

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.516号
平成24年9月



平成24年8月27日に開催された理事会・幹事会

目次

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催・・・2 | ■ 近畿圏不動産流通機構からのお知らせ・・・7 |
| ■ 本部事務局職員のお知らせ・・・2 | ■ 法律相談シリーズ(VOL.282)・・・8 |
| ■ 官民共催不動産広告表示実態調査を実施・・・3 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)・・・10 |
| ■ 平成24年度宅建試験申込受付を終了・・・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 | ■ 年間行事予定/協会本部のご案内・・・14 |
| ■ 代替地情報提供のご案内・・・5 | ■ 「全宅管理」事業説明会・セミナーを実施・・・15 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.17)・・・6 | ■ 平成24・25年度「執行部役員」のご紹介・・・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 京都府不動産会館
TEL(075)415-2121(代)



ハトマークサイト 京都

業協会理事会・保証協会幹事会を開催

去る8月27日(月)、(公社)京都府宅地建物取引業協会理事会、(公社)全国宅地建物取引業保証協会京都本部幹事会が開催され、平成24年度宅地建物取引主任者資格試験の申込受付状況等が報告されるとともに、役員賠償責任保険への加入等が審議・承認されました。

◎会長挨拶

- (1) 諮問委員会への諮問事項について
- (2) 10月開催の役員職務研修会について
- (3) 事務局長の退職について
- (4) 協会運営に係る理事の役割について他

報告事項

1. 平成24年度宅地建物取引主任者資格試験の申込受付状況等について

平成24年度宅地建物取引主任者資格試験の申込受付状況等が報告されました。(申込受付状況については3頁参照。)

2. 公益法人に関する役員職務研修会の開催について

理事・監事・評議員を対象とした公益法人に関する役員職務研修会を10月11日(木)に開催〔講師：(公財)公益法人協会理事長・太田達男氏他〕する旨が報告されました。

3. 新入会員の報告について(平成24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。

業協会 正会員26件、準会員2件。

保証協会 正会員26件、準会員2件。

審議事項

1. 役員賠償責任保険への加入について

第三者訴訟等対応に伴う理事・監事を対象とした役員賠償責任保険への加入(平成24年9月予定)が承認されました。

2. 会長からの諮問事項に対する「基本方針」について

会長からの本部・支部体制の再構築(諮問事項)に対して、諮問委員会の中間答申とする本部事務所内への支部合同事務所の設置(平成25年4月予定)等が承認されました。

3. 各種引当金預金等「定期預金」の「決済用普通預金(無利息型普通預金)」への切り替えについて

金融機関破綻対応等に伴う各種引当金預金等「定期預金」の「決済用普通預金(無利息型普通預金)」への切り替えが承認されました。

4. 事務局人事について

事務局長の退職および後任人事が承認されました。(後任人事については下記参照。)

その他

審議事項終了後、松井事務局長より退職の挨拶が述べられた。

本部事務局職員のお知らせ

本部事務局の松井純治局長が、平成24年8月31日付にて退職されました。後任人事につきましては、次のとおりですので、お知らせいたします。

◎人事異動(平成24年9月1日付・カッコ内は旧役職)

局長代行(事務局参与) 荒木 敏 / 次長(課長) 山中大輔 / 課長(係長) 西川忠男

ご協力を
お願い
します!

平成24年度

官民共催不動産広告表示 実態調査の実施について

11月9日(金)、(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、新聞広告・折込みチラシ等について、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、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、(株)京都新聞COM営業戦略推進室、(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(地域政策推進)〕、(社)全日本不動産協会京都府本部(公取委員会)

宅建試験

受験申込受付を終了、
全国で23万6千名が申込み！

～京都府関係は5,041名、前年度より申込者数0.9%増加！～

平成24年度「宅地建物取引主任者資格試験」に係る受験申込みの受付業務が、去る7月2日(月)から7月31日(火)の期間、全国一斉に実施されました。指定試験機関である(財)不動産適正取引推進機構によると、全国の受験申込者の総数は236,347名で、前年比2.1%増加となりました。

なお、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40,142名、京都府では、このうち742名となっております。

ダイジェスト 協会の主な動き

7月



2日(月) 人材育成担当理事会
平成24年度委員会事業の推進について他。

人材育成委員会
平成24年度委員会事業の推進について他。

6日(金) 苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。

情報提供委員会(地域政策推進)役員研修会
「不動産の公正競争規約について(不動産
広告表示実態調査の心得)」と題し、(公
社)近畿地区不動産公正取引協議会の田
中康男氏(規約推進特別講師)を講師に迎
えて開催。

情報提供委員会
平成24年度委員会事業の推進について。

情報提供委員会(地域政策推進)
平成24年度地域政策推進事業の推進につ
いて。

情報提供委員会(広報・流通)
平成24年度広報・流通事業の推進について他。

11日(水) 取引主任者講習会
69名が受講。

12日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
諮問委員会への諮問事項について他。

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1件。
保証協会正会員4件、準会員1件。

常務理事・支部長・常任幹事合同会議
平成24年度二団体事業の推進について。

13日(金) 新入会員等義務研修会
40名が受講。

17日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
会長からの諮問事項について他。

情報提供委員会(地域政策推進担当理事会)
平成24年度不動産に関する調査研究につ
いて他。

情報提供委員会(地域政策推進)
平成24年度不動産に関する調査研究につ
いて他。

20日(金) 苦情解決・研修業務委員会(正副委員長)
事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

24日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
会長からの諮問事項について他。

26日(木) 取引主任者講習会
77名が受講。

27日(金) 流通センター研修会
まどりっくす・AD-1について他。(10
名受講)

30日(月) 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。

8月



2日(月) 組織運営委員会(財務部門)
会費未納会員について。

社会貢献委員会(地域活性)
本部・支部における地域事業について他。

3日(金) 滋賀宅建協会「相談・苦情役員研修」来訪
不動産無料相談所の運営について。

6日(月) 人材育成委員会(専門研修・啓発担当理
事会)
平成24年度専門研修・啓発事業の執行案
件について。

人材育成委員会(委託業務担当理事会)
平成24年度宅建取引主任者資格試験の受
験申込状況について他。

人材育成委員会(委託業務)
平成24年度宅建取引主任者資格試験の受
験申込状況について他。

8日(水) 取引主任者講習会
85名が受講。

9日(木) 業務サポート委員会(企画部門担当理事会)
「全宅管理」事業説明会・セミナーにつ
いて他。

	業務サポート委員会(企画部門) 「全宅管理」事業説明会・セミナーについて他。	27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。
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 公益法人に関する役員職務研修会の開催 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 役員賠償責任保険への加入について他。
13日(月)	諮問委員会 会長からの諮問事項に係る検討について 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。)
	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。	苦情解決・研修業務委員会 弁済認証申出案件の審議。
14日(火)	新入会員等義務研修会 22名が受講。	28日(火) 社会貢献委員会(地域活性) 地域活性事業の具体案について他。
23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。	「全宅管理」事業説明会・セミナー (本誌15頁をご参照ください。)
	流通センター研修会 レイنز I P 型システムについて。(7 名受講)	29日(水) 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。
24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」の運営・議 題等について他。	30日(木) 取引主任者講習会 80名が受講。
	組織運営委員会(本部支部連絡調整：LC 常任委員会) 組織運営委員会(本部支部連絡調整：LC) の議題及び対応について。	組織運営委員会(入会審査)(エミナース) 支部資格審査について。
		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。
		31日(金) 組織運営委員会(本部支部連絡調整：LC 常任委員会) 組織運営委員会(本部支部連絡調整：LC) の議題及び対応について。

『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よろしくお願
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。)

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



「一般従事者(営業マン)の研修」について

今、われわれ京都宅建は宅建業法第64条の6に基づき、会員等に対して研修を実施する義務が定められていて、年に3回、支部研修を会員・取引主任者等を対象に行っています。

実際、お店を経営する会員代表者や取引主任者は、会社の存続に関わるあらゆる法律や情報を身につけておかなければならないため、たえず研修を受けて日々研鑽に励んでおられるのだと思います。

特に取引主任者は5年に1度の更新講習受講が義務づけられていますし、宅建業法第35条に基づく重要事項の説明もきちりこなさなければなりません。

ただ、昨今、不動産取引が始まる一番最初の段階で、接する営業マンの情報が消費者に対して適切に提供されていないため、結果としてクレームやトラブルに繋がっていることが多々あります。知識不足や情報の提供不足は徐々にお客様離れを起こします。

最近、大手不動産会社の取引主任者資格を持たない営業マンに対する研修は、独自の教育研修カリキュラムを充実させ、幅広い知識の習得及びコンプライアンスや、接客マナーに関する講習も含めた集中的研修制度が確立されていると聞きます。

われわれ中小で構成する会員の取引主任者資格を持たない営業マンとは、会社が大きい小さいにかかわらず営業マンの知識の点で格差が生じてきているのです。

今後ますます取引が高度化・複雑化する中で、消費者保護の実現のためには、不動産取引の専門家であるわれわれ会員業者の一層の適切な情報提供が求められてきます。

そのためには会員の取引主任者資格を持たない営業マンに対する教育研修が一層大切になってくるのです。

そこで、今年度、全宅連では47都道府県協会共通の研修を全宅連主導で行う「宅地建物取引に携わる一般従事者への教育研修制度」を確立するため、現在、具体的なカリキュラムの検討に入っています。

この一般従事者(営業マン)に対する研修制度は営業マンへの受講の促しが一番難しいところですが、この制度に対するインセンティブについては受講終了者に認定資格を付与するとか、受講させた会員業者には「優良事業者認定」を付与する等が検討されています。

われわれ京都宅建の会員代表者は、この第一線で消費者取引の最初の段階で活躍する営業マンの資質の向上を図るためにも、是非この研修制度に参加させてもらいたいと思います。

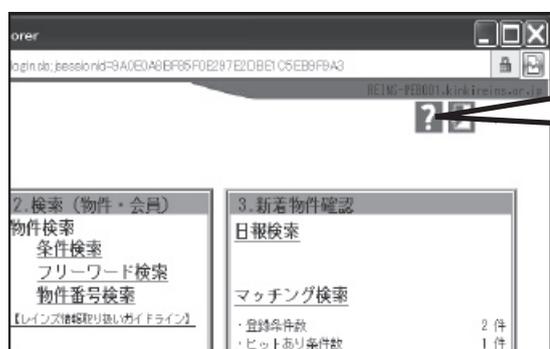
(社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ

近畿レインズの操作に困ったときは・・・ よくある質問(FAQ)で解決!

- ★近畿レインズのQ&Aサイト「よくある質問(FAQ)」がリニューアルしました。掲載内容も充実し、さらに分かりやすくなりました。
- ★近畿レインズの操作についてご不明な点があれば、「よくある質問(FAQ)」をご利用ください。

— 「よくある質問(FAQ)」サイトのご利用方法 —

「よくある質問(FAQ)」を利用するには、近畿レインズIP型システムの画面右上にある「?(はてな)アイコン」をクリックしてください。

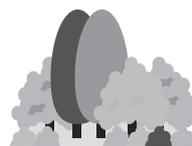


困ったときは、
このアイコンをクリック!

※流通機構ホームページ(<http://www.kinkireins.or.jp/>)からもご利用いただけます。



ハイキング へ行きましょう!



暑さも和らいできた今日この頃、健康のため、あるいは未知の土地等におもむき、自然の風景や歴史的な景観を楽しむために、ハイキングに出掛けませんか?

ハイキングに行かれる上で是非知っていただきたい、山について簡単にご説明します。

山の気温

山の気温は高度が100m増すごとに気温が0.6度ずつ下がります。また、風が吹くと寒くなります。これを体感温度といって風が1m/s増すごとに約1℃低くなります。山頂の気温を考慮して、着ていくものや持って行く衣服を判断することが重要です。

山歩きは歩幅を出来るだけ小さく

山歩きはこう配が急になるほど歩幅を小さく登るのが基本です。山を歩く場合はアップダウンを繰り返す場合が多く、疲れてしまいます。また、常に一定のペースで歩くことも大切です。

京都のハイキングコース(一例)



比叡山(東山ルート) 行程約14km



伏見稲荷山 行程約11km



鞍馬山 行程約12.5 km



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 徳田 敏
 協会顧問弁護士 富増 四季

質問

戦前に賃借していた建物を返還することにしましたが、賃借時に差し入れていた5円の敷金は現在の貨幣価値に換算してもらえるのでしょうか？



回答

貨幣価値の変動と敷金

名目額主義の原則

金銭債権の債務者は、当該金銭債権が成立した時点で確定された金額(名目額)の支払を義務づけられるにとどまり、その後時間の経過、経済事情の変動によって貨幣価値が下落したとしても、名目額を支払えば足ります。その一方、貨幣価値が上昇した場合であっても、債務者は、名目額での支払を免れることはできません。このような原則を、名目額主義といいます。

しかし、本件のように、現在の貨幣価値が、敷金を貸主に差し入れた時点での貨幣価値と比べて著しく下落している場合にまで名目額主義を貫くと、貸主と借主の間で著しい不公平が生じるようにも思われます。

事情変更の原則による換算

そこで、このような場合において、現在の

貨幣価値に換算した額での敷金の返還を貸主に義務づけ、貸主と借主の間の公平を実現するための方法として、事情変更の法理を適用することが考えられます。

事情変更の法理とは、契約締結の際に前提とされた事情が事後的に当事者の予想し得た範囲を超えて著しく変化し、当初の契約内容を形式的に維持すると、当事者の一方にとって極めて不公平な結果となる場合に、契約内容の改訂等を行うことにより当事者間の公平を実現する法理です。そして、この法理が適用されるためには、一般的に、①基礎事情の変更、②事情の変更が予見できなかったこと、③事情の変更について当事者に責任がないこと、④当初の契約内容を維持すると公平を著しく欠くことが必要とされます。

本件においては、戦後の急激なインフレーションを経て、貨幣価値が著しく下落するこ

律 リリース



とについて、当事者に責任はないことはもちろん、これを予見することもできなかったというべきなので、上記①②③は認められます。そこで、問題は、④の現在の貨幣価値に換算せずに敷金を返還することが著しく不公平であるといえるか否かにつきます。

金銭消費貸借の場合の参考判例

本件のような問題を直接に扱った最高裁判例は存在しませんが、相手方に交付した金銭の返還を求めるという点において、金銭消費貸借に基づく貸金債務の履行の場面と共通性が認められます。そこで、金銭消費貸借契約に関して、事情変更の法理の適用が認められるか否かに関する判例を参考に検討します。

判例は、昭和9年発行の債券について、戦後の償還時に貨幣価値が約300分の1に下落していたとしても、債券発行銀行は、特約のない限り、券面額を弁済すれば足りるとしており(最高裁判所昭和36年6月20日判決)、名目額主義が採用されています。

本件の場合

本件では、上記判例よりもさらに大きく貨幣価値が下落していると考えられます。そして、敷金差入当時と現在の貨幣価値を比較すれば、金5円というのが現在の数(十)万円の価値があったとすれば、家主は当時はそれだけの価値を預かって運用したのですから、返

還時には、現在の貨幣価値に換算した金額を返還すべきだという考え方にはもっともなところがあります。

民法学者の中にも、金銭債権は社会のすべての商品との均衡のうえに立つものであるから、事情変更の原則が作用することが多いと指摘する意見も有力に存在します。

しかし、上記のとおり判例は金銭消費貸借契約に関して事情変更の原則を否定しています。おそらくは貨幣価値の変動に伴う名目額の変更を認めることは他に与える影響が極めて大きいことから、事情変更の原則の適用に否定的なのではないかと思われます。

また、敷金についてみれば、貨幣価値が変動し、敷金の価値が下落すれば、それだけ貸主の預かっている担保(敷金)の価値が下がり、賃貸借契約の不履行による損害の回収が危うくなるというリスクが増大するのに、それに見合った資金増額の合意・差し入れは行われておらず、他方で借主は敷金を追加しないままで借り続けるという利益を得ていたこと等を考えると、現在の貨幣価値に換算せずに敷金を返還することが借主にとって著しく不公平であると言ひ難いと思います。

したがって、本件においても名目額主義が妥当するため、現在の貨幣価値に換算した敷金の返還を受けることはできないと考えます。



近畿圏レインズニュース

(平成24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	19,622件 (1,133件)	31,510件 (1,681件)	51,132件 (2,814件)	+ 2.3% (+ 8.3%)	53,125件 (2,811件)	- 3.8% (+ 0.1%)
在庫物件数	51,076件 (3,705件)	83,100件 (5,421件)	134,176件 (9,126件)	+ 0.02% (+ 2.5%)	132,498件 (8,919件)	+ 1.3% (+ 2.3%)

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	3,157件 (265件)	5,943件 (344件)	9,100件 (609件)	+ 6.3% (+ 5.5%)	7,302件 (499件)	+ 24.6% (+ 22.0%)

7月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	16.1% (23.4%)	18.9% (20.5%)	17.8% (21.6%)

※7月末 成約事例在庫数 262,772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	1,233,024回	39,775回	+ 0.1%	1,070,188回	+ 15.2%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は78.8%、図面要求件数は1社当たり168.1回となっている。
また、マッチング登録件数は、7月末現在12,725件となっている。

5. お知らせ

< 定例休止日 > 平成24年9月30日(日)

平成24年10月31日(水)

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。

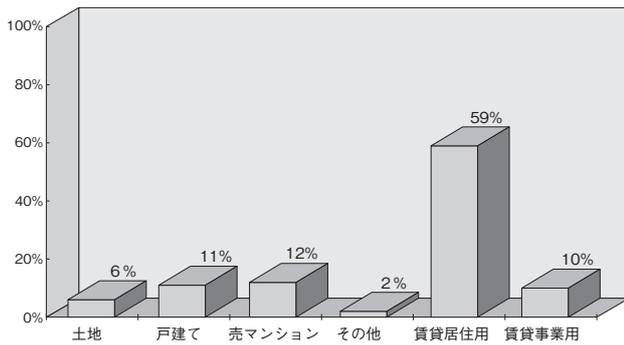
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

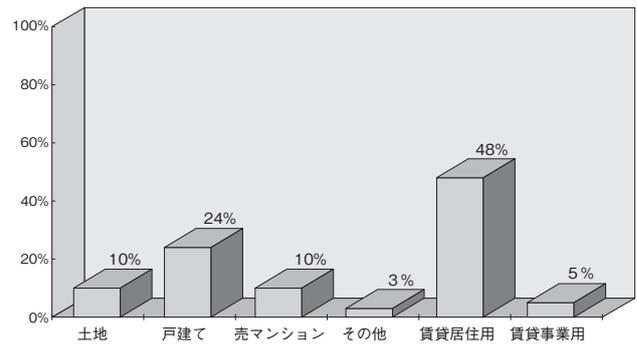
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

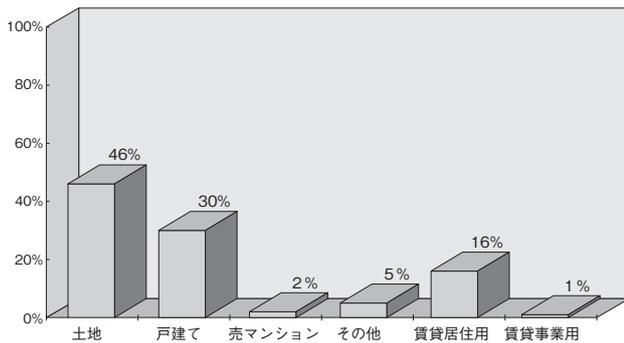
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



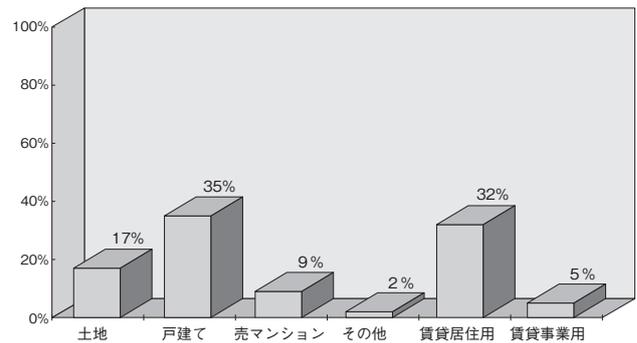
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府南部以外のマンションの登録件数が減少

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2011年7月	2012年7月	対前年比	2011年7月	2012年7月	対前年比
京都市中心・北部	198	199	100.5%	116.60	117.38	100.6%
京都市南東部・西部	432	394	91.2%	90.35	94.50	104.5%
京都府北部	57	56	98.2%	27.35	25.38	92.7%
京都府南部	265	325	122.6%	64.57	63.83	98.8%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2011年7月	2012年7月	対前年比	2011年7月	2012年7月	対前年比
京都市中心・北部	222	217	97.7%	132.78	125.10	94.2%
京都市南東部・西部	177	160	90.3%	74.68	113.13	151.4%
京都府北部	8	3	37.5%	47.54	63.63	133.8%
京都府南部	79	79	100.0%	71.76	67.81	94.4%

■ 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、京都府南部以外の3万円～5万円の物件が減少

	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	24	42	0	4
3万円～	323	258	16	99
5万円～	409	286	13	89
7万円～	157	128	5	56
9万円～	59	41	0	22
11万円～	59	24	0	17
14万円以上	66	11	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)(4件)

平成24年7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
第一	(株) J R E C (1)13198	豊崎 益弘	豊崎 益弘	左京区下鴨宮崎町122番7	075-781-1111
第一	井尻不動産(株) (1)13201	井尻 肇	井尻 肇	左京区北白川追分町67-5	075-744-1011
第七	(株) S・N・K (1)13169	石井 茂	澤 政雄	福知山市字篠尾818番地の1	0773-22-0097
第七	(株) 仙人瞳 (1)13200	藤本 善博	藤本 善博	宮津市字江尻923番地	0772-27-1711

■新入会(正会員)(9件)

平成24年8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
第一	(株)ドルフ不動産販売 (1)13208	窪田 綱男 (堤 健次)	野々口 美智子	左京区岩倉東五田町5番地1	075-721-6684
第二	上野不動産 (1)13204	上野 一郎	大山 正泰	中京区壬生馬場町19番地3 デトム・ワン二条城南1002号室	075-354-6152
第三	クリエイション(株) (1)13211	河村 一広	西畑 直哉	右京区西院平町25番	075-322-7171
第四	(株) 清 希 (1)13195	松本 光子	日下 尚	伏見区竹田段川原町249番地	075-645-3500
第四	永機建設(株) (1)13202	幡南 進	幡南 進	伏見区横大路貴船57番地1	075-623-2700
第四	(株)エイチ・フロア・マネジメント (1)13203	藤岡 正男	澤田 幸司	南区西九条蔵王町62番地	075-693-7707
第六	エフピーワン (1)13205	柿内 美穂	柿内 信昭	宇治市広野町新成田100番地の90	0774-66-3005
第六	中川ハウジング (1)13206	中川 勉	中川 勉	城陽市枇杷庄鹿背田83番地15-108	0774-57-3080
第七	(株)エステートのぼる (1)13215	真下 昇	真下 昇	舞鶴市字上安552番地	0773-75-3160

■新入会(準会員)(1件)

平成24年7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
第一	(株)明豊エンタープライズ関西支店 大臣(3)6134	沖本 洋平	沖本 洋平	上京区河原町通今出川下る 二丁目栄町364番地	075-251-1250

■新入会(準会員)(1件)

平成24年8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
第一	Kotani home(株)左京店 (2)12065	山田 祐歌	山田 祐歌	左京区田中関田町26-10	075-706-8585

■会員権承継(2件)

平成24年8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	承継理由
第一	昭和不動産 (1)13212	菅沼 友成	菅沼 友成	東山区三条通大橋東五丁目 西海子町43-5	075-771-0605	相続
第三	大野不動産(株) (1)13221	大野 誠治	大野 誠治	右京区西院矢掛町21番地 シュール西院101号室	075-326-4677	個人→法人

■支部移動(正会員)(3件)

平成24年7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	第四	(株)グランディア (4)10262	金城 一守	南区東九条西御霊町30番地3	075-693-8255	24/07/13
第一	第三	大八木不動産 (11)4004	大八木 清一	北区等持院北町10番地	075-462-2928	24/07/17

(前頁より続き)

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)ゼン・コーポレーション (1)12671	近藤 雅子	右京区嵯峨釈迦堂大門町38番2	075- 863-0057	24/07/30

■支部移動(正会員)(2件)

平成24年8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	第一	(株)大峰 (7)7379	杉本 雅幸	左京区山端壺町田町8番地49	075- 706-0800	24/08/10
第二	第一	(株)ハーベストホーム (2)11662	佐藤 政実	上京区今出川通寺町西入大原口町216-20 グランコスモ御所東1階	075- 254-1333	24/08/10

■支部移動(準会員)(1件)

平成24年7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	第一	(株)バン・ネット・システム京都支店 (5)9739	小野原 誠	上京区烏丸通今出川上る岡松町270番地 わびすけビル2F	075- 411-9811	24/07/05

■退会(正会員)(8件) ※会員名簿より削除してください。

平成24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
第三(北区)	(9)6108	柏 商 事	柏 茂	24/06/29	廃業
第三(右京区)	(11)3669	(株)筒井工務店	筒井 敏子	24/07/27	廃業
第四(山科区)	(2)12168	やまよし実業	日野出 明義	24/06/27	廃業
第四(山科区)	(10)4687	(株)第一ビル	宇佐美 豊彦	24/06/28	廃業
第四(伏見区)	(4)10096	(株)利協	松川 和子	24/06/29	廃業
第五(西京区)	(1)12542	(株)山森不動産	森 稔雄	24/06/25	期間満了
第五(西京区)	(2)11666	(有)エイコン	松浦 清	24/07/10	廃業
第五(西京区)	(5)9361	辻井不動産	辻井 豊一	24/07/25	期間満了

■退会(正会員)(10件) ※会員名簿より削除してください。

平成24年8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)	(2)11942	(株)京田建設	京田 寛子	24/08/06	廃業
第一(左京区)	(6)9025	泰晋(株)	白山 順子	24/08/21	廃業
第二(下京区)	(11)3657	澤井不動産(株)	澤井 隆	24/08/08	期間満了
第二(下京区)	(1)13100	大建企画	甲斐 竹子	24/08/10	廃業
第四(南区)	(1)12843	(株)正旺	大黒 友美	24/08/17	廃業
第四(山科区)	(8)6485	(株)日昇住宅	中塚 浩	24/08/27	廃業
第五(南丹市)	(12)2868	第一開発	中川 喜久次	24/08/22	廃業
第六(城陽市)	(12)2330	藤本住宅販売	藤本 勝	24/08/10	期間満了
第六(宇治市)	(1)12587	(有)アークコート	岡本 知之	24/08/27	廃業
第七(福知山市)	(3)10805	(有)文化木工製作所	犬飼 敏彦	24/07/27	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24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
第五(西京区)	(2)11660	(株)エクスィブ桂店	高田 悠介	24/06/30	事務所廃止

■退会(準会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。

平成24年8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)	大臣(1) 8108	(株) ラ ビ ス 京 都 支 店	西川 弘一	24/07/01	廃 業

■会員数報告書

平成24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	349 (+1)	42 (+2)	391 (+3)	第 三	393 (±0)	34 (-1)	427 (-1)	第 五	329 (-5)	20 (±0)	349 (-5)	第 七	225 (+2)	11 (±0)	236 (+2)
第 二	386 (-1)	46 (±0)	432 (-1)	第 四	454 (-2)	31 (±0)	485 (-2)	第 六	349 (±0)	30 (±0)	379 (±0)				
												合 計	2,485 (-5)	214 (+1)	2,699 (-4)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成24年8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	350 (+1)	43 (+1)	393 (+2)	第 三	394 (+1)	34 (±0)	428 (+1)	第 五	328 (-1)	20 (±0)	348 (-1)	第 七	225 (±0)	11 (±0)	236 (±0)
第 二	383 (-3)	45 (-1)	428 (-4)	第 四	455 (+1)	31 (±0)	486 (+1)	第 六	349 (±0)	30 (±0)	379 (±0)				
												合 計	2,484 (-1)	214 (±0)	2,698 (-1)

※()内は会員数前月比増減。

本部年間行事予定

- 平成24年9月28日(金) 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。)
- 10月4日(木) 官民共催不動産広告表示実態調査事前審査会(地域政策推進)
京都市及びその周辺地域を対象に新聞広告・折込チラシ等
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を行います。
- 10月29日(月) 全宅住宅ローン・フラット35説明会
於：協会本部
- 10月30日(火) 流通センター研修会
- 11月9日(金) 官民共催不動産広告表示実態調査会(地域政策推進)
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。
- 11月15日(木) 「(一社)全国賃貸不動産管理業協会」事業説明会・セミナー
於：協会本部
- 11月29日(木) 流通センター研修会

協会本部のご案内

協会本部「休業日」：土曜日、日曜日、祝日、年末年始、お盆等

協会本部「業務時間」：午前9時～午後5時(正午～午後1時は昼休み)

但し、宅建業免許更新、取引主任者講習会申込等受付業務の時間については、次のとおりです。

受付時間 各位のご理解・ご協力方をお願いします。

午前9時～午前11時30分、午後1時～午後4時30分

「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」

事業説明会並びにセミナーを実施

健全な賃貸不動産管理業のあり方の構築及びスケールメリットを活かした効率的な管理業務の提供を目的に、昨年度より新法人としてスタートされました「一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会」(通称：全宅管理)への入会促進活動の一環として、去る8月28日(火)に標記セミナーを実施したところ、京都府下及び他府県(滋賀県)より73名の参加がありました。

セミナーの前段において、「情報提供事業」「賃貸不動産管理業サポート事業」「業務支援ツール等提供事業」など、全宅管理が提供する主な事業についての説明と併せて、全宅管理の会員の中から、とまとハウス(有)栗野則夫氏と廣田不動産(有)廣田修一氏より、全宅管理の各種サポート事業の活用事例について、ご自身の体験談を交えながらお話いただきました。

また、セミナーでは、「連帯保証人をめぐる諸問題と契約期間内解約と違約金」と題し、講師に全宅管理の顧問弁護士である佐藤貴美弁護士を迎え、連帯保証契約や普通・定期借家契約における中途解約と違約金の注意点や留意点について最高裁判決などの判例を交えながら分かりやすく解説いただきました。



なお、全宅管理では、入会金(2万円)無料キャンペーンを平成25年3月31日まで実施中ですので、同会への入会を検討されている方は、この機会にご入会ください。

(一社)全国賃貸不動産管理業協会への入会資格・手続について

1. 入会資格 ① 会の趣旨に賛同する者で、(公社)宅建協会の「会員権」と(公社)全宅保証の「社員権」を併せ持つものであること
② 過去5年間に宅地建物取引業法第65条による行政処分を受けていないもの
ただし、①②に該当するものが資本金を出資している関連会社については、入会申込書の他に、所定の書類を添付することで入会できます。
2. 入会金等 ① 入会金 ~~2万円~~ → 平成25年3月31日までの入会に限り入会金は無料
② 年会費 2万4千円(2千円/月額×12ヶ月分)
※ 中途入会については、入会日翌月より会費が発生します。
3. 問合せ先 (一社)全国賃貸不動産管理業協会 TEL：03-3865-7031
(公社)京都府宅地建物取引業協会 TEL：075-415-2121(担当者：新家)

私たちが、平成24・25年度の「執行部役員」です

	<p>①会長・本部長 ②<small>かぎやま ゆういち</small>鍵山 祐一 ③(株)サンリッチ(西京区) ④第五支部 ⑤昭和18年9月2日 ⑥乙女座 ⑦B型 ⑧ウォーキング(日課) ⑨年齢的に和食専門 ⑩「会長の時事コラム」でお馴染みの2期目の会長です。公益社団法人移行に伴い、協会の更なる社会的地位の向上を目指し、一方、会員皆様の為の業務支援を会員目線に立って積極的に行います。</p>
	<p>①副会長・副本部長 ②<small>はせがわ けんじ</small>長谷川 健二 ③(有)長谷川商事(南区) ④第四支部 ⑤昭和18年12月14日 ⑥射手座 ⑦O型 ⑧散策 ⑨オムライス ⑩5月1日より公益社団法人としてスタートし、万事新たな気分で取組んで参りたく思っています。会員数の減少が進む中、財政基盤の安定化を始め、本部・支部間、役員・会員・事務局間の更なる連携を思っています。</p>
	<p>①副会長・副本部長 ②<small>ちぶり かずお</small>千振 和雄 ③(株)学生ハウジング(北区) ④第三支部 ⑤昭和26年9月7日 ⑥乙女座 ⑦B型 ⑧ゴルフ ⑨奥さんの手料理とワイン ⑩引き続き副会長を仰せつかりました。本年度は公益元年です。会員のため、協会のため、業界のため、社会のため、「四つのため」が重なる活動を推進します。会員の皆様のご理解と、ご支援、ご協力を宜しくお願い致します。</p>
	<p>①副会長・副本部長 ②<small>だいくぞの たかし</small>大工園 隆 ③(株)大工園商事(中京区) ④第二支部 ⑤昭和19年4月3日 ⑥牡羊座 ⑦O型 ⑧セーリングボート・畑 ⑨美食全般 ⑩公益法人元年の本年、本部で取り組む公益事業の内「人材育成」を担当して参ります。人材育成の主事業は、取引主任者試験に始まり宅建事業に従事している方々のサポートであります。皆様共々、事業の推進と併せて財務の拡充を図ります。</p>
	<p>①専務理事・専務幹事 ②<small>あずま つとむ</small>東 勉 ③(株)東住販(西京区) ④第五支部 ⑤昭和23年3月12日 ⑥魚座 ⑦AB型 ⑧読書・ゴルフ・鮎釣 ⑨トマト ⑩超多忙不慣れな事もあって反省の多い二年間でした。今期は少し負担も軽くして頂きました。協会の健全な運営発展のため、本部・支部の思い切った改革に執行部の一員として努力します。また、会員のサポート事業にも精一杯頑張ります。</p>
	<p>①組織運営委員長 ②<small>たにくち もとき</small>谷口 元毅 ③谷口住建(株)(城陽市) ④第六支部 ⑤昭和22年9月2日 ⑥乙女座 ⑦AB型 ⑧観光旅行・ゴルフ ⑨肉類・果物全般 ⑩このたび、組織運営委員長を拝命いたしました谷口です。浅学非才な私ですが会員の皆様の為、少しでもお役に立てる事ができます様、精進努力いたしたいと思っておりますので、今後共、一層のご指導、ご鞭撻をお願いいたします。</p>
	<p>①組織運営委員長代理 ②<small>たけいち きよひろ</small>武市 清浩 ③オフィスタケイチ(左京区) ④第一支部 ⑤昭和35年5月7日 ⑥牡牛座 ⑦A型 ⑧車・旅行・食べ歩き ⑨麺類 ⑩財務担当2期目になります。会員の減少等、財政は非常に厳しい状況です。中長期の財政基盤安定の為に、様々な改革や発想の転換も必要です。重責ではありますが、会員の皆様のご理解とご協力を頂きながら、一生懸命頑張ります。</p>

※ ①役職②氏名③商号(所在地)④所属支部⑤生年月日⑥星座⑦血液型⑧趣味⑨好きな食べ物⑩抱負