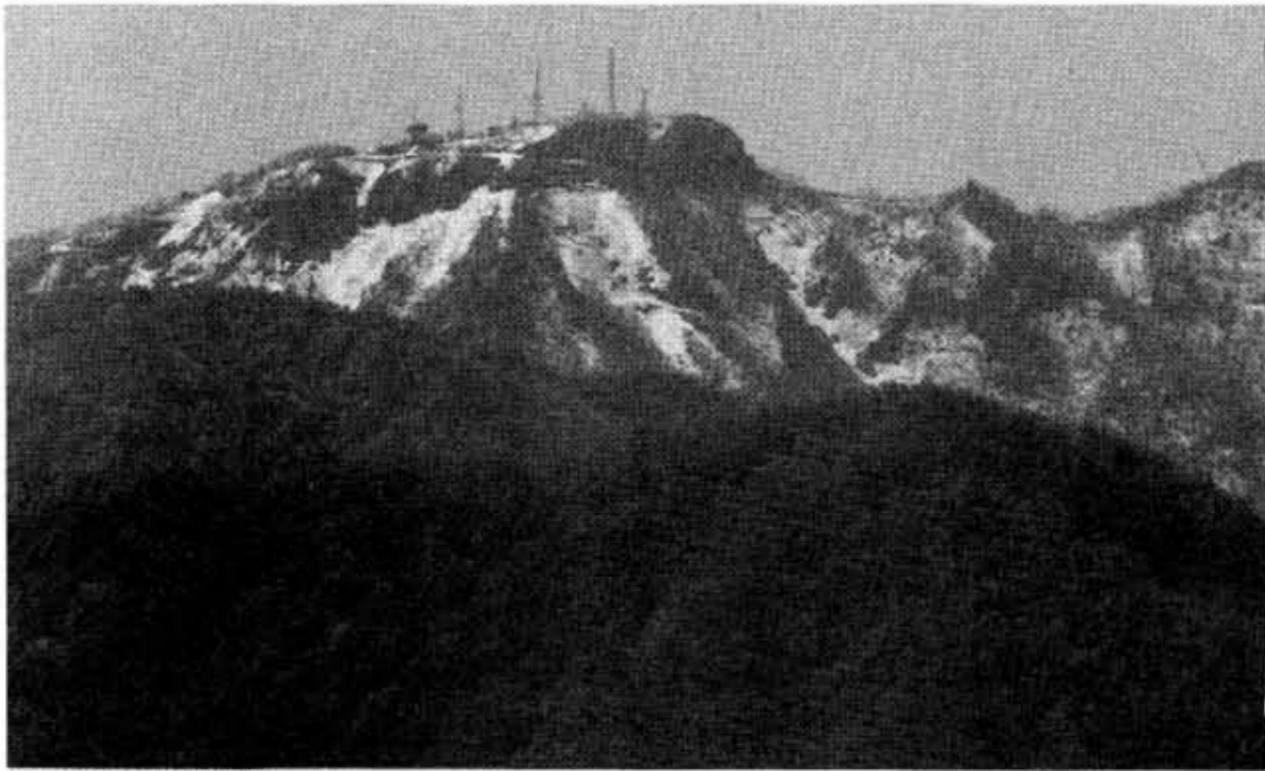




福德房

創刊号



屋簷から手稲山頂を望む

平成元年度の新しい試みとして広報「福德房」を発行することになりました。以前より企画されながら日の目を見ないで経過しただけに誠に喜ばしいことでもあります。

ネーミング「福德房」の意味は不動産業者のことだそうですが、立派な名前だと思います。

この「福德房」発行の大きな目的は、会員間のコミュニケーションをはかることにあります。会員数も五十五社となり、理事会、月例会、各委員会等での決定事項又は諸行事の結果発表などについては、口頭報告だけではどうしても全員にその徹底ははかれません。

又「福德房」によって札幌不動産リスティング協会の歴史が記録されてゆくことにもなるでしょう。この内容についてはどんなにすばらしい企画をたてても継続して刊行されなければ意味がありません。発行数を重ねることによって次第に内容が充実されてゆくことを希望するものであります。しかも記録的なもの、報告事項等の他に全員皆様のすばらしいアイデアにより、夢のふくらむユニークな広報として育てゆくことを心より念願し、創刊のご挨拶といたします。

広報「福德房」

創刊にあたり

会長 小泉 康 弘

ちょいと変じゃ ござんせんか

年間売上三千万円以下の不動産業者は、建設省の定めた報酬額に消費税3%を上乗せして受取った場合は、不動産業法違反になる、というのが他の業種と全く異なる点である。

報酬額は最高額を定めた規定であって、本来はその仕事の内容や難易度によって決められるべきで現状もそうなっている、というのが根拠になっているようだ。しかし免税業者であっても自ら選択し課税業者として申請すれば、消費税を受取っても違反にならない。実体が変わらないのに二つの結果がでる。矛盾している。変じゃござんせんか。

かたつむり君両目を高くあげ日本中を見渡すと、消費税反対、即廃止の声は85%を越えている。政府が中



松原政一氏 逝く

まっば商事の松原氏(六十五才)が、四月十三日午前一時四十分逝去された。松原氏は昭和四十一年当協会に入会され、会の副会長、リストの取締役を歴任され、リストイ

小業者の反対運動を抑えるため三千万円の免税措置を講じたのがその原因の一つだ。雑収入になるからと免税業者があえて課税業者を選択し、消費税を受取りとするなど良心的が許さない。

そこでかたつむり君は次の文言を考えた。

「当社は免税業者であり、報酬規定に消費税を加算することは違反になります。」

念のため右の文言を店頭に表示しても良いかどうか公正取引協議会に照会してみた。東京で会議のときに聞いてくるとのことです。返事を待った。結果はそのような表示は好ましくないとの事だった。どうしてダメなの？かたつむり君を納得させる説明はできなかった。正直に正しいことを表示することができないなんて、ちょいと変じゃござんせんか。(K)

ング協会とともに歩んでこられた人である。朴直な人柄は多くの人から親しまれ、人望の厚い方でした。謹んで哀悼の意を表します。

尚、不動産の仕事は娘さんが引き継がれることになり、新しい登録のもとに当協会のメンバーとして活躍してもらおうことになった。

一ロメモ

札幌市の監視地区の届出面積が五月二十日から変わりました。従来の三百㎡の区域が二百㎡に、二百㎡の区域が百㎡になりました。

お知らせ

◎ 住友信託銀行との懇親会

六月九日(金)午後四時すみれホテルで、相場幸平氏による不動産関連の研修会を開きます。そのあと懇親会を行いますので参加希望者は信託担当理事までご連絡下さい。

◎ 信託合同ゴルフコンペの日程が決まりました。

日時 六月二十七日(火)
12時集合、12時半スタート
場所 タカオゴルフクラブ
真駒内藻岩コース

参加費三千元 プレイ代個人負担
担当 堀井 福士 堂高

◎ リスティング協会のシンボルマークである「かたつむり」入りの名刺(二色刷)を特別価格百枚千五百円(市価二千四百円)お引き受けいたします。各社それぞれ都合が御座りでしょうが統一マークを使用することによってリスティング協会会員の信頼性を更に高めるのに役立つものと信じます。御協力、います。

編集後記

札幌不動産リスティング協会ニュース「福德房」をお届けします。

原稿依頼、レイアウト、写真撮影、二回の校正、はては題字はどりする、紙質は、インクの濃度は、といった初体験の編集の仕事は暗中摸索しながらとにかく船出をすることができました。完成までに二週間掛りました。

「どうせ長続きしないのだからか」と言った人がいましたが内容を良く知っているからこそ言い得たのでしょう。しかしそこまで言われるとますますファイトが湧いてきます。大いなる批評を受けながら磨きをかけていきたいものです。

(小林)

札幌不動産リスティング協会

ニュース「福德房」創刊号

平成元年六月三日発行

編集 小林 上村 西部

発行 札幌不動産 リスティング協会

札幌市中央区南七西一

☎ 五三一一八三七七

専門的機能の高度化確認

四月十三日午後四時パークホテルで第十六回総会が開かれ、昭和六十三年度事業報告、平成元年度計画などを承認した。

六十三年度の事業として実務法律講座、不動産と消費税等九回の研修会を実施した。第六次調査団として九名を米国へ派遣、帰国後「海外不動産投資と再開発」について報告書を配布した。又米国経済の動向についても特別講演があり好評を呼んだ事や賦課金目標も大巾に突破した旨報告があった。

平成元年度は①会員各々が「人財」となり得るような実践的研修の実施②第七・第八次研修視察団の派遣③物件以外の共有できる情報資料の収集などを事業計画とした。

業界は刻々と環境の変化を見せており、それに対応するサバイバル戦略は協会会員が連携し、高い信頼性とサービスの創造による専門的機能の高度化をはかり、業務の拡大を推進することにしている。

会の安定のためにも会費をアップして賦課金の率を下げたらどうか、②良いことは即実行してもらいたい。事業計画が承認されながら実行までの時間が掛り過ぎ、結局未消化になったケースがあった、と発言があった。引き続き第七次研修視察団員の発表があり、次の五名が決定した。

会長 小泉 康弘
副会長 上村 忠章
専務理事 広田 聡
組織委員長 野水 守
研修委員長 原口 伸一
流通委員会 三浦 悟
信託担当理事 綿引 栄
リスト担当理事 横田 匡晴
開発担当理事 小林 修
広報委員長 伊藤 満
財務委員長 坂野 利満
監事 前野 健一

総会終了後賦課金上位者十五名の表彰があり、第一位の遠藤忠雄氏が代表して受領した。又会員全員に三省堂の辞書「大辞林」が贈られた。引き続き株式会社リストの株主総会が開かれ、満場一致で原案通り承認可決され午後五時三十分終了した。

信託銀行 懇親会 提携各社

第二十六回総会終了後、各信託銀行と提携各社、顧問の先生方、従業員等約百名の出席のもとに新役員披露をかねた懇親会が開かれた。



ひとこと

近頃こんな気の利いた贈物を頂いたことはない。「大辞林」である。

隣家の女性の歌人が毎月小冊子を出しておられる。その中の文章に、「昔から季節毎の頂き物」とあった。「季節」の書き違いではないかと思いつく電話をした。いや正しいのかも、と手が辞書をめくった。相手が電話口に出ると辞書で見ると同時に同時であった。あとは私の恥晒しであった。

藤田氏の文中「ウナ電」と懐かしい言葉がある。子供達はその意味が分からなくなっているかもしれない。ウナ井の間違ひではない。ちなみに大辞林には載っていない。昭和五十一年に廃止になったからだろう。

「〇〇」の文字が間違っていました。訂正してお詫びいたします、とテレビのアナウンサーが昔より多く云うようになった。ワープロのせいではないかと思っている。いや、そうでない。辞書を引かなくなった人のせいなのだ。

創刊号の長南氏の象形文字は将来も辞書に登場することはないが、辞書はそれぞれ特長があるので何冊あってもよい。いつも卓上に辞書を置きこまめに引くようにしたい。(〇)

五月例会開催 出席者44名

連休のため五月は十三日の第二土曜日に開かれた。四月十七日の理事会で次の通り各委員所属の組織表が発表された。(次頁参照)

委員長抱負を語る

組織委員長

- 一、例会の出席率を高くして会員の親睦を深めたい。
- 二、新入会員の入会については積極的に予行予定はないが、戦力アップのためにぜひ入会させたい人、入会したい人があれば推薦してほしい。
- 三、福利厚生制度及び二五周年行事について九月の第三回理事會までに答申してほしい。
- 四、北海道再開発促進協会には今迄通り出席し、内容を報告したい。

研修委員長

- 一、九月頃営業実戦に役立つ二泊三日位の合宿研修を行いたい。
- 二、諏訪弁護士による実務研修を三回、織田税理士による税務研修を二回、視察団二回の研修。
- 三、契約書、重要事項説明書以外の統一書式の作成をしたい。

信託担当理事

信託との交流はどうあるべきか、基本的には個別に足を運ぶことが大切であるが会としても改めて懇親会を行いたい。

- 一、六月九日 住友信託銀行 銀行側からの講演をお願いし、そのあと懇親会を行う。
- 二、七月十九日 安田信託銀行
- 三、八月 三菱信託銀行

リスト担当理事

一、会員、提携先の物件収集を行う。過去のデータでは特に信託銀行からの物件が激減している。

財務委員長

- 一、会費は年払の希望者もあったが、毎月持参の上納入してもらいたい。
- 二、リスティング協会の賦課金目標は五百万円とする。
- 三、五月例会までの実績
リスティング一、三六七、〇〇〇円
リスト 四三二、〇〇〇円
- 四、尚、賦課金納入基準についてはリストに物件を登録したか否かに関係なく次の通りである。

広報委員長

一、協会誌を年四回発行する。良くも悪くも会員の協力なくして継続できないので投稿の依頼に協力願いたい。

- 二、住宅新報社の不動産会員名簿にリスティング協会全社名入りの広告を出したい。
- 三、リクルート住宅情報誌以外の共同広告として適当な広告媒体があれば紹介してほしい。
- 四、広報誌に名称を付けたい。急な話で今すぐ良い名称をとっても無理だが、例えばビッグバン、福徳房、ウスケポー等の候補名をあげて、その意味を説明した。最終的には広報委員長に任せるとのことになり、その結果「福徳房」として創刊することにした。

レクリエーション委員長

- 一、信託合同ゴルフコンペを六月と九月の二回行う予定。
- 二、観楓会を25周年記念旅行の一環としてとらえらるれば、ヨーロッパ(パリ、ロンドン、スベ

イン)を考えてみたい。基本的にはできるだけ大勢参加できること。そのため時期はいつがいいのか、費用も掛るので積立をして欲しいとの意見もある。

北海道レインズ

について研修

北海道レインズ構想について、今迄の経過とこれからの方向について説明があった。

建設省の基本方針は全国に百六もある流通センターを整理統合し、北海道は一つの指定流通機構とする。それは原則として社団法人格を持っている団体であることとされ、北海道建設協会と全日本不動産協会北海道本部の流通機構が一本化される。その系列の中に三井不動産と信託協会の流通が含まれることになるかも知れないがまだ未定である。

将来専属媒介制度が認められると三日以内に新しい流通機構に登録が義務づけられ、専任媒介の場合は七日以内に登録し、顧客へ登録証明書を発行してもらうことになる。

登録の方式は当面マークシートで登録することになるが、説明書と図面と証明書で百五十円掛る見込みである。毎晩一定の時間帯にB4判で

二十〇二十五物件の資料が文字情報でFAXで配布されるが一枚三十円掛る。その中から欲しいものをピックアップして図面を送ってもらうことができる。(一件五十円)。

将来はパソコン(B型)で図面も瞬時にして送受信することになると思われるが相当な費用が掛る。以上が北海道レイノズの概要である。

これについて①現在アットホームによって行われている図面配布の会員にとって、棒情報しか入らない新しい流通方式はむしろ後退しているのではないか。②単に顧客に対し登

松島と会津若松 東山温泉の旅

四月二十九日から五月二日まで三泊四日の東北の旅に二十八名が参加した。夕刻苦小牧からフェリーで出航し、船内に一泊して仙台に着いた。二日目は松島、塩釜神社、青葉城跡などを見学し、仙台に投宿。三日目は野口記念館、武家屋敷、鶴ヶ城などを経て東山温泉に入った。今回の旅は戊辰戦争に造詣の深い金山氏が同行し地元の歓迎を受けるなど、さながら歴史の探索といった研修旅行であり、大変好評であった。最終日は飯盛山、酒造歴史館、漆器会館を見学し山形空港から帰路に着いた。



塩釜神社にて

録証明を出してもらうためにするにはあまりにも莫大な費用が掛るのではないか。③本州の場合は統合されることによって情報量が多くなるだろうが、北海道の場合は今よりぐんと情報量が増えるとは考えられない。棒情報が増えてもかえってわずらわしく、手間が掛かることにならないかといった質問が出た。しかし好むと好まざるとにかかわらず平成二年五月からスタートすることになるそうだが、はたして所期の目的の、顧客に対して十分なサービスにつながるのかどうか皆で考え研究していく必要がある。

リステイング協会って……

長南 幸男

「リステイング協会って、何でせうネ?」

「ナヌ! ナヌ! …… ウーム… リスと天狗だヨ!」 「ハハア! それで今日は天狗様の… お言葉を聞きに… 初版の巻頭を飾りたいんです。」 「ウフ・フフ・(おだてに乗る)… まあ! いづれ論文をと思つトルよ。」

「ところでリスと天狗について… 何か面白そうですが、一言説明を…」 「ウソニヤ、今のリステイングは優等生の集りだワナ、仕立上がりの背広、柄の良いネクタイ、ピカピカの靴、行儀が良くて一色だ。」

一寸マアくすぐって見ろよ。アッハハア、でなくて。オホオホホ、なんて笑うヨ。微笑リステイングなんて厭だネエ。個性が無いヤ。」 「高度な知識、深い教養、広い視野、豊かな品性は立派だと思えますがネエ… 大天狗の好みは鞍馬道場の野生味ですか…?一寸古臭いと言われますナ。」

「ウンニヤ、一カメレオンだ。」 「エッ? リスの次はカメレオンです

か?」

「変色。日に日に新たな変容することだ。変化するテエことは進歩なんだゾ。解るまい! 瞬時にして戦略を使うわけだ。哲学だゾ。」

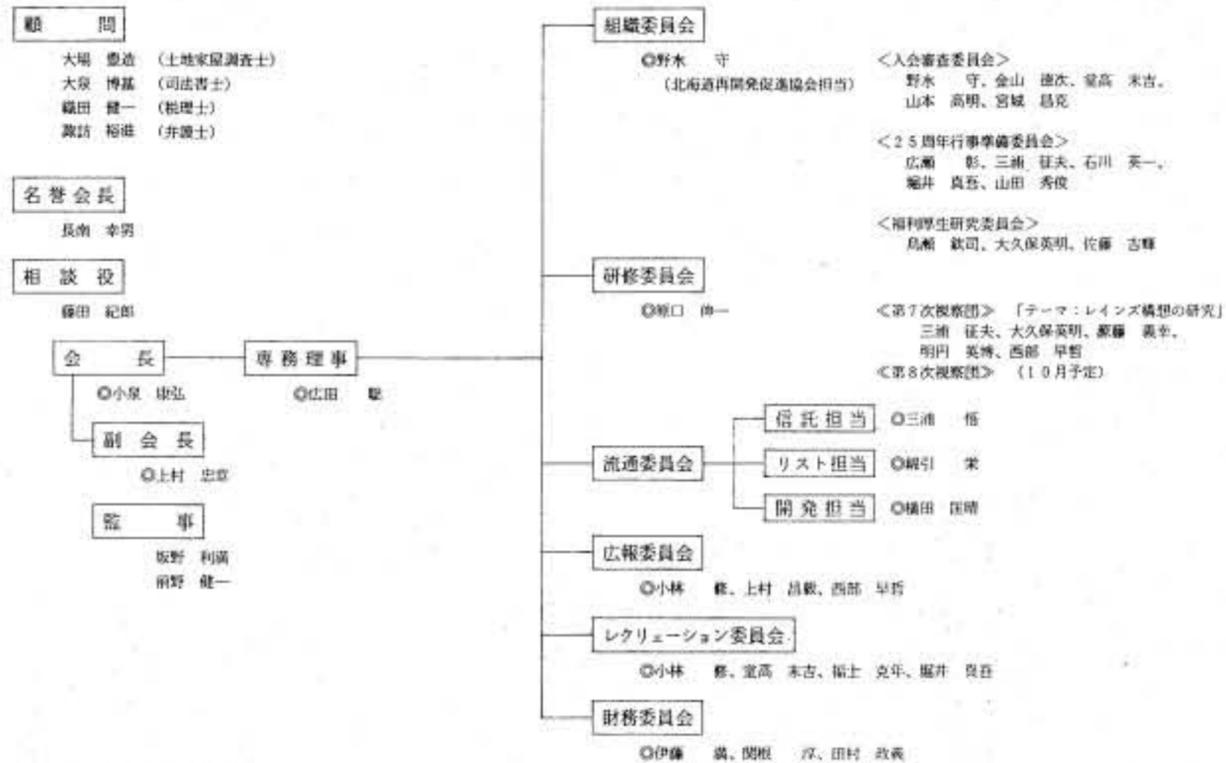
「皆さん解ってますヨ。」 「ウンニヤ解って無い(老人の冷水!)。例会に出席するAが、会費支払い、諸行事、懇親会を終へ、敷居をまたぐ帰り姿が、旧のAだったら駄目なんだ。」

Aが入場の折、エレベーターに乗り合わせたC、Dと言葉を交わしてAsとなり、隣席のEFと雑談してAは、acDef。幹事Pの態度、リス大勢、大天狗等の挙措・文言の賢しさを見習い、物件について向い側のSと目信号し、酒を注いで廻ってXYZの懐の中を探る。もしかしたらAは変形してA、又、驚くべしPとなるかもしれぬ。

ガスを抜かれ、魂の餓えを救われ、充電されたAは、イコールAちゃんなんだ。」

「ハハアハア凄いや御卓見で… ところでこれからの経済戦略は?」 「解りっこないだろう! (需要と供

札幌不動産リステイング協会組織表 (平成元年度)



※氏名の◎印は理事 (10名)

給が原則だヨ。」

「リステイング協会員の心得について?」

「ギブ&テイク。」

「最后にもう一言、当協会は…」

「(F)大天狗が謂った。ネットをたぐって、ワー苦(創造)することなんだ」

オートサンのテニス

石井 治

ゴルフをしなくなって3年になる。一番の原因は忙しくて行けないからか、コースの中に電話がないからか、うまく成らないからか。ゴルフ練習場での練習もあまり楽しいものではない。コースが練習場だったらたのしいでしょうね。

「ただいま!」

「風呂わいてるか!」

上がりたてのビールのうまいこと。この味は今まで一時間半ギヤルと一緒にテニスのレッスンを受けてきたたまものだ。

発寒新道沿いのテニスクラブへ初めて行ったのは、まだ雪のある3月だった。ラケット、シューズもクラブで借りて始めた。初めのクラスは

「有難う御座いました。貴重なご教訓です。協会からお禮の印として後日、越の寒梅」をお届けする予定です。お召し下下さい。(ウン! だあ!)



ビギナー1。それから次々とビギナー4へ。今では、アベレージ1からアベレージ2。

サーブ、レシーブ、ボレー、ロブ、色々と技があり、初歩から楽しくレッスが進められた。元々楽しいゲームなのか、スコートの下からチラチラ見えるスキヤンティのせいなのか。当然のことながら技術が進めば進むほど奥がふかくなる。

天気の良い日はほとんど毎朝している早朝テニスに、今年八〇才になった元高等学校の先生もいます。七〇才代が三人、六〇才代三人それ以下の人たち四人程が常連です。早朝テニスでは若い者ですが、レッスン場では、「オートサン。」とギヤルの人気を一身にあつめている。

始めて二年。体調もよく、からだも柔軟になり、週一回のレッスンは待たしい。

「明日」へ伝えるもの

昭和40年代のリスティング (1)

藤田紀郎

創刊号から紙面を埋める苦勞が始まった様です。小林委員長から何かリスティングの歴史のようなものを書いてくれと至急な要請なのです。

日中は、御承知のように原稿を書くなどという雰囲気ではありませんが、夜分ということになりませんが、近々、頃にアルコール症候群の進行著しく、晩酌で二日酔いするのは、伊藤満さんか私ということになって

います。加えて持病の胆石ですからウナ電があっても物書きなど不可能なのです。況して「歴史」のようなものなど、勇気もさることながら、怯えさえ感じます。消費税のお陰で

ジョニ黒が安くなりました。アメリカン・スナックなどという訳のわからないものを積みながら四〇〇字詰原稿用紙四枚を書きます。方向が定まらなくてもお許し下さい。

協会の「歴史」には、既に「10周年記念誌」と「20年のあゆみ」があります。社会や経済の動きも年譜として併記して編年代の「通史」としては、なかなかよく出来ていると思います。その割には反響があり喜んで

いましたが。今更に、これらの記述を訂正しようなどとは思いませんが、「歴史」には、どうもマジックのようなくところがあります。当事者がいなくなると多分塗りかえられるでしょう。硬直な人は事実として曲げることも出来ないとおっしゃるか

もしれませんが、その事実をどう「評価」するかがやはり問題なのです。リスティングの「歴史」―暇人の道楽、年寄りの隠れ家―という君に提供しよう。

「たくましく懐疑をもって事実に向えば、過去のものは自ら批判され、未来のものが自ら発見される」と羽仁五郎さんという社会学者がい

ています。羽仁進さんの父親です。又古代ギリシャを研究するイギリスの歴史学者、ジョージ・トムソンという人は、「歴史は未来に対する希望のメッセージだ」といいます。

前向きでいいなと思います。白虎隊の生き残り、飯沼貞吉の記念碑建立に奔走する金山徳次さんにも同じこだわりがあると思います。昨日の「道新」びーぶる欄の紹介記事で「本来の不動産業そっこのけで貞吉

の研究に熱中した」と云々は、誤りです。平成元年度、賦課金上位入賞は、不動産業そっこのけでは出来な

いからです。さて、私共の協会が設立された昭和四〇年は、大変不況な年でした。少し回り道ですが、当時の経済や世相をヨコヤタテにして話しを進めます。三陽特殊鋼という大手企業が戦後最高といわれた五〇〇億円の負債を抱えて倒産しました。又、山一証券が倒産の危機に瀕して日銀の救済を受けたたりして日本の経済界は大混乱に陥りました。

フジタ不動産も創業以来のワースト記録で年収三〇〇万円を割り込みました。長南初代専務理事は月例会で「鍋底を這う景気ですが、鍋の縁に掴まってがんばって下さい」と私達を励ましてくれました。「単純な景気循環ではない、信用膨脹という水増しが大きくなっての恐慌状態だ」とこの時の不況を笠信太郎の「花見酒の経済」が診断しました。戦後の荒廃から再出発した日本の企業には十分な自己資金がない、やむなく銀行から借りる。銀行は土地を担保にカネを貸す、土地の値上りで担保価格が上がり、それで企業はまた借りる。「信用膨脹」の上に咲いた花というわけです。今日でも土地本位の構造はま

たくかわりありません。戦後、初めて赤字国債を発行したのもこの年です。二〇〇億円の赤字国債の発行は、田中、福田両大蔵大臣の連携プレイですが、その後乱発を重ねて現在では一五〇兆円を越えています。累積した国債の利払いだけでも、国家予算六〇兆の五分の一に達しています。これが消費税導入のスタートだったのです。

海外に眼を向けると、ベトナム戦争に深入りしたアメリカがヒステリックに北爆を開始し、中国では文化大革命が始まりました。昭和四〇年巳年は、やはり激動の年だったんです。巳年は不況、混乱の年、特に昭和四年の株大暴落、世界恐慌が忘れられません。今年も昭和四年と同じ己巳(つちのとみ)年。

巳年生れの広瀬彰さんにこの話をする。「どうすればいい」という。「身を淨くして、心静かに」といったが、その時、南軍總司令官R・リー將軍の「河を渡って木立の中へ」という言葉を思い浮べていました。

紙面が尽きたようです。今宵はこれまでにて、次回から努めて昼間に原稿を書きます。

五月一日午前十一時二十分、けむるような霧雨の中、会津藩校日新館で、猪苗代湖・盤梯山に歓迎されて

仙台から会津入りした一行を、会津の友人木下路子チャンと出迎える。バスの中から私共を見つけ、手を振ってくれるOさんYさん。僅か一日のことでも、異郷であう仲間の顔がすごく懐かしい。

日新館の郷土料理による昼食のあと、館内の見学。厳しい藩の教育課程は、副館長さんの説明で理解できる。続く土産コーナーでの買物。原口氏夫妻の購買意には敬服、氏の弓道場での腕前は……ただ爆笑。

このあと武家屋敷へ。家老西郷頼母邸を模した邸内での一族二才の幼児を含む二十一名の自刃の情景にはいつきても胸を打たれる。これらの悲劇は、当時会津のいたる所にあったという。土産品売場では、名物喜多方ラーメンのユーモラスな口上に爆笑の渦が起り、特産トコロ天を賞味した口をぬぐいながら、再び車中

のひととなり、酒蔵記念館へ。古くからこの地方に伝わる酒造りの技法と

用具に、うなずきかまらの見学は、珍しさもあり勉強になった。タップリいただいた「地酒」の試飲もうれしい。

この記念館の周辺は、会津戦争最大の激戦地であった。東西両軍の兵士は勿論、いたいけない幼児、町民婦女子の屍体が累々とし、その惨状

はまことに目を覆うばかりであったという。また向いかど、裁判所の庭は、慶応四年九月二十三日会津藩降伏調印の行われた「白露庭」(家老内藤邸)で、会津人にとり痛恨血涙の場所であったことを話す時間のなかつたことが悔やまれる。

夕刻近く、今宵の宿、会津の名湯東山温泉のホテルに到着。

宴会での木下さん母娘のほか、地元歌と踊りの歓迎がすくうれしい。土地で聞く「会津盤梯山」の節まわしに耳を傾け、白虎隊の悲劇を切々と唱い上げた「大津絵」は木下ツエ子さんの美声とともに、堪能させてくれた。路子チャンの演ずる会津の素朴な踊りも、東山の宵の一ときを楽しませてくれるのに充分であった。

会津紀行雑感

金山徳次

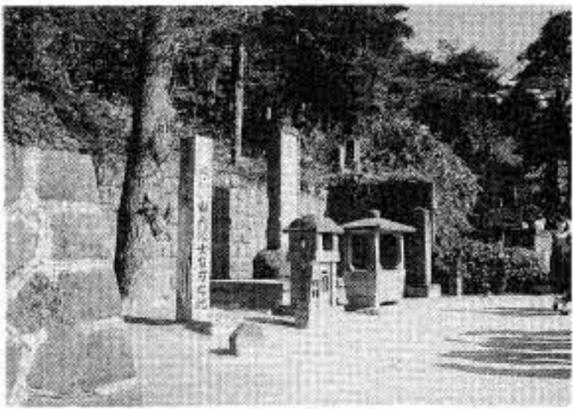
一行を乗せたバスは、やわらかな春の日差し夕刻、札幌駅北口をほぼ定刻に発車。

車中の顔は、いずれも稚氣溢れる幼稚園の遠足(失礼)をおもわせる雰囲気、明るい声が車内にはじけている。

「会津について話を」という、堀井さんのご紹介ではじめた私の脈絡のない会津談議に、義理でうなずいてくれる一行の友情(?)には、恐縮の至り。

苫小牧から十六時間一万疋の大型船(私は、はじめて)の船旅は、好天に恵まれ、楽しい旅のはじまりである。やがて各船室では、当然のようにはじめた酒盛り。

「酒あれば、鬼も佛」と、たわいのない話にも笑顔がこぼれる。無邪気さを絵にしたような、純真さ(?)……
良き友を得た、歓びをかみしめベッドに入る。
翌朝十時、巨船は定刻仙台港に接岸(ここで私は一行と別れ、会津へ急ぐ)。



白虎隊士自刃の地

翌日は飯盛山を訪ね、香煙の絶えない白虎十九士の墓前に詣で、飯沼貞吉の墓、自刃の場所、戸ノ口の水門を廻り、感銘深く往時を偲ぶ。飯盛山に代表される会津に別れを告げ、車窓から見る裏盤梯の山容と噴火の話に耳を傾け、旅を終えた。車中、網棚のバックは、旅の香りです。

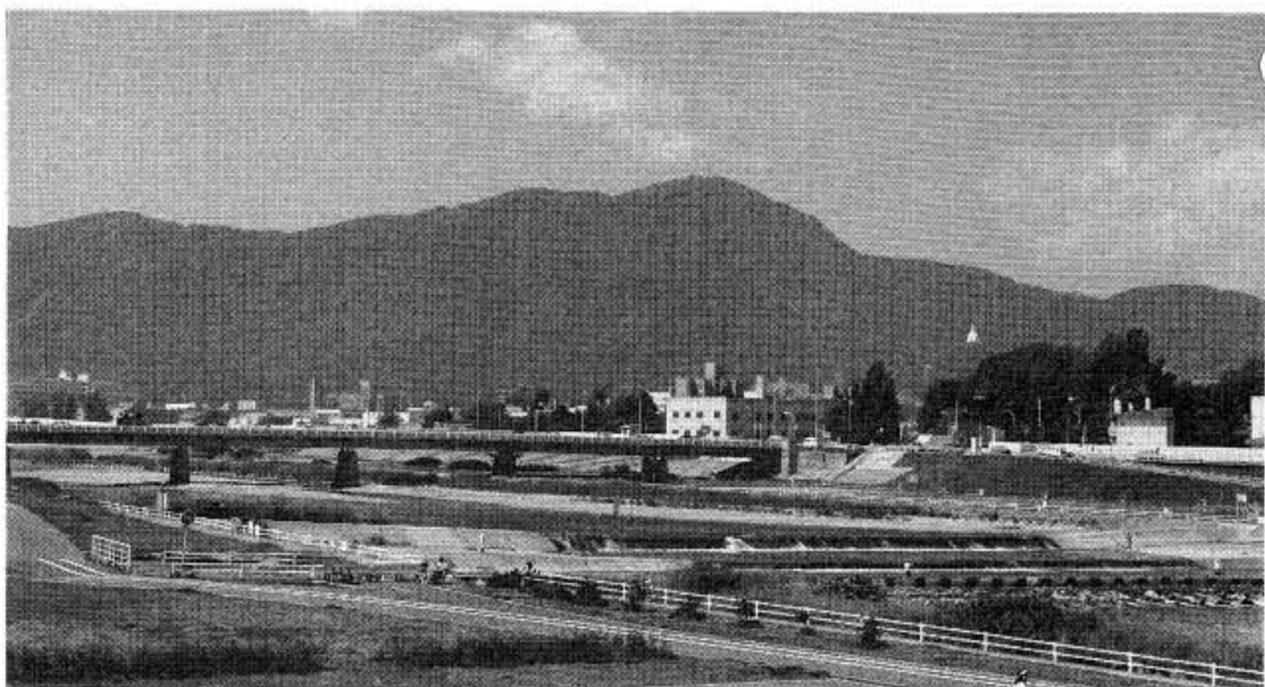
図書出版のご案内

金山徳次氏による白虎隊に関する図書が出版されます。題名は「札幌に居た白虎隊、飯沼貞吉」。八月二十三日発売予定です。前評判は上々です。
尚「出版記念祝賀会」を計画しております。詳しくは後日ご案内致します。



福德房

第 2 号



豊平川畔から藻岩山を望む

「山高きがゆえに貴からず」、私の好きなことわざの一つです。我愛すべき故郷札幌の西南に、標高五三一mの小駆をもって、豊かにそびえる藻岩山があります。(アイヌ語でインカシベ・眺望する山と言うそうです)。

この山は多くの市民に親しまれ、又四季を通して、静かに語りかけるものはないでしょう。慈恵会病院の登山口より、二・八km先の頂上を目指し三三体の石仏を仰ぎながら登る途中に、ご老人、オバタリアン、熟年組、家族づれ、若いカップル、はた又愛犬ポチ、キタキツネ親子、シマリス兄弟等、さまざまな人々(動物)と行き会います。山頂近くのゴツゴツした岩道は、昔この山が、荒々しく活動した時間の思い出を語りかけ、又山頂からのパノラマは、短期間の内に背伸びしながら広がり続けている札幌の市街を私の姿と重ね合わせる様に、映し出して見えます。藻岩原始林が、日本でも有数な、天然記念物の宝庫であることを自慢とせず、市民の憩いの場、レクリエーションの場として、その山肌が削り取られても、じっと我慢している姿には、何か心を打たれるものです。ふと我に帰り、我々業界が、信頼産業を標榜し、顧客ニーズ志向、地域密着等々を考えると、藻岩山の緑が、一段と美しく私の目に映えてくるのです。

徒然なるままに

広田 聡

新居訪問

本年三月から工事着工をしていた新居が、七月下旬に完成した。西出金次氏邸である。場所は大通西二十八丁目、附近は市長公館や米国領事館などがあり、円山公園を至近にした一等地である。

四四五坪もある広い敷地に、二台入るコンクリートのガレージと、しゅらしゃな住宅が建った。玄関を入ってホールの右側は格調ある応接室だ。何でもおまかせしたい気分になる。モダンなシステムキッチンや、ゆったりした浴室に思わず感嘆の声がでる。やがて枯山水の庭に明かりが灯ると、幽玄の世界に導かれ、しばし茫然とたえず。ふと吾に返り、男なら一度でいいから住んでみたい、



西出金次氏邸

(女性だって同じよ) などと思いをめぐらす。

したたかご馳走になっても、地下鉄円山公園駅はすぐそば。何も心配はいらない。この場所にこれだけの居を構えるなんて、さすが「福德房」だ。

白虎隊士飯沼貞吉

記念碑除幕式

かねて準備を進めていた飯沼貞吉の記念碑がNTT札幌会館敷地内に完成し、去る八月二十三日その除幕式が盛大に行われた。

この飯沼貞吉の生涯を調査・研究し、彼が札幌に住んで通信技官として北海道の電信架設に大きな貢献をした等の新しい事実をつきとめたのは当協会員金山徳次氏である。

当日は生憎の大雨だったが、会津藩十三代目当主松平保定氏や貞吉の孫、飯沼一浩氏、会津若松市長らを招き、貞吉ゆかりの地として、石碑の場を提供してくれたNTTの関係者、リスティング協会会員など大勢が式典に臨んだ。

その後、会津高OBによる白虎隊の剣舞が奉納され、参加者の感動を誘った。

尚、続く八月二十六日、金山徳次氏の著書「札幌にいた白虎隊士飯沼貞吉」の出版記念祝賀会が、協会有志によって盛大に開かれた。



白虎隊士 飯沼貞吉記念碑

◇安田信託銀行と交流会

七月二五日後六時から札幌パークホテルで安田信託銀行と会合を催した。不動産部長中田氏による土地信託方式活用の不動産業務のお話がいった。又札幌周辺に二、三年中にリゾートMSブームが到来すると予測される。ネックは航空料金が高いということである。確かに米国内と比べても、同距離では約三倍も高いようだ。懇親会では支店長湧井氏の発声で乾杯をし、総勢六三名による和やかな雰囲気のもと八時過ぎ散会した。

◇三菱信託銀行交流会

九月十一日(月)午後六時から、中央区北四条西六丁目ポールスター

札幌で交流会を行うことになった。約一時間お話をさせて頂き、後に懇親会を行います。

編集後記

「猫にとりつかれた男」を書いた人が、匿名としたい、との希望でしたのでペンネームにしました。何者の詮索はこの際なしにしましょう。原稿を頂いてから二カ月もありましたので、その後の猫の消息を聞いたら「今でもしょっちゅう会おうのでラプコールを送っている。しかし一寸ふり向くだけで素気ない態度である。子猫にいたっては、顔を見ただけで逃げて行く」とのことでした。信用回復に時間が掛るのは人間の世界だけではありませんでした。

次号「福德房」は、合宿研修特集を予定しています。(小林)

札幌不動産リスティング協会
ニュース「福德房」第二号
平成元年九月二日発行
編集 小林 上村 西部
発行 札幌不動産
リスティング協会
札幌市中央区南七条西一丁目
☎ 五三一―八三七七

6月

例会幹事

山本栄一
若松和史

一、報告事項

◇合宿研修要領まとめ

日時 九月十二日(火)～十四日(木)まで(二泊三日)

場所 支笏湖レイクサイドホテル

講師 JRCの不動産専任講師二名

内容 ①不動産業をいかに情報としてとらえるか。②構造的な落点は何か。③必勝の戦略について。④営業手法の変遷。

⑤地域ナンバーワン店とファミリーング等、具体的戦術や事例を中心に研修する。

費用 一人二万円程度

(講師陣の諸費用は百三十万円位の見込み)

◇「福徳房」創刊号発行。会報の今後の方針について説明された。

◇旅行積立をしたい人のために、財務担当理事が例会の際受付ける。

◇各信託銀行不動産部門の担当者一覽表を配布した。

一、研 修

判例から見た

不動産業の問題点

講師 諏訪裕滋弁護士

下請人が建築した建物につきなされた注文者の保存登記、金融機関の抵

当権登記の抹消請求は可能か。

〈経過〉①注文者Aは建物新築工事を業者Bに発注、Bはこれを請負った。②CはBとの間で、Cが建物を原材料、費用等一切を調達、供給して建築する条件で一括下請し、建物を完成した。③AはCが一括下請していることを知っていた。④AはBに請負代金の大半を支払済み。BはCに約束手形を振り出していたが不渡り。⑤Aは建物の表示保存登記を完了し(下請人の承諾はない)、金融機関に抵当権設定登記が経由されているが、未入居の状態であった。

⑥CはAに対し、建物の所有権確認保存登記の抹消登記請求、金融機関に対し抵当権の抹消登記請求を提起。昭和61年5月27日東京地裁で「建物はCのものである。ただし抵当権登記や保存登記の抹消登記請求は認めない」と判決。

正に手術は成功したが患者は死んだといった感じだが、全て認めるのは「権利の濫用にあたる」という。(自分の敷地に隣家の一部が侵入しているため、その建物の取り壊しや移動を求めた訴えに、それは権利の濫用に当たるとされた判例がある) Cは自分の建物だと認められたのだから、①Aに賃料の請求ができないか。②建物の明渡請求はどうか。③電線を移動するか、取り壊しをし

ても良いのではないか等の問題が残る。建築業法22条で一括下請の禁止があるが、Cの対応が早ければ、未登記建物の仮差押もできたわけだから、発注者の立場からも十分注意する必要がある。

その外、医者のガン告知義務、国土法関連の諸問題について興味あるお話があり大いに参考になった。

六月の行事

◇住友信託銀行と交流会

六月九日午後四時から、住友信託銀行の相場氏によって、東京の新商品「ランデック日本橋ビル」の案内があった。一口一億円で利回りが1・8%との説明だったが、結構人気があった。

そのあと別室で懇親会があり、協会から三十四名、信託からは十五名の出席があり、名刺交換等なごやかな談笑のうちに六時半散会した。

◇石川達雄氏優勝 ゴルフ大会

六月二十七日、快晴のもと真駒内藻岩コースで本年第一回のリスト信託合同ゴルフコンペが行われた。参加者は過去最高の38名が出席し、ダブルベリア方式で腕を競った。アウト、インと分け、13時スタート。ドラコンは堀井、堂高、綿引、源藤、ニアピンは堀井と横井が獲得した。

七月

例会幹事

岸 正志
鳥瀬 欽司

一、報告事項

◇名古屋・東京圏レインズ調査研修団の報告が行われた。レインズによってどのようなサービスが受けられるか、問題点は何か、といった内容だったが、詳細は報告書に譲る。

六月二十六日に行われた三浦征夫氏を団長とする五名の研修団員による座談会の模様は本紙四～五面に。

◇合宿研修について

六月例会でも発表されたが、全員参加を原則としたい。参加費用は二泊三日六食付きで一人一万五千円と決定。

・地獄の特訓ではないかと恐れ

る向きもあるが、二日目には「飲物」も十分用意すること。自分から求めても、このような機会はなかなかあるものではない。九月十二～十四日のカレンダーには非赤丸を。

◇第八次研修団員を発表

十月に予定されている研修団は、当協会在籍十五年以上の中から選ばれた。上村忠章、山本栄一、石田勤、俣野挺四郎、中山幸夫の五氏。

研修内容、行先については後日検討する。

◇名刺無料配布

カタツムリマーク入り二色刷の名刺百枚を全員に無償配布することになった。以後注文される人はリストに申込んで、リストから受取ってもらう。価格は百枚(二色刷)千三百円(税込み)です。裏に印刷の場合には二千円で、いずれも市価より格安となっている。

◇協会の「しおり」作成

リストイング協会会員の会社紹介を兼ねた当協会のしおりを作成することになった。編集やレイアウト等は専門の会社に依頼するが、掲載する写真や資料は協会が用意する。

「リストイング協会の会員イコール信頼される不動産業者」というイメージを一枚のしおりの中にいかに効果的に表現するかが重要なポイント

当権登記の抹消請求は可能か。

〈経過〉①注文者Aは建物新築工事を業者Bに発注、Bはこれを請負った。②CはBとの間で、Cが建物を原材料、費用等一切を調達、供給して建築する条件で一括下請し、建物を完成した。③AはCが一括下請していることを知っていた。④AはBに請負代金の大半を支払済み。BはCに約束手形を振り出していたが不渡り。⑤Aは建物の表示保存登記を完了し(下請人の承諾はない)、金融機関に抵当権設定登記が経由されているが、未入居の状態であった。

⑥CはAに対し、建物の所有権確認保存登記の抹消登記請求、金融機関に対し抵当権の抹消登記請求を提起。昭和61年5月27日東京地裁で「建物はCのものである。ただし抵当権登記や保存登記の抹消登記請求は認めない」と判決。

正に手術は成功したが患者は死んだといった感じだが、全て認めるのは「権利の濫用にあたる」という。(自分の敷地に隣家の一部が侵入しているため、その建物の取り壊しや移動を求めた訴えに、それは権利の濫用に当たるとされた判例がある) Cは自分の建物だと認められたのだから、①Aに賃料の請求ができないか。②建物の明渡請求はどうか。③電線を移動するか、取り壊しをし

トである。協会の研修や文化活動の様子、会員の紹介の仕方など皆様のアイデアを是非お聞かせ下さい。

◇カセットレコーダー購入

研修会や座談会記録用にカセットを購入した。「ビデオカメラがないのは時代遅れだ」との意見もあったが検討したい。

◇賦課金順調

四月から七月までの賦課金の累計額は四百六十万円となった。特に七月の納入が多く、目標の65%に達した。

◇集団検診の提案

理事会で昨年同様健康診断の提案があったが、福利厚生研究委員会では九月までに答申してもらうことになった。

二、研 修

不動産の税務と

講師 織田健一税理士

最近の新聞報道によると、不動産取引にともなう不正は、六十二年度の法人調査で六千七百億円にも達している。国税庁では取引の実態を徹底追及するため土地プロジェクトを今後継続して行うとの事である。誤解を受けないために、日常業務における対策として、取引台帳や発行領収書等、書類、帳簿の整備。例

ト	6	4	0	0	2	6	2	2	4	4	6
ッ	1	2	3	3	3	4	4	5	5	5	5
ネ	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
グ	8	8	5	5	2	1	1	0	4	7	3
ス	6	8	5	5	2	1	1	0	4	7	3
ロ	8	8	5	5	2	1	1	0	4	7	3
ク	8	8	5	5	2	1	1	0	4	7	3
シ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ス	6	8	5	5	2	1	1	0	4	7	3
ク	8	8	5	5	2	1	1	0	4	7	3
シ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

- 雄吾年浩夫 柴晴一 志雄 司吉
- 達真 克 征 匡 英 弘 忠 欽 末
- 川井士 倉浦引田川藤 藤瀬 高
- 石堀福坂三 綿横石加遠 鳥堂
- ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫

7月

例会幹事

岸 正志
鳥瀬 欽司

一、報告事項

◇名古屋・東京圏レインズ調査研修団の報告が行われた。レインズによってどのようなサービスが受けられるか、問題点は何か、といった内容だったが、詳細は報告書に譲る。

六月二十六日に行われた三浦征夫氏を団長とする五名の研修団員による座談会の模様は本紙四～五面に。

◇合宿研修について

六月例会でも発表されたが、全員参加を原則としたい。参加費用は二泊三日六食付きで一人一万五千円と決定。

・地獄の特訓ではないかと恐れ



6月27日 ゴルフ大会

一口メモ

〈仲介斡旋報酬の帰属の時期〉

不動産の売買等の仲介又は斡旋をしたことにより受ける報酬の額は、原則としてその売買等に係る契約の効力が発生した日の属する事業年度の益金の額に算入する。ただし、法人が受ける報酬の額について、継続して当該契約に係る取引の完了した日(同日前に実際に収受した金額があるときは、当該金額についてはその収受した日)の属する事業年度の益金の額に算入しているときは、これを認める。(法人税基本通則2の1の11)

第七次調査研修団

東京 名古屋

レインズ視察報告

出席

三浦	征夫
大久保	英明
源藤	義幸
明円	英博
西部	早哲
小泉	康弘

小泉 このたびはレインズ協会では、第七次調査研修団として、五名の方を名古屋・東京に派遣しまして、来る平成二年五月にスタートするレインズについて、その先進地区の現状を見てきていただきました。忌憚のないご意見をお願ひします。はじめに団長の三浦さんから……。

三浦 レインズの現況とこれからの方向ということですが、別に報告書もありますので、条件、サービスの内容などについてはそちらをみていただくことにしまして、この場では札幌の会員がこれから利用するに当たって知りたいであろう問題を簡単に述べてみたいと思います。

訪問したのは、名古屋では中部
レインズセンター、殖産興業、穂高興産、中央信託銀行名古屋支店、それに愛宝。東京ではアットホーム本社と工場、伊豆興産、新宿ルミネ、MRD本社、それにとび込みで三交不動産を見学してきました。

レインズの問題点といえますと、
1. 登録不足。当然の結果として成約不足であるということ。2. 棒情報で見にくいこと。3. 登録はマークシートで記入してファックスで送るので慣れるまで大変だということ。4. 成約の報告がないこと、などを挙げていました。

大久保 費用の点では、入会金一万二〜三千元、登録は、図面、説明書、登録証明書の三枚一組で百五十円、検索料往復で百円。日報は

夜間、ファックスで一方向的に送られてきて一枚三十円、とのことでした。札幌も同じ管です。登録の業務はアットホームが無料で代行してくれていました。

機械の処理は無理なくやっているようです。来年法的に決ったら全部B4サイズになるので、ファックスはとりかえなければならぬでしょうね。年輩者には字が小さいという苦情があるようです。小泉 全体的にはどんな感じでしたか。

三浦 訪問先は余り積極的には使っていませんでしたね。一目ではわからない棒情報なので、アットホームの図面の方が判断しやすいと云ってました。いきなりどちらか、というのではなく、F型とB型の併用の方が、流通機構が活性化するのはないかと思えます。最終的には、会員の意識が変らなければならぬと思えますね。

西部 従来のパターンに棒情報が加わるということなんです。コンピューターで来るので、それを小ママに整理しているところがあるんですが、それをどう活用するかが課題だと思えます。

小泉 要するに物件の量ではなく、質と活用の問題ということですね。大久保 訪問先で何気なく出てきた

言葉は、行政の方でやれ、といったのでやる、という感じで、レインズの活用の仕方がわからないのはそこなんです。使う側の提案がなければ生きていきません。行政はもう少し中小業者の実態に理解を示してくれてもいいんじゃないかな。要するに仕事で面倒なんですよ。ここに実績表がありますが、自分で登録しているのは七六件、アットホームの代行八九七件。こういう状況ですから使っているかどうか。不動産の求めるコンピューター化を同時進行していくならいいでしょう。用途地域のコンピューター化とか、上下水道、経理、財務のコンピューター化などはいいいでしょうね。

源藤 業界は二〜三人でやっている会社が多いが、コンピューターは使いこなせないのではないかと思えます。社員十人もいればよいが、社長一人の会社で専属媒介として三日、専任は一週間以内に登録しなければならぬ。良い物件であれば、資料を作っている間に売れてしまおうということがあります。大手や信託の方が、専任をとらなくても客は信用し、その日のうちに機械に入れて翌日配布。その二日か三日の間が勝負ということですね。

よ。三件五件と頼まれたら三十分以上待たせてしまう。(笑)
小泉 レインズ以外で印象に残ったことがあればどうぞ。
源藤 東京で飛び込みで入った三交不動産の店づくりが良かった。喫茶店のように明るい感じで、待ち合わせの間に情報を見ることが出来るんですね。もう一つ、新宿ルミネでは東京の物件を探してみましたが、コンピューターに条件を入れると十秒位で出てくる。そこで合えば連絡をして成約するというわけですが、なかなかいいものでしたね。

今回レインズをやっているなど

思ったのは、穂高、殖産、伊豆興産位だったかな。やっていない原因の一つは、よくわからないから、ということのようだった。宅建協会は講習、研修をしているが、来る会員は少ない。支部が多くて支部長も目が届かないという実態のようでした。

明円 レインズは媒体の中の一つの媒体にすぎないということですね。みんなそれぞれにやっているのに、お上に云われて仕方なしにしているだけのようですね。

アットホームの会員は結構多く、図面中心に見ているようだ。棒情報だけのF型より、図面もついているB型の方が、お金がかかるが効果的だしお客にとってもいい。小泉 今伺った限りでは積極的な声は余り聞えなかったようですね。来月五月に向けて名古屋では何か対応しているんですか。

源藤 啓蒙ということですね。内部で迷っているところもあるのですが、それをとり除いていかなければならない。

西部 札幌は図面会員七百、全体で千七百社ですから、名古屋と同じ状況といえますね。
大久保 レインズをとり入れるとしたら、図面もつけばいいんです



一万二〜三千元かかる程度です。から。宅建協会の今後の使命としては、何よりも教育が大切です。源藤 渋谷の伊豆興産の社長が言っていた「ゆりかごから墓場まで」ではありませんが、ある顧客を最後まで追っていくには、その客のいろいろな情報をコンピューターで記録しておく。お客を納得させ

るという意味ではコンピューターは大変いい。

小泉 北海道でも来年からスタートするとして、どう考えていったらいいでしょうか。
三浦 信託、全日、三井不動産、宅建の四つが一つに統合されるとすれば、情報の量としては助かりますね。その情報のとり入れ方を宅

建協会の指導していくということですね。
小泉 慣れと教育が大切ということでしょうかね。
三浦 出来れば、協会に図面を持っていけば日報が出来、月に一度確認してくれるといいですね。
西部 アットホームは移行するまでといっていますが、サービスでコンピューター用語に置きかえてくれています。北海道はどうするか、ということでは、中部に近づくといいのではないのでしょうか。リストはどうするか、を考える方が有意義でないかな。リストが情報の整理をしていくかどうか大切な点で、やってくれれば助かります。明円 愛知の方法なら受け入れられそうです。自分に合った方法を選ぶということですね。機械がいくらか発達しても、最終的には人間と人間の問題だと思えます。

西部 コンピューターといっても慣れれば操作は簡単です。でも一枚に素人では三分かかる。十物件で十分分。その間に電話が入る、お客が来る、でやってもらえませんか。
源藤 検索には十分かかりますね。お客に頼まれて検索する時、話題がなければ十分間はもて余します

大久保 アットホームの社長の話ですが、大手では販売戦略の一つとして、相続、税金などの問題を解決することによって客をキャッチするというのもしているそうです。
西部 話し合いの内容までコンピューターに入れて応対記録を残すそうです。
大久保 アットホームの社長の話ですが、大手では販売戦略の一つとして、相続、税金などの問題を解決することによって客をキャッチするというのもしているそうです。
小泉 今後はコンサルティングがますます大切ということでしょうか。ありがたいございました。

「明日」へ伝えるもの

昭和40年代のリスティング(2)

藤田紀郎

今回は、「ナヌ！ナヌ！ウーム・リスと天狗だヨ！」の疑問から話の糸口とします。

十周年記念誌の会員語録にも――八五郎

「りすてんぐ協会てえのは何んの会ですかねえ――御隠居――」

隠居

「てんぐ――てえから酒だな。大酒呑みの会だな――これは。」

八五郎

「なるほど、するてえとーりすーてえのは何んです――」

という小咄があって、このネタもずいぶん息のながいものです。

本日に、「リスティング」とは、いかに聞きなれない言葉でした。

昨今では、幾分知名度も高くなりましてからなんとなく御理解いただいています。面倒ですから「リスト」の進行形ですなどほどほどに答えています。勿論、正しくないのです。

正しくは、全米不動産協会（NAR REB）が推奨した不動産取引委任契約の一形態としての「マルチプル・リスティング」（共同斡旋契約）か

らの由来です。

現在、この全米不動産協会は、全米リアルター協会（NAR）と名称を変えています。傘下各州の地方委員会も、今日でも「マルチプル・リスティング」による流通機構をもって運営しています。

全米リアルター協会と名称を変更して、全米不動産業者の組織を再編成したのは、比較的新しく一九七三年のことですが、この背景には情報コンピュータ化の失敗があげられています。一九六七年に全米規模でスタートした物件情報検索機構（リアルター・コンピュータ・サービス）は、期待された市場機能を発揮できないまま行き詰り挫折しました。

この時、コンピュータによる情報検索は、「不動産の特性」に馴染まない結論づけたのですが、実際には情報検索の頻度が意外に低く、コスト高になったためと云われています。

「不動産の特性」といわれても、今日では極めて流動的ですが、興味深い教訓といえます。ここではこれ以上入りませんが、「マルチプル・

リスティング」が昭和四〇年代にコンピュータの洗礼を既に受けていたという事は、記憶していいと思います。

さて、私共の協会がどのような経緯で「マルチプル・リスティング」を導入したのか、記録としては、十周年記念誌に掲載されている「創立の頃」という長南さんの記述です。

「恰も昭和三十九年九月、長南幸男氏は、ロサ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）が一九二〇年以來は五〇年近い歴史の実績を有していることを知り結成の志を抱いて云々」とあります。あとにも先にもこれに類する資料が見当りませんので、この「創立の頃」の記述が唯一の公式記録ということになります。

これまで私は、長南さんのお嬢さんがロサンゼルス郊外の「サン・フェルナンド・バレー・リアルター協会」から直接資料を取寄せ翻訳、創立の原点としたとみなさんに紹介してまいりました。深くお詫びしなければなりません。幻の導入経緯をつくってしまいました。なぜ、「サン・フェルナンド・バレー」かと申しますと、ロサンゼルス全域をカバーするカリフォルニア最大のローカルボードだと聞いていたからです。

次号「福徳房」で是非とも導入の

経緯を長南さんからお願いしたいと思ひます。

昭和四十三年四月例会のことですが、「仲介物件の獲得手段」という資料が長南さんから提出されたこと「マルチプル・リスティング」の紹介記事ですが、引用は、関東学院大学講師・村田稔雄氏と但書があります。

当時、村田稔雄氏は、「住宅新報」や「不動産鑑定」等の雑誌にさかんに不動産関連の記事をのせていました。カリフォルニア大学のフレデリック・E・ケイス教授の「新しい不動産経営」の邦訳を出版していましたが、恐らく導入の経緯はここらあたりと関係がありそうです。

二十一項目の最後に「無駄の連続がチャンスを生む」というのがありますが、「我々は、いかにしてリスティングを獲得するか」という四月例会の結論だったようです。

突風のようにやってきた「マルチプル・リスティング」、創立時のメンバーは、これをどの様に受け止めて参集したのでしょうか、今となっては知る人も少なくなりました。設立総会にただ一度参加して、そのまま消えていった会員の言葉も今は誰も知りません。

猫にとりつかれた男

川井 虎 吉

「ウォー、カアッ」という声に思わず後ずさりすると、黄色い物体が物置から飛び出した。二、三米先に着地して、鋭い眼で睨み「カアッ」と威嚇している。野良猫である。物置の中を見ると、子猫が蜘蛛の子を散らすように物陰に駆け込んだ。

はハア、そうだったのか。「ニャオン」と親猫の声を真似たが、子猫たちは出て来ない。物を動かしながら、子猫をつかまえてダンボールに入れた。六匹が親と同じ「虎班」で一匹だけが黒の「ブチ」であった。

暫くして箱の中をのぞくと、七匹十四の「瞳」が男を見上げる。なんとも可愛くて器量も好い。

親のいないとき、子猫にスポイトで牛乳を飲ませようとしたが、なかなか口を開こうとしない。冷たい母乳はないことに気付いて温めてやったらようやく飲んだ。

箱に入れていたため、臭気が鼻をついてきた。物置の戸を開放し、違う箱に入れ、金網の蓋をしてベランダの前に移した。こんどは親猫は大騒ぎである。「ウワァーン」とあまり煩いので、一匹を出したら、首を咬んで近くの草むらに走り去った。

すぐ戻って来て「ウワァーン」。又一匹出したら咬んで連れて行く。

何回か繰り返しているうちに、悪戯心が起きてきた。男は草むらに行き、親がいなくなった隙に子猫を何匹か連れ戻した。

次に草むらに行ったときは一匹もいなくなっていた。

どこに連れて行ったのか、後をつけることにして一匹を差し出した。

子猫の首を咬えフェンスの下を潜り倉庫の陰に消えた。そこに行くには道路を大廻りしなくてはならない。

猫の歩く距離の三倍以上だ。更にもう一匹を放ち、大急ぎで先廻りをして待った。物陰に隠れていたが、流石に相手も男を見つけて、一瞬戸惑ったようだった。知らぬ顔をして横目で追っていたが、その瞬間を、見られぬように、素早く倉庫の下の透き間に姿を消した。シャッターの下から中をのぞいても猫の姿は見えない。「ニャオー」「ニャオー」と習

いたての猫語でなくても応答はない。大の大人が朝早くから腹ばいになり、「ニャオー、ニャオー」と云っているものだから、道路を歩いていく人は、春になるといつもこうい

人が出るものだ、と疑っているに違いない。新しい柄を確認したので安心して帰って来た。

夕方なってベランダから温室に子猫を移した。四匹になっていた。親の鳴き声に子猫は「ミャーン」「ミャーン」と大声で応えるので、すぐ居場所が分かってしまう。戸を少し開けてやると親猫は体半分まで中に入れるが、尻だけ外に出し、いつでも逃げられる用意をしている。子猫の鳴き声にとうとうガマンできず中に入った。とたんに戸が閉められた。

安心させるためその場を離れた。子猫はお腹に吸い付いた。これで栄養は十分だ。あたりも暗くなったので「帰るな」と云って戸を開けたがなかなか帰ろうとしない。「又明日来なさい」と追い出すようにして帰らせた。

親猫にとって「明日」とは午前二時であった。（時間も云っておけばよかった）。子猫はさすがに昼の騒動で疲れたらしく、起きなかった。親は諦めて帰った。男の方がすっかり起こされ眠れなくなった。そのうちウトウトしていたら、二回目の来訪である。午前四時だ。幸い今度も子猫が起きなかった。親は帰った。

鼻で呼吸するとき「ヒュー」ということがある。男は神経が高ぶって

いたのでそれが「ニャオン」と聞こえてしまい、又猫が来た、と思って目が覚めた。

六時に三回目のご到来である。眠い目をこすりながら「勘弁して」と一匹を差し出した。

ところで、一匹を除き同じ毛色と顔をしている子猫の区別はできるのだろうか。どうして七匹だということが分るのだろうか。同じ位の子猫をあと五、六匹追加したらどうなるだろうか。（ソクナイジワルシナイデクダサイ。ワタシセツマデカゾエラレマス。ジブンノウンダ子ノカオガワカラナイおやナンテイルカシラ）。四回目が七時。もう解放の時だ。心配かけたなア、悪く思うなよ、元気でナ、又来いよ。

屋下がり銀行に行った。足下に「キャン」と云って子猫がかけ寄ってきた。びっくりして一米も飛びあがった。

「だめじゃないの、投げたりしたら」と人間の母親が、虎班の「ぬいぐるみ」を拾い上げた。



「C・I (Corporate Identity) 誰もが一度は耳にするが、意味を説明するととなると少し難しい。ある本には、「企業を一つの人格と見なし、その企業個々の文化風土を創造しつつ美的経営を目指す情報化時代の個業化経営戦略。人間の最終的な充足が、まず経済的・物質的豊かさであり、次に時間の余裕、最後はアート(美)である」という概念を企業にあてはめ、めまぐるしい環境の変化の中で企業が存続するため徹底的に自己分析を美的にビジネスを蘇生、飛躍させる事を目的とする。」と書いてある。

なるほど今や日本の大企業が競ってC・Iを展開している。社名の変更、象徴されるが、ロゴ(字体)マーク、トレードカラーがやけにカッコよくなっている。レディーが洋服をファッションナブルにコーディネートするのと同様に、目に訴える情報(ネーム、スタイル、カラー)を個性的にデザインし、企業及び商品を魅力的に演出している。

日本を代表する超優良企業ですら社名のデザインに手を加えたり変更してゆく背景も分かる様な気がする。機能性能の良さが同じであれば、今は当然デザイン的に優れている方が

選ばれる時代である。近年の自動車販売市場におけるホンダ車の大躍進に始まり、シーマの大ヒットなどは商品としての成功例だが、そのイメージが企業そのものとオーバーラップしてしまえばトヨタ自動車という会社自体が、ダサク感しられてしまう。先日の道新に道内企業のC・Iに対するアンケートが載っていたが、意外にも一番積極的なのは不動産業界らしい。考えてみれば、信頼と実績だけが売りものでは「カッコ」よさを優先する世代には少し説得力に欠けるかもしれない。近頃の住宅情報には洗練された本州企業の広告もちらんのこと、道内企業の広告も決して見劣りせず、一般ユーザーに対し企業イメージを植えつけてきている。決して奇をてらう事はないが、C・I感覚をもちつつ、上手に自社の個性を演出したいものである。

関西MS市場の変化について

小林 修

十一月十五日アステイにおいて、リクルート関西住宅流通推進部次長岩崎朗氏のお話があった。

大阪府内における中古マンションの平均坪単価が二年間で百50万円も急上昇した。今迄、中古MSは値上がりしないものという認識だったが、三千万円以下の物件は品薄になって

いる。物件確保のため業者が買取りをし、高付加価値リフォームをやつて市場に出すと即売となる。更にその物件が高く転売されるため、業者は買取ストックをやり市場操作さえ可能になっていく。新築MSは国土法がらみで価格がおさえられているのでむしろ中古の坪単価が高くなっている状態である。

今年MSに人気があるのか？不安定な株や、安定収入のないゴルフ会員券よりも、確実な「資産運用商品」としての魅力である。利回りよりに転売して利益を得ようとする投資家や、高級給与所得者が先頭を走っている。自から住むため購入しようとする一般実需者は、金繰りや決断に時間が掛かるため、即決できるブローに90%が売却されている。儲かりさえすれば良いのか、という業者のジレンマもあるが、これが実体である。本年九月の中古MSの平均単価は、東京四四八万円大阪二九二万円神奈川二六四万円千葉一九九万円大阪が全国一の値上げ中である。札幌はほとんど横ばいで、中央区で九四万円である。

このように関西は大変好景気で忙しく、人員も不足のため、安い札幌まで目が向かないし、来てもおれなしし来る必要もないのが現状だ。しかしいずれ札幌もその圏内に入っ

てくるであろうと予想し、既にその傾向が出始めているようだ。

編集後記

好評連載中の「明日」へ伝えるものは、藤田氏入院中のため今回はお休みです。

このところ、会員やその家族の方の入院が多いようです。

十一月二十四日に上村昌毅氏が肝臓の検査のため手稲駅前河津仁会病院に入院されました。これから寒さに向かう時節柄、いっそうのご自愛を祈ります。

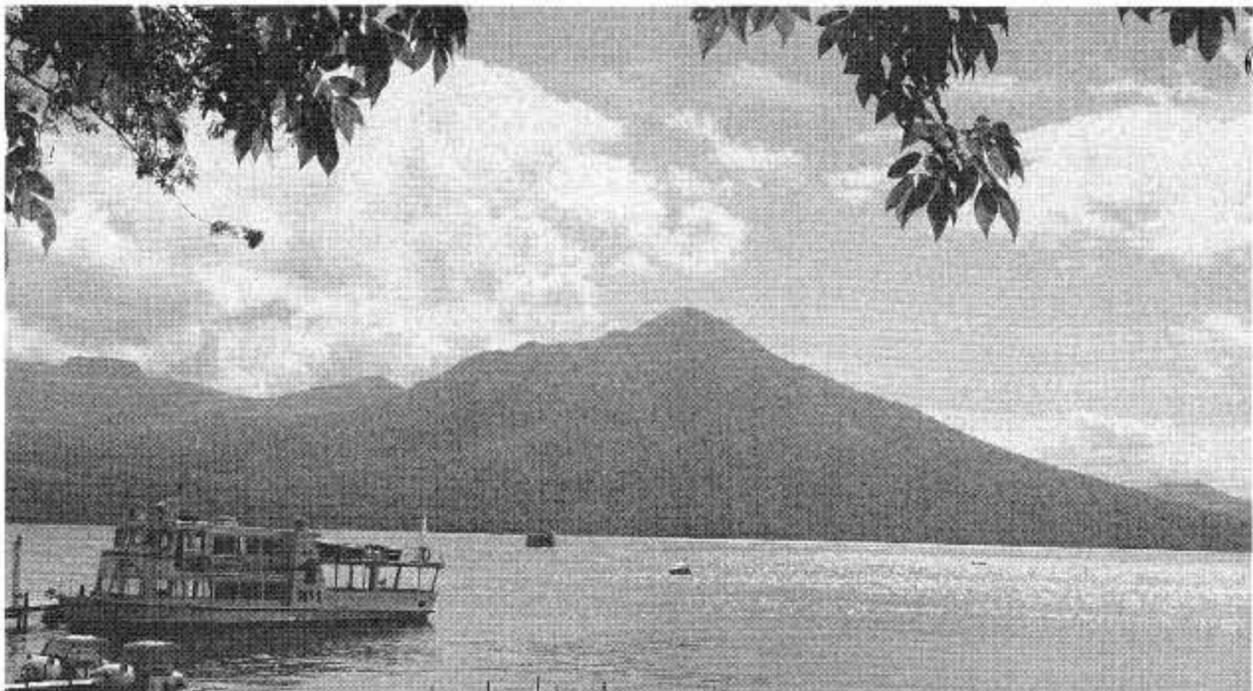
福徳房三号をお届けします。あなたの記事が、会の歴史の一頁に記録され、保存されていきます。今後大いに投稿をお願いします。良い年をお迎えください。小林

札幌不動産リステイング協会
ニュース「福徳房」第三号
平成元年十二月一日発行
編集 小林 上村 西部
発行 札幌不動産
リステイング協会
札幌市中央区南七条西一丁目
五三二一八三七七

二十五周年を目前にして

上村 忠章

「福徳房」も第三号の発行となりました。号が重なるにつれ定着化が進んでいくのを見るのは大変喜ばしいことです。本文執筆に当り「今回のグラビアは」と私の問いに「支笏湖畔」という答が返って参りました。その時反射的に九月に支笏湖畔にて行われましたリステイング協会の研修会のこと、私の頭の中によみがえりました。今年の夏迄は一年の中に一、二度行楽地として行くか行かないかの薄い印象しかかった支笏湖畔が身近に感じられるので不思議なものです。とに角研修会は私にとっては初めての経験であり良い思い出となりました。激動の昭和より平成へと元号が変わり、人々の色々な感慨を込めてあと一ヶ月余りで今年も暮れ様として居ります。あけて新年となればわがリステイング協会も二十五周年の年輪を重ね、四分の一世紀の歴史を持つこととなります。歴史は立派に継承されることにより、その真価を高めるものと思えます。一つの節目の時に当り、これ迄歴史を綴られた先輩諸公に対する敬愛の念を強くすると同時に、会員全員がそれぞれの視点にたちそれぞれの価値観をもって論議を十分たかかわることが大事なことと思えます。そしてその論議の渦の中よりすばらしい企画が湧き出て、二十五周年が有意義に迎え過されることを心より期待して新春を待っている今日この頃の私です。



支笏湖、風不死岳、樺前山

福徳房

第 3 号



9月

例会幹事 鎌田俊雄 侯野 挺四郎

一、報告事項
十一月の例会は第二土曜日、十一日とする。

◇研修委員会

十月、十一月の研修予定について、及び協会名の入った各種用紙を作成し配布中であることを発表した。

◇レク委員会

観楓会は十月中旬に日帰りとし、岩内高原ホテルと余市のニューモイレ城園の地引網体験ツアーの二つの案が出されたが、余市に決定した。

◇広報委員会

「福徳房」二号を配布。

一、研 修

刑事裁判よもやま話

講師 諏訪裕滋弁護士

九月の行事

◇秋のゴルフ大会

本年度第二回親睦ゴルフ大会が、九月二十三日、真駒内藻岩コースで三十六名が出席して行われた。

春の大会につづいて今回も石川達雄氏が優勝し、ドラゴン、ニアピン、ベスグロ他、数多くの賞品を独占。今回は三栄土地を初め信託銀行や



一人でこんなに沢山

顧問の方々からも多くの金品の寄贈があり、参加者に喜ばれた。

ト	4	6	2	6	8	0	6	0	6	8	0	2
ッ	1	2	3	3	4	5	5	5	5	5	5	6
ネ	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
ス	7	3	4	0	4	3	3	6	5	2	1	1
グ	8	9	8	0	9	9	9	9	9	9	1	1

- 雄雄 浩雄 雄吉 司夫 満司 聰彦
- 達敏 忠典 末欽 昭 晃 公
- 川田 倉藤 塚高 瀬保 藤本 田山
- 石岩 坂遠 手堂 鳥久 伊船 広金

◇三菱信託銀行交流会

九月十一日新装のポールスター札幌で、当協会員と三菱信託銀行不動産部の方々との交流会が開かれた。初めに税理士畑沢氏による土地税制、特に個人と法人による譲渡所得について約一時間の研修が行われた。続いて別室で懇親会が開かれ、和やかな雰囲気のもとに名刺交換等が行われた。出席した協会員四十七社五十名。

例会幹事

10月

中山 幸夫 瀬尾 正巳

一、報告事項

藤田紀郎氏が北海道消化器科病院に、長谷川義信氏が大使病院に入院。関谷真理さんのお父さんが九月二十八日、鬼籍に入られた。心からお悔やみ申し上げます。

◇研修委員会

支笏湖での合宿研修は、実務に沿った内容で、即戦略として活用できるものであり、十分成果が上がったので来年も実行したい。

第八次調査団は、首都圏のリゾーツマンションについて調査のため十月二十六日に出発する。十一月の研修は東気銀行の高木支

店長に世界経済と日本について講演をお願いした。十二月は北海道レイonzについてお話ししたい。パソコン導入を予定している人はしばらく待った方がよい。

◇リスト担当

用途地図(4・3万円) 地番図(三点セット15万円) 東商信用録(7・5万円) を購入する報告があり承認された。

◇開発担当

三菱地所住宅販売株式会社と業務提携することになった。後で中山課長が出席されご挨拶があった。

東急リパブルはまだ提携に至っていないが、ゴルフには参加してもらった。

◇信託担当

十一月に東洋信託と中央信託二社合せて交流会を検討している。できるだけ多くの出席をお願いしたい。

◇広報・レク委員会

福徳房三号に、合宿研修の特集を予定しているので、出席者に感想文を依頼した。

しおりの発行について、二つのスタイルを示し検討してもらった。価格は六十四万円前後になる見込みで、細部レイアウトも含めて広報委員会

に一任されることになった。

北海道宅建取引業者名鑑に広告を出す件(三万円)が承認された。

観楓会は十月二十三日に決定。当日、出席者の申込みを行った。

◇財務委員会

予算の一部修正案が出され承認された。今月の賦課金は今までの最高を記録し、特に天富商事が群を抜く賦課金納入があった。

◇組織委員会

福利厚生委員会答申と理事会報告一、団体保険に関し、会員の構成から不合理があり、経費の割には補償も少ないことなどで導入できない。

二、定期健診は、今後毎年一回行うことにしたい。行政機関で安くやっている健診もあるので見積書の出ている札幌商工診療所以外にも当たってみる事とした。

三、協会でアスレチッククラブに加入し、健康の維持、増進に努めたい、とのことで五つのスポーツクラブを調査した。しかし利用する人とならない人のアンバランスが大きく時期尚早ということで中止。

創立25周年準備委員会の答申

今後のリスティング協会が進むべき道を全員の英知を結集して行う事とし、同一問題を小グループで討論し、パネルディスカッションをやるなどして記録に残したい。

具体的テーマとして

- 一、不動産流通市場の変化
- 一、社会構造と顧客ニーズの変化
- 一、組織の強化対策と差別化対策
- 一、政治経済法動向の研究
- 一、新規情報源の開拓と活用
- 一、外部専門機関に将来像の調査依頼する等、更に細部に亘って提案された。

一、研 修

税務研修 織田健一税理士

今回は、居住用財産譲渡の特例の概要、適否、適用関係、具体例について90分に亘り徹底的に学習した。

観 楓 会 参加者36名

十月二十三日今にも雨が降り出し



観楓会で裸のつき合い

そんな天気の中、ホテルの専用バスで午前九時テレビ塔前を出発した。

前日は雨降りでも海が荒れたため、漁船が沖に出られず期待の地引網は中止となった。途中オルゴール館、ニッカウイスキー工場を見学、昼にモイレ城閣に到着。早速会食となった。帰りは網に入る予定の魚の代りに、四キロ詰めのおぶどうをいただいた。小樽の水族館や、灯台市場を経由し、バスの中でも大いに楽しみなが、六時にすすきのに無事到着。各自おもしろい帰宅した。

忘年会日程決まる

十二月八日九日に登別第一滝本館で、忘年会を行うことになった。忘年会で泊りは久びさのことだ。

幹事 堂高商事、札建ホーム。

11月

例会幹事

西出 金次 大久保 英明

一、報告事項

用途地図、地番図がリストに備えられた。

会員間の年賀状は例年通り中止したい。

鎌田俊雄氏が石山病院に、また長南氏の奥様が大使病院に入院手術。藤田紀郎氏胆のうの手術(石三個)

が残り順調に回復している。長谷川義信氏退院され、点滴が思わぬ元気を与えてくれたと挨拶。第八次調査団が帰り、早速報告書が配られた。旅行記は福徳房三号に載せることになった。アットホームに年賀広告を掲載することを承認(七万円)。

一、研 修

「ポーランドから見た日本」と題し、加藤エルジビエターさんのお話があった。五ヶ国語を話すポーランド国籍の加藤さんは日本に来て六年、自分がどのようにして日本人の考え方に近づいてきたのか、日本人は物事をはっきり言わないで、別の言い方をするので、言葉の意味がわからないことがある等、日本人独特の文化について語られ、国際交流の面からも大変有益であった。

続いて東京銀行札幌支店長の高木晃一氏による「為替相場の変動と企業行動」について約一時間半お話があった。ドルが50%下がったということでは円が100%上がったことである。

日本の国際化の程度、為替変動に対する企業の対応、海外進出と失敗の要因、人の国際化等、ニューヨーク、ヒューストン、ジャカルタと豊富な海外生活の体験も交えて、専門的かつ幅広い分野に分かりやすくお話しされ、会員を魅了した。

特集 合宿研修

日時 九月十二～十四日
 場所 支笏湖レイクサイドホテル
 参加者 二十一人社二十四人
 講師 JRC 斉子典夫氏
 JRC 加藤澄子氏

第一日
 思いおもいのスポーツウェアに着替えて午後一時三十分研修室に集合。喜多郎の音楽をバックに、姿勢を正し、目を瞑り、加藤先生の指導で複式呼吸法をやり心身共に落ち着いたところで、全員起立して、「お願います」の挨拶でトップセミナーは開始された。

最初「研修にあたって思うこと」と題し、論文を書いて提出。全員緊張していたが、いきなり隣りの人と向かい合って、どんな事でも相手に一方的に話し、聞き、それを六人の人と交互に行った。ジャンケンをやり相手の肩を揉んだり、体を振り子のように倒して両サイドの人に支えてもらったり、スキンシップによって緊張をほぐし、和やかな雰囲気となった。

斉子先生による「凡事徹底」つまり変化の激しい時代だけに、基本を大切にすることが求められる。それは①お客様第一（いくら人材がいようと、立派な店をつくらうとお客様にそっぽを向かれたら会社はつぶれる）②現場第一（現場に精通し、スピー

ディに対応する）③ファームینگ活動第一（農耕型営業）、地域密着でないと情報は入らない、土着ではだめだ等色々なケーススタディが行われた。

さらにセールのとは何か（お客様との共存共栄、話すより聞く事）、クロージングの方法（選択の中をせめていくプロセス）、能力の判断は「する」か「しないか」である。情報の価値（新鮮、正確、迅速）等について学習した。

学習は研修生を飽きさせないようプログラムされており、例えば、接客基本八大用語である①おはようございます、②いらっしゃいませ、③ありがとうございます、④かしこまりました、⑤恐れ入りますが、⑥お待たせ致しました、⑦しばらくお待ち下さい、⑧申し訳ございません、を順序通り間違わずに言い終るまでなんと一時間も掛ってしまった。夕食は先生方と共に一切のアルコールなしだった。

食後七時三十分から、異業種がなぜ不動産業に参入するのか、について勉強し、午後九時に第一日は終了した。

第二日目の晩は一人一芸を条件に、「飲物」が用意された。水を得た魚のように元気はつらつと多種多芸が披露され、初参加の人を驚かせた。

第三日
 昨日と同様朝食前に湖畔で体操。不動産の営業戦略としてハンティング型営業は不安定になって来ており、これからはファームینگ型、つまり畑を耕し種をまき、水をやり肥料をやり収穫の時期に確実に果実を得ることである。そのため①継続的②計画的③重点的④徹底的⑤効果的行動が必要である。更に手マメ（自筆の手紙を書くこと）足マメ（訪問）口マメ（朝三本電話して出かける）耳マメ（70を聞き30を話す）気マメ（心くばり）について学習をした。

昼まで接客基本八大用語を再度行うことになったが、前回よりはスムーズにできたものの、順序を逆にしたり、グループの途中からスタートしたりするともう混乱してしまう。「いらっしやいませ」を「いただきませ」と云ったときには、大笑であった。

午後は不動産業ニューパラダイムの潮流として、不動産は本格的経営の時代であり、情報産業の時代であり（仲介業・情報業・人間業・提案業であり、物件・商品・流通・情報）、



講師と参加者一同

了した。

第二日

七時三十分湖畔に行き、体操をすることから始まった。今日も喜多郎の音楽「心」で黙想してから講義。挨拶の基本原則（明元素）、先手必勝、率先垂範、ミラーリングの原則、レヴィンの法則等学習した。

グループ討論に入り、私の青写真と、私の自己啓発法について四つの班でまとめ、代表者が発表した。若い人は攻撃型、中年は安定型の思考がみられ、後継者の問題、健康管理の大切さが語られ、タバコの止められない人は会社管理もできない、には拍手喝采。

午後は屋外で、目かくしムカデ歩き。山坂あり階段あり。ベンチや溝を渡ったり、一人の先導により、最後には二十三名が目かくしをして引きずられるように歩く姿は異様で、あたりの人は何事かとびっくりして



講義を受ける参加者

不動産は教育の時代であることも学んだ。

最後に「トップセミナーを終えて」と題して論文を提出。午後2時30分二泊三日のセミナーが終了した。研修の詳細については限られた紙面では語りつくせない。参加して初めて分かる充実感である。

最後にサミュエル、ウルマンの「青春」の一部を載せて結論とした。（翻訳 松永安左エ門翁）



これも研修です

青春とは、人生の或る期間を言うのではなく、心の様相を言うのだ。優れた創造力、逞しき意志、炎ゆる情熱、怯だを却ける勇猛心、安易を振り捨てる冒険心、こう云う様相を青春と云うのだ。年を重ねただけで人は老いない。人は信念と共に若く、疑惑と共に老ゆる。人は自信と共に若く、恐怖と共に老ゆる。希望ある限り若く、失望と共に老い朽ちる。

セミナーに参加して

田村 政義

私が社会人となり、数社の会社勤務を経て、独立自営の道を進み出してから数年、一度も合宿研修というものを経験した事がありません。今回参加を試みる気持ちにさせたのは、講義内容がともかく研修自体に興味を生じたからである。とともに参加者全員がリスティングの仲間なのだという安心感もあったからである。講義内容（戦略と戦術）については、体得し実践していくには、自分は本来怠り者なので、実行していくには自信がないのであるが、教えられた最底限（凡事徹底）だけは、現在会社にて他の社員にも教え、毎朝全員で唱和しております。

小野 恒 紀

所謂「研修会」というものに参加するのは生まれて初めてのことで、さらに長さ85cm以上のタオル持参という特記事項に、いったいどんなことをするのだろうと、期待と不安の入り交じった気持ちで研修に参加しました。研修の参加者は経営者の方が大半で、私のような一営業係員は殆どいませんでしたが、終始楽しく研修することができました。斉子先生のおっしゃっていた「ファームینگ」をこれからも考えていきたいと思えます。

田井中 伝

学校を出てから此の方、勉強会や講習会等とはとんと縁の無いわたしですが、今回仕事の為とは言いがたも参加させていただきました事は今後の実務に役立ったと考えております。内容も無理がなく現実即したものですぐに応用出来るものでありました。

しかし先生のおっしゃる事は誠にもって当然の事であり、我々としては既に実施してなければならぬ事なのです。それを痛烈に正面から指摘され再確認を余儀なくされると言う事はとてもよい刺激であり又、活性化につながるものです。

これを機会に今後はこういった研修会に積極的に参加させて頂きたいと思えます。有難うございました。

小林 修

果実の収穫は自分の手で
 研修でファームینگの大切さを学んだ。畑を耕やし種を蒔き、水をやり肥料をやって確実に収穫をする事。私はいつもそれをやっている。一つだけ違うのは、実が熟した頃、いわゆる高に油揚げをさらわれてしまうのだ。当然自分が収穫するものと悠然と構え、袋かけもせず、柵も巡らさないで、捕らぬ狸の皮算用をしている。最後のツメが甘いのだ。そんな時は

種育て 育てそだてて 秋の雨の心境だ。これからこう変化しよう。種育て 育てそだてて 豊饒祭

初の合宿研修を終えて

研修委員長 原 口 伸 一

明年創立25周年を迎える本協会が初めての合宿研修が九月十二日より二泊三日、森と湖の美しい国立公園支笏湖畔のレイクサイドホテルで行なわれた。不動産業界は東欧の改革のように急速な変化を見せており我々会員がより強いスクラムを組み、信頼産業の確立に向けて不動産売買仲介の専門の人材集団として同業他社との差別化戦略を進めて行かなければならないと考える。その為永年「住通」の教育に携って来られたJ・R・Cの斉子典夫先生と加藤澄子先生を講師として迎え「成功する経営道」と題して実践的研修を実施した。

研修委員長を引受けて以来、仲介の専門集団として不動産業の原点に立ち返って自分自身を見つめ直す機会を、毎月の例会時研修とは違う形で是非実施したいと考えていたが二年がかりでようやく実現出来た事は誠に喜びに堪えない。研修の内容については出席者の合宿記を参考にさせて頂く事にすが、特にこの研修を通じて当たり前な事を当たり前にする「凡事徹底」と「消費者はどんな物件であるかで仲介業者を選ばず、どんな内容の媒介を提供してくれる

かで仲介業者を選択する」と云う事が強く心に残った。明年度も継続事業として行きたいと考えているので乞う期待。

研修を終えて

JRC株式会社 斉子典夫

私には支笏湖が特に印象深い地となりました。私が「全宅連アナリストコース」の講師をしている関係で、当協会の研修委員長である原口さんとは何度も上京の折に、事務所まで足を運んでいただき、ご熱心に、当協会の経営（幹部）研修のご依頼を受けました。

研修中は、会長はじめ、協会メンバーの方々の勉強熱心に心打たれるものがありました。研修二日目に行った「ブライインド、ウォーク」は、まさに圧巻でありました。二人ずつ



上手にご挨拶

のベア、グループでの行動の後、協会参加者全員が、会長のリーダーシップのもと、一致団結して目隠しで歩くのです。ここに、協会の発展のゆるぎない基盤と今後の力強さを感じさせて頂きました。そして最終日の夜、全員の皆さんの「一人一芸」の芸達者ぶりには、笑いあり涙ありで、ただ驚くばかりでありました。そこでは一人一人の個性の豊かさと情熱のほとばしりを全身で受けとめることができました。外気の冷たさにもかかわらず、心の温かさが実に清々しく嬉しく思いました。今でも皆さんの笑顔が浮かんできます。今後とも、増々のご活躍とご健康をお祈りし、併せてお礼を申し上げます。

研修で皆さんと一緒して

JRC株式会社 加藤澄子

札幌不動産リステイング協会の皆さんと、一緒に合宿研修をして、はや二ヶ月が過ぎようとしています。原口社長をはじめ皆様にお世話になり有難うございました。

私にとっては、一年半ぶりに見る札幌の風景でした。会場は、札幌から一時間程の支笏湖畔、レイクサイドホテルです。はじめて見る支笏湖は、広大で波静かであり、見る者を包み込むような寛容さを覚えました。この研修で、わたしが何よりも感



研修もビールもおいしかった！

ます。又、「一人一芸」でのまことに多才な皆様は、「仕事の出来る人は、芸も出来る」と感心致しました。そして、宿泊させていただいた丸駒温泉も忘れられない地として、私の札幌での思い出に、印象深い一ページを加えました。来年、又皆様とお会い出来る日を楽しみにしております。

第八次視察団道中記

この度の視察団は一条不動産の上村さんを団長に、石田、俣野、中山、山本の五名が構成メンバーでした。

今迄の研修旅行では、二泊三日が恒例となっていた様ですが、若干の自腹を切る事で三泊四日とした事が、気分がゆったりとした旅行にしたものと勝手に解釈しております。

それよりも何よりも旅行中に巨人、近鉄戦を三戦もテレビで観戦しながらの旅ですので、「気分は最高」云うことなしの状況で終始いたしました。

初日、十月二十六日は羽田から直接バスで横浜駅まで行き、日本一デッキと云われている、そごうデパート6Fのアットホームプラザにお邪魔し、約一時間にわたり「首都圏のマンション事情」について説明をうけました。

昼食を中華街で食べようとの事で、そごうのすぐ裏から出ているシーバス（遊覧船）に乗り、対岸の山下公園に上陸、公園を散策しながら「萬珍楼」で楽しい昼食の一時を過ごしました。

夕方、熱海駅へ降り立った吾々には、旅館から迎えの車が来ており、

二十分位で街はずれの、突端に位置するシャトーホテル赤根岬（メンバーズ・リゾートホテル）に入り、風呂を浴びてから夕食をとり、その夜は静かに床に入りました。

翌朝早く目覚めた私は風呂上りのホテリを冷まそうと思ひ、ホテルの庭に出て見ると、ベタ風の海で、三隻の船が共同で網を引き上げており、その背後に真赤な太陽が昇り始めた光景は、言葉では表現出来ないほどの感動を覚え、約一時間位、静寂な空気を吸いながら、我を忘れて見とれておりました。これが云う処の「没我の心境」の感じでした。

朝食後、午前十時に、株式会社アルディを訪問し、支店長から、熱海市の「リゾート関係」について説明を受け、その後二台の車に分乗し、リゾートマンション二棟を見て廻りました。

午後は街並みを見学し、熱海港の近くで、ロープウェイで展望台に昇ったり昼食をとったりしながら、船の出航時間を待って居りました。伊豆大島へ渡る双胴船から見た熱海市の全景は、一瞬、香港を思わせる様な光景で、全山これマンションと云っ

ていた支店長の説明通りの状況でありました。

大島での旅館は、藤田観光経営の大島小涌園でした。大広間での夜の会食にでた、椿油を使って自分であげて食べるアシタバ（大島全島に自生している野草）のテンブラは、これが又格別な味で、珍しさも手伝って大変おいしく頂くことが出来ました。

翌二十八日は生憎の雨でしたが、全島一周のバスに乗り島を一周し、最後に三原山に行きましたが、ドシャ降りとなってきたため、二年前に噴火した際に出来た列断層の大穴一ヶ所を見ただけで、残りの時間は外輪山の茶屋で昼食をとり、テレビで又も野球観戦をしながら、バス時間を待つておりました。

大島港へ帰って来ると、予定していた大島一輪航路が台風の影響で欠航するとの事で、又々待合室での野球観戦でした。熱海から伊豆鉄道で伊豆下田へ行き、下田東急ホテルに入った時間は既に八時を過ぎておりましたので、荷物を部屋に入れるなり、そのまま全員でタクシーに乗り食事に出掛けました。タクシーの運転手の連れて行ってくれた磯料理店で、温暖な地方の魚をたべましたが、どうも大味で北海道の人間の口には合わない様な気がしました。

翌、十月二十九日は、日曜日であり、旅の最後の日です。伊豆下田駅で、急用で東京へ行かれる俣野さんと別れ、残りの四名相談の上、ハイヤーを一台チャーターし、伊豆半島石廊崎まで景色を見に行っていました。日頃、北海道の日本海沿岸の景色を見馴れている人間にとっては、特別な感慨はありませんでした。

その後、伊豆熱川のワニ公園、熱帯植物園を見て、その帰りに駅の近くのソバ屋に入り、部屋に上り込んで、ビールとソバで又々巨人戦の観戦をし、六回位まで見て、巨人の勝利間違いなしを確認しあい、駅へ向かい熱川駅から熱海を経由し横浜に帰って来ました。丁度、横浜そごうデパートを通った頃巨人軍優勝で、パーゲンセールの真最中の間をスリ抜け、二階から出る空港行きバスに乗り、最終便の飛行機で帰札となつた次第です。

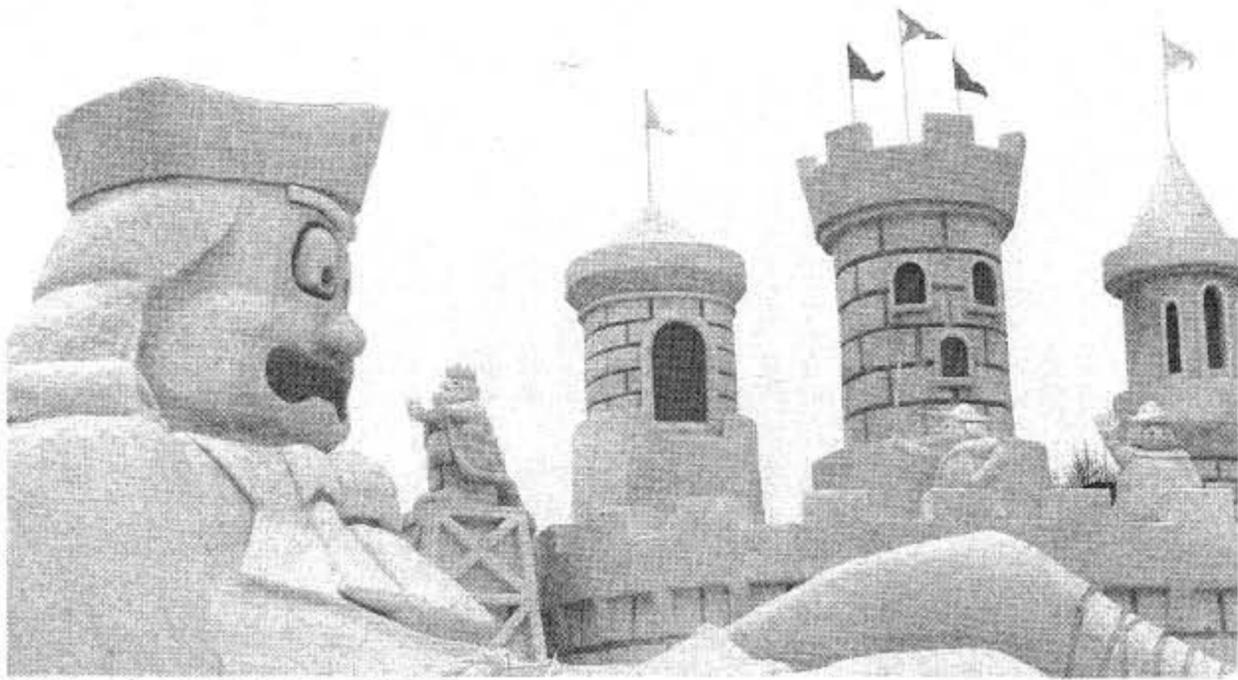
この道中の記は、テーマに合わせて、横浜、熱海、伊豆半島を選んだがために、スッカリ観光旅行記になつてしまい、一読の会員の諸兄から叱られそうな気がしております。どうかご容赦の程お願いしたいと思います。

山本 栄一



福德房

第 4 号



第41回 さっぽろ雪まつり 大通会場

史上空前の人出を記録したという「札幌雪まつり」も雪氷像に見とれているうち、あっと言う間に終わってしまった。昔から「二月は逃げる」と言うが今更ながら月日の経つのは早いものだ。昨年から続いているソ連、東欧諸国の大改革もそのスピード、その大胆さに只々驚くばかりである。「平和と安定の時代」が到来したとはいえず、昨年の今頃誰が今日の世界の大変革を予測し得たであろうか。九十年代を迎え世界情勢と同様に日本も戦後四十余年、かつてない好況のうちに遂に最大の曲り角を曲っているような気がしてならない。例えば税制改革「マスコミがこれだけ発達している日本で誰も他人と違う事は言いたくない。目立ったら損をする」という意識が強すぎる。世論が一色になりがちなのは、「消費税」のことを考えれば領ける。結局日本人は「経済は一流、政治は三流」と外国人に言われるように心や暮しが本当に豊かになっていない。本当に豊かであれば他人の顔色を窺ったりしないし、他人の怨みを買ったってどうってことはない。他人の事も怨まなくなる筈だ。我々は真の豊かさを求めて九十年代をどう生きたら良いのだろうか。

不動産流通業界もレインズが五月から導入されるように今年はいよいよ程大きな試練を迎えている。過去の流通業界の閉鎖性を打破し、全ての物件情報が広く公開されると言う意味に於いては、従来の商習慣を捨てなければならぬ。業界を大きく変化させる要因の一つだと思ふ。これからの業界には益々変化の波が押し寄せて来ると考えるが、その変化を的確に素早く捕えることこそ、リ스팅協会にとっても会員各企業にとっても大きな発展と成功のチャンスがあると考えるべきだと思ふ。

変革の時代を迎えて

原口伸一

オーストラリア急ぎ旅

目を見張る日本企業の進出

長谷川 義信

一月二十二日(月)午後九時五十分千歳発、カンタス航空オーストラリア直行便、機内サービスは満点だが、体重八十キロ以上の大男スチュワード。翌朝九時、ブリスベン空港着。

オーストラリアは真夏。空港トイレは横長で開放型。早速、ゴールドコーストへ。完全なリゾート海岸、サーフィン、水上スキー、イルカやアシカのショー等。海岸では若い美女がバイバイ丸出しで太陽を浴びている。高波が五米もあり、引波がすごく強い。



この人、お父さん

公認のカジノと豪華なショーをみせるホテルは、日本企業、大京の経営。カジノ客の九割は日本人の長期滞在者。野鳥やコアラ、カンガルーが放し飼いされているサンクチュアリーは、加森観光の経営。メルボルンは、新旧の建物が混在しているが、歴史的建物保存に努め、外観をそのままにした建物などが並ぶ。ここでも大丸百貨店がビルを建設中。

シドニーは、オーストラリア最大、最古の都市。軍事、経済の中心としての港町でもある。ポート・ジャクソン湾は無数の入江をもっている、有名なオペラハウスがせりだし、ハーバーブリッジが湾を横切っている。クロンガーパークにはコアラ、カンガルーが広大な敷地に遊んでいる。良い思い出がたくさんできました。南十字星も見られ、ペンギンの子育て姿も見られたのだから。しかし、物価はあまり安くない、工業生産品のはほとんどが輸入とのこと。

それにしても、日本企業の進出には驚くばかりだ、日本の若者もここで定着し働いている。取急ぎオーストラリア急ぎ旅のスケッチです。



ゴールドコーストの宅地造成

シドニー湾の灯

中山 幸夫

旅に先立つとき私はいつもガイドブックを片手に旅先のあれこれ想像して楽しむ。それが自分の想像した以上のものであったり、未経験の事柄に出合ったりした時、旅の喜びが一層大きなものになる。

オーストラリア旅行最初の訪問地は、クインズランド州の州都ブリスベン、亜熱帯性気候のためか高床式住宅が多い。クーター山展望台からの眺望は、都心の高層ビル群が一部に顔をみせるほか、住宅街が緑の樹海に包まれ広大なひろがりを見せている。

メルボルンは、英国風の雰囲気をもつ都市。一月二十一日が建国記念

日ということ、宿泊したホテルのロビーでは盛装した御婦人達が一九世紀の社交界を感じさせる華やかさで、思わぬ異国情緒を満喫させてくれる。

最後の夜はシドニー湾のルーズ。この港はナポリ、リオと共に世界三大美港の一つのこと、船上から見る夜景は香港の豪華なそれとは違い、湾内にあるいくつかの岬に点る優雅な灯が何ともいえずムードを放ち素晴らしい。今回の旅も私に多くの感動をあたえてくれた。今、イタリアのナポリ、ブラジルのリオの夜景を夢見て元氣一杯なのである。

編集後記

盛りだくさんの掲載記事を要約すると、明日のリ스팅を模索して、健康に留意し、余暇を有意義に過しましょうということ。私には自信がありません。(西部)

札幌不動産リ스팅協会
ニュース「福德房」第四号
平成二年三月一日発行
編集 小林 上村 西部
発行 札幌不動産
リ스팅協会
札幌市中央区南七条西一丁目
☎ 五三一八三七七

12月

例会幹事 堂高末吉 明円英博

十二月例会は忘年会を兼ねて行われた。

参加者は五十五名で、十二月八日テレビ塔前から貸切バスで登別の第一滝本館に出发した。一泊二日の忘年会は久びさのことで、簡単な報告事項のあと早速アルコール飲料が配られた。宴会では持参した銘酒七本があつという間に消化された。一升ビン乗りの元祖、大場氏の指導よろしく、何人かの人がそれに挑戦し見事後継者に育ちはじめた。石田氏の威勢のいい掛声で三本締めが行われて散会。そのあとは、麻雀、囲碁、将棋、ダンスホール、お風呂、マッ



登別への高速道路で一息

俣野挺四郎氏が優勝した。準優勝は若林孝司氏。麻雀は四回までの合計点で戦われた。ゴルフに例えればホールインワンに匹敵する大三元を積るなど胸の透くような綺麗な手で終始トップを走った小林修氏が優勝した。二位以下は若松和夫、三位横田匡晴、四位綿引栄、五位加藤弘志の各氏と続き九位以下はマイナス点で、原口伸一氏がブービー賞を獲得した。野水守氏持参の「金満」しぼりたては、口に含んだ途端に旨さが全身に走り、喉もとを過ぎてから別の香りが鼻に満ちて静かに余韻を残して消えていくという逸品であった。



下手な考え休むに…?

サージ等各自それぞれ気の向くままにくつろいだ。

1月

新年交礼会 幹事 山田秀俊 西部早哲

東の間の暖気になった正月九日札幌グランドホテルで新年交礼会が開かれた。

交礼会に先立って、午後三時から二月三月例会について趣旨説明が行われた。五名ずつ十班に分けて具体的な検討項目を上げ、一月中に討議をし、班長はそれをまとめて二月例会に発表することになった。全員参加による全体討論である。これらは理事会を経て三月例会に意見集約の検討を行い、明日のリスティング協会の方向を決定するものである。

五時からは銀行関係十七名、提携会社十四名、協会関係七十名の合計百一名による宴が開かれた。

小泉会長に続いて東洋信託銀行の大西不動産部長、日鉄ライフの清水所長のご挨拶を頂き、諏訪弁護士が発声でシャンペンの乾杯となった。ビンゴゲームや〇×クイズで会場も大いに盛り上がり、二時間もあつという間に経過した。

最後は上村副会長とうま年の人達による万歳三唱でお開きとなった。

パリーの出来事

石井 治

パリーの日本人ガイドは日本人観光客を連れて歩くのを恥かかしている。観光客がエチケット、マナーを守ってくれるようお願いやら注意をします。ノートルダム教会では、フラッシュ、ハイヒール、声高禁止などと言われますが、教会の中に入ってしまうと忘れてしまつて、ドカドカ、ガヤガヤ。

ホテル

ツインルーム、バス、トイレ、テレビ付きなのに冷蔵庫がない。添乗員に聞くと日本人は支払いをせずに帰ってしまうので、かたづけるとか。

日本へ電話をしようとしたが、手順通り掛けるのだが通じない。聞く、冷蔵庫と同じ理由とのこと。しかたなく、一階フロント横の電話交換へ行つて、「ロングデスタンスコール」と言うと、交換嬢が日本へフランス語で掛ける。相手が出ると、ボックスが指定されて、その中で通話する。終わるとそこで清算する。

盗難、置き引き、ひったくり

外国で日本人が狙われる。金持ちで、あけっぴろげでポヤーとしていられるから、ネギしよったカモでしょう。フランスは博愛主義の国ですから、あらゆる人種がそろっている。しかし皆が裕福なわけでない。ジブシー



〇×クイズで勝残りは誰に

2月

例会幹事

佐藤吉輝 田井中 伝

一、報告事項

一条不動産上村忠章氏のお父さん上村重吉氏が二月二十九日、お亡くなりになり、多くの会員が葬儀のお手伝いをした。

〇開発担当

常磐興産株式会社と業務提携をすすめている。三井農林とも折衝中。

◇グループ討議の発表

一月中に十班の小グループで、討議した結果がそれぞれリーダーから発表された。今回のルールは①具体的であること、②発表されたことに批判否定をしないこととし、二組づつの発表後、質疑応答が行われた。詳細は四頁の特集に『載。』

趣味の集い

一その一

忘年会であき足りなかつた男達が『しみじみと平成元年を語る夕べ』と銘打って、師走十六日、某所に九名ばかり集まった。

酒の肴は各自持参することとし、前日から煮込んだという大根のかぶら煮、自家製の塩辛、海老と蟹の珍味、トバ、新鮮ないか、真蛸、平目、ホッキ、まぐろの刺身、キジの薫製、いずし、銀杏と、かきとアスパラガスの油炒め、ひめだいの焼きもの、ハム、はたるいのかの佃煮、かぶの酢のもの、たくあんに握り飯等々、大きなテーブルのところ狭しと溢れ、お酒の旨いことさらありやしなかつた。

色々な分野について語り、それは深夜まで及んだ。

男たちは十分満足して帰って行った。

一その二

明けて正月六日、山本高明氏の呼び掛けで新春囲碁麻雀大会が北専プラザで行われた。参加者は二十五名、華やいだ雰囲気のもとに十二時に開始。囲碁は四名で総当り戦の結果、

てガラスのシャッターを下ろしてしまつた。間口一間の小さな店だが、ガラスで仕切られたカウンターとは別に奥に男がいてこちらを覗いている。連れも居ないしフランス語も分からないし度胸も無いのでスゴゴと店をでた。

パリーの英語

フランス人は英語を知っていても話さないと聞いていた。しかし現地に行つてみると違つていた。私の話を一生懸命聞いてくれて英語で答えてくれた。私が相手の話を理解出来ない時は英語でメモしてくれたこともある。発音が分かりにくくても、文字で書いてくれるとよく分かるものだ。

ルーブル美術館

入場料二十二フラン払い入場券をもらつて、日本語で説明するカセットテープを三十フランと補償金二百フラン払って借りた。入り口で買ったばかりの入場券を出すとノン、ノン、と違うとか、ダメと言つているようなので「二十二フラン払つた」と何回も英語でいったら、一緒にチケット売り場へ行つてくれて、担当者として話を聞いてくれた。美術館のゴイ量の絵や彫刻類でただ圧倒され疲れた。

いつかは一ヶ月ぐらいの予定でユックリ行きたいものだ。



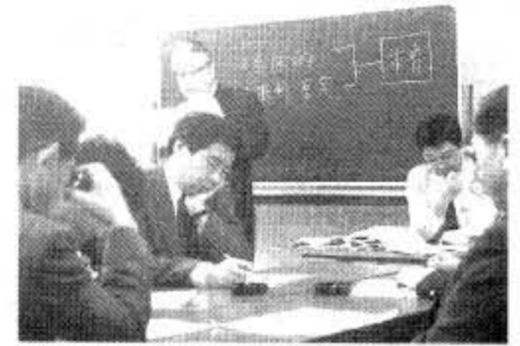
犬のフン収集バイク(パリの名物)

「明日のリスティングを考える」

グループディスカッション行われる

昨年九月、創立二十五周年準備委員(広瀬委員長他四名)より、創立二十五周年事業につき「明日のリスティング協会を考える」をテーマとして、全員のディスカッションを行うべきであると提言がありました。この提言を受けて、理事会において検討した結果、二点に絞り、グループディスカッションを行うこととし、又これを二十五周年記念事業

の第一弾とすることに決定致しました。小泉会長が日頃より考えておられます組織のあるべき姿は、全員の積極的な参加により、帰属意識のポトムアップを企り、UFOの様な円盤型の回転により、他業者との差別化戦略を強力に遂進して行くことであると思えます。この会長の考えを押し進める基盤として、今回のグループ



班	【1】組織の強化対策				【2】他業者との差別化対策						
	会員数	委員会	例会	会費	賦課金	その他	調査団	研修	PR・共同広告	リスト利用	その他
1	55~60人	総務委員会設置	現状でも可、変更も可 席前は前列に三役着席 委員会毎に着席	2,500円	3%	首都圏に協力店設置(同規模店)	全員参加	合宿研修は他の方法がないか	ユーザ向け広告は必要 共同広告は不要	協会とリストの関係で知らない事があるので再勉強が必要	例会時に名札の着用 会員間トラブル防止に因結の強化
2	異業種委員の参加(隣接業種)地区別に満遍なく会員配置	全員委員会に配属(役員以外)	現状可	3,500円 5,000円	年間上限設定 仲介額により率を変える	分科会(業種別)を設置し例会外に合会 例会案内は事務局作成	必要 全員参加	例会テーマは一つに絞れないか	単発では意味がない 特別の妙案はない	協会のリストとの関係で知らない事があるので再勉強が必要	
3	50~60人	流通委員会の変更(レインズ対応)	金曜日4時 火曜日 仏滅日	上げるべき	下げるべき	定年制の採用 名誉会員制採用	必要 レポートは不要 レポーターは不要	一般教養に重点 外部講師採用	ユーザ向け広告は必要	良く分からない	
4	55人か100人 ネットワークの拡大		食事の質の向上 夏季は遅く開始	3,000円 年間上限200万円	年間上限設定 一回上限200万円		必要 一回で参加人数増	専門家の事例を多く			
5	新免業者は様子を見る			年間費5万円 会費の一括又は2回払い 新年会等の会費は取らない	3%	退会者に記念品の贈呈	必要 同じ所を見ても年々変化している	合宿研修開催 研修に集中出来るような方法を考える	PR特別委員会で検討 イメージ広告実施	物件配布の迅速化(同時配布) パソコン導入	年一回グループディスカッションの実施

6	55人 補充は仲介業者	補助者の増員 福利厚生充実 レク活動の積極化		5,000円 10,000円 3% U.P.に繋がる	段階制の採用 一律下げる 年間上限設定	定年制の導入 健康診断実施	必要 報告は詳しく 全員参加 他グループと交流	特別講演会の実施	催事に協賛 地下鉄にPR 事務局に広告塔 不要 業者へのPR	営業活動を実施	会費削減 年一回グループ討議実施 理事半数改選の輪番制
7	60人 広島石狩等の業者を入れる 情報力活動力ある業者の選定	活性化の為全員委員会に所属し討議の結果を理事会等に答申	場所は可 第二金曜日15時から17時迄 会議懇親各1時間	5,000円 固定費は平等負担	年間上限100万円		必要 全員参加 テーマは社会問題と不動産との接点をもとらえる	現状可 実践的講習の実施	重点は一般ユーザ 継続的広告 電話帳活用 情報誌の活用	情報活動の活性化 原点到立ち帰っての活動強化	出席委員の資格の明確化(法人代表者かそれ個人は本人) 25周年実施 社会奉仕実施 (ホームステイ等)
8	55人以上 補充は若年者(会員の高齢化対策)	流通委員会の3分割不要	現状可 月曜日6時ホテルで食事付 例会運営は月当番に一任	4~5,000円 自給出来るように	3%	現状可	必要 テーマにより参加者募集 成績優秀者のみには疑問	市内での特別研修 現状可	ユーザ向けに重点を置く 店頭用協会ポスター 作成(信用・ネットワークPR)	高齢者で退会した人にも配布を活用してもらう (幾許かの負担金は厳しく)	テーマ無のバック旅行 保養施設の購入
9	55人多くても60人以上	異業種との交流 イベント実施	現状可 第一水曜日 郵便貯金会館(駐車場あり)	実費負担 レク費の受益者負担増	3% 一回限度額50万円 年間上限設定	賛助会員(高齢者)で例会出席希望する時のみ例會費を頂き、配布は実施)制度	必要	業者へのPR 協会PRパンフ 作成住宅情報への共同広告	物件配布の迅速化	同好会設置 グループディスカッションの継続	
10											



います。二月の臨時理事会において、これらの貴重な意見を充分参考にして、実行可能なもの、長期的な展望より考えなければならぬもの、具体的な予算づけ、全体のバランス等種々の検討を行い、二十五周年目の節目となる記念すべき来期の具体的な事業案で作り上げたいと思えます。三月例会において再び全員の検討をお願い致します。今回のディスカッションの成果を組織の血となり、肉となる様、努力致したいと思いますので、ご協力の程、宜しくお願い致します。(広田)

- グループ編成者名
- オブザーバー、長南、藤田、小泉、上村(忠)、広田
 - 一班 ◎鎌田、長谷川、石田、俣野、岸
 - 二班 ◎坂野、前野、山本(高)、三浦(征)、中山
 - 三班 ◎瀬尾、堀井、田村、若林、伊藤(昇)
 - 四班 ◎横田、福士、田井中(創和)、宮成、金山
 - 五班 ◎山田(秀)、原口、石川、広瀬、西出
 - 六班 ◎伊藤(満)、堂高、明円、源藤、松井
 - 七班 ◎関根、小林、加藤、山田(美)、西部
 - 八班 ◎野水、綿引、遠藤、上村(昌)、安藤
 - 九班 ◎山本(栄)、三浦(悟)、吉田、大西、関谷
 - 十班 ◎大久保、石井、鳥瀬、若松、(札幌不)、水野
 - ◎印・リーダー
- (敬称略)

検査日記抜き書

藤田 紀郎

十月五日(木) 晴時々曇
 午前六時起床、採血、十時、胸部断層X線写真、午後三時過ぎ呼吸機能、肺活量測定。四時過ぎ明日予定の脾胆管造影検査のための反応テスト、豆注射二本

十月六日(金) 曇後雨
 朝、食パン二枚と紅茶の検査食、昼食は抜き。午後三時、一階レントゲン室へ、内視鏡的逆行性脾胆管造影の検査開始。胃カメラより二ミリ程太い管を飲む。先端が十二指腸まで届き複雑な動きをする、造影剤の注入が進むと下腹部が圧迫されてひどく苦しい。四十分程で終了。車椅子で三階病室まで戻る。
 十月十一日(水) 晴後曇
 午後三時、外泊から病院へ。明日の検査予定、腎機能と腹部CTスキャン。夕食は水分の少ない蛋白の多い

検査食、以後明朝まで飲食、喫煙の禁止。午後六時過ぎ、主治医の面談、右肺中葉に異常を認む。胸部CT、気管支内視鏡による肺細胞の生検を予告される。

十月十六日(月) 晴後雨
 本日、外科医による気管支内視鏡生検、午後一時過ぎ病室で吸入による肺麻酔。三時、車椅子で一階へ、外科医、看護婦二人、手術衣で控えている。仰けに寝て気管にファイバースコープが入る。さすがに苦しい、咳込む、痰が込上げてくる。「お腹に力を入れないように」と何度も言われる。その間にも作業が進む。「そこ探ろうーもうすこし」と聞える。三十分程で終了、ストレッチャーで病室へ戻る。

特集

忘る難さのその頃日
 3回された回復を受け術
 いただきました。

健康

健康は人生の宝であり
 れがちです。
 一時健康を害され、手
 人の会員に体験を綴つ

きないということでしたが、検査のため取りあえず入院しました。二週間にわたる連日の検査ですっかりまいりました。それから手術ができる開成病院へ移って手術をしました。手術の時には、本人には知らされませんでした。家族にはお腹を開けてみないことにはわからないから覚悟をしておくようにと言われました。私はどうせ悪い所は取ってしまった。治るんだと軽い気持ちでいました。ガンは胃全体に広がっていました。幸いに他に転移しておらず胃の全摘ということで済みました。手術後は順調に回復して十五キロ落ちた体重も五キロ戻して、今は六十キロとベストに近い体重です。食事何度にも分けて摂る必要もなく三回のみで健康の時と同じ量を食べています。かえって胃が三分の程度残るよりも全摘で腸が胃のかわりをする方が食事の量は摂れるようです。人間の体はつくづく良くできてくるものだと感じます。胃がなく

ては肌がかわりをしてくれますし、運動面でも何ら支障はなくだいたいのはこなせませす。ただし、胃の手術の後は担石とか、腸閉塞になりやすいので気をつけなければなりません。ガン細胞の芽は誰にでもあるものです。それが表面化するのには、環境、食、物、ストレス等々、いろんな要因があります。やはり自分で考えてみると、ストレスが大きな要因であったと思います。

ては肌がかわりをしてくれますし、運動面でも何ら支障はなくだいたいのはこなせませす。ただし、胃の手術の後は担石とか、腸閉塞になりやすいので気をつけなければなりません。ガン細胞の芽は誰にでもあるものです。それが表面化するのには、環境、食、物、ストレス等々、いろんな要因があります。やはり自分で考えてみると、ストレスが大きな要因であったと思います。

下剤水薬。午後九時、下剤三錠。夜半より完全な下痢状態、四回程トイレに走る。

十月十八日(水) 晴
 手稲連峰に初冠雪、午前六時排便を促す座薬、三十分後トイレで待機。排便に固形物はないのだが、更に流腸。午前九時、一階レントゲン室で検査衣に着替える。後ろが大きく割れている。肛門から挿入される一メートル程の管は手許で三つ股に分かれていて、バリウム・空気・溶液などが送られる。別段、苦痛はないが、寝ている金属の検査台が回転、倒立を繰返す、その都度、検査技手がバリウムを強く腸に揉み込む、患者も重労働だ。一時間程かかり終了。
 午後四時過ぎ、主治医面談、気管支内視鏡による検査結果は既往の肺結核の跡と確認されたとのこと。馬

ガンに打ち克つ

瀬尾 正己

それは、ミノおちが、キリキリ痛みだして始まった。私はどうせ又、胃炎か何かの軽い病気で考えて大した気にもとめなかった。そういう状態が二、三ヶ月も続いただろうか。夜だけに限っていた痛みが昼間も病むようになり痛みの度も増していった。

十二年位前に一度胃カメラを飲んで調べてもらった大黒胃腸病院へ行っで診てもらったところ、胃に異型細胞というはおつておけばガンになるという細胞ができていたということでした。結局、胃の切除という手術を受けなければならぬという結論でした。大黒胃腸病院では手術がで

しかし現在ガンはそんなに恐れるには足りないと思います。肝心なのは早期治療ということではないでしょうか。早期発見して転移してなければ、九十%以上治るのです。それには定期検査、年に少なくとも二回は検査をするようにしましょう。今はただ、ただ健康の有難みを再認識してあります。ただ最後に残念なのは、例会の時にお酒を思いきり飲むことができなかったことです。皆さん健康に乾杯!

痔の悪化する最大の原因は便秘です。便秘を防ぐには便秘を感じたら我慢しないこと。毎日決った時間に排便すること。朝食を必ず食べる。朝起きて牛乳又は水を飲む事も効果があります。この刺激で排便を促します。
 ◎痔の予防には
 一、毎日入浴して血行を良くする
 二、排便後はお尻をきれいに洗う
 三、食物繊維の多い物を食べて便秘を防ぐ。下痢にも注意する
 四、トイレは力まずゆっくりと
 五、長く座ったまま立ったままの仕事、長い運転も良くない
 六、アルコール刺激物はほどほどに
 ◎親兄弟に痔主がいると九十五%遺伝すると言われています。
 ○便を長く腸内にためる事は有害物質など作られ、健康上良くない。
 一番大切なことは、はずかしがらないで、まず病院に行くことです。

痔のお話

鎌田 俊雄

昨年十一月の入院に当りましては、協会並に皆様よりお見舞いを頂戴致し、心より感謝とお礼を申し上げます。退院後は痔は勿論、体調までが大変良好です。悪い方は早目の治療を、お奨めします。

◎専門医石山院長に聞く
 痔の治療には四段階あり第二段階までは通院で治ります。三〜四は手術が必要です。今では医学の進歩で、痛みのない手術法が確立されて居り、手術にはお尻の回りだけ麻酔をかけて腹ばいで行い、十分位で終わります。麻酔が切れても激痛はありません。入院は一〜三週間位かかります。

痔は大別して三種類あります。あらゆる痔の中で最も多いのが痔核。俗にいうイボ痔。お尻に草むらのように集まっている静脈がうっ血し、その部分がイボの様に出てくる。二ツ目は裂け痔。便秘の後固い便をする時肛門が切れる事がある。つまり切れ痔です。三ツ目は痔瘻。細菌感染によって炎症をおこし膿が出るもの。穴痔ともいいます。外に痔の顔をしたガンがある。毎年石山病院では八十〜九十人の大腸ガンを見つめます。痔だからとバカにせず、早目に専門医に行く事です。早期発見は殆どの方は治るそうです。

食物繊維含有率	
★食物繊維を多く含む食物	
寒天	81%
ひじき	55%
わかめ	38%
かんぴょう	26%
★食物繊維を2〜4%含む食物	
芽キャベツ	81%
セロリ	55%
いも	38%
う・ピーナツ	26%
★食物繊維を1%以下しか含まない食物	
トマト	16%
レタス	10%
きゅうり	4%

監視区域を市街化全域に拡大

札幌周辺市町と函館地域も

地価高騰に歯止めをかけるため、札幌市は五月九日監視区域を、一気に市街化区域全域に拡大する方針を固めた。早ければ今年八月から、二百以上の取引は全て対象となる。市長は「市民生活の基本となる土地の値段が異常に高くなり過ぎるのを防ぐのは、行政の責務」と地価沈静のため、国の要請を受け緊急会議を行ってきた。

現在年間約二万件に上る土地取引のうち、市が価格チェックできる取引が約五千九百件から一万件強になると予想され、ほぼ倍増する見込みである。

現在土地対策課職員十六人が、価格指導の業務に当たっているが、区域拡大で事務量は大幅に増えることから、十数人の増員を検討しており、そのための予算も約一億五千万円追加することが必要になり、第二回定例市議会に關係修正予算案を提案した。

札幌市が監視強化対策を打ち出したことで、道も十八日監視区域を札幌周辺市、千歳市、恵庭市、石狩管内広島町の市街化区域全域と石狩町の本町地区、石狩湾新港地区

を除く市街化区域、それに函館市と渡島管内上磯町の市街化区域全域、大野町、七飯町大川地区も指定した。

道が監視区域を設定する方針を決めたのは、東京マネーが流入し、今年土地公示価格の上昇率が千歳市、函館市、恵庭市、石狩町の商業地で軒並み二〇～三〇%を超えたほか、住宅地でも高騰の兆しが見られるため、強い姿勢で、地価の抑え込みにかかった。

その結果、即ち物件の売り急ぎが開始した反面、金融引き締めも手伝って、買手側は「半年くらいすれば用地は下がるだろう。用地取得はそれからだ」と、いま模様ながめに入っ

たようだ。 編集委員

◆ 業務提携会社との懇親会

今迄業務提携会社と一堂に会して懇談する機会がなかったため、次の日程で準備を進めている。

七月十六日(月曜日)十八時から
中央区北四条西五丁目
札幌ポールのスターホテル

◆ 第一土曜日症候群

習慣とは恐ろしいもので十年以上も毎週第一土曜日の例会に出席していると、体がすっかりそのリズムになつてしまつたものだ。

四月の例会は、総会のためお休み。総会は二週間も先だ。もういけない。体の調整はそんなに急に先に伸ばしたり縮めたりはできない。

回りの人に声を掛けてみたら、春先のケダメ原因はそれだったのか、と云われてはたと気付いた重症者達が、健康回復のため四月の第一週目に集まった。

「薬」が入るやいなや顔色も赤味を増し正常なリズムを取り戻した。やはり、生活環境の急変は体に良くないということが立証された。 K

◆ お悔やみ

第一住宅株式会社社長綿引栄氏のお母様(八十才)が、五月九日他界された。

五月十一日のお通夜、十二日の告別式には会員がお手伝い、お参りをした。心からご冥福をお祈り申し上げます。

◆ ゴルフコンペの日程

本年度第一回のゴルフ大会は六月二十二日(金)の予定。場所は真駒内カントリークラブ空沼コース。イン・アウトに分れて十二時五十分スタート。今迄のダブルベリア方式が良いかハンデー別の方式が良いか検討されている。

編集後記

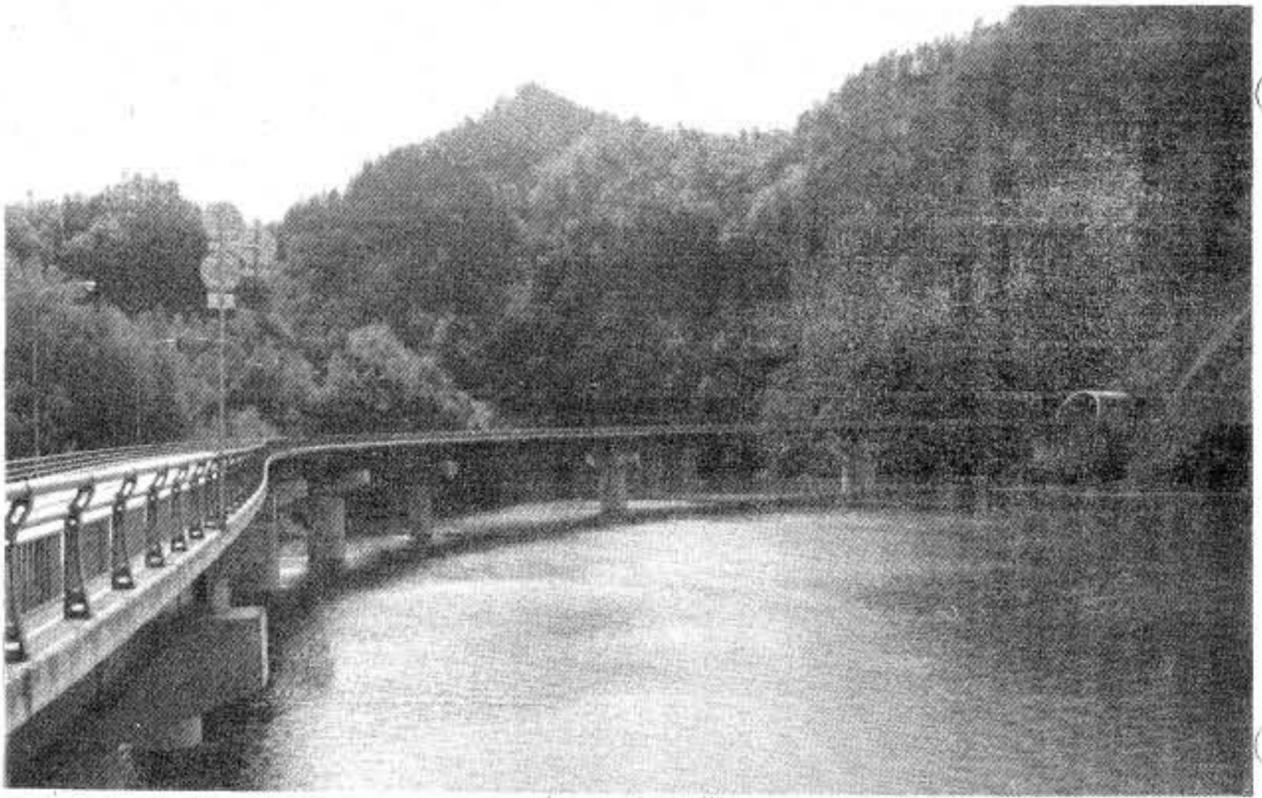
三月に「福徳房」四号を発行したと思つたらすぐ五号になつてしまふ。その間三ヶ月間あるから安心と思つているが、実質は二ヶ月前には編集方針を決めて一ヶ月前にはおおよその原稿の準備ができていないと間に合わないことになる。連絡を密にしてゆとりを持った編集としたい。皆様のご協力をお願い致します。(小林)

札幌不動産リスティング協会

ニュース「福徳房」第五号
平成二年六月一日発行
編集 小林 上村 西部
発行 札幌不動産
リスティング協会
札幌市中央区南七条西一丁目
☎五三一―八三七七

福徳房

第 5 号



意義ある年に

野水 守

わが「札幌不動産リスティング協会」も輝く二十五周年を迎えました。創立以来これまで着々と協会発展のためご尽力された先輩諸氏、また業績の向上と融和の精神をもって今日を築き上げた会員各位に敬意を表すものであります。

二十五周年事業五項目が企画され、実行委員を仰せつかった私としては、会員皆様のご協力のもとにその任を果たすよう努めて参りたいと考えております。

六月には記念ツアー「アメリカ西海岸八日間」が行われます。残念ながら全員参加とはなりませんでしたが、当協会の源流(マルチブルリスティング)による流通機構のあり方視察のためサンフェルナンドバレー・リアルさター協会を訪ね、又桑港やロス・メキシコ等を視察観光するスケジュールです。参加者一同意義ある楽しい旅であること、また安全にトラブルのないことを願っています。

また十月には記念パーティ、秋には全員参加による小旅行等、諸事業を滞りなく実施してゆく所存です。

昭和から平成に移りはじまった世界的激動はとどまるところを知らず、そのうねりは業界にも打ち寄せ、レイズの実施による流通の動向、地価監視エリアの拡大による影響等、適確な判断と英知をもってプラスに結びつけなければならぬと思ひます。そしてこの平成二年が意義ある年であることを願つてやみません。

札幌市議に立候補

原口伸一氏

総会後の懇親会の席で藤田紀郎氏から原口伸一氏が札幌市議会議員に厚別区から立候補することになり、リスティング協会の有志が語り、全面的に応援することになった、と紹介された。続いて原口氏から立候補の挨拶があった。

「現職の市議である須合一雄氏が病気のため引退するので、その後継者として後援会からも要請を受け立候補することになった。決断するまで約二十五日も満足に眠らず熟慮した。一たん決意した以上、残されたわずか一年の間、全力を上げて難関を突破していきたい。」

厚別区は定員五名で七名位立候補者が予定されている。革新系の強い厚別区で当選するには、大きな障害がいっぱいあると思う。なんの力もないが人には負けないだけの情熱とフアイトがある。今回、リスティングの皆さんの激励に、胸が熱くなった。リスティング協会に入っている良かったと、しみじみ感じている。

不動産業界のためがんばるので、皆さんの力を貸して欲しい。」と、力強い宣言があった。

「原口伸一と歩む会」を結成し、その代表となった藤田紀郎氏は、早速奉賀帳を回し、多くの有志による記帖が行われた。



挨拶する原口伸一氏

3月

例会幹事

関谷 真理
井谷 哲

三月三日、ひな祭よろしく、例会幹事は女性、男性のお二人で定刻二時に始まった。

一、報告事項
グループ討議の提言を受けて、臨時理事会で種々検討を行った結果を報告し、質疑が行われた。
一番大きな改革は二点である。

二十五周年記念事業について

○店頭用ポスター、会旗の製作
○全員参加できる記念旅行
○記念式典

右の行事を実行するため特別委員として左の各氏を選ばれた。

実行委員長 野水 守
副委員長 伊藤 満
委員 福士 克年
鳥瀬 欽彰
井真吾
石川 英一

広報委員会

しおりが間もなく完成するが、特に住所等の最終チェックを依頼した。六千部で六十七万円プラス消費税。

「福徳房」四号を配布。

流通委員会

業務提携が行われた常磐興産株式会社の西田課長、三橋課長代理、斉藤課長代理、風晴係長の四氏が例会に出席された。西田課長の実家が酒造会社ということで「純米しぼりたて原酒」六本を持参され、愛飲家達を喜ばせた。

第27回 総会 25周年を節目として新たな挑戦

幹事 堀井 真吾
金森 有三

四月十六日札幌パークホテルで午後五時から第二十七回通常総会が開かれた。(出席四十七社)

定刻小泉会長の挨拶があり、引き続き議長上村忠章氏によって議案審議が行われた。

広田専務が事業全般に亘って報告。第七次・八次調査団派遣、合宿研修、グループ討議、会報「福徳房」四回の発行、パンフレット作成、賦課金の目標は百七十七%を超えたこと(五十五社中四十九社賦課金納入)、路線価格、地番図備付、信託銀行との交流(三回)、新規提携会社二社等説明があった。伊藤満氏から会計報告が行われ、監査報告のあと議長が出席者にはかったところ満場一致で承認された。

続いて、月例会費二千元を五千元に、賦課金納入基準を五%から三%にそれぞれ改訂する議案が出された。このとき、株式会社じょうてつが提携会社かどうか不明確であるとの質問があり、次回の例会までに協議することになり、改訂案は全員一致で承認された。



第27回 総会

平成二年度事業計画として
一、組織の強化、見直し
二、複合的な情報収集の基盤確立
三、創立二五周年記念事業の遂行の三本柱を重点方針として、これを

展開するための各委員会の計画と賦課金目標を六〇〇万円とした予算案の説明が行なわれ、万場一致で承認された。

その他二十五周年特別委員会の報告があり、会旗と横断幕、店頭用ポスター、記念旅行(米国西海岸)、記念式典(十月十七日札幌パークホテル)等について説明があった。記念旅行については、全員参加を第一に考えて決められたが、行先については会員の希望を聞いても良かったのではないかと意見が出された。しかし既に三十六名の参加希望者がいるとの事であった。

入会審査委員会から、有限会社いずみ産業代表取締役青木勝氏について入会の説明があり、全員一致で承認された。



表彰を受ける遠藤忠雄氏

懇親会

総会終了後、別会場で懇親会が開かれた。賦課金上位者(三十万円以上)と、リストを通じて成約になった会員に記念品が配られた。賦課金トップは昨年同様天富商事 遠藤忠雄氏であった。



懇親パーティ

第7回 株式会社リスト株主総会

リスティング協会総会後、引き続き株式会社リストの総会が開かれた。先に配布されていた資料により報告事項、決議事項(利益処分案、

役員選任)について説明があり、役員は全員選任、その他年会費は従来通り一万円とするなど、原案通り承認された。

5月

例会幹事

石井 治
加藤 弘 志

一、報告事項

二十五周年記念旅行参加確定者は三十六名になった。観覧会は記念旅行に包含するが、レクの方からの補助金は出さない。観覧会は記念式典の関係で秋に実行せず、記念旅行パーティとして、一泊の納涼会を八月に組み入れた。

記念式典については五月から実行委員会で話合っていく。

原口研修委員長が多忙のため、横田匡晴氏が研修委員長代行となった。賦課金目標六百万円に対し、五月例会で、約百八十万に達した。

一、研修 一その一

最近の判例から
講師 諏訪裕滋弁護士

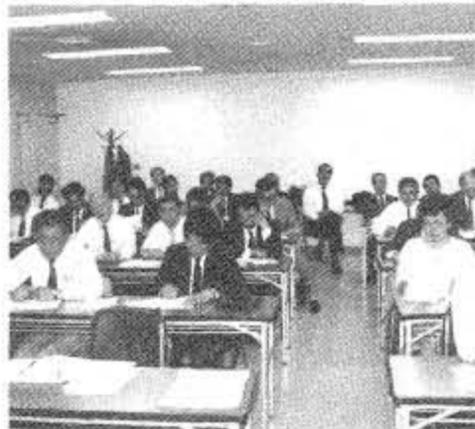
問題 借地上の建物につき所有権移転登記が債権担保の趣旨でされた場合と建物保護に関する法律一条の対抗力の有無。

一、AはBから建物所有目的で土地を貸借し、地上に建物を建築し、自己名義で保存登記をした。二、その後AはCに対する債務の担保として、Bの承諾を得てCとの間で建物譲渡担保契約を締結し、代物弁済を原因とする所

有権移転登記をした。
三、DはBから本件土地を買い受け、所有権移転登記をした。
四、その後AはCに対する債務を弁済したうえ、Cに対する所有権移転登記の抹消登記手続きをした。

五、DはAに対し、本件土地所有権に基づき本件建物収去土地明渡訴訟を提起。

最高裁判平成元年二月七日判決、Dの勝訴（判例タイムズ707号）



5月例会の研修

尚建物明渡に関し六ヶ月前に内容証明を出した程度では、法的に不十分である。確かな方法として、六ヶ月後に金〇〇〇円で立退きするよう訴状を送る。同時に不採算性、老朽化、市の条例違反、再開発計画などできるだけ多くの証拠書類を添付して出すことが重要である。

契約が成立した場合、後に売買契約が解除されたとしても、業者は報酬請求権を原則として失わないとされています。但し、業者の調査義務の不履行などの債務不履行が原因となって契約が解除されたときは報酬請求権は認められません。

問題 不動産仲介業者の取引相場価格の調査義務。（この項、諏訪先生執筆。）

（問）私は個人で不動産仲介業を営んでおりますが、知人Aから土地（六〇坪）を妥当な価格で売ってほしいと頼まれたので、かねて知り合いのB工務店に話を持ち込みました。B工務店は坪五〇万なら買うということでしたので、若干安いと思いましたが、Aも特に文句を言わなかったため、A B間で三千万円で売買契約を締結し、三百万円の手付金が授受されました。ところがその五日後に、Aは相場は坪七〇万していることがわかったので契約解除するといつて、B工務店に手付金を倍戻（六百万円）してしまいました。

私はAに対し、いったん売買契約が成立した以上、仲介報酬金九六万円を払えと言ったのですが、Aは手付金を倍戻したので三百万円の損害を被っており払えないと言います。Aの主張は正しいのでしょうか。
（答）業者の媒介により不動産売買

業者は媒介を行うにあたり、目的的不動産の、取引当事者の権限の有無につき調査する義務を負っておりませんが、かかる注意義務が取引対象不動産の相場価格についてもあるか否かが問題です。
仲介人は鑑定人、評価人ではないのであるから、目的物の代価の妥当性には及ばないとの考えもあるのですが、近時これを肯定する判例（東京地裁平成元・三・二九）があらわれました。坪あたり百二〇万円は下らないと思われる土地を坪八〇万円位であると告げて、結局、坪九〇万円で購入契約を締結させ、後に所有者が手付倍戻し解除し、一千万円の損害を被ったケースにつき「有償で不動産売買を仲介する者は、あらかじめ依頼者により、値を指示されて仲介を委任された場合などにはその内容に差異があるが、そのような場合を除き、原則として、善良な管理者としての注意義務をもって、取引相場価格の調査をなし、依頼者の利益となるような売買条件の策定に向けて努力する義務を負う

（その二）

日米構造協議と農業問題

講師 北大農学部助教授
長南 史 男

①日米構造協議とガット、②世界の農産物の流れ（アメリカ、カナダは輸出型農業。日本は自給型）、③内外価格差の経済学。なぜ国内価格は高いか（アメリカの試算では、日本の米価格は世界の米価格の八倍になっている。実際は二、三位位ではない

かと思う。）なぜ輸入しないのか、農業保護の意義、④モグラたたきの「いらだちの構造」、⑤カリフォルニアの農業、等についてお話しされた。もともと砂漠だった地に巨大な灌漑によりレタス、トマト、コメを生産するようになった。空から見ると人工的環境の創出が良く分かるといふ。
アメリカ西海岸のおみやげにはカルフォルニア米をどうぞ。

うで「空港は外国と同じという意識が必要」として①荷物から絶対目を離さない②トイレや電話の際も貴重品は手に持つ③出発、到着ロビーだけでなく税関、入管区域でも注意が必要などと訴えている。
ちなみに昭和六十三年には百二十五件、平成元年には二百三十五件と急増。今年も前年並みのペースだといふ。

25周年記念旅行決まる

アメリカ西海岸八日間

六月十一日～六月十八日

創立二十五周年記念事業として、特別委員会では、アメリカ西海岸ツアーを企画し、総会で発表承認され、四月二十三日片岡ビルでJTBの齊藤氏による説明会が行われた。

気温や服装のこと、飲料水やチップのことなど色々質問があった。たまたまサンフランシスコから札幌に来ていたアメリカの青年も同席し、私達が出発する頃にはSFCに帰っており、不動産関係についても喜んでご案内しますという。

皆さんの気分は既に西海岸に飛んでおり、楽しい会話が弾んでいた。日程も確定し、あとは訪問先に連絡を取る準備をしている。参加者は三十二社三十六名に達し

た。西海岸はニューヨークに比べて安全な都市であるが、裏通りなどの単独行動には十分注意する必要があるようです。

成田空港でスリ多発

海外旅行中のスリや置引には注意しているが、近頃成田のターミナルビル内で、現金、カメラ、パスポートなどの置引きやスリが多発しているのに要注意だ。被害者がちよっと目を離したすきを狙う手口が大半を占め、犯人はほとんど捕まっていな

サンフェルナンドバレー・リアルター協会

訪問先の一つであるSFVリアルター協会は、一万五百名の会員からなる全米三位、カルフォルニア地区では最大の協会である。地域のサンフェルナンドでは、九〇%が一般住宅である。

サービス業務として、不動産業者が必要とする看板や関係書類等を揃えている。出版物は、リアルターレポート、マルチプルリスティング。法律相談や、社員教育、セミナーを行っている。

多くの外国からの団体が訪問しているが、協会のトップの人達と会うには、一ヶ月前に連絡をして欲しい、と担当スタッフのMS・ジャクソン氏は云っている。



長南先生のお話

ものと解するのが相当である」と判示し、業者には、義務違反があり仲介手数料の請求は信義に反し権利の濫用であつて許されないとしました。
本問でも、業者がAから依頼を受けた後、情報誌や近隣の売買実例等を参考に相場価格を実際に調査したか否かがポイントになります。全く調査もしないでただまめればよいとの姿勢で売買契約を成立させたとする問題ですし、相場価格が実際に坪七〇万円だったとすると、業者の注意義務違反となり報酬請求権は認められない可能性があります。
不動産仲介業者にとり重要な新判例ですので、しっかりと覚えておいていただきたいと思ひます。

「明日」へ伝えるもの

昭和40年代のリスティング(3)

藤田 紀郎

「今日の組織が次第にうごいていく方向というのは、実はタイトな組織でなくむしろルーズな組織ではないか、何のためにやっているのかわからぬような組織こそ、実は非常に合理性をもっている」

最近、偉い先生のごんごん意見を聞いて、何か大変寂しい思いをしています。

目標のない組織なんてない、理念のない目標など考えられないと思っ
ていましたから、寂しいというよりは、むしろろろたえているというのが本音のところでは、

しかし、案外そうなのかも知れないと思えて、なかなか気持ちの整理がつかえません。割切れないままに「明日」へ伝えるものを進めていくことになりませんが、あとあとまで当協会「受難の歴史」が始まったと毒突き長南名誉会長に嫌な思いをさせてしまった「臨時総会」の周辺を綴ることにします。

* * *

偶感

野水 守

「福德房」第四号健康特集を読んで、健康を保つためには、休養、仕事、食事のバランスがとれていることが不可欠であると思えます。これら一つ取っても、現代は健康を乱す機会が多いのではないのでしょうか。昼夜の別のない生活時間、体を動かさなくても生活できる文明とグルメっぽい食事。こういう生活をしていけば、足腰は弱まり、気分がすっきりしない半健康人になってしまわう。

社会が豊かになると相対的な意味で健康という価値が高まり、自分自身は他人と違う生活をしてよいのではないかと、いった人が増えてくるでしょう。

人生には種々な生き方があり、価値観も多様化し、何もかも同じである必要はないと思う。またそういう方向に社会が動いているのが現実である。

しかし健康というものは、本人の悪い生活を変えない限り得られないであろう。馬に水を飲ませるために川につれていっても、馬が水を飲んでくれないことにはなんにもならない。

どこにでも健康を維持増進させるための施設は必要であるが、それを利用するかどうかは、本人が決めることであるからではないだろうか。



咲き誇るシャクナゲ

多様化時代に一人ひとりが賢明な選択をしようではありませんか。

花香る候に思う

小林 修

五月から六月にかけて私の一番好きな季節だ。次からつぎに、色とりどりの花が咲き、心を和ませてくれる。西洋石楠花の淡いピンクの大きな塊が、温室いっぱい溢れる頃は、私一人で眺めるのが勿体なく、誰彼と誘っている。玄関を入れば真っ先に目に入るのに、それでも気付かない人がいる。がまん仕切れず「今が見頃なんですよ」と声を掛け褒め言葉を期待し、表情を見つめて待っている。「きれいですね」と云って、さっさと別の話題に入る人、玄関に

メンバーでしたが、すでに大半の方が鬼籍に入っています。

当日の集合場所はテレビ塔西側で午後七時の集合時間。十分間待つと、

「時間」の観念は河の流れのようだったのです。会場、その時の気分で行く。ああこれが合理的というものでしょう。結局、ぐずぐずメンバーを待ちながら公園のベンチで開きます。「道宅建協会」へ役員を推薦するという議題だったので、この時すでに前田会長が「道宅建協会」の発起人に出向いていましたから特別の論議もなく前田会長と決定しました。

この時の「運営委員会」をはさんで物件情報「リスト」の通信文(情報の欄外にいつもユニークなコメントがあった)から、当時の状況を拾い集めてみます。

六月十日号「齊藤喜太郎氏の懇請により前田会長、〇〇協会発起人の労をとる」、六月二十日号「設立につき自由加入であるが、加入することが望ましい」、八月一日号「各自加入済と存ずる、設立総会は八月二十日頃、従来の協同組合は発展的解消とのこと。当協会から一名ないし二名、意志発表の機関として役員を出すよう考える必要有り」、九月一日号「当協会から一名の枠を得た、対外的にも認められたことと同慶の到り」。この九月一日号以降、通信文は途絶えます。

* * *

九月十七日(日曜日)くもり時々小雨。北湯沢、横山温泉ホテル。会費二千元、例会費千円を含む。集合場所と時間、NHK正門玄関前、午前十時。出発時間、午前十時十分。時間に遅れる人、芳見商会へ連絡のことなどあります。伝統のよすがというのでしょうか。今日でもずいぶん受継いでいるパターンがあるのが可笑しくなります。

この大観楓会の直後のことです。突然、呆気にとられる情報が入ります。「前田会長には、不動産業者の資格がない—免許がない」というのです。宮本副会長も同様でした。

何ということか、会員一同の慨嘆は、やがて三役を突きあげることになります。十月二十三日、「道宅建協会」正式認可、それより先、十六日、札幌支部結成へと進みます。勿論、役員名簿に前田会長の名前はありません。ごたごたしたことがくり返されて、長南専務理事、苦心の演出が続きました。最後の切り札が三役総辞職でした。そして「臨時総会」開催となるのです。「臨時総会」の公式記録は、記念誌に掲載されています。次回は、入退会のにぎやかな様子などお伝えします。

酔などはしておれません。規則正しい生活リズムを保つ事により私自身の体調も絶好調で鳩レースでも優秀な成績を挙げられます。

私が鳩を飼いだしたのは中学生の頃です。それからこれ三十年になります。現在二十二坪の鳩舎に種鳩九十羽、選手鳩を百三十羽飼っています。舞鶴千kmレースは五月十三日に行われましたが、私の愛鳩が優勝しました。

愛鳩と共に

石川 英一

ゴルフシーズン真っ只中という季節で皆様より誘いを頂くのですが、鳩レース期間中は、愛鳩に誓って断っております。二月の第三日曜日から毎日曜日ごとに登別の近くの虎杖浜で放鳩訓練をし、四月一日の木古内二百kmレースを皮切りに鳩レースシーズンに入ります。

秋田四百km、酒田五百km、新発田六百km、加賀九百km、舞鶴千kmと毎週土曜日にレースが行われます。

レースに良い成績を挙げる為には強く優れた鳩を育てなければなりません。競争馬と同じように良い血統の種鳩から選手鳩が生まれますので、毎日の訓練が重要な事です。私は毎朝五時に起床し管理をしますが、鳩レースのシーズンに入りますと二日



主人の来舎に喜ぶ鳩たち

なんと云っても鳩レースの面白さは遠隔地より放された鳩が、生れ育った札幌の鳩舎に一気に翔んで還って来る事です。その時は何にもまして嬉しいものです。鳩飼育に打込む事により仕事にも精神を集中できるのです。

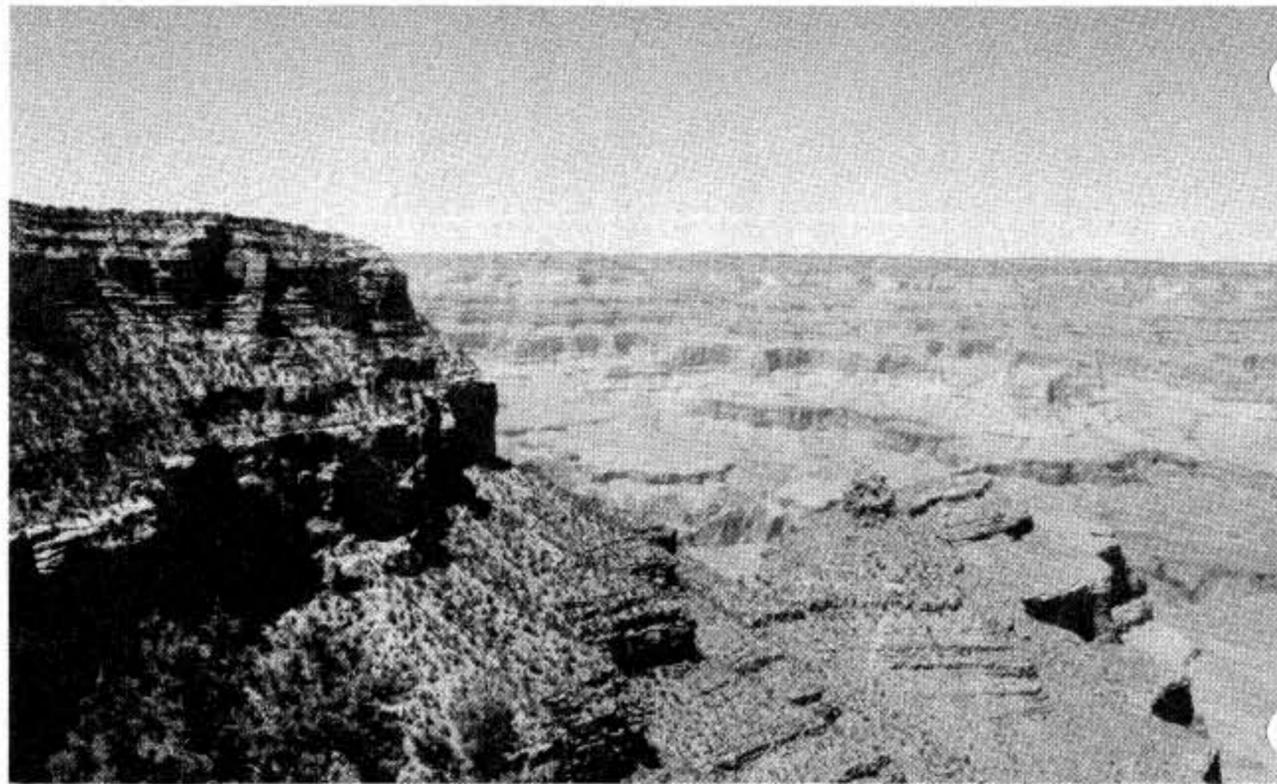


札幌不動産リディング協会ニュース

福德房

25周年特集

第6号



グランドキャニオン

「ハラハラ、ドキドキ」。ラスベガスよりエアリーバダの八人乗りのセスナ機で約一時間十分のフライトは、この記念旅行で唯一汗（冷汗ですが）をかいた時でした。

峡谷に沿って飛行する為、所々でエアリーポットに落ちては急降下して急上昇、の繰返しに胃が喉から出て来そうな感じで、前の座席にしっかりとつかまっていけないと頭を天井にぶつけるなど、グランドキャニオンの空港に降りたら全員真青、帰りは二度と乗りたくない、タクシーで帰るとゴネル人やら、ただラスベガスまで四〇〇kmもあると聞いて観念したようでした。帰りは谷間を飛ばない為か、さほど揺れないで無事帰りました。グランドキャニオンは、ロッキー山脈より流れを発するコロラド川（全長二三五〇km）の流れに3〜10億年かかって浸蝕されて出来た大渓谷で長さ三五〇km（札幌―網走間）幅最大二九km深さ最深一、七三〇mであり、そのスケールの大きさに圧倒されました。

その上最古の地層は約二〇億年から数億年前のものまでありました。堆積性だけでなく火山性の地層と多種多様で、場所によっては地上の方が年代が古いという逆転した地層もあるという、非常に興味のない所です。機会があったらもう一度行ってみたい所で、今度は朝夕の刻々と変化する様子を見てみたいものであります。

グランドキャニオン回想

横田 匡晴

原口伸一氏後援会 事務所開き



後援会事務所開き

七月二十二日午前十一時から、厚別中央二条四丁目国道十二号線沿で原口伸一氏の事務所開きが行われた。三百名以上の支持者で溢れ、神主の祝詞のあと、衆参議員、市会議員、各界代表の玉串奉奠が行われた。続いて各界のご祝詞のあと、原口市会議員候補の謝辞があった。

「厚別区は人口急増地区であり、二十一世紀を見越した積極果敢な街作りと区民同志の新しい連帯感を作っていくと考えるております。須合先生の三期十二年に亘って培ってこられたレールに乗って、先生の精神を受け継いでこれからも一生懸命がんばってまいります。皆様方の力強いご支援をお願いしたい」と挨拶があり、当選を祈願して乾杯をし、盛会のうちに終わった。

業務提携各社と懇親会

七月二十六日午後五時からポールスター札幌で、業務提携各社の内七社の方々二十名と当協会員三十五名が出席して、懇親会が開かれた。初めに三井不動産販売の黒岩忠俊支店長の講演があった。

「地上げ」という言葉は悪者の代名詞とされているが、本来は高度利用を目的としたまっとうな言葉である。手数料の商売は証券会社、金融機関、旅行会社等があるが不動産会社だけネギられる傾向がある。証券会社は、売買しても証券を客に渡さずほとんど会社が預かっている。不動産も権利証を預かることにすれば、再売のとき必ず自社にくることになるのではないか。

監視区域の届出をしても契約したわけではないから、その間にくずれることが東京では四件に一件はある。売主も買主も、もっと条件の良いものを捜しているからで、そうならないために成績の良いセールスマンは常に双方に連絡をとりあっている。地価高騰は税制改革だけでは抑えられない、などお話があった。そのあと質疑応答があり講演をおえた。六時からは会場を移し名刺交換など和やかな雰囲気懇親会が行われた。



三井不動産販売黒岩支店長を囲んで

横浜不動産「昭和会」と交流会を行います

横浜不動産「昭和会」は、横浜市の中心部にある、四〇才〜五〇才の地元実力業者二十一社により構成されております。当協会の首都圏視察の時お世話になった吉田興産もメンバーの一員です。今回「昭和会」のメンバー七名が札幌に不動産視察に来て、当協会と交流をする事となりました。

次の日程にて行いますので、出席希望会員は事務局までご連絡下さい。

日時 平成二年九月十日（月）午後六時より

場所 札幌パークホテルにて

編集後記

「福德房」第六号は二十五周年特集としました。今回は六頁増の十四頁です。多くの方に旅行記の原稿をお願いしました。原稿が多過ぎた時の割愛の弁は杞憂におわかりました。

▲札幌大学でインディアナ州から来られた高校の先生達が、三週間日本語研修を受けました。修了時十三名全員が、日本の印象、文化などについて原稿を書き、日本語でスピーチしました。

▲ロンドン大学からも五ヶ月に亘って教育大学で日本語研修を行い、そのあと全員レポートを書き、日本語のスピーチをしました。

▲六月の米国研修に続いて九月には国際ハウジングフェアに出かけます。札幌が国際都市になりつつあるとき、まさにタイムリーな研修です。（小林）

札幌不動産リディング協会
ニュース「福德房」第六号
平成二年九月一日発行
編集 小林 上村 西部
発行 札幌不動産
リディング協会
札幌市中央区南七条西一丁目
☎五三一―八三七七

協会旗入魂式

報告
リステイング協会の会旗が出来上
会が七月七日午後二時から、伊夜日
例子神社において、会員四十五名出席
のもとに、おごそかに入魂式が行わ
れた。中村宮司の祝詞のあと、長南
名誉会長、藤田相談役、小泉会長、
上村副会長、広田専務、石田、山本
栄一、長谷川各氏長老に続き、野水
二十五周年実行委員長の玉串奉奠に
会員一堂拍手を打って参拝し、敬肅
な中に入魂式を終了した。



協会旗入魂式

6月
例会幹事
遠藤忠雄
三浦征夫

一、報告事項
◆研修委員会
専属、専任媒介契約書用紙を現
在作成中で、間もなくお渡しでき
る。

◆広報委員会
「福徳房」五号を配布した。次
回六号は二十五周年記念特集とし
たい。

◆レク委員会
親楓会を記念式典の関係で、納
涼会に組み入れる案が出されたが、
例年通り、秋に宿泊旅行をするこ
とに決定した。

◆組織委員会
協会の会旗はまもなく完成する。
入魂式も行う予定。
店頭用ポスターの図案について、
かたつむりの写真と、かたつむり
のイラストと意見が二つに分かれ、
実行委員会に一任することになっ
た。

◆流通委員会
信毛銀行の人事異動の件。

7月

例会幹事
石田 勤
若林 孝司

例会に先だって原口市議員候補
から挨拶があった。

地元では着々と知名度も増え、選
挙に負けはないということ毎日が
んばっている。厚別に十四の後援会
を作るべく準備中である。睡眠も一
日四、五時間で皆様の期待にこた
えよう全力を上げていますので会員の皆
様の絶大なるご支援をお願いしたい。
(関連記事十四面)

一、報告事項
◆流通委員会
業務提携会社十社との懇親会は
七月二十六日午後六時からポール
スター札幌で行う。

◆研修委員会
媒介契約書用紙ができた。古い
ものを使用すると違反になる。リ
ストに三分冊用意してある。

◆広報委員会
海外旅行記を二〇〇字位で書い
て頂きたい。

◆組織委員会
記念パーティーは従来の慣習にと
らわれないスマートで簡素な方法
で行いたい。参加人員は合計百五
十名を予定している。

◆八月の納涼会はサントリービール



ゴルフ出場メンバー

IIの要領が決まった。
基本方針は、(一)情報について会員
の意識向上をはかる。(二)情報の収集
方法及び会員への情報提供方法を考
える、とし、討論の具体的項目を提
示した。第一回目のデイスカッション
に出された情報に関する会員の意
見も参考に示し、今迄と同じグルー
プで九月二十日頃までにレポートを
出すことになった。班長は交替した
が、出された意見をまとめるのでな
く、生のまま(本音)の意見を出し
て欲しい。予算としてグループ(五
人)二万五千円が配布される。
記念パーティーについて
十月十七日に行われる二十五周年
記念パーティーの中に式典を取り入
れる案が出された。理事会では、パ

提携業者として、札幌丸増と折
衝中。
◆財務委員会
賦課金の累計が三百万円を越え
た。

◆その他
札幌法務局西出張所が、六月二
十五日から登記簿の閲覧の方法が
変わる。その内容について石井治
会員から説明があった。



例会でジョッキーは初めて

一、研修
用地補償と歩んで四十年
講師 黒沢保治鑑定士
北海道において不動産鑑定士の大
御所である黒沢先生をお招きし、半
生に亘って色々な鑑定に取り組んで
こられた体験談を語っていただいた。
北海道は、中央に食われるだけ食

リストの部	グロス	ネット
① 司 政 87	70	70
② 崎 政 83	71	71
③ 小 政 84	74	74
④ 石 政 98	74	74
⑤ 遠 政 86	75	75
⑥ 堀 政 95	75	75
信託の部		
① 阿 毛 (中 央) 92	69	69
② 久 保 (野 村) 100	70	70
③ 岩 田 (安 田) 93	71	71
④ 西 田 (三 井) 93	71	71
⑤ 西 田 (常 盤) 101	71	71
⑥ 萩 原 (東 洋) 80	72	72

8月
例会幹事
山本栄一
金山徳次

一、報告事項
グループデイスカッションパート

IIの要領が決まった。
基本方針は、(一)情報について会員
の意識向上をはかる。(二)情報の収集
方法及び会員への情報提供方法を考
える、とし、討論の具体的項目を提
示した。第一回目のデイスカッション
に出された情報に関する会員の意
見も参考に示し、今迄と同じグルー
プで九月二十日頃までにレポートを
出すことになった。班長は交替した
が、出された意見をまとめるのでな
く、生のまま(本音)の意見を出し
て欲しい。予算としてグループ(五
人)二万五千円が配布される。
記念パーティーについて
十月十七日に行われる二十五周年
記念パーティーの中に式典を取り入
れる案が出された。理事会では、パ

研修旅行パートIIについて
日本コンベンションセンター(幕
張メッセ)で開かれる「一九九〇年イ
ンターナショナルハウジングフェア」
に全員参加の研修を行うことが例会
で承認された。出発日は九月二十四
日(月・祭日)から二十六日までの二
泊三日とする。一日目は全員参加と
し、二日目は降は自主研修とした。
航空運賃、ホテル代は協会負担と
し、昼食、夕食、都内交通費等は自
己負担とすることになった。
尚、備じようとして正式に業務提
携を行い、現在提携会社は十社となっ
ている。
例会終了後、八月恒例の納涼ビー
ル会が紅桜庭園で開かれた。



黒沢先生の研修

われ、あとは粗大ゴミ扱いにされて
いる。炭鉱、鉄道、札幌の地価、銀
行の莫大な融資のやり方、熊の棲む
ような北海道の別荘地についてもお
話しされた。
又「指値」をして鑑定書の作成を
依頼する人がいるが、あまりひらき
があると、第三鑑定をされることに
なる。役所にも裁量の巾があるので、
役人のメンツを立てることも必要だ。
昔は命の次に大切なものはお金だっ
た。今の民衆の心はお金より不動産
という考えだ。不動産業者は常に誠
心誠意人間性を養っていることが大
事である。顧客は土地を買うのでは
なく「心」を買ってつき合うように
なるのだ、と一時間を超えて大変良
いお話をされた。

二十五周年を迎えて

25周年特集

当協会も本年で二十五周年目を迎えたが、決して順風満帆で来たわけではなかった。協会と共に歩んでこられた三人の方に綴っていただいた。



南幸男 会長
南長 副会長

十八世紀、一七五〇年の頃、ロンドン市内のコーヒー・ハウスに人々が溢れるという異様な光景があった。時代は産業革命の真只中、ワットがエンヂンを発明し、産業は手工業から機械大工場に進み、アダム・スミスが経済理論を創設した頃のこと、人々がひたすら情報をもとめて集う姿であった。

それから二百余年後、昭和四〇年（一九七五）我が国不動産業の黎明期に、我々のメンバーが情報を求めて、一堂に集まったことは不思議な出来事ではない。
一九七四年（昭和三九）私は不動産鑑定月刊誌で、ロスアンゼルス不動産協会のマルチブル・リストング（共同斡旋契約）を知り、その合理性と五十余年の歴史を讀んで快哉を叫び、以後憑かれたもののように、設立趣意書や会則（案）を一気に作成して、創立準備にかかった。

この作業は一貫してマルチブル・リストイング・サービス（MLS）を基本とするネットワーク化を目論んだわけで、主役の私はマッチをすって薪を発火させたに過ぎない。

近頃、「設立当時アメリカとの交流」、「レインズとの関係」などについて質問を受けるが、協会設立については十周年記念誌（藤田、安保委員）に正確に記録されている。即ち（一）創立の頃（一九六四～六五）（二）組織の展開（一九六六～六九）（三）激動から鎮静へ（一九七〇～七五）（四）は長南。（五）は藤田氏の労作である。

是は又、二十周年記念誌「二十年の歩み」（西出、上村昌委員）の二七頁以下に再録されている。二十周年記念誌の冠頭は、「再生への始動（一九七五～七七）。一、市場形成にむけて（一九七八～八〇）。二、競争手段の獲得（一九八一～八三）。三、差別化戦略の展開（一九八三～八五）など、当時の藤田会長の論稿で飾られている。又「福徳房」には、藤田紀郎氏の「明日へ伝えるもの」―昭和四〇年

代のリストイング。―という寄稿があり、氏の並々ならぬ協会への情熱が、うかがえる。

一九九〇年（平成二）我が会員が大挙して、ロスアンゼルスサンフェルナンドバレーリアルター協会を訪問し、有意義な研修を終えたことは、当協会の歴史的な壮快事である。

最近のアメリカ不動産業については、別冊サンフェルナンドMLSの規則（長南幸子訳）で、総括できるが、我々の「札幌不動産リストイング協会」の純一なMLS活動は、只今のところ世界唯一の存在であると考え、胸がふくらむ思いがある。終りに私は二十一世紀を迎えても、矛盾に対する噴出の鳴動はなり止まないと思うが、「MLSの灯りは、永劫に消してはならぬ」。この点特に後輩諸氏に強調する。

さてあれから二十五年経って、会員としての私は「どう変わったか？」「変わらないのは、どこか？」などと考えてみる必要がある。「最上のものは、これから先に在る」（ロバート・ブラウニング）の教訓は、リストイング協会が私に与えてくれた教訓である。



山本栄一 副会長

私が協会に入会させて戴いたのは昭和四十四年の十一月でありました。その年の八月に免許を取得し開業したばかりであったので、私の不動産人生は協会の成長と共にあったと云っても過言ではありません。

入会した頃の協会はまだ発足して日も浅く、会員の入退会の状況も、激しく不安定な時期でありましたが、例会が来るのが待ち遠しく、長南先生の事務所夜更けるのを忘れて酒を飲みながら談論風発、中にはそのまま寝込んでしまった人もあり、随分と先生には迷惑をかけた次第です。その頃の会は人員も少なくどうしたら協会の発展を図ることが出来るか、試行錯誤の繰り返しを続けておりましたが、これは結論的には、



昭和60年の香港旅行

25周年特集

少数精鋭主義、純血思想に感わされた結果であった様です。
直材不足、優良物件の出し惜しみ、物件処理能力の限界、賦課金の低調なことなどから、協会が高く掲げた経済行為機関から遊離し、レクリエーション協会ではないかと疑われる程に低調な状況が続けていました。
昭和五十年一月総会において藤田専務理事が選出され、会員の増強による組織の見直し、執行体制の強化を目標に掲げ、どうやら前途に光明が見出せる感じがしてまいりました。
五十四年一月総会に於いて、画期的な全員投票による選挙が行なわれ、長南会長から藤田会長へと移譲された状況となり、ここに初めて企業体の経営計画を導入し、第一次中期計画から始まり第三次中期計画まで、これが遂行の結果、現在のめざましい発展の基盤が出来たものと考えられます。その後にも協会の発展策のために、人員の適性規模とか、異業種の導入策等について議論を重ね、現在の五十五名の人員に迄拡大されてまいりました。

発足以来現在迄の間に色々な楽しい思い出があります。「十年誌」、「弘前観桜と十和田の旅」、「十五周年記念式典と記念旅行・北陸の旅」、「二十周年記念式典と香港旅行」、更に本年度実行したアメリカ旅行は二十五周年には応わしい立派な旅行となり、オールド・メンバーズの



石田元相 役員

一人として大変に感激いたしました。長南先生から常々聞かされていたサンバレー・リアルター協会が現実存在し、立派に運営されている姿に接し、つくづくロスに来て良かったと思ってお世話下さった委員の方々に感謝の気持ち一杯です。
協会の現在があるのは、創立者である長南先生の自腹を切った十年間とその跡を引継いだ藤田相談役の、協会にかけた深い愛情とリーダーシップの賜と会員の一人として、深甚なる謝意を表する次第です。
私は常々長南さんが開祖で、藤田さんが中興の祖であると申しております。どうか御二人がいつ迄もお元気で協会の行く末を見守って下さる事をお願いし、更には協会が三十年、五十年と永年に存続することを祈念し拙文を終わります。

我が国は今や世界一の長寿国、年を追うごとに高齢化社会へと突入して行く昨今であるが、古は人生五十年と云われた時代であれば、二十五年と云へば、人生の半生紀、決して短い年月ではない。尤も二十五年と云ふ歳月は当協会創立当時オギヤーと生れた赤子が今では立派な社会人となり子供の一人や二人いても、お

かしくない年代である。私も当協会創立より末席を汚し、今日に至った事を思ふ時、改めて年を取ったものだなーと考へさせられる反面、過ぎ去った年月は今更乍ら早いには感心させられます。然し乍ら二十五年を回顧するとき、ロや言葉では到底言い尽くせない多くの出来事が今、走馬燈の如く脳裏を駆け巡るのであります。
心底より楽しかった事、嬉しかった事、亦大きなショックを受け、悲しさにうちのめされた事など、数知れぬ思い出が、こうして筆を走らせて居る間でもはつきりと目の前に浮かんでまいります。尤も創立当時の会員は僅か九名、年代の差はあるとは云へ、今では長南名誉会長と藤田前会長と私の三人となつてしまひ、他の会員は既に此の世の人ではなくなつて居ります。発足後多くの会員の出入があったとは申せ、私が記憶している限りでは、二十五年の間に退会された方も含め他界された方々はなんと十八名もの多くにのぼつて居ります。近くは同年輩の大西、松原両氏の御逝去は悲しみでもあまりあるものがあります。
さて話は変わりますが当協会の過去一番の特色は何と云つても人と人との交流を第一に、お互忌憚らない意見の交換の場でありました。良いか悪いかは別として、云いたい放題の言動、率直な批判、然し乍ら腹を割つての付き合い故か、誰一人別段腹も立てず、実に楽しい呑兵衛例会でありました。其の点今はその影を潜め、年々エリート集団化した紳士の集りと化しつつあり、発言したいお互慮がちとなりつつある事は、一抹の淋しさを感ぜざるを得ないのであります。この事は取りも直さず会員の大幅な加入、そして年代差がもたらす結果である事は、決して否定できない事実であろうと思ひますが、その点逸早くこれに着眼した現執行部はこれが打開策としてグループディスカッションの場を持った事は、特筆すべき事態であろうと誠に御同慶の至りでございます。
それにしても、創立以来紆余曲折、山あり谷ありの十年來は他の心なき業者からはリストイング協会ではなく、レクリエーション協会との侮辱的批判を受けた時もありましたが、今では押しも押されぬ業界の第一人者、エリート集団として業界の活性化に貢献出来る迄に押し上げていただいた、役員各位の優れた英知と御努力に対し、心よりの感謝と全幅の敬意を表する者であります。
二十五周年の節目を迎へ初めて立派な会旗も出来ました。恐らくこれから四十年、五十年はおろか業界が存続する限り、永遠に隆盛の一途を辿るであろう事を私は信じて疑わぬ者であり、又衷心より御祈念申し上げる次第であります。

※25周年記念旅行記※

团长

小泉 康 弘

リステイング協会の原点である「サンフェルナンドパレーのリアルター協会」を表敬訪問することは記念旅行をより有意義なものとするためにも又リステイング協会二十五周年の一つのけじめとしても是非必要であった。幸い会長ビッキー・ロバートさんをはじめ役員の方々に丁寧に迎えていただき、なごやかな中にも熱心なディスカッションが行なわれた。

团长として有意義なこの会合を持てたことは本当にうれしく又正直ホッと胸をなでおろした次第です。ご協力いただいた会員の皆様により感謝申し上げ、全員が事故もなく思い出となる楽しい旅行ができたことに重ねて皆様のご協力を感謝申し上げます。

ロス土地も高騰

吉田 幸子

二年半前知人とロス旅行をした時、不動産会社に勤める人の案内でコンドミニアムや中古住宅を見る機会が

あった。丁度その頃よりロスの土地も高騰し始めてきており、不動産に関心の高いその知人は物件を捜していた。

一年後に逢った時には、買った土地が倍以上になったと話し、売物件が著しく不足しているとも言われた。あの時見た物件で、都心に車で二十分位の所で二百五十坪の土地付き中古住宅が、三千八百万円で買えた。札幌よりかなり安いと思ったものだが、二年半の間に急上昇して最早庶民の手の届かない所となった。サンフランシスコもロスアンゼルスも住宅事情は年々きびしいものになっていくことを此の度の研修旅行で実感した。

試食会

坂野 利 満

この度の研修旅行中、休日を利用してのグランドキャニオンとラスベガスは憩の一日でした。ラスベガスでの一夜カジノを見ての帰り、ホテルの一角で目に止まった「はまだ」という寿司屋さんに八人程集まって入店。早速ビールを注文。サッポロ



カリフォルニア米の試食?

ビール(但し米国産)が出てくる。仲間一人が次に一番値段の安い寿司を一人前注文。(八人も居るのにどういふことだこれは)。注文者曰く、「カルフォルニヤ米の味をみたかった」。かくて一人で二個当たらない寿司を八人で仲良く分けて、米国の米の味を味わってみた。なかなかいける。吾々の一行は不動産のみでなく米の研修も怠りなくして来た。空気が乾燥しているので咽喉が乾き、コップ一杯のビールは玉露そのもの。向いに座っていたH氏曰く。二五年間に小生のビールを呑んだのを初めて見たと。

ハブニング

旅行中、びっくりしたり、困ったり、いろいろなことが起った。飛行機のトイレで、日本で使用しているトイレよりお尻が深々と入るので、外国人は大きいから全然大きく出来ているのだな、と感心していたら、便座も一緒に上げて、その上に座ったのが原因だった。

レストランのトイレに入ったのは良いが、出るときいくらドアを押しても開かなかった。ロックはされていない。ドンと力強く押してもびくともしない。さあ困ってしまった。

仕方なく「ヘルプミー、ヘルプミー」と云ったが、外国人に通じなかったようだ。しばらくしてグループの一人がトイレに行ったとき、「ヘルプミー」と聞き覚えのある声を聞いた。その人がボンとドアを押したら、嬉しくもあり、はずかしくもあり、何んともいえない汗ばんだ顔が表れた。押してためなら引いてみれば良かったのだ。

お風呂にはいった。湯舟に入って蛇口を全開にしてお湯を出し、鼻歌を歌っているが、いっこうにお湯がたまってこない。「このお風呂故障しているよ」と云ったが、ノブを上にあげなかったためにお湯が流れっぱなしになっていたのだ。洗面所には色々なサービスク品が置いてある。ひげそりのあとローションをつけたらシャンプーだった。(O)

上村 昌 毅

私のアメリカ

六月十一日午前八時五十四分、映画「大空港」でなじみのサンフランシスコ空港に、見事なパイロットの腕で音もなく着陸。九時間弱の飛行時間とは言え、この時間でアメリカに着くのは驚き。地球が狭くなったとよく言われるが、実感。特急で札幌から函館乗り換え、連絡船で青森に着いた。

人間の運・不運個人で思う

長谷川 義 信

今日八月九日長崎に原爆が投下され、アメリカ憎しでこりかたまった時代もあった。四十五年後、アメリカ本土へ足を踏み入れるなど考えもできなかった。

今回一行三十六名中、実戦体験は私一人と思う。良い時代になった。同時にリステイングの同年代の仲間も元気でいたら、共に行けたであろうに、私は幸せである。ハワイへも行った。オーストラリアにも行って来た。

良い友人があり良い仲間があることこそ幸せはない。最年長なので若い仲間の皆さんが体調はどうですかと声を掛けてくれました。心から感謝いたします。アメリカのエネルギーは文書でしか知る事ができない。アメリカ本土に足を踏み入れた実感のみである。

大きい国だと聞いていたので大きい事には驚かなかったが、空港での色んな顔付きの、色の、大きさの、人々の群れには驚き。そして色んな場所にピストルをぶらさげた女性の大勢さにも驚き。こんなところに男女平等があるのか、はたまた人手不足でそうなのなのか、それとも男に任せられないのか。サンフランシスコがホモの街と聞くと最後の意見もあながち否定はできそうもない。十時十五分、市内研修に出発。海あり山あり、だから当然坂もある。住まい環境にはとても恵まれた土地。販売中の住宅視察では、設備環境に力が入っている感じ。しかし、価格の高いのにはこれまた驚き。坂の街で気になったのが雪。福島県の猪苗代湖と同緯度なのに降雪は無いとのガイドの説明。以上はアメリカ第一歩の印象だが、全般的な印象としてのその一は食事。私は、雑食性の性分だがレタスなどのキャベツなのか分からんが、三分の一位ぶつぎりにして、ドレッシングをかけ、はいどうぞ、はない。ホテルはどこもそうだった。街なかの食事のほろが遙かに口に合う。その二は歴史。特にイギリスとスペインの関係がここカルフォルニアには色濃く残っている感じを持った。スペインはイギリスに敗れ、イギリスはアメリカに敗れ、勝者は常に敗者を剝奪する。持てる者と持たざる

者との差を随分散見した。

しかし、もう一度行ってみたい国、アメリカ、ではある。

「ゴールド・スネール発見」

広田 聰

今回の視察旅行記については、住宅情報新聞七月号に掲載したので、ここでは別の感想を述べたい。

ロス郊外のビバリーヒルズの高級住宅地を見学した時の思い出である。外観よりも内装。内装よりも設備家具等が豪華であると思いつながら二億円と称される豪邸の書斎に入った時、大きな机の横に、我々リステイング協会のシンボルである黄金のデンドラムシの置物があった。なぜこんな所にこの様な置物があるのか一瞬不思議に思ったが、とりあえずカメラのシャッターを切った。デンドラムシは自分の家をしょっている。人間は生涯に自分の家を持ちたいと願日々努力する。我々業者は、この願いをかなえるべく、住宅の情報を提供し、商売の糧としていく。以上の様な筋書きではないかと思うが、アメリカ人の生活様式、文明等がよく理解できない為、二億円の豪邸も何か決定打を欠いていると感じていた時、このゴールド・スネールを見つけて、驚きと同時に何かホットした気持ちになった。住宅のイメージと米共通のものであることが解ったが、



金色のカタツムリ

ハリウッド

いい名前だ。ラスベガスのような華やかなネオン街を想像していたが、むしろ薄暗い所だ。とある所でタクシーを降りた。入場料七ドルジュース二杯付で四ドル計十ドルだ。気もそぞろで何回も聞き返したり、計算違いをしていたら大男がヌーッと現われた。私の顔が大男の胸の位置。ようやく四人分のお金を払い、円型のカブリつきに座った。

世界の妖精達がリズムに合わせて、人間の美を追求する。官能的な身体と音楽に酔った人達がドル紙幣を前のパーに下げる。拍手よりチップを弾むのが通のやり方だ。踊子たちが一巡したところで席を立った。モダンアートであった。(K)

アメリカ視察旅行アラカルト

編集委員

25周年特集

サンフランシスコ 六月十一日
二十五周年記念旅行に参加した総勢三十六名の団員は、六月十一日午前十時サンフランシスコ空港に到着した。

ひと足先にカナダを訪れていた一人も空港出口で無事ランデブーした。地震で修復中のビル群を通過して、かつての凶人の島アルカトラス島の見える漁師の波止場のレストランネブチエーンで、シーライオンの叫び声を聞きながら、カニ料理の昼食。



漁師の波止場

ゴールデンゲートブリッジを渡って、ルーカスバレーのモデル住宅を視察した。サンフランシスコもロス

に次いで住宅が高い所で平均八千万ドルもするため郊外に延びている。モデル住宅は、アメリカの住宅としては意外に小じんまりとした建物であった。外壁や屋根が全部木を使用しているため火事になったらひとまわりもないと思った。



全て木造のモデル住宅

シスコは四十三の小さい丘からできており、名物のケーブルカーは、二時間以内なら二ドルの切符で何回でも乗り降りできる。札幌で顔見知りのウエーバー君がマリオットホテルに来てくれた。夜のシスコを車で案内してくれた。世界一曲りくわった坂道として有名な、

ランバードストリートでは色とりどりのアジサイが咲いていた。

シスコの人口は約七十万人でその一割の七万人が同性愛者だという。発言力も強く、配偶者控除も認められている。シスコでは女性より男性の方が気を付けないと、特に日本人は「かわいい」と誘われるので要注意だ。

ちなみにガソリンは一リッター四十円と安い。

ラスベガス 六月十二日

人口は八十万人以上で、毎月三千人以上も増えているという。二十四時間営業のラスベガスでは、従業員が三倍必要で仕事がいくらでもある。冬も暖かい。プール付住宅も千五百万円位で買える事もその理由だ。窓のない小学校があった。省エネと子供達が、気が散らないようにするためだ。

ラスベガスでは大小四十一軒のホテルがあるが、そのうち四軒のカジノホテルが日本人経営となった。これ以上の日本人の経営は許可されないという。宿泊したフラミンゴヒルトンのネオンは三億円掛っている。



まばゆいばかりのネオン

ショーを見ながらの夕食。輪投げの演技は観客と一体の大爆笑であった。

グラントキャニオン 六月十三日

四機の小型機に分乗して一時間強のスリリングな飛行だった。何億年もの間コロラド河によってけずられた深さ千七百メートルをこえる大渓谷の上を、空から遊覧した。激しいエアポケットに何回も遭遇し、そのたびにギャーと悲鳴を上げる人、声も出せなくグロッキーになる人、平気でカメラを構えている人、必死にしがみつきながらも顔だけ笑っている人、様々だった。

海拔二千二百メートルをこえる南展望台からの景観は壮大で、大自然の芸術を充分堪能した。

グラントキャニオンからラスベガスの飛行は完璧で、夕日を受けて渓谷の影ができ、その立体感が一そ

きわだっで見えていた。

ラスベガスからロスまでバスを利用するとモハビ砂漠を通過してノーストップで五時間掛るといふ。ジェットで約一時間だ。九時半にボナベンチャーホテルに到着。暮の内弁当をもらって各自部屋に直行。ロスアンジェルスのダウンタウンは、ビジネス街のみで、散歩するような所ではない。



大 溪 谷

ロスアンジェルズ 六月十四日

午前中UCLAのキャンパスや生協に行きそのあとベルチェアアクレスタの分譲地を見学に行った。一つの丘陵になった大きな高級分譲地でその場所に行くのに、守衛のいるゲートを通らなければならない。六つのモデルルームがあり、二二〇㎡から四二〇㎡の建物で一億三千万円から二億一千万円である。広い居間には暖



UCLAのキャンパス

炉が必ずついている。素敵な厨房に続く眺めのよい食堂もよい。夫婦の部屋は必ずバストイレ付、家族用のバストイレは別にあり、その他来客用のトイレもある。地下室は広いブレイルームになっており。住みなれない人にとっては維持していくだけで大変だと思ふ。

それ以外に四つの大邸宅があった。敷地が一四四六㎡、建物が七一八㎡で五億五千八百七十五万円、敷地が二九一七㎡、建物が六七八㎡で六億四千二百二十五万円という価格だ。見晴らしも良くプールがあり、テニスコートも付いている。スプリングクラ、警備システム、セントラルパキュウムも完備している。富豪がホームパーティーをしている映画を見るが、ロールスロイスで横付けしないと絵にならない感じだ。ボンコツ車で乗りつ

けられるのは刑事コロソポ位だ。

午後はサンタモニカ、ビバリーヒルズ、リトル東京を回って七時にホテルに到着。夜はホテルの中華料理店で夕食。

ハリウッドの日本風レストラン「山城」から見る夜景が美しい。サンバレー 六月十五日

映画スターの手形、足形のあるチャイニーズ劇場や、スターの名前の入った星型のプロンズがあるハリウッド大通りを見学した。マリリン・モンローは人気がある。

そのあと不動産協会を訪問。(詳細十頁～十一頁)

午後からはユニバーサルスタジオを見学した。

海が割れて、車が通過したとき、魚雷が爆発してびっくりしたり、地下鉄内で地震が発生し、天井がくず



高級モデルルーム

れ落ち、車が追いかぶさってくる、洪水が突入してくる、などスリル満点だ。トリック撮影のタネあかしをしてくれたり、五〇万坪という広大な敷地に、映画の名場面があった街並や建物は(ヒッチコックのサイコ等)日本語の説明がなくても十分楽しめる。スタントマンによるアクションも、ヤンヤの喝采を博した。



ユニバーサルスタジオ

メキシコ 六月十六日

サンディゴ、メキシコのテワナの旅に出た。一部の人は、車をチャーターしてのゴルフ、一部の人はデイズニールランドに出かけた。途中休憩したラグナービーチのリゾートホテル、リッツ・カールトンは、格調ある素晴らしい立派なホテルだ。ロビーに入るとボーイから「グッ

25周年特集

「トモニングサー」と挨拶される。ホテルからの展望も格別で、青い空、美しい海岸線を眺めながらビールを飲みソファにゆっくりくつろいだ。落着いた豪華な家具調度品、図書室など目を見張るものがある。

百年前に木造でつくられたホテル、デルコナードも良い。輝く太陽の下、海岸沿のサンデッキにくつろぐ人々。しばらく滞在したいものだ。映画撮影もよく行われ、有名俳優の集まることでも人気がある。



外観より中に入るとスゴイ

サンディエゴも美しい町だ。デパートでありながら歩道部分の屋根がないショッピング街は名物である。雨がほとんど降らないという。遠くに空母二隻が見えた。

広場のステージの五人の可愛い少女達の歌声が印象に残っている。メキシコに入るときは、フリーパスだ。ガチャンガチャンという鉄扉



テワーナの町で

を回転させながらメキシコ領に入る。バスで十五分、テワーナの繁華街に着いた。

まだ楽器も満足に弾けないのに一生懸命に歌を歌って、空き箱にお金を入れてもらっている子供達の姿があちこちに見られた。

ロバにベンキをぬって馬車に見立て、後の馬車にお客を乗せて写真を撮って商売している人、銀製品を手にして「ナカソネサン、タケシタサン、ヤスイヨ」と口髭を生やした人達が寄ってくる。一見もの悲しく見えたが、陽気な人達で騒然とした街だ。

税関を通過して長い陸橋を渡り、帰りはノンストップ二時間半でロスに着いた。その間全員が白夜放題の最後の晩は日本食堂。飲み放題の管が、あまりの高さに早々にお開き。タクシーを拾ってハリウッドまで

足を延ばす人、回転レストランでステーキを食べる人、部屋でブランドーを飲む人、全員元気だ。

六月十七日十八日

サンフランシスコ経由で帰路についた。ロスからシスコまで一時間。税関を通過して国際線に入る。UAの飛行機に乗って離陸するまで一時間半も待った。

UAのスケジュールは年令の高い人が目立つ。日本人や中国人スケジュールもいるが、ラスベガスに住んでいるという一人は、二十五年も飛

六月十五日バンナイズのバルボア通りにあるサンフェルナンドバレー不動産協会を訪問した。

ベッキー・ロバーツ会長
ジェムズ・リンク副会長
ジェーン・ジャクソン

スタッフエグゼクティブ担当
メリー・ルー・ウィリアムズ
インフォメーションシステム担当
以上四名のトップの方が参加され、私達とのミーティングが行われた。

小泉会長が「貴協会のマルチプルリスティング方式を参考に設置された当協会は、二十五周年を迎え、その記念旅行として全員貴協会を訪問することを喜びとして参りました」と挨拶し、上村副会長から記念品の木彫の熊と時計台のレリーフを贈った。

サンフェルナンドバレー
不動産協会訪問

編集委員



サンフェルナンドバレーボード前で



ロバーツ会長(中央女性)を囲んで

らっている。

○会員の集会は年一回あるが、全会員の集合は年一回あるが、集まって来る人はごく少ない。その他年四回のセミナーをやっている。

○レクリエーション等は
クリスマスマパーティー、テニス、ゴルフトーナメント、音楽会、夕食会等がある。

○専属媒介契約と専任媒介契約の割合は
九十九%が専属媒介契約である。○契約時に弁護士に立会を求めるといふが、業者は十分知識があるのに何故そうするのか
インフォメーションが完備しているので弁護士立会はほとんどない。

○依頼者の報告義務はどうか
特になが、道義的責任はある。○仲介者が二社入ったとき、手数料

は確保できるか
大抵五十・五十をとっている。万一もめた場合は協会が間に入る。○セールスの平均年収はどうか
平均は無意味である。業者は十五万ドル位ではないか。
○日本の商社が購入する物件についても、リアルターを通していいのか
この協会は八十五%が戸建住宅で、わずかにコンドミニアムやアパートがある位で日本からの大きな業務物件はこの地域にはない。ダウンタウンの協会では扱っている。

○他の地域で仕事ができるか
買手が売手のどちらかがこの地域の人であれば、外の州の取引にも介入できるが、そうでないときはできない。他の州のライセンスを取ることも可能だ。

○供託金について
アメリカではその制度はない。トラブルがあれば裁判所で決着を付けるのが原則だ。
その他日本の不動産の人々も協会を訪れていること、又一部の業者が作っている売住宅の雑誌や、協会発行のリアルターレポート、分厚い売物件のリスト等頂いて、一時間半の会見は終った。

表で記念撮影をし、当協会の旗を記念に差し上げて協会をあとにした。



協会でミーティング

○協会の組織について
基本的には十六の委員会があるが必要があればその都度特別委員会を作っている。コミッティの一覧表をお渡しする。

○メンバーは何社位あるか
メンバーは約一万だが、一つはブローカーのメンバーと、もう一つはブローカーアシストつまりセールスマンとに分けられ、ブローカーは二千人、セールスマンは八千人となっている。

○入会資格はどうなっているか
カルフォルニア州のブローカー又はセールスの免許を持っていること。

○入金や年会費はいくらか
ブローカーは入金金百ドル、年会費は百十ドル。セールスマンは七十ドルの入会金と五十ドルの年会費。その他州の協会と全国の協会にも入ることになるので、両者

ともそれぞれ六十二ドルと四十八ドルの年会費を払う。

○リアルター協会の物件の登録システムについて
お客からリスティングをしたら四十八時間以内に登録する。○その情報はどのようにしてブローカーに流されるか
テリトリーをいくつかに分けてリスティングを作り、一週間に二回、火曜と金曜にメンバーへ配達する。同時にコンピュータにも登録される。

○その他サマリーという案内を二週間に一回ずつ火曜と金曜に配られる。

○自宅を売るときの流れは
売主は必ず業者を通して、協会に登録する。

○手数料はどうか
手数料の率については政府や協会はタッチしない。あくまで客と業者の話による。リスティングコミッションとセールスコミッションがあるが通常は半々である。買手からも手数料の約束があればもらえるが、店舗関係のケースが多く、普通は売主から例えば六%をもらおうというケースだ。

○日本の手数料はどうなっているかという質問を受け説明した
協会に対して契約料を払うことはないか
協会は契約料はもらわないが、物件登録料として一件十六ドルも

「明日」へ伝えるもの

昭和四〇年代のリスティング (四)

藤田紀郎

前回には賑々しい入退会の模様などもお伝えしようとお約束したのですが、名譽会長から「一世は両刃の剣、記録は永久に残り、心の刺となる。先輩諸兄、なかなしく故人をいたずらに中傷或いは誹謗することなどくれぐれも慎むように」とやさしく諭されて、ごもっともなご忠告と思ひ、少なからず軌道を修正いたしました。

やはり、それぞれの時代には、それなりに固有な意味とか価値があったり、その後の時代が必ずしも前の時代より進んだ良い時代ともいえないのかもしれない。

何かをはっきりとさせようなどということは、大変に時間のかかる作業なのでしょう。

私共の協会は、設立から二ヶ年程になります当初の資金をすっきり使い果たしていたようです。

世間では「いざなぎ景気」とかでロングランの好況を謳歌していたのですが、事務局は、まいどのように「ケチケチ大宣言」とか「ビールで乾杯即時解散」例会には自家用車で参集のこと、二次会防止条例が本日公布されましたなど月例会

の案内に赤字で書きなぐるようにして窮状を訴えていました。

なかには、それとわかるように棒線二本で消したのもありました。

収入の柱は、やはり賦課金なのですが、多い年でも二万円程度で、まったく入らない年もありましたから財政はいよいよ窮迫していたのです。

通常、長南ホールでの例会は、曜日によっても異なりますが、午後一時開始、午後三時閉会とか、午後三時開始、午後五時解散という案内になっていました。

予定された時間内にことを運ばば、別段のことはないのですが、「一定刻を甚だしく遅れ、且つバラバラの出席。まことに遅れ、遺憾」な状況で「一天気晴朗、全会員多忙の極み、最盛期なので致しかたなし」などと甘い言葉をかけますから、結局、時間を無視。時の流れのままに延々と居座りつづけます。

遅れてきた会員は、自分の到着した時が例会の開始なので、二次会、三次会が同じ場所です。繰り返されるという奇妙な現象が生まれます。

この恐ろしい慣習は、おおよそ七八年の間、協会を支配します。明るく和やかな雰囲気というより、

何か私憤を晴す徒党のような集団でした。

昭和四十四年十一月と十二月に相次いで入会した榊栄不動産商會さんと長谷川不動産商會さんは「お互いどなりつけて気合を入れる」「けしかけあって理解する」という物騒な仕掛けを持ち込みましたから、この恐ろしい慣習が、更に不思議なエネルギーに変化しました。

しかし、日通不動産は、このような風潮に憤激して退会、(榊)一条不動産先代社長上村重吉さん(故人)は、終始怒りをあらわにして抗議、御子息忠章さんと交代しました。

緊縮財政のスローガンも一向に効目がありませんから、次の一手は、酒肴の各自自弁(自給自足)です。

当時の運営委員長、信和不動産商會、千葉重郎さん(故人)は、率先して、自ら販売する倒れても転がしても安全な石油コンロを例会場に持ち込み、実演をかねて材料、調味料など一切を提供しました。(以後、この石油コンロは、協会備品として度々利用することになります。)

大西功さん(故人)、松原政一さん(故人)も、ともども新鮮な野菜、鮮魚、季節の山菜などもよく提供して、細々とした財政を支えました。

私には、まったく持参した記憶がありません。最年少会員でしたから、多分に遠慮したのでしょう。

千葉重郎さんは、昭和四十五年六

月、脳溢血で倒れ、廃業、永い寝たきりの闘病生活を経て、昭和五十五年、六十八才で亡くなりました。創世期協会を支えた重鎮でした。

昭和四十二年度、繰越残高一万七千円、昭和四十三年度、三万円と帳簿上では黒字を計上しますが、その実、事務局からの大量な個人負担に支えられていました。

昭和四十三年の第四回総会は、遂に会費値上げを決定。「現行会費月額千円を本年四月から千五百円とする」。付則「尚、従来と異なり、本年四月から月例会、その他行事に欠席しても会費は徴収する」。

出欠のいかんにかかわらず会費を徴収する決定は、この時からです。

これで財務改善の兆しとなったのかどうか今日定かではありません。

又、この年の三月例会で、会員名簿の掲載順位が決定しています。

電話の局番順です。「地域性が生きたる」という大場商會・大場豊造さんの提案でした。当時も「職業別電話帳」に広告を載せていましたから、地域に密着して、消費者の便宜に役立てようという発想でした。

一つの決定が今日まで引継がれて生きているのは、それなりにきつちりした理由や合理性があつてのことです。

それが伝統、そんなところではないでしようか。

宅建業者の秘密を守る義務と重要事項の告知義務

弁護士 諏訪裕滋

(問) 当社は宅建業を営んでおりますが、Aさんから土地建物の売却を依頼されました。Aさんが売却を依頼したのは、息子のB君が建物内で自殺をし、縁起の悪い家に住みたくなくなったからだそうです。Aさんから息子の自殺についてはふせておいて欲しいと頼まれました。当社としては買主さんに説明しなくても良いのでしようか。あるいは説明した場合に逆に何らかの問題が発生するでしようか。

(答) 宅地建物取引業は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはなりません。(業法四五条)。使用人も同様の守秘義務を負っています。

宅建業者が守秘義務に違反した場合、監督処分として指示処分、業務停止処分、さらには免許取消処分を受ける可能性があります(業法六五条二項二号、六六条九号)、また刑事罰として金一〇万円以下の罰金刑が課せられる可能性もあります。(業法八三条一項三号)。こうした守秘義務は、宅建業者以外にも医師、産婆、

薬剤師、弁護士、公証人、公認会計士、税理士、司法書士、行政書士など他人の秘密を知る機会が多い職業に課されております。

息子が自殺したという事実は親として当然人に知られたくない事実であり、秘密にあたります。まして他に漏らさぬよう頼まれたわけですから業者としては正当な理由がない限り漏らしてはなりません。

一方、宅建業者は、重要事項につき告知義務を負っており(業法四七条一号)、家屋内で自殺者があった点につき買主に対し告知義務を負っているのではないかと疑問があります。こうした義務を負っているとすると、宅建業者は購入希望者に当然説明しなければならず、秘密を漏らしたとしても正当な理由があつたものとして免責されることになりません。しかし、依頼者の期待には反する結果となり、信頼を失ってしまう可能性がります。

建物内の自殺事件の告知義務につき肯定、否定の両説がありますが、未だ判例はありません。建物を購入しようとする買主にとっては、建物内での最近の事故は重大な関心事といえます。殺人や自殺といった事件

を忌み嫌う人の数は多く、そういう事を気にしないといった人の数を上回るものと思われます。

古い事件、事故ならともかく、最近のものについては建物の売買価格に重大な影響を及ぼす可能性がりますので、宅建業者は買主に説明すべき義務があるものと考えられます。

業者としては、売却の依頼者に対し、購入希望者に対しては事実を告知せざるを得ないことにつき充分説明のうえ、その納得をいただいでから仲介義務に着手されたらよいと思ひます。

ぼくは カタツムリだ



平成二年六月九日付「天声人語」から抜粋。『内編集委員加入。』

ぼくはカタツムリだ。木の枝をはい、世の中をのんびりと見ている。ふしぎだ。だれもかれも、なぜか急いでいる。今日も若いお母さんが自転車の後ろに幼児を乗せ、額に汗を寄せて走ってきた。歩道である。けたたましくベルを鳴らす。

譲る、待つ、というのが、ぼくの得手だ。子どもの手を引いて歩けばゆっくり話し合う機会にもなるのに。「ででむし」とはぼくのこと。「角よ出い出い」から転じたとか。

さらに「でんでんむし」になった。漢字では蝸牛。「まいまい」とも呼ばれる。貝殻の「巻き巻き」からか。

『新潟県の民謡、岩室甚句の中に「だいらーやだいらだいら角出せだいら 角を出さぬと曾根の代官所へ申上げるがいかだいら」という歌詞がある。「だいら」は蝸牛の方言。』

陸にすむ巻き貝が珍しいのだから、いろいろな人が関心をもつてくれた。「朝やけがよるこぼしいか蝸牛」一茶。雨を待つ心をさとられたとは。葉を食うので害をなす、と言われながら、とくに子どもからは好かれた。といつても昔の子だ。昔の子は雨が上がるとやって来た。顔を横にしてみつめる男の子。こわごわ触る女の子。そういう時、ぼくは目をつぶった。

ぼくたちの仲間には、日本に六百種以上もいる。それにしても欧州にすむ種類、エスカルゴはかわいそうだが、人に食べられていく。近ごろ考える。日本も都会はすみにくくなった。地方には仲間が大勢いる。もつと子どもが来て遊ぶといひのだが。ぼくを見つめ、背中の殻をうらやましそうに見るのは住宅難にあえぐサラリーマンばかりだ。

『なんとも嬉しい事は、ぼくをシンボルマークとして会旗を作り、ポスターを作成し、名刺に刷り込んで大いに活躍しているリスティング協会の五十五名の人達がいることだ。』



札幌不動産リスティング協会ニュース

福德房

25周年特集II

第7号



石狩灯台

昭和三十九年十月、東京オリンピックが開催され、名実ともに世界の仲間入りをした日本は、この頃より経済の高度経済成長時代を迎え今日に至っている。

次の年に設立された当協会の歴史は、まさに日本の経済成長と共に歩んだ二十五年間であり、その二十五周年は同時に、会を育ててこられた先輩達の人生のページでもある。土台作りから完成まで御苦労された先輩達のお陰で、リスティング協会はめざましい発展を遂げたが、これからは美酒に酔いしれる事なく、明日を目指す為の課題を与えられたのである。今こそ将来の展望を、腰をすえて考えなければならぬ。その節目の時を迎え、不動産業界が夜明けの時代から新たな出発の時、変革の時代へと摸索しているうねりの中で我がリスティング協会はどんな道を歩むのだろうか。会員の一人として、真摯な態度で望まなければならない思いを、ことさら強くしている。

幸いにも二十五周年の記念事業の一環として、グループディスカッションが二度にわたって実行された事は、将来の布石として、又会員の意識の向上の為に大変良い企画であった。

どんな激動の時代にあっても、五十八匹のカタツムリが一丸となって邁進する事を確信している。

記念事業を終えて

綿引 栄

ようこそ

横浜不動産昭和会様

平成二年九月十日午後六時から、パークホテル高妙の間で、横浜から来札された昭和会のメンバー六名と当協会から三十一名が出席し、交流会が開かれた。

昭和会は、当初十五、六名で昭和四十七年頃二代目が集まって組織化され、現在二十一名(女性三名)の会員がいる。若い人が多く、高齢者でも四十八歳、下は二十歳の美女もいる。ご夫婦揃って同じ昭和会のメンバーだという方もおられる。つまり二代目同志が結婚され、その後も別々の不動産業を営んでいる人だ。



記念品交換

昭和会の月例会費は八千円で、その内五千円(年間約百三十万円)が財源とされている。メンバーの数についてはいつも問題になっているが三十社位まで増やしたいとのことであった。

横浜中区の人口は十三万人で、その中に九百社の業者がある。又一つのビルの中に三十数社の不動産業者が入っている所もあり、一つの物件のチラシで同時に数社がぶつかりあうという厳しい現状があるという。

横浜の西口を中心に地場産業を育てるため、行政と民間が協力して開発している「港未来21」のお話があった。

リスティングのミニ会旗、横浜のベイブリッジのトレイの交換が行われ、今後の物件、会の運営等の情報の交換を約し、有益で盛り上がった会となった。

- 昭和会の出席者(順不同)
- 石川照忠会長 港興産株式会社
 - 石下清隆氏 双葉産業株式会社
 - 兼坂昌明氏 坂井商事株式会社
 - 小柳一巳氏 有限会社小柳ビル
 - 志田潤一氏 株式会社東洋不動産
 - 中野産一氏 有限会社山城商会



昭和会のみなさんと

近頃ちよつと

おかしかった話

敬老の日NHKのアナウンサーが百歳のおばあさんに声を掛けた。

「お元気でいいですね」

「元気なら寝ているかい」

「いつも「死にたい、死にたい」という老人がいる。」

「では、今日はどうですか」

「今日は困る」

どうしたら生き残れるかの会合で、「銀行の不動産部がなくなれば、俺たち業者は少し任せになれるかなあ」

◆お悔やみ

島瀬欽司氏の母上、島瀬キヨシ様が九月二日八十一歳の生涯を閉じられた。三日お通夜、四日告別式が西区発寒の博善斎場で行われ、会員がお手伝に行き、お参りをした。心からご冥福をお祈りいたします。

編集後記

毎年のお祭りには宵宮がある。クリスマスにもイブがある。記念式典や記念パーティーにも、前夜祭とかなおらいがあっても良からうに。特別委員の皆様本当にご苦勞様でした。

「近頃ちよつとおかしかった話」をお寄せ下さい。身近に体験した中からお願いします。

「福德房」第七号も、二十五周年特集パートIIとして、十四頁としました。皆様よいお年をお迎え下さい。

札幌不動産リスティング協会
 ニュース「福德房」第七号
 平成二年十二月一日発行
 編集 小林 上村 西部
 発行 札幌不動産
 リスティング協会
 札幌市中央区南七条西一丁目
 ☎五三一―八三七七

歓迎新入会員 二年振り三名

9月

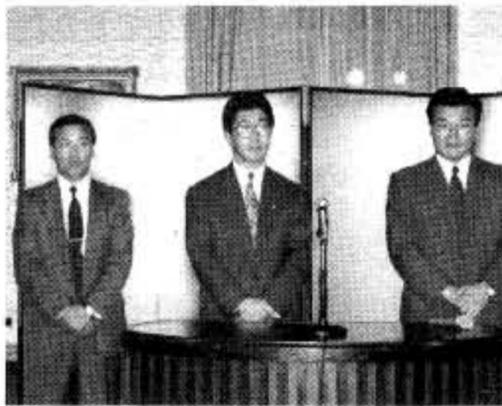
例会幹事

岸 正志
西部 早哲

一、報告事項

- ◆入会審査委員会
入会希望者三社の紹介があり、二、三の質問のあと承認された。
- 1 株式会社住宅流通サービス
(代)岡村年清 昭和27年4月4日生
主任者石狩五九三五号、免許番号
(2)四〇五七号北区北32条西3丁目
推薦者、寿大慶商事、珊慶興産
- 2 都市住宅株式会社
(代)北村勝己 昭和24年2月17日生
主任者石狩三三一一号、免許番号
(2)四二二四号中央区南21条西16
推薦者、中山土地、いとう企画
- 3 東京拓地株式会社
(代)岡正治 昭和23年9月20日生
主任者石狩五一八八号、免許番号
(9)六四号中区大通西21丁目
推薦者、みたか商事、ふじた不動産

- ◆二十五周年特別委員会
25周年記念祝賀パーティーの細部に亘る実施要領が発表された。
- ◆広報委員会



左から北村、岡村、岡岡の各氏

「福徳房」25周年特集第六号を配付。十四頁。十月の祝賀会来賓にも配付される。

- ◆研修委員会
新しい媒介契約書が出来ているので事務局に取りに来て欲しい。
- ◆流通委員会
平成二年度の路線化図を事務局に備えた。

10月

例会幹事

水野 弘作
吉田 幸子

十月は二十五周年記念例会
南九条西二丁目ホテルノースシティ
で十月六日午後四時から。十七日の
祝賀パーティーに先立って、内輪だ
けの記念式典と、新入会員の歓迎を
兼ねた例会で三部構成で行われた。

第一部 記念例会

物故者十五名の御霊に黙とうを捧げた。

続いて会長の挨拶。

「リスティング協会の創立の基本理念は、活発な経済活動と、大いなる友愛精神である。創立時札幌市の人口は八十万人であったが今までの経済の変動の中で、リスティングの存在は、心の支えであり、より所であった。本年度は二十五周年事業として、国内外二回の研修、グループディスカッション、会旗、ミニ会旗、ポスターの作成等を行ってきたが、あと残されたのは記念パーティーとグループディスカッションのまとめである。会員のご協力を願いたい。今後も常に新鮮な組織であるようあらゆる角度から検討していきたいと思う。本日から会員五十八社になったが各位の益々の繁栄を祈念する。」
次に新入会員三名が紹介された。
岡村氏はフランスに五年程滞在された経験があり、ヨーロッパ旅行にはお役に立てると挨拶があった。

長南名誉会長によるスピーチ詳細は四頁。

第二部 通常例会

通常例会として当番幹事が司会
広田専務から、理事会報告と、上半期の実績及び今後の予定について説明があった。又、賦課金について前年度比と今後の推移見通しに関する図表が示された。

◆財務委員会

財務の執行について報告

◆流通委員会

リスト登録物件について

信託、本年二二件、前年四九件
会員、本年二六四件、前年度二二六件

◆広報委員会

研修旅行パートIIの見聞記を書いてほしいと要望。

◆レク委員会

今までのゴルフコンペの名称を、「リスト、信託合同コンペ」としてしたが、提携会社の方がむしろ多いので、信託を「提携企業合同コンペ」として名称を替えたい。

◆特別委員会

二十五周年記念パーティーの実施要項の説明と役務分担が決められた。

第三部 懇親会

五卓の円型テーブルに、中央から



三浦氏のインタビューに答える中山氏

左右に入会順に着席して懇親会が開かれた。余興で歌を歌ってもらった。広田専務のシナリオでリスティングの二十五周年史と、当時の社会背景を、加藤、関根両氏のナレーションによって登場してもらった。ユーモラスで頓知のきいた語りは、野次や爆笑を誘い、気のきいた三浦氏のインタビューに会員が耳を傾け、近年にない盛り上がりがあったパーティーになった。



万朶の桜を歌う長老たち

リスティング兵士の歌
大西 功 作曲
長南幸男 作詞
藤田紀郎 校訂

一、万朶の桜かリスティング
花は幌都に嵐吹き
あわれ男の子と生れては
宅建業者の花と散れ
栄華の夢にそそり立ち
ああ我が友よイザ酔わん
知らずやここに十余年
流れ流れし二十人

二、笹の緑かリスティング
手稲の峯に生い繁り
あわれ男の子と生れては
宅建業者の土となれ
財貨の夢はかげいて



輪になってフィナーレ

ああ我が友よ如何にせん
知らずやここに十余年
くるいくるいし二十人

三、エソ地の松かリスティング

雪は榮枯の跡を消し
あわれ男の子と生れては
宅建業者の星となれ
通える夢に溢れつつ
いざ我が友よ赴かん
知らずやここに十余年
辿りたどりし二十人

11月

例会幹事

西出 金次
伊藤 昇

十一月例会は二日片岡ビルで午後三時から開かれた。
会長から25周年記念パーティーの

お礼と、本日のディスカッションパートIIで事業が全部終ると挨拶。
一、報告事項
◆安田信託銀行の住宅販売会社「安信住宅販売株式会社札幌支店」が明治生命ビルに開設された。
◆リアルター協会の規約集を十二月例会までにまとめる予定。
◆十二月例会は十二月十一日火曜日午後五時から三越デパート四階ライラックで。そのあと忘年会を行う。

◆広報委員会

北海道宅建業者名鑑一九九一年版に協会の広告を掲載する。

B5判のサイズに五八社の住所氏名を入れ、十万円が決定した。

◆レクリエーション

ゴルフコンペの報告(記録四頁)

◆グループディスカッション
各班から提出された報告書にもとづいて、広田専務から発表があり(十十一頁)各班長から補足と説明があった。

そのあと藤田氏から、リストの存在は親子の関係であること、コンピュータ化は必要かも知れないが、今すぐ会員は対応できないのではないか、リストが営業行為をするのは現状では無理である。今後をどうするか考えていきたいと話があった。

綿引氏6アンダーで優勝

大会レコード



コンペ参加メンバー

気温がぐんと下がった十月九日、特真駒内カントリークラブで、リステイング協会・提携企業合同コンペが開かれた。第十九回目を迎えるコンペは、申込者が三十九名に達したが、十組がどうしても取れず、一社二名出席の社には一人辞退してもらったことになった。八組三十二名が四組ずつ分かれて八時四十五分枯葉の散るコースにスタートして行った。

注目を浴びたのはハンディ13の綿引氏。前半は2アンダー、8番までパープレーだった。9番でさすがにプレッシャーを感じたか、惜しくもダブルボギーで38となったが、ニアピン(一・二)も取り、プロに交ってプレーしても遜色はない。

後半スタート時には冷たい雨が降りはじめ、好調を持続できるか天候

部	氏名	スコア	ネット
部員	① 福士 克年	81	75
部員	② 伊藤 忠雄	91	75
部員	③ 遠藤 榮二	96	76
部員	④ 山本 政司	96	76
部員	⑤ 岡崎 征夫	90	77
部員	⑥ 三浦 三夫	92	77
提携企業	① 保(野村)	99	79
提携企業	② 大久保(MRD)	103	82
提携企業	③ 萩原(東洋)	96	83
提携企業	④ 久保(日鉄)	102	83
提携企業	⑤ 堂林(三井)	111	84
提携企業	⑥ 石井(中央)	115	85

が気になったが、幸い13番ホールあたりから雨も上がり、グロス79、ネット66、6アンダーで優勝した。

グロスで70台が出たのはこの大会が初めてで、アマチュアでそうざらに出るものではない。

大場ゆう子氏準優勝

大場氏のゴルフは見ていて堅実である。ニアピンも取った。グロス94(ネット70)はいかに立派な成績かは、ドラゴンを取ったハンディ11の小出氏、ニアピンとドラゴンを取ったハンディ10の堀井氏と同スコア(94)である。更にニアピン2本を

取りハンディ8の萩原氏91、ハンディ10の堂高氏92に迫るものである。尚猛打賞はグロス百55ネット百19

記念スピーチ 25周年を振り返って

長南名誉会長

只今は滞りなく、小泉会長の立派なご挨拶があり、広田専務の司会によりまして黙とうが行われました。この黙とうというのは、故人の方の追悼だけでなく、本来の目的は過去に感謝し、将来の光明を誓う、という意味があります。一分間の空白の時間は、記念式典には欠かせない一つの行事でございます。今日は非常に意義のあることになりました。

リステイングの創立については、たびたび私もお話ししたり、福徳房に載せたりしたつもりですが、新会員もおられますので、しばらくお話しさせていただきます。

創立の発端は昭和三十九年にロスアンゼルス不動産協会のマルチブルリステイングサービスの組織というのにふれまして、これに触発されて創立に着手しました。二百年程前のアダムスミスの国富論の中に、売手と買手の間に見える手がある。スマイスはこれは神の手と云っております。私は当時から、見えざる手は解

明できるのではないか、それは仲間同志の情報連絡でかなり解明できるという私個人の思想がありました。当時賛同された方もそういう気持があったかと思えます。

さて創立ができ、いろいろ楽しい活発な行事がありました。年々ともにも悩みとなりましたのは、物件情報の不振であります。上がってくるリストが少なくなる。身近でないものが出てくる。取引の実体がチェック出来ないことなどがありました。賦課金がなく財務基盤が全くなかった。会費で毎月賄ってきたが、個人のリーダーとして力不足はどうすることもできなかった。当時私は五十才、藤田さんが三十三才、石田、長谷川、松原さんたち中堅の人々は四十二、三才の厄年の頃でした。そのうちに藤田さんが専務となって私を補佐してくれ、彼は先ず中期計画を策定し、事業予算を組んだりして、形を整えてくれました。まもなく会長に就任して、彼は売上の実績があり、実力



長南名誉会長のスピーチ

欲望を制御しあいつつ一本のロープのごとくよじれていくものである。年令とか経歴にこだわらない柔かいしなやかな行動の組織体である。

我々リステイング協会には、株式会社リストでも、レインズでも図面会員でも、かなわぬ不思議な魔力があります。おいおい努力して味わうべく問題です。

運営の方式は今後とも問題になると思いますが、トップダウン方式、一つの強い意志に全員が従って団結して行くやり方。これはものすごい建設的発展をとげる。もう一つはボトムアップ方式、全会員の意志を尊重するもので、これは平和的民主的な姿に見えます。

私はこれ以外にアメーバ的現象に注目しました。リステイングは一つの細胞なのに、勝手に触手を伸ばして突出するものがある。西出とか

山本、藤田とかの突進は過去の話として、最近の原口が、ぐっと触手を伸ばして何か取る。その突出した所に全体がぐっと行って、原口さんを抱き寄せるとか、又原口さん自身も戻ってくる。そういう動きがある。

例えば石川さんとか遠藤さんとか大久保さん、三浦さんとか随分おられるが、この恐ろしい生命力は、どこに頭があるか、尻尾がどこにあるかわからないが、全体がちゃんと目標があつて、自然と流れていきます。これは誰かがメスで切って分解して、それぞれが再生していく。そして又いつか一緒になる。このアメーバ的な動きこそ、考えてみなければならぬのではないか。これは私の新説として皆さんも考えておいていただきたい。

さてリステイングの前途ですが、国際間の急激な変動と、株が値くずれたとか、次は土地の暴落であるとか、不動産の存亡がささやかれる。しかし私達古い先輩は、こういうことは経験済みでして、鍋底景気を体験し、第一次第二次石油ショックに耐えてまいりました。今後リステイング協会でも取引が減って物件が集まらない。情報がどこかでひそひそと姿を消していく。従って賦課金の入りか少なくなる。若い人材が勇んで入会して来ない。個性的な会員の

中の侍が、息をひそめていく。こういうようなことが又出てくるかも知れません。我々はこれを耐え忍びながら良き指導者を作って、指導者によってこれを切り抜けることが重要な観点だと思います。

来たるべき二十五周年記念日は、二十五年間経ったお祝いですが、伊勢神宮は二十年毎に、式年遷宮を行います。本殿を改装します。あるいは五年毎に、木曾の山から柱を切り出すとかということがあります。これはみんな神の魂がある時期に再生するものである。一般的な我々社会の記念式典は全て昔の魂を復活すること、リステイング協会の場合、この原点を再認識して、これをリフレッシュして再出発の時である。そういう重要な意義があります。

私は次は五十周年記念を目標にして欲しいと思います。皆さんの年令に二十五を足してみても下さい。例えば小泉会長は七十八才に、上村副会長は八十二才になる。野水委員長は八十七才、広田専務が六十九才、若い堀井さんは六十三才になる。元氣な堂高さんが七十四才、私はちなみに九十九才になります。皆さんとお会いできるかどうかはこれからの問題ですが、実にこの二十五周年というのには重みがあるということをおし上げてスピーチをおえさせていただきます。

ご清聴を感謝します。

特集 25周年

でもって会員を掌握し、会員も触発されて取引が活発になってきました。彼の特筆すべきことは、藤田さんの個人的シェアを公開して、我々を引きづって来た。特別大きな事業としては信託銀行との提携でした。当時我々個人と銀行とは厚い壁があり、近寄りもしなく、声も掛け会ったこともなかったが、個人ローンも始まり、金融自由化の時代がせまってきたとき、藤田さんがそれを先取りして、今月はこの信託で不動産の相談をするとか、あるいは住友信託の食堂で会食をするとか、活発な時代がありました。

こうしているうちに、どこからともなく魅力が生じ、会員も増加して、取引もできて、賦課金もみるみる増大してきました。藤田氏こそ中興の英主であると、皆さんに声を大にして彼を称揚する者であります。

リステイング協会に今日三人の方がお入りになりましたが、この会はいったい何んだらうとしばらく戸惑うかも知れません。全国的にリステイング協会が注目されたという事で、年々真似て作ることはできますが、周彼等には二十五年という歴史がありません。

リステイング協会の内容は何であるか。先程小泉会長が経済と精神の二つの輪の回転であると話されました。これは個人と多数者との自由と

研修旅行パートII インターナショナルハウジングフェア

25周年特集

研修旅行パートIIとして、九月二十四日幕張メッセに開催中のインターナショナルハウジングフェアに四十二名が参加した。本フェアは、ゆとりTOMORROWをテーマに、住いの理想を探ることを目的としており、住宅設備関連業界はもちろん、一般の人々にも楽しみながら「住いのゆとり」について実感してもらおうと企画された。国内出展業者は一四六社、八九〇小間で各社とも最新の製品を展示し、美人の専門ガイドを付けて大々的にキャンペーンをしていた。セキスイは衛星放送によって会場と新しく出来た住宅設備



記念撮影

備の実験工場を生放送で結んで紹介し、長谷川では、ゆったりしたソファにジュースをサービスしてリゾート地の映写をし、まさにゆとりを前面に出した宣伝をしていた。

ナショナル住宅では「火」をテーマにした映像をやるなど、かつてない大規模なフェアであった。海外からは約三〇〇小間の出展であった。

最近の浴槽は、ジェット噴流とミクロの気泡が出る装置のものが主流で、温泉気分を味わうためにお湯が循環するものもある。お金さえ掛けさえすればプールのような大型のものもあった。

システムキッチンも千万円を超えるものもあった。

床やドアにきずが付いたとき、クレヨンのような補修剤を使って完璧に直すことができるものがあった。札幌ではまだ市販されていないようだ。

住宅の性能をセールスポイントとして販売するケースはきわめて少なかったようだが、これからはそれらの知見も身に付ける必要がある、大



ハウジングフェア国内ゾーン

いに参考になる研修だった。メッセ以外は個性を優先した企画で、各人自由研修となった。

見事な庭園で有名な椿山荘で懐石料理を味わうグループ、東京に来たラゼひここと、浅草の駒形屋のどぜう料理に舌つづみを打つグループもあった。

二日目は降は千差万別、いろいろな方面に散って行った。

鎌倉の有名な寺々を巡る歴史散策、レジャー産業の先端を行くディズニールランドの見学、遊覧船で隅田川を下る橋めぐり、上野の国立美術館や竹

橋の近代美術館、最近ひどい値下がりをしてる証券取引所、船の科学館、千葉の水族館、箱根芦の湖、小田原方面、伊豆高原の別荘分譲地、都内遊覧、優勝が決って興味が少ないなってもまだ満員の後楽園ドーム、お笑いが健康に一番と、寄席見物、焼物を求めて笠間、益子まで出かけた人、母校の大学を訪れたり、大学時代の思い出の地や、一人で足の向くまま散策したり、孫の声を聞いたさに電話をしたが、会わずにすまねずメロメロになった人、等等、それぞれ心ゆくまで堪能した。

来年は関西方面にこのような企画を、という声がいきりに聞かれる。

鎌倉名所めぐり

編集委員

かねてから鎌倉を訪れたいと思っていたが、このたび山本栄一氏の声掛けでそれが実現し、ゆっくり鎌倉の文化史に触れることができた。

健脚家は兎組、他は亀組として十一年で北鎌倉駅に下車した。

線路沿いに建つ大本山円覚寺の石柱に導かれて参道を進み、一番奥の黄梅院まで行った。広角でないカメラに納まらない。杉の太木で太陽の光も届かない仏殿裏側を抜けて出た。

25周年特集

線路を渡って鎌倉路を行くと、まもなく東慶寺だ。約七十年前前に建てられた尼寺で、夫の暴力から逃れた妻たちの駆込寺または縁切寺として有名だ。金木犀の香りが漂う柔らかなムードのある寺で、国歌「君が代」に詠まれている「さざれ石」がある。あやしい魅力の彼岸花を見ながら寺の裏山に上がると、どの墓所にも今朝供えたとと思われる新鮮な花があった。

更に鎌倉路を行くと鎌倉五山第四位の浄智寺がある。参道入口の石橋の左手にある甘露の井は鎌倉十井の一つとして名高いが、今は名を残すのみである。裏庭の随道をぬけると洞窟に布袋尊がまつられている。この境内のどの墓所にも、今供えたりかと思われ花があり印象に残った。

蒸し暑く、疲れも出たのか、いつの間にか明月院を素通りして、鎌倉五山第一位の建長寺に汗拭きふきたどり着いた。総門、三門を経て仏殿の間に国宝の梵鐘がある。

長谷川氏行方不明で伊藤氏が捜しに戻ると、「明月院は良かったよ」と追いついてきた。

バスで鎌倉駅まで行き、乗り替えて鎌倉五山五位の浄妙寺を巡り、美しい竹林の報国寺を訪れた。昼でも薄暗い竹葉みどりの下を歩くだけでも英気が養われる。

鎌倉最古の杉本寺へ。七三四年に



鎌倉大仏

建立された。角のすりへった石段は苔が生し、側の階段を登ると、萱葺きの建物が現われる。寺の奥の三尊像の内陣まで進み出してお詣りした。天皇、皇后、皇太子の訪れた時の写真も飾られていた。

再びバスに乗って鶴岡八幡宮に來た。疲れた、腹が減ったといいながら一日のコースを午前中で終った。

鎌倉に來て、大仏を見ない手はないというところで、午後からは、タクシーをチャーターして、先ず国宝鎌倉大佛(高德寺)に行つた。七百余年前木造で建てられたが、大風で破壊されたあと青銅で復元された。原作者は不明である。

最後に長谷寺を訪れた。十一面観音菩薩は、木造では日本一の大きさである。(9・18m)境内からの眺望は素晴らしい、由比が浜を眼下に晴れた日は遠く三浦半島や大島まで望むことができる。

御詠歌

長谷寺へまいりて濱をながむれば
由比のみぎはに 立つは白波
高台には何百何千とも思われる水子の像が立ち並び、しばしばたずむ人が見られた。

伊豆高原のリゾートハウス

大久保 英 明

伊豆急行リゾート21は座席が窓側に向いている。海岸の景色を堪能しやすくとの配慮だ。心憎いサーピス精神である。海と森と温泉のそろったリゾート地はどんな所かと、幕張メッセの会場のリゾート雑誌広告にあった、小松製作所の伊豆望洋台別荘分譲地を見に伊豆半島へ。

伊豆高原駅を降りると、テニスクラケット等を携えた若い男女がホームに溢れていた。ホームの広告板に鹿島荘、川鉄荘、日本生命伊豆荘等の文字も色あせ、電話番号の記載の無い案内が72社もあった。「余暇にリ



景勝地のウィークエンド型別荘

リゾートではまず企業からかもしれぬ。

年間平均気温16度。東京から急行で二時間、駅からタクシーで15分急勾配の坂を登りつめた森の中に案内所があった。係員に別荘地はと聞くと今来た坂道の緑だと言う。啞然とする。これなら札幌近郊の海の見える山々に温泉さえ出れば別荘分譲がいくらでも出来るような所だ。

途中道路石垣にへばり着くように建物があった。建物の二倍もある基礎支柱に支えられていた。土地百坪建物26坪温泉付は四千五百万円だ。建物が坪当たり百万円につくという。ほとんど基礎部分に掛っている。

近くの四千八百坪の開発が、伊豆急行の連棟式分譲五十二戸で、海の見える十坪2LDK温泉付七千二百万円である。いずれも予想以上の価格帯に驚く。

写真の別荘は完成したばかりのもの。景勝を求め自然に囲まれたウィークエンド型別荘だ。

人生のんびり、リゾートで、海か山、湖か高原、週末型か永住型、レジャー用か家族コミュニケーション用、投資用か接待用、初まったばかりのリゾートブーム。いずれ北海道も自然との本格的な対決が始まるだろう。庭先から竿を投げ、釣りが出来、夕陽を見ながら風呂につかりのんびり出来る、そんなリゾートを求め石狩湾岸をうろついでみるつもりだ。



会長挨拶

えるまでに成長した。これはリスティング協会を、古くから取引頂いた信託銀行各社をはじめ、提携会社の並々ならぬご協力があつたこと。それから協会の顧問の諸先生、会員の皆様、それをサポートして頂いている奥様方や社員の皆様のおかげであり、心より厚くお礼申し上げます。

五十八社はこの25周年を一つの通過点と考えており、リスティング協会はこれから、水々しい新鮮な組織として今後もやっていきたい。そのことが魅力ある会を運営していく上で一番大切なことではないかと考えている。今後とも御支援御鞭撻頂くことを心からお願ひ申し上げます」と結ばれた。

万場の拍手のあと、堀井実行委員から祝電の披露があつた。

続いて創立者の長南名誉会長と奥様に、小泉会長ご夫妻からそれぞれ花束贈呈が行われた。

プログラムは、HBC北海道文化放送局の佐藤則幸アナウンサーの司会で進められた。プロの歌手で札幌出身の白石美樹さんや、嘉納ひろしさんの歌謡ショーが始まった。ミキサーも付いて来ており、本格的な歌声に聞き惚れていた。そのうちに聞き覚えのある声で鶴田浩二の「街のサンドイッチマン」の歌が流れてきた。見ると左手を耳に添えてセスターよろしく堂高氏が歌っていた。山本



会員夫人たち

横浜不動産昭和会会長石川照忠様、アットホーム㈱代表取締役松村文衛様、MRD北海道㈱代表取締役橋本政夫様、片岡ビル㈱代表取締役片岡寛純様、元会員杉本武雄様から頂いた。

続いて創立者の長南名誉会長と奥様に、小泉会長ご夫妻からそれぞれ花束贈呈が行われた。

プログラムは、HBC北海道文化放送局の佐藤則幸アナウンサーの司会で進められた。プロの歌手で札幌出身の白石美樹さんや、嘉納ひろしさんの歌謡ショーが始まった。ミキサーも付いて来ており、本格的な歌声に聞き惚れていた。そのうちに聞き覚えのある声で鶴田浩二の「街のサンドイッチマン」の歌が流れてきた。見ると左手を耳に添えてセスターよろしく堂高氏が歌っていた。山本



長南ご夫妻へ花束

栄一氏は「知床旅情」を歌った。石田氏は「人生の並木路」を、村山氏は「憧れのハワイ航路」を歌った。続いて木村天山氏による運勢占いだ。自分の運勢に一喜一憂したり、個別にみてもらう人も出て、あちこちに笑いの渦ができた。

特別委員会でも、何回も何回も練り上げた記念パーティーも、成功のうちにやがてフィナーレの時となった。上村副会長の乾杯が行われた。

最後に野水実行委員長長の閉会の言葉があり、お開きとなった。

会員と家族の記念撮影が行われた。楽しかった思い出を延長させるため二次会の席が用意された。奥様達も一緒に大多数の人達が(五十五名)出席した。生バンドに合わせ、思う存分歌い、閉店近くまで語りあった。



野水実行委員長

感謝申し上げます

野水 守

札幌不動産リスティング協会二十五年記念事業も、十月十七日の祝賀パーティーをもって一段落、あとはディスカッションIIほか縮くくりを残すのみとなりました。アメリカ記念旅行、協会旗完成と入魂式、記念祝賀パーティーと歴史のページに素晴らしい記録を刻むことができました。

総会決定の事業計画にもつぎ、会長はじめ三役として長南名誉会長、藤田相談役のご指導、加えて会員皆様のご協力により着々と事業を終えて参りました。また二十五周年特別委員会のメンバー諸氏の努力と貢献に深く感謝申し上げます。

この先、わが協会が三十年、五十年へと一歩一歩あゆみ続け発展することを祈念いたします。

25周年記念祝賀パーティー

平成二年十月十七日 札幌パークホテル



会場風景

二重奏で奏でる「七つの子」の曲を背景に、パークホテルのドアが定刻六時に開かれた。

札幌不動産リスティング協会25周年記念祝賀パーティーの始まりである。中央に飾られたランの花々を囲むように、西洋料理の数々が盛り込まれている。入口でホステスから水割を受けとりながら、一三〇名が入場した。

曲目は「百万本のバラ」から「アルハンブラの宮殿の思い出」に変わり、

- ### 献立表
- ・サーモンマリネと 帆立貝のミルフィユ風
 - ・活かきと蟹のカクテル
 - ・プロシエトパイヤと 生ハムメロン
 - ・真鯛の海老スフレ祝飾り
 - ・魚貝類のシャルロットパイ
 - ・ふた焼き
 - ・ローストビーフイギリス風
 - ・鴨胸肉の日本酒蒸しライス添え
 - ・各種温野菜
 - ・香味サラダ
 - ・デザート

そしてしばし歓談が続いた。そばと焼鳥の屋台もあり、舌つづみを打ちながらしばらく振りに会う会員奥様方の話も弾んでいた。

正面の両サイドには、シンビジュムやトルコキキョウ、バラ、カーネーション、ユリなど二段仕立てに生けられた生花が、会場に甘い香りを漂わせていた。横浜不動産昭和会をはじめ、北海道宅建協会や住宅産業新聞社から贈られたものである。

やがて小泉会長が挨拶のため壇上上がった。スポットライトに照らされて、やや緊張気味であった。

「昭和四十年わずか十名でスタートした当協会も、本日五十八社を数

グループディスカッション「情報」について

二十五周年記念事業の一環として「明日のリスティング協会を考える」のテーマでパートI

- ①組織の強化対策
 - ②他業者との差別化対策
- を討議してきたが、その第二段として
- ①実践的な差別化戦略を行う為に、情報についての会員の意識向上を計る。
 - ②今後の具体的な情報の収集方法及び会員への情報提供を考える。
- の、基本方針の下で会員を十班に分け八月例会で方針を決定し、十一月例会で各班の討議結果が発表された。発表内容は、次の通りである。



- 1 現状の情報提供について
どう考えるか。
- (イ) 信託銀行との情報提供について
(現状認識)
- 情報の提供が少なくなってきた。
 - (人的な)親密度が薄れている。

- (担当者の交代が早く、又良い物件は自分達で処理しようとするせいか)信託の方針が良く分からない。
- 情報が少なくても提携そのものに意義がある。
- (今後の対策)
- 例会に参加してもらおう機会を多くする。
- 例会日を土曜日から平日に変える。

- (担当者の交代が早く、又良い物件は自分達で処理しようとするせいか)信託の方針が良く分からない。
- 情報が少なくても提携そのものに意義がある。
- (今後の対策)
- 例会に参加してもらおう機会を多くする。
- 例会日を土曜日から平日に変える。

- (ハ) リストのあり方について
- リストの存在がよく理解できない。
 - リストの事務所、人員(人数、待遇面)は現状で良いか。
 - 情報を即日配布できるように、迅速化し人員も増強すべきである。
 - 資料の収集を計りデータを蓄積すべきだ。
 - 現状であればリストの情報が薄らいできた。
 - 営業活動をすべきだ。(不動産仲介、広告、契約書、物説、パンフ)

- (ロ) 異業種会社との提携
- 規模の大小を問わず提携した方が良い。(銀行、農協、医師会、ガソリンスタンド、大手ゼネコン各業界の組合、首都圏に不動産部のない銀行)
 - 提携するのは良いが受入体制に問題がある。
 - 一度例会に参加してもらい説明会をした方が良い。
 - 提携できなくても、活用についてダイレクト等でやったら良い。

- 2 新規の情報獲得について
どう考えるか。
- (イ) 提携会社の拡大
- 情報を集めるためには多い方が良い。(規模の大小を問わない。取引高の多い会社が良い。)
 - 現状の提携先との実績を向上をさせることが優先である。
 - 増やすのは良いが、提携先の質や活用、経費等で問題がある。
 - 会費をとって参加してもらおう。



- 専門の先生の講習をして欲しい。
- 国土法の事例収集を行なうべきである。(担当を決める)
- 資料の整備をすべきだ。(道路幅、上下水道、ガス等)
- 現体制では難しい。現状に満足である。

4 その他

- 顧問に不動産鑑定士、一級建築士を加えてはどうか。
- 退会した人でも新年会、忘年会に参加できるようにできないか。
- 例会は、時間を検討して欲しい。
- 例会のテーマを少し変えて欲しい。
- 先輩に礼を失っていることが多い。(自衛隊に体験入学したらよい)
- コンピューターの導入(リストを核にしたネットワーク化を考える)
- 特別企画の研究会に参加した人は報告の義務がある。
- 囲碁、麻雀大会等趣味の会を開き新たな交流を計る。
- お金をかけてもPR・イベントをする必要がある。
- 例会に第三者も出席できるようにすべきである。
- 不動産コンサルタント制度導入についての情報が知りたい。

- 以上が発表された内容であるが、



補足説明として各班長から次のように述べられた。

- 人的交流の中から情報が集まるので人的交流を強めて欲しい。
- 会員間の訪問数が少ないので、もっと活発にする。
- 担当者に接待費をつけて欲しい。
- MRDの会員は年間三十六万円の経費が掛る。入会時も二十万円位掛ると思うが、そのメリットは何か。当協会員の中にもMRDの会員がいるのでそれを語ってもらいたい。良い点はどんどん取り入れるべきだ。ファクターも然り。
- 皆の意見が出たのだから、あとは役員の方で提案を拾ってもらえば良い。
- 問題点があれば、例えばリストに関して理事の考えではなく、別的小委員会を作って研究してはどう

各班のメンバーは次の通り

- (○)印リーダー ○印刷、敬省略
- オブザーバー、長南、藤田、小泉
- 上村忠章、広田
- 一班 ○長谷川、○鎌田、石田、岸、俣野
- 二班 ○前野、○坂野、山本高明
- 三浦征夫、中山
- 三班 ○堀井、○瀬尾、田村、若林、伊藤昇
- 四班 ○福士、○横田、田井中、宮成、金山
- 五班 ○石川、○山田秀俊、原口、広瀬、西出
- 六班 ○堂高、○伊藤満、明円、源藤井、井谷
- 七班 ○小林、○関根、加藤、西部、山田美英
- 八班 ○綿引、○野水、遠藤、安藤、上村昌毅
- 九班 ○三浦悟、○山本栄一、吉田、大西、関谷
- 十班 ○石井、○大久保、島瀬、若松、水野

- 現実には難しい。必要はない。
- (ハ) 首都圏及びその他地区における当協会の窓口設置について。
- 仙台、東京、名古屋、大阪等の地区に窓口を考えるべきだ。
- 姉妹提携方式でやってみる必要がある。
- 過去に調査団が行った会社とできないか。
- 交流は良いが窓口設定まで必要ないか。
- 窓口設定の時期が遅すぎた。窓口を作ってもうまく活用できるか。

3 不動産情報の集積及び不動産動向等の研究について どう考えるか。

- 研究機関を設けるべきである。
- 顧問を含め頭脳集団を作るべきで

「明日」へ伝えるもの

昭和四十年代のリスティング(5)

藤田 紀郎

創立二十五周年の祝賀パーティーにぎにぎしく終わりました。もう振り返ることもありません、そんな気がします。

過去は、過去にてたれり、ながく思いわずらうことなかれ、ということになりますか。しかし、正直なところ、この「昭和四十年代」を語る事が少々重荷になってしまいました。

別段、私になまけてこの原稿を書くのがおっくうになったというのではありませんが、大袈裟に言えば、国家と社会と人とかかわり方、組織と人間、組織そのもののあり方などがまったく見えなくなりました。今年、二十五周年の行事が続きましたから、特に四半世紀の歴史についてよく訊かれました。

何か「秘訣」のようなものがありますかというのです。九月の横浜不動産昭和会さんとの交流会でもそのことを訊かれました。よく分かりませんが申し上げましたが、それでは又機会をあらためてなどと言われて、本当になにかあるんだらうかと心細い思いがします。特に「昭和四十年代」の十年の間、

私達を支えてきたもの、これが未だよく分らないのです。

前号「福徳房」では、協会設立からの十年については、十周年記念誌に正確に記録され、これは藤田氏の労作である。とあります。

確かに私の書いたものですが、当時の社会、経済の流れと、組織の転変を簡略にスケッチしたものですから、いまの思案に余ることには直接役立ちそうにありません。

何か目安になるものを捜し、様々な物差しを握りくりまわしてもなかなか手掛りがないのです。私達には、資源、設備、技術などもよりありませんし、資本、貯蓄さらにはないので

設立の原点、マルチプルリスティングのシステム、残念ですが当初から、からまわり。残された分野は、なにか精神的なものです。業界のバイオニアとかフロンティア精神という高い志があったとは思われませんが、夢とロマンに輝く華やいだ気分もありません。

旺盛な企業家精神、「一偏屈で怒りっぽく、自分の勝手でおそらく組織の論理からすれば非合理的な人々

「少しあてはまるかなとも思いますが、受け入れる土壌が問題になります。

私には、針の穴から天井覗いて、お互いに半畳入れる、蒸気ばかりふきあげて一向に動かない機関車、そんなのがゴロゴロしてさっぱり方向が定まらない、そんな雰囲気だったような気がします。私自身もそれがよくてどっぷりと浸っていました。

ただトップリーダーだけは、多分にむら気でしたが、会員一人一人に或いは任意のグループにいつも壮大なテーマを与えて、月例会で発表するよう強要しました。

壮大なテーマのサンプルオイルショックを受けていた六月の例会、グループ研究発表会。

一、金融政策と経済動向
石田、長谷川、安保の各氏
一、地価は上昇する(業界展望)
松原、寺田、上村の各氏
一、当面する私の経営方針
金沢、大西、長南の各氏

今日のグループディスカッションの走り、原型です。経済理論も産業構造もガタガタと崩れる、しかしこの折りから、昂然と談じ合うのだ、お互いの知識は浅く、バラバラでもお互いの考えをブツケ合せて、とにかく全員が発言しよう。と月例会の冒頭で、激を飛ばします。

結果は、いつも満員のいくもので

「越乃寒梅」が手に入った話

知人が幻の銘酒「越乃寒梅」本醸造を送ってくれた。手に入れるのが困難で、プレミアがついて一万円以上もするという。

これまでも何回か調達したことはある。こういろいろいい話は人に自慢したくなり、秘密にしておけない。「いいお酒が入ったよ」とごく一部の愛酒家に言うのだがいつの間にか七、八人になってしまふ。気心知った者同志で飲むのは、楽しく、美味しい。たとえ一杯ずつになったとしても、それはそれでいい。

近頃そうすることが億劫になった。秋の夜長に、面々を思い浮かべながら、少し悪いような気持ちで盃を傾けている。米の液が体内に満ちわたる頃には、そんな気持ちも薄らいで、「うんこれいいんだ。酒は一人で静かに飲むべし。」

李白の詩の一節を思い出した。
花間一壺の酒
独酌 相親しむ無し
盃を挙げて 明月を迎え
影に対して 三人と成る

へ花の下一壺の酒 独りで酌んでいたら明かるい月が出てきたので自分と影と月の三人と成った

(K)

いま日本人に求められているもの

— 鈴木健二氏の講演より —

吉田 幸子

国際ソロプチミスト札幌アカシア(藤井博子会長)が主催した文化講演会が、十月九日午後一時半から、ホテルニューオータニで開かれた。

子供の躰について、悪いのを学校のせいにしてたりしているが、躰は先ず家庭から始めなければならぬ。

両親は自分達でできなかつた事の子供に期待し、勉強せよ、勉強せよと言っているが、さっぱりやらないという。親が一日五六時間テレビを見ている。親の権威が(知識も)落ちていっているの子供は見抜いているからしないのがあたりまえである。

自宅に仏壇や神棚があれば、そのことについてどれだけ説明ができるだろうか。

例えば釈迦の両脇には、知恵を表わす文殊菩薩が立っている。もう一方には慈悲を表わす普賢菩薩が立っている。これが釈迦三尊である。薬師如来の両脇には、日光菩薩と月光菩薩が立っている。阿彌陀如来は観世音菩薩と勢至菩薩。この阿彌陀如来が持っている天国が極楽浄土である。南無阿彌陀仏や、南無妙法蓮華経や世界の宗教についても、立て板に水を流すごとく詳細に解説。親が子供に話して聞かせれば子供は親を尊

敬し、黙っていても拝むことになる。

小学校の国語に出てくる酒と酒とどちらが正しい漢字か。八百人位の内二、三十人がそれぞれ手をあげた。「手を上げない人は全く分からない人だから推して知るべし」とと算数、理科の問題に進んだ。この問題も芳しくなかつたので、いつもの冗談ともつかぬ毒舌で「今日集まった人たちは余程レベルが低い。」

自宅に上座がある家は、と聞かれた。今は様式になっていっているせい、テレビのいちばん見やすい場所とか、寝ころがっても通行の邪魔にならない所が主の座となっている。子供は主に背を向けてテレビを見ているので、主は近頃子供の顔を見たこととはなく、後頭しか見ていないと言っていて笑わせた。

昔は父親には夕食のとき、一品余計におかずがついた。父親に感謝する気持ちからだ。今は子供は塾で大変だからと、父親より厚い肉が付いている。

昔は主が一番風呂に入った。今は主が一番最後に入って湯舟を洗っている。三助とうちゃんになっている。これでは権威も感謝の心もそだつ替はない。

書いたこと以外は、かいかくわから

ない。訓練中俺の乗る「機体」が指示さ

れた。愛機は「ツインアステアII型」

と決る。本でしか見たことのないす

ばらしいものだ。プラスチック製ビ

カピカの翼長十七メートルのスマー

トな奴だ。見るからに精神な感じ。

「大空の狩人」と呼ばれるにふさわ

しい「機体」だ。ブリーディング終了後直に格納庫

ろう。

すごい暑さ、なんとなくクラクラ

する感じ。いよいよフライト開始、俺の順番

が来た。パラシュートを着けたおよ

そスマートとは言えない体を操縦席

に沈める。とうとう夢に見たオーストラリア

の空を飛ぶ時が来た。操縦席に積み

戦争感覚

小林 修

湾岸戦争で、道路に沿って四、五

る日本人もいる。戦争の悲劇より、

近代兵器の効果を試し、その戦果に

興味を向いているようにみえる。

油で汚染された海岸で、鳥たちが

もたえながら死んでいく。その姿が

傷ついた人間や破壊された家屋より

むしろ哀れに感じるのは、感覚が狂っ

てしまったからだろうか。

イスラエルは攻撃されても、反撃

していないため、対イラク戦は起き

ていない。クエートからイラクを撤

になるんでしょね」

若い人が急死し、親戚の人たちが

集っている。「まだ若いのかわいそうだ、せめ

て年の順でないと気持ちの整理がつかないよ」

年長者云く「年の順は困るよ」

中東戦争について、これ程情報が

ありながら、どうもその背景が良く

分からない。二月例会では藤田氏に

中東二千年の歴史を語っていただい

た。更にまとめとして福徳房に寄稿

していただきました。

編集後記

私たちの任期も終わりました。苦

勞しながらどうにか第八号まで発行

できましたのは、皆様のおかげです。

ありがとうございました。次回から

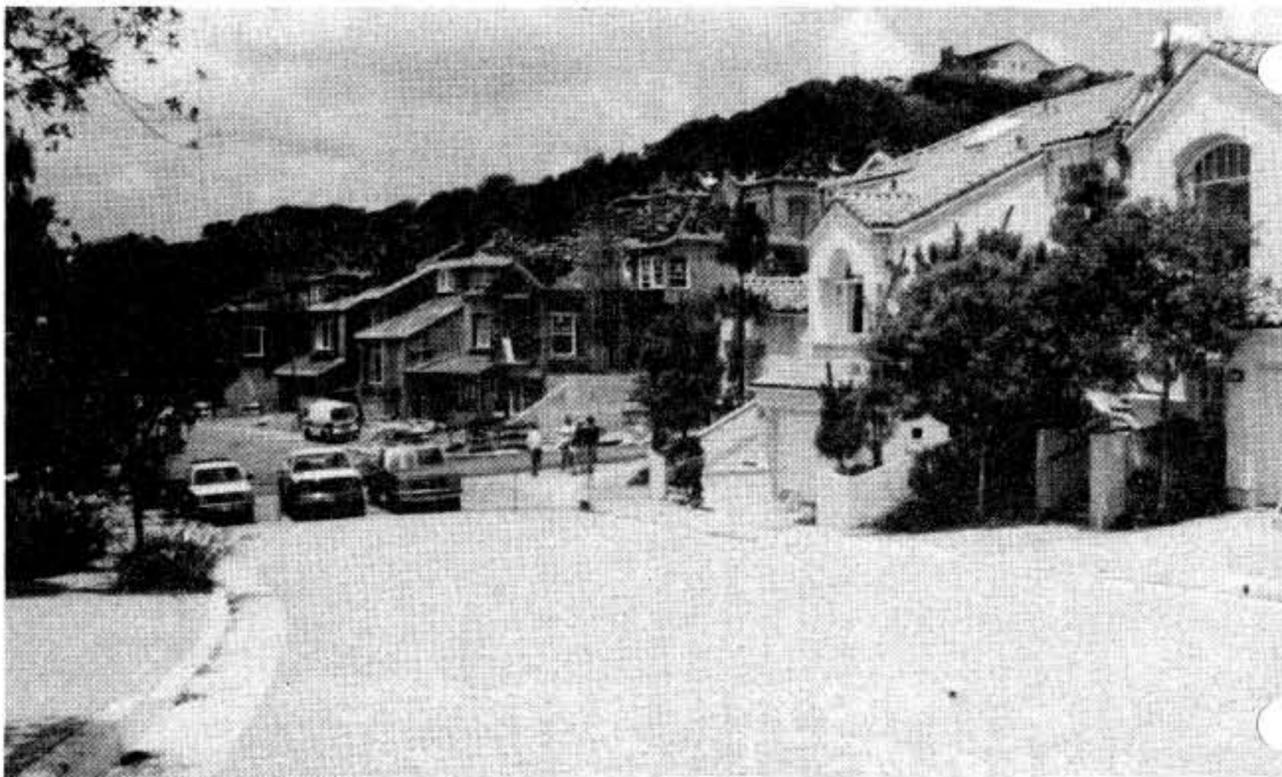
新メンバーによってますます発展し



札幌不動産リディング協会ニュース

福徳房

第 8 号



ロスアンゼルスに分譲住宅

不動産不況は

湾岸戦争が拍車

坂野利満

国土法の強化、土地取引に対する金融の引

締め、金利の引上げ等今迄土地ブームに沸い

た不動産業界も取引件数は減り、地価の上昇

も抑制された。確かに異常な価格の吊上げが

あった事は事実であり、行き過ぎが是正され

るのは当然である。此の度の政府の抑制策は

たしかに効を奏したと思う。がしかし施策の

みの効果であらうかと疑問を感じます。

なぜなら物価の抑制について今迄国が関与

したものに、戦中戦後の物価統制があり又米

の価格の問題があります。しかしその何れも

実効のあったものは少なく、最終的には闇値

が市場をリードした事は否定出来ません。

それで今迄二度に亘って我国を襲ったオイ

ルショックの時の事を振り返って見ると、日

本経済は停滞し不動産の業界も不況に見舞わ

れ非常な打撃を受けた事を思い出します。此

の度の中東湾岸の戦争は当時の状況とは違い

があるにせよ油に対する危機に変わりなく、む

しろ戦争の長期化により前回の様な短期間

の経済復興は望めなくなり、更に増税、物価

の上昇見込み等により不動産の購入意欲が減

退した事のほうが価格の抑制につながったの

ではないかと思われま

す。このように考えてみると今迄の夢を追っ

もりはないが、一日も早く平和になり自由

そして好況な中で営業が出来るようになって

ほしいと思う今日此の頃です。

役員改選は 選考委員方式

例会報告

12月

例会幹事

源藤義幸
田井中 伝

三十センチを越える大雪となった十二月十一日、三越デパート四階ライラックで例会が開かれた。欠席者は僅か三名で、例会後六時から忘年会が行われた。

「平成二年は前半と後半で大きな変化のあった年であった。その中で会員の協力で全てのイベントが終了した事に感謝する」と会長の挨拶。

来年は理事改選期のため、どのような方法で選ぶかアンケートが行われた。その結果選考委員による方式と答えた人が三十六名となり（全員で選ぶ十四名、その他）、選考委員の選び方については二月例会までに確定することになった。

報告事項

一 サンフェルナンドバレー不動産協会のマルチブルリスティング規約の翻訳が出来上がり印刷に掛る。リストの事務所に備えておくが、希望者には配布する。

二 会員間の年賀状は、今年も中止する。傑作な賀状を披露したい方は自由です。

三 新年恒例会は一月八日木曜日、午後五時から札幌グランドホテルで行う。提携会社、信託銀行各二名を招待する。

◇流通委員会

丸増観光開発株式会社が、当協会と業務提携をしたいと申し入れがあった。かつて丸増流通サービスに提携を申し入れ、仕入れのルートがあるからと断られたことがあった。会社は違っても同じグループのため、その点を確認したら、内部的に問題はなく、先方から「積極的に提携したい」との事。

◇信託銀行担当

三菱信託銀行から不動産手帖をいただいたのでリストに取りに来てください。

◇広報委員会

「福徳房」第七号、二十五周年特集パートIIを配布。

◇忘年会

会員達は七卓のテーブルに適当にわかれ、十二月の賦課金のトップ、石川氏の乾杯の音頭で忘年会は始まった。

余興としてビンゴゲームがあり、二回とも「ビンゴ」となった人、すぐリークになり五面どれでもリーク

になりながら、一回もビンゴにならなかった人もいた。八時に原口氏の三本締めで閉会となった。

平成三年 新年恒例会開催

例会幹事

大久保 英明
井 谷 哲

平成三年一月八日午後五時、札幌グランドホテルに於いて、会員、顧問、信託銀行並びに提携各社の出席により、恒例である新年会が開催されました。小泉会長より「昨年は会員及び関係各位の御協力により、二十五周年関係行事等も無事終了致しました。本年は、非常に多難な年と思われまます。よって会員及び関係各位の増々の御協力をお願い致します。新年を迎え、リスティング協会も一層の発展を期したいと思います」との挨拶がありました。顧問である諏訪先生の乾杯の後、懇親会に入りました。宴会では、当幹事労作による余興が三部行なわれ、第一部のビンゴゲームでは、一位には大入福袋が当り、第二部、第三部では各テーブル毎の対抗×クイズ、風船割りゲームが行なわれ、各勝抜き者にも大入福袋が当りました。各位談笑の内に盛況に進み、新年への躍

進を期し、御来賓である丸増観光開発(株)富本不動産部長の一本締めで、平成三年新年恒例会を閉会致しました。



新春麻雀大会

山本 高明

2月

例会幹事

上村昌毅
堂高末吉

二月二日片岡ビル五階で午後二時から開かれた。

会長から、世界の情勢、ドイツが公定歩合をアップし、アメリカが〇・五%下げたという状況、不動産の情勢全般について話があった。

一、報告事項

◇安田信託銀行の子会社「安信住宅販売株式会社」が大通西三丁目明治生命ビルに一月十八日オープンした。一月二十一日のオープンセレモニーには二百名位の出席者が

あつたが、当協会からは十名ほどが出席した。

当分五位で中古住宅・マンションを主体でやっていく方針とのことである。

◇サンフェルナンドリアルター協会の規約集、訪問記が出来、希望者に渡された。

◇役員選挙については、選考委員によって行うことが、先の例会で決められており、理事会では過去に選考委員になった人は除いて、入会別、年令別等考慮して、次の各氏を選んで発表した。

鎌田俊雄 山本栄一 伊藤 昇
鳥瀬欽司 明円英博 西部早哲
田村政義

全員賛同し確定したので、三月例会までに候補者を選んで発表することにになった。

入会させていたいて

國岡 正治

リスティング協会設立二十五周年の記念すべき時期に入会させていた

だきお礼申し上げます。入会早々記念例会、記念祝賀パーティー等々といずれも協会の歴史の重さをずっしりと感じるこの連続であり、又そのような機会を通じて会員の皆様の連帯感の強さを改めて

石田勤氏建設大臣感謝状

長年不動産業を営まれ、かつ宅連の役員を長い間歴任された功績が認められ、このほど建設大臣の感謝状を受賞された。

全国都道府県の全宅連の中から

感じました。

入会したての私には多分に面くらうところもあり、はたして協会員の一人として溶け込ませていただけたのか不安を感じることもありました。でも当然のことながら仲間の一として認めていただけるかどうかは全

て自分自身にかかっています。取引をさせていただきたいのはもちろんですが、いろいろな機会を通じて少しづつ親しくさせていただきたいと思っております。

今後共、よろしくお願い致します。

岡村 年清

思えば早いもので独立して丸五年。その当時知りあいても少なく、とに角色々な人と知り合いにならなければと思ひ、リスティング協会がどういう組織かもよくわからず入会を申し込みました。会社が出来てすぐという事もあり、当時は入会する事が出来ませんでした。昨年色々な人に

変な日本語

日本人は外国人と話するとき、とたんに日本語がおかしくなる。

「アーナイタ、ニーホンゴワーカリマスカ」

日本語の上手な外国人、日本人の顔を立て、

「あなたの言葉チンブンカンブンです。私はワーカリません」

「イスラエル」研修 その要点を整理する

藤田 紀郎

争い事の当事者には、それぞれに頑なな理屈があって、やさしく理解することを許してくれません。

いつもながら当事者は、自らの正義を主張して相手を非難します。

本来は無関係と思われる第三者にも、それなりの思惑があって、時として一方に荷担して局面の様子を一層複雑にします。だから争い事を説明する立場に何かの思い入れがあれば、やはり誤解を招く確率が高くなります。危険だと思いつながら、ここでは、歴史の出来事を駆け足で追いついて、皆さんが様々な事柄を好きにように繋いで、理解の糸口としてください。

ユダヤ人流浪の旅へ

エルサレム郊外・ゴルゴタの丘でイエス・キリストが処刑された。ローマ帝国への謀叛の罪である。西暦三十年頃という。当時、パレスチナ全域はローマ帝国の支配統治下にあったが、遠く紀元前十世紀にユダヤ人によるダビデ王国の創設がある。

しかしその歴史は、バビロニア・ペルシャ、さらにローマと絶えず他国の侵略を受ける苦難の連続であつ

た。イエス処刑のあと、ユダヤ人による反乱が続くが、悉く失敗、七十年、ローマ帝国は、ソロモン神殿を破壊、ダビデ王国は滅亡した。

結果、ユダヤ人はパレスチナの地を追われ、今日のイスラエル建国まで二千年の間、世界各地を流浪することになる。

紛争の現実

七世紀、パレスチナには、イスラム教勢力が浸透、エルサレムをメッカ・メデアヤにつぐ、マホメットゆかりの地としてモスクを建て聖地とした。十三世紀から十四世紀にかけてキリスト教の聖地奪還を試みる十字軍の侵攻をみるが、十六世紀、オスマントルコの支配統治下におかれるまで、パレスチナのアラブ化が続いた。

他方、世界各地に流浪するユダヤ人はヨーロッパ各地で長く異教徒としての迫害と差別に苦しみ、中世以降、「ゲット」と呼ばれるユダヤ人区への強制隔離、移住を強いられ、市民権すら与えられないことが多かった。

第一、大戦時の一九一五年、イギ

リスのエジプト総督マクマホンは、トルコ支配下のアラブを制圧するため、アラブ人の反乱を呼びかけ、見返りとして、アラブ統一国家の独立を約束(マクマホン宣言)。一方、翌十六年に、イギリス・フランスは秘かにアラブ全域の領土分割統治を協議した。(サイクス・ピコ協定)

さらに十七年、ユダヤ人の経済協力、アメリカの参戦を促す目的でイギリス外相バルフォアは、ユダヤ人財閥ロスチャイルドにユダヤ人国家をパレスチナに創設することを約束した。(バルフォア宣言)

この互いに矛盾する宣言と協定は、今日のイスラエル・アラブ紛争の原点となった。第一次大戦後の一九二〇年、サン・レモ会議でアラブ全域は、イギリスとフランスによって、分割委任統治された。その後、ユダヤ人による自治機構「ユダヤ機関」は、バルフォア宣言にのっとり、パレスチナへのユダヤ人移住を開始した。

イスラエルの建国

第二次大戦時、ナチスは、ユダヤ人の大量虐殺を開始する。逃げ場を失うユダヤ人は、大量にパレスチナに流れ、アラブの激しい反撥を招く。戦後、ユダヤ移民とアラブの対立抗争は、国連の解決に委ねられた。国連総会は、パレスチナをユダヤ

人国家とアラブ国家に分割、聖地エルサレムを国際管理とする決議を採択する。分割案は、アラブ人に「ヨルダン川の西岸」と東岸の一部を与え、それ以外の地は、ユダヤ人に与えるというものであった。

ユダヤ人に与えられた地域は、大部分が砂漠地帯の劣悪ところであったが、祖国建設の悲願達成のためこの分割案を受け入れた。一方、アラブは、この分割案を拒否。武力をもってしてもこれを容認しないと決意。アラブ・イスラエルの対立抗争は決定的なものとなる。

一九四八年五月、「ユダヤ機関」のベン・グリオン総裁はイスラエル建国を宣言。しかし翌日には、アラブ六ヶ国がイスラエル領土に侵攻、第一次中東戦争が開始された。

以来、五十六年のエジプトのスイズ運河国有化をめぐる第二次中東戦争、六日間で完璧なイスラエルの勝利に終わった六十七年の第三次中東戦争、エジプト、シリアが仕掛けた第四次中東戦争とたびかさなる戦闘が繰り返される。

はるか二千年の迫害と差別の末に手にしたイスラエル国家、この国の人々にとって身を犠牲にしてまでも祖国への愛を誓う激しい思いがある。一方また、パレスチナを追われたアラブ人たちの胸にも、祖国解放の思いがたぎり続けている。

大空に魅せられて オーストラリア一人旅

金山 徳次

十二月二十四日午前十一時、定刻を三十分遅れて、香港行きキャセイパシフィック航空四八八便は新千歳空港を離陸した。

乗客の一人「俺」は、初めての本格的海外旅行への旅立ちなのだ。しかも目的地の南半球オーストラリアの奥地「ナロマイン」まで一人ぼっちの旅。不安がないと言えはウソになる。言葉もわからない、地理も不案内、知人がいるわけなし、加えて六十六才。グライダーのメッカ、オーストラリアの大空を飛びたい「若氣？」だけがこの旅へ駆りたてた。

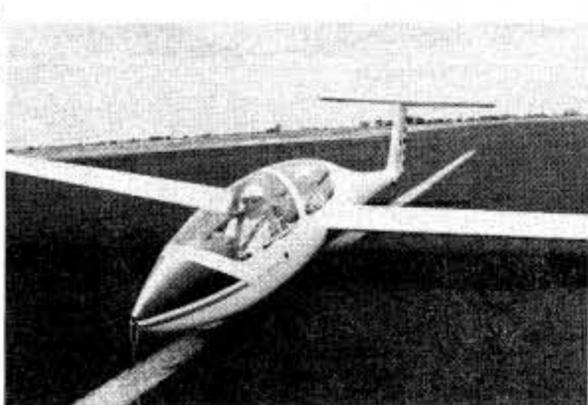
憧れつつけたナロマインへ、ゾクゾクする興奮と一人旅への不安が交錯する。見送ってくれた家族達の日にも不安が感じられた。

途中の寄港を含め約二十七時間余の旅は退屈そのもの。乗務員との会話は悪戦苦闘。北海道弁まじりの英語はほとんど役立たず、機内食だけが楽しみな旅だった。

やがて「機」は赤道を越えオーストラリア上空に達する。本土の中央部を縦断して一路南下。上空から見た大地は今まで見たこともない赤茶

けた一面の熱砂だ。どこまでも果てしなく広がる不毛の地、時折り見える僅かな樹木がかえってあわれに見える。見渡す限り平坦で広大な大地、地平線が丸く見える感じだ。

現地時間の翌日午後四時、香港・メルボルン・シドニー経由、国内線ダボール空港を経てバス・タクシーを乗り継いで目的地ナロマインに漸く



離陸準備OK

辿り着く。タクシーから見たナロマインは、西部劇そっくりの街並、信号機一つ

ない小さな田舎町だ。いか暑く日差しと異国情緒タップリのムードが一人旅の俺を迎えてくれた。

丁度クリスマス休暇で街なかの人影は少ない。街を往く少ない外国人(ここでは俺が外国人だった)が気のせいか親しく感じられる。

「宜しく頼まっせオージーよ」と心の中でつぶやく。(オージーとはオーストラリア人の愛称)

タクシーを降りる。車外はものすごく暑い。何度位あるのか経験したことのない暑さだ。忽ち顔、腕に汗が吹き出てくる。「こりや大変な所へ来たな」と面くらう。早々にして予期しない熱烈歓迎を受ける。

「いらっしやい金山さん」宿舎の入口に立つや意外にも日本語が飛び込んで来た。歯だけが白いスタッフらしい一人だ。私の持つトランクをすばやく運んでくれる。

早速明日から始まる訓練の打合せだ。「オーストラリア航空協会短期会員」の手続きなど、休む間もないキビキビした説明と手際の良さに感心する。時間の無駄が全くない。

さすがのナロマインも、日が沈むと不思議なくらい涼しく暑さを感じなくなる。お茶代りに出された牛乳とオレンジの味がこたえられなくうまい。渴いた喉にしみ渡る。「湿度も低いのでビールもおいしいですよ」とは出迎え氏の弁。夜、スタッフ、訓練仲間達との紹

介があり談笑後、期待の「南十字星」を眺め、遠くへ来た想いを一段と深め家族を想いつつオーストラリア第一夜の夢を結ぶ。

訓練第一日は差し込む陽の光で目がさめる。



ドイツ人パイロットと

朝六時半、寒暖計はすでに二十九度。日中はどうなることやら不安になる。

朝食には、昨夜飲んだ牛乳とオレンジのうまささに早速冷蔵庫からとり出す。主食はサンドイッチだが、みんなと食べるハム・ソーセージの味もすばらしい。やはり本物の味と言わなければならない。

八時半宿舎をでて飛行場のオフィスへ。九時からブリーディング。今日の気象状況と訓練スケジュールの説明。英語でやられるので、黒板に



札幌不動産リスティング協会ニュース

福德房

第 9 号



定山溪ダム湖水大橋

創刊以来「福德房」も第九号となった。編集メンバーの交替に当たり新旧担当の皆様のご苦勞に対し心より敬意を表し今後増々充実したものになることを願っております。

すでにご承知の通り、地価高騰は昨年後半から沈静化した。その主な理由は一、融資規制の浸透二、監視区域の指定拡大と届出面積の縮小三、地価税導入一連のアナウンス効果の三つである。特にわが業界にとって総量規制の効果は大きくこれほど即効性があるとは考えられていなかったであろう。

全国金融機関の今年三月末の総貸出残高は一年前に比べ七・四％の増に対し不動産業向けの伸びは二・七％増にまで抑えられた。土地取引が激減し深刻さを増し不動産会社やノンバンクの大型倒産は明らかにダブル解消の象徴とされ「そろそろ規制緩和」の声が出はじめてきた。しかし不動産業界の声だけでは無理であろう。

取引激減の影響は約一年遅れで建設業界等への波及が必至であるからその建設業界からも規制緩和を求める声は出てくるだろう。これら複数業界の陳情合唱によってはじめて大蔵省も緩和へと踏み切るものと思う。その時期は平成四年春とみる。

しかしそれで喜んではいられないのである。緩和した途端地価高騰の再来では面子にかかわる大蔵省は新方式の導入を考えているらしいからである。

不動産業者向け融資の伸びが二ヶ月連続して全体の伸びの三ポイント上回った時金融機関に警告しそれでも衰えぬ時は総量規制の再度発動という条件付きだからである。

あまり期待しない方がよいだろう。日本経済の失速がオーバラップして追い討ち——まさかそんなことのないことを願いたい。我々にはじっと忍耐の平成三年〜四年ではないだろうか。

わが業界は前途多難

会長 小泉 康 弘

例会幹事

瀬尾 正己
伊藤 昇

6 月

六月一日午後三時より片岡ビルにて開かれた。

会長より最近の不動産不況の話があり、このような時こそ協会の利益々の一致協力が必要であることが力説された。

一、報告事項

◇ 広田専務理事

◎ 榎大一ビルディンズの社長に就任された山田邦彦氏の紹介があり、林野関係の経験が豊富とのお話がありました。

◎ 原口伸一氏の近況及び当協会の顧問として了解を受けた件。

◎ 若林孝司氏の退会の申し出の件。又退会に伴う監事の選任については理事会に一任する事とした。

◇ 横田研修委員長……提携各社との共同研修会を七月十九日午後五時から行う。

◇ 山田広報告委員長……「福德房」は七月に発行予定。宅建取引業者名鑑に広告掲載の了承。

◇ 源藤レク委員長……六月二十一日ゴルフコンペを開催する。

◇ 伊藤財務委員長……今月までの賦課金は目標額に対して協会は八％、リストも八％強、合計金額四十一万六千円と厳しい状況が報告された。

◇ 小林副会長……北海道都市

再開発促進協会への出席の報告

一、研修

「税制改正」

講師 織田 健一税理士

日常の業務の中でも最も関心の高い土地税制の改正に伴う研修である為、「土地税制改正のポイント」と題した資料を参考に真剣な研修が行われた。

個人の譲渡益課税については長期譲渡所得の税率のアップ、また特定事業用資産の買換え(十四号)の廃止、そしてこの廃止に伴う経過措置等についての説明があり、又法人の譲渡益課税についても税金の負担増、買換えの廃止と土地に対する課税の強化が印象づけられた。

更に不動産所得の損益通算についても土地等に対する借入金利子の金額は損益通算についても土地等に対する借入金利子の金額は損益通算の対象にならないことも税制を通して



緒田先生の税務研修

土地に対する厳しい風当りを感じた。質疑応答についても専門的なものが続出し、活発な雰囲気の中、時間の経つのも忘れて研修を行った。



ゴルフ出場メンバー

第20回リスト・信託合同コンペ

去る六月二十一日羊ヶ丘CCで過去最高の五十四名が参加し開催された。スタート直前に雨が降り出したが、四ホール目位で上り、まずまずのゴルフ日和となった。総合優勝には初参加の岡村年清氏(住宅流通サービズ)が自己最高のスコアで獲得し、ベスグロは石川達雄氏(白栄ホームサービズ)が七十六で獲得した。

	名前	ネット	グロス
優勝	岡村年清	63	87
準優勝	石川達雄	67	76
リストの部	横田匡晴	66	88
①	堂高末吉	71	81
②	佐山正敏	72	95
③	島瀬敏司	73	93
委託の部	白井 誠	68	104
①	沢田一陽	69	99
②	久保昭夫	70	89
③	鎌田敏昭	71	107

◇ 特別企画研修会

七月十九日(金)午後五時より、中央区南十条西三丁目札幌パークホテルにおいて、信託、提携各社との共同研修会を行います。

講師は北大経済学部 浜田康行助教授です。奮ってご参加下さい。

編集後記

前委員長が立派な広報誌を作っておられたので、小生には荷が重い仕事です。しかし、田村さん、岡岡さんにガンバっていただいて、どうか第九号が出せました。

内容、文章表現等が未熟で読みにくいかもしれませんが、あたたかく見守って下さい。これからもガンバリマス。

(山田)



札幌不動産リスティング協会
ニュース「福德房」第九号
平成三年七月六日発行
編集 山田 國岡 田村
発行 札幌不動産
リスティング協会
札幌市中央区南七条西一丁目
☎五三一―八三七七

札幌市議に当選 原口伸一氏

告 去る四月七日、地方統一選挙にお
報いて予てより市議会議員に立候補し
会っていた原口伸一氏が厚別区において
例見事に初当選した。

革新が強いといわれていた厚別区
で革新の現職を破り、八八四五票を
獲得し第二位での堂々とたる勝利で
あった。

某紙では、かなり苦戦している
か、息ぎれしているとか書かれたが
原口氏のバイタリティー、情熱がこ
の下馬評を服した。

3 月 例会幹事
岡谷真理
大西寿子

平成三年三月二日午後二時から片
岡ビルで三月例会が開かれた。
会長の挨拶のあと専務から今後の
スケジュールと連絡事項の報告があつ
た。

一、三月十八日理事会、来期の新理
事と実質的な引継ぎを行う
二、四月二十日は会計監査
三、四月二十二日総会

四、三月二十二日石田勉氏建設大臣
感謝状受賞パーティー、東急イン
五、創和ホームの田井中氏独立

新理事候補の発表

委員長山本栄一氏から新理事候
補選考の経緯の説明があった。

二月十四日委員会を開き、会長、
専務から過去の選考のやり方や考
えを聞いた。

①輪番制をとってきた。
②団結を図り本来の事務にもどれる
体制をとる。

③原口氏が役員をできないので除く
等の意見を述べ、退席された。
尚上村、野水両氏から後進に席を
譲りたいとの申出があつたと聞い
ていたので二人を除いた。

選考委員会の考え方

①選考委員が選ばれても可とする。
②小泉、広田体制を維持する。
③委員から候補者を挙げてもらい、
消却法で残った人を理事候補とし
た。

- 小泉 康弘 小林 修
- 広田 聡 伊藤 満
- 横田 匡晴 綿引 栄
- 石川 栄一 三浦 征夫
- 大久保英明 源藤 義行
- 山田 秀俊
- 監事、水野 弘作 若林 孝司

以上十三名で再選も含め五十%の
入替となった。

各委員長、反省と来期につなげる
ものを報告。

◇研修 途中から研修を引き継いだ
ので新しい理事でよろしく願いた
い。

◇開発 二年で五社の提携があつた。
飛栄不動産は今迄リステイングの
会合に出席がなかったが、これから
もよろしく願いたい。

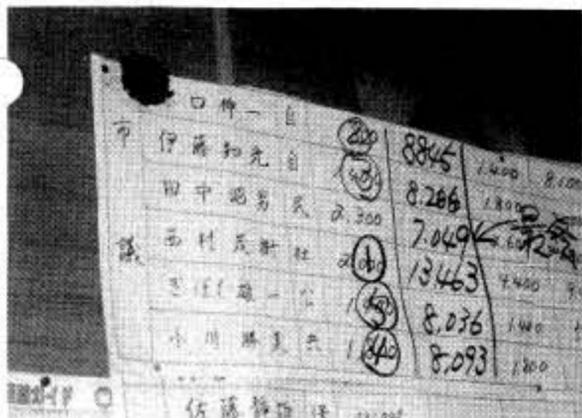
◇組織 会旗完成、入魂式、ポスタ
の作成、記念旅行へ(実行時期が
よかった)、研修旅行、記念パ
ティー等完全実施した。

◇財務 財課金の目標額達成した。
国村、関根さんに協力していただ
いた。

◇広報 上村、西部両氏の協力のも
と、シオリオの作成、広報誌「福
徳房の発行をしてきた。三カ月に
一回の発行で第八号まで延七十四
頁となった。

◇信託 三菱、安田、住友の各信託
との懇親会を行った。信託は材料
を持っているので足まめに開催し
良い情報に接することができる。
第一土曜日の例会を変更すれば信
託の人も出席できると思う。
◇リスト 物件収集の強化、不動産
関連資料の整備を行った。

喜びの原口氏夫妻



リスト、信託、開発の流通合同
提携会社との連帯の強化を兼ね
た懇親会を開いた。

◇レク ゴルフに関しては、堀井、
福士、堂高の各氏に全面的にお世
話になった。

観覧会と観覧会を一本化し、研
修旅行パートIIを組み入れて、幕
張メッセに四十一名が参加した。
東京での二泊三日は自由行動とし
た新しい試みは有意義なものとし
て受け入れられた。

新年度も関西方面でこのような計
画はいかかなものか。積み立ての
希望があれば、レクの方で取り扱っ
たらどうか。毎年の花見、観覧会
という行事も見直してもいいので
はないか。

来期の事業をどうすべきか

リスティニグに何を望むか
例会で意見を述べてもらった。

関根 財務金を四％にアップして特
別企画を組んだらどうか。
報島根 例会を朝食会のような形でや
る。提携業者も含めた研修と懇親
会を分けて行う。

山田秀俊 リスティニグのカラーを
だすようなものがないか。
堀井 各業態が違ってきているので
全体に共通の利益を働かせようと

する。無理があるので、特定の問
題を深く掘下げる分化会のような
ものがないか。そのための利
益者負担があっても良い。

山本栄一 若い人はあまり議論をし
ないようだが、問題があれば理事
会で喧嘩誤謬、よく意見をもら
ほしい。

大久保 例会は土曜日の方が良い。
一般の客や法人に対してイベント
的なことをやる。

山本高明 デスカッションのまとめ
をいつやるのか。例会と研究を分
け、曜日も半々で分けたらどうか。
明円 例会日、土曜日ははずしたら
信託が必ず出席するならばそれ
もよいが会場の問題もありあまり
変らないなら今迄通りで良い。

遠藤 短時間に終る集中的な研修が
良い。長くなると耐えられない。
鎌田 物件リストを作成するのに流
通とリスト別々に各のが大変だ。
通とリスト別々に各のが大変だ。
研修と例会を分けることは月に
何回かやることになり、出席率と
予算のバランスを考える必要があ
る。

長谷川 信託が例会に出席する都合
の良い日を探してみたらどうか。
例えば木曜日はどうか。
伊藤昇 土曜日がホットしているの
良いと思うが、信託のことを考え
るなら半々位にしてはどうか。

5 月 例会幹事
宮成昌克
若松和史

一、報告事項

専務より諸般の事情により、創和
ホームが退会する旨の報告があつた。
各委員長事業計画発表
組織委員会(綿引栄氏)
一、例会、研修会等の積極的な参
加を図る

一、敬称略

二、物件調査時等に近隣の会員を
訪問し友好を深める。
三、賦課金納任意識を高める。
四、入会審査基準を厳守し、六十
社の入会を促進する。
研修委員会(横田匡晴氏)
一、実践的専門研修を行う。
二、特別規格の研修会を行い、提
携会社にも、参加を募る。
三、レクレーション委員会とも連
携し全員参加の研修旅行を行
いたい。

流通委員会(大久保英明氏)

一、提携会社、信託銀行との取引
を活性化させる。
二、異業種関係との関係強化を図
る。
三、不動産関連資料を収集、整備
する。

広報委員会(山田秀俊氏)

一、福徳房を簡素なスタイルにし
て年四回発行する。
二、アットホーム等への共同広告
を行う。
三、当協会の効果的なPRを企画
実行する。

財務委員会(伊藤満氏)

一、賦課金目標 五〇〇万円
内訳 協会 三〇〇万円
リスト 二〇〇万円
レクレーション委員会(源藤義幸氏)
一、年二回のゴルフは、提携会社

との親睦事業の一環として行う。
 二、観桜会、観楓会は行わず、研修委員会と共同にて全員参加研修旅行を企画する。
 流通委員長により、安信住宅販売会(株)落合所長が紹介され、親睦会例に出席された。

石田勤氏の
建設大臣感謝状を
祝う会



謝辞を延べる石田氏夫妻

平成三年三月二十二日午後五時三十分より、札幌東急インホテルにおいて昨年十二月二十日に建設大臣感

謝状を受賞された石田勤氏の表彰を祝う会が行なわれた。
 祝賀会は仲間が中心となり宅建協会中央南支部会、リスティング協会等から大勢出席され、なごやかに催された。

紹介したくない店

小林 修

六時に開けたばかりというその店はまだ寒かった。白い丸首セーターにエプロンをした若いママは、くるっとした目を笑わせて
 「誰かと待ち合わせですか」
 「はいEさんと六時に」
 みんなは奥の部屋に入っているのかと思ったが、よく見たら入口でなく冷蔵庫のドアだった。
 薄暗いランプに照らされた壁の棚いっぱいには越乃寒梅が並べられている。寒梅の純米酒もある。雪中梅、峰の白梅、八海山、白龍、久保田、菊水の辛口、四大仕込、ふなぐち、全部新潟の酒だ。どうゆうわけか青森の田酒があった。
 「ままやという名前は向田邦子の店と関係ありますか」
 「はい私は彼女の作品が大好きで彼女の店をそっくり真似たのです。新潟の『』は関係ありません。六年間

で向田邦子のことを言われたのは二人目です。」

「店は小造り・味は手造り」をうたい文句で向田邦子が赤坂で開店し、妹の和子が経営している飲み屋が、
 「ままや」という。

「そうですか、向田邦子の作品はなんでもないようなことでも、彼女の手にかかると一味も二味も違ったものとして生まれ変わり、これなら自分でも書けそうだと錯覚してしまいます。「父の詫び状」「女の差し指」「思い出トラソブ」「あ・りん」「眠る杯」など全部の作品を読みました。台湾での飛行機事故で残念なことをしました」
 目の前にある寒梅は、まのさか空瓶では商売にならないわけだから、これから本当に飲めるんだ、と思うと嬉しくてわくわくしてくる。
 ママとちょっと話したいと思っていると、やがてガヤガヤとF・M・M・Eの四人が入ってきた。六時前に来たはまだ閉まっており、他で一献していたという。
 入るなり、「うおー」とか「へいー」とか叫んで、幻の酒がこんなにままとあってある店に驚いている。
 カギの手のカウンターにはせいぜい七人も入ればもうきゆうくつになる。少し遅れて、Tモ、が来た。

寒梅の純米酒で乾杯した。ふきとにしんの煮付けがうまい。きんぴらもある。ペーコンは久しぶりだ。毛蟹と大根の味噌汁はこたえられない。真カレの焼物も美味しそうだ。ほたての刺身もうまい。こうやってい

「こういう店は人に紹介したくないね」
 「そういう貴方は誰に紹介されたの」
 「そう云われると困るけどさ」

この店を気に入ったもう一つの理由は、薄野でないこともある。
 居酒屋が成功する真髄を見た思いだ。

第28回 創立の原点に戻り
組織の強化を

幹事 山本高明
広瀬 彰

平成三年四月二十二日午後四時三十分より札幌パークホテルに於て第二十八回通常総会が開かれた。(出席五十二社)
 山本高明幹事の開会宣言後小泉会長の挨拶があり、引き続き議長に野水守氏が選出され議案審議が行われた。
 平成二年度の事業報告に関しては広田専務理事から報告があり特に二十五周年記念事業の遂行により当協会の存在意義をしっかりと内外に示すことが出来たこと等が報告された。



新役員勢揃い

又、リスト登録件数の増加、賦課金の目標比百二十一%の達成等、配布資料に基づき各々事業報告が行なわれた。



挨拶する小泉会長

第8回 株式会社リスト株主総会

リスティング協会の総会后引き続いて株式会社リストの定時株主総会が開かれ配布された資料に基づき、

藤田社長から報告事項、決議事項(利益処分案)について説明があり、原案通り承認された。



同期の桜大合唱

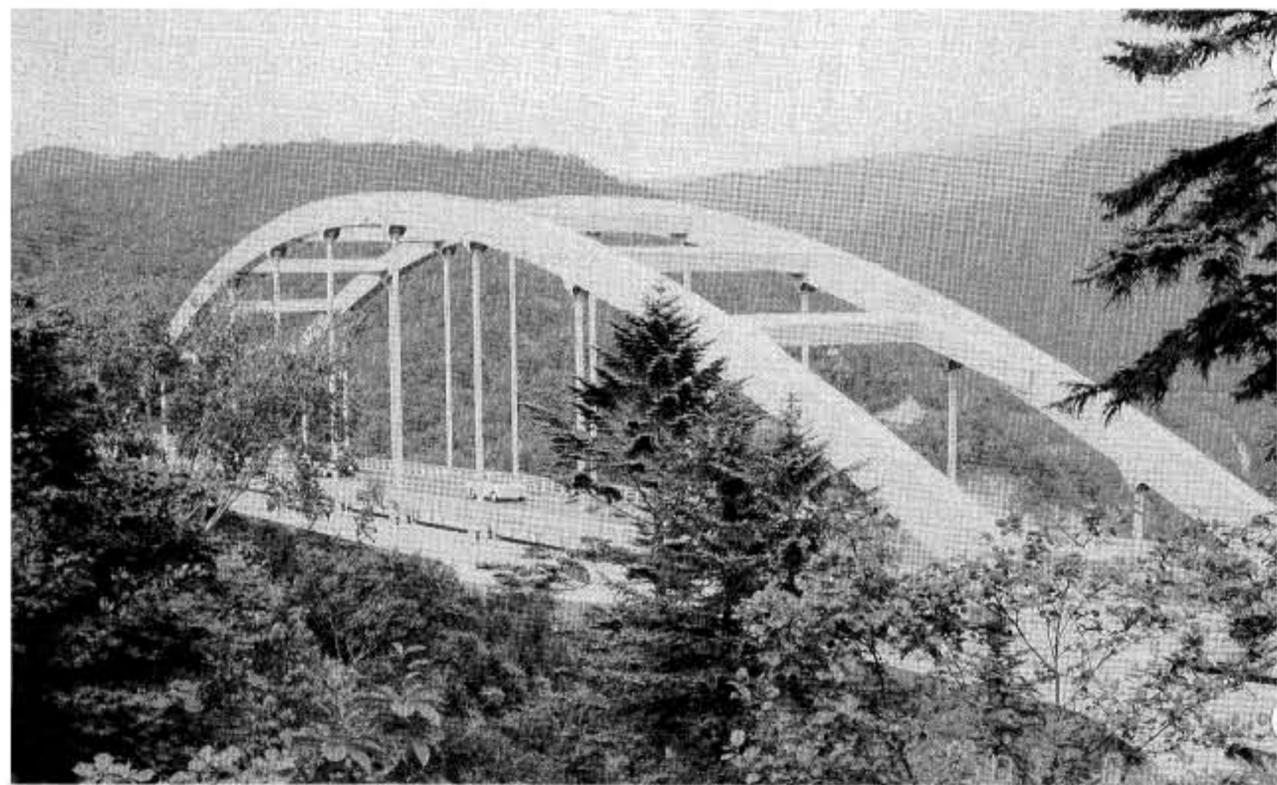
懇親会

総会終了後懇親会が開かれ今年には先に市議会議員に上位で初当選した原口伸一氏の祝勝会も併せて行われた。又賦課金上位の十五社に記念品が贈呈された。賦課金トップは白栄ホームサービス(株)の石川英一氏であった。

- | | |
|-------|-------|
| 広報委員長 | 山田 秀俊 |
| レク委員長 | 源藤 義幸 |
| 財務委員長 | 伊藤 満 |
| 監事 | 若林 孝司 |
| | 水野 弘作 |



福德房



橋大笏支峠美

皆様の期待に添えるようにと大きなプレッシャーを抱えつつ、今後は、会員間の情報交換の橋渡しとなり、四年後の（協会設立）三十周年の土台となれるよう、微力ながら努力してまいります。

何卒この若輩者に良きアドバイスをお願い申し上げます。

また、恒例となりました年二回の信託・提携会社親睦のゴルフコンペに、一味違った工夫とユーモアを加え皆様の精神的なリフレッシュに役立てていただけるようなコンペを検討中でございます。

今年、恒例となりました年二回の信託・提携会社親睦のゴルフコンペに、一味違った工夫とユーモアを加え皆様の精神的なリフレッシュに役立てていただけるようなコンペを検討中でございます。

源 藤 義 幸

新理事のプレッシャーとともに

札幌不動産リディング協会設立二十六周年を迎えるこの年、入会六年目の私に大役であります新理事に任命され、早四ヶ月が過ぎようとしております。

巷では大手証券会社や銀行などの不祥事に沸いておりますが、私にはこれから二年間のレク委員としての責任の重さで頭が一杯の昨今であります。

現在は、年間を通じての一代行事である研修旅行会の計画づくりに、研修委員の方々のお知恵を拝借しながらも、悪戦苦闘しております。

今年、恒例となりました年二回の信託・提携会社親睦のゴルフコンペに、一味違った工夫とユーモアを加え皆様の精神的なリフレッシュに役立てていただけるようなコンペを検討中でございます。

である。他方、企業の超過利潤を生む為に必然的に投資競争が生じると、まとまったお金が必要となる。しかし、こうしたお金を余す人として「金類」「期間」「時間」の不一致が生じてくる。こうした必要性の中から金融業が出現する。お金を余す企業から銀行を通じて資金の必要な企業への図式を考える中で預金金利そして貸付金利又中央銀行から銀行への公定歩合がそれぞれ異なったバルブの役割をしながらお金の流れる量の大きさを調整することになる。



濱田教授の講演

さて、次に金利の動向を考える上では企業、個人、公共体のそれぞれ余すお金（供給）、借りるお金（需要）のバランスを考える必要がある。余すお金としては企業は利潤、個人は賃金、公共体はこれ等に関連する税金がある。

他方、借りるお金としては企業は投資、個人は消費（住宅の投資の影響が大きい）そして公共体は公共投資ということになる。これ等のバランスの現状は総体的には借りる需要がいくらか多く資金ひっ迫気味である。長期的又は、世界的に見ても基本的に供給が少なく需要が大きい状況がこしばらくは続く可能性が高い。ただ、このような状況がそのまま高金利の持続と考えにくい一面もある。個人の貯蓄の減少、他方アメリカの財政赤字、ドイツの東西統一等による資金需要の増大を考えると高金利が続くと観測になるが、現実の日本のことを考えるとこのまま現在の高金利が続くと財テクの赤字が益々増大し来期の税金にも影響が出てくる心配もあり秋にも、もう一段の引き下げも考えられる。

現在までの経験則によると公定歩合の引き下げが一度だけだったことはない。

▼九〇年代の実質金利を考える上で先進国の民間投資、民間貯蓄の動向と財政政策の運営がカギを握る。九〇年代は多くの先進国で更新投資インフレ投資、省エネ投資の増加が見込まれる為、投資率の上昇が予想される。

他方、民間の貯蓄率は高齢化の進展、社 補償制度、資産の着実な増加

を背景にゆるやかな低下傾向を示す。先進国の財政赤字はアメリカ、ドイツを中心に九一年をピークに縮小に向う。但し、順調には減少しないものと思われる。尚、一層の削減努力がなければ八十年代同様先進国全体の消費の超過傾向が続き金利の高止りの公算が強い。

以上のようなまとめの後、私共の希望も入れていただいたのか、長短金利のアンバランス是正の為、今秋にも公定歩合の引き下げの可能性を再度お話しをいただき一同少し安心したようなところで講演は終了した。

8 月
例会幹事
堂高 末吉
加藤 弘志



シャブシャブで一杯

八月は恒例の納涼例会ということ、今回は平岸の百景園で行われ

た。各委員会よりの報告事項もなく小泉会長の挨拶の後、宴会に入る。六時大場先生の閉会の辞をもって終了する。今回は暑気払いという感じではなく、業界不況を乗り切ろうというものであった。

編集後記

今回の第十号は、研修会に多くスペースを取りました。東京銀行の高木支店長、北大濱田教授の講演は有意義なものでありました。特に高木支店長の講演は出席者が少なかつたので、内容をくわしく載せました。

今年は福德房を簡素なスタイルで発行する予定でしたので、四ページとしました。決して、怠けたわけではありませぬので、あしからず……（山田）

札幌不動産リディング協会
ニュース「福德房」第十号
平成三年九月七日発行
編集 山田 國岡 田村
発行 札幌不動産
リディング協会
札幌市中央区南七条西一丁目
☎五三一八三七七

例会幹事

山田 美咲
明円 英博

平成三年七月六日午後三時から片岡ビルで七月例会が行われた。欠席者が二十一名と多く、ややさびしい例会となった。

一、報告事項

◇専務理事報告

◎若林氏退会にともなう監事の補充について、新監事を働かなやま 金山徳次氏に決定した旨、報告があった。

◎八月例会は納涼例会とし、八月三日にアサヒビール百景園で行う。

二、各委員会報告

◇流通委員会

開発

提携店ではないが、協力店として東京国分寺の懶グリーンボックスはいかがなものか。

年商三十億で利回り七%以上の一棟売りの物件を求めている。信託

◎七月十九日、信託・提携各社との特別研修会を行う。

◎六月二十日、三菱信託銀行と懇親会を行った。(後述)

リスト

物件流通の迅速化を図るため、MRDのホストコンピュータを利用するはかがなものか。

費用は一社登録料が三千元で一ヶ月全体で五十物件まで三万円五十物件を超えた場合は、一物件につき千二百円となる。

この件については理事会でコストが高すぎるとの意見があった。ファクシミリをもう一台入れて受信と送信に分ける方法も討議された。

◇財務委員会

賦課金の入金状況がおもしろくないので予算の修正が必要になるかもしれない。

◇組織委員会

新しい台帳も兼ねる入会申込書を作成した。会員については従来の台帳を使う。

◇レクリエーション

◎六月二十日にリスト、信託合同コンペを行った。(成績は福徳房第九号掲載)

◎レク、研修合同の研修旅行は財政難でもあるので、半年間の賦課金の推移を見てから検討する。

◇研修委員会

◎諏訪弁護士によるグループ研究会と企画している。

◎七月十九日の研修会は有意義なものと考えられるので、ぜひ出席してほしい。

◇広報委員会

◎住宅産業新聞の夏期待集号に協会の広告を掲載した。

◎例会、研修会等で撮影した写真を事務局に保管してあるので希望者はもって行ってほしい。

三菱信託と意見交換を行う

不動産業界の厳しい環境を迎え、今後の信託各行との取引深耕を図る為、本年の幹事行である、三菱信託銀行と六月二十日、意見交換会を行った。当協会より三役と信託担当の石川理事、先方より渡辺課長と白井代理が出席した。バブル経済が崩壊した今日、東京マナーの流入激減により、信託各行共に、一棟売りマンションを主体として、手持ちの売



高木支店長の研修

も当然、その事に注目しながらビジネスをやっていくかなければならない。

▼企業経営、海外との関係、相場変動、金利の動きを通じて、外の動きが自分の企業経営に好むと好まざるとを問わずインパクトを与える事になる。日本のビジネスをきちんと語れなければ、外とのビジネスもうまくいかない。これが、基本である。

株式会社松井ビル 創立二十周年記念

去る七月二十三日午前十一時三十分より、後楽園ホテルにて(株)松井ビル創立二十周年と、六月末に完成した新琴似パールニュータウン竣工の記念祝賀会が各界より総勢四五七名の列席者の中、盛大に催された。

松井社長の挨拶は「創造人・夢・未来」を九十年代の会社スローガンに掲げ、一年余りの期間を掛けて完成させた新琴似パールニュータウン



松井社長の挨拶

合同講演会開催される

七月十九日(金)午後五時から札幌パークホテルに於いて信託銀行及び業務提携各社の担当者二十二名並びに当協会会員四十三名の出席の中、研修委員会担当の講演会が開催された。演題は「最近の経済情勢について」ということで北海道大学経済学部濱田康行教授を講師にお招きし、お話しをしていただいた。

冒頭、小泉会長の挨拶があり、引き続き横田研修委員長から濱田教授は東北大学卒業後、昭和五十七年から北大におられること等の紹介があった後に、早速講演に入った。

講演の要旨は次の通りである。▼金融とはお金を余す人と借りる人の架け橋である。

資本主義社会に於いては企業の出現によって必然的に余るお金が生じてくる(遊休貨幣)。これは一つは、企業の日常活動における出納金、二つは変動に対する各種の準備金、三つは利潤等の積立金の三種

タイムラップして起きる。

銀行経営をめぐる場合も同様で、日本の金融証券関係では、金融と証券の相互乗入れ又は、自由化という事を展望して銀行の合併あるいは銀行業務と証券業務の相互乗入れが議論されている。この事はアメリカでは進んでいて一部実施されている。その波が日本にも来ている。つまり、アメリカで起きている事は日本でも起こるといって一例である。

▼円相場の動向について

不動産物件が五、六年の間で倍になった例はあるが、さほど驚く事ではないと思う。しかし、不動産以外で倍になったものはそうある訳ではない。毎年インフレ率5%でも、五年では倍にはならない。故に、為替市場で円が倍になった事はすさまじい事である。これだけの変化があったのだから企業経営で変化が起きない訳がなく、いろんな所で変化が起こった。

▼為替相場の変動と金利の変動はどちらが大きい

この二年間の円金利を考えて見ると、倍伸びている。つまり円の金利リスクは倍あった。為替相場は二年の間に倍は動いていない。つまり、為替相場のリスクは大きく、金利のリスクは小さいと思ひ込むのはまちがいである。金利変動も相当のリス

クを控えている。どちらのリスクが大きいかは、その状況によって違ふが何れにしても、為替相場も金利も両方変動リスクがある。

▼金利について

金利を軽減するためには、円だけの金利で考えても、外貨で考えても、うまくいかない。為替を絡ませて操作すれば金利が軽減される。去年は約三割のお金が為替を絡ませた調達になっている。首都圏において去年一年間不動産業界でお金を借りるといふ行為を通じて見た時に、為替を絡ませて金利を先に延ばせないかと考えた人が、約三割そうした。

十五年前は為替相場のリスクはヘッジできるが、金利のリスクはヘッジできないというのが通説であったが今は金利リスクのヘッジができる市場ができあがりつつある。

▼日本とアジアの関連について

今、アジアで新しい国として注目しつつある国はベトナムである。アセアンではタイであるが、日本の進出ブームで一杯になってしまった。つまり、マーケットが成熟してコストがあがってきた。故に、労働コストあるいは労働の質等々含めて、ベトナムというのはこれから注目される国となるだろう。

現在、ニースからアセアンに金が流れている。日本の企業、北海道の企業

り物件を大量にかかえ、適切な方針を打ち出せない状況の様であった。従ってここ二、三年における直々の取引志向により、一件でも多く成約に結びつけるべく、情報のオープン化を行っているものと思われた。当協会としても、同様の悩みを抱えているが、この様な時期にこそ、基本に戻って、個々の会員が、足茂く信託各行を訪問し、自身の濃い情報交換をすること。又当協会として、共同の研修会等を行い、信託担当者との親密を深めなければならぬと思う。(記 広田 聡専務理事)

三、研修

企業経営をめぐる諸問題について

講師 東京銀行札幌支店

支店長 高木 晃 一

テクサスで一九八五年以降にテクサス州の大手銀行(アメリカで十五(十六番目)五行がすべて倒産した。

理由は不動産に対する融資、石油関係に対する融資、累積債務国に対する融資残である。

日本の場合は産業規制、融資規制が行われている。不動産融資残高が多い銀行と少ない銀行があるがその比率によって相当格差が開いている。アメリカで起きた事が日本でも

を機に大きく飛躍しようという気概を強く感じ受けるものであった。

列席者の祝辞、また祝電も政界、財界と多方面に渡り松井社長の交友関係の広さを窺わせるものであった。

出、山田、関根の各氏と私の四名で神戸のホテルから京都に向い、目的の一つである苔寺の午前十一時の開門に間あう。寺の境内に入りお堂を見ると、苔寺という名から相当古い建物と思っていたのとは違い新しく全く期待はずれ、玄関受付で一人金三、〇〇〇円也の「お布施」を納めさせられる。寺はお布施相応の威厳を示すため、本堂で導師が拝観者一同に般若心経を三回繰返し読経させ、又祈願文を書いた護摩木を仏前に供えさせるのかと思った。これらの行事を終えてから庭園美にはいる。

庭園は上下二段からなり、下段は池泉回遊式庭園で上段は庭の北側松尾山麓の傾斜を利用して造った石組の枯山水である。

順路に従い庭園に向うと、入り口付近で案内人が古事来歴を説明していた。遅れて詳しく聞けなかったが



金 閣 寺

苔の種類は二三〇種を数えるという。見渡せば、その苔は庭一面、あたかも深い緑の滑らかな絹の厚い絨毯で敷き詰められた趣である。その素晴らしいに大きな喜びがこみあげてくる。今まで桂離宮を除き数多くの京都の名園を見てきたが、なるほど入園を制限し、他寺院の拝観料の数倍になる「お布施」を納めさせることをここで初めて納得した。

なだらかな上り下りの順路の中ほどまで行くと池のほとりにでる。そこでは池や苔、色づいた木々、そして楓の小ぶりのもみじが一体となって優しく雅やかな秋を醸し出し、これぞ京都という観である。

ここで暫く佇んでいたと思うが鑑賞時間が定められているので止むなく次に進む。順路の終り近い坂を上ると山の傾斜を利用した枯山水があり、この石組は澗や溪流を現しているという。その背後は鬱蒼とした竹林である。しかし、枯山水は有名な竜安寺の石庭とは全くその趣を異にし、私は凡人のためか古色蒼然とした石を只並べているだけではないか、としか感じない。門を出る時誰かが宗派は何かと僧に聞くと禅宗であるという。なるほど座禅でもして心眼を開かぬことには、これを理解出来ないのかもしれない。

再び新緑の季節に訪れることを胸

に秘め、名残惜しくも次の目的地に向かう。

◆お悔やみ

（中央宅建 堀井守氏の母上、堀井アヤ様（89歳）が八月三十日他界された。九月一日お通夜、二日告別式が南三十条の博善斎場で行われ、会員がお手伝に行き、お参りをした。心から冥福をお祈りいたします。

◇誕生

（株）タムラ興産 田村政義氏に十月二日、第三子（二女）が生まれまし。毎日、お風呂に入れるなど良きパパぶりを発揮しているようです。

◇事務室の移転について

札幌市計画部土地対策課・二課が十一月二十五日（月）より、住友信託ビルから市役所本庁舎五階に移りました。尚、電話番号及びファックス番号は変更ありません。

◇新規事業のお知らせ

当協会各員の札幌緑地都市圏が豊平区福住三条二丁目において、オートレントロッカーシステムのシステムキューブ札幌 をオープンしました。間口二メートル×高さ二メートル×奥行二メートルで一六〇〇キロまで積載可能なロッカーをカードで二

十四時間出入れ自由というシステムです。問い合わせはシステムキューブ札幌（電話八五一―一五二四）まで。

編集後記

先日、プロ野球のドラフト会議がありました。華やかな一位指名選手がクローズアップされますが、それよりも楽しみなのは下位指名の選手です。アマ時代はパツとしくなくてもプロに行っから頭角をあらわし、一流になった選手は結構いるものです。オリックスの星野投手などは高校生の頃、誰の目にもプロで通用するようには見えませんでした。現在はオリックスのエースとして活躍しています。プロとアマでは眼の付けどころが違ふなあと感心させられます。この事は一般社会にも置きかえる事ができそうな気がしています。不動産のプロとして、眼の付けどころが違ふというような仕事があったりも。 (山田)

札幌不動産リスティング協会
 ニュース「福徳房」第11号
 平成三年十二月六日発行
 編集 山田 國岡 田村
 発行 札幌不動産
 リスティング協会
 札幌市中央区南七条西一丁目
 ☎五三一一八三七七

福徳房

第11号



少年の思い出「夜店」

長谷川 義 信

たしか、その場所は現在のススキノ〇番地西側 南六西四の五丁目よりの一角であったと想う。西五丁目には、南北に流れる堀割があった。川幅は少年の目には四、五mであった様に見えた。その約半町角に七百坪程の空地に、柱と屋根だけの長さ四十m程の小屋が四列に建っていて、間口二間奥行二間、一區画四坪程の割当て一店舗として各種の店が出きる。約四十〜五十店舗でお菓子、玩具、青果、衣類、金物、沓、古道具、種々雑多、コリントゲーム、わた飴、どじょうの蒲焼、西瓜、各種の鉛専門店、風鈴、曲物等々実に面白いものだった。夕方四時頃より九時頃迄で、浴衣掛で団扇を持って散歩がてら客は集まるのです。裸電球のあかり、呼び声「安いよ安いよ！」売り子のお姉ちゃん、お母さん、前掛に袋がついてつり銭が入れている。価格、あめ玉小一ヶ一銭、特大あめ一ヶ二銭、コンペイトー小袋三銭、ドロップ小袋二銭、どじょう蒲焼一串二銭、とうきび三、四銭、西瓜一切五銭、わた飴三銭、いちごコップ一杯二銭他。

出店者は、通常の店舗を持っていない者で、汚したり日焼した衣類などを安売りしたり、橋青果物、お菓子などは大量販売する。西瓜の大セリ、バナナのセリ等があり賑やかです。く面白く感じたものです。六月運動会シーズン、十月漬物時期などは多量な商品でした。古道具屋さんなど結構客がついていたもので、店員さんの稼ぎ場で、ここから独立のチャンスを作った方がたくさんいました。ススキノのツブ焼く香りなつかし

月 例会幹事

吉田 幸子
大西 寿子

平成三年九月七日午後三時から片岡ビルで九月例会が開かれた。

小泉会長より、本年度は予算の執行が情勢等の変化によりむずかしい状況にあり、九月末に行うはずの理事会を八月末に繰りあげて行い、その事を検討した。予定していた行事等もそれに伴い縮小しなければならなくなったとの挨拶があり、例会に入った。

一、報告事項

◇専務理事報告

◎本年度は賦課金目標を五〇〇万円としていたが、現在、半期で五〇万円位であるので大幅な収入見込みはできない。

◎〇〇万円として経費は大幅な削減をする。

◎リストの負担金について、後期分一万円を徴収するかどうかを理事会で討議したが、このような状況であるので、徴収しない事となった。㈱リストについても抜本的なリストの在り方について、十二月の理事会で検討する事となった。

◎予定していた研修旅行は財政的に無理なので参加費は自己負担となる。

◎リスティング協会三十周年に向けての積立金は本年度については行わない。

◎忘年会費用は会の補助と自己負担の割合を各委員長と細く打合わせしてから決める。

◎新年交礼会については、信託・提携会社との交換会の意見もあるので、予算は計上してある。

◎来期に向けて繰越し金は二八〇万円残したい。

◎後期の例会は予算も限られてくるが研修会主体となる。

二、各委員会報告

◇研修委員会

今回の研修は土地対策課々長の予定であったが、現状としては内容がないので中止して、暴力団関係の講演となった。

◇組織委員会

入会希望者があった。(八月二十八日入会審査委員会があり、八月三十日の理事会で承認済み。)

札幌市白石区栄通八丁目六番八号 ㈱コスモ

代表取締役 高山 壽雄

◇流通委員会

信託

八月二十日のゴルフコンペは二

十社に案内を出した。

リスト・開発

情報提携店として、建築事務所ゼネコンより、求む情報」をリストを通じて流したい。

◇レクリエーション委員会

研修旅行は十一月十三日より十五日(二泊三日)に大阪・神戸方面を予定している。参加費は二十名で七万円前後になる。多数の参加を望む。

三、研修

「暴力団新法について」

講師 ㈱アシスト

代表取締役 坂本 勝博

専務より坂本氏は歌志内出身で明円氏とは同窓であり、道警時代は捜査一課に所属し覚醒剤を担当していた。柔道は五段で全国大会に北海道を代表して何度も出場した経験を持ち、現在は暴力団のいやがらせ、クレジットカードのトラブル等を処理する会社を経営している等の坂本氏のプロフィール紹介の後、早速「暴力団新法」についての講演に入った。

警察は今まで民事不介入の原則があり、民事問題には介入できなかったが、暴力団新法の画期的な所は民事問題に警察が介入でき、である。



坂本氏の研修

恐喝まがい行為、欠陥商品のクレーム、建物等の明渡し要求などの民事問題に警察が対応できる事になる。

暴力団新法が施行されれば、指定暴力団は公表する事となり、看板を降すだろう。現に山口組などでは組の看板を降している。

山口組などではこの法律について早くから顧問弁護士を交えて検討し未成年者、前科者は組に入れるな、身体に刺青をいれるなと全国の下部組織にファックスを入れている。それ程、この法律は暴力団にいやがられている。

しかし、いくらい法律が出来ても、その内容を知らなければ活用できないので、この法律の内容をよく理解して被害を防いでほしい。

暴力団新法は来年五月頃施行され恐喝まがい行為をした場合、警察は中止命令ができ、それに違反した時

月 例会幹事

中山 幸夫
西出 金次

は一年以下の懲役又は一〇〇万円以下の罰金となる。

以上のような暴力団新法の説明の後、暴力団の実体、トラブルが起きた時の対応の仕方ビデオ「課長の決断」を見て、暴力団の脅しのテクニック等を考察した。

講演の後、質疑応答が続出し、活発な雰囲気であった。

平成三年十月五日午後二時より、今回は場所を変え北専プラザにて開催された。

会長挨拶の後、専務理事より新入会員の紹介があった。

各委員会報告であるが、今回は組織とレクリエーションの二委員会の報告にとどまった。

◇組織委員会

十月より新会員として㈱コスモが加盟された旨の報告があり、代表取締役である高山壽雄氏が挨拶した。

◇レクリエーション委員会

十一月に予定している関西旅行の日程が発表される。今回の旅行は研修というものではないが、多くの会員の方々の参加をお願いする。



グループディスカッションの発表

研修

「相続について」

講師 諏訪 弁護士

今回の研修会は、これから増々進むであろう高齢化社会に対応するものとして、老人が所有する財産(不動産)の相続についてであった。高齢化問題というものは、我々にとっても身近な問題であり、増して身内に財産をたくさん所有している方にとっては、幾分参考になったのではないかといいものであった。今回特に目を引いたのは研修方法で、諏訪先生が昨年より実施されているグループディスカッション方式というもので、何組かのグループを作り、先生より問題を与えられ、その解決

方法等をグループ内で討議し、代表者が発表するというものである。通常の講義方法である一方通行的なものよりも、鮮明に頭に入るという事である。当日は、五グループに分け討議したのであるが、当初与えられた一時間では各グループとも結論が出せず三十分討議時間を延長した位、難解な問題であった。

五グループ代表が各々発表に入ったものの、適格な答を出せたグループがなかった。最も近い答をだした広田氏等のグループが諏訪先生よりテレホンカードが与えられた。

当日参加出来なかった方々のために、出題されました内容を記載いたします。尚、この問題は全国で数多くいる弁護士でも、適格な答を出せるのは三割位しかないそうです。

▼宅建業者である貴方が、知人のAから次のような相談を受けました。 <相談要旨>

「八十五才の母B子が老人病院で寝たきりの状態であり、医者からあと四、五日の命と言われている。母はもう名前を書くこともできないが、頭はしっかりしており、ただたどしどしではあるが話をすることはできる。母は唯一の財産である百坪の土地(更地、時価一億二千万円程度)を長男のAに相続させたいと言っている。Aには二人の妹C子とD子が

おり、二人ともこの土地をねらっており、権利証はC子の所にある。Aとしては母の死後自らの単独名義としたうえで、これを他に売却し、その代金の一部をC子とD子に分けてやりたいと思う。全面的に協力して欲しい。」という内容である。

一、Aの希望を実現する為に、業者としてどのような手順を踏めばよいか、B子の生前、死亡後にわたる順序を追って説明して下さい。手続の都合上、協力を求めねばならない人達がいたら、その役割、人数も明確にすること。なお、弁護士の協力は一切得られないことを前提にして下さい。又、生前売買は除外して考えて下さい。

二、業者の適切な協力を得て、Aは本件土地を単独名義として他に売却したが、C子、D子にお金を分けてやるのがおしくなり、これを独り占めしたとします。C子、D子としては、何時までにどのような手続をとったらいかが説明して下さい。

というものであります。

当日出席された方々は、あらためて解決方法を思い出して下さい。また欠席された方々は、出席された人に聞いて下さい。解決方法は、記載いたしません。筆者も若干忘れていた箇所がありますので…。

新入会員紹介

㈱コスモ 高山 壽雄氏

当社は昭和五十九年五月、私が「大京」「ミサワホーム」でたたき込まれた知識をもとに「よい住宅用地」と「よい住まい」の提供を目標として旗上げし以後その目標に向けて努力しております。

本年、市内清田で岩倉土地開発のもとで、100%輸入製品によるアメリカンハウス建設に参画できましたことは、一応住まいの数が充足された、とする市場の中で今後五年十年先のユーザーの夢を先取りしたものと自負され幸運であったと思います。今後「子供が居るから家を建てる」ではなく、夫婦がよりよい生活をエンジョイできる「我が家がリゾート」とするもの求められるときが来ることを確信し、この札幌でぜひ提案できれば、と思っております。



挨拶する高山氏

第21回 リスト・信託合同コンペ

九月二十日真駒内カントリークラブに於いて、恒例の合同コンペが二十八名の参加を得て、うす曇りの中間催された。総合優勝は堀井真吾氏(㈱中央宅建)が獲得した。

	ネット	グロス
真吾	67	77
志男	69	79
弘志	80	91
和義	73	93
幸幸	73	106
義男	74	95
正記	72	80
昭夫	72	100
則論	73	109
久保	77	94



表彰風景

11月

例会幹事

山本 栄一
関谷 真理

十一月二日午後三時より片岡ビルに於て開かれた。

冒頭会長より長引く不動産不況の中うわさされている総量規制がもし撤廃されても暫くの間は、このような状況を覚悟せざるを得ないとの話があった。

一、報告事項

◇広田専務理事

- ◎今年も年賀状は原則として廃止する。
- ◎新年会は一月八日(水)グランドホテルに於て開催する。
- ◎来年二月の例会では出来れば原口氏の市政報告をお願いする予定である。

二、各委員会報告

◇レクリエーション委員会

十一月十三日に予定されている関西研修旅行についての報告があった。

◇財務委員会

賦課金の合計額は協会分二十四万八千円、リスト分百七万二千円であることが報告された。

尚、今回報告された賦課金の合計額は六十一万三千円になり大きな拍手が送られた。

三、研 修

「最近の金融状況について」

講師 広田専務理事
自動車の販売台数も低下に代表さ

れる個人消費の不振により企業の好況感は少しづつ後退している。又、企業の設備投資も株式市場の悪化により市場からの資金の調達が難しくなり金融コストが上昇するという影響を受け始めている。

このような経済状況の中、各金融機関も一方では今まで利益を得ていた外為、証券の悪化、又一方では国際社会の中での銀行の自己資本比率の上昇等状況は厳しくなっている。貸出金の増加が自己資本比率の低下を招く為このへんのカジとりが難しい。

このような中、銀行の生き残り策の一つとして各種サービスの有料化が出てくると思われる。

又、私達が銀行と付き合いの中で借入金の表面的な金利だけを見るのではなく、定期預金等との金利の差を計算した実質的な金利を考える必要がある。

以上の通りですが元銀行マンらしく実態に則した興味深い話でした。

「立駐による土地の有効利用」

講師 中道機械
立体駐車場統括部長 林 満

車庫法の改正の影響を受け首都圏では駐車料金の上昇が著しい。札幌に於ても駐車料金の上昇はまだ顕著ではないが立駐に対する関心は大変



中道機械㈱林次長の研修

高まっている。いくつかある立駐の種類の中では、垂直循環方法(メリーゴランド式)が道内でも一番普及しており、現在約七百基が設置されている。又、最近では積雪荷重を考えた自走式の一層二段方式が郊外の店舗等で利用されている。

三十二台程度収容の立駐の建築費は約一億円程度となり、通常の損益の分岐点は月決め料金三万円、時間貸三百円以上の収入が一つの目安になるのが時間貸の利用頻度により大きく影響を受ける。

又、立駐の建設に対しては現在、税制、金融面等からの優遇策が整備されつつあり今後益々需要が増加するものと思われる。

「中道機械は北海道で唯一の建設省認定工場であり本州業者でない、きめ細かいサービスを提供していきたい」と最後は多少CMも含めて熱心にお話しをいただきました。

関西研修旅行会

関根 淳

札幌では初冬の十一月十三、十五日、総勢二十三名で神戸・大阪方面へ旅をしました。関西へは高校の修学旅行以来二十二年ぶりでした。

一日目、その日の気温は、こちらの十月中旬の気候でした。観光バスに乗り芦屋の高級住宅街、甲子園球場を眺めながら西宮に到着。商売の神様を祭つてある成田山(えびす神社)を参拝しました。西宮は酒造元として有名で、バスは白鹿記念酒造博物館に停車し、むかしの酒造りの工程等見学後試飲をしました。

ノスタルジックなレンガの壁が続く道、ロマンチックな白亜の洋館に、古き明治の街へタイムスリップしたような想いとらわれました。

その後阪神高速道路を右手に六甲山、左手に阪神工業地帯を眺めながら神戸市内へ。市役所、貿易センタービル、ポートタワー、淡谷のり子の「港のブルース」のメリケン波止場を横切る。そして太平記で有名な楠木正成を祭つてある湊川神社へ参拝し、今夜の宿であるチサンホテ

ル神戸へ。部屋で少しくつろいだ後、明治三年創業という大井肉店で神戸牛の味を堪能!

二日目の行動はフリーの為、中山名ガイドのもと、西出・山田氏と京都へ。まずは西芳寺(苔寺・要予約)へ向かい、開門に間があったので隣の華厳寺(鈴虫寺)をのぞく。中山さんのおかげで無事苔寺へ入門した。拝観料が三千元というのには、驚きましたが、境内の見事な苔と庭園美にこれだけで京都を訪れた甲斐があったと思えました。

その後バスに乗り嵐山にて昼食、そして日本一の川下りとして国内外に名を馳せる保津川下りを体験。それからタクシーで金閣寺・平安神宮・京都御所をめぐり四条河原町へ出て先寸町・新京極・歌舞伎南座を覗いて回り二日目の宿三井アーバンホテルへ戻りました。

三日目は昨日のチームで大阪城へ。この城は一大史跡公園で展望台から大阪市街が一望できました。次にミナミの心斎橋・法善寺横丁、水かけ不動でお参りし、夫婦善哉に舌鼓をうち梅田からバスで大阪空港へ。定刻より二時間遅れて離陸。二泊三日の短期間でしたが天候にも恵



風見鶏の館

苔寺参観記

中山 幸夫

まれ密度の濃い旅でした。旅行準備等お世話になりました源藤委員長はじめ皆様有難うございました。またこの機会を楽しみにしております。

例会で発表された今年の旅行は、神戸・大阪に宿泊する二泊三日の旅である。到着後は各自自由行動とのことである。これ幸いと早速参加することにした。私はこれまで果たせなかった京都の通称苔寺(西芳寺)と保津川下りの二ヶ所を見たさにこの旅行に参加したと言おうのが本当のところである。私が京都を訪れるのは五度目であるが秋は初めてである。ガイドブックによれば、秋の京都は嵐山、嵯峨野、大原の里の紅葉が良いという。苔寺は嵐山と同じ地域、洛西の松尾にある。その紅葉を想像するだけでも心が弾む。

十一月十四日は好天に恵まれ、西

サービス容積率という手法を使っ
て、街づくりを進めていきたいとい
うのが、札幌市の用途地域の変更
盛られている本意の訳である。

ただ、土地、建物を右から左へ仲
介するのも一つの方法だが、この手
法を勉強して地域の街づくりに業者
が介入する仕事も是非、リスティン
グ協会が研究してやってほしい。

以上のような話の後、暖和型の地
区計画の利用等について、質疑応答
があり、今年の第一回目の研修は終
了した。

四、その他

オートレントロッカーシステムについて

札幌緑地都市圏 西部 早哲

福徳房第十一号でも紹介したオー
トレントロッカーシステムについて
札幌緑地都市の西部氏がPRビデオ
も用意し、このシステムのPRを
行った。このシステムは三菱重工
が開発し、横浜、横須賀に次いで全国
三番目の導入で、利用料金は月額二
万円。紹介手数料も考えているとの事
なのでぜひ利用者を紹介してほしい。

アルゼンチンの思い出話

大黒屋不動産商事 吉田 幸子

大黒屋不動産商事の吉田氏にアル

ゼンチン旅行の話をしていただいた。
十一月二十五日から十二月十五日
にかけて二十一日間の旅行で南米の
パリと呼ばれるブエノスアイレ
スの美しい景色の話などをしていた
だいた。

人生八十年時代をどう生きるか

山本 栄一

かつて、若かりし時は身近に還暦
の人達を見ては、随分と年寄りに感
じたり、六十年の人生はさぞかし大
変な苦労があった事と同情の気持
ちをもって眺めたりしたものですが
が、いざ自分がその年を迎える事と
なると特別な感情が湧いてこないの
で、不思議な気がしております。

現代は人生八十年の長生時代と云
われておりますが、六十位で年寄り
顔をしていると世間体が悪いとか、
まだ先に永い老後が待っているから
年をとったと云っていられない現実
があるためか、或いは自分を鼓舞し
元気づける心が働いて、わざと平静
を装っているかのいずれかであろう
と思います。

しかし、如何なる精密な機械であ
ろうとも六十年も使っていると部品
も磨耗し、エンジンのかかりも悪く
なり、形も崩れて段々と使用に耐え
られなくなるのは自然の成り行きで
はないでしょうか。

古くなった機械でも捨て去ること
ができないがために、これからどう
生きて行くかが、初老期に問われて
いる大きな問題であろうと思えます。

現代は価値観の多様化時代ですか
ら、どう生きようと個々人の勝手が
許されますが、同じ八十年を生きる
のであれば、心身を健全に保ち、一
生を全うしたいと希求するのは普通
の人間の感情であり、真理であると
思います。このためには、巷間、何
か自分に適した一生つき合える趣味
を持つ事が先決であり、趣味を通じ
て沢山の仲間と出会い、精神的に充
実した人生を送る事が肝要であると
云われております。

私は幸いにも仏縁を戴き、来年で
丁度十年になります。最後の生き
がいとして、浄土真宗本願寺派の僧
侶として、生きるべく、現在、中央
仏教学院の通教三年生です。卒業後
は仏教ビハラー運動の末席に連な
り、人間の生老病死に関わって生き
ようと思っております。「ビハラー
とはサンスクリット語で休息所、安
息所の意味です」仏教は、この人生
をどう生きるかを教えており、「抜
苦与楽」の人生をどうしたら生きて
いけるかを知らせてくれておりま
す。一般には仏教は葬式仏教化して
いると受け取られておりますが、こ
れが本来の姿ではありません。仏教

に関心のある方は一緒に勉強し、人
生を考えて見ては如何でしょうか。

◇事務所移転のお知らせ

札幌ホーム(明岡英博氏)は新年
一月六日より旧事務所より一〇〇
メートル程、北の麻生町二丁目二番
二号に移転しました。尚、電話番号
等は従来通りです。

編集後記

今回は山本栄一さんに「年男」とい
う事で、原稿を書いていただきました。
昭和七年生まれで、今年で還暦を
迎えるそうです。「人間が主観的に
感じる時間の長さは年齢に反比例す
る」という事を本で読んだ事があり
ます。

早いもので福徳房を担当してから
一年が過ぎました。十一号を出した
と思ったら、あっという間に十二号
になってしまいました。小生も年を
とったという事でしようか。(山田)

札幌不動産リスティング協会
ニュース「福徳房」第十二号
平成四年三月七日発行
編集 山田 國岡 田村
発行 札幌不動産
リスティング協会
札幌市中央区南七条西二丁目
☎五三一八三七七

挑 戦

山田 美 咲

五十才を過ぎてからの過酷な一日を今、振
り返る。それは昨年の十月二十七日、澄み
切った空のもとでシーズン締めくくりの第十
二回北海道ロードレース大会のことである。

道内外から男女老若も三〇〇〇名が参
加、私は男子五キロ(高校生以上)に初挑戦
をした。若き時代にも走ったこともない長距
離、いつもテレビを見て興奮していたことが
ここに現実となり前夜から不安に取りつか
れ、眠ることもできなかった。当日、もはや
引き返すことのできないスタートラインにた
たされ、不安は消えることなく「号砲一発」
我に帰って完走目指して走った。しかし、途
中二・五キロ地点で腹痛と左足ケイレンに襲
われ、一時はリタイヤかと思ったが、夢にま
で見ていたあの感動のゴールのテープが脳裏
に浮かび、歩いてでも完走しようと思心にな
りつづけた。精神力は凄い。いっしょに腹痛も
足のいたみも消え、ゴールのテープが目に入
った時は今までの不安も疲れもふっ飛び、
無我夢中で両手にVサインを作って高く上
げ、自分が優勝者のごとく得意になってゴー
ルを駆け抜けた。その時、暖かい観衆の拍手
口によれば出来る自信と満足感が喜びにかわ
河り、明日への新たな厳しい挑戦がまた、始
狩まった。同年輩の同志よ、何事もあたらしい
石挑戦に向かって平成四年ものりきろう。

「因」記録は二三三三位

札幌不動産リスティング協会ニュース

福徳房

第12号



例会幹事
遠藤 忠雄
明円 英博

今回の例会は忘年会も兼ねて水雪の門にて行われた。

参加者は総勢六十三名で、冒頭、小泉会長が「今日の忘年会を平成四年度のスタミナ補給の場とし、来年一年間を通し全会員が、一人の脱落者もなく、同じゴールを目指し入れる様に頑張ってもらいたい」との挨拶に続き大泉氏の乾杯の音頭で宴会に入る。途中、市議会議員の原口伸一氏より十二月五日に代表質問を行った旨の報告があり、当協会の会員数名が傍聴に来ており、非常に心強く感



宴会風景

じたとの事だった。限られた時間の中、話も尽きなかったが、大場氏の発声で万才三唱をし、閉会した。

平成四年新年交礼会開催

例会幹事
鳥瀬 欽司
西部 早哲

平成四年一月八日、午後五時から札幌グランドホテルに於いて、恒例となった新年交礼会が会員、顧問、信託銀行並びに提携会社の方々総数九十一名の出席をいただき開催された。

冒頭、小泉会長から「昨年来の厳しい状況が続いているが、総量規制解除の話もあり、こんな時こそ力を合わせて今年一年頑張りたい。」との挨拶があった。

その後、三菱信託銀行様、MRD北海道様、原口市議会議員から式辞をいただき、特に原口議員からは札幌市に関する最新の情報もとりまぜながら熱心なお話しをいただいた。諏訪先生の乾杯のあと、懇親会に入りビンゴゲーム、余興、カラオケと時のたつのも忘れて和やかな雰囲気のうち行われた。

今年一年の益々の発展を歓迎する中で、大場先生の三本締でお開きとなった。



会長新年の挨拶

新春麻雀大会

新しい年を迎え、恒例の麻雀大会が一月十一日(土曜日)に二十一名の参加者により行われました。

新年「初打」の方々が多く、今年に懸ける「腕」だめしとスタート致しました。

実力、第一人者の綿引栄氏優勝。準優勝は惜しくも九、一〇〇点の差で山本栄二氏。一位、源藤義幸氏、二位、小林修氏、三位、鎌田俊雄氏、四位、明円英博氏、五位、横田匡晴氏の方々が上位となり、プービー賞は石川達雄氏でした。今年も前年度優勝者、大場一子さんと二位の関谷真理さんの参加で華を添えていただきました。ご参加、有難うございました。(記 本 高明氏)

例会幹事
金山 徳次
福士 克年

二月一日、午後三時より片岡ビルにおいて、平成四年になって初めての通常例会が行われた。

小泉会長より「景気が低迷しているが、この一月の時期に建売住宅を十棟成約した会社がある。商売の考え方によっては、暇な時でも取引になる」との挨拶があり例会にはいった。

一、報告事項

◆専務理事報告

◎三月例会の後、理事会で四年度の事業計画等を検討するので何か希望があれば、それまでに理事に伝えてほしい。

◎(株)岸建の岸正志氏が体調が思わしくなく又、宅建協会の職務多忙のため、十二月末日限り退会の申し出があり、これを受理した。

◎安信住宅販売の落合所長が転勤になり、後任に馬場氏になった。

二、各委員会報告

◆広報委員会

福徳房に新事業、ニュース等記載してほしい事項があれば、広報に知らせてほしい。

◇財務委員会

今回の賦課金は一〇四万円の入金があった。

三、研修

市政報告

札幌市市議会議員 原口 伸一

元会員である原口市議に久々に月例会に出席をお願いし、市政報告という事で用途地域の変更、暖和型の地区計画制度、札幌市の新五カ年計画、この三つを柱にして話をさせていただきました。

▼新五カ年計画について

二月五日の総務委員会にかかってから、公表する事になっているが、いち早く報告する。札幌市は昭和六十三年より平成十七年迄、二十年先を見越して第三次長期総合計画を持っている。

板垣市長の昭和六十三年から平成四年迄かかった第一次五カ年計画がおおよそ平成三年で一年繰り上がりで計画が達成された。

市長が変わったので平成四年度から一年繰り上げて、第二次五カ年計画を作るといふ事で取り組んでいる。

一、市民生活の充実、二、豊かな市民文化の創造と潤いのある街づくり、三、経済の活性化、四、時代の変化への対応、五、課題の克服、六、効率的な都市経営、以上の六つ



市政報告を行う原口市議

の重点目標を掲げて、それぞれの目標に合わせて課題を五年間で解決して行くという事になっている。

その中で業者の一番関心のある総合的な土地利用の推進、という項目であるが、監視区域は時限立法の五年が経過するが引き続き継続する方針である。なぜなら、監視区域は土地価格を抑制して行くという基本的な姿勢で、国土庁の指示がないと札幌市だけがやめるという訳にはいかないからである。

街づくりの核となる公共用地の先行的な確保推進を行うため媒介制度の導入を検討中である。平成五年には導入したい考えである。

▼用途地域の変更について

用途地域の変更は三月ぐらいいままで札幌市で案を作り、道の都市計画審議会にかけて、建設省に提出し、八月に建設大臣に許可をもらい、九

月に決定告示する段取りになっている。

現在、札幌市内には市街化区域が二四、一二〇ヘクタールあるが、今回の変更になる予定のところは、三八五ヘクタールで微々たるものである。自民党の議員も大幅な用途変更を要望したが、ほとんど通らない状況である。

それはなぜかという点、建設省はいわゆる現行の建築基準法が容認している建築用途が広すぎ、単純に用途変更すると、地価高騰を招くので行わないということである。

又、土地については公共の福祉が優先され、投機的な土地取引は行わない、適正な利用をしなければいけない、利益に応じたいわゆる適切な負担をして行かなければいけない、というような土地基本法の理念からいっても、単純に用途の変更は出来ない。

もう一つは、今年の一月から召集されている国会で、二十数年ぶりの都市計画法、建築基準法の改正案が出ている。それについては、現行の八種類の用途地域が多ければ、十七種類、少なくとも十五から十六種類くらいになるような法改正の動きがある。これが国会を通ると今年の秋には法施行となり、それから三年以内に札幌市も新しい法に基づいて、用途地域の変更をしなければならなくなる。

そのような理由で、今回は小幅な見

直しになった。三年後にもう一度新法に基づいた大幅な用途地域の変更をするという事で、今回は大幅な見直しは見送っている。

今回の変更は七十五カ所で、第一種住専から第二種住専に変わった所は八十三ヘクタール、第一種、第二種から住居になった所は一三九ヘクタール、第二種、住居から近商になった所は八十八ヘクタール、商業は変わらないが、特徴は進工が八十四ヘクタール減って、八ヘクタール増えただけである。

ゆえに、準工の物件を探す事はこれからは非常に厳しくなり、準工は貴重な物件になってくる。

▼緩和型の地区計画制度について

これは最近になって出てきたものではなくて、昭和五十五年の都市計画法、建築基準法の改正にあわせて出てきた制度で、昭和五十七年、札幌市でも、もみじ台団地を第一号の地区計画の指定をしてから現在まで四十六から四十七カ所ある。

これは、再開発地区計画、住宅地高度利用地区計画、用途別容積型地区計画の三つの手法があり、面積一ヘクタールを要件としている。

どういうメリットがあるかという点、地区計画を採用するといわゆる用途と容積率が変わるといふ事で、用途は広くなるし、容積はアップする、という形をとっている。

ろしくお願いしたいとの依頼もあつた。

◇広報委員会

次回の福徳房は7月に発行予定で作業を進めていることと、併せて今後共、積極的に原稿を寄せていただきたいとの依頼があつた。

◇財務委員会

今月の賦課金は一社のみとの少し淋しい報告があつた。

◇その他

鳥瀬氏よりアウトドアライフを通じて健康の増進と会員の親睦を深めることを目的とする「LOLC」を発足し事務局を鳥瀬事務所内に置くとの説明があつた。

早速6月にはニセコアンヌプリの登山が予定されており楽しみな会の発足に拍手が送られた。

報告事項の後、広瀬幹事の進行により、早速一味達った例会の試みがあり、出席者全員に「頭の体操」の問題が5問出された。全員、しばしの間、真剣に問題に取り組み、広瀬幹事の答えにも聞き入った。

〈特別研修〉

「札幌市の用地買収について」

講師 札幌市建設局用地部 渡邊 誠人

数年前から全国的に公共用地の取得に併う代替地の提供にあたり、代替地情報登録制度及び代替地媒介制

度を設置する自治体が多くなり、札幌市としてもこの度、北海道宅建協会、全日不動産協会と基本的な協定を結ぶことが出来た。このことにより、この協定に合致する取引については宅建業者に規定の媒介報酬を支払うことが出来るようになった。配布された代替地対策実施要綱、基本協定書、代替地取得フローチャート等の資料を参考にしてください。是非、積極的に御協力をいただきます。但し、この制度はあくまでも被補償者から代替地の要求があつた場合、レインズ等に登録された物件の中から適当な物件を協会に抽出してもらい、情報の提供を受けるものであることを理解いただきたい。即ち、個別の紹介はこの制度にのらず、媒介報酬の支払いは出来ない。又、代替地は最終的に被補償者に利用されるものである為、重要事項の説明は札幌市と被補償者に対して



渡邊主査の説明に真剣に聞き入る会員

各々行う必要があり、現地も更地(地下の基礎等も完全に撤去する)であることが条件となる。

本年度は約十件分、一千五百万円程度の予算を計上したので、なんとか皆様の協力で全額利用したい。今後、実際の運用にあたっては未知の部分もあるので色々と研究を重ね円滑な運用が出来るよう努力をしたい。

説明のあと、質疑が行われ価格の査定の問題、札幌市の対応窓口の件等々活発な質問が行われた。

いずれにしてもまだ実際に運用されていないこともあり多少抽象的な返事にならないを得ないところもあつたが、今後積極的にこの制度を利用したいとの意欲が表わられていた。

◆お悔み

〔中央宅建 堀井守氏のご尊父、堀井秀吉様(92歳)が三月十九日逝去されました。三月二十二日お通夜三月二十三日告別式が南三十条の博善斎場で行われました。心からご冥福をお祈りいたします。*

白栄ホームサービス街 石川英一氏のご尊父、石川富司様(82歳)が六月七日永眠されました。中央区の龍興寺に於いて、六月八日お通夜、六月九日告別式が、協会のお手伝

いで相宮されました。心からご冥福をお祈りいたします。

◇安田信託銀行不動産フェア開催

五月二十五日から二十九日の五日間、安田信託銀行札幌支店ロビーに於いて、不動産フェアが開催されました。当協会にも、物件出展の依頼があり、数社の会員が物件の提出をしました。

編集後記

今年はおリンピック・イヤーです。四年に一度のスポーツの祭典です。アルペールビルの冬季大会での、日本選手の活躍は記憶に新しいところですが、やっぱり、オリンピックは夏季大会です。柔道、バレーボール、マラソン、水泳、新種目の野球等、リアルタイムで見たくて、BS内蔵テレビを買いました。今年の夏は寝不足になりそうです。(山田)

札幌不動産リスティング協会 ニュース「福徳房」第十三号 平成四年七月四日発行 編集 山田 國岡 田村 発行 札幌不動産 リスティング協会 札幌市中央区南七条西一丁目 五三三一一八三七七

福徳房

第13号



環状夢の大橋

人種偏見をなくそう

小林 修

先に起きたロス暴動は、白人警官たちによる黒人乱打事件の無罪判決の抗議から始まった。「多入種国家」として成り立っている米国は人種間の民主的制度が成熟している筈なのに司法の下の平等とは裏腹に人種差別が依然として大きな問題となっている。

はたして日本に人種偏見はないのだろうか。毎年数十万の移民難民を受け入れている米国からみると、日本人は外国人と接することが少なく、最近ようやく町を歩く外国人をじろじろ見つけることが少なくなってきたくらいである。

春から米国、カナダ、英国、インド、北欧の人々の賃貸アパートを手掛けた。ところが驚いたことに、外国人だからというだけで断われたことが何回もあつた。「貴方が外国人だからオーナーは貸さないと云いました」と本人に伝えるときの辛さといつたらない。外国人は部屋を汚すとか、土足で入るとか、言葉が通じないと云う人もいたが、日本で生活しようとする人の日本語は、日本人が英語を話すより確かである。オーナーの思い込みであり偏見なのである。札幌は美しい町で日本の中でも一番好きで住みたい町ですと云って来る外国人が多いというのに。

不動産の賃貸の際にも人種偏見や差別を取り除いて行くことが国際都市札幌におけるわれわれの務めではないだろうか。

例会幹事

石井 治
上村 昌毅

3 月

平成四年三月七日午後三時より、カタオカビルにおいて三月例会が行われた。

冒頭、小泉会長より「平成三年を振り返って見ると、当初、計画していたよりも落ち込みが激しかった。景気後退の中、全体的にマイナス傾向であるがプラス要因としてはアメリカが公定歩合を下げる傾向にあるので、それに伴い、日本も下げるであろう。そんな事で後半戦、実需に即して景気が上向くのではないかと期待を持ってない訳ではないだろう」との挨拶があり、一年の総括と平成四年の計画について討議に入った。

一、報告事項

◇専務理事報告

◎東洋信託銀行の中田課長が神田支店に転動になった。

◎二月二十六日に第五回の理事会を行い、平成三年度の事業実績、決算見込、来年度の事業、予算について検討、討議を行った。

二、平成三年度の事業実績

専務より、平成三年度の事業実績をレジュメに基づき月別、各委員会ごとに全体的な説明があり、その

後、各委員長より三年度の実績の報告があった。

◇研修委員会

六月、織田税理士による「税制改革」、七月、東京銀行高木支店長による「経済動向」、北大浜田教授による特別企画研修、九月、「暴力団新法について」、十月、諏訪弁護士によるグループディスカッション、十一月、「立駐による土地の有効利用」、二月、原口市議の講演、以上のような研修を行った。

◇組織委員会

◎最近、例会の出席率が低下している。二月の出席率が七四パーセントで、例年より十パーセント程度ダウンしている。

◎今年は退会者が二名、入会者が一名で現在、会員が五十六社である。

◇流通委員会

リスト

物件登録数は増加している。信託、提携会社は七三件から一四六件、リストは四八四件から五五八件、合計で五五七件から七〇四件となり、二〇パーセント増加した。

開 発

十二月に中道リース㈱と提携を行った。

信託・提携

六月、三菱信託銀行との意見交換を行った。七月には研修委員会と共同で寺別企画研修を行った。

◇広報委員会

◎福徳房を年四回、発行した。

◎住宅産業新聞に夏、新年に二回広告を掲載し、五月に東日本版宅建業者名鑑に広告を掲載した。

◇レクレーション委員会

◎信託合同コンペを春、秋、二回行った。

◎十一月に大阪、神戸方面へ全員視察旅行を行った。

◇財務委員会

平成三年度収支予想について、修正予算に対して賦課金が七十万程、アップした。

◇副会長

◎都市開発協会の三年度の事業等についての報告があった。

三、平成四年度事業計画について

◇研修委員会

◎例会研修の充実を計りたい。

◎借地・借家の実務はどうか。例会の一つのテーマを提起し、経験研修案はどうか。

◎例会幹事は司会だけでなく、何か、行ったらどうか。

◇組織委員会

◎例会の出席率を八十パーセント位にアップしたい。

◇流通委員会

◎図面の高速化を計りたい。

◎集まった物件を事業用、一般用に分類し、事業用を本州にダイレクトメール等を行いこい。

第29回総会 厳しい逆風の中 明るく前向きの行動を

幹 事 堀井 真 吾
田村 政 義

平成四年四月二十二日午後五時より札幌パークホテルに於て第二十九回通常総会が五十六社中五十一社の出席の中、開催された。

堀井幹事の開会の辞の後、小泉会長から「平成三年度は予想されていたこととはいえ大変厳しい状況であった。しかし、こうした暗い時こそ明るく力を合わせてこの難局を乗りこえたい」と力強い挨拶があった。

引き続き議長に小林修氏を選出し、書記に村山吾市氏、山田秀俊氏兩名が任命され議案審議が行われた。

一号議案として、平成三年度事業報告が広田専務理事からあり、予想外の賦課金納入額の減少という厳しい状況の中であったが、研修内容に



会長の挨拶

更に平成四年度の事業計画について、広田専務理事から説明があり、この厳しい逆風の中、「前向きの行動」「明るい心」「基本に忠実にきめ細かい仕事」を基本方針に団結して突き進んでいきたいとの提案があった。平成四年度の予算案と共に満場一致で承認された。

引き続き平成三年度の賦課金の上位十五社に記念品が贈呈された。トップは楠北拓の小泉会長で、苦し

おいてグループ別研修等新しい試みが行われ、今後の研修のあり方に一筋の光明を得た等の報告が配布資料に基づきあった。又、平成三年度の会計報告が伊藤財務委員長からあり、その後水野、金山両幹事から監査報告が行われ、満場一致で承認された。



平成3年度賦課金納入ベスト3



懇親会風景

い状況の中、さすがと言った感じで発表された。

第9回 株式会社リスト 株主総会

リストینگ協会の総会の終了後、引き続き㈱リスト株主総会が開催された。藤田紀郎社長から配布資料に基づき、報告事項及び決議事項の説明があり、原案通り可決承認された。

懇親会

総会終了後、懇親会が開かれ田村幹事の司会下でなごやかで楽しい時間を過ごした。趣向をこらしたビンゴゲーム、会員のミニスピーチと時間のたつのも忘れてしまう程であった。原口市議会議員は残念ながら懇親会には間に合わなかったが、二次会の方で各会員と親しく懇談をしていただいた。

◎量販店に図面を掲示できないか。

◇広報委員会

◎福徳房の新年号を発行し、新年交社会に持参してPR的に利用したい。

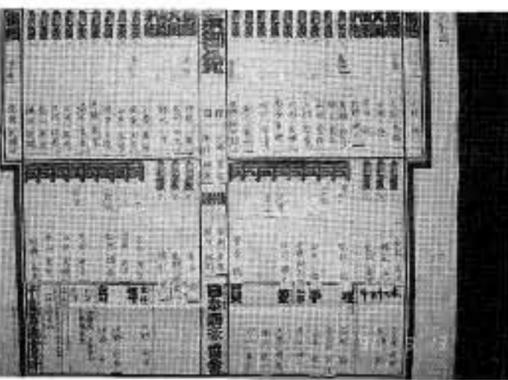
◇レクレーション委員会

◎観桜会、観楓会を行いたい。又、一泊程度の旅行も計画したい。

◎参加しやすいように月五、〇〇〇円程度の積立金制度導入も検討したい。

その後、平成四年度の予算案の説明が専務よりあり、賦課金目標五〇〇万についての討議が行われ、気迫を持って目標につき進もうという事で、例会は締めくくられた。

例会後の懇親会において大久保氏より酒豪番付なる物が発表され、呑ん兵衛達の氣勢が上がった。



酒豪番付

例会幹事

5 月

関根 淳
野水 守

五月八日午後三時より、今回は大通西十九丁目のヤサカに場所を変え観桜会を兼ねて、行われた。

冒頭、会長より「今年も景気が低迷しているが、リストイングのメンバーは景気の悪さを克服して、滅入った形にならないよう、充実した会の運営を計りたい。」との挨拶の後、例会に入った。

一、報告事項

◇専務理事報告

◎当初、例会後に円山公園で花見を行う予定であったが、あいにくの雨のため、懇親会はヤサカ内で行う。

◎三菱地所住宅販売の黒岩所長が東京に転動になり、後任に阿部所長がなった。

◎新年度一回目の理事会は五月末に行い、本年度の事業計画及び例会のあり方について、例会幹事との打合せの会を行う。

二、各委員会報告

◇レクレーション委員会

六月二十六日に信託合同コンペを真駒内カントリークラブに於いて行う。

◇財務委員会

富士氏より、賦課金三十万円の大

口の入金を含め、今回は四十六万一千円の入金があり、上々のスタートとなった。

各委員会報告の後、例会内容を充実にするということで理事會に計るため、委員の意見を聞き、例会日を変更してはどうか等の意見が出た。

例会終了後、安信住宅販売の馬場所長の紹介があり、挨拶をしていた。

三、講演会

「今後の経済動向について」

講師 北海道大学経済学部
教授 濱田 康行

昨年七月に「最近の経済情勢について」という演題で、講演をしていただいた濱田教授に、信託銀行及び業務提携各社の担当者の出席の中、約二時間に亘って二回目の講演をしていただいた。

▼バブル経済について

一般的には今回のバブル経済の原因は①不動産業者(一番単純)②金融機関③日銀の政策のまちがいであるとされているが、それはどれも適当とはいえない。

バブル経済を考える上で、重要な二つのポイントがあると、①バブルは日本だけで生じている。どうして日本だけか。②一九八〇年代の中頃から後半に時期が限定されている。

この二つのポイントを考えると前述の三つの説では解答が得られない。なぜかという点、不動産業者は昔からいるし、金融機関も昔からあり、又金融自由化も関係がない。日銀の失敗も今、始まったことではないからである。

▼バブル経済は構造的な問題である
一九八〇年代の日本経済は円高不況という事もあるが、トリプルメ리트によって順調に推移した。

企業の税引後の利益を六三七社(資本金十億以上の製造業)について見てみると、一九八〇年から一九八九年にかけて約二倍伸びている。

しかし、人件費についてみると、人件費は利潤ほどの伸びはない。ゆえに、企業は相当儲かったことになる。

また、八七年から八九年にかけて労働分配率が下がっている。この間、日本の企業は平成好景気であった。景気が良くなって、企業利潤が



濱田教授の講演

上がり二倍の達成ペースが出来ていくはずなのに、その時に労働分配率がやや下がった。

ここに、日本のマクロ経済学の基本構造がある。日本は労働分配率が先進諸国に比べて、窮めて低い。これだけ金持ちの国で、働いている人は豊かでない。そういう図式が出来てくる。大雑把ではあるが、そういう概念が得られる。

▼蓄積された利潤はいったいどうなったか
一九八〇年代、株式会社は高利潤で推移したが、八一年から八九年にかけて、配当性は下がっている。

日本には安定配当原則というのがあって、景気が良くて、悪くても一割配当はしない。配当性が下がっているという事は、利潤が上がっても、株主にはあまり配当がなかったという話になる。特徴的なのは八八年から八九年にかけて日本の景気が凄く良くなった。この時に配当性が下がっている。企業利潤が膨れたのに、それに見合った配当をしなかったからである。

この利潤は内部留保にまわったと思われる。内部留保の基本概念は、企業が設備投資をする事である。内部留保が設備投資にいったとすると生産物が出来る。この生産物を国内で売ると内需となり、この内需は消費イコール所得の関係になり、所得が増えると、消費が増えることになる。

その中で一番大きい島に網がついていて、二人でこれを引くと、静かに島が動き出した。大きさは五〇平方メートルで直径三十センチの木が数本と、外に小さい木が群生していた。昔話の国引を思い出した。次に、隣町瀬棚で昼食をして荻野吟子の碑の所へ行く。彼女は日本で女医第一号であり、ここが女医開業最初の地である。碑文は事実が隠され、美しい事のみですが仕方がないのでしょう。後は日本海側を帰路につく。途中、賀老の滝等があるが時間の関係で省く。茂津多のトンネルの長さは一九八七米あり、この二二九号線の開通は西暦で一九七八年であったと聞いていますが、真疑の程は不明です。島牧の海岸は波が荒く石拾いも思うに任せず寿都、岩内を経由し、午後六時、札幌到着。同行の金山さんに喜んで戴いたのが、最大の幸せでした。

上がり二倍の達成ペースが出来ていくはずなのに、その時に労働分配率がやや下がった。
ここに、日本のマクロ経済学の基本構造がある。日本は労働分配率が先進諸国に比べて、窮めて低い。これだけ金持ちの国で、働いている人は豊かでない。そういう図式が出来てくる。大雑把ではあるが、そういう概念が得られる。
▼蓄積された利潤はいったいどうなったか
一九八〇年代、株式会社は高利潤で推移したが、八一年から八九年にかけて、配当性は下がっている。
日本には安定配当原則というのがあって、景気が良くて、悪くても一割配当はしない。配当性が下がっているという事は、利潤が上がっても、株主にはあまり配当がなかったという話になる。特徴的なのは八八年から八九年にかけて日本の景気が凄く良くなった。この時に配当性が下がっている。企業利潤が膨れたのに、それに見合った配当をしなかったからである。
この利潤は内部留保にまわったと思われる。内部留保の基本概念は、企業が設備投資をする事である。内部留保が設備投資にいったとすると生産物が出来る。この生産物を国内で売ると内需となり、この内需は消費イコール所得の関係になり、所得が増えると、消費が増えることになる。

も安い物は手当りしだいに買う。これで、株、土地の価格が上昇した。

この循環を何回も行った結果が、まさにバブル経済で、ここまでは、バブル経済が持ち上がった過程である。

▼バブル経済は現物経済から離れた内部留保が順調に設備投資に回っていたら、バブルはなかった。日本経済は現物経済が徐々に膨らんでいく形を作れるかどうか、一つの焦点で、もう一つは、日本特有の証券問題がある。「公定歩合を下ると株が上がる」これが世界の常識であったが、今回は金利を下けても株は上がらない。この方法は、アメリカでは効くが、日本では駄目である。この事は証券業界の構造的な問題で、日本の証券市場が病気の体である。

その理由として、個人株主の減少があげられる。証券市場を回復する努力をやらなければ、構造的には良くならない。

その方法として、まず、短期的には大蔵省と証券業界の手打ち、つまり、行政と大手、中堅の足並み揃わぬといけない。長期的には、個人株主が証券市場に戻ってくるような条件である。それはインセンキがない事、つまり、特定の人間に損失補填するなどの好い加減な話がない事。

二つ目は配当性を上げる事である。個人株主が戻ってくる時、その時こそ、景気の回復がある。

その方法として、まず、短期的には大蔵省と証券業界の手打ち、つまり、行政と大手、中堅の足並み揃わぬといけない。長期的には、個人株主が証券市場に戻ってくるような条件である。それはインセンキがない事、つまり、特定の人間に損失補填するなどの好い加減な話がない事。二つ目は配当性を上げる事である。個人株主が戻ってくる時、その時こそ、景気の回復がある。

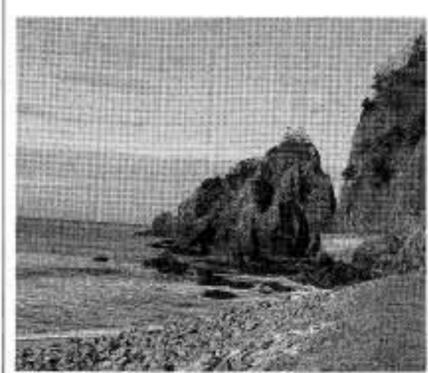
北松山紀行

坂野 利満

飯沼定吉翁の事蹟を調べている金山さんと、私の妻の実家が丹羽である事から、会津の家臣丹羽五郎翁の開拓された北松山丹羽にその子孫の方が居るとの事で一度訪ねてみようかと計画した。四月十六日、二人で出発した。丹羽でお会いした方々や白虎隊の事は金山さんにお願ひする事として、水先案内人の私は道中記を書きます。

夏タイヤの車で朝六時、札幌を出発。中山峠は路上に雪が流れていたが無事通過し、割合順調に走る事が出来た。道中、運転をしていた私は金山さんを無視して寄り路を知る旧国道に入り、礼文華の海岸に出た。好天に恵まれ、朝日を受けた島や断崖は眩いばかりの素晴らしい景色であった。小さな入江に公園があり、与謝野鉄幹、晶子、斎藤茂吉、伊藤整、の四人の米町の碑があった。時間の関係で景色を見ずら持参した握り飯を立喰ひして長万部に向かう。特産の力二弁当でも買おうとしたが、朝が早く店が開いていない、止むなく通過する。五号線の国縫から右折二三〇号線(中山峠の所でない)に入る。二十分位で、右の方に大きいダムが見える。これはピリカダムでこの奥に秘湯ピリカ温泉があるが割愛し国道を進む。今金町花石にメノールの加工場と売店があり、九時の開店と同時に入り、時間を気にし乍らも石をなげたり眺めたり。しかし、結果的に何にも買わずに出て来た。

丹羽には予定の十時に到着し、五郎翁の方と会う。その後、金山氏に見せたい所ありと北松山の浮島公園に案内する。三ヘクタール位の沼に大小三ツ程島が浮いている。
その中で一番大きい島に網がついていて、二人でこれを引くと、静かに島が動き出した。大きさは五〇平方メートルで直径三十センチの木が数本と、外に小さい木が群生していた。昔話の国引を思い出した。次に、隣町瀬棚で昼食をして荻野吟子の碑の所へ行く。彼女は日本で女医第一号であり、ここが女医開業最初の地である。碑文は事実が隠され、美しい事のみですが仕方がないのでしょう。後は日本海側を帰路につく。途中、賀老の滝等があるが時間の関係で省く。茂津多のトンネルの長さは一九八七米あり、この二二九号線の開通は西暦で一九七八年であったと聞いていますが、真疑の程は不明です。島牧の海岸は波が荒く石拾いも思うに任せず寿都、岩内を経由し、午後六時、札幌到着。同行の金山さんに喜んで戴いたのが、最大の幸せでした。



礼文華の海岸

しかし、資金が少ないと内需が伸びる訳がない。内需が駄目で、輸出にいくと貿易摩擦が起きる。つまり、設備投資にいくにも、限界となり、膨大な内部留保を全部、設備投資に回すという事は到底出来る状況ではなかった。

それでは、内部留保はどこへ行ったかという点、それは、借金返済のために使われた。日本の企業は借金天国で積極的に借金する事は、一般的に成長要因と言われている。

しかし、まだ余っている膨大な金の行先は二つ考えられる。一つは関連会社の株式の購入に当てられた。日本は株式持ち合い構造の国で、自社株買いは禁止されているが、これを迂回して行われた。もう一つは、その頃、東京、大阪などで展開された自社ビル化、土地・建物の購入があった。

こういう事が起こると、株式価格、首都圏の商業地の価格の下支えとなり、株式、土地の含み資産が増大し、この担保力を利用して、株式、社債の発行を行う。これで集まった金は内部留保というものではない巨額な資金となり、企業に入ってくる。

この資金の行先の一つは、海外で直接工場を造る直接投資と海外の株式、有価証券を買ったりする間接投資に分けられる。もう一つは、財テクである。株にしても、土地にして

6月

例会幹事

堂高 末吉
広瀬 彰

六月六日午後三時、定刻通り堂高幹事の進行により片岡ビルに於て開催された。

会長より厳しい状況ながら、今年の後半に期待をして会員一同頑張ったいとの挨拶があった。

一、報告事項

◇専務理事報告

去る五月三十日、理事会が開催され、この中で今後の例会の中味をどうするか等の話し合いが行われた。又、理事と今年度の例会幹事の話し合いも行われ、今年度は一味違った例会を目指したいとの事から、例会の中で約三十分程度を幹事の裁量で一味違った趣向を工夫することになった。

◇組織委員会

例会の開催日、又内容についての希望、提案を記入するアンケート用紙を出席者に配布の上、依頼があった。

◇流通委員会

新規提携店の紹介があった。
札幌市中央区大通西5丁目
昭和ビル

住友不動産販売 北海道支店
担当 三品氏
近日中に物件が紹介されるのでよ

らも説明があり質疑が行われた。藤田氏の好意にあまえていいのか、希望者のみ出資金を返還してはどうか等々の意見が出されたがあまり遅くならない時期に㈱リストの臨時株主総会を開催し協議、決定することになった。

◆レクレーション委員会

○九月二十五日信託との合同コンペを行う予定

○十月二十八日もしくは十一月四日から名古屋方面への二泊三日の旅行会を計画している。詳細は後日案内する。

◆財務委員会

久々に多額の賦課金の報告がありサントー様様の二十四万円を初め六社から三十三万円の入金があった。

◆副会長

㈱都市再開発促進協会のセミナーが九月二十五日開催される。

◆流通委員会

新規提携店の住友不動産販売㈱の三品栄治氏の紹介と御挨拶がありました。

「上昇に転じるか証券市場」

講師 日興証券㈱ 札幌支店 辰巳 晃章氏

ようやく少し明るさの見えてきた証券界、若手の営業マンに最前線の

お話しをレジメを使いながらしていただきました。

証券業界は歴史的な調整といわれる程の暗い下げ相場を見せ今年の八月十八日には一万四千円台の安値を記録した。

しかしここに来て大蔵省の「緊急経済対策」が発表され、ようやく反騰の局面を迎えた。いよいよ政府が金融、株価の対策に本腰を入れてきたのが評価されたものと思う。

しかし一般投資家の心理はまだ不安八割、買い二割といったところであることも事実である。

今の物色の対象としては短期的スタンスでは金融と不動産、長期的スタンスではやはり日本を代表する優良企業となる。

いずれにしても日本経済を失速させない為に、日銀と大蔵省が本気



証券市場 最前線のお話し

で金融システムの安定化に取り組みはざである。又、担保不動産の買い上げ会社による不動産買い上げ構想も高く評価出来る。

いろいろなデータ、又政策等により本格的な反騰局面に入ったことは確かであり、積極的に決断していただきたい。

以上のように大変明るい見通しのお話しをいただき少し気持ちも明るくなった気がしますが「相場は相場に聞け」の言葉を心のスミで思い出しました。その後質疑があり個別の銘柄の見直し又、エイズの話しも飛び出し活発な講演会となりました。

◆お悔み

当協会会員の㈱大一ビルディングの代表取締役山田邦彦氏が九月八日逝去されました。九月十日お通夜、九月十一日告別式が、中央区の龍興寺で相宮されました。心から冥福をお祈りいたします。

◆事務所移転のお知らせ

㈱栄不動産商会(山本栄一氏)は七月末日を以って左記に事務所を移転しました。

新住所 札幌市西区西野八条九丁目十八番五号
電話・FAX 六六三一一九四九

㈱道と商事(横田匡晴氏)は八月二十七日に左記へ事務所を移転しました。

新住所 札幌市白石区南郷通七丁目南二番十八号ビルプロスパー
電話 八六六一七七七八
FAX 八六六一八三五〇

編集後記

先日札幌市から、新五ヶ年計画が発表されましたが、その中で「創成川の再生」という小さい項目がありました。札幌の開墾には大友堀として大きな意味のあった川ですが、社会の今ではその存在すら、あまり気にならない川になりました。どんな再生になるのか少し注目したいところです。

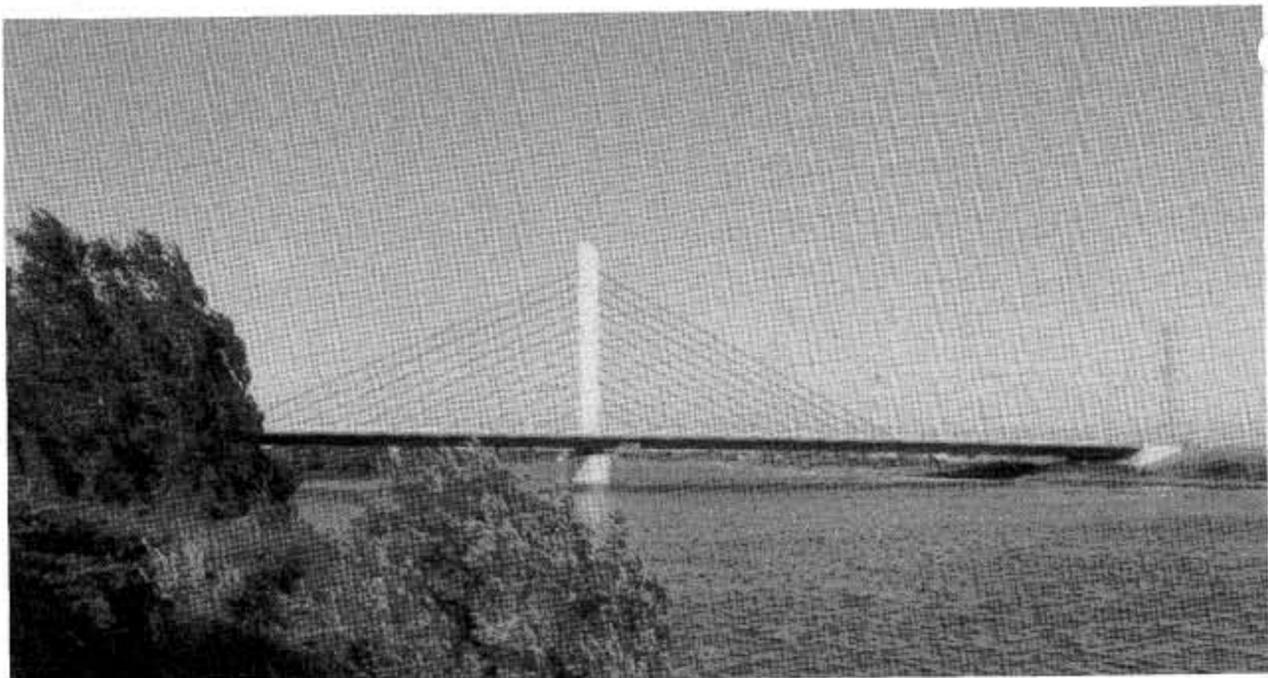
本誌の発行は毎回ほとんど山田委員長の方に頼りつづけていますが、今回は少し田村氏と私がお手伝いさせていただきました。(国岡)

札幌不動産リスティング協会
ニュース「福徳房」第十四号
平成四年十月四日発行
編集 山田 國岡 田村
発行 札幌不動産
リスティング協会
札幌市中央区南七条西一丁目
☎五三一八三七七

札幌不動産リスティング協会ニュース

福徳房

第14号



花畔大橋

伝わっていない会釈心

大久保 英明

「いらっしゃいませ」一斉に45度位の会釈で迎えられる、ある郊外レストランチェーン店のお昼時である。

飛び込んだ時はそれ程気にならなかった会釈が気になり出して来た。水を運んで来た時、注文を取っていた時、注文の品を運んで来た時、いずれもゆっくりとしたテンポで同じ45度の会釈である。又廻りの客に対しても同じである。最も驚いたのが入口に客が立つと店内の五人位のウェイトレスが一斉に立止まり、入口に向かって「いらっしゃいませ」の45度会釈である。私には異様な光景として写ったのである。なぜなのだろうか。良く観察してみると行動が機械的で声も統一されている。感情が伝わってこないのである。私は思いあまって帰りがけに、レジの女の子に余計な事を云ってしまったのである。

「あの会釈は着物姿なら似合うけど、あれでは鬱陶しく感じるよ！」女の子は表情を変えず「決められている事ですから。」私は「それなら社長に云った方がいいよ。」女の子は「上から云われている事ですから。」ついに折角のアドバイスもうるさいオジンの独り言で終り、前向きな反応は無かった。決められた事を一生懸命実行する来客者への態度はスキが無く立派すぎる。又決められた事を機械的に疑問もなく実行する感覚、恐ろしいような気がする。何か足りないのだ。再び来店して頂くにはどの様な対応をすべきか、考えさせられる。次の日は処で昼食。「ハイ、イラッシャイ！」会釈は無いが気持ち伝わってくる。

例会幹事

加藤 弘志
大西 寿子

アンケート調査結果報告

会員数五十六名
回収率100パーセント

◎例会日について

- 1、現状が良い 32名
- 2、いつでも良い 7名
- 3、変更してほしい 17名

◎変更希望者の希望日時及び変更理由

- 1、水、木、金、午後四時以降
仕事のため(家賃の集金業務)
- 2、土曜以外五時以降
無回答
- 3、土、日以外四時以降
私的な付合い、会合が多い
- 4、土以外三時以降
土曜休みのため
- 5、第一金曜五時以降
信託・提携店の人も出席できるように
- 6、第一金曜五時以降
週休二日制のため
- 7、月、火、水、木のいずれか
信託・提携各社との交流をより深くするように、又、外部講師も日程がとりやすい
- 8、平日五時半又は一時半
無回答
- 9、金曜五時
週休二日制のため
- 10、金曜(月末は除く)
時短
- 11、水曜四時か五時
土曜休日が浸透している業界に水曜定休の会社が多い
- 12、第一水曜四時か五時
水曜は比較的業務が少ない土曜は私的用事が増えているように
- 13、金曜日
土曜日は休日のため。又、信託・提携各社との親睦が持てるように
- 14、金曜日五時以降
土曜休日。又、私的用事が多い
- 15、平日五時以降
無回答
- 16、第一金曜五時以降
仕事のため
(土曜は現地案内が多い)
- 17、十月から三月(冬期間)は第一土曜四時以降
四月から九月(春、夏、秋)は水、木五時以降
冬期間は比較的仕事も楽になるので第一土曜でも良いが四月から九月までは仕事及び私用とも忙しい(土曜日が休日のため)
以上十七名の回答

◎月例会に対する意見

- 1、例会と懇親会の終了時間を決め、当番幹事がその時間内に終わるように願いたい。

三、その他

◇石川氏より葬儀のお礼があった。
◇鳥瀬氏より第一回のLOLCの登山の報告があった。

七月四日、午後三時よりカタオカビルに於いて、行われた。
小泉会長より「景気は低迷しているが住宅着工に回復の兆しがあるので、上向きな気持ちを持って秋に向かいたい」とのあいさつの後、例会に入った。

一、報告事項

◇専務理事報告

八日の納涼例会は手稲オリンピアのレストランで行う。

二、各委員会報告

◇レクレーション委員会

六月二十六日に信託合同コンペを行い、松井ビルの岡崎氏が優勝した。

◇流通委員会

信託銀行の担当の名簿を作成し、一覧表を作った。

◇組織委員会

六月の例会に実施したアンケートの集計がまとまった。

四、研修

「新借地借家法について」

講師 弁護士 諏訪 裕滋

新借地借家法は八月一日よりスタートとなるが、様々な業界で混乱が見られている。今回の法律で金融業界は一寸したパニックで、担保設定をどうするかという事で非常に揉めている。ゼネコンもややこしい問題を抱えている。それにまつわって、不動産業者が仲介したケースで、へたをすると、とんでもないトラブルに巻き込まれる恐れがある。

せっかく作った法律であるが、その運用がうまくいくかどうか、疑問が投げかけられてきた。十年後にはとんでもない大混乱が起きそうである。

新借地借家は施行された八月一日以降に、原則的に新規設定されたものに適用し、それ以前のは適用がない。この法律の眼目となったのは、正当事由を廃止した事によってどういう制度が作られたかの一点である。

借地に於いては「定期借地権」を設け、借家に於いては「期限付借家」というのを設けた。この二点が重要なのは定期借地権である。

大きく() 定期借地権は①一般定期借地権②建物譲渡特約付借地権③事業用借地権の三種類がある。
地主が100人中100人が考えているのは、③の事業用借地権である。存続期間が十年以上二十年以下で、事業という事で借せば、期日がきた時、取り壊してくれる権利である。
この制度は量販店、コンビニエントストア等を想定して考えられたが、借りて側もこんな条件では、借りる人はいない。合法的でないものであれば、回収は可能であろうが、見るからに十年では無理である。
事業用借地権の正しい理解をしていなかったために、地主がすでに引っ掛かっているケースが続出してしまった。施行前には想定していなかった大問題である。

事業用借地権にする()
しかし、これはどうなるかというのと、十年後にならなければ判らないが、おそらく旧法適用になるだろう。違う方法としては、ABC Dと隣接した土地があった場合、その建物を取り壊して、Aの所にD、Bの所にAというようにローテーションさせて、新しく建物を建てる。そうすると、建物が違う事になる。そして、八月一日以降に新規設定して、公正証書を作る。これだと、新法説が六割位ある。このような悪知恵が起きており、十年後は裁判の山になるだろう。
新規設定者の場合、八月一日以降という事で準備行為に入って、短い期間を有効に利用しようとして、八月一日まで地代をもらわないで建築を四月に入って、八月までに完成させ、八月一日にオープンさせようとした。賃貸借の開始は専有の開始が重要視される。建築というのは専有に入っている。すると、開始が四月ではないかという説が考えられる。四月からの地代は八月一日以降にのっているから見られて、旧法適用の可能性がある。
この方法は全国で1、000カ所位、行われている。これを行ったスーパードなどは十年から十五年後にこれで戦おうとして、借りている。

もし、先に保証金等の金をもらっている、完全に旧法適用になる。金を受け取っていないケースはどうかという、裁判官では五分五分で、まだ建築中で利用に入っていないとこじつけ解釈して、救ってやろうと考えている人が半分、専有が開始されているから駄目だとする人が半分である。おそらく、これも十年後には大戦争に入るだろう。
他にも先取りしたミスが起きている。事業用借地権は事業用だけで居住用は一切出来ないが、知らない人が意外と多い。木造で一階店舗、二階住居、このパターンは十年から十五年に向く。しかし、これは事業用借地権の適用がない。
これ以外に出てくる幣害としては完全に八月一日以降に新規設定をして、公正証書を作り、何の欠陥もなく始まったとしても、十年経って出ない人がいる。なぜなら、公正証書には執行力がないからである。
ゆえに、明渡しの裁判をしなければならぬ。公正証書で出せると思っ、次の人を予約なんかしたら、大変な事になる。
地主は公正証書だからといって、安心は出来ない。
不動産業者に関連したケースでは事業用借地権が設定された底地の売買が起きた場合、十年設定されたも

のが、九年経った頃に売り依頼がきた。売買契約が終わって、期間がきても借地人が出ないケースがでてくる。すると、責任は業者に調査不足で振りかかってくる。

この場合、事業用借地権が真正なものかどうか、徹底的に調べる必要がある。しかし、これだけでは足りない。安心して売ろうとするならば、判決が必要である。あるいは、七年位経った時に即決和解を取る方法もある。

しかし、私が推進したいのは事業用借地権の場合、終る三年位前に即決和解ではなく、裁判を起こして判決をもらう方法である。即決和解は止める事が出来るので、判決の方が良い。これであれば、安心して売ることが出来る。

三年前に将来請求の裁判を起こして、必ず判決を取っておく、これをすすみたい。

「イギリスの住宅と生活」

講師 ロンドン大学教授

ステファン・カイザー
小林副会長より、ステファン・カイザー氏は大学に入る前、日本に半年間、滞在した経験があり、その後ロンドン大学で学士を取得した。国学院大学、東京大学で日本語を



イギリスの住宅事情に聞き入る会員

勉強され、現在、ロンドン大学で日本語を教えている。ロンドン大学の学生が札幌教育大学に日本語の勉強のため、来日しているが、それを引率してきた、とのカイザー氏の経歴の紹介の後、早速、「イギリス人の住宅と生活」という演題でお話ししていただいた。

イギリス人にとって家とはどんなものかという点、非常に大事な存在で、イギリス人ほど家を大事にする人種はない。

大事だから、たくさん買替えるとの理由で、100メートルに二、三件の売家がある。又、イギリス人は土地を買って家を建てるという習慣がないので、日本でいう新築住宅というのがなく、新しい家でも五十年位、経過したものが多く見られる。一九〇〇年位に建てられたものも普通に見存している。



納涼例会での楽しいひととき

住宅の買替えも盛んに行われ、三年おきに又は長くても五年おきに家を買替える。年収に応じた家に住むので、家を借りるという習慣がなく七〇パーセント以上の人が家を持っている。

8月

例会幹事
石井 治
上村 昌毅

八月十一日、八月例会は恒例により、「納涼例会」として手稲山のオリンピックハウスに於いて行われた。会長のあいさつの後、専務より顧問の大泉先生が法務大臣の表彰を受けたとの発表があり、又大泉先生、市議の原口氏より、金一封をいただく。

いた事とあわせて報告された。宴会は大場先生の乾杯の音頭で始まり、オリンピックハウスからの一望の夜景を楽しみながらの宴となった。盛会のうちに栄不動産商会の山本栄二氏の閉会の辞をもって、散会となった。

第一回LOLC登山教室

鳥瀬 欽 司

どう言うわけかリスティング協会が計画を立てることになった。

参加希望者を募った所以外と多くの希望者があり、それでは記念すべき第一回の山をどこにするか迷ったあげく、だれでも参加できる、ニセコアンヌプリに登ることに決めた。

六月二十一日(日)心配していた天候も久しぶりの快晴に恵まれ不安と期待に胸を膨らませ集合場所に集まり、車三台にて、午前八時一路目的地に向け出発する。

途中、中山峠、京極の吹き出し公園で休憩を取り、俱知安経由で目的地ニセコ登山口に無事到着。先に来ていた伊藤さんの家族の出迎えを受ける。

この時期は、山菜採りの人が多く、各駐車場、道路は車があふれている。ヤットの事で車を止めること

が出来た。

まずは、ニセコアンヌプリをバツクに全員で記念写真を撮り、一同元気に山頂を目指す。

総勢十七名、下は五才上は六十代、和気藹々と歩く。最初は全員一団となつて歩いてきたが、五分も過ぎないうち、我々の登るペースが小さいのか、先頭を飛び出したのが、小学生四人である。



第1回登山教室…爽やかな顔

後ろ姿をうらやましく目で追いながら、我々おじさん組はゆっくりと登る事にする。

最初の道は泥で滑り、登るのに苦労したが、それを登り切ると後は整備された登山道が続いている。

快晴で暖かく気持ちの良い汗が額を流れる。三十分も登ったであろうか稜線で全員小休憩、山本さんがかなり汗をかいている。振り返れば、向かいのイワオヌプリ、ニトヌプリ

は素晴らしい眺めだ。頂上まで後一時間、各々のペースで山頂を目指す。ミヤマキンバイの咲くガレバをジグザグに登り、歩きはじめて一時間三十分、十二時十分に山頂に着く。快晴、無風、温暖と、三拍子揃った絶好の登山日和、全員ビールで乾杯しゆっくりと展望を楽しむ。名峰羊蹄山は目の前に少しガストで、山頂に残雪をたたえ、一大山容を現している。

元気の良い、織田さん、佐藤さん、伊藤さんの息子さんは更に南方をアタック、三六〇度の展望を充分楽しみ記念写真を撮り、下山する。下山は転んで怪我の無いよう各々のペースで下る事にする。途中、今晚のおかずにと、子供達と一緒に竹の子を採りながら、全員無事下山する。早速、疲れた体を温泉でいやし、会長の差入のビールで登頂祝いをし、又の山行を約束し解散する。

参加者メンバー
鳥瀬家族(六名) 綿引、佐藤、山本(高)、野水、田村、広田、伊藤家族(四名)、織田

第二十二回リスト 提携企業合同ゴルフコンペ

去る六月二六日好天の中、真駒内CCにて開催された。今回は参加人数の制限をした為に、二十六名と若

順位	氏名	スコア	ネット
優勝	岡崎 政司	83	70
準優勝	大場 政子	93	72
①	北村 勝己	94	74
②	瀬尾 昌資	94	74
③	鎌田 敏照	103	75
④	金子 豊	105	75
⑤	綿引 栄夫	87	76
⑥	久保 昭夫	93	76
⑦	加藤 弘志	94	76
⑧	岩田 忠雄	95	77



合同ゴルフコンペのコマ

9月

例会幹事

遠藤 忠雄
明円 英博

平成四年九月五日午後三時よりカタオカビルに於て九月例会が開催された。

冒頭、小泉会長より「長引く不況又、金融機関の不良債権の増大等環境は厳しいものがある。こうした中でリスティング協会の運営方法も検討の必要があるのではないか」との挨拶があった。

一、報告事項
◇専務理事報告
去る七月一日に理事会が開催された。八月までの収支実績、又今後の予想の数字をまとめ話し合いが行われた。

この中で特に倶リストの運営が大変厳しい状況であり、ここ数ヶ月の内になんらかの手を打たざるを得ない。手数料収入の見込みも今のところ期待薄であり又、各会員に新たな出費を強いるのも昨今の厳しい状況の中大変であることから、倶リストの社長である藤田氏が株式を全部引き受け各会員には出資金の五万円を返還することで協会と倶リストを切り離しこの状況を解決したい。

表裏一体の協会と倶リストの分離はしのびないが理事会ではこれが最善の選択ではないかと話し合いが行われた。

以上のような報告の後、藤田氏が

力をそそぐが、肝炎は自覚症状がないので、半年に一度は肝機能検査が必要であり、健康に気を付けるには少なくとも年一回の人間ドック又は、検査が不可欠である。

成人病はどんなに頑丈な人でも、スポーツをやっている人でも、確実にやってくる。少しでも免疫能力の低下を保ってやる事が大切である。今、なぜ成人病の予防が大事かという、この病気が本人だけの病気でない。成人病になってしまおうという事は、社会的な意味を含むもので、働き盛りの成年男子の社会に対する影響が大きいからである。年一回の健康診断を受けるのは、本人のためばかりではなく、会社・家族のためである。

以上のような講演の後、成人病についての活発な質疑が行われ、成人病の関心の高さが伺われた。

12 月

例会幹事

山本 高明

十二月五日、午後五時より片岡ビルに於て忘年会に先立って例会が行われた。

冒頭、小泉会長から「ポスト懶リストについて理事会で話し合いが行

われた事について御協議いただきました」との挨拶があり例会に入った。

一、報告事項

◇専務理事報告

◎ 会員相互間の年賀状は今年も基本的に自粛する。

◎ 平成五年度の役員を選考委員会が次のメンバーに決った。

- ・上村忠章・野水 守・中山幸夫
- ・宮成昌克・三浦 悟・堀井真吾
- ・関根 淳

◎ ポスト懶リストについての検討を小委員会に於て重ねた結果の提案がまとめられた。

これを受けて本日理事会が開催された。

基本的認識として当協会は単なる仲よし会ではなく、利益追求集団である。

従って流通の火は消すわけにはいかない。方法論についてはいくつかの具体的な提案を参考にし、今後更に検討を重ねたい。

又、信託銀行、提携会社とは更に密接な交流を行う為、組織を強化したい。

最終的な結論を出す為に更に会員全員の衆知を集め、もう少し検討を重ねたい。

若干の質問の後、例会を終了し一路忘年会会場へ向かった。

忘年会

午後六時より水雪の門に於て五十名の出席のもと忘年会が開催されました。

小泉会長の挨拶、織田顧問の乾杯の音頭で早速宴会に入りました。エリザベス女王は「ひどい一年だった」とおっしゃったが……の言葉に一同笑いが起こりました。

今年には民謡に踊りとアトラクションも入り、又会員のカラオケにも盛んな拍手が起り全員時間がたつのも忘れず楽しみました。

小林副会長の万才三唱によりお開きを迎え、二次会会場へ向かいました。

幹事の山本高明さん、お一人で大変お疲れさまでした。



氷雪の門での宴会風景

◇事務所移転のお知らせ

及びす拓建(三浦 悟氏)は九月末日を以て左記に事務所を移転しました。

新住所 札幌市東区北十四条 東十四丁目二十五番地
電話 七四一―三七八六
FAX 七四一―三九三五

編集後記

新年明けましておめでとうございます。

十二月に忘年会を遣ったら、年が明けたら新年会、とかくこの業界、お酒を飲む機会が非常に多いようです。特に不景気で、お酒の飲み方も荒くなっているような気がします。

十一月の講演会で成人病のお話がありました。不節制で肝臓が音をあげないよう、正に「過ぎたるは及ばざるが如し」、週二日の休肝日を実行し末長く、お酒と付き合いたいものです。(山田)

札幌不動産リスティング協会
ニュース「福德房」第十五号
平成五年一月八日発行
編集 山田 國岡 田村
発行 札幌不動産
リスティング協会
札幌市中央区南七条西一丁目
☎五三―一八三七七

札幌不動産リスティング協会ニュース

福德房

第15号



定山溪温泉 二見つり橋

と り

上村 昌 毅

とり年がやってきた。

九十二年は、なにしろうっとうしい年であった。みんなが萎縮してしまった年だった。それにわがかけたのが我等が選良であった。教を乞うなどとはひとかけらも思っていないが、選良であるならば、みんなをこの国を激論しながら七百有余名の知恵で、持っていけるはずなのに。地元に戻ればきつとかげがえのない「先生」なのだろうが……。だからこそ選んでやったのに「記憶にございません」では、投票した善人は泣くになけない。まして政治の中核にいる人となると今度は国民がやるせない。子どもを預かっている初等教育の先生方は、なんと教えているのだろうか。

子どもとあなどってはいけない。幼児も又然りである。子どもには分かんたろうと思っていいたら困る。

朝、登園途中「園長先生も髪白いけど、うちのお父さんも白いの。だからいつもカラーリンスしないと目立つの」「うちのお父さん毛がうすいの。私のお部屋にも一本落ちていた。いつもフローリン使ってるの」四歳児の会話である。

丹頂鶴でなくとも飛べるとりであればよい。みんな旅を楽しめるとり年であればよい。



平成五年の年頭にあたり

会長 小泉 康 弘

明けましておめでとうございませす。本年もよろしくお願い申し上げます。

早いもので平成元年六月三日に創刊号を発行して「福徳房」は第十五号を数えるまでになりました。その間、編集担当者のご苦労は勿論ですが原稿を寄せられた会員の皆様にも心より感謝申し上げます。今後増々内容を充実し、楽しい会報になりますよう期待いたします。

さて、昨年一昨年とふり返ってみますと、バブル崩壊後の不動産業界の惨憺たる結果はご承知の通りであります。この長いトンネルはいつ通過できるのでしょうか、平成四年の年末を以て景気は底を打ち、これ以上悪化することはないだろうというの一般的な見解であろうと思えます。マンションや、新設住宅着工戸数が前年比で上昇に転じたことなどがその一例で明るいきざしは見え始めております。しかし、単純に返転上昇とはいかず、しばらくは「底ばい」状態が続くのではないのでしょうか。なぜなら景気回復を阻む障害があるからです。

大きな障害の一つが金融機関の経営悪化です。大蔵省は金融機関の不良債権について金利支払いが滞って

いるもの約八兆円、回収不能なもの約二兆六千億円と公表しましたが、この数字を額面通り受け取る金融関係者はおられません。

不良債権四十兆円回収不能分八兆円とも十兆円ともいわれ、それが金融界の常識だそうす。この影を薄くするため総合経済対策十兆七千億円、又金融機関救済策の具体策として不良債権の処理で担保不動産の買い取り会社の設立であります。どう考えても短期間での処理は難しくありません。

もう一つの障害は個人消費の落ち込みでこれはあらゆる分野で目立ち総崩れです。収入の伸び悩み・景気の先行き不安・バブル型生活から堅実型生活への切り替え等のためだといわれております。日本の年間の可処分所得に対するローン残高の比率がアメリカを上回ったという統計もあり、個人消費の回復はこうした問題を背負ってあります。これらの他にも複合的要因を考えると平成五年中の大巾な景気回復は非常に困難であろうと思われまます。

我々は会員同志の情報を密にし地道に努力すること以外に道はないと思います。皆様のご健闘を期待いたします。

10 月

例会幹事

坂野 利満
山田 美暎

十月三日、午後三時よりカタオカビルに於いて、行われた。

小泉会長より現在不動産業界を取りまく状況は現状のまま年を越すであらう。ことと、「来年は、何とかよい年にしたいし、またなるであろうと期待をしている。」との挨拶があった。

一、報告事項

◇会長報告

（株リストの問題について、九月例会で報告した通りの方向に行く予定である。という事と、十一月に予定していた臨時株主総会は、諸般の事情により一ヶ月繰延べるとの事。

◇研修委員会

札幌市への不動産媒介方法について、先般レインズに登録した物件しか市では取り扱わないという事であったが、必ずしもそうではなく、登録していない物件でも扱うとの事。

◇組織委員会

大いビルディングの山田社長の死去という事と、当協会を退

会するとの事。それにより現在の会員社数は55社となる。

◇広報委員会

福徳房への原稿依頼を受けた方は、断らずに協力して欲しい。

今回の例会は、九月の例会の時に報告された株リストの問題にからめて、リスティング協会は、今後どういう方向を目指し、またどうあるべきかという事について、広田専務理事を座長とし、討議討論する会となった。

討議に入る前に座長より、今期の株リスト収支に関する中間発表と、今後株リストを維持運営していく為の経費等、そして札幌リスティング協会の設立の趣意及び、今日に至る迄の経過説明があり、その経過の中で株リストがどの様な形、意向で設立されたのかという説明があった。（※詳細につきましては、当日配布された、レポートを再読されますように、また当日欠席された会員の方は広田専務理事に申し出されますと、レポートをいただけまます。）

株リストが今迄果していた役割、その中でも最も重要な経済交流というものが無くなった場合の、リスティング協会の対処の仕方について、全体討論に入る。

現在の不動産事情を反映してか、発言した会員数は少なかった。今後、株リストで役員会を開催し、その結論、方針については、株主は従うという事で挙手を求めたところ出席者全員が賛成という事であった。株リストが果して来た役割、特に経済交流（物件情報交換）についてリスティング協会として、どう対処対応していくか、どうするか、という問題については、綿引氏を委員長として小委員会を設け、ある程度の方角付けをして、理事会に報告するという事になった。

二、その他

◇大いビルディングの故山田社長夫人が、葬儀の際に当協会に大変お世話になったという事で、例会会場まで出てお礼のご挨拶がありました。

第二十三回リスト

提携企業合同ゴルフコンペ

恒例になりました合同ゴルフコンペが九月二十五日雨天の中、東急ゴルフGCにて開催されました。当日参加された方々の中には、ゴルフ場に来てからもクローズになる事を、信じて疑わなかったほど、前夜から

の降（）も多くスタート時点でも、けっこうな雨足の中決行されました。今回の話題は、松井ビルの岡崎氏が、春秋連覇成るかという事であったが、残念ながら八位に終わってしまいました。かわりに天候に左右されないでいつも手強いプレーをされる（）という企画の伊藤社長が、優勝されました。準優勝には、常日頃、腰が痛いとか、ヒザが痛いと言っていた、（）かなやまの金山専務が喰い込みました。今回は、悪天候の中でのプレーでしたのでスコアも低調でした。

優勝	89	74
準優勝	99	75
①	95	77
②	98	77
③	98	79
④	104	79
⑤	91	80
⑥	100	80
⑦	101	81
⑧	91	82



優勝した喜びの伊藤氏

リスティング観楓会



スコール国の前で

十一月一日から二日にかけて一泊二日の日程で、ニセコ町の広田専務が共同所有しているスコール国という別荘に、有志十五名の参加で、観楓会を行いました。

出発の日には初雪とは名ばかりの大雪が降り、中山峠は夏タイヤでは通行不可能な状態で事故車、走行不能の車が散在していました。

別荘に到着後の夕食は三浦悟氏が孤軍奮闘して鍋料理、焼肉、刺身等が食卓に盛り、宴会が行われました。

別荘内では麻雀に興じる者、卓球をする者、飲みすぎて自分の部屋がわからなくなる者、朝まで居間で寝てしまう者等、色々な事があり、アットホームな雰囲気、とても楽

しく過ごしました。

又、田村氏が大雪の中、夏タイヤでニセコまで来た根性には感服させられました。

株式会社リスト 臨時株主総会

十一月七日、午後三時よりカタオカビルにおいて、十一月例会に先立ち、株リストの臨時株主総会が開催された。

藤田社長より株券譲渡の件は取締役会で決議された、との報告がなされた。引き続き、監査役の長谷川、鎌田両氏により監査報告が行われ半期であるので、損失金はリスティング協会のからみで処理されるとの報告があった。

この事で、今後は株リストとリスティング協会は分離された形となった。



あいさつをする藤田社長

桂離宮とすっぽん料理

藤田 紀郎

■桂離宮

金山さんの御手配によって宮内庁から、桂離宮、参観の許可をいただき、一行四名(金山・坂野・中山・藤田)は、去る平成四年十月十四日、小雨降る京都でその拝観の栄に浴しました。

京都の西郊を流れる桂川の西岸、こんもりと茂った森の中にそれはあります。今から四百年程前、後陽成天皇の弟君にあたる智仁親王というお方の創建となる宮家の別荘なのだそうです。



松琴亭遠望

七万平方メートルと云われる敷地、その中心に雁行する書院が築山を見渡し、複雑な汀線をもつ池を望んでいます。庭園内には、幾つかの茶亭があって、巧みに配置された飛石や土

橋、石橋がそれをつないでいます。石燈籠が様々な意匠をみせて、手

と置かれています。案内は、宮内庁職員が先導して、

後方には皇宮警察官がきます。



月波桜の膳組所

きめられたコースを飛石伝いに案内されて、はみだしたり臨にそれともいけません。当日はあいにくの雨です。庭園内には、幾つかの茶亭が、せわしく歩くと苔むす飛石に足をとられます。

松琴亭とか月波桜とか名付けられた茶亭は、一体に放置されたままに乾いた雰囲気です。ここだけ時の流れが止まっているのです。隠者の草庵とか、孤独な隠れ家ともいえる様子です。

ドイツの建築家、ブルーノ・タウトは、桂離宮は永遠なるもの、泣きたくなるほどの美しさだ、と感動したそうですが、私とて竹む足もとに、ゆっくりと視線をめぐらす眼前に、見事に調和した庭園の美しさを味、たいと願っていたのです。

けれども足をとめると、うしろの皇宮警察が無言で近づいてくるのです。無我夢中で一時間程の拝観を終えたのです。

■すっぽん料理

「すっぽん料理」の御手配をいただいたのは、中山さんです。約東の時間は午後六時、旅装を解いてホテルから営業車で雨の中を走ります。どこをどう走ったのか、坂野さんがこのあたりは下長者町ですという、T字路のつきあたりで車がとまります。薄ぼんやりとした宵闇のなかに一間ほどの格子戸が浮かんでいて、ここが予約の店、大市、なのです。

一息ついて、中に入ると女将が両手をついて迎えてくれます。京美人ではありませんが、すっきりとした美形です。早速、奥に通されます。座敷はかなりくたびれていて、ころがっている脇息も塗りがまだらになっていきます。

何分にも、大市、は、元禄年間の創業以来、三百年間すっぽん一筋の店、玄関廻りは、創業以来そのまま、柱には新選組がつけたのか刀疵が数ヶ所あり、二階部分も二百年程という老舗なのです。

志賀直哉の「暗夜行路」や川端康成の「古都」、瀬戸内晴美「京まんだら」などにも登場する舞台です。坂野さんが座敷の、はや置物の品



すっぽん鍋

定めをしているうちに、料理が運ばれてきます。つき出しに「煮込み」とろけるような味わい、手なのか足なのか、小さな関節と平たい骨があります。スープががえます。スープにかん酒を少々入れて下さいという、深みのある味がでるとのこと、それでも、いやしい私は酒は酒、スープはスープでいただきました。メインは、やはり、鍋、高温で焚くのでコークスを使うといいませんが、鍋にはすっぽんの姿はありません。野菜などの具も一切ありません。やはり珍味です。美味にして珍味としかいいようがありません。お替りがあって、雑炊、です。沢庵の千年漬がそえてあります。この千年漬を金山さんがいたくお気に入り、翌日、綿小路市場で買ひ求めました。

「すっぽん料理」なら京都、大市、をおすすめいたします。

11月

例会幹事

菊地 敏春
西出 金次

㈱リスト臨時株主総会の終了後、十一月例会が行われた。

会長より「金融機関の買取会社が取りざたされているが、経済の向上にはインパクトはないだろう。経済が底の今を乗り切るには、健康が第一という事で今回の芳村先生の講演を良く参考にして、がんばってほしい。」とのあいさつの後、例会に入った。

一、報告事項

◇専務理事報告

リストと協会は分離する事になったが、当面は流通事業をリストに依託する事になる。しかし、当面という事なので、ポストリストの検討を行い、リストイング協会としての方針を出すために、小委員会を設定して協会の方向づけを行いたい。

尚、小委員会のメンバーは理事会で一任されたので、綿引、大久保、水野、野水、田村、北村の六氏にお願いしたい。できれば、十一月中に審議を行い、十二月の理事会まで答申できるようにお願いしたい。

二、各委員会報告

◇組織委員会

十一月中に提言をまとめるので、良いアイデア等があれば提起してほしい。

◇財務委員会

第一住宅、オークボ企画、長谷川不動産商事の三社から賦課金の入金があった。

三、その他

◇金山氏より京都御所、桂離宮を拝観した小旅行のお話があった。

◇小林副会長より㈱都市開発協会の出席の報告があった。

四、講演

「成人病とその予防について」

講師 穂別町立病院院長 芳村 裕

今回は「成人病とその予防」という演題で、穂別町立病院の芳村先生に講演をしていただいた。

芳村先生は札幌医大の第一内科出身で、専門は消化器内科であるとの



田村氏より紹介を受ける芳村先生

自己紹介をしていただき、講演に入った。

三十五才以上になると、老化が始まり、成人病の対象となる。

成人病で死因が多いものを大きく分けると①悪性腫瘍(癌)②脳血管障害③心臓疾患に分けられる。特に癌は1/4位が死に至る。

なぜ、三十五才以上かという、三十五才頃から免疫力が低下してくるからである。癌は子供の頃から発生しているが、若い頃は免疫力があるから、癌はでてこない。

脳血管障害、心臓疾患は免疫力とは違いますが、抵抗がなくなるとか、食事の取り過ぎ、油ものの取り過ぎ、不節制、タバコとかによって、段々衰えてくる。穂別では、六十才以上で病名が多いのは高血圧、糖尿病である。高血圧も糖尿病も本体は、血管を悪くする病気で、やがては死に至る。

これらを発見するには年一回以上の健康診断、人間ドックが必要である。人間ドックを受けると、必ず肝臓、糖尿等を全部調べるが、癌というのは人間ドックで調べたぐらいではわからない。人間ドックで癌ではないかという場合は、かなり進行した状態である。

癌を治すためには早期発見しかない。早期癌であれば70%、80%は問題ない。

最近ではカメラの発達で、胃、大腸は診断が容易になってきた。カメラで見つけて、10センチ以下の小さなものであれば、その場で治療でき、胃とか大腸であれば、心配しなくていいようになってきた。

問題は肝臓、膵臓である。これは目で見る事ができないので厄介である。カメラで表面は見ることができるようになったが、中までは見る事ができない。

肝臓・膵臓癌は自覚症状がないので、見つかった場合でも、早期の肝臓癌・膵臓癌というものはあまりなく、かなり大きくないとわからない場合が多い。何でもないと検査して、見つかる事しか今はない。

癌の次に恐いのは肝臓病である。肝臓病の治療はなかなか厄介である。なぜなら、肝臓病になると肝炎を起しやすくなる。そして、肝炎になると、急性で治ってしまえば問題ないが、80%が慢性に移行してしまいがちで、実際は治らない。慢性をほったらかしにしておくと、肝硬変になる。

恐いのは肝硬変が肝不全になる事で、肝不全になると死に至る。

又、肝硬変の50%は癌になる。最近ではインターフェロンという薬があるが28%、30%の人しか効かず、今のところ肝炎の特効薬はない。医者は初期の状態で止める事に全

それならば、原点に立ち帰り、魅力ある例会にするために、組織を再編成し、手直し、見直しではなく、全くのゼロにし、新生リスティング協会のスタートとしたい。」とのあいさつの後、例会に入った。

一、報告事項

◇専務理事報告

◎顧問の原口市議の後援会事務所が厚別中央二条三丁目に移転した。

◎電話番号は八九一〇〇〇番

◎安信住宅販売が旭川信金ビルに移転した。

理事會報告

二月二十三日午後四時よりカタオカビルに於いて第六回理事会を行った。

平成四年度の事業実績、平成五年度予算案等について、討議した。

平成五年の予算案を作成してみたが、賦課金の入金が一五〇万程しか見込めず、現在の景気の動向からすると、三年位は景気の回復は望めそうもない。

そうなる、三年後は繰越金がゼロになる。リスティング協会のあり方を見直すためには、一度、現在の体制を解体し、「ゼロからのスタート」が良いのではないか、というのが理事会の一致した見解である。

平成五年度基本方針

(1)平成五年四月から六月迄の三ヶ月間は暫定予算を編成する。

(2)平成五年六月迄に抜本的な改革を行う。(リストラクチャ)

(3)当協会サバイバルのキーワード

イ、基本視点の確立

ロ、組織及び事業のスクラップアンドビルド

ハ、信託、提携会社の取り組みの洗い直し

(4)当協会リストラの方針

組織及び事業の全面的な見直しを行う為に(仮称)リストラ委員会を平成五年三月に発足させ、具体案の骨子を検討し、理事会、例会を経て、リストラの方針を決定する。

以上のような基本方針を叩き台として討議が行なわれ、四月から六月までは暫定予算を編成し、七月に臨時総会を開催する事に決定された。

又、事業は七月まで通常通り行い、七月の臨時総会までに、リストラ委員会が具体案を検討し、その答申を基に、スクラップするもの、ビルドするものを決定する事になった。

次にリストラ委員会のメンバーが発表になり、小泉康弘・横田匡晴・広田聡・堀井真吾・伊藤満・藤田紀郎の六氏にお願いする事になった。

二、各委員会報告

◇財務委員会

今月の賦課金は藤ホーム(株)、東京拓地(株)の二社から、合計三四、〇〇〇円の入金があり、総額で一、四五六、〇〇〇円となった。

◇事務所移転のお知らせ

安信住宅販売(株)札幌センターは三月一日より左記に事務所を移転しました。

新住所 札幌市中央区南一条西六丁目 旭川信金ビル六階

電話 二五二一九五五五番

FAX 二五二一九五七七番

◇「オークヴィレッジ・ワオ」オープン

松井ビル(松井雄吉氏)が建設を進めていた「新築似パールニュータウン」内のショッピングモール「オークヴィレッジ・ワオ」が三月十一日オープンしました。



オークヴィレッジ・ワオ 全景

この「オークヴィレッジ・ワオ」はスーパー、オート用品、ドラッグ、本、レンタルビデオ、

紳士服、レストラン、カラオケ、特定郵便局など十五店舗が入居する大型ショッピングモールで、モール内には直営のカラオケボックスも営業しています。

◆お悔やみ

当協会相談役、藤田紀郎氏のご母堂、藤田ミヤ様(九十二歳)が一月二十三日ご逝去されました。

一月二十五日通夜、一月二十六日告別式が成田山札幌別院新栄寺で、当協会のお手伝いで相営されました。心からご冥福をお祈りいたします。

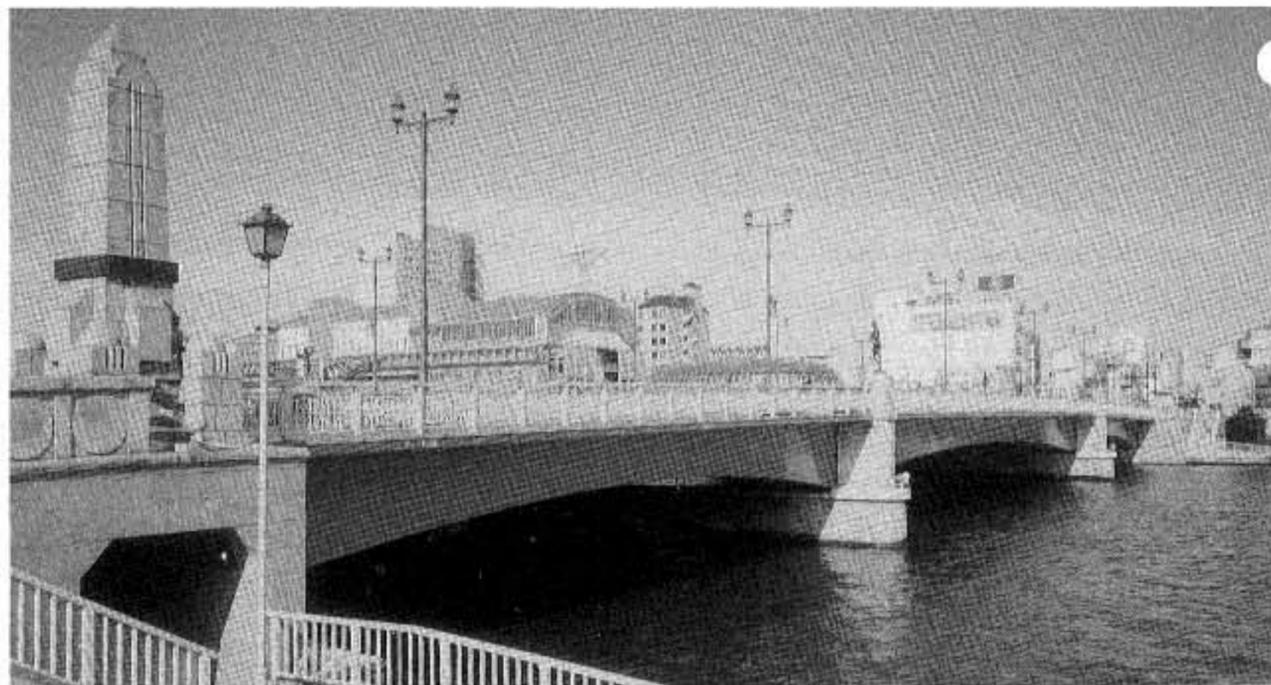
編集後記

平成不況の中、リスティング丸はリストラの命を受け、新たな航海へ出ようとしています。チャレンジ精神を持って、挑戦して行きましょう。広報を担当して、やっとの思いで十六号まで漕ぎ着ける事ができました。二年間の任期を無事、満了できました事を会員のみなさまに感謝します。(山田)

札幌不動産リスティング協会
ニュース「福徳房」第16号
平成五年四月二十一日発行
編集 山田 國岡 田村
発行 札幌不動産
リスティング協会
札幌市中央区南七条西一丁目
☎五三二一八三七七

福徳房

第16号



幣舞橋(鋼橋)

お金は使ってこそ活きます

石田 勳

人生の半ばを過ぎ年を重ねるほどに、誰しもが一応に感じる事は、月日の流れの早い事、年は取りたくないもの、など口には致しますが、これも自然の法則、何をか云わんやである。又バブルの崩壊を招き最悪の経済不況に追いやられたのも、元はと言えば当然、成るべくして成った結果であって、既に予測出来た問題であり、今更ガタガタ言っても、所詮詮方なき事なのであります。そこで若い会員の方には誠に申し訳なく思いますが、今では我リスティング協会の方々も、五十年代に足を入れた方もかなり多く居られる現実より、一言愚見を提したいと思えます。

高齢期を迎えて、「働きたい」、「暮らしたい」をもって生きる為に、まず今後の生活のプランを立ててみるのも大事なことで、「働きたい」として何をやるか、余暇はどう楽しむか、健康状態は？、家族の構成はこの先どう変わっていくか、などポイントごとに長期的な見通しをたて、それにはどれくらいの資金が必要であるかを考え乍ら、これからの人生をより豊かなものにするには、今の健康を維持し、より健やかな生活を心掛ける事が大切です。その為には私は別として、会員の皆様方は、バブルの最中、かなりの所得を挙げられ蓄えも相当な額ではないかと思えます。蓄えもさる事乍ら、お金は使うためにあります。今迄に自分たちで築いた財産はこれからの自分たちの為に使ってこそ生きてきます。万ののための蓄えを残して、次第に資金がゆったりと下降カーブを描くように減っていく「資金通減型」が理想的ではないかと思うのです。

平成五年新年恒例会開催

例会幹事

吉田 幸子
鎌田 俊雄

平成五年一月八日、午後五時半からセンチュリーローヤルホテルに於いて、例年の通り新年恒例会が会員、顧問、信託銀行並びに提携会社の方々総数八十六名の出席のもと開催されました。

冒頭、小泉会長から「早く過ぎてほしかった昨年一年間だったが、この新しい平成五年も先行きはまだまだ不透明である。会員の総力で一歩でも前進出来る年にしたい」との挨拶がありました。

続いて来賓の住友信託銀行の手塚



原口市議の音頭で乾杯

様から祝辞をいただき、原口市議の乾杯の音頭で懇親会に入りました。景品が盛り沢山のビンゴゲームには、いつにもまして歓声が上がり、又カラオケにも盛んな拍手が送られ、時間の関係で全員のリクエストに配慮出来ない程でした。

長いトンネルの中の業界ですが、新しい年を迎え楽しい時間を過ごす中、小林副会長の三本締でお開きとなり雪の中一路二次会会場へ向いました。

幹事の方々お疲れ様でした。

新春麻雀大会

山本 高明

新年を迎え、恒例の親睦麻雀大会が一月九日(土曜日)正午より北専プラザにて、十七名の参加者により行われました。

「初打」の方々が多く、腕だめしと力の入れすぎで、最終戦まで二位競いの戦いとなりました。

今年は実力第一人者の若松和史氏優勝、準優勝者 源藤義幸氏、一位 小林修氏、二位 小泉康弘氏、三位 堀井真吾氏、四位 大場豊造氏、五位 鎌田俊雄氏の方々が上位となりました。

本年も女性二人の方々の参加をいただき、楽しく大会を終えました。皆様のご参加、有難うございました。



恒例の新春「初打」

2月

例会幹事

中山 幸夫
伊藤 昇

二月六日午後三時より、カタオカビルにおいて行なわれた。

例会に先立ち、藤田氏より一月に亡くなられた母上の葬儀のお礼があった。

次に会長より「今回の公定歩合〇・七五%の引き下げで今までの水準の最低となったが、景気の回復には効果は期待できないだろう。」

しかし、マイナス要因ではないので、これ以上悪くなる事はないと思う。急速に上昇するという事は考えられないが、地道な営業で活路を見出してほしい。」とのあいさつの後、例会に入った。

一、報告事項

利息は貸出レートを六%とすると実に六〇〇億円となる。又恐らくこの一兆円の不良債権は不動産等の売却により今後回収出来たとしても四〇%程度の担保割れ等によりロスが発生するものと思われる。即ちパブルのつげが四〇〇億円今後発生することになる。一方、今回の公定歩合引き下げによる恩恵により上記の預金合計の〇・二五%相当額、即ち年間約一〇〇億円の利ザヤを稼ぐ事ができる。(預金利息は自動的に引き下げられ、貸出金利は極力引き下げない努力により可能となる)従って上記の四〇〇億円のロスは、恩恵利ザヤ一〇〇億円より未収利息六〇〇億円を吸収して残った額と平年の償却可能額一五〇億円を加え約五五〇億円が今後償却可能であると思われる。従って某都銀の回復には、今後七年程度の年月が必要となる。(四〇〇〇億を五五〇億で割る計算)巷に言う七・五・三説の裏付けになる様な気がする。因に、某都銀の都銀シェアは約七%であるから、都銀団では、利払延滞債権が十四兆円含まれている事になる。平成五年三月十日付の日経によれば、平成五年三月末では都銀、長銀、信託銀行の大手二十一行の利払い延滞債権は十五兆円の見通しであり、この内担保でカバーしていない債権は五兆円に達



葬儀の謝辞を述べる藤田氏夫妻

三、全体ディスカッション

平成五年度の事業について、広田専務を座長として討議が行われた。

小委員会ポストリストについて「流通あるいは情報とは図面配布ではない。流通は情報の収集、特に潜在的な情報をいかに得るか、社会環境の変化をいち早くキャッチする事である。今までリストで行っていた図面配布だけが流通ではない。」という提案を受けたが、「図面配布ではない流通とはどんな物があるか」という事に絞って議論された。

我々の求めている情報は完成されていないもの、つまり、あたためている物件、表に出ていない情報である。これを吸いあげて行くため、信託銀行、提携会社とのこれからの取り組みをどうしたら良いか、というのがポイントになってくる。

色々な方法論を来期に向けて、考え、リスティングの共通の方法を見

出す事が、平成五年度の課題として持ち越された。

四 研 修

「春まだ遠し」

広田 聡

平成五年二月四日、日銀は公定歩合を〇・七五%引き下げて年二・五%となり、パブル発生前の最低水準と同じになった。今回の引き下げの影響が今後どの様に表われるのだろうか。

ここで景気回復の最大の牽引力は金融機関の不動産に関する不良債権の償却であるとの前題のもとに次の二つの仮説を立て、景気回復の見通しを占てみた。(一)今回の公定歩合の引き下げの内〇・二五%は、金融機関に与えた恩恵引き下げ分である。(二)現在の金融機関は総貸出の内、約三%程度の不良債権(利息未収債権)が含まれている。以上の仮説を基に次のシミュレーションにより金融機関の回復予想年数を占てみた。具体例として、某大手都銀の平成四年九月末の総貸出は三十四兆円である。又一般預金の内利息支払分が三十二兆円で、その他預金が十一兆円であった。この数字と上記の仮説を組み合わせてみると、不良債権が一兆円含まれており、年間未収



例会風景

3月

例会幹事

石田 勤
前野 健一

三月六日、午後三時よりカタオカビルに於いて、行われた。

冒頭、小泉会長より「二年間の任期も今月で最後となり、二月二十三日に理事会を行い、来年度の予算等を検討したが、いい時期の1/10位しか、予算づけが出来ず、何も主だった事が行えない状況である。」

◇専務理事報告

◎住友信託銀行の手塚部長が東京に転になり、以前札幌で不動産課長をしていた酒井氏が後任となった。

◎当協会がメンバーとして入会していた、北海道再開協会の諸般の事情により来年度は退会する事となった。

◎今回、欠席されているサントーの瀬尾氏の変わりに出席した瀬尾課長、並びに石井測量部で不動産部門を担当されている澤田氏の紹介があった。

二、各委員会報告

◇財務委員会

今月の賦課金は榑大地、榑オークボ企画より、合計三二、〇〇〇円の入金があった。

来期の新役員の発表

二月二日に行われた選考委員会を代表して榑一条不動産上村氏より報告された。

理事 小泉 康弘、源藤 義幸、広田 聡、伊藤 満、堀井 真吾、田村 政義、横田 匡晴、綿引 栄、山田 秀俊、遠藤 忠雄、広瀬 彰

監事 金山 徳次、水野 弘作

以上、理事十一名、監事二名が発表されたが、このうち理事候補の広瀬彰氏が健康上の理由で辞退した。

するとの記事があったが、私の占いより厳しい数字となっている。当然も八卦、当たらずも八卦と言うが、この占い、願わくば当たらないことを祈りたい。そして、今年の秋口より、暖かな春の日射しを浴びたいものである。

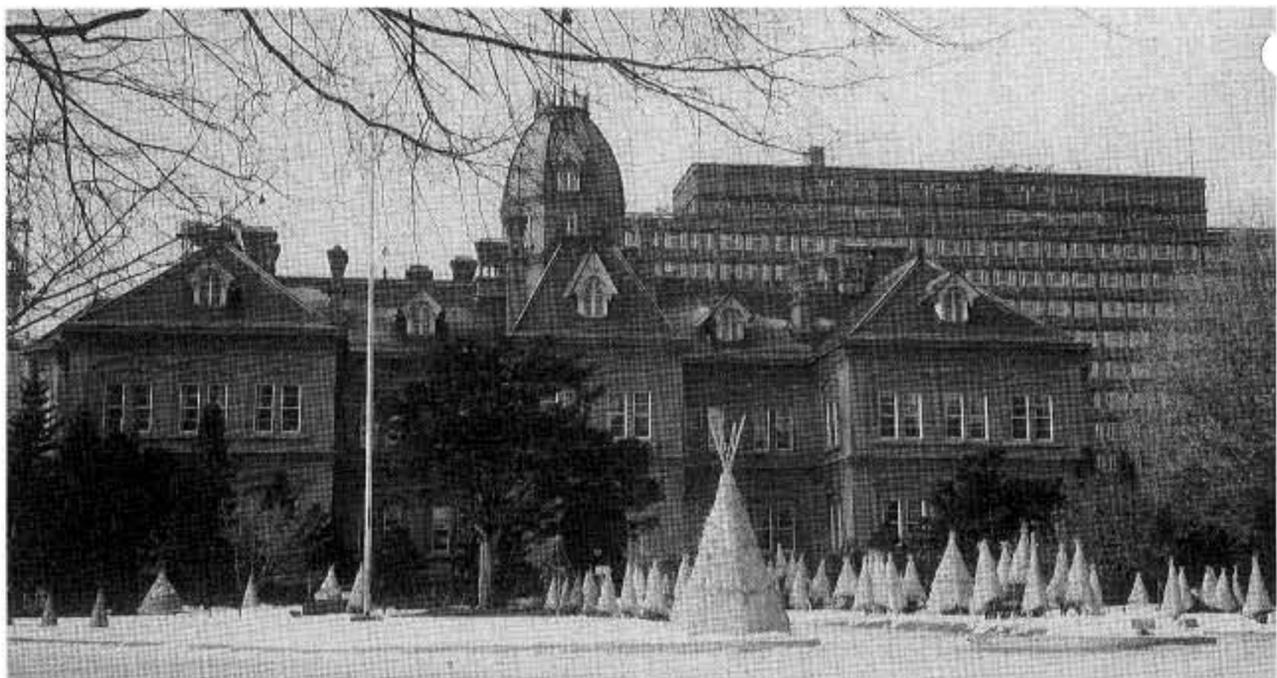
1/29 11:30 ~



札幌不動産リディング協会ニュース

福德房

第17号



北海道庁旧本庁舎

明けましておめでとう御座居ます。皆様の一層の御健康と御発展をお祈りします。

どなたも正月は新たな希望に胸がふくらむものですが、只今は不況で落ち込みがひどく、先行き明るい兆もなく、イラだちさへ覚える今日この頃で御座居ます。

而し景況は、天運の瞬間のマバタキに過ぎないので、試練に立ち向う気迫が必要です。

当協会本年以降の運勢は、「天一天上」という大吉に恵まれているので、天使の微笑の日もそう遠くは有りません。

然し昔から謂う「天女五衰」の言葉通り、天女（天使）も年と共に皺が増え、容色が衰えるわけで、天使でも休養が必要です。只今の不況は天使が働き蜂の皆さんに贈る休養期間と考えられます。

私共はリストラに立ちすくんだり、いちまいしいポーズなど無いように、更に好奇心を強く、粘りのある想像力をかき立て、明るい品性を培い乍ら、天使の贈物（配分）を待ちたいものです。

ここにいう「天使」とは、宗教語でなく、互いの心の在り方といえましよう。

目を見張ると天使の姿が見え、耳を澄ますと天使の歌声が聴こえます。今年は何かいことが有りそうです。

新春は、家族ぐるみ天使と共に歌い踊りましよう。

正月は「天使」と共に

長南 幸男

十一月例会研修 「建築相談あれこれ」

札幌市建築部相談課
課長 武内 康治

武内氏より「人にやさしい福祉の街づくり」を主とした講義がありました。

都市の発展には、現在のような混沌とした建築物の中ではより一層の調和を求めた都市作りをしなければならぬ。その基本となる思想は、システマティック・デザイン（調和された機能性）である。

札幌市も、その方策の一つとして「人にやさしい福祉の街づくり」など、環境整備要綱・中高層建築物指導要綱等、新たに条例等の制定がなされている。又、法律等の新旧の改正によって危険な建築物が見られる



武内課長のお話

ので、充分注意をしてほしい。以上のような内容の他、ゴルフ談義などもありましたが、私達会員個々が調和のとれた街づくりに協力しなければならぬと痛切に感じた講義でした。



カニを着に

忘年会

担当理事 源藤 義幸

十二月十四日午後六時より、アスティビル45の雪華亭に於いて、忘年会が開催された。

冒頭小泉会長より「土地税制等きびしい一年であったが、良い年を迎えるため、具体的な政策を期待したい。」とのあいさつの後、小林、三浦両氏より先般行なわれた葬儀のお礼があった。

又、専務よりまっぴら商事の大西さんが着いて宅建試験に合格したとの

報告があり、一同から拍手が起こった。

原口市議の乾杯の音頭の後、早速宴会に入り、次々に出される蟹料理に舌鼓をうった。

織田税理士の三本締めにより、お開きを迎え、それぞれ二次会へと向かった。

◇事務所移転のお知らせ

拓祐実業(株)(山本高明氏)は十一月二十日より左記に事務所を移転しました。

新住所 札幌市中央区南十八条西

十六丁目二一二三

電話 五六一一九三一一

FAX 五六一一九三一一

◆お悔み

小林住宅(株)社長 桑原三盛様(小林修氏義父)が十一月十六日、八十七歳をもって永眠されました。

十一月十八日お通夜、十九日告別式が北海斎場において行なわれました。

心からご冥福をお祈りいたします。

委びす拓建(株)三浦悟氏の長男 三浦将詳様が去る一月二十一日、東京にて不慮の事故により、二十歳の若さで逝去されました。

会員が発起人となり、追悼供養の会を十一月十九日、北家において開催されました。

編集後記

▼明けましておめでとうございませう。第十六号を発行してから、九ヵ月たちました。年四回の広報が二回になり、編集委員も一新し、違う形の福德房にしたいと思いましたが、殻を破るむずかしさを感じていました。

▼不況の嵐が吹き荒れる中、今、何の商売が一番儲かるか、ある人に聞いたところ、答えは大工さん。

不景気でも低金利の中、建築は伸びており、月百万位かせぐ人も結構いて、四年生の大学を出て、大工さんになる若者もいるそうです。これからは、大工さんがトレンドイヤーな仕事になるかもしれません。

(山田)

札幌不動産リディング協会
ニュース「福德房」第十七号
平成六年一月十二日発行
編集 山田 西部 岡村
発行 札幌不動産
リディング協会



平成六年の年頭にあたり

会長 小泉 康 弘

あけましておめでとうございませす。新春にあたり又、「福徳房」十七号の発行にあたり皆様にはいつも何かとご高配を賜わり心より厚く御礼申上げます。当協会も創立二十九年目を迎えて昨年三月より会のリストを手がけその活性化にむけ努力を重ねております。

日本経済も昨年初めには景気も返転かと期待されましたが、そこに猛烈な円高と冷夏そしてゼネコン疑惑と次々と新しい要因が加わり株や土地の下落による資産デフレとが合体し不況を複雑にし長期化させていると言われております。

我々不動産業界は、バブル経済の崩壊によって一番早く不況の波を受けました。「土地神話の打破」ということで総量規制や監視区域指定によって金も土地も動かなくなりさらに買換え特例の廃止・地価税の新設譲渡税のアップと次から次へと追打ちをかけられついに二年連続の地価下落となり目的は達成されたのでありましようが、皮肉にもそれが全体不況の引金となったのです。

平成二年の我国の不動産評価額は約二千七百七十兆円(経済企画庁の国民経済計算年報)だったが三年間でこの内約一千兆円が地価の下落で

消えてしまったことになるのだそうです。

土地の下落は日本経済を不況へと引きずり込み他の要因が加わって泥沼状態となっております。

景気対策をいくら実施しても公定歩合をいくら下げても効果が出ないのはこの辺にあるのだと思います。そうであれば、土地の下落が終わらなければこの不況も終わらないのだらうと思えます。

暗い話題ばかりの中で戸建やマンション販売が住宅ローンの金利が史上最低ということもあり孤軍奮闘しておりますが、これも企業の雇用調整や残業時間短縮による不安感もあり住宅の購入マインドが冷え込むことも予想され樂觀は許されなないであります。

ではこの不況脱出の決め手はあるのでしょうか。その一つとして「土地の流動化」がエコノミストや政治家等のほぼ共通した認識となりつつあります。土地の流動化は土地の下げ止まりを意味するものであり、今年はこのに関連する様々な政策が打ち出されることに期待したいものがあります。今年も皆様の地道でねばり強いご健闘を心より期待いたします。

リスティング観楓会

十月二十九日から三十日にかけて一泊二日の日程で、余別と小樽の旧青山別邸の見学という内容で、三十五名の参加をもって観楓会が行われました。

大通西一丁目、午後一時三十分集合という事でしたが、待ちきれないのか早い人は、一時間前に集合してました。若干、集合時間に遅れた人もいましたが、無事、予定時間どおり到着しました。

旅館での夕食は、地物の本マグロを期待していましたが、不漁のせいか予算のせいか残念ながら今回は出ませんでした。



旅館での宴会



青山別邸前で

夕食後は、旅館で麻雀に興じる者、宴会を始める者、スナックに飲みに行く者と色々でしたが、とても楽しく過ごしました。

翌日、朝食後、小樽に向けて出発、祝津にある旧青山別邸に到着。記念写真撮影後に邸内を見学しましたが、高価な美術品の数々、それと今では考えられない建築材料。たも製の階段、けやきのうぐいす張り廊下、漆塗りの床、神代杉の天井。数多くの感激を胸に見学する事ができました。

その後大広間で昼食を取り、札幌に向けて出発。海の幸を十分に食べられなかったせいもか途中、灯台市場により土産を買った全員満足の様子。又、来年も楽しい観楓会が、できます様に。お疲れ様でした。

第31回臨時総会 変革の時代到来

担当理事 広田 聡
山田 秀俊

平成五年九月四日午後四時よりカオカビルにおいて第三十一回臨時総会が開催された。

去る四月二十一日に総会が行なわれたが組織の再構築のため、抜本的な見直しを行い、臨時総会開催の運びとなった。

担当理事の開会の辞の後、小泉会長より、「リスティング協会はリストラ委員会において、この会の方向を検討してきたが、なかなか名案は出てこない。しかし、今の状況を前向きに変えていく事が重要である。」とのあいさつの後、議長の選出が行なわれ、恒例により副会長の綿引氏が選出された。

綿引氏より「五十四社中四十社の出席」のため、成立宣言が行われ、次に西部氏が書記に指名され、議案審議に入った。

第一号議案として平成五年四月から六月の事業報告が広田専務により行なわれ、「リストラ委員会を四回開催し、また同委員会より提案事項について全体ディスカッションを



成立宣言をする綿引議長

行った。また、各委員会の事業に關しては理事会、例会、リストラ委員会を主体として、会報十六号の発行及びタイムリーなレク活動も行った。」等の報告があった。

次に第二号議案では伊藤財務担当理事より平成五年度暫定予算の会計報告が行なわれ、また監査報告は水野、金山両監事が都合により欠席のため、両氏より委任を受けた野水氏が代理で監査報告を行った。

第三号議案の平成五年七月から三月までの事業計画案については、広田専務理事よりレジュメに基づき、今後の基本方針、具体的方針について

サバイバル時代に生き残れる様な体質に

て、組織及び規約の一部変更を行い、月例会を中心として具体的な事業を推進して行きたい、との説明がありその旨承認された。

第四号議案では、伊藤理事より残り九カ月の予算案が提示され、賦課金目標一〇〇万とし、承認された。

最後の第五号議案は札幌不動産リスティング協会の会則変更が提起された。

講演会

「日本経済の現状と今後の見通し」

講師 北海道大学経済学部

教授 濱田 康 行

平成五年十月十三日午後六時より札幌ロイヤルホテルにおいて、経済の今後の見通しについて濱田教授に一時間半に渡って講演をしていただいた。

会員、信託銀行、提携各社及び二水会あわせて一〇〇名程の出席で、講演は始まった。

▼日本経済の構造と景気の行方

複合不況という言葉は聞いた事があると思うが、景気というのは循環性を持っている。複合不況というのは循環性だけでなく、何かプラスアルファがあるというのが一般的である。

景気対策の基本的な考え方は、①循環そのものを損なわない②谷を深くしない③谷を長びかせない④山を異常に高くしない、ことである。

谷を深くしない、長びかせない方法は伝統的に行われてきたものであるが、今回の不況で心配しているのは、谷が異常に深くなって、しかも鍋底になるのではないかという事である。

最近、複合不況には一、資産デフレ、二、日本経済の構造の二つのタイプがあると云われ始めた。まず、一つ目は景気対策をきちんと行っていれば谷は深くならない。



講演風景

谷になってもカンフル注射して上に上げようとするから、そんなに長期化しない。このように、世界の経済官庁は努力し、今までは谷を深くしない方法は成功してきた。

しかし、今回は結果的に深い谷を作ってしまった。マスコミはこの事を急速冷凍不況といった。

ところが、経済政策上は急速冷凍はあり得ないはずであったが、資産デフレが重ったため、スピードが加速して起きないはずの急速冷凍が起きてしまった。

循環性は経験法則で日本では、十七ヵ月と言われていたが、とくに十七ヵ月はたつてしまっているし、株価はある程度もどって、資産デフレは歯止めがかかった。そうなるとう今回の不況は資産デフ

レだけでなく、もう一つ何か別の要因があるのではないか。

それは、日本経済の構造問題である。不況が長引いたため、日本経済の構造の限界がきている。

経済学の理論では財政支出をきちんとやって、金融政策で金利を下げていけば、必ず景気は良くなる事になっているので、この二つの問題は克服できると信じてきた。

つまり、やる事は全部やった事になる。お金を使い、あらゆる事をやっても今の日本の景気は良くなる事はない状態に入っている。

不況になってくると、今までは中小企業が善戦していた。中小企業は不況に強いはずであった。

不況に強いものは三つあって、一つは中小企業、二つめはサービス産業、三つ目は消費であった。景気が悪くても今まではこの三つが、頑張っている内に本体が良くなり、景気が回復するというパターンであった。

ところが、今回は九〇年の頭あたりから中小企業の景況感が異常に悪くなっており、中小企業が全く下支えにならない状況である。

不況とはどう言う事かと言言言と、売れないという事は供給と需要のバランスが崩れて、供給ばかりが増

えるという事になる。

これを克服するには需要を増やすか、供給を減らすかのどちらかの方法しかない。

しかし、普通、供給を減らす事はできない。供給を減らす事をなぜやらないかという点、供給を減らすという事は設備を削減し、物をつくらなくする事になる。

つまり、供給を減らすと失業が起きる。失業すると所得が減る。もしくはなくなる事になり、そうなるGNPが減る。GNPを減らす事は絶対できないというのが、経済政策の頑固な哲学である。

供給を減らす事をやらなければ、需要しかない。需要を増やすには、民間消費、民間投資、輸出、公共投資の四つの方法しかない。

状況を見ていくと、民間消費について、百貨店で十八ヵ月マイナス、スーパーで十二ヵ月マイナス、値段が下って数量も減っており、かなり深刻な問題である。

なぜ、消費がそんなに悪いかというと、よく言われるのは逆資産効果である。株が上り、土地の価格が上っている時は誰も金持ちだと思いが込む。しかし、金持ちだと思ってい費にまわる人間はいない。二番目に言われているのは、在庫で

る。冷蔵庫とか大型テレビ等を毎年買う人はいない。家庭内在庫は過去の消費であり、過去にうんと消費していると現在の消費が少なくなる。しかし、これは待っていれば回復する。

今、非常に問題になっているのは将来、所得が少なくなってしまうのではないかと、という不安である。この事が現在の消費の落ち込み、冷え込みを一番よく説明している。

民間投資について日本興業銀行の調査では、史上初の三年連続マイナスを記録している。三年連続というのは来年度もマイナスという事である。

消費、投資が駄目でも、今まで日本経済を救ってきたのは日本の花形産業の輸出産業である。ところが、これも貿易摩擦という問題がある。

今までは円高になれば、輸出が止まるのが定説であったが、今、日本の輸出を止めることはできない。今のレートでは輸出をすれば損をするが、操業を止める訳にはいかないのが、餓餓輸出の状態になっている。

円高とは、いわゆる価格調節であるが、又アメリカは数量調節も要求している。輸出に関しても、現状はきびしい。しかし、唯一、救いがあるのはア

ジアで、おそらくアジアに対しての輸出は伸びるであろう。特に中国市場は人口が多だけに魅力的である。

こうしていくと、最後に残るのは公共投資である。

総額三〇兆円が是認されたのは、こういう背景によるものである。

経済学の理論で乗数理論というのがあって、これは一〇〇億投資するとそれが次の投資を呼ぶ。たとえば鉄鋼会社が溶鉱炉を建てる、そうするとレンガ屋が儲かる、パイプ屋が儲かるという風に、今度は設備を作っている会社が投資をする。このような波及を最終的に計算する事を乗数効果といい、日本では2.5倍位と

言われている。ところが、乗数効果が非常に減少してきている。その後の、受注に不安があるので、設備投資しないで、現有勢力で乗り切ろうとしている。従来型の橋や道路を作るというのでは駄目になってきた。

そこに出てきたのは、新社会資本という発想である。長期的に見て、教育施設を良くしようとか、病院を良くしよう等の高齢社会に向けて、必要な新社会資本にお金を掛けるという話になってきている。

不況の中で、唯一、良い事は円高効果のおかげで、物価水準が安定し

てい事である。物価が安定している間に何か手を打たねばならないだろう。

最後の決め手は消費を活発にするか、投資を活発にするかのどちらかである。

将来の所得を決めるのは雇用で、雇用が安定していれば、将来の所得も安定している。

ところが、いつクビになるか解らないという事になれば、将来の所得は不安定になってくる。

今、雇用調整が猛烈な勢いで、進んでいる。つまり、景気対策の方法で供給の方はいじらないはずが、雇用調整が起きているという事は供給をいじり始めた事になる。

設備の削減、本業復帰、人を減らす、一時帰休等、将来の不安が消費を抑制している。

物が売れないと企業がどう対応していくかという点、八〇年代に多品種少量生産を行っていたが、あまり儲からないし、人手がかかるので、見直し、本業回帰になる。

海外で円高が進行すると、海外生産の方がいいので、こちらに切り替える企業が増えていく。

海外生産という事は国内工場閉鎖を招き、これらすべて雇用調整につながってくる。こういうサイクルに入ってくると



懇親会にて

抜けれなくなる。円高になると、原料ではなく、製品輸入が拡大する。

今、日本の製品輸入は約二十パーセントとなっている。それ位製品輸入は毎年増えている。製品輸入が拡大してくると外国の物が安くなり、国内製品は売れなくなる。

このような循環が最悪のシナリオになる。

まず、最初に止めなければならぬのは雇用調整である。雇用調整がどれ位進行しているかは解らないが、雇用調整助成金を受けている労働者数は一八〇業種三九四万人にもなっている。今までの日本ではあり得なかった事である。止めなければならぬもう一つは倒産の問題である。倒産件数は毎月

一〇〇〇件を越え、暦年で一万数千件になる事はまちがいない。これらの事は今まで真剣に考えてこなかった。公共投資をやった、金利を下げて、減税をやれば、後は何もする事がないと思ってきた。

しかし、他にやらなければならぬ事はいっぱいある。一つは、上場企業が損益分岐点を割り込んでいく。過剰な投資をしたから、減価償却費とか、色々維持費がかかって、売上がある程度上がらないと、収益が上がらないぎりぎりの限界点を損益分岐点というが、それをみんな割込んでいく。

だから、売上げがちょっと落ちると、急激に計上利益が下る。このような日本企業の構造が出来上ってしまった。これを何とかするために企業のリストラつまり、雇用調整とすることは安易な方法で、日本はこれだけ働いて繁栄してきた国なのだから、それはやっばいいけない方法である。

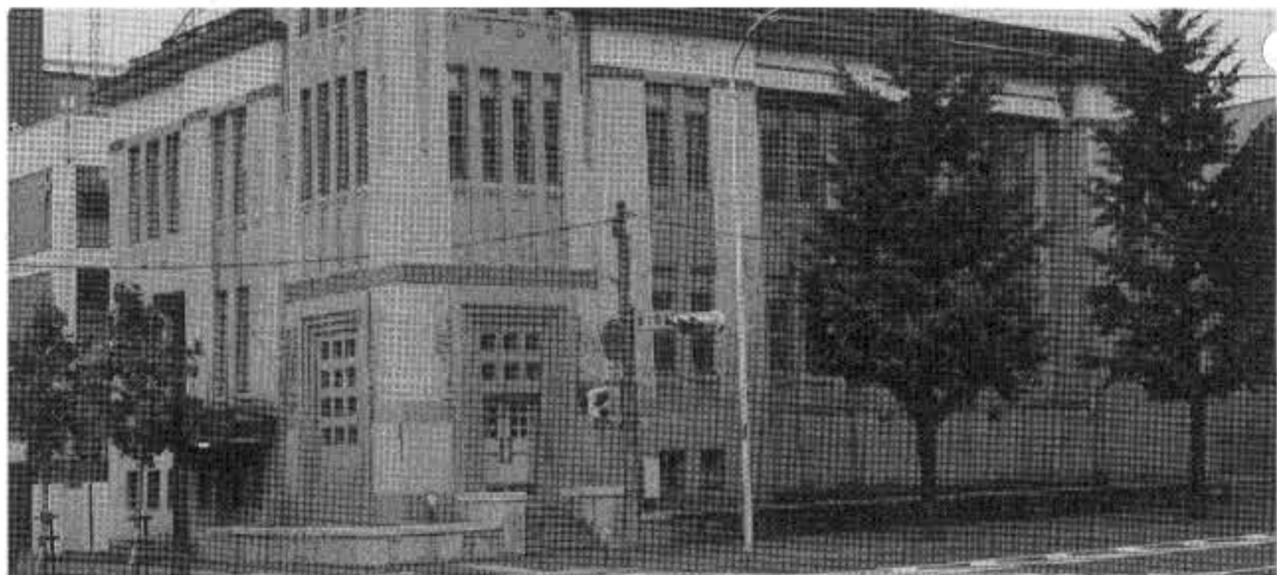
以上をまとめると、日本の景気は当分、良くならないだろう。このまま、雇用調整をうっちゃると悪循環に落ち入る。

「雇用調整を何とかする」「製造業を大事にする」それから「中小企業に対してどういう政策的な手当をするか」この三つが焦点になる。

札幌不動産リディング協会ニュース

福德房

第18号



北海道立文書館別館（旧庁立図書館）

ラジオ体操

山本高明

ラジオ体操は、昭和三年国民の健康増進を目的に郵政省簡易保険局で制定し、NHKの協力を得て放送され今日に到っているのです。全国での愛好者は三千万人以上ともいわれています。日本国のみならずアメリカ、ブラジル、オーストラリア等の各国で日本のラジオ体操が急速に行われております。昭和七年より毎年全国大会が各地で開催され、昨年は大阪、今年は四国で開催されます。北海道での大会は、平成二年八月五日札幌で二万八千人が集まり開催されました。（三回目）

世界有数の長寿国となった今日の日常生活の中で、「一分」間の体操その存在意義は、さらに拡大発展し活用されているのです。

札幌市内には、二十数ヶ所のラジオ体操会があります。各地のラジオ体操会による競技大会があり、個人賞、団体賞、家族賞と連盟より表彰されており、北海道神宮ラジオ体操会チームは、ゴールドシニアの部でもいつも上位に入り、年一回の大会を楽しく参加しております。

北海道神宮ラジオ体操会は、元日以外、雨の日も、雪の日も毎日行われています。何の会にも熱心な方が三〇〇人程、初春になりますと二〇〇人前後、夏は二〇〇〇人前後、秋は二〇〇〇人前後の参加者が集い、皆さん、和気あいあいに行っています。神宮内のラジオ体操参加者は、神宮の森で森林浴をしながら神前の広場に集まり、それぞれに場所を定めスピーカーから流れる軽快なメロディに合わせて体操が始まります。

ラジオ体操の愛好者も、円山、三角山に登っての帰り、犬の散歩、ランニングの途中で立寄る人々、毎日の散歩に併せる人々と様々です。早朝より、それぞれの目的を持ちながら神宮の森に来て、朝の新鮮さを味わい、四季の変化を楽しみ、又、それとなく人の触れ合いを持ち、自分の身体に合わせてラジオ体操をし健康管理に努力されています。

神宮の森の中で早朝の冷気に感じ一〇分間のラジオ体操により全身をほぐし、ほんのりと身体が暖まる感触は、格別の満足感が得られるものです。又、一つ一つの動作の目的に合わせた効果のある体操をするのは大変「きつい」ものです。第一、第二体操の二十六種の型を正しく完全に出来るには、何年かかるかと思っておりますが、一日のスタートとしてかせないものとなっております。

最後に、皆様方も健康には留意されていることと思いたしますが、是非、各地域のラジオ体操会に参加されることをおすすめいたします。

今、製造業はリストラを行っているが、今までの製造業は本気で作って一〇〇出来るが、七〇位で済ませており、残り三〇がクッションになっている。この三〇をなくしてしまおうのがリストラであるから、みんながやってしまうと、生産のクッションがなくなってしまう。

需要が増えると操業を少し上げるだけで対応できる形ではなくなくなってしまおうのである。だから、アメリカはリストラをやった、利益率は回復したけれど、非常にインフレに弱い体質を持っている。これがアメリカのインフレ懸念である。

だから、日本もあまりリストラを進めるとインフレという爆弾を持つ事になる。ゆえに、これはすごく深刻な問題である。

最後の心配は創業率の低下である。今は七パーセントあった創業率が四パーセント位まで下がっている。

新しい企業が生まれなければ、人間の世界と同じで、企業も高齢化していく。創業率が下がってくると、企業の元気がなくなってくる。

資本主義国家で創業率がこれだけ低下しているのは日本だけで、景気の先行きにかかわらず、日本が直面している問題である。

この六つの心配をきちんと対応していけないと、もし景気が回復しても、安定成長で再生して行く軌道には乗らない。

LOLC登山教室に参加して

山田 智子

一昨年の七月、LOLCの黒岳登山に初めて参加させていただいてから、我家の家族（特に私）は、すっかり山の魅力にとりつかれてしまいました。行きつけの店は秀岳荘、愛読書は夏山ガイドとキャンプ場ガイドと温泉ガイド、お気に入りのTV番組は遊々アウトドアと嗜好が変わり、少しずつ揃えた登山用品を尻目に、いかにより多く山やキャンプに行くか、それを中心に生活を考えるという、ほとんど病気の状態になってしまいました。そして、鳥瀬さんから送られてくるご案内をいつも心待ちにしています。

さて、今年度第三回登山教室は、六月十一日（中）十二日（日）東大沼キャンプ場泊、駒ヶ岳登山で、老（失礼！）若男女合わせ、いつもの顔ぶれ十五名が参加しました。途中、真狩の店のおばちゃんに、おいしい羊蹄の湧水（なんと瓶まで）ウドの芽、おまけに小麦粉まで、夕夕でいただき、皆感動しました。

大沼に着き、テントをはるかはらなにかのうちから、シユパンとビールの栓をぬく音：つまみに先程のウドの天プラでもということ、綿引さんと須藤さんの奥さんと私の三人が、卵水のかわりにビールで小麦粉をいって揚げたところ、大評判ですぐ売り切れとなりました。又、キョウウジャニンニクの正油漬け（五年もの）綿引さん、



東大沼キャンプ場にて

新もの（山田）の差し入れも、翌日の登山へ向けての体力づくりのためと、あつという間になくなってしまいました。引き続きの焼肉でも、その皆さんの食欲と酒量には驚いてしまいました。

翌早朝、きのうのお酒もどこへやら、皆さんは朝食とテント撤収をテキパキと予定の時間より早く進め、（うちはいつもビリです）さあ、いよいよ駒ヶ岳登山です。最初のだからだと続く凡碌の登りには閉口しましたが、山頂での眺め（遠く羊蹄山まで）とビールの味は格別でした。

その後、濁川温泉で湯につかり、気持ちのよい汗を流して帰途につきました。横で運転しているお父さんには悪いとは思いつつ、すっかり夢見心地でした。

うちの子供達（八才と六才）は、いつまで親と一緒に遊んでくれるのか：親離れされる前に、楽しい思い出をたくさん作っておきたい！そして年をとって二人になったら、綿引御夫妻のように、二人で歩くのもいいねと話合っています。

一度も参加されていない方、一度一緒にいかがですか？

編集後記

▼日ざしも一段と強さを増し、夏本番の頃となりました。景気も夏の太陽の光の様に輝きを増してくるよう期待したいと思えます。

▼我々の業界では、建設省・警察・税務署・自治体等に種々の要望をしております。そのなかには、当業界の方針である信頼産業の確立を推進するための要望もあるかと思えます。しかし、業界内部から行政庁より公に指導される事態が起きましたが、この問題に対し当業界の指導する立場の所より、何も聞かえてきません。聞かえないのは私だけでしょうか。外に目を向けると駅前通りでは、来年の春に向かっての新規卒業者と思われる人が、例年になく数多く見かけられます。リストラとは人員削減の事なのでしょいか。

なによりも早急な景気回復を望むこの頃です。（西部）

札幌不動産リディング協会
 ニュース「福德房」第十八号
 平成六年八月五日発行
 編集 山田 西部 岡村
 発行 札幌不動産
 リディング協会
 札幌市中央区北二条東二丁目
 ☎三三一一一五五五
 (札幌北拓内)

新入会員紹介

入会に際して一言



細井 正喜

此の度、会員の皆様のご温情に預かり新規入会させて頂きました。欄トラスト・コーポレーションの細井でございます。まずもって、お礼と今後のご愛顧をお願い申し上げます。私は昭和五五年より住友信託銀行の不動産部を通じ当会にはひとかたならぬお世話になって参りましたが、今後は一会員として旧倍のご支援を賜りますよう重ねてお願い申し上げます。

当社は、企画コンサル・賃貸管理・損害保険代理店・業務用仲介を中心に行っている。限られた分野の業務を消化していきたいと志しております。確かな仕事を着実に「行っていく」ことをモットーとしています。今後、不動産業務の在るべく姿が大きく転換していくのではないかと考え、一匹狼の時代は終焉し組織的活動と互助並びに全般知識の修得が必要不可欠なものとなっていくような気がいたします。住宅情報誌やアットホーム、MRDと言った機関により情報公開がなされていく今後の不動産市場は、時代の趨勢ではありまじょうが、我々零細企業にはかなりの弊害を与えていることも考えなければなりません。



桑瀬 正己

ればなりません。地域の商品を地域の企業が取り扱ってこそ、地域の継続的繁栄を維持できるのではないのでしょうか。本州企業が商圏を拡大すれば、利益は本州に流れ、地元は弱体化していく筈です。そうしたことにならないよう一致団結し、少しでも地域活性の一助になりたいと思えます。こうした考えから、地元密着三十周年を迎える当会に入会させて頂きまして光栄と存じております。若輩ですが、皆様のご指導の下に多に活躍したいと思っております。何卒、宜しくお願い申し上げます。

未曾有の不況の中で、会社を起すという事は、一見、無謀に思えるかも知れません。しかし、今までのエゴむきだしの競争社会は終わったとみえます。これからはいかに地球環境を良くし、皆が幸せになる方法を考え実践していく企業が必要とされ、生き残っていくでしょう。そこでサンセクトは道内市町村の活性化と地域医療の発展のために少しでも貢献できるかを考え、実践していきます。具体的には老人保健施設を年内五ヶ所程、道内に設立を旨とし、その用地確保、建設設計コンサルタン、完成後のメンテナンス請負と、

研修会

「日本経済の構造改革」

講師 北海道大学経済学部 教授 濱田 康行

平成六年七月一日札幌プリンスホテルにおいて、会員、信託銀行、提携各社の参加で「日本経済の構造改革」との演題で第三回目となる講演を約一時間半に亘っていただいた。

円高は二つの言葉で説明できる。まずは夏休みという事である。日本銀行のリーディングチームに勤務しているのはサラリーマンであるが、他の先進諸国のデイトラーは歩合制で働いている。過去二十年位、為替相場を観察したある学者によると、為替は六月が一番動く。それはなぜかというところヨーロッパでは最低二十日間位は休みを取るため、デイトラー達はひと稼ぎしてからバカンスに入るといふ。

この話でいくと、七月中旬位から投機筋はぼちぼち休みに入ってくるので、為替相場が落ちつく。この頃に中央銀行が介入すると効果があると思われる。

もう一つはデリバティブス（金融の派生商品）である。

AがBにお金を貸すストレートローンに対して、色々なものを付けて。そういうものをデリバティブス

化の問題である。

二〇一五年は、昨年生まれた人が二十二才になる年である。つまり、大学を出る年である。昨年、生まれ人は一八万人だが、昭和二二、二四年は一年に二五〇万人生まれており、この時にこの人は六五才以上になる。勤労年令の一番下が一〇万たらずしかない。すると、半分の人口が倍の人口を支えられるかという問題になる。この対策は明らかで、高度に生産性の高い社会を作るしかない。そのために、リーディングインダストリーが必要である。

今、不況が長引いた一つの原因は次のものが見えないことである。

四人に一人が六五才以上になった時に、みんなが安心して住める社会を作らなければならない。

二つ目の心配は日本は資産大国であるが、資産内容を分析してみると実物財産より金融資産が多い事である。日本の資産は紙の部分が大きく、こういう財産だけをもっていても、六五才以上の社会を乗りきれぬかどうか。結局、我々の財産は土地、建物あえていけば家と家族ではないだろうか。それと周囲の環境である。

金融資産も必要であるが、これはインフレに弱い。

と総称している。

たとえば、その中の一つがオプション取引である。オプションとは何かというと予約という意味である。

何を予約するかというと、たとえば四月一日にドル建てでアメリカに商品を輸出する。相手に三ヶ月のアロエンスを与えて、七月一日に金を払う事すると支払いの七月一日の為替相場が問題になる。

相場が百円だったものが九十五円になると、利益が五円欠ける。そうならないようにドルに保険をかけて、七月一日に九十九円で売る権利を円で買っておく。どんなに悪くても九十八円で売る権利がある事になる。

これであれば悪くなくても安心だし、相場が逆に動いた場合は、権利を行使しなければいい訳である。

このような事を「買いオプション」という。

アメリカの金利が上がると、債権価格が下がる。アメリカの国債が下がると投資家が買いたくなるので、アメリカの金利が上がる事はドル高要因になる。

ところが、今あるお金の動き、つまりフローだけを見ているとそうなるが、今持っている債権が下がる、心配になって、損してでも外国為替相場に乗っけてドルを円にもどしていく。これはドル売りになる。フローだけではドル高になるが、



3回目となる濱田教授の講演

スト（ク）というのは逆に動く。フローで動いているお金よりも、ストックの金の方が莫大な量である。そちらの影響の方が大きい。

これが一種のストック経済である。「夏休み」「デリバティブス」「ストック経済」この三つの要因が絡みあって急激な円高が出現した。

▼二十一世紀の不動産はどうあるべきか

今日の住宅着工件数はバブルの時代に近づく程だが、そろそろ飽和してくる。建替え、住替えというように土地はあるのだから、新たな土地の需要が少なくなってくる。

今後の見通しは中古住宅の流通が中心になる。それに中古であるのだから、リフォーム需要が付随してくる。これが成熟社会の住宅需要である。不動産はどうなるかというと、流通はどんな世界でも小さな業者が生き残れる世界である。個々のニーズを理解してネットワークを作り、協力し合っていければ、生き残れるだろう。不動産は今後、あるステータスを持った職業として社会に定着する

深くかわり合って、老健施設の総合コンサルト業務を旨とします。これにより少しでも高齢化社会に向けて貢献できればと考えております。他に、札幌近郊に造成地を二ヶ所完成させ、事業参画していきたいと思えます。それと、これが一番やりたい企業秘密に属することになります。札幌市所有の大きな土地と、ある大手企業所有の土地との交換業務を、二半年位の時間をかけて実現させていきたいと関係方面に打診中です。このプロジェクトはそれだけで終わらず、二転、三転と札幌の中心部の街並みが変わるような大きなものです。ぜひ、この実現に向けて男のロマンをかけたと思います。このようにハタからみれば実現不可能な絵空事のように見えるかもしれませんが、決してウラづけがなくやろうとしている訳でもなく「思いは実現する」という常に前向きに、プラス発想で行動していきます。このような生き方が、皆さんにインパクトを与え、不況をぶっとばすような、そして、皆さんにもプラス発想で、どんな良い運をつけていただいて、リストイング協会にもどんどん賦課金が入ってくるようになれば望外の幸せです。私も、この度再入会を許され皆さんの刺激剤になり、リストイング協会が永遠に存続発展していく起爆剤になればと心意気のいったんを、書きしるしました。

だろう。それはなぜかという点、日本人は手に触れられる財産を大事にする。つまり、日本人の財産は家しかない事になる。

▼日本経済の六つの心配

六つの心配を二つのジャンルに分ける。一つは当面の心配で、それは雇用問題である。景気は回復するかもしれないけれど、日本は深刻な雇用問題を抱えるかもしれない。四五才、五五才の管理職が五〇パーセント以上の雇用過剰感がある。

管理職はその会社の中でなければ役に立たないし、また辞めた後の職業訓練も必要となってくる。このような問題を何とかしなければならぬ。

その次は不良債権である。その対抗策の一つは神風が吹き、株が上がると、土地が上がる、ミニバブル待望論である。しかし、これは無理な話で地道に業務純益つまり銀行の本業で返していくしかないだろう。これを解決しないと色々なしわ寄せが起きてくる。

不良債権というのは、血液の中に起きた動脈硬化やみたくいもので、途中で引かかって、お金が回らなくなる。つまり、貸ししぶりの状況になる。景気を良くするためには、新規の貸出が必要になる。

次の心配は中小企業の倒産が増えている事である。昨年一年間で中小企業の倒産が一万数千件もある。景気の状態を大企業に聞くと良く

なってきたが、中小企業の業績があまり悪くなく、これにどのような手をうつかという問題である。

次は長期的な問題で、一つは高齢化の問題である。

二〇一五年は、昨年生まれた人が二十二才になる年である。つまり、大学を出る年である。昨年、生まれ人は一八万人だが、昭和二二、二四年は一年に二五〇万人生まれており、この時にこの人は六五才以上になる。勤労年令の一番下が一〇万たらずしかない。すると、半分の人口が倍の人口を支えられるかという問題になる。この対策は明らかで、高度に生産性の高い社会を作るしかない。そのために、リーディングインダストリーが必要である。

今、不況が長引いた一つの原因は次のものが見えないことである。

四人に一人が六五才以上になった時に、みんなが安心して住める社会を作らなければならない。

二つ目の心配は日本は資産大国であるが、資産内容を分析してみると実物財産より金融資産が多い事である。日本の資産は紙の部分が大きく、こういう財産だけをもっていても、六五才以上の社会を乗りきれぬかどうか。結局、我々の財産は土地、建物あえていけば家と家族ではないだろうか。それと周囲の環境である。

金融資産も必要であるが、これはインフレに弱い。

司会 五十嵐さん来年もマンションの供給圧力は相当高いということですが、戸建の供給はどうでしょうか。五十嵐 来年はさほど増加しないが、中長期に渡って区画整理等の計画が多く相当供給されるだろう。

司会 外城さん、三つの条件がありました。来年は何か特徴的なものはありますか。

外城 今回のところは、次に何かがあるというテーマがない。今年も東豊線の開業、昨年は、安売の手稲区その前はパブルの中央区というテーマがあったが、来年はそれが見えない。

司会 堀川先生、収益物件について来年三〇％地価が下落し、また定期借地等により原価が下れば、また新しい動きはでてくるでしょうか。

堀川 悲観的なことしか言えないが、今のオフィスビルの賃貸料から商業で坪二百万が限度でまだまだ下がらないとペイしない。今はキャピタルゲインが期待できないので平成七年に三〇％、八年に三〇％下がらないと採算がとれない。問題は経済成長が高くないと回復しない。

司会 九五年企業が生きのこるポイントは何でしょうか。

五十嵐 営業マンの能力・企画・支入に注意する。

外城 資金量があるかどうか。それが企業の差になる。

司会 ミクロのレベルで来年はどうでしょうか。



パネルディスカッションの様子

堀川 不動産業はどんな時代でも成長してきており、悲観することはないが、信頼産業として営業マンの質を高め、消費者の為になる物件を提供しなければならぬ。住宅産業の質を高くし良好な住宅のストックを多くすべきだ。売ればよいというような劣悪のマンションが多々見られる。

司会 何か質問は。

質問 今年の固定資産評価の大巾上昇にたいして異議申立が数多くあったと聞くがその後どうなったのでしょうか。

堀川 まったく進んでいない。東京で三千五百件、大阪で八千七百件で申立が多く審議が進んでいない。法律的根拠があるのでこれは通りません。札幌は全部却下された。

司会 今年住宅のコストが分譲が賃貸より安くなったという珍現象がおきた。来年は、戸建住宅・マンション・賃貸という価格構成が新しくできてくる年になるのではないのでしょうか。

◇忘年会

十二月二日パークホテルに於いて例会終了後、会員五十四名、信託銀行提携企業十五名、総勢六十九名の出席のもと忘年会が開催されました。小泉会長の挨拶、原口市議員の乾杯の音頭で宴会に入りました。宴会には、平成七年度の経済情勢を講演された井上北大教授も参加され会員の方と親睦を深めていました。

十七日お通夜、十月十八日告別式が西区博善斎場で相営されました。謹んでお悔やみ申し上げます。

当協会会員、(株)札幌いずみ産業(青木勝氏)のご尊父、青木國藏様(82才)が逝去されました。十一月七日お通夜、十一月八日告別式が豊平区的美園斎場で行われました。心からご冥福をお祈りいたします。

編集後記

あけましておめでとうございませう。一月に入り、忘年会に引き続き、何かと飲む機会が多いと思いますが、皆さん肝臓の調子はいかがでしょうか。景気の方は、少しずつではあるが回復の兆しを見せていると、新聞などに書かれています。なかなか実感出来ません。来年度卒業の学生の就職内定率も上がらず、特に女子学生については一層厳しい様です。この様な経済状態が、いつまで続くのでしょうか。とにかく、平成七年の新春を迎え今年こそ、景気回復の年になります様に。(岡村)

あけましておめでとうございませう。一月に入り、忘年会に引き続き、何かと飲む機会が多いと思いますが、皆さん肝臓の調子はいかがでしょうか。景気の方は、少しずつではあるが回復の兆しを見せていると、新聞などに書かれています。なかなか実感出来ません。来年度卒業の学生の就職内定率も上がらず、特に女子学生については一層厳しい様です。この様な経済状態が、いつまで続くのでしょうか。とにかく、平成七年の新春を迎え今年こそ、景気回復の年になります様に。(岡村)

◇事務所移転のお知らせ
 (株)鳥瀬事務所(鳥瀬欽司氏)は十月一日より左記に事務所を移転しました。
 移転先 札幌市北区北三十四条 西十丁目三番二十三号
 電話 七二九一二八八五
 FAX 七二九一二八八六

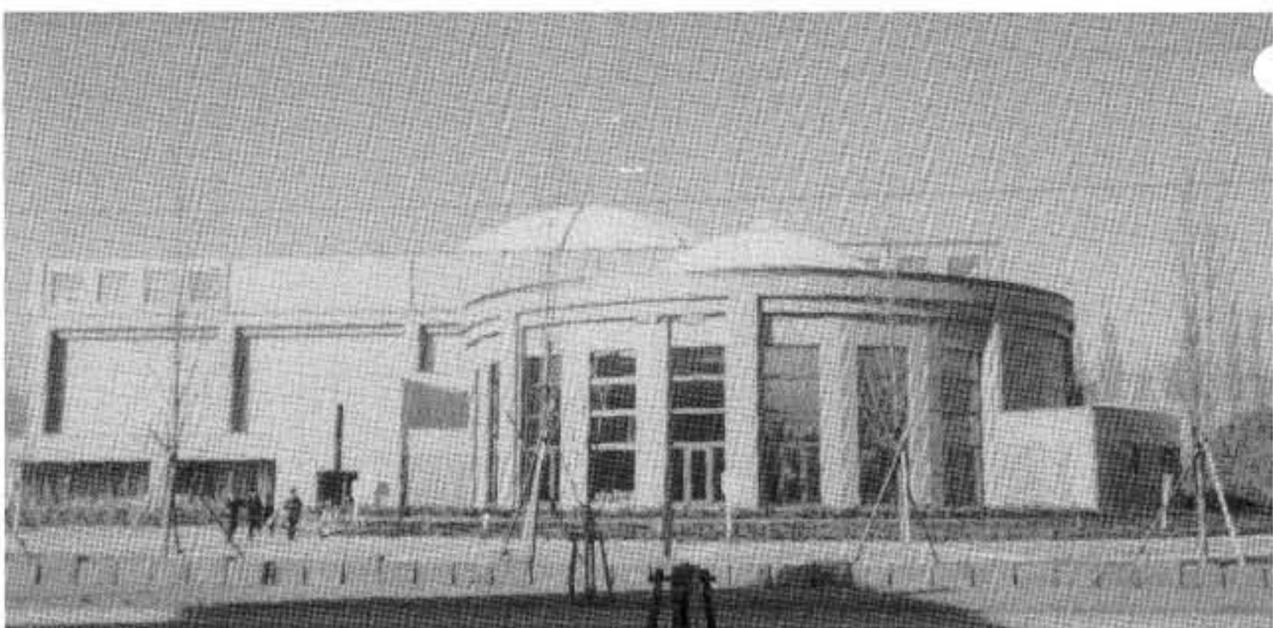
◆お悔やみ
 当協会会員、(株)オーキボ企画(大久保英明氏)のご母堂、大久保キミエ様(84才)が逝去されました。十月

札幌不動産リスティング協会
 ニュース「福徳房」第十九号
 平成六年一月十日発行
 編集 山田 西部 岡村
 発行 札幌不動産
 リスティング協会
 札幌市中央区北二条東二丁目
 ☎二三一一一五五五
 (札幌北拓内)

札幌不動産リスティング協会ニュース

福徳房

第19号



農試公園ツインキャップ

フロンティア情報を求めて……

堀井 眞吾

インフォメーション委員として、フロンティア情報(F情報)の収集という重大な目的のために右往左往した昨年を振り返りつつ、さて、今年は何処へ向かえばいいやら……。悩ましくも希望をもって迎えた年頭にあたり今年にふさわしく、まずはF情報へまっしぐらに向かう事を今年の目標に掲げ任期を全うしたいと思います。

F情報オープン化されない、より高度で良質な情報↓黙って待っていてもなかなか教えてくれない「脂っこいネタ」に他ならないのですから、当方から押しかけて行ってネホリハホリ引き出すのが、手取り早く且つ、最善の方法ではないかと考えます。原始的な営業スタイルではあっても、会員個人個人の信用を集積することによって、相手方に対しては計り知れない安定感を与え、大きな信頼を得ることでビジネスチャンスを増大させてこそ、当協会のモットーが達せられるでしょう。

さて、受け皿である我々のネットワークも成熟期に達し、一方的な伝達方法を卒業し多角的なマルチネットワーク(Mネット)へシフトする段階に入っています。F情報の発信元は何処にあるかわかりませんが、どの会員がキャッチし何時発せられるかも不定です。何処からでもタイムリーに受送信可能なシステムがあればより一層の成果をもたらすことが可能になります。

いずれにせよ、行動あるのみと考えF情報を求め『Let's Begin!』。

創立三十周年の年頭にあたり

会長 小泉 康弘



明けましておめでとうございます。年頭にあたり皆様のご健康と各社のご発展を心よりお祈り申し上げます。「福徳房」も平成元年六月に創刊し十九号を数えますが編集者はもちろんですが、これを支えてきた会員の皆様にも心から感謝申し上げます。

日本経済は発表された景気指標の多くが「大底は過ぎ明るさが見えてきた」と言っており、個人消費等は少し回復に向かっている様ですが、しかし株価や雇用はなお低迷しております。株価低迷の要因には金融の空洞化があると言われており、日本の金融市場が規制や高手数料が原因で世界のマネーはシンガポールや香港に流れだしているのだそうです。又雇用についても各企業はリストラの真っ最中であり、回復はしばらく難しいと見られます。その他複数の要因がからみ、平成七年の経済成長率もあまり高くは望めないというのが一般的であります。平成不況の中、総合景気対策のもと住宅建設は景気回復の牽引の役割をはたしました。特に分譲マンションなどはプー

ムとなりました。しかしこれも公庫の八割融資規制や若干の金利上げ供給過剰等が水をさす気配であります。不動産業界は平成四年、五年は全体が低調であったのに比べて平成六年はかなり業績の好調であった会員もあり明暗別れた結果となりました。平成七年はもっと会員全体の業績のアップを願いたいと思います。

札幌不動産リステイニング協会は、今年創立三十周年を迎えますが、業界の任意団体の中で三十年続いている会は全国的にもほとんどないのでと自負しております。創立以来の先輩諸氏は「よくぞここまで続いたもの」と特に感慨深いものがあることとでしょう。

最近の我々を取り巻く環境は経済社会のすべてにおいて考える以上の速さで変化しております。この点をよく認識し当会の歴史を総括し、これからの様な方向性を出してゆくのか意見を集約させ、マンネリ化をさけ、活力あり、そして魅力ある会として継続させてゆくよう対処してゆくべきであらうと思えます。今年には当会にとっても皆様にとっても特に意義あるよい一年でありましょう。からお祈り申し上げます。

「ゼロ」からの出発

専務理事 広田 聡



皆様、明けましておめでとうございます。今年、当協会は創立三十周年を迎えることとなりますが、今我々はようやく深い谷を這い上がった所であると思えます。

かつて経験したことのないバブル崩壊後の厳しい状況下で、一人の滑り落ちもなく乗り切ることができたのも、当協会の日頃の団結力の成果であったと思えます。確かに、得た物、失った物、現在の傷口の程度等は個々に違い、組織も個人も失ったエネルギーは大きなものがあると思えます。この失われたパワーを取り戻すべく、三十年を節目にして、我々は再出発をしなければならぬと思えます。

日本経済の先行きを占うキーワードは、我々の力が及ばない「円の動向」であり、今後の経済のシナリオの主流は、「公共投資の支えにより、自律的な民需の持ち直しで緩やかな回復が続く」と言われています。

しかし一方「日米関係の悪化、更なる円高に政局の不安定が生じ、株価下落により二番底、」かう可能性

も20%ある」と言われています。この様な経済の低成長、業界関連の税法の足枷、そして何よりも大きな課題は、高齢化社会と言うトンネルにすでに我々が入り込んでいる事だと思えます。

この様な現状を打破する為に、「リストラをすべきた、規制緩和だ、行政改革だ」と言われていますが、私はまず第一に自分自身の自己改革が必要であると思えます。人は自己の人生の脚本家であり、監督であり、そして主人公であると言われます。

この三役の立場で今一度自分の人生を考え直す必要があると思えます。出口の見えないトンネルの中で方向を定めるには自分の心の灯を照らすしかないとします。

量から質へ、物欲と精神のバランス、主人公は限られた舞台の広さで、限られた時間のなかで、自分をどの様に表現したら良いのか、仲間とどの様に行動を共にしたら良いのか。

今年には猪年、年初から猪突猛進することなく、熟慮断行、慮心に戻って、「ゼロ」から出発しなければならぬと思えます。

観

楓

会



海の幸に舌つづみ

十月二十八日より二十九日にかけて、一泊二日の日程で増毛町のホテル増毛において、観楓会を行った。二十八日午後一時にNHK前を出発し、二時間半かかって増毛に到着。ホテルに荷物を置き、地元の本間酒造を見学した。

地酒國産の製造工程などの説明を受け、早速試飲。大吟醸、純米、にごり酒、原酒等を飲みくらべ、それぞれ自分の好みに合った酒を買求めた。

この後、ホテルに戻り、お風呂に入り六時より夕食。海の幸等に舌つづみを打ち又、地元の綺麗どころ(???)のお姉さんのお酌で酒を飲みかめた。

夕食の後は大多数が夜の増毛の町に繰り出す二次会であったが、どの店も客はほとんどいないようである。まるで貸切りのようだった。

明けて二十九日、ホテルを朝出発し、近くの果樹園に立ち寄り、リングゴの果物を買求めたりしたが、リングゴの樹の下で一ひとりニュートンの法則」をやっている人がいた。果樹園を引きあげた後、一路札幌へ。昼すぎに到着し、それぞれ散会した。

今回は参加者二〇名と少しさびしかったが、楽しくすごすことができました。幹事のレク委員長さんごころう様でした。



白銀の滝の前で

夕食の後は大多数が夜の増毛の町に繰り出す二次会であったが、どの店も客はほとんどいないようである。まるで貸切りのようだった。

明けて二十九日、ホテルを朝出発し、近くの果樹園に立ち寄り、リングゴの果物を買求めたりしたが、リングゴの樹の下で一ひとりニュートンの法則」をやっている人がいた。果樹園を引きあげた後、一路札幌へ。昼すぎに到着し、それぞれ散会した。

今回は参加者二〇名と少しさびしかったが、楽しくすごすことができました。幹事のレク委員長さんごころう様でした。

研修会

歴史四方山話(鎌倉武士と不動産)

講師 歴史小説家 桜田 晋也

九月二日、九月例会において、約一時間にわたって、歴史小説家の桜田先生に「歴史四方山話」という演題で講演をしていただいた。

明治政府は北海道の首都を札幌に決めた。雪の多いところに首都を置いたという事は、政策的なものがあったのではないかとと思う。

それは、ロシアの南進政策を阻むために、ここに入植しておかないと、いつ取られるかという危機感が強いために明治政府になってから、全力をあげて開拓した。

屯田兵は魔藩置県とかで今まで武士として、食べていたはずが、生活できず、又相続でも長男が次男、三男を養えなくなると、居られなくなったり、藩に見切りをつけたりして、こちらに流れてきた。

屯田兵の元々は鎌倉武士団である。元来、日本人は西から東、南から北へ開拓を進めてきた民族である。大化の改新では公地公民を徹底しようとした。これは中国では例があるが、中国では広すぎて実施できなかった。しかし、日本の場合はまがりなりに実施されたが、土地は国家のものであって、私有を認めない

社会主義的発想はうまく定着しなかった。

しばらく後に、墾田永年私財法ができて、自分が耕した土地であれば自分の土地になる恩賞をちらつかせて、田畑を耕させた。

東北地方に住んでいた人々を、当時、蝦夷(エミシ)と呼んでいたがこれが開拓の脅威になっていた。これを倒すために、関東から東北にかけて、派遣されたのが坂東武士団であった。

坂東武士団は天皇直属の一番強い武士団で最前線という事で全部委嘱された。坂東の荒地を開墾し、蝦夷との戦い等、過酷な状況下で派遣されたのが鎌倉武士団の元祖である。

八〇〇年から九〇〇年までに土着を完了したが、ある程度、作物があるようになると、大貴族が大荘園に組み込もうとした。

しかし、平清盛の支配に反旗を翻したのが、代々、摂関政治にいられたきた仙境の地の鎌倉武士団だった。実際、鎌倉武士団がたつと、坂東の兵、武蔵、相模の二カ国の強兵だけで、日本全国六六カ国の武士全部集めても、正面から戦えば、かなわぬ程強い、楠木正成が坂東を評して言った言葉である。これが全部、源氏に付いたものだ

から平家は敗れた。

坂東武士団は困難な状況下に困難な場所に派遣されて、それで一番困難な戦いをしいられて、その上に又貴族にいじめられるという事があったものだから、自分達がここで領地と定めた所は、国家だろうが、よそ者だろうが、蝦夷だろうが命をかけて守る、先祖から与えられたものは子孫に絶対渡す。土地に対する猛烈な執着心がある。

それが「一所懸命」の思想である。その発想がいかに現代まで、影響を与えているかという事は、ある意味での土地神話である。

坂東武士団の一所懸命の思想が現代の「一生懸命」に言い換えられるようになった。

本来は自分の土地、私有地と認められた土地を必死になって、命がけで守る坂東武士団の思想である。鎌倉の時代になって、守護地頭制度などによって、一所懸命が多所懸命



日本の歴史を語られる

命になり、源氏三代の滅亡は大きな意味での土地がらみである。話とはが、太平洋戦争で負けたとわかって、日本人が各地で玉砕したのは、ここに陣を定めたら、後にはないという考え方の戦国時代であれば理解できる発想である。一所懸命の発想はここを明け渡すという事は、死を意味する。土地神話が日本人の中で、燃えあがるような時には真相心理的に、坂東の一所懸命に近いものが、あるのではないかと思う。

税制改正について

講師 税理士 織田 健一

十月七日、十月例会において一時間程の時間でレジュメにもとづいて、「優良住宅地の造成のために土地等を譲渡した場合の特例の追加」の事を主に話していただいた。

優良住宅地のメリットは、長期譲渡の税率が約半になる事である。(39%→20%) 今までは住宅のための土地で、つまり住宅もしくは住宅地であったが、今度の場合は住宅にこだわらない。

造成事業の方は住宅地だけではなく、宅地つまり工業用地になろうと何用地であろうと良い事になり、幅が広がった。まず、優良建築物の建設事業であるが、①建築面積が一五〇㎡以上である建築物の建設をす

る事業。②施行地区面積が500㎡以上で次のいずれかの条件を満たすもの。(1) (1-1) 建ぺい率) + 1/10以上の空地の確保。(2) 以上の土地所有者等の敷地の統合。(3) 都市計画施設用地が確保されている。(4) 市街化区域内又は未線引都市計画区域内で用途地域が定められている地域内の土地等の譲渡。④当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの、以上の要件が必要である。

これらの判定について説明すると、まず建築物の建設をする事業を行う者とは、優良な建築物の確認申請を行い、建築物を建築する者の事であり、建物の販売、賃貸をする事を行う者に限らず、(1)(2)の三つの条件の一つに該当すれば一般の住宅等でもかまわない。

又、建築面積が150㎡以上というのはあくまでも、一棟の建築面積で、物置・車庫等の附属建築物の面積は含まない。二棟以上を建築する場合は別事業として判定する。空地の確保については、附属建物も含んで考え、建ぺい率を判定する。

次に二人以上の土地所有者の土地統合は借地権者を含み、底地権者を含まず、共有の場合は一人と判定すれば二人となる。

宅地造成事業については、一団の宅地の造成を行う個人又は法人に対する土地等の譲渡でその譲渡をした



おなじみの織田税理士

土地等がその一団の宅地の用に供されるもの、つまり住宅地に限らなくなったので適用範囲が広がった。以上の講義の後、特定事業用資産の買換えの特例の追加と法人の交際費の10%課税の話をしていただいた。実務に則した内容であったので、質疑応答についても活発に行われ、研修は終了した。

最近の経済状況について

講師 日本経済新聞社札幌支社 支社長 岩村 明彦

平成六年十一月十八日、午後四時より、カタオカビルに於いて、主に建設業と農業について、約一時間余りに渡って講演をして頂きました。

北海道経済の特色は第一次産業の農業、第二次産業の建設業、第三次産業の流通業の比重が全国に比べて高いが、第二次産業の製造業が弱い、このことは北海道経済の泣きど

ころでもある。

産業の発展の歴史は、先進国含めてだいたい第一次産業から第二次産業へ、さらに第三次産業へと移り、経済発展となっている。北海道の場合、いろいろな意味で歴史が浅く、逆に進んでいるように見える。

日本の戦後の経済成長は製造業の強さで、自動車、家電、エレクトロニクス等の製造力の総力で成長してきた。

これからの北海道の経済を考えるとして、製造業、物造り工場の誘致ということになるが、誘致合戦も最近の一連の円高で、企業はほとんどは土地、人件費の安さで外国へ行ってしまう産業の空洞化で太刀打ち出来ない。私は将来の日本の産業構造である第三次産業のサービス業、炭鉱も入るが、これを先導して行った方がいいような気がする。

建設業について、日本の建設市場は、世界でもだんとつの規模で、特に公共事業については、EC諸国は二一兆円、西ドイツは四兆円、日本は三七兆円で非常に巨大な公共事業をやっている。九五年から一〇年間で六四〇兆円の公共事業の方針も出ている。北海道もこの一〇年確実に公共事業が増えるということである。

又、日本のGDPは四七五兆円位で、建設市場は八五兆円、約一八%強の最大シェア業界になっている。世界一巨大な日本の建設市場につ



北海道の経済を熱っぽく語られる

ては、建設経済研究所常務理事の長谷川徳之輔氏によると、日本は他国に比べて建設資材はそんなに高くはない。考えられる事は、公共事業三七兆円の八割が市町村発注であること、中小企業を育成するという題目のもとで、地元発注が最優先になり、落ちこぼれなく均等に仕事を与える為に、地元大手と組ませる。この均等発注主義が小さい建設業者を沢山産み出し、結果的に高コストとなる。九十年から役所も予定価格制度を基に、国や地方自治体で工事を積算し、予定価格を作り、交渉なしで入札するが、これも談合で業者が順番に決定され競争力が動かない。外国では予定価格制度はなく、見積書で交渉し値段を決める。

建設市場とは、公共事業の他に民間設備投資を加えたものを言うが、今の世の中、低価格化の波があらゆる方面で起きているのに、建設市場は競争市場になっていない為、自由

化されにくい。要するに日本政府は、安全第一を考え、高いが誰も損をしない、社会構造になっていて確実に均等発注ができ、さらに業で責任を取らなくて済む。責任をとる事を嫌がるので、効率が悪く無駄が多くなる。公共工事のコスト低減のためにも落札価格の透明性が必要となってくると言っている。

農業の問題についても、三十五年以上前の農業白書には、日本の農業の五つの赤信号として第一番目が農業所得の低さ、第二番目が国土の狭さ供給力の低さ、第三番目が国際競争力の弱さ、第四番目が兼業農家化の進行、第五番目が高齢化の進行とある。

平成三年のホクレン農業資料によると、北海道の農業所得は、年間三八八万円、農業外所得二四九万円、計六三三万円に補助金等で総所得八一九万円に対して、借入金が一八四万円とある。若い人にとって農業には魅力がない。農地を農業だけでなく、農地の兼用利用を農業委員会でこの二年間審議をしているが、大変難しい問題のようである。昭和三十三年から現在、三十五年以上経った今も農業問題は全く改善されていない。農林省は何をしていったんと言いたい。

実は、建設業も農業も要するに、一切海外競争をしてこなかった。国で手厚く保護されて来たので、努力

をしないで済んできた。シャレになるが、北海道の経済を悪くする五つの悪があるという。それは、全部頭に北海道が付く、北海道庁(九州のように県同士の競争がない)、北海道大学(教授の七五%が北大出身で教授会を牛耳っている)、北海道新聞・北海道電力・北海道拓殖銀行(いずれも対抗する企業がない)つまり全部地域の競争がない。全部一直線で競争心がない。非常に平和で安定している。これではなかなか活力が生まれにくいわけである。

私は、これからの北海道の経済は人口が一極集中している札幌以外で人口の増加を考えること。ヨーロッパの風土を利用し、航空運賃を半額位にして(千歳・羽田間は世界で最も便数が多い航空路線)、交流人口・移動人口を増やす。そのうちいろいろの意味で税金から流れて来るお金が増えるのではないか、北海道はまだまだ活力を生み出す可能性のある土地なので、それを期待したいと思っ

講師の方が最後に言われたように「外野席で自由に言える立場での話」の通り内容が豊富で、大変有意義のあるお話でありました。ここに

特別講演会 「平成七年度の経済情勢」

講師 北海道大学経済学部
教授 井上 久志

十二月二日、札幌パークホテルにおいて、北大の井上教授に「平成七年度の経済情勢」という演題で約一時間半にわたって講演をしていただいた。

▼日本経済について

日本の経済は実感を持つにしろ、持たないにしろ、昨年十月に底を打って、それ以降、景気は回復軌道に乗っている。言い換えれば、すでに日本経済は景気回復後、一年たっている。信じがたいが、経済企画庁はそのように発表している。

昨年度の経済成長率はゼロ成長であったが、今年度は一%成長の予測が平均的な見方である。そして、来年度の経済成長率は二%前後の予測が、この一ヶ月の間、新聞に毎日載るであろう。

実際に経済が回復した一年目、あるいは二年目は基本的には勢いよく回復する。つまりV字型で回復するのが常であるが、今回はV字型の回復は期待薄である。

景気の回復を促した要因の一つは所得税減税である。この五・五兆円の所得税減税によって、今年度の経済成長率は〇・七%押し上げられる形になる。

そして、あと一つ景気の回復を促

したものは、冷夏、長雨が昨年の景気を冷やしたが、今年は猛暑によって景気が押し上げられた部分がある。

ビールの消費量が増え、エアコンの売り上げがのびた等の要因によって、国内の成長率は〇・七%押し上げられた。今年は例年より、夏の気温が二・五度位高かった。二・五度温度が高かった事が、経済成長率を〇・七%押し上げたといっている。

所得税減税、猛暑という特殊要因で一・四%景気が押し上げられたにもかかわらず、全体の経済成長率が一%程度にしかならないという事は、この特殊要因をのぞいた経済の回復力というものは、まだマイナスの水準にあるという事である。したがって、こういった状況は来年以降も起こってくる。

▼なぜ、景気の回復力は強さに欠けるのか

回復力を計る時の中身つまり構成要因の一番大きいものは個人消費支出といわれるものである。

これは今の経済を引っばっている大きな要因であり、又、今回は個人消費主導型の景気回復である。個人消費主導型の景気回復というものが

まず、起こって、そう速くない時期に民間設備投資に火が付いてこない、景気回復は本物にならず、長続きしない。

これが日本の今までの景気回復パターンである。

日本の経済の場合、景気が回復している直間、平均すると三十三ヶ月、景気の回復期間が続くのが一般的である。その中で一番景気回復期間が短かったのは二十二ヶ月で、これはオイルショック直後に立ち直った時期である。

この時期はなぜ短命に終わったかという点、この当時の景気回復は、今と同じように個人消費主導型であった。それに設備投資というものが火が付かなかった、という事で景気が途中で腰折れしてしまった。

今はまさに、個人消費が若干立ち上がりつつあるが、おそらく民間設備投資に火が付いていかないだろうから、今回の景気回復は弱いだけでなく、短命に終わるリスクがある。

▼雇用情勢について

景気が回復してきているといっても、この冬のボーナスが前年比マイナス、夏のボーナスに比べてもマイナスの状態である。

つまり、昨年の所得の水準というものは戦後、日本が統計を取ってからは、初めて前年比でマイナスになってしまった。今年も、それとほとんど変わっていない。所得が若干減っ

ても、その中で、貯金する分を止めて消費にまわす、つまり、個々の消費性向（所得の内どれ位消費にまわすかという事）が上がってくれば、消費自体それ程、落ち込まないで済むが現実には、失業率が3%台に乗っている。

そして、企業が人を取らなくなってきた。つまり、鉄鋼五社がこの三年位の間二・五万人の人員カットをやっている。これは鉄鋼五社で働いている人の約二割をカットする事である。

そして、その中で問題なのは、かつてはブルーカラーの人の首切りが生産調整の時出てきたけれど、今はホワイトカラーの労働者である。

▼企業内失業について

この意味は現在の生産高を背景にして、数量を作るには何人、人が必要なのか計算し、その数字と現在、企業で働いている人のギャップを探していく、これが企業内失業の単純な考え方である。

具体的数字を述べると、現在、日本の製造業では、約一六〇〇万人の人が従事しているが、現在の生産を維持するためには、これより一〇〇万人少なくてもいい。つまり、今の製造業にあっては、この一〇〇万人が企業内失業である。言い換えれば、十三人か十四人に一人は企業に

居てもらわなくていい事になる。

▼設備投資の問題について

設備投資は過去四年位の間、前年比でマイナスのレベルにずっとある。設備投資をしていないのではなく、投資する金額がマイナスという事である。今年度もましがなくマイナスであると思う。

ただ、面白い話としては、このマイナスの幅が当初、言われている程度ではなく、二%程度にとどまりそうである。

なぜ、設備投資が出てこないかという点、日本の設備投資を考える時いくつかの筋道がある。一つは今、整備投資をしてもコストをまかなえるだけの収益があがらない事である。

今後、日本の中期的な成長率というの、だいたい二%から二・五%の水準である。言い換えれば二・五%以上の成長率を日本経済が達成してしまうと、必ずインフレが起こる。

したがって、成長率が二・五%位になり、インフレ率が高くなると、日本銀行が金融を引き締める事になり、それを期に景気がスローダウンしてしまう。長期金利がじわじわ上昇してきている状況では、設備投資をやっていくという金融面で、高ぶった状況にならない。

二番目の問題は設備の稼働率の問題である。設備の稼働率は現実には七十三%である。これはどういう事かという点、一〇〇台の機械があっ



井上教授の講演風景

て、景気のいい時は八〇台から八五台稼働したが、今は七三台しか稼働していないという事である。

だから、景気が回復してきて、しばらく様子を見てから、設備投資をしても他に遅れる事はない、というのが企業家の発想である。

したがって、この面からも企業の整備投資が勢い良く、回復してくる環境ではない。

三番目の問題は、設備投資は大企業が始める前に中小企業が始まる。それから、半年から九ヶ月遅れて大企業が行い、設備投資に火が付いて全面的な設備投資のブームになるのが普通のパターンである。

バブルの時代、一番銀行からお金を借りたのは中小企業である。その結果、外部負債比率が急激に上昇した。したがって、設備投資をするには、お金を借りなければならぬが自分の借り入れ負担能力が限度を越

している。それプラス（銀行の貸しぶり）と企業の借りしぶりによって、中小は設備投資にはいかない。

だから、中小に火が付いて、大企業が設備投資をする今までのパターンにはならない。

別の角度でいうと、個人消費支出と民間設備投資を合わせると、日本の一年間の経済活動の八〇%になる。この圧倒的なウェイトを持つ、個人消費と設備投資に勢いがもたらなると、経済全体に勢いが弱い事になる。この事が日本経済の回復力を弱くしている。

▼産業空洞化の問題について

もはや若干の問題ではなくて、構造的な問題である。

日本産業の空洞化と日本の産業空洞化とは意味がちがう。

日本産業の空洞化というのはおそろしく起きないが、日本の産業空洞化は進むだろう。

日本の力のある多くの企業は、これによってますます、大きくなるだろう。たとえば、トヨタが日本からなくなっても、トヨタ自動車は残るという事である。

これについても、いくつかの問題があり、一つの基本的きっかけは円高である。日本で物を作っても、アメリカ、アジアとは労働コストがひらいて、もう生命線をはるかに越えつつある。ゆえに、もう日本では物は作れないだろう。

また、輸出業者はどうかというと日本から海外に出て行く物は、他国の物と比べて、価格競争に負けて、出て行けなくなり、輸出が落ち込む事になる。輸出企業もかつてのままでは輸出できなくなる。

だから、日本の輸出関連企業は日本で作られなくなり、アジアに向けて、どんどん出て行く事になる。このような事が産業空洞化といわれるものである。

あと一つの問題は価格破壊である。海外から安い物が入ってくる。これに対抗するためには、同じだけ価格を下げなければならぬ。このように価格破壊が行われている。

経済学に「一物一価」の原則というのがある。ある物の値段はどこに行っても同じという事である。

しかし、現実には物の値段のものがさし、のびたり、ちぢんだりしている。ただ当分の間は競争のプロセスからこのような状態は続いていくだろう。

給料は上がらないのに、成長率を上げなければいけない。つまり、物を安くして、取り引きされるものの数量を増やす事である。経済の成長率は数量ベースであるから、成長率は上がる。だから、価格破壊によって、昨年の成長率が〇・三%位押し上げられている。

▼これからの企業はどのような在り方をして行くか

国内の需要がのび悩む、かつての高度成長のようにいかず、低成長時代が来る。

低成長時代が来るという事は、企業の売上げ前年比三〇〜四〇％しかのびていかない。そういう中で、企業はどう生き残るのか、あるいは円高のプロセスの中で企業はどう生き残るのか。

どうすればいいか、一言でいえば

95年不動産・住宅業界の展望

横田 匡 晴

平成六年十二月六日郵便貯金会館において、インフォメーション・システムキャビンが開催した第四回札幌不動産塾に参加しましたので、その概要を報告します。

第一部

「札幌圏住宅市場の動向を占う」

住宅情報編集長 五十嵐辰弥

まず今年の状況についてお話しした上で、来年の予想についてお話ししたいと思います。

平成六年の札幌圏の市場動向
一、新築マンション大量供給・大量成約(史上初の一万一、三三三戸の供給で成約十一月末で一万八九二戸)
二、低金利、低価格
一、住宅金融公庫 一〇〇％融資
一、低所得でも買える(賃貸からの

損益分岐点を下げる、つまり、低い売上げでも利益の出る体質にする。そのためには、固定費を削減していく事。つまり、人件費を圧縮しなければいけない。そして、借入金の比率を極力、圧縮し、これを通して固定費を圧縮する。

移住者増加

この中でも豊平区の供給が地下鉄東豊線の開業にもない突出している。しかしモデルルームへの来場者数成約率ともに段々下がってきている。

タイプ別では、3LDKが最も供給が多く成約も多いが残戸数の数も多いので注意が必要です。4LDKは供給が少ないので成約率も高く残戸数も少ない。

中古マンションは登録物件より平成五年十月に比較し数は横バイですが平均単価で坪九三万円より八三万円に約十万円下がっている。中古住宅は登録物件数が昨年同期の二・五倍になってきて築十年超が著しく増加している。土地は登録物件数が倍増しているが坪単価は四五万円から四〇万円に下がっている。

今後の動向をみるポイント
一、金利、消費者は金利に必要以上に敏感で金利の上昇が購買意欲の減退につながる。

一、住宅金融公庫融資の条件変更の影響
一、大量供給による在庫急増の可能性、来年三月末で約三千五百戸の可能性があり四月以降厳しい対応に迫られる可能性がある。

一、需要と供給のミスマッチ
消費者はマンションより戸建が欲しい。同じマンションでも3LDKより4LDKが欲しい。

一、景気の回復の動きは、個人のフットコロンがどうなるか。
絶対的ニーズは人口数と世帯数により住宅総数がさまる。

札幌の人口増の割合が低下しており、また十八歳人口が平成三年をピークに減少している。昭和六〇年から平成三年で一四％増加しているが平成六年で約二％減少している。十年後には二五％減少する。

平成七年の市況
一、新築マンションの大量供給が続く(約八千戸)
一、金利の上昇配が消費者マインドを冷やす。
一、公庫八割融資でアンケートの四二％が購入延期すると答え購入時期が延びる。(影響が大きい)
一、在庫増加により価格は弱含み。

一、住宅に対する意識改革のきざしが、定借等によりできてきている。
平成七年、更に重要になることは一、商品力の強化差別化(ペット)
一、営業力の強化、ターゲットの差別化、例えば大学卒の子供の親は消費意欲は旺盛である。
待ちの営業から攻めの営業へ

第二部

「札幌圏の地価動向はどうなる」

不動産鑑定士 堀川 裕巳

私の話は皆様方には、わかりきった事をただデータをならべて話しているだけのことと思いますがデータを傾め切ってみれば面白い傾向が見えるのではないかと思います。

まず住宅地の動向を札幌市と旭川市の地価公示価格の推移を比較すると旭川は昭和五八年が横バイでパブルの影響をまったく受けておりません。この原因の一つは旭川市は市街化区域をほとんど拡大し供給を増した典型ではないかと思えます。札幌の場合は開発行為を規制し需給バランスがずれ値上がりした。

公示価格のピークは平成三年で東京から二年遅れでその時の価格が坪四五万一千円でそれが平成六年で坪三四万五千円まで下がったがまだ高すぎ坪三十万坪位まで下がると思いますがその先は非常に予想が難しい。
例えば、最近坪三十万坪位の取引は弱含みになっており四十万坪位になるとまったくだめですが坪六十万

円台になると強含みになって郊外と中心部の価格が接近してきており、これに監視区域が撤廃されると市場は逆に混乱するのではないかと。

商業地の動向は、昭和五七年坪百五十万円が平成三年千百万円に値上げし平成六年は六五二万円まで下がっており、これは昭和六二年春頃の水準です。これは下がりすぎるのではないかと、弱気強気により読みが変わりまだまだ下がり続けるのではないかと不安がある。

また地価はマクロ的に地域経済の力で決まるのでマクロ的な視点を持って考える必要もある。(東京の地価の影響を大きく受ける)

札幌市の人口、世帯数の絶対数の増加も平成三年より減少しており、住宅需要も増加世帯数の二倍位であり当然需要が減少している。

また総務庁の統計によると年収五百万円以上は総世帯の約三〇％しかなく住宅産業も年収五百万円以下の客を対象にするしなくなってきた。この層が賃貸からマンションに移行しているのローソンの事故が増加し中古市場にも影響が出てきた。

そこで来年は非常に厳しくなり、今までの常識は通用しなくなる。

まず行政側が行政手続法により変化がされる、路線価格が公示価格の八〇％、固定資産税価が七〇％にな

りまた(平成九年より固定資産税証価が公開されだれでも見れるようになるため混乱が予想される。

途中でレポーター不慣れのため電池切れに気がつかず、録音できませんでした。どちらにしても、来年の地価は、坪当二十万円の土地の値下りの可能性もあり、何とか業界の中で、生き残る方策を取っていくしかないのではないかという結論でした。

第三部

「札幌圏分譲マンション市場の現状と今後」

不動産市況アナリスト 外城 忠昭

私は現在来年の予想のため不眠不休の状態で作業を進めております。

マンション需要が減退すると言われる中で、我社はそれに引き込まれないという強気のヨミで供給の圧力はまったく弱くなっておりません。

九月以降の住金の八割融資の発表後も事業申請があり、また新規参入の業者が土地を手当しており、事業化は別としてマンション用の土地を確保しておきたいという意欲は高く、私の調査で来年は様子を見るといった業者は一社だけで、各社の計画を総合すると一万三千戸位の供給になってしまいます。

過去の例を見ると第四マンションブームと言われた七九年から八二年までその後の不況と言われた八三年、八六年まで波はあるが年間の販

売戸数の変化は少なく年三千七百五十戸位で推移している。ですからマクロ的に見ると不況ではなかったが、ミクロ的に見ると最長百十ヶ月完売できなかった物件もあり、四ヶ月位の物件は数えきれなかった。ですから、来年八千戸供給されたら在庫が急増し同様に不況になる。

年次別の成約戸数の推移で既に今年の十一月の戸数が落ちてきて、昨年と同じ成約率に下がっている。今年売れたといっても、成約率で見ると今年七月から昨年なみになっていており、新規物件の三五％が残っている。また今年七三棟が即完了といわれるが今年の供給は二五五棟で即完率は二八％しかなく、供給が多いので数は売れているが、反面全物件の平均で三〇％が残っている。個別の物件を見ると、必ずしも良いとは言えない。特に九月以降売出した物件は中央区の二物件を除いて一棟につき一戸か二戸しか売れていない。それで在庫が急速に増加している。また来年三月末までに公庫の特例で駆け込みで販速されと思っていたが、各銀行が九五％ローンを発表したため、これで消費者も買急ぐ理由がなくなりまして来年の一月〜三月は非常に厳しい状況になってきています。

さて今年東豊線の延長で豊平区の供給が二千戸で一番多かったがそれでも成約率は約八十％で供給数の

少ない区より成約率は低い。

全体の市況は悪くなるのは間違いないがその中でも売れる物件はある。それは、①ローコスト(まだまだ下がれる余地がある)②営業力(待ちの営業ではだめだ)③地下鉄徒歩圏(一番成約率の低かった中央区でも地下鉄徒歩圏の物件は売れている)。また札幌市の地域的な年令構成が変わってきておりその辺も分譲の企画時点で注意が必要になってきています。

ですから立地と価格を間違わなければまだ売れると思います。

第四部 パネルディスカッション

「九五五年札幌圏市場の特徴と企業戦略のポイント」

司会 志田 真郷

司会 今年の特徴は住金が二月に史上最低の三・六％の金利になりそれが十月には〇・七五％上がって融資条件も厳しくなった。その意味で金利破壊というものがあつたが、その影で価格破壊がされなかった。来年、こんどは価格破壊が始まるのではないのでしょうか。堀川先生マクロの流れの中で金利は今後どうなるのでしょうか。

堀川 赤字国債の増加で債権市場の為、金利の高め誘導になるのではないかと、しかし金利が上がると景気に悪影響を与えるというジレンマがあるが、今後は上がっても下がることにならないと思う。