

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL. 538号
平成28年5月



平成28年3月14日に開催された「京町家の継承・活用」研修会

目次

- 業協会理事会・保証協会幹事を開催/お知らせ/訃報・・・2
- 平成28・29年度支部長の「ご案内」・・・3
- 会長の時事コラム (VOL.10)・・・4
- 「京町家の継承・活用」研修会/本部年間行事予定・・・5
- 協会の主な動き (ダイジェスト)・・・6
- 人権コラム (VOL.11)・・・7
- 法律相談シリーズ (VOL.304)・・・8
- 近畿圏レイズニュース (物件登録状況)・・・10
- 入退会・支部移動等のお知らせ・・・12
- 平成28年度の宅地建物取引士講習会の実施について・・・13
- 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業について・・・14
- ご存知ですか？協会の変更届・・・15
- 平成28年度「定時総会」開催のご案内・・・ウラ表紙
- 女性部会主催!!セミナー&懇談・・・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)



ハトマークサイト 京都

検索

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(3月29日)

◎会長挨拶

- (1) 平成27年度事業遂行について
- (2) 役員選挙について
- (3) 宅建業法の改正について



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成28年2月～3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8件、準会員4件。

保証協会 正会員8件、準会員4件。

2. 住教育セミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」について

2月13日(土)に開催された標記セミナーの

概要について報告されました。(詳細については前号3頁参照)

3. 平成28・29年度「役員選挙」等スケジュールについて

標記選挙等のスケジュールが報告されました。

審議事項

1. 業協会：平成28年度事業計画(案)・予算(案)について

平成28年度定時総会に上程・報告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28年度事業計画の前文(案)について

平成28年度定時総会に報告される事業計画の前文(案)が承認されました。

3. 情報提供委員会の組織変更(案)について

標記委員会の組織変更(案)について承認されました。

お知らせ

1. 新入会員シールについて

平成26・27年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成27年3～4月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様に配付させていただきます。(本誌と同封しています。)

2. 平成28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. 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。

4. 協会本部「クール・ビズ」実施について

協会本部では地球温暖化防止対策の一環として、平成28年5月2日(月)から同年10月31日(月)までの間、クール・ビズを実施しております。クール・ビズ実施期間中、職員は「ノー上着・ノーネクタイ」にて業務をしておりますので、ご理解の程、よろしくお願いいたします。

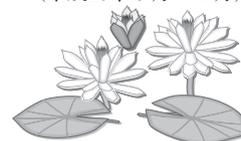
また、各位が協会本部へお越しいただく際は、軽装にて来協くださいますよう併せてお願いいたします。

訃報

(平成28年3月～4月)

大東 豊治 様 [第三(右京区)・(株)京都技撃]

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。



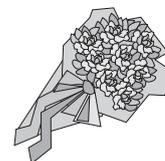
私たちが、平成28・29年度の「支部長」です

	<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 ⑧中華料理 ⑨昨期に引き続き2期目の支部長となります。我々をとりまく環境は厳しさを増しますが、支部会員の皆様の仕事のお役に立てるよう努力してまいります。</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味覚散歩 ⑧寿司・カレー・麺類 ⑨支部会員同士の親睦と交流を大切に、活発な取引ができるよう尽力いたします。若さと元気しか取り柄はございませんが、皆様宜しく願い申し上げます。</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・志津屋のふんわりタマゴサンド ⑨第三支部は先輩方々の歴史と伝統を胸に継承して行きます。支部全体が一枚岩となり、会員皆様の商売発展を目的としていつも笑顔で元気な支部にしていきたいです。</p>
	<p>①第四支部長 ②古田 彰男(ふるた あきお) ③(株)東寺ハウジング(南区) ④昭和40年6月15日 ⑤双子座 ⑥B型 ⑦野球・ラグビー観戦 ⑧肉 ⑨支部事業は少なくなりましたが、支部会員の皆様の為、支部と本部のパイプ役となるよう頑張りますので、今後ともご指導、ご鞭撻よろしくお願いいたします。</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支部長職は2期目になりますが、第五支部の会員の皆様がより一層仕事が活発になり、公私共に一致団結出来る様、充実した支部運営を心掛けてまいります。</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 ⑨支部長3期目となりました。経験を活かして協会事業並びに京都府南部12市町村の行政とのつながりを深めて協調と改善を図ります。</p>
	<p>①第七支部長 ②田中 康行(たなか やすゆき) ③田中開発(有)(綾部市) ④昭和37年4月24日 ⑤牡牛座 ⑥O型 ⑦旅行・オートバイ ⑧刺身・ラーメン ⑨魅力ある組織となる様、宅建協会及び支部会員の皆様のために頑張ります。</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)

今回、支部長をご退任される、山下裕 様(第七支部)、高山基則 様(第四支部)、大変お疲れ様でした。

山下様におかれましては、支部長として多年に亘りご尽力いただきありがとうございました。また、高山様には協会理事として引き続きよろしく願いいたします。





会長の時事 コラム VOL.10

今年の桜の開花は、全国的に大いに早くやってきました。今日は4月半ばですが、既に京都市内各所の重たい八重桜も満開の便りが入って来ております。京都宅建には、南北に距離があり高低差も大きい様々な地域に会員がいますが、皆さんの地域の桜の開花は如何だったでしょうか？

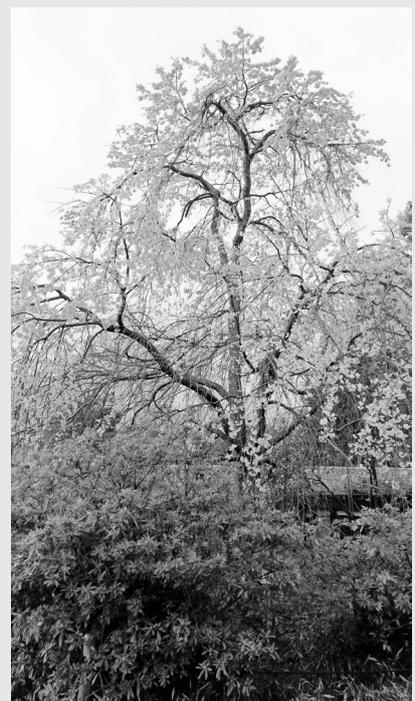
月日の経つのは早く、会長をお引き受けしてから、アツという間の2年間でした。多方面に亘りご助言を頂き、また見守って頂いた方々へ拝眉の上お礼申し上げるべきところ、甚だ略儀乍ら紙面に於て厚くあつくお礼申し上げます。誠に有難うございました。とは申せ、総会が終了するまでは、現役員はその職に専念しなければなりませんし、現役員共々その日まで頑張っ

て参ります。さて、平成28年の新年度を迎え、協会の行事も年度締めと、新年度スタートの行事が盛沢山であります。既に3月31日、各支部の新評議員により、新理事候補と新支部長が選出され、4月21日には会長、副会長、監事候補が決定している日程で進んでおります。新年度もわだかまり無く意見交換のできる環境で、京都宅建の会員すべてが活躍し、またお商売の発展に繋げて欲しいと願っております。

話を転じますが、昨年7月、「戸建住宅の価格査定マニュアル」が公益財団法人不動産流通推進センターのネット上で公開されました。平成28年度と同センターの計画には、7月頃「住宅地価格査定マニュアル」及び「マンション価格査定マニュアル」公開が予定されております。この3つの価格査定マニュアルのネット上の公開は国の中古住宅に対する取り組みの一環でもあります。すなわち、不透明な中古住宅の価格をオープンな形で算出する、と言うシナリオがあります。書式が一定で宅建業者の算出した価格が合っているか否か、消費者もこのマニュアルにアクセス可能になります。媒介契約締結時、宅建業者は価格に関し意見を述べなければなりません。正しく公平に価格査定が行なわれるよう、との目的があります。特にマンションは、同じマンションの事例を引き出すことを一番に求める等、より近似値を求められています。

また、この「価格査定専門委員会」に出席した折、耐用年数は100年から70年に、また築後50年を経過したマンションが市場に出てくるなどの事柄を価格にどのように反映するか等、多方面に亘る意見が出ておりました。更に別の機会

で、マンション管理規約の見直しも検討の中に入っているような話を耳にしました。トラブル防止はもとより、長期修繕計画の実施や修繕積立金の蓄積などに関して新たな必須条項を盛り込み、より統一されたものとする事で宅建業者が価格査定に活用でき、また消費者に管理内容を的確に説明できる内容に改善してもらいたいと願っております。今後の動向に皆様もご注目頂きたいと思



「京町家の継承・活用」研修会に90名が参加！

— 旗振り役として宅建業者の活躍が期待されています —

京町家を継承・活用していく取り組みの現状と今後の課題等を学び、宅建業者が果たすべき役割などについて考えてみよう、という趣旨で、平成28年3月14日(月)午後1時30分から、京都府宅建会館において標記の研修会を開催しました。

今回は初めての試みとして、(公財)京都市景観・まちづくりセンターとの共催で実施したところ、90名を超える方々の参加がありました。

主催者あいさつの後、3名の講師からご講演をいただきました。まず、「京町家の活用事例(店舗、宿泊施設、賃貸住宅など)」と題して、(株)山中油店常務取締役 浅原 孝 氏から、改修・活用事例を数例ご紹介いただき、オーナーの立場から留意点を指摘していただきました。

続いて、京都府建築工業協同組合理事の田原工務店代表 田原利晃 氏からは、活用のために必要となる改修工事を施工する工務店の立場から、「京町家を健全で快適に使い続けるためのポイント」についてお話いただきました。



浅原 孝 氏



田原利晃 氏



辻本尚子 氏

次に、(公社)京都府不動産鑑定士協会副会長の(株)みやこ不動産鑑定所代表取締役 辻本尚子 氏から、「京町家の可能性とその価値」と題して、京町家の流通に欠かせない評価の仕組みと評価を上げていくために、我々は何をなすべきかお話いただきました。

その後、数名の方々との熱心な質疑応答があり、最後に、京都市建築安全課から耐震改修助成制度等についてご説明いただいて、大変有意義な研修会とすることができました。

本 部 年 間 行 事 予 定

平成28年5月23日(月)・7月25日(月)・9月26日(月) 流通センター研修会
於：協会本部

5月27日(金) 平成28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)

ダイジェスト 協会の主な動き

3月



- 1日(火) 女性部会
セミナー&懇談会の運営について他。
女性部会主催`セミナー&懇談会、
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)
- 7日(月) 委員長等ヒアリング
平成28年度委員会事業計画(案)・予算
(案)について。
- 8日(火) 選挙管理委員会
評議員選挙投票用紙等の発送について他。
- 10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2件。
保証協会正会員3件、準会員2件。
- 11日(金) 新入会員等義務研修会
16名が受講。
- 14日(月) 「京町家の継承・活用」研修会
京町家の活用事例(店舗、宿泊施設、賃
貸住宅など)について他。
(本誌5頁をご参照ください。)
- 15日(火) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)
平成27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27年度事業報告(案)について他。
- 16日(水) 本部・支部選挙管理委員会
評議員選挙開票。
- 17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。
- 22日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
評議員選挙開票結果について他。
京都市との意見交換会
京町家の保存再生について。

- 23日(水) 宅建士法定講習会(ホテルグランヴィア
京都)
- 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。(16
名受講)
苦情解決・研修業務委員会(弁済審議)
弁済業務認証申出案件の審議について。
- 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。
京宅サポートセンター設立準備特別委員
会
京宅サポートセンターについて。
業協会常務理事会・保証協会常任幹事会
合同会議
平成28年度業協会事業計画・予算につ
いて他。
業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌1頁をご参照ください。)

4月



- 4日(月) 苦情解決・研修業務委員会(1)事業聴取
会議
苦情解決申出案件の審議。
- 6日(水) 宅建士法定講習会(ホテルモントレ京都)
- 14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8件、準会員2件。
保証協会正会員8件、準会員2件。
組織運営委員会(総務部門)
平成28年度二団体定時総会について他。
選挙管理委員会
会長・副会長・会員監事各候補者選出の
選挙について他。

15日(金) 新入会員等義務研修会
17名が受講。

18日(月) 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。

19日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
平成28年度二団体定時総会について他。

組織運営委員会(財務部門担当理事会)
平成27年度決算報告について他。

組織運営委員会(財務部門)
平成27年度決算報告について他。

21日(木) 選挙管理委員会
会長・副会長・会員監事各候補者選出の
選挙について。

「役員選挙」理事候補者会

22日(金) 業務サポート委員会
本部主催親睦事業について他。

26日(火) 二団体決算監査会

選挙管理委員会
平成28・29年度役員選挙の総括について。

28日(木) 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27年度事業報告・決算報告について
他。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
平成27年度事業報告・決算報告について
他。

VOL.11

人権コラム

多文化共生を実現するためにどう行動すればよいか

(公財)世界人権問題研究センター研究第三部長 京都造形芸術大学客員教授 仲尾 宏

この頃、街を歩くと中国語や韓国・朝鮮語がよく耳に入ってくるようになりました。

街で出会う外国人が増えたのは観光客の増加によるものが多いのですが、実は京都府では5万3千人の外国籍の住民が住んでおられます。また、国際結婚をした人、そしてそのカップルから生まれた子どもたちを入れるとその数はもっと増えます。

グローバル時代はこのように人の移動と混在がすすむことが当然なのです。

そして、それらの人びとはひとりひとり違った文化とそれぞれの家族の歴史を背負っておられます。

これは日本社会にとって困ったことでしょうか。たしかに異なった風習や文化をもった人びとと一緒に住むことは難しい問題もあります。けれどもいながらにして異なった文化を体験することもできます。地域で外国から来た人からエスニック料理の作り方や、外国のダンス、歌等を学んでみませんか。もちろん外国語の先生になってもらってもよいのです。

そのお返しに、日本料理の味の合わせ方、日本の人形作りや伝統芸能、日本語を教えてあげたらよいのです。

日本列島の歴史を思い出してみましょう。弥生時代から平安時代のはじめ頃まで、実に多くの渡来人と呼ぶ人びとが朝鮮半島や中国大陸からやってきました。そしてそれまで列島にいた人びとと交わって今日の日本人を形成してきました。

その交流の中で進んだ農業技術や金属の扱い方をまなびました。また、漢字、暦、仏教などは彼らが伝えてくれました。それらは今日の日本文化の背骨をなしている、とあってよいでしょう。

日本だけではありません。これからの世界は今まで以上に地球のどこでも多文化社会になってきます。その時、私たちが考えねばならないことは外からやってきた人びとが安心して暮らしている社会をつくることです。今までの住民、外からやってきた住民が互いに共に尊敬しあい、楽しい地域や職場をつくる努力をはじめましょう。

(京都府「人権口コミ講座12」より転載)

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

私は複数の不動産を所有し、信託している友人に管理を委託して賃料収入があります。家族は妻のBだけで、子供はいません。最近、高齢のため物忘れがひどくなり、将来に不安が出てきました。将来、私に万が一のことがあっても、不動産の賃貸収益で妻の生活を保障したいと思っています。また、不動産は私の家が先祖代々受け継いできたものですので、妻亡き後は弟の子(甥)のCに受け継がせたいと思っています。ただ、Cがどの程度信頼できるかよく判らないところがあるので、妻が亡くなるまでは不動産はCには渡したくはありません。何か良い方法はありませんか？



回答

不動産の有効活用と民事信託

遺言や法人化の限界

あなたの希望は、あなたが認知症になった後や死亡後も妻の生活を保障したい、先祖代々受け継いできた不動産を将来は甥に承継させたい、というものです。

財産の承継に関して考えられるのは遺言ですが、Bさんだけに不動産を相続させるのであれば、法定相続人はBさんと弟さん(弟さんがなくなっていれば甥Cさん)なので遺言の必要があります。また、将来はCさんに受け継がせるためにはBさんによるCさんに遺贈する旨の遺言が必要です。これがないと仮にBさんに兄弟がいると、Bさんの兄弟に相続されることになります。よって、あくまでBさんの遺言に頼ることになり、あなたの希望通りCさんが確実に不動産を承継できる保証はありません。

また、あなたがCさんに遺贈する旨の遺言を

書くことも考えられますが、それでは妻がなくなるまではCさんのものにしたくないという希望に反することになります。

民事信託の活用

あなたの希望を実現する方法として、民事信託の活用が考えられます。

信託とは、財産管理手法の1つとして、資産保有者(委託者)が契約又は遺言によって、信頼できる相手(受託者)に対して資産を移転し、受託者が一定の目的に従って、特定の人(受益者)のためにその資産を管理・処分することをいいます。

信託には、「商事信託」と「民事信託」という2つの種類があります。受託者が信託報酬を得るために業として行う信託で、信託業法の制約の下、信託銀行や信託会社が行うものが商事信託、

受託者が信託報酬を得ないで行う信託で、信託業法の制限を受けないものが民事信託です。ここでは、「民事信託」についてご紹介します。

信託契約の締結

委託者兼受益者をあなた、信頼できる友人の方を受託者にして信託契約を締結します。信託契約には、①受託者は契約に定まった趣旨に従い不動産を賃貸して収益をあげること、②第一次受益者をあなたとすること、③あなたの死亡後は受益者をBさんに指定すること、④Bさんの死亡をもって信託契約の終了事由の一つとし、残余財産の帰属権利者をCさんに指定すること、等を定めておきます。④の定めによって、将来はCさんに承継することができるのです。

信託による所有権移転

信託契約に基づいて不動産の所有権を受託者に移転します。登記原因は信託になります。これにより、不動産が信託財産となり、受託者による運用が開始されることとなります。

民事信託の特徴

ア. 信託者、受託者の関係

信託では、委託者の財産は受託者に移転され、受託者の信託財産となります。受託者が信託財産の管理・処分を行う際には、信託契約に拘束され、受益者のための任務遂行が求められます。

イ. 財産権の性質の転換

委託者の財産は、信託財産として受託者に移転されます。委託者は、所有権という物権的権利の代わりに、その信託財産から生じる利益を受け取るという債権的権利(受益権)を得ることとなります。

ウ. 倒産隔離

信託により信託財産は受託者に移転されるため、原則、委託者の倒産・破産による影響を受けません(ただし、債権者詐害信託として信託が取り消される場合もあると考えられています)。また、信託財産は、受託者が分別管理等をしていれば、受託者からの独立性

が法的に担保されており、受託者の倒産・破産による影響も受けません。

エ. 柔軟性と多様性

信託では、信託契約で目的や対象財産、管理方法等を具体的に定め、受託者はそれに従って財産の管理等をすることになりますが、その内容は、強行法規に反しない限り、委託者のニーズに即して自由に定めることができます。

民事信託活用のメリット、デメリット

メリット

あなたが、将来、認知症になって判断能力を失った場合でも、受託者は信託契約に従い、継続的に不動産を有効活用することができます。成年後見制度では、後見人の財産を保全することが主目的であり、リスクのあるような不動産の収益事業を行うことは難しくなります。

次に、受託者に権利を移転し、受益者を順次指定することで、あなただけではなく、Bさん死亡後も相続の問題に影響されずにあなたの意思により受益者への収益帰属が実行できます。

また、信託契約の終了時の残余財産の帰属権利者を指定しておくことで、遺言に代用する機能を果たすことができるのです。

デメリット

信託期間に制限があります。本件のように、受益者が死亡しても信託契約を終了しないという契約内容の場合、信託契約の期間は信託が設定された時から30年経過時以後の現に存する受益者が死亡するまで、又は受益権が消滅するまでとされています。つまり、30年経過後に新たな受益者になった人が死亡した時点で強制的に信託は終了するということとなります。

このように、民事信託は自由度が高く、適切に活用すればこれまでの法制度の中では難しかった様々な希望を実現することが出来ます。しかし、自由度が高いということの反面、受託者の専横などの問題が起きることも予想されます。何と言っても信頼できる受託者を選ぶことが何より重要でしょう。



近畿圏レインズニュース

(平成28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	20,258件 (978件)	48,477件 (2,087件)	68,735件 (3,065件)	+ 9.1% (- 8.1%)	67,989件 (3,505件)	+ 1.1% (- 12.6%)
在庫物件数	56,454件 (3,738件)	94,501件 (4,938件)	150,955件 (8,676件)	- 1.4% (- 4.7%)	150,428件 (9,238件)	+ 0.4% (- 6.1%)

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	4,261件 (283件)	12,541件 (1,062件)	16,802件 (1,345件)	+ 16.2% (+ 17.0%)	15,709件 (1,390件)	+ 7.0% (- 3.2%)

3月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	21.0% (28.9%)	25.9% (50.9%)	24.4% (43.9%)

※3月末 成約事例在庫数 715,861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	2,130,472回	68,725回	+ 0.9%	1,946,443回	9.5%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は88.6%、図面要求件数は1社(IP型)当たり280.89回となっている。
また、マッチング登録件数は、3月末現在17,235件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成28年5月31日(火) ・ 平成28年6月30日(木)

※ 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

〒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

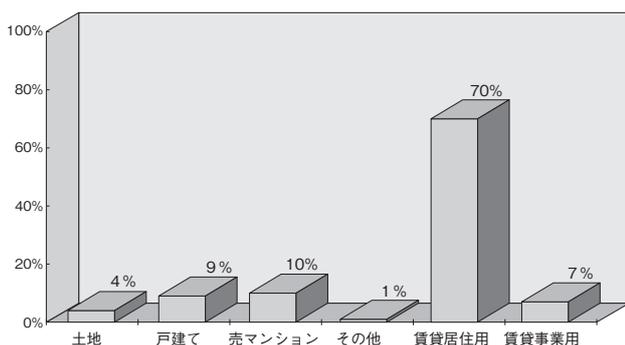
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

※お知らせ

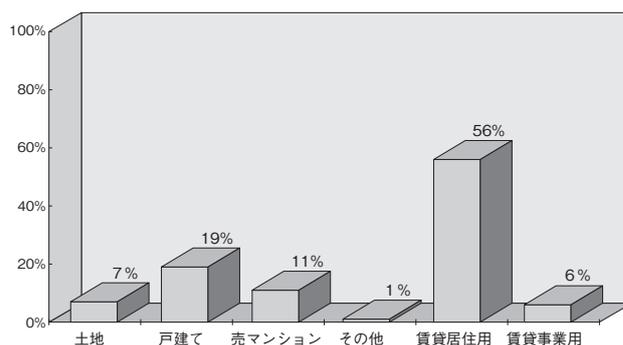
同流通機構は、旧大阪府不動産会館(新名称:大阪府宅建会館)の建替え終了により、平成28年4月18日から上記の事務所に移転しました。

■ 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)

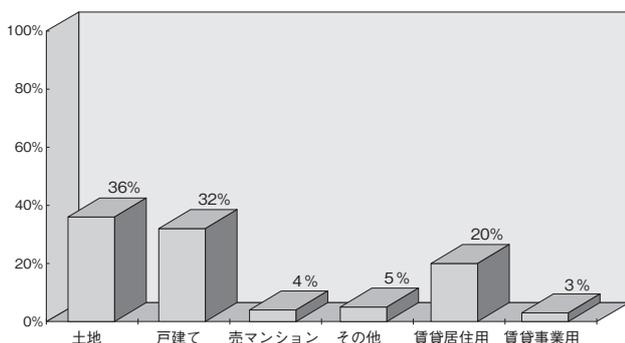
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



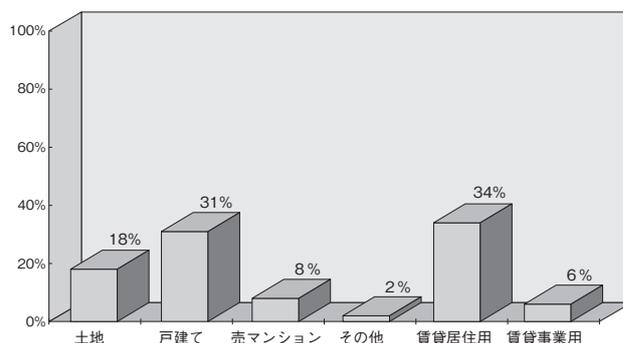
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都市中心・北部のマンションの登録件数と平均坪単価が増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2015年3月	2016年3月	対前年比	2015年3月	2016年3月	対前年比
京都市中心・北部	244	232	95.0%	119.30	118.70	99.4%
京都市南東部・西部	437	385	88.1%	94.56	88.05	93.1%
京都府北部	109	87	79.8%	36.39	28.94	79.5%
京都府南部	348	326	93.6%	68.70	69.25	100.8%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2015年3月	2016年3月	対前年比	2015年3月	2016年3月	対前年比
京都市中心・北部	244	264	108.1%	165.19	169.46	102.5%
京都市南東部・西部	190	217	114.2%	87.02	86.85	99.8%
京都府北部	5	12	240.0%	61.77	50.65	81.9%
京都府南部	90	81	90.0%	74.94	80.72	107.7%

■ 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、京都市中心・北部の「3万円～」「5万円～」「7万円～」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	43	117	2	22
3万円～	537	377	21	114
5万円～	771	352	25	113
7万円～	222	180	7	66
9万円～	101	49	1	18
11万円～	92	25	0	16
14万円以上	116	25	0	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。

■新入会(正会員)(3件)

平成28年3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
第三	(株)伊藤商事 (1)13663	伊藤 洋子	興津 彰則	北区西賀茂上庄田町5番地8	075- 492-0090
第三	友和住建 (1)13664	吉兼 一宏	吉兼 一宏	北区紫竹下長目町39番地	075- 494-0410
第四	大文字エステート (1)13660	白山 善一	金原 和蓮	伏見区竹田中川原町399番地 KING CRAFT TAKEDA 1F	075- 646-2498

■新入会(正会員)(8件)

平成28年4月18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)関西リアルティ (1)13676	進藤 大輔	進藤 大輔	左京区岡崎北御所町48-2 グランドメゾン岡崎1F	075- 761-1688
第二	(株)ガーネット (1)13677	中野 拓磨	大川 春子	中京区小結棚町445	075- 746-3742
第三	みらい京都(株) (1)13665	清水 克敏	清水 克敏	北区小山西玄以町24番地	075- 492-3981
第四	(株)ジオインプレス (1)13659	高谷 智雄	高谷 智雄	山科区大宅御所山5番地4	075- 573-3400
第四	(株)藤田 (1)13668	藤田 和也	堀尾 結実	南区吉祥院流作町37番地の15	075- 312-8332
第四	(株)T・Mコーポレーション (1)13669	高橋 大	高橋 大	南区久世上久世町571番地3	075- 963-5224
第四	(株)優京 (1)13673	長瀬 優也	長瀬 優也	山科区小野蚊ヶ瀬町50番地 ダイシンビル501	075- 572-0668
第五	(株)エイトクリエイト (1)13674	林 淳史	林 淳史	西京区山田庄田町3番地84 ジャンベル物集女ビル1F	075- 874-2182

■新入会(準会員)(2件)

平成28年3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)ALIVE FC四条烏丸店 (1)13630	奥村 千佳子	奥村 千佳子 富田 篤	下京区四条通新町東入月鉾町37番地1	075- 223-4146
第五	(株)BRAVE FC桂駅前店 (1)13629	宇崎 信也	宇崎 信也 山本 悦子	西京区桂野里町50番地68	075- 393-4146

■新入会(準会員)(2件)

平成28年4月18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
第四	(株)京都ハウス桂川店 (2)12332	三木 雅義	三木 雅義	南区久世上久世町547番地7	075- 924-2227
第六	ヤマト住建(株)京都南営業所 大臣(4)5946	鈴木 真也	鈴木 真也	宇治市伊勢田町浮面39	0774- 41-3321

■会員権承継(3件)

平成28年3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
第二	(株)ケイティピーコーポレーション (1)13667	宮城 不二男	宮城 不二男	下京区室町通綾小路の鶏鉾町480番地 オフィスワン四条烏丸201	075- 353-6862	免許換え
第三	オフィス瀬古 (1)13671	瀬古 富久子	瀬古 富久子	北区西賀茂大栗町27番地7	075- 491-1957	法人→個人
第二	(株)津田工務店 (1)13670	津田 信雄	津田 孝	中京区西ノ京原町1番地	075- 811-6151	免許換え

■支部移動(正会員)(1件)

平成28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
第二	第五	(株)サンタフェ (6)9033	虎谷 勝也	西京区大枝南福西町三丁目11番地の6	075- 252-2212	28/03/30

■退会(正会員)(13件) ※会員名簿より削除してください。

平成28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(上京区)	(1)13032	無 限	谷本 泰夫	28/03/03	期間満了
第一(東山区)	(1)13567	(株) 秀 栄 不 動 産	松尾 秀基	28/03/14	廃 業
第一(東山区)	(7) 8650	(株) 大 都 工 務 店	小倉 信一	28/03/29	廃 業
第二(下京区)	(1)13053	(株) デ ィ ー ア イ	酒井 浩	28/03/22	廃 業
第二(下京区)	(4)10666	バ ン (株)	板東 京子	28/03/30	廃 業
第三(右京区)	(6) 9196	伸 栄 不 動 産	中峰 二三代	28/03/30	廃 業
第四(伏見区)	(5) 9682	湖 上 工 務 店	湖上 勝之	28/03/09	廃 業
第四(山科区)	(6) 8949	(株) 大 容 開 発	飯岡 俊和	28/03/09	廃 業
第四(伏見区)	(10) 5834	和 泉 住 宅	杉村 正二	28/03/23	廃 業
第六(宇治市)	(5)10051	(有) バ オ プ ラ ン	岸 高行	28/03/02	廃 業
第六(宇治市)	(4)10838	神 明 不 動 産	上田 廣光	28/03/18	廃 業
第六(木津川市)	(12) 3747	エ ス テ ー ト 高 の 原	山本 武義	28/03/31	廃 業
第七(京丹後市)	(12) 4017	(株) 藤 山 工 務 店	藤山 祐介	28/03/11	廃 業

■会員数報告書

平成28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 (-3)	41 (±0)	397 (-3)	第 三	359 (+1)	33 (±0)	392 (+1)	第 五	297 (+1)	20 (+1)	317 (+2)	第 七	215 (-1)	11 (±0)	226 (-1)
第 二	408 (-3)	51 (+1)	459 (-2)	第 四	442 (-2)	33 (±0)	475 (-2)	第 六	322 (-3)	29 (±0)	351 (-3)				
												合 計	2,399 (-10)	218 (+2)	2,617 (-8)

※()内は会員数前月比増減。

～平成28年度の宅地建物取引士講習会の実施について～

この度、当協会と(公社)全日本不動産協会 京都府本部(全日京都)は、共に京都府知事の指定を受けた標記講習の実施団体として、より受講しやすい講習会となるよう協力して実施することとなりました。

具体的には、講習の円滑な運営を確保し、受講者の利便を図るため、講習案内の送付から受講申込書の受領までの流れを統一し、申込受付窓口を当協会に一本化することになりました。

本年度は、両団体合わせて18回開催する講習会の内、当協会は12回(毎月1回)を担当することになりました。各講習会の運営は、受講票の送付から講習会当日の運営、宅建士証の交付まで、それぞれの担当団体が責任をもって行います。

(平成28年度的全講習日程は、各団体のHP「ハトマークサイト京都」または「全日京都」にてご確認ください。)

登録内容(住所など)に変更があれば、必ずお届けください!!(宅建業法20条)

変更が生じた場合にお届けが必要な事項は「・氏名 ・住所 ・本籍 ・従事先」です。

特に、住所変更が未届けの場合、本会から講習案内をお届けすることができなくなりますので、上記事項の変更は必ずお届けください。

【届出方法・必要書類等の詳細は本会HP「ハトマークサイト京都」にてご確認ください。】

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業について

居住支援協議会では、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けて空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する国の住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業を普及・促進しています。

皆様の賃貸住宅管理物件の活用策のひとつとしてご検討又はオーナーに検討を提案していただきますようお願いいたします。

補助の要件

補助対象となる物件は、次の全ての要件を満たすことが必要です。
(事業後に要件を満たすのであれば、戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の物件も対象。)

住宅要件	<ul style="list-style-type: none"> ○住戸の床面積は原則として25㎡以上 ○住宅設備を有すること(台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室) ○現行の耐震基準に適合していること ○一定のバリアフリー化※がなされていること <p style="font-size: small;">※ 2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅の確保のいずれかに対応。</p>
入居対象者	<ul style="list-style-type: none"> ○一定の所得以下※1の高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮※2している世帯 <p style="font-size: small;">※1 京都府内においては、月額収入21.4万円以下となっています。詳しくは、本事業のホームページで確認してください。</p> <p style="font-size: small;">※2 従前居住地が持家でない者であること。</p>
上限月額家賃	<ul style="list-style-type: none"> ○84,700円に市区町村毎の立地係数を乗じた額※ <p style="font-size: small;">(例：京都市94,000円、宇治市81,000円、福知山市72,000円)</p> <p style="font-size: small;">※ 市町村毎の上限月額家賃は、本事業のホームページで確認してください。</p>
管理期間	<ul style="list-style-type: none"> ○事業完了後10年間以上(原則10年間は、入居対象者のみに賃貸)
住宅情報の登録	<ul style="list-style-type: none"> ○京都府居住支援協議会及び京都市居住支援協議会(京都市内)に対し対象住戸に係る情報を登録※すること <p style="font-size: small;">※「あんしん住宅情報提供システム」にて登録。詳しくは本事業のホームページで確認してください。</p>

補助額

○補助対象工事

バリアフリー改修工事	○手すりの設置、段差の解消、廊下幅等の拡張、浴室の改良、便所の改良等に係る工事
耐震改修工事	○現行の耐震基準に適合させるために必要な改修工事
用途変更工事	○戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の用途の建物を賃貸住宅に用途変更するために必要な改修工事(設備の設置・改良工事等)
居住支援協議会が認める工事	<ul style="list-style-type: none"> ○入居対象者の居住の安定の確保を図るため居住支援協議会が必要と認める改修工事 <p style="font-size: small;">〔間取りの変更に係る工事、設備の設置・改良工事、遮音性・防音性の向上に係る工事、断熱性・気密性の向上に係る工事、防犯性の向上に係る工事、照明や給湯器等の高効率化に係る工事、子育て環境のための安全性能の向上工事 等〕</p>
子育て支援施設整備のための改修工事	<ul style="list-style-type: none"> ○キッズルーム等の子育て支援施設(認可保育所※を除く)を整備するために必要な改修工事 <p style="font-size: small;">※ 認可保育所とは、児童福祉法(昭和22年法律第164号)第35条第4項に基づく都道府県知事の認可を受けた保育所をいう。</p>

※ 詳しくは、本事業のホームページで確認してください。

○補助率・補助限度額

補助率	: 1 / 3
補助限度額	: (住戸)50万円 / 戸 (他用途から賃貸住宅に用途変更する場合、100万円 / 戸) (子育て支援施設)100万円 / 施設と住戸部分に係る補助額のいずれか少ない額

補助に関する問い合わせ先

名称：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室
 住所：〒103-0027 東京都中央区日本橋1-5-3 日本橋西川ビル3階
 電話：03-6214-5806
 ※受付時間：月～金曜日(祝日・年末年始を除く) 9:30～17:00 (12:00～13:00を除く)
 ホームページ：<http://www.anshin-kyoju.jp/>

ご存じですか？ 協会の変更届

下表の「変更事項」に該当する事項を変更された場合、「会員名簿台帳変更届」に必要な書類を添付し、30日以内に所属支部長を経由して、協会に届けてください。

届出をされないと、会員名簿の発行や重要なお案内の発送等にも支障をきたしますので、必ず届けてください。

※ 協会の書式は、お手数ですが支部合同事務所で取り寄せください。(TEL075-417-0007)

変更届出事項一覧

変更事項		添付書類	保証協会
商号又は名称		1. 様式第三号の四（第一面）の写し	必要
従たる事務所の名称		1. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し	必要
代表者		◎1. 誓約書③（会員名簿台帳変更届出に関する規程・別紙第2号） ◎2. 略歴書（入会審査規程・別紙第2号） 3. 代表者個人の印鑑証明書（発行後3か月以内のもの） ◎4. 不動産キャリアパーソン講座受講申込書（入会審査規程・別紙第10号） 5. 様式第三号の四（第一面）の写し ◎6. 連帯保証書・誓約書（保証協会求償No4・No5）	必要
代表者の氏名		1. 様式第三号の四（第一面）の写し	必要
代表者の住所		1. 前住所も記載されている住民票又は様式第七号の写し	
代表者の電話番号			
代表者の 宅地建物取引士登録番号		1. 様式第六号の二の写し 2. 変更後の宅地建物取引士証（表・裏）の写し	
従たる事務所の長		◎1. 誓約書③（会員名簿台帳変更届出に関する規程・別紙第2号） ◎2. 略歴書（入会審査規程・別紙第2号） 3. 現住所が記載されている住民票又は現住所が記載されている宅地建物取引士証（表・裏）のいずれかの写し ◎4. 不動産キャリアパーソン講座受講申込書（入会審査規程・別紙第10号） 5. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し	必要
従たる事務所の長の氏名		1. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し	必要
従たる事務所の長の住所		1. 前住所も記載されている住民票又は様式第七号の写し	
従たる事務所の長の電話番号			
従たる事務所の長の 宅地建物取引士登録番号		1. 様式第六号の二の写し 2. 変更後の宅地建物取引士証（表・裏）の写し	
事務所の所在地	支部は 変わらない	1. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し	必要
	支部が 変わる	◎1. 支部転出転入届（定款施行規則・様式第4号） ◎2. 代表者及び専任宅地建物取引士の略歴書（入会審査規程・別紙第2号） 3. 様式第三号の四（第一面及び第三面）の写し ◎4. 「会費自動引き落とし（口座振替）」同意書（入会審査規程・別紙第11号） 5. 口座振替依頼書（入会審査規程・別紙第12号）（※3）	
事務所の電話番号			必要
事務所のファックス番号			必要
専任宅地建物取引士		◎1. 略歴書（入会審査規程・別紙第2号） 2. 現住所が記載されている宅地建物取引士証（表・裏）又は現住所が記載されている住民票のいずれかの写し 3. 様式第三号の四（第一面及び第四面）の写し	
専任宅地建物取引士の氏名		1. 様式第三号の四（第一面及び第四面）の写し	
専任宅地建物取引士の住所		1. 様式第七号又は前住所も記載されている住民票のいずれかの写し	
専任宅地建物取引士の電話番号			
専任宅地建物取引士の 宅地建物取引士登録番号		1. 様式第六号の二の写し 2. 変更後の宅地建物取引士証（表・裏）の写し	

※1 添付書類欄の項番の前に「◎」がついている書類は、協会の書式です。

※2 添付書類欄の「様式第○号の写し」とは、免許権者の受理印を押印した当該変更事項に係る届出書類の写しです。

※3 支部転出転入以外でも会費自動引き落とし口座に変更が生じた場合、再度、提出していただくことになります。

※4 保証協会欄に「必要」とある変更事項については、(公社)全国宅地建物取引業保証協会の変更届も併せて提出してください。

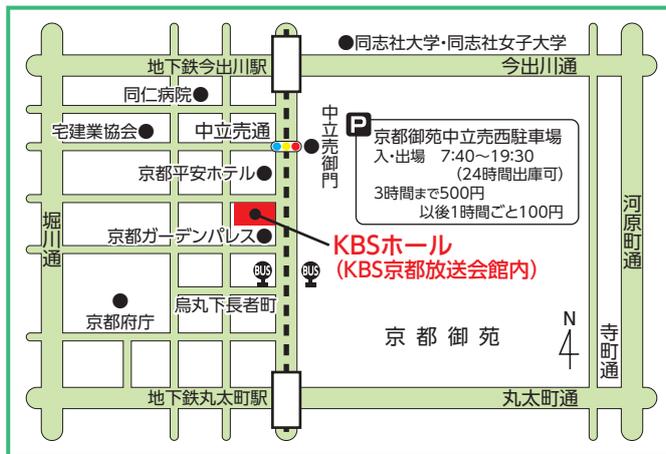
平成28年度「定時総会」開催のご案内

既に会員各位のお手元に平成28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

1. 日 時 平成28年5月27日(金) 午後1時
2. 場 所 K B Sホール(K B S 京都放送会館内)
京都市上京区烏丸通り一条下ル龍前町600番地の1



●地下鉄

「丸太町駅」②番出口より北へ徒歩8分

「今出川駅」⑥番出口より南へ徒歩8分

●京都市バス「烏丸下長者町」北へ徒歩2分

●駐車場は利用できませんので、京都御苑中立売西駐車場(有料)をご利用ください。

女性部会主催「セミナー&懇談会」を開催!!

🌸 設立1年6ヶ月で部員数50名を達成 🌸

去る3月1日(火)、標記セミナー(第3回)を開催したところ、女性会員(代表者)6名・女性従業員18名の総計24名が参加されました。

今回のセミナーは「宅建あれこれ体験談!!」と題して、女性部会部員の中条日出子氏、副部長の松尾美智子氏、部長の家治信枝氏の3名より、開業時の失敗談を含めた苦労話など大変貴重なお話を伺うことができました。

また、後段の懇談会では、和スイーツを堪能しながら一人ずつ自己紹介をされたのち、参加者間の交流が深められるなど、セミナー・懇談会は成功裡に終了しました。

※女性部会では部員を募集しております! 現在、入会金や年会費は不要! 女性会員や女性従業員の方のご入会を心よりお待ちしております! (詳しくは、協会本部(Tel.075-415-2121)まで!!)

