

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL. 563号
令和3年1月



令和2年11月27日に開催された女性部会「セミナー&物件情報交換会」

目次

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| ■ 新年のご挨拶(千振会長・本部長)…………… 2 | ■ 法律相談シリーズ(VOL.329)…………… 10 |
| ■ 新年のご挨拶(西脇京都府知事)…………… 3 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)…… 12 |
| ■ 新年のご挨拶(門川京都市長)…………… 4 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ…………… 14 |
| ■ 新年のご挨拶(坂本全宅連会長)…………… 5 | ■ 本部年間行事予定…………… 17 |
| ■ 業協会理事会を開催…………… 6 | ■ 人権コラム(VOL.31)…………… 19 |
| ■ 空き家相談員の養成～スキルアップ研修会を開催～… 6 | ■ お知らせ／訃報…………… 19 |
| ■ 令和2年度「宅地建物取引士資格試験」の合格発表他… 7 | ■ 会員ビジネス交流会「実戦セミナー」を開催!!…ウラ表紙 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)…………… 8 | ■ 女性部会「セミナー&物件情報交換会」を開催!!…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)

京都宅建

検索



笑顔で 未来に夢を拓ける京都宅建 ～心を合わせ、力を合わせて一つになる!～

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会京都本部

会長・本部長 **千 塚 和 雄**



あけましておめでとうございます
本年も京都宅建をよろしく願いいたします



昨年は、コロナに始まりコロナで終わった1年でした。結果、流行語大賞も「3密」となりました。当初は「春になればインフルエンザのように収まるのではないか」等の楽観論もあり、東京オリンピックは開催できるものとして準備が進められましたが、コロナは収まるどころか勢いを増し、オリンピックの延期はもとより、あらゆるイベント、会合などに大きな影響を与えるなど、世界中でその猛威を振るってきました。世界の感染者は7500万人を超え、死者は168万人に達し、国内においても感染者は20万人、死者は2900人に達しています(12月22日時点)。コロナに対して有効で安全なワクチンや特效薬の開発がなされ、行き渡り、収束し、普通の生活が出来るよう心より願うものであります。

京都宅建の事業もコロナ禍によって様々な影響を受けました。多人数の集会在規制、自粛される中、宅建試験、宅建士講習、会員研修、納涼会、新年会等々、これまで当たり前のように実施していた事業は形を変えざるを得ず、また延期や中止となるなど大きなピンチとなりました。一方で全宅連を始め、関係各団体や行政等においては、Web会議が標準化し、時間と経費の削減にもつながりました。京都宅建では全国の宅建協会に先駆けて7月には役員150名にiPadを貸与し、会議や打ち合わせ等に支障が出ないように有効活用を要請しました。これまで会議ごとにご苦勞をおかけしてきた多忙な役員や遠隔地の役員を中心に、ピンチをチャンスに出来るよう積極的な利用をお願いいたします。

全宅連においては、今期これまでにない大変革が進行しています。昨年8月にリリースされたハトマークWeb書式作成システムは、3ヶ月で5万件近くの利用がありました。9月に大幅にリニューアルされた全宅連ホームページは、1ヶ月に約4万件のアクセスがありました。今年の2月からは、Web研修管理システムが稼働します。これまでの集合研修に代わるものとして、その運用が期待されます。さらに本年度は新ハトマークサイトの構築を始め、全宅連10万会員、40万従業者のスケールメリットを活かした全国の会員の生業支援のための仕組みづくりを展開いたします。どうぞ今年も全宅連にご期待ください。

一方、国政に目を向けますと、昨年は菅新政権が誕生しました。菅首相は「デジタル化の促進、縦割りの弊害排除、自助・共助・公助そして絆」を掲げておられます。国交省ではそれを受けて業務の非対面化、押印の廃止等早急の取り組みが伝えられています。このような流れは、私たちにとって大きなチャンスをもたらすものと思っています。本年、京都宅建は決意も新たに心を合わせ、力を合わせて一つになって、コロナを乗り越え、ニューノーマルを目指して参ります。

「笑顔で 未来に夢を拓ける京都宅建！」

本年もよろしく願いいたします！！



あした
夢や希望を持てる未来へ
上を向いて歩もう

京都府知事 西脇隆俊

あけましておめでとうございます。府民の皆さまにおかれましては、つつがなく新しい年をお迎えることとお慶び申し上げます。

昨年は、新型コロナウイルス感染症によって、府民生活や社会経済活動がかつて経験したことのない甚大な影響を受けた年でありました。さまざまな困難の中、感染拡大防止にご協力を頂いているすべての府民の皆さま、事業者の皆さま、医療従事者をはじめ関係の皆さまに、心から感謝と敬意を表する次第であります。

人類は長い歴史において幾度となく感染症の脅威にさらされながら、必ず乗り越えてきました。

「下を向いては、虹を見つけることはできない～You'll never find a rainbow if you're looking down～」

これは世界の喜劇王、チャールズ・チャップリンの言葉です。コロナ禍を乗り越えた先にある、未来に夢や希望を持てる新しい京都に向かって、われわれは上を向いて歩いて行かなければなりません。そのための足元固めとして、医療・検査体制については関係機関の協力のもと、京都府が責任を持って対応してまいります。また、地域経済に活力を取り戻し、府民の皆さまの生活と雇用をしっかりと守ってまいります。その上で、京都府総合計画に掲げた将来像の実現に向けて、府民の皆さまが実感できる積極的な施策を推進し、全庁一丸となって取り組みをさらに加速させていく所存です。

いよいよ本年には「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会」が、翌年には「ワールドマスターズゲームズ2021関西」が開催されます。人類が新型コロナを克服した証しとして大会を成功に導き、さらには2022年度中の文化庁の全面的な移転など、京都の持つ文化の力で、地域の隅々まで光が満ちるように元気な未来を築いてまいります。

本年は丑年。牛の歩みも千里と申すように、一步一步、力強く歩みを進め、成功を導く年とされています。地域に子どもたちの笑い声が響き、すべての府民が笑顔で過ごせる京都を実現するため、皆さまと共に歩んでまいりたいと願っております。

皆さまにとりまして、本年が健やかで幸多き一年でありますよう心からお祈り申し上げ、新年のごあいさつといたします。



コロナ禍を乗り越え、 京都の明日を共に描きましょう!

京都市長 門川 大作

新年あけまして、おめでとうございます。

コロナ禍において、感染拡大防止に多大な御尽力を賜っている市民・事業者の皆様。医療・福祉・子育て支援・教育はじめ、それぞれの現場で献身していただいている方々に、心から感謝申し上げます。

この危機の中で、市民の皆様のいのちと健康、暮らしをしっかりと守る。そして、困難な時こそ京都ならではの「地域力」「市民力」をいかし、府市協調、国や経済界等との連携を深め、新たな課題の解決に挑戦する。昨年は、その決意を新たに、市民ぐるみで行動した一年でした。

本市では、コロナ前から市民の健康を支える保健師を段階的に増員。人口1万人当たり2.3人(政令市平均1.56人)で、100万人以上の都市トップの体制を確保しておりますが、更に拡充しました。

初の感染者が確認された直後から、全国に先駆けて24時間対応の相談窓口を設置。京都府、医師会等と連携し、診療・検査体制も抜本的に拡充するなど、いのちと健康を最優先に「正しく恐れる」対策を進めてまいりました。

さらに影響が長引く中、市会での御議論を経て、6度にわたる補正予算で、“雇用を支える”中小企業・地域企業の事業継続を徹底支援。人々の“心を潤す”伝統文化・産業や芸術を担う方々の御活動もサポートしてきたところです。

個人の日常から社会の有り様まで大きく変わるウィズコロナ時代。デジタル化、働き方改革、新たなビジネスモデル…。危機をチャンスに、スタートアップの力で社会的課題を解決。京都経済センターを核に、京都がその先頭に立つ。「観光都市」から「観光課題解決先進都市」へ。新たに作成した「京都観光モラル」で、観光客、事業者、市民の皆様とともに感染防止と地域の豊かさにつながる新しい観光モデルをつくる。本年は、そんな京都の在るべき姿を共に描き、挑戦と改革を進めてまいります。

構造的に脆弱な財政構造、地方交付税の減額、そんな中でも一人ひとりを徹底的に大切にする福祉、教育、子育て支援、防災減災などの取組が、「都市特性評価」3年連続1位などの輝かしい実績へとつながりました。しかし、コロナ危機で大幅な税収減となり、来年度500億円もの財源が不足する見込み。持続可能な行財政の確立へ、全庁挙げて取り組みます。そして、「誰一人取り残さない」SDGs、持続可能な社会の実現に向け、感染防止、経済回復、環境対応、社会・市民活動…。これらをしっかりと並立させ、全力を挙げてまいります。

京都の千年の歴史は、あまたの危機を乗り越え、発展してきた歴史。歴史に学び、オール京都で力を合わせ、未来を展望していく決意です。

本年もよろしく願い申し上げます。



デジタル化の波を見据え 逆境をチャンスに

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

会長 坂本 久

令和3年の年頭にあたり、ご挨拶申し上げます。

昨年は年明けより全世界で新型コロナウイルスの感染が拡大し、未だ終息が見えない状況です。昨年末より欧州にてワクチン接種が始まりましたが、我が国でも接種体制の整備が急務であります。

このような中、次期バイデン政権の外交・経済・環境政策等が注目されると共に、国内では菅政権による規制改革、脱炭素化、デジタル化が推進されております。

昨年末の税制改正では商業地、住宅地等の固定資産税の据え置き、住宅ローン減税の期限延長、面積要件の緩和がなされ、経済対策では地方移住の住宅ポイント制度の創設等、コロナ禍での生活様式を考慮した対策がなされました。

本会では昨年8月よりハトマークWeb書式作成システムを稼働させ、売買・賃貸計約60,000件の書式が作成されました。本年の通常国会ではデジタル化一括法案が上程され、不動産取引でも非対面契約が可能となる見込みです。本会としてもデジタル化に対応すべく書式作成システムで蓄積されたデータの活用やWeb研修システムの整備、電子契約システムの構築を進めていく所存です。

また、6月の賃貸住宅管理適正化法の全面施行に備え、会員の皆様の業務に支障がないよう適切な対応を図ります。

終わりに皆様の経済活動の維持と雇用の確保を旨とし、政策産業である不動産業の発展と共に本年が皆様にとって良き年となることを祈念し、挨拶とさせていただきます。



業協会理事会を開催(11月19日)

◎会長挨拶

- (1) 宅建試験の実施について
- (2) ハトマークWeb書式作成システムの利用状況及び全宅連ホームページのリニューアルについて他

報告事項

1. 新入会員の報告について(令和2年9月～11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22件、準会員4件

2. 令和2年度事業経過報告について

令和2年度(4～9月)の各委員会事業が報告されました。

3. 令和2年度上半期収支報告について

令和2年度(4～9月)の財務状況が報告されました。

4. 令和2年度官民合同不動産広告表示実態調査について

昨年、11月12日(木)開催の標記実態調査に係る違反事例等が報告されました。

5. 令和2年度宅地建物取引士資格試験の実施結果について

標記試験の実施状況が報告されました。



空き家相談員の養成 ～スキルアップ研修会を開催～

当協会ではこれまでに14市町(北部6、南部8)と空き家対策に関する協定を締結し、市町と連携して空き家バンクの運営協力や空き家利活用相談会の開催などに取り組んできていますが、一定の空き家相談対応力を備え、地域の空き家相談事情にも通じた相談員の確保が課題となっています。

そこで平成30年度より空き家相談員を養成する研修を実施しており、3年目となる今回は新型コロナウイルス感染防止の観点から、Web配信によるオンライン研修として実施いたしました。

尚、令和2年12月より協会HP「Web研修」から同研修動画を視聴することができるようになっていきますので、当日参加できなかった方は、ご視聴ください。

空き家相談スキルアップ研修会(全体研修)

開催日	令和2年11月16日(月)
研修内容	空き家相談窓口の現状と相談員の役割
講師	NPO法人 空き家コンシェルジュ 代表理事 有江 正太 氏
参加者 (ログイン数)	108名



令和2年度「宅地建物取引士資格試験」

全国の合格者29,728名

合否判定基準、50問中38問以上(登録講習修了者は45問中33問以上)の正解

昨年10月18日(日)に実施された標記資格試験は、全国で168,989名の方が受験されました(申込者は204,163名)が、同12月2日(水)に指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構(以下、推進機構)より合格者が発表され、全国で29,728名の方が合格されました(合格率17.6%)。

なお、京都府においては、1,885名が受験され(申込者は2,117名)、466名の方が合格されました(合格率24.7%)。

※推進機構HP(協会HPよりリンクしています)には、試験問題の正解番号や合格者受験番号などが掲載されています。

「登録実務講習」実施機関一覧(一部)

「登録実務講習」…宅地建物取引士の資格登録要件(実務経験2年相当)を満たすための講習

登録番号	名称	電話番号	事務所の所在地
第1号	(公財)不動産流通推進センター	0570-047-700	東京都千代田区
第2号	(株)東京リーガルマインド	03-5913-6310	東京都中野区
第3号	(株)日建学院	0120-243-229	東京都豊島区
第4号	TAC(株)	0120-509-117	東京都千代田区
第5号	(株)総合資格	03-3340-3081	東京都新宿区
第8号	(株)日本ビジネス法研究所	0120-188-509	東京都千代田区
第12号	(一社)TAKKYO	047-481-4155	千葉県八千代市
第15号	(株)Social Bridge	050-5306-1460	大阪市北区
第24号	(株)おおうら(自習室うめだ)	06-6225-8976	大阪市北区

(令和2年8月25日現在)

「登録講習」実施機関一覧(一部)

「登録講習」…令和2年度の宅地建物取引士の資格試験の一部(5問)免除を受けるための講習

登録番号	名称	電話番号	事務所の所在地
第002号	(株)東京リーガルマインド	03-5913-6310	東京都中野区
第003号	TAC(株)	0120-509-117	東京都千代田区
第007号	アットホーム(株)	0120-991-392	東京都千代田区
第009号	(株)総合資格	03-3340-3081	東京都新宿区
第012号	(株)辰巳法律研究所	0120-509-359	東京都新宿区
第013号	(株)日建学院	0120-243-229	東京都豊島区
第015号	(株)日本ビジネス法研究所	0120-188-509	東京都千代田区
第021号	学校法人大原学園	03-3292-6307	東京都千代田区
第023号	(株)Social Bridge	050-5306-1460	大阪市北区
第028号	(一社)TAKKYO	047-481-4155	千葉県八千代市
第030号	(株)住宅新報	03-6403-7810	東京都港区
第031号	(株)おおうら(自習室うめだ)	06-6225-8976	大阪市北区

(令和元年10月9日現在)

※上記の各講習は、近畿圏で「スクーリング」を開催される実施機関です(予定含む)。

※受付・実施期間および受講料等は、実施機関により異なります。

ダイジエスト 協会の主な動き

10月



1日(木) 宅建試験監督員等業務説明会

宅建試験の概要について他

2日(金) 青年部会

令和2年度事業内容について他

12日(月) 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6件

13日(火) 新入会員等義務研修会

21名が受講

公益法人役員研修会

公益法人制度と役員の役割

業協会正副会長会・保証協会正副本部長

会合同会議

新春賀詞交歓会について他

18日(日) 令和2年度宅地建物取引士資格試験①

(京都国際会館、ザ・プリンス京都宝ヶ

池、京都ホテルオークラ)

(本誌7頁をご参照ください。)

27日(火) 会員ビジネス交流会「実戦セミナー」

(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

29日(木) 宅建士法定講習会

情報提供担当理事会

京宅諮問会議のテーマ発案について他

京都市との意見交換会

京都市のパブリックコメント募集(4件)

について

11月



2日(月) 二団体中間監査会

業協会正副会長会・保証協会正副本部長

会合同会議

宅建士資格試験について(報告)他

12日(木) 官民合同不動産広告表示実態調査

青年部会

「Wow Talk」の運用について他

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

12月



13日(金) 新入会員等義務研修会
26名が受講

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
常務理事会の開催中止及び正副会長会の
開催時間変更について他

16日(月) 空き家相談スキルアップ研修会
(本誌6頁をご参照ください。)

18日(水) 宅建士法定講習会

19日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
理事会の対応について他

業協会理事会
(本誌6頁をご参照ください。)

20日(金) 会員ビジネス交流会「実戦セミナー」
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

24日(火) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)
令和2年度宅地建物取引士資格試験について他

人材育成委員会(委託業務)
令和2年度宅地建物取引士資格試験について他

27日(金) 女性部会セミナー & 物件情報交換会
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

30日(月) 城陽市空き家相談員説明・研修会(城陽
市役所)

3日(木) 宅建試験監督員等業務説明会
宅建試験の概要について他

14日(月) 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 4件
保証協会正会員 4件

3府県青年部意見交換会(ホテルグラン
ヴィア京都)
各府県における青年部事業について他

15日(火) 新入会員等義務研修会
14名が受講

情報提供担当理事会
京都市都市計画情報等検索ポータルサイ
トの運用の開始について他

17日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
意見交換会の対応について他

27日(日) 令和2年度宅地建物取引士資格試験②
(京都国際会館、京都パルスプラザ)

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

私は、四軒連棟(いわゆる四戸一)の建物の左端の一区画を所有しています。今回、その部分を取り壊して、新築したいのでお隣の区画の所有者の承諾を求めましたが承諾してくれません。どうしたらよいのでしょうか？



回答

連棟建物の一部取り壊しと隣家の承諾

1. 区分所有法の適用

連棟の建物については、かつては、学説で、お互いの区画の境界を示す壁だけが共有で、屋根や建物の基礎部分についても、それぞれの専有部分であるとする説が有力でした。

しかし、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」といいます。)が制定されてからは、連棟の建物の一区画は「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの」(区分所有法1条)に該当するため、区分所有法の適用を受けることになります。

なお、区分所有法が適用されるかどうかは、建物の性質によって決まるもので、その建物がどのような登記がなされているかどうかによって決まるものではありません。したがって、たとえそれぞれが独立の建物として所有権の登記がされていても、現実に所有権の対象が連棟の

建物の一区画である場合には、その部分の所有権は、区分所有権に該当し、区分所有法の適用を受けることになります。

2. 専有部分と共用部分

連棟の建物については、専有部分と共用部分がありますが、連棟の建物の一区画を取り壊す場合、その取り壊し部分が専有部分に当たるか共用部分に当たるかによって、取り扱いが違ってきます。

つまり、専有部分であれば、各区分所有者が自由に利用、処分することができます。しかし、共用部分に当たる場合には、区分所有者の「4分の3以上の多数による集会の決議が必要です(区分所有法17条1項)。そして、「共有部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾」が必要になります(同条2項)。

専有部分とは、一棟の建物のうち、①構造上の独立性と②利用上の独立性を有する場合をい

律

リリース



います。また、共用部分とは、①専有部分以外の建物の部分②専有部分に属しない建物の附属物③規約によって共用部分とされた附属の建物をいいます。

3. 連棟建物の一区画を取り壊すことの意味

連棟の建物の一区画を取り壊す場合、建物の基礎部分や屋根、壁などを取り壊す必要が出てきます。このような部分を専用部分と考えるべきか共用部分と考えるべきかが問題になります。

この点について東京地方裁判所平成25年8月22日判決は、「本件連棟建物Aは、全体が隙間なく接続されているのであって、屋根、外壁等が各専有部分と一体のものとして各区分所有者が単独で所有しているものとみることはできない」としています。また、大阪高等裁判所平成23年3月30日判決は、「少なくとも、本件対象部分のうち東西方向の梁、支柱等の基本的構造部分は、構造上、被控訴人区分建物の存立、完全に不可欠な部分であるというべきであって、被控訴人が共有持分権を有する共用部分であると認められる」と判断しています。

このように、四軒連棟の場合の一区画を取り壊す場合には、境界壁、屋根、梁や建物の基礎部分を取り壊す必要があり、これらが共用部分に当たること、また、隣接する区画の所有者に特別の影響を及ぼすことになり、その承諾が必要ということになります。

ですから、お隣の承諾なく共有部分を含む連棟の一区画を取り壊した場合には、これは違法となり、お隣の区画の所有者から不法行為に基づく損害賠償請求(民法709条)を受けたり、建造物損壊罪(刑法260条前段)として、告訴されたりするおそれがあります。

4. 承諾がなくても取り壊しをする方法は

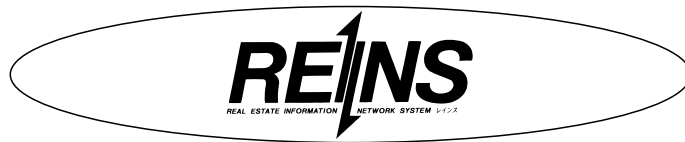
もっとも、連棟の建物が老朽化しているため、本来ならば立て直した方が社会的に有用である場合でも、他の区分所有者の承諾が得られないため、いつまでも取り壊しが認められないというのは、区分所有者にとってあまりに酷です。

区分所有法17条が共有部分の変更について他の区分所有者の承諾を求める趣旨は、他の区分所有者に不測の不利益を減らせることを防止することにあります。ですから、連棟の一区画を取り壊す者が取り壊しの際に、建物全体の強度に悪影響を生じさせないような屋根、壁、柱、梁などの補修・補強工事を行うことを申し出ている場合であれば、他の区分所有者が不測の不利益を被るおそれがなく、取り壊しを承諾しないことが権利の濫用にあたって許されないといえる可能性があるでしょう(民法1条3項)。

なお、この場合、権利の濫用にあたるかどうかは、取り壊しを希望する区分所有者が取り壊しや建て替えをする必要性の程度、他の区分所有者が承諾を断る理由、承諾を拒否している区分所有者の割合、取り壊し後に補修・補強工事を行った場合の建物全体の強度、工事实施の確実性等の事情を総合的に考慮して判断することになります。

そして、承諾しないことが権利の濫用にあたる場合には、隣の区画の所有者の承諾が得られなくても、例外的に、連棟の建物の一区画を取り壊すことができることになります。

なお、その場合でお隣が解体工事の妨害をすることが予測される場合には、解体工事妨害禁止の仮処分決定を得ておくことが望ましいでしょう。



近畿レインズニュース (令和2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	19,610件 (836件)	45,881件 (1,835件)	65,491件 (2,671件)	- 7.8% (- 11.9%)	63,830件 (2,868件)	+ 2.6% (+ 6.9%)
在庫物件数	63,095件 (4,180件)	97,281件 (5,203件)	160,376件 (9,383件)	- 0.9% (- 1.0%)	151,834件 (9,054件)	+ 5.6% (+ 3.6%)

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	3,885件 (243件)	9,896件 (493件)	13,781件 (736件)	- 0.3% (+ 2.4%)	12,641件 (647件)	+ 9.0% (+ 13.8%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	19.8% (29.1%)	21.6% (26.9%)	21.0% (27.6%)

※11月末 成約事例在庫数1,455,883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	2,704,105回	90,137回	- 5.0%	2,461,755回	+ 9.8%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は92.6%、図面要求件数は1社(IP型)当たり257.0回となっている。
また、マッチング登録件数は、20,978件となっている。

5. お知らせ

月末の休止日 令和3年1月31日(日)・令和3年2月28日(日)・令和3年3月31日(水)

※ 月末の定例休止日は、IP型業務のうち登録系業務を除く、「物件検索」、「会員検索」、「日報検索」、「マッチング検索」、「自社物件一覧」並びに「メール送信状況」・「利用状況」の確認、「業務支援アプリのダウンロード」のみご利用いただけます。

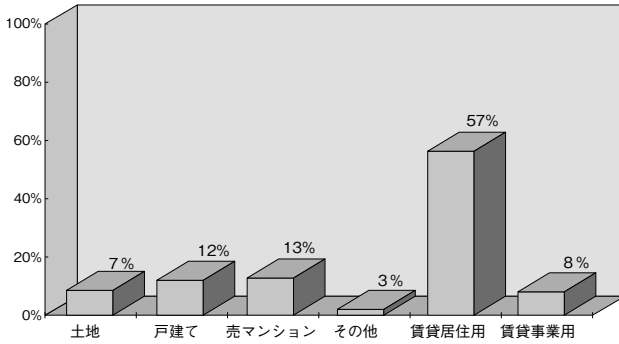
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

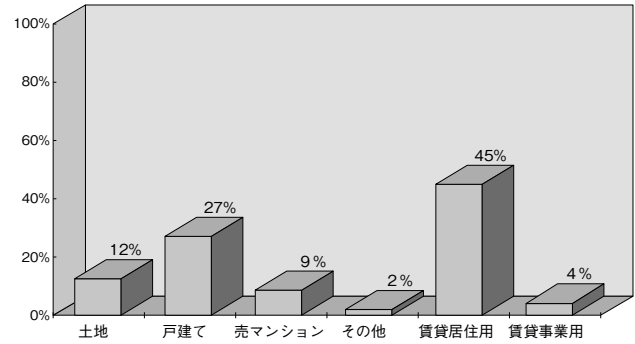
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■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)

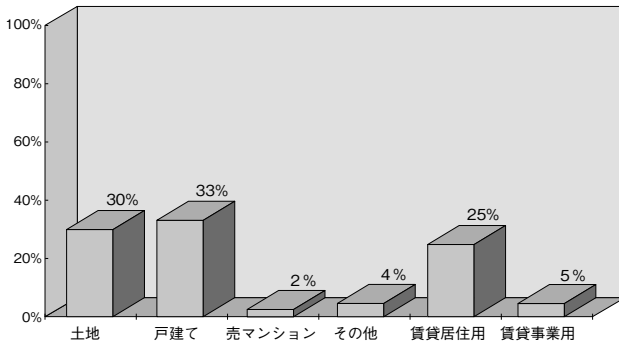
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・中京区・東山区・下京区)



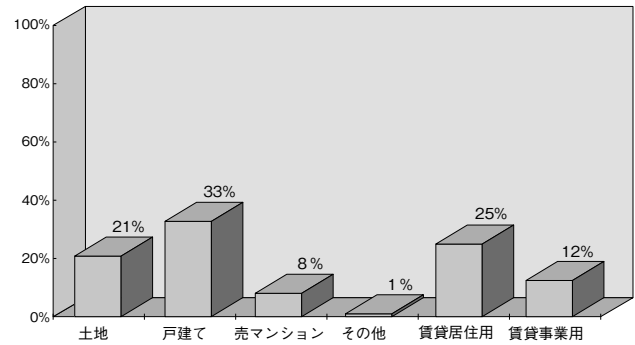
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・西京区・伏見区)



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、売戸建・マンションの平均坪単価が全区域で上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2019年11月	2020年11月	対前年比	2019年11月	2020年11月	対前年比
京都市中心・北部	357	363	101.6%	159.07	177.69	111.7%
京都市南東部・西部	419	536	127.9%	98.47	112.52	114.2%
京都府北部	80	74	92.5%	30.98	38.09	122.9%
京都府南部	363	385	106.0%	68.99	84.46	122.4%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2019年11月	2020年11月	対前年比	2019年11月	2020年11月	対前年比
京都市中心・北部	333	373	112.0%	208.10	215.02	103.3%
京都市南東部・西部	179	185	103.3%	100.12	114.19	114.0%
京都府北部	3	5	166.6%	53.09	61.25	115.3%
京都府南部	60	96	160.0%	82.99	88.28	106.3%

■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、京都市中心・北部の3万円以上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	41 (55)	59 (63)	5 (4)	16 (20)
3万円～	441 (394)	250 (250)	21 (18)	82 (78)
5万円～	635 (507)	340 (327)	20 (18)	94 (121)
7万円～	236 (205)	165 (152)	6 (3)	62 (80)
9万円～	111 (104)	38 (59)	2 (1)	14 (17)
11万円～	92 (75)	27 (47)	0 (0)	13 (26)
14万円以上	104 (109)	15 (16)	2 (1)	7 (10)

※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2年10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	ディー・ジェイ・ビル管理㈱ (1)14270	加治 光敏	加治 光敏	上京区西洞院通一条下る讚州寺町237番地	075- 432-0311
第四	(株) 清 水 工 業 (1)14283	清水 末広	清水 大毅	山科区川田岡ノ西20番4	075- 748-8350
第五	(株) 中 村 (1)14281	原田 恵美	松居 佳美	西京区川島寺田町18番地	075- 381-3507
第六	(株) 高 伸 (1)14215	高島 裕之	廣瀬 昭好	八幡市八幡三ノ甲5番地2	075- 925-5650
第六	(株)金剛ブロック製造所 (1)14269	可畑 義博	可畑 美代子	城陽市市辺柿木原19番地	0774- 52-0279
第七	(株) 山 添 電 気 (1)14253	山添 宏明	白須 弘昭	与謝郡与謝野町字弓木138番地1	0772- 46-0123

■新入会(正会員)(5件)

令和2年11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
第四	(株) 小 菅 工 務 店 (1)14287	小菅 晶	三野 有朋	伏見区淀本町158番地15	075- 748-9590
第四	(株) a d d o n e (1)14289	羽賀 敬之	羽賀 敬之	山科区西野岸ノ下町29番1号 ガーデンプレイス寺岡101号室	075- 592-0333
第四	(株) 菩 提 林 (1)14291	楊 艾羅	上村 久樹	南区東九条柳下町6番地6	075- 644-5295
第五	(株) セ イ チ ョ ー (1)14285	今面 正長	中上 学	南丹市園部町美園町6号10	0771- 68-1117
第六	(株) 喜 創 (1)14286	高橋 成光	出原 卓也	木津川市山城町上粕東下12番地3	0774- 86-6560

■新入会(正会員)(4件)

令和2年12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	丸 源 (1)14294	秋山 直毅	秋山 直毅	下京区中堂寺櫛笥町5番地8	075- 334-5308
第二	(株) パ ル (1)14297	松島 正雄	松島 正雄	中京区新町通三条上ル町頭町112 菊三ビル4階	075- 212-6898
第三	(株) 山 田 工 務 店 (1)14295	山田 勉	山田 綾	北区上賀茂朝露ヶ原町20番地	075- 721-6311
第四	(株) 三 京 建 設 (1)14292	後野 政雄	森田 佑哉	伏見区桃山紅雪町8番地	075- 201-9828

■新入会(準会員)(2件)

令和2年10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)サウスエステート 千本丸太町店 (2)13592	山手 康三	山手 康三	上京区中務町491-44 1014畑中1階西	075- 823-0138
第五	タマホーム(株) 京都五条桂川店 大臣(4) 6857	宮竹 秀忠	宮竹 秀忠	西京区桂徳大寺北町1	075- 382-0511

■新入会(準会員)(1件)

令和2年11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)ハウスドゥ・ジャパン 京都店 大臣(1) 9821	粟津 由美子	粟津 由美子	中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地 京都フクトクビル4階	075- 254-7845

■新入会(準会員)(1件)

令和2年12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)エリッツ 河原町三条店 大臣(6) 5206	野添 聖司	野添 聖司	中京区三条通り河原町東入ル中島町83 はせ川ビル1F	075- 254-8823

■会員権承継(正会員)(1件)

令和2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	承継理由
第七	(株) マ ル ゼ ン (1)14282	植和田 ひさ枝	植和田 ひさ枝	舞鶴市字北田辺119番地16	0773- 76-7110	個人→法人

■会員権承継(正会員)(1件)

令和2年10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
第二	(株)51ActionR&D (1)14256	水口 貴之	水口 貴之	下京区朱雀宝蔵町44番地 協栄ビル101	075- 874-5806	個人→法人

■支部移動(正会員)(1件)

令和2年9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	第五	安 永 不 動 産 (株) (13) 3302	安永 晃三	西京区大枝北杏掛町1丁目5番地の2 サンシティ桂坂ロイヤル式番館212号	075- 333-1548	R02/09/28

■支部移動(正会員)(3件)

令和2年10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	第三	(株) 藤 田 (3)12351	藤田 卓	北区鷹峯木ノ畑町77番地1	075- 491-8815	R02/10/14
第二	第一	ク リ ア ソ ー ト (株) (1)14112	中島 良	左京区岩倉忠在地町51番地	075- 205-2309	R02/10/19
第一	第三	(株) 建 都 (8) 8307	井上 誠二	右京区葛野大路通三条西入ル西八反田町 9番地11	075- 811-5515	R02/10/19

■支部移動(正会員)(1件)

令和2年11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
第一	第三	(株) カ ヨ ウ (2)13605	王 維	北区小松原北町31番地	075- 744-6665	R02/11/26

■退会(正会員)(2件)

令和2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)14056	(株) F A L D I C	大山 彩	R02/09/25	廃業
第一(上京区)	(8)8185	(株) 洛 信	石村 宏行	R02/09/29	廃業

■退会(正会員)(5件)

令和2年10月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第二(中京区)	(2)13240	京 都 御 池 コ ン サ ル (株)	隅 孝志	R02/09/17	廃業
第二(下京区)	(1)14164	(株) B. R. J a p a n	守山 慧	R02/10/07	廃業
第五(向日市)	(3)12209	ハ ウ ス ス テ ッ プ (有)	島山 満	R02/09/14	期間満了
第五(西京区)	(3)12785	(株) 雅 都	細見 雅成	R02/10/26	廃業
第七(与謝野町)	(4)11766	シ ラ ス ハ ウ ジ ン グ	白敷 道夫	R02/10/29	廃業

■退会(正会員)(6件)

令和2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(上京区)	(14)2409	小 川 建 設	小川 次郎	R02/11/16	廃業
第一(東山区)	(2)13257	ユ タ カ	國本 鐘春	R02/11/24	廃業
第一(左京区)	(1)13962	(株) コ ト リ エ	尾藤 俊輔	R02/11/30	廃業
第三(北区)	(1)14093	ピ ー ス ス タ ー (株)	常山 亮	R02/11/16	廃業
第三(右京区)	(1)14065	ワ ー ル ド ホ ー ム	八田 千春	R02/11/25	廃業
第七(福知山市)	(3)12242	栄 進 ホ ー ム	深田 良夫	R02/11/15	期間満了

■退会(準会員)(1件)

令和2年10月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第二(中京区)	大臣(4)7059	(株)京福コミュニティサービス 京都営業所	松井 晋也	R02/08/31	事務所廃止

■退会(準会員)(1件)

令和2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(伏見区)	(2)13237	(株)エリッツ不動産販売 伏見店	奥西 博之	R02/09/30	事務所廃止

■ 会員数報告書

令和2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	351 (-1)	36 (±0)	387 (-1)	第 三	356 (+1)	38 (+1)	394 (+2)	第 五	293 (+2)	25 (±0)	318 (+2)	第 七	202 (±0)	16 (±0)	218 (±0)
第 二	437 (+5)	59 (+1)	496 (+6)	第 四	443 (+1)	41 (±0)	484 (+1)	第 六	305 (+1)	30 (+1)	335 (+2)				
												合 計	2,387 (+9)	245 (+3)	2,632 (+12)

※()内は会員数前月比増減。

■ 会員数報告書

令和2年10月31日現在

支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計
第 一	352 (+1)	37 (+1)	389 (+2)	第 三	358 (+2)	38 (±0)	396 (+2)	第 五	292 (-1)	26 (+1)	318 (±0)	第 七	202 (±0)	16 (±0)	218 (±0)
第 二	433 (-4)	58 (-1)	491 (-5)	第 四	444 (+1)	41 (±0)	485 (+1)	第 六	307 (+2)	30 (±0)	337 (+2)				
												合 計	2,388 (+1)	246 (+1)	2,634 (+2)

※()内は会員数前月比増減。

■ 会員数報告書

令和2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	348 (-4)	37 (±0)	385 (-4)	第 三	357 (-1)	38 (±0)	395 (-1)	第 五	293 (+1)	26 (±0)	319 (+1)	第 七	201 (-1)	16 (±0)	217 (-1)
第 二	433 (±0)	59 (+1)	492 (+1)	第 四	447 (+3)	40 (-1)	487 (+2)	第 六	308 (+1)	30 (±0)	338 (+1)				
												合 計	2,387 (-1)	246 (±0)	2,633 (-1)

※()内は会員数前月比増減。

本部年間行事予定

令和3年1月14日(木)・3月11日(木) GAC相談会

於：協会本部

1月21日(木)・2月18日(木) 女性部会主催セミナー

於：協会本部

1月29日(金)・3月26日(金) 流通センター研修会

於：協会本部

3月3日(水) 宅建業開業支援セミナー

於：協会本部

5月28日(金) 令和3年度二団体「定時総会」

於：KBSホール 京都市上京区(KBS京都放送会館内)



初夢は いつ見た夢？



お正月が近づくと、今年はどんな初夢を見るのか気になりますよね。初夢は、その内容によって今年一年の吉凶を占うという風習があります。古くは室町時代、当時の仕事始めだった「1月2日」の晩に見る夢を初夢としていたようです。

初夢の定義には諸説あり

1

大晦日の晩に見た夢

2

年が明けて
最初に見た夢

3

仕事始めの
1月2日に見た夢

このように諸説ありますが、現代は「年が明けて最初に見た夢」を初夢とするのが一般的になったようです。

また、初夢で見ると縁起が良いとされるのが、いわゆる「一富士、二鷹、三茄子（さんなすび）」という吉夢です。天下を取った徳川家康が好きなものを並べただけという説もありますが、「『無事』『高い』『事を成す』という、縁起の良い語呂合わせ」という説が最もしっくりくるでしょうか。

「一富士、二鷹、三茄子」はことわざにもなっていますが、地域によっては「四」以降の夢も伝わっているそうです。

吉夢のことわざ「四」以降の俗説と由来

- 四扇（しおうぎ、よんせん） 末広がりて運を開く
- 五多波姑（ごたばこ） たばこの煙が上に昇ることから、運氣上昇
- 六座頭（ろくざとう） 頭を剃っている座頭は毛がない（ケガない）



子どものいじめ問題への取組

(公財)世界人権問題研究センター研究第五部部长 京都大学名誉教授 上杉 孝實

子どものいじめが社会問題として大きくとりあげられるようになってから数十年が経過していますが、いじめによる自殺などが続いています。2013(平成25)年9月には、「いじめ防止対策推進法」が制定され、それを受けて10月には「いじめの防止等のための基本的な方針」が文部科学大臣によって決定されました。2017(平成29)年3月には、性的少数者である児童生徒の保護や、「いじめの重大事態の調査に関するガイドライン」(平成29年文部科学省)の適用などを加えた方針の改定が行われました。2016(平成28)年6月に発表された国立教育政策研究所のいじめ追跡調査結果によれば、小学校4年生から中学校3年生までの6年間に被害経験を全く持たなかった児童生徒は1割程度、加害経験を全く持たなかった児童生徒も1割程度といったデータも提示されています。

この方針では、法に基づいて国が「いじめ防止対策協議会」を設置すること、地方公共団体が「いじめ問題対策連絡協議会」などを設けることができること、学校に「いじめの防止等の対策のための組織」を置くとともに「学校いじめ防止基本方針」を策定することなどを

示しています。また、いじめを把握するための調査の実施、情報の共有、児童生徒のストレスへの対応、自己有用感や充実感の持てる学校生活づくり、いじめを受けた者の立場に立つことなどについても書かれています。

このような取組も大切ですが、自由な活動時間や場所の乏しさ、進路などについての圧迫感、地域における人間関係の希薄さと子ども集団の減少など、子どもを取り巻く状況の改善も課題です。かつてにくらべ、子どもの生活が学校と家庭に限られがちであり、傷つきやすく、学校での人間関係の影響が大きくなっています。人権教育やなかまづくりの推進、教師が子どもと触れ合う時間の確保などの条件整備とともに、子どもがのびのび活動できる地域づくりや子どもに寄り添う場の拡大などが重要です。「子どもの権利条約」にあるように、子どもの意見の尊重とともに、休息・余暇、遊び、文化的・芸術的生活への参加などを保障していく必要があります。

(京都府「人権口コミ講座19」より転載)

お知らせ

1. 令和2年12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。

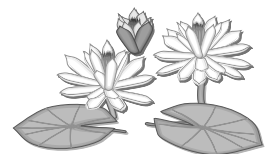
2. 本誌次号の作成について
本誌次号は4月頃に作成いたします。
(4月下旬頃にHPへ掲載)

訃報

(令和2年10月～12月)

平井 實夫 様〔第七支部(福知山市)・平井不動産〕

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。



会員ビジネス交流会「実戦セミナー」を開催!!

会員ビジネス交流会(業務サポート委員会所管)事業の一環として、実戦セミナーを開催しました。本セミナーでは、実務に即したタイムリーなテーマを取り上げ開催しており、今回はWeb会議システム「Zoom」の活用セミナーを行いました。

第2回「実戦セミナー」

◆Zoomの活用セミナー

－中級編－

日時 令和2年10月27日(火)

講師 渡辺 陽子 氏

場所 協会本部3階

参加者 計50名(午前32名・午後18名)



第3回「実戦セミナー」

◆Zoomの活用セミナー

－応用編－

日時 令和2年11月20日(金)

講師 渡辺 陽子 氏

場所 協会本部3階

参加者 計36名(午前20名・午後16名)



女性部会 「セミナー&物件情報交換会」を開催!!

昨年11月27日(金)、標記セミナー等を開催したところ、女性代表者6名・女性従業員21名の総計27名が参加されました。

前段のセミナーでは、「チャンス・チャレンジ・チェンジ ～不動産業の失敗経験から～」と題し、エム'ズエステート株式会社 岡本将人 氏をお招きして、これまで培われてきた経験をもとに信頼関係を築くことの大切さ等についてのお話をいただきました。

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。入会金や年会費は不要ですので、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。