

# 京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.544号  
平成29年5月



平成29年2月23日に開催された会員実務セミナー

## 目次

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催・・・2         | ■ 宇治田原町、木津川市と空き家バンク協定を締結/お知らせ・・・9        |
| ■ 会長の時事コラム (VOL.4) ……………3       | ■ 法律相談シリーズ (VOL.310) ……………10             |
| ■ 協会の主な動き (ダイジェスト) ……………4       | ■ 近畿圏レイズニュース (物件登録状況) ……12               |
| ■ 大阪宅建の役職員来訪/千葉宅建の方々と意見交換・・・6   | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ……………14                  |
| ■ 「インスペクションとワンステート」研修会を開催・・・6   | ■ 本部年間行事予定……………16                        |
| ■ 京都市における自治会・町内会の加入促進!協定を締結・・・7 | ■ マルチハザード情報トピックス/人権コラム (VOL.16) ……17     |
| ■ 南丹市で「空き家の取扱いに関する研修会」を開催・・・7   | ■ キャリアパーソン専用サイト開設/会員実務セミナーを開催・・・18       |
| ■ 京都地方法務局と意見交換……………8            | ■ 賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ・・・19          |
| ■ 京都府、京都市と地籍調査について意見交換・・・8      | ■ 平成29年度「定時総会」開催のご案内/愛知宅建協会への視察報告・・・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(3月28日)

## ◎会長挨拶

- (1) ハトマーク相談会等、京都宅建が行なった事業がマスコミに取りあげられ、活動内容が広く伝えられたことについて
- (2) 全宅保証の弁済費用について
- (3) 既存住宅の流通活性化を図る新しい制度「安心R住宅(仮称)」について
- (4) 平成29年度の事業計画等について



## 報告事項

### 1. 新入会員の報告について(平成29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15件、準会員0件

保証協会 正会員15件、準会員0件

### 2. 京都宅建ハトマーク相談会～空き家相談・田舎暮らしPR～について

平成29年2月11日(土・祝)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ウラ表紙参照)

### 3. 住教育セミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」について

平成29年2月18日(土)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ウラ表紙参照)

### 4. 京都市住みたい・訪れたいまちづくりに係る財源の在り方について

平成29年2月13日(月)に標記の検討委員会が実施したヒアリングにおいて、「別荘所有」への課税について反対意見を述べた旨が報告されました。

### 5. 空き家バンク協定の締結について

宇治田原町、木津川市と標記の協定を締結した旨が報告されました。(本誌9頁参照)

### 6. 「民泊宣言」について

平成29年2月28日(火)に、標記の宣言(「しない、させない違法民泊!」)に関する報道発表を行った旨が報告されました。

### 7. 京都市における自治会・町内会の加入促進に関する協定締結について

平成29年3月12日(日)に、京都市と標記の加入促進に関する協定を締結した旨が報告されました。

### 8. 第四支部「竜馬通り街再生」交流勉強会(シャッター街の再生)の開催について

平成29年3月24日(金)に開催された標記の勉強会は、予定参加者数を超える64名の方が参加。大盛況であった旨が第四支部支部長古田氏より報告されました。

## 審議事項

### 1. 業協会：平成29年度事業計画(案)・予算(案)について

平成29年度定時総会に上程・報告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29年度事業計画の前文(案)について

平成29年度定時総会に報告される事業計画の前文(案)が承認されました。

### 3. パートタイマー(臨時)職員就業規則(改正案)について

標記の就業規則(改正案)について承認されました。

### 4. 役員賠償責任保険の更新について

標記保険の更新について承認されました。



## 「笑顔で 未来に夢を語れる京都宅建」

### ～文化庁の移転に対する取り組み～

新緑のさわやかな季節となって来ました。年度も変わり、平成29年5月30日(火)の京都宅建定時総会を前にして今一度気を引き締めているところであります。

さて、皆様ご承知の通り、本年はいよいよ文化庁が京都に移転するための具体的な活動が始まります。本格的な移転に先立ち、4月3日より旧京都市上下水道局東山営業所で文化庁の地域文化創生本部が業務をスタートさせました。

現在のところ、文化庁の移転先候補地は、「京都府警本部本館」、「元安寧小学校」、「京都国立博物館」、「旧京都地方合同庁舎」の4カ所とされており、政府は8月末までをめぐり移転先を決定するとされています。

文化庁の京都移転については、東京一極集中を是正するため、地方創生の一環として国の政策として提案され、オール京都でこれを受けたものであります。

まずは、非正規職員を含む30名余で活動を始められる訳ですが、2019年度以降の本格移転後は300名体制になると報じられています。これに対応して、オール京都の一員である京都宅建としても協力をしなければなりません。

京都宅建では、既に非公式ではありますが、京都府や京都市より文化庁職員の住居に関する協力の打診を受けており今期、京宅研究所に文化庁の移転に関するワーキングチーム(WT)を立ち上げることといたしました。

WTでは、職員の住居に関する希望・要望情報をどのようにしてお聞きすることが出来るのか。それに対して、物件情報をどのようにして提供できるのか。京都宅建を窓口にして会員の生業にどのように結びつけることができるのか。行政の方を交えてのWTとし、その仕組み作りや環境作りを考えていきます。

また、京宅研究所では、今期、他にも新たなテーマでのWTの活動を開始いたします。会員の皆様には、適宜その内容をご報告しますのでよろしくお願いいたします。

本年度も地域の笑顔、消費者の笑顔、会員皆様の笑顔を実現する為に、京都宅建は役員一同全力でそれぞれの任を遂行して参ります。

会員諸兄のご指導とご鞭撻をお願いいたします。

# ダイジェスト 協会の主な動き

## 3月



**3日(金) 京都市との意見交換会(京都朝日会館)**  
地籍調査(地籍整備)の促進等について  
(本誌8頁をご参照ください。)

**京都府との意見交換会(京都府庁)**  
地籍調査事業の促進等について  
(本誌8頁をご参照ください。)

**9日(木) 業態別交流部会**  
業態別交流部会の趣旨について他

**全日京都との情報交換会(全日京都会館)**  
相談業務・苦情解決業務に関する概況報告について他

**10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29年度委員会事業計画・予算について他

**委員長等ヒアリング**  
平成29年度委員会事業計画・予算について

**12日(日) 京都市と自治会・町内会の加入促進に関する協定締結(ゼスト御池)**  
(本誌7頁をご参照ください。)

**13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5件  
保証協会正会員5件

**14日(火) 新入会員等義務研修会**  
7名が受講

**愛知宅建協会「女性部会」との意見交換会(愛知宅建)**  
勉強会等の運営について他  
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

**15日(水) 宅建士法定講習会(宅建会館)**

**17日(金) 京都府宅地建物等対策議員連盟との意見交換会(京都府議会自民党府議団控室)**  
地籍調査事業の促進・私道の給水管理設時の承諾書問題等について

**宇治市との意見交換会(宇治市役所)**  
まちづくり関連施策の提言・要望について

**21日(火) 大阪宅建協会との意見交換会**  
公益法人運営の課題等について  
(本誌6頁をご参照ください。)

**業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議**  
京宅研究所からの報告について他

**23日(木) 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

**千葉宅建協会東葉支部との意見交換会**  
空き家相談員制度等について  
(本誌6頁をご参照ください。)

**苦情解決・研修業務委員会(弁済審議)**  
弁済認証申出案件の審議

**24日(金) インспекションとワンステート研修会**  
激変している売買仲介とインспекションを取り巻く最新情報他  
(本誌6頁をご参照ください。)

**27日(月) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)**  
平成28年度事業報告について他

**組織運営委員会(財務部門)**  
平成28年度事業報告について他

**流通センター研修会**  
ハトマークサイト京都について他(11名受講)

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  
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29年度業協会事業計画・予算につい  
て他

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議  
平成29年度業協会事業計画・予算につい  
て他  
(本誌2頁をご参照ください。)

苦情解決・研修業務委員会(弁済審議)  
弁済認証申出案件の審議

30日(木) 京宅研究所(協会ホームページ検討ワー  
キング)  
ホームページに必要な機能・情報等につ  
いて他

# 4月



3日(月) 苦情解決・研修業務委員会(1)事業聴取  
会議  
苦情解決申出案件の審議

10日(月) 京宅研究所(空き家対策等中部ワーキン  
グ:亀岡班)(亀岡市役所)  
平成28年度活動報告・平成29年度活動方  
針について

13日(木) 組織運営委員会(総務部門)  
平成29年度二団体定時総会について他

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11件・準会員2件  
保証協会正会員11件・準会員2件

14日(金) 新入会員等義務研修会  
25名が受講

17日(月) 業態別交流部会  
各交流部会の開催に向けた素案づくりにつ  
いて他

18日(火) 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

業協会正副会長会・保証協会正副本部長  
会合同会議  
平成29年度二団体定時総会について他

21日(金) 京宅研究所(空き家対策等京都市ワー  
キング)  
平成29年度「区民ふれあいまつり」への空  
き家相談会出展について他

24日(月) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)  
平成28年度決算報告について他

組織運営委員会(財務部門)  
平成28年度決算報告について他

25日(火) 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  
木津川市空家等対策協議会への委員推薦  
について他

27日(木) 京宅研究所(協会ホームページ検討ワー  
キング)  
ホームページに必要な機能・情報等につ  
いて他

28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年度事業報告・決算報告について他

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議  
平成28年度事業報告・決算報告について他

業務サポート担当理事会  
今後の業態別交流部会の開催について

## 大阪宅建の役職員が来訪されました

去る3月21日(火)、(一社)大阪府宅地建物取引業協会の尾久土(おきゅうど)副会長と「法人組織検討部会」の菅沼部会長、担当事務局が、来訪されました。

当協会からは、千振会長をはじめ正副会長会のメンバーと、顧問の西川公認会計士、事務局が出席し、公益法人移行に関する諸問題、及び法人運営上の留意事項等について熱心な意見交換が行われました。



## 視察研修に来られた千葉宅建の方々と意見交換

平成29年3月23日(木)、千葉宅建東葉支部から流通委員長、副委員長が「空き家対策での市町との連携」をテーマに視察研修に来協され、古田第四支部長、苗村第二支部長並びに京都市の空き家対策課長が意見交換を行いました。

特に、「地域の空き家相談員」について参考にしたいということで、市から制度の仕組み、相談ルール、相談員の研修など詳しく説明いただきました。

登録されている相談員300人うち200人が協会員であるが、相談を受けても仕事に結びつくことは希であり、相談員の活躍の場をどのように作っていくか、といった課題があることを説明し、意見交換しました。



## 「インスペクションとワンステート」研修会を開催

平成29年3月24日(金)、近畿圏不動産流通活性化協議会理事の印南和行氏を講師にお招きし、標記研修会を開催したところ、105名の参加がありました。

昨年6月、既存住宅の流通市場を活性化し安心な取引環境の整備を図るため、宅地建物取引業法が一部改正されたところですが、建物状況調査(インスペクション)に関する規定については、平成30年4月1日からの施行となりました。

そこで、インスペクションをテーマに、『激変している売買仲介とインスペクションを取り巻く最新情報』『既存一戸建住宅の売買に対する消費者の不安を解消するワンストップサービス「ワンステート」と「ワンステート・プロ」の概要』についてわかりやすくお話いただきました。



# 京都市と「自治会・町内会の加入促進に関する協定」を締結

平成29年3月12日(日)、ゼスト御池地下街で開催された「きょうと地域力アップ おうえんフェア」において、京都市と「京都市における自治会・町内会の加入促進に関する協定」を締結しました。

門川京都市長の挨拶の後、同じく協定を結んだ4団体の挨拶の時間が設けられ、はじめに千振会長から「京都宅建は、地域に笑顔、消費者に笑顔、そして会員に笑顔をテーマに活動している。京都市の空き家問題についても、利活用を促進

するため密着して協力している。安心・安全・快適な生活をしていただくためにも、自治会・町内会に加入していただけるよう働きかけをしていきたい。」と挨拶されました。



門川京都市長(左)と千振会長(右)

# 南丹市で「空き家の取り扱いに関する研修会」を開催

平成29年3月18日(土)、南丹市国際交流会館において、標記の研修会を開催しました。

これは、南丹市から啓発研修の業務委託を受けて実施したもので、移住・定住促進施策に取り組む地域住民や行政関係者(約30名)を対象に、空き家の利活用に当たっての留意事項などをわかりやすく説明しました。



## < 講義内容・講師 >

- |  |           |
|--|-----------|
| (1) 不動産取引の基礎知識   | 松田第五支部長   |
| (2) 空き家活用に当たっての留意点   | 畑 相談員     |
| (3) 空き家所有者・利用希望者の傾向と対策<br>(綾部市における移住・定住促進の取り組みを紹介するDVDの上映) | 田中第七支部長   |
| (4) トラブル事例に学ぶ  | 森田社会貢献委員長 |

## 京都地方法務局との意見交換を実施

平成29年2月28日(火)、京都地方法務局において、千振会長、伊藤副会長、北川副会長、梶原専務理事が、法務局の不動産登記部門の主席登記官、次席登記官等と面談し、法務局が行う「14条地図作成」の今年度の実施状況と次年度の予定個所について説明を受けました。

続いて、筆界特定の期間短縮について要望するとともに、登記事項証明書等のオンライン請求の促進などについて意見交換を行いました。



## 地籍調査の促進について京都府と意見交換

平成29年3月3日(金)、京都府農林水産部長室において、千振会長、伊藤副会長、北川副会長、梶原専務理事が、府の農林水産部技監、農村振興課長と地籍調査の促進について意見交換を行いました。

昨年要望した府からの「未実施市町への働きかけ」により、いくつかの市町で新規実施や事業再開の成果が出てきており、「市町からの事業予算要望額の確保」という課題について、話し合いました。



## 地籍調査の進捗について京都市と意見交換

平成29年3月3日(金)、京都市役所において、千振会長、伊藤副会長、北川副会長、梶原専務理事が、市の資産活用推進室長、地籍調査課長と地籍調査の進捗状況について意見交換を行いました。

密集市街地での複雑な作業工程に見合う補助単価の設定、道路との境界明示を先行して民民は後回しにする実施方法など、事業進捗を図るための検討課題が明らかになりました。



## 宇治田原町と空き家バンク協定を締結

平成29年2月17日(金)、宇治田原町役場において、「宇治田原町空き家バンクの運営に関する協力協定」の調印式が開催され、千振会長、野川第六支部長が西谷町長とともに協定書に署名しました。

早速、協力会員の募集を行い、3月14日(火)には町役場において応募者に対する説明研修会を町と共同開催しました。

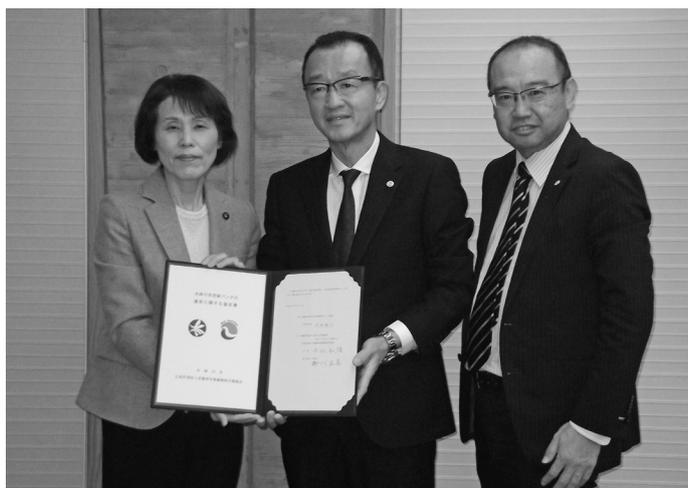
現在、19会員が協力業者として登録され、町のホームページで紹介されており、今後、空き家相談等での協力が期待されます。



## 木津川市と空き家バンク協定を締結

平成29年2月17日(金)、木津川市役所において、「木津川市空き家バンクの運営に関する協力協定」の調印式が開催され、千振会長、野川第六支部長が河井市長とともに協定書に署名しました。

学研都市での新規住宅の供給と旧集落での空き家の発生が同時進行している市の実情を踏まえた空き家バンクの運営と具体的な協力内容については、今後、検討していくこととなります。



## お知らせ

### 1. 新入会員シールについて

平成28・29年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成29年3~4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。(本誌と同封しています。)

### 2. 平成29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. 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。

### 4. 協会本部「クール・ビズ」実施について

協会本部では地球温暖化防止対策の一環として、平成29年5月1日(月)から同年10月31日(火)までの間、クール・ビズを実施しております。クール・ビズ実施期間中、職員は「ノー上着・ノーネクタイ」にて業務をしておりますので、ご理解の程、よろしくお願いいたします。

また、各位が協会本部へお越しいただく際は、軽装にて来協くださいませよう併せてお願いいたします。

## 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

## 質問

私は、オーナーからの委託を受けて賃貸物件の管理をしていますが、賃借人から滞納家賃の取り立てや、家賃滞納があった場合に賃貸借契約を解除して立ち退くよう交渉したりしています。先日、賃借人から、弁護士資格もないのにこのような行為をするのは弁護士法に違反するのではないかといわれました。管理業者はよくこのような行為をしていると思うのですが、してはいけないことなのでしょうか？



## 回答

## 不動産業と弁護士法72条違反

## 非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止

弁護士法第72条は、法律で特別な定めがある場合を除き、弁護士でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件その他一般の法律事件に関して法律事務を取り扱うこと等を業とすることができないと定め、これに違反すると2年以下の懲役又は300万円以下の罰金に処するとしています。

「業とする」とは、反復的に又は反復継続の意思をもって業務性を帯びるような状態を言います。解釈上問題となるのは、「一般の法律事件」という要件や「法律事務を取り扱う」という要件で禁止される範囲がどこまでなのかということです。

この点に関して参考になる平成22年7月20日の最高裁決定がありますので、紹介します。

## 平成22年最高裁決定

これは、弁護士資格を持たない者が、多数の賃借人がいるビルを解体するため、全賃借人の立ち退きを図るという業務を、報酬と立ち退き料等の経費の割合を明示することなく一括して受領し受託した行為が弁護士法72条に違反するかが争われた刑事事件です。

最高裁は、このような業務は、立ち退く意向を有していなかった賃借人らに対し、専ら賃借人側の都合で、同契約の合意解除と明渡しの実現を図るべく交渉するというもので、立ち退き合意の成否、立ち退きの時期、立ち退き料の額をめぐって交渉において解決しなければならない法的紛議が発生することがほぼ避けられない案件に関するものだから、「一般の法律事件」に該当するとの判断を示しました。

# 律 リリース



そして、報酬を得る目的で、業として、上記のような事件に関して、賃借人らとの間に発生する法的紛議を解決するための法律事務の委託を受けて、これを取り扱ったものであるとして、弁護士法72条違反の罪が成立するとしました。

つまり、現実には法的紛争が発生していなくても、それが発生するおそれが避けられない場合には、「一般の法律事件」に該当するとしているのです。

但し、この決定は、わざわざ「賃借人らに不安や不快感を与えるような振る舞いもしながら」という事情を指摘したうえで、72条に違反するとの判断をしており、立ち退き交渉を受託する事案全てが72条に違反するというわけではなく、具体的事情によっては、違法性がないと判断される余地もあり得ると考えられます。

## 未払賃料の請求

未払賃料の請求行為は、形式的に賃借人に滞納額を通知する程度であれば法律事務に該当しないと考えられますが、その支払いを交渉において解決しなければならないような段階であれば、「法的紛議が発生することがほぼ避けられない案件に関するもの」に該当するとの見解が有力です。

## 明け渡し交渉

賃貸借契約を解除して賃借人に明け渡しを求めることは、平成22年最高裁決定によれば、「一般の法律事件」に関して、「法律事務を取り扱う」行為に該当します。

ただ、この決定は、明け渡しを求める行為態様によっては72条違反にならない場合もあり得ると考えているようですが、賃借人が明け渡しを拒んでいるのに、あえて交渉を続けるとすれば、その態様いかんにかかわらず、72条違反になる可能性は高いと思われます。

## おわりに

国土交通省は、平成23年に賃貸住宅管理業者登録制度を創設しましたが、この制度は弁護士法72条の例外を認めるものではありません。この制度では賃貸借契約の終了に関する事務が基幹事務のひとつとされていますが、これはあくまでも契約が終了した場合の事務の処理であり、これをもって契約の解除や明け渡し交渉などを行うことが認められたというにはなりません。

また、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会は、賃貸住宅管理業務の中に、賃料・共益費の取立てや、賃料不払い者への督促ができるとしていますが、上記の考え方からして交渉という段階になれば、やはり弁護士法違反も問題になると言わざるを得ないでしょう。



# 近畿圏レインズニュース

(平成29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	20,975件 (1,076件)	53,326件 (2,349件)	74,301件 (3,425件)	+ 7.8% (+ 1.1%)	68,735件 ( 3,065件)	+ 8.1% (+ 11.7%)
在庫物件数	55,438件 (3,619件)	100,964件 (5,197件)	156,402件 (8,816件)	- 1.5% (- 7.2%)	150,955件 ( 8,676件)	+ 3.6% (+ 1.6%)

## 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	4,176件 ( 306件)	14,142件 ( 1,088件)	18,318件 ( 1,394件)	+ 20.5% (+ 35.2%)	16,802件 ( 1,345件)	+ 9.0% (+ 3.6%)

3月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	19.9% (28.4%)	26.5% (46.3%)	24.7% (40.7%)

※ 3月末 成約事例在庫数 861,312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	2,348,222回	75,749回	+ 6.4%	2,130,472回	+ 10.2%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は90.3%、図面要求件数は1社(I P型)当たり282.57回となっている。  
また、マッチング登録件数は、3月末現在18,421件となっている。

## 5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成29年5月31日(水) ・ 平成29年6月30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。

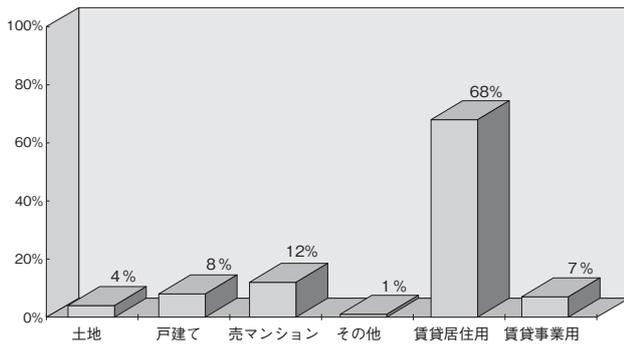
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府宅建会館5階

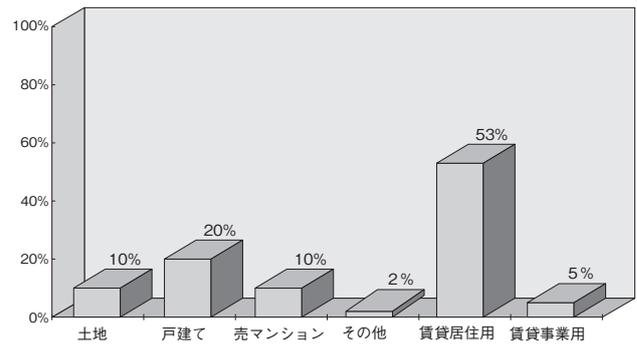
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 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)

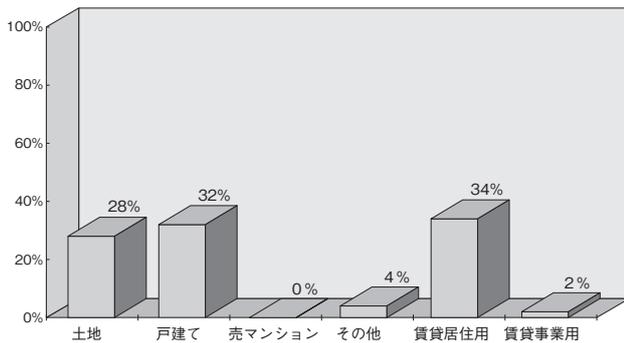
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中京区・東山区・下京区)



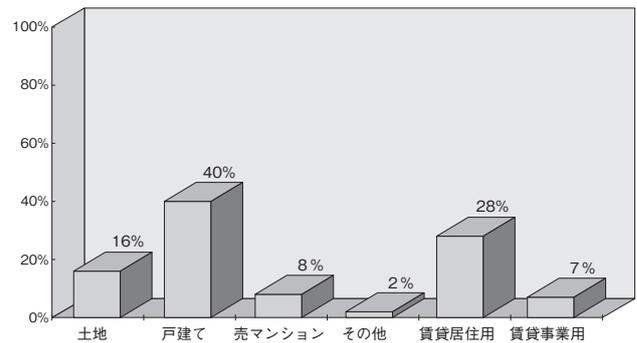
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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)



## ■ 3月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府南部の平均坪単価が戸建、マンションともに下落

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2016年3月	2017年3月	対前年比	2016年3月	2017年3月	対前年比
京都市中心・北部	232	226	97.4%	118.70	128.47	108.2%
京都市南東部・西部	385	408	105.9%	88.05	91.19	103.5%
京都府北部	87	100	114.9%	28.94	42.25	145.9%
京都府南部	326	524	160.7%	69.25	62.38	90.0%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2016年3月	2017年3月	対前年比	2016年3月	2017年3月	対前年比
京都市中心・北部	264	344	130.3%	169.46	180.08	106.2%
京都市南東部・西部	217	193	88.9%	86.85	92.67	106.7%
京都府北部	12	1	8.3%	50.65	36.49	72.0%
京都府南部	81	107	132.0%	80.72	77.24	95.6%

## ■ 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9万円以上14万円未満の物件が増加傾向

	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	65	55	21	27
3万円～	671	353	43	82
5万円～	647	365	33	113
7万円～	229	169	6	75
9万円～	102	63	1	22
11万円～	97	38	0	22
14万円以上	143	21	0	19

※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29年3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
第一	Houslide Japan (1)13804	松村 武	松村 武	左京区岩倉中町221-3	075- 205-5280
第一	(株) 建 登 (1)13807	齋藤 博之	齋藤 博之	上京区丸太町通千本東入中務町491-7 エスポワール聚楽1F	075- 200-4305
第一	(株)ファレルコーポレーション (1)13808	田中 良長	田中 良長	左京区高野泉町63番地1	075- 706-7666
第三	(株)日好不動産 (1)13811	日下部 修司	日下部 修司	北区紫野西蓮台野町72番地2 伊藤富ビル301号	075- 366-6655
第七	(株)グローイング (1)13805	大田 康之	白岩 潤一	福知山市和久市町334番地	0773- 24-8500

## ■新入会(正会員)(11件)

平成29年4月30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	(株)日本総合開発 (1)13813	松岡 鉦石	福本 則之	下京区四条通新町東入月鉦町63番地 月鉦町ビル702号	075- 212-1717
第二	ユニバーサル(株) (1)13818	溝口 実	溝口 実	中京区西ノ京北聖町82番地3	075- 205-0200
第二	山岡不動産(株) (1)13822	山本 雄大	山本 雄大	中京区壬生松原町15番地5	075- 803-0066
第三	嘉積文化堂(株) (1)13815	嘉積 俊郎	嘉積 俊郎	北区紫野東御所田町4番地7	075- 748-0677
第三	(株)夢咲工務店 (1)13817	屋敷 英則	中路 岩雄	右京区西京極南大入町85番地	075- 314-3910
第四	オンワード(株) (1)13797	田中 成辰	田中 鶴美	伏見区深草西浦町八丁目138番地	075- 645-5505
第四	(株)美家 (1)13803	山城 英雄	吉川 孝弥	山科区東野門口町27番地15	075- 574-7922
第四	(株)シエル (1)13806	大倉 裕正	荒川 幹也	伏見区久我森の宮町4番地134	075- 922-5271
第五	ことぶき住託 (1)13819	吉村 寿	吉村 寿	向日市寺戸町飛龍11番地8	075- 323-7280
第六	(株)つむぎ住宅 (1)13824	藤原 聡	藤原 聡	宇治市槇島町十一50番地1	0774- 74-8783
第七	ヒガシ・エンタープライズ(株) (1)13823	伊東 佑哉	筒井 忍	福知山市問屋町20番地の14	0773- 45-3855

## ■新入会(準会員)(2件)

平成29年4月30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	(株)エリッツ三条柳馬場店 大臣(5)5206	野添 聖司	野添 聖司	中京区三条通柳馬場東入中之町8 セレンディピティ1階	075- 256-0300
第二	(株)セントラルシティ京都支店 大臣(2)8214	露口 敬子	露口 敬子	下京区河原町五条下ル本覚寺前町830	075- 354-0089

## ■会員権承継(1件)

平成29年3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
第四	エステート石田 知事(1)13816	林 優樹	秋谷 まり子	山科区西野山岩ヶ谷町17番地4	075- 606-1884	法人→個人

## ■支部移動(正会員)(4件)

平成29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
第一	第三	(株)フルハウス (2)12879	清久 隆幸	北区平野鳥居前町24番地47	075-463-0200	29/02/15
第四	第二	(株)T・Mコーポレーション (1)13669	高橋 大	下京区四条通西洞院西入ル傘鉾町54番 光月堂ビル503号	075-212-5248	29/02/21
第一	第三	石原商事(株) (12)3485	石原 剛	北区紫竹上本町50番地	075-494-0100	29/02/24
第二	第五	(株)ジャパンオーシャン (2)13014	森川 博一	亀岡市大井町並河坂井26番地1	0771-22-3238	29/02/28

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成29年3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
第五	第三	(株)エイトクリエイト (1)13674	林 淳史	右京区嵯峨広沢北下馬野町10番地39	075-865-0666	29/03/08
第二	第四	前田住宅 (4)10738	前田 保	山科区日ノ岡鴨土町32-8	075-748-6816	29/03/21

## ■支部移動(準会員)(1件)

平成29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
第二	第三	ウインズリンク(株)西院店 (3)11578	日下 敦嗣	右京区西院巽町41番地・43番地	075-315-9988	29/02/28

## ■退会(正会員)(3件) ※会員名簿より削除してください。

平成29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
第二(中京区)	(4)11358	(株)三和工務店	八木 啓孝	29/01/12	廃業
第二(中京区)	(1)13162	フィールドアロー(株)	矢野 雅也	29/02/08	廃業
第三(北区)	(1)13536	(株)AVAC	影山 辰也	29/01/27	廃業

## ■退会(正会員)(9件) ※会員名簿より削除してください。

平成29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(上京区)	(1)13127	(有)MUR O	室 鋭三郎	29/03/06	期間満了
第一(上京区)	(12)3480	キョーラク(株)	長瀬 孝充	29/03/28	廃業
第二(中京区)	(6)9653	(株)エイコー	松山 勝一	29/03/21	廃業
第三(右京区)	(11)4872	遠藤商事	遠藤 宏	29/03/10	廃業
第三(北区)	(3)11920	中野不動産販売	中野 晃伸	29/03/10	廃業
第三(北区)	(7)8728	サンシャイン・プランニング	中村 一二三	29/03/21	廃業
第五(大山崎町)	(7)8053	(有)藤井不動産	藤井 勇	29/03/31	廃業
第六(京田辺市)	(10)5480	大隈商事(株)	大隈 篤利	29/03/19	期間満了
第七(宮津市)	(3)11641	(有)大峰不動産	衣川 明美	29/03/30	廃業

## ■会員数報告書

平成29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	358 (+2)	41 (±0)	399 (+2)	第 三	349 (+1)	35 (+1)	384 (+2)	第 五	300 (+1)	20 (±0)	320 (+1)	第 七	217 (±0)	11 (±0)	228 (±0)
第 二	425 (+2)	56 (-1)	481 (+1)	第 四	441 (-1)	36 (±0)	477 (-1)	第 六	318 (+2)	28 (±0)	346 (+2)				
												合 計	2,408 (+7)	227 (±0)	2,635 (+7)

※( )内は会員数前月比増減。

## ■会員数報告書

平成29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	359 (+1)	41 (±0)	400 (+1)	第 三	348 (-1)	35 (±0)	383 (-1)	第 五	298 (-2)	20 (±0)	318 (-2)	第 七	217 (±0)	11 (±0)	228 (±0)
第 二	423 (-2)	56 (±0)	479 (-2)	第 四	442 (+1)	36 (±0)	478 (+1)	第 六	317 (-1)	28 (±0)	345 (-1)				
												合 計	2,404 (-4)	227 (±0)	2,631 (-4)

※( )内は会員数前月比増減。

## 本部年間行事予定

平成29年 5月22日(月)・7月24日(月)流通センター研修会

於：協会本部

5月30日(火) 平成29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)

6月27日(火) 女性部会主催「セミナー等」

於：協会本部

8月2日(水) 宅建業開業支援セミナー

於：協会本部

## 四つ葉のクローバーのマメ知識



クローバー

品種：シロツメグサ

科名：マメ科

四つ葉のクローバーを見つけると幸運が訪れるという話は、知っている方がほとんどでしょう。

ヨーロッパに古くからある言い伝えで、夏至の夜に摘草をすると魔除けの力があると信じられていました。また、三つ葉はキリストの三位一体(父なる神/キリスト/聖霊)を表し、四つ葉は十字架を表し、幸運をもたらすと言われています。

花言葉

「Be Mine」

(私のものになって、私を想ってください)

また、葉には一枚一枚意味があり、Fame(名声)、Wealth(富)、Faithful Lover(満ち足りた愛)、Glorious Health(素晴らしい健康)四枚そろってTrue Love(真実の愛)を意味します。

四つ葉のでき方

突然変異や遺伝子的なものではない!

四つ葉は、3枚葉のクローバーが小さい芽の段階で傷ついてしまい、その外傷から分裂し、また綺麗な葉となり成長した奇形です。その為、四つ葉のクローバーを繁殖させても四つ葉になることはありません。

ナポレオンは、戦場で馬に乗っていた時に、偶然四つ葉のクローバーを見つけて、体を伏せた瞬間に銃弾がすれ違い命を救われたというエピソードもあります。



# マルチハザード情報関係のトピックス

京都府の「災害からの安全な京都づくり条例」の施行に伴い、昨年12月から重要事項説明書に「特定災害危険情報」の項目を追加しましたが、当該情報を入手する「マルチハザード情報提供システム」の使い方など、関連するお問い合わせが多いため、最新の状況をお知らせします。

詳しくは、協会HPのお知らせ(4/7付、3/22付)にて、ご確認ください。

## 1 津波災害警戒区域が指定されました。(平成29年3月31日)

従来の津波浸水想定区域と同じ区域が警戒区域に指定されたので、法定の重説事項としてご説明ください。

## 2 土砂災害警戒区域等が指定されました。(平成29年3月31日)

指定された箇所については、基礎調査結果公表箇所から土砂災害警戒区域等指定箇所に移行しましたので、法定の重説事項としてご説明ください。

今後も随時、土砂災害警戒区域等に移行することがあります。

## 3 雨水出水浸水想定、高潮浸水想定及び水防法指定河川以外の府管理河川の浸水想定

現在のところ指定された区域はありません。

VOL.16

# 人権コラム

## 人権教育と同和問題

(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

大阪府豊中市が2013年に実施した「人権についての市民意識調査」によると、小学校から高校までの間で、差別や人権に関する教育を受けたことがあるという人は54.6%でした。年齢別にみると、「ある」の割合は、60歳以上では20%ほどと低いものの、50歳未満の各年齢層では80%を上回っています。「ある」と回答した人に、12の人権課題をあげて、どれを習ったのか、重複回答で答えてもらうと、同和問題が70.8%、ついで障害者の人権問題35.5%、在日韓国・朝鮮人の人権問題30.9%となっており、同和問題を教わったという人がとても多いことがわかります。ところが、年齢別にみると、同和問題を教わったという人の割合は、30歳代から50歳代にかけて80%台と高いのですが、20歳代では45.6%、16~19歳では26.7%と、大幅に低くなっているのです。つまり、人権に関する教育は行われているのに、同和問題については、扱われなくなってきたのです。これは豊中市での調査結果ですが、広く日本全体の傾向とみていいでしょう。

部落差別が完全になくなったのであれば、この調査結果は問題ではありません。しかし、件数としては大きく減少してきたとはいえ、現在でも部落差別事象は生起しており、同和地区に対する誤解や偏見も根強く存在します。したがって、学校で同和問題について習わないということは、社会に根強く存在する同和地区に対する誤解や偏見を批判する力を持たないということですし、そうした誤解や偏見を簡単に受け入れてしまう可能性も高くなるのです。また、部落差別事象に出会った際にも、それを見過ごす傍観者となってしまいます。

時代とともに人権概念は広がり、深化してきました。そして、学校教育では、こうした多様化する人権問題を広く取り上げているようです。しかし、同和問題は扱われなくなっています。その原因を明らかにするとともに、同和問題学習の重要性を再認識すべきではないでしょうか。

(京都府「人権口コミ講座17」より転載)

# 不動産キャリアパーソン資格登録者専用フォローアップサイト が開設されました

全宅連では、不動産キャリアパーソン講座修了試験に合格し、資格登録を行なっていただいた不動産キャリアパーソン資格登録者の皆様のスキルアップや、さらなる取引知識向上を支援するため「資格登録者専用フォローアップサイト」(<https://www.newspeed.jp/mypage/zentakucp/>)を平成29年3月21日より開設しております。

この「フォローアップサイト」では、下記の情報配信や視聴コーナーが設けられるほか、様々なコンテンツが今後充実される予定ですので、是非とも「フォローアップサイト」を不動産キャリアパーソン資格登録者の皆様の自己研鑽の一助としてお役立ていただきますようご案内申し上げます。

- ① 不動産総合情報誌「リアルパートナー」
- ② 法令改正情報などの旬なニュース
- ③ 不動産取引知識の向上を目的とした「今日のスキルアップ(演習問題)」毎朝(平日)
- ④ 研修動画視聴コーナー(不動産キャリアパーソン講義動画、研修講義動画)

※今回、不動産キャリアパーソンの受講案内を本誌とともに同封しておりますので、ご興味のある方は是非ともご覧ください。

問合せ先 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 TEL 03-5821-8112

(公社)京都府宅地建物取引業協会 TEL 075-415-2121

## 会員実務セミナー(第3回)を開催しました!!

去る平成29年2月23日(木)に標記セミナーを開催し、91名の方が参加されました。

今年度最後のセミナーは、2,000人の超絶クレマーの「怒り」を「笑い」に変えてきた、クレームコンサルタントの谷厚志氏を講師にお招きし、「お客さまの怒りを笑顔に変える!クレーム対応セミナー」と題し、現場で実践で



きるクレーム対応を身に付

けることを目指しご講演いただきました。講演では、クレーム対応の3ステップや語彙力をつけることの大切さ、クレームへの恐怖心を取り除く方法をセミナーのゴールとして、自らの体験知と人を笑顔にするトーク力で会場を笑いで包み、時には熱く、わかりやすくお話しいただきました。



# 賃貸不動産経営管理士「講習」と「試験」のお知らせ

賃貸不動産経営管理士試験のための講習を以下の日程で実施します。

## 賃貸不動産経営管理士「講習」 京都会場

賃貸不動産経営管理士講習は、公式テキストを教材に使用し、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力を高めるための講習です。講習を受講することで11月の本試験の対策や業務知識の向上を図ることができます。

希望者はどなたでも受講でき、本講習の修了者は、11月の本試験を受験した場合、出題40問のうち4問が免除されます。平成28年度の試験合格率は、本講習修了者は68.1%で、全体の55.9%より12.2%高い結果となりました。

### 実施概要

- 日程** ▶ 平成29年6月15日(木)～16日(金)  
\*全講義2日間
- 場所** ▶ 京都府宅建会館  
(京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3)
- 申込締切日** ▶ 平成29年6月5日(月) 当日必着
- 定員** ▶ 110名  
\*定員になり次第、申込みを締切ります。  
お早めにお申込みください。
- 受講料** ▶ 17,820円(税込)  
テキスト3,980円(税込)は別途
- 特典** ▶ 講習修了者は、本試験で4問免除されます。  
\*本会場以外の日程は協会HPをご参照ください。

### 受講申込方法

- 1 賃貸不動産経営管理士協会ホームページ  
(<http://www.chintakanrishi.jp/>)から、賃貸不動産経営管理士講習の「受講案内」と受講希望会場の「受講申込書」をプリントアウトします。
- 2 「受講案内」をよくお読みになり、受講料を支払った後、受講申込書を作成してください。
- 3 作成した受講申込書は「簡易書留」で、賃貸不動産経営管理士協会受付センターまで発送してください。
- 4 講習日の2週間前を目安に、協会より受講票を送付いたします。  
\*テキストは事前に各自でご購入ください。

## 平成29年度「試験」

\*詳細は協会HPをご参照ください。

- 試験日時** ▶ 11月19日(日) 13:00～14:30(90分間)
- 試験会場** ▶ 札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄
- 受験料** ▶ 12,960円(税込)
- 受験要件** ▶ 受験要件なし(どなたでも受験可能)
- 願書請求期間** ▶ 平成29年8月16日(水)～9月25日(月)
- 登録要件** ▶ 宅地建物取引士、又は協会が認める賃貸不動産関連業務に2年以上従事している又は従事していた者

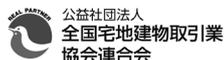
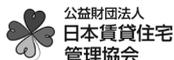
### 賃貸不動産経営管理士をとりまく情勢

平成28年9月に賃貸住宅管理業者登録制度が改正され、登録制度の中で賃貸不動産経営管理士が一定の役割を担うことが明記されました。



## 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士協会

構成団体



詳細はWebで  
<http://www.chintakanrishi.jp/>

賃貸不動産経営管理士 検索



お問合せ 一般社団法人 賃貸不動産経営管理士 受付センター TEL 04-7170-5520

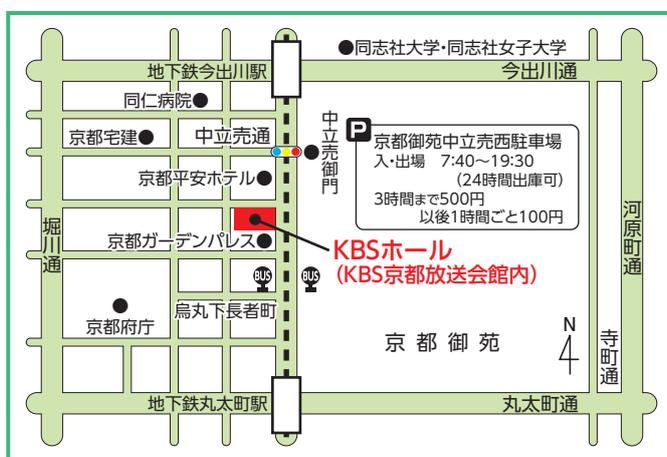
# 平成29年度「定時総会」開催のご案内

既に会員各位のお手元に平成29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29年5月30日(火) 午後1時
2. 場 所 K B Sホール(K B S 京都放送会館内)  
京都市上京区烏丸通り一条下ル龍前町600番地の1



- 地下鉄  
「丸太町駅」②番出口より北へ徒歩8分  
「今出川駅」⑥番出口より南へ徒歩8分
- 京都市バス「烏丸下長者町」北へ徒歩2分
- 駐車場は利用できませんので、京都御苑中立売西駐車場(有料)をご利用ください。

## 愛知宅建協会への視察報告

平成29年3月14日(火)に、京都宅建女性部会の役員4名で、女性部会の活動内容等に関して意見交換を行うため、愛知宅建女性部会へ視察訪問いたしました。愛知宅建からは、専務理事の伊藤亘氏をはじめ、会員支援委員長の大高



利之氏、委員の児玉昭子氏など10名の方にご出席いただき、勉強会等における運営について、活発に意見交換が行われました。また、京都宅建女性部会の今後の検討課題である、支部役員の設置についても貴重なご意見を伺うことができ大変参考になりました。

最後になりましたが、当協会女性部会視察研修の実施にあたり、御多忙中にもかかわらず大変なご準備をしていただきました愛知宅建の皆様には、心より御礼申し上げます。