

京宅広報

OUR INFORMATION



VOL.472号
平成20年10月号



神無月

NEWS FLASH

INDEX



■「新景観政策」に関する京都市との協議会を開催……………	1・ウラ表紙
■新景観政策に対するアンケート結果を踏まえての提案と要望……………	2
■第七支部「不動産フェア」が開催されました……………	6
■広島宅建「西支部」の役員各位が、当協会へ来訪されました……………	8
■新景観政策 ガイドライン作成へ 京都市、手続きなど解説<京都新聞>……………	25

INFORMATION

■「賃貸不動産管理業協会」事業説明会並びにセミナーを開催します(ご案内)……………	4
■ハトマークサイト京都への物件公開のお願い……………	5
■締切り間近!ハトマークサイト京都で消費者向けアンケートを実施中……………	5
■レインズ登録物件が成約すれば、必ず「成約登録」を!……………	6
■近畿レインズ「F型システム」、全部または一部が終了……………	6
■レインズIP型研修会(初級編)定期開催のご案内……………	7
■平成20年度「宅地建物取引主任者資格試験」受験申込受付状況について……………	8
■路上違反広告物の除却活動を実施します!……………	20
■協会機関紙「京宅広報」発行のご案内……………	20
■(社)近畿圏不動産流通機構からの「お願い」と「お知らせ」……………	22
1. IP型システム利用料「精算方法」変更のお願い	
2. レインズ「全国データベース」スタートのお知らせ	
■インターネットを利用した登記事項証明書の御請求等について(京都地方法務局)……………	23
■訃報(平成20年9月)……………	25
■平成20年度「本部研修会」開催のご案内……………	ウラ表紙

事務局だより

■本部年間行事予定……………	9
■平成20年度「取引主任者法定講習」の実施……………	9
■協会の主な動き(ダイジェスト)……………	18
■本部行事予定(10~11月)……………	19
■協会本部のご案内……………	19
■「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内……………	20
■入退会・支部移動等のお知らせ……………	24

シリーズ

新シリーズ

■会長の時事コラム VOL.1……………	10
■「ハトマークサイト京都」活用事例のご紹介……………	11
■法律相談シリーズ(VOL.252)……………	12
■世界の国からこんにちは!~オランダ~……………	14
■「近畿圏レインズ」ニュース(物件登録状況)……………	16

★動植物の血液型……………	11
★乗り物酔いの対処の仕方……………	21

「新景観政策」に関する京都市との協議会を開催 ----7項目の「提案と要望」を京都市へ提出----

8月28日(木)京都ブライトンホテルにおいて、京都市・京都市宅地建物等対策議員連盟・建設不動産関係団体の各代表等を招き、施行から1年となる「新景観政策」についての協議会を開催し、6・7月に実施した会員アンケート結果を踏まえての7項目の「提案と要望」を京都市に提出、京都市からは「貴重な提案もあり、内部できちっと対応したい。」との前向きな回答を得た。

なお、その後9月8日の市議会において門川市長より、今回の要望の1項目である「景観ガイドライン」作成の方針(本誌25頁の京都新聞記事をご参照ください。)が示された。



◎協議会出席者/団体

<京都市>

里見 都市計画局長・寺田 景観創生監および担当課長4名

<京都市宅地建物等対策議員連盟>

繁 会長・富 副会長・加藤 副会長・中村 幹事・寺田 委員

<建設・不動産関係団体>

(社)全日本不動産協会京都府本部・京都商工会議所建設産業部会・(社)京都府建設業協会・(社)京都府建築士会・(社)京都ビルメンテナンス協会・京都ビルディング協会・ヴィズ建築設計事務所・(株)オベックス建築事務所・不適合マンション管理組合懇談会

<宅建協会>

会長・副会長・専務理事・総務委員長・財務委員長および新景観政策等調査特別チームメンバー

◎川島会長挨拶(要旨)

緊急実態調査によれば、会員は新景観政策や建築基準法改正の影響により、地価や住宅市場の現状に強い危機感を抱いている。このような問題意識のもと、市議会決議「新たな景観政策の推進に関する決議」の各項目と照らし合わせ

た「提案と要望」を提出するので、前進的な回答をいただきたい。また、政策の全てを否定するものではなく、急ぎ作られた本政策を今後は幅広い市民・事業者を交えた場で審議し、進化する景観政策の実現を求める。

◎協議事項

①「アンケート集計結果」報告

・・・井上 調査特別チーム委員

②「提案と要望」の各項目について説明

・・・西村 調査特別チームリーダー

※京都市に提出した「提案と要望」については、本誌2～3頁をご参照ください。

③各関係団体代表の挨拶と意見

各関係団体からは、「時間をかけた議論が行われていない。」「導入のタイミングが悪く新たな官製不況を生む。」「政策が市民に全面的に受け入れられるものならば、建設事業はむしろ活性化するはず。」「条例施行の結果、街が低迷するようであれば、それはみんなが納得、了承していない証拠。」「京都駅前のビル広告塔収入は年間一千数百万の減収となる。」「施主の希望される家が建築できず、創造力を発揮した設計ができない。」等、それぞれの立場から見直しを求める意見が数多く出された。

④まとめ

里見局長からは、「ご指摘いただいた事項は、内部できちっと対応していく。」、繁会長からは、「負の影響が多く出ていることが分かった。改善に向け働きかけていく。」、川島会長からは、「市からは前向きな回答が得られた。今後もこの協議会を継続的に開催していきたい。」など、それぞれ総括する発言があり、協議会は閉会した。

新景観政策に対するアンケート結果を踏まえての提案と要望

新景観政策施行後1年が経とうとしている時、当協会は(社)全日本不動産協会京都府本部の協力を得て、傘下会員並びに関連業界にアンケートを実施したところ、会員らは住宅市場の現状に対する強い危機感を抱いていることがわかりました。

全国の企業倒産が前年同月比90.2%増(2008年7月)という不況時代に突入した昨今、より良い政策実現のための提案と一年間の経過の中で改めていただきたい要望について、新景観政策の付帯的な市議会決議の項目と照らし合わせて列記しましたので、担当部局と是非ご検討をお願い申し上げます。

1. 他都市をリードする新たな景観政策と位置付け、これによる経済効果も含めた政策の検証システムを構築すること。

新景観政策施行後、全国平均と比較して建築着工件数が大きく減少している事実があり、又、地価の下落が新景観政策によるものかどうか等、経済効果も含めて検証し、少なくとも着工件数が全国平均以下にならないための景観政策に寄与するシステムの構築を早期にお願いします。又、これらの審議に当協会も参画できるよう希望します。

2. 新たな景観政策の市民への周知はまだ十分ではない。今後も引き続き、市民や事業者の不安を払拭するために、新聞や説明会開催等のあらゆる方法・機会を活用し、分かりやすく、効果的な周知徹底を図ること。

今までに事前説明会や市民新聞等によって周知をしてこられたでしょうが、具体的な内容に触れた説明が不足していると思われます。例えば、外壁の色の吹き替え等による申請・届け出に関する市民への周知はまだまだ出来ていません。又、宅建業者並びに建築業者による理解も不十分と思われます。施行後1年間の申請の事例も含めての「景観ガイドライン」の作成を要望します。初めての相談者から宅建業者までがわかりやすく、使用建材の具体例まで掲載されたガイドラインを切望します。

3. 既存不適格となるマンション等について、金融機関から追加担保を求められたり、新たな融資が拒否されることのないよう、金融機関に要望すること。また、分譲マンションの建て替えや大規模修繕が円滑に進むよう、区分所有者の不安を解消するための更なる建て替え支援の充実、専門知識を有したアドバイザー派遣制度の創設、新たな耐震助成制度の創設に取り組むこと。

今でも地元金融機関のなかにはマンションの借り入れ期間を50年から築後年数を差し引いた期間をベースに考えているところがあるように、大量の既存不適格マンションの流通対策として築年数に対する考え方の転換が必要です。新景観政策施行後、マンション住民は建て替えではなく管理組合による維持管理に重点を置いた方向に向かっています。

行政も「築年数」よりも「管理」に重きをおいた融資に転換することを各金融機関に要請するとともに、建て替えではなくストック重視の為のアドバイザー派遣の実施を要望します。又、市による既存不適格マンションの公表とマンションの老朽化と居住者の高齢化に対応して、円滑な建物管理が行えるための低金利融資の実施等、建物の維持しやすい施策を要望します。

又、今後新築住宅の供給が新景観政策の施行により減少することに鑑み、既存不適格住宅の融資に関しても中古住宅の流通促進の見地から十分な配慮を金融機関に要請されるようお願い申し上げます。

4. 本市が施行する建築物について、歴史都市・京都にふさわしいデザインの建築物となるよう率先垂範を示すとともに、進化していくデザイン基準に対応できるよう、建築家等の専門家、建築設計関連団体等との連携を図り、デザイン基準等について、十分な協議を行う恒常的な協働システムを早急に構築すること。

今回のアンケートにおいて相談から申請受理までの期間が長すぎるという意見が多く寄せられています。これは、申請者の理解不足と具体的な分譲住宅の標準的な指針がないことに起因していると指摘出来ます。今回、業界独自に新景観に対する具体的な勉強会を積み重ね、当協会としては業界の標準指針となるような京都にふさわしい分譲住宅のデザインや色について、行政と協働で立案し、申請までの処理が迅速に進められるよう提案したいと考えています。行政も業界と連携を図り分譲住宅の標準的なデザイン基準の立案に協力をいただきますよう要望します。

5. 狭小宅地以外(100平方メートル以上)についても、宅地の形状等により、デザインや門、塀、生垣などの設置については柔軟に対応し、和風を基調としつつも、周辺環境に調和した意匠建築であれば和風でなくても認めること。

100㎡未満の分割物件に対してもケラバ等の規制を緩和し、第2項の「景観ガイドライン」で周知を図ると共に、100㎡以上の宅地についても、街路から見えない所の「軒の出」や「ケラバの出」、「遠景デザインの規制」緩和などを検討し、平均的なサラリーマンが取得できる住宅の供給に配慮して頂きたいと思います。

6. 京町家等の景観重要建造物の維持管理の助成制度や買取制度を推進すること。

具体的に予定されている制度について報告して頂きたいと思います。又、予定がないならそれに変わる具体的な助成制度(電柱の埋設化や石畳歩道など)を検討しているかについても報告していただきたいと思います。

又、景観重要建造物でない京町家の保存についても金融機関の融資の推進や市の積極的な後押しが京都の景観に貢献することになることをご理解の上、ご協力をお願い申し上げます。

7. デザイン審査に関しては、担当者によって判断が異なることのないよう、組織的に対応できる十分な審査体制を整え、審査基準を明確にするとともに、職員の資質の向上を図るための研修等を十分に実施し、迅速かつ確かな審査を行うこと。

施行後1年間の経過で固まっている判断基準の内容について開示して頂き、又担当者による判断基準が曖昧である事例も散見されているので尚一層の研修と審査基準の明確化を望みます。

その他、増改築規制の緩和に関し既存不適格建築物の増改築については、建て替えが出来ない住宅も今後出てくることから、増改築の対応については柔軟な配慮を望みます。

「賃貸不動産管理業協会」事業説明会 並びにセミナーを開催します(ご案内)

賃貸住宅「管理業」は、大手不動産管理業者によりシステム化、効率化が図られています。

これに対して、賃貸不動産管理業協会の会員には、大手に対抗できる管理ツールを低コストで共有することで、スケールメリットを必要に応じて選択し、享受することの出来る次のような「賃貸不動産管理業サポート事業」や「情報提供事業」(会報誌・ホームページ<http://www.chinkan.jp/>・関係書式集等)及び「教育・研修事業」が提供されており、これらについての事業説明会を下記のとおり実施いたします。

- | | | |
|--------------|--------------|-----------------|
| ① 個人向け家賃保証 | ② 法人企業向け家賃保証 | ③ 夜間・休日サポートシステム |
| ④ 家賃集金代行システム | ⑤ 宅建ファミリー共済 | ⑥ 賃貸管理業賠償責任保険 |

また、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(財)日本賃貸住宅管理協会、並びに(社)全日本不動産協会の3団体により設立された「賃貸不動産経営管理士協議会」が実施している「賃貸不動産経営管理士」資格についても解説していただきます。

なお、標記セミナーでは、賃貸不動産管理業協会顧問の佐藤弁護士を東京から招き、同協会にて実施されている「賃貸管理業に関する電話相談」の内容を取りまとめた「賃貸管理法律相談事例集」の中より主だった事例を解説いただくとともに、賃貸管理業に関する最新の判例についても併せて解説いただきます。

記

1. 日 時 平成20年11月10日(月) 午後1時20分から午後4時25分(受付開始：午後1時～)
2. 場 所 京都府不動産会館(3階研修センター)
※ 駐車場が狭小ですので、参加者の駐車場の利用は出来ません。
3. 説明会 賃貸不動産管理業協会の事業概要及び賃貸不動産経営管理士について
講 師 賃貸不動産管理業協会
4. セミナー 「相談事例、最新判例に見る賃貸管理業の留意点について」
講 師 賃貸不動産経営管理士講習講師(賃貸不動産管理業協会顧問)
佐藤貴美法律事務所 弁護士 佐藤貴美氏
5. 参加費用 無 料
6. 進呈資料 ① 賃貸不動産管理業協会入会のご案内 ② 原状回復Q&A(賃貸不動産管理業者向け)
(予定) ③ 原状回復基礎知識(家主様向け) ④ 入居のしおり
7. 募集人数 130名先着順(1会員1名) ※ 各支部20名(第七支部は10名)までです。
8. 申込方法 次の参加申込書により10月27日(月)までに所属支部へFAXにてお申し込みください。

「賃貸不動産管理業協会の事業説明会等」参加申込書

第 支部 御中

11月10日(月)に開催される事業説明会等に、参加を申し込みます。

平成20年 月 日

商 号

氏 名

電話番号

FAX番号

会員コード番号

※ 事業説明会会場では参加者の駐車場の利用は出来ません。

ハトマークサイト京都への物件公開のお願い

下段に掲載のとおり、10月31日までハトマークサイト京都において一般消費者向けのアンケートを実施するとともに、各種媒体にてハトマークサイト京都等の広告を展開しています。

また、アンケート実施期間中、ハトマークサイト京都から提携サイトへの物件公開費用「無料・値下げ」キャンペーンも実施しています。(キャンペーンの詳細につきましては、協会本部(TEL:075-415-2121)までお問い合わせください。)

会員各位におかれましては、この機会に是非、ハトマークサイト京都へ多数の物件を公開していただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

締切り間近!

ハトマークサイト京都で消費者向けアンケートを実施中

一般消費者への「ハトマークサイト京都」PR活動の一環として、9月1日から10月31日まで消費者向けにアンケートを実施しています。

アンケート回答者の中から抽選で50名に、

1. 三井住友VISAギフトカード3,000円分
2. マイホーム獲得大作戦

をセットにしてプレゼントいたしますので、是非、お客様へご案内ください。



※ 本アンケートは一般消費者を対象にしております。

(ご回答はお一人様1回限り。)

そのため、不動産業者および従業者、親族等の不動産業界の関係者並びに協会関係者はアンケートにお答えにならないでください。

ハトマークサイト京都

【住居系住宅地産物取引協会は、東京都下の不動産業者の約10%、約3,000社が加盟する「安心」と「信頼」の公益法人です。ハトマークサイト京都は京都宅建協会が運営する不動産物件検索サイトです。

文字サイズ ㊦ ㊧ ㊨ ㊩

住まいなどお探しの方

京都宅建について

会員専用ページ

入会のご案内

京都宅建協会が運営するハトマークサイト京都の不動産売買物件・賃貸物件等のご案内。 [サイトマップ](#)

京都府内の物件を **SEARCH!**

- 売買物件をお探しの方はこちら
- **住まい・土地を買う**
- 原住用賃貸物件をお探しの方はこちら
- **住まいを借りる**
- 事業用賃貸物件をお探しの方はこちら
- **店舗・事務所を借りる**
- 売買・賃貸・管理をご相談の方はこちら
- **不動産会社を探す**

◦ 京都府外の物件検索はこちら

応募期間 9月1日～10月31日 **不動産の日アンケート** 三井住友VISAギフトカード 3,000円分などを抽選でプレゼント!!

全宅住栄ローン株式会社 人と住まいをつなぎます。

毎月 不動産フェアを開催!! 9月23日(土) 高松市「ハサールタウン高松」にて

不動産 無料相談所

不動産お役立ち情報

第七支部「不動産フェア」が開催されました

—9月23日(祝)「不動産の日」、舞鶴市「バザールタウン舞鶴 1階中央入口」にて—

9月23日(祝)『全国統一不動産の日』にあわせて、舞鶴市のバザールタウン舞鶴(1階中央入口)にて開催されました。時間はam10:00からpm4:30まで第七支部役員13名の参加にて行いました。

主催者を代表して山下第七支部長の挨拶、来賓を代表して川島会長よりご挨拶を頂き、開会されました。また、桑名総務委員長・松田不動産流通センター運営委員長にもご協力頂き、粗



品とハトマークサイト京都PRチラシをお客様に配布いたしました。

今回は大型店舗入口付近での開催ということもあり家族連れのショッピングを兼ねた来場が多数ありました。

物件情報展示コーナーでは、第七支部会員から募集しました売買・賃貸情報を熱心に見られたり、不動産無料相談コーナーにて相談される方もありました。(来場者は約200名)

レインズ登録物件が成約すれば、必ず「成約登録」を！

宅地建物取引業法第34条の2第7項(下記をご参照ください)により、レインズ会員の皆様は、レインズに登録された物件が成約した場合、レインズへ「成約登録」をしていただくことが定められています。

また、成約した物件が「成約登録」されなければ、存在しない物件の情報がレインズに公開されていることにもなります。

レインズ会員の皆様にとってレインズ登録物件の情報は、常に最新かつ正確である必要があります、また、豊富な成約事例は会員の皆様で共有する貴重な財産となりますので、レインズ登録物件が成約した際には、すみやかにレインズへ「成約登録」をお願いいたします。

※ 宅地建物取引業法第34条の2第7項より抜粋

宅地建物取引業者は、登録物件の売買または交換の契約が成立したときは、遅滞なく指定流通機構(レインズ)に通知しなければならない。

近畿レインズ「F型システム」、全部または一部が終了

F型システムは、平成22年夏から平成23年夏を目途実施される近畿レインズのシステム全体の見直し時に全部または一部が終了されます。

そのため、F型を利用されている会員各位におかれましては、IP型への移行をご検討いただきますよう予めご案内申し上げます。

また、協会ではIP型の利用を促進するため、「レインズIP型システム研修会(初級編)」を開催しておりますので、是非、ご参加ください。(研修会のご案内は、本誌次頁をご参照ください。)

IP型の基本操作を分かりやすくご説明、ハトマークサイトの
研修会等とあわせて昨年度より延べ350名以上の方が受講されています！

レインズIP型研修会(初級編)定期開催のご案内

不動産流通センター運営委員会では、パソコンの基本操作ができる方を対象に「レインズIP型研修会」を下記のとおり開催いたしますので、是非、ご参加ください。

なお、11月以降につきましては、開催日時・研修内容等が未定のため、下記内容をご希望の方は、今回の研修をお申し込みいただきますよう、ご案内申し上げます。

記

1. 研修内容

- (1) レインズIP型の基本操作(登録・検索等)
- (2) 間取図・略地図作成
- (3) かんたんメニューでの物件(図面)登録等

お1人ずつパソコンをお使いいただきます。
ご不明なところはインストラクターがフォローします！

2. 開催日時

10月24日(金) 午後1時～午後4時30分(予定)

3. 開催場所

京都府不動産会館3階研修センター

※ 駐車場が狭小ですので、お車でのお越しはご遠慮ください。

4. 受講料

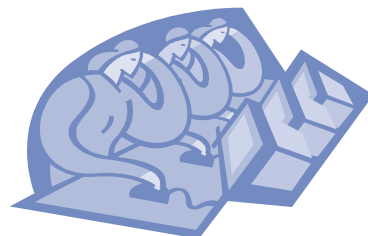
無料

5. 受付

先着順(定員は20名で、1会員1名です。)

6. 申込方法

下記受講申込書に必要事項をご記入の上、10月22日(水)までに協会本部へ
FAX[075(415)2120]にてお申込ください。(定員になり次第、締め切ります。)
追って受講の可否をご連絡いたします。



レインズIP型研修会(初級編)受講申込書

10月24日(金)に開催される標記研修会の受講を申し込みます。

平成20年 月 日

会員コード番号： - 免許証番号：大臣・知事()第 号

商 号： 電話番号： - -

受講者氏名： (○で囲んでください：代表者・従業者)

広島宅建「西支部」の役員各位が、当協会へ来訪されました

去る9月17日、(社)広島県宅地建物取引業協会「西支部」の川島支部長をはじめ平坂副支部長、小林副支部長、支部役員各位ら15名が役員研修のため、当協会へ来訪されました。



広島宅建「西支部」の研修内容は、支部運営等に関する意見交換であり、当日は当協会から川島会長、鍵山副会長、長谷川副会長、高林副会長、千振専務、桑名(総務)・大工園(財務)・山本(法務指導)・東(資格審査)・松田(流通センター)・田中(不動産相談)各委員長が出席し、広島宅建「西支部」からの「支部事業運営」、「本部・支部における研修会」、「不動産流通システム運営」、「京都における賃貸借契約」などの質問事項に対応され、約2時間、熱心かつ有意義な会合が持たれました。

平成20年度「宅地建物取引主任者資格試験」 受験申込受付状況について

前号でお知らせしました標記試験に係る全国の受験申込受付状況は、下表のとおりです。

なお、全国の受験申込者総数260,591名(前年比0.02%減;確定)のうち、京都府においては既報のとおり6,022名(前年比3.4%減)が受験申込みされました。(受験実施状況は、次号にて掲載予定。)

平成20年度「宅地建物取引主任者資格試験」受験申込受付状況

都道府 県名	平成20年度		平成19年度 申込者数	対前年度比		都道府 県名	平成20年度		平成19年度 申込者数	対前年度比	
	申込者数	内、講習修了者数		増減数	増減率(%)		申込者数	内、講習修了者数		増減数	増減率(%)
北海道	7,507	1,357	7,510	-3	-0.04	滋賀	2,396	334	2,550	-154	-6.0
青森	1,201	118	1,270	-69	-5.4	京都	6,022	869	6,236	-214	-3.4
岩手	1,404	128	1,373	31	2.3	大阪	21,871	3,755	22,001	-130	-0.6
宮城	4,423	572	4,326	97	2.2	兵庫	11,511	1,804	11,707	-196	-1.7
秋田	941	102	1,023	-82	-8.0	奈良	2,921	394	3,084	-163	-5.3
山形	1,108	104	1,139	-31	-2.7	和歌山	1,033	126	1,104	-71	-6.4
福島	2,239	238	2,211	28	1.3	鳥取	496	57	579	-83	-14.3
茨城	4,023	587	3,999	24	0.6	島根	721	86	836	-115	-13.8
栃木	2,551	348	2,602	-51	-2.0	岡山	2,882	337	2,826	56	2.0
群馬	2,918	384	2,975	-57	-1.9	広島	5,101	748	5,163	-62	-1.2
新潟	2,709	332	2,577	132	5.1	山口	1,612	239	1,624	-12	-0.7
山梨	1,219	113	1,236	-17	-1.4	徳島	961	75	1,014	-53	-5.2
長野	2,536	295	2,617	-81	-3.1	香川	1,467	193	1,547	-80	-5.2
埼玉	18,809	3,470	18,974	-165	-0.9	愛媛	2,039	213	2,021	18	0.9
千葉	15,409	2,633	15,371	38	0.2	高知	835	86	885	-50	-5.6
東京	50,996	10,133	50,521	475	0.9	福岡	11,677	1,980	11,375	302	2.7
神奈川	25,532	5,177	25,839	-307	-1.2	佐賀	869	72	863	6	0.7
富山	1,151	172	1,136	15	1.3	長崎	1,565	164	1,548	17	1.1
石川	1,730	253	1,851	-121	-6.5	熊本	2,644	337	2,446	198	8.1
福井	791	105	823	-32	-3.9	大分	1,440	181	1,449	-9	-0.6
岐阜	2,671	306	2,765	-94	-3.4	宮崎	1,224	111	1,231	-7	-0.6
静岡	5,964	776	5,685	279	4.9	鹿児島	2,381	284	2,237	144	6.4
愛知	13,511	2,018	13,293	218	1.6	沖縄	3,139	309	2,767	372	13.4
三重	2,441	366	2,424	17	0.7	合計	260,591	42,841	260,633	-42	-0.02

本 部 年 間 行 事 予 定

平成20年10月24日(金)	本部研修会 於：京都府中丹文化会館(本誌ウラ表紙をご参照ください。)
〃	レイズIP型研修会(初級編) 於：協会本部(本誌7頁をご参照ください。)
10月27日(月)	本部研修会 於：京都産業会館8階
10月28日(火)	本部研修会 於：京都産業会館8階
11月5日(水)	第26回親睦ゴルフ大会 於：グランベール京都ゴルフ倶楽部
11月6日(木)	官民共催不動産広告表示実態調査会(公取委員会) 京都市及びその周辺地域を対象に新聞広告・折込チラシ等 について、宅建業法・不動産の表示規約及び同景品規約に 抵触の疑いがある広告物件の現地調査を行います。
11月10日(月)	「賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナー 於：協会本部(本誌4頁をご参照ください。)
11月後半	「京・輝き隊」路上違反広告物除却活動 京都市の条例にて広告物掲出が禁止されている所に取り付 けられた不動産取引をはじめとする路上違反広告物の除却 活動等を行います。(本誌20頁をご参照ください。)
平成21年1月22日(木)	住宅ローン研修会 於：協会本部(詳細は次号にて掲載いたします。)
1月28日(水)	第4回親睦ボウリング大会 於：しょうざん(詳細は次号にて掲載いたします。)

平成20年度 取引主任者法定講習会

講習日	受付期間
平成20年11月12日(水)	平成20年10月14日(火)～平成20年10月24日(金)
11月19日(水)	平成20年10月20日(月)～平成20年10月31日(金)
11月27日(木)	平成20年10月27日(月)～平成20年11月7日(金)
12月3日(水)	平成20年11月4日(火)～平成20年11月14日(金)
12月18日(木)	平成20年11月17日(月)～平成20年11月28日(金)
平成21年1月14日(水)	平成20年12月8日(月)～平成20年12月19日(金)
1月29日(木)	平成20年12月15日(月)～平成20年12月25日(木)
2月5日(木)	平成21年1月13日(火)～平成21年1月21日(水)
2月18日(水)	平成21年1月19日(月)～平成21年1月30日(金)
2月25日(水)	平成21年1月26日(月)～平成21年2月6日(金)
3月4日(水)	平成21年2月2日(月)～平成21年2月13日(金)
3月19日(木)	平成21年2月16日(月)～平成21年2月27日(金)
3月26日(木)	平成21年2月23日(月)～平成21年3月6日(金)

※ 受講申込の受付は、午前9時～11時30分、午後1時～4時30分です。
(土曜、日曜、祝日、振替休日は除きます。)



会長の時事コラム

VOL.1

各委員会、良くやってくれている。そんな矢先、総務委員会から「会長の活動報告」の連載記事を書けと言う要請。委員会の前向きな努力を感じて嬉しい。良いアイデアだと一つ返事で承諾した。しかし待てよ？ 締切日なんかあって毎月大変だし、そのうえ文才もないのに・・・と、しばし天を仰いだ末、「時事コラム」と肩のこらないテーマにした。

目的は、一般会員と協会の距離を近づけることにおきたいので、まず今度の会長は「どんなやつ？」の疑問解消から始める。「行動してから考える。」「どこでもホンネでしゃべる。」と、周りの副会長がいつもハラハラしているようだ。(本人はそれでも慎重なつもりなのですが・・・)だから記事は記録に残るし、事前のチェックが必要かな。

では、記事に入ります。ちょっと古い今年6月の話。

中央(東京)の全宅連で波乱の政局有り。震源地は東京宅建と神奈川宅建の想定外の会長交代。

そしてその産物で、愛知宅建の伊藤氏が全宅連会長に収まった。豪腕の藤田前会長からリベラルの会長誕生です。透明性のある全宅連の改革に、京都の志士(川島・鍵山)は、声援に送られて上京し、のびのびと大暴れできるのか。

ではこの続き、次回のお楽しみに。

●川島会長(本部長)が出席(8～9月)されました当協会関連の主な諸会議等は下表のとおりです。

8月



7日(木) 取引主任者講習会(会長挨拶)

11日(月) 「新景観政策等調査特別チーム」協議会
京都市に提出する新景観政策への「問題提起」及び「要望」等について審議等される

資格審査委員会

12日(火) 新入会員等義務研修会(会長挨拶)

19日(火) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

業協会常務理事会、保証協会常任幹事会

業協会理事会、保証協会幹事会

20日(水) 取引主任者講習会(会長挨拶)

22日(金) 京都市宅建議員連盟との協議会
京都市「新景観政策」に関して市宅建議員連盟役員と事前協議される

26日(火) 本部・支部LC常任委員会

基本問題等検討委員会

公益法人制度改革における今後の取り組み等について審議等される

28日(木) 「新景観政策」に関する京都市との協議会
京都市「新景観政策」に対して京都市へ提案・要望等される(本誌1頁参照)

9月



2日(火) 本部・支部LC委員会

3日(水) 取引主任者講習会(会長挨拶)

10日(水) 取引主任者講習会(会長挨拶)

17日(水) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

広島宅建「西支部役員研修」

25日(木) 取引主任者講習会(会長挨拶)

30日(火) 名誉会長・相談役との懇談会
協会の現況について名誉役員と懇談される

本部・支部LC常任委員会

「ハトマークサイト京都」活用事例のご紹介

みなさんは、インターネットを利用されていますか？ここでは、日ごろより不動産業務においてインターネットやハトマークサイト京都を活用されている方々から伺った、その活用事例とメリットをご紹介します。



株式会社フラットエージェンシー コミュニティー

(京都市 北区)

店長 畑田 龍彦 さん

信用第一！協会サイトのブランド力活かし、「安心感」をアピール。

売買物件を専門に取扱われている株式会社フラットエージェンシー コミュニティーさんでは、ハトマークサイト京都へ積極的に物件を公開されています。その理由は、お客様にとって大切な財産の売買には、取り扱う不動産会社への信用が必要不可欠だからです。だからこそ同社では、公正で信用できる宅建協会のサイトに物件を公開することで、お客様に「安心感」をアピールされています。売主様へはハトマークサイトへの掲載の旨をご報告されているとのこと。売主様よりハトマークサイトへの掲載要望もあり、「新聞誌上や地下鉄看板、ポスター掲出などの啓蒙活動を通して、ハトマークが広く認知されていることを実感している。」と同氏。

最後に、「お客様の様々なご期待に応えられるよう、今後も地元の頼れる不動産会社として日々の業務を心掛けていきたい。」と力強く思いを語られました。

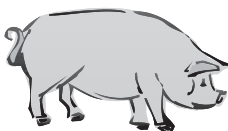


動植物の血液型



血液型があるのは、人間だけじゃありません。動物やなんと植物にもあるんです。ただし、人間のように4種類の型に分けられる動物はあまりいません。植物に血液はありませんが、すり潰して抽出した液の中に「血液型類似物質」があることが分かっています。

動物または植物の名前	血液型または血液型類似物質
イチゴ・大根・白菜	O型
ヘビ	A型・B型
ネコ	A・B・AB型
ウシ	ほとんどがB型
ブタ	ほとんどがA型
魚	A型
イヌ・鳥類	ABO式の血液型は存在しない



ほとんどの脊椎動物はA O B式血液型にわけられるそうですが、人間以外でO型は珍しく、一番下等な脊椎動物である魚は100% A型なのだそうです。ネコは約9割がA型といわれています。ブタもほとんどがA型で、綺麗好きと言われていたのもうなずけます。

ANSWER

協会顧問弁護士 坂元 和夫
 協会顧問弁護士 尾藤 廣喜
 協会顧問弁護士 山崎 浩一

質問

最近、マンションの購入を希望するお客様から、マンション内でペットを飼うことができるのかどうかについて質問を受けることが多くなりました。媒介業務にあたり、この点に関して注意すべき事項を教えてください？



回答

ペットの飼育の可否についての説明義務

1 ペットと住まいをめぐる問題

近年の高齢化や少子化といった社会背景の中で、ペットは、単なる愛玩動物というよりも家族の一員ないし心の支えとなる共に生活する仲間としての存在に変化しつつあります。そのような風潮の中で、分譲マンションや賃貸マンションにおいて、居住者である購入者や賃借人がペットの飼育を希望する例が多くなっているとともに、他方、ペットの飼育が、鳴き声、臭気、衛生上の問題等を伴うことから、他の居住者との間で深刻なトラブルを引き起こす可能性があるのも事実です。

そこで、分譲マンションの場合は、マンション管理規約においてペットの飼育を禁止する規定が設けられ、また、賃貸マンションの場合は、契約書にペットの飼育を禁止する特約が付されることが少なくありません。

2 ペット飼育の可否に関する裁判例

では、マンションの売買の媒介業務にあたり、ペットの飼育の可否の問題についてどのようなことに注意をするべきでしょうか。

この問題については、大分地裁平成17年5月30日判決が参考になります。この訴訟は、同じ分譲マンションの購入者であるAとBがマンション販売業者を相手取って起こしたものです。Aは、マンション販売業者の従業員からペット類の飼育が禁止されるマンションであるとの説明を受けて購入したところ、後にペットの飼育が許されるマンションとして販売が行われマンション内でペットが飼育されるようになったことから生活の平穏等を害されて精神的苦痛を被ったとして損害賠償を請求しました。一方、Bは、マンション販売業者の従業員からペット類の飼育が許容されるマンションであるとの説明

律 リリース



を受けて購入したにもかかわらず、従前ペットの飼育が禁止されていたことから入居者とのトラブルが生じ、結局、犬の飼育ができなくなり精神的苦痛を被ったとして損害賠償を請求しました。

裁判所は、Aの請求につき、「マンションの販売業者には、購入希望者との売買契約に当たって、少なくとも購入希望者がペット類の飼育禁止、飼育可能のいずれを期待しているのかを把握して、将来無用なトラブルを招くことがないよう正確な情報を提供すべきである。当初ペット類の飼育禁止を条件に販売し、後にペット類の飼育を可能として販売するような場合には、先の入居者(非飼育者)と後の入居者(飼育者)との間でトラブルとなることが予測できるのであるから、先の入居者に対してその旨を説明して了解を求めるべき信義則上の義務を負っている」とし、Bの請求につき、「販売業者としては、マンションを販売するに当たって、従前の購入者との間でトラブルが生じる危険性があることや、管理組合の決議により飼育できなくなる危険性があることを具体的に予見でき、ペット類の飼育を希望している購入予定者に対して、こうした危険性を説明すべき信義則上の義務がある」としました。

この理由のもとに、裁判所は、マンション販

売業者の従業員のA及びBに対する説明は不法行為を構成すると判断し、Aに対し慰謝料10万円、Bに対し犬の購入代金11万5000円と慰謝料70万円を支払うよう命じました。

3 媒介業者が注意すべきこと

近年、ペットの飼育の可否は、マンション購入者にとって契約を締結する場合の重要な決定要素の一つになっています。上記の裁判例からすれば、マンション販売業者や媒介業者は、購入希望者のペットの飼育の可否につき正確な情報を提供すべき信義則上の説明義務があり、この義務に違反した場合には不法行為が成立し損害賠償責任を負うこととなります。

従って、マンションの売買の媒介業務にあたり、顧客からペットの飼育の可否についての問い合わせを受けたときは、そのマンションにおけるペットの飼育のルールについて、管理組合や管理会社に問い合わせ、規約や総会の議事録を確認するなど十分な調査・確認を行い、購入を検討している顧客に情報を正しく伝えるように努めなければなりません。むしろ、問い合わせがなくとも、今後のトラブルを回避するためには、このような調査・確認に基づいて入居希望者に対しきちんと説明することが望ましいでしょう。



世界の国からこんにちは！

～オランダ～

この地球上には約66億人が住み、様々な民族が生活しています。その中には、私たちの知らない文化や風習がたくさんあります。そこで、世界の国から毎回ひとつずつをピックアップして紹介しています。今回は、風車・チューリップ・運河など、美しい風景の国「オランダ」です。

国名：オランダ王国

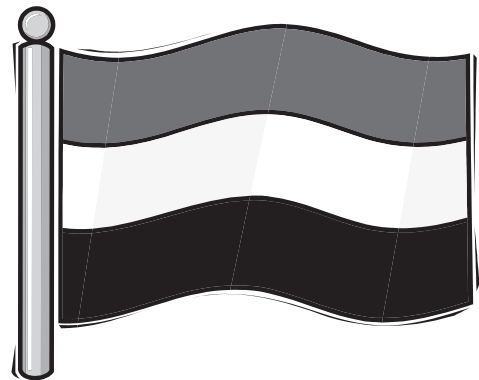
首都：アムステルダム

面積：約4万1,864km² (1人あたり約2.6m²)

人口：約1,636万人

時差：日本と比べてマイナス8時間

(4月から10月まではサマータイムのため、
マイナス7時間)



国土の面積は九州とほぼ同じ



オランダはドイツやベルギーに隣接した国で、君主である国王が一定の制約の元に政治を行う立憲君主制国家です。しかし実際には、国内12の州に知事を置き、半自治状態となっています。山地は少なく、国土の4分の1が海拔0m以下で昔から水災を受けやすく、そのため治水技術の高い国としても有名です。今ではオランダのシンボルとなった風車も、もともとは湧き出る水を揚水する目的で造られたものなのです。道路より高い所に運河があり、自動車より高い所を船が行く風景は低地国オランダならではのものでしょう。オランダは立地条件がよく、スキポール空港とロッテルダム港というヨーロッパ有数の空と海の玄関を兼ね備えた交通・商業の要地となっています。気候は、海洋性のマイルドな気候で、降雨量は一年を通じ平均しています。夏の間はかなり暖かいですが、炎天になることはあまりありません。冬は通常とても寒く、雪が降ることもあります。公用語はオランダ語ですが、ほとんどの人が英語を話せます。

オランダの住宅事情

オランダは、日本以上に人口密度が非常に高い国です。庭付きの一戸建はほとんどなく、アパートやメゾネットタイプのものが主流です。都市部近郊では物件数が年々減少し、平均賃料や売買価格も急激に高騰。首都アムステルダム地域では、2000年からの7年間で約40%ほども住宅の値段が上がりました。不動産会社へ支払う手数料は家賃の1ヶ月分、さらに保証金として家賃の1か月分を家主に支払う必要があります。通常更新期間は、2～3年で、更新の度に賃料を値上げすることが多いようです。

オランダ料理

「質素」「儉約」を重んじるオランダ人にとって、食事は楽しむより空腹を満たすことが目的とされています。このためオランダ料理には、家庭料理をベースにした素朴で質素なものが多い特徴があります。

・ハリング



保存用に塩漬け生ニシンの塩抜きをしたものです。オランダ人は基本的に生魚を食しませんが、このニシンは唯一食されます。食べ方は、ニシンの尻尾を持って上を向いて口へ運ぶという独特なもの。旬である初夏になると、街角に屋台が出て販売されます。

・スタンポット



オランダ料理の代表格です。”スタン”とはオランダ語で「潰す」の意味。ジャガイモとその時々野菜と一緒に茹でて、それらを全て潰して味を付けて食べます。家庭では、ソーセージやハムなども混ぜて作られます。

チューリップ



発祥地はトルコですが、生産地としてはオランダが世界的に有名であり、主要産業となっています。チューリップで有名なキューケンホフ公園は、毎年3月下旬から2ヶ月間だけ開園。広大な敷地に、数え切れない種類のチューリップが咲き誇っており、毎年多くの観光客でにぎわっています。

キンデルダイクの風車群



国土の7割が海拔以下で昔から水難に悩まされてきたオランダでは、排水技術として風車を発達させました。また、羽根の止め方などで来訪者や近隣者にメッセージを送る役割もありました。

19基の風車群が建設されたオランダ最大規模のキンデルダイクの風車群は、1997年に世界遺産に登録されました。

美術館



オランダの有名画家といえば、ゴッホ、フェルメール、レンブラントなど巨匠揃い。オランダ国内にも、数々の美術館があります。オランダ最大の国立博物館では、フェルメールの「夜警」などを展示。ファン・ゴッホ美術館には、1,500点にも及ぶ世界最大のゴッホのコレクションを所蔵しています。



近畿圏レインズニュース

(平成20年8月登録状況)

※()の数字は、京都宅建会員分

1. 新規登録物件・在庫物件登録概要

8月	売物件	賃貸物件	合計	前月比	前年同月登録件数	前年同月比
新規登録物件数	17,237件 (1,056件)	32,117件 (1,612件)	49,354件 (2,668件)	-10.0% (-16.0%)	45,835件 (2,633件)	+7.7% (+1.3%)
在庫物件数	47,953件 (3,820件)	66,195件 (4,164件)	114,148件 (7,984件)	-0.1% (-2.3%)	100,043件 (7,173件)	+14.1% (+11.3%)

2. 成約報告概要

8月	売物件	賃貸物件	合計	前月比	前年同月成約件数	前年同月比
月間成約報告数	1,940件 (132件)	3,238件 (181件)	5,178件 (313件)	-17.1% (-27.5%)	5,025件 (386件)	+3.0% (-18.9%)

8月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	11.3% (12.5%)	10.1% (11.2%)	10.5% (11.7%)

※8月末 成約事例在庫数 144,215件

3. アクセス状況等

8月	総検索回数	1日平均	前月比	前年同月総検索回数	前年同月比
総検索回数	754,569回	25,152回	-13.1%	645,881回	+16.8%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は50.4%、図面要求件数は1社当たりIP型86.04回・F型0.76回となっている。

また、マッチング登録件数は、8月末現在6,974件となっている。

5. お知らせ

<定例休止日> 平成20年10月31日(金)

月末の定例休止日は、IP型業務のうち「会話型業務メニューの①物件検索、②日報要求、③図面要求/物件詳細、④自社物件一覧、⑤「会員検索」、⑥「マッチング結果」の6業務のみご利用いただけます。

F型の全業務とIP型の物件登録等の業務はご利用いただけません。

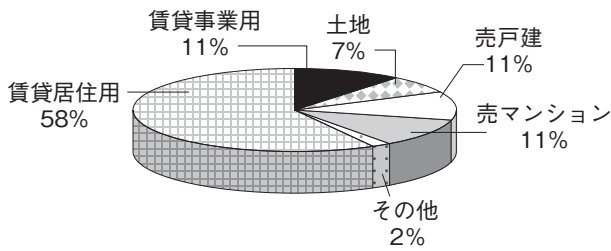
(社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪府中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

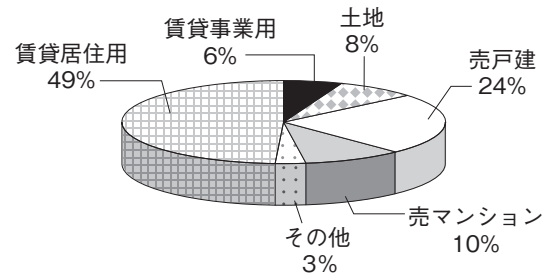
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 8 月期 エリア別物件種目のレインズ登録比率 (グラフの数値は、小数点第 1 位を四捨五入しています)

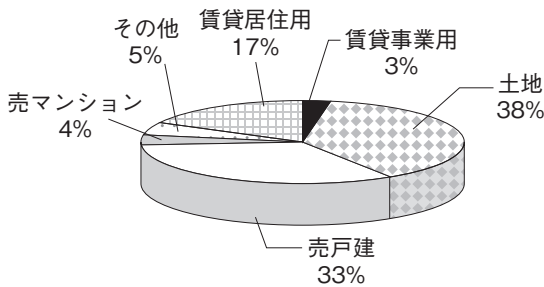
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中区・東山区・下京区)



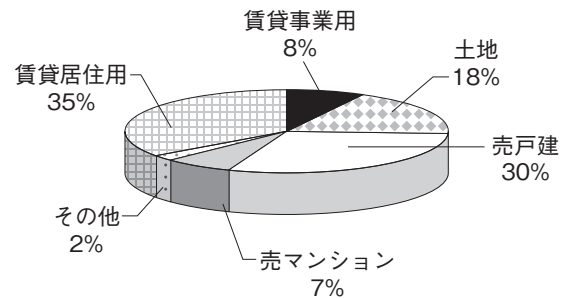
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



京都府北部 (亀岡市・船井郡・綾部市・福知山市・南丹市・
舞鶴市・宮津市・与謝郡・京丹後市)



京都府南部 (向日市・長岡京市・乙訓郡・宇治市・城陽市・久世郡・
京田辺市・八幡市・綴喜郡・相楽郡・木津川市)



■ 8 月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、戸建・マンションともに登録件数が減少

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2007年8月	2008年8月	対前年比	2007年8月	2008年8月	対前年比
京都市中心・北部	216	195	90.2%	131.08	129.30	98.6%
京都市南東部・西部	387	355	91.7%	99.58	94.27	94.6%
京都府北部	117	65	55.5%	43.50	33.64	77.3%
京都府南部	315	289	91.7%	81.27	77.06	94.8%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2007年8月	2008年8月	対前年比	2007年8月	2008年8月	対前年比
京都市中心・北部	185	153	82.7%	345.50	124.29	35.9%
京都市南東部・西部	158	158	100.0%	78.94	75.78	95.9%
京都府北部	10	3	30.0%	75.25	56.03	74.4%
京都府南部	73	61	83.5%	62.32	67.43	108.2%

■ 8 月期 エリア別賃貸居住用賃料帯別一覧

昨年同月期と比べ、京都市中心・北部の14万円以上の物件が大幅に増加

	京都市中心・北部	京都市南東部・西部	京都府北部	京都府南部
5万円未満	357	279	11	115
5万円～	426	250	29	101
7万円～	130	128	5	63
9万円～	67	58	2	37
11万円～	79	43	2	31
14万円以上	200	69	5	51

※賃貸居住用物件内訳：マンション、アパート、貸家、テラスハウス、タウンハウス。

ダイジェスト 協会の主な動き

9月



2日(火) 本部・支部LC委員会

各委員会から各支部への委員会事業の連絡・協力要請事項について他。

3日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)

84名が受講。

4日(木) 公取担当理事会

新入会員等義務研修会における不動産表示規約等講習内容のDVD化について他。

広告媒体社・広告代理店等研修会

「不動産の表示規約及び同景品規約について」と題し、(社)近畿地区不動産公取協議会の田中康男氏(規約推進特別講師)を講師に迎えて開催。

公取委員会

平成20年度官民共催不動産広告表示実態調査について他。

5日(金) 実務サポート担当理事会、同委員会

「賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナーの開催について他。

8日(月) 委託業務運営委員会

試験監督員等の人選について。

「レインズIP型・ハトマークサイト京都」相談会(不動産流通センター運営委員会)レインズIP型の検索・登録方法等並びにハトマークサイト京都への物件情報登録方法等における相談会。(5名受講)

9日(火) 福利厚生担当理事会、同委員会

ソフトボール大会「監督者合同会議」第26回親睦ソフトボール大会の開催について他。

10日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)

94名が受講。

11日(木) 資格審査委員会

入会申込者等の審議他。
業協会正会員6件。
保証協会正会員7件。

12日(金) 新入会員等義務研修会(総務委員会)

22名が受講。

16日(火) 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会「委員研修会」(業務対策運営委員会)「中古建物を賃貸利用する場合の耐震補強の実例と解説」と題し、志村建築設計事務所の志村公夫氏(所長)を講師に迎えて開催。

賃貸及び賃貸管理等専門小委員会(業務対策運営委員会)

今後の小委員会の開催について他。

17日(水) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

(社)広島県宅地建物取引業協会

「西支部役員研修」来訪

(本誌8頁をご参照ください。)

18日(木) レインズIP型研修会

(不動産流通センター運営委員会)

レインズIP型の基本操作等におけるIP型初級者会員を対象とした研修。(5名受講)

19日(金) 「ハトマークサイト京都」物件登録会

(不動産流通センター運営委員会)

ハトマークサイト京都への物件登録。(3名受講)

22日(月) 不動産相談委員会(2)事情聴取会議

相談申出案件の審議。

24日(水) 法務指導担当理事会、同委員会

平成20年度本部研修会の運営について他。

25日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)

102名が受講。

京町家及び古民家等専門小委員会「委員研修会」(業務対策運営委員会)

(京都大学宇治キャンパス)

「京町家とは」と題し、木四郎設計室の奥田辰雄氏(一級建築士)を、「木造のお話」と題し、京大大学生存圏研究所の森拓郎氏(生活圏構造機能分野 助教)を、「シロアリのお話」と題し、同大学農学研究科の築瀬佳之氏(林産加工学 助教)を講師に迎えて開催。

京町家及び古民家等専門小委員会

(業務対策運営委員会)

今後の小委員会の開催について。

不動産相談委員会(2)事情聴取会議

相談申出案件の審議。

26日(金) 広報小委員会(総務委員会)
京宅広報(10月号)の編集について他。

苦情解決業務委員会(2)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

29日(月) 公取担当理事会
当日の運営について他。

官民共催不動産広告表示実態調査事前
審査会(公取委員会)
広告書面審査について。

30日(火) 中間監査会

名誉会長・相談役との懇談会
協会の現況について。

開発及び売買媒介等専門小委員会
「意見交換会」(業務対策運営委員会)
京都市建築物安心安全実施計画〔講師：
初井太計司氏(京都市建築指導課建築防
災担当課長)〕および京都市狹隘道路整備
事業〔講師：和田豊志氏(同市同課道路担
当課長)〕について他。

開発及び売買媒介等専門小委員会
(業務対策運営委員会)
今後の小委員会の開催について。

本部・支部LC常任委員会
本部・支部LC委員会の対応について。

本部行事予定(10~11月)

10月19日(日) 宅地建物取引主任者資格試験
21日(火) 京町家及び古民家等専門小委員会
「現地研修会」
広報小委員会
福利厚生担当理事会、同委員会
23日(木) 「京・輝き隊」講習会
24日(金) 本部研修会(京都府中丹文化会館)
レインズIP型研修会(初級編)
27日(月) 本部研修会(京都産業会館)
28日(火) 本部研修会(京都産業会館)
30日(木) 取引主任者講習会(対象108名)

11月4日(火) 本部・支部LC委員会
5日(水) 第26回親睦ゴルフ大会
6日(木) 官民共催不動産広告表示実態調査会
10日(月) 賃貸不動産管理業協会
事業説明会・セミナー
12日(水) 取引主任者講習会(対象102名)

13日(木) 資格審査委員会
14日(金) 新入会員等義務研修会
19日(水) 取引主任者講習会(対象99名)
27日(木) 取引主任者講習会(対象116名)
京町家及び古民家等専門小委員会
「相談研修会」

不動産無料相談(一般消費者を対象)

毎週火・金曜日実施
相談時間は午後1時から午後4時まで
⇒受付は午後3時30分まで

法律相談(協会々員を対象)

毎月第3金曜日実施
相談時間は午後1時から午後4時まで
⇒受付は午後3時30分まで

協会本部のご案内

協会本部「休業日」：土曜日、日曜日、祝日、年末年始、お盆

協会本部「業務時間」：午前9時～午後5時(正午～午後1時は昼休み)

但し、宅建業免許更新・変更届等受付業務、取引主任者講習会申込・取引主任者証交付申請等
受付業務、弁済業務保証金分担金返還受付業務の時間については、次のとおりです。

受付時間 各位のご理解・ご協力方をお願いします。

午前9時～午前11時30分、午後1時～午後4時30分

路上違反広告物の除却活動を実施します！

～ 路上違反広告物(はり紙等)は、一切行わないでください。～

本年11月後半(場所：未定)、「京(みやこ)・輝き隊」の活動として、不動産取引をはじめとした路上違反広告物(※)の除却活動を行います。(担当：公取委員会・青年委員会)

※ 種類は、はり紙、立て看板、のぼり旗、はり札等です。

道路敷地内にある電柱、街路樹、公衆便所、ガードレール及びアーケードの支柱など、京都市の条例で広告物の掲出が禁止されている物件に取り付けられた広告物が対象です。

「京・輝き隊」は、京都市と協力して街中から違反広告物をなくす活動を行い、歴史都市京都の景観保全の一翼を担います。

『京都府の公共事業代替地(物件)の 情報提供』のご案内

京都府よりの「公共事業代替物件の情報提供」依頼について、次のとおりお知らせします。

つきましては、該当する物件がありましたら、代替物件(地)の情報提供及び媒介に関する事務処理手順(協会用)に基づき、「協会様式(府)第1号」(京都府用)(いずれも添付書類を含む。)により物件の内容を記入のうえ、協会本部へFAX(415-2120。随時受付。)にてご送信くださいますようお願い申し上げます。(ご提供用の「協会様式(府)第1号」は、各支部及び本部に備え付けております。)

(京都府)

整理番号	8乙土第450号・受付日18年9月19日付		
区分	買物件	建物の間取等	条件無し
物件種別	土地(住宅・店舗兼住宅)	面積	土地面積 150m ² (約45坪)
所在地	大山崎町地内(第一種住居地域：宅地造成等規制域・西国風致地区を除く)	価額等	総額2,250万円～2,400万円 (単価 約15万円/m ² ～16万円/m ²)
立地条件	前面道路幅員(5メートル)以上<市道以上のランクの道路に接面> その他(10メートル以上の間口確保、現在とそれほど劣らない場所)	その他の条件	無し

協会機関誌「京宅広報」発行のご案内

本誌「京宅広報」は、4月・6月(5月/6月合併号)・7月・9月(8月/9月合併号)・10月・11月・1月(12月/1月合併号)・3月(2月/3月合併号)を発行月(年間8回)とし、発行月の中旬頃に全宅連・全宅保証発行「リアルパートナー」等とともに会員各位へ発送しております。



楽しく乗るために…

乗り物酔いの対処の仕方

日常生活から旅行まで、私たちの生活に欠かせないのが乗り物。しかし、長時間乗っていると、眩暈がしたり気分が悪くなったり、「乗り物酔い」に襲われることがあります。今回は、この「乗り物酔い」の対処の仕方についてご紹介しましょう。

乗り物酔いは、どうしてなるの？

乗り物酔いは「動揺病」ともいわれ、そのメカニズムは以下のように説明されていますが、まだ解明されていない部分もあります。

私たちには、視覚・平衡感覚・筋肉運動の3条件から外界での体の空間的バランスを保持する「空間識」という感覚があります。

車や船・電車や遊園地の乗り物等で、加速と減速の繰り返しや不安定な振動など、普段にはあまりない状態が続くと脳への情報過多から「空間識」が崩れて不快な状態になります。

「空間識」が崩れると、臓器の動きや発汗作用などを支配している自律神経が刺激され、動きに乱れが生じます。

自律神経の乱れから、胃の不快感・手足の冷感・生あくびなどの症状が生じて、血圧の激しい上下のあと嘔吐することがあります。

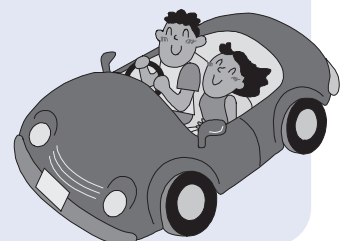


乗り物酔いにならないために

乗り物酔いをしないためには、どうすればいいのでしょうか？以下に、乗り物酔いしやすい状態と乗り物酔い対策法をあげました。

乗り物酔い対策法

- ・前日はよく寝る。
- ・ベルトやネクタイなど体を圧迫する衣類をゆるめる。
- ・適度な量の食事をして空腹状態にしない。
- ・呼吸は鼻から吸って、口から吐く。
- ・乗りながら、読書など細かい作業をしない。
- ・こまめに乗り物内の換気をする。
- ・進行方向を向いて、遠くの景色を見るようにする。
- ・バスは前から4・5列目、船は中央部が最も酔いにくい。
- ・音楽を聴いたり、歌を歌ったり、楽しい会話をするなどして気分をリラックスさせる。



(社)近畿圏不動産流通機構からの「お願い」と「お知らせ」

1. IP型システム利用料「精算方法」変更のお願い

本年11月21日よりIP型システム利用料の精算方法を下記のとおり変更いたしますので、ご理解・ご協力賜りますよう、お願い申し上げます。

詳細は、本誌に同封しているNTTコミュニケーションズ(株)の「【重要なお知らせ】近畿レイنز IP型システムのご利用方法変更について」をご参照ください。

(1) 11月20日までの精算方法

CoDenペイメントのサイトに移行し、CoDenペイメントのIDとパスワードにて精算処理を行ってください。

(2) 11月21日以降の精算方法

CoDenペイメントのサイトに移行せず、近畿レイنزのサイト内で「精算用パスワード(※)」にて精算処理を行ってください。

※ 精算用パスワード

- ① 初期値はIP型ログイン時のパスワードが設定されています。
- ② 会話型メニュー内の「ユーザ設定」より変更できます。
- ③ オートコンプリートをお使い等で、ログイン時のパスワードがご不明な場合は、協会本部(電話：075-415-2121)までお問い合わせください。

なお、お電話では本人確認ができませんのでお答しておりません。お電話でお伺いした後、協会にお届けいただいているFAX番号に書面にてご送付いたしますので、予めご了承いただけますよう、お願い申し上げます。

2. レインズ「全国データベース」スタートのお知らせ

全国4指定流通機構((財)東日本不動産流通機構・(社)中部圏不動産流通機構・(社)近畿圏不動産流通機構・(社)西日本不動産流通機構)では、4機構のデータを一元化した「全国データベース」を構築し、平成21年1月より運用を開始いたします。

近畿レイنزのIP型会員各位は、流通機構ホームページ(<http://www.kinkireins.or.jp/>)より全国の物件情報等を検索できるようになります。(F型では検索できません。)

なお、近畿圏内の物件情報・会員情報は、従来通り近畿レイنزでの検索となります。

(1) 全国データベースで新たに提供されるサービス

- ① IP型で近畿圏以外の物件情報や会員情報が検索できます。
全国データベースの検索は、近畿レイنزIP型の会員番号・パスワードでご利用いただけます。(システム利用料等は未定です。)
- ② 全国のレイنز会員から近畿の物件情報(成約事例含む)と会員情報が検索できます。

※ 近畿圏以外の物件登録は、従来通り協会本部での代行登録となります。

インターネットを利用した登記事項証明書 の御請求等について(京都地方法務局)

平成19年4月1日から、インターネットを利用して登記事項証明書を御請求いただきますと、手数料が1通700円になり、請求された数日後には登記事項証明書がお手元に郵送されるサービス(郵送料は無料)を開始しているところですが、パソコンへの環境設定等の事前準備が煩雑であり、また、マニュアルも完備していない等の理由により、必ずしもお客様には容易に御利用いただけない一面があったように思われます。

そこで、当局におきましては、どなたでも簡単に事前準備から請求までを行えるマニュアル(オンライン申請をしていただくための事前準備、申請書作成支援ソフト及び登記事項証明書の請求までを収録)を作成し、当局ホームページからこのマニュアルを入手していただけるようにしましたので、お知らせいたしますとともに、より一層インターネットによる請求を御利用いただきますようお願い申し上げます。

<オンライン請求の特典>

1. 登記事項証明書1通につき、手数料が300円安い。
2. 登記所に行く必要がない。
3. 午後8時まで請求できる。
(翌日午前8時30分の受付になります。)
4. 郵送料もかからない。

<マニュアル御請求方法>

当局ホームページ下部にある「京都地方法務局ページ内リンク」から「オンライン申請マニュアルはこちらから」(右記参照)をクリックしていただき、画面にしたがって御請求いただければ、メールで返送させていただきます。

<御注意>

1. オンライン請求をするには、インターネットバンキングへの御登録が必要です。
2. 現在のところ、ウィンドウズ・ビスタでは御利用になれません。
3. 住居表示番号には対応していません。地番・家屋番号で御請求ください。

御不明な点は、最寄りの法務局又は本局総務課庶務係までお尋ねください。
京都地方法務局本局 TEL：075-231-0131(代表)

京都地方法務局ホームページ(10月1日現在)

更新日：2008年09月29日

京都地方法務局
Kyoto District Legal Affairs Bureau

このページは、京都地方法務局に関する情報をお知らせすること、国民のみならず京都地方法務局の行う法務行政にかかるご意見やご要望を収集することを目的としています。

平成20年9月16日(水)から、京都府中務課(登記簿部支所及び出願出張所の場)

○平成20年5月12日(月)から、京都地方法務局京支所では、不動産登記及び商業・法人登記についてオンラインによる登記申請及び証明書の送付請求ができるようになりました。
オンラインにより登記申請を行う場合の詳しい手続き等は、法務省ホームページの法務省オンライン申請システムのページをご覧ください。
法務省ホームページ(携帯版)
<http://www.moj.go.jp/k/index.html>

ここをクリック

京都地方法務局ページ内リンク：
[オンライン申請のマニュアルはこちらから NEW](#)
 法務局による地籍作成のための実地調査及び基準点設置作業実施のお知らせ
 商業・法人登記簿取扱い作業のお知らせ
 京都地方法務局自由出願所閉止のお知らせ
 京都地方法務局評価委員会設置要綱について
 不動産登記に関する7検案
 不動産・法人の証明書(登記簿謄本など)を取得するなら
 宇治支局臨時駐車場のご案内
 登記簿等の公開に関する書証(乙号書証)の長期委託について
 京支所における不動産登記及び商業・法人登記オンライン申請事務取扱いの開始について
 法務局見学会及び中・高生のための出前講座のお知らせ NEW
 サイトマップ

リンク：
[京都地方法務局へのご意見がありましたらこちらから。](#)
 法務省
 法務局

■新入会(正会員)(6件)

平成20年9月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	(株)ドルフパーク (1)12732	窪田 綱男	高橋 里実	左京区岩倉東五田町5番地1	075- 721-6684
第二	(株)グローバルエステート (1)12735	宮本 幸浩	斎藤 俊二	下京区室町通綾小路上る鶏鉾町480番地 オフィスワン四条烏丸1104	075- 344-0188
第三	今村工務店 (1)12726	今村 進	今村 進	右京区西院月双町111番地 マンハイム五条1010号	075- 314-4420
第三	(有)ルピナス (1)12736	大藤 敏貴	大藤 敏貴	右京区西院東貝川町28	075- 384-8641
第五	(株)さくらハウジング (1)12730	山下 昌也	山下 英雄	向日市上植野町山ノ下7番地52	075- 935-8188
第五	メントハウス(株) (1)12738	河野 剛	河野 剛	西京区大枝沓掛町14番地10	075- 950-1721

■会員権承継(1件)

平成20年9月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号	承継理由
第一	くりもと建築工房 (1)12724	栗本 長司	栗本 武志	左京区岡崎法勝寺町82-7	075- 751-0082	法人→個人

■退会(正会員)(22件)

平成20年9月30日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(左京区)	(2)10866	(株)ケイエムシー	若井 康一	20/03/10	期間満了
第一(東山区)	(1)12539	(株)イーストヒルズ	片山 文雄	20/08/20	廃業
第一(上京区)	(5)8778	(株)大 国	星山 徳枝	20/09/18	廃業
第二(下京区)	(11)2533	山 生 産 業 (株)	生天目 久	20/03/10	期間満了
第二(下京区)	(10)3863	(株)ヤマオ	生天目 久	20/03/25	期間満了
第二(下京区)	(1)11885	(有)トーク	吉山 道春	20/09/01	廃業
第二(中京区)	(7)6897	山 幸 (株)	米山 好幸	20/09/08	廃業
第二(下京区)	(8)6363	(株)北村建設	北村 芳矩	20/09/18	廃業
第三(右京区)	(10)3932	工務店協利	高野 利夫	20/05/21	期間満了
第三(右京区)	(6)7351	(株)セカンド	田邊 浩二	20/07/09	期間満了
第三(右京区)	(7)6655	(株)住京ハウジング	小田垣 侃	20/09/05	期間満了
第三(右京区)	(8)6219	(株)浅田	中村 源治	20/09/16	廃業
第四(伏見区)	(10)3892	関西住研(株)	清水 虎雄	20/04/20	期間満了
第四(伏見区)	(10)3920	まへだ産建	前田 忠一郎	20/05/21	期間満了
第四(南区)	(10)3948	三井ハウジング(株)	福井 勝久	20/06/20	期間満了
第四(伏見区)	(1)11779	京都アロマホーム(株)	木ノ下 茂	20/06/24	期間満了
第四(山科区)	(5)8655	(株)ハウスフレンド	三井 忠雄	20/08/28	廃業
第四(南区)	(1)12032	藤岡興産	藤岡 正仁	20/08/28	廃業
第六(城陽市)	(9)5340	聡明住宅	高松 ひさ子	20/05/05	死亡
第六(宇治市)	(1)12272	(株)NEXT	中村 枝利子	20/07/24	廃業
第六(宇治市)	大臣(1)7131	(株)HOTTA	堀田 芳史	20/08/26	廃業
第六(宇治市)	大臣(5)4205	幸栄ハウジング(株)	三谷 知行	20/08/26	廃業

■退会(準会員)(4件)

平成20年9月30日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(左京区)	(1)11779	京都アロマホーム(株)北店	亀川 康二	20/06/24	期間満了
第一(上京区)	(8)6033	(株)杉徳御所北センター	濱口 直樹	20/09/02	退会
第二(下京区)	(1)11779	京都アロマホーム(株)京都店	松村 康信	20/06/24	期間満了
第四(伏見区)	大臣(4)5066	(株)長栄竹田センター	塩見 勲	20/09/08	事務所廃止

支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計
第 一	396 (-2)	32 (-2)	428 (-4)	第 三	422 (-2)	33 (±0)	455 (-2)	第 五	383 (+2)	22 (±0)	405 (+2)	第 七	243 (±0)	7 (±0)	250 (±0)
第 二	413 (-4)	26 (-1)	439 (-5)	第 四	513 (-6)	27 (-1)	540 (-7)	第 六	403 (-5)	19 (±0)	422 (-5)				
												合 計	2,773 (-17)	166 (-4)	2,939 (-21)

※()内は会員数前月比増減。

新景観政策

ガイドライン作成へ 京都市、手続きなど解説

京都市は8日、実施から1年が経過した新景観政策について、デザイン基準に沿って建てられた建築物などの事例を紹介し、市民や業者が必要な手続きも解説する「景観ガイドライン」を作成する方針を明らかにした。

建築物の高さやデザイン規制を強化した新景観政策を昨年9月に導入し、1年間で市が認定した景観地区内での建築は約1,800件に上る。

しかし、規制強化の影響で、建築や不動産関係の業界から、基準の運用や手続きに必要な期間がはっきりしないことに不満が出ており、ガイドラインの設定が要望されていた。

門川大作市長は8日の9月定例市議会代表質問の答弁で、「政策は着実に浸透している」と述べる一方、「基本を堅持しながら運用面で改善すべきは改善し、政策を進化させる」とし、改善策の1つとしてガイドラインを作成する方針を示した。

ガイドラインで、市民への周知や審査期間の短縮を図っていくほか、市民が実際に建てる場合の手引きとなるよう、必要な手続きや予定地にかかる規制、近隣での事例などをまとめて紹介する。市街地景観課は「できるだけ早く作成し、規制の概要や具体例が分かるようにしたい」としている。

<京都新聞 平成20年9月9日(火) 朝刊>

訃 報

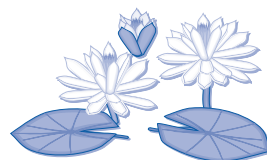
(平成20年9月)

丸山 孟 殿 [第七(京丹後市)・(株)丸山工務店]

後藤 文俊 殿 [第二(下京区)・丸榮商会]

國澤 豊 殿 [第六(宇治市)・豊和住建]

逝去されました。謹んで哀悼の意を表し御冥福をお祈り申し上げます。



発行所

社団法人 京都府宅地建物取引業協会

社団法人 全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部

〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3

(京都府不動産会館) / TEL (075) 415-2121 (代)

<http://www.kyoto-takken.or.jp/>



「新景観政策」に関する京都市との協議会



※ 関連記事については、本誌1頁をご参照ください。

平成20年度「本部研修会」開催のご案内

1. 開催日時等

開催日時	受講対象支部(カッコ内は旧支部)	開催場所
10月24日(金) 午後1時30分(予定) (受付開始 午後1時)	第七支部 (綾部・福知山・舞鶴・宮津)	京都府中丹文化会館(ホール) 綾部市里町久田21番地の20 TEL: 0773-42-7705
10月27日(月) 午後1時30分(予定) (受付開始 午後1時)	第一支部(上京・左京・東山) 第二支部(中京・下京) 第三支部(北・右京)	京都産業会館8階(シルクホール) 京都市下京区四条通室町東入る TEL: 075-211-8341
10月28日(火) 午後1時30分(予定) (受付開始 午後1時)	第四支部(山科・南・伏見) 第五支部(西京・乙訓・亀岡) 第六支部(宇治久世・相綴)	

2. 研修内容等

- (1) 住宅瑕疵担保履行法の施行に伴う資力確保措置の義務化について(60分)
(社)京都府建築士会 担当者
- (2) 売買営業における紹介を頂ける営業手法(90分)
ワンズ(株) 常務取締役 不動産事業統括本部長 中澤明子氏

- ※ 予め、日程・時間を予定にお入れください。
- ※ 当日は、「研修受講証」を必ずご持参ください。
(支部の免許更新審査時に研修会の出席状況が確認されます。)
- ※ 受講対象日以外で受講される場合は、「他支部受付」にて受付を行ってください。
- ※ 平成21年度「受講優良会員(ステッカー)」は、本部研修会並びに支部研修会をいずれも受講された会員に交付する予定です。