

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.549号
平成30年3月



平成30年2月8日に開催された「全支部青年部合同研修会」

目次

- | | |
|---------------------------|--|
| ■ 業協会理事会を開催……………2 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)……10 |
| ■ 保証協会幹事会を開催……………3 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ……………12 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.8)……………4 | ■ お知らせ……………14 |
| ■ 久御山町との空き家バンク協定を締結!…5 | ■ 討報……………14 |
| ■ 住宅瑕疵担保履行法届出義務……………5 | ■ 「建物状況調査とワンステート」研修会を開催!…15 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)……………6 | ■ 人権コラム(VOL.20)……………15 |
| ■ 本部年間行事予定……………7 | ■ 『全支部青年部合同研修会』が開催されました!!…ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.315)……………8 | ■ 全宅管理京都支部「ワークショップ(グループディスカッション)」が開催されました!!…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

業協会理事会を開催(2月9日)

◎会長挨拶

- (1) 京都府の公益法人に対する立入検査について
- (2) 久御山町との空き家バンク協定について
- (3) 業態別交流3部会合同「情報交流会等」への参加について他



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成29年12月～平成30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11件、準会員0件

2. 宅建業開業支援セミナーについて

昨年12月13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ウラ表紙参照)

3. 平成30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30年度重点事業計画(案)について

平成30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・運營業務(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. 諸規程の一部改正について
 - (1) 災害見舞金規程の一部改正
標記見舞金規程の一部改正が承認されました。
 - (2) 倫理規程の一部改正
標記規程の一部改正が承認されました。
 - (3) 職員退職金支給規程の一部改正
標記退職金支給規程の一部改正が承認されました。

3. 会員名簿及び新入会シールについて

標記名簿及び新入会シールについては、本会ホームページの会員専用ページに、新たに「会員検索」ができる機能を設置するため、平成30年度からは、いずれも作成及び配付しない旨が承認されました。

4. 「京都宅建版契約書・重要事項説明書等書式の廃止」と「全宅連版書式への一元化」について

全宅連版書式への一元化に伴い、標記書式の廃止が承認されました。ただし、京都独自の書式等については別途提供を検討します。

5. ハトマーク研修会に係る「誓約書の廃止」について

標記誓約書の廃止について承認されました。

6. 理事の変更について

標記理事の変更(辞任)が承認されました。

梅本 信行 (第四支部)(補充なし)

7. 副委員長・担当理事の変更について

標記副委員長・担当理事の変更(辞任)が承認されました。

人材育成委員会 委託業務副委員長

社会貢献委員会 不動産相談担当理事

梅本 信行 (第四支部)(補充なし)

保証協会幹事会を開催(2月9日)

報告事項

1. 新入会員の報告について(平成29年12月～平成30年1月度入会者)

次のとおり新入会員が報告されました。

保証協会 正会員11件、準会員0件

2. 宅建業開業支援セミナーについて

昨年12月13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ウラ表紙参照)

3. 平成30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. 保証協会：平成30年度事業計画(案)及び予算(案)について

平成30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30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。

40,044,086円(29年度40,896,318円)

2. 幹事の変更について

標記幹事の変更(辞任)が承認されました。

梅本 信行 (第四支部)(補充なし)



「笑顔で 未来に夢を語れる京都宅建」

「変化を力に！」4月1日よりインスペクション (建物状況調査)がスタートします！

今年の京都は大変寒い冬となり、北陸では記録的な大雪となりました。そんな中、日一日と確実に季節は春を迎えようとしています。

今年度もあとわずかで終了します。2年経つのは早いもので京都宅建も役員選挙が行われています。選挙では、変化の激しい時代に的確に対応できる相応しい役員が選任されるものと期待するところであります。

さて、いよいよ4月1日よりインスペクション(建物状況調査)がスタートします。目的は、既存住宅の流通を図るための市場環境整備を促進するとともに、消費者が安心して取引を行えるよう宅建業法の一部が改正されたものであります。その背景としては、我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国に比較して極めて低い水準(14.7%)であり、既存住宅市場の拡大による経済効果や住み替えによる豊かな住生活の実現等があります。

この中で住宅に関して、宅建業者に以下の事項が新たに義務付けられます。

- (ア) 既存建物の売買または交換の媒介契約締結時に、インスペクション(建物状況調査)を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者へ交付しなければなりません(第34条の2第1項4号)
- (イ) 既存建物に関する重要事項として以下の事項を説明しなければなりません。
 - ① 建物状況調査(実施後1年を経過していないものに限る)を実施しているかどうか、実施している場合にはその結果の概要(第35条第1項6号の2イ)
 - ② 設計図書、点検記録その他建物の建築および維持保全の状況に関する書類で、国土交通省令で定めるものの保存状況(第35条第1項6号の2ロ)
- (ウ) 既存建物の売買または交換の契約成立時に、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者双方が確認した事項を記載した書面を交付(第37条第1項第2号の2)

会員の皆様には、不動産取引のプロである宅建業者が、専門家によるインスペクション(建物状況調査)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備していくという趣旨をご理解いただきますようお願いいたします。

またインスペクション(建物状況調査)を実施するにあたり、全宅連では媒介業務の流れについて、各場面で分かりやすく解説したパンフレットを作成するとともに、ホームページでも公表いたします。京都宅建においては、研修会の開催や、インスペクション(建物状況調査)に対応するインスペクターや瑕疵保険業者、ハトマーク支援機構が提携しているパック商品等について、ホームページ上に掲載しますので、必要に応じて選択・ご利用いただきますようお願いいたします。

久御山町との空き家バンク協定を締結!

平成30年2月7日(水)久御山町役場において、「久御山町空き家バンクの運営に関する協定」の調印式が行なわれました。

「不動産活用の幅広いノウハウやネットワークを持つ京都宅建が、町内の空き家の掘り起しと有効利用に協力いただけることは心強い」との信貴町長のあいさつに対し、千振会長と野川支部長は「期待に応えられるよう、空き家問題の解決に向け全面的に協力したい」と力強く応じました。

今年度は舞鶴市に次いで2つ目の協定締結であり、2月23日(金)には、町と協働して空き家バンク協力会員の登録説明会を開催したところ、20社の協力会員が誕生しました。(3月1日現在)

協会は、今後も空き家対策、既存住宅の流通促進に取り組み、よりよい地域づくりに協力していきます。



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

ダイジェスト 協会の主な動き

1月



9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30年度各委員会予算について他

社会貢献委員会(空き家モデル事業研修
会に関する会議)

空き家利活用の手引き(仮称)の内容につ
いて他

11日(木) 宅建士法定講習会(宅建会館)

15日(月) 苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議

18日(木) 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

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 4件
保証協会正会員 4件

青年部会

全支部青年部合同研修会等について他

業務サポート担当理事会

平成30年度事業計画・予算について

19日(金) 新入会員等義務研修会
12名が受講

人材育成委員会(専門研修・啓発担当理
事会)

宅建業法改正(建物状況調査)に伴う「媒
介契約書・重要事項説明書・売買契約書」
の改正について他

22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(4
名受講)

23日(火) 本部選挙管理委員会
支部長、総務・財務部門役員、本部・支
部選挙管理委員会役員合同説明会の運営
について他

24日(水) 宅建士法定講習会(宅建会館)

25日(木) 京宅諮問会議(地籍調査の実施方策の見
直し担当チーム)
提言内容の検討について他

三級建物アドバイザー研修会

全日京都との情報交換会

相談業務・苦情解決業務に関する概況報
告について他

29日(月) 組織運営委員会(財務部門)
会費未納会員について他

組織運営委員会(総務部門)

平成30年度事業計画・予算について他

本部選挙管理委員会

支部長、総務・財務部門役員、本部・支
部選挙管理委員会役員合同説明会の運営
について他

支部長、総務・財務部門役員、本部・支
部選挙管理委員会役員合同説明会
平成30・31年度「役員選挙(評議員・理事
候補・支部長)」の実施について他

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
常務理事会・理事会・常任幹事会・幹事
会の対応について他

30日(火) 人材育成委員会(専門研修・啓発)
宅建業法改正(建物状況調査)に係る契約
書式等の対応について他

2月



1日(木) 社会貢献委員会(不動産相談)
平成30年度事業計画・予算について他

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

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

2日(金) 京宅研究所(既存住宅流通活性化等ワーキング)
会議趣旨について他

7日(水) 女性部会主催視察研修会(神戸)

久御山町と空き家バンク協定締結(久御山町役場)
(本誌5頁をご参照ください。)

8日(木) 宅建士法定講習会(宅建会館)

全支部青年部合同研修会(京都ホテルオークラ)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

9日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
常務理事会・理事会・常任幹事会・幹事会の対応について他

業協会常務理事会
平成30年度重点事業計画について他

保証協会常任幹事会
平成30年度事業計画・予算について他

業協会理事会
(本誌2頁をご参照ください。)

保証協会幹事会
(本誌3頁をご参照ください。)

13日(火) 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6件
保証協会正会員6件

社会貢献委員会(地域活性)
平成30年度事業計画・予算について他

15日(木) 新入会員等義務研修会

15名が受講

16日(金) 業務サポート担当理事会

平成30年度事業計画・予算について他

業務サポート委員会
平成30年度事業計画・予算について他

女性部会
平成30年度事業計画・予算について他

宅建士法定講習会講師との意見交換会
平成30年度宅建士法定講習会について他

19日(月) 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

20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

人材育成担当理事会
平成30年度事業計画・予算について他

人材育成委員会
平成30年度事業計画・予算について他

22日(木) 情報提供担当理事会
平成30年度事業計画・予算について他

情報提供委員会
平成30年度事業計画・予算について他

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(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
平成30年度各委員会等事業計画・予算について他

二団体中間監査会

会員実務セミナー
(本誌次号をご参照ください。)

27日(火) 業態別交流部会「3部会合同物件情報交換会」(京都ブライトンホテル)
(本誌次号をご参照ください。)

本 部 年 間 行 事 予 定

平成30年 3月27日(火) 流通センター研修会
於：協会本部

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)

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

質問

複数の共有者のいる私道内に上水道管を埋設したいと思うのですが、共有者の一人が所在不明なため連絡がつかずに承諾がもらえません。このような場合には工事をしてもらえないのでしょうか？



回答

一部共有者が所在不明の共有私道への給水工事等に関するガイドライン

私道について複数所有者のいる2つの類型

共有の私道という場合、大きく分けて私道部分を構成する1筆の土地を複数の共有者が共有している場合(共同所有型)と、私道付近の宅地を所有する複数の者が、それぞれ所有する土地を通路として提供し、私道が数筆の土地により構成されている場合(相互持合型)があります。

給水申込に対する水道事業者の対応

上記2類型のいずれの場合も、従来は私道の共有者(所有者)全員の承諾書を提出しないと上下水道やガス管等のライフライン敷設工事等を行ってもらえないという扱いがなさ

れてきました。

共同所有型の場合は、共有者全員の同意が必要な共有物の変更に該当するおそれがあるとの理由から、相互持合型では、地役権の設定の認定が明確ではないとの理由から、紛争を避けるために全員の承諾書を徴求してきたのです。

しかし、このような扱いについては、本来は設置が認められるべき必要なライフラインが設置できないという深刻な事態が生じたり、不当な金銭要求の温床になったりすることから、厚生労働省は平成28年11月28日付け通知(生食水発1128第1号)を出し、承諾書が提出されないことは水道事業者の給水義務を解除する正当

律 リリース



理由にはならず、申込人が土地所有者との調整の対応をすることを確認して工事申込を受理することを否定するものではないと通知しました。また、その後、京都市は水道事業条例を制定し、給水工事のために敷地の使用を申し込まれたときは、敷地所有者は正当な理由がない限り、申し込みを拒んではならないと定め、他人地に給水管を設置する他ない場合は、埋設地所有者の承諾書の提出を求める扱いを廃止し、申請者から埋設地所有者から異議があった場合には、申請者の責任で解決する旨の書類を提出すれば足りることとしました。

一部所在不明者がいる場合

私道の共有者(所有者)の一部が反対をしている場合ということではなく、一部の者が所在不明なため承諾が得られないという手続き的な問題があるために工事ができない場合について、法務省は今年の2月、ガイドラインを公表しました。このガイドラインでは道路舗装やライフライン設置などのために同意が必要な範囲を示しています。

ガイドラインが示す給水管新設事例

ガイドラインでは、共同所有型も相互持合型

下の場合も、いずれも所在不明者の同意を必要とせずに申込者の申請により給水管を新設することができるとしています。

共同所有型では、共有者は共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができるため(民法249条)、共有者は持分に応じて私道敷を使用することができることとされていることを根拠に所在不明者の承諾を得る必要がないとされています。

相互持合型では、少なくとも既に私道敷に給水管が設置されている場合には、私道敷の土地提供者は相互に給水管設置を明示または黙示に承諾していたと考えられることを根拠に所在不明者の承諾を得る必要がないとされています。

結語

今回のガイドラインは所在不明者以外の共有者(所有者)が承諾している場合に限定したものです。所在不明者の承諾を不要とする理論的根拠を推し進めていけば、京都市条例のように敷地所有者の承諾義務を前提にし、その承諾書の提出を求めずに工事を行うところまで行くのが相当ではないかと考えます。



近畿レインズニュース (平成30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	20,268件 (965件)	51,375件 (2,357件)	71,643件 (3,322件)	+19.4% (+37.2%)	66,204件 (3,341件)	+8.2% (-0.6%)
在庫物件数	55,844件 (3,672件)	103,702件 (5,299件)	159,546件 (8,971件)	+2.1% (+4.3%)	158,597件 (9,237件)	+0.6% (-2.9%)

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	2,802件 (181件)	9,537件 (481件)	12,339件 (662件)	-4.1% (-11.6%)	10,962件 (697件)	+12.6% (-5.0%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	13.8% (18.8%)	18.6% (20.4%)	17.2% (19.9%)

※ 1月末 成約事例在庫数 987,152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	2,233,342回	85,898回	-18.6%	2,049,163回	+9.0%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は91.2%、図面要求件数は1社(IP型)当たり257.21回となっている。
また、マッチング登録件数は、1月末現在18,853件となっている。

5. お知らせ

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

※ 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。

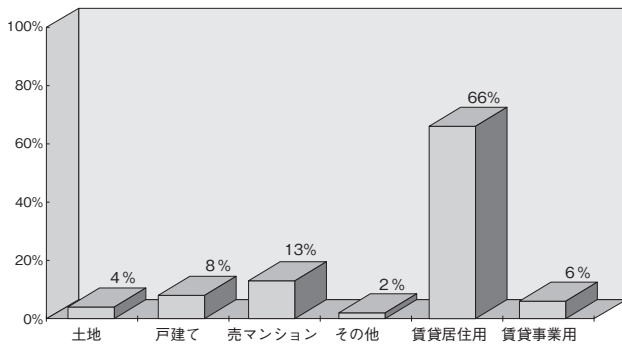
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

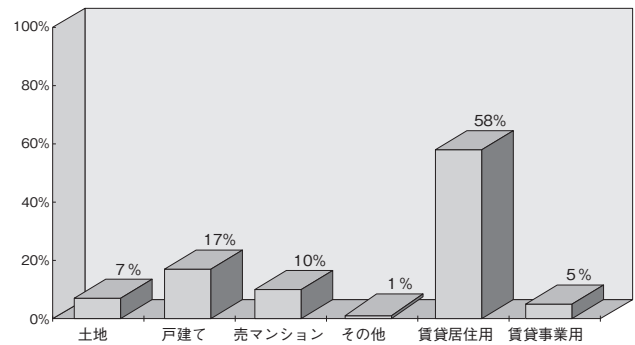
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

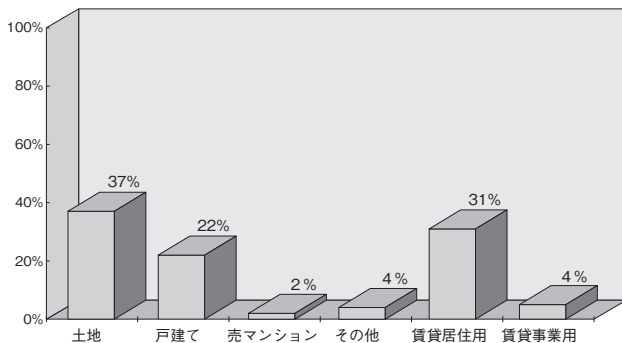
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



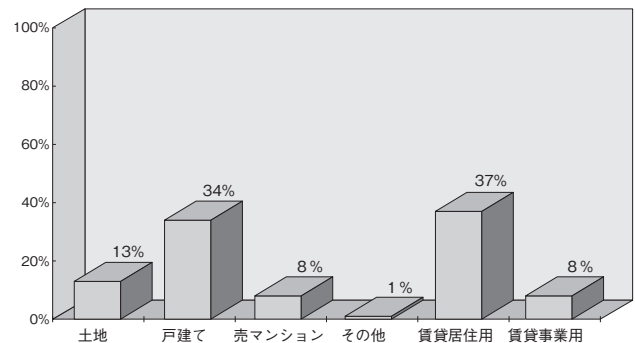
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、売戸建の坪単価が全域で上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2017年1月	2018年1月	対前年比	2017年1月	2018年1月	対前年比
京都市中心・北部	174	232	133.3%	132.43	166.77	125.9%
京都市南東部・西部	377	400	106.1%	93.12	94.92	101.9%
京都府北部	77	61	79.2%	29.90	33.37	111.6%
京都府南部	367	418	113.8%	65.01	68.68	105.6%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2017年1月	2018年1月	対前年比	2017年1月	2018年1月	対前年比
京都市中心・北部	301	376	124.9%	182.76	185.23	101.3%
京都市南東部・西部	174	238	136.7%	94.78	94.06	99.2%
京都府北部	5	6	120.0%	57.64	58.56	101.5%
京都府南部	87	94	108.0%	75.57	74.48	98.5%

■ 1 月期 エリア別賃貸居住用賃料帯別一覧

京都市南東部・西部の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	46	73	9	16
3万円～	523	375	39	99
5万円～	766	562	29	182
7万円～	203	210	8	94
9万円～	109	56	1	28
11万円～	88	42	0	12
14万円以上	106	27	1	16

※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)(6件)

平成30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
第二	(株)アスリード開発 (1)13912	田中 秀知	横尾 啓太	下京区大宮通木津屋橋上る 上之町417番地1	075- 353-3818
第四	プレステージホーム京都(株) (1)13908	千葉 宏隆	千葉 宏隆	南区上烏羽大柳町41番地	075- 693-8188
第四	(有)京滋エルシーホーム (1)13909	井上 大輝	宮本 徳次朗	山科区川田菱尾田17番地の116	075- 592-6868
第四	(株)ケイプラス (1)13910	岸村 浩和	岸村 浩和	山科区川田御輿塚町24番地34-102	075- 606-1089
第五	(株)e c h o ' s (1)13907	筒井 久美	蜂谷 維佑基	南丹市園部町上木崎町寺ノ下14-1	0771- 62-1655
第五	(株)イノベーションコア (1)13916	岡田 浩樹	福田 直毅	向日市寺戸町山縄手2-17	075- 925-9827

■新入会(正会員)(6件)

平成30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	ARCO TETTO(株) (1)13923	山本 豊	佐古口 輝子	東山区大和太路通四条下ル亀井町50	075- 551-2220
第三	ドアーズ(株) (1)13921	戸田 由佳理	高嶋 のみち	右京区花園藪ノ下町8番地12 エミネンス丸太町403号	075- 464-8531
第三	(株)ミチテラス (1)13929	浅井 幹子	浅井 充男	北区紫野上門前町76番地1	075- 204-0039
第四	(株)エムアールイー (1)13926	南 茂樹	南 茂樹	山科区大塚元屋敷町15番地6	075- 501-1020
第五	(株)ハウスイノベーション (1)13918	白川 淳	白川 淳	西京区榎原塚ノ本町4-10 ※入会后、第二支部へ転入(13頁参照)	075- 203-7228
第六	(株)ダイニチ (1)13915	森岡 清	松本 佑	宇治市槇島町南落合78番地1	0774- 24-0117

■会員権承継(1件)

平成30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
第二	(株)田中製材住宅 (1)13922	田中 昇	田中 昇	中京区壬生辻町18番地	075- 841-2042	個人→法人

■会員権承継(1件)

平成30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	承継理由
第四	(株)リアル 知事(1)13933	渡邊 竜介	渡邊 竜介	伏見区菊屋町856番地2	075- 606-1659	個人→法人

■支部移動(正会員)(2件)

平成29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	第四	(有)エヌオーエム (8)7439	堀元 孝司	南区吉祥院三ノ宮西町85番地2	075- 694-1500	29/12/05
第二	第一	(株)TOKI-WA-SOH (1)13559	岩田 礼子	左京区上高野川原町36	075- 707-2660	29/12/08

■支部移動(正会員)(4件)

平成30年2月28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	第二	5 l A c t i o n (1)13704	水口 貴之	下京区朱雀宝蔵町44番地 協栄ビル101	075- 874-5806	30/02/06
第五	第二	(株)京神不動産 (1)13743	池川 佳宏	下京区金換町109-1	075- 932-0039	30/02/22

(前頁より続き)

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
第五	第二	(株)ハウスイノベーション (1)13918	白川 淳	中京区二条通西洞院東入正行寺町662番地 フォース二条城東1階	075- 221-5300	30/02/26
第二	第四	アットウィル(株) (1)13620	木中 良幸	南区東九条上御霊町64番地1 アンビシャス梅垣3F	075- 746-5451	30/02/28

■退会(正会員)(5件) ※会員名簿より削除してください。 平成29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(左京区)	(11)4673	中路産業	中路 四郎	29/11/05	期間満了
第二(下京区)	(5)10200	(株)西日本ハウジング	木村 美佳	29/12/12	期間満了
第二(中京区)	(6)9447	(株)デンコーポレーション	小島 儀則	29/12/12	期間満了
第三(北区)	(3)12260	K・ホーム	河岸 勝幸	29/12/14	廃業
第六(木津川市)	(10)6009	寿産業(株)	西井 良寿	29/12/14	廃業

■退会(正会員)(9件) ※会員名簿より削除してください。 平成30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
第二(中京区)	(4)11137	(株)同栄住宅研究室	松尾 裕	29/12/01	廃業
第二(中京区)	(1)13489	(株)DEN	岡本 尚徳	29/12/27	廃業
第二(中京区)	(6)9473	(有)カタヤマ不動産事務所	片山 正明	30/01/29	期間満了
第二(下京区)	(1)13789	(株)京都ビジコン	海来 美鶴	30/01/30	廃業
第四(南区)	(11)4756	十条産業	田中 源作	30/01/17	廃業
第四(伏見区)	(10)5929	河辺商事	河辺 政次郎	30/01/29	廃業
第五(西京区)	(3)11709	穂久斗	森 英雄	29/12/26	期間満了
第六(京田辺市)	(2)12832	レガ企画	前田 礼果	29/12/28	廃業
第六(京田辺市)	(9)6586	成和商事	星山 和男	29/12/31	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30年2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
第一(左京区)	(11)4743	京自不動産	甲山 一滝	30/02/01	期間満了
第二(下京区)	(1)13481	京アセットインベストメンツ(株)	横江 仁氏	30/02/05	廃業
第三(右京区)	(4)11562	(株)松井工務店	松井 宏樹	29/08/03	廃業
第三(右京区)	(8)7215	錦商事(株)	今村 京吾	30/01/28	期間満了
第三(北区)	(12)3811	日新建工(株)	田村 弘	30/02/21	期間満了
第五(長岡京市)	(5)10424	コラポ(株)	大橋 敏朗	30/02/01	廃業
第六(京田辺市)	(1)13433	加藤建築販売	松山 佐智子	30/01/29	廃業
第七(舞鶴市)	(2)13013	住マイルサポート	廣野 将司	30/01/24	廃業

■退会(準会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。 平成30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
第二(下京区)	(1)13630	(株)ALIVE FC四条河原町店	高塚 智久	30/01/15	事務所廃止

■退会(準会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。

平成30年2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
第二(中京区)	(4)10890	(株)すまい 四 条 大 宮 店	箕田 典之	30/01/31	事務所廃止

■会員数報告書

平成29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	351 (+1)	37 (±0)	388 (+1)	第 三	344 (-2)	34 (±0)	378 (-2)	第 五	298 (±0)	20 (±0)	318 (±0)	第 七	219 (+1)	12 (±0)	231 (+1)
第 二	423 (-3)	60 (±0)	483 (-3)	第 四	448 (+2)	38 (±0)	486 (+2)	第 六	312 (+1)	28 (±0)	340 (+1)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,395 (±0)	229 (±0)	2,624 (±0)

■会員数報告書

平成30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	351 (±0)	37 (±0)	388 (±0)	第 三	344 (±0)	34 (±0)	378 (±0)	第 五	299 (+1)	20 (±0)	319 (+1)	第 七	219 (±0)	12 (±0)	231 (±0)
第 二	420 (-3)	59 (-1)	479 (-4)	第 四	449 (+1)	38 (±0)	487 (+1)	第 六	310 (-2)	28 (±0)	338 (-2)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,392 (-3)	228 (-1)	2,620 (-4)

■会員数報告書

平成30年2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	350 (-1)	37 (±0)	387 (-1)	第 三	343 (-1)	34 (±0)	377 (-1)	第 五	297 (-2)	20 (±0)	317 (-2)	第 七	218 (-1)	12 (±0)	230 (-1)
第 二	421 (+1)	58 (-1)	479 (±0)	第 四	451 (+2)	38 (±0)	489 (+2)	第 六	310 (±0)	28 (±0)	338 (±0)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,390 (-2)	227 (-1)	2,617 (-3)

お知らせ

1. 新入会員シールについて

平成29・30年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成30年1~2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. 本誌次号の発行について

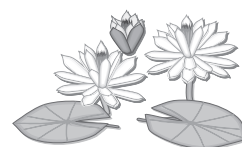
本誌次号は、5月中旬頃に発行いたします。

訃 報

(平成30年1月~2月)

神村 正宏 様 [第五(亀岡市)・(株)山信不動産]

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。



「建物状況調査とワンステート」研修会を開催！

昨年12月18日(月)、近畿圏不動産流通活性化協議会の理事である、印南和行氏を講師にお招きし、標記研修会を開催したところ、128名の参加がありました。

宅地建物取引業法の改正に伴い、平成30年4月1日から施行される建物状況調査をテーマに、建物状況調査を巡る最新の情勢について解説いただくとともに、既存一戸建住宅の売買に対する消費者の不安を払拭するワンストップサービス「ワンステート」および「ワンステート・プロ」の概要についてわかりやすくお話いただきました。



VOL.20

人権コラム

「合理的配慮」とは？ — 鍵になるのは「対話」 —

(公財)世界人権問題研究センター研究第五部嘱託研究員 松波めぐみ

2016年4月1日から障害者差別解消法という新しい法律が施行されました。障害のある人があたりまえに生活したり、学んだり、働いたり、文化的な活動に参加したりすることを妨げているさまざまなバリアを取り除き、共生できる社会をつかっていくための法律です。法律では二種類の「差別」について定められました。

①不当な差別的取扱い(正当な理由なく、障害のある人を不利に扱うこと)。例えば◎飲食店で車いすユーザーに対し空席があるのに「混んでいるので」と入店を拒否。◎聴覚障害を理由に「安全確保ができない」と、スポーツクラブの入会を拒否。

このように漠然とした理由で社会参加の機会を制限することは「差別」になります。

②合理的配慮をしないこと(必要な手立てをとらないこと)。例えば◎車いすユーザーがある建物に入ろうとしたが、入り口に段差がある。中にいる従業員にスロープを出してほしいと求めたが全く応じない。手伝わなくてもくれない。◎聴覚障害のある人が電器店で「筆談をしてほしい」と(身振り)求めたが、無視される。◎視覚障害のある高校生が専門学校に対して「点字で受験したい」と申し出たが、「うちは障害者も特別扱いしません」と、何も対応しない。

これらに対し、「余裕があれば対応してあげればいいけど、断っても仕方がない」と思う方はおられません。実際、これまで多々起こっていたことですが、ここにはっきりと「不利益」が生じていることに注目してください。建物に入れない(就職面接に来ていたかも?)、欲しい商品が買えない、希望の進路の道を閉ざされる…。

この法律は、障害のある人がこうした社会のバリア(物理的バリアだけでなく、無理解、偏見等も)のために権利を制限されることは許されないと考え、国・行政・事業者①の差別を禁じ、②の「合理的配慮」を行うよう義務付けました(②は、事業者には努力義務)。

「合理的配慮」とは、障害のある本人から「書いてほしい、手を貸してほしい、障害特性を理解してほしい」等の意思表示があった時は、ちゃんと向き合って話し合い、必要な調整を行うということです。費用がかかる等の理由で希望どおりできないこともあるでしょうが、その場合は、できない理由をきちんと説明してください。この法律は「対話」が鍵です。①の事例も、障害のある人との対話を避けている例といえます。対話を進めることが、皆にとって暮らしやすい社会につながります。

(京都府「人権口コミ講座17」より転載)

『全支部青年部合同研修会』が開催されました!!

去る平成30年2月8日(木)、各支部青年部員間の交流と青年部の事業活動の理解・認識度向上を図るため、標記研修会を開催し、143名の参加がありました。

今回の研修会は、お笑いコンビTIMとしてテレビ・ラジオで活躍する傍ら、2011年から少年院などで「命」や「人生」をテーマに、魂のこもった熱いメッセージを送り続けている『ゴルゴ松本氏』を講師にお招きし、『命の授業』と題して、持ちネタでもある漢字の“成り立ち”を説明しながら、言葉の語源、漢字に隠されたルーツを面白おかしくお話いただきながらも、日本語の奥深さをとても分かりやすくご講演いただきました。



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称：全宅管理)

初企画

京都支部主催「ワークショップ(グループディスカッション)」が開催されました!!

平成30年2月13日(火)、標記ワークショップ(グループディスカッション)を開催したところ、全宅管理京都支部会員17名、入会検討中の会員4名の総計21名が参加されました。

今回、初の試みであるワークショップは、賃貸管理についての課題等を各グループで議論し、その結果を発表しました。

来賓の全宅管理専務理事である岡田日出則氏と、京都府宅建協会会長の千振和雄氏には、疑問点等を大変分かりやすく解説いただき、標記ワークショップ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30年2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!!)



京都支部梶原支部長



全宅管理岡田専務、京都宅建千振会長



ワークショップ(グループディスカッション)の様様