

# 京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.528号  
平成26年9月



平成26年7月24日に開催された宅地建物取引主任者法定講習

## 目次

- |                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| ■官民合同不動産広告表示実態調査実施・・・2 | ■近畿レイズニュース(物件登録状況)・・・10        |
| ■住宅瑕疵担保履行法届出義務・・・2     | ■入退会・支部移動等のお知らせ・・・12           |
| ■会員証(ICカード)用の顔写真提出・・・3 | ■計報・・・13                       |
| ■会長の時事コラム(VOL.1)・・・4   | ■人権コラム(VOL.1)・・・14             |
| ■平成26年度宅建試験申込受付を終了・・・4 | ■本部年間行事予定・・・14                 |
| ■京都府暴力団排除条例の一部改正・・・5   | ■会員の皆様へのごお願い・・・15              |
| ■協会の主な動き(ダイジェスト)・・・6   | ■代替地情報提供のご案内/本部事務局職員のお知らせ・・・15 |
| ■法律相談シリーズ(VOL.294)・・・8 | ■平成26・27年度「執行部役員」のご紹介・・・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

ご協力を  
お願い  
します!

平成26年度

## 官民合同不動産広告表示 実態調査の実施について

11月18日(火)、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会主催による不動産広告表示の実態調査が実施されます。

同実態調査は、京都市及びその周辺地域を対象に、冊子・新聞広告・折込みチラシ・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基づく書面審査を経て、現地調査が実施されるものです。

不動産広告等に対する実態調査の調査対象とさせていただいた場合には、予めご通知申し上げますので、当日調査員が調査に行きました際には、ご多忙中のこととは存じますが、ご待機をお願い申し上げますとともに、調査対象物件に関する書類(原本及びそのコピー)を必ずご持参いただきますようご協力の程よろしくお願い申し上げます。

また、今後、広告代理店等に対する不動産の表示規約等の周知をより図っていくため、依頼された広告代理店等を併せてお知らせください。

### インターネット広告について

表示規約は、「情報登録日、または直前の更新日」及び「次回の更新予定日」をインターネット広告における必要な表示事項と定めていますが、当初から成約済みであった物件を掲載したり、掲載後に成約済みとなった物件を削除することなく、そのまま更新するといったケースが見受けられます。

このような場合、取引の対象とはなり得ない物件を広告していることになり、「おとり広告」に該当する恐れがありますので、ご注意ください。

### 調査実施団体等

京都府建設交通部建築指導課、京都府府民生活部消費生活安全センター、(株)京都新聞COM営業戦略推進室、(一社)関西広告審査協会、(公社)京都府宅地建物取引業協会(情報提供委員会)、(公社)全日本不動産協会京都府本部(公取委員会)

## 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**

# 宅建業免許更新、代表者等変更の際には、 会員証(ICカード)用の顔写真の提出を!

会員の皆様には、昨年7月から会員研修受講証に替わって、「会員証(ICカード)」を交付させていただいておりますが、標記の更新、変更の際には会員証(ICカード)用の「顔写真」を次により支部へご提出ください。

- 1 対象者 … (1) 代表者(正会員) ※ 1 (2) 支店長・店長等(準会員)
- 2 対象手続 … (1) 宅建業免許更新 (2) 対象者の変更  
(3) その他の会員証記載事項(会員No・免許No・商号・氏名・事務所)の変更  
※(3)の場合は、顔写真の提出は任意ですが、顔写真無しの会員証(ICカード)をお持ちの方は、顔写真を提出してください。

- 3 費用 … 無料  
ただし、紛失など「上記2 対象手続」以外の再発行は、有償(1,000円)です。

## 4 顔写真(画像データ)

- (1) 正面向き無背景で、顔が全体の2/3程度で写っている鮮明なもの
- (2) 帽子、濃い色のレンズの眼鏡、マスクなどを着用していないもの
- (3) 提出前、6ヶ月以内に撮影したもの
- (4) 写真か画像データのどちらかをご提出ください。

① 画像データ … デジタルカメラで撮影したカラーのJPEGファイル

② 写真 … L版サイズ(縦12.7cm×横8.9cm)のカラー写真

## 5 提出方法

- (1) 画像データ … 「上記2 対象手続」の際に、メールに顔写真のJPEGファイルを添付し、件名を「ICカードの写真」としていただき、本文に「会員コード・商号・氏名・電話番号」を入力して、「sibu@kyoto-takken.or.jp」までお送りください。
- (2) 写真 … 「上記2 対象手続」の際に、顔写真を封筒に入れてご提出ください。その際、「会員コード・商号・氏名・電話番号」をメモ用紙等に記載のうえ同封してください。

- 6 その他 現在、顔写真付きの会員証(ICカード)をお持ちでも、「上記2 対象手続」の際に、顔写真を提出されない場合には、新しい会員証(ICカード)が顔写真無しとなる場合があります。

ご不明な点は、本部事務所(電話 075-415-2121)まで、お問合せください。

※1 定款施行規則第4条第2号の規程に基づく「正会員」の届出がある場合は(法人に限る)、代表者に替わる「不動産部門の責任者」が会員証(ICカード)の対象者となります。



## 会長の時事コラム VOL. 1

今夏の北部豪雨により第七支部、第五支部の会員の中には甚大な災難を受けられた方も多くおいでのことと心を痛めているところであります。心からお見舞い申し上げます。

総会の後、各委員会構成の確定、そして、新しいメンバーでの各委員会事業がスタートし、新体制が動き出しました。

京都宅建は、情報提供・人材育成・社会貢献の公益3事業の他、従来からの事業に加え、本年度女性部会がスタートする業務サポート委員会、更に2600余の会員からなる協会の会務を掌る法人管理・会計部門の組織運営と5本の委員会に支えられております。

また、事案により問題提起を行う「京宅諮問会議」、そして更に会員の業務支援の「京宅サポートセンター」設立準備等、実に多数の事業を役員各位の協力を得て、併せて協会職員共々日々対処しているところであります。

しかし、これだけでは無く、各委員会の事業実施に当たっては会員各位の協力が不可欠であります。さしづめ10月19日に実施されます宅建試験は、200名を超える会員の協力が必ず必要であります。本年の受験者数は、宅地建物取引士への改正も手伝ってか昨年より140名余も増えて約5000名の申込み者がありました。

協会の運営は、会員各位が関心を持っていただき協会全体で取り組んで行くのだ、と是非是非ご認識を新たにお持ち頂くよう、お願いしたいと思っております。

末筆乍ら、暑さ厳しき折、各位のご健勝と、ご隆盛を祈念申し上げます。

## 宅建試験

### 受験申込受付を終了、 全国で23万8千名が申込み！

～京都府関係は4,922名、前年度より申込者数2.9%増！～

平成26年度「宅地建物取引主任者資格試験」に係る受験申込みの受付業務が、去る7月1日(火)から7月31日(木)の期間、全国一斉に実施されました。指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構によると、全国の受験申込者の総数は238,343名で、前年比1.6%増となりました。

なお、同試験において一部免除措置が適用される登録講習修了者の受験申込みは全国で44,853名、京都府では、このうち835名となっております。

#### 試験実施要綱

1. 試験日時 平成26年10月19日(日) 午後1時から午後3時まで。  
但し、登録講習修了者は午後1時10分から午後3時まで。
2. 試験会場 同志社大学 京田辺校地
3. 試験の方法  
及び出題数 (1) 試験方法 4肢択一式の筆記試験による。  
(2) 試験出題数 50問。但し、登録講習修了者は45問とする。
4. 合格発表 (1) 発表の期日 平成26年12月3日(水)  
(2) 発表の方法 協会本部における合格者一覧表の掲示、ホームページへの合格者受験番号一覧の掲載並びに本人への合格証書の送付。

# 京都府暴力団排除条例の一部改正について

～平成26年7月1日から施行されています～ (京都府警察ホームページより一部抜粋)

## 京都府暴力団排除条例とは

京都府からの暴力団排除に関して基本理念を定めたもので、府の行政、府内の事業活動及び府民の生活に生じる不当な影響を排除し、府民の安全・安心で平穏な生活を確保すること等を目的としています。(平成23年4月施行)

## 改正の理由

京都府暴力団排除条例の施行により、府内の事業者による暴力団排除活動、府民の暴力団排除気運の高まりなど一定の効果がもたらされましたが、府内の暴力団を完全に排除するには至っていません。

そこで、暴力団の資金源を断つため、府が発注する公共工事から完全に暴力団を排除し、また、新たに暴力団となる者をなくしたり、暴力団に利益を供与している事業者をなくす必要があります。

これらを実現するため、条例の一部改正が行われました。

## 改正の内容

### 1 誓約書徴取状況の調査権が整備されました。

知事及び公安委員会は、府が発注する公共工事に係る契約について、元請契約者等に対し、契約の相手方から、自己が暴力団員に該当しない旨の誓約書の徴取状況を確認するため、報告又は資料の提出を求めることができるようになりました。

### 2 利益を供与してはいけない暴力団等の範囲が拡大されました。

事業者は、暴力団員等に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる金品その他の財産上の利益の供与を行ってはならないことが規制されていましたが、この度の改正で規制の対象に「暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を加えることとしました。

### 3 青少年を暴力団事務所に立ち入らせることが禁止されました。

暴力団員が、青少年(18歳未満)を暴力団事務所に立ち入らせることが禁止されました。暴力団員が違反行為をしたときは、当該行為を中止することを命じることができ、更に反復して違反行為をするおそれがあると認めるときは、1年を超えない範囲内で違反行為を防止するために必要な事項を命じることができるようになりました。

### 4 違反行為に係る調査・勧告を行うことが可能となり、勧告に従わなかった場合は必要な勧告をすることができるようになりました。

公安委員会は、利益供与等の違反行為を明らかにするために関係者に対し、説明又は資料の提出を求めることができ、違反行為があった場合、当該行為者及びその相手方の暴力団員等(暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者を含む。)に対し、必要な勧告をすることができるようになりました。勧告に従わなかった場合等には、当該行為者等の公表を行うこととなりました。

我々宅建業者も組事務所等となる物件のあっせんを行った(利益供与)などとして勧告を受けることの無いよう十分な注意が必要です。

### 5 特定接客業者が暴力団と知って暴力団員を接客業者に従事等させたりしていた者が自首した場合は刑が減免される規定が整備されました。

暴力団排除特別強化地域(祇園・木屋町地区)において、違反行為を犯した特定接客業者が自首したときは、その刑<1年以下の懲役又は50万円以下の罰金>を減輕し、又は免除されることになりました。

# ダイジェスト 協会の主な動き

## 7月



### 1日(火) 組織運営委員会(財務部門)

平成26年度財務部門の今後の予定について他。

### 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。

### 4日(金) 情報提供委員会(地域政策推進担当理事会)

平成26年度地域政策推進の事業について他。

### 業務サポート担当理事会

委員会の運営について他。

### 業務サポート委員会

平成26年度事業計画・予算について他。

### 10日(木) 取引主任者講習会

93名が受講。

### 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6件、準会員1件。  
保証協会正会員6件、準会員1件。

### 情報提供担当理事会

委員会の運営について。

### 情報提供委員会

平成26年度委員会の事業について他。

### 情報提供委員会(地域政策推進)

平成26年度地域政策推進の事業について他。

### 情報提供委員会(広報・流通)

近畿レインズIP型への移行およびハトマークサイト京都への加入促進について他。

### 15日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議

政策提言テーマの検討について他。

### 新入会員等義務研修会

13名が受講。

### 社会貢献委員会(地域活性)

平成26年度地域活性の事業について他。

### 17日(木) 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。

### 24日(木) 取引主任者講習会

99名が受講。

### 社会貢献委員会(不動産相談担当理事会)

南部相談所の運営について。

### 28日(月) 流通センター研修会

レインズIP型システムについて。(13名受講)

### 女性部会(仮称)設立特別委員会

女性部会の設立及び活動について。

### 苦情解決・研修業務委員会

弁済認証申出案件の審議。

### 社会貢献委員会(不動産相談)(1)事情聴取会議

相談申出案件の審議。

29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会員への周知及び同講座の受講者の確保について他。

女性部会

女性部会の設立及びセミナー等について。

# 8月



12日(火) 新入会員等義務研修会

18名が受講。

18日(月) 平成26年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」各支部担当者会議

大会手順について他。

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

全日京都役員との懇談会について他。

平成26年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」各支部担当者会議

大会手順について他。

全日京都役員との懇談会

人権合同研修会の開催について他。

19日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議

豪雨被害について他。

6日(水) 取引主任者講習会

107名が受講。

21日(木) 取引主任者講習会

101名が受講。

7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」の対応について他。

業務サポート委員会(会員周知)

京宅広報(9月発行)の編集について他。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会合同会議

平成26年度各委員会事業の取り組みについて他。

25日(月) 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会員への周知及び同講座の受講者の確保について他。

京宅サポートセンター設立準備特別委員会  
京宅サポートセンター設立に向けての所要準備について他。

人材育成委員会(専門研修・啓発)

不動産キャリアサポート研修制度の会員への周知及び同講座の受講者の確保について他。

8日(金) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)

平成26年度宅建取引主任者資格試験の受験申込状況について他。

26日(火) 流通センター研修会

まどりっくす・AD-1について他。(8名受講)

人材育成委員会(委託業務)

平成26年度宅建取引主任者資格試験の受験申込状況について他。

28日(木) 業務サポート担当理事会

青年部会の事業統一化について他。

11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2件、準会員2件。

青年部会

青年部会の事業統一化について他。

## 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、自宅に水道やガスを引きたいと考えているのですが、隣の家の土地(隣地)を通さないと自宅まで水道管やガス管の導管を引けません。そこで、隣地所有者に対して敷地内に導管を通させてほしい、と頼んだところ、「承諾しない」「どうしてもというなら承諾金を支払え」と言われてしまいました。そこで、隣地所有者の承諾を取り付けないまま導管の敷設を市に申請しましたが、今度は市が隣地所有者の承諾を求めてきます。どうしたらいいのでしょうか？



## 回答

### 水道、ガスの導管と隣地の承諾

#### 1 隣地の利用はできるのか

他人の土地を利用しない限り、ガスや水道等の導管を設置・利用することができない土地(導管袋地)の所有者が、隣地を利用して自己の土地に導管等を引くことができるかどうか、民法の規定からは明らかではありません。民法の制定当初は現在のような都市生活型の設備の登場は予想されておらず、このような状況に直接に対応している規定がないのです。

裁判例や学説をみると、このような場合、導管袋地の所有者には、隣地を利用して導管等を設置することが認められています。根拠は様々ですが、最も一般的なのは隣地所有者の相隣関係について定めた民法209～213条、220条及び下水道法11条を類推適用するという考え方です。

#### 2 他人の導管の利用はできるのか

既に隣地所有者が配水管から水道を引いていた場合、その給排水設備を導管袋地所有者が利用することができます。最判平成14年10月15日は、他人の設置した給排水設備をその給排水のため使用することが他の方法に比べて合理的であるときは、その使用により当該給排水設備に予定される効用を著しく害するなどの特段の事情のない限り、民法220条及び221条の類推適用により当該給排水設備を使用することができる」と判示しています。この判決から、導管袋地所有者は、隣地所有者の導管を利用することができるといえます。

#### 3 承諾金の支払義務の有無

隣地の所有者に損失を与えた場合は、原則と

して償金を支払わなければいけません(民法212条但書参照)。もっとも、承諾それ自体の対価として金銭を支払う義務があるわけではありません。また、償金の支払がなくとも、導管の敷設が否定されるものではありません。

この償金は、恒久的な設備が敷設され、将来にわたってその保守等のために隣地の所有権が制限されることに対するものです。その具体的な損害額を算定する際には、隣地の現状、敷設工事の方法・時間、敷設工事が現状を変更する程度、保守点検等の頻度などを考慮します。また、導管袋地が発生した経緯から隣地所有者が導管の敷設を当然予期していたというべき事情があれば、民法213条1項を類推して、償金の支払が不要とされることがあります。

導管を設置する際の費用は、設置者である導管袋地所有者の自己負担となります。他人の導管を利用する場合は、当該導管の設置及び保存の費用を分担する必要があります(民法221条2項参照)。

#### 4 隣地所有者の承諾

##### (1) 自治体の取扱い

上下水道管を敷設する場合には、水道事業及び公共下水道事業の管理者(各自治体の水道局長等)の許可が必要となります。導管設置の許可の申請に際して、各自治体の条例や規程上、隣地の利害関係人等の承諾を要していることがあります。また、条例や規程上は必要でなくとも、事業者を対象としたガイドライン等で必要書類として扱い、事実上、承諾書の提出が求められることもあります。このような取扱いがなされるのは、自治体が、裁判所と異なり、導管設置の根拠となる権利関係の存否についての判断をすることができないためです。自治体としては、導管の敷設に関して、後の紛争に巻き込まれることのないように隣地所有者の意思を確認しておきたいという意図があるのです。

この隣地所有者の承諾という問題について、導管袋地所有者と隣地所有者間の紛争を

扱った裁判例がいくつかあります。これらの裁判例によると、導管袋地所有者からの承諾請求を認容しています。また、設置工事の妨害排除請求も認められています。

もっとも、これらの裁判例は、あくまで導管袋地所有者と隣地所有者間の紛争についての裁判なので、第三者である自治体に対しては法的拘束力がありません。それでも、実際上は、多くの自治体で妨害排除を認容する判決があれば、その判決を承諾に代わるものとする取扱いがなされています。

##### (2) 自治体が判決に従わない場合

問題は、導管袋地所有者・隣地所有者間の裁判の判決で導管の設置が認められたにもかかわらず、自治体がお隣地所有者の承諾を求めてきた場合です。上記のとおり、隣地所有者に対する承諾請求や妨害排除請求に係る判決は、自治体を拘束しません。そのため、自治体によっては、判決が出て導管設置工事の申請に対し許可をしないことがあります。

このような場合に導管袋地所有者が採りうる対処法としては、まず、自治体の求めを無視して、承諾書等が無いまま、導管等の設置を申請することが考えられます。各自治体の水道事業条例上、設置の申請権は認められているので、法令上必要とされる書類の提出などの形式的要件を具備する限り、自治体は、申請に対して何らかの処分をしなければなりません。

この申請に対して、拒否処分がなされた場合は、拒否処分の取消訴訟と申請型義務付け訴訟を提起することになります。

判決が導管の設置を認めているにもかかわらず、承諾書が提出されていないために、申請の形式的要件が備わっていない、として自治体が申請を認めなかった場合(いわゆる返戻がなされた場合は、すでに適法な申請はなされたとして、不作為の違法確認訴訟と申請型義務付け訴訟を提起することになります。



# 近畿圏レインズニュース

(平成26年7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

7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	19,986件 (1,032件)	38,788件 (1,698件)	58,774件 (2,730件)	+ 1.4% (- 8.4%)	53,558件 (2,775件)	+ 9.7% (- 1.6%)
在庫物件数	53,945件 (3,799件)	94,156件 (5,492件)	148,101件 (9,291件)	+ 1.0% (+ 1.5%)	134,366件 (8,574件)	+ 10.2% (+ 8.4%)

## 2. 成約報告概要

7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	3,045件 ( 213件)	6,499件 ( 399件)	9,544件 ( 612件)	- 0.9% (+ 7.6%)	8,653件 ( 548件)	+ 10.3% (+ 11.7%)

7月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	15.2% (20.6%)	16.8% (23.5%)	16.2% (22.4%)

※7月末 成約事例在庫数 488,749件

## 3. アクセス状況等

7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	1,652,922回	53,320回	-0.4%	1,461,317回	+ 13.1%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は83.4%、図面要求件数は1社(I P型)当たり214.16回となっている。  
また、マッチング登録件数は、7月末現在14,840件となっている。

## 5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成26年9月30日(火) ・ 平成26年10月31日(金)

※ 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。

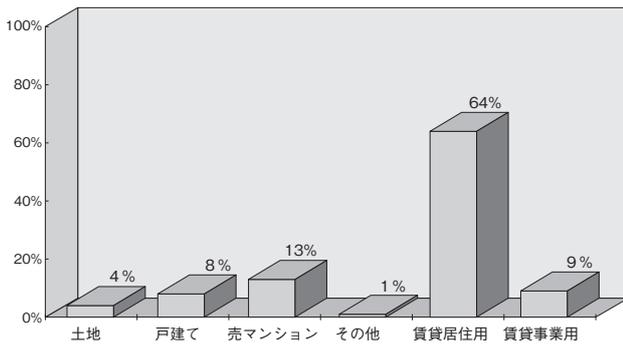
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル9階

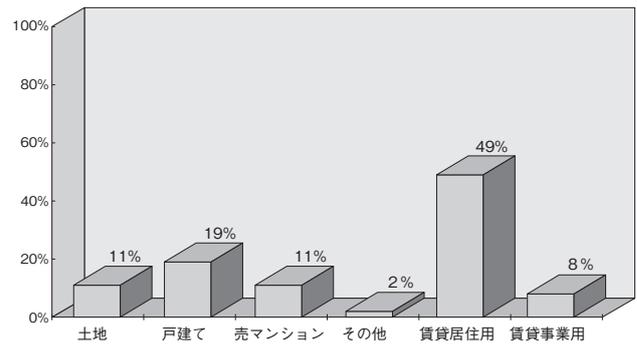
TEL: 06-4708-8338 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 7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)

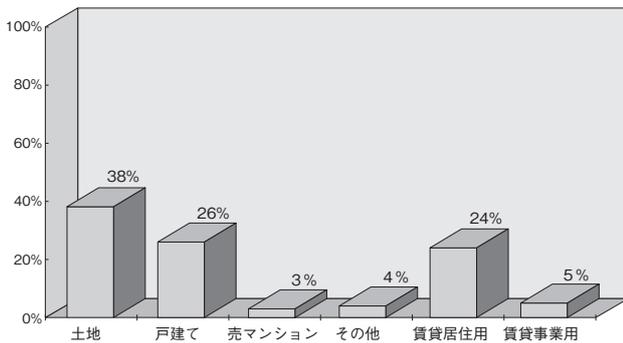
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



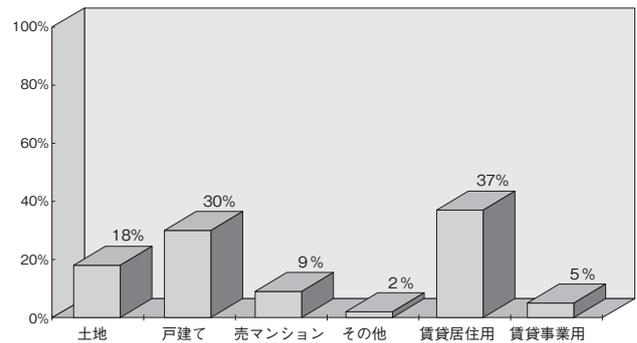
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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)



## ■ 7月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府全域の売戸建の登録件数が減少

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年7月	2014年7月	対前年比	2013年7月	2014年7月	対前年比
京都市中心・北部	213	191	89.6%	114.69	117.71	102.6%
京都市南東部・西部	372	332	89.2%	89.88	88.08	97.9%
京都府北部	78	60	76.9%	28.51	26.92	94.4%
京都府南部	294	279	94.8%	68.85	66.96	97.2%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年7月	2014年7月	対前年比	2013年7月	2014年7月	対前年比
京都市中心・北部	193	293	151.8%	158.90	146.94	92.4%
京都市南東部・西部	143	198	138.4%	84.43	89.91	106.4%
京都府北部	7	6	85.7%	54.77	48.49	88.5%
京都府南部	66	86	130.3%	74.32	76.13	102.4%

## ■ 7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3万円以上7万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	43	48	5	9
3万円～	378	261	15	143
5万円～	563	293	20	94
7万円～	168	170	12	54
9万円～	91	46	0	17
11万円～	94	37	1	14
14万円以上	106	14	0	3

※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26年7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)ディー・ファー (1)12944	落合 隆治	落合 隆治	左京区松ヶ崎小脇町1番地5	075- 702-7713
第一	(株)ファインテクニカル (1)13476	山本 和正	角 研一郎	上京区上ノ下立売通御前西入堀川町512	075- 467-0777
第二	(株)トーマック (1)13471	藤田 幹人	藤田 幹人	中京区烏丸通二条上る蒔絵屋町267番地 烏丸二条ビル3階	075- 229-6881
第四	キョウラクエステート(株) (1)13478	織田 鉄也	織田 鉄也	伏見区下鳥羽上三栖町169番地	075- 601-8070
第五	(株)アプレイザルホーム (1)13468	小島 道子	御園生 里恵	西京区上桂宮ノ後町41番	075- 874-7273
第六	(株)ウッドホーム (1)13466	谷山 展裕	谷山 真敬	宇治市広野町寺山73番地23	0774- 41-1146

## ■新入会(正会員)(2件)

平成26年8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
第二	京アセットインベストメンツ(株) (1)13481	横江 仁氏	池田 由喜子	下京区四条通西洞院西入傘鉾町54 光月堂ビル801	075- 222-5005
第七	(株)谷英建築 (1)13483	中村 英人	岩村 慎也	福知山市昭和新町5番地	0773- 24-0611

## ■新入会(準会員)(1件)

平成26年7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
第二	(株)ケンコーコーポレーション京都支店 大臣(2)7320	福井 勝利	福井 勝利	中京区小川通蛸薬師上ル元本能寺町382 MBビル2階U4A	075- 255-9811

## ■会員権承継(1件)

平成26年8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	ハウスプラネット(株) 知事(1)13490	山田 幸司	山田 幸司	山科区大塚南溝町5番地の6	075- 595-8888	個人→法人

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成26年7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	第四	ボンズライフ(株) (2)12152	小田 信幸	伏見区横大路貴船57番地1	075- 621-6000	26/07/17
第四	第二	朱 (1)13233	吉山 勇司	中京区西ノ京永本町16番地	075- 406-1370	26/07/23

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成26年8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
第二	第六	(株) T & C (2)12704	高山 周子	宇治市小倉町西浦78番地3	0774- 22-5500	26/08/12
第一	第三	エイアンドイー (5)10394	大江 エイ	北区大宮南田尻町53番地2 大央ビルII3A	075- 495-6611	26/08/20

## ■支部移動(準会員)(1件)

平成26年8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
第二	第四	オークラハウジング(株)京都支店 大臣(6)4303	向井 隆一	伏見区深草下川原町41-1 ソラル稲栄1F	075- 642-3583	26/08/04

■退会(正会員)(4件) ※会員名簿より削除してください。

平成26年7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(東山区)	(12) 3972	サ ン ・ ア イ	山田 育子	26/07/08	廃 業
第三(右京区)	(3) 11105	(有) ア ペ ッ ク ス	柏井 道次	26/06/10	期間満了
第三(右京区)	(2) 11997	オフィスティ・エヌ・エス(株)	達川 和彦	26/06/30	廃 業
第六(城陽市)	(10) 5936	和 宏 住 宅	繁田 時雄	26/07/24	廃 業

■退会(正会員)(5件) ※会員名簿より削除してください。

平成26年8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(伏見区)	(1) 13121	(株) マ セ ッ ト	森谷 一起	25/05/16	滋賀県知事免許へ 免許換え
第四(山科区)	(2) 12093	竹 鼻 ハ ウ ジ ン グ	三間 良廣	26/07/15	死 亡
第四(伏見区)	(12) 3737	(株) 藤 井 組	藤井 和樹	26/08/08	退 会
第六(城陽市)	(8) 7490	京 都 住 宅 産 業 (有)	谷山 健治	26/08/06	廃 業
第七(舞鶴市)	(12) 3168	亀 鶴 商 事 (株)	山元 勉	26/07/30	廃 業

■会員数報告書

平成26年7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	353 (±0)	41 (±0)	394 (±0)	第 三	362 (-2)	35 (±0)	397 (-2)	第 五	311 (+1)	21 (±0)	332 (+1)	第 七	218 (±0)	13 (±0)	231 (±0)
第 二	387 (+2)	44 (+1)	431 (+3)	第 四	448 (+1)	31 (±0)	479 (+1)	第 六	331 (±0)	28 (±0)	359 (±0)				
												合 計	2,410 (+2)	213 (+1)	2,623 (+3)

※( )内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成26年8月31日現在

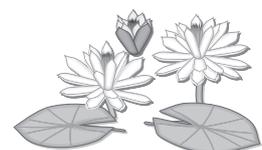
支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計	支 部	正会員	準会員	計
第 一	352 (-1)	41 (±0)	393 (-1)	第 三	363 (+1)	35 (±0)	398 (+1)	第 五	311 (±0)	21 (±0)	332 (±0)	第 七	218 (±0)	13 (±0)	231 (±0)
第 二	387 (±0)	43 (-1)	430 (-1)	第 四	445 (-3)	32 (+1)	477 (-2)	第 六	331 (±0)	28 (±0)	359 (±0)				
												合 計	2,407 (-3)	213 (±0)	2,620 (-3)

※( )内は会員数前月比増減。

訃 報

(平成26年7~8月)

三間 良廣 様 [第四(山科区)・竹鼻ハウジング]  
 小池 栄三郎 様 [第五(西京区)・(有)小池住宅]  
 安宅 政信 様 [第三(右京区)・安宅建設(株)]  
 小倉 一良 様 [第一(左京区)・(株)未来不動産工房]



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。

今号から『人権コラム』がスタートします。これは、当協会の「人権問題に関する指針」の実践の1つとして、京都府及び(公財)世界人権問題研究センターのご協力を得て連載していくもので、第1回は、人権に関する取り組みの契機となった「土地差別調査問題」についてです。

『人権コラム』が皆様といっしょに人権問題を考える一助になれば幸いです。

## 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研究第五部長  
大阪大学大学院人間科学研究科教授

平沢安政

2007年に大阪府で「土地差別調査事件」が発覚しました。この事件は、マンション建設に関わる事前調査を行ったリサーチ会社が、同和地区や在日外国人居住地域、精神病院や障害者施設の所在地などを「敬遠されるエリア」「地域下位地域」などと表現した報告書を作成し、それを広告会社が購入して開発業者に提供していたというものです。またこの事件発覚後に、同種の調査がかなり以前から複数の会社によって、京阪神を中心に数百か所にのぼる地域で行われてきたことが確認されています。

「土地差別調査」に関与した業界団体の中には、「顧客がそのような情報を求めているから」とする声もあります。実際、京都府が2010年12月から2011年3月にかけて宅建業者(約3500社)を対象に実施した「人権問題についてのアンケート」調査結果でも、「取引物件の所在地が同和地区かどうかの質問を受けた業者」が44%となっており、そのうち88%が「一般消費者から」と答えていることから、一般市民の間に存在する

差別意識が事件の背景に存在することを押さえておく必要があります。また、「取引物件が同和地区であるかどうか」の質問に対して、「差別につながる」と考えている業者はわずか22%と少なく、業界団体に対して人権問題の正しい理解を図る取り組みをすすめることも不可欠です。この事件に関与した各種業界団体に求められるのは、社会的な差別意識を維持し、補強するようなビジネスを行うことではなく、むしろリサーチ、広告、不動産開発等の専門性を十分に発揮しながらまちづくりに貢献することです。人権のまちづくり・コミュニティづくりのためには、市民、行政、NPO、企業など、あらゆるアクター(行為主体)の協働が不可欠です。そのような取り組みこそが、人権教育・啓発にとって大きな効果をあげ、また部落差別をはじめとする「忌避意識」の解消につながるのではないのでしょうか。

(京都府「人権口コミ講座13」より転載)

## 本部年間行事予定

平成26年 9月29日(月)・10月27日(月)・11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。)

10月9日(木) 官民合同不動産広告表示実態調査事前審査会(情報提供委員会)  
京都市及びその周辺地域を対象に冊子・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。

11月11日(火) 不動産キャリアパーソン講座の説明会並びにセミナー  
於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)

11月18日(火) 官民合同不動産広告表示実態調査会(情報提供委員会)  
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。

## — 会員の皆様へのお願い —

会員の皆様が日常業務の中で、困っておられることや行政等に不合理な点などについて物申したいと思っておられることがありましたら、お知らせ下さい。

それらの寄せられた事柄等については、分類整理した上で、業協会の政策提言活動に活かしていきたいと考えています。その中で、今年度新たに設置された「京宅諮問会議」に諮問すべき事項については、「京宅諮問会議」で政策提言としてまとめ上げ、業協会として行政等に対して提言活動を推し進めていくこととしています。

特に様式は問いませんので、下記のFAXまで送信をお願いします。

FAX(075)415-2120 担当：岡本事務局参与

## 『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「公共事業代替物件の情報提供」の依頼について、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

## 本部事務局職員のお知らせ

新職員の紹介

岡本 哲夫 (おかもと てつお)

(1)事務局参与

(2)6月1日採用

(3)本年4月30日に京都府庁(役職：建設交通部技監)を退職。

主に監督官庁・諸団体との渉外事業等を担当します。



# 私たちが、平成26・27年度の「執行部役員」です

	<p>①会長・本部長 ②大工園 隆<sup>だいくぞの たかし</sup> ③(株)大工園商事(中京区) ④第二支部            ⑤昭和19年4月3日 ⑥牡羊座 ⑦O型 ⑧セーリングボート・家庭菜園 ⑨美食全般            ⑩平成27年4月より宅地建物取引士がスタートする方向で動いているなか宅建業者は、更に公正な業務の遂行が求められております。我々は、コンプライアンス重視で消費者に安心安全な取引を提供できるよう協会会員全体で構築しましょう。</p>
	<p>①副会長・副本部長 ②千振 和雄<sup>ちぶり かずお</sup> ③(株)学生ハウジング(北区) ④第三支部            ⑤昭和26年9月7日 ⑥乙女座 ⑦B型 ⑧ゴルフ ⑨ワイン            ⑩三期目の副会長として大工園会長をお支えすることになりました。公益社団法人としての責務を果たすとともに、会員の皆様の事業発展の為の環境づくりに取り組んで参ります。ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。</p>
	<p>①副会長・副本部長 ②東 勉<sup>あずま つとむ</sup> ③(株)東住販(西京区) ④第五支部            ⑤昭和23年3月12日 ⑥双子座 ⑦AB型 ⑧読書・鮎釣・ゴルフ ⑨和食            ⑩今期副会長に就任することになりました。本部執行部三期目になりますが、会員支援事業の充実、協会の発展的運営のため出来るだけ数多くの意見をお聞きしたいと思います。またそのための機会も設けます。組織強化の努力もします。</p>
	<p>①副会長・副本部長 ②伊藤 良之<sup>いとう よしゆき</sup> ③ディラント山京(株)(伏見区) ④第四支部            ⑤昭和34年5月9日 ⑥牡牛座 ⑦O型 ⑧旅・ゴルフ ⑨和食・イタリア料理            ⑩会員の発展なしに、協会の発展はありません。大手業者と異業種が参入する中、スケールメリットを生かした会員同士の情報の共有と発信、会員の資質向上のための研修、会員のネットワークの強化を推進します。</p>
	<p>①専務理事・専務幹事 ②北川 安彦<sup>きたがわ やすひこ</sup> ③北川土地建物(中京区) ④第二支部            ⑤昭和20年4月27日 ⑥牡牛座 ⑦AB型 ⑧歴史街道を歩く・謡曲 ⑨鮎寿し            ⑩会長のテーマである、公益社団法人として「コンプライアンス」を順守し、執行役員の協調・協働のもと、協会の活性化と共に、社会貢献事業の充実を図るよう取り組んで参ります。ご協力をお願いします。</p>
	<p>①組織運営委員長 ②梶原 義和<sup>かじわら よしかず</sup> ③(有)ファミリーライフ(右京区) ④第三支部            ⑤昭和36年9月2日 ⑥乙女座 ⑦AB型 ⑧ゴルフ ⑨寿司・焼肉            ⑩今期、組織運営委員長という大役を仰せつかりました梶原です。会員のため、協会のため、利他の精神を忘れず努めさせていただきます。私自身非力ではありますが皆様のご指導の程宜しくお願い致します。</p>
	<p>①組織運営委員長代理 ②大江 康照<sup>おおえ やすてる</sup> ③(株)丸紅商事(左京区) ④第一支部            ⑤昭和38年4月23日 ⑥牡牛座 ⑦O型 ⑧ペタンク・旅行 ⑨焼肉・ラーメン            ⑩今回、財務を担当させていただくことになりました。しっかり勉強し、少しでも役に立てるよう、精一杯努めさせていただきますので、ご指導宜しくお願い致します。</p>

※ ①役職②氏名③商号(所在地)④所属支部⑤生年月日⑥星座⑦血液型⑧趣味⑨好きな食べ物⑩抱負