

京宅広報

OUR INFORMATION



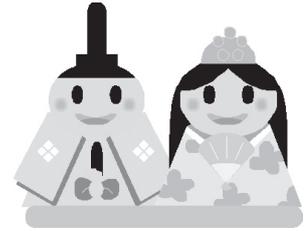
VOL.512号/513号

平成24年2月/3月合併号



如月・弥生

INDEX



NEWS FLASH

- 第4回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催…………… 1
- 重要事項説明書への「津波災害警戒区域」説明等の追加について…………… 3
- 不動産取引から暴力団等反社会的勢力の排除を！……………ウラ表紙
- 協会機関誌「京宅広報」について(重要)……………ウラ表紙

INFORMATION

- 集団取扱「がん保険制度」のご案内…………… 4
- 集団取扱「医療保険制度」のご案内…………… 5
- お知らせ…………… 9
 - ・新入会員シールについて
- 近畿レインズ I P型システム仕様変更のお知らせ…………… 19
- 平成23年度「京都宅建親睦ボウリング大会」開催される…………… 21
- 訃報(平成23年12月)…………… 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… 9
- 入退会・支部移動等のお知らせ…………… 16
- 本部年間行事予定…………… 21

シリーズ

- 会長の時事コラム(VOL.14)…………… 8
- 活用しましょう!ハトマークサイト京都(最終回)… 9
- 法律相談シリーズ(VOL.279)…………… 10
- 近畿圏レインズニュース(物件登録状況)… 12
- 世界の国からこんにちは!(最終回)
～パナマ共和国～……………14
- IT・デジタルよもやまばなし。(最終回)…15
- 京都の大路小路(最終回)…………… 20

業協会理事会・保証協会幹事会 平成24年度二団体「事業計画(案)」等が承認される

去る1月26日(木)、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、平成24・25年度役員選挙に係る「本部選挙管理委員会」委員の委嘱が報告されるとともに、平成24年度二団体「事業計画(案)」等が審議・承認されました。

◎会長挨拶

- (1) 本会の公益認定申請に係る進捗状況及び各単協の公益認定状況について
- (2) 不動産取引における暴力団等排除のための京都連絡協議会の設立について他

報告事項

1. 平成24・25年度役員選挙に係る「本部選挙管理委員会」委員の委嘱について

昨年12月16日開催の理事会にて会長に一任された標記委員会委員について、次のとおり委嘱した旨が報告されました。(正副委員長については、後日、委員の互選により決定。)

- 第四支部 野口 一美(常任相談役)
第二支部 吉村 政彦
第三支部 藤原 弥市郎
第六支部 松岡 修一
事務局 松井 純治(事務局長)

2. 東日本大震災復興特別区域法及び津波防災地域づくりに関する法律の施行に伴う宅建業法施行令、同施行規則の一部改正及び宅建業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

標記業法令の改正施行に伴い、重要事項説明への説明事項追加等が報告されました。(詳しくは協会ホームページのWhat's Newバックナンバー及び関連記事3頁参照)

3. 次回(3月)「常務理事会・常任幹事会」及び「理事会・幹事会」における開催日の変更について

標記会議における開催日について、3月23日(金)から3月26日(月)に変更する旨が報告されました。

審議事項

1. 業協会：平成24年度「重点事業計画(案)」について

平成24年度通常総会に提案される「重点事業計画(案)」が次のとおり承認されました。

【公益目的事業】

1. 不動産に関する調査研究・情報提供事業<公益事業1>
 - (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 賃貸業務・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
 - (2) 不動産に関する情報提供事業
 - ① 不動産情報流通システム業務(レイズサブセンター業務等)
 - ② 広報誌及びホームページによる法令等情報提供業務
2. 不動産取引に係る教育研修・人材育成事業<公益事業2>
 - (1) 宅建業者を対象とした教育研修・人材育成事業(研修会の実施等)
 - (2) 宅建取引主任者等を対象とした教育研修・人材育成事業(主任者法定講習、宅建試験等)
3. 不動産取引等啓発事業<公益事業3>
 - (1) 一般消費者への啓発事業
 - ① 一般消費者を対象とした不動産無料相談業務

- ② 一般消費者向けの不動産取引に関する啓発業務(フェア、セミナーの開催等)
- (2) 社会貢献事業
 - ① 環境美化活動(「京・輝き隊」違反広告物除却活動・支部による清掃活動)
 - ② 府・市・区・町等が主催する各種行事イベントへの参画



【共益事業】

1. 会員業務支援事業(賃貸管理業務、全宅住宅ローン事業、総代理店制度等の周知、研修業務)
2. 会員親睦・福利厚生事業(各種会員親睦大会の開催等)
3. 他団体交流事業(京都青年中央会等他団体との交流)

【法人管理会計】(法人管理事務)

1. 法人の管理・運營業務(入会審査、新入会義務研修、会員情報管理、会員名簿の発行、免許更新指導、定款等諸規定整備、入会促進、総会及び理事会等開催業務等)
 2. 財務処理業務(監査業務含む。)
 3. 協会組織(事務局体制含む。)の整備、及び事業の検討業務
 4. 本部・支部連絡調整業務
 5. 協会・ハトマークPR業務
 6. 綱紀審査業務
2. 保証協会：平成24年度「事業計画(案)」及び「収支予算書(案)」について

平成24年度通常総会に提案される「事業計画(案)」(右記)及び「収支予算書(案)」が承認されました。

1. 保証協会中央本部事業への協力

(1) 苦情相談・解決事業

消費者からの宅地建物取引に関する苦情相談への適切な助言及び苦情申出に対する迅速・適切な解決

(2) 研修事業

宅建業法64条の6に基づく宅建業者(取引主任者及び従業者を含む。)に対する研修会の実施

(3) 弁済事業等

- ① 宅建業法64条の8に基づく弁済業務の適正な実施
- ② 求償対象者に対する求償債権の回収
- ③ 「手付金等保管制度」及び「手付金保証制度」の実施

2. 京都地方本部としての事業

- (1) 資格審査(入会及び更新)と義務研修の実施(業協会と合同)
- (2) 業協会会員権との一体性の確保と会費徴収の円滑な推進
- (3) 既存免許業者の入会に際しての担保提供の徴求
- (4) 会員の入退会における適正な事務処理の推進並びに会員管理の徹底
- (5) 委員研修の徹底
- (6) 京都地方本部諸規則の整備
- (7) 「地方本部経理処理規則」に基づく経理の適正な処理体制の推進
- (8) 中央本部との緊密な連携による各事業の円滑な推進

※ 平成24年度収支予算額(「前期繰越収支差額」予想値での予算額)は下記のとおりとなります。

39,684,364円(23年度47,317,785円)

3. 新入会員の承認について(平成24年1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8件、準会員1件。
保証協会 正会員8件、準会員1件。

重要事項説明書への「津波災害警戒区域」説明等の追加について

「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」の平成23年12月26日施行に伴い、宅地建物取引業法施行令、宅地建物取引業法施行規則等の一部改正が平成23年12月27日施行され、重要事項説明事項に「津波災害警戒区域の内か外かの説明義務」と「法令に基づく制限の中に『津波防災地域づくりに関する法律』と『東日本大震災復興特別区域法(建物の賃借を除く)』の事項」が追加されたことから本会の重要事項説明書(Word版)へ下線部分を追加しました。 ※Excel版は、後日改訂予定です。

なお、「津波災害警戒区域」等については、今後、各都道府県等において区域指定されることとなります。 ※詳細は、全宅連HPの法令改正情報「平成23年度」をご参照下さい。

○「売買・交換」、「売買・交換(区分所有建物)」の場合

7. 当該宅地建物の存する区域

土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域： <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内(土砂災害特別警戒区域： <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内)
宅地造成等規制法	造成宅地防災区域： <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内 → 概要
津波防災地域づくりに関する法律	津波災害警戒区域： <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内

(4) 都市計画法・建築基準法・土地区画整理法を除くその他法令による制限

古 都 保 存 法	都 市 緑 地 法	生 産 緑 地 法
特 定 空 港 周 辺 法	景 観 法	大 都 市 住 宅 地 等 供 給 法
地 方 拠 点 都 市 地 域 整 備 法	被 災 市 街 地 復 興 法	新 住 宅 市 街 地 開 発 法
新 都 市 基 盤 整 備 法	旧 市 街 地 改 造 法	首 都 圏 等 整 備 法
近 畿 圏 等 整 備 法	流 通 業 務 市 街 地 整 備 法	都 市 再 開 発 法
沿 道 整 備 法	集 落 地 域 整 備 法	密 集 市 街 地 防 災 街 区 整 備 促 進 法
地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	港 湾 法	住 宅 地 区 改 良 法
公有地拡大推進法	農 地 法	宅 地 造 成 等 規 制 法
都 市 公 園 法	自 然 公 園 法	首 都 圏 近 郊 緑 地 保 全 法
近 畿 圏 保 全 区 域 整 備 法	河 川 法	特 定 都 市 河 川 浸 水 被 害 対 策 法
海 岸 法	津波防災地域づくりに関する法律	砂 防 法
地 す べ り 等 防 止 法	急 傾 斜 地 法	土 砂 災 害 防 止 対 策 推 進 法
森 林 法	道 路 法	全 国 新 幹 線 鉄 道 整 備 法
土 地 収 用 法	文 化 財 保 護 法	航 空 法
国 土 利 用 計 画 法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	土 壌 汚 染 対 策 法
都市再生特別措置法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	東日本大震災復興特別区域法
備考（制限の概要）		

○ 賃貸「居住用」、「一般事業用」の場合

4. 法令に基づく制限の概要

①	法 令 名	<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法 <input type="checkbox"/> 新都市基盤整備法 <input type="checkbox"/> 流通業務市街地整備法 <input type="checkbox"/> 後記「20.その他」に記載するとおりです。
	制 限 の 内 容	<input type="checkbox"/> 無 賃貸借契約を締結するについて法令に基づく制限は特に課せられていません。 <input type="checkbox"/> 有 制限内容は、概ね後記「20.その他」に記載するとおりです。
②	土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域： <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内（土砂災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内）
③	宅地造成等規制法	造成宅地防災区域： <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内 → 概要
④	津波防災地域づくりに関する法律	津波災害警戒区域： <input type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内

集団取扱「がん保険制度」のご案内

会員の福利厚生の一環として、全宅連推薦による「生きるためのがん保険Days(デイズ)」がございます。同保険は、アフラック(アメリカンファミリー生命保険会社)[募集代理店：(株)トータル保険サービス]との間で集団取扱による契約がされているものです。昨年3月に発売されました商品であり、このたび初めてのご案内です。

保険の概要等について次のとおりご案内します。

「生きるためのがん保険Days」は、幅広い「がん」の治療に対応でき、治療にかかる自己負担に備える保険です。

また、保険料は集団料率となり個別に加入されるより割安にお申込みできます。

(※ご退職後は個別料率の保険料に変更になります。)

万一の備えとして、この機会にご検討ください。

なお、保険についての詳しい資料や保険内容の照会・お申し込みにつきましては、別途ご案内の「契約希望書」に記入の上、フリーFAX(0120-06-4773)または返信用封筒にて、(株)トータル保険サービス大阪支社までお問合せください。

【生きるためのがん保険Days(デイズ) スタンダードプラン の特徴】

1. 「入院」「三大治療(手術・放射線・抗がん剤)による通院」も日数無制限で保障。
2. 三大治療の保障が充実。長期にわたり治療が継続することがある、抗がん剤治療も手厚く保障。
3. プレミアサポートで精神的負担をサポート。

*このがん専門相談サービス<プレミアサポート>は株式会社法研が提供するサービスです。

生きるためのがん保険Days(デイズ) スタンダードプラン の主な保障内容

入院給付金日額10,000円 保険期間：終身(抗がん剤治療特約は10年) (ベースプラン/フルサポートプランもあります)

保障内容		お支払額	
初めて診断されたとき 診断給付金	がんの場合	一時金として	100万円
	上皮内新生物の場合	一時金として	10万円
がん・上皮内新生物で入院したとき	入院給付金	一日につき	10,000円
がん・上皮内新生物で所定の通院をしたとき	通院給付金	一日につき	10,000円
がん・上皮内新生物の治療目的で所定の手術を受けたとき	手術治療給付金	一回につき	20万円
がん・上皮内新生物の治療目的で所定の放射線治療を受けたとき	放射線治療給付金	一回につき	20万円
がんの治療目的で所定の抗がん剤治療を受けたとき	抗がん剤治療給付金	一ヶ月	10万円
		(乳がん・前立腺がんのホルモン療法)のとき一ヶ月	5万円

※その他先進医療の保障(特約)もあります。保障内容・保険料など、詳しくはお問合せください。

※詳しくはパンフレット(契約概要)をご覧ください

がん保険給付金・
保険金支払実績

(宅地建物取引業協会
全国契約者のうち)

★お支払い件数

2,601件

★お支払い金額

74億21百万円

(平成24年1月30日 アフラック調査)

AF020-2010-0034 2月3日

集団取扱「医療保険制度」のご案内

会員の福利厚生の一環として、全宅連推薦による「医療保険新EVER(エヴァー)」がごございます。
同保険は、アフラック(アメリカンファミリー生命保険会社)[募集代理店：(株)トータル保険サービス]との間で集団取扱による契約がされているものです。今年1月に総合先進医療特約をリニューアルしており、リニューアル後初めてのご案内です。保険の概要等について次のとおりご案内します。

「医療保険新EVER」は、「病気」や「ケガ」も一生涯保障の安心の保険です。総合先進医療特約はこの度のリニューアルで通算限度2,000万円まで保障します。また、保険料は、集団料率となり個別に加入されるより割安にお申込みできます。

万一の備えとして、この機会にご検討ください。(※

ただし、ご退職後は個別料率の保険料に変更になります。)

なお、保険についての詳しい資料や保険内容の照会・お申し込みにつきましては、別途ご案内の“契約希望書”に記入の上、フリーFAX(0120-06-4773)または返信用封筒にて、(株)トータル保険サービス大阪支社までお問合せください。

【もっと頼れる医療保険 新EVER(エヴァー)の特徴】

1. がんを含む病気もケガも入院一日目から一生涯保障します！
2. 手術の保障範囲は約1,000種類！放射線治療や先進医療もサポートします。
3. 日帰り入院後の通院も保障します！短期入院後の通院治療を安心して受けられます。
4. ニーズに合わせて、様々な特約（総合先進医療特約※・女性疾病特約・三大疾病増額特約・終身特約など）をプラスできます。総合先進医療特約を付加された場合、通算限度2,000万円まで保障します。

※今回ご案内の商品や既契約を含め、「がん先進医療特約」と「総合先進医療特約」は、いずれか1つのご契約となります。

保障内容<新EVER>スタンダードプランの場合

入院給付金日額:5,000円 (保険期間:終身)

病気・ケガで入院したとき	疾病入院給付金 災害入院給付金	1日につき(1日目から) 5,000円 (1回の入院につき最高60日まで、 病気・ケガそれぞれ通算1,095日まで)	月払保険料:入院給付金 日額5,000円コース 左記保障プランの場合 (保険料払込期間:終身(集団取扱)/定額タイプ)			
病気・ケガで手術を受けたとき	手術給付金	入院あり 1回につき 5万円	入院なし 1回につき 2.5万円	契約年齢	男性	女性
	重大手術	開頭・開胸・開腹手術など 1回につき 20万円				
放射線治療・先進医療を受けたとき	放射線治療給付金	1回につき 5万円		20歳	1,638円	1,762円
	先進医療一時金	1回につき 5万円		30歳	1,979円	2,024円
病気・ケガの入院後に通院したとき	疾病通院給付金	1日につき 3,000円		40歳	2,612円	2,352円
	災害通院給付金			50歳	3,661円	3,078円

●2012年1月27日現在の保険料です。

※詳しくはパンフレット(契約概要)をご覧ください

<募集代理店>

株式会社
トータル保険サービス
大阪支社
大阪市北区堂島1-5-17 堂島グランドビル7F
フリーダイヤル **0120-06-5901**

<引受保険会社>

Aflac アフラック
(アメリカンファミリー生命保険会社)
近畿法人営業部
大阪市北区曾根崎2-3-5 梅新第一生命ビル6F
当社保険に関するお問い合わせ・各種お手続き
コールセンター **0120-5555-95**

AF020-2012-0107 2月8日

ダイジェスト 協会の主な動き

1月



- 12日(木) 苦情解決・研修業務委員会
平成24年度事業計画(案)・予算(案)について。
- 13日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
平成24年度業協会重点事業計画(案)・保証協会事業計画(案)について他。
- 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他。
- 16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8件、準会員1件。
保証協会正会員8件、準会員1件。
- 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。
- 17日(火) 新入会員等義務研修会
14名が受講。
- 19日(木) 取引主任者講習会
56名が受講。
- 情報提供・業務サポート委員会(広報誌担当)
次年度の協会広報誌について他。
- 23日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
平成24年度業協会重点事業計画(案)・保証協会事業計画(案)について他。
- 24日(火) 組織運営委員会(財務担当理事会)
平成23年度会費未納者について他。
- 組織運営委員会(財務担当)
平成23年度会費未納者について他。
- 25日(水) 平成23年度「京都宅建親睦ボウリング大会」(しょうざん)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

- 26日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
二団体「常務理事会・常任幹事会合同会議/理事会・幹事会合同会議」の運営・議題等について他。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会合同会議
業協会：平成24年度「重点事業計画(案)」について他。

組織運営委員会(資格審査担当)
入会申込者の審議。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌1～2頁をご参照ください。)

- 27日(金) 流通センター研修会
レイズIP型フリーソフトについて他。
(14名受講)

- 31日(火) 情報提供・業務サポート委員会(ホームページ担当)
ハトマークサイト京都の改善(案)について他。

2月



- 3日(金) 賃貸物件広告実態調査事前審査会
賃貸物件広告実態調査会の実施計画について。

情報提供委員会(公取担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)について他。

- 6日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
公益認定申請に対する政策法務課からの修正・補正・補足説明について他。

流通センター研修会(第六支部事務所)
まどりっくす・AD-1について他。(14名受講)

- 7日(火) 人材育成委員会(法務指導担当理事会)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)について他。

人材育成委員会(法務指導担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)について他。

- 業協会・保証協会中間監査会
- 8日(水) 取引主任者講習会
61名が受講。
- 9日(木) 苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。
- 不動産取引における暴力団等排除のための
京都連絡協議会設立総会(KPPみやこ会館)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)
- 人材育成委員会(青年部担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 10日(金) 業務サポート委員会(実務サポート担当
理事会)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 業務サポート委員会(実務サポート担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 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4件、準会員1件。
保証協会正会員4件、準会員1件。
- 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
公益認定申請に対する建築指導課からの
補正依頼について他。
- 14日(火) 新入会員等義務研修会
13名が受講。
- 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。
- 16日(木) 情報提供・業務サポート委員会(広報誌
担当)
京宅広報(2月/3月合併号)の編集につ
いて他。
- 情報提供委員会(不動産流通センター運
営担当理事会)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 支部長、総務・財務担当役員、支部選挙管
理委員、本部・支部事務局職員合同研修会
平成24・25年度「役員選挙(評議員・理事候
補・支部長)」の実施について他。
- 組織運営委員会(総務担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 組織運営委員会(財務担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 20日(月) 社会貢献委員会(不動産相談担当理事会)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 社会貢献委員会(不動産相談担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 21日(火) 人材育成委員会(委託業務運営担当理事会)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 人材育成委員会(委託業務運営担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 22日(水) 選挙管理委員会
正副委員長の選出について他。
- 23日(木) 取引主任者講習会
45名が受講。
- 24日(金) 情報提供委員会(業務対策運営担当理事会)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 情報提供委員会(業務対策運営担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。
- 27日(月) 情報提供・業務サポート委員会(広報誌担当)
公益目的に係る広報誌について他。
- 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
平成24年度各委員会事業計画(案)・予算
(案)について他。
- 取引主任者法定講習「意見交換会」
取引主任者法定講習における講師との意
見交換。
- 28日(火) 流通センター研修会
レイズ新システムについて。(4名受講)
- 情報提供委員会(不動産流通センター運
営担当)
平成24年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。



「不動産業界への大企業進出」

会員の皆様は、われわれ不動産業界にあの巨大イオンモールや大和証券が参入してくるのをご存知でしょうか？

昨年秋にイオンモールはショッピングモール内に店舗を構え、「家を買いたい・売りたい・借りたい・リフォームしたい」など住宅に関するニーズに応える事業を不動産仲介業「イオンハウジング」にて行うと発表しました。

昨年11月には東京に「イオンハウジング第1号店」をオープンし、今後、首都圏から展開していくようです。

又、大和証券は個人富裕層をターゲットに従来の証券業務に絡め、顧客の資産における不動産の評価・査定や相続税の課税対策としての不動産売却や購入のコンサルティングを行いながら、「ダイワの不動産仲介サービス」の名称にて全国120の支店で不動産仲介業務を今後行おうとしています。

過去に旧大和銀行(信託兼営銀行)と旧あさひ銀行が合併し、りそな銀行となった際に全拠点で不動産仲介業を展開することが検討されましたが、その時は全宅連と埼玉県宅建協会が中心となり、りそな銀行の仲介業全国展開に対して強力な反対運動を起こし、銀行側と話し合っただけで合意がなされた経緯があります。

最近では、みずほ銀行も全く同じ形態を考えているようで、今、全宅連では金融庁担当課や国土交通省不動産課を通じ慎重に対応するよう、そして、われわれ中小不動産業者に影響を及ぼさないようなルール作りを申し入れています。

それだけでなく現在、各ターミナル周辺には大手の不動産業者がひしめきあい、われわれ協会員との間で競合しています。

その上に、巨大なショッピングモールの中で不動産仲介業をされたり、銀行や証券会社までこの分野に参入されたら、われわれ中小不動産業者にとっては大問題であり、大きな痛手でもあります。

われわれ協会員は大手不動産業者に対し、1対1の闘いでは資金力・広告力ではかなわないかも知れません。

しかし私達、京都宅建2,800社の会員は長い歴史の中で横のつながりを大事にしながら、地域密着型の営業を続けてきました。

小さいながらも地元での信用とか、腰の軽さとか、誠実さでは大手不動産業者に負けてはいません。

今回、京都宅建が公益社団法人に無事移行できれば、団体そのものの社会的信用が上り、他の一般社団法人の団体や大手不動産業者との差別化ができるので、これが一番の対抗策になるのだと思うのです。



活用しましょう！

ハトマークサイト京都

最終回 『物件検索』 について

ハトマークサイト京都では、右図のように物件(①買う、②借りる(居住用)、③借りる(事業用))と④不動産会社を検索することができます。

今回は、ハトマークサイト京都に公開した物件がどのような流れで検索されるかについてご紹介します。

①から④のバナーをクリックすると、それぞれ「市区郡選択」画面が表示されます。

④では、市区郡を選択すると該当地域の不動産会社が一覧で表示されます。

物件検索ができる①～③では、市区郡を選択すると「検索条件入力」画面が表示され、価格や間取などの一般的な項目だけではなく、より詳細な条件を指定することもできます。

条件を指定した後、検索ボタンをクリックすると対象物件が一覧で表示され、希望物件の詳細情報をワンクリックで確認することができます。

物件詳細画面には、物件情報とともに登録された会員情報も表示され、メールで簡単に問合せができる「お問合せボタン」や「クイック問合せ」も設けています。

ハトマークサイト京都では、検索から問合せまでが簡単にできますので、是非、物件をご登録ください。



『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	23年度第1号・受付日23年12月28日付【新規】		
区分	買物件	建物の間取等	条件無し
物件種別	土地(農地)	面積	土地面積 2,500㎡
所在地	第1希望 宇治市伊勢田町西遊田周辺	価額等	条件無し
立地条件	無し	その他の条件	無し

お知らせ

● 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24年1～2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。

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

私が所有している区分所有マンションの隣に、通りをはさんで葬儀場があり、毎日のように告別式などが行われています。葬儀場も近隣の評判を気にしてか、敷地周辺に目隠しフェンスを設置してはいるのですが、高さが低すぎて2階の私の部屋の窓からは霊柩車が停まって待っていたり、出入棺で悲しんでいるご遺族の様子がどうしても目に入ってきます。

気が重くなってしまうので、常時カーテンを閉めて生活をしているという現状なのですが、目隠しのフェンスを高くする工事をせよ、と請求できないものでしょうか？



回答

葬儀場に対する目隠しフェンス設置請求の可否

まず、民法235条には目隠し設置請求の規定がありますが、この規定は、見られてしまう隣地住人のプライバシーを守るため、隣接宅地を見通せる窓や縁側(境界から1m以内)を設置する側に目隠しの設置を義務づける規定です。従って、今回のように、隣接する施設に対して、窓から見える施設内の不快なものを遮るよう目隠しを求める事案では使えません。

また、京都市をはじめ各市町村によっては、指導要綱等を定めて、葬儀場に対し、敷地周囲の高木の設置や、境界から葬儀場建物まで一定距離を確保するよう要求していることもあります。もっとも、これも近隣の状況によっては目隠しとして不十分な場合もあるでしょうし、そもそもこうした指導要綱等がない地域もあるでしょう。

精神的な生活妨害)にも深刻なものがありそうです。この点、物理的な生活妨害については、焼き鳥店からの臭気を発生させないように命じた神戸地裁H13.10.19判決や、家庭ゴミについて自治会で決めた輪番制に協力しない近隣住民に対してゴミ出しを禁じた東京高裁H8.2.28判決の事例などがあります。こうした差止め請求が認められるためには、社会共同生活を営む上で一般通常人としての受忍限度を超えていることが必要とされています(受忍限度論)。

一般に、目隠し請求も差止め請求の一種として位置づけられるところ、物理的妨害のみならず、今回の質問のような精神的な生活妨害についても差止めの余地があるのか、そして、受忍限度を超えているか否かをどのように判断すべきか、といった点が問題の所在となります。

しかし、質問者の訴える生活への悪影響(精

この点、最高裁H22.6.29判決は、葬儀場に

律

リリース



関する類似の事案において、目隠しフェンス設置請求を認容した大阪高裁の判断(正確には、既存の1.78mのフェンスを1.2m分高くせよと命ずる判決)を破棄し、原告(近隣住民)の請求を認めませんでした。

もっとも、同判決は、原告の平穏な生活権が侵害されているとまではいえないとした理由として、葬儀場の側でも霊柩車横付けをできるだけ短時間に済ませられるよう工夫していること、建設時にも地元説明会を行い、自治会の要望に応じて一定の高さのフェンス設置、入口変更、防音、防臭対策などの措置をとっていること、といった事情を重視しています。

裏を返せば、こうした努力もしていないような事例であったならば、差止請求を認める余地もありそうです。

そうはいつても、葬儀場等に対する同種の差止め請求が認められるのは極めて例外的な場面に限られると考えておくべきでしょう。

一般に、受忍限度論においては、一般人を基準として、侵害する側の事情と侵害される側の事情とを比較検討して判断するとされています。そして、いわゆる宗教的な嫌忌施設に対する差止請求の事例においては、具体的事案において、地域における当該施設の必要性・公共性や、施設側における被害回避の努力といった事情と、近隣住民の平穏な生活に与える影響の性質・程度が比較衡量されています。

例えば、葬儀場や目隠しフェンスに関する事例ではありませんが、患者らが自ら通院するリハビリ病院の隣接地にもちあがった火葬場建設計画の差止めを求めた事案(東京高裁H4.3.30判決)があります。結論としては請求を棄却したものの、判決文は「死は人の忌み恐れるものであり、火葬場が直ちに死を連想させる(こと

から)、生命の危険から脱したばかりの…患者が火葬場建設工事を目のあたりにしたとき、…一般健常者が受ける以上の心理的衝撃を…受けるであろうことは、当裁判所も十分に理解することができる。」と述べていますし、差止め否定という結論も「本件火葬場建設の必要性、緊急性、代替地の確保が当面困難であること、本件火葬場設置に至る経緯、周辺住民のための被害防止対策が計画されており、その効果が期待できること等の事情」を考えに入れたうえでのものですから、一切の差止めを許さないような考え方に立つわけではないようです。

しかし、他方では、「火葬場が社会生活において欠くことのできない高度の公共性を有する施設であること」をより重視し、「侵害行為ありとして他人の行為の差止めを求めるについては、控訴人ら主張の被害の内容・程度が差止め請求を認容するのであれば保護されえないという程度に重大深刻であることが確認されなければならない」としています。生活被害の性質が個人の主観的な不快感であるという面もあり、これを「重大深刻である」と「確認」するまでに立証せよ、というのは高いハードルです。このため、同判決の考え方に従えば、現実的には差止めが認められる場面は、極めて例外的な事例に限定されることになるでしょう。

今回の質問への回答としては、葬儀場が質問者を含む周辺住民への配慮を全く欠いていて、容易に講じられる対策すらをも怠っているような極端な場合であれば、請求が認められる余地はあるでしょう。しかし、葬儀場としても、通常期待される程度の近隣対策を行っていることが多いでしょうから、原則としてはフェンス工事請求は認められられないものと思われます。



近畿圏レインズニュース

(平成24年1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

1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	19,569件 (1,167件)	33,178件 (2,351件)	52,747件 (3,518件)	+31.1% (+62.9%)	54,667件 (3,480件)	-3.5% (+1.1%)
在庫物件数	49,166件 (3,709件)	83,600件 (5,873件)	132,766件 (9,582件)	+4.3% (+14.2%)	130,803件 (8,825件)	+1.5% (+8.6%)

2. 成約報告概要

1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	2,146件 (182件)	4,816件 (342件)	6,962件 (524件)	-2.6% (-4.7%)	5,783件 (440件)	+20.4% (+19.1%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	11.0% (15.6%)	14.5% (14.6%)	13.2% (14.9%)

※1月末 成約事例在庫数 206,585件

3. アクセス状況等

1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	1,097,383回	42,207回	+27.3%	941,522回	+16.6%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は66.7%、図面要求件数は1社当たり151.7回となっている。
また、マッチング登録件数は、1月末現在13,208件となっている。

5. お知らせ

< 定例休止日 > 平成24年3月31日(土)
平成24年4月30日(月)

月末の定例休止日は、IP型業務のうち登録系業務を除く、「物件検索」、「会員検索」、「日報検索」、「マッチング検索」、「自社物件一覧」並びに「メール送信状況」・「利用状況」の確認、「業務支援アプリのダウンロード」のみご利用いただけます。

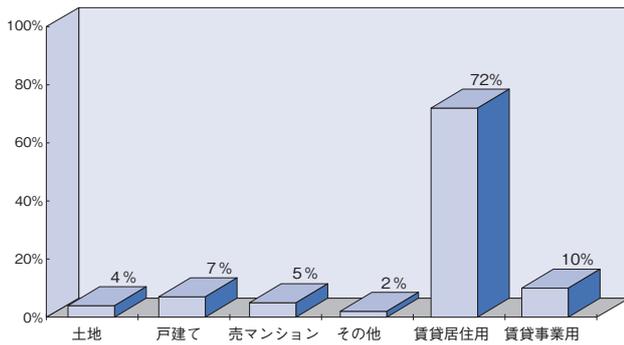
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

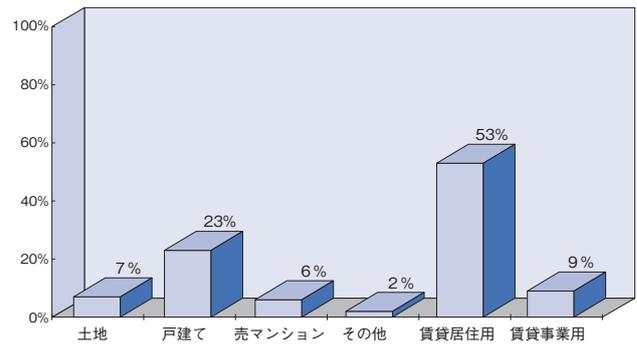
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 1 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)

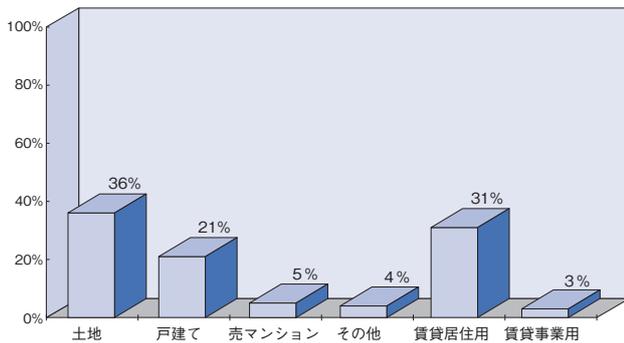
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中区・東山区・下京区)



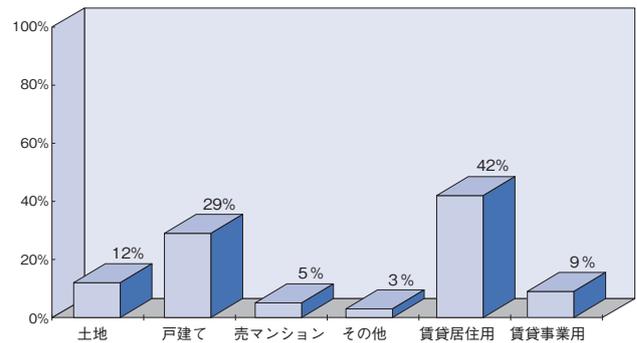
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 1 月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府全域で戸建の登録件数が減少

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2011年1月	2012年1月	対前年比	2011年1月	2012年1月	対前年比
京都市中心・北部	177	147	83.0%	124.72	111.65	89.5%
京都市南東部・西部	364	363	99.7%	89.85	89.09	99.1%
京都府北部	74	50	67.5%	36.03	28.33	78.6%
京都府南部	345	225	65.2%	67.89	70.84	104.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2011年1月	2012年1月	対前年比	2011年1月	2012年1月	対前年比
京都市中心・北部	217	104	47.9%	126.33	114.83	90.8%
京都市南東部・西部	179	96	53.6%	74.73	72.43	96.9%
京都府北部	3	12	400.0%	67.66	53.41	78.9%
京都府南部	99	36	36.3%	65.21	75.14	115.2%

■ 1 月期 エリア別賃貸居住用賃料帯別一覧

昨年同月期と比べ、京都府全域で11万円～14万円の物件が減少

	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	39	44	0	6
3万円～	549	325	29	102
5万円～	574	303	29	122
7万円～	172	126	15	76
9万円～	71	30	0	16
11万円～	60	21	0	6
14万円以上	47	5	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！

～ パナマ共和国 ～

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、パナマ運河で有名な「パナマ共和国」です。

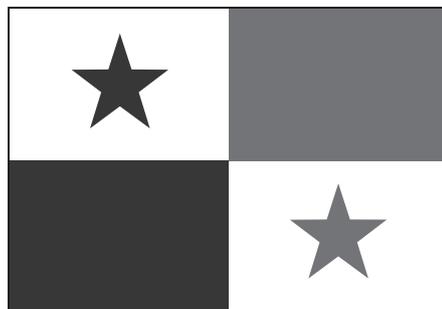
国名：パナマ共和国

首都：パナマ・シティ

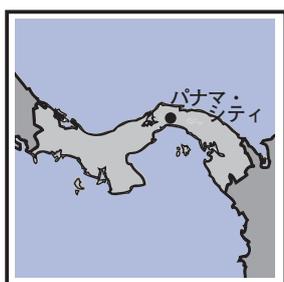
面積：約75,517km²(1人あたり約22,746.1m²)

人口：約332万人

時差：日本と比べてマイナス14時間



国土の面積は日本の約5分の1



パナマ共和国は国土の面積が北海道よりやや小さく、北アメリカ大陸と南アメリカ大陸の境に位置しています。赤道に近いので、1年を通して高温多湿の亜熱帯気候です。国土のほとんどが丘陵と山地で、国のほぼ中央にパナマ運河があります。パナマ運河は太平洋側のパナマ・シティからカリブ海側の港町コロンまでを結んでいます。国土の大半が山脈であることから、平地農業は廃れてきていますが、人口の約7割が第三次産業に従事し、金融業が経済の中心となっています。また、パナマ船籍の外国商船からの収入も多くなっています。

パナマ共和国の住宅事情

近年アパート・マンションの建設が増加していますが、賃料は下がっていません。住宅を探す場合は、不動産会社に斡旋を依頼して住宅探しをする事が多く、斡旋手数料は家主が不動産会社に支払う場合が多いです。契約は1年～2年がほとんどで、自動更新となっています。マルベージャ地区やプンダ・パシフィカ地区は高級住宅街となっており、アパートのほとんどに24時間常駐のガードマンがおり、正面玄関がロック式になっています。

パナマ共和国の食・文化

パナマ共和国の料理

・ サンコーチョ

サンコーチョは、パナマでは大衆的な料理です。パナマ以外でも見られる料理ですが、パナマでは雌鳥を使っている事が特徴で、野菜、バナナなどが入った濃厚なチキンスープとなっています。



コイバ島

コイバ島は監獄島として機能していましたが、1992年に国立公園になり、2004年には監獄が閉鎖されました。島の75%は森林で、稀少な植物も生育しています。また、島周辺の海域はサンゴ礁に囲まれており、多くの海洋生物が見られます。2005年に「コイバ国立公園とその海洋特別保護地域」は世界遺産に登録されました。



IT・デジタル よもやまばなし。

最終回

最近では、仕事だけでなくプライベートでも、パソコンでのメール利用がとて多くなっています。

今回は、無料で手軽に利用できる電子メールサービス、「フリーメール」についてご紹介します。

無料でメールが利用できる 「フリーメール」

「フリーメール」とは？

「フリーメール」とは、必要な事項(希望のメールアドレス・パスワード・契約プロバイダから提供されているメールアドレス等)を入力すれば、無料で電子メールアカウントが取得できるサービスのことです。

一般的にプロバイダは、1契約につき、無料でメールアドレスを1つ提供しています。メールアドレスを増やす時は、追加料金を払わなければいけない場合がほとんどです。また、メールアドレスを追加で申し込んだ後、再度メールソフト(OutlookExpress等)で設定を行わないといけません。「無料でメールアドレスがもう1つ欲しい」「迷惑メールに困っている」「面倒な設定なく、メールを利用したい」等に便利なのが無料でメールアドレスを提供しているフリーメールです。メールソフト自体を利用せずに、ブラウザ(InternetExplorer等)を使用するため、ホームページが見れる環境であればすぐに利用が可能です。



しかし、本人確認を行わなくても簡単にメールアカウントの取得ができるため、匿名性が高くなり、犯罪やいたずら等に悪用される危険性が高くなります。

この他にも一定期間アクセスしないと取得したメールアドレスが抹消される場合もあるので、利用の際には注意が必要です。

またメールアドレスをIDとともに身分証明に利用しているサービスなどでは、フリーメールは利用できない場合がありますので利用の際にはお気をつけください。

なぜ無料でフリーメールが利用可能なのか？

無料で利用できるフリーメールを運営している会社は企業の広告収入で活動を行っていることが多いので、メールを無料で利用できるかわりに、メール管理画面などに広告が挿入されていることが多いようです。

私達がフリーメールを利用すると広告を目にします。企業側は広告を見てもらうことでメリットがあります。このように企業側にもメリットがあるので、私たちは無料でメールサービスを受けることができます。



■新入会(正会員)(4件)

平成23年12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	(有) M U R O (1)13127	室 鋭三郎	室 鋭三郎	上京区烏丸通今出川上今出川町329番地	075- 431-8161
第二	エ ス テ ー ト 京 都 (1)13129	高田 耕造	高田 耕造	下京区万寿寺通御幸町西入堅田町578-1	075- 342-2330
第二	東海建物(株)京都支店 大臣(2)6789	小杉 秀樹	安田 幸治	下京区四条通新町東入月鉾町62番地	075- 213-5881
第七	(株)マイドリーム (1)13130	栗野 貞裕	栗野 貞裕	福知山市字土師小字南町1776番地224	0773- 20-1263

■新入会(正会員)(8件)

平成24年1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)いとぐち不動産 (1)13140	四宮 燦成	四宮 燦成	下京区東中筋通五条下る 天使突抜三丁目456番地	075- 351-1980
第三	広 瀬 工 務 店 (1)13137	廣瀬 和幸	吉田 元気	北区紫竹牛若町45	075- 493-2214
第四	デ イ ラ ン ド 山 京 (株) (6)8653	伊藤 良之	川村 賢一	伏見区納屋町124番地2	075- 611-2001
第四	(有)すえたか工務店 (1)13066	中村 末高	中村 健	山科区勧修寺御所内町38番4	075- 573-8888
第四	エス・エス・プロフィット (1)13138	平田 敏	中塚 文栄	山科区勧修寺東出町63	075- 573-2082
第四	グ レ ー ス 安 田 (株) (1)13139	安田 典史	安田 典史	南区吉祥院中河原西屋敷町36番地	075- 744-0669
第六	デ イ ラ ン ド 山 京 リ ー ス (株) (1)12816	伊藤 和之	伊藤 和之	宇治市槇島町十一49番地4	0774- 20-5115
第六	(株) 巖 建 設 (1)13126	嵩 国章	佐治 吉典	八幡市八幡吉原52番地の2	075- 981-2826

■新入会(正会員)(4件)

平成24年2月29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	(有)望ハウジング (3)11156	佐々木 敏孝	佐々木 敏孝	上京区丸太町通日暮西入 南伊勢屋町757番地2 ササキビル2F	075- 803-1081
第二	三 喜 建 物 管 理 (株) (1)13142	三宅 征夫	三宅 征夫	中京区壬生松原町53番地4	075- 874-5396
第二	ア ー ル エ ス テ イ (株) (1)13146	天野 澤 (天野 博)	奥 富美子	下京区烏丸通松原下る 五条烏丸町404番地2	075- 351-3570
第七	ア パ マ ン ラ イ フ (1)13147	糸井 信一	糸井 信一	福知山市末広町5-12 高橋ビル1階ビル内	0773- 45-3373

■新入会(準会員)(1件)

平成24年1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	デ イ ラ ン ド 山 京 リ ー ス (株) 大 手 筋 営 業 所 (1)12816	水口 恵介	水口 恵介	伏見区納屋町124番地2	075- 621-0350

■新入会(準会員)(1件)

平成24年2月29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	株S・K・Tコーポレーション京都不動産センター (1)12529	田原 卓	田原 卓	伏見区桃山町丹後18番地23	075- 622-1433

■会員権承継(2件)

平成23年12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
第六	(株) 所 建 設 (1)13136	所 孝男	所 孝男	宇治市槇島町三十五39番地の6	0774- 24-2354	個人→法人
第三	(株)アース不動産販売 (1)13134	杉浦 和歌子	杉浦 和歌子	右京区常盤古御所町1番3	075- 465-3030	個人→法人

■支部移動(正会員)(4件)

平成24年1月31日現在

旧支部	新支部	商号及び免許番号	代表者氏名	新事務所 所在地	電話番号	本部受付日
第二	第五	藤 和 建 設 (1)12740	藤本 和光	西京区御陵北山町11番地14	075-394-0222	24/01/05
第二	第一	(有)ブラウ不動産コンサルタント (1)12760	松山 英二	上京区七本松通今出川上ル 毘沙門町495番地	075-925-5495	24/01/10
第三	第五	(株) オ ッ ク ス (5)9472	大森 昌治	西京区桂上野東町101番地 ウェルネスアーク桂2階	075-393-0005	24/01/13
第一	第四	(株)ロケーション・プレイン・システム (3)10819	今給黎 究	山科区上山山講田町50-1	075-748-6540	24/01/16

■支部移動(正会員)(2件)

平成23年2月29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
第六	第二	(株)ランド・スペース (1)12630	中路 岳人	中京区壬生西大竹町16 六角シティハイツ1階3号	075-823-6066	24/02/16
第四	第三	昭 和 住 研 (9)5525	奥村 芳洋	右京区梅津石灘町45-1 梅津スカイハイツ205	075-882-4559	24/02/20

■支部移動(準会員)(2件)

平成23年12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
第三	第一	(株)学生ハウジング同志社今出川店 (7)6978	大野 雅裕	上京区今出川通室町西入 堀出シ町307番地2	075-417-3215	23/12/06
第四	第二	J・M・NET(株)京都駅前北店 (3)11278	福島 寛治	下京区塩小路町524-4 パデシオン京都駅前II番館1F	075-353-1367	23/12/09

■退会(正会員)(8件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年12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
第二(中京区)	(2)11725	(有) 貴 伊	白河 哲雄	23/11/29	廃 業
第二(中京区)	(12)2010	二 城 住 宅	引口 博	23/12/01	期間満了
第三(右京区)	(11)3239	明 宝 産 業	山本 英淳	23/11/17	期間満了
第四(南区)	(7)7265	(株)京都営繕サービス協会	岩本 辰男	23/12/22	廃 業
第五(西京区)	(13)1171	ヤ シ マ 建 設 (有)	入江 昌輝	23/12/08	廃 業
第六(城陽市)	(9)5356	(株)カワサキ住宅	河崎 悟	23/11/28	廃 業
第六(久御山町)	(5)9191	(株)大忠建設工業	畑中 忠之	23/11/29	期間満了
第七(京丹後市)	(4)10014	久 美 浜 開 発 (株)	伊東 眞	23/12/12	廃 業

■退会(正会員)(10件) ※会員名簿より削除してください。

平成24年1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
第二(下京区)	大臣(1)7735	平田観光(株)京都営業所	高田 耕造	23/12/26	廃 業
第三(右京区)	(9)5513	湯 浅 商 事	湯浅 志郎	24/01/10	廃 業
第四(山科区)	(9)5385	(有) み た に 住 研	牧野 明	24/01/23	期間満了
第五(亀岡市)	(9)5188	(株)八 木 商 店	八木 和夫	23/06/15	期間満了
第五(亀岡市)	(9)5287	中 井 鉄 工 所	中井 利道	23/10/07	期間満了
第五(西京区)	(7)7416	洛 西 ホ ー ム	平井 勝弘	23/12/14	死 亡
第五(亀岡市)	(13)1007	(財)亀岡市住宅公社	栗山 正隆	23/12/15	期間満了
第六(精華町)	(8)6393	相 和 不 動 産	西田 和夫	24/01/20	廃 業
第六(久御山町)	(9)6188	(株)和 久 屋	井元 彰夫	24/01/26	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(城陽市)	(12) 3146	有 丸 喜 商 事	奥田 守	24/01/30	廃 業

■退会(正会員)(12件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年2月29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
第二(中京区)	(11) 3320	福 徳 不 動 産 (株)	宮川 光信	24/02/01	期間満了
第二(下京区)	(3) 11551	アールエステイ本社(有)	奥 富美子	24/02/15	廃 業
第三(右京区)	(5) 9283	有 三 星 住 研	菊川 榮子	24/02/10	廃 業
第三(右京区)	(13) 1862	(株) か わ よ し	鈴木 健治	24/02/13	廃 業
第三(右京区)	(3) 10662	有 和 幸	金光 光子	24/02/22	廃 業
第四(南区)	(10) 4431	石 和 不 動 産	石本 誠	24/02/23	期間満了
第四(伏見区)	(4) 10089	有 トータルホーム	河内 和雄	24/02/24	廃 業
第五(向日市)	(4) 10433	有 太 陽 ホ ー ム	北本 洋子	24/01/31	廃 業
第五(亀岡市)	(3) 10657	有ランドクリエーション	平本 英久	24/02/09	廃 業
第五(長岡京市)	(1) 12533	(株)アーバンリアルエステート	岡崎 藍子	24/02/10	廃 業
第六(宇治市)	(9) 5519	アラタハウジング(株)	津幡 龍彦	24/02/24	廃 業
第六(木津川市)	(4) 10183	マ キ ハ ウ ス	山口 敏子	24/02/28	廃 業

■会員数報告書

平成23年12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	356 (+1)	35 (+1)	391 (+2)	第 三	398 (-1)	32 (-1)	430 (-2)	第 五	343 (-1)	17 (±0)	360 (-1)	第 七	227 (±0)	8 (±0)	235 (±0)
第 二	403 (±0)	31 (+1)	434 (+1)	第 四	472 (-1)	23 (-1)	495 (-2)	第 六	365 (-2)	19 (±0)	384 (-2)				
												合 計	2,564 (-4)	165 (±0)	2,729 (-4)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成24年1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	356 (±0)	35 (±0)	391 (±0)	第 三	397 (-1)	32 (±0)	429 (-1)	第 五	341 (-2)	17 (±0)	358 (-2)	第 七	227 (±0)	8 (±0)	235 (±0)
第 二	401 (-2)	31 (±0)	432 (-2)	第 四	476 (+4)	24 (+1)	500 (+5)	第 六	364 (-1)	19 (±0)	383 (-1)				
												合 計	2,562 (-2)	166 (+1)	2,728 (-1)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成24年2月29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	357 (+1)	35 (±0)	392 (+1)	第 三	395 (-2)	32 (±0)	427 (-2)	第 五	338 (-3)	17 (±0)	355 (-3)	第 七	228 (+1)	8 (±0)	236 (+1)
第 二	402 (+1)	31 (±0)	433 (+1)	第 四	473 (-3)	25 (+1)	498 (-2)	第 六	361 (-3)	19 (±0)	380 (-3)				
												合 計	2,554 (-8)	167 (+1)	2,721 (-7)

※()内は会員数前月比増減。

近畿レイنز I P型システム仕様変更のお知らせ

近畿レイنز I P型について、下記の通り仕様を変更しました。

1. 自社物件一覧画面に「期間満了物件タブ」を追加しました。

掲載期間満了により削除された物件を表示する「期間満了物件タブ」を追加しました。

期間満了物件タブから、掲載期間満了により削除された物件を「参照登録」することもできます。

※ 掲載期間満了により削除された物件は、削除日から6ヶ月間保持しています。

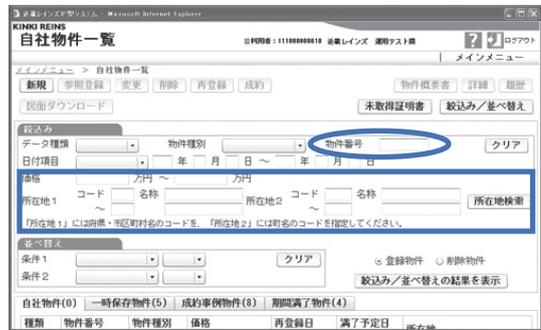


2. 自社物件一覧の絞り込み機能を強化しました。

自社物件一覧画面の絞り込み条件に「物件番号」・「価格(範囲指定)」・「所在地(範囲指定)」を追加しました。

※ 対象タブ

自社物件・成約事例物件・期間満了物件



3. 「沿線・駅検索」画面の操作を改善しました。

物件登録や物件検索の「沿線・駅検索」画面の遷移を変更しました。

4. 一部の入力項目に桁数表示を追加しました。

物件登録画面(変更・再登録・成約・参照登録)で小数点以下の数字を入力する項目を選択された場合、該当項目の入力桁数を表示するように変更しました。

5. 条件検索時の所在地検索画面に大字欄を追加しました。

住所の一部・郵便番号での検索時、「所在地2を表示」をクリックされた後の画面に「大字」欄を追加しました。

なお、「所在地1・大字(所在地2の3桁)に設定する」ボタンは、『同じ大字名の「所在地2の3桁」が全て同一の場合』のみ選択できます。

6. I P型システムで作成した図面の「物件種目」の表示を変更しました。

図面の物件種目の表示(図面右上)を「データ種類+物件種別+物件種目」から「物件種別+物件種目」に変更しました。

併せて、売物件の物件種別の表示内容を「売買○○○」から「売○○○」に変更しました。

7. 「ユーザー設定」・「日報選択」画面のボタン名等を変更しました。

「ユーザー設定」のボタン名、「日報選択」画面の画面名、ボタン名等を変更しました。

※ 日報の選択内容を変更される場合、日報選択画面で変更された後、「選択完了」ボタンをクリックしていただき、ユーザー設定画面の「変更内容を確定」ボタンをクリックしてください。

京都の大路 小路



最終回：洛外の道 —上立売通—



上立売通を辿るのは、すこしややこしい。東は寺町通に始まって、相国寺の境内中央部を横断し、西は馬代通まで通じているのだが、千本通で一度途切れ、平野神社の南側から再度まっすぐ西へ、立命館大学の東門につながる道が馬代通と交差する地点まで行くという、やや変則的な道である。(中略)

「立売」とは、店舗を構えず、道端などに店を広げて立って商いをすることをさしているのだが、近世以前から、この通りはそういった商業者が多くいたようだ。室町時代の「饅頭」という狂言に、田舎者が京見物に出かける場面が出てくるが、彼はそこで立売を見物する。(中略)

京都の立売は、上立売通のほか四条通でも行なわれていたので、この田舎者が見物したところがどちらであるかはわからない。(中略) 応仁・文明の乱のち、室町幕府は法令を書いた制札を「立売ノ辻」と「四条町ノ辻」の二か所に立てた。制札は人の集まる賑やかな場所に立てるのが通例であるため、この二か所は、上京と下京の各ブロックの中心街と意識されていたのである。(中略)

さて、現在の上立売通をすこし歩いてみることにしよう。寺町通から歩き出すと、相国寺の大きな墓が見えてくるが、その手前の北側に、「薩藩戦死者墓」と深く刻んだ大きな墓石が建っている。昭和三十九年、蛤御門の戦い百年を記念して建てられたものであることが駒札によってわかる。(中略)

烏丸通を西に、同志社大学の学生会館を過ぎると、室町通との四つ辻に出る。かつての「立売ノ辻」の面影を偲ぶには、あまりにも長い年月がたちすぎているが、しばし立ち止まり、はるか昔に思いを馳せるのもよいだろう。

堀川通を越えると、もうそこは西陣織で世界に名だたる西陣の地である。(中略) この西陣には、西陣の五水と呼ばれる五つの名水があるが、上立売通と知恵光院通の交差点付近にある雨宝院、通称西陣聖天のなかに、その一つ「染殿井」がある。この井戸から汲む清水は、染物に用いるとよく染まるとの伝えがあるようだ。(中略)

道は千本通でいったん途切れ、平野神社南側からふたたび始まる。当社は、毎年四月になると数十種類の桜樹が花を咲かせ、平野の夜桜として知られている。四字の本殿が一棟としてつながった珍しい形の本殿は、いずれも寛永年間(一六二四～四四)の造立で重要文化財に指定されている。(後略)

(出典:1994年発刊 小学館刊『京都の大路小路』より)

平成23年度「京都宅建親睦ボウリング大会」開催される

— しょうざん「ボウリング場」にて、68名が参加 —

去る1月25日(水)、しょうざん(北区)にて、京都宅建親睦ボウリング大会が開催されました。

本年度より各親睦スポーツ大会は支部主導で行われ、今大会は第四支部(幹事支部)と第一支部(補佐支部)にて、当日の運営が行われました。

大会は、1レーン3～4名による全19レーンで一斉に競技がスタートし、各レーンでは参加者が一投ごとに一喜一憂する中、予定された全3ゲームが終了しました。

また、競技終了後、表彰式を兼ねた懇親会が行われ、競技を終えた参加者は、昼食をとりながら他支部との交流を深められました。



個人優勝、おめでとう！(千原三千代氏)

なお、個人優勝は、第七支部の千原三千代氏がトータルスコア620点で見事優勝の栄冠に輝き、懇親会の席上で大工園副会長より表彰状と副賞が手渡されました。

【個人成績】

優勝 千原三千代 (第七支部) [620点]
準優勝 金森 茂也 (第三支部) [614点]
第3位 石井 祥平 (第三支部) [595点]

【ハイゲーム賞】

堀井 和幸 (第五支部) [235点]

(敬称略)

本 部 年 間 行 事 予 定

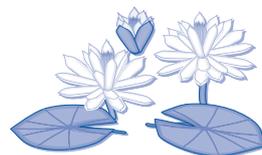
- | | |
|-----------------|------------------------------------|
| 平成24年 3月27日(火) | 流通センター研修会
於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。) |
| 4月27日(金) | 流通センター研修会
於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。) |
| <u>5月29日(火)</u> | <u>平成24年度二団体通常総会</u>
於：京都テルサ |
| 5月31日(木) | 流通センター研修会
於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。) |

訃 報

(平成23年12月)

井元 彰夫 様 [第六(久御山町)・(株)和久屋]
平井 勝弘 様 [第五(西京区)・洛西ホーム]
鈴木 健治 様 [第三(右京区)・(株)かわよし]

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。



不動産取引から暴力団等反社会的勢力の排除を!

京宅協、全日京都と府警など 京都連絡協議会を設立

不動産取引から暴力団等反社会的勢力を排除するために、京宅協、全日京都と京都府警などによる「京都連絡協議会」の設立総会が2月9日、K P Pみやこ会館(上京区)で開催されました。

不動産業界では、既に契約書等に暴力団等排除条項が導入されていますが、府警や暴追センター、京都弁護士会などと連携を密にし、実際の取引の場面における会員の不安の解消や対応の仕方等についてサポートしていくのが協議会の役割とのもと、設置要領の承認、役員を選任、23・24年度の事業計画が承認されました。

京宅協からは、会長をはじめ7名の役員が出席され、協議会の初代会長として京宅協の鍵山会長が、副会長に全日京都の坊本部長が選出されました。

会長及び顧問の方々(京都府警統括室長、暴追センター専務理事、京都弁護士会民暴・非弁取締委員会委員長)の力強い挨拶を受けたあと、「不動産取引から暴力団等反社会的勢力を排除する」という宣言を全員の大きな拍手で確認されました。



宣 言

- 暴力団等反社会的勢力とは取引を含む一切の関係を持たない
- 暴力団等反社会的勢力に対して資金提供・便宜供与等は絶対に行わない
- 暴力団等反社会的勢力による不当要求に対してはこれを拒否し、組織として対応する

協会機関誌「京宅広報」について(重要)

従来、本誌「京宅広報」は年8回発行していましたが、平成24年度より誌面を刷新のうえ、奇数月の年6回発行となり、発行月の中旬頃に全宅連・全宅保証発行「リアルパートナー」等とともに会員各位へ発送させていただきます。

また、京宅広報とは別に公益目的とした広報誌を年2回発行予定ですので、皆様のご理解をいただきますようお願い申し上げます。

発行所

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

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

