



京宅広報

OUR INFORMATION



VOL.497号
平成22年11月号



霜月

INDEX



NEWS FLASH

- 第4回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催…………… 1
- 第28回「親睦ソフトボール大会」開催される…………… 3
- 第一・第二支部、地域貢献事業として「時代祭」に合同で協賛！…………… 25

INFORMATION

- 京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！ <NO.1> …………… 2
- 平成22・23年度 関連団体派遣役員名簿…………… 4
- 二団体「役員の執務交通費等支給要綱」が一部改正されました…………… 4
- 平成22年度「宅地建物取引主任者資格試験」実施される…………… 5
- 平成23年「登録実務講習」((財)不動産流通近代化センター)…………… 6
- 平成23年「登録実務講習」実施機関について…………… 7
- 平成23年「登録講習」((財)不動産流通近代化センター)…………… 8
- 平成23年「登録講習」実施機関について…………… 9
- 全宅住宅ローン・フラット35説明会を開催…………… 19
- 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22年10月)…………… 23
- 平成22・23年度「会員名簿」訂正のお願い…………… 25
- F型の「マークシート」が廃止されます！……………ウラ表紙

事務局だより

- 協会の主な動き(ダイジェスト)…………… 18
- 本部行事予定(11～1月)…………… 19
- 「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内… 20
- 協会本部のご案内…………… 20
- 入退会・支部移動等のお知らせ…………… 22
- 本部年間行事予定…………… 23

- ★お箸のマナー…………… 11
- ★おいしい鍋料理の季節です。…………… 21

シリーズ

- 会長の時事コラム VOL.4…………… 10
- 活用しましょう!ハトマークサイト京都(第3回)… 11
- 法律相談シリーズ(VOL.269)…………… 12
- 「近畿圏レイNZ」ニュース(物件登録状況)… 14
- 世界の国からこんにちは!～チリ共和国～ … 16
- IT・デジタルよもやまばなし。VOL.3 … 17
- 京都の大路小路(第十五回)…………… 24

業協会理事会・保証協会幹事会を開催

去る10月5日(火)、第4回、(社)京都府宅地建物取引業協会理事会、(社)全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部幹事会が開催され、新公益法人制度改革に対する対応(中間報告)等が報告されるとともに、保証協会「会費未納による除名措置」の対象会員等が審議・承認されました。

◎会長挨拶

- (1) 関連団体への派遣役員について
- (2) 協会組織の整備について
- (3) 各協会「公益社団化」に向けた現況について
- (4) 福岡宅建への研修訪問について他

報告事項

1. 新公益法人制度改革に対する対応(中間報告)について

公益社団法人移行に向けた協会事業の分類および事業分類に伴う委員会の再編成並びに支部に関する諸課題等が中間報告されました。

2. 平成22・23年度関連団体派遣役員について

標記派遣役員が報告されました。

(詳細は、本誌4頁をご参照ください。)

3. 「平成の京町家」コンソーシアムへの参画について

標記コンソーシアム(※)への協会参画が報告されました。(事務局：京都市他)

※ 事業内容は「平成の京町家」に関する認定審査、普及啓発、流通促進、研究開発等。

(詳細は、前々号25頁をご参照ください。)

4. 平成22年度宅地建物取引主任者資格試験の申込受付状況について

標記試験の申込受付状況が報告されました。

(詳細は、前号4頁をご参照ください。)

5. 第28回親睦ゴルフ大会の実施結果について

9月8日(水)に開催された標記ゴルフ大会の実施状況が報告されました。

(詳細は、前号1頁をご参照ください。)

6. 評議員の変更について

標記役員(第三支部)の辞任が報告されました。(補充なし。旧役員は略。)



審議事項

1. 二団体「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正について

標記要綱の一部改正が承認されました。

(詳細は、本誌4頁をご参照ください。)

2. 保証協会「会費未納による除名措置」について

標記除名措置における対象会員14件が承認されました。

3. NPO法人京都マンション管理評価機構への参画について

標記機構(※)設立に伴う協会参画が承認されました。

※ 事業内容は京都市内におけるマンション管理の評価、情報発信等。

4. 委員の変更について

下記委員の変更が承認されました。

(旧委員は略。)

不動産相談委員 吉田光一(第三)

5. 新入会員の承認について(平成22年6月～9月度入会者)

次のとおり新入会員が承認されました。

業協会 正会員33件、準会員5件。

保証協会 正会員31件、準会員6件。

京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！ <NO.1>

平成20年12月1日に、新しい公益法人制度が施行されました。この新公益法人制度においては、法人格取得と公益性判断とを区別し、要件を満たせば登記のみで設立可能な「一般社団法人」と、「一般社団法人」のうち法律で定められた「公益性」の基準を満たし認定された法人を「公益社団法人」としました。また、本会のような既存の「社団法人」は、新制度施行以降は「特例民法法人」として存続していますが、施行後5年以内(平成25年11月30日まで)に、公益性の認定を受けて「公益社団法人」に移行するか、または認可を受けて通常の「一般社団法人」に移行するか、いずれかを選択しなければならなくなりました。

このため本会では、本年5月に開催された平成22年度「通常総会」において、「平成23年度中に公益社団法人への移行認定申請を目指す」旨を決議し、現在、協会本部・支部事業見直しや本部委員会の再編成等移行認定申請に向けて対応を進めています。

公益法人制度改革の概要や本会の移行申請への対応について、改めて連載させていただきますので、会員の皆様のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

Q1 なぜ公益法人制度改革が行われたのですか？

A1 日本の公益法人制度は、明治29年の民法制定以来、民法に公益法人としての社団法人・財団法人に関する規定を設け、長く公益法人制度を維持してきました。この民法上の公益法人制度は、民間非営利部門の中心的存在として大きな役割を担ってきましたが、設立にあたっては主務官庁の許可が必要であり、主務官庁の裁量のもと設立が難しい、公益性の判断が不明確である等の批判や公益法人といつつ営利法人と類似の活動を行っている法人がある等、当初「公益」を目的として設立された公益法人の中にも時間の経過とともに当初の役割を失ったり、形骸化した法人も出てきました。また、行財政改革の視点からも補助金の妥当性の問題も指摘されてきました。そこで、これらの諸問題に対処するため、従来の公益法人制度を抜本的に見直すこととなり、新しい公益法人制度が生まれたのです。

Q2 新しい公益法人制度は、どのようになっていますか？

A2 平成20年12月1日に施行された公益法人関連3法(法人法・認定法・整備法)により、新しい公益法人制度は次のようになっています。

- ① 公益性の有無や規模の大小にかかわらず、一定の基準・要件を満たせば行政庁の許可なしで登記のみで「一般社団法人・一般財団法人」を設立できるようになりました。(準則主義) この「一般社団法人・一般財団法人」は、余剰金の分配を目的としなければ、実施する事業は特に制約を受けません。
- ② 「一般社団法人・一般財団法人」のうち、法律で定められた「公益性」の基準を満たしている法人は、行政庁の認定を受けて「公益社団法人・公益財団法人」になることができます。
- ③ 本会のような既存の「社団法人」は、新制度以降、自動的に5年間は「特例民法法人」として存続を認められますが、新制度における「公益社団法人」・「一般社団法人」ではなく、新制度施行後5年以内(平成25年11月30日まで)に、公益性の認定を受けて「公益社団法人」に移行するか、または認可を受けて通常の「一般社団法人」に移行するか、いずれかを選択して申請しなければならなくなりました。この5年の移行期間のうちどちらにも移行申請しなかった場合は「解散」したものとみなされます。

(次号に続く)

第28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6日(水)、第28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、涼しさが心地よい秋晴れの下、関野福利厚生委員長の始球식을皮切りにトーナメントが開始され、全7支部から参加の総勢13チームは優勝を目指し、監督・選手一丸となりながら、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、鍵山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、毎年恒例の55歳以上を対象としたシニアの部も実施され、参加選手は和気あいあいとした雰囲気の中、ひとつのボールを追いながら、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 第五支部Bチーム
- 第4位 第三支部Aチーム



声、高らかに選手宣誓



関野委員長、熱投始球式(VS鍵山会長)

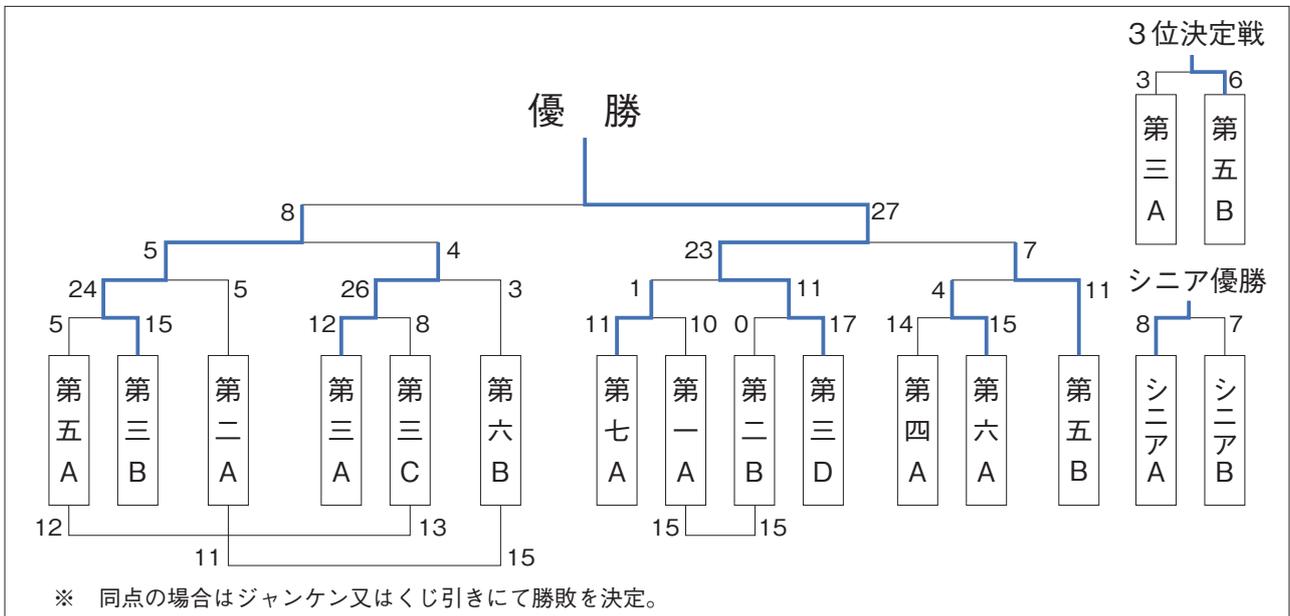


決勝大一番!!



第三支部、みんなそろってハイポーズ!

第28回「親睦ソフトボール大会」試合結果



平成22・23年度 関連団体派遣役員名簿

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

委員会名	役職	氏名
総務財務委員会	副委員長	鍵山 祐一
組織整備特別委員会	委員	
政策推進委員会	委員	千振 和雄

(社)近畿圏不動産流通機構

委員会名	役職	氏名
公益法人制度対応特別委員会	委員長	鍵山 祐一
研修指導委員会	委員長	千振 和雄
公益法人制度対応特別委員会	委員	
レイズ運営委員会	副委員長	松田 秀幸
総財委員会	委員	武市 清浩
倫理綱紀委員会	委員	若井 英貴

(社)全国宅地建物取引業保証協会

委員会名	役職	氏名
総務委員会	委員	長谷川健二

賃貸不動産管理業協会

委員会名	役職	氏名
事業執行会議	役員	川島健太郎
運営担当会議	役員	千振 和雄

(社)近畿地区不動産公正取引協議会

委員会名	役職	氏名
調査委員会	委員長	岩見 祥司
措置委員会	副委員長	
指導委員会	委員	大下 久行
調査委員会	委員	川咲 浩
表示審査委員会	委員	塚本 一夫

(敬称略・順不同)

二団体「役員の執務交通費等支給要綱」が一部改正されました

去る10月5日(火)開催の第4回理事会・幹事会にて審議・承認されました二団体「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正は、下記のとおりです。

1. 業協会「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正 (____部分が改正部分。)

(執務交通費の支給)

第2条 役員が会務のため当協会内の役員会等に出席し執務した場合は、次により執務交通費等を支給する。

- (1) 役員会等に出席した場合 1回 3,000円
ただし、支部事務所を起点として30km

(改正前70km)以上の支部の役員が出席した場合は、執務手当2,061円を加える。

(2)～(7) (略)

附 則

この改正要綱は、平成22年10月5日一部改正、同日から施行する。

2. 保証協会「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正 (____部分が改正部分。)

(執務交通費の支給)

第2条 役員が会務のため当本部内の役員会等に出席し執務した場合は、次により執務交通費等を支給する。

- (1) 役員会等に出席した場合 1回 3,000円
ただし、支部事務所を起点として30km

(改正前70km)以上の支部の役員が出席した場合は、執務手当2,061円を加える。

(2)～(6) (略)

附 則

この改正要綱は、平成22年10月5日一部改正、同日から施行する。

去る10月17日(日)、平成22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228,214名(前年度比：5.7%減)で、試験当日には、この内の186,508名(受験率81.7%)が試験に挑みました。

本年度の同資格試験は、全国211会場にて実施、京都府においては、同志社大学京田辺校地(京田辺市)にて実施されました。

なお、合格発表は12月1日(水)で、京都府では協会本部において、合格者名簿一覧等が掲出〔3日(金)まで〕されるとともに、合格者には推進機構より合格証書等が送付されます。

※ 推進機構及び協会ホームページにおいても合格者受験番号等が掲載されます。



平成22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	6,245	5,172	1,073	82.8	滋賀県	2,132	1,738	394	81.5
青森県	1,052	888	164	84.4	京都府	4,923	3,931	992	79.8
岩手県	1,245	1,016	229	81.6	大阪府	19,094	15,826	3,268	82.9
宮城県	3,904	3,201	703	82.0	兵庫県	9,916	8,172	1,744	82.4
秋田県	823	678	145	82.4	奈良県	2,493	2,087	406	83.7
山形県	1,080	901	179	83.4	和歌山県	931	764	167	82.1
福島県	1,990	1,635	355	82.2	鳥取県	445	359	86	80.7
茨城県	3,496	2,807	689	80.3	島根県	678	558	120	82.3
栃木県	2,447	1,971	476	80.5	岡山県	2,651	2,227	424	84.0
群馬県	2,637	2,166	471	82.1	広島県	4,355	3,659	696	84.0
新潟県	2,349	1,919	430	81.7	山口県	1,438	1,166	272	81.1
山梨県	1,031	838	193	81.3	徳島県	813	630	183	77.5
長野県	2,288	1,816	472	79.4	香川県	1,253	1,025	228	81.8
埼玉県	16,184	13,193	2,991	81.5	愛媛県	1,769	1,471	298	83.2
千葉県	13,321	10,822	2,499	81.2	高知県	628	524	104	83.4
東京都	43,822	35,137	8,685	80.2	福岡県	10,274	8,420	1,854	82.0
神奈川県	22,124	18,047	4,077	81.6	佐賀県	811	670	141	82.6
富山県	1,067	868	199	81.3	長崎県	1,473	1,232	241	83.6
石川県	1,604	1,295	309	80.7	熊本県	2,376	1,944	432	81.8
福井県	716	586	130	81.8	大分県	1,302	1,045	257	80.3
岐阜県	2,604	2,157	447	82.8	宮崎県	1,173	981	192	83.6
静岡県	5,329	4,454	875	83.6	鹿児島県	2,180	1,751	429	80.3
愛知県	12,677	10,574	2,103	83.4	沖縄県	2,889	2,372	517	82.1
三重県	2,182	1,815	367	83.2	合計	228,214	186,508	41,706	81.7

平成23年宅地建物取引主任者資格登録のための 登録実務講習

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の取引に関する2年以上の実務経験が必要です。

この講習は、宅地建物の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、修了には30日間の「通信講座」を受講後、2日間の「演習」を受講し「登録実務講習修了試験」に合格することが必要です。

Web申込で
簡単手続き

不動産主要5団体の
推薦あり

Web申込の場合、
手続き後すぐに
日程決定

特 色	<p>■Web申込で簡単手続き！</p> <p>思い立ったら即申込！24時間受付。ネット環境のある場所ならどこからでも簡単に申込みができます！演習日程は申込時にその場で決定しますので、お仕事などのスケジュールも立てやすくなります。</p>
	<p>■不動産主要5団体から推薦をいただいています！</p> <p>(社)不動産協会 (社)全国宅地建物取引業協会連合会 (社)全日本不動産協会 (社)日本住宅建設産業協会 (社)不動産流通経営協会 (順不同) また、(社)プレハブ建築協会の協賛もいただいています。</p>

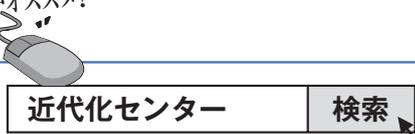
スケジュール (予定)		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	募集締切	12月9日	12月15日	12月21日	1月5日	1月19日	2月14日
	通信講座	30日間(自宅にて学習) <small>*Web申込の場合。郵送の場合は上記締切日の前日。</small>					
	演習	2日間(会場にて受講)					
	修了証発送	1月20日	1月28日	2月9日	2月24日	3月16日	3月30日

演習地区 (予定)	札幌 仙台 埼玉 東京 千葉 横浜 名古屋 京都 大阪 神戸 広島 福岡 沖縄 *全国25会場、60回開催予定！
--------------	---

受講料	未定 【御協会の皆様には割引受講料でご案内いたします】
-----	-----------------------------

受講申込方法	Web申込または郵送にて承ります。 <small>Web申込がオススメ!</small>
--------	--

登録実務講習実施機関 (2)第1号



(財)不動産流通近代化センター <http://www.kindaiika.jp/>

〒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 (平日9:30~17:00)

平成23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22年9月28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	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
第3号	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-68-1	03-3988-6469
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)週刊住宅新聞社	東京都新宿区高田馬場1-28-10	03-3209-2110
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3-4-10	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。

平成
23年

登

録

講

習

宅建試験5問免除の講習です

(昨年度実績)

登録講習は宅地建物取引業法第16条第3項の規定に基づいて行われる講習です。この講習を修了すると、登録講習修了試験の合格日から3年以内に実施される宅建試験において、問題の一部(例年、問46～問50にあたる5問)が免除されますので、宅建試験を受験する際の大きなアドバンテージが得られます。

Web申込で
簡単手続き

不動産主要5団体の
推薦あり

ご都合に合わせてやすい
講習日程

受講資格	宅地建物取引業に従事し、有効な従業者証明書を保持している方が受講できます		
特 色	<p>■Web申込で簡単手続き！</p> <p>思い立ったら即申込！24時間受付。周囲に知られず、プライベートの時間にネット環境のある場所ならどこからでも簡単に申込みができます！</p> <p>スクーリング日程は申込時にその場で決定しますので、スケジュールも立てやすくなります。</p> <p>■不動産主要5団体から推薦をいただいています！</p> <p>(社)不動産協会 (社)全国宅地建物取引業協会連合会 (社)全日本不動産協会 (社)日本住宅建設産業協会 (社)不動産流通経営協会 (順不同)</p> <p>また、(社)プレハブ建築協会の協賛もいただいています。</p> <p>■ご都合に合わせてやすい講習日程！</p> <p>土日休みの方に合わせた土・日コース、水曜休みの方が受講しやすい水・水コース、4月入社の新入社員でも受講可能な日程etc.、皆様のご都合に合わせてやすい日程を設定。</p>		
講習スケジュール (予定)	第Ⅰ期	第Ⅱ期	第Ⅲ期
受講申込	1月11日～(第Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ期共通)		
申込締切	3月31日	4月11日	4月26日
	* Web申込の場合。郵送の場合は上記締切日の前日。		
通信講座	4月6日～	4月15日～	5月3日～
スクーリング	6月6日～	6月15日～	7月3日～
修了証の発送	6月17日	7月1日	7月21日
スクーリング地区	(予定) 札幌 仙台 埼玉 東京 横浜 名古屋 大阪 神戸 福岡		
受講料	未定 【御協会の皆様には割引受講料でご案内いたします】		
受講申込方法	Web申込または郵送にて承ります。		

国土交通大臣登録講習機関 (3)第001号

近代化センター

検索

(財)不動産流通近代化センター

<http://www.kindaiika.jp/>

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21山脇ビル8階 電話 03-5843-2077 (平日9:30~17:00)

平成23年「登録講習」実施機関について

宅地建物取引主任者資格試験の一部免除を受けるための講習(登録講習)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講習機関は下表のとおりです。

なお、登録講習の受付・実施期間、受講料等は、各登録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22年9月28日現在)

登録番号	機関の名称	事務所の所在地	電話番号
第001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	03-5843-2077
第002号	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
第003号	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
第005号	(株)住宅新報社	東京都港区西新橋1-4-9	03-3502-8500
第007号	アットホーム(株)	東京都港区新橋3-1-9	03-3580-7051
第009号	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2	03-3340-3081
第011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012号	(株)辰巳法律事務所	東京都新宿区高田馬場4-3-6	03-5348-5825
第013号	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-68-1	03-3988-6469
第014号	(株)週刊住宅新聞社	東京都新宿区高田馬場1-28-10	03-3209-7821
第015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016号	(有)ユーノリカ(宅建ゼミナール)	愛知県名古屋市西区那古野2-18-17	052-561-7628

※ 今後、登録講習機関が追加または業務を廃止することもあります。

【参考】

- (1) 「登録講習」修了者が一部免除となる出題分野
 - ① 土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関すること
 - ② 宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関すること
- (2) 「登録講習」修了者の試験方法及び試験時間
 - ① 試験方法は45問4肢択一による筆記試験(一般受験者は50問4肢択一)
 - ② 試験時間は1時間50分(一般受験者は2時間)



「賃貸住宅業界は今」

めっきり秋が深まり、冬の到来はすぐそこまでやって来ました。

今年は異常気象のためか、夏は酷暑が長く続き、秋を飛び越えて冬の訪れが早く、しかも今年の冬は厳寒だと言われています。

冬は日照時間も短く、暗くて肌寒いので、私にとっては四季の中で一番嫌いな季節です。

暗いと言えば今、賃貸住宅業界では賃貸住宅の需要人口がどんどん減って来て、供給過多となり、需給のバランスが全国的に崩れてきています。

京都でもワンルームマンションを筆頭に、賃貸物件にかなりの空室が目立ち始め、過去に無い高い空室率だと聞きます。

日本の人口そのものが減っているのも有りますが、特に若年人口がこれから先もどんどん減っていくので、それに比例し需給のバランスが崩れていくのは必然なのかもしれません。

その様な折、今国会で審議され成立しようとしている「賃貸住宅居住安定法案」は、我々不動産業者、特に賃貸業者や一般の家主さんにとっては何とも理解し難い法案です。

「鍵の無断交換や深夜に及ぶ家賃の督促等の禁止」については、一部の悪質な家賃保証会社から賃借人を保護する法案として、その趣旨に賛同しても、一般の家主さんにも一律にこの法案を適用する事が正しいかどうかは疑問です。

もともと月々決められた家賃を支払わないという契約違反から生じた事実が、この発端ですが、家賃滞納者にも、故意に支払わない悪質な家賃滞納者と、やむを得ない事情で支払えない家賃滞納者がいる中で、この法案が施行されると、故意に支払わない悪質な家賃滞納者に住む権利を主張されてしまう事になりかねません。

この様に今、賃貸住宅業界は今後の更新料裁判の問題も抱え、大変厳しい冬の時代を迎えようとしています。

しかも、特に最近「賃貸住宅居住安定法案」を始め、国会において審議される法案は、消費者保護という大義のもと、消費者側寄りの一方的なものに片寄っていると考えているのは、私一人でしょうか？

今後、この問題は更に政治連盟を通じ署名活動等により、国に要望を続けていきたいと思っています。



活用しましょう！

ハトマークサイト京都

第3回 『画像の掲載』について

ハトマークサイト京都の特徴のひとつに、“画像(間取図や物件写真)点数の豊富さ”があげられます。

間取図や物件写真は、直接物件の印象に結びつき、不動産選びの判断材料にもなる重要な要素です。

ハトマークサイト京都では最大6点もの画像が掲載でき、一般消費者へのより高い訴求効果が期待できます。

さらに、外観だけでなく内観やキッチン、エントランス等のさまざまな写真を丁寧に掲載することで、物件の現状を詳しく伝えるだけではなく、物件に対する安心感とともに物件を掲載している不動産会社への信頼へとつながります。

また、間取図や物件写真を登録された物件には、物件検索結果の一覧に「アイコン」が表示されますので、他物件と差別化でき、一般消費者の目に止まりやすくなります。

是非、多くの画像を通して、文字では伝えきれない物件の魅力を最大限アピールされることをおすすめいたします。

▼検索結果一覧画面 (イメージ)



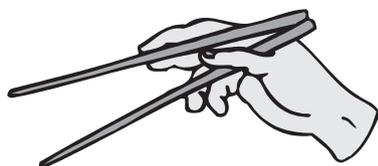
画像付物件には、このマークが！

クリックすると…

▼物件詳細画面 (イメージ)



間取り図・物件写真が大きく表示！



お箸のマナー

日々何気なく使っているお箸ですが、間違った使い方していませんか？

★お箸の取り方 (右利きの場合)

- ①右手の親指・人差し指・中指の3本で持ち上げます。
- ②左手で下から受ける様に持ちます。
- ③右手をお箸の右の方へスライドし、右端のところで手のひらを上におけて、下の方から持ち直します。



★お椀と一緒に持つとき

お椀と一緒に箸を持つときは、まず左手に器を持ったまま、右手で箸を取り上げます。お椀を持った左手の薬指と小指の間に、箸先をはさむようにして持ちます。右手をお箸の下にくぐらせ、正しい持ち方に持ち直します。

★お箸の持ち方

人差し指と中指の先で上をはさみ、薬指と親指で下を支えて固定します。上だけを動かして使います。下側は固定されています。



★扱い方のタブー

- ・刺し箸…料理にお箸をつきさすこと。
- ・寄せ箸…器をお箸で引き寄せたり、押すこと。
- ・渡し箸…食事中に器の上にお箸を渡しておくこと。
- ・迷い箸…どの料理にするかお箸を持ったまま迷うこと。
- ・受け箸…お箸を持ったままご飯をおかわりすること。
- ・込み箸…口にほおばった料理をお箸で口の中に押し込むこと。
- ・指し箸…食事中にお箸で人や物を指すこと。
- ・立て箸…ご飯の上にお箸をつきさすこと。人が亡くなった時にする。
- ・持ち箸…同じ手でお箸と器を同時に持つこと。
- ・涙箸…汁をお箸の先から落とすこと。

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

私は、5年前に新築の住宅を不動産業者から購入しました。間もなく家の壁にひびが入ったり、雨漏りがしたり、ドアの開け閉めがしにくくなったので、心配になり建築士に調べてもらったところ、地盤が軟弱なうえに、建物の構造に重大な欠陥があって耐震性がないので、いちから建て直さないといけないということがわかりました。そこで、建替に要する費用を売主に請求したところ、売主は責任は認めてくれたのですが、5年間はこの家に住んだ利益を得ているので、月10万円の家賃の5年分と換算して600万円を差し引くべきだとか、建替えれば新築になるのだから、築後5年の中古住宅との差額を差し引くべきだといわれています。何か釈然としませんが、売主の言い分は認めないといけないのでしょうか？



回答

建替費用と居住利益の控除

欠陥住宅の損害額

購入した建物に何らかの不具合があった場合は、瑕疵担保責任に基づいて売主に補修に要する費用を損害賠償として請求することになります。しかし、補修では間に合わず全面的に建替えなければならない場合には、建替えに要する費用を請求することができます。この場合の費用には解体費用、新築費用の他に工事中の仮住まい費用、引越費用、建築士の調査費用などが含まれます。但し、その金額がもともと購入した建物の購入価格を超える場合には、購入価格が上限であるとした裁判例とそれを超えても費

用全額の支払いを命じた裁判例とに分かれます。

居住利益控除の要否

少なくとも5年間はこの家に住んだのだから、その間の家賃相当分を損害額から控除すべきだというのは居住利益控除論と言われる考え方です。この考え方は民法学者の中にも支持者がいますし、下級審判決の中にもこの考え方を採るものもあります。ところが最高裁判所は平成22年6月17日、居住利益控除論を否定する判決を出しました。

律 リリース



判決は「本件建物には構造耐力上の安全性にかかわる重大な瑕疵があるというのであるから、これが倒壊する具体的なおそれがあるというべきであって、社会通念上、本件建物は社会経済的な価値を有しないと評価すべきものであることは明らかである。そうすると、被上告人らがこれまで本件建物に居住していたという利益については、損益相殺ないし損益相殺的な調整の対象として損害額から控除することはできない。」としました。

耐用年数伸長利益控除の可否

初めから問題のない住宅であれば、買主は現時点では5年後の中古住宅を所有していたはずなのに、新築することで耐用年数が伸びる利益を得るのは損害の回復以上の利得をすることになるというのが売主の考え方でしょう。しかし、この点についても上記最高裁判所は「社会経済的な価値を有しない本件建物を建て替えることによって、当初から瑕疵のない建物の引渡しを受けていた場合に比べて結果的に耐用年数の伸長した新築建物を取得することになったとしても、これを利益とみることにはできず、そのことを理由に損益相殺ないし損益相殺的な調整をすべきものと解することはできない。」と判断しました。

結論

上記の最高裁判所判決にはある裁判官の補足意見が賦されていますが、それを読むとわかりやすいと思います。「建物の瑕疵は容易に発見できないことが多く、また瑕疵の内容を特定するには時間を要する。賠償を求めても売主等が争って応じない場合も多い。通常は、その間においても、買主は経済的理由等から安全性を欠いた建物であってもやむなく居住し続ける。そのような場合に、居住していることを利益と考え、あるいは売主等からの賠償金により建物を建て替えると耐用年数が伸長した新築建物を取得することになるとして、そのことを利益と考え、損益相殺ないし損益相殺的な調整を行うとすると、賠償が遅れば遅れるほど賠償額は少なくなることになる。これは、誠意なき売主等を利するという事態を招き、公平ではない。重大な欠陥があり危険を伴う建物に居住することを法的利益と考えること及び建物には交換価値がないのに建て替えれば耐用年数が伸長するなど考えることは、いずれも相当でないと思われる。」

よって、売主の言い分は裁判所の認めるところではありませんので、売主の主張する金額を差し引く必要はありません。



近畿圏レインズニュース

(平成22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	17,666件 (1,045件)	34,195件 (1,803件)	51,861件 (2,848件)	+10.8% (+ 2.8%)	53,075件 (3,356件)	- 2.3% (- 15.1%)
在庫物件数	45,087件 (3,303件)	83,693件 (5,328件)	128,780件 (8,631件)	+ 1.7% (- 1.4%)	125,791件 (8,796件)	+ 2.4% (- 1.9%)

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	2,515件 (190件)	4,172件 (267件)	6,687件 (457件)	+22.1% (+ 9.9%)	6,542件 (360件)	+ 2.2% (+ 26.9%)

9月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	14.2% (18.2%)	12.2% (14.8%)	12.9% (16.0%)

※9月末 成約事例在庫数 155,013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	998,550回	34,433回	+18.8%	942,527回	+5.9%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は67.9%、図面要求件数は1社当たりIP型119.0回・F型0.8回となっている。

また、マッチング登録件数は、9月末現在7,750件となっている。

5. お知らせ

(1) 定例休止日 平成22年11月30日(火)

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。

(2) 年末年始休止日 平成22年12月28日(火)～平成23年1月5日(水)

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。

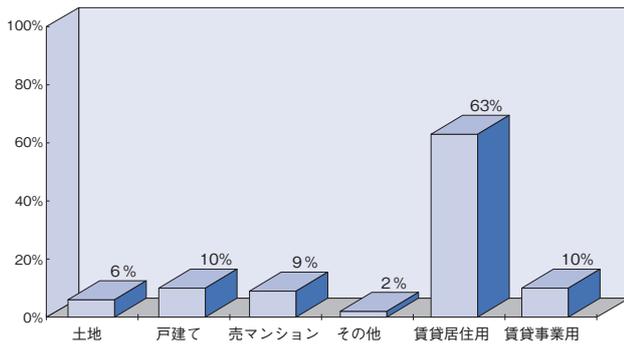
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

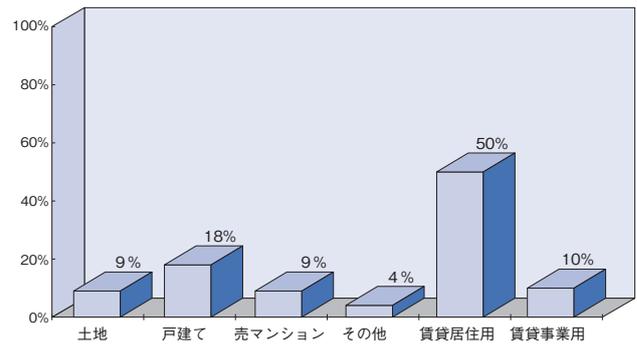
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

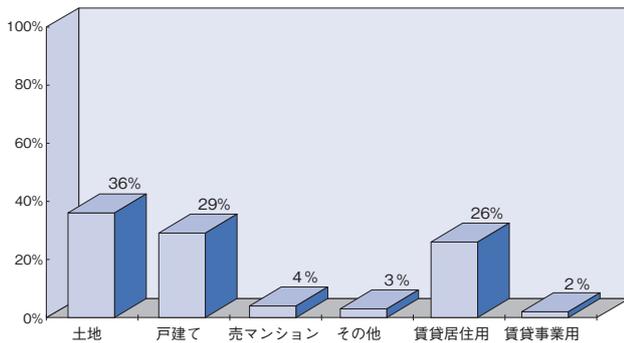
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



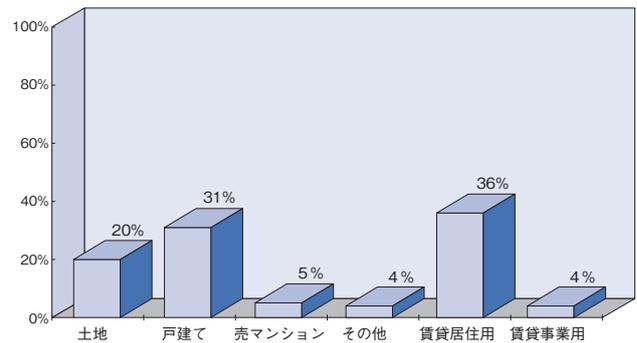
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府全域でマンションの平均坪単価が下落

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2009年9月	2010年9月	対前年比	2009年9月	2010年9月	対前年比
京都市中心・北部	189	221	116.9%	119.04	113.31	95.1%
京都市南東部・西部	317	283	89.2%	89.28	87.69	98.2%
京都府北部	70	80	114.2%	30.10	50.55	167.9%
京都府南部	304	299	98.3%	67.63	69.12	102.2%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2009年9月	2010年9月	対前年比	2009年9月	2010年9月	対前年比
京都市中心・北部	209	199	95.2%	122.50	121.37	99.0%
京都市南東部・西部	164	148	90.2%	175.39	73.88	42.1%
京都府北部	3	10	333.3%	100.98	46.64	46.1%
京都府南部	82	49	59.7%	66.20	63.11	95.3%

■ 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、京都市中心・北部で11万円以上の物件が減少

	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
3万円未満	26	40	4	9
3万円～	369	243	43	105
5万円～	505	275	23	140
7万円～	168	159	2	60
9万円～	86	54	0	18
11万円～	90	27	0	13
14万円以上	74	20	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。



世界の国からこんにちは！

～ チリ共和国 ～

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、南米大陸に細長く伸びる国「チリ」です。

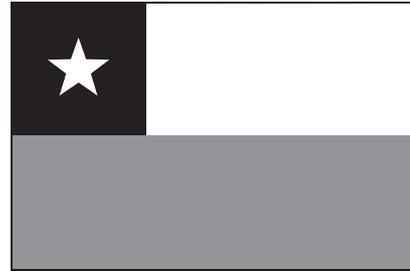
国名：チリ共和国

首都：サンティアゴ

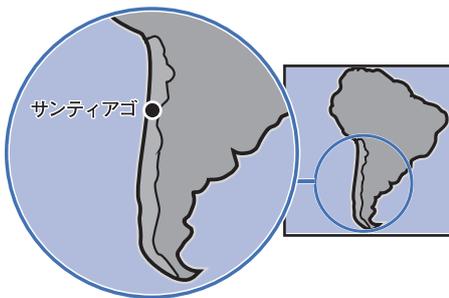
面積：約75万6,000km²(1人あたり約45m²)

人口：約1,680万人

時差：日本と比べてマイナス13時間



国土の面積は日本の約2倍



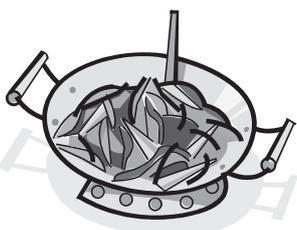
チリは南北の長さ4,329kmに対し、東西の幅は平均175kmしかない細長い国で、周りをアルゼンチン・ペルー・ボリビアに囲まれています。西に太平洋が広がり、東にはアンデス山脈が走っています。公用語はスペイン語です。8月中旬に発生した鉱山トンネル落盤事故では、約700m下の地中に閉じ込められた33人の作業員が数ヶ月ぶりに救出され、その模様に世界中が注目しました。

チリの住宅事情

チリでは、近年プール付きマンションが多数建設されています。価格は標準的な1,000万円程度。一般的なチリ人の平均収入からすればかなり高額です。南米ではもっとも安全な国と言われていますが、未だに空き巣が多く、通常マンションには数名の管理人が配置され、セキュリティチェックをしています。サンティアゴ以外の地方では、主要都市でも集合住宅の物件数自体が少ないことが多く、一戸建ての住宅にせざるえない場合、防犯機器設置の有無などをチェックする必要があります。

チリの食・名所

チャンガ



チャンガは肉の脂身とソーセージ、チーズを混ぜた食べ物です。濃い味付けが特徴的で、多くの庶民に好まれています。

レストランだけでなく、スーパーでも販売されています。

モアイ像



チリ本土から西へ約3,800km沖合の太平洋上に浮かぶ孤島、ラパ・ヌイ(通称イースター)島にある人面を模した石造彫刻。約1,000体あるといわれています。その用途や目的は未だ解明されていません。

IT・デジタル よもやまばなし。

VOL.3

パソコン、携帯電話など、身の回りにある IT・デジタル機器は目覚しく変化してきています。ここでは、そんな話題についてご紹介します。

今回は、スマートフォンの先駆け、「iPhone」についてです。

スマートフォン人気の先駆け 「iPhone」

携帯電話 + iPod + パソコン = 「iPhone」

iPhoneとはアップル社製のスマートフォンの事です。2007年にアメリカで発売され、2008年にはiPhone3Gが日本を含む22カ国で発売されました。日本での発売日当日には各所に長蛇の列ができました。iPhoneにはどのような魅力があるのでしょうか。

iPhoneは従来の携帯よりも大きい画面を直接指で触れて操作できます。また、マルチタッチスクリーンという方式をとっており、指をくっつけて画面上に置き指を開くと画像が拡大表示されます。使いたい機能に直接触れて操作できるので、直感的に操作する事ができ、今までの携帯電話より使いやすく、分かりやすくなっているのです。

また、iPhoneにはiPod(携帯型デジタル音楽プレーヤー)が搭載されており、iPodと同じように音楽を聴くことができます。

さらに、iPhoneでは、パソコンと同じようにインターネットをする事ができ、パソコンと同じ画面を見る事ができます。また、パソコンで利用するメールアドレスを設定する事で、iPhoneで利用可能になり、ビジネスにも適しています。

iPhoneは様々な機能をApp Store(アップル社が運営するサービス)で取得する事ができます。使いやすいようにカスタマイズできる事も人気の一つです。現在では、様々な企業がiPhone市場に参入し、iPhone向けの機能を開発しています。

そして何よりアップル社というブランド力の高さも魅力の一つになっているのです。

用途に応じて好みの携帯電話を。

2010年6月にはiPhone4が発売されました。マルチタスク機能(複数のアプリケーションを同時に実行できる機能)や、Face Time機能(ビデオ電話機能)など新しい機能が追加されました。

iPhoneにはお財布ケータイやワンセグなど近年の日本の携帯電話のほとんどについている機能がついていませんが、インターネットの快適さや音楽再生などiPhoneの魅力も多いので、最近では既存の携帯電話とiPhoneを2つ持ち用途に応じて使い分けしている人も多いようです。

是非、お好みに合わせた携帯電話をご利用になってはいかがでしょうか。



▲従来の携帯電話より大きい画面に直接触れて操作

ダイジェスト 協会の主な動き

10月



- 4日(月) 法務指導担当理事会
勉強会(みやこ法律事務所)のテーマについて他。
- 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(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
(本誌1頁をご参照ください。)
- 6日(水) 第28回親睦ソフトボール大会
(横大路グランド)
(本誌3頁をご参照ください。)
- 8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。
- 12日(火) 資格審査委員会
入会申込者等の審議他。
業協会正会員5件、準会員3件。
保証協会正会員4件、準会員4件。
- 13日(水) 新入会員等義務研修会
21名が受講。
- 14日(木) 苦情解決・研修業務委員会(2)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。
- 17日(日) 平成22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。)
- 18日(月) 苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。
- 19日(火) 京町家及び古民家等専門小委員会「現地研修会」
ベンガラ講習及び京宿家(1軒)の現地研修他。
- 基本問題等検討委員会
公益社団法人認定に向けての委員会の再編成について他。
- 業協会・保証協会中間監査会

- 広報小委員会
京宅広報(11月号)の編集について他。
- 21日(木) 契約書等検討小委員会
協会策定「不動産売買契約書」第4条(境界)について他。
- リーフレット作成部会
リーフレット(不動産相談・苦情解決)(案)の検討について他。
- 財務担当理事会、同委員会
本部・支部間の会費等の流れについて他。
- 「京・輝き隊」・「宇治市違反広告物追放推進団体」講習会
公取・青年委員会担当理事会合同会議
路上違反広告物除却活動の実施計画について。
- 22日(金) 法務指導担当理事会・DVD制作小委員会合同会議
新入会員等義務研修会用(法務指導委員会)DVDの映像(VTR)確認について他。
- 法務指導担当理事会
支部研修会での京都府のあいさつ(DVD)のスケジュールについて。
- 25日(月) 全宅住宅ローン・フラット35説明会
(本誌19頁をご参照ください。)
- 実務サポート委員会
「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。
- 26日(火) 不動産流通センター研修会
レイنزIP型・ハトマークサイト京都の基本操作等における研修。(13名受講)
- 28日(木) 取引主任者講習会
127名が受講。
- 29日(金) 基本問題等検討委員会
本部・支部体制について他。
- 青年委員会担当理事会
平成22年度第2回青年委員会「勉強会」の運営について他。
- 青年委員会「勉強会」
「不動産取引におけるデューデリジェンスの意味と役割～エンジニアリングレポートについて～」と題し、明海大学不動産学部の中城康彦教授を講師に迎えて開催。
- 青年委員会
今後の事業予定について他。

全宅住宅ローン・フラット35説明会を開催

去る10月25日(月)、全宅住宅ローン・フラット35説明会が、協会本部にて開催され、79名が受講されました。

説明会の第1部では、「住宅ローンの動向並びにフラット35の現状等について」と題し、最新の情報を交えながら住宅ローン並びにフラット35について、住宅金融支援機構京滋センターの秋元孝男総括調査役に、第2部では、「全宅住宅ローンの事務取り扱い要領」と題し、会員が全宅住宅ローンを取り扱う際の具体的な必要書類、手続きの流れ等について、全宅住宅ローン(株)関西支店の高砂秀樹支店長に説明をしていただきました。

受講者の中には両氏の説明に熱心にメモを取りながら耳を傾ける方の姿も見られ、説明会は盛会裡に終了しました。



本部行事予定(11～1月)

11月22日(月) 賃貸不動産管理業協会との意見交換会
リーフレット作成部会
賃貸不動産管理業協会
事業説明会・セミナー
25日(木) 取引主任者講習会(対象93名)
26日(金) 不動産流通センター研修会
29日(月) 本部・支部LC常任委員会
常務理事・支部長・常任幹事合同会議
30日(火) 京町家及び古民家等専門小委員会
「相談研修会」

12月2日(木) 本部・支部LC委員会
9日(木) 法務指導委員会
10日(金) 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会
「意見交換会」
業務対策運営委員会
13日(月) 資格審査委員会
広報小委員会
14日(火) 新入会員等義務研修会
15日(水) 取引主任者講習会(対象104名)
20日(月) 法務指導、不動産相談、苦情解決・
研修業務委員会合同勉強会
法務指導委員会
21日(火) 不動産流通センター研修会

1月13日(木) 資格審査委員会
14日(金) 新入会員等義務研修会
17日(月) 福利厚生担当理事会、同委員会
20日(木) 開発及び売買媒介等専門小委員会
「意見交換会」
21日(金) 青年委員会担当理事会、同委員会
青年委員会「勉強会」
25日(火) 正副会長会・正副本部長会合同会議
常務理事会・常任幹事会合同会議
理事会・幹事会合同会議
26日(水) 第6回親睦ボウリング大会
27日(木) 取引主任者講習会(対象94名)
本部・支部LC常任委員会
28日(金) 不動産流通センター研修会

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21日(火)まで
年始は1月11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18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

『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。)

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 (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
整理番号	21年度第2号・受付日21年12月21日付		
区分	買物件	立地条件	左記エリア所在の近鉄の駅からの距離 (徒歩7・8分以内)
物件種別	土地(宅地)		
所在地	第1希望 近鉄沿線・城陽市内	建物の間取等	条件無し
	第2希望 近鉄沿線・宇治市内	面積	土地面積 330～660㎡(100～200坪)
	第3希望 近鉄沿線・京田辺市内		
		価額等	条件無し
	その他の条件	無し	
整理番号	22年度第1号・受付日22年4月22日付		
区分	買物件	立地条件	無し
物件種別	土地(宅地・農地・その他)	建物の間取等	条件無し
所在地	第1希望 城陽市	面積	土地面積 5000㎡
	第2希望 宇治田原町	価額等	条件無し
	第3希望 京田辺市・宇治市	その他の条件	市街化調整区域の国道等の幹線道路沿線の土地(市街化区域も可)

※ 10月末現在、城陽市に21年度第1号は8件、21年度第2号は5件、22年度第1号は5件の情報を提供しています。

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、取引主任者講習会申込等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

おいしい

鍋料理の季節です。



鍋料理がイイ理由は？

◆体が内側から温まる

◆栄養分たっぷりの野菜を大量に食べられる

野菜は煮込むことで柔らかくなり量も減るので、生よりも多く食べることができます。

◆みんなで集まってワイワイ楽しく食べられる

家族や友人と鍋を囲み、楽しく食事することで、ストレスが解消できて、心も温まります。



鍋料理におすすめの野菜は？

ねぎ

殺菌作用、食欲増進、血行を良くする効果があり、風邪や頭痛、下痢にも効きます。白い部分には消化吸収を助ける硫化アリルが含まれています。

大根

胃腸を丈夫にする消化酵素が含まれています。皮の近くにビタミンCが多く含まれているので、なるべく皮を剥かずに食べましょう。

レタス

各種ビタミンが豊富に含まれています。熱に強いビタミンEは、ビタミンAの吸収も助けるので、血行を良くし、脂肪の酸化も防ぎます。

春菊

体内でビタミンAに変化するカロテンが豊富に含まれており、皮膚・のど・消化管などの粘膜を強くします。その他ビタミンB2・C・鉄分なども含まれています。

キノコ類

カルシウムの吸収を促すビタミンDやミネラルなどが含まれています。がん予防にも効果があるといわれています。

海藻類

海藻のぬるぬるには整腸作用やコレステロール・脂肪の蓄積を防ぐ効果があります。また、低カロリーなのに、カルシウム・ビタミン・鉄分などが含まれており、栄養分が豊富です。



こんな症状にはこの鍋料理を！

高血圧



海鮮鍋

エビやカニ、イカなどにはタウリンが含まれており、コレステロール値を下げて血圧を一定に保つはたらきがあります。

貧血
疲れ目



柳川鍋

どじょうには、ほうれん草よりも多くの鉄分が含まれています。また、カルシウムも摂取することができます。

冷え性



キムチ鍋

キムチの辛さがよりいっそう体を芯から温めてくれます。にんにくを入れるとさらに血行が良くなります。

風邪



ほうとう鍋

かぼちゃには、のどや胃の粘膜を守るカロテンが豊富に含まれています。根菜類を多く入れると、体が温まります。

■新入会(正会員)(5件)

平成22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
第二	京都不動産サポート (1)12991	片山 哲也	片山 哲也	下京区烏丸通五条下る大坂町392番地 豊栄ビル501	075- 344-2142
第三	スギタホームズ(株) (1)12992	杉田 泰正	杉田 泰正	右京区宇多野御池町40番地10	075- 462-0521
第四	(株)陽不動産販売 (1)12986	日下 一雄	石田 直樹	山科区北花山大林町17-1 (レジデンスプラザ1階-A)	075- 591-0304
第四	一建設(株)京都営業所 大臣(7)3284	伊藤 英一	伊藤 英一	伏見区西大黒町1038	075- 604-5390
第六	(有)スリーエル (1)12976	奥野 敏子	奥野 敏子	相楽郡精華町大字祝園小字二ノ坪9番地 2F	0774- 93-1193

■新入会(準会員)(3件)

平成22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
第四	J・M・NET(株)伏見桃山店 (3)11278	福島 寛治	友廣 和代	伏見区京町4丁目170-1 くれたけビル2F	075- 605-1367
第五	(株)ハウストゥ住宅販売桂店 大臣(1)8007	山内 茂	松下 智紀	西京区上桂三ノ宮町54-1	075- 381-3311
第五	(株)ハウストゥ住宅販売向日店 大臣(1)8007	岩本 佳乃	岩本 佳乃	向日市寺戸町渋川2-14	075- 935-0350

■会員権承継(1件)

平成22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
第三	イリグチハウジング(株) (1)12990	入口 裕司	入口 裕司	北区紫竹西野山東町2番地	075- 494-3023	個人→法人

■支部移動(正会員)(1件)

平成22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
第一	第三	(株) テ ン (4)10043	中村 伸次	北区小山北大野町66	075- 495-6666	22/10/22

■退会(正会員)(8件)

平成22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(東山区)	(2)11654	エ ロ イ カ (有)	仙波 忠幸	21/10/29	行政処分
第一(東山区)	(13)1065	叶 不 動 産	片山 隆夫	22/09/30	死 亡
第一(左京区)	(13)1353	飛 田 工 務 店	飛田 淳一	22/10/15	廃 業
第二(下京区)	(2)11280	トライアンドアングル(株)	増田 隆	22/07/10	期間満了
第四(山科区)	(2)12160	(株) レ ク ス	面村 弘嗣	22/10/14	廃 業
第五(西京区)	(2)11386	ナ ッ ク ホ ー ム	中原 一枝	22/09/30	廃 業
第七(京丹後市)	(5)9513	(株) 丸 山 工 務 店	丸山 雅彦	22/09/30	廃 業
第七(綾部市)	(7)7468	丸 互 製 材 (有)	大久保 泰宏	22/10/15	廃 業

■会員数報告書

平成22年10月31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	375 (-4)	37 (±0)	412 (-4)	第 三	420 (+2)	34 (±0)	454 (+2)	第 五	357 (-1)	20 (+2)	377 (+1)	第 七	232 (-2)	7 (±0)	239 (-2)	
第 二	398 (±0)	27 (±0)	425 (±0)	第 四	496 (+1)	26 (+1)	522 (+2)	第 六	379 (+1)	16 (±0)	395 (+1)					
													合 計	2,657 (-3)	167 (+3)	2,824 (±0)

※()内は会員数前月比増減。

本部年間行事予定

平成22年11月22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
11月26日(金)	不動産流通センター研修会 於：協会本部(定員につき受付終了。)
12月21日(火)	不動産流通センター研修会 於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)
平成23年 1月26日(水)	第6回親睦ボウリング大会 於：しょうざん(本誌と同封の参加者募集案内参照。)
1月28日(金)	不動産流通センター研修会
2月3日(木)	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3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. 協会本部の年末・年始の業務等について

- (1) 本部(流通センターを含む。)
- | | | |
|-----------|------|-----|
| 12月28日(火) | 仕事納め | |
| 12月29日(水) | } | 休 み |
| 1月4日(火) | | |
| 1月5日(水) | 仕事始め | |

- (2) 不動産無料相談及び苦情相談
本部：年内は12月21日(火)まで。
年始は1月11日(火)から。
北部：年始は1月18日(火)から。

- (3) 近畿圏レイNZ(登録・検索等)
- | | | |
|-----------|---|------|
| 12月28日(火) | } | 稼働休止 |
| 1月5日(水) | | |

- (4) 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。

2. 協会本部の業務休止について

平成23年1月6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。

3. 新入会員シールについて

平成22・23年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成22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。

4. 本誌次号の発行について

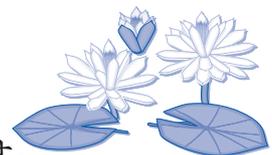
12月号と1月号の合併号として、平成23年1月中旬に発行いたします。

訃 報

(平成22年10月)

東 利雄 殿〔第三(右京区)・(株)東製材所〕

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。



京都の大路 小路



第十五回：洛中 東西路 - 今出川通 -



東

「学生の町」といわれる京都。そんな言葉をもっとも実感させられるのが、今出川通であろう。

京都御苑を核に、前には同志社大学、同志社女子大学のキャンパス、東に京都大学、南に京都府立医科大学がちょうど三角形を構成する。そして各大学の周辺には、学生たちのたまるスポットが集まるが、ちょうど、そのトライアングルゾーンの一边が今出川通で、(中略) ゲームセンター、私設図書館なども、けっこう並んでいる。鴨川の河原と縁深い御所は、なによりも学生たちにとって憩いの場でもある。(中略)

今出川通は中世の北小路に該当する。応仁の乱以前には、東洞院大路から東へ京極大路まで今出川と称する川が流れていたそうだ。通り名は、その川に由来する。(中略)

平安京の旧大内裏よりも北に位置した通りは、里内裏の土御門御所(現京都御所)、臨濟宗総本山相国寺、室町幕府の正庁「花の御所」にも近く、公け家屋敷が建って、政治的、文化的な土壌があったといえなくもない。同志社大学のキャンパスに埋まるように、『明月記』の藤原定家ゆかりの冷泉家が、今も代を重ねて住まわれている。「時雨亭文庫」と名付けられ、貴重な文献が保存されている。(中略)

今出川通を東にたどって、百万遍知恩寺から両側の京都大学工学部と理学部のキャンパスを抜ければ、白川通に道は延びる。若者のファッション通りとしても知られる南北の通りである。途中に大きな石仏が今出川通を挟んで、ちんと並んで鎮座する。白川地藏とも呼ばれて、お参りが絶えない。(中略)

さて、通りを西にたどると北野天満宮がある。北野天満宮は、いうまでもなく学問の神様の菅原道真を祀る神社。学業成就、受験の合格祈願は本殿はもとより、境内の牛社が靈験あらたかとあって、シーズンには親子でお参りする姿で列がつくれる。(中略)

東門前には、京都の六花街の一つ、上七軒がある。室町時代、北野天満宮の社殿の修造があってその余った用材で七軒の水茶屋が建ったのが名の起り。(中略) 豊臣秀吉が境内で大茶会を開いたおり、この水茶屋に休み、出された「みたらし団子」が気に入り、京都一円の株を許した。シンボルマークのつなぎ団子はこの故事に由来する。元禄期(一六八八～一七〇四)に上七軒は大きく膨れあがり、茶屋は七軒どころか数十軒を数えた。京の公許の廓は、島原だけだったが、上七軒は、その由緒、格式から別格に扱われた。毎年春には、芸達者が自慢の芸舞妓衆による「北野をどり」が北野会館で開かれ、地元西陣ばかりでなく、広く京都のファンから親しまれている。

西



(出典:1994年発行 小学館刊『京都の大路小路』より)

第一・第二支部、地域貢献事業として「時代祭」に合同で協賛！

このたび、第一支部(関野正美支部長)・第二支部(小林幹男支部長)では、地域貢献事業として、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)に合同で協賛し、祭当日、両支部役員らは時代祭に訪れた観光客の道案内や京都御苑内のゴミ清掃などを行いました。

また、10月22日から24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)を提供し、期間中、多くの方がトイレを利用することとなりました。



平成22・23年度「会員名簿」訂正のお願い

本年9月発行の標記会員名簿について、次のとおりご訂正いただきますようお願いいたします。

1. 各委員会

頁	委員会名	役職	支部名	訂正箇所	正	誤
11・16	総務委員会	委員	第二	氏名	南 在 栄	南 在 英
14	青年委員会	推薦委員	第二	氏名	泉 清 高	泉 清 隆

2. 支部別会員

頁	支部名	商号または名称	訂正箇所	正	誤
29	第一	(株)サンリビング	取引主任者	野村 富男	野村 富雄
61	第二	(株)アズライフ四条烏丸センター	代表者	小川 昭三	長谷川耕平
73	第三	小山産業	所在地	62	61-2
85	第三	(株)グッドハウジング上賀茂店	代表者	関 智哉	林 秀和

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/>



近畿レインズをFAXでご利用されている皆様へ

F型の「マークシート」が廃止されます！

— 平成23年8月のレインズ次期システムスタート時に —

平成23年8月に運用を開始する近畿レインズの次期システムでは、FAXでご利用いただくF型システムのマークシートが廃止されます。(FAXによる日報配信は残る予定です)

そのため、マークシートによる物件の登録、検索等ができなくなりますので、IP型(パソコンとインターネットによる利用)へ移行していただきますよう、ご案内申し上げます。

こんなにあります IP型のメリット！

1. 月末(12月除きます)のレインズ休止日でも、物件検索や日報要求、図面要求/物件詳細等の6つの業務がご利用いただけます。
2. 全国データベースで、全国(近畿圏以外)の物件が検索できます。
3. 利用料金がF型(マークシート)より安価です。

★ 主な費用を比較してみますと…、

比較項目	IP型 (パソコン)	F型 (FAX)
月額基本料	不要(回線・プロバイダー費用等は除く)	210円
物件情報登録	無料	26.25円×2枚(マークシート1枚+登録証明書1枚) = 52.5円
物件情報 + 図面登録	-30円(初回登録時のみ)	26.25円×3枚(マークシート1枚+図面1枚+登録証明書1枚) = 78.75円
物件検索	5円 ※1回(100物件ごと)につき	26.25円×2枚(マークシート1枚+検索結果1枚) = 52.5円 ※1枚(最大15物件ごと)につき
図面要求	無料	26.25円×2枚(マークシート1枚+図面1枚) = 52.5円

※ 上記費用は抜粋して比較していますので、詳細は価格表等でご確認ください。

IP型の操作が不安な方には、研修会を開催しています！

IP型の利用を促進するため、下記の研修会を毎月交互に開催しておりますので、是非、お申し込みください。(詳しくは、本誌に同封の「開催のご案内」をご参照ください。)

●「レインズIP型・ハトマークサイト京都」基本編

※ レインズIP型とハトマークサイト京都の基本的な操作等についてご説明します。

●「レインズIP型」フリーソフト活用編

※ 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。

IP型のお申し込み等につきましては、協会本部事務局(電話075-415-2121)まで、お問い合わせください。