

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.567号
令和4年1月



令和3年11月26日に開催された「ハトマークWeb書式作成システム研修会」

目次

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| ■ 新年のご挨拶(千振会長・本部長)…………… 2 | ■ 法律相談シリーズ(VOL.333)……………10 |
| ■ 新年のご挨拶(西脇京都府知事)…………… 3 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況) ……12 |
| ■ 新年のご挨拶(門川京都市長)…………… 4 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ……………14 |
| ■ 新年のご挨拶(坂本全宅連会長)…………… 5 | ■ 本部年間行事予定……………18 |
| ■ 業協会理事会を開催…………… 6 | ■ 人権コラム(VOL.35)/お知らせ/訃報……………19 |
| ■ 住宅金融支援機構 毛利理事長が来協されました… 6 | ■ 千振会長 旭日双光章を受賞……………ウラ表紙 |
| ■ 令和3年度「宅地建物取引士資格試験」の合格発表他… 7 | ■ 宅建業開業支援セミナーを開催しました!!…ウラ表紙 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)…………… 8 | ■ ハトマークWeb書式作成システム研修会を開催!!…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(京都府宅建会館)
TEL(075)415-2121(代)

京都宅建

検索



「笑顔で 未来に夢を繋げる京都宅建」

～心を合わせ、力を合わせて一つになる!～

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会京都本部

会長・本部長 **千振 和雄**

あけましておめでとうございます

今年も京都宅建をよろしく願いいたします!

昨年また、コロナに振り回された一年となりました。

そのような状況下で、東京オリンピック・パラリンピックは無観客とはなりましたが、立派に開催されました。

また昨年秋から年末にかけて、日本は随分とコロナの感染状況が改善されましたが、世界では依然としてコロナの猛威が止まらず、秋には新たな変異ウイルス「オミクロン株」の感染が確認されました。一方でコロナウイルスに有効な医薬品の開発が進み、実用化段階となっていますので、本年は収束に向けてその効果を大いに期待するところです。

明るい話題としては、何とんでも大リーグ・エンゼルスの大谷翔平選手です。大リーグの主だった賞はほぼ受賞され、日本の流行語大賞でも、「リアル二刀流/ショータイム」が選ばれました。大谷選手には人類未踏の地に向けて、今年も更なるご活躍を期待するところです。

業界を振り返ってみると、昨年6月には私たちが長年取り組んできた賃貸住宅管理業法が成立しました。私たちにとってストックビジネスは今後経営の大きな柱となるものです。皆様には賃貸不動産経営管理士資格の取得と管理戸数の大小に拘わらず業者登録に積極的に取り組まれることをお勧めします。

また、昨年の第204回通常国会において可決成立した「デジタル社会整備法」により、宅建業法が改正されました。これにより、媒介契約、重説、契約書等への押印や書面交付手続きが見直され、本年5月にも施行されます。昨年9月にはデジタル庁も発足し、いよいよ本格的に不動産DX時代が到来します。さまざまな課題はありますが、業務としてのメリットも大きいので、今年も皆様と共に協会挙げて取り組んで参ります。

全宅連においては、一昨年来「①10万会員のスケールメリットを活かす、②47宅建協会と住み分けをする」との方針の下、会員支援の考え方や具体的な取り組み方が大きく変わり、皆様にも直接その果実を味わっていただけるようになりました。

Webによる研修は、既に多くの場面で実施されています。またWeb書式作成システムは40万件を超える利用があり、「便利で効率の良いうえに簡単に出来る」との評判で、今や会員必須のアイテムとなっています。

そして今年には、懸案であった流通システム、ハトマークサイトが20年ぶりに「ハトサポBB」として一新されます。7月にはBtoBが、9月にはBtoCが、11月には電子契約システム(ハトサポサイン)がリリースされます。皆様には今年も全宅連が実施する10万会員のためのインフラ整備事業に積極的に対応いただきますようお願いいたします。

京都宅建においては、昨年に引き続き、新春賀詞交歓会が中止となりました。

従来の立席形式ではコロナ対応のルールが定まらず、着座形式では定数が半数程度となるため、やむなくの決定でありました。なお、支部における会員交流につきましては、それぞれの状況や事情に鑑みて各支部のご判断で最適な方法での実施をお願いしています。

今年こそはコロナを乗り越え、心を合わせ、力を合わせて京都宅建一丸となり、「笑顔で 未来に夢を繋げる京都宅建」を目指してまいります。

今年が会員皆様にとりまして良い年となりますよう心より祈念申し上げ、年頭のご挨拶とさせていただきます。



府民の皆さまと力を合わせ 京都の夢を実現

京都府知事

西脇隆俊

あけましておめでとうございます。府民の皆さまにおかれましては、つつがなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年新型コロナウイルス第5波では、これまでに経験したことのない感染拡大を引き起こしました。この波を乗り越えられたのも、すべての府民の皆さま・事業者の皆さま、そして医療従事者をはじめ関係の皆さまのご協力の賜であり、心から感謝と敬意を表する次第であります。

人類が対峙する新型コロナウイルスは、生命や健康を脅かすだけでなく、世界経済をも混乱に陥れました。われわれは感染予防対策を日常生活に取り入れ、ワクチン接種を進め、医療提供体制を整えるなど、この困難を乗り越えるため、力を合わせ立ち向かっています。

「あなたが一人で見るとはただの夢だ。みんなで見る夢は現実になる

～ A dream you dream alone is only a dream. A dream you dream together is reality ～」

これは、ヨーコ・オノとジョン・レノンが伝えるメッセージです。

われわれは困難を乗り越えた先に見える「夢」を現実のものとするため、力強く歩まなければなりません。夢の形は人それぞれですが、誰もが夢を抱き、夢に向かってチャレンジすることができる社会を築きたい。そのためには「府民と共に 京都夢実現プラン(京都府総合計画)」をさらに前進させる必要があります。

こうした中、これからの京都発展の原動力となる文化庁の京都移転、新名神高速道路の開通、大阪・関西万博の開催が続きます。時機を逸することなく、京都が持つ魅力の源泉である文化の価値をしっかりと国内外に発信することはもちろん、基盤整備を活かした産業戦略と一体となった雇用戦略の展開など、京都の夢を実現するため、着実に取り組んでまいります。

今年寅年です。「寅」は動くを意味し、芽の出たものが成長していく年です。明治以来初の中央省庁の移転となる、文化庁の京都移転という新しい幕開けに向け、この一年がよりいっそう弾みとなりますよう、皆さまと一緒に夢に向かって邁進してまいります。

今年一年の皆さまのご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げ、新年のごあいさつといたします。



持続可能な財政を確立し、 魅力あふれる京都を共に未来へ！ 改革に邁進します。

京都市長 門川 大作

あけましておめでとうございます。

まずは御礼を申し上げます。去年はコロナ禍の厳しい日々でした。そんな中、命と健康、暮らしを共に守り抜く！本市では医療関係者はじめ市民・事業者の皆様の御理解の下、医療・検査・相談体制を大幅に強化。ワクチン接種も大きく進みました。

そして迎えた新たな年。第6波に備えつつ、市会、市民、各界代表の皆様と対話を深め、府市協調で切れ目のないコロナ対策を推進。市民生活・雇用・経済・教育・文化・観光の下支え、回復に全力投球します。

本市ではこれまで、福祉、教育、子育て支援等の分野で、国の水準を上回る施策を展開。それらは、全国トップ水準の福祉、子育て、保育・幼児教育の質の確保や保育所待機児童8年連続ゼロ、小・中学生の学力全国トップレベル、都市格の向上、「SDGs 先進度」全国1位等の高い評価につながっています。一方、この間、年間人件費270億円削減をはじめとする行財政改革を推進。経済も活性化し、コロナ前の5年間で市税収入は9%増となり、過去最高を更新しました。

しかし、収支不均衡の構造が長く続く中、国からの地方交付税が大幅に削減され、そこへコロナ禍。本市の財政は今、危機に直面しています。輝かしい京都の未来のため、子どもたちや困難を抱える方々のために、まずは市職員の給与カット等の行財政改革を断行。限られた財源を吟味・再配分し、市民の皆様丁寧に御説明しながら、京都ならではの福祉、子育て、教育、安心安全をしっかりと守ってまいります。

同時に、京都の強みを生かした成長戦略にも着手。激甚化する災害への備えとともに、「2050年CO₂排出量正味ゼロ」に向けたまちづくり、産業用地・オフィス、働く場所の確保や住居の創出で若い世代に選ばれる都市に。「誰一人取り残さない」デジタル化の推進など、“挑戦と改革”で確かな未来を展望します。

今後、「文化庁」が京都に全面的に移転。政府機関の移転は明治維新後初のことです。さらに、京都駅東部・東南部へ「京都市立芸大」とアート集団「チームラボ」が進出を控えるなど、地域と経済を元気にする創造的なプランが各所で始動しています。先端企業やスタートアップが次々と京都で生まれ、また、拠点を置く流れも更に加速させていきます。

魅力と活力ある京都のまち、持続可能な未来へ。覚悟を決めて市民の皆様と共に歩みを進めてまいります。



「ハトマークグループ・ビジョン2025」に基づき会員目線のデジタル化を推進

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 坂本 久

令和4年の年頭にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

昨年は年初より緊急事態宣言、まん延防止等重点措置が断続的に発出され10月に漸く解除されましたが、年末より再びオミクロン株の脅威にさらされております。

このような中、我が国のGDPは年率換算でマイナスとなり、諸外国でプラスに転じているのに比べ遅れが目立っております。加えて昨今の原油高や円安が日本経済にどのような影響を及ぼすか不透明な状況です。

昨年末の税制改正では商業地の固定資産税の税額上昇分半減2.5%、ローン減税では環境性能別制度導入・既存住宅の築年数要件緩和などが実現され、不動産・住宅産業に対し一定の配慮がなされたことは評価に値するものと自負しております。

また、補正予算にて「こども未来住宅支援事業」が策定され、子育て世代の住宅費負担支援強化や住宅分野の脱炭素化について政策誘導がなされ、岸田政権の掲げる中間層への手厚い分配政策が実現されました。

本会では昨年、新たな中期5カ年計画「ハトマークグループビジョン2025」を策定し、「会員が住生活サポーターとして選ばれるための各種施策の実現」を掲げ、各種戦略テーマの設定・課題に基づく事業を抽出し、ロードマップを示しました。令和4年は実質的なスタートの年であります。

これらに基づき、5月の改正宅建業法施行による非対面取引に備えた電子契約システムの導入、BtoB機能を充実した新流通システムの稼働、Web法定講習システムの整備など引き続き会員目線の業務のデジタル化を推進して参ります。

特に会員の取引業務をサポートする業務支援サイト「ハトサポ」は既に約8万社の皆様が登録されており、今後ともより一層コンテンツの充実を図っていく所存です。

また、4月の成人年齢引き下げに併せ若年層向けに取引啓発を行うとともにハトマークの更なるブランディングを図るため、ハトマーク・宅建協会を対外的にPRするルール作りにも着手します。

終わりに皆様のご健勝並びに「衣食住」の一翼を担う政策産業である不動産業の更なる発展を祈念し、新年の挨拶とさせていただきます。

業協会理事会を開催(11月19日)

◎会長挨拶

- (1) 旭日双光章受章のお礼
- (2) 宅建試験の実施について
- (3) 新春賀詞交歓会の開催中止について
- (4) 「人の死の告知に関するガイドライン」について
- (5) 衆議院議員選挙の結果について

報告事項

1. 新入会員の報告について(令和3年9月～11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31件、準会員7件

2. 令和3年度事業経過報告について

令和3年度(4～9月)の各委員会事業が報告されました。

3. 令和3年度上半期収支報告について

令和3年度(4～9月)の財務状況が報告されました。

4. 令和3年度官民合同不動産広告表示実態調査について

昨年、11月1日(月)開催の標記実態調査に係る違反事例等が報告されました。

5. 令和3年度宅地建物取引士資格試験の実施結果について

標記試験の実施状況が報告されました。

6. 令和4年度定時総会までの日程について

総会までの主な諸会議等が報告されました。

審議事項

1. 令和4・5年度役員選挙について

(1) 本部選挙管理委員の委嘱について

標記委員の委嘱が承認されました。

(2) 理事定数について

標記理事定数について承認されました。



住宅金融支援機構 毛利信二理事長が来協されました。

令和3年10月15日(金)住宅金融支援機構の理事長毛利信二氏、近畿支店長 中島康成氏、理事長秘書田弘芳樹氏の3名が協会を訪問されました。

住宅金融支援機構は4月で設立15年目を迎えられたとのことで、毛利理事長からは、今後とも我が国の住生活の向上を金融面から支援する政策実施機能の最大化を図るため、引き続き様々な取組を進めてまいりますとのお話がありました。



令和3年度「宅地建物取引士資格試験」

京都の合格者891名

合否判定基準、50問中34問以上(登録講習修了者は45問中29問以上)の正解

昨年10月17日(日)に実施された標記資格試験は、全国で209,749名の方が受験(申込者256,704名)されました。同12月1日(水)には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)より合格者が発表され、全国で37,579名の方が合格されました(合格率17.9%)。

なお、京都府においては、5,271名の方が受験(申込者6,582名)され、891名の方が合格されました(合格率16.9%)。【推進機構HP(協会HPリンク)】には、試験問題の正解番号や合格者受験番号等が掲載】

※標記試験を12月19日(日)にも実施した試験地は8都道府県(合格発表は本年2月9日(水))。

「登録実務講習」実施機関一覧(一部)

「登録実務講習」とは、宅地建物取引士の資格登録要件(実務経験2年相当)を満たすための講習です。

登録番号	名称	電話番号	事務所の所在地
第2号	(株)東京リーガルマインド	03-5913-6310	東京都中野区
第3号	(株)日建学院	0120-243-229	東京都豊島区
第4号	TAC(株)	0120-509-117	東京都千代田区
第5号	(株)総合資格	03-3340-3081	東京都新宿区
第8号	(株)日本ビジネス法研究所	03-3251-6651	東京都千代田区
第12号	(一社)TAKKYO	047-481-4155	千葉県八千代市
第15号	(株)Social Bridge	050-5306-1460	大阪市北区
第24号	(株)おおうら(自習室うめだ)	06-6225-8976	大阪市北区

(令和3年11月29日現在)

「登録講習」実施機関一覧(一部)

「登録講習」とは、宅地建物取引士の資格試験の一部(5問)免除を受けるための講習です。

登録番号	名称	電話番号	事務所の所在地
第002号	(株)東京リーガルマインド	03-5913-6310	東京都中野区
第003号	TAC(株)	0120-509-117	東京都千代田区
第007号	アットホーム(株)	0120-692-168	東京都千代田区
第009号	(株)総合資格	03-3340-3081	東京都新宿区
第012号	(株)辰巳法律研究所	0120-509-359	東京都新宿区
第013号	(株)日建学院	0120-243-229	東京都豊島区
第015号	(株)日本ビジネス法研究所	03-3251-6651	東京都千代田区
第021号	学校法人大原学園	03-3292-6307	東京都千代田区
第023号	(株)Social Bridge	050-5306-1460	大阪市北区
第028号	(一社)TAKKYO	047-481-4155	千葉県八千代市
第030号	(株)住宅新報	03-6403-7810	東京都港区
第031号	(株)おおうら(自習室うめだ)	06-6225-8976	大阪市北区

(令和3年11月29日現在)

※上記の各講習は、近畿圏で「スクーリング」を開催される実施機関です(予定含む)。

※受付・実施期間および受講料等は、実施機関により異なります。

ダイジエース 協会の主な動き

10月



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

令和3年度「宅地建物取引士資格試験」の
対応について他

6日(水) 宅建士法定講習会

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9件・準会員1件

保証協会正会員9件・準会員1件

京宅研究所「北部不動産相談所の在り方
検討WT」

今後の北部相談事業の実施方法について
他

12日(火) 新入会員等義務研修会

20名が受講

17日(日) 令和3年度宅地建物取引士資格試験(京
都国際会館、京都府立大学、立命館大学、
京都リサーチパーク)

(本誌7頁をご参照ください。)

11月



1日(月) 官民合同不動産広告表示実態調査

2日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

令和4年度新春賀詞交歓会について他

4日(木) 三役会

来年度に向けた事務局体制について他

5日(金) 二団体中間監査会

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13件・準会員1件

保証協会正会員13件・準会員1件

京宅研究所北部相談所の在り方検討WT

提言骨子(案)について他

12日(金) 新入会員等義務研修会

30名が受講

17日(水) 宅建士法定講習会(京都ブライトンホテ
ル)

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

理事会の対応について他

業協会理事会

(本誌6頁をご参照ください。)

社会貢献委員会(地域活性正副委員長会
議)

令和3年度委員会事業の執行について他

25日(木) 流通センター研修会

レイنزIP型システムについて他(6
名受講)

26日(金) ハトマークWeb書式作成システム研修
会(キャンパスプラザ京都)

(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

29日(月) 社会貢献委員会(地域活性)

令和3年度委員会事業の推進について他

12月



2日(木) 宅建士法定講習会(京都 Brightonホテ
ル)

社会貢献(不動産相談)、苦情解決・研修
業務委員会合同研修会

契約不適合責任のポイントと事例につい
て

社会貢献(不動産相談)、苦情解決・研修
業務委員会合同委員会

令和3年度委員会事業の推進について他

3日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

これからの常務理事会の運営について他

三役会

協会システムサーバーについて他

女性部会

令和3年度事業について他

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6件・準会員1件

保証協会正会員6件・準会員1件

14日(火) 新入会員等義務研修会

14名が受講

15日(水) 宅建業開業支援セミナー

(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

16日(木) 本部選挙管理委員会

正・副委員長の選出について他

17日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

令和4年度税制改正要望に対する結果概
要について他

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 齋藤 亮介
 協会顧問弁護士 鋤田 透

質問

この度、国土交通省から、居住用不動産売買、賃貸借に関し、「人の死の告知に関するガイドライン」が出されたと聞いていますが、このガイドラインが作られた理由と具体的な内容について教えてください。



回答

心理的瑕疵の告知ガイドライン

人が死亡したことは「心理的瑕疵」

取引の対象となる不動産で人が亡くなっていたことは、地盤が弱い、建物が傾いているという対象不動産自体の「物理的瑕疵」と違って、心理的な抵抗や嫌悪感を感じる瑕疵として、「心理的瑕疵」と言われています。そして、これを取引の相手方に告げなければならないかどうかは、取引の目的、死亡の経過と内容、場所、その発生時期からの時間の経過、近隣の住民がどの程度その発生を知っているかなどの点を考えて、信義則上の見地から判断されてきました(高松高裁判決平成26年6月19日判例時報2236号101頁、大阪高裁判決平成26年9月18日判例時報2245号22頁など参照)。

本ガイドラインが作られた経過

ところが、この告知が必要とされる要件については、あまりに抽象的であり、告知義務があるかどうかで紛争になったり、不動産仲介業者として、どういう基準で告知すべきかわからないとの声が多くあがっていました。

このような中で、国土交通省が、宅地建物取

引業者がとるべき対応に関する一般的な基準として令和3年10月に「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」をまとめました。

本ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、その性格上あくまでガイドラインにすぎないので、宅地建物取引業者がこれを守らなくても、それが直ちに宅地建物取引業法違反となるものではないとしても、トラブルとなった場合には、行政庁における監督に当たって、本ガイドラインが参考にされることになります。

また、損害賠償請求など民事上の責任については、あくまでも個別に判断されますので、宅地建物取引業者が本ガイドラインに従ったとしても、直ちに当該業者に民事上の責任がないと判断されるものではありません。しかし、民事責任の有無を考えるにあたって、重要な参考になるものと考えられます。

本ガイドラインの適用範囲

本ガイドラインは、その適用範囲については、「取引の対象となる不動産において生じた人の

律 リリース



死に関する事案を取り扱う」と限定しています。

また対象とする不動産の種類は、居住用不動産とし、オフィス等として用いられる不動産においては、対象外としていることにご注意下さい。

宅地建物取引業者の調査義務の内容

宅地建物取引業者が実施すべき調査の対象・方法は、「人の死に関する事案が生じたことを疑わせる特段の事情がないのであれば、人の死に関する事案が発生したか否かを自発的に調査すべき義務までは宅地建物取引業法上は認められない」としています。

しかし、他方で、「販売活動・媒介活動に伴う通常の情報収集等の調査過程において、売主・貸主・管理業者から、過去に、人の死に関する事案が発生したことを知らされた場合や自ら事案が発生したことを認識した場合に、この事実が取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は、宅地建物取引業者は、買主・借主に対してこれを告げなければならない」としています。

そして、本ガイドラインでは、「通常の情報収集」についての仕方の基準も具体的に示しています。

宅地建物取引業者の告知義務

本ガイドラインでは、告知義務の内容を次のとおりまとめています。

ア 宅地建物取引業者が告げなくてもよい場合
① 「賃貸借取引及び売買取引の対象不動産において自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合」

ただし、これらの場合でも、過去に人が死亡し長期間にわたって人知れず放置されたこと等で、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が行われた場合には、例外的に告

げなければならない。

② 「賃貸借取引の対象不動産において①以外の死が発生又は特殊清掃等が行われることとなった①の死が発覚して、その後概ね3年が経過した場合」

ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は、例外的に告げなければならない事案に該当し得る。

③ 「賃貸借取引及び売買取引の対象不動産の隣接住戸又は借主若しくは買主が日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分において①以外の死が発生した場合又は①の死が発生して特殊清掃等が行われた場合」

ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は、例外的に告げなければならない事案に該当し得る。

イ 上記アの①～③以外の場合

上記アの①～③のケース以外の場合、宅地建物取引業者は、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合、買主・借主に対してこれを告げなければならない。

ウ 取引の対象となる不動産で、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、その社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合、告げる必要がある。

告げる場合の留意事項

なお留意事項として、「告げる際には、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穩に十分配慮し、これらを不当に侵害することのないようにする必要があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない」としていますが、この点は十分に理解しておく必要があります。



近畿レインズニュース (令和3年11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

11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	17,554件 (863件)	46,371件 (1,839件)	63,925件 (2,702件)	-13.6% (- 8.6%)	65,491件 (2,671件)	- 2.4% (+ 1%)
在庫物件数	54,284件 (3,596件)	100,910件 (5,507件)	155,194件 (9,103件)	- 1.1% (- 1.9%)	160,376件 (9,383件)	- 3.2% (- 3.0%)

2. 成約報告概要

11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	3,865件 (231件)	9,919件 (519件)	13,784件 (750件)	-2.7% (+4.5%)	13,781件 (736件)	+ 0.0% (+ 1.9%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	22.0% (26.8%)	21.4% (28.2%)	21.6% (27.8%)

※11月末 成約事例在庫数1,587,803件

3. アクセス状況等

11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	2,828,676回	94,289回	-4.5%	2,704,105回	+4.6%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は95.1%、図面要求件数は1社(IP型)当たり242.4回となっている。
また、マッチング登録件数は22,978件となっている。

5. お知らせ

近畿レインズ新システム(2022年1月6日稼働開始)より、月末休止日はなくなりました。
※年末年始(12/28~1/3)のみ、システムの休止日となります。

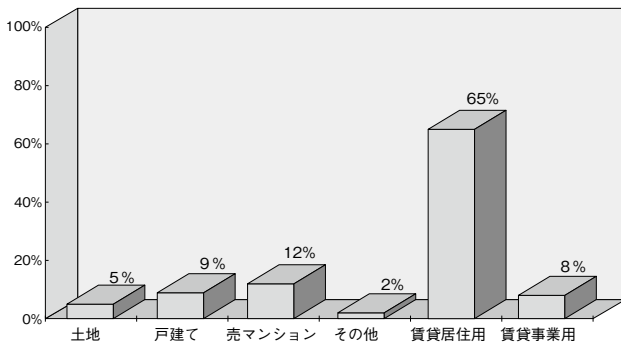
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

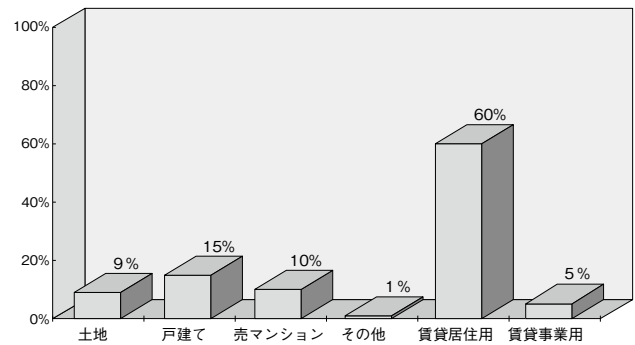
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■11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)

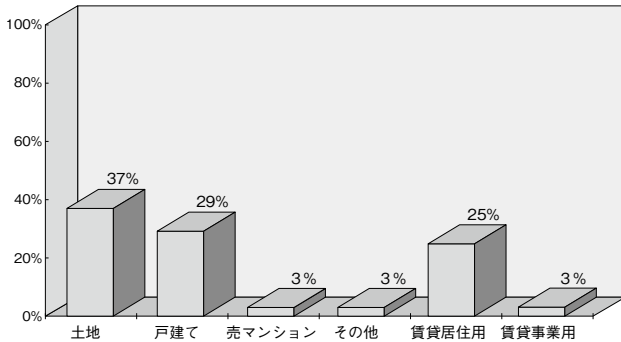
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中区・東山区・下京区)



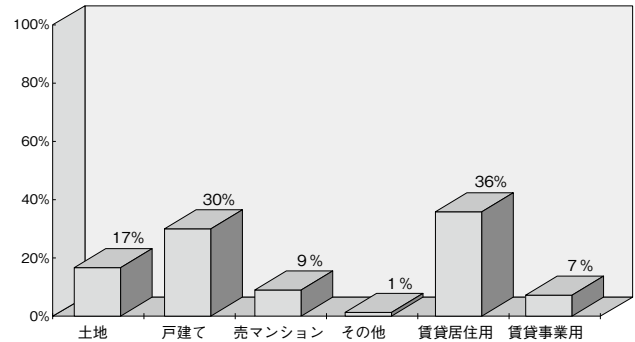
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■11月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、北部を除くエリアでマンションの平均坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2020年11月	2021年11月	対前年比	2020年11月	2021年11月	対前年比
京都市中心・北部	363	248	68.3%	177.69	167.01	93.9%
京都市南東部・西部	536	308	57.4%	112.52	101.54	90.2%
京都府北部	74	70	94.5%	38.09	28.23	74.1%
京都府南部	385	294	76.3%	84.46	72.92	86.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2020年11月	2021年11月	対前年比	2020年11月	2021年11月	対前年比
京都市中心・北部	373	326	87.3%	215.02	208.85	97.1%
京都市南東部・西部	185	206	111.3%	114.19	117.64	103.0%
京都府北部	5	7	140.0%	61.25	63.57	103.7%
京都府南部	96	86	89.5%	88.28	88.44	100.1%

■11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、全エリアの5万円以上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	49 (41)	63 (59)	1 (5)	16 (16)
3万円～	510 (441)	288 (250)	16 (21)	115 (82)
5万円～	656 (635)	469 (340)	38 (20)	114 (94)
7万円～	222 (236)	260 (165)	7 (6)	68 (62)
9万円～	142 (111)	67 (38)	0 (2)	12 (14)
11万円～	95 (92)	43 (27)	0 (0)	16 (13)
14万円以上	115 (104)	9 (15)	0 (2)	7 (7)

※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。

※()内の数字は、前年同月の件数。

■新入会(正会員)(9件)

令和3年10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) 和 光 建 設 (1)14406	宮下 博史	宮下 博史	左京区松ヶ崎桜木町37番地の1	075- 721-9600
第二	健 康 不 動 産(株) (1)14433	中川 信男	中川 信男	中京区三条通猪熊西入御供町309	075- 600-2849
第二	さ く ら 京 都(同) (1)14435	松田 一洋	松田 正子	中京区油小路通竹屋町下る橋本町 487番地16	075- 211-3340
第二	(株) サ ン タ フ ェ (1)14438	虎谷 勝也	中村 美和	中京区東洞院竹屋町下る三本木五丁目 470番地 竹屋町法曹ビル203号	075- 252-2212
第三	(株) 住 暮 楽 (1)14420	岸本 洋介	岸本 八郎	北区西賀茂柿ノ木町25番地	075- 495-8825
第三	(株) エ ン プ レ ス (1)14427	西 豊	西 豊	北区紫竹西野山町48番地2 レヴィア北山202号	075- 493-0466
第四	日 笠 設 備 工 業(株) (1)14419	日笠 廷志	金川 凌子	山科区西野山桜ノ馬場町204番地	075- 593-2901
第五	(株) 山 口 建 築 (1)14430	山口 恭平	大谷 恵子	向日市物集女町出口15番地の19	075- 932-2355
第六	(株) 三 上 不 動 産 (1)14424	三上 美咲	三上 美咲	八幡市八幡柿ヶ谷53番地の12	075- 981-7170

■新入会(正会員)(13件)

令和3年11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
第一	(株) ス ソ モ (1)14447	中西 良	中西 良	東山区泉涌寺雀ヶ森町1-3 泉涌寺HIRANO202号室	075- 585-5394
第一	(株) シ ク テ ン (1)14449	久保 慎太郎	久保 真理	左京区大原戸寺町38番地	075- 202-4793
第一	R o o m i e (1)14452	小原 亜紗子	小原 亜紗子	東山区今熊野柳ノ森町1-10	075- 203-0748
第一	(株)かんなコーポレーション (1)14453	荒川 正光	荒川 正光	左京区下鴨水口町60番地7	075- 203-4332
第二	(株)三豊マネジメント (1)14448	豊川 禧成	豊川 禧成	中京区壬生檜町22番地6	075- 200-1665
第二	(株) N A R U I (1)14450	劉 偉鳴	劉 乃梨子	下京区岩上通高辻下る吉文字町448 クリスタルグランツ京都高辻201号室	075- 822-1417
第二	(株)セカンドライフ・ラボ (1)14451	遠藤 誠之	遠藤 誠之	下京区猪熊通綾小路下る瀬戸屋町303番地	075- 801-6888
第三	ユニバーサルアーツ(株) (1)14446	杉沼 左千雄	杉沼 左千雄	北区大宮釈迦谷10番地135	075- 432-7083
第四	ウォームアップホーム(株) (1)14437	石川 由寿紀	石川 由寿紀	山科区勤修寺東出町70 InsightRepos101号室	075- 634-9250

(前頁より続き)

第四	(株) ヤマシヨウ (1)14440	山内 章生	山内 章生	南区西九条森本町25番地 クレアション大宮 1階	075- 693-1117
第五	コトブキホーム(株) (1)14429	久富 寿秋	堀口 愛子	向日市寺戸町永田22-1	075- 874-5114
第六	B o r n (株) (1)14442	日比 大師	村手 義和	宇治市木幡東中5番地21	0774- 34-1919
第七	トミタ環境(株) (1)14441	城山 恵二	糸井 信一	宮津市字波路826番地	0772- 22-3441

■新入会(正会員)(6件)

令和3年12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) ジャストライフ (1)14459	渡部 智也	渡部 智也	上京区千本通芦山寺上る閻魔前町4番地	075- 466-2103
第二	(株) add room plus (1)14454	小島 太一	小島 太一	中京区岩上通六角下る岩上町 741番地の1108	075- 757-2798
第二	(株) ハチノジ (1)14455	松居 豊	松居 豊	中京区壬生西檜町11-3	075- 874-4282
第二	フェザーインク(株) (1)14465	羽河 正浩	伊東 孝之	下京区烏丸通七条下ル東塩小路町735-1 京阪京都ビル8階	075- 744-6357
第四	(株) 和'sハウジング (1)14460	島田 智	島田 裕子	山科区勧修寺本堂山町9番地4	075- 204-3961
第五	(同) 七右衛門 (1)14463	齊ノ内 一博	吉永 弘	長岡京市下海印寺樽井2番地1 パデシオン長岡京西山天王山駅前1階6	075- 406-6437

■新入会(準会員)(2件)

令和3年10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	(株) シーラ 京都支店 大臣(1) 9715	松浦 巳樹	松浦 巳樹	下京区小稲荷町85-8 GARNET BLDG. KYOTO 2F	075- 361-1108
第二	NTTアーバンバリューサポート 京都営業所大臣(3) 7838	河野 勝己	亦野 克浩	下京区四条通烏丸東入ル長刀鉾町8 京都三井ビルディング8F	075- 213-7199

■新入会(準会員)(1件)

令和3年11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) ALIVE 京都四条河原町店 (2)13630	盛 陽平	盛 陽平	下京区河原町通四条下ル二丁目稲荷町 320番地	075- 354-4146

■新入会(準会員)(1件)

令和3年12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
第七	(株) エリッツ 福知山店 大臣(6) 5206	森井 健文	森井 健文	福知山市字天田駅前町140番地の11 トレドビル1階南側	0773- 25-3636

■会員権承継(正会員)(2件)

令和3年10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
第五	(同)高野プランニング (1)14439	高野 美吉	高野 美吉	西京区川島桜園町1番地3	075-394-5028	個人→法人
第二	大阪振興(株)京都営業所 大臣(1)10015	松本 真希	松本 真希	下京区五条通堀川西入柿本町 570番地10	075-802-0224	その他

■支部移動(正会員)(1件)

令和3年10月31日現在

旧支部	現支部	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	第六	(株)インザスタイルネクス (2)13406	平田 智臣	京田辺市河原里ノ内町52番7	0774-64-1511	R03/10/20

■支部移動(正会員)(2件)

令和3年11月30日現在

旧支部	現支部	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	三喜建物管理(株) (2)13142	三宅 征夫	山科区日ノ岡朝田町20番地31	075-874-5396	R03/11/25
第一	第五	(株)建登 (1)13807	齋藤 博之	西京区大原野東境谷町三丁目1番地94	075-200-4305	R03/11/29

■支部移動(準会員)(1件)

令和3年9月30日現在

旧支部	現支部	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	(株)マンションエキスパート 京都店 大臣(2)8491	横田 憲一郎	北区大將軍東鷹司町112番地3	075-406-7897	R03/09/06

■退会(正会員)(12件)

令和3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(東山区)	(9)7210	眞英建設(株)	糸 眞行	R03/08/26	廃業
第一(左京区)	(1)13795	(株)ライト	松尾 正昭	R03/09/29	廃業
第二(中京区)	(15)750	T M ファシリティーズ(株)	田中 正治	R03/08/27	期間満了
第二(下京区)	(12)5177	北尾建設	北尾 哲	R03/08/31	死亡
第二(中京区)	(8)8422	(株)御池地所	田口 利夫	R03/09/21	廃業
第三(右京区)	(5)10684	(株)ホープ住研	金村 勝弘	R03/09/01	廃業
第五(長岡京市)	(7)9084	山田土地	山田 博夫	R03/08/24	期間満了
第五(西京区)	(11)5386	相栄不動産	有田 峻宏	R03/09/07	廃業
第六(宇治市)	(8)7950	丸忠住宅産峰	福田 忠雄	R03/09/03	廃業
第六(宇治市)	(1)13758	大和住販	中川 和大	R03/09/22	廃業
第七(福知山市)	(4)12184	(有)フジエステート	藤本 幸正	R03/08/30	廃業
第七(福知山市)	(2)13147	アパマンライフ	糸井 信一	R03/09/28	廃業

■退会(正会員)(6件)

令和3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(左京区)	(3)12724	く り も と 建 築 工 房	栗本 長司	R03/10/11	廃 業
第二(下京区)	(1)14354	(株) Y E S . C A S A	山田 裕美	R03/09/30	廃 業
第二(中京区)	(4)11487	(株) サ ン ホ ー ム	豊山 照美	R03/10/02	期間満了
第四(伏見区)	(1)14000	F K D (株)	福田 利一	R03/10/26	廃 業
第六(京田辺市)	(6) 9737	南 商 店	南 和男	R03/08/10	期間満了
第七(京丹後市)	(8) 7772	橋 田 建 設 (株)	桑原 省三	R03/10/26	期間満了

■退会(正会員)(7件)

令和3年11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(中京区)	(5)10675	ハ ウ ス ・ ビ ジ ョ ン	黒田 隆広	R03/11/15	廃 業
第三(北区)	(1)13815	嘉 積 文 化 堂 (株)	嘉積 俊郎	R03/11/18	廃 業
第三(右京区)	(14) 2565	京 都 バ ス (株)	吉本 直樹	R03/11/22	廃 業
第四(南区)	(11) 5422	白 龍 商 事	岡山 光夫	R03/09/28	死 亡
第五(西京区)	(4)11996	(有)リッツ・コーポレーション	川村 勇	R03/11/08	廃 業
第五(長岡京市)	(2)13492	(株) フ ジ モ ト	藤本 英夫	R03/11/30	廃 業
第六(八幡市)	(2)13089	(有) 有 智 郷	田村 卓也	R03/07/29	期間満了

■退会(準会員)(1件)

令和3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
第四(山科区)	大臣(1) 9612	ダイキチカバーオール(株) 京都店	川村 維史	R03/06/15	廃 業

■退会(準会員)(2件)

令和3年11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(上京区)	(4)11894	(株)アルティム 今出川店	中嶋 幹夫	R02/09/30	事務所廃止
第二(下京区)	大臣(3) 8214	(株)セントラルシティ 京都支店	増岡 央子	R03/10/19	事務所廃止

■会員数報告書

令和3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	353 (±0)	33 (±0)	386 (±0)	第 三	358 (±0)	41 (+1)	399 (+1)	第 五	291 (-2)	25 (±0)	316 (-2)	第 七	197 (-2)	17 (±0)	214 (-2)
第 二	439 (+1)	57 (±0)	496 (+1)	第 四	451 (+1)	41 (+1)	492 (+2)	第 六	301 (-1)	32 (+1)	333 (±0)				
												合 計	2,390 (-3)	246 (+3)	2,636 (±0)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

令和3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	353 (±0)	33 (±0)	386 (±0)	第 三	360 (+2)	41 (±0)	401 (+2)	第 五	291 (±0)	25 (±0)	316 (±0)	第 七	196 (-1)	17 (±0)	213 (-1)
第 二	440 (+1)	59 (+2)	499 (+3)	第 四	451 (±0)	41 (±0)	492 (±0)	第 六	302 (+1)	32 (±0)	334 (+1)				
												合 計	2,393 (+3)	248 (+2)	2,641 (+5)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

令和3年11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	356 (+3)	32 (-1)	388 (+2)	第 三	359 (-1)	41 (±0)	400 (-1)	第 五	291 (±0)	25 (±0)	316 (±0)	第 七	197 (+1)	17 (±0)	214 (+1)
第 二	441 (+1)	59 (±0)	500 (+1)	第 四	453 (+2)	41 (±0)	494 (+2)	第 六	302 (±0)	32 (±0)	334 (±0)				
												合 計	2,399 (+6)	247 (-1)	2,646 (+5)

※()内は会員数前月比増減。

本部年間行事予定

令和4年1月13日(木)・3月10日(木) GAC相談会

於：協会本部

1月27日(木) 空き家相談スキルアップ研修会

於：綾部市ものづくり交流館

1月28日(金)・3月25日(金) 流通センター研修会

於：協会本部

2月10日(木) 空き家相談スキルアップ研修会

於：キャンパスプラザ京都

5月27日(金) 令和4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)

SNSによる誹謗中傷

SNSは、人と人がつながる身近な情報ツールとして普及しており、我々の生活にとって欠かせないものとなっています。一方で、投稿者の激しい誹謗中傷により、2020年5月に女子プロレスラーが自殺に追い込まれたりするなど、重大な人権侵害も起きています。また、新型コロナへの感染者を責めるような誹謗中傷も起きており、感染拡大防止の妨げとなっているとの指摘もされています。

インターネットやSNSはとても便利なツールですが、使い方によっては人を傷つけてしまう可能性が潜んでいます。ネット上では、一般的に自分と遠う立場の人間を徹底的に排除する動きが激しくなってしまう傾向があるといわれています。例えば、ツイッターでは価値観の近い人をフォローすることが多く、また怒りや嫌悪の感情が連鎖して拡大するとの見解もあります。また、他人の投稿にコメントをつけず転載する安易な「リツイート」も誹謗中傷などの拡散になる場合もあり、注意を払う必要があります。

ネットの利用にあたっては、相手の立場に立って書き込むこと、差別的な発言や他人への誹謗・

違法・有害情報相談センター センター長 桑子 博行
中傷は書き込まないこと、うそや不確かなことは書き込まないこと、などいわゆる情報リテラシーに関する配慮が求められています。また、ネット上にはフェイクニュースやデマ情報もあふれており、我々は情報の真偽を見分ける力をつけることもネットの利用において非常に重要です。

なお、ネット上で人権侵害にあってしまった場合は、情報を掲載している掲示板の管理者、投稿サイト運営事業者等に、削除要請や発信者情報の開示請求を求めることができます。対応が難しい場合は、法務省のインターネット人権相談受付窓口や違法・有害情報相談センターなどのネット専門の相談窓口にお問い合わせの上で、削除要請など早めに対処することがお薦めです。

現在、国においてもSNSの安全利用に関して様々な議論がなされていますが、これからのネット社会においてはSNSなどのネット利用は不可欠であり、人権侵害等の加害者にも被害者にもならないよう、生活を豊かにするツールとして安全に活用していただきたいと思います。

(京都府「人権口コミ口座22」より転載)

お知らせ

1. 令和3年12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。

2. 本誌次号の作成について

本誌次号は4月頃に作成いたします。

(4月下旬頃にHPへ掲載)

訃報

(令和3年10月～12月)

吉井 幸男 様 [第七支部(福知山市)・岸下建設(株)]

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。





千振会長 旭日双光章を受章

本会の千振和雄会長が、長年に亘り宅地建物取引業に精励した功績により令和3年秋の叙勲にて旭日双光章受章の栄に浴されました。

この度の受章はご本人はもとより本会にとりましても誠に名誉なことであり、心よりお祝い申し上げます。

宅建業開業支援セミナーを開催しました!!



昨年12月15日(水)、宅建業に興味がある方や宅建業の開業を検討されている方を対象とした標記セミナーを開催したところ、11名(来場8名・Web3名)の方が参加されました。

当日は、高山専務理事の挨拶後、「開業案内DVDの視聴」、「会員サポート事業の概要」(業務サポート副委員長)の説明や会員2名による「宅建業開業体験談」、「宅建免許取得から京都宅建入会までの流れ」(本部職員)や「賢い資金調達の方法」(日本政策金融公庫職員)が説明され、盛会裡に終了しました。

ハトマークWeb書式作成システム研修会を開催しました!!

昨年11月26日(金)キャンパスプラザ京都において、Web上で契約書や重要事項説明書などの書式を簡単に作成・管理することができる標記システムの使い方に関する研修会を開催したところ、84名の方が参加されました。

当日は高山専務理事の挨拶後、株式会社エムアンドエル代表取締役の宮崎俊行氏、課長の奥田智博氏をお招きして、会員業務支援サイト「ハトサポ」、ハトマークWeb書式作成システムのご利用方法・機能等についてご講演いただきました。



ハトマークWeb書式作成システムは、京都宅建ホームページの会員専用ページより専用ソフト不要でのご利用が可能で、パソコン初心者の方でも直感的に操作できる簡単設計となっています。本研修は、会員専用ページ(Web研修)より研修動画がご視聴いただけます。研修動画や研修資料をご活用の際は、この機会に是非ともハトマークWeb書式作成システムのご利用をお勧めいたします。