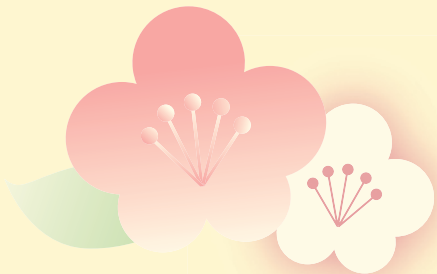


# 京宅広報

OUR INFORMATION



VOL.500号/501号  
平成23年2月/3月合併号



如月・弥生

# INDEX



## NEWS FLASH

■第5回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催……………	1
■公益社団法人認定申請に向けた「協会事業の分類」(第5回理事会承認)……………	3
■「京宅広報」500号発行記念クイズ……………	9

## INFORMATION

■第5回理事会・幹事会にて諸規程等の一部改正が承認されました……………	4
■(社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ……………	6
～ レインズ情報の適正利用に向けた取り組みについて～	
■近畿レインズ「新システム」のお知らせ……………	8
■集団取扱「がん保険制度」のご案内……………	10
■集団取扱「医療保険制度」のご案内……………	11
■京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！<NO.3>……………	27
■JIO「既存住宅瑕疵保険(宅建業者売主用)」会員割引制度のご案内……………	29
■お知らせ……………	29
・新入会員シールについて	
■計報(平成22年12月～平成23年2月)……………	29
■第6回「親睦ボウリング大会」開催される……………	ウラ表紙

## 事務局だより

■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
■協会本部のご案内……………	22
■本部行事予定(3～4月)……………	23
■平成23年度「取引主任者法定講習会」……………	23
■入退会・支部移動等のお知らせ……………	24
■協会機関誌「京宅広報」発行のご案内……………	26
■本部年間行事予定……………	29

## シリーズ

■会長の時事コラム(VOL.6)……………	12
■活用しましょう!ハトマークサイト京都(第5回)……………	13
■法律相談シリーズ(VOL.271)……………	14
■近畿圏レインズニュース(物件登録状況)……………	16
■世界の国からこんにちは！ ～アルゼンチン共和国～……………	18
■IT・デジタルよもやまばなし。(VOL.5)……………	19
■京都の大路小路(第十七回)……………	28

# 業協会理事会・保証協会幹事会 平成23年度二団体「事業計画(案)」等が承認される

去る1月25日(火)、第5回、(社)京都府宅地建物取引業協会理事会、(社)全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部幹事会が開催され、平成22年度「官民共催不動産広告表示実態調査」の実施等が報告されるとともに、平成23年度二団体「事業計画(案)」等が審議・承認されました。

## ◎会長挨拶

- (1) 支部新年会について
- (2) 公益社団法人認定申請への対応について
- (3) 登記事項証明書の手数料について他

## 報告事項

### 1. 平成22年度「官民共催不動産広告表示実態調査」の実施について

昨年11月4日(木)に行われた標記実態調査の実施状況が報告されました。

(詳しくは前号23頁をご参照ください。)

### 2. 「京・輝き隊」・「宇治市違反広告物追放推進団体」による路上違反広告物の除却活動の実施について

昨年11月18日(木)に行われた標記除却活動の実施状況が報告されました。

(詳しくは前号ウラ表紙をご参照ください。)

### 3. 平成22年度「宅地建物取引主任者資格試験」の実施について

昨年10月17日(日)に行われた標記試験の実施状況が報告されました。

(詳しくは前号6頁をご参照ください。)

### 4. 平成23年度「通常総会」までの日程について

標記総会までの主な諸会議等が報告されました。

## 審議事項

### 1. 業協会：平成23年度「重点事業計画(案)」について

平成23年度通常総会に提案される「重点事業計画(案)」が次のとおり承認されました。



- (1) 協会組織の整備と充実
  - ① 新委員会組織の推進
  - ② 本部・支部事業の一体性の促進
  - ③ 財政基盤確保と本部・支部財政の一元化
  - ④ 定款等諸規程の整備
  - ⑤ 事務局体制の整備と充実
- (2) 「公益社団法人」への移行申請
  - ① 「定款変更(案)」の総会承認
  - ② 公益目的事業の実施
  - ③ 新・新公益法人会計基準の実施
  - ④ 移行申請書類及び添付書類の作成
- (3) 国及び地方公共団体の土地住宅政策への対応と会員への周知及び指導“不動産流通市場の拡大と活性化を図るために”
  - ① 土地住宅税制の改善要望活動
  - ② 住宅及び建築規制の改善要望活動
  - ③ 宅地開発規制の改善要望活動
- (4) 会員数長期減少を踏まえた新入会員増強の推進
- (5) (社)近畿圏不動産流通機構のサブセンターとしての諸施策の推進
- (6) 不動産統合サイト事業の推進と会員のIT化の促進
- (7) 保証協会会員権との一体性の確保

- (8) 会員のための業務支援事業の実施
- (9) 会員の品位・資質向上のための指導強化と業者倫理の確立
- (10) 会員研修会の実施
- (11) 不動産無料相談所の実施・運営
- (12) 京都府等からの各種受託業務の適正・円滑な実施
- (13) 「全宅連」及び「全宅連近畿地区連絡会」の重要事業の促進に協力
- (14) 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の事業推進への協力
- (15) 京都府・市・町との提携業務の推進及び各行事への協力



## 2. 保証協会：平成23年度「事業計画(案)」及び「収支予算書(案)」について

平成23年度通常総会に提案される「事業計画(案)」(下記)及び「収支予算書(案)」が承認されました。

- (1) 苦情相談・苦情解決・弁済・求償の各業務の迅速・適正な処理体制の推進
- (2) 業協会会員権との一体性の確保と会費徴収の円滑な推進
- (3) 委員研修の徹底と人的基盤の整備
- (4) 会員研修の実施(業協会と合同)
- (5) 資格審査(入会及び更新)と義務研修の実施(業協会と合同)
- (6) 中央本部「公益社団法人」移行への協力
- (7) 「手付金保証制度」並びに「手付金等保管制度」の普及と円滑なる業務の推進(業協会と合同)
- (8) 既存免許業者の入会に際しての担保提供の徴求

- (9) 会員の入・退会における適正な事務処理の推進並びに会員管理の徹底
- (10) 京都地方本部関係規則の制定または改廃と中央本部との整合性の推進
- (11) 「地方本部経理処理規則」に基づく経理の適正な処理体制の推進
- (12) 中央本部との緊密な連携による各事業の円滑な推進

※ 平成23年度収支予算額(「前期繰越収支差額」予想値での予算額)は下記のとおり。  
47,317,785円(22年度49,660,158円)

## 3. 公益社団法人認定申請に向けての対応について

### (1) 「協会本部」における対応について

協会事業の分類及び平成24年度以降の委員会編成並びに平成23年度1年間の委員会・役員編成等が承認されました。

(協会事業の分類は3頁を、委員会編成等は本誌と同封の編成表をご参照ください。)

### (2) 「支部」における対応について

支部事業の分類及び平成23・24年度「支部予算」並びに同予算に基づく事業費配賦割合等が承認されました。

## 4. 委員会規程の一部改正(案)について

標記規程の一部改正が承認されました。

(詳しくは4～5頁をご参照ください。)

## 5. 保証協会京都地方本部「規則」及び「運営細則」の一部改正(案)について

標記規則及び運営細則の一部改正が承認されました。

(詳しくは6頁をご参照ください。)

## 6. 「定款変更」(第3次案)について

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会「定款」変更第3次案が提示されました。

## 7. 新入会員の承認について(平成22年10月～平成23年1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17件、準会員5件。

保証協会 正会員16件、準会員7件。

# 公益社団法人認定申請に向けた「協会事業の分類」(第5回理事会承認)

## 【公益目的事業】

### 公益事業1・不動産に関する調査研究・情報提供事業

#### (1) 不動産に関する調査研究政策提言事業

- ① 不動産広告表示実態調査業務
- ② 京町家及び古民家の保全・再生に関する調査研究業務
- ③ 賃貸・賃貸管理、開発・売買媒介に関する調査研究業務
- ④ 新景観政策等の施行に関する調査研究及び提言業務

#### (2) 不動産に関する情報提供事業

- ① 不動産情報流通システム業務  
・レイنزのサブセンター業務  
・ハトマークサイトの運営管理業務  
・流通システム研修・PR業務
- ② 広報誌による法令等情報提供業務
- ③ ホームページによる法令及び普及啓発等情報提供業務
- ④ 公共事業代替地等不動産情報提供業務
- ⑤ 工場用地等レイنز情報提供業務

### 公益事業2・不動産取引に係る教育研修・人材育成事業

#### (1) 宅建業者を対象とした教育研修・人材育成事業

- ① 宅建業者を対象とした研修業務
- ② 宅建業者を対象とした実務指導業務(業務相談・研修会)
- ③ 宅建業免許業者を対象とした「宅建業更新申請受付業務」
- ④ 宅建業人材育成業務(次世代の不動産業界・宅建協会を担う人材の育成及び宅建業後継者育成)
- ⑤ 重要事項説明書等改訂業務

#### (2) 宅建取引主任者等を対象とした教育研修・人材育成事業

- ① 宅建取引主任者試験受験者を対象とした「宅建取引主任者試験」業務
- ② 宅建取引主任者試験合格者を対象とした「宅建取引主任者登録受付」業務
- ③ 宅建取引主任登録者を対象とした「宅建取引主任者法定講習」業務

### 公益事業3・不動産取引等啓発事業

#### (1) 一般消費者への啓発事業

- ① 一般消費者を対象とした不動産無料相談業務(相談員研修業務及び相談所PR業務を含む。)

- ② 一般消費者向けの不動産取引に関する啓発業務(セミナーの開催等)

- ③ 不動産フェアの開催(不動産無料相談・献血活動等)

#### (2) 社会貢献事業

- ① 環境美化活動(「京・輝き隊」違反広告物除却活動・支部による清掃活動)
- ② 府・市・区・町等が主催する各種行事イベントへの参画

## 【収益事業】

収益1・京都府証紙販売事業(免許更新申請書及び法定講習申込貼付以外の一般販売分)

収益2・会館貸室事業

収益3・物品販売及び会員管理事業(書籍・諸用紙販売、業者票販売、代表者変更及び会員権承継業務)

## 【共益事業】

共益1・広報誌による情報提供/協会・ハトマークPR業務/会員等実務指導業務/会員の業務支援事業(賃貸管理協会及び全宅住宅ローンの事業説明会開催、取引主任者賠償保険加入者募集、宅建ファミリー共済代理店募集、ろうきんローン制度周知斡旋、不動産コンサルティング協議会事業協力、不動産総合コース受講者募集、会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」発行協力等)

共益2・会員親睦・福利厚生事業(ゴルフ・ソフトボール・ボウリング大会の開催、会員向け医療保険・医療制度の推進)、各委員会懇親会助成

共益3・他団体交流事業(京都青年中央会及び各参画団体との交流)

## 【法人会計(管理)】

- ① 法人の管理・運営業務(新入会義務研修、本部支部事務局研修会、会員情報管理、会員名簿の発行、免許更新指導、総会及び理事会開催業務等)

- ② 財務処理業務

- ③ 監査業務

- ④ 協会・ハトマークPR業務

- ⑤ 綱紀審査業務

- ⑥ 入会審査業務

- ⑦ 公益法人制度改革対応業務

- ⑧ 協会組織及び事業の検討業務

- ⑨ 本部・支部連絡調整業務

- ⑩ 役員選出業務

- ⑪ 新年賀詞交歓会の開催業務

## 第5回理事会・幹事会にて諸規程等の一部改正が承認されました

去る1月25日(火)開催の第5回理事会・幹事会にて公益社団法人認定申請に向け承認された業協会「委員会規程」、保証協会京都地方本部「規則」及び「運営細則」の改正内容は、下記のとおりです。

### 1. 業協会「委員会規程」の一部改正 (改正後のみ掲載。\_\_\_\_\_部分が改正部分。)

(目的)

第1条 (略)

(委員会の設置)

第2条 規則第19条の規定により次の常設委員会等を置く。

(1) 情報提供委員会

(2) 人材育成委員会

(3) 社会貢献委員会

(4) 業務サポート委員会

(5) 組織運営委員会

(6) 本部・支部LC委員会

(7) 諮問委員会

(役員を選任)

第3条 規則第18条第2項の規定に基づく委員長等の選任については、次のとおりとする。ただし、別段の定めをした委員会等にあつてはこの限りではない。

(1)～(2) (略)

(3) 委員は、理事又は評議員のうちから常務理事会の承認を得て会長が委嘱する。ただし、少数会員の支部にあつては支部長の推せんを得た支部役員を、また、前条第1号に定める情報提供委員会及び特別委員会にあつては正会員をもって充てることができる。

(4) 前条第2号に定める人材育成委員会の中の青年部委員は、選任時の年齢が満45歳以下とする。また、特別委員として、支部青年部員で支部長が推せんした者1名を青年部委員にすることができる。ただし、「従業者名簿」に登録された者に限る。

第4条～第5条 (略)

(委員会等の所管事項)

第6条 各委員会等は、次に定める業務を掌る。

(1) 情報提供委員会

① 不動産に係る調査研究・政策提言に関する事項

ア 不動産広告表示実態調査に関する事項

イ 京町家及び古民家の保全・再生に係る調査研究に関する事項

ウ 賃貸・賃貸管理、開発・売買媒介に係る調査研究に関する事項

エ 新景観政策等の施行に係る調査研究及び提言に関する事項

② 不動産に係る情報提供に関する事項

ア 不動産情報流通システムに関する事項

・レイنزのサブセンター業務

・ハトマークサイトの運営管理業務

・流通システム研修・PR業務

イ 広報誌による法令等情報提供に関する事項

ウ ホームページによる法令及び普及啓発等情報提供に関する事項

エ 公共事業代替地等不動産情報提供に関する事項

オ 工場用地等レイنز情報提供に関する事項

(2) 人材育成委員会

① 宅建業者を対象とした教育研修・人材育成に関する事項

ア 宅建業者を対象とした研修に関する事項

イ 宅建業者を対象とした実務指導に関する事項(業務相談・研修会)

ウ 宅建業者を対象とした「宅建業更新申請受付業務」に関する事項

エ 宅建業人材育成に関する事項(次世代の不動産業界・宅建協会を担う人材の育成及び宅建業後継者育成)

- オ 重要事項説明書等の改訂に関する事項
- ② 宅建取引主任者等を対象とした教育研修・人材育成に関する事項
  - ア 宅建取引主任者試験受験者を対象とした「宅建取引主任者試験」業務
  - イ 宅建取引主任者試験合格者を対象とした「宅建取引主任者登録受付」業務
  - ウ 宅建取引主任登録者を対象とした「宅建取引主任者法定講習」業務
- (3) 社会貢献委員会
  - ① 一般消費者への不動産取引に係る啓発に関する事項
    - ア 一般消費者を対象とした不動産無料相談業務(相談員研修業務及び相談所PR業務を含む。)
    - イ 一般消費者向けの不動産取引に関する啓発業務(セミナーの開催等)
    - ウ 不動産フェアの開催(不動産無料相談・献血活動等)
  - ② 社会貢献事業に関する事項
    - ア 環境美化活動(「京・輝き隊」違反広告物除却活動・支部による清掃活動等)
    - イ 府・市・区・町等が主催する各種行事イベントへの参画
- (4) 業務サポート委員会
  - ① 会員に対する業務支援に関する事項(顧問弁護士による法律相談、賃貸不動産管理業協会及び全宅住宅ローンの事業説明会の開催、取引主任者賠償責任保険加入者募集、宅建ファミリー共済代理店募集、ろうきんローン制度周知斡旋、不動産コンサルティング協議会事業協力、不動産総合コース受講者募集、会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」発行協力等)
  - ② 会員に対する福利厚生・親睦に関する事項(ゴルフ・ソフトボール・ボウリング大会等の開催、会員向け医療保険・医療制度の推進等)
  - ③ 他団体との交流に関する事項
- (5) 組織運営委員会
  - ① 協会の庶務に関する事項

- ② 官公庁及び関係団体との連絡折衝に関する事項
  - ③ 会議に関する事項
  - ④ 協会の諸規程に関する事項
  - ⑤ 事務局に関する事項
  - ⑥ 会員の入退会等会員管理に関する事項
  - ⑦ 会館の運営管理に関する事項
  - ⑧ 会員の表彰に関する事項
  - ⑨ 京都府不動産会館建設資金借入金の返還に関する事項
  - ⑩ 協会の広報活動(広報誌・ホームページ・ハトマークPR)に関する事項
  - ⑪ 予算、決算、金銭出納、会費徴収に関する事項
  - ⑫ 会計帳簿保管、財産管理及び損益処理に関する事項
  - ⑬ その他財務に関する事項
  - ⑭ 入会申込の審査及び新入会研修に関する事項
  - ⑮ 会員の資格審査に関する事項
  - ⑯ 会員の規律に関する事項
  - ⑰ 会員の業務上の紛争調停に関する事項
  - ⑱ 会員の懲戒に関する事項
  - ⑲ その他、他の委員会に属さない事項
  - (6) 本部・支部LC委員会
    - ① 本部支部間の連絡調整に関する事項
  - (7) 諮問委員会
    - ① 協会の組織・事業等に係る調査研究に関する事項
    - ② 会長からの諮問事項に係る調査研究に関する事項
- 附 則

1. この改正規程は、平成23年4月1日から施行する。(平成23年1月25日一部改正)
2. 平成23年度の委員会活動を円滑に遂行するために、平成23年度1年間の暫定処置として、第2条に定める「情報提供委員会」・「人材育成委員会」・「社会貢献委員会」・「業務サポート委員会」・「組織運営委員会」・「諮問委員会」の各所管業務は、旧担当委員会がその業務を担当する。なお、「社会貢献委員会」における支部地域事業については各支部長が担当する。

## 2. 保証協会京都地方本部「規則」の一部改正

(改正後のみ掲載。\_\_\_\_\_部分が改正部分。)

(幹事の分掌)

第 11 条 当本部の運営を円滑にするため、幹事の執行分掌を次のとおりとする。

(1) 組織運営業務(総務・財務・入会審査業務)

(2)～(6) (略)

(権能)

第 12 条～第 17 条 (略)

第 18 条

1～3 (略)

4 各委員会等は、次の事項を所管する。委員会等の構成は別に定める。

(1) 組織運営委員会

① 当本部の総務及び他の委員会に属さない事項

② 当本部の予算及び決算その他資産の管理並びに財務に関する事項

③ 入会申込等について審査し、常任幹事会への適否の上申に関する事項

(2)～(5) (略)

附 則

1. この改正規則は、平成23年4月1日から施行する。(平成23年1月25日一部改正)

2. 平成23年度の委員会活動を円滑に遂行するために、平成23年度1年間の暫定処置として、第18条に定める「組織運営委員会」においては旧総務委員会委員、旧財務委員会委員、旧資格審査委員会委員が、それぞれの所管業務を担当する。

## 3. 保証協会京都地方本部「運営細則」の一部改正

(改正後のみ掲載。\_\_\_\_\_部分が改正部分。)

(委員会等の構成員等)

第 6 条 規則第18条第4項各号に定める委員会等の構成員等は、次のとおりとする。

(1) 組織運営委員会の構成員は、業協会の組織運営委員があたり、常任幹事会において選任する。

(2)～(5) (略)

2 前項各委員会等は、当該委員長が必要と認めたときに委員会を開催する。

附 則

この改正細則は、平成23年4月1日から施行する。(平成23年1月25日一部改正)

## (社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ

### ～ レインズ情報の適正利用に向けた取り組みについて ～

登録業者から承諾を得ていない広告掲載や成約事例の不正利用など、当機構が提供するレインズ情報を不適切に利用した特に悪質な事案がここ数年増えており、機構の運営上、問題となっております。

このことから、レインズ情報の適正な取り扱いについて定めた「ガイドライン」を制定し、平成23年3月1日より導入・施行いたしました。

なお、本ガイドライン導入に併せ、関連規程も同日より改訂いたしました。

本ガイドラインや当機構の規程に違反した場合、処分されることとなりますので、ご注意ください。

内容・詳細につきましては当機構ホームページをご確認ください。

URL : <http://www.kinkireins.or.jp/>



# 天体観測のすすめ



冬の夜は寒くて、長く星を見られないという人も、春になれば暖かくて気楽に星を眺められるようになります。夜空を眺めて気分をリフレッシュしませんか??

春の夜空は、冬の澄んだ星空と比べると暖かみが増しています。西には冬の星座が沈んでゆき、1等星がたくさんある冬に比べると目立つ星が少なくなります。

春の夜空では、まず「北斗七星」を探しましょう。ひしゃくの形をした7つ並んだ星が「北斗七星」です。「北斗七星」が見つかりと春の星座は見つけやすくなります。

## 春の大曲線



北斗七星のひしゃくの柄の部分からカーブをそのまま伸ばしていくと、うしかい座の1等星「アルクトゥルス」があります。その線をさらにそのまま伸ばすと、おとめ座の1等星「スピカ」があります。このカーブを「春の大曲線」といいます。

## 春の夫婦星



「アルクトゥルス」のオレンジ色を男性、「スピカ」の青白い色を女性と見立てて、二つの星を「春の夫婦星」と呼びます。

## 春の大三角

「アルクトゥルス」、「スピカ」としし座の「デネボラ」を結ぶ大きな三角形を「春の大三角」といいます。

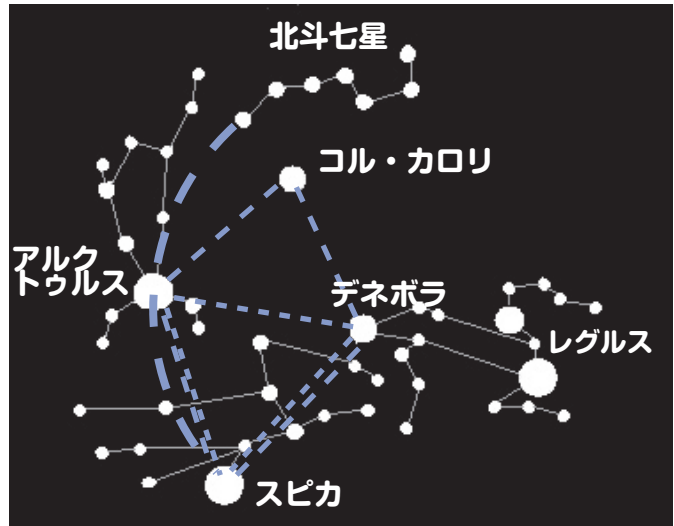
## 春のダイヤモンド

「春の大三角」にりょうけん座の「コル・カロリ」を加えると大きなひし形になり、「春のダイヤモンド」といいます。

## ししの大がま



しし座の1等星「レグルス」から続く星が「？」マークを逆にしたように並んでいます。この形が、西洋の草刈りがまの形に似ているので、「ししの大がま」と呼ばれています。



### うしかい座 ☆アルクトゥルス

地球から見える恒星で太陽を除いて3番目に明るい星です。ギリシャ語では「熊をおうもの」という意味に由来しています。日本では、麦が熟れる頃に昇ってくる事から麦星などとも呼ばれます。

### おとめ座 ☆スピカ

ラテン語で穂先という意味があり、おとめ座の女神デーメテルが左手に持った麦の穂の穂先にあたります。その美しさから、日本では「真珠星」とも呼びます。太陽のような1つの星ではなく、2つの星が回りあっている連星が2つと連星系に伴う伴星が1つの5重連星です。

### しし座 ☆デネボラ

アラビア語で「獅子の尾」という意味です。2等星ですが、アルクトゥルス、スピカと繋げるときれいな三角形になるため、春の大三角の一つです。

### りょうけん座 ☆コル・カロリ

「チャールズの心臓」という意味で、処刑されたチャールズ1世もしくはチャールズ2世を称えて命名されたとも言われています。りょうけん座で一番明るい星です。

# 近畿レインズ「新システム」のお知らせ

本年8月に運用を開始する近畿レインズの新システムにつきまして、廃止される機能・変更内容・動作環境等をお知らせいたしますので、ご確認ください。

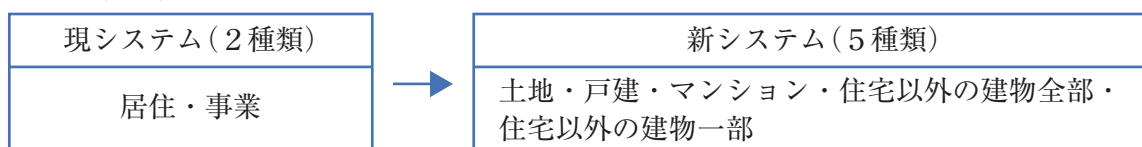
※ 下記は現時点での予定です。今後、変更になる場合もありますので、予めご了承ください。

## 1. 新システムで廃止される機能

- (1) F型システムのマークシート利用業務
- (2) 日報、検索結果等のメール配信及びCSVファイルのダウンロード
- (3) マッチング日報
- (4) 携帯電話物件検索サイト
- (5) ファイル転送型

## 2. 物件種別、情報項目が詳細になります

- (1) 現システムでは、賃貸物件の物件種別は「居住」と「事業」の2種類ですが、新システムでは5種類になります。



- (2) 物件ごとの項目数も大幅に増え、詳細な情報が登録できます。

## 3. 図面の作成・印刷が便利になります

- (1) 現システムの「かんたんメニュー」のようにブラウザ上で図面(物件資料)が作成できます。
- (2) 図面要求時のファイル形式がPDFに統一され、保存や印刷がより簡単になります。

## 4. 日報商圈コードが廃止されます

現システムの日報商圈コード(4桁)が廃止され、市区町村単位の指定になります。

## 5. 再登録・成約登録のルールが変わります

- (1) 物件の再登録は、新規登録または再登録を行った日から14日が経過すると受け付ける仕様になります。
- (2) 登録日から7日まで遡って成約登録ができるようになります。

## 6. 動作環境が変わります

新「IP型システム」の動作に必要なパソコン環境が変わります。

- (1) 対応OS：Windows 7、Windows Vista、Windows XP  
※ 64bit版のOSにも対応しています。
- (2) 対応ブラウザ：Internet Explorer 8、Internet Explorer 7、Internet Explorer 6  
※ 1 IE 6では一部機能に制限があります。  
※ 2 64bit版のIEには対応していません。
- (3) 必要プラグイン：Adobe Flash Player
- (4) 必要ソフトウェア：Adobe Reader

※ 1 Windows 7、Windows Vista、Windows XPおよびInternet Explorerはマイクロソフト社の商標です。

※ 2 Adobe Flash Player、Adobe Readerはアドビシステムズ社の商標です。

# 「京宅広報」500号発行記念クイズ

答えのヒント  
は本誌に!!

協会機関誌「京宅広報」500号発行を記念し、クイズ正解者の中から厳正な抽選により、50名の方に記念品をプレゼント!!  
会員の皆様、奮ってご応募ください。



**Q1** 京都宅建が平成20年12月施行の新公益法人制度において移行・認定を目指しているものは?

**A1** 京都宅建は     法人を目指しています。

**Q2** 京都宅建が **A1** の法人に認定された場合、その法人に所属する会員のメリットとは?

**A2** 一般消費者の方から大きな   を得ることができます。

● 支 部 名 第 支部 (漢数字で?) ● 会員コード - (会員名簿等で?)

● 商号又は名称

● 郵便番号 - ● 電話番号 ( ) -

● 所 在 地

● お 名 前 ● ニックネーム

## 応募方法

本ページをコピーし、**A1**・**A2** の○部分にクイズの答えと必要事項を記入のうえ、FAX (下記)にて協会本部まで送信してください。ご当選の方は、6月中旬発行の京宅広報5月/6月合併号に支部名とニックネーム(ニックネーム未記入の方はお名前)を掲載いたします。

※ クイズの応募は会員お一人様1回限り。

**応募締切日** 平成23年4月15日(金)FAX到着分まで

協会本部FAX番号：075-415-2120  
くれぐれもFAX番号は、お間違いのないようお願いします。

# 集団取扱「がん保険制度」のご案内

会員の福利厚生の一環として、全宅連推薦による「アフラックのがん保険 f (フォルテ)」があります。同保険は、アフラック(アメリカンファミリー生命保険会社)[募集代理店：(株)トータル保険サービス]との間で集団取扱による契約がされているものです。

保険の概要等について次のとおりご案内します。

「アフラックのがん保険 f」は、集団取扱による保険制度で、加入時の保険料は変わらず\*終身保障され、「がん」の治療にかかる多額の自己負担に備える保険です。(※ただし、ご退職後は個別料率の保険料に変更になります。) 万一の備えとして、この機会にご検討ください。

なお、保険についての詳しい資料や保険内容の照会・お申し込みにつきましては、別途ご案内の“契約希望書”に記入の上、フリー FAX(0120-06-4773)にて、(株)トータル保険サービス大阪支社までお問合せください。

## 【アフラックのがん保険 f(フォルテ) トータルケアプランS の特徴】

1. がんになった後の生活と回復を応援  
がんと診断された時の一時金に加えて、ライフサポート年金で2年目以降の経済的負担をサポートします。
2. 入院は1日目から無制限。通院も入院と同額保障。  
がん・上皮内新生物で入院された時、入院給付金は日数無制限でお支払します。  
がん治療を目的とした通院保障は、入院保障と同額の日額1万円をお支払します。
3. 保障は終身続きます。また保険料は契約日の満年齢で決まり、更新による変更はありません。

※詳しくはパンフレット(契約概要)を請求の上、ご覧ください

## アフラックのがん保険 f(フォルテ) トータルケアプラン140S 保険期間:終身の主な保障内容 基本の保障の1倍 (トータルケアプラン200S/300Sもあります)

保障内容		お支払額
初めて診断されたとき 診断給付金	がんの場合	一時金として 100万円
	上皮内新生物の場合	一時金として 10万円
がんと診断後、2年目以降5年目までの年金	ライフサポート年金 (上皮内新生物は保障の対象外)	一年につき 10万円×4年間(*)
がん・上皮内新生物で入院したとき	入院給付金	一日につき 10,000円
がん・上皮内新生物で5日以上継続入院後、通院されたとき	通院給付金	一日につき 10,000円

\*生存している場合

※その他特定治療通院、先進医療、がん死亡の保障もあります。保障内容・保険料など、詳しくはお問合せください。

がん保険給付金・  
保険金支払実績

(宅地建物取引業協会  
全国契約者のうち)

★お支払い件数

2,448件

★お支払い金額

71億12百万円

(平成23年2月4日 アフラック調査)

AF020-2010-0034 2月3日

# 集団取扱「医療保険制度」のご案内

会員の福利厚生の一環として、全宅連推薦による「医療保険新EVER(エヴァー)」があります。同保険は、アフラック(アメリカンファミリー生命保険会社)〔募集代理店：(株)トータル保険サービス〕との間で集団取扱による契約がされているものです。

保険の概要等について次のとおりご案内します。

「医療保険新EVER(エヴァー)」は、集団取扱による保険制度で、0歳から80歳までの方に幅広くご契約いただける保険です。

医療保険制度改革が話題になっておりますことを踏まえて、“一生涯保険料が変わらない\*”<もっと頼れる医療保険 新EVER>を万一の備えとして、

この機会にご検討ください。(※ただし、ご退職後は個別料率の保険料に変更になります。)

なお、保険についての詳しい資料や保険内容の照会・お申し込みにつきましては、別途ご案内の“契約希望書”に記入の上、フリー FAX(0120-06-4773)にて、(株)トータル保険サービス大阪支社までお問合せください。

## 【もっと頼れる医療保険 新EVER(エヴァー) の特徴】

1. 病気もケガも入院一日目から一生涯保障します！
2. 手術の保障範囲が広がって安心です！放射線治療や先進医療もサポートします。
3. 日帰り入院後の通院も保障します！短期入院後の通院治療を安心して受けられます。

特約を付加することで、より安心の保障を得ることができます。

ニーズに合わせて、様々な特約(総合先進医療特約\*・三大疾病増額特約・終身特約など)をプラスできます。女性の方は、女性疾病特約をプラスできます。

\*「がん先進医療特約(がん先進医療特約(がん保険(無解約払戻金型))を含む)」・「総合先進医療特約」は、被保険者お一人につき通算して1特約となります。

※詳しくはパンフレット(契約概要)を請求の上、ご覧ください

### 保障内容<新EVER>スタンダードプランの場合 (保険期間：終身)

病気・ケガで入院したとき	疾病入院給付金 災害入院給付金	1日につき(1日目から) <b>5,000円</b> (1回の入院につき病気・ケガそれぞれ最高60日まで、通算1,095日まで)	月払保険料：入院給付金 日額5,000円コース 左記保障プランの場合 (保険料払込期間：終身(集団取扱)/定額タイプ)			
病気・ケガで手術を受けたとき	手術給付金 重大手術	入院あり 1回につき <b>5万円</b> 開頭・開胸・開腹手術など 1回につき <b>20万円</b>	入院なし 1回につき <b>2.5万円</b>	契約年齢	男性	女性
放射線治療・先進医療を受けたとき	放射線治療給付金 先進医療一時金	1回につき <b>5万円</b> 1回につき <b>5万円</b>		20歳	1,638円	1,762円
病気・ケガの入院後に通院したとき	疾病通院給付金 災害通院給付金	1日につき <b>3,000円</b>		30歳	1,979円	2,024円
				40歳	2,612円	2,352円
				50歳	3,661円	3,078円

●2010年1月1日現在の保険料です。

<募集代理店>

株式会社  
トータル保険サービス  
大阪支社  
大阪市北区堂島1-5-17 堂島グランドビル7F  
フリーダイヤル **0120-06-5901**

<引受保険会社>

**Aflac** アフラック  
(アメリカンファミリー生命保険会社)  
近畿法人営業部  
大阪市北区曽根崎2-3-5 梅新第一生命ビル6F  
当社保険に関するお問い合わせ・各種お手続き  
コールセンター **0120-5555-95**

AF020-2010-0034 2月3日



### 「誤った先入観」

- 最近、八百長問題で世間に大きな波紋を投げかけた財団法人日本相撲協会は我々と同じく新しい制度の公益法人を目指していました。日本相撲協会がこのあと新公益法人の認定を受けられるかどうかは分かりませんが、我々の目指している新公益社団法人への移行においても世間の我々の業界に対する評価で認定が左右されるのではないかと危惧しているところです。
- 昨年7月24日と10月13日の京都新聞の朝刊に相次いで「強制執行妨害疑い不動産業の男逮捕」とか「夫の遺産隠し1億円脱税疑い北区の不動産業者」という記事見出しが掲載され、よく内容を調べてみるとどちらも我々協会の会員ではなく、又、全日の会員でもない、ただ単に貸家・賃貸業を営む一般の大家であり、いわゆる「宅地建物取引業免許を受けた不動産業者」ではないという事実が分かりました。
- 早速、この記事に対して宅建協会と全日本本部は両会長・本部長名で京都新聞社に「この見出しの『不動産業の男逮捕』とか『北区の不動産業者』という表記は、一般の読者に誤った先入観を与え、我々両団体及びその会員業者、その他の免許を受けた不動産業者のイメージを著しく害するものである。」という熱い抗議を込めた訂正要望書を二度にわたり提出しました。
- ただ、世間一般では我々会員のように「宅地建物取引業免許を受けた不動産業者」なのか、単に不動産を扱っている一般人なのかを区別できない人が大半だと思います。  
ましてや社会の公器である新聞社の報道ですら正しい情報が伝えられず、我々の業界に対する間違った常識が世間の常識になってしまえば、公益社団法人への移行・認定に際して大きな弊害となってしまいます。
- 昔からなんとなくある不動産業者に対するダーティーなイメージを払拭する為にも、今回の公益社団法人への移行・認定は我々宅建協会会員にとって、それこそ不可欠なものであり、又、社会に大きく認識されるチャンスでもあるわけなのです。



活用しましょう！

# ハトマークサイト 京都

## 第5回 『周辺マップ』 について

消費者にとって、物件の周辺環境は非常に重要な要素であり、「近くにどんな施設があるのか?」「駅からのルートは?」などは、物件選びの際に大きな判断基準となります。

そのため、周辺環境についてできるだけ詳しい情報を提供することが必要です。

ハトマークサイト京都では、物件検索後の物件詳細画面に「周辺マップ」ボタンが設けられており、別画面で物件所在地の周辺地図を表示させることができます。この地図は、通常が表示から「航空写真」や「地図+航空写真」に切り替えたり、それぞれの縮尺も簡単に変更することができます。

現地に行かなくても、インターネット上で周辺環境をイメージできる『周辺マップ』。物件の魅力をさらに効果的に伝えることができるのではないのでしょうか。

▼物件詳細画面



▼周辺マップ



# 梅の効能



梅は、体内のバランスが崩れた時に正しくしてくれる働きがあります。「三毒を断つ」と言われるほど、様々な効能がある梅のパワーをご紹介します。



### 動脈硬化の予防に！

梅のクエン酸はコレステロールや乳酸を排除する効果があり、さらに、新しく乳酸が作られるのを抑制します。

### 二日酔いに！

梅の浄血作用が、二日酔いで濁った血液をきれいにし、頭をすっきりさせます。梅干を熱湯において飲むというやり方が有名です。お酒を飲む前に梅肉エキスを飲んでおくと二日酔いの予防になります。



### ストレスに！！

いらいらしているときはカルシウムが失われています。カルシウムを含んだ食品を梅と一緒に摂ると、クエン酸がカルシウムの吸収を助け、体液のバランスを正常にする作用が働き、肉体的にも精神的にも良い状態になります。

### 雑菌予防に！！

弁当に梅干を入れると腐敗しにくいことは、よく知られています。同じように、梅干しの酸は胃腸内の病原菌を殺菌したり、繁殖を抑える効果があると言われています。

## ANSWER

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

## 質問

私が仲介し、管理していますアパートの賃借人Aさんの賃料支払いが1ヶ月遅れています。家主のBさんは、「賃借人の賃料の支払いが7日以上遅れた場合には、賃貸人は直ちに賃貸物件を施錠することができる。また、その後、7日以上経過したときは、賃貸物件内にある動産を賃借人の費用負担において賃貸人が自由に処分しても、賃借人は異議がない」との契約条項があることを理由に、鍵を付け替えて、アパートの中にあるAさんの家財道具類を処分して明け渡しを実行して欲しいと言ってきました。私は、Bさんのこの要求をそのまま実行しても問題はないでしょうか？



## 回答

## 自力救済はどこまで許されるか

## 1 自力救済条項

今回のAさんとBさんの間の契約条項のように、賃借人が、裁判所等の手続きによることなく、自力で明け渡しなどの目的を実行できることが内容となっている条項を「自力救済条項」といいます。

本来、契約では、どのような内容を当事者間で定めても良いはずですが(契約自由の原則)。しかし、その内容が、法的な秩序を乱すものであったり、社会一般の道德概念に反するなど公序良俗に違反する内容である場合には、無効となります(民法90条)。

この事件の場合でも、「賃貸人が賃貸物件

を施錠することができる」とか、「賃貸物件内にある動産を賃貸人が自由に処分しても、賃借人は異議がない」とかの「自力救済条項」が、「法的な秩序を乱す内容であるか」どうか、「社会一般の道德概念に反する内容になっているか」どうか問題となります。

## 2 公序良俗に反するかどうか

このような観点から本件の「自力救済条項」を検討すると、もともと賃貸人は、賃借物件を賃貸している以上、賃借物件を勝手に施錠することや賃貸物件内の家財道具類を勝手に処分することは認められないはずであるの



# 律 リリース



に、重大でない契約不履行で勝手に施錠や家財道具類の処分が認められるということ自体が、契約時における貸貸人と賃借人との社会的地位の違いに基づいた一方的に貸貸人に有利な内容の条項となっていると言えます。また、本来、裁判等の手続きをとったうえで施錠したり、家財道具類の処分をしたりすべきところを、裁判手続きによらずに、このような処分等を行うことは、法的秩序を乱す行為であるとも言えます。したがって、本件の「自力救済条項」は公序良俗に反して無効であると解されます。

判例でも、本件と同様の条項について、「本件特約の定める手段による権利の実現は、法的手続きによったのでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存在する場合を除くほか、原則として許されず、そのような特別の事情がない場合に適用される限りにおいて、本件特約は公序良俗に反し無効である」(札幌地裁平成11年12月24日判決)としています。

### 3 あなたはどうすべきか

それでは、このような場合、仲介業者としてはどう対応すべきでしょうか。

仲介業者は、不動産取引についての専門家であり、本件の「自力救済条項」がそのまま適用できないことを知っておくべき義務がある

と考えられ、これを無視して「自力救済」を行った場合には、これによるAさんの家財道具等の処分による損害や精神的損害を賠償する責任があるとされることがあり得ます。

もちろん、このような行為をとることを指示した貸貸人のBさんも、あなたの使用者として、違法な行為の指示をした責任が問われる可能性があります。

したがって、あなたとしては、Bさんの指示にそのまま従うのではなく、「自力救済条項」が、緊急やむを得ない特別の事情が存在する場合以外は無効であることをよく説明し、①Aさんに契約解除に値する契約不履行があり、②契約解除の意思表示をし、Aさんが、明け渡しに応じなければ、裁判を起すなど法的な手続きをとり、③判決を得たうえで、強制執行する方法をとることを勧めるべきです。

しかし、このような方法をとることは、相当の費用と時間を必要とします。

賃借人に不履行がありながら、貸貸人が賃貸物件の明け渡しを求めるためには、法的手続きをとるしかないという状況が今のままでよいはずはなく、裁判をより合理化するとともに、調停や都道府県や市町村に設置されている「居宅支援協議会」の改革・活用は、もっと検討されるべきでしょう。



# 近畿圏レインズニュース

(平成23年1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

1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	17,655件 (1,097件)	37,012件 (2,383件)	54,667件 (3,480件)	+25.4% (+55.0%)	57,311件 (3,288件)	-4.6% (+5.8%)
在庫物件数	46,438件 (3,266件)	84,365件 (5,559件)	130,803件 (8,825件)	+3.8% (+9.3%)	127,559件 (8,562件)	+2.5% (+3.1%)

## 2. 成約報告概要

1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	1,953件 (133件)	3,830件 (307件)	5,783件 (440件)	-9.6% (-17.6%)	5,538件 (362件)	+4.4% (+21.5%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	11.1% (12.1%)	10.3% (12.9%)	10.6% (12.6%)

※1月末 成約事例在庫数 159,950件

## 3. アクセス状況等

1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	941,522回	37,661回	+16.1%	897,746回	+4.9%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は68.9%、図面要求件数は1社当たりIP型116.5回・F型0.5回となっている。

また、マッチング登録件数は、1月末現在7,544件となっている。

## 5. お知らせ

<定例休止日> 平成23年3月31日(木)

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

F型の全業務とIP型の物件登録等の業務はご利用いただけません。

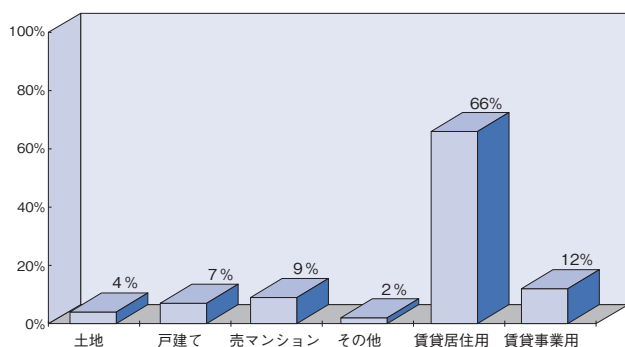
(社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

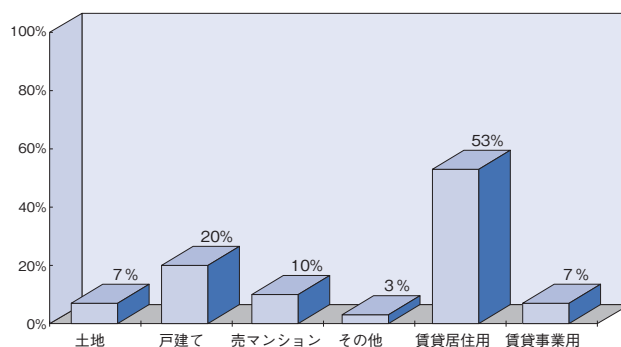
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 1 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)

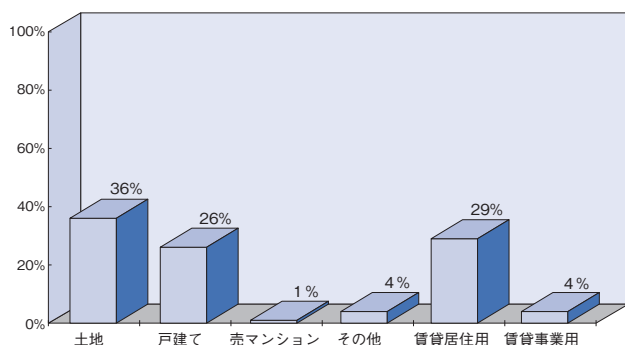
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



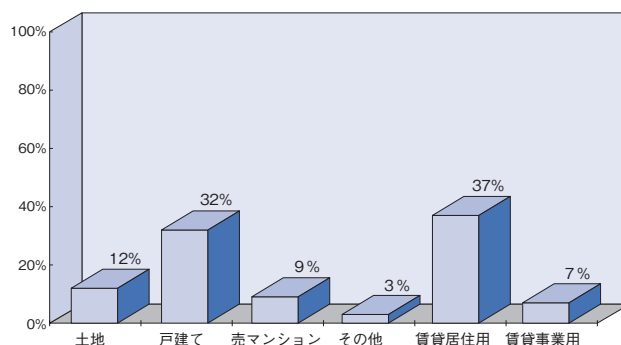
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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)



## ■ 1 月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府全域で戸建の登録件数が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年1月	2011年1月	対前年比	2010年1月	2011年1月	対前年比
京都市中心・北部	169	177	104.7%	122.19	124.72	102.0%
京都市南東部・西部	347	364	104.8%	89.87	89.85	99.9%
京都府北部	51	74	145.0%	33.01	36.03	109.1%
京都府南部	325	345	106.1%	74.32	67.89	91.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年1月	2011年1月	対前年比	2010年1月	2011年1月	対前年比
京都市中心・北部	159	217	136.4%	125.08	126.33	100.9%
京都市南東部・西部	160	179	111.8%	76.01	74.73	98.3%
京都府北部	4	3	75.0%	74.14	67.66	91.2%
京都府南部	80	99	123.7%	69.93	65.21	93.2%

## ■ 1 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、京都市中心・北部の14万円以上の物件が減少

	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	48	48	7	6
3万円～	528	321	36	127
5万円～	615	370	29	152
7万円～	225	124	7	80
9万円～	108	45	0	22
11万円～	98	25	1	9
14万円以上	78	12	0	5

※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。



# 世界の国からこんにちは！

## ～アルゼンチン共和国～

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、南アメリカ大陸南部の大部分を占める国、「アルゼンチン共和国」です。

国名：アルゼンチン共和国

首都：ブエノスアイレス

面積：約278万km<sup>2</sup>(1人あたり約69.7m<sup>2</sup>)

人口：約3,988万人

時差：日本と比べてマイナス12時間



### 国土の面積は日本の約7.5倍



日本のほぼ地球の反対側に位置するアルゼンチン。南北の全長は3,800kmに及ぶ南アメリカ大陸南部の大きな国。それだけに地域によって気候もさまざま、北部の山間部では一日の寒暖差も非常に激しく、南部パタゴニア地方は一年中肌寒い気候です。首都ブエノスアイレスは「南米のパリ」といわれ、南米で最もヨーロッパ的な雰囲気があり街路の並木が美しいことで知られています。しかし、2001年末には大きな金融危機を迎え混乱を起こしました。

### アルゼンチンの住宅事情

アルゼンチンの住居形態はブエノスアイレスなどの大都市ではマンション・アパートが中心。郊外や地方、内陸部に行くともう建てが主流です。2001年に国が経済破たんを起こした経験から、資産を残す意味で不動産購入が活発になりました。ブエノスアイレスでは、今までほとんどなかった「一人暮らし」マンションの建築がここ10年ほどで随分進みました。また、アルゼンチンのほとんどの住宅には、必ずといっていいほどアサート(アルゼンチン風焼肉)ができる間取りになっている特徴があります。

### アルゼンチンの食・文化

#### アルゼンチンの料理

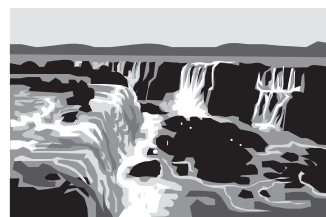
##### ・アサート

アサートは「炭火焼」の意味。塩だけで味付けした牛肉に長い鉄串をさし長時間あぶり焼く、豪快な焼肉です。

レストランの店先でもよく肉を焼いていて、家庭でも作られるアルゼンチンの国民的な代表料理です。



#### イグアスの滝



“大いなる水”を意味するイグアスの滝は、ブラジルとアルゼンチンの2カ国にまたがって流れて

いる最大落差80メートル、幅4kmある大きな滝です。1984年にユネスコ世界遺産に登録されました。

# IT・デジタル よもやまばなし。

VOL.5

パソコンが普及した今も、IT、デジタル関連業界では新しい商品・サービスが生み出されています。ここでは、そんな話題についてご紹介します。

今回は、誰でも簡単に楽しめる、「動画撮影」についてご紹介します。

## 動画を記録することができる 「動画撮影」

### 手軽だけど高画質な動画撮影ツール。

動画を撮る事ができるツールはたくさんあります。ビデオカメラはもちろん、携帯電話やデジタルカメラのムービー機能でも動画を撮る事が可能です。また、デジタルムービーカメラも人気を集めています。デジタルカメラやデジタルムービーカメラは、コンパクトで安価な上、比較的画質も良いので手軽に使う事ができます。動画機能をメインに押し出したデジタルカメラも年々増えてきています。

手軽に動画撮影できるデジタルカメラや携帯電話のムービー機能

に比べて、ビデオカメラは重くて持ち運びが不便なイメージがありますが、近年では小型・軽量化が進み、持ち運びしやすくなっています。また、長時間の撮影に適している、など特徴はさまざまです。

最近では、動画投稿サイト等に投稿されたおもしろい動画やかわいい動物の動画などが、メディアで取り上げられる事が増えてきました。そのような動画はプロのカメラマンではなく、一般の人々が撮っていることがほとんどです。



▲誰でも簡単に撮影可能。

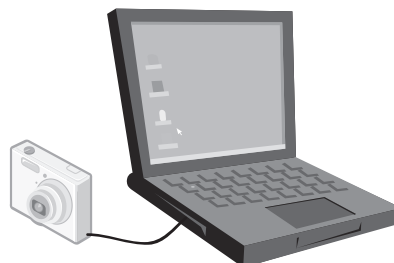


▲【例】デジタルカメラの場合  
モードダイヤルをムービーの位置に設定。

### 撮影した動画はパソコンやDVD、ブルーレイに保存。

デジタルカメラ等で撮影した動画はパソコンに保存する事ができます。デジタルカメラ等の本体をパソコンとつなぐことでパソコン内にデータをコピーすることができ、パソコン上での整理整頓が可能になります。

パソコンに保存した動画は、動画投稿サイトに投稿したり、動画編集ソフトで編集したりと、様々な方法で楽しむ事ができます。動画編集ソフトはインターネット上でダウンロードできる無料のものも多く、初心者でも簡単に編集できます。DVDレコーダーやブルーレイレコーダーの付いているパソコンであれば、編集した動画をDVDやブルーレイで残す事ができるので、撮影した動画のオリジナルDVDも手軽につくる事ができます。



▲USB ケーブルでパソコンと接続。撮影した動画をパソコンで見るには、windows media player や Quick Time Player などがが必要です。それぞれの商品によって違いますので、説明書等をご確認下さい。

# ダイジェスト 協会の主な動き

## 1月



- 13日(木) 資格審査委員会**  
入会申込者等の審議他。  
業協会正会員4件、準会員1件。  
保証協会正会員4件、準会員2件。
- 公取担当理事会「事情聴取会議」**  
近畿公取よりの調査依頼に係る審議。
- 14日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議**
- 新入会員等義務研修会**  
14名が受講。
- 基本問題等検討委員会**  
公益社団法人認定申請に向けての対応について他。
- 17日(月) 福利厚生担当理事会、同委員会**  
第6回親睦ボウリング大会の実施について他。
- 18日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議**
- 基本問題等検討委員会**  
委員会の再編成について他。
- 20日(木) 実務サポート担当理事会、同委員会**  
平成23年度事業計画(案)の策定について他。
- 不動産流通センター研修会(第七支部事務所)**  
電子メール並びにレイنزIP型の基本操作における研修。(10名受講)
- 法務指導担当理事会**  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 開発及び売買媒介等専門小委員会「意見交換会」**  
「民主党政権における不動産関連行政の方向性について」と題し、京都市会の隠塚功議員を講師に迎えて開催。
- 開発及び売買媒介等専門小委員会**  
次回の意見交換会日程等について。
- 21日(金) 苦情解決・研修業務委員会**  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について。

**財務担当理事会、同委員会**  
平成22年度会費未納者について他。

**青年委員会担当理事会、同委員会**  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。

**青年委員会「勉強会」**  
「収益還元法による資産価値評価」と題し、明海大学不動産学部の中城康彦教授を講師に迎えて開催。

**25日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議**

**業協会常務理事会・保証協会常任幹事会合同会議**

**業協会理事会・保証協会幹事会合同会議**  
(本誌1～2頁をご参照ください。)

**26日(水) 第6回親睦ボウリング大会(しょうざん)**  
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

**27日(木) 取引主任者講習会**  
84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他。

**28日(金) 不動産流通センター研修会**  
レイنزIP型フリーソフトの操作方法等における研修。(11名受講)

**31日(月) 苦情解決・研修業務委員会(1)事情聴取会議**  
苦情解決申出案件の審議。

## 2月



**1日(火) 不動産流通センター研修会(第六支部事務所)**  
Excel版契約書式並びにハトマークサイト京都への物件登録等における研修。(12名受講)

**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(木) 賃貸物件広告実態調査事前審査会**  
賃貸物件広告実態調査会の実施計画について。

- 公取担当理事会、同委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 業協会・保証協会中間監査会
- 4日(金) ホームページ小委員会  
Excel版契約書式の修正について他。
- 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会  
意見交換会の運営について他。
- 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会「意見交換会」  
「賃貸管理の実務ポイント」と題し、佐藤貴美法律事務所の佐藤貴美弁護士を講師に迎えて開催。
- 7日(月) 基本問題等検討委員会  
公益社団法人認定申請に向けての支部における対応について他。
- 法務指導、不動産相談、苦情解決・研修業務委員会合同勉強会  
不動産取引における手数料について他。
- 法務指導委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- リーフレット作成部会  
リーフレット(不動産相談・苦情解決(案)の最終確認について。
- 10日(木) 不動産流通センター担当理事会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 支部長、総務・財務委員会役員、本部・支部事務局職員合同研修会  
公益社団法人認定申請に向けての対応について他。
- 総務委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 財務委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 14日(月) 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。  
保証協会正会員5件。
- 15日(火) 新入会員等義務研修会  
18名が受講。
- 16日(水) 苦情解決・研修業務委員会  
弁済認証申出案件の審議。
- 委託業務運営担当理事会、同委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 17日(木) 基本問題等検討委員会  
「定款変更」(最終案)について他。
- 福利厚生担当理事会、同委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 18日(金) 不動産流通センター運営委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 21日(月) 不動産相談担当理事会、同委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 22日(火) 実務サポート担当理事会、同委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 広報小委員会  
京宅広報(2月/3月合併号)の編集について他。
- 23日(水) 取引主任者講習会  
96名が受講。
- 24日(木) 財務担当理事会  
「新・新会計基準会計ソフト」デモンストラーションについて。
- 不動産流通センター研修会  
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。(9名受講)
- 取引主任者法定講習「意見交換会」  
取引主任者法定講習における講師との意見交換。
- 25日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
- 業務対策運営担当理事会、同委員会  
平成23年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 開発及び売買媒介等専門小委員会「意見交換会」  
「消費者契約をめぐる判例と教訓」と題し、鴨川法律事務所の山崎浩一弁護士を講師に迎えて開催。
- 28日(月) 不動産相談、苦情解決・研修業務正副委員長等合同会議  
相談員資格認定制度の検討について他。
- 苦情解決・研修業務委員会(1)事情聴取会議  
苦情解決申出案件の審議。

## 『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)

※ 2月末現在、城陽市に21年度第1号は8件、21年度第2号は5件、22年度第1号は5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



## 本部行事予定(3~4月)

3月18日(金) 財務担当理事会、同委員会  
 22日(火) 不動産適取推進機構との意見交換会  
 24日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副  
 本部長会合同会議  
 業協会常務理事会・保証協会常任  
 幹事会合同会議  
 業協会理事会・保証協会幹事会合同  
 会議  
 25日(金) 不動産流通センター研修会  
 28日(月) 法務指導、不動産相談、苦情解決・  
 研修業務委員会合同勉強会  
 29日(火) 法務指導担当理事会  
 30日(水) 取引主任者講習会(対象78名)

4月1日(金) 本部・支部LC委員会  
 4日(月) 滋賀宅建との懇談会  
 14日(木) 組織運営委員会(資格審査担当)  
 15日(金) 新入会員等義務研修会  
 18日(月) 組織運営委員会(財務担当)  
 組織運営委員会(総務担当)  
 21日(木) 取引主任者講習会(対象95名)  
 22日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副  
 本部長会合同会議  
 業協会常務理事会・保証協会常任  
 幹事会合同会議  
 業協会理事会・保証協会幹事会合同  
 会議  
 26日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副  
 本部長会合同会議  
 業協会・保証協会決算監査会  
 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

## 平成23年度「取引主任者法定講習会」

講習日	受付期間
平成23年4月21日(木)	平成23年3月22日(火)～平成23年4月1日(金)
5月18日(水)	平成23年4月11日(月)～平成23年4月22日(金)
6月16日(木)	平成23年5月16日(月)～平成23年5月27日(金)
7月6日(水)	平成23年6月6日(月)～平成23年6月17日(金)
7月28日(木)	平成23年6月27日(月)～平成23年7月8日(金)
8月24日(水)	平成23年7月19日(火)～平成23年7月29日(金)
9月22日(木)	平成22年8月22日(月)～平成23年9月2日(金)
10月26日(水)	平成23年9月26日(月)～平成23年10月7日(金)
11月17日(木)	平成23年10月17日(月)～平成23年10月28日(金)
12月14日(水)	平成23年11月14日(月)～平成23年11月25日(金)
平成24年1月19日(木)	平成23年12月5日(月)～平成23年12月16日(金)
2月8日(水)	平成24年1月10日(火)～平成24年1月20日(金)
2月23日(木)	平成24年1月23日(月)～平成24年2月3日(金)
3月14日(水)	平成24年2月13日(月)～平成24年2月24日(金)
3月29日(木)	平成24年2月27日(月)～平成24年3月9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。)

## ■新入会(正会員)(2件)

平成22年12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)ライフスタイリング (1)12983	久保田 智明	久保田 五秀美	下京区醒ヶ井通四條下ル高野堂町401番地 ベルメゾン堀川1F	075- 202-7652
第五	(株)ハウス工房 (1)13004	九谷田 義之	山本 生子	西京区大原野灰方町59番地1	075- 335-0255

## ■新入会(正会員)(4件)

平成23年1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
第五	(株)チームアシスト (1)13005	奥田 英彰	奥田 英彰	西京区大枝東長町1番地306	075- 334-1155
第五	(株)ジャパンオーシャン (1)13014	西田 敦史	森川 千絵美	長岡京市下海印寺横山10番地20	075- 202-8896
第六	橋本不動産(株)城陽店 大臣(1)8062	森 俊雄	森 俊雄 三木 正二 潮見 香織	城陽市平川横道28-3	0774- 53-7117
第七	岡安工務店 (1)13012	岡田 昌樹	岡田 昌樹	京丹後市網野町網野1022番地	0772- 72-2893

## ■新入会(正会員)(5件)

平成23年2月28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
第四	(株)澤山建設 (1)13023	澤山 新二	澤山 新二	伏見区桃山町本多上野19番地2	075- 606-6110
第五	(株)亀岡ライフサービス (1)13015	山本 寛	山本 寛	亀岡市三宅町108番地の2	0771- 24-6666
第五	(株)プライム (1)13022	東野 秀史	東野 秀史	西京区松尾上ノ山町10番地10	075- 391-2708
第七	住マイルサポート (1)13013	廣野 将司	松平 淳二	舞鶴市字京田86番地15	0773- 78-1588
第七	(株)エイチ・アイ (1)13016	岸下 心	岸下 心	舞鶴市字引土284番地	0773- 77-1200

## ■新入会(準会員)(1件)

平成22年12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
第五	J・M・NET(株)桂店 (3)11278	石川 浩史	六車 典子	西京区桂南巽町128-3 山内ビル1F	075- 381-1367

## ■新入会(準会員)(1件)

平成23年1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)宅都プラス京都駅前店 (1)12632	齊尾 亨	齊尾 亨	下京区塩小路通烏丸東入ル東塩小路町 717-2 菊岡家ビル2F	075- 344-3232

## ■会員権承継(2件)

平成23年1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
第五	山和建設(株) (1)12988	山口 一則	山口 英明	亀岡市荒塚町一丁目31番地6	0771- 23-1889	その他
第五	(株)エヌデーコーポレーション (1)13017	中平 進也	山口 修平	亀岡市追分町八の坪8-1	0771- 29-0231	免許換え

## ■支部移動(正会員)(1件)

平成22年12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	第一	アストハウジング (4)10316	吉岡 きよ子	上京区今出川通室町西入堀出シ町 289番地1	075- 432-7480	22/12/27

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成23年1月31日現在

旧支部	新支部	商号及び免許番号	代表者氏名	新事務所 所在地	電話番号	本部受付日
第四	第六	(株) サ イ サ (1)12341	大山 留美	宇治市横島町大川原4番地の7	0774- 24-0150	23/01/05
第一	第四	お お も り 不 動 産 (1)12839	大森 栄一	山科区大塚丹田1番6	075- 644-4616	23/01/11

## ■退会(正会員)(7件) ※会員名簿より削除してください。

平成22年12月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(左京区)	(14) 104	山 崎 不 動 産 事 務 所	山崎 孝次	22/12/08	廃 業
第二(下京区)	(1)12159	(株)アグルコーポレーション	米田 小百合	22/07/01	期間満了
第二(中京区)	(6) 8103	(株) ダ イ サ ン	大山 哲治	22/11/22	廃 業
第五(西京区)	(1)12951	(株) 賃 貸 シ テ イ	森崎 長志	22/11/25	廃 業
第五(向日市)	(1)12488	(株) W E S T	面川 大策	22/12/13	廃 業
第六(京田辺市)	(3)10704	木 田 製 材	木田 一枝	22/11/30	廃 業
第七(福知山市)	(1)12583	ソ ラ リ ス 建 築 研 究 所	高橋 正樹	22/12/07	廃 業

## ■退会(正会員)(12件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年1月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(上京区)	(5) 9263	ビ ッ グ カ ン パ ニ ー	大嶋 博規	22/12/05	退 会
第一(上京区)	(3)11006	(有) 京 都 学 生 協 会	吉田 伸二	22/12/05	退 会
第一(左京区)	(3)11072	新 都 市 住 宅 (株)	吉成 征児	22/12/19	退 会
第二(中京区)	(2)11337	(有) ネ オ ホ ー ム	中村 光宏	22/11/01	期間満了
第二(下京区)	(9) 6150	五 条 開 発 (株)	木村 義子	22/11/30	廃 業
第三(北区)	(4)10265	(株) サ ク セ ス	田中 啓史	23/01/17	退 会
第四(伏見区)	(13) 511	伏 見 商 事	竹下 俊男	22/12/04	死 亡
第四(伏見区)	(1)12353	ジ ョ ー ホ ー ム (株)	小芦 一輝	22/12/27	廃 業
第四(伏見区)	(8) 6723	(株) 住 専	牧野 武	22/12/28	廃 業
第四(南区)	(12) 2483	ホ ー ム 開 発 商 事 (株)	宮越 耕一	23/01/18	廃 業
第六(久御山町)	(5) 9439	(株)ハウズコーポレーション	坂井 利明	22/07/01	廃 業
第七(京丹後市)	(7) 7268	岡 安 工 務 店	岡田 明	22/12/31	廃 業

## ■退会(正会員)(7件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年2月28日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(上京区)	(12) 2446	(株) 京 都 商 事	梶田 忠義	23/01/27	廃 業
第三(北区)	(5) 8909	(有) シ テ イ セ ン タ ー	西森 孝次郎	23/02/18	廃 業
第五(向日市)	大臣(1) 7344	(株)ハウスドゥネットワーク	安藤 由加里	22/12/31	廃 業
第五(長岡京市)	(1)12315	(有) 京 都 賃 貸 プ ラ ザ	齋藤 清	23/01/25	廃 業
第五(長岡京市)	(1)12291	(有) 栄 産 業	安東 徹	23/01/26	廃 業

(前頁より続き)

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第六(久御山町)	(4) 9769	辻 晴 住 販	辻 恵子	23/02/08	廃 業
第七(舞鶴市)	(4) 10320	泰 成 不 動 産	水嶋 宏	23/02/21	廃 業

■退会(準会員)(3件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年1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(中京区)	大臣(4) 5454	(株)ゼロ・コーポレーション四条支店	佐々木 恵一	23/01/11	事務所廃止
第四(伏見区)	大臣(4) 5454	(株)ゼロ・コーポレーション京都南インター展示場	廣原 量	23/01/11	事務所廃止
第五(西京区)	(6) 8194	(株)中央建物上桂店	清水 友貴	22/12/16	事務所廃止

■退会(準会員)(2件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年2月28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)	大臣(1) 7344	(株)ハウストゥネットワーク伏見店	辻 佑樹	22/12/31	廃 業
第五(西京区)	大臣(1) 7344	(株)ハウストゥネットワーク桂店	山内 茂	22/12/31	廃 業

■会員数報告書

平成22年12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	374 (±0)	36 (±0)	410 (±0)	第 三	421 (±0)	34 (±0)	455 (±0)	第 五	357 (-1)	21 (+1)	378 (±0)	第 七	229 (-1)	7 (±0)	236 (-1)
第 二	396 (-2)	27 (±0)	423 (-2)	第 四	494 (±0)	26 (±0)	520 (±0)	第 六	377 (-1)	16 (±0)	393 (-1)				
												合 計	2,648 (-5)	167 (+1)	2,815 (-4)

※( )内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成23年1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	370 (-4)	36 (±0)	406 (-4)	第 三	420 (-1)	34 (±0)	454 (-1)	第 五	359 (+2)	20 (-1)	379 (+1)	第 七	229 (±0)	7 (±0)	236 (±0)
第 二	394 (-2)	27 (±0)	421 (-2)	第 四	490 (-4)	25 (-1)	515 (-5)	第 六	378 (+1)	16 (±0)	394 (+1)				
												合 計	2,640 (-8)	165 (-2)	2,805 (-10)

※( )内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成23年2月28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	369 (-1)	36 (±0)	405 (-1)	第 三	419 (-1)	34 (±0)	453 (-1)	第 五	358 (-1)	19 (-1)	377 (-2)	第 七	230 (+1)	7 (±0)	237 (+1)
第 二	394 (±0)	27 (±0)	421 (±0)	第 四	491 (+1)	24 (-1)	515 (±0)	第 六	377 (-1)	16 (±0)	393 (-1)				
												合 計	2,638 (-2)	163 (-2)	2,801 (-4)

※( )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。

# 京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！ <NO.3>

前号に引き続き、新たな公益法人制度の概要について、Q & A形式で掲載させていただきます。今回は、一般社団法人と公益社団法人のメリット、デメリットについてご説明致します。

**Q5** 「一般社団法人」と「公益社団法人」の違いは理解できましたが、それぞれどのようなメリット・デメリットがあるのですか？

**A5** (1) 「一般社団法人」のメリット・デメリット

## 【メリット】

- ① 準則主義により登記のみで簡単に設立が可能です。また、活動においても定款の目的の範囲内で、法人の創意工夫により、公益的な事業はもとより、共益事業、収益事業等柔軟な事業展開が可能です。(株式会社との違いは、営利を目的としないこと。)
- ② 一般社団法人を選択した後、公益認定の各条件を満たし、一般社団から公益社団への移行がより法人にとってメリットがあると判断された場合、いつでも公益認定の申請をすることができます。

## 【デメリット】

- ① 既存の公益法人が「一般社団法人」へ移行する場合は、移行前に取得した財産について、「公益目的支出計画」を作成し、行政庁からの認可を受け、移行後はこの公益目的支出計画に従い事業を行い、確実に事業を実施しているかどうかについて行政庁からの監督を受けなければなりません。
- ② 預金等の受取利子が一般法人と同じく課税対象になります。
- ③ 寄附金優遇制度は、原則ありません。

(2) 「公益社団法人」のメリット・デメリット

## 【メリット】

- ① 簡単に設立できる一般社団法人と違い、公益認定基準を満たし行政庁により公益認定を受けた法人は、公益法人という名称を独占的に使用でき、社会的により高い“信用”を得られると考えられます。また、その構成員である会員の皆様にとっても、公益社団法人会員というブランド力は一定のステータスとなり一般消費者から大きな“信用”を得ることができ、他団体や大手業者との差別化にもなり、日常業務の大きなプラスになると考えられます。
- ② 税務上の優遇措置として、法人税において、収益事業には課税されますが、収益事業であっても公益目的事業と認められれば課税されません。また、登録免許税や受取利子に係る源泉所得税の非課税、寄附金に対する優遇制度があります。

## 【デメリット】

- ① 事業上の制約・・・公益認定基準を満たす必要上、行う事業に制約を受けます。公益社団法人であっても共益事業や収益事業を行うことはできますが、公益目的事業比率が50%以上でなければなりません。
- ② 認定取消し時のリスク・・・公益認定基準は移行申請時だけでなく、その後も維持する必要があり、一旦公益社団法人に移行した後に公益認定基準に適合しなくなると、公益認定が取り消されることがあります。公益認定の取り消しを受けた場合、公益目的取得財産があるときは、それに相当する額の財産を他の公益法人等に寄付する必要が生じます。

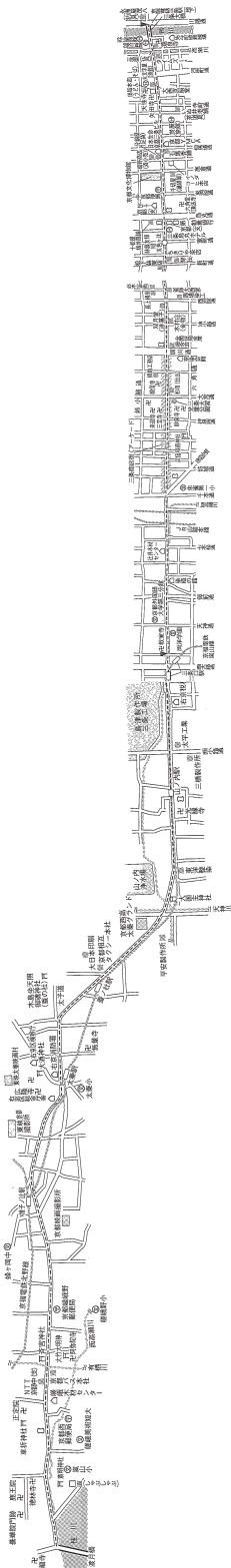
(次号に続く)

# 京都の大路 小路



## 第十七回：洛中 東西路 - 三条通 -

東



西



京の町を町屋にたとえれば、<sup>まちや</sup>三条通はさしずめ「通り庭」といったところだろうか。

三条大橋を渡れば、通りは京都の内懐に自然と導かれるといったぐあいだ。今も通りには、歴史的な移り変わりを伝える「時代の顔」がそこに残っていて、京都の町通りのなかでも独特の景観をつくっている。

三条通は、平安京の東西の主軸をなした三条大路。王朝時代には、東三条殿、朱雀院<sup>すざくいん</sup>といった貴族の邸宅がずらりと並んだ。天正十八年（一五九〇）に豊臣秀吉が三条大橋を架橋して東海道の起点（終点）となるや、三条大橋は表玄関となり、西詰はさながら宿場町の様相を呈した。（中略）

いつの時代も京の東西のメインストリートであったのだ。

橋の西詰には、つい先頃までは、昔の宿場町の面影を残して旅館が並んだ。維新前夜の騒乱の舞台となった池田屋をはじめ、釘抜屋、萬屋、近江屋、目貫屋……。今は近江屋<sup>かものがわ</sup>と加茂川新館がわずかに残るだけだ。（中略）

京土産は、十返舎一九の『東海道中膝栗毛』にも同じ屋号が登場する木彫り人形店をはじめ、近松門左衛門作『浦島年代記』に「高麗も唐土も及ばじ」とみえる京名産随一の「三條本家みすや針」が河原町西の商店街のなかに、装いを新たに並ぶ。今は、寺町通までアーケードが覆って散策を楽しませ、新京極通が行きあたる周辺に、土産物店が集まる。毎年、春秋の修学旅行シーズンには、全国の中・高校生たちの制服姿で賑わうのが、このあたりである。

近代には、京都の「道路元標」が三条烏丸通に置かれることになって、公共施設、金融機関が集まり、京都の一大ビジネスセンター<sup>へんぼう</sup>に変貌する。（中略）

元治元年（一八六四）の創業という足袋<sup>しにせ</sup>の老舗「分銅屋」など、近世の伝統的な土蔵造りの表構えに軒暖簾や見世の表情を残した店舗とともに、いまま三条通を代表する景観をつくっている。

この三条通も、烏丸通から西洞院通間は、「中京衆」と呼ばれた京商人の町の懐である。室町交差点は三条町と呼ばれ、京呉服を商う商家が並ぶ。三条町の四つ角は「五色ヶ辻」の名もある。（中略）

周辺は、祇園祭の山鉾町が広がる。七月一日の吉符の入りから二十九日まで、およそ一月にわたる祇園祭。山鉾町は、クライマックスの七月十七日に行われる山鉾巡行に、それぞれ町で守り続ける鉾や山を出す界限である。三条通新町を下がれば八幡山、室町通三条上りと下りにそれぞれ役行者山と黒主山。烏丸通三条上に鈴鹿山の各町がある。

（中略）山鉾巡行は、今でこそ十七日の一日に統合しての巡行だけれど、かつては先の祭と後の祭に分けて十七日と二十四日に行われた。黒主山などは後の祭の巡行にかかわった。巡行路は、三条通だったそうである。

（出典：1994年発行 小学館刊『京都の大路小路』より）

## J I O「既存住宅瑕疵保険(宅建業者売主用)」会員割引制度のご案内

住宅瑕疵担保責任保険法人の(株)日本住宅保証検査機構(通称：J I O)が取扱う「既存住宅瑕疵保険(※)」につきまして、全宅保証会員(宅建協会会員)は一定の手続きをとることで保険料の割引制度が利用できます。

※ 既存住宅瑕疵保険とは、宅建業者(被保険者)が既存住宅の売主となり、買主に対し瑕疵担保責任(損害賠償・修補)を履行した場合に、その履行によって生じた損害の一定範囲が宅建業者に保険金として支払われる制度です。(保険責任期間は住宅の引渡しから5年)

詳しくは、全宅連ホームページの「宅建協会会員サイトはこちら(トップページ画面右側)→宅建協会会員ログイン→J I O(日本住宅保証検査機構)既存住宅瑕疵保険の割引制度」をご参照ください。

## 本部年間行事予定

平成23年 3月25日(金)	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。)
4月26日(火)	不動産流通センター研修会 於：協会本部
<u>5月24日(火)</u>	<u>平成23年度二団体通常総会</u> 於：京都テルサ
5月27日(金)	不動産流通センター研修会 於：協会本部

## お知らせ

### ● 新入会員シールについて

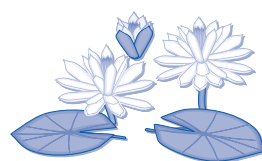
平成22・23年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成23年1～2月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様には本誌と同封のうえ、配付させていただきます。

## 訃報

(平成22年12月～平成23年2月)

中川 忠広 殿〔第六(京田辺市)・南都住建〕  
赤井 仁 殿〔第七(福知山市)・赤井土木〕  
竹下 俊男 殿〔第四(伏見区)・伏見商事〕  
宮川 光信 殿〔第二(中京区)・福德不動産(株)〕  
山形 笙子 殿〔第四(山科区)・(株)ハウステック〕  
三上 弘 殿〔第四(山科区)・アムサメイト(株)〕

逝去されました。謹んで哀悼の意を表し御冥福をお祈り申し上げます。



# 第6回「親睦ボウリング大会」開催される

— しょうざん「ボウリング場」にて、86名が参加 —

去る1月26日(水)、しょうざん(北区)にて、第6回親睦ボウリング大会が開催されました。

今回で6回目を迎える本大会は、全7支部より総勢86名の参加申込みがあり、各参加者は競技会場や懇親会場において、老若男女を問わず、他支部参加者と交流を深められました。



関野福利厚生委員長、挨拶



競技風景、一斉にスタート・・・



団体優勝：第三支部〔個人優勝：石井氏(左から2人目)〕

大会は、1レーン3～4名による全22レーンで一斉に競技がスタートし、各レーンではピンを弾き飛ばす爽快な音が響き渡り、ストライクを連発する参加者に対しては大きな歓声があがるなど、終始盛りあがりを見せる中、予定された全3ゲームが終了しました。

支部対抗の団体戦は、第三支部が見事優勝の栄冠に輝き、懇親会の席上で大工園副会長より優勝トロフィーや副賞などが手渡されました。

その他の成績については、次のとおりです。(個人賞は3ゲームの合計点、団体賞は各支部参加者の個人成績のうち、上位5名の総合点により決定。)

## 【個人成績】

優勝	石井 祥平 (第三支部)	[619点]
準優勝	金森 茂也 (第三支部)	[618点]
第3位	長谷川健二 (第四支部)	[546点]

## 【団体成績】

優勝	第三支部
準優勝	第五支部
第3位	第四支部



## 【ハイゲーム賞】

石井 祥平 (第三支部) [257点]

## 【レディース賞】

田中 真澄 (第七支部)

大江 エイ (第三支部)

村上 綾子 (第三支部)

(敬称略)

## 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/>

