



京室広報

OUR INFORMATION

VOL.498号/499号

平成22年12月/平成23年1月合併号



師走・睦月

INDEX



<年頭のご挨拶>

- 新しい目標に向かって 鍵山会長(本部長) 1
- 国民文化祭で伝うよう、京都のころ 山田京都府知事 2
- 「はばたけ未来へ！京プラン」スタートの年 門川京都市長 3
- 公益社団法人認定取得に向け、積極果敢に行動 伊藤全宅会長 4

NEWS FLASH

- 消費者へのPR用「ぬりえクイズ」のご案内 11
- 第三支部、地域貢献事業として「不動産無料相談会」を実施 25

INFORMATION

- 京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！ <NO.2> 5
- 平成22年度「宅地建物取引主任者資格試験」合格者の概要 6
- 「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 7
- 「人権問題についてのアンケート」への協力について(お願い) 8
- F型の「マークシート」が廃止されます！ 9
- 「近畿レイنز・ハトマークサイト京都」の代行業務を行っているアットホーム(株)の連絡先が変更になりました… 21
- 平成22年度「官民共催不動産広告表示実態調査」を実施 23
- お知らせ 23
 1. 新入会員シールについて
 2. 平成22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
- 訃報(平成22年11月) 23
- 「京・輝き隊」・「宇治市違反広告物追放推進団体」による路上違反広告物の除却活動を実施！……ウラ表紙

事務局だより

- 協会の主な動き(ダイジェスト) 18
- 「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
- 本部行事予定(1～3月) 21
- 入退会・支部移動等のお知らせ 22
- 平成22年度「取引主任者法定講習会」 23
- 本部年間行事予定 25

シリーズ

- 会長の時事コラム(VOL.5) 10
- 活用しましょう!ハトマークサイト京都(第4回)… 11
- 法律相談シリーズ(VOL.270) 12
- 近畿圏レイنزニュース(物件登録状況)… 14
- 世界の国からこんにちは!～ドミニカ共和国～ … 16
- IT・デジタルよもやまばなし。(VOL.4)… 17
- 京都の大路小路(第十六回) 24

★冷え性対策で快適に冬を過ごしましょう！…9



新しい目標に向かって

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

会長・本部長 鍵山 祐一

新年あけましておめでとうございます。

昨年は民主党政権の迷走やデフレ不況の影響もあり、我々不動産業界を始めとして、あらゆる業界に深刻な不況の嵐が吹いた一年でした。

我々の業界は政策産業という立場から、昨年5月より業協会・保証協会の二団体と政治連盟の組織をはっきり分離し、それぞれの会長が各事業運営に専念するという新しい体制で取り組んできました。

政治連盟会長には川島前協会会長に就任していただき、従来の一党・一会派のみを応援する事なく、我々業界の事を良く理解し、積極的に行動する方を人物本位で応援するという事で、両会長連携のもと、我々協会からの政策提言を行ってきました。

一方、我が京都宅建2,800会員からも不況対策に期待を寄せる切実な声が、協会に届いた一年でもありました。

本年は正に協会は「広く社会に貢献し、会員の為の業務を積極的に支援する」、正念場の年だと心に強く感じております。

昨年5月より業協会・保証協会、二団体の新会長・新本部長として協会本部の新たな組織改革に取り組んでおりますが、既にご存知の通り、京都宅建は平成25年11月末までに新公益法人制度における「公益社団法人」への移行認定を目指しております。その為に今、協会本部の委員会事業や会員支援事業等に関して公益・共益・法人管理への事業仕分けを行なうとともに、新・新会計基準による本部・支部一体の会計基準を再構築しているところです。

一部の会員からは「公益社団法人に移行すれば、会員サービスが悪くなるのでは？」という声を聞きますが、決してそのような事はありません。

それでは、何故、京都宅建が「公益社団法人」への移行認定を目指すのか？

我々の上部団体である全宅連や全宅保証を始めとして、他の都道府県協会もこぞって「公益社団法人」への移行認定を目指しているということもありますが、「公益社団法人」に認定されてこそ、他の一般社団法人の団体よりもステータスは上がり、また、差別化される事により、我々協会会員一人一人が属している「京都宅建」の社会における認知度も大きく上がるからなのです。

約95%が中小零細業者である協会会員はハトマークを掲げ、この「公益社団法人・京都宅建会員」を前面に押し出して、大手業者に対抗していける大きなチャンスなのです。

どうか、この一年「公益社団法人」という大きな目標(夢)に向かって、2,800会員皆で力を合わせて突き進もうではありませんか!!

そして、本年も“新しい目標に向かって”進む協会運営に、会員皆様のご協力を宜しくお願い申し上げます、新年のご挨拶とさせていただきます。



国民文化祭で伝えよう、 京都のこころ

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。

昨年の春、多くの府民の皆様からご信託を賜り、府政のかじ取りを引き続き担わせていただくこととなりました。皆様からいただいた期待を胸に、全力を尽くして京都府政を推進してまいりますので、よろしく願いいたします。

振り返りますと、昨年は、国内外で大きな事件が起きる中、急速に進んだ円高などにより、厳しい経済・雇用情勢が続き、決して明るい年ではありませんでした。しかも、これから私たちは、経験したことのない高齢社会や、中国の急速な発展などの国際化に直面していただくに、多くの皆様が日本はどうなるのだろうかという、将来に対して漠然とした不安を覚えているのではないかと思います。

しかし、こうした時代だからこそ京都の価値が輝きます。京都府には素晴らしい人の力があります。伝統と文化の蓄積があります。力を合わせて難局に向かう「こころ」があります。どの地域にも負けないものを私たちは持っています。それだけに京都府の役割も重要です。時代や社会情勢の激しい変化に的確に対応し、京都の主役である府民の皆様がその力を十分に発揮できるよう、私たちは必要な環境を整えなくてはなりません。そのために、府政運営の基本となる条例や計画からなる「明日の京都」^{あす}を昨年末に策定いたしました。ぜひ一度目を通してください。「明日の京都」を踏まえ「だれもがしあわせを実感できる希望の京都」の姿を府民の皆様と共有し、新しい時代に向かってともに歩んでいきたいと思っております。

そして「明日の京都」のスタートに当たる本年は、京都の力の源泉である「ほんまもの文化」をさらに高めるため「京都文化年」とし、10月の「第26回国民文化祭・京都2011」をメインにさまざまな催しを企画いたしました。「国民文化祭」・・・聞き慣れない言葉かもしれませんが、京都に全国から文化を愛する人たちが集まり、各地で交流しながら、日頃の成果や実力を披露する国内最大の文化祭典であり、音楽、舞踊、演劇、美術、文芸などの芸術から伝統文化や生活文化など本当に多くの催しが、期間中、府内各地で次々と繰り広げられます。

京都の国民文化祭のテーマは「こころを整える～文化発心」^{ほっしん}です。私たちはこの殺伐とした時代に、何よりも、こころを大切にする京都の文化が次の世代を担う若者に受け継がれていくことを願っています。そのためにも、まず大人が国民文化祭に関心を持って参加していただくことを心から願っています。

ぜひ新しい年を京都が、文化という先人たちによって培われてきた私たちの未来を示す「灯り」^{あか}によって、さらに輝ける年にしていきましょう。京都から全国へ、そして世界へ「京都のこころ」を発信し、希望の持てる「明日の京都」へとつなげていきましょう。

この一年の、皆様のご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げます。



「はばたけ未来へ！京プラン」 スタートの年

京都市長 門川 大作

新年おめでとうございます。皆様の御多幸を心からお祈り致します。

「政治と経済の“規模”以外は日本一の都市を目指そう」。そうした京都のビジョンを掲げ、実現すべく、「現地・現場主義」に徹して市民生活の現場や市政の最前線など2,300箇所を駆け回り、市長就任3年を迎えます。環境問題、財政問題など深刻な課題が多い中、京都の知恵と力を結集すれば、これからのまちづくりのモデルを全国、世界に示し得る。京都から新たな地域主権時代を切り拓ける。そんな“自信”が更に“確信”に高まってきています。

昨今、テレビや映画で「3D」が注目されています。この「3D」はなぜ立体的に見えるのか。それは右と左、二つの視点をずらして映像を見せることにより、画面が立体的に見えるとのこと。

今、政治、経済、情報などあらゆるものが首都圏に集中しています。しかし、「3D」のように異なる二つの視点を持たなければ、我が国の進むべき未来はリアルに見えてこないし、日本の真の姿を世界に正しく発信できない。そして今、日本の未来、真の姿を浮かび上がらせられる、独自の視点を示せる都市があるとすれば、それは京都である。そう確信しています。

危機的な本市の財政状況の下、多くの御支援をいただき、市民の皆様とのお約束の8割以上を実現した私のマニフェスト。本年はその総仕上げの年です。また、新たな10年に向け、新京都市基本計画「はばたけ未来へ！京プラン」に着手する大切な年です。

そして本年は兎年。得意分野で強みを発揮することを「兎の登り坂」といいますが、歴史都市、環境先進都市、ものづくり都市、大学・学生のまちなど、あらゆる“京都の強み”を発揮して、市民生活をしっかりと守り抜き、京都から日本を元気にする、京都の未来を切り拓く決意を新たにしています。

引き続き市民の皆様と共に汗しながら、「日本に京都があってよかった」「京都に住んでよかった」「京都で子育てしてよかった」と実感いただけるまちづくりに全力投球して参ります。

本年もよろしくお祈り致します。



公益社団法人認定取得に向け、 積極果敢に行動

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。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことに感謝申し上げます。

今年、全宅連および全宅保証は、公益社団法人への移行認定申請を行う予定であります。私どもは長年にわたり公益法人として活動を展開しており、今後とも国民の住生活環境の改善に尽力する使命があります。そのため公益社団法人への移行を選択するのが、最善であると判断し、あらたな体制で、国民の住生活の安定や消費者保護に資するための各種公益目的事業を展開しております。

税制改正や土地住宅政策については、国民の住生活に直接影響を及ぼすことから、不動産市場の活性化や住宅取得支援に資するような提言を都道府県宅建協会と連携して行うとともに、消費者保護を図るという観点から、不動産取引制度の研究や不動産取引所の全国展開に向けた方策を研究・検討いたしました。

提言成果としては、平成23年度政府税制改正大綱において、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減税率や不動産譲渡等に係る印紙税の軽減措置等、期限切れとなる特例措置の延長が盛り込まれました。また、国民の住宅取得に影響する新築住宅の固定資産税の減額措置や、企業に対する法人税率引き下げの代替財源として急遽廃止案が浮上した事業用の買換え特例については、大綱決定のぎりぎりまで予断を許さない状況でしたが、住宅取得時の初期負担軽減や土地の有効利用促進を図るため、制度の必要性を強力に訴え、なんとか堅持することができました。

さらに、本会の独自の提言事項である住宅取得資金贈与制度の土地先行取得資金への適用拡大については、住宅取得者のニーズや実態を粘り強く訴えた結果、本会の提言が受け入れられました。これにより各世帯のライフプランや資金状況にあわせた柔軟なマイホーム計画が可能になり、住宅市場の活性化、ひいては景気の浮揚にも繋がると考えます。

今年は住生活環境の改善を図るため、リフォーム市場の整備や既存住宅流通促進などを通じて、国民に対して良質で安全安心な住宅の提供に資する各種政策提言を行っていくとともに、不動産取引制度と不動産取引所の研究についても引き続き行っていきます。

次に、一般消費者に対して、不動産に関するさらなる有益な情報を提供する体制が必要であることから、ホームページの内容を充実させ、不動産取引お役立ち情報などを提供していきます。また、全宅連が運営している不動産情報検索サイト「ハトマークサイト」においても、消費者が気軽に利用できる不動産データバンク機能の一環として統計システムを新たに追加する等、今年はさらに内容を充実させていきます。

また、不動産の情報提供誌「リアルパートナー」を通じて、不動産に関する各種法令改正情報や諸制度の普及啓発を図るとともに、トレンドな情報等、各種情報発信に努めてまいります。

不動産に係る人材育成についても、宅建業者のみならず不動産に関心のある多様な方々も受講対象とする体制を構築中であります。

全宅保証においては、一般消費者の保護を図るために、苦情解決業務や弁済業務、手付金等保全業務や研修業務などの実施を通じて、宅地建物取引に係る者の資質の向上を目指します。

全宅連と全宅保証は、これからも都道府県宅地建物取引業協会や会員業者と連携し、消費者利益の擁護と増進に努め、国民の住生活の向上を目的に邁進していく所存です。

最後にみなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！ <NO.2>

前号に引き続き、新たな公益法人制度の概要や本会の対応について、Q & A形式で掲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。

Q3 公益法人制度が改正されて、京都宅建協会はどうなるのですか？

- A3**
- (1) 本会は、新しい公益法人制度が施行された平成20年12月1日に法律上、自動的に「特例民法法人」になりました。しかし、名称や定款、機関などは従来どおりです。
 - (2) 「前号Q2」でご説明したとおり「特例民法法人」は新制度施行後5年以内に、「一般社団法人」または「公益社団法人」のいずれかを選択して申請しなければなりません。何もしていないままでいると、平成25年11月30日に「解散」したものとみなされます。
 - (3) 従って、本会が平成25年12月1日以降も存続するためには、次のいずれかの手続きをする必要があります。
 - ① 公益認定を受けて、公益社団法人に移行するための認定申請
 - ② 認可を受けて、一般社団法人に移行するための認可申請
 「何もしなくても一般社団法人になれる」と誤解している方がおられますが、何もしないと「解散」とみなされます。

Q4 「一般社団法人」と「公益社団法人」の違いは何ですか？

A4 一般社団法人と公益社団法人の違いは、次表のとおりです。

	<一般社団法人>	<公益社団法人>
設 立	公益法人関連3法の「法人法」に規定されている一定の基準・要件を満たせば、登記のみで設立できる。	一般社団法人を設立した上で、公益法人関連3法の「認定法」で規定する「公益認定基準」を満たし、都道府県の合議制の「公益認定等委員会」が審査し、行政庁の認定を受ける必要がある。
特例民法法人からの移行の認定・認可の要件	<ol style="list-style-type: none"> ① 法人法に適合していること。 ② 公益目的支出計画が適正かつ確実であること。 ③ 都道府県の合議制の「公益認定等委員会」が審査し、行政庁が認可を行う。 	<ol style="list-style-type: none"> ① 法人法及び認定法に適合していること。 ② 都道府県の合議制の「公益認定等委員会」が審査し、行政庁が認定を行う。
事 業	法人の創意工夫により、公益的な事業はもとより、共益事業、収益事業等柔軟な事業展開が可能。 (株式会社等との違いは、営利を目的としないこと。)	公益事業が主たる目的であり、公益目的事業比率を50/100以上にしなければならないなど、公益認定基準を遵守し事業実施することが必要。一定の制約の下で、共益事業や収益事業を行うこともできる。
監 督	特になし。原則、法人の自主的な運営が可能。 (特例民法法人から移行した場合、公益目的支出計画実施中は、毎事業年度行政庁に対して実施報告をする必要あり。)	行政庁の監督を受ける。公益認定基準を満たさなくなると、認定取り消しもある。

(次号に続く)

合格者2万8,311名

平成22年度「宅地建物取引主任者資格試験」合格者の概要

平成22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1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17日(日)に実施され、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。発表された概要によると、合格者の総数は28,311名、合格率は15.2%でした。

なお、全国での最高齢者は81歳(神奈川県・男性)、最年少者は15歳(大阪府・女性)、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22年度	平成21年度	平成22年度	平成21年度				
試験の概要	申込者数	4,923名	5,390名	228,214名	241,944名			
	男	3,700名	4,044名	169,672名	179,396名			
	女	1,223名	1,346名	58,542名	62,548名			
	受験者数	3,931名	4,324名	186,542名	195,515名			
	男	2,951名	3,248名	138,046名	144,409名			
	女	980名	1,076名	48,496名	51,106名			
受 験 率		79.8%	80.2%	81.7%	80.8%			
	男	79.8%	80.3%	81.4%	80.5%			
	女	80.1%	79.9%	82.8%	81.7%			
合格者の概要	合格者数	570名	847名	28,311名	34,918名			
	男	429名	628名	20,634名	25,309名			
	女	141名	219名	7,677名	9,609名			
	合格率	14.5%	19.6%	15.2%	17.9%			
	男	14.5%	19.3%	14.9%	17.5%			
	女	14.4%	20.4%	15.8%	18.8%			
	平均年齢		34.4歳	31.8歳	34.9歳	35.1歳		
		男	35.0歳	32.3歳	35.6歳	35.7歳		
	女	32.7歳	30.5歳	33.1歳	33.5歳			
	職業別比率	不動産業	25.3%	不動産業	36.1%	不動産業	28.5%	不動産業
金融関係		7.7%	金融関係	5.8%	金融関係	10.0%	金融関係	9.1%
建設関係		10.0%	建設関係	8.6%	建設関係	10.4%	建設関係	11.3%
他業種		22.1%	他業種	20.2%	他業種	23.8%	他業種	23.2%
学 生		16.7%	学 生	16.4%	学 生	9.8%	学 生	8.3%
主 婦		3.9%	主 婦	2.8%	主 婦	3.9%	主 婦	3.9%
そ の 他		14.4%	そ の 他	10.0%	そ の 他	13.5%	そ の 他	11.6%

「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22日(月)、賃貸不動産管理業協会(以下、賃管業協会)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113名の参加がありました。

事業説明会の冒頭では、家賃債務保証業務の適正化及び家賃等の取立て行為規制に関する法律案や賃貸住宅管理業者登録規程などの賃貸不動産管理業における最近の動向について解説されるとともに、会員支援の充実や賃貸不動産管理業の確立など、今後の賃管業協会が目指す方向性についても説明がありました。

また、賃管業協会で実施されている事業について、過失によって生じた損害賠償責任に備える「賃貸管理業賠償責任保険」、顧問弁護士による「法律無料相談」、ホームページや会報誌による「情報提供事業」、会員の知識と技術の向上を目的とする「教育研修事業」などについて説明されるとともに、不動産経営管理士協議会の認定資格「賃貸不動産経営管理士」についても併せて説明されました。

後段のセミナーは、「地方物件でも年商1億円を可能にする中古物件管理術」と題し、講師には(有)スズヨシ代表取締役の鈴木ゆり子氏を迎え、同氏が実践されている独自のリフォーム術や物件の管理方法などについて詳しく解説され、セミナーは盛会裡に終了しました。



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. 入会金等
 - ① 入会金 2万円
 - ② 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。
3. 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)

「人権問題についてのアンケート」への協力について(お願い)

今回、本会は京都府よりの下記協力依頼文(写)の趣旨に賛同し、人権に関する教育・啓発活動の充実に努めていきたいと考えています。

既に、皆様方には、京都府より「人権問題についてのアンケート」が送達し、ご返信いただいていると思いますが、未だお手元にあるようでしたら下記に基づき同アンケートに是非ともご協力いただきますようお願いいたします。

記

1. 発信元 京都府建設交通部建築指導課長(京都府より各位へ送付。
(社)京都府宅地建物取引業協会会長
(社)全日本不動産協会京都府本部長
2. 返信期日 平成23年1月31日(月)
3. 返信先 京都府建設交通部建築指導課
4. 返信方法 返信用封筒による提出(返信用封筒はアンケートと共に同封。)

【返信・お問い合わせ先】

〒602-8570 (住所不要)

京都府建設交通部建築指導課 宅建業担当あて TEL075-414-5343

(写)

協会会長 あて

(京都府建設交通部長)

宅地建物取引業者への「人権問題についてのアンケート調査」実施の協力依頼について

平素は、宅地建物取引業の適正な業務の運営と公正な取引の確保について、御尽力いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、今般、マンション開発業者がマンション建設等を検討するに当たって、リサーチ会社や広告会社から提出された土地調査報告書の中に社会的差別につながるおそれのある内容があり、京都府内における事例が含まれていたこと、さらには宅地建物取引業者が関与していたという事実が明らかとなりました。

京都府におきましては、従来から基本的人権の尊重と人権意識の高揚を図るための各種施策に取り組んできたところではありますが、府内において、このような事象が発生したことは誠に遺憾であります。

このため、京都府といたしましては、二度とこのような事象が起こらないよう、貴団体と協力し、早急に宅地建物取引における実情を把握し、再発防止と人権意識の高揚に向けた一層の普及・啓発に取り組んでいく必要があると考え、宅地建物取引業者への「人権問題についてのアンケート調査」を実施することとしました。

つきましては、趣旨を御理解いただきますとともに御賛同をいただき、「人権問題についてのアンケート調査」の実施に御協力いただきますようお願いいたします。

併せて、貴団体におかれましても、当該アンケート調査に係る会員への周知を図っていただきますとともに、貴団体主催の研修会等を通じて、人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進をお願いいたします。

(担当) 京都府建設交通部建築指導課 宅建業担当 TEL075-414-5343

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！P型のメリット！

1. 月末のレインズ休止日(12月除きます)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型より安価です。(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、研修会を毎月開催しております。
詳しくは、本誌に同封の「開催のご案内」をご参照ください。

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。

冷え性対策 で快適に冬を過しましょう！

手や足、腰など体が冷えることで、眠れない、仕事に集中できない、体がだるい、疲れやすい、生理痛や腹痛がひどい、足がむくむ、など「冷え」による症状はさまざまです。冷え性対策を日々の生活に取り入れてこれからの寒い季節を乗り越えましょう。

対策1 カラダを温める効果のある栄養素を摂取する！

ビタミンB、C、Eが不足しないようにするのがポイント。ビタミンBは糖質、たんぱく質、脂質をエネルギーに変えるのに必要。豚肉などに多く含まれます。ビタミンEは血行を改善して女性ホルモンバランスを調整する働きがあります。ナッツ類、アボガドなどに多く含まれます。ビタミンCは貧血改善、細い血管の働きを維持する効果があります。ストレスやタバコで多く消費されるので、心当たりのある方は必要量(1日50mg)より多く摂取するのがオススメ。また、精製されたものはビタミン、ミネラルが少ないことが多いので白砂糖より黒砂糖、白米より玄米など「白より茶色」の食べ物をとるように心がけましょう。



対策2 足を温める！

足は心臓から一番遠いところにある上に、うっ血して冷えやすくなります。足湯をしたり、寝るときに湯たんぽを入れたり足をやさしく温めましょう。また、むくむと冷えが悪化しますので、こまめに足を上げたり足首を動かしたりするようにしましょう。また女性はミニスカートにはブーツなど、服装にも気を使しましょう。



対策3 お風呂を利用する！

38～40度のお湯に20分～30分半身浴でつかると体が温まります。温まってから手足にシャワーで水をかけて、またお湯につかるという「温冷浴」も血行改善にオススメ。入浴剤の代わりに、お酒、お酢をいれても、皮膚の活動を活発にするなど新陳代謝を促す効果があると言われます。



対策4 規則正しい睡眠を！

睡眠は人間の体を一定に保つのに重要なので、できるだけ規則正しい睡眠を心がけるようにしましょう。間がまちまちでも、いつもと同じ時間に起きることも重要。眠ったら二度寝、お昼寝で補うのも一案です。体のリズムを一定に保つことが大事なのです。





「任せて安心ハトマークのお店」

会員の皆様 あけましておめでとうございます。

昨年は私達不動産業界にとっては大変厳しい年でしたが、今年は良い年になって欲しいものですね!!

先日、この様な事がありました。

以前このコラムで私が毎早朝20年ウォーキングを続けている事を書きましたが、ここ数年ほど前からウォーキング中にお会いする50歳代のご夫婦と良く短い会話をします。

それぞれ名前だけは名乗っていたのですが、世間話をしてもお互い何の職業か知りませんでした。

ところが、そのご夫婦から「来年3月頃引越しますので、もう朝会えなくなりますね!」と言われました。

とっさに「お家はどうかされるんですか?」と聞くと

「今、売却を考えていて先日、不動産屋さんに査定を頼みました」との事。

「いやー ウチも不動産屋なんですよ!」

「へえー そうだったんですか!」から始まり話は進展して行き、よく聞くとお決まりのコース。

駅前の大手業者に査定を依頼するや否や、即日若い営業マン2人が来て上り込み査定をして、すぐに値段をつけ、急速に売却するよう急がしたそうです。

こちらは30年の経験から売却時の注意点・この地域の売却状況・価格査定のある方・その他いろいろ話をしているうちにそのご夫婦からの信頼を受け、物件を専属専任で預かる事になったのです。

我々協会会員のほとんどは中小零細業者の集まりです。

特にここ数年、街の駅周辺は大手業者の店舗に占められ、売買にしる賃貸にしる、あらゆる分野で大手業者が台頭してシェアを奪われつつあるのが現状です。

しかし、我々協会会員は昔から街の人々の暮らしと結びつき、真の「地域密着型営業」を続け、いつの時代も「お客様第一」を目ざして前向きに取り組んできたはずです。

今や、協会ホームページからダウンロードできる重要事項説明書や売買契約書、又、関連団体が発行している価格査定マニュアル等、どれを取っても大手業者には決して引けを取らない素晴らしい内容です。

大手業者には出来ないきめ細かい、心のこもった営業が出来るのが「ハトマークのお店」宅建協会なのです。

今年もあらゆる地域のお客様から「任せて安心ハトマーク店」の真の評価をいただくよう心掛けようではありませんか!

消費者へのPR用「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

- ハトマーク賞
VJAギフトカード(20,000円分)を3名様
- しろいハト賞
VJAギフトカード(5,000円分)を20名様
- みどりのハト賞
VJAギフトカード(3,000円分)を50名様

最高20,000円が3名様、
総計73名様に当たります！
是非、業務にご活用ください！

に「住まい探しのときに読む本」とセットで当たるハトマーク「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、週刊トマト&テレビ京都等に掲載してPRいたしますが、会員の皆様がお店でお客様にお渡しいただけるよう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、業務にご活用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、コピーしていただくか、ハトマークサイト京都(<http://www.kyoto-takken.or.jp/>)の「ぬりえクイズ」のバナーよりPDFを印刷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。

※ 本クイズは消費者向けのため、宅建協会の関係者は、ご応募をご遠慮ください。



活用しましょう！

ハトマークサイト京都

第4回 『こだわり条件』 について

右記のアンケートにもあるように、消費者は、住まい探しの際に間取りや家賃以外にも、設備や環境などを重視しています。

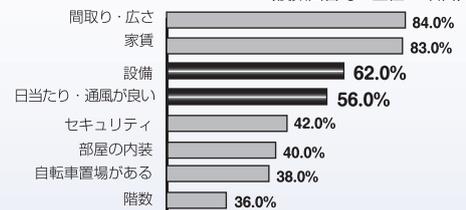
ハトマークサイト京都では、物件を検索する際に、所在地(行政区)を選択した後、価格や間取りなどと併せて「こだわり条件」が設定でき、キッチンやバス・トイレの設備なども検索条件として選択することができます。

消費者が「こだわり条件」を選択して検索した場合、「設備」や「特徴」などの「こだわり条件」に該当する項目を登録されていない物件は、検索条件に該当せず、消費者に見てもらえないことになります。

そのため、ハトマークサイト京都に物件を公開される際には、入力できる項目は設備や特徴なども全て登録して公開していただくことが、ヒット率向上につながります。

「今後住まい探しをしたら重視することは？」

(複数回答可・上位8項目)



※平成22年版「一人暮らしの実状と部屋探しについて」(アットホーム株調べ)より

▼こだわり条件検索画面 (イメージ)

こだわり条件		
キッチン	<input type="checkbox"/> システムキッチン	<input type="checkbox"/> カウンターキッチン
バス・トイレ	<input type="checkbox"/> バストイレ別	<input type="checkbox"/> 洗面化粧台
冷暖房	<input type="checkbox"/> エアコン	<input type="checkbox"/> 床暖房
収納	<input type="checkbox"/> ワークデスク	<input type="checkbox"/> 収納棚
テレビ・通信	<input type="checkbox"/> 光回線	<input type="checkbox"/> CATV

▼会員専用ページ物件登録画面 (イメージ)

バス・トイレ	<input type="checkbox"/> 浴室乾燥機	<input type="checkbox"/> シェアード
設備・収納	<input type="checkbox"/> 収納スペース	<input type="checkbox"/> 防音
冷暖房	<input type="checkbox"/> エアコン	<input type="checkbox"/> 床暖房
TV・通信	<input type="checkbox"/> 光回線	<input type="checkbox"/> CATV
セキュリティ	<input type="checkbox"/> 防犯カメラ	<input type="checkbox"/> 防犯モニター

該当項目にチェックを！

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、自宅を建てようと思い私道である前面道路に水道管やガス管を引き込むために私道の所有者に了解を求めたところ法外な承諾料を請求されました。水道・ガスの事業者は、私道所有者の承諾書がなければ導管の埋設工事はできないと言います。何とかならないものなのでしょうか？



回答

私道と導管設置の承諾

問題の所在

水道やガスの事業者(水道は市町村、ガスはガス会社又は市町村)に対して供給申込がなされると事業者は法律上供給を拒否することができません。しかし、他人地に導管を埋設する場合は、事業者は条例や供給規定を設けていて申込者に所有者など地権者の承諾書の提出を求めます。この扱いが設問のように地権者による法外な承諾料の要求を生む原因となっています。

導管設置権の根拠

水道やガスの導管を他人の所有地に埋設・設置することができる根拠は何なのでしょう。

下水道管については下水道法につきのような規定があります。

「排水設備を設置しなければならない者は、他人の土地又は排水設備を使用しなければ下

水を公共下水道に流入させることが困難であるときは、他人の土地に排水設備を設置し、又は他人の設置した排水設備を使用することができる」(下水道法11条)。

これに対して上水道やガス管についてはこのような規定がありませんが、水道・ガスが下水道にも増して日常生活にとり必要不可欠なものであることからすればこれは立法の不備と言わなければなりません。そこで、裁判例も学説も一致して、下水道法11条や民法の相隣関係の規定を類推し一定の場合に他人地に水道・ガスの導管を設置する権利を認めています。

他人地が私道である場合は、私道通行権が導管設置権の根拠となります。通行だけでなく導管設置も道路の通常の用法なので、私道通行権には通常は導管設置権が含まれると解されているのです。

律 リリース



地権者の承諾

私道通行権がある場合には地権者は通行権者の通行を受忍する義務を負います。では、私道通行権、従って又導管設置権がある場合、権利者が地権者に対し導管設置を受忍するよう求めるだけでよいのか、あるいは導管設置の承諾を求めなければならないのが問題になります。

導管設置権があるといっても他人地にいきなり掘削や導管埋設をすることは相当ではないので、予め地権者に通知をすべきですが(民法209条の「境界付近の工事のための隣地使用請求」が参考となります)、承諾までは必要ではないとするのが多数説のようです。

法的には地権者の承諾が不要だとした場合、何故水道・ガスの事業者は地権者の承諾書の提出を求めるのでしょうか。おそらく、事業者は、導管設置権の存否を巡る申込者と地権者との間に起こる可能性のある紛争に巻き込まれたいくないので、地権者の承諾書を徴求するのが安全だと考えているからでしょう。確かに、導管設置権が認められやすい私道の場合でも、私道通行にはいろいろな形態があり(通行地役権、債権的通行権、人格権の基づく通行権、好意通行、道路位置指定による反射的通行権、袋地通行権など)、通行権の成立についても黙示的設定の場合が多いなど導管設置権の存否が問題となる場合がないわけではないので、事業者が承諾書の提出を求めることにも一理があります。

しかし、事業者が事業上の都合を利用者の利便に優先させ、申込者に一律に地権者の承諾書の提出を求めることにより申込者に過大な負担と犠牲を強いることは不当だという批判はもっともだと思われます。

今後の課題

まず、水道法及びガス事業法の中に下水道法と同様の趣旨の導管設置権を明記する立法措置を早急に講ずることが望まれます。

そのうえで、導管設置を受忍・承諾する義務があるのに承諾をせず設置を妨害した地権者に対し料料などの制裁を科す方法も検討に値します。

事業者が事実上承諾書を徴求する扱いを認める場合には、事業者は、承諾をしない地権者に対しその理由の開示を求め、開示がない場合や開示しない理由が明らかに不当な場合には承諾書の提出を不要とする扱いにするという方法は実現が容易ではないかと思われます。

現実的対処の方法

制度的手当がない現状では、設問のような場合、申込者が地権者の法外な承諾料の要求に応じたくなければ、地権者に対し導管設置の承諾ないし設置工事の妨害禁止を求める仮処分申請を行い裁判所の決定をもって地権者の承諾に代えるという法的手段に訴えるほかありません。



近畿圏レインズニュース

(平成22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	17,279件 (1,047件)	34,186件 (1,935件)	51,465件 (2,982件)	- 4.5% (- 5.5%)	51,740件 (2,970件)	- 0.5% (+ 0.4%)
在庫物件数	46,101件 (3,312件)	84,461件 (5,300件)	130,562件 (8,612件)	+ 0.9% (- 0.4%)	127,102件 (8,655件)	+ 2.7% (- 0.5%)

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	2,747件 (217件)	4,198件 (363件)	6,945件 (580件)	- 6.2% (- 0.5%)	6,279件 (452件)	+10.6% (+28.3%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	15.9% (20.7%)	12.3% (18.8%)	13.5% (19.5%)

※11月末 成約事例在庫数 157,813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	994,624回	34,297回	- 3.8%	928,936回	+ 7.1%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は67.7%、図面要求件数は1社当たりIP型117.7回・F型0.7回となっている。

また、マッチング登録件数は、11月末現在7,732件となっている。

5. お知らせ

<定例休止日> 平成23年1月31日(月)

平成23年2月28日(月)

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。

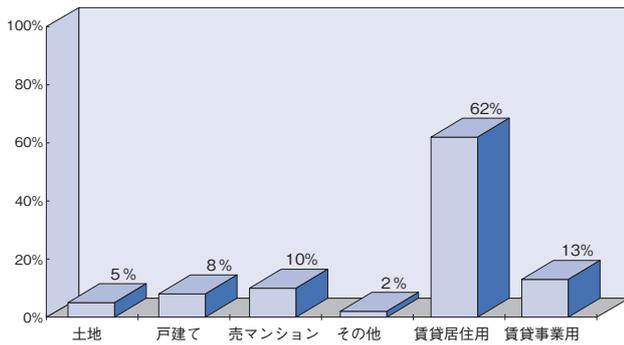
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

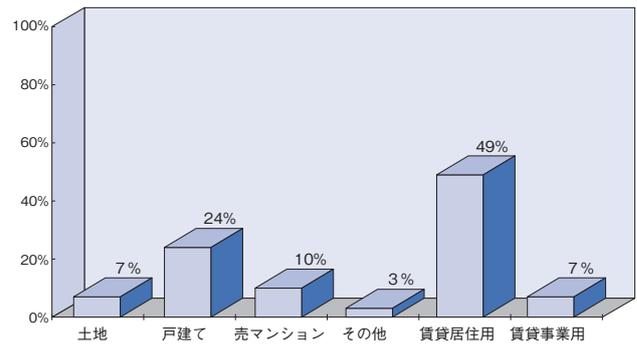
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■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)

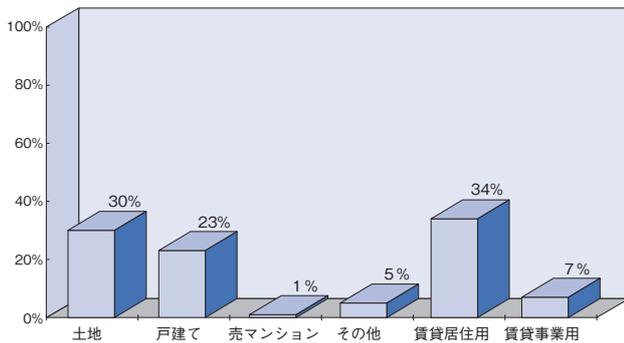
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



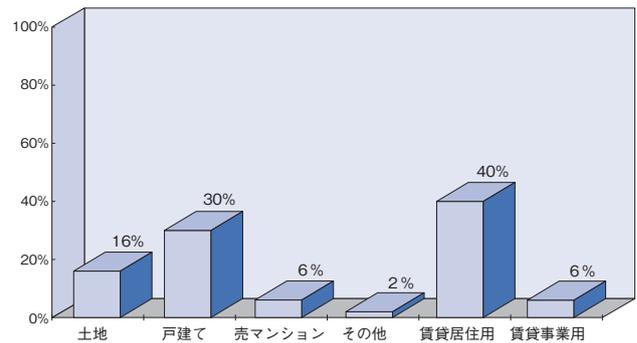
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■11月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府南部以外でマンションの平均坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2009年11月	2010年11月	対前年比	2009年11月	2010年11月	対前年比
京都市中心・北部	166	160	96.3%	124.71	106.39	85.3%
京都市南東部・西部	359	376	104.7%	89.10	90.87	101.9%
京都府北部	65	61	93.8%	35.50	27.65	77.8%
京都府南部	281	326	116.0%	71.12	73.86	103.8%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2009年11月	2010年11月	対前年比	2009年11月	2010年11月	対前年比
京都市中心・北部	143	202	141.2%	124.32	135.39	108.9%
京都市南東部・西部	168	163	97.0%	72.36	73.51	101.5%
京都府北部	6	3	50.0%	59.93	60.18	100.4%
京都府南部	69	61	88.4%	72.13	65.99	91.4%

■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、京都府南部の5万円以上の物件が増加

	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
3万円未満	23	33	5	8
3万円～	431	268	41	163
5万円～	447	290	33	139
7万円～	165	131	8	80
9万円～	73	41	0	31
11万円～	69	22	0	14
14万円以上	76	11	0	4

※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！

～ ドミニカ共和国 ～

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、野球とダンスで有名な国「ドミニカ共和国」です。

国名：ドミニカ共和国

首都：サントドミンゴ

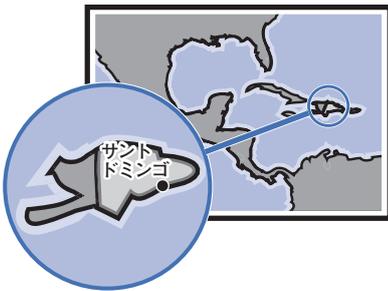
面積：約4万8,442km²(1人あたり約49.68m²)

人口：約975万人

時差：日本と比べてマイナス13時間



国土の面積は九州に高知県を併せた広さ



ドミニカ共和国は、イスパニョーラ島の東部に位置する国で、島の西部にハイチ、東にはプエルト・リコと接しています。国土は非常に起伏に富んだ地形ですが、カリブ海地域の真ん中に位置しており、世界各地から多くの観光客が美しいリゾートを求めて訪れます。北東部を中心に比較的高湿多雨な気候の地域がある一方、南西部、北西部は雨量の少ない乾燥地帯になっています。

ドミニカ共和国の住宅事情

都市部の標準的な一戸建て住宅は平屋根のコンクリート作りで、コンクリートの塀で囲まれています。分譲アパートも一般的で、小規模なものから高層マンションがあり、数年前からマンションが多く建設されるようになりました。特にサントドミンゴ郊外では、地方からの移動による人口増加に伴う住宅需要に対応するため、10年くらい前から住宅開発が進んでいます。その一方で、農村では木やバームやしの皮を使った壁、やしの葉で作られた典型的な田舎の家も多いです。

ドミニカ共和国の食・文化

サンコーチョ



芋・バナナ数種類、肉などを入れて煮込んだスープ。やや酸味があり、ドミニカでは、ホームパーティなど人が大勢集まったときに振舞われるごちそうです。

メレンゲダンス



ドミニカの伝統的な2拍子の音楽や、それに合わせて踊るダンス。1840年代にドミニカ共和国で生まれ、ハイチなどに広がった、世界的なラテンダンスの一つです。

IT・デジタル よもやまばなし。

VOL.4

パソコンが普及した今も、IT、デジタル関連業界では新しい商品・サービスが生み出されています。ここでは、そんな話題についてご紹介します。

今回は、今までのパソコンや携帯電話とも異なる新しい通信機器「iPad」についてです。

新しい通信機器 「iPad」

ノートパソコンとも携帯電話とも違う「iPad」。

iPadは、厚さ約12.5ミリ重さ約680グラムの薄い板型のコンピューターです。持ち運びが可能で、いつでもどこでも手軽に使用できます。ノートパソコンよりも小さく、携帯電話やスマートフォンよりも高機能なため、今までにない新しい通信機器として注目を集めています。

iPadの人気の理由として、誰でも簡単に操作できる点があげられます。パソコンと同じくiPadでもインターネットやメールや文章・表計算の作成ができますが、パソコンのようにたくさんのボタンを使わず、大きな画面に直接指先で触れて操作できるため、今までパソコンが苦手だった方にも使いやすくなっています。



▲指先の動きにあわせて画面を動かすことができます。



▲iPad上に地図を表示させ、指でなぞった距離を確認できるアプリ(イメージ)。

さらに、iPhoneと同様に、後から様々な機能(アプリ)を自由に追加できるのも魅力の一つ。その種類はiPhoneよりも豊富で、ゲーム性のあるものから実用的なものまで色々な機能を自分のiPadに取り込むことができます。

拡大する、紙媒体の電子化。

iPadの機能の中でもとりわけ話題になっているのが、「電子書籍」です。

書籍のデータをiPadに取り込み、画面に表示させて実際に本を手に行っているように閲覧することができます。文字だけでなく動画や音声を再生できるものもあります。データはiPad内の自分の本棚に保管でき、かさばる本を持ち歩くことなく、いつでも好きな本をiPad内で読むことができます。



▲本のページをめくるように、指先でページ移動ができます(イメージ)。



本棚にデータを保管して読みたい本を取り出せます(イメージ)。

各企業も紙媒体の電子化には大きな関心を寄せています。例えば店頭でiPadを設置しカタログを閲覧できるようにして顧客誘引を狙ったり、営業用資料をiPadにすべて保存すればコストダウンや業務効率化が図れるため、紙媒体の電子化は今後もさまざまな分野で拡大していくと思われます。

ダイジェスト 協会の主な動き

11月



1日(月) 基本問題等検討委員会
(本部・支部担当部会)
本部・支部体制について。

4日(木) 官民共催不動産広告表示実態調査会
(本誌23頁をご参照ください。)

5日(金) 不動産流通センター研修会
レイنز I P 型・電子メールの基本操作
等における研修。(第一支部会員対象：
11名受講)

10日(水) 取引主任者講習会
83名が受講。

11日(木) 資格審査委員会
入会申込者等の審議他。
業協会正会員6件。
保証協会正会員6件。

不動産相談・苦情解決「情報交換会」
(全日会館)
各団体の不動産相談・苦情解決の状況に
ついて他。

12日(金) 新入会員等義務研修会
25名が受講。

15日(月) 福岡宅建「役員研修」報告会
福岡宅建の「ふれんず」について他。

基本問題等検討委員会
(本部・支部担当部会)
本部・支部体制について他。

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
私道の掘削問題と通行権について他。

法務指導委員会
新入会員等義務研修会用DVDの視聴に
ついて他。

法務指導担当理事会
次回法務指導委員研修会の内容について。

16日(火) 京町家及び古民家等専門小委員会
「委員研修会」
「連棟京町家の構造と改修の注意事項」と
題し、京町家再生研究会幹事・京町家作
事組理事の末川協建築設計事務所：末川
協氏を講師に迎えて開催。

18日(木) 路上違反広告物除却活動
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

19日(金) 苦情解決・研修業務委員会(3)事情聴取
会議
苦情解決申出案件の審議。

22日(月) 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。

苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。

「賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナー
(本誌7頁をご参照ください。)

25日(木) 取引主任者講習会
81名が受講。

苦情解決・研修業務委員会(3)事情聴取
会議
苦情解決申出案件の審議。

26日(金) 不動産流通センター研修会
レイنز I P 型フリーソフトの操作方法
等における研修。(11名受講)

29日(月) 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。

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。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

常務理事・支部長・常任幹事合同会議
公益社団法人認定申請に向けての対応に
ついて他。

30日(火) 京町家及び古民家等専門小委員会「相談研修会」(ひと・まち交流館)
「京町家まちづくり調査結果概要について」および「京町家なんでも相談の状況について」と題し、(財)京都市景観・まちづくりセンターの西 天平氏を、「相談をきっかけとした京町家の活用事例について」と題し、京町家専門相談員の吉田光一氏を講師に迎えて開催。

12月



2日(木) 本部・支部LC委員会
本部・各委員会から各支部への委員会事業の連絡・協力要請事項について他。

基本問題等検討委員会

公益社団法人認定申請に向けての対応について他。

3日(金) 不動産流通センター運営担当理事会
「ぬり絵クイズ」と提携サイトへの物件公開費用キャンペーンについて他。

6日(月) 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。

9日(木) 不動産流通センター運営委員会
「ぬり絵クイズ」と提携サイトへの物件公開費用キャンペーンについて他。

法務指導委員研修会

「重要事項説明書の書き方(解説)」等と題し、西村孝平法務指導委員を説明者として開催。

法務指導委員会

今後の委員会事業予定について他。

10日(金) 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会
意見交換会の運営について他。

賃貸及び賃貸管理等専門小委員会「意見交換会」

「最近の不動産相談事例について」と題し、不動産相談委員会の北川安彦委員長を、「賃貸及び賃貸管理における不動産相談事例について」と題し、佐藤貴美法律事務所の佐藤貴美弁護士を講師に迎えて開催。

業務対策運営委員会「全体会議」
各専門小委員会よりの事業執行状況報告について他。

13日(月) 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。

資格審査委員会

入会申込者等の審議他。
業協会正会員2件、準会員1件。
保証協会正会員2件、準会員1件。

広報小委員会

京宅広報(12月/1月合併号)の編集について他。

14日(火) 新入会員等義務研修会
16名が受講。

15日(水) 取引主任者講習会
66名が受講。

16日(木) 財務担当理事会
平成23・24年度「支部予算(案)」の編成について他。

17日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議

基本問題等検討委員会

新・新会計基準による「正味財産増減計算書(収支予算書)〈様式〉」及び新・新会計基準による「新科目」について他。

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
告知義務と心理的瑕疵について他。

21日(火) 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。

不動産流通センター研修会

レインズIP型・ハトマークサイト京都の基本操作等における研修。(11名受講)

28日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議



『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)

※ 12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

「近畿レイنز・ハトマークサイト京都」の代行業務を行っている アットホーム(株)の連絡先が変更になりました

近畿レイنزへの代行業務(物件登録・変更・再登録等：有料)の委託先であり、ハトマークサイト京都への代行登録(有料)を行っている、アットホーム(株)の各連絡先が本年1月6日より、下記のとおり変更になりました。

※ 近畿レイنزへの代行業務の委託先は、他にもあります。

- 近畿レイنزへの代行窓口
新電話番号：06-7711-1330 (旧電話番号：06-6361-3033)
新FAX番号：06-7711-1332 (旧FAX番号：06-7650-0168)
- ハトマークサイト京都への代行窓口
新電話番号：06-7711-1340 (旧電話番号：06-6366-5856)
新FAX番号：06-7711-1341 (旧FAX番号：06-6361-9777)

本部行事予定(1～3月)

- 1月20日(木) 実務サポート担当理事会、同委員会
不動産流通センター研修会(第七)
法務指導担当理事会
開発及び売買媒介等専門小委員会
「意見交換会」
- 21日(金) 財務担当理事会、同委員会
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) 業協会正副会長会・保証協会正副
本部長会合同会議
業協会常務理事会・保証協会常任
幹事会合同会議
業協会理事会・保証協会幹事会合同
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

- 2月1日(火) 不動産流通センター研修会(第六)
本部・支部LC委員会
- 3日(木) 賃貸物件広告実態調査事前審査会
- 4日(金) 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会
「意見交換会」
- 7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
- 14日(月) 資格審査委員会
- 15日(火) 新入会員等義務研修会
- 18日(金) 不動産流通センター運営委員会

- 22日(火) 実務サポート担当理事会、同委員会
広報小委員会
- 23日(水) 取引主任者講習会(対象104名)
- 24日(木) 本部・支部LC常任委員会
不動産流通センター研修会
- 25日(金) 開発及び売買媒介等専門小委員会
「意見交換会」

- 3月1日(火) 本部・支部LC委員会
- 3日(木) 賃貸物件広告実態調査会
- 10日(木) 取引主任者講習会(対象104名)
- 14日(月) 資格審査委員会
- 15日(火) 新入会員等義務研修会
- 24日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副
本部長会合同会議
業協会常務理事会・保証協会常任
幹事会合同会議
業協会理事会・保証協会幹事会合同
会議
- 25日(金) 不動産流通センター研修会
- 28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
- 30日(水) 取引主任者講習会(対象78名)

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
北部：毎月第1・第3火曜日実施 ※祝日は除く
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

■新入会(正会員)(6件)

平成22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
第二	(株) I & H ホーム (1)12996	西村 佳美	西村 佳美	下京区室町通綾小路上る鶏鈴町480番地 オフィスワン四条烏丸304	075- 708-5307
第三	(有) 藤井工務店 (1)12998	藤井 哲史	藤井 昌世	右京区西京極北庄境町25番地 パラドール西京極302号	075- 326-4884
第三	(株)京都賃貸スタイル (1)13002	辻 眞一	今川 雄二郎 佐藤 嘉之	右京区西院巽町27	075- 325-1100
第四	(株) B O C A (1)12999	柏原 優一	柏原 優一	伏見区深草今在家町1-20	075- 644-7389
第五	(株) 四季 (1)13001	増田 和子	増田 亨	西京区御陵大枝山町5-8-3	075- 555-1205
第六	はじめ住宅販売(株) (1)12995	平岡 克博	平岡 克博	宇治市小倉町西浦96番地12、2F	0774- 39-7705

■支部移動(正会員)(2件)

平成22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	第二	(株)同栄住宅研究室 (3)11137	松尾 裕	中京区光堂町420番地	075- 212-7274	22/11/09
第四	第一	(有)清水エステート (5)9431	清水 裕司	上京区油小路通下長者町上ル亀屋町 152番地 三輝ビル3F	075- 411-2441	22/11/29

■退会(正会員)(10件)

平成22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)12969	(有) シーノ	伊東 宗男	22/11/08	廃業
第二(中京区)	(7)6774	俵屋住宅	市川 徳男	22/10/19	廃業
第二(中京区)	(6)7767	(株)キョウトバイオメディカルサイエンス	大仲 憲治	22/10/28	廃業
第三(北区)	(1)12787	(有) マツモト	松本 博	22/10/29	廃業
第四(伏見区)	(5)9539	(株)ユニライフ	金田 正規	22/11/04	廃業
第四(南区)	(5)9124	(株)ジャパンホーム	今村 剛雄	22/11/05	廃業
第六(宇治市)	(2)12095	(有)ライプワン	丸田 かすみ	22/10/25	廃業
第六(京田辺市)	(6)8393	(有)平成不動産	高島 睦生	22/11/09	廃業
第七(京丹後市)	(1)12247	(有)設計工房空	森戸 正浩	22/06/03	廃業
第七(舞鶴市)	(3)11300	オフィス橋本	橋本 淳	22/10/28	廃業

■退会(準会員)(1件)

平成22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(上京区)	(5)9431	(有)清水エステート上京営業所	内村 雅彦	22/11/11	事務所廃止

■会員数報告書

平成22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	374 (-1)	36 (-1)	410 (-2)	第三	421 (+1)	34 (±0)	455 (+1)	第五	358 (+1)	20 (±0)	378 (+1)	第七	230 (-2)	7 (±0)	237 (-2)	
第二	398 (±0)	27 (±0)	425 (±0)	第四	494 (-2)	26 (±0)	520 (-2)	第六	378 (-1)	16 (±0)	394 (-1)					
													合計	2,653 (-4)	166 (-1)	2,819 (-5)

※()内は会員数前月比増減。

平成22年度「官民共催不動産広告表示実態調査」を実施

昨年11月4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27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4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	9班編成(計40名)	4. 調査実施団体等	
2. 対象業者	17社	京都府建設交通部建築指導課	
3. 対象物件	17件	京都府民生活部消費生活安全センター	
[内訳]	分譲宅地・・・2件	(株)京都新聞COM 営業戦略推進室	
	分譲住宅・・・5件	(社)関西広告審査協会	
	売 家・・・10件	(社)京都府宅地建物取引業協会	
		(社)全日本不動産協会京都府本部	

平成22年度「取引主任者法定講習会」

講 習 日	受 付 期 間
平成23年2月23日(水)	平成23年1月24日(月)～平成23年2月4日(金)
3月10日(木)	平成23年2月7日(月)～平成23年2月18日(金)
3月30日(水)	平成23年2月28日(月)～平成23年3月11日(金)

※ 受講申込の受付(持参の場合)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23年度の予定は、本年3月初旬頃に決まります。

お知らせ

1. 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22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

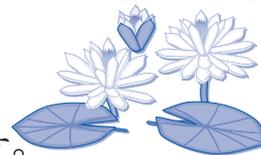
2月号と3月号の合併号として、3月中旬に発行いたします。

訃 報

藤木 一三 殿〔第三(右京区)・(株)コーファーエステート〕

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。

(平成22年11月)



京都の大路小路



第十六回：洛中 東西路 — 御池通 —

東



京都の新しい“はれ”の道路である。

幅五〇メートルの幹線道路の中央を広くあけて、両側にはそれぞれ檜とプラタナスの街路樹が二列に植えられた東西の幹線道路。京都市役所を前にした、この御池通を、七月十七日の祇園祭のメインイベントとして繰り広げられる山鉾巡行、十月二十二日の時代祭行列と、京都の三大祭のうち二祭が練る祭通りである。

それぞれの祭り当日には、河原町通から烏丸通までの並木の緑陰の下に、祭りの観覧の指定席がずらりと設けられる。

御池通の呼称については、諸説ある。

宝暦十二年（一七六二）の『京町鑑』には「此通の号は神泉苑の前通ゆへ斯くよぶ。」と、『京雀』には「此筋室町に御池町あり。むかし鴨居殿とて御所あり」とあり、また『京都坊目誌』には「此街烏丸に藤原良実の別邸あり。此邸内の池水を竜躍と号す。極めて清涼なり。斯水三条坊門に注ぐ。之より御池と号す。」とある。

神泉苑は、御池通大宮西入ル北側にある平安京大内裏の禁苑跡。平安京遷都以前の太古からの豊かな湧水池であり、そのまま池泉として、名がつけられた。（中略）

神泉苑を原点とした御池通も、かつては狭い道路で、現況のような京都の幹線道路となったのは、戦後だった。先の第二次世界大戦末期の昭和二十年三月、空襲からの類焼防止策として、道路の東の鴨川西岸から西の堀川通まで南側の民家を強制疎開。その疎開跡が戦後、拡張されて五〇メートル道路となったのだった。（中略）

終戦後は、市役所が進駐軍に接収されて庁舎前の広い御池通は、そのテニスコートになったり、周辺住民が芋や茄子を植えて野菜畑になったりした。

東は鴨川に架かった御池大橋が架橋されて川端通から、西は二条駅で分断されるが天神川通に伸びた御池通。もはや疎開通りの傷痕をすっかり拭い落として、ホテルや商社のビルが建ち並び、メインストリートの様相をととのえている。（中略）

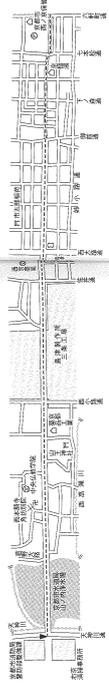
京都ホテルと河原町通を挟んだ西隣には、京都市役所が建つ。

明治二十二年の市制施行当時、京都府知事を兼ねていたこともあって、事務は府庁で執られたが、明治三十一年に、現在地にあった京都市議事堂にはじめて市役所が設置されたのだった。議事堂は明治二年あたりの寺院境内を開いて建設された。（中略）

麩屋町通南には、柵家と俵屋の日本旅館が向かい合せに並び、柳馬場通の北東角には明治二年、全国に先駆けて開校した上京第二十七番小学校を前身とした歴史をもつ柳池中学校がある。向いには、強制疎開でその境内を削られたが、わずかに本殿を残した御所八幡宮と朝日新聞京都支局の朝日ビルがある。

御所八幡宮は、社伝によれば、弘安元年（一二七八）、後宇多天皇がここを内裏としたとき、石清水八幡宮を勧請したのが起こり。（中略）

堀川通を西に越えれば、幹線道路の御池通も道幅は狭くなり、染色、繊維関係の民家が連なる。



西



（出典：1994年発行 小学館刊『京都の大路小路』より）

第三支部、地域貢献事業として「不動産無料相談会」を実施

昨年11月4日(木)、第三支部(片山浩支部長)は地域貢献事業の一環として「不動産無料相談会」を、一般ユーザーの方も参加できる支部研修会とあわせて実施されました。(於：京都市右京ふれあい文化会館)



片山支部長(右から2人目)と支部役員

当日、「不動産無料相談会」では、小田宏之弁護士・渡邊智之土地家屋調査士・西家善明税理士の各先生と支部不動産相談部長・副部長が、一般ユーザーの不動産における様々な相談に対応されました。

また、テレビ等でもお馴染みの青山繁晴氏を講師に招いた支部研修会では、94名もの一般ユ



(上段)渡邊(左)・小田(左隣)・西家(右)各先生

ーザーが来場され、来場者には「ハトマークサイト京都」をPRするため、同ネーム入りのボールペンを粗品としてプレゼントされました。



青山繁晴氏(真ん中)と支部役員



本部年間行事予定

平成23年 1月26日(水)	第6回親睦ボウリング大会 於：しょうぞん
1月28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。)
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。
2月24日(木)	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。)
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。
3月25日(金)	不動産流通センター研修会 於：協会本部

みやこ

「京・輝き隊」・「宇治市違反広告物追放推進団体」 による路上違反広告物の除却活動を実施!

昨年11月18日(木)、公取・青年両委員会で構成される「京・輝き隊」(以下、「輝き隊」という。)と、「宇治市違反広告物追放推進団体」(以下、「推進団体」という。)による路上違反広告物除却活動が実施されました。



「輝き隊」打合せ(協会本部)

当日は、「輝き隊」(4班2ルート:西院を終点とする西大路通の御池・四条通間、四条通の千本通・西大路通間の両側歩道)と、宇治市の違反広告物追放推進団体制度に基づく、「推進団体」(3班2ルート:宇治市役所基点に東にJR宇治駅間、西に約500m間の両側歩道)とに分かれ、各班の構成員は宅建協会をPRするため背中に大きなハトマーク入りのジャンパーを着用



「輝き隊」活動!

し、沿道に捨てられたタバコの吸い殻やペットボトルなどのゴミも拾いながら、各ルートにある違反広告物を除却しました。



「推進団体」打合せ(宇治市役所1階ロビー)

はり紙、はり札、立て看板等は、年々減少傾向にありますが、地域差もまだまだあり、様々な地域での除却活動が必要です。



「推進団体」活動!

今回の除却活動の結果は、京都市と宇治市へ報告し、はり紙を除く、除却物等については、両市へ引き渡されました。

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します。

発行所

社団法人 京都府宅地建物取引業協会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部

〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3
(京都府不動産会館) / TEL (075) 415-2121 (代)
<http://www.kyoto-takken.or.jp/>

