

三十年のあゆみ

創立 30 周年記念誌



札幌不動産リスティング協会

目 次

ごあいさつ	綿 引 栄	2
30年の歩み	長 南 幸 男	3
1. 創立の頃		4
2. 組織の展開		5
3. 激動から鎮静へ		6
15周年記念式典		7
組織のかたち	藤 田 紀 郎	8
4. 再生への始動		9
5. 市場形成にむけて		10
6. 競争手段の獲得		12
7. 差別化戦略の展開		14
20周年記念式典		15
縁は異なるもの	小 泉 康 弘	16
8. 信頼を得るために		17
9. 創立25周年に向け専門的機能の高度化確認		19
10. 創立の原点に戻り組織強化		20
11. フロンティア情報を求めて変革の時代		21
25周年記念祝賀パーティー		22
年 表		23
会員の動静		54
思い出のページ		57
会員より一言		61
30周年記念に寄せて	石 川 英 一	65
編集後記		65

(表紙の題字 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暫時上昇曲線を描いていました。この頃の不動産業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業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静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、ここに於い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、全市的な物件情報の交換によって販売力を増し、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っ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って設立準備にかかり、万事順調に翌新春日創立の運びに至ったものであります。

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ったもので、これを単に親睦に堕したものとは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ったのは昭和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って、今日を迎えたことは銘記されるべきでございます。

(O生)

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図るべく、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ったが、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、不動産に係わ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った。

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月からはじまった景気上昇は、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って、需給関係の不均衡等を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 (1970~1974)

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って、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、広範囲に亘る土地投機に進み、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とめ、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った。「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った。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った。

予測された様に、不動産業界の急激な停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った。土地投機に狂奔し、投機的買入れによって得た土地は現在負担となって残った。不動産業者の倒産は、相次いで起こり、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、急場に隘路をもとめている。

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った。従っ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、これからも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。協会にとって、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るぎないものとなっていくであろう。

(A生)

15 周年記念式典 S55. 10



組織のかたち



藤田 紀 郎

30年の歳月を、奇跡的に生き伸びてきた。そんな感じのする組織ですが、この永い歳月には、あきれ程様々な思いが走る。

回想が回想を生むという現象もあって、断ち切ることもできないでいる。

一つには、自分自身の反省ということもあるが、手遅れもあるし、割に合わない気もする。ただひたすら謙虚に過ごしたということでおさめておきたいのだが、傲慢であったという声もしばしば聞く。

それでも自分自身では、頑固であったかも知れないが、組織に忠実に奉仕してきたと思っている。この忠実に奉仕した組織のうつりかわりを、「かたち」としてどのような軌跡をたどってきたのか少し考えてみたい。

福德房に連載した「明日へ伝える—昭和40年代のリスティング」の最終回にこんな意味のことを書いた。

「目的をもっていった集団（マルチプルリスティングによる共同斡旋機構のこと）は、早い時期に崩壊した。いまここに根付いているのは、なにか村落共同体のような組織だ。この風変わりな村落共同体、これが基盤となって、昭和50年以降に組織が機能的集団としての再生をめざしていく—」と。

しっかりと根付いていた共同体を足場にして、この組織を機能的集団へと転化させていきたい。同時に、この機能集団をフル回転させるために、足場の共同体をより強くしていく。こんな考え方で進んだようだ。

昭和54年からの策定した中期計画の背景にもこの思考方法が根底にあった。

ここで考えさせられるのは、組織が共同体と機能集団という二重の構造になって、ながい間、この宿命を背負ったということにある。

不幸なことであったのかどうか、いまだ検証されてはいない。

そして、この宿命の延長線上に、株式会社リストの設立があって、組織は、いよいよ多重な構造となった。

組織に複雑な構造が形成されると、組織もそれに所属する個人も、いろいろとおかしくなり、それぞれの思いに悩まされてくる。

人類学者の梅棹忠夫さんは、「今日的な組織が次第に動いていく方向は、実はタイトな組織でなく、むしろルーズな組織のほうがいい。何のためにやっているのかわからんような組織こそ非常に合理的だ」と。

共感する向きも多いと思うけれど、現場感覚では、そうもいかないのではないか。

今日では、人々の価値観も実に多様になって、組織の目的のなかに、各人の多様な要求を吸収して束ねていくことなど大変困難になってしまった。それでも、この多様な価値観を包みこんでいく組織を求めている。

「組織のかたち」という側面から、そのうつりかわりを眺めてみたが、もともとそんなものは、ハッキリしないものだとは割り切り、居直りの様な諦観が、新しい枠組みを発見する手掛かりとなるのかもしれない。

4. 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、いら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「10年のあゆみ」を発刊した。10ヶ年に亘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はないこと、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。第一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「10年のあゆみ」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、組織を可能なかぎり単純にし、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導入を提起し、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。

5. 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し入れた、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1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。

第二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われた。

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)じょうてつ、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盤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年後に施行される「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。

6. 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。

併せて、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な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、マ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、「一不動産の固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たらない現在、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
(月例会)

「価格査定マニュアル」概要

三菱信託 植原鑑定士

「媒介契約」記入要領

教育調査委員会

4月3日
(月例会)

「価格査定マニュアル」価格査定

表記入要領

東洋信託 大沢鑑定士

5月1日
(月例会)

「媒介契約と約款」最終報告

「価格査定」実践訓練

教育調査委員会

6月5日
(月例会)

「媒介契約」について建設省通達について

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化完成に伴う広域的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。

7. 差別化戦略の展開 (1983~1985)

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った。

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のキプ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、消滅するのかのどまどいはない。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。

20周年記念式典 S60. 10



縁は異なるもの



小 泉 康 弘

不動産業界をグローバルな視点でとらえようと「海外不動産投資と再開発」をテーマにリスティング協会の第6次調査団が結成され、私はその9名の一員として昭和63年10月アメリカ東海岸10日間の視察研修旅行に参加した。この調査団は昭和58年の第1次首都圏調査団から始まったのだが、今回アメリカ本土は初めてでニューヨーク、ワシントン、ボストンを巡った。特にボストン市はヨーロッパ風の歴史を感じさせる印象深い街であった。

しかし、この時はよもや自分の娘がのちに3年間もこの街でお世話になろうとは思ってもみなかったのである。

それは我々9名がウォーターフロント計画の研修を終えホテルへのバス移動をしていた時で、車窓から「ボストン昭和」戸田建設という工事中の看板が偶然目に入った。現地ガイドの説明では、東京の昭和女子大が買収しボストン校として改装し間もなくオープンとのことで、予定外であったが見学しようということになった。「我々の娘が受験するので参考にしたい」ということにして（誰も該当者はいなかったのだが）承諾をとり見学した。新しい施設は結構すばらしかったので、帰国してから私は当時まだ中学生であった娘に「大学は昭和女子大がいい。特に英文科は全員がボストン校で4ヶ月間も特別研修ができるぞ！」と少々オーバーな解説も加えPRしたものだ。その時は聞き流していたようで、私もその後すっかり忘れていた。

平成3年に娘も大学受験となりその志望校を開いてびっくり「昭和女子短大英文科」であった。数年前の私のPRが記憶にあったというのだ。幸いにも合格し、その年の10月、かつて我々リスティングの9名で下見したあのボストン校で4ヶ月の研修をし、又ナイヤガラ滝等休日のエンジョイも十分にした様である。

短大を終え札幌に戻って就職するものと安堵していたところ、アメリカの大学でもう少し勉強したいと言いだした。本人の意志が固いので私も折れ、ボストン郊外のレジスカレッジ（マスコミ科）の三年への編入を許し今日に至っている。

何とか頑張り年末には卒業の見込みらしいが、また「アメリカで就職したい」などと言い出さないことを祈りつつ帰国を待っている今日この頃である。

考えてみると、あのリスティング協会の研修旅行に参加して初めてボストンの街を知り、あそこで途中下車の見学がなければ、この大学への進学も留学も私は推薦したり許したりはしなかったはずであり、娘もまた別の進路を選択していたことであろう。

本当に縁は異なるものとしみじみ感ずるのである。

これからも又様々な思い出があるリスティングのメンバーと旅に出かけることを楽しみにしている。

8. 信頼を得るために (1986～1989)

昭和61年度まではリスティング協会の会計年度は1月1日から12月31日までだったが、昭和62年度からは4月1日から翌年の3月31日に変更になった。そのため昭和62年1月から3月までの3ヶ月間を第24期事業年度とした。

その事業年度期間中に第4期中期計画作成のための小委員会が設置され、昭和62年4月からの指針が策定された。

第4期中期基本計画の背景

リスティング協会のメンバーは、各社とも非常に実力のある信頼されている会社である。しかし中小不動産業界はまだ社会的に十分な信用を得ているとは言えず、物件収集や集客能力あるいは販売活動においては、大手に比べてマイナスのイメージがあった。不動産業が目指す「高い信頼性と豊かな創造性」を図るには、中小不動産業界全般がもっと地道な努力を重ねる必要があるとの認識で次のような計画を立て、実行に移した。

1. 広 報

小さな会社でも集団で行動することにより、その存在がクローズアップされる。

リスティング協会の存在をPRするため広報委員会が新設された。

住宅情報誌にリスティング協会のコーナーをもうけ、昭和62年8月から1年5ヶ月にわたって2ページ24コマの売り情報の掲載を行った。

また各社の名刺には共通のかたつむりのマークを入れ、対外的にグループであることのアピールを行った。

またリスティング協会のイメージアップをはかるため協会のシオリ「私たちは、お客様のためにあります」を作成した。

2. 研 修

顧客のために充実したサービスを行うには
イ、よい情報を得ること
ロ、会員が相互に学び合い
ハ、仕事の質を高めていくことが大切である。

この目的のため、昭和62年度は不動産研修を8回行っている。

- (1) 日本経済の現状について
- (2) 契約成立、解除による第三者の保護
- (3) 情報誌からみた不動産業の展望
- (4) 道内政界よもやま裏話
- (5) 契約社会
- (6) 改正税務研修
- (7) 民法例題研修
- (8) 1988年日本経済の天気図

昭和63年度は

- (1) 監視区域
- (2) 不動産トラブル
- (3) 札幌市の土地対策
- (4) 不動産業法
- (5) 相続と贈与
- (6) 日本のお金の歴史
- (7) 白虎隊のお話

まさに不動産大学といったところである。

昭和62年10月には第5次調査団が福岡北九州地区に派遣され、不動産動向を調査した。首都圏の地価高騰は福岡にも波及し、同じ規模の札幌と比べ、地価は倍以上に高騰しており経済活動においても不動産活動においても札幌より先行しているとの報告があった。その際、当時でリスティング協会が22年も続いていると知って、訪問先の各社から敬意を表された事も書き加えておきたい。

平成元年10月には第6次調査団、アメリカ不動産視察団がニューヨーク・ボストンにおいて情報収集を行っている。感銘深い言葉としてジョン・F・ケネディの墓標に次の記載がある。

ASK NOT WHAT YOUR COUNTRY CAN
DO FOR YOU. ASK WHAT YOU CAN DO
FOR YOUR COUNTRY.

これをリスティング協会に採用し
「リスティング協会が何をしてくれるかを問う
なかれ。あなたがリスティング協会に何を
してくれるかを問う」

この研修旅行については藤田相談役が、住宅産業新聞に連載し、好評を得た。

3. 業務提携・交流

流通委員会では信託銀行と交流を盛んにするため信託銀行各行を例会に招待し、また年2回合同ゴルフコンペを行うなど親睦を深めた。また、日本信販(株)や日鉄ライフ、飛栄不動産販売等と新たに業務提携を結んだ。

この時期、当協会は、北海道都市再開発促進協会に加入している。

平成元年9月には、仙台の「トップハウザーグループ」の訪問を受け懇談している。

4. 賦課金

リスティング協会の事業を行う財源は、賦課金によって賄われているが、それまでは登録物件の成約についてのみ受取手数料の5%を納入していた。昭和62年4月からは登録物件にかかわらず、会員間での取引成約の場合、並びに信託銀行及び提携各社と取引成立の場合は受取手数料の5%を納入することになった。

平成元年には会員が売主または買主になった場合は取引金額の0.05%を納入することに定めた。会員一同、獅子奮迅の活躍の結果、予想を超える賦課金の納入となった。

昭和61年度は約561万円だったが

昭和62年度約750万円

昭和63年度(平成元年)約950万円

平成2年度は1250万円となっていた。

5. その他

健康管理は、家庭にとっても社会にとっても最も大切なことである。健康維持のため会員の健康診断を実施した。元年7月から8月にかけて20名が診断を受けた。

また豊かな感覚を身につけるために、エルミタージュ美術館展の見学をするなど幅広い活動を行っている。

会員の親睦を深めるため、信託合同ゴルフコンペを4回、納涼ビール会2回、新年会2回、忘年会2回、観桜会2回、観楓会を2回実施している。観楓会は一泊二日で、根室・厚岸方面と、十和田・古牧温泉に出かけている。

62年度中にファクシミリ所有は43社に及んだ。なおこの年にリストの年額負担金が5万円から2万5千円に半減された。

このような活動を経ながらリスティング丸は順風満帆、まさに威風堂々としてその姿は不動産業界の注目の的となって行くのである。

(記 小林 修)

9. 創立25周年に向け専門的機能の高度化確認 (1989~1991)

昭和改元「平成」、今まで漠然と感じられていた「土地神話」のうねりが、この年、「不動産マネー」という欲望の嵐となって、首都圏より地方都市へ渦巻き始めた。それは神の顔でも悪魔の顔でもない、理性を失った人間そのものの顔をした風であった。世界的な背景には、米ソの接近により、従来のイデオロギーを対立軸としたバランスオブパワーの政治力学が崩れ出し、国際社会において共存の為の新しい枠組、改革を求める動きが、東ヨーロッパを中心に大きな力となりつつあった。政府は荒れ狂う嵐を鎮める為に、年度後半より、土地取引、融資枠、税制の三方面より規制を強化し、投機的な土地取引の鎮静化に努めた。この様な混沌とした状況の中において、第26回定期総会(平成元年4月13日)においては、官主導による指定流通機構「北海道レイنز」の創立による画一的、硬直的な物件情報の流れに対し、当協会は専門的な機能を重視し、より高度なソフト集団として、情報発掘を遂行することに、組織の存在意義を再確認した。「平成元年、新たな出発点として!」をスローガンとして、来年の創立25周年に向け、組織の足腰を強化すべく、充分な準備に取りかかった。研修においては、「人財」となり得る様法務・税務の実践論を習得し、初めての試みとして、外部講師を招き支笏湖畔において、2泊3日の合宿研修を行い実践的営業戦略を研究した。又、第7次視察団を中部・東京レイنزの現場に派遣し、第8次は首都圏の

マンション並びにリゾートマンション動向を検証した。特別委員会として設置した25周年準備委員会より式典、記念事業を考える前に、組織の求心力を高める為、全員参加のディスカッションを行うべきとの提言があった。「明日のリスティング協会を考える」をテーマとして、平成2年1月より10グループに分かれてのディスカッションが行われ、いよいよ創立25周年の幕が熱気に包まれて上がり始めた。「平成2年」はベルリンの壁崩壊、湾岸戦争とニュースがドラマ化し、国民の目を釘づけとした。東京マネーに加え関西マネーも本道に上陸し、後手後手ではあるが徐々に強化される土地規制を押しつけて、地価の高騰は最後の局面を迎えつつあった。この様な状況下で第27回定時総会(平成2年4月16日)が行われ、25周年の具体的な事業が承認された。〈創立25周年記念事業〉[I] グループディスカッション会費値上げにて経済基盤の強化、付加価値の高い情報収集の為、流通委員会の充実、[II] 記念旅行 ロサンゼルス リアルター協会表敬訪問、幕張メッセ、ハウジングフェア研修、[III] 記念パーティー、その他会旗イメージポスター制作、会報の記念特集号編集等、グループディスカッションで集約した会員の意見を次々に実現化した。この年8月、札幌市の監視区域の規制強化を境に不動産取引件数は激減し、一気に深い谷底へと落ち込んだ。「ほんやりとした不安」を抱きながら年が過ぎていった。

10. 創立の原点に戻り組織強化 (1991~1993)

平成3年、ヒタヒタと潮が引き始めた。昭和61年12月以来拡大を続けてきた大型景気が「いざなぎ景気」を超えた瞬間、雪崩を打って終焉へと向かった。総量規制の効果が、バブルの崩壊となってその影響が現れ始めた。厳しい状況を目の前にして、第28回定期総会(平成3年4月22日)では、原点に立ち戻って組織の強化と資質の向上を基本方針と定めた。新役員を選出し、研修、流通両委員会協同によるイベント方式の講演会の企画を検討した。

又、総会当日行われた㈱リストの定期株主総会においては、賦課金減少に歯止めをかけるべく、良質な物件の提出と有効利用を訴えている。

協会の当年度特色のある事業としては、7月に特別企画研修を行った。北大経済学部濱田教授による「最近の経済情勢について」の提携各社と合同講演会を開催した。10月には「遺言相続の不動産トラブルについて」当協会顧問諏訪弁護士を招き、グループ別に研究し発表した。

又、昨年のグループディスカッションの提案による全員視察旅行を11月に大阪、神戸、京都方面を中心に、会員のオリジナル色を生かし、現地にてグループ別視察を行った。財政面では、平成元年、平成2年(当年より納入基準を5%より3%へ引き下げた)と目標を大きくクリアすることが出来た賦課金実績は、平成3年8月には予算の減額修正を組まざるを得ない厳しい状況へと落ち込んだ。振り返ると「ほんやりとした不安」が実生活を脅かし始めた1年間であった。

「精神的にめいらず、明るく心」第29回定期総会(平成4年4月22日)のスタンスは厳しく、重苦しい会員の心境を何とか明るく、積極的に立ち向かう様、精神論に訴えている。基本方針にもく例会に新鮮な風を送り込む参画方式の研修企画、中身の濃い情報の収集等何か一味違う物を引き出そうと努力した。

経済環境は融資総量規制の撤廃や数度にわたる公定歩合の引き下げにもかかわらず、個人消費、民間設備投資が上向かず、景気刺激の目玉であった公共投資の前倒し発注も政治スキャンダルで不発に終わり、好転の兆しは一向に見られなかった。

当協会の求心力を再度考えるべく10月例会は「リスティング協会は今後どうあるべきか」につき全体討論を行った。組織のスリム化の為に㈱リストの存在が重荷となり、11月7日(㈱リストの臨時株主総会において正式に㈱リストとリスティング協会の分離が決議された。機を逸する事なく、ポスト(㈱リスト)の小委員会を設置し11月中に2回の討論を行い、2月には小委員会の提案を受けて当協会の新たな情報収集につき全体討論を行い、平成5年度の重要課題として、リストラ委員会を設置し、具体論を検討する事となった。パワフルな組織を創り出す為、試行錯誤しながら、リストラクチャの始まりである。求心力とは、会員の気持ちが一つに向かう事、組織の必要性を全員が認識し、表現し、活動する事。仲良し会でない経済活動を行う組織を持続させる事である。

11. フロンティア情報を求めて変革の時代 (1993~現在)

平成5年4月から6月までの3ヶ月間を変革の時期と位置づけ組織の再構築が行われた。第30回定期総会(平成5年4月21日)では3ヶ月間の暫定予算を編成し、この間集中的に合計で6回のリストラ委員会を開き、徹底的な討論を行った。5月例会でのリストラ委員会。中間報告は次の様にまとめている。

一(㈱リスト)設立の目的は物件収集のキーステーションとしてのハードシステムを構築する事により、会員相互の経済的効果を高め、組織のPR効果、付加価値を高める事により求心力を持続してきた。しかし現時点においてはもはや当初の目的を達成したものと思う。当協会の新たな挑戦として、次のハードルを乗り越える為には、複合的、多様性を持ったより高度で良質な情報を発掘していかなければならない一

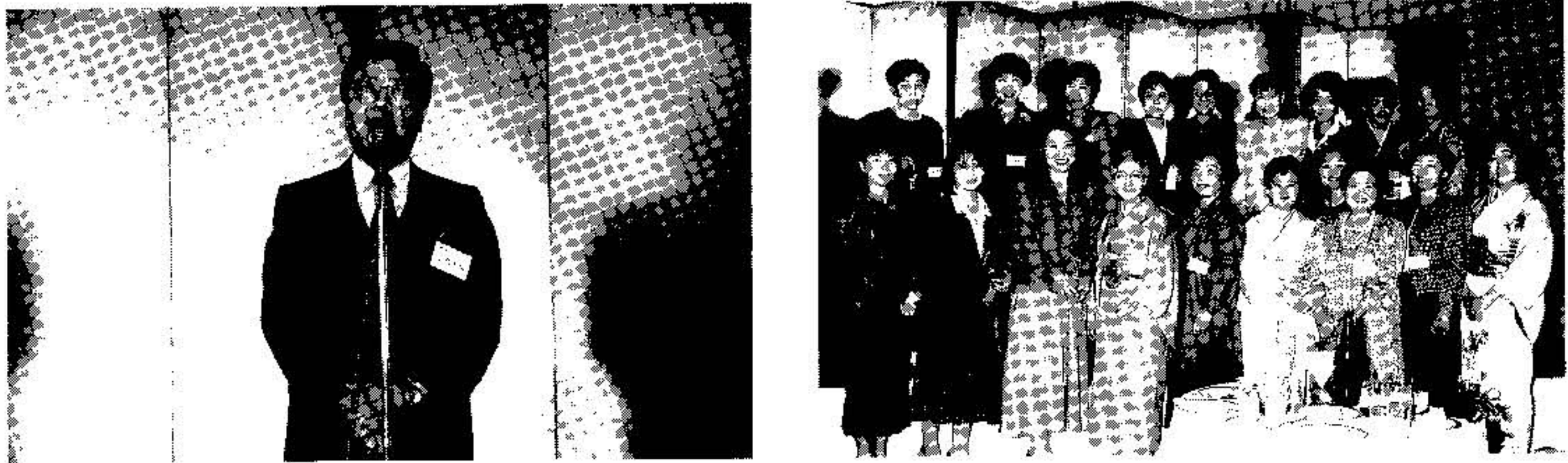
6月例会の全体ディスカッションを得て、第31回臨時総会(平成5年9月4日)を開催し組織の改革及び事業の見直しを行った。組織の簡略化及び効率化を目的として、組織委員会と広報委員会を合体し総務委員会と改め、又、流通委員会は、付加価値の高いフロンティア情報発信機関の発掘を主目的とするインフォメーション委員会に改名された。月例会はアンケート調査による会員の意見を集約し、提携各社に例会後の懇親会に参加を呼びかける為、第一金曜日に開催することになった。30周年に向けての組織改革と基本方針の全貌が型作られた。あとは会員それぞれが熱い息吹を吹き掛けるだけとなった。

平成6年不透明で混沌とした時代が幕開けした。金融機関の不良債権処理問題、企業のリ

ストラによる雇用不安、急激な円高による企業のドーナツ化現象、地価、株価の低迷による資産デフレの進行、阪神大震災の発生、オウム真理教による治安不安、東京二信組の経営破綻、無党派層の増大、第32回定期総会(平成6年4月25日)は粛々と進められた。既に(㈱リスト)を発展的に解消し、組織のスリム化も実行し、リストラも最終段階を迎えていた。例会研修においては、平成3年より始まった北大(経)濱田教授による特別企画研修も4回目を迎え定着し、当協会顧問の諏訪弁護士、織田税理士による専門研修も実践的なものとなった。会報「福德房」も第19号が発行され創刊号当初には思いも及ばなかった充実ぶりである。組織の潤滑油としてのレク活動は、タイムリーに行われ、旅行積立を開始する程の積極的なものとなった。フロンティア情報を求めて、インフォメーション委員会による提携信託各社との顔を突き合わせての情報交換会が定期的に開催された。第33回定期総会(平成7年4月26日)創立30周年の記念すべき年、フロンティア情報の飽く無き追求、伝達手段としての新リスティングネットワーク創設の新しい旗の下、新しいリーダーを選出して、改革の船出が始まった。30年の歴史の波を乗り越え、52名の会員一人一人が櫓を漕ぐ。道は険しくとも力まず。明るく、前向きに、新しい時代へ、限らない発展を目指して。

(記 広田 聡)

25周年記念祝賀パーティー H2. 10



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		
5 月	協会会員証の作製 (飯島工房作)		6月 山一証券危機 (40年不況で大型 倒産増加)
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		10月 第10回国勢調 査 全国 98,280千 全道 5,170千 札幌 820千
8 月	手稲宮沢にて野外月例会		
10月	観楓会 (於前田邸)		
会員動向			11月 第1回地価対策 閣僚協議会 (初めて地価 問題協議)
3 月	大西建業不動産	入会	
3 月	相互不動産商事	入会	
4 月	フジタ不動産	入会	
4 月	丸協不動産相談所	入会	
9 月	株拓友クラブ	入会	
10月	東栄土地(株)	入会	

昭和四十年 (一九六五)

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)

5月 観桜会(於山水閣)

9月 協会慶弔規定を承認

10月 観楓会(於泊村もいわ荘一泊)

12月 会計監査役に山口亮治、松原政一両氏を選任。

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

4月 メートル法実
施(坪-m² 間-m
となる)

6月 借地法の改訂

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)12月 第1期住宅建設
5ヶ年間計画の策定
670万戸うち民間期
待60%2月 全日空機、羽
田空港着陸に失敗
墜落133人全員死亡3月 カナダ機、羽
田着陸失敗64人死
亡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8月 中国 紅衛兵
運動はじまる11月 全日空機、松
山空港事故50人死
亡4月 札幌、豊平狭
ダム工事開始7月 土地収用法改
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

物件処理委員会

○家納、長南、石田

5月 観桜会(於小金湯中谷温泉一泊)

6月 会計理事に家納次郎氏を選出

9月 観楓会

(於北湯沢、横山温泉一泊)

12月16日(上)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 雄(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

○書類の交付

○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 観桜会(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 観楓会(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

会員動向

3月 郷愛不動産(株) 入会

4月 北王観光開発(株) 退会

9月 日通不動産(株) 入会

6月 自民党、「都市
政策大綱」発表

「デベロッパー」

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 観桜会(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

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1月 東大安田講堂
攻防戦6月 欠陥車問題起
きる

協

会

不動産の関係

一般政治経済

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
 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

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

7月 宇宙船アポロ
 月面着陸

10月 交通違反、点
 数制実施

12月 原子力船「む
 つ」完成

昭和45年（1970）

1月19日（於定山溪 溪光荘一泊）
 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 占澤民宿）
 参加人員53人
 10月 親楓会（於洞爺ひふみ一泊）
 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
 ※株友クラブ、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 溪光荘一泊）
 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
 会計監査 跡部 信一

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%

2月 今年度産米230
 万t減産目標発表
 7月 環境庁発表

協

会

不動産の関係

一般政治経済

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。

5月 親桜会
 （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 親楓会（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

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

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

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 松前親桜会 貸切バスによる2
 泊3日の道南周遊。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）

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

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

協

会

不動産の関係

一般政治経済

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 ㈱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 ㈱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 民法一部改訂
（根低当権の立法化
になる）
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

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
日本列島改造プ
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
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、摩周、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
㈱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 ㈱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回引き上
げ4.25%から9%ま
でとなる
10月 第4次中東戦争
10月 OPEC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

協

会

不動産の関係

一般政治経済

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）
12月 三役、運営委員合同会議
昭和50年度運営方針等討議
第6回ボーリング大会
各級優勝者 （A）藤田
（B）山本（栄二）
（C）安保
忘年会（於市内 旭川）
会員動向
7月 ㈱北拓不動産 入会
9月 跡部氏母堂 死去
10月 ㈱協林、広瀬氏 入院

3月 全国宅建業者数
法人 45,000人
個人 45,000人
合計 97,000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 韓国大統領狙
撃事件
11月 田中首相退陣
12月 三木内閣誕生

12月 国土利用計画
法実施（規制区域、
土地売買届出、遊
林土地等）

昭和50年（1975）

1月26日（於定山溪 興和火災寮一泊）
第11回 定例総会
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
役 吉 田 信 三

2月 国土庁「50年
公示地価（1月1日

1月 三菱石油、水
島基地、石油タン
ク流出事故
2月 ガソリンの無
鉛化実施

協 会

不動産の関係

一般政治経済

- 々 安 保 利 雄
常任理事 石 田 勤
々 松 原 政 一
々 長谷川 義 信
々 山 本 栄 一
々 金 沢 健 蔵
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 観桜会(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)

時点)の動向速報
を公表、全国平均
9.2%下落

- 4月 道庁西地区再
開発事業発足
4月 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
づく基準地価格公表

新幹線博多まで開通
4月 ベトナム戦争
終結

札幌市人口1120万人超
7月 沖縄海洋博覧
会開催

北炭幌内炭鉱でガス
爆発24人死亡

6月 地下鉄東西線
開業

周恩来首相死亡
五つ子誕生
2月 ロッキード事
件発覚
3月 道庁爆破事件
7月 田中首相逮捕

昭和51年(1976)

- 1月8日 第12回定例総会
(於定山溪～溪光荘)
4月 第3回体力テスト
(於中央体育館)
5月 観桜会(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

協 会

不動産の関係

一般政治経済

- 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 ㈱中山土地建物 入会
高島産業㈱ 入会
- 3月 広瀬 彰氏 入院
東栄土地㈱ 金子正雄氏 死去
晃岳不動産 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㈱ 入会
珊瑚興産㈱ 入会
- 12月 ㈱宮城不動産商事 入会
㈱岸宅建 入会
㈱末広商事 入会
松実商事 入会
西出不動産事務所 入会

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

カーター大統領誕生

第一次福田内閣誕生

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
同 松 原 政 一
同 山 本 栄 一
同 長谷川 義 信
同 上 村 忠 章

札幌市国土法による
遊休地指定
2月 公社分譲住宅
にプレハブ採用

1月 品川青酸コー
ラ殺人事件

協

会

不動産の関係

一般政治経済

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～
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～
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43社)
PRパンフレット作成

10月 観楓会(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

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

札幌東部開発に大手
デベロッパーが着手

11月 道が宅建業者
の一斉立入検査実
施

7月 日本の領海12
カイリ専管水域200
カイリスタート

8月 有珠山大噴火

9月 王選手ホーム
ラン756本世界タイ
記録

11月 第2次福田内
閣成立

昭和53年(1978)

1月11日 第14回定例総会
(於定山溪～溪光荘)

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H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

3月 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

5月 新東京国際空
港開港

6月 宮城沖地震

7月 農林水産省発足

協

会

不動産の関係

一般政治経済

(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
「札幌オール不動産展」参加

9月 第5回体力テスト
観楓会(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 福上不動産 入会

11月 (有)若林不動産 入会
堂高商事 入会

一部変更

札幌市開発行為等によ
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

8月 サラ金苦で自
殺者相次ぐ

10月 日中平和友好
条約調印

11月 江川卓が巨人
入団の「空白の1日」

12月 大平内閣成立

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
同 大西功道
監事 若松弘道

1月 第2次オイルシ
ョック
イラン革命

協

会

不動産の関係

一般政治経済

同 吉田信三
※長南幸男前会長、名誉会長に
推薦される

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
㈱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

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 オリエンツ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 ㈱北海道興信土地 入会
㈱北海道住建 入会
若松商事 入会
高島産業㈱ 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（於溪光荘）
創立15周年記念行事決定
慶弔規定改訂

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

住宅金融公庫中古住
宅購入資金札幌市対
象

道宅建協会初の「さ
っぽろ不動産まつ
り」開催

9月 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

札幌市用途区域変更

4月 ウガンダのア
ミン政権崩壊

5月 英サッチャー
政権発足

6月 東京サミット
開催

7月 東名日本坂ト
ンネル事故

9月 豊平川にさけ
週上

札幌市人口137万人超

12月 ソ連軍アフガ
ン侵攻

1月 札幌市積雪ゼ
ロ、88年ぶり

協

会

不動産の関係

一般政治経済

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
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、祝賀会細部打ち合わせ
次期理事選考委員会開催
15周年式典挙行
(於ホテルアカシヤ)
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
富士克年、島瀬欽司
15周年事業の総括 次期理事候
補決定

第19回理事会開催
忘年会（於札幌ビル）15周年映
画上映

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

4月 大貫さん1億
円拾得事件

7月 イエスの方舟
事件
モスクワ五輪（米、
日、西独、中国な
どボイコット）

8月 静岡駅前地下街
ガス爆発・新宿バス
放火

9月 イラン・イラ
ク戦争勃発

11月 米大統領選に
レーガン当選
金属バット両親殺
殺事件

協 会	不動産の関係	一般政治経済
<p>会員動向</p> <p>1月 若松商事 退会</p> <p>3月 あびす拓建(株) 入会</p> <p>(有)寿大慶商事 入会</p> <p>俣野商事 入会</p> <p>4月 小林住宅(株) 入会</p> <p>5月 金沢健蔵氏 入院</p> <p>6月 (株)北海道住建 退会</p> <p>(有)宮成不動産商事社長 宮 成 正 一 氏 死亡</p>		
<p>昭和56年（1981）</p> <p>1月11日 第17回定例総会（定山溪ホテル）</p> <p>第2期中期計画策定</p> <p>会 長 藤 田 紀 郎</p> <p>副 会 長 松 原 政 一</p> <p>専務理事 山 本 栄</p> <p>会計理事 鎌 田 俊 雄</p> <p>理 事 上 村 忠 幸</p> <p>小 泉 康 弘</p> <p>野 水 守</p> <p>石 田 勤</p> <p>中 山 幸 夫</p> <p>石 井 治</p> <p>広 瀬 彰</p> <p>監 事 岸 正 志</p> <p>西 出 金 次</p> <p>2月 「重要事項説明書」最終研修</p> <p>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</p> <p>4月 洞爺湖カトレヤ売買仲介の件</p> <p>5月 研修市場レポート「石油」 藤 田 紀 郎 不動産売買研究「手付金」 について 小 泉 康 弘</p> <p>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</p>	地区計画制度改正	<p>1月 中国四人組裁 判で江青らに死刑 判決（のち減刑）</p> <p>4月 スペースシャト ル・コロンビア打ち 上げ</p> <p>6月 パリ人肉事件</p> <p>7月 NYタイムズが 原因不明のガンが41</p>

協 会	不動産の関係	一般政治経済
<p>第20回理事会開催</p> <p>8月 税務講習 織 田 税理士 海水浴（於いそや旅館）</p> <p>10月 不動産売買研究PART3 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 観風会（於北湯沢温泉）</p> <p>11月 第21回理事会開催</p> <p>12月 ボーリング大会 忘年会（於エンペラー）</p> <p>会員動向</p> <p>3月 開道興業(株) 退会</p> <p>4月 のみず不動産 入会</p> <p>三栄住宅流通(株) 入会</p> <p>7月 金 沢 健 蔵 氏 死去</p> <p>共栄興産(株) 退会</p> <p>9月 札幌不動産商事(株) 入会</p> <p>11月 (株)大地企画 入会</p>	札幌地区計画条令制定	<p>人の同性愛者から発 見と報じた（エイズ の発見）</p> <p>10月 北炭夕張新鉱ガ ス爆発</p> <p>10月 サダト大統領 狙撃</p>
<p>昭和57年（1982）</p> <p>1月10日 第18回定例総会 （於支笏湖レイクサイドホテル）</p> <p>2月 取引事例収集とスタッフ編成</p> <p>3月 価格査定マニュアル概要研修 三菱信託銀行 植 原 鑑定士 北海道土地(株)業務提携について</p> <p>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</p> <p>5月 媒介契約最終報告 小 泉 康 弘 価格査定実戦訓練 山 本 栄</p> <p>観桜会（於プレイばんけい）</p> <p>6月 媒介契約についての建設省局長 課長通達</p>	<p>地下鉄新札幌駅開業</p> <p>土地税制緩和</p> <p>媒介契約制度開始</p>	<p>フォークランド紛争 発生</p> <p>東北新幹線開業</p>

協

会

不動産の関係

一般政治経済

- 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
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
織田紀郎
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 北欧産業視察報告
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 ㈱マルサン三栄地所 入会
㈱みたか商事 入会
㈱ホームデザインセンター 入会
富樫商事㈱ 入会
12月 賛助会員㈱拓友クラブ 退会

住宅金融公庫風除室等面積制限より除外

第2次臨調基本答申

石狩湾新港開業
小樽運河埋め立て決定

住宅金融公庫段階金利制導入

中曽根内閣発足
上越新幹線海峡

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

札幌市用途地域一部変更
札幌市もみじ台団地

協

会

不動産の関係

一般政治経済

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
山田美咲
小林修
福士克年
宮成昌克
上村昌毅
長谷川義信監事 上村忠章
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
小林曉子氏観桜会（於宮の森ガーデン）
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回在札幌信託銀行と親善ゴルフ大会（小樽CC）
観楓会（於五厘沢温泉）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）

地区計画決定

帯広圏市街化区域変更

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4月 横路知事誕生
5月 日本海中部地震
大津波で104人死亡6月 戸塚ヨットスクール事件
地下鉄東豊線工事着工7月 免田事件再審無罪
10月 三宅島大噴火
10月 北海道白糠線国鉄赤字線廃止第1号に

協 会	不動産の関係	一般政治経済
<p>会員動向</p> <p>1月 日信興産(株) 退会</p> <p>3月 (株)大・ビルデインス 入会</p> <p>6月 (株)住建 入会</p> <p>9月 新生商事 入会</p> <p>森本商事 退会</p> <p>12月 白栄ホームサービス(有) 入会</p> <p>熊谷商事 退会</p>		
<p>昭和59年(1984)</p> <p>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</p> <p>2月 (株)リスト設立要領 山 本 栄 一</p> <p>4月 等価交換手法入門 藤 田 紀 郎</p> <p>改正区分所有法のポイント 石井土地家屋調査士</p> <p>三井信託銀行業務提携開始</p> <p>5月 囲繞地通行権について 原 口 佳 也</p> <p>親睦会(於宮の森ガーデン) 第5回在札信託銀行と親善ゴルフ大会 (札幌エルムCC)</p> <p>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)</p> <p>7月 第26回理事会開催 新入会基準について</p> <p>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(公園と境界) 小 林 修</p> <p>9月 不動産トラブル 諏 訪 裕 滋 弁護士 「正しい接客応対」 全宅連ビデオ教育</p>	<p>不動産適正取引推進 機構発足</p> <p>全宅連「不動産の日」 制定</p>	<p>2月 植村直己、北 米マッキンリーに 世界初の冬季単独 登頂、下山途中、 滑落死</p> <p>3月 グリコ社長誘 拐事件</p> <p>4月 日米牛肉、オレ ンジ交渉合意</p> <p>7月 ロスオリンピッ ク開催</p> <p>8月 中江滋樹の投 資ジャーナル摘発</p>

協 会	不動産の関係	一般政治経済
<p>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)</p> <p>10月 譲渡に関連する税務 織田 税理士</p> <p>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</p> <p>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)</p> <p>会員動向</p> <p>1月 大地企画(株)、南島瀬事務所に変更</p> <p>3月 富樫商事富樫和夫氏 北大入院で 退会</p> <p>7月 第一住宅(株) 入会 拓祐実業(株) 入会 (株)末広商事 退会</p> <p>8月 (有)いとう企画 入会</p> <p>9月 諏訪裕滋弁護士 賛助会員となる</p> <p>11月 丸栄大栄不動産(株) 入会 (有)末広不動産 入会</p>	<p>11月 日本不動産学 会設立</p>	<p>10月 ガンジーイン ド首相暗殺</p> <p>11月 新紙幣発行</p>
<p>昭和60年(1985)</p> <p>1月9日 第21回定例総会 (於定山溪鹿の湯ホテル)</p> <p>会 長 藤 田 紀 郎 副 会 長 山 本 栄 一 専務理事 小 泉 康 弘 会計理事 鎌 田 俊 雄 理 事 原 口 住 也 堂 高 末 吉 野 水 守 島 瀬 欽 司 西 出 金 次 上 村 昌 毅</p>		

協

会

不動産の関係

一般政治経済

小林 修
監事 上村 忠章
松原 政一

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
堀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
20周年記念式典
（於札幌パークホテル）

11月 中込証拠金と契約解除について
小林 修
MRDのキャブテンシステムに
ついて
MRD北海道 船本部長

12月 忘年会（於平安閣）
会員動向

3月 札幌市、線引
き見直し決定
建設省、不動産業中
長期ビジョン
研究委員会発足

4月 札幌市の宅地
開発要綱改正

MRD札幌、キャブ
テンシステムで不動
産情報サービス開始

8月 建設省、第5期
住宅建設5ヶ年計
画案（61～65年）を
作成、670万戸を計
画

10月 札幌市豊平区
里塚区の開発始まる

1月 日本の1984年
経常黒字は350億ド
ル超の史上最高

2月 かい人21面相
「森永ゆるしたる」
と終結宣言

日大、東洋大に不動
産学コース誕生

6月 豊田商事 永
野会長刺殺される

8月 日航ジャンボ
機墜落、520人死亡、
4人生存

9月 ロス疑惑で三
浦和義逮捕

10月 阪神タイガー
ス21年ぶり優勝

11月 4年10カ月ぶり
1ドル=200円を割
る

協

会

不動産の関係

一般政治経済

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 (株)天富商事 入会
12月 (株)道和商事 入会

昭和61年（1986）

1月 第22回通常総会
（於定山溪ホテル）

2月 韓国の不動産事情
駐札幌韓国教育院長 許榮秀

3月 不動産取引、紛争事例の研究
小林 修

4月 最近の中国事情
駐札幌総領事館
領事 呉 應建

5月 不動産実務の研修パート（Ⅱ）
小林 修
親桜会（松前史跡探勝と青函ト
ンネル記念館）

6月 共同住宅用地の好ましい要件
堀井 真吾
第3次首都圏調査団の報告
団長 藤田 紀郎

7月 価値観の変化
東食(株) 坂井 誠太郎

8月 納涼会（於札幌ビール園）
歴史の中の親鸞
山本 栄一

9月 不動産税制基礎講座
税理士 織田 健一

10月 事業年度と会則の改定
未来のハウジング
アメリカンセンター館長
ブルック・スペクター

11月 第4次首都圏調査団報告
団長 若林 孝司
最近の不動産トラブル
弁護士 諏訪 裕滋

6月 札幌市、用途
地域変更

8月 道宅地課、道
内流通機構と初の
会合

10月 中小企業金融
公庫、不動産業に
も融資

1月 スペースシャ
トル・チャレンジ
ヤー爆発事故
2月 比でマルコス
政権崩壊、アキノ
大統領就任
4月 チェルノブイ
リ原発事故

5月 長者番付の過
半数が土地売却者
の地価狂乱
円高、1ドル=150
円台に

9月 社会党委員長
に土井たか子

11月 公定歩合3%で
戦後最低水準
三原山、209年ぶり
に大噴火

協 会	不動産の関係	一般政治経済
12月 忘年会(於札幌パークホテル) 会員動向 4月 大西建業不動産 退会 5月 札幌緑地都市(株) 入会 10月 (株)オークボ企画 入会 サントー(株) 入会 (株)住建 退会	12月 地代家賃統制 令失効	
昭和62年(1987) 1月 第23回新年総会及交礼会 (於ホテルニューオータニ札幌) 会 長 小 泉 康 弘 副 会 長 野 水 守 専務理事 小 林 修 理 事 原 口 伸 伊 藤 満 広 田 聡 島 瀬 欽 司 石 川 英 一 山 本 栄 一 三 浦 悟 堀 井 真 吾 監 事 鎌 田 俊 雄 上 村 忠 章 相談役 藤 田 紀 郎 3月 第4次中期計画案 審議 4月 日本経済の現状について 東京銀行札幌支店 支店長 大 谷 芳 弘 第24回 通常総会 (於カタオカビル) 5月 買付証明・買渡証明の事例研究 について 弁護士 諏 訪 裕 滋 6月 情報誌から見た不動産の展望 ～首都圏から地方の時代 (株)リクルート住宅情報北海道 編集長 丸 山 肇 7月 道内政界よもやまウラ話 月刊ロンドンさっぽろ 社 長 三 田 真 弘	1月 日本の対米、 対EC黒字は514億 ドル、166億ドルで 共に史上最高 2月 NTT株上場、 160万円の初値 公定歩合は2.5%と 戦後最低に 4月 国鉄分割民営化 東証、株式時価総 額でNY抜き世界1 位 円急騰で1ドル＝ 130円台へ 7月 東京都の1年間 の地価上昇は85.7%	

協 会	不動産の関係	一般政治経済
8月 納涼例会(於NTT札幌会館) 9月 契約社会 藤 田 紀 郎 10月 親楓会(於根室照月旅館) 11月 第5次福岡研修調査団の報告 団 長 原 口 伸 一 不動産関連税制改訂の要点 税理士 渡 辺 謙 吉 12月 忘年会(於札幌東急イン) 会員動向 11月 札幌ホーム 入会	8月 札幌市、中高層 建物(10m以上) に指導要綱 10月 札幌市に地価 監視区域 譲渡所得の長短区 分5年になるなど 土地税制改正	10月 NYで株価暴 落、ブラックマンデー 11月 大韓航空機爆 破 12月 16年ぶり韓国 大統領選で盧康愚 当選
昭和63年(1988) 1月 新年交礼会 (於札幌ローヤルホテル) 2月 民法例題研修～売買契約関連に ついて 法律研究生 中 野 俊 之 3月 88年日本経済の天気図 ユアサ産業(株) 常務取締役 大 谷 芳 弘 4月 第25回通常総会(於北恵プラザ) 5月 戊辰戦争と白虎隊 金 山 徳 次 監視区域関連について 中央信託銀行 不動産部長 林 実 6月 不動産トラブル実例演習 弁護士 諏 訪 裕 滋 7月 札幌市における、地価対策と今 後の方向 札幌市議会議長 吉 野 晃 司 8月 納涼例会 (於キリンビール千歳工場) 9月 不動産法改正のポイント 原 口 伸 一 お金のルーツ 坂 野 利 満 10月 相続と贈与について 住友信託銀行財務コンサルタント 相 場 幸 平	3月 国土庁、監視 区域の事前確認 有効期間を6ヶ月 に 4月 札幌市、監視 区域を拡大 札幌市、都市景観 要綱施行 5月 宅建業法改正 (第10次) 免許基準の強化、 手付金等の保全措 置の創設等 6月 道の「北方型住 宅推進会議」発足 7月 札幌市、宅地 開発要綱改正 不動産登記法改正	1月 円相場1ドル＝ 120円45銭の最高値 でスタート 3月 東京ドーム落 成 最上恒産、地上げ の国上法違反で起 訴 6月 リクルート疑 惑発覚 7月 オーナーが25 億円の所得隠しの 明電に信販・銀 行の巨額融資明る みに 9月 ソウル五輪 10月 ベト・ドクチャ ンの分離手術成功

協

会

不動産の関係

一般政治経済

- 11月 米国不動産視察団の報告
小泉康弘、他6名
不動産法律実務講座
弁護士 諏訪裕滋
- 12月 アメリカ不動産視察団の海外不
動産投資と再開発について
藤田紀郎
忘年会（於忘梅亭）
- 会員動向
- 4月 株杉商 退会
創和ホーム株 入会
- 9月 平塚土地 退会
- 12月 株大地 入会
株タムラ興産 入会

11月 改正宅建業法、
手付金保管業務ス
タート

12月 札幌地下鉄、
東豊線開業

- 11月 米大統領選で
共和党ブッシュ勝
利
千代の富士連勝53
でストップ
- 12月 北海道十勝岳
噴火

平成元年（1989）

- 1月 天皇崩御のため新年交礼会取止め
- 2月 新税制解説
税理士 織田健一
不動産鑑定のお話し
不動産鑑定士 橘 健蔵
- 4月 第26回通常総会
（於札幌パークホテル）
- 会 長 小泉康弘
副 会 長 上村忠章
専務理事 広田 聰
理 事 原口伸一
綿引 榮
三浦 悟
横田 匡晴
小林 修
野水 守
伊藤 満
監 事 坂野利満
前野 健一
- 5月 北海道レイنزに向けて
原口伸一
- 6月 法律実務講座～判例研究
弁護士 諏訪裕滋
広報誌「福德房」創刊
- 7月 第7次研修調査団報告

3月 中小企業信用
保健制度、仲介業
にも適用

4月 消費税スタート

5月 札幌市、監視
区域制度の届出面
積を引下げ

- 1月 天皇逝去、皇
太子明仁親王即位。
「平成」と改元
都道府県庁所在地
の最高路線価28%
アップの過去最高
- 2月 リ疑惑で江副
元会長ら逮捕
- 4月 日本で消費税
実施
中国で天安門事件
- 5月 日本外貨準備
高が世界初1,000億
ドル突破
- 5月 米がスーパー
301条に基づく不正
貿易国に日本を

協

会

不動産の関係

一般政治経済

- 団 長 三浦征夫
不動産業の税務と税制調査のポ
イント
税理士 織田 健一
- 8月 納涼例会
（於サッポロビール北海道工場）
- 9月 刑事裁判の四方山話
弁護士 諏訪裕滋
合宿研修
（於支笏湖レイクサイドホテル）
- 10月 居住財産譲渡の特例
税理士 織田 健一
- 11月 為替相場の変動と企業行動
東京銀行札幌支店
支店長 高木晃一
ポーランドから見た日本
加藤エルジビエーター
- 12月 忘年会（於登別温泉第一滝本館）

8月 札幌市、ワン
ルームマンション
に建築指導要綱

11月 土地基本法可決
札幌市の厚別区、
手稲区が分区

- 特定
日銀公定歩合上げ
3.25%、超低金利政
策転換
- 7月 参院選で自民
大敗、比例区は社
会党トップで与野
党の議席逆転
- 9月 東京、神奈川
で地価下落
- 10月 サンフランシ
スコ地震（M7.1）
死者65人
- 11月 横浜の弁護士
坂本一家3人失踪に
拉致疑惑
- 12月 ベルリンの壁取
り壊し作業始まる

平成2年（1990）

- 1月 新年交礼会
（於札幌グランドホテル）
- 2月 グループディスカッションの発
表及び検討
- 3月 平成2年度の事業計画の検討
- 4月 第27回通常総会
（於札幌パークホテル）
- 5月 最近の不動産重要判例について
弁護士 諏訪裕滋
日米構造協議と農業問題
北大農学部助教授 長南史男
- 6月 サンフェルナンドバレー不動産
協会訪問
用地補償と歩んで40年
不動産鑑定士 黒沢 保治
- 7月 会旗入魂式（於伊夜日子神社）
- 8月 納涼例会（於紅桜庭園）
- 9月 横浜不動産「昭和会」との懇談会
（於札幌パークホテル）
インターナショナルハウジングフェアに

3月 国土法改正、1
年以内の土地転売
不可

5月 専属専任媒介契
約制度のスタート

8月 道と札幌市、
監視区域を新・増
指定

9月 北方型住宅情

- 3月 ソ連初代大統領にゴルバチョフ
公定歩合1%上げ
5.25%へ、低金利時
代に幕
東証3万円割る。円、
株式、債券トリプル
安
大蔵省、不動産関連
融資総量規制
- 6月 日米構造協議
決着

協

会

不動産の関係

一般政治経済

研修旅行(於幕張メッセ)
 10月 25周年記念例会
 (於ホテルノースシティ)
 25周年記念祝賀パーティー
 (於札幌パークホテル)
 11月 グループディスカッションパ
 ート「～発表と全体討論」
 12月 忘年会(於三越4階ライラック)
会員動向
 3月 マルサン三栄地所 退会
 4月 ㈱札幌いずみ産業 入会
 9月 ㈱住宅流通サービス 入会
 都市住宅㈱ 入会
 東京拓地㈱ 入会

報プラザ開設

10月 ドイツ統一

11月 サッチャー英首
 相辞任、後任にジョ
 ン・メージャー
 12月 日本の景気減
 速明らかに

平成3年(1991)

1月 新年交礼会
 (於札幌グランドホテル)
 2月 イスラエルについて
 藤田 紀 郎
 4月 第28回通常総会
 (於札幌パークホテル)
 会 長 小 泉 康 弘
 副 会 長 小 林 修
 専務理事 広 田 聡
 理 事 横 田 匡 晴
 緒 引 栄 大
 三 浦 征 大
 石 川 英 明
 大久保 英 俊
 山 田 秀 幸
 源 藤 義 幸
 伊 藤 満
 監 事 若 林 孝 司
 水 野 弘 作
 元会員、原口伸一氏地方統一選
 において市議員に当選
 6月 税制改正
 税 理 士 織 田 健 一
 7月 企業経営をめぐる諸問題について
 東京銀行札幌支店

3月 道、札幌圏、
 苫小牧圏、旭川圏
 の市街化区域の線
 引き見直し
 4月 宅建免許、及
 び免許更新手数料
 が値上げ(25,000
 円に)

1月 米バンナム倒
 産
 多国籍軍、イラク
 を空爆し、湾岸戦
 争に突入
 2月 ブッシュ大統
 領が湾岸戦争終結
 の勝利宣言
 4月 牛肉、オレン
 ジ輸入自由化
 地価税法可決

6月 雲仙普賢岳火
 砕流で死者・不明
 者43人

協

会

不動産の関係

一般政治経済

支店長 高 木 晃 一
 講演会(於札幌パークホテル)
 最近の経済情勢について
 北海道大学経済学部
 教 授 濱 田 康 行
 8月 納涼例会(於百景園)
 9月 暴力団新法について
 (㈱アシスト)
 代表取締役 坂 本 勝 博
 10月 相続について
 弁 護 士 諏 訪 裕 滋
 11月 最近の金融情勢について
 広 田 聡
 立駐による土地の有効利用
 中道機械㈱
 次 長 林 満
 12月 忘年会(於氷雪の門)
会員動向
 5月 創和ホーム㈱ 退会
 6月 (有)若林不動産 退会
 9月 (㈱)コスモ 入会
 12月 (㈱)岸宅建 退会

10月 新借地借家法
公布

ロシア大統領選で
 エリツィン当選
 南アのアパルトヘ
 イト法廃止
 4人証券の損失補
 償判明(1987年10
 月～91年3月まで
 総額1,718億円)
 7月 日銀が金融引
 き締め転換し公定
 歩合下げ
 イトマン事件で河
 村前社長ら6人逮捕
 富士・旧埼玉・東
 海銀行の巨額不正融
 資事件発覚、総額84
 数百億円
 8月 東洋信金が尾
 上縫に不正融資発
 覚総額3,420億円
 12月 ソ連消滅

平成4年(1992)

1月 新年交礼会
 (於札幌グランドホテル)
 2月 市政報告
 札幌市市議会議員
 原 口 伸 一
 オートレントロッカーシステム
 について
 西 部 早 哲
 アルゼンチンの思い出話
 吉 田 幸 子
 4月 第29回通常総会
 (於札幌パークホテル)
 5月 講演会(於ヤサカ)
 今後の経済動向について
 北海道大学経済学部
 教 授 濱 田 康 行
 6月 札幌市の用地買収について

5月 札幌市、宅建
協会と札幌市代替
地媒介制度締結

6月 都市計画法及

1月 不動産融資総
 量規制解除
 共和事件で阿部文
 男代議士逮捕
 2月 アルペールピ
 ル冬季五輪でノル
 ディック複合団体
 で20年ぶり金
 東京佐川急便の渡
 辺前社長ら逮捕
 3月 暴力団対策法
 施行
 日本政府は不況に
 緊急経済対策決定
 4月 ロス暴動
 5月 ソニー、1991

協

会

不動産の関係

一般政治経済

(株)札幌市建設局用地部
渡 邊 誠 人
7月 新借地借地法について
弁護士 諏 訪 裕 滋
イギリスの住宅と生活
ロンドン大学
教授 ステファン・カイザー
8月 納涼例会(於オリンピックハウス)
9月 上昇に転じるか証券市場
日興証券(株)札幌支店
辰 巳 晃 章
11月 成人病とその予防について
穂別町立病院院長
芳 村 裕
12月 忘年会(於氷雪の門)
会員動向
10月 (株)大一ビルディング 退会

び建築基準法の一部改正法公布
(用途地域を8種類から12種類に)
7月 住宅金融公庫、融資制度を改正し、融資枠が拡大される。
8月 新借地借家法施行
10月 札幌市、監視区域を継続指定
全国銀行協会連合会が不動産買取会社設立

年度決算で初の営業赤字
6月 任天堂が米大リーグ買収
7月 バルセロナ五輪
9月 新潟県知事が佐川疑惑で引責辞任
毛利さんが乗るスペースシャトル打ち上げ
円相場1ドル=119
円台の最高値
11月 クリントン米大統領選勝利
12月 金泳三が韓国大統領選勝利

平成5年(1993)

1月 新年交礼会
(於センチュリーローヤルホテル)
2月 ポストリスト全体ディスカッション
春まだ遠し
広 田 聡
4月 第30回通常総会
(於ホテルクレスト札幌)
会 長 小 泉 康 弘
副 会 長 綿 引 栄
専務理事 広 田 聡
理 事 横 田 匡 晴
伊 藤 満
遠 藤 忠 雄
山 田 秀 俊
源 藤 義 幸
田 村 政 義
堀 井 真 吾
監 事 水 野 弘 作
金 山 徳 次
5月 リストラ委員会報告
観桜会(於宮の森ガーデン)
7月 納涼例会

1月 住宅金融公庫
個人向け基準金利が史上最低3.6%
J R北海道、不動産産業進出
4月 住宅金融公庫、融資金交付を迅速にするため事務理を簡素化
7月 改正都市計画

1月 釧路沖地震(M7.8)
3月 中国国家首席に江沢民
5月 日本はモザンビークPKO派遣
Jリーグ開幕
6月 皇太子、小和田雅子さんと「結婚の儀」
7月 東京サミット
北海道南西沖地震、奥尻島育苗壊滅
8月 円高1ドル=100
円40銭、最高値を更新
農水省が米は40年ぶりの不作と発表

協

会

不動産の関係

一般政治経済

(於サッポロファクトリー)
9月 第31回臨時総会
(於カタオカビル)
10月 講演会(於札幌ロイヤルホテル)
日本経済の現状と今後の見通し
北海道大学 経済学部
教 授 濱 田 康 行
10月 観楓会(於余別)
11月 建築相談あれこれ
札幌市建築指導部相談課
課 長 武 内 康 浩
12月 忘年会(於雪華亭)
会員動向
3月 東京拓地(株) 退会

法、建築基準法の施行
8月 第1回不動産コンサルティング
技能試験(道内の合格者360名)

9月 公定歩合0.75%
下げ1.75%に。初の1%台
11月 凶作を補う外国産米緊急輸入第1
船が横浜に入港、
タイ米7,000トン
12月 ウルグアイラウンド合意

平成6年(1994)

1月 新年交礼会
(於札幌プリンスホテル)
2月 近年のマンション販売動向について
住友不動産(株)主査
海 野 良 哉
意見交換会(於トーキョビル)
不動産市況活性化について
日本新党代表幹事
荒 井 聡
4月 第32回通常総会
(於札幌プリンスホテル)
5月 改正になった税法について
税理士 織 田 健 一
観楓会(於友楽園)
6月 中央信託銀行30周年記念講演
(於カタオカビル)
首都圏の不動産市況動向について
中央信託銀行不動産鑑定部
部 長 合 田 厚 生
7月 講演会(於札幌プリンスホテル)
日本経済の構造改革
北海道大学経済学部
教 授 濱 田 康 行
8月 納涼例会(於アサヒビール園)

3月 札幌市、監視区域届出対象面積を300㎡以上に引き上げ
4月 道、監視区域届出対象面積を300㎡以上引き上げ
建設省、行政文書のA判化、免許申請等の簡素、合理化で省令
7月 建設省、固定資産税の評価換えに伴う地代、家賃便乗値上げ防止通達

1月 ロスで大地震
ゼネコン汚職大林組副社長ら逮捕
2月 リレハンメル
冬季五輪開幕
日本の1993年経常黒字が史上最高
1,313億5,000万ドルに
1993年米の対日赤字593億ドルと過去最高
3月 不況春闘、賃上げ率と史上最低に
5月 F1のアイルトン・セナ選手伊で事故死
南ア選挙でANC主勝、マンデラ大統領に
6月 NY外為市場で一時1ドル=99円85銭と初の100円突破

協

会

不動産の関係

一般政治経済

9月 歴史四方山話
歴史小説家 桜田 晋也
10月 観楓会(於増毛)
11月 最近の経済状況について
日本経済新聞社札幌支店
支社長 岩村 明彦
12月 忘年会、講演会
(於札幌パークホテル)
平成7年度の経済情勢
北海道大学経済学部
教授 井上 久志

会員動向

3月 サントー(株) 退会
4月 (株)トラストコーポレーション 入会
7月 サンセクト(株) 入会
12月 (株)エビスビル 退会

10月 住宅金融公庫、
優良中古マンション
購入資金融資制
度スタート
住宅金融公庫、8
割融資実施

松本市住宅街で猛
毒ガス「サリン」
発生7人死亡
7月 金日成首席死去
8月 米大リーグ無
期限ストに突入。
Wシリーズ中止
9月 住友銀行名古
屋支店長が自宅前
で射殺

平成7年(1995)

1月 新年交礼会
(於札幌プリンスホテル)
2月 阪神大震災見舞金(30万円)
4月 リスティングネットワーク設立
第33回通常総会
(於札幌プリンスホテル)

会 長 綿 引 栄一
副 会 長 石 川 英一
専務理事 横 田 匡晴
理 事 山 田 秀俊
明 岡 英博
伊 藤 満
堀 井 貞吾
田 村 政義
西 部 早哲
源 藤 義幸
監 事 山 本 高明
伊 藤 昇
相 談 役 藤 田 紀郎
小 泉 康弘

5月 平成7年度税制改正の概要
税 理 士 織 田 健
6月 病気のお話

1月 札幌市、監視
区域指定解除
3月 道、監視区域
指定解除

1月 阪神大震災
(17日AM5:46)
3月 地下鉄サリン
事件(20日)
二信用組合経営破
綻
円高80円台に突入
4月 東京「青島」
大阪「横山」知事
誕生

5月 オウム真理教
麻原容疑者逮捕
サハリン沖大地震

協

会

不動産の関係

一般政治経済

坂 野 利 満
住宅ローンの紹介
(株)住総

支 店 長 下 川 恭 史
7月 特別研修例会
(於札幌プリンスホテル)

我らの生き延びる道を教えよ
北海道大学 経済学部

教 授 濱 田 康 行

8月 納涼例会(於北海道時代)

9月 事業用定期借地権に関する
問題点

弁 護 士 諏 訪 裕 滋
研修会

優良建築物の建築事業並びに公
共施設、整備事業に関わる長期
譲渡所得の軽減税率の申請につ
いて

住宅建協会職員 森 池 功

10月 地価は底を打ったか?

不動産鑑定士 堀 川 裕 己
30周年記念旅行(於伊豆)

会員動向

2月 富士不動産(株) 退会
3月 都市住宅(株) 退会
6月 (有)大洋流通企画 入会
8月 堂高商事 退会
9月 長谷川不動産商事 退会

8月 住宅金融公庫、
個人向け基準金利
が史上最低3.25%

6月 野茂 大リー
グ初勝利(2日)
全日空機ハイジャッ
ク事件(21日函館)
韓国百貨店崩壊
(29日)

7月 PL法施行(製
造物責任法)

PHS(簡易携帯電
話)使用開始

野茂 大リーグオ
ールスター戦に先
発

参議院選挙投票率
史上最低

コスモ信用組合に
業務停止命令

8月 兵庫銀行経営
破綻

木津信用組合業務
停止命令

9月 坂本弁護士一
家遺体で発見

公定歩合0.5%に
(史上最低)

会員の動静

平成7年11月

会 社 名	期 間	年 数
※(株)不動産コンサル	S40.1～	30
大場商事	S40.1～S45.12	5
丸庫商会	S40.1～S41.11	30
※芳見商会	S41.11～	
信和不動産商事	S40.1～S45.6	13
寺田商事	S45.6～S53.2	13
前田土地(株)	S40.1～S42.12	2
池田不動産商会	S40.1～S41.11	10ヶ月
藤田不動産商会	S40.1～S41.3	1
(有)いづも不動産商会	S40.1～S46.6	6
宮本宅建(株)	S40.1～S49.12	10
大西建業不動産	S40.3～S62.4	22
相互不動産商事	S40.3～S44.5	4
フジタ不動産	S40.3～H6.3	30
※(株)リスト	H6.4～	
丸協不動産相談所	S40.4～S57.1	17
(株)拓友クラブ	S40.9～S48.10	8
東栄土地(株)	S40.10～S51.3	10
北王観光開発(株)	S41.1～S43.4	2
福久屋商事	S41.7～S42.4	9ヶ月
※まつば商事(松原)	S41.9～H1.4	23
(大西)	H1.7～	7
郷愛不動産(株)	S43.3～S44.4	1
日通不動産(株)	S43.9～S46.6	2
日信興産(株)	S43.9～S58.1	13
青山商事	S44.4～S44.7	3ヶ月
※(株)栄不動産商会	S44.11～	26
長谷川不動産商事	S44.12～H7.9	26
三和商事	S45.11～S57.2	11
三真不動産商事	S46.4～S46.5	1ヶ月
永和建業(株)	S46.4～S47.6	1
※(株)一条不動産	S47.3～	23
(株)協林	S47.11～S50.7	23
広瀬商事	S50.7～H3.5	
※(有)広瀬宅建	H3.6～	

会 社 名	期 間	年 数
見苗不動産	S47.7～S51.3	3
共栄興産(株)	S48.3～S56.7	8
※(株)北拓	S49.7～	21
平塚土地	S54.9～S63.9	9
※(株)中山土地建物	S51.2～	19
高島産業(株)	S51.2～S54.6	3
※大黒屋不動産商事	S51.11～	19
※鎌田商事	S51.11～	19
開道興業(株)	S51.11～S56.3	4
※のみず不動産	S56.4～	14
※珊慶興産(株)	S51.11～	19
※(有)宮成不動産商事	S51.12～	19
※西出不動産事務所	S51.12～	19
(株)岸宅建	S51.12～H3.12	15
(株)末広商事	S51.12～S59.7	7
松実商事	S51.12～S52.12	1
石井不動産商事	S52.1～S63.3	18
※石井測量(有)	S63.4～	
(株)杉商	S53.7～S63.4	9
※星置不動産	S53.7～	17
富士不動産(株)	S53.10～H7.2	16
(有)若林不動産	S53.11～H3.6	12
堂高商事	S53.11～H7.8	16
※(株)北海道興信土地	S54.6～	16
(株)北海道住建	S54.6～S55.6	1
若松商事	S54.6～S55.1	7ヶ月
森本商事	S54.8～S58.9	4
熊谷商事	S54.8～S58.12	4
※えびす拓建(株)	S55.3～	15
※(有)寿大慶商事	S55.3～	15
※保野商事	S55.3～	15
※小林住宅(株)	S55.4～	15
※三栄住宅流通(株)	S56.4～	14
※札幌不動産商事(株)	S56.9～	14
大地企画(株)	S56.11～S59.1	14
※(有)島瀬事務所	S59.1～	
マルサン三栄地所(株)	S57.5～H2.3	13
※(株)札幌いずみ産業	H2.4～	

会 社 名	期 間	年 数
※(株)みたか商事	S 57.5～	13
※(有)ホームデザインセンター	S 57.5～	13
富樫商事(株)	S 57.5～S 59.3	1
(株)大ービルディング	S 58.3～H 4.10	9
(株)住建	S 58.6～S 61.10	3
※新生商事	S 58.9～	12
白栄ホームサービス(有)	S 58.10～H 6.3	12
※(株)財宅企画サービス	H 6.4～	
※第一住宅(株)	S 59.7～	11
※拓祐実業(株)	S 59.7～	11
※(有)いとう企画	S 59.8～	11
※丸栄大栄不動産(株)	S 59.11～	11
※(有)末広不動産	S 59.11～	11
※(株)かなやま	S 60.3～	10
※(株)中央宅建	S 60.5～	10
※(株)松井ビル	S 60.5～	10
(株)エビスビル	S 60.5～H 6.12	9
(株)源藤工務店	S 60.5～S 62.9	10
※藤ホーム(株)	S 62.10～	
※(有)天宮商事	S 60.7～	10
※(株)道和商事	S 60.12～	9
※札幌緑地都市(株)	S 61.5～	9
サントー(株)	S 61.10～H 6.3	7
※(株)オークボ企画	S 61.10～	9
※札幌ホーム	S 62.11～	8
創和ホーム(株)	S 63.4～H 3.5	3
※(株)大地	S 63.12～	6
※(株)タムラ興産	S 63.12～	6
※(株)住宅流通サービス	H 2.9～	5
都市住宅(株)	H 2.9～H 7.3	4
東京拓地(株)	H 2.9～H 5.3	2
※(株)コスモ	H 3.9～	4
※(株)トラストコーポレーション	H 6.4～	1
※サンセクト(株)	H 6.7～	1
※(有)大洋流通企画	H 7.6～	5ヶ月
※は現在会員		

思い出のページ



S 44. 8 海水浴 (石狩望来)



S 41. 10 観楓会 (泊村)



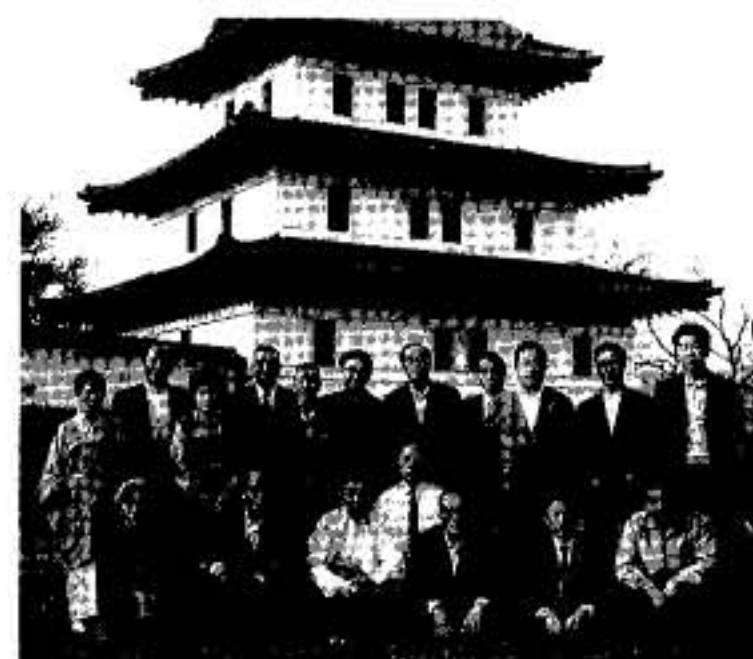
S 45. 5 観桜会 (深川温泉)



S 45. 10 観楓会 (洞爺)



S 49. 4 10周年記念旅行



S 47. 4 観桜会 (松前)



S55. 7 海水浴 (いそや旅館)



S54. 10 観楓会 (田沢湖)



S62. 10 観楓会 (知床)



H5. 10 観楓会 (余別) 青山別邸前



S57. 10 観楓会 (登別温泉)



S52. 10 観楓会 (蘭越)



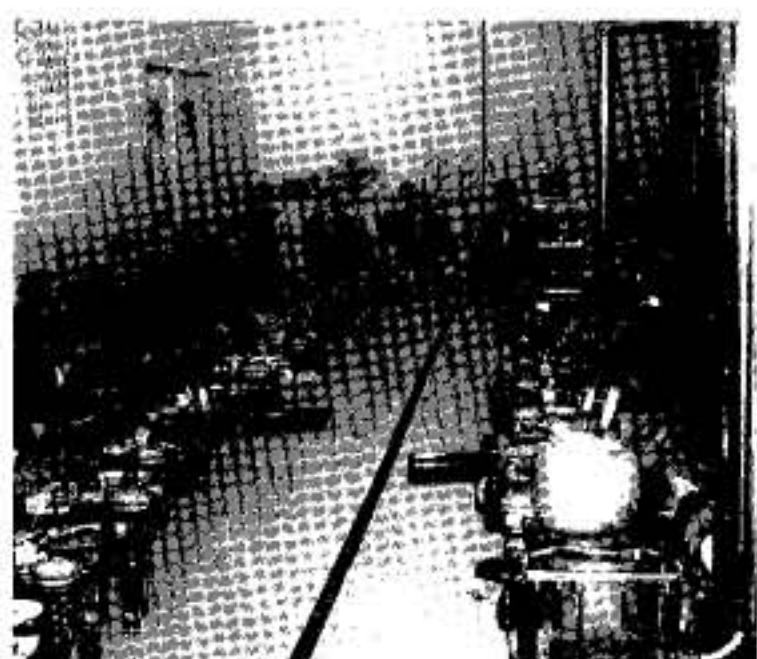
H4. 12 忘年会 (氷雪の門)



H2.10 25周年記念例会 (ホテルノースシティ)



S59. 9 観楓会 (十勝川温泉)



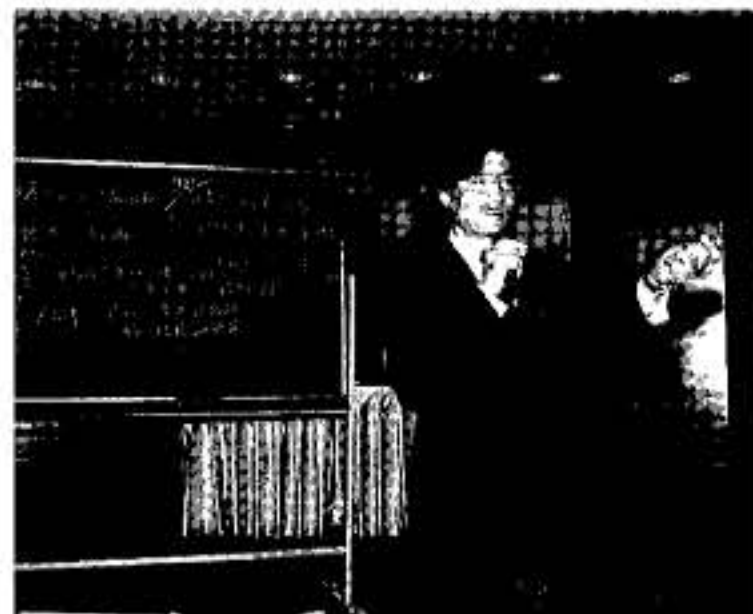
S53. 1 新年会 (定山溪～溪光荘)



S61. 5 観桜会 (松前) お座敷列車車中



H2. 9 インターナショナルハウジングフェア



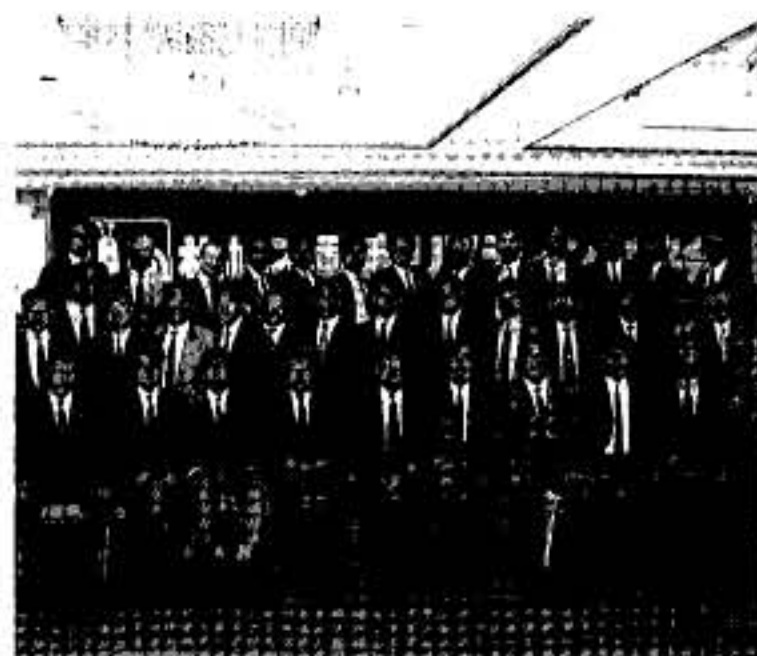
H4. 5 講演会（北大・濱田教授）



H3. 6 例会風景



S2. 6 サンフェルナンドバレー不動産協会訪問



H2. 10 横浜不動産「昭和会」と懇親会



H2. 7 会旗入魂式



H4. 7 LOLC黒岳登山

会員より一言

一番新しい会員でまだ若輩者ですのでこれから会へ貢献したいと奮闘中です。50周年に向けて。
(株)トラスト・コーポレーション 細井 正喜

30周年おめでとうございます。歴代役員の皆様のご苦勞に感謝し今後益々のご発展をお祈り申し上げます。
(株)松井ビル 松井 雄吉

今年は戦後50年。L協会30周年今後協会の歴史を若い力が力強く継承されていく事を祈念致して居ります。
(株)一條不動産 上村 忠章

30周年を慶び今後も進取の気持でバイタリティある会を「たかがリスティングされどリスティング」
(株)北拓 小泉 康弘

30周年というこの記念すべき日に、会員として居ることを誇りとして行きたいと思ひます。
札幌緑地都市(株) 西部 早哲

「創立30年に当たり諸先輩のご苦勞に感謝すると共に、更なる発展の爲会員相互の連帯を深めましょう。」
札幌不動産商事(株) 若松 和史

人々が集い、語らい、和を生み育くんだ三十年、これからも個々の発展と会の発展を期したい。
(株)北海道興信土地 水野 弘作

20周年の年に入会し、早10年、40周年に向かって、会がますます、発展しますよう心から御祈します。
藤ホーム(株) 源藤 義幸

37才人生の転機。故郷へ戻り、出会い始まる。リスティング仲間との真摯な付き合い、深まり続く。
(株)みたか商事 広田 聡

「時は得難くして失い易し」夢を大きく、心を広く、希望を持って、未来に進むべし。
(有)ホームデザインセンター 前野 健一

？百万！預かった金庫抱えてススキノへ。飲んべえに会計は辛い。しかし飲む酒の旨い会でした・・・？
(有)いとう企画 伊藤 満

少年期一従順。青年期一挫折。壮年期一生活防衛の労働とL協会との共生。老年期一収穫と確実な死。
(株)リスト 藤田 紀郎

去る者来たる者、人の世の移り変わりの激しさに万感胸を打つ、ああ数知れぬ思ひ出残し迎えた30年。
芳見商会 石田 勤

在籍10年にして思う事・・・アメリカ他全国各地に視察できた事、会員年少者ベスト3が不動だった事。
(株)中央宅建 堀井 眞吾

仲介業は男女年令を問わず特に資金も要せず信頼を主とし裸一貫で多大の報酬を受けることがある有難い業と慶んでいる一人。
 俣野商事 俣野 挺四郎

30周年を迎えるに当たり、経済不況の一段と厳しい折、営業面を見直しの確に対応出来る様再認識をしたい。
 鎌田商事 鎌田 俊雄

これから5年、世界にはばたく、サンセレクト。

サンセレクト(株) 瀬尾 正己

30年の足跡を大切にしながら更に新鮮で活力ある組織として継続して行く為に微力を尽くしたい。
 大黒屋不動産商事 吉田 幸子

我々は、我々の歴史の中に、我々の未来の秘密が横たわっているという事を、本能的に知ることである。
 (有)宮成不動産商事 宮成 昌克

体調が良くなり健康を回復した感じなり。やる気が起きてきたので精神を集中して仕事に取り組みたい。
 丸栄・大栄不動産(株) 伊藤 昇

縁あり十年の在籍となり異口同音で三十年を迎えたこの会を思うに我、今ここにいることに感謝、感謝。
 拓祐実業(株) 山本 高明

入会して7年余、未熟者の私が、人並に仕事が出来ようになったのもリスティングのおかげです。
 (株)タムラ興産 田村 政義

創立30年は人生で言えば青年期のまっ只中、会員の若々しい頭脳と力でこの変革期を乗り切ろう。
 (株)中山土地建物 中山 幸夫

例会場が元会長の長南氏宅であった頃、酒が入ると傍若無人口角泡を飛ばして論議したのが懐かしい。
 西出不動産事務所 西出 金次

自分の中で、良い意味で変化があったとしたら、会のおかげである、いつまでも刺激のある会であって欲しい。
 第一住宅(株) 綿引 栄

リスティング協会に育てられて土地家屋調査士となることが出来ました。これからは若い人を育てる番と思っています。ありがとう。
 石井測量(有) 石井 治

協調性と寛容をモットーとするリスティング我がリスティングよ永遠なれ！
 (株)栄不動産商会 山本 栄二

三十年はながい。一世代三十年ともいう。先輩諸氏に敬意を表すと共に、仲間の皆さんに、感謝。
 星置不動産 上村 昌毅

三十にして立、いよいよ本物のコンサルティングスペシャリストを必要としている時代、更なる研鑽を。
 (株)オークボ企画 大久保 英明

リスティング25周年の年に入会し、今年は30周年。時間の過ぎる早さを実感しています。
 (株)住宅流通サービス 岡村 年清

仕事も、遊びも、そして明日も、リスティング！今は子育てピークに向かって前進あるのみ。
 (有)鳥瀬事務所 鳥瀬 欽司

アッ！という間の30年、これは貴重です。リスティング協会の理念は永久に続くのだナァ・・・と思います。
 (株)不動産コンサル 長南 幸男

創立30年は会員のチームワークと協力各社のおかげです。小生26年在会中です。あと5年頑張りたい。
 長谷川不動産商事 長谷川 義信

不動産情報源はフェイス アンド フェイスにあり

あびす拓建(株) 三浦 悟

「我以外皆我師」の教訓を忘れずに今後も皆様といっしょに楽しくやって行きたいと思います。
 札建ホーム 明円 英博

23才で例会に出席するようになってから、早13年。今だに最年少です。若手(?)の入会を望みます。
 珊慶興産(株) 山田 秀俊

リスティング協会で各界の人々と知り合い、仲介業務を覚え、入会させて頂いた事に感謝しております。
 (有)天富商事 遠藤 忠雄

笑った。怒った。楽しかった。 30年 リスティング協会 永遠に
 有限会社(寿)大慶商事 山田 美咲

私が不動産業を始めて2つの大試練がありました。これを乗り越えたのは当会の方々の心の支えでした。
 (有)末広不動産 坂野 利満

三十周年おめでとうございます。業界の低迷続く中、益々の発展を祈念し精進努力したいと思います。
 新生商事 加藤 弘志

一口に30年と申しても、順風満帆ではなかったかと思い、仲良の一人として、誇りに思い感謝します。
 まつば商事 大西 壽子

30周年を期に私も会の繁栄と活性化のために微力ですが貢献出来るよう頑張ってまいります。
 三栄住宅流通(株) 三浦 征夫

リスティングのメンバーとの出会いは私の人生にとってはかり知れない収穫と喜びを与えてくれた。
小林住宅㈱ 小林 修

諸先輩のご指導ご鞭撻をいただきながら協会の一員として30周年を迎えられたことに感謝します。
㈱札幌いずみ産業 青木 勝

今後さらなるご繁栄を心より、お祈り申し上げます。

コスモ建設㈱ 高山 壽雄

わたしたちは、地域社会のため土地建物を通じ ゆとりとやすらぎのある、財産づくりに貢献します。
㈱財宅企画サービス 石川 英一

ひと昔十年それが三十年大いなる誇り。先輩のご苦勞に感謝あるのみ。この宝を皆で更に磨き続けたい。
㈱かなやま 金山 公彦

業務を通して、社会と当協会に貢献したい。35周年を皆様とともに元気に向かえられるようにがんばります。
㈱道和商事 横田 匡晴

光陰矢のごとしと言うが、30年会の継続おめでとう。私も会と共に20年後の10年はがんばろう。
㈱広瀬宅建 広瀬 彰

仕事好き、勉強好き、遊び好き、お酒大好き、そんなリスティングが大々好き。おめでとう30周年。
のみず不動産 野水 守

入会して7年目ですが、いかほどお役に立っているか反省しております。益々の御発展を祈願します。
㈱大地 関根 淳

30年の伝統に押し潰されることなく、新たな歴史づくりに少しでも参加できるように・・・
新入会員心得 ㈱大洋流通企画 中山 勝



30周年記念に寄せて

昭和40年に約10名の会員によって、創られた札幌不動産リスティング協会が、今年で30年を経過し、同業種の会員が、長年に渡り、団結と強固な精神力により、活発に運営されている事は、誠にすばらしい。

先輩方々のなみなみならぬ努力の成果であると信じております。

リスティング協会の役割分担が新しくなった今年、図らずも綿引会長より、創立30年の実行委員長に指名されましたが、景気の回復を早急に望めない今日、まして不動産業界は、最悪の状況での30周年事業である。この厳しい状態で、どのような行事をしていいのか見当が付かず、とても迷いました。

しかし会員皆様の知恵と実行力により、滞りなく行事を遂行できました事をととても嬉しく思います。

リスティングネットワーク参加業者の皆様には、各行事に積極的に御参加していただき、感謝しています。ありがとうございます御座いました。

これからも全会員が健康で楽しい会である事を祈ります。

30周年記念特別委員長 石川 英一

編集後記

創立30周年記念事業の一環として、記念誌の発刊に当たり総務委員会の担当となり、これは大変な事になったと思いましたが、経験豊富な山田委員長が控えているので大丈夫と安心感もありましたが、！

いざ打ち合わせ、編集作業に入ると大変でしたが過去の資料や、諸先輩にアドバイスを頂きながら無事に刊行にこぎつけることができました。

本誌が我々会員にとっての思い出を呼び戻すものとなるばかりではなく、40周年に向けて励みになるならばこれに勝る幸いはありません。

最後にこの編集にあたり御協力いただきました多くの方々に心から厚くお礼申し上げます。

(明円)

福德房廃刊の変わりではありませんが案の定、記念誌の担当になってしまいました。30年という月日はあまりにも永く、これを一冊の本にするなどという事は、私には荷が重い事でした。出来上がりが満足のいく物であるか不安ではありますが、ご容赦願いたいと思います。

リスティング協会は、長南会長の時代、藤田会長の時代、小泉会長の時代そして、綿引新会長と皆さんそれぞれの個性と強いリーダーシップで牽引され、時代をリードしてきました。

業界のバイオニアとして30年の歴史を刻んできた当協会が50年60年と続きます事を願いまして、編集のことばとさせていただきます。

(山田)



30周年記念誌

発行年月日	平成7年11月10日発行
編集発行	札幌不動産リスティング協会
編集委員	明円 英博 山田 秀俊
印刷所	白馬堂印刷株式会社 札幌市中央区北3条西25丁目