1983）

第2期中期計画は、著しい環境の変化に対して全会員が「共通の認識」を獲得することから開始された。同時に、仲介業者の最も有力な競争手段がコンサルタント機能であり、セールスマンシップであることを確認した。

資質の徹底的向上と経営合理化のためにあらたに教育調査委を設置し、情報機器の調査研究、業態別の市場調査などが研修項目に加えられた。

合せて、組織目標として初めて法人格取得の検討が提起されている。

1月入会金の増額、2月賦課金納入基準、3月入会審査基準と組織の点検整備が進んでいたが、7月地域流通センターの始動が少からず会員に混乱をもたらした。

昨年11月、不動産流通近代化センターの設立に伴い、各都道府県に地域流通センターを設立、認定する流通機構として物件登録を義務化するなどの情報によるものであった。

8月教育調査委は、早速この問題を提起し、全会員の討議にかけた。

問題は、『リスティング協会の物件交換はその存在意義を失うのか』というものであった。意見のある部分は、すでに認定流通機構への登録義務化を前提として、協会そのものの存在に同情的であった。

9月更に論議を深めた、この時提出された資料はB4版6頁に及び不動産流通近代化への経緯と背景を明らかにしつつ、「一不動産の個有な性格が取引を個別化し、仲介業務の

均質性を否定している——」と報告し、「地域流通センターの機構を自らの営業目的達成のためにどの様にとらえるかを先議することが課題であり、事前に、流通機構のあれこれについて論議することは正しくない」と結論した。

しかし、昭和56年度事業報告は、第2中期の基本視点、流通近代化に対する『共通の認識』は滲透し切れずと総括している。この年対信託銀行5行との取扱高17億、賦課金納入額170万円に達していた。

昭和57年5月「媒介契約制度」がスタートした。

第18回定例総会（昭和57年1月10日）は、一般情勢の推移を展望して、緊急避難的に内需刺激策がとられないかぎり、昭和57年度の事態は好転しないと報告し、大手不動産業者が局面の打開策として新たな成長分野が見当らない現在、流通部門での熾烈な戦いが続き、系列化されたネットワーク間の競争として展開されるとしている。

協会は、2月から6月までの5ヶ月間にわたって、「媒介契約」「価格査定マニュアル」について集中的研修を行った。

実践的訓練を徹底することによって、新しい事態に備えた。

5ヶ月間の訓練を列記すると以下の通りであった。

2月6日 「媒介契約と約款」概要説明  
教育調査委員会



「取引事例収集」について

教育 物件各委

3月6日 「価格査定マニュアル」概要  
(月例会) 三菱信託 檜原鑑定士

「媒介契約」記入要領

教育調査委員会

4月3日 「価格査定マニュアル」価格査定  
(月例会) 表記入要領

東洋信託 大沢鑑定士

5月1日 「媒介契約と約款」最終報告  
(月例会) 「価格査定」実践訓練

教育調査委員会

6月5日 「媒介契約」について建設省通  
(月例会) 達について

中古マンション「価格査定」

教育調査委員会

以上の訓練は、唯一専門的職能集団を指向した協会にとって、地域仲介市場への貢献を可能とした。

6月組織委員会は、昨年に続き「法人格取得」について、具体的な協同組合方式を提起したが、結論を得ることが出来ず再び持ち越しとなっている。

この年、対信託銀行5行との取扱高は、若干の減少があったものの、賦課金納入額は、前年比、11%増とした。又組織全体の力量について、月例会の会員出席率、物件情報の提出率、賦課金納入会員数を分子とする百分比を組織の稼働率として、その指標とした。

昭和57年稼働率は、80%弱であった。

第10回定例総会(昭和58年1月9日)は、第3期中期計画をスタートさせた。

計画の背景には、住宅産業の不振が3年続きと長期化し、ストック市場をめぐる争奪が大きな焦点となっていること。流通部門では、情報収集の広域化、多角化、処理システムのOA化完成に伴う広域かつ大量の情報処理が可能な領域にあることなどがあげられた。

すでに、個々の企業の成長要因が市場の拡大に依存することが困難な状況にあることを前提として、無慈悲な競争の中で生き残るための戦略—差別化戦略の創造を基本視点とした。

「信用とサービス」の創造である。初年度、保証・苦情処理システムの調査研究、ユーザーへの流通媒体を追求するなどを重点課題としたが、大きなテーマとして残された。

5月、首都圏に調査団を派遣、貴重な成果は、調査報告書とともに、「協会への提言」として提出された。

「協会への提言」は、進路を求めていた。これを受けて特別委員会が設置され、5回に及ぶ熱心な討議の結果、「提言に対する答申書」がまとめられた。

答申書は、本部機能を強化するため法人格取得を主張していた。それは又、中小零細業者の伝統的経営基盤が崩壊する危機感の表現でもあった。

12月、理事会は、法人格取得を決意した。理事会が最大の留意をはらったのは、協会との組織的な整合性にあった。

#### 4. 差別化戦略の展開(1983~現在)

法人格は、株式会社リストとして、第20回定例総会(昭和59年1月8日)において承認設立された。

設立趣意書には、株式会社リストの参加会員が、資本と経営の異なる独立した事業者でありながら、あたかも「大きな一つの会社」が「一体的に運営」されているイメージを消費者に与える経営効果を強調している。

新しい協業化組織の誕生である。「信用とサービスの創造」を基本視点とする第3期中期計画の展開に、現状最もふさわしい組織を獲得したといえる。

株式会社リストは、当面、情報サービスを主体とする会員間の情報ネットワークを形成する任務をもった。

流通市場では、その近代化が新たな段階を迎えていた、認定流通機構は全国に99と乱立して、その進路を模索していたが、市場は依然として緩慢な動きの中にあつた。

しかし、高度情報化社会の到来は、この年10月、大手不動産5社による提携を促し「開かれた流通システム」を目指しての展開をみた。時を同じくして、MRDのキブテンシステムが全国的規模での情報サービスに乗りだしていた。

協会は、株式会社リスト設立に伴い、これまでの物件管理委員会の役割を「リスト」に移行させていたが、物件の収案件数を前年比51%とのぼし、有効比率を10%とすることに成功した。賦課金では前年比67%増を記録し

て財政的基盤を確実なものとしている。

第21回定例総会(昭和60年1月9日)は、役員の改選、前年度のリスト設立に伴い、組織構成に一部変更を行い、業務提携関連、リスト、新規開発を統括して流通委員会とし、教育調査委員会を研修委員会と名称変更した。

総会は、第3期中期計画の達成に向けて、「既に3中計はその目標を達成したものもあり、いまだ未達成のものもある。達成した目標については、それを確実に定着させるために更に努力し、未達成のものについては、その計画に誤りがなかったかどうか検討し、創立20周年の課題としよう」と訴えている。


状況は、情報通信機器の急速な発展によって、流通機構間の提携と相互乗入れを一層容易にし、機構間の垣根をとり除いている趨勢にある。

5月、協会は、ファクシミリ導入を機会に、首都圏に第2次調査団を派遣、克明な状況報告をもたらし、「信用とサービスの創造」が現実なものであることを確認している。

昭和60年、この年協会は創立20周年を迎える、最早、存続するのか、消滅するのかのたまどいはない。会員51名の聡明な精神が協会の限りない発展をのぞんでいる。



## 5. 年 表

協 会	不動産の関係	一般政治経済
<b>昭和50年(1975)</b> 1月26日 第11回定例総会 (於・定山溪〜興和火災寮) 役員改選 会 長 長 南 幸 男 副 会 長 大 西 功 専務理事 藤 田 紀 郎 会計理事 寺 田 定 一 常任理事 石 田 勤 一 同 松 原 政 一 同 山 本 栄 一 同 長谷川 義 信 同 金 沢 健 蔵 監 査 役 吉 田 信 三 監 査 役 安 保 利 雄 尚、当協会に初めて顧問を選任、 小林駒雄・金子正雄両氏が就任。 3月 10周年記念行事実施 (総括委員長 金子正雄) 1部 第2回体力テスト(AM8.30) 2部 さようならボーリング (PM2.00) 3部 記念誌発行祝賀会(PM4.30) 5月 観楓会(於円山公園周遊〜居酒屋 「旭川」) 6月 1.国土法の実施と地価公示 上 村 忠 章 金 沢 健 蔵 2.昭和51年度税制 山 本 栄 一 8月 海水浴(於有珠〜民宿たむら) 10月 観楓会(於ニセコ〜ホテル雪秩父) 12月 第12回理事会開催 忘年会(於居酒屋「旭川」) 【会員動向】 7月 広瀬商事・再入会 (病気休養中のところ健康回復) <b>昭和51年(1976)</b> 1月8日 第12回定例総会 (於定山溪〜溪光荘)		
		新幹線博多まで開通 4.ベトナム戦争終結 4.道庁西地区再開発事業発足 4.住公第1回受付即日締切り 財形持家個人融資制度新設 国土利用計画法に基づく基準地価公表 札幌市人口120万人超 7.沖縄海洋博覧会開催 北炭幌内炭鉱でガス爆発24人死亡 周恩来首相死亡 五つ子誕生

- 4月 第3回体力テスト(於中央体育館)  
 5月 観楓会(於円山〜神宮苑)  
 7月 特別例会(於札幌ビール園)  
 海水浴(於積丹〜臨港荘)  
 9月 ①.これからの不動産仲介業と私  
 長谷川 義 信  
 ②.業者間協力と倫理  
 金 沢 健 蔵  
 観楓会(於十勝〜白金温泉)  
 11月 ①.不動産業界とリスティング  
 長 南 幸 男  
 藤 田 紀 郎  
 ②.会則の全面改訂について  
 山 本 栄 一  
 12月 忘年会(於札幌〜飛車角)

### 【会員動向】

- 2月 (株)中山土地建物 入会  
 高島産業(株) 入会  
 3月 広 瀬 彰氏 入院  
 東栄土地(株) 金 子 正 雄氏 死去  
 晃苗不動産 安 保 利 雄氏 死去  
 11月 大黒屋不動産商事 入会  
 鎌田商事 入会  
 開道興業(株) 入会  
 珊瑚興産(株) 入会  
 12月 (有)宮城不動産商事 入会  
 (株)岸宅建 入会  
 (株)末広商事 入会  
 松実商事 入会  
 西出不動産事務所 入会

### 昭和52年(1977)

- 1月9日 第13回定例総会  
 (於定山溪〜溪光荘)  
 会則全面改訂(役員構成、選出、会議、除名の各条項等)  
 役員改選  
 会 長 長 南 幸 男  
 副 会 長 大 西 功  
 専務理事 藤 田 紀 郎  
 会計理事 金 沢 健 蔵  
 理 事 石 田 勤 一  
 同 松 原 政 一

### 6.地下鉄東西線開業

ユーアンドアイマツザ  
 カ倒産  
 日影規制等建築基準  
 一部改正

建設省ハウス55計画  
 三グループに決定

- 2.ロッキード事件発覚  
 3.道庁爆破事件  
 7.田中首相逮捕

カーター大統領誕生

第一次福田内閣誕生



札幌市国土法による  
 遊休地指定  
 2.公社分譲住宅にブ  
 レハブ採用



同 山 本 榮 一  
同 長谷川 義 信  
同 上 村 忠 章  
監 事 吉 田 信 三  
同 若 松 弘 逆

- 3月 物件情報の掲載用紙再検討  
4月 1.建築基準法改正の要点  
小 泉 康 弘  
2.印紙税法改正とその取り扱い  
藤 田 紀 郎  
第1回住友信託銀行懇親会へ  
物件交換につき業務提携開始  
5月 観桜会(於小樽〜シーサイドH)  
6月 第4回体力テスト(於中央体育館)  
7月 第1回安田信託銀行懇親会へ  
物件交換につき業務提携開始  
対外野球試合(二十日会)〜平岡  
海水浴(於浜益〜民宿阿部)  
8月 三菱信託銀行業務提携開始  
9月 不動産関連企業訪問(対象4社)  
PRパンフレット作成  
10月 観桜会(於蘭越〜新見温泉)  
11月 第14回理事会開催  
12月 忘年会(於札幌〜第一ホテル)

#### 【会員動向】

- 1月 石井不動産商事 入会

#### 昭和53年(1978)

- 1月11日 第14回定例総会  
(於定山溪〜溪交荘)  
2月 物件情報管理システム  
4月 新会員証出来る  
5月 観桜会(於日高〜新冠種畜牧場)  
6月 ミサワホームO型はなぜ売れたか  
藤 田 紀 郎  
三菱住宅販売との業務提携について  
安田、住友両信託銀行不動産展参加  
7月 金融機関(三菱信託銀行、札幌信用金庫)  
ローン取扱いについて  
三菱信託銀行不動産展参加  
対外野球試合(二十日会)〜平岡  
海水浴(於留萌小平〜民宿斉藤)  
8月 朝日新聞社主催「札幌オール不動産



住宅金融公庫の民間宅  
地造成事業資金札幌圏  
も対象

宅地建物取引主任者協  
会釧路に設立

王選手ホームラン750  
本世界タイ記録

有珠山大噴火

第2次福田内閣成立

札幌東部開発に大手デ  
ベロッパーが着手  
11道が宅建業者の一斉  
立入検査実施

3.地下鉄南北線麻生ま  
で延長

札幌市市街化区域一部  
変更

千歳恵庭市街化区域一  
部変更

札幌市開発行為等によ

5.新東京国際空港開港

展」参加

- 9月 第5回体力テスト  
観桜会(於当麻〜勇駒別温泉)  
10月 三菱、住友両信託銀行不動産展参加  
11月 安田信託銀行不動産展参加  
理事、監事候補選出に伴う選挙  
(在籍6ヶ月以上会員25名による投票)  
第15回理事会  
(第1期中期計画原案審議)  
12月 忘年会(於ホテルスタッセ)

#### 【会員動向】

- 2月 寺田商事 廃業退会  
7月 (株)杉商 入会  
星置不動産 入会  
10月 富士不動産(株) 入会  
11月 (有)若林不動産 入会  
堂高商事 入会

#### 昭和54年(1979)

- 1月7日 第15回定例総会  
(於定山溪〜溪光荘)  
第1期中期計画承認  
役員改選  
会 長 藤 田 紀 郎  
副 会 長 松 原 政 一  
専務理事 山 本 栄 一  
会計理事 金 沢 健 蔵  
理 事 長谷川 義 信  
同 上 村 忠 章  
同 石 田 勤 功  
同 大 西 道 功  
監 事 若 松 弘 道  
同 吉 田 信 三  
長南幸男前会長、名誉会長に推選  
される

- 2月 各信託銀行担当者決定  
4月 不動産流通近代化について  
藤 田 紀 郎  
(株)じょうてつとの業務協力について  
〜「家と土地春の特選物件」に参加  
(30物件提出)  
東洋、中央両信託銀行との業務提携開始

る汚水放流の指導要綱  
策定  
住宅金融公庫マンショ  
ン購入資金対象に札幌  
市入る

日中平和友好条約調印

宮城沖地震  
大平内閣成立

第2次オイルショック  
イラン革命



住宅金融公庫ステップ  
償還導入  
長期譲渡所得税緩和  
農住土地利用計画スタ  
ート



- 5月 三菱、住友両信託銀行不動産展参加  
観覧会（於札幌ラドン健康センター）  
6月 第16回理事会開催  
7月 海水浴（於磯谷〜いそや旅館）  
8月 オリエントファイナンス仲介ローン  
について  
10月 不動産税制一般について  
織田 税理士  
観覧会（於伝説の湖・田沢湖と紅葉の  
八幡平・3泊4日）  
11月 安田、住友両信託銀行不動産展参加  
第17回理事会開催  
12月 忘年会（於札幌〜北家）

#### 【会員動向】

- 6月 (株)北海道興信土地 入会  
(株)北海道住建 入会  
若松商事 入会  
高島産業(株) 退会  
8月 森本商事 入会  
9月 平塚土地 入会

#### 昭和55年（1980）

- 1月13日 第16回定例総会（於漢光荘）  
創立15周年記念行事決定  
慶弔規定改訂  
2月 組織、委員会の一部異動  
住友信託銀行の買注文追跡依頼の対応  
3月 アメリカの仲介業の現状について  
藤田 紀 郎  
記念旅行の積立開始  
4月 レクリエーションの年間企画審議  
15周年行事の日時会場決定  
5月 土地税制改正の概要  
織田 税理士  
宅地建物取引業改正の要点  
観覧会（於洞爺湖〜ホテルサンパレス）  
第1回在札幌信託銀行と親善ゴルフ大会  
（石狩平原CC）  
6月 安田、住友両信託銀行の買注文の処理  
について  
第18回理事会開催  
7月 海水浴（於いそや旅館）  
8月 リスティング15年の歩み  
長 南 幸 男

住宅金融公庫中古住宅  
購入資金札幌市対象

東京サミット開催

道宅建協会初の「さっ  
ぽろ不動産まつり」開  
催

9.豊平川にさけ遡上

9.北海道宅地建物取引  
協議会が北海道不動産  
公正取引協議会に改称

札幌市人口 137万人  
超

札幌市用途区域変更



札幌積雪ゼロ、88年  
ぶり

宅建業法・都市計画法  
・建築基準法の一部改  
正

標準媒介契約約款発表

静岡駅前地下街がガス  
爆発・新宿バス放火

- 9月 カナダの不動産動向  
小林 修  
ヨーロッパの住宅事情  
石田 勤  
協会旗完成披露 招待者名簿確定  
10月 記念式典、祝賀会細部打ち合せ  
次期理事選考委員会開催  
15周年式典挙行（於ホテルアカシア）  
北陸記念旅行実施  
11月 重要事項説明についての共同研究発表  
福士 克 年、鳥瀬 欽 司  
15周年事業の総括 次期理事候補決定  
第19回理事会開催  
12月 忘年会（於札幌ビル）15周年映画上映

#### 【会員動向】

- 1月 若松商事 退会  
3月 めびす拓建(株) 入会  
(有)寿大慶商事 入会  
俣野商事 入会  
4月 小林住宅(株) 入会  
5月 金沢健蔵氏 入院  
6月 (株)北海道住建 退会  
(有)宮成不動産商事社長  
宮成正一氏 死亡

#### 昭和56年（1981）

- 1月11日 第17回定例総会（定山溪ホテル）  
第2期中期計画策定  
会 長 藤田 紀 郎 /  
副会長 松原 政 一 /  
専務理事 山本 栄 一 /  
会計理事 鎌田 俊 雄  
理 事 上村 忠 章、小泉 康 弘 /  
野水 守 石田 勤 /  
中山 幸 夫 石井 治 /  
広瀬 彰  
監 事 岸 正 志 西出 金 次  
2月 「重要事項説明書」最終研修  
3月 スーパー業界の出店戦略について  
藤田 紀 郎  
入会審査基準について  
石田 勤  
4月 洞爺湖カトレヤ売買仲介の件  
5月 研修市場レポート「石油」  
藤田 紀 郎

イラン・イラク戦争勃  
発



地区計画制度改正

不動産売買研究「手付金」について

小 泉 康 弘

6月 不動産売買研究「手付金」「中間登記の省略」について 小 泉 康 弘  
第20回理事会開催

8月 税務講習 織 田 税理士  
海水浴（於いそや旅館）

10月 不動産売買研究PART 3  
小 泉 康 弘

アメリカにおける不動産業界の活動と役割 小 林 修  
観楓会（於北湯沢温泉）

11月 第21回理事会開催

12月 ボーリング大会  
忘年会（於エンペラー）

#### 【会員動向】

3月 開道興業（株） 退会

4月 のみず不動産 入会

三栄住宅流通（株） 入会

7月 金沢健蔵氏死去 共栄興産（株）退会

9月 札幌不動産商事（株） 入会

11月 （株）大地企画 入会

#### 昭和57年（1982）

1月10日 第18回定例総会  
（於支笏湖レイクサイドホテル）

2月 取引事例収集とスタッフ編成

3月 価格査定マニュアル概要研修  
三菱信託銀行 橋 原 鑑定士  
北海道土地（株）業務提携について

4月 価格査定マニュアル価格査定表記入の要領  
東洋信託銀行 大 沢 鑑定士  
「LIST」物件広域活用具体案

野 水 守

5月 媒介契約最終報告 小 泉 康 弘  
価格査定実践訓練 山 本 栄 一  
観桜会（於プレイばんけい）

6月 媒介契約についての建設省局長課長通達  
藤 田 紀 郎  
法人格獲得具体案 山 本 栄 一  
第22回理事会開催

7月 固定資産税等の起算日の確定について  
山 本 栄 一

札幌地区計画条例制定

地下鉄新札幌駅開業

土地税制緩和

媒介契約制度開始

住宅金融公庫風除室等  
面積制限より除外

北炭夕張新鉱ガス爆発  
サダト大統領狙撃

フォークランド紛争発生

東北新幹線開業

第2次臨調基本答申

第2回在札幌信託銀行親善ゴルフ大会

（札幌真駒内CC）

8月 不動産業界調査報告 藤 田 紀 郎

9月 不動産業界調査報告 小 泉 康 弘  
57年度税制改正の概要

織 田 税理士

10月 役員候補選考（於登別グランドホテル）  
第3回在札幌信託銀行親善ゴルフ大会  
（札幌エルムCC）

11月 北政産業視察報告 藤 田 紀 郎  
第23回理事会開催

12月 忘年会（於ミカド）

#### 【会員動向】

1月 三和商事吉田信三氏脳内出血で倒れる  
丸協不動産相談所 退会

2月 三和商事 退会

3月 大黒屋不動産商事 佐野勝氏死去

5月 （株）マルサン三栄地所 入会

（株）みたか商事 入会

（有）ホームデザインセンター 入会

富樫商事（株） 入会

12月 賛助会員（株）拓友クラブ 退会

#### 昭和58年（1983）

1月9日 第19回定例総会  
（於定山溪パークホテル）

会則一部変更 第3期中期計画策定

会 長 藤 田 紀 郎

副会長 松 原 政 一

専務理事 小 泉 康 弘

会計理事 鎌 田 俊 雄

理 事 山 本 栄 一

野 水 守／福 士 克 年

山 田 美 咲／宮 成 昌 克

小 林 修／上 村 昌 毅

監 事 上 村 忠 章 長谷川 義 信

大西功・石田勤両氏相談役に推薦される

2月 中古住宅における瑕疵担保責任の研究  
（教育調査委員会）

首都圏視察団派遣を決定

4月 権利譲渡契約の留意点 岸 正 志

5月 「アメリカ・カナダ」あれこれ  
小 林 暁 子氏  
観桜会（於宮の森ガーデン）

住宅金融公庫段階金利  
制導入

石狩湾新港開業  
小樽運河埋め立決定

中曾根内閣発足  
上越新幹線開業

札幌市用途地域一部変  
更

札幌市もみじ台台地地  
区計画決定



帯広圏市街化区域変更

横路知事誕生



- 首都圏視察団出発
- 6月 第1回 首都圏調査報告 視察団  
第24回理事会開催
- 7月 第2回 首都圏調査報告 視察団
- 9月 権利譲渡(2) 岸 正 志
- 10月 住宅金融公庫の中古住宅融資における  
「物件概要書」の作成  
鎌田俊昭建築士
- 第4回在札信託銀行と親善ゴルフ大会  
(小樽CC)
- 観楓会(於五風沢温泉)
- 11月 不動産流通とフランチャイズシステム  
藤 田 紀 郎
- 第25回理事会開催
- 12月 忘年会(於ローヤルホテルメルヘンハ  
ウス)

#### 【会員動向】

- |     |              |    |
|-----|--------------|----|
| 1月  | 日信興産(株)      | 退会 |
| 3月  | (株)大一ビルデインス  | 入会 |
| 6月  | (株)住建        | 入会 |
| 9月  | 新生商事         | 入会 |
|     | 森本商事         | 退会 |
| 12月 | 白栄ホームサービス(株) | 入会 |
|     | 熊谷商事         | 退会 |

#### 昭和59年(1984)

- 1月8日 第20回定例総会  
(於定山溪グランドホテル)  
(株)リスト設立承認
- 2月 (株)リスト設立要領  
山 本 栄 一
- 4月 等価交換手法入門  
藤 田 紀 郎
- 改正区分所有法のポイント  
石井土地家屋調査士
- 三井信託銀行業務提携開始
- 5月 囲繞地通行権について  
原 口 佳 也
- 観桜会(於宮の森ガーデン)
- 第5回在札信託銀行親善ゴルフ大会  
(札幌エルムCC)
- 6月 相隣関係 坂 野 利 満
- 第6回在札信託銀行と親善ゴルフ大会  
(於札幌エルムCC)
- 7月 第26回理事会開催

住宅ローン変動金利制  
導入

あいの里分譲開始  
住宅金融公庫一戸建中  
古に融資適用

不動産適正取引推進機  
構発足



3.グリコ社長誘拐事件

ロスオリンピック開催

戸塚ヨットスクール事  
件  
地下鉄東豊線工事着工

- 新入会基準について
- 8月 調停に持ちこまれる不動産トラブル  
長島愛子調停委員  
相隣関係(公図と境界)  
小 林 修
- 9月 不動産トラブル 諏訪裕滋弁護士  
「正しい接客対応」全宅連ビデオ教育  
土地信託の解説と懇親会  
東洋信託銀行(於ホテルサンルート)  
第7回在札信託銀行と親善ゴルフ大会  
(於小樽CC)
- 観楓会 十勝川温泉(於ホテル観月)
- 10月 譲渡に関連する税務  
織 田 税理士
- 第27回理事会開催 役員改選及び20周  
年記念行事について
- 12月 役員改選につき理事候補投票・創立20  
周年記念行事討議  
忘年会(於エンペラー)

#### 【会員動向】

- |     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 1月  | 大地企画(株)、(有)鳥瀬事務所に変<br>更 |    |
| 3月  | 富樫商事富樫和夫氏 北大入院で退会       |    |
| 7月  | 第一住宅(株)                 | 入会 |
|     | 拓祐実業(株)                 | 入会 |
|     | (株)末広商事                 | 退会 |
| 8月  | (有)いとう企画                | 入会 |
| 9月  | 諏訪裕滋弁護士 賛助会員となる         |    |
| 11月 | 丸栄大栄不動産(株)              | 入会 |
|     | (有)末広不動産                | 入会 |

#### 昭和60年(1985)

- 1月9日 第21回定例総会  
(於定山溪鹿の湯ホテル)
- |       |         |           |
|-------|---------|-----------|
| 会 長   | 藤 田 紀 郎 |           |
| 副 会 長 | 山 本 栄 一 | ノ         |
| 専務理事  | 小 泉 康 弘 | ノ         |
| 会計理事  | 鎌 田 俊 雄 |           |
| 理 事   | 原 口 佳 也 | 堂 高 末 吉   |
|       | 野 水 守   | ノ 鳥 瀬 欽 司 |
|       | 西 出 金 次 | 上 村 昌 毅   |
|       | 小 林 修   | ノ         |
| 監 事   | 上 村 忠 章 | 松 原 政 一   |

全宅連「不動産の日」  
制定

ガンジーインド首相暗  
殺

11日本不動産学会設立 11新紙幣発行

- 1月 大和銀行業務提携開始  
 2月 各委員会別事業計画発表  
 20周年委員会編成  
 3月 「ERA総会に出席して」  
 寺田商事(株) 玉造啓子氏  
 OA機器と不動産流通  
 寺田商事(株) 社長 寺田 隆氏  
 4月 不動産業界の動向について  
 安田信託銀行 池谷不動産部長  
 5月 最近の不動産業界の動向について  
 住友信託銀行 赤松不動産部長  
 (株)リスト株主総会報告  
 小 泉 康 弘  
 親桜会(於テレビ塔)  
 首都圏調査視察団派遣  
 6月 スライドによる土地信託のすべて  
 三井信託銀行不動産部  
 第8回在札信託銀行親善ゴルフ大会  
 (札幌エルムCC)  
 7月 創立20周年記念行事の確定  
 8月 特別研修「エルミタージュ美術館展」  
 鑑賞  
 接道義務と斜線制限  
 小 林 修  
 9月 三井不動産販売(株)業務提携開始  
 10月 第29回理事会開催

#### 【会員動向】

- 3月 (株)かなやま 入会  
 5月 (株)松井ビル 入会  
 (株)エビスビル 入会  
 (株)中央宅建 入会  
 (株)源藤工務店 入会  
 7月 (有)天宮商事 入会

札幌・小樽圏市街化区域見直し、特定保留区域生る

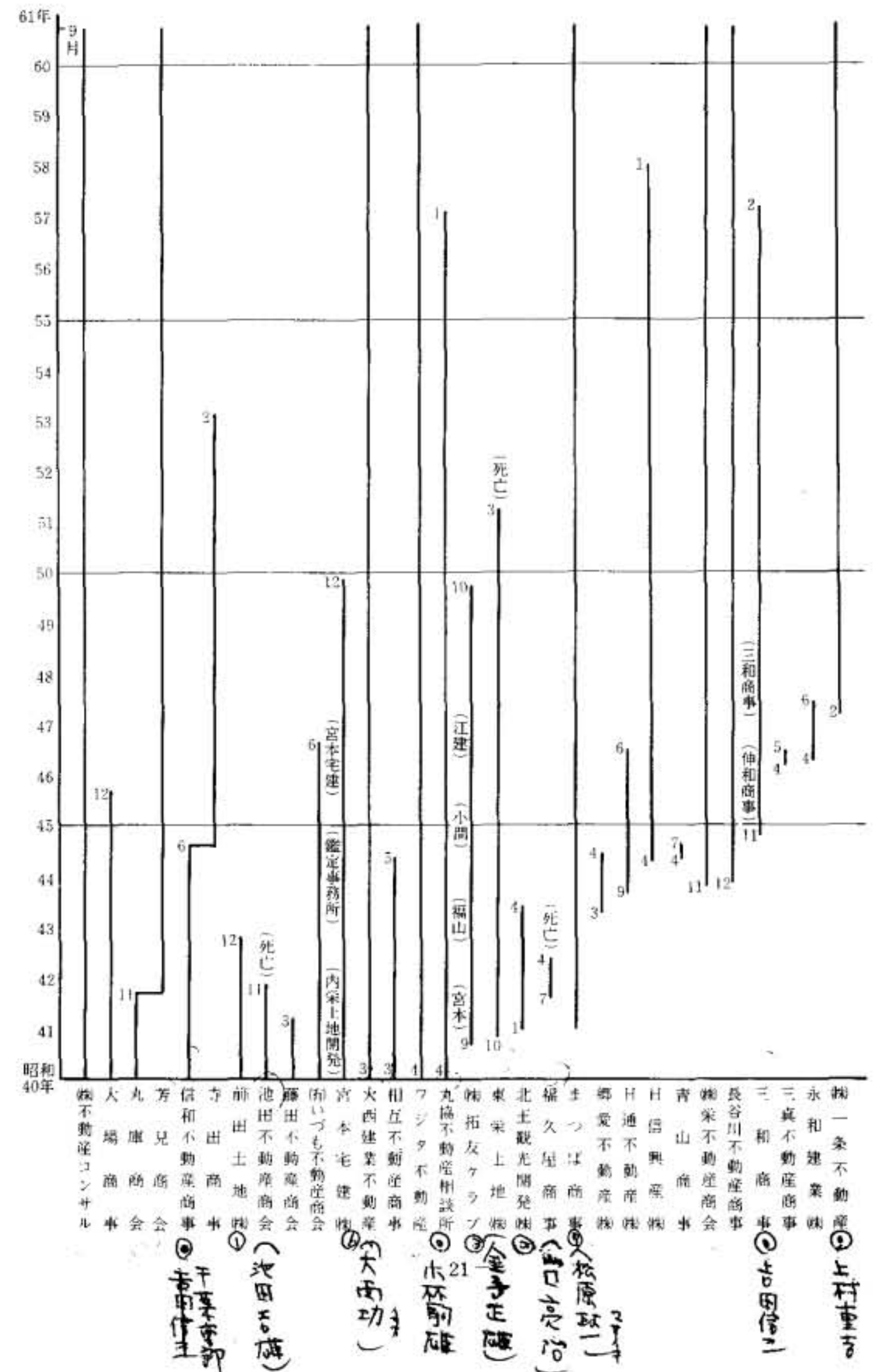
日大、東洋大に不動産学コース誕生

MRD札幌、キャプテンシステムで不動産情報サービス開始

JAL 墜落520名死亡  
 単独機世界最大事故



## 6. 会員の動勢







札幌不動産リスティング協会会員名簿

60・10・1現在(電話番号順)

1	福士不動産	福士克年	060	中央区南大通西12西ビル	221-0376
2	一条不動産	上村忠章	060	" 南2東6	231-1110
3	北拓	小泉康弘	060	" 北2東1久米ビル	231-1555
4	系びす拓建	三浦悟	060	" 南1東2恭和ビル	231-2880
5	札幌不動産商事	斉藤和喜	060	" 南1西13リハウスビル	231-7377
6	北海道興信土地	水野弘作	060	" 南2西3札幌ビル	241-3556
7	栄不動産商会	山本栄一	060	" 南1西14	251-4700
8	若林不動産	若林孝司	060	" 北3東2中西ビル	251-8694
9	みたか商事	広田聡	060	" 南1西11南1条ビル	281-3111
10	岸宅建	岸正志	064	" 南11西8	511-4445
11	南ホームデザインセンター	前野健一	064	" 南6西6-8	511-6986
12	鳥瀬事務所	鳥瀬欽司	064	" 南7西1	511-7735
13	いとう企画	伊藤満	064	" 南17西6橋本ビル	513-0577
14	フジタ不動産	藤田紀郎	064	" 南7西1	521-0730
15	芳見商会	石田勤	064	" 南16西10	521-3417
16	俣野商事	俣野挺四郎	064	" 南10西6	531-3339
17	鎌田商事	鎌田俊雄	064	" 南21西13	561-0365
18	大黒屋不動産商事	吉田幸子	064	" 南14西11	561-1841
19	宮成不動産商事	宮成昌克	064	" 南8西12	561-8666
20	丸栄大栄不動産	伊藤昇	064	" 南9西11きだパレス	563-6711
21	中山土地建物	中山幸夫	060	" 北7西22	621-6916
22	西出不動産事務所	西出金次	064	" 大通西26	631-5395
23	住建	菊地真一	063	西区山の手2条10丁目	631-5674
24	大ービルデインス	原口佳也	064	中央区南2西28	641-0581
25	拓祐実業	山本高明	060	" 北5西20	641-2125
26	第一住宅	綿引栄	063	西区24軒1条4丁目	644-2258
27	石井不動産商事	石井治	063	" 西野3条6丁目	662-9961
28	星置不動産	上村昌毅	006	" 手稲星置72	681-3071
29	大西建業不動産	大西功	065	東区北18東8	711-7265
30	不動産コンサル	長南幸男	065	" 北10東3長南ビル	731-3677
31	長谷川不動産商事	長谷川義信	065	" 北17東8	731-4004

32	平塚土地	平塚孝一	065	東区北8条東16	741-3273
33	珊慶興産	山田祥一	001	北区新琴似11条10丁目	761-0035
34	南寿大慶商事	山田美咲	001	" " 5条13丁目6	764-4404
35	南末広不動産	坂野利満	065	東区伏古4条3丁目4	784-1122
36	新生商事	加藤弘志	062	豊平区美園9条1丁目15	811-0380
37	まっば商事	松原政一	062	" 中の島2条5丁目	821-1314
38	三栄住宅流通	三浦征夫	062	" 平岸4条9丁目15	823-7763
39	小林住宅	小林修	062	" 平岸4条14丁目	831-8570
40	マルサン三栄地所	青木勝	062	" 月寒中央通7丁目	852-4711
41	堂高商事	堂高末吉	004	" 月寒東4条19丁目2	853-0067
42	白栄ホームサービス	石川英一	003	白石区本郷通13丁目南5	862-2555
43	杉商	杉本武雄	003	" 北郷2条3丁目	872-6888
44	広瀬商事	広瀬彰	061	" 菊水元町6条2丁目6	873-5067
45	のみず不動産	野水守	004	豊平区清田6条2丁目13	882-1608
46	かなやま	金山徳次	003	白石区南郷通12丁目北1-15	865-6611
47	松井ビル	松井雄吉	060	中央区北1西7	271-5917
48	エビスビル	安藤與志之	060	" 南2西28-174	642-6878
49	中央宅建	堀井守	064	" 南11西9	531-0161
50	源藤工務店	源藤武治	060	" 南2西13	271-0432
51	南天宮商事	遠藤忠雄	001	北区新琴似1条5丁目	761-7851

賛助会員

	大場豊造	(土地家屋調査士)	060	中央区南1西10 法務センター	281-2455
	大泉博基	(司法書士)	060	" 大通西14ライトビル	241-6601
	織田健一	(税理士)	060	" 北4東2 細川公認会計士事務所	271-3371
	源訪裕滋	(弁護士)	060	" 北1西15大通ハイム	641-1367
	札幌リスト事務局	村山吾市	064	中央区南7西1	531-2866



## 7. 10周年記念誌再録編

創立昭和40年（1965）～昭和49年（1974年）

### 序 言

慈に札幌不動産リスティング協会十周年記念誌の刊行をみましたことは欣懐の至りでございます。これは我が国の不動産業者グループとしては最初の貴重な記録であると考えまして、大いに自負いたして宜敷いかと存ずるものでございます。

この十年誌の発行は、会員個々のご識見とご協力に依って完成されたものですが、斯くも近代的な装いに飾られた珠玉の編輯を、ご苦心下さった藤田、安保両委員に対し、こゝに満腔の謝意を呈するものであります。

今、我々会員は過去十年の歩みの記録を前にして、数々の思い出や、感慨にふけるものですが、尚リスティング協会の生命力が、我々を中断させたり、立ち止まらせることを許さず、グングンと将来に向って引ずるような力を感じます。申すまでもなく、この生命力とは、会員個々の輝やかな生命の躍動そのものでして、この記録は会員各位の活動の記録でもありますから、誇りを持って同業者や御身内の方々にご覧を戴き、ご愛蔵下さいますよう、お願い申し上げます。

さて、リスティング協会十年の歩みは、華やかな「繁栄」の二字に包まれていましたが今日一転して難局に突入し、前途誠にきびしいものを感じます。ここに於て我々は、政治経済、社会事象の変化をいち早く予測し、考究し、変容し、一層多元的な場で協力、連帯合意、結合、補完し合つて、この危機を突破せねばならないと存ずるものであります。

昭和50年代の実業は、「頭脳時代」であるといわれています。互いに尚一層「心の和」を求め合い、切磋精進の程お願い申上げる次第です。

終りに、会員各位のご健康とご繁栄を祈念すると共に、協会の大いなる発展を期待してやみません。

昭和50年2月1日

札幌不動産リスティング協会  
会長 長 南 幸 男

## 1 創立の頃 (1964～1965)

昭和30年台の我が国の経済は、好況と調整を交互に繰返し乍ら漸時上昇曲線を描いていました。この頃の不動産は未成熟で我が国産業経済に、どれだけ貢献度が有るのか、経済流通機構に不可欠なものなのか、又専門職として将来定着の見込みが有るのか等、若干の疑問が有りましたが、以来政府の高度成長政策、並びに世界の産業構造の変化に伴い不動産は近代花形企業として、目覚ましい発展の一途を辿りました。

政府は種々の立法につとめ、規制をいそぎ出遅れの挽回に腐心しましたが、先見的な指導、政策が困難で異常な程のエネルギーの沈滞には無策の状態にありました。業者は勢に乗る一方、不動産に関する哲学と理論を求め又店舗、雇傭、宣伝、組織等のマネージメントの学習に励みました。

元来不動産業、特に仲介斡旋のブローカー部門は、個別的排他的なものでコンピューターや、完全な公開市場を嫌う面があり、これに従事する業者は社会性に欠け、独善閉鎖に陥り法律や社会道義を軽んずる傾向も生ずるわけで、ここに於て業者の資質の向上、モラルの確立が叫ばれたわけです。又、近代企業に携わる者の品位と、卓れた職能に誇りを持つ特定の優秀な業者の交流の場を設け、全市場的な物件情報の交換によつて販売力を増し、大企業の資本力や系列化に対しても、堂々と複合体の組織威力を発揮し、更に経営の合理化、トラブルの防止、併せて親睦を図ることなど種々の課題を満足させて呉れる組織の必要を考える時期でもありました。

恰も昭和39年9月、長南幸男氏はロスアンゼルス不動産協会のマルチプル、リスティング方式（共同斡旋契約）が1920年以来ほぼ50年に近い歴史的実績を有していることを知り結成の志を抱いて当時拓殖本館で経済同友会の局長であつた宮本茂樹氏を訪れ、早速同意を得、更に相携えて戦後迄札幌貸家業組合長をしていた前田善三郎氏を訪れ、賛意を得た

わけで、ここに三氏が発起人となつて設立準備にかかり、万事順調に翌新春20日創立の運びに至つたものであります。

即ち、本会は会則の通り不動産物件に関する情報交換の共同斡旋機関という、純然たる経済行為機関を建前として発足致したのですが、すべて取引は人間の和が基調であるとして、信頼を大切なものと考えたので、一見親睦団体の姿勢で今日に至つたもので、これを単に親睦に随したものと一概に申されないものが有ります。

設立当時は不況のさ中で業界は低迷し、東京の標準宅地が3.3㎡5万円で頭打ちという状態でした。この頃の業者の組織は札幌宅地建物取引協同組合時代ですが、50%加入、約60名ぐらいと記憶し、今日の宅建協会の発展を想うと今昔の感に耐えません。取引主任資格試験は34年、業者登録が免許になつたのは昭和39年7月でした。リスティング協会発足の頃は、西部劇のような挿話の多い思い出の歳月といえましょう。

我々が協会の仕組みの上で、ゾーン、デフエンス、取引市場の開設。共同出資、等々、考え、試み、実行した青春の日でしたが、各位の秀れた御人格の賜によつて、今日を迎えたことは銘記されるべきでございましょう。

(O生)

### 資 料

- No1 協会設立趣意書
- No2 協 会 章
- No3 協会パンフレット
- No4 昭和41年度会員名簿
- No5 第1回職業別電話帳広告
- No6 臨時総会報告書

## 2 組織の展開 (1966～1969)

共同斡旋方式への大きな期待の中で、国内の景気もようやく上昇気運に転じ、昭和41年1月現在、会員数も16名に達した。

更に、協会組織の強化と進展を計るべく、地域別に会員の勧誘、協会パンフレットの作成、新聞社、関係各官庁、経済諸団体へのPR、職業別電話帳への広告等、積極的活動を展開しつつ、組織体としての共同斡旋方式を模索した。

その間、会員の消長も又激しく、創立当初から昭和42年までに入会するもの9名、退会者3名、死亡2名、入院するもの3名を数えた。

昭和42年、社団法人宅建協会の設立に際して、協会は組織的参加を要請されるが、その加盟を個々の会員の自由意志をゆだねて、協会独自の運営を継続した。

昭和42年8月1日号の協会通信によれば、「一宅建協会は法的な外衣であり、リスティング協会は肌着である云々」と云っている。

しかし、協会の事業主体となる共同斡旋方式の疑問と不信は、様々な形でこの期間に表面化し、協会の主要な財源と考えた賦課金は創立以来目標をはるかに下廻り、形式的な物件提出、優良物件の出し惜しみ、直材物件の不足、物件処理能力の限界等が論議された。専任事務員の採用による物件の集中的処理、会員の共同出資による不動産の買取り等の意見も出されるが、結局、結論を得ないまま、次第にその方向を転換していく。

この期間はまさに共同斡旋方式への形式的認識に対する試行錯誤の過程とも云える期間であつたが、反面、協会は度々さなる月例会

を経て、会員相互間の親密度を増し、その親密な関係と、信頼を軸として、会員相互間の不動産情報の拡大、相互間取引額の増大というかけがえのない利益をもたらし、昭和42年後半から通常月例会に、不動産に係るあらゆる諸問題についてのシンポジウムを企画し着実にその組織を固めつつあつた。

昭和44年2月の協会通信には、協会運営の自主管理として、「月例会の会場と案内、議事の進行について会員独自の工夫と創意を!!」と会員各自の協会運営についての自主的運営を訴えている。

事実、毎月の例会は会員各自が例会を主宰し協会の運営にあたり、協会の負担は、会員各自が、そのもてる能力を発揮して負担した。会員各自が組織に求める様々な要求も、年間のスケジュールに定着し、会員家族ぐるみのレクリエーションも企画され、昭和44年末には、協会組織もほぼ固定し、組織的低迷を脱した。

昭和40年11月からはじまつた景気上昇は、昭和45年8月まで続き、59ヶ月に及ぶ長期好況の期間であり、景気は拡大基調を持続した。

地価上昇も又休むことなく騰勢にあり、都市部への人口集中、核家族化への進展と相まつて、需給関係の不均衡がもたらす地価高騰は、日に日に都市部外から、遠隔地にまで拡大した。

それはやがて仮需要の増大を生み、土地投機の狂乱へと進展した。

(F生)



### 3 激動から鎮静へ (1970～現在)

昭和45年の景気調整策は、一時的に地価上昇を含む物価高をストップさせたが、昭和48年7月、アメリカのドル防衛措置をきっかけとして、円切上げ思惑から大量の外貨が流入国内の過剰流動性資金となつて、土地、株式への投機に廻り、急テンポで物価を押し上げ景気過熱を一層拡大した。

不動産業界も又、本質的に需要者側の積極的ムードに乗って、自から大型マンションの建設、大規模な宅地開発、広範囲に渡る土地投機に進み、昭和47年7月「日本列島改造論」を発表した田中内閣の誕生は、土地ブームに一層の拍車をかけ、大企業から個人に至る一億総不動産となり、地価高騰を狂乱状態に落し入れた。

協会は、このような事態をむしろ冷静に受け止め、会員個々の内面的充実の方向にあった。月例会には、不動産物件情報を中心として、会員相互が密接な関係にあり、それぞれの選ぶ範囲での仕事に忠実であつた。「新都市計画法」「宅建業法の改正」「新土地税制」等一連の動きに、業界に先がけて次々に研修会を企画し、実施した。これらの研修会は、会員全体の討議を通じ、全員の発言があり、長時間に及んだ。

この間の会員動向については、昭和46年後半から会員数もほぼ18名前後に定着し、昭和46年以降現在までに、退会者1名、入会者5名を数えている。

昭和48年、景気過熱と狂乱する地価高騰、物価高に苦慮した政府は、金融政策を引締め、数回に及ぶ公定歩合の引上げ、商社不動産業者への融資規制を実施した。しかし拡大する物価はおさまらず、反面、産業界の手元資金は急速に詰まりつつあつた。こうし

た不況感の中でのインフレーションが進行中に、10月中東戦争の発生による。云々ゆる石油ショックが日本経済の根底をゆさぶり、かつてない混乱と動揺が日本を襲つた。

予測された様に、不動産業界の急激な低滞は現実なものとなり、土地の需給バランスは崩壊し、地価は一転して鎮静化の方向をたどつた。土地投機に狂奔し、投機的買入れによつて得た土地は現在負担となつて残つた。不動産業者の倒産は、相次いで起り、小規模な業者集団も又解散に追い込まれている。

宅造、マンションを主力とした大手不動産業者も販売成績の不振をカバーするために、仲介業務に進出し、個人仲介業者を組織して、その傘下におさめ、急場に隘路を求めている。

地価は、これまで利子率は勿論のこと、一般物価の上昇率を上回る状態が続いていたからこそ、土地を保有することが最も有利な資産運用方法であつた。従つて供給者の行動パターンは資本の許すかぎり土地を転売しない。はたして、これからの事態は変わらないであろうか。

昭和40年、不況のうちに生まれた協会は、これまで経験したことのない異常な事態の中で、創立10周年を迎えた。協会にとつて、これからの進路は全て、創造に満ちたものとなるであろう。

昭和50年、第11回定時総会は、協会の基本理念を会員の人間形成の場とすることを確認した。広く人間的信頼があり、社会的支持があるかぎり、協会の組織はますます揺ぎないものとなつていくであろう。(A 生)

#### 資料

- 7 昭和43年度収支決算書
- 8 慶弔規定
- 9 古潭行き海水浴案内
- 10 会員動勢一覧表

### 4 資料

(資料 No 1)

#### 設立趣意書 (要約)

今迄の不動産業者は、宅地建物取引員として要求される最低限の知識、経験を修得することを以て足りたが、今後は不動産業経営合理化のための研究と努力如何が、業者の運命を決する時代に入つたとみてよい。

では、一体「合理化」というお題目は、実際に吾々は、どう為すべきか、ということになるが、以下、マルチプル・リスティング(共同斡旋契約)方式について述べよう。

共同斡旋契約とは、2名以上の不動産業者が、物件情報の交換と売却への協力を目的として結成した組織を通じて行われる斡旋形態であつて、遠く1921年にロスアンゼルス不動産協会が生まれ、全米に拡がり現在地域によつては、共同斡旋団体加盟が強制され、凡ての物件を協会の共同斡旋事務局に登録する義務を負わされている。

運営法について述べると、不動産業者は一定時間内に物件情報を共同斡旋事務局へ送付し、事務局は物件情報資料を加盟会員全員に配付し、会員は物件受付業者と物件売却業者とに分かれ一対一となり、会員相互が処理し手数料の分配については詳細な規定がある。

要するに共同斡旋組織は、手数料を確保しつつ多数会員の協力によつて、物件売却の効率化を実現しようとするもので進歩的である。さて今、私どもがこの共同斡旋システムによるリスティング協会を作つた場合のことを考えてみますと、実に素晴らしい効果が考えられます。

(資料 No 2)

#### 協会章



○協会員は、顧客の信頼を高め、業者の手数料収入を確保し、依頼人と業者、業者相互間の倫理規程を確保し得る。

○協会員は、多数会員の支持によるから、売却処理は合理的で、かつ過重な負担がない。又(取引は売買一対一の姿になる。)

○材料の信憑性、取引の熱度、経過が見通せるので、経営計画が策定される。

○営業経費が激減する。(不確定な材料で費す諸経費、精神的浪費、引合いの混乱に伴う過重サービス、人件費、事務費等が不要になる。)

○営業範囲の拡大、バラエティに富み、生彩のある営業、系統的・直線的なマーケティングが展開される。

○依頼者に対する忠告・指導は、公正な立場から権威をもつて協会がするので、苦情のあるときは、権威をもてる。

その他については冗説を要しない。帰するところ、紳商グループ或は業界のロータリヤンとして、高次の活動とすることによつて、無限の可能性を生じます。

現在、宅造組合、宅建組合があり、斡旋業者では、のれん会等もありますが、このL協会のよう、取引活動が凡ての目的であり手段であるという、ハッキリしたものは見当りません。

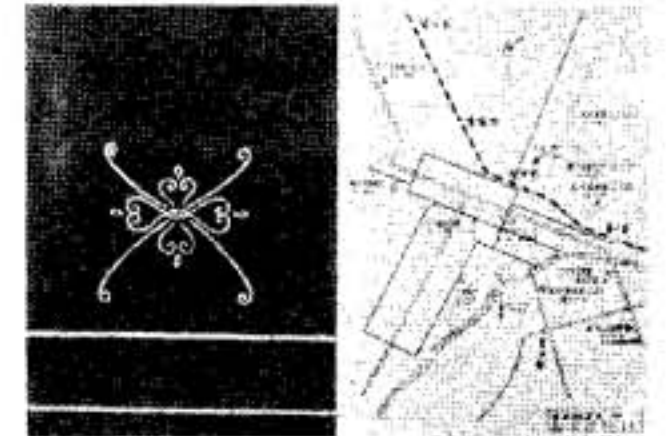
以上、合理化の一方途について述べましたが、現今の経済状態、業界の先進国としてのアメリカの現状からみても、吾々が着手すべき問題と考えるものであります。

昭和40年1月吉日

前 田 善三郎  
長 南 幸 男  
宮 本 茂 樹

(資料 No 3)

#### 協会パンフレット





(資料 No.4)

## 札幌不動産リスティング協会会員名簿

(昭和41年度)

商号	会員名	電話	住所	商号	会員名	電話	住所
池田不動産商会	池田 吉雄	56-6864	南11西15	相互不動産商事	前島 儀美	61-1652	南2西21
いづも不動産商会	上野 敬治	81-7236	菊水北町5	丸庫商会	佐藤 民蔵	51-8658	南9西6
大場商事	大場 豊造	73-5255	北7東4	前田土地株式会社	前田善三郎	71-2029	北9西3
大西建業不動産	大西 功	71-7265	北18東8	丸協不動産相談所	小林 駒雄	63-8582	琴似町24軒339
信和不動産商事	千葉 重郎	81-0325	豊平3の2	協不動産コンサル	長南 幸男	72-2029	北10東3
北海道経営研究所	宮本 茂樹	25-3111	拓銀本店5階 経済同友会	東栄土地株式会社	金子 正雄	86-4195	白石中央56
協拓友クラブ	福山 俊明	25-3111	協拓友クラブ	北王観光開発株式会社	家柄大次郎	25-2773	南1西8
フジタ不動産	藤田 紀郎	52-0730	南7西1	藤田不動産商事	藤田 金一	63-2996	北6西17

協会事務所・・・北10・東3長南ビル内 73-3677

(資料 No.5)

## 第1回職業別電話帳広告

(昭和41年)

掲載期間

自 昭和41年8月

1ケ年

至 昭和42年7月

実物は  $\frac{1}{2}$  頁大

129%+187%

月額広告料 9,520 円

**札幌不動産リスティング協会**  
 札幌市に於ける不動産の取引を促進し、会員間の相互提携を図ることを目的とする。

池田不動産商会 南11西15 56-6864 相互不動産商事 南2西21 61-1652  
 いづも不動産商会 菊水北町5丁目 81-7236 丸庫商会 南9西6 51-8658  
 大場商事 北7東4 73-5255 丸協不動産相談所 琴似町24軒339 63-8582  
 大西建業不動産 北18東8 71-7265 東栄土地株式会社 白石中央(拓銀ビル)56-4195  
 信和不動産商事 豊平3の2丁目 81-0325 北王観光開発 南1西8 25-2773  
 北海道経営研究所 拓銀本店5階 25-3111 協不動産コンサル 北10東3 72-2029  
 協拓友クラブ 拓銀本店5階 25-3111 フジタ不動産 南7西1 52-0730

会長 前田善三郎(前田土地株式会社) 協会事務所 北10東3長南ビル内 73-3677  
 理事 宮本茂樹(宮本茂樹経営研究所) 72-2029

(資料 No.6)

## 臨時總會報告書

(昭和42年12月)

定刻、金子氏議長となり開会宣言。(事務局より定足数報告。正会員10名(欠席は委任の会員、前田、前島、松原、小林各氏))

次に、三役辞任の経過を報告。三役選任の議をはかる。この際、不動産鑑定士宮本茂樹氏、同福山俊明氏は、業者登録はないが、斯業のトップであり、学識経験者として、正会員として資格認定につき議するに、満場一致を以て承認。諸先生も応諾して下さった。同時に前田土地KKが業者登録を了した旨全員了知した。

ついで議長より詮衡の方法については「詮衡委員(議長指名)による」ことに決定、左記5名が指名され、別室に於て審議の結果、会長 小林 駒雄(新) 副会長 金子 正雄(新) 専務 長南 幸男(再)に決定した。※詮衡委員 藤田・大場・大西・千葉・上野各氏

また、当協会会則 第2条(組織に、登録業者「不動産鑑定士並びに学識経験者」を挿入の件、承認事項の成文化を事務局に一任。前会長前田氏、前副会長宮本氏に対しては取敢えず、新会長、副会長が全員を代表して謝辞を述べることを申合わせた。

新役員は、残存期間(昭和44年1月総会迄)を以て任期とする。

以上を以て臨時大会の議事を終了し、上野委員長の手配による懇親会にうつった。

42.12.16 於丸長

(以上記録 家柄・長南)

(資料 No.7)

## 昭和43年度収支決算書

## 収入の部

区分	金額	摘要
前年度より	17,720	
入会費	20,000	3/5 郷愛商事 9/19 日通不動産
会費	164,000	2月(13千円) 3月(15) 4月(17.5) 6月(18) 7月(18) 9月(23.5) 11月(21.5) 12月(37.5)
賦課金	19,200	いづも(8千円) 丸協(8千円) 大西(1.6) コンサル(1.6)
寄附金	16,000	丸協(6千円) フジタ(1万円)
雑収	566	利息366円、10月例会残200円
合計	237,486	

## 支出の部

区分	金額	摘要
会議費	32,340	例会時食事等
電話広告費	111,000	月額 9,250円×12月
通信費	10,000	電話料 6,345円(基本料1/2)
福利費	46,005	・研修会補助 1月(5,625円) 5月(20,049円) 8月(4,050円)
		・記念品 14,780円 前田・宮本・藤田・後藤各氏へ
		・講習会 1,500円
印刷費	4,745	リコピー
雑費	1,755	用紙、茶等
合計	205,848	

差引残 31,638 円は次年度へ

昭和44年1月8日

上記決算の公正なることを認む

松原政一 印

(資料 No.8)

## 慶弔規程 (昭和47年4月10日改正)

- 1 会員の慶弔は左記による。
- (1) 傷病見舞  
 イ 会員が2週間以上入院の場合 一金 貳千円也  
 ロ 会員が2ヶ月以上傷病療養の場合 一金 五千円也
- (2) 葬祭
- イ 会員死亡の場合 一金五千円也 外に花輪1ケ  
 ロ 会員の同居家族死亡の場合 一金貳千円也 外に花輪1ケ
- 2 特別の場合  
 正、副会長、専務に於て打合せ決定する。
- 以上

(資料 No.9) 昭和45年度海水浴案内

## 古澤ゆき海水浴のご案内

- 7月幹事 松原政一  
 まつば商事 T 82-1314  
 家族慰安の目的を兼ね、海水浴を実施します。  
 ご参加下さい。
- 記
- 1 日時 来る7月26日(日) 正午札幌駅北口  
 発・27日(月) 午後3時頃帰宅
- 2 ところ 厚田村古潭の浜(望来から5km)  
 ※宿舎は金子副会長の特に親しい○  
 ○氏宅を開放して下さい。  
 (手配済み)
- 3 費用 ※昨年と同額  
 男子(大人)1人1,500円・  
 婦人と子供1人600円
- 4 携行品 汁わん1、小皿1、寝具(毛布まくら等 ※風邪をひかぬ様)にぎり飯1食分(26日夕飯)白米1合弱(27日の朝、ひる分)
- 5 出発から帰宅まで  
 早ひるをすまし、駅北口に11・50分集合、大場さんの指示で車に分乗12時出発、こたん着後は金子さんの指示に従い、宿舎で休憩、翌日は現地で午後解散する。
- 6 ◎出席参加数の報告は、(大、婦、子各何人)至急 T 73-3677 おきなみさんへ。◎40人を遙かに突破する見込ですから全車輛の出動を懇請します。◎雨天決行します。止むをえず中止の場合は電話連絡。



年 表

協 会	不動産の関係	一般政治経済
昭和40年(1965)		
1月20日 設立準備会(於長南ビル) 出席者 上野、長南、大場、佐藤 千葉、藤田(金)、前田		
1月30日 設立総会(於長南ビル) 参 加 9社、会則案、事業方針案、入会 金、会費等を承認、役員選出。		
役 員 会 長 前 田 善三郎 副 会 長 宮 本 茂 樹 専務理事 長 南 幸 男 会計理事 (専務兼任) 会計監査 池 田 吉 雄 (以上)	2月 アメリカ 北ベ トナム爆撃を開 始 3月 山陽特殊鋼倒産	
入会金 10,000円 会 費 1,000円(月額)		
4月 協会章の制定	6月 山一証券危機 (40年不況で大型 倒産増加)	
5月 協会会員証の作製(飯島工房作)	10月 第10回国勢調査 全国 98,280 千 全道 5,170 千 札幌 820 千	
7月 各会員の委員会所属を決定 運営委員会(○印各委員会責任者) ○千葉、上野、大西、小林、 藤田(紀) 評価委員会 ○宮本、藤田(金)、大場 裁定委員会 ○前田、池田、前島 物件処理委員会 ○佐藤、長南		
8月 手稲宮沢にて野外月例会	11月 第1回地価対策 閣僚協議会 (初めて地価問題協 議)	
10月 親楓会(於前田邸)		
会員動向		
3月 大西建業不動産 入会		
3月 相互不動産商事 //		
4月 フジタ不動産 //		
4月 丸協不動産相談所 //		
9月 株 拓友クラブ //		
10月 東栄土地株 //		

協 会	不動産の関係	一般政治経済
昭和41年(1966)		
1月21日 (於定山溪青らん荘一泊) 第2回 定例総会		
2月 協会PRパンフレット印刷作製 職業別電話帳に広告掲載を決定 (掲載13社)	4月 メートル法実施 (坪一㎡ 間一mと なる)	2月 全日空機、羽田 空港着陸に失敗墜落 133人 全員死亡。
5月 親桜会(於山水閣)	6月 借地法の改訂	3月 カナダ機。羽田 着陸失敗64人死亡。
9月 協会慶弔規定を承認	7月 国土開発幹線自 動車道建設法制定 (高速自動車道の建 設着手)	3月 BOAC機 富 士山 墜落124人 死亡。 7月 新国際空港、成 田三里塚、決定。
10月 親楓会(於泊村もいわ荘一泊)		8月 中国 紅衛兵運 動はじまる。
12月 会計監査役に山口亮治、松原政一両氏 を選任。	12月 第1期住宅建設 5ヶ年計画の策定 670万戸うち民間期 待60%	11月 全日空機、松山 空港事故50人死亡。
会員動向		
1月 北王観光開発株 入会		
3月 藤田不動産商事 退会		
5月 上野敬治氏 入院		
7月 福久屋不動産商事 入会		
9月 まつば商事 入会		
9月 千葉重郎氏 入院		
11月18日 会計監査 池田吉雄氏死亡		
11月 丸庫商会 退会 共同経営者石田勤氏芳見 商会として独立 入会		
12月 長南幸男氏 入院		
昭和42年(1967)		
2月9日 (於定山溪溪風荘一泊) 第3回 定例総会		
役員改選 会長、副会長、専務理事、各留任 会計理事、専務理事 兼任 会計監査 松 原 政 一 金 子 正 雄		
4月 第2回各会員の所属委員会の決定 運営委員会 ○千葉、上野、大西、大場、藤田、松原 評価委員会 ○宮本、福山	4月 札幌、豊平狭ダ ム工事開始 7月 土地牧用法改正 (ゴネ得防止) 7月 札幌、大谷地流 通センター建設決定	4月 美濃部氏、東京 都知事に当選 6月 中国、初の水爆 実験 6月 国民祝日法改正

協 会	不動産の関係	一般政治経済
裁定委員会 ○金子、小林、前島 物件処理委員会 ○家納、長南、石田 5月 親桜会 (於小金湯中谷温泉一泊) 6月 会計理事に家納大次郎氏を選出 9月 親楓会 (於北湯沢、横山温泉一泊) 12月16日(土) PM4(於丸長) 臨時総会 三役辞任による役員改選 会 長 小 林 駒 雄 副 会 長 金 子 正 雄 専務理事 長 南 幸 男(留) 会員動向 4月19日 山口亮治氏死去	8月 宅建業法第5次改正 誇大広告禁止 取引態様明示 重要事項説明 書面の交付 手附貸与禁止 等 10月 社団法人、北海道宅地建物取引業協会、設立	8月 公害基本法公布 10月 吉田茂元首相死亡
昭和43年(1968) 1月27日(於定山溪、白糸ホテル一泊) 第4回 定例総会 電話簿広告を会員・電話番号順に掲載することを決定 3月 会費1,000円(月額)を1,500円に値上げ決定 5月 親桜会 (於余市モエレ城閣一泊) 8月 第1回海水浴(於積丹町入舸) 10月 親楓会(於厚田村一泊) 12月 札幌駅北口 八重洲ホテル。オープン祝賀会に全員出席 全員動向 3月 郷愛不動産㈱ 入会 4月 北王観光開発㈱ 退会 9月 日通不動産㈱ 入会	6月 自民党、「都市政策大綱」発表 「デベロッパ」用語初めて登場 7月 税制調査会「土地税制のあり方について」答申	4月 霞ヶ関ビル完成 7月 郵便番号制実施 7月 交通違反、反則金制度実施 7月 自動車取得税実施 8月 札幌医大和田教授、日本初の心臓移植 9月 北海道百年記念式典 12月 大気汚染防止法施行 PPM論争 12月 3億円強奪事件
昭和44年(1969) 1月11日(於定山溪紫明閣一泊) 第5回 定例総会 役員改選 全役員の留任 5月 親桜会 (於有珠、見晴荘一泊) 8月 海水浴 (於望来海岸キャンプ) 参加人員40人 当夜雨天となる 10月 親楓会(於ニセコ・滝本一泊) 11月 研修会(於日通ビル) 新都市計画法 新土地税制等 会員動向 4月 郷愛不動産(解散) 退会 4月 日信興産㈱ 入会 4月 青山商事 入会	4月 新土地税制決定(分離課税) 5月 新全国総合開発計画決定 6月 新都市計画法実施(市街化、調整区域の区分) 7月 地価公示法施行	1月 東大安田講堂攻防戦 6月 欠陥車問題起きる 7月 宇宙船アポロ月面着陸 10月 交通違反、点数制実施

協 会	不動産の関係	一般政治経済
5月 相互不動産商事 退会 7月 青山商事 退会 11月 栄不動産商会 入会 12月 長谷川不動産商事 入会		12月 原子力船「むつ」完成
昭和45年(1970) 1月19日 (於定山溪 緩光荘一泊) 第6回 定例総会 2月 電話広告デザイン改正 5月 親桜会(於深川温泉一泊) 7月 海水浴(於厚田村 古潭民宿) 参加人員53人 10月 親楓会 (於洞爺湖ひふみ一泊) 11月 研修会 (於日通ビル) “経営の方向と業界分析について” 講師 拓銀本店調査課長 会員動向 6月 千葉重郎氏高血圧にて倒れる 6月 信和不動産 退会 6月 寺田商事 入会 11月 伸和商事 入会 12月 大場商事(転業) 退会 ※ ㈱拓友クラブ、福山氏にかわり小間氏出席	3月 全国宅建業者数 法人 19,000人 個人 38,000人 合計 57,000人 4月 固定資産税評価替え(農地据置) 4月 地価公示発表(三大都市) 7月 苫小牧東部開発計画閣議決定 10月 宅建業者の報酬規定改訂	3月 EXPO開催 3月 日航機「よど」号乗っ取り事件 7月 光化学スモッグ発生(東京杉並) 8月 田子浦ヘドロ問題となる 8月 歩行者天国東京で実施、一人間優先への転換一 10月 国勢調査 全国 103,700,000 札幌 100万人突破
昭和46年(1971) 1月11日 (於定山溪 緩光荘一泊) 第7回 定例総会 役員改選 会 長 金 子 正 雄 副 会 長 長 南 幸 男 専務理事 上 野 敬 治 会計理事 大 西 功 功 会計監査 跡 部 信 一 2月 第3回各会員の所属委員会を決定 運営委員会 ○石田、大西、長谷川、藤田、松原、山本 評価委員会 ○宮本、長南 物件処理委員会 ○上野、吉田、寺田、坂井(日通) 苦情処理委員会 ○江連、金子、小林、跡部 大場豊造、福山(敏)明氏、賛助会員となる。	1月 札幌都市圏人口増加率発表(昭和40年~昭和45年) 札幌市 23.3% 江別市 43.3% 広島町 21.5% 石狩町 23.3% 恵庭市 13.7% 1月 改正建築基準法施行 1月 第2回住宅建設5ヶ年計画策定 950万戸	2月 今年度産米230万t減産目標発表 7月 環境庁発表 7月 ニクソン、ドル防衛措置発表 8月 円変動相場制移行 12月 1ドル=308円の新レート実施



協 会	不動産の関係	一般政治経済
5月 観桜会 (於登別、第一滝本別館一泊) 7月 海水浴 (於磯谷最尊寺民宿) 参加人員38人 10月 観楓会 (於北湯沢和和荘一泊) 12月 忘年会 (於ススキノ山海) 会員動向 4月 三真商事 入会 4月 永和建業 入会 5月 三真商事 退会 6月 いづも不動産 退会 6月 日通不動産 退会	4月 新都市計画法の具体的実施完了 (線引き作業、道内9市街で実施) 6月 第6次宅建業法の一部改訂 ○取引主任者の登録制実施 ○営業保証金引上げ ○積立式宅建販売業法 ○指定保証機関の設置	12月 札幌地下鉄南北線開通、高速自動車完成 10月 北海道作物史上最大の冷害となる 12月 自動車重量税実施
昭和47年(1972) 1月18日 (於定山溪 溪光荘一泊) 第8回 定例総会 役員一部改選 専務理事 跡部 信一 会計監査 松原 政一 4月 慶弔規定改訂 4月 松前観桜会 貸切バスによる2泊3日の道南過遊。福島。湧川各1泊 (4月29日～5月1日) 7月 海水浴 (於磯谷、福祉会館1泊) 参加人員45人 10月 観楓会 (於支笏湖、観光ホテル1泊) 12月 忘年会 (於市内 "温故") 会員動向 3月 柳一条不動産 入会 6月 永和建業 退会 7月 晃苗不動産 入会 11月 柳協林 入会 ▲ 伸和商事は三和商事(吉田信三)と社名変更 ▲ 拓友クラブ、小間氏に変わり江連社長出席	4月 札幌、地価公示発表(㎡当り) 南1西3 85万 南12西12 2万7 真駒内団地 2万2 麻生団地 1万7 4月 民法一部改訂 (根抵当権の立法化なる) 6月 公有地拡大推進法公布 (土地先買制度、2,000㎡以上の届出義務) 6月 日照権、通風権最高裁認定	2月 第11回冬期五輪札幌大会開催 4月 札幌市政令都市発足、区制実施 ゴミ収集無料化 4月 石狩湾新港基本方針構想決定 5月 沖縄県発足 6月 公定歩合4.25%に下げる。 7月 田中内閣誕生 日本列島改造ブームとなる。 9月 日中国交正常化の共同声明
昭和48年(1973) 1月21日 (於定山溪 溪光荘一泊) 役員改選 会長、副会長留任 専務理事 大西 功		

協 会	不動産の関係	一般政治経済
会計理事 寺田 定一 会計監査 跡部 信一 3月 第1回ボーリング大会開催 優勝者 松原 政一 5月 観桜会 (於旭川、台場一泊) 7月 海水浴 (於磯谷 福祉会館一泊) 8月 第2回ボーリング大会 優勝者 藤田 紀郎 9月 阿寒、麻周、然別の旅、貸切バス 2泊3日 阿寒、然別各一泊 (9月28日～10月30日) 12月 第3回ボーリング大会 優勝者 吉田 信三 忘年会 (於パークホテル) 会員動向 3月 共栄興産 入会 10月 金子家結婚式 柳 拓友クラブ 退会	1月 土地融資規制、不動産業者に打撃 4月 新土地税制の実施 (譲渡益重課税、保有税新設等) 6月 全国保証協会設立 7月 供託営業保証金の取り戻し開始 (保証協会加入) 11月 柳宅建センター設立	1月 金融政策引締め に転換 1月 ベトナム戦争終結 2月 円変動相場制移行 4月 公定歩合12月までに計5回引上げ 4.25%から9%までとなる。 10月 第4次中東戦争 10月 OAPC石油減産を決定 11月 石油危機、物不足深刻化 12月 需給適正、安定供給の石油2法成立
昭和49年(1974) 1月7日 (於定山溪 溪光荘) 第10回 定例総会 10周年記念行事企画 2月 体力テスト (於市中央体育館) 参加15名 芳見商会、石田邸新築祝 3月 新土地税制(重課税)研修会 第4回ボーリング大会 優勝者 松原 政一 4月 10周年記念 弘前観桜と十和田周遊の旅(道新観光 2泊3日 浅虫、百沢各一泊、4月27 ～29日)参加18名 5月 山菜とり(於島松演習場) 参加11名 7月 海水浴 (於有珠 民宿田村) 8月 第5回ボーリング大会 優勝者 藤田 紀郎 10月 観楓会(於市内 "旭川")	3月 全国宅建業者数 法人 45,000人 個人 45,000人 合計 87,000人 4月 新土地税制実施 5月 国土利用計画法制定 6月 国土庁発足	1月 石油、電力消費規制実施 3月 商法改正 (監査役の権限強化等) 7月 参議院選で自民党の後退、保革伯仲政局不安となる 7月 株価急落 8月 ニクソン米大統領辞任 8月 韓国大統領選挙事件







7. 協会の案内パンフレット ( 51.4 )

この年は会員数も増え、内部充実が図られ、まさに機到り、積極的に不動産市場に打って出ようとする大きな胎動を感じる年であった。そして飛翔の52年を迎えたのである。在札

各信託銀行、大手不動産業者との業務提携を推進し、各行、各位のご支援により実務提携を見るに到った。(N)

LISTING MAP

**御案内**

伝統あるリスティング・グループに不動産売買の業務をおまかせ下さいませんか。

札幌不動産リスティング協会

御案内

伝統あるリスティング・グループに不動産売買の業務をおまかせ下さいませんか。

札幌不動産リスティング協会

会 員 名			
(電話略称)			
代表者	住所	TEL	
① 札幌一帯不動産	上村 豊吉 中央区南2条西6丁目	231-1110	
② 札幌一帯不動産	北 島 小 倉 隆弘 中央区南1条西12丁目	231-1555	
③ 札幌一帯不動産	山本 栄一 中央区南1条西14丁目	251-5705	
④ 札幌一帯不動産	正 志 中央区南1条西8丁目	511-6445	
⑤ 札幌一帯不動産	大 野 武 中央区南6条西6丁目	511-5215	
⑥ フジタ不動産	藤田 紀郎 中央区南7条西1丁目	521-0739	
⑦ 札幌一帯不動産	金 石 田 聡 中央区南6条西10丁目	521-3417	
⑧ 札幌一帯不動産	藤田 俊雄 中央区南1条西13丁目	561-0365	
⑨ 札幌一帯不動産	吉 田 幸子 中央区南1条西12丁目	561-1841	
⑩ 札幌一帯不動産	宮 成 正一 中央区南1条西12丁目	561-8696	
⑪ 札幌一帯不動産	山 本 栄一 中央区南1条西12丁目	561-6916	
⑫ 札幌一帯不動産	西 山 金次 中央区南1条西12丁目	611-5282	
⑬ 札幌一帯不動産	小 林 敏 西1条西14丁目	631-8582	
⑭ 札幌一帯不動産	藤 田 正一 中央区南1条西12丁目	641-2525	
⑮ 札幌一帯不動産	大 西 孝 中央区南1条西12丁目	711-7265	
⑯ 札幌一帯不動産	長 瀬 孝 中央区南1条西12丁目	731-3677	

協会事務所  
札幌市北10条西3丁目 最南ビル内

**札幌不動産リスティング協会**

TEL 731-3677

8. 54年住友信託銀行との提携 不動産フェア

**お探しします! あなたの住まい。**

スピーディにそしてより安心 確実に。

自分の家が欲しい、いい家が欲しい、土地を探している、そんなご希望に住友信託銀行がズバリお応えします。当社及び業務提携先の札幌不動産リスティング協会が、一体になってご希望の土地や住宅マンションをお探しします。ぜひ一度ご来店の是非を、おまかせください。

住友信託銀行 011-251-2171



9. 54年10月観覧会のお知らせ 故佐野さんのカラー入り表紙案内状

田沢湖町

距離と所要時間

目的地	距離 (km)	所要時間 (分)
札幌市	約 100	約 120
旭川市	約 150	約 180
網走市	約 200	約 240
紋別市	約 250	約 300
稚内市	約 300	約 360
室蘭市	約 350	約 420
苫小牧市	約 400	約 480
千歳市	約 450	約 540
恵庭市	約 500	約 600
江別市	約 550	約 660
当別町	約 600	約 720
美幌町	約 650	約 780
大谷町	約 700	約 840
大谷町	約 750	約 900
大谷町	約 800	約 960
大谷町	約 850	約 1020
大谷町	約 900	約 1080
大谷町	約 950	約 1140
大谷町	約 1000	約 1200



## 12. 首都圏第2次調査視察報告書

### 首都圏第2次調査 視察報告書

昭和60年5月

札幌不動産リスティング協会  
第2次調査団

### 目次

調査視察を願ひて 団長 小泉 康弘

#### 1. 調査視察コース

住友信託銀行不動産部

島海興産有限公司

不動産ニース株式会社

株式会社インエステート

株式会社鈴木不動産

座談会 第2次首都圏調査視察に参加して

調査視察団名簿

## 13. 株式会社リスト設立趣意書

### 株式会社 リスト

#### 設立趣意書

昭和51年春の月例会における審議事項の1つとして、当協会の法人格取得の賛否が審議された。

会員の増強、内部充実が図られたものの協会を取りまく不動産市場の環境未だ熱せず、又運営資金についても討議の要がある等から賛意を得られなかった。

しかしながら、各信託銀行、大手不動産業者との協同営業活動のなかで法人格を持つ事務所の必要性が痛感され、又、外では流通近代化による協業化の波が押寄せて来たのである。

昭和58年、特別委員会が設置され、法人格取得の審議が慎重に討議され、又、月例会でも充分な論議がなされ、遂に昭和59年、株式会社リストの誕生を見たのであります。

## 14. 株式会社リスト設立御案内

(N)

### 株式会社リスト設立御案内

拝啓

新緑の候、貴社社長御清祥のこととお喜び申し上げます。私共は、昭和51年11月、一社が御用命を受けると全会員が共同特許を開始するシステムとして、札幌不動産リスティング協会を設立、以来、皆様からの厚い御愛顧を頂き、今日までの御交流のほど心から御礼申し上げます。

さて、今度札幌不動産リスティング協会の新しい事業展開として、株式会社リストを設立いたしました。不動産物件紹介の御依頼から販売、管理までのトータルソリューションサービスを業務といたします。

皆様から御引受けした案件は、フルタイムの幅広いネットワークを通じてスピーディーに処理いたします。

御利用の程切にお待ち申し上げます。何卒、今後とも絶大な御支援、御愛顧を賜りますようお願い申し上げます。まずは書中をもって、株式会社リスト設立の御挨拶申し上げます。

敬 啓

昭和59年5月吉日

### 株式会社 リスト

(代表取締役) 藤田 紀郎  
不動産合同事務所  
札幌市中央区南2条西1丁目3  
TEL: 011-231-2865



昭和60年7月1日 住宅産業新聞 第256号 (12)

### 不動産業からコンサルタント業へ

札幌不動産リスティング協会  
第2回首都圏視察研修報告

インディレクトなアプローチで  
潜在需要を喚起へ

出 席 者

藤田 紀郎	(フジタ不動産)
小泉 康弘	(神北拓)
西出 金次	(西出不動産事務所)
石川 英一	(白楽ホームサービス部)
堂高 末吉	(堂高商事)
原口 伸一	(神大ビルデンス)
三浦 征夫	(三宅住宅流通)

「インディレクトなアプローチで潜在需要を喚起へ」

調査視察を願ひて 団長 小泉 康弘

1. 調査視察コース

住友信託銀行不動産部  
島海興産有限公司  
不動産ニース株式会社  
株式会社インエステート  
株式会社鈴木不動産

座談会 第2次首都圏調査視察に参加して  
調査視察団名簿



昭和50年(1975)～昭和60年(1985)



50.10 観楓会(於ニセコ)



51. 8 海水浴(於積丹)



51. 9 観楓会(於白金温泉)



52.7 親善野球(於平岡たぐんランド)



52.10 観楓会(於新見温泉)



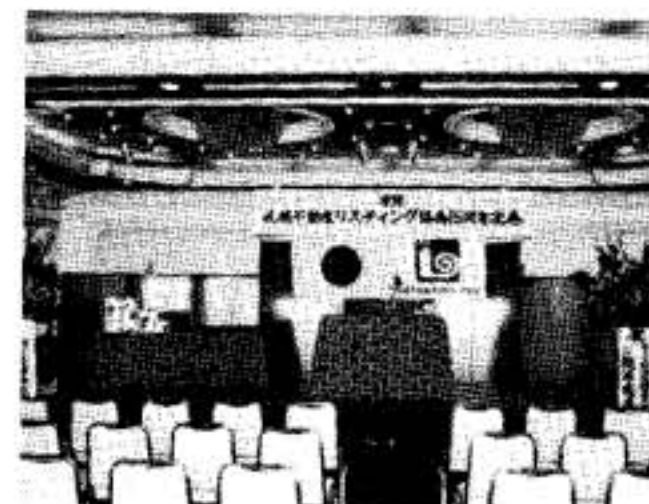
53. 5 観桜会(於日高)



54.10 みちのく研修旅行(於八幡平)



55.10 15周年記念写真(於アカシヤホテル)



55.10 15周年記念式典会場と記念式典







55.10 15周年記念受付スナッフと懇親会場の会員ご夫人



55.10 15周年記念旅行 北陸路(於金沢市兼六園)



55.10 15周年記念旅行 北陸路観光(於車中)



56.10 観楓会(於昭和新山)



58.10 於寿都町歌棄ニシン御殿橋本家



57.1 支笏湖レークサイドホテル



58.1 新年交礼会(於定山溪パークホテル)



59.10 観楓会(於池田ワイン城)



59.10 観楓会(於音更町一花時計まえ)





59.6 第5回在札信託銀行との親善ゴルフ大会  
(於札幌エルムCC)



60.5 首都圏調査視察団訪問先於横濱島海  
事務所



60.6 第2次首都圏調査視察団報告座談会  
(於株リスト事務所)



60.8 エルミタージュ展見学  
(於北海道近代美術館)



60.9 月例会 (於札幌テレビ塔例会場)

## 20周年記念に寄せて

藤田会長より20周年記念特別委員長を仰せつかつて、浅学斐才に加えいささか「とう」が立った私ではと重荷でありましたがお引受してどうにか記念誌出版の運びとなりました。

この20周年記念事業の実行は大きく分けて記念式典と祝賀会の開催、記念事業として初めての海外旅行香港ツアーの実施と記念誌出版であります。次回の記念事業では地域・社会に利益の還元ができるよう期待してる次第です。

私の好きな言葉の一つに「不動産の今日の価格は昨日の展開であり、明日を反映するもの」と云うのがありますが、今日当協会が20周年を迎えることができるのは、先輩諸兄のたゆまぬご努力のたまものであり、そして微動だにしない今後の運営が更に高い評価を当協会が受けることを祈って止まないものであります。

末尾になりましたが会員各位のご指導ご鞭撻を載き、又20周年特別委員である若林孝司、上村昌毅、堂高末吉、広田総各委員のご協力に厚くお礼を申し上げます。

20周年記念特別委員長 西 出 金 次

## 編集後記

編集作業を続けていくうちに、よくぞ20年もこの集団を引っばってきた先輩がたの、努力と指導力と融和の精神に、ただひたすら感謝の念が泉の如く湧き出てきた。

今で言う双方向通信とでも言うのかこのリスティングの精神を、北の都で開花させた力は偉大である。

その歴史の一端でもよいから、全会員に知っていただきたい、又、これから入会される方々の入門書の一冊にでもなれば、と念じつゝ編集した。

浅学非才をもわきまえずに発刊することをお許し願ひ、明日への出発点とする。

上村 昌毅





## 20周年記念誌

昭和60年10月17日発行

編集発行 札幌不動産リスティング協会

編集委員 西 出 金 次  
上 村 昌 毅

印刷所 三協印刷株式会社  
札幌市東区北17条西18丁目