

京宅広報

OUR INFORMATION



VOL.505号
平成23年7月号



文月

INDEX



NEWS FLASH

- 第三支部、地域貢献事業として「北区民春まつり」に参画！…………… 17
- 鍵山会長 黄綬褒章を受章……………ウラ表紙
- 8月18日より、レインズのシステムが変わります！……………ウラ表紙

INFORMATION

- 京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！<NO.6>…………… 1
- 平成23年度「管理業務主任者」・「マンション管理士」試験のご案内…………… 2
- お知らせ…………… 15
 - 1. 本部事務局職員の退職について 3. 新入会員シールについて
 - 2. 協会本部のお盆休み等について 4. 本誌次号の発行について
- 「毎月勤労統計調査」に御協力をお願いします!!(京都府)…………… 17

事務局だより

- 協会の主な動き(ダイジェスト)…………… 4
- 平成23年度「取引主任者法定講習会」…………… 4
- 「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内… 5
- 京都府不動産無料相談所のご案内…………… 5
- 入退会・支部移動等のお知らせ…………… 14
- 本部年間行事予定…………… 15

★夏バテ予防対策…………… 3

★花火の秘密…………… 7

シリーズ

- 会長の時事コラム(VOL.9)…………… 6
- 活用しましょう!ハトマークサイト京都(第8回)… 7
- 法律相談シリーズ(VOL.274)…………… 8
- 近畿圏レインズニュース(物件登録状況)… 10
- 世界の国からこんにちは！
～ボリビア多民族国～…………… 12
- IT・デジタルよもやまばなし。(VOL.8)… 13
- 京都の大路小路(第二十回)…………… 16

京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！ <NO.6>

去る5月24日に開催された平成23年度「通常総会」において、「公益社団法人への移行認定申請の件」及び「定款変更(案)等の停止条件付決議の件」が承認され、現在、本会では公益社団法人への移行認定申請に向けて京都府知事に申請する「申請書類」の作成及び各種添付書類の準備等に入っております。今後も引き続き、会員の皆様のご理解・ご協力をお願い申し上げます。

これまでの「Q & A」は、主に公益法人制度の概要や協会本部の事業等についてご説明致しましたが、今回は「本部」と「支部」との関係を中心にご説明致します。

Q9 「公益社団法人」に移行すると、本部と支部の関係は変わるのですか？

A9 新しい公益法人制度のもとでも支部を設置することは可能であり、公益社団法人に移行するからといって、直ちに支部がなくなってしまうということにはなりません。

本会では公益認定を受けた後も引き続き支部を設置し、各種事業の実施については本部と支部が分担あるいは協力して実施することとしており、これまでと大きく変わることはありません。

具体的には、「公益目的事業」として、①年間3回の支部研修会(今年度より「ハトマーク研修会」に名称変更)の実施、②一般消費者を対象とした「支部不動産無料相談所」開設、③一般消費者向けの不動産取引に関する啓発事業(セミナーの開催等)や不動産フェアの開催、④社会貢献事業としての環境美化活動(清掃活動等)や府・市・区等が主催する各種行事イベントへの参画等々については、本部と密接な連携を取りながら各支部で実施致します。

「共益事業」として、会員の皆様を対象とした会員親睦・福利厚生事業(ゴルフ・ソフトボール・ボウリング等各種同好会活動、新年会や納涼会の開催等)は、各支部が中心となって実施していただくことになっています。

また、「法人管理」部門として、①支部の管理・運営業務(各種支部役員会の開催・支部会員情報管理、ホームページ運営や広報紙の発行等広報業務)、②本部支部一体会計のもとでの各支部財務処理業務(会費徴収業務を含む。)、③入会予備審査業務(免許更新審査を含む。)、④役員選出業務(評議員・理事・支部役員を選出)等については、これまでどおり各支部で行っていただくことになります。

Q10 「公益社団法人」に移行すると、支部の名称は変わるのですか？

A10 本会が公益社団法人として移行認定を受けた場合、各支部は「公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 第〇支部」を名乗ることになります。

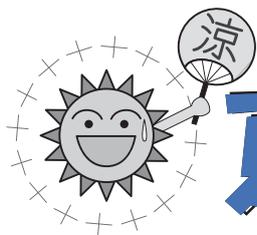
Q11 「公益社団法人」に移行すると、支部総会はなくなるのですか？

A11 今回の公益法人制度改革に伴い施行された「一般社団法人・財団法人法」と内閣府の考え方から、本会が公益社団法人へ移行後は、「一般社団法人・財団法人法」上の「総会」の名称と権限を有することができるのは本部の「総会」だけになります。また、今年度より、本部・支部一体会計を採用しており、これまで支部総会の権限であった支部決算の承認は、各支部決算を含めた協会全体の決算として本部の「総会」に移り、各支部の予算を含めた協会全体の予算(案)の承認についても、本部の「理事会」が行うことになります。このように、「一般社団法人・財団法人法」上では、支部総会は法定の機関ではなくなります。

(次号に続く)

「管理業務主任者」・「マンション管理士」試験のご案内

管理業務主任者試験の概要	マンション管理士試験の概要
<p>管理業務主任者は、管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェック等及びその報告までマンション管理のマネジメント業務を担うものであり、事務所ごとに国土交通省令で定める人数の設置が義務づけられています。</p>	<p>マンション管理士とは、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とします。</p>
1. 試験期日・時間	
平成23年12月4日(日) 午後1時～午後3時	平成23年11月27日(日) 午後1時～午後3時
2. 試験地	
大阪他(計8地域)	大阪市他(計8都市並びにこれら周辺地域)
3. 受験案内書	
<p>(1) 配布期間 平成23年8月1日(月)～9月30日(金)</p> <p>(2) 配布場所及び郵送などによる取り寄せ 詳細は7月末日までに下記協会のホームページに掲載されます。</p>	<p>(1) 配布期間 平成23年8月1日(月)～9月30日(金)</p> <p>(2) 配布場所及び郵送などによる取り寄せ 詳細は下記センターのホームページをご覧ください。また、下記センターのホームページに掲載される受験案内書をダウンロードすることにより入手することもできます。</p>
4. 受験手数料	
8,900円	9,400円
5. 試験の一部免除	
<p>マンション管理士試験の合格者は、試験の一部免除を申請することができます。</p>	<p>管理業務主任者試験の合格者、もしくはマンション管理の適正化の推進に関する法律附則第5条の規定に基づき合格者とみなされる者は、試験の一部免除を申請することができます。</p>
6. 受験申込手続	
<p>(1) 受付期間 平成23年9月1日(木)～9月30日(金) (当日消印有効)</p> <p>(2) 郵便による申込方法 受験申込書等を上記(1)の受付期間内に案内書に記載された宛先へ簡易書留郵便にて郵送してください。</p>	<p>(1) 受付期間 平成23年9月1日(木)～9月30日(金) (当日消印有効)</p> <p>(2) 申込方法 受験手数料を下記センターが指定する振込用紙を用い、郵便振替又は銀行振込により納付し、受験申込書類を上記(1)の受付期間内に下記センターへ特定記録郵便にて郵送してください。</p>
7. 試験実施機関(試験実施に係る詳細は下記へお問い合わせください。)	
<p>社団法人 高層住宅管理業協会 試験研修部：03-3500-2720 (平日の9:00～12:00、13:00～17:00) URL http://www.kanrikyo.or.jp/</p>	<p>財団法人 マンション管理センター 試験案内専用：03-3222-1611 (平日の9:30～17:00) URL http://www.mankan.or.jp/</p>



暑い夏を乗り切る！！

夏バテ予防対策

夏バテは、夏の暑さに対応しようとして身体の調節機能が破綻し現れるいろいろな症状の事です。空調設備が整っている現代では、気温と湿度の急激な変化により自律神経のバランスが崩れて起こることが多いようです。この夏、夏バテしないように、しっかりと予防しましょう。

規則正しい生活を心がけましょう！！

食事をしっかりととりましょう

夏は、暑さで汗をたくさんかきます。多くのビタミンやミネラルが失われる事により体力が落ち夏バテしやすくなります。ビタミンB₁、B₂、クエン酸が多く含まれる食品を摂取するようにしましょう。また、1日3食しっかり食べる事が大切です。暑さで食べられない時はビタミン、ミネラルを中心に少しずつでもバランスよく食べましょう。どうしても無理な時はトマトジュースやフルーツ酢なども予防になります。涼しい朝の間は食欲が出やすいので朝食をしっかりとるようにしましょう。



水分補給に気をつけましょう

夏は汗によって水分が失われるので、水分補給を意識するようにしましょう。喉が渇くと冷たいジュースやビールを好んで飲んでしまいがちですが、夏バテを促進する要因になりますので、控えましょう。冷たい水は一気に飲むと体に吸収されにくく、胃腸が冷えて消化能力を落としてしまいます。夏バテ予防に一番効果的なのは、温かい飲み物を少しずつ飲む事です。緑茶やハーブティーなどが効果があります。どうしても冷たいものが飲みたい時は、水かお茶にしましょう。その際、口に含んで少し温めてから飲むと随分と変わります。



しっかり睡眠をとりましょう

暑い夜は寝苦しく、寝不足になりがちです。寝不足にならない為には、寝室を快適な温度にする必要があります。クーラーなどをタイマーオフにして寝るなども効果的です。寝る時の温度は28度くらいにし、クーラーの風が直接体に当たらないようにしましょう。また、軽い運動をする事も効果的です。運動をあまりしない人は寝る前に入浴するという方法もあります。人間の体は一度暖まると眠くなるので、汗をあまりかきたくないという人も、半身浴などで汗が出ない程度に体を暖めると寝やすくなります。



クーラー病に注意！！

冷房の効きすぎに備えましょう

暑い外からクーラーの効いた室内に入る事を何度も繰り返すと、自律神経がまいってしまい、めまいや食欲が低下し、夏バテしやすくなります。夏の快適温度は25度位です。外との温度差は5度以内にしましょう。外が40度近くになっている時は、長く室内にいる人が快適に過ごせる温度にしましょう。除湿することも効果的です。また、女性と男性では快適温度が違いますので、男性はなるべく涼しい格好をする、女性はひざ掛けを使うなど、お互いに冷房対策が必要です。



ダイジェスト 協会の主な動き

6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。

7日(火) 情報提供委員会(流通センター運営担当理事会)

近畿レイنزIP型新システムの動作テスト「モニター会員」について他。

人材育成委員会(法務指導担当理事会)

ハトマーク研修会の関係書類の取り扱いについて他。

情報提供委員会(流通センター運営担当)

近畿レイنزIP型新システムの動作テスト「モニター会員」について他。

京都土地家屋調査士会会長との懇談会

地籍整備事業の推進について。

10日(金) 苦情解決・研修業務委員会(1)事情聴取会議

苦情解決申出案件の審議。

13日(月) 組織運営委員会(資格審査担当)

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7件、準会員2件。

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。

14日(火) 新入会員等義務研修会

27名が受講。

16日(木) 取引主任者講習会

89名が受講。

委員長「意見交換会」

公益社団法人認定申請に向けた平成23年度委員会事業の推進について他。

17日(金) 業務サポート委員会(福利厚生担当理事会)

平成23年度親睦大会事業の推進について他。

業務サポート委員会(福利厚生担当)

平成23年度親睦大会事業の推進について他。

21日(火) 情報提供・業務サポート委員会(広報誌担当)

京宅広報(7月号)の編集について他。

23日(木) 人材育成委員会(不動産契約書類検討小委員会)

区分所有建物用売買契約書の原案について。

27日(月) 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。

苦情解決・研修業務委員会

弁済認証申出案件の審議。

28日(火) 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。(12名受講)

30日(木) 社会貢献委員会(不動産相談担当正副委員長会議)

合同研修会の実施について。

社会貢献委員会(不動産相談担当正副委員長等)事情聴取会議

相談申出案件の審議。

平成23年度「取引主任者法定講習会」

講習日	受付期間
平成23年8月24日(水)	平成23年7月19日(火)～平成23年7月29日(金)
9月22日(木)	平成23年8月22日(月)～平成23年9月2日(金)
10月26日(水)	平成23年9月26日(月)～平成23年10月7日(金)
11月17日(木)	平成23年10月17日(月)～平成23年10月28日(金)

※ 平成24年3月までの日程は、協会ホームページ(<http://www.kyoto-takken.or.jp/>)の「京都宅建について→取引主任者法定講習→講習日と受講申込受付期間」に掲載しています。

『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。)

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)

※ 6月末現在、城陽市に21年度第1号は8件、21年度第2号は4件、22年度第1号は7件の情報を提供しています。

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



「真の会員支援」とは

会員の皆様も、もう既にご存知の通り、協会は公益社団法人移行に向けて現在着々と準備を進めていますが、いろいろな会員さんから「公益社団法人になると会員にとって何のメリットがあるの?」とよく聞かれます。

協会団体そのものの社会的信用や地位の向上など数えれば幾らでもありますが、協会が公益社団法人に移行認定されれば、先ずはその事自体が会員個々に大きな利益をもたらします。

協会本部や支部で行う事業は一見、直接何も会員に利益をもたらしていないように見られがちですが、あらゆる公益目的事業はその積み重ねを行う事により、最終的に必ず会員の元に返ってきます。

一方、協会本部は会員に対する直接的な業務サポートを以前から幾つか行ってきましたが、何をやっているのか、ご存知のない会員さんが圧倒的に多いようです。

先月号の「京宅広報」に同封したパンフレット「平成23年度・会員サポート事業のご案内」には今、協会が行っているサポート事業を全て網羅し分かりやすく、また、詳しく掲載されています。

新しいサポート事業としては、年間数百万円のノルマを課せられる火災保険の代理店を総代理店制度によって年間1件の契約で継続できたり、新しく設立された「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)」に入会する事によって、賃貸管理業務のサポートが受けられたりします。

この「会員サポート事業」のパンフレットは常時、支部に備えており、いつでも無料で取り寄せられます。是非、積極的に自分にあったサポート事業を利用していただきたいと思えます。

これまで、新年会や納涼会、支部総会後の懇親会などを直接目に見える会員融和・支援としてきましたが、これとて参加する人は毎回ほとんど同じ人達で、果して会員全ての人達の利益に繋がっているのか疑問です。

それよりも会員一人一人の事業に大きく寄与するメニューを考案し、提供するのが公益社団法人を目指している宅建協会の「真の会員支援」なのではないのでしょうか?



活用しましょう！

ハトマークサイト京都

第8回 『物件管理登録』 について

ハトマークサイト京都に保存・登録・公開された物件は、ハトマークサイト京都の「物件管理」画面にて、メンテナンス（一時保存物件の登録や登録物件・公開中物件の修正・削除など）が行なえます。

メニュー画面の①「物件管理」をクリックしていただき、下記の物件状態より該当物件を選択してください。

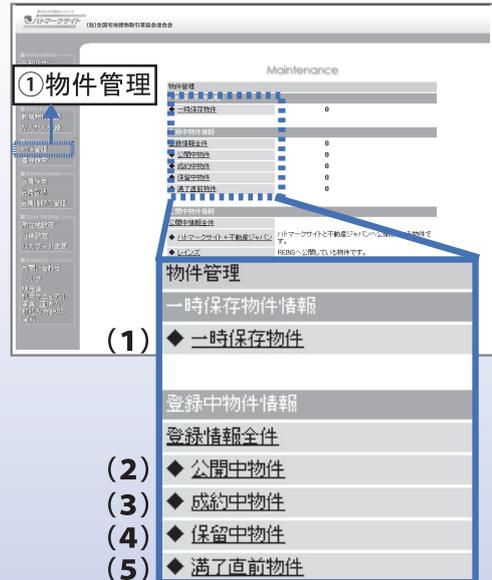
物件一覧が表示されますので、該当物件を選択してメンテナンスしてください。

- (1) 「一時保存物件」：物件登録時に入力途中で一時保存された物件が表示されます。
- (2) 「公開中物件」：現在公開されている物件が表示されます。
- (3) 「成約中物件」：成約物件として非公開にされた物件が表示されます。
- (4) 「保留中物件」：保留物件として非公開にされた物件が表示されます。
- (5) 「満了直前物件」：一週間以内に公開期間が満了する物件が表示されます。

また、公開中の物件については、公開先や物件種目、所在地などにより絞り込むこともできます。

ハトマークサイト京都では物件のメンテナンスも簡単に行えますので、是非業務にご活用ください。

▼「物件管理」画面



花火の秘密



花火のはじまりは？

夏の風物詩といえば花火!!中国の爆竹が起源だという説と、火薬が花火の起源だとする説がありますが、いずれにしても中国が発祥の地といわれています。

その後イタリアに伝わり、イングランドやポーランドなどヨーロッパで発展し、日本で花火が製造されるようになったのは、16世紀の鉄砲伝来以降になります。

日本で初めて花火を観賞した人物は、徳川家康という記録が残っているともいわれています。

花火の掛け声の由来は？

花火を鑑賞中に「たーまやー、かーぎやー」等の掛け声をよく耳にするとおもいますが、この掛け声は実在した花火業者の屋号（お店の名前）であり、昔は花火業者が競って花火を打ち上げていたといわれています。

その時の見物人の声援が掛け声の始まりとなり、掛け声として広がっていったといわれています。



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

質問

私は、Aさんから3000万円を借りるときに、その担保として、私が弁済を怠った場合には私が所有する甲の土地建物(以下「甲不動産」といいます。)をAさんに売却するということになって、Aさんに甲不動産の売買契約の予約完結権を与えることにしました。Aさんは、予約契約上の地位を保全するために、甲不動産の所有権移転請求権保全の仮登記をしました。この仮登記には、どのような効力があるのでしょうか？



回答

売買の一方の予約等による債権の担保

1 民法上の「予約」とは

予約という言葉は、私たちの日常生活でもよく用いられるものですが、民法では、「売買の一方の予約」を定める規定で「予約」という文言が出てきます。具体的には「売買の一方の予約は、相手方が売買を完結する意思表示した時から、売買の効力を生ずる。」(556条1項)と定められ、本件のように、売買の一方当事者(Aさん)が、「売買を完結する」との一方的な意思表示をすれば売買契約が成立する、すなわちAが「予約完結権」を持つ契約の形として定められています。

2 予約の経済的機能

この「売買の一方の予約」は、質問のように貸付金を回収するための担保として用いられることがあります。つまり、本件でいえば、Aさんがあなたに貸した3000万円を返済でき

なければあなたの甲不動産を取り上げる、という取り決めをして、債務の履行を担保する効果を持たせるのです。Aさんがこの事案で行っているように、所有権移転請求権保全の仮登記をつけておくことによって、第三者に対抗することもできます。

このように、金銭債務を担保するため、不履行があるときには権利の移転等をするを目的としてされた契約については、仮登記担保契約に関する法律が適用されます(同法1条。以下「仮登記担保法」とします。)

3 仮登記の効力

(1) 清算後の予約完結権行使

あなたが、3000万円の返済を怠り、Aさんが予約完結権を行使すると、清算期間後、甲不動産の所有権がAさんに移転します。

しかし、甲不動産の価額がその時の債権



等の額を超える場合には、甲不動産の丸取りを認めることは不公平なので、その超える額に相当する「清算金」を債務者Xに支払う必要があります(仮登記担保法3条、最高裁昭和45年3月26日判決参照)。

この清算金に関して、Aさんは、予約完結権を行使した日以降にあなたに対して精算金の見積額を通知しなければならず、甲不動産の所有権移転についても、この通知が到達した日から2ヶ月を経過しなければ効力を生じないと定められています(仮登記担保法2条1項)。

さらに、清算金の支払いと移転登記・引渡の履行は同時履行とされていますから(仮登記担保法3条2項)、あなたとしてはAさんが清算金の支払をしない間は、所有権移転登記・引渡を拒むことができます。

(2) 甲不動産の譲渡の効力

もちろん、あなたは、仮登記がなされている間であっても、甲不動産を他の人に譲渡することもできます。しかし、一方で、仮登記の日から本登記までの間になされた土地の譲渡等の処分は、その後に本登記をした仮登記権利者には対抗できません(不動産登記法111条1項)。

4 担保的機能を有するほかの制度との比較

仮登記担保以外に、同様の担保的機能を有する制度として、以下のようなものがあります。

(1) 停止条件付代物弁済予約、代物弁済予約

これは、債務不履行を停止条件などとして、債務の弁済を怠ると、何の意思表示も

要しないで、当然に債務者の土地建物の所有権を債権者に移転してしまうというものであって、上で述べた売買予約と同様に、仮登記担保法の適用を受けます。

(2) 買戻し

「買戻し」とは、売買契約の際の特約により、売主が代金額及び契約の費用を買主に返還することによって売買契約を解除し、目的物を取り戻すことをいいます。本件のような借金返済の担保とする場合には、債務者がAさんに対して3000万円弁済すれば甲不動産を買い戻しうるとの特約を付けて、いったんは甲不動産をAさんに確定的に譲渡してしまうのです。

買戻しは、買戻期間の上限が10年までとされ(民法580条)、第三者に対抗するためには、契約と同時に特約の登記をせねばならない、買戻金額が限定される(同581条)等民法に厳格な規制があるため、使いにくいとされています。

(3) 再売買の予約

再売買の予約は、債務者の不動産を担保の目的で債権者にいったん移転して、債務の弁済がなされたら予約完結権が行使されて再売買という形で債務者に戻るというものです。買戻しのような厳格な規制はありません。

もっとも、債務の弁済がないときに債権額を大きく上回る価値の不動産を債権者がまるどりすることになってしまうのはあまりにも不当ですから、再売買の予約の場合においても、代物弁済等の場合同様清算義務を課すべきだといわれています。



近畿圏レインズニュース

(平成23年5月登録状況)

8月18日、レインズシステムが変わります。詳しくは、本誌ウラ表紙をご参照ください。

※()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

5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	17,512件 (1,089件)	35,470件 (2,189件)	52,982件 (3,278件)	- 2.0% (+ 16.5%)	55,055件 (3,600件)	- 3.8% (- 8.9%)
在庫物件数	47,965件 (3,419件)	84,056件 (5,334件)	132,021件 (8,753件)	+ 1.0% (+ 1.7%)	127,737件 (8,869件)	+ 3.4% (- 1.3%)

2. 成約報告概要

5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	2,625件 (212件)	4,088件 (282件)	6,713件 (494件)	- 17.2% (- 24.2%)	6,271件 (421件)	+ 7.0% (+ 17.3%)

5月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	15.0% (19.5%)	11.5% (12.9%)	12.7% (15.1%)

※5月末 成約事例在庫数 164,958件

3. アクセス状況等

5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	1,052,762回	35,092回	- 0.1%	975,002回	+ 8.0%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は70.3%、図面要求件数は1社当たりIP型129.2回・F型0.6回となっている。

また、マッチング登録件数は、5月末現在7,497件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成23年7月31日(日) ・ 平成23年8月31日(水)

※ 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) 夏期の休止日 平成23年8月14日(日)~17日(水)

※ 物件登録及び検索等全ての業務はご利用いただけません。

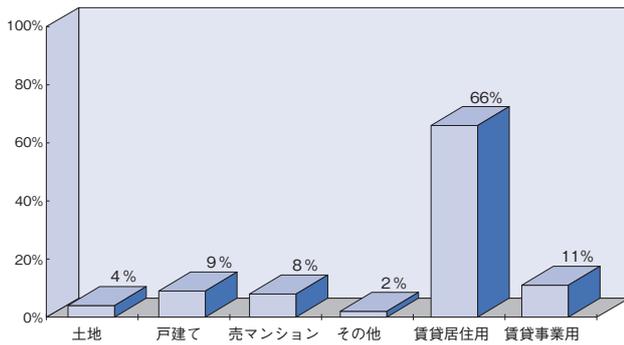
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

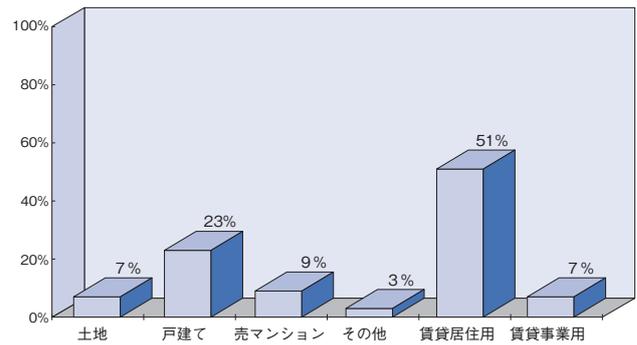
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 5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)

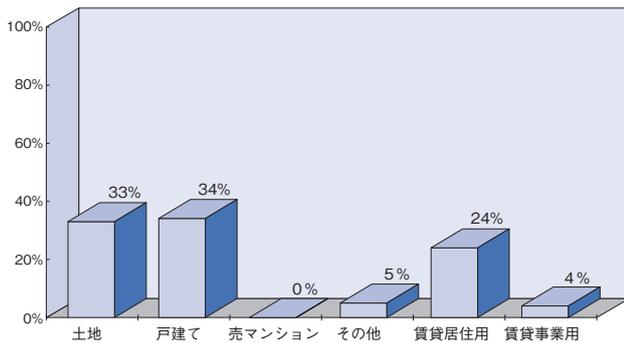
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



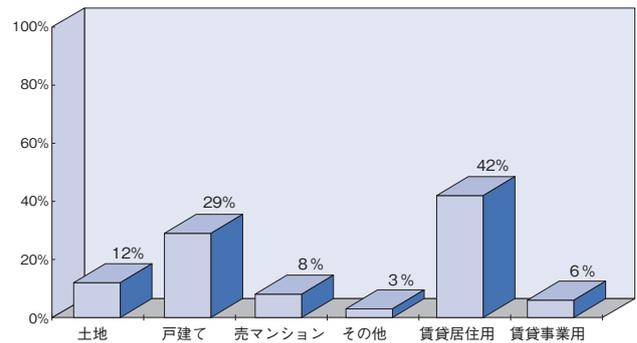
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 5月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府北部を除く地域でマンションの登録件数が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年5月	2011年5月	対前年比	2010年5月	2011年5月	対前年比
京都市中心・北部	189	187	98.9%	113.96	118.81	104.2%
京都市南東部・西部	361	409	113.2%	88.31	85.36	96.6%
京都府北部	58	96	165.5%	28.46	36.41	127.9%
京都府南部	318	281	88.3%	64.80	63.89	98.5%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年5月	2011年5月	対前年比	2010年5月	2011年5月	対前年比
京都市中心・北部	176	175	99.4%	210.28	160.42	76.2%
京都市南東部・西部	177	164	92.6%	73.03	78.34	107.2%
京都府北部	7	0	0.0%	86.05	0.00	0.0%
京都府南部	81	76	93.8%	70.00	68.78	98.2%

■ 5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～7万円の物件が増加

	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	40	53	2	11
3万円～	456	319	24	113
5万円～	537	304	36	151
7万円～	195	153	6	84
9万円～	73	36	0	20
11万円～	79	28	0	21
14万円以上	74	12	0	3

※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！

～ ボリビア多民族国 ～

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、ウユニ塩湖で有名な、「ボリビア多民族国」です。

国名：ボリビア多民族国

首都：ラパス(憲法上の首都はスクレ)

面積：約110万km²(1人あたり約105465.0m²)

人口：約1043万人

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3倍



国土の大部分をアンデス山脈とアマゾン熱帯地域が占めるボリビア多民族国は、ブラジル、パラグアイ、アルゼンチン、チリ、ペルーと国境を接し、海に接していない内陸国です。アルティプラーノ(高原地帯)、バリェ(溪谷地帯)、リャノ(東部平原地帯)の3つの地帯に分ける事ができ、リャノが国土の3分の1を占めています。ラパスやポトシなどの主要都市を擁するアルティプラーノは、古代から高度な文明が栄え、最も人口が集中する地域になっています。

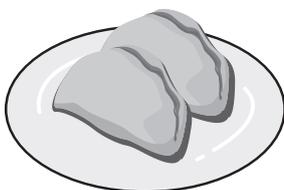
ボリビア多民族国の住宅事情

住居探しは、前任者の住居に入る・新聞広告で探す・不動産仲介会社に依頼するなどの方法があり、不動産仲介会社に直接依頼した場合は手数料として、家賃相当額の2分の1を支払います。契約期間は基本的には1年です。2年にする事も可能ですが、インフレなどで家賃が高騰している場合、契約期間に関わらず2年目から値上げされる事もあります。一時保証金・前払い金の慣習があり、家賃の1か月分程度を支払います。家賃も通常前払いで支払います。

ボリビア多民族国の食・文化

ボリビア多民族国の料理

・サルテーニャ



主に朝食で食される惣菜パンのようなもので、餃子のような形をしています。中には牛肉・玉ねぎ・ジャガイモ、パプリカやクミンなどの香辛料が入っています。

ウユニ塩湖



アルティプラーノにある塩の大地で、見渡す限り真っ白の平地。高低差が50cmしかなく、雨季に雨により冠水すると、その水が波も立たないほど薄く広がり、巨大な鏡のようになります。「天空の鏡」と呼ばれ有名な観光地になっています。

IT・デジタル よもやまばなし。

VOL.8

インターネットを使って調べ物をする時、キーワードを入力して検索するケースがよくあるかと思われます。今回は、インターネットを使う上で必要な「ポータルサイト」と「検索エンジン」についてご紹介いたします。

近年、進化が著しい 「ポータルサイト・検索エンジン」

検索エンジンの種類「ロボット型とディレクトリ型」

ポータルサイトとは、“インターネットの入口となるWEBサイト”のことで、代表的なポータルサイトはYahoo! JAPANやGoogleなどが挙げられます。検索エンジンは、このポータルサイトに搭載される“インターネット上の情報をキーワードなどを使って検索できるシステム”のことです。検索エンジンの種類は、Yahoo! JAPANに代表される「ディレクトリ型」と、Googleに代表される「ロボット型」とに大別されます。



ディレクトリ型では、登録サイトを“ニュース”や“ビジネス”などにテーマ分けして表示しています。テーマ分けしていることにより目的のサイトを探しやすいため、特定のサイトを探す場合に効率的であるとされています。



一方ロボット型では、ロボットと呼ばれるプログラムが定期的にインターネット上を巡回しています。検索キーワードに関連するサイトを自動的に収集して、優先順位をつけて検索結果に表示させます。広く多くの情報を入手するのに適しているといわれていて、近年はこのロボット型検索エンジンが主流になっています。

日本でも Google のシェアが拡大中

かつてはポータルサイト運営各社が独自の検索エンジンを保有していましたが、米国からGoogleが上陸するとその人気に押され、ほとんどの検索エンジンがGoogleを採用するようになりました。

現在も数多くのポータルサイトが存在していますが、そのほとんどがGoogleのロボット型検索エンジンを採用しています。

▼主なポータルサイトの特徴

サイト名	特徴
	国内最大のポータルサイト。知恵袋やオークションなど、検索以外のサービスでも利用者が定着している。
	全世界で70%近いシェアを誇るポータルサイト。多くのサイトでGoogleの検索エンジンを採用している。
	NTT運営のポータルサイト。登録サイト数は日本最多で、簡単な操作と検索スピードの速さが人気。
	Microsoft社が運営する国内有数のポータルサイト。MSN Hotmailなど独自サービスが豊富。

2010年7月には、Yahoo! JAPANもGoogleの検索エンジンに切り替えることを発表しました。今後の日本の検索エンジン市場はGoogleがシェアをほぼ独占する状態となると予想されています。

■新入会(正会員)(7件)

平成23年6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
第三	マルショウホーム(株) (1)13055	岩本 修明	岩本 信子	右京区太秦百合ヶ本町8番地7	075- 865-3102
第三	(株) 右 京 (1)13056	石川 尚彦	高島 健司	右京区太秦帷子ヶ辻町11番地の31	075- 468-1510
第三	イエチカドットコム(株) (1)13060	奥田 邸親	奥田 邸親	右京区嵯峨天龍寺若宮町31番地	075- 872-8000
第四	(株)ワイズホーム (1)13059	吉田 伸也	吉田 伸也	伏見区醍醐烏橋町5番地8	075- 575-5088
第四	(株)のりおハウジング (1)13062	田中 典生	田中 典生	伏見区両替町十二丁目220番地	075- 644-6767
第四	(株)トリアルホーム (1)13068	角田 琢朗	直井 妙子	山科区西野樺本町12番	075- 592-7500
第七	広瀬・小谷(株) (1)13063	松岡 洋紫朗	関本 康之	福知山市字荒河小字狭間4番1-6	0773- 25-3000

■新入会(準会員)(2件)

平成23年6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
第六	松浩不動産南レオパレスパートナーズ京田辺店 (5)9644	松本 久美子	井上 拓哉	京田辺市河原食田10-66	0774- 66-1255
第七	広瀬・小谷(株)リフォームセンター (1)13063	柴山 晃	田邊 治之	福知山市字荒河小字狭間4番3	0773- 25-3011

■支部移動(正会員)(1件)

平成23年6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
第三	第四	(有)でいそろうしよん船越 (1)12623	船越 清	南区上鳥羽卯ノ花48-1	075- 644-4946	23/06/07

■退会(正会員)(19件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年6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(東山区)	(6)8540	関 西 住 宅 (株)	中村 四郎	23/06/01	廃 業
第一(左京区)	(13)1644	チ ク セ ー 不 動 産 (株)	山口 大雄	23/06/09	退 会
第二(中京区)	(11)3290	吉 本 土 地	吉本 行良	23/06/13	廃 業
第三(北区)	(13)610	和 田 産 業 (株)	和田 一男	23/05/07	期間満了
第三(右京区)	(11)3014	(株)京都ビジネスコンサルタントセンター	石原 豊	23/05/17	期間満了
第三(右京区)	(3)10788	(株) 広 建	渡邊 秩	23/05/20	廃 業
第三(右京区)	(7)6799	井 上 住 宅	井上 孝一郎	23/05/31	期間満了
第三(北区)	(6)7726	協 同 住 宅	河村 孝	23/06/09	廃 業
第三(北区)	(13)918	(株) 関 製 菓 本 舗	関 五郎	23/06/23	廃 業
第四(山科区)	(6)7641	シ マ モ ト 住 建	嶋本 照夫	23/06/02	期間満了
第四(南区)	(1)12689	(株) 雅 ・ タ ニ サ ン 建 設	谷 英信	23/06/15	廃 業
第四(伏見区)	(7)6810	(株) 乃 園	山田 正隆	23/06/19	期間満了
第五(向日市)	(3)11403	ハ ー ト サ ー ビ ス (株)	藤井 賢也	23/04/01	大阪府知事免許へ免許換え
第五(向日市)	(10)4560	(株) 向 日 不 動 産	岡崎 員巳	23/06/13	廃 業
第五(長岡京市)	(7)7199	(有) 貴 良 建 設	矢作 正和	23/06/13	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
第六(久御山町)	(9) 6186	(株) 小 田 商 店	小田 正行	23/06/03	廃 業
第六(宇治市)	(7) 6818	(株) は じ め 住 宅	関口 勲一	23/06/14	廃 業
第七(舞鶴市)	(2)12015	上 羽 不 動 産 事 務 所	上羽 孝之	23/05/30	廃 業
第七(舞鶴市)	(9) 5211	(有) 丸 善 住 宅	貞岡 善雄	23/06/16	廃 業

■会員数報告書

平成23年 6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	361 (-2)	36 (±0)	397 (-2)	第 三	414 (-4)	34 (±0)	448 (-4)	第 五	349 (-3)	19 (±0)	368 (-3)	第 七	226 (-1)	8 (+1)	234 (±0)
第 二	396 (-1)	29 (±0)	425 (-1)	第 四	482 (+1)	23 (±0)	505 (+1)	第 六	372 (-2)	18 (+1)	390 (-1)				
												合 計	2,600 (-12)	167 (+2)	2,767 (-10)

※()内は会員数前月比増減。

本 部 年 間 行 事 予 定

- 平成23年 7月22日(金)・25日(月)・26日(火) 流通センター研修会
8月29日(月)・30日(火) 於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)
- 7月29日(金) 「全国賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナー
於：協会本部
- 9月9日(金) 「不動産の表示規約及び同景品規約」に関する研修会
於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)
- 9月26日(月) 官民共催不動産広告表示実態調査事前審査会(公取担当)
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。
- 11月4日(金) 官民共催不動産広告表示実態調査会(公取担当)
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. 本部事務局職員の退職について
協会本部の青木美樹職員が、6月30日付を
もって退職しましたので、お知らせいたします。
2. 協会本部のお盆休み等について
お盆休みにおける協会業務等について、次
のとおりお知らせいたします。
(1) 本部(流通センターを含む)
8月15日(月)～17日(水) お盆休み
(2) 不動産無料相談(一般消費者対象)
8月16日(火) 休止
- (3) 近畿圏レイNZ(登録・検索等)
8月14日(日)～17日(水) 稼働休止
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23年5～6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
8月号と9月号の合併号として、9月中旬
に発行いたします。

京都の大路 小路



第二十回：洛中 東西路 - 九条通 -



東

九条通のシンボルは、東寺である。歴史的には、もう一つ羅城門を抜きにはできないだろう。

東寺は、正しくは真言宗総本山本山教王護国寺と称し、平安京造営に際して、北の大極殿へ一直線の朱雀大路を跨いだ羅城門の両翼に建てられた東西二大官寺の一つ。羅城門の東に位置したから東寺で、左寺、左大寺とも呼ばれた。(中略)

弘仁十四年(八二三)に弘法大師空海に下賜されて以来、真言宗密教の寺として一般の信仰を集め、毎月二十一日は、宗祖弘法大師の供養法会が営まれ、広い境内ばかりでなく、寺を取り巻いて植木や古物の露店商による露店市が開かれ、「弘法さん」で親しまれている。洛陽三十三所観音の第二十三番札所として日ごろのお参りもたえない。(中略)

平安京の正門として、北の大極殿の朱雀門と相対したのが、羅城門。間口七間、奥行き二間で二重の楼閣があり、屋根の両端に金色の鴟尾をあげた堂々たる姿で、平安京の南正門の威厳をあらわすには十分であった。

楼閣には、西戎の侵略を避けたという唐の故事に倣って「兜跋毘沙門天像」を安置した。この兜跋毘沙門天像は東寺に現存している。

弘仁七年(八一六)に大風ではじめて倒壊。さらに天元三年(九八〇)の大暴風にも倒れた。以後、再建は思うに任せず、摂関時代の最盛期には、すでに礎石を残すだけとなった。その荒廃ぶりは、『今昔物語』巻二十九第十八の「羅城門の上の層に登りて死人を見たる盗人の語」などの記述にもある。芥川龍之介の『羅生門』は、この『今昔物語』の羅城門にモチーフを得た短篇小説である。頼光四天王の一人、渡辺綱の鬼退治のエピソードはよく知られるところである。

現在千本通上ル東側の公園に「羅城門址」の碑が建てられている。

九条大路は、この東寺と羅城門に面して、二つのシンボルと同様に平安京守護の役割をもった大路であった。

平安京造営時の大路小路のなかでも最南端に位置して、南極大路とも呼ばれた。(中略)

やがて平安京は、湿潤な環境を嫌っていちやくその中心軸を左京に移すにつれて、九条大路も国家鎮護の意味を失い、さらに豊臣秀吉のお土井の造築で洛外となるにつれて田園化し、豊富な蔬菜類を産するようになる。九条葱、九条芹はその代表であった。

九条大路から九条通へと呼称は変わっても、東寺が九条通のシンボルであることに変わりはない。羅城門が民家のなかの公園に、その跡をとどめるなかで、東寺は官寺から庶民の「弘法さん」の名で賑わう。(中略)

大まかに西洞院通あたりを境界に、九条通の西を西九条、東を東九条と大きく分けて呼称される。



西

(出典:1994年発刊 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「北区民春まつり」に参画!

去る6月5日(日)、第三支部(片山浩支部長)は、地域貢献事業の一環として「北区民春まつり～ふれあいまつり2011～」(於：船岡山公園・来場者数約1万5千名)に参画されました。

当日、ハトマーク入りのポロシャツを着用した支部参加会員は本年度より開設された支部不動産無料相談所をPRするため、事務所地図等



を記載したリーフレットやポケットティッシュ、ボールペンを来場者などに配布するとともに、例年通り出店した「不動産何でも相談」コーナーで相談者に適切なアドバイスを行ったり、また、ハトマーククイズに答えた可愛い子供達にはお菓子(500個配布)をプレゼントされるなど、老若男女を問わず多くの方と交流を持たれました。

「毎月勤労統計調査」に御協力をお願いします!!(京都府)

この調査は、常用労働者の雇用、労働時間及び賃金の毎月の変動を明らかにすることを目的として実施しています。

調査結果は、月例経済報告、各種審議会の資料、雇用保険手当の改定等、労働経済関係の資料となる極めて重要な調査です。

この調査は、抽出調査となっています。調査対象に指定された場合は、ぜひ御協力をお願いします。

種類	常用労働者数	調査期間		予備調査	本調査開始時期
第一種調査	30人以上	37カ月間	毎月	平成23年7月 ハガキによる 郵送調査	平成24年1月
第二種調査	5～29人	18カ月間	毎月	毎年1月、8月 統計調査員による 訪問調査	毎年7月、1月 (予備調査の6カ月後)
特別調査	1～4人	1カ月間	毎年7月	-	毎年7月

お問い合わせ先：京都府政策企画部調査統計課社会統計担当(TEL：075-414-4490)

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/>





鍵山会長 黄綬褒章を受章

本会の鍵山祐一会長が、長年に亘り宅地建物取引業に精励した功績により平成23年春の褒章にて黄綬褒章受章の栄に浴されました。

この度の受章はご本人はもとより本会にとりましても誠に名誉なことであり、心よりお祝い申し上げます。

8月18日より、レインズのシステムが変わります!

1. 新システム(8月18日より)で廃止される主な機能

- (1) F A X (マークシート)による入力業務

F型システムのF A Xによる入力が廃止され、マークシートでの物件登録、図面登録、検索等ができなくなります。(F A Xによる日報配信は残る予定です。)

- (2) C S Vファイルの提供

日報や検索結果等のC S Vファイルのダウンロードおよびメール配信が、廃止されます。

※ 日報のメール配信は、8月14日(13日分)で終わります。

8月19日(18日分)以降は、新システムの「日報検索」をご利用ください。

- (3) マッチング日報、レインズ携帯サイトなど

2. 日報をF A Xで受信されている皆様へ

F A Xの日報配信は、「市区町村」単位での出力(改ページ)に変わりますので、複数の行政区をまとめた「ブロック別」コードで日報を受信されている場合、F A Xの枚数が増える可能性が高くなります。

夜間に自動配信される日報は、1枚19.95円(税込)の通信費用がかかっており、枚数に比例して通信費用も増加いたしますので、新システムの稼働後には、I P型の「日報検索」機能のご利用をご検討いただきますよう、ご案内申し上げます。

3. I P型システム「会員認証画面」の「レインズ会員番号」が変わります

新システムでは、I P型システムへのログイン時の「レインズ会員番号(11桁)」が、「利用者I D(12桁)」に変わります。(ログイン時の「パスワード」は、変わりません。)

※ 利用者I Dは、現在のレインズ会員番号(11桁)+末尾に「0(ゼロ)」です。

例：レインズ会員番号が「02610999990」の場合、利用者I Dは「026109999900」です。

ご注意ください!

- (1) 利用者I Dは、新システムへのログイン時に手入力していただく必要があります。
- (2) ログイン時にパスワードが自動入力されるよう設定(オートコンプリート機能)されていても、新システムにログインされる際にはパスワードは自動入力されませんので、ご注意ください。
- (3) オートコンプリート機能でログインされているなどで、パスワードがご不明な場合は、お早めに(8月12日までに)協会本部事務局(電話075-415-2121)まで、お問い合わせください。