

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL. 548号
平成30年1月



平成29年10月26日に開催された既存住宅交流部会

目次

- 新年のご挨拶(千振会長・本部長)……………2
- 新年のご挨拶(山田京都府知事)……………3
- 新年のご挨拶(門川京都市長)……………4
- 新年のご挨拶(伊藤全宅連会長)……………5
- 業協会理事会・保証協会幹事会を開催/お知らせ…6
- 平成29年度合同人権研修会を開催……………7
- 会員実務セミナーを開催しました……………7
- 協会の主な動き(ダイジェスト)……………8
- 法律相談シリーズ(VOL.314)……………10
- 近畿圏レイズニュース(物件登録状況)…12
- 入退会・支部移動等のお知らせ/本部年間行事予定…14
- 公益社団法人近畿圏不動産流通機構からの大切なお知らせ…17
- 平成29年度「宅地建物取引士資格試験」の合格発表等…18
- 平成29年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」を開催…19
- 富士火災よりお知らせ……………19
- 業態別交流「既存住宅交流部会」を開催!!…ウラ表紙
- 全宅管理京都支部「会員研修会」が実施されました!!…ウラ表紙
- 宅建業開業支援セミナーを開催しました!!…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](#)





「笑顔で 未来に夢を語れる京都宅建」

「変化を力に!」京都宅建は新しい時代に向かって邁進します!

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

会長・本部長 千坂 和雄

新年あけましておめでとうございます。

会員の皆様には、平素より協会本部の事業運営に対し、ご理解とご協力、ご支援を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、今、私たちに求められているテーマの一つに「空き家対策」があります。昨年2月に、新たに宇治田原町と木津川市との間で「空き家バンクの運営に関する協力協定」の締結をいたしました。また、10月には、舞鶴市との間で「移住定住施策の推進に関する連携協定」を締結しました。さらに、空き家相談会の開催については、京都市内はもとより府内各地で実施し、地域の皆様や各行政と一体になっての取り組みを行いました。そのような状況の中、京都宅建の空き家に対する取り組みが評価され、国土交通省の「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」に採択されたことは物心両面での励みとなったところであります。今後ますます空き家が増えていくことから、京都宅建の会員は地域のまちづくりの担い手として、本年もその役割はさらに重要となってまいります。

京都宅建は「地域の笑顔」を作るために本年もさらなる活動を推進します。

もう一つのテーマは「既存住宅の流通促進対策」であります。今年4月1日から宅建業法が改正され、取引の各場面でインスペクション(建物の状況調査)の項目が追加されることとなります。①媒介契約締結時②重要事項説明時③売買契約締結時に「どのタイミングで」「どういう説明を行えば良いか」の対応について、現在、全宅連において、宅建業法改正の実務がわかるハンドブックの策定と同時に、契約書等の書式の改定もあわせて進めているところであります。

また、このことに関連して、同じく4月1日より国土交通省は「安心R住宅」の制度をスタートさせます。安全性や品質が一定の基準を満たす中古物件に「安心R住宅」の専用マークを使用させ、消費者が物件を購入する際の目安にできることを狙ったものであります。この件に関しては、現時点において詳細が不明なところが多々あるため、明らかになり次第お知らせいたします。

さらに、全宅連が主導して、400万円以下の低額物件に係る売買又は交換の媒介であって通常の売買又は交換の媒介と比較して現地調査等の費用を要するものについては、売り方の依頼者から受け取る報酬の額は、従来の報酬規程の金額と現地調査等に要する費用を合計した金額が18万円の1.08倍以内とすることが本年1月1日より創設されました。これにより、低額物件の流通促進が活発になることを願うものであります。

京都宅建は「消費者の笑顔」を作るために安心・安全な取引を推進します。

昨年は、業態別の部会として、新築交流部会、既存住宅交流部会、賃貸交流部会の三部会がスタートしました。商いは、まず会員相互の親睦と交流から始まります。そして今年は、大きな変化があらゆるところで押し寄せてきます。個々の会員では対応が困難な場面も出てくることが予想されます。京都宅建は会員のネットワークを縦横に構築し、互いに協力し一丸となることで力を発揮しなくてはなりません。

京都宅建は「会員の笑顔」を作るために先頭に立って事業の推進を図ってまいります。

今後、否応なくAI(人工知能)やIoT(インターネットオブシングス)が我が業界にも大きな影響をもたらします。昨年10月からは賃貸のIT重説も始まりました。あらゆる世代において、お客様はスマホがすべての入り口となってきています。今までに経験をしたことのない世の中の動きが出てきます。

「変化を力に!」京都宅建は本年も充実した実り多い年となりますよう全力を尽くして参ります。

結びに当たり、皆様のご商売の繁栄と、ご健勝、ご多幸を心よりお祈りし、新年のご挨拶とさせていただきます。



明日の京都を描くため

京都府知事 **山田啓二**

あけましておめでとうございます。

昨年を振り返って

京都府では、林田・荒巻府政以来築き上げてきた社会基盤がいよいよ実を結ぶ時期となりました。昨年4月に新名神高速道路の城陽・八幡京田辺間が開通し、ついに京都は京丹後市から木津川市まで高速道路によってひとつに繋がりました。

「海の京都」、「森の京都」と続き、昨年は「お茶の京都」事業により、南部地域全体に大変多くの人を訪れるとともに、北部地域では、美しい絹織物の地「丹後ちりめん回廊」が日本遺産に認定されるなど、観光面でも過去最高の賑わいとなり、府域全体が大きな盛り上がりを見せた一年となりました。

また、文化庁の全面的京都移転も正式に決定、移転場所も府庁の警察本部本館に決まり、名実ともに京都が「文化首都」と位置付けられ、文化芸術立国に向け大きな役割を担うことになった重要な節目の年となりました。

しかしながら一方では、依然、我が国周辺で安全保障について大きな緊迫感が続くとともに、少子高齢化や東京一極集中の加速、子どもの貧困など様々な課題が改めて浮き彫りになった一年でもありました。

未来を切り拓く鍵

こうした背景には、少子高齢化や情報化、国際化の中で、家族形態も含め社会の多様化が進展することに対して、「地域の力」「自治の力」が低下し、旧来の制度や考え方では支えきれない局面が生まれてきたことがあげられると思います。

特に近年では、様々な格差の問題や孤立社会といわれる無関心時代の到来も指摘される中、京都府では、従来から地域力再生を掲げ、地域の絆などの新しい地域づくりの環境・土台を基に、半公半Xの公共員制度や地域の公民の生活機関を集中化したコミュニティコンビニの整備、子ども食堂や居場所づくりのためのこどもの城事業、さらに高齢化時代に医療、介護、福祉を連結させる地域包括ケアの推進、女性活躍から障害のある方の農業分野での活躍を支える農福連携など、幅広く「共生社会」の実現に向け取り組みを進めてまいりました。

新しい時代へ

今年は、「明治」への改元、そして京都府の設置から150周年にあたります。当時、京都では、多くの人や産業が東京へ移り、3分の1の人口が減少したため、千年にわたって都として栄えた京都は、かつてない大きな危機に直面しました。

そのような激動の時代にあっても、京都府は、日本初の小学校(上京27番組(柳池)小学校)や女学校(新英学校および女紅場)、盲ろう学校(京都盲啞院)の開校、府立医科大学の前身である医学校を療病院に付置、京都大学の前身である第三高等中学校の大阪からの誘致、同志社大学の設置許可など人づくりを中心に府政を進め、さらに琵琶湖疏水の建設や経済界とも連動した京都博覧会の開催で産業の振興を図り、西陣織や茶業など様々な分野で新たな取り組みを進め、京都を復活させました。これが京都府政の原点であります。

そうした先人たちの努力が今日の京都の礎を築いてきたのであり、そこには、どんなに困難なときも未来に投資をして、未来のために現代を生きる京都の気概があります。

この150周年という節目を迎えるにあたり、今の京都の基盤が形作られてきた明治の時代を振り返り、常に先進的な取り組みを続けてきた先人たちの姿勢を受け継いで、新しい人づくりと文化力づくりによって京都の生き方が一層魅力あるものになるように、私たちは全力を挙げなければなりません。

京都には今、年間8,700万人もの観光客が訪れており、世界的にも日本、そして日本文化のふるさと・京都への関心が高まっていますが、2019年から3年連続でラグビーワールドカップ、東京オリンピック・パラリンピック競技大会、ワールドマスターズゲームズ2021関西と大規模な国際大会が開催されます。

この機を捉え、「京都文化力プロジェクト2016-2020」をはじめオール京都で力を合わせ、京都から日本の文化を発信し、大きな交流の渦が巻き起こるよう、全力を傾けてまいりたいと存じます。

人と文化によって地域の資源、歴史、伝統を活かし、人と人が支え合う共生社会の実現により、地域の力を再び取り戻し、新たな時代を切り拓くため、共に歩んでまいりましょう。

私は、この4月で任期を全うする予定ですが、この一年の、皆さまのご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げ、新年のごあいさつといたします。



世界文化自由都市・ 京都の実現を目指して

京都市長 門川 大作

あけましておめでとうございます。

新年に当たり、皆さんの御多幸を心からお祈りいたします。

皆さんの御支援をいただき、市長就任後10回目の新年を迎えました。この間、徹底した現地現場主義で八千近い市民活動や市政の最前線を訪れ、京都の今を見つめ、未来のためにまい進してまいりました。

「美しいまち京都が誇らしい」「まち歩きを安心して楽しめるようになりました」。多くの方からこうしたお声を頂く度、京都のまちが着実に深化してきたことを肌で感じ、嬉しく、御尽力の皆さんに感謝しています。

そして迎えた本年。京都が最高の都市理念として掲げた世界文化自由都市宣言から40年です。

「広く世界と文化的に交わることによって、優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市―」。この理想の実現を目指し、「文化」を基軸としたまちづくりを更に加速させる年がスタートしました！

文化庁が機能を強化し、2021年度に京都へ全面的に移転。これを大きな力に、子育て支援や教育・福祉、観光、景観、環境、中小企業の活性化、雇用の創出、安心安全など、あらゆる施策に文化で横串を通す。さらに、文化や地域活動に親しむ「京都ならではの働き方改革」でまちに一層の活力を生み、地方創生のモデルを示す。新年を迎え、決意を新たにしています。

そして本年は、明治維新から150年。都の地位を失い、都市存亡の危機を迎えていた京都を、全国初の小学校や芸大、工業高校の創設、琵琶湖疏水や市電の開業などで見事に復興させた先人たち。その志と偉業に学び、共に挑み続ければ、様々な課題を克服し、世界文化自由都市の理想を実現できる。私は確信しています。

「日本に、世界に、京都があってよかった」と多くの方に実感していただけるよう、本年も共々に全力を尽くします。



決意を新たに次なる50年に向けて これからも地域と住まいを守り続けます!

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

会長 伊藤 博

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年、米国トランプ政権発足による政治的混迷や相次ぐ北朝鮮のミサイル実験等極めて国際情勢が不安定なものでした。一方国内では、いざなぎ景気を抜き戦後2番目の景気継続と株価の高騰があったものの中小企業等には実感が乏しいものでありました。このような中、全宅連50周年、全宅保証45周年の節目の年を迎え、過去を振り返るとともに、「ハトマークグループビジョン2020」を策定しこれからの本会の進むべき道標を示しました。

さて、既存住宅流通市場の活性化が喫緊の課題となっている中、宅建業法、住宅セーフティネット法、不動産特定事業法、民泊新法など新しい施策が施行されつつあります。

本会としては、昨年、空き家等の低額物件の流通を促進する観点から、媒介報酬の見直しの要望活動を行いました。その結果、報酬額告示が改正され、本年より400万円以下の物件を対象に、現地調査等の費用を売主側の報酬の上限に加算できることとなりました。会員の皆様の空き家・空き地対策の一助になることを切に願うものです。

また、平成30年度の税制改正においては、買取再販に係る特例措置の敷地への拡充措置及び土地の固定資産税の負担調整措置が認められ、今後の既存住宅流通活性化及び地域創生への足掛かりになるものと期待されます。

本年4月には改正宅建業法の「建物状況調査」が施行されます。我々宅建業者は、既存住宅流通活性化の要のプレイヤーとして、地域の課題解決や経済活性化の役割を担い、活力あるまちづくりを牽引する役割を果たさなければなりません。

本会においては、次なる50年に向け、ハトマークグループ一丸となり「地域により添い、生活サポートのパートナー」である会員の皆様の経営基盤の強化・業務支援を展開するとともに、国民の皆様の住生活環境向上と安全安心な不動産取引の実現のため、種々の事業を実施してまいります。

「みんなを笑顔にするために」会員各位のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(11月20日)

議事に先立ち、京都府宅建協会・保証協会京都本部の監事・監査であった、関野 正美様に対し、黙祷を捧げ冥福をお祈りしました。

◎会長挨拶

- (1) 関野正美様のご逝去されたことについて
- (2) 舞鶴市と移住定住施策での連携協定を締結したことについて
- (3) 災害見舞金について
- (4) 全宅連会長の伊藤 博氏が、秋の叙勲 旭日中綬章をご受章されたことについて他



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成29年10月～11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12件、準会員2件
保証協会 正会員12件、準会員2件

2. 平成29年度事業経過報告について

平成29年度(4～9月)の各委員会事業が報告されました。

3. 平成29年度上半期収支報告について

平成29年度(4～9月)の決算額等が報告されました。

4. 平成29年度官民合同不動産広告表示実態調査会について

昨年、11月10日(金)開催の標記実態調査に係る違反事例等が報告されました。(すまーと6頁参照)

5. 平成29年度宅地建物取引士資格試験の実施結果について

標記試験の実施状況が報告されました。

6. 平成30・31年度役員選挙日程について

標記選挙までの主な諸会議等の日程が報告されました。

7. 監事・監査の変更について

次のとおり監事・監査の変更(逝去)が承認されました。

関野 正美(第一支部)(補充なし)

審議事項

1. 災害見舞金規程の制定について

標記見舞金の規程(案)が承認されました。

お知らせ

1. 報酬額表[見やすいように掲示して下さい]

昨年12月下旬にお知らせをした、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正に伴う宅地建物取引業の解釈・運用の考え方の一部改正(平成30年1月1日施行)に伴い改正後の報酬額表(A4サイズ)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。

※本会のホームページにも掲載しておりますので、必要に応じて拡大するなどご利用ください。

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11～12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。(報酬額表と新入会員シールは本誌と同封しています。)

3. 平成29年12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、3月中旬頃に発行いたします。

平成29年度合同人権研修会を開催

～第2回人権アンケート結果をもとに考える～

昨年11月13日(月)平安ホテル京都において、標記の研修会を京都府、全日京都との共催で開催しました。全体で114名(京都宅建60名)という多くの方々にご参加いただきました。

はじめに、京都府の山口人権啓発推進室長から最近の差別解消三法成立後の取組みを交えてご挨拶を賜り、続いて野村建築指導課長から、昨年末に会員の皆様にもご協力いただいた第2回人権アンケートの結果についてご報告いただきました。

前回と比べて人権研修の受講率が大幅に増え、その大半が業界団体主催の研修会に参加していること、全般的に人権意識の向上が窺える回答となっており、かつ研修受講者の意識の方がより高いことなど、これまでの取組みの成果が認められるとのことでした。その一方で、同和地区か否かを質問する顧客や高齢者等の入居を避けようとする大家さんも一部に残っており、そのことを差別とは「一概に言えない」とする回答も多いことなど、課題も報告されました。

後半は、初めての試みとしてパネルディスカッションを実施し、中嶋弁護士(全日顧問)のコーディネートのもと、両協会役員と府担当課長等6名により、これまでの取組みの成果や課題、さらにはアンケート結果を踏まえた今後の人権研修のあり方について、活発な意見交換がなされました。

まとめとして「人権問題は、今や単なる理念ではなく、ビジネスの現場でも具体的に考えていかなければならない時期に来ているのではないか？」との問題提起がなされ、最後に千振会長から「今後も研修内容を工夫していきたい」との想いを込めたご挨拶をいただきました。



会員実務セミナー(第2回)を開催しました

昨年11月16日(木)、契約獲得率アップを目指し、標記セミナーを開催したところ、103名の方が参加されました。

今回は、日本一の実績『見学者105人連続入会』を叩き出した見学体験の第一人者であり、セールスコンサルタントの林佳範氏を講師にお迎えし、「なぜか即日即断してしまう！105人連続契約の秘密」と題し、ヒアリングスキル・セールストークスキル・クロージングスキルの3部構成にて契約獲得スキルを教えていただきました。



セミナーは、隣同士の方とペアを組み、店舗スタッフの立場とお客様の立場にそれぞれ分かれての実践形式で、いつもとは一味違った雰囲気の中で行われました。

参加者の方々は、ヒアリング・セールス・クロージングの各場面での重要なポイントを念頭に置きつつ、実際の状況をイメージしながら、熱心に取り組んでおられました。

ダイジェスト 協会の主な動き

11月



1日(水) 平成29年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」
(亀岡カントリークラブ)
(本誌19頁をご参照ください。)

2日(木) 苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議

6日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
京宅研究所からの報告について他

正副会長会・組織運営委員会(協会HP
リニューアル)合同会議
協会ホームページの全面リニューアルに
ついて

9日(木) 宅建士法定講習会(宅建会館)

社会貢献委員会(地域活性)
平成29年度地域活性事業について他

10日(金) 官民合同不動産広告表示実態調査会
(すまーと6頁をご参照ください。)

人材育成委員会(委託業務担当理事会)
平成29年度宅地建物取引士資格試験の総
括について他

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3件・準会員1件
保証協会正会員3件・準会員1件

14日(火) 新入会員等義務研修会
11名が受講

16日(木) 会員実務セミナー
(本誌7頁をご参照ください。)

17日(金) 青年部会
全支部青年部合同研修会等について他

20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
災害見舞金規程の制定について他

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
災害見舞金規程の制定について他
(本誌6頁をご参照ください。)

各委員会等合同役員会(京都ブライトン
ホテル)
民法改正と不動産取引実務への影響

22日(水) 宅建士法定講習会(宅建会館)

26日(日) 空き家利用活用セミナー・相談会(宇治
田原町総合文化センター)
(すまーとウラ表紙をご参照ください。)

27日(月) 流通センター研修会

レイズ I P 型システムについて他(11名受講)

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(火) 京宅研究所(空き家対策等中部ワーキング: 亀岡班)(亀岡市)

空き家バンク登録前相談について

人材育成委員会役員研修会

I Tを活用した重要事項説明(I T重説)について他

人材育成委員会

平成29年度宅地建物取引士資格試験の実施結果について他

12月



7日(木) 宅建士法定講習会(宅建会館)

女性部会(ホテル日航プリンセス京都)

視察研修について他

8日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議

諮問テーマについて他

11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

苦情解決・研修業務委員会

平成30年度事業計画(案)・予算(案)について他

12日(火) 新入会員等義務研修会

14名が受講

13日(水) 組織運営委員会(総務部門)

セミナーの運営について他

宅建業開業支援セミナー

(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

14日(木) 業務サポート委員会(会員周知)

京宅広報(1月発行)の編集について他

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

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

激変している売買仲介と建物状況調査(インスペクション)を取り巻く最新情勢他

19日(火) 京宅諮問会議(地籍調査の実施方策の見直し担当チーム)

地籍調査に係る諸課題の抽出と提言骨子(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

特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度(安心R住宅)について他

26日(火) 社会貢献委員会(空き家モデル事業研修会に関する会議)

「(仮称)空き家利活用の手引き」の内容について

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、今回、テナントが入ったビルを購入しましたが、購入してから数日後に、雨漏りがあることが判りました。原因を調査すると、ビルの一部の壁に雨漏りの原因(瑕疵)があることが判りました。この瑕疵はビルの購入前からあったもので、これを修理するためには、このビルで営業しているテナントのAさんに一定の期間休業してもらう必要があります。そうすると、Aさんから、「休業中営業ができないことで収入がなくなる。休業期間中の賃料を減額して、その間の営業利益についても補償してほしい」と言われました。私は、これに応じなければならぬのでしょうか？



回答

賃貸不動産の瑕疵と休業補償

賃料の減額請求について

賃貸人は、賃借人に対して、賃貸の目的となった物の使用、収益を賃借人にさせることが必要です(民法601条)。そして、賃貸している物件の使用、収益に支障が生じた場合、賃貸人は、賃貸物件の使用、収益に必要な修繕をする義務を負っています(民法606条1項)。あなたの場合には、あなたの所有しているビルに発生している雨漏りを修繕する義務を負うことになります。

この場合、修繕の内容によっては、賃借人であるAさんにビルの使用、収益を一定期間制限しなければいけない場合があります。このような場合に、Aさんは、賃借物件であるビルの使用を制限されている期間、賃料の減額を請求で

きるかどうか問題となります。

結論としては、Aさんは、賃料の減額を請求できるということになります。

しかし、その法的な根拠については、さまざまな意見があります。

第1の説は、民法611条1項に基づいて賃料の減額を請求できるという説です。

民法611条1項は、不可抗力によって賃貸物件の一部が使用できなくなった場合(この条文では、これを「滅失」と言っています。)に、賃貸人と賃借人のどちらがその不利益を負担すべきか(危険負担の原則)を定めた規定ですが、この場合には、使用できなくなった部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができることになっています。そして、このような考え方

は、賃貸物件に修繕できるような瑕疵があって、これによって使用収益が制限される場合も、民法611条1項にいう不可抗力による「滅失」とは言えないとしても、一部について使用収益ができないことには変わりありませんから、民法611条1項の類推適用が認められ、賃料の減額を請求することができると考えられているのです。

第2の説は、民法536条1項に基づいて賃料が減額されるという説です。

民法536条1項は、目的物が滅失等して「債務を履行することができなくなったときは」、債務者は反対給付を受ける権利を有しないとしています。これについても、目的物の修繕が可能な場合については「履行することができなくなった」とはいえず、同項の直接適用は認められません。しかし、賃借物件の修繕のために賃借物件の使用、収益を一定期間完全に制限されている場合には、「客観的にみて賃貸借契約を締結した目的を達成できない状態」であり(大阪高裁判決平成9年12月4日判例タイムス992号129頁)、「履行することができなくなった」場合と似たような状態が生じているといえますから、民法536条1項の類推適用が認められ、賃料が減額されることとなります。

どちらの立場に立っても、賃料の減額が認められることとなります。

休業中の営業利益の補償について

次に、あなたが、ビルの瑕疵を修繕する間は、Aさんは、ビルでの営業活動ができないこととなりますが、その場合、Aさんが、ビルの営業活動によって得られたであろう営業利益の分の損失が発生することとなります。そこで、Aさんとしては、この損害の発生原因はあなたの修繕によるものであるから、あなたにこの損失を補てんして欲しいと考えて、本件の請求をしていると考えられます。このようなAさんの主張は認められるでしょうか。

Aさんの主張の法的な根拠としては、あなたの修繕によって賃借物件であるビルの利用ができなくなったのですから、賃貸人であるあなたの目的物件を使用、収益させる義務の違反を理由として、あなたに対して、民法415条(債務不履行)の規定に基づいて「債務者(あなた)がその債務(目的物件を使用、収益させる義務)の本旨にしたがった履行をしないとき」の損害=休業中の営業利益について賠償請求ができるという考えに立つものと思われま

す。一方、本件の場合、ビルの瑕疵の発生についてはあなたに責任がないので、民法415条の債務不履行の規定の適用がなく、もともとビルに瑕疵があるということからする責任(担保責任)が認められるにすぎず、この場合には、賃料の減額は民法536条1項を根拠に認められても、それ以上に、修理のため休業中の営業利益の補償までは認められないとの考え方もあります。

この問題については、この両者の説に分かれているのが実態ですが、学説では、後者の休業中の営業利益の補償までは認められないという見解が有力です。

実務的には、休業中の営業損害の幾分かについて見舞金名目で支払うという形で話し合い解決を図るとするのが一つの解決策であると考えます。

民法改正でどうなるか

今回民法の債権法が改正され、近く施行が予定されていますが、その内容では、「瑕疵担保」の制度が「契約内容の不適合」という内容に変わります。また、これにともなう損害賠償請求の範囲を拡大されることになっていますので、休業中の営業利益の補償まで認めるという解釈が有力になることも予想されます。いずれにしても、この問題については、今後も注目が必要です。



近畿圏レインズニュース

(平成29年11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

11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	18,506件 (873件)	47,093件 (1,769件)	65,599件 (2,642件)	- 7.5% (-10.3%)	62,191件 (2,796件)	+ 5.5% (- 5.5%)
在庫物件数	55,381件 (3,651件)	104,020件 (5,260件)	159,401件 (8,911件)	+ 0.6% (- 0.2%)	157,466件 (8,943件)	+ 1.2% (- 0.4%)

2. 成約報告概要

11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	3,445件 (275件)	9,122件 (444件)	12,567件 (719件)	- 3.4% (+ 6.8%)	11,545件 (731件)	+ 8.9% (- 1.6%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	18.6% (31.5%)	19.4% (25.1%)	19.2% (27.2%)

※11月末 成約事例在庫数 961,899件

3. アクセス状況等

11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	2,261,955回	75,399回	- 4.1%	2,005,537回	+12.8%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は88.5%、図面要求件数は1社(I P型)当たり245.91回となっている。
また、マッチング登録件数は、11月末現在19,074件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成30年1月31日(水) ・ 平成30年2月28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。

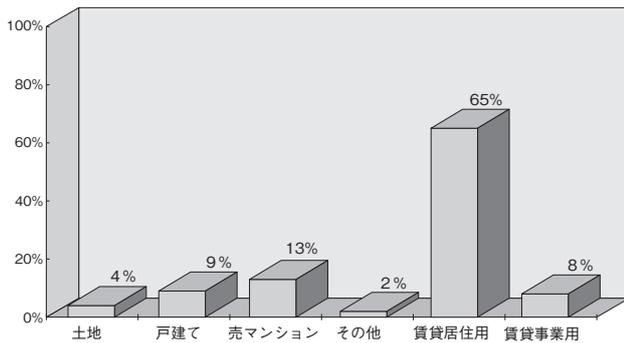
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

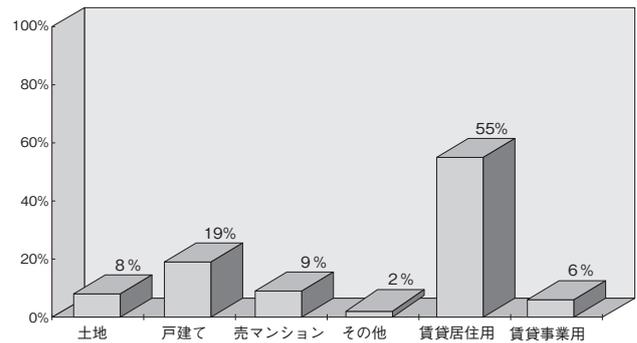
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■11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)

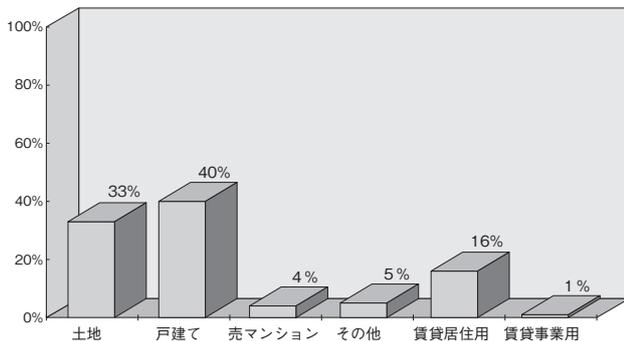
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



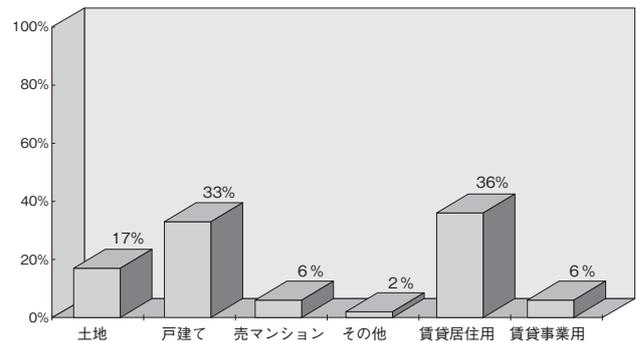
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■11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・北部の売戸建の平均坪単価が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2016年11月	2017年11月	対前年比	2016年11月	2017年11月	対前年比
京都市中心・北部	194	195	100.5%	127.95	165.54	129.3%
京都市南東部・西部	370	363	98.1%	91.22	96.00	105.2%
京都府北部	75	93	124.0%	37.20	34.74	93.3%
京都府南部	284	328	115.4%	61.16	67.02	109.5%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2016年11月	2017年11月	対前年比	2016年11月	2017年11月	対前年比
京都市中心・北部	321	298	92.8%	181.40	191.97	105.8%
京都市南東部・西部	164	171	104.2%	96.84	98.94	102.1%
京都府北部	2	10	500.0%	66.96	41.32	61.7%
京都府南部	67	59	88.0%	72.78	76.02	104.4%

■11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〔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	37	61	6	17
3万円～	447	295	12	84
5万円～	611	410	16	129
7万円～	132	187	3	95
9万円～	96	50	0	25
11万円～	68	25	0	12
14万円以上	86	18	0	5

※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29年11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
第六	(株) 日勝 (1)13894	日戸 嵩之	日戸 嵩之	宇治市五ヶ庄平野56番地の12	0774-66-3410
第七	(株) MASA (1)13891	矢場 翔子	矢場 翔子	舞鶴市宇森196番地2	0773-64-6888
第七	(株) F1 (1)13893	笹部 恭信	笹部 恭信	福知山市篠尾新町一丁目75番地	0773-45-6311

■新入会(正会員)(5件)

平成29年12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)プライオリティ (1)13903	佐藤 乾壮	佐藤 乾壮	左京区一乗寺西杉ノ宮町30番地2	075-706-7766
第四	R E O N (株) (1)13895	松井 三夏	小西 恭央	山科区大塚野溝町86番地67	075-582-3300
第六	(有)ベストパートナー京都 (1)13885	荻野 貴史	阿野 耕造	宇治市木幡熊小路43番地の34	0774-38-1132
第六	リライフ(株) (1)13901	福永 純子	田中 純子	城陽市寺田高田41-2	0774-55-8088
第七	(有) 岩堀 (1)13898	岩堀 誠	岩堀 誠	福知山市和久市町70番地	0773-25-3150

■新入会(準会員)(1件)

平成29年11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	(有)エー・アイ・シー京都店 (5)10252	村田 真由美	村田 裕明	中京区壬生相合町4番地2F	075-366-6136

■支部移動(正会員)(2件)

平成29年10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	第四	一般社団法人IBS (2)13050	佐野 朱美	南区東九条南松田町22番地	075-692-2005	29/10/13
第三	第二	(株)ツインホーム (1)13415	谷 聖悟	中京区壬生土居ノ内町21番地6-1F	075-325-1010	29/10/30

■支部移動(正会員)(3件)

平成29年11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
第四	第一	(株)アルプスホーム (3)12354	西山 洪在	東山区鞆町通五条下る 二丁目大阪町382番地3	075-525-7300	29/11/16
第三	第二	(株)井蛙コレクションズ (1)13744	尾方 康博	中京区姉小路通柳馬場西入ル 木之下町299	075-211-7705	29/11/24
第四	第三	(株)ライズコーポレーション (2)12833	藤井 淳史	右京区山ノ内大町7番地1	075-644-4999	29/11/24

■支部移動(準会員)(3件)

平成29年11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
第一	第六	(株)長栄ベルヴィ宇治 大臣(6)5066	吉屋 和宏	宇治市羽拍子町84-1 ボン宇治I号館1F1101号	0774-41-3755	29/11/15
第四	第二	(株)日本サブリース京都支店 大臣(3)7531	岩花 秀忠	中京区蛸薬師通高倉西入ル 泉正寺町328西川ビル5階	075-211-9101	29/11/24
第三	第一	(株)ホームズホールディングス祇園店 (2)12999	柏原 豪	東山区松原町273番地2F	075-533-7001	29/11/28

■退会(正会員)(12件) ※会員名簿より削除してください。

平成29年10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)	(5)10129	アメニティーハウジング	馬淵 敬	29/09/01	期間満了
第一(左京区)	(8)7121	太 田 産 業	太田 高義	29/09/12	期間満了
第一(左京区)	(9)6532	林 住 宅	林 富雄	29/10/18	廃 業
第一(左京区)	(1)13430	202 company(株)	滋野 義則	29/10/16	廃 業
第二(中京区)	(4)10770	(有)サンテ・ヴェーユ	梶谷 弘	29/09/01	期間満了
第三(右京区)	(6)10134	田中龍夫事務所	田中 龍夫	29/10/30	廃 業
第四(伏見区)	(1)13236	協 和 住 建	岩井 義男	29/09/28	期間満了
第四(山科区)	(2)13187	(株)ケイ・ツウ・ホーム	笠浪 良啓	29/10/04	廃 業
第五(向日市)	(5)10178	日 清 住 宅	野母 清敬	29/09/19	廃 業
第五(西京区)	(9)6601	齋 藤 不 動 産	齋藤 信行	29/10/23	廃 業
第六(京田辺市)	(1)13226	(株)ウイールパワー	両國 義昭	29/08/31	期間満了
第七(舞鶴市)	(1)13400	(株)オフィスノウエ	井上 孝一	29/10/17	廃 業

■退会(正会員)(8件) ※会員名簿より削除してください。

平成29年11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(上京区)	(7)8262	プ ラ ッ ツ エ ム	宮原 まり子	29/11/21	期間満了
第一(左京区)	(3)12013	(株)リアルエステートCIAO	青山 博身	29/11/29	廃 業
第二(下京区)	(8)7156	丸 布 織 維 (株)	山田 成次	29/11/13	期間満了
第二(中京区)	(6)9427	御 池 ハ ウ ジ ン グ	岡本 芳武	29/11/27	期間満了
第三(右京区)	(4)10794	(有) ユ ー ス	内田 研二	29/10/22	期間満了
第四(南区)	(3)11757	多 井 木 材 (株)	多井 隆一	29/11/13	廃 業
第六(京田辺市)	(8)7154	京 阪 奈 住 宅 (株)	上原 宏	29/11/08	期間満了
第六(宇治市)	(4)11549	(有)ベリーホーム	高田 里織	29/11/17	退 会

■退会(準会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。

平成29年11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
第二(下京区)	大臣(9)3195	(株)ハウスメイトパートナーズ京都店	泉 和行	29/10/26	事務所廃止

■会員数報告書

平成29年10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	351 (-3)	37 (±0)	388 (-3)	第 三	346 (+1)	35 (±0)	381 (+1)	第 五	298 (-1)	20 (±0)	318 (-1)	第 七	216 (-1)	12 (±0)	228 (-1)	
第 二	428 (+1)	59 (±0)	487 (+1)	第 四	449 (±0)	39 (+1)	488 (+1)	第 六	312 (±0)	27 (±0)	339 (±0)					
													合 計	2,400 (-3)	229 (+1)	2,629 (-2)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成29年11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	350 (-1)	37 (±0)	387 (-1)	第 三	346 (±0)	34 (-1)	380 (-1)	第 五	298 (±0)	20 (±0)	318 (±0)	第 七	218 (+2)	12 (±0)	230 (+2)
第 二	426 (-2)	60 (+1)	486 (-1)	第 四	446 (-3)	38 (-1)	484 (-4)	第 六	311 (-1)	28 (+1)	339 (±0)				
												合 計	2,395 (-5)	229 (±0)	2,624 (-5)

※()内は会員数前月比増減。

本部年間行事予定

平成30年 1月22日(月)・3月27日(火) 流通センター研修会

於：協会本部

1月25日(木) 三級建物アドバイザー研修会

於：協会本部

2月8日(木) 全支部青年部「合同研修会」他

於：ホテルオークラ京都

2月26日(月) 会員実務セミナー

於：協会本部

2月27日(火) 業態別交流部会3部会合同「物件情報交換会」他

於：京都ブライトンホテル

5月29日(火) 平成30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)



「節分」は「せち分かれ」とも言い、本来季節の変わり目の前日を指す言葉です。現代では立春の前日(2月3日)がおなじみですね。節分の豆まきは、鬼の目「魔目[まめ]」と「魔滅[まめ]」魔が減するという意味がかけられています。

① 恵方巻きのルールに込められた意味とは?



恵方巻を食べるときは、恵方を向いて丸ごとがぶりと一気に食べるのが鉄則です。

途中での会話や休憩は、ご利益がなくなってしまうと言われています。

①縁起の良い方角「恵方」を向いて食べるのは、恵方に神様がいらっしゃると思われていたため。

②恵方巻を鬼の金棒に見立てて、鬼を追い払うためにも一気に食べる。

③「縁」を切らないように恵方巻を切り分けてはいけないという意味もあります。

④無言で丸かじりするのは、話ながら食べる事は歳徳神に対して失礼あたる。

などの説があります。



《公益社団法人近畿圏不動産流通機構からの大切なお知らせ》

近畿レイنزIP型システム利用料のお支払方法が変わります

現在、近畿レイنزIP型システムのご利用料金は、「NTTコミュニケーションズ(株)」の「CoDen(コデン)ペイメント」サービスを通じてご請求させていただいておりますが、同サービスが終了することとなったため、平成30年7月より、新たに「SMBCファイナンスサービス(株)」を通じてご請求させていただきますこととなりました。本変更に伴う、お支払方法の変更点ならびに各会員様で行っていただくお手続きは以下の通りです。

●変更内容 (平成29年12月時点)

	現在	変更後(平成30年7月以降)
請求書の様式	封書	圧着ハガキ
お支払方法	口座振替 または 払込票 (銀行・郵便局・コンビニエンスストアで利用可能)	口座振替 または 払込票 (コンビニエンスストアのみで利用可能)
	NTT公共料金と合算支払可能	NTT公共料金と合算支払不可
口座振替事前通知	封書	メール※ (WEBから通知書をダウンロード)
口座振替通帳印字 (一部金融機関除く)	エヌティーティーコミュニケーションズ	SMBC(キンレイズ)

※通知の要否および受信用メールアドレスは、近畿レイنزIP型システムにログイン後、「ユーザー設定」画面で設定できます(「ユーザー設定」画面は平成30年4月頃に変更予定)。なお、通知の要否については、初期設定は「不要」で設定されます。通知が必要な場合は、サービス変更までにご自身で「ユーザー設定」画面にて設定を変更してください。

●サービス変更時期について

平成30年6月21日以降にIP型システムの画面上で精算処理された利用料から、「SMBCファイナンスサービス」からのご請求に切り替わります。

●各会員様で必要なお手続きについて

- ① 平成30年2月～3月頃にかけて、全ての会員様に口座振替申込書を郵送させていただきますので、口座振替をご希望の方はお申込手続きをお願いいたします。(お申込をされない場合、お支払い方法は自動的に「払込票(コンビニエンスストアのみ)」となります。)
- ② 現在、口座振替にてお支払いの会員様も、引き続き口座振替をご利用される場合は、改めて口座振替のお申込をいただく必要がありますのでご注意ください。(お申込をされない場合、お支払い方法は自動的に「払込票(コンビニエンスストアのみ)」となります。)

サービス内容の詳細につきましては、平成30年2月頃より、当機構ウェブサイトですぐお知らせさせていただきますので、ご確認の程よろしくお願いたします。

平成29年度「宅地建物取引士資格試験」

全国の合格者32,644名

合否判定基準、50問中35問以上(登録講習修了者は45問中30問以上)の正解

昨年10月15日(日)に実施された標記資格試験は、全国で209,354名の方が受験されました(申込者は258,511名)が、同11月29日(水)に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)より合格者が発表され、全国で32,644名の方が合格されました(合格率15.6%)。

なお、京都府においては、4,299名が受験され(申込者は5,371名)、689名の方が合格されました(合格率16.0%)。

※ 推進機構HP(協会HPよりリンクしています)には、試験問題の正解番号や合格者受験番号などが掲載されています。

「登録実務講習」実施機関一覧(一部)

「登録実務講習」…宅地建物取引士の資格登録要件(実務経験2年相当)を満たすための講習

※「宅建協会会員割引」を実施されている機関については、協会HPでご案内しています(会員専用)。

登録番号	名称	電話番号	事務所の所在地
第1号	(公財)不動産流通推進センター	0120-775-715	東京都千代田区
第2号	(株)東京リーガルマインド	03-5913-6310	東京都中野区
第3号	(株)日建学院	0120-243-229	東京都豊島区
第4号	TAC(株)	0120-509-117	東京都千代田区
第5号	(株)総合資格	03-3340-3081	東京都新宿区
第8号	(株)日本ビジネス法研究所	0120-188-509	東京都千代田区
第12号	(一社)宅建実務教育センター	047-481-4155	千葉県八千代市
第14号	(株)住宅新報社	0120-106-977	東京都港区
第15号	(株)Social Bridge	050-5306-1460	大阪市北区

(平成29年11月16日現在)

「登録講習」実施機関一覧(一部)

「登録講習」…平成30年度の宅地建物取引士資格試験の一部(5問)免除を受けるための講習

登録番号	名称	電話番号	事務所の所在地
第002号	(株)東京リーガルマインド	03-5913-6310	東京都中野区
第003号	TAC(株)	0120-509-117	東京都千代田区
第005号	(株)住宅新報社	0120-106-977	東京都港区
第007号	アットホーム(株)	03-3580-7051	東京都千代田区
第009号	(株)総合資格	03-3340-3081	東京都新宿区
第013号	(株)日建学院	0120-243-229	東京都豊島区
第015号	(株)日本ビジネス法研究所	0120-188-509	東京都千代田区
第021号	学校法人 大原学園	03-3292-6265	東京都千代田区
第023号	(株)Social Bridge	050-5306-1460	大阪市北区
第028号	(一社)宅建実務教育センター	047-481-4155	千葉県八千代市

(平成29年9月28日現在)

※ 上記の各講習は、近畿圏で「スクーリング」を開催される実施機関です(予定含む)。

※ 受付・実施期間および受講料等は、実施機関により異なります。

平成29年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」を開催

— 亀岡カントリークラブ 119名が参加 —

昨年11月1日(水)、本部主催による平成29年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」が、亀岡カントリークラブ(亀岡市東別院町)にて開催されました。

大会当日は天候にも恵まれ、秋らしい爽やかな空気の中、午前8時から順次スタートし、他支部参加者との親睦を図られました。



個人優勝おめでとう(伊東 英紀 氏)

【個人成績】

- 優 勝 伊東 英紀 (第七支部)
- 準優勝 濱崎 崇 (第四支部)
- 三 位 富永 洋史 (第四支部)

【団体成績】

- 優 勝 第四支部
- 準優勝 第六支部
- 三 位 第一支部



団体優勝おめでとう(第四支部)

**A I G損害保険(株)(旧：富士火災海上保険(株))
新規代理店の募集再開に関するお知らせ**

当協会が会員業務支援の一環として行っております、宅建協会総代理店制度についてお知らせいたします。

宅建協会総代理店制度は、引受保険会社の富士火災海上保険(株)と、A I U損害保険(株)との経営統合による合併(本年1月1日)に伴い、昨年7月～12月まで新規代理店の募集を一時停止しておりましたが、本年1月より、A I G損害保険(株)として新規代理店の募集を再開されました。

つきましては、代理店登録をご希望またはお考えの方は、下記までご連絡よろしくお願ひ申し上げます。

【問い合わせ先】

A I G損害保険(株)京都営業支店 TEL 075-371-2111

業態別交流 『既存住宅交流部会』を開催!!

第1回

昨年10月26日(木)、標記交流部会を開催したところ、57名が参加されました。この交流部会は、本年度よりスタートした「業態別交流部会(新築交流部会・既存住宅交流部会・賃貸交流部会)」の一つで、会員個々の実益を追及するため交流を図り、会員同士での商いを活発に行うことを目的とした部会です。前半は、1テーブル6名のグループに別れて、物件資料の紹介等が活発に行われました。



後半には、事前に申し込みのあった会員各社からの、自社PRがされた後に、名刺交換等交流が深められ、第1回既存住宅交流部会は成功裡に終了しました。

(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!!



昨年11月21日(火)、標記研修会を開催したところ、全宅管理京都支部会員19名、未入会員32名、滋賀県宅建協会の全宅管理会員6名の総計57名が参加されました。講演は「賃貸管理と空室対策との結びつきと利益に繋げる極意」と題し、全宅管理専務理事の岡田日出則氏より、空室対策についての色々なアイデアを実際の画像を交えてご紹介いただくなど、大変参考になるお話であり、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12月末現在、京都支部の会員数は224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(Tel.075-415-2121)まで!!)



宅建業開業支援セミナーを開催しました!!

昨年12月13日(水)、宅建業に興味がある方や宅建業の開業を検討されている方を対象とした標記セミナーを開催したところ、36名の方が参加されました。

当日は、梶原専務長並びに京都府担当官の挨拶後、「開業案内DVDの視聴」、「会員サポート事業の概要」(業務サポート副委員長)や「宅建業の新規免許申請における注意点」(京都府担当官)の説明、会員2名による「宅建業開業体験談」、「宅建免許取得から京都宅建入会までの流れ」(本部職員)や「開業資金融資制度の概要等」(2金融機関)が説明され、また、セミナー終了後には希望者(13名)のみの個別相談会を行い、盛会裡に終了しました。

