



京宅広報

OUR INFORMATION



VOL.509号
平成23年11月号



霜月

INDEX



NEWS FLASH

■第2回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催……………	1
■賃貸住宅管理業者登録制度の創設について(国土交通省)……………	16
■第一支部、地域貢献事業として「上京区民ふれあいまつり」に参画！……………	21
■第一・第二支部、社会貢献事業として「時代祭」に合同で協賛！……………	21

INFORMATION

■「登録実務講習」実施機関について……………	2
■「登録講習」実施機関について……………	3
■平成23年度「宅地建物取引主任者資格試験」が実施される……………	4
■ご存じですか？ 協会の変更届……………	7
■全宅住宅ローン・フラット35説明会を開催……………	17
■お知らせ……………	17
1. 協会本部の年末・年始の業務等について	2. 協会本部の業務休止について
3. 新入会員シールについて	4. 本誌次号の発行について
■訃報(平成23年10月)……………	19
■平成23年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」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)……………	6
■「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内……………	16
■京都府不動産無料相談所のご案内……………	17
■入退会・支部移動等のお知らせ……………	18
■本部年間行事予定……………	19

★秋の七草…………… 5

★香りの効果とは？…………… 9

シリーズ

■会長の時事コラム(VOL.12)……………	8
■活用しましょう!ハトマークサイト京都(第11回)……………	9
■法律相談シリーズ(VOL.277)……………	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！ ～パラグアイ共和国～……………	14
■IT・デジタルよもやまばなし。(VOL.11)……………	15
■京都の大路小路(第二十三回)……………	20

第2回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催

去る10月3日(月)、第2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、「公益社団法人」移行認定申請書の提出及びその後の補正等が報告されるとともに、保証協会「会費未納による除名措置」の対象会員等が審議・承認されました。

議事に先立ち、10月2日(日)に逝去されました関口都夫理事・幹事(第二支部)に対し、黙祷を捧げ冥福が祈られました。

◎会長挨拶

- (1) 協会公益事業について
- (2) 各単協の公益社団移行申請状況について
- (3) 協会財政基盤について他

報告事項

1. 「公益社団法人」移行認定申請書の提出及びその後の補正について

7月25日(月)に標記申請書(電子申請)を京都府知事へ提出した旨及びその後の補正依頼に対応している旨等が報告されました。

2. 不動産契約書類の改正について

区分所有建物用売買契約書及び重要事項説明書の新規策定並びに協会策定の不動産売買契約書等の改正(反社会的勢力排除条項の追加等)が報告されるとともに、本年中に協会ホームページへアップしたい旨等が報告されました。

3. 「不動産の表示規約及び同景品規約」に関する研修会の実施状況について

9月9日(金)に開催された標記研修会の実施状況及び今後の公取担当に係る事業計画が報告されました。

(実施状況は、前号ウラ表紙参照。)

4. レインズ新システムの稼動について

8月18日(木)より運用開始された標記新システムの稼動傷害に関する事象、原因及び対応等が報告されました。

5. 平成23年度宅地建物取引主任者資格試験の申込受付状況等について

標記資格試験の申込受付状況等が報告されました。

(申込受付状況は、前号2頁参照。)

6. 平成23年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」の実施結果について

9月7日(水)に開催された標記ゴルフ大会の実施状況等が報告されました。

(実施状況は、前号1頁参照。)

7. 評議員の変更について

標記役員(第四・第五支部)の辞任が報告されました。(補充なし。旧役員は略。)

審議事項

1. 保証協会「会費未納による除名措置」について

標記除名措置における対象会員2件が承認されました。

2. 京都府行政書士会との入会紹介に関する「協定書」の解約(更新しない)について

平成21年12月21日(月)に締結した標記協定書(有効期間：平成22年1月1日から2年間)について更新しない旨が承認されました。

3. 委員の変更について

標記役員〔情報提供委員会・公取担当委員(第四支部)及び情報提供委員会・業務対策運営担当委員(第五支部)〕の辞任が承認されました。(役員の補充なし。旧役員は略。)

4. 新入会員の承認について(平成23年5月～9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32件、準会員4件。

保証協会 正会員34件、準会員4件。

「登録実務講習」実施機関について

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が資格登録要件(実務経験2年以上)を満たすための講習を実施する機関として、国土交通大臣の登録を受けている登録実務講習機関は下表のとおりです。

なお、登録実務講習の受付・実施期間、受講料等は、各登録実務講習機関によって異なります。

(平成22年12月1日現在)

登録番号	機関の名称	事務所の所在地	電話番号
第1号	(財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区九段南4-8-21	03-5843-2076
第2号	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
第3号	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-68-1	03-3988-6469
第4号	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
第5号	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2	03-3340-3081
第7号	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
第8号	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	03-3251-6651
第9号	(株)週刊住宅新聞社(休止中)	東京都新宿区高田馬場1-28-10	03-3209-2110
第11号	ピタットハウスネットワーク(株)	東京都中央区日本橋3-4-10	03-3510-0010
第12号	一般社団法人宅建実務教育センター	千葉県船橋市習志野台1-18-6	047-497-8600
第13号	一般社団法人職能研究会	埼玉県狭山市大字北入曾686-8	04-2950-5855
第14号	(株)住宅新報社	東京都港区西新橋1-4-9	03-3502-8451

※ 今後、登録実務講習機関が追加または業務を廃止することも考えられます。

【参考】

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が、都道府県知事の資格登録を受けるためには、登録申請時まで宅地建物の取引に関する実務経験が2年以上必要です。

実務経験が2年に満たない方は、登録実務講習を修了することにより「2年以上の実務経験を有する者と同等以上の能力を有する者」と認められ、宅地建物取引業法第18条第1項に規定する宅地建物取引主任者資格の登録要件を満たすことができます。

「登録講習」実施機関について

宅地建物取引主任者資格試験の一部免除を受けるための講習(登録講習)を実施する機関として、国土交通大臣の登録を受けている登録講習機関は下表のとおりです。

なお、登録講習の受付・実施期間、受講料等は、各登録講習機関によって異なります。

(平成23年6月13日現在)

登録番号	機関の名称	事務所の所在地	電話番号
第001号	(財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区九段南4-8-21	03-5843-2077
第002号	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
第003号	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
第005号	(株)住宅新報社	東京都港区西新橋1-4-9	03-3502-8500
第007号	アットホーム(株)	東京都港区新橋3-1-9	03-3580-7051
第009号	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2	03-3340-3081
第011号	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
第012号	(株)辰巳法律事務所	東京都新宿区高田馬場4-3-6	03-5348-5825
第013号	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-68-1	03-3988-6469
第014号	(株)週刊住宅新聞社(休止中)	東京都新宿区高田馬場1-28-10	03-3209-7821
第015号	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	03-3251-6651
第016号	(有)ユーノリカ(宅建ゼミナール)	愛知県名古屋市西区那古野2-18-17	052-561-7628
第017号	(株)kenビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7	03-5326-9294

※ 今後、登録講習機関が追加または業務を廃止することも考えられます。

【参考】

- (1)「登録講習」修了者が一部免除となる出題分野
 - ① 土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関すること
 - ② 宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関すること
- (2)「登録講習」修了者の試験方法及び試験時間
 - ① 試験方法は45問4肢択一による筆記試験(一般受験者は50問4肢択一)
 - ② 試験時間は1時間50分(一般受験者は2時間)

去る10月16日(日)、平成23年度「宅地建物取引主任者資格試験」が全国一斉に実施されました。

同資格試験の指定試験機関である(財)不動産適正取引推進機構の発表によると、本年度の全国における受験申込者の総数は231,596名(前年度比：1.5%増)で、試験当日には、この内の188,572名(受験率81.4%)が試験に挑みました。

本年度の同資格試験は、全国213会場にて実施、京都府においては、同志社大学京田辺校地(京田辺市)にて実施されました。

なお、合格発表は11月30日(水)で、京都府では協会本部において、合格者名簿一覧等が掲出〔12月2日(金)まで〕されるとともに、合格者には推進機構より合格証書等が送付されます。

※ 推進機構及び協会ホームページにおいても合格者受験番号等が掲載されます。



平成23年度宅地建物取引主任者資格試験受験状況

都道府県名	申込者数(名)	受験者数(名)	欠席者数(名)	受験率(%)	都道府県名	申込者数(名)	受験者数(名)	欠席者数(名)	受験率(%)
北海道	6,493	5,386	1,107	83.0	滋賀県	2,144	1,769	375	82.5
青森県	1,160	949	211	81.8	京都府	4,996	4,060	936	81.3
岩手県	1,265	1,039	226	82.1	大阪府	19,205	15,799	3,406	82.3
宮城県	3,843	3,078	765	80.1	兵庫県	10,175	8,359	1,816	82.2
秋田県	862	702	160	81.4	奈良県	2,562	2,076	486	81.0
山形県	1,020	864	156	84.7	和歌山県	946	757	189	80.0
福島県	1,904	1,533	371	80.5	鳥取県	414	334	80	80.7
茨城県	3,441	2,779	662	80.8	島根県	696	566	130	81.3
栃木県	2,526	2,068	458	81.9	岡山県	2,662	2,216	446	83.2
群馬県	2,641	2,183	458	82.7	広島県	4,320	3,574	746	82.7
新潟県	2,317	1,924	393	83.0	山口県	1,506	1,224	282	81.3
山梨県	1,032	817	215	79.2	徳島県	807	646	161	80.0
長野県	2,359	1,902	457	80.6	香川県	1,252	1,021	231	81.5
埼玉県	16,552	13,494	3,058	81.5	愛媛県	1,726	1,427	299	82.7
千葉県	13,288	10,723	2,565	80.7	高知県	606	505	101	83.3
東京都	44,424	35,393	9,031	79.7	福岡県	10,701	8,804	1,897	82.3
神奈川県	22,294	18,178	4,116	81.5	佐賀県	863	724	139	83.9
富山県	1,099	877	222	79.8	長崎県	1,531	1,275	256	83.3
石川県	1,557	1,262	295	81.1	熊本県	2,363	1,974	389	83.5
福井県	719	591	128	82.2	大分県	1,297	1,033	264	79.6
岐阜県	2,697	2,237	460	82.9	宮崎県	1,270	1,027	243	80.9
静岡県	5,594	4,579	1,015	81.9	鹿児島県	2,271	1,873	398	82.5
愛知県	12,711	10,503	2,208	82.6	沖縄県	3,247	2,661	586	82.0
三重県	2,238	1,807	431	80.7	合計	231,596	188,572	43,024	81.4



秋の七草



一般的に有名なのは「春の七草」ですが、「秋の七草」があることをご存知でしょうか？春の七草は「七草がゆ」にして食べるなど、“食”を楽しむものですが、秋の七草は花を“見る”ことを楽しむものといわれています。

秋の七草は、萩・尾花（おばな）・桔梗・撫子・葛・藤袴（ふじばかま）・女郎花（おみなえし）の七種類です。

萩（はぎ）

萩とは、マメ科ハギ属の総称。落葉低木。花期は7月から10月。分布は種類にもよりますが、日本のほぼ全域で見られます。

尾花（おばな）

尾花は別名すすきといわれています。イネ科すすき属の植物。野原に生息し、ごく普通に見られる多年生草本です。

桔梗（ききょう）

桔梗はキキョウ科の多年性草本植物。山野の日当たりの良い所に育ちます。日本全土、朝鮮半島、中国、東シベリアに分布しています。また絶滅危惧種でもあります。

撫子（なでしこ）

6月から8月にかけて開花し、ピンク色の可憐な花を咲かせます。ヨーロッパや中国などを中心に約300種が分布しています。

葛（くず）

花は8月から9月に咲き、穂状花序が立ち上がり、赤紫の豆の花を咲かせます。花は甘い芳香を發します。

藤袴（ふじばかま）

8月から10月にかけて散房状に淡い紫紅色の小さな花をつけます。また、生草のままでは無香の藤袴であるが、乾燥すると桜餅の葉のような芳香を放ちます。

女郎花（おみなえし）

夏までは根出葉だけを伸ばし、その後花茎を立てる。葉はやや固くてしわがあります。草の丈は60～100cm程度で、8月から10月に黄色い花を咲かせます。

ダイジェスト 協会の主な動き

10月



3日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議

二団体「常務理事会／常任幹事会・理事会／幹事会」の運営・議題等について他。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会合同会議

「保証協会」会費未納による除名措置について他。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌1頁をご参照ください。)

4日(火) 人材育成委員会(委託業務運営担当理事会) 宅建試験監督員等業務説明会の運営について。

宅建試験監督員等業務説明会
試験実施の概要について他。

5日(水) 平成23年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」(横大路グランド)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

7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。

苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。

11日(火) 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7件、準会員1件。
保証協会正会員7件、準会員1件。

12日(水) 新入会員等義務研修会
22名が受講。

13日(木) 情報提供・業務サポート委員会(広報誌担当)
京宅広報(11月号)の編集について他。

諮問委員会
会長からの諮問事項に係る検討について。

16日(日) 平成23年度「宅地建物取引主任者資格試験」(府下1会場)
(本誌4頁をご参照ください。)

18日(火) 業務サポート委員会(実務サポート担当理事会)
次回「全宅管理」事業説明会・セミナーについて他。

全宅住宅ローン・フラット35説明会
(本誌17頁をご参照ください。)

業務サポート委員会(実務サポート担当)
次回「全宅管理」事業説明会・セミナーについて他。

20日(木) 情報提供委員会(京町家及び古民家等専門小委員会)現地研修会(綾部・福知山町家等(5軒)の現地研修。)

21日(金) 人材育成委員会(不動産契約書類検討小委員会)
重要事項説明書(案)について他。

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(2)
弁済認証申出案件の審議。

流通センター研修会(第五支部事務所)
レイズ新システムについて。(10名受講)

25日(火) 業協会・保証協会委員長ヒアリング
平成24年度委員会事業の策定等について。

情報提供委員会(開発及び売買媒介等専門小委員会)
「京都市の細街路対策に向けての提言(案)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開催。

26日(水) 取引主任者講習会
80名が受講。

27日(木) 流通センター研修会
レイズ新システムについて。(14名受講)

28日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
所在不明会員の京都府知事への上申について他。

全日京都役員との情報交換会
各団体の苦情及び弁済申出の処理状況について他。

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。



「同窓会」

先月、iPhone 4 Sが発売され、携帯電話は電話やメールのみならず、インターネット機能がほとんどパソコンと同様に使えるようになりました。

自身もスマートフォンを使っていますが、こんな便利な携帯電話はありません。

ニュースや天気予報を調べたり、音楽を聴いたり、本を読んだり、ユーチューブを見たり、ナビで行き先を設定したり、あらゆるアプリケーションが使えますが、私にとっての一番はスマートフォンそのものが歩数計の役割をするので、毎朝恒例のウォーキングには欠かせません。歩数は勿論の事、消費カロリーやエクササイズ量を毎日確認しつつ楽しみながら歩いています。

世の中、通信機器・家電などデジタル化がどんどん進み、人と顔を合わせなくても携帯電話やメールで、毎日リアルタイムにあらゆる人達と連絡する事ができる便利な世の中になったのは、ただただ驚きです。

そんな折、先日20年ぶりに小学校のクラス同窓会があり参加しました。

小学校を卒業して40歳代までは頻繁に開催していましたが、その後は誰も言い出さず、本当に久しぶりに顔を合わせました。

「いやー、久しぶり！お前、歳いったなあ」「お前かてやで！」

呑むほどに、酔うほどに小学校時代の顔に戻り、あちこちで話題が盛り上がり、笑い声が絶えません。

そうこうするうちに「それぞれこの20年を發表しようよ！」と誰かが言い出し、一人一人話し出しました。

海外に行っていたり、会社が倒産して職を失ったり、息子夫婦と同居したが折り合わず別居したりと、一人一人がこの20年間を思い思いに語り出しました。

人生経験に培われた60歳代後半の話は、どれもこれも熱く胸を打つ話ばかりで、人の顔を間近に見ながら話を聞くのが何となく心地良く、これは何事にも代え難い素晴らしい経験だと、この時、初めて感じました。

人は人の話を聞く時、その表情やしぐさで意を酌み取ろうとします。

これからIT化が進み、どんなに素晴らしい通信機器が出てきても、やはり膝を突き合わせ、目と目で語り合う人間本来の姿に勝てるものはないと思います。

話は尽きることなく同窓会の終了時間になり、別れを惜しみながら「皆、次回の同窓会で元気な！」と再会の約束をしたのは言うまでもありません。



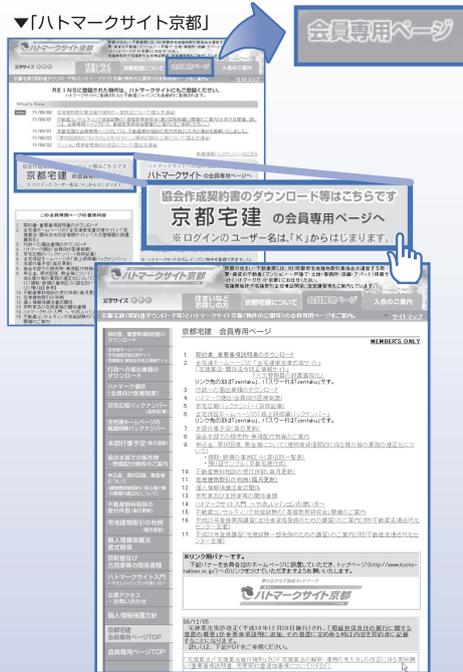
活用しましょう！

ハトマークサイト 京都

第11回 『京都宅建 会員専用ページ』 について

ハトマークサイト京都の「京都宅建の会員専用ページ」では、会員の皆様だけがご利用いただけるコンテンツをご提供しています。下記に一部を抜粋してご紹介いたしますが、他にも役立つ情報を提供していますので、是非、ご活用下さい。

- 契約書、重要事項説明書のダウンロード
協会で作成している契約書、重要事項説明書等のExcel版・Word版書式や管理会社等へ管理に係る報告書を請求される際にお使いいただく書面等をご提供しています。
- 行政への届出書類のダウンロード
宅建業免許の変更届出や宅建取引主任者関係の書類等をPDFでご提供しています。
- ハトマーク健診（会員向け医療制度）
人間ドック等の健診料を全て自己負担で負担される場合の軽減制度をご案内しています。
- 個人情報保護法書式関係
個人情報の取扱についての公表用書面、明示用書面をご提供しています。
- 京町家及び古民家等の関係書類
京町家・古民家等賃貸借のフローチャートや賃貸借契約書に関する注意事項等をご提供しています。



癒
やすらぎ

香りの効果とは？



アロマオイルやキャンドル、お香など、心地よい香りを放つグッズが人気を集めています。一般にアロマセラピーとは、植物から抽出した精油をかいだり、塗ったり、飲んだりして、生理機能を整える療法で、感情や行動、記憶を司る大脳辺縁系に直接働きかけ、さまざまな効果を与えています。

柑橘系の香り

- 気分を明るくポジティブにしてくれます。
- (例)・ベルガモット…ストレスを和らげリラックス効果
- ・グレープフルーツ…食欲を抑える
- ・レモン…記憶力・集中力を高める

フローラル系の香り

- ストレスを軽減してくれます。
- (例)・ローズ…イライラ、落ち込み感を和らげる
- ・ラベンダー…緊張や不安を和らげる
- ・ネロリ…幸福感とリラックス感を与える

ハーブ系の香り

- 身体をシャキッとさせる作用があります。
- (例)・ペパーミント…眠気を覚まして意識をはっきりさせる
- ・ローズマリー…疲労や無気力に効果あり
- ・マジョラム…不安やストレスを鎮める

樹脂系の香り

- 精神を安定させる作用があります。
- (例)・フランキンセンス…感情を落ち着かせる
- ・ベンズイン…心に温もりと安らぎを与える
- ・ミルラ…精神の覚醒度を高め自信を取り戻してくれる

スパイス系の香り

- 精神的にやる気を起こさせる作用があります。
- (例)・シナモン…食欲を邁進させる
- ・クローブ…気力を高めたい時に効果あり
- ・ジンジャー…記憶力・集中力を高める

樹木系の香り

- 落ち着きと爽快感を与えてくれます。
- (例)・ユーカリ…精神を集中させる効果
- ・ティートゥリー…気分を元気付けてくれる
- ・サイプレス…怒りを和らげる

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、建築業を営んでおり、この度、マンションの建築を請け負いました。ところが、完成したマンションに建築基準法に適合しない箇所が一部にありました。

このため、依頼主から、「建設されたマンションは建築基準法に反する違法な建築物であるから、建築請負契約が公序良俗違反にあたり無効である。無効な契約の代金は、払えない。」として請負代金を支払ってくれません。私は、請負代金の請求ができるのでしょうか？



回答

建築基準法違反建築と請負代金

1 規制法違反と公序良俗違反の従来判決

(1) 民法は、「公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする」と規定しています。この「公の秩序又は善良の風俗に反する事項」は、「公序良俗」と呼ばれ、これに反する契約は無効であり、その契約に基づく代金の請求もできません。

では、本件のように請負契約で建設されたマンションが建築基準法に反するような場合に、公序良俗違反とされることがあるのでしょうか。

(2) 本件での建築関連法令等のような、いわゆる規制法令違反の私法上の効果についてのリーディングケースと考えられるものは、臨時物資受給調整法に反する煮干しいわしの売買契約の私法上の効果を否定した事例(最高裁判例昭和30年9月30日)があげられます。

この判決以来、規制法違反の私法上の効

果は、主として当該規制法が違反行為に対して、私法上の効果の否認をもって臨むか(強行法規)、公法的禁止のみをもって臨むか(取締法規)の法の禁止目的の貫徹力の強弱の解釈によるものとされています。

(3) この判決の考え方からすれば、規制法の私法上の効果については、①立法趣旨、②社会の倫理的非難の程度、③一般取引への影響、④当事者間の公平などが禁止目的の貫徹力の強弱についての考慮要素として挙げられると考えられます。

2 同種判決の考え方

(1) このような考え方と同様に、質問の場合と同様の事例の裁判例(東京高裁判決平成22年8月30日)では、「建築基準法が同法にいう建築物の建築につき規制をし、種々の制限規定を設けているのは、建築物の敷地、構造及び用途に関して最低の基準を定め、これによって国民の生命、健康及び財産の

律

リリース



保護を図るといふ一般公益保護の目的に出たものであり、その違反に対しては、原則として、是正命令(法9条1項)等の行政上の措置や、同法の定める罰則(法98条1項以下)によって対応することが予定されており、特定の建物の建築についての請負契約に建築基準法違反の瑕疵があるからといって直ちに当該契約の効力が否定されるものではない。」との一般論を述べています。「しかし、同法の規制には様々なものがあり、北側斜線制限(法56条1項3号)や、日影規制(法56条の2)など、近隣居住者の利益が法律上保護されているということが出来るものもあるし、一般公益の保護ではあっても、耐火構造(法27条1項)など、居住者の生命身体の安全の確保に必要なものとしての規制もある。そのため、特定の建築物についての請負契約が、悪質な方法で第三者の利益を故意に侵害する場合など、社会的妥当性の観点からみて到底是認できない場合には、私法上の効力も否定しなければならぬと解すべきである。」としています。そして、「すなわち、当該請負契約が建築基準法に違反する程度(軽重)、内容、その契約締結に至る当事者の関与の形態(主体的か従属的か)、その契約に従った行為の悪質性、違法性の認識の有無(故意か過失か)などの事情を総合し、強い違法性を帯びると認められる場合には、当該請負契約は強行法規違反ないし公序良俗違反として私法上も無効とされるべきである。」と指摘して、この内容は、従来からの公序良俗違反についての判例の枠組みと同様の考え方を採用していると考えられます。

(2) その上で、耐火性の制限違反、北側斜線制限違反、日影規制違反など、多くの規制に違反することとなり、その違反の程度は

決して軽いとはいえないこと、その違反の内容は、北側斜線制限違反や、日影規制違反など、近隣居住者の法的利益も保護する性質を有する規制に違反し(①要件：法の趣旨)、さらに、耐火構造など、共同住宅の居住者の生命身体の安全に影響する規制に違反する内容ともなっていること、確認図面と実施図面の二つの図面を作成して、いわば建築確認を騙取するような方法を採用、しかも、一部を除いて確認図面に従って工事を進めて、検査済証を*もいわば騙取し、その後*に実施図面に従った内容で完成することを計画したものであり、この行為の形態は大胆かつ大規模で悪質であること(②要件：社会の倫理的非難の程度)、原告(建築業者)は、本件各契約に決して従属的とはいえない形で関与して、原告の違法と比較して被告(依頼主)の違法のほうが格段に大きいということもできないから、本件各契約を無効としても、公平を害したり、信義則に反するなどということもできないこと(④要件：当事者間の公平)を挙げて当該契約を無効としました。

3 まとめ

以上のことから、建築基準法に反する建築物の請負契約であっても、その契約自体は原則的には有効であると考えられます。このため、本件のように不適合部分が一部にとどまる事例であれば、その悪質性は軽微であり、代金請求は可能です。しかし、その法令違反の内容、関与の程度、悪質性などによっては、先の判例のように、例外的に契約が無効となることもありえることとなります。この場合には代金の支払いを拒絶されることとなります。



近畿圏レインズニュース

(平成23年9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

9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	17,944件 (1,060件)	32,277件 (1,949件)	50,221件 (3,009件)	+ 9.2% (+ 17.0%)	51,861件 (2,848件)	- 3.2% (+ 5.7%)
在庫物件数	48,968件 (3,516件)	80,960件 (5,233件)	129,928件 (8,749件)	+ 1.0% (+ 2.3%)	128,780件 (8,631件)	+ 0.9% (+ 1.4%)

2. 成約報告概要

9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	2,740件 (181件)	4,402件 (294件)	7,142件 (475件)	+ 22.0% (+ 11.0%)	6,687件 (457件)	+ 6.8% (+ 3.9%)

9月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	15.3% (17.1%)	13.6% (15.1%)	14.2% (15.8%)

※9月末 成約事例在庫数 177,209件

3. アクセス状況等

9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	1,330,088回	44,336回	+ 32.5%	998,550回	+ 33.2%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は66.0%、図面要求件数は1社当たり131.8回となっている。
また、マッチング登録件数は、9月末現在10,925件となっている。

5. お知らせ

(1) 定例休止日 平成23年11月30日(水)

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。

(2) 年末年始休止日 平成23年12月28日(水)～平成24年1月5日(木)

物件登録及び検索等、全ての業務がご利用いただけません。

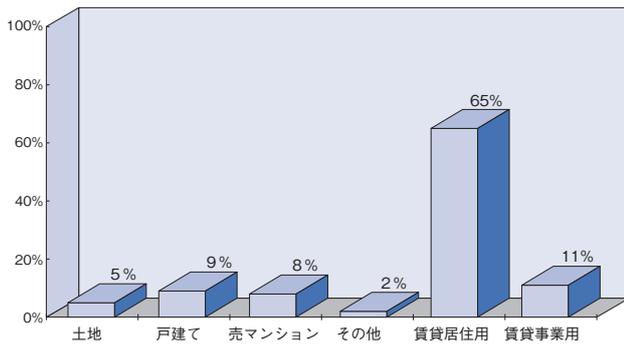
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

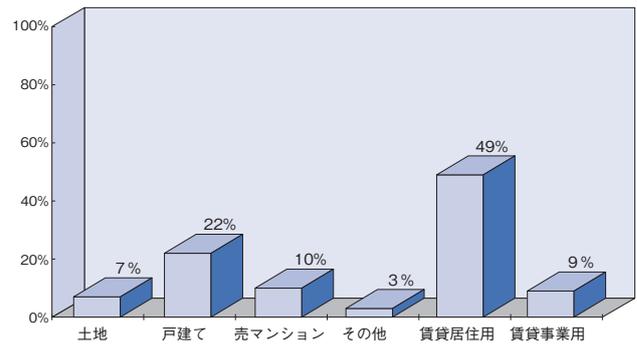
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 9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)

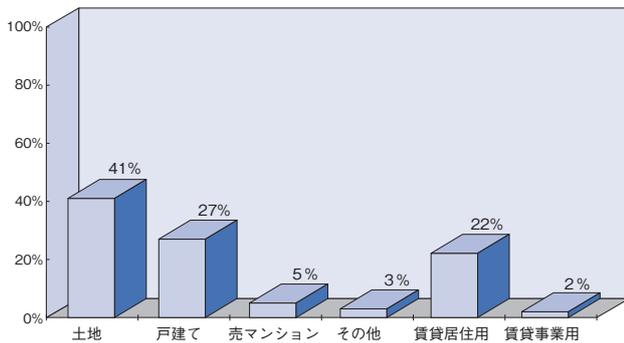
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



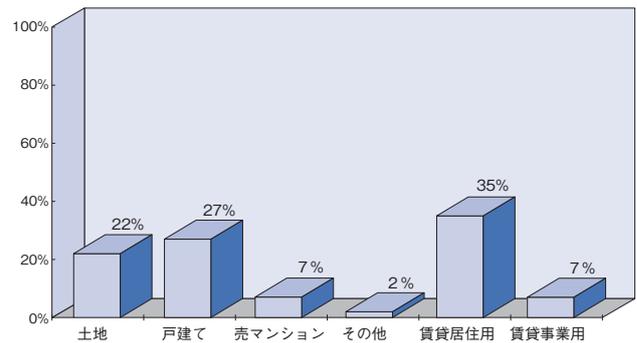
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 9月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都市南東部・西部で売戸建の登録件数・平均坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年9月	2011年9月	対前年比	2010年9月	2011年9月	対前年比
京都市中心・北部	221	177	80.0%	113.31	109.48	96.6%
京都市南東部・西部	283	334	118.0%	87.69	97.28	110.9%
京都府北部	80	63	78.7%	50.55	29.29	57.9%
京都府南部	299	235	78.5%	69.12	66.78	96.6%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年9月	2011年9月	対前年比	2010年9月	2011年9月	対前年比
京都市中心・北部	199	164	82.4%	121.37	120.09	98.9%
京都市南東部・西部	148	158	106.7%	73.88	81.69	110.5%
京都府北部	10	12	120.0%	46.64	53.21	114.0%
京都府南部	49	65	132.6%	63.11	66.55	105.4%

■ 9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、京都府南部・西部の7万円～9万円の物件が減少

	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	35	30	0	5
3万円～	383	237	17	76
5万円～	486	306	30	132
7万円～	186	98	5	53
9万円～	62	34	0	20
11万円～	66	28	0	15
14万円以上	77	24	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。



世界の国からこんにちは！

～パラグアイ共和国～

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、2010年サッカーワールドカップの決勝トーナメントが記憶に新しい、「パラグアイ共和国」です。

国名：パラグアイ共和国

首都：アスンシオン

面積：約40.67万km²(1人あたり約64769.4m²)

人口：約628万人

時差：日本と比べてマイナス13時間

(10月から3月まではサマータイムのため、
マイナス12時間)



国土の面積は日本の約 1.1 倍



南米大陸の中央に位置し、国の中央を流れるパラグアイ川によって、東部と西部に分けられます。東部のオリエンタル地域は森林丘陵地帯で人口の97%が東部に住んでいます。西部のオクシデンタル地域はチャコ地方と呼ばれ、大草原となっており、国立公園や自然保護地に制定されている場所も多く、野生動物の宝庫です。気候は亜熱帯性で、夏季の10月から3月は定期的に気温が40度近くになり、真冬の7月でも気温が30度を超えることもあります。

パラグアイ共和国の住宅事情

ほとんどの一戸建て住宅は、パラグアイの夏の暑さに対応し、天井が高く、床はタイルや石張りになっており、プールを備えた住宅もあります。住居を探す際は、不動産会社や仲介人に、家賃や住宅形態、家具の有無などの希望を提示して見合う物件を探してもらう方法や、新聞に掲載されている賃貸住宅情報を利用する方法があります。不動産会社や仲介人には手数料を月額家賃の半分を支払います。一般的には、2～3LDKで、庭および車庫付き、バス、トイレは2～3つですが、日本の住宅より大変広い家がほとんどです。

パラグアイ共和国の食・文化

パラグアイ共和国の料理

・テレレ



マテ茶を氷水で飲む飲み方を「テレレ」と言い、暑いパラグアイでは欠かせない飲み物です。グアンパ(コップ)に、ジェルバという細かく砕かれた茶葉を入れます。そこにボンビージャ(ストロー)を刺して飲みます。パラグアイでは、テレレを回し飲みする姿がよく見られます。

トリニダー遺跡



1993年にユネスコ世界遺産登録されたイエズス会の伝道所跡で、赤レンガで造られた教会、時計塔、住居跡など、1760年に放置されてから、そのまま現在に至っています。イエズス会がパラグアイの先住民・グアラニー族にカトリックを普及させる為共同生活を営んだ場所です。

IT・デジタル よもやまばなし。

VOL.11

インターネットを利用する上での「コンピュータウイルス」等による脅威は年々増加し進化しているため、パソコンを使用する上でセキュリティ対策は必要になっています。今回は前回にもご紹介した、ウイルス対策とセキュリティ導入についてご紹介いたします。

コンピュータを守る 「セキュリティの導入」

コンピュータの脅威とは

まずセキュリティ対策をする前に、コンピュータの脅威を理解しておく必要があります。ではその脅威とは一体何なのでしょう？

コンピュータの脅威はいろいろと考えられるのですが、一般的なものとしてはウイルス・スパイウェア・不正アクセスと言われています。

まずウイルスとは、前回ご紹介しましたが、パソコンに侵入し危害を加え、悪影響を及ぼすプログラムのことです。ウイルスに感染すると、パソコンの動作が不安定になったり、放っておくとパソコンが起動しない、電源が入らないということが起こりえます。

次にスパイウェアとは、ユーザーの知らないうちに通信内容や個人情報を、特定の場所(プログラム作成者)に送信するソフトウェアのことです。感染すると知らないうちに個人情報が流出されてしまうこともあります。

最後に不正アクセスとは、インターネットを通じて他人のパソコンや会社のネットワークなどに、不正に侵入することです。不正手段で通信内容を読み取る「盗聴」、盗聴した通信内容を書き換える「改ざん」等が被害の一例です。

これらのコンピュータの脅威を防ぐ対策をセキュリティ対策といいます。



セキュリティ対策

では具体的なセキュリティ対策とはどのようなものなのでしょう？

セキュリティ対策の基本は、ウイルス対策ソフトの利用といわれています。

ウイルス対策ソフトはコンピュータウイルスを除去するソフトウェアで、ウイルスに感染したファイルを修復し、コンピュータを感染前の状態に回復するアプリケーションソフトのことです。

またウイルス対策ソフトは「ワクチンソフト」「アンチウイルスソフト」などとも呼ばれています。

ワクチンソフトは予め用意されたウイルス検知パターンとファイルを比較してウイルスを検出するため、検知パターンが登録されていない新種のウイルスを検出することはできません。

しかし、ウイルス対策ソフトをインストールしていないと、防げるはずのウイルスに感染する恐れもあるので、ウイルス対策ソフトが機能しない状態でパソコンを利用し続けるのは、とても危険な状態と言えます。

これを機会にセキュリティを導入して、コンピュータを快適に利用しましょう。



賃貸住宅管理業者登録制度の創設について(国土交通省)

賃貸住宅は、住宅ストックの4分の1以上(約1,340万戸)を占め、約8割の所有者が管理会社に管理を委託しています。

多様な国民の居住ニーズに応えるものとして賃貸住宅管理の重要性は高い一方で、管理に関する法規制やルールはなく、敷金、保証金の返還や契約の更新などの管理業務に係るトラブルが増加している状況を鑑み、今後、賃貸住宅管理業者登録制度を創設することとしました。

本制度については、賃貸住宅管理業者の登録に関し必要な事項を定める「賃貸住宅管理業者登録規程」、登録事業者が遵守すべき一定のルールを定める「賃貸住宅管理業務処理準則」を国土交通省告示において規定し、**本年12月1日施行**(10月1日公布)することとなります。

詳しくは、協会ホームページのトップページ「What's New」【11/10/11 賃貸住宅管理業者登録制度の創設について(国土交通省)】および【11/10/11 賃貸住宅管理業について(国土交通省)】をご参照ください。

『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

※ 10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件の情報を提供しています。

全宅住宅ローン・フラット35説明会を開催

去る10月18日(火)、協会本部にて全宅住宅ローン・フラット35説明会が開催され、50名が受講されました。

説明会には、全宅住宅ローン(株)関西支店の高砂秀樹支店長を講師に招き、会員が全宅住宅ローンを取扱う際の具体的な必要書類や手続きの流れと併せ、フラット35Sの金利優遇制度に係る変更点や他の取扱い金融機関との比較等を交えたフラット35に関する最新情報を説明していただき、更に一般的な住



宅ローンに関する疑問点や問題点などを事例形式で解説していただきました。

高砂支店長の説明後、質疑応答も行われ、説明会は盛会裡に終了しました。

お知らせ

1. 協会本部の年末・年始の業務等について

(1) 本部(流通センターを含む。)

12月28日(水) 仕事納め

12月29日(木) } 休 み

1月4日(水) }

1月5日(木) 仕事始め

(2) 不動産無料相談及び苦情相談

本部：年内は12月20日(火)まで。

年始は1月10日(火)から。

北部：年始は1月17日(火)から。

(3) 近畿圏レイズ(登録・検索等)

12月28日(水) } 稼働休止

1月5日(木) }

(4) ハトマークサイト(登録・変更等)

稼働休止期間については、12月以降に協会本部へお問い合わせください。

2. 協会本部の業務休止について

平成24年1月6日(金)は、協会行事の都合により、協会本部(流通センターを含む。)の業務を休止させていただきます。

3. 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9~10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。

4. 本誌次号の発行について

12月号と1月号の合併号として、平成24年1月中旬に発行いたします。

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

■新入会(正会員)(7件)

平成23年10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	コトスタイル(株) (1)13111	穴澤 陸平	穴澤 陸平	中京区尾張町225番地 第2ふや町ビル4階	075- 241-6001
第三	みすみ不動産販売(株) (1)13117	田中 吉嗣	田中 吉嗣	右京区太秦安井池田町10番地1 エレガンス21・1階	075- 841-2787
第四	B・B 住 建 (株) (1)13110	馬場 義彦	村田 嘉彦	南区西九条森本町59	075- 644-5447
第五	(株)ライフ・ステージ (1)13109	高田 隆史	林 伸治	向日市寺戸町辰巳22番地1 BNコート洛西1階	075- 935-8181
第五	(株)トモハウス (1)13113	松山 友直	松山 友直	亀岡市大井町北金岐井尾3番地1	0771- 20-1886
第六	アデスト(株) (1)13108	中田 政義	村尾 淳	京田辺市薪茶屋前10番地10	0774- 68-1166
第七	日乃出(株) (1)13112	平井 日出男	平井 日出男	福知山市字堀782番地の1	0773- 27-7408

■新入会(準会員)(1件)

平成23年10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
第四	パウ(株)西大路駅前店 (2)11807	安東 純浩	安東 純浩	南区唐橋西平垣町1-11	075- 662-8851

■会員権承継(2件)

平成23年10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
第二	左近真商店 (1)13120	左近 滉平	左近 滉平	中京区西ノ京南聖町16-1	075- 841-4709	相 続
第五	(株)長次郎不動産 (1)13036	佐々谷 元秀	佐々谷 元秀	南丹市園部町小山西町 シヤノ木3番4	0771- 62-3169	個人→法人

■支部移動(正会員)(5件)

平成23年10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
第五	第二	京滋ホーム(株) (10)5144	山下 隆夫	下京区綾小路通堀川西入妙満寺町593番地10 グランドパレス堀川804	075- 801-7939	23/10/07
第四	第二	(株)泰明ハウジング (5)9613	金城 泰然	中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670番地	075- 255-5511	23/10/12
第四	第二	(株)ハウジングコーポレーション (2)12006	金城 雅子	中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670番地	075- 223-6696	23/10/12
第四	第二	(株) T & C (1)12704	高山 周子	中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町 670番地	075- 223-5680	23/10/12
第三	第四	(株)リアル・エージェント (1)12937	榊原 武志	南区吉祥院西ノ庄向田町33番地5 吉祥院ガーデンハイツ151号室	075- 874-6761	23/10/28

■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10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)	(10)5038	中 谷 清 光 堂	中谷 宜久	23/08/20	死 亡
第一(東山区)	(4)9813	(株) 泰 栄 建 設	井上 晴雄	23/10/28	廃 業
第二(中京区)	(6)7719	(株) 大 和 マ リ ー ン	北川 壽一	23/08/26	期間満了
第二(中京区)	(11)3267	第 一 産 業 (株)	坂本 照子	23/09/28	廃 業
第三(北区)	(1)12413	(株)ヤマカツコーポレーション	山田 悟郎	23/09/26	期間満了
第三(北区)	(8)6631	(株) フ ァ ー ス ト	山本 功三	23/10/24	廃 業
第四(伏見区)	(5)9118	(株) ダ イ イ チ ハ ウ ス	仲井 一郎	23/09/25	期間満了

(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
第四(山科区)	(4) 9765	ア ム サ メ イ ト (株)	藤本 富美代	23/09/28	期間満了
第五(大山崎町)	(6) 7762	京 都 住 宅 開 発	神野 惇	23/08/23	廃 業
第五(西京区)	(2)12057	(株) 京 タ ン ス 店	猪坂 政夫	23/09/28	廃 業
第六(城陽市)	(8) 6407	久 津 川 住 宅 流 通 (株)	安藤 洋子	23/10/12	廃 業
第六(八幡市)	(1)12486	(有) プ ラ イ マ ル	加藤 明美	23/10/19	廃 業

■会員数報告書

平成23年10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	356 (-2)	34 (±0)	390 (-2)	第 三	403 (-2)	33 (±0)	436 (-2)	第 五	346 (-2)	17 (±0)	363 (-2)	第 七	226 (+1)	8 (±0)	234 (+1)
第 二	402 (+3)	30 (±0)	432 (+3)	第 四	475 (-3)	24 (+1)	499 (-2)	第 六	369 (-1)	19 (±0)	388 (-1)				
												合 計	2,577 (-6)	165 (+1)	2,742 (-5)

※()内は会員数前月比増減。

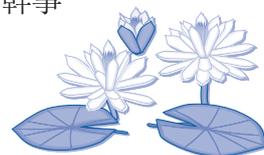
本部年間行事予定

- 平成23年11月22日(火) 「全国賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナー
於：協会本部
- 11月29日(火) 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。)
- 12月20日(火) 流通センター研修会
- 12月22日(木) 「不動産の表示規約及び同景品規約」(賃貸関係)に関する研修会
於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)
- 平成24年 1月25日(水) 平成23年度「京都宅建親睦ボウリング大会」
於：しょうざん
- 1月27日(金) 流通センター研修会
- 2月3日(金) 賃貸物件広告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。
- 3月2日(金) 賃貸物件広告実態調査会(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。

訃 報

(平成23年10月)

関口 都夫 様 [第二(下京区) ・(有)関口ハウジング] 本部理事・幹事
 森 康一 様 [第一(上京区) ・ヒルマ建設(株)]
 藤原 久夫 様 [第六(木津川市)・藤原住宅]
 瀬戸口 愛海 様 [第四(伏見区) ・(株)瀬戸口ハウジング]



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



第二十三回：洛外の道 - 大和大路通 -



やまとおおじ さんじょう じょう なわて かも
 大和大路通の三条通～四条通間を特別に縄手と呼ぶのは鴨川東岸の土手
 (暖) 道の意味で、細い縄のような畔道だ。祇園縄手とくっつけて呼ばれる
 ことが多く、現在は縄暖簾、スナック、料亭、古美術商など賑やかな通りだ。
 (中略)

大和大路通は三条通～四条通間を縄手通、四条通～五条通間を建仁寺
 通、五条通以南を大仏仁王門通と呼んだ。現在は四条通以南はすべて大和
 大路通と呼んでいる。大和大路通は三条大橋東の大橋町から始まるが現在、
 京阪三条駅に取り込まれている。バスプールあたり五軒町は江戸前期、五
 軒しか家がなかったという。大和大路三条下東の大黒町には四軒寺として
 西願寺、三縁寺、養福寺、高樹院があった。現在は大黒町の大部分が京
 阪駅構内とバスプール、タクシー乗り場だ。(中略)

大和大路通の四条を南にとれば臨濟宗建仁寺派總本山建仁寺が見えてく
 る。繁華街になぜ禅寺か?と思うかもしれないが、これは逆に明治の上知
 (地) 令で建仁寺の膨大な寺地が国に召しあげられたのだ。それ以前の建仁
 寺の敷地は四条通までであった。境界が歓楽街になったのはそれ以降のこと
 だ。建仁寺は京都五山の第三位。勅使門から入ると放生池、三門、法堂、
 大方丈などが整然と並ぶ。方丈(重要文化財)の俵屋宗達「風神雷神図屏風」
 は国宝。明治・大正画壇の巨匠橋本関雪の「生生流転」の襖絵もある。
 華道展やお茶会、西陣室町の内見会などには和服の女性で境内が華やぐ。

建仁寺は建仁二年(一二〇二)栄西禅師の開創。土御門天皇の勅願寺
 で寺号は年代による。比叡山延暦寺が年号から寺号としたように天皇による
 寺名の下賜だ。栄西禅師は日本に茶をもたらした人。毎年四月二十日、建
 仁寺本坊で四つ頭茶礼が開かれる。

大和大路八坂道の禅居庵は建仁寺の塔頭の一つ。本堂の摩利支天堂に
 は祇園花街や宮川町の信仰が篤い。摩利支天の向かいには有名な恵美須神社。
 一月九日の「宵えびす」十日の「本えびす」には大和大路通は人で完全に
 埋め尽くされてしまう。商売繁盛の吉兆笹が飛ぶように売れる。大和大路通
 には何百軒もの露店が並び、恵美須神社の本殿に廻り着くまでにひと苦勞
 する。(中略)

五条通りを超えて正面通に出ると、秀吉の大仏殿方広寺の巨大な石垣。
 重さ数十トンという巨大な石が組まれている。秀吉が全国の大名に命じて集
 めた巨石で、運ぶのに難儀した「泣き石」の名前も残っている。(中略)

大和大路通は新幹線をくぐり大谷中・高校と市立一橋小学校の泉涌寺に
 合流、奈良へと向かう。一橋小学校は東山区本町十丁目、伏見街道一ノ橋
 にちなむ名前である。

(出典:1994年発刊 小学館刊『京都の大路小路』より)

第一支部、地域貢献事業として「上京区民ふれあいまつり」に参画!

去る10月23日(日)、第一支部(関野正美支部長)は、地域貢献事業の一環として「上京区民ふれあいまつり2011」(於:新町小学校・来場者数約7千名)に参画されました。

当日、ハトマーク入りのポロシャツ等を着用した支部役員は本年度より開設された支部不動産無料相談所をPRするため、事務所地図等を



記載したパンフレット(ボールペン・ティッシュ、クリアファイル付)を来場者などに配布するとともに、まつりに出店した「不動産出張無料相談」コーナーで相談者に適切な助言を行ったり、また、ハトマークのぬりえを描いた可愛い子供達にはお菓子(300個配布)をプレゼントされるなど、多くの区民の方と交流を持たれました。

第一・第二支部、社会貢献事業として「時代祭」に合同で協賛!

去る10月23日(日)、第一支部(関野正美支部長)・第二支部(小林幹男支部長)は、社会貢献事業の環境美化活動の一環として、京都三大祭のひとつである時代祭(22日より雨天順延)に合同で協賛されました。

当日は曇り空の中、ハトマーク入りのブルゾンを着用した両支部役員らは時代祭に訪れた観



光客の道案内や京都御苑内のゴミ清掃などを活発に行いました。また、10月22日から23日までの2日間、観光客などが利用するトイレの不足を少しでも解消するため、京都御苑内にハトマークシールを扉に貼付した10基の臨時仮設トイレ(下立売御門4基・仙洞御所西側6基)を提供し、多くの方がトイレを利用されました。

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23年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」開催される

— 第四支部Aチームが、じゃんけんで優勝 —

去る10月5日(水)、平成23年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」が、横大路グラウンド(伏見区)にて開催されました。

本年度より、各大会は支部主導で行われ、同大会は第三支部を幹事支部、第二支部・第六支部を補佐支部として行われました。

当日は、関野福利厚生担当委員長の始球式を皮切りにトーナメントが開始されましたが、正午前より降り始めた雨が時間とともに激しさを増し、グラウンド状況等の安全面を考慮した結果、第3試合の終了をもって今大会は中止する運びとなりました。

その後、勝ち残ったベスト4による「じゃんけん戦(1チーム9名)」が行われ、第四支部Aチームが見事じゃんけん戦を制し、東専務理事より表彰状及び副賞のお米が手渡されました。



関野委員長、開会あいさつ



華麗なる始球式(関野委員長VS鍵山会長)



鍵山会長を前に、力強く選手宣誓!!

平成23年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」試合結果

優勝：第四支部A 準優勝：第二支部B 第3位：第三支部B 第4位：第三支部A

