

京定広報

OUR INFORMATION



VOL.493号
平成22年7月号



文月

INDEX



NEWS FLASH

- 第3回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催…………… 1
- 第三支部、地域密着事業として「北区民春まつり」に参画！…………… 21
- 平成22・23年度「会員名簿」の発行について……………ウラ表紙
- 城陽市の公用車にフィルム広告を貼付しました！……………ウラ表紙

INFORMATION

- 平成22・23年度(社)京都府宅地建物取引業協会 委員会役員名簿…………… 2
- 平成22・23年度(社)全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部 委員会役員名簿…………… 4
- 平成22・23年度関連団体役員名簿…………… 4
- 本部事務局担当のご案内…………… 5
- 平成22年度「管理業務主任者」・「マンション管理士」試験のご案内…………… 16
- ご存知ですか？協会の変更届…………… 19
- お知らせ…………… 21
 - ・協会本部のお盆休み等について
 - ・新入会員シールについて
 - ・本誌次号の発行について
- 計報(平成22年6月)…………… 21

事務局だより

- 協会の主な動き(ダイジェスト)…………… 6
- 本部年間行事予定…………… 6
- 「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内… 7
- 協会本部のご案内…………… 7
- 本部行事予定(7～9月)…………… 9
- 入退会・支部移動等のお知らせ…………… 18
- 協会機関誌「京宅広報」発行のご案内…………… 18

シリーズ

新シリーズ

- 会長の時事コラム VOL.1…………… 8
- 消費者動向から見るインターネットの“必要性”～VOL.13～… 9
- 法律相談シリーズ(VOL.266)…………… 10
- 世界の国からこんにちは!～アメリカ合衆国～… 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(第十二回)…………… 20

- ★ほくろについて…………… 17

業協会理事会・保証協会幹事会 平成22・23年度二団体委員会役員を選任等が承認される

去る6月10日(木)、第3回、(社)京都府宅地建物取引業協会理事会、(社)全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部幹事会が開催され、会員向け医療制度「ハトマーク健診」の実施が報告されるとともに、平成22・23年度二団体委員会役員を選任等が審議・承認されました。

◎会長挨拶

- (1) 協会の基本理念について
- (2) 公益社団法人への移行・認定について
- (3) 当面の重点課題について
- (4) 本年度の各委員会事業方針について
- (5) 関連団体派遣役員について
- (6) 二団体各委員会役員について
- (7) 協会事業運営への協力依頼について



報告事項

1. 会員向け医療制度「ハトマーク健診」の実施について

会員の福利厚生を図るため、前回(4月22日)の理事会にて承認された各医療機関との協定締結における人間ドック等特定健診の受診料(全て自己負担する場合)軽減制度「ハトマーク健診」を7月1日から実施する旨が報告されました。

(前号と同封の案内書をご参照ください。)

審議事項

1. 平成22・23年度二団体委員会役員を選任について

- (1) (社)京都府宅地建物取引業協会
- (2) (社)全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部

業協会・保証協会の平成22・23年度二団体委員会役員を選任が承認されました。

(詳細は、本誌2～4頁をご参照ください。)

2. 平成22・23年度関連団体派遣役員を選任について

- (1) (社)全国宅地建物取引業協会連合会
- (2) (社)全国宅地建物取引業保証協会
- (3) 賃貸不動産管理業協会
- (4) (社)近畿地区不動産公正取引協議会
- (5) (社)近畿圏不動産流通機構
- (6) 不動産コンサルティング近畿ブロック協議会

標記団体への平成22・23年度派遣役員を選任が承認されました。

(詳細は、本誌4頁をご参照ください。)

3. 平成22・23年度名誉役員候補者の推薦について

平成22・23年度の顧問・常任相談役・相談役・参与の推薦が承認されました。

(詳細は、次号にて掲載する予定です。)

4. 新入会員の承認について(平成22年5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3件。

保証協会 正会員3件。



平成22・23年度 (社)京都府宅地

(専務理事 東 勉(第五))

委員会名 役職等	総務委員会	財務委員会	法務指導 委員会	公取委員会	資格審査 委員会	業務対策運営 委員会	流通センター 運営委員会
担当副会長	長谷川健二(第四)	大工園 隆(第二)	千振和雄(第三)	長谷川健二(第四)	長谷川健二(第四)	千振和雄(第三)	千振和雄(第三)
委員長	谷口元毅(第六)	武市清浩(第一)	山本次郎(第三)	岩見祥司(第四)	山下 裕(第七)	伊藤良之(第四)	松田秀幸(第五)
委員長代理					山本末生(第五)	梶原義和(第三)	
副委員長	二浦正和(第一) 坪田廣治(第四) 千歳正信(第四)	大江康熙(第一) 石田泰久(第三) 古田彰男(第四)	林 茂(第二) 合田雅人(第三) 佐藤東一(第四) 田中利幸(第六)	大下久行(第一) 川咲 浩(第四) 塚本一夫(第六)	田中邦彦(第四)	苗村豊史(第二) 小中 勝(第四) 古田彰男(第四)	若井英貴(第二) 大野誠治(第三)
担当理事	大野誠治(第三) 森田喜久雄(第六) 吉井幸男(第七)	松本浩信(第六) 今安博和(第七)	関口都夫(第二) 川上峰男(第七)	若井英貴(第二) 千賀義信(第七)	(委員) 関野正美(第一) 武市清浩(第一) 小林幹男(第二) 北川安彦(第二) 片山 浩(第三) 山本次郎(第三)	青木泰憲(第一) 廣田修一(第二) 吉井幸男(第七)	塩見貴則(第六) 今安博和(第七)
第一支部	杉浦 誠 岸田 正	市村秀夫	小倉一良 細見邦博	兵藤晴男 辻本恭典 妹背 修	岩見祥司(第四) 小谷 肇(第五) 谷口元毅(第六)	壁 弘 奥村 丞 岸田満穂	湯浅 毅 古久保 実
第二支部	新井成憲 南 在栄	大前温彦	西村孝平 山田崇博	伊藤晶裕 奥田昌紀 中島幸博		西村良信 金剛政道 松岡政博	箕口謙進 大岸義幸
第三支部	綾本吉行 安藤克二	岡 康博	杉本圭司 中村博之	中積 実 山下志喜 山下輝彦		吉田光一 堀越秀郎 入口裕司	岩崎正俊 堀越大輔
第四支部	高山基則 浅越 茂	戸川優克	田中眞一 橋本信孝	倉郷 健 宮崎龍一 柳原政人		長濱友也 岡本秀巳 松田竹司	奥田義和 上村明弘
第五支部	田中和裕 中井隆啓	布本和久	畑 信太 中井隆啓	畠山良三 村上美喜雄 矢野憲仁		上林 正 磯崎幹夫 倉ヶ市茂樹	金居勝己 岡崎 享
第六支部	奥田清司 山村繁雄	小川哲史	椎葉啓之 谷 直樹	両國義昭 菱田康衛 木田 稔		三浦央嗣 中川忠広 今村 順	芳川雄二 伊藤秀夫
第七支部	足立政人 川井哲哉	柏原定夫	田中裕章 北原正徳	田中壽郎 森本茂芳		西垣吉信 杉本 基 原田直紀	川井哲哉

建物取引業協会 委員会役員名簿

平成22年 7月 1日現在(敬称略・順不同)

委員会名 役職等	委託業務運営 委員会	基本問題等 検討委員会	福利厚生 委員会	青年委員会 (推薦委員)	実務サポート 委員会	本部・支部LC 委員会	不動産相談 委員会
担当副会長	大工園 隆(第二)		大工園 隆(第二)	長谷川健二(第四)	千振和雄(第三)		大工園 隆(第二)
委員長	久保孝之(第一)	千振和雄(第三)	関野正美(第一)	梶原義和(第三)	野川正克(第六)	長谷川健二(第四)	北川安彦(第二)
委員長代理	小林幹男(第二)	長谷川健二(第四)				千振和雄(第三)	田中邦彦(第四)
副委員長	駒井佑次(第四) 小谷 肇(第五)	大工園 隆(第二) 東 勉(第五)	北川安彦(第二) 八木昭治(第六)	清水 章(第五)	田中利樹(第三) 伊藤良之(第四) 上村龍三(第六)	大工園 隆(第二) 東 勉(第五)	金谷明夫(第一) 田辺博一(第五) 大下久行(第一) 青木泰憲(第一)
	一ノ瀬隆一(第二) 橋本良道(第三) 八木昭治(第六) 大嶋 護(第七)	(委員) 武市清浩(第一) 谷口元毅(第六)	関口都夫(第二) 石田泰久(第三) 大嶋 護(第七)	苗村豊史(第二) 塩見貴則(第六)	大江康熙(第一) 廣田修一(第二) 木村勝尚(第五) 川上峰男(第七)	(常任委員) 武市清浩(第一) 谷口元毅(第六)	林 茂(第二) 田中利樹(第三) 千歳正信(第四) 清水 章(第五) 田中利幸(第六) 塚本一夫(第六) 森田喜久雄(第六)
第一支部	梶 博史 一井文晶		清水 徹 宮原光司	大東慎吾 竹内 浩 (池本義経)	岸田 正	関野正美 杉浦 誠 市村秀夫	奥村 丞 俊藤尚正 山田育子 市村秀夫
第二支部	船越武臣 神社学人		川畑康夫 丸山孝平	佐々木雅明 箕口謙進 (泉 清隆)	玉村慎治	小林幹男 新井成憲 大前温彦	中島幸博 大前温彦 船越武臣 山田崇博
第三支部	中野晃伸 山川英一郎		山藤 哉 大江エイ	大野貴裕 内藤孝康 (山本知史)	山岡弘幸	片山 浩 綾本吉行 岡 康博	松井 健 永井 潔 吉田光一 吉澤 淳
第四支部	山南公一 中山重光		河原康延 廣瀬正隆	利川靖秀 藤林孝二郎	梅本信行	田中邦彦 高山基則 戸川優克	小堀昭市 竹本知史 中西俊泰 福井尚司
第五支部	金海相九 岩本茂熙		湊 幸弘 並河景子	坂本博士 久郷雅和	家治信枝	山本末生 田中和裕 布本和久	中川秀夫 金居勝己 布本和久 吉田時広
第六支部	長谷川正和 信貴康孝		森本 均 中田裕二	畑 りつ子 櫻屋敷英樹	金ヶ崎秀明	野川正克 奥田清司 小川哲史	芳川雄二 両國義昭 三浦央嗣 谷 直樹
第七支部	西村光晴		中村文雄	原田直紀 名取貴春 (久木圭史)	西川吉昭	山下 裕 足立政人 柏原定夫	北原正徳 西垣吉信 田中裕章 足立政人

平成22・23年度 (社)全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部 委員会役員名簿

(専務理事 東 勉(第五))

平成22年7月1日現在(敬称略・順不同)

委員会名 役職名	総務委員会	財務委員会	資格審査 委員会	苦情解決・研修 業務委員会	手付金等保管 業務審査会
担当副本部長	長谷川健二(第四)	大工園 隆(第二)	長谷川健二(第四)	大工園 隆(第二)	
委員長	谷口元毅(第六)	武市清浩(第一)	山下 裕(第七)	小谷 肇(第五)	鍵山祐一(第五)
委員長代理			山本末生(第五)		東 勉(第五)
副委員長	二浦正和(第一) 坪田廣治(第四) 千歳正信(第四)	大江康熙(第一) 石田泰久(第三) 古田彰男(第四)	田中邦彦(第四)	片山 浩(第三) 山本末生(第五) 野川正克(第六)	
委員	大野誠治(第三) 浅越 茂(第四) 森田喜久雄(第六) 田中和裕(第五) 吉井幸男(第七) 中井隆啓(第五) 杉浦 誠(第一) 奥田清司(第六) 岸田 正(第一) 山村繁雄(第六) 新井成憲(第二) 足立政人(第七) 南 在栄(第二) 川井哲哉(第七) 綾本吉行(第三) 安藤克二(第三) 高山基則(第四)	松本浩信(第六) 今安博和(第七) 市村秀夫(第一) 大前温彦(第二) 岡 康博(第三) 戸川優克(第四) 布本和久(第五) 小川哲史(第六) 柏原定夫(第七)	関野正美(第一) 武市清浩(第一) 小林幹男(第二) 北川安彦(第二) 片山 浩(第三) 山本次郎(第三) 岩見祥司(第四) 小谷 肇(第五) 谷口元毅(第六)	金谷明夫(第一) 二浦正和(第一) 橋本良道(第三) 合田雅人(第三) 川咲 浩(第四) 駒井佑次(第四) 田辺博一(第五) 松田秀幸(第五) 木村勝尚(第五) 松本浩信(第六)	

平成22・23年度 関連団体役員名簿

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

役職名	氏名
常務理事	鍵山 祐一(第五)
理事	鍵山 祐一(第五) 千振 和雄(第三)
代議員	大工園 隆(第二) 東 勉(第五)
	谷口 元毅(第六) 武市 清浩(第一)
	山本 次郎(第三) 岩見 祥司(第四)
	山下 裕(第七) 伊藤 良之(第四)
	松田 秀幸(第五)

(社)全国宅地建物取引業保証協会

役職名	氏名
理事	鍵山 祐一(第五) 長谷川健二(第四)
代議員	大工園 隆(第二) 東 勉(第五)
	谷口 元毅(第六) 武市 清浩(第一)
	山本 次郎(第三) 岩見 祥司(第四)
	山下 裕(第七) 伊藤 良之(第四)
	松田 秀幸(第五)

賃貸不動産管理業協会

役職名	氏名
理事	川島健太郎(第一)

(社)近畿地区不動産公正取引協議会

役職名	氏名
加盟団体長	鍵山 祐一(第五)
副会長	長谷川健二(第四)
理事	長谷川健二(第四) 岩見 祥司(第四)

(社)近畿圏不動産流通機構

役職名	氏名
団体長	鍵山 祐一(第五)
副会長	鍵山 祐一(第五)
理事	鍵山 祐一(第五) 千振 和雄(第三)
	松田 秀幸(第五)
代議員	長谷川健二(第四) 大工園 隆(第二)
	東 勉(第五) 谷口 元毅(第六)
	武市 清浩(第一) 若井 英貴(第二)

不動産コンサルティング近畿ブロック協議会

役職名	氏名
団体長	鍵山 祐一(第五)
理事	大工園 隆(第二) 林 茂(第二)

(敬称略・順不同)

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L C委員会
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/ 本部・支部L C委員会
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)/ 基本問題等検討委員会/本部・支部L C委員会
山中 大輔	課 長	不動産相談委員会/苦情解決・研修業務委員会/基本問題等検討委員会/ 本部・支部L C委員会/総務委員会
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	法務指導委員会(会員業務相談・会員間紛争調停等)/実務サポート委員会
家島 一夫	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)/ 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L C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/ 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・研修業務委員会/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・公取・業務対策運営・福利厚生・実務サポート各委員会(補助)/ 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

ダイジェスト 協会の主な動き

6月



2日(水) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

3日(木) 取引主任者講習会
74名が受講。

不動産相談委員会(1)事情聴取会議
相談申出案件の審議。

4日(金) 苦情解決・研修業務委員会(3)事情聴取
会議
苦情解決申出案件の審議。

7日(月) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

10日(木) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

業協会常務理事会、保証協会常任幹事会

業協会理事会、保証協会幹事会
(本誌1頁をご参照ください。)

14日(月) 不動産相談委員会「新相談員」研修会
相談窓口での基本対応について他。

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1件。
保証協会正会員5件、準会員1件。

15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。

苦情解決・研修業務委員会(1)
弁済認証申出案件の審議。

新入会員等義務研修会
19名が受講。

17日(木) 本部・支部LC委員会
委員会事業等について他。

業務対策運営正副委員長会議
平成22年度委員会事業の執行について他。

21日(月) 総務担当理事会
平成22年度委員会事業の推進について他。

広報小委員会
京宅広報(7月号)の編集について他。

青年委員会担当理事会、同委員会
平成22年度委員会事業の推進について。

23日(水) 取引主任者講習会
114名が受講。

25日(金) 総務委員会
平成22年度委員会事業の推進について他。

不動産流通センター運営担当理事会
平成22年度委員会事業計画・予算につい
て他。

28日(月) 不動産流通センター研修会
レイنزIP型・ハトマークサイト京都
の基本操作等における研修。(9名受講)

30日(水) 不動産相談正副委員長会議
相談申出案件の協議。

本部年間行事予定

平成22年8月23日(月)・24日(火) 不動産流通センター研修会
於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)

9月8日(水) 第28回親睦ゴルフ大会
於：グランバール京都ゴルフ倶楽部(本誌と同封の開催案内参照。)

9月27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28日(火) 不動産流通センター研修会

11月4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。

『城陽市の公共事業代替地(物件)の情報提供』のご案内

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

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

整理番号	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JR城陽駅からの距離 (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
整理番号	21年度第2号・受付日21年12月21日付		
区 分	買物件	立地条件	左記エリア所在の近鉄の駅からの距離 (徒歩7・8分以内)
物件種別	土地(宅地)		
所在地	第1希望 近鉄沿線・城陽市内	建物の間取等	条件無し
	第2希望 近鉄沿線・宇治市内	面 積	土地面積 330～660㎡(100～200坪)
	第3希望 近鉄沿線・京田辺市内	価 額 等	条件無し
		その他の条件	無し
整理番号	22年度第1号・受付日22年4月22日付		
区 分	買物件	立地条件	無し
物件種別	土地(宅地・農地・その他)	建物の間取等	条件無し
所在地	第1希望 城陽市	面 積	土地面積 5000㎡
	第2希望 宇治田原町	価 額 等	条件無し
	第3希望 京田辺市・宇治市	その他の条件	市街化調整区域の国道等の幹線道路沿線の土地(市街化区域も可)

※ 6月末現在、城陽市に21年度第1号は7件、21年度第2号は4件、22年度第1号は3件の情報を提供しています。

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、取引主任者講習会申込等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



会長の時事コラム VOL.1

川島前会長に代り、今期よりこの欄を引き継ぎます新会長の鍵山です。

私は、この欄はできるだけ堅苦しくなく、分りやすいテーマを心掛けて、会員の皆様に語りかける、さしずめ「誌上^{ツイッター}Twitter(つぶやき)」の様なものを、毎回連載していきたいと思ひます。

「今度、会長になった鍵山って誰？」の疑問の為、先ず、今回は第一回目なので自己紹介です!!

- 本名 鍵山 祐一 年齢66歳(見た目は若いと、よく言われます!!)
- 会社は、株式会社 サンリッチ(西京区) 第五支部所属です。
- 趣味は、早朝ウォーキング、ゴルフ、映画

早朝ウォーキングは、健康の為に歩き始めて20年。

雨・雪の日以外は、毎朝5時半から7時まで約8,000歩~10,000歩、歩きます。趣味と言うより、すでに日課! いや、歩きオタクかも!

でも、体型を見て「それで本当に歩いている?」って、よく言われますが、毎日歩いていなかったら今頃まだまだデカくなっていたかも!!

宅建本部では、総務委員長1期(2年)、専務理事1期(2年)、副会長3期(6年)務めて今期より会長になりました。

この10年間、協会本部、執行部の一員だったお蔭で、協会内部、近畿地区関連団体(大阪)、全宅連(東京)の事は、全て熟知し理解しているつもりなので、その経験を生かしたいと思ひます。

そして、今期、会長を支えてくれている長谷川・千振・大工園の3名の副会長と東専務理事・谷口・武市総財委員長の執行部のメンバーを中心として、協会運営に全力を上げて取り組んでまいります。

会員の皆さん、ひとりひとりと出来るだけ多く接触し、皆さんの声を聞く機会を大事にしたいと思ひます。私を見かけたら是非、お声掛け下さい!!

今回は紹介だけで終わりますが、次回からはその時その時の話題を、会員の皆様一人一人に出来るだけ分りやすく伝える様にしたいと思ひます。

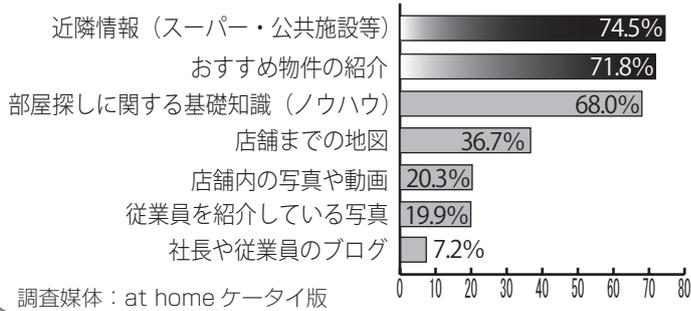
どうぞ宜しくお願い致します。

消費者動向から見るインターネットの“必要性”～VOL.13～

インターネット上にある多くの物件から、反響を獲得するにはどうすればいいのでしょうか?今回は、消費者が不動産会社に望む、ホームページの機能について探りたいと思います。

魅力的なホームページが消費者の関心をひきつけます!

●不動産会社のホームページにあったらいいと思う機能はなんですか? (複数回答可)



左のグラフでは、消費者は不動産会社のホームページに近隣情報やおすすめ物件に関する情報を求めていることがわかります。

ホームページに、物件情報だけではなく、消費者が求める情報も併せて提供すれば、より魅力的になり、消費者の関心もひきつけます。

しかし、数あるホームページの中から自社のホームページへ直接誘導することは、費用も手間もかかり容易ではありません。



ハトマークサイト京都では、「不動産会社を探す」で検索された場合だけではなく、物件情報からも会員詳細ページを表示できます。

会員詳細ページには、会社情報とともに自社ホームページへのリンクボタンを設けることができますので、自社ホームページへ誘導でき、効果的にアピールしていただけます。魅力的で親しまれるホームページは、消費者に選ばれる不動産会社になるチャンスも広がるといえるでしょう。

本部行事予定 (7～9月)

7月22日(木) 取引主任者講習会(対象110名)
不動産相談委員会、同研修会
23日(金) 公取委員会、同研修会
27日(火) 不動産流通センター研修会
29日(木) 本部・支部LC常任委員会

8月2日(月) 本部・支部LC委員会
3日(火) 財務担当理事会、同委員会
4日(水) 取引主任者講習会(対象110名)
6日(金) 委託業務運営担当理事会、同委員会
10日(火) 資格審査委員会
11日(水) 新入会員等義務研修会
23日(月) 不動産流通センター研修会
広報小委員会
24日(火) 不動産流通センター研修会
26日(木) 取引主任者講習会(対象113名)
30日(月) 本部・支部LC常任委員会

9月1日(水) 取引主任者講習会(対象105名)
2日(水) 本部・支部LC委員会
3日(金) 委託業務運営担当理事会、同委員会
8日(水) 第28回親睦ゴルフ大会
9日(木) 広告媒体社・広告代理店等研修会
13日(月) 資格審査委員会
14日(火) 新入会員等義務研修会
15日(水) 取引主任者講習会(対象102名)
27日(月) 官民共催不動産広告表示実態調査
事前審査会
28日(火) 本部・支部LC常任委員会
不動産流通センター研修会

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

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、Aさんにアパートの一室を貸しているのですが、Aさんは、入居直後ころから、両隣の部屋の住人らに対して、わずかな音にも「うるさい」などと執拗に抗議し、隣室との間の壁を叩いたり、大声で怒鳴ったりするようになりました。

隣室の住人らは、Aさんの嫌がらせに耐えかねて部屋から退去してしまい、噂が広がったこともあって、以後、入居者もなくAさんの両隣の部屋は空室の状態が続いています。

Aさんとの賃貸借契約を解除することはできないのでしょうか？



回答

賃借人の迷惑行為と賃貸借契約の解除

1 賃借人の迷惑行為禁止義務

アパートなどの共同住宅の賃貸借契約においては、賃借人の義務として、近隣の迷惑となる行為をしてはならない旨の特約が附される場合があります。このような特約は、共同住宅の管理上必要かつ合理的であるので有効です。

このような特約が明記されていない場合であっても、裁判例の中には、共同住宅の賃借人は、信義則上、他の賃借人など近隣の迷惑となる行為をしてはならない義務を賃貸人に対して負っているとしたものがあります。

したがって、用法遵守義務や善管注意義務などに直ちに違反するとまではいえないような迷惑行為の場合であっても、賃借人による

義務違反行為と評価することが可能な場合があるといえます。

2 信頼関係破壊の法理による解除権の制限

ただし、賃借人にこのような義務違反行為があるとしても、当然に賃貸借契約を解除できるわけではありません。義務違反の程度が賃貸借の基礎をなす信頼関係を破壊するに至ったときにはじめて契約解除が認められるというのが判例法理(「信頼関係破壊の法理」)だからです。

3 賃借人の迷惑行為と信頼関係破壊の法理

「信頼関係の破壊」の有無については、具体的事案に応じて、契約条項や賃借人の行為、賃貸人の被害等の事情を総合的に勘案して判断するというのが、裁判所の基本的な姿勢です。



この判断手法に従えば、賃借人の迷惑行為を理由とする契約解除の可否は、契約(特約)締結に至る経緯やその内容・趣旨、賃貸物件の性質・使用目的・周囲の状況、迷惑行為の性質・程度、賃貸人の被る被害の性質・程度、迷惑行為後の当事者間の交渉状況などを総合的に勘案して判断することになります。

これらの判断要素の中で特に重要視されるものについて、以下、若干の説明をします。

(1) 契約(特約)条項について

前記のとおり、迷惑行為の禁止は、特約の有無にかかわらず賃借人に課される信義則上の義務であると考えられていますが、さらに、賃貸物件の性質や利用形態等の具体的状況を踏まえて一定の迷惑行為を禁止する旨の特約が締結されるに至ったなど、個々の賃貸借契約に即した事情があれば、それに違反する迷惑行為は、当事者間の信頼関係に及ぼした影響も大きい(信頼関係が破壊された)と評価されやすいでしょう。

(2) 解除原因となる迷惑行為の態様について

賃借人がその迷惑行為により近隣住人に被害をもたらしたとしても、それは原則的には、その賃借人と近隣住人との関係として処理されるべき問題です。賃貸借契約上の問題となるのは、あくまで賃借人の行為により賃貸人が被害や影響を被った場合であるということに留意しなければなりません。

また、「迷惑行為」と一口に言っても、賃借人による賃貸物件の利用に際し、通常予想される範囲内の行為であって、そこから

生じる迷惑や被害といったものが受忍限度を超えるものでない場合には、近隣住人はこれを受忍すべきであり、賃貸人との関係においても、これをもって直ちに信頼関係を破壊する行為ということとはできないのです。

(3) 賃貸人が被る被害の状況について

賃借人の迷惑行為によって賃貸人が受ける被害の性質を大まかに分類しますと、①騒音等による健康上、生活上の直接的被害、②他の賃借人の退去等による間接的被害、③近隣の被害住民から苦情を受けるといった心理的・無形的被害といったものに分けられます。

これら被害の性質と被害の程度がどれくらいのものかという事情を相関的に考慮して、賃貸人の被害状況を評価することになります。例えば、③の被害の場合は、近隣の被害発生状況が相当程度重大なものでなければ、解除原因として評価するのは困難であろうと思われれます。

4 質問に対する回答

隣室から発生する騒音がわずかであるにもかかわらず、隣人に退去を余儀なくさせたAさんの行為は、明らかに迷惑行為禁止義務違反(信義則上の義務違反)に当たる行為といえることができます。その結果、Aさんの隣室が空室となり、賃貸人は賃料相当額の損害を被り続けているのですから、賃貸借の基礎となる信頼関係は破壊されたものと評価することができます。

したがって、質問のケースでは、Aさんとの賃貸借契約の解除は可能であると考えられます。



世界の国からこんにちは！

～アメリカ合衆国～

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、日本と非常に密接な関係にある「アメリカ合衆国」です。

国名：アメリカ合衆国

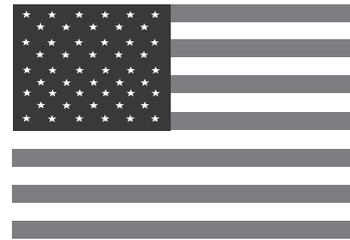
首都：ワシントンDC

面積：約962.8万km²(1人あたり約31m²)

人口：約3億914万人

時差：日本と比べてマイナス14時間

(3月から10月頃はサマータイムのため、
マイナス13時間)



国土の面積は日本の25倍



アメリカ合衆国は、本土の48州に加えて、アラスカ、ハワイの2州と、連邦政府直属の行政地区である首都ワシントンDCから成り立っており、各州が自治権を持って一つひとつが独立した国家のように機能しています。広大な国なので、山岳地域や砂漠から亜熱帯性の気候までさまざまです。アメリカインディアンを始めとする先住民が最初に居住していたとされ、現在は約75%を占める白人種と、アジア系、アフリカ系、アメリカ先住民など多民族で構成されています。

2008年のリーマンショック以来、失業率が10%近傍で推移するなど米国経済は引き続き深刻な状況にあります。最近では緩やかに景気が持ち直してきています。なお、経済の中心は東部のニューヨーク市で、世界経済の中核となっています。2001年9月11日の同時多発テロによって、アメリカ経済のシンボリック存在である「ワールドトレードセンタービル」が破壊され、全世界が大きな衝撃を受けました。

日米両国は、輸出・輸入取引も多く、日米安保体制を中心に強い同盟関係にあり、経済・文化・歴史などあらゆる側面で密接な関係にあります。

アメリカ合衆国の住宅事情

アメリカ人の平均不動産所有期間は1件の不動産につき約7年です。つまり、アメリカ合衆国では不動産取引が頻繁に行われており長期的には不動産需要は高まっていくと思われます。しかし、2008年のリーマンショック以来、不動産市場では大幅な価格下落が始まり、地域によっては半額になっているところもあります。また、失業率の上昇も後押しをして、競売物件や銀行所有物件の急増という現状になっています。今後は、不良債権となった住宅や商業不動産物件がいかにか処理されていくかが大きなカギといえます。

アメリカ合衆国の料理

比較的歴史が浅い移民国家のアメリカ合衆国には、伝統料理と呼ばれるものはありません。代わりに、人種や地域ごとに発展しており、独自の進化を遂げた料理が多く存在しています。

・ハンバーガー



平たいひき肉を焼いて野菜やチーズと共にパンに挟んだアメリカの定番メニュー。1940年代にマクドナルド兄弟がカリフォルニア州に開いたドライブインでメニューに出され、評判になったことで、アメリカを中心に各国に広まりました。日本で購入するものに比べ、サイズが格段に大きいのが特徴です。

・ホットドック



消費量は1年に60本と言われているほど、ホットドッグはアメリカ人の国民食となっています。ソースはケチャップとマスタードがよく使われていますが、チリソースが掛かったチリドッグもあります。野球観戦時の定番となっており、特にドジャース球場の『ドジャードッグ』は世界で最も有名なホットドッグと言われています。

・ソウルフード



奴隷制を通して生まれた、アフリカ系アメリカ人の伝統料理です。素朴でボリュームのある料理が多く、白人が捨てていた豚肉の脚、耳、尻尾、内臓などを使って、スペアリブやミートローフなどの料理にしました。後に東海岸の大都市ニューヨークやシカゴなどをはじめ、全米にソウルフードが浸透しました。

バラク・オバマ



ハワイ州出身で、ケニア人の父とカンザス州出身の母との間に生まれました。ハーバード大ロースクールを卒業後、人権派弁護士として貧困層救済に努め、イリノイ州上院議員に当選。2008年民主党大統領選候補の指名を受け、2009年アフリカ系アメリカ人初の第44代大統領に就任し、同年ノーベル平和賞を受賞しました。なお、大統領就任式を見るために、全米から史上最高の約200万人を超える観衆がワシントンDCに集まりました。

グランドキャニオン国立公園



アリゾナ州北部に位置し、その全長はおよそ320km、幅は場所によって16kmにもわたる雄大な峡谷です。1979年世界遺産に登録されました。約4,000万年前からのコロラド川の浸食により、最古でおよそ20億年前の原始生命誕生時の地層が見られます。色とりどりに重なる沈殿物の結晶が、時間の経過とともに光線の具合でさまざまな表情を見せ、人々を魅了します。年間を通して全世界からおよそ年間400万人もの人が観光に訪れます。



近畿圏レインズニュース

(平成22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	18,218件 (1,456件)	36,837件 (2,144件)	55,055件 (3,600件)	+ 4.8% (+ 22.1%)	54,859件 (3,508件)	+ 0.4% (+ 2.6%)
在庫物件数	44,125件 (3,433件)	83,612件 (5,436件)	127,737件 (8,869件)	+ 2.5% (+ 7.6%)	126,123件 (8,860件)	+ 1.3% (+ 0.1%)

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	2,547件 (191件)	3,724件 (230件)	6,271件 (421件)	- 12.3% (- 14.3%)	5,963件 (423件)	+ 5.2% (- 0.5%)

5月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	14.0% (13.1%)	10.1% (10.7%)	11.4% (11.7%)

※5月末 成約事例在庫数 153,643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	975,002回	31,452回	+ 2.5%	898,610回	+ 8.5%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は64.4%、図面要求件数は1社当たりI P型115.9回・F型0.8回となっている。

また、マッチング登録件数は、5月末現在7,632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22年7月31日(土) ・ 平成22年8月31日(火)

※ 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22年8月14日(土)～17日(火)

※ 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。

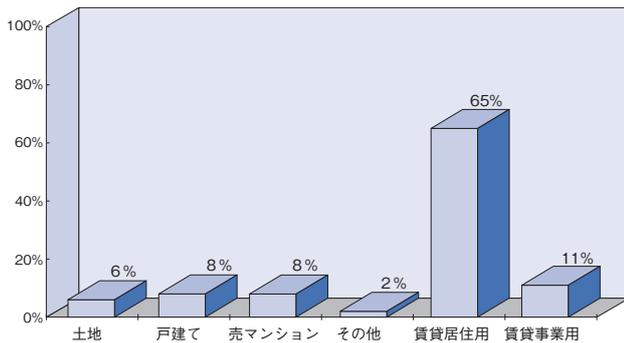
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

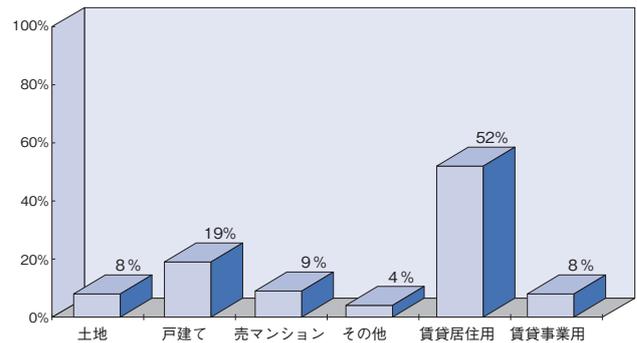
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

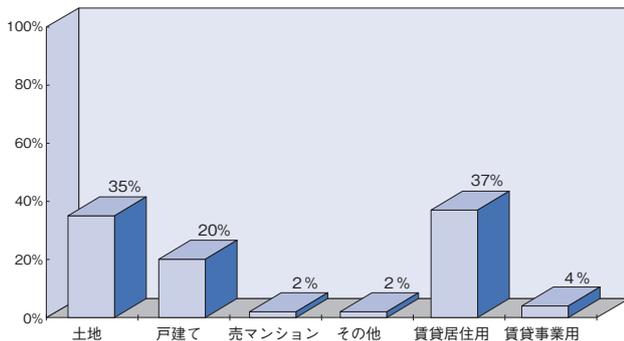
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・中京区・東山区・下京区)



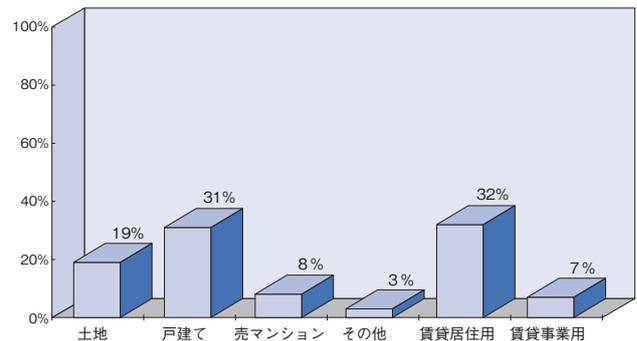
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・西京区・伏見区)



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、京都府全域で売戸建の平均坪単価が下落

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2009年5月	2010年5月	対前年比	2009年5月	2010年5月	対前年比
京都市中心・北部	207	189	91.3%	124.67	113.96	91.4%
京都市南東部・西部	393	361	91.8%	92.10	88.31	95.8%
京都府北部	66	58	87.8%	29.41	28.46	96.7%
京都府南部	312	318	101.9%	72.79	64.80	89.0%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2009年5月	2010年5月	対前年比	2009年5月	2010年5月	対前年比
京都市中心・北部	199	176	88.4%	124.43	210.28	168.9%
京都市南東部・西部	155	177	114.1%	77.04	73.03	94.7%
京都府北部	13	7	53.8%	51.79	86.05	166.1%
京都府南部	86	81	94.1%	68.06	70.00	102.8%

■ 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、京都府北部の物件の登録件数が大幅に増加

	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
3万円未満	25	24	0	6
3万円～	414	305	43	120
5万円～	511	382	55	109
7万円～	208	170	6	65
9万円～	115	49	1	16
11万円～	95	24	0	18
14万円以上	92	11	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。

「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>
1. 試験期日・時間	
平成22年12月5日(日) 午後1時～午後3時	平成22年11月28日(日) 午後1時～午後3時
2. 試験地	
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)
3. 受験案内書	
<p>(1) 配布期間 平成22年8月2日(月)～9月30日(木)</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22年8月2日(月)～9月30日(木)</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>
4. 受験手数料	
8,900円	9,400円
5. 試験の一部免除	
<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>
6. 受験申込手続	
<p>(1) 受付期間 平成22年9月1日(水)～9月30日(木) (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>(1) 受付期間 平成22年9月1日(水)～9月30日(木) (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>
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。)	
<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 http://www.kanrikyo.or.jp/</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 http://www.mankan.or.jp/</p>



あなたは、いくつありますか？

ほくろについて

「急に増えた？」「前より大きくなった？」そんなほくろはありませんか？
皮膚ガンとの関係も深いといわれる、ほくろについてご紹介致します。

●ほくろとは…

ほくろは、正式には「色素性母斑」といいます。紫外線から体を守るメラニン色素をつくる色素細胞が増殖したものです。「あざ」や「しみ」も同じ仲間ですが、小型で濃い黒褐色のものをほくろと呼んでいます。基本的には、ほくろは通常小児期に出現し、ほくろをもっていない人はいないと言われています。ほくろは年をとるにつれて数が増えたり、生まれつきのもので大きくなったり、変化していきます。

●ほくろのできる場所とは…

ほくろは、顔に最も多くできるといわれていますが、体の中でもさまざまな部分にほくろがあります。中でも、足や手のひらにできるほくろは、ガン化の可能性があり注意が必要です。



「**足の裏にできるほくろ**」は、あまり良くないほくろとされています。歩くたびに刺激され、ガン化しやすいと言われています。



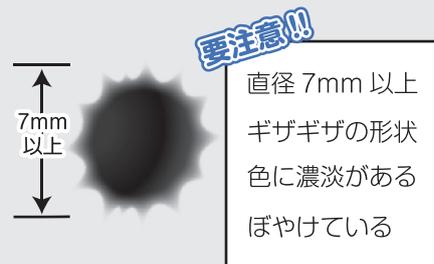
「**手のひらのほくろ**」も、大きくなってきたり形が変わってきたらガン化している疑いがあります。

●皮膚ガンとの関係とは…

ほくろは、皮膚ガンと勘違いされることがありますが、簡単な見分け方がありますので、参考にしてください。

直径7mm以上で、形がギザギザしていて、ぼけた濃淡のある色のほくろは、要注意！どんどん大きくなり、「メラノーマ（悪性黒色種）」の可能性がります。

欧米人の多くは全身にほくろのガンができますが、日本人は足の裏や手にできやすいという特徴があり、中年期以降に悪性化しますので注意が必要です。



■新入会(正会員)(5件)

平成22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	(株)Lark Estate (1)12950	西村 裕之	西村 裕之	左京区岩倉長谷町99番地11	075-703-7177
第二	(株) 名 鉄 (1)12945	佐川 朋行	佐川 朋行	中京区壬生東大竹町33	075-823-3939
第三	(株)カモノセログ (1)12952	大前 昌史	福富 誠	右京区京北上中町神宮寺3番地	0771-52-1169
第四	(株)フジ・ホーム (1)12947	藤原 秀政	奥村 収司	山科区柳辻平田町186番	075-502-2833
第五	(株)賃貸シテイ (1)12951	森寄 長志	森寄 長志	西京区桂南巽町128-3 山内ビル1F	075-381-7735

■新入会(準会員)(1件)

平成22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
第二	(株)宅都プラス四条大宮店 (1)12632	竹内 文人	竹内 文人	中京区四条大宮西入ル錦大宮町115-3 NASビル1階	075-803-1717

■支部移動(正会員)(1件)

平成22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
第六	第五	堀川住宅(株) (6)8465	辻 和彦	西京区大原野西境谷町三丁目3番地 27棟106号	075-332-0548	22/06/23

■退会(正会員)(4件)

平成22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
第五(長岡京市)	(9)5697	(株)山幸住宅	山下 律子	22/05/01	廃業
第五(向日市)	(3)10701	杉山商事	杉山 和美	22/06/16	廃業
第六(八幡市)	(2)11627	(有)エスエイジャパン	鈴木 綾子	22/06/24	廃業
第七(福知山市)	(9)5776	日生産業(株)	米田 洋一	22/05/11	廃業

■退会(準会員)(1件)

平成22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
第二(下京区)	大臣(3)5738	(株)ハウスセゾン京都中央支店	田中 拓	22/05/24	事務所廃止

■会員数報告書

平成22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	383 (+1)	37 (±0)	420 (+1)	第三	417 (+1)	33 (±0)	450 (+1)	第五	357 (±0)	17 (±0)	374 (±0)	第七	237 (-1)	7 (±0)	244 (-1)
第二	402 (+1)	27 (±0)	429 (+1)	第四	496 (+1)	25 (±0)	521 (+1)	第六	377 (-2)	16 (±0)	393 (-2)				
												合計	2,669 (+1)	162 (±0)	2,831 (+1)

※()内は会員数前月比増減。

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。

ご存じですか？ 協会の変更届

下表の「変更事項」に該当する事項を変更された場合、「会員名簿台帳変更届」に必要書類を添付し、**30日以内に所属支部長を経由して、協会に届け出てください。**

届出を怠られると、会員名簿の発行や重要なご案内の発送等にも支障をきたしますので、必ず届け出てください。

※ 協会の書式は、お手数ですが所属支部事務局(事務所所在地の変更で所属支部が変わられる場合は変更前の支部事務局)でお取り寄せください。

変更届出事項一覧

変 更 事 項		添 付 書 類	保証協会変更届
商号又は名称		1. 様式第三号の四（第一面）の写し	必 要
従たる事務所の名称		1. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し	必 要
代 表 者		◎1. 誓約書③（別紙第2号） ◎2. 略歴書（入会審査規程・別紙第2号） 3. 代表者個人の印鑑証明書（発行後3か月以内のもの） ◎4. 不動産総合コース申込書（入会審査規程・別紙第9号） 5. 様式第三号の四（第一面）の写し ◎6. 連帯保証書・誓約書（保証協会求償No4・No5）	必 要
代表者の氏名		1. 様式第三号の四（第一面）の写し	必 要
代表者の住所		1. 前住所も記載されている住民票（※3）又は様式第七号の写し	
代表者の電話番号			
代表者の主任者登録番号		1. 様式第六号の二の写し 2. 変更後の取引主任者証（表・裏）の写し	
従たる事務所の長		◎1. 誓約書③（別紙第2号） ◎2. 略歴書（入会審査規程・別紙第2号） 3. 現住所が記載されている住民票（※4）又は現住所が記載されている取引主任者証（表・裏）のいずれかの写し ◎4. 不動産総合コース申込書（入会審査規程・別紙第9号） 5. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し	必 要
従たる事務所の長の氏名		1. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し	必 要
従たる事務所の長の住所		1. 前住所も記載されている住民票（※3）又は様式第七号の写し	
従たる事務所の長の電話番号			
従たる事務所の長の主任者登録番号		1. 様式第六号の二の写し 2. 変更後の取引主任者証（表・裏）の写し	
事務所の所在地	支部は 変わらない	1. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し	必 要
	支部が 変わる	◎1. 支部転出転入届（定款施行規則・様式第4号） ◎2. 代表者及び専任取引主任者の略歴書（入会審査規程・別紙第2号） 3. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し ◎4. 「会費自動引き落とし（口座振替）」同意書 5. 口座振替依頼書（※5）	
事務所の電話番号			必 要
事務所のファックス番号			必 要
専任取引主任者		◎1. 略歴書（入会審査規程・別紙第2号） 2. 現住所が記載されている取引主任者証（表・裏）又は現住所が記載されている住民票（※4）のいずれかの写し 3. 様式第三号の四（第一面及び第四面）の写し	
専任取引主任者の氏名		1. 様式第三号の四（第一面及び第四面）の写し	
専任取引主任者の住所		1. 様式第七号又は前住所も記載されている住民票（※3）のいずれかの写し	
専任取引主任者の電話番号			
専任取引主任者の主任者登録番号		1. 様式第六号の二の写し 2. 変更後の取引主任者証（表・裏）の写し	

※1 添付書類欄の項番の前に「◎」がついている書類は、協会の書式です。

※2 添付書類欄の「様式第○号の写し」とは、免許権者の受理印を押印した当該変更事項に係る届出書類の写しです。

※3 外国籍の方は、前住所も記載されている外国人登録原票記載事項証明書。

※4 外国籍の方は、現住所が記載されている外国人登録原票記載事項証明書。

※5 支部転出転入以外でも会費自動引き落とし口座に変更が生じた場合、再度、提出していただくことになります。

※6 保証協会変更届欄に「必要」とある変更事項については、(社)全国宅地建物取引業保証協会の変更届も併せて提出してください。

京都の大路小路



第十二回：洛中 東西路 - 二条通 -



今でこそ二条通は幅六メートルほどのせせこましい道路だが、平安京の二条大路は最大の東西路線で道幅は五一メートル、南北の朱雀大路の八五メートルに次ぐメインストリートであった。平安京大内裏の南限にあたる通りで、禁裏と世間とを巨大な空間で隔離する意味もあったようだ。

二条大路の左京に沿って穀倉院、大学寮、木工寮、雅楽寮など内裏御用の官庁街や冷泉院、二条院、東三条殿、二条殿など貴族の邸宅が並んでいた。(中略)

二条通は白川の岡崎橋から始まる。(中略)

白川からすぐ京都市動物園の北側で、この一帯は岡崎法勝寺町という。法勝寺は、いわゆる平安後期の六勝寺の筆頭だ。(中略) 岡崎法勝寺から西に京都会館や岡崎グラウンド、京都市美術館、国立近代美術館のあるあたりには堀川天皇の尊勝寺、鳥羽天皇の最勝寺、同中宮・待賢門院璋子の円勝寺、崇徳天皇の成勝寺、近衛天皇の延勝寺など「勝」の字がつく六勝寺がひしめいていた。今は地名に残るだけだ。(中略)

河原町通二条南の日銀京都支店を超えると二条通は急に狭くなり、寺町通に出る。(中略)

二条通は寺町通から烏丸通を経て堀川の二条城で終点となる。今はまったく跡形もないが、二条柳馬場東あたりに豊臣秀吉公認の二条柳町という遊郭があった。応仁の乱でこのあたりは荒廃しきっていたのを遊郭開発で町起こしをはかった。(中略) 二条通の間之町と新町間には現在も和漢薬の店が多い。化学薬品、医療機器関係の店もある。烏丸二条には二条わやくや本店千坂薬舗、二条和漢薬東田商店、和漢薬の間屋中嶋生薬など。二条室町東には「瑞星」でおなじみの山村寿芳堂など。(中略)

二条通は二条城に突きあたるが城下町ではない。城そのものが戦時を予想したものではなく、家康のゲストハウス。朝廷の御所に対する幕府の権威・二条城だ。(中略)

二条通は『毛吹草』『京羽二重』などを讀むと職人尽くしの町。平成の二条通は間口の狭い商店、雑貨、民家、衣料、薬品、飲食など雑多な通り。(中略) 徳川の象徴・二条城は現在、京都市の所有で金閣、銀閣、清水、三十三間堂、平安神宮と並ぶ観光名所。(中略) 岡崎の平安六勝寺が完全消滅しているだけに、二条通の二条城のもつ意義はとてつもなく大きい。

(出典:1994年発行 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6日(日)、第三支部(片山浩支部長)は昨年に引き続き、地域密着事業の一環として「北区民春まつり～ふれあいまつり2010～」(於:船岡山公園・主催者発表の来場者数約2万名)に参画されました。

当日は、不動産取引における安心を提供するため「不動産何でも相談」コーナーを出店され、



石田理事を中心に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、来場者からの不動産相談に適切な助言を行ったり、お手本を見ながらハトマークのぬり絵を一生懸命、描いた可愛い子供達にハトマークの袋で包んだお菓子(300個配布)をプレゼントされるなど、多くの来場者の方と交流を持たれました。

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12日(木)～16日(月) お盆休み

(2) 不動産無料相談(一般消費者対象)

8月13日(金) 休止

(3) 近畿圏レイズ(登録・検索等)

8月14日(土)～17日(火) 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22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

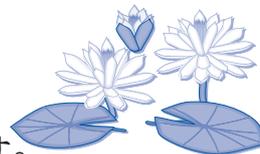
8月号と9月号の合併号として、9月中旬に発行いたします。

訃報

(平成22年6月)

森戸 正浩 殿〔第七(京丹後市)・(有)設計工房空〕

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/>



平成22・23年度「会員名簿」の発行について

平成22年度通常総会にて承認(総務委員会事業計画)されました平成22・23年度「会員名簿」は、本年10月頃(作成基準日：平成22年7月31日)を目処に発行し、会員の皆様に配付させていただく予定です。

同名簿における会員情報の掲載内容は、原則として協会本部の会員データより作成いたしますが、全ての会員の皆様には、名簿掲載事項(商号または名称、電話番号、FAX番号、代表者氏名、専任取引主任者氏名1名、事務所の所在地、郵便番号、免許証番号・免許年月日)に変更・訂正等が無いかをご確認いただくこととなります。

つきましては、7月下旬頃に『平成22・23年度「会員名簿」発行に伴う掲載事項の確認について(お願い)』(往復はがき)をご送付申し上げますので、次のとおりご確認をお願いいたします。

ご確認方法【会員名簿掲載事項確認届(以下、「確認届」と略)の記入方法】

① 掲載事項に訂正がない場合

「11.訂正の有無」欄の「無」に○印 → 「確認印」欄に押印 → 支部へ返信

② 掲載事項に訂正がある場合

該当項目を訂正 → 「11.訂正の有無」欄の「有」に○印 → 「確認印」欄に押印 → 支部へ返信

なお、往復はがき記載の締切日を厳守くださいますようお願いいたします。締切日以降の変更は出来ません。「確認届」をご返信いただけない場合は、協会本部に登録されている会員データのまま掲載いたします。

また、同名簿は会員の相互交流等を目的として、全ての会員の皆様を対象に掲載し作成いたしますので、ご理解とご協力の程を重ねてお願いいたします。

名簿掲載事項等の確認・訂正は、会員名簿の使用上の便宜を考慮したものであり、掲載事項を訂正された方は、必ず正式な変更届をご提出ください。

変更届は、宅建業法にて事後30日以内に届出なければならないと定められており、また、変更届を提出されなければ、宅建業の免許更新時に支障をきたします。

変更届未提出の方は、至急、行政並びに協会(各支部；協会の変更届は、本誌19頁参照)へご提出ください。

※ 個人情報の取り扱いについては、協会の個人情報保護方針等のとおりです。

城陽市の公用車にフィルム広告を貼付しました！

会員業務支援の一環として、全宅連系宅建協会員のシンボルマークである“安心・信頼”のハトマークおよび協会本部が実施している不動産無料相談所を一般消費者へより積極的にPRするため、城陽市の公用車にフィルム広告を貼付しました。



不動産無料相談

REAL PARTNER

- 毎週(火)・(金)曜日(祝日は除く)
- 午後1時～午後3時30分

(社)京都府宅地建物取引業協会 本部
京都市上京区中立売通新町西入三丁目463番地3(京都府不動産会館)

☎ **075-415-2121**

緑と太陽、やすらぎのまち・城陽