

京室広報

OUR INFORMATION



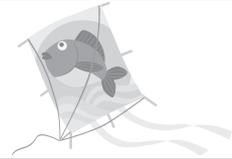
VOL.486号/487号

平成21年12月/平成22年1月合併号



師走・睦月

INDEX



<年頭のご挨拶>

●平成の夜明けをつくる	川島会長	1
●明日の京都づくりは「人づくり」から	山田京都府知事	2
●「共汗」と「融合」で、世界の京都の使命を果たす!	門川京都市長	3
●業界のオピニオンリーダーの役割を果たし、国民の住生活の安定向上を目指す	伊藤全宅連会長	4

NEWS FLASH

■「公益社団法人」への移行・認定をめざして	5
■第3回「業協会理事会・保証協会幹事会」を開催	6
■次期役員選挙における役員選出方法の改正等が承認される	8
■「インターネットを活用した不動産営業」研修会開催のご案内	32
■ご活用ください!ハトマーク「ぬりえクイズ」のご案内	35

INFORMATION

■近畿レイنز「F型システム」、全部または一部が終了	11
■「不動産相談委員会」の業協会への移管等について	12
■平成21年度「宅建取引主任者資格試験」合格者の概要	14
■平成22年「登録講習」実施機関について	15
■平成21年度「官民共催不動産広告表示実態調査」を実施	17
■「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	26
■訃報(平成21年11月~12月)	27
■南丹市園部町「生涯学習のむら」平成台の分譲価格を下げました(南丹市)	28
■「京都市葬祭場の建築等に関する指導要綱」の改正について(京都市)	29
■「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について	30
■「不動産流通センター研修会」開催のご案内	33
■第三支部、右京区民「ふれあいフェスティバル2009」に参画!	37
■第五支部、地域密着貢献事業「第3回清掃美化活動」を実施!	37
■お知らせ	37
1. 新入会員シールについて	2. 平成21年12月度会員入退会等について
3. 本誌次号の発行について	
■「京・輝き隊」・「宇治市違反広告物追放推進団体」による路上違反広告物の除却活動を実施!…ウラ表紙	

事務局だより

■協会の主な動き(ダイジェスト)	24
■本部行事予定(1~3月)	27
■「公共事業代替地(物件)の情報提供」のご案内	29
■入退会・支部移動等のお知らせ	34
■本部年間行事予定	35

シリーズ

■会長の時事コラム VOL.11	16
■消費者動向から見るインターネットの「必要性」~VOL.9~	17
■法律相談シリーズ(VOL.262)	18
■世界の国からこんにちは!~イスラエル国~	20
■「近畿圏レイنز」ニュース(物件登録状況)	22
■京都の大路小路(第八回)	36



平成の夜明けをつくる

社団法人 京都府宅地建物取引業協会
会 長 川島健太郎

明けまして、おめでとうございます。

政権交代、デフレ不況・・・激動の中で新年を迎えた気がします。

全宅連、京宅協は、こんな時こそ舵取りを誤らず、臨機応変、未来への足固めのチャンスと考えるべきでしょう。

「社会に貢献する」「会員のためにある」この協会の二大目標は、両立に微妙なところもあるが、骨格として正しい路線です。そして、その最たるものに「新公益法人」があります。会員のためにどんなメリットがあるのかの理論を総意で克服・共有し、未来の新たな協会像をイメージしようではありませんか。上を目指す向上心は、レベルアップとなり、確実に協会と会員に大きな還元をもたらすと確信します。

政権交代は革命的でした。政権与党のみを支持してきた京宅協、京政連に衝撃を与えました。いつかこうなる予測はあったものの、現実の明暗は、真面目に政治に取り組んできた私たちにとっても戸惑いがあります。しかし、宿命的に政策産業といわれる私たちの立場は怯んではならない。この機会に、より一層会員間の絆を強める施策が求められます。

従来から私たちの活動は、業界の権益を追求するものではなく、消費者保護の下で、国民の住宅取得と流通の促進の為に、国、行政に政策提言をしてきました。この活動は、引続き力強く推し進めて行かなければなりません。

その為には、政権交代の今新しい結論として、一党にとられることなく理解と行動力のある党派を超えた政治家と共に、汗をかくことを原則とする、ことにしました。

本年の新年賀詞交歓会は、前原国土交通大臣をはじめ、民主党、自民党、公明党の国会・地方議員にご出席をお願いし、呉越同舟の新年会となります。まさに新しい時代の到来です。

ところで、政治で“飯”は食っていけません。このデフレ不況に、私たちはそれぞれの事業に立ち向かって行かなければなりません。協会は、会員に対して何がサポートできるか。役員・会員一丸となって、絶大なるご協力をお願いする次第です。

平成の夜明けは、私たちの力で。



明日の京都づくりは 「人づくり」から

京都府知事 山田 啓二

府民の皆様、明けましておめでとうございます。

去年は、厳しい経済環境と急速な雇用情勢の悪化が続き、年が明けた今も府内の雇用・経済情勢は依然として大変厳しい状況にあります。

このように冷え込んでいる府内の雇用・経済や生活を少しでも回復に導きたいとの思いで、京都府では平成二十一年度予算を「京都温め予算」と位置付け、当初予算から補正予算を通じ、積極的に生活弱者対策や雇用経済対策に取り組んでまいりました。今年もまず、府民の皆様の「雇用」と「生活」を支えるため、京都を温める対策に全力で取り組んでまいる決意であります。

このような対策を進めるに当たり、私は、これらが単なる一過性の対策に陥らないよう、「京都未来を担う人づくり推進事業」や「地域公共人材養成事業」を新たに立ち上げるなど、未来を見据えた「人づくり」対策を積極的に講じてまいりました。

「人」こそ京都の最大の財産であります。昨年開催いたしました「京都 知恵と力の博覧会」では、八百を超える事業の参加をいただき、多くの方々に京都の底力を見ていただくことができました。こうした京都の「人」が持つ知恵と力を未来に向けてさらに高め、世界に発信していくためにも、「人づくり」が基本になると考えます。

最近、「地域主権」という言葉をよく耳にしますが、地域主権を実現するのも「人」であり、住民自治であります。私は、三年前に「地域力再生プロジェクト」を開始しましたが、この地域力もまさに住民の力であります。今、地域の皆様が地域のために自ら行動を起こし、それを京都府が支え、さらに他の地域の活動と交流・連携することで新たな活動の輪が確実に広がっています。

去年はさらに、府民の皆様から身近な安心安全のための改善箇所を提案いただく「府民公募型安心・安全整備事業」を全国で初めて実施し、二千件を超える応募をいただきました。地域の安心安全を自らの目で見直していただき、ご提案いただきましたことに感謝申し上げますとともに、これらの取り組みを通じて、地域が自ら動き、支え合ういわば「共立」の芽が生まれていることを感じています。

京都が世界に誇る「日本文化」や「環境との共生」を礎に、私は、府民の皆様の生活を支え、「知恵と力」を共に高め合う府政によって、明日の京都を創っていくことができるものと信じております。今年も、府民の皆様の府政への積極的な参加を心からお願い申し上げます。

結びに当たり、この一年の皆様のご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げます。



「共汗」と「融合」で、 世界の京都の使命を果たす！

京都市長 門川 大作

新年おめでとうございます。皆様の御健勝、御多幸を心からお祈り申し上げます。

「京都のまちは一段と美しくなりましたね」。十数年ぶりに京都に来られた海外のお客様から、そんなお褒めの言葉をいただきました。

まちにごみが少ない。緑が増えてきた。美しい景観や文化、繊細な暮らしの伝統が息づいている。古き良きものを大事にしながら、新たな創造を重ね続けている。

そんな市民ぐるみのまちづくりの成果が、国内外から来られた方々にしっかりと伝わっていることをうれしく、誇らしく思っています。

市長就任1年10箇月、市民の皆様と共に汗する「共汗」と、行政の縦割りを打破した政策の「融合」により、厳しい財政状況の中ですが、マニフェストで市民の皆様とお約束した124の施策の9割以上に既に着手するなど、様々な課題への挑戦を果敢に進めてきました。そして、市民感覚を大切に徹底した現地・現場主義で取り組む中で、ますます実感しているのが、京都に息づく知恵の奥深さと、幾多の困難を克服してきた行動の力強さです。

今日、我が国も京都も社会経済は依然、大変厳しい状況です。しかし私は、更に市民の皆様と共に京都の知恵を活かし、力強く行動することで、市民生活の「今」を守り、同時に京都の「未来」に責任の持てる、新たな地域主権時代のモデルを築くことができると確信しています。

今、環境共生のまちづくり、優れた景観や文化の創造、徹底的に「ほんもの」にこだわるものづくり、それらを支える人づくりなど、あらゆる分野で、世界が京都ならではの知恵と実践に注目しています。

そんな「世界の京都」としての誇りと使命感を持ち、50年後、100年後も世界中の人々から「京都は更に美しく、都市の魅力に磨きがかかりましたね」と讃えられるよう、共に知恵と力を結集して参りましょう。

本年もよろしくお願ひ致します。



業界のオピニオンリーダーの役割を果たし、 国民の住生活の安定向上を目指す

社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 伊藤 博

謹んで新年のお慶びを申し上げます。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことに感謝申し上げます。

昨年の我が国の経済は、国民の景気実感を反映している名目GDPの成長率がマイナスとなり、失業率も高水準で推移するなど、厳しい状況でありました。

不動産市場では、平成21年の年間住宅着工件数は80万戸を切ることが予想されるなど激減し、地価公示と都道府県地価調査の結果は、全国的な地価下落の傾向を示すものとなりました。

また、昨年の衆議院議員選挙で政権が交代し、土地住宅税制・政策等を提言する環境が大きく変わりました。

こうした中、全宅連では、住宅市場の活性化は、国民の生活基盤の確立のみならず、我が国経済のけん引役を果たしており、住宅不動産政策の推進が重要であるとの認識から、都道府県宅建協会と連携し、政府に対して、平成22年度税制改正・土地住宅政策について提言をしてまいりました。

この結果、政府税制改正大綱において、適用期限を迎える各種税制の特例措置の延長と住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡大という成果を得ることができましたことは、みなさま方のご協力によるものであり、深く感謝申し上げます次第であります。

本年の活動について申しますと、組織運営面では、昨年6月の通常総会において、全宅保証とともに、公益法人改革関連3法に対応し、公益社団法人への移行認定を目指す決議をしたことを踏まえて、組織、財務体制を含めた準備を進めてまいります。

業務支援事業の実施としては、月間アクセス400万件、物件数30万件を誇る「ハトマークサイト」において、パソコン操作に不慣れな方のためのファックスによる代行登録と、必須項目のみを物件登録する「かんたん登録」画面の構築などにより更なる利用促進を図るとともに、賃貸不動産管理において、賃貸不動産管理業の独立性・健全性、社会的信用の確保を目的として「賃貸不動産経営管理士」制度を推進し、賃貸不動産管理業の法制化に向けた活動を展開してまいります。

事業環境の整備・改善活動としては、不動産流通市場の活性化のために、既存住宅の流通促進に関する各種施策について提言を行うとともに、取引制度研究会において早期・安全・確実な不動産取引が行える「不動産取引所」の検討を続けてまいります。全宅連不動産総合研究所においては、不動産業を取り巻く法制度や経済・社会情勢の変動に対応した土地住宅税制・政策等に関する提言の研究を実施してまいります。また、不動産取引全般を網羅する「不動産取引法」の研究も行っております。

全宅連では、本年も不動産業界最大の団体として業界のオピニオンリーダーの役割を果たしていくとともに、消費者利益の擁護、増進に努め、国民の住生活の安定向上を目指す等、公益活動も推進してまいります。

最後に会員のみなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

「公益社団法人」への移行・認定をめざして

今般の公益法人制度改革において、政府は、公益法人について「民による公益の増進を促し、民間非営利部門の活動の健全な発展」を目指し、従来の主務官庁による設立許可制度や指導監督制度を改めるなど、抜本的な法改正を実施し、平成18年に公益法人改革三法を成立させ、平成20年12月1日より新制度が施行されました。

新制度においては、法人格取得と公益性判断とを区別し、要件を満たせば登記のみで設立可能な「一般社団法人・財団法人」と、「一般社団法人・財団法人」のうち法律で定められた「公益性」の基準を満たし認定された法人を「公益社団法人・財団法人」としました。また、本会のような既存の「社団法人」は、新制度以降は自動的に「特例民法法人」となり、新制度施行後5年以内(平成25年11月30日まで)に、公益性の認定を受けて「公益社団法人」に移行するか、または認可を受けて通常の「一般社団法人」に移行するか、いずれかを選択して申請しなければならなくなりました。(「公益法人改革」の概要については、平成20年12月/平成21年1月合併号で既報。)

本会では、今回の制度改革に対応するため基本問題等検討委員会において検討を重ね、会長に対し「答申」を行い、同答申に基づき12月10日に開催された理事会において下記の根拠により『**本会は、新しい公益法人制度の下においても引き続き、不動産業界の社会的信頼を高めるとともに社会全体の利益増進を図る公益活動を実施するため、「公益社団法人」への移行・認定をめざす。**』旨、決議されました。最終的には本年5月に開催の「通常総会」において上程し、会員の皆様のご承認を得て正式に「公益社団法人」への移行・認定申請の準備を進めることとなります。

なお、次号より「公益法人制度」改革の詳細について記事掲載を予定しております。

＜「公益社団法人」移行・認定を目指す根拠＞

- (1) 本会は、昭和42年に「公益法人」として設立・認可されて以来、宅地建物取引業の適正な運営と取引の公正確保を図るとともに、会員業者への各種事業の推進により、不動産流通の円滑化や消費者保護を通じて、社会全体の利益の増進を図る公益法人として活動を実施してきた功績は大きく、一般消費者・地域住民はもとより地方自治体においても、今後も引き続き各種公益活動の実施を期待しているものと思われる。
- (2) 「一般社団法人」へ移行した場合、例えば一般社団法人京都〇〇愛好クラブや一般社団法人〇〇高校同窓会、一般社団法人〇〇共同住宅管理組合等と同等の存在とみなされ、そのような団体の中に埋没して協会の存続意義すら問われかねない事態になるおそれがある。反対に「公益社団法人」に移行し公益社団法人の名称を独占的に使用できることは、現時点において想像する以上に社会的信頼度・認知度は高くなり、各種要望活動においても大きな有効な手段となり、また、会員業者にとっても「公益社団法人」の会員であることは、一定のステータスとなり、日常の営業活動において大手業者と対抗するうえでも、大きなプラス要因になると思われる。
- (3) 「公益社団法人」へ移行した場合、事業費のうち50%以上は公益目的事業に充てなければならないが、公益目的事業の実施は、協会及び会員の利益にとって必ずしも相反するものではなく、例えば、これまで会員に限定して開催していた研修会を広く会員以外の免許業者へも対象を拡げて実施することは、更なる有益な充実した研修会に結び付くとともに業界の健全な発達につながり、また、これまで各委員会でおこなってきた各種調査・研究の成果を協会内だけのものではなく広く外部に公表することは、業界の発展・会員業者の繁栄にもつながるものであると考える。
- (4) 上部団体である「全宅連」においても、平成21年度「通常総会」において「公益社団法人」への移行認定を目指すことが既に決議されており、全国47都道府県の宅建協会においても「公益社団法人」移行認定に向けて一斉に準備を進めている。等々。

業協会理事会・保証協会幹事会 業協会「公益社団法人」への移行・認定を目指す

昨年12月10日(木)、第3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、「Excel版」契約書・重要事項説明書等の提供開始等が報告されるとともに、公益法人制度改革に対する業協会「公益社団法人」への移行等が審議・承認されました。

◎会長挨拶

- (1) 各委員会活動へのお礼について
- (2) 四方相談役(第五支部)の逝去について
- (3) 公益法人制度改革について
- (4) 賃貸管理の法制化について
- (5) 前原大臣への要望活動等について
- (6) 次期役員選挙について
- (7) 会員の倫理について他

報告事項

1. ハトマークサイト京都での「Excel版」契約書・重要事項説明書等の提供(会員専用)について

契約書等作成に係る入力作業の省力化を図るため、昨年11月末日よりハトマークサイト京都にて「Excel版」契約書・重要事項説明書等の提供を開始している旨が報告されました。

(詳しくは前号ウラ表紙をご参照ください。)

2. 平成21年度官民共催不動産広告表示実態調査の実施報告について

昨年11月5日(木)に行われました平成21年度官民共催不動産広告表示実態調査の実施状況が報告されました。

(詳しくは本誌17頁をご参照ください。)

3. 「京・^{みやこ}輝き隊」・「宇治市違反広告物追放推進団体」による路上違反広告物除却活動の実施報告について

昨年11月19日(木)に行われました「京・^{みやこ}輝き隊」・「宇治市違反広告物追放推進団体」による路上違反広告物除却活動の実施状況が報告されました。

(詳しくは本誌ウラ表紙をご参照ください。)



4. 平成21年度宅地建物取引主任者資格試験の実施報告について

昨年10月18日(日)に行われました平成21年度宅地建物取引主任者資格試験の実施状況が報告されました。

(詳しくは本誌14頁をご参照ください。)

5. 「親睦ゴルフ大会」及び「親睦ソフトボール大会」の実施報告について

昨年9月9日(水)に開催されました「親睦ゴルフ大会」及び昨年10月14日(水)に開催されました「親睦ソフトボール大会」の実施状況が報告されました。

(ゴルフ大会は前々号20頁、ソフトボール大会は前号20頁をご参照ください。)

6. 評議員の変更について

評議員(第一支部選出)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. 公益法人制度改革に対する対応について

公益法人制度改革に対する対応として、業協会「公益社団法人」への移行・認定を目指す旨が承認されました。

(詳しくは本誌5頁をご参照ください。)

2. 平成22・23年度役員選挙の実施に関する規則・規程の改正及び要綱の制定について

次期役員選挙における役員選出方法の改正及び下記施行規則・規程の一部改正並びに実施要綱の制定が承認されました。

- (1) 「定款施行規則」の一部改正(案)
 - (2) 「役員選挙規程」の一部改正(案)
 - (3) 「平成22・23年度役員選挙」実施要綱の制定(案)
- (詳しくは本誌8～11頁をご参照ください。)



3. 「不動産相談委員会」の保証協会から業協会への移管(平成22年度より)等及び移管に伴う各種規程等の一部改正(案)について

「不動産相談委員会」の業協会への移管及び研修業務を所管する委員会の設置並びに下記保証協会京都地方本部「規則・運営細則・要綱」、業協会「規程・要綱」の一部改正が承認されました。

- (1) 保証協会京都地方本部「規則」の一部改正(案)
- (2) 保証協会京都地方本部「運営細則」の一部改正(案)
- (3) 業協会「委員会規程」の一部改正(案)
- (4) 保証協会京都地方本部「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正(案)
- (5) 業協会「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正(案)

(詳しくは本誌12～13頁をご参照ください。)

4. 保証協会：会費未納による除名措置について

保証協会への会費未納による除名措置対象会員1件が承認されました。

5. 京都府不動産会館「土地」の時価評価について

京都府不動産会館「土地」の時価による再評価を行い、貸借対照表額の修正を行う旨が承認されました。

6. 新公益支援コンサルタンツ(株)との「コンサルティング契約書」の締結について

業協会「公益社団法人」移行に向け、新公益支援コンサルタンツ(株)と顧問契約(2年間)を締結する旨が承認されました。

7. 京都府行政書士会との「協定書」の一部変更について

昨年9月4日開催の業協会理事会にて承認されました「協定書」について、協定の有効期間(2年間)等を追加する旨が承認されました。

8. 平成22・23年度役員選挙に係る「本部選挙管理委員会」委員の委嘱について

平成22・23年度役員選挙に係る「本部選挙管理委員会」委員の委嘱を会長一任とする旨が承認されました。

9. 委員の変更について

公取委員会委員(第一・第六支部選出)の変更が承認されました。

(第一支部は委員の補充なし。旧委員は略。)

公取委員会委員 三浦 央嗣(第六支部)

〃 畑 りつ子(〃)

10. 新入会員の承認について(平成21年9月～11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20件、準会員2件。

保証協会 正会員21件、準会員2件。



次期役員選挙における役員選出方法の改正等が承認される

昨年12月10日開催の第3回理事会・幹事会にて承認されました次期役員選挙における役員選出方法の改正及び「定款施行規則」・「役員選挙規程」の一部改正並びに「平成22・23年度役員選挙」実施要綱の制定は下記のとおりです。

1. 次期役員選挙における役員選出方法の改正(下記をご参照ください。)
2. 「定款施行規則」の一部改正(下記をご参照ください。)
3. 「役員選挙規程」の一部改正(次頁をご参照ください。)
4. 「平成22・23年度役員選挙」実施要綱の制定(10～11頁をご参照ください。)

1. 次期役員選挙における役員選出方法の改正

(1) 「推薦理事」制度の廃止

会長が理事定数60名のうち10名までを推薦することができる「推薦制度」を廃止し、理事定数60名全員を各支部より所属正会員数に比例して選出する。(全員を公選で選出)

(2) 正会員数「確定基準日」の変更

「評議員」・「理事」の各支部への割当数の基準となる正会員数「確定基準日」については、選挙事務を円滑に行うため、「2月末日」から「2月15日」とする。

(3) 「理事」選出に係る「立候補制」の廃止

各支部における「理事」選出方法は、前回選挙の「理事」立候補者が定数を超えた場合、評

議員による選挙を行うとした「立候補制」を廃止し、評議員による選挙とする。

(4) 「評議員」・「理事」選出時の明文化

- ① 最下位当選人を定めるにあたり得票数が同数である場合は、抽選により当選人を定める。(明文化)
- ② 当選人が就任を辞退した場合は、次点者を当選人とする。(明文化)

(5) 「支部選挙管理委員」選挙時の権利

従来、支部選挙管理委員は「被選挙権」及び「投票権」を有していなかったが、次期役員選挙より「投票権」は有し、「被選挙権」のみ有しないものとする。

2. 「定款施行規則」の一部改正 (改正後のみ掲載。____部分が改正部分。)

(役員を選任等)

第17条 定款第14条第1項に規定する理事の選任については、第17条の2に規定する理事定数のうち10名までは会長が推せんすることができる。(削除)[2項(略)を1項へ]

2 前項により推せんされたものについては理事会において選任し、前項を除く副会長その他会長、監事の選出については、別に定める役員選挙規程による。ただし、定款第14条第1項ただし書きに規定する監事については、

学識経験者のうちから会長が推せんし、理事会の議決を経て総会で選任する。

4—第1項により会長が推せんした理事が前項による総会において選任された場合は、役員選挙規程第8条第2項の規定にかかわらず評議員に選任されたものと看なす。(削除)

附 則

この第17条に関する改正規則は、平成22・23年度役員選挙より適用する。(平成21年12月10日一部改正)

3. 「役員選挙規程」の一部改正 (改正後のみ掲載。____部分が改正部分。)

理事会は、定款第14条及び定款施行規則第17条第2項に基づき役員選挙規程を次のとおり定める。

第1章 総 則

(目的)

第1条 この規定は、定款施行規則第17条第2項の規定に基づき役員選挙等に関する必要な事項を定めることを目的とする。

第2章 選挙の方法

(評議員の割当数)

第4条 評議員の数は、支部毎に当該支部所属正会員のうちから15名につき1名、端数8名以上のときは更に1名を割当てる。ただし、定款施行規則第17条第4項により会長推せんにより理事に選任された者に付随する評議員及び (削除) 次項により推せんされた評議員は、本条中の割当数に含まないものとする。

(理事の割当数)

第5条 理事の各支部への割当数は、次条により確定した正会員数を社団法人京都府宅地建物取引業協会定款施行規則第17条の2に規定する理事定数60名のうち50名 (削除) で除し、これを基本として各支部所属正会員数に比例して割当てる。この場合において、端数あるときは上位より優先し、同数の場合は抽せんとする。ただし、少数会員の支部にも1名の理事を割当てるものとする。

(基準日)

第6条 第4条に規定する正会員数の確定基準日は、役員改選期に当る通常総会開催年の2月15日とする。

(支部による役員選出及び選任の方法)

第8条 支部における役員選出の方法は、次のとおりとする。

(2) 理事候補は、前号により選出された評議員の互選によって選出する。

なお、選出方法は、立候補制とし、立候補者が定数を超えた場合は、(削除) 評議員による無記名・定数連記の選挙を行い、得票数の多い者から定数に充つまでを当選人とし、最下位当選人を定めるにあたり得票数が同数である場合は、抽選により当選人を定める。

また、当選人が理事就任を辞退した場合は、次点者を当選人とする。

3 第1項第4号により選出された部長及び副部長が前項の支部総会において選任された後に、第5条における理事の欠員補充により理事に選出された場合、又は定款施行規則第17条第1項により理事に推せんされた場合 (削除) は、当該支部役員を兼務して、又は当該支部役員を辞任して、理事に就任することができる。この場合における支部役員の補充、変更、異動は、支部評議員会において選任する。

(本部役員選出の方法)

第9条 会長候補及び副会長候補は、前条の規定により選ばれた理事候補のうちから支部が推せんしたものを、選挙管理委員会の指定する日時までに選挙管理委員長に届け出て、理事候補者が選挙する。

(2) 副会長候補

① 副会長の定数は、定款施行規則第17条の2に基づき3名とし、そのうち1名は、定款施行規則第17条第1項により会長が推せんすることができる。

第6章 支部選挙管理委員会

(委員会の設置及び構成等)

第26条

3 委員は、当該選挙に係る被選挙権及び投票権 (削除) を有しない。

附 則

この改正規程は、平成22・23年度役員選挙より適用する。(平成21年12月10日一部改正)

4. 「平成22・23年度役員選挙」実施要綱の制定

この要綱は、「平成22・23年度役員選挙」を円滑かつ適正に実施するために、「役員選挙規程」に基づき、各支部における必要な事項を定めたものである。

(評議員の割当数)

第 1 条 「役員選挙規程」第4条第1項の規定により、評議員の数は、支部毎に当該支部所属正会員のうちから15名につき1名、端数8名以上のときは更に1名を割当てて。

ただし、「平成22・23年度役員選挙」においては、前回「平成20・21年度役員選挙」と同様、支部統合前の旧支部ブロック毎に正会員15名につき1名、端数8名以上のときは更に1名を割当て、その合計数を現行支部の評議員割当数とする。(以下、「公選評議員」という。)

2 「役員選挙規程」第4条第2項の規定により、前項に定める評議員の他に、第6条第1項で選出された支部長は、協会事業の執行上必要と認めるときは、支部所属正会員のうちから70名につき1名、端数36名以上のときは更に1名の評議員を推せんすることができる。(以下、「推薦評議員」という。)

(理事の割当数)

第 2 条 「役員選挙規程」第5条の規定により、各支部への理事割当数は、次条により確定した正会員数を定款施行規則第17条の2に規定する理事定数60名で除し、これを基本として各支部所属正会員数に比例して割当てる。(以下、「定数」という。)この場合において、端数あるときは上位より優先し、同数の場合は抽せんとする。

(基準日)

第 3 条 第1条及び第2条に規定する正会員数の確定基準日は、平成22年2月15日とする。

2 前項の正会員数は、基準日における平成21年度末までの定款第6条及び定款施行規則第13条に規定する会費の協会本部への既納会員数とする。

(評議員の選出方法)

第 4 条 「役員選挙規程」第8条第1項第1号及び第27条の規定により、第1条第1項に規定する公選評議員の選出方法は、次のとおりとする。

(1) 旧支部ブロック毎に、「評議員被選挙人名簿」(以下、「被選挙人名簿」という。)及び「評議員選出投票用紙」(以下、「投票用紙」という。)を作成する。(例：三つの支部が統合した支部は、三種類の「被選挙人名簿」・「投票用紙」を作成する。)

(2) 前号の旧支部ブロック毎の「被選挙人名簿」・「投票用紙」を、支部会員全員に送付する。(例：三つの支部が統合した支部は、三種類の「被選挙人名簿」・「投票用紙」を全会員に送付する。)

(3) 会員は、送付された旧支部ブロック毎の「投票用紙」それぞれに、第1条第1項ただし書きに定められた旧支部ブロック毎の割当数の連記投票(「被選挙人名簿」に記載された会員の番号を記入する。)を行い、期限までに到着するように第10条に規定する支部選挙管理委員会(支部事務所)へ返送する。(例：会員は、所属する旧支部ブロックだけでなく、他の旧支部ブロックにも投票する。)

(4) 支部選挙管理委員会は、旧支部ブロック毎に得票数の多い者から割当数に充つまでを当選人とする。

なお、最下位当選人を定めるにあたり得票数が同数である場合は、抽選により当選人を定める。

また、当選人が評議員就任を辞退した場合は、次点者を当選人とする。

(理事候補の選出方法)

第 5 条 「役員選挙規程」第 8 条第 1 項第 2 号の規定により、理事候補の選出方法は、前条において選出された公選評議員による無記名・定数連記の選挙を行い、得票数の多い者から定数に充つまでを当選人とする。

なお、最下位当選人を定めるにあたり得票数が同数である場合は、抽選により当選人を定める。

また、当選人が理事就任を辞退した場合は、次点者を当選人とする。

(支部長・副支部長の選出方法)

第 6 条 「役員選挙規程」第 8 条第 1 項第 3 号の規定により、支部長及び副支部長の選出方法は、次のとおりとする。

- (1) 支部長は、前条により選出された理事候補の中から理事候補の合議によって選出する。合議によって選出できなかった場合は、第 4 条によって選出された公選評議員による無記名投票選挙によって選出する。
- (2) 副支部長は、前条により選出された理事候補及び第 4 条により選出された公選評議員、第 1 条第 2 項により選出された推薦評議員の中から、支部長によって 3 名まで選出する。

(部長・副部長の選出方法)

第 7 条 「役員選挙規程」第 8 条第 1 項第 4 号の規定により、部長及び副部長は、第 4 条により選出された公選評議員(第 5 条により選

出された理事候補を除く。)及び第 1 条第 2 項により選出された推薦評議員の中から、支部長によって選出する。

(支部監査の選出方法)

第 8 条 「役員選挙規程」第 8 条第 1 項第 5 号の規定により、監査は、評議員及び名誉役員以外の正会員の中から、支部長によって 3 名を選出する。

(選任の方法)

第 9 条 評議員、支部長及び支部役員は、支部総会で選任する。

(支部選挙管理委員会の設置等)

第 10 条 支部は、「役員選挙規程」第 10 条第 2 項の規定により、評議員、理事候補及び支部長の選出にあたっては、支部選挙管理委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

2 委員会は、委員 3 名をもって構成し、委員長及び副委員長各 1 名を置く。

なお、委員は執行部会において正会員のうちから選任する。

3 委員は、当該選挙に係る被選挙権を有しない。

(準用規定)

第 11 条 この要綱に定めのない事項に関しては、「役員選挙規程」を準用する。

附 則

この要綱は、平成 21 年 12 月 10 日開催の理事会において制定し、平成 22・23 年度役員選挙にのみ適用する。

近畿レイنز「F型システム」、全部または一部が終了

F型システム(FAXを使用するシステム)は、平成23年度を目途に実施される近畿レイنزのシステム全体の見直し時に全部または一部が終了されます。

そのため、F型を利用されている会員各位におかれましては、IP型(Windowsパソコンを使用するシステム)への移行をご検討いただきますよう予めご案内申し上げます。

また、協会ではIP型の利用を促進するため、「不動産流通センター研修会」を開催しておりますので、是非、ご参加ください。(研修会のご案内は、本誌33頁をご参照ください。)

「不動産相談委員会」の業協会への移管等について

昨年12月10日開催の第3回理事会・幹事会にて承認されました「不動産相談委員会」の業協会への移管及び研修業務を所管する委員会の設置並びに各種規程等の一部改正は下記のとおりです。

1. 「不動産相談委員会」の業協会への移管理由

本来、保証協会の業務は一般消費者に対する苦情解決・弁済業務及び会員に対する研修業務であり、一般消費者からの一般相談業務は業協会の業務とされている。本会においても、平成12年度からは保証協会京都地方本部の所管となったが、それまでは長く業協会の所管であった。今回の業協会への再移管は、公益社団法人への移行・認定への布石とともに、本来の姿に戻すものである。

2. 研修業務を所管する委員会の設置

保証協会の各地方本部においては、これまで苦情解決業務を所管する委員会はあるものの、研修業務を所管とする委員会の設置は任意となっていた。今般、保証協会中央本部の公益認定申請に伴い、各地方本部に研修業務を所管する委員会の設置が義務付けられ、京都地方本部においては研修業務を既存の苦情解決業務委員会の所管とし、委員会名称を「苦情解決・研修業務委員会」とする。

保証協会京都地方本部「規則」の一部改正 (____ 部分が改正部分。)

(幹事の分掌)

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

- (4) 不動産一般相談業務 (削除)
- (5) 苦情解決・研修業務

(権能)

第 18 条

4 各委員会等は、次の事項を所管する。委員会等の構成は別に定める。

- (4) 不動産相談委員会 (削除)
宅地建物取引の公正を確保し、購入者等の利益の保護と流通の円滑化を推進するための一般相談業務に関する事項

(5) 苦情解決・研修業務委員会

② 研修業務に関する事項

附 則

1. この改正規則は、平成22年4月1日から施行する。(平成21年12月10日一部改正)
2. 前項にかかわらず、第18条第4項第4号に定める不動産相談委員会は、社団法人京都府宅地建物取引業協会委員会規程第2条第14号に定める不動産相談委員会の平成22・23年度役員(委員会構成員)が選任されるまでの期間、同委員会に代わってその所管業務を行うこととする。

保証協会京都地方本部「運営細則」の一部改正 (____ 部分が改正部分。)

(委員会等の構成員等)

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

- (4) 不動産相談委員会の構成員は、支部長の推薦した正会員及び常任幹事並びに幹事の内から本部長が選出し、常任幹事会において選任する。(削除)

- (5) 苦情解決・研修業務委員会の構成員は、常任幹事及び幹事の内から本部長が選出し、常任幹事会において選任する。

附 則

この改正細則は、平成22年4月1日から施行する。(平成21年12月10日一部改正)

業協会「委員会規程」の一部改正 (____ 部分が改正部分。)

(委員会の設置)

第 2 条 規則第19条の規定により次の常設委員会等を置く。

(14) 不動産相談委員会

(委員会等の所管事項)

第 6 条 各委員会等は、次に定める業務を掌る。

(14) 不動産相談委員会

ア 不動産取引(売買・賃貸借等)に係る契約その他一般相談に関する事項

イ 不動産に関する法律(業法・民法等)、
税務、建築、価格査定及び物件等の一般
相談に関する事項

ウ 社団法人全国宅地建物取引業保証協会
社員(会員)との取引に係る苦情相談及び
解決に関する事項

エ 前記ウにて解決できない案件のうち、
社団法人全国宅地建物取引業保証協会社
員(会員)に対する弁済業務の対象となる
おそれのある案件について、社団法人全
国宅地建物取引業保証協会京都地方本部
への移管に関する事項

附 則

1. この改正規程は、平成22年4月1日から施行する。(平成21年12月10日一部改正)
2. 第6条第14号に定める不動産相談委員会の所管業務の遂行は、本改正規程施行の日から平成22・23年度役員(委員会構成員)が選任されるまでの期間、社団法人全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部規則第18条第4項第4号に定める不動産相談委員会が行うこととする。

保証協会京都地方本部「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正 (____ 部分が改正部分。)

(執務交通費の支給)

第 2 条 役員が会務のため当本部内の役員会等に出席し執務した場合は、次により執務交通費等を支給する。

(6) 不動産相談委員会、(削除)
苦情解決・研修業務委員会の役員が相談

員として執務した場合は、第1号に規定する執務交通費の他に執務手当として2,061円を支給する。

附 則

この改正要綱は、平成22年4月1日から施行する。(平成21年12月10日一部改正)

業協会「役員の執務交通費等支給要綱」の一部改正 (____ 部分が改正部分。)

(執務交通費の支給)

第 2 条 役員が会務のため当協会内の役員会等に出席し執務した場合は、次により執務交通費等を支給する。

(6) 不動産相談委員会の役員が相談員として
執務した場合は、第1号に規定する執務交
通費の他に執務手当として2,061円を支給
する。

(7) 役員のうち、定款第14条のただし書きに
規定する監事については、本要綱の執務交

通費に加え、執務手当11,111円を支給する。

附 則

1. この改正要綱は、平成22年4月1日から施行する。(平成21年12月10日一部改正)
2. 不動産相談委員会の所管業務の遂行は、本改正要綱施行の日から平成22・23年度役員が選任されるまでの期間、社団法人全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部「不動産相談委員会」が行うが、その期間の執務交通費及び執務手当については、業協会より支給する。

合格者3万4,918名

平成21年度「宅建取引主任者資格試験」合格者の概要

平成21年度「宅地建物取引主任者資格試験」の合格者の発表が昨年12月2日(水)に行われ、この概要が試験機関である(財)不動産適正取引推進機構より発表されました。

本年度の同資格試験は、昨年10月18日(日)に実施され、受験申込者の総数は241,944名(前年度比:7.2%減)で、試験当日にはこの内の195,515名(受験率:80.8%)が試験に挑みました。発表された概要によると、合格者の総数は34,918名、合格率は17.9%でした。

なお、全国での最高齢者は82歳(愛知県・男性)、最年少者は15歳(神奈川県・男性)、京都での最高齢者は81歳(男性)、最年少者は18歳(男性)でした。

また、同機構のホームページに合格者受験番号が掲載されています。(協会ホームページよりリンク有り。)



▲ 協会本部前での合格者一覧表の掲出



協会ホームページ、トップページより
<http://www.kyoto-takken.or.jp/>

区分	京 都 府				全 国				
	平成21年度		平成20年度		平成21年度		平成20年度		
試験の概要	申込者数	5,390名	6,022名		241,944名		260,591名		
	男	4,044名	4,433名		179,396名		192,289名		
	女	1,346名	1,589名		62,548名		68,302名		
	受験者数	4,324名	4,865名		195,515名		209,415名		
	男	3,248名	3,594名		144,409名		153,833名		
	女	1,076名	1,271名		51,106名		55,582名		
合格者の概要	受験率	80.2%	80.8%		80.8%		80.4%		
	男	80.3%	81.1%		80.5%		80.0%		
	女	79.9%	80.0%		81.7%		81.4%		
	合格者数	742名	847名		34,918名		33,946名		
	男	572名	628名		25,309名		24,172名		
	女	170名	219名		9,609名		9,774名		
合格者の概要	合格率	17.2%	17.4%		17.9%		16.2%		
	男	17.6%	17.5%		17.5%		15.7%		
	女	15.8%	17.2%		18.8%		17.6%		
	平均年齢	33.2歳	31.8歳		35.1歳		33.9歳		
	男	33.5歳	32.3歳		35.7歳		34.4歳		
	女	32.2歳	30.5歳		33.5歳		32.5歳		
合格者の概要	職業別比率	不動産業	36.1%	不動産業	31.1%	不動産業	32.7%	不動産業	32.6%
		金融関係	5.8%	金融関係	7.4%	金融関係	9.1%	金融関係	8.9%
		建設関係	8.6%	建設関係	8.1%	建設関係	11.3%	建設関係	11.4%
		他業種	20.2%	他業種	20.0%	他業種	23.2%	他業種	22.5%
		学生	16.4%	学生	20.8%	学生	8.3%	学生	10.3%
		主婦	2.8%	主婦	4.3%	主婦	3.9%	主婦	4.3%
		その他	10.0%	その他	8.4%	その他	11.6%	その他	9.8%

平成22年「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。

〔(財)不動産流通近代化センターに関しては、本誌と同封の案内書をご参照ください。〕

(平成20年12月25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	東京都新宿区神楽坂2-17	03-5228-1100
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3-1-11	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	東京都豊島区東池袋2-38-9	03-3988-1175
第014号	(株)週刊住宅新聞社	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

※ 今後、登録講習機関が追加または業務を廃止することもあります。

【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)



－ 賃貸管理の法制化への手応え －

国交省へ昨年12回出向きました。「賃貸管理業の法制化を目指して」は、私の使命となりました。前原大臣に直接訴え続け、4回目で確かな手応えを掴みました。

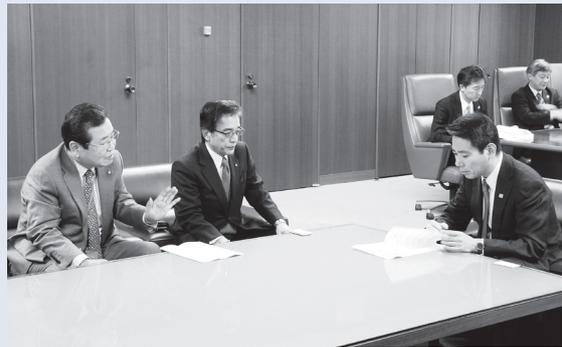
「時間はかかると思いますが努力しましょう」、政権交代で多くのことが振り出しに戻る中、この大臣の言葉は重い。

この法制化は何故必要なのか。真面目な弱者借主と、借手市場の中で不況に追い込まれている家主さん、この両者が、今助けを求めている消費者なのです。法制化は、賃貸問題のトラブルと無秩序からの決別、業界の悲願です。

しかし、法制化に障害となる勢力もいます。まず一部学者。雄弁だが、行動力と生産性に欠ける。でも話せば分ってくれる人達です。次に

主婦連代表。どうしても家主イコール事業者だから、リスクを背負えと主張される。そして、どうにもならないのが、自称消費者団体を名乗る一部法律家グループ。国交省のヒアリングに呼ばれて、定期借家制度を堂々と否定する彼等には、トラブルの短期解決は“仕事にならない”と、マジに思っているようです。例えば、立法的措置で、建物明渡しの短期解決を提唱すると、「不動産業界には、居住権を保証する考えは無いのか」と攻撃してくる始末、その偏見は救いようがない。前向きな改革の考え方を無視する人達です。

法制化は、管理の報酬が確立するなどのビジネスメリットもありますが、もっと大きな目的は、トラブルの未然防止、賃貸管理に従事する多くの人達に、夢と希望を与えることが最大のプレゼントです。業界あげて成立に応援してください。(前原大臣と接点をつくってくれた、第四支部の皆さんに感謝します。お陰様で、国交省でもお話しが出来ました。)



昨年12月9日、賃貸管理業の法制化を提言(大臣室にて；左から、川島会長、市川全宅連専務、前原大臣)



昨年11月1日、大臣就任のお祝い花束(第四支部主催、懇談会)



前原大臣と意見交換、懇談会を行なった第四支部のメンバー

※ 昨年12月9日に行われた前原大臣への「賃貸管理業の法制化」提言に関する記事については、本誌と同封の全宅連・全宅保証リアルパートナー1月発行号4頁をご参照ください。

平成21年度「官民共催不動産広告表示実態調査」を実施

昨年11月5日(木)「官民共催不動産広告表示実態調査」が実施されました。

昨年9月28日開催の広告事前審査会(京宅「公取委員会」・全日「公正取引委員会」共催)にて、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が行われ、それに基づく現地調査を11月5日に実施するとともに、同調査結果を(社)近畿地区不動産公正取引協議会へ送達しました。

なお、同調査の概要は下表のとおりです。

1. 編 成	9班編成(計40名)	4. 調査実施団体等	
2. 対象業者	18社		京都府建設交通部建築指導課・同府民生
3. 対象物件	18件		活部消費生活安全センター
	[内訳] 分譲宅地・・・1件		(株)京都新聞COM 営業戦略推進室
	分譲住宅・・・2件		(社)関西広告審査協会
	売 家・・・14件		(社)京都府宅地建物取引業協会
	帖マンション・・・1件		(社)全日本不動産協会京都府本部

消費者動向から見るインターネットの“必要性” ~VOL.9~

いよいよ新しい1年がはじまりました。不動産会社では、春の繁忙期を見据えた動きが必要になってきます。ここでは、消費者アンケートから見た「反響獲得に効果的なインターネットでの物件公開方法」についてご紹介いたします。

物件周辺環境のアピールが効果的！

下記のアンケート結果によると、住まい探しをしている消費者の多くが、物件周辺の環境や施設についてなるべくたくさんの情報を求めていることがわかります。つまり、**周辺環境に関する情報は物件のアピールに重要な要素**なのです。

ハトマークサイトの物件詳細画面には、「周辺マップ」ボタンがあります。地図や航空写真などで物件周辺の様子や距離を分かりやすく表示しており、ワンクリックで実際の立地をイメージしてもらえます。周辺環境にこだわるユーザーに対して、アクセスのよさや立地の良さを実感していただければ、物件のアピールに有効な機能といえるでしょう。

▼物件詳細画面



こんな情報があれば便利かも！ - 周辺情報について -

1. 物件周辺の商業・公共施設、交通機関など生活に必要なさまざまな情報
2. 物件周辺がわかるさまざまな写真、動画
3. 物件周辺の地図

(いずれも男女・年代を問わず、多数が回答)

※アットホーム調べ「成約おめでとうアンケート」より

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

当社の販売した宅地の買主からクレームが寄せられて、困っています。なんでも、測量のために土地を掘り起こしたところ、以前あったガソリンスタンドの地中基礎部分に使用されたと思しきコンクリート塊が多数発見されたので、瑕疵担保責任に基づき、それらの撤去費用相当額について損害を賠償してほしい、というのです。しかし、地中に異物というのはよくあることですし、本契約には売主の瑕疵担保責任免除の特約がありますから、当社が責任を負ういわれはないと考えられますが？



回答

「瑕疵担保責任免除特約」の落とし穴

1 地中埋設物は土地の「瑕疵」か？

売買契約の目的物の「瑕疵」とは、一般的に、売買の目的物が通常有すべき品質・性能を欠いていることを言います。宅地売買において地中に土以外の異物が存在することはよくありますから、それだけでただちに土地に「瑕疵」があることにはなりません。

しかし、宅地において、その土地の上に建物を建築するにあたって支障となる質・量の異物が地中に存するために、その土地の外見から通常予想されうる地盤の整備・改良の程度を超える特別の異物除去工事などを必要とす

る場合には、通常有すべき性状を備えない宅地として、「瑕疵」ある土地といえます。

たとえば、次のような裁判例があります。建ぺい率80パーセント・容積率200パーセントと、客観的に高層建物を建築することが十分に予想されるとは言い難く、一般建売住宅を建築するために分譲販売された土地を事業用地として買った買主が、売主が土地を取得する前にかつてあったガソリンスタンドに関する地中の異物を発見したという事案です。この事案では、地表部分からわずか数十センチメートルの所に位置する、防火塀を支える



ための大きなコンクリート製のブロックなどは「瑕疵」に当たると判断されました。他方、地表部分から約2.5メートルないし約3.75メートルの所に位置するガソリントクのベースやオイルタンク等については、高層建物の建設のために杭打ち工法を取る場合や地下室の設置をする場合には障害となるおそれがあるものの、売主が当初宅地として売りに出していたことや、転得者も一般建売住宅を建築して分譲販売をしたことをふまえると、「瑕疵」に当たらない、と判断されました(札幌地裁平成17年4月22日判決)。

2 「瑕疵担保責任免除特約」の主張は認められるか？

瑕疵担保責任免除特約が書面に記載されているからといって、ただちに、あらゆる瑕疵担保責任を一切免れることにはなりません。

前記の裁判例では、次のような判断から、瑕疵担保責任免除特約の主張が否定されました。すなわち、瑕疵担保責任免除特約が重要事項説明書に記載されていたものの、①当事者双方が、土地がガソリンスタンドとして使用されていたことを認識した上で、あえて地中埋設物の存在を前提に本件売買契約の代金を減額するなどの話し合いをしたことはなく、むしろ売主は買主の問い合わせに対し本件土地の地中埋設物が撤去済みであると回答したこと、②両当事者とも売買契約の締結の際に土地の境界線に埋設物の一部が露出している

ことを認識しており、売主主張の瑕疵担保責任免除特約は、この点を指しているともみることとできること、という2つの事実をふまえ、裁判所は、売主の瑕疵担保責任免除特約の主張を採用しませんでした。

この判断の趣旨は必ずしもはっきりしませんが、上記①及び②の事実をふまえれば、本件の土地において一部露出した埋設物のみに限定して「瑕疵担保責任免除特約」が成立したととらえるのが当事者の合理的な意思解釈に沿うものであり、それ以外の埋設物については、上記「特約」は成立していないのだから、上記「特約」を根拠とする免責の効果は認められない、と判断されたものと思われます。

3 売主側の教訓

前記の裁判例の教訓として、まず、宅地売買の目的物の使用履歴に十分注意しつつ、現況を十分調査するとともに、前所有者や関係者から、従前の利用方法やそのための工事内容などについて、よく事情を聴取することが必要でしょう。

次に、瑕疵担保責任免除特約という文言を書面にすることは、瑕疵担保責任に関するトラブルの万能薬にはなりません。後日に免責の可否をめぐる紛争が生じた際、契約締結の経緯にてらして特約の主張が認められない可能性もあるということは、免責条項を盛り込む際に留意する必要があるでしょう。



世界の国からこんにちは！

～イスラエル国～

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、三つの宗教の聖地として繁栄した国「イスラエル国」です。

国名：イスラエル国

首都：エルサレム

面積：約22,000km²(1人あたり約31.2m²)

人口：約705万人

時差：日本と比べてマイナス7時間(3月から9月頃まではサマータイムのため、マイナス6時間)



国土の面積は日本の四国程度



イスラエル国はヨーロッパにおけるシオニズム運動の結果、主としてユダヤ人によって、紀元前のイスラエル王国にちなんだ「シオンの地」(パレスチナ)に建設された国家です。東の内陸部には湖面が地球上で最も低いことで有名な死海が横たわり、気候は乾燥しています。北部はガリラヤ高地がある丘陵地帯で、南部の台地にはネゲブ砂漠が広がっています。イスラエルの人口は、約81%がユダヤ人で、残りのほとんどがアラブ人です。

「イスラエル」の語源は、旧約聖書創世記32章24節～28節で、天使と格闘したヤコブが神に与えられた名前に由来するとされています。

公用語はヘブライ語とアラビア語。英語もかなりよく使われます。現代ヘブライ語は、19世紀にロシアからパレスチナに移り住んだエリエゼル・ベン・イエフダー(1858年 - 1922年)がほぼ独力により、古典ヘブライ語をもとにして話し言葉として完成させたものです。それを全国民の努力によって公用語にまでしたのです。

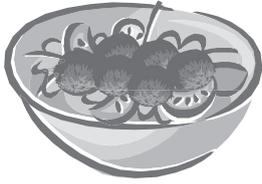
イスラエル国の住宅事情

イスラエルの賃貸住宅の平均家賃は、首都エルサレムでは2ルームで平均約3,000シェケル(約7.3万円)、3ルームで平均約3,400シェケル(約8.3万円)。最も高いとされる地域であるテルアビブ北部では、2ルームで平均約3,500シェケル(約8.5万円)、3ルームで平均約4,800シェケル(約11.7万円)だそうです。このように見ると日本とそう変わらないといえます。しかし、日本の法定最低賃金が約710円なのに対しイスラエルの法定最低賃金は約540円であることを考えると、所得に占める家賃の割合は日本より高いといえます。

イスラエル国の料理

イスラエルは地中海に面した温暖な気候ゆえ、農作物が豊富に採れ、料理にはオリーブやオリーブオイルもよく使われます。世界各地のユダヤ人が移住してきた歴史から、さまざまな国の食文化も持ち込まれました。

・ファラフェル



水にもどしてから磨り潰したひよこ豆やそら豆、またはその二つを混ぜたものにパセリやコリアンダーとさまざまな香辛料を混ぜ丸めて揚げたコロッケのような食べ物。イスラエル建国当時、国外からの移民が集中した時、国内では深刻な肉不足が起こり、安価で蛋白質が豊富なファラフェルは国民の貴重な蛋白源となったそうです。

・シャクシューカ



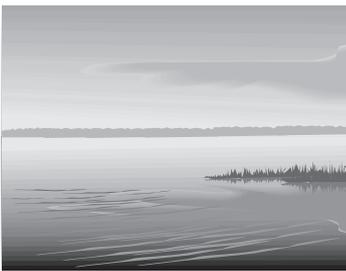
イスラエルのポピュラーな軽食メニューの一つに、シャクシューカがあります。玉ねぎとニンニクをオリーブ油で炒め、そこにトマトを入れて煮込んだものに玉子を割り入れた料理です。

岩のドーム



預言者ムハンマドが昇天したとされる地に立つ岩のドーム。ユダヤ教・イスラム教・キリスト教の聖地であるエルサレムにあります。地下には最後の審判の日にすべての魂がここに集結してくるとされる「魂の井戸」があります。ユダヤ教徒からは、アブラハムが息子を神に捧げようとした場所と信じられています。

死海



海水の塩分濃度が約3%であるのに対し、死海の湖水は30%の濃度を有します。この濃い塩分濃度のため、湖水の比重が大きくなり、結果、浮力も大きいので、人が死海に入って沈むことは極めて困難。また当然ながら、生物の生息には不向きな環境であるため、湧水の発生する1ヶ所を除き、魚類の生息は確認されていません。死海という名称の由来もここにあります。

ダヴィド・ベン＝グリオン



イスラエル建国の父にして初代首相の彼の名は、空港の名前にもなっています。1948年5月14日、イスラエル国家の設立を宣言。独立直後に第1次中東戦争が勃発するが、その期間中に初代イスラエル首相に選ばれました。首相としては、国の機関の設立を監督し、占領地の開拓に力を入れると共に、1949年から翌年にかけてイエメンからユダヤ系住民を空輸して受け入れる魔法の絨毯作戦を実行するなど、国と国民の生活の発展に向けた、さまざまな国家プロジェクトを統括。特に、ネゲヴなどの辺境の地域の入植地開拓に力を注ぎました。



近畿圏レインズニュース

(平成21年11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

11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	16,251件 (1,089件)	35,489件 (1,881件)	51,740件 (2,970件)	- 7.0% (- 10.4%)	54,499件 (3,224件)	- 5.1% (- 7.9%)
在庫物件数	46,179件 (3,636件)	80,923件 (5,019件)	127,102件 (8,655件)	+ 0.1% (- 1.1%)	123,232件 (8,593件)	+ 3.1% (+ 0.7%)

2. 成約報告概要

11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	2,532件 (185件)	3,747件 (267件)	6,279件 (452件)	- 1.4% (+ 7.9%)	5,609件 (440件)	+ 12.0% (+ 2.7%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	15.6% (17.0%)	10.6% (14.2%)	12.1% (15.2%)

※11月末 成約事例在庫数 150,225件

3. アクセス状況等

11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	928,936回	30,965回	- 2.2%	832,166回	+ 11.6%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は64.6%、図面要求件数は1社当たりI P型116.4回・F型0.85回となっている。

また、マッチング登録件数は、11月末現在7,212件となっている。

5. お知らせ

<定例休止日> 平成22年1月31日(日)

平成22年2月28日(日)

月末の定例休止日は、I P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I P型の物件登録等の業務はご利用いただけません。

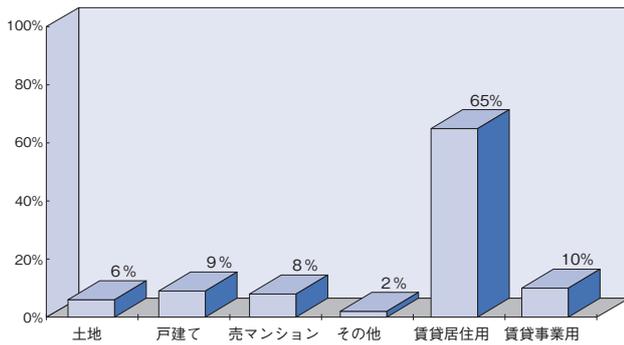
(社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

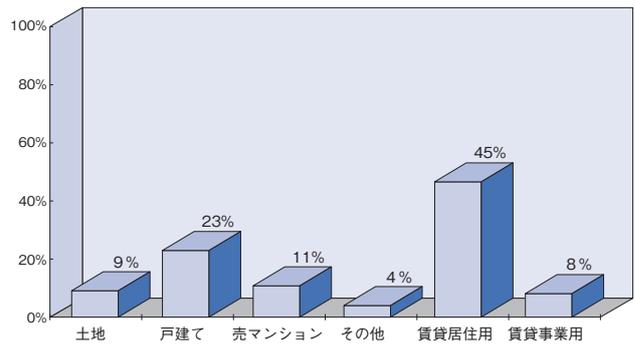
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■11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)

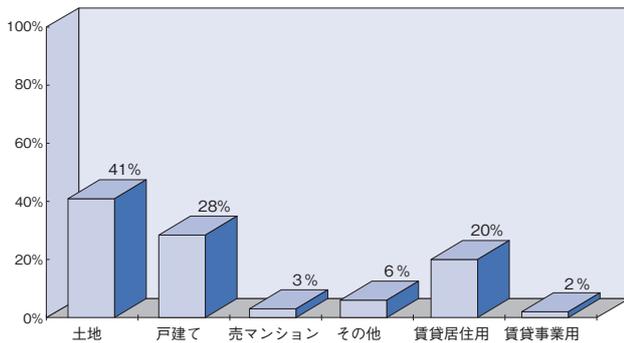
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



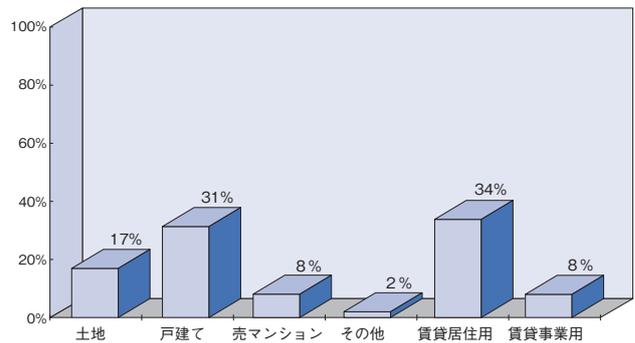
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■11月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府南部のマンションの登録件数・平均坪単価がともに増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2008年11月	2009年11月	対前年比	2008年11月	2009年11月	対前年比
京都市中心・北部	251	166	66.1%	128.63	124.71	96.9%
京都市南東部・西部	384	359	93.4%	101.04	89.10	88.1%
京都府北部	78	65	83.3%	37.25	35.50	95.2%
京都府南部	340	281	82.6%	72.13	71.12	98.6%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2008年11月	2009年11月	対前年比	2008年11月	2009年11月	対前年比
京都市中心・北部	172	143	83.1%	123.98	124.32	100.2%
京都市南東部・西部	167	168	100.5%	74.38	72.36	97.2%
京都府北部	6	6	100.0%	66.91	59.93	89.5%
京都府南部	64	69	107.8%	64.59	72.13	111.6%

■11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、京都府全域で5万円未満の物件が減少

	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
5万円未満	380	243	18	91
5万円～	454	261	24	108
7万円～	161	144	4	67
9万円～	85	43	0	22
11万円～	85	28	1	10
14万円以上	72	12	0	4

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

ダイジェスト 協会の主な動き

11月



2日(月) 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。

業務規則等審査小委員会「事情聴取会議」
レイズ情報利用状況に係る審議。

5日(木) 宇治市違反広告物追放推進団体「講習会」

公取・青年委員会合同会議
路上違反広告物除却活動の実施計画について。

官民共催不動産広告表示実態調査会
(公取委員会)
(本誌17頁をご参照ください。)

6日(金) 正副会長会等「事情聴取会議」
会員よりの審査請求に係る審議。

9日(月) 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。

賃貸及び賃貸管理等専門小委員会
「研修会」(業務対策運営委員会)
「更新料等の賃貸借契約一時金について」と題し、鴨川法律事務所の山崎浩一弁護士を講師に迎えて開催。

賃貸及び賃貸管理等専門小委員会
(業務対策運営委員会)
今後の小委員会について。

10日(火) 賃貸不動産管理業協会
「事業説明会・セミナー」
(本誌26頁をご参照ください。)

実務サポート委員会
支部と会員間におけるメール通信網構築の進捗状況について。

11日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)
92名が受講。

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6件。
保証協会正会員6件。

13日(金) 新入会員等義務研修会(総務委員会)
22名が受講。

17日(火) 不動産流通センター研修会
(不動産流通センター運営委員会)
レイズIP型・ハトマークサイト京都の基本操作等における研修。(第三支部会員対象：8名受講)

18日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)
74名が受講。

19日(木) 路上違反広告物除却活動
(公取・青年委員会)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

20日(金) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

(社)京都府建設業協会京都支部との意見交換会(京都建設会館別館)
京都市景観政策における意見交換。

24日(火) 不動産流通センター研修会
(不動産流通センター運営委員会)
レイズ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。(8名受講)

26日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)
91名が受講。

27日(金) 法務指導委員会「事情聴取会議」
全日大阪会員よりの申出に係る審議他。

青年委員会担当理事会
平成21年度第4回青年委員会「勉強会」の運営について他。

青年委員会「勉強会」
「財産を子孫に残すために－相続法の基礎－」と題し、明海大学不動産学部の大杉麻美教授を講師に迎えて開催。(受講対象者：青年委員会役員・各支部青年部部員等)

京町家及び古民家等専門小委員会
「相談研修会」
(業務対策運営委員会)(ひと・まち交流館)
「京町家専門相談事業の概要について」と
題し、(財)京都市景観・まちづくりセン
ターまちづくりコーディネーターの大屋
みのり氏を講師に迎えて開催。

京町家及び古民家等専門小委員会
(業務対策運営委員会)(ひと・まち交流館)
「京町家なんでも相談」における相談事例
に対する回答(案)について。

青年委員会
第8回京都青年中央会祭(CAPフェス
タ)参加報告について。

12月



1日(火) 不動産流通センター運営担当理事会
「ぬり絵クイズ」の実施について他。

2日(水) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)
87名が受講。

3日(木) 不動産流通センター研修会
(不動産流通センター運営委員会)
レイنزIP型・ハトマークサイト京都
の基本操作等における研修。(第一支部
会員対象:11名受講)

財務担当理事会、同委員会
平成21年度前期分会費未納者について他。

4日(金) 業務対策運営担当理事会、同委員会
平成21年度委員会事業の執行状況につ
いて他。

8日(火) 不動産流通センター運営委員会
「ぬり絵クイズ」の実施について他。

業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

本部・支部LC常任委員会
本部・支部LC委員会の議題及び対応に
ついて他。

9日(水) 苦情解決業務委員会(2)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

10日(木) 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6~7頁をご参照ください。)

総務担当理事会
会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」
への掲載記事等について他。

11日(金) 広報小委員会(総務委員会)
京宅広報(12月/1月合併号)の編集につ
いて他。

14日(月) 苦情解決業務委員会(2)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

資格審査委員会
入会申込者等の審議他。
業協会正会員4件、準会員2件。
保証協会正会員4件、準会員2件。

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。

15日(火) 新入会員等義務研修会(総務委員会)
18名が受講。

17日(木) 取引主任者講習会(委託業務運営委員会)
87名が受講。

苦情解決業務委員会(1)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

21日(月) 不動産流通センター研修会
(不動産流通センター運営委員会)
レイنزIP型・ハトマークサイト京都
の基本操作等における研修。(9名受講)

22日(火) 委託業務運営担当理事会、同委員会
平成21年度宅建試験の実施結果につ
いて他。

24日(木) 業協会正副会長、保証協会正副本部長会議

基本問題等検討委員会
「公益社団法人」移行・認定に向けての対
応について他。

「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

昨年11月10日(火)、賃貸不動産管理業協会への入会促進活動の一環として、標記事業説明会並びにセミナーを実施したところ、全7支部より100名の参加がありました。

事業説明会では、賃貸不動産管理業協会の事業概要として、新事業の「業務支援ツール提供事業」の中より、同協会の新ブランド「ハトマークチンタイ」のPRマーク(下図)についての関連ツール(ステッカー・店頭掲示用フラッグ)及び、今年9月より運営されている「ハトマークチンタイ物件検索サイト(賃貸物件専用)」の説明を中心に、従来から実施されている「教育研修事業(研修会等)」、「賃貸不動産管理業務サポート事業(スケールメリットによる各種サポートシステム)」、「情報提供事業(会報誌の発行等)」、「出版・斡旋事業(賃貸管理業関連の書籍発刊等)」、協賛事業「移住・住みかえ支援事業」並びに、賃貸不動産経営管理士協会の認定資格「賃貸不動産経営管理士」についての説明がされました。



後段のセミナーは、「混迷する不動産市場と生き残れる管理業者とは」と題し、講師には全宅連賃貸不動産経営管理士テキスト作成委員・試験審査委員の佐々木正勝氏を迎え、近年の全国や京都における賃貸不動産市場の動向、賃貸不動産の資産価値を高める空室対策の成功例やポイント、裁判所の判例に基づいた賃貸管理業のリスクマネジメント等について解説され、セミナーは盛会裡に終了しました。



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
 - 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 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)

本部行事予定(1～3月)

- 1月18日(月) 福利厚生担当理事会、同委員会
 20日(水) 財務担当理事会、同委員会
 22日(金) 実務サポート担当理事会、同委員会
 支部長、総務・法務指導・不動産流通センター運営・実務サポート委員会合同会議
 総務委員会
 25日(月) 不動産相談正副委員長会議
 不動産相談委員会
 苦情解決業務委員会
 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会、法務指導・不動産相談・苦情解決業務委員会合同研修会
 賃貸及び賃貸管理等専門小委員会
 法務指導委員会
 26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
 27日(水) 第5回親睦ボウリング大会
 不動産流通センター研修会
 28日(木) 取引主任者講習会(対象91名)
 29日(金) 長期優良住宅セミナー・京都の不動産に関する助成制度説明会
 実務サポート委員会

- 2月1日(月) 本部・支部LC委員会
 2日(火) 不動産流通センター研修会
 4日(木) 取引主任者講習会(対象83名)
 5日(金) 賃貸物件広告実態調査事前審査会
 不動産流通センター研修会(第七)
 公取担当理事会、同委員会
 9日(火) 不動産流通センター運営担当理事会
 「インターネットを活用した不動産営業」研修会

- 10日(水) 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
 総務委員会
 財務委員会
 12日(金) 福利厚生担当理事会、同委員会
 15日(月) 資格審査委員会
 16日(火) 新入会員等義務研修会
 17日(水) 取引主任者講習会(対象98名)
 18日(木) 業務対策運営担当理事会、同委員会
 19日(金) 実務サポート担当理事会、同委員会
 23日(火) 不動産流通センター研修会
 広報小委員会
 25日(木) 取引主任者講習会(対象100名)
 26日(金) 不動産流通センター運営委員会

- 3月1日(月) 本部・支部LC委員会
 3日(水) 取引主任者講習会(対象83名)
 4日(木) 賃貸物件広告実態調査会
 10日(水) 財務担当理事会、同委員会
 15日(月) 資格審査委員会
 16日(火) 新入会員等義務研修会
 18日(木) 取引主任者講習会(対象84名)
 19日(金) 不動産流通センター研修会(第六)
 25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
 26日(金) 不動産流通センター研修会

不動産無料相談(一般消費者を対象)

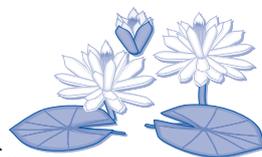
本部：毎週火曜・金曜日実施 ※祝日は除く
 北部：毎月第1・第3火曜日実施 ※祝日は除く
 相談時間は午後1時から午後4時まで

⇒受付は午後3時30分まで

訃報

(平成21年11月～12月)

四方 繁太郎 殿〔第五(亀岡市)・亀宝建設〕
 山本 正一 殿〔第三(北区)・エステート・トゥエンティ・ワン〕
 木村 諭 殿〔第四(南区)・(有)エス・ケー・ケー商事〕
 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。



三世代で暮らす緑豊かな住宅地
南丹市園部町「生涯学習のむら」平成台
★★ 分譲価格を下げました ★★

南丹市園部町の「平成台」は当時の建設省が指定した「生涯学習のむら」のひとつです。

“国際学園都市”の形成を目指し学園誘致や各種施設の建設を着々と進めてきた園部町が構想・計画を主導し、小学校や公園を含む人口1,000人規模の街になります。

1区画平均330平方メートル(約100坪)の余裕の広さは、これからの長寿社会のための住環境を考え、3世代がゆったりと暮らせる緑豊かな住宅地です。

平成台の分譲価格については、平成16年4月に見直してから、5年半が経過いたしました。

この間も、長引く景気の低迷により地価が大幅に下落し、現在も底を見せていない状況です。

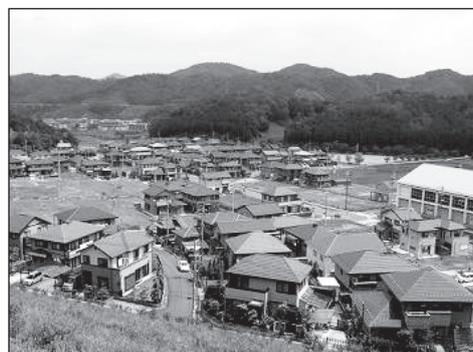
南丹市では、このような状況を踏まえ、今年度、分譲価格の見直しを行い、平成21年12月1日付けで、12%~20%の価格の引下げをいたしました。

また、平成20年3月から、会員の皆様には、媒介(顧客紹介)協定に基づき、これまで25筆の土地について媒介(顧客紹介)を依頼しておりますが、この度、依頼土地を13筆加え、計38筆といたしました。

ぜひこの機会に、会員の皆様には、媒介(顧客紹介)制度をご活用いただき、「平成台」分譲土地の販売にご協力いただきたくお願い申し上げます。

《概要》

- 所在地／京都府南丹市園部町小山東町平成台
- 開発総面積／173,358.83平方メートル
- 総区画数／165区画
- 私道負担／なし
- 地目／宅地
- 事業計画決定日／平成5年3月26日
- 国土法／事前確認申請済
- 道路／幅員16m・9m・8m・6m・4m舗装道路
- 用途地域／第一種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、地区計画あり
- 建ぺい率・容積率／第一種低層専用住居地域50%・80%、第二種中高層住居専用地域60%・200%、第二種住居地域60%・200%
- 設備／電気可、上下水道可、有線テレビ可、都市ガスなし(個別プロパンガス)
※各設備については、加入分損金や引込み工事費等が別途必要です。



《分譲価格》

- 1,471万3千円(宅地230.90㎡) ~ 2,789万9千円(宅地397.71㎡)
※筆ごとの価格、位置図については、市のホームページをご覧ください。
<http://www.city.nantan.kyoto.jp/heiseidai/heiseidai.html>

《交通》

- JR嵯峨野線 園部駅から徒歩5分~12分
JR二条駅から園部駅まで約36分(快速) JR京都駅から園部駅まで約43分(快速)
※地下鉄東西線の開通で、京都市内がグーンと近づき通勤・通学がますます便利に！
☆☆☆ JR京都~園部間 複線化工事進行中(2010年春 開通予定) ☆☆☆
- 京都縦貫自動車道(八木西I.Cから約5分、園部I.Cから約5分)
京都市内(沓掛I.C)から八木西I.Cまで約30分

■お問い合わせ 南丹市 総務部 財政課 (0771-68-0018)

『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) ※下記第1号は昨年12月末現在、城陽市に4件の情報を提供しています。第2号は新規依頼です。

整理番号	21年度第1号・受付日21年4月16日付	【新規】21年度第2号・受付日21年12月21日付
区分	買物件	買物件
物件種別	土地(宅地)	土地(宅地)
所在地	第1希望 城陽市寺田 地区	第1希望 近鉄沿線・城陽市内 第2希望 近鉄沿線・宇治市内 第3希望 近鉄沿線・京田辺市内
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	上記エリア所在の近鉄の駅からの距離(徒歩7・8分以内)
建物の間取等	条件無し	条件無し
面積	土地面積 120㎡以上～170㎡まで	土地面積 330～660㎡(100～200坪)
価額等	条件無し	条件無し
その他の条件	無し	無し

『京都市葬祭場の建築等に関する指導要綱』の改正について(京都市)

京都市では、近年、100㎡以下の小規模な葬祭場(以下「小規模葬祭場」という。)の建設により、建築紛争に至るケースが生じている状況から、小規模葬祭場についても周辺への影響を鑑み、指導対象とするとともに、指導内容の見直し等を行うため指導要綱を下記のとおり改正いたします。(施行済)

問合せ先：京都市都市計画局建築指導部建築審査課 TEL.075-222-3616

1. 指導要綱の改正概要

(1) 小規模葬祭場の指導対象への追加

現行指導要綱の対象としていない小規模葬祭場を対象とし、100㎡を超える葬祭場と同様の指導を行う。

(2) 現行指導内容の見直し等

ア 隣地境界線から葬祭場の外壁等までの距離(以下「離隔距離」という。)の最低限度を、敷地周辺の市街地環境や知覚的観点に配慮して、1.5mから2mに拡張し、小規模葬祭場についても2m以上の離隔距離を求める。

イ 離隔距離の規定については、これまで用途変更の場合は適用除外していたが、

用途変更の場合も適用する。

ウ 離隔距離が確保された部分の緑化については、これまで住居系の地域に限り高木による緑化を求めていたが、それ以外の地域についても高木による緑化を求める。

エ 協議等について、「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」と同様に、住民及び事業者双方の協力の下に実施することを明確にした。

2. 施行期日

平成21年12月28日(ただし、離隔距離及び高木による緑化に係る規定については、平成22年7月1日からの施行とする。)

「土壤汚染対策法の一部を改正する法律」の施行に伴う 宅地建物取引業法施行令の一部改正について

「土壤汚染対策法の一部を改正する法律」が、平成21年4月1日に公布され、平成22年4月1日より施行されることとなりました。これに伴い、下記のとおり宅地建物取引業法施行令が一部改正され、平成22年4月1日より施行されることとなりましたので、お知らせいたします。

記

宅地建物取引業法施行令第3条の改正点

宅地建物取引業法第(以下「宅建業法」という。)35条第1項第2号の規定に基づく説明事項として、土壤汚染対策法第9条(要措置区域内における土地の形質の変更の禁止)、第12条第1項及び第3項(形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更の届出及び計画変更命令)の規定に基づく制限を定めるなど、所要の改正を行う。

(宅建業法施行令第3条関係)

取引主任者が説明しなければならない重要事項の規定の改正

1. 政令の概要

宅地建物取引業者は、宅地建物の売買等の相手方に対して、当該宅地建物に関する重要事項について、契約前に取引主任者に説明させなければならないこととされている(宅建業法第35条第1項)。

今般、土壤汚染対策法(以下「法」という。)の改正により要措置区域及び形質変更時要届出区域が創設されたことに伴い、説明すべき重要事項として宅建業法施行令第3条に列挙されている法令上の制限に、これらの区域に関する以下の規定を定めることとする。

- ① 法第9条
- ② 法第12条第1項及び第3項

2. 改正の必要性

今般創設された要措置区域内においては、何人も、土地の形質の変更をしてはならない(法第9条)。この制限が存在することや、違反した場合は罰則が科せられることがあること(法第65条第2号)に照らすと、土地の購入者等にとって、当該土地が要措置区域内にあるか否かは契約の意思決定を左右するものであり、また、その旨を購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性があるため、重要事項として契約締結前に購入者等に対して説明する必要がある。

このため、法第9条の規定を、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限として定めることとする。

また、形質変更時要届出区域内において土地の形質の変更をしようとする者は、着手する日の14日前までに都道府県知事に届け出なければならない(法第12条第1項)。さらに、形質変更時要届出区域内において非常災害のために必要な応急措置として土地の形質の変更をした者は、当該変更をした日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない(同条第3項)。

これらの制限については、当該届出に係る土地の形質の変更について、施行方法が一定の基準に適合しないと認められるときは、計画の変更を命ぜられることがある(同条第4項)ほか、当該届出を行わない場合は罰則が科せられることがあること(法第66条第1号及び第69条)など、制限が課されていることを知らないで当該宅地又は建物を購入等した場合は、不測の損害を被るおそれがあることから、宅建業法上説明すべき重要な事項として、契約締結前に購入者等に対して説明する必要がある。

このため、法第12条第1項及び第3項の規定を、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限として定めることとする。

なお、改正前の法第9条第2項において、指定区域が指定された際、当該区域内において既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない旨の規定が設けられており、当該規定は、宅建業法上説明すべき重要な事項として、宅建業法施行令第3条第1項第32号に掲げられている。

当該規定について重要事項説明を行うケースとしては、①正式な宅地建物の売買契約に先立って購入予定者が土地の形質の変更に着手→②指定区域の指定→③重要事項説明→④宅地建物の契約→⑤②から14日以内に都道府県知事に届出という流れが想定される。

しかし、宅建業法第35条の重要事項説明は、制限が課されていることを知らないで宅地建物を購入等した後に購入者等が不測の損害を被ることを防ぐために設けられた制度であるところ、当該ケースにおいては、宅地建物の取引よりも前に土地の形質の変更に着手しているのであるから、土地の形質の変更を行っている者には売買契約の有無にかかわらず土壤汚染対策法の届出義務が生じているのであり、上で述べた制度の趣旨に照らすと、必ずしも宅建業法上説明すべき重要な事項として宅建業法施行令第3条に規定すべきものとはいえない。

また、類似の規定例として、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条第3項、生産緑地法第8条第5項及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第13条第1項の届出義務が存在するが、これらの規定は、それぞれ宅建業法施行令第3条第1項第23号、同項第5号及び同項第23号の2に掲げられておらず、宅建業法上説明すべき重要な事項とされていない。

今般、改正法において、形質変更時要届出区域が指定された際、当該区域内において既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して14日以内に、都道府県知事にその旨を届け出なければならない旨の規定が設けられた(法第12条第2項)ところであるが、以上を踏まえ、当該規定は、宅建業法施行令第3条に規定する法令上の制限としては規定しないこととする。

なお、類似の規定例として、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の指定区域における土地の形質の変更の届出義務(同法第15条の19第1項から第3項まで)があるが、同法第15条の19第2項については、上で述べたのと同様の理由から、今般の改正に伴い、宅建業法施行令第3条第1項第31号から削除することとする。

改正宅建業法施行令の条文は、全宅連HPの「宅建協会会員ログイン→法令改正情報→平成21年度」(同サイトにはユーザー名とパスワード要。)に掲載されていますので、ご参照ください。

「インターネットを活用した不動産営業」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、アットホーム(株)より講師を迎え、下記のとおり研修会を開催いたします。

「インターネットで反響数・成約数を増やす具体的な方法は？」会員各位のそんな疑問にお応えべく、消費者動向から分析した“成約に直結する効果的なインターネット広告ノウハウ”をご紹介します。奮ってご参加ください。

記

1. 研修内容(パソコンは使用しません。)

- (1) はじめに
 - ① 不動産サイトにおける重要指標
 - ② インターネットの普及による消費者の変化
- (2) 売買物件について
 - ① 購入者対策
 - ② 物件受託、売主対策
 - ③ インターネット広告の注意点
- (3) 賃貸物件について
 - ① オーナーと消費者対策
 - ② 成約数を増やすポイント

初開催の研修会です!
是非、ご参加ください!



2. 開催日時

平成22年2月9日(火) 午後1時30分～午後3時30分(2時間)

3. 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。)

4. 受講料

無料

5. 定員

定員は50名

※ 1会員で複数名の受講を希望される場合は、協会本部(電話：075-415-2121)までお問い合わせください。

6. 申込方法

下記受講申込書に必要事項をご記入の上、2月2日(火)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。)

※ 受講の不可の場合のみご連絡いたします。

「インターネットを活用した不動産営業」研修会受講申込書

平成22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)

延べ600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. 研修内容・開催日時

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) 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。

○開催日時 1月27日(水) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：1月25日(月)
3月26日(金) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：3月23日(火)

(2) 「間取図・略地図作成、ハトマークサイト京都」

ハトマークサイト京都へ物件を公開していただけるよう、間取図の作成から物件情報の登録・公開まで必要な操作方法等についてご説明します。

○開催日時 2月2日(火) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：1月27日(水)

(3) 「レインズIP型・ハトマークサイト京都」基本編

レインズIP型(物件検索、登録、日報関係等)とハトマークサイト京都(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)の基本的な操作等についてご説明します。

○開催日時 2月23日(火) 午後1時～午後4時30分 ※ 申込締切日：2月17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 22 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)

## ■新入会(正会員)(6件)

平成21年11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) ジャパンステイ<br>(1)12887 | 井内 隆之  | 岩崎 真希   | 上京区烏丸通寺之内上ル<br>相国寺門前町647番地 8 京都烏丸ビル 2F | 075-<br>417-1799 |
| 第二  | (株) ハウスブレイン<br>(1)12895 | 山本 悠滋  | 山本 悠滋   | 中京区西ノ京小堀池町 2 番地<br>第一ビル 1F             | 075-<br>812-1011 |
| 第三  | 住 真 不 動 産<br>(1)12893   | 松本 真琴  | 松本 真琴   | 北区西賀茂水垣町79番地 1-C                       | 075-<br>200-3774 |
| 第三  | (株) ラップランド<br>(1)12894  | 八木 健一  | 八木 健一   | 北区小松原南町 1 番地 4<br>ランプラス小松原内            | 075-<br>464-1346 |
| 第四  | 大和観光開発(株)<br>(1)12892   | 福田 賢一  | 岡本 勇    | 南区東九条南石田町 3-2                          | 075-<br>672-3333 |
| 第六  | 近江ホームズ<br>(1)12890      | 近江 龍太郎 | 近江 龍太郎  | 宇治市木幡御蔵山39番地の191                       | 0774-<br>32-4685 |

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成21年11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    |
|-----|-----|----------------------|--------|------------------------------------------|------------------|----------|
| 第二  | 第三  | (株) セーブル<br>(5) 9307 | 藤居 克美  | 右京区宇多野御屋敷町 9 番地18                        | 075-<br>466-3737 | 21/11/02 |
| 第三  | 第一  | 大八木不動産<br>(11) 4004  | 大八木 清一 | 上京区今小路通御前西入る紙屋川町<br>1015-3 ロイヤルメゾン白梅町 1F | 075-<br>462-2928 | 21/11/13 |

## ■退会(正会員)(9件)

平成21年11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(東山区)  | (2)11164   | (有) 幸 和 シ ス テ ム       | 長岡 正   | 21/10/15 | 期間満了  |
| 第二(下京区)  | (1)12359   | H . I . K 投 資 顧 問 (株) | 犬伏 義包  | 21/10/08 | 廃 業   |
| 第二(中京区)  | (7) 6875   | 辻 井 ホ ー ム デ ポ (株)     | 辻井 重   | 21/10/23 | 廃 業   |
| 第三(右京区)  | (1)12257   | 宮 川 運 送 (株)           | 宮川 陽介  | 21/10/27 | 廃 業   |
| 第四(伏見区)  | (9) 5723   | (株) 因 幡 興 産           | 田中 壽徳  | 21/11/26 | 廃 業   |
| 第五(長岡京市) | 大臣(2) 6289 | (株)ライフコーポレーション京都長岡京店  | 大城戸 克典 | 21/08/28 | 事務所廃止 |
| 第五(西京区)  | (12) 2880  | (株) ハ ヤ シ 建 設 工 業     | 林 勝己   | 21/11/13 | 廃 業   |
| 第六(木津川市) | (2)11154   | (有) ラ イ フ プ ラ ン ニ ン グ | 山本 浩司  | 21/09/30 | 期間満了  |
| 第六(京田辺市) | (6) 7889   | (株) 彩 芸 舎             | 倉田 義明  | 21/11/25 | 廃 業   |

## ■退会(準会員)(2件)

平成21年11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  |
|---------|----------|---------------------|-------|----------|-------|
| 第四(南区)  | (7) 7113 | (株) 穂 高 住 販 京 都 南 店 | 吉田 雅己 | 21/10/31 | 事務所廃止 |
| 第五(西京区) | (1)12632 | (株) 宅 都 プ ラ ス 桂 西 店 | 石田 亮  | 21/09/30 | 事務所廃止 |

## ■会員数報告書

平成21年11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 | 394<br>(+1) | 38<br>(±0) | 432<br>(+1) | 第 三 | 415<br>(+1) | 34<br>(±0) | 449<br>(+1) | 第 五 | 370<br>(-2) | 17<br>(-1) | 387<br>(-3) | 第 七 | 238<br>(±0) | 7<br>(±0)     | 245<br>(±0) |               |
| 第 二 | 403<br>(-2) | 27<br>(±0) | 430<br>(-2) | 第 四 | 506<br>(±0) | 24<br>(-1) | 530<br>(-1) | 第 六 | 390<br>(-1) | 17<br>(±0) | 407<br>(-1) |     |             |               |             |               |
|     |             |            |             |     |             |            |             |     |             |            |             |     | 合 計         | 2,716<br>(-3) | 164<br>(-2) | 2,880<br>(-5) |

※( )内は会員数前月比増減。

ご活用ください!

## KBS京都テレビでCMも放送します ハトマーク「ぬりえクイズ」のご案内

「信頼のハトマーク」＝「ハトマークを掲げている会員店舗の信頼」をPRするため、抽選で

- Wiiを3名様
- 三井住友VISAギフトカード(2,000円分)を150名様に「住まい探しのときに読む本」とセットで当たるハトマーク「ぬりえクイズ」を実施いたします。



Wiiは任天堂の登録商標です。

同クイズは、京都新聞の夕刊、週間テレビ&トマト、リビング京都等に掲載し、今回は、KBS京都テレビでCMを放送するとともに、同局のテレビ番組「ぼじポジたまご」のインフォメーションコーナーでもPRいたします。

併せて、会員の皆様がお店でお客様にお渡しいただけるようA4版に拡大したものを本誌に同封しておりますので、是非、業務にご活用いただくとともに下記にご協力いただきますようお願い申し上げます。(複数枚必要な場合は、コピーしていただくか、ハトマークサイト京都(<http://www.kyoto-takken.or.jp/>)の「ぬりえクイズ」のバナーよりPDFを印刷してお使いください。)

詳しくは、同封のA4拡大版をご覧ください。

KBS京都テレビのCMや「ぼじポジたまご」(月～金曜日の午前10時30分～午前11時55分生放送)のインフォメーションコーナーで「ぬりえクイズ」をPRいたします。(1回のみ)

その際、会員店舗にもぬりえクイズの応募用紙がある旨を告知いたしますので、「ぬりえクイズ」の配布にご協力いただきますようお願い申し上げます。

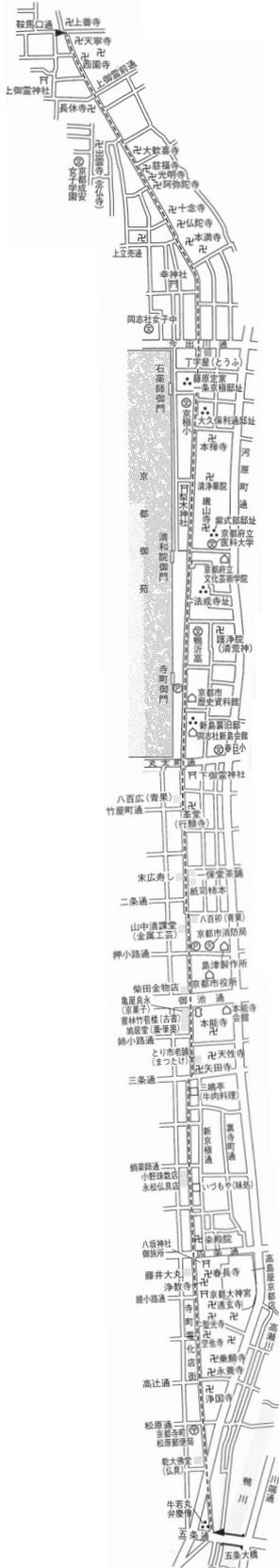
### 本 部 年 間 行 事 予 定

|                |                                                                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平成22年 1月27日(水) | 第5回親睦ボウリング大会<br>於：しょうざん<br>不動産流通センター研修会<br>於：協会本部(本誌33頁をご参照ください。)                                      |
| 2月2日(火)        | 不動産流通センター研修会                                                                                           |
| 2月5日(金)        | 賃貸物件広告実態調査事前審査会(公取委員会)<br>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。 |
| 2月9日(火)        | 「インターネットを活用した不動産営業」研修会<br>於：協会本部(本誌32頁をご参照ください。)                                                       |
| 2月23日(火)       | 不動産流通センター研修会                                                                                           |
| 3月4日(木)        | 賃貸物件広告実態調査会(公取委員会)<br>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。                                                      |
| 3月26日(金)       | 不動産流通センター研修会                                                                                           |

# 京都の大路 小路



## 第八回：洛中 南北路 - 寺町通 -



(前略) 寺町通りが誕生したのは、天正十八年（一五九〇）である。通り名もこのときにつけられている。しかし、この通りもさかのぼると、すでに平安京の成立期に出現していた。それも、<sup>ひがしきょうごくおおし</sup>東京極大路という堂々たる幅員三二メートルの大道としてであった。東京極大路であるから、平安京ではもっとも東にある道路であった。東京極大路に沿って北域には、<sup>そめどの</sup>染殿・京極殿、さらに東京極大路の東側（京外）にも<sup>とうほく</sup>東北院・<sup>ほうじょう</sup>法成院・<sup>きだりん</sup>祇陀林寺などの邸宅や寺院があり、南域の<sup>ろくじょうおお</sup>六条大路あたりには、<sup>みなもとのおとる</sup>有名な源融の邸宅河原院があつて、<sup>くじょう</sup>九条大路まで至っていた。平安末期から中世にいたると、さらに邸宅群が東側（京外）、西側（京内）に続出して、平安京でも有数の高級住宅街となっていた。だが、ご多分に洩れず、この整然たる街路も、十五世紀後半の応仁・文明の大乱によって荒廃してしまつた。(中略) ところで、秀吉によって再建された寺町通、その名が示すように、この通りの東側には<sup>じょうど</sup>浄土宗・<sup>ほっけ</sup>法華宗（日蓮宗）・<sup>くらまぐち</sup>時宗の諸寺院が集中的に、しかも整然として並べられた。北は鞍馬口通から、南は橋通（現<sup>はし</sup>五条通）までほぼ一直線に貫通するが、東側のほとんどは寺院で占められている。(中略) 寺院街としての寺町通が、しっかりと根づいてくると、これに付随して、それなりの商店街がうまく形成されてくる。京都御所の地域は別にして、およそ<sup>まるたまち</sup>丸太町通以南の西側では、多く商屋が軒を連ねた。十七世紀末前後には、<sup>いはい</sup>位牌・<sup>くし</sup>櫛・<sup>はさみばこ</sup>書物・石塔・数珠・<sup>ぶつし</sup>挟箱・文庫・<sup>はし</sup>仏師・筆屋などがあつて、寺院とのタイアップ型の店が並んだ。(中略) 明治に入ると、寺町通も大きな変容を遂げ始めた。文明開化の一つのシンボル<sup>ぎゅうなべ</sup>牛鍋屋が生まれ、西洋菓子屋・写真館が出現したのもこの通りであった。さらに新京極の開発後は、<sup>さんじょう</sup>三条通～四条通間の様子が一変し、さまざまな見世物小屋が生まれ、繁華街の一翼を担うことになったのである。明治二十八年以降になると、今出川口から寺町通を南下して<sup>にじょう</sup>二条通に達するまでの、狭軌の京都電気鉄道が開通している。この寺町線は<sup>けあげ</sup>蹴上まで通じていた。「市街電車が寺町通を走っていたの?」、今日では考えられないことだが、その歴史からみれば、寺町通は、四条以南の京都最大のエレクトロニクスショップ街の形成が示すように、常に時代の先端を走ろうとしていたのである。

(出典：1994年発行 小学館刊『京都の大路小路』より)

## 第三支部、右京区民「ふれあいフェスティバル 2009」に参画!

昨年10月31日(土)、第三支部(山本次郎支部長)は地域密着貢献事業の一環として、右京区民「ふれあいフェスティバル2009」(於:太秦安井公園・来場者数約15,000名)に参画されました。

当日は、“楽しい家庭を築くのは家の中の元気が一番”をメッセージに「不動産なんでも相



談」コーナーを出店され、片山理事を中心にハトマーク入りのジャンパーなどを着用した支部参加会員は、区民からの不動産相談に対応したり、簡単なアンケート(回収数400枚)に答えた家族連れの子供達に抽選でお菓子(200個)やハトマーク風船(400個)をプレゼントされました。

## 第五支部、地域密着貢献事業「第3回清掃美化活動」を実施!

昨年11月19日(木)、第五支部(東勉支部長)において、地域密着貢献事業「第3回清掃美化活動」(於:亀岡市)が実施されました。



当日は、この活動を後押ししてくれているかのような柔らかい陽光に包まれた好天となり、そんな陽ざしの中、ハトマーク入りの白いブル



ズンを着用した48名の参加者は、8班に分かれてJR「亀岡駅」周辺道路を中心に約1時間、沿道に捨てられたペットボトルや空き缶、吸い殻などのゴミを拾い集めました。

第五支部では今後も定期的に清掃美化活動が実施されます。次回の活動は今冬にも!!

## お知らせ

### 1. 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11~12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。

### 2. 平成21年12月度会員入退会等について

標記入退会等は、次号にて掲載いたします。

### 3. 本誌次号の発行について

2月号と3月号の合併号として、3月中旬に発行いたします。

みやこ

## 「京・輝き隊」・「宇治市違反広告物追放推進団体」 による路上違反広告物の除却活動を実施!

昨年11月19日(木)、「京・輝き隊」(以下、「輝き隊」という。)と「宇治市違反広告物追放推進団体」(以下、「推進団体」という。)による路上違反広告物除却活動が実施されました。

今回は、従来の「輝き隊」(2班2ルート：大手筋通付近)と、昨年4月にスタートした宇治市の違反広告物追放推進団体制度に基づく、「推進団体」(3班3ルート：近鉄小倉駅付近)とに分かれ、各班の構成員は宅建協会をPRするため背中に大きなハトマーク入りのジャンパーを着用し、沿道に捨てられたタバコの吸い殻などのゴミも拾いながら、各ルートにある違反広告物を除却しました。



はり紙、はり札、立て看板等は、年々減少傾向にあります。地域差もまだまだあり、様々な地域での除却活動が必要です。



今回の除却活動の結果は、京都市と宇治市へ報告し、はり紙を除く、はり札等については、両市へ引き渡しました。

路上に違反広告物を掲出することは、景観を乱すだけでなく、不動産業界の信頼低下にも繋がり兼ねますので、会員の皆様は決して掲出しないようお願いします。

### －「違反広告物追放推進団体制度(宇治市)」とは－

宇治市は、違反広告物に対し、地域と協力して違反広告物の除却活動を行うために、「違反広告物追放推進団体制度」を平成21年4月に創設しました。

これは、市長が持つ違反はり紙等の除却の法律的権限を市民に委嘱し、市民自らの手で違反広告物を取り除くことができる制度です。

市長から認定された「違反広告物追放推進団体」及びその構成員である「違反広告物追放推進団体員」が除却事務を委任されることで、制限はありますが、路上の違反屋外広告物を除却することが出来ます。

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/>

