

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.552号
平成30年9月



平成30年7月31日に開催された女性部会「全体会議等」

目次

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| ■ 業協会理事会(8/28)を開催……………2 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ/お知らせ…12 |
| ■ 南丹市と空き家バンク協定締結……………2 | ■ 人権コラム(VOL.23)……………15 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.11)……………3 | ■ 住宅瑕疵担保履行法の届出義務……………16 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)……………4 | ■ 全宅管理京都支部主催「ワーキング」等が開催されました!!…16 |
| ■ 京町家マッチング制度に係る募集説明会を開催…6 | ■ 全宅管理入会のご案内……………17 |
| ■ 平成30年度「宅建試験」申込状況……………6 | ■ 本部年間行事予定……………18 |
| ■ 官民合同不動産広告表示実態調査の実施について…7 | ■ 女性部会「全体会議等」を開催!!……………18 |
| ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)……………8 | ■ 平成30・31年度「青年部長」・「女性部会役員」紹介…19 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.318)……………10 | ■ 平成30・31年度「委員長」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

業協会理事会を開催(8月28日)

◎会長挨拶

- (1) 西日本豪雨で被災に遭われた方々に対しお見舞いが述べられた。
- (2) ハザードマップの活用について
- (3) 南丹市の空き家バンク協定締結について
- (4) 安心R住宅事業の対応について



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成30年6月～8月度入会者)

次のとおり新入会員が報告されました。
正会員24件、準会員4件

2. 安心R住宅事業の実施準備について

標記事業の概要説明と今後の実施準備について報告されました。

3. 平成30年度宅地建物取引士資格試験の申込受付状況等について

標記の申込受付状況等が報告されました。
(詳細については6頁参照)

4. 西日本豪雨への対応について

被災された3県の宅建協会及び第七支部の一部の会員へ、標記見舞金が贈られたことについて報告されました。

審議事項

1. 倫理規程の一部改正について

安心R住宅事業の実施に伴う標記規程の一部改正が承認されました。

2. 事務局人事について

標記の人事が次のとおり承認されました。
(9月1日付け辞令交付。カッコ内は旧役職等)

- (1) 嘱託職員(係長) 家島 一夫
※定年による再雇用
- (2) 職員(契約社員) 山名 忠

南丹市と「空き家バンクの運営に関する協定」を締結!

南丹市では、空き家の利活用と移住・定住の促進を図るため、空き家情報を登録して移住希望者に提供する「空き家バンク」を平成25年度から設置運営されていますが、一層の充実を図るため、本年8月1日(水)に本協会との間で「南丹市空き家バンクの運営に関する協定」を締結し、今後、南丹市の会員を中心に協力していくことになりました。

具体的には、協会はバンク利用者が安心・安全な取引ができるよう、媒介等を担う会員を募集し、バンク設立の趣旨を理解いただいた上で市に推薦、市が協力業者リストをHPに掲載することで、利用者はリストから業者を選択し、安心して媒介等を依頼できるしくみです。

協力業者には、①空き家所有者からの利活用の相談に応じ、バンク登録のお手伝いをする。②バンクにより市がマッチングした入居希望者との間での売買・賃貸契約業務を担う。という役割があります。

9月中には協定に基づく協力業者の募集・登録を経て、空き家バンクが再スタートします。





「笑顔で 未来に夢を実現する京都宅建」 ～ 変化を力に！～

ハザードマップへの対応と京町家マッチング制度について

地震、豪雨、猛暑、台風等今年の春以降、日本は未だかつて経験したことがない災害が頻発しています。「命を守ってください！」携帯電話にメールが発信され、テレビやインターネットでは繰り返し警報が発せられます。世界においても同様な状況で、これから地球はどうなっていくのだろうかかと心配と不安が沸き上がってきます。

ご承知の通り、7月の西日本豪雨では岡山、広島、愛媛等大変な被害が発生し、200名を超える人がお亡くなりになり、また家屋の被害など甚大なものがありました。お亡くなりになられた方にはお悔やみを申し上げるとともに、被災をされた方々には心よりお見舞い申し上げます。いまだ復興には程遠い状況であり、国を挙げての支援が必要です。京都宅建としても被災された3県の宅建協会へ早々にお見舞金を送らせていただいたところ、それぞれの会長様より丁寧なお礼の連絡をいただいています。

京都宅建においても第七支部の会員に床上浸水等の被害が発生し、田中第七支部長を通じて規定に基づくお見舞金を送らせていただきました。

今回の西日本豪雨を検証すると、行政が事前に危険個所を示した災害地図とも呼ばれるハザードマップに注目する必要があります。結果として甚大な災害の現場とハザードマップが予測通りほぼ重なったことが分かりました。岡山県の倉敷市真備町地区の川の決壊による浸水域でも、広島県熊野町川角の土砂災害においても、また、愛媛県宇和島市吉田町白浦の土砂災害でも、行政は事前に現場の危険性を指摘していました。ハザードマップは過去のデータと現在の科学的な知見を併せて作られているため、危険度を示す精度が高く、宅建業者としては今後の取引において、ハザードマップを活用した対応が必要になります。取引の際には必ず京都宅建ホームページやインターネット等により、ハザードマップ上での物件確認を行うようお願いいたします。

さて、7月27日(金)には、宅建会館において京町家マッチング制度に係る「活用方法の提案等を行う登録会員」募集説明会が開催されました。京町家は現在約4万件あると言われていますが毎年減少の一途であります。昨年11月に京都市は、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」を施行されましたが、それに基づき、この度京町家所有者に対して活用方法の提案及び活用希望者とのマッチングを行う「京町家マッチング制度」が制定されました。京都宅建はその趣旨に賛同し、京町家マッチング制度事業者団体として登録することとしました。今回の説明会では会員約50社が参加され、京都市の担当者様より条例の趣旨説明とマッチング制度の概要についての説明がありました。そして京都宅建として、参加された皆様に「活用方法の提案等を行う登録会員」として率先して応募していただくよう要請いたしました。当面100社を予定していますので、次回、追加募集する際には奮ってのご応募をお願いいたします。

ダイジェスト 協会の主な動き

7月



3日(火) 京都市、京都市景観・まちづくりセンター

ーとの意見交換会

京町家相談員制度について

6日(金) 女性部会

役員を選任について

9日(月) 組織運営委員会(総務部門)

平成30年度総務部門事業の推進について

他

情報提供委員会

平成30年度委員会事業の執行について他

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10件

保証協会正会員10件

京都市との意見交換会

「転入者と地域住民との交流を促進する

ための連絡調整に関する制度」の改正に

係るパブコメについて

業協会正副会長会・保証協会正副本部長

会合同会議

京町家保全継承マッチング制度の団体登

録について他

10日(火) 新入会員等義務研修会

18名が受講

人材育成委員会(委託業務正副委員長会議)

平成30年度宅地建物取引士資格試験の対

応について

13日(金) 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(不動産相談)、苦情解決・研修

業務委員会役員合同会議

平成30年度委員会事業の推進について

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

相談窓口での基本対応について他

17日(火) 女性部会

全体会議の運営について他

18日(水) 宅建士法定講習会

23日(月) 「親睦ゴルフ大会」各支部担当者会議

大会手順について他

業協会正副会長会・保証協会正副本部長

会合同会議

「安心R住宅制度」事業の全宅連からの受

託準備について他

「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

青年部会

全支部青年部合同研修会の講師について
他

滋賀宅建との懇談会(左京区)

(公社)近畿圏不動産流通機構について

26日(木) 宅建士法定講習会

**27日(金) 京町家マッチング制度に係る「活用方法
の提案等を行う登録会員」募集説明会**
京町家の保全及び継承に関する条例と京
町家マッチング制度について他

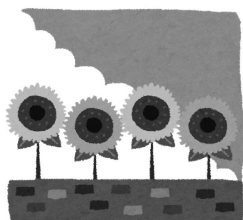
30日(月) 流通センター研修会

レイنز I P 型システムについて他(14
名受講)

31日(火) 女性部会「全体会議等」(東山区)

(本誌18頁をご参照ください。)

8月



**1日(水) 南丹市と空き家バンク協定締結(南丹市
役所)**

(本誌2頁をご参照ください。)

**7日(火) 滋賀宅建・奈良宅建との意見交換会(京
都ブライトンホテル)**

(公社)近畿圏不動産流通機構 I D X 構想
について

業務サポート委員会

業態別交流部会について他

9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3件
保証協会正会員5件・準会員3件

10日(金) 新入会員等義務研修会

20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(京都ホテルオークラ)
(公社)近畿圏不動産流通機構への要望事
項について他

21日(火) 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

23日(木) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)

平成30年度宅地建物取引士資格試験の受
験申込状況について他

人材育成委員会(委託業務)

平成30年度宅地建物取引士資格試験の受
験申込状況について他

**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**

常務理事会・理事会の対応について他

業協会常務理事会

倫理規程の一部改正について他

業協会理事会

(本誌2頁をご参照ください。)

公益法人役員研修会

公益法人における理事・監事の役割と責任

29日(水) 宅建士法定講習会

京町家マッチング制度に係る 「活用方法の提案等を行う登録会員」募集説明会を開催

京都宅建では、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」に基づく京町家マッチング制度に登録申請することにいたしました。

そのため、ご協力いただける会員を募集し、応募要件の1つである標記説明会を平成30年7月27日(金)、京都府宅建会館3階研修センターにおいて開催したところ、46会員に出席いただきました。

説明会では、京都市の京町家保全活用課長である関岡孝繕様より、条例制定の背景と概要、京町家マッチング制度の概要をご説明いただいた後、岡本哲夫事務局参与より、本会におけるマッチング制度への対応と登録会員の役割を説明いたしました。

今後は、応募いただいた方を京町家の活用提案と相談対応を担う登録会員として京都市に申請し、より一層、京町家の保全・継承に取り組んでまいります。



平成30年度「宅建試験」申込状況

～ 全国で26万5千名、京都府では5,320名が申込み！ ～

平成30年度「宅地建物取引士資格試験」の受験申込が、7月2日(月)から7月31日(火)に全国一斉で受付されました。

指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構の速報(8月15日現在)では、全国の受験申込者は265,491名で前年度より6,980名(2.7%)増でありました。京都府では5,320名で前年度より51名(0.9%)減となりました。

また、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56,323名、京都府では1,023名でした。

※ 各申込者数は速報値(概数)のため、最終確定数と異なる場合があります。

試験の概要

1. 試験日時 平成30年10月21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 (1) 試験方法 4肢択一式による筆記試験。
及び出題数 (2) 試験出題数 50問。但し、登録講習修了者は45問。
4. 合格発表 平成30年12月5日(水)

今年もご協力をお願いします！

平成30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12日(月)、(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、今年度も従前の広告媒体「冊子・新聞広告・折込みチラシ」はもとより、更にインターネット広告を重視し、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、代表者及び営業担当の方の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、京都府警察本部生活安全部生活保安課、(株)京都新聞COM営業局編成部、(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)



近畿レインズニュース (平成30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	21,069件 (971件)	49,308件 (1,876件)	70,377件 (2,847件)	+ 2.3% (+ 6.2%)	64,969件 (2,636件)	+ 8.3% (+ 8.0%)
在庫物件数	56,947件 (3,722件)	100,263件 (5,091件)	157,210件 (8,813件)	- 0.2% (+ 1.6%)	158,695件 (8,911件)	- 0.9% (- 1.1%)

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	3,676件 (248件)	9,434件 (445件)	13,110件 (693件)	- 0.3% (+ 4.1%)	12,517件 (646件)	+ 4.7% (+ 7.3%)

7月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	17.4% (25.5%)	19.1% (23.7%)	18.6% (24.3%)

※ 7月末 成約事例在庫数 1,076,511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	2,484,143回	80,134回	+1.8%	2,301,777回	+7.9%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は91.3%、図面要求件数は1社(I P型)当たり252.24回となっている。
また、マッチング登録件数は、7月末現在 19,602件となっている。

5. お知らせ

- 平成30年9月末で「図面登録にかかるマイナス課金(-30円)」を終了します。
現在、期間限定で行っている「物件の図面登録1件につき30円のマイナス課金」を平成30年9月末で終了いたします。そのため、10月1日より、図面登録をさせていただいても、レインズ利用料より「-30円」されませんので、ご注意ください。
- 月末の休止日 平成30年9月30日(日) ・ 平成30年10月31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。

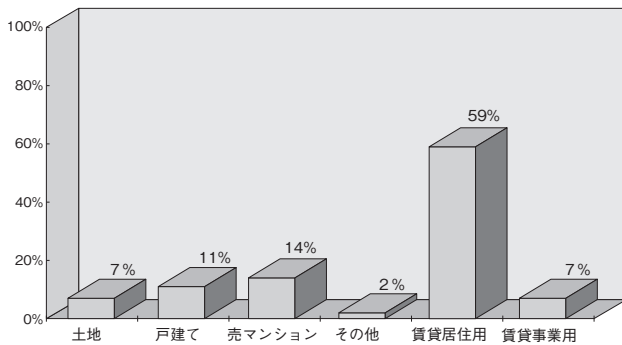
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府宅建会館5階

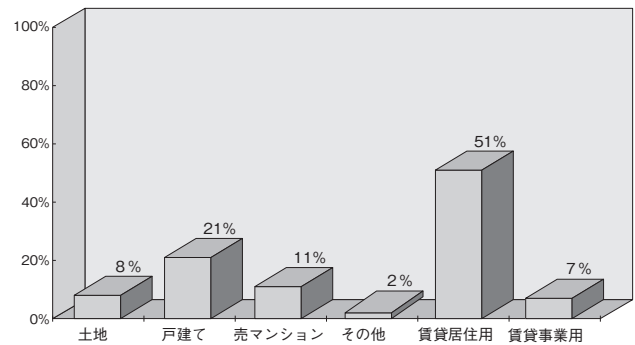
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

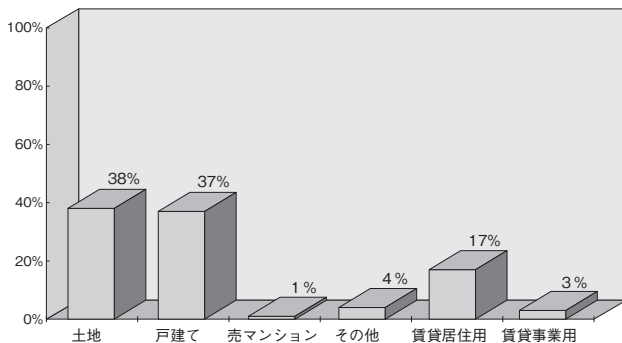
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



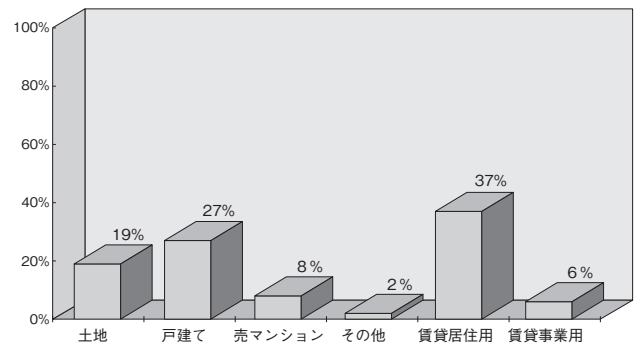
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府中心・北部の売戸建の登録件数・平均坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2017年7月	2018年7月	対前年比	2017年7月	2018年7月	対前年比
京都市中心・北部	193	277	143.5%	125.27	157.92	126.0%
京都市南東部・西部	347	413	119.0%	96.56	100.21	103.7%
京都府北部	85	101	118.8%	27.03	102.52	379.2%
京都府南部	359	293	81.6%	64.24	64.86	100.9%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2017年7月	2018年7月	対前年比	2017年7月	2018年7月	対前年比
京都市中心・北部	291	336	115.4%	174.75	197.05	112.7%
京都市南東部・西部	213	223	104.6%	99.14	99.68	100.5%
京都府北部	6	4	66.6%	62.42	47.66	76.3%
京都府南部	85	87	102.3%	76.87	80.43	104.6%

■ 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、京都府北部・南部の3万円以上9万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	40	48	6	16
3万円～	369	329	17	113
5万円～	562	364	17	131
7万円～	194	163	5	90
9万円～	107	51	0	22
11万円～	67	40	0	14
14万円以上	107	18	1	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。

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

私が賃貸をしているアパートで家賃滞納を行う借家人がいたため、賃貸借契約を解除して退去してもらいました。その後、未払賃料を請求しようとしたのですが、借家人とは連絡が取れなくなったため、保証人に請求しました。しかし、保証人は、金に困っている様子はないものの、「払う義務があることは分かるが気が進まない。」等と言って、先延ばしにされています。裁判所から支払いを催促してもらえる支払督促という制度があると聞いたのですが、どのような制度でしょうか？



回答

支払督促制度

1 未払賃料の回収方法

本来賃料を支払うべき借家人に賃料を請求できない場合、保証人に対し未払賃料分の支払いを求めていくことになります。そして、保証人がこれを任意に支払わない場合、民事訴訟を提起して支払いを求める手続をとることができます。しかし、通常の民事訴訟を提起するとなると、費用、手間や時間がかかるため、直ちに通常の訴訟を提起することが最善とは限りません。そこで今回は、通常の民事訴訟に比べ、少ない手間と時間で未払賃料を回収できる可能性がある制度として、支払督促制度の概要や特徴、利用の際の注意点を紹介します。

2 支払督促制度とは

支払督促制度とは、賃料、貸金、貸金等の金銭債権について、申立人側の申立てのみに基づいて、簡易裁判所の書記官が相手方に支払いを命じる略式の手続です。

支払督促は、相手方の住所を管轄する簡易

裁判所に申し立てることになりますが、申立書に必要事項を記入し、手数料等を添えて提出します。請求する金額により手数料は異なりますが、郵便切手代等を入れて概ね数千円程度です。申立書に記載する内容は、通常の裁判の訴状等に比べるとかなり簡易です。例えば、未払賃料を保証人に請求する場合、請求の原因欄に賃貸借及び保証契約の当事者、目的物件、契約内容（契約日時、契約期間、月額賃料、支払日、保証人が上記契約に基づく賃料支払債務を保証していること）等を書いた上で、未払賃料の内訳及び総額を記載する程度で足りる。

申立書を裁判所書記官が審査し、これに理由があると認められる場合には支払督促を発付して相手方に送達します。支払督促を受け取った相手方が申立人に支払いを行えば、支払督促手続は終了します。一方、かかる支払督促に相手方が納得しない場合、相手方は簡易裁判所に対し、受領後2週間以内に異議申立てをすることができます。異議申立てがされると、支払督促

律 リリース



は失効し民事訴訟の手續に移行します。

仮に、相手方が支払いもせず異議申立てもしない場合、申立人は、強制執行の準備として、仮執行宣言を申し立てることができます。仮執行宣言が裁判所から相手方に送達され、これに相手方が異議申立てをした場合、民事訴訟の手續に移行しますが、異議申立てがされず支払いもない場合には、申立人は、さらに差押え等の強制執行の申立てをすることができます。

3 支払督促の特徴

支払督促制度の特徴としては、申立人の申立書類のみで審査が行われ迅速に裁判所から相手方に金銭の支払いを求める文書が送付されること、相手方が異議申立てをしなければ簡易に強制執行が可能になること、申立費用が低廉であること等が挙げられます。

一方、デメリットとしては、支払督促は、金銭の支払いを求める事案にのみ利用が可能であることや、支払督促に対して相手方から異議を申し立てられると支払督促は失効して通常の民事訴訟に移行してしまい、簡易・迅速という支払督促のメリットを享受できなくなってしまうこと等を指摘することができます。

4 支払督促利用に適した事案とは

裁判所に出頭する必要がなく、簡易に裁判所から支払いを命じる文書が出され、強制執行もでき、費用も低額という支払督促のメリットに着目すれば、支払督促は未払賃料の簡易な回収に適した魅力的な制度と言えます。

但し、利用を検討する際には、先に指摘したデメリットにも意識を払いながら、利用を選択する必要があります。まず、支払督促は、金銭の支払いを求める事案にのみ利用が可能であり、不動産の明渡し等には利用できません。つまり、未払賃料を請求するだけでなく、解除や明渡しも視野に入れており、その手続きが円滑に進行しない可能性がある場合には、いずれに

せよ訴訟を提起することが見込まれるため、あえて未払賃料のみについて賃借人に支払督促を行うメリットは低いでしょう。

次に、支払督促に対して相手方から異議を申し立てられると、支払督促は失効し、民事訴訟の手續に移行してしまう点には特に注意が必要です。訴訟の手續になった場合、通常通り、証拠や主張を整理して裁判所に提出したり、裁判期日に出席したりする必要があります。そのため、結局訴訟に移行するのであれば、最初から訴訟を選択した方が良かったと感じられるケースも存在することになります。つまり、支払督促は、未払賃料を請求したときに相手方が争ったり反論してくることが見込まれる事案には適さないとと言えます。

また、支払督促は、簡易に強制執行ができる権利を得られる利点がありますが、未払賃料が少額で相手方に見るべき資産が乏しい場合、強制執行を行うメリットは少ないでしょう。

このようなデメリットがあるため、支払督促は、大量の債権を有する貸金業者等に利用が限られ、広く利用がなされているとはいえない状況です。ただ、支払督促の特徴を正しく理解していれば、未払賃料の回収においても有効な場面はあり、他の手段と共に検討をする価値はあります。例えば、本問のように、建物明渡し後に、借家人の未払賃料を保証人に請求するような場合には、支払督促の利用は有効な一手段と思われれます。裁判所から督促状が発せられることで、保証人に対し賃貸人の断固たる姿勢を示し任意の弁済を強く促す効果を持ちますし、保証人が支払義務自体は認めていて、支払能力もある場合に、あえて異議申立てを行う可能性は低いと考えられるためです。

このように、支払督促制度は、活用できる場面に限定はありますが、有効な場面もあり、金銭債権回収の一手段として頭の片隅に置いておくくと便利です。

■新入会(正会員)(10件)

平成30年7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	丸 神 商 事 (株) (3)11844	神農 峰一	衣川 昌典	中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地 京都フクトクビル4階	075- 213-0305
第二	(株)IWAKI STYLE (1)13992	岩城 聖治	岩城 聖治	下京区立売中之町105 モンブラン京都ビル7F	075- 255-2901
第四	(株)ニューハウス (1)13955	中野 和高	吉村 和彦	山科区西野山中臣町26-55	075- 581-8208
第四	(株)エス・ケイホーム (1)13987	岸本 翔次	岸本 翔次	山科区東野八代33番地5	075- 594-3908
第四	グ ラ ン バ ッ ク (1)13993	矢野 勝利	矢野 勝利	伏見区西大文字町966-4	075- 622-6807
第五	平 安 ビ ル (株) (1)13998	関本 豊	関本 英人	西京区上桂御正町3番地5	075- 382-2200
第六	(株)大住エステート (1)13989	大山 絢也	大山 絢也	宇治市木幡南山畑33番地3 木幡ハウス1階	0774- 46-9570
第六	え ぶ 建 築 工 業 (1)13990	測上 芳規	山岡 治	城陽市長池里開60番地	0774- 26-7697
第六	(株)N プ ラ ス (1)13995	石田 洋也	石田 洋也	宇治市宇治宇文字21番地7	0774- 94-6216
第六	(株)Sun Housing (1)13996	島田 圭	岩崎 慎也	木津川市加茂町駅東三丁目3番地1	0774- 26-6253

■新入会(正会員)(5件)

平成30年8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
第四	F K D (株) (1)14000	福田 茂	里井 達哉	伏見区深草フチ町14番地27	075- 642-6760
第四	A P L A N N I N G (1)14006	粟井 紀光	粟井 紀光	山科区大宅沢町44番地	075- 594-3630
第五	(株)ハヤタウッドユーホーム (1)14003	早田 圭吾	早田 圭吾	亀岡市中矢田町岸ノ上8番地5	0771- 24-9325
第六	(株)田畑建設 (1)14004	田畑 成基	田畑 成基	城陽市寺田深谷86番地の46	0774- 54-1158
第六	(株)カネ伸 (1)14005	渡辺 伸一	岡本 淳子	京田辺市田辺十曾25-4	0774- 26-6625

■新入会(準会員)(3件)

平成30年8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	(株)torio京都支店 大臣(1)9392	足立 勇樹	足立 勇樹	左京区山端壺町田町1-7-107	075- 746-3484
第二	(株)サンセイランディック京都営業所 大臣(4)6282	箕輪 勝人	箕輪 勝人	中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町659	075- 241-0188
第七	タマホーム(株)福知山店 大臣(3)6857	川端 瞬	萩原 正稀	福知山市岩井86番地15	0773- 25-2470

■会員権承継(1件)

平成30年6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	承継理由
第一	千倉アセットマネジメント(株) 知事(1)13997	羽田 克彦	羽田 克彦	上京区今出川通烏丸東入 相国寺門前町636番地1	075- 256-1221	個人→法人

■会員権承継(1件)

平成30年7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)森下住建 大臣(1)9385	森下 拓	森下 拓	綾部市味方町鴨ノ堂96-2	0773- 40-5070	免許換え

■支部移動(正会員)(4件)

平成30年6月30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	第一	(株) エクスレート (1)13524	中川 貢	東山区本町8丁目89番地	075-748-9570	30/06/12
第五	第三	大五不動産(株) (7)8522	菊浦 伸日	北区紫野宮東町10番地3 ルモン紫野904号	075-411-0002	30/06/15
第三	第二	(株) セーブル (7)9307	藤居 克美	中京区西ノ京北壺井町46番地 セーブルフジイ	075-803-2525	30/06/25
第五	第二	(株)ルミナスハウジング (1)13637	宮本 英一	中京区西ノ京小倉町106 ミルフローラSK二条101	075-823-8808	30/06/26

■支部移動(準会員)(1件)

平成30年6月30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	第一	ハウスネット関西(株)聖護院店 (4)11266	寺坂 晃吉	左京区聖護院東町1-23	075-708-6766	30/06/18

■退会(正会員)(9件)

平成30年6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)	(6)10095	(株)シテイヴィラ京都	中崎 泰孝	30/06/14	廃業
第二(中京区)	(2)12696	銀座中央開発(株)	中野 顕	30/04/23	退会
第二(中京区)	(14)2597	龍徳不動産(株)	西尾 修	30/06/27	廃業
第三(右京区)	(3)12394	(株)ボウスイシステム	椿野 正彦	30/06/11	廃業
第三(北区)	(13)2749	松本住宅(株)	松本 吉顕	30/06/29	廃業
第四(伏見区)	(13)3071	大 興	西山 仁郎	30/04/19	死亡
第四(南区)	(7)8437	(有)タカガキ	高垣 学	30/05/29	期間満了
第四(伏見区)	(4)11190	(株) 建 栄	小西 美明	30/06/21	廃業
第六(宇治市)	(5)10341	(株)藤田産業	宮脇 真有子	30/06/19	廃業

■退会(正会員)(9件)

平成30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
第二(下京区)	(3)11774	京都駅前ハウス(有)	形谷 一平	30/06/10	期間満了
第二(下京区)	(8)8259	(株)寿屋住研	奥田 和也	30/07/03	廃業
第二(中京区)	(1)13370	(株)室町不動産	小杉 秀樹	30/07/20	退会
第二(下京区)	(2)12725	アーガス(株)	金村 華代	30/07/28	期間満了
第四(伏見区)	(6)10121	サトウハウジング	佐藤 秀明	30/07/02	廃業
第四(山科区)	(3)11947	(有)ハートフルホーム	岡田 圭	30/07/02	廃業
第四(伏見区)	(10)6087	(株)エム・エー・シー	御幸 昌也	30/07/02	廃業

(前頁より続き)

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(山科区)	(6) 9729	(株) 太 藤	伊藤 舞	30/07/18	廃 業
第四(伏見区)	(2) 13232	川 東 商 事 (株)	羽田 寿文	30/07/20	廃 業

■退会(準会員)(4件)

平成30年6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
第二(下京区)	(1) 13677	(株)ガーネット ルームラボ京都駅前店	吉岡 信政	30/02/28	事務所廃止
第二(下京区)	大臣(3) 6524	(株)ミニミニ近畿 京都駅前店	中村 克也	30/06/06	事務所廃止
第三(北区)	(1) 13566	Life vista innovation(株) ライフ・エステート北営業所	戸川 恭輔	30/06/26	事務所廃止
第四(山科区)	(1) 13677	(株)ガーネット ルームラボ山科店	樋上 貴大	30/02/28	事務所廃止

■退会(準会員)(2件)

平成30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)	(3) 11943	(有)親和エステート 祇園店	本村 勝	30/07/20	事務所廃止
第二(中京区)	大臣(1) 9166	(株)かりなび 京都オフィス	山口 裕也	30/06/25	事務所廃止

■会員数報告書

平成30年6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	348 (+2)	39 (+2)	387 (+4)	第 三	345 (-2)	31 (-2)	376 (-4)	第 五	297 (-2)	21 (±0)	318 (-2)	第 七	215 (+1)	12 (±0)	227 (+1)
第 二	422 (±0)	58 (-2)	480 (-2)	第 四	446 (±0)	38 (-1)	484 (-1)	第 六	310 (+1)	29 (±0)	339 (+1)				
												合 計	2,383 (±0)	228 (-3)	2,611 (-3)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成30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	348 (±0)	38 (-1)	386 (-1)	第 三	345 (±0)	31 (±0)	376 (±0)	第 五	298 (+1)	21 (±0)	319 (+1)	第 七	215 (±0)	12 (±0)	227 (±0)
第 二	420 (-2)	57 (-1)	477 (-3)	第 四	444 (-2)	38 (±0)	482 (-2)	第 六	314 (+4)	29 (±0)	343 (+4)				
												合 計	2,384 (+1)	226 (-2)	2,610 (-1)

※()内は会員数前月比増減。

お知らせ

1. 平成30年8月度会員退会等について

2. 本誌次号の発行について

標記退会等は次号にて掲載いたします。

本誌次号は11月中旬頃に発行いたします。

LGBTと社会

公立大学法人大阪府立大学地域保健学域教育福祉学類教授
東 優 子

近年、国内でもよく聞かれるようになったLGBTというのは、女性同性愛者(L)・男性同性愛者(G)・両性愛者(B)・トランスジェンダー(T)を意味する英単語の頭文字を組み合わせたものである。人間の性(セクシュアリティ)は多様であり、生物学的な特徴が非典型的なI(インターセクシュアル)などを含めて、LGBTIと表記することもある。

性のありようが社会の多数派とは異なる人々については、「性的マイノリティ」という用語も使用されるが、LGBTはプライドと連帯意識を込めた当事者の自称である。特に日本ではまだ馴染みの薄いT(トランスジェンダー)については、性同一性障害／性別違和といった疾患概念に対して、「自分たちのありようは疾患ではない」という主張が込められている。

自分がそうである、ということカムアウトするかどうかは、誰かに求められて決めるものではない。カムアウトというのは、「それまで隠れていたクローゼット(押し入れ)から出てくる」という主体的な作業である。

しかし、国内にはまだ、日常であたりまえに会話される事柄についてさえ、あるいは切実な必要

が生じてなお「これだけは言えない」と思わせる状況がある。さらには、「自殺総合対策大綱」にも明記されたように、LGBTにおける自殺念慮の割合は一般人口と比べて高いことが知られている。

「自然は多様性を好む(生み出す)が、社会はそれを嫌う」(性科学者ミルトン・ダイヤモンド博士の言葉)があるように、こうした人々の社会的孤立は、その個人ではなく、周囲の人々や社会が生み出すものである。「女(男)が女(男)を好きになるなんて異常だ、不自然だ」という社会で、カムアウトをするのに勇気や覚悟が必要になってくるのは、当然のことである。

LGBTに限らず、さまざまに多様でかけがえのない存在(障がいのある人々、高齢者、外国人、HIV陽性者など)が直面する「生きづらさ」には共通点がある。個人は変わらず、そのままであったとしても、社会的な状況・環境が変われば、問題の質も量も変わる。多様な存在や問題の見えやすさは、共生社会のバロメーターである。カムアウトをするのに悲壮な覚悟を必要としない社会を実現しなければならない。

(京都府「人権口コミ講座18」より転載)

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

(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)

第2回

京都支部主催「ワークショップ(グループディスカッション)」が開催されました!!

平成30年8月7日(火)、標記ワークショップ(グループディスカッション)を開催したところ、全宅管理京都支部会員17名、入会検討中の会員2名の総計19名が参加されました。

また当日は、(公社)滋賀県宅地建物取引業協会の小寺会長を始めとする役職員の方々に「ワークショップ」の様子をご視察いただきました。



京都支部 梶原支部長



全宅管理 佐々木会長

今回、2回目であるワークショップは、賃貸管理についての課題等を各グループで議論し、その結果を発表しました。

来賓の全宅管理会長である佐々木正勝氏に、議論した4つのテーマについて大変分かりやすく解説いただき、標記ワークショップは成功裡に終了いたしました。



滋賀県宅建協会 小寺会長



ワークショップ(グループディスカッション)のもよう

※全宅管理京都支部では会員を募集しております!平成30年8月末現在、京都支部の会員数は225社です。京都宅建会員の皆様!ご入会を心よりお待ちしております!

(詳しくは、京都宅建本部(Tel075-415-2121)まで!!)



業界最大の組織力!! 賃貸管理業を強力にサポートします。

全宅管理入会のご案内

入会特典

「賃貸不動産管理業務マニュアル」
「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」
「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」

今なら! + 期間限定:
平成31年3月31日
入会受付分まで

「間取りクラウド」
「ひな形 Bank」
「入居のしおり」30部

計 6種プレゼント

さらに



「全宅管理フラッグ」贈呈中!

上記の特典に加え、店頭掲示用の「全宅管理フラッグ」を贈呈しております。
ハトマークグループのお店をPRしていただけます!



①「賃貸不動産管理業務マニュアル」

賃貸不動産管理業務のノウハウ等を効率的に提供する目的で本会が作成いたしました。この1冊で賃貸不動産管理業務に必要な知識が網羅出来る充実した内容となっています。

②「賃貸不動産管理 標準化ガイドライン」

③「賃貸不動産管理 標準化ガイドラインの手引き」

本ガイドライン及び手引きは本会が定める自主ルールであり、会員である賃貸不動産管理業者を対象に、標準的に行うべき賃貸不動産管理業務の内容が明示されています。

④「間取りクラウド」

⑤「ひな形 Bank」

初めて導入される方にも安心のかんたん間取

り図面作成ソフトと、表現力豊かな販売図面・チラシ等作成ソフト。※計4万円相当(通常販売価格の合計額)

⑥「入居のしおり」

賃貸物件へ入居される方への入居中のルール・諸注意等をまとめた冊子。



事業のご案内

全宅連が母体となり設立された(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称「全宅管理」)は、「賃貸不動産管理業」を単に賃貸媒介の付随業務にとどまらない独立かつ主体的な業務であると捉え、健全な発展と確立を目指しています。

賃貸管理業サポート事業

- 250種類以上の充実した書式を無料提供
- 無料電話法律相談の実施(毎週1回)
- 賃貸管理業務を一元管理できる「全宅管理業務支援システム」を会員価格で提供
- 提携サービスを会員価格等で提供

業務支援ツール等の提供

- 管理業務に役立つ出版物やソフトウェア等を会員価格で提供
- 効率的な賃貸管理業務を実践するための各種ツールの充実

情報提供事業

- 会報誌・オーナー通信の定期発行
- メールマガジンの配信
- FAXマガジンの配信
- ホームページ上での情報発信

研修事業

会員を対象として、法令の新設・改正、最新判例の動向、トラブル対応Q&A、実務対処法等をテーマとした賃貸管理実務に役立つ各種研修をWeb等で実施しています。

賃貸住宅管理業者登録制度支援

国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度」の解説書を会員限定にて配布を行っています。また、登録後に掲示が義務付けられる「業者票」を無料で作成しているほか、業務処理準則に規定する各種書式も用意しています。

賃貸管理業賠償責任保険

「賃貸管理業賠償責任保険」は、本会会員を対象にした損害賠償責任保険です(掛金は、年会費に含まれています)。この保険は、賃貸不動産管理業者の過失によって生じた損害賠償責任をカバーするものです。

※上記サポート事業の詳細は、全宅管理ホームページでご確認ください。

<入会金・年会費> 入会金 20,000円 年会費 24,000円(月額 2,000円×12ヶ月分)

- <ご入会の手続き>
- 1) 入会申込書につきましては、京都宅建(全宅管理京都支部) 075-415-2121 までご依頼ください。
 - 2) 入会申込書に必要な事項を記入いただき、協会宛に郵送またはファックス(FAX: 03-5821-7330)にてご送付ください。
 - 3) 入会申込書の到着が当協会にて確認できましたら、当協会より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続についてご連絡いたします。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館
TEL:03-3865-7031 FAX:03-5821-7330 HP:http://www.chinkan.jp/ e-mail:zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理 で検索

本部年間行事予定

平成30年 9月25日(火)・11月26日(月)・1月28日(月) 流通センター研修会
於：協会本部

27日(木) 官民合同不動産広告表示実態調査事前審査会
於：協会本部

28日(金) 宅建業開業支援セミナー
於：協会本部

10月21日(日) 平成30年度宅地建物取引士資格試験
於：同志社大学 京田辺校地

29日(月) 会員実務セミナー
於：協会本部

11月12日(月) 官民合同不動産広告表示実態調査会
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。

女性部会

≡ 全体会議等、を開催!!

去る7月31日(火)、標記会議等を開催したところ、女性部員(代表者)7名・女性従業員21名の総計28名が参加されました。また、ご多用の中、本会の専務理事である大江 康熙氏、業務サポート委員長の合田 雅人氏にもご出席いただきました。

全体会議では、家治部長より平成30・31年度の新役員の紹介や、今後の事業活動について報告された後、各役員より今後の抱負などが発表されました。

懇親会では、歌手の千坂あつこ様をお招きして、膜鳴楽器の一種「カズー」を用いられてのミニライブや、本会山中事務局長より、「手相占い」のパフォーマンスも行なわれ、全体会議等は成功裡に終了いたしました。

※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、協会本部(Tel.075-415-2121)まで!!）



わたしたちが、 平成30・31年度 各支部青年部の「部長」です

 <p>①第一支部 ②池本 義経 ③二条建設(株)(東山区) ④昭和52年8月 得他の区の業者と相場や仕事、交流が持てます。</p>	 <p>①第二支部 ②矢島 宏章 ③(株)桜穂(中京区) ④昭和51年9月 得研修・懇親会で同世代と交流が深まります！</p>
 <p>①第三支部 ②田中 吉嗣 ③みすみ不動産販売(株)(右京区) ④昭和51年8月 得研修会や懇親会を通じて、人脈を広げよう！</p>	 <p>①第四支部 ②村社 広応 ③(株)インサイトホーム(山科区) ④昭和53年1月 得業者間での繋がりが出き物件の共有ができる。</p>
 <p>①第五支部 ②久保 新々 ③(株)スターワン・grantシステム(西京区) ④昭和50年11月 得第一線で活躍する若手との絆が深まります！</p>	 <p>①第六支部 ②河崎 伸哉 ③(有)俊栄ホーム(城陽市) ④昭和52年8月 得同世代の人脈と交流や情報交換が出来ます。</p>
 <p>①第七支部 ②川上 英明 ③(株)カワカミハウジング(舞鶴市) ④昭和48年7月 得情報交換や交流を深め合える仲間との出会い。</p>	 <p>ご入会を心より お待ちしております</p>

※ ①所属支部 ②氏名 ③商号(所在地) ④生年月 得入会のメリット

わたしたちが、 平成30・31年度 女性部会の「部長・副部长・会計」です

 <p>①第五支部 ②家治 信枝 ③(株)ホームプラン(長岡京市) ④ゴルフ ★新しい視点の発見と【ご縁】を大切にできれば幸いです。</p> <p>部長</p>	 <p>①第三支部 ②鈴木 尚美 ③(株)リクエスト(右京区) ④ゴルフ ★新しい出会いに感謝。セミナー、懇親会で交流が深まります。</p> <p>副部长</p>
 <p>①第四支部 ②松尾 美智子 ③彩住館(伏見区) ④ドラマ鑑賞 ★会う度に元気がもらえる仲間の存在が嬉しいです。</p> <p>副部长</p>	 <p>①第三支部 ②川合 千登勢 ③スマイリングホーム21(右京区) ④旅行・食べ歩き ★自己の成長と同志との絆が生まれます。</p> <p>副部长</p>
 <p>①第二支部 ②井口 瑞重 ③(株)コンセプト(下京区) ④健康ランドに行くこと ★笑顔があふれる会で、心強い仲間が増えました。</p> <p>副部长</p>	 <p>①第二支部 ②枇榔 かおり ③(有)ミサキハウジング(中京区) ④料理 ★多くの女性業者と知りあえ、視野が広がります。</p> <p>会計</p>

※ ①所属支部 ②氏名 ③商号(所在地) ④趣味 ★入会のメリット

※ 支部所管区域について、**第一支部**(京都市上京区・左京区・東山区)、**第二支部**(京都市中京区・下京区)、**第三支部**(京都市北区・右京区)、**第四支部**(京都市山科区・南区・伏見区)、**第五支部**(京都市西京区・向日市・長岡京市・亀岡市・南丹市・乙訓郡・船井郡)、**第六支部**(宇治市・城陽市・八幡市・京田辺市・木津川市・久世郡・相楽郡・綴喜郡)、**第七支部**(綾部市・福知山市・舞鶴市・宮津市・京丹后市・与謝郡)

私たちが、平成30・31年度の「委員長」です



①情報提供委員長 ②武市 清浩^{たけいち きよひろ} ③オフィスタケイチ(左京区) ④第一支部
⑤昭和35年5月 ⑥牡牛座 ⑦A型 ⑧モータースポーツ・旅行 ⑨麺類
⑩情報化社会の中、委員会の役割を活かし、協会と会員の皆様のお役にたてるよう頑張ります。ご指導の程、宜しくお願い致します。



①人材育成委員長 ②西村 孝平^{にしむら こうへい} ③(株)八清(下京区) ④第二支部
⑤昭和25年12月 ⑥山羊座 ⑦A型 ⑧ジョギング・テニス・登山 ⑨和食
⑩初めての委員長です。今までの経験を活かして頑張ります。



①社会貢献委員長 ②清水 章^{しみず あきら} ③(株)清水(西京区) ④第五支部
⑤昭和38年8月 ⑥獅子座 ⑦A型 ⑧ゴルフ・旅行 ⑨肉・魚料理
⑩一般消費者からの不動産無料相談や地域事業の参画等を通じて協会の発展と社会貢献を目指して精一杯頑張ります。御支援御協力をよろしくお願い致します。



①苦情解決・研修業務委員長 ②田中 邦彦^{たなか くにひこ} ③田中住宅(南区) ④第四支部
⑤昭和18年3月 ⑥魚座 ⑦A型 ⑧ゴルフ ⑨和食
⑩相談・苦情の経験を生かし、一般消費者と会員間との問題・苦情解決を公平な立場で判断し、早期解決に努力致します。



①業務サポート委員長 ②合田 雅人^{ごうだ まさと} ③京都相互住宅(株)(右京区) ④第三支部
⑤昭和37年1月 ⑥山羊座 ⑦A型 ⑧温泉旅行 ⑨本鮪の刺身
⑩今回は主に会員の生業につながる「業態別交流部会」の仕組み作りに力を入れ、事業成立、商談成立の一助になれることを目指します。

※ ①役職②氏名③商号(所在地)④所属支部⑤生年月⑥星座⑦血液型⑧趣味⑨好きな食べ物⑩抱負
注) 千振手付金等保管業務審査委員長(会長)・伊藤京宅諮問委員長(副会長)・松田京宅研究所長(副会長)・高山組織運営委員長については前号をご覧ください。