

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL. 543号
平成29年3月



平成29年2月11日に開催された「京都宅建ハトマーク相談会」

目次

- 業協会理事会・保証協会幹事会を開催・・・2
- 入退会・支部移動等のお知らせ・・・12
- 視察研修に来られた岡山宅建の皆様と意見交換・・・3
- 訃報・・・13
- 会長の時事コラム (VOL.3)・・・4
- 住宅瑕疵担保履行法届出義務/お知らせ・・・14
- 人権コラム (VOL.15)/宅建業団体合同人権研修会を開催・・・5
- 『全支部青年部合同研修会』が開催されました!!・・・15
- 協会の主な動き (ダイジェスト)・・・6
- 女性部会主催「セミナー&懇談会/物件情報交換会」を開催!!・・・15
- 本部年間行事予定・・・7
- 全宅管理京都支部主催「会員研修会」が実施されました!!・・・15
- 法律相談シリーズ (VOL.309)・・・8
- 京都宅建ハトマーク相談会を開催・・・ウラ表紙
- 近畿圏レイズニュース (物件登録状況)・・・10
- 住教育セミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」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目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・保証協会幹事を開催(2月3日)

◎会長挨拶

- (1) 平成29年新春賀詞交換会及び全支部青年部合同研修会について
- (2) 税制改正大綱(不動産関連)の主な要項目について
- (3) 全宅管理への会員増強についての協力のお願い
- (4) 平成29年度事業計画及び予算について
- (5) 全宅連近畿地区連絡会と京都宅建が協賛し、綾部市の定住促進事業についてのDVDを作成したことについて 他



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成28年12月～平成29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. 宅建業開業支援セミナーについて

昨年12月14日(水)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13頁参照)

3. 京都宅建ハトマーク相談会～空き家相談・田舎暮らしPR～の開催について

一般消費者対象の標記セミナーを2月11日(土)にイオンモール京都sakura館3階にて開催する旨が報告されました。(本誌ウラ表紙参照)

4. 住教育セミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」の開催について

一般消費者対象の標記セミナーを2月18日(土)に本会にて開催する旨が報告されました。(本誌ウラ表紙参照)

5. 評議員の変更について

標記役員の変更(辞任)が報告されました。

田中 裕晃 (第一支部)(旧役員は略)

川合 千登勢(第三支部)(旧役員は略)

6. 平成29年度定時総会までの日程について

標記総会までの主な諸会議等が報告されました。

審議事項

1. 業協会：平成29年度重点事業計画(案)について

平成29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) 宅建業従事者等への教育研修制度の周知

(3) 宅地建物取引士等を対象とした教育研修・人材育成事業(宅地建物取引士法定講習・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. 協会・ハトマークPR業務

3. 会員親睦・福利厚生事業(各種会員親睦大会の開催等)

4. 会員交流事業(業態別交流部会・属性部会)

【法人管理会計】(法人管理事務)

1. 法人の管理・運営業務(会員増強、入会促進、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、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. 協会のホームページのリニューアル
2. 保証協会：平成29年度事業計画(案)及び予算(案)について

平成29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) 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
- (4) 委員研修の徹底
- (5) 京都本部諸規則の整備
- (6) 「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
- (7) 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29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。
40,896,318円(28年度37,884,584円)

3. 委員の変更について
標記役員(第一・第三支部選出)の変更が承認されました。
組織運営委員会財務部門委員
中西 和久(第一支部)(旧役員は略)
社会貢献委員会不動産相談委員
清水 直樹(第一支部)(旧役員は略)
情報提供委員会委員
入口 裕司(第三支部)(旧役員は略)

視察研修に来られた岡山宅建の皆様と意見交換

平成29年1月11日(水)岡山宅建から居住支援委員会の委員など10名が視察研修に来られました。京都の居住支援協議会の事業内容や運営に関する調査が主目的ということで、当協会の正副会長会のメンバーのほか、京都府及び京都市から担当者にもご出席いただき、事前にいただいていた質問にお答えするかたちで意見交換が進みました。



協議会は、高齢者や障がい者など住まいの確保が難しい方々の入居支援のため、行政・不動産業団体・福祉団体などが連携して取り組むもので、岡山での入居相談会の運営や京都市のモデル地区での連携事例などについて、3時間以上にわたり活発な議論が交わされました。

協会からは、京宅研究所の活動を紹介するとともに、綾部市での移住促進施策のDVDを見ていただきました。





会長の時事コラム VOL.3

「笑顔で 未来に夢を語れる京都宅建」

～新年度に向けての新たな取り組み～

「業態別交流部会がスタートします！」

今期、京宅研究所を新設し9つのワーキングチーム(WT)が活動をしています。

各WTでは、迅速・柔軟・的確をモットーにして精力的な活動を展開して頂きました。来期はその成果を漸次実行に移していきます。

今回は、組織整備等検討WT(田中利樹 座長)についてのご報告をさせていただきます。

当WTでは、京都宅建の組織のあり方等について多くの意見や議論をして頂きましたが、今期はその中で、「会員の業態別の活動のあり方について」焦点を絞って議論をまとめて頂きました。

業態別と言えば、例えば開発、分譲、建売、既存マンション取扱、既存住宅取扱、京町家、賃貸仲介、賃貸管理、資産管理等多くのジャンルが考えられますが、スタートするにあたりシンプルに整理してはどうかという意見になりました。結果、当初は業態別交流部会として①「新築」交流部会(開発、分譲、建売等)②「既存住宅」交流部会(既存マンション取扱、既存住宅取扱、京町家等)③「賃貸」交流部会(賃貸仲介、賃貸管理、資産管理等)の3つの交流部会から始めることとなりました。

交流部会の趣旨としては、同じ業態の会員同士が集まることにより、専門性に特化した研修会、情報交換会、勉強会等の実施ができること。交流会での議論を通じて行政等へ各種要望するテーマの集約等ができることなど、会員のニーズに直結する活動が柔軟にできることにより、効果的な会員支援が実現することが挙げられます。

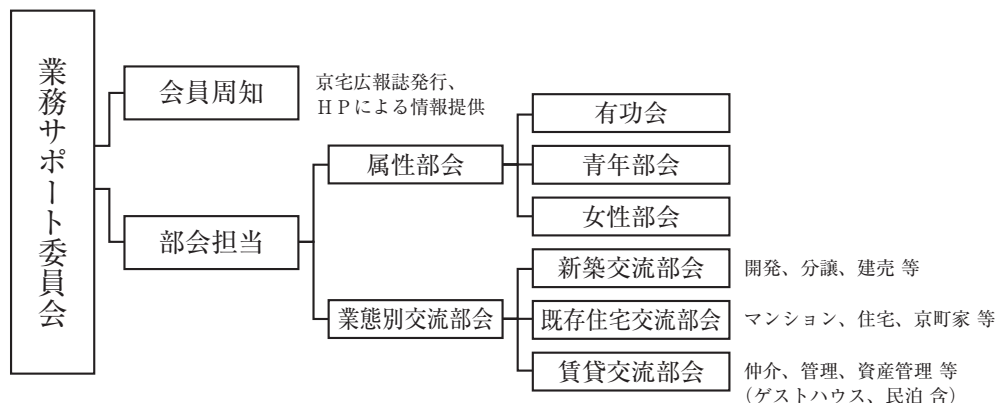
また、交流部会の運営については、業務サポート委員会の所管とすること。各交流部会において、参加された会員の中でより専門性に長けた方、意欲的な方が積極的に会の運営に携わる仕組みにすること。交流部会は会費制とすること。会員は複数の交流部会に参加出来ること等が骨子となっています。

業態別交流部会の設立により、業務サポート委員会では、属性別部会である「有功会」、「青年部会」、「女性部会」と新設する3つの業態別交流部会が活動する事になり、会員支援の体制はきめ細かく、ますます充実することとなります。

今後、業態別交流部会の活動を通じて得た情報や人脈が、会員皆様の生業につながることを大いに期待するものであります。

会員皆様の業態別交流部会への積極的なご参加をお願いいたします。

(組織図)



新しい人権問題への対応

(公財)世界人権問題研究センター 理事長 学校法人同志社総長 大谷 實

医療や交通機関、コンピュータといった科学文明の飛躍的な進歩により、社会環境は大きく変わりました。その結果、人権問題は多様化、複雑化しつつあります。

こうした人権問題に対応する場合、何よりもまず、日本の憲法における人権規定を前提にする必要があります。憲法の人権規定を概観してみますと、平等権、自由権、参政権、社会権に大別することができ、それらの人権は、それぞれ明文で規定されているのですが、犯罪被害者や性同一性障害者のように、憲法上の明文の規定がない場合、人権は認められないのでしょうか。

憲法13条をみますと、「すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする」と規定されています。「個人として尊重される」という規定は、個人主義の原理を表明したものとされています。個人主義とは、人間社会における価値の根源は個人にあり、何にも勝って一人ひとりの個人を大切にす原理です。

「何にも勝って個人を大切にす」ためには、人間の根源的な欲求である幸福の追求を最大限尊重する必要があります。「およそ生きとし生けるも

のは、すべて幸福を求めて生きる」ところから、憲法13条は、人権とは、幸福を追求するための権利つまり幸福追求権であることを明らかにしました。

幸福追求権に基づいて、様々な人権規定が設けられたのですが、社会の変革に伴って、既存の人権規定によったのでは個人の幸福追求に支障をきたすような場合、放置しておいてよいのでしょうか。

新しい人権問題を考えるうえで大切なのは、憲法上明文で人権とはされていないが、人間が幸福を求めて生きて行く上で必要不可欠な利益は、幸福追求権に基づく人権として保障し、その侵害に対しては救済すべきだということです。最高裁判所は、プライバシーの権利だけを認めています。一人ひとりが幸福を求めて生きるために必要不可欠な利益は、新しい人権として、司法のみならず立法、行政においても積極的に容認すべきです。犯罪被害者の人権は、犯罪被害者等基本法で認められ、また、文部科学省が、同性愛者など性的少数者への対応を打ち出したのは、時宜にかなったものと思います。

(京都府「人権口コミ講座17」より転載)

宅建業団体合同人権研修会を開催(京都宅建・全日京都・京都府共催)

平成29年2月10日(金)京都商工会館において、平成28年度の宅建業団体合同人権研修会を開催しました。伊藤副会長からの開会あいさつに続き、京都府の藪人権啓発推進室長から府の取り組みの紹介を交えてご挨拶を賜りました。



4回目となる今回の研修には両団体の役員など84名の参加があり、「宅建業における人権問題～宅建士の使命と役割から考える～」と題して、当協会顧問でもある鴨川法律事務所の坂元弁護士から、①人権問題の基礎的理解 ②宅建業に特有な人権問題 ③土地調査問題と入居差別問題のQ&A という3部構成でご講演いただきました。

特にQ&Aでは、難しい問題を具体的で平易な設問と回答でわかりやすく解説いただき、参加者からの実務に即した質疑にもていねいに応答していただきました。

ダイジェスト 協会の主な動き

1月



- 11日(水) 岡山県宅建協会との意見交換会
京都における居住支援事業について他
- 13日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
重要事項説明書・契約書改訂の対応等につ
いて他
- 16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
保証協会正会員5件
- 社会貢献委員会(地域活性担当理事会)
京都宅建ハトマーク相談会～空き家相
談・田舎暮らしPR～の開催について他
- 苦情解決・研修業務委員会
平成29年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他
- 17日(火) 新入会員等義務研修会
15名が受講
- 18日(水) 宅建士法定講習会(京都府宅建会館)
- 19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
- 青年部会
全支部青年部合同研修会等について他
- 業態別交流部会検討会議
各交流会コアメンバー(世話役)の人選
について他
- 京宅研究所(景観条例等検討ワーキング)
京都市の景観施策の改善点について他
- 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(11名
受講)
- 27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29年度保証協会京都本部事業計画
(案)・予算(案)について他
- 30日(月) 社会貢献委員会(地域活性)
京都宅建ハトマーク相談会～空き家相
談・田舎暮らしPR～の開催について他

組織運営委員会(財務部門担当理事会)
会費未納会員について他

組織運営委員会(財務部門)
会費未納会員について他

2月



- 2日(木) 宅建士法定講習会(ホテルモントレ京都)
- 全支部青年部合同研修会(京都ロイヤル
ホテル&スパ)
(本誌15頁をご参照ください。)
- 3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29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。)
- 苦情解決・研修業務委員会(弁済審議)
弁済認証申出案件の審議
- 9日(木) 業務サポート担当理事会
平成29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29年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他
- 業態別交流部会検討会議
各交流会コアメンバー(世話役)の人選
について他
- 10日(金) 宅地建物取引業団体合同人権研修会(京
都商工会議所)
(本誌5頁をご参照ください。)
- 11日(土) 京都宅建ハトマーク相談会～空き家相
談・田舎暮らしPR～(イオンモール京都)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)
- 13日(月) 京都市観光新税ヒアリング(京都市消防局)
別荘税について
- 組織運営委員会(総務部門)
平成29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10件
保証協会正会員10件

京宅研究所

来年度のテーマについて

14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

新入会員等義務研修会
19名が受講

京都市との意見交換会(京都市役所)
開発道路の帰属の適正化の要望に対する回答について

京都市との意見交換会(京都市役所)
43条ただし書許可に係る提言について

16日(木) **三級建物アドバイザー研修会**

17日(金) **宇治田原町と空き家バンク協定締結(宇治田原町役場)**
(次号をご参照ください。)

木津川市と空き家バンク協定締結(木津川市役所)
(次号をご参照ください。)

人材育成担当理事会
平成29年度事業計画(案)・予算(案)について他

人材育成委員会
平成29年度事業計画(案)・予算(案)について他

18日(土) **住教育セミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」**
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

20日(月) **情報提供担当理事会**
平成29年度事業計画(案)・予算(案)について他

情報提供委員会

平成29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
平成29年度各委員会予算(案)について他

二団体中間監査会

21日(火) **女性部会**
セミナーの運営について他

女性部会主催セミナー & 懇談会/物件情報交換会
(本誌15頁をご参照ください。)

京都市との意見交換会
新築住宅の省エネルギー化推進について

23日(木) **会員実務セミナー**
(次号をご参照ください。)

27日(月) **社会貢献委員会(不動産相談正副委員長会議)**
平成29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29年度事業計画(案)・予算(案)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
「相談申出案件とその対応について」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

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
委員会事業の推進について他

宅建士法定講習「意見交換会」
平成29年度宅建士法定講習会の実施について他

28日(火) **京都地方法務局との意見交換会**
14条地図並びに筆界特定制度等について

本 部 年 間 行 事 予 定

平成29年 3月24日(金) 「インスペクションとワンステート」研修会
於：協会本部

3月27日(月)・5月22日(月) 流通センター研修会
於：協会本部

5月30日(火) 平成29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)

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、これまで駐車場として貸しておりました土地を、もう少し収益性の高い賃貸契約に変えたいと思っています。具体的には、建物を建築する目的の賃貸にしようと思っておりますが、普通の土地賃貸借契約ですと、期間が満了してもなかなか明け渡して貰えないとも聞いております。そこで、期間を決めた賃貸借契約を結ぼうと考えておりますが、その場合、どんな内容の契約ができるのか、また、契約する場合に注意すべき点を教えてください？



回答

定期借地契約の種類と注意点

1 従来の借地契約の内容

建物の所有を目的とする土地の賃貸借契約または地上権の設定契約を借地契約と呼んでいます。この場合、借地契約の期間は、契約期間を定めなかった場合は30年、30年より長い期間を定めた場合は、その定めた期間となります。なお、30年よりも短い期間を定めた場合は、期間を定めなかった契約となって30年となります。

ここで問題となるのは、契約の更新の問題で、借地権の存続期間が満了しても建物がまだ建ったままであるときは、借地人は、契約の更新を請求することができます。これに対し、地主が遅滞なく異議を述べれば、契約は更新されませんが、地主が異議を述べるにあたっては、「自分がその土地を使わなければいけない必要など

の正当事由」が必要であるとされ、なかなか更新拒否ができないことです。

この「契約の更新拒否がなかなかできない」という問題に対応するために、1992年(平成4年)8月から施行されたのが、定期借地権の制度です。

2 一般定期借地権とは

この制度が導入されてからは、借地契約をする場合、存続期間を50年以上として期間を定めた借地権を設定する場合、契約の更新や建物買取請求権を認めない特約をすることができることになりました。このような特約が付けられた借地権を一般定期借地権といいます。つまり、これで、「なかなか更新の拒否ができない」だけでなく、契約が終了したときに、「借地人から建物の買取請求をされる」という問題がありま

したが、この制度で2つの問題とも解決されることになりました。

ただ、この場合、契約期間、期間が満了した場合に契約の更新がないこと、建物買取請求権を認めないことなどの事項を必ず書面(契約書)にしておく必要があります。

なお、この契約の場合、50年以上という長期契約になるため、あなたが、より短い期間の土地活用を考えている場合には、この制度を利用できないことに注意して下さい。

3 事業用借地権とは

居住を目的とする建物ではなく事業を目的とする建物のために借地契約をする定期借地権です。

コンビニやファミレス、工場などを建てるために利用されることが多い契約で、この借地期間は10年以上50年未満の契約が認められています。ですから、あなたが、10年とか、30年とかの50年より短い期間の土地活用を考えている場合に利用できる場所に、この制度のメリットがあります。

厳密に言えば、10年以上30年未満の契約の場合、法律上契約を更新しないことや建物の買取請求権を認めないことについて、特約をしておかなければならない訳ではありません。これに対して、30年以上50年未満の契約の場合には、法律上契約を更新しないことや建物の買取請求権を認めないことについて、特約をすることによって初めて認められるという違いがあります。しかし、実務的には、いずれの場合も、契約書上は、契約期間を10年以上50年未満の期間で一定の期間とすること、期間が満了した場合に契約の更新がないこと、建物買取請求権を認めないことなどの事項を約束しておくべきです。しかも、この場合、単に書面にすれば良いのではなく、必ず公正証書で契約しなければなりませんので、その点十分に注意が必要です。また、居住を目的とする建物の建築のための契約以外のものでなければなりませんの

で、事業目的ではあっても、賃貸用のマンションや、高齢者用のホームやグループホームなどの居住用の建物の建築を目的とする場合には、この契約は認められませんので、その点も十分にご注意下さい。

4 建物譲渡特約付借地権とは

それでは、居住を目的とする建物の建築のための契約で、50年以内の期間で借地契約を結ぶ場合にはどのような契約があるのでしょうか。

建物譲渡特約付き借地権契約は、このような場合に認められる契約です。

契約期間としては、30年以上の一定の期間とし、契約期間が満了したら、地主が借地人から借地人が建てた建物を相当の金銭を払って買い取ることを約束する借地契約です。借地人がアパートやマンション、店舗・事務所などの建物を建てて賃貸経営を行い、借地期間が満了したら、地主が建物を買い取って賃貸経営を継続していく場合などが考えられます。

この契約は、本来は書面にする必要はありませんが、契約期間、建物譲渡特約の内容については、契約書を作っておいた方が争いを避けるためには良いでしょう。

このように、建物譲渡特約付き借地権契約は、50年以内の期間で借地契約を結ぶことができる点でメリットがありますが、契約期間が満了した場合に、地主が建物を買い取らなければならないこと、この建物に賃借人がいた場合には、賃借人が居付きのままとなるという点に根本的な問題があります。

5 あなたの場合は

このように、定期借地契約といっても、いろいろの形式がありますので、あなたが契約する場合には、建物の建築目的、契約期間、期間満了時点で更地で返還してもらうかどうかなどに合わせて、契約の形式を適正に選択すること、また、この場合、普通の書面で良いのか、公正証書によるのかの契約方法の違いにも十分ご注意ください。



近畿圏レインズニュース

(平成29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	19,723件 (941件)	46,481件 (2,400件)	66,204件 (3,341件)	- 15.9% (+ 33.5%)	68,190件 (3,405件)	- 2.9% (- 1.9%)
在庫物件数	55,493件 (3,635件)	103,104件 (5,602件)	158,597件 (9,237件)	+ 2.3% (+ 5.5%)	153,065件 (9,071件)	+ 3.6% (+ 1.8%)

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	2,713件 (215件)	8,249件 (482件)	10,962件 (697件)	- 0.2% (+ 5.9%)	10,265件 (730件)	+ 6.8% (- 4.5%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	13.8% (22.9%)	17.7% (20.1%)	16.6% (20.9%)

※ 1月末 成約事例在庫数 827,763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	2,049,163回	78,814回	+ 21.0%	1,878,762回	+ 9.1%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は90.6%、図面要求件数は1社(I P型)当たり251.68回となっている。
また、マッチング登録件数は、1月末現在18,018件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成29年 3月31日(金) ・ 平成29年 4月30日(日)

※ 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。

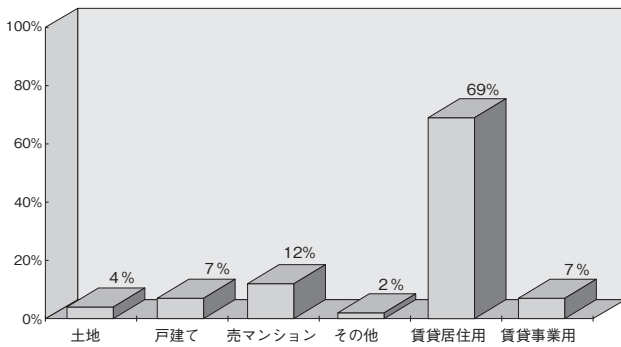
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

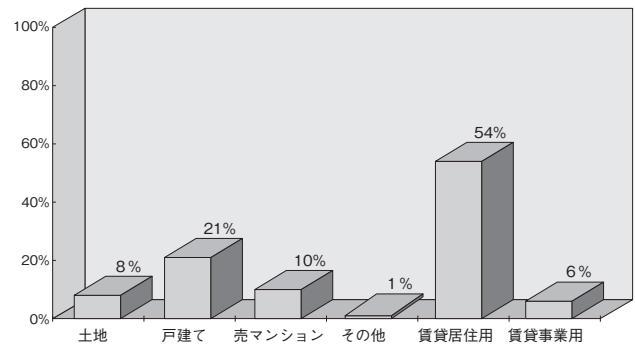
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

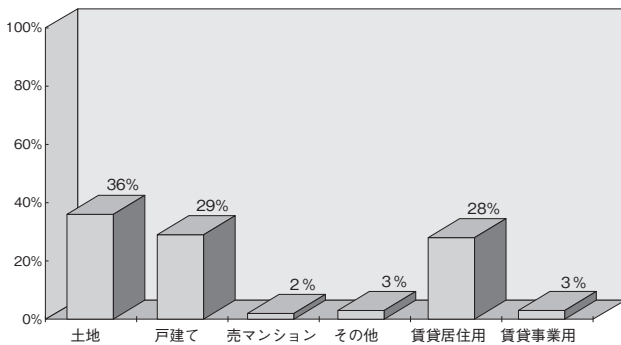
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



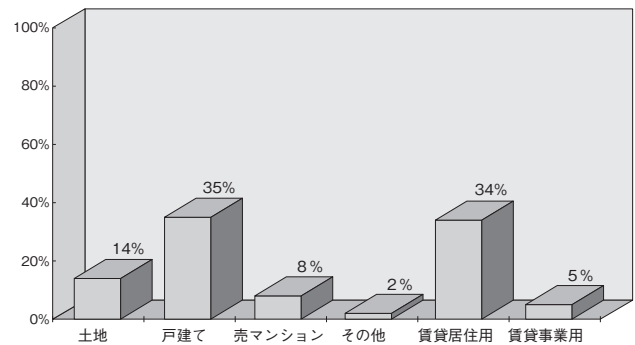
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 1 月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府南部以外のマンション坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2016年1月	2017年1月	対前年比	2016年1月	2017年1月	対前年比
京都市中心・北部	206	174	84.4%	123.51	132.43	107.2%
京都市南東部・西部	422	377	89.3%	87.20	93.12	106.7%
京都府北部	71	77	108.4%	36.36	29.90	82.2%
京都府南部	371	367	98.9%	65.72	65.01	98.9%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2016年1月	2017年1月	対前年比	2016年1月	2017年1月	対前年比
京都市中心・北部	274	301	109.8%	170.08	182.76	107.4%
京都市南東部・西部	214	174	81.3%	94.49	94.78	100.3%
京都府北部	4	5	125.0%	43.87	57.64	131.3%
京都府南部	92	87	94.5%	79.23	75.57	95.3%

■ 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、京都府南部の14万円未満の物件が減少

	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	46	42	4	19
3万円～	572	304	38	99
5万円～	639	318	27	113
7万円～	242	195	3	75
9万円～	77	60	2	21
11万円～	92	38	0	15
14万円以上	100	12	0	14

※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29年1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)葵コーポレーション (1)13748	武本 一毅	武本 一毅	左京区下鴨本町2番地	075-722-0031
第四	(株)エム・ハウジング (1)13777	真淵 法明	真淵 法明	伏見区醍醐外山街道町19番地の4	075-573-7100
第五	(株)F・Corporation (1)13776	藤田 好紀	金澤 伊久子	長岡京市柴の里1番地70	075-955-5226
第五	オフィス・サンライズビル (1)13780	山田 哲也	山田 哲也	長岡京市天神3丁目10番16号 旭ヶ丘ハイツ2F-E号室	075-323-7943
第五	(株)ワイズスタイル (1)13784	山本 憲	神緒 美樹	西京区上桂森上町21-3 クリケットパレス上桂306号	075-394-2418

■新入会(正会員)(10件)

平成29年2月28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	不動産京都うえば屋(株) (1)13788	上羽 功司	上羽 功司	上京区出水通千本東入 尼ヶ崎横町351番地5	075-748-0108
第一	J I N (1)13790	仁井田 周平	仁井田 周平	左京区吉田中阿達町8番地	075-754-4123
第一	サンホーリー(株) (1)13792	堀口 憲二	堀口 憲二	上京区榎木町通堀川西入 講堂町236番地2	075-812-7716
第一	(株)ライト (1)13795	荒川 正光	石井 健太	左京区下鴨水口町60番地7	075-203-4332
第二	前澤友禅(株) (1)13782	前澤 昭宏	前澤 昭宏	下京区中堂寺櫛笥町13番地	075-801-3326
第二	ホームスマビュマーケティング (1)13783	小西 民子	小西 民子	下京区中堂寺南町134番地 京都高度技術研究所7F	075-311-5656
第二	(株)京都ビジコン (1)13789	海来 美鶴	池田 光政	下京区新町通四条下ル四条町347-1 CUBE西烏丸3F	075-344-5166
第二	(株)恒心堂 (1)13793	ZHANG XIAOMAN	志水 讓二	中京区下瓦町584	075-205-3910
第六	(株)三矢昌 (1)13785	宮本 昌和	宮本 昌和	城陽市富野北垣内25番地の8	0774-56-0567
第六	中村不動産 (1)13787	中村 卓嗣	中村 卓嗣	久世郡久御山町野村37番地	075-631-3011

■会員権承継(1件)

平成29年1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
第一	(株)グローバル不動産販売 大臣(1)9112	柴田 淳一	柴田 淳一 沖埜 和宏	上京区今出川通智恵光院西入 西北小路町235Y'SFLATS西陣1階	075-441-5777	免許換え

■支部移動(正会員)(1件)

平成28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
第三	第二	(有)未麗 (2)12837	上原 真弓	中京区西ノ京月輪町28番地7 TOP B. L. D 3階	075-802-4300	28/12/26

■支部移動(正会員)(3件)

平成29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
第三	第二	(株)一秀不動産販売 (3)11608	木場 信行	下京区河原町通松原上る 二丁目富永町356番地	075-344-1151	29/01/06
第四	第五	(株)ダイユーコーポレーション (1)13394	佐々木 行雄	亀岡市篠町馬堀駅前二丁目4番3号	0771-22-9001	29/01/16
第三	第二	(株)ジェイ・ソーレ (1)13711	藤原 佳美	下京区西七条北月読町79番地1	075-314-5355	29/01/24

■退会(正会員)(6件) ※会員名簿より削除してください。

平成28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
第一(上京区)	(7) 8446	(有) ホームクリエイト	松井 伴行	28/12/01	廃 業
第二(中京区)	(14) 944	(株) 細 見 商 会	小林 幹男	28/11/10	期間満了
第三(右京区)	(9) 6290	嵯 峨 不 動 産	田中 久藏	28/11/10	期間満了
第三(右京区)	(2)12445	(株) プ ラ ザ パ ル	大角 君子	28/11/24	期間満了
第四(伏見区)	(3)12086	(株) 西 都 建 設	西村 正人	28/12/26	廃 業
第五(西京区)	(1)13461	ま ち づ く り 舎	梶山 秀一郎	28/11/14	廃 業

■退会(正会員)(3件) ※会員名簿より削除してください。

平成29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)	(3)11750	(有) シンセイハウジング	極並 義明	29/01/19	廃 業
第二(下京区)	大臣(4) 5974	アクロス都市開発(株)	北澤 絵実	28/12/13	廃 業
第三(右京区)	(2)12775	辻 本 建 設 (株)	辻本 秀一	28/12/12	廃 業

■会員数報告書

平成28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	356 (±0)	41 (±0)	397 (±0)	第 三	351 (-2)	35 (+1)	386 (-1)	第 五	295 (±0)	20 (±0)	315 (±0)	第 七	217 (±0)	11 (±0)	228 (±0)
第 二	422 (+2)	57 (+1)	479 (+3)	第 四	442 (-1)	36 (±0)	478 (-1)	第 六	316 (±0)	28 (±0)	344 (±0)				
												合 計	2,399 (-1)	228 (+2)	2,627 (+1)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成29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	356 (±0)	41 (±0)	397 (±0)	第 三	348 (-3)	34 (-1)	382 (-4)	第 五	299 (+4)	20 (±0)	319 (±4)	第 七	217 (±0)	11 (±0)	228 (±0)
第 二	423 (+1)	57 (±0)	480 (+1)	第 四	442 (±0)	36 (±0)	478 (±0)	第 六	316 (±0)	28 (±0)	344 (±0)				
												合 計	2,401 (+2)	227 (-1)	2,628 (+1)

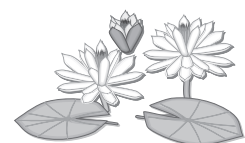
※()内は会員数前月比増減。

訃 報

(平成29年1月~2月)

金田 俊信 様 [第六(京田辺市)・西日本住販(株)]

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。



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、年2回の基準日(3月31日・9月30日)から3週間以内に当該基準日までの6ヶ月間に引き渡した住宅戸数等を、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することができません。

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)の対象となりますので、ご注意ください。

【窓口】京都府建設交通部建築指導課宅建業担当 TEL: 075-414-5343

お知らせ

1. 新入会員シールについて

平成28・29年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成29年1~2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。)

2. 平成29年2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、5月中旬頃に発行いたします。

新年度・年度初めは ??? なぜ4月なののでしょうか??



4月といえば入学・入社シーズンですね。

1年の始まりは1月1日ですが、学校や会社など、私たちの生活に関わる多くの場面で新しく年が始まるのは4月1日です。実は、桜の花が咲く4月の入学・入社というのは、日本独自の習慣だそうです。日本では4月が「新年度」「年度始め」として定着していますが、なぜ4月なののでしょうか??

江戸時代の寺子屋や、明治時代初期の学校では、特に入学の時期は定められておらず、いつでも入学することができました。明治時代の明治維新によって、西洋の教育が導入され、9月入学が主流となりました。しかし明治19年に会計年度が始まったことで、4月が新年度・年度初めとなりました。

会計年度と4月の関係

「会計年度」とは、官公庁が予算を執行するための期間のことで、当時(明治19年)の日本の主産業は稲作でした。政府の主な税金収入源は農家のお米だったので、秋に収穫したお米を農家が現金に換えて納税してから予算編成をすると、1月では間に合わなかったため、また当時の先進国の中心であったイギリスの会計年度の区切りに合わせ4月になったともいわれています。



『全支部青年部合同研修会』が開催されました!!

各支部青年部員間の交流と青年部員の事業活動の理解・認識度向上を図るため、平成29年2月2日(木)標記研修会を開催したところ、166名の参加がありました。

今回の研修会は、『2011年の世界水泳において、50m背泳ぎで銀メダルを獲得し、翌年のロンドンオリンピックでは日本記録を更新する見事な泳ぎで、2種目で銅メダルを獲得する活躍をされ、現役引退後は、ミズノスイムチームに所属しながらスポーツキャスターとしても活躍されておられる「寺川 綾氏」を講師にお招きし、「オリンピックと私」と題して、水泳との出会いや、これまで出場された3度のオリンピック(アテネ～北京～ロンドン)のエピソード、ご自身の結婚や2020年東京オリンピックについて、トークショー形式にてご講演していただきました。



女性部会主催「セミナー & 懇談会 / 物件情報交換会」を開催!!

去る2月21日(火)、標記セミナー等を開催したところ、女性会員(代表者)9名・女性従業員19名の総計28名が参加されました。前段のセミナーでは「知っておいて損はない相続のお話!!」と題し、京都府行政書士会 行政書士の三浦 東八氏より、いくつかの事例をもとに相続の基本についてお話をいただきました。



また、後段の懇談会等においては今回初めての「物件情報交換会」となり、参加者からは物件PRチラシが配付されるなど交流が深められ、セミナー等は成功裡に終了いたしました。



※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(Tel075-415-2121)まで!!)

(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理) 京都支部主催「会員研修会」が実施されました!!

去る1月24日(火)、標記研修会を開催したところ、全宅管理会員27名・未入会会員42名の総計69名が参加されました。

第一部は「賃貸不動産の成功事例と体験談」と題し、全宅管理業務企画委員の三好孝一氏より、代表取締役副社長を勤める(株)三好不動産(管理戸数31341戸、九州No.1)において、これまで培われてきた経験や数々の成功事例、社員育成など大変参考になるお話をしていただきました。



第二部は、「競争優位に立つ管理業実践講座～予算管理編・営業推進編～」と題しアークシステムテクノロジー(株)代表取締役 定村吉高氏より、すぐに役立つ実務等のお話をいただき標記研修会は成功裡に終了いたしました。

※全宅管理京都支部では会員を募集しております!

平成29年2月末現在、京都支部の会員数は223社です。京都宅建会員の皆様!!ご入会を心よりお待ちしております!(詳しくは、京都宅建本部(Tel075-415-2121)まで!!)

「空き家相談、田舎暮らしをPR」イオンモール京都で

— 京都宅建ハトマーク相談会を開催 —

去る2月11日(土・祝)、安心・安全な住みよいまちづくりへの貢献事業として、一般消費者の方々を対象に、空き家の活用相談と田舎暮らしの魅力をPRするハトマーク相談会を開催しました。

相談会では、放置されている空き家の所有者に、相談をきっかけに「放って置く方が楽で得」から「何か手を打たなければ損で恥ずかしい」という意識を持っていただくよう働きかけるとともに、京都府下の各市町が作成された定住・移住等の取り組み資料を紹介しました。



また、田舎暮らしPRコーナーでは、綾部市の田舎暮らし紹介DVDを放映するとともに、市のマスコットキャラクター「まゆピー」もPRに一役買いました。

開会に先立ち、千振会長より全国的な問題として空き家解消に向け、取り組んでいきたいとの挨拶があり、前日からの雪が残る中、5組の方々(空き家関係3件、田舎暮らし関係2件)から相談を受けるとともに、各市町の資料コーナーでは、買い物の足を止め、多くの方々に資料を持ち帰っていただきました。

「かしこい不動産の売り方、買い方」について32名が参加!!

— 一般消費者を対象に「住教育セミナー」を開催 —

去る2月18日(土)の午後、宅建会館を一般消費者の方に開放して、標記セミナーを開催しました。

今回で3年目を迎える同セミナーに、29組、32名の参加者をいただき、冒頭の北川副会長の挨拶に始まり、社会貢献委員会(地域活性)の松田秀幸・野川正克両担当理事を講師として、安心・安全な売却・購入ができるよう取引の流れに添って、段階ごとに注意すべきチェックポイントや知っておくべき情報などについて、冊子を活用しながら分かり易く話され、約2時間のセミナーに参加者は、



自らの住まい問題としてメモを取りながら受講いただき、講演後の質疑・応答も活発に行われました。

また、セミナー終了後には、事前申込者を対象に無料相談会が実施され、7組の受講者が相談されるとともに、融資等に関する相談には、別途ブース(京都銀行、京都中央信用金庫)で1組の相談がありました。