

# 創立45周年記念誌



長崎「軍艦島」



札幌不動産リスティング協会

# 目 次

## ■ごあいさつ

「創立45周年を迎えて」	会長 細井 正喜	..... 2
「喜び・振り返り・そしてこれから」	前会長 広田 聰	..... 3
「入会27年目の45周年に想う」	前副会長 石川 英一	..... 4

## ■創立45周年に寄せて

顧問 (有)インフォメーション・システム キャビン 代表取締役	志田 真郷氏	..... 5
三菱地所リアルエステートサービス(株)札幌支店 支店長	鈴木 克典氏	..... 6
三井不動産販売札幌(株) 代表取締役社長	猪俣 素由氏	..... 7
東急リバブル札幌(株) 取締役社長	田原 廣志氏	..... 8
住友不動産販売(株) 北海道ブロック長	金子 政志氏	..... 9

## ■創立45周年記念シンポジウム

### 第一部 基調講演 「不動産流通新時代 その課題と方向性」

(有)インフォメーション・システム キャビン 代表取締役	志田 真郷氏	..... 10
------------------------------	--------	----------

### 第二部 パネルディスカッション

「札幌、その都市、住宅、不動産の未来を展望する」	..... 11
--------------------------	----------

## ■創立45周年旅行記（長崎旅行）

小林 修	..... 15
鳥瀬 欽司	..... 17
氏家 美明	..... 18
飛谷 正人	..... 20
中川 功	..... 22

## ■創立40年～45周年までのあゆみ

29

## ■理事会名簿（過去5年）

31

## ■札幌不動産リストティング協会 会員住所録

32

## ■編集後記

33



## 「創立45周年を迎えて」

札幌不動産リスティング協会  
会長 細井 正喜

私達 札幌不動産リスティング協会は昭和40年1月に「マルチブル・リスティング」(共同斡旋契約方式)という、アメリカの不動産取引形態に学び、札幌の不動産業界の先駆者を志して創立された協会であります。

それから45年。なんと息の長い会であります。

北海道宅地建物取引業協会様が昭和42年設立、全日本不動産協会北海道本部様が昭和46年創立ですから、私たちはその年数を超えて活動し続けているということになります。

会員一同 祝福したいと思います。

私は、9代目会長として力不足ではありますが、我々の基本姿勢である「毎月集まる会」「研修例会」を続けることで会員が一丸となって不動産業における資質向上、コンプライアンスの確立、お客様との信頼の構築 等々を増強して社会貢献及び会員間および提携企業との情報交流と取引活性化に努めています。

不動産業界は、一部の心無い業者のために未だ「屋」の商売と云われることがあります、不動産という高額な財産を扱うこの職業を信頼される業界に換えていく一助となればという信念で取組み当協会の真髓「取引活動が全ての目的であり、手段である」という発足の精神を、今も受け継ぎ「会員のレベルアップと取引活性化こそが私たち会員の当協会に加盟している価値である」と考え、且つ、これまでの当協会の歴史を尊重し、更に進化していく協会でありたいと思います。45周年を記念し、旅行・シンポジウム・祝賀会・記念誌発行ができましたことを喜んでおります。特にシンポジウムでは、パネリストをお願い致しました 三菱地所リアルエステートサービス(株)

鈴木札幌支店長様・三井不動産販売札幌(株) 猪俣社長様・東急リバブル札幌(株) 田原社長様・住友不動産販売(株) 金子ブロック長様 快くお引受け賜りありがとうございました。そして、基調講演とコーディネーターをお引受けいただいた(有)インフォメーション・システムキャビン 志田社長様には感謝申し上げます。

最後になりますが、創立50周年を目指して頑張りますので、どうか 今後とも皆様のご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



## 「喜び・振り返り・そしてこれから」

札幌不動産リスティング協会  
前会長 広田聰

札幌不動産リスティング協会の創立45周年を会員43社の皆さんと共に、又息子と共に迎えることができましたことは、大変考え深いものがあります。今日に至るまでには、諸先輩の皆様のご努力・ご苦労が思い出され、かつての例会後の懇親会等で熱く語り合った、お一人お一人のお顔がなつかしく思い出されます。

私が当協会に入会したのは、昭和57年の5月でした。銀行を退職して故郷の札幌にて義父が創立した不動産会社に入社したのは2月で、義父が他界してから5年後のことでした。当時の当協会は、藤田紀郎会長のもとで、市内の不動産他社との差別化戦略を推し進めておりました。

会員間をベースとして、信託他の提携各社との情報交換を密にして、各自の取引を拡大しつつある時期であったと思います。又毎月例会にて実践的な勉強会も実施しておりました。今でも藤田会長の卓越した指導力、将来を見据えての中期計画の策定そして実行力には感服致しております。毎年毎年の事業計画の立案・実行・総括、いわゆるプラン・ドゥー・チェックを真剣に丁寧に続けてきたことが、今日のリスティング魂として引き継がれてきたものと思います。私が当会の会長を務めておりました時代は、日本経済のバブル期から、急激にバブルが崩壊していく時代がありました。良い時期も厳しい時期も、藤田会長の中期計画策定の思いを考え、他の組織やグループとは一味違った、良質で密度の濃い情報を共有できる組織にしたいと思っておりました。

今日、若い会員が毎年入会してくることは、当協会の創立以来守り続けてきたリスティング魂即ちお互いの信頼の絆を大切にすること、又自分の失敗談等を含めて本音で語り合い、自分の仕事に対する真剣さが良き伝統として認められ、引き継ぐ事の大切さを感じているからであると思います。

創立45周年の記念シンポジュームを契機として、これまでに培ってきた絆を更に強く、又謙虚に外に向かって発信していくことが大切であると思います。長南名誉会長が言っておりました様に、当協会はアーバーの様な柔軟で核のしっかりとした組織として、次の創立50周年に向けて更に発展していくことを願い、皆さんと共に頑張っていきたいと思っております。



## 「入会27年目の45周年に想う」

札幌不動産リスティング協会  
前副会長 石川英一

東京オリンピックが1964年（昭和39年）に開催され、第二次世界大戦で敗戦した日本が国際社会に復帰する大きな機会となり大成功に終了した。その後日本は『40年不況』という景気悪化となっていました。

我が札幌不動産リスティング協会は、この様な経済状況のなか昭和40年1月に設立され、当時業界の流れを見込んで9名の大先輩の熱意により発足し、共同斡旋方式を採入れ不動産業者がブローカーと言っていた時、社会的地位の向上、組織構築の為に絶大なる努力をされた事に心から敬意を表します。

私が入会したのは27年前の昭和58年12月、忘年会が旧ロイヤルホテルのメルヘンハウスで盛大に行われ、信託銀行、提携店他多数の参加者でとても活気に満ち溢れており突然の指名を受けた私は新入会員挨拶で何を発言したか分からぬ状況を想い出します。その年度の会長に藤田相談役、副会長に松原政一氏（故人）（まつば商事大西さんの父君）専務理事に小泉元会長、相談役は石田勤氏（故人）が役職に就かれておられ会員数47名で構成されており、それから歳月が経過し45周年を迎える事はとても意義深く感じ会員の皆様と共に祝福したいと思います。

この当時より既に会の研修として首都圏視察、等価交換手法、中古住宅の瑕疵担保責任の研修を実施していた事に驚かされます。

私は昭和51年会社設立当時、小規模の土地を仕入れ建売住宅、木造アパートの建築販売をしていた為、売買仲介の知識情報は無くこの先どのように営業展開して行くか先が全く見えない状態にあった。

昭和58年8月現在の南郷13丁目地下鉄駅近くに事務所移設を機に売買仲介・収益物件企画管理を主たる業務とするべく方向転換をした。その時期に栄不動産の山本栄一氏よりリスティング協会の活動内容を伺い、広瀬彰氏（現賛助会員）に入会のお願いをしたものです。

入会審査に3ヶ月の期間を要し建売住宅販売を主たる業としていた為、入会不適格の状況にあったが上層部役員の計らいによって入会を認められ、早いもので27年間在籍させて頂いております。平成6年協会の創立、運営指導に30年間の長期間に亘り御尽力頂いた藤田相談役が残念ながら退会され、その後も長年在籍の先輩会員の方々が高齢化、体調不良、転職等により退会が続き会員数の減少が続いている。

平成7年私が副会長を命ぜられ職務に新入会員の発掘、入会促進の増強を加えられ会員数を確保する事となった。以前は免許番号（3）以上の業務経験でなければ入会基準に該当しなかったが、

（1）の年数の浅い業者、兼業者にも入会の強い意志が確認されれば推薦していく方向と変えていった。平成20年入会審査基準を以下に変革した『会員相互の協調、融和、親睦を図り広く有為な人材を求め、職業集団として機能的活動を高揚し、会員相互の信頼を築くにある』

新入会員が毎月の例会、研修例会に必ず出席し会員との親睦を深め退会者を出さない事は推薦者、面識者の気配りが必要である。月例会の担当委員、行事組織委員に配置する事は必要条件であり、研修部会の『リス研』では、新人会員、先輩会員を区別せず実践的な経験談、失敗談など発表者の指名をした事は斬新的な企画で良い結果が表れています。

今後も若い会員、中堅会員問わず入会者を募って会の組織強化により運営を活発にして行くことの必要性を強く感じます。5年後には更なる飛躍を目指し会員数50名以上とし皆様と共に健康で盛大に50周年を迎えられることを念願いたします。



## 「奇蹟の第2幕を求めて」

顧問 (有)インフォメーション・システム キャビン  
代表取締役 志 田 真 郷 氏

不動産流通機構の原点である全米不動産協会のマルティプルリストティングにならって、札幌において初の不動産情報の共有組織が45年も前に登場し、それが現在も続いているという「奇蹟」の組織、それが札幌不動産リストティング協会である。

日本では昭和52年に三井不動産が不動産仲介業にフランチャイズシステムを導入、これに対して全宅連等が中小業者の分野を侵すものとして53年に分野調整法による調整を申し立て、以来、業界の近代化のための議論が開始された。

その結果が昭和55年の宅地建物取引業法の改正で、57年5月から施行された業法34条の2、媒介契約の書面化義務条項がその核だ。

この媒介契約約款の標準版が建設省によって示されることで、不動産仲介取引慣行が全国一律のものとなり、それが不動産流通機構の設立とセットで不動産の近代化として進められてきたのである。

この全国不動産革命ともいえる57年の不動産流通機構設立に先立つ12年前に札幌リストティング協会が実質的な共同媒介組織を運用し始めていたということに、一つの奇蹟を感じるのだ。私自身も縁があって、この不動産流通近代化の現場にまさに全身漬かっていた。業法改正、流通機構設立、価格査定マニュアルの策定と普及など、業協会で、全身全霊で取り組んでいた若い日々が懐かしく思い出されるのだ。

その媒介契約条項が施行されて、今年が28年目。間もなく不動産流通近代化から30年の月日が流れようとしている。

この間業界を取り巻く環境は大きく変化してきた。とりわけ、90年のバブル崩壊以降、失われた20年といわれる不況とデフレから我が国経済は立ち直れないまま今日に至っている。85年のプラザ合意によって仕掛けられた日本のバブル経済はわずか5年で破裂、ソ連崩壊とほぼ軌をいつにして日本経済も長い停滞期に突入した。

この間95年からWindows95が開発され、パソコンとインターネットの急速な普及が世界の情報システムを一変させてきた。

言うまでもなく、マルティプルリストティングは、仲介人同士が情報交換を進めることで、依頼人の利益のために奔走する仕組みである。手数料センター別れの原則と情報公開の原則を通じて、売り主・買主それぞれのために専門業者が協力し合う仕組みだ。いわば情報共有を前提とする協業システムである。

現在、人口減、世帯数減の時代を迎え、不動産が余る、資産過剰の時代を迎えていた。街や住宅地を歩けば空き家、空きビルが目視で確認できる時代になってきている。

不動産を探すのが大変だった時代ではなくになっているのだ。

こういう時代に、業界に求められるものは何なのか。

情報産業といわれる不動産業において、リストティング協会のプロフェショナリズムが巻き起こす、奇蹟の第2幕を期待している。



## 「これからのお不動産業界における 札幌不動産リスティング協会について」

三菱地所リアルエステートサービス株式会社  
札幌支店 支店長 鈴木克典 氏

昭和40年の設立以来、会員の皆様の並々ならぬ努力により活動を積み重ねてこられた「札幌不動産リスティング協会」が45周年の節目を迎えたことを心からお祝い申し上げます。

私がこの業界に入ったのは昭和55年であります。若い頃から貴会メンバーの方々には大変お世話になってきております。私のような者が45周年記念誌に寄稿させて頂く事に最初は躊躇を致しましたが、皆様のおかげで、今もこの業界に籍を置かせて頂いていることから一筆、感謝を申し上げます。

貴会が設立された45年前というと、札幌の人口が80万人程度、札幌の中心部にはまだ本格的な高層ビルはなかった頃であります。その頃に、貴会がロスアンゼルス不動産協会の「マルチプレリスティング方式」を採用し設立されたことを知り、その志の高さの非常に驚いております。北海道宅地建物取引業協会設立が昭和42年ですので、貴会はまさに札幌の不動産業界を牽引してきた存在であると言えます。

最近の日本を考えると、本州と北海道、東京と札幌と、あらゆる面での地域格差が広がっている状況であります。当然、中央のノウハウに学ぶ姿勢や、他エリアの資金を呼び込む工夫は必要であります。一番必要なことは、現実を直視し、且つ地元に軸足を定めた上での事業構築だろうと思います。貴会が「リス研」等による教育・研修活動、また各専門家や各信託銀行等との定期交流を継続されていることは、まさに、そのための活動そのものであり、それを継続し続けている努力に敬意を表します。

今後の不動産業界は内部統制を始め様々な点において新しい対応が求められる時代になってまいりました。宅建業法はもちろんのこと、建築基準法、消費者契約法、個人情報保護法等々、私たちの調査説明責任は非常に複雑になってきており、その負担は計り知れないほど大きなものになっております。このような時代に対応するためには、個々の業者が努力を重ね理論武装に努めることはもちろん大切ですが、貴会が果たす役割は今まで以上に重要であると思います。

急激な経済情勢の変化やネット社会化により、日本の社会が持つ、いい意味での共同体的な連帯であるとか、あるいは相互互恵的な精神といったものがやや失われつつある時代になってしまった今こそ、貴会の掲げる「密度の高い情報交流」を行なう「信頼のネットワーク」が最も大切であると考えます。

貴会の活動からは、いつも様々な年代の方々が本当にオープンマインドで話をしあう姿や、お互いに手を差し伸べる心構えの大切さを学ばせて頂いています。

貴会が、その独自性と専門性を維持しながら、地域に密着したネットワークをより強固なものにし続けることにより、近い将来に、大手、中小の不動産業者が本当の意味で連携し業務に携われる環境が作られ、国から与えられるのではなく、我々自らの意志で「不動産屋」から「不動産業者」、そして「不動産取引士」へステップアップすることができるものと信じております。

「札幌不動産リスティング協会」が45周年の記念すべき節目を迎え、これからも、その実績と伝統を踏まえ、困難な社会的課題を克服し、時代の要請に応えながら一層飛躍発展されることを期待し、また、輝かしい不動産業界を創造されることを祈念申しあげます。



## 「札幌不動産リスティング協会45周年にあたり」

三井不動産販売札幌株式会社  
代表取締役社長 猪 俣 素 由 氏

札幌不動産リスティング協会、創立45周年誠におめでとうございます。

また、貴協会の提携企業の1社として、日頃より、細井会長をはじめといたしまして役員・会員の皆様より格別のお引き立てを頂戴しておりますこと御礼申し上げます。

さて、貴協会が、今回の記念すべき日を迎られましたのは、ひとえに細井会長をはじめ、役員及び会員の方々の日頃よりのご研鑽の賜物とご拝察いたします。 昭和40年1月のご創立から、実に45年という年月は、業界において、その歴史を誇れるものであり、且つ、当時において、すでに、「マルチプル・リスティング」に共鳴されたことは、まさしく不動産業界の先駆者の存在であったと思います。

その長い歴史においては、バルブの時代があり、そしてバブルの崩壊や北海道拓殖銀行の破綻等、また、記憶に新しいリーマンショックなど、市場における幾多の変化の波を乗り越えてこられたのも、会員の皆様お一人お一人が、創立の志しを強くお持ちなられてきたことに他ならないと思っております。

また、45年の中で積み上げられた経験・知恵・知識を基盤とされながら、現在においても、毎月の研修会の実施や各企業との交流を含めたネットワークの構築などを積極的に行っておられるることは誠に素晴らしいことであり、同じ不動産業に携わっている者としても学ぶべきことが多々あると思っております。

現在、不動産業界における事業環境は、依然として厳しい状況ではありますが、中古物件の流通量の増加等を基盤として、今後、我々の業界の事業チャンスは必ずや拡大していくわけでございます。

貴協会をはじめ、業界における各企業がそれぞれお互いの強みを活かしながら、相互に連携し、切磋琢磨していくことが、ユーザーの信頼を獲得し、については、不動産マーケットの活性化に繋がり、更に、事業チャンスが拡大していくこと、そして、現在の北海道経済を取り巻く厳しい環境からの脱却の足がかりの一歩にもなるのではないかと考えております。

今後におきましても、この札幌という事業フィールドで同じ業を担う企業として、今まで以上に、活発な意見交換や連携・お付き合いをさせていただきたいと思っております。

創立45周年を契機に更に会員の皆様が一丸となられ、50年、100年とさらに発展されることをご祈念申し上げ、お祝いの言葉とさせていただきます。

創立45周年誠におめでとうございました。



## 「札幌不動産リスティング協会創立45周年に寄せて」

東急リバブル札幌株式会社  
代表取締役社長 田 原 廣 志 氏

札幌不動産リスティング協会の創立45周年、誠におめでとうございます。会員の皆様の、これまでのご努力に深く敬意を表しますとともに、心からお祝いを申し上げます。

45年という、まさに歴史を語るに相応しい歳月を迎えられましたが、変化の激しい不動産業界においてその道程は決して平坦なものではなかったことが、貴協会の40周年記念誌からも窺い知ることができます。

その中に記されている年表は、「黎明期」に始まり「成長期」・「成熟期」・「再生期」と続き、現在は「創成転換期」と位置づけて活動されている、と理解しております。

この間、幾多の困難を乗り越えられ、発展してこられたことに対しまして、感動するとともに改めて敬意を表します。

われわれを取りまく不動産業界は、ここ数年来、情報化・少子高齢化と経済のグローバル化、価値観の多様化が進む中、不動産に対するお客様のニーズは多角化し高度化してきております。不動産業に従事する者として、今後は、今まで以上に質の高い対応力とサービスや社会的責任が求められてまいります。

貴協会は、創立以来、毎月セミナー例会を開催し会員の資質向上と顧客保護を前提とした取組みを行ってまいり、札幌における不動産関連産業の発展に貢献してまいりました。

私は、不動産仲介業務を昭和57年から札幌で始めました。当時から、貴協会の会員の皆さまと取引する機会に恵まれ、今日に至っております。その取引の記憶を想い起こしますと、どの取引も「安心して取引できた」ことばかりでございます。その理由は、一つの取引について、互いが責任を負って取引している、という姿勢を感じたからでした。この気持ちは、ひとり私のみならず、取引に関与した者全てが感じとったものではないかと想像します。

のこと一つ取ってみても、貴協会の会員一人ひとりの皆さまが、信頼産業としての不動産業の発展について、その一翼を担う気概と誇りを持って日々の仕事に取組んでいることの証左だと思います。そして、その取組みを創立以来、歴代会長はじめ会員皆様が協会活動を通じてコツコツと絶え間なく継続されてきました。これこそが、社会や経済環境の変化を先取りし対応してこられた「源泉」となっているのだと思います。

「継続」することが、どんなに大変かは言うまでもありません。しかし、貴協会は研修例会・セミナー・交流会・先進地視察・報告会など、できそうでできないことを積み重ねることによって「札幌不動産リスティング協会」の社会における存在意義を確認し、強い目的意識と相俟って「継続する」ことを「力」に代えていると思います。歴代会長の強いリーダーシップと会員の意識の高さを強く感じるのは、私一人だけではないと思います。

貴協会は、人間に喻えるならば45歳という文字どおり、働き盛りで経験と知識と工夫で厳しい不動産ビジネスに対して果敢に活動できる年代です。

私は、貴協会の活動に熱いエールを送り、微力ながら引き続き協力して参りたいと考えております。そして、本誌を手元にしたならば、貴協会の歴史から不動産を学び直し、自分の課題を解く鍵を探してみたい、と考えております。

創立45周年の節目にあたり、「札幌不動産リスティング協会」が50年・100年と続いて発展し、地域に貢献されますことを心からご祈念申し上げます。



## 「創立45周年に寄せて」

住友不動産販売株式会社 札幌中央営業センター  
所長 金子政志氏（北海道ブロック長）

札幌不動産リスティング協会が創立45周年を迎えられましたこと心よりお祝い申し上げます。  
これまでの45年という歴史に改めて敬意を表します。

昭和40年からこれまでには様々なことがあったことは、列記するまでもありませんが、札幌市の人口は協会の創立当時は82万人でしたが、今では2.3倍の191万人を数えております。当時では考えられなかったことに、職場では一人1台のコンピューターが当たり前の時代になっておりますし、連絡手段に至ってはポケットベルから携帯電話に変化している現実も驚きですが、更に今では居ながらにして売却物件が画面で確認出来る時代になっています。

そんな中、札幌不動産リスティング協会会員の皆様方は相互に勉強意欲、問題意識が群を抜いて高く、更に進化していく団体であることは過言ではありません。これから時代にこれまでになく大きな変化を加速度的にまた、劇的に変化・進化していくと考えられます。

時代のニーズが多様化しており、私たちの生活も便利になってきた反面、加速度的に個人情報やコンプライアンスが問われる時代になっております。不動産は高額な財産ですので、尚のこと信頼や信用のうえに成り立った仕事ですので、時代がどんなに変化しようと不動産業界の資質向上が常に問われるのは当然のことと言えます。

常に時代を感じ取りながら会員相互の切磋琢磨、信頼の構築のもと、札幌不動産リスティング協会が常に業界のリーディング協会として範を示し、一層の繁栄を願うとともに、わたくしも提携店の一員として微力ながら不動産業界の発展と札幌不動産リスティング協会の一助となれれば幸です。

# 創立45周年記念シンポジウム 「札幌、その都市、住宅、不動産の未来を展望する」

平成22年10月19日 かでる2・7

## 第一部 基調講演

有限会社インフォメーション・システム キャビン 代表取締役 志田真郷氏

### 「不動産流通新時代 その課題と方向性」

#### 1. 「新しいビジネスモデルが求められる不動産業界の基本の変化 R住宅という例」

北海道では約16%の住宅があまり住宅の過剰時代に入ってしまっており、さらに人口は減り続け世帯数も減り始めている。一方では、新築住宅の供給は続いて、さらにデフレが止まらず、新築も中古も価格低下が続いている。不動産取引、仲介手数料が減少している。このような世帯減少時代を迎えて、これからは短命住宅を作らず、長寿命住宅を建築して、適切に管理・修繕・維持し、必要に応じて住み替えていく、優良な住宅のストックを目指すことです。日本は団塊の場として住まいを認識し、地域愛が薄く、価格意識が低い。一方アメリカは有利な投資対象としての見方をしている。このように価値形成が作られていないことを変えるのが今後の課題である。

近年中古住宅に対する認識が急速に変化し始めており、中古住宅の取引が増えて、近年中に中古住宅戸数が新築を上回ることが予想される。今後は「付加価値流通」の構築が必要となり新しいビジネスモデルが求められている。ひとつ事例として、北海道R住宅推進協議会では築後年数評価から性能評価へ変えることを目的としております。R住宅システムのポイントはリフォームの基準つくりで、住宅検査人のアドバイス・工事見積り・工事計画・性能検査・流通時に証明D化を行い、このような仕組みを先導役として新しい中古業界の流れを変える参考にしていただきたい。

ところが様々な課題が生まれており、R住宅では仲介業務とリフォームによる付加価値化の一体化システムの開発に着手している。また国ではインスペクションと告知化、国の制度化が検討されております。

#### 2. 「札幌市の都心の変化から読み解くもの」

駅前地下通路、創成川公園の2大インフラの完成が大通以南への人の流れを変えて、さらに相次ぐビルの新築計画で活性化させる動きがあります。

札幌では効率的な街づくりとして、既存都市計画区域内での開発を進めていくコンパクトシティを宣言し、都心居住型の歩いて暮らせる街づくりが進行しております。

#### 3. 「不動産業のビジョンをどう構築していくか」

そもそも不動産業は地域密着型の企業のスマールビジネスである。人口減少の時代、地方都市の衰退期を迎え、エリア特性にあった住宅の創出、街づくりとリプランナー、コミュニティづくりのサポーターとしての視点が必要ではないか。

今後は人口減、世帯減、家族の変化を展望した新しい不動産業の役割として、空ビルの活用提案、リノベーション、コンバージョン提案などが求められます。

## 第二部 パネルディスカッション 「札幌、その都市、住宅、不動産の未来を展望する」

司 会	(有)インフォメーション・システム キャビン	代表取締役	志田真郷氏
パネリスト	三菱地所リアルエステートサービス(株)札幌支店	支 店 長	鈴木克典氏
	三井不動産販売札幌株	代表取締役社長	猪俣素由氏
	東急リバブル札幌株	取締役社長	田原廣志氏
	住友不動産販売株	北海道ブロック長	金子政志氏
	札幌不動産リスティング協会	会 長	細井正喜氏

### テーマ「流通の活性化について、不動産業界としての対処」

**細井氏** 55年頃の不動産流通近代化に伴って中古の流通は活性的だったと思います。その頃から札幌の人口も増えており、増えた量に比率で比較すると現在の中古住宅流通はそれほど活性化しているとは言えない。最近はレトロなものへの関心が高いことから、今後は中古住宅が活性化していくと思います。

**金子氏** 新しい時代が来たことにピンとこない。今後5年10年先には築年数を経過した住宅が多く出てくる。これまでの査定方法の築年主義に変えて性能評価主義に変えてく必要から、業界で模索するときに差しかかったことが新しい時代を迎えていると現場サイドでは認識しております。

**田原氏** 人口減・購入者減から取引量も減る懸念をもっており、R住宅などお客様が理解し易い内容に推進し、税制改正など業界をあげて取り組むことが必要であります。つぎに情報格差が取引量に影響しており、お客様に適正な情報を提供して取引を増やすことが必要です。

**猪俣氏** 施策によって住み替えが進み活性化することで、中古流通が新築の着工件数を超える。ユーザー意識は価格から立地へ変わってきてマーケットが広がっている中、ユーザーに何を提供するか、また流通量を増やすためには業界の施策が必要であり、ユーザーへわかり易く査定、情報提供することがポイントであります。

**鈴木氏** 流通を変えるにはいくつかのポイントがあり、一つはユーザーの考え方、住宅の文化を変えていくこと、二つ目に分析であります。売主の思いが査定に反映されないので性能評価へと変えていかないといけない。また札幌から文化やシステムを変える動きを発信することが必要であります。

### テーマ「札幌の街づくり」、「業界のあり方」

札幌の街づくり・業界のあり方では、それぞれ貴重な意見をいいただいて、大変参考となるディスカッションでした。

このテーマの締めくくりに細井会長より

**細井氏** 依頼者の代理人として、依頼者の利益確保に努力していかないといけない。売主・買主双方の代理ではなく、それぞれの依頼者の利益のためにせめぎ合って交渉し、成約に結びつけることが大事である。札幌不動産リスティング協会創始の精神はマルチプル・リスティングであり、この旗印をかけて今まで続けており、会員のなかではその精神が根強く続いている。これからは業界でのそれぞれの情報を流通させることにより、それが売主・買主のための利益になる業界になっていくことが理想と考えます。

最後に、司会者の志田氏より

**志田氏** 時間がまだまだほしいところでありますが、たとえば中国マネーのことや、大手と中小の垣根を越えて共有化できる分野とか書類の統一などをお話ししたかったです。多少課題を残しながらでも、もう1回、2回と思っていただければ今日の趣旨は果たしたかと思います。最後に仲介業の相互代理禁止など話し合いの入口についた良い機会であったと思います。

# 基調講演・パネルディスカッション～かでる2・7～



パネルディスカッション



基調講演



基調講演



パネルディスカッション

## 記念祝賀会 ～ホテル札幌ガーデンパレス～



顧問 山下史生 弁護士



宮達隆行 不動産鑑定士



顧問 織田健一 税理士



祝賀会



祝賀会

# 札幌不動産リスティング協会 創立45周年記念シンポジウム

## 札幌、その都市、住宅、 不動産の未来を展望する

不動産のプロフェッショナルが語り合う、この次の札幌、  
その先の不動産価値、そして果たすべき役割とは・・・

基調講演・パネルディスカッション コーディネーター  
(有) インフォメーション・システム キャビン  
代表取締役 志田真郷氏



### パネリスト



三菱地所リアルエ  
ステートサービス(株)  
札幌支店 支店長  
鈴木克典氏



三井不動産販売  
札幌(株)  
代表取締役社長  
猪俣素由氏



東急リバブル札幌(株)  
取締役社長  
田原廣志氏



住友不動産販売(株)  
北海道ブロック長  
金子政志氏



札幌不動産リスティング協会 会長  
細井正喜氏

2010年10月19日 (火) 16:30-18:30 (140名限定)  
(受付開始16:00)  
札幌市中央区北2条西7丁目 かでる2・7 820研修室



主催:札幌不動産リスティング協会  
<http://www.listing.jp/>

札幌不動産リスティング協会  
**創立45周年旅行記**  
—長崎旅行—

## 創立45周年旅行記 1

小林 修

### 5月19日

9時千歳空港に27名が集合した。HBCトラベルサービスの豊田さんの添乗で羽田経由、小雨降る長崎空港に14時到着。バスガイドが、長崎空港は昭和50年に世界で初めて作られた海上空港だと説明。「それでゆれていたんだ」と中村女史のジョークにバスガイドもびっくり、途端に和やかな空気になった。関谷さんの細やかな心使いで、ガイドさんに北海道のお土産をプレゼントし、ガイドさんは感激。

最初は平和公園の記念像を訪ねた。上空を指す右手は原爆の脅威を、水平に伸びた左手は世界平和を、軽く閉じたまぶたは犠牲者の冥福を祈っているのだという。そのほか平和の鐘や泉などがあり世界平和の願いを伝えている。

続いて原爆資料館を見学した。被爆直後の傷跡が残った多くの展示資料や映像などで戦争の悲惨さ、平和の尊さを訴えていた。長崎は山に囲まれた盆地で、三菱重工を目標とした原爆が風に流されて現在の地点で爆発したため、広島と違って比較的限定的な被害であったがそれでも7万人余の人々が亡くなり、その後原爆症などで毎年3,000人前後も亡くなり続け、昨年8月までに約15万人も亡くなっているという。爆風により一本の柱だけになって立っている鳥居が、人々にがんばろうという勇気を与えていているという。

平成17年11月完成した長崎歴史文化博物館は、数多くの資料が展示されており、同時に坂本龍馬を中心とした幕末から長崎で活躍した人物の歴史や文化などの多くの資料が展示されていた。

ホテルは全員個室で、しばし休憩の後、中華レストランで夕食。

### 5月20日

#### 中国の孔子廟

入り口には「朋、遠方より来たる 亦楽しからずや」の論語が刻まれている。1階の広場には等身大の72賢人の像があり、すべての顔に髭があったことが印象に残った。台湾産の大理石の両側の壁には、孔子の言行を主とした弟子達の対話を編集した16,000余の文字が刻まれていた。2階には故宮博物館からの宮廷文物が飾られていた。3階は歴史博物館になっており、中国の貴重な文化財が陳列されている。

#### 出島

キリスト教を布教しているポルトガル人を収容するために、有力者に依頼して海を埋め立て約4500坪の扇形の島を作ったのが始まりである。いろいろ変遷を経て、現在は当時の建物が復元され国指定史跡となっており、全部見学するには1時間以上かかる。

#### 端島（軍艦島）

午前中は波が高く、上陸できないというので午後の便に変更して見学した。フェリーで島に行く途中、三菱造船所があり、かつては戦艦武藏を建造し、近年はダイアモンドプリンセスやサフ

アイヤプリンセスなどの豪華客船を建造している。港には自衛隊のイージス艦や乗用車6000台も運べる10万トンの自動車専用船、海底ケーブル埋設船、プロパンガス専用の10万トンクラスの船など停泊していた。三菱重工には新しく世界最大の造船所ができており1200トンと600トンを吊り上げるクレーンも設置されている。平成17年11月に完成した日本一の、高さ65m長さ1.289mの女神大橋の下をくぐって軍艦島に向かった。

1810年に石炭が発見され、炭鉱のために造られた人工の島は約19,000坪になり1時は東京の人口密度より多い5,300人を超える人口になった。約164年間もの間、地下約1,000mまで採掘され、良質な石炭を提供してきた。小、中学校（7階建）はもとより、郵便局、パチンコ店、映画館、遊郭まで、火葬場と墓地以外は何でもあり、いろいろな設備が完備されていた。昭和49年に廃坑されて36年経過した今は、完全に廃墟と化している。現在稼動しているものは、強化プラスチックの発電装置のある灯台だけである。

### 眼鏡橋、亀山社中

水面から高さ5m強の中島川に掛る眼鏡橋は日本最古のアーチ型石橋で、かつて欄干を越える洪水に見舞われ死者が出たこと也有ったという。今は洪水に備えてバイパス口が作られている。

バスでは登れない小道をタクシ?で上がり高台にある龍馬の銅像を見ながら亀山社中の龍馬記念館に行った。幕末の志士、長崎に関する古写真など展示している。長崎はいまや龍馬ブームで、至る所に龍馬のポスターが貼ってある。

途中には珍しく全国の凧を作成している店があり、店主は詳しく説明してくれた。

人しか歩けない小道を降りるとき、何カ所か売地の看板があった。あのような狭い崖地にどうやって建築するのか、同じような土地でだんだん過疎化している広島県の尾道を連想した。

ホテルで休憩のあと、夕食は長崎料理店の「呑」で会食した。特に鯨料理が提供された。2次会に昨夜に続いて同じ店に行った人、回転寿司ですしを食べ、ビールを飲み、更にホテル横の屋台でうどんを食べた人など、元気な人もいるものだ。

### 5月21日

今朝は国宝のステンドグラスが美しい大浦天主堂に行き頭を垂れた。

日本最古の木造ゴシック様式の教会である。

すぐ脇のグラバー園に、動く歩道を乗り継いで行った。高台の三菱の第2ドッグハウスからの展望は美しい。国指定の重要文化財の旧グラバー住宅、旧オルト住宅、旧リンガー住宅など9棟の建物が緑や花に囲まれ、大きな鯉が泳ぐ池が庭に点在し、散策コースとして素晴らしい。出口の建物にはお祭りの山車（かさぼこ）や、龍踊りの白龍、青龍などが展示され、長崎祭（くんち）の映像も放映されている。

最後に三菱重工業長崎造船所の資料館を見学した。明治31年に作られた赤レンガの建物が資料館となっている。船の受注は今までに約2250隻を超えており、発電機械の製造も盛んにやっているのだという。ちなみに船の寿命は20~30年くらいだという。

333mある稻佐山の展望台のレストランでトルコランチの昼食を食べた。長崎をほぼ一望できる眺めの良い場所で、稻佐ホテルが経営しているのだという。

長崎駅で延泊組12名が列車で別行動となって別れて行った。

2泊3日はあっという間に過ぎてしまった。短期間でこれだけ数多くを見学するツアーは珍しいとバスガイドは言っていた。企画した関係者に御礼を申し上げたい。午後7時何事の事故もなく全員無事千歳空港に到着、解散となった。

## 創立45周年旅行記 2

鳥瀬 欽司

### 5月19日（水）小雨

自宅出発、天気は曇り少し寒い。千歳も5年ぶりです。

千歳着7：50集合場所に行くと私が1番でした。JRが事故で止まっているとの事。心配をするも集合時間には全員揃いました。羽田乗換え長崎空港着、14：00雨。

さすが気温が高く蒸し暑い。早速バスにて平和公園、原爆資料館、歴史博物館等市内観光、夕食は中華街にて会食

### 5月20日（木）曇り時々雨

軍艦島に上陸出来ないとの事で、急きょ行動変更。午前中、出島、オランダ坂、めがね橋等観光。昼食後、軍艦島、亀山社中を観光する。

### 5月21日（金）晴れ

大浦天主堂、グラバー園、三菱重工業造船所資料館を観光し、昼食は、稻佐山山頂レストランでトルコライス。途中連泊組と長崎駅で別れ、長崎空港より羽田乗換えにて、全員無事19：05千歳着。

私は今年で63歳になります。これが最後の記念旅行になるので無いかと考え、思い切って参加を決めました。

長崎は、20歳の学生時代に行きました。43年前になります。当時の記憶では狭い道をひたすら歩いた思いがします。ほとんど忘れているというのが本当ですが、当時を思い出しながらの旅を楽しみにしていました。

原爆資料館では、実際の大きさの模型爆弾を見ましたが、予想より小さく感じました。しかし、この小さい爆弾が甚大な被害をもたらしたことに驚きました。長崎は山に囲まれているので被害は幾分少なかったということです。

長崎の街は、NHK放映中の「龍馬伝」で賑やかで、何処へ行っても「龍馬、龍馬」でした。グッツ、アーケード街の旗など溢れていました。

長崎は龍馬が「亀山社中」（後の海援隊）を結社した土地で、「亀山社中記念館」は、龍馬が活躍した幕末の長崎を感じさせる空間でした。日本初の商社として物資の運搬や貿易の仲介をしていました。大変興味深く見学できました。

「軍艦島」は、まさしく軍艦の形をしていて、堂々と洋上にそびえていました。

2日目午前は波が高く予定時刻を変更して午後からの上陸になりました。

1890年三菱合資会社の経営となり、海底炭鉱の出炭量も増加して人口も増え建物も高層化していました。それについて島の面積も拡張され、今日の島の形状となったということで、実際に訪れて初めてわかることがたくさんありました。

出島は以前訪っていましたが、一般の家が立ち並んでいて当時の様子を知ることは出来ませんでした。今回のパンフレットによると、今、その歴史的価値を未来に残そうと出島復元整備事業が進んでいるということです。平成12年から5棟が完成して徐々に当時の建物や石垣などが復元されて、今回は出島の役割や人々の暮らしづくりなどをうかがうことができました。

三菱造船所など三菱重工業によって築かれた企業城下町の様子を改めて知った旅となりました。

## 創立45周年旅行記 3

氏家 美明

5月19日午前9時、千歳空港集合。快速エアポートが信号機の故障で運休となり、前途多難な旅行になりそうと思われましたが参加者全員27名、無事定刻通り羽田空港経由で長崎へ向けての出発です。

午後2時頃に世界初の海上空港である長崎へ到着。天気は小雨でしたが心地よい気温を肌で感じ、空港を後に一路長崎観光へ・・・。

まずは、悲惨な戦争を繰り返さないという誓いと、世界平和への願いが込められた平和記念公園で記念像を見学し、車内からは浦上天主堂や原爆投下中心地を眺め、ガイドさんから被害を受けた地域の説明を受けました。原爆の爆風により、ほとんどの樹木は倒れ焼き尽されたことから70年は草木も生えないだろうという“70年不毛説”の中、爆心地周辺も今ではすっかり緑に囲まれ、かつての惨状を思い浮かべるとその逞しい復興の力を感じることができました。

つぎは原爆資料館です。約15万人の人々が命を落とした被爆の惨状をはじめ原爆が投下されるに至った経過、被爆から現在までの長崎の復興の様子を知ることができました。私たちも悲惨な歴史を受け止め、真の平和について考えてみる貴重な時間になったように思います。

初日最後は長崎文化博物館と龍馬伝館、長崎奉公所や海外交流史、さらに幕末史の貴重な歴史資料などの展示品を見学し、長崎ワシントンホテルへ到着。

夕食は江山楼で中華料理です。ちゃんぽんや皿うどん等を美味しくいただき、お腹いっぱいでお腹いっぱいの大変満足の楽しい宴会となりました。その後思案橋に行かれた方も多かったのでは・・・。

2日目は曇空。今回の旅行のメインである軍艦島上陸の予定でしたが、ここでハプニングが発生。なんと！海上にうねりがあり午前の上陸は中止とのこと。ここは何としても上陸したいとの思いから、幹事さんや添乗員さんには大変ご苦労いただき、午後へ変更となりました。全員の軍艦島上陸の思いは大変強いのです・・・。その替りにハウステンボスは残念ながら中止となりました。

予定変更により午前は孔子廟で建築様式・展示品を見学し、つぎの出島では江戸時代・鎖国期、日本で唯一世界へ通じる窓口の役割を果たしていた様子が復元されていて大変見応えがありました。その後眼鏡橋を見学し、午前の観光は終了。

さて、いよいよ世界遺産リスト国内候補の軍艦島（端島）上陸の時間です。午後は上陸可の案内を受け、胸が高まる思いでいざ出航。途中、ガイドアナウンスを聞きながら港内の三菱造船所のクレーンや築造中のタンカーなどを眺めながら一路向かうと、海上に現れたのは戦艦「土佐」そのものでした。上陸後、ガイドさんの案内で見学開始です。三菱所有の底炭採炭基地として日本最初の鉄筋高層アパートをはじめとするいろいろな施設が林立しており、朽ち果てた廃墟の迫力に圧倒されました。島にはお墓だけというのも驚きで、最盛期には5千人を超す人たちが生活していて世界一の人口密度であったというのもここに来て確信し、生涯記憶に残る光景であったと思います。

2日目最後は予定変更もあり坂本龍馬が設立した日本初の商社亀山社中の見学です。ここはバスが停車できない場所にあるため、タクシー乗車で風頭公園へ行き、そこから約一時間歩きながらの見学となりました。道中は長崎の坂を降りながら、売物件の看板を見つけては皆で意見交換、当協会にとりましては良い視察の時間となったのではないでしょうか。

夕食は地元料理のお店で刺身や鯨料理など観光地ならではの食材が並び、楽しい宴会でした。

地元料理を食すのも観光の一つで楽しい時間です。

3日目は快晴、大浦天主堂とグラバー園の見学でした。ビジネスチャンスを求め移住してきた外国人達の貿易商達が住んだ洋館や、居留地に住む外国人のために建てられた国宝・大浦天主堂を見学。快晴のおかげで皆の足取りも良く、昔彼らが目にしたものと同じ風景、風を体感できる自然溢れる空間を満喫しました。

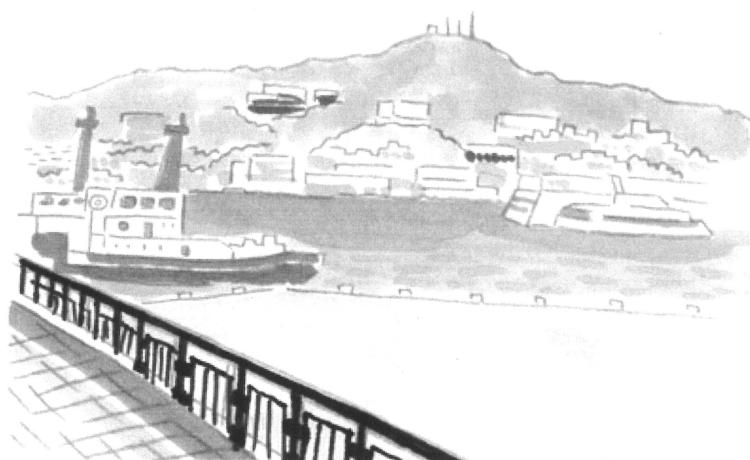
つぎに、三菱重工業・三菱造船所の企業博物館を見学。敷地内をバスで移動中は築造中のタンカーや艦船を身近に見ることができ、博物館では日本の近代化に果たした役割、その偉業が伝わってくる船マニアにはたまらない展示構成でいながら、そうじゃない人にもたっぷり見応えのあるユニークなものでした。

いよいよ記念旅行の最後となる稻佐山。展望台からみるパノラマは壮大で、原爆投下中心地や対岸のグラバー園など眺めることができ、夜景の景勝地であるのが良くわかりました。

ここで全行程を終了し、延泊の皆さんとは長崎駅でお別れです。人数が減った車内では少々寂しさを感じながら長崎空港へ。

この記念旅行では軍艦島上陸のために、幹事さんや添乗員さんなど多くの方にお世話になり有難うございました。ハウステンボスには行けませんでしたが、次の機会にということで・・・

また、創立45周年を迎えるまで築き上げられた緒先輩方や、今まで準備いただいた担当理事、幹事の皆様方に感謝しいたします。このたびは親睦を深めることができたすばらしい記念旅行でありましたことを附記いたします。



# 創立45周年旅行記 4

飛谷 正人

この旅行は、入会して1年の私にとって初めての大きな行事でしたが、旅行委員として企画段階から参加させていただきました。

45周年記念旅行ということで海外との案もありましたが、「日本初の鉄筋コンクリート造高層集合住宅が建つ『軍艦島』への上陸」をメインとして、バブルの遺産である（失礼）ハウステンボスも擁する長崎に決定。

自分自身は2年前に長崎を訪れていましたが、数時間の滞在だったこともあり、非常に楽しみにしていました。

## 【1日目（5月19日）】

地元の白石駅から乗り換え無しで着くように、少し早めのJRで千歳空港へ。到着直後に信号トラブルでJRが不通との知らせと、一郎さんが巻き込まれて、車で向かっているとの連絡あり。旅行慣れした皆さんに勧められてクラスJに変更。とっても快適。

長崎空港に着くと、もわっとした重たい空気が、北海道の爽やかさとは違います。

出迎えてくれたのは、年齢不詳だけど綺麗なバスガイドさんと、（ちょっと）若く明るい運転さん。

最初に訪問した所は平和公園でしたが、あいにくの雨模様。濡れながらも大きな平和祈念像を「いい体してるけど、なんで服着てないんだろう？」などと思いながらバシャバシャ撮影。

原爆資料館は強烈。自分の性格から考えて、それほど興味を持つとは思っていなかったのに、他の誰よりも時間をかけて見学していました。

中華街での夕食は、全般にやや油が多くて甘い印象。数人で付近を散策後に居酒屋で翌日に向けて（どこのキャバクラに行くか）のミーティング。会長を中心にスナックに行った部隊は盛り上がった模様。ホテルに戻ると、横の屋台＆ワゴンで不思議な空間が出来上がっていました。

## 【2日目（5月20日）】

本来は午前中に軍艦島に行く予定でしたが、上陸不可とのことで午後の便に変更して上陸を目指すことに前日夜に決定。

ハウステンボスは諦め、翌日の予定を繰り上げて「出島」などに向かいました。元々海だった場所が埋め立てられ、すっかり市街地になっていることに驚愕。「リンガーハット」の看板を見つけ、「ちゃんぽん食べたいなあ……」と遠い目。

午後はいよいよ軍艦島へ。（<http://www.gunkanjima-wh.com/>）皆さん普段の行いが良いようで、私達は見事に上陸できました。

夜は魚料理の居酒屋と、（会長は2日連続の）スナックへ。会長はママから帽子をプレゼントされてご機嫌の様子。

## 【3日目（5月21日）】

グラバー園からの景色は絶景でしたが、前日呑み過ぎて具合悪し。。集合時間ギリギリになってしまい、一番評判が良いカステラをダッシュで購入。

三菱の造船所では、停泊していた自衛艦（？）を見せてもらったりするのは難しいでしょうが、もう少し時間をかけて見学したい気もしました。



長崎市内が一望できる稻佐山で、お子様ランチのような「トルコライス」を食べ、長崎駅で延泊される方々とは別行動となりました。

延泊組の方々は堀井さんプロデュースで、中身の濃い3日間を過ごされたと聞いています。

集団旅行は高校の修学旅行以来の経験がありました。

家族以外の方と数日間行動を共にすることに若干の不安と興味を抱いていましたが、観光地の見学は各自マイペースであり、「これが大人の旅行なんだな。気が楽でいいな。」と変に感心しました。

ハウステンボスには行けなかったものの、一番の目玉である軍艦島には上陸できたり、多くの皆さんと旅行できたことも含め、大満足の3日間でした。

5年後には50周年行事があるかと思います。次回の旅行にも、必ず出席しようと楽しみにしています。



# 創立45周年旅行記 5

中川 功

【平成22年5月19日水曜日 1日目】

この日新千歳空港に8時過ぎから集まりだした参加者が集合時間の9時を過ぎても全員が集まらない。なんとこの日札幌駅発の空港行のJRが7時45分頃から運行休止になり、数名が遅れることになった、しかし9時20分頃には全員が集まりますは一安心。

我等27人を乗せてジャンボ機は定刻を15分遅れの10時10分に東京へ向けてティクオフ、多少の揺れはあったもののまずまず快適な飛行、羽田にはほぼ定刻の11時50分には着陸、羽田空港にて機内で食べる弁当をもらい今度は長崎行きの飛行機へ搭乗。

機内で弁当を食べ終わり気がついたらすでにそこは長崎。

1975年5月1日に世界で始めて出来た海上空港なのか、着いたときに揺れを感じた人が一人いたとか・・・？

長崎空港到着後、早々に現地のバスガイドさんが歓迎のお出迎え、我々一行は早々にバスに乗り込むが、さすがにここは長崎、天気はやはり雨「長崎は今日も雨だった」。

この日の最高気温は22.6度しかし札幌と違い湿度はかなり高い感じ。

バスは一路平和公園へ、到着すると雨はかなり強くなり我等は傘を差しての散策、記念撮影、長崎原爆資料館へ、昭和20年8月9日11時2分プルトニウム型（ファットマン）原爆がこの地に落とされました、当時人口24万人の長崎は、この年の12月までに死者73,884人、負傷者が74,909人と甚大な被害を被りました。

私たち一行はこの原爆記念館でしっかり？学習し、お土産を買ってとりあえずホテルにチェックイン、一時間の休息（お色直し）後、お待ちかねのディナータイムへ。

長崎と言ったらやはり中華、ホテルから数分歩くと「江山楼」に着きました。

まずは細井会長の挨拶後、中華のフルコース、最後は「長崎ちゃんぽん」で全員満足。

一次会が終わり三々五々、ホテルに帰る者が数人、後はやはりお目当ての二次会愛好者が思案橋へ、ここで一行が三組位に分裂私達は添乗員の豊田さん推奨の美人ママのお店へ、到着後早々ママが歓迎の挨拶、持参した本人の写真があまりに違う、かなり若いときの写真だったようだ「すっかり騙された」。しかしそこは大人、そのことにはあまり触れないことに、ただこのママの歌がありにも上手いので、皆が許したかも？

「ご当地ソング 長崎メロディー」に始まり大いに盛り上がりました。

次のお客さんが入店してきたところで、我々は撤収。

今晚はこれで散会か？と思いきや、宿泊先のホテルの横にある屋台へ。

道路の上で営業をしてる。「こんなのいいの？」

しかしここは長崎、「郷に入れば郷に従え」しかし座席は満員、なんとこの時軽自動車の荷台にテーブルが。この荷台の中で4人が卓を囲み、他の人は路上テーブルで乾杯。

ビールはラッパ呑み、酒はワンカップ。しかしここの五島うどんは旨かった。

酔ったからか？いや一同、みんな同意見しからずに皆泥酔状態。

そろそろ宴もたけなわ気がつけば12時すぎ今晚はこの辺で・・・・。

まだ1日目この調子で大丈夫なの？

## 【5月20日木曜日 2日目】

8時30分ロビーに全員が時間通りに集合、さすがにみんな偉い。  
昨晩の泥酔も何処えやら、爽快な顔つき、気分すっきりみんな若い。  
しかし空を見上げると雨こそ落ちてこないものの今にも泣きそうな空。  
今日の予定は今回のメインディッシュ「軍艦島上陸作戦」。  
今日の雨の確立は30% しかしこの時悪い知らせが、なんと午前中の船便は上陸が出来ないこと、そこで予定を変更、午後に乗船することに……。「本当に大丈夫かな？」

ホテルを出て最初にオランダ坂へ、急な坂道なのになぜか皆楽しそうに歩いています、なぜか解かります……？ 私たちと一緒に歩く人の中に活水女子大学の生徒がいたからです。  
皆、と言ってもおじさんだけですが女子大生に声をかけて話をしようとしています、しかし彼女たちに無視されていました（残念）。まあしょうがないよね。  
オランダ坂を下りて、今度は「孔子廊」へ、中国の歴史博物館を見た後は出島を散策。  
この日の昼食はホテルでの「長崎ちゃんぽん」。  
お腹が満腹になり、フェリーターミナルへ、空を見上げると合いも変わらず今にも泣きそうな空。  
しかし13時10分、船（マルベージャ号）に乗り軍艦島へ向けていざ出発。  
島がだんだん着近くなつて来た時、なんと奇跡が……波がまったくなくなり接岸上陸出来ることになりました。「関係者の一人はこんなことはめったにないと」皆、日頃の行いが良いからなのかも？（そんな訳ないか）。

1時間弱の上陸、この間現地案内人による島の説明。  
本来のこの島名は「端島」三菱の石炭の炭鉱の島であります、島の長さが480m幅が160m。  
日本最古の鉄筋コンクリート造の建物（大正5年）があります。  
この島には昭和35年頃5,300人位の人々が住んでいたそうです、またこの島には学校や病院、娯楽場などもあり、無いものは火葬場とお墓くらいとか？  
現在、ユネスコの世界遺産に申請中。  
ただこれはかなり難しいとも（関係者）。  
ではそれはなぜか？ 荒廃が激しく現状を維持するのが難しいとのこと。  
それでは早くこの状態を見ておかなくては。「私たちは見ることが出来てよかった」島を後に再び上船、16時頃に港に着き次は亀山社中へ。  
皆さん「亀山社中」……？って知っていました。  
坂本竜馬が結成「後の海援隊になった」の組織です。  
長崎は竜馬が最も活躍した慶応年間にその本拠を置いたところであり、今もゆかりの史跡が数多く残されているとことです。  
ここを我らは坂の上から階段を歩いて降りました。  
狭い階段を右へ左へと迷路の状態です。  
亀山社中記念館には閉館ぎりぎりの5時近くに入り中を見学しました。  
その後はホテルにチェックインやはり今日も1時間の休息後（お色直し）に夕食へ……。

今晚のディナー会場は銅座町にある「呑」です。

お刺身の盛り合わせから始まって最後は長崎牛、ご馳走様でした。

中締の後はここで三々五々。

他にまた食べに行く？者、お目当ての店に行く者、いろいろです。

私たち会長ご一行は11名でなんと昨日の「美人ママのいる？」スナック（ファイン）へ、今晚はほぼ貸切り状態 それをいいことに大いに盛り上がりワインなどは近所の酒屋で買ってお持込もOK、さすがに「太っ腹ママ」、体型通り？「これは みどりママ失礼、聞いていないからいいか」この店も長らく騒いだ後、次のお客さんが入って来たのでそろそろお開きに……。

なんと！驚きです、この夜 別組の人たちはおでん屋さんに入って話をしていると、なんとその店主は「軍艦島」の出身とか、いろいろと島の話を聞けたそうです。

さて今晚こそここで解散か？と思いまや、なんとホテル横の昨日の屋台に全員が集合。

そこで三次会の始まりです。ほんとに大丈夫？みんな・・・・

私は帰って寝ます。おやすみなさい。

#### 【5月21日金曜日 3日目最終日】

今日も8時半にとりあえずロビーに全員が集合、ただ今朝は昨日と違いかなり顔色の優れない面々も、やはり昨夜の三次会の影響か？

しかし外に出ると青空が、長崎に来てやっと太陽に会うことができました。

昨日の長崎の最高気温は21.1度で、今日予想は26度とのこと雨の確立は0%、やっと傘を持たずに歩けそうです。

その後の調べでこの日の最高気温は長崎で27.2度、なんと佐賀は31.2度でした。

ホテルを8時半すぎに出て一行は一路グラバー園へ。

1時間半位の見学後、次は三菱重工業長崎造船所へ。ここには時間の関係上30分しか見学をすることができませんでした。「残念、もう少し見たかった」

気がつけばもう12時、マイクロバスに乗り換えて稲佐山展望台へ。ここからのロケーションは正に何万ドルか解かりませんがすばらしい景色です。欲を言えば夜景を見たかった「誰と？」。

さてこの展望台レストランの円形カウンターに座り、景色を観ながらトルコランチ（別名 大人のお子様ランチ）を堪能しました。「美味しかったね。」

食事後バスに乗り込みよいよ長崎ともお別れが近づきました。

バスガイドさんが駅に着くまでの間、このツアーで一度も歌わなかった歌を披露「長崎の夜はむらさき」を歌ってくれました。

本人は下手だからあまり歌わないとのこと。「でもなかなかでしたよ」。

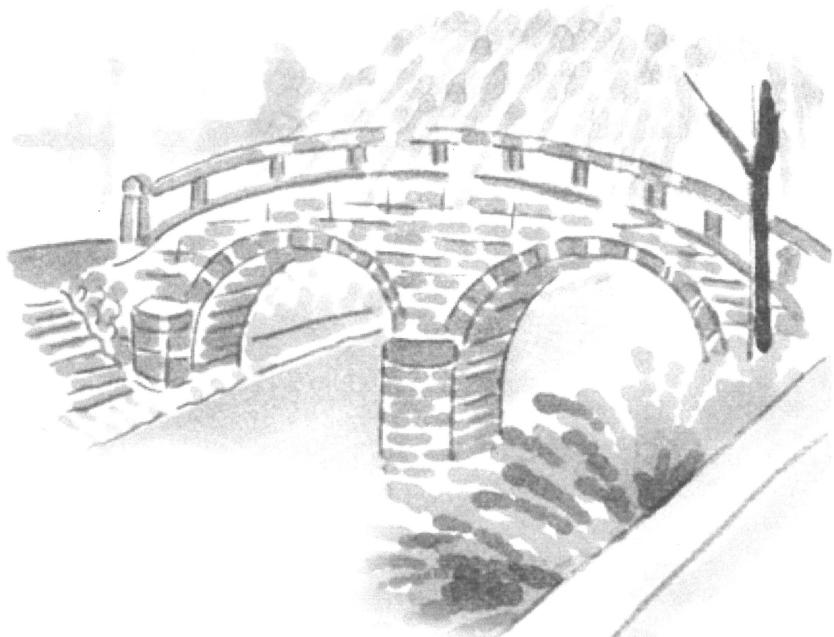
13時に長崎駅到着、ここで連泊組が本体と分かれて解散です。



皆さん、楽しかったね！  
それでは気をつけてお帰りください。

最後に今回の旅行を企画、担当をしてくれた酒井理事を初めとする幹事の皆さん、そして添乗員の豊田さん、バスガイドさん及び運転手さん 本当にありがとうございました。  
お世話になりました。  
本当にすばらしい旅行だったと思います。

そして参加者も皆さんお疲れ様でした。



# 創立45周年記念旅行 in長崎

2010年

5月19日 平和公園  
原爆資料館  
歴史博物館

5月20日 孔子廟  
出島  
眼鏡橋  
軍艦島  
亀山社中

5月21日 大浦天主堂  
グラバー園  
三菱重工・三菱造船所 企業博物館  
稻佐山



バスの中



軍艦島



スナック「ファイン」



出島



グラバー園



グラバー園から望む長崎港



眼鏡橋



江山樓の玄関前



バスガイドさん

オランダ坂



「呑」



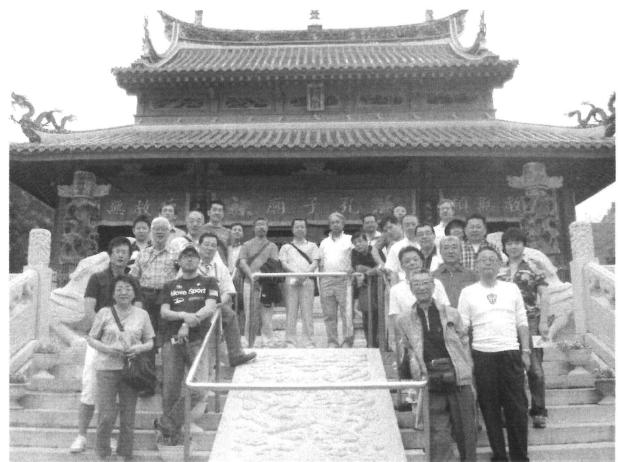
バスの中



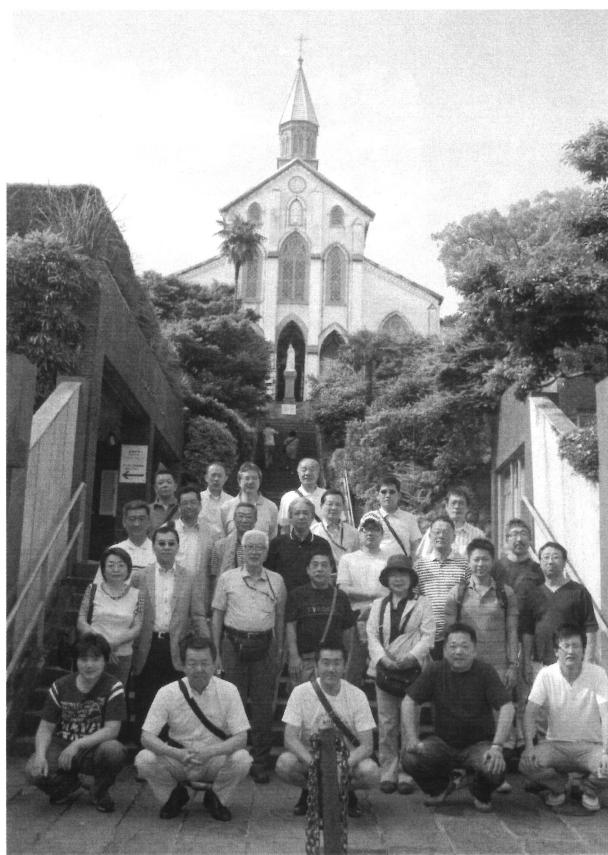
長崎 平和公園記念像



風頭公園



孔子廟



大浦天主堂



坂本龍馬をバックに



「呑」

# 札幌不動産リスティング協会 創立40年～45周年までのあゆみ

**平成18年  
(2006年)**

- 1月19日 新年交礼会 (於 アートホテルズ札幌)
- 2月 3日 研修例会 「写真で見る40年」 (於 カタオカビル)
- 3月 3日 総会準備例会 (於 カタオカビル)
- 4月19日 第45回定時総会 (於 東急イン)
- 5月14日 観桜例会 「分科会の運営について」 (於 アサヒビール園)
- 6月 2日 研修例会 「研修・分科会 発表」 (於 カタオカビル)
- 6月22日 第39回信託提携親睦コンペ (於 札幌国際カントリークラブ)  
優 勝 鶴見俊光氏 (札幌三井不動産販売)  
準優勝 船本晃司氏 (MRD北海道) 参加人数 24名
- 7月 7日 研修例会 「各分科会発表」 (於 カタオカビル)
- 8月 8日 納涼例会 (於 札幌第一ホテル)
- 9月 1日 研修例会 「研修・分科会発表」 (於 カタオカビル)  
「般若心経に学ぶ経営の心」 講師 細井正喜理事
- 10月 6日 研修例会 「研修・分科会発表」 (於 カタオカビル)
- 11月10日 研修例会 「ホームページ掲載写真撮影・分科会発表」 (於 カタオカビル)
- 12月 8日 忘年会 (於 ジャスマックホテル ポセイドン)

**平成19年  
(2007年)**

- 1月16日 新年交礼会 (於 札幌ロイヤルホテル)
- 2月 9日 研修例会 役員改選について (於 カタオカビル)
- 3月 2日 役員改選例会 (於 カタオカビル)
- 4月18日 第46回定時総会 (於 札幌パークホテル)
- 5月11日 研修例会 「登記識別情報について」 講師 司法書士 山根義弘氏  
同 観桜会 (於 キリンビール園)
- 6月 1日 研修例会 「筆界特定制度について」 (於 カタオカビル)  
講師 土地家屋調査士 衣澤恆美氏
- 6月27日 第40回信託提携親睦ゴルフコンペ  
優 勝 金山公彦氏  
準優勝 細井正喜氏 参加人数 38名
- 7月 6日 研修例会 「パソコン研修」 (於 カタオカビル)
- 8月 3日 納涼例会 (於 ジャスマックホテル)
- 9月 7日 研修例会 「建築基準法改正に伴う木質構造耐震性の諸問題について」  
講師 J建築システム(株) 代表取締役 手塚純一氏 (於 カタオカビル)
- 10月 5日 セミナー例会 「50代からの体と頭の健康」 (於 ホテルライフォート札幌)  
講師 五輪橋産婦人科病院 名誉理事長 医学博士 丸山淳士氏
- 11月 2日 研修例会 「最新の不動産市況と福田政権の住宅政策とは」  
講師 インフォメーションシステムキャビン 代表取締役 志田真郷氏 (於 カタオカビル)
- 12月 9日 忘年会 (一泊) (於 定山渓ビューホテル)

**平成20年  
(2008年)**

- 1月10日 新年交礼会 (於 札幌第一ホテル)
- 2月 1日 研修例会 「バラサイト北海道 自立への道」 (於 カタオカビル)  
講師 北央鑑定サービス 不動産鑑定士 堀川裕巳氏
- 3月 7日 総会準備例会 「平成19年度事業報告」 (於 カタオカビル)
- 4月18日 第47回定時総会 (於 ロイトン札幌)
- 5月16日 研修例会 「トステムショールーム札幌」 見学、他  
同 観桜会 (於 サッポロビール園)
- 6月 6日 研修例会 「商業施設の開発と店舗リースについて」 (於 カタオカビル)  
講師 中道リース(株) スペースデザイン事業部 執行委員長 高橋裕一氏
- 6月27日 第41回信託提携親睦ゴルフコンペ (於 羊ヶ丘カントリークラブ)  
優 勝 鳥瀬欽司氏  
準優勝 高橋 透氏 参加人数 32名
- 7月 4日 研修例会 「三井不動産のソリューションサービスについて」  
講師 三井不動産レジデンシャル株式会社北海道支店  
主事 西田幸一氏 主査 岡村英司氏 (於 カタオカビル)  
「リパーク事業について」  
講師 札幌三井不動産販売(株) リパーク事業室長 山崎裕一氏

<b>平成20年 (2008年)</b>	8月 2日 納涼例会 (於 南7条大橋左岸パークゴルフ場・ジャスマックホテル) 優 勝 菊池大蔵氏 準優勝 綱中雅基氏
	9月 5日 セミナー例会 「事業再生手法の新展開」 (於 アートホテルズ札幌) 講師 弁護士 馬杉栄一氏
	10月 3日 研修例会 「不動産業、最悪から立ち直る条件とは」 (於 カタオカビル) 講師 インフォメーションシステムキャビン 代表取締役 志田真郷氏
	11月 7日 研修例会 「中小企業の資金調達に役立つ金融検査の知識について」 講師 北海道財務局理財部検査総括課 課長 山本宏一氏 (於 カタオカビル)
	12月 8日 忘年会 (於 ジャスマックホテル 湯香郷) 会員提携店 70名参加

<b>平成21年 (2009年)</b>	1月 9日 新年交礼会 (於 ノボテル札幌) 札幌交響楽団コンサートマスター バイオリンソロ 大平まゆみさん
	2月 6日 ミーティング例会 「選挙要項と選挙委員について」 (於 カタオカビル)
	3月 6日 総会準備例会 平成21年度役員選挙実施 (於 カタオカビル)
	4月 15日 第48回定期総会 (於 札幌パークホテル)
	5月 15日 観桜会 (於 うさぎ家)
	6月 5日 研修例会 「土壤汚染対策の現状と課題」 (於 カタオカビル) 講師 日本データーサービス(株) 環境技術部環境カウンセラー 小林創氏
	6月 27日 第42回信託提携親睦ゴルフコンペ (於 滝のカントリークラブ) 優 勝 中塚秀明氏 準優勝 幕内智幸氏 参加人数 30名
	7月 3日 研修例会 「税制改正のポイント」 (於 カタオカビル) 講師 織田税理士事務所 税理士 織田健一氏
	8月 1日 納涼例会 (於 南7条大橋左岸パークゴルフ場・アートホテルズ札幌) 優勝 酒井謙次氏 準優勝 堀井眞吾氏
	9月 4日 研修例会 「エネルギーと原資燃料サイクルを考える」 講師 北海道電力(株) 主幹 大和谷正人氏 (於 カタオカビル)
	10月 2日 セミナー例会 「不動産の資産価値を守る社会構造づくり」 講師 札幌米国領事館 商務専門官清水美冴氏 (於 チサンホテル札幌)
	11月 6日 研修例会 「北海道の「食」と「観光」を「ワインツーリズムでブランディング」 講師 (有)インターリンクジャパン 代表取締役 阿部さおり氏 (於 クロスホテル)
	12月 9日 忘年会 (於 旬地旬鮮 海と大地) 会員・社員・提携店 72名参加

<b>平成22年 (2010年)</b>	1月 10日 新年交礼会 (於 札幌ガーデンパレス)
	2月 5日 研修例会 「不動産展望 2010」 (於 カタオカビル) 講師 インフォメーションシステムキャビン 代表取締役 志田真郷氏
	3月 5日 研修例会 (於 札幌コンファレンスホール) 講師 (有)大石R企画 代表取締役 大石章夫氏
	4月 21日 第48回定期総会 (於 チサンホテル札幌)
	5月 19日 45周年記念行事 「幕末～日本近代化とバブルのつめ跡を見る旅 in 長崎」 ～21日 「軍艦島上陸・原爆資料館・グラバー園・亀山社中・出島を見学 参加27名
	6月 4日 研修例会 「地中の歴史散歩～北海道」 (於 札幌コンファレンスホール) 講師 北海道考古学研究所 主宰 横山英介氏
	7月 2日 研修例会 「倒産処理と不動産取引」 (於 札幌コンファレンスホール) 講師 山下史生法律事務所 弁護士 山下史生氏
	8月 7日 納涼例会 (於 ガトーキングダムサッポロ)
	9月 3日 研修例会 「日豪関係(貿易・投資)とオーストラリア政府のサポート」 講師 オーストラリア領事館 商務官 小林努氏 (於 札幌コンファレンスホール)
	10月 19日 45周年記念シンポジウム (かでる2・7 802会議室) 参加117名 「札幌、その都市、住宅、不動産の未来を展望する」 基調講演 講師 インフォメーションシステムキャビン 代表取締役 志田真郷氏 パネルディスカッション 進行 インフォメーションシステムキャビン 代表取締役 志田真郷氏 パネリスト 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 札幌支店 支店長 鈴木克典氏 三井不動産販売札幌株式会社 代表取締役社長 猪俣素由氏 東急リバブル札幌株式会社 取締役社長 田原廣志氏 住友不動産販売株式会社 北海道ブロック長 金子政志氏 札幌不動産リスクティング協会 会長 細井正喜

記念祝賀会 ホテル札幌ガーデンパレス

## 理事会名簿（過去5年）

年	会長	副会長	専務理事	理事	監事
平成18年	広田 聰	石川 英一	田村 政義	細井 正喜、堀井 真吾 源藤 義幸、中川 功	中山 勝 金山 公彦
平成19年	細井 正喜	堀井 真吾	中川 功	木村 博洋、田村 政義 菊地 大蔵、森 義則	綿引 榮 金山 公彦
平成20年	細井 正喜	堀井 真吾	中川 功	木村 博洋、田村 政義 菊地 大蔵、森 義則	綿引 榮 金山 公彦
平成21年	細井 正喜	木村 博洋	森 義則	深澤 照一、中川 功 茅野 真司、酒井 謙次	堀井 真吾 石川 英一
平成22年	細井 正喜	木村 博洋	森 義則	深澤 照一、中川 功 茅野 真司、酒井 謙次	堀井 真吾 石川 英一



## 札幌不動産リストアリング協会 会員住所録

	会社名		氏名	会社TEL	会社住所
1	アール工房(有)	代表取締役	中村 由美子	885-7149	清田区北野6条3丁目7番6号
2	(株)アイディアルホーム	代表取締役	網中 雅基	551-6200	中央区南11条西6丁目1番27号
3	アシストビルサービス(有)	代表取締役	後藤 勝彦	816-0050	豊平区豊平5条3丁目2番27号第2三宝ビル2F
4	(有)アクトコム	代表取締役	氏家 美明	826-6374	白石区本通18丁目南4番23号カスティーロ南郷101号
5	(有)いとう企画	代表取締役	伊藤 満	513-0577	中央区南22条西8丁目1番37号源藤ビル
6	(株)ウイング	代表取締役	岡村 年清	716-7748	北区北32条西3丁目3番25号
7	(株)オーネクタホーム	代表取締役	菊池 大蔵	841-1945	豊平区平岸2条7丁目1番15号第2豊水ビル3F
8	(株)かなやま	代表取締役	金山 公彦	865-6611	白石区南郷通12丁目北1番15号
9	小林住宅(株)	代表取締役	小林 修	831-8570	豊平区平岸4条14丁目1番12号
10	(株)CREST	代表取締役	飛谷 正人	727-2103	北区北6条西1丁目 38山京ビル2F
11	(株)コムハウス	営業次長	山田 秀俊	738-8551	北区北30条西7丁目2番27号
12	(株)財宅企画サービス	代表取締役	石川 英一	866-8460	白石区本郷通13丁目南5番1号
13	札建ホーム	代表	明円 英博	747-9560	北区麻生町2丁目2番2号
14	札幌宅商(株)	専務取締役	酒井 謙次	822-0115	豊平区平岸2条13丁目3番14号チサンマンション2F
15	札幌宅商白石	代表	高橋 雅彦	824-2236	白石区東札幌2条6丁目4番15号東札幌藤井ビル3F
16	札幌不動産商事(株)		鴻巣 智之	231-7377	中央区南1条西13丁目4リハウスビル
17	札幌緑地都市(株)	代表取締役	西部 早哲	676-7900	豊平区福住3条1丁目1番19号
18	三栄住宅流通(株)	営業部長	三浦 豪	823-7763	豊平区平岸4条9丁目15番15号
19	(有)シーダブルサービス	代表取締役	佐藤 栄二	290-5110	中央区南1条西10丁目 加森ビル6
20	(株)シティランド	代表取締役	木村 博洋	211-1992	中央区南3条西9丁目1000-6
21	新生開発(株)	代表取締役	加藤 弘志	811-0380	豊平区美園9条1丁目1番25号
22	スーパーハウス(株)タッケン	代表取締役	山口 秀樹	704-4545	東区北14条東13丁目1番17号
23	杉本産業(株)	営業部長	杉本 裕也	681-6026	手稲区手稲本町2条3丁目4番21号
24	大黒屋不動産商事	代表	吉田 幸子	561-1841	中央区南14条西11丁目1番11号
25	大真商事(株)	常務取締役	茅野 真司	644-5353	中央区北1条西27丁目5番1号
26	(株)大成商事	代表取締役	中川 功	892-0336	厚別区大谷地東5丁目3番30号
27	(有)大洋流通企画	代表取締役	中山 勝	747-5445	北区新川5条1丁目4番6号
28	(有)宅建コンサル	代表取締役	堀井 真吾	518-1110	中央区南11条西9丁目2番3号
29	(株)タムラ興産	代表取締役	田村 政義	611-0451	中央区北3条西25丁目1番17号
30	(株)トラスト・コーポレーション	代表取締役	細井 正喜	221-0041	中央区南3条西13丁目320番地13アクリ・ステージ3F
31	(有)鳥瀬事務所	代表取締役	鳥瀬 欽司	729-2885	北区北34条西10丁目3番23号
32	(有)南広	代表取締役	南雲 州治	0123-23-3997	千歳市東郊1丁目5番3号
33	藤ホーム(株)	代表取締役	源藤 義幸	261-2610	中央区南2条西13丁目319番地9
34	(株)プラニングアーク	代表取締役	深澤 照一	208-1316	中央区北2条西13丁目1番地1K <sup>2</sup> ビル5F
35	(有)ほくえい	代表取締役	高橋 透	271-5500	中央区南1条西10丁目4番地168ほくえいビル2F
36	北部土地(株)	代表取締役	佐藤 圭介	764-7288	北区新琴似11条3丁目5番7号
37	まつば商事	代表	大西 壽子	821-1314	豊平区中の島2条5丁目1番24号
38	(株)みたか商事	代表取締役	広田 聰	281-3111	中央区南1条西11丁目1みたか南一ビル
39	(有)雅ホーミング	代表取締役	池田 雅則	694-7069	手稲区稻穂4条6丁目16番41号
40	(株)明功	代表取締役	安達 真一	865-1119	白石区平和通4丁目北3番5号
41	森宅建(株)	代表取締役	森 義則	822-2468	豊平区旭町2丁目1番7号
42	(株)山越	代表取締役	青木 優明	855-5565	豊平区月寒中央通7丁目2番8号
43	(有)山田不動産事務所	代表取締役	山田 恒宏	702-8140	東区北16条東15丁目1番8号スイーン16 1F

## 編 集 後 記

総務担当理事 中川 功

先ずこの記念誌作成にあたり顧問の志田真郷様をはじめ、提携企業の鈴木克典様、猪俣素由様、田原廣志様、金子政志様には大変お忙しい中、寄稿をいただきまして本当にありがとうございました。厚くお礼を申し上げます。

この創立45周年記念誌の制作は平成22年5月頃から5人のメンバーでスタートをしました。当協会の45年間を総括した内容ではなく、長崎への旅行と記念シンポジウムを中心とした内容での構成と致しました。

予算の都合上白黒での印刷、またページ数も多く出来ませんでしたが50周年への橋渡しとなればと思います。

今後、我々リスティング協会会員は創立50周年に向けて会員同士が更なる自己研鑽に努めると共に、この不動産業界が不況の中でも長く生き続けられるような、強い体力を持った組織にしていかなければなりません。

最後になりますが、この記念誌制作にご協力いただきました多くの関係諸氏に深く感謝を申し上げまして、この記念誌の編集後記とさせていただきたいと思います。

ありがとうございました。

平成23年1月

創立45周年記念誌制作委員 安達眞一、氏家美明、網中雅基、佐藤圭介

### お悔やみ

平成22年12月7日 当協会会員(在籍22年)の田村政義氏がご逝去されました。  
謹んでご冥福をお祈りいたします。

札幌不動産リスティング協会  
創立45周年記念誌

発 行／平成23年1月  
編集発行／札幌不動産リスティング協会  
編集委員／創立45周年記念誌制作委員  
印 刷／有限会社 三光堂  
札幌市豊平区福住3条2丁目5-1