

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.525号
平成26年3月



平成26年2月12日に実施された実務セミナー

目次

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催・・・2 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)・・・10 |
| ■ 本部年間行事予定・・・・・・・・・・・・・・3 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ・・・・・・・・12 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)・・・・・・・・4 | ■ 計報・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.26)・・・・・・・・・・6 | ■ 宅建業法施行令等の一部改正・・・・・・・・15 |
| ■ 平成26年度取引主任者法定講習会予定/お知らせ・・7 | ■ 住宅瑕疵担保履行法届出義務・・・・・・・・ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.291)・・・・・・・・・・8 | ■ 実務セミナーを開催/全宅管理研修会の開催・・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 京都府不動産会館
TEL(075)415-2121(代)



[ハトマークサイト 京都](#) [検索](#)

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(1月31日)

◎会長挨拶

- (1) ハトマーク研修会の充実について
- (2) 役員選挙システムの見直しについて
- (3) 拠点事務所の検証結果について他

報告事項

1. 平成26・27年度役員選挙に係る「本部選挙管理委員会」委員の委嘱について

昨年12月12日開催の理事会にて会長に一任された標記委員会委員について、次のとおり委嘱した旨が報告されました。(正副委員長については、後日、委員の互選により決定。)

- 第一支部 平野 研一
- 第二支部 吉村 政彦
- 第三支部 木村 祐次
- 第四支部 長谷川 健二(副会長)
- 事務局 山中 大輔(事務局長)

2. 平成26・27年度役員選挙について

「役員選挙」等スケジュール、「評議員選挙」等実施マニュアルが報告されました。

3. 女性部会(仮称)について

昨年9月30日開催の理事会にて会長に一任された標記設立特別委員会委員について、次のとおり委嘱した旨が報告されました。

- 専務理事 第五支部 東 勉
- 副理事 第三支部 合田 雅人
- 委員長 第五支部 家治 信枝
- 委員 第三支部 鈴木 尚美
- 委員 第四支部 松尾 美智子
- 委員 第六支部 畑 りつ子

4. 新入会員の報告について(平成25年12月度～平成26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4件。
- 保証協会 正会員16件、準会員4件。

5. 総会までの日程

総会までの日程が報告されました。

審議事項

1. 「役員選挙規程」の附則の変更について

昨年12月12日開催の理事会にて承認された同規程附則の「施行日」を「総会決議による定款変更日後」とする変更(案)が可決されました。

2. 平成26年度「業協会重点事業計画(案)」について

平成26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) 宅建取引主任者等を対象とした教育研修・人材育成事業(主任者法定講習、宅建試験等)
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(貸貸管理業務、全宅住宅ローン事業、総代理店制度等の周知、研修業務、会員サポートセンター設立の検討)
2. 会員親睦・福利厚生事業(各種会員親睦大会の開催等)
3. 他団体交流事業(京都青年中央会等他団体との交流)
4. 女性部会(仮称)の設置の検討

【法人管理会計】 (法人管理事務)

1. 法人の管理・運營業務(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、入会促進、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・ハトマークPR業務
- 3. 保証協会：平成26年度「事業計画(案)」及び「収支予算書(案)」について**

平成26年度定時総会に報告される「事業計画(案)」(下記)及び「収支予算書(案)」が承認されました。

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(取引主任者及び従業者を含む。)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



4. 「嘱託職員就業規則」の一部改正

「嘱託職員就業規則」の一部改正(案)が承認されました。
5. 拠点事務所の検証結果について

検証結果が上程され、継続審議となりました。

本部年間行事予定

平成26年 3月25日(火)	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。)
4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。)
5月23日(金)	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。)
5月29日(木)	平成26年度二団体定時総会 於：京都テルサ

ダイジェスト 協会の主な動き

1月



14日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
定時総会までの日程について他。

15日(水) 取引主任者講習会
82名が受講。

16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4件、準会員1件。
保証協会正会員4件、準会員1件。

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。

17日(金) 女性部会(仮称)設立特別委員会
女性部会の設立について他。

新入会員等義務研修会
6名が受講。

20日(月) 苦情解決・研修業務委員会
平成26年度事業計画(案)・予算(案)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。

23日(木) 京宅ビジョン2013小委員会
会員支援について他。

27日(月) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

組織運営委員会(財務部門)
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

28日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
平成26年度重点事業計画について他。

流通センター研修会

まどりっくす・AD-1について他。(13名受講)

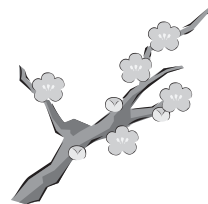
30日(木) 取引主任者講習会
93名が受講。

31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。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会合同会議
役員選挙に係る「本部選挙管理委員会」委員の委嘱について他。

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。)

2月



3日(月) 「京宅サポートセンター」(仮称)設立推進特別委員会
会員サポートセンターの方向性について他。

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。

4日(火) 人材育成担当理事会
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

人材育成委員会
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

7日(金) 情報提供担当理事会
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

選挙管理委員会
正副委員長の選出について他。

賃貸物件広告実態調査事前審査会
賃貸物件広告実態調査会の実施計画について。

10日(月) 社会貢献委員会(不動産相談担当理事会)
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

社会貢献委員会(不動産相談)
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

組織運営委員会(総務部門)
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

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
平成25年度業協会予想執行額(見込み)について他。

12日(水) 取引主任者講習会
109名が受講。

13日(木) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

組織運営委員会(財務部門)
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

支部長、総務・財務部門役員、本部・支部
選挙管理委員、本部・支部事務局職員
合同研修会
平成26・27年度「役員選挙(評議員・理事
候補・支部長)」の実施について。

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7件、準会員1件。
保証協会正会員7件、準会員1件。

14日(金) 新入会員等義務研修会
14名が受講。

17日(月) 業務サポート担当理事会
会員実務セミナーの運営について他。

会員実務セミナー
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

女性部会(仮称)設立特別委員会
セミナー及び意見交換会の開催通知
(案)・運営について。

業務サポート委員会
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

18日(火) 情報提供委員会
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

19日(水) 業務サポート委員会(会員周知)
京宅広報(3月発行)の編集について他。

20日(木) 苦情解決・研修業務委員会(3)情報聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

21日(金) 流通センター研修会
レイズIP型システムについて。(6
名受講)

24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
「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。

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
相談状況・苦情解決業務状況について。

25日(火) 第六支部「流通センター研修会」(京田辺
市商工会館)
まどりっくす・AD-1について他。(11
名受講)

社会貢献委員会(地域活性)
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

27日(木) 取引主任者講習会
84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
委員長等ヒアリングの対応について他。

取引主任者法定講習「意見交換会」
取引主任者法定講習における講師との意見交換。

28日(金) 委員長等ヒアリング
平成26年度委員会事業計画(案)・予算
(案)について。



「チーム力と気配り」

今、京都宅建は、本部事務局の大きな改革に取り組んでいます。

今迄の事務局は、それぞれに担当が決まっていて、総務や財務や行政の窓口も一人の人が担当し、それぞれがその業務に深く関わり、良い意味で言えばスペシャリスト化していたのかもしれませんが。

その中で、一つの事を担当すれば得意であっても、協会全体の動きが見えていなかったり、他の人と協力しチームとして行動することが苦手な人が増えていったような気がします。

そこで、この4月から京都宅建事務局は、5つの事業部毎に分けチーム編成を行います。仕事を課長→係長→主任→職員→パート職員と下していき、資料作成などの補助的業務もチーム内で行い、全員が仕事における共通の認識を持ち、そのチームの中の誰に聞いても理解できていて答えられ、行動できるチーム作りを目指していきます。

グループとチームは違います。グループは単に人が集まった状態ですが、チームはリーダーが存在し、そのリーダーを中心に目標に向かってチーム全員が協力し、事を成し遂げるのです。



そこで一番大事になってくるのは、チームの中の人達に対する「気配り」です。

今迄は自分の仕事が終わって、いち早く帰れることが出来ても、これからは、それぞれがチームの中の仕事の動きを察知し、行動しなければなりません。他の人のために思って頭や体を働かせる「気配り」は人を支え、豊かな人間関係を築くことになるのです。

われわれの役員が行っている委員会事業や支部運営も、これと全く同じことが言えると思います。委員会や支部の役割の中で、それぞれの立場があり、意見があっても最終的には委員会や支部は、リーダーを中心にお互いチームの一員として協力し合い、事業運営や支部運営を行うものだと思うのです。

そこに「気配り」が生まれます。

自ら進んで「気配り」を行うことは、何も恥ずかしいものでもなく、自分だけが犠牲を払うだけの行為でもありません。必ず自分の他にも気を配っている人がいて、その一つ一つが重なって物事は進んでいっていると思います。

自分自身が回りから受けている「気配り」に対して感謝しながら、自分自身も「気配り」を心掛けていくことは、われわれの日常生活や人間関係をスムーズにしてくれる潤滑油のような役目だと思います。事務局職員一人一人がチームとしてまとめ、お互いに気を配りながら、日々の仕事に励めば、きっと素晴らしい協会になると思います。

平成26年度「取引主任者法定講習会」

講習日	受付期間
平成26年4月24日(木)	平成26年3月17日(月)～平成26年3月28日(金)
5月14日(水)	平成26年4月7日(月)～平成26年4月18日(金)
5月28日(水)	平成26年4月21日(月)～平成26年5月2日(金)
6月11日(水)	平成26年5月7日(水)～平成26年5月16日(金)
6月25日(水)	平成26年5月19日(月)～平成26年5月30日(金)
7月10日(木)	平成26年6月2日(月)～平成26年6月13日(金)
7月24日(木)	平成26年6月16日(月)～平成26年6月27日(金)
8月6日(水)	平成26年6月30日(月)～平成26年7月11日(金)
8月21日(木)	平成26年7月14日(月)～平成26年7月25日(金)
9月10日(水)	平成26年7月28日(月)～平成26年8月8日(金)
9月25日(木)	平成26年8月18日(月)～平成26年8月29日(金)
10月8日(水)	平成26年9月1日(月)～平成26年9月12日(金)
10月23日(木)	平成26年9月16日(火)～平成26年9月26日(金)
11月5日(水)	平成26年9月29日(月)～平成26年10月10日(金)
11月20日(木)	平成26年10月14日(火)～平成26年10月24日(金)
12月3日(水)	平成26年10月27日(月)～平成26年11月7日(金)
12月18日(木)	平成26年11月10日(月)～平成26年11月21日(金)
平成27年1月14日(水)	平成26年12月8日(月)～平成26年12月19日(金)
1月29日(木)	平成26年12月15日(月)～平成26年12月26日(金)
2月12日(木)	平成27年1月5日(月)～平成27年1月16日(金)
2月25日(水)	平成27年1月19日(月)～平成27年1月30日(金)
3月11日(水)	平成27年2月2日(月)～平成27年2月13日(金)
3月26日(木)	平成27年2月16日(月)～平成27年2月27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。)

お知らせ

1. 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26年1～2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。

2. 報酬額表について

消費税率及び地方消費税率の引上げに伴う宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額の改正(平成26年4月1日施行)に伴い改正後の報酬額表(A4サイズ)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。

なお、本会ホームページにも掲載しますので、必要に応じて拡大するなどしてご利用ください。

3. 本誌次号の発行について

本誌次号は、5月中旬頃に発行いたします。

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 富増 四季

法律 相談シリーズ

質問

私は先日、Aから自宅を購入しました。既に内金は支払ったのですが、登記の移転前にAは離婚し、財産分与としてAの妻Bの名義にこの自宅を移転してしまいました。Aのところへ交渉に行くと、その自宅からA夫婦が仲睦まじく出てきたので驚きました。偽装離婚にも思えるのですが、この不動産を確保する方法はないのでしょうか？



回答

離婚による財産分与と詐害行為

Bは背信的悪意者か

自宅をAから購入したあなたと、Aから財産分与を受けたBは、同じ不動産をAから譲り受けた者同士となります。したがって、民法177条により、所有権移転登記を備えたBに対してあなたは購入した不動産の所有権を対抗することができないのが原則です。しかし、仮にBが背信的悪意者であるならば、あなたは登記を備えずともBに対して所有権を主張することが可能です。しかし、一般的には妻は登記はなくとも、実質的に夫名義の自宅の共有持分の2分の1を有しているとみられることから、夫から財産分与として自宅を譲り受けること自体は、背信的な行為であるとは認められません。しかし、あなたを害する目的をもって離婚にかこつけて財産分与したような場合には、Bが背信的悪意者に当たる可能性は高いと考えられます。その場合には、あなたはBに対し、Aからの移転登記の抹消を請求するとともに、Aに対し、残金と引換えにあなたへの移転登記を請求することができます。

協議離婚は無効とならないのか

そもそも離婚したのに同居しているA夫妻の実態からして、離婚自体が無効であるといえるのなら離婚に伴う財産分与も無効であると考えられます。

しかし、協議離婚は「法律上の婚姻関係を解消する意思の合致」があれば有効とされており、今回のように自宅をBに財産分与する目的であったとしても、協議離婚は無効とはならないと考えられています(大阪高判平成16年10月15日)。したがって、財産分与が無効であるということではできません。

財産分与と詐害行為取消権の可否

(1) 詐害行為取消権とは

次に詐害行為取消権を行使することが考えられます。

民法424条以下に定める詐害行為取消権とは、債務者が一般財産を不当に減少する行為をした場合に、その行為の効力を否定し、債務者の一般財産から逸出した財産を取り戻

して、強制執行の対象とするものです。

あなたが、詐害行為取消権を行使するためには、①あなたに被保全債権があること、②本件財産分与が詐害行為であると評価されること、③Bが、本件財産分与が詐害行為であることについて悪意であること、の3つの要件を満たす必要があります。

(2) 被保全債権の存在について

まず、被保全債権とは、問題となっている債務者の法律行為より前に成立した債権のことを指しますが、詐害行為取消権が債務者の責任財産を保全する制度であることから、この債権は金銭債権であることが予定されています。もっとも、判例では「窮極において損害賠償請求権に变じうる」ことを理由として、特定の物の引渡しを求める債権であっても被保全債権になると解釈されています(最大判昭和36年7月19日)。

今回、あなたがAに対して有する自宅の引渡請求権はこの特定物の引渡しを求める債権です。そして、この債権は本件建物がBに財産分与され、Bが所有権移転登記を備えた時点で履行不能となって損害賠償請求権に変わるため、この債権も被保全債権となるのです。

(3) 詐害行為について

次に、本件財産分与が詐害行為と評価される前提として、債務者が無資力である必要があります。ここでの無資力とは、問題となっている法律行為により債権者の債権が回収できなくなることを意味します。今回も、AがBに本件建物を財産分与することで、Aにあなたが被った損害を賠償するだけの財産がなくなるのであれば、Aは無資力であると言えます。

これに加えて、本件財産分与が詐害行為であることが要件となりますが、財産分与は家族法上の法律行為ですので、民法424条2項に定める「財産権を目的とする法律行為」にあらず、原則として詐害行為とはなりません。もっとも、判例では財産分与の規定の趣旨に反して「不相当に過大であり、財産分与に仮託してされた財産処分であると認めるに足りるような特段の事情」があれば財産分与は詐害行為となりうると解釈されています(最判昭和58年12月19日)。この財産分与の規定の趣旨は、夫婦共同財産の清算分配や、離

婚後の配偶者の扶養、離婚に伴う慰謝料の支払いといったものですが、本件のようにA夫妻が未だ同居し、Aが不貞行為を行ったといった事情がない場合には、財産分与は専ら夫婦の共同財産の清算分配のみを考慮することになります。

仮に、Aのめぼしい財産が自宅だけであり、A夫妻の婚姻後に取得されたものであれば、自宅は財産分与の対象となり、Bは自宅の2分の1の共有持分権を取得することが相当となります。したがって、それを越えた部分については財産分与として不相当に過大であり、財産分与に仮託してされた財産処分と評価されるため、詐害行為として認められます。

(4) Bの悪意について

Bは、自宅以外にAにめぼしい財産がないことを認識した上で、今回の財産分与を受けていると考えられますから、Bに本件財産分与が詐害行為であることの認識はあると言えます。

(5) 詐害行為取消権行使の効果

詐害行為取消権を行使するためには、裁判上の請求、つまり訴えの提起が必要となります。

次に、詐害行為取消権の範囲ですが、本件建物のように詐害行為の対象となった目的物が不可分である場合には、原則として債権者は債権額を越えて全部取消することができるのですが、このような全部取消しを認めると不当な結果が生ずる場合には価格賠償が認められるに留まるとするのが判例の立場です。

この立場を踏まえて、財産分与が詐害行為である場合には、取消することのできる範囲は「不相当に過大な部分」に限られるとした最高裁判例があります(最判平成12年3月9日)。この判例によれば、あなたは自宅の2分の1の共有持分権相当額の価格賠償が受けられるに過ぎず、自宅を取得することはできません。

結論

現実的にはBが背信的悪意者であるという証明は困難であり、Aにめぼしい資産がない場合には詐害行為として不相当に過大な部分の財産分与を取り消したうえでBに対し、自宅の2分の1の共有持分権相当額の価格賠償を請求することになります。



近畿圏レインズニュース

(平成26年1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

1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	19,342件 (1,006件)	39,851件 (2,342件)	59,193件 (3,348件)	+26.9% (+41.7%)	56,168件 (3,181件)	+5.4% (+5.2%)
在庫物件数	52,378件 (3,574件)	89,774件 (5,736件)	142,152件 (9,310件)	+3.9% (+8.5%)	136,832件 (8,955件)	+3.9% (+4.0%)

2. 成約報告概要

1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	2,329件 (137件)	5,793件 (402件)	8,122件 (539件)	-6.0% (-25.3%)	7,549件 (596件)	+7.6% (-9.6%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	12.0% (13.6%)	14.5% (17.2%)	13.7% (16.1%)

※1月末 成約事例在庫数 423,718件

3. アクセス状況等

1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	1,491,299回	57,358回	+24.3%	1,269,227回	+17.5%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は82.8%、図面要求件数は社(I P型)当たり226.81回となっている。
また、マッチング登録件数は、1月末現在13,767件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成26年3月31日(月) ・ 平成26年4月30日(水)

※ 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。

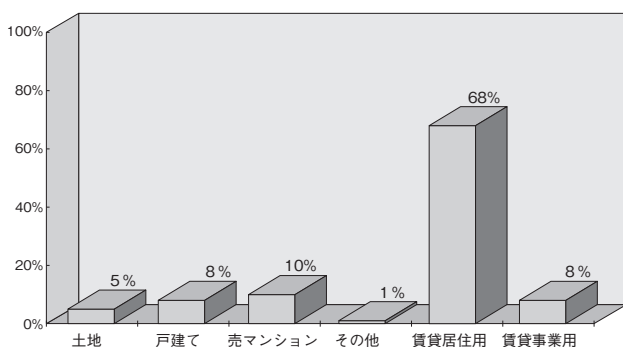
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

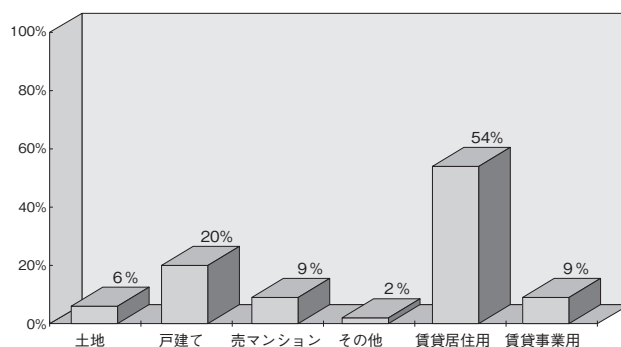
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 1 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)

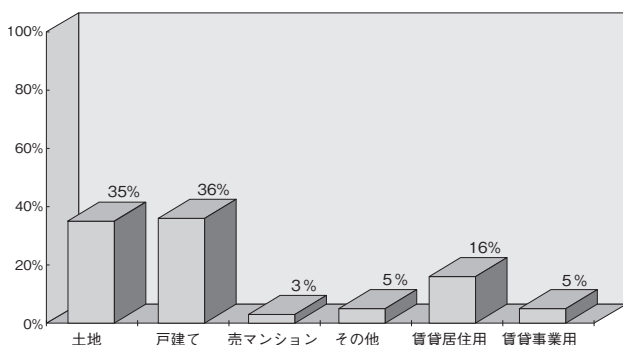
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



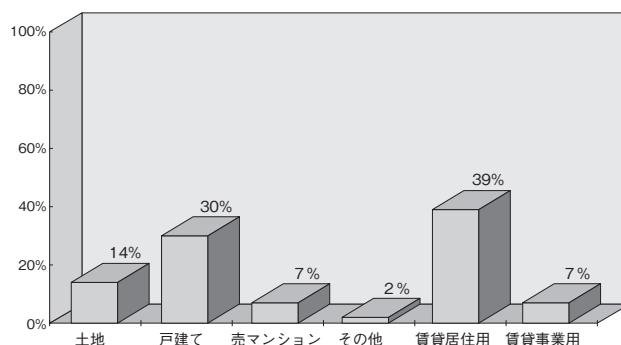
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 1 月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府全域のマンションの登録件数が上昇傾向

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年 1 月	2014年 1 月	対前年比	2013年 1 月	2014年 1 月	対前年比
京都市中心・北部	212	191	90.0%	116.21	120.52	103.7%
京都市南東部・西部	365	358	98.0%	83.98	89.13	106.1%
京都府北部	89	87	97.7%	37.71	28.04	74.3%
京都府南部	282	294	104.2%	66.27	65.86	99.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年 1 月	2014年 1 月	対前年比	2013年 1 月	2014年 1 月	対前年比
京都市中心・北部	218	238	109.1%	135.93	142.77	105.0%
京都市南東部・西部	139	160	115.1%	71.65	83.15	116.0%
京都府北部	3	8	266.6%	67.34	57.99	86.1%
京都府南部	69	72	104.3%	74.49	77.40	103.9%

■ 1 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～14万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	38	54	3	8
3万円～	534	314	11	120
5万円～	623	323	18	136
7万円～	196	173	5	81
9万円～	95	39	0	20
11万円～	91	34	1	18
14万円以上	95	13	0	4

※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)(4件)

平成26年1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
第三	スマイリングホーム21 (1)13409	川合 千登勢	川合 千登勢	右京区西京極大門町20番地20	075-315-0824
第三	松岡住建(株) (1)13411	松岡 良浩	松岡 良浩	北区小山花ノ木町54番地45・1階	075-494-2580
第三	麻生興業(株) (1)13412	麻生 義彦	麻生 義彦	北区紫竹西栗栖町43番地3	075-493-2266
第三	(株)ツインホーム (1)13415	谷 裕子	谷 裕子	右京区西院西淳和院町37番地3	075-325-1460

■新入会(正会員)(7件)

平成26年2月28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	新妍不動産(株) (1)13416	入柿 良則	東 美晴	東山区下河原通八坂鳥居前下る 月見町22番地下河原ビル403号	075-533-2727
第一	Mハウジングサポート (1)13417	松宮 政夫	松宮 政夫	左京区修学院鹿ノ下町3番地1 ビューフォート修学院503号	075-723-0697
第二	(株)ネクサスクリエイト (1)13420	田中 成樹	田中 成樹	中京区猪熊通御池上る最上町391番地1 サンハウス御池106号	075-406-1551
第三	(株)清水 (1)13414	清水 健三	清水 章	右京区西院西今田町13	075-925-8875
第四	(株)洛斗コーポレーション (1)13413	畑 尚樹	畑 奈津子	伏見区深草小久保町210番地	075-641-0248
第六	(株)千鳥ホーム (1)13419	長 国行	長 国行	京田辺市田辺中央5丁目1番11-202	0774-64-0065
第七	内藤建築 (1)13401	内藤 晃宏	内藤 理佳	宮津市宇宮村911番地の6	0772-22-5544

■新入会(準会員)(1件)

平成26年1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
第六	(株)西日本地所京都店 大臣(1)8537	桐村 博之	桐村 博之	宇治市五ヶ庄広岡谷2番地の429	0774-32-9088

■新入会(準会員)(1件)

平成26年2月28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)ブリッジ不動産販売山科駅前店 (1)12964	奥村 絵美加	鷺見 順平	山科区安朱南屋敷町18番地	075-593-1184

■会員権承継(1件)

平成25年12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
第三	山口住研 知事(1)13410	山口 誠	山口 誠	右京区西院清水町26番1号	075-311-5093	相 続

■会員権承継(1件)

平成26年1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
第一	ハウジング ヤマモト 知事(1)13421	山本 智弘	山本 智弘	左京区北白川久保田町10-2 コンフォール北白川Ⅱ2階D号	075-781-3332	法人→個人

■会員権承継(1件)

平成26年2月28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
第二	(株)大陽リアルティ 知事(1)13426	片山 大輔	片山 大輔	中京区蛸薬師通高倉西入 泉正寺町334番地	075-256-6161	個人→法人

■支部移動(正会員)(3件)

平成25年12月31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
第一	第二	(有)藤 萬 素 (3)11635	藤田 智衣	中京区蛸薬師町289番地2	075-251-2020	25/12/06

(前頁より続き)

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
第六	第二	(株)サンセイ不動産 (1)12872	吉川 秀隆	中京区両替町通竹屋町上る 西方寺町160番地2	075- 252-1112	25/12/06
第三	第一	エイアンドイー (4)10394	大江 エイ	左京区岩倉三宅町229番地 日農ハイツ104号	075- 703-2525	25/12/17

■支部移動(正会員)(1件)

平成26年2月28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
第四	第六	(株)レオ不動産販売 (3)11255	宮崎 龍一	宇治市六地藏奈良町74番地1	0774- 31-3366	26/02/04

■退会(正会員)(9件) ※会員名簿より削除してください。

平成25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
第三(北区)	(3)11458	(有)サンコー住建	丹山 義男	25/12/03	廃業
第三(右京区)	(7)7945	エレミヤ不動産(有)	宮本 眞智子	25/12/06	廃業
第三(北区)	(2)11861	廣川建設	平沼 龍元	25/12/10	期間満了
第四(山科区)	(4)10819	(株)ロケーション・ブレイン・システム	今給黎 究	25/12/09	廃業
第六(京田辺市)	(3)10978	熊野興産(株)	山口 公子	25/11/06	期間満了
第六(精華町)	(8)6684	日本商事(株)	松井 敏	25/11/18	期間満了
第六(城陽市)	(3)11000	青樹住宅産業	森内 朋史	25/12/08	期間満了
第七(福知山市)	(6)8693	(有)サンワ	千原 三千代	25/11/28	期間満了
第七(舞鶴市)	(2)12066	(有)井田住宅	井田 文雄	25/12/19	廃業

■退会(正会員)(10件) ※会員名簿より削除してください。

平成26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(山科区)	(12)3148	梅原商事	梅原 邦三	25/12/05	死亡
第一(東山区)	(12)2834	(株)ワイ・エス・リバティ	山本 詔二	25/12/14	期間満了
第二(中京区)	(13)2711	若葉ビオティック(株)	古川 勇夫	26/01/21	廃業
第三(北区)	(3)11539	ビッグ建設(株)	中本 公康	26/01/22	廃業
第四(山科区)	(13)1587	高山不動産	高山 弘	25/11/08	期間満了
第四(伏見区)	(3)10999	(株)弘和	山田 一弘	25/12/08	期間満了
第四(南区)	(10)5705	京新住宅(株)	樋口 悠久	26/01/07	退会
第五(西京区)	(1)12797	グレース・フリーソナール(株)	河野 充雄	25/12/20	廃業
第六(木津川市)	(10)5072	(株)京伸	北村 伸幸	26/01/24	廃業
第七(舞鶴市)	(9)6097	チロルエステイト	福本 利雄	26/01/12	期間満了

■退会(正会員)(6件) ※会員名簿より削除してください。

平成26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
第一(上京区)	(8)6969	太陽建設工業(株)	河合 信也	25/10/17	廃業
第三(右京区)	(11)4134	笠井産業(株)	笠井 和子	26/01/20	期間満了
第三(右京区)	(8)7424	(株)シマミ	島見 信夫	26/02/04	廃業
第四(伏見区)	(10)5044	(株)ハウジングプラザ	辻岡 重	26/01/20	期間満了
第六(宇治市)	(11)4494	明星興産	山田 康尋	26/02/03	死亡
第七(舞鶴市)	(12)3217	(株)山双	木本 徳夫	26/01/31	廃業

■退会(準会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。

平成26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(中京区)	(2)12632	(株)宅都プラス四条大宮店	櫻井 宏明	25/09/30	事務所廃止

■退会(準会員)(2件) ※会員名簿より削除してください。

平成26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
第一(東山区)	大臣(4)5708	ヤング開発(株)京都店	石躍 知之	26/02/13	事務所廃止
第二(中京区)	(3)11278	京都賃貸(株)西院店	岡本 昌孝	25/11/30	事務所廃止

■会員数報告書

平成25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	351 (+2)	42 (±0)	393 (+2)	第 三	370 (-3)	34 (±0)	404 (-3)	第 五	317 (+3)	22 (±0)	339 (+3)	第 七	218 (±0)	12 (±0)	230 (±0)
第 二	384 (+2)	45 (±0)	429 (+2)	第 四	455 (+3)	28 (±0)	483 (+3)	第 六	332 (-4)	28 (±0)	360 (-4)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,427 (+3)	211 (±0)	2,638 (+3)

■会員数報告書

平成26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	349 (-2)	42 (±0)	391 (-2)	第 三	373 (+3)	34 (±0)	407 (+3)	第 五	316 (-1)	22 (±0)	338 (-1)	第 七	217 (-1)	12 (±0)	229 (-1)
第 二	383 (-1)	44 (-1)	427 (-2)	第 四	452 (-3)	28 (±0)	480 (-3)	第 六	331 (-1)	29 (+1)	360 (±0)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,421 (-6)	211 (±0)	2,632 (-6)

■会員数報告書

平成26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 (+1)	41 (-1)	391 (±0)	第 三	372 (-1)	34 (±0)	406 (-1)	第 五	315 (-1)	23 (+1)	338 (±0)	第 七	217 (±0)	12 (±0)	229 (±0)
第 二	384 (+1)	43 (-1)	427 (±0)	第 四	451 (-1)	29 (+1)	480 (±0)	第 六	332 (+1)	29 (±0)	361 (+1)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,421 (±0)	211 (±0)	2,632 (±0)

訃 報

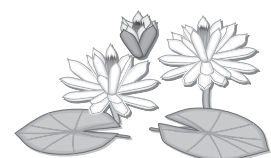
(平成26年1~2月)

田辺 吾一 様 [第三(北区)・船岡建設(株)]

梅原 邦三 様 [第一(山科区)・梅原商事]

井越 修 様 [第一(左京区)・井越住研]

尾崎 政治 様 [第六(井手町)・(株)タイセイ]



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。

「災害対策基本法等」の一部改正に伴う 「宅地建物取引業法施行令」等の一部改正について

宅地建物取引業法施行令第3条(法第35条第1項第2号の法令に基づく制限)に改正後の「災害対策基本法第49条の5(同法第49条の7第2項において準用する場合を含む。)」(以下「災害対策基本法等」という。)が平成26年4月1日より加えられます。

改正後の「災害対策基本法等」では、指定緊急避難場所及び指定避難場所(以下「指定緊急避難場所等」という。)の管理者が当該指定緊急避難場所等を廃止し、又は改築その他の事由により当該施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられました。

指定緊急避難場所等の管理者には届出という一定の負担が発生し、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者は、不測の損害を被る恐れがあります。また、緊急指定避難場所等は、市町村長による公示により、宅地建物取引業者がその職務の範囲内で容易に知り得るものです。

このため、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け宅地建物取引業法施行令と宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方において所要の改正が行われました。

なお、本会の重要事項説明書(売買・交換用、売買・交換(区分所有建物))では、「5. 法令に基づく制限」にある「(4)都市計画法・建築基準法・土地区画整理法を除くその他法令による制限」の一覧表に「災害対策基本法」の欄を加えます。

(4) 都市計画法・建築基準法・土地区画整理法を除くその他法令による制限

	古 都 保 存 法		都 市 緑 地 法		生 産 緑 地 法
	特 定 空 港 周 辺 法		景 観 法		大 都 市 住 宅 地 等 供 給 法
	地 方 拠 点 都 市 地 域 整 備 法		被 災 市 街 地 復 興 法		新 住 宅 市 街 地 開 発 法
	新 都 市 基 盤 整 備 法		旧 市 街 地 改 造 法		首 都 圏 等 整 備 法
	近 畿 圏 等 整 備 法		流 通 業 務 市 街 地 整 備 法		都 市 再 開 発 法
	沿 道 整 備 法		集 落 地 域 整 備 法		密 集 市 街 地 防 災 街 区 整 備 促 進 法
	地 域 にお け る 歴 史 的 風 致 の 維 持 及 び 向 上 に 関 す る 法 律		港 湾 法		住 宅 地 区 改 良 法
	公 有 地 拡 大 推 進 法		農 地 法		宅 地 造 成 等 規 制 法
	都 市 公 園 法		自 然 公 園 法		首 都 圏 近 郊 緑 地 保 全 法
	近 畿 圏 保 全 区 域 整 備 法		都 市 の 低 炭 素 化 の 促 進 に 関 す る 法 律		河 川 法
	特 定 都 市 河 川 浸 水 被 害 対 策 法		海 岸 法		津 波 防 災 地 域 づ くり に 関 す る 法 律
	砂 防 法		地 す べ り 等 防 止 法		急 傾 斜 地 法
	土 砂 災 害 防 止 対 策 推 進 法		森 林 法		道 路 法
	全 国 新 幹 線 鉄 道 整 備 法		土 地 収 用 法		文 化 財 保 護 法
	航 空 法		国 土 利 用 計 画 法		廃 棄 物 の 処 理 及 び 清 掃 に 関 す る 法 律
	土 壌 汚 染 対 策 法		都 市 再 生 特 別 措 置 法		高 齢 者、障 害 者 等 の 移 動 等 の 円 滑 化 の 促 進 に 関 す る 法 律
	災 害 対 策 基 本 法		東 日 本 大 震 災 復 興 特 別 区 域 法		大 規 模 災 害 か ら の 復 興 に 関 す る 法 律
備考(制限の概要)					

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)が必要です

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

会員実務セミナー「消費税増税後の不動産市況と対応策」を開催

実務における知識・技術の向上及び人材育成などを目的に会員支援事業の一環として、平成26年2月17日(月)標記セミナーを開催したところ、103名の参加がありました。

今回のセミナーは、今後の経営・事業・営業に役立つ内容をテーマに、リクルートの「住宅情報」誌の創刊責任者を歴任され、不動産業の経営、事業・営業戦略のアドバイスの他、幹部研修などでも活躍されている「ネットワーク88代表 幸田昌則氏」を講師に招いて、「消費税増税後の不動産市況と対応策について」と題し、最新の不動産市況と今後の市場動向予測、今後の事業戦略について、分かりやすく解説して頂きました。



幸田昌則氏

全宅管理京都支部「会員研修会」が実施されました

標記協会への入会促進及び会員の研修事業の一環として、平成26年2月20日(木)に全宅管理の会員等研修会を全宅管理京都支部が開催されたところ、58名(全宅管理会員38名、非会員20名)の参加がありました。

第一部は、賃貸不動産経営管理士資格試験研修講師・賃貸経営・コンサルティング関連講習会等の講師として活動されている、(一社)全国賃貸不動産管理業協会 業務企画委員長 佐々木 正勝氏を講師に招いて、『① 混迷する不動産市場における賃貸管理の重要性』『②(一社)全国賃貸不動産管理業協会の事業について』と題して、社会経済の変化と不動産管理業の重要性、管理業を取り巻く法的指針と環境等々を分かりやすく解説して頂きました。

第二部は、全宅管理と業務提携会社(株)リアルプロ・ホールディングス 代表取締役 遠藤 雅志氏を説明者として、『不動産インデックス情報を分析「今、消費者が求める賃貸住宅」』と題し、全国の賃貸不動産市場に関する指標データ(インデックス情報)を、全宅管理会員に提供するサービスの商品説明がありました。



佐々木正勝氏



遠藤雅志氏