

# 京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.529号  
平成26年11月



平成26年9月19日に開催された女性部会設立記念セミナー参加者

## 目次

- 業協会理事会・保証協会幹事会を開催・・・2
- 宅建試験を実施/表示規約等研修会を開催・・・3
- 危険ドラッグ販売店に対する不動産契約上の注意点・・・3
- 公益法人に関する役員研修会を開催・・・4
- 合同人権研修会を開催(京都府・京宅協・全京都共催)・・・4
- 会長の時事コラム(VOL.2)/お知らせ・・・5
- 協会の主な動き(ダイジェスト)・・・6
- 法律相談シリーズ(VOL.295)・・・8
- 近畿レイズニュース(物件登録状況)・・・10
- 入退会・支部移動等のお知らせ・・・12
- 人権コラム(VOL.2)/行事予定/職員のお知らせ・・・14
- ソフトボール大会を開催・・・15
- 平成26・27年度「委員長」のご紹介・・・ウラ表紙
- 女性部会設立記念「セミナー&懇談会」を開催・・・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(9月16日)

## ◎会長挨拶

- (1) 危険ドラッグ販売店に関する京都府警からの協力要請について
- (2) 全宅連ハトマークサイトの改善について
- (3) 台風18号・8月豪雨災害について他

## 報告事項

### 1. 新入会員の報告について(平成26年6月～9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21件、準会員3件。  
保証協会 正会員21件、準会員2件。

### 2. 京都市『地域の空き家相談員』募集について(予定)

標記相談員の応募資格等が説明されるとともに、会員へ通知する旨が報告されました。

### 3. 「不動産の表示規約・同景品規約」に関する研修会について

9月9日(火)開催の標記研修会の実施状況が報告されました。(詳細は3頁参照。)

### 4. 不動産キャリアパーソン講座の説明会・セミナーの参加者募集方について

標記講座の受講者増加を目的とした11月11日(火)に開催する標記説明会・セミナーの参加者募集方について報告がされました。

### 5. 平成26年度宅地建物取引主任者資格試験の申込受付状況等について

平成26年度宅地建物取引主任者資格試験の申込受付状況等が報告されました。(申込状況については前号4頁参照。)

### 6. 女性部会について

女性部会の設立経緯等が報告されました。

### 7. 実務セミナーの開催について

会員支援事業の一環として11月27日(木)に標記セミナーを開催(講師：(株)経世論研究所所長三橋貴明氏)する旨が報告されました。

### 8. 危険ドラッグ販売店に対する不動産契約上の注意について

9月3日に京都府警より標記注意について協力依頼があった旨が報告されました。



### 9. 京宅サポートセンター設立に向けての経過報告について

4月28日(月)の理事会で承認された標記センターの設立に向けた経過が報告されました。

### 10. 役員研修会等の開催について

理事・監事を対象とした役員研修会(講師：(公財)公益法人協会理事長太田達男氏)を10月28日(火)に、本会と京都府及び全日京都との合同で本会評議員・全日役員を対象とした人権に関する合同研修会(講師：関西大学社会学部教授石元清英氏)を10月30日(木)に開催することが報告されました。

### 11. 平成26年度各種会議等開催予定について

常務理事会、理事会をはじめとする各種会議等の9月から翌年3月までの開催予定が報告されました。

## 審議事項

### 1. 台風11号、8月豪雨における会員被災状況について

標記の会員被災状況が報告されると共に被災した会員(床上浸水18会員・床下浸水8会員)へ見舞金(床上浸水2万円・床下浸水1万円)を支給することが承認されました。

### 2. 役員賠償責任保険の更新について

社員代表者訴訟や第三者訴訟に対するリスクに対処するための「役員賠償責任保険」更新が承認されました。

### 3. 事務局人事について

事務局荒木参与の退職が承認されました。



# 平成26年度「宅地建物取引主任者資格試験」が実施される

去る10月19日(日)、平成26年度「宅地建物取引主任者資格試験」が全国一斉に実施されました。

同資格試験の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」)の発表によると、全国受験申込者総数238,343名(前年度比1.6%増)の内、192,053名(受験率80.6%)が試験に挑み、京都府においては、受験申込者数4,922名(前年度比2.9%増)の内、3,870名(受験率78.6%)が同志社大学京田辺校地(京田辺市)にて受験されました。



なお、合格発表は12月3日(水)からで、京都府では協会本部において合格者名簿一覧等を掲出(12月5日(金)まで)するとともに、合格者には推進機構より合格証書等が送付されます。

※ 推進機構及び協会ホームページにおいても合格者受験番号等が掲載されます。

## 「不動産の表示規約・同景品規約」に関する研修会を開催

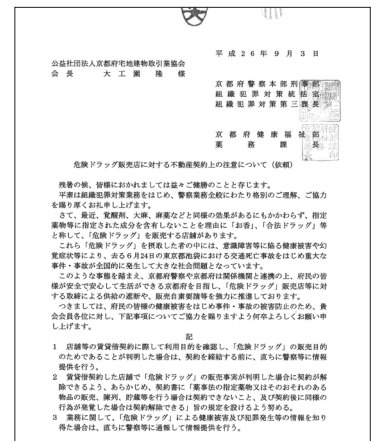
去る9月9日(火)、協会本部にて会員・広告媒体社等・全日京都公正取引委員会役員・当協会情報提供委員会役員を対象とする不動産の表示規約等に関する合同研修会が開催されました。

研修内容は、「不動産の表示規約及び同景品規約についてートラブル予防!不動産広告の実践実務ー」と題し、(株)不動産アカデミー代表中村喜久夫氏より、同規約の概要や必要な表示事項など重要な事項について解説をいただき、110名の方が熱心に受講されました。



## 危険ドラッグ販売店に対する不動産契約上の注意点について

去る9月3日(水)、京都府薬務課及び京都府警組織犯罪対策第三課から当協会に対し、賃貸借契約に際して、危険ドラッグの販売店を可能な限り排除するよう協力要請がありました。当協会としては、契約書での条文については、今後、府建築指導課と打ち合わせのうえ検討してまいります。危険ドラッグの販売店は、当協会の契約書別表の「公序良俗に反する行為」に該当すると判断されますので、当面、会員の皆様におかれましては、重要事項説明書及び契約上での表現において、使用目的から「危険ドラッグ等の販売店」を除いていただく、あるいは、禁止行為に「危険ドラッグ等の取り扱いを行うなど公序良俗に反する行為」を掲げていただくようなど、要請の趣旨を十分ご理解いただき、ご協力いただきますようお願い申し上げます。



## 公益法人に関する役員研修会を開催

去る10月28日(火)、協会本部にて理事・監事を対象として公益法人に関する役員研修会が開催されました。(公財)公益法人協会の太田理事長をお招きし、「公益社団法人としての適正な運営について」と題して約1時間半ご講演いただきました。法人運営の基本は、①ガバナンス(自治自立)、②コンプライアンス(法令順守)、③ディスクロージャー(情報公開)であることを役員はしっかり理解して、市民に向けた経営に努めること。そのためには、確かな内部規律を定めて、理事会、執行部、監事がそれぞれの役割を全うし、説明責任を果たすよう努める必要があることを、参加した約50名の役員は肝に銘じることができました。



## 第2回合同人権研修会を開催(京都府・京宅協・全日京都共催)

～新しい視点から同和問題を考える～

昨年に引き続き、京都府・京宅協・全日京都が協働して取り組む宅地建物取引業に関する人権問題についての合同研修会が、10月30日(木)にルビノ京都堀川を会場として開催されました。

改正宅建業法の施行を来年4月に控え、「宅地建物取引士」にはこれまで以上に高い見識と倫理感が求められるところであり、今回は、人権問題に対する正しい意識を持っていただくため、テーマを「新しい視点から同和問題を考える」と題して、関西大学社会学部教授の石元先生をお招きし、ご講演いただきました。

会場には評議員を中心に90名を超える方々にお集まりいただき、大工園会長の開会あいさつ、西川人権啓発室長からの府の取り組み報告に続いて、石元教授から「同和地区に対する差別、忌避意識がいかに根拠のない、あいまいなものから生じているのか」ということを、歴史的背景を踏まえて様々な事例からわかりやすく指摘いただき、まさに「目からウロコ」の感がありました。また、宅建実務上で遭遇する人権に関わる問題等について、事前に評議員の皆様から寄せていただいた質問に対しても、研究者の立場から示唆に富んだコメントを頂くことができました。



最後に、「我々は差別には加担しないという姿勢を示すことが、お客様からの信頼と業界の評価につながる」と信じてこれからも取り組んでいってください」と励ましを受けて閉会となりました。





## 会長の時事コラム VOL.2

今年の夏もまた豪雨に振り廻された日本列島でしたが、ようやく日本晴れの天候がみられるようになった今日この頃です。

しかし、夏から急速に初冬を迎えるような気温の変化に私は思うように体が追い付いていけない感じすらしております。

会員の皆様におかれては、こんな事には関係なくこの天候良い時期、業務にご活躍していただける事と安堵しております。

今年は天候に恵まれた日に協会のソフトボール大会や全国一斉の宅地建物取引主任者試験等が開催されました。

また、社会問題から派生した宅建業者の新たな取り組みとして、阻止していかなければならない「危険ドラッグ販売店」に関する賃貸契約上の特段の注意や継続してモラルを向上しなければならない「宅建取引に係る人権問題」などがあります。

そして我々が平成23年から取り組んで来た「私道の給水管埋設における承諾書問題」も門川京都市長の協力もあり、いよいよ「条例改正」のための「パブリックコメント」収集の段階に入ってきております。我々は「より良き宅建取引の為」叡智を出して協力し、頑張っていこうではありませんか。

## お知らせ

1. 協会本部・支部の年末・年始の業務等について  
(1) 本部(流通センター含む)・支部  
12月26日(金) 仕事納め  
12月27日(土) } 休 み  
1月4日(日) }  
1月5日(月) 仕事始め  
(2) 不動産無料相談及び苦情相談  
本部：年内は12月19日(金)まで。  
年始は1月13日(火)から。  
南部：年始は1月20日(火)から。  
北部：年始は1月20日(火)から。
2. 協会本部・支部の業務休止について  
平成27年1月6日(火)は、協会行事の都合により、協会本部(流通センター含む)・支部の業務を休止させていただきます。
3. 不動産業開業支援セミナーについて  
標記セミナーについて、本誌に開催案内を同封しておりますので、不動産業に興味がある方や不動産業の開業を検討されている方で、お知り合いの方がおられましたら、是非とも同セミナーをご案内していただきたく、ご協力くださいますよう宜しくお願い申し上げます。
4. 新入会員シールについて  
平成26・27年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成26年9~10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。
5. 本誌次号の発行について  
本誌次号は平成27年1月中旬に発行いたします。
- (3) 近畿圏レインズ(登録・検索等)  
12月27日(土) } 稼働休止  
1月4日(日) }  
(4) ハトマークサイト(登録・変更等)  
稼働休止期間については、12月以降に協会本部へお問い合わせください。

# ダイジェスト 協会の主な動き

## 9月



2日(火) 組織運営委員会(財務部門)  
会費未納会員について他。

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(木) 苦情解決・研修業務委員会  
弁済認証申出案件の審議。

8日(月) 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。

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。

女性部会  
セミナー&懇談会について他。

9日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議  
政策提言活動の取組みについて他。

情報提供担当理事会  
平成26年度官民合同不動産広告表示実態調査及び事前審査会について他。

不動産の表示規約・同景品規約研修会  
(本誌3頁をご参照ください。)

情報提供委員会  
平成26年度官民合同不動産広告表示実態調査及び事前審査会について他。

10日(水) 取引主任者講習会  
108名が受講。

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5件、準会員2件。  
保証協会正会員6件、準会員1件。

ソフトボール大会「監督者等合同会議」  
大会実施要領について他。

京都市担当官との意見交換会  
京都市の空き家対策について他。

12日(金) 新入会員等義務研修会  
26名が受講。

16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  
台風11号・8月豪雨における会員被災状況について他。

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。)

19日(金) 女性部会  
セミナー&懇談会の運営について他。

女性部会設立記念セミナー&懇談会、  
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

22日(月) 社会貢献委員会(地域活性)  
住教育事業の実施計画について他。

25日(木) 取引主任者講習会  
112名が受講。

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  
「寄せられた疑問・質問に対する回答と解説について」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  
相談業務・苦情解決業務について。

26日(金) 業務サポート担当理事会  
支部青年部規約の統一化及び本部青年部会規約の制定(案)について他。

青年部会  
支部青年部規約の統一化及び本部青年部会規約の制定(案)について他。

29日(月) 流通センター研修会  
まどりっくす・AD-1について他。(6名受講)



情報提供委員会(地域政策推進)  
京都市との空き家対策に関する意見交換  
会の事前打合せについて他。

京都府担当官との意見交換会  
危険ドラッグへの対応について他。

# 10月



1日(水) 平成26年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」(横大路グラウンド)  
(本誌15頁をご参照ください。)

6日(月) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)  
宅建試験監督員等業務説明会の運営につ  
いて。

京都府への地籍調査事業推進の提言活動  
組織運営委員会(総務部門)  
不動産業開業支援セミナーについて。

宅建試験監督員等業務説明会  
試験実施の概要について他。

7日(火) 宅建試験監督員等業務説明会  
試験実施の概要について他。

8日(水) 取引主任者講習会  
100名が受講。

京都市への地籍調査(地籍整備)推進の提  
言活動

9日(木) 二団体中間監査会

京宅諮問会議  
開発道路等に係る諸課題の抽出について  
他。

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。

官民合同不動産広告表示実態調査事前審  
査会  
官民合同不動産広告表示実態調査の実施  
計画について他。

10日(金) 新入会員等義務研修会  
23名が受講。

女性部会  
セミナー&懇談会について他。

社会貢献委員会(地域活性テキスト担当  
者会議)  
一般消費者対象セミナー「かしこい不動  
産の買い方」テキストの検討について他。

16日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長  
会合同会議  
各支部執行部との懇談会について他。

19日(日) 平成26年度「宅地建物取引主任者資格試  
験」(府下1会場)  
(本誌3頁をご参照ください。)

21日(火) 業務サポート委員会(会員周知)  
京宅広報(11月発行)の編集について他。

23日(木) 取引主任者講習会  
112名が受講。

24日(金) 社会貢献委員会(地域活性テキスト担当  
者会議)  
一般消費者対象セミナー「かしこい不動  
産の買い方」テキストの検討について他。

27日(月) 流通センター研修会  
レイズ I P 型システムについて。(5  
名受講)

28日(火) 理事・監事連絡会  
不動産業開業支援セミナーの開催につ  
いて他。

役員研修会  
(本誌4頁をご参照ください。)

30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。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会  
合同会議  
各支部執行部との懇談会について他。

宅地建物取引業団体合同人権研修会(ル  
ビノ京都堀川)  
(本誌4頁をご参照ください。)

京宅協役員会(ルビノ京都堀川)  
不動産業開業支援セミナーの開催につ  
いて他。

京都市上下水道局との意見交換会  
私道の給水管管理設における承諾書問題に  
ついて。

## 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

私たちはいわゆる棟割長屋(連棟式建物)とその敷地を所有していますが、一番端の棟に住んでいるAさんが棟割長屋から自宅部分を切り離して解体し、新しい一軒家を建てようとしています。このようなことは許されるのでしょうか。また、このような場合私たちとAさんの土地の権利関係はどうなるのでしょうか？



## 回答

### 連棟建物の一部の解体と再築

#### 1 敷地の利用状況の確認

まずは、敷地が一筆の土地のままになっているか、それとも各専有部分の敷地ごとに分筆されているかに分けてご説明します。

##### (1) 一筆の土地の場合

区分所有建物を所有するためには、敷地に対する敷地利用権(建物の区分所有等に関する法律(以下「法」)2条6項)が必要となります。そして、建物の敷地が一筆の土地のままであれば、通常区分所有者全員が敷地の全体を共有している関係にあります。

従って、敷地全体が区分所有者全体の土地となります。

もっとも、この共有持分権は、各区分所有者それぞれが単独で利用できる専有部分を所有することを相互に認め合うという性質のものです。AさんがAさんの専有部分である自宅を処分したとしても他の区分所有者の敷地

の利用には特別な影響を与えないといえますから、共有持分権を理由にAさんの工事について当然に差止めを求めることはできないと考えられます。

##### (2) 分筆されている場合

これに対し、各専有部分の敷地ごとに分筆されている場合、通常は各専有部分の所有者がその敷地についても単独で所有権を有していると考えられます。このように土地が各専有部分に従って分筆され、各専有部分の所有者がその敷地について単独で所有している状態を「分有」と呼びます。

各区分所有者は各自の敷地について単独で所有権を有していることとなりますが、通常各人の敷地内には区分所有者全員の共有に属する区分所有建物の屋根・柱・壁等(共用部分)がありますので、一軒家を単独で所有しているような場合とは異なった権利関係が生



じます。

分有の場合の土地と区分所有者の権利関係については様々な見解が述べられていますが、東京地裁平成25年8月22日判決は、①各区分所有者が他の区分所有者の所有する敷地部分に占有権原を有していないとすると共用部分はその土地を不法に占有することになりますが、これは区分所有者の合理的に意思に沿わないと考えられること、②明示的な権利内容の設定が認められないから物権としての地上権が設定されたとまでみることはできないことから各区分所有者は他の区分所有者の敷地について賃借権を有していると判断しています。賃借権であれば賃料が発生すると考えられますが、各区分所有者がそれぞれの土地について賃借権を有している関係から、賃料について相殺処理をして具体的な賃料負担が生じていないと考えるべきでしょう。

このような見解によれば、他の区分所有者はAさんの土地に対して賃借権を有しているといえます。

敷地が分有されている場合、各区分所有者は他の区分所有者の土地上に共用部分を所有するという限度で賃借権を有していることになり、それ以上に他の区分所有者の土地に対して何らかの権利を有しているわけではありません。そうすると、Aさんの敷地に対してはせいぜい共用部分の設置を求めることができる程度であり、Aさんの工事の差止めを求めることはできないでしょう。

## 2 Aさんの工事について

Aさんが行おうとしている工事では、棟割長屋の一部を切り離し、共用部分である壁・屋根などを解体することが必要です。そして、Aさんの専有部分を解体し新たに一軒家を建て直すわけですから、法律上は区分所有者が集会を開いて建替え決議(法62条1項、区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成)を行うことが必要となります。また、Aさんの隣に住んでいる人にとっては、従前まで内壁

だった部分が外壁となり風雨にさらされることとなりますからその変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすといえ、Aさんの隣に住んでいる人の承諾も必要となります(法17条2項)。

仮にAさんが、必要とされる決議や承諾を得ないままに工事を行った場合、この工事は共用部分を失わせること、一軒家の新築により棟割長屋の建替えの際に使用できる敷地が減少すること(法62条参照)から、「区分所有者の共同の利益に反する行為」(法6条1項)にあたります。また、Aさんが新築する一軒家は棟割長屋にかなり接近した建物になると考えられますので、建築基準法等の関係で棟割長屋が違法建築となる場合もあります。前述の東京地裁平成25年8月22日判決の事案では、切り離された棟割長屋が斜線制限に抵触して違法建築物になったケースであり、本件でも同様のおそれがあります。このような場合も「区分所有者の共同の利益に反する」といえるでしょう。

そして、区分所有者の共同の利益に反する行為が行われた場合、またはそのおそれがある場合には、区分所有者はそのような行為の停止や行為の結果の除去を求めることができますから(法57条2項)、Aさんの工事に対してもその差止めや結果の除去を求めることができます。

## 3 結論

以上のように、他の区分所有者はAさんの土地に対して、共有持分権もしくは賃借権を有しているといえますが、これらの権利によってAさんの工事の差止め等を求めることは難しいといえます。

しかし、Aさんの工事が法律上必要な決議や承諾なくされている場合には、Aさんの工事は区分所有者の共同の利益に反する行為にあたりますから、工事の差止めを求めることができ、既になされた工事についてはその結果の除去を求めることができるでしょう。



# 近畿圏レインズニュース

(平成26年9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

9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	20,039件 (982件)	39,555件 (1,734件)	59,594件 (2,716件)	+ 9.5% (+ 1.4%)	54,473件 (2,739件)	+ 9.4% (- 0.8%)
在庫物件数	54,401件 (3,826件)	95,008件 (5,399件)	149,409件 (9,225件)	+ 0.9% (- 0.4%)	136,709件 (8,805件)	+ 9.3% (+ 4.8%)

## 2. 成約報告概要

9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	3,395件 (214件)	7,160件 (418件)	10,555件 (632件)	+ 27.8% (+ 24.9%)	9,247件 (614件)	+ 14.1% (+ 2.9%)

9月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	16.9% (21.8%)	18.1% (24.1%)	17.7% (23.3%)

※9月末 成約事例在庫数 507,534件

## 3. アクセス状況等

9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	1,717,674回	57,256回	+ 20.3%	1,513,751回	+ 13.5%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は85.9%、図面要求件数は1社(I P型)当たり229.22回となっている。  
また、マッチング登録件数は、9月末現在15,042件となっている。

## 5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成26年11月30日(日)

※ 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。

(2) 年末年始の休止日 平成26年12月28日(日)～平成27年1月5日(月)

物件登録及び検索等、全ての業務がご利用いただけません。

(公社)近畿圏不動産流通機構

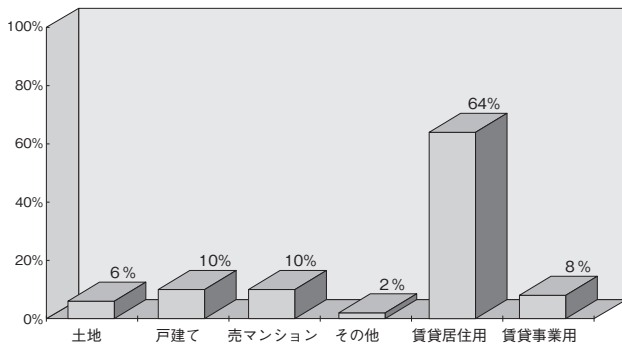
〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル9階

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

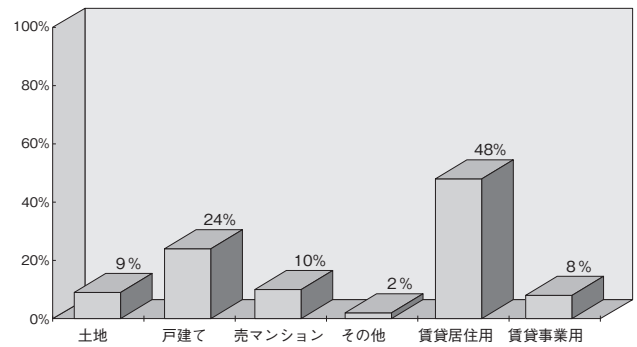


## ■ 9月期 エリア別物件種目のレインズ登録比率 (グラフの数値は、小数点第1位を四捨五入しています)

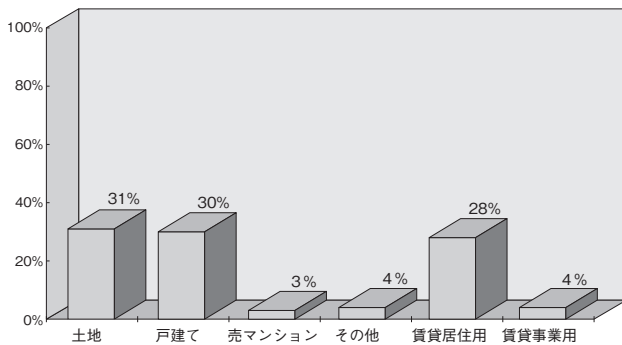
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



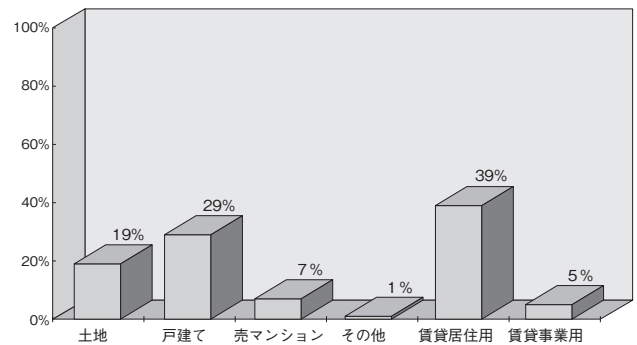
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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)



## ■ 9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増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年9月	2014年9月	対前年比	2013年9月	2014年9月	対前年比
京都市中心・北部	198	215	108.5%	114.45	128.09	111.9%
京都市南東部・西部	389	415	106.6%	84.97	94.58	111.3%
京都府北部	65	71	109.2%	30.28	32.95	108.8%
京都府南部	291	319	109.6%	65.10	64.89	99.6%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年9月	2014年9月	対前年比	2013年9月	2014年9月	対前年比
京都市中心・北部	199	211	106.0%	138.47	148.92	107.5%
京都市南東部・西部	177	167	94.3%	83.44	82.47	98.8%
京都府北部	4	6	150.0%	48.76	50.65	103.8%
京都府南部	91	83	91.2%	70.71	68.25	96.5%

## ■ 9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	35	55	6	20
3万円～	380	273	14	163
5万円～	512	264	38	129
7万円～	184	173	6	76
9万円～	94	36	2	26
11万円～	86	26	0	11
14万円以上	99	14	0	5

※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)(5件)

平成26年9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
第一	(株) はなぶさ (1)13480	高橋 英司	高橋 英司	上京区新烏丸通丸太町上る信富町304-6	075-200-3949
第二	(株) D E N (1)13489	岡本 尚徳	岡本 尚徳	中京区室町通六角上ル烏帽子屋町498-1	075-257-7472
第二	(株)セレコーポレーション関西 大臣(1) 8673	神農 雅嗣	岡本 英嗣	中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1	075-222-1710
第五	協立(株) (1)13496	中井 三雄	廣富 昭	西京区嵐山宮ノ前町27番地	075-871-5006
第六	京都丸和ハウジング (1)13467	長井 正	長井 智靖	宇治市槇島町三十五39	0774-24-3029

## ■新入会(正会員)(5件)

平成26年10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	富田食品(株) (1)13479	富田 保一郎	富田 保一郎	中京区油小路通夷川上る橋本町484番地	075-231-1287
第三	(株)上賀茂不動産販売 (1)13500	田邊 恵子	田邊 恵子	北区上賀茂藪田町57番地1	075-781-1838
第三	(株)チェリッシュ (1)13501	江本 瑛治	江本 瑛治	右京区常盤御池町3番地11	075-406-0015
第四	(株) L E A P (1)13497	義基 剛史	小野 眞飛人	山科区西野山射庭ノ上町67番地77	075-200-1994
第四	フィデスホーム(株) (1)13499	赤尾 聖久	赤尾 聖久	山科区竹鼻竹ノ街道町29番地2	075-501-3770

## ■新入会(準会員)(2件)

平成26年9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)エリッツ事務センター 大臣(5) 5206	中嶋 裕也	中嶋 裕也	中京区堀川通姉小路上る三坊堀川町55番地1エリッツ御池ビル4F	075-253-5180
第四	(株)秀光ビルド京都支店 大臣(1) 8659	竹下 賢治	竹下 賢治	伏見区竹田中内畑町31番地	075-605-7500

## ■新入会(準会員)(1件)

平成26年10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	(南住宅宝庫クラスモ四条河原町店) (3)11515	上野 俊	大嶋 清	下京区寺町通四条下る貞安前之町609番地	075-342-2290

## ■会員権承継(2件)

平成26年9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	承継理由
第五	(株)頼藤工務店 (1)13492	藤本 英夫	修家 薫	長岡京市高台二丁目1番地の15	075-953-4303	その他
第三	西京賃貸管理サービス (1)13498	河岸 撰	河岸 撰	右京区西京極午塚町107	075-315-1028	相続

## ■会員権承継(1件)

平成26年10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	オフィス瀬古(株) (1)13506	瀬古 富久子	瀬古 富久子	北区西賀茂大栗町27番地7	075-491-1957	個人→法人

## ■支部移動(正会員)(5件)

平成26年10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	(株)キャプテンハウス (7) 8515	岸 光成	下京区中堂寺北町38番地	075-925-6200	26/10/03
第五	第三	総建住宅販売(株) (3)11210	近藤 貞亮	右京区梅津後藤町22番地10	075-862-9911	26/10/20

(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
第二	第三	(有)サポートライフ (2)12231	森田 芳弘	右京区常盤馬塚町12番地18 フォーレストトキワビル5階	075- 406-7433	26/10/20
第六	第一	void architects 一級建築士事務所 (1)13452	吉田 圭佑	左京区超勝寺門前町84番地1 ライフビル101	050- 5889-8143	26/10/23
第五	第六	ミントハウス(株) (2)12738	河野 剛	城陽市寺田宮ノ平54-4	050- 3396-1721	26/10/24

■退会(正会員)(7件) ※会員名簿より削除してください。 平成26年9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)	(2)12100	(株) T O Y O G I	豊田 博文	26/09/08	廃業
第二(中京区)	(6)9656	(株) 平松住宅	平松 敏克	26/09/01	廃業
第二(下京区)	(1)13123	(株) フォース	南谷 容宏	26/09/03	廃業
第二(中京区)	大臣(13)724	上原成商事(株)	上原 大作	26/09/22	営業保証金供託
第三(右京区)	(7)7830	(株)テラノ建築設計事務所	面堀 晃	26/07/28	廃業
第五(長岡京市)	(11)4349	朝日住研	伊藤 嘉久	26/06/02	死亡
第五(亀岡市)	(2)12826	エイチアンドディーホーム(株)	山本 悦子	26/07/28	廃業

■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10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(上京区)	(4)10837	(有) 丸 源	秋山 直毅	26/10/09	廃業
第一(上京区)	(3)11582	(株) カ ル ム	田丸 春子	26/10/16	営業保証金供託
第二(下京区)	(2)12712	ファミリーエステート	奥村 卓哉	26/09/29	廃業
第三(右京区)	(2)12802	(株) デ ・ マ ッ セ	今井 弘	26/10/30	廃業
第六(久御山町)	(11)4203	大生住建	高田 博蔵	26/07/16	死亡
第七(京丹後市)	(9)6406	泉林産(株)	有田 映介	26/09/30	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10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
第六(久御山町)	(6)9592	京都パナホーム(株)南営業所	芳賀 芳徳	26/09/08	事務所廃止

■会員数報告書 平成26年9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	352 (±0)	41 (±0)	393 (±0)	第三	362 (-1)	35 (±0)	397 (-1)	第五	310 (-1)	21 (±0)	331 (-1)	第七	218 (±0)	13 (±0)	231 (±0)
第二	386 (-1)	44 (+1)	430 (±0)	第四	445 (±0)	33 (+1)	478 (+1)	第六	332 (+1)	28 (±0)	360 (+1)				
												合計	2,405 (-2)	215 (+2)	2,620 (±0)

※( )内は会員数前月比増減。

■会員数報告書 平成26年10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	350 (-2)	41 (±0)	391 (-2)	第三	365 (+3)	35 (±0)	400 (+3)	第五	308 (-2)	21 (±0)	329 (-2)	第七	217 (-1)	13 (±0)	230 (-1)
第二	386 (±0)	45 (+1)	431 (+1)	第四	447 (+2)	33 (±0)	480 (+2)	第六	331 (-1)	27 (-1)	358 (-2)				
												合計	2,404 (-1)	215 (±0)	2,619 (-1)

※( )内は会員数前月比増減。



## 変化してきた同和地区に対する忌避意識

(公財)世界人権問題研究センター研究第二部嘱託研究員、関西大学社会学部教授 石元清英

「もし、あなたが家を購入したり、マンションを借りたりするなど、住宅を選ぶ際に、同和地区にある物件は避けることがあると思いますか」。最近、いくつかの自治体を実施した住民意識調査での設問です。その結果は、4割前後の住民が「避けると思う」と回答しています。同和地区と関わることを避けたり、近づかないようにしようとする忌避意識は、未だ根強く存在しています。

しかし、同和地区に対する忌避意識は、以前のような「穢れ観」にもとづくものは大きく後退し、現在では、同和地区と関わったりすると、同和地区出身者とみなされ、何らかの不利益を受ける(部落差別を受ける)かもしれないという恐れによるものが大半を占めているように思えます。かつては、自分の身内が同和地区出身者と結婚すれば、血筋が穢れるなどと、強い反対が生じることがありましたが、近年は、同和地区出身者と自分の身内が結婚することによ

て、その身内が差別を受けたり、自分や親せきが不利益を被るのではないかという心配から、その結婚に反対するという事例が多くみられるようになってきました。自分が購入しようとする住宅の所在地が同和地区ではないか、自治体や不動産業者に問い合わせたり、小中学校の統廃合によって、同和地区を含む校区となることや、住居表示の変更によって、同和地区と同じ町名となってしまうことなどに対して、反対運動が起こったりするのは、自分たちが同和地区出身者とみなされるかもしれないという恐れから生じているのです。

同和地区に対しては、「暗い」「貧しい」「怖い」などといった一面的なマイナスイメージをもつ人が少なくありません。こうしたマイナスイメージが現在の忌避意識と強く結びついているのです。同和地区に対するマイナスイメージをなくしていく教育・啓発が重要です。

(京都府「人権口コミ講座15」より転載)

### 本部年間行事予定

平成26年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。)
11月27日(木)	会員実務セミナー 於：協会本部
12月15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。)
平成27年1月26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。)

### 本部事務局職員のお知らせ

本部事務局の荒木敏参与が平成26年9月30日付にて退職されました。8年間に亘り主に監督官庁・他団体との交渉業務等をはじめ、委員会事業の円滑化の事務に努められました。

# 平成26年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」を開催

## — 第三支部Bチームが今年も優勝 —

去る10月1日(水)、本部主催の平成26年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」が、横大路グラウンド(伏見区)において開催されました。

同大会は、各支部同好会から参加された10チームによるトーナメント方式で実施され、各支部のチームは、優勝を目指し、白熱した好ゲームが繰り上げられました。大会の結果は、第三支部Bチームが今年も見事に優勝の栄冠に輝きました。



これから行くぞと闘志を秘める各チーム



みんなの笑顔誘う楽しい選手宣誓



スマートな東副会長の始球式



ナンバー1！優勝を喜ぶ第三支部B

### 平成26年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」試合結果

Aゾーン

優勝 第三支部B

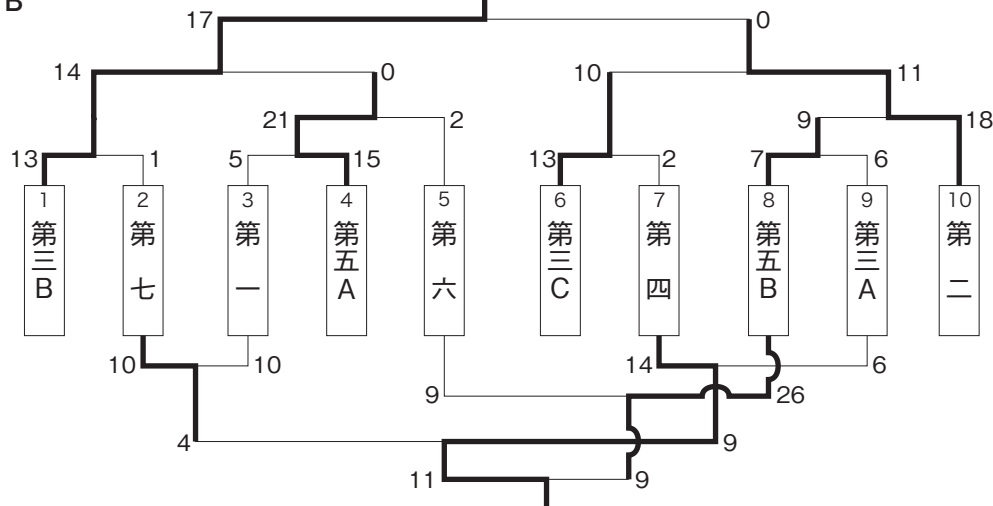
準優勝 第二支部

Bゾーン

優勝 第四支部

Aゾーン 優勝戦

Bゾーン 優勝戦



# 私たちが、平成26・27年度の「委員長」です



①情報提供委員長 ②古田 彰男 ③(株)東寺ハウジング(南区) ④第四支部  
⑤昭和40年6月15日 ⑥双子座 ⑦B型 ⑧野球・ラグビー ⑨肉、肉、肉  
⑩初めての委員長を拝命いたしました。公益法人としての顔となる委員会ですので  
重責を感じておりますが、皆様のご指導のもと、精一杯頑張ります。



①人材育成委員長 ②廣田 修一 ③廣田不動産 ④第二支部  
⑤昭和28年9月10日 ⑥乙女座 ⑦A型 ⑧登山・読書 ⑨カレーライス  
⑩委員として理事として法務指導・委託業務を担当してきました。その経験を生か  
して少しでも業界発展のお手伝いが出来ればと思っています。



①社会貢献委員長 ②田辺 博一 ③(株)オフィス田辺(西京区) ④第五支部  
⑤昭和20年5月26日 ⑥双子座 ⑦B型 ⑧ゴルフ ⑨カレー・コロケ  
⑩主に不動産相談ですが苦情との兼務です。日々難解な相談が多くなる中、相談員  
全員で解決し、相談所に来て良かったと思ってもらえるように頑張ります。



①苦情解決・研修業務委員長 ②田中 邦彦 ③田中住宅(南区) ④第四支部  
⑤昭和18年3月5日 ⑥魚座 ⑦A型 ⑧ゴルフ ⑨和食  
⑩消費者と会員間の苦情問題を解決する委員会です。苦情の解決は、公平な立場で  
判断し、解決に努力致します。



①業務サポート委員長 ②合田 雅人 ③京都相互住宅(株)(右京区) ④第三支部  
⑤昭和37年1月3日 ⑥山羊座 ⑦A型 ⑧温泉旅行 ⑨てっちり・果物  
⑩二期連続で当委員長を就任することになりました。より一層の会員支援事業の充  
実に努めてまいります。会員の皆様、宜しくお願い致します。

※ 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  
注) 大工園 手付金等保管業務審査委員長(会長)・千振 京宅諮問委員長(副会長)・東 京宅サポート  
センター設立準備特別委員長(副会長)・梶原 組織運営委員長は前号をご覧ください。

## 女性部会設立記念「セミナー&懇談会」を開催!!

本年8月1日に設立された女性部会の記念事業として、去る9月19日(金)、標記セミナー等を開催  
したところ、女性会員(代表者)21名・女性従業員23名の総計  
44名が参加されました。

前段のセミナーでは「女子力を鍛える!!」と題し、京都中央  
信用金庫西野山支店の中西佳代子支店長より育児(家庭)や仕  
事の両立で女性らしく頑張っているお話をしていただき、後段  
の懇談会では中西支店長を交え、いかにして女性の力と感性が  
発揮できるかなどをテーマに活発な意見交換が行われました。



※女性部会では部員を募集しております! 現在、入会金や年会費は不要! 女性会員や女性従業員の方  
のご入会を心よりお待ちしております! (詳しくは、本誌と同封の「女性部会からのお知らせ」参照。)