



京宅広報

OUR INFORMATION

VOL.485号
平成21年11月号



霜月

INDEX



NEWS FLASH

- 第5回「親睦ボウリング大会」参加者募集のご案内…………… 1
- 近畿レイنزへの登録業務(一部)をアットホーム(株)、(株)ピー・シー・コネクトにもご依頼いただけます! … 2
- 第二支部、地域密着貢献事業として「時代祭」に協賛! …… 25
- 第二支部、一般市民対象の「市民の為の不動産公開講座」「不動産無料よろず相談会」が開催されます! … 25
- 「E x c e l 版」契約書・重要事項説明書等の提供を開始いたします! ……ウラ表紙

INFORMATION

- 「不動産流通センター研修会」開催のご案内…………… 4
- 平成21年度「宅地建物取引主任者資格試験」実施される…………… 5
- 平成22年「登録実務講習」((財)不動産流通近代化センター)…………… 6
- 平成22年「登録実務講習」実施機関について…………… 7
- 国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について(国土交通省)…………… 8
- 支店新設の手続きについて…………… 8
- (社)近畿圏不動産流通機構からのお願い…………… 19
- 第27回「親睦ソフトボール大会」開催される…………… 20
- 路上違反広告物の除却活動を実施します! …… 23
- お知らせ…………… 23
 - 1. 協会本部の年末・年始の業務等について
 - 2. 協会本部の業務休止について
 - 3. 新入会員シールについて
 - 4. 本誌次号の発行について
- 訃報(平成21年10月)…………… 25

事務局だより

- 本部年間行事予定…………… 9
- 「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内… 9
- 協会本部のご案内…………… 10
- 協会の主な動き(ダイジェスト)…………… 18
- 本部行事予定(11~1月)…………… 19
- 入退会・支部移動等のお知らせ…………… 22

シリーズ

- 会長の時事コラム VOL.10 …… 10
- 消費者動向から見るインターネットの“必要性” ~VOL.8~ … 11
- 法律相談シリーズ(VOL.261)…………… 12
- 世界の国からこんにちは! ~アラブ首長国連邦~ … 14
- 「近畿圏レイنز」ニュース(物件登録状況) … 16
- 京都の大路小路(第七回)…………… 24

★知っていますか? 色々な地図記号…………… 11

★爪でわかる健康チェック…………… 21

第5回「親睦ボウリング大会」参加者募集のご案内

会員各位の福利厚生事業の一環として、親睦ボウリング大会を次により開催いたしますので、多数ご参加いただきますようご案内申し上げます。

なお、同大会に参加希望の方は所属支部にて「参加申込書」を入手いただき、お申し込みください。

開 催 要 領



1. 日 時 平成22年1月27日(水)
 - (1) 会場受付 午前10時～10時40分(時間厳守)
 - (2) 開 会 式 ♪ 10時45分～
 - (3) スタート ♪ 11時～(各組、各レーン同時スタート)
 - ※ 組合せについては、福利厚生委員会にご一任いただき、後日、所属支部を通じて参加者にお知らせします。なお、1組同一支部2名以内とします。
2. 会 場 しょうざん(京都市北区衣笠鏡石町 TEL:075-491-5101)
 - ※ 参加者には会場案内図を配付します。
3. 競技方法 1レーン4名にてプレイし、3ゲームの合計点により順位を決定。
 - ※ マイボール使用者は30点減点。(1ゲームにつき10点)
[ウレタン製以外(旧式)のボールは、機械の故障の原因となりますので使用しないでください。]
 - ※ 女性及び70歳以上の参加者は45点加点。(1ゲームにつき15点)
4. 参加資格 正会員、準会員及び従業員(従業員参加の場合は、所属支部で確認されます。)
5. 参加費 1人3,000円(プレイ料金・靴代・パーティー費用含む。)
6. 申込定員 120名[全30レーン]
 - ※ 支部毎に出場枠がありますので、所属支部にお問い合わせください。
7. 申込締切 平成21年12月11日(金)まで(締切期日厳守)
8. 申込方法 参加申込書に参加費を添えて、所属支部事務局または福利厚生部長へお申し込みください。なお、申込受付後に不参加となった場合、参加費は返却いたしません。
9. 賞 品
 - (1) 団体賞 各支部参加者の個人プレイのうち、上位5名の総合点により決定。
 - (2) 個人賞 優勝～3位 トロフィー及び副賞、4～10位 賞品
以下 飛び賞、当日賞、ハイゲーム賞、B. B賞 他
10. その他 競技終了後、表彰式及びパーティーを開催予定。
 - ※ ボウリング場並びにパーティー会場でのアルコール類の飲酒は、一切禁止とさせていただきます。

重要なお知らせ

近畿レイズへの登録業務(一部)をアットホーム(株)、(株)ピー・シー・コネクトにもご依頼いただけます！

協会本部事務局で実施している近畿レイズ関連の代行業務は、本誌10月発行号でお知らせいたしましたとおり、平成22年1月1日から有料(次頁 **参考** をご参照ください。)とさせていただきますが、時期をあわせて、近畿レイズへの「物件登録・変更・再登録」等につきまして、「アットホーム(株)」並びに「(株)ピー・シー・コネクト」に代行業務を委託いたします。

2社の代行料金は協会の料金より安価となっていますので、下記のとおりご案内申し上げます。

なお、2社に代行をご依頼いただける業務は下記1のみとなりますので、その他の業務(物件検索・図面要求等)については、協会本部事務局へご依頼ください(有料)。

また、ご依頼の際には必ず当該依頼先へ詳細をお問い合わせいただき、業務内容、料金等をご確認いただきますようお願い申し上げます。

※ 代行業務の依頼に関しては会員各位と2社との契約になり、本会は関与いたしませんので、予めご承知置きください。

1. 2社に代行を委託した業務

業務内容		アットホーム(株)	(株)ピー・シー・コネクト
近畿レイズへの代行	新規登録(※1)	315円	300円
	変更	105円	100円
	再登録		
	成約登録(※2)	無料	無料
	削除(※2)		
間取図作成(※3)	630円～(※5)		
レイズ登録図面作成(※3・※4)	1,050円～(※5)		

(各料金は、消費税込みです。)

※1 「文字情報」と「文字情報+図面」の登録があります。

※2 「成約登録」・「削除」は、新規登録を代行で依頼された物件のみが対象です。

※3 間取図作成料金・レイズ登録図面作成料金には、登録代行料金は含まれません。

※4 レイズ登録図面作成料金には、間取図作成料金が含まれます。

※5 料金は、作成内容により異なります。

2. 代行業務の申込方法

下記にお電話でお申し込みください。(申込書類等が送付されます。)

(1) アットホーム(株)へ申込まれる場合

電話：06-6361-3033

受付時間：午前9時から午後5時まで(土曜、日曜、祝日、夏季・冬季休業日等を除く)

(2) (株)ピー・シー・コネクトへ申込まれる場合

電話：06-4800-0005

受付時間：午前10時から午後5時まで(日曜、祝日、指定休日、夏季・冬季休業日等を除く)

※ 2社とも、近畿レイズの休止日は受付できません。

3. 代行業務のスケジュール

近畿レイنزへの代行業務等については、2社がそれぞれ原稿の入稿時間等に基づきスケジュールを定めています。

※ アットホーム(株)による間取図作成・レイنز登録図面作成は、別途数日(+4日程度)を要します。

4. お支払い方法

(1) アットホーム(株)

振込み、自動引落 ※ 毎月20日締め・翌月末払い

(2) (株)ピー・シー・コネクト

銀行振込み(又は郵便振替)、サービス利用チケット(先払い。3,500円分のサービス利用チケットを3,000円で購入。) ※ 毎月末締め・翌月末払い

参考 「協会本部事務局におけるレイنز関連代行業務の有料化」について

1. 平成22年1月1日より有料となる協会本部事務局で実施している代行業務

代行業務の内容	代行手数料
1. 登録物件の条件変更・再登録等	
(1) 図面差し替え有の場合	該当1物件につき 500円
(2) 図面差し替え無の場合	該当1物件につき 300円
2. 図面登録	図面1枚につき 300円
3. 登録物件の成約、抹消	該当1物件につき 300円
4. 物件検索 ⑩依頼された条件が1回の検索(1画面)で処理できない場合は、検索1画面ごとに1回として計算します。 また、該当物件がない場合や再検索の場合でも代行手数料の対象となります。	1回の検索につき 300円
5. 図面要求 ⑩依頼された図面がない場合でも代行手数料の対象となります。	図面1枚につき 200円

※ 物件登録は、従来より有料(新規登録1物件につき1,000円)です。

2. 協会本部事務局への代行依頼方法(平成22年1月1日以降)

『「近畿レイنز業務」代行依頼書』(B4横1枚)の申込者欄と該当欄に必要事項をご記入の上、必要図面等とともにFAX(075-415-2120)にてお送りください。

なお、お電話だけのご依頼はお受けできませんので、予めご了承くださいますようお願い申し上げます。

※ 本部事務局に代行を依頼される方は、平成21年12月以降、『「近畿レイنز業務」代行依頼書』を本部事務局(電話：075-415-2121)までご請求ください。

3. 結果等の送付

代行業務の結果(証明書、検索結果、図面等)はN T Tのifax回線(F型)にてお送りいたしますので、代行手数料とは別に近畿レイنزの通信費(ifax利用料)が課金されます。

4. お支払い方法

代行手数料は3ヶ月ごとに請求させていただきますので、請求書に同封の郵便払込用紙にてお支払いください。

延べ550名以上の方が受講されています！

「不動産流通センター研修会」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. 研修内容・開催日時

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ご説明します。

(1) レインズ I P 型「フリーソフト活用編」

① 研修内容

I P 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。

② 開催日時

11月24日(火) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：11月19日(木)

(2) 「レインズ I P 型・ハトマークサイト京都」基本編

① 研修内容

レインズ I P 型(物件検索、登録、日報関係等)とハトマークサイト京都(物件情報や会員情報の登録、レインズや提携サイトへの公開)の基本的な操作等についてご説明します。

② 開催日時

12月21日(月) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：12月15日(火)

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。

「不動産流通センター研修会」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)

去る10月18日(日)、平成21年度「宅地建物取引主任者資格試験」が全国一斉に実施されました。

同資格試験の指定試験機関である(財)不動産適正取引推進機構の発表によると、本年度の全国における受験申込者の総数は241,944名(前年度比：7.2%減)で、試験当日には、この内の195,515名(受験率80.8%)が試験に挑みました。

本年度の同資格試験は、全国221会場で実施され、京都府においては、同志社大学京田辺校地で実施されました。(※当日は近鉄「三山木駅」に急行が臨時停車、駅前のバスターミナルより試験会場直行無料バスがピストン運行。)

なお、合格発表は12月2日(水)で、京都府では協会本部に合格者の一覧表が掲出されるとともに、合格者には推進機構より合格証書が送付されます。



## 平成21年度宅地建物取引主任者資格試験受験状況

| 都道府県名 | 申込者数(名) | 受験者数(名) | 欠席者数(名) | 受験率(%) | 都道府県名     | 申込者数(名)        | 受験者数(名)        | 欠席者数(名)       | 受験率(%)       |
|-------|---------|---------|---------|--------|-----------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| 北海道   | 6,964   | 5,604   | 1,360   | 80.5%  | 滋賀県       | 2,400          | 1,967          | 433           | 82.0%        |
| 青森県   | 1,203   | 979     | 224     | 81.4%  | 京都府       | 5,390          | 4,324          | 1,066         | 80.2%        |
| 岩手県   | 1,370   | 1,089   | 281     | 79.5%  | 大阪府       | 20,024         | 16,324         | 3,700         | 81.5%        |
| 宮城県   | 4,059   | 3,217   | 842     | 79.3%  | 兵庫県       | 10,782         | 8,817          | 1,965         | 81.8%        |
| 秋田県   | 872     | 730     | 142     | 83.7%  | 奈良県       | 2,703          | 2,246          | 457           | 83.1%        |
| 山形県   | 1,117   | 914     | 203     | 81.8%  | 和歌山県      | 1,064          | 843            | 221           | 79.2%        |
| 福島県   | 2,112   | 1,757   | 355     | 83.2%  | 鳥取県       | 467            | 378            | 89            | 80.9%        |
| 茨城県   | 3,610   | 2,908   | 702     | 80.6%  | 島根県       | 746            | 620            | 126           | 83.1%        |
| 栃木県   | 2,449   | 1,950   | 499     | 79.6%  | 岡山県       | 2,716          | 2,230          | 486           | 82.1%        |
| 群馬県   | 2,856   | 2,288   | 568     | 80.1%  | 広島県       | 4,711          | 3,834          | 877           | 81.4%        |
| 新潟県   | 2,600   | 2,080   | 520     | 80.0%  | 山口県       | 1,525          | 1,202          | 323           | 78.8%        |
| 山梨県   | 1,205   | 955     | 250     | 79.3%  | 徳島県       | 921            | 720            | 201           | 78.2%        |
| 長野県   | 2,473   | 1,959   | 514     | 79.2%  | 香川県       | 1,404          | 1,149          | 255           | 81.8%        |
| 埼玉県   | 17,326  | 14,008  | 3,318   | 80.8%  | 愛媛県       | 1,885          | 1,500          | 385           | 79.6%        |
| 千葉県   | 14,103  | 11,388  | 2,715   | 80.7%  | 高知県       | 735            | 590            | 145           | 80.3%        |
| 東京都   | 46,265  | 36,895  | 9,370   | 79.7%  | 福岡県       | 10,802         | 8,758          | 2,044         | 81.1%        |
| 神奈川県  | 23,344  | 18,958  | 4,386   | 81.2%  | 佐賀県       | 873            | 704            | 169           | 80.6%        |
| 富山県   | 1,121   | 875     | 246     | 78.1%  | 長崎県       | 1,483          | 1,227          | 256           | 82.7%        |
| 石川県   | 1,619   | 1,306   | 313     | 80.7%  | 熊本県       | 2,462          | 1,986          | 476           | 80.7%        |
| 福井県   | 803     | 651     | 152     | 81.1%  | 大分県       | 1,350          | 1,063          | 287           | 78.7%        |
| 岐阜県   | 2,652   | 2,157   | 495     | 81.3%  | 宮崎県       | 1,268          | 1,025          | 243           | 80.8%        |
| 静岡県   | 5,653   | 4,628   | 1,025   | 81.9%  | 鹿児島県      | 2,271          | 1,847          | 424           | 81.3%        |
| 愛知県   | 12,951  | 10,626  | 2,325   | 82.0%  | 沖縄県       | 2,928          | 2,399          | 529           | 81.9%        |
| 三重県   | 2,307   | 1,840   | 467     | 79.8%  | <b>合計</b> | <b>241,944</b> | <b>195,515</b> | <b>46,429</b> | <b>80.8%</b> |

平成22年宅地建物取引主任者資格登録のための

# 登録実務講習



皆様に選ばれる理由はここにあります！

Webでのお申込が  
**24時間OK**

お申込時に演習の  
**日程決定**

昨年よりもさらに  
**修了証が早い**

メール配信や  
動画セミナーなど  
**受講後もフォロー**

## 近代化センターと住宅新報社が最強タッグを組む！

不動産業界の人材養成に携わってきた両社が協力体制をとり、更なる受講者サービスの向上と、講習内容の充実を図り、満足度の高い講習をご提供いたします。

- ◆日本全国、不動産業界選りすぐりの優秀な講師陣
- ◆不動産業界団体の『推薦』があるのは当方だけ！
- ◆受講後も仕事に役立つ、充実のテキスト& DVD
- ◆長年にわたる両社の人材養成実績と信頼

### ●登録実務講習とは…

宅建主任者試験の合格者が都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物取引に関する2年以上の実務経験が必要です。この講習は、宅地建物取引に関する実務経験2年未満の方が資格登録要件を満たすための講習です。

### スケジュール

|          |       | 1期            | 2期            | 3期             | 4期             | 5期             |
|----------|-------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 申込<br>締切 | Web申込 | 12/9(水)       | 12/15(火)      | 12/21(月)       | 1/5(火)         | 1/14(木)        |
|          | 郵送申込  | 12/8(火)       | 12/14(月)      | 12/20(日)       | 1/4(月)         | 1/13(水)        |
| 教材発送     |       | 12/12(土)      | 12/18(金)      | 12/25(金)       | 1/8(金)         | 1/19(火)        |
| 通信講座     |       | 1ヶ月間          | 1ヶ月間          | 1ヶ月間           | 1ヶ月間           | 1ヶ月間           |
| 演習(2日間)  |       | 1/14(木)~18(月) | 1/19(火)~24(日) | 1/26(火)~2/7(日) | 2/9(火)~2/14(日) | 2/20(土)~3/2(火) |
| 修了証発送    |       | 1/22(金)       | 1/29(金)       | 2/12(金)        | 2/19(金)        | 3/8(月)         |

\*6期以降のスケジュールは決定次第、当センターサイトにて発表します。

### 演習地区

#### 京都地区

2期 1月19日(火)・20日(水) 京都府不動産会館

#### 大阪地区

|    |                 |               |
|----|-----------------|---------------|
| 1期 | 1月14日(木)・15日(金) | TKP梅田ビジネスセンター |
|    | 1月16日(土)・17日(日) | TKP梅田ビジネスセンター |
|    | 1月14日(木)・15日(金) | 大阪府不動産会館      |
| 2期 | 1月20日(水)・21日(木) | TKP梅田ビジネスセンター |
|    | 1月23日(土)・24日(日) | TKP梅田ビジネスセンター |
|    | 1月20日(水)・21日(木) | 大阪府不動産会館      |

### 受講申込方法

Web申込または郵送申込をお選びいただけます

### 受講料

未定 (御協会会員の皆様には割引受講料にてご案内いたします)

登録実務講習実施機関(2)第1号

財団法人 不動産流通近代化センター  
■協力 株式会社 住宅新報社

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21山脇ビル8階  
電話 03-5843-2076 <http://www.kindaike.jp/>



# 平成22年「登録実務講習」実施機関について

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が資格登録要件(実務経験2年以上)を満たすための講習を実施する機関として、国土交通大臣の登録を受けている登録実務講習機関は下表のとおりです。

なお、登録実務講習の受付・実施期間、受講料等は、各登録実務講習機関によって異なります。

〔(財)不動産流通近代化センターに関しては、前頁をご参照ください。〕

(平成21年9月3日現在)

| 登録番号 | 機関の名称            | 事務所の所在地             | 電話番号         |
|------|------------------|---------------------|--------------|
| 第1号  | (財)不動産流通近代化センター  | 東京都千代田区九段南4-8-21    | 03-5843-2076 |
| 第2号  | (株)東京リーガルマインド    | 東京都新宿区神楽坂2-17       | 03-5228-1100 |
| 第3号  | (株)日建学院          | 東京都豊島区池袋2-38-9      | 03-3988-1175 |
| 第4号  | TAC(株)           | 東京都千代田区三崎町3-2-18    | 0120-509-117 |
| 第5号  | (株)総合資格          | 東京都新宿区西新宿1-26-2     | 03-3340-3081 |
| 第6号  | (株)住宅新報社         | 東京都港区西新橋1-4-9       | 03-3502-8451 |
| 第7号  | (株)九州不動産専門学院     | 福岡県福岡市中央区天神1-3-38   | 092-714-4131 |
| 第8号  | (株)日本ビジネス法研究所    | 東京都千代田区神田須田町2-23-11 | 03-3251-6651 |
| 第9号  | (株)週間住宅新聞社       | 東京都新宿区高田馬場1-28-10   | 03-3209-2110 |
| 第10号 | (株)辰巳法律研究所(休止中)  | 東京都新宿区高田馬場4-3-6     | 03-5348-5825 |
| 第11号 | ピタットハウスネットワーク(株) | 東京都中央区日本橋2-15-3     | 03-3510-0010 |
| 第12号 | 一般社団法人宅建実務教育センター | 千葉県船橋市習志野台1-18-6    | 047-497-8600 |

※ 今後、登録実務講習機関が追加または業務を廃止することも考えられます。

## 【参考】

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時まで宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要です。

実務経験が2年に満たない方は、登録実務講習を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有する者」と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物取引主任者資格の登録要件を満たすことができます。

# 国土利用計画法に基づく事後届出制の周知徹底等について(国土交通省)

国土利用計画法第23条において、一定面積以上(①市街化区域 2,000㎡以上 ②①を除く都市計画区域 5,000㎡以上 ③都市計画区域以外の区域 10,000㎡以上)の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、契約締結後2週間以内に、市町村の長を経由して都道府県知事又は指定都市の長に対し利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度(以下「事後届出制」という。)を定めている。

この事後届出制は、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため必要な制度であるとともに、土地購入者の手続負担の軽減と土地取引の円滑化を勘案し、必要最小限の措置となっている。

しかしながら、一部の宅地建物取引業者の中には、届出が必要な土地取引について届出がなされていないなど、本制度の趣旨が必ずしも徹底されていない場合が見受けられる。

このような無届の取引により法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には、宅地建物取引業法第65条第1項第3号又は同条第3項に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による指示、同条第2項第1号の2又は同条第4項第1号に基づく国土交通大臣又は都道府県知事による業務の停止の対象となりうるものである。

ついては、本制度の趣旨を御理解の上、業務に際しての法の遵守や事後届出制の国民への周知について、徹底方願いたい。

また、本制度は、宅地建物取引業法第35条第1項第2号に規定するその他の法令に基づく制限として、宅地建物取引業者が自ら土地を売却する場合の売主業者として又は土地取引の媒介を行う場合の媒介業者として説明が義務付けられている重要事項に該当する制度であることについても、併せて周知徹底されたい。



## 支店新設の手続きについて

協会員が支店を新設した場合、協会への準会員としての入会及び行政へ支店新設届けが必要です。

<京都府知事免許会員が京都府内に従たる事務所をだす場合>

1. 支店所在地支部に協会への入会申込みを行う。  
↓
2. 支部審査(毎月初旬)  
↓
3. 本部資格審査(毎月13日ごろ)  
↓
4. 新入会員義務研修会の受講(本部資格審査の翌日)
  - ・ 受講対象者は従たる事務所の長及び専任取引主任者です。
  - ・ 研修終了時に京都府提出書類(弁済業務保証金分担金納付書(写)及び入会手続き済み証明書)が交付されます。  
↓
5. 支店設置届け(京都府提出書類を添付)を行政に提出する。  
↓
6. 営業開始



## 本部年間行事予定

- 平成21年11月19日(木) 路上違反広告物除却活動(公取委員会・青年委員会)  
京都府・京都市・宇治市の条例等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23頁参照。)
- 11月24日(火) 不動産流通センター研修会  
於：協会本部
- 12月21日(月) 不動産流通センター研修会  
於：協会本部
- 平成22年 1月27日(水) 第5回親睦ボウリング大会  
於：しょうざん(本誌1頁参照。)
- 2月5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。
- 3月4日(金) 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。

※ 不動産流通センター研修会(本誌4頁参照。)につきましては、本年度も月1回開催を予定しておりますので、会員の皆様は奮ってご参加いただきますようお願いいたします。

## 『城陽市の公共事業代替地(物件)の 情報提供』のご案内

城陽市よりの「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(城)第1号」(城陽市用)(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(075-415-2120。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(城)第1号」は、各支部及び本部に備え付けております。)

(城陽市)

|      |                      |        |                                 |
|------|----------------------|--------|---------------------------------|
| 整理番号 | 21年度第1号・受付日21年4月16日付 |        |                                 |
| 区分   | 買物件                  | 立地条件   | 近鉄寺田駅またはJR城陽駅からの距離<br>(徒歩10分)程度 |
| 物件種別 | 土地(宅地)               |        |                                 |
| 所在地  | 第1希望 城陽市寺田 地区        | 建物の間取等 | 条件無し                            |
|      |                      | 面積     | 土地面積 120㎡以上～170㎡まで              |
|      |                      | 価額等    | 条件無し                            |
|      |                      | その他の条件 | 無し                              |

※10月末現在、城陽市に3件の情報を提供しています。



## 今一度、全宅連倫理を

元NHK、手嶋龍一氏の講演で指摘されたように、京都府民は日本の政治を動かす役割を担っている。言うまでもなく、骨のある若手の民主党議員を京都が輩出したからです。8人の議員から5人が政務の主要ポストに任命されたのですよ。

前原誠司 国土交通大臣      松井孝治 内閣官房副長官      福山哲郎 外務副大臣  
泉健太 内閣府大臣政務官      山井和則 厚生労働大臣政務官

特に、この議員達は実力的に凄い。間違いなく新生日本の中心になる人達です。京都府民の提言は、彼等に直接繋がります。地域や利権の為でなく、心を動かす真実に彼等は反応する筈です。主義や思想は違っても、今は何が大事かは共に求めるところでしょう。民主党だけではありません。二大政党を目指す自民党総裁の谷垣禎一もホープ西田昌司も日本のリーダーとして、京都の誇りです。

ここで国会議員と並べて書くのは笑止ものですが、私も全宅連に呼ばれて週一の東京行きです。京都での大切な会議に欠席ばかりで気になりますが、責任重大です。特に「賃貸管理業法」の制定に向けて、業界代表で国交省の会議にも出ています。片寄った消費者保護の流れに対して、私なりに闘っています。家主だって消費者だと訴えています。自称社会派弁護士から名指しでブログ攻撃も受けます。他に「両手数料禁止問題」や「賃貸の報酬改定」など、京都代表として、油断無く改めて鞭打っているところです。

さて、地元京都の支部や本部の役員は、良くやってくれて本当に感謝します。「協会は会員の為にある」を実践し、私欲で働いている役員は誰もいません。しかし、任期も後半に入ります。更に次期の改革を求めて、皆さんの行動に期待します。極端な表現ですが、国会から我々協会の一般会員までの構図は、安定したピラミッド型に例えられます。この綺麗な下から上を支えていく型を国民として私達は守りたい。中でも私達の規範は全宅連の倫理規定なのです。今一度、読み返そう。我々協会員は、個人の利益と社会の利益のバランスこそ、成熟した日本の理想未来であるとの思いを共有したい。この11月、ある大手会員の目に余る“商い手法”に責任者を呼んで事情聴取します。良識の中で理解と合意が得られることを念ずるのみです。会員全員でコンプライアンスを高めたい。

## 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

# 消費者動向から見るインターネットの“必要性” ~VOL.8~

多くの物件情報がインターネットで公開される中、反響を増やし成約へと繋げるにはどうすればいいのでしょうか？ここでは、消費者の求める物件情報公開のあり方についてご紹介いたします。

## 必要なのは、情報の「正確性・信頼性・新鮮さ」！

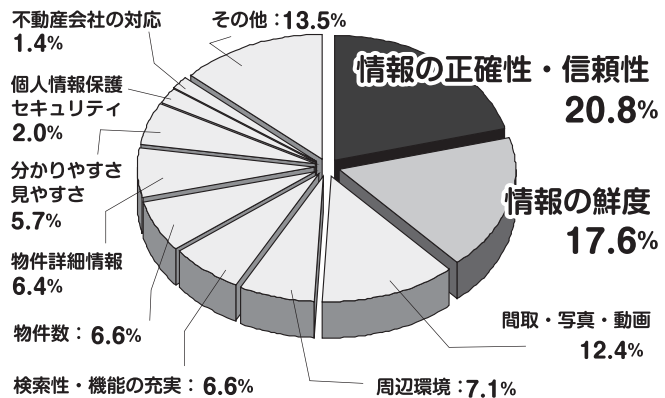
右図のアンケート結果によると、多くの消費者は「正確で信頼できる物件情報」・「新鮮な物件情報」を求めていることがわかります。つまり、新しい情報を公開するとともに、公開した物件についてはメンテナンスを行い、常に新鮮かつ正確な情報を提供し続けることが重要なのです。

ハトマークサイト京都では、新規の物件情報を簡単に登録・公開することができ、さらに複数のサイトに公開することができます。

また、1度のメンテナンスで提携サイトを含めた全てのサイトの物件情報を修正することができますので、修正漏れがありません。

新規登録とともに、メンテナンスも容易なハトマークサイト京都を是非、ご活用ください。

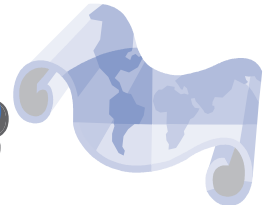
### Q. 今後不動産情報サイトに求めることは？



※2009年9月「不動産情報サイト利用者意識に関する調査」（不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）調べ）より

知っていますか？

## 色々な地図記号



地図記号とは、地図において、地形・道路・施設・土地の状況などを表現するための記号です。狭義にはシンボルマークだけを指しますが、等高線や行政界を示す境界線なども地図記号とされます。下記は、少し珍しい地図記号を集めました。みなさんはご存知ですか？

### 中高層建物



中高層建物の記号は、建物の短い辺が25m以上、高さ10m(3階相当)以上の独立した建物をあらわします。

### 採石場



採石地の記号は、色々な工事や建築などに使う石の材料をとっている場所をあらわし、主なところを表示します。石切り場の景観とがけの組み合わせを記号にしています。

### 樹木に囲まれた居住地



樹木に囲まれた居住地の記号は、75m×75m以上のものをあらわし、その範囲の境界線もあわせて表示します。

### 指示点



指示点とは、特定の記号のないもので、とくに表示する必要がある対象物の位置を示す点をいいます。指示点により表示する対象には、対象物の名称、種類等を注記します。

### 石段



人が通ることを目的として傾斜地に作られた階段。上から見たときの長さが25m未満のものは地図上では1mm、幅が10m未満のものは地図には0.4mmで表示します。

### 万年雪



万年雪とは、高い山などで一年中、積もった雪や氷のかたまりが残っているものをいいます。万年雪の記号は9月のときに50m×50m以上あるものを表示しています。

## 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

# 法律 相談シリーズ

## 質問

私は、6年近く前にAさんがマンションを借りるといので保証人となりました。この程、突然、家主からAさんの延滞賃料350万円余り（賃料月額10万円）を支払えとの催告を受けました。

賃貸借期間は2年だったので現在までに2回更新していることになりましたが、更新後の賃料についても保証責任を負わなければならないのでしょうか。また、これ以上滞納額が増えると困るので保証人を降りたいのですが、降りることができるのでしょうか。



## 回答

### 「賃貸借の更新と保証債務」

#### 1 更新後の保証人の責任

建物賃貸借契約が更新された場合、保証人の責任が更新後も引き続き存続するかどうかについて、学説上、更新後の賃貸借は更新前のそれとは別個の契約だとし、あるいは、賃貸借の更新にさいし担保が期間満了により消滅するとする民法619条2項の趣旨から更新後の保証責任を否定する考え方と、更新後の契約関係は更新前と同一性を失わないとして保証責任を肯定する考え方とが対立していました。この問題について、最高裁は更新後も保証人が引き続き責任を負うとして肯定説を

とることを明らかにしました（最高裁平成9年11月13日判決）。建物の賃貸借は長期間にわたる存続が予定されており、借家法により期間の定めがあっても正当事由がなければ更新を拒絶できないから、保証人もこのような賃貸借関係の継続は予測できる筈であるし、賃料額が定まっている以上予期しない保証責任が発生することはないから、特段の事情のないかぎり、更新後についても保証責任を負うと解するのが当事者の合理的意思に合致するというのがその理由でした。

## 2 特段の事情の有無

問題はどのような場合に「特段の事情」が認められるかです。例えば、「更新後は保証責任を負わない」旨が当初の契約書に明記されていたような場合が考えられますが、貸主は通常はそのような特約を認めないでしょうから事例は少ないと思われます。裁判例の中には、①従来の更新時は保証人に了解をとっていたこと、②滞納額が増加してきたため、保証人が辞任したい旨を申し出ていたこと、③賃料を2ヶ月間滞納した場合には無催告解除をなしうる旨の特約があったことなどいくつかの事情を総合的に判断したうえで、「特段の事情」があると認めたものがあります(東京地裁平成10年12月28日判決)。

## 3 信義則による制限

通常は、滞納が数ヶ月も続けば賃貸人が契約を解除するでしょうし、保証人にも延滞賃料を催告することになると思われます。しかし、保証人が経済的に裕福で、回収が比較的容易であるのを幸いとして、賃貸人があえて滞納を放置し、契約を更新し続けているような場合にまで保証人に全ての責任を負わせるのは信義則に反すると考えられます。

上記最高裁判例も、賃貸人において、保証債務の履行を請求することが信義則に反すると認められる場合は、例外的に保証人の責任が制限される余地があることを認めています。

裁判例の中には、賃借人が賃料の支払を怠っているのに、賃貸人が保証人に連絡することもなく2回に亘って賃貸借が更新され、賃料不払期間が4年6ヶ月に及んだ後、漸く賃貸借を解除し、保証人に600万円余りの延滞賃料を請求した事案において、保証人に対する何らの連絡もなしに2回も合意更新するこ

とは通常ありえないことで、このような場合にも保証人に責任を負わせるのは信義則に反するとして、保証人の責任を賃料不払となつてから2回目の更新時まで限定したものがあります(東京地裁平成6年6月21日判決)。本問の場合はこの事案によく似ているので、この判決の基準に従えば、賃料不払いが始まってから2回目の更新以後については保証責任を負わなくてもよいこととなります。

## 4 保証人の解約権(特別解約権)

保証契約は、保証人が一方的にこれを解約することはできないのが原則ですが、例外的に保証人に特別の解約権を認める判例があります。

古い事例ですが、期間の定めのない保証契約が締結されて相当の期間が経過し、かつ、賃借人がしばしば賃料の支払いを怠り、将来においても誠実にその債務を履行する見込みがないにもかかわらず、賃貸人が依然として賃借人に当該家屋の使用収益をさせ、賃貸人の解除や明け渡しなどの措置を執らないような場合には、信義則を根拠に保証人は賃貸人に対する一方的意思表示により保証契約を解約できるとした判例があります(大審院昭和8年4月6日判決)。近年では、賃借人との間の賃貸建物の瑕疵をめぐる紛争が賃貸人の不誠実な対応のために長期化し、1600万円余りの賃料滞納が生じた事案につき、保証人に保証契約の解約権を認めたものがあります(東京地裁平成9年1月31日判決)。

本件のような事情のもとでは、賃借人が債務を履行する見込みがないにもかかわらず、長期にわたり契約が更新され、多額の賃料滞納が生じたのですから、保証人は、将来に向かって一方的に保証契約を解除することができると解されます。



# 世界の国からこんにちは！

## ～アラブ首長国連邦～

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、7つの首長国で構成される「アラブ首長国連邦」です。

国名：アラブ首長国連邦

首都：アブダビ

面積：約8万3,600km<sup>2</sup>(1人あたり約18.62m<sup>2</sup>)

人口：約449万人

時差：日本と比べてマイナス5時間



### 国土の面積は北海道とほぼ同じ



アラブ首長国連邦は、7首長国による連邦国家です。最大の首長国であるアブダビ首長国の首都のアブダビが、アラブ首長国連邦全体の首都とされていますが、近年目覚ましい経済成長を遂げているドバイ首長国も肩を並べる代表的な都市とされています。

ペルシヤ湾とオマーン湾に面しており、国土のほとんどが砂漠です。年間通して、雨はほとんど降りませんが、湿度80%以上、気温40度以上のどちらかを満たす日は年間200日以上といわれ、特に真夏は気温50度以上

の日が続きます。

アラブ首長国連邦を担う主要産業は石油と天然ガスであり、日本にも多く輸出されています。そのほか近年は観光事業にも力を入れており、世界中から観光客を集めることに成功。このような豊かな経済状況から、国民一人当たりの所得は世界トップクラスを誇ります。人口構成ではアラブ人は全体の20%にすぎず、他国から出稼ぎにきた外国人がほとんどです。

### アラブ首長国連邦の住宅事情

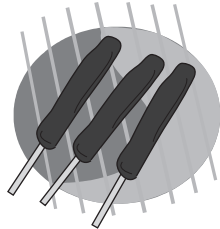
アラブ首長国連邦では、石油によってもたらされた富をもとに、相当部分で不動産投資が行われてきました。2005年には世界から集まってくる外国人に不動産購入を促進させる法整備も行われました。しかし、2008年夏をピークに石油価格が下落したことを受け、不動産価格は20～30%も大幅下落。最も打撃を受けたのは高級リゾート地のドバイで、多数建てられた別荘やマンションの中には50%程度下落した物件もあります。



## アラブ首長国連邦の料理

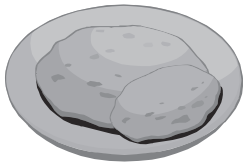
アラブ首長国連邦の料理は、外国人が多いため世界各国の料理が目立ちますが、その一方で、アラブの伝統料理も残っています。

### ・シシカバブ



味を付けた羊肉のミンチを串に巻いて炭火で焼いたもの。アラブ首長国連邦の代表的な料理です。鶏肉や魚の場合もありますが、やはり羊肉が一般的です。ケバブとは、アラビア語で「焼いた肉」を意味するカバーブに由来し、シシ(シシュ)は、「串」という意味です。

### ・ホブス



アラブ地域の各国で広く食されている丸くて薄いパンです。手でちぎって、皿に出される刻んだ野菜などをそれで掴み取って、サンドイッチ状にして食べます。ひよこ豆のペースト「ホモス」や、刻んだパセリのサラダ「タッブーレ」をはさんで食べたり、さまざまな料理と一緒に出されます。

### ・シヨルバ・アッダス



肉のだしの中に、レンズ豆を入れた素朴な味わいのスープ。常に気温が高いアラブの国では、保存が利いて、栄養価が高い豆を用いたスープが昔から重宝されたそうです。食事の最初に出されることが多く、レモンを搾って食べます。

## ジュメイラ・モスク



ジュメイラ・モスクはドバイで最も大きく、一番美しい代表的なモスクです。非イスラム教徒でもガイド付きのツアーで中に入ることができます。ただし、脚やお腹や上腕の出ない、地味な服装を心がける必要があります。女性は髪を覆わなければなりません。夜はライトアップされ、夕闇に浮かび上がる姿が非常に美しく、幻想的な雰囲気が漂っています。

## ドバイ・ワールドカップ



ドバイ首長であり世界有数の馬主であるシェイク=モハメッドが創設した、世界最高峰の競馬レースです。毎年3月にドバイのナド・アルシバ競馬場(2010年より、近隣のメイダン競馬場に変更)で行われ、世界の名馬が実力を競います。賞金金額も世界最高の約6億円といわれています。



# 近畿圏レインズニュース

(平成21年9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

| 9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 | 17,345件<br>(1,102件) | 35,730件<br>(2,254件) | 53,075件<br>(3,356件)  | + 4.4%<br>(+ 20.0%) | 55,140件<br>(3,108件)  | - 3.7%<br>(+ 8.0%) |
| 在庫物件数   | 46,713件<br>(3,703件) | 79,078件<br>(5,093件) | 125,791件<br>(8,796件) | + 1.1%<br>(+ 1.9%)  | 115,763件<br>(8,075件) | + 8.7%<br>(+ 8.9%) |

## 2. 成約報告概要

| 9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 | 2,401件<br>(156件) | 4,141件<br>(204件) | 6,542件<br>(360件) | + 11.5%<br>(- 2.4%) | 6,110件<br>(418件) | + 7.1%<br>(- 13.9%) |

| 9月    | 売物件              | 賃貸物件            | 合計               |
|-------|------------------|-----------------|------------------|
| 成約報告率 | 13.8%<br>(14.2%) | 11.6%<br>(9.1%) | 12.3%<br>(10.7%) |

※9月末 成約事例在庫数 149,756件

## 3. アクセス状況等

| 9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 | 942,527回 | 31,418回 | + 19.9% | 909,778回  | + 3.6% |

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は66.7%、図面要求件数は1社当たりI P型125.4回・F型0.95回となっている。

また、マッチング登録件数は、9月末現在7,203件となっている。

## 5. お知らせ

### (1) 定例休止日 平成21年11月30日(月)

月末の定例休止日は、I P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I P型の物件登録等の業務はご利用いただけません。

### (2) 年末年始休止日 平成21年12月28日(月)～平成22年1月5日(火)

年末年始の休止日は、物件登録及び検索等、全ての業務がご利用いただけません。

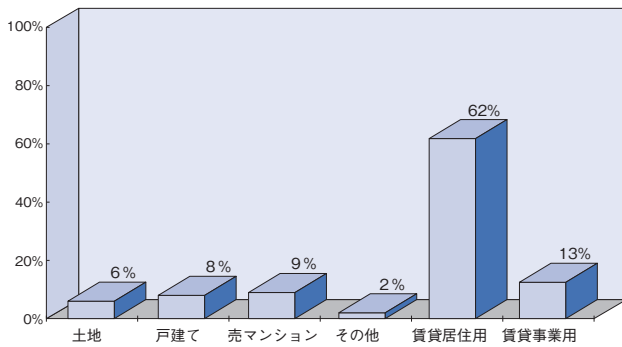
(社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

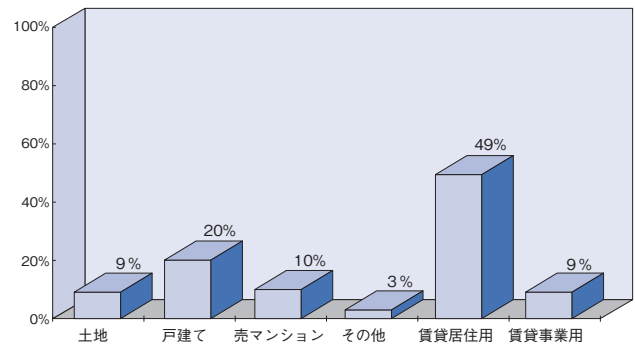
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 9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)

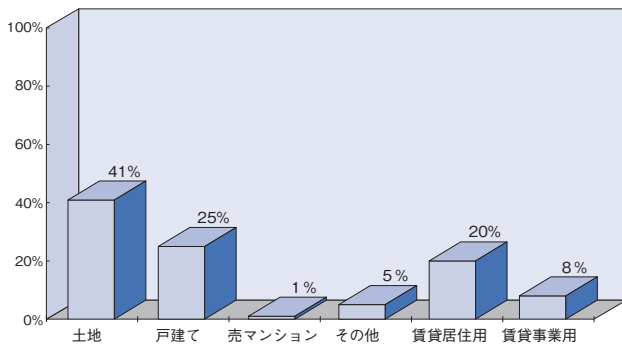
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



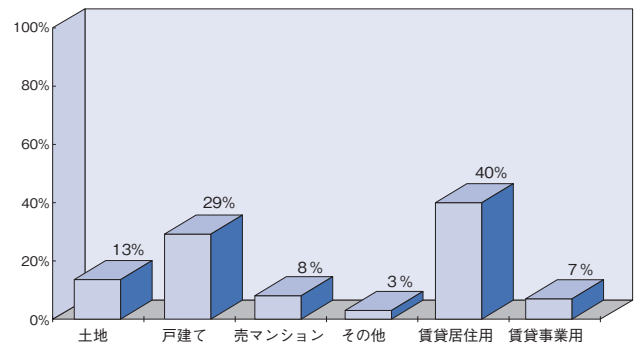
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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)



## ■ 9月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府全体で戸建の登録件数・平均坪単価ともに減少

| 売戸建       | 登録件数    |         |       | 平均坪単価(万円) |         |       |
|-----------|---------|---------|-------|-----------|---------|-------|
|           | 2008年9月 | 2009年9月 | 対前年比  | 2008年9月   | 2009年9月 | 対前年比  |
| 京都市中心・北部  | 247     | 189     | 76.5% | 120.37    | 119.04  | 98.8% |
| 京都市南東部・西部 | 413     | 317     | 76.7% | 94.06     | 89.28   | 94.9% |
| 京都府北部     | 74      | 70      | 94.5% | 30.80     | 30.10   | 97.7% |
| 京都府南部     | 330     | 304     | 92.1% | 71.97     | 67.63   | 93.9% |

| マンション     | 登録件数    |         |        | 平均坪単価(万円) |         |        |
|-----------|---------|---------|--------|-----------|---------|--------|
|           | 2008年9月 | 2009年9月 | 対前年比   | 2008年9月   | 2009年9月 | 対前年比   |
| 京都市中心・北部  | 205     | 209     | 101.9% | 125.27    | 122.50  | 97.7%  |
| 京都市南東部・西部 | 159     | 164     | 103.1% | 72.28     | 175.39  | 242.6% |
| 京都府北部     | 11      | 3       | 27.2%  | 46.59     | 100.98  | 216.7% |
| 京都府南部     | 78      | 82      | 105.1% | 70.11     | 66.20   | 94.4%  |

## ■ 9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、京都府全域で9万円未満の物件が増加

|        | 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  | 459      | 300       | 28    | 138   |
| 5万円～   | 446      | 269       | 21    | 155   |
| 7万円～   | 213      | 141       | 7     | 80    |
| 9万円～   | 95       | 54        | 0     | 21    |
| 11万円～  | 114      | 31        | 0     | 13    |
| 14万円以上 | 78       | 23        | 0     | 5     |

※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

## 10月



- 1日(木) 基本問題等検討委員会**  
会長からの「諮問事項」に対する答申(案)について他。  
**業協会・保証協会中間監査会**
- 2日(金) 委託業務運営担当理事会**  
宅建試験監督員等業務説明会の運営について。  
**宅建試験監督員等業務説明会**  
試験実施の概要について他。
- 5日(月) 不動産流通センター研修会**  
(不動産流通センター運営委員会)  
電子メールの基本操作等における研修。  
(4名受講)
- 7日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)**  
88名が受講。
- 8日(木) 委託業務運営担当理事会**  
宅建試験監督員等業務説明会の運営について。  
**宅建試験監督員等業務説明会**  
試験実施の概要について他。
- 9日(金) 京町家及び古民家等専門小委員会**  
(業務対策運営委員会)  
現地研修会について。  
**京町家及び古民家等専門小委員会**  
「現地研修会」(業務対策運営委員会)  
京町家等(3軒)の現地研修。
- 13日(火) 苦情解決業務委員会(3)事情聴取会議**  
苦情解決申出案件の審議。  
**資格審査委員会**  
入会申込者等の審議他。  
業協会正会員3件、準会員1件。  
保証協会正会員3件、準会員1件。
- 14日(水) 第27回親睦ソフトボール大会**  
(横大路グラウンド)  
(本誌20頁をご参照ください。)
- 16日(金) 基本問題等検討委員会**  
会長からの「諮問事項」に対する答申(案)について他。
- 18日(日) 平成21年度「宅地建物取引主任者資格試験」**  
(府下1会場)  
(本誌5頁をご参照ください。)
- 22日(木) 基本問題等検討委員会**  
各委員会担当職員との委員会事業に関するヒアリング。
- 23日(金) 広報小委員会(総務委員会)**  
京宅広報(11月号)の編集について他。
- 26日(月) 不動産相談・苦情解決業務委員会正副委員長合同会議**  
合同会議及び合同研修会の運営について他。  
**不動産相談・苦情解決業務委員会合同会議**  
更新料判決に基づく相談所の対応について他。  
**法務指導担当理事会、同委員会**  
契約書等のシステム化について他。  
**法務指導・不動産相談・苦情解決業務委員会合同研修会**  
「実際に生じているトラブルと効果的な予防手段－宅建業者として責任を問われないための重要事項説明のポイント－」と題し、(財)不動産適正取引推進機構調査研究部の町田務調査役を講師に迎えて開催。
- 27日(火) 基本問題等検討委員会**  
各委員会担当職員との委員会事業に関するヒアリング。

不動産流通センター研修会(不動産流通センター運営委員会)

レイズIP型・ハトマークサイト京都の基本操作等における研修。(7名受講)

本部・支部LC常任委員会

本部・支部LC委員会の議題及び対応について。

29日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会) 103名が受講。

30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。

## 本部行事予定(11～1月)

11月19日(木) 路上違反広告物除却活動

24日(火) 不動産流通センター研修会

26日(木) 取引主任者講習会(対象108名)

27日(金) 青年委員会担当理事会、同委員会  
青年委員会「勉強会」

京町家及び古民家等専門小委員会

12月1日(火) 本部・支部LC委員会

2日(水) 取引主任者講習会(対象105名)

3日(木) 不動産流通センター研修会(第一)  
財務担当理事会、同委員会

4日(金) 業務対策運営担当理事会、同委員会

10日(木) 業協会正副会長会、  
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

11日(金) 広報小委員会

14日(月) 資格審査委員会

15日(火) 新入会員等義務研修会

17日(木) 取引主任者講習会(対象107名)

21日(月) 不動産流通センター研修会

22日(火) 委託業務運営担当理事会、同委員会

1月13日(水) 取引主任者講習会(対象90名)

14日(木) 資格審査委員会

15日(金) 新入会員等義務研修会

18日(月) 福利厚生担当理事会、同委員会

21日(木) 実務サポート担当理事会、同委員会

26日(火) 業協会正副会長会、  
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

27日(水) 第5回親睦ボウリング大会

28日(木) 取引主任者講習会(対象91名)

29日(金) あんしん賃貸支援事業説明会

### 不動産無料相談(一般消費者を対象)

本部：毎週火曜・金曜日実施 ※祝日は除く

※年内は12月18日(金)まで

年始は1月12日(火)から

北部：毎月第1・第3火曜日実施 ※祝日は除く

※年始は1月19日(火)から

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

## (社)近畿圏不動産流通機構からのお願い

本誌8月/9月合併号に「レイズシステム更新に向けた会員意識調査」アンケート(ご回答期限：平成21年11月30日(月))を同封いたしました。会員各位の貴重なご意見を今後のシステム構築に反映させるため、是非、ご回答にご協力賜りますようお願い申し上げます。

なお、アンケートがお手元にない場合は、当機構ホームページよりダウンロードいただけます。

また、IP型会員の方は、レイズIP型「業務メニュー」の「会話型通常メニュー」にある「アンケート一覧」からもご回答いただけますので、重ねてお願い申し上げます。

※ 不明な点は、当機構事務局 担当：有田(電話06-6943-5913)まで、お問い合わせください。

# 第27回「親睦ソフトボール大会」開催される

## — 第三支部Dチームが優勝 —

去る10月14日(水)[7日より順延]、第27回親睦ソフトボール大会が、横大路グラウンド(伏見区)にて開催されました。

当日は、谷口福利厚生委員長の始球式を皮切りにトーナメントが開始され、各グラウンドでは“ナイスバッティン!!”などの声が飛び交う中、総勢13チームが優勝を目指し、午後からの一時的な雨を吹き飛ばす、白熱した好ゲームを繰り広げました。

試合結果は、第三支部Dチームが見事優勝の栄冠に輝き、長谷川副会長より優勝トロフィーと副賞のお米が手渡されました。

また、55歳以上対象のシニア大会も実施され、参加選手18名は要所で往年の好プレーや、また珍プレーを交えながら、ひとつのボールを通じて、他支部参加者と交流を深められました。

なお、全試合結果は、下表のとおりです。

- 優勝 第三支部Dチーム
- 準優勝 第三支部Bチーム
- 第3位 第三支部Cチーム
- 第4位 第六支部Aチーム



声、高らかに選手宣誓



熱闘、決勝戦!!

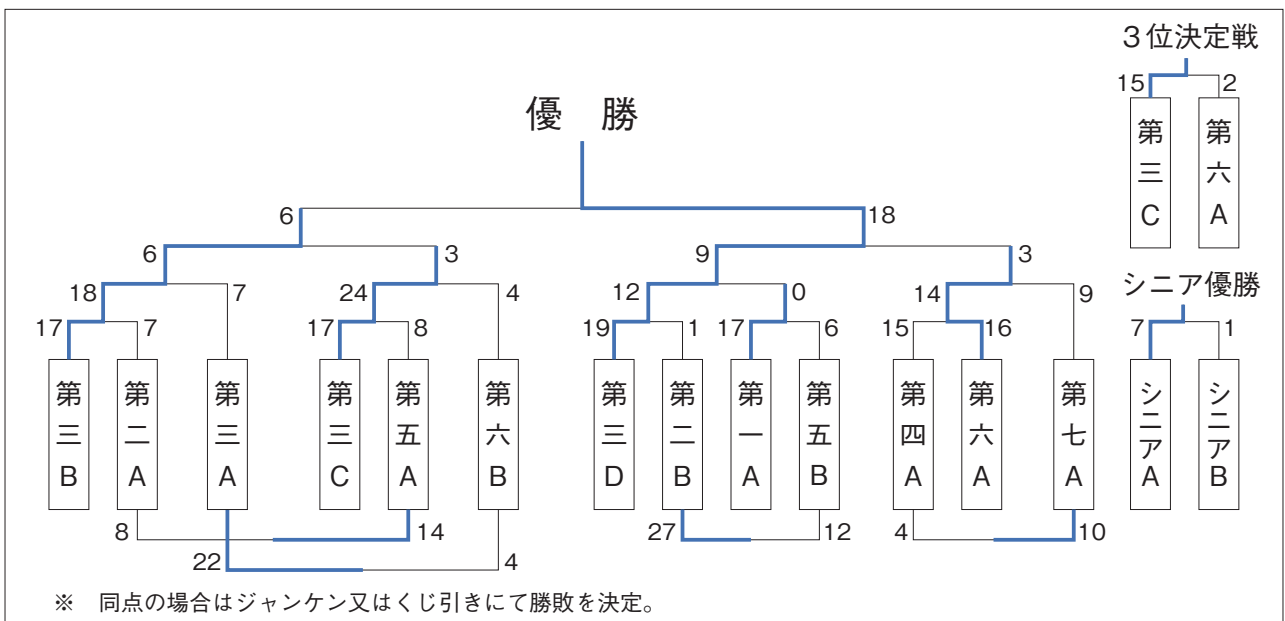


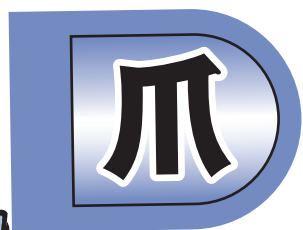
シニアのみなさん、がんばって～



第三支部、みんなそろってハイポーズ!

## 第27回「親睦ソフトボール大会」試合結果





# でわかる 健康チェック



あなたの爪は  
どんな爪？

爪は昔から健康のバロメーターとされています。  
健康な爪は、爪下の皮膚を流れる血管が透き通って見えるため、きれいなピンク色をしています。しかし、何らかの理由で爪の色や形が変化していることがあります。これは、病気のサインかもしれません。このサインを見逃さないよう一度爪をチェックしてみましょう。

## 色でCHECK!

### ■白っぽく変色

鉄欠乏性貧血、肝硬変、腎臓病の疑いがあります。ただし、1歳から4歳ぐらいの乳幼児は健康であっても白っぽく見えることがあります。

### ■青紫色に変色

悪性の貧血、心臓病の疑いがあり、肺疾患や膠原病などでも表れることがあります。足の爪が青紫色に変色した場合、動脈硬化や糖尿病の疑いがあります。

### ■黒く変色

ほくろガンの可能性があります。  
縦方向に帯状の黒い筋ができ、急に色が濃くなったり、広がったりしてきたら要注意です。

### ■真っ赤に変色

多血症で、脳血栓や心筋梗塞を引き起こす危険性があります。

## 形でCHECK!

### ■スプーン爪



スプーンのように中央がへこんで先が上向きに反り返った状態のことをいいます。鉄欠乏性貧血、甲状腺機能亢進症などの可能性があります。ただし、幼児期のものは生理的現象なので問題ありません。

### ■ばち状指



指先が大きく膨らみ、爪が丸みを帯びて指先を包み込むように曲がっている状態のことをいいます。肺がんや心臓疾患、肝硬変などの疑いがあります。特に肺がんは、咳、たん、血たんなどの初期症状が表れる前にばち状指になることがあるので、早期発見につながる可能性があります。

### ■二枚爪



爪先の表面が薄くてもろく、二枚に裂けてしまう状態のことをいいます。鉄欠乏症貧血や血行不良の可能性があります。また、乾燥が二枚爪を引き起こす場合がありますので、冬場は注意が必要です。

## ■新入会(正会員)(3件)

平成21年10月31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) S A M U R A I<br>(1)12881 | 山田 正克 | 山田 正克   | 左京区川端御池上ル東側孫橋町23番地<br>上田商事ビル1・2階 | 075-<br>771-3289 |
| 第一  | (株) 三 輝<br>(1)12882           | 稗 美香  | 吉田 知彦   | 上京区油小路通下長者町上る亀屋町154-1            | 075-<br>431-1822 |
| 第六  | 八 幡 開 発 (株)<br>(12) 2675      | 千葉 綾子 | 千葉 綾子   | 八幡市八幡三本橋75番地 6                   | 075-<br>981-5525 |

## ■新入会(準会員)(1件)

平成21年10月31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             |
|-----|--------------------------------|-------|---------|---------------|------------------|
| 第五  | (株)ハウストゥネットワーク桂店<br>大臣(1) 7344 | 山内 茂  | 大野 綾子   | 西京区上桂三ノ宮町54-1 | 075-<br>381-3311 |

## ■会員権承継(2件)

平成21年10月31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  |
|-----|-----------------------|-------|---------|-------------------|------------------|-------|
| 第四  | 協 栄 ホ ー ム<br>(1)12884 | 井上 明見 | 大槻 陽子   | 伏見区醍醐西大路町58番10    | 075-<br>575-3775 | 相 続   |
| 第五  | 愛 古 堂<br>(1)12891     | 北山 幸博 | 川端 光枝   | 西京区山田六ノ坪町 8 番地の65 | 075-<br>392-8111 | 法人→個人 |

## ■支部移動(正会員)(3件)

平成21年10月31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    |
|-----|-----|-----------------------------|-------|-----------------------------------|------------------|----------|
| 第二  | 第三  | (株)ヤマカッコーポレーション<br>(1)12413 | 山田 悟郎 | 北区紫竹牛若町37-2<br>ヤマカッコーポレーションビル地下1階 | 075-<br>494-0056 | 21/10/13 |
| 第四  | 第三  | (有) 豊 成<br>(2)11533         | 原田 尚明 | 右京区西京極西池田町13番地 7                  | 075-<br>311-7132 | 21/10/16 |
| 第四  | 第一  | (有) 山 城 住 販<br>(2)11820     | 中村 弘樹 | 左京区田中門前町13-1                      | 075-<br>724-0888 | 21/10/22 |

## ■退会(正会員)(12件)

平成21年10月31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(上京区)  | 大臣(1) 7068 | (株)ソーシャルアセット京都支店  | 井内 隆之 | 21/09/16 | 事務所廃止 |
| 第二(下京区)  | 大臣(2) 6824 | (株)ディースリー京都支店     | 石井 香江 | 21/09/03 | 事務所廃止 |
| 第二(下京区)  | (1)12345   | (有) 明 鳳           | 鄭 幸子  | 21/09/11 | 廃 業   |
| 第二(中京区)  | (6) 8258   | (株) オ フ ィ ス 大 誠   | 大谷 誠  | 21/10/06 | 行政処分  |
| 第三(右京区)  | (2)11161   | (有) ア イ           | 石田 雄一 | 21/09/17 | 廃 業   |
| 第三(北区)   | (11) 3330  | (株) 西 栄           | 西村 京子 | 21/09/28 | 廃 業   |
| 第四(南区)   | (10) 4359  | 電 建               | 中西 康博 | 21/09/07 | 死 亡   |
| 第四(伏見区)  | (6) 7639   | (有)シー・エヌ・ティーハウジング | 上田 義一 | 21/10/01 | 廃 業   |
| 第四(山科区)  | (1)11792   | (有) 田 中 建 設 工 業   | 田中 茂喜 | 21/10/26 | 期間満了  |
| 第五(長岡京市) | (4) 9791   | 西 山 ホ ー ム         | 植村 正勇 | 21/09/29 | 廃 業   |
| 第五(長岡京市) | (1)12817   | (株) 穂 積 住 宅       | 藤村 光男 | 21/10/22 | 廃 業   |
| 第六(精華町)  | (1)12742   | 高 の 原 不 動 産       | 扇田 二郎 | 21/10/23 | 廃 業   |



| 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 | 393<br>(+2) | 38<br>(±0) | 431<br>(+2) | 第 三 | 414<br>(±0) | 34<br>(±0) | 448<br>(±0) | 第 五 | 372<br>(-2) | 18<br>(+1) | 390<br>(-1) | 第 七 | 238<br>(±0)   | 7<br>(±0)   | 245<br>(±0)   |
| 第 二 | 405<br>(-4) | 27<br>(±0) | 432<br>(-4) | 第 四 | 506<br>(-5) | 25<br>(±0) | 531<br>(-5) | 第 六 | 391<br>(±0) | 17<br>(±0) | 408<br>(±0) |     |               |             |               |
|     |             |            |             |     |             |            |             |     |             |            |             | 合 計 | 2,719<br>(-9) | 166<br>(+1) | 2,885<br>(-8) |

※( )内は会員数前月比増減。

## 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。～

みやこ  
「京・輝き隊(京都市)」および「宇治市違反広告物追放推進団体」の活動として、路上違反広告物の除却活動を下記のとおり行います。

記

- 日 時 平成21年11月19日(木)
- 場 所 京都市内・宇治市内の一部地域
- 対 象 不動産取引をはじめとした路上の違反広告物  
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、京都府・京都市・宇治市の条例等にて広告物掲出が禁止されている所に取り付けられた広告物が対象です。
- 担 当 公取委員会・青年委員会

## お知らせ

- 協会本部の年末・年始の業務等について
  - 本部(流通センターを含む。)
 

|           |   |      |
|-----------|---|------|
| 12月28日(月) | } | 仕事納め |
| 12月29日(火) |   | 休 み  |
| 1月4日(月)   |   |      |
| 1月5日(火)   |   | 仕事始め |
  - 不動産無料相談及び苦情相談  
本部：年内は12月18日(金)まで。  
年始は1月12日(火)から。  
北部：年始は1月19日(火)から。
  - 近畿圏レイズ(登録・検索等)
 

|           |   |      |  |
|-----------|---|------|--|
| 12月28日(月) | } | 稼働休止 |  |
| 1月5日(火)   |   |      |  |
  - ハトマークサイト(登録・変更等)  
稼働休止期間については、12月以降に協会本部へお問い合わせください。
- 協会本部の業務休止について  
平成22年1月7日(木)は、協会行事の都合により、協会本部(流通センターを含む。)の業務を休止させていただきます。
- 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21年9～10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。
- 本誌次号の発行について  
12月号と1月号の合併号として、平成22年1月中旬に発行いたします。

# 京都の大路 小路



## 第七回：洛中 南北路 — 新京極通 —



(前略) 新京極通、かつては大阪の千日前、東京の浅草と並んで、日本の三大盛り場の一つに数えられていた。とにかく映画館・芝居劇場・演芸館・見世物小屋・土産物店・飲食店・楊弓場など、ありとあらゆる店が建ち並んでいたのである。「新京極へ遊びに行こうか。」大人も子供も、この言葉に目を輝かし、身体を震わせるほどの刺激をもった、魅惑的な通りであった。

新京極通が誕生したのは、明治五年のことである。この開発を唱導したのは、当時の京都府参事であった榎村正直だったという。実際に榎村が直接手をくださったのかどうか、明らかにはしえないが、京都府の主導で行われたことは事実であった。三条通から四条通の南北約五〇〇メートルのこの通りは、文明開花期の置き土産といえるものである。

新京極通が開通したところは、明治五年当時、まだ「寺の町」であった。(中略) しかし、明治維新後の宗教政策、排仏毀釈によって、このあたりは変化を迫られていた。寺院経済の崩壊、京都府による境内地の収公は、このあたりをたちまち寂れさせてしまった。その失われた賑わいを呼び戻そうとして計画されたのが、新京極通の通貫である。(中略)

明治五年の開通とはいうものの、ようやく盛り場の体裁がととのい始めたのは、それから数年後のこと、明治十年ぐらいになってからである。(中略) 明治十年代の半ばに達すると、新京極通は「都会第一繁華の地」として誇るようになっていた。明治十五年に出版された『都の魁』には、新京極の蛸薬師通角に建つ大料亭「大六」を写しだしていた。木造三階建てのハイカラスタイル、メニューの内容も「すきやき」「かしわ」が中心と、肉料理が前面に出ていた。時代の先端をいく新京極通、これは興行世界にも現われ始める。

明治三十年代は、新京極興行界の革新期であった。(中略) 興行界の変化の旋風は、白井松次郎・大谷竹次郎の双子兄弟から巻き起こった。明治三十年代に入って、次々と新京極通の芝居座を買収し、ついに明治三十九年には南座までも手に入れてしまったのである。(中略)

現在の新京極通、アーケードも一新され、時代に添った新しい装いがみられる。しかし、それでもまだ「新しい風」が必要だ、とこの通りの人たちは熱心に語る。開通後、二〇〇年、先人の遺志は継がれているのである。

(出典:1994年発刊 小学館刊『京都の大路小路』より)

## 第二支部、地域密着貢献事業として「時代祭」に協賛！

昨年に引き続き、第二支部(北川安彦支部長)では地域密着貢献事業として、京都三大祭のひとつである時代祭(10月22日・平安遷都の日)に協賛し、10月21日から23日までの3日間、観光客などが利用するトイレの不足を少しでも解消するため、京都御苑内にハトマークシール等を



扉に貼付した10基の臨時仮設トイレ(下立売御門4基・仙洞御所西側6基)を設置されました。

3日間を通して、多くの観光客や行列参加者らが臨時仮設トイレを利用することとなり、祭関係各位からは感謝の言葉が寄せられ、少なからず京都御苑内の公衆衛生に寄与されました。

### 第二支部

### 一般市民対象の「市民の為の不動産公開講座」 「不動産無料よろず相談会」が開催されます！

- 日時 平成21年12月13日(日) 午後1時30分開演(受付：午後1時～)
- 会場 メルパルク京都5階B会議室(京都駅前タクシー乗り場東側)
- 内容 1. 「市民の為の不動産公開講座(※)」<第二支部法務指導部長：西村孝平氏>  
2. 「英語落語会(※)」<英語落語家：小夜姫氏>  
3. 「不動産無料よろず相談会」(午後3時50分～)

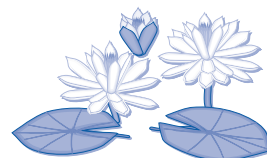
※ 一般の方対象ですが、ご興味のある方は第二支部事務局(TEL：075-344-6666)へご連絡を!!

## 訃報

(平成21年10月)

上田 昇 殿〔第一(左京区)・上田商事(株)〕  
笠松 君子 殿〔第三(北区)・アクセス不動産企画〕  
成瀬 茂夫 殿〔第二(中京区)・京屋不動産〕

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町453-3  
(京都府不動産会館) / TEL(075)415-2121(代)  
<http://www.kyoto-takken.or.jp/>



# 「Excel版」契約書・重要事項説明書等の提供を開始いたします！

現在ご提供している「Word版」の書式と併せて、契約書作成に係る入力作業を省力化するため一部の書式を追加して本年11月下旬(予定)に「Excel版」をご提供いたします。(ご提供時には、ハトマークサイト京都の「What's New」でお知らせいたします。)

概要は下記のとおりですので、是非、ご活用いただきますようご案内申し上げます。

なお、操作方法につきましては、Excelに添付のマニュアルをご精読ください。

また、「Excel版」と「Word版」は、一部様式が異なりますので、予めご了承ください。

## 1. 提供場所

ハトマークサイト京都「京都宅建の会員専用ページ」にある「1. 契約書・重要事項説明書のダウンロード」ページ

※ 「京都宅建の会員専用ページ」へのアクセスには、ユーザー名とパスワードが必要となりますので、ご存じでない場合は協会事務局(電話：075-415-2121)までお問い合わせください。

## 2. 概要

(1) 原則として「複数回記載される項目(共通項目)」を各「基本ファイル」の先頭にある「設定用シート」に入力していただき、各書式の当該項目に反映することにより、入力作業の省力化を図ります。(共通項目以外は、直接、各書式シートに入力してください。)

なお、入力された内容については、正確に反映していることを必ず確認してください。

(2) 金額表示の一部に自動計算を設定しています。

(3) 原則として、フォントサイズは自動縮小に設定しています。(一部、折り返し設定もあります。)

(4) シートの保護を解除することにより、文言を修正できます。

## 3. 利用条件

複雑な関数を多数使用していますので、「入力内容の反映状況やフォントサイズの自動縮小、仕様上の不備等に係らず、印刷結果につきまして協会は一切責任を負いかねますので、必ず印刷後に内容をご確認いただいた上で、お使いください。」などの注意事項に同意された方のみ、ダウンロードページを表示いたします。

## 4. 利用方法

各Excelファイルをパソコンにダウンロードしてください。(各書式はA4版、縦です。)

## 5. 提供ファイルと書式(波線は「Excel版」で追加した書式です。)

(1) ご利用マニュアル(PDF)

(2) 書式

| ファイル名 |    | 書式名                                                                        |
|-------|----|----------------------------------------------------------------------------|
| 売買用   | 基本 | 媒介契約書(専属専任、専任、一般)、業務報告書(専属専任、専任)、重要事項説明書(売買・交換、区分所有建物にかかる追加説明事項)、不動産売買契約   |
|       | 追加 | 契約時チェックリスト、固定資産税・都市計画税負担額計算書、取引(決算・引渡し)チェックリスト、売主様へのご案内、買主様へのご案内、御請求書、取引台帳 |
| 賃貸居住用 | 基本 | 重要事項説明書、普通住宅賃貸借契約書、定期賃貸住宅(契約書、契約の説明、契約終了の通知)                               |
|       | 追加 | 取引台帳、ご契約時に必要な書類・金額等のご案内                                                    |
| 賃貸事業用 | 基本 | 重要事項説明書、建物賃貸借契約書、定期建物賃貸借(契約書、契約の説明、契約終了の再契約通知、契約終了の通知)                     |
|       | 追加 | 取引台帳、ご契約時に必要な書類・金額等のご案内                                                    |