

京宅広報

OUR INFORMATION



VOL.478号
平成21年4月号



卯月

NEWS FLASH

INDEX



■第7回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催……………	1
■レイズ「全国データベース」がスタートしました！……………	2
■第五支部、地域への貢献事業「第1回清掃美化活動」を実施！……………	25

INFORMATION

■「不動産流通センター研修会」開催のご案内……………	3
■<全宅住宅ローン>建築着工金及び建築資金中間金支払用【全宅「つなぎ融資」】取扱開始のお知らせ…	4
■「火災事故未然防止対策」小型キッチンユニット用電気こんろ設置情報提供のお願い(全宅連)…	5
■全宅保証 会費納付方法の変更のお知らせ……………	6
■業協会・保証協会「21年度会費」納付のお願い……………	6
■保証協会「退会等事務手続費用」について……………	7
■宅地建物取引業の廃業等に伴う「弁済業務保証金分担金」の取戻しには10ヵ月程度かかります…	7
■業協会・保証協会「役員の執務交通費等支給要綱」が一部改正されました……………	8
■協会策定「不動産売買契約書」の【従物及び付帯設備表】に脚注を追加しました……………	10
■平成20年度「賃貸物件広告の実態調査」を実施……………	19
■本年4月より京都市内における宅建業の新規免許申請書等の受付窓口および 業者名簿等の閲覧場所が京都府建設交通部建築指導課宅建業担当に変更されました…	20
■計報(平成21年3月)……………	23
■お知らせ……………	25
1. 本部事務局職員の退職について 2. 新入会員シールについて	
3. 本誌次号の発行について	
■平成21年度「通常総会」開催のご案内……………	ウラ表紙
■「定例(第3金曜日)の法律相談」を廃止します……………	ウラ表紙

事務局だより

■本部年間行事予定……………	5
■本部事務局担当のご案内……………	11
■協会の主な動き(ダイジェスト)……………	18
■本部行事予定(4～6月)……………	19
■入退会・支部移動等のお知らせ……………	22

★花粉症対策……………9

シリーズ

■会長の時事コラム VOL.5……………	10
■法律相談シリーズ(VOL.256)……………	12
■世界の国からこんにちは！～サウジアラビア～…	14
■「近畿圏レイズ」ニュース(物件登録状況)…	16
■消費者動向から見る インターネットの“必要性”～VOL.3～…	23
■京都の大路小路(第二回)……………	24

業協会理事会・保証協会幹事会 平成21年度業協会「事業計画(案)・収支予算(案)」等が承認される

去る3月24日(火)、第7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、評議員の変更等が報告されるとともに、平成21年度業協会「事業計画(案)・収支予算(案)」等が審議・承認されました。

◎会長挨拶

- (1) 平成20年度協会事業の遂行について
- (2) 第五支部「地域貢献事業」について
- (3) 全宅連等の動向について
- (4) 賃貸管理の法制化について他

報告事項

1. 評議員の変更について

標記役員(第一・第六支部)の変更が報告されました。

(第六支部は役員の新補充なし。旧役員は略。)

評議員 壁 弘(第一)

2. 京町家専門相談員候補者の推薦について

(財)京都市景観・まちづくりセンターより平成21年度における標記候補者の推薦依頼があり、下記8名を推薦した旨が報告されました。

苗村 豊史(第二)・吉田 光一(第三)

畑 正廣(第五)・駒井 佑次(第四)

大前 温彦(第二)・上林 正(第五)

戸川 優克(第四)・松岡 政博(第二)

3. 「役員の新業務交通費等支給要綱」の一部改正について

標記要綱(二団体)について、一部改正する旨が報告されました。

(詳しくは8頁参照。)

4. 「事務局職員旅費支給規程」の一部改正について

事務局職員旅費支給規程第4条(近接地出張旅費の計算)を一部改正する旨が報告されました。

5. 職員の退職について

本部事務局の退職職員が報告されました。

(詳しくは25頁参照。)

審議事項

1. 業協会：臨時会費の徴収について

業協会正会員で保証協会非会員に対して、年額2万5千円の臨時会費を徴収する旨が承認されました。(総会にて議決後、平成21年4月1日から適用。)

2. 業協会：平成21年度「事業計画(案)・収支予算(案)」について

平成21年度通常総会に提案される各委員会事業計画(案)等および収支予算(案)が承認されました。

(総会議案書は、後日、開催通知等と同封のうへ送付。総会関連記事はウラ表紙参照。)

3. 保証協会：平成21年度「事業計画(案)」前文について

平成21年度通常総会に提案される事業計画(案)の前文が承認されました。

(総会議案書は、後日、開催通知等と同封のうへ送付。総会関連記事はウラ表紙参照。)

4. 委員の変更について

標記役員[総務・公取委員(第一支部)、公取委員(第六支部)]の変更が承認されました。

(第六支部は役員の新補充なし。旧役員は略。)

総務(二団体)・公取委員 壁 弘(第一)

5. 「相談役」の退任について

廃業退会に伴う、北岡 照(第六)相談役の退任が承認されました。

6. 新入会員の承認について(平成21年2月～3月度入会者)

次のとおり新入会員が承認されました。

業協会 正会員 9件。

保証協会 正会員 8件、準会員 1件。

レイنز「全国データベース」がスタートしました！

全国4指定流通機構((財)東日本不動産流通機構・(社)中部圏不動産流通機構・(社)近畿圏不動産流通機構・(社)西日本不動産流通機構)では、4機構のデータを一元化した「全国データベース」を構築し、平成21年4月1日より運用を開始いたしました。

全国データベースで新たに提供されるサービスは下記のとおりです。

1. 近畿圏以外の物件情報や会員情報が検索できます。(F型では検索できません)

近畿レイنزのIP型会員各位は、(社)近畿圏不動産流通機構のホームページ(<http://www.kinkireins.or.jp/>)より「全国データベース」へアクセスしていただきますと、近畿圏以外の物件情報や会員情報を検索することができます。

「全国データベース」へアクセスされる際には、

- ① ユーザID・・・近畿レイنزIP型システム会員認証時の「レイنز会員番号」
- ② パスワード・・・近畿レイنزIP型システム会員認証時の「パスワード」
- ③ キーワード・・・「キーワード入力欄下の文字列」を入力して、ログインしてください。

なお、システム利用料は、平成21年9月末日まで「お試し期間」として無料となります。



全国データベースのアクセスは、こちらをクリックしてください。

(注1) 近畿圏内の物件情報・会員情報は、従来通り近畿レイنزでの検索です。

(注2) 近畿圏以外の物件登録は、従来通り協会本部での代行登録です。

2. 近畿圏以外のレイنز会員が、近畿の物件情報と会員情報を検索できます。

近畿レイنزへ登録された物件情報(成約事例含む)と会員情報は、自動的に全国データベースにも登録され、近畿圏以外のレイنز会員が検索できます。

3. ハトマークサイト京都から近畿レイنزへ登録された物件は、全国データベースにハトマークサイト京都の画像等も登録されます。(開始時期は、流通機構のホームページでご確認ください)

全国データベースには、「近畿レイنزの図面(※)」とともに、ハトマークサイト京都から近畿レイنزへ登録された物件については「ハトマークサイト京都に登録された写真等の画像データ(最大6点)」も全て登録され、近畿圏以外のレイنز会員が検索された際に表示されます。

※ 近畿レイنزの図面とは？

- ① 近畿レイنزのIP型・F型で登録された図面。
- ② ハトマークサイト京都から近畿レイنزへ登録された物件については、ハトマークサイト京都の「間取り図・公図・実測図」に登録された画像を利用して近畿レイنزで自動生成した図面。
(詳しくは、京宅広報平成21年2月/3月合併号の7頁をご参照ください。)

レイズIP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450名以上の方が受講されています！

「不動産流通センター研修会」開催のご案内

不動産流通センター運営委員会では、パソコンの基本操作ができる方を対象に下記のとおり研修会を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. 研修内容・開催日時

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。

(1) 「レイズIP型・ハトマークサイト京都」基本編

① 研修内容

レイズIP型(物件検索、登録、日報関係等)とハトマークサイト京都(物件情報や会員情報の登録、レイズや提携サイトへの公開)の基本的な操作等についてご説明します。

② 開催日時

4月27日(月) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：4月22日(水)

6月25日(木) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：6月19日(金)

(2) レイズIP型「フリーソフト活用編」

① 研修内容

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 開催日時

5月25日(月) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：5月20日(水)

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、それぞれ申込締切日までに協会本部へ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。



「不動産流通センター研修会」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 21 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)

# ＜全宅住宅ローン＞建築着工金及び建築資金中間金支払用 【全宅「つなぎ融資」】取扱開始のお知らせ

全宅住宅ローン(株)では、本年3月16日より同社独自に建築着工金及び建築資金中間金支払用【全宅「つなぎ融資」】の取扱いを開始いたしました。

ご利用につきましては、下記の商品概要をご参照ください。

| 建築着工金及び建築資金中間金支払用、全宅「つなぎ融資」商品概要 全宅住宅ローン株式会社 平成21年3月16日現在 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 資金使途                                                  | ・全宅「フラット35」借入申込書の所要資金の内、建築着工金及び、建築資金中間金の支払資金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. ご利用条件                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・全宅「フラット35」のお借入れをご利用いただける方で、次の①～⑦全てを充足する方がご利用いただけます。</li> <li>① 建築予定敷地の所有者名義が、全宅「フラット35」借入条件と同一であること。(賃貸借は対象外)</li> <li>② 建築予定敷地(担保設定する土地)の担保余力が、「つなぎ融資額」以上であること。</li> <li>③ 全宅「フラット35」本申込後、住宅金融支援機構の買取仮承認済であること。</li> <li>④ 団体信用生命保険(当社所定の団信)に加入可能であること。</li> <li>⑤ 建築予定敷地が、建物着工時点で根抵当権設定できない土地は対象外です。</li> <li>⑥ 建築予定敷地が、市街化調整区域・保留地・建築基準法42条に定める道路に接していない土地等は対象外となります。</li> <li>⑦ 建築着工金及び、建築資金中間金支払用の全宅「つなぎ融資」借入申込時にそれぞれ、検査機関が発行する【設計検査に関する通知書(新築住宅)】【中間現場検査に関する通知書(新築住宅)】を提出いただきます。</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 3. ご融資形態                                                 | ・証書貸付(建築着工金及び、建築資金中間金の支払い用として、2回まで分割して融資実行可)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4. ご融資金額                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・次の①～⑤全てを充足する金額</li> <li>① 建築着工金と、建築資金中間金を合算した融資限度額は、全宅「フラット35」借入申込書の所要資金の内、住宅金融支援機構買取仮承認額以内<br/>(建築着工金「つなぎ融資」+建築資金中間金「つなぎ融資」≤住宅金融支援機構買取仮承認額)</li> <li>② 建築着工金と、建築資金中間金を合算した、融資限度額は、当社が提携する不動産評価機関による土地評価額の85%以内<br/>(土地評価額×担保掛目(85%)=担保評価額 ≥ 「つなぎ融資」限度額)</li> <li>③ 建築工事請負契約書において、工事進捗に応じた建築代金の支払条件が定めてある場合は、当該契約書の支払い条件割合に応じての建築着工金と、建築資金中間金の「つなぎ融資」実行が可能<br/>(限度額は、合算で建築工事請負金額の70%以内)</li> <li>④ 建築工事請負契約書において、工事進捗に応じた建築代金の支払条件が定めて無い場合は、次の④⑤の条件で「つなぎ融資」実行が可能 <ul style="list-style-type: none"> <li>④ 建築着工金の「つなぎ融資」限度額は、建築工事請負契約書において定める請負金額の10%まで</li> <li>⑤ 建築資金中間金の「つなぎ融資」限度額は、建築工事請負契約書において定める請負金額の60%まで</li> </ul> </li> <li>⑤ 「つなぎ融資」限度額は、5,000万円以内</li> </ul> |
| 5. ご融資期間                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・6ヶ月以内(期間の延長は出来ません。)</li> <li>① 建築着工金(「フラット35」融資実行時迄)</li> <li>② 建築資金中間金(「フラット35」融資実行時迄)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6. 融資金利(年率)                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定金利(年365日割合の日割計算)</li> <li>・融資金利は毎月、みずほコーポレート銀行の短期プライムレートを基準に上乗せ金利(1.000%～3.000%の範囲内)を加え見直しを行います。</li> <li>・当月の適用利率は、毎月第一営業日に当社ホームページのトップページ・TOPICS欄に更新掲載します。</li> <li>・3月融資金利は、4.05%(年率)です。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7. 実質年率                                                  | 4.569%(融資金額5,000万円、返済期間6ヶ月、金利4.05%、融資手数料105,000円、元金期日一括返済の場合)～8.389%(融資金額1,000万円、返済期間3ヶ月、金利4.05%、融資手数料105,000円、元金期日一括返済の場合)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8. 融資実行日                                                 | ・お客様のご都合のよい日をご指定することができます。(ただし、銀行休業日は除きます。)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9. ご返済方法                                                 | 【元金】・「フラット35」融資実行金から差引により一括返済とさせていただきます。<br>【利息】・融資実行日から約定返済期日まで、一括前払いしていただきます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10. 総支払額例                                                | ・融資金額1,000万円、返済期間6ヶ月、金利4.05%、融資手数料105,000円(消費税込)、元金期日一括返済の場合、総支払額10,307,500円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 11. 保証人                                                  | ・原則として保証人は必要ありません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 12. 担保設定                                                 | ・土地に第一順位の根抵当権を設定登記していただきます。(設定額=つなぎ融資額×120%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13. 団信保険料                                                | ・保険料は当社が負担します。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 14. 融資手数料                                                | ・10,500円～105,000円(消費税込)<br>※金額は、融資金額と融資期間に応じて決定し、「つなぎ融資」実行金から差引きとなります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 15. 遅延損害金                                                | ・14.5%(年365日割合の日割計算)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 16. その他参考となる事項                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・資金使途が、【土地取得資金支払用、全宅「つなぎ融資」】との併用は出来ません。</li> <li>・お申し込みにあたっては当社所定の審査をさせていただきます。審査の結果によっては、ご希望に添いかねる場合もございます。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

問合せ先 全宅住宅ローン株式会社 関東財務局長(1)第01431号 日本貸金業協会会員 第003606号  
電話 03-3252-1414 担当 山本・小宮・杉澤 URL <http://www.zentakuloan.co.jp>

## 火災事故未然防止対策

### 小型キッチンユニット用電気こんろ設置情報提供のお願い(全宅連)

経済産業省では、小型キッチンユニット用電気こんろによる火災事故の未然防止の対策のため、小型キッチンユニット用電気こんろ協議会及び加盟会社を通じて、こんろを設置している物件情報の収集をお願いしております。

会員各位が管理または仲介されている物件に「ヒーターが渦巻き状の電気こんろであって、スイッチつまみが本体から飛び出した構造のもの」がありましたら、下記連絡先に管理会社名、電話番号、担当者名、物件の所在地及び物件名称(物件全体を管理していない場合にあっては、部屋番号を併記)をご連絡くださいますようお願いいたします。

記

【連絡先】 小型キッチンユニット用電気こんろ協議会 フリーダイヤル：0120-355-915  
(受付時間 9:00~17:00 土・日・祝日を除く)  
〒102-0083 東京都千代田区麹町3丁目12-6-302号室 FAX：03-3556-5918  
ホームページ <http://www.denki-konro.jp/> メール [dkk.jimu@denki-konro.jp](mailto:dkk.jimu@denki-konro.jp)

詳細については、全宅連ホームページの「トピックス2009年2月27日「小型キッチンユニット用電気こんろ設置情報提供のお願い」」をご参照ください。

## 本部年間行事予定

|                |                                           |
|----------------|-------------------------------------------|
| 平成21年 4月27日(月) | 不動産流通センター研修会<br>於：協会本部(本誌3頁をご参照ください。)     |
| 5月25日(月)       | 不動産流通センター研修会<br>於：協会本部                    |
| 5月28日(木)       | 平成21年度二団体通常総会<br>於：京都テルサ(本誌ウラ表紙をご参照ください。) |
| 6月25日(木)       | 不動産流通センター研修会<br>於：協会本部                    |
| 9月9日(水)        | 第27回親睦ゴルフ大会<br>於：未定                       |
| 10月7日(水)       | 第27回親睦ソフトボール大会<br>於：横大路グラウンド(伏見区横大路)      |
| 平成22年 1月27日(水) | 第5回親睦ボウリング大会<br>於：未定                      |

※ 不動産流通センター研修会につきましては、本年度も月1回開催を予定しておりますので、会員の皆様は奮ってご参加いただきますようお願いいたします。

## 大臣免許会員の皆様へ

### 全宅保証 会費納付方法の変更のお知らせ

全宅保証 大臣免許会員の皆様の会費納付方法は、平成21年度より事務所が所在する地方本部毎にご納付頂きますように変更いたします。

ご理解とご協力をお願いいたします。(会費納付額の変更はございません。)

#### ① 変更点

平成21年度会費までは、  
本店から本店所在地地方本部へ  
本支店分を納付



平成21年度会費からは、  
本店及び支店別に事務所が所在する  
地方本部へ納付

| 【例 本店1 支店4】 |       |    | 【現 行】   |           | 【変 更】   |      |    |
|-------------|-------|----|---------|-----------|---------|------|----|
| 本支店 No.     | 所在地   |    | 納付額     | 納付本部      | 納付額     | 納付本部 |    |
| 0           | 本店    | 東京 | 30,000円 | 東京本部 一括納付 | 12,000円 | 東京本部 | 納付 |
| 1           | 東京支店  | 東京 |         |           | 0円      | ※1   |    |
| 2           | 千葉支店1 | 千葉 |         |           | 6,000円  | 千葉本部 | 納付 |
| 3           | 千葉支店2 | 千葉 |         |           | 6,000円  | 千葉本部 | 納付 |
| 4           | 埼玉支店  | 埼玉 |         |           | 6,000円  | 埼玉本部 | 納付 |
| 合計          |       |    | 30,000円 | 1ヶ所       | 30,000円 | 4ヶ所  |    |

※1 本店が所在する地方本部に支店がある場合は、当該本支店分をまとめて本店納付

#### ② 会費納付通知書は、会費を納付して頂きます事務所毎にご送付いたします。

#### 【問合せ先】

ご不明な点は、全宅保証 中央本部【TEL：03-5821-8122】又は事務所が所在する地方本部(京都【TEL：075-415-2121】)までお問い合わせください。

## 業協会・保証協会「21年度会費」納付のお願い

業協会・保証協会の会費については、定款等の規定に基づき、次の金額を納付していただくこととなります。

#### 1. 業協会会費(6か月以上前納)

正会員 月額 5,500円 準会員 月額 5,500円  
〔6か月(半年)額 33,000円 ・ 年額 66,000円〕

#### 2. 保証協会会費(一括納付)

正会員 年額 6,000円 準会員 年額 6,000円

(知事免許の保証協会正会員は、準会員の会費を含めて一括納付していただくこととなります。)  
大臣免許の保証協会正準会員は、上記「会費納付方法の変更のお知らせ」をご参照ください。)



## 保証協会「退会等事務手続費用」について

会員の皆様は、保証協会を退会等されますと保証協会中央本部「定款施行規則」等の規定に基づき、下記の事務手続費用をご負担いただいておりますので、ご承知おきください。

記

### 1. 事務手続費用等

- ① 負担対象者 退会等により保証協会の会員資格を喪失した者又は一部の事務所を廃止した者
- ② 事務手続費用 ① 主たる事務所 40,000円 ② 従たる事務所(1箇所) 20,000円
- ③ 負担方法 退会等又は一部の事務所を廃止した会員の皆様の弁済業務保証金分担金から上記(2)の退会等事務手続費用をご負担いただきます。

※ 退会等事務手続費用については、平成12年6月24日以降に退会等又は一部の事務所を廃止した会員の皆様より弁済業務保証金分担金の取戻しに要する費用として、ご負担いただいております。

### 宅地建物取引業の廃業等に伴う

## 「弁済業務保証金分担金」の取戻しには10ヵ月程度かかります

会員の皆様は、宅建業法第64条の9(弁済業務保証金分担金の納付等)に基づき、弁済業務保証金に充てるため、主たる事務所及びその他の事務所毎に政令で定める額(政令第7条：主たる事務所につき60万円、その他の事務所につき事務所毎に30万円の割合による金額の合計額)の弁済業務保証金分担金を宅地建物取引業保証協会に納付されております。

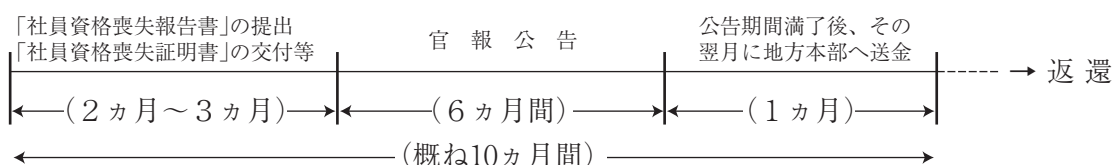
同分担金は、宅建業の廃業等に伴い、宅建業法第64条の11第4項に定める公告に関する費用〔官報公告料：11,416円～22,832円(商号、事務所所在地等の文字数によって異なります。)]及び退会等事務手続費用(上記参照。)を控除した額が返還されますが、取戻しにつきましては、廃業の届出等以後、次により概ね10ヵ月の期間を要します。

◎会員による各土木事務所への「廃業届」提出後、「退会届」に同(写)を添付し、所属支部へ提出

[保証協会が行う手続き；以下①～④で概ね10ヵ月間]

- ① 免許権者(知事等)への「社員資格喪失報告書」の提出及び同証明書の交付と中央本部への送付
- ② 法務局への手続き -〈以上①②に2ヵ月～3ヵ月〉-
- ③ 官報公告 -〈6ヵ月間〉-
- ④ 公告期間満了後、その翌月に保証協会中央本部より当該地方本部に送金 -〈1ヵ月〉-

なお、同分担金の返還請求権に対する差押え及び公告期間内に宅建業法第64条の5(苦情申出)、同法64条の8(認証申出)があった場合、同分担金はこれらの権利が消滅するまで返還されません。



# 業協会・保証協会「役員の執務交通費等支給要綱」が 一部改正されました

去る3月24日開催の第7回理事会・幹事会にて報告(同日、午前開催の第6回常務理事会・常任幹事会にて審議・承認)された業協会・保証協会「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正は、下記のとおりです。

## 1. 業協会「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正 (改正後のみ掲載。\_\_\_\_部分が改正部分。)

(執務交通費の支給)

**第2条** 役員が会務のため当協会内の役員会等に出席し執務した場合は、次により執務交通費等を支給する。

- (1) 役員会等に出席した場合 1回 3,000円  
ただし、支部事務所を起点として70km以上の支部の役員が出席した場合は、執務手当2,061円を加える。
- (2) 会議が6時間を越えた場合には、前号の額に執務手当2,061円を加える。
- (3) 新入会員義務研修会等協会主催(委員会主催を含む。)の各種研修会等に、役員が講師として執務した場合には、第1号に規定する執務交通費の他に執務手当として

2,061円を支給する。

- (4) 業協会・保証協会京都地方本部・京政連の役員会等が同日に2回以上にまたがる場合でも1回とみなす。ただし、関連団体の役員会等はこの限りでない。
- (5) 会務の必要上、調査等のために要した費用として実費を支給する。
- (6) 役員のうち、定款第14条のただし書きに規定する監事については、本要綱の執務交通費に加え、執務手当11,111円を支給する。

附 則

この改正要綱は、平成21年3月24日一部改正、平成21年4月1日から施行する。

## 2. 保証協会「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正 (改正後のみ掲載。\_\_\_\_部分が改正部分。)

(執務交通費の支給)

**第2条** 役員が会務のため当協会内の役員会等に出席し執務した場合は、次により執務交通費等を支給する。

- (1) 役員会等に出席した場合 1回 3,000円  
ただし、支部事務所を起点として70km以上の支部の役員が出席した場合は、執務手当2,061円を加える。
- (2) 会議が6時間を越えた場合には、前号の額に執務手当2,061円を加える。
- (3) 保証協会京都地方本部主催(委員会主催を含む。)の各種研修会等に、役員が講師として執務した場合には、第1号に規定する執務交通費の他に執務手当として2,061円

を支給する。

- (4) 業協会・保証協会京都地方本部・京政連の役員会等が同日に2回以上にまたがる場合でも1回とみなす。ただし、関連団体の役員会等はこの限りでない。
- (5) 会務の必要上、調査等のために要した費用として実費を支給する。
- (6) 不動産相談委員会、苦情解決業務委員会の役員が相談員として執務した場合は、第1号に規定する執務交通費の他に執務手当として2,061円を支給する。

附 則

この改正要綱は、平成21年3月24日一部改正、平成21年4月1日から施行する。



# 花粉症対策

日本人の5人に1人が患者といわれ、もはや国民病とも呼ばれている花粉症。この季節がくる度、花粉症になっていない人も「今年こそは危ないのでは…」と不安になるもの。花粉症を完全に治す効果的な治療法はない現在、花粉症の正体を知り、セルフケアを行うことが大切です。

## 花粉症とは？

花粉症とは、「季節性アレルギー性鼻炎」のことで、日本ではスギやヒノキ・ブタクサなどの約60種類の植物により引き起こされる、くしゃみ・鼻みずなどのアレルギー症状のことです。

花粉症患者は年々増えており、その原因としては戦後になってから造林計画によるスギ花粉の増加や、排気ガスなどの大気汚染の影響で鼻の粘膜が弱ったことが考えられています。



### ▲ こんなときは花粉に要注意 ▲

- ・ 空気が乾燥して風の強い晴れまたは曇りの日。  
特に「最高気温15度以上、湿度60%以下」は最も花粉が飛びやすい気候です。
- ・ 雨が降った翌日の晴れの日。
- ・ 1日の内、花粉の飛散量が多いのはお昼過ぎ。飛散した花粉が落ちてくるのは夕方です。

## 有効な花粉症対策は？

### ・ くしゃみ、鼻水、鼻づまり

めがねや花粉専用のガーゼマスクをするだけで、かなりの花粉をカットできるといわれています。また、花粉を洗い流すために顔をしっかりと洗いましょう。特に鼻の対策としては鼻の周り、特に鼻の下をしっかりと洗うことが大切です。

### ・ 目のかゆみ

目を洗うことで、目についた花粉を減らします。人工涙液を使って洗うのが効果的です。水道水でもいいのですが、安全性から頻回に使うのは避けたほうがいいでしょう。カップ式の洗浄液は、皮膚についた花粉を目に入れないために、顔を洗ってから使ったほうがいいでしょう。

### ・ 食事を見直す

花粉症を広げた大きな要因の一つが、ファーストフードなど欧米型の肉食中心の食事です。これら高タンパクな食事を改善して、バランスのとれた食事を心がけましょう。また、お茶や青魚に含まれる成分に、アレルギー発症原因物質を抑制する効果があるといわれています。

この春の花粉飛散傾向は、前年に比べ量が多いようです。そのため、急に激しい花粉症の症状が出現し、症状も長期化することがあったりと、マスクが手離せない日々を送っている方も多いのではないのでしょうか。花粉飛散情報などを参考に早めの予防対策が必要です。



オバマ大統領はあと2年？

あのバブルの大崩壊以後、日本の評論家は予言をする自信を無くしていた。そんな中、5～6年前に「ニューヨーク発、金融世界大恐慌」を大胆に予言し、的中させた副島隆彦氏を私は信用します。彼の予言は情報に裏付けられており、オバマ大統領はロックフェラーにより4年前から決められていたとのこと。さらには今後2年くらいで、経済政策の失敗から大統領を辞任し、ヒラリー・クリントン氏が大統領に就任することも予言している。ダウは3,000ドル台まで落ち、1ドルが30円まで落ちることも予測しており、そんなことになれば、世界恐慌は泥沼化し、アメリカ(ドル)は、世界から見捨てられる運命になります。(面白おかしくや、パニックを煽っているのではありません。最悪事態の想定も時には必要です。- 暗い時には明るい話を、油断しそうな時には厳しい話を、これは私の務めと思っています。-)

しかし、日本の体制派は、何があってもアメリカと生きていこうと思っているようです。今後、日本の政治・経済・金融はどう動くのか、今はじっと我慢をして様子を見るべきなのでしょう。ただ難しいことはよく分かりませんが、ひたすら内需拡大、住宅政策の拡充を強く望むところです。特に大胆な土地住宅税制の後押しは効果があると思うのですが……。

近いうちに衆議院選挙があります。京宅協は、自民党支持を表明していますが、単純に追随してはならない。私達はしっかりとした提言をし、候補者一人ひとりが政治家として立派な見識があるのか見極めて行動したいものです。

.....

第五支部がやってくれました！

ありがとう。3月17日の京都新聞に約50人の支部会員による「清掃奉仕」が、記事として大きく報道されました。この活躍に心から敬意を表します。協会の理念の一つに「社会に貢献しよう」があります。小零細業者の生き残りの道は「地域密着型の商売」です。ボランティアは、見返りを求めてはいけませんが、この地域との心のふれあいは、協会員の地位向上や消費者からの信頼に繋がります。是非、継続してください。他の支部も同じような活動でも良いと思いますので「汗を流すボランティア」を検討して頂ければ幸いです。

(※ 関連記事については、本誌25頁をご参照ください。)

## 協会策定「不動産売買契約書」の【従物及び付帯設備表】に脚注を追加しました

消費生活用製品安全法の一部改正(本年4月1日施行)に伴い、協会HP「会員専用ページ」(ユーザー名とパスワード要)にてダウンロード提供している標記契約書の【従物及び付帯設備表】(第15条関係)に「特定保守製品」の表示記載における脚注を追加しました。

※ 上記法律の施行に伴う「宅建業法の解釈・運用の考え方」等については、全宅連HP「宅建協会会員ログイン→法令改正情報→平成21年度」(ユーザー名とパスワード要)をご参照ください。

## 本部事務局担当のご案内

| 職 員 名 | 職 名     | 主 な 担 当 委 員 会 等                                                              |
|-------|---------|------------------------------------------------------------------------------|
| 松井 純治 | 局 長     | 事務局統括/基本問題等検討委員会/本部・支部LC委員会/<br>新景観政策等調査特別チーム                                |
| 荒木 敏  | 事務局参与   | 渉外担当/業務対策運営委員会/委託業務運営委員会/基本問題等検討委員会/<br>本部・支部LC委員会/新景観政策等調査特別チーム             |
| 大東 悟  | 次 長     | 委託業務運営委員会(宅建主任者試験・主任者法定講習)/<br>基本問題等検討委員会/本部・支部LC委員会/新景観政策等調査特別チーム           |
| 山中 大輔 | 課 長     | 不動産相談委員会/苦情解決業務委員会/基本問題等検討委員会/<br>本部・支部LC委員会/新景観政策等調査特別チーム                   |
| 森本 和子 | 課 長 補 佐 | 財務委員会(業協会 会費関係等)                                                             |
| 伊東 孝  | 係 長     | 業務対策運営委員会(京町家等)/公取委員会(不動産広告表示等)/<br>実務サポート委員会/新景観政策等調査特別チーム                  |
| 家島 一夫 | 係 長     | 法務指導委員会(会員研修会・会員業務相談等)/福利厚生委員会/有功会                                           |
| 桃井 千春 | 係 長     | 財務委員会(保証協会 会費関係等)/資格審査委員会                                                    |
| 西川 忠男 | 係 長     | 不動産流通センター運営委員会(レイنز・ハトマークサイト等)                                               |
| 平尾 千草 | 主 任     | 財務委員会(業協会)/不動産流通センター運営委員会                                                    |
| 鎌田 有子 | 主 任     | 委託業務運営委員会(主任者法定講習)/有功会                                                       |
| 杉浦 公彦 | 主 任     | 資格審査委員会(入退会関係)/青年委員会/公取委員会                                                   |
| 田中 健一 | 主 任     | 総務委員会(広報等)/本部・支部LC委員会                                                        |
| 新家 一策 | 職 員     | 福利厚生委員会(親睦ゴルフ等)/不動産流通センター運営委員会/青年委員会/<br>実務サポート委員会(全宅住宅ローン・主任者賠償責任保険・賃貸管理業等) |
| 出口 勝英 | 職 員     | 不動産相談委員会/苦情解決業務委員会/法務指導委員会                                                   |
| 水口 彩  | 職 員     | 委託業務運営委員会(宅建主任者試験)                                                           |
| 青木 美樹 | 職 員     | 総務・業務対策運営・実務サポート・福利厚生各委員会(補助)/<br>在庫品管理・販売                                   |

- ※ 宅建業免許更新・変更等受付担当者 — 杉浦・大東・伊東・鎌田・新家・水口・出口・青木
- ※ 主任者登録・変更・書換え等受付担当者 — 大東・鎌田・杉浦・伊東・新家・水口・出口・青木
- ※ レインズ物件登録・変更・削除等担当者 — 新家・平尾・西川
- ※ ハトマークサイト・不動産ジャパン担当者 — 西川・新家・平尾
- ※ 弁済業務保証金分担金返還事務等担当者 — 桃井・山中・杉浦
- ※ 手付金等保管・手付金保証業務担当者 — 山中・出口

## 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、アパートを賃貸するにあたって、賃借人のAさんに敷金35万円を差し入れてもらっていますが、その際、賃貸借契約が終了し、明け渡しをする際には、私が敷金のうち30万円を差し引くことができ、残りの5万円のみを返還するとの契約上の特約があります。今回、Aさんが、アパートの明け渡しをすることになりましたが、特約に従って、5万円を返還しようとしたところ、Aさんから、このような特約は無効なので、敷金全額を返還せよと主張されました。私は、この要求に応じなければなりませんか？



## 回答

## 「敷金の定額控除約定の有効性」

### 1 敷金の控除が認められる場合

アパートなどの家屋賃貸借にあたっては、敷金とか保証金が差し入れられることが多いのですが、この敷金とは、不動産の賃貸借の際、賃料その他賃貸借契約上の債務の支払いを担保する目的で賃借人が賃貸人に差し入れられるもので、賃貸借契約の終了、不動産の明け渡しの際に、賃借人が賃貸人に負う債務を差し引いたうえで返還する義務を負う金銭を言います。つまり、敷金とは、賃借人に家賃の滞納とか家屋の破損など賃貸人に対する契約の不履行や迷惑を掛ける行為があったときに、賃貸人がその義務を履行しなかった部分の金銭を差し引くことができる預け金なのです。なお、保証金も、敷金とほぼ同様の意味で使われることが多いのです。

したがって、敷金の控除(差し引き)が認められる場合とは、賃借人に何らかの賃貸借契約上

の不履行があった場合に限ることになります。

この賃貸借契約上の不履行のうち、家屋賃貸借について家賃を滞納した場合に、敷金の控除が問題となることはあまりありません。問題になる場合の多くは、賃貸借契約が終了し、賃借人家屋を明け渡す場合に、賃借人が家屋を「原状回復」して明け渡す義務があるところから、この「原状回復」義務の内容をめぐって、賃借人と賃貸人との間の対立に由来するものです。つまり、「原状回復」の内容が厳しくなればなるほど敷金から控除される金銭の額が多くなり、返還されるべき敷金の額が少なくなるから、賃貸人と賃借人との間で問題となるのです。

### 2 敷金の控除が認められる範囲

この原状回復の解釈をめぐっては、多くの判例がありますが、「原状回復」について、契約上

特約がない場合については、判例は、概ね以下のような考え方をとっています。

即ち、「原状回復」とは、賃貸した状態に戻すことを意味するのではなく、賃借家屋を、通常使用することによって発生する汚損・損耗については、「原状回復」の内容とならない。したがって、賃借人が「原状回復」義務を負う場合とは、上記の域を超えた、故意または過失に基づく汚損、破損等の修理を意味するものである(東京地裁平成6年8月22日判決、京都簡裁平成6年11月22日判決など多数)。

なお、「原状回復」について特約があった場合、例えば、特定優良住宅の賃貸借契約において、「襖紙、障子紙に関する汚損(手垢の汚れ、タバコの煤けなど生活することによる変色を含む)・汚れ」などについて、「修繕費負担区分表」に基づいて賃借人の負担とするとの特約があった場合についても、このような特約では、賃借人が補修費を負担することになる通常損耗の範囲について具体的に書かれているとは認め難いし、口頭の説明による、賃借人が明確に特約の内容を認識しており、それを合意の内容としたものとは認められないという理由で、賃借家屋を通常使用することによって発生する汚損・損耗についても、賃借人の負担とするとの特約が成立したとは認められないとした判例があります(最高裁平成17年12月16日判決)。

また、消費者契約法が施行された平成13年4月1日以降に締結された家屋賃貸借契約については、通常使用することによって発生する汚損・損耗について賃借人の負担とするとの特約があった場合でも、このような特約は、消費者の利益を一方的に害する特約であり、消費者契約法10条に違反して無効であるとの判例もあります(大阪高裁平成18年5月24日判決など)。

つまり、仮に、家屋賃貸借契約について、通常使用することによって発生する汚損・損耗についても賃借人の負担とするとの特約があった場合についても、このような特約は無効であり、賃借人の負担とすべきではないとするのが、判

例の考え方であると評価してよいでしょう。

### 3 定額控除の特約についてどう考えるか

それでは、本件のように、家屋賃貸借契約について、通常使用することによって発生する汚損・損耗についても賃借人の負担とするとの特約ではなく、故意または過失に基づく汚損、破損等が発生したかどうかに関係なく、敷金の相当高額の割合について賃貸人からの控除を認めるとの特約があった場合についてどう考えるべきでしょうか。

この場合でも、もともと、家屋を通常使用することによって発生する汚損・損耗については、賃貸人が負担すべきであって、賃借人に故意または過失に基づく汚損、破損等が発生したかどうかに関係なく、敷金の85%を超える金額を控除したうえで返還すれば足りるとする特約は、やはり、消費者契約法10条の消費者の利益を一方的に害する特約にあたり、無効であると考えるべきでしょう(大阪高裁平成18年2月28日判決、京都地裁平成19年4月20日判決など)。

したがって、本件の場合、Aさんが、特にアパートの明け渡しをするにあたって、特約によって、敷金からの30万円を控除したうえで、残額の5万円のみを返還することは認められず、あなたは、Aさんが、特に、故意または過失によってアパートの部屋を汚損、破損等した場合に、それに伴う原状回復費用を敷金から控除することは認められますが、そうでなければ、35万円全額を返還する必要があります。

なお、この場合、敷金から控除する額が85%以上ではなく、定率の特約であった場合にも、同様に、消費者契約法10条により控除の特約は無効であると考えべきかどうかについては議論がわかれますが、故意または過失によってアパートの部屋を汚損、破損等した場合に限り、それに伴う原状回復費用を敷金から控除することが認められるとの判例の動向からして、同様に控除特約は無効であるとの判断がなされる可能性が高いでしょう。



# 世界の国からこんにちは！

## ～サウジアラビア～

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、石油の国「サウジアラビア王国」です。

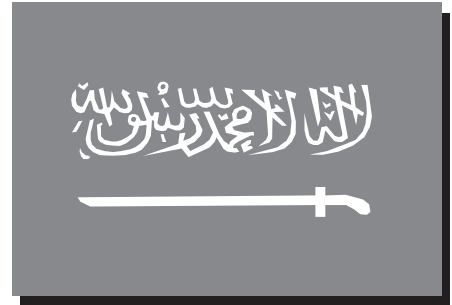
国名：サウジアラビア王国

首都：リヤド

面積：約215万km<sup>2</sup>(1人あたり約89.58m<sup>2</sup>)

人口：約2,400万人

時差：日本と比べてマイナス6時間



### 国土の面積は日本の約5.7倍



サウジアラビアは、アジア大陸の南西端に位置し、アラビア半島の5分の4を占める王国です。OPEC(石油輸出国機構)の盟主的存在であり、石油などの天然資源の掘削と輸出が主な外貨獲得源(石油が外貨収入の約90%を占めている)となっています。製造業などは小規模なものしか存在せず、また巡礼者や業務渡航以外の一般観光客を受け入れていないことから、観光業による外貨獲得も非常に低い。この為、近年では政府主導でITなどを中心とした経済多角化を進めています。

国内労働者の半数は外国人であると言われています。石油で潤った時代に生まれた若い世代が人口に占める割合が大きく、青年層の人口が非常に多いにもかかわらず青年層の失業率は20%以上と言われています。

宗教はイスラム教ワッハーブ派が国教です。国民が他の宗教を信仰することは禁じられており、サウジアラビア国籍の取得の際にもイスラム教ワッハーブ派への改宗が義務付けられています。

10月から3月にかけての比較的涼しい季節には雨も降り、年に数日、数時間の集中豪雨に見舞われることがあります。その他の季節の降雨はほとんど皆無です。

### サウジアラビアの住宅事情

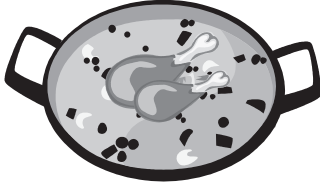
何世紀も経ったような古い小さな家が沢山残っている一方で、近代的な建築物や施設、豪華な邸宅が混在しているのがサウジアラビアです。サウジ政府は遊牧民のベドウィン都市部に定住させようと、彼等のために20階建位の高層住宅群をあちこちに建設しました。しかし、ベドウインはこれを嫌ってなかなか住み着きません。ベドウインはラクダの乳を毎日飲むのに、高層住宅ではラクダが飼えないと言う事だそうです。メッカやメディナなど特定地域での外国人および外国企業の不動産所有は認められていません。それ以外の地域では許可を得れば可能です。



## サウジアラビア料理

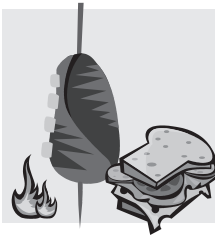
サウジアラビア料理には、鶏やラム等の肉料理、トルコ料理に似たものが多く見られます。また、イスラム教で不浄のものとして禁止されている為、豚肉を絶対に使いません。

### ・カプサ



サウジアラビアの伝統的な料理。鶏や羊やラクダの肉汁で炊いた炊き込み御飯の上に、それらの肉を乗せたもの。サウジアラビアでは、お祝い事には必ず出されるおもてなし料理でもあります。ナッツやレーズンを散りばめることも多いようです。大きなお皿でドンと出され、手で食べます。

### ・シュワルマ



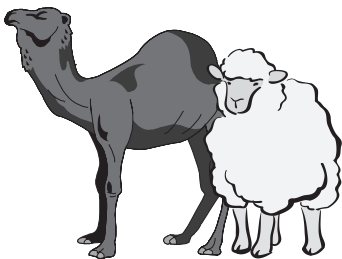
シュワルマの一番の特徴といえば、芸術的な逆円錐形の肉タワー。大きいもので70kgから80kgにもなる肉塊が炎にあぶられ、ぐるぐると回されます。それを削り取り、パンに挟んで食べます。古代から家畜とともに遊牧生活を送ってきたアラブ人ならではの知恵であると言えます。

### ・ナツメヤシ



客をもてなすときなどに出す代表的な食べ物で、サウジアラビアはナツメヤシの世界最大の生産国です。ナツメヤシの種子はラクダなどの動物の飼料とされます。サウジアラビアの国章にはナツメヤシが使われており、ナツメヤシは重要な農産物であることがわかります。何十種類ものナツメヤシが栽培されています。

## 犠牲祭



イスラム暦の12月(巡礼月)の10日から3日間は「犠牲祭(イード・エル・アドハー)」という大祭です。これはイスラム圏で一斉に行われるお祭りです。ミナの谷で3つの石柱(預言者アブラハム、息子のイスマイル、妻ハガールを象徴)に巡礼者は投石をします。第一の柱に投石してから、巡礼者は羊や山羊、ラクダ等を犠牲に捧げます。サウジアラビアではその前後の10日間程、官公庁、民間企業、学校等が休みになります。

## イスラム教



サウジアラビアはイスラム教発祥の地で、イスラム教の二大聖地であるメッカ(イスラム教を始めたムハンマドの生まれた場所)とメディナ(ムハンマドの墓がある場所)があり、アラブ諸国の中で一番厳しくイスラム教の戒律を守っています。市内のいたる所にモスク(礼拝所)があり、一日5回の礼拝の時間になると、各モスクのスピーカーから大きな音でコーランが鳴り響きます。



# 近畿圏レインズニュース

(平成21年2月登録状況)

※( )の数字は、京都宅建会員分

## 1. 新規登録物件・在庫物件登録概要

| 2月      | 売物件                 | 賃貸物件                | 合計                   | 前月比              | 前年同月登録件数             | 前年同月比              |
|---------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| 新規登録物件数 | 20,118件<br>(1,400件) | 35,860件<br>(2,251件) | 55,978件<br>(3,651件)  | -5.7%<br>(-3.6%) | 54,571件<br>(3,364件)  | +2.6%<br>(+8.5%)   |
| 在庫物件数   | 51,718件<br>(4,123件) | 73,062件<br>(4,745件) | 124,780件<br>(8,868件) | +1.1%<br>(+2.9%) | 109,271件<br>(7,852件) | +14.2%<br>(+12.9%) |

## 2. 成約報告概要

| 2月      | 売物件              | 賃貸物件             | 合計               | 前月比                | 前年同月成約件数         | 前年同月比             |
|---------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| 月間成約報告数 | 2,538件<br>(178件) | 4,650件<br>(396件) | 7,188件<br>(574件) | +49.4%<br>(+61.2%) | 7,246件<br>(501件) | -0.8%<br>(+14.6%) |

| 2月    | 売物件              | 賃貸物件             | 合計               |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 成約報告率 | 12.6%<br>(12.7%) | 13.0%<br>(17.6%) | 12.8%<br>(15.7%) |

※2月末 成約事例在庫数 146,183件

## 3. アクセス状況等

| 2月    | 総検索回数    | 1日平均    | 前月比    | 前年同月総検索回数 | 前年同月比 |
|-------|----------|---------|--------|-----------|-------|
| 総検索回数 | 902,000回 | 33,407回 | +12.9% | 879,794回  | +2.5% |

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は54.8%、図面要求件数は1社当たりIP型109.64回・F型1.02回となっている。

また、マッチング登録件数は、2月末現在6,824件となっている。

## 5. お知らせ

〈定例休止日〉 平成21年4月30日(木)

平成21年5月31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。

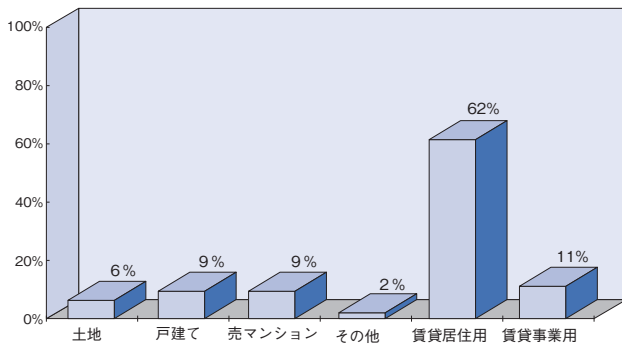
(社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪府中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

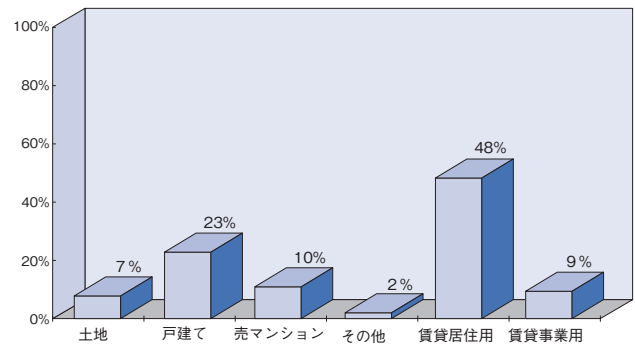
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 2月期 エリア別物件種目のレインズ登録比率 (グラフの数値は、小数点第1位を四捨五入しています)

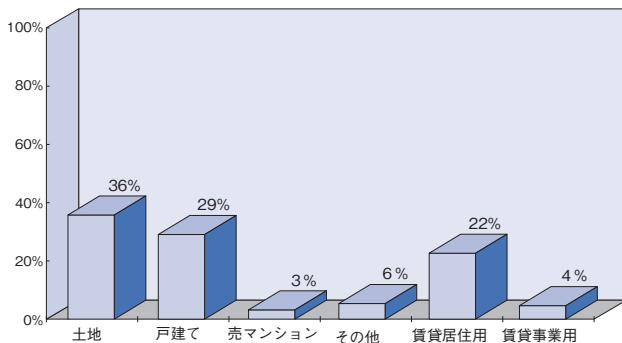
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



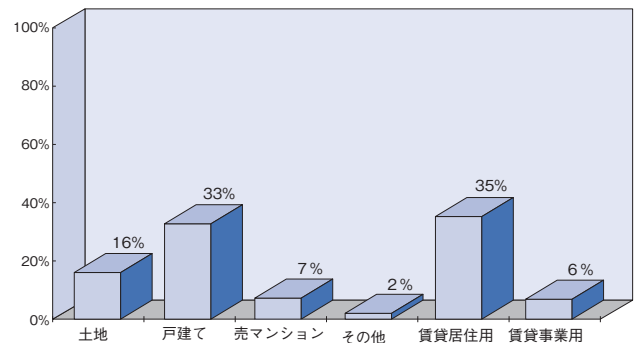
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



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



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



## ■ 2月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府南部で戸建・マンションの登録件数・坪単価が減少

| 売戸建       | 登録件数    |         |        | 平均坪単価(万円) |         |        |
|-----------|---------|---------|--------|-----------|---------|--------|
|           | 2008年2月 | 2009年2月 | 対前年比   | 2008年2月   | 2009年2月 | 対前年比   |
| 京都市中心・北部  | 219     | 223     | 101.8% | 134.44    | 125.35  | 93.2%  |
| 京都市南東部・西部 | 377     | 447     | 118.5% | 95.21     | 96.97   | 101.8% |
| 京都府北部     | 97      | 72      | 74.2%  | 45.37     | 34.28   | 75.5%  |
| 京都府南部     | 383     | 364     | 95.0%  | 77.34     | 77.25   | 99.8%  |

| マンション     | 登録件数    |         |        | 平均坪単価(万円) |         |        |
|-----------|---------|---------|--------|-----------|---------|--------|
|           | 2008年2月 | 2009年2月 | 対前年比   | 2008年2月   | 2009年2月 | 対前年比   |
| 京都市中心・北部  | 202     | 225     | 111.3% | 130.66    | 127.71  | 97.7%  |
| 京都市南東部・西部 | 201     | 192     | 95.5%  | 80.89     | 76.33   | 94.3%  |
| 京都府北部     | 7       | 7       | 100.0% | 68.95     | 74.85   | 108.5% |
| 京都府南部     | 93      | 79      | 84.9%  | 69.21     | 66.07   | 95.4%  |

## ■ 2月期 エリア別賃貸居住用賃料帯別一覧

昨年同月期と比べ、京都府南部で賃料11万円以下の物件の登録件数が増加

|        | 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 |
|--------|----------|-----------|-------|-------|
| 5万円未満  | 421      | 366       | 35    | 135   |
| 5万円～   | 566      | 310       | 20    | 129   |
| 7万円～   | 192      | 148       | 1     | 72    |
| 9万円～   | 88       | 56        | 0     | 23    |
| 11万円～  | 102      | 29        | 0     | 20    |
| 14万円以上 | 120      | 29        | 0     | 4     |

※賃貸居住用物件内訳：マンション、アパート、貸家、テラスハウス、タウンハウス。

# ダイジェスト 協会の主な動き

## 3月



2日(月) 本部・支部LC委員会

平成21年度事業計画(案)・予算(案)について他。

4日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)

69名が受講。

業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

5日(木) 賃貸物件広告実態調査会(公取委員会)

(本誌次頁をご参照ください。)

9日(月) 業協会・保証協会委員長等会議

(ヒアリング)

平成21年度委員会事業計画(案)・予算(案)について他。

苦情解決業務委員会(3)事情聴取会議

苦情解決申出案件の審議。

10日(火) 京町家版賃貸借契約書等作成班会議

(業務対策運営委員会)

京町家版「賃貸借契約書」の特約条項(案)等について他。

12日(木) 資格審査委員会

入会申込者等の審議他。

業協会正会員6件。

保証協会正会員6件。

13日(金) 新入会員等義務研修会(総務委員会)

17名が受講。

基本問題等検討委員会

全宅連「公益法人改革に関する都道府県協会研修会」報告について他。

全日役員との懇談会

「公益法人制度改革」に対する動向及び進捗状況について他。

16日(月) 財務担当理事会、同委員会

平成20年度事業報告(案)について他。

17日(火) 青年委員会委員研修会

「宅建業の質を高める建築知識-建築物

の形態制限と間取りの見方-」と題し、明海大学不動産学部の中城康彦教授を講師に迎えて開催。

青年委員会

平成21年度委員会事業の推進について。

19日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)

83名が受講。

24日(火) 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。)

26日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)

58名が受講。

不動産相談・苦情解決業務委員会正副委員長合同会議

(キャンパスプラザ京都)

合同会議及び合同研修会の運営について他。

不動産相談・苦情解決業務委員会合同会議

(キャンパスプラザ京都)

平成20年度事業報告(案)について。

法務指導・不動産相談・苦情解決業務委員会合同研修会

(キャンパスプラザ京都)

「賃貸借契約に関する諸問題について」と題し、

鴨川法律事務所の山崎浩一弁護士を講師に迎えて開催。

法務指導委員会(キャンパスプラザ京都)

平成20年度事業報告(案)について他。

広報小委員会(総務委員会)

京宅広報(4月号)の編集について他。

27日(金) 不動産流通センター研修会

(不動産流通センター運営委員会)

レイズIP型フリーソフト「業務支援アプリ」の操作方法等における研修。(7名受講)

30日(月) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

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。

# 平成20年度「賃貸物件広告の実態調査」を実施

3月5日(木)「賃貸物件広告の実態調査」が実施されました。

去る2月6日開催の広告事前審査会(京宅「公取委員会」・全日「公正取引委員会」共催)にて、京都市及びその周辺地域を対象に新聞広告・折込みチラシ等について、宅建業法・不動産の表示規約及び同景品規約に抵触の疑いがある広告か否かの書面審査が行われ、それに基づく現地調査を3月5日に実施するとともに、同調査結果を(社)近畿地区不動産公正取引協議会へ送達しました。

なお、同調査の概要は下表のとおりです。

|           |                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------|
| 1.編成      | 4班編成(計15名)                                           |
| 2.対象業者    | 8社                                                   |
| 3.対象物件    | 8件(貸室・賃貸共同住宅・未使用賃貸共同住宅)                              |
| 4.調査実施団体等 | 京都府建設交通部建築指導課<br>(社)京都府宅地建物取引業協会<br>(社)全日本不動産協会京都府本部 |

## 本部行事予定(4~6月)

4月22日(水) 取引主任者講習会(対象104名)  
財務担当理事会、同委員会  
23日(木) 業協会正副会長会、  
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  
24日(金) 業協会正副会長会、  
保証協会正副本部長会議  
業協会・保証協会決算監査会  
名誉会長・相談役との懇談会  
27日(月) 不動産流通センター研修会  
28日(火) 福利厚生担当理事会、同委員会

21日(木) 広報小委員会  
25日(月) 不動産流通センター研修会  
27日(水) 取引主任者講習会(対象100名)  
**28日(木) 平成21年度二団体通常総会**

6月1日(月) 本部・支部LC委員会  
3日(水) 取引主任者講習会(対象111名)  
15日(月) 資格審査委員会  
16日(火) 新入会員等義務研修会  
18日(木) 取引主任者講習会(対象100名)  
24日(水) 取引主任者講習会(対象94名)  
25日(木) 不動産流通センター研修会

5月1日(金) 本部・支部LC委員会  
14日(木) 資格審査委員会  
15日(金) 新入会員等義務研修会  
20日(水) 取引主任者講習会(対象98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

## 本年4月より京都市内における宅建業の新規免許申請書等の受付窓口および業者名簿等の閲覧場所が京都府建設交通部建築指導課宅建業担当に変更されました

本年4月より京都市内における宅建業の新規免許申請書、廃業届出等の受付窓口および京都市内に本店所在地がある知事免許業者名簿等の閲覧場所が、京都府京都土木事務所から京都府建設交通部建築指導課宅建業担当(下記)に変更されました。

### 京都府建設交通部建築指導課宅建業担当

京都市上京区下立売通新町西入(京都府庁2号館5階) TEL: 075-414-5341  
新規免許申請書等の受付時間(平日の午前9時～正午、午後1時～4時まで)

## 1. 京都市内における宅建業の新規免許申請書、廃業届出等の受付窓口等について

Q: 現在、京都市内における宅建業の新規免許申請書等の受付窓口は、どこですか？

A: 京都府庁内の京都府建設交通部建築指導課宅建業担当(以下、建築指導課宅建業担当)です。  
新規免許証交付等も建築指導課宅建業担当が行います。

Q: その他、建築指導課宅建業担当が受付窓口となる手続きは、何がありますか？

A: 建築指導課宅建業担当が受付窓口となる手続きは、次のとおりです。  
・宅地建物取引業の免許(新規・免許換え)申請 ・免許証書換え交付、再交付申請  
・廃業届出 ・50条2項の届出(物件案内所等の届出) ・営業保証金供託済届出 等々

Q: 建築指導課宅建業担当が受付対象とする宅建業者等は京都市内の全業者ですか？

A: 京都市西京区大原野・大枝の各町、右京区嵯峨橋原・嵯峨越畑に本店がある業者(受付窓口は、従来どおり、所管の土木事務所)を除いた京都市内の宅建業者(および新規業者)が対象です。  
[京都市外における新規免許申請書等の受付窓口は、従来どおり、所管の土木事務所です。]

Q: 更新免許申請書等の受付窓口も建築指導課宅建業担当に変わったのですか？

A: 京都市内(西京区大原野・大枝の各町、右京区嵯峨橋原・嵯峨越畑を除く。)における宅建業者の更新免許申請書や変更届については、従来どおり、協会本部が受付窓口となります。

## 2. 宅建業者名簿等の閲覧場所について

Q: 宅建業者名簿等の閲覧場所は、どこですか？

A:

| 業者種別                                                   | 閲覧場所           |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| 京都府知事免許(京都府内に本店所在地がある全宅建業者)<br>大臣免許(京都府内に本店所在地がある宅建業者) | 建築指導課宅建業担当     |
| 京都府知事免許(京都市外に本店所在地がある宅建業者)                             | 各土木事務所(所管区域のみ) |

## 京都府知事免許業者の閲覧場所

| 閲覧場所              | 所管区域                              | 所在地・電話番号                                  |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|
| 建築指導課<br>宅建業担当    | 京都府内全域                            | 京都市上京区下立売通新町西入(京都府庁2号館5階)TEL:075-414-5341 |
| 乙訓土木事務所<br>建築住宅室  | 向日市、長岡京市、大山崎町、京都市西京区大原野・同区大枝の各町   | 向日市上植野町馬立8<br>TEL:075-931-2478            |
| 山城北土木事務所<br>建築住宅室 | 宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、久御山町、井手町、宇治田原町   | 京田辺市田辺明田1<br>TEL:0774-62-2246             |
| 山城南土木事務所<br>建築住宅室 | 木津川市、笠置町、和束町、精華町、南山城村             | 木津川市木津上戸18-1<br>TEL:0774-72-9521          |
| 南丹土木事務所<br>建築住宅室  | 亀岡市、南丹市、京丹波町、京都市右京区嵯峨嵯原・同区嵯峨越畑の各町 | 南丹市園部町小山東町藤ノ木21<br>TEL:0771-62-0364       |
| 中丹東土木事務所<br>建築住宅室 | 舞鶴市、綾部市                           | 綾部市川糸町丁島10-2<br>TEL:0773-42-8785          |
| 中丹西土木事務所<br>建築住宅室 | 福知山市                              | 福知山市篠尾新町1丁目91<br>TEL:0773-22-5144         |
| 丹後土木事務所<br>建築住宅室  | 宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町                 | 宮津市字吉原2586-2<br>TEL:0772-22-2703          |

### 【参考】宅建業者の宅建業電子申請について

**Q** : 電子申請の提出窓口は、どこですか？

**A** : 京都市内(西京区大原野・大枝の各町、右京区嵯峨嵯原・嵯峨越畑を除く。)における宅建業者(および新規業者)の電子申請の提出窓口は、建築指導課宅建業担当です。  
京都市外における電子申請の提出窓口は、所管の土木事務所です。

**Q** : その他、電子申請の対象となる手続きは、何がありますか？

**A** : 電子申請の対象となる手続きは、次のとおりです。

- ・ 宅地建物取引業の免許(新規・更新・免許換え)申請
- ・ 名簿登載事項変更届出
- ・ 廃業届出
- ・ 免許証書換え交付、再交付申請
- ・ 営業保証金供託済届出
- ・ 50条2項の届出(物件案内所等の届出) 等々

**Q** : 電子申請の問合せ先は？

**A** : 各手続きの内容等については、電子申請の提出窓口となる所管の建築指導課宅建業担当、土木事務所へお問い合わせください。  
操作方法等は、(財)不動産適正取引推進機構HP(<http://www.retio.or.jp/>)をご覧ください。  
電子申請システムは右記HPからご利用ください。( <http://www.takken.mlit.go.jp/> )

## ■新入会(正会員)(6件)

平成21年3月31日現在

| 支 部 | 商号及び免許番号                   | 代表者氏名 | 専取主任者氏名 | 事務所 所在地          | 電話番号             |
|-----|----------------------------|-------|---------|------------------|------------------|
| 第三  | 岩 茂 不 動 産<br>(1)12801      | 岩本 林治 | 岩本 林治   | 右京区西京極西池田町11番地   | 075-<br>322-0117 |
| 第三  | (株) デ ・ マ ッ セ<br>(1)12802  | 今井 弘  | 西村 俊彦   | 右京区西院安塚町4-2      | 075-<br>313-5700 |
| 第三  | 西京賃貸管理サービス<br>(1)12803     | 河岸 幸信 | 中村 撰    | 右京区西京極午塚町107     | 075-<br>315-1028 |
| 第四  | 辻 企 画<br>(1)12806          | 辻 宣久  | 辻 宣久    | 伏見区深草直違橋八丁目230番地 | 075-<br>644-1463 |
| 第六  | あゆみ不動産販売(株)<br>(1)12794    | 柴田 和昌 | 柴田 和昌   | 宇治市広野町寺山58番地の80  | 0774-<br>43-5520 |
| 第七  | Dream Japan(株)<br>(1)12800 | 井口 雅子 | 井口 雅子   | 舞鶴市字下福井882番地の20  | 0773-<br>77-1615 |

## ■会員権承継(1件)

平成21年3月31日現在

| 支 部 | 商号及び免許番号              | 代表者氏名 | 専取主任者氏名 | 事務所 所在地      | 電話番号             | 承継理由  |
|-----|-----------------------|-------|---------|--------------|------------------|-------|
| 第六  | (株) ツ ズ キ<br>(1)12795 | 和田 文男 | 和田 文男   | 八幡市岩田北ノ口22番地 | 075-<br>982-5454 | 個人→法人 |

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成21年3月31日現在

| 旧支部 | 新支部 | 商号及び免許番号                  | 代表者氏名 | 新事務所 所在地                   | 電話番号             | 本部受付日    |
|-----|-----|---------------------------|-------|----------------------------|------------------|----------|
| 第四  | 第一  | 土 地 開 発 ハ ン ズ<br>(1)12708 | 岡田 憲和 | 上京区役人町255-1<br>ジュネスイン堀川502 | 075-<br>451-8318 | 21/03/09 |
| 第二  | 第六  | C K C (株)<br>(1)12707     | 金山 龍二 | 宇治市小倉町久保114番地1             | 0774-<br>23-9880 | 21/03/17 |

## ■支部移動(準会員)(1件)

平成21年3月31日現在

| 旧支部 | 新支部 | 商号及び免許番号                         | 代表者氏名 | 新事務所 所在地     | 電話番号             | 本部受付日    |
|-----|-----|----------------------------------|-------|--------------|------------------|----------|
| 第三  | 第一  | (株)フラット・エージェンシー京都大学前店<br>(7)7189 | 関 法保  | 左京区吉田泉殿町1-97 | 075-<br>724-0669 | 21/03/27 |

## ■退会(正会員)(20件)

平成21年3月31日現在

| 支 部      | 免許番号     | 商号又は名称                | 代表者氏名  | 退会日      | 退会理由 |
|----------|----------|-----------------------|--------|----------|------|
| 第一(上京区)  | (8)6133  | (株) 瞳 工 務 店           | 人見 有ニ  | 21/02/25 | 期間満了 |
| 第一(左京区)  | (4)10076 | (株)ツインズプランニング         | 廣瀬 英樹  | 21/02/26 | 廃 業  |
| 第二(中京区)  | (12)2294 | 関 西 ハ イ ラ ン ド (株)     | 宮本 喜弘  | 21/02/10 | 廃 業  |
| 第二(中京区)  | (3)10455 | 京 都 ロ ー ン リ サ ー チ (株) | 山田 康尋  | 21/02/27 | 廃 業  |
| 第二(中京区)  | (5)8842  | ワ ー ク                 | 菱田 弘美  | 21/03/16 | 期間満了 |
| 第二(中京区)  | (6)8614  | (株)サザンコネクション          | 南 建一   | 21/03/16 | 廃 業  |
| 第二(中京区)  | (6)7562  | 聖 峰 住 建               | 中川 茂和  | 21/03/20 | 期間満了 |
| 第三(右京区)  | (6)7530  | 大 和 都 産 業 (株)         | 川北 政勝  | 21/02/18 | 期間満了 |
| 第三(右京区)  | (5)8837  | 中 村 事 務 所             | 中村 隆雄  | 21/02/27 | 廃 業  |
| 第四(伏見区)  | (3)10406 | (株) 弥 生               | 秋山 正美  | 21/01/26 | 期間満了 |
| 第四(南区)   | (7)6801  | あ け ぼ の 建 設           | 奥田 秀雄  | 21/03/18 | 廃 業  |
| 第四(南区)   | (2)11534 | 巴 商 事                 | 兼松 利男  | 21/03/24 | 廃 業  |
| 第五(西京区)  | (11)3705 | 都 市 住 建               | 石川 進男  | 21/02/27 | 廃 業  |
| 第五(西京区)  | (11)3560 | 三 洋 桂 (株)             | 清水 治貴  | 21/03/13 | 廃 業  |
| 第五(長岡京市) | (11)3858 | コ コ ハ ウ ス             | 橋本 利一郎 | 21/03/14 | 死 亡  |
| 第六(城陽市)  | (13)394  | 建 興 舎                 | 北岡 照   | 21/02/24 | 期間満了 |
| 第六(京田辺市) | (2)11464 | (有) 寺 田 興 産           | 寺田 一三  | 21/02/27 | 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 |
|----------|-----------|-------------|-------|----------|------|
| 第七(福知山市) | (11) 3530 | 大 幸 不 動 産   | 池田 幸雄 | 21/02/25 | 廃 業  |
| 第七(舞鶴市)  | (5) 8861  | (有) 共 栄 開 発 | 村上 宗一 | 21/03/23 | 期間満了 |
| 第七(舞鶴市)  | (11) 2942 | 若 村 不 動 産   | 若村 利治 | 21/03/26 | 廃 業  |

## ■退会(準会員)(1件)

平成21年3月31日現在

| 支 部     | 免許番号     | 商号又は名称            | 代表者氏名 | 退会日      | 退会理由  |
|---------|----------|-------------------|-------|----------|-------|
| 第四(伏見区) | (13) 930 | 東 洋 産 業 (株) 伏 見 店 | 藤田 実  | 21/02/28 | 事務所廃止 |

## ■会員数報告書

平成21年3月31日現在

| 支 部 | 正会員         | 準会員        | 計           | 支 部 | 正会員         | 準会員        | 計           | 支 部 | 正会員         | 準会員        | 計           | 支 部 | 正会員            | 準会員         | 計              |
|-----|-------------|------------|-------------|-----|-------------|------------|-------------|-----|-------------|------------|-------------|-----|----------------|-------------|----------------|
| 第 一 | 387<br>(-1) | 37<br>(+1) | 424<br>(±0) | 第 三 | 415<br>(+1) | 33<br>(-1) | 448<br>(±0) | 第 五 | 370<br>(-3) | 20<br>(±0) | 390<br>(-3) | 第 七 | 240<br>(-2)    | 7<br>(±0)   | 247<br>(-2)    |
| 第 二 | 409<br>(-6) | 25<br>(±0) | 434<br>(-6) | 第 四 | 505<br>(-3) | 25<br>(-1) | 530<br>(-4) | 第 六 | 396<br>(±0) | 18<br>(±0) | 414<br>(±0) |     |                |             |                |
|     |             |            |             |     |             |            |             |     |             |            |             | 合 計 | 2,722<br>(-14) | 165<br>(-1) | 2,887<br>(-15) |

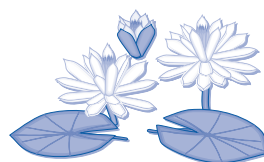
※( )内は会員数前月比増減。

## 訃 報

(平成21年3月)

橋本 利一郎 殿 [第五(長岡京市)・ココハウス]

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。



## 消費者動向から見るインターネットの“必要性”～VOL.3～

不動産広告において、インターネットは欠かすことのできない重要なツールとなっています。今回は、反響獲得につながる“不動産物件情報インターネット掲載のポイント”についてご紹介いたします。

### 『物件写真』は、反響につながる必須情報です!!

いまや、インターネットには数多くの物件が掲載されていますが、消費者はどんな情報に注目しているのでしょうか?

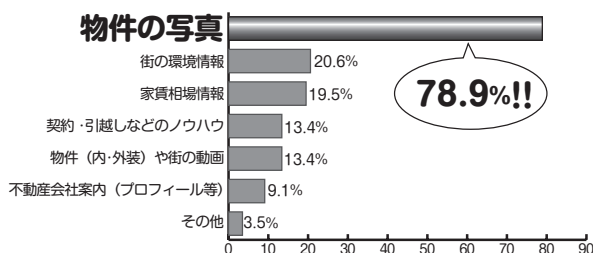
右記のアンケートによると、約8割近い消費者が「あって良かった」と感じた情報は、『物件の写真』です。つまり、インターネットで手軽な検索を好む消費者は、ワンクリックで視覚的に物件をイメージできるような情報を重要視しているといえます。

ハトマークサイト京都では、最大6点まで画像を掲載できます。インターネット上の数ある物件の中から反響を獲得するには、間取り図だけでなく外観や内観・室内設備や周辺環境などの写真を多く掲載し、消費者にとって分かりやすい情報を提供することが必要不可欠です。

#### Q. 物件の基本情報以外に

#### 「あって良かった」と感じた情報は? (複数回答可)

※平成21年版「一人暮らしの実情と部屋探しについて」(アットホーム調 調べ)より



# 京都の大路 小路



## 第二回：洛中 南北路 —河原町通—



(前略)今はなくなったが、戦前から戦後にかけて、<sup>さんじょう</sup>三条河原町上ル東側に朝日会館(旧館)があった。ここには、<sup>あが</sup>東郷青児の大壁画が描かれていて、古都・京都の異質な空間をつくりあげていた。不思議なことに、このモダニズムは、古都にみごとにマッチしていた。河原町通は、戦前からモダニズムを売りものにした、京都唯一のストリートだったのである。河原町通は、京都の歴史からいえば、比較的新しい町通りである。天正十八年(一五九〇)前後から大規模に進められた、豊臣秀吉の京都大改造後に開かれた道であった。道幅も数メートル級のものであるが、いつ開通したかについては、実はあまり明らかではない。ただ、天正十九年に築造された、京都の四周を巡らす「<sup>とい</sup>お土居」が、この通りの西側に一直線に走っているのをみると、それ以後であることは確実である。(中略)河原町通は、丸太町通から<sup>にしじょう</sup>二条通へ、さらに南進して四条通を抜けて、十八世紀中頃には、<sup>まつばら</sup>松原通にまで到達したのである。「お土居」の東側、つまり洛外の新都市域では、いちばん長い南北路の誕生であった。もっとも、名称はかならずしも統一されなかったようで、二条通から以北は「河原町」で通っていたが、二条通より南では、河原町二条に高瀬川舟運を支配する角倉屋敷(現日本銀行京都支店)が所在したことによって、「角倉通」とも称されていた。(中略)十八世紀の中葉をこえる頃になると、やや様子が異なってくる。まず「お土居」が次々と姿を消し始め、さらに、大火の影響で、寺院がかなり減りはじめていた。むろん、その跡には、次々と町家、武家屋敷がつくられている。これは、とくに二条通から以北で、その傾向が強い。(中略)明治維新後、河原町通はさらに大きく<sup>いまでがわ</sup>変化した。今出川通までまっすぐに北進し、それはさらに、かつて御車道といわれた今出川通以北にまで通貫することになったのである。河原町通に沿ってあった、諸藩屋敷、武家屋敷は、たちまち姿を変え、文明開化、近代の名にふさわしい街路を形成することになった。(中略)そして大正から昭和、今出川通から<sup>しじょう</sup>七条通の間に市電が開通し、道路の拡幅とともに新市街形成にむけて走り出した。(後略)

(出典:1994年発刊 小学館刊『京都の大路小路』より)

## 第五支部、地域への貢献事業『第1回清掃美化活動』を実施!

去る3月16日、第五支部において、地域への貢献事業の一環とする『第1回清掃美化活動』が実施されました。



活動当日は、春本番を感じさせるような爽やかな陽気の中、7班に分かれた参加者45名が宅建協会をPRするため、胸にハトマークが入ったお揃いの白いブルズンを着込み、約1時間余り阪急桂駅西側一帯から支部事務所周辺(物集街道等)までの道路脇に捨てられたタバコの吸い殻やゴミなどを拾い集めました。



### あずま ＜東 第五支部長コメント＞

このような活動は、第五支部としては初めての試みであり、当初は何名の方にご賛同していただけるかと不安でしたが、西京・乙訓・亀岡の旧支部エリアに関係なく、多数の方にご協力いただき、僅かながらも地域社会へ貢献できたと思っております。第五支部では、今後も定期的に『清掃美化活動』を続けていきたいと思しますので、支部会員の皆様は奮ってご参加いただきますようお願いいたします。

## お知らせ

### 1. 本部事務局職員の退職について

協会本部の島 陽子職員が、3月31日付をもって退職しましたので、お知らせいたします。

### 2. 新入会員シールについて

平成20・21年度「会員名簿」貼付用の平成21年3～4月度新入会員シールについては、

5月中旬頃発送の平成21年度二団体通常総会開催通知等と同封のうえ、会員の皆様に配付させていただく予定です。

### 3. 本誌次号の発行について

5月号と6月号の合併号として、6月中旬に発行いたします。

### 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/>



# 平成21年度 「通常総会」開催のご案内

平成21年度「通常総会」が、次のとおり開催されます。

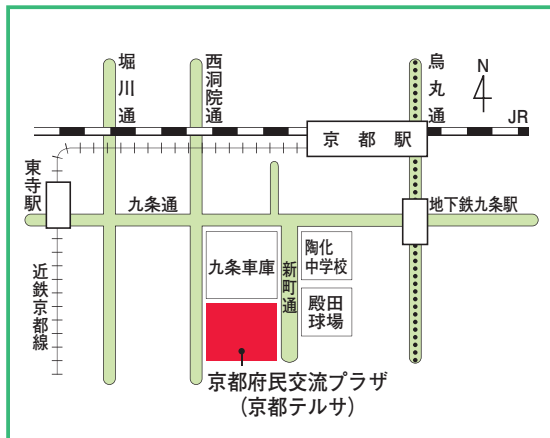
詳細については、議案書等とともに追ってご通知させていただきますので、ご多忙のことは存じますが、お繰り合わせのうえご出席いただきますようお願い申し上げます。

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

## 記

1. 日 時 平成21年5月28日(木) 午後1時
2. 場 所 **京都テルサ(京都府民総合交流プラザ)テルサホール**  
京都市南区東九条下殿田70(新町通九条下ル)

### 京都テルサ(京都府民総合交流プラザ)



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

## 「定例(第3金曜日)の法律相談」を廃止します

毎月第3金曜日に開設しております会員対象の「法律相談」は、利用者の減少等から、平成21年3月をもって廃止させていただくことになりました。

今後は、鴨川法律事務所でご相談いただく「緊急の法律相談」のみとなりますのでご注意ください。

なお、「緊急の法律相談」の手順は次のとおりです。

- (1) 協会本部に「緊急の法律相談」希望の連絡(電話)をください。
- (2) 相談内容(概要)、紛争の場合は相手方の住所・氏名、相談希望日(都合の悪い日)をお聞きし、鴨川法律事務所と日時調整をいたします。
- (3) 相談当日は、先ず協会に起こしいただき、「相談申込書」に署名・押印の後、協会印の押印を受けた「相談申込書」をご持参ください(時間厳守)。

※ 顧問弁護士による相談につき、会員間紛争は相談対象にはなりません。