

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.518号
平成25年1月



平成24年12月7日に開催された理事会・幹事会

目次

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| ■ 新年のご挨拶(鍵山会長・本部長)……………2 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)……10 |
| ■ 新年のご挨拶(山田京都府知事)……………3 | ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)……………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(伊藤全宅会長)……………5 | ■ 協会本部年間行事予定……………15 |
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催……6 | ■ 協会本部からのお知らせ/訃報……………15 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.19)……………7 | ■ 親睦ゴルフ大会が開催……………ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.284)……………8 | ■ 「全宅管理」事業説明会等が実施……………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 京都府不動産会館
TEL(075)415-2121(代)



ハトマークサイト 京都



ますます信頼を得る協会を目指して!

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 鍵山 祐一

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員の皆様には、協会本部の事業運営に対し、ご理解とご協力を賜わり、厚くお礼申し上げます。

昨年は、年末に実施された衆議院議員総選挙による大きな政権交代で1年が締めくくられました。皆様は、“日本を、取り戻す。”に期待を込め、新年をお迎えになられたのでしょうか?

さて、わが国経済は、輸出不振や個人消費の冷え込みにより実質国内総生産(GDP)が大幅なマイナス成長に陥り、景気低迷が続く中、デフレ脱却に見通しが立たない状況となっております。

また、不動産業界にあっても、地価動向では全国的に下落率が縮小したものの、依然として下落傾向は続いており、中小規模事業者にとっては未だ厳しい事業環境の中におかれています。

このような経済情勢の中、協会は全宅連と連携し、不動産・住宅政策の重要性を認識していただくため、来る消費税引き上げに伴う住宅取得時の負担軽減措置等を盛り込んだ平成25年度税制改正及び土地住宅政策等に関する提言活動を国会議員に対し積極的に行いました。しかし、前出の政権交代により、今後の税制改正法案に注視する必要がありますが、新政権には不動産市場への影響に対する配慮もさることながら、何よりも足元の景気対策を根本的に進められるよう切に願っております。

一方、協会は一昨年7月25日に京都府知事へ公益社団法人移行認定の申請を行い、昨年4月18日に京都府公益認定等審議会で「公益認定基準に適合する」との答申がなされた後、4月24日に京都府知事から認定書の交付を受け、5月1日より「公益社団法人」として新たなスタートを切りました。

このように昨年は、公益社団法人の初年度として、協会は一般消費者の利益の擁護と増進、宅地建物取引業の健全な発達及び地域社会の発展に寄与するため、三つの公益目的事業として、「1.不動産に関する調査研究・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」・「3.不動産取引等啓発事業」を推進して参りました。

事業の一つとして、昨年11月3日にイオンモール京都五条で開催した京都宅建協会公益社団法人認定記念事業「不動産無料相談会」には、多くの相談者が訪れ、社会貢献に少なからず寄与できたと確信しており、次年度以降も継続的に、より充実した内容で開催したいと考えております。協会が今後、公益社団法人として社会的に、より高い信用が得られれば、構成員である我々も一般消費者から大きな信頼を得ることが出来ますので、各種事業に対する皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

他方、協会組織体制の再構築として、本年4月より協会本部事務局内に支部事務機能の集約・一元化に向け、現在、作業を進めておりますので、皆様のご理解とご協力を重ねてお願い申し上げます。

本年も強固な協会組織基盤・財政基盤の確保を目指すとともに、会員皆様への具体的な業務支援事業の拡充も求められていますので、共益事業を担当する業務サポート委員会を通じて更なる充実を図って参ります。また、昨年11月発行の時事コラムにも書きましたが、執行部役員とともに10年後・20年後の協会のあるべき姿、中長期ビジョンについても取りまとめていく所存であります。

最後になりましたが、会員皆様のみならず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。



京都の持つ「力」を生かし、 「オール京都」で明日を切り拓こう

京都府知事 山田 啓二

府民の皆様、あけましておめでとうございます。

昨年は、ロンドンオリンピックでの京都府ゆかりの選手の活躍や、京都大学 山中伸弥教授のノーベル賞受賞など、府民にとって大変誇らしい出来事のあった年でありました。その一方で、痛ましい交通事故の発生や南部地域での豪雨被害、停滞する経済と厳しい雇用環境、生活保護受給世帯の増加、原子力発電所の安全性をめぐる問題や節電対策など、多くの課題が生じた年でもありました。

昨年の衆議院議員選挙では、エネルギー問題、消費税増税問題、TPP交渉参加問題などを巡って国論が二つに割れ、また領土問題など「対立」が目立った年でもありました。だからこそ、今年は「和をもって貴しとなす」、この言葉を実践する年にしたいと思います。困難な課題が多く、難しい判断が求められますが、巳年となる今年は、蛇行することはあっても、着実に前に進んで行きたいものです。そのために、私どもはこれまで以上に「熟議」し、その上で「判断」し、みんなが心を合わせ、困難に向かって「行動」していかなければなりません。

幸い、京都には、さまざまな機関や団体、そして府民の皆様が連携し、協力して大きな力を発揮するという「オール京都」の風土があります。この「オール京都」による取り組みは、昨年も「古典の日」の法律制定や、「和食」の世界無形文化遺産登録に向けた活動、「京都産業育成コンソーシアム」による中小企業支援、高齢者の方々が住み慣れた地域で安心して暮らせるようにするための「京都式地域包括ケア」など、すでに多くの分野に及んでいます。

また、地域に暮らす皆様が協働して地域づくりに取り組む「地域力再生プロジェクト」は、この六年間で三千件を上回り、身近な道路などの改善を府民の皆様の提案により行う「府民公募型安心・安全整備事業」は、この四年間で四千五百件にも上るなど、府民の皆様の協力によって地域を豊かにする取り組みが進められました。

府民の皆様一人お一人が、夢と希望を抱き、生きがいを持って暮らせるような京都をつくっていくためには、こうした取り組みを、府政運営の三つの基本方向である「府民安心の再構築」、「共生社会の実現」、「京都力の発揮」にそって活かしていくことが必要です。

京都には、伝統・文化の力やブランド力、人材やものづくり産業、学術研究の蓄積などの未来を創造する力といった比類なき「力」があります。本年三月には、京都縦貫自動車道の沓掛・大山崎間が開通し、二六年度には全線開通を迎えるとともに、北近畿タンゴ鉄道の再生やJR奈良線の環境整備を進めることで、府民の皆様の力をさらに結集できる条件が整ってきます。

日本全体が大きな構造変化に直面し、未来への道筋を見いだせない今、京都の持つ「力」を存分に発揮するためにも、今年の合い言葉は「オール京都」でいきませんか。

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。



好機の兆しをつかみ、 果敢に挑戦し、跳躍する一年に

京都市長 門川 大作

新年おめでとうございます。

皆様にとって、この一年が喜びの多い年になりますことをお祈り申し上げます。

市長に就任して5度目のお正月を迎えました。

この間、厳しい社会経済状況の中、職員一丸となって行財政改革を進めてきました。市長就任時には1万6千人余りであった市職員数を1万3千7百人にまで削減するなど、あらゆる努力を重ね、ようやく最大373億円あった赤字を解消できました。地下鉄・市バスの経営健全化も着実に前進しています。しかし、まだまだ課題山積です。行財政改革の徹底、中小企業の活性化、雇用の創出、環境、子育て支援、教育、福祉、安心安全なまちづくりなど、あらゆる分野で京都の力を結集し、市民の皆様と共に今年も全力投球していく！と、新年に当たり、決意を新たにしています。

私が一貫して大切にしている行動指針、それは、「迷ったときはより困難な方の道を選ぶ」ことです。人にも、まちにも何度かチャンスがあります。それに挑戦するかしないかで、未来が決まります。ちょうど「挑む」という字が、「手」偏に「兆し」と書くように、厳しさの中で良い予兆、兆しが見えても、見ているだけでは、「眺める」だけで終わります。手でその兆しをつかみにいってこそ、「挑む」という字になります。そして、兆しをつかんで、足で走り回ってこそ、未来に向かって大きく「跳ねる」ことができます。

昨年、本市では、市民の皆様と夢や理想を共有した本市の基本計画「はばたけ未来へ！京プラン」の実施計画を策定し、すでにこれまで、特に重要な事業（リーディング・プロジェクト）の9割以上に着手してきました。本年はそれらの取組をより一層加速させていく重要な年です。勇気を持って果敢に挑戦し、京都が未来に大きく跳躍する礎を築くため、引き続き皆様と共に全力を尽くしてまいります。

本年もよろしく願いいたします。



ハトマークグループ一体で “国民の住生活環境向上と安全・安心な 不動産取引”に邁進

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 伊藤 博

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

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を感謝申し上げます。

全宅連と全宅保証は、昨年4月から公益社団法人として新たにスタートを切り、良質な住宅ストックの形成や消費者保護のための安全・安心な不動産取引実現のための事業を積極的に展開しております。

さて、政治経済の先行きが不透明である状況下において、全宅連は、消費税率の引上げに対し、国民の住宅取得の税負担を増やさないような効果的な軽減措置を確実に実行するよう、政府に対する提言や新聞紙上での意見広告掲載などの活動を展開しました。平成25年度税制改正においては、住宅用家屋に係る登録免許税の軽減措置や土地の売買に係る登録免許税の軽減税率などの適用期限を迎える各種税制特例措置について、国民に対する住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進を図るうえで不可欠であることから、その延長を提言するなどの活動を積極的に実施しております。

また、不動産総合研究所では、民法改正に向けた検討事項が不動産実務に重大な影響を及ぼすことに鑑み、法務省のヒアリングやパブリックコメントで意見具申を行うとともに、本会情報提供誌「リアルパートナー」を通じて、啓発に努めてきました。

一般消費者に対しては、不動産に関する有益な情報を提供するため、不動産情報検索サイト「ハトマークサイト」のさらなる充実に努めました。

全宅連および都道府県宅建協会は平成27年に設立50周年を迎えますが、今年度中に「ハトマークグループ」としての長期ビジョンを策定し、会員10万業者が一体となって国民の住生活環境の向上、消費者利益の擁護と増進に努めて参ります。

さらに、人材育成は会員業者の経営基盤強化に不可欠なことから、新たに「不動産業に係る従業者教育研修・資格制度」を創設するとともに、会員業者に対しての業務支援策の一環として、「一般財団法人 ハトマーク支援機構」を今年早々に設立し、みなさま方への支援事業を提供していきます。

全宅保証においては、消費者保護を図るための苦情解決相談業務や弁済業務、手付金等の保管業務や紛争の未然防止のための研修業務等の実施を通じて、宅地建物取引の健全化・適正化に向け、各事業を推進します。

最後に、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て、新年のご挨拶とさせていただきます。

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(12月7日)

◎会長挨拶

- (1) 会員数の減少について
- (2) 協会の財政基盤について
- (3) 支部事務機能の集約・一元化について他

報告事項

1. 平成24年度事業経過報告及び上半期収支報告について

平成24年度(5～11月)各委員会事業及び平成24年度(5～10月)決算額等が報告されました。

2. 平成24年度官民共催不動産広告表示実態調査の実施について

昨年11月9日(金)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。(実施状況は、すまーと8～9頁参照)

3. 平成24年度宅地建物取引主任者資格試験の合格者概要について

標記資格試験の合格者概要等が報告されました。(すまーと6～7頁参照)

4. 不動産無料相談会の実施について

昨年11月3日(土)開催の標記相談会実施状況が報告されました。(すまーと2～5頁参照)

5. 「住宅ローン保証制度」等に関する要望署名について

標記要望に係る署名活動の協力依頼が報告されました。

6. 「不動産無料相談」の看板について

標記看板の作製等が報告されました。(前号ウラ表紙参照)

7. 評議員の変更について

下記評議員の変更が報告されました。

評議員 柴田和昌(第六)＜旧評議員は略＞

8. 新入会員の報告について(平成24年9～11月)

次のとおり新入会員が報告されました。

業協会 正会員18件、準会員4件。

保証協会 正会員18件、準会員4件。

9. 平成25年度「定時総会」までの日程について

標記総会までの諸会議等が報告されました。

10. 会館エレベーター工事のお知らせについて

標記エレベーター工事の期間等が報告されました。(本誌15頁参照)

審議事項

1. 支部合同事務所設置に関する基本的枠組み

支部合同事務所設置に関する基本的枠組みが承認されました。(下記参照)

2. 委員会委員の変更について

下記委員の変更が承認されました。

情報提供委員会(地域政策推進)委員

柴田和昌(第六)＜旧委員は略＞

社会貢献委員会(不動産相談)委員

芳川雄二(第六)＜旧委員は略＞

支部合同事務所設置に関する基本的枠組み

1. 支部合同事務所の役割と人員

第一支部から第七支部までの共通事務(会員周知、支部経理、支部各種会議の通知等)を5名体制にて合同事務所で行う。

合同事務所は本部1階フロアに設け、本部職員との連携を密にする。

2. 南部及び北部における拠点事務所の設置

第六支部を京都府不動産無料相談所(南

部)、第七支部を京都府不動産無料相談所(北部)の拠点事務所とし、相談業務と共に地域固有の事務も行う。

事務員は各1名とする。

3. 実施時期

平成25年4月から上記の体制で1年間試行し、その間に検証を行い、次年度体制のあり方を見直す。



「気持ちの切り替え方」

会員の皆様、あけましておめでとうございます。

昨年も私達の業界は、長年続いているデフレ不況が一向に回復せず、大変厳しい一年でした。

毎年、年頭に「今年こそ良い年であって欲しい」、「今年こそ会員の皆様一人一人が笑顔で過ごせる一年であって欲しい」と願う気持ちに変わりはありません。

一昨年の大震災に引き続き、昨年の日本も社会を震撼させる事件・事故が相次ぎ、本当に心休まる時が少なかったように思えます。このように暗いニュースが多い中、私自身はプライベートで使える時間を大切に、充実かつ有効的に活用しようと決めました。

会長職・仕事・プライベート、この時間帯のスイッチの切り替えこそが、世間の煩わしい情勢に惑わされない一番の得策だと考えたのです。

特にプライベートの時間帯を充実させるため気持ちを集中すると、その事が他の会長職や仕事にも良い影響を及ぼすことに気づきました。

そこで、20年来続けている早朝ウォーキングは、昨年より距離を約1km伸ばし、早足で歩くように心掛けました。又、今年は水泳に挑戦したいと思っています。

それでも瞬発力やゴルフの飛距離が、若い時に比べ数段落ちていることに気づいた時は、愕然としましたが・・・

私のモットーは「快食」「快眠」「快便」「快運動」であり、これを維持・実行することが気持ちのスイッチを切り替える元になっている気がします。

昨年の暮れにたまたま「認知症(アルツハイマー)にならない為の予防策」という内容のテレビ番組を観たのですが、ここでも気持ちの切り替えとメリハリのある生活が大事だと言っていました。又、相手(家族・友人など)から誉められると、人間ドーパミンが出て脳が赤くなり、又、誉めている人も相手の嬉しそうな表情を見て脳が赤くなるという実験をやっており、相手に誉められたり・相手を誉めたりすることが、認知症の予防にもなるようです。

今は本当にストレスの多い世の中です。

一つの事を気にしていたら、仕事にも大きな影響を及ぼします。会員の皆様も、今年はストレスを溜めないために出来るだけ体を動かし、前向きに気持ちを切り替える一年にしてみたいかがでしょうか？

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 徳田 敏
 協会顧問弁護士 富増 四季

法律 相談シリーズ

質問

私は賃貸アパートを借りているのですが、不注意により壁のクロスの一部にクロスの張替えが必要なほどの傷をつけてしまいました。部屋全部のクロス張替え費用を負担しなければならないのでしょうか？



回答

原状回復義務～クロスの張替え

1 補修工事の最小範囲の検討

質問の事例で、壁クロスに張替えが必要なほどの傷がついてしまったのは、借主の不注意(過失)が原因ですので、借主は原状回復義務の一環として壁クロスを張り替える義務を負います。そして、原状回復とは、基本的には傷ついた部分の復旧を指し、できる限り傷ついた部分に限定して補修工事が可能な最小単位が基本とされています。

このため、設問の事例で部屋全体の張替えまで要するかどうかは、原状回復義務として要求される補修範囲、すなわち、壁クロスの傷に関しての「補修工事が可能な最小単位」がどの範囲となるのかが問題になります。

2 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン

この問題を考えるにあたっては、国土交通省住宅局が平成23年9月に発表した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/honbun.pdf>)にて入手可能。以下、「ガイドライン」といいます)が参考になります。ガイドラインには法的強制力はないもの

の、賃貸人と借主とのトラブルについて一般的な基準を示していて、今後、原状回復のトラブルに関する指針となることが期待されています。

ガイドラインは、クロスの張替え工事の最小単位について、1㎡単位が望ましいとしました。ただし、借主が傷を付けた箇所を含む1面分までは、張替え費用を借主が負担することもやむを得ないとされています。これは、クロスの一部のみを新しく張り替えた場合、日照や自然の劣化により変色した周辺部分との差が目立ってしまい、つぎはぎ状態になって商品価値を維持できないことがあるためです。さらに、タバコ等により部屋全体についてクロス等がヤニで変色したり臭いが付着した場合など、1面の張替えでも不十分な場合には、部屋全体のクロスの張替え費用(又はクリーニング費用)を借主の負担とすることも妥当であるとされています。

3 経過年数の考慮

もっとも、借主は、必ずしも張り替え費用の全額を負担させられるわけではありません。

図3 設備等の経過年数と賃借人負担割合（耐用年数6年及び8年・定額法の場合）
賃借人負担割合（原状回復義務がある場合）



例えば、そのクロスが古くなっていた場合など、クロスは張替えによって従前より商品価値がグレードアップするのですから、家主も一定の利益を得ることになります。このような場合に、張替費用全額を借主負担としてしまうのでは不公平になってしまうからです。

そもそも、原状回復を考えるにあたっては、一般にクロスというものは年を経るにつれて自然に劣化していくことを考慮する必要があります。部屋を使用していればクロスは年々減少していくもので、また、この部分については賃料として支払われているともいえますから、いくら原状回復といっても、借主が新品同様に戻す費用まで負担する必要はないのです。

それでは、クロスは張替えの場合、賃借人は具体的にどの程度の割合で負担をすればよいのでしょうか。

ガイドラインでは、クロスは6年で残存価値が1円となるような直線のグラフで算出することとされました(ガイドライン13頁、図3の下側の直線)。例えば、クロスは新品で1面6万円であったとすると、クロスは使用開始から5年後に傷をつけた場合、その時点でのクロスは残存価値はおよそ1万円ですから、賃借人は約1万円の負担で済むことになるのです。

4 東京簡裁・平成14年7月9日判決における判断

過去の裁判例にも、ガイドラインと概ね同じ判断をしたものがあります。賃借人の過失により、壁ボードに穴が空けられた事案において、東京簡裁・平成14年7月9日判決は、クロスは修理範囲は最小の範囲(この事案では面積5㎡と判示)にとどめるべきとしました。そのうえで、クロスは経過年数についても考慮し、退去時までには2年余りが経過していたことから残存価値を60%として負担額を算出しています。2年で残存価値が60%ということは、6年間で残存価値がほぼなくなる計算になりますので、概ね、上述したガイドラインの考え方に沿うものと評価してよいでしょう。

5 本問の場合

以上のようなガイドラインの考え方を踏まえ、質問の事例では、①クロス張替えは最小の㎡単位で済むのか、1面か、あるいは部屋の全部を張り替える必要があるのか、②1面又は全面張替えが必要であるとしても、入居してからどれくらい年数が経っていて、クロスは残存価値がどの程度なのか、という検討を経て、借主の負担額が定まる、ということになります。



近畿圏レインズニュース

(平成24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	19,243件 (1,006件)	31,043件 (1,784件)	50,286件 (2,790件)	- 6.3% (- 5.7%)	45,830件 (2,914件)	+ 9.7% (- 4.3%)
在庫物件数	52,939件 (3,836件)	83,873件 (5,536件)	136,812件 (9,372件)	+ 0.3% (- 0.5%)	130,223件 (8,769件)	+ 5.1% (+ 6.9%)

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	2,976件 (281件)	5,248件 (470件)	8,224件 (751件)	- 5.8% (+ 5.6%)	7,405件 (604件)	+ 11.1% (+ 24.3%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	15.5% (27.9%)	16.9% (26.4%)	16.4% (26.9%)

※11月末 成約事例在庫数 296,139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	1,276,188回	42,540回	- 1.1%	1,128,549回	+ 13.1%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は79.5%、図面要求件数は1社当たり175.2回となっている。
また、マッチング登録件数は、11月末現在12,410件となっている。

5. お知らせ

<定例休止日> 平成25年1月31日(木)

平成25年2月28日(木)

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。

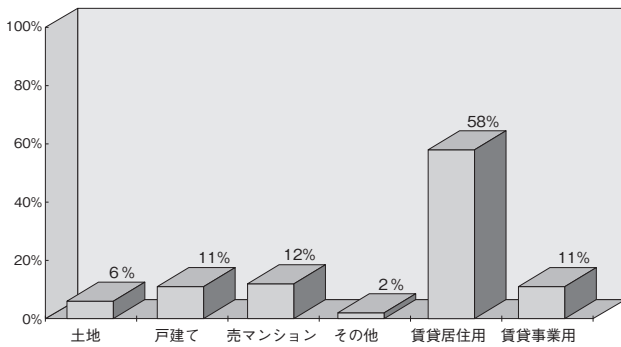
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

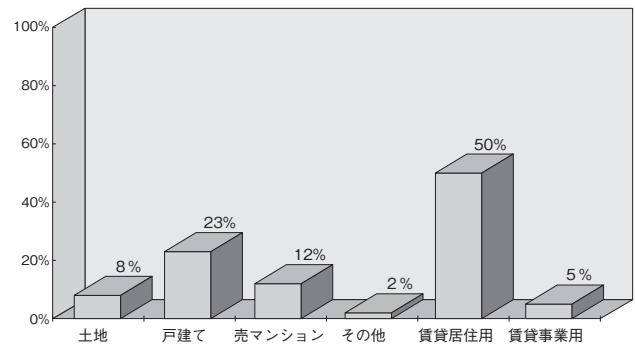
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■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)

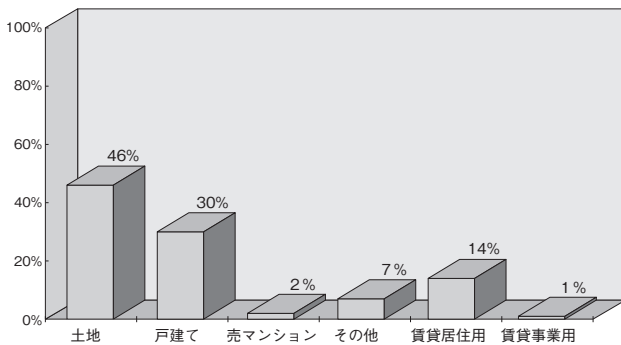
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



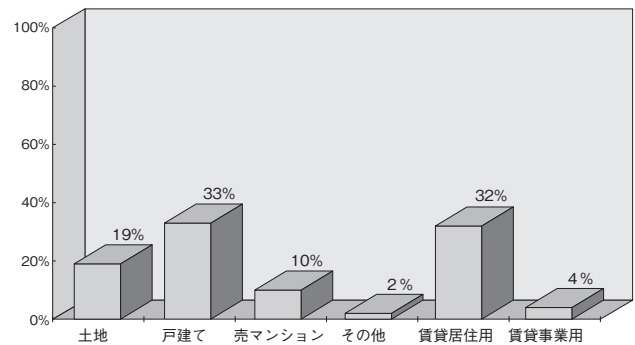
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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・京丹后市)



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、京都府全域で売戸建・マンションの平均坪単価が増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2011年11月	2012年11月	対前年比	2011年11月	2012年11月	対前年比
京都市中心・北部	215	190	88.3%	109.89	110.65	100.6%
京都市南東部・西部	366	366	100.0%	94.71	1323.30	1397.2%
京都府北部	53	51	96.2%	28.45	30.33	106.6%
京都府南部	284	244	85.9%	70.71	1787.85	2528.4%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2011年11月	2012年11月	対前年比	2011年11月	2012年11月	対前年比
京都市中心・北部	207	206	99.5%	128.11	136.24	106.3%
京都市南東部・西部	164	159	96.9%	74.57	82.13	110.1%
京都府北部	4	4	100.0%	60.49	66.86	110.5%
京都府南部	72	70	97.2%	67.07	67.34	100.4%

■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、京都府北部・南部以外の9万円～11万円の物件が増加

	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	29	43	0	7
3万円～	431	329	6	95
5万円～	366	262	10	74
7万円～	136	172	6	51
9万円～	73	39	0	15
11万円～	48	17	0	20
14万円以上	40	10	0	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。

ダイジェスト 協会の主な動き

11月



1日(木) 組織運営委員会(本部支部連絡調整：LC)
本部・各委員会から各支部への委員会事業の連絡・協力要請事項について他。

2日(金) 会計システムヒアリング報告会

業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
京都府との意見交換会について他。

人材育成委員会
平成24年度宅建取引主任者資格試験について他。

3日(土) 公益社団法人認定記念事業
(イオンモール京都五条)
(すまーと2～5頁をご参照ください。)

8日(木) 取引主任者講習会
81名が受講。

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。

流通センター研修会(第七支部事務所)
まどりっくす・AD-1について他。
(7名受講)

9日(金) 官民共催不動産広告表示実態調査会
(すまーと8～9頁をご参照ください。)

12日(月) 各委員長等「事情聴取会議」
会員よりの審査請求に係る審議。

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。

支部長・副支部長ヒアリング結果説明会
支部合同事務所設置におけるヒアリング結果について他。

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「常務理事会・常任幹事会合同会議/理事会・幹事会合同会議」の議題について他。

13日(火) 新入会員等義務研修会
11名が受講。

15日(木) 「全宅管理」事業説明会・セミナー
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。

16日(金) 流通センター相談会(第六支部事務所)
レインズIP型システムについて他。
(1名相談)

19日(月) 情報提供委員会(地域政策推進担当理事会)
平成24年度賃貸物件広告実態調査会の実施について他。

情報提供委員会(地域政策推進)
密集市街地対策等の取組方針及び京都市細街路指針の運用について(京都市都市計画局建築指導部建築指導課：林道弘道路担当課長・北岡愛細街路対策係長来協)他。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
支部合同事務所設置に伴う課題について他。

流通センター相談会(第五支部事務所)
レインズIP型システムについて他。
(1名相談)

22日(木) 取引主任者講習会

83名が受講。

26日(月) 情報提供委員会(広報・流通担当理事会)

すまーと(1月発行)の編集について他。

情報提供委員会(広報・流通)

ハトマークサイト京都でのアンケートについて他。

28日(水) 社会貢献(不動産相談)、苦情解決・研修
業務委員会正副委員長合同会議

相談所看板の設置基準について他。

29日(木) 正副会長会・支部長合同会議(ワーキング)

支部合同事務所の設置に向けた諸問題の検討について。

流通センター研修会

まどりっくす・AD-1について他。
(14名受講)

12月



3日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

支部合同事務所設置に関する基本的枠組みについて他。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会
合同会議

支部合同事務所設置に関する基本的枠組みについて他。

5日(水) 取引主任者講習会

95名が受講。

7日(金) 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「常務理事会・常任幹事会合同会議/理事会・幹事会合同会議」の対応について他。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会
合同会議

支部合同事務所設置に関する基本的枠組みについて他。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌6頁をご参照ください。)

10日(月) 苦情解決・研修業務委員会(1)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

13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5件、準会員1件。

保証協会正会員5件、準会員1件。

正副会長会・支部長合同会議(ワーキング)

支部合同事務所の設置に向けた諸問題の検討について。

14日(金) 委員長等ヒアリング

平成24年度委員会事業執行等について。

新入会員等義務研修会

17名が受講。

業務サポート委員会(会員周知正副委員長
会議)

京宅広報(1月発行)の編集について他。

17日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

事務局体制の整備について他。

18日(火) 流通センター研修会

レイنزIP型システムについて。

(10名受講)

20日(木) 取引主任者講習会

86名が受講。

26日(水) 苦情解決・研修業務委員会

弁済認証申出案件の審議。

27日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

事務局体制の整備について他。

■新入会(正会員)(3件)

平成24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
第二	フ ァ イ テ ン (株) (1)13230	平田 好宏	中山 定也	中京区烏丸通錦小路角手洗水町678番地	075- 229-7521
第四	川 東 商 事 (株) (1)13232	金森 靖治	松永 昌太	伏見区舞台町9番地	075- 601-5211
第五	(株) ク ラ イ フ (1)13245	唐津 亮	唐津 亮 岸本 健一 河野 仁	西京区桂徳大寺南町59	075- 382-1910

■新入会(正会員)(5件)

平成24年12月14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)コンサルタント (1)13229	高野 朝琴	高野 朝琴	左京区高野清水町86番4号	075- 721-6700
第三	英 伸 ハ ウ ジ ン グ (1)13251	吉武 英一	西俣 めぐみ	右京区西院西高田町6番地2 サンコート五條1F	075- 313-1600
第四	マス建コミュニティ (2)12611	榊田 憲治	増田 正文	伏見区讃岐町155番地 ランスロット桃山205号室	075- 623-1022
第四	(株) 和 (1)13252	井上 大介	中島 良二	南区久世中久世町一丁目139番地1	075- 932-0753
第六	(株) M Y ホ ー ム (1)13242	田原 卓	田原 卓	宇治市木幡熊小路19番地の184 ユニライフ宇治木幡403号	0774- 39-7663

■新入会(準会員)(1件)

平成24年12月14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
第五	三和土地(株)五条桂店 (5)10156	和田 英希	和田 英希	西京区上桂前田町15番地1	075- 874-1940

■退会(正会員)(8件) ※会員名簿より削除してください。

平成24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
第三(右京区)	(1)12812	R & R (株)	高井 智史	24/10/28	退 会
第四(山科区)	(3)11331	(株)ファースト・ネット不動産	日下 みどり	24/10/27	退 会
第四(山科区)	(3)11204	建 有 社	大石 高也	24/11/04	退 会
第四(南区)	(2)11958	藪 田 商 事	藪田 好雄	24/11/29	廃 業
第五(西京区)	(2)11677	(有) 大 聖 産 業	石崎 智奈美	24/11/01	期間満了
第六(和束町)	(5)9549	(株) ア ラ キ	荒木 充	24/10/27	退 会
第六(宇治市)	(3)11119	ひまわりハウジング	今村 哲三	24/11/28	廃 業
第七(舞鶴市)	(2)11687	(株) 舞 設	柿野 久和	24/11/22	期間満了

■退会(準会員)(3件) ※会員名簿より削除してください。

平成24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(左京区)	(7)8009	タイム都市開発(株)高野店	村上 勝彦	24/10/30	事務所廃止
第四(山科区)	(3)11278	J・M・NET(株)山科店	村瀬 昌宏	23/11/30	事務所廃止
第五(長岡京市)	(7)7790	(株)瀬戸口ハウジング長岡支店	加賀 浩則	24/11/16	事務所廃止

■会員数報告書

平成24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	350 (±0)	42 (-1)	392 (-1)	第 三	395 (-1)	34 (±0)	429 (-1)	第 五	329 (±0)	21 (-1)	350 (-1)	第 七	222 (-1)	11 (±0)	233 (-1)
第 二	381 (+1)	46 (±0)	427 (+1)	第 四	452 (-2)	30 (-1)	482 (-3)	第 六	345 (-2)	30 (±0)	375 (-2)				
												合 計	2,474 (-5)	214 (-3)	2,688 (-8)

※()内は会員数前月比増減。

本 部 年 間 行 事 予 定

- 平成25年 1 月28日(月) 流通センター研修会
於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)
- 2 月 7 日(木) 賃貸物件広告実態調査事前審査会(地域政策推進)
京都市及びその周辺地域を対象に新聞広告・折込チラシ・インターネット広告等について、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22日(金) 流通センター研修会
- 3 月 8 日(金) 賃貸物件広告実態調査会(地域政策推進)
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28日(木) 流通センター研修会
- 5 月28日(火) 平成25年度二団体定時総会
於：京都テルサ

お知らせ

1. 京都府不動産会館エレベーター撤去新設工事について

- 期間 平成25年 2月19日(火)から
3月19日(火)まで【予定】

工事期間中は、エレベーターが利用できず、当会館の通路や駐車場の利用も一部制限を受けるなどご不自由をお掛けいたしますが、皆様のご協力をいただきますようお願い申し上げます。

2. 新入会員シールについて

平成24・25年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成24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。

3. 平成24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。

4. 本誌次号の発行について

本誌次号は、3月中旬に発行いたします。

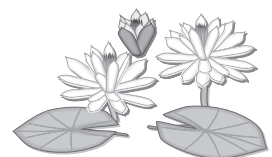
訃 報

(平成24年11~12月)

西山 顕二 様〔第四(伏見区)・西山不動産〕

澤 敬三 様〔第一(東山区)・澤不動産〕

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。



平成24年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」開催される

— グランベール京都ゴルフ倶楽部、102名が参加 —

昨年11月14日(水)、各支部ゴルフ同好会の合同による平成24年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」が、グランベール京都ゴルフ倶楽部(船井郡京丹波町)にて開催されました。

第三支部のゴルフ同好会主導で実施された同大会は、午前9時30分に各ホールから102名の参加者が一斉にスタート(ショットガン方式)し、他支部参加者と交流を深められました。

【個人成績】

優勝 伊藤英紀 (第七支部)

準優勝 倉郷 健 (第四支部)

第3位 藤田篤義 (第七支部)

シニア優勝 有田峻崇 (第五支部)

.....
団体優勝 第七支部



個人優勝、おめでとう！(伊藤英紀氏)



シニア優勝、おめでとう！(有田峻崇氏)

「全宅管理」事業説明会並びにセミナーが実施されました

昨年11月15日(木)、「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」(通称：全宅管理)への入会促進活動の一環として、事業説明会並びにセミナーが実施(全宅管理・協会本部共催)され、46名が参加されました。

事業説明会では全宅管理が提供する主な事業の説明と併せて、全宅管理会員(中西電建(株)中西俊泰氏)より各種サポート事業のうち、入居者から夜間や休日における緊急連絡、クレーム等に管理会社に代わり専門のオペレーターが対応する「夜間・休日サポート」について自身の体験談を交え紹介されました。



佐藤弁護士

また、セミナーでは、「最近の相談事例の紹介(電話法律相談)」・「民法改正の動きと賃貸借に与える影響」と題して、講師の佐藤貴美弁護士(全宅管理顧問弁護士)より分かりやすく解説されました。

なお、全宅管理では、入会金(2万円)無料キャンペーンを本年3月31日まで実施中ですので、この機会に是非ご入会ください。入会等に関する問合せ先は、全宅管理(TEL：03-3865-7031)または協会本部(TEL：075-415-2121(担当：新家)まで)までお願いします。



にいのみ