

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.526号
平成26年5月



平成26年4月28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 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)……10 |
| ■ 平成26・27年度「支部長」のご案内…… 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 | ■ お知らせ/訃報……13 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.27)…… 6 | ■ 賃貸物件広告実態調査実施……14 |
| ■ 取引主任者法定講習会…… 7 | ■ 暴排協総会開催……15 |
| ■ 本部年間行事予定…… 7 | ■ 平成26年度「定時総会」開催のご案内・ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.292)…… 8 | ■ 女性会員限定「セミナー・意見交換会」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(3月18日)

◎会長挨拶

役員へのこれまでの協会運営への尽力に対する謝辞他

報告事項

1. 新入会員の報告について(平成26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10件、準会員2件。

保証協会 正会員10件、準会員2件。

2. 平成25年度賃貸物件広告実態調査について

3月7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14頁参照。)

3. 評議員の変更について

標記役員(第五支部)の変更(辞任)が報告されました。(補充なし。)

審議事項

1. 業協会：平成26年度事業計画(案)について

平成26年度定時総会に提案される各委員会

事業計画(案)等が承認されました。

2. 業協会：平成26年度予算(案)について

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。

3. 保証協会：平成26年度事業計画の前文(案)について

平成26年度定時総会に提案される事業計画(案)の前文が承認されました。

4. 拠点事務所の検証結果について

拠点事務所の検証内容及び協議経過が報告され、北部拠点事務所は継続、南部拠点事務所は平成26年10月から廃止するが、不動産相談業務は継続する旨の提案がされ、承認されました。

5. 委員の変更(案)について

人材育成委員会委託業務委員(第五支部)の変更(辞任)が承認されました。(補充なし。)

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(4月28日)

◎会長挨拶

(1) 協会事業の改革の継続について

(2) 総会への取り組みについて他

審議事項

1. 二団体：平成26年度定時総会の開催及び上程する議事について

平成26年度総会の開催日時(平成26年5月29日(木)午後1時)及び上程される業協会8議事・保証協会5議事が承認されました。

2. 業協会：平成25年度事業報告(案)・決算報告(案)について

平成26年度総会に上程される標記事業報告(案)・決算報告(案)が承認されました。

3. 保証協会：平成25年度事業報告(案)・決算報告(案)について

平成26年度総会に上程される標記事業報告

(案)・決算報告(案)が承認されました。

4. 京宅サポートセンターの設立について

本会の別法人である標記センターの設立に向けて、所要の準備を進めていくことが承認されました。

5. 事務局人事について

本部事務局の人事として、岡本^{おかもと}哲夫^{つお}事務局参与の採用が承認されました。

報告事項

1. 新入会員の報告について(平成26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5件、準会員2件。

保証協会 正会員5件、準会員2件。

その他

新規の臨時職員が紹介されました。

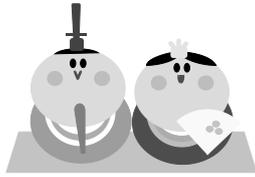
私たちが、平成26・27年度の「支部長」です

	<p>①第一支部長 ②杉浦 誠(すぎうら まこと) ③(株)杉浦商事(上京区) ④昭和31年10月12日 ⑤天秤座 ⑥A型 ⑦トレッキング・自転車 ⑧中華料理 ⑨支部会員にとって身近な支部をめざし、皆様の仕事に少しでもお役に立てる様 が頑張ってまいります。宜しくお願い致します。</p>
	<p>①第二支部長 ②苗村 豊史(なえむら とよし) ③(有)みのり住建(中京区) ④昭和40年7月29日 ⑤獅子座 ⑥B型 ⑦食べ歩き ⑧鮎・カレー・パスタ ⑨未熟な私ですが、支部会員同士の親睦・交流を大切にし、活発な取引ができるよ う尽力したいです。皆様のご指導・ご協力を宜しくお願い致します。</p>
	<p>①第三支部長 ②田中 利樹(たなか としき) ③(株)サン・ワールド(右京区) ④昭和42年6月10日 ⑤双子座 ⑥A型 ⑦野球 ⑧辛子明太子 ⑨私自身が支部の先輩方々に教えていただいた歴史と伝統を胸にこれから活躍して いただく青年部の方々へと良き継承が出来る様に努力して行きたいと思ひます。</p>
	<p>①第四支部長 ②高山 基則(たかやま もとのり) ③高山(株)(山科区) ④昭和35年5月18日 ⑤牡牛座 ⑥O型 ⑦家庭菜園・写真 ⑧刺身・麺類 ⑨人口の減少や大手業者の寡占化等、我々を取り巻く環境は厳しさを増しています。 役員一同のチームワークで支部会員各位の事業発展のために頑張ります。</p>
	<p>①第五支部長 ②松田 秀幸(まつだ ひでゆき) ③ワイエム住販(大山崎町) ④昭和33年12月10日 ⑤射手座 ⑥B型 ⑦ゴルフ ⑧メンチカツ・カレー全般 ⑨支部会員の皆様の和がより一層強まり、地域に密着した第五支部になるよう、支 部活動の充実を心掛けていきたいと思ひます。</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 ⑨2期目の就任となりました。宅建協会及び支部会員の皆様のために頑張ります。</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・花・小動植物飼育 ⑧妻の作るすし ⑨花園の事務所から、福利厚生でスタートし、副支部長6期12年、第七支部長5期 10年目で何とか次にゆずれそうです。</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)

ダイジェスト 協会の主な動き

3月



3日(月) 「京宅サポートセンター」(仮称)設立推進特別委員会
「京宅サポートセンター」設立答申(案)について。

7日(金) 賃貸物件広告実態調査会
(本誌14頁をご参照ください。)

京宅ビジョン2013小委員会
意見のまとめ。

11日(火) 業協会正副会長会・支部長合同会議
拠点事務所の検証結果等について。

女性部会(仮称)設立特別委員会
セミナー及び意見交換会について。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長合同会議
平成26年度事業計画(案)・予算(案)について他。

12日(水) 取引主任者講習会
100名が受講。

13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3件、準会員1件。
保証協会正会員3件、準会員1件。

組織運営委員会(財務部門担当理事会)
平成25年度事業報告(案)について他。

組織運営委員会(財務部門)
平成25年度事業報告(案)について他。

組織運営委員会(総務部門)
支部ホームページについて他。

14日(金) 新入会員等義務研修会
16名が受講。

17日(月) 選挙管理委員会
評議員選出選挙について。

18日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長合同会議
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
平成26年度業協会事業計画(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2頁をご参照ください。)

19日(水) 本部・支部選挙管理委員会
評議員選挙開票。

24日(月) 女性部会(仮称)設立特別委員会
セミナー及び意見交換会の運営について。

セミナー及び意見交換会
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

25日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長合同会議
暴力団等排除「京都連絡協議会」総会の対応について他。

諮問委員会
「京宅サポートセンター」設立答申について他。

流通センター研修会

まどりっくす・AD-1について他。(7名受講)

27日(木) 取引主任者講習会

101名が受講。

「京宅サポートセンター」(仮称)設立推進特別委員会

「京宅サポートセンター」設立答申の結果報告について。

4月



9日(水) 取引主任者講習会

84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

平成26年度定時総会について他。

14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5件、準会員2件。

保証協会正会員5件、準会員2件。

選挙管理委員会

会長・副会長・会員監事各立候補者について他。

15日(火) 新入会員等義務研修会

16名が受講。

17日(木) 組織運営委員会(財務部門)

平成25年度決算報告について他。

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。

18日(金) 二団体決算監査会

組織運営委員会(総務部門)

平成26年度二団体定時総会について。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議

平成26年度定時総会について他。

21日(月) 選挙管理委員会

会長・副会長・会員監事選挙について。

「役員選挙」理事候補者会

22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。

24日(木) 取引主任者講習会

98名が受講。

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。

28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

平成25年度事業報告(案)・決算報告(案)について他。

流通センター研修会

レインズIP型システムについて。(6名受講)

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議

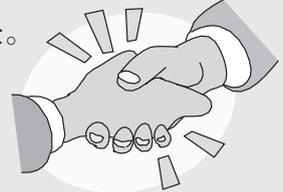
(本誌2頁をご参照ください。)



「感謝の意を込めて」

会員の皆さま！ 5月29日の総会をもって、私は2期4年間務めた会長の職を辞し、次の新しい会長にバトンタッチすることといたしました。

このコラムが会員の皆さまのお手元に届く頃には、次期の新しい会長が決まっていることと思います。



皆さま方には4年に渡り「会長の時事コラム」をご愛読いただき、ありがとうございました。最初このコラムをお引き受けする時、「はたして何を書けばいいのだろうか？」「皆が読んでくれるのかな？」と不安でいっぱいでしたが、回を重ねるにつれて、いろんな人達から「読んでいるよ！」「この前の話、良かったね！」とのお声掛けや感想をいただくと、日頃顔合せのできない会員さんに思いや考え方が少しは伝わったのかなと感じ、今では引き受けて良かったと思っています。

思い起こせば会長として、この間、協会にはさまざまな出来事がありました。

特に大きな出来事は、協会創立以来の大組織改革「公益社団法人」への移行でした。果たして、われわれ不動産業団体が、国が認める「公益社団法人」と名乗れるのかと大変心配しましたが無事、一昨年5月に「公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会」として、新しいスタートを切ることが出来ました。

これも2,600会員の皆さまの後押しと役員・理事の皆さま、又、本部・支部事務局職員が一丸となって、その目的に邁進したおかげで勝ち得た賜物だと思います。

この大きな組織改革の時に会長として統率し、指揮を執れたことは大変感慨深く、又、この達成感や充実感は、その後、行政や他団体からの期待が高まるにつれ、ひしひしと感じてきました。

この4年を振り返って、会長として会員の皆さまに何が出来たのだろうかと考えると、大変心苦しいものがありますが、少なくとも4年の間に、会員の皆さまを始めとする不動産業者の資質や社会的地位・役割は確実に上がったと思っています。

今後も新しい会長を中心に大手不動産業者に負けないような組織運営を考えていただき、先ずは会員の皆さまの日常の不動産業務が、より一層活発になり、皆が儲かり笑顔になれるよう願って止みません。

最後に、この4年間、会員の皆さまに支えていただき、会長としての職を全うすることができました…

感謝の意を込めて「ありがとうございました」(^o^)/



平成26年度「取引主任者法定講習会」

講習日	受付期間
平成26年 6月25日(水)	平成26年 5月19日(月)～平成26年 5月30日(金)
7月10日(木)	平成26年 6月 2日(月)～平成26年 6月13日(金)
7月24日(木)	平成26年 6月16日(月)～平成26年 6月27日(金)
8月 6日(水)	平成26年 6月30日(月)～平成26年 7月11日(金)
8月21日(木)	平成26年 7月14日(月)～平成26年 7月25日(金)
9月10日(水)	平成26年 7月28日(月)～平成26年 8月 8日(金)
9月25日(木)	平成26年 8月18日(月)～平成26年 8月29日(金)
10月 8日(水)	平成26年 9月 1日(月)～平成26年 9月12日(金)
10月23日(木)	平成26年 9月16日(火)～平成26年 9月26日(金)
11月 5日(水)	平成26年 9月29日(月)～平成26年10月10日(金)
11月20日(木)	平成26年10月14日(火)～平成26年10月24日(金)
12月 3日(水)	平成26年10月27日(月)～平成26年11月 7日(金)
12月18日(木)	平成26年11月10日(月)～平成26年11月21日(金)
平成27年 1月14日(水)	平成26年12月 8日(月)～平成26年12月19日(金)
1月29日(木)	平成26年12月15日(月)～平成26年12月26日(金)
2月12日(木)	平成27年 1月 5日(月)～平成27年 1月16日(金)
2月25日(水)	平成27年 1月19日(月)～平成27年 1月30日(金)
3月11日(水)	平成27年 2月 2日(月)～平成27年 2月13日(金)
3月26日(木)	平成27年 2月16日(月)～平成27年 2月27日(金)

※ 受講申込の受付(持参の場合)は、午前9時～11時30分、午後1時～4時30分です。
(土曜日・日曜日・祝日・年末年始・お盆等は除きます。)

本部年間行事予定

平成26年 5月29日(木)	平成26年度二団体定時総会 於：京都テルサ(本誌ウラ表紙参照。)
5月23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。)
6月23日(月)	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。)
7月28日(月)	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。)

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

法律 相談シリーズ

質問

私は、昭和46年に建築された賃貸マンションの所有者です。以前から建物の老朽化が気になっていたのですが、先日、建物の耐震診断を実施したところ、耐震性に問題があるとの診断を受けました。今日の耐震基準に見合うような補修工事をしようと思うと、かなりの費用がかかってしまうそうです。

これを機に借主に退去してもらって建物を取り壊し、新築建物に建て替えたいと思うのですが、可能でしょうか？



回答

耐震基準不足と正当事由

借主に退去してもらうためには現在の賃貸借契約を終了させる必要がありますので、期間の定めがある場合には契約期間満了に伴う更新拒絶(借地借家法26条。期間の定めがない場合は同法27条の6ヶ月前の解約申し入れ)をすることになります。しかし、法律上、更新拒絶(ないし解約申し入れ)には「正当の事由」(借地借家法28条)が備わっていないといけません。そこで、耐震性不足を理由として旧建物取り壊し新築物を建築する計画がある場合に、正当事由ありと認めもらえるかが問題となります。

一般に正当事由については、前述の28条に挙げられた判断要素に沿って、(ア)建物の使用を必要とする事情を賃貸人の側と借借人の側で比較し、(イ)建物の賃貸借に関する従前の経過、(ウ)建物の利用状況及び建物の現況を検討したうえで、補完的事情として(エ)立退料の提示が十分であるかが吟味され、これら各種事情を総合して判断されることとされてきました。

この点、建物の強度が問題となった以前の裁判例では、①老朽化が著しい木造建物の事案で「構造的にも物理的にも安全であるとはいえない状態にある」として正当事由を認めたもの(東京地裁昭和63年10月25日判決)がある一方で、②築45年の木造2階建て建物の耐震性不足等を理由に正当事由が主張された事案では、賃貸人側の正当事由の主張を認めず、逆に借借人側の修補請求を命じたものもありました(東京地裁平成22年3月17日判決)。

このため、貸主は、耐震基準を満たさず大地震において倒壊の危険があると指摘されるような建物であっても、「朽廃」状態に至った極端な事例を除き、原則として補強工事の実施によって借借人保護を貫徹すべきであるとの見解も有力でした。

もっとも、東日本震災の後、耐震診断、補強工事や、老朽建物の建て替え促進の必要性などについて社会的にも話題となっています。昭和

56年以前の旧耐震基準で築造された建物では、今日の新耐震基準を満たしていないものもあるなかで、大地震の危険が現実のものとして実感されるようになったことで、建物の耐震補強を怠って居住者や通行人の生命・身体に危害が生じた場合の建物所有者の法的責任への懸念も高まっています。老朽建物の補強工事に過大な費用をかけるより、賃借人には退去してもらって新建物を築造したいと考える賃借人も増えているのも当然といえます。

このような震災後の社会的関心を反映し、裁判所が、更新拒絶(解約申し入れ)の正当事由の判断において、耐震性不足をどのように評価するのか、改めてその動向が各方面から注目されていました。東日本震災以降、しばらくの間、この論点を正面から判断した裁判例は見受けられなかったのですが、平成25年に入ると、正当事由を肯定した複数の地裁判決が出されています。

まず、東京地判立川支部平成25年3月28日判決を紹介します。これは賃借人が都市再生機構の事案で、新聞報道もされて注目を集めました。

問題となった建物は、昭和46年に築造された鉄骨・鉄筋コンクリート造の204世帯の賃貸マンションで、築造当時こそ旧耐震基準を満たしていたものの、現在の基準には不十分で、災害時に倒壊の危険あり、と診断されていました。しかし、耐震基準を満たすための補修工事が多額の費用(総家賃収入の約五年分)を要し、他方で、補修工事の実施には建物各所に鉄骨ブレース(補強材)の設置を要するため居住性が著しく悪化し、経済的価値の大幅な低下が確実でした。このため、判決は、建物を取り壊さざるを得ないとの賃借人(都市再生機構)の判断は「社会経済的な観点に照らして相当なもの」としました。

そして、賃借人から居住者に対し、都市再生機構の類似賃貸物件のあっせんと、移転費用補填、移転先家賃減額・補助を提示するなど、相応の代替措置が取られていることも考慮に入れたうえで、更新拒絶には正当事由が備わっていると認めたのです。

同じく正当事由を肯定した裁判例に、東京地判平成25年1月25日判決があります。これは、

昭和49年に築造された三階建て建物の一階部分を歯科診療所として約29年間賃貸してきたという事案でした。

同判決も、一般論として「建物の耐震性に問題があるとしても、社会通念上相応な費用負担で補修できるのであれば、あえて現存する建物を取り壊す必要がない」とします。そのうえで、この事案においては、建物を維持しようとする場合、耐震補強工事に要する費用1000万円以上に加え、その他の外壁、内壁の老朽化に伴う修繕費用、固定資産税等の支出などの負担を強いることになり、家賃収入として得られる年額約302万円との対比において「経済的合理性に疑問がある」と評価しました。

その他、賃借人側の事情として歯科診療所は代替地で開設が可能で、近隣に利用できる賃貸物件があることも考慮要素としました。結論としては、賃借人の負担に照らし、立退料なしで正当事由を具備することはないが、賃借人の移転に要する各種費用を積算したうえで立退料6000万円が十分であると評価し、正当事由が具備されると判断しています。

この二つの判決から、建物が耐震基準を下回っているというだけで正当事由が具備されるわけではなく、①耐震補強工事ははじめとして建物維持に要する費用が過大で、賃料収入との対比で経済的合理性を欠く程度にまで至っていること、②賃借人の具体的事情に照らした十分な立退料・代替措置の提供が伴っていること(上記エの考慮要素に対応します。)が必要となることが読み取れます。これらの要素は、冒頭に述べたア～ウの考慮とともに、総合的に評価されて正当事由が判断されます。

以上より、質問の事案では、耐震補強工事に要する費用が経済的合理性を欠くほどの程度に至っているかどうかを検討し、さらに賃借人の転居等に伴う各種不利益を具体的に考慮して十分な立退料・代替措置を講じているかどうかが問題となります。これらの条件を満たす場合に、はじめて更新拒絶(ないし解約申し入れ)に正当事由ありとして、契約終了・明渡を求めることができる、ということになるでしょう。



近畿圏レインズニュース

(平成26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	21,707件 (1,030件)	43,029件 (2,238件)	64,736件 (3,268件)	+14.5% (+ 8.4%)	58,845件 (3,261件)	+10.0% (+ 0.2%)
在庫物件数	52,812件 (3,595件)	87,635件 (5,062件)	140,447件 (8,657件)	- 0.9% (- 4.6%)	133,997件 (8,708件)	+ 4.8% (- 0.6%)

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	4,243件 (293件)	9,840件 (927件)	14,083件 (1,220件)	+10.6% (+21.4%)	12,847件 (1,124件)	+ 9.6% (+ 8.5%)

3月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	19.5% (28.5%)	22.9% (41.4%)	21.8% (37.3%)

※3月末 成約事例在庫数 450,517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	1,703,849回	54,963回	+5.3%	1,618,263回	+12.7%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は83.6%、図面要求件数は1社(IP型)当たり254.43回となっている。
また、マッチング登録件数は、3月末現在13,930件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成26年5月31日(土) ・ 平成26年6月30日(月)

※ 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。

(公社)近畿圏不動産流通機構

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル9階

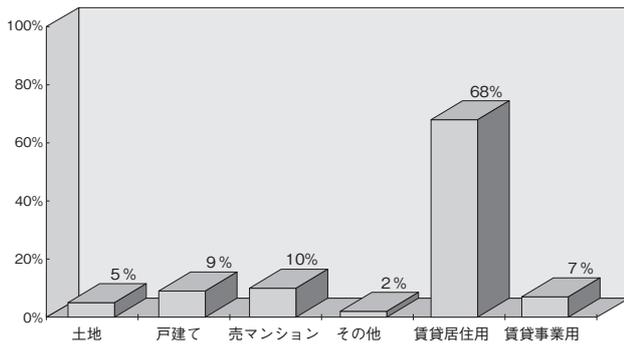
TEL: 06-4708-8338 <http://www.kinkireins.or.jp/>

※お知らせ

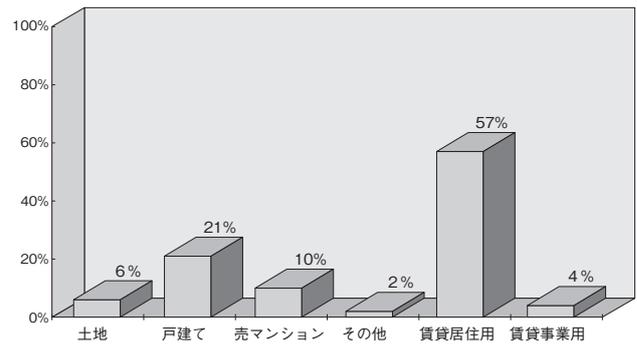
同流通機構は、会館改修のため、平成26年4月7日より上記の事務所に移転しました。

■ 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)

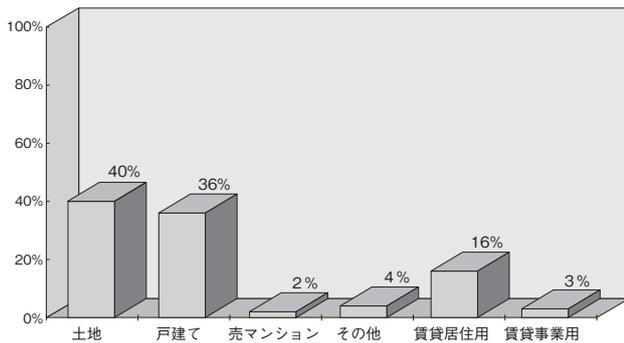
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



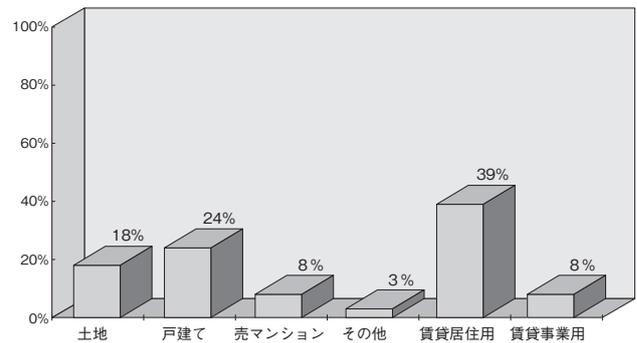
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府全域のマンションの登録件数が上昇傾向

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年3月	2014年3月	対前年比	2013年3月	2014年3月	対前年比
京都市中心・北部	194	217	111.8%	116.56	121.98	104.6%
京都市南東部・西部	359	447	124.5%	84.56	89.67	106.0%
京都府北部	53	65	122.6%	37.52	34.20	91.1%
京都府南部	308	269	87.3%	63.84	67.26	105.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年3月	2014年3月	対前年比	2013年3月	2014年3月	対前年比
京都市中心・北部	235	262	111.4%	143.15	143.55	100.2%
京都市南東部・西部	179	207	115.6%	74.88	80.00	106.8%
京都府北部	3	3	100.0%	57.49	50.85	88.4%
京都府南部	81	83	102.4%	63.93	74.00	115.7%

■ 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、京都府全域の3万円未満の物件が増加傾向

	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	53	184	0	18
3万円～	482	335	7	169
5万円～	666	405	15	124
7万円～	218	162	5	71
9万円～	85	91	1	26
11万円～	95	37	0	20
14万円以上	111	26	0	4

※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)(3件)

平成26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
第二	(株) 桜 穂 (1)13425	矢島 宏章	織田 康弘	中京区西ノ京池ノ内町16番地4	075- 842-1155
第三	A i n a (株) (1)13423	大橋 太	田中 耕造	北区紫竹東栗栖町7-7 ママス&パパス1F	075- 204-3200
第七	(株)エコ・ビータ (1)13427	下野 邦夫	久保 賢二	舞鶴市溝尻町11番地10	0773- 64-5604

■新入会(正会員)(5件)

平成26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
第一	三 協 (株) (1)13437	安田 栄慈	安田 栄慈	東山区三条大橋東三丁目8番地	075- 761-3200
第一	(株) ビ ジ ョ ン (1)13438	宮本 隆明	宮本 隆明	左京区下鴨本町13番地 アウスレーゼ下鴨501	075- 203-6819
第三	(株)アイ・ティ・オー (1)13432	山田 直純	山田 直純	右京区西院寿町40番地	075- 315-0088
第四	(有) 清 水 住 研 (1)13436	清水 虎雄	清水 虎雄	伏見区向島津田町187-3	075- 202-5153
第六	加 藤 建 築 販 売 (1)13433	加藤 佐智子	岡西 範幸	京田辺市大住ヶ丘4丁目11番地7	0774- 64-4964

■新入会(準会員)(1件)

平成26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	(株)京都ハウスイオン洛南店 (2)12332	加畑 周作	加畑 周作	南区吉祥院御池町31番地 イオン洛南店2階	075- 661-0016

■新入会(準会員)(2件)

平成26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	(有)マックス建物管理五条店 大臣(1)8116	齋藤 裕子	齋藤 裕子	下京区猪熊通五条西入 柿本町698-2-1F	075- 341-1213
第三	(株)京都ライフ北大路店 (9)6353	平岡 卓司	平岡 卓司	北区小山上総町11-1 フェニックスビル21 101	075- 417-0080

■会員権承継(1件)

平成26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	承継理由
第三	(株)オーヤマハウジング 知事(1)13393	大山 直樹	大山 直樹	右京区西院四条畑町5番地3 オーヤマ第2ビル4階	075- 312-0805	免許換え

■退会(正会員)(13件) ※会員名簿より削除してください。

平成26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(左京区)	(12)2861	井 越 住 研	井越 修	26/02/01	死 亡
第一(上京区)	(11)4202	大 和 建 設 (株)	熊井 隆一	26/03/27	廃 業
第一(東山区)	(14)553	富 巳 不 動 産	箕口 茂男	25/05/15	死 亡
第三(右京区)	(1)13393	(株)オーヤマハウジング	大山 直樹	26/02/06	他協会加盟
第三(北区)	(5)9651	(有)堀内工務店	堀内 邦保	26/02/25	期間満了
第三(北区)	(3)11030	(有)北洋ハウジング	倉内 洋	26/03/26	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)	(3)11525	有 大 家 住 建	大家 貴広	26/03/06	廃 業
第四(伏見区)	(5)9504	株 ジ ョ ブ	郷田 和記	26/03/11	廃 業
第五(南丹市)	(4)10765	有 青 葉 建 設	山下 光男	26/01/14	廃 業
第六(宇治市)	(14)375	西 村 不 動 産	西村 敏雄	26/02/24	期間満了
第六(宇治市)	(2)11908	エ ス テ ー ト ・ ア イ	石川 淳一	26/03/24	廃 業
第六(宇治市)	(5)9662	株 ア タ ゴ ハ ウ ジ ン グ	萩森 功一	26/03/29	期間満了
第六(八幡市)	(4)10723	住 ま い 塾	戸田 謙一郎	26/03/31	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26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
第五(西京区)	(3)11278	京 都 賃 貸 (株) 桂 店	松本 健太	24/10/31	事務所廃止

■会員数報告書

平成26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	347 (-3)	41 (±0)	388 (-3)	第 三	370 (-2)	34 (±0)	404 (-2)	第 五	314 (-1)	22 (-1)	336 (-2)	第 七	218 (+1)	12 (±0)	230 (+1)
第 二	385 (+1)	43 (±0)	428 (+1)	第 四	449 (-2)	30 (+1)	479 (-1)	第 六	328 (-4)	29 (±0)	357 (-4)				
												合 計	2,411 (-10)	211 (±0)	2,622 (-10)

※()内は会員数前月比増減。

お知らせ

1. 本部事務局職員の退職について

協会本部の森本係長が平成26年3月31日付をもって退職しましたので、お知らせいたします。

2. 平成26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. 新入会員シールについて

平成24・25年度「会員名簿」貼付用の平成26年3～4月度新入会員シールを本誌と同封しています。

4. 本誌次号の発行について

本誌次号は、7月中旬頃に発行いたします。

訃 報

(平成26年3～4月)

岩田 靖夫 様 [第三(右京区)・(株)岩田宝来屋]

谷川 國男 様 [第六(笠置町)・谷川木材(株)]

山田 貞夫 様 [第六(城陽市)・伸栄商事(有)]

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25年度「賃貸物件広告実態調査」を実施

3月7日(金)「賃貸物件広告実態調査」が実施されました。

去る2月7日(金)開催の広告事前審査会(本会「情報提供委員会」・全日「公正取引委員会」合同)にて、京都市及びその周辺地域を対象にインターネット広告・折込チラシ等が、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7日(金)に実施するとともに、同調査結果を(公社)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21名)
2. 対象事業者	8社
3. 対象物件	8件(中古賃貸マンション7件・新築賃貸マンション1件)
4. 調査実施団体等	京都府建設交通部建築指導課 (公社)京都府宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会京都府本部

外出前にはぱっと確認

ビジネスマナーを身につけよう！

～身だしなみ編～

4月が過ぎ、いよいよ新入社員の方々を営業現場に送り出す、という会社さまも多いのではないのでしょうか？
きちんとしたビジネスマナーの習得は、お客さまからの「安心」や「信頼」を得るうえでとても大切になってきます。
正しいビジネスマナーを守ることで、初めて業務知識や経験をいかすことができるといえるかもしれません。

そこで今回はビジネスマナーの中でも“第一印象”に大きな影響を与える、身だしなみについてご紹介します。



なんと言っても「清潔感があること」が大切。

特にこの「感」が大切です。

清潔であること、これは日常生活でも当たり前のように毎日していることですが、この「感」というものを人に伝えることがビジネスマナーにとって大切なことです。このイメージを伝えるのに大切なのが、身だしなみです。

ここに一般的な見出しなみチェック項目をあげてみました。ぜひ、会社の部下や後輩、新入社員の方々のチェックにご活用ください。

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 【ヘアスタイル】クシやヘアブラシで丁寧に手入れをしていますか？ | <input type="checkbox"/> 【ひげ】無精ヒゲは生えていませんか？ちゃんと毎朝剃っていますか？ |
| <input type="checkbox"/> 【フケ】頭や肩（スーツ）などにフケが付いていませんか？ | <input type="checkbox"/> 【ネクタイ】しっかりと締めていますか？曲がっていませんか？ |
| <input type="checkbox"/> 【顔】脂ぎっていませんか？（女性の場合：メイクが濃くありませんか？） | <input type="checkbox"/> 【ズボン】しっかりと折り目は付いていますか？汚れてはいませんか？ |
| <input type="checkbox"/> 【歯・口臭】ちゃんと食後に歯を磨いていますか？口臭対策はしていますか？ | <input type="checkbox"/> 【靴】しっかりと磨いていますか？汚れなどついていませんか？ |
| <input type="checkbox"/> 【ワイシャツ】衿や袖が汚れていませんか？ボタンは全て留めていますか？
アイロンをしっかりとかけていますか？ | <input type="checkbox"/> 【靴下】落ち着いた色（黒やグレー）をはいていますか？ |

着実に前進する安心して取引できる環境づくり

— 暴力団等排除のための 京都連絡協議会25年度定時総会 開催 —

不動産取引における暴力団等排除のための京都連絡協議会の25年度定時総会が平成26年3月25日、京都府不動産会館で開催されました。

協議会会長の鍵山京宅協会長から、「『京都連絡協議会』は、反社会的勢力と「関係を持たない」「資金提供・便宜供与等を行わない」「不当な要求には組織として対応する」という宣言のもとに諸活動を取り組んできたところ、はや二年が経過した。この4月からは府内の全市町村で暴力団排除条例が整うこととなり、当協議会の役割に大きな期待が寄せられている。今後とも当協議会は宅建業者が安心して取引できる環境づくりに努めていきたい。』との挨拶で開会されました。

京都府建築指導課長の来賓挨拶の後、府警暴力団対策室長からは、最近の組織状況と暴力団の勢力拡大・資金源獲得等の動きに的確に対応するための京都府暴力団排除条例の一部改正が報告されました。続いて、暴追センター事業課長からは、センターでの取扱事例から見た対処方法等について、「武蔵坊弁慶とあなたの輪」と題して

ユーモアを交えた簡潔な説明があり、弁護士会 民暴・非弁取締委員会副委員長からは委員会活動から見た、当協議会の役割等について事例を踏まえた説明をいただき、各役員の脳裏に深く刻み込まれました。



審議事項

① 平成25年度事業報告及び平成26年度事業計画(案)について

その活用も定着しつつある「不動産業反社データベース」の運用状況などの平成25年度事業報告と反社会的勢力排除条項(モデル条項)の更なる普及促進等を図る平成26年度事業計画(案)は承認

② 次期役員と事務局体制について

会長に全日京都の本部長、副会長に京宅協会長を、事務局は全日京都を選任

最後に、次期会長の坊本部長から協議会構成団体の更なる連携を密にした取組みの強化を決意表明され、盛会裡に閉会しました。

平成26年度「定時総会」開催のご案内

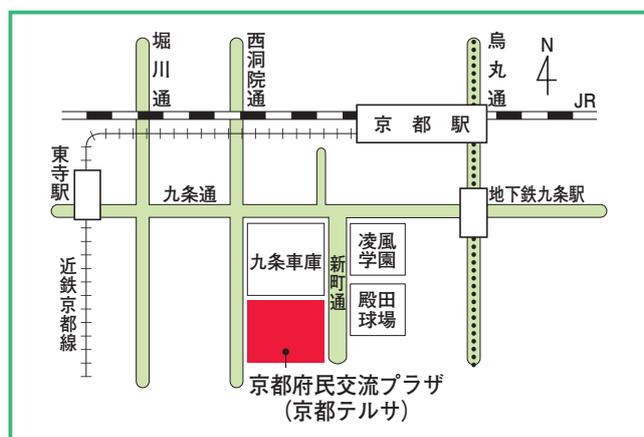
既に会員各位のお手元に平成26年度「定時総会」の開催通知等が届いていると思いますが、改めてご多忙のこととは存じますが、お練り合わせのうえご出席いただきますようご案内申し上げます。

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

1. 日 時 平成26年5月29日(木) 午後1時
2. 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

～ 女性部会(仮称)の設立を目指して～

女性会員限定の「セミナー・意見交換会」を実施しました

現在、女性部会(仮称)設立特別委員会において、女性部会(仮称)の設立を検討していますが、その一環として、去る3月24日(月)に標記セミナー等を開催したところ、京都府下の全支部より20名の女性会員にご参加いただきました。

前段のセミナーでは「女性部会の必要性及び活動内容について」と題し、(一社)大阪宅建協会女性部会の副部長 吉岡美鈴氏を講師に招き、同協会にて既に活動中の女性部会について、設立時のお話やこれまでの活動内容などを事細かにご説明いただきました。

また、後段の意見交換会では、吉岡氏と参加者が一同にテーブルを囲み、お一人ずつ自己紹介された後、女性部会(仮称)の設立に向けて活発な意見交換が行われました。

