

# 京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.537号  
平成28年3月



平成28年2月4日に開催された全支部青年部合同研修会

## 目次

- |                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催・・・2           | ■ 近畿圏レイズニュース(物件登録状況)・・・10    |
| ■ 住教育セミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」を開催・・・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             | ■ 本部年間行事予定・・・14              |
| ■ 住宅瑕疵担保履行法の届出義務について・・・5          | ■ お知らせ/訃報・・・14               |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.9)・・・6             | ■ 「宅地建物取引士」講習会のご案内・・・15      |
| ■ 会員実務セミナーを開催・・・7                 | ■ 人権コラム(VOL.10)・・・15         |
| ■ 視察研修に来られた静岡宅建の役員方と意見交換・・・7      | ■ 全支部青年部合同研修会が実施されました・・・ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.303)・・・8           | ■ 女性部会からのお知らせ・・・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(京都府宅建会館)  
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(2月1日)

## ◎会長挨拶

- (1) 平成28年新年賀詞交歓会について
- (2) 役員選挙について他



## 報告事項

### 1. 新入会員の報告について(平成27年12月～平成28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11件、準会員1件。

保証協会 正会員11件、準会員1件。

### 2. 宅建業開業支援セミナーについて

昨年12月16日(水)に開催された標記セミナーの概要について報告されました。(詳細については前号6頁参照)

### 3. 「住宅ファイル制度」導入説明会について (近畿不動産活性化協議会)

標記の説明会について報告されました。

### 4. 住教育セミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」の開催について

一般消費者対象の標記セミナーを2月13日(土)に本会にて開催する旨が報告されました。(本誌3頁参照)

### 5. 平成28年度定時総会までの日程について

標記総会までの主な諸会議等が報告されました。

## 審議事項

### 1. 業協会：平成28年度重点事業計画(案)について

平成28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(ハトマークサイトのPR等)

### 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) 従業者教育研修制度(不動産キャリアパーソン等)の宅建業従事者等への周知
- (3) 宅地建物取引士等を対象とした教育研修・人材育成事業(宅地建物取引士法定講習・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(賃貸管理業務、全宅住宅ローン事業、総代理店制度等の周知、研修業務)

### 2. 協会・ハトマークPR業務

### 3. 会員親睦・福利厚生事業(各種会員親睦大会の開催等)

### 4. 他団体交流事業(京都青年中央会等他団体との交流)

## 【法人管理会計】 (法人管理事務)

### 1. 法人の管理・運営業務(会員増強、入会促進、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、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

## 2. 保証協会：平成28年度事業計画(案)及び 予算(案)について

平成28年度定時総会に報告される事業計画(案)(下記)及び予算(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

※ 平成28年度予算額(「前期繰越収支差額」予想値での予算額)は下記のとおりです。

37,884,584円(27年度38,339,451円)

3. 業協会：平成28・29年度理事定数について  
標記の定数は現在と同じ47名とする旨が承認されました。

4. 国債の購入について

標記購入結果の報告と追加購入について承認されました。

5. 特定個人情報取扱規程(案)の制定について  
標記の規程(案)について承認されました。

## 「かしこい不動産の売り方、買い方」について62名が参加!!

— 一般消費者を対象に「住教育セミナー」を開催 —

去る2月13日(土)の午後、昨年度に引き続き宅建会館を一般消費者の方に開放して、標記セミナーを開催しました。

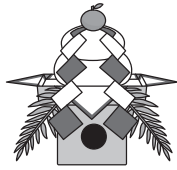
セミナー冒頭に東副会長が挨拶され、その後、社会貢献委員会(地域活性)の担当理事の苗村豊史、田中利樹両氏を講師として、安心して売却・購入ができるよう取引の流れに添って、段階ごとに注意すべきチェックポイントや知っておくべき情報などについて、冊子を活用しながら分かりやすく話され、約2時間のセミナーに62名(申込者76名)の参加者らは、自らの住まい問題として受講いただき、講演後の質疑・応答も活発に行われました。

また、セミナー終了後には、事前申込者を対象に無料相談会が実施され、10組の受講者が相談されるとともに、融資等に関する相談ブース(京都銀行、京都信用金庫、京都中央信用金庫)には4組の受講者が相談されました。



# ダイジェスト 協会の主な動き

## 1月



12日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長  
会合同会議  
役員会の運営について他。

役員会  
マイナンバー制度について。

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3件、準会員1件。  
保証協会正会員3件、準会員1件。

苦情解決・研修業務委員会  
平成28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  
15名が受講。

18日(月) 京都市との意見交換会  
京都市建築物耐震改修促進計画(素案)に  
ついて。

20日(水) 宅建士法定講習会  
38名が受講。

21日(木) 三級建物アドバイザー研修会

22日(金) 青年部会  
全支部青年部合同研修会等について他。

25日(月) 流通センター研修会  
レイنز I P 型システムについて。(11  
名受講)

業協会正副会長会・保証協会正副本部長  
会合同会議  
平成28年度保証協会京都本部事業計画  
(案)・予算(案)について他。

組織運営委員会(財務部門)  
会費未納会員について他。

28日(木) 選挙管理委員会  
支部長、総務・財務部門役員、本部・支  
部選挙管理委員会役員合同説明会につ  
いて。

社会貢献委員会(地域活性)

住教育セミナー「かしこい不動産の売り  
方、買い方」の運営について他。

人材育成担当理事会

平成28年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。

人材育成委員会

平成28年度事業計画(案)・予算(案)につ  
いて他。

## 2月



1日(月) 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28年度重点事業計画について他。

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日(火) 静岡県宅建協会「役員研修」来訪  
会費の徴収方法について他。

4日(木) 全支部青年部合同研修会(京都ロイヤル  
ホテル&スパ)  
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

8日(月) 組織運営委員会(総務部門)  
平成28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  
部選挙管理委員会役員合同説明会  
平成28・29年度「役員選挙(評議員・理事  
候補・支部長)」の実施について他。

9日(火) 京宅諮問会議(建築基準法第43条ただし書  
(同一路線)許可手続きの見直し担当チーム)  
提言(素案)の検討について。

10日(水) 宅建士法定講習会 54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 「設問のグループディスカッション・発表 に対する回答及び解説」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。
12日(金) 業務サポート担当理事会 平成28年度事業計画(案)・予算(案)につ いて他。  業務サポート委員会 平成28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28年度事業計画(案)・予算(案)につ いて他。
13日(土) 住教育セミナー「かしこい不動産の売り 方、買い方」 (本誌3頁をご参照ください。)	23日(火) 会員実務セミナー 「どうなる日本!日本経済の明日を読む ~これからの不動産取引~」と題し、法 政大学法学部教授の萩谷順氏を講師に迎 えて開催。 (本誌7頁をご参照ください。)
15日(月) 二団体中間監査会  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5件、準会員2件。	25日(木) 宅建士法定講習会 38名が受講。  情報提供担当理事会 平成28年度事業計画(案)・予算(案)につ いて他。
16日(火) 新入会員等義務研修会 18名が受講。	情報提供委員会 平成28年度事業計画(案)・予算(案)につ いて他。
18日(木) 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。	26日(金) 協会創立50周年記念事業実行特別委員 会について。
19日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長 会合同会議 協会創立50周年記念事業について他。  宅建士法定講習「意見交換会」 平成28年度宅建士法定講習会の実施につ いて他。	29日(月) 苦情解決・研修業務委員会(2)事情聴取 会議 苦情解決申出案件の審議。
22日(月) 社会貢献委員会(不動産相談担当理事会) 平成28年度事業計画(案)・予算(案)につ いて他。	

## 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、年2回の基準日(3月31日・9月30日)から3週間以内に当該基準日までの6ヶ月間に引き渡した住宅戸数等を、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することができません。

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)の対象となりますので、ご注意ください。

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



## 会長の時事コラム VOL.9

月日の経つのは本当に瞬く間で、1月6日(水曜日)に賀詞交歓会を終えて早や2月も半ばになりました。協会の事業も年度末に向けて何かと気忙しく稼働している状況で推移しています。

2月13日(土曜日)従来から協会事務局は休業で、会館も閉鎖休館となっているところ、この日は、公益目的事業で社会貢献委員会主催の一般消費者を対象にしたセミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」が協会3階会場で開催されました。一般市民の方々70名余りの参加があり、時間いっぱい熱心に聴講されておられました。セミナー講師は会員が担当しましたが、堅い話にならないよう説明もやわらかく、同時に2人の掛け合いで退屈させず、流れるような会話が大変好評でした。2時間が短く感じられるほど、私も話に引き込まれ聞き入っていました。

この日は、セミナー終了後の個別の不動産よろず相談にも多くの参加があり、担当者に質問をして、相談コーナーも満席でした。そして、金融相談の対応の為、京都銀行、京都中央信用金庫、京都信用金庫の職員さんも土曜日の休日にもかかわらず参加頂きました。皆さんご協力、有難うございました。

さて、その翌日、2月14日(日曜日)「気象庁の春一番」が発表され、急激な温かさに驚かされた一日でした。そして、有難いことに久しぶりにくつろぐことができました。

2月15日(月曜日)には、中間監査が行なわれました。監査の結果、「問題なく進行している」と監事さんから検査講評を頂きました。引き続き、年度末までの事業の確認とその成否を検証していきます。特に会計決算における単年度黒字は、数年来の取り組みの大きな課題であります。本年は、役員はじめ職員共々一致協力のもと、お陰様で昨年度より大いに節約執行に徹したおかげで、本年度も良い結果が出る方向で推移しております。このような財政状況を見守っている中、本年は安全に増収を図る方策を検討し、理事会決議を経て実行に移した事業があります。本年の大きな改革の一つですが、社団法人時代に先輩方が蓄えてこられた協会の流動資産の有利子化を図りました。減価償却資産の一部を国債で保有し、来年度から年間500万円の利息を繰り入れできるようになります。新入会が減少する昨今新たな財源確保は、安心安全確保を確保できることを条件に、今後とも検討していかなければならないと思っております。

また、本年は役員改選期にあたる為、2月末会費完納会員の拡大を図る等、選挙に向けての準備作業も多々執り行わなければなりません。5月27日(金曜日)に本年の総会が開催されて次年度の会長他役員が決定するまで、多くの協会行事に会員の皆様のご支援とご協力をよろしくお願い致します。

世の中では、薬物問題や議員辞職など騒がしいことではありますが、私たち京都宅建会員は、消費者に「安心安全な宅建取引」を提供するべく努力しております。この「安心安全な宅建取引」を確保し保持するための根本は、コンプライアンスを堅持するところにあります。「安心安全な宅建取引」を継続し、消費者から信用を得、信頼される宅建業者と言われ、信頼産業＝宅建産業と親しんでいただけるよう頑張っていこうではありませんか。

まだまだ寒さがぶり返すこともあろうかと思いますが、皆様、どうぞご自愛ください。



# 会員実務セミナー（第3回） 「どうなる日本！日本経済の明日を読む ～これからの不動産取引～」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28年2月23日(火)標記セミナーを開催したところ、81名の参加がありました。

今年度最後のセミナーは、朝日新聞の記者・海外特派員として国内外で国際報道を行い、現在は法政大学法学部教授として教鞭をとる一方、テレビコメンテーターを中心に活躍されて

いる『ジャーナリスト「萩谷順氏」』を講師にお招きし、「どうなる日本！日本経済の明日を読む～これからの不動産取引～」と題し、「経済再生に向けてアベノミクスが抱える課題や、日本人の働き方、報酬基準に対する認識の变革、不動産業に関しては土地利用の集積化、所謂ニュータウンのイノベーションが今後の課題」として、ソフトな語り口調で時には力強く、非常に分かりやすく解説していただきました。



## 視察研修に来られた静岡宅建の役員方と意見交換

平成28年2月2日(火)、(公社)静岡宅建の初澤会長をはじめ7名が来訪され、本会からは大工園会長、千振副会長、東副会長、北川専務理事、梶原組織運営委員長、大江同委員長代理が、京政連からは鍵山会長が応対されました。

あらかじめ議題とされていた公益社団法人としての組織や事業計画などのあり方について資料に基づき意見交換を行ったほか、15ある支部の統合を検討されている静岡宅建



は、京都宅建での支部統合と合同事務所化の経過を熱心に聞かれました。本会としても、昨年黒字に転換したという静岡宅建のサポートセンター業務の状況について、詳しくお聞きすることができました。そのほか、物件調査時の委任状の一本化や相続農地の扱いなど行政への要望活動などについても活発な意見交換が行われました。

## 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Aさんとの間で一軒家の賃貸借契約を結んでいましたが、家主のAさんが自分で使用したいとのことで、立ち退きをせまられました。賃料を受け取ってもらえないかもしれません。このような場合、どうすればいいのでしょうか？



## 回答

賃貸人に賃料を受け取ってもらえないということで、そのまま放置していると、債務不履行になって賃貸借契約を解除されてしまいます(民法541条)。毎回賃貸人のもとに賃料を持っていけば債務不履行にはならず、解除はされません。

ところが、賃料の受領拒否された場合には、弁済供託をすれば、賃料を支払ったのかどうか問題になることがなくなるのです。

## 賃料の供託

## 1、供託とは

- (1) 供託とは、金銭、有価証券等の財産を国家機関である供託所又は法務大臣の指定する倉庫業者等を通じて、その財産を債権者等特定の相手に所得させることによって、債務の弁済、裁判上の担保又は営業上の保証等一定の法律上の目的を達しようとする制度です。
- (2) 供託が有効に成立するためには、次のような要件が必要とされます。

- ① 供託の原因があること
- ② 供託が根拠法令に基づくものであること
- ③ 供託の目的物が供託できるものであること
- ④ 適法な供託所に対する供託であること
- ⑤ 供託の当事者に当事者能力、行為能力及び当事者適格があること。

- (3) ア、あなたの場合、民法494条を根拠として、供託所に被供託者を「Aさん」とする受領拒否による弁済供託をすることができます。

イ、債権者の受領拒否(民法494条)

債権者があらかじめ受領を拒んでも、原則として債権者は口頭の提供をしてからでないとい供託できません。口頭の提供とは、債務者が現実の提供をなすのに必要な準備を完了して、弁済受領者にその受領を催告することをいいます。

口頭の提供をしても債権者が受領を拒むであろうことが明確な場合には、例外的に債務者は直ちに供託できます。

## 2、具体的には

- (1) 供託する必要がある金額はいくらなのか  
 ア、金銭の給付を目的とする債務を負担している債務者が、債務の弁済期までに弁済の提供をしなかった場合は、履行遅滞の責任を負うこととなり、遅延損害金を付して弁済の提供をすることが必要となります。つまり、賃料の弁済期が既に到来している場合であれば、供託をする必要がある金額は「賃料 + 遅延損害金」です。

イ、債務者があらかじめ弁済の受領をしない



ことが明らかな場合、債務者は口頭の提供をすることなく直ちに供託ができ、これによって債務不履行の責任を負うことはありません(最判昭32年6月5日)。

本来、債務不履行としての遅延損害金が必要とされるのは、債務者の責めに帰すべき事由がある場合です。債権者があらかじめ受領を拒否することが明確であるため、口頭の提供をしなかった場合には、債務者の責めに帰すべき事由によるものとはならないので、遅延損害金とともに供託する必要はありません(供託の実務)。

(2) 賃料の支払いが「月末払」か「(毎月)月末まで払」で違いはあるのか

ア、「月末払」

「月末払」とは、賃料の支払日が毎月末日と確定されている場合です。

支払日前に賃料の提供をしても、本来支払うべき時期前の提供(非本旨弁済)では、有効な弁済の提供とはならず、その受領を拒否されても、供託できません。

イ、「(毎月)月末まで払」

「(毎月)月末まで払」とは、賃料を支払う日を期間(当該月の1日から月末までの間)をもって定めた場合のことです。

当該月の1日から月末までの間に賃料等の弁済の提供をすれば、本旨弁済の提供となり、その受領を拒否されれば、供託が可能です。

(3) 将来発生する賃料についても弁済の供託はできるのか

ア、将来発生する賃料については、賃料先払特約が結ばれており、履行期が到来すれば供託ができます。

イ、弁済供託は、債務者が支払わなければならない債務を債権者の受領拒否の理由により弁済できないときに、供託することによって弁済と同じ効果を生じさせ、債務者に係る種々の不利益から救済することを目的とするものです。

したがって、このような弁済供託の制度趣旨に照らし合わせると、単に債務者の利便を図るだけを目的として将来発生する賃料の供託を認める必要性はありません。

ウ、賃料は、継続的契約関係を前提として、一定期間が経過するごとに当該目的物の使用・収益の対価として発生するものであり、賃料先払の特約がない限り、使用の対価として後払いが原則です(民法614条参照)。

すなわち、賃料は、履行期が到来することによって初めて具体的な賃料債務となるものであり、賃借人としては、このような具体的な義務になっていない賃料債務について、その期限の利益を放棄して供託することはできないと解するのが合理的です。

(4) 過去数か月分の賃料を一括して供託できるか  
債務の本旨に従った弁済の提供に対して、賃貸人が受領拒否した場合には、一括供託できます。ただし、債務の本旨に従った弁済の提供を怠っていた場合は、各月分の支払日の翌日から提供日までの遅延損害金を付して提供しておく必要があります。

口頭の提供が必要ない場合には、遅延損害金を付さずに過去数か月分を一括して供託することができます。

### 3、供託後の処理は

(1) Aさんが、賃料として受領する場合の手続  
供託所に対し、供託金の還付請求手続をすることになります。

供託物の還付を受けようとする者は、供託物払渡請求書に必要な書類を添付または提示し、これを供託所に提出して請求します。具体的な添付又は提示書類としては、通常の場合、①還付を受ける権利を有することを証する書面、②反対給付があったことを証する書面、③印鑑証明書、④資格証明書、⑤代理権限証明書です。

(2) あなたが、供託金を返還してもらうための手続

供託所に対し、供託金の取戻請求手続をすることになります。

供託物の取戻しをしようとする者は、規則所定の供託物払渡請求書に必要な書類を添付又は提示し、これを供託所に提出して請求する必要があります。具体的な添付又は提示書類としては、通常の場合、①取戻しをする権利を有することを証する書面、②印鑑証明書、③資格証明書、④代理権限証明書です。

取戻請求をするには、①当該供託が無効であること(供託の錯誤)、②供託後に供託原因が消滅したこと(供託原因の消滅)、③弁済供託において被供託者又はその承継人が供託による利益を受けようとしないこと(供託不受託、民法496条1項)の各要件が必要です。

(3) 賃貸借契約の解約が認められてしまった場合には、賃料相当損害金として、あなたが取戻請求をした後にAさんに支払うか、あなたとAさんで合意をして、Aさんに還付請求手続を行ってもらうことになります。



# 近畿圏レインズニュース

(平成28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	20,985件 (981件)	47,205件 (2,424件)	68,190件 (3,405件)	+27.6% (+42.1%)	62,502件 (3,476件)	+9.1% (-2.0%)
在庫物件数	56,374件 (3,730件)	96,691件 (5,341件)	153,065件 (9,071件)	+2.7% (+4.4%)	151,263件 (9,654件)	+1.2% (-6.0%)

## 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	2,673件 (177件)	7,592件 (553件)	10,265件 (730件)	-2.5% (-1.9%)	9,213件 (656件)	+11.4% (+11.3%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	12.7% (18.0%)	16.1% (22.8%)	15.1% (21.4%)

※1月末 成約事例在庫数 684,596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	1,878,762回	72,260回	+25.3%	1,687,535回	+11.3%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は89.1%、図面要求件数は1社(IP型)当たり245.53回となっている。  
また、マッチング登録件数は、1月末現在16,323件となっている。

## 5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成28年3月31日(木) ・ 平成28年4月30日(土)

※ 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。

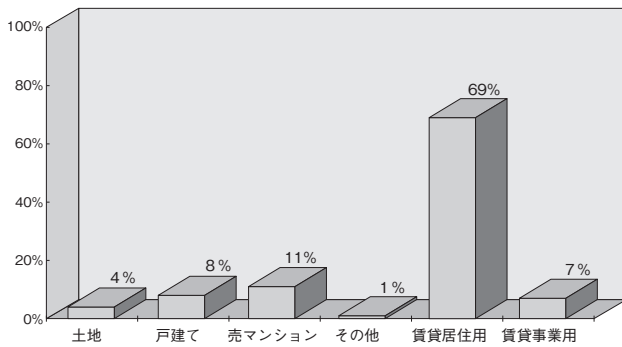
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル9階

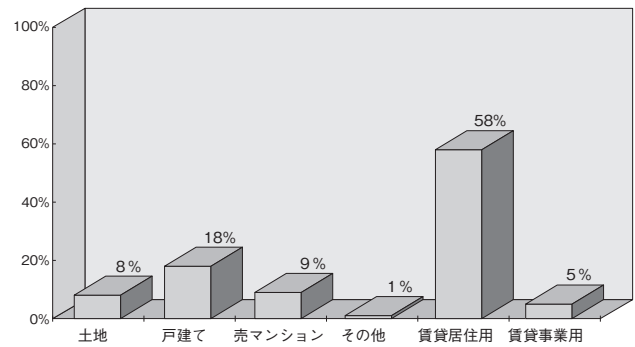
TEL: 06-4708-8338 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 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)

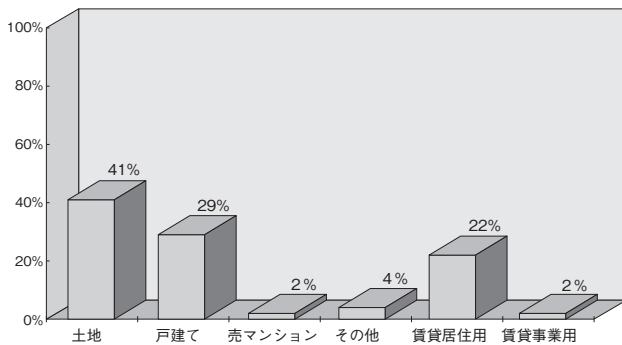
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



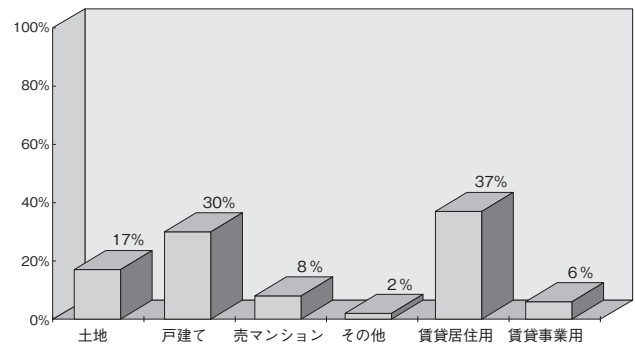
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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、京都市中心・北部以外の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)		
	2015年1月	2016年1月	対前年比	2015年1月	2016年1月	対前年比
京都市中心・北部	196	206	105.1%	121.21	123.51	101.8%
京都市南東部・西部	409	422	103.1%	95.50	87.20	91.3%
京都府北部	88	71	80.6%	41.74	36.36	87.1%
京都府南部	304	371	122.0%	61.45	65.72	106.9%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2015年1月	2016年1月	対前年比	2015年1月	2016年1月	対前年比
京都市中心・北部	246	274	111.3%	174.38	170.08	97.5%
京都市南東部・西部	202	214	105.9%	85.70	94.49	110.2%
京都府北部	8	4	50.0%	34.39	43.87	127.5%
京都府南部	80	92	115.0%	66.97	79.23	118.3%

## ■ 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3万円未満～11万円以上の物件が減少

	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	79	1	30
3万円～	544	432	17	136
5万円～	656	453	31	125
7万円～	211	240	2	96
9万円～	89	53	1	27
11万円～	88	49	0	24
14万円以上	130	23	0	11

※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)(3件)

平成28年1月31日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所 所在地	電話番号
第二	アイネックス・アセット・コンサルティング㈱ (1)13633	川端 雅彦	広崎 智彦	下京区烏丸通四条下ル水銀屋町620番地 C O C O N烏丸5階	075- 353-7077
第五	(株)ルミナスハウジング (1)13637	宮本 英一	片山 善博	西京区牛ヶ瀬西柿町41番地	075- 391-7357
第五	(同) 基 (1)13647	山本 基	山本 哲也	向日市物集女町北ノ口100番地62	075- 931-6215

## ■新入会(正会員)(5件)

平成28年2月29日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	北山貿易(株) (1)13649	李 文文	小川 けさみ	左京区八瀬近衛町723-12-2	075- 708-3212
第四	(有)K・グロース (1)13645	金岡 広成	原本 元柱	山科区川田欠ノ上20番地7	075- 501-1765
第四	(株) 東 友 (1)13650	小島 智子	小島 誠	山科区榎辻平田町67-17アネシス小島401	075- 202-9438
第五	(株) L i p s (1)13655	田村 昌史	田村 昌史	長岡京市今里庄ノ測30番地	075- 957-3233
第六	エスワイズ住宅販売(株) (1)13652	椎葉 啓之	浅沼 佳貴 堂後 秀孝	宇治市小倉町久保88番地の9	0774- 28-3099

## ■新入会(準会員)(1件)

平成28年1月31日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所 所在地	電話番号
第六	(株)京都ライフ京田辺店 (9)6353	田中 紘平	田中 紘平	京田辺市田辺中央1丁目7-11	0774- 68-5300

## ■新入会(準会員)(2件)

平成28年2月29日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所 所在地	電話番号
第二	ウインズリンク(株)河原町三条店 (3)11578	山中 雅史	山中 雅史	中京区河原町通三条上る恵比須町435-5	075- 256-2600
第六	京都建物(株)宇治支店 (4)10618	大切 二郎	井田 圭亮	宇治市広野町西裏92番地3	0774- 48-1616

## ■会員権承継(3件)

平成28年1月31日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任宅建士氏名	事務所 所在地	電話番号	承継理由
第七	(株)コヒガシ (1)13654	小東 康次	小東 直幸	京丹後市久美浜町鹿野1209番地2	0772- 66-3610	個人→法人
第三	(有)オンリー・ワン 大臣(1)8931	池内 光世	山中 克次	右京区嵯峨野宮ノ元町18番地の15	075- 872-3450	免許換え
第三	ラクセイモダン (1)13657	梅原 徹也	梅原 徹也	右京区御室堅町15番地7	075- 861-5555	法人→個人

## ■支部移動(正会員)(1件)

平成27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
第三	第二	(株)御池地所 (7)8422	田口 利夫	中京区堺町通御池下る丸木材木町671番地 エクレア御池804号	075- 256-5555	27/12/01

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成28年1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	第三	K・ホーム (3)12260	河岸 勝幸	北区鷹峯旧土居町1-225	075- 492-3988	28/01/18
第六	第二	京都建物(株) (4)10618	中田 裕二	下京区河原町通五条東入 御影堂町5番地	075- 341-1616	28/01/28

## ■支部移動(正会員)(4件)

平成28年2月29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	第二	(株) レ ア ル (1)13308	児玉 舟	下京区烏丸通七条下る 東塩小路町735番地1	075- 354-0700	28/02/02
第三	第五	(株) 清 水 (1)13414	清水 章	西京区大枝香掛町9番地28-503号	075- 925-8875	28/02/26
第二	第三	(株)ジャパンベストコンサルティング (1)13330	堺 昭一郎	右京区西院六反田町2番 (アメニティー京都二番館1階5号室)	075- 874-5381	28/02/29
第三	第四	(株)ライズコーポレーション (2)12833	藤井 淳史	山科区川田中畑町26番地6	075- 644-4999	28/02/29

## ■支部移動(準会員)(1件)

平成27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
第六	第一	(株)長栄ベルヴィ出町柳 大臣(6)5066	瀬川 武志	左京区田中下柳町40 ノーベルテラス稔1F	075- 771-9997	27/12/21

## ■支部移動(準会員)(1件)

平成28年1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
第四	第二	(株)エルハウジング西院店 (5)10173	安東 純浩	中京区壬生西土居ノ内町20-6	075- 312-2500	28/01/13

## ■退会(正会員)(3件) ※会員名簿より削除してください。

平成27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
第二(下京区)	(3)11881	(株)トム・プランニング	庄司 政之	27/12/03	廃業
第五(西京区)	(9)6244	大和田一級建築設計事務所	大和田 勲	27/12/16	廃業
第七(福知山市)	(1)13034	オフィスニシカワ	西川 和子	27/12/15	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28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(上京区)	(10)5169	鳳 興 産 (株)	山本 匠造	28/01/05	廃業
第一(左京区)	(3)12149	ア ・ デ イ	吉田 利男	28/01/15	行政処分
第一(上京区)	(1)13017	(株)エヌディーコーポレーション	中平 進也	28/01/19	期間満了
第四(伏見区)	(7)7578	ボ ン ー シ ャ ル ル (株)	西川 光白	27/12/25	廃業
第五(西京区)	(4)10724	(株) い ざ わ	井澤 洋子	27/12/23	退会

## ■退会(正会員)(5件) ※会員名簿より削除してください。

平成28年2月29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(下京区)	(3)12075	(有) 大 堂 ハ ウ ジ ン グ	大堂 政由	28/02/18	廃業
第三(右京区)	(5)10119	英 明 住 販 (有)	石坪 克英	28/02/29	行政処分
第五(向日市)	(7)8803	つ げ 住 宅	柘植 泰治	28/02/16	廃業
第六(宇治市)	(8)6776	(有) 美 川 商 事	田中 時雄	28/02/01	廃業
第七(舞鶴市)	(13)1800	美 蓉 土 地	北原 正徳	28/02/05	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27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
第一(左京区)	大臣(5)5206	(株)エリッツ聖護院店	地頭蘭 努	27/11/12	事務所廃止

## ■会員数報告書

平成27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	361 (+3)	41 (±0)	402 (+3)	第 三	359 (-1)	33 (±0)	392 (-1)	第 五	294 (-1)	19 (±0)	313 (-1)	第 七	217 (±0)	11 (±0)	228 (±0)
第 二	411 (+4)	48 (±0)	459 (+4)	第 四	443 (±0)	34 (±0)	477 (±0)	第 六	326 (±0)	27 (-1)	353 (-1)				
※( )内は会員数前月比増減。												合 計	2,411 (+5)	213 (-1)	2,624 (+4)

## ■会員数報告書

平成28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	358 (-3)	41 (±0)	399 (-3)	第 三	360 (+1)	33 (±0)	393 (+1)	第 五	295 (+1)	19 (±0)	314 (+1)	第 七	217 (±0)	11 (±0)	228 (±0)
第 二	412 (+1)	49 (+1)	461 (+2)	第 四	442 (-1)	33 (-1)	475 (-2)	第 六	325 (-1)	28 (+1)	353 (±0)				
※( )内は会員数前月比増減。												合 計	2,409 (-2)	214 (+1)	2,623 (-1)

## ■会員数報告書

平成28年2月29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	359 (+1)	41 (±0)	400 (+1)	第 三	358 (-2)	33 (±0)	391 (-2)	第 五	296 (+1)	19 (±0)	315 (+1)	第 七	216 (-1)	11 (±0)	227 (-1)
第 二	411 (-1)	50 (+1)	461 (±0)	第 四	444 (+2)	33 (±0)	477 (+2)	第 六	325 (±0)	29 (+1)	354 (+1)				
※( )内は会員数前月比増減。												合 計	2,409 (±0)	216 (+2)	2,625 (+2)

## 本部年間行事予定

平成28年3月28日(月) 流通センター研修会  
於：協会本部

5月27日(金) 平成28年度二団体「定時総会」  
於：KBSホール 京都市上京区(KBS京都放送会館内)

## お知らせ

### 1. 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27年1～2月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様に配付させていただきます。

きます。(本誌と同封しています。)

### 2. 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。

## 訃 報

(平成28年1月～2月)

芦田 好信 様 [第七(福知山市)・三建ビルド(有)]

矢野 功 様 [第六(宇治田原町)・矢野住宅]

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。

# 「宅地建物取引士」講習会のご案内

お願い

## 宅地建物取引士講習会は 「京都宅建」で受講を！

更新時期(有効期日の半年前)が近づいてきた方には、順次、本会より、講習会の「案内」及び「申し込みに必要な書類一式」をご送付いたします。

本会が開催する講習会は下記日程のとおりですので  
「京都宅建の講習会」を受講いただきますよう、よろしくお願いいたします。

### 平成28年度 宅建士法定講習会開催日程(7月まで)

会場	講習日
モントレ京都	平成28年 4月6日 (水)
商工会議所	5月20日 (金)
モントレ京都	6月29日 (水)
商工会議所	7月21日 (木)

※ いずれの講習会も定員になり次第、受付を終了させていただきますので  
残席状況については、協会本部までお問い合わせください。

VOL.10

## 人権コラム

### 風評被害と人権の尊重

(公財)世界人権問題研究センター研究第一部嘱託研究員 神奈川大学法科大学院教授 阿部浩己

2011年3月11日に起きた福島第一原子力発電所の事故は、大量の放射線と放射性物質を放出させたことにより、長きにわたる対応を必要とする甚大な被害をもたらしました。時の経過とともに社会の関心は薄れがちですが、事態は収束したわけではなく、いまでも大勢の人たちが避難生活をよぎなくされたままにいます。

福島原発の事故は、人間の生命や健康をおびやかすだけでなく、根拠のない理由によって、不当な差別を引き起こすことにもなっていました。避難者の中に、ホテルでの宿泊を断られたり、ガソリンスタンドでサービスを拒まれたり、あるいは感染症に罹患したような目で見られる人たちが出てきたのです。こうした風評被害は、どれもこれも、不条理きわまることといわなくてはなりません。

ただでさえ困難な生活を強いられた人たちに、さらに追い打ちをかけるような言動は、なぜ起きるのでしょうか。一つの理由は、相手の身になって考える気持ちが薄くなってしまったためかもしれません。でもそれ以上に大きな理由は、恐くて不安だから、ではないでしょうか。怖いものとはかく遠ざけておきたい、という心持ちです。

では、なぜ、こうした心持ちが生じるのでしょうか。恐怖や不安は、正確な知識や情報を欠くことによって生み出されることが多いものです。福島原発事故に関連する風評被害も、なにが本当なのか分からない、ということによってあおられてきたところがあります。だからこそ、とても重要になるのは、行政機関や専門家が府民の立場に立って必要な情報をきちんと提供することです。信頼できる情報に接することで、恐怖や不安もやわらいでいきます。

また、恐怖や不安は、人間を分け隔てる思考によってどんどんふくらんでいきます。「あの人たちは、私たちとは違う」という考えを背景にして、恐怖や不安は差別に転化していくのです。それだけに、人間をいたずらに分け隔てない公正な社会をつくり、不当な差別的ふるまいがあったときには、公的機関がそれを毅然とした態度で正すことも大切です。

正確な情報が行きわたり、人権が尊重される社会は、いわれなき差別や風評被害を抑え、災害からの真の復興を下支えする強固な礎となるものなのです。

(京都府「人権口コミ講座16」より転載)

# 『全支部青年部合同研修会』が実施されました

各支部青年部員間の交流と青年部員の事業活動の理解・認識度向上を図るため、平成28年2月4日(木)標記研修会を開催したところ、181名の参加がありました。

今回の研修会は、『2005年9月、総選挙で最年少当選を果たし、労働問題を専門とし、特にニート・フリーター問題など若年者雇用の環境改善に尽力。現在は多数のレギュラー番組への出演や、テレビ・ラジオ・雑誌など各メディアで活躍する一方、(株)杉村商事の代表取締役社長として実業家・投資家としても活躍されておられる元・衆議院議員でタレントの「杉村 太蔵氏」を講師にお招きして、「プライドを捨てた男の人生訓」と題し、『ご自身の人生の経験談をもとに、ニートや介護問題を取り上げて、「働く」ことの大切さや「働き甲斐」について、時には笑いを交えながらご講演をいただきました。



講師：杉村 太蔵氏



研修会の様子

## 女性部会からの お知らせ

～ 女性部会では部員を募集しております ～

次年度も引き続き入会金・年会費は不要！

女性会員や女性従業員の皆様のご入会を心よりお待ちしております！

～ 女性部会 部員募集要項 ～

1. 部員資格 女性部会規約第3条のとおり(但し、従業員の場合は、行政に従事者登録された従業員のみとします。)
2. 会 費 女性部会規約第6条のとおり。
3. 一会員(事業所)当たりの入会者数 制限なし。
4. 退 会 当部会を退会するときは、退会届を提出いただきます。
5. そ の 他 従業員が入会する場合は、代表者の承諾を必要とします。

(公社)京都府宅地建物取引業協会 女性部会規約(抜粋)

(部員資格) 第3条 業協会々員及び準会員並びにその従業員であり、部会の趣旨に賛同する女性限定とする。

(会 費) 第6条 設立初年度は、入会希望者より入会金及び年会費等の金銭は一切徴収しないものとするが、次年度以降、それら金銭の徴収の有無については部会で協議の上、定めることとする。

ただし、部会の活動において、運営費等の費用が生じる場合は、適宜、部員及びその他活動に参加する者より会費等を徴収できるものとする。

2 上記、ただし書きの会費につき、部員に限り助成を受けることができる。



研修会 参加者



ゲスト：桂 塩鯛(かつらしおだい)師匠