



# 京宅広報

OUR INFORMATION



木屋町・高瀬川・一之船入付近



VOL.476号/477号  
平成21年2月/3月合併号



如月・弥生

# INDEX



## NEWS FLASH

■第6回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催……………	1
■ご存じですか？ 協会の「会員権承継制度」……………	4
■福知山市・与謝野町へ要望活動を行いました……………	29

## INFORMATION

■第4回「親睦ボウリング大会」開催される……………	3
■「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」本人確認方法等に関するQ&Aの追補版について…	5
■「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」について(全宅連)……………	5
■全宅連作成「住宅瑕疵担保履行法Q&A」(小冊子)配付のご案内……………	5
■近畿レイنزIP型システムの改善について……………	6
■ハトマークサイト京都から近畿レイنزへの物件登録時、レイنزで図面が自動生成されます！……………	7
■集団取扱「がん保険制度」のご案内……………	8
■集団取扱「医療保険制度」のご案内……………	9
■平成21年「登録講習」((財)不動産流通近代化センター)……………	10
■全宅住宅ローン・フラット35説明会を開催……………	11
■お知らせ……………	12
・新入会員シールについて	
■平成21年経済センサス - 基礎調査にご協力を!!(京都府)……………	22
■訃報(平成20年12月～平成21年2月)……………	29
■「不動産流通センター研修会」開催のご案内……………	ウラ表紙

## 事務局だより

■本部年間行事予定……………	11
■平成21年度「取引主任者法定講習」の実施……………	11
■協会の主な動き(ダイジェスト)……………	20
■本部行事予定(3～4月)……………	22
■入退会・支部移動等のお知らせ……………	24

★危険!メタボリック・シンドローム……………	13
★二日酔いについて……………	23

## シリーズ

■会長の時事コラム VOL.4……………	12
■消費者動向から見る インターネットの“必要性”～VOL.2～……………	13
■法律相談シリーズ(VOL.255)……………	14
■世界の国からこんにちは!～アイルランド～……………	16
■「近畿圏レイنز」ニュース(物件登録状況)……………	18
<b>新シリーズ</b>	
■京都の大路小路(第一回)……………	28

# 業協会理事会・保証協会幹事会 平成21年度二団体「事業計画(案)」等が承認される

去る1月27日(火)、第6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、本部・支部「現地懇談会」の実施状況等が報告されるとともに、平成21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) 協会事業の改革推進について
- (2) 本部・支部「現地懇談会」について
- (3) ハトマーク店PRについて
- (4) 与党税制改正大綱について
- (5) 全宅連事業について
- (6) 今後の協会のあり方について他

## 報告事項

1. 本部・支部「現地懇談会」実施報告について  
標記懇談会の実施状況並びに各支部からの要望等を順次検討する旨が報告されました。
2. 平成20年度「本部研修会」実施報告について  
昨年10月24日・27日・28日に開催された標記研修会の実施状況が報告されました。  
(詳しくは前々号4頁参照。)
3. 平成20年度「官民共催不動産広告表示実態調査」実施報告について  
昨年11月6日に開催さ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7頁参照。)
4. 平成20年度「宅地建物取引主任者資格試験」実施報告について  
昨年10月19日に行われた標記試験の実施状況が報告されました。(実施状況は前々号5頁、合格者の概要は前号10頁参照。)
5. 「親睦ソフトボール大会」及び「親睦ゴルフ大会」実施報告について  
昨年10月8日に開催された標記ソフトボール大会及び昨年11月5日に開催された標記ゴルフ大会の実施状況が報告されました。(ソフトボール大会は前々号3頁、ゴルフ大会は前号26頁参照。)

## 6. 評議員の変更について

下記評議員の変更が報告されました。

(旧評議員は略)

評議員 山野 良寛(第一)

評議員 中川 重之(第二)

## 7. 平成21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。

## 8. 京都市からの「京<sup>みやこ</sup>景観適合建築物」の完成写真の募集について

標記完成写真の募集要項リーフレットを各支部に設置等している旨が報告されました。

## 9. 理事会及び委員会等各種会議におけるコーヒー提供の廃止及び禁煙の実施について

今後の標記各種会議におけるコーヒー提供の廃止及び禁煙の実施が報告されました。

## 審議事項

### 1. 業協会：平成21年度「重点事業計画(案)」について

平成21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 委員会組織の改革と推進
- ② 本部・支部一体性の促進
- ③ 財政基盤確保の推進
- ④ 定款等諸規程の整備
- ⑤ 事務局体制の整備と充実

#### (2) 公益法人制度改革に対する調査研究及び推進

- ① 公益目的事業の調査研究
- ② 公益認定予備審査の実施
- ③ 新・新公益法人会計基準の採用

- (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) 会員の業務支援のためのハトマーク店PR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) 会員の福利厚生事業の実施
- (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) 全宅連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21年度「事業計画(案)」及び「収支予算書(案)」について**
- 平成21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) 一般相談業務・苦情解決業務・弁済業務の迅速・適正な処理体制の推進と求償業務の促進
  - (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)と義務研修の厳格な実施(業協会と合同)
  - (6) 公益法人制度に対する事業の推進
  - (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
- 3. 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1件が承認されました。
- 4. 会員の業務支援のためのPR広告の実施について**
- 標記ハトマーク店PR広告を本年2月7日付け京都新聞朝刊に掲載する旨並びに同ポスター(会員配付用)の作成が承認されました。
- 5. 支部における議員懇談会の実施(案)について**
- 地域の要望等実現を目的に地域選出議員と標記懇談会を実施する旨が承認されました。
- 6. 委員の変更について**
- 下記委員の変更等が承認されました。  
(旧委員は略。)
- |            |           |
|------------|-----------|
| 総務委員(二団体)  | 小倉 一良(第一) |
| 公取委員       | 中川 重之(第二) |
| 業務対策運営委員   | 山野 良寛(第一) |
| 青年委員(推薦委員) | 吉田 健(第七)  |
- 7. 新入会員の承認について(平成20年10月～平成21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24件、準会員6件。 |
| 保証協会 | 正会員24件、準会員7件。 |

# 第4回「親睦ボウリング大会」開催される

—MKボウル山科にて、89名が参加—

去る1月28日(水)、MKボウル山科(山科区)にて、第4回親睦ボウリング大会が開催されました。

今回で4回目を迎える本大会は、全7支部より総勢89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。



個人優勝、おめでとう!(千原三千代氏)



団体優勝、おめでとう!(第四支部)



果たして、ストライクか・・・ガーターか・・・?

大会は、1レーン3～4名による全23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拍手が送られるなど、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、第四支部が見事優勝の栄冠に輝き、懇親会の席上で川島会長より表彰状と副賞が手渡されました。

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	千原 三千代 (第七支部)	[538点]
準優勝	堯部 鋭一 (第二支部)	[529点]
第3位	金森 茂也 (第三支部)	[518点]

## 【団体成績】

優勝	第四支部
準優勝	第五支部
第3位	第三支部



## 【ハイゲーム賞】

堯部 鋭一 (第二支部) [222点]

## 【レディース賞】

塚本 倫子 (第六支部)

## 【シニア賞】

竹中 祥二 (第二支部)

(敬称略)

# ご存じですか？ 協会の「会員権承継制度」

宅建業免許を個人免許から法人免許(または法人免許から個人免許)に変更する場合や、個人会員が死亡し、その配偶者や子供等が宅建業を引き継ぐ場合等には、宅建業免許はあらためて取得する必要がありますが、協会の会員権については下記1. の条件を満たしていれば新規入会ではなく会員権を承継することができます。

## 1. 会員権の承継ができるケース

(1) 個人会員が法人を設立し、その代表者となり、当該法人名義の宅建業免許を受けると同時に個人名義の宅建業を廃業する場合(個人⇒法人)、又は法人会員の代表者が個人として宅建業免許を受けると同時に法人名義の宅建業を廃業する場合(法人⇒個人)。

※ 行政に申請する際には「廃業届」と「免許申請書」を必ず同時に申請し、「廃業日」と「免許日」を同一日にする必要があります。(「廃業届」と「免許申請書」を同時に申請することにより「廃業日」と「免許日」が同一日となります。)

(2) 個人会員が死亡し、6か月以内に配偶者又は3親等以内の血族とその配偶者が宅地建物取引業免許を取得してその業を引き継ぐ場合(相続)。

(3) 免許換え(知事免許⇔大臣免許)した場合。

(4) 他県に本店がある大臣免許会員で正会員として入会している従たる事務所が事務所廃止等により、準会員である従たる事務所が正会員となる場合。

(5) 法人会員同士が合併等により吸収される法人の事務所を存続する法人の事務所とする場合。

(6) その他特別の事情により会長が特に認めた場合。

※ 上記(4)及び(6)のケースは、業協会における会員権の承継ができますが、保証協会については規定外のため適用されませんので、ご注意ください。

## 2. 会員権の承継手数料

業協会 40,000円

保証協会 主たる事務所40,000円 従たる事務所一箇所につき20,000円

## 3. 会員権の承継ができないケース

間違えやすいケースとして、次のような場合は会員権の承継はできませんので、ご注意ください。

● 法人⇒別法人

※ たとえ商号が同じであっても、法人から別法人へは会員権の承継はできません。

● 個人⇒法人、法人⇒個人の場合で、代表者が異なる場合

● 個人⇒法人、法人⇒個人の場合で、前免許の廃業日と新免許の免許日が同一日で無い(日が異なる)場合

※ 行政に申請する際には「廃業届」と「免許申請書」を必ず同時に申請し、「廃業日」と「免許日」を同一日にする必要があります。(「廃業届」と「免許申請書」を同時に申請することにより「廃業日」と「免許日」が同一日となります。)

● 相続の場合で、相続開始後6か月以上経過している場合

会員権承継手続き等の詳細につきましては、協会本部(TEL:075-415-2121)までお問い合わせくださいますようお願い申し上げます。

## 「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」 本人確認方法等に関するQ&Aの追補版について

「犯罪による収益の移転防止に関する法律(マネロン法)」の施行(平成20年3月1日)により、マネー・ロンダリングの防止の義務が宅地建物取引業者に対しても適用され、取引を行う際に、①顧客等の本人確認及び本人確認記録の作成・保存、②取引記録の作成・保存、③疑わしい取引に関する行政庁への届出が義務付けられました。

本法施行にあたり、全宅連を含む業界6団体で設立した「不動産における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」は、標記ハンドブック(昨年3月に京宅広報と同封のうえ、会員各位へ配付)を刊行し、啓発活動を行っております。

しかし、本人確認方法等に関する実務上の質問が、本会を含む団体事務局および行政当局に相当数寄せられていることを受け、このたび、同協議会において質問等の回答をとりまとめた「犯罪収益移転防止法Q&A」の追補版が作成されましたので、お知らせいたします。

上記追補版につきましては、全宅連ホームページの『トピックス2009年1月13日「犯罪収益移転防止ハンドブック」の追補版について』、あるいは(財)不動産流通近代化センターのホームページ(<http://www.kindaiika.jp/maneron/index.shtml>)をご参照ください。

## 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」について(全宅連)

第170回臨時国会にて可決成立した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が、平成20年12月5日に公布され、平成21年6月4日に施行されます。

本法は「長期にわたり良好な状態で使用するための構造及び設備について講じられた優良な住宅」の普及促進のため、国土交通省が基本方針を定め、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示により、その流通を促進することを目的としています。

上記法律の概要等につきましては、全宅連ホームページの「宅建協会会員ログイン→法令改正情報→平成20年度」(同サイトにはユーザー名とパスワード要。)、あるいは国土交通省ホームページ([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html))をご参照ください。

## 全宅連作成「住宅瑕疵担保履行法Q&A」(小冊子)配付のご案内

一連の耐震偽装問題に端を発した消費者からの住宅に対する不信感を払拭すべく、平成19年5月に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」が制定され、平成21年10月1日に本法の資力を確保する部分が施行されます。

全宅連では本法の重要性や会員業務等への影響を勘案し、本法における質問等の回答をとりまとめた標記小冊子を作成されましたので、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。

# 近畿レインズIP型システムの改善について

近畿レインズでは、レインズIP型システム(一部のみF型を含みます)の利便性向上等を図るため、下記の業務等についてシステムを改善いたします。

実施時期は業務により異なりますが、概ね今年度中に改善する予定で進めています。

なお、改善内容は変更する場合がありますので、予めご了承くださいますようお願い申し上げます。

詳細は、近畿レインズホームページ(<http://www.kinkireins.or.jp/>)にてお知らせいたします。

## 1. 「ログイン」画面

レインズ会員番号・パスワード入力画面に、パスワード等が不明な場合の問い合わせ先、システムに関するお知らせ等へのリンクを設けます。

## 2. かんたんメニューの機能を強化

- (1) 登録途中の状態でも一時保存できます。
- (2) 登録後でも、間取図・写真等の画像データを編集できます。
- (3) 図面をPDFで出力できます。(PDFでは近畿レインズへ登録できません。)

## 3. 「物件登録」画面

物件登録時の「備考」・「備考補足」について、入力内容、表示先等に関する注釈を追加します。

## 4. 「物件検索」画面

物件検索時、物件検索結果一覧の「会員名・電話番号」表示をデフォルト(標準)にします。

(「会員名を表示する」のチェックを外せば表示されません。)

## 5. 「図面登録」画面

図面登録時に物件の詳細が確認できるよう、図面登録画面に「物件詳細画面」へのリンクを設けます。

## 6. 「図面要求／物件詳細」画面

複数(5物件まで)の図面を一括でダウンロードできるよう、物件ごとにチェックボックスを設け、選択した物件の図面を一括でダウンロードする機能を追加します。(zip形式の圧縮ファイルでのダウンロードになります。)

## 7. 「ユーザ設定」画面

ユーザ設定画面で設定できる項目について、説明のリンクを設けます。

## 8. 日報商圏コード設定関係(日報要求画面・ユーザ設定画面)

日報コードを登録・変更する際、同じ画面より日報商圏コードが確認できるよう、「日報商圏コード一覧」へのリンクを設けます。

## 9. 「自社物件管理」画面(新設)

- (1) 物件一覧の表示順を変更できます。
- (2) 物件一覧より、物件詳細が確認できます。
- (3) 物件一覧より、変更・再登録・削除・成約登録・図面登録ができます。

## 10. 登録証明書の項目追加

登録・変更・再登録の各証明書に物件の登録有効期間を追加します。



ご注意ください!

## ハトマークサイト京都から近畿レイنزへの物件登録時、レイنزで図面が自動生成されます!

従来、ハトマークサイト京都から近畿レイنزへ物件を登録されても、近畿レイنزへは文字情報  
だけしか登録されませんでした。3月下旬(予定)よりハトマークサイト京都の画像登録で「間取り  
図・公図・実測図」に登録された画像データを使用して、近畿レイنزに図面を自動生成いたします。

そのため、下記にご注意いただきますようお願い申し上げます。

詳細は、近畿レイنزホームページ(<http://www.kinkireins.or.jp/>)にてお知らせいたします。

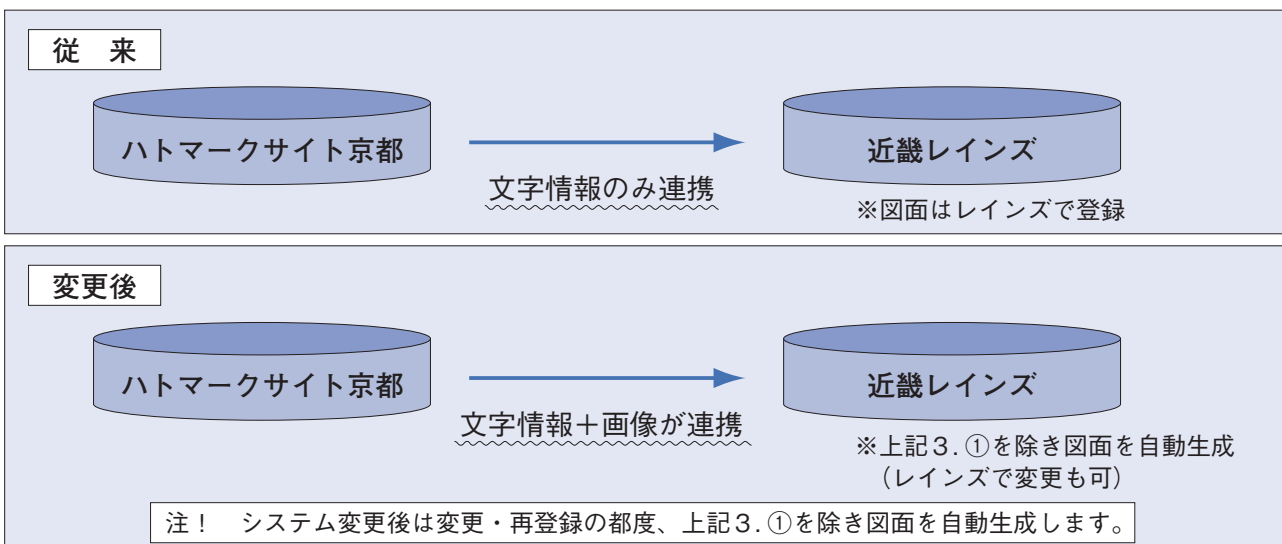
### 注意事項

1. 近畿レイنزにハトマークサイト京都に登録された「間取り図・公図・実測図」が公開されます。  
(レイنزには「図面有」で登録されます。)
2. ハトマークサイト京都から近畿レイنزへ登録された後、IP型やF型等により近畿レイنزで当  
該物件の図面を変更することも可能です。
3. ハトマークサイト京都で当該物件について変更・再登録等をされる都度、文字情報の変更だけで  
はなく、ハトマークサイト京都に登録された「間取り図・公図・実測図」の画像データにより近畿レ  
イنزに図面を新たに自動生成いたします。

但し、①ハトマークサイト京都から近畿レイنزに登録された物件に対して、レイنزのかん  
たんメニューを除くIP型・F型で当該物件の図面を変更されていた場合、図面は自動生成されず、  
IP型・F型で登録された図面のままとなります。(ハトマークサイト京都で変更された文字情報の  
みがレイنزに反映されます。)

※1 かんたんメニューで図面を変更(画像、文字の追加等)された場合には、ハトマークサイト京  
都に登録された「間取り図・公図・実測図」の画像データにより図面を新たに自動生成いたしま  
す。(以前の図面は破棄され、上書きされます。)

※2 価格等、図面に記載されている情報を変更等された場合には、文字情報と図面情報が異なら  
ないよう、必ず、図面も変更してください。



# 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]との間で集団取扱い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、集団取扱いによる保険制度で、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。

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倍プラン (トータルプラン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年目以降の年金	ライフサポート年金	10万円×4年間(生存している場合)
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

※ 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

2,087件

★お支払い金額

62億19百万円

(平成21年1月20日 アフラック調査)

AF020-2008-0055 2月22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]との間で集団取扱い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EVER(エヴァー)」は、集団取扱いによる保険制度で、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”<一生涯いっしょの医療保険EVER>を万一の備えとして、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。

## 【一生涯いっしょの医療保険 EVER(エヴァー) の特徴】

1. 一生涯変わらない保障（ケガの入院保障は90歳まで）と、一生涯上がらない保険料です。
2. 入院は一日目から保障。1回の入院につき60日まで、通算1,095日まで保障。
3. 病気・ケガで所定の手術を受けたときは、<手術給付金>が支払われます。

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。

男性は、EVERに終身特約をプラスできます。

女性は、EVERに女性疾病特約をプラスできます。

※詳しくはパンフレットを請求の上、ご覧ください

### (保険期間:終身)

病気で入院したとき 疾病入院給付金	一日目から通算1,095日まで (1回の入院については60日まで) 1日につき 5,000円
ケガで入院したとき 災害入院給付金	一日目から通算1,095日まで (1回の入院については60日まで) 1日につき 5,000円
病気またはケガで 所定の手術をしたとき 手術給付金	1回につき (手術の種類により) 5・10・20万円

月払保険料:入院給付金  
日額5,000円コース  
(保険料払込期間:終身)

契約年齢	保険料
20歳	1,435円
30歳	1,720円
40歳	2,160円
50歳	2,895円

●2008年2月8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  
大阪市北区曽根崎2-12-7 梅田第一ビル5F  
フリーダイヤル 0120-06-5901

<引受保険会社>

Affac アフラック  
(アメリカンファミリー生命保険会社)  
大阪金融支社  
大阪市中央区高麗橋3-4-10淀屋橋センタービル11階  
当社保険に関するお問い合わせ・各種お手續  
コールセンター 0120-5555-95

AF020-2008-0055 2月22日

# 平成21年 登録講習

この講習を修了すると登録講習修了試験の合格日から3年以内に実施される宅建試験において問題の一部(例年問46～問50にあたる5問)が免除されますので、宅建試験を受験する際の大きなアドバンテージが得られます。

登録講習を修了するためには、2ヶ月間の通信講座を受講後、2日間のスクーリングを全て受講し、修了試験に合格することが必要です。



受講料	通常 19,000円(税込) 会員割引 16,000円(税込)
受付締切	第Ⅰ日程 2/10(火)必着 第Ⅱ日程 4/10(金)必着 第Ⅲ日程 4/23(木)必着
通信講座期間	第Ⅰ日程 2/21(土)～4/20(月) 第Ⅱ日程 4/18(土)～6/17(水) 第Ⅲ日程 5/3(日)～7/2(木)
スクーリング	第Ⅰ日程 14会場14回 第Ⅱ日程 8会場9回 第Ⅲ日程 4会場4回
修了証交付時期	第Ⅰ日程 6月下旬発送 第Ⅱ日程 7月中旬発送 第Ⅲ日程 7月中旬発送

7月、大阪でのスクーリングは近代化だけ!

第Ⅰ日程	
第Ⅱ日程	6/22,23 大阪国際交流センター
	6/24,25 同上
第Ⅲ日程	7/5,6 大阪国際会議場

関西圏では6月、7月、大阪で開催!

## さらに、近代化センターなら!

①テキスト「法令改正と実務上のポイント」  
定価1,200円(税込)を無料進呈!

“webで学ぶ 不動産従業者のための動画セミナー”で使用しているテキストを無料で差し上げます。

なお、動画セミナーは好評、無料配信中です。  
<http://www.kindaiika-center.jp/movie/>

②信頼と実績により不動産主要5団体から推薦をいただいています

永年の実績と講師陣・講義等に高い評価をいただき、下記団体より推薦をいただいています。  
(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)日本住宅建設産業協会、(社)不動産協会、(社)全日本不動産協会、(社)不動産流通経営協会

申込方法：割引申込案内書を京都府宅建協会にてお受け取りになり郵送にてお申込みをお願いいたします。

(財)不動産流通近代化センター <http://www.kindaiika.jp/>

〒102-0074 東京都千代田区九段南4-8-21 山脇ビル8階 電話 03-5843-2077(平日9:30~12:00、13:00~17:00)

## 本 部 年 間 行 事 予 定

平成21年 3月27日(金)	不動産流通センター研修会 於：協会本部(本誌ウラ表紙をご参照ください。)
4月27日(月)	不動産流通センター研修会 於：協会本部
<u>5月28日(木)</u>	<u>平成21年度二団体通常総会</u> 於：京都テルサ

## 全宅住宅ローン・フラット35説明会を開催

去る1月22日(木)、全宅住宅ローン・フラット35説明会が、協会本部(京都府不動産会館3階研修センター)にて開催(共催：(社)全国宅地建物取引業協会連合会、後援：住宅金融支援機構)され、52名が受講されました。

説明会の第1部では、「住宅ローンの動向並びにフラット35の現状等について」と題し、最新の情報を交えながら住宅ローン並びにフラット35について、住宅金融支援機構京滋センターの石田博己センター長に、第2部では、「全宅住宅ローンの取り扱い要領」と題し、会員が全宅住宅ローンを取り扱う際の具体的な必要書類、手続きの流れ等について、全宅住宅ローン(株)関西支店の高砂秀樹支店長に説明をしていただきました。

両氏の説明後は、質疑応答も行われ、説明会は盛会裡に終了しました。



## 平成21年度 取引主任者法定講習会

講習日	受付期間
平成21年 4月9日(木)	平成21年 3月9日(月)～平成21年 3月19日(木)
4月22日(水)	平成21年 3月23日(月)～平成21年 4月3日(金)
5月20日(水)	平成21年 4月6日(月)～平成21年 4月17日(金)
5月27日(水)	平成21年 4月20日(月)～平成21年 5月8日(金)
6月3日(水)	平成21年 4月27日(月)～平成21年 5月15日(金)
6月18日(木)	平成21年 5月18日(月)～平成21年 5月29日(金)
6月24日(水)	平成21年 5月25日(月)～平成21年 6月5日(金)
7月1日(水)	平成21年 6月1日(月)～平成21年 6月12日(金)
7月16日(木)	平成21年 6月15日(月)～平成21年 6月26日(金)

※ 受講申込の受付(持参の場合)は、午前9時～11時30分、午後1時～4時30分です。  
(土曜、日曜、祝日、振替休日は除きます。)

※ 平成22年3月までの日程は、協会ホームページ(<http://www.kyoto-takken.or.jp/>)の「京都宅建について→取引主任者法定講習→講習日と受講申込受付期間」に掲載しています。



呆れることや腹の立つ事の多いご時世ですが、身近な問題として首をかしげたくなる、いや私は今かなり怒っている事を書きます。

新聞やテレビで報道されたところの、大阪で弁護士らが立ち上げた「賃貸住宅追い出し屋対策会議」なるものの名称は「家賃不払いでも追い出されない対策会議」に変えてはいかがと言いたい。

家賃債務保証会社が何の予告も催告も無しで、ある日突然、鍵を換えることはしないでしょう。

家賃を支払わない借主が「会議」とやらに駆け込んできたら、まず第一に「あなたは何故、家賃を支払わないのですか。是非、努力して払いなさい。」の指導をせよと言いたい。家賃を支払わない悪質借主曰く「家賃を滞納したら、保証会社から一方的に退去通告を受けた。」とのこと。それは当たり前でしょう。保証会社は安い料金で家賃保証しているのです。一日でも早く出てもらわないと大損害なのです。保証人が無くて普通なら入居できない弱者借主は、保証会社のお陰でどれだけ助かっていることか。それを「困った時は助けてくれると思ったのに。」とは、本末転倒も良いところです。

今、保証会社が手を引けば、一部の悪質な借主の為に、何万人という善良な弱者借主が入居できず困る事になります。この被害の方がどれだけ甚大で社会問題か。この「会議」に関わっている弁護士や司法書士は、このあたりのバランスを考え直してもらいたい。保証会社の追い出し方が目に余るなら、双方を呼んで支払保証を前提に和解させなさい。もし、会議の目的が弱者救済なら、まず公的保証制度の確立に目を向けてください。

国土交通省も今この問題に苦慮して、「消費者契約法等」の規定に該当しないようにと関係機関に通知しているようです。しかし、今日まで賃貸のトラブルを放置していたのは国の責任です。1日でも早く、賃貸管理の法制化実現を望むところです。

次に京都新聞に掲載した安心・安全ハトマーク店PR広告のアンケート結果を少し書きます。

会員の評価は好評で、次年度も継続して欲しいと言う意見が多くありました。しかし、ごく一部に費用対効果を疑問視する声もありましたが、一社1,000円ほどで全面広告が出せると考えれば、安いのではないのでしょうか。

いずれにしても、同時に配ったポスターを店頭に掲げて、地域密着型営業に役立てて頂きたいと思えます。

## お知らせ

- 新入会員シールについて

平成20・21年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成21年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。

# 消費者動向から見るインターネットの“必要性” ～VOL.2～

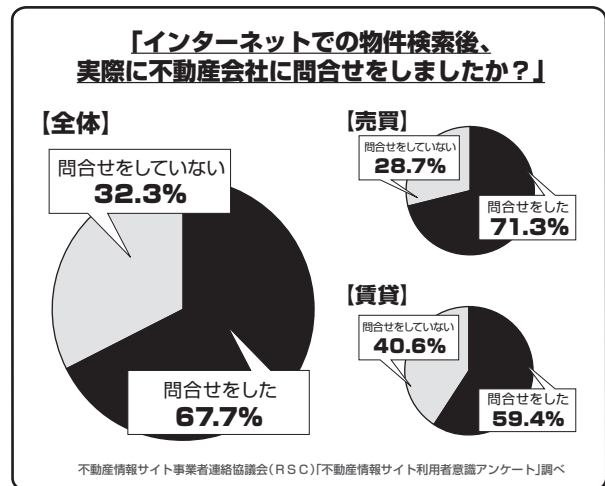
みなさんは、インターネットを活用されていますか？ご存知の通りインターネットは今や、多くの国民が利用しています。ここでは、そんなインターネットが、不動産広告において重要なツールとなることをご紹介します。

## 反響を獲得するなら、“インターネット”!!

多くの消費者が、インターネットにより物件検索を行っていることは今や周知の事実。そこで気になるのが、店外から眺めているだけの、いわゆる「ウィンドウショッピング」になっていないかどうかではないでしょうか？

右記のグラフをご覧ください。インターネットで物件を検索した消費者の約7割が物件を検索後、不動産会社に問合せをしています。売買・賃貸別では、売買が賃貸より高く、実に7割以上に上ります。この数字は想像以上に高く、消費者は決して、“眺めている”だけではない事を表します。

このアンケート結果は、インターネットへの物件情報公開が反響獲得への有効かつ重要な手段であることを示しており、活用しない手はありません。是非、インターネットへ物件情報を公開ください!!



**危険!**

## メタボリック・シンドローム

メタボリック・シンドロームは、内臓に脂肪がたまり、高血圧や高血糖、高脂血症などの症状が引き起こされやすくなった状態をいいます。「メタボリック」は「代謝」の意味で、代謝異常が起きていることを示します。厚生労働省は全国調査で、40～74歳の男性の2人に1人、女性の5人に1人が「メタボリック・シンドローム」とその予備軍だったと発表しました。メタボリック・シンドロームの判断基準は以下の通り。

ウエストが男性85cm以上、女性90cm以上またはBMIが基準以上で、それに加えて

- ①中性脂肪 150mg/dl以上かつ、またはHDLコレステロール40mg/dl未満
  - ②収縮期血圧(上の血圧)130mmHg以上かつ、または拡張期血圧(下の血圧)85mmHg以上
  - ③空腹時血糖110mg/dl以上の脂質代謝、血圧、血糖
- 上記3項目のうち、2つ以上あてはまればメタボリック症候群だということになっています。



近年、肥満気味の子どもが増えているといわれています。これは、脂肪の多い食事、いつでも買い食いができる環境、不規則な生活、運動不足などが原因としてあげられます。子どもの肥満の70%は成人肥満に移行するといわれています。また、高度な肥満では、小児期からでも糖尿病や高血圧、高脂血症などの生活習慣病を合併するのです。メタボリック・シンドローム対策は、子どもでも必要なのです。

## 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

ある宅地を1億円で売却する仲介を委託され、買い手を紹介して契約の成立に向けて契約条件の折衝などをしていました。ところが、契約も成立目前というところで、委託者から仲介契約を解約されてしまいました。苦勞して契約締結直前までこぎ着けたのに報酬請求をすることはできないのでしょうか？



## 回答

## 不動産仲介契約に基づく金銭的請求

## 1 報酬請求には契約の成立が必要

不動産仲介契約に基づく報酬を請求するには、仲介の対象となった物件の売買契約が成立することが必要だと解されています。なぜなら、不動産仲介契約は、媒介仲立といって、売主と買主の間に契約が締結されて初めて目的を達成するものだと解されているからです。

また、仲介契約の委託者は、仲介業者がいかに関与したとしても、最終的にその契約を締結するかしないかは自由です。これは、不動産という高額の資産の売買契約を結ぶかどうかという判断については当事者の意思を尊重すべきであり、仲介業者がその意思決定を強制することはできないと考えられているからです。

## 2 例外的に報酬請求権が認められる場合

ただし、委託者が仲介報酬を免れるなどの目的をもって故意に仲介業者を排除したうえで相手方と直接目的物件の売買契約を成立させた場合には、仲介業者は委託者に対して報酬相当額の支払いを請求することができます(最判昭和45年10月22日民集24巻11号1599頁〔民法130条に基づく条件成就の擬制])。しかし、委託者が故意に仲介業者を排除したということを立証することは必ずしも容易ではありません。また、ご質問のケースのように、結局契約が締結されなかったような場合には、この判例の論理に基づいて報酬を請求することはできません。

もっとも、委託者の気まぐれで仲介に費やした労力が全く報われないという解釈は、仲介業者にとっては不利益過ぎると思われるかもしれません。

実際、不動産の売却を仲介し、目的物件に関



# 律 リリース



する契約の締結が間近になった段階で、委託者が仲介業者に無断で第三者に高値で売却したという事案について、民法648条3項に基づき一部の報酬請求を認めた裁判例もあります(東京高判昭和50年6月30日判時790号63頁)。ここでは、委託者の行為が信義則に反し、契約締結の自由を濫用したものであると評価されたことがポイントとなりました。

しかし、いわゆる直接取引の事案以外においてこのような信義則違反を認めるという判決は極めて例外的です。特に、委託者が単に取引を中止したような事案について報酬を請求することはできないというべきでしょう。

### 3 現実的な対応策

ただ、報酬を請求できないような事案においても、国土交通省から出されている媒介契約約款に基づいて仲介契約を結んでいる場合には、そこに定められている違約金条項や費用償還請求条項に基づく請求ができます。

例えば、目的物件を他の仲介業者に媒介、代理させて取引することを禁じた専任媒介契約や、この禁止条項に加えて目的物件を自分で発見した相手方と取引することも禁じた専属専任媒介契約においては、これらの禁止条項に違反した場合、つまり他の業者の仲介によりあるいは自分が探した相手と売買契約が成立したときには報酬相当額の違約金を請求できます。また、

このような特約違反がなかったとしても、仲介業者の責任だといえない事情によって媒介契約が解除された場合には、仲介業者が「契約の履行のために要した費用」(ここでいう費用とは、交通費、広告費、通信費などの実費に限られます。)の償還を請求することができるかと定められています。

これに対し、一般媒介契約の場合には、約款上、違約金条項はありませんが、費用の償還については、契約の有効期間内に別の仲介業者に目的物件の媒介等をさせた場合で予め依頼したことが明示されていなかったときに限りこれを依頼者に請求することができます。

約款上このような区別がなされているのは、専任媒介契約や専属専任媒介契約においては、仲介業者の委託者に対する義務が加重されているからです。つまり、これらの契約では仲介業者に定期的な報告義務を課すなど、目的物件の取引に向けて積極的に尽力すべき義務を加重しているため、そのこととのバランスで仲介業者の成約へ向けた努力を一定限度評価しようとしているのです。

したがって、取引の成立に向けた過程を評価してほしいと考える仲介業者としては、自ら加重された義務を履行することを前提に、専任媒介契約などの契約方法を選択することが望ましいと言えます。



# 世界の国からこんにちは！

## ～アイルランド～

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、温暖な気候で緑豊かな国「アイルランド」です。

国名：アイルランド

首都：ダブリン

面積：約7万282km<sup>2</sup>(1人あたり約16.19m<sup>2</sup>)

人口：約434万人

時差：日本と比べてマイナス9時間

(3月から10月はサマータイムのため、  
マイナス8時間)



### 国土の面積は北海道とほぼ同じ



アイルランドは、アイルランド海を隔てて英国と隣り合い、ヨーロッパ最西端に位置する島です。大西洋に面する海岸線は断崖絶壁が連なり、美しい入江を形成しています。なだらかな丘陵が続く緑豊かな国で、大気汚染もほとんどありません。その生き生きとした緑から「エメラルド島」として知られてきました。国のカラーは‘緑’。バスも郵便ポストも‘緑’です。それほどまでに緑が豊かなのは、アイルランドの気候が大西洋から流れてくるメキシコ湾流(暖流)と南西から吹いてくる偏西風の影響から温暖多湿で、1年を通して降雨量の多い日が200日以上あるためです。北海道よりも北に位置しますが、冬場でも雪が降ることはほとんどありません。

また、一方でアイルランドは90年代後半、目覚ましい経済成長を記録し、「ケルトの虎」と呼び名が付けられました。公用語はアイルランド語(ケール語)と英語ですが、現在日常的にアイルランド語を使用しているのは、「ゲールタクト」と呼ばれる一部の地域に住む人たちだけです。

### アイルランドの住宅事情

アイルランドでは世帯の住宅所有率が約80%と、EU諸国内でも高い数字を示しています。1960年代に建てられた公営の集合住宅がスラム化したこともあり、マンションは敬遠されてきたことが要因の一つとされています。近年では、政府がこれら都心の荒れた地域を再開発し、近代的で小奇麗なアパートが建築されています。また、首都ダブリンの平均家賃は約14万円とEU諸国内でも高い数字となっています。そのため、若者や留学生などは一軒のアパートや一軒家のベッドルームのみ個人で利用し、キッチンやトイレ、シャワーは他人と共同で利用する「シェアフラット」を利用する人も多いようです。

## アイルランド料理

アイルランドではほとんどの食材は自国生産です。アイルランド料理はそんな新鮮なジャガイモや牛、羊の肉などを使った素朴な田舎料理が特徴です。

### ・アイリッシュ・シチュー



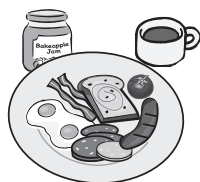
肉や野菜など具だくさんの素材を原型をとどめなくなるほど煮込んで作ります。日本のカレーのように、いったん家庭で作ると何度も煮込み直し、数日間にわたって食べることもあります。アイリッシュ・シチューは作る人によっても十人十色。色はクリアなコンソメタイプから深みのある茶色、赤色などさまざまです。

### ・ギネスビール



アイルランドといえばこのビール。アーサー・ギネス氏がアイルランドのダブリンで生み出した黒ビールで、独特の濃い琥珀色・苦味・強いホップの香り・クリーミーな泡立ちが特徴です。アイルランドでは、健康のために飲む人も多いようです。常温で冷やさず飲むのが本来の飲み方です。また、ギネスブックを発行しているのも、このギネス社です。

### ・アイリッシュ・ブレックファースト



アイルランド式の朝食のこと。基本的にはコーヒーか紅茶・卵料理・ソーセージ・ベーコン・焼きトマト・ブラウンブレッドなど珍しいものではありませんが、この他に特徴的なものとしてブラックプディング・ホワイトプディングがあります。ホワイトプディングは、普通のソーセージに近いですが、ブラックプディングは、豚の血を使って作ったもので、慣れないと少し食べにくいかもしれません。

## ゴルフ



ゴルフはアイルランドの自然の美しさを十分に楽しめるレジャーです。アイルランドには400余りのゴルフコースがあります。世界的な名門コースと称されるトップクラスのコースがいたる所に点在する他、古城ホテルの敷地内にある専用コースなど様々です。その中でも、海岸線の草原地帯に自然の地形を活かして作ったリンクスコースと呼ばれるコースは、世界の3分の1がアイルランドにあるといわれます。

## 聖パトリック祭



アイルランドの守護聖人パトリックの命日である3月17日に行われる聖パトリック祭は、最大の祝祭日として国を挙げて祝います。当日はパトリックが持っていたシャムロックの花(三つ葉のクローバー)やパトリックのまもっていたマントの色である‘緑’一色の大パレードが行われます。パトリックは、5世紀前半頃アイルランドにキリストの教えを伝えたといわれています。また、世界中に住んでいるアイルランド人がこのお祭りを祝い、特にアメリカのニューヨークでは、数100万人もの参加者を数える一大パレードが行われます。



# 近畿圏レインズニュース

(平成21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	20,500件 (1,284件)	38,879件 (2,503件)	59,379件 (3,787件)	+31.6% (+49.7%)	54,883件 (3,328件)	+8.2% (+13.8%)
在庫物件数	51,406件 (3,989件)	72,057件 (4,631件)	123,463件 (8,620件)	+4.4% (+5.0%)	107,183件 (7,494件)	+15.2% (+15.0%)

## 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	1,555件 (120件)	3,257件 (236件)	4,812件 (356件)	-6.8% (-9.6%)	4,994件 (357件)	-3.6% (-0.2%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	7.6% (9.3%)	8.4% (9.4%)	8.1% (9.4%)

※1月末 成約事例在庫数 145,821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	798,875回	31,955回	+17.3%	752,287回	+6.2%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は51.6%、図面要求件数は1社当たりIP型96.34回・F型0.91回となっている。

また、マッチング登録件数は、1月末現在6,512件となっている。

## 5. お知らせ

〈定例休止日〉 平成21年3月31日(火)

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。

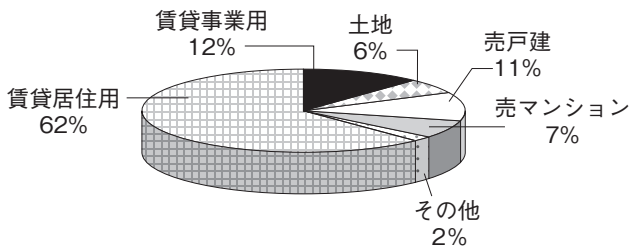
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

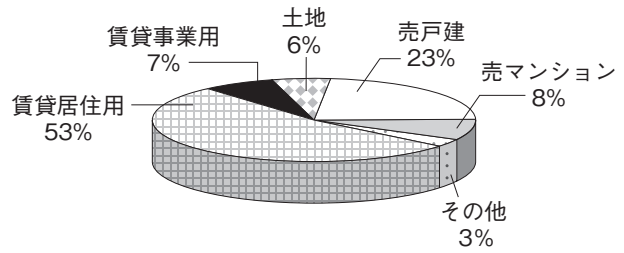
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 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)

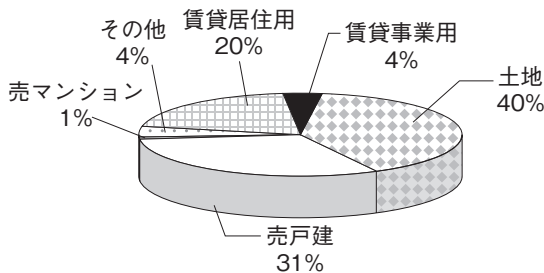
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



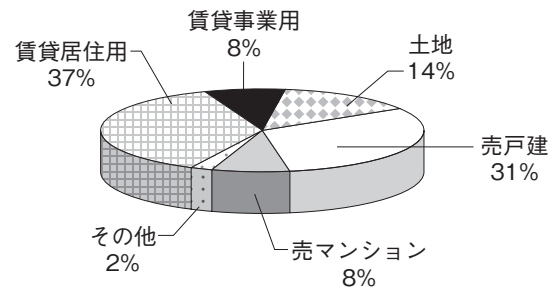
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2008年1月	2009年1月	対前年比	2008年1月	2009年1月	対前年比
京都市中心・北部	223	268	120.1%	119.18	124.11	104.1%
京都市南東部・西部	389	439	112.8%	101.73	96.83	95.1%
京都府北部	78	87	111.5%	41.32	35.44	85.7%
京都府南部	292	346	118.4%	76.38	75.19	98.4%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2008年1月	2009年1月	対前年比	2008年1月	2009年1月	対前年比
京都市中心・北部	223	177	79.3%	134.82	119.89	88.9%
京都市南東部・西部	157	148	94.2%	75.90	72.63	95.6%
京都府北部	17	2	11.7%	90.00	82.87	92.0%
京都府南部	65	91	140.0%	68.19	69.39	101.7%

## ■ 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、京都府北部の登録件数が減少

	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
5万円未満	547	432	26	126
5万円～	593	327	21	145
7万円～	178	183	6	86
9万円～	73	43	5	27
11万円～	74	35	0	20
14万円以上	105	17	0	12

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

# ダイジェスト 協会の主な動き

## 1月



14日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
97名が受講。

15日(木) 業務対策運営担当理事会  
平成21年度事業計画(案)の検討について。

### 資格審査委員会

入会申込者等の審議他。  
業協会正会員7件、準会員4件。  
保証協会正会員6件、準会員5件。

苦情解決業務正副委員長会議、同委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)について他。

16日(金) 新入会員等義務研修会(総務委員会)  
20名が受講。

本部・支部LC常任委員会  
本部・支部LC委員会の対応について。

財務担当理事会、同委員会  
平成20年度予想執行額(保証協会)・平成21年度予算(案)について他。

19日(月) 本部・支部LC委員会  
本部及び各委員会から各支部への連絡・協力要請事項について他。

### 福利厚生委員会

第4回親睦ボウリング大会の実施について他。

20日(火) 不動産相談正副委員長会議、同委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)について他。

### 公取担当理事会

平成21年度事業計画(案)の検討について。

22日(木) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

業協会・保証協会中間監査会

### 実務サポート担当理事会

平成21年度事業計画(案)・予算(案)について他。

全宅住宅ローン・フラット35説明会  
(本誌11頁をご参照ください。)

23日(金) ホームページ小委員会(総務委員会)  
契約書式等のシステム化について。

京町家版賃貸借契約書等作成班会議  
(業務対策運営委員会)

京町家版「賃貸借契約書」等の検討及び作成スケジュール等について。

### 青年委員会担当理事会

平成20年度委員研修会の実施について他。

26日(月) レインズIP型研修会  
(不動産流通センター運営委員会)  
レインズIP型フリーソフト「業務支援アプリ」の操作方法等における研修。(3名受講)

27日(火) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

業協会常務理事会、保証協会常任幹事会

業協会理事会、保証協会幹事会  
(本誌1～2頁をご参照ください。)

### 苦情解決業務委員会

弁済認証申出案件の審議。

28日(水) 第4回親睦ボウリング大会(MKボウル山科)  
(本誌3頁をご参照ください。)

29日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
77名が受講。

30日(金) 「間取図作成・ハトマークサイト京都」研修会  
(不動産流通センター運営委員会)  
「まどりっくす・AD-1」での間取図作成並びにハトマークサイト京都への物件等登録における研修。(18名受講)

## 2月



2日(月) 新公益法人制度「役員研修会」  
「『新公益法人制度』の概要及び「特例民法法人」の移行手続きについて」と題し、京都府総務部政策法務課の桑谷正之主査を講師に迎えて開催。

3日(火) 「レインズ業務支援ソフト・ハトマークサイト京都」研修会(不動産流通センター運営委員会)(第七支部事務所)  
レインズIP型フリーソフト「業務支援アプリ」の操作方法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。(14名受講)

業務対策運営担当理事会、同委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)について他。

### 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会「勉強会」 (業務対策運営委員会)

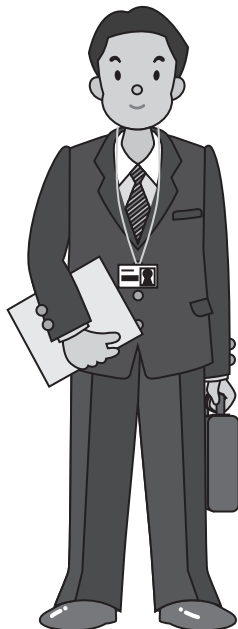
「賃貸及び賃貸管理における不動産相談事例について」と題し、松田弘法律事務所の松田弘弁護士を講師に迎えて開催。

- 貸貸及び貸貸管理等専門小委員会  
(業務対策運営委員会)  
来年度の小委員会の運営について。
- 4日(水) 委託業務運営担当理事会、同委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 5日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
82名が受講。
- 6日(金) 貸貸物件広告実態調査事前審査会  
(公取委員会)  
貸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21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 9日(月) 開発及び売買媒介等専門小委員会「説明会」  
(業務対策運営委員会)  
「土壌汚染対策法と土壌環境リスク評価  
の動向について」と題し、(株)ユニチカ  
環境技術センター関西事業所技術部の加  
州教雄担当部長を講師に迎えて開催。
- 開発及び売買媒介等専門小委員会  
(業務対策運営委員会)  
来年度の小委員会の運営について。
- 10日(火) 不動産流通センター運営担当理事会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 京町家版貸貸借契約書等作成班会議  
(業務対策運営委員会)  
京町家版「貸貸借契約書」等の検討について。
- 青年委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 青年委員会委員研修会  
「外国人とビザ」と題し、京都府行政書士  
会の姫田格会長を講師に迎えて開催。
- 苦情解決業務委員会  
弁済認証申出案件の審議。
- 12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3件。  
保証協会正会員2件、準会員1件。
- 法務指導担当理事会、同委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 13日(金) 新入会員等義務研修会(総務委員会)  
13名が受講。
- 16日(月) 実務サポート担当理事会、同委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 17日(火) 「レインズIP型・ハトマークサイト京都」研修会  
(不動産流通センター運営委員会)  
(第六支部事務所)  
「まどりっくす・AD-1」での間取図作成  
並びにハトマークサイト京都への物件等  
登録における研修。(18名受講)
- 18日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
75名が受講。
- 19日(木) 福利厚生担当理事会、同委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 苦情解決業務委員会(3)事情聴取会議  
苦情解決申出案件の審議。
- 取引主任者法定講習「意見交換会」  
(委託業務運営委員会)  
取引主任者法定講習についての講師との  
意見交換。
- 20日(金) 広報小委員会(総務委員会)  
京宅広報(2月/3月合併号)の編集につ  
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  
平成21年度支部予算書について他。
- 総務委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 財務委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 24日(火) 基本問題等検討委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- レインズIP型研修会  
(不動産流通センター運営委員会)  
レインズIP型の基本操作等における研修。  
(6名受講)
- 本部・支部LC常任委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。
- 25日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)  
62名が受講。
- 27日(金) 不動産流通センター運営委員会  
平成21年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。



# 平成21年 経済センサス - 基礎調査

7月1日経済センサス - 基礎調査を実施します。



7月1日、平成21年経済センサス - 基礎調査が行われます。

全国すべての事業所及び企業が調査の対象となります。

調査票が届きましたら一緒にお配りした「調査票の記入のしかた」をご覧の上、もれなくご記入ください。

調査票に記入していただいた内容を他に漏らしたり、統計法に規定された目的以外に使用することは、法律で固く禁じられていますので、安心してありのままをご記入ください。

※ 経済センサスの「センサス」は全数調査の訳語であり、すべての対象を漏れなく調査することを意味します。

6月から調査員がお伺いします。  
どうぞ協力をお願いいたします。

総務省統計局  
京都府・市町村

問合せ先：京都府政策企画部調査統計課産業統計担当

TEL 075-414-4495

## 本部行事予定 (3~4月)

3月19日(木) 取引主任者講習会(対象103名)

24日(火) 業協会正副会長会、  
保証協会正副本部長会議

業協会常務理事会、  
保証協会常任幹事会

業協会理事会、保証協会幹事会

26日(木) 取引主任者講習会(対象88名)

不動産相談・苦情解決業務委員会  
正副委員長合同会議

不動産相談・苦情解決業務委員会  
合同会議

法務指導・不動産相談・苦情解決  
業務委員会合同研修会

法務指導委員会

広報小委員会

27日(金) 不動産流通センター研修会

4月2日(木) 本部・支部LC委員会

9日(木) 取引主任者講習会(対象104名)

10日(金) 京町家版貸借契約書等作成班会議

13日(月) 資格審査委員会

14日(火) 新入会員等義務研修会

17日(金) 総務委員会

22日(水) 取引主任者講習会(対象104名)

23日(木) 業協会正副会長会、  
保証協会正副本部長会議

業協会常務理事会、  
保証協会常任幹事会

業協会理事会、保証協会幹事会

24日(金) 業協会正副会長会、  
保証協会正副本部長会議

業協会・保証協会決算監査会

27日(月) 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)

毎週火・金曜日実施

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

### 法律相談 (協会々員を対象)

毎月第3金曜日実施

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



楽しく元気に飲むために！

# 二日酔いについて



みなさんお酒は好きですか？飲んでいるときは楽しいのについつい飲みすぎてしまい、次の日「あんなに飲まなければよかった」と”二日酔い”で後悔したことはありませんか？今回は、そんな二日酔いについてご紹介します。

## どうして二日酔いになるの？

体内に摂取されたアルコールは、胃や腸で吸収されたあと、肝臓に集められます。肝臓でアルコールはアセトアルデヒドに分解され、やがて酢酸と水に変わります。しかし、肝臓が一定時間に分解できるアルコール量には限界があります。二日酔いとは、アルコール摂取量がこの肝臓の処理能力を超えてしまい、酢酸に分解しきれず残ったアセトアルデヒドが原因だといわれています。



## 二日酔いにならないためには？

### お酒を飲む前に…

良質なタンパク質(豆腐・豆乳・煮豆・納豆など)を摂ると、酵素の働きがよくなり、アルコールを分解しやすくなります。

飲む1時間前に牛乳やチーズなど乳製品を食べると胃壁に脂肪膜ができて、胃を荒らすのを防ぎます。また、アルコール分解を促すビタミン剤やサプリメントを飲んでおくことも二日酔い予防になります。

### お酒を飲むときに…

アルコールが急速に吸収されるので、空腹状態ではなくできるだけ食事をしながらお酒を飲むようにしましょう。また、水を同時に飲んでおくことで飲みすぎ防止と肝臓への負担軽減になります。

## 二日酔いになってしまったら？

気をつけてはいても、朝目覚めると頭痛や吐き気に襲われ、二日酔いになってしまっていたら…。そんな時簡単にできる、二日酔い対処法をご紹介します。

### ○ グレープフルーツジュースを飲む

昔から酔い覚ましには柿が効くといわれるように、カタラーゼという成分がアセトアルデヒドの分解を促進させます。また、ビタミンCの多いグレープフルーツジュースも同じ効果が期待できます。

### × 迎え酒をする

二日酔いの朝にお酒を飲むと、気分がすっきりするといわれることがあります。しかし、これは中枢神経が麻痺している一時的な気休めでしかなく、結局は二日酔いを長引かせてしまいます。

### ○ 熱いシャワーを浴びる

頭痛と気分の悪い状態ですが、熱いシャワーは二日酔い解消に有効な手段。熱いシャワーを浴びて血行をよくすると、体内のアルコール分解も活発になります。

## ■新入会(正会員)(4件)

平成20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
第一	(株)合伸デコール (1)12576	八田 雅之	八田 雅之	上京区寺之内通大宮東入妙蓮寺前町349	075- 451-5255
第五	別院建設(株) (1)12769	鈴木 伸也	山本 龍珠	亀岡市荒塚町2丁目4-17	0771- 29-3300
第七	(株)住建ネット (1)12773	仲井 憲治	迫田 哲木	舞鶴市字女布165番地3	0773- 78-3160
第七	(株)村尾不動産 (1)12774	村尾 武	村尾 武	舞鶴市字公文名29番地の1	0773- 75-4065

## ■新入会(正会員)(8件)

平成21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
第一	(有)Mコーポレーション (1)12778	村田 喜昭	村田 喜昭	左京区浄土寺真如町4番地	075- 751-2420
第二	(株)ライズ (1)12777	川北 春子	林 秀二郎	中京区西ノ京上平町56番地	075- 821-8866
第二	(株)レコーポレーション京都オフィス 大臣(4)5134	市原 邦男	市原 邦男 鳴海 裕子 小梶 真徳・松森 直子	中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1 烏丸ビル3F	075- 222-1710
第四	(株)グリフィンホールディングス (1)12779	水田 均	奥田 珠子	山科区西野大手先町11番地4	075- 501-6111
第五	橋本不動産 (1)12771	橋本 芳雅理	橋本 美智子	向日市鶏冠井町稲葉9番地5	075- 922-6708
第五	よつ葉不動産 (1)12781	高山 清彦	高山 清彦	亀岡市安町24番26号	0771- 25-1178
第五	(株)雅都 (1)12785	綾木 幹子	綾木 幹子	西京区松室吾田神町101番地	075- 393-8523
第七	(株)カワカミハウジング (1)12782	川上 英明	川上 英明	舞鶴市桃山町3番地7 ゼウスビル1階	0773- 66-5377

## ■新入会(正会員)(3件)

平成21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
第一	ヘラルド不動産(株)京都支社 大臣(12)571	近森 智香子	是則 三典	上京区油丸通今出川上ル岡松町272 264番地 バクエームハウス201号	075- 221-1722
第三	(同)マツモト (1)12787	松本 博	松本 博	北区紫野上柏野町38番地7	075- 463-3515
第四	都住建(株) (1)12792	米原 昭典	岩田 展尚	山科区音羽野田町15-3	075- 502-2301

## ■新入会(準会員)(4件)

平成21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
第一	ウインズリンク(株)今出川店 (2)11578	吉澤 邦晃	山中 雅史 清水 麻衣	上京区烏丸通今出川上ル岡松町272 クローバービル1F	075- 411-4141
第一	(株)宅都今出川店 (1)12632	今西 貴信	山門 智子	上京区今出川通室町東入今出川町333 第2高橋ビル2F	075- 411-1266
第一	(株)宅都出町柳店 (1)12632	竹内 文人	松澤 幸	左京区田中下柳町8-13 今出川ビル1F	075- 762-0300
第三	(株)宅都西院店 (1)12632	石田 亮	木村 三千世	右京区西院巽町27 サンホワイトOS1F	075- 321-0032

## ■会員権承継(1件)

平成20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	承継理由
第三	辻本建設(株) (1)12775	辻本 秀一	辻本 春美	右京区山ノ内池尻町16-9	075- 311-5823	個人→法人

## ■会員権承継(2件)

平成21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	承継理由
第五	グレース・フリーソナル(株) (1)12797	倉ヶ市 茂樹	中村 好伸 和田 正樹 大石 満康	西京区桂野里町41番地35	075- 381-7419	免許換え
第四	T - P L U S (株) (1)12799	重成 妙子	栩原 剛	伏見区淀本町173番地10	075- 632-0900	個人→法人

## ■支部移動(正会員)(6件)

平成20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
第三	第一	マルキ不動産 (7)6940	丸木 孝夫	左京区静海市原町1117の19	075- 741-1780	20/12/05
第三	第二	(株)ヤマカツコーポレーション (1)12413	山田 悟郎	下京区西中筋通り六条下る住吉町 50番地、55番地 井筒左女牛ビル301	075- 353-5544	20/12/09
第一	第四	(株) 正 旺 (11)3804	入矢 知恵子	南区西九条蔵王町62番地	075- 693-7707	20/12/10
第四	第二	(株) エ イ コ ー (4)9653	松山 勝一	中京区聚楽廻中町39番地9	075- 802-4600	20/12/25
第三	第二	(有)リブテック (1)12170	大岸 義幸	中京区壬生松原町28番地2	075- 707-2600	20/12/25
第一	第四	(有)ビットくん (12)2204	布浦 正也	山科区大宅御供田町204番地	075- 592-0099	20/12/25

## ■支部移動(正会員)(1件)

平成21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
第三	第二	わかば不動産(株) (1)12415	清水 誠一	下京区新町通綾小路下る 船鉾町379番地	075- 353-8738	21/01/09

## ■支部移動(正会員)(3件)

平成21年2月28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	第四	(有)Trust Agent (2)11370	小川 敬雄	南区東九条南河辺町16番地の2 ミナトビル3階	075- 681-5570	21/02/03
第五	第四	(有)ミヤハウジング (3)10752	沖田 雅樹	伏見区淀樋爪町442番地	075- 632-2626	21/02/20
第一	第三	(株)ハーモニー住宅建設 (4)10340	上田 春喜	北区上賀茂向繩手町57番地1	075- 712-6803	21/02/24

## ■支部移動(準会員)(1件)

平成20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	タイム都市開発(株)七条店 (6)8009	松尾 晋	東山区鞆町通七条上ル下堀詰町 234番地	075- 533-7373	20/12/05

## ■退会(正会員)(22件)

平成20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(上京区)	(1)12532	ピーピーキャピタルファンドジャパンインベストメント(株)	里田 一仁	20/11/05	廃業
第一(左京区)	(5)8667	(有)双栄産業開発	惣司 純治	20/11/10	期間満了
第一(左京区)	(11)2806	(有)エムエス住宅	山本 進	20/11/30	期間満了
第二(下京区)	(9)5141	丸 榮 商 会	後藤 文俊	20/09/30	死亡
第二(中京区)	(3)10534	(株)第一物産	坂本 照子	20/11/20	廃業
第二(中京区)	(11)3174	(株)H e i m 2 1	本多 通	20/12/08	退会
第二(中京区)	(11)3108	松 山 産 業	松山 軒三	20/12/10	廃業
第二(中京区)	(13)1118	三 洋 商 事	三戸 國雄	20/12/19	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
第三(北区)	(11) 2823	中 央 観 光 土 地	土橋 恒行	20/07/21	死 亡
第三(北区)	(7) 6888	(株) 弘 稜 建 設	河野 弘	20/11/07	廃 業
第三(北区)	(1) 11850	ジ ャ パ ン 住 地	宮治 光男	20/11/19	期間満了
第三(右京区)	(8) 6249	成 和 住 建	岩本 芳洋	20/12/04	廃 業
第三(右京区)	(13) 348	高 橋 商 事	高橋 亨	20/12/22	廃 業
第四(南区)	(14) 28	三 共 土 地	田中 春男	20/11/11	死 亡
第四(伏見区)	(2) 11080	な か じ ま 工 務 店	中島 國晴	20/11/28	廃 業
第四(山科区)	(4) 9772	(有)ハシオプランニング	箸尾 吉兼	20/12/01	廃 業
第五(西京区)	(5) 9478	リ バ テ ィ ハ ウ ス	大谷 瑠美子	20/10/10	死 亡
第五(西京区)	(2) 11258	ベ イ ・ ホ ー ム	吉村 秀昭	20/11/10	廃 業
第五(亀岡市)	(5) 9021	シ テ ィ ー ホ ー ム	山田 勤	20/11/20	廃 業
第五(長岡京市)	(9) 5102	ロ ン グ ヒ ル (株)	山下 實	20/12/22	廃 業
第六(宇治市)	(10) 4344	大 伸 産 興 (株)	魚島 清	20/11/21	廃 業
第六(京田辺市)	(4) 9704	誠 幸	辻 誠三	20/12/04	廃 業

## ■退会(正会員)(17件)

平成21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(左京区)	(11) 2774	吉 澤 土 地 (株)	吉澤 良治	20/11/10	期間満了
第一(左京区)	(11) 3372	和 宏 事 務 所	錦職 邦昭	21/01/04	死 亡
第一(上京区)	(10) 4135	杉 井 住 宅	杉原 茂	21/01/21	期間満了
第三(右京区)	(2) 10969	(有)グリーンハウス	四辻 一信	20/10/12	期間満了
第三(右京区)	(13) 330	(株) 山 下 組	山下 尚治	20/12/24	廃 業
第三(右京区)	(2) 11460	ミ タ チ ホ ー ム	御館 由紀夫	21/01/21	廃 業
第四(山科区)	(11) 3211	(株) グ リ フ ィ ン	水田 均	20/11/20	廃 業
第四(山科区)	(2) 10988	(有)ホーメスト	吉田 義美	20/11/30	期間満了
第四(山科区)	大臣(9) 2460	吉 野 興 業 (株)	吉野 隆男	21/01/09	期間満了
第四(南区)	(10) 4193	和 建 開 発 (株)	山田 均	21/01/22	廃 業
第五(亀岡市)	(5) 9598	(有)ミマ不動産	美馬 正和	20/12/04	廃 業
第五(亀岡市)	(13) 1214	山 田 木 材 (株)	山田 智啓	20/12/16	廃 業
第五(西京区)	(2) 11077	平 安 リ フ ォ ー ム (株)	関本 貴子	20/12/24	廃 業
第五(西京区)	(1) 12319	(株) 九 十 九 建 設	田上 定勝	21/01/09	行政処分
第五(西京区)	(2) 11575	(株) 雅 組	細見 雅成	21/01/15	廃 業
第六(城陽市)	(13) 1524	第 一 商 事	奥 樞夫	20/12/17	死 亡
第七(舞鶴市)	(1) 12123	(有)共栄不動産	松山 義弘	20/12/24	廃 業

## ■退会(正会員)(9件)

平成21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(左京区)	(11) 3766	野 口 建 設 (株)	野口 政男	21/02/10	廃 業
第三(右京区)	(6) 7723	高 川 産 業	高川 雅次	21/02/24	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
第四(山科区)	(1)12360	ライフエステート(有)	馬場 義彦	21/02/04	廃業
第五(西京区)	(5)8769	リアルテイ(株)	柴谷 文雄	21/01/23	期間満了
第五(向日市)	(2)11599	向陽不動産	柿原 節夫	21/02/13	廃業
第六(宇治市)	(7)7001	豊和住建	國澤 豊	20/09/29	死亡
第六(精華町)	(11)3406	丸石商事(株)	石橋 幸枝	21/02/03	廃業
第六(精華町)	(1)11961	みのり社	織田 恵輝	21/02/06	廃業
第七(福知山市)	(6)7754	(株)丹栄保険センター	衣川 信行	21/02/09	廃業

### ■退会(準会員)(1件)

平成20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
第五(西京区)	(6)7523	(株)公栄住宅桂店	小野 荒一	20/11/30	事務所廃止

### ■退会(準会員)(1件)

平成21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
第五(西京区)	大臣(1)7344	(株)ハウスドゥネットワーク桂店	木村 行宏	21/01/08	事務所廃止

### ■退会(準会員)(2件)

平成21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
第二(下京区)	大臣(4)5206	(株)エリッツ四条烏丸店	平山 浩	20/11/28	事務所廃止
第四(伏見区)	(1)12485	大野住宅販売(株)南店	坂口 祐司	21/02/20	事務所廃止

### ■会員数報告書

平成20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	391 (-3)	33 (+1)	424 (-2)	第三	417 (-8)	33 (±0)	450 (-8)	第五	378 (-3)	21 (-1)	399 (-4)	第七	243 (+2)	7 (±0)	250 (+2)	
第二	412 (-2)	26 (-1)	438 (-3)	第四	509 (-2)	27 (±0)	536 (-2)	第六	401 (-2)	18 (±0)	419 (-2)					
※( )内は会員数前月比増減。													合計	2,751 (-18)	165 (-1)	2,916 (-19)

### ■会員数報告書

平成21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	389 (-2)	36 (+3)	425 (+1)	第三	413 (-4)	34 (+1)	447 (-3)	第五	376 (-2)	20 (-1)	396 (-3)	第七	243 (±0)	7 (±0)	250 (±0)	
第二	415 (+3)	26 (±0)	441 (+3)	第四	506 (-3)	27 (±0)	533 (-3)	第六	400 (-1)	18 (±0)	418 (-1)					
※( )内は会員数前月比増減。													合計	2,742 (-9)	168 (+3)	2,910 (-6)

### ■会員数報告書

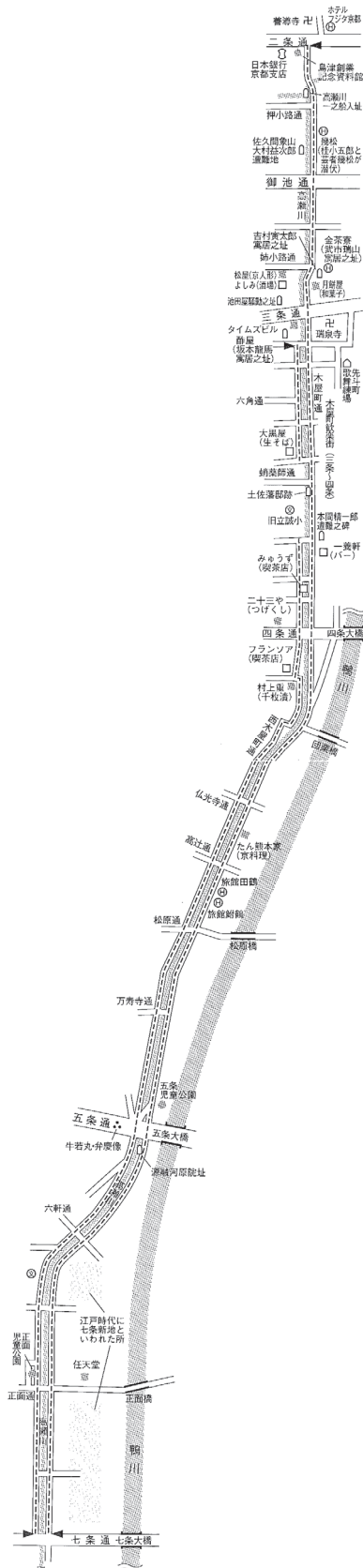
平成21年2月28日現在

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	388 (-1)	36 (±0)	424 (-1)	第三	414 (+1)	34 (±0)	448 (+1)	第五	373 (-3)	20 (±0)	393 (-3)	第七	242 (-1)	7 (±0)	249 (-1)	
第二	415 (±0)	25 (-1)	440 (-1)	第四	508 (+2)	26 (-1)	534 (+1)	第六	396 (-4)	18 (±0)	414 (-4)					
※( )内は会員数前月比増減。													合計	2,736 (-6)	166 (-2)	2,902 (-8)

# 京都の大路 小路



## 第一回：洛中 南北路 — 木屋町通 —



(前略) 木屋町通は、高瀬川なしには成立しなかった。慶長十六年(一六一一)から十八年かけて、この運河は時の著名な大土木技術者角倉了以によって計画され、開通された。(中略) 江戸時代の初期から大正期まで、この高瀬川で「高瀬船」が運航されていたが、江戸時代は確かに京都の大動脈。他国から穀物・薪・炭・材木の日常的な消費物資をはじめ、大量の原材料が運び込まれた。その高瀬川の東岸に沿って造成されたのが、この木屋町通である。はじめ、木屋町通は樵木町通と通称されていた。それが現在名になったのは江戸中期、十八世紀のことである。開発当初は、一メートル前後の狭小な道で、それもまだ二条通から四条通までしか通じていなかったが、十七世紀中頃には、四条通以南、五条松原通にまで通貫することになった。(中略) 木屋町通は、明治に入って大きく変化する。明治二十七年には、ようやく東岸通が南へ開通した。さらに街路が一変したのは、明治二十八年である。平安遷都一一〇〇年祭記念の第四回内国勸業博覧会会場(京都岡崎地区)へのアクセスとして計画された電気軌道の敷設工事がこの通りで始まった。(中略) こうして日本中が注目する中で、木屋町通に電車が走った。(中略) 日本最初の市街電車、まさにそれは「文明」にほかならなかったが、木屋町通は文字どおり、その先駆けを担ったのである。ところで、木屋町、樵木町、その通り名が示すように、この道筋に沿う町々には、当初から材木・柴・薪・炭を商う店々が軒を連ねた。いわゆる「木へん」の町である。町々はしだいに充実して、京都の新しい問屋街を形成するまでにいたっている。この「木へん」の町には「米へん」の間屋も増加した。「米へん」があれば「さんずい」も増える。油屋・醤油屋・酒屋も店を連ねるようになり、その空間は拡大した。(中略) 木屋町通は、しだいに十八世紀以後「遊宴娯楽」の場が拡大する。交通運輸の町であった木屋町は、徐々にその町の性格を変えたのである。大正期、高瀬川が最終的役割を終えた頃、木屋町通は、決定的変貌を遂げるにいたる。新しい歓楽街の誕生だった。

(出典:1994年発刊 小学館刊『京都の大路小路』より)

## 福知山市・与謝野町へ要望活動を行いました

去る2月10日(火)、協会本部は第七支部(山下裕支部長)からの『自治体による不動産売買』に対する規制措置の働きかけの要望(自治体における不動産広告の改善等)を受け、福知山市並びに与謝野町へ要望活動を行いました。

当日は、協会本部から川島会長・鍵山副会長、第七支部からは吉井総務部長が、各自治体の担当職員と会談を持ち、昨今の宅建業者を取り巻く厳しい事業環境の中、如何に自治体が宅建業法第78条により適用が除外されているとはいえ、両自治体が掲載した不動産広告は、業者が遵守



与謝野町の担当職員と会談

している不動産表示規約になじまないと伝えたく、  
「自治体は民業支援、あるいは官民協働で宅地分譲等の早期売却成立に向け、努力する手法もあるのではないか」と要望しました。

各自治体の担当職員からは不動産広告に関して、業者が不動産公正取引協議会の表示規約等に基づき、厳しい規制のもと広告掲載していることを踏まえ、「今後は不動産広告についても謙虚に勉強していきたい」旨の好意的な回答を得ました。(後日、両自治体に「不動産の公正競争規約」「不動産広告ハンドブック」を提供。)

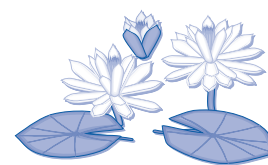


福知山市の担当職員と会談

### 訃報

(平成20年12月～平成21年2月)

- 奥 楯夫 殿 [第六(城陽市)・第一商事]  
岸本 充正 殿 [第三(北区)・(有)ハウスプラン四季]  
錦職 邦昭 殿 [第一(左京区)・和宏事務所]  
岡田 麻鶴子 殿 [第六(宇治市)・(有)ハートフルホーム]



逝去されました。謹んで哀悼の意を表し御冥福をお祈り申し上げます。

#### 発行所

社団法人 京都府宅地建物取引業協会

社団法人 全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部

〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3

(京都府不動産会館) / TEL (075) 415-2121 (代)

<http://www.kyoto-takken.or.jp/>



レインズIP型、ハトマークサイト京都の研修会等とあわせて  
昨年度より延べ450名以上の方が受講されています！

## 「不動産流通センター研修会」開催のご案内

不動産流通センター運営委員会では、パソコンの基本操作ができる方を対象に下記のとおり研修会を開催いたしますので、是非、ご参加いただきますようご案内申し上げます。

記

### 1. 開催日時・研修内容

お一人ずつパソコンをご用意し、講師の説明に沿ってパソコンを操作していただきます。

ご不明なところはインストラクターが丁寧にご説明します。

#### (1) 3月27日(金) 午後1時～午後4時30分

- レインズIP型「フリーソフト活用編」

IP型フリーソフトの操作方法や上手な利用方法等についてご説明します。

※ 申込締切日：3月23日(月)

#### (2) 4月27日(月) 午後1時～午後4時30分

- レインズIP型「基本編」とハトマークサイト京都

レインズIP型の基本的な操作(物件検索、登録、日報関係等)とハトマークサイト京都の利用方法(物件情報や会員情報の登録、レインズや提携サイトへの公開)についてご説明します。

※ 申込締切日：4月22日(水)

### 2. 開催場所

京都府不動産会館3階研修センター  
(お車でのお越しはご遠慮ください。)

### 3. 受講料

無料

### 4. 受付

各回とも定員は12名で、1会員1名です。

(希望者が多数の場合は先着順)

### 5. 申込方法

下記受講申込書に必要事項をご記入の上、それぞれ申込締切日までに協会本部へFAX〔075(415)2120〕にてお申込ください。(定員になり次第、締め切ります。)

後程、受講の可否をご連絡いたします。



## 「不動産流通センター研修会」受講申込書

\_\_\_\_月 \_\_\_\_日( )の標記研修会を申し込みます。(波線部分に受講希望日をご記入ください。)

平成21年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日

会員コード番号： \_\_\_\_ 免許証番号：大臣・知事( )第 \_\_\_\_号

商 \_\_\_\_号： \_\_\_\_ 電話番号： \_\_\_\_ - \_\_\_\_

受講者氏名： \_\_\_\_\_ (○で囲んでください：代表者・従業者)