

# 京宅広報

OUR INFORMATION



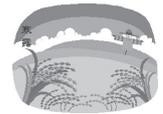
VOL.473号

平成20年11月号



霜月

## INDEX



## NEWS FLASH

■第5回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催……………	1
■第4回「親睦ボウリング大会」参加者募集のご案内……………	2
■第二支部、地域密着公益事業として時代祭に協賛！……………	12
■「レインズIP型研修会」開催のご案内……………	26
■「全宅住宅ローン・フラット35説明会」開催のご案内……………	ウラ表紙

## INFORMATION

■第26回「親睦ソフトボール大会」開催される……………	3
■平成20年度「本部研修会」を開催……………	4
■平成20年度「宅地建物取引主任者資格試験」実施される……………	5
■平成21年「登録実務講習」((財)不動産流通近代化センター)……………	6
■平成21年「登録実務講習」実施機関について……………	7
■住宅ローンアドバイザー養成講座の受講者を募集中、Web講習を新設(住宅金融普及協会)…	7
■平成21年「登録講習」((財)不動産流通近代化センター)……………	8
■平成21年「登録講習」実施機関について……………	9
■「現地研修会(南丹市美山町)」実施報告ー京町家及び古民家等専門小委員会(業務対策運営委員会)ー……………	10
■路上違反広告物の除却活動を実施します！……………	12
■セーフティネット保証(5号)の対象業種追加について(全宅連)……………	17
■マンションの悪質な勧誘販売による消費者トラブルの防止について(全宅連)……………	17
■近畿レインズIP型の「システム改善・機能追加」並びに「新駅コード・駅名変更」のお知らせ…	24
1. 検索結果一覧画面に「前頁に戻る」ボタンを追加	3. かんたんメニューの機能追加
2. 「図面要求/物件詳細」にエラー表示を追加	4. 新駅コード・駅名変更のお知らせ
■(社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ……………	25
■近畿レインズ「F型システム」、全部または一部が終了……………	25
■計報(平成20年10月)……………	27
■お知らせ……………	29
1. 協会本部の年末・年始の業務等について	3. 新入会員シールについて
2. 協会本部の業務休止について	4. 本誌次号の発行について
■会員の懲戒処分……………	29

## 事務局だより

■本部年間行事予定……………	13
■協会の主な動き(ダイジェスト)……………	22
■本部行事予定(11～1月)……………	23
■平成20年度「取引主任者法定講習」の実施…	23
■協会機関誌「京宅広報」発行のご案内……………	27
■入退会・支部移動等のお知らせ……………	28

## シリーズ

■「ハトマークサイト京都」活用事例のご紹介…	13
■法律相談シリーズ(VOL.253)……………	14
■世界の国からこんにちは！～スイス～……………	18
■「近畿圏レインズ」ニュース(物件登録状況)…	20
■会長の時事コラム VOL.2……………	27

★いい食べ合わせと悪い食べ合わせ…………… 11

# 業協会理事会・保証協会幹事会を開催

去る10月10日(金)、第5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、会員の懲戒処分が議決等されるとともに、本会が京都市に提出した新景観政策への「提案と要望(7項目)」に対する結果等が報告されました。

## ◎会長挨拶

- (1) 親睦ソフトボール大会について
- (2) 中央本部の新体制について
- (3) 公益法人制度について
- (4) 賃貸不動産管理について
- (5) 事務局の効率化について
- (6) 本部・支部「現地懇談会」について
- (7) 商工会議所への入会について他

## 審議事項

### 1. 会員の懲戒処分について

8月19日開催の業協会理事会にて懲戒処分が相当と認められた会員(弁明放棄)に対する処分が審議され、懲戒処分(会員権の一時停止)が議決されました。

(詳細は、本誌29頁をご参照ください。)

### 2. 保証協会「会費未納による除名措置」について

標記除名措置における対象会員7件が承認されました。

### 3. 委員の変更について

標記役員(第七支部・総務委員)の辞任が承認されました。(補充なし。旧役員は略。)

### 4. 新入会員の承認について(平成20年9月度入会者)

次のとおり新入会員が承認されました。

業協会 正会員6件。

保証協会 正会員7件。

### 5. 本部・支部「現地懇談会」の開催について

支部運営等について、各支部執行部役員と意見交換を行う標記懇談会の開催が承認されました。



## 報告事項

### 1. 「新景観政策」に関する京都市との協議会(8月28日開催)について

京都市新景観政策等に係る緊急アンケート(6～7月実施)結果を踏まえ、本会が京都市に提出した「提案と要望(7項目)」の内、1項目である「景観ガイドライン」作成の方針が同市より示された旨等が報告されました。

(詳細は、前号1～3・25頁参照。)

### 2. 評議員の変更について

標記役員(第七支部)の辞任が報告されました。(補充なし。旧役員は略。)

### 3. 「エクソンモービル給油カード」の会員への紹介について

エッソ・モービル・ゼネラル系のスタンドにおいて、契約会社設定の特別価格にてガソリン等が給油できる(一部利用できないスタンドあり)標記カードを会員への業務支援策の一環として紹介する旨が報告されました。

(詳細は、本誌と同封の案内書参照。)

### 4. 全宅連近畿地区連絡会製作「PRポスター」の会員への配付について

標記連絡会製作のハトマーク等PRポスターを各支部より所属会員に配付する旨が報告されました。

## 第4回「親睦ボウリング大会」参加者募集のご案内

会員各位の福利厚生事業の一環として、親睦ボウリング大会を次により開催いたしますので、多数ご参加いただきますようご案内申し上げます。

なお、同大会に参加希望の方は所属支部にて「参加申込書」を入手いただき、お申し込みください。

### 開催要領



1. 日 時 平成21年1月28日(水)

(1) 会場受付 午後1時30分～

(2) 開会式 〳 2時～

(3) スタート 〳 2時15分～(各組、各レーン同時スタート)

スタート前に開会式を行いますので、参加者は30分前に必ずご集合ください。

※ 組合せについては、福利厚生委員会にご一任いただき、後日、所属支部を通じて参加者にお知らせします。なお、1組同一支部2名以内とします。

2. 会 場 MKボウル 山科(京都市山科区西野樺本町113 TEL: 075-592-2701)

※ 参加者には会場案内図を配付します。

3. 競技方法 1レーン4名にてプレーし、3ゲームの合計点により順位を決定。

※ マイボール使用者は30点減点。(1ゲームにつき10点)

※ 女性及び70歳以上の参加者は45点加点。(1ゲームにつき15点)

4. 参加資格 正会員、準会員及び従業員(従業員参加の場合は、所属支部で確認されます。)

5. 参加費 1人3,000円(プレー料金・靴代・パーティー費用含む。)

6. 申込定員 120名[全30レーン]

※ 支部毎に出場枠がありますので、所属支部にお問い合わせください。

7. 申込締切 平成20年12月12日(金)まで(締切期日厳守)

8. 申込方法 参加申込書に参加費を添えて、所属支部事務局または福利厚生部長へお申し込みください。なお、申込受付後に不参加となった場合、参加費は返却いたしません。

9. 賞 品

(1) 団 体 賞 各支部参加者の個人プレーのうち、上位5名の総合点により決定。

(2) 個 人 賞 優勝～3位 トロフィー及び副賞、4～10位 賞品

以下 飛び賞、当日賞、ハイゲーム賞、B. B賞 他

10. その他 競技終了後、表彰式及びパーティーを開催予定。

※ ボウリング場並びにパーティー会場でのアルコール類の飲酒は、一切禁止とさせていただきます。

# 第三支部Dチームが優勝

## — 第26回親睦ソフトボール大会 —

去る10月8日(水)[1日より順延]、第26回親睦ソフトボール大会が、横大路グラウンド(伏見区)にて開催されました。

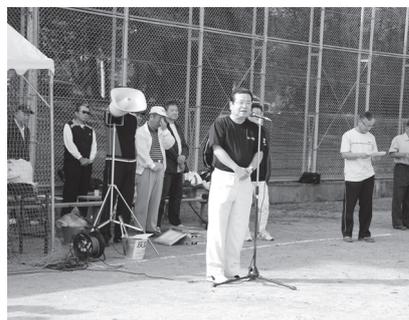
当日は、前夜からの雨もすっかりあがり、汗ばむ秋晴れの中、谷口福利厚生委員長による始球式の後、各グラウンドでは全支部参加の総勢15チームが優勝を目指し、好プレー・珍プレーを交えながら、白熱した好ゲームを繰り上げました。

試合結果は、第三支部Dチームが見事優勝の栄冠に輝き、川島会長より優勝トロフィーと副賞のお米が手渡されました。

また、昨年に引き続き、55歳以上を対象としたシニア大会が実施され、各支部より参加の選手19名は和気あいあいと、ひとつのボールを追いながら、他支部参加者と親睦を深められました。

なお、全試合結果は、下表のとおりです。

- 優勝 第三支部Dチーム
- 準優勝 第三支部Bチーム
- 第3位 第三支部Cチーム
- 第4位 第三支部Aチーム



川島会長、開会あいさつ



華麗なる投球、ナイスピッチング！

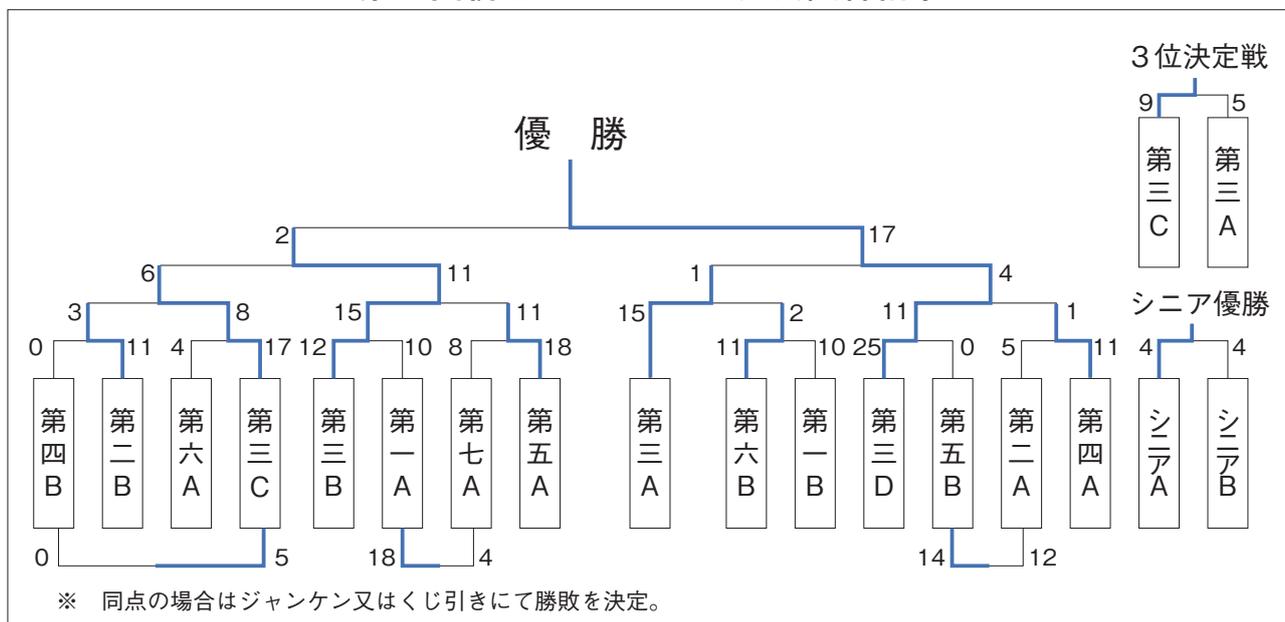


鍵山副会長、打った～！ホームラン？



第三支部、みんなそろってハイポーズ！

### 第26回親睦ソフトボール大会試合結果



# 3日間で延べ1,259名(45.4%)が出席

## — 平成20年度本部研修会 —

平成20年度「本部研修会」が、去る10月24日(金)に京都府中丹文化会館(ホール)、同月27日(月)・28日(火)の両日に京都産業会館(シルクホール)にてそれぞれ開催され、3日間の研修会に延べ1,259名[京都府中丹文化会館に176名(出席率72.4%)、シルクホールに2日間で1,083名(出席率42.8%、全体の出席率45.4%)]が出席されました。

研修に先立って、10月24日・27日に川島会長、28日に鍵山副会長より、京都府からは中丹東土木事務所の田中雅和所長並びに、建設交通部建築指導課の青野和平課長より、各日にそれぞれ挨拶を賜りました。



土居担当課長



中澤本部長



田中所長



青野課長



川島会長



鍵山副会長

1 講目では、「住宅瑕疵担保履行法の施行に伴う資力確保措置の義務化について」と題し、平成21年10月1日以後に引き渡される新築住宅を対象とした同制度の概要と保証保険契約について、財団法人住宅保証機構の京都の事務機関である社団法人京都府建築士会の土居豊弘住宅保険課担当課長に、2 講目では、「売買営業における紹介を頂ける営業手法」と題し、ワンズ株式会社の現役トップセールスマン中澤明子不動産事業本部長にお話をいただき、会場内はそのひとこと一言に聴き入りメモを取る受講者が見られました。



京都府中丹文化会館(ホール)



京都産業会館(シルクホール)

10月19日(日)、平成20年度「宅地建物取引主任者資格試験」が全国一斉に実施されました。

同資格試験の指定試験機関である(財)不動産適正取引推進機構の発表によると、本年度の全国における受験申込者の総数は260,591名(前年度比：-0.02%減)で、試験当日には、この内の209,415名(受験率：80.4%)が試験に挑みました。

本年度の同資格試験は、47都道府県の242会場にて実施、京都府においては、龍谷大学深草学舎及び同志社大学京田辺校地の2会場にて実施されました。

なお、合格発表は12月3日(水)で、京都府では協会本部にて合格者の一覧表が掲出されるとともに、合格者には、推進機構より合格証書が送付されます。



## 平成20年度宅地建物取引主任者資格試験受験状況

都道府県名	申込者数(名)	受験者数(名)	欠席者数(名)	受験率(%)	都道府県名	申込者数(名)	受験者数(名)	欠席者数(名)	受験率(%)
北海道	7,507	6,065	1,442	80.8%	滋賀県	2,396	1,914	482	79.9%
青森県	1,201	1,004	197	83.6%	京都府	6,022	4,865	1,157	80.8%
岩手県	1,404	1,088	316	77.5%	大阪府	21,871	17,705	4,166	81.0%
宮城県	4,423	3,448	975	78.0%	兵庫県	11,511	9,443	2,068	82.0%
秋田県	941	791	150	84.1%	奈良県	2,921	2,397	524	82.1%
山形県	1,108	913	195	82.4%	和歌山県	1,033	824	209	79.8%
福島県	2,239	1,856	383	82.9%	鳥取県	496	401	95	80.8%
茨城県	4,023	3,227	796	80.2%	島根県	721	577	144	80.0%
栃木県	2,551	2,016	535	79.0%	岡山県	2,882	2,345	537	81.4%
群馬県	2,918	2,379	539	81.5%	広島県	5,101	4,178	923	81.9%
新潟県	2,709	2,157	552	79.6%	山口県	1,612	1,296	316	80.4%
山梨県	1,219	978	241	80.2%	徳島県	961	753	208	78.4%
長野県	2,536	2,015	521	79.5%	香川県	1,467	1,172	295	79.9%
埼玉県	18,809	15,155	3,654	80.6%	愛媛県	2,039	1,644	395	80.6%
千葉県	15,409	12,352	3,057	80.2%	高知県	835	677	158	81.1%
東京都	50,996	40,046	10,950	78.5%	福岡県	11,677	9,501	2,176	81.4%
神奈川県	25,532	20,600	4,932	80.7%	佐賀県	869	718	151	82.6%
富山県	1,151	932	219	81.0%	長崎県	1,565	1,275	290	81.5%
石川県	1,730	1,403	327	81.1%	熊本県	2,644	2,160	484	81.7%
福井県	791	605	186	76.5%	大分県	1,440	1,128	312	78.3%
岐阜県	2,671	2,174	497	81.4%	宮崎県	1,224	1,005	219	82.1%
静岡県	5,964	4,841	1,123	81.2%	鹿児島県	2,381	1,913	468	80.3%
愛知県	13,511	11,012	2,499	81.5%	沖縄県	3,139	2,499	640	79.6%
三重県	2,441	1,968	473	80.6%	<b>合計</b>	<b>260,591</b>	<b>209,415</b>	<b>51,176</b>	<b>80.4%</b>

平成21年宅地建物取引主任者資格登録のための

# 登録実務講習

宅建主任者試験の合格者が都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時までに宅地建物の取引に関する2年以上の実務経験が必要です。

この講習は、宅地建物の取引に関する実務経験2年未満の方が資格登録要件を満たすための講習です。

センターの講習は **11** が違う

## 資格登録後も 動画セミナーで安心サポート 不動産主要5団体が推薦

「webで学ぶ 不動産従業者のための動画セミナー」を無料配信中です。  
また、セミナーで使用するテキスト「法令改正と実務上のポイント」定価1,200円(税込)も無料進呈いたします！

(社)不動産協会  
(社)全国宅地建物取引業協会連合会  
(社)全日本不動産協会  
(社)日本住宅建設産業協会  
(社)不動産流通経営協会 順不同

また、(社)プレハブ建築協会の協賛もいただいています。

## 講師と受講生の Face to Face 講義

演習は実務経験豊富な講師陣から直接、講義や指導が受けられます。また、講師1人につき、受講生は20名以下です。

Web申込みできる！  
法人コードの入力をお忘れなく。

## スケジュール

	第1期			第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
募集締切 Web申込または郵送申込(必着)	12月21日			1月8日	1月22日	2月22日	3月24日	4月20日
通信講座期間(30日間)	12月29日から			1月18日から	2月1日から	3月2日から	4月1日から	5月2日から
演習実施期間(2日間) *申込時に日程を選択	1月28日から 1月31日	2月1日から 2月8日	2月9日から 2月16日	2月17日から 2月28日	3月3日から 3月31日	4月1日から 4月20日	5月1日から 5月20日	6月1日から 6月20日
修了証発送	2月13日	2月23日	2月27日	3月11日	4月6日	4月30日	5月27日	6月30日

※詳しい演習日程は受講申込書、当センターホームページにてご確認ください

修了証が早い！

## 演習会場

北海道・東北地方	札幌	仙台	※池袋、船橋、天満橋には2会場あります					
首都圏	渋谷 横浜	池袋 川崎	大手町 船橋	中野 柏	神保町 浦和	水道橋 大宮	両国 前橋	町田
東海・北陸・近畿	静岡	名古屋	新潟	京都(協会本部)	梅田	天満	天満橋	神戸
中国・四国・九州地方	高松	広島	大手町	博多	渡辺通	天神	熊本	

演習は第1期～第6期合わせて  
全国33会場、合計60回  
実施予定です！

## 割引受講料

**25,000円(税込)** 【通常28,000円(税込)のところ、宅建協会の皆さまには割引受講料にてご案内いたします】

## 受講申込方法

- 郵送申込 会員専用の割引申込案内書を所属の宅建協会にてお受け取りください。
- Web申込 近代化センターホームページwww.kindaiika.jp/にアクセスし、お申込みをお願いいたします。  
お支払い方法は、法人決済を選択し、法人コード **ztaku** を必ずご入力ください。  
(次画面にてクレジットカード決済またはコンビニ決済が選択いただけます。)



※法人コードがないと、割引受講料の対象となりませんのでご注意ください！

登録実務講習実施機関(1)第1号

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

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21 山脇ビル8階 電話 03-5843-2076(平日9:30~12:00、13:00~17:00)

# 平成21年「登録実務講習」実施機関について

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が資格登録要件(実務経験2年以上)を満たすための講習を実施する機関として、国土交通大臣の登録を受けている登録実務講習機関は下表のとおりです。

なお、登録実務講習の受付・実施期間、受講料等は、各登録実務講習機関によって異なります。

〔(財)不動産流通近代化センターに関しては、前頁をご参照ください。〕

(平成20年5月12日現在)

登録番号	機関の名称	事務所の所在地	電話番号
第1号	(財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区九段南4-8-21	03-5843-2076
第2号	(株)東京リーガルマインド	東京都新宿区神楽坂2-17	03-5228-1100
第3号	(株)日建学院	東京都豊島区東池袋1-21-16	03-3988-1175
第4号	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
第5号	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2	03-3340-3081
第6号	(株)住宅新報社	東京都港区西新橋1-4-9	03-3502-8451
第7号	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
第8号	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	03-3251-6651
第9号	(株)週間住宅新聞社	東京都新宿区高田馬場1-28-10	03-3209-2110
第10号	(株)辰巳法律研究所(休止中)	東京都新宿区高田馬場4-3-6	03-5348-5825

※ 今後、登録実務講習機関が追加または業務を廃止することも考えられます。

## 住宅ローンアドバイザー養成講座の受講者を募集中、 Web講習を新設(住宅金融普及協会)

住宅金融普及協会は、10月31日(金)から12月18日(木)まで、同協会が認定する「住宅ローンアドバイザー」の養成講座(21年1月開催)の受講者を募集しています。

今回の養成講座から、基礎編にWeb講習が追加され、ご自宅でも基礎編を受講することができますようになりました。

詳細は、住宅金融普及協会のホームページ(<http://www.sumai-info.com/>)をご覧ください。

近代化センターの講習には安心・実績・信頼があります

# 平成21年 登録講習

## 宅建試験5問免除の講習です

(昨年度実績)

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

登録講習を修了するためには、2ヶ月間の通信講座を受講後、2日間のスクーリングを全て受講し、修了試験に合格することが必要です。

受講資格	宅地建物取引業に従事し、有効な従業者証明書を保持している方が受講できます 従事していることの証明として、宅建業法で規定の「従業者証明書」について、受講申込書にその写しを貼付するとともに、2日間のスクーリング受講時に提示していただきます。
------	---

特 色	<p>■不動産主要5団体から推薦をいただいています！</p> <p>(社)不動産協会 (社)全国宅地建物取引業協会連合会 (社)全日本不動産協会 (社)日本住宅建設産業協会 (社)不動産流通経営協会 順不同 また、(社)プレハブ建築協会の協賛もいただいています。</p> <p>■平成21年4月入社の方でも受講可能です！ 第Ⅱ、第Ⅲ日程は申込締切が4月ですので平成21年4月入社の方でも受講できます。</p> <p>■テキスト「法令改正と実務上のポイント」定価1,200円(税込)を無料進呈！ 『webで学ぶ 不動産従業者のための動画セミナー』で使用するテキストです。</p> <p>■弁護士、税理士、不動産鑑定士、実務家によるFace to Face講義！ 2日間のスクーリングでは、実務経験豊富な講師からFace to Faceの講義が受けられます。</p>
-----	---

講習スケジュール		第Ⅰ日程	第Ⅱ日程	第Ⅲ日程
	受講申込	H20年12月3日～(第Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ日程共通)		
	申込締切	H21年2月10日	H21年4月10日	H21年4月23日
	通信講座	H21年2月21日～	H21年4月18日～	H21年5月3日～
	スクーリング	H21年4月21日～	H21年6月18日～	H21年7月3日～
	修了証の発送	H21年6月中旬	H21年7月中旬	H21年7月中旬

スクーリング会場	第Ⅰ日程	札幌 両国 大阪中之島	仙台 横浜 神戸	船橋 名古屋栄 広島大手町	さいたま 京都(協会本部) 福岡天神	永田町 大阪谷町	神保町 福岡天神
	第Ⅱ日程	永田町	神保町	横浜	名古屋栄	大阪谷町	福岡天神
	第Ⅲ日程	永田町	神保町	横浜	大阪中之島		

割引受講料	<b>16,000円(税込)</b>	通常19,000円のところ、宅建協会員の皆さまには割引受講料にてご案内いたします。
-------	--------------------	---

受講申込方法	会員専用の割引申込案内書を所属の宅建協会にてお受け取りになり、郵送にてお申込みをお願いいたします。 ※Web申込はできません
--------	---



国土交通大臣登録講習機関 (2)第001号

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

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21 山脇ビル8階 電話 03-5843-2077(平日9:30～12:00、13:00～17:00)

# 平成21年「登録講習」実施機関について

宅地建物取引主任者資格試験の一部免除を受けるための講習(登録講習)を実施する機関として、国土交通大臣の登録を受けている登録講習機関は下表のとおりです。

なお、登録講習の受付・実施期間、受講料等は、各登録講習機関によって異なります。

〔(財)不動産流通近代化センターに関しては、前頁をご参照ください。〕

(平成20年5月12日現在)

登録番号	機関の名称	事務所の所在地	電話番号
第001号	(財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区九段南4-8-21	03-5843-2077
第002号	(株)東京リーガルマインド	東京都新宿区神楽坂2-17	03-5228-1100
第003号	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
第005号	(株)住宅新報社	東京都港区西新橋1-4-9	03-3502-8500
第007号	アットホーム(株)	東京都港区新橋3-1-11	03-3580-7051
第009号	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2	03-3340-3081
第011号	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
第012号	(株)辰巳法律事務所	東京都新宿区高田馬場4-3-6	03-5348-5825
第013号	(株)日建学院	東京都豊島区東池袋1-21-16	03-3988-1175
第014号	(株)週刊住宅新聞社	東京都新宿区高田馬場1-28-10	03-3209-7821
第015号	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	03-3251-6651

※ 今後、登録講習機関が追加または業務を廃止することも考えられます。

## 【参考】

### (1) 「登録講習」修了者が一部免除となる出題分野

- ① 土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関すること
- ② 宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関すること

### (2) 「登録講習」修了者の試験方法及び試験時間

- ① 試験方法は45問4肢択一による筆記試験(一般受験者は50問4肢択一)
- ② 試験時間は1時間50分(一般受験者は2時間)

# 「現地研修会(南丹市美山町)」実施報告

— 京町家及び古民家等専門小委員会(業務対策運営委員会) —

この小委員会は、平成17年9月に設置された京町家専門小委員会に古民家も対象として加えることで名称が標記のとおり変更されました。

設置の目的は、京町家及び古民家の専門的知識を持った人材を確保、育成を行うとともに、ここで研鑽した知識を会員にも周知することで、京都の歴史・文化の象徴である京町家及び古民家を通じて、京都の町並みの形成への寄与することです。

現地研修会は、この小委員会の活動の一つで、当初から京町家を対象に実施されてきましたが、今回で4回目を迎える中、初めて古民家を対象と



して、10月21日に南丹市美山町において実施されました。

当日は、晴天に恵まれ、山間部で実施されたにもかかわらず、例年よりも暖かさに恵まれた中、15名の参加者が京都駅八条口に集合のうえバスにより古民家の改修事例(南丹市美山町高野三の尾)と美山町かやぶきの里(南丹市美山町北村)の2箇所を見学した後、再び京都駅八条口にて解散しました。



古民家の改修事例は、茅葺きの古民家の歴史を感じさせる佇まいと美山の自然を活かしたもので、手打ち蕎麦処として巧みに利用されていました。

美山町かやぶきの里は、平成5年12月に国の重要伝統建造物群保存地区の選定を受けている50戸の集落で、内38戸がかやぶき屋根で建築されておりました。

茅葺きの古民家には、18～19世紀の江戸時代に建てられたものも多くあり、地区住民による保全と生活との両立が図られている貴重な地域でした。



工夫次第で効果倍増！

# いい食べ合わせと悪い食べ合わせ

昔から、食べ合わせについてはいろいろと言い伝えられています。ここでは、栄養学的にみたいい食べ合わせと悪い食べ合わせについて、ご紹介しましょう。

## ○ いい食べ合わせ



納豆



ねぎ

ネギを細かく刻んで納豆に混ぜるとおいしいですね。納豆には、疲労回復などに良いとされるビタミンB群が豊富です。ネギに含まれるアリシンがこのビタミンB1の吸収率を高めてくれます。また、ネギには血栓ができるのを予防する効果があり、納豆にも血栓を溶かす働きがあるナットウキナーゼがあるので、血液サラサラにはダブルの効果期待できます。



うなぎ



梅干

昔から悪い食べ合わせの例として出されてきた「うなぎと梅干」。しかし、本当のところはとてもよい組み合わせなのです。梅干の酸味が、うなぎの油分をうまく消化させる働きをします。また、うなぎには夏バテに効力のあるビタミンB1が多く、梅干に含まれるクエン酸にも疲労回復の効果があるので、両方とも夏バテには効果的な食物なのです。



豆腐



かつおぶし

冷奴や湯豆腐などには、よくかつお節が添えられていますね。豆腐には、たくさんの良質なカルシウムが含まれています。このカルシウムの吸収率を高めてくれるのが、かつお節に含まれるビタミンD。それ以外にも、豆腐に不足している必須アミノ酸のメチオニン・リジンを補ってくれるなど、豆腐とかつおぶしの組み合わせはおいしいだけでなく非常に効果的な組み合わせなのです。

## × 悪い食べ合わせ



なすの漬物

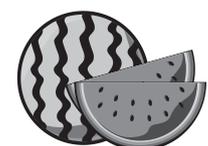


冷たいそば

特に、冷え性の方に避けてほしい食べ合わせが「なすの漬物と冷たいそば」。冷たいそばは胃を冷やす作用があり、夏バテで食欲が落ちる夏場には最適の食材ですが、同じく体を冷やす作用があるビタミンB1を含むなすの漬物と一緒に食べると、手足が冷えて下痢症状をまねくこともあります。ただし、加熱調理するとその作用は緩和されるので、暖かいおそばであれば問題ありません。



天ぷら



すいか

昔から一緒に食べない方がいいと言われている「天ぷらとすいか」。これは、暖かくて脂っこい天ぷらの後に、水分が多く冷やしたすいかと一緒に食べると胃酸が薄まってしまい急におなかを冷やすため、消化が悪くなる上に胃腸をこわして下痢をしやすいくなります。胃腸の弱い人はできれば避けたほうが良い組み合わせと言えるでしょう。



きゅうり



トマト

意外かもしれませんが、きゅうりとトマトはあまりよい組み合わせではありません。トマトに含まれるビタミンCはがん、脳卒中、心臓疾患などを阻止する働きがありますが、きゅうりに含まれるアスコルビナーゼがこのビタミンCを壊す作用があるのです。サラダに使うときは、加熱したり酢を加えることでアスコルビナーゼの働きを抑えることができます。

## 第二支部、地域密着公益事業として時代祭に協賛！

このたび、第二支部において、本年度より各支部での検討課題とされていた地域社会への貢献等を目的とする支部独自の地域密着公益事業が実施されました。

今回、第二支部は公益事業として、京都三大祭のひとつである時代祭(平安講社催行)に協賛し、10月21日(火)から23日(木)までの3日間、観光客などが利用するトイレの不足を少しでも解消するため、京都御苑内にハトマークシール等を扉に貼付した15基の臨時仮設トイレ(下立売門10基・仙洞御所西側中間位置5基)を設置されました。



<北川第二支部長コメント>

錦秋の10月22日(平安遷都の日)、都大路に勇



壮な維新勤王隊のマーチが響き、京都千年の壮大な歴史風俗絵巻が繰り広げられる。20の時代行列、人員2,000余名、鳳輦<sup>ほうれん</sup>2基、牛車1台、馬車4台、牛馬70余頭という京都人の心意気を披露するに相応しい、京都の誕生日を祝う祭が時代祭です。このように歴史があり、伝統的な行事に京都宅建協会「第二支部」として、京都御苑内に仮設トイレ15基を設置し、時代祭に協賛したことは地域社会の振興・活性化に少なからず貢献できたと思います。また祭の後、観光客・行列参加者・京都御苑・平安講社等、多くの方々から感謝のお言葉をいただき、御苑内の環境・公衆衛生に少しでもお役に立てたことは、大変良かったと思っております。

## 路上違反広告物の除却活動を実施します！

～ 路上違反広告物(はり紙等)は、一切行わないでください。～

「京(みやこ)・輝き隊」の活動として、路上違反広告物の除却活動を下記のとおり行います。

記

1. 日 時 平成20年11月後半(予定)
2. 場 所 未 定(京都市内)
3. 対 象 不動産取引をはじめとした路上の違反広告物  
種類は、はり紙、立て看板、のぼり旗、はり札等です。  
道路敷地内にある電柱、街路樹、公衆便所、ガードレール及びアーケードの支柱など、京都市の条例で広告物の掲出が禁止されている物件に取り付けられた広告物が対象です。
4. 担 当 公取委員会並びに青年委員会

# 「ハトマークサイト京都」活用事例のご紹介

不動産業務において、インターネットは今や欠かすことの出来ないツールとなっています。ここでは、ハトマークサイト京都やインターネットの活用方法をご紹介します。



## 株式会社向日不動産販売

(長岡京市)

営業 薬師神 雄二 さん

### お客様にとって、“インターネット”は物件検索が全てではない。

売買物件を中心に取扱われている株式会社向日不動産販売さんでは、ハトマークサイト京都やインターネットを積極的に利用されています。同社では、来店していただくきっかけ作りとしてインターネットを活用されています。公開物件から自社HPへのリンクは今や当たり前。「より多くの物件を公開することは、自社を知っていただくことに繋がる。」と同氏。実際に、自社HPをご覧になり来店されたお客様もいらっしゃるとのこと。物件を公開する際は、成約物件は速やかに非公開にするなど、常に“新鮮な情報”の公開を心がけておられます。

今後は、さらなる物件情報の充実化をはかり、「より多くのお客様に自社を身近に感じていただくために、ハトマークサイト京都や自社HPに物件情報を公開し、インターネットを活用していきたい。」とお話いただきました。



## 本 部 年 間 行 事 予 定

平成20年11月後半	「京・輝き隊」路上違反広告物除却活動 京都市の条例にて広告物掲出が禁止されている所に取り付けられた不動産取引をはじめとする路上違反広告物の除却活動等を行います。(本誌前頁をご参照ください。)
11月28日(金)	レインズIP型研修会(間取図作成&簡単メニュー活用編) 於：協会本部(本誌26頁をご参照ください。)
12月19日(金)	レインズIP型研修会(基本編) 於：協会本部(本誌26頁をご参照ください。)
平成21年 1 月22日(木)	全宅住宅ローン(株)・フラット35説明会 於：協会本部(本誌ウラ表紙をご参照ください。)
1 月26日(月)	レインズIP型研修会(業務支援アプリ活用編) 於：協会本部(本誌26頁をご参照ください。)
1 月28日(水)	第4回親睦ボウリング大会 於：MKボウル 山科(本誌2頁をご参照ください。)
2 月 6 日(金)	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26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。

## 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

# 法律 相談シリーズ

## 質問

私は、宅地建物取引業者です。甲さん所有の物件を私(乙)が取得し、それを丙さんに売却する場合に、甲さんから直接丙さんに所有権移転登記をするには、どのような内容の契約を結べばよいのでしょうか？



## 回答

### 「第三者のためにする契約」と「買主の地位の譲渡」

#### 1 概説

物件の売主である甲さん、宅建業者であるあなた(乙)、物件の最終的な買主である丙さんへと物件の売買が行われる場合、本来は所有権移転登記も甲→乙、乙→丙と2回経なければなりません。転売目的のあなたには登記を得る実益はなく、にもかかわらず登録免許税を負担しなければなりません。そのため、あなたへの所有権移転登記を省略し、甲さんから丙さんへ移転する中間省略登記が慣行として行われてきました。

ところが、平成16年の不動産登記法改正によって、登記原因証明情報(不動産登記法61条)の提供が必要となったため、中間省略登記の申請は不可能になりましたが、依然として乙への移転登記を省略したいという実務上の要請がありました。

そこで、甲さんから丙さんへの所有権移転登記を可能とする取引として考えられる方法が、

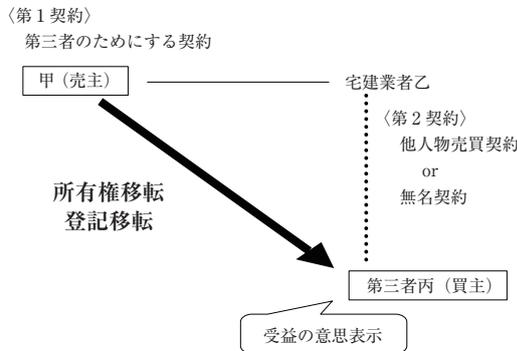
①不動産の売主甲さんと宅地建物取引業者乙さんの間の売買契約を第三者丙さんのためにする契約とし、その契約を受けて乙さんと丙さんの間で別途契約を締結する方法、もしくは、②甲乙間の契約上の地位を丙さんに譲渡する契約を締結する方法です。

#### 2 「第三者のためにする契約」を用いる場合(①)

(1)「第三者のためにする契約」とは、契約当事者の一方(諾約者=甲)が、相手方(要約者=乙)との契約において、甲が第三者(受益者=丙)に対して直接債務を負担することを約するものをいい、民法537条から539条に規定があります。

本問の取引の場合は、まず、甲さんと乙さんの間で、物件の所有権の移転先を丙さんとする、第三者のためにする契約を結びます(第1契約)。その上で、乙と丙の間の契約(第2契約)を結びますが、その内容としては、(a)甲さんの不動産という他人物

の売買契約とするか、(b)第1契約で丙さんを受益者として指定することの対価として一定の金員を支払うという無名契約とすることが考えられます。



## (2) 第1契約の留意点

ア 第1契約が「第三者のためにする契約」であることを示すため、乙が当該不動産の所有権の移転先を指定(乙自身を含む)すること、その上で乙が甲に売買代金を支払うことによって所有権が直接甲から指定者に移転することを明記します。

イ 甲所有の物件を売買するとなると、宅地建物取引業法33条の2による規制が問題となりそうですが、平成19年の同法施行規則の一部改正により、宅建業者自身を含む、宅建業者が指定する者が所有権を取得することが明らかな場合は、同条の適用が除外されることになりました(同施行規則15条の6)。そこで、第1契約の中で、所有権の移転先を、乙を含む乙の指定する者とする、ということを明記しておきます。

ウ 民法上、甲と乙の契約によって丙に権利が移転するためには、丙が甲に対して受益の意思表示(民法537条2項)をする必要がありますが、設問のような不動産取引においては、売主甲とエンドユーザーである丙が直接会う機会はないのが通常でしょう。

そこで、丙による「当該不動産の所有権を取得する意思表示」を受けることを甲が乙に委任(民法上は準委任)する特約を設け

ておくとよいでしょう。

## (3) 第2契約の留意点

ア 宅建業者であるあなた(乙)自身には所有権は移転していないので、第2契約上の丙への所有権移転義務は、登記名義人甲が履行するということになります。

イ 丙は甲及び乙に瑕疵担保責任を追及できるかという点については、まず丙と甲は直接の契約関係には立たないため、甲に追及することはできません。

乙に対する関係では、第2契約を他人物売買(上記(a))とすれば、民法570条により、丙は売主の瑕疵担保責任を追及できます。第2契約を無名契約(上記(b))とした場合でも、有償契約であれば民法559条により売買の規定が準用されるため、乙は売主の瑕疵担保責任を負います。

ウ 第2契約を無名契約(上記(b))とした場合、民法上の典型契約ではないため、乙が宅建業者であっても宅地建物取引業法の適用がありません。乙としては、丙に対し、宅建業法上の重要事項説明義務や瑕疵担保責任の特例等の規制が直接的には及ばないことをきちんと説明する必要があります。

## (4) 契約の内容

これらの留意点を踏まえて、契約書には、以下の点を明記しておくといよいでしょう。

### ●甲乙間の契約(第1契約)

- ① 第三者のためにする特約を付した売買契約であること
- ② 乙の指定する者(乙を含む)を所有権の移転先とすること
- ③ 上記②の指定の期限
- ④ 指定された者の受益の意思表示があり、かつ、甲が乙から代金を受け取るまでは、当該物件の所有権は甲に留保されること
- ⑤ 受益の意思表示の受領権限を甲が乙に委任すること

## ●乙丙間の契約(第2契約)

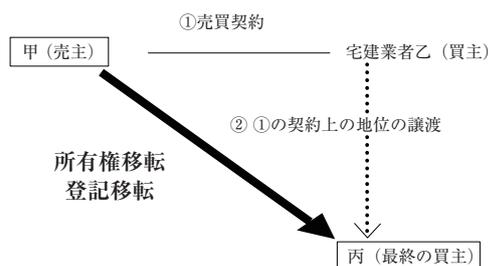
- ①下記の条件成就により甲から丙へ所有権が移転すること
  - ・丙から乙への売買代金支払
  - ・丙の乙(甲からの委任)に対する受益の意思表示
- ②登記名義人である甲が、丙へ直接所有権移転登記をすること

### 3 「買主の地位の譲渡」を用いる場合(②)

(1)「買主の地位の譲渡」とは、契約当事者たる地位そのものを包括的に第三者に移転することをいい、民法上の典型契約ではありません。

この方法は、まず、甲と乙の間で通常の売買契約を締結し、その上で乙が丙に同契約上の買主の地位を譲渡します。丙は、甲乙間の売買契約に基づく乙の権利義務をすべて引き継ぐことになり、中間業者である乙は、買主の地位という権利の譲渡に対する対価を丙から支払われるという構造になります。

基本的には甲乙丙の三者契約で行いますが、譲渡人乙と譲受人丙の二者契約で行うことも可能です。ただし、判例は、売買契約上の地位の譲渡について乙と丙の二者契約で行う場合には、原契約の相手方である甲の承諾を要するとしていると考えられるので、その旨を甲乙間の契約で明記する必要があります(最判昭和30年9月29日民集9巻10号1472頁、東京地判昭和36年7月14日判例時報271号19頁)。



(2)買主の地位の譲渡の留意点

ア 買主の地位の譲渡は無名契約で、乙と丙との関係で宅地建物取引業法の適用がないため、この場合も乙は丙に対し、宅建業法上の規制が直接的には及ばないことを説明しておかなければなりません。

イ 瑕疵担保責任については、買主の地位の譲渡によって甲乙間の売買契約が甲丙間の売買契約に移行するため、丙は甲に対して瑕疵担保責任を追及することが可能です。

ウ この方法では、甲乙間の売買価格がそのまま丙に明らかになってしまうため、丙が一般消費者の場合には使いにくいおそれがあります。

#### □ 契約内容

まとめると、以下のような契約の流れになります。

①甲と乙は通常の売買契約を締結する。

もし甲乙丙の三者契約というかたちをとらず、甲が乙丙間の取引には関与しないという場合には、乙が第三者に甲乙間の契約上の地位を移転することを甲が承諾するという点を、甲乙間の売買契約に明記しておく。

②乙は、買主の地位を丙に対して譲渡する。

### 4 まとめ

設問のように、AさんからCさんへ直接所有権移転登記をすることが可能な取引としては、以上のように大きく分けて2通りの方式があります。

ここで紹介したことは、それぞれの取引について最低限留意すべき事項です。実際にこれらの方式を用いる場合に、契約の形式として標準契約書に特約条項として加えるのか、あるいは新たな契約書の雛型を作成するのか、さらに、それぞれの取引における税務上の取扱いはどうなるのかなど、他にも検討すべき点は多々あります。

今後の実務の動向をふまえて、これらの取引の具体的な運用を考えていくべきでしょう。

## セーフティネット保証(5号)の対象業種追加について(全宅連)

政府与党の「安心実現のための緊急総合対策」による「原材料価格高騰対応等緊急保証」の創設に伴い、中小企業者への資金繰り確保を目的とした標記保証の対象業種追加(指定期間は平成22年3月31日まで)が行われました。不動産業においては、従来より対象の「土地・建物売買業」に加え、「不動産仲介・代理業」「不動産賃貸・管理業」等が新たに追加されましたので、お知らせいたします。

### 【セーフティネット保証に関する問合せ先】

京都信用保証協会 TEL：075-314-7221 <http://www.kyosinpo.or.jp/>

## マンションの悪質な勧誘販売による消費者トラブルの防止について(全宅連)

独立行政法人国民生活センターより、マンション等の販売に係る強引かつ悪質な勧誘のため消費者トラブルに関する相談が増加しているのに伴い、消費者トラブル防止のため宅建協会会員に対し勧誘時の法令順守に努めること等についての要望(下記参照)がありました。

### マンションの悪質な勧誘販売による消費者トラブルの防止について(要望)

独立行政法人国民生活センター

当センターは、独立行政法人国民生活センター法に基づき、国民生活の安定及び向上に寄与するため、消費者からの相談を受け付け、苦情処理のあっせんを行うとともに、消費者等に対して必要な情報提供を行っております。

さて、国民生活センター及び全国の消費生活センター等に寄せられるマンションの悪質な勧誘販売に関する相談は増加の一途であり、過去5年間の相談件数は1万件を超えました。宅地建物取引業法では、勧誘にあたって相手を威迫したり、電話による長時間の勧誘等により相手を困惑させてはならないと定められているほか、断定的判断の提供も禁止されているにもかかわらず、「家庭や職場への電話による勧誘で購入を強く迫られ、断ると脅された」「考える暇を与えずに即決を迫るなど強引な勧誘を受けた」「長時間に渡り執拗に勧誘された」「深夜にも及んで迷惑だった」という悪質な勧誘だけでなく、「必ず利益が出ると言われたが嘘だった」など断定的な説明等の問題も見られます。また、断っているにもかかわらず帰らなかったなど消費者契約法に該当する行為も非常に多く見られます。さらに、販売目的を告げない、業者名を名乗らないなど、販売方法に問題のある相談も目立つことから下記の点を要望します。

なお、本件につきまして、当センターでは報告書「マンションの悪質な勧誘販売が増加！ -恐怖を覚えるような強引、脅迫まがいの電話勧誘-」([http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20081009\\_1.pdf](http://www.kokusen.go.jp/pdf/n-20081009_1.pdf))をもって、消費者に対する注意喚起のための公表を10月9日(木)に実施いたしました。

#### 記

- (1) 消費者トラブルの未然防止のため、法令遵守に努め、勧誘員等の指導、教育を徹底すること。
- (2) 消費者が購入しない旨を意思表示した場合、再勧誘をしないこと。
- (3) 勧誘時には、まず販売目的や、業者名、氏名を告げること。



# 世界の国からこんにちは！

## ～スイス～

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、永世中立国「スイス」です。

国名：スイス連邦

首都：ベルン

面積：約4万1,000km<sup>2</sup>(1人あたり約5.5m<sup>2</sup>)

人口：約746万人

時差：日本と比べてマイナス8時間

(4月から10月まではサマータイムのため、  
マイナス7時間)



## 国土の面積は九州とほぼ同じ



ヨーロッパの中心部に位置し、高低差が4,441mと非常に多彩で美しい風景を持っている国です。国土の70%を占めるアルプス山脈とジュラ山脈は『ヨーロッパの屋根』といわれています。また、雄大に広がる氷河やのどかな牧草地などもスイスを代表する風景です。氷河や山から生まれた水はライン河、ローヌ河、ポー河、アディジェ河、イン河を経てドナウ河など、ヨーロッパを代表する河へと流れていきます。

東西南北からさまざまな気候の影響を受けていること、また極めて大きな標高差によってスイスには多様な気候がうみだされており、それに伴って北極圏に苔が生える一方で、地中海に多いヤシが生い茂るなど生態系も寒帯と亜熱帯が同居するという現象がみられます。公用語はドイツ語、フランス語、イタリア語、ロマンシュ語の4つ。宗教はプロテスタントとカトリックでほぼ大多数を占めています。スイスは永世中立国として有名ですが、それを維持するための武力を徴兵制で保持しており、男性には兵役の義務が課せられています。

## スイスの住宅事情

スイスは、持ち家率が非常に低い国です。その原因は、住宅購入価格の高騰にあります。たとえば、世界的に人気のあるジュネーブ市中心部では、価格が5000万円～1億円以上するものが多数存在しており、購入価格の20%である手付金をも支払うことが困難なため、購入をあきらめる人が多いのです。とはいえ、賃貸物件の賃料も高く、ほとんどが20万円以上の物件です。ちなみに自衛・防災の先進国であるスイスでは、すべての新築・改築建物に「防災シェルター」の設置が義務付けられており、その普及率は100%に達しています。

## スイス料理

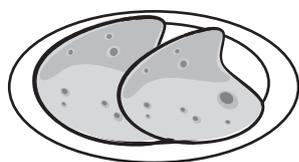
周囲をいろいろな国に囲まれているスイスでは、食文化においても隣接国の影響を強く受けており、好まれる食事も地域によって違いがあります。

### ・ チーズフォンデュ



スイス全域、主に山岳地帯で食べられます。昔からチーズは、スイスの険しい山の生活のエネルギー源としてよく食されてきました。この料理は、鍋に2～3種類のチーズを白ワインで溶かし、細長いフォークの先に刺した小さくちぎったパンなどの食材にからめて食べます。“フォンデュ Fondue”とは、フランス語で“溶かした”という意味。家族で鍋を囲んで食べるスイスの代表的な家庭料理です。

### ・ リューシティ



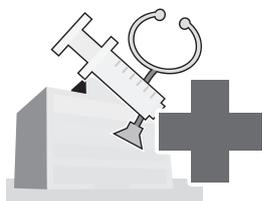
じゃがいもを細切りしたものを、フライパンで炒めてパンケーキのような丸い形にして表面を焼いた料理。ハッシュドポテトに似ています。上にたまごやチーズをのせたり、中に玉ねぎやベーコンを混ぜることもあります。主にドイツ語圏で食べられています。

## 高級時計



スイス製の時計は、品質の高さやデザイン性から世界的に有名で、スイスを支える3大産業のひとつとなっています。湿気が少なく乾燥しているため精密機器産業に適しています。高級時計の輸出は依然好調で、主要マーケットはアメリカや中国、ヨーロッパなど広域にわたっています。

## 赤十字社



19世紀、イタリア統一戦争での惨劇を見たスイス人実業家アンリ・デュナンの提唱により、「人道・公平・中立・独立・奉仕・単一・世界性」の7原則を掲げて創設された世界各国に存在する人道的活動団体です。デュナンに敬意を払い、赤十字マークはスイス国旗の色を反転させたものになっています。日本赤十字社は、佐野常民が創設。明治20年に国際赤十字の一員になりました。

## ウィリアム・テル



スイスがオーストリアの領地であった14世紀初頭、圧政に立ち向かいスイスを独立へと導いた伝説の志士であり、弓の名手です。オーストリア人代官ゲスラーからの死刑の命令を、息子の頭の上のリングを見事に射抜いて回避したとする話は有名。歌劇や戯曲になって今もなお伝えられています。実在したかどうかは不明ですが、スイス人のほとんどがその存在を信じています。



# 近畿圏レインズニュース

(平成20年9月登録状況)

※( )の数字は、京都宅建会員分

## 1. 新規登録物件・在庫物件登録概要

9月	売物件	賃貸物件	合計	前月比	前年同月登録件数	前年同月比
新規登録物件数	20,324件 (1,275件)	34,816件 (1,833件)	55,140件 (3,108件)	+11.7% (+16.5%)	51,959件 (3,023件)	+6.1% (+2.8%)
在庫物件数	48,951件 (3,864件)	66,812件 (4,211件)	115,763件 (8,075件)	+1.4% (+1.1%)	101,939件 (7,441件)	+13.6% (+8.5%)

## 2. 成約報告概要

9月	売物件	賃貸物件	合計	前月比	前年同月成約件数	前年同月比
月間成約報告数	2,525件 (164件)	3,585件 (254件)	6,110件 (418件)	+18.0% (+33.5%)	5,863件 (392件)	+4.2% (+6.6%)

9月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	12.4% (12.9%)	10.3% (13.9%)	11.1% (13.4%)

※9月末 成約事例在庫数 144,912件

## 3. アクセス状況等

9月	総検索回数	1日平均	前月比	前年同月総検索回数	前年同月比
総検索回数	909,778回	31,372回	+20.6%	808,129回	+12.6%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は52.0%、図面要求件数は1社当たりIP型102.24回・F型0.96回となっている。

また、マッチング登録件数は、9月末現在6,948件となっている。

## 5. お知らせ

(1) 定例休止日 平成20年11月30日(日)

月末の定例休止日は、IP型業務のうち「会話型業務メニューの①物件検索、②日報要求、③図面要求/物件詳細、④自社物件一覧、⑤「会員検索」、⑥「マッチング結果」の6業務のみご利用いただけます。

F型の全業務とIP型の物件登録等の業務はご利用いただけません。

(2) 年末年始休止日 平成20年12月28日(日)～平成21年1月5日(月)

年末年始の休止日は、物件登録及び検索等、全ての業務がご利用いただけません。

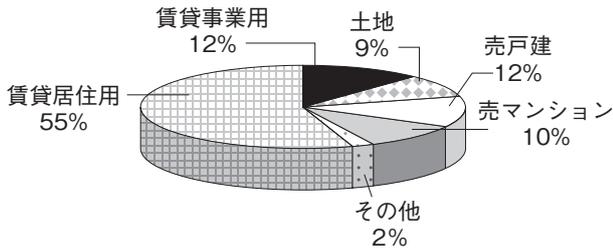
(社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪府中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

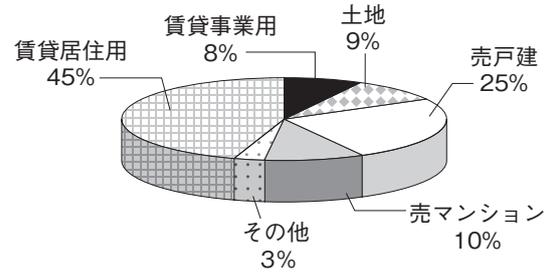
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 9月期 エリア別物件種目のレインズ登録比率 (グラフの数値は、小数点第1位を四捨五入しています)

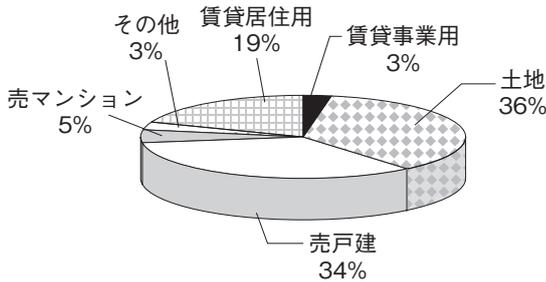
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



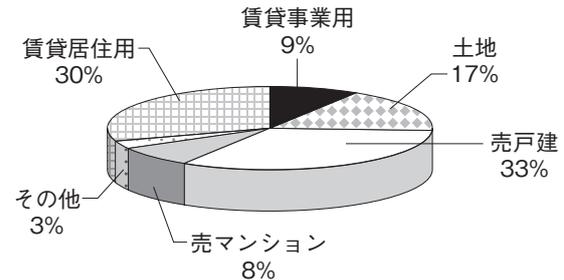
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**京都府北部** (亀岡市・船井郡・綾部市・福知山市・南丹市・  
舞鶴市・宮津市・与謝郡・京丹後市)



**京都府南部** (向日市・長岡京市・乙訓郡・宇治市・城陽市・久世郡・  
京田辺市・八幡市・綴喜郡・相楽郡・木津川市)



## ■ 9月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

売戸建の平均坪単価が、昨年同月期と比べ下回る

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2007年9月	2008年9月	対前年比	2007年9月	2008年9月	対前年比
京都市中心・北部	224	247	110.2%	134.61	120.37	89.4%
京都市南東部・西部	351	413	117.6%	97.04	94.06	96.9%
京都府北部	89	74	83.1%	42.34	30.80	72.7%
京都府南部	294	330	112.2%	72.79	71.97	98.8%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2007年9月	2008年9月	対前年比	2007年9月	2008年9月	対前年比
京都市中心・北部	187	205	109.6%	128.66	125.27	97.3%
京都市南東部・西部	170	159	93.5%	73.79	72.28	97.9%
京都府北部	10	11	110.0%	59.82	46.59	77.8%
京都府南部	71	78	109.8%	68.07	70.11	102.9%

## ■ 9月期 エリア別賃貸居住用賃料帯別一覧

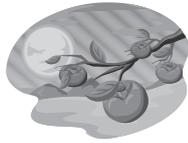
昨年同月期と比べ、京都府北部の登録件数が大幅に下回る

	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
5万円未満	350	296	18	78
5万円～	395	249	18	109
7万円～	157	134	4	74
9万円～	68	29	1	21
11万円～	66	40	0	18
14万円以上	82	16	0	7

※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。

# ダイジェスト 協会の主な動き

## 10月



2日(木) 委託業務運営正副委員長会議、同担当理事会  
宅建試験監督員等業務説明会の運営について。

宅建試験監督員等業務説明会  
平成20年度試験の実施について他。

3日(金) 本部・支部LC委員会  
本部及び各委員会から各支部への連絡・協力要請事項について他。

6日(月) 「間取図・略地図作成、ハトマークサイト京都」研修会(不動産流通センター運営委員会)  
間取りPCプロでの間取図等作成並びにハトマークサイトへの物件等登録における研修。(8名受講)

苦情解決業務委員会(委員長・前委員長)  
事情聴取会議  
苦情解決申出案件の審議。

7日(火) 実務サポート担当理事会、同委員会  
全宅住宅ローン・フラット35説明会の開催について他。

実務サポート委員講習会  
「(株)福岡県不動産会館会員支援事業について」と題し、(社)福岡県宅地建物取引業協会の丸尾好幸事務局次長を講師に迎えて開催。

8日(水) 第26回親睦ソフトボール大会  
(横大路グラウンド)  
(本誌3頁をご参照ください。)

取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
107名が受講。

9日(木) 委託業務運営担当理事会  
宅建試験監督員等業務説明会の運営について。

宅建試験監督員等業務説明会  
平成20年度試験の実施について他。

10日(金) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

業協会常務理事会、保証協会常任幹事会

業協会理事会、保証協会幹事会  
(本誌1頁をご参照ください。)

14日(火) 資格審査委員会  
入会申込者等の審議他。  
業協会正会員6件、準会員2件。  
保証協会正会員6件、準会員2件。

法務指導委員会「事情聴取会議」  
懲戒処分審査案件の審議。

15日(水) 新入会員等義務研修会(総務委員会)  
16名が受講。

19日(日) 平成20年度「宅地建物取引主任者資格試験」  
(府下2会場)  
(本誌5頁をご参照ください。)

21日(火) 京町家及び古民家等専門小委員会「現地研修会」  
(業務対策運営委員会)(美山町かやぶきの里)  
(本誌10頁をご参照ください。)

広報小委員会(総務委員会)  
京宅広報(11月号)の編集について他。

福利厚生担当理事会、同委員会  
第26回親睦ゴルフ大会の開催について他。

23日(木) 公取担当理事会  
「京(みやこ)・輝き隊」講習会の運営について他。

「京(みやこ)・輝き隊」講習会  
京(みやこ)・輝き隊の活動について、京都市都市計画局都市景観部市街地景観課の大黒孝二広告物指導第二係長並びに同課の北島淳氏を講師に迎えて開催。

公取・青年委員会合同会議  
「京(みやこ)・輝き隊」路上違反広告物除却活動の実施計画について他。

不動産相談委員会(2)事情聴取会議  
相談申出案件の審議。

委託業務運営正副委員長会議  
試験監督員の事情聴取について。

24日(金) 平成20年度「本部研修会」  
(京都府中丹文化会館)  
(本誌4頁をご参照ください。)

レイنزIP型研修会  
(不動産流通センター運営委員会)  
レイنزIP型の基本操作等におけるIP型初級者会員を対象とした研修。(19名受講)

25日(土) 本部・第六支部「現地懇談会」(第六支部)  
支部の運営について他。

27日(月) 平成20年度「本部研修会」(シルクホール)  
(本誌4頁をご参照ください。)

28日(火) 平成20年度「本部研修会」(シルクホール)  
(本誌4頁をご参照ください。)

30日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
109名が受講。

基本問題等検討委員会  
公益法人制度改革における今後の取り組み  
について他。

本部・支部LC常任委員会  
本部・支部LC委員会の対応について。

不動産流通センター運営担当理事会  
レイنز・ハトマークサイトの考え方につ  
いて他。

## 本部行事予定(11～1月)

11月21日(金) 業務対策運営担当理事会、同委員会  
開発及び売買賃貸等専門小委員会  
22日(土) 本部・第四支部「現地懇談会」  
25日(火) 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会  
27日(木) 取引主任者講習会(対象116名)  
京町家及び古民家等専門小委員会  
「相談研修会」  
28日(金) レインズIP型研修会  
29日(土) 本部・第三支部「現地懇談会」

12月2日(火) 本部・支部LC委員会  
3日(水) 取引主任者講習会(対象97名)  
6日(土) 本部・第二支部「現地懇談会」  
11日(木) 資格審査委員会  
12日(金) 新入会員等義務研修会  
13日(土) 本部・第一支部「現地懇談会」  
15日(月) 広報小委員会  
18日(木) 取引主任者講習会(対象107名)  
19日(金) レインズIP型研修会

1月14日(水) 取引主任者講習会(対象106名)

15日(木) 資格審査委員会

16日(金) 新入会員等義務研修会

22日(木) 全宅住宅ローン・フラット35説明会

26日(月) レインズIP型研修会

28日(水) 第4回親睦ボウリング大会

29日(木) 取引主任者講習会(対象103名)

### 不動産無料相談(一般消費者を対象)

毎週火・金曜日実施  
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

※ 年内は12月19日(金)まで  
年始は1月13日(火)から

### 法律相談(協会々員を対象)

毎月第3金曜日実施  
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

## 平成20年度 取引主任者法定講習会

講習日	受付期間
平成20年12月18日(木)	平成20年11月17日(月)～平成20年11月28日(金)
平成21年1月14日(水)	平成20年12月8日(月)～平成20年12月19日(金)
1月29日(木)	平成20年12月15日(月)～平成20年12月25日(木)
2月5日(木)	平成21年1月13日(火)～平成21年1月21日(水)
2月18日(水)	平成21年1月19日(月)～平成21年1月30日(金)
2月25日(水)	平成21年1月26日(月)～平成21年2月6日(金)

※ 受講申込の受付は、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21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。

# 近畿レイنزIP型の「システム改善・機能追加」 並びに「新駅コード・駅名変更」のお知らせ

## 1. 検索結果一覧画面に「前頁に戻る」ボタンを追加（10月15日リリース済）

「物件検索」「マッチング結果」「日報要求」「マッチング日報」の検索結果一覧画面において、検索結果が複数ページに亘る場合、結果一覧画面に「前頁へ戻る」ボタンを追加しました。（下図枠部分）

結果閲覧中に前頁へ戻る場合には、ブラウザの「戻る」ではなく、この「前頁へ戻る」ボタンを使用してください。

### 物件検索結果一覧

レイنز掲載物件の無断広告は規程により禁止されています。元事業者の承諾(必ず書面によること)が必要です。

---

#### ◆検索結果一覧

2008/10/10 社団法人近畿圏不動産流通機構

[一覧表示物件をCSVファイルでダウンロードする](#)

注意！ 下線部を左クリックしないでください。  
下線部を右クリックして「ファイルに保存」を選択してください。

総件数 3583 件    201 件目～ 300 件目を表示

## 2. 「図面要求/物件詳細」にエラー表示を追加（10月15日リリース済）

「図面要求/物件詳細結果一覧」画面において、「既に削除された」・「物件種別と物件番号が一致しない」物件等を「指定された物件は登録されていません。」というエラーメッセージとともに表示するように変更しました。

### 図面要求／物件詳細結果一覧

#### ◆要求された図面一覧

データ種別	物件種別	物件番号	図面	
売物件	土地	<a href="#">08440070</a>	<a href="#">図面表示</a>	
売物件	土地	<a href="#">08440085</a>	<a href="#">図面表示</a>	
		<a href="#">08440165</a>		指定された物件は登録されていません。
売物件	土地	<a href="#">08440174</a>	<a href="#">図面表示</a>	
売物件	土地	<a href="#">08440180</a>	<a href="#">図面表示</a>	

上記の「物件番号」をクリックすると物件詳細画面を別ウィンドウで表示します。  
図面を見るときは、「図面表示」の文字を右クリックして「対象をファイルに保存」を選択し、パソコン内の任意の場所に保存してください。保存した図面の表示、印刷にはフリーソフト「REINS図面ファイル変換ソフト」が便利です。

## 3. かんたんメニューの機能追加（12月より順次リリース予定）

かんたんメニューに下記の新機能を追加して本年12月より順次リリースします(予定)。

各機能のリリース時期等は、近畿レイنزホームページ (<http://www.kinkireins.or.jp/>) にてご案内します。

(1) 物件情報の一時保存

かんたんメニューで物件情報を登録する際、途中でサーバーに一時保存して入力を中断し、再度、前回の続きから入力することができます。(一時保存のデータは、レインズには登録されません。)

(2) 画像の変更・再配置

かんたんメニューで登録した物件の「間取図等の画像」を個々に差し替えや配置の変更等ができます。

(3) 物件図面のPDF出力

かんたんメニューで作成した物件図面をPDF形式で保存できます。

#### 4. 新駅コード・駅名変更のお知らせ

(1) 平成20年10月18日、東海道本線に下表の駅が新設されました。

沿線名称(沿線コード)	新駅名称	駅コード
東海道本線(6171)	桂川	836

(2) 平成20年10月19日、京阪電気鉄道「京阪線・鴨東線」3駅の駅名が変わりました。

(沿線コード・駅コードは変わりません。)

京阪線(沿線コード：6651)

鴨東線(沿線コード：6656)

旧駅名称	新駅名称	駅コード
四条	祇園四条	020
五条	清水五条	030

旧駅名称	新駅名称	駅コード
丸太町	神宮丸太町	020

## (社)近畿圏不動産流通機構からのお願い

京宅広報8月/9月合併号に同封しました「レインズシステム更新に向けた会員意識調査」アンケートのご回答期限を平成20年11月30日(日)まで1ヶ月延長いたしました。

ご回答いただいていない会員各位は、貴重なご意見を今後のシステム構築に反映させるため、是非、ご回答にご協力賜りますようお願い申し上げます。

ご不明な点は、(社)近畿圏不動産流通機構、担当事務局：佐々木(電話06-6943-5913)まで、お問い合わせください。

## 近畿レインズ「F型システム」、全部または一部が終了

F型システムは、平成22年夏から平成23年夏を目途実施される近畿レインズのシステム全体の見直し時に全部または一部が終了されます。

そのため、F型を利用されている会員各位におかれましては、IP型への移行をご検討いただきますよう予めご案内申し上げます。

また、協会ではIP型の利用を促進するため、「レインズIP型研修会」を開催しておりますので、是非、ご参加ください。(研修会のご案内は、本誌26頁をご参照ください。)

レイنزIP型、ハトマークサイト京都の研修会等とあわせて  
昨年度より延べ400名以上の方が受講されています！

## 「レイنزIP型研修会」開催のご案内

不動産流通センター運営委員会では、本年10月まで毎月開催していましたが「レイنزIP型研修会(初級編)」の研修内容を一部見直し、パソコンの基本操作ができる方を対象に標記研修会を下記のとおり開催いたしますので、是非、ご参加いただきますようご案内申し上げます。

記

### 1. 開催日時・研修内容

お一人ずつパソコンをご用意し、講師の説明に沿ってパソコンを操作していただきます。ご不明なところはインストラクターが丁寧にご説明します。(各回とも終了後、相談時間を設けます。)

#### (1) 平成20年11月28日(金) 午後1時～午後4時30分

○ 間取図作成&かんたんメニュー活用編

① IP型のフリーソフト「まどりっくす・AD-1」を使用し、間取図・略地図の作成方法についてご説明します。

② かんたんメニューの物件登録や活用方法等についてご説明します。

#### (2) 平成20年12月19日(金) 午後1時～午後4時30分

○ レインズIP型基本編

物件検索、登録、日報関係等のIP型の基本操作等についてご説明します。

#### (3) 平成21年1月26日(月) 午後1時～午後4時30分

○ IP型フリーソフト「業務支援アプリ」活用編

IP型フリーソフトの操作方法や上手な利用方法等についてご説明します。

### 2. 開催場所

京都府不動産会館3階研修センター  
(お車でのお越しはご遠慮ください。)

### 3. 受講料

無料

### 4. 受付

各回とも定員は12名で、1会員1名です。  
(希望者が多数の場合は先着順)

### 5. 申込方法

下記受講申込書に必要事項をご記入の上、それぞれ開催日の1週間前までに協会本部へFAX(075(415)2120)にてお申込ください。(定員になり次第、締め切ります。)

後程、受講の可否をご連絡いたします。



## 「レイنزIP型研修会」受講申込書

\_\_\_\_月 \_\_\_\_日( )の標記研修会を申し込みます。(波線部分に受講希望日をご記入ください。)

平成 \_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日

会員コード番号： \_\_\_\_ 免許証番号：大臣・知事( )第 \_\_\_\_号

商 \_\_\_\_号： \_\_\_\_ 電話番号： \_\_\_\_ - \_\_\_\_

受講者氏名： \_\_\_\_\_ (○で囲んでください：代表者・従業者)



## 会長の時事コラム

VOL.2

前号の続き、中央(全宅連)の話です。

私が全宅連常務理事と賃貸管理委員長および全政連の財務委員となり、鍵山副会長は全宅連財務委員に指名された。

二人のポストは、重要で責任が重い。特に新人会長の委員長とは！何故だ？と考える間もなく、宅建業界と全宅連に大きな影響を与える国交省の不動産課長と面談があった。もう、こうなれば前向きに進むのみである。

さて、賃貸管理は法制化しなければならないという長年の懸案がある。賃貸管理には消費者保護の立場から、多くのトラブルが全国で起こっている。今、この法制化の流れは総論から各論に入ってきているようだが、この具体的処理は多くの問題を抱える。

私のスタンスは、京都でも中央でも同じである。全宅連の考え方や事業推進は、約11万会員のためになることを基本に行動すべきである。まず第一に、賃貸管理は単独の法律になるのか？宅建業法の中に組み入れられるのか？が、始めの課題である。いずれにしても、賃貸管理の法制化により大手業者が有利で、中小零細業者が規制を受けるだけの結果にはしたくない。そのためには、一定規模の賃貸管理の全てが同じ法の下にあるべきだと思う。仮に宅建業法の中に組み入れられた場合、賃貸管理で発生した損害を保証協会が弁済できるのか？サブリース業等はどうするのか？・・・難問は山積みだが、消費者の立場に立つという全宅連の姿勢なら、国交省の賛同を得て、会員の事業とメリットの両立はできるという信念で、私は対応していく所存です。

別の話だが、前全宅連監事の経験を生かして全宅連財務委員となった鍵山副会長の存在が、実に頼もしい。中央執行部も油断をした会計処理をすれば、彼に厳しく指摘される筈である。ご期待ください。

以上、この二人を支えてくれているのが、京都の五人の執行部です。

次号は、京都の話題にしたい。

### 協会機関誌「京宅広報」発行のご案内

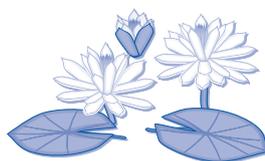
本誌「京宅広報」は、4月・6月(5月/6月合併号)・7月・9月(8月/9月合併号)・10月・11月・1月(12月/1月合併号)・3月(2月/3月合併号)を発行月(年間8回)とし、発行月の中旬頃に全宅連・全宅保証発行「リアルパートナー」等とともに会員各位へ発送しております。

### 訃報

(平成20年10月)

浅越 明一 殿 [第四(南区)・宝泉商事(株)]

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。



## ■新入会(正会員)(6件)

平成20年10月31日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	(株)アイカンパニー (1)12751	福嶋 宣子	福嶋 宣子	左京区松ヶ崎今海道町8番地5	075- 204-2529
第二	ア ー ガ ス (株) (1)12725	金村 華代	金村 貴秀	下京区四条通西洞院西入傘鉾町54番地	075- 213-1770
第二	(株)JPDホールディングス (1)12747	宮下 和晃	宮下 和晃	下京区西七条御領町96番地	075- 323-0030
第三	ア ー ス ハ ウ ジ ン グ (1)12749	磯垣 昇	磯垣 賢司	北区鞍馬口通室町東入小山町225番地	075- 414-2255
第四	三 共 設 備 開 発 (株) (1)12748	藤榎 一道	藤榎 一道	山科区大塚北溝町2番地2	075- 583-6220
第六	高 の 原 不 動 産 (1)12742	扇田 二郎	扇田 二郎	相楽郡精華町桜が丘4丁目25番地の3	0774- 75-1767

## ■新入会(準会員)(2件)

平成20年10月31日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号
第二	(株)ハウスネットワーク四条店 (3)10378	古川 勝也	辻井 里奈	下京区四条通新町東入月鉾町55番地	075- 251-2300
第二	K F S (株) 四 条 営 業 所 (1)12337	久保 篤史	久保 篤史 東 晴美	下京区四条通新町東入月鉾町52番地	075- 221-1600

## ■会員権承継(2件)

平成20年10月31日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号	承継理由
第二	銀 座 中 央 開 発 (株) (1)12696	中野 顕	中野 顕	中京区麩屋町通丸太町下ル舟屋町 427番地 井口ビル4階	075- 212-5511	個人→法人
第二 (第一→第二)	(有)ブラウ不動産コンサルタント (1)12760	松山 英二	松山 英二	下京区梅小路西中町10番3	075- 321-1809	個人→法人

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成20年10月31日現在

旧支部	新支部	商号及び免許番号	代表者氏名	新事務所 所在地	電話番号	本部受付日
第二	第三	中 山 地 所 (有) (5)9274	中山 成信	北区小山下総町53番地9	075- 585-7000	20/10/02
第六	第四	ラ ク ト ホ ー ム (6)7004	成尾 正道	山科区上花山久保町36番地1 京都家主協会ビル1階	075- 583-2211	20/10/08

## ■退会(正会員)(10件)

平成20年10月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(上京区)	(2)11653	ユ ー ユ ー ハ ウ ス (有)	松本 守弘	20/10/24	廃 業
第二(下京区)	(1)12299	京 都 商 事 (株)	岡田 善行	20/06/20	退 会
第二(中京区)	(13)368	橋 本 商 店	橋本 輝雄	20/09/24	廃 業
第四(南区)	(2)11141	(株)ハ イ テ ク ス	西 敏博	20/10/07	廃 業
第四(山科区)	(1)12041	(有)カワカミプランニング	川上 勝	20/10/10	廃 業
第四(伏見区)	(1)12429	アリスホーム建築設計事務所	本河 勉	20/10/22	廃 業
第五(西京区)	(7)6753	中 信 ホ ー ム	塩貝 弘和	20/10/01	廃 業
第六(京田辺市)	(1)11834	ビ ジ ネ ス ア ー ク 北 嶋	北嶋 俊夫	20/10/09	期間満了
第七(京丹後市)	(9)5163	坪 倉 建 設 (株)	坪倉 克典	20/09/22	廃 業
第七(宮津市)	(2)11206	(有)ド エ ル	清水 孝雄	20/10/08	廃 業

## ■退会(準会員)(2件)

平成20年10月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第二(下京区)	(1)12650	(株)KTCテナントプラザ	久保 篤史	20/10/15	事務所廃止
第六(宇治市)	大臣(1)7344	(株)ハウスドゥネットワーク宇治店	日越 和男	20/10/06	事務所廃止

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	395 (-1)	32 (±0)	427 (-1)	第 三	424 (+2)	33 (±0)	457 (+2)	第 五	382 (-1)	22 (±0)	404 (-1)	第 七	241 (-2)	7 (±0)	248 (-2)
第 二	413 (±0)	27 (+1)	440 (+1)	第 四	512 (-1)	27 (±0)	539 (-1)	第 六	402 (-1)	18 (-1)	420 (-2)				
												合 計	2,769 (-4)	166 (±0)	2,935 (-4)

※( )内は会員数前月比増減。

## お知らせ

### 1. 協会本部の年末・年始の業務等について

年末・年始の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)
- |           |   |      |
|-----------|---|------|
| 12月26日(金) | } | 仕事納め |
| 12月27日(土) |   | 休 み  |
| 1月4日(日)   |   | 休 み  |
| 1月5日(月)   |   | 仕事始め |
- (2) 不動産無料相談及び苦情相談  
年内は12月19日(金)まで。  
年始は1月13日(火)から。
- (3) 近畿圏レイズ(登録・検索等)
- |           |   |      |
|-----------|---|------|
| 12月28日(日) | } | 稼働休止 |
| 1月5日(月)   |   |      |

### (4) ハトマークサイト(登録・変更等)

稼働休止期間については、12月以降に協会本部へお問い合わせください。

### 2. 協会本部の業務休止について

平成21年1月8日(木)は、協会行事の都合により、協会本部(流通センターを含む。)の業務を休止させていただきます。

### 3. 新入会員シールについて

平成20・21年度「会員名簿」の支部別「新入会員等」欄に貼付していただく標記シール(平成20年9～10月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様には本誌と同封のうえ、配付させていただきます。

### 4. 本誌次号の発行について

12月号と1月号の合併号として、平成21年1月中旬に発行いたします。

## 会員の懲戒処分

商 号	株式会社 ハイテクス
代 表 者	西 敏博
所 在 地	京都市南区吉祥院池ノ内町27番地2
免許番号	京都府知事(2)第11141号
所属支部	第四支部

社団法人京都府宅地建物取引業協会は、上記会員を定款第11条第1項3号等の規定に基づき、理事会の議決により下記懲戒処分に付しました。

記

1. 懲戒処分の種別	会員権の停止(期限を付した会員権の一時停止)
2. 会員権の停止期間	平成20年10月10日から90日間
3. 懲戒原因の事実	京都府知事による監督処分 (平成20年6月27日から業務停止90日間)

※ 上記会員は宅建業を廃業し、本会を退会(10月20日退会処理)されました。

# 「全宅住宅ローン・フラット35説明会」開催のご案内

— 定員制(先着順)、参加費無料 —

会員事業者の住宅供給事業の円滑化を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構(旧：住宅金融公庫)が実施する証券化事業であるフラット35による住宅ローンの基本的な知識の習得並びに全宅住宅ローンの周知強化を目的として説明会を開催します。

今回の説明会では、フラット35制度の概要、全宅住宅ローン斡旋のための事務手続き、提携金融機関等、及び、今後の住宅ローンの動向や、適合住宅チェックポイント等について、全宅住宅ローン(株)、住宅金融支援機構の担当者を招いてわかりやすく解説して頂きますので是非ご参加ください。

## 記

1. 日 時 平成21年1月22日(木) 午後1時20分～午後4時(受付開始：午後1時)
2. 場 所 京都府不動産会館(3階研修センター)  
※ 駐車場が狭小ですので、参加者の駐車場の利用は出来ません。
3. 説 明 会 (1) 住宅ローンの動向並びにフラット35の現状等について (60分)  
住宅金融支援機構  
(2) 全宅住宅ローンの取り扱い要領 (60分)  
全宅住宅ローン(株)  
<質疑応答> (30分)
4. 参加費用 無 料
5. 資料内容 ①フラット35利用の手引き ②「ずっと、ずっと、いっしょ」パンフレット  
(予定) ③フラット35取扱中ステッカー、他
6. 募集人数 130名先着順(1会員1名)※各支部20名(第七支部は10名)までです。
7. 申込方法 次の参加申込書により12月12日(金)までに所属支部へFAXにてお申し込みください。

## 「全宅住宅ローン・フラット35説明会」参加申込書

支部 御中

平成21年1月22日に開催される住宅ローン説明会に、参加を申し込みます。

平成20年 月 日

商 号 \_\_\_\_\_ 氏 名 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_ FAX番号 \_\_\_\_\_

会員コード番号 \_\_\_\_\_ ※ 説明会会場では参加者の駐車場の利用は出来ません。

## 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町453-3

(京都府不動産会館) / TEL (075) 415-2121 (代)

<http://www.kyoto-takken.or.jp/>

