

京宅広報

OUR INFORMATION



VOL.508号

平成23年10月号



神無月

INDEX



NEWS FLASH

- 宅地建物取引業法施行規則が一部改正されました…………… 19
- 第七支部、地域貢献事業として「不動産無料相談会」を実施…………… 21
- ご協力をお願いします!平成23年度 官民共催不動産広告表示実態調査の実施について…ウラ表紙

INFORMATION

- 平成23年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」開催される…………… 1
- 路上違反広告物の除却活動を実施します!…………… 2
- 平成23年度「宅地建物取引主任者資格試験」受験申込受付状況について…………… 2
- 「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…………… 3
- 第177回通常国会(平成23年1月24日～平成23年8月31日)で
成立した宅地建物取引関連の主な法律について…………… 4
- 法務局から耳寄りなお知らせです!…………… 5
- 会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」のご案内…………… 7
- 保証協会「退会等事務手続費用」について…………… 16
- 宅地建物取引業の廃業等に伴う「弁済業務保証金分担金」の取戻しには10ヵ月程度かかります… 16
- 不動産の表示規約等に関する研修会が開催されました……………ウラ表紙

事務局だより

- 京都府不動産無料相談所のご案内…………… 4
- 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… 17
- 協会本部のご案内…………… 17
- 入退会・支部移動等のお知らせ…………… 18
- 本部年間行事予定…………… 21

★おもしろ数字雑学…………… 9

シリーズ

- 会長の時事コラム(VOL.11)…………… 8
- 活用しましょう!ハトマークサイト京都(第10回)… 9
- 法律相談シリーズ(VOL.276)…………… 10
- 近畿圏レインズニュース(物件登録状況)… 12
- 世界の国からこんにちは!
～ベネズエラ・ボリバル共和国～…………… 14
- IT・デジタルよもやまばなし。(VOL.10)… 15
- 京都の大路小路(第二十二回)…………… 20

平成23年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」開催される

－ グランベール京都ゴルフ倶楽部、110名が参加 －

去る9月7日(水)、平成23年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」が、グランベール京都ゴルフ倶楽部(船井郡京丹波町)において開催されました。

本年度より、各大会は支部主導で行われ、同大会は第五支部を幹事支部、第七支部を補佐支部として行われました。

当日は、天候にも恵まれ、澄みきった青空のもと、午前9時30分には各ホールから全29組、110名の参加者が一斉にスタート(ショットガン方式)し、他支部との交流を深められました。

個人成績の優勝～3位及びシニア優勝には、懇親会の席上で鍵山会長より表彰状及び賞品が手渡されました。(そのほか、個人成績の4位～10位、飛び賞、当日賞、B・B賞、B・G賞、ニアピン賞、ドラコン賞には、福利厚生担当役員より賞品が手渡されました。)



関野福利厚生担当委員長、開会あいさつ



優勝めざして、各ホールへ出発!!



個人優勝、おめでとう!(竹本知史氏)

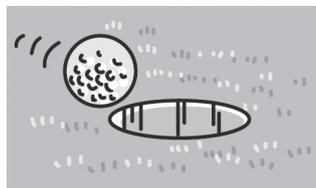


シニア優勝、おめでとう!(野口一美氏)

【個人成績】

- 優勝 竹本 知史 (第四支部)
- 準優勝 金村 昌宗 (第四支部)
- 第3位 富永 洋史 (第四支部)
- 第4位 菱田 康衛 (第六支部)
- 第5位 正田 忠雄 (第四支部)
- 第6位 千振 和雄 (第三支部)
- 第7位 宮下 和晃 (第二支部)
- 第8位 藤居 克美 (第三支部)
- 第9位 清水 裕司 (第一支部)
- 第10位 山鹿 大輔 (第五支部)

- ベストグロス賞 松本 智央 (第三支部)
- シニア優勝 野口 一美 (第四支部)
(敬称略)



路上違反広告物の除却活動を実施します！

～ 路上違反広告物(はり紙等)は、一切行わないでください。～

本年11月中旬(場所：未定)、「京・輝き隊(京都市)」および「宇治市違反広告物追放推進団体」の活動として、不動産取引をはじめとした路上違反広告物(※)の除却活動を行います。

[担当：社会貢献委員会(公取：違反広告除却活動担当)・人材育成委員会(青年部担当)]

※ 種類は、はり紙、立て看板、のぼり旗、はり札等です。

道路敷地内にある電柱、街路樹、公衆便所、ガードレール及びアーケードの支柱など、京都府・京都市・宇治市の条例等にて広告物掲出が禁止されている所に取り付けられた広告物が対象です。

本会は、京都市から違反広告物除却ボランティア「京・輝き隊」、宇治市から「宇治市違反広告物追放推進団体」として、認定を受けています。

平成23年度「宅地建物取引主任者資格試験」 受験申込受付状況について

前号でお知らせしました標記試験に係る全国の受験申込受付状況は、下表のとおりです。

なお、全国の受験申込者総数231,596名(前年比1.5%増)のうち、京都府においては既報のとおり4,996名(前年比1.5%増)が受験申込みされました。(受験実施状況は、次号にて掲載予定。)

平成23年度「宅地建物取引主任者資格試験」受験申込受付状況

都道府 県名	平成23年度		平成22年度 申込者数	対前年度比		都道府 県名	平成23年度		平成22年度 申込者数	対前年度比	
	申込者数	内、講習修了者数		増減数	増減率(%)		申込者数	内、講習修了者数		増減数	増減率(%)
北海道	6,493	1,120	6,245	248	4.0	滋賀	2,144	362	2,132	12	0.6
青森	1,160	106	1,052	108	10.3	京都	4,996	735	4,923	73	1.5
岩手	1,265	115	1,245	20	1.6	大阪	19,205	3,332	19,094	111	0.6
宮城	3,843	651	3,904	-61	-1.6	兵庫	10,175	1,616	9,916	259	2.6
秋田	862	104	823	39	4.7	奈良	2,562	348	2,493	69	2.8
山形	1,020	142	1,080	-60	-5.6	和歌山	946	86	931	15	1.6
福島	1,904	216	1,990	-86	-4.3	鳥取	414	43	445	-31	-7.0
茨城	3,441	540	3,496	-55	-1.6	島根	696	81	678	18	2.7
栃木	2,526	381	2,447	79	3.2	岡山	2,662	376	2,651	11	0.4
群馬	2,641	348	2,637	4	0.2	広島	4,320	569	4,355	-35	-0.8
新潟	2,317	293	2,349	-32	-1.4	山口	1,506	216	1,438	68	4.7
山梨	1,032	76	1,031	1	0.1	徳島	807	95	813	-6	-0.7
長野	2,359	303	2,288	71	3.1	香川	1,252	159	1,253	-1	-0.1
埼玉	16,552	3,019	16,184	368	2.3	愛媛	1,726	212	1,769	-43	-2.4
千葉	13,288	2,416	13,321	-33	-0.2	高知	606	68	628	-22	-3.5
東京	44,424	8,748	43,822	602	1.4	福岡	10,701	1,905	10,274	427	4.2
神奈川	22,294	4,282	22,124	170	0.8	佐賀	863	112	811	52	6.4
富山	1,099	172	1,067	32	3.0	長崎	1,531	213	1,473	58	3.9
石川	1,557	226	1,604	-47	-2.9	熊本	2,363	341	2,376	-13	-0.5
福井	719	76	716	3	0.4	大分	1,297	143	1,302	-5	-0.4
岐阜	2,697	331	2,604	93	3.6	宮崎	1,270	181	1,173	97	8.3
静岡	5,594	786	5,329	265	5.0	鹿児島	2,271	208	2,180	91	4.2
愛知	12,711	2,074	12,677	34	0.3	沖縄	3,247	349	2,889	358	12.4
三重	2,238	323	2,182	56	2.6	合計	231,596	38,598	228,214	3,382	1.5

「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を目的に、今年度より新法人としてスタートされました「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会」(通称：全宅管理)への入会促進活動の一環として、去る9月16日(金)に、本会と全宅管理の共催により標記セミナーを実施したところ、全7支部から77名の参加がありました。

セミナーの前段において、「情報提供事業」「賃貸不動産管理業サポート事業」「業務支援ツール等提供事業」など、全宅管理が提供する主な事業についての説明と併せて、全宅管理の会員の中から、(株)学生ハウジング 石本 浩治氏、(有)みのり住建 苗村 豊史氏の両氏より、各種サポート事業の活用事例について、ご自身の体験談を交えながら、分かりやすくお話いただきました。

また、セミナーでは、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改定版)と賃貸管理業のQ&A」と題し、前回に引き続き、講師に全宅管理の顧問弁護士である佐藤貴美弁護士を迎え、国土交通省より公表されました同ガイドラインの改定等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)

第177回通常国会(平成23年1月24日～平成23年8月31日)で 成立した宅地建物取引関連の主な法律について

第177回通常国会(平成23年1月24日～平成23年8月31日)で成立した宅地建物取引関連の主な法律は下表のとおりです。

法律名	所管	成立日	公布日	施行日
	備考			
都市再生特別措置法の一部を改正する法律	国土交通省	平成23年4月20日	平成23年4月27日	公布から3月以内
	官民の連携を通じて、都市の国際競争力及び魅力を高め、都市の再生を図るため、特定都市再生緊急整備地域制度の創設、都市開発事業の一層の促進を図るための新たな金融支援制度の創設、都市の再生に貢献する工作物に係る道路占用許可基準の特例制度の創設等の所要の措置を講ずる。			
高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律	国土交通省	平成23年4月27日	平成23年4月28日	公布から6月以内
	高齢者の居住の安定を確保するため、加齢に伴う高齢者の身体機能の低下の状況に対応した構造等を有する賃貸住宅等において、心身の状況の確認、生活相談等のサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の創設等を行う。			
犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律	警察庁	平成23年4月27日	平成23年4月28日	公布から2年以内
	最近における犯罪による収益の移転に係る状況等に鑑み、電話転送サービス事業者を規制対象の事業者に加えるとともに、規制対象の事業者が一定の取引に際し顧客等について確認しなければならない事項の追加等の措置を講ずる。			
東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律	国土交通省	平成23年4月28日	平成23年4月29日	公布の日から施行
	東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地の健全な復興を図るため、特定行政庁が建築物の建築を制限し、又は禁止することを可能とする特例措置を講ずる。			

※国会では未成立だが、継続審査中の法律案

法律名	所管	成立日
賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案	国土交通省	継続審査

京都市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

法務局から耳寄りなお知らせです!

オンラインで登記事項証明書を請求されま
すと、**1通570円**でご希望地へ郵送しま
す(窓口請求700円より**130円お得**)。
さらに、窓口交付の場合、1通550円
で交付を受けられます(窓口請求700円
より**150円お得**)。

印鑑証明書も、オンライン請求・郵送受領で**1通460円**(窓口請求500円より**40円お得**)、
オンライン請求・窓口受領で**1通440円**(窓口請求500円より**60円お得**)の手数料です。
ただし、地図証明書は、窓口と同じ**1通500円**の手数料です。

☆ご自宅や事務所から午後9時まで請求できます!

請求書をパソコンで作成し、送信していただきます。

☆お支払いはATM、インターネットバンキングなどで!

手数料は、ATM(ペイジー対応)、インターネットバンキング、モバイルバンキング
でお支払いしていただきます。

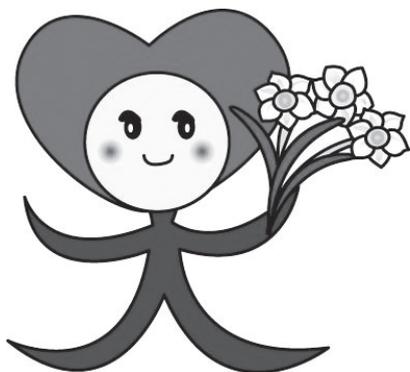
☆スピーディーに郵送! 窓口でも、受領できます!

手数料のお支払い確認後、速やかにご希望のお届け先に郵送します。

普通郵送料は、法務局が負担します(なお、速達、書留代金をご負担いただくこととなります)。

オンラインで登記申請されますと、一部の登記については、
登録免許税が10%(最大4,000円まで)減税されます。

☆オンライン申請では、**不動産の所有権保存(※1)、所有権移転、抵当権設定と会社などの設立の**
登記の登録免許税が、**最大4,000円お安くなります(※2)**。



「ほっぴいちゃん」

京都地方法務局イメージキャラクター

(※1) 適用対象となる建物の所有権の保存登記
については、当該建物の表題登記もオンライ
ンを利用して申請されたものに限られます。

(※2) 平成24年3月31日までに受け付けたも
のに限ります。

詳しくは

登記・供託オンライン申請システム

検索

<http://www.touki-kyoutaku-net.moj.go.jp/>
をご覧ください。

京都地方法務局

ダイジェスト 協会の主な動き

9月



1日(木) 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。

2日(金) 人材育成委員会(青年部担当理事会)

勉強会の運営について他。

人材育成委員会(青年部担当)勉強会

「宅地建物取引業のための建築知識－建築構造と耐震性－」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)

今後の事業予定について。

5日(月) 人材育成委員会(委託業務運営担当理事会)

主任監督員・監督員等の人選について他。

人材育成委員会(委託業務運営担当)

主任監督員・監督員等の人選について他。

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。

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)

6日(火) 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。

人材育成委員会(法務指導担当理事会)

不動産契約書類(案)の上申について他。

7日(水) 平成23年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」

(グランベール京都ゴルフ倶楽部)

(本誌1頁をご参照ください。)

9日(金) 諮問委員会

会長からの諮問事項に係る検討について。

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。(8名受講)

情報提供委員会(公取担当理事会)

研修会の運営について他。

不動産の表示規約等研修会

(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

情報提供委員会(公取担当)

平成23年度官民共催不動産広告表示実態調査について。

12日(月) 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10件、準会員2件。

保証協会正会員11件、準会員2件。

情報提供・業務サポート委員会(広報誌担当)

京宅広報(10月号)の編集について他。

13日(火) 新入会員等義務研修会

16名が受講。

苦情解決・研修業務委員会

苦情申出案件の対応について他。

14日(水) 流通センター研修会(第一支部対象)

レイズ新システムについて。(17名受講)

15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。

業務サポート委員会(福利厚生担当理事会)

親睦ソフトボール大会の開催について他。

業務サポート委員会(福利厚生担当)

親睦ソフトボール大会の開催について他。

親睦ソフトボール大会「監督者合同会議」

親睦ソフトボール大会の開催について。

16日(金)「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3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。

業務サポート委員会(実務サポート担当)
全宅住宅ローン・フラット35説明会の開催について他。

20日(火) 諮問委員会
会長からの諮問事項に係る検討について。

業協会・保証協会中間監査会

情報提供委員会(京町家及び古民家等専門小委員会)委員研修会
「京町家の成り立ち」と題し、一級建築士事務所：住まいの工房主宰の松井薫氏を講師に迎えて開催。

22日(木) 取引主任者講習会
74名が受講。

26日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
不動産契約書類の改正について他。

官民共催不動産広告表示実態調査事前審査会
実態調査の実施計画について他。

人材育成委員会(委託業務運営担当正副委員長会議)
説明会の役割分担について他。

27日(火) 流通センター研修会(6名受講)
レイズ新システムについて。

人材育成委員会(法務指導担当)
不動産契約書類改訂版について他。

28日(水) 流通センター研修会(12名受講)
レイズ新システムについて。

29日(木) 流通センター研修会(12名受講)
レイズIP型フリーソフトについて他。

苦情解決・研修業務委員会(1)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

30日(金) 人材育成委員会(委託業務運営担当理事会)
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。

会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」のご案内

標記ハトマーク・ナビは、毎月1回(第1土曜日発行予定)、京都宅建の会員のみが安価な価格にて不動産広告を掲載することができる京都新聞地域広告版折込チラシです。お手持ちの物件を広告される際は、是非、ハトマーク・ナビをご活用ください。[ハトマーク・ナビの詳細については、(株)宣廣社^{せんこうしゃ} [担当：木村] (TEL：075-254-3780) までお問い合わせください。]

1. 掲載価格(税込)

- (1) 全域版 <表裏面> 2段1/2@73,500円 <中面> 2段1/2@69,300円・2段1/3@49,350円
(2) 切替版 2段1/2@31,500円 ※切替版の配布エリア等は下記参照

2. 切替版配布エリア等

切替版	配布エリア	発行部数
中央版	左京区・北区・上京区・中京区・下京区	113,000部
東南版	東山区・山科区・南区・伏見区・宇治市・城陽市・久世郡・八幡市・京田辺市・綴喜郡・木津川市・相楽郡	166,050部
西北版	右京区・西京区・向日市・長岡京市・乙訓郡・亀岡市・南丹市・船井郡・綾部市・福知山市・舞鶴市・宮津市・与謝郡・京丹後市	174,450部



「誠(正)心誠意」とは

先月、世間から「早く辞めるべきだ!!」と盛んに言われ続けてきた菅首相がやっと辞任し、新しくどじょう内閣の野田新首相が誕生しました。

余りにも前の首相が厚顔無恥で居座り続け、演説の中味一つとっても知識や教養のなさが目につきました。そのおかげなのか、今回の新首相の所信表明演説はより新鮮さを感じ、その丁寧な言い回しは、そこそこ、私達の胸に響くものがありました。

その中で勝海舟の談話の中の「誠心誠意」を文字って、わざと「正心誠意」を使った新首相の所信表明演説は、その字の通り「国民に何もかもお願いするのではなく、自分が正しいと思ったら誠意をもって国民に尽す」という意味らしく、国民の理解と野党の協力を得る為、とにかく低姿勢に低姿勢に波風立てず、の気持ちが良く表れた言葉だと思いました。

しかし、よく考えてみると首相が「これが正しい」と判断したとしても、国民の多くが違ふと考えれば、幾ら誠意をもって尽しても国民の理解は得られず、以前の歴代首相の言ってきたことと余り大きく変わらないのではないのでしょうか？

昔、私が独立したての頃、契約から決済まで自分なりに一生懸命お客様に誠意を尽したと思っていた時期がありました。

無事決済を迎え報酬をいただき仲介業務は終了したと思っていたのですが、その後、そのお客様のあらゆる問合せに対し、報酬をいただく前とは明らかに私自身の対応が異なっていたのを感じませんでした。

次、売却時にそのお客様は二度と当社に頼んでこられることはありませんでした。

自分ではこれで良いと判断していても相手はそう思っていない、いかに自分が正しいと思っても絶えず相手の身になって考える気持ちが欠けていたのです。

私はこの「正心誠意」は「自分が正しいと思った事を誠意をもって尽す」のではなく、「相手が正しいと感じる事に対し、真に心を込めて誠意を尽す」ことではないのかと思うのです。

私達、宅建協会はほとんど中小零細の会員の集まりです。駅前の手業者には資金力・広告宣伝力など、あらゆる面で差をつけられているのが現状ですが、この「正心誠意」の気持ちをもってお客様に接すれば、決して大手業者に負ける事は無いと思うのです。



活用しましょう！

ハトマークサイト京都

第10回 『会員店紹介ページ』の作成について

ハトマークサイト京都では、簡単に「会員店紹介ページ」を作成していただけます。

ハトマークサイト京都にログイン後、左側のメニューにある「会員情報の管理」をクリックしていただくと、基本情報の入力画面が表示されます。(基本項目は、協会へ届けられている内容に基づき、協会本部で登録しています。)

「MAIL1」・「MAIL2」欄にメールアドレスを入力されると、自社の詳細ページに「お問合せ」ボタンが設置され、消費者がメールで問い合わせできます。

また、次項(画面下部の「次頁」をクリックしてください)では、PR欄に自社の紹介や特徴など、写真1.2欄には店舗の写真や地図などの画像を登録していただくことができます。

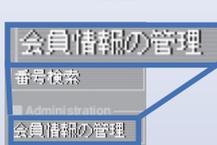
全ての項目を入力された後、表示内容を「1. 詳細あり」に変更していただき、画面下部の「更新」をクリックしていただくと、ハトマークサイト京都の「不動産会社検索結果一覧」にて、商号にリンクが設定されるとともに「詳細」ボタンが表示され、自社の詳細情報を公開していただけます。

この機会に是非ハトマークサイト京都に「会員店紹介ページ」を作成していただき、PRにご活用下さい。

▼会員店紹介入力画面



▼「メニュー画面」



▼会社情報詳細ページ



おもしろ数字雑学



どんな数字も9で掛けた数を足すと必ず9になる！

$$9 \times 2 = 18 \rightarrow 1 + 8 = 9$$

試しに桁を増やしてみると…

$$5,989,423,845 \times 9 = 53,904,814,605$$

$$\rightarrow 5 + 3 + 9 + 0 + 4 + 8 + 1 + 4 + 6 + 0 + 5 = 45$$

さらにこれを足すと…

$$\rightarrow 4 + 5 = 9!!!!$$

74 × 76 = ?? すぐに計算できますか??

実はこの計算、とても簡単なんです。

10の位の数 × 10の位の数 + 1 と、1の位をかけたものを左から並べた数が答えになります。

つまり…

$$7 \times 8 = 56 \quad 4 \times 6 = 24 \rightarrow \text{左から並べると、} \underline{5.624}$$

このように、10の位が同じで、1の位の和が10になる時は、この計算方法が使えます！

友愛数と完全数

220と284…なんとなく似た感じがするこの数字。実はこの数字は友愛数と呼ばれています。

220の自身を除く約数を足すと

$$1 + 2 + 4 + 5 + 10 + 11 + 20 + 22 + 44 + 55 + 110 = 284$$

284の自身を除く約数を足すと

$$1 + 2 + 4 + 71 + 142 = 220$$

なんとお互いの数字になります!!!

このように異なる2つの自然数で自身を除いた約数の和が互いに他方と親しくなるような数字を友愛数といいます。

また、ある数の自身を除く約数の和がある数自身に等しいとき、その数のことを、完全数と言います。

有名なのは「6」で、6の約数1・2・3を足すと、「6」になります！他にも、28・496などが知られています。

ANSWER

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

質問

宅建業を営む私(X)は、Zに甲土地を転売する目的でYが所有する甲土地を1500万円で買う契約を結び、100万円を手付として支払いました。この売買契約書には、「買主の義務不履行の場合は手付金没収、売主の義務不履行の場合は手付金の倍額支払」という特約が付されています。ところが、私が所有権移転登記をする前に、YはAに甲土地を売り移転登記を済ませてしまいました。私は、転売ができなくなり転売利益300万円を得ることができませんでした。

私は、Yから手付金と同じ額しか払ってもらえないのでしょうか？



回答

手付と損害賠償額の予定

◆ 二重売買と売主の責任

一般に、売買契約に基づき売主は買主に対し目的土地の所有権を移転する義務を負います。しかし、所有権移転登記前に売主が二重売買をして第三者に所有権移転登記を備えさせてしまうと、その第三者がその土地の所有権を確定的に取得するので(民法177条)、第1売買の買主は売主に対して所有権移転義務の履行を自ら不能にさせたことを理由に損害賠償請求をすることができます。

◆ 違約手付の種類—損害賠償額の予定と違約罰

設問のXとYとの間で授受された手付は、一般に違約手付と言われるものです。

違約手付には二つの異なる性質のものがあります。一つは、相手方の債務不履行の場合に被る損害賠償額を予め合意しておくという損害賠償額の予定の性格をもつ違約手付です。この場合には、手付額相当の損害が生じなくても手付相当額の請求ができる反面、手付額以上に実損害が生じてもこれを請求することができません(民法420条1項)。もう一

律 リリース



つは、債務不履行があった場合に手付を違約金として没収しつつ、実際に損害が発生すればその賠償も請求できるという違約罰の性格を持つ違約手付です。

民法は、違約金(契約違反の場合に契約違反をした当事者が相手方に支払わなければならない金銭)を損害賠償額の予定と推定すると定めているので(420条3項)、本件特約に違約罰の趣旨が表されていない以上XとYとの間で取り交わされた手付は損害賠償額の予定だと解されます。従って、本件では、Xが実際に300万円の損害を被ったとしても手付額の100万円しか賠償を受けることができません。

◆ 対処の方法

Xが実損害全額(300万円)の賠償を受けることができるようにするには、売買契約締結時にどのような方法をとればよかったですでしょうか。

損害賠償の予定の性格を持つ通常の違約手付は手付の額を損害賠償額の上限とする趣旨

ですから、実損額が手付額を上回る場合はその金額の賠償を受けることができる旨を明記した特約にすればよいのです。具体的には、通常の「手付没収、倍返し」の文言の後に、「但し、実損額が手付金額を上回った場合は手付との差額をも支払わなければならない」という趣旨を付け加えることになります。

もう一つの方法は、違約罰の特約、すなわち、没収または倍返しの手付とは別に実損害の賠償を受ける特約です。しかし、違約罰の特約は、不動産取引において実際になされることは稀です。おそらく、多くの場合、実損害とペナルティとしての手付の没収・倍返しの両方を相手方に負担させることが「取り過ぎ」(不相当)と意識され、取引慣行として定着しないためだと考えられます。実際にも、契約締結の段階では、売主・買主ともにどちらが将来違約するか分からないわけですから、あまりに過重な違約金の約束をしてしまうとその負担が自分にかかってくるかもしれないことを懸念して、そのような合意をしないのではないかと考えられます。



近畿圏レインズニュース

(平成23年8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

8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	15,895件 (970件)	30,085件 (1,601件)	45,980件 (2,571件)	-13.4% (- 8.5%)	46,804件 (2,771件)	- 1.8% (- 7.2%)
在庫物件数	48,023件 (3,383件)	80,592件 (5,166件)	128,615件 (8,549件)	- 2.9% (- 4.1%)	126,602件 (8,750件)	+ 1.6% (- 2.3%)

2. 成約報告概要

8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	2,223件 (193件)	3,630件 (235件)	5,853件 (428件)	-19.8% (-14.2%)	5,478件 (416件)	+ 6.8% (+ 2.9%)

8月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	14.0% (19.9%)	12.1% (14.7%)	12.7% (16.7%)

※8月末 成約事例在庫数 170,065件

3. アクセス状況等

8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	996,283回	36,899回	- 6.9%	840,600回	+18.5%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は68.0%、図面要求件数は1社当たりI P型99.5回・F型0.2回となっている。

また、マッチング登録件数は、8月末現在9,294件となっている。

5. お知らせ

<定例休止日> 平成23年10月31日(月)

月末の定例休止日は、I P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。

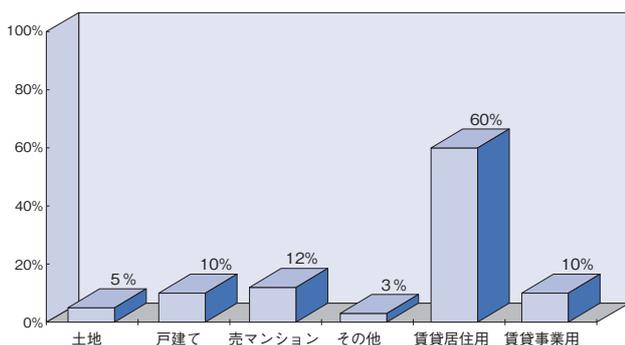
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

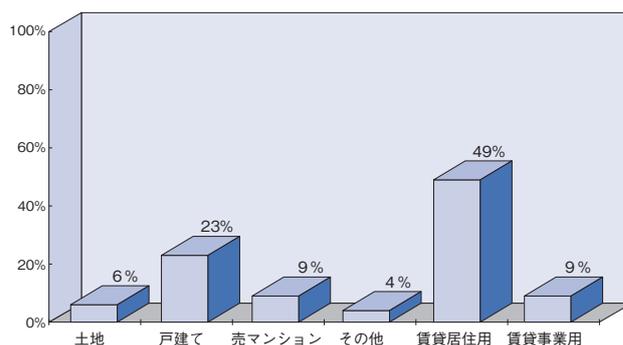
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 8 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)

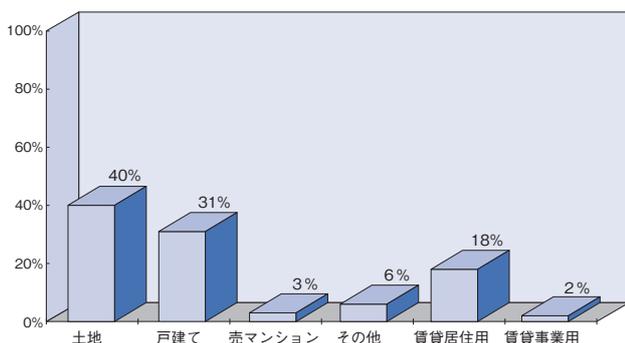
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



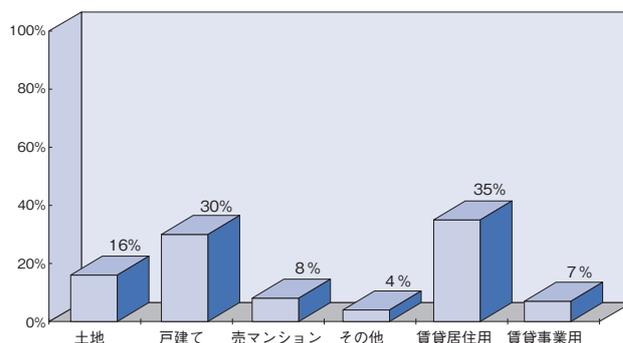
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 8 月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都市中心・北部でマンションの登録件数・平均坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年8月	2011年8月	対前年比	2010年8月	2011年8月	対前年比
京都市中心・北部	155	178	114.8%	112.03	121.33	108.3%
京都市南東部・西部	304	336	110.5%	90.70	88.43	97.4%
京都府北部	50	66	132.0%	32.96	33.32	101.0%
京都府南部	257	252	98.0%	63.80	68.47	107.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2010年8月	2011年8月	対前年比	2010年8月	2011年8月	対前年比
京都市中心・北部	145	218	150.3%	125.26	133.95	106.9%
京都市南東部・西部	148	129	87.1%	80.56	72.30	89.7%
京都府北部	4	6	150.0%	55.61	40.40	72.6%
京都府南部	59	67	113.5%	72.99	67.56	92.5%

■ 8 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、京都府全域の3万円～5万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	34	41	0	8
3万円～	315	218	12	86
5万円～	377	280	23	81
7万円～	133	112	3	75
9万円～	58	31	0	15
11万円～	57	21	1	17
14万円以上	60	15	0	5

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



世界の国からこんにちは！

～ベネズエラ・ボリバル共和国～

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、エンジェルフォールで有名な、「ベネズエラ・ボリバル共和国」です。

国名：ベネズエラ・ボリバル共和国
首都：カラカス
面積：約91.2万km²(1人あたり約31888.1m²)
人口：約2860万人
時差：日本と比べてマイナス13時間



国土の面積は日本の約2.4倍



国土全体が熱帯圏に含まれていますが、気温は土地の高度により大きく変わります。北はカリブ海、西は大西洋に面するベネズエラは【マラカイボ低地】、【ベネズエラ・アンデス】、【リャノス(平原)】、【ギアナ高地(マシーソ・グアヤーネス)】の4つの地域に分ける事ができます。季節は雨期と乾期に分かれ、南部のギアナ高地などは年間3000mmと降水量が多く、雨期は毎日のようにスコールが数時間続きます。

ベネズエラ・ボリバル共和国の住宅事情

キンタ(独立家屋)とアパルタメント(マンション)があり、アパルタメントには家具付きと家具なしがあり、家具付きが一般的です。賃貸した住居の維持管理は入居者が行なう事になっており、水道管や電線などの基本的な管理についても修理代の割り当てが決まっており契約書に記載されている事が多いです。住居探しは不動産会社に依頼するのが一般的ですが、新聞広告やインターネットで探す事もできます。1つの建物に通常10～100の部屋があり家主もそれぞれ異なっている事がほとんどです。

ボリビア多民族国の食・文化

ベネズエラ・ボリバル共和国の料理

・パベジョン



ベネズエラの代表的かつ伝統的な料理です。カルネ・メチャータという裂き肉の煮込みと、黒豆のようなものを煮たもの、さらにタハーダという揚げバナナがついています。

エンジェルフォール



カナイマ国立公園に所在する滝で、滝の落差は979mあり、その落差は世界一を誇ります。エンジェルフォールはスペイン語・英語名で、滝の存在を世界に向けて紹介した最初の人である、アメリカ人探検飛行家ジミー・エンジェルの名にちなんでいます。

IT・デジタル よもやまばなし。

VOL.10

パソコンやスマートフォンの普及により、誰でも簡単にインターネットや電子メールを使う事ができるようになりました。今回は、インターネットや電子メールを使う上で常に注意しなければいけない、「ウイルス対策」についてご紹介します。

コンピュータを脅威から守る 「ウイルス対策」

「コンピュータウイルス」の脅威

「ウイルス」とは、悪意を持ってつくられたコンピュータの不正プログラムのことで、「コンピュータウイルス」とも呼ばれます。1台のコンピュータから別のコンピュータに拡散し、データを破壊したり、情報を抜き出したり、パソコンが起動できなくなったりと、様々な問題を引き起こします。



最近ではインターネットの普及に伴い、ホームページを閲覧しただけで感染するものや、電子メールをプレビュー画面で確認しただけで感染するものが増えています。ウイルスの多くは、増殖する為の仕組みを持っており、コンピュータ内のファイルに自動的に感染したり、ネットワークに接続している他のコンピュータに感染するなどして増殖します。電子メールのアドレス帳を利用して、自動的にウイルス付きの電子メールを送信するものもあり、知らない間に加害者になっている事もあります。また、最近では、スマートフォンが普及したことにより、アプリのダウンロードによるウイルス感染の例も出てきています。よって、パソコンだけでなく、スマートフォンでも対策が必要となっています。

ウイルス対策方法

では、このようなウイルスの脅威からコンピュータを守るには何をすればよいのでしょうか。

ウイルス対策で肝心なのはアンチウイルスソフトをコンピュータに入れて感染を未然に防ぐ事です。アンチウイルスソフトとは、ウイルスを除去するソフトウェアで、新しく発見されたウイルスに対応する為に頻繁に更新されているので、ウイルス定義ファイル(ワクチン)を常に最新に保つ事もとても大切です。

また、ソフトウェアのアップデートをこまめに行なうことも大切です。ソフトウェアの脆弱性を放置しておくとうイルスや不正アクセスなど様々な攻撃にあう可能性があります。Windowsの場合、自動更新をオンにしてWindowsUpdateを行なえます。

他にも、フォルダなどを装ったexe形式のウイルスなどを開く危険性を減らす為に、ファイルの拡張子を表示すること、電子メールを見る時は、プレビュー表示ではなく、一覧表示にしておくこと、HTML形式ではなく、テキスト形式で開くようにすることなど、対策方法はたくさんあります。

ウイルス対策をしっかりとって、コンピュータを快適に使いましょう。



保証協会「退会等事務手続費用」について

会員の皆様は、保証協会を退会等されますと保証協会中央本部「定款施行規則」等の規定に基づき、下記の事務手続費用をご負担いただいておりますので、ご承知おきください。

記

1. 事務手続費用等

- ① 負担対象者 退会等により保証協会の会員資格を喪失した者又は一部の事務所を廃止した者
- ② 事務手続費用 ① 主たる事務所 40,000円 ② 従たる事務所(1箇所) 20,000円
- ③ 負担方法 退会等又は一部の事務所を廃止した会員の皆様の弁済業務保証金分担金から上記(2)の退会等事務手続費用をご負担いただきます。

※ 退会等事務手続費用については、平成12年6月24日以降に退会等又は一部の事務所を廃止した会員の皆様より弁済業務保証金分担金の取戻しに要する費用として、ご負担いただいております。

宅地建物取引業の廃業等に伴う

「弁済業務保証金分担金」の取戻しには10ヵ月程度かかります

会員の皆様は、宅建業法第64条の9(弁済業務保証金分担金の納付等)に基づき、弁済業務保証金に充てるため、主たる事務所及びその他の事務所毎に政令で定める額(政令第7条：主たる事務所につき60万円、その他の事務所につき事務所毎に30万円の割合による金額の合計額)の弁済業務保証金分担金を宅地建物取引業保証協会に納付されております。

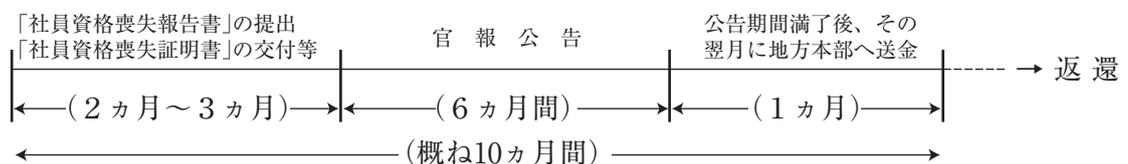
同分担金は、宅建業の廃業等に伴い、宅建業法第64条の11第4項に定める公告に関する費用〔官報公告料：11,416円～22,832円(商号、事務所所在地等の文字数によって異なります。)]及び退会等事務手続費用(上記参照。)を控除した額が返還されますが、取戻しにつきましては、廃業の届出等以後、次により概ね10ヵ月の期間を要します。

◎会員による京都府庁等への「廃業届」提出後、「退会届」に同(写)を添付し、所属支部へ提出

[保証協会が行う手続き；以下①～④で概ね10ヵ月間]

- ① 免許権者(知事等)への「社員資格喪失報告書」の提出及び同証明書の交付と中央本部への送付
- ② 法務局への手続き -〈以上①②に2ヵ月～3ヵ月〉-
- ③ 官報公告 -〈6ヵ月間〉-
- ④ 公告期間満了後、その翌月に保証協会中央本部より当該地方本部に送金 -〈1ヵ月〉-

なお、同分担金の返還請求権に対する差押え及び公告期間内に宅建業法第64条の5(苦情申出)、同法64条の8(認証申出)があった場合、同分担金はこれらの権利が消滅するまで返還されません。



『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。)(城陽市)

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)

※ 9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)(10件)

平成23年9月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	(株)オフィス・シナノ (1)13106	信濃 晃一	信濃 晃一	左京区田中古川町3番地3	075-781-2223
第二	樹 不 動 産 (1)13099	末 真哉	末 真哉	中京区御幸町通三条下る海老屋町316-1 喜久屋ビル2F	075-708-8050
第二	大 建 企 画 (1)13100	甲斐 竹子	甲斐 竹子	下京区四条室町下る鶏鉦町480番地 オフィス・ワン四条烏丸1F	075-708-6409
第二	(株)リブレイ (1)13102	近藤 憲治	近藤 憲治	下京区七条御所ノ内本町89番地2	075-325-0220
第三	(有)松村産業 (1)13104	朴 哲	河本 実	北区紫竹西野山町26	075-492-6618
第三	(株)ニチイハウジング (1)13105	名古 悦子	名古 悦子	北区紫竹西野山町46番地3	075-491-4600
第四	(有)大倉開発 (1)13103	岡本 忠司	清水 悠太郎	山科区大宅御供田町65	075-594-0001
第五	向 日 不 動 産 (1)13090	岡崎 員巳	岡崎 員巳	向日市寺戸町北前田32-3	075-921-0222
第六	(有)有智郷 (1)13089	田村 卓也	山田 能子	八幡市美濃山宮ノ背10番地	075-981-1291
第六	(株)はじめ (1)13091	関口 康子	関口 康子	宇治市小倉町西浦96-12	0774-20-3030

■新入会(準会員)(2件)

平成23年9月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号
第六	(株)ニチイハウジング宇治店 (1)13105	谷口 清裕	谷口 清裕	宇治市大久保町旦椋11-23	0774-44-1193
第六	(株)エリッツ六地藏店 大臣(4)5206	田中 健敏	田中 健敏	宇治市六地藏奈良町74-1 パデシオン六地藏 ザ・ミッドモール1F	0774-31-3600

■会員権承継(1件)

平成23年9月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号	承継理由
第五	(株)野藤建設 (1)13095	野藤 治郎	野藤 治郎	西京区上桂三ノ宮町63番地2	075-394-1188	その他

■支部移動(正会員)(2件)

平成23年9月30日現在

旧支部	新支部	商号及び免許番号	代表者氏名	新事務所 所在地	電話番号	本部受付日
第三	第五	(有)リッツ・コーポレーション (2)11996	川村 勇	西京区桂上野西町271番地	075-392-5555	23/09/05
第三	第二	(株)京都ライフ (8)6353	平岡 揚一	中京区御池通烏丸東入梅屋町361番地1 アーバネックス御池ビル東館3階	075-256-8440	23/09/29

■退会(正会員)(9件) ※会員名簿より削除してください。

平成23年9月30日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(上京区)	(3)11014	ナショナルホーム関西(株)	宮本 一成	23/08/18	廃業
第二(中京区)	(13)761	白 井 住 宅	白井 澄子	23/05/24	死亡
第二(下京区)	(1)12534	シ ー ダ ー	杉本 茂夫	23/06/10	廃業
第二(中京区)	(2)11565	(株)住 実	西川 俊宣	23/07/25	廃業
第二(下京区)	(8)6251	ユ ア サ 建 物	湯浅 闊士	23/08/04	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(右京区)	(5)9466	(有) 豊 商	金田 承輝	23/07/14	廃 業
第三(北区)	(1)13049	ワ ダ ホ ー ム (株)	和田 崇明	23/09/16	廃 業
第四(伏見区)	(2)11543	(株) イ ン タ ー ・ チ ェ ス	安斎 公博	23/08/01	廃 業
第六(城陽市)	(3)10692	(株) 小 森 興 産	小森 種治郎	23/08/25	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9月30日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(上京区)	(1)12632	(株) 宅 都 プ ラ ス 今 出 川 店	高橋 保郎	23/06/30	事務所廃止

■会員数報告書

平成23年9月30日現在

支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計
第 一	358 (±0)	34 (-1)	392 (-1)	第 三	405 (-2)	33 (±0)	438 (-2)	第 五	348 (+2)	17 (±0)	365 (+2)	第 七	225 (±0)	8 (±0)	233 (±0)
第 二	399 (±0)	30 (±0)	429 (±0)	第 四	478 (±0)	23 (±0)	501 (±0)	第 六	370 (+1)	19 (+2)	389 (+3)				
												合 計	2,583 (+1)	164 (+1)	2,747 (+2)

※()内は会員数前月比増減。

宅地建物取引業法施行規則が一部改正されました

昨今、投資用マンションをはじめとする悪質な勧誘等が全国的な問題となっていることを踏まえ、今般、国土交通省において宅地建物取引業法施行規則が一部改正され、平成23年10月1日に施行(平成23年8月31日公布)されました。

◆悪質な勧誘行為の禁止

宅地建物取引業法第47条の2第3項に基づき、同法施行規則第16条の12において、宅地建物取引業者等の勧誘行為について、相手方等を困惑させることが禁止されていますが、今般、宅地建物取引に係る悪質な勧誘行為の実態調査の結果を踏まえ、以下の事項を明文化する等の改正を行いました。

- ・勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称、勧誘を行う者の氏名、勧誘をする目的である旨を告げずに、勧誘を行うことを禁止
- ・相手方が契約を締結しない旨の意思(勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。)を表示したにもかかわらず、勧誘を継続することを禁止
- ・迷惑を覚えさせるような時間の電話又は訪問による勧誘を禁止

※ 詳しくは、協会ホームページのトップページ「What's New」【11/09/21「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」の運用について(国土交通省)】および【11/09/06 宅地建物取引業法施行規則の一部改正について(国土交通省)】をご参照ください。

京都の大路小路



第二十二回：洛外の道 - 三条街道 -

京都三条大橋を起点に江戸日本橋まで一二六里六町一間、ざっと五〇〇キロ。この道が、江戸時代の五街道のなかでもっとも重要な意味をもった東海道である。(中略)

大橋のたもとにひざまずく憂国の士高山彦九郎の銅像は、恰好の待合わせ場所。かつて幾多の旅人たちが往来した三条通(三条街道)も、乗用車やバス、電車のけたたましい騒音で満ちあふれている。週末ともなれば、大橋界隈は若者たちが闊歩し、夜遅くまで賑わっている。橋の上から河原を見下ろすと、コンパ帰りの若者が輪をつくってなにやら騒いでいる。そのそばで、数メートルおきのプライバシーと評されたアベックたちが等間隔に座り、語らうわけでもなく、暗くなった鴨川の土手にうずくまっている。すべてが、京都の現代の風物詩なのだ。

さてその三条街道を、大橋から大津へ向かって歩くことにしよう。三条通をまっすぐ東へ、東山三条を越えると白川に出る。白川橋のたもとに京都最古の道標が建つ。(中略)知恩院・祇園・清水道を示す道標だが、碑面に「京都無案内の旅人の為之を立つ」と刻まれているのも、微笑ましい。(中略)

九条山の電停を過ぎて踏切を右に渡ると、旧の東海道。道は急坂にさしかかる。日岡峠である。(中略)峠を越えると、はるか向こうに滋賀県と境をなすたおやかな山並みが望める。(中略)

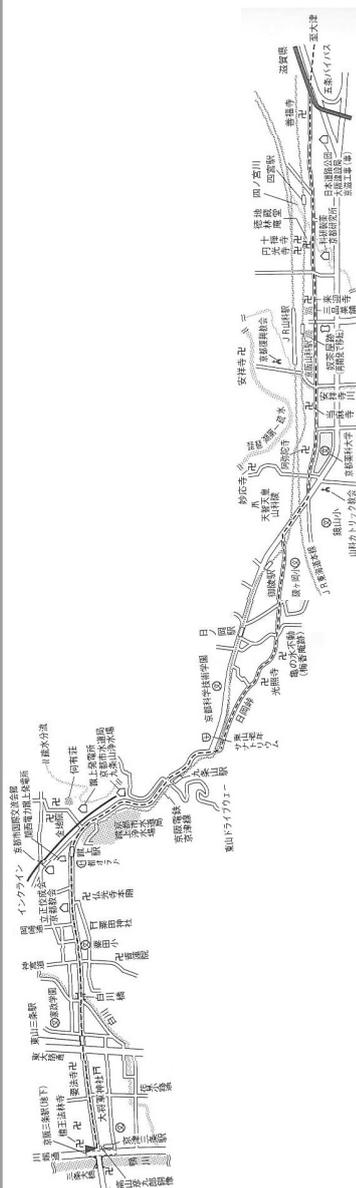
JR東海道本線と交差する付近で一度国道一号線に出るが、道はまた左に折れて旧道につながる。道の右手に「五条分かれ」の道標。(中略)大津方面から京都を目ざす旅人は、ここで左に折れ、渋谷越、滑石越へ出て、京都への近道を選んだ。(中略)

山科の旧道沿いに続く商店街の名は三条街道(三条通)からとったのだろう、「山科三条会」の看板がそこそこに掲示されている。その商店街のなかにある三品菓舗という菓子屋の前に、昭和二十三年建立の新しい道標が建っている。「京三条はしまで一里半」「大津札の辻まで一里半」。京都〜大津間三里の、ここがちょうど中間地点にあたるらしい。(中略)

道をさらに東へ。(中略)「柳緑花紅」と刻まれた道標が伏見からの街道との合流点を示している。

これから難所の逢坂峠なのだが、江戸時代からの度重なる掘下げ工事で、峠という感はない。国道の車の騒音に後をせかさされ大谷を越えると、ようやく琵琶湖を望むことができる。大津である(中略)

三条街道はこうのように、昔の旅人や、街道を生活の場とした人々の息づかいを感じさせる史跡をそこに残している道である。ぜひ一度、歩いてみられてはどうだろう。昔の旅人に気がねせず、大津で一泊してもいいのだから。



(出典:1994年発行 小学館刊『京都の大路小路』より)

第七支部、地域貢献事業として「不動産無料相談会」を実施

去る9月23日(金・祝)『全国統一不動産の日』、第七支部(山下裕支部長)は地域貢献事業の一環として「不動産無料相談会」を、「献血活動」とあわせて実施されました。(於：宮津シーサイドマート ミップル・宮津市)

当日、支部役員らは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ポケッ



トティッシュなどを買い物客に配布するとともに、「不動産無料相談会」に訪れた一般ユーザーの不動産における様々な相談内容に対応されました。

また、「献血活動」では、福知山赤十字血液センターの方と一緒に呼びかけ運動を行った結果、多くの方々から献血の協力を得られました。

本部年間行事予定

- | | |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平成23年10月27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。) |
| 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)
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・不動産の表示規約等に抵触の疑いがある広告物件の現地調査を行います。(本誌ウラ表紙参照。) |
| 11月中旬 | 路上違反広告物除却活動(違反広告除却活動担当・青年部担当)
京都府・京都市・宇治市の条例等にて広告物掲出が禁止されている所に取り付けられた不動産取引をはじめとする路上違反広告物の除却活動等を行います。(本誌2頁参照。) |
| 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 |
| 12月22日(木) | 「不動産の表示規約及び同景品規約」に関する研修会
於：協会本部 |

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/>



ご協力をお願い
します!

平成23年度

官民共催不動産広告表示 実態調査の実施について

11月4日(金)、(社)近畿地区不動産公正取引協議会主催による不動産広告表示の実態調査が実施されます。

同実態調査は、京都市及びその周辺地域を対象に、新聞広告・折込みチラシ等について、宅建業法・不動産の表示規約及び同景品規約に基づく書面審査を経て、現地調査が実施されるものです。

不動産広告等に対する実態調査の調査対象とさせていただいた場合には、予めご通知申し上げますので、当日調査員が調査に行きました際には、ご多忙中のこととは存じますが、ご待機をお願い申し上げますとともに、調査対象物件に関する書類(原本及びそのコピー)を必ずご持参いただきますようご協力の程よろしくお願い申し上げます。

また、今後、広告代理店等に対する不動産の表示規約等の周知をより図っていくため、依頼された広告代理店等を併せてお知らせください。

インターネット広告について

表示規約は、「情報登録日、または直前の更新日」及び「次回の更新予定日」をインターネット広告における必要な表示事項と定めていますが、当初から成約済みであった物件を掲載したり、掲載後に成約済みとなった物件を削除することなく、そのまま更新するといったケースが見受けられます。

このような場合、取引の対象とはなり得ない物件を広告していることになり、「おとり広告」に該当する恐れがありますので、ご注意ください。

調査実施団体等

京都府建設交通部建築指導課、京都府府民生活部消費生活安全センター、(株)京都新聞COM営業戦略推進室、(社)関西広告審査協会、(社)京都府宅地建物取引業協会[情報提供委員会(公取担当)]、(社)全日本不動産協会京都府本部(公取委員会)

不動産の表示規約等に関する研修会が開催されました

去る9月9日(金)、協会本部にて宅建業者を対象とする不動産の表示規約等に関する研修会が開催されました。[次回12月22日(木)開催予定]

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、DVD(不動産の公正競争規約と不動産広告の実務)視聴後、当協会情報提供委員会(公取担当)の川咲浩副委員長より、不動産広告における必要な表示事項の説明や出席者による広告(例)チェック作業への解説が行われるなど、約1時間30分、約80名の出席者は熱心に受講されました。



同研修会は、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のため開催されたものであり、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。