

# 京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.519号  
平成25年3月



平成25年1月22日に実施された実務セミナー

## 目次

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催・・・2   | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)・・・10    |
| ■ 支部合同事務所設置に関する基本的枠組み・・・3 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ・・・12       |
| ■ 本部事務局職員のお知らせ・・・3        | ■ 「全宅管理」入会金無料キャンペーン終了・・・15  |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)・・・4     | ■ 協会本部年間行事予定/お知らせ・・・15      |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.20)・・・6    | ■ 支部合同事務所開設等のご案内・・・ウラ表紙     |
| ■ 宅建業法施行令等の一部改正/訃報・・・7    | ■ 住宅瑕疵担保履行法に係る届出(義務)・・・ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.285)・・・8   | ■ 実務セミナー等を実施・・・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(1月29日)

## ◎会長挨拶

- (1) 各委員会事業等へのお礼について
- (2) (一財)ハトマーク支援機構設立について
- (3) 一般従事者への教員研修制度について
- (4) 不動産開業支援セミナーについて
- (5) 事務局人事について他

## 報告事項

### 1. 新入会員の報告について(平成24年12月～平成25年1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10件、準会員2件。  
保証協会 正会員10件、準会員2件。

### 2. 支部合同事務所の設置に向けて

本年4月より実施される支部合同事務所の設置状況が中間報告されました。(支部合同事務所設置に関する基本的枠組みは3頁参照。)

### 3. 「住宅ローンの保証料撤廃」等に関する要望署名について

標記要望に係る各支部の署名活動状況が報告されました。

### 4. 次回(3月)「理事会・幹事会」について

標記会議を3月26日(火)に開催する旨が報告されました。

## 審議事項

### 1. 業協会：平成25年度重点事業計画(案)について

平成25年度定時総会に報告される重点事業計画(案)が次のとおり承認されました。

#### 【公益目的事業】

1. 不動産に関する調査研究・情報提供事業<公益目的事業1>
  - (1) 不動産に関する調査研究政策提言事業
  - (2) 不動産に関する情報提供事業
2. 不動産取引に係る教育研修・人材育成事業<公益目的事業2>

(1) 宅建業者を対象とした教育研修・人材育成事業(研修会の実施等)

(2) 宅建取引主任者等を対象とした教育研修・人材育成事業(主任者法定講習、宅建試験等)

### 3. 不動産取引等啓発事業<公益目的事業3>

- (1) 一般消費者への啓発事業
- (2) 社会貢献事業

#### 【共益事業】

1. 会員業務支援事業(賃貸管理業務、全宅住宅ローン事業、総代理店制度等の周知、研修業務)
2. 会員親睦・福利厚生事業(各種会員親睦大会の開催等)
3. 他団体交流事業(京都青年中央会等他団体との交流)

#### 【法人管理会計】 (法人管理事務)

1. 法人の管理・運営業務(入会審査、新入会員等義務研修、会員情報管理、免許更新指導、定款等諸規程等整備、入会促進、総会及び理事会等開催業務等)
2. 財務処理業務(監査業務含む。)
3. 協会組織(事務局体制含む。)の整備及び事業の検討業務
4. 本部・支部連絡調整業務
5. 協会・ハトマークPR業務
6. 綱紀審査業務

### 2. 保証協会：平成25年度事業計画(案)及び予算(案)について

平成25年度定時総会に報告される事業計画(案)(下記)及び予算(案)が承認されました。

1. 保証協会中央本部事業への協力
  - (1) 苦情相談・解決事業  
消費者からの宅地建物取引に関する苦情相談への適切な助言及び苦情申出に対する迅速・適切な解決

- (2) 研修事業  
宅建業法64条の6に基づく宅建業者  
(取引主任者及び従業者を含む。)に対する  
研修会の実施

- (3) 弁済事業等
- ① 宅建業法64条の8に基づく弁済業務  
の適正な実施
  - ② 求償対象者に対する求償債権の回収
  - ③ 「手付金等保管制度」及び「手付金保  
証制度」の実施(業協会と合同)

## 2. 京都本部としての事業

- (1) 資格審査(入会及び更新)と義務研修の  
実施(業協会と合同)
- (2) 業協会会員権との一体性の確保と会費  
徴収の円滑な推進
- (3) 既存免許業者の入会に際しての担保提  
供の徴求
- (4) 会員の入退会における適正な事務処理  
の推進並びに会員管理の徹底
- (5) 委員研修の徹底
- (6) 京都本部諸規則の整備
- (7) 「地方本部経理処理規則」に基づく経理  
の適正な処理体制の推進

- (8) 中央本部との緊密な連携による各事業  
の円滑な推進

※ 平成25年度予算額(「前期繰越収支差額」  
予想値での予算額)は下記のとおりです。  
34,908,535円(24年度39,684,364円)



## 3. 協会文書の保存期間等に関する規程の改正 について

支部合同事務所設置に伴い、標記規程に係  
る保存期間の改正が承認されました。

## 4. 事務局人事について

本部事務局の人事が承認されました。(人  
事異動については下記参照。)

## その他

審議事項終了後、山中次長より事務局長就  
任の挨拶が述べられた。

# 支部合同事務所設置に関する基本的枠組み

## 1. 支部合同事務所の役割と人員

第一支部から第七支部までの共通事務  
(会員周知、支部経理、支部各種会議の通  
知等)を5名体制にて合同事務所で行う。

合同事務所は本部1階フロアーに設け、  
本部職員との連携を密にする。

## 2. 南部及び北部における拠点事務所の設置

第六支部を京都府不動産無料相談所(南部)、

第七支部を京都府不動産無料相談所(北部)  
の拠点事務所とし、相談業務と共に地域固  
有の事務も行う。

事務員は各1名とする。

## 3. 実施時期

平成25年4月から上記の体制で1年間試  
行し、その間に検証を行い、次年度体制の  
あり方を見直す。

# 本部事務局職員のお知らせ

◎人事異動(平成25年2月1日付・かっこ内は旧役職)

事務局長(次長) やまなか 山中 だいすけ 大輔 / 事務局参与(事務局長代行) あらかき 荒木 さとし 敏

# ダイジェスト 協会の主な動き

## 1月



10日(木) 社会貢献委員会(不動産相談正副委員長)事情聴取会議  
相談申出案件の審議。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議  
事務局体制の整備について他。

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。

人材育成委員会(専門研修・啓発担当理事会)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

16日(水) 取引主任者講習会  
83名が受講。

17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1件。  
保証協会正会員5件。

組織運営委員会(本部支部連絡調整：LC)  
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。

正副会長会・支部長合同会議(ワーキング)  
支部合同事務所の設置に向けた諸問題の検討について。

18日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議  
京都府担当官との意見交換会について。

新入会員等義務研修会  
20名が受講。

京都府担当官との意見交換会  
委託業務の範囲の明確化と権限の付与について他。

21日(月) 苦情解決・研修業務委員会  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

22日(火) 実務セミナー・事業説明会  
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

24日(木) 情報提供委員会(地域政策推進担当理事会)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

組織運営委員会(財務部門担当理事会)  
平成24年度会費未納者について他。

組織運営委員会(財務部門)  
平成24年度会費未納者について他。

情報提供委員会(地域政策推進)  
密集市街地等に係る開発許可制度の新たな運用についての基準の見直し等、法令で出来る範囲の運用について(京都市都市計画局：本田徹建築技術担当局長・同局都市景観部：宮川邦博建築土木担当部長来協)他。

全日京都役員との懇談会  
宅地建物取引業法に基づく法定研修会の出席率向上策について他。

25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25年度各委員会予算編成方針について他。

28日(月) 流通センター研修会  
まどりっくす・AD-1について他。(17名受講)

29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  
業協会：平成25年度重点事業計画(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2～3頁をご参照ください。)

30日(水) 苦情解決・研修業務委員会(2)事情聴取会議  
苦情解決申出案件の審議。

31日(木) 取引主任者講習会  
67名が受講。

# 2月



1日(金) 人材育成委員会(専門研修・啓発担当理事会)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

4日(月) 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  
「不動産無料相談所における相談案件について」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。

7日(木) 賃貸物件広告実態調査事前審査会  
賃貸物件広告実態調査会の実施計画について。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長  
会合同会議  
平成25年度各委員会予算編成方針について他。

本部・支部中間監査会

12日(火) 情報提供委員会(広報・流通担当理事会)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

正副会長会・支部長合同会議(ワーキング)  
支部合同事務所の設置に向けた諸問題の  
検討について。

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。

13日(水) 取引主任者講習会  
88名が受講。

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。

14日(木) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

人材育成委員会  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

人材育成委員会(委託業務)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

人材育成委員会(専門啓発・研修)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)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5件。  
保証協会正会員6件。

15日(金) 新入会員等義務研修会  
11名が受講。

18日(月) 情報提供正副委員長会議  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について。

情報提供委員会(広報・流通)  
平成25年度事業計画(案)・予算(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  
支部事務局職員採用試験について他。

19日(火) 業務サポート委員会(会員周知)  
京宅広報(3月発行)の編集について他。

20日(水) 取引主任者講習会  
64名が受講。

21日(木) 社会貢献委員会(不動産相談担当理事会)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

社会貢献委員会(不動産相談)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

22日(金) 流通センター研修会  
レイズIP型システムについて。(8  
名受講)

取引主任者法定講習「意見交換会」  
取引主任者法定講習における講師との意見  
交換。

25日(月) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

組織運営委員会(財務部門)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

組織運営委員会(総務部門)  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

組織運営委員会(総務・財務部門)  
平成25年度組織運営委員会(総務・財務  
部門)の運営について他。

26日(火) 業務サポート担当理事会  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

業務サポート委員会  
平成25年度事業計画(案)・予算(案)について他。

28日(木) 取引主任者講習会  
65名が受講。



## 「中古住宅の付加価値仲介」とは

先月、2月22日に第三・第五支部合同のハトマーク研修会が開催され、全宅連から推薦された西生建氏(首都圏既存住宅流通推進協議会・代表)より、これからは日本でもストック(中古住宅)の流通が増え、それに伴い中古住宅のインスペクション(第三者による「住宅診断」・「建物検査」)が必要になるというお話をいただきました。

今までの中古住宅の仲介は、重要事項説明書の中で売主から買主に引き継ぐだけの説明で終わっていましたが、買主にとっては中古住宅を買ったものの果たしてこの家の耐震や建物の外観を始めとして天井裏・床下・水回り・設備機器に至るまで、どのような状態なのか心配がつきまといまいます。

又、売主側も後でそのクレームを付けられても、それが瑕疵に当たるのかどうかも判断できないし、仲介業者にとってもこの種の瑕疵トラブルが、今まで一番大きな悩みの種であったに違いありません。

そこで、その心配を取り除き安心して取引する為に「インスペクション」を仲介業者が行うことにより、売主・買主にとって安心安全で、より信頼される付加価値仲介となるのです。

現在、我々の仲間である全宅連会員の中でも特に関東圏でこの「インスペクション」を中古住宅仲介時に提案し、付加価値仲介のニュービジネスとして展開している会社が数多くあります。やはり、お客様にとっては売主側も安心だし、特に近年買主側にとってこの「インスペクション」に対する評価は増すばかりで、これからの中古住宅仲介には求められる機会が多くなると考えられます。

今や我々中小零細で構成する京都宅建の会員は、あらゆる地域で大手不動産業者に遅れをとっています。特に大手不動産業者は、もう既に中古住宅仲介時の「インスペクション」を中古住宅瑕疵保証と組み合わせて導入し、新聞広告一面に掲載しユーザーの安心感を高める仲介を行なっています。

我々、京都宅建も近々京都における中古住宅流通活性化協議会を、行政・銀行・建物調査会社と共に立ち上げ、この「インスペクション」や「中古住宅瑕疵保証」についての仕組みを作るよう検討中です。どうか会員の皆様もこれから期待される中古住宅の流通市場について、より一層研究し日々の業務に活かされる事を望みます。

# 「都市の低炭素化の促進に関する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の一部改正(平成24年12月4日施行)について

標記に伴い、宅地建物取引業法施行令第3条(法第35条第1項第2号の法令に基づく制限)に「都市の低炭素化の促進に関する法律第43条」が加えられました。

都市の低炭素化の促進に関する法律第38条では、市町村が作成する低炭素まちづくり計画に基づき、市町村又は緑地管理機構は、当該計画区域内の一定の基準を満たす樹木等について所有者等による管理が困難である場合に、当該樹木等を保全するため樹木等管理協定を締結することができることとされています。同法第43条では、当該協定締結後になされる公告のあった後において、新たに協定対象樹木の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする、いわゆる「承継効」が規定されていることから、当該承継効を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正が行われました。

なお、本会の重要事項説明書(売買・交換用、売買・交換(区分所有建物))では、「5. 法令に基づく制限」にある「(4) 都市計画法・建築基準法・土地区画整理法を除くその他法令による制限」の一覧表に「都市の低炭素化の促進に関する法律」の欄を(「近畿圏保全区域整備法」と「河川法」の間に)加えております。

## (4) 都市計画法・建築基準法・土地区画整理法を除くその他法令による制限

古 都 保 存 法	都 市 緑 地 法	生 産 緑 地 法
特 定 空 港 周 辺 法	景 観 法	大 都 市 住 宅 地 等 供 給 法
地 方 拠 点 都 市 地 域 整 備 法	被 災 市 街 地 復 興 法	新 住 宅 市 街 地 開 発 法
新 都 市 基 盤 整 備 法	旧 市 街 地 改 造 法	首 都 圏 等 整 備 法
近 畿 圏 等 整 備 法	流 通 業 務 市 街 地 整 備 法	都 市 再 開 発 法
沿 道 整 備 法	集 落 地 域 整 備 法	密 集 市 街 地 防 災 街 区 整 備 促 進 法
地 域 にお け る 歴 史 的 風 致 の 維 持 及 び 向 上 に 関 す る 法 律	港 湾 法	住 宅 地 区 改 良 法
公 有 地 拡 大 推 進 法	農 地 法	宅 地 造 成 等 規 制 法
都 市 公 園 法	自 然 公 園 法	首 都 圏 近 郊 緑 地 保 全 法
近 畿 圏 保 全 区 域 整 備 法	<b>都 市 の 低 炭 素 化 の 促 進 に 関 す る 法 律</b>	河 川 法
特 定 都 市 河 川 浸 水 被 害 対 策 法	海 岸 法	津 波 防 災 地 域 づ くり に 関 す る 法 律
砂 防 法	地 す べ り 等 防 止 法	急 傾 斜 地 法
土 砂 災 害 防 止 対 策 推 進 法	森 林 法	道 路 法
全 国 新 幹 線 鉄 道 整 備 法	土 地 収 用 法	文 化 財 保 護 法
航 空 法	国 土 利 用 計 画 法	廃 棄 物 の 処 理 及 び 清 掃 に 関 す る 法 律
土 壌 汚 染 対 策 法	都 市 再 生 特 別 措 置 法	高 齢 者 ・ 障 害 者 等 の 移 動 等 の 円 滑 化 の 促 進 に 関 す る 法 律
東 日 本 大 震 災 復 興 特 別 区 域 法		

備考(制限の概要)

## 訃 報

(平成25年1月)

吉兼 政夫 様〔第三(北区)・ヨシックス〕

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。



## 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

私(X)は、Aさんから新築マンションを購入しました。このマンションは、AさんがY社に建築をさせたものですが、購入後、次のような問題があるのが分かりました。

- ①鉄筋量の不足      ②バルコニーの手すりのぐらつき  
 ③有害物質の発生    ④使い勝手の悪さ

Aさんは現在行方不明なのでY社に法的責任を追及したいのですが可能でしょうか？



## 回答

## マンションの瑕疵と設計者、施工者等の責任

- 1 XさんとY社との間には契約関係が存在しないので、マンションを建築したY社に対してXさんが不法行為に基づいて損害賠償を請求することが出来るかどうか問題となります。
- 2 最高裁は、類似の事案について次のような判断を示しました(最高裁平成19年7月6日判決)。

建物は、「建物としての基本的な安全性」、すなわち、居住者等(建物利用者や隣人、通行人等)の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならないから、建物の建築に携わる設計者、

施工者及び工事監理者は、契約関係にない居住者等に対する関係でも、建物としての基本的な安全性を欠けることがないように配慮すべき注意義務を負う。従って、この義務に違反して建築された建物に、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、特段の事情のない限り、損害賠償責任を負う。

判例に現れた事例を整理したのが右上の表です。表の(1)(2)の場合は、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」にあたりませんが、(3)はこの瑕疵に該当しません。

# 律

# リリース



「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」該当性	
(1) 瑕疵が居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合	
(2) 瑕疵の放置により、いずれ居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合	(具体例) ①鉄筋の腐食、劣化、コンクリートの耐力低下等を引き起こし、建物の全部又は一部の倒壊等に至りうる場合(建物の構造耐力に関わる瑕疵) ②外壁が剥落して通行人の上に落下したり、開口部、ベランダ、階段等の瑕疵により建物の利用者が転落したりするなどして人身被害につながる危険がある場合 ③漏水、有害物質の発生等により建物の利用者の健康や財産が損なわれる危険がある場合
(3) 建物の美観や居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまる場合	×

3 ご質問の①から④までの問題は、この表に照らして「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」といえるでしょうか。

①については、鉄筋量がかなり不足している場合には、地震の際にマンションが倒壊する危険が高いでしょうから、この瑕疵は、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらすでしょうし、少なくともこれを放置すると建物の倒壊等につながる構造耐力にかかわる瑕疵といえます。

②については、バルコニーの手すりがぐらついているとしても、それ自体建物の倒壊をもたらすような建物の構造耐力にかかわる瑕疵ではありませんが、これを放置すると居住者等が転落する危険があります。

③については、有害物質が発生していても建物の構造耐力にかかわる瑕疵ではありませんが、放置すれば居住者等の健康が損なわ

れる危険があります。

④については、使い勝手が悪いといっても、単に居住者の居住環境の快適さを損なうにとどまるものでしかないでしょう。

したがって、本件瑕疵のうち、①②③の瑕疵は、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」といえますが、④はこれに該当しないと考えられます。

4 結論として、Xさんは、Y社に対して、①②③の瑕疵の補修費用相当額について損害賠償請求をすることができる外、実際に人身被害などが生じた場合には、その損害についても損害賠償請求をすることができます。

ただし、買主が瑕疵の存在を知って、代金額を減額して購入した場合には損害がないので損害賠償請求はできませんが、質問では購入後に知ったということですので問題はありませ



# 近畿圏レインズニュース

(平成25年1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

1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	18,898件 (1,021件)	36,952件 (2,160件)	55,850件 (3,181件)	+31.3% (+43.4%)	52,747件 (3,518件)	+5.7% (-9.6%)
在庫物件数	51,805件 (3,558件)	84,246件 (5,397件)	136,051件 (8,955件)	+3.1% (+2.7%)	132,766件 (9,582件)	+2.5% (-6.5%)

## 2. 成約報告概要

1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	2,483件 (209件)	5,030件 (387件)	7,513件 (596件)	-4.1% (-16.1%)	6,962件 (524件)	+7.9% (+13.7%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	13.1% (20.5%)	13.6% (17.9%)	13.5% (18.7%)

※1月末 成約事例在庫数 311,541件

## 3. アクセス状況等

1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	1,269,227回	48,816回	+25.1%	1,097,383回	+15.7%

## 4. その他

新規登録物件の図面登録率は79.8%、図面要求件数は1社(IP型)当たり183.0回となっている。  
また、マッチング登録件数は、1月末現在12,287件となっている。

## 5. お知らせ

<定例休止日> 平成25年3月31日(日)

平成25年4月30日(火)

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。

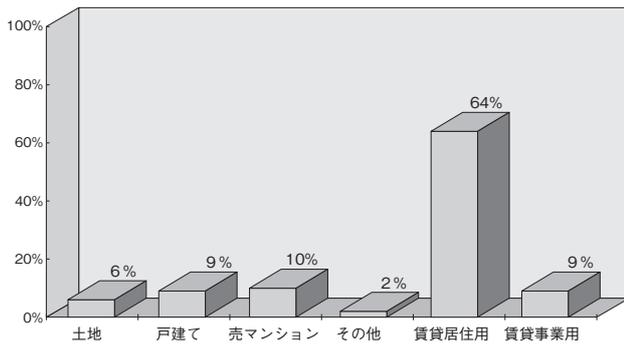
(社)近畿圏不動産流通機構

〒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

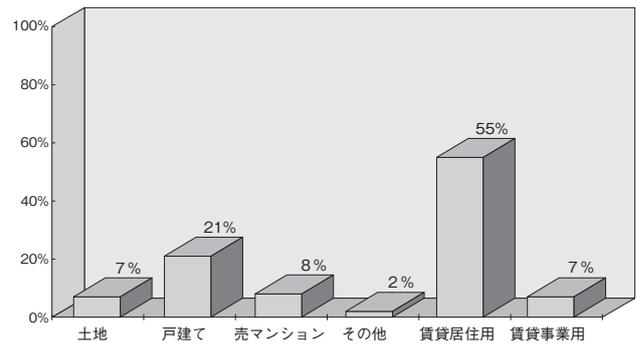
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 1 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)

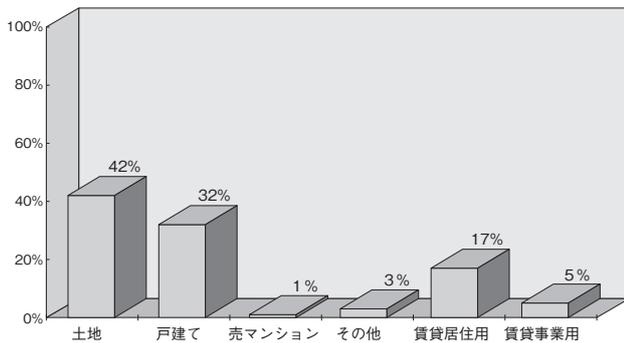
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中区・東山区・下京区)



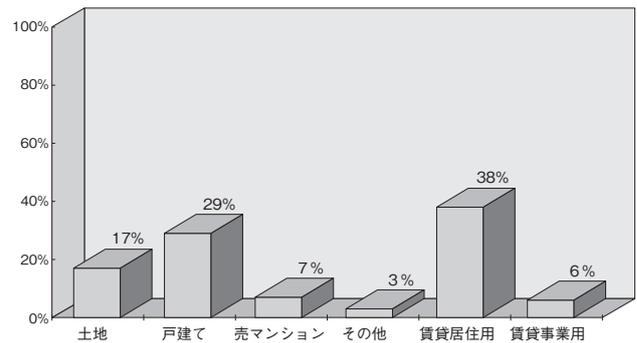
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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)



## ■ 1 月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府全域の売戸建の登録件数が増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2012年1月	2013年1月	対前年比	2012年1月	2013年1月	対前年比
京都市中心・北部	147	212	144.2%	111.65	116.21	104.0%
京都市南東部・西部	363	365	100.5%	89.09	83.98	94.2%
京都府北部	50	89	178.0%	28.33	37.71	133.1%
京都府南部	225	282	125.3%	70.84	66.27	93.5%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2012年1月	2013年1月	対前年比	2012年1月	2013年1月	対前年比
京都市中心・北部	104	218	209.6%	114.83	135.93	118.3%
京都市南東部・西部	96	139	144.7%	72.43	71.65	98.9%
京都府北部	12	3	25.0%	53.41	67.34	126.0%
京都府南部	36	69	191.6%	75.14	74.49	99.1%

## ■ 1 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11万円～14万円の物件が増加

	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	50	47	0	12
3万円～	506	344	22	129
5万円～	533	353	18	114
7万円～	185	171	7	72
9万円～	56	44	0	18
11万円～	67	26	0	19
14万円以上	59	16	0	5

※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25年1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	ユ タ カ (1)13257	國本 鐘春	國本 鐘春	東山区六波羅裏門通東入多門町154	075- 551-2227
第二	Life Styling Company(株) (1)13247	北川 初穂	中井 賢	中京区三条通烏丸西入御倉町64番地 KBアネックス3F	075- 251-6520
第二	(株)大生産業 (1)13255	藤田 健二	山田 潤一	下京区七条通烏丸西入東境町172	075- 371-3456
第四	(株)ジェイパワー (1)13246	萬代 素子	萬代 純也	山科区西野山百々町47番地6	075- 594-8383
第六	ライフジャパンエム(株) (1)13259	正木 康博	正木 康博	宇治市伊勢田町大谷45番地1	0774- 46-7171

## ■新入会(正会員)(5件)

平成25年2月28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	ルームプラス (1)13269	高瀬 廣美	高瀬 廣美	左京区田中下柳町13	075- 771-0898
第一	(有)ナルド (1)13270	金本 方敦	橘 直己	左京区北白川堂ノ前町36番地の1	075- 701-7610
第二	西光堂パートナーズ(株) (1)13268	西村 篤	岸村 浩和 浮田 真由美	下京区高辻大宮町107番地	075- 823-0200
第五	都住研 (1)13267	白川 善昌	白川 善昌	西京区大枝東長町1番地402	075- 332-6556
第七	(株)マルエム (1)13272	久木 圭史	久木 圭史	綾部市駅前通34番地	0773- 43-2787

## ■新入会(準会員)(1件)

平成25年1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	橋本不動産(株)京都南店 大臣(1)8062	森澤 郁夫	森澤 郁夫	南区吉祥院嶋高町48	075- 681-2266

## ■会員権承継(2件)

平成24年12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
第二	(株)ハウストウ京都 (1)13097	安藤 正弘	安藤 正弘 浅田 浩	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6階	075- 229-3200	免許換え
第四	(株)瀬戸口ハウジング 大臣(1)8379	後藤 道生	松本 勝正 新見 耕三 毛利 武志	伏見区久我森ノ宮町14番地92	075- 922-1424	免許換え

## ■会員権承継(1件)

平成25年1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
第四	(株)高安商事 (1)13265	高安 基夫	高安 秀樹	伏見区醍醐柏森町7番地5	075- 571-0672	個人→法人

## ■会員権承継(2件)

平成25年2月28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	(株)ハーベストホーム (1)13258	佐藤 政実	佐藤 實	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	その他
第三	山村商事(株) (1)13279	山村 春子	小牧 孝洋	右京区嵯峨鳥居本中筋町5番地	075- 865-3333	個人→法人

## ■支部移動(正会員)(2件)

平成24年12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	ハート住研 (7)7179	酒井 勝嘉	上京区千本通中立売上ル西入 西中筋町19番地	075- 462-9392	24/12/21
第六	第四	(株)MYホーム (1)13242	田原 卓	伏見区桃山町丹後18番地23	075- 622-1433	24/12/25

■支部移動(正会員)(1件)

平成25年1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	旭 商 事 (株) (14) 595	杉足 吉彦	伏見区桃山南大島町45番地17	075- 621-8625	25/01/15

■支部移動(正会員)(1件)

平成25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
第三	第一	大 学 住 研 (9) 5880	中島 孝夫	上京区鞍馬口通烏丸西入 森之木町462-13	075- 414-1676	25/02/26

■支部移動(準会員)(2件)

平成25年1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
第一	第三	(株)フラット・エージェンシー京匠 (7) 7189	川村 享	北区紫野西御所田町36-3	075- 494-2323	25/01/15
第二	第一	(株)宅都プラス今出川店 (1) 12632	石田 亮	上京区今出川通室町東入今出川町333 第2高橋ビル2F	075- 411-1266	25/01/25

■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12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(中京区)	(10) 4719	(有) 大 孝	茶谷 孝一	24/12/21	期間満了
第三(北区)	(12) 2387	(株) オ フ ィ ス タ ケ ウ チ	竹内 剛	24/11/10	期間満了
第三(北区)	(7) 7247	烏 丸 住 建	土田 雄一	24/12/11	廃 業
第四(南区)	(8) 6738	(株) 丹 宇	伊藤 博	24/11/30	廃 業
第四(伏見区)	(10) 4735	(有) 川 東 興 産	吉田 武司	24/12/21	廃 業
第五(南丹市)	(6) 8184	大 八 木 興 産	八木 信治	24/09/13	期間満了
第六(宇治市)	(7) 8009	ダ イ ム 都 市 開 発 (株)	森本 均	24/12/21	廃 業
第七(福知山市)	(4) 10656	(有) 永 穂 商 事	永穂 隆	24/11/28	廃 業

■退会(正会員)(16件) ※会員名簿より削除してください。

平成25年1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)	(11) 3900	近 畿 興 産	佐々木 正義	24/12/21	廃 業
第二(中京区)	(8) 6900	中 崎 不 動 産 (株)	中崎 泰次	24/12/12	廃 業
第二(中京区)	(14) 1036	産 興 商 事	高林 隆雄	25/01/08	死 亡
第三(北区)	(9) 5761	(株) 鳥 居	鳥居 博昭	24/12/20	期間満了
第三(北区)	(7) 7262	山 下 商 事	山下 新史	25/01/09	廃 業
第三(右京区)	(7) 7331	(有) エ リ ー ト	高山 登	25/01/18	廃 業
第三(右京区)	(5) 9566	オ リ エ ン ト ホ ー ム	多地 治雄	25/01/25	廃 業
第三(北区)	(3) 11391	(株) ア ド セ ン タ ー	井上 昌之	25/01/29	廃 業
第四(伏見区)	(10) 4847	面 山 不 動 産	面山 顕二	24/11/14	死 亡
第四(伏見区)	(2) 11704	(有) 矢 部 工 務 店	矢部 民一	24/12/20	期間満了
第四(山科区)	(1) 12645	(株) 山 科 ヴ ィ レ ッ ジ	吉川 学	25/01/22	期間満了
第四(南区)	(12) 3501	白 川 不 動 産	白川 忠一	25/01/23	廃 業
第四(伏見区)	(6) 8536	(株) 企 画 住 宅 研 究 所	後藤 敏之	25/01/30	廃 業
第五(西京区)	(10) 5313	都 住 研	上野 幸永	25/01/28	廃 業
第六(木津川市)	(13) 1347	三 興 不 動 産	荒堀 達弘	24/12/14	廃 業
第六(宇治市)	(10) 4732	(有) 北 斗 産 業	田井 一夫	25/01/20	期間満了

■退会(正会員)(13件) ※会員名簿より削除してください。

平成25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
第一(左京区)	(9)5864	大 健 土 地	大嶋 健一郎	25/02/14	廃 業
第二(中京区)	(2)11717	(株) エ ル テ ッ ク	細川 泰伯	25/01/20	期間満了
第二(下京区)	(3)11176	(株)京 都 コ ン シ ェ ル ジ ェ	岩田 哲	25/02/04	廃 業
第二(中京区)	(1)13154	(株)ラ ン ド ア セ ッ ト 京 都	北山 裕之	25/02/12	廃 業
第三(北区)	(10)5652	ヨ シ ッ ク ス	吉兼 政夫	25/01/01	死 亡
第三(右京区)	(7)7664	(有)大 橋 製 材 所	大橋 保伸	25/02/08	廃 業
第三(北区)	(3)10906	(株)丸 善 ホ ー ム	梶田 良之輔	25/02/26	廃 業
第四(山科区)	(12)2608	京 阪 神 ハ ウ ジ ン グ (株)	春田 鉄也	25/02/20	廃 業
第四(南区)	(7)7253	豊 住 宅	豊山 義生	25/02/20	廃 業
第四(山科区)	(4)10450	三 洋 住 販	長岡 開修	25/02/27	廃 業
第五(亀岡市)	(9)5826	護 栄 不 動 産	畑中 衛	25/02/27	期間満了
第六(木津川市)	(7)7295	三 浦 不 動 産	三浦 一男	25/01/31	廃 業
第六(木津川市)	(2)11893	ス ミ セ イ ハ ウ ジ ン グ (株)	北中 章之	25/02/13	廃 業

■退会(準会員)(2件) ※会員名簿より削除してください。

平成24年12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
第六(城陽市)	大臣(3)5736	脇 田 建 設 (株) 京 都 支 店	脇田 昌美	24/11/06	廃 業
第四(伏見区)	(2)12529	(株)S・K・Tコーポレーション京都不動産センター	小山 善宏	24/12/03	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25年1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(中京区)	大臣(5)5066	(株)長 栄 営 業 本 部	寺田 直樹	24/12/27	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25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)	大臣(5)5206	(株)エリッツ事務センター	井上 尚之	25/01/31	事務所廃止

■会員数報告書

平成24年12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	352 (+2)	42 (±0)	394 (+2)	第 三	394 (-1)	34 (±0)	428 (-1)	第 五	328 (-1)	22 (+1)	350 (±0)	第 七	221 (-1)	11 (±0)	232 (-1)
第 二	379 (-2)	46 (±0)	425 (-2)	第 四	453 (+1)	29 (-1)	482 (±0)	第 六	344 (-1)	29 (-1)	373 (-2)				
※( )内は会員数前月比増減。												合 計	2,471 (-3)	213 (-1)	2,684 (-4)

■会員数報告書

平成25年1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	352 (±0)	42 (±0)	394 (±0)	第 三	389 (-5)	35 (+1)	424 (-4)	第 五	327 (-1)	22 (±0)	349 (-1)	第 七	221 (±0)	11 (±0)	232 (±0)
第 二	378 (-1)	44 (-2)	422 (-3)	第 四	450 (-3)	30 (+1)	480 (-2)	第 六	343 (-1)	29 (±0)	372 (-1)				
※( )内は会員数前月比増減。												合 計	2,460 (-11)	213 (±0)	2,673 (-11)

## ■会員数報告書

平成25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	353 (+1)	42 (±0)	395 (+1)	第 三	385 (-4)	35 (±0)	420 (-4)	第 五	327 (±0)	22 (±0)	349 (±0)	第 七	222 (+1)	11 (±0)	233 (+1)
第 二	376 (-2)	43 (-1)	419 (-3)	第 四	447 (-3)	30 (±0)	477 (-3)	第 六	341 (-2)	29 (±0)	370 (-2)				
												合 計	2,451 (-9)	212 (-1)	2,663 (-10)

※( )内は会員数前月比増減。



## 「全宅管理」入会金無料キャンペーンが終了します

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とした「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」(通称：全宅管理)の入会金(2万円)無料キャンペーンが本年3月31日をもって終了します。(入会申込書は別紙にて本誌に同封しています。)

全宅管理への入会を検討されている方は、是非、キャンペーン期間内にご入会ください。

### (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<sup>にいのみ</sup>)

## 本部年間行事予定

平成25年3月28日(木)・4月26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。)

5月28日(火) 平成25年度二団体定時総会  
於：京都テルサ

## お知らせ

1. 平成24・25年度「会員名簿」貼付用の新入会員シール(平成25年1～2月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様には本誌と同封のうえ、配付させていただきます。
2. 本誌次号は、5月中旬頃に発行いたします。

## 支部合同事務所開設に伴う支部事務所移転のご案内

～ 本年4月より支部事務機能が集約・一元化されます ～

このたび、当協会の各支部における事務の合理化を図るため、支部における事務を本年4月1日(月)より下記の合同事務所(協会本部内)に統合させていただくこととなりました。

支部活動については、引き続き、従来どおり行います。

なお、第六・第七支部事務所は、拠点事務所として不動産無料相談、地域事業等を行います。

記

1. 現在の支部事務所における業務終了日 平成25年3月29日(金)まで
2. 新支部合同事務所における業務開始日 平成25年4月1日(月)より
3. 新支部合同事務所 〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3  
所在地・Tel・Fax (京都府不動産会館1階) Tel075-417-0007 Fax075-417-0008

※ 休業日・業務時間：土日・祝日・年末年始・お盆等を除く午前10時～正午・午後1時～午後5時

## 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、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

## 実務セミナー「宅建業者のための中小企業の生き残り経営戦略」

## 事業説明会「損害保険の総代理店制度(火災保険等)説明会」を実施

実務における知識・技術の向上及び人材育成などを目的とした会員支援事業の一環として、平成25年1月22日(火)に標記セミナー及び説明会を実施したところ、99名の参加がありました。

実務セミナーでは、講師に本会の公益法人コンサルタントでもある公認会計士の長谷川佐喜男氏を招き「宅建業者のための中小企業の生き残り経営戦略」と題し、宅建業の経営を中心に実務に沿った実践的な経営戦略をわかりやすく解説いただきました。

また、実務セミナー終了後に、本会の会員支援事業の一つである「損害保険(火災保険等)の総代理店制度」について、富士火災海上保険株式会社の青木隆氏より、同制度における総代理店の役割りやサポート内容等の事業説明と併せて、このほど同制度に加入された第一支部の大江康熙支部長より、保険代理店募集人資格を取得するまでの過程をご自身の体験を交えながらお話いただきました。



長谷川公認会計士