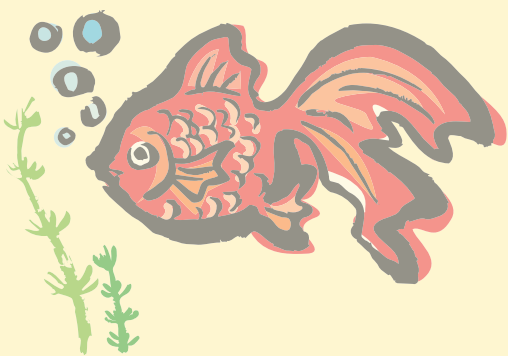


京定広報

OUR INFORMATION



VOL.506号/507号
平成23年8月/9月合併号



葉月・長月

INDEX



NEWS FLASH

- 近畿レイنزの新システム稼動に伴う「協会本部事務局」並びに
「(株)ピー・シー・コネクト」の代行業務のご案内! 2
- 第七支部に会長表彰状が贈られました! 21
- 大工園副会長 国土交通大臣表彰を受賞 ウラ表紙
- 全宅連より東日本大震災「義援金」における感謝状をいただきました ウラ表紙

INFORMATION

- 京都宅建は公益社団法人を目指して参ります! <NO.7> 1
- 平成24年度「全宅連提携大学企業推薦制度」のご案内 4
- 「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」事業説明会並びにセミナーを実施 5
- 平成23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
- お知らせ 19
 - 1. 平成23年版「あなたの不動産 税金は」(小冊子)の配付について
 - 2. 新入会員シールについて
- 広告媒体社等を対象に合同研修会が開催されました 21

事務局だより

- 協会の主な動き(ダイジェスト) 6
- 「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内 16
- 協会本部のご案内 16
- 入退会・支部移動等のお知らせ 17
- 本部年間行事予定 19
- 訃報 19
- 京都府不動産無料相談所のご案内 21

シリーズ

- 会長の時事コラム(VOL.10) 8
- 活用しましょう!ハトマークサイト京都(第9回) 9
- 法律相談シリーズ(VOL.275) 10
- 近畿圏レイنزニュース(物件登録状況) 12
- 世界の国からこんにちは!
～ウルグアイ東方共和国～ 14
- IT・デジタルよもやまばなし。(VOL.9) 15
- 京都の大路小路(第二十一回) 20

京都宅建は公益社団法人を目指して参ります！ <NO.7>

— 7月25日に「公益社団法人」への移行認定申請を行いました —

1. 「公益社団法人」への移行認定申請書を提出

本会では、今回の公益法人制度改革に対し、平成22年5月の通常総会において「公益社団法人」への移行認定を目指す旨の承認を得て以来、協会組織・事業の再構築(協会事業の分類、見直し及び委員会の再編成)や本部支部体制(支部事業の再検討、本部支部一体会計採用等)の検討、定款変更(案)の作成、平成20年公益法人会計基準の導入、会員への業務支援事業(共益事業)について検討、等々審議を重ね、平成23年度中の移行認定申請に向けて準備を進めてまいりました。

また、本年5月の平成23年度「通常総会」においては、定款変更(案)のご承認をいただくとともに、下記の事業分類によって総会終了後申請書類が整いしだい、平成24年4月1日からの移行を目指して京都府知事に申請する旨、ご承認をいただきました。

当初の予定では9月頃の申請を予定しておりましたが、7月に入り他法人からの申請件数が急増しておりこのままでは審査に相当時間がかかることから、来年4月の移行を目指すには一日でも早く申請し審査順位を確保する必要性が生じ、申請書類の整った7月25日に申請(電子申請)を行いました。

<参考：移行認定申請> ※「通常総会」議案

移行後の名称	公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
主たる事務所所在地	京都市上京区中立売通室町西入三丁目453番地3
公益目的事業	<公益1>不動産に関する調査研究・情報提供事業 <公益2>不動産取引に係る教育研修・人材育成事業 <公益3>不動産取引等啓発事業
収益事業等	<収益1>京都府証紙販売事業(一般販売分) <収益2>会館貸室事業 <収益3>物品販売事業(書籍・諸用紙販売・業者票販売等) <共益1>会員の業務支援事業 <共益2>会員親睦・福利厚生事業 <共益3>他団体交流事業
申請先(行政庁)	京都府知事
申請時期	本総会終了後、平成23年度中に提出

2. 今後のスケジュール及び移行認定手続き

今後は、本会の所管課である建設交通部建築指導課と公益法人担当の総務部政策法務課による公益認定基準(目的・事業・財務・機関設計・財産などの公益法人認定法第5条に定める18項目)に基づく審査を受け、そして、大学教授、弁護士、公認会計士などの民間有識者からなる合議制の機関「京都府公益認定等審議会」への諮問・答申を経て、公益目的事業を行うことを主たる目的とする法人であると認められれば、京都府知事より公益法人として認定されることとなります。

公益法人の認定を受けた場合、2週間以内に設立の登記を行い、公益社団法人京都府宅地建物取引業協会としてスタートすることとなります。

昨年の本誌11月号から7回にわたり、新たな公益法人制度の概要や本会の対応等についてQ & A形式で掲載してまいりましたが、今回が最終稿になります。会員の皆様には、公益社団法人への移行方針につきまして、引き続き、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

近畿レイنزの新システム稼動に伴う「協会本部事務局」並びに「(株)ピー・シー・コネクト」の代行業務のご案内！

近畿レイنزの新システム稼動に伴い、「協会本部事務局」並びに「(株)ピー・シー・コネクト」にて行っております代行業務につきまして、それぞれ下表の「太線内の業務」を追加いたしましたので、ご案内申し上げます。(アットホーム(株)の代行業務については、変更はございません。)

なお、ご依頼の際には必ず当該依頼先へ詳細をお問い合わせいただき、業務内容、料金等をご確認いただきますようお願い申し上げます。

(株)ピー・シー・コネクト、アットホーム(株)のレイنز代行業務について

1. 2社に代行を委託している業務(太線内が新たな追加業務です)

※ 代行業務の依頼に関しては会員各位と2社との契約になり、本会は関与いたしませんので、予めご承知置きください。

業務内容		アットホーム(株)	(株)ピー・シー・コネクト
近畿レイنزへの代行	新規登録(※1)	315円	300円
	変更	105円	100円
	再登録		
	成約登録(※2)	無料	無料
	削除(※2)		
間取図作成(※3)		630円～	
レイنز登録図面作成(※3・※4)		1,050円～	
物件検索(※5)(※6)			100円+送信枚数×50円
図面要求(※6)			100円
物件概要書要求(※6)			100円

(各料金は、消費税込みです。)

※1 「文字情報」と「文字情報+図面」の登録があります。

※2 「成約登録」・「削除」は、新規登録を代行で依頼された物件のみが対象です。

※3 間取図作成料金・レイنز登録図面作成料金には、登録代行料金は含まれません。

※4 レインズ登録図面作成料金には、間取図作成料金が含まれます。

※5 1回100円+送信枚数1枚につき50円(1枚に15件程度掲載)が加算されます。

また、検索結果が101件以上の場合は、ルールに基づき上位100件のみ送信されるなど条件がございます。

例1：検索1回で結果が50件の場合→100円+200円(送信4枚×50円)=300円

例2：検索1回で結果が0件の場合→100円

※6 検索結果が0件の場合や図面・物件概要書がない場合でも代行手数料は発生します。

2. 代行業務の申込方法(近畿レイنزの休止日は受付できません。)

下記にお電話でお申し込みください。(申込書類等が送付されます。)

(1) アットホーム(株)へ申込まれる場合

電話：06-7711-1300

受付時間：午前9時から午後5時まで(土曜、日曜、祝日、夏季・冬季休業日等を除く)

(2) (株)ピー・シー・コネクトへ申込まれる場合

電 話：06-4800-0005

受付時間：午前10時から午後5時まで(日曜、祝日、指定休日、夏季・冬季休業日等を除く)

3. 代行業務のスケジュール

2社がそれぞれ原稿の入稿時間等に基づきスケジュールを定めています。

※ アットホーム(株)による間取図作成・レイズ登録図面作成は、別途数日(+4日程度)を要します。

4. お支払い方法

(1) アットホーム(株)

振込み、自動引落 ※ 毎月20日締め・翌月末払い

(2) (株)ピー・シー・コネクト

銀行振込み(又は郵便振替)、サービス利用チケット(先払い。3,500円分のサービス利用チケットを3,000円で購入。) ※ 毎月末締め・翌月末払い

協会本部事務局でのレイズ代行業務について

1. 協会本部事務局で実施している代行業務(太線内が新たな追加業務です)

代行業務の内容	代行手数料
物件登録	1,000円
登録物件の条件変更・再登録等	
図面差し替え有の場合	500円
図面差し替え無の場合	300円
図面登録	300円
登録物件の成約、抹消	300円
物件検索 ※依頼された条件が1回の検索(1画面)で処理できない場合は、検索1画面ごとに1回として計算します。また、該当物件がない場合や再検索の場合でも代行手数料は発生します。	300円
図面要求 ※図面がない場合でも代行手数料は発生します。	200円
物件概要書要求 ※物件概要書がない場合でも代行手数料は発生します。	200円

2. 協会本部事務局への代行依頼方法

『「近畿レイズ業務」代行依頼書』(※)の申込者欄と該当欄に必要事項をご記入の上、必要図面等とともにFAX(075-415-2120)にてお送りください。

なお、お電話だけのご依頼はお受けできませんので、予めご了承くださいますようお願い申し上げます。

※ 本部事務局(電話：075-415-2121)までご請求ください。

3. 結果等の送付

代行業務の結果(証明書、検索結果、図面等)はN T Tのifax回線(F型)にてお送りいたしますので、代行手数料とは別に近畿レイズの通信費(ifax利用料)が課金されます。

4. お支払い方法

代行手数料は3ヶ月ごとに請求させていただきますので、請求書に同封の郵便払込用紙にてお支払いください。

平成24年度「全宅連提携大学企業推薦制度」のご案内

全宅連では産学協調事業の一環として、京都学園大学法学部・明海大学不動産学部・宇都宮共和大学シティライフ学部の3大学と提携し、不動産業界の次代を担う宅建協会会員及びその子弟又は従業員をこれらの大学に推薦する企業推薦制度を実施しております。同制度における平成24年度の3大学入試スケジュール等は次のとおりです。

京都学園大学法学部 スケジュール(新入学) ※編入学試験は同大学にお問い合わせください。

- ・願書受付期間：平成23年11月1日(火)～11月4日(金)(全宅連必着)
- ・面接試験日：平成23年11月27日(日)
- ・合格発表：平成23年12月6日(火)

◎問合せ及び入学試験要項請求先：京都学園大学入試課 TEL. 0771-29-2222

<http://www.kyotogakuen.ac.jp/> 〒621-8555 亀岡市曾我部町南条大谷1-1

明海大学不動産学部 スケジュール(新入学)

- < A日程 > ・願書受付期間：平成23年10月24日(月)～11月4日(金)(全宅連必着)
- ・面接試験日：平成23年11月12日(土)
 - ・合格発表：平成23年11月16日(水)
- < B日程 > ・願書受付期間：平成24年1月30日(月)～2月10日(金)(全宅連必着)
- ・面接試験日：平成24年2月19日(日)(試験科目は面接のみ)
 - ・合格発表：平成24年2月23日(木)

◎問合せ及び入学試験要項請求先：明海大学浦安キャンパス入試事務室 TEL. 047-355-5116

<http://www.meikai.ac.jp/> 〒279-8550 千葉県浦安市明海1丁目

宇都宮共和大学シティライフ学部 スケジュール(新入学)

- ・願書受付期間：平成24年1月5日(木)～1月19日(木)(全宅連必着)
- ・面接試験日：平成24年2月18日(土)
- ・合格発表：平成24年2月22日(水)

◎問合せ及び入学試験要項請求先：宇都宮共和大学宇都宮シティキャンパス TEL. 028-650-6611

<http://www.kyowa-u.ac.jp/> 〒320-0811 栃木県宇都宮市大通り1-3-18

※ 出願資格要件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 教育研修担当宛となります。

出願先・総合問合せ先

(社)全宅連 教育研修担当 TEL. 03-5821-8112 <http://www.zentaku.or.jp/>

「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」

事業説明会並びにセミナーを実施

健全な賃貸不動産管理業のあり方の構築及びスケールメリットを活かした効率的な管理業務の提供として、平成13年6月に全宅連を母体として設立された任意団体「賃貸不動産管理業協会」(賃管協)は、今年度より「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」(通称：全宅管理)として、名称も新たに新法人としてスタートされました。

今回、全宅管理への入会促進活動の一環として、去る7月29日(金)に本会及び全宅管理の共催にて標記事業説明会及びセミナーを実施したところ、全7支部から110名の参加がありました。

説明会では、原状回復に係わる紛争や家賃滞納問題等の賃貸不動産管理業を取り巻く現状を解説されるとともに、会員支援の充実や賃貸不動産管理業の確立など、今後の全宅管理が目指す方向性について説明がありました。

また、後段のセミナーは、「更新料の最高裁判決と今後の対応について」と題し、講師には全宅管理の顧問弁護士である佐藤貴美弁護士を迎え、7月15日に行われた更新料の最高裁判決について詳しく解説され、セミナーは盛会裡に終了しました。

なお、全宅管理では本年度に入会された方を対象に、入会金無料キャンペーンを実施されていますので、同会への入会を検討されている方は、この機会に是非ご入会ください。

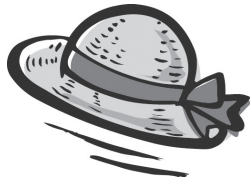


(一社)全国賃貸不動産管理業協会への入会資格・手続について

1. 入会資格 ① 会の趣旨に賛同する者で、(社)宅建協会の「会員権」と(社)全宅保証の「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
ただし、①②に該当するものが資本金を出資している関連会社については、入会申込書の他に、所定の書類を添付することで入会できます。
2. 入会金等 ① 入会金 ~~2万円~~ → 平成24年3月31日までの入会に限り入会金は無料
② 年会費 2万4千円(2千円/月額×12ヶ月分)
※ 中途入会については、入会日翌月より会費が発生します。
3. 問合せ先 (一社)全国賃貸不動産管理業協会 TEL：03-3865-7031
(社)京都府宅地建物取引業協会 TEL：075-415-2121(担当者：新家)

ダイジェスト 協会の主な動き

7月



1日(金) 京都府警担当官との意見交換会
反社会勢力排除に係るモデル条項の導入について。

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。

4日(月) 情報提供委員会(業務対策運営担当理事会)
犯罪被害者等に対する賃貸住宅等の情報提供について他。

情報提供委員会(業務対策運営担当)
犯罪被害者等に対する賃貸住宅等の情報提供について他。

流通センター研修会(第六支部事務所)
レイズ新システムについて。(14名受講)

情報提供委員会(京町家及び古民家等専門小委員会)
専門小委員会の事業執行内容及びスケジュールについて。

情報提供委員会(開発及び売買媒介等専門小委員会)
専門小委員会の事業執行内容及びスケジュールについて。

5日(火) 人材育成委員会(不動産契約書類検討小委員会)
区分所有建物用売買契約書の原案について他。

組織運営委員会(財務担当理事会)
会費未納者について他。

組織運営委員会(財務担当)
会費未納者について他。

6日(水) 取引主任者講習会
59名が受講。

8日(金) 人材育成委員会(青年部担当理事会)
平成23年度委員会事業の推進について他。

人材育成委員会(青年部担当)勉強会
「東日本大震災による液状化被害と建物の安全性」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。

人材育成委員会(青年部担当)
平成23年度委員会事業の推進について他。

11日(月) 社会貢献委員会(不動産相談担当正副委員長等)事情聴取会議
相談申出案件の審議。

13日(水) 人材育成委員会(委託業務運営担当理事会)
平成23年度委員会事業の運営について他。

人材育成委員会(委託業務運営担当)
平成23年度委員会事業の運営について他。

14日(木) 諮問委員会
公益社団法人への移行認定申請について他。

組織運営委員会(資格審査担当)
入会申込者等の審議他。
業協会正会員6件。
保証協会正会員7件。

15日(金) 新入会員等義務研修会
19名が受講。

苦情解決・研修業務委員会(2)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。

20日(水) 流通センター研修会(第七支部事務所)
レイズ新システムについて。(15名受講)

21日(木) 情報提供委員会(公取担当理事会)
平成23年度委員会事業の執行について他。

情報提供委員会(公取担当)
平成23年度委員会事業の執行について他。

広告媒体社・広告代理店等合同研修会
(本誌21頁をご参照ください。)

22日(金) 流通センター研修会
レイズ新システムについて。(18名受講)

25日(月) 流通センター研修会
レイズ新システムについて。(18名受講)

苦情解決・研修業務正副委員長会議
今後の合同研修会の実施について。

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。

26日(火) 流通センター研修会
レイنزIP型フリーソフトについて他。
(19名受講)

28日(木) 取引主任者講習会
91名が受講。

京都府庁担当官との懇談会
公益社団法人への移行認定申請について他。

全日京都役員との協議会
公益法人制度改革への対応状況について他。

29日(金) 人材育成委員会(法務指導担当)
反社会勢力排除のモデル条項について他。

「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナー
(本誌5頁をご参照ください。)

業務サポート委員会(賃貸管理業務担当)
次回「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナーについて他。

業務サポート委員会(実務サポート担当)
次回「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナーについて他。

8月



4日(木) 人材育成委員会(不動産契約書類検討小委員会)
区分所有建物用売買契約書(案)の確認について他。

社会貢献(不動産相談担当)、苦情解決・研修業務委員会役員合同研修会
「更新料裁判と敷引きについて」と題し、鴨川法律事務所の尾藤廣喜弁護士を講師に迎えて開催。

社会貢献(不動産相談担当)、苦情解決・研修業務委員会合同会議
支部相談所での相談件数について他。

5日(金) 人材育成委員会(委託業務運営担当理事会)
平成23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。

人材育成委員会(委託業務運営担当)
平成23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。

9日(火) 情報提供・業務サポート委員会(広報誌担当)
京宅広報(8月/9月合併号)の編集について他。

11日(木) 組織運営委員会(資格審査担当)
入会申込者等の審議他。
業協会正会員3件。
保証協会正会員3件。

12日(金) 新入会員等義務研修会
10名が受講。

19日(金) 社会貢献委員会(不動産相談担当)
相談事例研究について。

23日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
京都府不動産会館「長期修繕計画策定：調査・診断報告書」について他。

業務サポート委員会(福利厚生担当理事会)
平成23年度京都宅建親睦ゴルフ大会について他。

業務サポート委員会(福利厚生担当)
平成23年度京都宅建親睦ゴルフ大会について他。

24日(水) 取引主任者講習会
87名が受講。

25日(木) 人材育成委員会(不動産契約書類検討小委員会)
区分所有建物用重要事項説明書(案)の作成について他。

26日(金) 情報提供委員会(開発及び売買媒介等専門小委員会)意見交換会
「細街路問題に起因する問題点の所在と、その解決策の道筋について」と題し、鴨川法律事務所の坂元和夫弁護士を迎えて意見交換。

29日(月) 流通センター研修会
レイنز新システムについて。(19名受講)

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。

諮問委員会
会長からの諮問事項に係る検討について。

30日(火) 流通センター研修会
レイنز新システムについて。(18名受講)



「悪質な勧誘行為」の省令改正について

今年の夏の猛暑も昨年と同様、大変厳しいものでした。

年々、世界同一異常気象のせいか、極端に暑かったり、局地的なゲリラ豪雨に見舞われたり、予測もしない事が頻繁に起こる日々になってきたような気がします。

それに加え、今年は震災後の電力不足で、この近畿地方でも節電を心掛け、クーラーの使用を制限した人も多く、より暑さを感じた夏だったかも知れません。

さて、今年の10月に「悪質な勧誘行為」に対する規制強化として、宅建業法の施行規則(省令)が一部改正される事を、皆さんはご存知でしょうか？

現行の省令でも契約を締結させる為に、電話で長時間勧誘したり、社会通念上、相手方が迷惑するような不適當な時間帯に訪問等で勧誘したり、又、相手方が契約を締結する意思がないことを明らかにしているのに執拗に電話やFAX等で困惑させる行為は、宅建業法第47条の2第3項により禁止されています。

しかし、今回の省令改正は具体的な迷惑行為をより明文化する事により、「悪質な勧誘行為」に対して厳正に対処される事となっています。

この背景は本来の不動産営業からかけ離れた、投資用マンションの悪質勧誘や街中で若いアルバイト女性を使い、先ずアンケートを取り、賃貸住宅に住む年収300万円以上の独身男性のみをターゲットに、1000万円前後の中古マンションを執拗に売りつけるキャッチセールスマガいの行為が、エスカレートしている為とも聞いています。

この改正省令は8月下旬に公布され、10月上旬を目処に施行される予定ですが、我々が通常の不動産営業において、最後の詰めまで夜にお客様宅を訪問したり、電話をする事はよくあります。

しかし、お互いの意見が合わず雰囲気がまずくなり、迷惑を被ったとお客様から訴えられれば、「悪質な勧誘行為」と見なされるケースが出てくるかも知れません。

以前の賃貸住宅居住安定化法案の時もそうでしたが、全ての業者が悪質なわけではなく、一部の不心得者の為に宅建業法の縛りが厳しくなっていくのは、真面目に業を行っている我々京都宅建の会員にとって大変迷惑な事であり、全ての業行為に当てはまるものではない事を、声を大にして全宅連を通じ国交省に届けていきたいと思えます。



活用しましょう！

ハトマークサイト京都

第9回 『不動産お役立ち情報』 について

ハトマークサイト京都のトップページにある、『不動産お役立ち情報』には、消費者だけでなく、会員の皆様の業務にも役立つ情報が掲載されています。

○不動産用語集

不動産に関する用語を調べる事ができます。(株)不動産流通研究所ホームページ)

○不動産の表示規約

「不動産の表示に関する公正競争規約」をはじめ、不動産広告に関する規約などを調べる事ができます。(不動産公正取引協議会連合会ホームページ)

○国土交通省所管法令等

国土交通省所管の法令や告示、通達を調べる事ができます。(国土交通省ホームページ)

○法令データ提供システム

法令(憲法・法律・政令・勅令・府令・省令・規則)を調べる事ができます。(総務省が運営する「e-Gov」)

不動産において、法令や告示表示は大変重要です。是非、『不動産お役立ち情報』を日々の業務にご活用ください。

▼「ハトマークサイト京都」



不動産広告の基礎知識はこちら
不動産の表示規約

不動産関連法案はこちら

国土交通省所管法令等
(国土交通省)

法令データ提供システム
(総務省行政管理局)

宅建試験

受験申込受付を終了、全国で23万1千名が申込み！

～京都府関係は4,996名、前年度より申込者数1.5%増加！～

平成23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(金)から8月1日(月)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231,596名で、前年比1.5%増加となりました。

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38,598名、京都府では、このうち735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

- 試験日時 平成23年10月16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。
- 試験会場 同志社大学 京田辺校地
- 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。
- 合格発表 (1) 発表の期日 平成23年11月30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。

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

私は賃貸住宅の仲介・管理を業としていますが、敷引金・更新料に関する最高裁判所の判決が出されました。これまで裁判所のまちまちな判断に振り回されていた気がしますが、結局、どのように理解すればよいのでしょうか？



回答

敷引金・更新料に関する最高裁判決

これまで敷引金や更新料合意の有効性については裁判所の判断が分かれていたので、不動産賃貸業に携わる人にとっては悩ましい時期が続きましたが、ようやく最高裁判所の判決が出て決着がつかしました。

消費者契約の定め

消費者契約法10条は、消費者の義務を加重する消費者契約の条項であり、信義誠実の原則に反するものは無効とすると定めています。敷引金条項や、更新料条項がここでいう信義誠実の原則に反するか否かについての理解の違いが有効、無効の判断の分かれ目でした。

敷引金条項

これまでの下級審裁判例

当初、大阪地裁平成17年4月20日判決は、敷引金条項を有効としましたが、その後多くの裁判例は無効としました(神戸地裁平成17年7月14日、京都地裁平成18年11月8日など)。その理由は、自然損耗に関する投下資本の回収は、修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われており、自然損耗についての必要費を賃料により賃借人から回収しながら、更に敷引特約によりこれを回収することは、契約締結時に敷引特約の存在と敷引金額が明示されていたとしても、賃借人に二

重の負担を課すことになるというものでした。この判断の前提には、そもそも自然損耗の修繕費用を借主に負担させることは許されないという考え方がありました。

最高裁判所判決

最高裁第一小法廷は、平成23年3月24日、賃貸期間が延びるに従い、敷引金額が増額する特約について、敷引金の額について明確に認識したうえで契約を締結するのであり、賃借人の負担については明確に合意されていること、通常損耗の補修費用に充てるべき金員を敷引金として授受する合意が成立している場合には、その反面として上記補修費用を含まないとして賃料の額が合意されていること、想定される補修費用額、賃料額、礼金などの授受の有無、額に照らし、高額に過ぎる場合でない限り有効としました。(法律相談シリーズ VOL.237参照)

また、最高裁第三小法廷は、平成23年7月21日、賃貸期間に関係なく一定額の敷引金が定められている事案(保証金100万円で敷引金60万円)で、敷引額が契約に明示してあれば、賃借人は、自らが負担する金銭的な負担を明確に認識したうえで、複数の賃貸物件の契約条件を比較検討して自らにとって有利な物件を選択できるのであり、敷引額が賃料の額などに照らし高額に過ぎるなどの事情があれば格別、そうでない

律

リリース



限り無効ではないと判断しました。

更新料条項

これまでの下級審裁判例

更新料条項に関する裁判例は、有効とするもの、無効とするものが拮抗していました。無効とした大阪高裁平成21年8月27日判決は、期間1年、賃料4万5000円、更新料10万円の事案ですが、更新料が高額であること、更新料約定の合理的根拠はないこと、法定更新の存在から目を逸らさせる面があることという理由を述べていました。

これに対し、有効とした大阪高裁平成21年10月29日判決は、期間2年、賃料5万2000円、更新料2か月分の事案で、更新料は賃借権設定の対価の追加分ないし補充分であること、賃料が抑えられていることも多いこと、賃借人が更新料を含めた負担額を事前に計算することは特段困難ではないこと、更新料を賃料に換算すれば、1か月5000円未満であり、この程度の差違であれば、名目上の賃料を低く見せかけたり、情報及び交渉力に乏しい賃借人を誘引するかのような効果が生じたとは言えないという理由を述べていました。

しかし、それでも、例えば2年間で4か月分の賃料とか1年で2か月分の賃料に相当する高額の更新料は許されないとしていました。

最高裁判所判決

最高裁判所第三小法廷は、平成23年7月15日、以下の3つの事案について、いずれも更新料条項は有効と判断しました。

- ① 期間 2年間 賃料5万2000円
更新料 賃料2か月分
- ② 期間 1年間 賃料4万5000円
更新料 10万円
- ③ 期間 1年間 賃料3万8000円
更新料 賃料2か月分

更新料の性質は、賃料の補充ないし前払いと賃貸借契約を継続するための対価という複合的

な性格を有するのであり、更新料には経済的合理性がないということできないこと、一定の地域では更新料の支払いをする例が存在すること、従前、裁判所の和解の実務において更新料を無効とする扱いはしてこなかったこと、更新料条項が賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載され、明確な合意が成立している場合には、情報の質および量並びに交渉力について、看過し得ないほどの格差が存するとみることができないという理由を述べて、更新料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、無効にはならないとしました。

いくらであれば更新料が高額に過ぎるのか明言していませんが、②の事例は、期間1年間で更新料の額が賃料の2か月分強ですが、高額に過ぎることはないとしています。

評価

これまでの下級審判決が様々な理由を述べ、不動産賃貸業においても大きな影響を与えてきた問題に対する最高裁判決にしては、割り切った判断であるとの感が拭えません。

これまで消費者契約法ができるまで裁判所は更新料条項を有効と取り扱ってきたこと、それに対する一般人の信頼、更新料が定着していること、遡って無効にすることにより貸主が被る影響を考えれば、落着きの良さを狙った判断と評価できるでしょう。

また、情報量と交渉力の差による消費者の不利益をカバーするという消費者契約法の趣旨に照らしても、近時賃貸物件の供給が十分であり、選択の余地があるという実情からすれば、無効とする程の必要性はないという判断があるのかもしれませんが。

ある条項の有効性が消費者契約法10条により無効になるか否かは、その条項が国民生活においてある程度定着しているか、明確な合意と経済的合理性が存在するかという点が重要な要素となるでしょう。



近畿圏レインズニュース

(平成23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	18,352件 (1,058件)	34,773件 (1,753件)	53,125件 (2,811件)	+ 5.9% (- 2.3%)	51,373件 (2,838件)	+ 3.4% (- 1.0%)
在庫物件数	48,017件 (3,447件)	84,481件 (5,472件)	132,498件 (8,919件)	+ 0.4% (+ 0.5%)	128,315件 (8,849件)	+ 3.3% (+ 0.8%)

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	2,645件 (215件)	4,657件 (284件)	7,302件 (499件)	+ 0.3% (- 3.3%)	6,601件 (482件)	+10.6% (+ 3.5%)

7月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	14.4% (20.3%)	13.4% (16.2%)	13.7% (17.8%)

※7月末 成約事例在庫数 166,819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	1,070,188回	35,673回	+ 1.3%	1,003,293回	+ 6.7%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は69.0%、図面要求件数は1社当たりIP型126.9回・F型0.5回となっている。

また、マッチング登録件数は、7月末現在7,462件となっている。

5. お知らせ

<定例休止日> 平成23年9月30日(金)

月末の定例休止日は、IP型業務のうち登録系業務を除く、「物件検索」、「会員検索」、「日報検索」、「マッチング検索」、「自社物件一覧」並びに「メール送信状況」・「利用状況」の確認、「業務支援アプリのダウンロード」のみご利用いただけます。

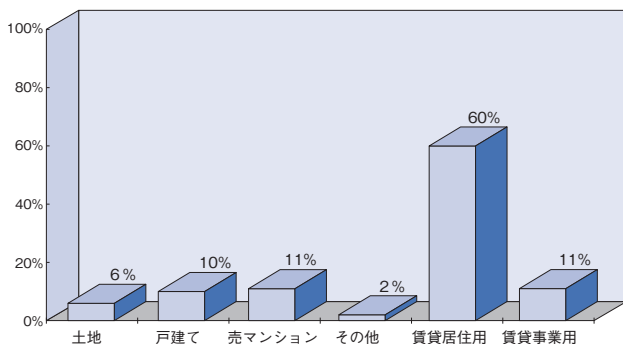
(社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪府中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

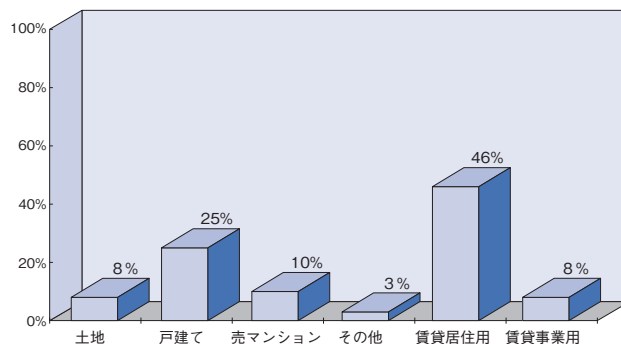
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

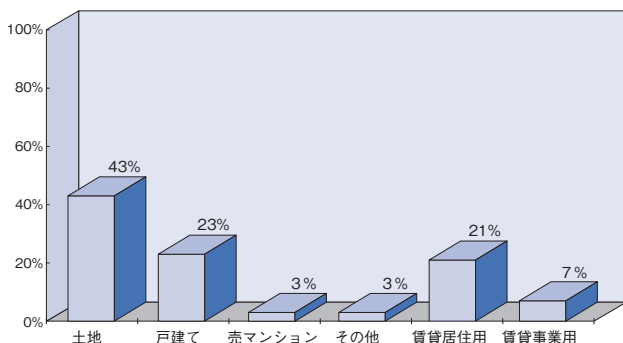
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



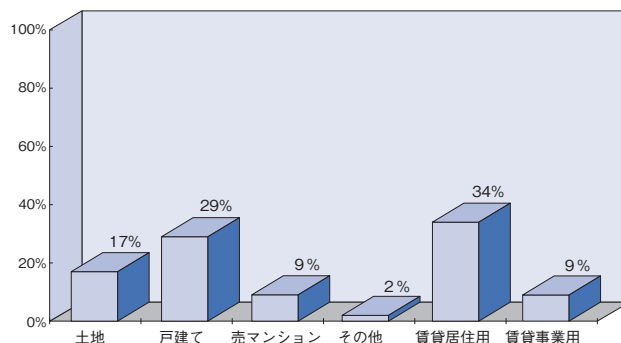
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府全域でマンションの登録件数が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年7月	2011年7月	対前年比	2010年7月	2011年7月	対前年比
京都市中心・北部	163	198	121.4%	119.06	116.60	97.9%
京都市南東部・西部	306	432	141.1%	91.14	90.35	99.1%
京都府北部	56	57	101.7%	34.96	27.35	78.2%
京都府南部	352	265	75.2%	67.71	64.57	95.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年7月	2011年7月	対前年比	2010年7月	2011年7月	対前年比
京都市中心・北部	146	222	152.0%	124.95	132.78	106.2%
京都市南東部・西部	147	177	120.4%	75.63	74.68	98.7%
京都府北部	6	8	133.3%	62.63	47.54	75.9%
京都府南部	77	79	102.5%	64.53	71.76	111.2%

■ 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、京都市中止・北部の9万円～11万円の物件の登録件数が減少

	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	21	41	3	8
3万円～	380	252	24	77
5万円～	444	274	17	115
7万円～	192	140	7	56
9万円～	57	37	1	22
11万円～	59	20	1	22
14万円以上	62	15	0	4

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



世界の国からこんにちは！

～ウルグアイ東方共和国～

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、コパ・アメリカ2011(サッカー南米選手権)の優勝国「ウルグアイ東方共和国」です。

国名：ウルグアイ東方共和国

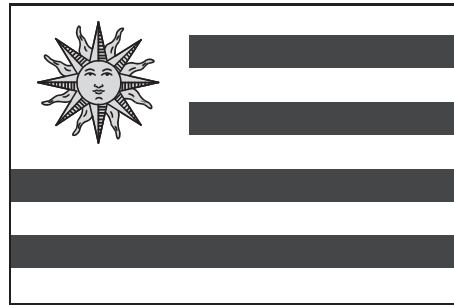
首都：モンテビデオ

面積：約17.6万km²(1人あたり約52694.6m²)

人口：約334万人

時差：日本と比べてマイナス12時間

(10月から3月まではサマータイムのため、
マイナス11時間)



国土の面積は日本の約半分



南アメリカ大陸で2番目に小さな国であるウルグアイは、ブラジル高原の緑地帯に広がり、地形的には河川地帯、丘陵地帯、高原地帯の3つに分けられます。温暖湿潤気候に属し、夏は暖かく冬は寒いです。季節風を遮る高山がないので影響を受けやすいですが、首都モンテビデオでは1年中穏やかな気温が続きます。国土の多くが草原となっており、馬や牛や羊が飼育され、野生動物ではカピバラやダチョウによく似たニャンドゥなどがいます。

ウルグアイ東方共和国の住宅事情

住宅の探し方は、あっせん業者、新聞広告、知人の紹介等があり、あっせん業者の仲介による契約の際は、保証金の積み立て、もしくは、連帯保証人を立てる事が要求されます。また、手数料として月額家賃の0.5～1ヶ月分を支払います。契約期間は1年間がほとんどです。建物・冷暖房設備の管理などは、アパートの場合、管理人がやってくれます。首都モンテビデオでは家具つきのアパートも多く、通常、シーツやまくらカバー等を除いて、ほとんどの家具・食器・寝具が備え付けてあります。

ウルグアイ東方共和国食・文化

ウルグアイ東方共和国の料理

・ドウルセ・デ・レチェ



固体または液体のキャラメルで、伝統的な糖菓です。砂糖を入れた牛乳を溶かして作ります。ウルグアイやアルゼンチンを中心にラテンアメリカで広く食されています。

コロニア・デル・サクラメント



1680年、ポルトガル人のマヌエル・ロボが建設しました。夕暮れから夜が最も趣深く、18世紀のろうそくの色を再現したという黄色

い街灯に照らされます。この歴史的な街並みは、ユネスコの世界遺産に登録されています。

IT・デジタル よもやまばなし。

VOL.9

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・サービスが生まれ出されています。

今回は、料金を気にせず好きなだけ電話を楽しめる無料のソフトウェア Skype (スカイプ) についてご紹介いたします。

ソフトウェア IP 電話 「Skype」

世界中どこでも無料コール

Skypeとはルクセンブルク大公国にあるSkype Communications S.A. という会社が開発した、遠距離通話・国際電話が無料で使用出来るソフトウェアです。

IP電話ソフトで、利用する際のダウンロードは無料です。ちなみにIP電話とは、インターネットを活用した電話サービスのことです。

Skypeのソフトをダウンロードすれば、Skype同士通話料金は遠距離通話・国際電話、関係なく無料で電話をかけることができます。

またファイアウォールやルータの設定が一切必要なく、すぐにお使いいただける手軽さもSkypeの優れた点です。はじめにSkypeのソフトをインストールしてユーザ登録し、パソコンにマイクとスピーカー（あるいはヘッドセット）を接続すれば、ユーザ同士で電話通話やテレビ電話通信を簡単に利用することができます。

パソコン以外にも、iPhoneやアンドロイド機種でSkypeアプリをダウンロードすれば手軽に利用可能です。

ちなみに通話品質は通信環境にもよりますが、Skypeの音質は固定電話以上であるといわれています。



様々な活用方法があります

Skypeを使った音声通話はこれまでの電話機能に加え、インターネット上で文字を打ち込み会話をする、いわゆるチャットなどのコンピュータ通信機能も併用して利用することができます。

他にも、遠方の友人との通信手段に、高品質テレビ電話を利用してテレビ電話がいつそう鮮やかな画質で楽しめたり、ビジネスでも地方や、海外拠点など遠隔地とのテレビ会議が無料でできるなどとても便利です。

また小さなファイルなら、通話中やチャット中に必要となったファイルを転送することも可能です。

利用方法が簡単、そしてソフト代・利用料金ともに無料で、音質も良く、とても便利なソフトウェアなので是非ご利用下さい。



『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)

※ 8月末現在、城陽市に21年度第1号は8件、21年度第2号は4件、22年度第1号は7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

■新入会(正会員)(6件)

平成23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	一般社団法人日越ビジネスサポート (1)13050	小森 裕司	吉川 昌男	下京区東洞院七条上る鈴屋町253番地 山田ビル405号	075- 343-0088
第三	ア ト フ オ (株) (1)13074	辻村 和子	辻村 和子	右京区西院矢掛町16-1	075- 778-5088
第四	ハウスエージェント(株) (1)13072	勝賀野 昌彦	安井 惣一	伏見区桃山町大島38番地100	075- 602-7878
第四	(株)バイタルホーム (1)13077	牧野 美保子	笹原 明雄	伏見区南新地4-156 カーサラヴィータ1F	075- 644-4446
第四	GLOBAL ESTATE(株) (1)13080	堀池 正樹	鈴木 智幸	山科区竹鼻竹ノ街道町81番地13	075- 582-4111
第五	(株)来人プランニング (1)13075	綾木 幹子	綾木 幹子	西京区松室吾田神町101番地	075- 393-2277

■新入会(正会員)(3件)

平成23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)モガドール (1)13083	根井 陽子	根井 大樹	中京区御池通油小路西入式阿弥町137番地3 御池ロイヤルマンション2階	075- 231-2677
第五	(株)リアル・アイ (1)13079	岡島 大祐	岡島 大祐	西京区川島北裏町69-5	075- 394-1516
第六	エスケイ企画 (1)13081	篠田 和男	篠田 和男	相楽郡精華町大字下狛小字車付16	0774- 66-1909

■会員権承継(1件)

平成23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
第一	大 商 (1)13078	柴田 正	柴田 正	東山区本町五丁目181番地	075- 561-0210	その他

■会員権承継(1件)

平成23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	承継理由
第五	サカエ住販 (1)13088	藤田 幸彦	藤田 幸彦	向日市寺戸町東田中瀬7-8	075- 925-6618	法人→個人

■支部移動(正会員)(1件)

平成23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
第四	第一	(有)京都美環 (1)12398	金本 佳憲	上京区小川通寺之内上る禅昌院町648番地 ガーデンハイッツつげ103号	075- 417-1888	23/07/27

■支部移動(正会員)(3件)

平成23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	第五	(株)ハウズドゥ住宅販売 大臣(1)8007	富永 正英	向日市寺戸町渋川2-14 ハウズドゥビル2階	075- 935-1230	23/08/05
第一	第二	(株)ネクスフィールド (1)12731	中野 雄介	中京区小川通御池下る壺屋町457 西村ビル303	075- 708-2011	23/08/31
第五	第二	(株)ジャパンオーシャン (1)13014	森川 博一	中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地 京都フクトクビル3階	075- 256-8322	23/08/31

■支部移動(準会員)(1件)

平成23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
第六	第二	(株)エリッツ四条河原町店 大臣(4)5206	藤田 圭輔	下京区河原町通四条下る2丁目稲荷町317-2 RISSI-DO 1階	075- 353-0220	23/07/11

■退会(正会員)(14件) ※会員名簿より削除してください。

平成23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
第一(左京区)	(1)12612	(株)マ ッ ク	城守 茂右衛門	23/06/23	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
第一(上京区)	(3)10920	(株)ハウスナビゲーションズ	徳山 雪江	23/07/08	廃業
第三(北区)	(3)10904	ハンザハウジング	内田 佳男	23/06/29	廃業
第三(北区)	(1)12946	エステート・トウエンティ・ワン	山本 嘉明	23/07/15	廃業
第四(南区)	(1)12623	(有)でいそるうしょん船越	船越 清	23/07/01	廃業
第四(伏見区)	(13) 1552	鴨川不動産	高橋 茂	23/07/06	廃業
第四(伏見区)	(1)12531	アネステイホーム(株)	松岡 元一	23/07/13	廃業
第四(南区)	(4)10045	(有)ホームタウン京都	柳原 政人	23/07/22	廃業
第五(長岡京市)	(4)10052	高田不動産事務所	高田 幸一郎	23/06/27	廃業
第五(南丹市)	(9) 5184	二和不動産	松本 龍藏	23/06/29	廃業
第五(西京区)	(9) 5276	(株)橋本建設	橋本 康司	23/07/04	廃業
第五(長岡京市)	(8) 6448	(有)鷹野商事	鷹野 能久	23/07/05	廃業
第六(京田辺市)	(2)12053	ウエルス住宅販売(株)	米田 充代	23/06/01	廃業
第六(木津川市)	(12) 1835	トキワ不動産	杉浦 雄一	23/06/20	廃業

■退会(正会員)(13件) ※会員名簿より削除してください。

平成23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
第一(上京区)	(5) 9008	(有) コヅチ	小槌 義雄	23/06/28	期間満了
第二(中京区)	(7) 6890	丸太土地	竹本 明生	23/08/01	廃業
第三(右京区)	(2)11398	アーク住建(有)	伊藤 重仁	23/03/06	期間満了
第三(右京区)	(5) 9058	(株)リブエックス	日比野 哲治	23/07/07	廃業
第三(右京区)	(1)12690	大城リアルエステート	大城 剛	23/07/20	廃業
第三(右京区)	(12) 1804	杉原製材(株)	杉原 隆郎	23/08/01	期間満了
第三(北区)	(9) 5790	クラウチホーム	倉内 利光	23/08/09	廃業
第四(南区)	(10) 4247	幸和不動産	浪江 充子	23/07/03	期間満了
第四(伏見区)	(1)12859	ライズトラスト(株)	竹林 繁雄	23/08/29	廃業
第五(長岡京市)	(4) 9749	ヨシダ住宅	吉田 正和	23/08/02	廃業
第六(宇治市)	(8) 6224	ニチイハウジング	小泉 明彦	23/07/02	期間満了
第六(城陽市)	(13) 1228	みき建設(株)	島田 泰男	23/08/25	廃業
第七(福知山市)	(11) 3251	日乃出不動産(有)	平井 實夫	23/08/10	廃業

■退会(準会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。

平成23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
第一(東山区)	(6) 8009	タイム都市開発(株)七条店	内田 光則	23/06/30	事務所廃止

■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
第三(北区)	(8) 6224	ニチイハウジング北店	戸田 正幸	23/07/02	期間満了
第五(向日市)	大臣(1) 8007	(株)ハウストゥ住宅販売向日店	河本 美也子	23/07/15	事務所廃止
第五(西京区)	大臣(1) 8007	(株)ハウストゥ住宅販売桂店	辻 佑樹	23/07/22	事務所廃止

■会員数報告書

平成23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	360 (-1)	35 (-1)	395 (-2)	第 三	413 (-1)	34 (±0)	447 (-1)	第 五	346 (-3)	19 (±0)	365 (-3)	第 七	226 (±0)	8 (±0)	234 (±0)
第 二	397 (+1)	30 (+1)	427 (+2)	第 四	480 (-2)	23 (±0)	503 (-2)	第 六	370 (-2)	17 (-1)	387 (-3)				
												合 計	2,592 (-8)	166 (-1)	2,758 (-9)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成23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	358 (-2)	35 (±0)	393 (-2)	第 三	407 (-6)	33 (-1)	440 (-7)	第 五	346 (±0)	17 (-2)	363 (-2)	第 七	225 (-1)	8 (±0)	233 (-1)
第 二	399 (+2)	30 (±0)	429 (+2)	第 四	478 (-2)	23 (±0)	501 (-2)	第 六	369 (-1)	17 (±0)	386 (-1)				
												合 計	2,582 (-10)	163 (-3)	2,745 (-13)

※()内は会員数前月比増減。

本部年間行事予定

平成23年9月26日(月)

官民共催不動産広告表示実態調査事前審査会(公取担当)
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27日(火)・28日(水)・29日(木)

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。)

10月18日(火)

全宅住宅ローン・フラット35説明会

於：協会本部

11月4日(金)

官民共催不動産広告表示実態調査会(公取担当)

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。

お知らせ

1. 平成23年版「あなたの不動産 税金は」 (小冊子)の配付について

全宅連編集の標記小冊子を本誌と同封の
うえ、会員の皆様へ配付させていただきま
すので、日常業務等でご活用ください。

2. 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。

訃 報

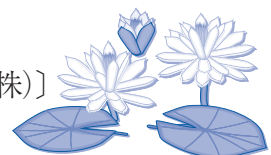
(平成23年7～8月)

橋本 行雄 様〔第七(福知山市)・橋本工業(株)〕

高塚 勝巳 様〔第五(西京区)・(株)高塚工務店、高塚管理サービス(株)〕

中谷 宜久 様〔第一(上京区)・中谷清光堂〕

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。



京都の大路小路

第二十一回：洛外の道 - 若狭街道 -



京都の北、出町柳付近から高野川沿いに北東方向に進み、大原から滋賀県大津市の伊香立途中町を抜ける。さらに安曇川沿いを北上し、高島郡の保坂で今津から来た九里半越に合流、その道を一直線に福井県小浜市まで、延々六八キロの道程。これが若狭街道である。別名鯖街道。小浜で捕れた鯖に一塩し、この街道を京都まで運んだことから、人々はそう呼んだ。(中略)

今も寺町通今出川をすこし西に入ったところに、大原口町という町名が残っている。京の七口の一つ大原口がこの付近にあったことによる。(中略)

では出町柳からこの若狭街道を近江、若狭に向けて辿ることしよう。道は田中から高野へと入る。旧道を進み、琵琶湖疎水の分流を越えたところに、賀茂波爾神社(通称赤の宮)が鎮座する。下鴨神社の境外摂社で、延喜式内社でもある。当社の本殿右脇には波爾井の御神水があり、今も清涼な清水が湧き出ている。境内に一株の桜樹がある。「鐘紡の桜」と立札にある。明治の末年、高野の地に鐘淵紡績の工場が開業した。(中略)

北山通を越えると、山端の町並み。山端は街道筋の腰掛茶屋が発展してきた集落。(中略)

上高野で高野川を渡る。このあたりまで来ると、比叡山を間近に拝むことができる。これから先は、右手に高野川の清流を見下ろしながら、谷間の道を辿ることになる。その入口に天台宗の蓮華寺が建つ。(中略)

蓮華寺の東の山の手に鎮座する崇道神社は、早良親王(崇道天皇)を祭神とする。同社を左に拝しながら、道を辿ると、八瀬に入る。(中略)八瀬から比叡山頂にケーブルが開通するのが大正十四年。それと同時に遊園地も開業した。当時の子供たちにとっては、数少ない遊園地であった。

道はやがて大原の里へ。花尻橋を越えた左手に明治四十二年建立の道標が建っている。(中略)今も新道の左手に細い旧道が残っており、それをまっすぐ行けば寂光院に通じる。(中略)

かたや三千院は、天台宗の門跡寺院。(中略)昔ながらの峠道も、今はハイキングコースとして親しまれている。

さて寂光院から旧道に出て、そのまま道をまっすぐ進むと古知谷に着く。そこから山の手に六〇〇メートルの坂道を登れば、阿弥陀寺である。坂はかなりきつい。光明山法国道院阿弥陀寺。慶長十四年(一六〇九)、弾誓上人が開いた如法念仏の道場である。雨のときなどは霧があたりに立ちこめ、さながら水墨画の画面のなかに入り込んだような錯覚に陥る。まさに京都最北の仙境と呼ぶにふさわしい。

まだ若狭の地は遠い。大津市の伊香立途中町を過ぎ、若狭街道屈指の難所、花折峠を越えて安曇川沿いに北へ北へとひたすら歩かなければならない。

(出典:1994年発刊 小学館刊『京都の大路小路』より)

第七支部に会長表彰状が贈られました！

去る7月1日(金)、本部・支部LC委員会の前段にて、永年にわたり支部会員の会費徴収業務に尽力され、平成22年度には会費徴収完納という功績を収められた第七支部に感謝の意を表し、鍵山会長より山下裕第七支部長に会長表彰状と記念品が贈られました。



広告媒体社等を対象に合同研修会が開催されました

去る7月21日(木)、協会本部にて広告媒体社・広告代理店・広告印刷業者・当協会公取担当役員を対象とする不動産の表示規約等に関する合同研修会が開催されました。

研修内容は、「不動産の表示規約及び同景品規約について」と題し、(社)近畿地区不動産公正取引協議会の田中康男氏(規約推進特別講師)より、公取規約や最近の不動産広告相談事例について説明をいただき、更に不動産の表示規約クイズが行われるなど、約1時間30分、広告媒体社等(15社)19名の出席者は熱心に受講されました。

同研修会は、当協会公取担当役員はもとより、不動産業者から広告制作の依頼を受ける広告媒体社・広告代理店・広告印刷業者に対しても、不動産の表示規約及び同景品規約への理解と不当表示防止等に協力をいただくため、毎年、合同で開催されています。

会員の皆様も、折込チラシ等に不動産広告を掲載する際は、必ず規約を遵守してください。



京都府不動産無料相談所のご案内

一般消費者の方を対象とした不動産取引に関する相談窓口を次のとおり開設しています。

本部相談日(協会本部内)：毎週火曜日・金曜日実施(祝日及び休業日は除く)

北部相談日(第七支部内)：毎月第1・第3火曜日実施(祝日及び休業日は除く)

受付時間は午後1時から午後3時30分まで



大工園副会長 国土交通大臣表彰を受賞

去る7月11日、本会の大工園隆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受賞の栄に浴されました。

この度の受賞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。

全宅連より東日本大震災「義援金」 における感謝状をいただきました

去る6月28日(火)、(社)全国宅地建物取引業協会連合会・第45回通常総会にて伊藤全宅連会長より本会並びに大阪・兵庫・愛知の4協会に対して、東日本大震災「義援金」における感謝状が贈呈されました。



既報のとおり、本会会員皆様からの心暖まるご厚志によりお寄せいただいた義援金については、全宅連を通じて、被害に遭われた宅建協会関係者並びに被災者の方々にお贈りさせていただいております。

今回の感謝状授与はひとえに会員皆様のご支援とご協力の賜物であり厚くお礼申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心よりご祈念申し上げます。

本会では引き続き、東日本大震災に対する「義援金」の募金活動を行っておりますので、会員皆様のご理解とご協力の程よろしくお願い申し上げます。

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/>

