



# 京室広報

OUR INFORMATION



VOL.481号  
平成21年7月号



文月

## NEWS FLASH

## INDEX



■京都府不動産無料相談所(北部)が開設される！	1
■第五支部事務所に『巨大ハト』が出現！	19
■第三支部、地域密着事業として「北区民春まつり」に参画！	21
■第五支部、地域への貢献事業「第2回清掃美化活動」を実施！	21
■宅建受験直前講座(第一支部協賛)	ウラ表紙
■JR「西大路駅」にパネル看板広告を掲出しました！	ウラ表紙

## INFORMATION

■「全宅住宅ローン・フラット35説明会」開催のご案内	2
■「不動産流通センター研修会」開催のご案内	3
■ハトマークサイト京都で消費者向けアンケートを実施	4
■「ハトマークサイト京都」バナーリンクのお願い	4
■ハトマークサイト京都への物件公開のお願い	5
■住宅瑕疵担保履行法の円滑な施行に向けた取り組みについて(全宅連)	6
■「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行及び認定長期優良住宅に係る税制の特例措置の創設並びに住宅金融支援機構「フラット50」の創設について(全宅連)	6
■住宅取得等資金に係る贈与税の時限的軽減措置について(全宅連)	6
■平成21年度「管理業務主任者」・「マンション管理士」試験のご案内	7
■「移住・住みかえ支援事業」協賛事業者募集のご案内	9
■お知らせ	17
1. 協会本部のお盆休み等について 2. 新入会員シールについて 3. 本誌次号の発行について	
■住宅瑕疵担保履行法「説明会」実施報告(開発及び売買媒介等専門小委員会)	19

## 事務局だより

■本部年間行事予定	5
■協会の主な動き(ダイジェスト)	16
■本部行事予定(7～9月)	17
■入退会・支部移動等のお知らせ	18

## シリーズ

■会長の時事コラム VOL.7	8
■消費者動向から見る インターネットの“必要性” ~VOL.5~	9
■法律相談シリーズ(VOL.258)	10
■世界の国からこんにちは！～トルコ共和国～	12
■「近畿圏レインズ」ニュース(物件登録状況)	14
■京都の大路小路(第四回)	20

# 京都府不動産無料相談所(北部)が開設される！

去る6月2日(火)、(社)京都府宅地建物取引業協会第七支部事務所(綾部市)内にて、地元新聞各社が取材に訪れる中、京都府不動産無料相談所(北部)の開設に伴う開所式が行われました。

式後、午後1時より相談業務が開始され、北部担当相談員は早速、各方面より来所された相談者や電話による相談に対応されました。

当日は、協会本部から川島会長をはじめ副会長、専務、不動産相談・苦情解決業務委員会の担当役員、第七支部からは山下支部長をはじめ支部役員参列のもと、京都府不動産無料相談所(北部)の開設に伴う開所式が行われました。



始めに川島会長より「府北部地域の新しい歴史が始まった。当相談所が地域社会に愛される相談所になるよう大いに期待している。」旨の挨拶が述べられました。



続いて、高林(相談・苦情)担当副会長、山下支部長より相談所の門出を祝う挨拶が述べられました。



式後、午後1時より相談業務が開始され、北部担当相談員は早速、地元の綾部をはじめ福知山や宮津方面から来所された相談者や電話による相談に対応し、的確な助言を行いました。



京都府不動産無料相談所(北部)は、新公益法人への認定に向けた協会事業の一環として、地域社会への貢献、また、宅建業者に対する一般消費者からの更なる信頼獲得を目的にJR綾部駅前の第七支部事務所内において開設されました。(協会本部の相談所に次いで2カ所目。)

同相談所は、一般消費者を対象(会員の相談は不可。)に宅地建物の売買・賃貸借契約に関する相談は勿論のこと北部地域特有の農地取引などに関する相談にも対応しています。

なお、相談日等は下記のとおりです。

- ・相談日：毎月第1・第3火曜日 ※祝日を除く
- ・受付時間：午後1時から午後3時30分まで



# 「全宅住宅ローン・フラット35説明会」開催のご案内

－ 担保設定・保証人不要「新つなぎ融資」取扱開始 －

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。

また、今回の説明会では、今年4月から取扱開始の「新つなぎ融資」及び、経済危機対策により実施される「住宅取得に関する各種の優遇策(融資率の拡大など)」についても、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8月27日(木) 午後1時20分から午後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)  
(3) 団体信用保険の取扱について (15分)  
(4) 質疑応答 (15分程度)
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8月3日(月)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8月27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21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。

延べ500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) レインズ I P 型「フリーソフト活用編」

##### ① 研修内容

I P 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

7月28日(火) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：7月22日(水)

9月29日(火) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：9月24日(木)

#### (2) 「レインズ I P 型・ハトマークサイト京都」基本編

##### ① 研修内容

レインズ I P 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、レイン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

8月25日(火) 午後1時～午後4時30分

※ 申込締切日：8月20日(木)

本年度初の開催です

#### (3) 「間取図・略地図作成、ハトマークサイト京都」

##### ① 研修内容

ハトマークサイト京都へ物件を公開していただけるよう、間取図の作成から物件情報の登録・公開まで必要な操作方法等についてご説明します。

##### ② 開催日時

9月17日(木) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：9月11日(金)

### 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)

# ハトマークサイト京都で消費者向けアンケートを実施

— 9月1日から10月31日までの2ヶ月間 —

一般消費者への「ハトマークサイト京都」PR活動の一環として、9月1日から10月31日までの2ヶ月間、消費者向けにアンケートを実施いたします。

- アンケート回答者の中から抽選で50名に、
1. 三井住友VISAギフトカード3,000円分
  2. 住まい探しのときに読む本

をセットにしてプレゼントいたしますので、是非、お客様へご案内ください。



※ 本アンケートは一般消費者を対象しております。

(ご回答はお一人様1回限り)

そのため、不動産業者および従業者、親族等の不動産業界の関係者並びに協会関係者はアンケートにお答えにならないでください。

## 「ハトマークサイト京都」バナーリンクのお願い

ハトマークサイト京都のPRのため、「ハトマークサイト京都のバナー」を会員各位のホームページに設置していただき、ホームページ (<http://www.kyoto-takken.or.jp/>)へリンクをはっていただきたく、ご協力お願い申し上げます。(バナーは、ハトマークサイト京都の「京都宅建会員専用ページ」においてあります。)

本誌上段に掲載のとおり、9月1日から10月31日までの2ヶ月間、消費者向けにアンケートを実施いたしますので、多くの方にハトマークサイト京都を訪れていただけるよう、重ねてご協力いただきますようお願い申し上げます。

**①** 会員登録ボタン

**②** 京都宅建の会員専用ページへ

**③** 会員認証

**④** リンクが利用できます。

## ハトマークサイト京都への物件公開のお願い

9月1日から10月31日までの2ヶ月間にわたり、ハトマークサイト京都において一般消費者向けのアンケートを実施するとともに、各種媒体にてハトマークサイト京都等の広告を展開いたします。

また、アンケート実施期間中も引き続き、ハトマークサイト京都から提携サイトへの物件公開費用「無料」キャンペーンを実施するとともに、「間取図・略地図作成、ハトマークサイト京都研修会」を開催いたします。(キャンペーンの詳細につきましては同封のご案内を、研修会の詳細につきましては本誌3頁をご覧ください。)

会員各位におかれましては、この機会に是非、ハトマークサイト京都へ多数の物件を公開していただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

## 本 部 年 間 行 事 予 定

平成21年 7月28日(火)	不動産流通センター研修会 於：協会本部
8月25日(火)	不動産流通センター研修会 於：協会本部
8月27日(木)	全宅住宅ローン・フラット35説明会 於：協会本部(本誌2頁をご参照ください。)
9月9日(水)	第27回親睦ゴルフ大会 於：瀬田ゴルフコース
9月17日(木)	不動産流通センター研修会 於：協会本部
9月28日(月)	官民共催不動産広告表示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。
9月29日(火)	不動産流通センター研修会 於：協会本部
10月5日(月)	不動産流通センター研修会 於：協会本部
10月7日(水)	第27回親睦ソフトボール大会 於：横大路グラウンド(伏見区横大路)
11月5日(木)	官民共催不動産広告表示実態調査会(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。
平成22年 1月27日(水)	第5回親睦ボウリング大会 於：未定

※ 不動産流通センター研修会(本誌3頁参照。)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。

## 住宅瑕疵担保履行法の円滑な施行に向けた取り組みについて(全宅連)

平成21年10月1日より住宅瑕疵担保履行法の資力確保措置部分が施行されることとなり、新築住宅を販売する宅建業者には一定の資力確保が義務付けられることとなります。

この資力確保措置は、供託によるものの他、国土交通大臣指定保険法人との保険契約によるものとなり、既に5法人が指定を受け保険制度を開始しております。

この保険制度を利用するためには、各保険法人が定めた事前検査が必要ですが、このたび、各保険法人において新築住宅着工後、または完成後であっても、保険への加入が可能な新たな保険商品が販売(平成21年7月1日から平成22年3月31日まで)されることとなりました。

その他、住宅瑕疵担保履行法の円滑な施行に向けた取り組みについては、協会ホームページのトップページ「What's New」(「お知らせ」)をご参照ください。

## 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行及び認定長期優良住宅に係る税制の特例措置の創設並びに住宅金融支援機構「フラット50」の創設について(全宅連)

去る6月4日、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。

本法とは、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示による制度等を創設し、優良な住宅の普及の促進を図ることを目的としています。

また、これに併せて認定長期優良住宅を促進する観点から税制の特例措置が創設され、同日付で施行されました。さらに、認定長期優良住宅の供給支援を図ることを目的とした、住宅金融支援機構における「フラット50」の創設及び従来の「フラット35」の制度拡充が行われます。

長期優良住宅認定基準の概要等につきましては、全宅連ホームページの「宅建協会会員ログイン→法令改正情報→平成21年度」(同サイトにはユーザー名とパスワード要。)をご参照ください。

### 長期優良住宅に関する問合せ先

京都市内の場合・・・京都市都市計画局住宅室住宅政策課 TEL：075-222-3666  
宇治市内の場合・・・宇治市都市整備部建築指導課 TEL：0774-20-8794  
上記市外の場合・・・京都府建設交通部住宅課計画担当 TEL：075-414-5361

## 住宅取得等資金に係る贈与税の時限的軽減措置について(全宅連)

去る6月26日、住宅取得等資金に係る贈与税の時限的軽減措置(「経済危機対策」における税制上の措置)を盛り込んだ改正租税特別措置法が公布・施行され、20歳以上の者が直系尊属(父母・祖父母等)から住宅取得等に充てるための資金贈与を受けた場合には、500万円まで贈与税が非課税となります。

なお、本法は平成21年1月1日に遡り、平成22年12月31日までの時限措置として適用(暦年課税や相続時精算課税の非課税枠と併せて適用可能)されます。

※ 詳しくは、平成21年版「あなたの不動産 税金は」(贈与税31頁以降)、または国土交通省ホームページ(<http://www.mlit.go.jp/>)・国税庁ホームページ(<http://www.nta.go.jp/>)をご参照ください。

「管理業務主任者」・「マンション管理士」試験のご案内

管理業務主任者試験の概要	マンション管理士試験の概要
<p>管理業務主任者は、管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェック等及びその報告までマンション管理のマネジメント業務を担うものであり、事務所ごとに国土交通省令で定める人数の設置が義務づけられています。</p>	<p>マンション管理士とは、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とします。</p>
<b>1. 試験期日・時間</b>	
平成21年12月6日(日) 午後1時～午後3時	平成21年11月29日(日) 午後1時～午後3時
<b>2. 試験地</b>	
大阪府他(計8地域)	大阪市他(計8都市並びにこれら周辺地域)
<b>3. 受験案内書</b>	
<p>(1) 配布期間 平成21年8月3日(月)～9月30日(水)</p> <p>(2) 配布場所及び郵送などによる取り寄せ 詳細は7月末日までに下記協会のホームページに掲載されます。</p>	<p>(1) 配布期間 平成21年8月3日(月)～9月30日(水)</p> <p>(2) 配布場所及び郵送などによる取り寄せ 詳細は下記センターのホームページをご覧ください。また、下記センターのホームページに掲載される受験案内書をダウンロードすることにより入手することもできます。</p>
<b>4. 受験手数料</b>	
8,900円	9,400円
<b>5. 試験の一部免除</b>	
<p>マンション管理士試験の合格者は、試験の一部免除を申請することができます。</p>	<p>管理業務主任者試験の合格者、もしくはマンション管理の適正化の推進に関する法律附則第5条の規定に基づき合格者とみなされる者は、試験の一部免除を申請することができます。</p>
<b>6. 受験申込手続</b>	
<p>(1) 受付期間 平成20年9月1日(火)～9月30日(水) (当日消印有効)</p> <p>(2) 郵便による申込方法 受験申込書等を上記(1)の受付期間内に案内書に記載された宛先へ簡易書留郵便にて郵送してください。</p> <p>(3) インターネットによる申込方法 詳細は9月1日(火)より開設される下記協会の受験申込み受付画面でご確認ください。</p>	<p>(1) 受付期間 平成21年9月1日(火)～9月30日(水) (当日消印有効)</p> <p>(2) 申込方法 受験手数料を下記センターが指定する振込用紙を用い、郵便振替又は銀行振込により納付し、受験申込書類を上記(1)の受付期間内に下記センターへ特定記録郵便にて郵送してください。</p>
<b>7. 試験実施機関(試験実施に係る詳細は下記へお問い合わせください。)</b>	
<p>社団法人 高層住宅管理業協会 試験研修部：03-3500-2720 (平日の9:00～12:00、13:00～17:00) URL <a href="http://www.kanrikyo.or.jp/">http://www.kanrikyo.or.jp/</a></p>	<p>財団法人 マンション管理センター 試験案内専用：03-3222-1611 (平日の9:30～17:00) URL <a href="http://www.mankan.or.jp/">http://www.mankan.or.jp/</a></p>



## さあ、笑顔で団結！ハトマーク大作戦!! —ハトマーク・ナビ(共同宣伝広告)も出ました—

私たちの原点、地域密着型営業で不況を乗り切る戦略を立てました。

### 戦略①

強い気持ちで意識改革する。私たちハトマーク会員は、いつも誠意を持って、地域のお客様と一度きりではない長いお付き合いをするという考えと行動に徹すること。

### 戦略②

ハトマークの会員は、協会主催の研修会に必ず出席し自己研鑽に努める。また、個人的にも学習して実力を身につける。私たちの商品は「知識」です。豊富な商品は、お客様を安心させます。

### 戦略③

協会・会員が一丸となって、ハトマーク店の「安心・信頼」の理由を理解し、ことある毎に消費者にアピール・説明をし続けること。その手段として、会員は協会のハトマークポスターを店頭に掲げる。また、協会も引続き会員支援事業を重視し、積極的な広告宣伝をしていくこと。

### 戦略④

ハトマーク店は団結し、共存共栄を目指そう。仲介手数料の分かれ仲介取引を積極的に推し進めよう。取引で築かれた信頼は、末永く続きます。目先だけの利益追求は損することが大きいことに気づこう。また、遠慮なく会員同志は正しい意見を主張し忠告もしていこう。

### 戦略⑤

ハトマーク・ナビ(共同宣伝広告)を活用し、永続的な成功をさせよう。この広告は販売広告だけではなく、協会の「安心・信頼」と「公益性」を前面にアピールしています。

### 戦略⑥

全会員で地域貢献事業に参画しよう。特に支部で作られたハトマーク入りの白いジャンパーは、協会のイメージアップを大きくします。私たちは、常にハトマークバッチも着けて、ハトマーク店である誇りを持ち続けよう。そして、いつも笑顔で協会員として、ふさわしい行動をしよう。

### 【参考】

東京都町田市の家電販売店「でんかのヤマグチ」は、量販店が9万円で販売している新型テレビを12万円で売っている。それでも地元のお客さんは「ヤマグチさんなら仕方ない」と、買って帰る。ヤマグチの店頭看板は「ヤマグチはトンデ行きます！」です。

# 「移住・住みかえ支援事業」協賛事業者募集のご案内

平成19年7月より、「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(以下、JTI)」において、高齢者世帯の住宅を終身賃料保証でJTIが借上げ、その住宅を子育て世帯等に転貸借(マイホーム借上げ制度)する標記支援事業が実施されておりますが、当該事業の物件を媒介及び物件管理業務等を行うためには、一定の要件(ハウジングライフプランナー資格等)を満たした宅建業者が、JTIに協賛事業者として登録する必要があります。

事業開始当初は、全宅連が母体である賃貸不動産管理業協会の会員のみ限定し、協賛事業者を募っていましたが、近年、同制度を希望される世帯が増加し、現状の協賛事業者登録数では全国をカバーするには至らず、地域によっては利用できないといった状況があります。

このことから、JTIでは賃貸不動産管理業協会の会員に限らず、宅建協会の会員からも広く協賛事業者を募ることとなりましたので、協賛事業者を希望される方につきましては、下記の問合せ先にて詳細及び申込方法等をご確認ください。

## 協賛事業者募集等に関する問合せ先

賃貸不動産管理業協会 事務局 TEL：03-3865-7031 FAX：03-5821-7330

※ 同事業の詳細につきましては、JTIのHP (<http://www.jt-i.jp/>)をご参照ください。

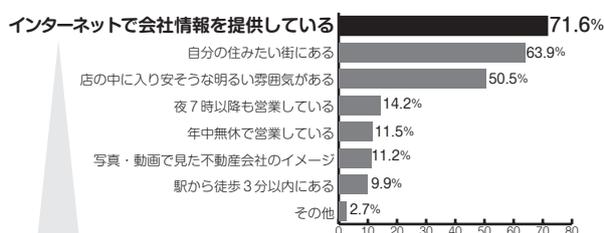
※ その他、ご不明な点につきましては上記事務局までお電話にてお問い合わせください。

## 消費者動向から見るインターネットの“必要性” ~VOL.5~

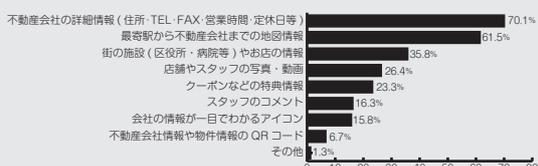
現在インターネット上では多くの不動産会社が物件情報を掲載しています。その中で、消費者に来店していただくには何が必要なのでしょう？今回は、“消費者に選ばれる不動産会社”についてご紹介いたします。

## 消費者に選ばれる不動産会社とは？

### Q. 不動産会社を選ぶ際のポイントは？



### Q. 物件情報以外に必要なと思う情報は？



※平成20年版「一人暮らしの実状と部屋探しについて」(アットホーム相談会)より

左図のアンケートによると、消費者は物件情報だけでなく、不動産会社の情報も必要とすることがわかります。つまり、会社の詳細な情報をインターネット上で公開することは、来客誘引につながる大切なポイントといえます。ハトマークサイトには会員の紹介ページがあり、外観写真や地図、コメントなどを掲載できます。また、『不動産会社検索』では、『特徴検索』のように不動産会社の特徴で選んでもいただけます。「どんな会社だろう？」という疑問や不安のある消費者を来店へとつなげるために、物件情報はもちろんのこと、貴社のアピールポイントについてもしっかりと消費者に伝える必要があるでしょう。

## 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

分譲マンションを販売したところ、売れ残ったので、値下げして販売しました。値下げ前の既購入者に対して何らかの法的な責任を負うでしょうか。



## 回答

### 「分譲マンションの値下げ販売等法的責任」

#### 1 問題の所在

本来、分譲マンションの価格は市場原理から売主が自由に設定できるはずですが、マンションや分譲地の場合、均質性と言う特色があります。値引き販売をすることによって、既購入者の物件の価格まで低下させてしまうという問題が生ずるのです。したがって、同一の販売業者から値下げ前の価格で購入した者からすれば、値下げ販売によって損害を受けたという印象を持つこととなります。

#### 2 従前の判例・裁判例

この点につき、既購入者から販売業者に対して価格設定自体の違法性を問うもの、値下げの可能性のあることを説明しなかったとして説明義務違反を問うもの、価格を下げないようにす

る価格維持義務を問うもの等の訴訟が提起されています。

従前の判例・裁判例では、分譲住宅の売却開始後数年経過してからの値下げ販売行為については、既購入者に対する債務不履行にも不法行為にも該当しないと判断していました。裁判所の基本的な考え方は、不動産価格は需要と供給の関係で決まるから、不動産市況によって価格が変動するのは当然であるというものです。販売業者が「値引きをしません」と当初の分譲時に述べていたケースでも、販売業者の値引き販売をしないという不作為義務や価格維持義務は否定されています(東京地裁平成8年2月5日判決、大阪地裁平成5年4月21日決定、横浜地裁平成15年2月12日判決等)。

### 3 責任を認めた大阪高裁判決

しかし最近、分譲業者の値下げ販売が、不法行為となるとした裁判例(大阪高裁平成19年4月13日)が出されました。

販売した分譲マンションが売れ残ったため、約49%の値引きをして販売した被告に対し、値引き前に購入していた原告らが値引き販売そのものが債務不履行または不法行為にあたる等主張して損害賠償請求をしたという事案です。

大阪高裁は、①マンションには高額の耐久消費財という特殊性があること、②分譲業者の知識をもってすれば、早期に完売できなくても、他の物件と通算して経済的採算を考えることが可能であるから、将来の値上がりを待つ等も可能であること、③適正な譲渡価格を設定することにつき、公団は一般の分譲業者より重い責任があること(このケースは公団住宅でした)、④5年間の譲渡禁止特約が付されているため転売等によりリスク回避が難しいことなどの分譲マンションの特性、被控訴人の性格及び本件売買契約の特性等を総合考慮すると、分譲業者には、「本件マンションを含む分譲マンション等の売残住戸が生じた場合、完売を急ぐあまり、市場価格の下限を相当下回る廉価でこれを販売すると、当該マンション等の既購入者らに対し、その有する住戸の評価を市場価格よりも一層低下させるなど、既購入者らに損害を被らせるおそれがあるから、信義則上、上記のような事態を避けるため、適正な譲渡価格を設定して販売を実施すべき義務があるものというべきである」との判断を示しました。

そして、本件で30%以上は値下がりしていなくてもかかわらず49%の値下げ販売をしたのであるから、その行為には過失があり、不法行為

責任があると判断されました。

なお損害については、需要と供給の関係から価格の下落が続くわけではないことから、経済的損害はただちに認められないが、一時的には、その購入した住戸の価格を本来の市場価格以下に低下させられ、多大な精神的苦痛を被ったのであるから1戸当たり100万円の慰謝料を認めました。つまり、精神的損害のみ認められたということです。

### 4 検討

第1審(神戸地裁平成17年11月24日)、控訴審の大阪高裁はともに値下げ販売をすること自体の経済的合理性はみとめていますが、本件ではその程度(相当性)が問題となっています。

第1審は、販売開始から約2年半が経過した時点で約34%の売れ残りがあったことや、販売業者が複数の不動産販売業者から譲渡価格について提案を受け、それに基づき価格を決定したことなどを考慮した上で、値下げ販売価格は廉価ではないと判断し、売主の債務不履行及び不法行為責任を否定しています。一方控訴審は、値下げ販売をしたからといって直ちに違法となるわけではないが、その値下げが市場価格を大幅に下回るような場合は適切な価格設定義務違反となり、不法行為責任が成立し得ると述べているのです。

大阪高裁は、分譲業者が値下げ販売の価格設定において基準とした、不動産業者の価格評価が合理的ではないと判断しています。したがって、不動産業者の評価にしたがったとしても責任を負う可能性があることに注意すべきでしょう。なお、本件は最高裁判所に上告されています。



# 世界の国からこんにちは！

## ～トルコ共和国～

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、様々な文化が交じり合う国「トルコ共和国」です。

国名：トルコ共和国

首都：アンカラ

面積：約78万576km<sup>2</sup>(1人あたり約10.83m<sup>2</sup>)

人口：約7,206万人

時差：日本と比べてマイナス7時間

(4月から10月頃まではサマータイムのため、マイナス6時間)



### 国土の面積は日本の2倍強



第一次世界大戦後にオスマン帝国が事実上崩壊した後、第一次大戦の英雄的軍人、ムスタファ・ケマルの指導のもと、アナトリア(小アジア)を中心にして1923年に成立した国家です。

トルコの国土の大半を占めるアジア側のアナトリア半島(小アジア)とトルコ最大の都市であるヨーロッパ側のイスタンブールは、ローマ帝国、東ローマ帝国、オスマン帝国と3つの世界帝国の首都となった稀有の都市です。これらの人々が残した数多くの文化遺産、遺跡、歴史的建築が残っており、世界遺産に登録されたものも9件に及びます。

トルコは日本と同様、四季のある美しい国。イスタンブールの緯度は日本の青森県付近にあたります。国土が広い地域によって温度や降水量は大きく異なります。

公用語はトルコ語です。トルコ語はアジアからヨーロッパにかけて広がる言語。トルコ語と日本語は語順が同じで、「主語+述語+動詞」の順で文章が形成されています。

### トルコの住宅事情

イスタンブールなど大都市は日本と変わらずマンションが数千万円とのこと。海の見えるところは高所得者向けで、日本円にして億を越える物件が普通ともいわれます。トルコでは住宅ローンが発達していないので、数十人集まってお金をためて、まずは土地を買い、1階部分を建てて・・・と少しずつ建てて行くのが一般的だそうです。賃貸物件の契約期間は通常最低1年間であり、1年未満では解約できないケースが多いようです。不動産会社を仲介して探すのが一般的で、不動産会社は多数あります。

## トルコの料理

トルコ料理は、トルコ民族の中央アジアからアナトリア半島への移動の歴史と14世紀から20世紀の初めまでのオスマン帝国の支配を反映しています。フランス料理、中華料理とともに「世界三大料理」のひとつに数えられることもあります。

### ・マントウ



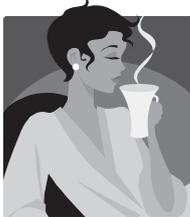
トルコ風のミニ餃子(水餃子)で、形は一般にピラミッド状で小指の先くらいの大きさ(バリエーションはいろいろ)で、茹で上がった上にヨーグルトをかけ、ニンニク入りのピリッと辛いソースをかけて食します。

### ・アシュレ



アシュレは数あるトルコのデザートの中で最も古く最も伝統的なものと言われています。イスラム暦の第1月がアシュレの月とされており、その中でも特に10日目は「アシュレの日」と定め、多くの家庭で沢山のアシュレが作られ、来客や親戚、友人、近所の人達に振舞われます。

### ・チャイ



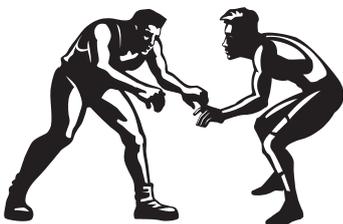
トルコで最もよく飲まれる飲み物はチャイ(紅茶)です。お客様が来た時には、チャイでおもてなしをします。トルコ人の生活の中でチャイは欠かせない習慣のひとつとなっています。トルコで最初にチャイが飲み始められたのはオスマントルコ帝国時代の1600年代と言われています。

## トロイの木馬



トロイの木馬とは、ギリシャの伝説に登場する巨大な木製の馬で長年続いたトロイ戦争を終結させる要因となったものです。ギリシャ軍とトロイ軍の戦いは10年にもおよぶ戦争を続けながらも決着を見ることができませんでした。そんな中、ギリシャ軍にある戦略が浮かびました。それは、車輪の付いた大きな木製の馬を作り、その中に兵士が隠れるという計画でした。その木製の馬がトロイの木馬です。

## オイルレスリング



身体に油を塗った状態で相撲を取るという油相撲(オイルレスリング)は、約650年前にエディルネで国技として始まりました。ルールはいたって簡単で、相手を倒せば勝ちというものです。歴史上、勇敢な兵士、手柄を立てた射者などがペーリヴァンと呼ばれていたことから、油相撲のレスラー達を尊敬の意味を込めてペーリヴァンと呼ぶようになりました。



# 近畿圏レインズニュース

(平成21年5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

5月	売物件	賃貸物件	合計	前月比	前年同月登録件数	前年同月比
新規登録物件数	18,113件 (1,267件)	36,746件 (2,241件)	54,859件 (3,508件)	+ 2.0% (+ 1.8%)	53,563件 (3,051件)	+ 2.4% (+ 15.0%)
在庫物件数	48,860件 (3,945件)	77,263件 (4,915件)	126,123件 (8,860件)	+ 1.5% (- 1.2%)	113,560件 (7,974件)	+ 11.1% (+ 11.1%)

## 2. 成約報告概要

5月	売物件	賃貸物件	合計	前月比	前年同月成約件数	前年同月比
月間成約報告数	2,502件 (200件)	3,461件 (223件)	5,963件 (423件)	- 8.3% (- 14.2%)	5,720件 (361件)	+ 4.2% (+ 17.2%)

5月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	13.8% (15.8%)	9.4% (10.0%)	10.9% (12.1%)

※5月末 成約事例在庫数 147,689件

## 3. アクセス状況等

5月	総検索回数	1日平均	前月比	前年同月総検索回数	前年同月比
総検索回数	898,610回	29,954回	+ 2.7%	819,066回	+ 9.7%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は56.4%、図面要求件数は1社当たりI P型109.30回・F型0.86回となっている。

また、マッチング登録件数は、5月末現在6,994件となっている。

## 5. お知らせ

近畿レインズの定例休止日は、次のとおりです。

(1) 月末の休止日 平成21年7月31日(金) ・ 平成21年8月31日(月)

※ 月末の定例休止日は、I P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I P型の物件登録等の業務はご利用いただけません。

(2) 夏期の休止日 平成21年8月14日(金)～17日(月)

※ 物件登録及び検索等全ての業務はご利用いただけません。

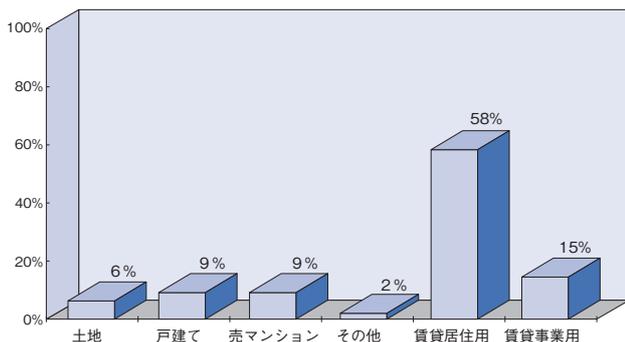
(社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

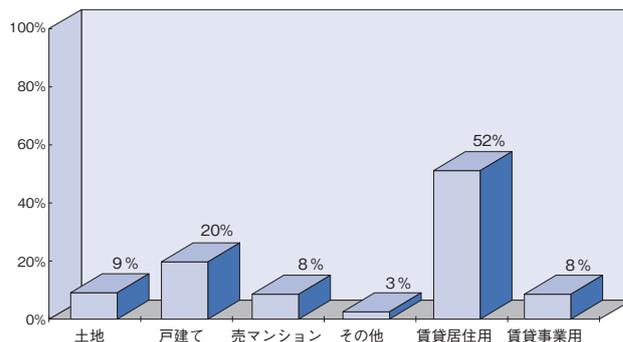
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 5月期 エリア別物件種目のレインズ登録比率 (グラフの数値は、小数点第1位を四捨五入しています)

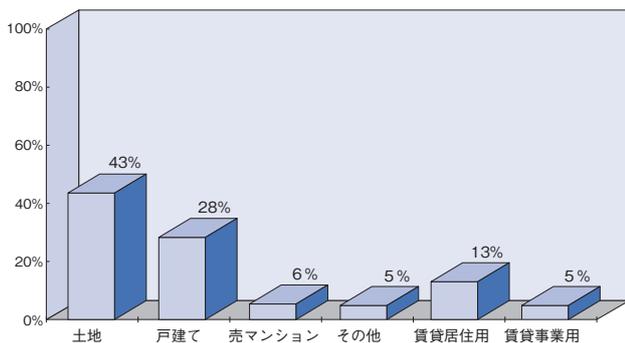
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



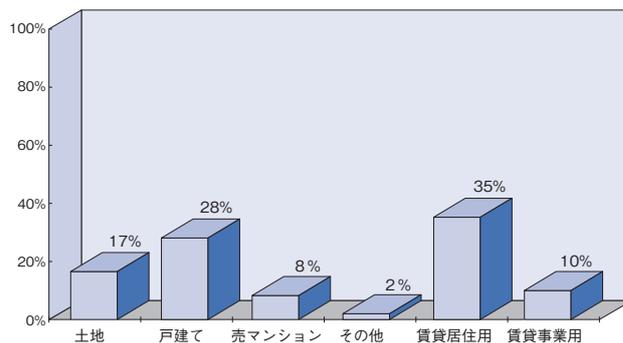
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



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



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



## ■ 5月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府全体で戸建の坪単価が減少

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2008年5月	2009年5月	対前年比	2008年5月	2009年5月	対前年比
京都市中心・北部	191	207	108.3%	135.88	124.67	91.7%
京都市南東部・西部	331	393	118.7%	96.86	92.10	95.0%
京都府北部	76	66	86.8%	31.58	29.41	93.1%
京都府南部	307	312	101.6%	77.55	72.79	93.8%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2009年5月	2009年5月	対前年比	2008年5月	2009年5月	対前年比
京都市中心・北部	192	199	103.6%	132.65	124.43	93.8%
京都市南東部・西部	161	155	96.2%	71.66	77.04	107.5%
京都府北部	10	13	130.0%	55.13	51.79	93.9%
京都府南部	54	86	159.2%	65.70	68.06	103.5%

## ■ 5月期 エリア別賃貸居住用賃料帯別一覧

昨年同月期と比べ、京都市南東部・西部以外で賃料5万円未満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	479	372	15	158
5万円～	416	385	11	118
7万円～	195	187	4	67
9万円～	97	61	0	30
11万円～	95	44	0	10
14万円以上	93	17	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

## 6月



1日(月) 苦情解決業務委員会(3)  
弁済認証申出案件の審議。

### 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。

### 公取担当理事会

委員会・研修会の実施内容について他。

2日(火) 京都府不動産無料相談所(北部)開所式  
(本誌1頁をご参照ください。)

3日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
64名が受講。

4日(木) 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・古民家等賃貸借契約書に関する注意事項(会員用)(案)等について他。

11日(木) 不動産流通センター運営担当理事会  
一般消費者への「ハトマークサイト京都」PR活動について他。

12日(金) 総務委員会「新入会員増強小委員会」、資格審査・青年委員会正副委員長合同会議  
新入会員の増強策について他。

15日(月) 業務対策運営担当理事会、同委員会  
平成21年度委員会事業の執行について他。

### 京町家及び古民家等専門小委員会 (業務対策運営委員会)

今後の専門小委員会の事業執行内容及びスケジュール等について他。

### 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会 (業務対策運営委員会)

今後の専門小委員会の事業執行内容及びスケジュール等について。

開発及び売買媒介等専門小委員会  
(業務対策運営委員会)  
説明会の運営について他。

開発及び売買媒介等専門小委員会  
「説明会」(業務対策運営委員会)  
(本誌19頁をご参照ください。)

### 資格審査委員会

入会申込者等の審議他。  
業協会正会員10件。保証協会正会員11件。

16日(火) 新入会員等義務研修会(総務委員会)  
27名が受講。

18日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
92名が受講。

不動産相談委員会(正副委員長等)事情聴取会議  
相談申出案件の審議。

22日(月) 実務サポート担当理事会  
委員会所管事項の運営にかかわる班編成の検討について他。

### 広報小委員会(総務委員会)

京宅広報(7月号)の編集について他。

24日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
53名が受講。

25日(木) 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I P型・ハトマークサイト京都の基本操作等における研修。(14名受講)

29日(月) 不動産流通センター運営委員会  
一般消費者への「ハトマークサイト京都」PR活動について他。

### 不動産流通センター運営委員研修会

「電子メール入門について」と題し、(株)ピーシーコネクトの門山知則氏を講師に迎えて開催。

30日(火) 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。

### 基本問題等検討委員会

公益認定要件に関する現状分析について他。

# お知らせ

## 1. 協会本部のお盆休み等について

お盆休みにおける協会業務等について、次のとおりお知らせいたします。

(1) 本部(流通センターを含む。)

8月13日(木)～17日(月) お盆休み

(2) 不動産無料相談(一般消費者対象)

8月14日(金) 休止

(3) 近畿圏レイズ(登録・検索等)

8月14日(金)～17日(月) 稼働休止

## 2. 新入会員シールについて

平成20・21年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成21年5～6月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様には本誌と同封のうえ、配付させていただきます。

## 3. 本誌次号の発行について

8月号と9月号の合併号として、9月中旬に発行いたします。

## 本部行事予定(7～9月)

7月21日(火) 福利厚生担当理事会、同委員会

23日(木) 取引主任者講習会(対象99名)

基本問題等検討委員会

24日(金) 実務サポート担当理事会、同委員会

27日(月) 不動産相談・苦情解決業務委員会  
正副委員長合同会議

不動産相談・苦情解決業務委員会  
合同会議

不動産相談・苦情解決業務委員会  
合同研修会

28日(火) 不動産流通センター研修会

30日(木) 青年委員会担当理事会、同委員会  
青年委員会「勉強会」

9月1日(火) 本部・支部LC委員会

2日(水) 取引主任者講習会(対象97名)

3日(木) 広告媒体社・広告代理店等研修会

4日(金) 不動産流通センター研修会(第六)

8日(火) 委託業務運営担当理事会、同委員会

9日(水) 第27回親睦ゴルフ大会

10日(木) 取引主任者講習会(対象96名)

不動産流通センター研修会(第七)

14日(月) 資格審査委員会

15日(火) 新入会員等義務研修会

17日(木) 不動産流通センター研修会

24日(木) 福利厚生担当理事会、同委員会

ソフトボール大会「監督者合同会議」

25日(金) 青年委員会担当理事会、同委員会

青年委員会「勉強会」

28日(月) 官民共催不動産広告表示実態調査  
事前審査会

29日(火) 不動産流通センター研修会

30日(水) 取引主任者講習会(対象104名)

8月3日(月) 支部長・常務理事・常任幹事合同会議

5日(水) 取引主任者講習会(対象99名)

11日(火) 資格審査委員会

12日(水) 新入会員等義務研修会

20日(木) 実務サポート担当理事会、同委員会

21日(金) 取引主任者講習会(対象91名)

24日(月) 福利厚生担当理事会、同委員会  
広報小委員会

25日(火) 不動産流通センター研修会

27日(木) 全宅住宅ローン・フラット35説明会

## 不動産無料相談(一般消費者を対象)

本部：毎週火曜・金曜日実施

北部：毎月第1・第3火曜日実施

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

## ■新入会(正会員)(10件)

平成21年6月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	お お も り 不 動 産 (1)12839	大 森 栄一	勝 村 一 夫	左京区高野玉岡町1番93	075- 722-2104
第二	R & R (株) (1)12812	高 井 智 史	高 井 智 史	中京区壬生馬場町8番地16 202	075- 811-3733
第三	藪 内 建 築 商 店 (1)12836	藪 内 大 観	藪 内 大 観	北区出雲路立テ本町108番地36	075- 241-0901
第三	(有) 未 麗 (1)12837	上 原 眞 弓	上 原 眞 弓	右京区谷口梅津間町23	075- 462-7177
第四	(株) オ ル フ ィ ッ ト (1)12813	金 高 唯 夫	金 高 唯 夫	伏見区淀木津町182番地の19	075- 631-1868
第四	(株) ラ イ ズ コ ー ポ レ ー シ ョ ン (1)12833	藤 井 淳 史	古 澤 英 夫	山科区川田菱尾田16番地9	075- 502-5705
第四	彩 住 館 (1)12835	松 尾 美 智 子	松 尾 美 智 子	伏見区桃山町養齊26番地28	075- 611-0666
第五	寺 尾 商 事 (株) (1)12841	寺 尾 純	寺 尾 純	船井郡京丹波町和田大下19	0771- 86-1626
第六	レ ガ 企 画 (1)12832	前 田 礼 果	前 田 礼 果 前 田 佳 代 子	京田辺市田辺中央1丁目7-5 第2前田ビル3F	0774- 65-2088
第七	(株) ホ ー ム ラ イ フ (1)12842	手 崎 孝 道	手 崎 孝 道	福知山市昭和町64番地	0773- 23-6277

## ■会員権承継(1件)

平成21年6月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号	承継理由
第六	(有) 神 谷 商 店 (1)12838	神 谷 孝	神 谷 孝 伸	久世郡久御山町 佐山双置42番地の1	0774- 41-6622	その他

## ■支部移動(正会員)(1件)

平成21年6月30日現在

旧支部	新支部	商号及び免許番号	代表者氏名	新事務所 所在地	電話番号	本部受付日
第二	第五	(株) 西 村 設 計 工 房 (3)10764	西 村 隆	乙訓郡大山崎町 字大山崎小字白味才52-1	075- 959-9018	21/06/25

## ■退会(正会員)(6件)

平成21年6月30日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第四(伏見区)	(2)11531	大 樹 商 事	吉 田 忠 樹	21/06/15	退 会
第五(西京区)	(3)10556	(株) 近 代 住 研	井 筒 章 雄	21/06/12	廃 業
第五(向日市)	(1)11946	(有) F P ゴ ン ズ	上 畑 忠 之	21/06/14	期 間 満 了
第六(京田辺市)	(2)11573	(株) 山 城 建 設	新 井 圭 鎮	21/05/26	廃 業
第六(宇治市)	(3)10758	セ イ ラ ク ホ ー ム	佐 々 木 哲 夫	21/06/25	廃 業
第七(福知山市)	(8)6380	吉 田 宅 地 ホ ー ム	吉 田 芳 雄	21/06/01	廃 業

## ■会員数報告書

平成21年6月30日現在

支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	
第 一	389 (+1)	37 (±0)	426 (+1)	第 三	414 (+2)	33 (±0)	447 (+2)	第 五	372 (±0)	19 (±0)	391 (±0)	第 七	238 (±0)	7 (±0)	245 (±0)	
第 二	409 (±0)	26 (±0)	435 (±0)	第 四	506 (+2)	25 (±0)	531 (+2)	第 六	395 (-1)	17 (±0)	412 (-1)					
													合 計	2,723 (+4)	164 (±0)	2,887 (+4)

※( )内は会員数前月比増減。

## 第五支部事務所に『巨大ハト』が出現！

このたび、第五支部では、協会のシンボルマーク『ハトマーク』を一般消費者へPRするため、大きなシールを作製し、支部事務所（2階）ガラス面に貼付（※）されました。同所は新山陰街道と物集街道の交差点に面しており、この大きなハト達が街道を行き交う人々に『宅建協会＝ハトマーク』をPRしてくれることでしょう。  
※同所表側1枚（右画）・裏側2枚（縦770mm×横700mm）



新山陰街道側ハトマーク（縦1100mm×横1000mm）

## 住宅瑕疵担保履行法「説明会」実施報告（開発及び売買媒介等専門小委員会）

—平成21年10月1日以降引渡し新築住宅（戸建、マンション、賃貸）が資力確保義務付けの対象に！—

去る6月15日（月）、開発及び売買媒介等専門小委員会（※）主催のもと、業務対策運営委員会内「各専門小委員会」全役員を対象に標記説明会を開催し、講師として国土交通省（東京）住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室課長補佐の豊島太郎氏、総合政策局不動産課不動産指導室係長の安藤広晃氏より「住宅瑕疵担保履行法の実務等について（内容は下記参照）」ご説明をいただきました。両氏からの説明後は、質疑応答も活発に行われるなど、約2時間超、出席役員は熱心に聴講されました。



〔当日は、国土交通省（東京）総合政策局不動産課不動産指導室課長補佐の川浪信吾氏（挨拶）、国土交通省近畿地方整備局（大阪）建政部建築安全課長の大坪義和氏、建築安全第三係長の前田保雄氏、建築業務第三係長の磯川健一氏も来協されました。〕

※ 業務対策運営委員会内の専門小委員会として、平成20年度に設置され、開発業務及び売買や媒介業務に関する知識の向上を図るとともに、修得した知識を会員各位へ周知することを目的としている。

### 住宅瑕疵担保履行法「説明会」内容

#### （実務解説）

1. 住宅瑕疵担保履行法の概要
2. 資力確保（保険・供託）の手続き
3. 住宅瑕疵担保責任保険について
4. 紛争処理体制について、etc

#### （宅建業者の諸手続）

1. 新たに必要となる諸手続の流れ
2. 資力確保措置状況の届出
3. 履行法に基づく関連手続き
4. 新規契約の制限
5. 買主への説明等、etc

# 京都の大路 小路



## 第四回：洛中南北路 - 新町通 -



「町尻小路」の名の起りは『拾芥抄』には、近衛大路～中御門大路間の方四町の地に修理職町が記され、その北端に町口、南端に町尻とある。『京都坊目誌』には「北は鞍馬口上る、愛宕郡上賀茂村境に起り、南は三哲通に至る」ともある。修理職町は弘仁九年(八一八)に令外の官として設置されたもので、修理職町は、宮中の修理事業一切をつかさどる工人たちの町であった。(中略) これら職人たちの住まいは、また修理職町を中心に南北に長く延びるような形で町が構成され、町の前後、つまり北を町口、南を町尻と称した。こうして形成された町通りを「町尻小路」とか「町小路」と呼んだのが発祥だ。(中略) 町尻小路が、では、いつの頃から「新町通」の名で呼ばれるようになったのか。もう一つ不明だ。『京都坊目誌』は「天正以来今名(新町)となる」と記す。『京町鑑』(宝暦二年<一七五二>刊行)には「此通あらたに建つづきしゆへ俗に新町通とよぶ」とある。おそらくは豊臣秀吉の京都改造以後の呼称であろう。(中略) 新町通の分限者で知られるのは、蛸薬師下ルに邸跡を伝える安土桃山時代の豪商、茶屋四郎次郎清延(本名中島氏)である。三河の出身といわれ、そのゆかりから徳川家康と関係をもって、その御用を務めたばかりか、海外貿易にも手を広げルソン貿易にも活躍した。邸は、しばしば家康が訪ねて宿舎とした。百貨店「三越」の前身の越後屋呉服店の創業者であり、三井財閥の創始者でもある両替商の三井高利の事業拠点が置かれたのが、新町通六角町であった。幕末には下長者町通と丸太町通の間に京都守護職邸が置かれた。新町通は、今も東側に並行する室町通と並んで、京呉服など繊維製品卸問屋が並んでいる。落ち着いた紅殻格子に虫籠窓の佇まいを残した伝統的な京町屋をそのまま店舗に残した商屋が並んでいる。なかでも御池通から仏光寺通の間は、祇園祭の山鉦町で知られる。(中略) 毎年七月七日の巡業日の宵山には、周辺の山鉦町とともにそぞろ歩きが難しいばかりに賑わう。高辻上ルの岩戸山町に『古事記』にモチーフを得た「岩戸山」をはじめ、四条上ルの小結棚町に「放下鉦(洲浜鉦)」、蛸薬師下ルの百足屋町には宵山の夜、町内を御神体を布でまいてぐるぐる練り、あばれ観音の異名のある「南観音山」が並んでいる。ちなみに放下鉦のお飾りを所蔵する町家は、京都市指定文化財に指定されている。北山通から北大路通までは、商店街が形成されている。

(出典:1994年発刊 小学館刊『京都の大路小路』より)

## 第三支部、地域密着事業として「北区民春まつり」に参画!

去る6月7日、第三支部は地域密着事業の一環として「北区民春まつり」(船岡山公園・主催者発表の来場者数約1万名)に参画されました。

当日は晴天に恵まれる中、門川市長の挨拶(宅建不動産何でも相談を紹介)後、春まつりがスタートし、ハトマーク入りのポロシャツを着用した支部参加会員は、区民からの不動産相談に適切なアドバイスを行ったり、お手本を見ながら一生懸命、ハトマークのぬり絵をした可愛い子供達にお菓子などをプレゼントされました。



### <山本第三支部長コメント>

このたび、第三支部では石田理事を中心に地域密着事業への第一歩として北区民春まつりへ「不動産何でも相談」と「ハトマークぬり絵」ブースを出展しました。当初、準備段階から何かと不安でしたが、当日は川島会長にもご参加いただき、不動産相談への対応やぬり絵をした子供達へのお菓子100個が午前中にはなくなるなど、区民とのふれあいの中、大盛況のうちに無事終了でき、大変喜ばしく思っております。

## 第五支部、地域への貢献事業「第2回清掃美化活動」を実施!

去る6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2回清掃美化活動」(於:長岡京市)が実施されました。



当日は梅雨入りが嘘のような夏を感じさせる日差しの中、長岡京市中央公民館に集合した44名の参加者は、宅建協会をPRするため背中にハトマークの入ったお揃いの白いポロシャツに着替えた後、9班に分かれて公民館前の通り周辺や長岡京市役所がある阪急長岡天神駅からJR長岡京駅までの主要道路等を中心に約1時間、

ほとぼしる汗を拭いながら、沿道に捨てられたタバコの吸い殻や紙くずなどを拾い集めました。



### あずま <東 第五支部長コメント>

今回の清掃美化活動においても、多数の支部会員の方にご協力いただきました。今後もさらに同様の活動を行い、少しでも地域社会へ貢献できるよう、また、『宅建協会=ハトマーク』を積極的にPRしていきたいと思っております。次回は秋頃に亀岡方面で活動する予定ですので、支部会員の皆様のご参加をお待ちしております。

# 宅建受験直前講座

## 平成21年度 宅地建物取引主任者受験講座 実施要項

- ◇講座期間 平成21年9月7日(月)～18日(金)(計10回)
- ◇時 間 毎回 午後6時～9時
- ◇場 所 京都建築専門学校3階教室
- ◇模擬試験 平成21年9月20日(日) 午後1時～3時
- ◇講義内容 権利関係(3回)・宅建業法(4回)・法規(税法除、2回)・税法(1回)
- ◇受講料 20,000円(テキスト贈呈)
- ◇申込み 電話・FAX・メールにて、9月5日(土)までに京都建築専門学校事務局あて  
(但し、日曜日、祝祭日及び第2・第4土曜日は休み)  
電話 075-441-1141 FAX 075-441-7330 メール info@kyotokenchiku.ac.jp  
※ 但し、開講は10名以上、また、多数の場合は制限いたします。

主催 学校法人京都建築学園 京都建築専門学校  
協賛 (社)京都府宅地建物取引業協会 第一支部

## JR「西大路駅」にパネル看板広告を掲出しました！

会員業務支援の一環として、ハトマーク並びに本会会員が不動産取引を行う際の“安心・信頼”を一般消費者へより積極的にPRするため、JR「西大路駅」(※)にパネル看板広告を掲出しました。

※大阪方面行き下りホーム東階段見付



看板サイズ：縦800mm×横1800mm

### 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/>

