

# 京宅広報

OUR INFORMATION



VOL.474号/475号

平成20年12月/平成21年1月合併号



師走・睦月

# INDEX



## <年頭のご挨拶>

●今こそ、“ <b>団結</b> ”を	川島会長	1
●府民生活を支える「 <b>力</b> 」を集めて、信頼の「 <b>京都</b> 」へ	山田京都府知事	2
● <b>地域主権</b> 時代の幕開け そのモデル京都から	門川京都市長	3
● <b>流通市場活性化</b> 策で日本経済回復を	伊藤全宅連会長	4

## NEWS FLASH

■「 <b>新公益法人制度</b> 」が施行されました	5
-----------------------------	---

## INFORMATION

■平成20年度「 <b>官民共催不動産広告表示実態調査</b> 」を実施	7
■京都市右京区京北区域内「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」等の施行について(京都市)	8
■「 <b>京(みやこ)・輝き隊</b> 」による路上違反広告物の除却活動を実施!	9
■平成21年1月1日から建築確認・検査等の申請手数料を改定(京都府)	9
■平成20年度「 <b>宅建取引主任者資格試験</b> 」合格者の概要	10
■「 <b>賃貸不動産管理業協会</b> 」事業説明会並びにセミナーを実施	11
■近畿レインズ「 <b>F型システム</b> 」、全部または一部が終了	12
■不動産フェア「 <b>アンケート結果</b> 」	22
■<全宅住宅ローン>土地取得資金用【全宅「 <b>つなぎ融資</b> 」】取扱開始のお知らせ	24
■中小企業向け融資の貸出条件緩和が円滑に行われるための措置について(金融庁)	25
■第26回親睦ゴルフ大会開催される	26
■ハトマーク「 <b>ぬりえクイズ</b> 」のご案内	27
■レインズ「 <b>全国データベース</b> 」スタート時期について	27
■ <b>訃報</b> (平成20年11月)	28
■ <b>お知らせ</b>	29
1. 新入会員シールについて	2. 平成20年12月度会員入退会等について
3. 本誌次号の発行について	
■「 <b>レインズIP型研修会</b> 」開催のご案内	ウラ表紙

## 事務局だより

■協会の主な動き(ダイジェスト)	20
■平成20年度「 <b>取引主任者法定講習</b> 」の実施	21
■本部行事予定(1~3月)	25
■入退会・支部移動等のお知らせ	28
■本部年間行事予定	29

★人体の雑学 13

## シリーズ

■会長の時事コラム VOL.3	12
■ <b>新シリーズ</b>	
■消費者動向から見る インターネットの“必要性” VOL.1	13
■法律相談シリーズ(VOL.254)	14
■世界の国からこんにちは!~スウェーデン~	16
■「 <b>近畿圏レインズ</b> 」ニュース(物件登録状況)	18



## 今こそ、“団結”を

社団法人 京都府宅地建物取引業協会  
会 長 川島健太郎

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

経済論評を省き、稚拙との批判を覚悟で、私の切実な思いを述べます。

さて、不動産業界だけではなく、深刻な不況が日本中を震撼させています。「協会に何か手を打って欲しい」との声が会員から寄せられます。新景観政策や改正建築基準法の影響などは、協会として対応し成果も上がりましたが、この度の不況はグローバルで複合的です。100年に1回と言われるこの危機に、何か出来るとすれば、視野と戦略を切替えなければなりません。

まず第一に、私達が根性を奮い立たせること。元来、私達は苦難の歴史をしたたかさで乗り切ってきました。失礼な表現ですが、私も含めて私達にエリートは少ないと思います。私達は「雑草魂」を実践してきた群れなのです。だから、試練は天から与えられたものと受け止め、今こそ「本物」であるという証明のチャンスと前向きに考えたいと思います。まさに「価値ある人間」の証明の時なのです。

第二に、協会は何が出来るのか。昨春に選ばれた評議員・理事の方達のひたむきさに、私は日頃から感謝しています。協会は会員への支援策として、サポート事業や研修事業等を役員一丸となって実行しています。会員のレベルを上げることは、確実に良い方向へ進んでいます。しかし、昨今の緊急な経済状況では「牛歩」は遅すぎます。98%が中小零細業者である協会は、今こそ会員の為に執行部全員が振り絞った「知恵」を出し合い、出来ることから即実践すべきと考えます。例えば、「利益のみの追求」の大手業者に仲介のシェアを80%（推定）も獲られてしまっていることを考えると、私達は「顧客第一」の「地域密着型原点営業」が、大手業者に対抗できる唯一の武器であることを忘れてはいなかったか。協会の怠慢であったと反省しています。本年は、法務指導委員会と青年委員会を中心とした「実務研修」の充実を目指します。また、「安心・安全のハトマーク店」を積極的にPRしていきます。新聞の全面広告や店頭ポスターも取組んでいく予定です。

第三に、協会員は改めて“団結”することを訴えます。信頼をしあえる仲間集団、同業者集団の協会は、宅建協会だけに与えられた特徴と言えます。例えば、「手数料の一人占め」の思考は捨てて、共同仲介の取引を積極的に推進したならば、次の取引は再びここから生まれる可能性が大きく広がります。あるお寺さんのお言葉は「人類和合」でした。協会も共存共栄です。

結びに、私のスタンス(理念)は「協会は社会に貢献する」「協会は会員の為にある」なのです。役員の皆様には、この理念を理解していただき、また、私の提唱した「ハトマークバッジを付けよう」を全員が実行されていることにも、改めて感謝申し上げます。

暖かい春を、一致“団結”して皆の手でつかみに行こうではありませんか。





# 府民生活を支える「力」を集めて、 信頼の「京都」へ

京都府知事 山田 啓二

府民の皆様、あけましておめでとうございます。

去年は、北京オリンピックで京都府ゆかりの多くの選手が活躍され、また、京都と縁の深い益川敏英氏、小林誠氏、下村脩氏がノーベル賞を受賞されるなど、京都府民として誇らしい年となりました。また、源氏物語千年紀では、記念式典に天皇皇后両陛下のご臨席を賜り、「古典の日」宣言を行うなど京都の未来を文化の力で照らす大きな可能性を示すことができました。

ただその一方で、世界的な金融危機が景気の急速な後退をもたらし、府民生活に大きな影を落とすにつれ、生活への不安感が拡大したまま新たな年を迎えることになりました。

しかも、このような厳しい経済状況の中で、府民を支えていかなければならない立場の京都府において一連の経理不祥事が起きたことは、誠に申し訳なく思っており、心からお詫び申し上げます。府民の皆様の信頼を回復していくためには、徹底した再発防止と、京都府が厳しい時期を乗り越えるべく死力を尽くすことしかないと考えております。

それだけに、今年は、今一番厳しい立場にある中小企業や雇用の不安を抱えている人たち、また高齢者や障害のある方々など社会的に弱い立場にある人たちをしっかりと支えていく府政を第一に、その上に「京都の持つ豊かな力」が発揮できるよう、府民生活の基盤である「地域」に活力を取り戻し、京都の産業力を強化するための取り組みを進めていきたいと考えています。

ありがたいことに「京都」には、長い歴史の中で常に新しいものを生み出し続けてきた文化力と環境と共生しながら創り上げてきた思いやりの心があります。この京都の「力」と「心」こそが今の厳しい時代を乗り越える鍵であり、「心の世紀」二十一世紀の日本のモデルを京都から発信していきたいと思っております。こうした京都の力は、京都の人の力であり、京都の心は京都の人の心です。行政は、京都の人たちが力を発揮できる環境を整え、京都の「人」のパワーアップを行う機関でなければなりません。

京都府では一昨年来、「地域力の再生」を目標に掲げ、地域でがんばる皆様とともに、地域が元気になる取り組みを進めてまいりました。これまで七百を超える連携・協働の活動が行われており、まさに京都の力を増し、京都の心を発揮する取り組みの輪が広がっています。他にも、総合就業支援拠点「京都ジョブパーク」、京都モデルフォレスト、京都産業エコ推進機構などの取り組みが、皆様との連携・協働で着実に成果を上げています。また、平成23年には、「国民文化祭・京都2011」が開催されます。

これからも、京都府庁も府民サービスの最大化を目指して、すべての施策が府民起点で行われるよう全力を挙げて改革に取り組んでまいりますが、府民の皆様にも、京都を良くし、京都の力をアップし、京都の心を発揮する多くの取り組みにご理解をいただき、積極的にご参加くださいますようよろしくお願い申し上げます。

結びに当たり、この一年の府民の皆様のご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げます。



## 地域主権時代の幕開け そのモデルを京都から

京都市長 門川 大作

新年おめでとうございます。市民の皆様のご健勝、御多幸を心からお祈り申し上げます。

京都に生まれ、京都に育てられた私は京都が大好きです。市長に就任して10箇月、改めて京都の“凄さ”に感動しています。

今、極めて厳しい社会経済状況など、課題は山積しています。しかし、京都の優れた地域力、文化力、歴史力、人間力、これらの「京都力」を結集すれば、必ず乗り越えられると確信しています。「ピンチをチャンスに」、市民の皆様と共に汗する「共汗」で、未来への展望を切り拓く新しい年にして参りたいと決意を新たにしています。

市長就任以来、連日のように早朝から現場を、市民活動の場を回って参りました。「現場に神宿る」。現場に課題がある。しかし、その答も、課題を乗り越える知恵もまた現場にあります。私は、700箇所を超える市民活動の現場を回り、数多くの市民の皆様や職員の「共汗」の場面に出会いました。そして、着実に政策の「融合」が進みつつあることを実感しています。現場から必ず京都が良くなっていくことを確信しています。

京都は、山紫水明の自然を有し、京都議定書を誕生させた環境先進都市。伝統産業の匠の技と先端技術とが融合するものづくり都市。そして、文化芸術、大学、宗教、人権、福祉、教育、国際、観光都市。これほど多様な特性が、それぞれオンリー1の光を放つ都市は世界中どこにもありません。

この京都の特性を更に磨き、市民の皆様との「共汗」と縦割行政を排した政策の「融合」により、「京都に住んで良かった」と実感していただける、地域主権時代のモデルとなる取組を着実に進めて参ります。本年もよろしくお祈り申し上げます。



# 流通市場活性化策で日本経済回復を

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 伊藤 博

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

昨年6月会長に就任以来、皆様方のご支援とご協力をいただき、順調に組織運営を行うことができ感謝申し上げます。

昨年の世界経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した100年に1度と言われるほどの金融恐慌が世界中に広がり未曾有の経済危機に陥りました。我が国においても、大都市圏で一部上昇に転じていた地価も再び下落傾向が見え始め、Jリートにおいては破綻する会社も出てくるなど混迷しております。

本会では、差し迫った危機を打開するために土地住宅税制改正において、住宅ローン控除制度や適用期限を迎える各種特例措置等について、重点的に対策を講じるよう関係各方面に対して要望活動を展開してまいりました。

その結果、12月の税制改正大綱では、各種特例措置の適用期限延長をはじめ住宅ローン減税の大幅な拡充及び所得税額が年間の減税額より少ない場合の住民税からの減税制度や土地取引における登録免許税の現行税率1%の維持、さらには土地譲渡益課税に係る特例措置の創設等が改正案に盛り込まれるなど多大な成果を得ることができました。

これは、ひとえに皆様方が各地域において熱心に要望活動を展開していただいた結果であり、感謝申し上げる次第です。

一方、本会の組織運営面では、全宅連、全宅

保証、都道府県協会が一体となり引き続き宅建業の健全な発達を図り、消費者保護を推進するための事業を進めていく所存です。

折しも昨年12月には公益法人制度改革関連法が施行されており、各組織一丸となり適切に対処してまいります。

流通面では、月間アクセス300万件、物件数30万件を誇る「ハトマークサイト」の更なる利用促進を図るため、昨年12月に検索システムをリニューアルし、皆様のお役に立つようにしました。また不動産関連4団体の統合サイトである「不動産ジャパン」についても、国土交通省指導の下、4月から消費者のための「公的サイト」となるべく改良に協力してまいります。

さらにより公正で迅速な取引の場として「不動産取引所」の構築を目指し、引き続き研究していく所存であります。

賃貸不動産管理については、管理業の独立性・健全性及び社会的信用の確保を図るため、「賃貸不動産経営管理士」制度を引き続き推進してまいります。

本会は、本年も不動産業界最大の団体として業界をリードするとともに国民生活の一翼を担う「基幹産業」として社会に貢献する旨、決意を新たにしております。

最後に会員の皆様のご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶をさせていただきます。

# 「新公益法人制度」が施行されました

平成20年12月1日に、新しい公益法人制度の根拠となる3本の法律(※1)が施行されました。これまでの公益法人制度は明治29年の民法制定とともに始まり、以来約1世紀にわたって、公益法人は主務官庁の許可を得て設立され、各種税制上の措置を受けながら様々な活動を行い、民間の非営利部門において大きな役割を果たしてきました。

新しい公益法人制度では、これまでの主務官庁制を廃止し、内閣府及び都道府県に置かれた民間有識者からなる公益認定等委員会(合議制の機関)が中心となって一元的に公益性の判断、監督を行う制度に抜本的に変わります。

新しい公益法人制度においては、既存の社団法人は今後5年以内に「公益社団法人(※2)」若しくは「一般社団法人(※3)」を選択し移行しなければなりません。

本会といたしましても、これまで基本問題等検討委員会において各種研修会・説明会に出席するなど調査研究を行ってまいりましたが、今後も引き続き新制度の詳細について検討を重ねるとともに、全宅連等とも連携を図りながら慎重に対応していく予定をしております。

- (※1) ① 「法人法」：法人の設立、組織、運営規定を定めた「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」  
② 「認定法」：公益認定の基準を定めた「公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律」  
③ 「整備法」：従来の公益法人に係る新制度への移行手続きを定めた「(上記②法律)の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」

(※2) 公益社団法人：一般社団法人のうち、認定法の基準を満たしている法人を行政庁が認定。

(※3) 一般社団法人：法人法の要件を満たせば、登記のみで設立可。

なお、新制度の概要は次のとおりです。

## 1. 新旧の公益法人制度の異同

### (1) 従来の公益法人制度

営利を目的とせず、公益を目的とする事業を行う団体に対して、主務官庁の許可制によって法人格を与える制度。法人設立・運営については、法律上の詳細な規定がなく、主務官庁の裁量権に委ねられており、主務官庁ごとにばらつきがあった。

### (2) 新たな公益法人制度

営利を目的としない団体に対しては、登記のみで法人格を与える(一般社団法人)こととし、さらに公益を目的とする事業を行う団体に対して、公益認定法の基準を満たしていると認められる場合は公益認定を行う制度。(公益社団法人)

## 2. 新制度における既存の公益法人の位置付け

本会のような既存の公益法人(社団法人)は、平成20年12月1日の時点で、自動的に「特例民法法人」となり、新制度施行後5年間は特段の手続きをとることなく従来と同様の法人として存続できる。

(※4)



但し、平成25年11月末の移行期間の終了までに移行申請を行わなかった場合は解散となる。

(※4) 特例民法法人の間は、

- これまでどおりの名称が使える。・・・「社団法人京都府宅地建物取引業協会」
- 引き続き従来の主務官庁による監督が行われる。・・・本会の場合は、「京都府知事」
- 従来の公益法人と同等の税制措置が適用される。

### 3. 「特例民法法人」から「公益社団法人」への移行認定及び「一般社団法人」への移行認可

#### (1) 「公益社団法人」への移行認定

移行認定の基準は、定款の内容が法人法及び認定法に適合するものであり、「認定法」で定められた認定基準に適合することが必要。主な認定基準は次のとおり。

- ① 「公益目的事業(※5)」を行うことを主たる目的とし、その公益目的事業に要する費用が、事業費及び管理費の合計額に占める割合は50%以上であること。

(※5) 「公益目的事業」:「認定法」第2条<別表>に定める掲げる種類の事業(学術・技芸等振興、福祉の増進、一般消費者の利益の擁護等23事業)であって、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するもの。

- ② 「公益目的事業」を行うのに必要な経理的基礎及び技術的能力を有するものであること。具体的には、財務状況が健全であること、財産の管理、運用について法人の役員が適切に関与すること、公認会計士または税理士等の経理事務の精通者により適切な情報開示が行われていること、事業を実施するための技術や専門的能力を持つ人材、設備が確保されていること等が必要。
- ③ その事業を行うに当たって、社員や理事など法人の関係者、株式会社その他の営利事業を営む者などに、「特別の利益」を与えないこと。
- ④ 公益目的事業について、その公益目的事業に係る収入の額が、その事業に必要な適正な費用を償う額を超えないこと。(公益目的事業ごとに収入と費用が均衡すること。)
- ⑤ 「遊休財産額(※6)」が、1年分の公益目的事業費相当額を超えないこと。

(※6) 「遊休財産額」:法人の純資産に計上された額のうち、具体的な使途が定まっていない財産の額。

#### (2) 「一般社団法人」への移行認可

移行認可の基準は、定款の内容が法人法に適合するものであり、法人の移行時の純資産額を基礎にした「公益目的財産額(※7)」がある法人は、その公益目的財産額に相当する金額を公益の目的のために支出していく計画(公益目的支出計画)を作成し、一般社団法人へ移行後は、その支出計画に従い事業を行い、最終的に「ゼロ」にすることが必要。

この公益目的支出実施事業としては、認定法で定める「公益目的事業」、これまで公益法人として実施してきた事業のうち従来の主務官庁が「公益的な活動」として認める事業があり、また、認定法に定める公益的団体等に対して寄附を行うことも可能。



(※7) 「公益目的財産額」：特例民法法人が一般社団法人等に移行する際、貸借対照表上の純資産の額を基礎に内閣府令に定めるところにより算定した財産額。

#### 4. 移行を検討する上で考慮すべき事項

##### (1) 「公益社団法人」の認定を受けた場合の主な効果等

- ① 団体の名称に「公益社団法人」を付すことができ、公益目的事業を行うことを主たる目的としている団体であることが対外的に明確になる。
- ② 公益認定基準を常に満たしていく事業運営を行わなければならない。
- ③ 法人税において収益事業のみに課税。
- ④ 公益認定が取り消されると、公益目的事業財産の全額を1ヶ月以内に他の公益社団法人等に贈与しなければならない。 等々

##### (2) 「一般社団法人」への移行認可を受けた場合の効果等

- ① 公益目的支出計画に沿った事業実施が必要となる。
- ② 団体の名称に「一般社団法人」を付さなければならず、公益目的事業を全く行わない他の一般社団法人等と同様のイメージとなる。
- ③ 監督官庁がなくなるので、自由に運営することが可能。 等々

## 平成20年度「官民共催不動産広告表示実態調査」を実施

昨年11月6日(木)「官民共催不動産広告表示実態調査」が実施されました。

昨年9月29日開催の広告事前審査会(京宅「公取委員会」・全日「公正取引委員会」共催)にて、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か否かの書面審査が行われ、それに基づく現地調査を11月6日に実施するとともに、同調査結果を(社)近畿地区不動産公正取引協議会へ送達しました。

なお、同調査の概要は下表のとおりです。

1. 編 成	10班編成(計35名)	4. 調査実施団体等
2. 対象業者	20社	京都府建設交通部建築指導課・同府民生
3. 対象物件	20件	活部消費生活安全センター
〔内訳〕	売 地・・・1件	(株)京都新聞COM 広告局
	分譲住宅・・・3件	(社)関西広告審査協会
	売 家・・・15件	(社)京都府宅地建物取引業協会
	中古マンション・・・1件	(社)全日本不動産協会京都府本部

# 京都市右京区京北区域内「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」等の施行について(京都市)

京北地域については、平成17年4月の京都市との合併をきっかけとした交通アクセスの向上等により、従来とは異なる土地利用の転換の可能性が高まることが予想されますが、京北地域は都市計画区域外であり、土地利用を適切に規制誘導するルールがほぼ存在しない状況にありました。

このため、平成17年8月から、地元の方々や学識経験者等による検討会において、京北地域にふさわしい土地利用ルールのあり方について検討を重ね、平成19年5月にその成果として「京北地域の土地利用ルールのあり方取りまとめ」が策定されました。

この度、この「取りまとめ」を受けて、地域の将来像を実現するための第一歩として、新たに容積率等の建築物に関する制限を定めた「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」(下記1)を制定するとともに、「建築基準法第6条第1項第4号の規定に基づく区域の指定(京都府知事による指定)」(下記2)を行い、原則すべての建築物について建築確認申請および検査の対象とすることとしました。

また、これらに加えて、従来の「旧京北町宅地等開発行為に関する指導要綱」を全部改正し、「京都市京北区域における宅地等開発行為に関する指導要綱」(下記3)として施行することとしました。

なお、京都市全域においては、「京都市建築基準条例」を改正し、平成20年8月1日から施行していますので、併せてお知らせします。

## 1. 京都市右京区京北区域内「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」の概要

- (1) 容積率の最高限度 200%
- (2) 建ぺい率の最高限度 60%
- (3) 隣地斜線制限 20m + ∠1.25

※ 詳細は、建築指導課HP(<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000043824.html>)からご確認いただけます。【問合せ先】京都市建築指導部建築指導課 TEL: 075-222-3620

## 2. 「建築基準法第6条第1項第4号の規定に基づく区域の指定」の概要

これまで建築確認申請が不要であった木造2階建て住宅等(いわゆる「4号建築物」)についても、建築確認申請及び完了検査が必要になります。また、一定規模以上の木造住宅については、中間検査の対象にもなります。【問合せ先】京都市建築指導部建築審査課 TEL: 075-222-3616

## 3. 「京都市京北区域における宅地等開発行為に関する指導要綱」の概要

- (1) 指導要綱が適用される開発行為の対象の拡大
- (2) 擁壁に関する構造基準の追加

※ 詳細は、開発指導課HP(<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000043284.html>)からご確認いただけます。【問合せ先】京都市都市景観部開発指導課 TEL: 075-222-3558

## 4. 施行期日(上記1~3共通)

平成21年1月1日(施行期日以降に着工する建築物は、上記1~3が適用されます。)

## (参考)「京都市建築基準条例」の改正の概要

「大規模建築物の敷地と道路との関係(第6条)」「がけの付近の建築制限(第7条)」「罰則(第45条)」の改正を行い、平成20年8月1日から施行しています。

※ 詳細は、建築審査課HP(<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000045910.html>)からご確認いただけます。【問合せ先】京都市建築指導部建築審査課 TEL: 075-222-3616

## 「京(みやこ)・輝き隊」による路上違反広告物の除却活動を実施!

昨年11月20日、「京・輝き隊」による路上違反広告物の除却活動が実施されました。

今回で第4回目となる除却活動の当日は、青空がのぞく中、44名の「京・輝き隊」が3班6グループに分かれ、宅建協会をPRするため背中に大きなハトマーク等をプリントしたジャンパーを着用し、①堀川御池～烏丸御池、②河原町御池～烏丸御池、③四条烏丸～烏丸御池の3つのルートにある違反広告物を、タバコの吸い殻などのゴミも拾いながら、除去しました。3つのルートより除却した、はり紙、



はり札、立て看板等は、年々減少傾向にあり、違反広告物はわずかでした。

今回除却した、はり紙の枚数等を京都市へ報告し、無事、「京・輝き隊」による除却活動は終了しました。

路上に違反広告物を掲出することは、景観を乱すだけではなく、不動産業界の信頼低下にも繋がり兼ねますので、会員の皆様は決して掲出しないようお願いいたします。



### —「京(みやこ)・輝き隊」とは—

京都市は、市長が持つ違反はり紙等の除却の法律的権限を市民に委嘱し、市民自らの手で違反広告物を取り除くことができる「京都市はり紙等違反広告物除却活動制度」を平成17年に創設しました。この制度では、ボランティアで違反広告物の除却活動をする人々を「京・輝き隊」として認定します。

「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。

### 平成21年1月1日から建築確認・検査等の申請手数料を改定(京都府)

詳しくは、京都府ホームページの「組織で探す→(建設交通部)建築指導課→(お知らせ11月28日)平成21年1月1日から建築確認、検査等申請手数料を改定します。」をご参照ください。

【問合せ先】京都府建設交通部建築指導課建築基準担当(TEL:075-414-5345、5348)

または京都府各土木事務所(京都土木事務所は除く。)建築住宅室



# 合格者3万3,946名

## 平成20年度「宅建取引主任者資格試験」合格者の概要

平成20年度「宅地建物取引主任者資格試験」の合格者の発表が昨年12月3日(水)に行われ、この概要が試験機関である(財)不動産適正取引推進機構より発表されました。

本年度の同資格試験は、昨年10月19日(日)に実施され、受験申込者の総数は260,591名(前年度比：-0.02%減)で、試験当日にはこの内の209,415名(受験率：80.4%)が試験に挑みました。発表された概要によると、合格者の総数は33,946名、合格率は16.2%でした。

なお、全国での最高齢者は79歳(東京都・男性)、最年少者は15歳(和歌山県・男性)、京都での最高齢者は66歳(男性)、最年少者は18歳(男性)でした。

また、同機構のホームページに合格者受験番号が掲載されています。(協会ホームページよりリンク有り。)



▲ 協会本部前での合格者一覧表の掲出



協会ホームページ、トップページより  
<http://www.kyoto-takken.or.jp/>

区分	京 都 府		全 国		
	平成20年度	平成19年度	平成20年度	平成19年度	
試験の概要	申込者数	6,022名	6,236名	260,591名	260,633名
	男	4,433名	4,609名	192,289名	193,942名
	女	1,589名	1,627名	68,302名	66,691名
	受験者数	4,865名	5,040名	209,415名	209,684名
	男	3,594名	3,741名	153,833名	155,481名
	女	1,271名	1,299名	55,582名	54,203名
受験率	80.8%	80.8%	80.4%	80.5%	
	81.1%	81.2%	80.0%	80.2%	
	80.0%	79.8%	81.4%	81.3%	
合格者の概要	合格者数	847名	867名	33,946名	36,203名
	男	628名	642名	24,172名	26,550名
	女	219名	225名	9,774名	9,653名
	合格率	17.4%	17.2%	16.2%	17.3%
男	17.5%	17.2%	15.7%	17.1%	
	17.2%	17.3%	17.6%	17.8%	
平均年齢	31.8歳	30.8歳	33.9歳	33.6歳	
	32.3歳	30.9歳	34.4歳	34.0歳	
	30.5歳	30.4歳	32.5歳	32.4歳	
職業別比率	不動産業	31.1%	30.9%	32.6%	34.9%
	金融関係	7.4%	5.2%	8.9%	7.2%
	建設関係	8.1%	9.0%	11.4%	11.0%
	他業種	20.0%	15.6%	22.5%	21.4%
	学生	20.8%	26.3%	10.3%	11.9%
	主婦	4.3%	3.2%	4.3%	3.7%
	その他	8.4%	9.8%	9.8%	10.0%
	その他				

## 「賃貸不動産管理業協会」事業説明会並びにセミナーを実施

昨年11月10日(月)に賃貸不動産管理業協会への入会促進活動の一環として、標記事業説明会並びにセミナーを実施したところ、全7支部より114名の参加がありました。

事業説明会では、賃貸不動産管理業協会の事業概要として、「教育研修事業(研修会等)」、「賃貸管協会会員への情報提供事業(会報誌の発行等)」及び賃貸不動産管理業務サポート事業の提供として、「個人向け家賃保証・法人企業向け家賃保証プラン」、「夜間・休日サポートシステム」、「家賃集金代行システム」、「宅建ファミリー共済」、「賃貸管理業賠償責任保険」並びに、社団法人全国宅地建物取引業協会連合会、社団法人全日本不動産協会、社団法人日本住宅建設産業協会、財団法人日本賃貸住宅管理協会において統一された「賃貸不動産経営管理士」についての説明がされました。



後段のセミナーは、「相談事例、最新判例に見る賃貸管理業の留意点について」と題し、講師には賃貸不動産管理業協会の顧問でもある佐藤貴美弁護士(東京)を迎えて行いました。

内容は、賃貸不動産管理業協会にて実施されている「賃貸管理業に関する電話相談」の紛争事例を取りまとめた「賃貸管理法律相談事例集」の中より、主だった事例を解説されるとともに、消費者契約法をめぐる最近の注目すべき判決として、更新料特約、定額補修分担金、礼金等の京都地裁判例についても併せて解説されました。

最後には、質疑応答も行われ盛会裡に終了致しました。

### 賃貸不動産管理業協会への入会資格、手続について

- 1 入会資格 ① 会の趣旨に賛同する者で、(社)宅建協会の「会員権」と(社)全宅保証の「社員権」を併せ持つものであること  
② 過去5年間に、宅地建物取引業法第65条による行政処分を受けていないもの  
ただし、①②に該当するものが資本金を出資している関連会社については、入会申込書の他に、所定の書類を添付することで入会できます。
  - 2 入会金 2万円  
年会費 2万4千円(2千円/月額×12ヶ月分)  
※ 中途入会については、入会日翌月より会費が発生します。
- 問合せ先 賃貸不動産管理業協会 TEL: 03-3865-7031  
(社)京都府宅地建物取引業協会 TEL: 075-415-2121(担当者:新家)



## 会長の時事コラム

VOL.3

新年の挨拶の続きになりますが、ちょっと生々しい話です。

「レインズの登録物件を問い合わせると、いつも商談中」

「2000万円の分かれの取引よりも1500万円の両手数料取引を優先する」

これが大手仲介業者の手法と聞いています。

もっと悪質なのは「2000万円で買取って頂けるなら、1700万円に値切ってきます。差額の300万円は当社に企画料として払って下さい。」というやり方は、今テレビで一番CMしている大手営業マンの発言。何が大手か、何が信用か、消費者は騙されています。コンプライアンスも何もあったものではない。

私達、安心・安全のハトマーク店は絶対にこんなことをしてはいけません。地域密着型営業は、お客様となが〜い信頼のお付き合いをすることなのです。大手業者の本質を暴いて、こちらをPRすることは、何の遠慮もなく積極的に展開しても良いと思います。(私はこれで大手業者から刺客を送り込まれるかも。でも協会員を守る為なら、弁慶のように仁王立ちして、全身に矢を射られることは本望です。)

別の話、京都市の里見都市計画局長は、行動力のあるスゴイ人でした。12月4日「京町家の保存と京都の大学をリンクさせて活用する」というロマンの実現に向けて奔走され、協会にも説明に来られました。京町家の補修と活用が、合法下に動き出せば、画期的な成果です。多くのハードルが予測されますが、行政のトップがその気になっておられるので、協会も全面的に支援すべきでしょう。続いて12月8日、京都市の寺田創生監が、新景観政策のガイドライン仕上げの為に、協会へ打合せに来られました。市の説明によると、一つでも多くの事例がホームページで確認できると窓口の混乱は無くなります。不況対策にもなるので、協会としては全面的に支援しなければなりません。会員の皆様には、書式を後日お知らせしますので、ご協力下さい。このように行政と協議できることは、昨年8月の京都市との協議会の大きな成果です。

協会が社会に認知されていく「社会貢献」が会員の皆様の支援で着実に前進しています。

### 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型研修会」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、本誌ウラ表紙をご参照ください。)



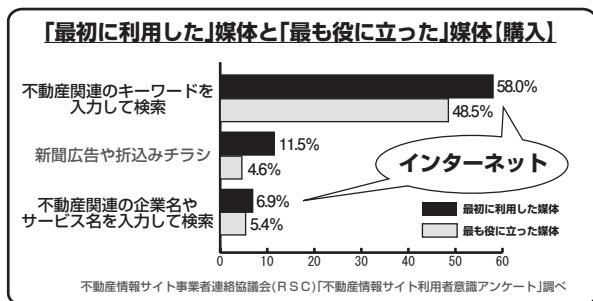
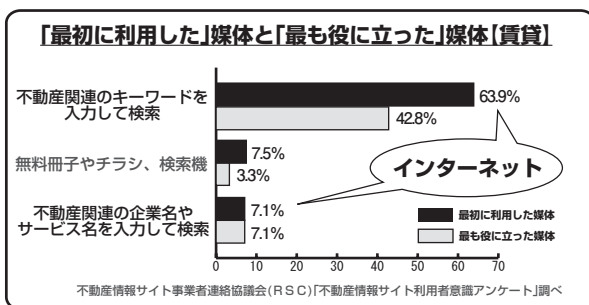
# 消費者動向から見るインターネットの“必要性” ~VOL.1~

みなさんは、インターネットを利用されていますか？インターネットは今や、国民の約66%が利用しています。ここでは、そんなインターネットが、不動産広告において重要なツールとなることをご紹介します。

## 消費者にとって 住まい探しへの入り口は、“インターネット”!! 役立つ媒体は、

インターネットが広く普及した現在、不動産業とインターネットは、切り離して考えることはできません。

グラフを見てわかるように、住まいを探す際、最初にインターネットを利用する消費者が非常に多いことがわかります。つまりインターネットへの物件公開



を行うことは、消費者の住まい探しの第1歩に立ち会えることになり、逆に言えば物件公開を行わないことは、その第1歩を見逃すことになるのです。

このように、多くの消費者に利用され、役立つ“インターネット”。反響・成約獲得に繋がる必須媒体です。是非、ご活用ください!!

## <人体の雑学>

人体のしくみとは、複雑なものですよね。そんな人体の不思議のいくつかをご紹介します。

### ●寒い時に鳥肌がたつのはなぜ？



人体は寒いと、皮膚や血管を縮めて表面積を少なくし、体から出る熱をできるだけ最小限に抑えようとします。この収縮時に筋肉も縮むため、毛根周辺の皮膚が盛り上がります。これが鳥肌ようになります。すなわち、鳥肌が立つのは、体から熱を逃がさないようにするためなのです。

### ●老化が最も早く始まる場所は？

人体のなかで最も老化が早いところは目です。人間の目は10歳でレンズの役割を果たしている水晶体の弾力が衰えはじめます。さらに、身体が急成長する10代中頃から目の調節機能は急激に低下。中学生から高校生にかけて仮性近視になる場合が多いのはこのためなのです。



### ●蚊に刺されると痒くなるのは？



蚊が皮膚から血を吸い出すときに、上あごと下あごの先端にある歯でその皮膚を破り、細長い管を皮膚の中に刺し入れます。そのときに、血をスムーズに吸うために、蚊は血液を固めない働きを持つ唾液を流しこみます。実はこの唾液が、痒くなる原因なのです。

## 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、賃貸借契約において、敷引金について裁判になっていて、返還しなければならないという判決があると聞いていますが、礼金はどうなのでしょう  
 うか？



## 回答

## 礼金と消費者契約法10条

## 1 敷引金と消費者契約法10条

敷引金契約については、法律相談シリーズVOL.228で取り上げましたが、そこで敷引金契約は消費者契約法10条に違反し、無効であるという判決が出ていると紹介しました。

消費者契約法第10条とは、消費者契約において定める条項が、民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものであって、信義誠実の原則に違反する場合にはその条項は無効であるというものです。

ところで、敷引金も借主には返還されずに貸主が受け取る金員なので、実質的には礼金と同じであると考えられます。そうすると、礼金も

敷引金同様返還しなければならないのかということが問題になります。

## 2 礼金に関する京都地方裁判所判決

最近、礼金が消費者契約法10条に違反するかどうかについて判断した判決が平成20年9月30日に京都地方裁判所でも出されましたので紹介します。

この事例では、賃貸借契約には、契約終了時に礼金を返還しない旨の約定が付されたうえで礼金18万円が授受されていました。賃料は月額6万1000円でした。

借主は、礼金契約は、消費者契約法10条に違反するとして返還を求めましたが、具体的には、①礼金は、何らの根拠もなく、賃借人が一方的

# 律 リリース



に支払を強要されている金員であり、仮に賃借権設定の謝礼であると考えたとしても、賃料以外の金員の支払を強要することになり不当である、②本件礼金は18万円であり、借主は、わずか7か月あまりで退居したから、9.95か月分(約1.42倍)の家賃を支払わされたこととなり、著しく過大な負担というべきである、③毎月の賃料に含まれているべき自然損耗の修繕費用を二重取りするものにほかならない等と主張しました。

これに対し、裁判所は、①当事者の意思を合理的に解釈すると、礼金は、賃料の一部前払としての性質を有するというべきであること、借主は複数の賃貸物件の中から、自己の要望に合致する物件を選択するのであるが、その際、礼金などの一時金も含めた上で、経済的負担を算定したうえで、当該賃貸物件が、複数の賃貸物件候補の中で、自己の要望に最も合致すると考え、賃貸借契約を締結するのであり、自由な意思に基づいて、本件礼金約定が付された本件賃貸物件を選択したというべきである、②本件賃貸借契約は、期間が満了する前に解約されているが、借主は敷金とは異なり、礼金が賃貸借契約終了時に返還されない性質の金員である

ことを認識していたというべきであるから、中途解約の場合であっても、礼金の返還を求めることができないことを承知しながら、自ら、本件賃貸借契約を中途解約したといえる、③自然損耗についての修繕費用を月々の賃料という名目だけで回収するか、月々の賃料という名目だけではなく、礼金という名目によっても回収するかは、地域の慣習などを踏まえて、賃貸人の自由に委ねられている事柄であり、自然損耗の修繕費用を二重取りしているといえないから、礼金約定が消費者契約法10条に反し無効であるとはいえないと判断しました。

### 3 結論

実質的には同じような敷引金と礼金とで裁判所が異なる扱いをすることについて違和感を覚える方もいると思いますが、消費者契約の分野では裁判所は当事者の明確かつ自由な意思に基づく合意というものを極めて重視します。敷引金とは異なり、礼金は返還されないものであるということが社会において広く認識されているという点が当事者の合意の明確性、自由性ということに差異を生じさせ、それが有効か無効かの違いを導いたといえるでしょう。





# 世界の国からこんにちは！

## ～スウェーデン～

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、福祉国家として有名な「スウェーデン」です。

国名：スウェーデン王国

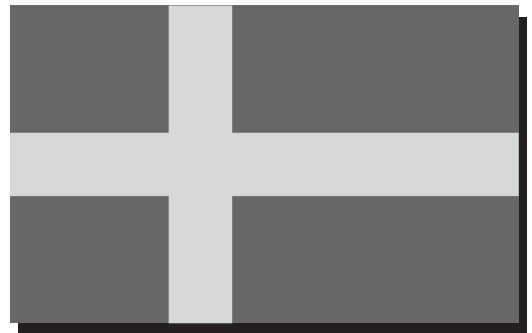
首都：ストックホルム

面積：約45万km<sup>2</sup>(1人あたり約49m<sup>2</sup>)

人口：約918万人

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)



## 国土の面積は日本の1.2倍



スカンジナビア半島の東側に位置し、豊かな森林に覆われその中に9万以上の湖沼があり、国土の7分の1が北極圏です。中部以北は林業が中心で、漁業はニシン漁などが盛んです。南部の平野では、小麦、ジャガイモなどの栽培と酪農がおこなわれています。農業従事者は国民の約1.5%程度であるにも関わらず、生産性が高く穀物と酪農製品についてはほぼ自給しています。鉄鉱石、ウラン、金などの地下資源も豊富。工業も鉄鋼、自動車、製紙、家具など、高品質の製品が作り出され世界各国に輸出されています。北部では大陸性の寒冷な冷帯湿潤気候で冬季期間は7カ月にもおよびます。一方、南部はメキシコ湾流の影響で高緯度のわりには比較的温暖な気候です。北極圏では大体5月下旬～7月上旬にかけて白夜が見られます。立憲君主制で国王は元首として儀式的役割を果たしますが、国政の実権は持っていません。議員内閣制で、首相に行政権があります。EU加盟国ですが、2003年の国民投票でユーロ導入が否決されたため、現在もスウェーデン・クローナという独自の通貨が流通しています。

## スウェーデンの住宅事情

スウェーデンでは、早くから住宅政策に取り込んでいます。住宅公団によって多数の住宅が建築され、都市部でなければ200万円からでも住宅が購入できます。また、国からの家賃補助や住宅ローン利子援助なども充実しており、国民はあまり費用を気にせず広い住宅に住むことができます。福祉国家であるスウェーデンでは高齢者住宅にも力を入れており、大量の高齢者向け住宅がつくられています。減免措置制度も用意されており、お年寄りが安価で高い水準の住宅環境で暮らせるよう配慮されています。

## スウェーデン料理

酪農が盛んで肉類や乳製品が豊富。また、サケやニシンなどの魚類もよく食されています。寒い地域であるため、肉や魚をできるだけ長くおいしく食べられるよう、酢漬けや塩漬けにして保存がきくように加工されています。

### ・ スールストレミング



世界一臭いといわれるニシンの塩漬の缶詰です。缶詰内においても発酵を続けるため、内部で発生したガスが溜まって缶自体も膨らんでいます。屋外で開缶することが推奨されるほど強烈な臭いがします。ジャガイモや玉ねぎなどと一緒にパンにのせて食します。

### ・ ショットブラール



肉団子をフライパンで炒め、ゆでたじゃがいもやコケモモやりんごジャムなどの甘いジャムをつけて食べます。日常的に食べられるスウェーデンの代表的な料理ですが、特にクリスマスときには、必ず食卓にならびます。

## アイスホッケー



スウェーデンでもっとも人気のあるスポーツです。スケートリンク上で、スティックを使って円状のパックを相手側のゴールに入れて点数を競うゲーム。非常に早いスピードでぶつかり合うので、“氷上の格闘技”とも呼ばれています。トリノオリンピックと世界選手権の両方で金メダルを獲得するなど、世界有数の強豪国です。

## ノーベル賞



1901年からはじまった世界的に権威のある賞です。ダイナマイトを発明し、また油田開発でも成功したアルフレッド・ベルナルド・ノーベルが「遺産を換金し基金にして、その利子を人類のためにもっとも貢献した人に賞として与えること」と遺言を残したことから創設。日本人では昨年に小林誠さん・益川敏英さんがノーベル物理学賞を下村脩さんがノーベル化学賞を受賞しています。

## 福祉政策



スウェーデンは世界的に有名な福祉国家です。年金水準も高く、介護・医療費も日本と比べはるかに軽減されており、高齢者は手厚い保護を受けています。また、学校教育にも豊かな補助が出るので教育費もほとんどかかりません。しかし一方で、高レベルでの福祉を実現するため高額の税金が必要とされ、消費税は25%、給与の半分以上が税徴収されるなど“高福祉高負担の国”ともいわれています。



# 近畿圏レインズニュース

(平成20年11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

11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	20,113件 (1,245件)	34,386件 (1,979件)	54,499件 (3,224件)	-6.9% (-6.2%)	50,582件 (2,789件)	+7.7% (+15.6%)
在庫物件数	52,302件 (4,207件)	70,930件 (4,386件)	123,232件 (8,593件)	+3.0% (+0.9%)	105,975件 (7,623件)	+16.3% (+12.7%)

## 2. 成約報告概要

11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	2,179件 (186件)	3,430件 (254件)	5,609件 (440件)	-4.8% (+14.6%)	5,830件 (440件)	-3.8% (±0%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	10.8% (14.9%)	10.0% (12.8%)	10.3% (13.6%)

※11月末 成約事例在庫数 145,584件

## 3. アクセス状況等

11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	832,166回	28,695回	-4.5%	787,109回	+5.7%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は51.9%、図面要求件数は1社当たりIP型96.09回・F型0.94回となっている。

また、マッチング登録件数は、11月末現在6,765件となっている。

## 5. お知らせ

〈定例休止日〉 平成21年1月31日(土)

平成21年2月28日(土)

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

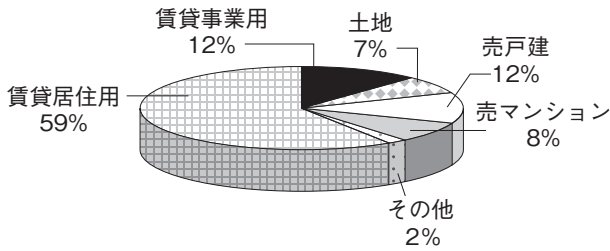
〒540-0036 大阪府中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

TEL : 06-6943-5913

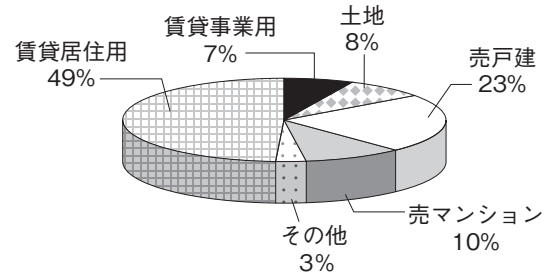
<http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■11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)

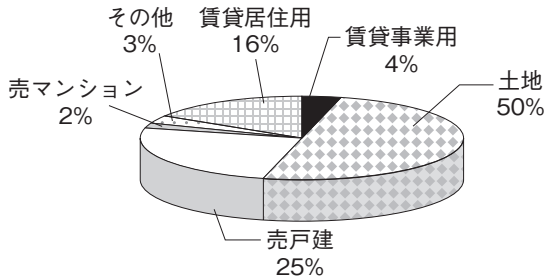
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中区・東山区・下京区)



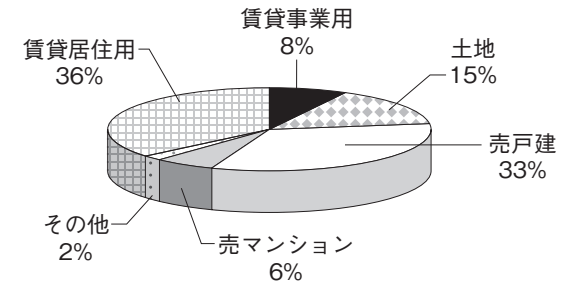
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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)



## ■11月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府全域で戸建の登録件数が増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2007年11月	2008年11月	対前年比	2007年11月	2008年11月	対前年比
京都市中心・北部	216	251	116.2%	136.30	128.63	94.3%
京都市南東部・西部	354	384	108.4%	99.26	101.04	101.7%
京都府北部	72	78	108.3%	28.62	37.25	130.1%
京都府南部	285	340	119.2%	79.57	72.13	90.6%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2007年11月	2008年11月	対前年比	2007年11月	2008年11月	対前年比
京都市中心・北部	197	172	87.3%	130.80	123.98	94.7%
京都市南東部・西部	173	167	96.5%	72.82	74.38	102.1%
京都府北部	3	6	200.0%	89.13	66.91	75.0%
京都府南部	81	64	79.0%	74.63	64.59	86.5%

## ■11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、京都府北部・南部の登録件数が大幅に下回る

	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	410	293	26	109
5万円～	415	268	20	113
7万円～	201	160	3	89
9万円～	78	52	1	34
11万円～	92	34	0	19
14万円以上	102	17	0	10

※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

## 11月



- 1日(土) 本部・第七支部「現地懇談会」(第七支部) 支部の運営について他。
- 4日(火) 本部・支部LC委員会  
本部及び各委員会から各支部への連絡・協力要請事項について他。
- 基本問題等検討委員会  
協会組織の再構築について他。
- 5日(水) 第26回親睦ゴルフ大会  
(グランベール京都ゴルフ倶楽部)  
(本誌26頁をご参照ください。)
- 6日(木) 公取担当理事会  
官民共催不動産広告表示実態調査の運営について他。
- 官民共催不動産広告表示実態調査会  
(公取委員会)  
(本誌7頁をご参照ください。)
- 8日(土) 本部・第五支部「現地懇談会」(第五支部) 支部の運営について他。
- 10日(月) 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会  
(業務対策運営委員会)  
次回小委員会の開催について。
- 「賃貸不動産管理業協会」  
事業説明会・セミナー  
(本誌11頁をご参照ください。)
- 不動産相談・苦情解決業務委員会  
「意見交換会」  
相談業務について。
- 12日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
84名が受講。
- 13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。
- 基本問題等検討委員会  
協会組織の再構築について他。
- 14日(金) 新入会員等義務研修会(総務委員会)  
32名が受講。
- 19日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
70名が受講。
- 20日(木) 「京(みやこ)・輝き隊」路上違反広告物除却活動(公取・青年委員会)  
(本誌9頁をご参照ください。)
- 21日(金) 業務対策運営担当理事会  
委員会等の運営について。
- 業務対策運営委員会  
平成20年度委員会事業の執行状況について他。
- 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)  
京都府域における線引き及び用途地域見直しの状況等〔講師：岡田有資氏(京都府建設交通部都市計画課計画担当副課長)〕  
および開発指導行政の動向等〔講師：野村彰氏(京都府建設交通部建築指導課開発指導担当副課長)〕について。
- 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。
- 苦情申出案件に関する全日京都との打合せ会(全日京都会館)  
苦情申出案件について。
- 22日(土) 本部・第四支部「現地懇談会」(第四支部) 支部の運営について他。
- 25日(火) 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会  
「講演会」(業務対策運営委員会)  
「簡単にできる空室対策：入居率を高める物件の商品化について」と題し、ワズ(株)研修事業本部長の土屋克己氏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。
- 27日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
95名が受講。
- ホームページ小委員会(総務委員会)  
契約書式等のシステム化について。
- 京町家及び古民家等専門小委員会  
「相談研修会」(業務対策運営委員会)  
(ひと・まち交流館)  
「京町家専門相談事業の概要について」と題し、(財)京都市景観・まちづくりセンター事業第三課長の伊藤真嗣氏を、「京町家なんでも相談の報告と賃貸借契約事例について」と題し、京町家専門相談員の西村孝平氏・梶田良之輔氏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)(ひと・まち交流館)  
京町家版「賃貸借契約書」の検討について他。

29日(土) 本部・第三支部「現地懇談会」(第三支部)  
支部の運営について他。

# 12月



2日(火) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

基本問題等検討委員会  
協会組織の再構築について他。

3日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
65名が受講。

5日(金) 福利厚生担当理事会(MKボウル山科)  
第4回親睦ボウリング大会の開催について。

青年委員会担当理事会  
委員研修会の実施について他。

6日(土) 本部・第二支部「現地懇談会」(第二支部)  
支部の運営について他。

8日(月) 不動産流通センター運営委員会  
ハトマークサイト京都のアンケート結果  
について他。

9日(火) 青年委員会  
委員研修会の実施について他。

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4件。  
保証協会正会員4件。

12日(金) 新入会員等義務研修会(総務委員会)  
12名が受講。

13日(土) 本部・第一支部「現地懇談会」(第一支部)  
支部の運営について他。

15日(月) 総務担当理事会・広報小委員会合同会議  
協会PRについて。

広報小委員会(総務委員会)  
京宅広報(12月/1月合併号)の編集につ  
いて他。

不動産相談委員会  
電話相談における基本対応について。

法務指導担当委員会、同委員会  
今後の研修会のあり方について他。

17日(水) 委託業務運営担当理事会  
平成20年度宅建試験における反省点等  
について他。

18日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
96名が受講。

19日(金) 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研修。  
(6名受講)

本部・支部LC常任委員会  
平成21年度「支部予算」について他。

業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

22日(月) 苦情解決業務委員会(委員長・同代理等)  
事情聴取会議  
苦情解決申出案件の審議。

25日(木) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

## 平成20年度 取引主任者法定講習会

講習日	受付期間
平成21年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)

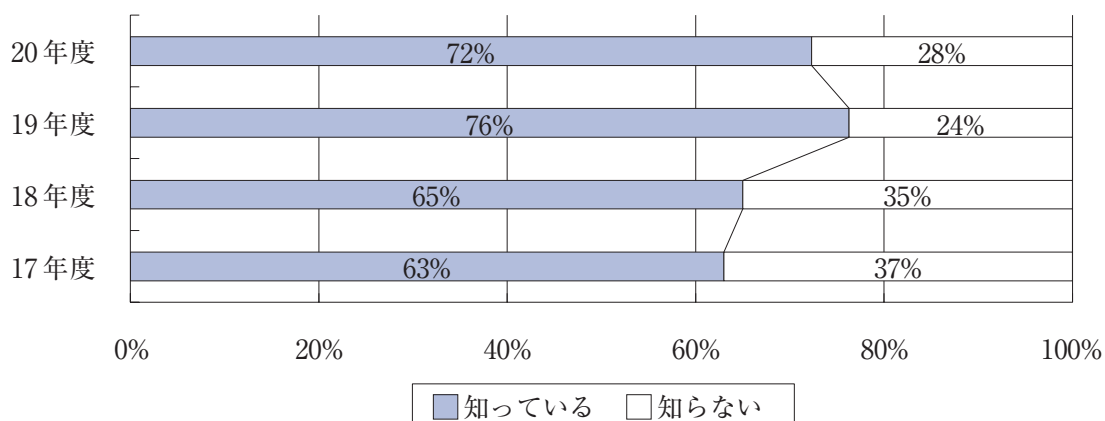
※ 受講申込の受付は、午前9時～11時30分、午後1時～4時30分です。  
(土曜、日曜、祝日、振替休日は除きます。)

※ 平成21年度の予定は、本年3月初旬頃に決まります。

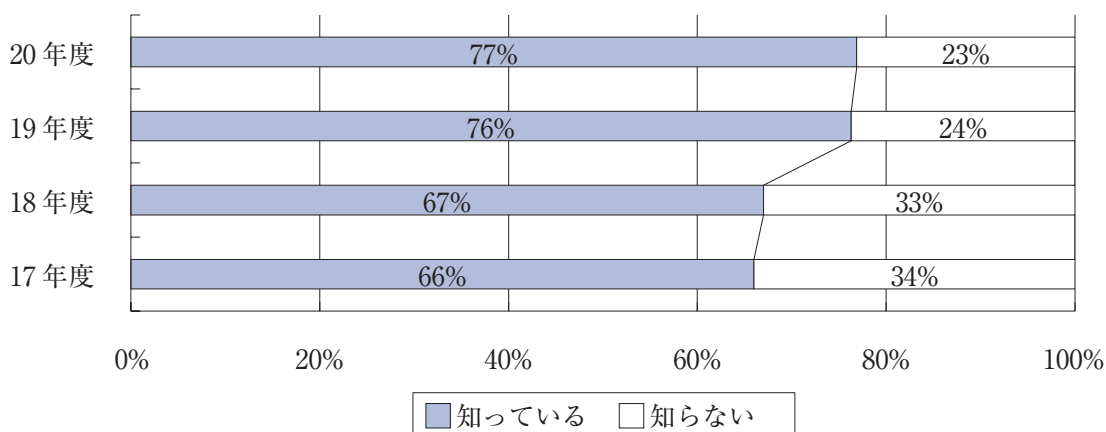
# 不動産フェア「アンケート結果」

昨年9月から10月にかけて「ハトマークサイト京都」において実施したアンケートの回答をまとめましたので、お知らせいたします。

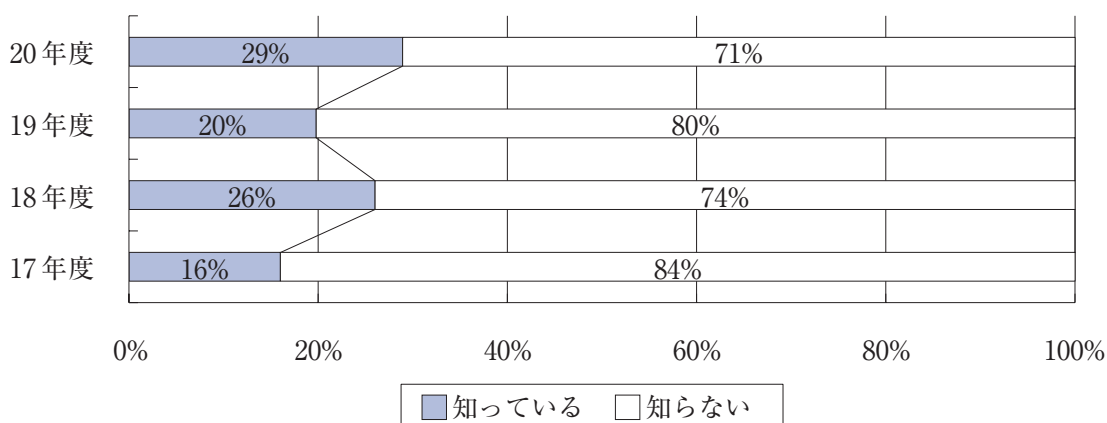
## 1. 宅建協会（(社)京都府宅地建物取引業協会）をご存じでしたか？



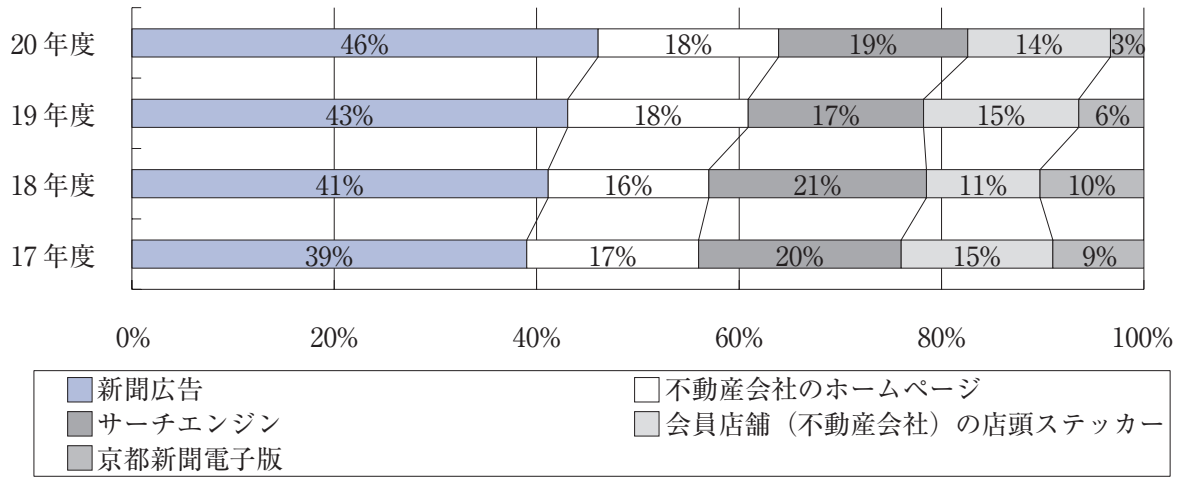
## 2. 会員のシンボルマーク「ハトマーク」をご存じですか？



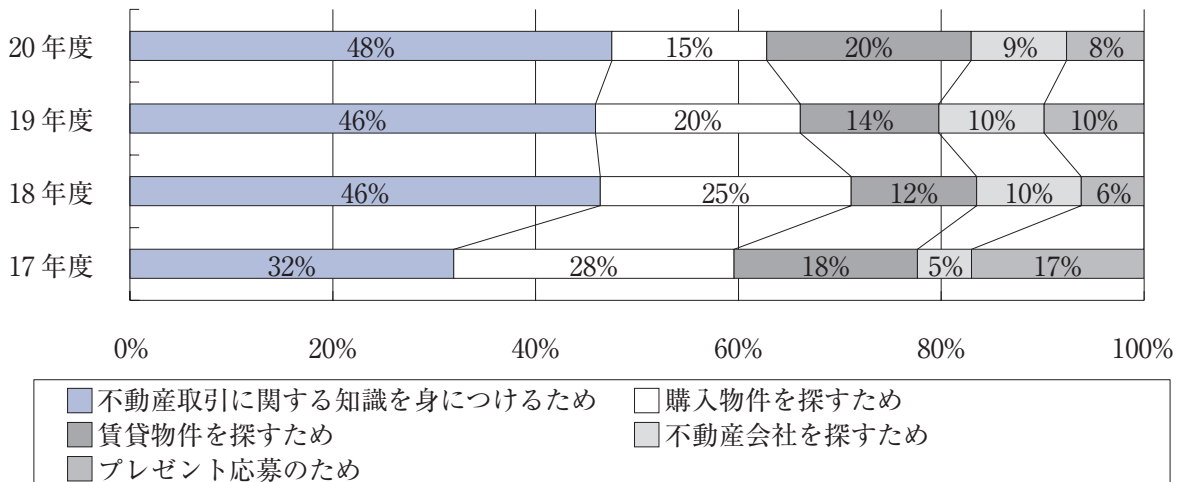
## 3. 不動産取引の相談窓口「不動産無料相談所」をご存じですか？



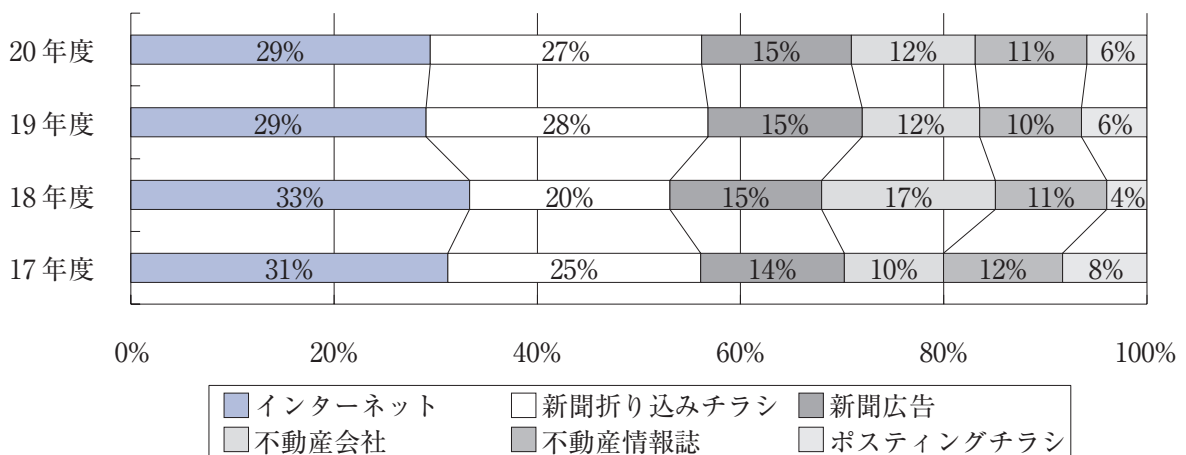
4. 「ハトマークサイト京都」をどちらで知られましたか？(抜粋)



5. 「ハトマークサイト京都」をご覧になった目的は何ですか？(抜粋)



6. どのような方法で不動産(売買・賃貸物件)情報を探されますか？(抜粋)



7. 検索サイトでは、どのような「キーワード」で不動産情報を検索されますか？(抜粋・順不同)

不動産会社名、建売り、築浅、接道、町家、地域名、学区、沿線、駅名、駅近、防犯設備、周辺施設、調理設備、店舗業態、楽器可能、公示価格、路線価、駐車場、敷礼なし、自然、田舎の家、田舎暮らし、ログハウス、土地活用、利回り、注文建築、住宅リフォーム



## <全宅住宅ローン>土地取得資金用【全宅「つなぎ融資」】 取扱開始のお知らせ

全宅住宅ローン(株)では、平成20年11月より同社独自の土地取得資金用【全宅「つなぎ融資」】の取扱いを開始いたしました。

お取り扱いにつきましては、施工業者が「JIO安心ローン」(建物つなぎ融資)を申込みなどの諸条件がございますので、下記の商品概要をご参照ください。(詳細につきましては、全宅住宅ローン(株)までお問い合わせください。)

土地取得資金用【全宅「つなぎ融資」】商品概要 全宅住宅ローン株式会社 平成20年12月1日現在	
1. ご利用条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全宅「フラット35」のお借入れをご利用いただける方で、次の①②③全てを充足する方がご利用いただけます。</li> <li>① 全宅「フラット35」本申込後、住宅金融支援機構の買取仮承認済であること</li> <li>② 団体信用生命保険(当社所定)に加入可能であること</li> <li>③ 施工業者が、「JIO安心ローン」(建物つなぎ)を100万円以上の借入申込受付完了済であること</li> </ul> <p>なお、市街化調整区域、保留地、建築基準法42条に定める道路に接していない土地等は対象外となります。</p>
2. ご融資形態	・証書貸付
3. ご融資金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次の①②全てを充足する金額</li> <li>① 全宅「フラット35」借入申込書の所要資金の内、土地取得費額の85%以内かつ、住宅金融支援機構買取仮承認額以内</li> <li>② 5,000万円以内</li> </ul>
4. ご融資期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1年以内</li> <li>なお、融資期間の延長は、融資実行日から1年を超えない範囲で1回のみ可能です。</li> <li>融資期間の延長を希望される場合は、約定返済期日の1ヵ月前迄にご連絡ください。</li> </ul>
5. 金利(年率) (平成20年12月1日現在)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定金利 4.25%(年365日割合の日割計算)</li> <li>・実質金利 5.54%(1000万円を1年お借入いただいた場合)</li> <li>・融資金利は毎月、みずほ銀行の短期プライムレートを基準に上乗せ金利(1.000%~3.000%の範囲内)を加え見直しを行います。</li> <li>・当月の適用利率は、毎月第一営業日に当社ホームページのトップページ・TOPICS欄に更新掲載します。</li> </ul>
6. 融資実行日	・お客様のご都合のよい日をご指定することができます。(ただし、銀行休業日は除きます。)
7. ご返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>【元金】・「フラット35」融資実行金から差引により一括返済とさせていただきます。</li> <li>【利息】・融資実行日から約定返済期日まで、一括前払いさせていただきます。</li> </ul>
8. 総支払額例	・融資金額1,000万円、返済期間1年、金利4.25%、融資手数料105,000円(消費税込)、元金期日一括返済の場合、総支払額10,530,000円
9. 保証人	・原則として保証人は必要ありません。
10. 担保設定	・土地に第一順位の抵当権を設定登記します。
11. 団信保険料	・保険料は当社が負担します。
12. 融資手数料	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 105,000円(税込)</li> <li>② 期日延長時 105,000円(税込)</li> </ul>
13. 遅延損害金(年率)	・14.5%(年365日割合の日割計算)
14. 「JIO安心ローン」とは	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「JIO安心ローン」とは株式会社日本住宅保証検査機構の建物つなぎ融資制度のことです。</li> <li>所要費用(施工業者負担)について <ul style="list-style-type: none"> <li>① 新規届出時 ¥26,250(税込)・・・新規加入登録料</li> <li>② 「JIO安心ローン」 ¥5,250(税込)・・・1回のみ登録審査料</li> <li>③ 毎年更新時 ¥21,000(税込)</li> <li>④ この他に「JIO安心ローン」委託手数料が必要です。</li> </ul> </li> <li>(「JIO安心ローン」委託手数料については、直接最寄りのJIO支店へお問い合わせください。)</li> <li>(JIO支店検索 <a href="http://www.jio-kensa.co.jp/corporate/branch.htm">http://www.jio-kensa.co.jp/corporate/branch.htm</a>)</li> </ul>
15. その他参考となる事項	・お申し込みにあたっては当社所定の審査をさせていただきます。審査の結果によっては、ご希望に添いかねる場合もございます。

**問合せ先** 全宅住宅ローン株式会社 関東財務局長(1)第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号  
**電話** 03-3252-1414 **担当** 明田川・小宮 **URL**: <http://www.zentakuloan.co.jp>

# 中小企業の皆様へ

中小企業の資金繰りの支援のため、金融検査マニュアル別冊などを改定しました

金融機関が条件緩和を行っても、不良債権にならない取扱いを拡充しました。

資金繰りが大変だけど、銀行は不良債権になるからと言って、返済条件の変更に応じられないんです…。

今後は、経営改善の見込みがあれば、不良債権にはなりません！金融機関とご相談下さい。

※ 条件緩和(返済条件の変更)とは…  
・金利の引下げ  
・金利・元本の支払い猶予  
・返済期限の延長  
・債権放棄  
など借り手にとって有利となる取決めをすることです。

検査官 金融検太郎

## 改定前

不良債権にならないためには…

- ・ 中小企業も大企業と同様、3年以内に経営が健全化するような「経営改善計画」が必要です。
- ・ 「計画」期間中、一定以上の金利を確保する必要があります。

さらに…

- ・ 大企業と違って中小企業は、大部で精緻な「計画」を作ることが困難です。
- ・ 中小企業は景気の影響を受けやすく、「計画」どおり進捗しない場合も少なくありません。

## 改定内容

中小企業向け貸出金の条件緩和がしやすくなりました。

- ・ 経営が健全化するまでの期間を大幅に延長しました。(原則5年、進捗状況が良好な場合10年まで)
- ・ 一定以上の金利を確保する必要がなくなりました。

さらに…

- ・ 「計画」を作っていない場合でも、今後の経営改善の見通しがあれば、「計画」がある場合と同じように取り扱います。
- ・ 「計画」の進捗が遅れていても、その原因を分析し、今後の改善が見通せるならば、「計画」どおりに進んでいる場合と同じように取り扱います。

そして…

これまで…



A銀行

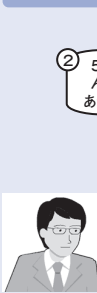
3年以内に経営改善する計画が必要です。5年だと不良債権になってしまうので、返済条件の変更に応じるのは難しいですね…。

赤字で資金繰りが苦しいので、金利は払いますから、返済を待ってもらえませんか。5年後には経営改善する見込みがあります。



水産加工業者B社

これからは…



A銀行

- 1 最近、資金繰りが厳しいんですよ。元本返済をしばらく待ってもらえませんか。そうすれば、5年後にはきちんと返せるようになりますが…。
- 2 5年後には経営が改善するんですね。経営改善計画があれば、前向きに考えますよ。
- 3 でも、計画なんてどうやっていいかわからないわ…。
- 4 そうであれば、例えば、  
・経費の削減予定  
・売上げが増加する見通し等のシナリオがあれば大丈夫です。
- 5 えっ、自分で作らなくてもいいんですか。
- 6 シナリオを示していただければ、こちらで経営改善の見通しを分析してもいいですよ。経営改善が見込めれば大丈夫です。一緒に考えましょう。
- 7 お願いいたします。一緒に相談しましょう。



飲食店C社

## お問い合わせ先

金融庁 検査局 総務課 TEL 03-3506-6000

各財務(支)局の理財部検査総括課(沖縄総合事務局にあっては財務部検査課)	
北海道財務局	011-709-2311
中国財務局	082-221-9221
東北財務局	022-263-1111
四国財務局	087-831-2131
関東財務局	048-600-1111
九州財務局	096-353-6351
北陸財務局	076-292-7860
福岡財務支局	092-411-7281
東海財務局	052-951-2474
沖縄総合事務局	098-866-0094
近畿財務局	06 6949 6372

## 本部行事予定(1~3月)

- 1月20日(火) 不動産相談委員会  
公取担当理事会
- 22日(木) 中間監査会  
全宅住宅ローン・フラット35説明会
- 23日(金) ホームページ小委員会  
京町家版貸借契約書等作成班会議  
青年委員会担当理事会
- 26日(月) レインズIP型研修会
- 27日(火) 正副会長会、正副本部長会議  
常務理事会、常任幹事会  
理事会、幹事会
- 28日(水) 第4回親睦ボウリング大会
- 29日(木) 取引主任者講習会(対象103名)
- 30日(金) 「間取図作成、ハトマークサイト  
京都」研修会

- 2月2日(月) 公益法人制度改革に関する「役員研修会」
- 3日(火) 業務対策運営担当理事会、同委員会  
貸貸及び貸貸管理等専門小委員会
- 5日(木) 取引主任者講習会(対象104名)
- 6日(金) 貸貸物件広告実態調査事前審査会  
公取担当理事会、同委員会
- 9日(月) 開発及び売買貸貸等専門小委員会
- 10日(火) 青年委員会委員研修会
- 12日(木) 資格審査委員会

- 13日(金) 新入会員等義務研修会
- 18日(水) 取引主任者講習会(対象95名)
- 20日(金) 広報小委員会
- 24日(火) レインズIP型研修会
- 25日(水) 取引主任者講習会(対象96名)

- 3月2日(月) 本部・支部LC委員会
- 4日(水) 取引主任者講習会(対象97名)
- 5日(木) 貸貸物件広告実態調査会
- 12日(木) 資格審査委員会
- 13日(金) 新入会員等義務研修会
- 17日(火) 青年委員会委員研修会
- 19日(木) 取引主任者講習会(対象103名)
- 26日(木) 取引主任者講習会(対象88名)

## 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



# 第26回親睦ゴルフ大会開催される

—グランベール京都ゴルフ倶楽部、124名が参加—

昨年11月5日(水)、第26回親睦ゴルフ大会が、グランベール京都ゴルフ倶楽部(船井郡京丹波町)にて開催されました。

当日は、澄みきった秋晴れに恵まれ、心地よい涼しさの中、午前9時30分、各ホールから各組が一斉にスタート(ショットガン方式)し、コース上ではプロ顔負けのショットが飛び出すなど、全7支部124名の参加者は爽やかな汗を流しながら、他支部参加者と交流を深められました。

競技結果は、第五支部が見事団体優勝の栄冠に輝き、懇親会の席上で川島会長より表彰状と賞品が手渡されました。

なお、各成績の結果は、次のとおりです。(団体優勝は、各支部参加者の個人成績のうち、上位5名の総合点により決定。)



開会式、全員集合!



川島会長、ナイスショット?



個人優勝、おめでとう!(松田秀幸氏)



団体優勝、おめでとう!(第五支部)

## 【個人成績】

優勝 松田 秀幸 (第五支部)  
 準優勝 東 勉 (第五支部)  
 第3位 林 光奎 (第二支部)  
 第4位 今井 吉春 (第七支部)  
 第5位 板東 成彰 (第二支部)  
 第6位 永井 潔 (第三支部)  
 第7位 南 實 (第一支部)  
 第8位 田辺 民男 (第七支部)  
 第9位 辻本 恭典 (第一支部)  
 第10位 倉口 裕輝 (第二支部)

シニア優勝 今井 吉春 (第七支部)

ベストグロス賞 原田 誠久 (第二支部)

(敬称略)

## 【団体成績】

優勝 第五支部  
 準優勝 第二支部  
 第3位 第三支部



## KBS京都のテレビ番組でもPRします ハトマーク「ぬりえクイズ」のご案内



「信頼のハトマーク」=「ハトマークを掲げている会員店舗の信頼」をPRするため、抽選で150名様に三井住友VISAギフトカード(2,000円分)などが当たるハトマーク「ぬりえクイズ」を実施いたします。

同クイズは、京都新聞の夕刊(1月28日・2月7日掲載予定)、週間テレビ&トマト(1月30日・2月13日掲載予定)に掲載いたします。

今回は、下記のとおりKBS京都のテレビ番組「ぼじポジたまご」(1月29日・2月13日出演予定)でもPRいたします。

併せて、会員の皆様がお店でお客様にご案内いただけるようA4版に拡大したものを本誌に同封しておりますので、是非、ご活用いただくとともに下記にご協力いただきますようお願い申し上げます。(複数枚必要な場合は、コピーしてお使いください。)

詳しくは、同封のA4拡大版をご覧ください。



### KBS京都のテレビ番組「ぼじポジたまご」でPR

1月29日、2月13日のKBS京都のテレビ番組「ぼじポジたまご」(月～金曜日の午前10時30分～午前11時24分生放送)に役員が生出演されますので、みなさん、是非、ご覧ください。(同日の午後4時～午後4時54分に再放送)

番組では、司会者との話の中で京都宅建やハトマーク、ハトマークサイト京都とともに「ぬりえクイズ」をPRされます。

その際、会員店舗にもぬりえクイズの応募用紙がある旨をお話されますので、「ぬりえクイズ」の配布にご協力いただきますようお願い申し上げます。

### レインズ「全国データベース」スタート時期について

全国4指定流通機構のデータを一元化した「全国データベース」が平成21年1月にスタートする旨をお知らせしていましたが、時期が遅れ平成21年中の開始予定となりました。

運用開始日等については、確定次第、(社)近畿圏不動産流通機構ホームページ(<http://www.kinkireins.or.jp/>)にてご案内いたします。

なお、「全国データベース」の運用開始後は、IP型会員各位は同機構ホームページ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。)

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



## ■新入会(正会員)(6件)

平成20年11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)京都資産管理 (1)12750	廣瀬 英樹	廣瀬 英樹	左京区北白川東久保田町63番地 ハイポジション銀閣寺102	075- 761-6000
第二	(株)泉商店 (1)12756	泉 幸男	泉 清高	中京区御池通小川東入石橋町427	075- 223-0262
第二	アーレン不動産 (1)12762	町田 幸三	町田 幸三	中京区富小路通蛸薬師下る高官町571番地	075- 211-7663
第三	(株)JREマネージメント (1)12761	高橋 哲也	高橋 哲也	北区紫野西蓮台野町48番1	075- 491-1811
第三	バイタルフォース・リアルエステート (1)12763	山谷 雅紀	山谷 雅紀	右京区西院東淳和院町20番地4	075- 315-0140
第六	(有)ハウスクリエイティブ (1)12746	加藤 卓徳	篠崎 雄太	京田辺市大住ヶ丘二丁目21番地2	0774- 64-2966

## ■会員権承継(1件)

平成20年11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
第三	(株)サークルT (1)12764	徳山 敏博	徳山 敏博	北区紫野泉堂町46番地6	075- 493-5562	その他

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成20年11月30日現在

旧支部	新支部	商号及び免許番号	代表者氏名	新事務所 所在地	電話番号	本部受付日
第一	第六	(株)和久屋 (8)6188	井元 彰夫	久世郡久御山町大字東一口小字 新久保65番地9	075- 632-7515	20/11/05
第三	第一	(有)アドバンスネット (1)12048	中村 範子	上京区聖天町27番地	075- 441-1258	20/11/06

## ■退会(正会員)(6件)

平成20年11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)11785	光 栄	高山 正吉	20/07/03	期間満了
第一(東山区)	(2)11099	(有)森光不動産	森川 晃	20/10/31	廃業
第二(中京区)	(7)7249	四方住宅建設	四方 治	20/11/18	廃業
第四(南区)	(8)5991	第一相互住宅	藤原 哲也	20/08/05	期間満了
第五(亀岡市)	(2)11408	アイ・アンド・デイ(有)	船木 芳朗	20/10/31	廃業
第六(宇治市)	(2)11421	(有)東峰建設	小畑 峰博	20/10/17	廃業

## ■会員数報告書

平成20年11月30日現在

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	394 (-1)	32 (±0)	426 (-1)	第三	425 (+1)	33 (±0)	458 (+1)	第五	381 (-1)	22 (±0)	403 (-1)	第七	241 (±0)	7 (±0)	248 (±0)	
第二	414 (+1)	27 (±0)	441 (+1)	第四	511 (-1)	27 (±0)	538 (-1)	第六	403 (+1)	18 (±0)	421 (+1)					
													合計	2,769 (±0)	166 (±0)	2,935 (±0)

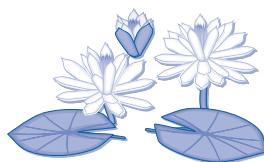
※( )内は会員数前月比増減。

## 訃 報

(平成20年11月)

田中 春男 殿 [第四(南区)・三共土地]

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。



## 本 部 年 間 行 事 予 定

平成21年 1月22日(木)	全宅住宅ローン(株)・フラット35説明会 於：協会本部
1月26日(月)	レインズIP型研修会(業務支援アプリ活用編) 於：協会本部(本誌ウラ表紙をご参照ください。)
1月28日(水)	第4回親睦ボウリング大会 於：MKボウル山科
1月30日(金)	「間取図作成・ハトマークサイト京都」研修会 於：協会本部(本誌と同封の開催案内をご参照ください。)
2月6日(金)	賃貸物件広告実態調査事前審査会(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か否かの書面審査を行います。
2月24日(火)	レインズIP型研修会(基本編) 於：協会本部
3月5日(木)	賃貸物件広告実態調査会(公取委員会) 上記事前審査会に基づき、対象物件の現地調査を行います。

## お 知 ら せ

### 1. 新入会員シールについて

平成20・21年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成20年11~12月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様には本誌と同封のうえ、配付させていただきます。

### 2. 平成20年12月度会員入退会等について

標記入退会等は、次号にて掲載いたします。

### 3. 本誌次号の発行について

2月号と3月号の合併号として、3月中旬に発行いたします。

## 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

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/>



レイズIP型、ハトマークサイト京都の研修会等とあわせて  
昨年度より延べ400名以上の方が受講されています！

## 「レイズIP型研修会」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下記のとおり研修会を開催いたしますので、是非、ご参加いただきますようご案内申し上げます。

記

### 1. 開催日時・研修内容

お一人ずつパソコンをご用意し、講師の説明に沿ってパソコンを操作していただきます。ご不明なところはインストラクターが丁寧に説明します。(各回とも終了後、相談時間を設けます。)

(1) 1月26日(月) 午後1時～午後4時30分

○ IP型フリーソフト「業務支援アプリ」活用編

IP型フリーソフトの操作方法や上手な利用方法等についてご説明します。

※ 申込締切日：1月22日(木)

(2) 2月24日(火) 午後1時～午後4時30分

○ レイズIP型基本編

物件検索、登録、日報関係等のIP型の基本操作等についてご説明します。

※ 申込締切日：2月18日(水)

### 2. 開催場所

京都府不動産会館3階研修センター  
(お車でのお越しはご遠慮ください。)

### 3. 受講料

無料

### 4. 受付

各回とも定員は12名で、1会員1名です。  
(希望者が多数の場合は先着順)

### 5. 申込方法

下記受講申込書に必要事項をご記入の上、それぞれ申込締切日までに協会本部へ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。)

後程、受講の可否をご連絡いたします。



## 「レイズ IP 型研修会」受講申込書

月 日( )の標記研修会を申し込みます。(波線部分に受講希望日をご記入ください。)

平成21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)