

京室広報

OUR INFORMATION

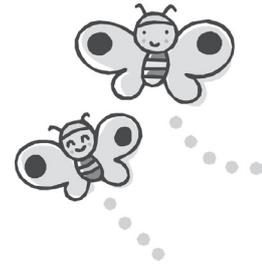


VOL.502号
平成23年4月号



卯月

INDEX



NEWS FLASH

- 第6回「業務会理事会・保証協会幹事会」を開催…………… 1
- 「東日本大震災」発生に伴う義援金のお願い……………ウラ表紙
- 平成23年度「通常総会」開催のご案内……………ウラ表紙

INFORMATION

- 「協会事業の分類」等が一部変更されました(第6回理事会承認)…………… 2
- 「支部規程」等が一部改正されました(第6回理事会承認)…………… 3
- 京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！<NO.4>…………… 4
- 近畿レイنز「新システム」のお知らせ…………… 5
- ご存じですか？ 協会の「会員権承継制度」…………… 16
- お知らせ…………… 19
 - 1. 新入会員シールについて 2. 本誌次号の発行について
- 訃報(平成23年3月)…………… 19
- 平成22年度「賃貸物件広告実態調査」を実施…………… 21

事務局だより

- 協会の主な動き(ダイジェスト)…………… 6
- 「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内… 7
- 協会本部のご案内…………… 7
- 入退会・支部移動等のお知らせ…………… 18
- 京都府不動産無料相談所のご案内…………… 21
- 本部年間行事予定…………… 21

- ★海外の国名・地名 漢字のいろいろ…………… 9
- ★色の持つ意味…………… 17

シリーズ

- 会長の時事コラム(VOL.7)…………… 8
- 活用しましょう!ハトマークサイト京都(第6回)… 9
- 法律相談シリーズ(VOL.272)…………… 10
- 近畿圏レイنزニュース(物件登録状況)… 12
- 世界の国からこんにちは！
～ブラジル連邦共和国～…………… 14
- IT・デジタルよもやまばなし。(VOL.6)… 15
- 京都の大路小路(第十八回)…………… 20

業協会理事会・保証協会幹事会 公益社団法人認定申請に向けての対応等が承認される

去る3月24日(木)、第6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、「東日本大震災」発生に伴う本会の対応等が報告されるとともに、公益社団法人認定申請に向けての対応等が審議・承認されました。

◎ 議事に先立ち、このたびの東日本大震災にてお亡くなりになられた方々に対し、黙祷を捧げ冥福が祈られました。

報告事項

1. 「東日本大震災」発生に伴う本会の対応について

鍵山会長より標記震災における東日本会員の被災状況や本会・中央の対応等が報告され、改めて義援金(ウラ表紙参照。)及び被災者への居住支援の協力を切に願われました。

2. 平成23年度京町家専門相談における京町家専門相談員の推薦について

(財)京都市景観・まちづくりセンターより標記相談員の推薦依頼があり、下記9名を推薦した旨が報告されました。

西村孝平(第二)・吉田光一(第三)・畑 信太(第五)
大前温彦(第二)・戸川優克(第四)・上林 正(第五)
金城一茂(第三)・今村 順(第六)・吉井幸男(第七)

3. 平成22年度賃貸物件広告実態調査について

3月3日(木)に行われた標記実態調査の実施状況が報告されました。(詳細は21頁参照。)

審議事項

1. 公益社団法人認定申請に向けての対応について

公益社団法人認定申請に向けての対応として、運営積立金から特定引当預金への振替が承認されるとともに、平成23年度通常総会に提案される運営積立金から特定資産への振替、公益社団法人京都府宅地建物取引業協会「定款変更」(最終案)及び同変更に伴う「定款施行規則変更」並びに「会費規程」・「役員報酬規程」の制定が承認されました。

また、1月25日(火)開催の理事会にて承認された「協会事業の分類」及び「平成23年度1年間の委員会・役員編成」の一部変更、「協会事業の分類」変更に伴う「委員会規程」の一部改正が承認されました。(詳細は2頁参照。)

2. 業協会：平成23年度事業計画(案)について

平成23年度通常総会に提案される各委員会事業計画(案)等が承認されました。

3. 業協会：平成23年度収支予算(案)について

平成23年度通常総会に提案される業協会正会員・保証協会非会員の臨時会費(年額2万5千円)徴収が承認されるとともに、業協会収支予算(案)等が承認されました。

4. 保証協会：平成23年度事業計画(案)前文について

平成23年度通常総会に提案される事業計画(案)の前文が承認されました。

5. 「支部規程」の一部改正(案)について

標記規程を一部改正する旨が承認されました。(詳細は3頁参照。)

6. 「(不動産流通センター)業務規則」の一部改正(案)について

標記規則を一部改正する旨が承認されました。(詳細は3頁参照。)

7. 新入会員の承認について(平成23年2月～3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12件、準会員2件。
保証協会 正会員11件、準会員3件。

※ 平成23年度通常総会に提案される議案は、後日、開催通知等と同封のうえ送付。
総会関連記事はウラ表紙参照。

「協会事業の分類」等が一部変更されました(第6回理事会承認)

去る3月24日(木)開催の第6回理事会・幹事会にて公益社団法人認定申請に向けた「協会事業の分類」及び「平成23年度1年間の委員会・役員編成」の一部変更、「協会事業の分類」変更に伴う「委員会規程」の一部改正が、下記のとおり承認されました。

1. 「協会事業の分類」の一部変更 (_____部分が変更部分。前月号3頁参照。)

【公益目的事業】

公益事業1・・・不動産に関する調査研究・情報提供事業

(1) 不動産に関する調査研究政策提言事業

- ① 不動産広告表示実態調査業務
- ② 京町家及び古民家の保全・再生に関する調査研究業務
- ③ 賃貸・賃貸管理(削除)、開発・売買媒介に関する調査研究業務
- ④ 新景観政策等の施行に関する調査研究及び提言業務

【共益事業】

共益1・・・広報誌による情報提供／協会・ハトマークPR業務／会員等実務指導業務／会員の業務支援事業(賃貸管理協会及び(削除) 賃貸管理業務に関する周知・研修、全宅住宅ローンの事業説明会開催、取引主任者賠償保険加入者募集、宅建ファミリー共済代理店募集、ろうきんローン制度周知斡旋、不動産コンサルティング協議会事業協力、不動産総合コース受講者募集、会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」発行協力等)

2. 「平成23年度1年間の委員会・役員編成」の一部変更 (前月号と同封の編成表参照。)

業協会の共益事業内、業務サポート委員会に次のとおり委員長等が追加されました。

業務サポート委員会 委員長(伊藤良之) — 業務対策：賃貸管理業務担当 伊藤委員長
— 副委員長(苗村豊史) — 担当理事(廣田修一) — 委員(16名)

3. 「委員会規程」の一部改正 (改正後のみ掲載。_____部分が改正部分。)

(委員会等の所管事項)

第6条 各委員会等は、次に定める業務を掌る。

(1) 情報提供委員会

- ① 不動産に係る調査研究・政策提言に関する事項
ウ 賃貸業務、開発・売買媒介に係る調査研究に関する事項

(4) 業務サポート委員会

- ① 会員に対する業務支援に関する事項
(顧問弁護士による法律相談、賃貸管理業

務に関する周知・研修、全宅住宅ローンの事業説明会の開催、取引主任者賠償責任保険加入者募集、宅建ファミリー共済代理店募集、ろうきんローン制度周知斡旋、不動産コンサルティング協議会事業協力、不動産総合コース受講者募集、会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」発行協力等)

附 則

この改正規程は、平成23年4月1日から施行する。(平成23年3月24日一部改正)

「支部規程」等が一部改正されました(第6回理事会承認)

去る3月24日(木)開催の第6回理事会・幹事会にて「支部規程」及び「(不動産流通センター)業務規則」の一部改正が、下記のとおり承認されました。

1. 「支部規程」の一部改正 (改正後のみ掲載。_____部分が改正部分。)

(役員)

第7条 支部に支部長のほか、次の役員を置くことができる。任期は定款第15条の規定に準ずる。

2 前項第2号に規定する部長の職名は、委員会規程第2条各号(第6号及び第7号は除く。)及び(社)全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部規則第18条第4項第4号(不動産相談委員会) (削除) に規定する委員会名と同一とする。

4 第1項第2号及び3号で規定する部長及び副部長が前項の支部総会において選任された後に、役員選挙規程第5条における理事の欠員補充により理事に選出された場合、又は定款施行規則第17条第1項により理事に推せんされた場合は、(削除) 当該支部役員を兼務して、又は当該支部役員を辞任して、理事に就任することができる。この場合における支部役員の補充、変更、異動は、支部評議員会において選任する。

(支部役員会の種別)

第10条 支部役員会の種別と構成は次のとおりとする。

(1) 執行部会 支部長、副支部長、当該支

部選出理事(規則第17条第1項に規定する会長推せんも含む。)

(削除)、総務担当部長、財務担当部長をもって構成する。

(4) 全役員会 支部長、副支部長、当該支部選出理事(規則第17条第1項に規定する会長推せんも含む。)

(削除)、部長、副部長、評議員、監査、名誉役員をもって構成する。ただし、監査及び名誉役員は議決に加わることができない。

(支部総会の議決事項)

第12条 次に掲げる事項については、支部総会の議決を経なければならない。

~~(1) 支部事業計画の決定 (削除)~~

(1) 支部事業報告の承認

(2) 支部予算及び (削除) 決算の承認

(3) 理事候補の選出及び評議員の選任

(4) 第7条第1項に規定する役員の選任及び解任

(5) その他第4条の規定に関し必要ある事項
附 則

この改正規程は、平成23年4月1日から施行する。(平成23年3月24日一部改正)

2. 「(不動産流通センター)業務規則」の一部改正 (改正後のみ掲載。_____部分が改正部分。)

(登録物件の利用)

第6条 会員は、登録物件を利用するにあたって、不動産表示公正競争規約を遵守するとともに次の各号に違背してはならない。

(1) 店頭表示を除き、(削除) 元付業者の

承諾なく新聞、チラシ、その他の広告媒体に転載してはならない。

附 則

この改正規則は、平成23年3月24日一部改正、同日から施行する。

京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！ <NO.4>

これまで、公益法人制度改革の概要や「一般社団法人」・「公益社団法人」の違い、それぞれのメリット・デメリット等について会員の皆様にお知らせをしておきました。今回は、本会が公益社団法人へ移行するためにはどのような基準を満たさなければならないのかを中心にご説明致します。

Q6 本会が「公益社団法人」移行を目指していることは知っていますが、どのような基準を満たさなければならないのですか？

A6 公益法人認定法に掲げられた認定基準のうち主なものは、次のとおりです。これらの基準は、移行後も引き続き遵守しているか行政庁による監督が行われます。

- ① 公益目的事業を行うことを主たる目的とすること。
- ② 公益目的事業を行うに必要な経理的基礎及び技術的能力を有するものであること。
- ③ 事業を行うにあたり、会員、役員や使用人等に対し特別の利益を与えないこと。
- ④ 事業を行うにあたり、株式会社その他営利事業を営む者等に対し、寄附その他の特別の利益を与える行為を行わないこと。
- ⑤ 公益目的事業に係る収入がその実施に要する適正な費用を償う額を超えないこと。

<収支相償の要件>

- ⑥ 公益目的事業に要する費用が、事業費及び管理費の合計額に占める割合が50%以上であること。<公益目的事業比率の要件>
- ⑦ 遊休財産の額(法人の純資産に計上された額のうち、具体的な用途の定まっていない財産の額)が、1年分の公益目的事業費相当分を超えないこと。<遊休財産保有の制限>
- ⑧ 他の同一の団体の理事等の合計数が理事総数の3分の1を超えないものであること。等々。また、特例民法法人が公益社団法人へ移行する場合にも、移行認定申請書に定款変更の案を添付する必要がある、そのためには総会において定款変更手続きが必要となります。

Q7 いくつかある基準(要件)の中で、最も重要な基準(要件)は何ですか？

A7 それは「公益目的事業比率の要件」です。

(1) 公益目的事業比率とは？

事業費及び管理費の合計額に対して公益目的事業のための費用の占める割合のことであり、公益法人認定を受けるためには、この公益目的事業比率が50%以上でなければなりません。

(2) 公益目的事業とは？

「公益法人認定法の別表各号に掲げる種類の事業(学術及び科学技術の振興、文化及び芸術の振興、国土の利用・整備・保全、国政の健全な運営の確保、地域社会の健全な発展、一般消費者の利益の擁護・増進、等々の22事業)であって、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するもの。」と定められています。

本会の会員数2千8百名は「多数」と考えられますが、会員に限定されている事業であれば「特定多数」となり、その事業による利益がもっぱら会員のみ限定されている事業は、「公益事業」であって、原則として公益目的事業とはなりません。

(3) 本会の事業で「公益目的事業」と考えられる事業は？

不動産に関する調査研究・情報提供業務(公取委員会・業務対策委員会)、レイنز・ハトマークサイト業務(流通センター委員会)、宅建業者を対象とした研修業務(法務指導委員会)、委託業務委員会の取引主任者試験・取引主任者法定講習・宅建業免許更新の各業務、不動産相談委員会の不動産無料相談業務、各支部における一般消費者を対象とした各種セミナー、地域環境美化活動等々が考えられます。

(次号に続く)

近畿レインズ「新システム」のお知らせ

本年8月に運用を開始する近畿レインズの新システムにつきまして、現行システムのうち廃止される主な機能等についてお知らせいたしますので、ご確認ください。

※ 下記は現時点での予定です。今後、変更になる場合もありますので、予めご了承ください。

新システムで廃止される主な機能

1. マークシートとFAXによる入力業務
2. CSVファイルの提供
3. マッチング日報
4. レインズ携帯サイト
5. ファイル転送型

1. マークシートとFAXによる入力業務

マークシートとFAXによる入力は、新システム移行に伴い廃止されます。

新システムでは入力業務をIP型システムに統合し、操作性の向上を図るとともに「写真や画像」をはじめとして物件項目が大幅に拡充され、より詳細な物件情報の登録や様々な条件による物件検索ができるようになります。

2. CSVファイルの提供

日報や検索結果等のCSVファイルのダウンロードおよびメール配信による提供は、新システム移行に伴い廃止されます。

新システムでは物件検索についてWeb上の利便性向上を図り、①過去に検索した条件での再検索、②物件検索結果の並べ替えや絞込みができるようになります。

3. マッチング日報

自社・他社が設定されているマッチング条件を府県単位で確認できるマッチング日報は、新システム移行に伴い廃止されます。

4. レインズ携帯サイト

レインズ携帯サイトは、新システム移行に伴い廃止されます。

レインズ携帯サイトのお知らせメール機能は、IP型システムに統合して「マッチング物件通知機能」として新たに提供されます。

「マッチング物件通知機能」では、1時間ごとにIP型で登録されたマッチング条件に該当する物件の有無を確認し、該当物件がある場合はメールでお知らせいたします。

5. ファイル転送型

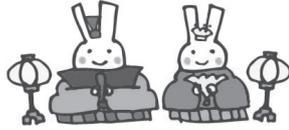
ファイル転送型は、新システム移行に伴い廃止されます。

新システムではIP型システムの自社物件管理機能を強化し、①入力途中物件の一時保存、②以前に登録した物件や期間満了した物件を利用して新規登録できる参照登録などができるようになります。

IP型への移行に関するご相談や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。

ダイジェスト 協会の主な動き

3月



3日(木) 賃貸物件広告実態調査会
(本誌21頁をご参照ください。)

5日(土) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

7日(月) 業協会・保証協会委員長等会議
(ヒアリング)
平成23年度委員会事業計画(案)・予算(案)
について。

10日(木) 取引主任者講習会
79名が受講。

11日(金) 苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

14日(月) 苦情解決・研修業務委員会
平成22年度事業報告(案)について他。

資格審査委員会

入会申込者等の審議他。
業協会正会員7件、準会員2件。
保証協会正会員6件、準会員3件。

15日(火) 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。

新入会員等義務研修会
12名が受講。

16日(水) 財務委員会役員・支部事務局職員合同研
修会
「公益大臣」会計ソフトについて。

17日(木) 委託業務運営担当理事会、同委員会
平成22年度事業報告(案)について他。

委託業務運営委員会「懇談会」
「宅地建物取引主任者資格試験に対する
取組みについて」等と題し、京都府建設
交通部建築指導課宅建業担当の折戸達主
査を迎えて開催。

委託業務運営正副委員長会議
(財)不動産適正取引推進機構との意見交
換会における事前打合せについて。

広報小委員会
京宅広報(4月号)の編集について他。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

18日(金) 財務担当理事会、同委員会
平成22年度事業報告(案)について他。

22日(火) 委託業務運営正副委員長「意見交換会」
「宅建試験事務委託に係る現状等の把握
に関する調査事項」と題し、(財)不動産
適正取引推進機構試験部の西村稔部長・
伊佐地章試験第二課長・津波里佳試験課
員を迎えて開催。

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
(本誌1頁をご参照ください。)

25日(金) 不動産流通センター研修会
レイنزI P型フリーソフトの操作方法
等における研修。(10名受講)

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
平成22年度会員業務相談に係る法律的解
釈について他。

29日(火) 本部事務局職員研修会
「公益大臣」会計ソフトについて。

法務指導担当理事会
平成23年度事業計画(案)・予算(案)の修
正について他。

30日(水) 取引主任者講習会
58名が受講。

31日(木) 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。

『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)

※ 3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



「日本人の心」

去る3月11日に発生した国難ともいえる未曾有の東日本大震災は我々日本人を恐怖のどん底に落とし入れました。

地震のみならず、襲ってきた大津波によって我々の仲間である岩手・宮城・福島3県の宅建協会の役員・会員さんの家屋は倒壊・流失し、未だに安否が確認できず家族を含め行方不明の方々も数多くおられるようです。

震災後の避難所生活でのテレビ報道を見るにつけ、胸を痛みつけられ涙した人は私以外にも数多くおられたと思います。

その後、福島県では大津波の後の福島第一原発事故が大変な事になり、放射線の恐怖を感じつつ、経過報道に一喜一憂しながら、今日(3月25日)現在、未だ終息していない事態が心配です。

福島県いわき市には私のいとこ(従姉妹)夫婦も福島第一原発から45kmに住んでいます。地震が起きた日から1週間全く連絡がつかず、やっと1週間後に電話が繋がって家族全員の無事が確認できましたが、その1週間は電気・水道・ガスのライフラインは途絶え燃料も買えない状態の中、続いて原発事故による30km圏内までの人達に退避指示や屋内退避が発令され、数多くの人達がどんどん圏外に退避し、いとこ宅近くにも避難されていると聞きました。

ようやくライフラインも回復し余震にも慣れたが、放射線の恐怖と福島県に対する風評被害が一番気がかりだとも言っていました。

今回の地震で先ず思ったのは日本人の心の強さと優しさです。被災された方々の挫けそうになる気持ちを必死で堪えて強く生きて行こうという姿に感動させられ、又、何をさておいても先ず被災地に支援の手を差し伸べようと直ぐに立ち上がった数多くの日本人の優しさに「日本って捨てたもんやないんや」と改めて確信しました。

まだまだ復興までには数年・数十年かかるかも分りませんが、日本人の助け合う心と底力を見せれば、そんなに長くかかるとは思えません。

まさに「がんばれ東日本」「がんばろう日本」の気持で誰もが協力し合いたいものです。

最後に宅建協会で行った今回の「東日本大震災」に対する義援金を募ったところ、数多くの会員様からの募金が集まり、本当に有難うございました。

今後も協会は義援金募金活動と被災者及びその家族の京都における住居支援活動を続けてまいります。

会員皆様方のご協力を今後共よろしくお願い致します。



活用しましょう！

ハトマークサイト京都

第6回 『物件公開先の選択』 について

ハトマークサイト京都では、公開先は「**無料公開①**」と「**有料公開②**」に大きく分かれており、物件ごとに設定していただけます。

① ハトマークサイト/REINS公開(無料公開)

- (1) ハトマークサイト公開：ハトマークサイト京都、ハトマークサイトモバイル近畿、不動産ジャパンなど5つのサイトに公開
- (2) REINS公開：近畿レインズに登録

② 提携サイト公開(有料公開)

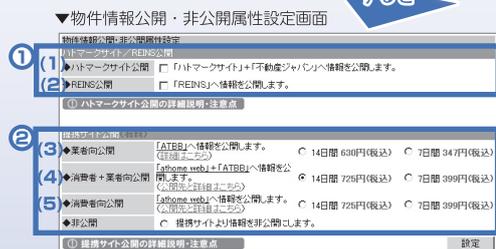
- (3) 業者向け：アットホーム(株)の業者間情報流通システムに公開
- (4) 消費者+業者向け：上記(3)と下記(5)の両方
- (5) 消費者向け：アットホーム(株)の消費者向け情報公開メディアでYahoo不動産など20を超える提携サイトにも公開

1度の物件登録で、様々なサイトに連動して公開できるハトマークサイト京都を是非ご活用下さい。

※物件の種類等によっては公開されないサイトがあります。また、サイトにより公開日が異なります。



クリックすると...



ハトマークサイト京都から提携サイトへの物件公開キャンペーンにつきましては、本誌に同封のご案内をご覧ください。

海外の国名・地名 漢字のいろいろ



外国名の中には、漢字表記されるものがあります。どの国のことを表わしているか、みなさんわかりますか？

漢字表記	国名・地名	漢字表記	国名・地名
以色列	イスラエル	河内	ハノイ
越屋比屋	エチオピア	波耳多	ボルドー
未蘭	ミラノ	幾内亜	ギニア
緑州	グリーンランド	寿府	ジュネーブ
哥倫比亞	コロンビア	泰	タイ
智利	チリ	米所並大迷亜	メソポタミア

※上記の表記は一例であり、各国名・地名他にはさまざまな表記があります。

ANSWER

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

質問

最近、売主が瑕疵担保責任を問われるケースが多いと聞きますが、これはどのような責任なのでしょう。また、その責任を免れる方法はないのでしょうか？



回答

瑕疵担保責任について

売買の瑕疵担保責任とは

売買の目的物に隠れた瑕疵があるときは、買主は売主に対して損害賠償請求を求めることができ、契約をした目的を達することができないときは契約の解除をすることもできるというものです(民法570条)。

なお競売の場合には目的物に瑕疵が存在したとしても瑕疵担保責任は生じません(民法568条)が、法律的な瑕疵については認められる例があります。

特徴

この責任の特徴は、売主に瑕疵の存在について過失がないときにも責任を負わなければならない(無過失責任)とされていることです。これは、契約時には売主も買主も瑕疵の存在に気付かず、価値を過大に評価して代金を決めたとしても、客観的には瑕疵のために価値が減じられていたのであれば、売主の責任の有無にかかわらず、代金の減額をするべきであるという発想によっているからです。

「瑕疵」とは

瑕疵とは、契約で予定した品質・性能を満たさない状態をいいます。ですから、当事者が目的物がどのような品質・性能を有していると予定していたかで瑕疵の有無が決ります。この瑕疵は物理的瑕疵、法律的瑕疵、心理的瑕疵、環境瑕疵などに分類されますが、近時、裁判では購買意欲に影響を与える事実は広く瑕疵にあたるという考え方が強まっています。

「隠れた」とは

いくら瑕疵があっても、買主が知っていた場合や、注意していれば発見できた場合には、この責任は認められません。例えば、中古住宅の買主が物件を内覧した際に普通に注意して見れば気付くような状態のときには「隠れた」とはいえませんが、内覧時に住人が居て、じっくり見分しにくい状態であったようなときには「隠れた」と言えるでしょう。

責任の内容

瑕疵担保責任としての損害賠償は、買主が瑕

律

リリース



疵がないと信頼したことにより被った損害(信頼利益 典型的には瑕疵による価値減価または補修費用)であり、瑕疵がなかったら得られたであろう利益が得られなかった損害(履行利益 典型的にはその物件を使用して得られたであろう営業利益)は含まれないといわれていますが、売主が瑕疵の存在を知り、または知り得る状態にあったのに告げなかった場合には履行利益も損害に含まれると考えられています。

権利行使期間

この責任は買主が瑕疵を知ったときから1年以内に行使(買主に対する通知で足り、訴訟提起までは必要ありません)しなければ行使できません。しかし、目的物の引渡しを受けた日から10年経過すると時効により権利が消滅しますので(最高裁判所平成13年11月27日判決)、引渡しから10年以内で、かつ知って1年以内に行使しなければなりません。

免除特約

瑕疵担保責任を免除する合意は有効ですが、売主が瑕疵の存在を知っていたのに買主に告げなかった場合には、免除合意の効力を認めることは信義則に反するので、無効です(民法572条)。

判例では、免除の合意があったにもかかわらず、売主は瑕疵を知らなかったことに重過失があり、知っていた場合と同視できる事情があるとして合意の効力を主張できないとしたもの(東京地方裁判所平成15年5月16日判決)や、合意が締結された経緯に照らして当事者が予期しない瑕疵については合意の範囲外であるとしたもの(札幌地方裁判所平成17年4月22日判決)が

あります。

裁判所は、瑕疵担保責任は売買の公平を担保する重要な責任であると考えていますので、公平や信義則に反しない場合に免除合意の有効性を承認しています。

特別法による免除合意の制限

宅建業法40条では、宅建業者が売主となる場合に瑕疵担保責任を制限する特約については、権利行使期間を引渡しから2年以上となる特約をする場合を除き買主に不利となる特約をすることを禁止し、これに反する特約は無効としています。

消費者契約法8条では、瑕疵担保責任を免除する合意は無効としています(但し、代替物提供や補修を負うことを合意すれば損害賠償や解除はできないとすることは認められます)。

この他にも新築住宅については品確法の特則があります。

商法の特則

商法526条は、商人間の売買では、買主が目的物を受領したときは遅滞なく瑕疵の有無を検査し、発見が容易でない瑕疵であっても受領後6か月を経過すると瑕疵担保責任を追及できない(但し、売主が瑕疵を知っていた場合は民法の原則に戻ります)と定めています。

しかし、売買土地に土壤汚染が存在したものの買主が発見したのが6か月経過後であった事案において、商法526条により瑕疵担保責任は問えないとしましたが、売主には説明義務に違反した責任があるとした判例があります(東京地方裁判所平成15年5月16日判決 詳しくは法律相談シリーズVOL269参照)。



近畿圏レインズニュース

(平成23年2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

2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	17,114件 (1,024件)	34,154件 (1,940件)	51,268件 (2,964件)	- 6.2% (- 14.8%)	53,544件 (3,408件)	- 4.3% (- 13.0%)
在庫物件数	47,204件 (3,309件)	84,136件 (5,626件)	131,340件 (8,935件)	+ 0.4% (+ 1.2%)	129,190件 (9,057件)	+ 1.7% (- 1.3%)

2. 成約報告概要

2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	2,876件 (216件)	5,369件 (487件)	8,245件 (703件)	+ 42.6% (+ 59.8%)	7,688件 (551件)	+ 7.2% (+ 27.6%)

2月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	16.8% (21.1%)	15.7% (25.1%)	16.1% (23.7%)

※2月末 成約事例在庫数 160,956件

3. アクセス状況等

2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	1,035,998回	38,370回	+ 10.0%	993,245回	+ 4.3%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は70.1%、図面要求件数は1社当たりIP型130.7回・F型0.6回となっている。

また、マッチング登録件数は、2月末現在7,620件となっている。

5. お知らせ

< 定例休止日 > 平成23年4月30日(土)

平成23年5月31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。

(社)近畿圏不動産流通機構

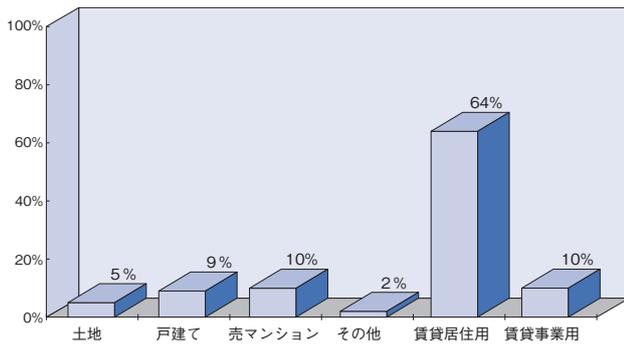
〒540-0036 大阪府中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

TEL : 06-6943-5913

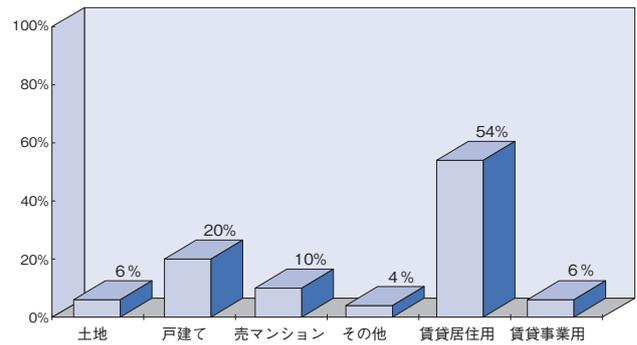
<http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 2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)

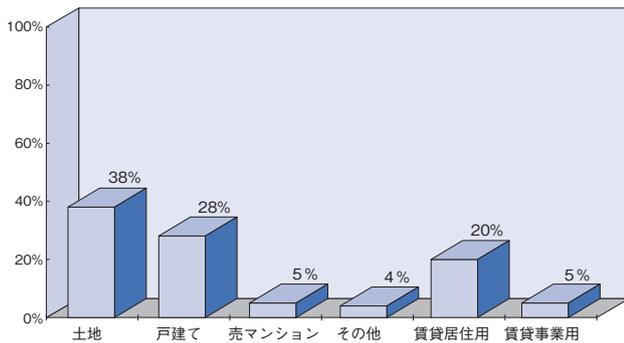
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



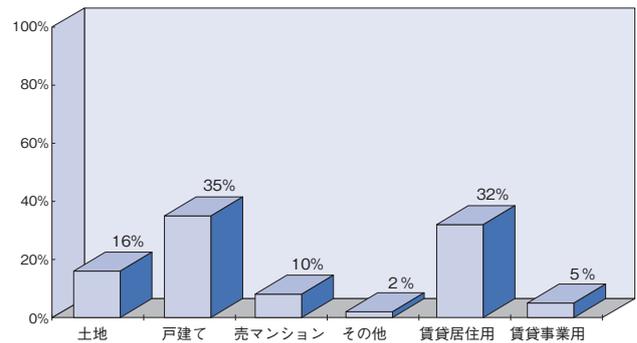
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 2月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都市中心・北部でマンションの登録件数が大幅上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年2月	2011年2月	対前年比	2010年2月	2011年2月	対前年比
京都市中心・北部	160	191	119.3%	113.16	114.51	101.1%
京都市南東部・西部	357	332	92.9%	91.26	87.65	96.0%
京都府北部	84	76	90.4%	31.52	29.74	94.3%
京都府南部	285	293	102.8%	66.78	68.27	102.2%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年2月	2011年2月	対前年比	2010年2月	2011年2月	対前年比
京都市中心・北部	156	226	144.8%	122.45	128.11	104.6%
京都市南東部・西部	152	161	105.9%	72.79	74.50	102.3%
京都府北部	15	14	93.3%	57.34	51.17	89.2%
京都府南部	70	79	112.8%	76.78	69.01	89.8%

■ 2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、京都府全域の7万円以下の物件が減少

	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	42	1	3
3万円～	480	315	23	81
5万円～	531	308	26	88
7万円～	172	129	5	59
9万円～	79	56	0	18
11万円～	91	22	0	10
14万円以上	72	20	0	2

※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！

～ ブラジル連邦共和国 ～

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、2014年ワールドカップ開催国、「ブラジル連邦共和国」です。

国名：ブラジル連邦共和国

首都：ブラジリア

面積：約851.2万km²(1人あたり約43.9m²)

人口：約1億9,400万人

時差：日本と比べてマイナス12時間



国土の面積は日本の約22.5倍



世界第5位の広大な面積を誇り、南米大陸の約半分を占めるブラジル。気候も、南部と北部ではまったく異なり、中南部は平地が多く、南東部には山岳地帯があります。北部には、アマゾン河流域とブラジル高原からなり、熱帯樹林に覆われ未だ未開の地域も多くあります。1908年より日本からの移民を受け入れるようになり、ブラジルは現在では150万人とも言われる海外最大の日系人を有する国となりました。現在は目覚ましい経済成長にも注目されています。

ブラジル連邦共和国の住宅事情

ブラジル都市部の1～2名向けマンションは、40～60m²程度で平均賃料は約6万円～8.5万円程度。家賃に加え、月々1.5～2万円程度の管理費を支払う必要があります。戸建では、セキュリティ強化のため、塀が高くなっています。窓には頑丈な鉄格子が設置されているので、ほとんど内開きになっています。また、ブラジルの暑い夏を過ごす工夫として、どの家も通気性を重視した構造になっています。

ブラジル連邦共和国の食・文化

ブラジル連邦共和国の料理

・フェイジョアーダ



ブラジルの代表料理。黒豆と肉類をじっくり煮込んだ料理で、サンパウロでは水曜や土曜の昼に食べることになっています。

マラカナンスタジアム



ブラジルサッカーの聖地であり世界最大級の収容人数を誇るスタジアム。現在改修中ですが、64年

ぶりにブラジルで開催される2014年にFIFAワールドカップの決勝戦も、このスタジアムで行われます。

IT・デジタル よもやまばなし。

VOL.6

パソコンが広く普及した現在も、その進化は止まることなく、パソコンやインターネットを使ってできることは年々増えてきています。

今回は、前回取り上げた動画に関連して、動画を閲覧できる「動画配信サイト」についてご紹介します。

さまざまな動画が見られる 「動画配信サイト」

圧倒的な利用者数を誇る「YouTube」



▲YouTube トップページ (<http://www.youtube.com/>)

ページ上部の検索ボックスにキーワードを入力して検索すると、関連動画が探し出せます。

近年動画配信サイトが増え、インターネット上で多くの動画が閲覧されています。その際に利用される主なサイトとして、YouTube が最も有名です。YouTube では、携帯電話やビデオカメラ等で撮影した動画を誰でも自由にアップロードでき、世界中の人がそれを閲覧できます。利用者数およそ 2,200 万人といわれる世界最大級の無料動画共有サイトです。

しかし、中にはテレビ番組等をそのまま掲載して著作権侵害となる動画も掲載されていて、それらはテレビ局の要請で削除されることもあります。その一方で、顧客誘引用に専門チャンネルを立ち上げたり、宣伝用の動画を掲載するなど、企業の広告ツールとしても利用されています。

「インターネットテレビ」の拡大

動画共有サイト以外で増えているのがインターネットテレビでの動画配信で、“テレビ番組はテレビで見るもの”という概念が変わってきつつあります。インターネットテレビでは、地上波のテレビ放送とは異なり、放送時間にとらわれず見たい番組を 24 時間いつでも見ることができます。

テレビやラジオの放送局自体がインターネットテレビのサイトを運営したり、プロバイダーや制作会社が独自に番組を制作し配信するケースも増えています。

また、政府が運営している「政府インターネットテレビ」では、総理の動きや閣僚会見の様態やアニメなどさまざまなコンテンツを動画で配信しており、政治情報の発信としてもインターネットの動画は広く活用されています。



▲政府インターネットテレビ トップページ (<http://nettv.gov-online.go.jp/>)

ご存じですか？ 協会の「会員権承継制度」

宅建業免許を個人免許から法人免許(または法人免許から個人免許)に変更する場合や、個人会員が死亡し、その配偶者や子供等が宅建業を引き継ぐ場合等には、宅建業免許はあらためて取得する必要がありますが、協会の会員権については下記1. の条件を満たしていれば新規入会ではなく会員権を承継することができます。

1. 会員権の承継ができるケース

- (1) 個人会員が法人を設立し、その代表者となり、当該法人名義の宅建業免許を受けると同時に個人名義の宅建業を廃業する場合(個人 ⇒ 法人)、又は法人会員の代表者が個人として宅建業免許を受けると同時に法人名義の宅建業を廃業する場合(法人 ⇒ 個人)。
※ 行政に申請する際には「廃業届」と「免許申請書」を必ず同時に申請し、「廃業日」と「免許日」を同一日にする必要があります。(「廃業届」と「免許申請書」を同時に申請することにより「廃業日」と「免許日」が同一日となります。)
- (2) 個人会員が死亡し、6か月以内に配偶者又は3親等以内の血族とその配偶者が宅地建物取引業免許を取得してその業を引き継ぐ場合(相続)。
- (3) 免許換え(知事免許 ⇔ 大臣免許)した場合。
- (4) 他県に本店がある大臣免許会員で正会員として入会している従たる事務所が事務所廃止等により、準会員である従たる事務所が正会員となる場合。
- (5) 法人会員同士が合併等により吸収される法人の事務所を存続する法人の事務所とする場合。
- (6) その他特別の事情により会長が特に認めた場合。
※ 上記(4)及び(6)のケースは、業協会における会員権の承継ができますが、保証協会については規定外のため適用されませんので、ご注意ください。

2. 会員権の承継手数料

業協会 40,000円

保証協会 主たる事務所40,000円 従たる事務所一箇につき20,000円

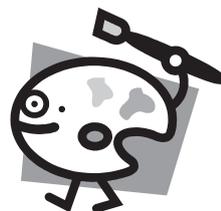
3. 会員権の承継ができないケース

間違えやすいケースとして、次のような場合は会員権の承継はできませんので、ご注意ください。

- 法人 ⇒ 別法人
※ たとえ商号が同じであっても、法人から別法人へは会員権の承継はできません。
- 個人 ⇒ 法人、法人 ⇒ 個人の場合で、代表者が異なる場合
- 個人 ⇒ 法人、法人 ⇒ 個人の場合で、前免許の廃業日と新免許の免許日が同一日で無い(日が異なる)場合
※ 行政に申請する際には「廃業届」と「免許申請書」を必ず同時に申請し、「廃業日」と「免許日」を同一日にする必要があります。(「廃業届」と「免許申請書」を同時に申請することにより「廃業日」と「免許日」が同一日となります。)
- 相続の場合で、相続開始後6か月以上経過している場合

会員権承継手続き等の詳細につきましては、協会本部(TEL: 075-415-2121)までお問い合わせくださいますようお願い申し上げます。

色の持つ意味



私たちの身の回りには、さまざまな色があります。それらには、それぞれ意味合いや心理的効果があるのをご存知でしょうか？今回は、基本的な色の主な効果についてご紹介いたします。



赤色 — 情熱・活動

赤色には、交感神経を反応させることが実験で立証されており、情熱的・活動的になるエネルギーの色です。

スペインの闘牛士が操る赤いマントも、この作用を使っています。また、ラーメン店の看板やバーゲンセールの子ラシに赤色が多いのも、食欲や物欲を刺激する効果を狙ったためです。



青色 — 沈静・平和

大きな空や海を見て気分が落ち着くように、青色には、沈静させ穏やかにさせる効果があります。

また、礼儀正しさや、平和、創造性の象徴とされており、日本の多くの学校で制服に青色が使用されています。



黄色 — 警戒・好奇心

黄色は、暖色の中でももっとも明るく、光や希望をもたらす、新しいことに前向きな気持ちにさせてくれます。

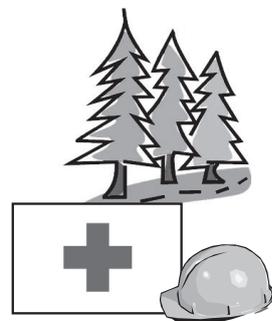
また、警戒や注目を表わす効果もあり、標識や、小学生や幼稚園児の帽子やカバンの色に使われることが多い色です。



緑色 — 安心・調和

緑色は、森林のように、優しく穏やかなイメージがあり、人に安心感を与えてくれます。

また、黄色と青色を混ぜた色でもあり、2つの要素がバランス良く調和された状態もあらわします。工事現場にある「緑十字」マークも、安全と衛生をあわらしています。



白色 — 神聖・潔白

白色には、「まっさらで、けがれていない」という意味があります。

ウェディングドレスには、神聖で純白な花嫁という意味がこめられています。医者や看護師の白衣には、何にも混ざらない潔白性があわれています。



黒色 — 暗黒・威厳

全ての色を吸収する黒は神秘的な雰囲気を感じさせる色です。不安、悲しみや、暗黒、恐怖など、他の色と違った強い個性を持っています。ヨーロッパでは1400年頃から黒が喪服色となりました。また、重厚感や威厳を表わす効果もあります。



■新入会(正会員)(7件)

平成23年3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	ジ ・ ワ ン (1)13020	生天目 慶久	生天目 慶久	左京区一乗寺松原町57-1	075-712-0141
第二	新 都 市 企 画 (株) (1)13028	北村 勝哉	北村 勝哉	中京区三条通烏丸西入御倉町85番地 1	075-229-6277
第二	ハート&ブレインパートナーズ(株) (1)13029	中川 義浩	中川 義浩	中京区河原町通二条下る二丁目下丸屋町403番地	075-778-5090
第二	(株)ラビズ京都支店 大臣(1) 8108	井尻 典克	井尻 典克	下京区七条通東洞院東入材木町499-2 第一キョートビル7F	075-353-2142
第三	(株)ライフ・コーポレーション (1)13025	山田 維久仁	山田 維久仁	北区上賀茂菖蒲園町30番地11	075-708-5533
第六	(株)T・ステージ (1)13027	田原 耕司	原 修吉	宇治市伊勢田町毛語144番地の 6	0774-44-4015
第七	オフィスニシカワ (1)13034	西川 和子	西川 和子	福知山市末広町1丁目31番地 オフィスハウス201号	0773-23-8828

■新入会(準会員)(2件)

平成23年3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	(株)URサポート京都営業センター 大臣(1) 7971	鳥居 孝行	鳥居 孝行	中京区烏丸御池下ル虎屋町566-1	075-255-0499
第六	(株)URサポート賃貸プラザイオン高の原 大臣(1) 7971	児玉 章洋	児玉 章洋	木津川市相楽台1丁目1-1 イオン高の原ショッピングセンター2階	0774-71-8198

■支部移動(正会員)(1件)

平成23年3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
第四	第六	タ ツ ミ 住 販 (2)11453	長永 佳平	宇治市小倉町西浦26番地 3	0774-28-4770	23/03/10

■退会(正会員)(24件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年3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(左京区)	(10) 4182	中 井 不 動 産	中井 芳穂	23/03/02	廃 業
第一(左京区)	(2)11504	(株) ア キ ラ	川村 晃	23/03/02	廃 業
第二(下京区)	(4)10141	菊 水 不 動 産	田中 國雄	23/03/23	廃 業
第三(北区)	(13) 679	清 水 商 事	清水 勇次	23/02/28	廃 業
第三(右京区)	(10) 4184	三 恵 建 設 (株)	青山 隆	23/03/22	廃 業
第三(右京区)	(13) 1543	山 口 産 業	山口 紘司	23/03/30	廃 業
第四(伏見区)	(9) 5984	田 中 不 動 産 事 務 所	田中 正祐	23/02/25	廃 業
第四(南区)	(13) 607	山 城 開 発 (株)	藤本 美也子	23/03/03	廃 業
第四(山科区)	(8) 6629	高 藤 商 事	高藤 昊彦	23/03/05	死 亡
第四(伏見区)	(9) 5183	(有) ウ エ ダ 産 業	上田 安宣	23/03/09	廃 業
第四(伏見区)	(10) 4429	(有) 武 村 住 宅	武村 辰憲	23/03/28	廃 業
第四(山科区)	(2)12069	(株) ア ー ト 住 建	井村 知史	23/03/31	廃 業
第五(亀岡市)	(12) 2311	(有) 第 一 住 宅	井上 明	23/02/17	廃 業
第五(西京区)	(8) 6482	梅 田 土 地 建 物	梅田 文士	23/02/25	廃 業

(前頁より続き)

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第五(西京区)	(12) 1983	桂 工 房	中村 幸一	23/03/18	廃 業
第六(木津川市)	大臣(1) 7199	関西不動産販売(株)木津営業所	大野 保男	23/01/19	廃 業
第六(八幡市)	(10) 4252	(株) 森 井 総 業	森井 昌美	23/03/24	廃 業
第六(城陽市)	(5) 9336	(有) サ ニ ー ホ ー ム	吉田 彰	23/03/29	廃 業
第六(木津川市)	(3)10645	京 阪 奈 ホ ー ム	寺田 たか子	23/03/31	廃 業
第七(舞鶴市)	(3)10721	(株) カ モ タ	鴨田 純	22/12/10	廃 業
第七(福知山市)	(10) 4362	赤 井 土 木	赤井 仁	22/12/17	死 亡
第七(福知山市)	(1)12294	(株) ア ー ス ホ ー ム	四方 美恵子	23/02/27	期間満了
第七(福知山市)	(13) 1517	(財)福知山市開発公社	松山 正治	23/03/02	廃 業
第七(福知山市)	(2)12085	(株) 正 木 工 業	正木 明人	23/03/29	廃 業

■退会(準会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年3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
第四(伏見区)	大臣(4) 5206	(株) エ リ ッ ツ 醍 醐 店	吉岡 聡	23/01/21	滋賀県へ移転

■会員数報告書

平成23年3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	368 (-1)	36 (±0)	404 (-1)	第 三	417 (-2)	34 (±0)	451 (-2)	第 五	355 (-3)	19 (±0)	374 (-3)	第 七	226 (-4)	7 (±0)	233 (-4)
第 二	396 (+2)	28 (+1)	424 (+3)	第 四	484 (-7)	23 (-1)	507 (-8)	第 六	375 (-2)	17 (+1)	392 (-1)				
												合 計	2,621 (-17)	164 (+1)	2,785 (-16)

※()内は会員数前月比増減。

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」貼付用の平成23年3～4月度新入会員シールについては、5月中旬頃発送の平成23年度二団体通常総会開催通知等と同封のうえ、会員の皆様に配付させていただく予定です。

2. 本誌次号の発行について

5月号と6月号の合併号として、6月中旬に発行いたします。



訃 報

(平成23年3月)

高藤 昊彦 様〔第四・高藤商事(山科区)〕

玉山 照明 様〔第五・石山不動産(南丹市)、石山住宅(株)(亀岡市)〕

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



第十八回：洛中 東西路 - 五条通 -



東

西



豊臣秀吉は伏見城に続き伏見街道の東山に方丈寺大仏殿の造営にかかった。平安京の六条坊門小路（現五条通）の鴨川には橋が架かっていなかった。このため、五条（現松原通）の大橋を移建した。大仏橋とか五条橋と呼ばれ、六条門小路はやがて五条通と呼ばれるようになった。だから秀吉以前の五条通りは現在の松原通で、秀吉以後の五条通が現在の五条通りになる。（中略）

五条通は清水寺門前の五条坂に始まる。清水焼で知られる。この坂を下り東大路に出るところが西大谷（大谷本廟）。西本願寺の廟所で親鸞聖人の遺骨を安置する。門前の咬月池には安政三年（一八五六）建造の円通橋（眼鏡橋）が架かる。（中略）

五条橋東六丁目にあった浄土宗の尼寺袋中庵は昭和四十九年、左京区八瀬に移転した。開基の袋中は天正年間（一五七三～九二）、琉球に渡り念仏を広めたことで有名で、自筆の『琉球神道記』は重要文化財だ。

五条東大路西の若宮八幡は八月の陶器祭で有名。京都だけでなく瀬戸、信楽、多治見など全国の陶器業者が集まる。（中略）

五条大橋西詰に牛若丸と弁慶の像がある。「京の五条の橋の上 大のおとこの弁慶が……」の小学唱歌で知られる。建てられたのは昭和三十六年と新しい。（中略）

牛若丸、弁慶の伝説は五条橋の上の対決だが、その五条橋は現在の松原橋にあたる。だから秀吉以前の文学作品に出てくる五条橋はすべて現在の松原橋となる。（中略）

五条河原は江戸初期、宮川町の色子宿に近く、若衆踊りの興業が行なわれた。「都名所図会」には江州浪人名古屋山三郎と出雲阿国という風流女が五条河原橋の南で男女立会いの狂言を興行したとあり、『京雀』にも大し橋の川端で人形操り芝居があり、太閤秀吉が五条大橋建設で操り芝居を四条河原に移したとある。

五条大橋西詰の植込みに「扇塚」がある。ここは扇製造業者の多かったところ。塚は美学者の故井島勉京都大学名誉教授のデザイン。五条河原町東を御影堂町と呼ぶのは京扇の先駆けとなった新善光寺があつて御影堂と呼ばれたことによる。平敦盛の側室であつた蓮華院がこの寺に入り、老後の生活のために作った扇を皇室に献上したところ喜ばれ、「御影堂扇」と呼ばれた。『京雀跡追』に「扇屋名物 五条寺町西入ルみえいどうのうち」とあり、境内には扇業者が多かった。この寺は先の大戦の五条通強制疎開で滋賀県に移転、町名に御影堂が残った。（中略）

五条通は烏丸以西はビルや商社などが林立して通りとしての風情は感じられない。（中略）西進につれて工場街になっていく。（後略）

（出典：1994年発刊 小学館刊『京都の大路小路』より）

平成22年度「賃貸物件広告実態調査」を実施

3月3日(木)「賃貸物件広告実態調査」が実施されました。

去る2月3日(木)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折込チラシ・冊子等について、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3月3日(木)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	4班編成(計16名)
2. 対 象 業 者	8社
3. 対 象 物 件	8件(賃貸共同住宅6件・新築賃貸共同住宅2件)
4. 調査実施団体等	京都府建設交通部建築指導課 (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

京都府不動産無料相談所のご案内

一般消費者の方を対象とした不動産取引に関する相談窓口を次のとおり開設しています。

本部相談日(協会本部内)：毎週火曜日・金曜日実施(祝日及び休業日は除く)

北部相談日(第七支部内)：毎月第1・第3火曜日実施(祝日及び休業日は除く)

受付時間は午後1時から午後3時30分まで

本部年間行事予定

平成23年 5月24日(火) 平成23年度二団体通常総会
於：京都テルサ

5月27日(金) 不動産流通センター研修会

6月28日(火) 於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)

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/>



「東日本大震災」発生に伴う義援金のお願い

去る3月11日に発生した「東日本大震災」に伴い、被害に遭われた宅建協会関係者及び被災者の方々に対して、全宅連を通じ、会員皆様からの義援金をお贈りいたしたく存じます。

なお、義援金振込み専用口座は、下記のとおりですので、会員皆様のご理解とご協力の程よろしくお願い申し上げます。(一口1千円として何口でもご協力いただければ幸いです。)

記

＜義援金振込み専用口座＞ 京都中央信用金庫 西陣支店 普通預金 (口座番号)0942163
(口座名義) (社)京都府宅地建物取引業協会 義援金口

※ 京都中央信用金庫の本・支店窓口から義援金を振り込まれる場合、振込手数料は無料となります。(ATMからの振込みは通常の振込手数料が必要となります。)

平成23年度 「通常総会」開催のご案内

平成23年度「通常総会」が、次のとおり開催されます。

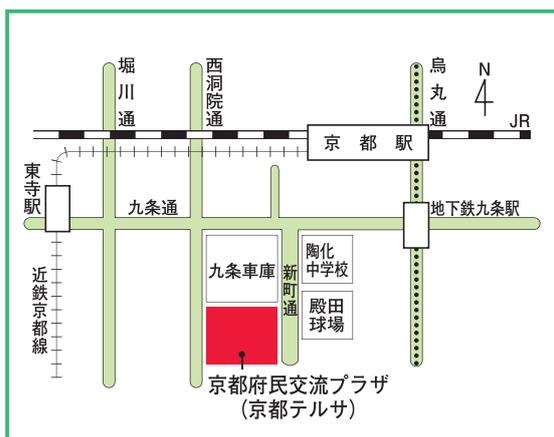
詳細については、議案書等とともに追ってご通知させていただきますので、ご多忙のこととは存じますが、お繰り合わせのうえご出席いただきますようご案内申し上げます。

また、議案書等と併せて委任状(正会員のみ)を同封いたしますので、総会の運営を円滑にするため、出席の有無にかかわらず、必ず委任状をご返送いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 日 時 平成23年5月24日(火) 午後1時
2. 場 所 京都テルサ(京都府民総合交流プラザ)テルサホール
京都市南区東九条下殿田70(新町通九条下ル)

京都テルサ(京都府民総合交流プラザ)



- JR「京都駅」(八条口西口)より南へ
徒歩約10分
- 近鉄「東寺駅」より東へ徒歩約5分
- 地下鉄「九条駅」④番出口より西へ
徒歩約5分
- 市バス「九条車庫」南へすぐ
- 名神「京都南インター」より車で10分
- 地下駐車場(有料)約180台