

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.547号
平成29年11月



平成29年9月12日に開催された「会員実務セミナー」

目次

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催/お知らせ・・・2 | ■ 女性部会主催IT重説研修会&物件情報交換会を開催・・・9 |
| ■ 会長の時事コラム (VOL.7)・・・3 | ■ 法律相談シリーズ (VOL.313)・・・10 |
| ■ 協会の主な動き (ダイジェスト)・・・4 | ■ 近畿圏レイズニュース (物件登録状況)・・・12 |
| ■ 舞鶴市と移住定住施策での連携協定を締結!・・・6 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ/訃報・・・14・16 |
| ■ 宅建試験を実施/人権コラム (VOL.19)・・・7 | ■ 29年度宅建協会新入会員応援プロジェクト実施中!・・・17 |
| ■ 女性部会主催セミナー&物件情報交換会を開催・・・8 | ■ 平成29年度京都宅建親睦ソフトボール大会を開催・・・19 |
| ■ 不動産の表示規約・同景品規約研修会を開催/本部分間行事予定・・・8 | ■ 第一回賃貸交流部会を開催・・・ウラ表紙 |
| ■ 会員実務セミナーを開催・・・9 | ■ 地域の空き家相談員の取組み等について講演・・・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(9月22日)

◎会長挨拶

- (1) 台風18号の会員被災状況について
- (2) 基準地価について
- (3) IT重説について他



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成29年8月度～9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17件、準会員4件
保証協会 正会員15件、準会員4件

2. 宅建業開業支援セミナーについて

平成29年8月2日(水)に開催された標記セミナーについて概要が報告されました。(詳細については前号ウラ表紙を参照。)

3. 不動産の表示規約・同景品規約に関する研修会について

平成29年9月1日(金)開催の標記研修会の実施状況が報告されました。

4. 平成29年度宅地建物取引士資格試験の申込受付状況等について

標記の申込受付状況等が報告されました。(詳細については前号15頁参照。)

5. 二団体「各委員会等役員合同会議」の開催について

標記の合同会議が、平成29年11月20日(月)に開催される旨が報告されました。

審議事項

1. 諸規程等の一部改正について

- (1) 二団体「旅費規程」の一部改正(案)

標記の一部改正(案)が承認されました。

- (2) 二団体「役員等の執務交通費等支給要綱」の一部改正(案)

標記の一部改正(案)が承認されました。

2. 平成30・31年度役員選挙に係る本部選挙管理委員の委嘱について

標記委員の委嘱が承認されました。

お知らせ

1. 協会本部の年末・年始の業務等について

- (1) 本部(流通センターを含む)

12月28日(木) 仕事納め

12月29日(金)

}

休 み

1月4日(木)

1月5日(金) 仕事始め

- (2) 不動産無料相談及び苦情相談

本部：年内は12月22日(金)まで。

年始は1月12日(金)から。

北部：年始は1月16日(火)から。

- (3) 近畿圏レイズ(登録・検索等)

12月28日(木)

}

稼働休止

1月5日(金)

- (4) ハトマークサイト(登録・変更等)

稼働休止期間については、12月以降に協会本部へお問い合わせください。

2. 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9～10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せん。)

3. 平成29年10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。

4. 本誌次号の発行について

本誌次号は平成30年1月中旬に発行いたします。



会長の時事コラム VOL.7

「笑顔で 未来に夢を語れる京都宅建」

～10月1日より賃貸のIT重説がスタートしました!～

まず、IT重説とは、宅建業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のITを活用して行うものです。

今回は賃貸契約に関する取引に限定され、不動産課長通知により実施されることとなりました。このIT重説はすべての宅地建物取引業者・宅地建物取引士について実施が可能です。

ただし、第35条第1項関係で、IT重説を活用するにあたっては次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととなりますのでご理解をお願いいたします。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやり取りできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項の説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開する。とあります。

今回の、賃貸におけるIT重説のメリットは①遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減②重説実施の日程調整の幅の拡大③顧客がリラックスした環境下での重説実施④来店困難な場合でも本人への説明が可能等が考えられます。

賃貸のIT重説は、顧客から求められた時には必ずIT重説を行わなければならないか、というとIT環境が整っていなければ顧客が求めても実施はできません。

また、売買においては、法人間売買取引の社会的実験が引き続き平成30年7月末まで実施されますが、個人を含む売買取引は今後の状況を見ながら検証検討会において検討することになっています。

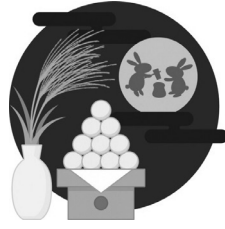
いずれにしても、今やインターネットによる様々な取引は、社会の仕組みを大きく変えてきています。デパートやスーパーでの衣料品の売り上げは減少の一途をたどり、反対にインターネットでの衣料品マーケットは隆盛の一途であります。おもちゃで有名なトイザらスは、1000店舗を展開しながらアメリカ、カナダの法人は破産しました。原因はアマゾン・ショックであります。店舗を構えたり、人件費のこと等を考えるとコストが全く違います。大手家電売り場では、スマホ片手に商品の確認をしている人がたくさんいます。実際に買うのはインターネットで、という人が多くいると聞いています。売り場はショウウィンドウと化しているのです。

今後AI(人工知能)やIoT(インターネット・オブ・シングス)が飛躍的に発展します。私たち宅建業者も安閑としてはおられません。時代の流れをしっかりと掴みながら「笑顔で未来に夢を語れる京都宅建」を実現するために、身を引き締めて行かねば、と強く思っているところです。

会員の皆様には、ご理解とご支援・ご協力をよろしくお願いいたします。

ダイジェスト 協会の主な動き

9月



1日(金) 情報提供担当理事会

研修会の運営について他

不動産の表示規約・同景品規約研修会

(本誌8頁をご参照ください。)

情報提供委員会

平成29年度官民合同不動産広告表示実態調査及び事前審査会について

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

相談申出案件とその対応について

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

不動産相談業務の受付状況について他

7日(木) 正副会長・正副本部長合同会議

京宅研究所からの報告について他

11日(月) 「親睦ソフトボール大会」監督者等合同会議

大会実施要領について他

12日(火) 会員実務セミナー

(本誌9頁をご参照ください。)

13日(水) 宅建士法定講習会(宅建会館)

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11件・準会員1件

保証協会正会員10件・準会員1件

京宅研究所(空き家対策等各座長ワーキング)

京都宅建版「空き家相談員制度」について他

15日(金) 新入会員等義務研修会

20名が受講

19日(火) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)

試験当日の運営・進行について他

人材育成委員会(委託業務)

試験当日の運営・進行について他

21日(木) 三級建物アドバイザー研修会

22日(金) 京都市との意見交換会

京都市京町家の保全及び継承に関する条例(仮称)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

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

諸規程等の一部改正について他

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議

諸規程等の一部改正について他

(本誌2頁をご参照ください。)

25日(月) 流通センター研修会

レイنز I P 型システムについて他(10名受講)

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

26日(火) 賃貸交流部会
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

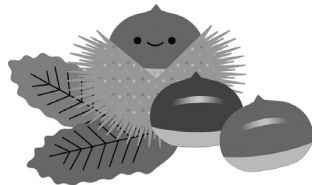
28日(木) 宅建士法定講習会(宅建会館)

組織運営委員会(協会HPリニューアル)
協会ホームページの全面リニューアルに
ついて

29日(金) 宅建試験監督員等業務説明会
試験実施の概要について他

30日(土) 公明党京都府本部「平成30年度予算・税制
要望並びに政策懇談会」(京都東急ホテル)
平成30年度政策要望他

10月



3日(火) 宅建試験監督員等業務説明会
試験実施の概要について他

4日(水) 平成29年度「京都宅建親睦ソフトボール
大会」(横大路グランド)
(本誌19頁をご参照ください。)

6日(金) 官民合同不動産広告表示実態調査事前審
査会
官民合同不動産広告表示実態調査の実施
計画について他

正副会長・正副本部長合同会議
京宅研究所からの報告について他

10日(火) 京宅研究所(組織整備等検討ワーキング)
協会の研修会・セミナーの見直しについて

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1件
保証協会正会員9件・準会員1件

11日(水) 新入会員等義務研修会
20名が受講

15日(日) 平成29年度宅地建物取引士資格試験(同
志社大学)
(本誌7頁をご参照ください。)

19日(木) 本部選挙管理委員会
正副委員長の選出について他

業務サポート担当理事会
今後の業態別交流部会のあり方について他

業務サポート委員会
今後の業態別交流部会のあり方について他

20日(金) 業務サポート委員会(会員周知)
京宅広報(11月発行)の編集について他

23日(月) 正副会長・正副本部長合同会議
災害見舞金規程(案)について他

二団体中間監査会

24日(火) 女性部会
セミナーの運営について他

女性部会主催`IT重説研修会&物件情報
交換会、
(本誌9頁をご参照ください。)

25日(水) 宅建士法定講習会(宅建会館)

26日(木) 既存住宅交流部会

27日(金) 舞鶴市移住定住施策連携協定式(舞鶴市役所)
(本誌6頁をご参照ください。)

業態別交流部会
第2回各交流部会の開催について他

28日(土) 空き家利用活用セミナー・相談会(保津
ヶ丘文化センター)
亀岡市の空き家の現状と対策について他

舞鶴市と移住定住施策での連携協定を締結!

平成29年10月27日(金)舞鶴市役所において、「舞鶴市の移住定住施策に関する連携協定」の調印式が開催され、本会から千振会長、田中支部長、今安副支部長ほか4名が出席しました。

「この協定の目的は、空き家を活用した移住定住施策に宅建業団体と連携して取り組むとともに、空き家バンク制度の利用拡大と利用者の安心安全の向上を図るものです。」という多々見市長のあいさつに続き、千振会長からは「この協定を契機として、今まで以上に連携を強め、空き家相談会の開催など空き家対策、定住促進に取り組んでいきたい。」との決意が述べられました。



「大晦日」の由来!

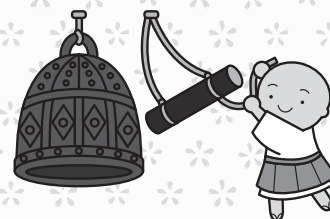
「大晦日」と聞いて今年最後の日と思う方もいると思います。今回はこの「大晦日」について調べてみましょう。

もともと「晦日」は月の30番目の日という意味でした。

旧暦では必ずしも31日が「晦日」ではなく29日もありました。

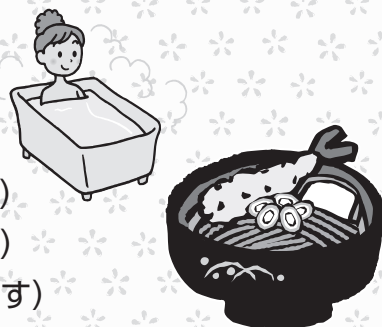
そのうち「晦日」も31日まである月が出てきました。こうして「晦日」は“月の最終日”という意味に変わっていきました。そして、毎月の末日を「晦日」と呼んで、年の最後でもある12月の晦日に「大」をつけて「大晦日」と呼んでいます。

決して「大きい」の意味ではありません。



大晦日の代表的な行事

- ・除夜の鐘 (鐘をたたく回数は人の煩惱の数を示す108です)
- ・年の湯 (年の最後の大晦日の夜に入浴することをいいます)
- ・年越しそば (細く長い見た目で長寿や健康を願って食べます)



平成29年度「宅地建物取引士資格試験」が実施される

平成29年度「宅地建物取引士資格試験」が去る10月15日(日)、全国一斉に実施されました。

全国では、受験申込者258,511名(前年度比5.2%増)の内、209,145名(受験率80.9%)が試験に挑み、京都府では、受験申込者5,371名(前年度比8.2%増)の内、4,299名(受験率80.0%)が同志社大学京田辺校地(京田辺市)において受験されました。

合格発表は11月29日(水)で、合格者には同試験の指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構(以下、推進機構)より合格証書等が送付されるとともに、推進機構のホームページ(協会ホームページ)にリンクを掲載)に合格者受験番号や合否判定基準、試験問題の正解番号が掲載されます。

また、京都府宅建会館(協会本部)においては、京都府の合格者名簿一覧等を掲出いたします。(11月29日(水)から12月1日(金)までの3日間)

なお、京都府における同試験は、昭和63年度より京都宅建が推進機構の業務委託を受けているもので、今年度は200名を超える役員等が本部長・試験監督員として試験業務を担当し、京都府の指導のもと、適正かつ確実に実施いたしました。



VOL.19

人権コラム

高齢者と認知症 一当事者の意思が尊重される社会へ

(公財)世界人権問題研究センター 所長 京都大学名誉教授 安藤仁介

私は日本の認知症対策が行政の定めた基準に則して、場合によっては当人の意思と無関係に進められているように思えることがある。例えば、ある年齢以上の人が認知症の可能性をチェックされる場合がないわけではないが、私はできるだけ当事者の自由な判断に任せたほうがよいのではないかと考える。

もちろん、高速道路を反対方向に暴走するような事例は取り締まらなければならない。英国では70歳を超えると毎年、運転免許試験を受け直すことが義務づけられ、対策となっている。確かにわれわれは、赤ん坊の時は皆同じであるが、年を取るにしたがって個人差が顕著になる。多くの人は80歳を超えると判断力が鈍るが、90歳になっても精神的・肉体的に元気な人はいる。そこで、認知

症対策も、当事者の意思をもっと尊重することを提唱したい。

欧米諸国では、高齢者を特別視することがない。高齢をどのように過ごすかは当人に任されている。そのせいもあって、高齢者用認知症対策は存在しない。逆に若年層でも、認知症対策が準備され、適用される。むしろその方が、ユニバーサルデザインやバリアフリーの考え方と合致するのではないか。

年齢などで高齢者を一律に弱者とする理解ではなく、年齢にかかわらず社会参加ができ、それぞれのライフスタイルにより、いきいきと暮らしていける制度をつくっていくことが大切ではないだろうか。

(京都府「人権口コミ講座17」より転載)

女性部会主催「セミナー & 物件情報交換会」を開催!!

去る8月29日(火)、標記セミナー等を開催したところ、女性会員(代表者)6名・女性従業員14名の総計20名が参加されました。前段のセミナーでは、「女性職員の意識変化とキャリアアップ〜!」と題し、京都信用金庫くらしのサポート部 部長 廣瀬朱実氏より、これまで培われてきた経験やお客さまの接客対応等、大変参考になるお話をいただきました。

また、後段の「物件情報交換会」では、参加者からの物件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(Tel.075-415-2121)まで!!)



「不動産の表示規約・同景品規約」に関する研修会を開催

去る9月1日(金)、協会本部にて会員・広告媒体社等・全日京都公正取引委員会役員・当協会情報提供委員会役員を対象とする不動産の表示規約等に関する合同研修会が開催されました。

研修内容は、「近畿地区の規約違反事業者への新たな対応と最近の違反事例・相談事例について」と題し、公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会 規約推進特別講師 大石昭裕氏より、「(公社)近畿地区不動産公取協議会活動状況、インターネット広告に対する近畿地区の規約違反事業者への新たな対応と最近の違反事例・相談事例、打消し表示に関する実態調査報告書の公表(消費者庁)」について解説をいただき、104名の方が熱心に受講されました。



本部年間行事予定

平成29年11月21日(火)	全宅管理京都支部主催「会員研修会」 於：キャンパスプラザ京都
27日(月)	流通センター研修会・平成30年1月22日(月) 於：協会本部
12月13日(水)	宅建業開業支援セミナー 於：協会本部
18日(月)	建物状況調査(インスペクション)とワンステート研修会 於：協会本部

会員実務セミナー(第1回)を開催しました

去る平成29年9月12日(火)、本年10月より本格運用を迎えるIT重説(賃貸契約に関する取引に限定)をテーマに標記セミナーを開催したところ、125名の方が参加されました。講師は、当協会の顧問弁護士で宅地建物取引士法定講習会の講師としても活躍されておられる富増四季弁護士を迎え、「IT重説の導入にあたっての心構え」と題し、IT重説の必要性や具体的な方法・手順、社会実験の実施と検証結果をふまえての今後見込まれる課題についてお話いただきました。

セミナーでは、対面での重要事項説明が果たしてきた役割を認識したうえで、IT重説の実施においては、本人確認や図面の参照・指摘、双方向性(理解度の確認、質疑等)の問題が重要で、また、トラブル回避の観点から、書面による同意を得ておくことが大切であるとして、本年9月8日に国土交通省において策定されたIT重説実施マニュアル概要を用いながらわかりやすくお話いただきました。



女性部会主催

IT重説研修会&物件情報交換会を開催!!



去る10月24日(火)、標記研修会等を開催したところ、女性会員(代表者)9名・女性従業員12名の総計21名が参加されました。前段の研修会では、「IT重説社会実験終了と一部解禁へ! 知っておきたい不動産業のIT化」と題し、アットホーム(株)の企画商品開発グループグループ長渡邊慶太氏より、本年10月から開始された賃貸取引に係るIT重説の背景・ガイドラインの現状や、実際に機器を使ったIT重説の実演を取り入れるなど、大変参考になるお話をしていただきました。



また、後段の「物件情報交換会」では、参加者からの物件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(Tel.075-415-2121)まで!!)

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

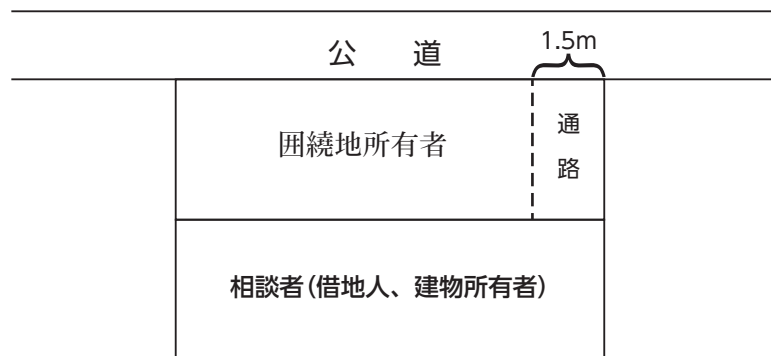
私は、賃借した土地の上に建物を建て、そこで長らく生活をしてきました。しかし、その建物も、建築してから既に60年以上が経過し、そろそろ建て替えを検討しています。ところが、その土地は公道に通じる通路がないいわゆる袋地と言われる土地で、囲繞地に幅1.5m程度の通路(以下「本件通路」といいます。)は開設されているものの、建築基準法の接道要件が満たされていないことが原因で、建て替えが出来ないと役所に言われてしまいました。そのため、囲繞地所有者に通路拡張の話を持ち掛けたのですが、取り合ってもらえません。

建て替えをすることを理由として、建築基準法を満たすよう、本件通路の拡張を求めることは法律上可能でしょうか？



回答

袋地の借地と建築基準法



1 囲繞地通行権とは？

囲繞地通行権とは、他の土地に囲まれて公道に通じない土地(これを「袋地」と呼びます。)の所有者が、袋地を囲んでいる土地(これを「囲繞地」と呼びます。)を通行できる権利をいいます。自分の所有する土地の周りを他人の土地が取り

囲んでいる場合、袋地の所有者が囲繞地を通行することは他人の土地に無断に侵入していることとなるはずですが、しかし、それでは袋地の所有者は全くその土地を利用することが出来なくなり、社会的損失をもたらすこととなります。そこで、民法は囲繞地通行権を定めて、袋地の

所有者が囲繞地を通行できるとすることで、袋地を活用しやすくしたのです(民法210条1項)。ただし、袋地の所有者も囲繞地を自由に通行できるわけではなく、囲繞地を通行するために必要かつ損害の最も少ない方法で通行すべきことが法律で定められています(民法211条1項)。囲繞地通行権は、囲繞地の所有者に、袋地の所有者が通行するための通路を開設することを受忍させるものですから、両者の利益調整を図っているのです。

2 接道要件とは？

今回の質問の中に登場する接道要件(建築基準法43条1項)とは、道路(建築基準法42条参照)に建築物の敷地が一定の長さ(2m以上が原則)で接していることを求める要件です。その目的は、一定の幅の道路に土地が接していることを義務付けることで、災害時の緊急車両の通行の確保、また衛生上の障害や危険の軽減にあります。接道要件は、私たちが安全に暮らせる環境を整える上で重要な役割を果たしているわけです。

3 今回の相談について

- (1) 今回の相談では、①袋地の所有者ではなく借地人にも囲繞地通行権が認められるのか、②仮に①の点が認められるとして、囲繞地通行権に基づき、建築基準法令を満たすための通路の拡張が認められるのが問題となります。
- (2) ①の点については、対抗要件を具備した賃借人について囲繞地通行権を認めた判例に照らし(最判昭和36年3月24日民集15・3・542)、借地人については賃借権の登記(民法605条)や、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有することで第三者(囲繞地所有者)に通行権を主張することができるので(借地借家法10条)、問題はないと考えられます。
- (3) では、②囲繞地通行権に基づき、建築基準

法令を満たすための通路の拡張が認められるのかという点はどうでしょうか。結論としては、基本的に認められないと考えられます。

囲繞地通行権は、袋地を利用するにあたって必要不可欠となる公路への通行を確保し、袋地の効用を全うさせることを目的とした私法上の権利です。一方、建築基準法43条は、国民の生命、健康及び財産の保護を図ることを目的とする公法上の規制であり、両者の目的は異なります。そうすると、民法上の権利である囲繞地通行権を認めるか否かについて、公益の確保を目的とした建築基準法の規制の内容を考慮すべきことが当然であるとはいえません。また、袋地は必ずしも建物を建てるためだけに利用されるわけではありません。先に述べましたように袋地を利用するにあたって必要不可欠となる公路への通行の確保という点からすると、公法上の規制の一つである建築基準法の規定の内容を考慮して囲繞地通行権を広げて認めることはできません。

そして、囲繞地通行権が認められると、反面として囲繞地所有者はその分だけ自己所有地の使用・収益が制限されてしまうことになり、囲繞地通行権の拡張は安易に認められるべきではなく抑制的に考えざるを得ません。

したがって、囲繞地通行権に基づき、建築基準法令を満たすような本件通路の拡張を囲繞地所有者に求めることはできないと考えておくべきでしょう。

もっとも、囲繞地通行権が認められることを前提に、袋地が生じた経緯に照らし、建築基準法の内容を考慮してどれだけの幅の通路の開設が認められるかについて判断した裁判例(東京地判平成11年7月27日判例タイムズ1077号212頁)もあります。本件借地の所有者と囲繞地所有者との間でどのような交渉があり、相談者の賃借する袋地が生じたのかを調査すれば、場合によっては本件通路の拡張が認められるケースに該当する可能性もあると考えられます。



近畿圏レインズニュース

(平成29年9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

9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	20,694件 (1,121件)	47,687件 (1,685件)	68,381件 (2,806件)	+12.9% (+7.7%)	63,737件 (2,852件)	+7.3% (-1.6%)
在庫物件数	54,857件 (3,733件)	102,915件 (5,003件)	157,772件 (8,736件)	+0.5% (-0.9%)	157,129件 (8,900件)	+0.4% (-1.8%)

2. 成約報告概要

9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	3,557件 (227件)	9,522件 (449件)	13,079件 (676件)	+23.5% (+24.7%)	11,529件 (649件)	+13.4% (+4.2%)

9月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	17.2% (20.3%)	20.0% (26.7%)	19.1% (24.1%)

※ 9月末 成約事例在庫数 936,292件

3. アクセス状況等

9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	2,354,788回	78,493回	+23.2%	2,070,492回	+13.7%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は91.0%、図面要求件数は1社(IP型)当たり259.35回となっている。
また、マッチング登録件数は、9月末現在 18,874件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成29年11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。

(2) 年末年始の休止日 平成29年12月28日(木)～平成30年1月5日(金)

物件登録及び検索等、全ての業務がご利用頂けません。

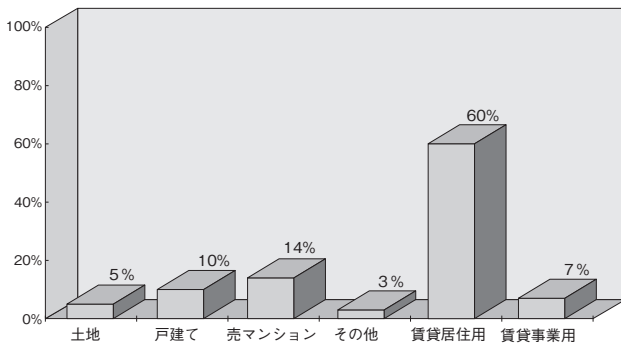
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

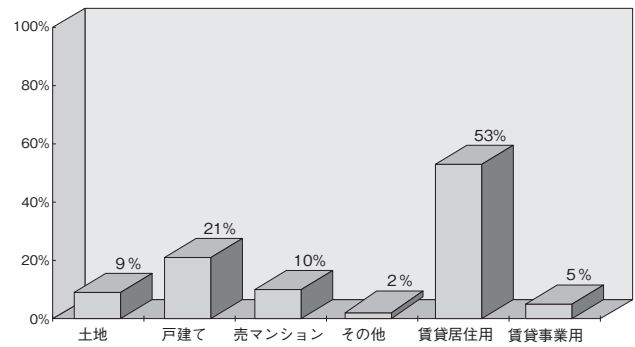
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 9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)

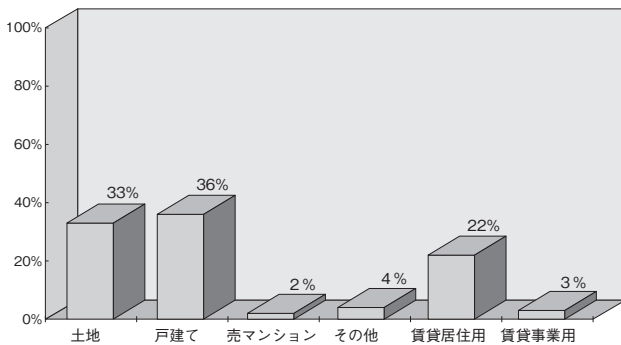
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



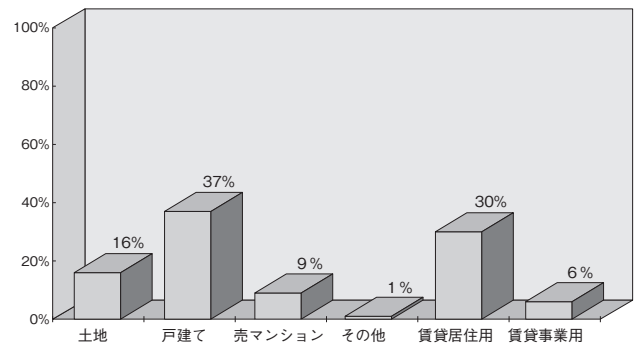
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 9月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府北部の売戸建の登録件数・平均坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2016年9月	2017年9月	対前年比	2016年9月	2017年9月	対前年比
京都市中心・北部	214	241	112.6%	128.20	165.91	129.4%
京都市南東部・西部	406	397	97.7%	89.87	89.71	99.8%
京都府北部	61	111	181.9%	30.05	33.38	111.0%
京都府南部	312	400	128.2%	68.72	62.11	90.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2016年9月	2017年9月	対前年比	2016年9月	2017年9月	対前年比
京都市中心・北部	357	327	91.5%	182.39	182.98	100.3%
京都市南東部・西部	165	202	122.4%	91.40	94.31	103.1%
京都府北部	8	7	87.5%	64.26	57.32	89.2%
京都府南部	98	98	100.0%	72.73	83.84	115.2%

■ 9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5万円以上7万円未満の物件が増加

	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	38	46	9	16
3万円～	347	273	20	94
5万円～	526	425	32	105
7万円～	208	175	8	69
9万円～	102	50	0	22
11万円～	70	32	0	14
14万円以上	111	20	0	8

※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)(11件)

平成29年9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	今井不動産(株) (1)13869	今井 進之	今井 進之	東山区清水四丁目180番地の5	075- 746-7880
第一	(株)メイト (1)13870	山口 明彦	山口 明彦	左京区高野清水町53番地	075- 741-6583
第二	リンクライフ(株) (1)13874	稲田 充弘	稲田 充弘	下京区七条御所ノ内南町89番地1 八条ビル3F	075- 313-5666
第二	(株)ライフパートナーズ (1)13876	黒野 容市	黒野 容市	下京区高辻通室町西入繁昌町295番地1 日宝京都1号館7階2号	075- 353-2951
第二	(株)CFM 大臣(1)9223	澁谷 慈紀	澁谷 慈紀	下京区土手町通正面下る紺屋町390番地	075- 353-2205
第三	(株)高正工務店 (1)13868	高橋 正	高橋 正	右京区太秦御所ノ内町2-43	075- 863-5381
第四	(同)Seven Life (1)13859	峯田 敏雄	峯田 敏雄	伏見区深草森吉町24番地	075- 741-8320
第四	(株)NEXUS (1)13866	角 研一郎	角 研一郎	伏見区淀本町173番地19 トーカン淀本町ビル101	075- 623-0388
第四	FP不動産・オフィスナカムラ (1)13871	中村 公一	中村 公一	南区上烏羽北島田町101番地1	075- 205-5010
第四	(株)graph house (1)13877	今堀 秀哉	今堀 秀哉	伏見区桃山町丹後21番地 サンライフ桃山101号	075- 604-0800
第六	(有)アークス (1)13865	上田 剛士	上田 剛士	京田辺市薪長尾谷48番地11	0774- 63-3700

■新入会(正会員)(9件)

平成29年10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	タケシンホーム(株) (1)13887	竹中 進	竹中 進	上京区下立売通御前通西入二丁目堀川町 521番地 プラッツ・エム1階	075- 462-7111
第二	(株)カッシーヤ (1)13878	山田 悟郎	江守 章二	下京区裏片町196番地1	075- 343-8188
第二	(株)ロイヤルスタイル (1)13888	高野 亮	高野 亮	中京区壬生賀陽御所町27番地4	075- 801-8880
第三	(株)青花 (1)13867	吉川 博也	徳山 順子	北区大將軍東鷹司町149	075- 465-5687
第三	(株)TFコーポレーション (1)13889	田中 秀夫	田中 秀夫	北区紫竹栗栖町24番地5	075- 496-4245
第三	(株)ウイン (1)13890	篠田 大樹	篠田 亜希子	北区西賀茂上庄田町5番地35	075- 492-6111
第四	(株)アド・リビング (1)13879	浅井 政明	浅井 宏樹	山科区上野御所ノ内町38番地の48	075- 581-9000
第五	UTMホールディングス(株) (1)13881	榎本 秀美	米澤 兼雄	西京区川島東代町43番地12	075- 391-4003
第六	桐山不動産 (1)13880	桐山 欣也	桐山 欣也	宇治市木幡熊小路12番地の54	0774- 33-5263

■新入会(準会員)(1件)

平成29年9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
第四	(株)エステートコンサルタン京都竹田店 大臣(1)9230	井本 英和	井本 英和	伏見区竹田中川原町1-3 ポピットハイム1	075- 647-7775

■新入会(準会員)(1件)

平成29年10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
第四	敷島住宅(株)京都桃山Office 大臣(14)415	吉原 幹人	吉原 幹人	伏見区桃山町因幡103番地	075- 604-1050

■会員権承継(2件)

平成29年8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
第三	(株)スピリットアップ 知事(1)13863	米澤 龍太郎	米澤 龍太郎	北区衣笠高橋町1番地15	075- 464-6770	個人→法人
第六	笹野工務店 知事(1)13860	笹野 勝晃	笹野 由加里	宇治市伊勢田町遊田12番地の101	0774- 28-0170	相 続

■支部移動(正会員)(1件)

平成29年8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	第四	(株) 大 塚 (15) 1282	大塚 仁司	山科区大塚森町15番地38	075- 581-7444	29/08/30

■支部移動(正会員)(1件)

平成29年9月30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	第四	(株)夢咲工務店 (1)13817	屋敷 英則	南区久世中久世町1丁目103番地	075- 921-7775	29/09/28

■支部移動(準会員)(1件)

平成29年8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	建都住宅販売(株)河原町今出川店 大臣(5) 5298	瀧野 利一	上京区河原町通今出川下ル梶井町446	075- 257-1226	29/08/09

■退会(正会員)(9件) ※会員名簿より削除してください。

平成29年8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)	(13) 2525	白川プロジェクト(株)	山岡 景一郎	29/08/08	廃 業
第三(北区)	(1)13310	朋 成 不 動 産 (株)	石村 成博	29/08/21	廃 業
第四(南区)	(5)10079	エフビットコミュニケーションズ(株)	吉本 幸男	29/06/29	期間満了
第四(伏見区)	(10) 5644	(株) 東 久	林 和男	29/08/15	期間満了
第四(山科区)	(7) 8705	(株) ハ ウ ス テ ッ ク	本田 博志	29/08/30	廃 業
第五(西京区)	(1)13496	協 立 (株)	中井 三雄	29/07/31	廃 業
第六(城陽市)	(2)12900	(株) ホ ー ム ス テ ー ジ	古川 聖二	29/07/31	廃 業
第六(八幡市)	(1)13375	(株) J T T H O M E	中村 知預子	29/08/04	廃 業
第六(城陽市)	(2)12738	ミ ン ト ハ ウ ス (株)	河野 剛	29/08/28	廃 業

■退会(正会員)(10件) ※会員名簿より削除してください。

平成29年9月30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)	(1)13270	(有) ナ ル ド	金本 方敦	29/09/13	廃 業
第二(中京区)	(1)13600	(株) 栄	木下 成旭	29/08/30	廃 業
第三(北区)	(2)12565	バイタルデザイン(株)	西原 裕紀子	29/08/03	期間満了
第三(北区)	(3)12081	(株) レ ッ ツ 京 都	下岡 修	29/09/06	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
第三(右京区)	(5)10143	(株)坂口ハウジング	坂口 稔秋	29/09/16	期間満了
第四(南区)	(11)4671	(株)大宮商会	上田 幸治	29/09/08	廃業
第六(木津川市)	(12)4048	辻 不 動 産	辻 清康	29/04/06	死 亡
第六(京田辺市)	(1)13419	(株)千鳥ホーム	佐野 雅史	29/09/11	廃業
第七(福知山市)	(14)1402	大 京 産 業 (株)	芦田 隆	29/09/01	廃業
第七(京丹後市)	(3)11665	中 井 工 務 店	中井 稔	29/09/27	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29年8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)	(3)12407	(株)ホームサービス 京都北山店	林 こず恵	29/08/29	事務所廃止
第六(宇治市)	(7)9175	(有)千賀不動産 京都支店	山上 弘	29/07/31	事務所廃止

■会員数報告書

平成29年8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	353 (-1)	37 (±0)	390 (-1)	第 三	348 (±0)	35 (±0)	383 (±0)	第 五	299 (-1)	20 (±0)	319 (-1)	第 七	219 (±0)	12 (±0)	231 (±0)
第 二	425 (±0)	59 (+1)	484 (+1)	第 四	445 (±0)	37 (±0)	482 (±0)	第 六	313 (-1)	27 (±0)	340 (-1)				
												合 計	2,402 (-3)	227 (+1)	2,629 (-2)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成29年9月30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	354 (+1)	37 (±0)	391 (+1)	第 三	345 (-3)	35 (±0)	380 (-3)	第 五	299 (±0)	20 (±0)	319 (±0)	第 七	217 (-2)	12 (±0)	229 (-2)
第 二	427 (+2)	59 (±0)	486 (+2)	第 四	449 (+4)	38 (+1)	487 (+5)	第 六	312 (-1)	27 (±0)	339 (-1)				
												合 計	2,403 (+1)	228 (+1)	2,631 (+2)

※()内は会員数前月比増減。

訃 報

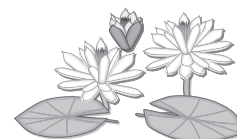
(平成29年9月~10月)

辻 清康 様 [第六(木津川市)・辻不動産]

尾白 匡史 様 [第六(木津川市)・近畿建設興業(株)]

関野 正美 様 [第一(上京区)・(株)エイ・アンド・エフ]

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。



会員数6000社以上！業界最大の組織へ——入会できるのは宅建協会会員だけ

全宅管理で始める 賃貸管理のスタンダード

29年度 宅建協会新入会員応援プロジェクト※実施中！

※平成29年度中に宅建協会に新規入会された会員が入会日から1年以内に全宅管理に入会(入金)された場合に入会金(2万円)が無料になります！

全力応援。



会員限定入会メリット

- 250種類の最新賃貸管理関係書式ダウンロード(無料)
- 弁護士による無料電話法律相談(毎週開催)
- クラウド型賃貸管理・全宅管理業務支援システムを安価で
- ホットな賃貸管理の情報提供、無料会員研修会開催 etc.



ハトマークグループ

一般社団法人 **全国賃貸不動産管理業協会**

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館5階 TEL.03-3865-7031

事業内容、入会資格等については
ホームページでご確認ください。

いますぐ で

入会申込書（応援プロジェクト用）

貴協会の趣旨に賛同し、入会を申込みます。

※協会記入欄

フリガナ			
商号	() 宅地建物取引業協会会員・(公社) 全国宅地建物取引業保証協会社員		
宅建協会入会日	平成 年 月 日		
宅建業免許番号	大臣・() 知事 () 第 号		
有効期間	平成 年 月 日 ~ 平成 年 月 日		
フリガナ		フリガナ	
代表者名	氏名	担当者名	所属部署及び役職
			氏名
主たる事務所所在地	〒 -		
TEL/FAX	TEL () - / FAX () -		
資料送付先 ※支店等の場合	〒 -		
TEL/FAX	TEL () - / FAX () -		
メールアドレス	@		
	□全宅管理メールマガジンへの登録を承諾しません。(配信を希望しない方は□に✓を入れて下さい。)		
従業員数	名 うち賃貸管理業従事者数		名 (兼任含む)
平成 年 月 日			
一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 殿			
<h2>誓約書</h2>			
貴協会の入会資格を満たしていることを誓約いたします。万が一、虚偽の事実があった場合は、退会の処置をとられても異議を申立てません。			
商号： _____		代表者（自署）： _____	

※以下はわかる範囲でご記入ください

組 織	個人・法人(資本金: 円)	店舗数	店 (本店含む)
企業設立	昭和・平成 年 月	賃貸管理業の開始	昭和・平成 年 月
管理受託数	居住用: 棟 戸	事業用:	棟 戸
賃貸住宅管理業者登録制度	登録済み・未登録 ※登録済みの場合、以下にご記入下さい。登録番号: 国土交通大臣 () 第 号		

FAX: 03-5821-7330

平成29年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」を開催

— 第三支部 B チームが優勝!! —

去る10月4日(水)、本部主催による平成29年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」が、横大路グラウンド(伏見区)にて開催されました。

当日は、秋晴れの爽やかな気候の中、各支部同好会から参加された全10チームによるトーナメント方式で行われました。各チームは優勝を目指し、白熱した好ゲームを繰り広げ、第三支部Bチームが見事優勝の栄冠に輝きました。



試合開始を待ちわびる各チーム選手たち



健闘を願う渾身の一球！ 伊藤副会長の始球式



選手宣誓



笑顔で試合終了の握手



会心の一打！ ボールはどこへ(?)



優勝を喜ぶ第三支部Bチーム

平成29年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」試合結果

Aゾーン

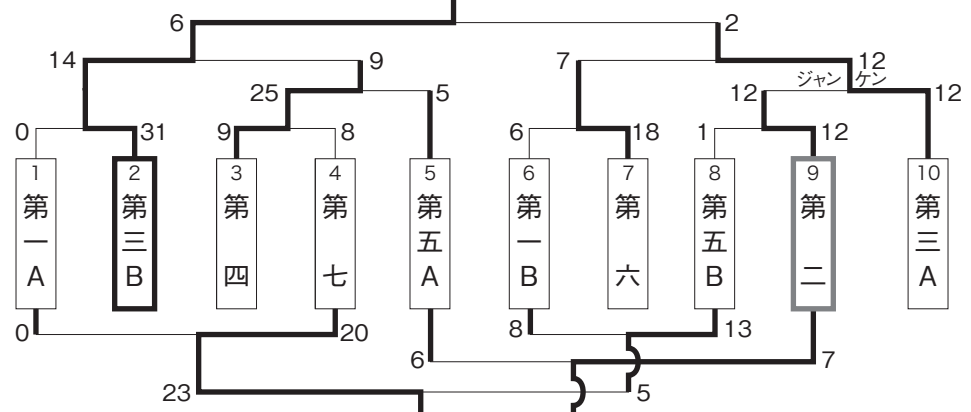
優勝 第三支部B
準優勝 第三支部A

Aゾーン 優勝戦

Bゾーン

優勝 第二支部

Bゾーン 優勝戦



第一回「賃貸交流部会」を開催しました!!

去る平成29年9月26日(火)、第1回賃貸交流部会が開催され、66名の方が参加されました。

武市業務サポート委員長の挨拶の後、合田雅人氏(京都相互住宅(株))と田中利樹氏((株)サンワールド)の両名から業態別交流部会の趣旨について説明いただきました。

講演は第一部と第二部に分けて行われ、第一部では西村孝平氏((株)八清)より、「京町家の賃貸活用と在来工法の賃貸活用」等について、第二部では吉田光一氏((株)フラット・エージェンシー)より、「新しい仕組みによる空き家流通の推進と複合活用」について、それぞれ事例発表いただき、参加者からは「各社の新たな取り組みや成功事例を聞いて勉強になった。」との声がありました。

また、事前に申し込みのあった会員各社からの自社PRがされた後、名刺交換や情報交換の時間を設け、支部や地域を問わない活発な交流の輪が広がりました。



地域の空き家相談員の取組み等について講演

～ 青森県居住支援協議会主催の研修会にて ～

平成29年9月20日(水)青森市内において開催された標記の研修会において、京都宅建に講師派遣依頼があり、合田雅人情報提供委員長と岡本哲夫事務局参与が京都市の地域の空き家相談員の取組み等についてご紹介しました。

これは、青森県居住支援協議会の事務局を務める青森宅建からお話があったもので、青森県から空き家対策推進の一環として「空き家相談員制度」の構築について、業務委託を受けられた同協議会が、先進事例として京都市の制度を参考にして検討を進めたいということで、相談員の生の声を聞かせてほしいというものでした。

猛威を振るった台風18号一過の当日は、青森宅建会員の皆様のほか、全日青森や県職員など120名余りの参加者を前に、京都市からご提供いただいた資料をもとに「京都市の空き家対策の概要と相談員制度について」説明の後、合田委員長から地域の空き家相談員としての体験に基づき、相談員としての心構えや具体的な相談への対応の事例を紹介し、大変な好評を博しました。

