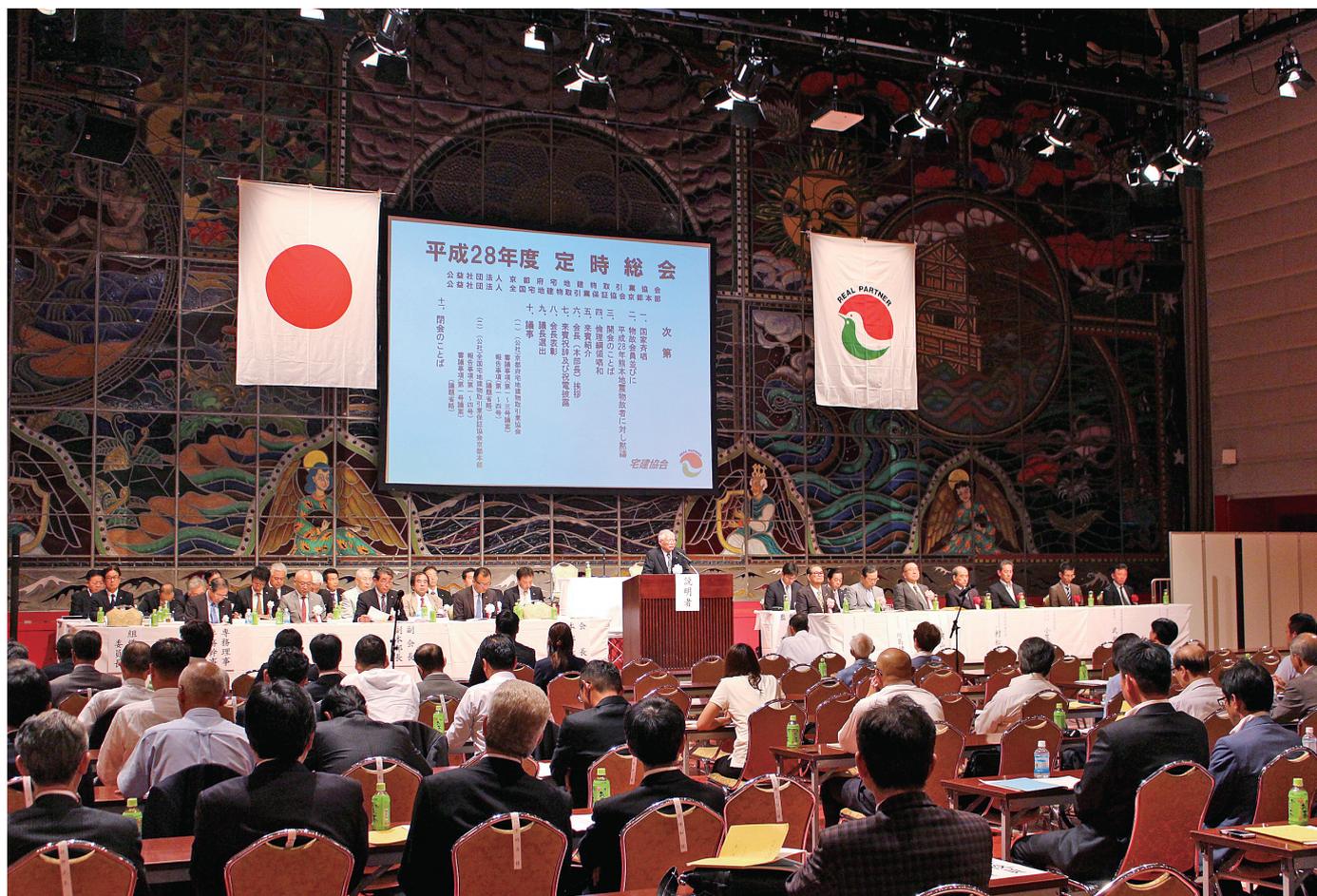


京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.539号
平成28年7月



平成28年5月27日に開催された二団体定時総会

目次

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| ■平成28年度二団体定時総会を開催……………2 | ■近畿圏レイズニュース(物件登録状況)…12 |
| ■平成28・29年度二団体役員名簿……………3 | ■協会の主な動き(ダイジェスト)……………14 |
| ■業協会理事会・保証協会幹事会を開催…4 | ■本部年間行事予定/宅建試験申込受付中…15 |
| ■委員会規程の一部改正……………4 | ■入退会・支部移動等のお知らせ/訃報…16 |
| ■業協会委員会役員名簿……………6 | ■人権コラム(VOL.12)/お知らせ……………18 |
| ■保証協会委員会役員名簿/関連団体役員名簿…8 | ■鍵山常任相談役 旭日双光章を受章……………19 |
| ■協会の変更届……………9 | ■名誉役員名簿/会員名簿発行……………19 |
| ■法律相談シリーズ(VOL.305)……………10 | ■千振新会長のご挨拶……………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

平成28年度 定時総会 平成28・29年度業協会理事及び監事等が決定される

去る5月27日(金)、KBSホール(京都市上京区)にて、公益社団法人京都府宅地建物取引業協会・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28年度定時総会」が開催されました。

同総会は、業協会にあっては今回で50回目(通算)を迎え、平成27年度(平成27年4月1日～平成28年3月31日)決算報告等が決定されるとともに、平成28年度事業計画等が報告されました。

当日は、初夏を思わせる陽気の中、160名を超える会員各位が総会に出席されました。

また、来賓として、京都府より山田知事代理の建設交通部技監 村松徹也様、京都市より門川市長代理の副市長小笠原憲一様をはじめ4名の方にご臨席いただきました。



開会に先立ち、君が代斉唱のあと、平成27年度にこころざし半ばで物故されました12名の会員各位のご冥福をお祈りするため、黙祷が捧げられました。



定刻通り午後1時に総会の開会が宣言され、始めに出席会員全員で倫理綱領が唱和されました。続いて来賓紹介後、京都府 山田知事様(村松建設交通部技監代読)京都市 門川市長様(小笠原副市長代読)より丁重なるご祝辞をいただき、大工園会長(本部長)挨拶の後、各方面から

頂戴した祝電が披露されました。



来賓退席後、成績優秀支部として「会費徴収完納」で第五支部、第七支部が、会長表彰されました。



総会は厳粛な雰囲気の中、慎重審議のうえ議事が進行され、平成27年度(平成27年4月1日～平成28年3月31日)決算報告を含む業協会7議案の提案事項が原案のとおり、全て可決決定されるとともに二団体の報告事項4件が報告されました。

※ 総会各議事の詳細については、既に会員各位に配付している総会資料をご参照ください。

平成28・29年度業協会・保証協会役員名簿

業協会「会長」・保証協会「本部長」		
千 振 和 雄(第三)		
業協会「副会長」・保証協会「副本部長」		
伊 藤 良 之(第四) 谷 口 元 毅(第六) 北 川 安 彦(第二)		
業協会「専務理事」・保証協会「専務幹事」		
梶 原 義 和(第三)		
業協会「常務理事/理事」・保証協会「常任幹事/幹事」		
◎東 勉(第五)	足 立 政 人(第七)	新 井 成 憲(第二)
◎伊 藤 良 之(第四)	◎今 安 博 和(第七)	梅 本 信 行(第四)
◎大 江 康 照(第一)	大 下 久 行(第一)	大 野 誠 治(第三)
大 野 貴 裕(第三)	◎梶 原 義 和(第三)	川 咲 浩(第四)
神 社 学 人(第二)	岸 田 正(第一)	◎北 川 安 彦(第二)
北 村 明 夫(第一)	木 村 勝 尚(第五)	◎合 田 雅 人(第三)
坂 本 博 士(第五)	◎清 水 章(第五)	清 水 徹(第一)
◎杉 浦 誠(第一)	千 歳 正 信(第四)	◎高 山 基 則(第四)
◎武 市 清 浩(第一)	田 中 和 裕(第五)	◎田 中 邦 彦(第四)
◎田 中 利 樹(第三)	田 中 利 幸(第六)	◎田 中 康 行(第七)
◎谷 口 元 毅(第六)	◎千 振 和 雄(第三)	戸 川 雅 勝(第四)
内 藤 孝 康(第三)	◎苗 村 豊 史(第二)	◎西 村 孝 平(第二)
◎野 川 正 克(第六)	原 田 直 紀(第七)	廣 田 修 一(第二)
◎古 田 彰 男(第四)	◎松 田 秀 幸(第五)	松 本 浩 信(第六)
南 在 栄(第二)	◎森 田 喜久雄(第六)	八 木 昭 治(第六)
山 南 公 一(第四)	若 井 英 貴(第二)	
(50音順)		

◎は業協会「常務理事」・保証協会「常任幹事」

業協会「員外監事」	
中 野 雄 介	

業協会「会員監事」・保証協会「監査」	
二 浦 正 和(第一) 関 野 正 美(第一)	

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(4月28日)

議事に先立ち、このたびの平成28年熊本地震にてお亡くなりになられた方々に対し、黙祷を捧げ冥福が祈られました。

◎会長挨拶

- (1) 「平成28年熊本地震」に伴う義援金の協力について
- (2) 決算監査について
- (3) 山下裕氏(前第七支部長)への会長感謝状授与 他



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成28年4月度)
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2件。
保証協会 正会員8件、準会員2件。

審議事項

1. 業協会：平成27年度(H27.4.1～H28.3.31)事業報告(案)・決算報告(案)及び保証協会：平成

27年度事業報告(案)・決算報告(案)について

平成28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。

2. 二団体：平成28年度定時総会の開催及び上程する議事について

平成28年度総会の開催日時(平成28年5月27日(金)午後1時)、場所(KBSホール)及び業協会7議事・保証協会5議事を上程することが承認されました。

3. 会長表彰について

平成28年度総会において、成績優秀支部として、会費徴収完納(第五支部、第七支部)を表彰することが承認されました。



理事会・幹事会にて委員会規程の一部改正が承認されました

去る6月10日(金)開催の理事会・幹事会にて承認された業協会「委員会規程」の改正内容は、次のとおりです。

【委員会規程】

(改正後のみ掲載。_____部分が改正部分。)

第1条 省略

(委員会等の設置)

第2条 規則第18条の規定により次の常設委員会等を置く。

(1)～(6) 省略

(7) 京宅研究所

第3条～第5条 省略

(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)～(6) 省略

(7) 京宅研究所

①協会の運営のあり方、組織整備方策等に係る調査研究に関する事項

②地域における宅建業に関連する諸課題への実践的対応に係る調査研究に関する事項

第7条 省略

附 則

この改正規程は、平成28年6月10日一部改正、同日から施行する。

業協会理事会・保証協会幹事会を開催

5月27日(金)開催「理事会・幹事会」KBS放送会館3階

審議事項

1. 平成28・29年度「会長・副会長・専務理事・常務理事」の選定について

平成28年度定時総会に報告される標記役員(案)が承認されました。(詳細は3頁参照。)

6月10日(金)開催「理事会・幹事会」

◎会長挨拶

- (1) 平成28年6月28日の全宅連総会において、地域貢献・地域活性化の優秀企業として表彰されることが決まった西村孝平氏(第二支部・㈱八清)について紹介
- (2) 宅建業法の一部改正について
- (3) 二団体各委員会役員について他



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成28年5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9件、準会員0件。

保証協会 正会員10件、準会員0件。

2. 「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」成立について

平成28年5月27日に可決成立された、標記の一部改正について報告されました。

審議事項

1. (仮称)京宅研究所の設立について

標記研究所の設立が承認されました。

2. 委員会規程の一部改正について

「京宅研究所」の設置に伴い、標記規程の一

部改正が承認されました。(詳細は4頁参照。)

3. 平成28年・29年度二団体委員会役員を選任について

標記二団体委員会役員を選任が承認されました。(詳細は6～7頁参照。)

4. 平成28年・29年度関連団体派遣役員を選任について

- (1) (公社)全国宅地建物取引業協会連合会
- (2) (公社)全国宅地建物取引業保証協会
- (3) (一社)全国賃貸不動産管理業協会
- (4) (公社)近畿地区不動産公正取引協議会
- (5) (公社)近畿圏不動産流通機構
- (6) 不動産コンサルティング近畿ブロック協議会
- (7) 近畿圏不動産流通活性化協議会

標記団体への派遣役員を選任が承認されました。(詳細は9頁参照。)

5. 平成28・29年度名誉役員委嘱について

標記役員(顧問・常任相談役・相談役・参与)の委嘱が承認されました。(詳細は19頁参照。)

6. 協会創立50周年記念事業実行特別委員会の一部組織変更及び役員選任について

標記委員会の役員、一部組織変更について承認されました。

大工園前会長、 会長職大変お疲れさまでした



平成28・29年度 公益社団法人京都府

会長 千振和雄(第三) [専務理事：梶原義和(第三)]

委員会名 役職等	情報提供委員会	人材育成委員会		社会貢献委員会		業務サポート委員会	
		専門研修・啓発	委託業務	地域活性	不動産相談	会員周知	部会担当
担当副会長等	伊藤良之(第四)	谷口元毅(第六)		北川安彦(第二)		梶原義和(第三)	
委員長	合田雅人(第三)	清水章(第五)		森田喜久雄(第六)		武市清浩(第一)	
委員長代理	西村孝平(第二)			今安博和(第七)	田中邦彦(第四)		
副委員長	戸川雅勝(第四)	大下久行(第一)	八木昭治(第六) 梅本信行(第四)	内藤孝康(第三)	北村明夫(第一) 若井英貴(第二) 千歳正信(第四) 松本浩信(第六)	田中和裕(第五)	新井成憲(第二)
							[全宅管理担当] 梶原義和(第三)
担当理事	岸田正(第一) 神社学人(第二) 内藤孝康(第三) 坂本博士(第五)	大野誠治(第三) 松本浩信(第六)	清水徹(第一) 千歳正信(第四) 木村勝尚(第五)	杉浦誠(第一) 苗村豊史(第二) 田中利樹(第三) 古田彰男(第四) 松田秀幸(第五) 野川正克(第六) 田中康行(第七)	清水徹(第一) 新井成憲(第二) 大野貴裕(第三) 梅本信行(第四) 田中和裕(第五) 木村勝尚(第五) 原田直紀(第七)	山南公一(第四)	大野貴裕(第三)
第一支部	井尻肇 岡部秀亮	吉田茂家	佐々木敏孝 井上誠二	北村明夫	一井文晶 湯浅毅 市村秀夫 古久保実	辻本恭典	中西和久
第二支部	中井友英 西村良信	船越武臣	佐々木雅明 奥田昌紀	新井成憲	大前温彦 天野博 山田崇博 佐川朋行	佐川朋行	箕口謙進
第三支部	山下輝彦 堀越秀郎	安川聡明	岡康博 橋本良道	大野誠治	吉田光一 山下輝彦 鍵山直樹 堀哲郎	山本知史	石本浩治
第四支部	岡田治樹 布垣友義	利川靖秀	橋本信孝 浅越茂	山南公一	駒井佑次 岡本秀巳 廣瀬正隆 中澤義和	石塚輝	松田泰典
第五支部	布本和久 久郷雅和	中井邦路	金海相九 湊幸弘	木村勝尚	畑信太 中井邦路 橋本裕介 嶋川知行	家治信枝	橋本裕介
第六支部	上村龍三 三浦央嗣	大西茂	長谷川正和 両國義人	松本浩信	三浦央嗣 両國義人 大名充哉 河崎伸哉	木田稔	大名充
第七支部	中村文雄 石田直規	西川吉昭	久木圭史	原田直紀	志摩俊英 千賀義信 西川吉昭 久木圭史	福田芳樹	岸下心

宅地建物取引業協会 委員会役員名簿

(敬称略・順不同)

組織運営委員会				京宅諮問会議	京宅サポートセンター 設立準備特別委員会	京宅研究所
総務部門	財務部門	本部支部連絡調整:LC	入会審査			
梶原義和(第三)						
大江康照(第一)				伊藤良之(第四)	東 勉(第五)	東 勉(第五)
高山基則(第四)						
廣田修一(第二)	坂本博士(第五)				武市清浩(第一)	
足立政人(第七)	南 在 栄(第二)	委員(支部長) 杉浦 誠(第一) 苗村豊史(第二) 田中利樹(第三) 古田彰男(第四) 松田秀幸(第五) 野川正克(第六) 田中康行(第七)	委員(支部長) 杉浦 誠(第一) 苗村豊史(第二) 田中利樹(第三) 古田彰男(第四) 松田秀幸(第五) 野川正克(第六) 田中康行(第七)		(委員) 杉浦 誠(第一) 大江康照(第一) 北川安彦(第二) 苗村豊史(第二) 西村孝平(第二) 千振和雄(第三) 梶原義和(第三) 田中利樹(第三) 合田雅人(第三) 伊藤良之(第四) 田中邦彦(第四) 古田彰男(第四) 高山基則(第四) 松田秀幸(第五) 清水 章(第五) 谷口元毅(第六) 野川正克(第六) 森田喜久雄(第六) 田中康行(第七) 今安博和(第七)	
大東慎吾	市村秀夫	大東慎吾 市村秀夫	委員(委員長) 森田喜久雄(第六) 田中邦彦(第四)			
大岸義幸	山田崇博	大岸義幸 山田崇博				
中村博之	安藤克二	中村博之 安藤克二				
中嶋英貴	中西俊泰	中嶋英貴 中西俊泰				
小谷 章	並河景子	小谷 章 並河景子				
櫻屋敷英樹	椎葉啓之	櫻屋敷英樹 椎葉啓之				
吉井幸男	川井哲哉	吉井幸男 川井哲哉				

平成28・29年度公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会京都本部 委員会役員名簿

(専務幹事：梶原 義和(第三))

(敬称略・順不同)

委員会名 役職名	組織運営委員会			苦情解決・研修 業務委員会	手付金等保管 業務審査会
	総務部門	財務部門	入会審査		
担当副本部長等	梶原義和(第三)			北川安彦(第二)	
委員長	大江康熙(第一)			田中邦彦(第四)	
委員長代理	高山基則(第四)			森田喜久雄(第六)	
副委員長	廣田修一(第二)	坂本博士(第五)		大野誠治(第三) 川咲 浩(第四) 田中利幸(第六)	
担当幹事	足立政人(第七)	南 在栄(第二)			
委 員	大東慎吾(第一)	市村秀夫(第一)	杉浦 誠(第一)	北村明夫(第一)	
	大岸義幸(第二)	山田崇博(第二)	苗村豊史(第二)	大下久行(第一)	
	中村博之(第三)	安藤克二(第三)	田中利樹(第三)	廣田修一(第二)	
	中嶋英貴(第四)	中西俊泰(第四)	古田彰男(第四)	若井英貴(第二)	
	小谷 章(第五)	並河景子(第五)	松田秀幸(第五)	戸川雅勝(第四)	
	櫻屋敷英樹(第六)	椎葉啓之(第六)	野川正克(第六)	八木昭冶(第六)	
	吉井幸男(第七)	川井哲哉(第七)	田中康行(第七) 田中邦彦(第四) 森田喜久雄(第六)		

平成28・29年度関連団体役員名簿

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

役 職 名	氏 名	
常 務 理 事	千振 和雄(第三)	伊藤 良之(第四)
運 営 協 議 員	谷口 元毅(第六)	北川 安彦(第二)
	梶原 義和(第三)	大江 康熙(第一)
参 与	野口 一美(第四)	鍵山 祐一(第五)

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会

役 職 名	氏 名
加 盟 団 体 長	千振 和雄(第三)
副 会 長	北川 安彦(第二)
常務理事(調査委員長)	西村 孝平(第二)
指 導 委 員	合田 雅人(第三)
表 示 審 査 委 員	戸川 雅勝(第四)
調 査 委 員	内藤 孝康(第三)
相 談 役	岩見 祥司(第四)

(公社)全国宅地建物取引業保証協会

役 職 名	氏 名	
理 事	千振 和雄(第三)	伊藤 良之(第四)
代 議 員	谷口 元毅(第六)	北川 安彦(第二)
	梶原 義和(第三)	大江 康熙(第一)
参 与	野口 一美(第四)	

(公社)近畿圏不動産流通機構

役 職 名	氏 名
加 盟 団 体 長	千振 和雄(第三)
副 会 長	伊藤 良之(第四)
理事(研修指導委員)	梶原 義和(第三)
理事(レインズ運営委員)	合田 雅人(第三)
倫 理 綱 紀 委 員	大江 康熙(第一)
総 財 委 員	高山 基則(第四)

(一社)全国賃貸不動産管理業協会

役 職 名	氏 名	
理事(京都支部長)	梶原 義和(第三)	
業務企画委員	千振 和雄(第三)	

不動産コンサルティング近畿ブロック協議会

(敬称略・順不同)

役 職 名	氏 名	
団 体 長	千振 和雄(第三)	
理 事	合田 雅人(第三)	新井 成憲(第二)

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。

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

アパートの一室を6年間賃借しておりましたが、転勤に伴い賃貸借契約を解約したいと思っています。すると、大家さんからは、喫煙に伴いやニが付着しクロスが変色しているとして、張替費用を請求されました。支払わなければならないのでしょうか？



回答

原状回復ガイドライン

1 ガイドラインの導入と改訂

一般に、建物賃貸借契約には「賃貸借契約終了後には、賃借人は物件を原状に回復して明け渡さなければならない」と規定することが通常です。しかし、何をもって原状に回復したといえるかは一義的ではなく、原状回復の対象となる範囲や金額をめぐる、賃貸人と賃借人との間で紛争が絶えませんでした。

そこで、当時の建設省(現国土交通省)は、平成10年に、原状回復にかかる契約関係や費用負担等のルールのあり方を明確にして賃貸住宅契約の適正化を図ることを目的に、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(以下「ガイドライン」といいます。)を公表しました。その後、平成16年及び平成23年に、新しい裁判例を追加するなど改訂が行われました。

2 原状回復義務とは

(1)ガイドラインでは、原状回復は「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義され

ています。

この定義に従えば、建物の経年劣化や賃借人の通常使用に基づく損耗は、賃借人の原状回復義務の範囲には入りません。こうした損耗分を回復するための費用は、毎月賃借人が賃貸人に支払ってきた賃料の中に含まれていたものと位置づけて、賃貸人が負担すべきということになります。

他方で、賃借人の故意・過失に基づく建物劣化等は、賃借人の原状回復義務の範囲に入り、そのための修繕費は、賃料とは別に賃借人が負担する必要があります。

(2)通常損耗の具体例としては、壁等の画鋲、ピン等の穴(下地ボードを張り替える必要のないもの)があげられ、故意過失等による損耗の具体例としては、喫煙等によりやニで変色したり臭いが付着したクロスの張替費用が挙げられます。

3 原状回復費の具体的算定方法

(1)考え方

通常の使用ではないとして、賃借人に原状回復義務が発生する場合であっても、修繕等

の費用の全額を賃借人が当然に負担することにはなりません。ガイドラインでは、法人税法における減価償却資産の考え方を応用し、建物や設備等の経過年数を考慮したうえで、年数に応じて賃借人の負担割合を減少させることとするのが適当であるとされています。なお実際には、経過年数に入居年数を代替して算出されています。

なお、人件費や工事費が減価の対象となるかにつき、このガイドラインでは言及されていません。当事者間の合意で減価の対象とされていたか、その他の個別具体的な状況の総合判断で負担の存否・割合が吟味されることになると思われます。

(2) 具体例

入居年数5年の賃貸借で、賃借人がペットを室内で飼うことを禁止されているにもかかわらず犬を室内で放し飼いにし、その損耗によって室内カーペット(入居時価値90万円、償却年数6年)の全面張替が必要となった場合について検討してみましょう。そして、張替工事費及び人件費は30万円程度であり、賃借人及び賃貸人の中で原状回復費の中に工事費や人件費を含める旨の合意があったものとします。

この場合、賃借人の負担すべき原状回復費は、 $\{90\text{万円(入居時の本件カーペットの価値)} + 30\text{万円(工事費および人件費)}\} \times \{6\text{年(償却年数)} - 5\text{年(入居年数)}\} \div 6\text{年(償却年数)}$ の計算式により、20万円となります。

4 補修費用負担の特約があった場合について

(1) 特約の有効要件

それでは、通常損耗の補修費用全額を賃借人負担させる旨の特約(以下、「通常損耗補修費用特約」といいます。)が、あらかじめ付されていた場合には、特約に従って支払わざるを得なくなるのでしょうか。

この点、最高裁平成17年12月16日判決は、賃貸借契約の特約も強行法規に反しない限り有効としながら、通常損耗に関する特約については一定の要件を満たす必要があるとして、

- ①特約の必要性があり、かつ、暴利的ではないことなどの客観的、合理的理由が存

在すること

- ②賃借人が特約によって通常の前状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

との3要件を示しました。

その理由として「通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分」は「賃料の中に含ま」れており、「賃借人にその賃貸借において生じる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになる」ことを挙げています。

ガイドラインも、上記判決を受け、①～③の要件を満たせば通常損耗補修費用特約は有効となりうるとしました。

(2) 各要件について

各要件に充足しうる具体的場面について考えてみます。

要件①については、例えば、家賃を周辺相場に比較して明らかに安価に設定する代わりに、通常損耗についても原状回復義務を課するような場合が考えられます。要件②については、例えば、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗及び経年劣化の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているような場合が考えられます。仮に契約書で明らかでないとなれば、賃貸人からの口頭説明と、賃借人の明確な認識の立証が必要となってくるでしょう。

5 本件質問に対する回答

本件では、相談者が賃貸人に請求されているのは、喫煙に伴いヤニが付着したクロスの張替費用です。そして、ガイドラインに従えば、故意過失等による損耗に当たりますから相談者は賃貸人からの請求に応じなければなりません。

しかし、張替の対象は、必ずしも居室全体というわけではなく、色・模様あわせを行うのに必要な範囲でなければなりません。相談者が5年間居住していた間に生じた経年劣化分(クロスの償却年数は6年間)を考慮した上で負担金額が決まることとなります。



近畿圏レインズニュース

(平成28年5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

5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	19,270件 (930件)	43,825件 (1,622件)	63,095件 (2,552件)	- 4.4% (+ 2.9%)	61,202件 (2,819件)	+ 3.1% (- 9.5%)
在庫物件数	55,150件 (3,616件)	97,839件 (4,774件)	152,989件 (8,390件)	+ 1.4% (+ 0.1%)	151,078件 (9,149件)	+ 1.3% (- 8.3%)

2. 成約報告概要

5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	3,459件 (238件)	7,298件 (353件)	10,757件 (591件)	- 16.2% (- 25.8%)	10,610件 (633件)	+ 1.4% (- 6.6%)

5月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	18.0% (25.6%)	16.7% (21.8%)	17.0% (23.2%)

※5月末 成約事例在庫数 738,164件

3. アクセス状況等

5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	1,987,253回	64,105回	- 0.3%	1,771,836回	12.2%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は89.6%、図面要求件数は1社(I P型)当たり241.58回となっている。
また、マッチング登録件数は、5月末現在17,490件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成28年7月31日(日) ・ 平成28年8月31日(水)

※ 月末の定例休止日は、I P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。

(2) 夏期の休止日 平成28年8月14日(日)~17日(水)

※ 物件登録及び検索等全ての業務はご利用いただけません。

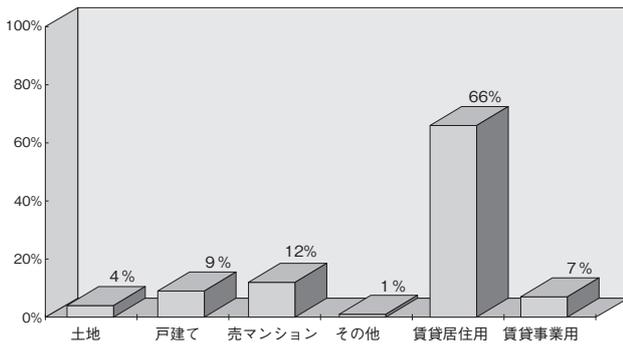
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

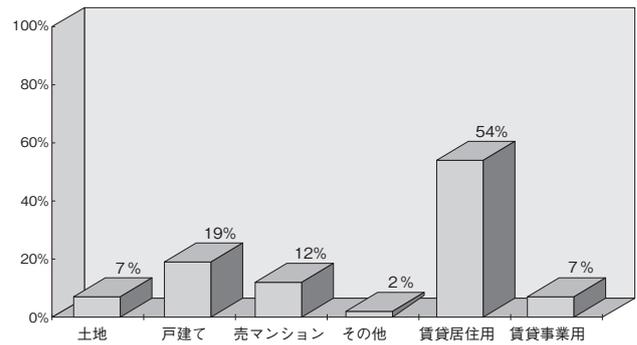
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 5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)

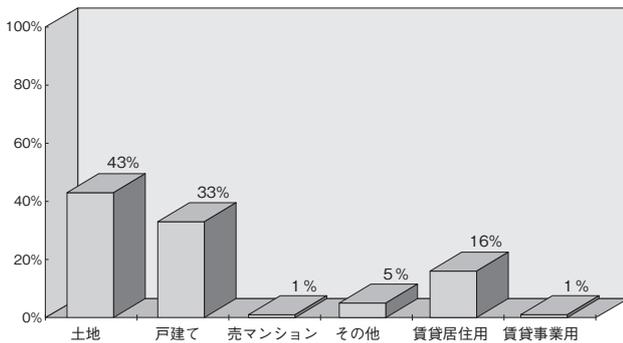
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中区・東山区・下京区)



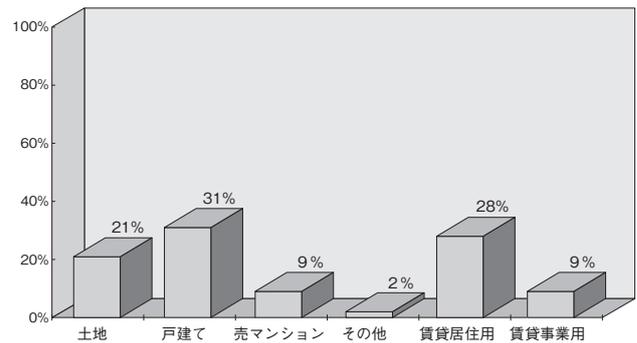
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 5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5月	2016年5月	対前年比	2015年5月	2016年5月	対前年比
京都市中心・北部	185	193	104.3%	112.55	117.95	104.7%
京都市南東部・西部	351	340	96.8%	86.05	89.28	103.7%
京都府北部	92	84	91.3%	34.68	32.73	94.3%
京都府南部	311	295	94.8%	68.75	66.39	96.5%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2015年5月	2016年5月	対前年比	2015年5月	2016年5月	対前年比
京都市中心・北部	202	250	123.7%	165.99	179.93	108.3%
京都市南東部・西部	192	217	113.0%	88.20	90.89	103.0%
京都府北部	3	3	100.0%	47.22	52.80	111.8%
京都府南部	81	84	103.7%	63.00	70.37	111.6%

■ 5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、京都市南東部・西部の「3万円未満」「3万円～」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	30	115	3	17
3万円～	318	304	23	70
5万円～	568	283	12	94
7万円～	166	200	3	62
9万円～	111	45	1	20
11万円～	95	24	0	6
14万円以上	101	23	0	6

※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。

ダイジェスト 協会の主な動き

5月



- 10日(火) 京都市との意見交換会
京都市住宅マスタープランについて。
- 11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。
- 12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9件。
保証協会正会員10件。
- 13日(金) 新入会員等義務研修会
23名が受講。
- 20日(金) 宅建士法定講習会(京都商工会議所)

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年熊本地震の義援金について他。
- 23日(月) 流通センター研修会
ハトマークサイト京都について他。
(7名受講)
- 26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。
- 27日(金) 平成28年度二団体定時総会(KBSホー
ル)
(本誌2頁をご参照ください。)

業協会理事会(KBSホール)
(本誌5頁をご参照ください。)

- 30日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
(仮称)京宅研究所の設立について他。

6月



- 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
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28・29年度二団体委員会役員の選任
について他。
- 業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌5頁をご参照ください。)
- 13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9件、準会員2件。
保証協会正会員9件、準会員2件。
- 14日(火) 新入会員等義務研修会
20名が受講。
- 20日(月) 情報提供担当理事会
平成28年度委員会事業の執行について他。
- 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
京都宅建執行部運営方針について他。

21日(火) 業務サポート委員会(会員周知)
京宅広報(7月発行)の編集について他。

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
相談窓口での基本対応について他。

29日(水) 宅建士法定講習会(ホテルモントレ京都)

社会貢献(不動産相談)、苦情解決・研修
業務委員会役員合同会議

30日(木) 組織運営委員会(総務・財務部門合同)
平成28年度委員会(総務・財務部門)事業
の推進について他。

平成28年度委員会事業の推進について他。

本部年間行事予定

平成28年7月25日(月)・9月26日(月)・11月28日(月) 流通センター研修会

於：協会本部

平成28年度「宅地建物取引士資格試験」受験申込受付中!!

試験日時	平成28年10月16日(日) 午後1時から午後3時まで ※登録講習修了者は午後1時10分から午後3時まで
試験場所	同志社大学 京田辺校地(京田辺市多々羅都谷1-3)
試験方法	四肢択一式の筆記試験
出題数	50問 ※登録講習修了者は45問
出題法令	平成28年4月1日現在施行されている法令
受験資格	特になし ※京都府で受験できる方は、受験申込時に京都府内に 住所を有する者に限ります。

宅建で広がる、
私の未来図。

平成28年度
**宅地建物
取引士
資格試験**

試験日
平成28年 **10月16日[日]**
午後1時～3時(登録講習修了者は午後1時10分～3時)

申込受付期間
※インターネット受付
平成28年 **7月1日(金)～7月15日(金)**
午後5時～21時

平成28年 **7月1日(金)～8月1日(月)**
受付時間

試験料
平成28年 **7月1日(金)～8月1日(月)**
試験料 **7,000円**
※申込書代金 平成28年11月30日(水)

お問い合わせ **TEL.075-415-2140(試験専用)**
公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
〒600-8202 京都府京都市中京区錦町1-1-1 京都府庁本館5階
http://www.jpfr-kakyo.or.jp/

試験地 京都府

インターネット申込みできます

- 受験申込
- (1) インターネットによる申込期間(平成28年7月15日(金)で終了しています。)
 - (2) 郵送による申込(郵送申込書配布)期間

平成28年8月1日(月)まで ※郵送申込書配布場所：協会本部・京都府内40書店他

受験料	7,000円
合格発表	平成28年11月30日(水)
問合せ先	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会本部 電話(075)415-2140 (試験専用)

受験申込方法、郵送申込書配布場所等の詳細については、「ハトマークサイト京都」をご覧ください。

■新入会(正会員)(9件)

平成28年5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
第一	(株)リッシュホーム (1)13692	荒木 豊	荒木 豊	左京区聖護院蓮華蔵町51番地1	075-762-5110
第二	新日本特殊印刷(株) (1)13679	小島 悠司	田中 真由子	中京区神泉苑通姉小路下る 瓦師町59番地1-206号室	075-821-3930
第二	タツノコ資産形成(株) (1)13680	青田 尚大	青田 尚大	中京区三条通高倉東入榊屋町70番地	075-253-1680
第二	グランザ(株) (1)13686	小林 郁夫	小林 郁夫 福家 祥文	中京区蛸薬師通烏丸西入橋弁慶町234番地	075-754-8328
第四	(株)アルファ・インベストメント (1)13681	田中 優	田中 優 小関 洋	南区東九条南山王町1番1	075-682-4800
第四	KUMAアーキデザイン (1)13684	熊本 訓夫	熊本 訓夫	伏見区醍醐御霊ヶ下町27-85	075-200-8262
第四	マッシュアップ不動産販売(株) (1)13685	藤井 悠介	藤井 悠介	山科区安朱南屋敷町18番地	075-584-0555
第五	三洋興業(株) (1)13688	前田 尚之	早崎 真照	長岡京市神足稲葉19番地	075-954-5111
第七	タイトプランニング (1)13683	大島 十郎	大島 十郎	福知山市字正明寺1652番地の10	0773-23-2134

■新入会(正会員)(9件)

平成28年6月30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)DOMUS (1)13697	西村 健司	西村 健司	左京区一乗寺清水町6番地5	075-701-9301
第二	(株)ハウジョウパートナーズ (1)13693	田沼 豊寿	田沼 豊寿	中京区西洞院三条下ル柳水町84番地	075-744-1932
第二	ひとコラボ(株) (1)13700	森内 康子	山田 恭史	中京区室町通御池下る円福寺町342	075-257-3656
第二	(株)DNA不動産 (1)13701	中野 かおる	中野 かおる	中京区三条通烏丸西入御倉町85番地1 KDX烏丸ビル4F	075-254-8170
第二	ワールド警備保障(株) (1)13703	小村 新市	谷 美和	下京区四条大宮東入る立中町502 四条ファーストビル8階	075-822-1102
第四	(株)さくらマネジメント (1)13698	野口 広	野口 広	山科区大宅関生町5番地	075-502-2282
第五	(株)アイケーホーム (1)13695	小林 靖	中野 友美	亀岡市古世町二丁目3番10号	0771-29-0222
第六	ツネホーム (1)13675	泉 常夫	泉 常夫	宇治市木幡陣ノ内37番地の11	0774-32-1881
第六	(株)岡本不動産 (1)13699	岡本 拓人	岡本 拓人	八幡市橋本栗ヶ谷26番地の273	075-925-7913

■新入会(準会員)(2件)

平成28年6月30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五条店 (1)13630	富田 篤	富田 篤	下京区松原通西洞院東入藪下町24番地	075-341-3360
第四	(株)BRAVE FC山科駅前店 (1)13629	山下 綾女	山下 綾女	山科区竹鼻竹ノ街道町50番地5	075-591-3300

■会員権承継(1件)

平成28年5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
第七	共栄商会 (1)13687	吉野 清	吉野 清	与謝郡伊根町字六万部465-8	0772-32-0418	その他

■退会(正会員)(7件) ※会員名簿より削除してください。

平成28年4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
第三(右京区)	(13)2567	(株)大藤建設	大藤 忠	28/04/18	廃業
第三(右京区)	(1)13074	アトフォ(株)	辻村 和子	28/04/22	廃業
第四(山科区)	(4)10659	大伸環境サービス(株)	河本 恒広	28/04/28	廃業
第六(八幡市)	(6)8922	エヌケイ企画	中島 百世	28/04/05	廃業
第六(木津川市)	(3)11507	(株)シーテック	松尾 修	28/04/12	廃業
第六(城陽市)	(2)12378	(有)エーアンドエル	崎川 三雄	28/04/18	退会
第六(和東町)	(6)9172	鷺峰地所	吉田 清史	28/04/22	退会

■退会(正会員)(4件) ※会員名簿より削除してください。

平成28年5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)	(1)13448	オリエントハウス(株)	川畑 廣登	28/05/10	廃業
第二(中京区)	(10)5176	京都ビジネスリンク(株)	守山 克己	28/05/20	廃業
第四(南区)	(13)1697	(有)長谷川商事	長谷川 健二	28/04/21	期間満了
第六(井手町)	(5)10166	克美商事	仁木 克美	28/05/11	死亡

■退会(準会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。

平成28年5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)	(3)11681	(株)コンセプト三条店	青田 尚大	24/10/08	事務所廃止

■会員数報告書

平成28年4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	357 (+1)	41 (±0)	398 (+1)	第三	358 (-1)	33 (±0)	391 (-1)	第五	298 (+1)	20 (±0)	318 (+1)	第七	215 (±0)	11 (±0)	226 (±0)
第二	409 (+1)	51 (±0)	460 (+1)	第四	445 (+3)	34 (+1)	479 (+4)	第六	318 (-4)	30 (+1)	348 (-3)				
												合計	2,400 (+1)	220 (+2)	2,620 (+3)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成28年5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	358 (+1)	41 (±0)	399 (+1)	第三	358 (±0)	33 (±0)	391 (±0)	第五	299 (+1)	20 (±0)	319 (+1)	第七	216 (+1)	11 (±0)	227 (+1)
第二	410 (+1)	50 (-1)	460 (±0)	第四	447 (+2)	34 (±0)	481 (+2)	第六	317 (-1)	30 (±0)	347 (-1)				
												合計	2,405 (+5)	219 (-1)	2,624 (+4)

※()内は会員数前月比増減。

訃 報

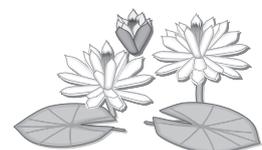
(平成28年5月～6月)

石井 茂 様 [第七(福知山市)・(株)S・N・K]

仁木 克美 様 [第六(綴喜郡)・克美商事]

今井 吉春 様 [第七(福知山市)・(株)今井工務店]

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。



超高齢社会における「人間をみつめるまなざし」

立命館大学大学院先端総合学術研究科准教授 天田 城介

日本は現在4人に1人が65歳以上の「超高齢社会」であり、今後も未曾有の高齢化を遂げていきます。どの社会も歴史上経験したことのない「超-超高齢社会」に変容しています。

こうした変化のもと「高齢者の人権」の捉え方もずいぶん変化しました。かつて「高齢者の人権」とは医療・年金などの保障が論点の中心でしたが、今日ではもっと複雑かつ多様な保障や支援が求められています。このように各時代で「高齢者の人権」が考えられてきましたが、その反面、それだけでは見えなくなっている現実もあります。

そもそも「人権」とは、万人に平等に無条件で与えられるという概念ですから、「〇〇(高齢者、障害者、子ども……)の人権」という言い方は適切ではなく、「人権」とは常に万人の権利に照準した概念です。もっと言えば、「人権」概念とは、「高齢者」「家族」「介護者」等の個別のカテゴリーからでは見えてこない「万人の権利」に照準し、それぞれの人間がいかにか平等に与えられるべきものを与えられない事態にあるのかを照らし出す言葉なのです。

例えば、老親と同居して親の年金や預貯金を頼りに食いつなぐ、リストラ等で無職あるいは軽度の障害のある中年男性がいるとします。その子は要介護状態の親を介護せず、老親のお金をキャン

ブルにつき込み、消費者金融から多額の借金をしています。老親がこの点を叱責すると、老親を口汚い言葉で罵ったり、暴力を振るったりします。老親も、子どもが失業中であったり軽度の障害があるがために仕事もなくフラストレーションが溜まっていて「仕方ない」と諦めています。僅かだが年金を受け取り、持ち家であるため生活保護も受給できない状態です。

「高齢者の人権」という枠組みからすれば、深刻な「高齢者虐待」ですが、「万人の人権」という視点からすれば、「中年男性の貧困の放置・生活保障の欠如」「家族介護支援の欠落」「障害者の権利擁護や財産管理の支援体制の不備」などが浮かび上がってきます。

このように複雑に社会関係が絡み合う中で生じる現実を「〇〇の人権」という視点からのみ判断・評価するのではなく、すべての人たちがボチボチと生きていけるためにも万人に平等に無条件で与えられるものを与える社会を作っていくという「人権」概念の根本思想こそが「超-超高齢社会」の中で最も求められている「人間をみつめるまなざし」なのです。

(京都府「人権口コミ講座15」より転載)

お知らせ

1. 協会本部のお盆休み等について

お盆休みにおける協会業務等について、次のとおりお知らせいたします。

(1) 本部(流通センターを含む。)

8月12日(金)～16日(火) お盆休み

(2) 不動産無料相談(一般消費者対象)

8月12日(金)・16日(火) 休止

(3) 近畿圏レイNZ(登録・検索等)

8月14日(日)～17日(水) 稼働休止

2. 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5～6月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様へ配付させていただきます。(本誌と同封しています。)

3. 協会ホームページ「What's New」について

標記「What's New」には、不動産業に関する行政からの通達などを随時、掲載していますので、ご覧くださいませようお願いいたします。

4. 公益目的広報誌「すまーと」発行について

標記「すまーと」7月号を発行いたしました。本誌と同封していますので、是非ご熟読ください。次号は1月初旬頃に発行いたします。

※ 「すまーと」は7月・1月の年間2回発行。

5. 平成28年6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。

6. 本誌次号の発行について

本誌次号は9月中旬頃に発行いたします。



鍵山常任相談役 旭日双光章を受章

本会の常任相談役 鍵山 祐一氏が、長年に亘り宅地建物取引業に精励した功績により平成28年春の勲章にて旭日双光章受章の栄に浴されました。この度の受章はご本人はもとより本会にとりまして誠に名誉なことであり、心よりお祝い申し上げます。

平成28・29年度 顧問・常任相談役・相談役・参与名簿

役職名	氏名			
顧 問	塩見 宙(不動産鑑定士)	坂元 和夫(弁護士)	尾藤 廣喜(弁護士)	山崎 浩一(弁護士)
	富増 四季(弁護士)	市原 洋晴(税理士)	笹井 雅広(税理士)	北脇 七生(税理士)
	松井 正明(一級建築士)	青野 和平(一級建築士)	小埜 利武(一級建築士)	
常任相談役	野口 一美(第四)	川島健太郎(第一)	鍵山 祐一(第五)	大工園 隆(第二)
相 談 役	岩見 祥司(第四)	山下 裕(第七)		
参 与	小中 勝(第四)	塚本 一夫(第六)		

(敬称略・順不同)

平成28・29年度「会員名簿」の発行について

本年度、平成28・29年度「会員名簿」を発行し、会員各位に配付させていただく予定です。同名簿における会員情報の掲載内容は、原則として協会本部の会員データより作成いたしますが、会員各位には名簿掲載事項(商号または名称、電話番号、FAX番号、代表者氏名、専任宅建士氏名1名、郵便番号、事務所の所在地、免許証番号・免許年月日、希望会員にはHP・メールアドレス)に変更・訂正等が無いかをご確認いただくこととなり、『平成28・29年度「会員名簿」発行に伴う掲載事項の確認について(お願い)』が届いた際には、ご返信いただきますようよろしくお願いいたします。(「確認届」をご返信いただけない場合は、協会本部に登録されている会員データのまま掲載いたします。)

なお、同名簿は会員の相互交流等を目的として、全ての会員の皆様を対象に掲載し作成いたしますので、ご理解とご協力の程を重ねてお願いいたします。

名簿掲載事項等の確認・訂正は、会員名簿の使用上の便宜を考慮したものであり、掲載事項を訂正された方は、必ず正式な変更届をご提出ください。

変更届は、宅建業法にて事後30日以内に届出なければならないと定められており、また、変更届を提出されなければ、宅建業の免許更新時に支障をきたします。

変更届未提出の方は、至急、行政並びに協会(各支部；協会の変更届)へご提出ください。

※ 個人情報の取り扱いについては、協会の個人情報保護方針等のとおりです。

千振会長就任のご挨拶

「笑顔で未来に夢を語る京都宅建」

平成28年度、29年度、公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会の第9代目会長に選任頂きました千振 和雄と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、早速ではありますが、私の今後の協会の運営について基本的な考え方を述べ、就任のご挨拶とさせていただきます。

昨年4月の宅建業法改正により、宅地建物取引士実現以来、私達の業界はより高い使命と社会的責任を果たしていく立場となりました。

また業務のIT化、既存住宅の流通促進、空き家対策等、国や地元行政や社会の要請により、協会として取り組まねばならない喫緊の課題が山積しています。

一方、業界大手と言われる勢力はますます強大となり、ソニー不動産のように全く別の分野から、今までの業界の慣習にとらわれない驚くべき業態での参入も出てきました。私達の不動産業界に於けるシェアと存在感は縮小するばかりです。



そのような状況の中、中小企業の会員の集まりである京都宅建が、業を守り更なる発展を実現するためには、取り巻く変化に対して柔軟・迅速・的確に対応しなければならず、変革のためには一刻の猶予も許されない状況です。

私はその先頭に立って、会員の皆様と共に「笑顔で未来に夢を語る京都宅建」をテーマとして掲げ、笑顔の仕組みづくり、笑顔の環境づくりを推進し、未来に夢を語ることの出来る魅力ある京都宅建を実現して参りたいと考えます。

— 所 信 —

当協会は、公益社団法人として4年が経過しました。私は、公益社団法人の設立に関わり、実際に運営をしてきた経験を生かして、公益社団法人としての更なる発展と充実を推進し、広く社会に貢献をして参ります。と同時に、会員の生業（なりわい）に直結する会員支援事業に全力を尽くして参ります。

又、本年は協会創立50周年の節目を迎える年として相応な対応をいたします。

会員の皆様のご理解と絶大なるご支援・ご指導をお願いいたします。

— 基 本 事 業 —

1. 行政との信頼関係をさらに強固なものにし、政策提言を実現
2. ハトマーク会員のための新たな不動産流通のしくみを検討
3. 「士（さむらい）」の業界としてふさわしい研修体制の推進
4. 会員の「生業（なりわい）」につながる地域密着型会員支援事業の実施
5. 健全な財政の推進
6. 事務局の最適化
7. 若手人材育成のための積極的な取り組み
8. 他団体との関係強化と社会的地位向上への取り組み