

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL. 520号
平成25年5月



平成25年4月25日に開催された理事会・幹事会

目次

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催・・・2 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ・・・12 |
| ■ 賃貸物件広告実態調査実施・・・3 | ■ 年間行事予定/お知らせ/訃報・・・13 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)・・・4 | ■ 城陽市空き家バンク制度・・・14 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.21)・・・6 | ■ 瑕疵担保履行法届出義務/代替地情報提供・・・14 |
| ■ 支部合同事務所のご案内/主任者法定講習・・・7 | ■ 不動産相談所南部開設/暴排協総会開催・・・15 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.286)・・・8 | ■ 平成25年度「定時総会」開催のご案内・・・ウラ表紙 |
| ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)・・・10 | ■ 「不動産無料相談」PR看板作製・・・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

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(3月26日)

◎会長挨拶

- (1) 不動産商況について
- (2) 消費増税に伴う住宅取得時の軽減について
- (3) 業協会の財政状況について他

報告事項

1. 新入会員の報告について(平成25年2月～3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11件。保証協会 正会員12件。

2. 本部・支部事務局の改善について

本部事務の改善事項(会計処理を現金主義から発生主義へ・証紙販売の見直し・会計担当者の業務分散化・源泉徴収事務の簡素化等)及び支部合同事務所等並びに支部等担当職員(下記)が報告されました。

【第一支部・第二支部・第三支部】

前田尚子・水口彩(本部職員)・(新規採用者)

【第四・第六支部】 吉田麻希子・眞木節子

【第五・第七支部】 堀江ちひろ

【不動産無料相談所南部】 松下規子

【不動産無料相談所北部】 笠原泰子

3. 「住宅ローンの保証料撤廃」等に関する要望署名の結果について

標記要望に係る署名結果(京都3,608名・近畿2府4県総計31,678名)が報告されました。

4. 平成24年度賃貸物件広告実態調査について

3月8日(金)に行われた標記実態調査の実施状況が報告されました。(詳細は3頁参照。)

5. 平成25年度京町家専門相談員の推薦について

京都市景観・まちづくりセンターの標記相談員に8名(下記)を推薦した旨及び京町家・古民家を取引対象とした調査アンケートを会員に送付する旨が報告されました。

大前温彦(第二)・苗村豊史(第二)・西村孝平(第二)

吉田光一(第三)・畑 信太(第五)・中西和久(第一)

三浦央嗣(第六)・原田直紀(第七)

6. 協会近辺「コインパーキング」等について

本年4月より協会本部にて執務する役員の本部駐車場の駐車禁止及び協会近辺「コインパーキング」等の利用が報告されました。

7. その他

支部事業等における本部提出用実施計画・報告書を作成している旨が報告されました。

審議事項

1. 業協会：平成25年度事業計画(案)・予算(案)について

平成25年度定時総会に上程される各委員会事業計画(案)等及び保証協会非会員の臨時会費徴収並びに予算(案)等が承認されました。

2. 保証協会：平成25年度事業計画の変更(案)について

平成25年度定時総会に上程される事業計画(案)前文及び1月29日(火)開催の幹事会にて承認された同計画(案)に係る京都本部としての事業内、「(3) 既存免許業者の入会に際しての担保提供の徴求」の削除が承認されました。

3. 事務局人事について

事務局組織図(案)及び事務局人事(下記)が承認されました。(人事については4月1日付辞令交付。本部職員のカッコ内は旧役職。)

本部事務局課長(次長) 大東 悟

本部事務局係長(課長補佐) 森本和子

本部事務局係長(主任) 田中健一

本部事務局係長(職員) 新家一策

本部事務局主任(係長) 伊東 孝

本部事務局主任(職員) 出口勝英

支部合同事務所職員 前田尚子

支部合同事務所職員 堀江ちひろ

支部合同事務所職員 吉田麻希子

支部合同事務所職員 眞木節子

不動産無料相談所南部職員 松下規子

不動産無料相談所北部職員 笠原泰子

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(4月25日)

◎会長挨拶

協会の中・長期ビジョンの確立について他

報告事項

1. 新入会員の報告について(平成25年4月度)

次のとおり新入会員が報告されました。

業協会 正会員7件、準会員1件。

保証協会 正会員7件、準会員1件。

審議事項

1. 二団体：平成25年度定時総会の開催及び上程する議事について

平成25年度総会の開催日時(平成25年5月28日(火)午後1時)等及び上程される業協会6議事・保証協会4議事が承認されました。

2. 業協会：平成24年度(H24.5.1～H25.3.31)事業報告(案)・決算報告(案)及び保証協会：平成24年度事業報告(案)・決算報告(案)について

平成25年度総会に上程される標記事業報告(案)・決算報告(案)が承認されました。

3. 業協会：役員報酬規程の一部改正(案)について

平成25年度総会に上程される標記規程の報酬条項一部改正が承認されました。

4. 二団体：役員執務交通費等支給要綱の一部改正(案)について

標記要綱の執務交通費等の支給条項等一部改正が承認されました。

5. 相談役の退任について

退会に伴う、佐藤東一(第四)相談役の退任が承認されました。

その他

支部職員等6名が紹介されるとともに、本部職員1名の退職が報告されました。

平成24年度「賃貸物件広告実態調査」を実施

3月8日(金)「賃貸物件広告実態調査」が実施されました。

去る2月7日(木)開催の広告事前審査会(本会「情報提供委員会(地域政策推進)」・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冊子・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が行われ、それに基づく現地調査を3月2日(金)に実施するとともに、同調査結果を(公社)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 | 4班編成(計20名) |
| 2. 対象業者 | 8社 |
| 3. 対象物件 | 8件(賃貸共同住宅6件・新築賃貸共同住宅2件) |
| 4. 調査実施団体等 | 京都府建設交通部建築指導課
(公社)京都府宅地建物取引業協会
(社)全日本不動産協会京都府本部 |

ダイジェスト 協会の主な動き

3月



1日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

平成25年度各委員会事業計画(案)・予算
(案)について他。

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。

7日(木) 委員長等ヒアリング

平成25年度委員会事業計画(案)・予算(案)
について。

8日(金) 賃貸物件広告実態調査会

(本誌3頁をご参照ください。)

13日(水) 取引主任者講習会

84名が受講。

14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6件。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

平成25年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。

15日(金) 新入会員等義務研修会

19名が受講。

18日(月) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)

平成24年度事業報告(案)について他。

流通センター研修会(第六支部事務所)

まどりっくす・AD-1について他。(13
名受講)

組織運営委員会(財務部門)

平成24年度事業報告(案)について他。

組織運営委員会(総務部門)

今後の組織運営委員会(総務部門)の運営
について他。

19日(火) 情報提供委員会(地域政策推進担当理事会)

平成24年度事業報告(案)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

平成25年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。

情報提供委員会(地域政策推進)

平成24年度事業報告(案)について他。

21日(金) 取引主任者講習会

67名が受講。

25日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長

会合同会議

事務局職員との面談について他。

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。

26日(火) 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

平成25年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌2頁をご参照ください。)

27日(水) 取引主任者講習会

84名が受講。

組織運営委員会(総務部門)

平成25年度二団体定時総会について他。

28日(木) 社会貢献委員会(不動産相談)新任相談員
研修会

相談窓口での基本応対について他。

組織運営委員会(財務部門)

平成24年度決算について他。

流通センター研修会

まどりっくす・AD-1について他。(10名受講)

19日(金) 二団体決算監査会

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

平成25年度二団体定時総会について他。

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

「不動産無料相談所における相談案件に
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。

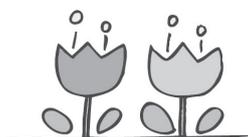
22日(月) 苦情解決・研修業務委員会(3)事情聴取
会議

苦情解決申出案件の審議。

業務サポート委員会(会員周知)

京宅広報(5月発行)の編集について他。

4月



苦情解決・研修業務委員会

弁済認証申出案件の審議。

4日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

平成25年度二団体定時総会について他。

23日(火) 人材育成委員会(専門研修・啓発担当理
事会)

不動産キャリアサポート研修制度の普及
について他。

苦情解決・研修業務委員会

弁済認証申出案件の審議。

24日(水) 取引主任者講習会

105名が受講。

11日(木) 取引主任者講習会

110名が受講。

25日(木) 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。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

平成25年度二団体定時総会について他。

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7件、準会員1件。

保証協会正会員7件、準会員1件。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会
合同会議

平成24年度事業報告(案)・決算報告(案)
について他。

16日(火) 新入会員等義務研修会

20名が受講。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌3頁をご参照ください。)

18日(木) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)

平成24年度決算について他。

26日(金) 流通センター研修会

レイズIP型システムについて。(13
名受講)



「エコ玉桜」

今年も京都の桜は先月(4月上旬)に満開となり、各地より多くの観光客が桜を見に訪れました。自身も桜が大好きで、毎年4月には嵐山・平安神宮・円山公園とあらゆる種類の桜を夫婦で見に行くのですが、実は今年一番感動した桜があります。

それは、私の住んでいる桂坂の一番奥にある野鳥公園近くの山際の側道に植えられた桜です。今から5年前の5月に突然、約120mに渡り4m間隔で30本の小さな桜の苗木が植えられたのです。

苗木のそばの看板にこう書かれていました。

埼玉県熊谷市立 玉井中学校
古都を感じる！ エコ玉旅行
植樹記念 平成20年5月28日



そうなんです！埼玉県の玉井中学校の生徒達が京都に修学旅行に来た際に、記念に桜の苗木を植樹してくれたのです。当時、京都への修学旅行といえば、お寺や名所旧跡を廻るのが普通なのに、わざわざ桂坂まで足を延ばし、京都の環境を守る為、植樹してくれる学校もあるんだと感心しました。

私は日課として、早朝この坂道をウォーキングしているので、苗木が年々少しずつ大きくなるのを楽しみにしていました。30本の苗木の中で7～8本は枯れてしまいましたが、残りの20数本は夏の暑さや冬の寒さ、風雨にも耐え、しっかりと成長していきました。そして、なんと！5年が経過した今年4月に15～16本が始めて開花したのです！幹の太さはまだ6～7cmですが、2～3本は満開に近い状態でした。

まだ5歳の子供の桜なので花びらは小さく色も淡いのですが、一生懸命咲いている姿を見ると今年はこの桜が一番だなと嬉しく感じました。

同じように毎朝ウォーキングされている第五支部の会員さんと、たまたまその桜の前ですれ違いました。

「おはようございます！咲きましたね！」

「咲いたね！」

ニコニコしたその笑顔を見た時、「あ～、みんなこの桜の事を気にしてるんだな！」と思いました。

これから5年後10年後、この桜は大木となり、いっぱい花を咲かせて、辺り一帯の環境保全に役立ってくれるものと思います。

あの時の中学生も20歳になり、桜と同じように立派に成長し、一人一人がきっと社会に役立つ大人になっているに違いありません。



支部合同事務所のご案内

～ 本年4月より支部事務機能が集約・一元化されました ～

既報のとおり、本年4月1日(月)より協会本部内に支部合同事務所を開設いたしました。

1. 所在地 〒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1階
2. Tel・Fax **Tel 075-417-0007 Fax 075-417-0008**
3. 職員 まえだなおこ みずぐち あや ひらがみほ よしだまきこ まきせつこ ほりえ
前田尚子・水口 彩(本部職員)・平賀美穂・吉田麻希子・眞木節子・堀江ちひろ
【相談所南部(京田辺市)】まつしたのりこ 松下規子・【相談所北部(綾部市)】かきはらやすこ 笠原泰子

※ 休業日・業務時間：土日・祝日・年末年始・お盆等を除く午前10時～正午・午後1時～午後5時

平成25年度「取引主任者法定講習会」

講習日	受付期間
平成25年6月20日(木)	平成25年5月20日(月)～平成25年5月31日(金)
7月10日(水)	平成25年6月10日(月)～平成25年6月21日(金)
7月25日(木)	平成25年6月24日(月)～平成25年7月5日(金)
8月8日(木)	平成25年7月8日(月)～平成25年7月19日(金)
8月28日(水)	平成25年7月29日(月)～平成25年8月9日(金)
9月11日(水)	平成25年8月5日(月)～平成25年8月23日(金)
9月26日(木)	平成25年8月26日(月)～平成25年9月6日(金)
10月9日(水)	平成25年9月9日(月)～平成25年9月20日(金)
10月24日(木)	平成25年9月24日(火)～平成25年10月4日(金)
11月6日(水)	平成25年10月7日(月)～平成25年10月18日(金)
11月21日(木)	平成25年10月21日(月)～平成25年11月1日(金)
12月4日(水)	平成25年11月5日(火)～平成25年11月15日(金)
12月19日(木)	平成25年11月18日(月)～平成25年11月29日(金)
平成26年1月15日(水)	平成25年12月2日(月)～平成25年12月13日(金)
1月30日(木)	平成25年12月16日(月)～平成25年12月27日(金)
2月12日(水)	平成26年1月14日(火)～平成26年1月24日(金)
2月27日(木)	平成26年1月27日(月)～平成26年2月7日(金)
3月12日(水)	平成26年2月10日(月)～平成26年2月21日(金)
3月27日(木)	平成26年2月24日(月)～平成26年3月7日(金)

※ 受講申込の受付(持参の場合)は、午前9時～11時30分、午後1時～4時30分です。
(土曜、日曜、祝日、休業日は除きます。)

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

質問

不動産業者は、土地や建物を貸すとき、どのような調査・説明をしないといけないのでしょうか？



回答

賃貸する際の不動産業者の調査・説明義務

宅地建物取引業法35条の重要事項説明義務

一般の買主・借主等は、取引しようとする物件に関する権利関係や法令上の制限を自分で調査する能力を持っていないのが普通ですし、取引条件についても、十分な知識を持ち合わせていないのが通常です。一方、宅地建物取引業者は、宅地建物の取引を専門に行う業者でありますから、これらに関して十分な知識経験を有し、調査能力も備えていると考えられ、業者と取引する者は業者に対してそのような期待を持って依頼しているのであり、業者としてはその期待に応えるため、必要な事項について顧客に対して説明すべき責任があります。

このような観点から、宅地建物取引業法では、取引の相手方等に対し一定の重要な事項について、事前に説明を行うことを義務付けています。

問題の所在

同法35条1項の法定列举事項は最低限説明すべきものであり、それ以外でも、借主が契約締結をするか否かの判断に重要な影響を及ぼす事項については説明義務があり、これを怠ると同法47条1号違反となることもあります。判例で

は、賃貸目的物に関する重要な事項には、賃貸目的物の物理的欠陥のほか、社会通念上、賃貸目的物にまつわる嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も含まれるものと解されているものの、実務上は説明義務のある範囲が明確でないため、当事者間でトラブルが生ずることも多いのです。

そこで、そのようなトラブルになりやすい事項について検討していきたいと思います。

権利等の制約に関する事項

ア 貸主が賃貸物件の所有者であるか、賃貸権限を有するか、賃貸物件に差押、抵当権が設定されていないか等については事前に説明すべきです。

イ 特に建物への抵当権については、引渡猶予制度(民法395条)により、抵当権設定後の賃貸借は、抵当権が実行により競売され、買受人(新賃貸人)から明渡しを求められたときは、買受人の所有権取得後6ヶ月経過するまでに明渡しが必要であり、かつ買受人に対しては敷金返還請求もできないこととなったため、賃貸物件に抵当権が設定されている旨と

律 リリース



上記制約を受ける旨を説明するべきでしょう。

原状回復に関する事項

原状回復に関するトラブルの未然防止のため、①敷引き特約、②通常損耗補修特約、③クリーニング費用負担特約等の原状回復特約がある場合は、敷金等の清算に関する事項として説明するべきです(原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改定版)平成23年8月国土交通省住宅局参照)。

なお、原状回復特約の成立は制限的に解すべきであり、成立したといえるためには、賃借人が通常損耗につき原状回復義務を負うことのみならず、その義務を負うことになる通常損耗の範囲まで、明確に合意されたことが必要であるという判例(最判平成17年12月16日)があるので、原状回復特約作成の際には、ご注意ください。

心理的瑕疵に関する事項

ア 殺人事件のあった物件については、基本的に心理的瑕疵に該当するケースが多く、殺人事件があった旨を説明する義務があると考えられます。

イ 自然死に関しては、孤独死等による腐乱事件等の特段の事情がない限りは、説明義務までは基本的にないものと考えられます。

ウ 自殺があった建物(部屋)を賃借して居住することは、一般的に、心理的に嫌悪感を感じる事柄であるので、賃貸人が、そのような物件を賃貸しようとするときは、原則として、賃借希望者に対して、重要事項の説明として、当該物件において自殺事故があった旨を告知すべき義務があることは否定できないでしょう。

もっとも、自殺に関しては、いつまで瑕疵となり(時間的経過による風化、居住等によ

る風化、近隣の風評による風化等)、どの範囲の借主に対し、説明義務があるかが問題となり得ます。

その際、自殺事件の態様、具体的には、賃貸住宅の性質(都市部か田舎か、単身者向けか等)、自殺行為の手段(首つり、リストカット、睡眠薬、飛び降りか等)、自殺行為の場所(居室内か、共用部か等)、死亡の場所(賃貸住宅内か、病院等外部か等)、世間の耳目を集めたか否か等により、心理的瑕疵の程度の差異が影響するでしょう。

例えば、都市部の単身者向けのワンルームマンションの場合、3年間で瑕疵が癒えることを前提とした裁判例があり、このような場合には自殺事故後3年間当該物件において自殺事故があった旨を告知すれば足りると考えられます。しかし、田舎の物件で心理的な嫌悪感の影響が根強く残っているような場合には、さらに長い期間告知義務が求められるでしょう。

なお、学説では賃貸借における自殺等については2年までなら説明すべきと指摘しているものもあります[宮崎裕二「不動産取引における心理的瑕疵」法律時報1032号(2011年)108頁]。

環境的瑕疵に関する事項

他の賃借人の騒音、迷惑行為等により賃借人が退去したような物件の賃貸借においては、退去した賃借人の受け止め方の問題である点もありますが、その賃借人が特別に神経質であった等の特段の事情がある場合は別として、同様の行為が繰り返され、平穏な居住に支障が生じるおそれが想定される場合は、そのような事情があることについて説明する義務があるものと考えられます。



近畿圏レインズニュース

(平成25年3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

3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	20,095件 (1,032件)	38,750件 (2,229件)	58,845件 (3,261件)	+13.2% (+17.8%)	55,010件 (3,103件)	+7.0% (+5.1%)
在庫物件数	51,400件 (3,532件)	82,597件 (5,176件)	133,997件 (8,708件)	-0.9% (-2.2%)	132,983件 (9,158件)	+0.8% (-4.9%)

2. 成約報告概要

3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 (273件)	8,962件 (851件)	12,847件 (1,124件)	+20.6% (+25.4%)	11,856件 (1,105件)	+8.4% (+1.7%)

3月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	19.3% (26.5%)	23.1% (38.2%)	21.8% (34.5%)

※3月末 成約事例在庫数 335,066件

3. アクセス状況等

3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	1,512,081回	48,777回	+8.7%	1,282,778回	+17.9%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は82.4%、図面要求件数は1社(IP型)当たり215.7回となっている。
また、マッチング登録件数は、3月末現在12,689件となっている。

5. お知らせ

<定例休止日> 平成25年5月31日(金)

平成25年6月30日(日)

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 大阪府不動産会館内

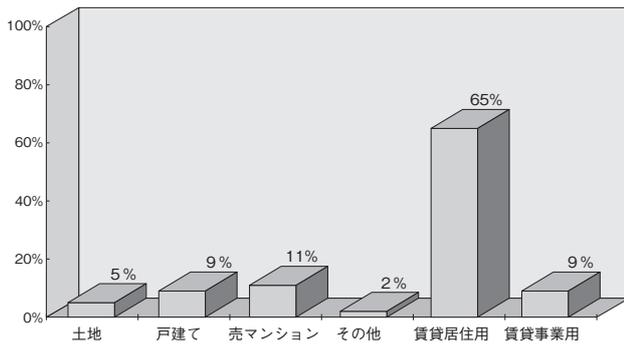
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

※ お知らせ

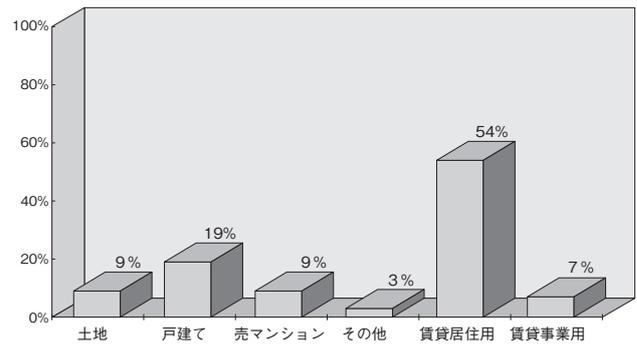
同流通機構は、内閣総理大臣から公益社団法人の認定を受け、平成25年4月1日、「公益社団法人 近畿圏不動産流通機構」へと移行いたしました。

■ 3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)

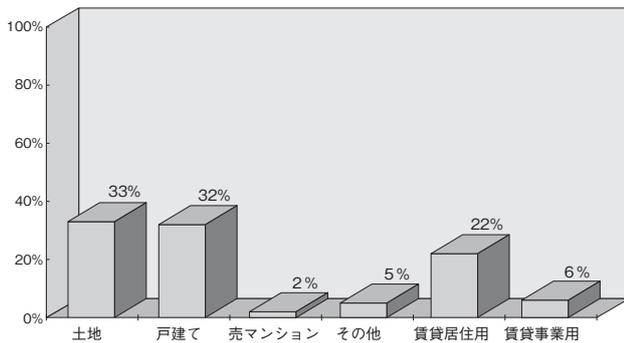
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中区・東山区・下京区)



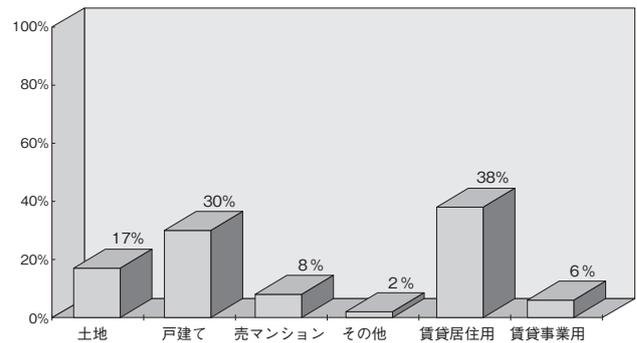
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 3月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府南部の売戸建の登録件数が増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2012年3月	2013年3月	対前年比	2012年3月	2013年3月	対前年比
京都市中心・北部	209	194	92.8%	114.61	116.56	101.7%
京都市南東部・西部	382	359	93.9%	86.64	84.56	97.5%
京都府北部	81	53	65.4%	27.07	37.52	138.6%
京都府南部	282	308	109.2%	65.11	63.84	98.0%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2012年3月	2013年3月	対前年比	2012年3月	2013年3月	対前年比
京都市中心・北部	235	235	100.0%	135.24	143.15	105.8%
京都市南東部・西部	199	179	89.9%	74.35	74.88	100.7%
京都府北部	2	3	150.0%	53.16	57.49	108.1%
京都府南部	83	81	97.5%	76.72	63.93	83.3%

■ 3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、京都府全域の3万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	36	44	1	15
3万円～	429	325	14	111
5万円～	503	401	17	126
7万円～	192	148	3	86
9万円～	88	46	0	23
11万円～	104	44	0	22
14万円以上	88	20	1	8

※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。

■新入会(正会員)(6件)

平成25年3月31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) 山 誠 (1)13289	山中 健嗣	山中 健嗣	左京区田中門前町32番地2 百八ビル3階	075- 702-0202
第二	オフィス オザワ (1)13277	小澤 暢吾	小澤 暢吾	中京区蛸薬師通堀川東入亀屋町276-3	075- 708-2478
第二	(株) イースト (1)13283	東良 多喜男	東良 多喜男	中京区二条通烏丸西入東玉屋町506番地	075- 222-0344
第三	(株) サンフット (1)13278	池田 致元	小川 真司	右京区西院東貝川町59番地3 丸善ビル2階	075- 315-6677
第五	PROUD HOME (1)13287	南 彰吾	南 彰吾	西京区御陵峰ヶ堂町3丁目40-6	075- 393-5670
第六	(有)システムサポート (1)13273	今村 剛雄	今村 剛雄	宇治市宇治妙楽175番地1 宇治リバーサイドビル2階A号	0774- 22-0500

■新入会(正会員)(7件)

平成25年4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	(株) アークランド (1)13301	杉山 裕美	大浦 好潤	中京区中筋通竹屋町上る末丸町541番地13	075- 741-6867
第三	(株) 一 分 (1)13290	角田 憲彦	角田 憲彦	北区紫竹北大門町68番地	075- 494-0010
第三	(株)アースコンシヤス (1)13307	安井 健司	面松 俊明	右京区西京極西大丸町64番地2 ル・パルク201	075- 754-6230
第四	(株)住まいコンサル (1)13304	西岡 裕恭	田中 君司	山科区東野八反畑町21-40	075- 502-7080
第五	森 謙 造 園 (株) (1)13296	森 謙治	向井 甚太郎	亀岡市篠町篠空殿林11番地の4	0771- 24-6006
第五	(株)シンエイホーム (1)13302	渡邊 真伸	渡邊 真伸	西京区川島東代町45番地2 カプチーノ川島1F	075- 391-5577
第七	(株)竜城工務店 (1)13280	芦田 和代	小林 忠利	福知山市字堀2304番地の2	0773- 24-3004

■新入会(準会員)(1件)

平成25年4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
第四	(株)エルハウジング西大路駅前店 (5)10173	安東 純浩	安東 純浩	南区唐橋西平垣町1-11	075- 662-8851

■会員権承継(1件)

平成25年3月31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	承継理由
第四	丸 宗 (1)13295	石高 宗広	石高 宗広	山科区大宅御供田町1番地 石川ビル3F	075- 581-6027	相 続

■退会(正会員)(17件) ※会員名簿より削除してください。

平成25年3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)	(8)6940	マ ル キ 不 動 産	丸木 孝夫	25/03/04	死 亡
第一(上京区)	(1)12855	リバタイーハウジング	吉田 竹美	25/03/14	廃 業
第一(左京区)	(8)6756	梢 産 業 (株)	桑名 明郎	25/03/21	廃 業
第二(下京区)	(14)1145	鴨 京 不 動 産	松本 一郎	25/01/26	死 亡
第三(右京区)	(12)2557	祥 栄 住 宅 (株)	早田 栄一	25/03/20	期間満了
第三(北区)	(6)8396	住 友 住 宅 販 売	中山 政秀	25/03/25	廃 業
第三(北区)	(2)11753	(株) 中 村 興 産	中村 和久	25/03/27	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
第四(南区)	(7) 8041	有 ト レ ビ 不 動	豊川 朋子	25/03/18	廃 業
第四(伏見区)	(3) 11246	三 東 商 会	佐藤 東一	25/03/22	廃 業
第五(亀岡市)	(3) 11437	有 エ ス ア ー ル エ フ	楠原 健	25/03/08	廃 業
第五(長岡京市)	(8) 6551	タ ツ ミ ハ ウ ジ ン グ	西田 昌子	25/03/11	廃 業
第五(亀岡市)	(11) 3964	数 井 商 事	数井 登志夫	25/03/11	廃 業
第五(西京区)	(4) 10393	ジ ア ス	粟津 清	25/03/11	廃 業
第六(城陽市)	(3) 10922	シ ス テ ム ホ ー ム	奥村 仁三郎	25/03/28	廃 業
第六(宇治市)	(1) 12715	(株) 総 合 開 発 技 研 工 業	五十棲 勝男	25/03/28	廃 業
第七(綾部市)	(2) 11916	(株) マ ル エ ム 久 木	久木 浩史	25/03/11	廃 業
第七(舞鶴市)	(4) 10292	マ イ ラ ン ド い い だ	飯田 啓晶	25/03/23	廃 業

■会員数報告書

平成25年 3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	351 (-2)	42 (±0)	393 (-2)	第 三	383 (-2)	35 (±0)	418 (-2)	第 五	324 (-3)	22 (±0)	346 (-3)	第 七	220 (-2)	11 (±0)	231 (-2)
第 二	377 (+1)	43 (±0)	420 (+1)	第 四	445 (-2)	30 (±0)	475 (-2)	第 六	340 (-1)	29 (±0)	369 (-1)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,440 (-11)	212 (±0)	2,652 (-11)

本 部 年 間 行 事 予 定

平成25年 5月28日(火)

平成25年度二団体定時総会

於：京都テルサ(本誌ウラ表紙参照。)

5月30日(木)・6月24日(月)・7月29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。)

お知らせ

1. 本部事務局職員の退職について

協会本部の平尾千草主任が、平成25年4月30日付をもって退職しましたので、お知らせいたします。

2. 平成25年4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。

3. 新入会員シールについて

平成24・25年度「会員名簿」貼付用の平成25年3～4月度新入会員シールを本誌と同封しています。

4. 本誌次号の発行について

本誌次号は、7月中旬頃に発行いたします。

訃 報

丸木 孝夫 様 [第一(左京区)・マルキ不動産]

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25年3月)



城陽市空き家バンクホームページに自社ホームページをリンクしませんか

本会は、城陽市と城陽市空き家バンク制度の運営に関し、平成24年1月24日付で協定を締結しています。

この度、城陽市空き家バンク制度の新たな取組みとして、城陽市空き家バンクホームページに、希望する会員が自社で所有しているホームページをリンク付けし、城陽市空き家バンクホームページから自社のホームページにアクセス出来るようになりました。城陽市内に物件をお持ちの会員で、リンク付けを希望される場合は、リンク付け「申込書」をファクシミリにてお送りいたしますので、宅建協会本部までお問い合わせ下さい。

なお、自社ホームページで公開している城陽市内の物件について、城陽市空き家バンク登録の条件を満たせば、城陽市空き家バンク補助金交付対象物件として紹介していただけます。

【補助金交付に関するお問合せ先】

城陽市役所 まちづくり推進部 まちづくり推進課 駅周辺整備係 TEL：0774-56-4057

住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置に係る届出(義務)をしましたか

宅建業者が新築住宅を引き渡した場合には、当該基準日までの6ヶ月間に引き渡した住宅戸数等を年2回の基準日(3月31日・9月30日)から3週間以内に免許を受けた国土交通大臣または京都府知事に対して届出が必要です。

新築住宅を引き渡した宅建業者は、上記の届出をしなければ基準日の翌日から起算して50日を経過した日以後においては、新たに売主として新築住宅の売買契約を締結してはいけません。

上記の違反に対しては住宅瑕疵担保履行法に基づく罰則(罰金、懲役)があり、宅建業法においても処分(指示処分、営業停止処分)の対象となります。

【窓口】京都府建設交通部建築指導課宅建業担当 TEL：075-414-5343

『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)

整理番号	23年度第1号・受付日23年12月28日付		
区分	買物件	建物の間取等	条件無し
物件種別	土地(農地)	面積	土地面積 2,500㎡
所在地	第1希望 宇治市伊勢田町西遊田周辺	価額等	条件無し
立地条件	無し	その他の条件	無し

※ 4月末現在、城陽市に1件の情報を提供しています。

不動産無料相談所南部を新たに開設しました!

去る4月2日(火)、不動産無料相談所南部の開設に伴う開所式が、(公社)京都府宅地建物取引業協会旧第六支部事務所(京田辺市)内にて行われました。

当日は、協会本部から長谷川副会長をはじめ社会貢献(不動産相談)、苦情解決・研修業務の各委員会の担当正副委員長(総勢5名)が出席し、第六支部からは野川支部長をはじめ支部執行部役員、相談所南部担当相談員(総勢9名)参列のもと、地元新聞社が取材に訪れる中、不動産無料相談所南部の開設に伴う開所式が華々しく執り行われました。



今回の開設で、協会本部相談所、不動産無料相談所北部(綾部市)とで3ヵ所目となり、公益法人事業の一環として、地域社会への貢献、また、宅建業者に対する一般消費者からの更なる信頼獲得を目的に開設されたものです。

今後、地元をはじめ南部地域から来所される一般消費者を対象に、宅地建物の売買・賃貸借関係に関する相談は勿論のこと、契約前の事前相談にも対応されます。

相談日等は次のとおりです。

- 相談日：毎月第1・第3火曜日 ※祝日及び休業日を除く
- 受付時間：午後1時から午後3時30分まで

宅建業者が安心して取引できる環境づくりを目指して!

— 京都暴排協 総会が開催される —

昨年2月に設立された不動産取引における暴力団排除のための京都連絡協議会(「暴排協」)の総会が3月7日、京都府不動産会館で開催されました。

新規加入の3団体も参加の下、鍵山会長の挨拶に続いて、来賓、顧問の方々から「当協議会の取り組みに敬意を表すとともに、各団体との連携をより一層強めながら、各立場からの助言・支援を一層強化していきたい。」との表明がありました。

総会においては、3団体(不動協、FRK、日住協→全住協)の新規加入と平成25年度の事業計画(モデル条項の普及促進、研修・講習への支援、情報交換)が承認され、不動産業界5団体において支援ツールとして構築され、現在、運用されている「不動産業反社データベース」の更なる改善を加えながら、当協議会としても業者が安心して取引できる環境づくりに努めていくことを満場一致で確認しました。



平成25年度「定時総会」開催のご案内

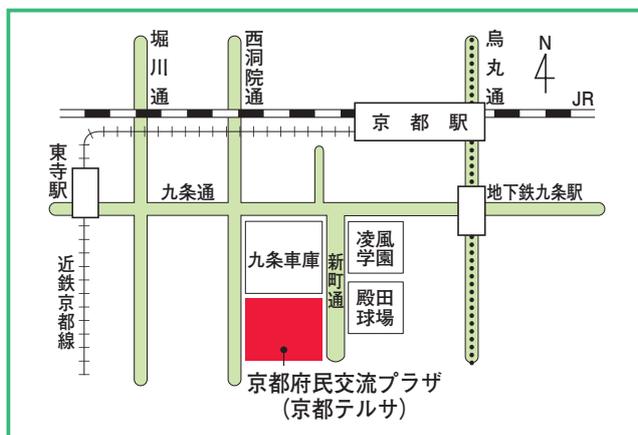
既に会員各位のお手元に平成25年度「定時総会」の開催通知等が届いていると思いますが、改めてご多忙のこととは存じますが、お練り合わせのうえご出席いただきますようご案内申し上げます。

また、総会の運営を円滑にするため、開催通知等と同封の委任状(正会員のみ)については、出席の有無にかかわらず、必ずご返送いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 日 時 平成25年5月28日(火) 午後1時
2. 場 所 京都テルサ(京都府民総合交流プラザ)テルサホール
京都市南区東九条下殿田70(新町通九条下ル)

京都テルサ(京都府民総合交流プラザ)



- JR「京都駅」(八条口西口)より南へ
徒歩約10分
- 近鉄「東寺駅」より東へ徒歩約5分
- 地下鉄「九条駅」④番出口より西へ
徒歩約5分
- 市バス「九条車庫」南へすぐ
- 地下駐車場(有料)約180台

「不動産無料相談」のPR看板について

(縦60cm×横90cm)

ご希望の方に無償
配付いたします!!

社会貢献委員会(不動産相談)と苦情解決・研修業務委員会(保証協会)では、一般消費者に不動産無料相談所をPRするための看板を作製しています。

会員各位におかれても自社管理物件(マンション・ガレージなど)に看板を掲げていただき、PRにご協力をお願いします。

看板枚数に限りがございますが、ご希望の場合は便箋等に看板希望と明記の上、①支部名②会員名③電話番号を記入いただき、協会本部までFAX(075-415-2120)にてご連絡ください。看板設置後は設置場所等のご報告をいただくことになります。

不動産無料相談

こんなときには、すぐご相談下さい

- 入居申込をキャンセルしたのに申込金が返ってこない
- マンション退去時に多額の補修費を請求された
- 敷金が戻ってこない

相談日: 毎週 火・金曜日(祝日は除く)

受付時間: 午後1時~午後3時30分

☎ 075-415-2121



公益社団法人
京都府宅地建物取引業協会
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)



看板掲出責任者

