

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.564号
令和3年4月



令和3年3月3日に開催された「宅建業開業支援セミナー」

目次

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| ■ 会長の時事コラム (VOL.20)..... 2 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ.....12 |
| ■ 業協会理事会を開催..... 3 | ■ 本部年間行事予定.....15 |
| ■ 保証協会幹事会を開催..... 4 | ■ お知らせ／訃報.....15 |
| ■ ハラスメント研修動画を配信中！..... 4 | ■ 人権コラム (VOL.32).....16 |
| ■ 令和2年度「宅地建物取引士資格試験」の合格発表他・・ 5 | ■ 宅建業開業支援セミナーを開催しました！・・16 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)..... 6 | ■ 会員ビジネス交流会「けん39トーク」参加者募集！・・18 |
| ■ 近畿レイنزニュース(物件登録状況)..... 8 | ■ 亀岡市空き家バンク制度が拡充.....ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ (VOL.330).....10 | ■ グランエイジクラブ(GAC)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)

京都宅建

検索



「笑顔で 未来に夢を拡げる京都宅建」 ～心を合わせ、力を合わせて一つになる!～

コロナ禍の中、2度目の春を迎えることとなりました。ワクチンの接種はようやく私たちにも順番に割り当てが廻ってきそうです。あと、オリンピックがどうなるのか？ 5月中には決定されるようですが大変難しい判断ですね。

さて、本年度は宅建業界にも大きな変化が出てきます。国交省はこれまで行ってきたIT重説の社会実験結果を踏まえ、19年から実用化されている賃貸取引に続き、4月から売買取引についてもIT重説を本格的に運用することとなりました。併せて、新たに売買取引におけるデジタル書面(宅建業法35条及び37条書面の電磁的交付)についての社会的実験を開始します。政府も国会へデジタル関連法案を一括提出し、不動産取引のデジタル書面の解禁や宅建士の押印不要に向けた法改正を盛り込みました。

また、昨年6月に成立した賃貸住宅管理業法は、今年6月の一般管理業者(200戸以上)に対する登録義務制度のスタートで全面施行となります。一足早く昨年12月に施行されたサブリース事業は罰則付きの規制事項が主となっていますが、一般管理業者の登録制度は全宅連や全宅管理の長年に亘る念願であった管理受託契約の法制化の実現であり、大いに期待するところでもあります。これにより、宅建業と管理業が法律によって明確に分離されることとなりますが、実態とすれば仲介業者が管理業務も請け負う場合が多くあり、今まで以上に大きなやりがいもあれば消費者に対する責任も伴うこととなります。

今回の施行に当たり注意すべきは、現在の大臣告示に基づく賃貸住宅管理業者登録制度で登録をしても、新法に基づき新たに登録をしなければならないこと。また、新法で定める「業務管理者」の要件については2年以上の実務経験に加え、登録試験に合格した者又は宅建士が指定講習を修了した者となっていますが、賃貸不動産経営管理士については法施行後1年以内の移行期間中に移行講習を受けなければ「業務管理者」にはなれません。会員の皆様には間違いの無いように対応していただくことをお願いいたします。

全宅連においては10万会員、40万従業者のためのインフラ整備が着々と進行しています。ウェブ書式作成システムは大変な勢いで利用が進んでいますし評判も上々です。Web研修管理システムもリリースされ、コロナ禍での研修開催にその効力を発揮しています。全国会員データベースもほぼ出来上がりました。ハトマークサイトに代わる新しい物件情報流通システムもベンダーが決まり来年9月のスタートに向けて着々と進行中です。それに加え賃貸住宅管理業法に対応した賃貸管理ソフトについても具体的検討が始まりました。これにより全宅連と各宅建協会との住み分けが進みハトマークグループのスケールメリットを最大限に発揮するとともに、地域においてはそれぞれの宅建協会が所属会員のための活動に集中できる体制となります。本年度も京都宅建はコロナを乗り越えるべく役員一同健康に留意しながら全力で活動して参ります。

業協会理事会を開催(2月5日)

◎会長挨拶

- (1) ポストコロナを見据えた今後の事業の在り方について
- (2) 賃貸住宅管理業の法制化について
- (3) 全宅連「Web書式作成システム」の利用状況について
- (4) 全宅連「Web研修管理システム」の稼働について他

報告事項

1. 新入会員の報告について(令和2年12月～令和3年1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16件、準会員3件

審議事項

令和3年度重点事業計画について

令和3年度定時総会に報告される重点事業計画(案)が、次のとおり承認されました。

【公益目的事業】

1. 不動産に関する調査研究・情報提供事業<公益目的事業1>
 - (1) 不動産に関する調査研究・政策提言事業
 - (2) 不動産に関する情報提供事業
2. 不動産取引に係る教育研修・人材育成事業<公益目的事業2>
 - (1) 宅建業者を対象とした教育研修・人材育成事業(研修会の実施等)
 - (2) 宅建業従事者等への教育研修制度の周知
 - (3) 宅地建物取引士等を対象とした教育研修・人材育成事業(宅地建物取引士法定講習・試験等)

3. 不動産取引等啓発事業<公益目的事業3>

- (1) 一般消費者への啓発事業
- (2) 社会貢献事業

【共益事業】

1. 会員業務支援事業(賃貸管理業務、全宅住宅ローン事業、研修業務)
2. 協会・ハトマークPR業務
3. 会員親睦・福利厚生事業(各種会員親睦大会の開催等)
4. 会員交流事業(会員ビジネス交流会・属性部会)

【法人管理会計】(法人管理事務)

1. 法人の管理・運営業務(会員増強、入会促進、入会審査、新入会員等義務研修、会員情報管理、免許更新指導、定款等諸規程等整備、総会及び理事会等開催業務等)
2. 財務処理業務(監査業務含む)
3. 協会組織(事務局体制含む)の整備及び事業の検討業務
4. 本部・支部連絡調整業務
5. 協会ホームページの運営



保証協会幹事会を開催(2月5日)

報告事項

1. 新入会員の報告について(令和2年12月～令和3年1月度入会者)

次のとおり新入会員が報告されました。

保証協会 正会員16件、準会員3件

審議事項

令和3年度事業計画及び予算について

令和3年度定時総会に報告される事業計画(案)(下記)及び予算(案)が、次のとおり承認されました。

1. 保証協会中央本部事業への協力

(1) 苦情相談・解決事業

消費者からの宅地建物取引に関する苦情相談への適切な助言及び苦情申出に対する迅速・適切な解決

(2) 研修事業

宅建業法64条の6に基づく宅建業者に対する研修会の実施

(3) 弁済事業等

① 宅建業法64条の8に基づく弁済業務の適正な実施

② 求償対象者に対する求償債権の回収

③ 「手付金等保管制度」及び「手付金保証制度」の実施(業協会と合同)

2. 京都本部としての事業

(1) 資格審査(入会及び更新)と義務研修の実施(業協会と合同)

(2) 業協会会員権との一体性の確保と会費徴収の円滑な推進

(3) 会員の入退会における適正な事務処理の推進並びに会員管理の徹底

(4) 委員研修の徹底

(5) 京都本部諸規則の整備

(6) 「地方本部経理処理規則」に基づく経理の適正な処理体制の推進

(7) 中央本部との緊密な連携による各事業の円滑な推進

※ 令和3年度予算額(「前期繰越収支差額」予想値での予算額)は下記のとおりです。

39,690,597円(令和2年度 39,197,111円)

ハラスメント研修動画を配信中！ ～中小事業主にもパワハラ防止措置が義務付け～

労働施策総合推進法の改正により、パワハラ防止のための相談体制の整備など雇用管理上の措置が事業主に義務付けられ、令和4年4月からは中小事業主にも適用されます。

そのため、令和2年度京都府不動産関係団体合同人権研修のテーマを「ハラスメント」とし、コロナ対策から研修動画を制作して協会ホームページで配信しています。

是非ご覧いただき、ハラスメントに関する理解を深めていただきますようお願いします。

→協会HP お知らせ 4月12日「令和2年度京都府不動産関係団体合同人権研修会のご案内」からご覧いただけます。



令和2年度「宅地建物取引士資格試験」(12月追加試験)

合格者「11都府県4,610名内、京都300名」

合否判定基準、50問中36問以上(登録講習修了者は45問中31問以上)の正解

昨年12月27日(日)に実施された第2回目となる標記資格試験は、11都府県で35,261名の方が受験(申込者55,121名)されました。本年2月17日(水)には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、11都府県で4,610名の方が合格されました(合格率13.1%)。

なお、京都府においては、2,232名の方が受験(申込者3,258名)され、300名の方が合格されました(合格率13.4%)。【推進機構HP(協会HPリンク)には、試験問題の正解番号や合格者受験番号等が掲載】

※京都の10月・12月合算の受験者は4,117名(受験率76.6%)。合格者は766名(合格率18.6%)。

「登録実務講習」実施機関一覧(一部)

「登録実務講習」とは、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です。

登録番号	名称	電話番号	事務所の所在地
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」とは、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です。

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2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。

ダイジェスト 協会の主な動き

1月



- 8日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
令和3年度正副会長会・理事会等の日程について他
- 14日(木) 宅建士法定講習会(京都ブライトンホテル)
- 15日(金) 久御山町空き家無料相談会(久御山町役場)
- 18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12件・準会員2件
保証協会正会員12件・準会員2件
- 19日(火) 新入会員等義務研修会
18名が受講
- 22日(金) 業務サポート委員会・青年部会・女性部会合同会議
けん39トークについて他
- 25日(月) 苦情解決・研修業務委員会
令和3年度事業計画・予算について他
- 28日(木) 情報提供担当理事会
令和3年度事業計画・予算について他

情報提供委員会
令和3年度事業計画・予算について他
- 29日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
令和3年度重点事業計画について他

2月



- 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
- 1日(月) 京田辺市空き家等相談会(京田辺市役所)

社会貢献委員会(地域活性)
令和3年度事業計画・予算について他
- 2日(火) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)
令和3年度事業計画・予算について他

組織運営委員会(財務部門)
令和3年度事業計画・予算について他
- 4日(木) 宇治市空き家無料相談会(宇治市役所)
- 5日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
本部長会合同会議

業協会理事会
(本誌3頁をご参照ください。)
- 保証協会幹事会
(本誌4頁をご参照ください。)
- 15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3件
保証協会正会員3件
- 16日(火) 新入会員等義務研修会
9名が受講

18日(木) 社会貢献委員会(不動産相談)
令和3年度事業計画・予算について他

組織運営(総務部門担当理事会)
令和3年度事業計画・予算について他

組織運営委員会(総務部門)
令和3年度事業計画・予算について他

業務サポート担当理事会
令和3年度事業計画・予算について他

業務サポート委員会
令和3年度事業計画・予算について他

19日(金) 宅地建物取引士法定講習会講師との意見
交換会(京都ブライトンホテル)
令和3年度宅地建物取引士法定講習会に
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
二団体委員長等ヒアリングの対応につ
いて他

22日(月) 人材育成担当理事会
令和3年度事業計画・予算について他

人材育成委員会
令和3年度事業計画・予算について他

26日(金) 亀岡市と空き家・空き地バンクの運営に
関する協定締結(ギャラリーかめおか)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

3月



2日(火) 委員長等ヒアリング
令和3年度各委員会等事業計画・予算に
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・理事会等の開催について他

3日(水) 宅建業開業支援セミナー
(本誌16頁をご参照ください。)

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7件
保証協会正会員6件

15日(月) 苦情解決・研修業務委員会(3)事情聴取
会議
苦情解決申出案件の審議

16日(火) 新入会員等義務研修会
8名が受講

19日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
業協会令和3年度予算案について他

22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
相談申出案件とその対応について

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
委員会事業の推進について

24日(水) 宅建士法定講習会(京都ブライトンホテ
ル)

25日(木) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)
令和2年度事業報告について他

組織運営委員会(財務部門)
令和2年度事業報告について他

26日(金) 流通センター研修会

30日(火) 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・幹事会の対応について他

業協会理事会
(詳細は本誌次号に掲載予定。)

保証協会幹事会
(詳細は本誌次号に掲載予定。)



近畿レインズニュース (令和3年2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

2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	18,764件 (919件)	48,138件 (2,176件)	66,902件 (3,095件)	- 4.1% (- 13.4%)	69,160件 (3,298件)	- 3.3% (- 6.2%)
在庫物件数	60,595件 (4,096件)	94,512件 (5,467件)	155,107件 (9,563件)	- 2.0% (- 0.6%)	153,014件 (9,026件)	+ 1.4% (+ 5.9%)

2. 成約報告概要

2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	3,949件 (232件)	13,324件 (752件)	17,273件 (984件)	+ 29.9% (+ 26.8%)	18,485件 (1,075件)	- 6.6% (- 8.5%)

2月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	21.0% (25.2%)	27.7% (34.6%)	25.8% (31.8%)

※2月末 成約事例在庫数1,499,996件

3. アクセス状況等

2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	2,916,616回	104,165回	+ 7.9%	2,740,507回	+ 6.4%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は93.1%、図面要求件数は1社(IP型)当たり283.6回となっている。
また、マッチング登録件数は、21,642件となっている。

5. お知らせ

月末の休止日 令和3年4月30日(金)・令和3年5月31日(月)・令和3年6月30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。

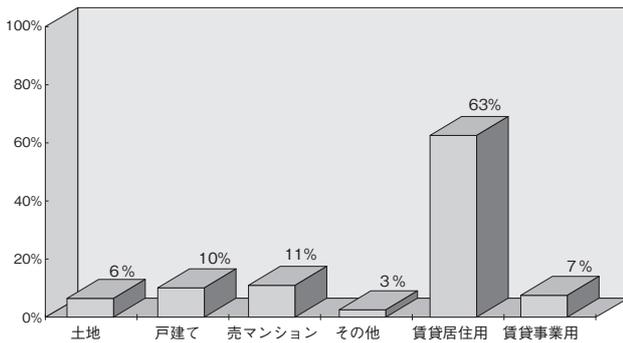
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

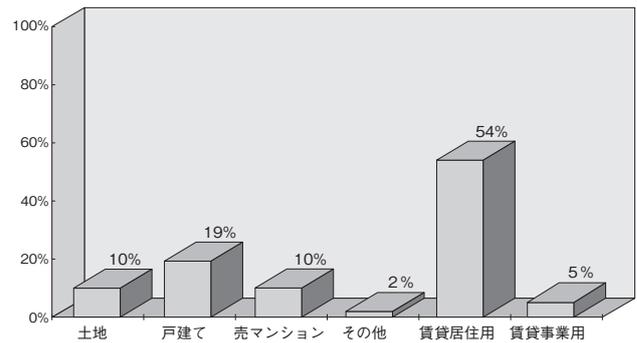
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 2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)

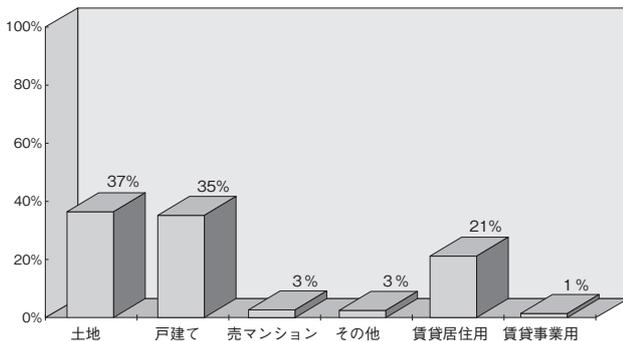
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



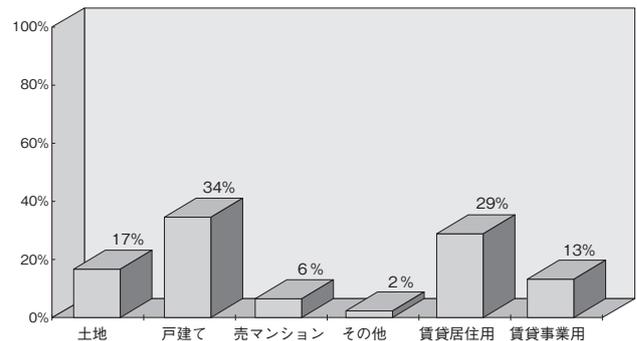
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 2月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、全地域の売戸建の平均坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2020年2月	2021年2月	対前年比	2020年2月	2021年2月	対前年比
京都市中心・北部	341	315	92.3%	160.36	165.91	103.4%
京都市南東部・西部	412	443	107.5%	97.31	116.40	119.6%
京都府北部	88	81	92.0%	30.76	35.21	114.4%
京都府南部	397	353	88.9%	73.40	78.34	106.7%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2020年2月	2021年2月	対前年比	2020年2月	2021年2月	対前年比
京都市中心・北部	377	361	95.7%	207.80	208.09	100.1%
京都市南東部・西部	215	237	110.2%	111.99	111.12	99.2%
京都府北部	1	6	600.0%	40.93	49.14	120.0%
京都府南部	90	59	65.5%	86.99	90.27	103.7%

■ 2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5万円以上の物件が増加

	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	50 (52)	73 (78)	2 (3)	21 (20)
3万円～	551 (584)	379 (332)	14 (10)	93 (109)
5万円～	789 (741)	462 (494)	30 (17)	106 (161)
7万円～	275 (230)	213 (181)	4 (7)	38 (78)
9万円～	108 (107)	69 (56)	0 (0)	24 (18)
11万円～	107 (105)	35 (31)	0 (0)	15 (16)
14万円以上	132 (124)	30 (30)	0 (1)	8 (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。

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	齋藤	亮介
協会顧問弁護士	鋤田	透

質問

私は、賃借人との間で定期建物賃貸借契約を締結しようと思っていますが、この間、賃料は改定できないようにしたいと思います。ただし、双方の合意が整えば、改定できる余地も残したいと思っています。このような特約は可能でしょうか？



回答

定期建物賃貸借契約の賃料不改定特約の有効性

1. 普通賃貸借契約における賃料改定ルール

借地借家法(以下「法」といいます)32条は「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。」と定めていますが、同規定は強行規定であり、これに反する特約は無効とされています。

ですから、普通賃貸借契約においては、一定期間賃料を増額しない旨の特約以外は賃料を改

定しない旨の特約は無効となります。

2. 定期建物賃貸借契約における特則

定期建物賃貸借契約について定める法38条は、その7項で「第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。」と定めています。

この規定は、定期借家契約においては、契約自由を基本として、家賃の改定についても当事者の合意を優先させることが相当であるとの趣旨から、明文により当事者間の家賃改訂に関する特約の有効性を認め、借賃増減額請求権の規定の適用を排除することとしたものです。したがって、家賃改定に関する特約は、家賃を客観的に定めるものとして、借賃増減額請求権の規

律 リリース



定を排除するに足りるものであることが必要であると考えられています。このことから、たとえば、①賃貸借期間中は賃料の改定をおこなわない旨の特約、②一定の期間経過ごとに一定の割合で賃料を増額する旨の特約、③一定の期間ごとに特定の指数(例えば消費者物価指数)の変動に応じて賃料を改定する旨の特約(いわゆるスライド条項)はこれに該当すると理解されています。

3. 協議条項と法32条適用排除特約

これに対して、ご質問にあるような賃料を当事者間の協議で定める旨の特約については、契約書中に借地借家法32条による賃料改定をしないと明記した上で置かれた場合であっても、家賃の決め方を定めたものに過ぎず、家賃の額を客観的に定めるものとして、借賃増減額請求権の規定(法32条)の適用を排除するものとは言えないと解する見解が支配的になっています。

立法当初の建設省(当時)によって作成された「定期賃貸住宅標準契約書」ひな形のコメントも、不改定特約とともに書かれた「当事者間の協議による賃料の改定の規定は、賃料の改定について当事者間の信義に基づき、できる限り訴訟によらず当事者双方の意向を反映した結論に達することを目的としたものであるが、法32条の適用を排除するものではない」と述べ、このような協議条項を削除しておくことを指導しています。

したがって、契約書中に賃料不改定特約が存在していても、それとは別に協議条項が規定されていると、法38条第7項の「借賃の改定にかかる特約」には該当しないと解され、法32条の適用が排除されないことになる可能性が高いの

です。

この点について、東京地裁平成23年3月29日判決は、賃料不改定と改定することができるとの協議条項が存在する定期建物賃貸借契約において、協議条項の存在は「契約の当事者双方が合意により契約内容を変更することができる」との極めて当然の事柄を定めたものにすぎず、この条項により、一方当事者の請求による賃料の増減について定めた法32条の適用の有無が左右されるものではない」として、借地借家法第38条第7項の「借賃の改定にかかる特約」に該当すると判断しました。

他方、東京地裁平成21年6月1日中間判決は、「当事者は賃料の改定は行わないこととし、法32条の適用はないものとする」「この定めにかかわらず当事者は協議のうえ賃料を改定することができる」との賃料不改定と改定協議条項が存在する定期建物賃貸借契約において、「協議改定条項は、家賃額の決定に関する外形的方法を定めるにすぎず、改定後の家賃額を客観的かつ一義的に決定するものとはいえないから、法38条7項の趣旨に照らし、借賃改定特約には該当しないものといわなければならないし、家賃額の定めとともにされた単なる「法32条の適用はない」ないし「法32条の適用を排除する」旨の合意のみでは借賃改定特約に該当するものでないことも明らかとすべきである。」と判断しました。

よって、抽象的な協議条項を入れると賃料の不改定特約とみられないおそれがありますので、上記①から③までのような条項にすべきでしょう。

■新入会(正会員)(12件)

令和3年1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)ミレ・エステート (1)14307	金 龍雄	金 龍雄	上京区堀川町526-3	075- 432-7344
第一	植 彌 加 藤 造 園 (株) (1)14315	加藤 友規	加藤 友規	左京区鹿ヶ谷西寺ノ前町45番地	075- 771-3052
第二	キ ロ ハ ナ 不 動 産 (1)14303	上田 望	上田 望	下京区富小路通綾小路下る塩屋町68番地	075- 744-6972
第二	(株) 祥 規 建 設 (1)14320	伊東 規明	神戸 健志	下京区東洞院通綾小路下る扇酒屋町289番地 デ・リードビル	075- 353-0084
第二	R E I L (株) (1)14321	松田 大寿	松田 光雄	中京区河原町通御池下る下丸屋町403番地	075- 777-1239
第三	M J ホ ー ム (1)14293	玉田 純平	玉田 純平	北区鞍馬口通寺町西入新御霊口町253番地 3	075- 441-8570
第三	(株) オ ー ジ ー ア イ (1)14302	小木 一雄	小木 一雄	北区小山東玄以町33番地の2	075- 366-3160
第三	関 戸 不 動 産 (株) (1)14317	関戸 幸一	福 嶋 春美	右京区西京極西池田町32 辰巳ビル2	075- 311-0170
第四	(株)エルミタ不動産 (1)14305	井上 大輝	手登根 拓海	山科区西野岸ノ下町8番地9	075- 634-8233
第四	(株) プ ラ ス (1)14311	宮本 豊	宮本 豊	伏見区西中島河原田町96番地1	075- 604-1400
第五	(株) 雅 組 (1)14308	細見 雅成	十倉 央	西京区松室追上ヶ町33番地	075- 393-9922
第六	伝 宝 商 事 (株) (1)14313	傳寶 史洋	傳寶 史洋	木津川市州見台一丁目4番地2	0774- 72-1456

■新入会(正会員)(3件)

令和3年2月28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)Nineコーポレーション (1)14304	西 勇次	西村 有市	左京区吉田下阿達町19番地	075- 754-8486
第一	(同)マイエムエステート (1)14322	金本 泰宏	野間 幸三	東山区下新シ町335 Leo東山2F	075- 748-1066
第四	(株) ク オ ー レ (1)14324	太田 智久	徳島 亜紗美	伏見区竹田真幡木町53番地 栗塚ビル203号室	075- 621-3131

■新入会(正会員)(7件)

令和3年3月11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)スリーツリー (1)14326	森 健一郎	森 健一郎	上京区元中之町500番地 宮崎屋ビル2階E	075- 432-7039
第一	O p e n e n d (1)14327	原田 昌明	原田 昌明	東山区柿町通大黒町東入山城町285-3	075- 533-6010
第二	(株)河 徳 (1)14325	河村 遙大	河村 遙大	下京区七条通猪熊東入西八百屋町138番地 三紅ビル7階	075- 585-5851
第二	(株)シーケーディホールディングス (1)14331	千葉 貴夫	千葉 貴夫	中京区六角通室町西入玉蔵町121番地 美濃利ビル319	075- 211-5155
第二	(株)ハウスドゥ・ジャパン 大臣(1)9821	富永 正英	栗津 由美子	中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670 京都フクトクビル4階	075- 254-7845
第四	(株)プランファクトリー (1)14333	森 達典	西谷 元希	南区唐橋経田町25番地 グローアップ2階	075- 644-7188
第五	(株)エコスタンド (1)14323	吉田 真吾	柳本 純司	西京区大枝杏掛町14番地180	075- 925-5082

■新入会(準会員)(2件)

令和3年1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	センス・トラスト(株)京都支店 大臣(1)9857	小松 圭介	小松 圭介	中京区三条通新町西入ル釜座町22 ストークビル三条烏丸203号室	075- 256-8400
第三	(株)京都ライフ 立命館大学前店 (10)6353	河波 誠士	河波 誠士	北区小松原北町26-5	075- 406-7138

■会員権承継(正会員)(3件)

令和3年1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
第三	(株)リンクホーム (1)14318	林 大奎	林 大奎	右京区太秦安井池田町10-1 エレガンス21 1階	075- 822-8284	個人→法人
第四	(株)グランバック (1)14310	矢野 勝利	矢野 勝利	伏見区西大文字町966番地4	075- 622-6807	個人→法人
第七	三恵土地開発(株) (1)14312	杉本 潤明	黒田 賢治	福知山市字掘小字下高田2346番地	0773- 22-0234	免許換え

■支部移動(正会員)(1件)

令和3年12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
第一	第二	(株)プレゼンス (5)10481	堂本 知恵	中京区河原町通三条上る下丸屋町 410番地	075- 744-1806	R02/12/23

■支部移動(正会員)(1件)

令和3年1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
第六	第二	(株)L a p l u s (2)13526	松井 篤	中京区坂本町686-2 マルタカビル2F	075- 223-2858	R03/01/20

■支部移動(正会員)(2件)

令和3年2月28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	第四	(有) ソニ ア 企 画 (3) 12308	廣村 茂一	伏見区深草大亀谷古御香町102番地	075-647-8008	R03/02/18
第四	第三	(株) サ ン ペ ン ホ ー ム (3) 12437	田中 克紀	右京区山ノ内五反田町1番地62	075-644-9920	R03/02/24

■退会(正会員)(2件)

令和2年12月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第四(南区)	(11) 5383	フ ミ 住 宅	田中 美美子	R02/12/07	廃業
第四(山科区)	(5) 10865	(株) 福 商	服部 能生	R02/12/10	廃業

■退会(正会員)(4件)

令和3年1月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第一(左京区)	(6) 10302	(株) ア ム ザ 工 務 店	東 毅	R02/12/25	廃業
第二(中京区)	(8) 8658	(株) 生 企 住 宅	上田 克己	R03/01/27	廃業
第三(北区)	(14) 2440	藤 原 住 宅	藤原 弥市郎	R03/01/20	廃業
第五(向日区)	(1) 13647	同 基	山本 基	R02/12/21	期間満了

■退会(正会員)(4件)

令和3年2月28日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第二(中京区)	(5) 10574	不 動 産 業 栗 林	栗林 純子	R03/02/03	廃業
第二(中京区)	(1) 13931	(株) オ ー ル イ ン	江田 慶子	R03/02/03	廃業
第三(北区)	(1) 13663	(株) 伊 藤 商 事	伊藤 洋子	R03/02/22	期間満了
第六(八幡市)	(5) 11279	(有) ラ イ ズ	畑 賢一	R03/02/12	廃業

■退会(準会員)(1件)

令和3年1月31日現在

支 部	免許番号	商号又は名称	代表者氏名	退会日	退会理由
第二(下京区)	(2) 13565	丸菱不動産管理(株) 烏丸五条営業所	齊藤 翔太	R02/11/30	事務所廃止

■会員数報告書

令和2年12月31日現在

支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計
第 一	347 (-1)	37 (±0)	384 (-1)	第 三	358 (+1)	38 (±0)	396 (+1)	第 五	293 (±0)	26 (±0)	319 (±0)	第 七	201 (±0)	16 (±0)	217 (±0)
第 二	436 (+3)	60 (+1)	496 (+4)	第 四	446 (-1)	40 (±0)	486 (-1)	第 六	308 (±0)	30 (±0)	338 (±0)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,389 (+2)	247 (+1)	2,636 (+3)

■会員数報告書

令和3年1月31日現在

支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計
第 一	348 (+1)	37 (±0)	385 (+1)	第 三	360 (+2)	39 (+1)	399 (+3)	第 五	293 (±0)	26 (±0)	319 (±0)	第 七	201 (±0)	16 (±0)	217 (±0)
第 二	438 (+2)	60 (±0)	498 (+2)	第 四	448 (+2)	40 (±0)	488 (+2)	第 六	308 (±0)	30 (±0)	338 (±0)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,396 (+7)	248 (+1)	2,644 (+8)

■会員数報告書

令和3年2月28日現在

支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計
第 一	350 (+2)	36 (-1)	386 (+1)	第 三	360 (±0)	39 (±0)	399 (±0)	第 五	293 (±0)	26 (±0)	319 (±0)	第 七	201 (±0)	16 (±0)	217 (±0)
第 二	435 (-3)	60 (±0)	495 (-3)	第 四	449 (+1)	40 (±0)	489 (+1)	第 六	307 (-1)	30 (±0)	337 (-1)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,395 (-1)	247 (-1)	2,642 (-2)

本部年間行事予定

令和3年5月24日(月)・7月29日(木) 流通センター研修会
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)

お知らせ

1. 令和3年3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. 本誌次号の発行について
本誌次号は7月頃に作成いたします。

訃 報

(令和3年1月～3月)

田中 忠信 様 [第三支部(右京区)・(有)TAC]
井口 博 様 [第二支部(中京区)・井口ビル(株)]
小谷 太也 様 [第七支部(宮津市)・小谷商店]

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。



いわゆる「土地差別調査問題」について

(公財)世界人権問題研究センタープロジェクトチーム2リーダー 同志社大学非常勤講師 井岡 康時

京都府と宅地建物取引業者団体による、府内の業者を対象とした「人権問題についてのアンケート」が実施されました。取引物件の所在地が同和地区か否かについて客から質問されたか、という問いに対して「ある」とする回答が25%にのぼっています。前回、平成22年度調査では44%ということですから、かなり減少しているといえますが、それでも4分の1となる数値をみると、同和地区を忌避する意識の克服には、まだなお時間がかかると思わざるを得ません。

一方、こうした質問をどのように考えるか、という問いに対して、「差別につながる」との回答が27%(前回28%)、「差別と関係ない」との回答が8%(前回12%)、「一概に言えない」との回答が64%(前回60%)ということでした。「つながる」の比率が前回とほぼ同じです。住居地を選ぶにあたって、交通の便や、学校・病院などへの距離を考慮するのは当然としても、同和地区か否かを確認する必要はなく、不適切なことです。「つながる」の比率はもっと増えるべきですが、だからと

いて、ここで業者のみなさんを一方的に批判しても実りがあるとは思えません。同和地区か否かを確認する質問を許している社会風潮を形成しているのは、私たち自身であるにとらえた上で、「差別につながる」と理解しつつも顧客との板ばさみで悩んでおられるであろう27%の人びとをどのように支えていくか、この人たちが業界の多数派となるためには、どのような手立てが必要か、私たち自身が問われていると言えるでしょう。

同和問題以外にも、賃貸住宅への入居にかかわって憂慮すべき結果が出ています。高齢者、障がい者、外国人、母子(父子)家庭の入居を家主から断るよう言われた経験があるとする回答が少なくないのです。これについても家主の方々の人権意識を言い立てるだけでは問題解決に向けた前進はないように思います。入居拒否へと追い込む社会のあり方を反省し、地域から改めていく努力がすべての府民に求められているのではないのでしょうか。

(京都府「人権口コミ講座20」より転載)

宅建業開業支援セミナーを開催しました!!

3月3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、19名(来場9名・Web10名)の方が参加されました。

当日は、高山専務理事の挨拶後、「開業案内DVDの視聴」、「会員サポート事業の概要」(山南業務サポート副委員長)の説明や会員2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、盛会裡に終了しました。





春に咲き誇る チューリップ

3月下旬～5月上旬に開花期を迎えるチューリップ。花の色は赤や白、黄のほかにもピンクやオレンジなどさまざま、見る人の気持ちを明るくしてくれます。これまでに5,000を超える品種が誕生するなど、世界的に見てもポピュラーな球根植物です。

勘違いから生まれた「チューリップ」の名前

チューリップの語源は、頭に巻く「ターバン」を意味する「チューリパ」だといわれています。トルコ駐在のオーストリア大使が、現地でチューリップを指して何という花か尋ねると、トルコ人通訳は誤って「花の形がターバンに似ている」と答えました。これを「チューリパ」という花だと勘違いし、「チューリップ」に変わっていったそうです。



日本では大正時代に生産が拡大

江戸時代末期の1863年、幕府使節がフランスからチューリップの球根を持ち帰ってきました。これが、日本にチューリップが入ってきた最初の記録とされています。当初は栽培がうまくいかず球根を輸入していましたが、大正時代に入ると新潟県や富山県、京都府などを中心に、球根生産を始める農家が増加。昭和初期にはアメリカや中国に球根を輸出するなど、市場を広げました。現在、日本に流通しているチューリップの多くがオランダ産ですが、日本でも品種改良が続いており、個性的な新しいチューリップが誕生しています。



良い球根・悪い球根の特徴

○良い球根

- ・硬く締まって大きい
- ・黒っぽい斑点などがなく、肌がきれい

×悪い球根

- ・根っこが出ている
- ・色がくすんでいる





会員ビジネス交流会

「ケン39トーク」参加者募集！ (会員専用SNS)

会員ビジネス交流会では、会員間でビジネスに直結するような物件情報の交換・交流が簡単にできるように標記SNSを運用しております。

現在、**参加費用無料期間**(※)となっております！

利便性の高いSNSの実現に向けて、広く参加者を募集しております。皆様のご参加・ご協力をお待ちしています！

※参加費用無料期間は令和4年1月末までとなります。無料期間終了後も継続してご利用いただく場合の利用料は、年額3,300円(税込)となります。

※参加者のお名前・顔写真をご登録の上、ご利用いただきます。

右のQRコードをスキャンして、パンフレット・操作マニュアルをご確認頂けます！



●ケン39トークのポイント●

- ★ 宅建協会の会員であれば、代表者・宅建士・従業者問わず、どなたでもご参加いただけます。
- ★ 「Wow Talk (ワウトーク)」アプリを使って、参加者同士で物件情報等の情報交換が可能となります。
- ★ アカウントの登録、ID・パスワード発行は宅建協会本部で行い、管理いたします。

例えば…

- 遠方で預かった物件、適正価格はどのくらいだろう…
- その地域に知り合いもないし…
- 物件を探しているけど、買い(借り)希望情報として、広く募集できないかな…

等々の情報を…

どうしよう…

投稿

「ケン39トーク」(掲示板)投稿！！

瞬時に参加者全員に情報を拡散！

※掲示板はfacebook等のイメージ



※ 携帯 or PC で投稿できます

拡散

初めまして！
掲示板の件、詳しくお聞きしたいのですが…

ケン39トーク運用例

この物件価格どうですか？
〇〇市で探してます！



この地域でしたら、その価格で大丈夫ですよ！
こちらでも当たってます！



掲示板を見ました！
条件に合いそうな物件資料送りますね！！

参加者同士で情報を共有・交換！

トーク機能で個別に連絡 (LINEのイメージ)！
画像や写真を添付できます！

参加者同士は無料電話で連絡できます！(スマホ同士)

PC端末との併用もOK！
資料(PDF等)を送受信できます！

次ページのお申込手順をご確認の上、お申し込みください。



けん39トーク お申込手順

●参加申込●

●下記の参加申込書に記入の上、本会までお申し込みください。
メール：kensyu02@kyoto-takken.or.jp
FAX：075-415-2120

★WEB申込み：下記QRコードをスキャンし、必要事項をご入力ください。

●アカウントの作成●

●お申込内容をもとにアカウントを作成いたします。
お申込み後 即日～最長1週間（土日祝除く）
※月中の締日の関係で、お申込みの時期により異なります。

●アカウントの通知・利用開始●

アカウント登録完了後、次のものをお送りします。

- アカウントID・PWの通知文書
- マニュアル(使い方等の解説書)

※上記は、協会に登録されている

- ①事務所所在地に「郵送」
- ②支部にお届け済みの「Mail」以外の方法ではご送付できません。

手順に基づきWowTalkをインストールしていただき、発行されたIDとPWにてログインの上、ご利用がいただけます。

注意事項

令和4年1月末まで参加費用無料でご利用いただけます。
参加費用無料期間が終了する際には、宅建協会本部より参加者各位にご通知します。
継続してご利用いただく方には、利用料のお支払い方法について、別途ご通知いたします。
通常の利用料は、年額3,300円となります。

けん39トーク 参加申込書

登録者氏名(ふりがな)

携帯電話

【会員情報】

京都府知事・国土交通大臣

第

--	--	--	--	--	--	--

号

()内数字は不要です。

商号又は名称

ご役職・職名(営業etc)

アカウント登録の連絡を 郵送 Mail で希望します。(どちらかに○をしてください。)

Web申込みをご希望される場合は、
下記QRコードをスキャンし、
必要事項をご入力ください。



<https://questant.jp/enquete/edit/819>

お問い合わせは 宅建協会本部まで TEL 075-415-2121(代)

亀岡市空き家バンク制度が拡充 ～工場・店舗・倉庫・空き地も対象に～

亀岡市の空き家バンク制度の運営については、第五支部の役員や協力業者の方々にご協力いただき、令和2年度も売買・賃貸合わせて12件の成約がありました。

この度、空き家等の一層の利活用に繋がることを狙いとして、対象物件を住宅だけでなく工場・店舗・倉庫に拡大するとともに、空き地も対象とするなど、制度改正が行われました。

令和3年2月26日(金)にはガレリア亀岡にて、市と関係団体との間で改正内容を盛り込んだ新協定書の調印式が行われました。本会からは松田副会長と並河理事が出席し、今後も同バンクの運営に協力していくことを約しました。



グランエイジクラブ(GAC)相談会を実施!!

去る3月11日(木)、GAC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(Tel 075-415-2121)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。