

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.514号
平成24年5月



平成24年4月23日に開催された理事会・幹事会

目次

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| ■「公益社団法人」移行のお知らせ……………2 | ■近畿レイズニュース(物件登録状況)……10 |
| ■平成24年度「定時総会」開催のご案内……2 | ■入退会・支部移動等のお知らせ……………12 |
| ■業協会理事会・保証協会幹事会を開催……3 | ■年間行事予定/代替地情報提供のご案内…13 |
| ■諸規程の一部改正が承認……………4 | ■住宅瑕疵担保履行法に基づく届出(義務)…14 |
| ■協会の主な動き(ダイジェスト)……………6 | ■城陽市空き家バンク制度/お知らせ/訃報…14 |
| ■「賃貸物件広告実態調査」の実施……………7 | ■平成24・25年度「支部長」のご案内……15 |
| ■法律相談シリーズ(VOL.280)……………8 | ■会長の時事コラム(VOL.15)……………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

「公益社団法人」移行のお知らせ

当協会は平成22年5月に開催された「通常総会」において公益社団法人移行認定を目指す旨の決議をし、昨年5月の「通常総会」において定款変更(案)についてのご承認を得て、昨年7月25日に京都府知事あて移行認定の申請を行いました。その後、京都府公益認定等審議会において厳格な審査が行われ、4月18日に開催された審議会において「公益認定基準に適合する。」と答申がなされ、4月24日に京都府知事から認定書の交付を受け、この5月1日より「公益社団法人京都府宅地建物取引業協会」として新たにスタート致しました。

今後は、「公益社団法人」として、一般消費者の利益の擁護と増進、宅地建物取引業の健全な発達及び地域社会の発展に寄与するために各種事業を積極的に展開していく所存でございます。

会員各位にご報告申し上げますとともに、今後とも当協会の会務運営等に一層のご支援・ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

<追伸> また、保証協会に関しても4月1日より「公益社団法人」に移行致しました。

つきましては、今後、「重要事項説明書」や不動産広告等において所属団体名を記載される際は、下記のとおり新名称で記載をお願い致します。

| <旧名称> | <新名称> |
|-------------------------|-------------------------|
| 社団法人京都府宅地建物取引業協会 | 公益社団法人京都府宅地建物取引業協会 |
| 社団法人全国宅地建物取引業保証協会京都地方本部 | 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会京都本部 |

平成24年度「定時総会」開催のご案内

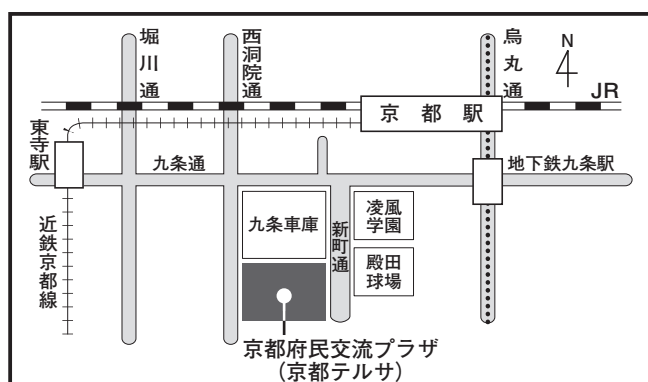
まもなく会員各位のお手元に平成24年度「定時総会」の開催通知等が届くと思いますので、ご多忙のこととは存じますが、お繰り合わせのうえご出席いただきますようご案内申し上げます。

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

- 日時 平成24年5月29日(火) 午後1時
- 場所 京都テルサ(京都府民総合交流プラザ)テルサホール
京都市南区東九条下殿田70(新町通九条下ル)

京都テルサ(京都府民総合交流プラザ)



- JR「京都駅」(八条口西口)より南へ 徒歩約10分
- 近鉄「東寺駅」より東へ徒歩約5分
- 地下鉄「九条駅」④番出口より西へ 徒歩約5分
- 市バス「九条車庫」南へすぐ
- 地下駐車場(有料)約180台

業協会理事会・保証協会幹事会を開催

3月26日・平成23年度第5回理事会・幹事会

◎会長挨拶

業協会公益認定に係る進捗状況について他

報告事項

1. 平成23年度賃貸物件広告実態調査について
3月2日(金)に行われた標記実態調査の実施状況が報告されました。(詳細は7頁参照。)
2. 平成24年度京町家専門相談員の推薦について
京都市景観・まちづくりセンターの標記相談員に下記10名を推薦した旨が報告されました。
大前温彦(第二)・西村孝平(第二)・吉田光一(第三)
小中 勝(第四)・畑 信太(第五)・金城一茂(第三)
戸川優克(第四)・駒井佑次(第四)・上林 正(第五)
壁 弘(第一)

審議事項

1. 業協会：平成24年度事業計画(案)・予算(案)について
平成24年度通常総会に提案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24年度事業計画(案)前文について
平成24年度通常総会に提案される事業計画(案)の前文が承認されました。
3. 業協会：「委員会規程」・「支部規程」の一部改正について
標記規程を一部改正する旨が承認されました。(詳細は4～5頁参照。)
4. 保証協会：京都地方本部規則・同運営細則の変更について
全宅保証の4月1日付け公益法人移行に伴い、標記規則等を変更する旨が承認されました。
5. 新入会員の承認について(平成24年2月～3月度入会者)
次のとおり新入会員が承認されました。
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。

4月23日・平成24年度第1回理事会・幹事会

◎会長挨拶

業協会「公益社団法人」移行認定について他

報告事項

1. 「公益社団法人」移行認定について
4月18日に業協会が京都府知事宛公益社団法人認定の答申を得た旨が報告されました。
2. 平成24年度ハトマーク研修会の実施について
標記研修会(各支部主催)の実施及び受講優良会員ステッカーの作成が報告されました。

審議事項

1. 業協会：平成23年度事業報告(案)・決算報告(案)について
平成24年度総会に提案される各委員会を含めた平成23年度事業報告(案)及び決算報告(案)が承認されました。
2. 業協会：平成24年度事業計画(案)前文の一部修正について
前回の理事会にて承認された標記事業計画(案)前文の一部修正が承認されました。
3. 保証協会：平成23年度事業報告(案)・決算報告(案)について
平成24年度総会に報告される各委員会を含めた平成23年度事業報告(案)及び決算報告(案)が承認されました。
4. 保証協会：公益法人移行に伴う名称変更及び京都地方本部規則・同運営細則の一部改正について
公益法人移行に伴う名称変更(新名称：公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会京都本部)及び標記規則等を一部改正する旨が承認されました。(京都本部規則等は本誌と同封。)
5. 新入会員の承認について(平成24年4月度入会者)
次のとおり新入会員が承認されました。
業協会 正会員4件、準会員2件。
保証協会 正会員2件、準会員3件。

第5回理事会・幹事会にて諸規程の一部改正が承認される

去る3月26日(月)開催の第5回理事会・幹事会にて承認されました「委員会規程」・「支部規程」の改正内容は下記のとおりです。

1. 「委員会規程」の一部改正 (_____部分が改正部分。)

(委員会の設置)

第2条 規則第19条の規定により次の常設委員会等を置く。

(1)～(5) (略)

(6) 本部・支部LC委員会 (削除)

(6) 諮問委員会

(役員の選任)

第3条 規則第18条第2項の規定に基づく委員長等の選任については、次のとおりとする。ただし、別段の定めをした委員会等にあつてはこの限りではない。

(1)～(3) (略)

(4) 前条第2号に定める人材育成委員会の中の青年部委員は、選任時の年齢が満45歳以下とする。また、特別委員として、支部青年部員で支部長が推せんした者1名を青年

部委員にすることができる。ただし、「従業者名簿」に登載された者に限る。 (削除)

(委員会等の所管事項)

第6条 各委員会等は、次に定める業務を掌る。

(1)～(4) (略)

(5) 組織運営委員会

①～⑱ (略)

⑲ 本部支部間の連絡調整に関する事項

⑳ その他、他の委員会に属さない事項

(6) 本部・支部LC委員会 (削除)

㉑ 本部支部間の連絡調整に関する事項

(6) 諮問委員会

①～② (略)

附 則

この改正規程は、平成24年4月1日から施行する。(平成24年3月26日一部改正)

2. 「支部規程」の一部改正 (_____部分が改正部分。)

(支部総会の構成及び種別) (削除)

第6条 支部総会は、当該支部所属正会員をもって構成する。

~~2 支部総会は、通常支部総会と臨時支部総会に分ける。~~

(役員)

第7条 支部に支部長のほか、次の役員を置くことができる。任期は定款第15条の規定に準ずる。

(1)～(3) (略)

(4) 監査3名 (削除)

2 (略)

3 支部役員は、支部総会 (改正) 支部評議員会で選任する。

4～6 (略)

(支部役員の職務及び権限)

第8条 1～3 (略)

4 監査は、支部事業の執行及び支部経理を監査し、毎会計年度終了後10日以内に監査結果を支部長に報告し、支部長は遅滞なく会長に報告しなければならない。 (削除)

4 (略)

(支部役員の解任)

第9条 支部役員として相ふさわしくない行為があつた場合は、支部評議員会の議を経て支部総会 (削除) の議決により支部役員を解任することができる。

(支部役員会の種別、構成及び執務交通費の支給)

第10条 支部役員会の種別と構成は次のとおりとする。

- (1)～(3) (略)
- (4) 全役員会 支部長、副支部長、当該支部選出理事、部長、副部長、評議員、監査、(削除) 名誉役員をもって構成する。ただし、監査及び (削除) 名誉役員は議決に加わることができない。

(総会及び (削除) 支部役員会の招集と開催)

第 11 条 通常支部総会は、毎年 1 回本部通常総会開催日前に、支部長が会議の目的たる事項及び日時・場所を示して支部総会開催日の 5 日前までに文書をもって通知し招集して開催する。

~~2~~ 臨時支部総会は、支部評議員会が必要と認めたとき又は支部会員の 3 分の 1 以上若しくは理事会が会議の目的たる事項を示して請求があったときは、支部長が招集する。

~~3~~ 監査は、審議のうえ必要と認めたときは当該支部長に対して、臨時支部総会の開催を請求することができる。 (1～3 削除)

~~4~~ 支部役員会は、必要に応じ支部長が招集し開催する。

(支部総会の議決事項) (削除)

第 12 条 次に掲げる事項については、支部総会の議決を経なければならない。

- (1) ~~支部事業報告の承認~~
- (2) ~~決算の承認~~
- (3) ~~理事候補の選出及び評議員の選任~~
- (4) ~~第 7 条第 1 項に規定する役員の選任及び解任~~
- (5) ~~その他第 4 条の規定に関し必要ある事項~~

(支部役員会の議決事項)

第 13 条 第 10 条に定める支部役員会は、次の事項を議決する。

- (1) 執行部会
- ①～③ (略)
- ④ 支部評議員会、全役員会及び支部総会 (削除) に提出する議案の先議
- ⑤ 支部総会の議決により支部役員会に委任された事項 (削除)
- ⑤ その他支部業務運営上必要な事項

(2) (略)

(3) 支部評議員会

① 第 7 条第 3 項に規程する支部役員の選任に関する事項

②～④ (略)

④ 第 11 条第 2 項に規程する臨時総会の開催に関する事項 (削除)

(4) 全役員会

① 支部総会に提出する議案の審議決定 (削除)

① 支部内規の改廃

(支部総会の議決権) (削除)

第 14 条 正会員は総会において、一個の議決権を有する。

~~2~~ やむを得ない理由により、総会に出席できない正会員はあらかじめ通知された事項につき、書面をもって表決し、又は正会員を代理人として、表決を委任することができる。

~~3~~ 前項の場合、次条の第 2 項の規定の適用については、出席したものとみなす。

~~4~~ 準会員は、総会に出席して発言することができる。ただし議決権を有しない。

(支部総会の議事) (削除)

第 15 条 総会の議長はその総会において、出席正会員のなかから選任する。

~~2~~ 総会は、正会員の 3 分の 1 以上の出席がなければ、議事を開くことができない。

~~3~~ 総会の議事は、出席正会員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(報告義務)

第 22 条 支部長は、次の事項については会長へ報告しなければならない。

(1)～(3) (略)

(4) 支部総会の議事録及びその他の重要事項 (削除)

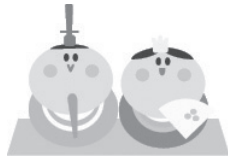
(4) 支部予算及び決算書

附 則

この改正規程は、平成 24 年 4 月 1 日から施行する。(平成 24 年 3 月 26 日一部改正)

ダイジェスト 協会の主な動き

3月



- 1日(木) 苦情解決・研修業務委員会(3)事情聴取会議**
苦情解決申出案件の審議。
- 2日(金) 業協会・保証協会委員長会議(ヒアリング)**
平成24年度委員会事業計画(案)・予算(案)について。
- 賃貸物件広告実態調査会**
(本誌7頁をご参照ください。)
- 12日(月) 組織運営委員会(資格審査担当)**
入会申込者等の審議他。
業協会正会員2件。
保証協会正会員2件。
- 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議**
平成24年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 13日(火) 新入会員等義務研修会**
11名が受講。
- 14日(水) 取引主任者講習会**
58名が受講。
- 選挙管理委員会**
選挙事務の概要について他。
- 15日(木) 支部事務局職員研修会**
会計ソフト「公益大臣」への予算入力について他。
- 16日(金) 組織運営委員会(財務担当理事會)**
平成23年度事業報告(案)について他。
- 組織運営委員会(財務担当)**
平成23年度事業報告(案)について他。
- 情報提供・業務サポート委員会(広報誌担当)**
公益目的に係る広報誌について他。
- 19日(月) 社会貢献(不動産相談担当)、苦情解決・研修業務委員会役員合同研修会**
「賃貸借契約の諸問題について」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。
- 苦情解決・研修業務委員会**
平成23年度事業報告(案)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24年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 全日京都役員との懇談会**
公益認定・申請状況について他。
- 23日(金) 業務サポート委員会(福利厚生担当理事會)**
平成23年度事業報告(案)について他。
- 業務サポート委員会(福利厚生担当)**
平成23年度事業報告(案)について他。
- 26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」の運営・議題等について。
- 業協会常務理事会・保証協会常任幹事会合同会議**
平成24年度事業計画(案)・予算(案)について他。
- 業協会理事会・保証協会幹事会合同会議**
(本誌3頁をご参照ください。)
- 27日(火) 流通センター研修会**
レイズIP型フリーソフトについて他。
(15名受講)
- 29日(木) 取引主任者講習会**
47名が受講。
- 30日(金) 本部・支部LC常任委員会**
組織運営委員会(本部支部連絡調整)の議題及び対応について。

4月



- 2日(月) 組織運営委員会(本部支部連絡調整)**
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。
- 5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。
- 9日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議**
緊急案件について。
- 12日(木) 選挙管理委員会**
「会長・副会長・会員監事」各支部推薦候補者の確認について他。

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4件、準会員2件。
保証協会正会員2件、準会員2件。

苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。

13日(金) 新入会員等義務研修会
14名が受講。

16日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
平成23年度事業報告(案)・決算報告(案)
について他。

17日(火) 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。

19日(木) 選挙管理委員会
「役員選挙」運営の最終確認について他。

「役員選挙」理事候補者会

20日(金) 組織運営委員会(財務担当理事会)
平成23年度決算について他。

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。

組織運営委員会(総務)
平成24年度二団体定時総会について他。

組織運営委員会(財務)
平成23年度決算について他。

23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」の運営・議
題等について他。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会
合同会議
平成23年度事業報告(案)・決算報告(案)
について他。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌3頁をご参照ください。)

26日(木) 取引主任者講習会
57名が受講。

二団体決算監査会

27日(金) 流通センター研修会
レイズIP型システムについて。(11
名受講)

平成23年度「賃貸物件広告実態調査」を実施

3月2日(金)「賃貸物件広告実態調査」が実施されました。

去る2月3日(金)開催の広告事前審査会(京宅「公取担当委員会」・全日「公正取引委員会」共催)にて、京都市及びその周辺地域を対象に折込チラシ・冊子等について、宅建業法・不動産の表示規約及び同景品規約に抵触の疑いがある広告か否かの書面審査が行われ、それに基づく現地調査を3月2日(金)に実施するとともに、同調査結果を(社)近畿地区不動産公正取引協議会へ送達しました。

なお、同調査の概要は下表のとおりです。



- | | |
|------------|--|
| 1. 編 成 | 4班編成(計18名) |
| 2. 対 象 業 者 | 8社 |
| 3. 対 象 物 件 | 8件(賃貸共同住宅5件・新築賃貸共同住宅3件) |
| 4. 調査実施団体等 | 京都府建設交通部建築指導課 (社)京都府宅地建物取引業協会 (社)全日本不動産協会京都府本部 |

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
 弁護士 徳田 敏
 弁護士 富増 四季

質問

最近、暴力団員らしき人が、「部屋を貸してくれ」と頼んできます。京都では、暴力団排除条例が制定されたと聞きました。どのように対応したらよいのでしょうか？また、一旦貸してしまったら、どう対応すればよいのでしょうか？



回答

暴力団排除条例と不動産業務

1 暴力団排除条例の制定

昨今、各都道府県で暴力団排除条例が制定・施行されています。京都府でも、平成23年4月1日から、「京都府暴力団排除条例(以下「条例」という。)」が施行されました。

2 契約締結前

(1) 条例第15条によれば、暴力団に対して、その活動を助長したり運営に資するような利益を与えることは禁止されます(利益供与の禁止)。昨今の暴力団排除の社会的要請も考慮すれば、暴力団員等に部屋を貸すことも、暴力団事務所またはそれに準ずる場所として利用される可能性がある場合にはこのような利益供与にあたりと解釈されます。

そして、契約締結にあたっては、相手方が暴力団員等でないことを確認し、暴力団員等であればその者を契約の相手方としないようにしなければなりません(条例第16条1項1号、2項)。

暴力団員が「部屋を貸してくれ」と言って

きても、契約締結前であれば、契約締結の自由がありますから、契約締結を拒絶しても原則として責任は負いません。

(2) これらの義務に違反しても、罰則はありません。しかし、暴力団員であることを知りながらあえて部屋を貸したような場合には、条例違反の点も考慮され、近隣の住民から、貸主であるあなたが民事上の責任を追及されることもあり得ます。

(3) 問題は、「暴力団員」とはっきりしないような人が来たときです。

不動産業者としては、相手方の氏名・風貌や取引経緯・勤務先など、相手方が企業の場合には商業登記や企業情報・風評などから、相手方が暴力団員であると疑わせるような事情がないか情報を収集すべきでしょう。場合によっては、警察署への問い合わせも考えられます。警察庁でも、条例の義務履行のために必要と認められる場合には、可能な範囲で積極的かつ適切な情報提供を行うようにとの通達が出されています(警察庁丙組企分発第42号、丙組暴発第19

律 リリース



号、平成23年12月22日)。

3 契約締結時

- (1) 契約締結時には、①暴力団員を契約の相手方としないことを確認し、②契約者が暴力団員であると判明したときは、催告することなく契約を解除できるという条項(以下「暴排条項」という。)を入れることが求められます(条例第16条1項)。また、相手方に、自らは暴力団員ではありません、という旨の誓約書の差し入れも求めなければなりません(条例第16条2項)。
- (2) 各地での暴力団排除条例制定を受けて、不動産流通4団体からも、モデル条項例が発表されています(http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000013.html)。契約書作成にあたっては、このモデル条項例が参考になるでしょう。

4 契約締結後

- (1) もし、契約締結後に部屋の借主が暴力団員と判明して、あなたが、そのまま漫然と放置したならば、利益供与にあたる可能性はあります(条例第15条)。したがって、速やかに対抗措置をとることが求められます。
- (2) 暴排条項がある場合には、当該条項に基づいて契約を解除することが考えられます。

なお、賃貸借契約については、解除事由があっても、信頼関係を破壊したといえなければ解除できない、とされています。しかし、反社会的勢力の排除が社会的に求められている現状では、暴排条項に該当すること自体や誓約書に反したということ自体

で、信頼関係の破壊があると考えられるでしょう。

また、暴力団員であることを秘して契約を締結したことについて詐欺取消し、もしくは錯誤無効を主張することもできるでしょう。

いずれにしても、訴訟追行にあたっては、相手方が暴力団員等であることの証拠を事前にしっかり集めておくことが重要です。

- (3) 暴排条項がない場合でも、何らかの契約解除事由を見出せることが多いです。

例えば、暴力団事務所として使用されている場合は、当初想定された使用方法とは異なるとして、用法遵守義務違反を主張できます。また、契約名義人は暴力団員でなくても、実際に使用している者が暴力団員である場合には、無断転貸を理由に契約の解除が主張できます。さらに、抗争対策として建物を改造した場合には、無断増改築にあたるといえます。

これらは、いずれも裁判例上認められてきた主張です。ただし、いずれも実際に暴力団事務所として使用されているような場合が想定されています。したがって、単に暴力団員が個人的な住居として使用しているような場合にまで裁判上、解除が認められるかは難しいところです。このような場合に備えるためにも、契約書に暴排条項を入れることには大きな意義があります。

- (4) なお、仮に明渡訴訟を提起するとなった場合には、暴力団員が別の者に占有させて執行を逃れる可能性があります。このような場合に備えて、本訴を提起する前に、占有移転禁止の仮処分をかけておくといでしょう。



近畿圏レインズニュース

(平成24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 | 19,482件 (1,088件) | 35,528件 (2,015件) | 55,010件 (3,103件) | + 1.7% (- 2.6%) | 58,040件 (3,181件) | - 5.2% (- 2.5%) |
| 在庫物件数 | 51,476件 (3,735件) | 81,507件 (5,423件) | 132,983件 (9,158件) | - 1.0% (- 4.2%) | 131,171件 (8,750件) | + 1.4% (+ 4.7%) |

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 | 3,457件 (259件) | 8,399件 (846件) | 11,856件 (1,105件) | + 16.5% (+ 23.1%) | 9,878件 (985件) | + 20.0% (+ 12.2%) |

| 3月 | 売物件 | 賃貸物件 | 合計 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 成約報告率 | 17.7% (23.8%) | 23.6% (42.0%) | 21.6% (35.6%) |

※3月末 成約事例在庫数 228,709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 | 1,282,778回 | 41,380回 | + 6.7% | 1,089,552回 | + 17.7% |

4. その他

新規登録物件の図面登録率は69.9%、図面要求件数は1社当たり154.1回となっている。
また、マッチング登録件数は、3月末現在12,192件となっている。

5. お知らせ

<定例休止日> 平成24年5月31日(木)

平成24年6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。

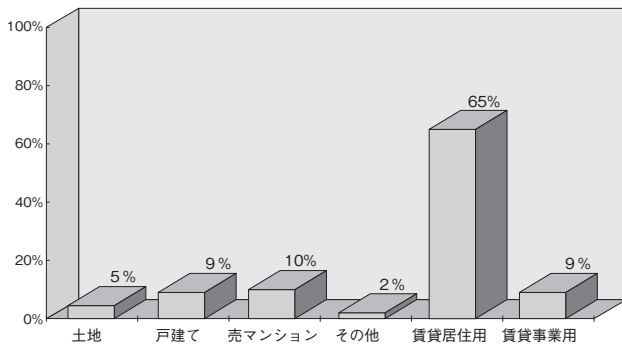
(社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

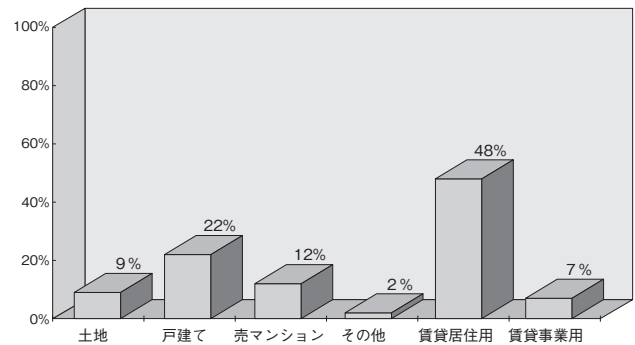
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

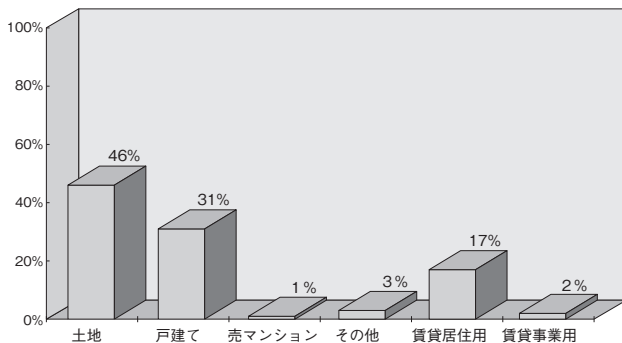
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



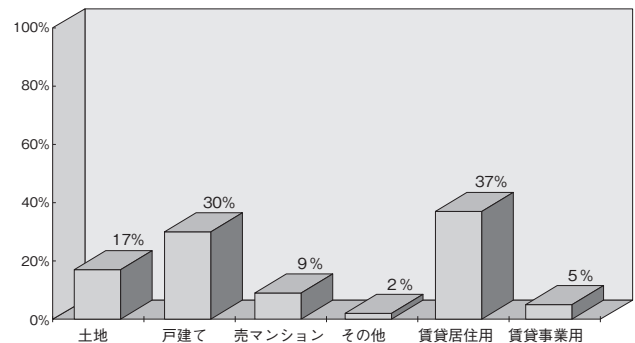
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府南部の戸建の登録件数が減少

| 売戸建 | 登録件数 | | | 平均坪単価(万円) | | |
|-----------|---------|---------|--------|-----------|---------|-------|
| | 2011年3月 | 2012年3月 | 対前年比 | 2011年3月 | 2012年3月 | 対前年比 |
| 京都市中心・北部 | 181 | 209 | 115.4% | 117.58 | 114.61 | 97.4% |
| 京都市南東部・西部 | 314 | 382 | 121.6% | 89.27 | 86.64 | 97.0% |
| 京都府北部 | 76 | 81 | 106.5% | 29.62 | 27.07 | 91.3% |
| 京都府南部 | 305 | 282 | 92.4% | 68.46 | 65.11 | 95.1% |

| マンション | 登録件数 | | | 平均坪単価(万円) | | |
|-----------|---------|---------|--------|-----------|---------|--------|
| | 2011年3月 | 2012年3月 | 対前年比 | 2011年3月 | 2012年3月 | 対前年比 |
| 京都市中心・北部 | 169 | 235 | 139.0% | 126.43 | 135.24 | 106.9% |
| 京都市南東部・西部 | 170 | 199 | 117.0% | 79.62 | 74.35 | 93.3% |
| 京都府北部 | 13 | 2 | 15.3% | 50.34 | 53.16 | 105.6% |
| 京都府南部 | 76 | 83 | 109.2% | 71.07 | 76.72 | 107.9% |

■ 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、京都市中心・北部で11万円～14万円の物件が減少

| | 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 | 27 | 0 | 11 |
| 3万円～ | 460 | 263 | 24 | 123 |
| 5万円～ | 589 | 280 | 17 | 105 |
| 7万円～ | 208 | 156 | 2 | 68 |
| 9万円～ | 98 | 50 | 0 | 17 |
| 11万円～ | 76 | 38 | 1 | 20 |
| 14万円以上 | 95 | 19 | 0 | 3 |

※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)(2件)

平成24年3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 |
|-----|---------------------------|-------|---------|-----------------------------|------------------|
| 第四 | (同) ベ ア ク ル (1)13151 | 河村 孝志 | 河村 孝志 | 山科区竹鼻竹ノ街道町18番地10号 山本ビル1F | 075- 501-1230 |
| 第五 | (株) エ ス ラ イ フ (1)13160 | 井上 幸祐 | 原田 順一 | 西京区桂朝日町117番地 | 075- 391-4445 |

■新入会(正会員)(4件)

平成24年4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 | フィールドアロー(株) (1)13162 | 矢野 雅也 | 上 眞 登 | 中京区二条通高倉西入る松屋町58番地2 | 075- 212-8360 |
| 第二 | A.Cast.Partner's(株) 大臣(1)8199 | 根布 和明 | 金子 真也 | 下京区四条通室町東入函谷鉾町87番地 ケイアイ興産京都ビル5階 | 075- 256-7888 |
| 第六 | (株)クラフトホーム (1)13161 | 邑津 要二 | 邑津 要二 | 京田辺市薪茶屋前10番10号 | 0774- 62-8500 |
| 第六 | サニ－ホーム (1)13163 | 吉田 彰 | 吉田 彰 | 城陽市平川山道76番地の6 | 0774- 58-3841 |

■新入会(準会員)(2件)

平成24年4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)すまい烏丸御池店 (3)10890 | 埴田 昌人 | 埴田 昌人 | 中京区御池通高倉西入高宮町219番地 | 075- 212-9550 |
| 第三 | (株)BOCA北大路店 (1)12999 | 柏原 優一 | 柏原 優一 | 北区小山上総町15-1 | 075- 411-8889 |

■支部移動(正会員)(1件)

平成24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)サガノコーポレーション (7)7170 | 堀越 明子 | 右京区山ノ内荒木町7番地60 | 075- 881-1315 | 24/03/29 |

■退会(正会員)(22件) ※会員名簿より削除してください。

平成24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(東山区) | (9)5986 | 西 澤 商 事 不 動 産 | 西村 重雄 | 24/03/27 | 廃 業 |
| 第二(下京区) | (2)11553 | (株) ク ラ イ ス | 児玉 久美 | 24/02/21 | 期間満了 |
| 第二(下京区) | (6)7924 | (株) ア ル フ ァ | 清水 光佑 | 24/02/29 | 廃 業 |
| 第二(下京区) | (3)11186 | (株) ア ビ ッ ク | 中川 吉太郎 | 24/02/29 | 廃 業 |
| 第二(中京区) | (3)10921 | 東 洋 林 産 (株) | 田中 元行 | 24/03/27 | 廃 業 |
| 第三(右京区) | (10)4426 | (株) 岩 口 工 務 店 | 岩口 哲也 | 24/02/17 | 期間満了 |
| 第三(右京区) | (8)6357 | (有) ト ス プ ラ ン | 大藪 克実 | 24/03/05 | 期間満了 |
| 第三(北区) | (11)4101 | 共 立 地 研 (株) | 岡本 勝芳 | 24/03/21 | 廃 業 |
| 第三(右京区) | (2)11992 | (有) 大 野 建 設 | 大野 薫 | 24/03/28 | 廃 業 |
| 第四(伏見区) | (1)12090 | (株) コ シ ザ キ 住 宅 販 売 | 越崎 哲也 | 24/03/03 | 行政処分 |
| 第四(伏見区) | (5)9296 | (株) プ ラ ス | 柳 政植 | 24/03/05 | 廃 業 |
| 第四(伏見区) | (3)11019 | ヤ マ オ カ コ ン サ ル | 山岡 充 | 24/03/06 | 廃 業 |
| 第四(南区) | (8)6582 | ベ ル 住 宅 | 江川 時男 | 24/03/06 | 廃 業 |
| 第四(南区) | (3)10688 | 大 工 務 店 | 南 堅仁 | 24/03/13 | 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(南区) | (6) 8799 | (株) 光 立 | 山本 和宏 | 24/03/30 | 廃 業 |
| 第四(南区) | (6) 8516 | (株) ア ー チ ホ ー ム ズ | 新井 孝仁 | 24/03/30 | 廃 業 |
| 第五(西京区) | (2) 11571 | (株) 高 昭 | 高橋 正照 | 24/02/29 | 廃 業 |
| 第五(長岡京市) | (6) 7943 | 三 協 シ ス テ ム (株) | 上田 健吉 | 24/03/22 | 期間満了 |
| 第六(八幡市) | (4) 10084 | (株) エ ス ツ ー | 樋上 幸子 | 24/03/19 | 廃 業 |
| 第六(宇治市) | (9) 5478 | (株) 京 南 | 小永井 正継 | 24/03/19 | 期間満了 |
| 第七(舞鶴市) | (4) 10033 | 山 根 工 務 店 | 山根 正之 | 24/02/29 | 期間満了 |
| 第七(舞鶴市) | (7) 7161 | 久 保 建 設 (株) | 久保 正幸 | 24/03/26 | 廃 業 |

■会員数報告書

平成24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 | 356 (-1) | 35 (±0) | 391 (-1) | 第 三 | 392 (-3) | 32 (±0) | 424 (-3) | 第 五 | 336 (-2) | 17 (±0) | 353 (-2) | 第 七 | 226 (-2) | 8 (±0) | 234 (-2) |
| 第 二 | 398 (-4) | 31 (±0) | 429 (-4) | 第 四 | 467 (-6) | 25 (±0) | 492 (-6) | 第 六 | 359 (-2) | 19 (±0) | 378 (-2) | | | | |
| | | | | | | | | | | | | 合 計 | 2,534 (-20) | 167 (±0) | 2,701 (-20) |

※()内は会員数前月比増減。

本 部 年 間 行 事 予 定

平成24年 5月29日(火) 平成24年度二団体定時総会
於：京都テルサ(本誌2頁参照。)

5月31日(木) 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。)

6月28日(木) 流通センター研修会

『城陽市の公共事業代替地(物件)の情報提供』のご案内

城陽市よりの「公共事業代替物件の情報提供」依頼について、次のとおりお知らせします。

つきましては、該当する物件がありましたら、代替物件(地)の情報提供及び媒介に関する事務処理手順(協会用)に基づき、「協会様式(城)第1号」(城陽市用)(添付書類を含む。)により物件の内容を記入のうえ、協会本部へFAX(075-415-2120。随時受付。)にてご送信くださいますようお願い申し上げます。(ご提供用の「協会様式(城)第1号」は、各支部及び本部に備え付けております。)

(城陽市)

| 整理番号 | 23年度第1号・受付日23年12月28日付 | | |
|-------|-----------------------|--------|-------------|
| 区 分 | 買物件 | 建物の間取等 | 条件無し |
| 物件種別 | 土地(農地) | 面 積 | 土地面積 2,500㎡ |
| 所 在 地 | 第1希望 宇治市伊勢田町西遊田周辺 | 価 額 等 | 条件無し |
| 立地条件 | 無し | その他の条件 | 無し |

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)をしましたか

宅建業者が新築住宅を引き渡した場合には、当該基準日までの6ヶ月間に引き渡した住宅戸数等を年2回の基準日(3月31日・9月30日)から3週間以内に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してはいけません。

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。

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

城陽市空き家バンク制度について

本会は、城陽市と城陽市空き家バンク制度の運営に関し、平成24年1月24日付にて協定を締結しました。詳しくは、協会ホームページ「What's New 12/05/14 城陽市空き家バンクの運営に関する協定を締結(会員専用)・城陽市空き家バンク制度」をご覧ください。

※ 空き家バンクとは、城陽市への定住を促進し、人口増加を図ることを目的に、空き家の売却・賃貸を希望する所有者等から申し込みいただいた空き家情報を、市のホームページなどで公開し、市への転入による空き家の利用を希望する人に空き家情報を提供する制度です。

**【お問合せ先】城陽市役所 まちづくり推進部 まちづくり推進課 駅周辺整備係
TEL: 0774-56-4057**

お知らせ

1. 協会機関誌「京宅広報」発行について

前号にてお知らせしましたが、本誌「京宅広報」は本年度より5月・7月・9月・11月・1月・3月を発行月(年間6回)とし、発行月の中旬頃に全宅連・全宅保証発行「リアルパートナー」等とともに会員各位へ発送いたします。

※ 次号は7月中旬頃に発行いたします。

2. 平成24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. 公益目的広報誌「すまーと」発行について

本年度より公益目的とした広報誌「すまーと」を発行いたします。「すまーと」は7月・1月を発行月(年間2回)とし、7月中旬頃に創刊号を発行いたします。

4. 新入会員シールについて

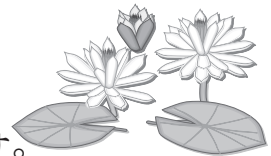
平成22・23年度「会員名簿」貼付用の平成24年3～4月度新入会員シールを本誌と同封しています。

訃報

西村 昇 様〔第四(山科区)・(株)日昇住宅〕

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。

(平成24年3月)



私たちが、平成24・25年度の「支部長」です

| | |
|---|---|
|  | <p>①第一支部長 ②大江 康熙(おおえ やすてる) ③(株)丸紅商事(左京区) ④昭和38年4月23日 ⑤牡牛座 ⑥O型 ⑦ペタンク ⑧焼肉・ラーメン ⑨支部の考え方や、意見をしっかり本部に伝え、少しでも会員の皆様のお役にたてる様、精一杯頑張りますので、どうぞ宜しくお願い致します。</p> |
|  | <p>①第二支部長 ②小林 幹男(こばやし みきお) ③(株)細見商会(中京区) ④昭和24年5月13日 ⑤牡牛座 ⑥O型 ⑦家庭菜園 ⑧鶏の刺身・饅頭 ⑨2期目の第二支部長として、支部所管区域である中京区・下京区の色を少しでも出せるように頑張りたいと思っております。</p> |
|  | <p>①第三支部長 ②梶原 義和(かじわら よしかず) ③(有)ファミリーライフ(右京区) ④昭和36年9月2日 ⑤乙女座 ⑥AB型 ⑦ゴルフ ⑧鮎・焼肉 ⑨厳しい時代ではありますが会員の為の支部運営をめざし、若い執行部ですが役員一人一人が『利他の精神』を忘れず、がんばっていきたいと思います。</p> |
|  | <p>①第四支部長 ②伊藤 良之(いとう よしゆき) ③ディランド山京(株)(伏見区) ④昭和34年5月9日 ⑤牡牛座 ⑥O型 ⑦旅行・ゴルフ・車 ⑧おいしいもの ⑨支部会員の皆様の事業繁栄に役立つよう研修会の充実と会員間の交流を活発に行なうことにより、協会がより活性化できれば良いと考えています。</p> |
|  | <p>①第五支部長 ②山本 末生(やまもと すえお) ③(株)亀岡ハウジング(亀岡市) ④昭和22年3月21日 ⑤牡羊座 ⑥O型 ⑦自転車・ゴルフ ⑧何でもOK ⑨2期目を就任させて頂き、身が引き締まる思いです。協会に対する社会の期待度は益々高いレベルで要求され、協会は大きな付加価値を還元していきます。</p> |
|  | <p>①第六支部長 ②野川 正克(のがわ まさかつ) ③(株)メイクス(宇治市) ④昭和37年7月17日 ⑤蟹座 ⑥O型 ⑦ゴルフ ⑧ラーメン・フルーツ ⑨若輩者ですが、宅建協会及び支部会員の皆様の為に頑張りますので、皆様のご指導ご鞭撻及びご協力をお願いします。</p> |
|  | <p>①第七支部長 ②山下 裕(やました ゆたか) ③福知山不動産(株)(福知山市) ④昭和16年2月1日 ⑤水瓶座 ⑥O型 ⑦囲碁・小動植物飼育 ⑧すし ⑨合併の平成18年から4期目です。何とか支部会員の皆さんからの協力を得て、本部にも認知された様です。最後の仕上げの任期と位置づけ、若い会員を育てます。</p> |

※ ①役職 ②氏名 ③商号(所在地) ④生年月日 ⑤星座 ⑥血液型 ⑦趣味 ⑧好きな食べ物 ⑨抱負

※ 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・京丹後市・与謝郡)



「公益社団法人として認定！」

「会員の皆様、お待たせしました！」

去る4月18日(水)、我が京都宅建は京都府公益認定等審議会より山田京都府知事宛に『公益社団法人』として認定する旨の答申をいただきました。

思い起こすに平成20年12月に公益法人制度改革関連3法が施行され、我が京都宅建も期限である平成25年11月までに新しい公益社団法人に移行すべく、昨年の総会で移行及び定款変更の決議を行いました。

そして、昨年7月25日に京都府公益認定等審議会に認定申請書を提出し、その間、約9か月かかって、この度、認定答申され、やっと待望の日を迎えることが出来ました。

最初、われわれ業界団体そのものが果して「公益社団法人」になれるのだろうか？

又、今やっている事業そのものが公益事業として位置づけられるのだろうか？と疑問に思いつながり申請したのですが、不動産無料相談業務や宅建業者のための研修、取引主任者試験や法定講習業務は割合簡単に公益事業と認められる一方、今後、会員数が減少していく中で単年度収支における赤字予算を指摘されたり、レイنزやハトマークサイトの公益性についても何度も何度も補正・説明を繰り返し、ようやく理解を得られました。

この間、府所管課を通じ申請内容の補正のやり取りを行ったのですが、府からの補正要請の度に、われわれ役員・事務局員はハラハラ、ドキドキの毎日でした。

特に事務局長は補正の度に、その文章作成等で夜遅くまで協会に残って作業をしてくれました。

結果判定を待つまでの何とも言えないこの気持ちは学生時代の入試発表を待つ気持ちと同じで、私は多少眠れない日もありましたが一向に痩せもせず、一方、事務局長は毎晩遅くまで掛かったせいか一時はゲッソリ痩せてしまって、そのプレッシャーたるや並大抵なものでは無かったと思います。

本当に良く頑張ってくれました！

又、会員の皆様も、この公益社団法人への移行については深く理解していただき、ここまで辛抱強く、われわれ役員と共に待っていただいたお陰だと感謝しております。

本当にありがとうございました。

今年度4月1日からのスタートは叶いませんでしたが、ひと月遅れの5月1日より(社)京都府宅地建物取引業協会は、新しく『公益社団法人・京都府宅地建物取引業協会』としてスタートいたしました。