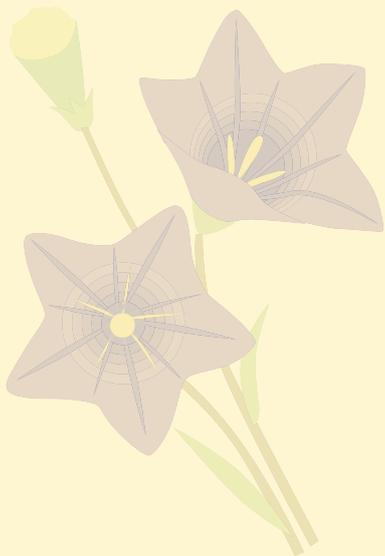


京室広報

OUR INFORMATION



近代化産業遺産「松本酒造」



VOL.482号/483号
平成21年8月/9月合併号



葉月・長月



鍵山副会長 国土交通大臣表彰を受章

去る7月10日、本会の鍵山祐一副会長が宅地建物取引業関係の功績により国土交通大臣表彰の栄に浴されました。

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

VOL.482号/483号 8月/9月合併号 (題字は野口一美名誉会長)

NEWS FLASH

INDEX



- 建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る基準の一部改正について(京都市) … 1
- 10月1日よりハトマークサイト京都から提携サイトへの「公開期間・公開料金」が改定されます! … 3
- 岡山宅建(全宅保証岡山)の役員各位が、当地方本部へ来訪されました … 13
- 会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」地域版発行のご案内 … 29
- 京町家及び古民家等賃貸借の関係書類ページのハトマークサイト京都への掲載(お知らせ) … 29
- JR「綾部駅」にパネル看板広告を掲出しました! … ウラ表紙

INFORMATION

- 近畿レイنزからのお知らせ … 2
- 「不動産流通センター研修会」開催のご案内 … 4
- ハトマークサイト京都で消費者向けアンケートを実施中 … 5
- ハトマークサイト京都への物件公開のお願い … 5
- 「ハトマークサイト京都」バナーリンクのお願い … 6
- 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う重要事項説明の説明事項追加について … 6
- 全宅住宅ローン・フラット35説明会を開催 … 8
- 平成21年度「宅地建物取引主任者資格試験」受験申込受付を終了 … 9
- 平成22年度「全宅連提携大学推薦制度」の案内 … 10
- 平成21年度「ビル経営管理士試験」の概要 … 23
- 近畿レイنز「F型システム」、全部または一部が終了 … 27
- お知らせ・新入会員シールについて … 27
- 訃報(平成21年7~8月) … 27
- 宅建協会シンボルマーク「ハトマーク」をご活用ください!! … ウラ表紙
- ハトマークのピンバッチもありますよ!! … ウラ表紙

事務局により

- 本部年間行事予定 … 8
- 平成21年度「取引主任者法定講習」の実施 … 9
- 協会本部のご案内 … 12
- 協会の主な動き(ダイジェスト) … 20
- 「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内 … 22
- 本部行事予定(9~10月) … 22
- 入退会・支部移動等のお知らせ … 25
- 協会機関誌「京宅広報」発行のご案内 … 27

シリーズ

- 会長の時事コラム VOL.8 … 12
- 消費者動向から見る
インターネットの“必要性” ~VOL.6~ … 13
- 法律相談シリーズ(VOL.259) … 14
- 世界の国からこんにちは!~イラク共和国~ … 16
- 「近畿圏レイنز」ニュース(物件登録状況) … 18
- 賃貸不動産管理業協会の役立つサービスについてご紹介 VOL.1 … 24
- 京都の大路小路(第五回) … 28

★しゃっくりって何? … 7

★似たもの言葉 … 23

建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る 基準の一部改正について(京都市)

このたび、京都市では、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可(※)に係る基準について、次のとおり一部を改正しましたので、お知らせいたします。

改正後の基準の運用は、本年9月1日より開始となります。

1. 許可対象の充実

新たに下記の場合の建築物の建て替えについて、許可対象としました。

- (1) 適用時(平成11年5月1日)に、建築物が立ち並び通り抜けている通路で、法上の道路から対象敷地が面する部分までは幅員が4m以上あるが、その先で4m未満となっているもののうち、一定の要件を満たす場合については、住宅の3階建てへの建て替えを認める。
- (2) 一定の許可要件を満たしている小規模な住宅等の建て替えについては、隣接する更地を加えて一敷地とすることを認める。
- (3) 幅員1.8m以上で通り抜けている通路で、適用時以前に面する建築物が一件のみであるもののうち、当該通路が認定道路等の場合については、住宅等の建て替えを認める。

2. 規定整備

洛北開拓農業協同組合の解散に伴う対応や、許可基準を分かりやすくするための修正等を行いました。

- (1) 洛北開拓農業協同組合が解散し、所有していた土地の一部が京都市に移管されたことによる追記等
- (2) 通路延長に関する表現を、「最も奥の敷地の奥端部」から「通路の最も奥」に変更
- (3) 農道等の公共の用に供する道について4m以上を対象としていること等を追記等

なお、それぞれの許可要件については、必ず建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る基準[京都市ホームページの「市の組織→都市計画局→各課の窓口→建築指導課→建築基準法その他の法令に基づく許認可→建築基準法第43条第1項ただし書に基づく許可[2009年9月1日](<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000067593.html>)]にてご確認いただきますようお願いいたします。

※ 建築物の敷地は、建築基準法第43条第1項において建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接していなければならないとしています。

道路に接していない敷地については、敷地の周囲の状況及び建築物の条件により建築を許可することができるとしています。

これを建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可といいます。建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可の適用については、許可申請が必要となります。

問合せ先：京都市都市計画局建築指導部建築指導課道路担当 TEL. 075-222-3620

近畿レイنزからのお知らせ

ご注意ください

I. ハトマークサイト京都から近畿レイنزへの物件登録時、

レイنزで図面が自動生成されます！

8月5日よりハトマークサイト京都に登録された画像(最大6点)の内、1点目の「間取り図・公図・実測図」に登録された画像データを使用して、翌日になる近畿レイنزへの物件登録と同時に「かんたんメニューと同じ様式の図面」を自動生成し、近畿レイنزには「図面有」で登録されるとともに、全国データベースにも物件情報と自動生成された図面が登録されます。

詳しくは、下記をご精読いただきますよう、お願い申し上げます。

1. ハトマークサイト京都に文字情報と画像(1点目の「間取り図・公図・実測図」)に登録された物件をハトマークサイト京都から近畿レイنزに公開設定された場合の比較

区分	近畿レイنزへの登録状況	
8月4日まで	文字情報	ハトマークサイト京都に登録された文字情報を基に文字情報が登録されます。
	図面	別途、近畿レイنزで登録していただく必要がありました。 (近畿レイنزには「図面なし」で登録されます。)
8月5日以降	文字情報	ハトマークサイト京都に登録された文字情報を基に文字情報が登録されます。
	図面	<u>ハトマークサイト京都に登録された画像(1点目の「間取り図・公図・実測図」)を基にかんたんメニューと同じ様式の図面が自動生成されます。</u> (近畿レイنزには「図面有」で登録されます。)

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関する注意事項

- (1) ハトマークサイト京都の画像1点目「間取り図・公図・実測図」に登録されていない場合は、近畿レイنزに図面は登録されません。
- (2) 当該物件の図面を近畿レイنزのI P型やF型等により変更することも可能です。
- (3) ハトマークサイト京都で変更・公開延長等をされますと、その都度、近畿レイنزの当該物件に対して文字情報だけではなく、ハトマークサイト京都に登録された「間取り図・公図・実測図」の画像データにより図面を新たに自動生成いたします。(以前の図面は破棄され、上書きされます。)

そのため、近畿レイنز「I P型のかんたんメニュー」で当該物件の図面を変更(画像、文字の追加等)されていた場合には、以前の図面は破棄され、自動生成された図面が上書きされます。

但し、近畿レイنزの「かんたんメニュー以外のI P型またはF型」で当該物件の図面を変更されていた場合、図面は自動生成されず、かんたんメニュー以外のI P型・F型で登録された図面のままとなりますので、近畿レイنزで図面を変更してください。(ハトマークサイト京都で変更された文字情報のみが近畿レイنزに反映されます。)

- (4) 当該物件に対して、ハトマークサイト京都で変更・公開延長等を行われた場合には、翌日にレイنزの図面の内容をご確認いただき、近畿レイنز上の物件情報と図面情報の内容に差異がある場合には、近畿レイنزで図面を変更してください。

II. かんたんメニュー「一時保存情報の削除」機能の追加について

7月23日より、かんたんメニューで一時保存した物件情報を削除できるようになりました。

操作方法等は、近畿レイنزホームページ「システムについてのお知らせ」の7月23日付「かんたんメニュー機能追加について(一時保存情報削除)」(<http://www.kinkireins.or.jp/information/s090723.html>)をご参照ください。

III. 近畿2府4県以外の物件登録について

宅建業法等で、専属専任または専任媒介契約を締結された場合には、指定流通機構への登録が定められています。

近畿レイنزには三重県・福井県・岡山県の物件も登録できますが、これら近畿2府4県以外の物件については近畿レイنزへ登録されても宅建業法上の登録義務を果たしたことはありません。

また、近畿レイنزに登録された近畿2府4県以外の物件は、全国データベースには連携されませんので、近畿レイنز以外では検索されません。

三重県・福井県・岡山県等、近畿2府4県以外の物件は、会員の皆様が直接、当該物件の指定流通機構に登録できませんので、本部事務局(電話075-415-2121)へご依頼いただきますようご案内申し上げます。

10月1日よりハトマークサイト京都から提携サイトへの「公開期間・公開料金」が改定されます！

平成21年10月1日より、ハトマークサイト京都から提携サイトへの公開期間、公開料金が下記のとおり改定されますので、ご理解賜りますようお願い申し上げます。

併せて新たに、消費者にのみ公開する「消費者向公開(アットホームページ)」が追加されますので、ご案内申し上げます。

なお、9月30日までに提携サイトへ公開指示を行なわれた物件につきましては、改定前の公開期間(売物件・賃貸事業用物件：80日間、賃貸居住用物件：30日間)、公開料金(業者向公開：550円、消費者+業者向公開：650円)が適応されます。

1. 公開期間について

売物件、賃貸居住用物件、賃貸事業用物件とも、「7日間」または「14日間」の2期間選択制になります。

2. 公開料金(税込)について

公開先に関わらず、公開期間により料金が設定されています。

公開先	7日間の料金	14日間の料金
業者向公開	347円	630円
消費者+業者向公開	399円	725円
消費者向公開	399円	725円

10月1日からの公開期間、料金です！

ハトマークサイト京都、ハトマークサイト、不動産ジャパンへは無料で公開でき、公開期間も変更ありません(売物件・賃貸事業用物件：80日間、賃貸居住用物件：30日間)ので、是非、ご活用いただきますようお願い申し上げます。

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

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)

初の開催です

(2) 「電子メール入門」(初心者向け基本編)

① 研修内容

ハトマークサイト京都等に公開された物件に対するメールの反響に答えていただけるよう「Outlook Express」にて、電子メールの初期設定から作成、送受信、アドレス帳への登録、ファイルの添付など電子メールの基本的な操作等についてご説明します。

② 開催日時

10月5日(月) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：9月30日(水)

(3) 「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

10月27日(火) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：10月21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)

10月31日まで

## ハトマークサイト京都で消費者向けアンケートを実施中

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日まで消費者向けにアンケートを実施しています。

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  
(マイホーム獲得大作戦)

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にしております。

(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

(社)京都府宅地建物取引業協会は、京都府下の不動産業者の約80%、約3,000社が加盟する「安心」と「信頼」の公益法人です。  
ハトマークサイト京都は京都宅建協会が運営する不動産物件検索サイトです。

文字サイズ 大 中 小

住まいなどお探しの方

京都宅建について

会員専用ページ

入会のご案内

京都宅建協会が運営するハトマークサイト京都の不動産売買物件・賃貸物件等をご案内。 [サイトマップ](#)

京都府内の物件を **SEARCH!**

- 売買物件をお探しの方はこちら
- 住まい・土地を買う
- 居住用賃貸物件をお探しの方はこちら
- 住まいを借りる
- 事業用賃貸物件をお探しの方はこちら
- 店舗・事務所を借りる
- 売買・賃貸・管理をご相談の方はこちら
- 不動産会社を探す

近畿以外の物件検索はこちら

応募期間 9月1日~10月31日 **不動産の日アンケート**  
三井住友VISAギフトカード 3,000円分などを抽選でプレゼント!!

近畿の物件をど〜んと掲載 **ハトマークサイト 近畿**

第七支部 **不動産フェアを開催!!** 9月23日  
福知山市「PLANT-3 福知山店」にて

全宅住宅ローン株式会社  
人と住まいをつなぎます。

## ハトマークサイト京都への物件公開のお願い

上段に掲載のとおり、10月31日まで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しています。

また、アンケート実施期間中、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しています。(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。

# 「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。)

前頁に掲載のとおり、10月31日まで消費者向けにアンケートを実施していますので、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 重要事項説明書のダウンロード

③ 会員認証

④ リンク用バナー

## 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う重要事項説明の説明事項追加について (「宅地建物取引業法施行令」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」一部改正)

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行(本年10月1日施行)に伴い、「宅地建物取引業法施行令(第3条)」及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が一部改正(同日施行)され、重要事項説明の説明事項に追加(※)されることとなりました。

また、今回の改正に併せて「都市緑地法」「景観法」「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」についても説明事項が一部追加されることとなりました。

※ 法律施行日までに協会策定ダウンロード用「重要事項説明書(売買・交換)」の「5. 法令に基づく制限(4)都市計画法・建築基準法・土地区画整理法を除くその他法令による制限」欄に「都市再生特別措置法」を追加する予定です。

上記については、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(「都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正について)」(同サイトにはユーザー名とパスワード要。)に全文が掲載されていますので、ご参照ください。

# しゃっくりって何?



しゃっくりとは、別名「横隔膜けいれん」と呼び、その名のとおり、胸とおなかを隔てる筋肉である横隔膜の痙攣によって起こる症状です。神経への異常刺激で起こるものと、横隔膜自体への直接の刺激で起こるものがあり、以下のように分類できます。

## ◆中枢性しゃっくり

中枢神経が刺激されて起こる(中枢神経疾患アルコール中毒、脳腫瘍など)。

## ◆末梢性しゃっくり

迷走、横膈神経が刺激されて起こる(肺炎、気管支喘息など)。

## ◆横隔膜の直接刺激によるしゃっくり

○横隔膜が刺激されて起こる(腹部の疾患、手術など)。

○消化管が刺激されて起こる(過度の飲食、急な食事などで横隔膜に近い位置にある臓器が拡張し、横隔膜を刺激する場合など)。

ちなみに普段出るしゃっくりは上記のものには属さず、原因のはっきりしない横隔膜の痙攣によるものがほとんどだそうです。

## 色々! しゃっくりの止め方

### ◆呼吸に関するもの

- 腹式呼吸を行う。
- 呼吸を止める。
- くしゃみをする。
- 唾を飲み込む。 など…

### ◆体の部位に関するもの

- 舌をひっぱる。
- 眼球を圧迫する。
- 腹に湿布を当てる。
- 胸に手を当てる。 など…

### ◆水・食品に関するもの

- 人肌より多少温かい湯を飲む。
- うがいを行う。
- 左手をあげて「にくだんごー!」と大声で言う。
- 柿のへたを煎じたものを飲む。
- スプーン1杯の砂糖を食べる。
- ご飯を丸呑みする。 など…

### ◆その他

- 「豆腐の原料は何?」と不意に質問してもらう。
- 急に驚かしてもらう。 など…

このようにしゃっくりの止め方には諸説ありますが、确实といわれている方法は実は今のところありません。みなさんはしゃっくりが出た時、どのような方法を試していますか?

## 驚き! しゃっくりのギネス記録

ギネスブックによれば、しゃっくりの世界最長記録保持者はアメリカのチャールズ・オズボーン(1894-1991)である。オズボーンのしゃっくりは1922年に始まり、以後68年間、毎分40回(その後、毎分20回に低下)のペースで続いたとのこと。このしゃっくりはオズボーンが亡くなる1年前、1990年にようやくおさまったそうです。この間、オズボーンはバラエティー番組などに出演し一躍有名になったが普通の日常生活を送っていたとのこと。

しゃっくりは通常なら数分間続いた後に止まるものですが、長期間続いたり、頻繁に出る場合には、何らかの器質的疾患が原因となっているケースも考えられます。こうした際には一度病院で見てもらうといいでしょう。

## 本部年間行事予定

|                |                                                                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平成21年 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)<br>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<br>について、宅建業法・不動産の表示規約及び同景品規約に<br>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<br>於：協会本部                                                                                              |
| 10月5日(月)       | 不動産流通センター研修会<br>於：協会本部                                                                                              |
| 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)                                                                                |
| 10月27日(火)      | 不動産流通センター研修会<br>於：協会本部                                                                                              |
| 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)<br>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。                                                              |
| 11月10日(火)      | 「賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナー<br>於：協会本部(本誌と同封の開催案内(予告)参照。)                                                                 |
| 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(本誌4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します。

## 全宅住宅ローン・フラット35説明会を開催

去る8月27日(木)、全宅住宅ローン・フラット35説明会が、協会本部にて開催され、64名が受講されました。

説明会の第1部では、「住宅ローンの動向並びにフラット35の現状等について」と題し、最新の情報を交えながら住宅ローン並びにフラット35について、住宅金融支援機構京滋センターの秋元孝男総括調査役に、第2部では、「団体信用保険の取り扱いについて」と題し、住友生命保険相互会社機構団信推進部の松田拓郎渉外部長に、続いて「全宅住宅ローンの事務取り扱い要領」と題し、会員が全宅住宅ローンを取り扱う際の具体的な必要書類、手続きの流れ等について、全宅住宅ローン(株)関西支店の高砂秀樹支店長に説明をしていただきました。

各氏の説明にひとしきりメモを取る受講者も見られ、説明会は盛会裡に終了しました。



# 宅建試験

**受験申込受付を終了、全国で24万名が申込み！**

～京都府関係は5,390名、前年度より申込者数減少！～

平成21年度「宅地建物取引主任者資格試験」に係る受験申込みの受付業務が、去る7月1日(水)から7月31日(金)の期間、全国一斉に実施されました。指定試験機関である(財)不動産適正取引推進機構によると、全国の受験申込者の総数は241,943名で、前年比7.2%減少となりました。

なお、同試験において一部免除措置が適用される登録講習修了者の受験申込みは全国で40,758名、京都府では、このうち785名となっております。(全国の受験申込状況は、次号にて掲載予定。)

## 試験実施要綱

1. 試験日時 平成21年10月18日(日) 午後1時から午後3時まで。  
但し、登録講習修了者は午後1時10分から午後3時まで。
2. 試験会場 同志社大学 京田辺校地
3. 試験の方法 (1) 試験方法 4肢択一式の筆記試験による。  
及び出題数 (2) 試験出題数 50問。但し、登録講習修了者は45問とする。
4. 合格発表 (1) 発表の期日 平成21年12月2日(水)  
(2) 発表の方法 協会本部における合格者一覧表の掲示、ホームページへの合格者受験番号一覧の掲載並びに本人への合格証書の送付。

## 平成21年度 取引主任者法定講習会

| 講習日           | 受付期間                          |
|---------------|-------------------------------|
| 平成21年10月7日(水) | 平成21年9月7日(月)～平成21年9月18日(金)    |
| 10月29日(木)     | 平成21年9月28日(月)～平成21年10月9日(金)   |
| 11月11日(水)     | 平成21年10月13日(火)～平成21年10月23日(金) |
| 11月18日(水)     | 平成21年10月19日(月)～平成21年10月30日(金) |
| 11月26日(木)     | 平成21年10月26日(月)～平成21年11月6日(金)  |
| 12月2日(水)      | 平成21年11月2日(月)～平成21年11月13日(金)  |
| 12月17日(木)     | 平成21年11月16日(月)～平成21年11月27日(金) |
| 平成22年1月13日(水) | 平成21年12月7日(月)～平成21年12月18日(金)  |
| 1月28日(木)      | 平成21年12月14日(月)～平成21年12月25日(金) |
| 2月4日(木)       | 平成22年1月12日(火)～平成22年1月22日(金)   |
| 2月17日(水)      | 平成22年1月18日(月)～平成22年1月29日(金)   |
| 2月25日(木)      | 平成22年1月25日(月)～平成22年2月5日(金)    |
| 3月3日(水)       | 平成22年2月1日(月)～平成22年2月12日(金)    |
| 3月18日(木)      | 平成22年2月15日(月)～平成22年2月26日(金)   |

※ 受講申込の受付(持参の場合)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22年度「全宅連提携大学推薦制度」のご案内

全宅連では産学協調事業の一環として、平成6年に明海大学不動産学部、平成10年に宇都宮共和大学シティライフ学部(旧那須大学都市経済学部)、平成12年に京都学園大学法学部と提携し、不動産業界の次代を担う宅建協会傘下会員及びその子弟又は従業員を全宅連推薦生として入学させる「全宅連推薦制度」を実施しており、推薦した学生数は制度開始以来、390名にのぼります。

提携大学では、宅地建物取引主任者、不動産鑑定士等の資格取得にも力を入れており、即戦力養成を目指した実学主義の教育が行われています。

## 京都学園大学法学部

### 1. 新入学

(1) 募集人員：若干名

(2) 出願資格：「宅建協会傘下会員及びその子弟又は従業員」で、下記①、②及び③の基準を満たし、全宅連による推薦を受けることができる者。

- ① 宅地建物取引主任者試験・司法書士・行政書士などの資格試験に合格したいとの意欲をもって勉強する意思を有し、京都学園大学法学部に専願で入学を希望する者。
- ② 調査書の評定平均値が3.0以上である者。但し、既取得資格、その他特筆すべき点がある場合は考慮する。
- ③ 高等学校もしくは中等教育学校を卒業した者か、2010(平成22)年3月卒業見込みの者、またはそれと同等以上の学力があると認められる者。

### 2. 編入学

(1) 募集人員：若干名

(2) 出願資格：「宅建協会傘下会員及びその子弟又は従業員」で、下記①と②の基準を満たし、全宅連による推薦を受けることができる者。

- ① 宅地建物取引主任者試験・司法書士・行政書士などの資格試験に合格したいとの意欲をもって勉強する意思を有し、京都学園大学法学部に専願で編入を希望する者。
- ② 大学に2年以上在学し60単位以上修得した者か、または60単位以上修得見込みの者、もしくは短期大学を卒業した者か、または2010(平成22)年3月卒業見込みの者。

### 3. 新入学・編入学共通

- (1) 願書受付期間：平成21年10月5日(月)～10月14日(水)(全宅連必着)
- (2) 試験科目：面接及び模擬授業(新入学)
- (3) 試験日：平成21年11月8日(日)
- (4) 試験会場：京都学園大学(亀岡市曾我部町南条大谷1-1)
- (5) 合格発表：平成21年11月17日(火)

### 4. 問合せ及び入学試験要項請求先

京都学園大学 入試課 〒621-8555 亀岡市曾我部町南条大谷1-1

TEL：0771-29-2222

<http://www.kyotogakuen.ac.jp/NXT/>

## 明海大学不動産学部(新入学のみ)

1. 募集人員：35名
2. A日程
  - (1) 願書受付期間：平成21年10月26日(月)～11月6日(金)(全宅連必着)
  - (2) 試験科目：面接
  - (3) 試験日：平成21年11月14日(土)
  - (4) 合格発表：平成21年11月19日(木)
3. B日程
  - (1) 願書受付期間：平成22年2月1日(月)～2月15日(月)(全宅連必着)
  - (2) 試験科目：面接
  - (3) 試験日：平成22年2月21日(日)
  - (4) 合格発表：平成22年2月25日(木)
4. 問合せ及び入学試験要項請求先

明海大学

〒279-8550 千葉県浦安市明海1

浦安キャンパス入試事務室

TEL：047-355-5116

<http://www.meikai.ac.jp/>

## 宇都宮共和大学シティライフ学部

1. 募集人員：新入学30名、3年次編入学10名
2. I期
  - (1) 願書受付期間：平成21年10月13日(火)～10月30日(金)(全宅連必着)
  - (2) 試験科目：面接
  - (3) 試験日：平成21年12月6日(日)
  - (4) 合格発表：平成21年12月9日(水)
3. II期
  - (1) 願書受付期間：平成22年1月5日(火)～1月19日(火)(全宅連必着)
  - (2) 試験科目：面接
  - (3) 試験日：平成22年2月20日(土)
  - (4) 合格発表：平成22年2月25日(木)
4. 問合せ及び入学試験要項請求先

宇都宮共和大学

〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り1-3-18

宇都宮シティキャンパス

TEL：028-650-6611

<http://www.kyowa-u.ac.jp/>

※ 出願資格等は大学により異なりますので、詳細は各大学にお問い合わせください。  
なお、出願先は各大学とも下記の(社)全宅連 教育研修室宛となります。

## 出願先・総合問合せ先

(社)全国宅地建物取引業協会連合会 教育研修担当 TEL：03-5821-8112

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 <http://www.zentaku.or.jp/>



## 自民党への想いと私たちの活動

民主党の圧勝は革命的だ。おとなしい評価の日本民族には、驚きの選挙行動です。だが待てよ、4年前と全く逆行動、極端過ぎはしないか。私たちは冷静に、民主党の100日後、3年後の実行力をみて、評価はそれからにしよう。

麻生太郎、反省の弁「私自身への不満が党内外にあった。」は、今さら何を言っている。この責任は、アナタだけではなく、自民党全国会議員が、自分たちがやっていること、国民が望んでいること、をわかっていなかった……54年間、衆議院第1党であった驕りです。

私、個人の考えですが、選挙前から宣言していたように「当分の間は、自民党が下野しても支持していく。」を貫きます。だからこそ、今の自民党をボロカスに激励するのです。どう立ち直るのか見たい。お坊ちゃまが多くて見込みがなければ、さっさと見限るかもしれない。これは自民党ファンの今のマジな総意と思う。

私は、日本も真の2大政党政治が定着することを望む。新生自民党が学習を重ねて、捲土重来することを期待する。民主党とともに2大政党で、日本を理想国家にして欲しい。今こそ自民党の底力を発揮し、若い民主党を応援するくらいの度量を見せて欲しいものです。

さて、私たちは、これから何をすべきか。言うまでもなく、政策産業として、さらに政治活動に取り組まなければならない。しかし、提言書を作成して、政党や先生に任せっきりにする古いカタチの活動は改めるべきです。今後は私たち自身が、しっかり学習をし、党派を超えた「力のある、よく勉強をしている政治家」と協議し、理解し合い、効果的な活動を行うことが大切です。私たちが汗をかかなければ、心が伝わらない。

例えば、民主党政策特集の「不動産取引の両手手数料制度の改定」などは、直ぐに行動を起こさなければならない問題です。早速、民主党の前原誠司事務所に対し「業界の意向を尊重して欲しい。」旨の要望を行いました。

会員諸氏に訴えます。本会の要望活動や政策提言は民主党政権になると、さらに増えると予測されます。今こそ力を結集しなければなりません。ご協力ください。

## 協会本部のご案内

協会本部「休業日」：土曜日、日曜日、祝日、年末年始、お盆

協会本部「業務時間」：午前9時～午後5時（正午～午後1時は昼休み）

但し、宅建業免許更新・変更届等受付業務、取引主任者講習会申込・取引主任者証交付申請等受付業務、弁済業務保証金分担金返還受付業務の時間については、次のとおりです。

**受付時間** 各位のご理解・ご協力方をお願いします。

午前9時～午前11時30分、午後1時～午後4時30分

## 岡山宅建(全宅保証岡山)の役員各位が、当地方本部へ来訪されました

去る7月13日、(社)岡山県宅地建物取引業協会((社)全国宅地建物取引業保証協会岡山地方本部)の藤原副会長(無料相談担当)をはじめ葭野専務理事、谷本無料相談委員長、秋山苦情処理委員長、無料相談・苦情処理委員会のメンバー16名が役員研修のため、当地方本部へ来訪されました。



研修内容は、一般消費者を対象とした不動産無料相談所の運営や苦情の処理と解決等に関する意見交換であり、当日は当地方本部から川島本部長、高林副本部長(相談・苦情担当)、千振



専務幹事、不動産相談委員会の田中委員長、久保委員長代理、北川副委員長、東副委員長、苦情解決業務委員会の坪田委員長、山本委員長代理が出席し、岡山宅建(全宅保証岡山)からの「初めて相談員をされる方への対応」、「相談員の能力や応対技術向上を図るための対応」、「京都での商習慣(慣例)－更新手数料(仲介料)の取り扱い・賃貸借契約時の連帯保証人・退去時の立会い料－」などの質問事項に対応され、約2時間、熱心かつ有意義な会合が持たれました。

## 消費者動向から見るインターネットの“必要性”～VOL.6～

住宅ローン減税の拡充・住宅関連追加経済対策の決定などで不動産購入の注目度が高まっている現在、ホームページ掲載物件の反響を得るには何が必要なのでしょう?今回は“消費者が選ぶ問合せ方法”についてご紹介いたします。

### 消費者が選ぶ問い合わせ方法とは?

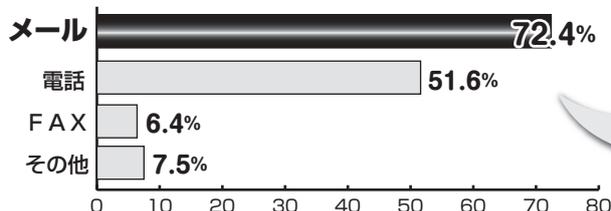
下図のアンケートによると、多くの消費者が気になる物件を見つけた際、不動産会社への問合せ方法として“メール”を選択しています。回答を売買物件に限定すると、右グラフのとおり“メール”の回答率がさらに高くなっています。つまり、ホームページ掲載物件から直接メールで問合せが出来ることは来客誘引に繋がる有

効な手段といえます。

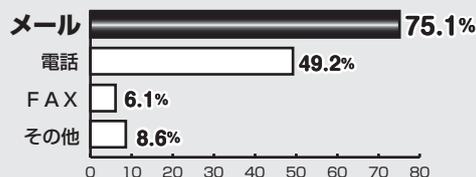
ハトマークサイト京都では、メールアドレスを(会員情報の管理の)メールアドレス(mail2)欄に登録されると、物件情報掲載ページに「メール問合せ機能」が追加されます。(※ハトマークサイト京都から登録された物件に限ります)

メールアドレスだけではなく、会員情報の充実も反響獲得には重要です。是非、併せてご登録ください。

Q. 不動産会社への問合せ方法は? (複数回答可)



Q. 不動産会社への問合せ方法は? [売買] (複数回答可)



※「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果より

## ANSWER

協会顧問弁護士 坂元 和夫  
協会顧問弁護士 尾藤 廣喜  
協会顧問弁護士 山崎 浩一

## 質問

私は、宅建業者です。取り扱っている賃貸物件内で、過去に自殺があったことが判明しました。その物件には自殺後、別の人が2年間賃借人として住んでおり、先日退去したばかりです。そこで、この物件をまた賃貸に出そうと思っているのですが、その際自殺については、新たな賃借希望者に知らせなくても良いのでしょうか？



## 回答

## 自殺物件と告知義務（3）

## 告知義務

宅建業者は業務に関し、宅建業者の相手方等に「重要な事項」を告知しなければならないとされています(宅建業法47条1号)。自殺があった部屋(建物)に居住することは、一般的に、心理的に嫌悪感を感じる事柄で、これは居住する可否かを決定する重要な要因となるため、この「重要な事項」には、過去自殺があったことも含まれます。したがって、宅建業者は、取引の際に、過去自殺があったことについて相手方に知らせる義務(告知義務)があります。告知義務に違反して取引を行なった場合には、契約の解除や損害賠償請求が認められます(横浜地裁平成元年9月7日判決、東京地裁平成20年4月28日判決など)。

もっとも、自殺があったことについての告知

義務が消滅する場合もあります。裁判例の中には、自殺からの年月、自殺態様、周辺環境等個別具体的な事情を総合的に勘案した結果、自殺があった建物に居住することに対する心理的嫌悪感が薄まり、告知義務が消滅する旨を判示したものが 있습니다(大阪高裁昭和37年6月21日判決参照、具体的にどのような事情がどのように考慮されているかについては、参照バックナンバー、自殺物件と告知義務(1)(2)法律相談シリーズNo.222、223)。ただし、個別具体的な事情を総合的に考慮するというような基準では、告知義務の有無を判断する上では不明確と言わざるを得ません。

では、質問のように、過去に自殺があった物件でも既に新たな賃借人が住んでいれば、告知義務はなくなるといえるのでしょうか。



## 自殺後の入居者の存在と告知義務

告知義務の有無の判断に関連する裁判例として平成19年8月10日東京地方裁判所判決があります。

この裁判例は、自殺があったことで新たな借主を見つからず、賃料収入が得られないとして、賃貸人側が自殺した賃借人の連帯保証人に将来の賃料の損害賠償を請求した事案に対して、「一般的に、自殺事故の後に新たな賃借人が居住をすれば、当該賃借人が極短期間で退去したといった特段の事情がない限り、新たな居住者である当該賃借人が、当該物件で一定期間生活すること自体により、その前の賃借人が自殺したという心理的な嫌悪感の影響もかなりの程度薄れる」と述べて、自殺後最初の賃借人に対しては告知義務があるが、その後の賃借人に対しては告知義務が無くなるため、賃料収入は見込めるとして損害賠償請求の範囲を制限しました。

前記のとおり、告知義務が生じる理由は、自殺があった部屋(建物)に居住することは、一般的に、心理的に嫌悪感を感じる事柄であるからです。この裁判例の論理からすれば、自殺があった物件にその後新たな賃借人が居住することは、以後の賃借人に対する告知義務の有無の判断に大きな影響を与える事情と言えます。

もっとも、この裁判例は、前記のとおり、貸主からの損害賠償請求という特殊な事案に対する判断であって、自殺物件を貸す際の告知義務

の存否について判断したものではありません。また、告知義務が消滅するとの判断を導くために、自殺事故後に新たな賃借人が居住したことだけではなく、①自殺事故による嫌悪感は、もともと時の経過により薄まる類のものであること、②自殺物件がある建物の所在地が東京都内の都心部であること、③建物は2階建10室の主に单身者を対象とするワンルームの物件であるため、近所付き合いも相当希薄であること、④自殺事故について、世間の耳目を集めるような特段の事情がないこと等様々な事情も総合的に考慮しています。

そうすると、この裁判例は自殺があった物件に新たな賃借人が居住することを、告知義務の有無を判断する一事情として取り上げているに過ぎず、結局は告知義務の有無を個別具体的な事情を総合的に考慮して判断していることには変わりがないでしょう。

## まとめ

結局、告知義務の有無の判断は、個別具体的な事情を総合的に考慮して判断するという不明確な基準によるしかなく、実際に告知すべきか否かは悩ましい場合もあるでしょう。しかし消費者保護の観点から、専門業者の説明義務が強調されている現状を踏まえれば、買主の購買意欲等に影響を与えるような事実については、告知することを原則とすべきでしょう。



# 世界の国からこんにちは！

## ～イラク共和国～

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、世界最古の文明の発祥地「イラク共和国」です。

国名：イラク共和国

首都：バグダッド

面積：約43万7400km<sup>2</sup>(1人あたり約16.14m<sup>2</sup>)

人口：約2,710万人

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1.2倍



イラクの国土は、歴史上のメソポタミア文明が栄えた地とほとんど同一です。メソポタミア平野はティグリス川とユーフラテス川により形成された沖積平野で、両河の雪解け水による増水を利用することができるため、古くから農業を営む定住民があらわれ、西のシリア地方及びエジプトのナイル川流域とあわせて「肥沃な三日月地帯」として知られています。

国土の大半は亜熱帯性の乾燥気候で寒暑の差も大きく、夏季はほとんど降水がみられません。砂漠地帯では夏季が長く、最高気温は50℃を越え、山岳部は寒冷で雨量も多く、雨季が冬季であるため雪になることもあります。

イラク経済のほとんどは原油の輸出によって賄われてます。8年間にわたるイラン・イラク戦争による支出で1980年代には金融危機が発生し、イランの攻撃によって原油産出施設が破壊されたことから、イラク政府は支出を抑え、多額の借金をし、後には返済を遅らせるなどの措置をとりました。イラクはこの戦争で少なくとも1,000億ドルの経済的損害を被ったとされています。

アラビア語、クルド語が公用語です。その他アルメニア語や現代アラム語(アッシリア語)なども少数ながら使われています。

### イラク共和国の住宅事情

サダム政権後、一部の住宅地の価格は、約500%値上がりしました。5万ポンド(約800万円)前後で首都バグダッドの比較的上等な界隈のアパートメントが容易に見つかり、10万～20万ポンド(約1,600万～3,200万円)払えば、高級住宅を購入することが可能でした。さらにイラクの不動産は、ここ3年くらいで大きく価値が向上しています。

## イラク共和国の料理

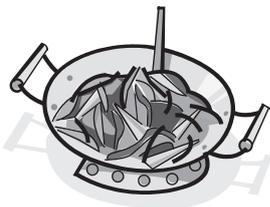
イラク共和国、特に首都バグダッドは内陸に位置するため、食事は羊や鶏といった肉類が中心ですが、チグリス、ユーフラテスの両大河が国を縦断するイラクでは、川魚も重要な蛋白源とされています。

### ・マスグーフ



大型の鯉を炭火であぶって調理する「マスグーフ」はイラクならではの料理です。鯉といっても日本でよく見かける観賞用の鯉とは違い、マスグーフ用に使われるのは70cmから、大きいものになると80cm位のかかなり大型の鯉です。味は、あっさりした、どちらかというと海でとれる白身の魚に似た味です。

### ・ガライーエ



日本の「野菜炒め」のような庶民的な料理で、トマト、ジャガイモ、茄子だけで作るのが一般的です。ホブス(パン)につけて食べることが多いようです。

## イラク戦争



2003年3月19日よりアメリカ合衆国が主体となり、イギリス、オーストラリアに、工兵部隊を派遣したポーランドなどが加わる有志連合が、イラク武装解除問題の進展義務違反を理由としてイラクに侵攻したことで始まった戦争です。正規軍同士の戦闘は2003年中に終了したが、後にイラク国内での治安の悪化が問題となりました。

## マルウィア・ミナレット



ミナレットは、モスクに付随し、礼拝時刻の告知(アザーン)を行うのに使われる塔のこと。マルウィヤ・ミナレットとはアッバース朝第8代カリフのムウタスィムがサーマッラーに建築したサーマッラーの大モスクに付随している螺旋式のミナレット。イラクで最も重要な遺跡の1つとされ、イラクの至宝と評されています。イラク戦争ではアメリカ軍が狙撃兵を置いて監視塔として使用していました。

## ラマッス像



人面獣身有翼像ラマッスは、ニネヴェの美術工芸品の分野で有名な出土品です。人間の頭と翼を持つ5本足の雄牛の像です。近くで見ると細かな模様が施されており、アッシリアのスフィンクスと言われます。宮殿や神殿を悪霊から守る守護神とされていました。アッシリアのラマッス像は前足が3本になっていて側面からは歩いて見えるようになっています。



# 近畿圏レインズニュース

(平成21年7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

| 7月      | 売物件                 | 賃貸物件                | 合計                   | 前月比                | 前年同月登録件数             | 前年同月比                |
|---------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| 新規登録物件数 | 17,245件<br>(1,112件) | 33,584件<br>(2,152件) | 52,829件<br>(3,264件)  | + 0.2%<br>(- 1.0%) | 54,828件<br>(3,177件)  | - 3.6%<br>(+ 2.7%)   |
| 在庫物件数   | 47,146件<br>(3,838件) | 79,203件<br>(5,161件) | 126,349件<br>(8,999件) | + 0.5%<br>(+ 0.3%) | 114,217件<br>(8,171件) | + 10.6%<br>(+ 10.1%) |

## 2. 成約報告概要

| 7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 | 2,340件<br>(186件) | 3,846件<br>(216件) | 6,186件<br>(402件) | - 4.8%<br>(- 4.3%) | 6,245件<br>(432件) | - 0.9%<br>(- 6.9%) |

| 7月    | 売物件              | 賃貸物件             | 合計               |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 成約報告率 | 13.6%<br>(16.7%) | 10.8%<br>(10.0%) | 11.7%<br>(12.3%) |

※7月末 成約事例在庫数 148,681件

## 3. アクセス状況等

| 7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 | 922,563回 | 30,752回 | - 2.6% | 868,610回  | + 6.2% |

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は60.2%、図面要求件数は1社当たりI P型115.41回・F型0.91回となっている。

また、マッチング登録件数は、7月末現在7,288件となっている。

## 5. お知らせ

〈定例休止日〉 平成21年9月30日(水)

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。

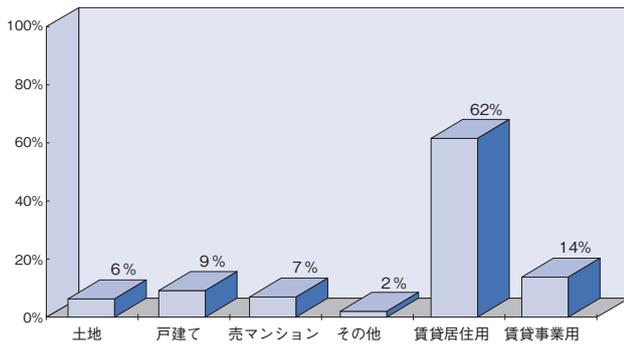
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

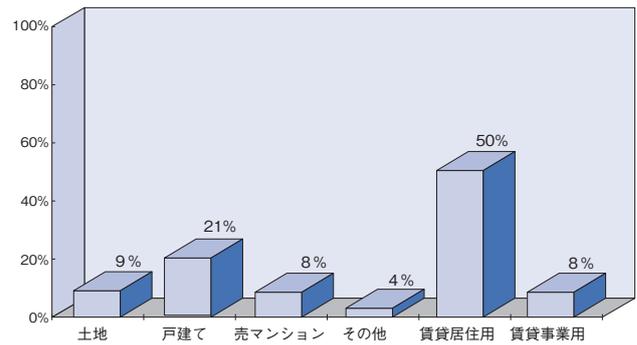
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 7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)

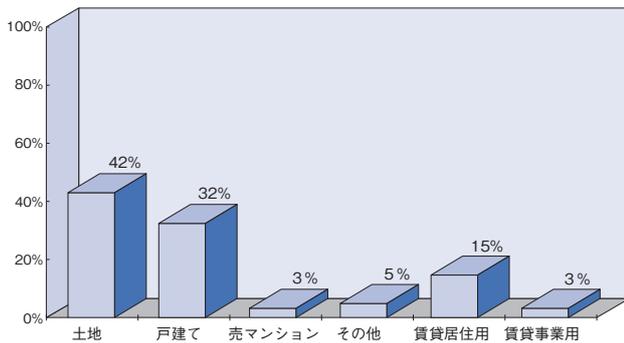
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



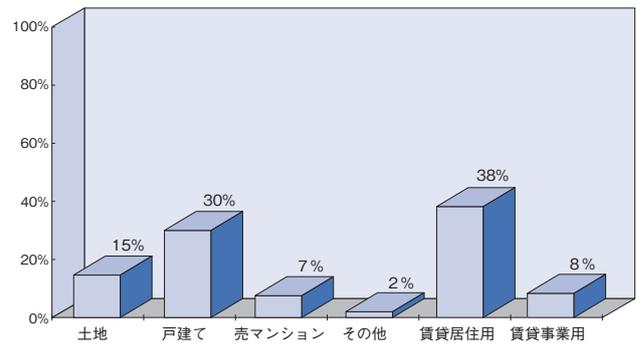
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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)



## ■ 7月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都市中心・北部の登録件数・平均坪単価が戸建・マンションともに減少

| 売戸建       | 登録件数    |         |       | 平均坪単価(万円) |         |        |
|-----------|---------|---------|-------|-----------|---------|--------|
|           | 2008年7月 | 2009年7月 | 対前年比  | 2008年7月   | 2009年7月 | 対前年比   |
| 京都市中心・北部  | 220     | 207     | 94.0% | 129.30    | 119.06  | 92.0%  |
| 京都市南東部・西部 | 431     | 359     | 83.2% | 101.89    | 91.14   | 89.4%  |
| 京都府北部     | 92      | 71      | 77.1% | 33.10     | 34.96   | 105.6% |
| 京都府南部     | 299     | 281     | 93.9% | 73.41     | 67.71   | 92.2%  |

| マンション     | 登録件数    |         |       | 平均坪単価(万円) |         |        |
|-----------|---------|---------|-------|-----------|---------|--------|
|           | 2008年7月 | 2009年7月 | 対前年比  | 2008年7月   | 2009年7月 | 対前年比   |
| 京都市中心・北部  | 229     | 162     | 70.7% | 143.48    | 122.10  | 85.0%  |
| 京都市南東部・西部 | 178     | 134     | 75.2% | 72.15     | 83.97   | 116.3% |
| 京都府北部     | 12      | 6       | 50.0% | 85.61     | 53.86   | 62.9%  |
| 京都府南部     | 71      | 69      | 97.1% | 63.04     | 77.28   | 122.5% |

## ■ 7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、京都市南部以外のエリアで5万円未満の物件が大幅に増加

|        | 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  | 427      | 296       | 13    | 142   |
| 5万円～   | 515      | 289       | 17    | 119   |
| 7万円～   | 197      | 169       | 2     | 62    |
| 9万円～   | 95       | 39        | 0     | 23    |
| 11万円～  | 93       | 27        | 0     | 14    |
| 14万円以上 | 95       | 22        | 0     | 2     |

※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

## 7月



1日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
44名が受講。

2日(木) 本部・支部LC委員会  
本部・各委員会から各支部への委員会事業の連絡・協力要請事項について他。

3日(金) 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会「研修会」  
(業務対策運営委員会)  
「混迷する不動産市場と生き残れる管理業者とは」と題し、全宅連賃貸不動産経営管理士テキスト作成委員・試験審査委員の佐々木正勝氏を講師に迎えて開催。

賃貸及び賃貸管理等専門小委員会  
(業務対策運営委員会)  
次回の小委員会について。

9日(木) 公取担当理事会  
ハトマーク・ナビへの対応について他。

公取・法務指導委員会合同研修会  
「トラブル予防！不動産広告表示の実践実務」と題し、(株)不動産アカデミーの代表取締役：中村喜久夫氏を講師に迎えて開催。

公取委員会  
平成21年度委員会事業の執行について他。

法務指導委員会  
会員の業務相談について他。

10日(金) 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。

13日(月) (社)岡山県宅地建物取引業協会((社)全国宅地建物取引業保証協会岡山地方本部)「役員研修」来訪  
(本誌13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5件、準会員2件。

15日(水) 新入会員等義務研修会(総務委員会)  
26名が受講。

16日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
70名が受講。

21日(火) 福利厚生担当理事会、同委員会  
第27回親睦ゴルフ大会の開催について他。

23日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
97名が受講。

業務対策運営担当理事会  
京町家・古民家等賃貸借契約書に関する注意事項(会員用)等について他。

業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

基本問題等検討委員会  
新公益法人改革に対する対応について他。

24日(金) 実務サポート担当理事会、同委員会  
ハトマーク・ナビ「地域版」の発行について他。

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(ウェスティン都ホテル)  
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  
(ウェスティン都ホテル)  
京都府不動産無料相談所(北部)の状況について他。

不動産相談・苦情解決業務委員会合同研修会  
(ウェスティン都ホテル)  
「相談・苦情解決・弁済・求償業務の留意点について」と題し、(社)全国宅地建物取引業保証協会顧問の佐久間豊弁護士を講師に迎えて開催。

28日(火) 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。(13名受講)

30日(木) 青年委員会担当理事会  
平成21年度第2回青年委員会「勉強会」の  
運営について他。

法務指導委員会「事情聴取会議」  
全日大阪会員よりの調停申出に係る審議。

青年委員会「勉強会」  
「重要事項説明について－トラブルとその  
判例－」と題し、明海大学不動産学部  
の小川清一郎教授を講師に迎えて開催。  
(受講対象者：青年委員会役員・各支部  
青年部部員等)

青年委員会  
入会勧誘の協力について他。

31日(金) 基本問題等検討委員会  
新公益法人改革に対する対応について他。

## 8月



3日(月) 委託業務運営担当理事会  
平成21年度宅建取引主任者資格試験の受  
験申込状況について他。

業務対策運営担当理事会「意見交換会」  
既存建築物、危険建築物に係る相談(京  
都市都市計画局建築指導部建築安全推進  
課：佐藤洋課長・川口浩安全企画係長)  
における意見交換。

支部長・常務理事・常任幹事合同会議  
支部長との意見交換について他。

5日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
94名が受講。

11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5件、準会員2件。  
保証協会正会員5件、準会員2件。

12日(水) 新入会員等義務研修会(総務委員会)  
15名が受講。

18日(火) 福利厚生担当理事会、同委員会  
第27回親睦ゴルフ大会の開催について他。

20日(木) 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説明会の実  
施について他。

21日(金) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
88名が受講。

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。

業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

24日(月) 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。

広報小委員会(総務委員会)  
京宅広報(8月/9月合併号)の編集について他。

25日(火) 基本問題等検討委員会  
新公益法人改革に対する対応について他。

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・ハトマークサイト京都  
の基本操作等における研修。(7名受講)

27日(木) 全宅住宅ローン・フラット35説明会  
(本誌8頁をご参照ください。)

実務サポート委員会  
あんしん賃貸支援事業「説明会」の実施に  
ついて。

31日(月) 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会「研修会」  
(業務対策運営委員会)  
「賃貸不動産管理業をめぐる最近の動向  
について」と題し、川島会長を、「賃貸及  
び賃貸管理における問題点」と題し、千  
振専務を講師に迎えて開催。

賃貸及び賃貸管理等専門小委員会  
(業務対策運営委員会)  
次回の小委員会について。

# 『城陽市の公共事業代替地(物件)の 情報提供』のご案内

城陽市よりの「公共事業代替物件の情報提供」依頼について、次のとおりお知らせします。

つきましては、該当する物件がありましたら、代替物件(地)の情報提供及び媒介に関する事務処理手順(協会用)に基づき、「協会様式(城)第1号」(城陽市用)(添付書類を含む。)により物件の内容を記入のうえ、協会本部へFAX(075-415-2120。随時受付。)にてご送信くださいますようお願い申し上げます。(ご提供用の「協会様式(城)第1号」は、各支部及び本部に備え付けております。)

(城陽市)

|      |                      |        |                                   |
|------|----------------------|--------|-----------------------------------|
| 整理番号 | 21年度第1号・受付日21年4月16日付 |        |                                   |
| 区分   | 買物件                  | 立地条件   | 近鉄寺田駅またはJ R 城陽駅からの距離<br>(徒歩10分)程度 |
| 物件種別 | 土地(宅地)               |        |                                   |
| 所在地  | 第1希望 城陽市寺田 地区        | 建物の間取等 | 条件無し                              |
|      |                      | 面積     | 土地面積 120㎡以上～170㎡まで                |
|      |                      | 価額等    | 条件無し                              |
|      |                      | その他の条件 | 無し                                |

※8月末現在、城陽市に3件の情報を提供しています。

## 本部行事予定(9～10月)

9月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」  
広報小委員会  
28日(月) 公取担当理事会  
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)

10月1日(木) 本部・支部LC委員会  
2日(金) 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  
5日(月) 不動産流通センター研修会  
7日(水) 第27回親睦ソフトボール大会  
取引主任者講習会(対象87名)

8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  
9日(金) 京町家及び古民家等専門小委員会  
13日(火) 資格審査委員会  
14日(水) 新入会員等義務研修会  
18日(日) 宅地建物取引主任者資格試験  
26日(月) 法務指導・不動産相談・苦情解決  
業務委員会合同研修会  
法務指導委員会  
不動産相談・苦情解決業務委員会  
合同会議  
27日(火) 不動産流通センター研修会  
29日(木) 取引主任者講習会(対象98名)  
30日(金) 実務サポート担当理事会、同委員会

### 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 ※祝日は除く  
北部：毎月第1・第3火曜日実施 ※祝日は除く  
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

# 「ビル経営管理士試験」の概要

－ 受験資格はありません。どなたでも受験できます。－

ビル経営管理士制度は、平成3年1月、建設大臣告示に基づき、標記センターが創設し、試験・登録を実施している公的な資格制度です。試験に合格された方は、登録をすることによって「ビル経営管理士」の称号が付与されます。(※ビル経営管理士は業法による資格ではありません。)

- |          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| 1. 受付期間  | 平成21年10月1日(木)～10月31日(土)〔郵送の場合、当日消印有効〕 |
| 2. 受験手数料 | 31,500円(税込)                           |
| 3. 試験内容  | 賃貸オフィスビルの企画・立案、賃貸営業、管理・運営に関する知識       |
| 4. 試験日   | 平成21年12月13日(日)                        |
| 5. 試験地   | 大阪・札幌・仙台・東京・名古屋・福岡                    |
| 6. 資格登録  | 試験合格後の「ビル経営管理士」資格登録には、登録要件(実務経験)あり    |

受験申込案内書の請求、本制度・試験の詳細等は下記へお問い合わせください。

(財)日本ビルディング経営センター TEL:03-3211-6771(代) FAX:03-3211-6772  
〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目6番1号 大手町ビル8階837区  
《業務時間》 月曜日～金曜日:午前9時15分～午後5時30分 <http://www.bmi.or.jp/>

## 違いはわかりますか？

# 似たもの言葉

「そういえば、違いは何だろう。」  
そんな似たもの言葉を集めました。  
みなさん、それぞれの違いを  
はっきりといえますか？

### バターとマーガリン

主原料の違いです。バターは生乳の乳脂肪が原料です。マーガリンは食用植物油が原料で、バターの代用品として開発されました。



### 重傷と重体

病気や怪我の程度を表します。全治1ヶ月以上のケガは重傷といい、命にかかわるほどの重い状態が重体とされています。



### 池と湖

学術上の定義は複雑ですが、一般的な違いは、水深5メートル以上が湖で、そうでないものが池とされています。



### ワシとタカ

ワシとタカは、同じワシタカ目。その中で、大型のものを鷲。中小型のものをタカと呼んで区別しています。



活用して  
います!

VOL.1

# 賃貸不動産管理業協会の 役立つサービスについてご紹介

賃貸不動産管理業協会では、管理不動産会社さまの業務向上を目指して、さまざまなサポートを行っています。ここでは、実際にサポートサービスを活用されている不動産会社さまに伺った、利用メリットについてご紹介します。



## 効率的で信頼ある管理業務を低コストで実現！ 『夜間・休日サポートシステム』に魅力を感じます。

中西電建株式会社（京都市南区） 代表取締役 中西 俊泰 さん

中西電建株式会社さまでは、『夜間・休日サポートシステム』を利用されています。同サービスは、夜間・休日など営業時間外に発生する入居者さまからの緊急連絡に対応するシステムです。協会が提携している TOKAI 連絡センターが集約して一次対応を行うため、入居者さまに迅速・確実な対応ができ、効率的で信頼ある管理業務を実現。これは家主さまへのアピールにもなるので、同社のイメージアップ・信頼獲得につながると考えられています。

「1戸あたり月額 42 円（税込）という低コストも魅力。」と中西氏。協会会員ならではのスケールメリットを大いに感じており、不測のトラブルにも確実に対処できる『夜間・休日サポートシステム』を今後も長く活用していきたいとのことでした。

### ○賃貸不動産管理業協会への入会は？

- ①入会資格 (1) 本会の趣旨に賛同するもので、(社)各都道府県宅地建物取引業協会の「会員権」と(社)全国宅地建物取引業保証協会の「社員権」を併せ持つものであること  
(2) 過去5年間に宅地建物取引業法第65条による行政処分を受けていないもの
- ②入会金等 (1) 入会金 20,000円 (2) 年会費 24,000円(2,000円(月額)×12ヵ月分)

### ○賃貸不動産管理業協会が行っていること

- ①各種研修会・賃貸管理に関する法改正、トラブルの対処方法等の研修会を実施。
- ②法律相談・賃貸管理に関する問題に対し顧問弁護士がアドバイスを行う。(電話相談)
- ③会員向け各種サポート制度

#### 個人向け家賃保証

連帯保証人による人的保証に代わって、居住用賃料債権(家賃・共益費)に対して債務保証を行うシステム。

#### 法人向け家賃保証

社宅、店舗・事務所等の事業用物件における家賃保証制度。(法人企業対象)

#### 家賃集金代行システム

借主指定の金融機関口座より月々の家賃等の引き落とし、会員業者の口座に振り込むシステム。(6ヶ月分の滞納保証有り)

#### 夜間・休日サポートシステム

入居者からの夜間や年末年始等の休日におけるクレーム等に専門のオペレーターがアドバイス等行います。

#### 宅建ファミリー共済

賃貸物件借主向け家財・什器備品保障や借家人賠償保障等を行う保険制度。

※ 資料請求・入会希望される方は、協会本部事務局までお問い合わせください。

## ■新入会(正会員)(6件)

平成21年7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)リバティ池善<br>(1)12849        | 井上 正  | 井上 麻紀   | 左京区北白川山田町23番地の4   | 075-722-1184 |
| 第二 | 大阪ガスメゾン(株)京都営業所<br>大臣(2)6498 | 西川 文雄 | 西川 文雄   | 下京区中堂寺栗田町93番地     | 075-325-4168 |
| 第四 | (株) 正 旺<br>(1)12843          | 大黒 友美 | 杉原 香織   | 南区西九条蔵王町62番地      | 075-693-7707 |
| 第四 | 光 不 動 産 (株)<br>(1)12845      | 清水 博之 | 清水 博之   | 山科区小野御所ノ内町1番地184  | 075-571-0556 |
| 第四 | (株)K T エ ス テ ー ト<br>(1)12850 | 村松 俊之 | 村松 俊之   | 伏見区深草藤森玄蕃町572番20号 | 075-647-0025 |
| 第五 | (株)頼 藤 工 務 店<br>(1)12848     | 藤本 英夫 | 修家 薫    | 長岡京市高台二丁目1番地の15   | 075-953-4303 |

## ■新入会(正会員)(5件)

平成21年8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 | 株式会社パリアシステムコーポレーション<br>(1)12828 | 谷口 満佑子 | 谷口 満佑子  | 左京区修学院高部町3    | 075-722-4818 |
| 第四 | (有) し ら ふ じ<br>(1)12853         | 白藤 雅一  | 白藤 充良   | 伏見区桃山町三河49-1  | 075-604-5749 |
| 第四 | ライズトラスト(株)<br>(1)12859          | 竹林 繁雄  | 竹林 繁雄   | 伏見区竹田久保町70番地5 | 075-643-0030 |
| 第五 | 雅 不 動 産 (株)<br>(1)12861         | 山本 雅美  | 山本 雅美   | 長岡京市神足一丁目3番1号 | 075-953-5007 |
| 第七 | 桔 梗 ヶ 丘 不 動 産<br>(1)12857       | 植田 加志夫 | 北山 信幸   | 福知山市字田野20番地   | 0773-27-0455 |

## ■新入会(準会員)(2件)

平成21年7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)リバティ池善四条河原町店<br>(1)12849   | 井上 健也 | 井上 健也   | 下京区四条通河原町東入ル真町88 | 075-221-2966 |
| 第三 | (株)バン・ネット・システム京都支店<br>(4)9739 | 小野原 誠 | 小野原 誠   | 北区小山南上総町56番地2    | 075-411-9811 |

## ■新入会(準会員)(2件)

平成21年8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)アルティム京都駅前店<br>(2)11894 | 井上 信太郎 | 渡辺 早苗   | 下京区烏丸通七条下ル東塩小路町719<br>京都駅前SKビル3F | 075-353-8700 |
| 第四 | 太陽建設(株)山科営業所<br>(7)7260   | 濱野 嘉都貴 | 酒井 雅義   | 山科区竹鼻竹ノ街道町75番地                   | 075-595-1115 |

## ■会員権承継(2件)

平成21年7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 | (有)エーエーイー<br>(1)12851 | 藤崎 敏郎 | 藤崎 敏郎   | 京田辺市花住坂二丁目15番地8          | 0774-64-4335 | 個人→法人 |
| 第一 | リバティハウジング<br>(1)12855 | 吉田 竹美 | 吉田 竹美   | 上京区油小路通一条上る<br>革堂西町523番地 | 075-441-6182 | 法人→個人 |

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成21年7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  | (有) イ ー ハ ウ ス<br>(2)11784 | 木田 由美 | 右京区常盤西町18番地  | 075-863-0021 | 21/07/06 |
| 第六  | 第四  | (株)山中ハウジング<br>(4)10059    | 山中 隆  | 伏見区淀際目町233-6 | 075-633-6168 | 21/07/31 |

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成21年8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  | 第二  | (有)コード・コーポレーション<br>(2)11821 | 小堂 勝  | 中京区壬生神明町1番16             | 075-801-5005 | 21/08/06 |
| 第一  | 第二  | 平田観光(株)京都営業所<br>大臣(1)7735   | 西田 公保 | 下京区万寿寺通御幸町西入<br>堅田町578-1 | 075-342-2330 | 21/08/06 |

## ■退会(正会員)(10件)

平成21年7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) K T C   | 小森 保彦  | 21/07/16 | 廃業   |
| 第二(下京区)  | (7)7316  | 大 建 企 画     | 甲斐 竹子  | 21/07/28 | 廃業   |
| 第三(北区)   | (8)6410  | (有)ハウスプラン四季 | 岸本 充正  | 21/06/30 | 廃業   |
| 第四(南区)   | (8)6376  | 京 栄 住 研     | 斉藤 夕里子 | 21/07/07 | 廃業   |
| 第五(亀岡市)  | (12)1897 | (株) 三 愛     | 矢田 卓二  | 21/06/30 | 廃業   |
| 第五(西京区)  | (10)4642 | (株)小野木材建設   | 小野 直江  | 21/07/21 | 廃業   |
| 第六(宇治市)  | (4)9719  | (株)アクセス近畿   | 高島 幹男  | 21/05/21 | 廃業   |
| 第六(宇治市)  | (2)11197 | (株)ひらきテック   | 廣岡 康昭  | 21/06/09 | 廃業   |
| 第六(城陽市)  | (2)11218 | (有)昌希住宅     | 重田 昌俊  | 21/06/19 | 廃業   |
| 第六(木津川市) | (7)6886  | 協和ハウジング     | 石田 雅仁  | 21/07/09 | 廃業   |

## ■退会(正会員)(4件)

平成21年8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)12791 | オ リ ー ブ (株)    | 成瀬 亜紀子 | 21/08/24 | 廃業   |
| 第三(右京区) | (10)4619 | 山 和 住 宅 (株)    | 柿迫 笑子  | 21/07/28 | 廃業   |
| 第四(南区)  | (1)12601 | (株)ワイズ・ホールディング | 安田 義和  | 21/07/28 | 廃業   |
| 第七(舞鶴市) | (3)10869 | (有)藤野不動産       | 藤野 正雄  | 21/08/26 | 廃業   |

## ■退会(準会員)(1件)

平成21年7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  |
|---------|----------|---------------------|--------|----------|-------|
| 第五(西京区) | (1)12797 | グレース・フリーソナール(株)上桂支店 | 島田 美智子 | 21/07/10 | 事務所廃止 |

## ■退会(準会員)(1件)

平成21年8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(山科区) | (7)7503 | 睦備建設(株)山科営業所 | 田村 邦彦 | 21/07/31 | 事務所廃止 |

## ■会員数報告書

平成21年7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 | 390<br>(+1) | 37<br>(±0) | 427<br>(+1) | 第 三 | 414<br>(±0) | 34<br>(+1) | 448<br>(+1) | 第 五 | 371<br>(-1) | 18<br>(-1) | 389<br>(-2) | 第 七 | 238<br>(±0) | 7<br>(±0)     | 245<br>(±0) |               |
| 第 二 | 407<br>(-2) | 27<br>(+1) | 434<br>(-1) | 第 四 | 509<br>(+3) | 25<br>(±0) | 534<br>(+3) | 第 六 | 390<br>(-5) | 17<br>(±0) | 407<br>(-5) |     |             |               |             |               |
|     |             |            |             |     |             |            |             |     |             |            |             |     | 合 計         | 2,719<br>(-4) | 165<br>(+1) | 2,884<br>(-3) |

※( )内は会員数前月比増減。

## ■会員数報告書

平成21年8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 | 390<br>(±0) | 37<br>(±0) | 427<br>(±0) | 第 三 | 412<br>(-2) | 34<br>(±0) | 446<br>(-2) | 第 五 | 372<br>(+1) | 18<br>(±0) | 390<br>(+1) | 第 七 | 238<br>(±0)   | 7<br>(±0)   | 245<br>(±0)   |
| 第 二 | 408<br>(+1) | 28<br>(+1) | 436<br>(+2) | 第 四 | 510<br>(+1) | 25<br>(±0) | 535<br>(+1) | 第 六 | 390<br>(±0) | 17<br>(±0) | 407<br>(±0) |     |               |             |               |
|     |             |            |             |     |             |            |             |     |             |            |             | 合 計 | 2,720<br>(+1) | 166<br>(+1) | 2,886<br>(+2) |

※( )内は会員数前月比増減。

## 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(FAXを使用するシステム)は、平成23年度を目途に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(Windowsパソコンを使用するシステム)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、「不動産流通センター研修会」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4頁をご参照ください。)

## お知らせ

### ● 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7～8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。

## 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21年7～8月)

嶋田 照明 殿〔第七(京丹後市)・丹後中央不動産(株)〕

井上 雅瑛 殿〔第四(伏見区)・協栄ホーム〕

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。



### 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/>



# 京都の大路 小路



## 第五回：洛中 南北路 —油小路通—



(前略)油小路通、その西側には現代の京都において最大級の幹線道路になっている堀川通があるから、あまり目立たない存在であるが、実は京都最長級の南北に通貫する通りである。道幅は数メートルから、狭いところでは三メートル前後になる。(中略)油小路通は、平安京建設とともに左京域に生まれた。平安京は左右両京対称であるから、この通りに該当する右京の通りはとみれば、野寺小路となる。小路であるから、建設当初は幅員十二メートルに達する。現代の通りより、かなり広いのである。(中略)中世に入ると、油小路通も変化を示していた。かつての官衙町も一変し、多くの武将が邸宅を構えるようになっていく。また、一条大路を越えて都市域が拡大しているが、油小路一条北には誓願寺・百万遍知恩寺、さらには行願寺(革堂)がつくられた。(中略)油小路通は、十五世紀後半期に起きた応仁・文明の大乱で、まったく様相を一変させてしまっていた。しかも打ち続く戦国の内乱で、この通りは荒廃しているが、とくに一条通以南、三条通以北の約二キロに及ぶところは、ほとんど田畑と化していた。そのうえ、一条通以北の上京の町で道は消滅し、ただ下京の町で、三条通以南から街路としての役割を果たしていたのみ、という有様だった。(中略)その油小路通が戦国期に目立つようになってきたのは、十六世紀中頃以後のことであった。天文十六年(一五四七)、比叡山天台宗と法華宗二十一か本寺の和議が成立して、油小路通以東、西洞院通以西、六角通以南、錦小路以北の地(現・旧本能小学校付近)の二町に本能寺の寺地が与えられ、再興されたからである。(中略)しかし、再興された本能寺は、天正十年(一五八二)六月二日には、四条口の本戸を破った明智光秀の軍勢が、寄宿している信長を襲い、兵火に遭って全焼している。油小路通に面した町々の驚きはいかばかりであったろうか。(中略)天正十八年、豊臣秀吉は、政権の所在地を京都と決心し、首都京都の大規模改造に着手した。(中略)つまり、京都の洛中と洛外を分ける「お土居」をめぐらしたときに、その中心線を油小路通においたというのである。(中略)油小路通が、秀吉以後の京都をみた場合、ほぼ、中心軸に近いことは事実であるが、果たしてそうであったかどうかは判然としない。しかし、江戸中期の京都市中の人々にとっては、そう理解されるほど状況が変わっていた。京都では、もっとも多い十数藩の京屋敷が油小路通に沿って並んでいたからである。(後略)

(出典:1994年発行 小学館刊『京都の大路小路』より)

## 会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」地域版発行のご案内

このたび、下記の広告代理店より発行の「ハトマーク・ナビ」から、京都府下の希望される地域(下記参照。)へ個別に広告掲載できる地域版が発行されることとなりましたので、ご案内いたします。

地域版は、本年10月3日(土)発行の「VOL.4」よりスタートしますので、是非、ご活用ください。  
※「ハトマーク・ナビ」における詳細については、下記の広告代理店までお問い合わせください。

### 【「ハトマーク・ナビ」地域版】

| エリア | 配布地域                                                       | 発行部数     | 掲載価格                                       |
|-----|------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|
| 中央版 | 左京区・北区・上京区・中京区・下京区                                         | 113,000部 | 2段1/2<br>31,500円(税込)<br>※地域版は2段1/2からの掲載です。 |
| 西北版 | 右京区・西京区・向日市・長岡京市・乙訓郡・亀岡市・南丹市・船井郡・綾部市・福知山市・舞鶴市・宮津市・与謝郡・京丹後市 | 174,450部 |                                            |
| 東南版 | 東山区・山科区・南区・伏見区・宇治市・城陽市・久世郡・八幡市・京田辺市・綴喜郡・木津川市・相楽郡           | 166,050部 |                                            |

◎全域版2段1/2<中面>69,300円・<表裏面>73,500円 2段1/3<中面のみ>49,350円【全て税込】

問合せ先：広告代理店 株式会社 せんこうしゃ 宣 廣 社 [担当：木村]

○Tel (075) 254-3780 ○Fax (075) 254-3711 ○E-mail [ad@senkohsya.co.jp](mailto:ad@senkohsya.co.jp)

## 京町家及び古民家等賃貸借の関係書類ページのハトマークサイト京都への掲載(お知らせ)

京都府下にある京町家及び古民家等(以下「京町家等」)は年々減少傾向にあることから、京都市や(財)京都市景観まちづくりセンター(以下「まちづくりセンター」)等においては様々な京町家等に対する保全・再生の取組みが行われています。

これに対して、本会の京町家及び古民家等専門小委員会(業務対策運営委員会)では、「京町家の活かし方」というパンフレットの作成やまちづくりセンターの「京町家なんでも相談」及び「京町家再生セミナー」への参画などの事業を実施しております。

今回、新たにフローチャート及び注意事項の書類を作成し、京町家等の賃貸借契約の参考書類として、ハトマークサイト京都の会員専用ページに下記のとおり掲載しました。

これらは、京町家等の賃貸借契約をするうえでの注意事項等を取りまとめたものですので、ご活用ください。

### 「京町家及び古民家等の関係書類」内容

1. 京町家・古民家等賃貸借フローチャート(会員用)  
賃貸人との契約形態をどの様にするかを判断するツールです。
2. 京町家・古民家等賃貸借契約書に関する注意事項(会員用)  
本会等発行の賃貸借契約書にご利用いただけます。
3. 京町家の活かし方(パンフレット：平成19年7月作成・PDF版)  
京町家の基本知識やQ&Aを掲載したものです。
4. 町家の改修に向けた注意事項(関連サイトリンク先)  
伝統木造工法で建築された町家の改修における留意点です。

# 宅建協会シンボルマーク「ハトマーク」をご活用ください!!

宅建協会のシンボルマークであるハトマークは、会員であればご自由に使用できます。

新聞・折込チラシ・インターネット等の不動産広告などに、貴社(貴店)のご商号と併せてハトマークをご使用いただければ、“安心・信頼”の「ハトマークのお店」であることを広く一般消費者へPRいただけますので、是非、ハトマークをご活用ください。

## ハトマークの使用についてご注意ください。(必ずお読みください。)



スミ版タイプ



### ① ご商号の前に使用してください!

ご商号と同箇所に使用される場合、ハトマークをご商号の前に使用いただきますようお願いいたします。

例： ○○○○○○不動産

### ② 指定のデザイン・色を使用してください!

ハトマークのデザイン・配色は指定されています。印刷などの関係で指定された色にならない場合は、出来るだけ指定色に近づけてください。(下記マニュアルをご参照ください。)

なお、新聞等の1色印刷物の場合は、左図にあるスミ版タイプのハトマークをご使用ください。

### ③ 事前に利用マニュアルをお読みください!

ハトマーク利用マニュアルについては、全宅連ホームページの「宅建協会ログイン→全宅連シンボルマークマニュアル」(同サイトにはユーザー名とパスワードが必要です。協会本部までお問い合わせください。)をご参照ください。

## ハトマークのピンバッジもありますよ!!

協会本部では、ハトマークのピンバッジを1個200円(税込)で販売しておりますので、ハトマークをよりPRするため、積極的なご着用をお願いします。



## JR「綾部駅」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、ハトマークおよび“安心・信頼”のハトマーク加盟店並びに北部地域における不動産無料相談所(第七支部事務所内)を一般消費者へより積極的にPRするため、JR「綾部駅」(※)にパネル看板広告を掲出しました。  
※福知山方面行き下りホーム



看板サイズ：縦750mm×横2000mm