

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.558号
令和元年10月



令和元年7月29日に開催されたグランエイジクラブ(略称：GAC)「設立記念セミナー」(ストレッチ風景)

目次

- | | |
|------------------------------|--|
| ■ 会長の時事コラム (VOL.16)..... 2 | ■ お知らせ／訃報..... 8 |
| ■ 業協会理事会を開催..... 3 | ■ 女性部会「物件紹介」等/「セミナー&物件情報交換会」を開催!!.. 9 |
| ■ 宅建業開業支援セミナーを開催しました!!.. 3 | ■ 法律相談シリーズ (VOL.324)..... 10 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)..... 4 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)..... 12 |
| ■ 福知山市と「空家等対策に関する協定」を締結.. 6 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ..... 14 |
| ■ 関係他団体との「相互協力協定」を締結!!.. 6 | ■ 本部年間行事予定/人権コラム (VOL.27) .. 18 |
| ■ 令和元年度「宅建試験」申込状況..... 7 | ■ 「不動産の表示規約、景品規約」に関する研修会を開催.. 19 |
| ■ 長野宅建(長野支部)の視察団を歓迎..... 7 | ■ グランエイジクラブ(略称:GAC)設立記念セミナーを開催!!..ウラ表紙 |
| ■ 会員ビジネス交流会「実戦セミナー」を開催!!.. 8 | ■ グランエイジクラブ(GAC)第1回相談会を実施!!..ウラ表紙 |

発行所 (公社)京都府宅地建物取引業協会 (公社)全国宅地建物取引業保証協会京都本部
〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁町453-3(京都府宅建会館)
TEL(075)415-2121(代)



ハトマークサイト 京都

検索



「笑顔で 未来に夢を実現する京都宅建」 ～ 変化を力に！～

今月号より京宅広報は、会員の皆様へはホームページ上でお伝えすることとなりました。引き続きのご愛読をお願いいたします。

8月某日、東京都内のスタジオにおいて、全宅連消費者セミナーで使用するクロストークムービーの収録が行われました。主役はモデルでタレントの「鈴木ちなみ」さん。脇役は全宅連人材育成委員会委員長の私。タイトルは、鈴木ちなみと考えよう！ 人生100年時代の到来！「令和時代の住まい選び」です。当日私は日帰り予定のため、朝一番の新幹線で東京に。スタジオでは既に鈴木ちなみさんが準備の真っ最中でした。メイクにヘアーや衣装合わせなど女性は大変です。もちろん私は放ったらかしです。スタッフは20名程度いて、それぞれに役割があるようです。結構大掛かりな体制です。初めてのことなので緊張感がどんどん高まっています。いよいよ鈴木さんの準備が出来ました。「それではステージに上がってください」と声を掛けられ、二人は向かい合わせで椅子に座りました。マイクを胸に付け、収録前のテストが始まります。ディレクターが「ちなみさん、まずは明るい調子で、次はもっとテンション上げて、今度は落ち着いた感じで」等さまざまな声の調子を要求してきます。その都度対応するちなみさんは凄い！と感心しきりです。スタジオのバックは青いスクリーンです。あとで背景を合成するとのこと。ということで、内容は「9月23日不動産の日」よりインターネットで宅建協会の「消費者セミナー 2019」バナー広告が掲載されていますが、そこをクリックしていただくと今回収録した3本のクロストークムービーが出てきます。最後に簡単な設問があり、全問正解者の中から20名様に鈴木ちなみさんの目覚まし時計が当たることとなります。皆さんぜひご覧ください。そして、私へのご批評はお手柔らかによろしくお願いします。

今年度、全宅連が推進する「ハトマークグループ・ビジョン」に参加し、協会版ビジョンを策定することになりました。近畿地区の5宅建協会は既に策定しており、京都宅建はトリの出番ということになりました。これは全宅連が企画し大塚商會と連携した事業で、宅建協会が長期的、永続的に競争力のある組織づくりを考えようというものです。今回は全国16協会の参加でビジョン策定に取り組みますが、京都宅建の代表として高山組織運営委員長、苗村組織運営委員長代理の二人が4回のセミナーに参加されます。その内容を参考にして、京宅研究所で各支部それぞれに選出されたメンバーでワーキングチームをつくり、5年後、10年後の京都宅建のあるべき姿や取り組みを描いていきます。ハトマークグループ・ビジョンの目標は「日本の笑顔」「地域の笑顔」、キャッチフレーズは『みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指す「ハトマークグループ・ビジョン」実現に向けて』と謳っています。高山さん、苗村さんそしてワーキングチームの皆様には大変なご負担をおかけしますが、これからの京都宅建の明るい未来を描き、地域の笑顔、消費者の笑顔、会員の笑顔を実現できる「京都宅建ビジョン」が策定されることを期待しています。

業協会理事会を開催(8月27日)

◎会長挨拶

- (1) 全宅連消費者セミナー2019の実施について
- (2) 全国47都道府県約10万会員の新たな会員支援業務について全宅連へ要望書を提出したことについて



報告事項

1. 新入会員の報告について(令和元年5月～8月度入会者)
次のとおり新入会員が報告されました。
業協会 正会員27件、準会員2件
2. 宅建業開業支援セミナーについて
標記セミナーの内容について報告されました。
3. 令和元年度宅地建物取引士資格試験の申込受付状況等について
標記の申込受付状況等が報告されました。

審議事項

1. 現副会長の順位について
標記現副会長の順位が承認されました。
2. 令和2・3年度役員選挙に係る本部選挙管理委員の委嘱について
標記委員の人選については会長に一任し、次回理事会で決議することが承認されました。
3. 資金運用規程に基づく資金運用計画について
標記の資金運用計画が承認されました。
4. 旅費規程の一部改正について
標記旅費規程の一部改正が承認されました。
5. 事務局人事について
標記の人事が次のとおり承認されました。
(令和元年11月1日付け辞令交付。カッコ内は旧役職)
(1) 課長(係長) 田中 健一
(2) 嘱託職員(課長) 大東 悟
※定年による再雇用

宅建業開業支援セミナーを開催しました!!

去る8月7日(水)、宅建業に興味がある方や宅建業の開業を検討されている方を対象とした標記セミナーを開催したところ、29名の方(参加申込者数35名)が参加されました。

当日は、千振会長の挨拶後、「開業案内DVDの視聴」、「会員サポート事業の概要」(業務サポート委員長代理)の説明や会員3名による「宅建業開業体験談」、「宅建免許取得から京都宅建入会までの流れ」(本部職員)や「賢い資金調達の方法」(日本政策金融公庫職員)が説明され、また、セミナー終了後には希望者による個別相談会(相談者11名内、融資相談3名)を行い、盛会裡に終了しました。



ダイジェスト 協会の主な動き

7月



- 1日(月) 情報提供委員会
平成31年度委員会事業の執行について他
- 2日(火) 会員ビジネス交流会「実戦セミナー」
(キャンパスプラザ京都)
(本誌8頁をご参照ください。)
- 5日(金) 京都市との意見交換会
都市計画・景観について
- 9日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
全宅連「これからの広告戦略の考え方
(案)」について他
- 人材育成委員会(委託業務)
令和元年度宅地建物取引士資格試験に
ついて他
- 11日(木) 組織運営委員会(入会審査)
入会申込者等の審議他
業協会正会員6件
保証協会正会員7件
- 12日(金) 新入会員等義務研修会
17名が受講
- 19日(金) 福知山市と空き家バンク協定締結
(福知山市役所)
(本誌6頁をご参照ください。)
- 22日(月) 業務サポート担当理事会
グランエイジクラブ(GAC)の協会顧問
による相談会について他
- 京都司法書士会と相互協力協定締結
(本誌6頁をご参照ください。)
- 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
滋賀宅建との懇談会について他
- 「親睦ゴルフ大会」各支部担当者会議
大会手順について他
- 「親睦ソフトボール大会」各支部担当者
会議
大会手順について他
- 青年部会
全支部青年部合同研修会の講師について他
- 滋賀宅建との懇談会(大津市)
全宅連の業務改善・会員支援について他
- 23日(火) 女性部会(東山区)
物件紹介等の運営について他

女性部会主催「物件紹介等」(東山区)
(本誌9頁をご参照ください。)

- 24日(水) 宅建士法定講習会
- 29日(月) グランエイジクラブ(GAC)「設立記念
セミナー」(京都経済センター)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)
- 30日(火) 流通センター研修会
レイズIP型システムについて他
(14名受講)

8月



- 7日(水) 宅建業開業支援セミナー
(本誌3頁をご参照ください。)
- 8日(木) 宅建士法定講習会
- 京都府南丹土木事務所との意見交換会
(京都府南丹広域振興局)
道路調査に係る要望について
- 組織運営委員会(入会審査)
入会申込者等の審議他
業協会正会員3件
保証協会正会員3件
- 9日(金) 新入会員等義務研修会
23名が受講
- (公社)京都府不動産鑑定士協会との意見
交換会
相互協力協定締結について他
- 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
事務局人事について他
- 20日(火) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)
令和元年度宅地建物取引士資格試験の
受験申込状況について他
- (一社)京都府建築士会と相互協力協定
締結
(本誌6頁をご参照ください。)
- 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
常務理事会・理事会の対応について他
- 人材育成委員会(委託業務)
令和元年度宅地建物取引士資格試験の
受験申込状況について他
- 京都市との意見交換会
都市再生特別措置法に基づく届け出に
ついて

22日(木) 苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議

23日(金) 空き家相談スキルアップ研修会
(キャンパスプラザ京都)

26日(月) 会員ビジネス交流会「実戦セミナー」
(本誌8頁をご参照ください。)

27日(火) 京都府との意見交換会(京都府庁)
道路調査に係る要望について

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
常務理事会・理事会の対応について他

業協会常務理事会
現副会長の順位について他

業協会理事会
(本誌3頁をご参照ください。)

28日(水) 宅建士法定講習会

9月



2日(月) 社会貢献(不動産相談)、苦情解決・研修
業務委員会役員合同研修会
民法改正と不動産取引

社会貢献(不動産相談)、苦情解決・研修
業務委員会役員合同会議
不動産相談業務の受付状況について他

6日(金) 業務サポート担当理事会
会員ビジネス交流会「情報交換会」に
ついて他

9日(月) 女性部会(京都タワーホテル)
セミナーの運営について他

女性部会主催「セミナー & 物件情報交換
会」(京都タワーホテル)
(本誌9頁をご参照ください。)

10日(火) 京宅研究所(ハトマークグループ・ビジ
ョン検討ワーキング)
全宅連「ハトマークグループ・ビジョン」
について他

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
国債の売却報告について他

「親睦ソフトボール大会」監督者等合同
会議
大会実施要領について他

12日(木) 宅建士法定講習会

組織運営委員会(入会審査)
入会申込者等の審議他
業協会正会員5件
保証協会正会員5件

13日(金) 新入会員等義務研修会
23名が受講

長野宅建長野支部との懇談会
空き家対策に関する取組み事例に
ついて他
(本誌7頁をご参照ください。)

19日(木) 業務サポート担当理事会
会員ビジネス交流会「情報交換会」に
ついて他

20日(金) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)
試験当日の運営・進行について他

人材育成委員会(委託業務)
試験当日の運営・進行について他

業務サポート委員会(会員周知)
京宅広報(10月発行)の編集について他

24日(火) 業務サポート担当理事会
来期からの業務サポート委員会の組織に
ついて他

業務サポート委員会
来期からの業務サポート委員会の組織に
ついて他

青年部会
青年部会の規約変更について他

26日(木) 情報提供担当理事会
平成31年度官民合同不動産広告表示実態
調査について他

不動産の表示規約・景品規約研修会
(本誌19頁をご参照ください。)

情報提供委員会
平成31年度官民合同不動産広告表示事前
審査会・実態調査について他

27日(金) 京田辺市空き家相談員説明・研修会
(京田辺市中央公民館)

二団体中間監査会

流通センター研修会
レインズIP型システムについて他
(5名受講)

第七支部との意見交換会
第七支部の現状について他

正副会長・正副本部長合同会議
災害見舞金の支給について他

30日(月) 空き家相談スキルアップ研修会(綾部市
ものづくり交流館)

福知山市と「空家等対策に関する協定」を締結

福知山市では、空き家の所有者等が抱える様々な悩みや不安に適切に対応し、空き家の利活用につなげるため、このたび本協会ほか4団体と「福知山市における空家等対策に関する協定」を締結し、空き家問題に積極的に取り組まれることとなりました。

協定書の調印式は、令和元年7月19日(金)市役所において開催され、本協会からは松田副会長及び第七支部副支部長の足立、吉井両氏が出席しました。

今後、本協会は空き家相談会の開催などに協力するとともに、空き家に関する情報交換、研修などにおいて協力してまいりますので、ご理解・ご支援をお願いします。



関係他団体との「相互協力協定」を締結!!

～互いに専門性を活かし空き家対策等で協働～

宅建業は、業務を進める上で、弁護士や司法書士、建築士や土地家屋調査士など、関係する様々な分野の専門家の方々と協力・協働することが重要であり、安心安全な取引に欠かせません。本会は、これまでから関係団体と協力関係を築いてきましたが、空き家対策や高齢者等の住宅確保など、複雑化する近年の課題に対応するためには、相互の理解と交流を強め、連携・協力した取り組みを進めていく必要があると痛感しました。

そこで、改めて各団体に対し、相互協力に関する基本的な事柄を定めた協定の締結を提案することとし、まず、京都司法書士会と一般社団法人京都府建築士会に呼びかけたところ、ご賛同いただき、この度協定の締結に至りました。

協定の締結式は、司法書士会とは令和元年7月22日(月)、建築士会とは同年8月20日(火)に宅建会館にて開催し、会長による署名の後、出席役員間での懇談を行い、今後の協力を約束し合いました。

続いて、公益社団法人不動産鑑定士協会や一般社団法人京都府建築士事務所協会との協議を進めており、今後さらに他団体にも働きかけていく予定です。



令和元年度「宅建試験」申込状況

～ 全国で27万6千名、京都府では5,725名が申込み！～

令和元年度「宅地建物取引士資格試験」の受験申込が、7月1日(月)から7月31日(水)に全国一斉で受付されました。

指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構の速報(8月19日現在)では、全国の実験申込者は276,019名〔前年度より10,575名(4.0%)増〕となり、京都府において5,725名〔前年度より405名(7.6%)増〕となりました。

また、同試験において一部免除措置が適用される登録講習修了者の受験申込みは、全国で58,105名〔前年度より1,790名(3.2%)増〕で、京都府においては、988名〔前年度より35名(3.4%)減〕でした。

※ 各申込者数は速報値(概数)のため、最終確定数と異なる場合があります。

試験の概要

1. 試験日時 令和元年10月20日(日) 午後1時から午後3時まで。
※ 但し、登録講習修了者は午後1時10分から午後3時まで。
2. 試験会場 同志社大学 京田辺校地
3. 試験の方法 (1) 試験方法 4肢択一式の筆記試験による。
及び出題数 (2) 試験出題数 50問。但し、登録講習修了者は45問。
4. 合格発表 令和元年12月4日(水)

長野宅建(長野支部)の視察団を歓迎

～空き家対策などについて意見交換～

令和元年9月13日(金)13:00～14:00、京都府宅建会館役員室において、長野宅建市川副会長(長野支部長)をはじめ9名の視察団の皆様をお迎えし、千振会長ほか4名の役員が共通の課題である空き家対策に関する取り組みなどについて、懇談しました。

京都宅建からは、北部地域の空き家の状況、綾部市や舞鶴市での空き家バンクの取組み、7市町合同での空き家・移住相談会の開催について報告し、京都市の地域の空き家相談員制度についても紹介しました。

長野宅建からは、善光寺の門前町での空き家を店舗にリノベーションする取組みを紹介いただきました。

今後も、情報交換を行い、お互い空き家対策に取り組んでいくことを約束し合いました。



会員ビジネス交流会「実戦セミナー」を開催!!

去る7月2日(火)・8月26日(月)の両日、業務サポート委員会所管の会員ビジネス交流会「実戦セミナー」をキャンパスプラザ京都及び協会本部にて開催しました。

会員ビジネス交流会事業の一環とする「実戦セミナー」は、実務に即したタイムリーなテーマなどを取り上げ、概ね2ヵ月毎に開催を予定しておりますので、皆様のご参加を是非お待ちしております!

第1回「実戦セミナー」

◆民法改正と不動産契約の留意点

～賃貸借契約を中心として～

日 時 令和元年7月2日(火)

講 師 田中 伸 弁護士

場 所 キャンパスプラザ京都

参加者 240名



第2回「実戦セミナー」

◆集客力UP!! 売買仲介でのメール営業の基礎

～客付け追客メールのポイント～

日 時 令和元年8月26日(月)

講 師 本鳥 有良 氏

場 所 協会本部3階

参加者 84名



お知らせ

1. 令和元年9月度会員退会等について

標記退会等は次号にて掲載いたします。

2. 本誌次号の作成について

本誌次号は1月頃に作成いたします。(1月下旬頃にHPへ掲載)

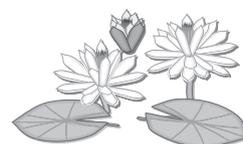
訃 報

(令和元年7月～9月)

大塚 晴雄 様 [第七支部(舞鶴市)・晴建ホーム]

八木 一彰 様 [第二支部(中京区)・シアーズ(株)]

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。



女性部会「物件紹介」等を開催!!

去る7月23日(火)、ロシアレストラン・キエフ(下京区)で標記物件紹介等を開催したところ、代表者7名・従業員17名の総計24名が参加されました。またご多用の中、本会の副会長(兼任：専務理事)である梶原 義和 氏にもご出席いただきました。前段は配付されたPRチラシの物件紹介や、各社より自己紹介が行なわれました。後段は、ロシア料理を堪能されて、参加者からは交流が深められて楽しかったとの感想をいただき、「物件紹介」等は、成功裡に終了いたしました。



女性部会「セミナー&物件情報交換会」を開催!!

去る9月9日(月)、京都タワーホテル9F会議室(下京区)で標記セミナー&物件情報交換会を開催したところ、代表者7名・従業員26名の総計33名が参加されました。

前段のセミナーでは、「空き家対策やリノベーション等について」と題し、京都女子大学家政学部生活造形学科准教授 博士(工学)井上えり子 氏をお招きし

てご講演いただき、参加者からは、「空き家問題が新しい視点で聞けて大変参考になった。もう少し詳しく聞きたかった。」等、大変好評をいただきました。

また、後段の「物件情報交換会」では、参加者からの物件PRチラシが配付されるなど交流が深められ、セミナー等は成功裡に終了いたしました。



女性部会では部員を募集しております！現在、入会金や年会費は不要！女性会員や女性従業員の方のご入会を心よりお待ちしております！
(詳しくは、協会本部(Tel075-415-2121)まで!!)

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
 協会顧問弁護士 富増 四季
 協会顧問弁護士 齋藤 亮介

質問

ある土地の売買を買主側で仲介しているのですが、売主である土地所有者の発言に不自然な点があると感じています。ちなみに、取引対象の土地は空地で、所有者はその土地から遠く離れた他府県に住んでいます。地面師詐欺の事案で、何も知らず登記に関わった司法書士が損害賠償責任を負ったという話を聞いたのですが、仲介業者が損害賠償請求されることもあるのでしょうか。

私としては、このような場合に、どのような調査を行い、買主にどのような説明をすればよいですか？



回答

不動産の仲介と調査説明義務

1 重要事項説明義務

宅建業法は、仲介業者が買主等に対し、取引物件に登記された権利の種類及び内容等の重要事項を説明すべき義務を課しています(民法1条2項、宅建業法35条)。

つまり、仲介業者は、宅地建物の売買、賃貸の仲介に際しては、取引物件の所有者が誰か、自称売主が真の所有者であるか、自称代理人が所有者から代理権限を授与されたか、取引物件に第三者による権利(抵当権、賃借権等)が設定されていないか、売買代金決済時に売主から買主に支障なく権利の負担のない所有権移転登記手続きが履行できるかについて、売主や抵当権者等の第三者に事情聴取する等して、事前に調査、確認し、これを買主、借主に説明すべき義

務を負っているのです。

このような説明義務を果たすために、以下のような調査を行う必要があります。

2 仲介業者の権利調査

(1) 調査義務一般

仲介業者は売主に対し、登記事項証明書、身分証の提示、提出を求める必要があります。そして、登記名義人と真の所有者とが異なる場合にはその理由について、登記名義人等から事情聴取する等して取引物件の所有関係、占有状況を調査、確認すべき義務を負います。

この場合、仲介業者は、特段の事情が無い限り、取引物件の権利関係を調査するためには、登記事項証明書、登記識別情報等で確認

律 リリース



すれば一応足り、当該所有者がどのような原因で所有権を取得したかといった取得原因やこれに至る過程まで遡って調査する義務はありません(大阪地判昭41. 1. 20)。

ただし、この取引において、売主が真の所有者か、売却処分権限あるかについて疑念を抱くような事情があれば、さらなる権利調査、例えば、相続により取得した場合であれば遺産分割協議の確認等の前所有者から所有権を取得した経過の調査が必要となります。疑念を抱く事情の例としては、売主が自己の個人情報(住所や生年月日等)について正しく答えられない、法人が売主であるのに代金の振込先が個人の銀行口座である等が挙げられます。

(2) 地面師詐欺に対する防衛

地面師は登記識別情報を所持していないのが通常(これを偽造する事例もありますが)なので、仲介業者は、登記識別情報の原本の提示を受け、不動産登記簿記載の権利関係と登記識別情報が符合しているかどうかを確認する必要があります。もし売主が、登記識別情報原本を滅失してしまったとして仲介業者に見せようとしなない場合は、売主が真実の所有者ではないとか借財のために債権者に預け入れている等の事情がある可能性があり、この疑念をきっかけに再度売主が真実の所有者かどうか等を慎重に調査する必要が出てくることになります。

また、地面師が取引対象とする不動産は、空家、空地が多く、所有者が遠隔地に住んでいるというのが裁判例に共通している事情ですので、このような場合には特に注意して調査する必要が出てくるでしょう。

3 本件質問への回答

仲介業者は、特段の事情がない限り、取引物件の権利関係を調査するための登記事項証明書、登記識別情報(平成17年の不動産登記法改正前に登記された物件であれば、「登記済証」です。)等で確認すれば一応足り、当該所有者がどのような原因で所有権を取得したかといった取得原因やこれに至る過程まで遡って調査する義務はありません。

ただし、先にも述べましたとおり、この取引において、売主が真の所有者か、売却処分権限あるかについて疑念を抱くような事情があれば、更なる権利調査が必要となります。

本件の、売主である所有者の発言に不自然な点があるという事情は、売主の売却処分権限について疑念を抱くような事情といえます。また、取引対象の土地が空地であり、所有者が遠隔地に居住しているという事情も、疑念を抱かせる事情といえるでしょう。

したがって、この場合、仲介業者としては、登記事項証明書等登記識別情報及び身分証の確認に加えて、売主が前所有者から本件土地を取得した経緯等の調査が必要となります。

このような調査を行ったのにもかかわらず、売主の権限に不透明な部分が残った場合には、仲介業者は、買主に対してその旨をありのまま報告し、将来懸念される事項や取引上の危険の存在について説明し、場合によっては、当該売買契約の締結を踏みとどまるよう説得すべきです。このような作業や調査、説明が不十分である場合には、仲介業者としての調査、説明義務違反となり、損害賠償請求の対象となることもあるので注意してください。



近畿レインズニュース (令和元年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	20,518件 (879件)	40,236件 (1,590件)	60,754件 (2,469件)	-10.2% (-15.3%)	65,269件 (2,505件)	- 6.9% (- 1.4%)
在庫物件数	64,900件 (4,303件)	82,823件 (4,259件)	147,723件 (8,562件)	- 0.2% (- 2.3%)	155,671件 (8,662件)	- 5.1% (- 1.2%)

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	2,872件 (193件)	7,608件 (337件)	10,480件 (530件)	-18.2% (-16.1%)	10,920件 (632件)	- 4.0% (-16.1%)

8月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	14.0% (22.0%)	18.9% (21.2%)	17.2% (21.5%)

※ 8月末 成約事例在庫数件1,251,402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	2,164,514回	80,167回	-15.5%	2,069,465回	+ 4.6%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は91.0%、図面要求件数は1社(I P型)当たり219.6回となっている。
また、マッチング登録件数は、8月末現在 18,990件となっている。

5. お知らせ

月末の休止日 令和元年10月31日(木) ・ 令和元年11月30日(土)

※ 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。

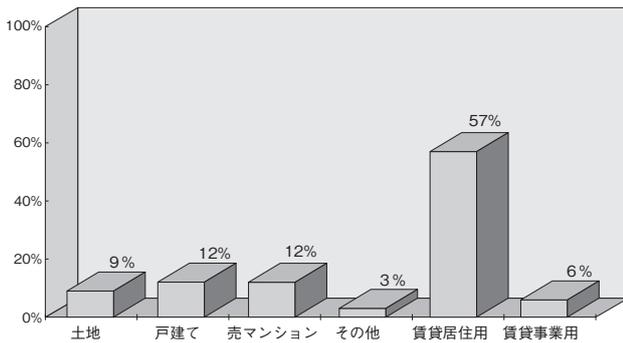
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府宅建会館5階

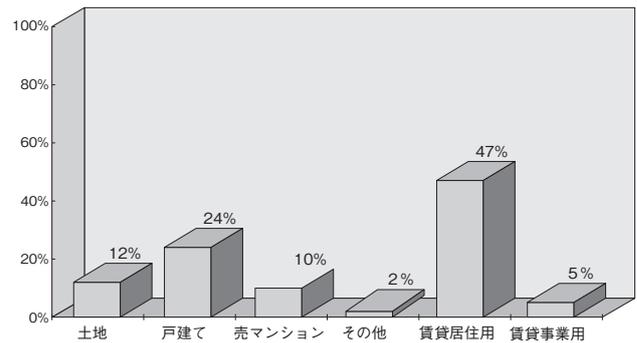
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

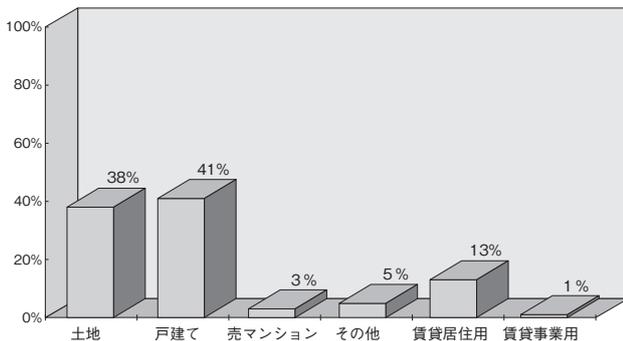
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中区・東山区・下京区)



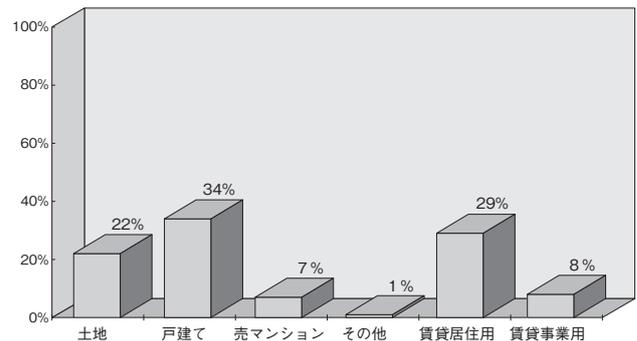
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都市南東部・西部の売戸建の登録件数・平均坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2018年8月	2019年8月	対前年比	2018年8月	2019年8月	対前年比
京都市中心・北部	227	296	130.3%	175.02	163.49	93.4%
京都市南東部・西部	280	418	149.2%	93.09	99.97	107.3%
京都府北部	86	72	83.7%	26.16	33.27	127.1%
京都府南部	308	331	107.4%	72.36	66.89	92.4%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2018年8月	2019年8月	対前年比	2018年8月	2019年8月	対前年比
京都市中心・北部	334	292	87.4%	185.61	197.04	106.1%
京都市南東部・西部	190	174	91.5%	94.98	101.07	106.4%
京都府北部	3	6	200.0%	45.38	47.74	105.2%
京都府南部	73	66	90.4%	83.96	77.92	92.8%

■ 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、京都市南東部・西部の7万円以上14万円未満の物件が増加

	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	57 (57)	50 (62)	2 (2)	13 (17)
3万円～	411 (373)	210 (347)	8 (3)	84 (121)
5万円～	470 (489)	284 (363)	10 (18)	94 (124)
7万円～	167 (247)	152 (149)	2 (6)	53 (54)
9万円～	82 (97)	75 (39)	0 (2)	17 (22)
11万円～	96 (69)	32 (29)	0 (0)	9 (11)
14万円以上	105 (106)	14 (26)	0 (0)	9 (9)

※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。

※()内の数字は、前年同月の件数。

■新入会(正会員)(6件)

令和1年7月31日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	MMコーポレーション(株) (1)14128	戸波 美穂	長縄 一男	左京区聖護院東町1番地23	075- 708-6766
第一	(株)中島商会 (1)14129	中島 崇	中島 崇	左京区静海市原町611番地	075- 721-1000
第一	(株)ASOBIグループ (1)14130	船本 康正	船本 康正	上京区大宮通上立売上る西入伊佐町 233番地501号	075- 411-0027
第二	京友商事(株) (1)14113	小林 正幸	深井 裕史	中京区二条通麩屋町東入丁子屋町683番地	075- 223-2177
第四	(株)BEA (1)14120	上山 裕継	上山 裕継	山科区大宅御供田町237番地	075- 644-6218
第六	中松不動産ポインセチア(株) (1)14105	中谷 一枝	中谷 諒	宇治市宇治池森20-6 MAXビル301号	0774- 25-8010

■新入会(正会員)(3件)

令和1年8月31日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	(株)サカキヤ (1)14132	中出 光博	森田 泰生	左京区岩倉幡枝町1255番地2	075- 721-5151
第六	北川不動産 (1)14118	北川 五男	北川 五男	宇治市槇島町一ノ坪100番地の1	0774- 21-4457
第七	(株)イチケン (1)14137	川島 一弘	川島 一弘	福知山市内記一丁目42番地の8	0773- 24-1829

■新入会(正会員)(5件)

令和1年9月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所 所在地	電話番号
第二	(株)ブリッジベース (1)14142	赤間 亮介	山田 一弘	中京区丸屋町高倉三条下る159-1	075- 777-8546
第四	(株)美輝 (1)14141	野田 美輝	市川 秀幸	山科区東野舞台町97番地の37	075- 592-0568
第四	(同)IROHA設計室 (1)14147	巴山 直久	巴山 直久	伏見区表町582番地6	075- 205-5050
第五	(株)ナカムラ (1)14121	杉浦 成史	杉浦 成史	長岡京市長岡1丁目8番7号	075- 951-3434
第六	デザイナーズ賃貸・ペット可賃貸・高齢者向け戸建賃貸仲介のワンモアライフ (1)14143	松村 一宏	納 麻三子	宇治市小倉町南浦29番地の1	0774- 77-3235

■新入会(準会員)(1件)

令和1年7月31日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所 所在地	電話番号
第六	(株)かつら木材センター 城陽店 不動産部(6)10344	古川 聖二	古川 聖二	城陽市枇杷庄鹿背田26番2-8	0774- 56-8656

■新入会(準会員)(1件)

令和1年8月31日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所所在地	電話番号
第二	(株)京福コミュニティサービス 京都営業所 大臣(3) 7059	松井 晋也	服部 元希	中京区壬生賀陽御所町3番地の20	075- 811-9236

■新入会(準会員)(1件)

令和1年9月30日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所所在地	電話番号
第二	(株)京都ライフ 河原町四条店 (10) 6353	鍵田 卓也	鍵田 卓也	中京区河原町通三条下る三丁目 奈良屋町291-2	075- 746-5992

■会員権承継(正会員)(2件)

令和1年6月30日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所所在地	電話番号	承継理由
第四	(株)ダイマルヤアネックス 知事(1)14122	森田 一道	草野 出	山科区柳辻平田町184番地	075- 593-0048	免許換え
第五	(株)平尾建築 知事(1)14119	平尾 善嗣	平尾 善嗣	西京区桂上豆田町39番地	075- 391-9101	個人→法人

■会員権承継(正会員)(2件)

令和1年7月31日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所所在地	電話番号	承継理由
第四	(有)清水住研 知事(1)14123	清水 虎雄	清水 虎雄	伏見区向島津田町187-3	075- 202-5153	その他
第七	広瀬産業(株) 大臣(1) 9564	廣瀬 秀隆	吉岡 豊	福知山市石原二丁目38番地	0773- 27-3858	免許換え

■支部移動(正会員)(3件)

令和1年6月30日現在

旧支部	現支部	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	(株)クリエイト和幸 (1)13969	上野 和幸	中京区六角通室町西入玉蔵町115番地1 WAKOビル5F	075- 366-6454	R01/06/18
第一	第二	(株)メイト (1)13870	山口 明彦	中京区六角通室町西入玉蔵町115番地1 WAKOビル2階	075- 741-6583	R01/06/18
第一	第四	(株)京都資産管理 (3)12750	廣瀬 英樹	伏見区羽束師志水町191-11	075- 874-7024	R01/06/25

■支部移動(正会員)(3件)

令和1年7月31日現在

旧支部	現支部	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	北山不動産 (1)13857	白子 英明	左京区下鴨前萩町6-4樹樹ビルb室	075- 707-2257	R01/07/10
第六	第一	(有)祥栄ハウジング (6)10376	川原 政昭	左京区修学院大林町14番地1	075- 707-7700	R01/07/24
第五	第二	(有)D A Y (5)10919	渡部 明彦	中京区式阿弥町139ジョイ御池601号室	075- 953-7200	R01/07/26

■支部移動(正会員)(1件)

令和1年8月31日現在

旧支部	現支部	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	第四	セキュリティワールド(株) (1)13703	小村 修平	南区東九条宇賀辺町18-1	075- 672-1515	R01/08/23

■支部移動(準会員)(1件)

令和1年6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	第四	(株) 長 栄 ベルグ山科 大臣(7) 5066	犀川 友晴	山科区四ノ宮神田町7 ラフィエネ山科1F	075- 593-6071	R01/06/27

■退会(正会員)(4件)

令和1年6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
第二(中京区)	(1)13693	(株)ホウジョウパートナーズ	田沼 豊寿	R01/06/17	廃業
第三(右京区)	(3)12622	(株) 幸 伸 エ ス テ ー ト	島 佳則	R01/06/11	廃業
第五(亀岡市)	(2)13015	(株) 亀 岡 ラ イ フ サ ー ビ ス	山本 末生	R01/06/07	廃業
第六(木津川市)	(4)11108	泉 不 動 産	新井 敏弘	R01/06/21	期間満了

■退会(正会員)(6件)

令和1年7月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第二(下京区)	(3)12337	K F S (株)	小林 久志	R01/06/30	廃業
第二(中京区)	(2)12896	三 央 産 業 (株)	岸本 克啓	R01/06/26	廃業
第三(北区)	(1)13597	A S I A N W E L L(同)	奥村 佳秀	R01/07/22	廃業
第四(山科区)	(14) 2204	(株)グローバルマネジメント	布浦 千穂	R01/07/16	廃業
第四(伏見区)	(1)13476	(株)ファインテクニカル	山本 和正	R01/06/27	期間満了
第七(京丹後市)	(5)10931	大 森 建 築	大森 一敏	R01/06/25	廃業

■退会(正会員)(7件)

令和1年8月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(左京区)	(4)11132	(有) 楓 住 宅	山下 基維	R01/08/17	期間満了
第一(上京区)	(1)13480	(株) は な ぶ さ	高橋 英司	R01/07/15	期間満了
第三(北区)	(3)11982	ラ イ ブ リ イ	田中 啓介	R01/08/23	廃業
第四(南区)	(5)10800	不 動 産 田 中 敬	田中 稔久	R01/08/05	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
第六(木津川市)	(4)11978	安田労働衛生研究所	安田 慎治	R01/08/19	廃業
第六(京田辺市)	(2)13173	(株)関西リーガル	古林 良崇	R01/08/16	廃業
第七(舞鶴市)	(3)12800	D r e a m J a p a n (株)	三方 圭一	R01/08/22	廃業

■退会(準会員)(1件)

令和1年7月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(左京区)	(4)11266	ハウスネット関西(株) 聖護院店	寺坂 晃吉	R01/05/22	事務所廃止

■会員数報告書

令和1年6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	351 (+1)	38 (±0)	389 (+1)	第三	354 (±0)	34 (±0)	388 (±0)	第五	296 (+1)	22 (±0)	318 (+1)	第七	210 (±0)	15 (±0)	225 (±0)
第二	432 (+5)	57 (-1)	489 (+4)	第四	442 (+1)	42 (+1)	484 (+2)	第六	306 (-1)	29 (±0)	335 (-1)				
												合計	2,391 (+7)	237 (±0)	2,628 (+7)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

令和1年7月31日現在

支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計
第一	356 (+5)	37 (-1)	393 (+4)	第三	352 (-2)	34 (±0)	386 (-2)	第五	295 (-1)	22 (±0)	317 (-1)	第七	209 (-1)	15 (±0)	224 (-1)
第二	432 (±0)	57 (±0)	489 (±0)	第四	441 (-1)	42 (±0)	483 (-1)	第六	306 (±0)	30 (+1)	336 (+1)				
												合計	2,391 (±0)	237 (±0)	2,628 (±0)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

令和1年8月31日現在

支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計
第一	355 (-1)	37 (±0)	392 (-1)	第三	351 (-1)	34 (±0)	385 (-1)	第五	295 (±0)	22 (±0)	317 (±0)	第七	209 (±0)	15 (±0)	224 (±0)
第二	431 (-1)	58 (+1)	489 (±0)	第四	441 (±0)	42 (±0)	483 (±0)	第六	305 (-1)	30 (±0)	335 (-1)				
												合計	2,387 (-4)	238 (+1)	2,625 (-3)

※()内は会員数前月比増減。

本部年間行事予定

令和元年10月20日(日)	令和元年度宅地建物取引士資格試験 於：同志社大学京田辺校地
10月25日(金)	会員ビジネス交流会「実戦セミナー」 於：キャンパスプラザ京都
11月1日(金)・11月21日(木)	会員ビジネス交流会 於：協会本部
11月18日(月)	官民合同不動産広告表示実態調査 於：協会本部
11月29日(金)・1月28日(火)	流通センター研修会 於：協会本部
12月3日(火)	グランエイジクラブ(GAC)セミナー 於：協会本部
12月10日(火)	女性部会主催セミナー 於：ホテル日航プリンセス京都
12月11日(水)	宅建業開業支援セミナー 於：協会本部

vol.27

人権コラム

「共生社会」に近づくために

(公財)世界人権問題研究センター 研究第五部嘱託研究員 松波 めぐみ

●共生社会と真逆の事件

「誰もが相互に人格と個性を尊重し支え合い、人々の多様なあり方を相互に認め合える全員参加型の社会」(文科省)等と定義されるのが「共生社会」という言葉だ。しかし現実には程遠いと痛感する事件が、2016年7月に神奈川県相模原市の障害者施設で起きた。19人が命を奪われ、27人が重軽傷を負った。その残酷さ、また「障害者は不幸しかつくりだせない」等の容疑者の言葉は社会に大きな衝撃を与えた。被害者一人ひとりの人格と個性は全く顧みられず、ただ意思疎通ができない障害者として生きる価値を否定されたのである。

事件後、「殺されたのは自分(わが子)だったかもしれない」と語り、恐怖に震える障害者や家族が多くいた。その一方で、インターネット上では容疑者に共感するような書き込みが今も続いている。

●関係ない？

関係者が負った傷はいまだに深い。一方、この事件を「どこか遠くで起こった、自分に関係のないこと」「よくわからない事件」と感じる市民が少なくないように思う。

関係ないと感じるのは、特に重度の知的障害者が身近におらず、日常的に一緒に学んだり遊んだ

りした経験に乏しいことと関係するだろう。事件が「よくわからない」のは被害者の名前や生活ぶりが報じられなかったことにも関係しよう。

遺族はなぜ匿名を望んだのか。おそらく隣近所や親戚を含む世間からの偏見に苦しみ、「親亡き後」に悩んだ経緯があるのだろう。いずれも、障害者を差別し、別の場所へと追いやってきた歴史と切り離せない。共生社会という理念はその逆をめざしている。

●一緒にご飯

6年前からヘルパーの支援を受けて一人暮らしをする知的障害女性宅に、時々私はご飯を食べに行く。たわいもない話をし、笑いながら一緒にご飯を食べる。私のことをよく見ているなあと思ったりもする。

彼女の親御さんのモットーが「一緒にご飯食べよ」だった。「理解してほしい」と意気込むより、様々な機会に娘さんをまじえて一緒にご飯を食べることが最も味方を増やせる——という経験に基づく知恵である。今や娘さんは、親御さんも知らないところで新しいつながりを増やしている。私もその一人だ。一緒にご飯を食べる、そんな小さな営みが広がる地域社会であってほしい。

(京都府「人権口コミ講座19」より転載)

「不動産の表示規約、景品規約」に関する研修会を開催

去る9月26日(木)、京都府宅建会館3階研修センターにて、本会会員、全日京都の関係役員、広告媒体社等を対象とする「不動産の表示規約、景品規約」に関する研修会が開催されました。

昨年度の「官民合同不動産広告表示実態調査」において、違反広告の多くが規約の認識不足により作成されていたため、本年度は「違反事例



から学ぶ不動産広告ルール」と題して、明海大学不動産学部教授の中村喜久夫先生より、実際に違反として措置された事例をもとに、守るべきルールについてご説明いただき、89名の方が熱心に受講されました。

11月1日は

紅茶の日



11月1日は紅茶の日です。その由来は、ドラマチックな史実に基づいています。江戸時代(1782年)大黒屋光太夫が船頭を務める船が江戸を目指し伊勢の国(現在の三重県)から出港しました。しかし嵐で遭難してしまい、7ヶ月も漂流して、ロシアに漂着しました。帰国許可を求めますが、当時の日本は鎖国中で断られてしまいます。光太夫は諦めずにロシアの権力者、女帝エカテリーナ2世に直接嘆願するためシベリア横断を決意します。広大なシベリアの旅路は過酷を極め、落命する者もいました。苦難を乗り越え、ようやく謁見が叶ったのは漂着から8年も過ぎた頃。境遇に同情した女帝は、光太夫らに帰国許可を与えました。その後、1791年11月1日にはエカテリーナ2世のお茶会に招待されました。時を経て1983年、日本人が初めて本格的な欧風紅茶を飲んだことを記念して、日本紅茶協会が「紅茶の日」を制定しました。



波乱の末に光太夫が味わった宮廷のティータイムは、きっと幸せな一時だったことでしょう。そんなエピソードに思いを馳せながら、11月1日には紅茶をたしなんでみてはいかがでしょうか?

グランエイジクラブ(略称:GAC)設立記念セミナーを開催!!

去る7月29日(月)、業務サポート委員会所管のGAC(※)設立記念セミナーを京都経済センター7F会議室にて開催しました。

当日は、参加者62名のもと、東山区で医療提携サロンを経営されている伊藤典子氏より「健康に暮らす食生活」をテーマにお話をいただきました。



また、セミナー後段では、参加者は着席のままできる簡単なストレッチを体験されました。

※本年度、本会では60歳以上の会員等をメインとした「グランエイジクラブ(略称:GAC(ジーエーシー))」を設立しました。グランとは「雄大な、立派な」、エイジは「年齢」です。GACの活動につきましては、事業承継、事業譲渡、相続、健康などをテーマにしたセミナーや協会顧問等による相談会、親睦事業等を実施いたします。

グランエイジクラブ(GAC)第1回相談会を実施!!

去る9月12日(木)、GAC第1回相談会を協会本部にて実施しました。

GAC相談会は、60歳以上の会員各位を対象として、奇数月の第2木曜日に完全予約制にて実施しております。

※GAC相談会のご案内は、相談日の前月に60歳以上の会員各位へ送信しております。

ご不明な点は、協会本部(Tel075-415-2121)まで。



【GAC相談会概要】★60歳以上の会員各位を対象とした相談会です!

<相談日時> 奇数月第2木曜日・午後1時30分から3時まで[予約制]・◆1日3組◆

<相談内容> 事業承継・事業譲渡・相続・その他

<相談員> 市原会計事務所(税理士)・鴨川法律事務所(弁護士)

<留意事項> 相談は概ね30分程度とし、一般的基本的な回答・助言を与えるもので、更に専門的又は具体的な手続き等を希望する場合、その相談費用は各自の負担となります。