

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL. 550号
平成30年5月



平成30年2月27日に開催された業態別交流部会 3部会合同情報交流会

目次

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| ■ 業協会理事会を開催/お知らせ…………… 2 | ■ 地籍調査事業の進め方に関する提言書を提出! …… 10 |
| ■ 会長の時事コラム (VOL.9) …………… 3 | ■ 徳島県宅建協会女性部会への視察報告 …… 10 |
| ■ 平成30・31年度支部長の「ご案内」…………… 4 | ■ 京田辺市、和束町と空き家バンク協定を締結! …… 11 |
| ■ 会員実務セミナーを開催…………… 5 | ■ 「建物状況調査・既存住宅瑕疵保険」商品説明会を開催 …… 11 |
| ■ 人権コラム (VOL.21) …………… 5 | ■ 近畿レイنزニュース (物件登録状況) …… 12 |
| ■ 協会の主な動き (ダイジェスト) …………… 6 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ…………… 14 |
| ■ 本部年間行事予定/訃報…………… 7 | ■ 平成30年度「定時総会」開催のご案内・ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ (VOL.316) …………… 8 | ■ 業態別交流部会 3部会合同「情報交流会」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(3月26日)

◎会長挨拶

- (1) 役員選挙について
- (2) 2月に開催した「業態別交流3部会合同情報交流会」について
- (3) 京田辺市・和東町との空き家バンク協定について
- (4) 本年度で御勇退される、全宅連会長の伊藤博氏のことについて
- (5) 4月より始まったインスペクション対応の契約書等について他



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成30年2月～3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0件

2. 空き家対策に係る協定締結について

標記協定について平成29年度は、舞鶴市、久御山町、京田辺市、和東町の4つの市町と締結した旨が報告されました。

3. 災害見舞金の支給について

被害に遭われた会員へ、標記見舞金を贈ることについて報告されました。

審議事項

1. 業協会：平成30年度事業計画(案)・予算(案)について

平成30年度定時総会に上程・報告される各委員会事業計画(案)等及び保証協会非会員の臨時会費徴収並びに予算(案)等が承認されました。

2. 役員賠償責任保険の更新について

標記保険の更新について承認されました。

3. 事務局人事について

標記の人事が次のとおり承認されました。
(4月1日付辞令交付。カッコ内は旧役職。)
事務局係長(主任) 杉浦公彦
事務局主任(職員) 上田 彩

お知らせ

1. 会員名簿および新入会員シールについて

本年度、協会ホームページに会員名簿を掲載することから、2年に1回発行していましたが、2018年(平成30年)5月に発行していましたが「会員名簿」貼付用の新入会員シールを作成しないこととなりましたので、会員の皆様にはご理解の程、よろしくお願いいたします。

2. 同封の「空き家利活用の手引き」について

平成29年度国土交通省「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」の一環として、亀岡市と宇治田原町で開催したセミナー(空き家の所有者向け)での資料を基に作成したものです。

3. 協会本部「クール・ビズ」実施について

協会本部では地球温暖化防止対策の一環として、平成30年5月1日(火)から同年10月31日(水)までの間、クール・ビズを実施しております。クール・ビズ実施期間中、職員は「ノー上着・ノーネクタイ」にて業務をしておりますので、ご理解の程、よろしくお願いいたします。

また、各位が協会本部へお越しいただく際は、軽装にて来協くださいよう併せてお願いいたします。

4. 平成30年4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。

5. 本誌次号の発行について

本誌次号は、7月中旬頃に発行いたします。



会長の時事コラム VOL.9

「笑顔で 未来に夢を実現する京都宅建」 ～ 変化を力に！～

平成30・31年度の新役員が選出されました！

今年の桜は例年になく早く満開となり、3月下旬から4月初めにかけては天気にも恵まれ、皆様お楽しみになられたものと思っています。

早いもので、会長就任以来2年が経ち、今年の春は選挙の年となりました。会員の皆様には評議員選挙の投票にご協力を賜り誠にありがとうございました。支部選挙管理委員会の公正な手続きと規定により、各支部とも新評議員が選出されました。その後に開催された新評議員会では、理事候補者と支部長が選出されました。4月23日には本部選挙管理委員会のもと、理事候補者にお集まりいただき、各支部より推薦をされた会長、副会長、会員監事の選挙がそれぞれ実施されましたが、今回は全て無投票当選という結果になりました。私は、もう1期会長職をさせていただくことになりました。引き続きのご指導、ご協力をお願いいたします。

今回の新役員の顔ぶれを見てみますと、各支部とも随分若返っています。今回で勇退されることになった役員の皆様には、心より感謝とお礼を申し上げます。また、今回選任された役員の皆様にはこれからの2年間、大きな変化の対応を求められる状況となりますが、心を合わせて京都宅建のためによりしくお願いいたします。

近未来の予測として、現在世の中にある職業の内、60%が10年以内に無くなると言われていています。残念ながら、不動産仲介業も危うい中に入っています。就労人口については、2025年問題が深刻であります。2025年の日本は、団塊の世代が75歳を超えて後期高齢者となり、国民の3人に1人が65歳以上、5人に1人が75歳以上という、人類が経験したことのない『超・超高齢社会』を迎えます。全宅連の2010年6月のアンケート調査の資料によると、売買と賃貸の仲介業務を主にしている会員は合わせて57%、1店舗で営業している会員が91%、従業員1～2名の規模が67%となっています。また、経営者の年齢は60歳以上が50%を超えています。このような状況から、今後マーケットの縮小、就労人口の激減に加え、AI、IoTの進歩や大手異業種からの参入等を考えると京都宅建のみならず、ハトマークグループの先行きはかなり厳しいものがあると言わざるを得ません。「ゆでガエル」に成らないように、迅速に、計画的に業の存続、会の存続に対応する必要があります。

そのような状況の中、10年ぶりに全宅連の会長が交代します。私たちは「変化を力に！」をキーワードとして、今回の選挙で選ばれた理事・役員の皆様には、改めて2600会員の代表として、一丸となって共に責務を果たすべく、知恵を出し合い、汗をかいていただきますようお願いいたします。

また、会員の皆様におかれましては、今後の京都宅建の運営に関し、ご指導、ご理解、ご支援を賜りますよう伏してお願い申し上げます。

私たちが、平成30・31年度の「支部長」です

	<p>①第一支部長 ②清水 徹(しみず とおる) ③(株)建武住宅(左京区) ④昭和31年8月 ⑤獅子座 ⑥B型 ⑦数字パズル・旅行 ⑧鍋・バーベキュー ⑨支部長は初めての就任ですが、会員様間での仕事がより一層向上出来ますように、特に「情報交換」に力を入れていきますので宜しくお願い致します。</p>
	<p>①第二支部長 ②新井 成憲(あらい しげのり) ③(株)アングル(下京区) ④昭和40年2月 ⑤水瓶座 ⑥AB型 ⑦スクューバ・スノボ ⑧酒の肴全般 ⑨支部会員の皆様が学べ、交流し情報を共有して商売に繋がる事業に益々力を入れる2年間にしたいと思っておりますのでよろしくお願い申し上げます。</p>
	<p>①第三支部長 ②田中 利樹(たなか としき) ③(株)サン・ワールド(右京区) ④昭和42年6月 ⑤双子座⑥A型⑦野球⑧辛子明太子・志津屋のふんわりタコがキド・天下一品こってりラーメン ⑨第三支部は先輩方々の歴史と伝統を胸に組織力、行動力、商売力を発揮し支部全体が一枚岩となり、会員皆様の商売発展を目的としていつも笑顔で元気な支部にしています。</p>
	<p>①第四支部長 ②古田 彰男(ふるた あきお) ③(株)東寺ハウジング(南区) ④昭和40年6月 ⑤双子座 ⑥B型 ⑦野球・ラグビー観戦 ⑧焼肉・ステーキ ⑨2期目の支部長を仰せつかりました。今後も支部会員の皆様の事業繁栄に役立つ様に支部運営をめざしががんばりますので、よろしくお祈りします。</p>
	<p>①第五支部長 ②木村 勝尚(きむら かつなお) ③(有)不動産情報サービス(長岡京市) ④昭和41年2月 ⑤水瓶座 ⑥AB型 ⑦サーフィン ⑧鮭・イタリアン ⑨まだまだ若輩者ですが支部会員の皆様のお役に立てるよう、又他支部との円滑な関係が保てるよう努力いたします。お手柔らかに・・・。</p>
	<p>①第六支部長 ②三浦 央嗣(みうら ひろつぐ) ③(株)三浦建設(宇治市) ④昭和43年5月 ⑤双子座 ⑥A型 ⑦ゴルフ・登山・バイク ⑧お寿司 ⑨支部会員の皆様のお力をお借りし、活発で魅力のある組織になるよう、一生懸命がんばります。</p>
	<p>①第七支部長 ②田中 康行(たなか やすゆき) ③田中開発(有)(綾部市) ④昭和37年4月 ⑤牡牛座 ⑥O型 ⑦旅行・オートバイ ⑧和食・麺類 ⑨支部長2期目に当たり支部役員一丸となって会員の商売繁栄と協会の地位向上の為頑張ります。</p>

※ ①役職 ②氏名 ③商号(所在地) ④生年月日 ⑤星座 ⑥血液型 ⑦趣味 ⑧好きな食べ物 ⑨抱負

※ 支部所管区域について、**第一支部**(京都市上京区・左京区・東山区)、**第二支部**(京都市中京区・下京区)、**第三支部**(京都市北区・右京区)、**第四支部**(京都市山科区・南区・伏見区)、**第五支部**(京都市西京区・向日市・長岡京市・亀岡市・南丹市・乙訓郡・船井郡)、**第六支部**(宇治市・城陽市・八幡市・京田辺市・木津川市・久世郡・相楽郡・綴喜郡)、**第七支部**(綾部市・福知山市・舞鶴市・宮津市・京丹後市・与謝郡)

会員実務セミナー(第3回)を開催しました



去る平成30年2月26日(月)、標記セミナーを開催したところ、136名という大勢の方にご参加いただきました。

今回は、京都土地家屋調査士会の会長、名誉会長を歴任され、現在は相談役を務めておられる、信吉登記測量事務所の信吉秀起氏を講師にお迎えし、「不動産登記情報の活用法～顧客満足度と安心・安全～」と題しご講演いただきました。

セミナーでは、意外と知らない登記情報の活用や法14条地図作成作業、相続、生産緑地の解除等について、研修レジュメおよび資料を用いながら分かりやすくお話しいただきました。

お知らせ

セミナー当日、ご参加いただけなかった方や、もう一度聞きたいという方の為に、協会ホームページ上で音声による実務セミナーをお聞きいただけます。

掲載期限は、平成30年6月20日(水)までとなります。

VOL.21

人権コラム

部落であることを知ることと知られていないことの「間」－その隙間を埋めるために

(公財)世界人権問題研究センター研究第二部嘱託研究員 静岡大学人文社会科学部准教授 山本崇記

今、部落問題(同和問題)の解決のために、何が求められているのだろうか。人権教育・啓発の課題の筆頭にリストアップされ続けてきた部落問題は、毎回、ある「壁」にぶつかり、特有の訳の分からなさや伴ってしまふ。それは、被差別当事者の人権を尊重するため、特定の場所や人を取り上げることなく、部落問題が重要であることを強調せざるを得ない点にある。知ろうとする意図が、教育や啓発における「善意」のものであっても、住所や人が特定され、さらされることで、差別被害に繋がり得るからである。

ただ、教育や啓発の場は空洞化し、部落を知らない人びとにとって、「よく分からないが、大事なこと」「尊重しなければならないこと」と観念的に落とし込まれ続けていく。部落問題の訳の分からなさの一端はここにある。知ることと知られていないことの「間」には距離がある。残念ながら、その「隙間」を埋めているのは、偏った部落(民)像を拡散する手近なデジタル情報やまことしやかに継承される噂話などである。具体的な場所や人がさらされることなく、市民が部落問題を知り、理解し、行動できれば、それが一番だと思う。ただ、

部落問題は教科書的に存在している訳ではない。現実の多様な部落(民)を知らずして、問題を理解したり、行動したりすることがそもそも可能なのか。

部落問題を知り、解決の道筋を考えていくためには、どうしたらよいか。私たちは、手がかりとして、部落における「まちづくり」の取り組みや地区内の人権・福祉施設である「隣保館」の存在を頼りにすることができる。そこに、部落(民)の具体像があり、部落内外を繋ぎ得る契機がある。そこに付け込んで、「隣保館一覧」などで、行政資料に根拠を求めたデジタル版地名総鑑が流布するといった状況もある。また、オープンであることで、マイノリティの居住地域をターゲットにするヘイトスピーチなどの攻撃的な差別を呼び込んでしまうリスクもある。今、部落内における取り組みを閉塞化させるのに十分な時代状況がある。そのリスクを引き受けながら、まちづくりや隣保館事業が地道に取り組まれていることを積極的に知り、早急に、部落内外における交流や協働に繋げていく必要があるのではないだろうか。

(京都府「人権口コミ講座17」より転載)

ダイジェスト 協会の主な動き

3月



- 1日(木) 宅建士法定講習会
- 2日(金) 委員長等ヒアリング
平成30年度各委員会等事業計画・予算について
- 5日(月) 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
- 12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6件・準会員2件
保証協会正会員6件・準会員2件
- 京宅研究所(総括会議)
各WTの活動、成果、申し送り事項の取りまとめについて他
- 苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議
- 13日(火) 新入会員等義務研修会
17名が受講
- [建物状況調査・既存住宅瑕疵保険]商品説明会(キャンパスプラザ京都)
(本誌11頁をご参照ください。)
- 16日(金) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)
平成29年度事業報告について他
- 組織運営委員会(財務部門)
平成29年度事業報告について他
- 京田辺市と空き家・空き室バンク協定締結(京田辺市役所)
(本誌11頁をご参照ください。)
- 和束町と空き家バンク協定締結(和束町役場)
(本誌11頁をご参照ください。)
- 19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年度予算について他

京都市への提言(京都朝日会館)
地籍調査事業の進め方の見直しについて
(本誌10頁をご参照ください。)

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
常務理事会・理事会の対応について他

業協会常務理事会
平成30年度各委員会等事業計画・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。)

27日(火) 京都地方法務局への提言(京都地方法務局)
官民境界等先行調査の成果の活用について
(本誌10頁をご参照ください。)

京都府への提言(京都府庁)
地籍調査事業の進め方について
(本誌10頁をご参照ください。)

徳島宅建協会「女性部会」との意見交換会(徳島宅建)
(本誌10頁をご参照ください。)

流通センター研修会
レイنزIP型システムについて他(17名受講)

28日(水) 宅建士法定講習会

4月



3日(火) 本部選挙管理委員会
候補者辞退に伴う欠員補充について

6日(金) 本部選挙管理委員会
候補者辞退に伴う欠員補充について

9日(月) 本部選挙管理委員会
候補者辞退に伴う欠員補充について

10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年度定時総会について他

12日(木) 組織運営委員会(総務部門)
平成30年度定時総会について他

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・準会員1件
保証協会正会員10件・準会員1件

13日(金) 新入会員等義務研修会
24名が受講

本部選挙管理委員会
会長・副会長・会員監事各候補の選出に
ついて他

19日(木) 組織運営委員会(財務部門担当理事会)
平成29年度決算報告について他

組織運営委員会(財務部門)
平成29年度決算報告について他

20日(金) 業務サポート委員会(会員周知)
京宅広報(5月発行)の編集について他

23日(月) 本部選挙管理委員会
理事候補者会の対応について他

理事候補者会

24日(火) 決算監査会

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年度決算報告について他

25日(水) 本部選挙管理委員会
平成30・31年度役員選挙の総括について

26日(木) 宅建士法定講習会

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
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29年度事業報告・決算報告について他

保証協会常任幹事会
平成29年度事業報告・決算報告について他

業協会理事会
平成29年度事業報告・決算報告について他

保証協会幹事会
平成29年度事業報告・決算報告について他

本部年間行事予定

平成30年5月21日(月)・7月30日(月)流通センター研修会
於：協会本部

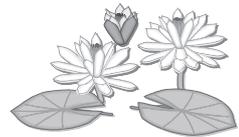
5月29日(火) 平成30年度二団体「定時総会」
於：KBSホール 京都市上京区(KBS京都放送会館内)

訃報

(平成30年3月～4月)

神菌 繁治 様 [第一(上京区)・(株)カミゾノ工務店]
金海 吉郎 様 [第七(宮津市)・金海木材(株)]
早田 治義 様 [第五(西京区)・(有)熊京]
加藤 英信 様 [第七(福知山市)・コスモ不動産]
西山 仁郎 様 [第四(伏見区)・大興]

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。



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

私は、宅建業者です。売主側で媒介した物件でもうすぐ契約成立が見込まれていますが、過去に子ども嫌いで嫌がらせをするなど、問題のある隣人がいることがわかっています。重要事項説明に先立ってどのような範囲まで調査し、契約前に、その調査結果をどのように説明すべきなのでしょうか？



回答

住宅売買仲介における宅建業者の調査説明義務と 近隣住民のプライバシー

居住目的での不動産を購入する買主にとって、嫌がらせをするような近隣住民がいるかどうかは、言うまでもなく重要な関心事となります。しかし、このような事情は、重要事項説明を定める業法35条1項の明文の列举事項(登記の記載、建築基準法等の制限、私道負担等)のいずれにも該当しません。そこで、居住目的の不動産売買の仲介にあたった宅建業者は、列举事項以外のことがらについても一定の範囲で調査・説明義務を負うべきではないか、そして、どのような場合に義務違反となるのかが問題となります。

設例の事案について大阪高裁平成16年12月2日判決があり、当法律相談シリーズVol.229で取り上げて、買主から売主に対する責任追及(瑕疵担保責任、説明義務違反等)の可否を中心に検討しました。今回は、宅建業者の調査説明義務の存否・範囲に焦点をあて、業者

に課される重要事項説明の範囲、またプライバシーとの関係について考えてみます。

まず、業法35条1項は行政法規として一定の重要な事項を列举し、宅建業者に説明を義務づける最低限を示すもので、買主に対する私法上の説明義務の範囲が同条列举事項のみに限定されるというわけではありません。媒介にあたる宅地建物取引業者は、購入希望者に重大な不利益をもたらすおそれがあることが当該契約締結の可否の判断に影響を及ぼすことが予想される事項を認識している場合には、この事項について説明義務を負うと考えられます(業法47条1号参照)。そして、上記判決は、居住目的での不動産売買の場合には、当該不動産の隣人について迷惑行為を行う可能性が高く、その程度も著しいなど、購入者の当該建物での居住に支障がもたらしうる事情を認識した場合には、当該

律 リリース



客観的事実について説明する義務を負うとしています。

この事案では、売主が、入居直後からこの隣人に「子どもがうるさい。黙らせろ。」と文句を言われ、また、洗濯物に水をかけられたり、泥を投げられたりする嫌がらせを受けたことが原因となって売却・転居を決意したこと、さらには、内覧に訪れた別の購入希望者が、その最中にこの隣人から「うるさい。」と怒鳴られ、購入検討をとりやめたこと等を、宅建業者においても認識していたため、説明義務が認められています。

もっとも、上記判決は、宅建業者にこれら近隣事情の調査まで義務づけるものではありません。あくまで他の事項の調査や取引交渉の経過で、宅建業者が認識するに至った場合にこの義務が生じるとしています。

この点、こうした近隣事情については、「土地建物自体の客観的性状や権利関係等とは異なり、宅地建物取引業者の専門的知識外の事柄であり、性質上調査が容易でない」「同業者に期待し得る調査内容(付近住民に対する聞き込み等)に照らし、その調査結果も主観的にならざるを得ないなど、その正確性を担保することは困難」で、「必然的に隣人のプライバシーにも立ち入らざるを得ない」ため、宅建業者の開示行為が、当該業者が当該隣人に対し名誉毀損、プライバシー侵害等の不法行為責任に該当することになりかねません。そこで、上記判決は、こうした点に配慮しつつも、宅建業者が知った客観的事実について説明を尽くすべきとするもので、概ね妥当な判断といえるでしょう。

但し、判決文では触れられていませんが、説明にあたる宅建業者としては、報告対象となる

近隣住民への権利侵害を生じさせないように、①購入者の購入目的を事前に確認した上で、目的との関係で必要となる客観的事実のみ説明すること、②購入者が他の目的に情報を利用しないように、注意喚起を行うこと、③業者が直接体験した事実と第三者から聞いた事実を分ける等、情報の正確性を聞き手が識別出来るように伝えることなどを、心がけるべきでしょう。

なお、説明の方法と程度について、上記大阪高裁事件では、売主側業者がこの近隣住民が問題となりうると思え、重要事項説明のための報告書に隣人に関する注意を喚起する記載を加えて買主に交付済みであり、さらには、買主側の仲介業者に対して、繰り返し、今回の隣人の問題を直接買主に説明するように述べていた経過がありました。しかし、高裁判決は、売主、買主、仲介業者が、重要事項説明と契約締結のため、一同に集った場で行われた具体的なやりとりに照らし、買主が「最近では本件隣人との間で全く問題が生じていないとの誤解」を抱きうる状況であったことを重視し、仲介業者の責任を認めています。

仮に、売主側の宅建業者においてひとつおりの説明を尽くした事実があっても、その後、自身や他の者の言動から買主の誤解を生むような状況を認めたならば、その誤解の解消を買主側の業者まかせにしてはいけません。売主側の業者としては、自ら、買主の誤解を解消・防止するために、直接、買主に必要な説明を尽くすべきと判断したものです。

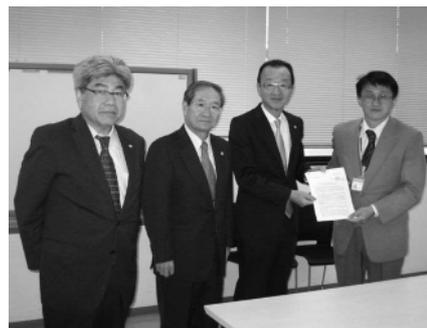
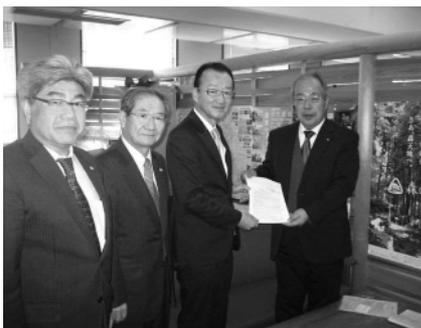
本件設例においても、これらの判決に述べられたような具体的な事情がどのようなものであったかの総合判断によって、説明の要否・方法・範囲が変わってくるものと思われます。

地籍調査事業の進め方に関する提言書を提出！ ～京都市・京都地方法務局・京都府と意見交換～

全国で京都が最も立ち遅れているという地籍調査事業の推進について、本会は4年間に亘り関係各方面に要望してまいりました。地籍調査に取り組む市町の数が増加したものの、進捗状況はほとんど変わっていません。そこで、京宅諮問会議において、調査の進め方そのものを抜本的に見直す方向で検討を行いました。

諮問会議は、従来の一筆地調査では、特に都市部において進捗が極めて遅いため、「官民境界の調査・確定に重点を移す必要がある」とし、官民境界等先行調査の活用により事業効果を早期に広域で発現させるための方策を取りまとめました。これを基に提出先に合わせてアレンジした提言書を、平成30年3月19日(月)に京都市資産活用推進室長に、3月27日(火)には京都地方法務局総括表示登記専門官及び京都府農林水産部技監に千振会長から手渡し、それぞれと意見交換を行いました。

「官民境界に絞った調査を先行して実施し、民境界はその成果を活用して取引等の必要が生じた際にその者が行う、そのための制度改革を進める」という『京都方式』と名付けた提言内容については、いずれも「合理的でもっともな主張」との評価をいただきました。しかしながら、現行制度や基準がある中で京都単独で全てを実現することは難しいため、活動をあげ国にも働きかける必要があるとの示唆を得ることができました。



徳島県宅建協会女性部会への視察報告

平成30年3月27日(火)に、京都宅建女性部会の役員が、同部会の活動内容等に関して意見交換を行なうため、徳島宅建へ視察訪問いたしました。徳島宅建からは、女性部会会長の米田三紀氏、副部会長の澤内和子氏、会計の山本千亜紀氏の3名の方にご出席いただき、セミナーの運営方法や部員増強策等について、さまざまな意見を伺うことができ大変参考になりました。



また、この視察研修に急遽駆けつけていただいた清水会長様、誠にありがとうございました。最後になりましたが、当協会女性部会視察研修の実施にあたり、年度末の御多忙中にもかかわらず、大変なご準備をいただきました徳島宅建の皆様には、心より御礼申し上げます。
※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!!)

京田辺市、和東町との間で空き家バンク協定を締結!

平成30年3月16日(金)、15:00から京田辺市との間で「京田辺市空き家・空き室バンクの運用に関する協定」を、16:30からは和東町との間で「和東町空き家バンクの運用に関する協定」を締結しました。

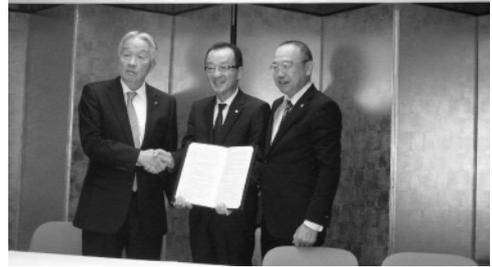
それぞれ、報道機関を前に石井市長、堀町長と千振会長、野川第六支部長が協定書に署名することで、調印式が滞りなく執り行われました。

京田辺市のバンク制度は、「空き室」も対象としている点とハトマークサイト京都の京田辺市物件にリンクしている点に特徴があり、学生向け賃貸住宅の空き室対策にも役立てようとの狙いがあります。

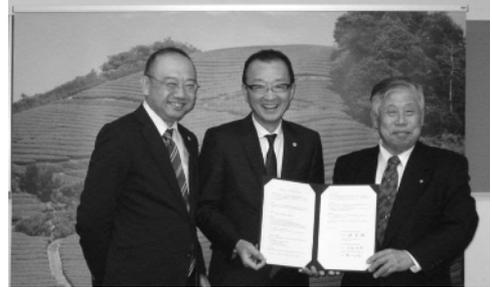
3月27日(火)に市との共催で説明会を開催し、制度の概要と協力業者の役割などを理解いただいた上で、25社の協力業者が誕生しました。空き家・空き室バンクは4月15日から開始され、市のホームページへの掲載が始まりました。

一方、和東町の制度は、過疎地域における典型的な空き家バンク制度であり、4月13日(金)に町と共催で説明会を開催したところ、16社の協力業者が誕生しています。

京田辺市空き家・空き室バンク等の
運営に関する協定締結式



「和東町空き家バンクの運営に関する協定」
締結式



「建物状況調査・既存住宅瑕疵保険」商品説明会を開催

改正宅建業法の施行により、平成30年4月1日から宅建業者の業務として「建物状況調査の斡旋の有無」および「有の場合の斡旋」が追加されることになりました。

そのため、平成30年3月13日(火)、キャンパスプラザ京都において、会員の皆様が依頼先等を検討される際の参考としていただくため、(一財)ハトマーク支援機構(ハトマークグループ)または京都宅建と標記商品等について提携している3社による商品説明会を開催したところ、170名の方々にご参加いただきました。



はじめに、建物状況調査・既存住宅瑕疵保険等について、住宅保証機構(株)の担当者から「宅建業法改正の概要」、「既存住宅保険の活用により優遇される制度」なども併せてご説明いただいた後、(株)日本住宅保証検査機構(JIO)、アットホーム(株)の担当者より、ご説明いただきました。

※ 当該商品等に関する提携状況は、下記のとおりです。

住宅保証機構(株)・(株)日本住宅保証検査機構(JIO)：ハトマーク支援機構と提携
アットホーム(株)：京都宅建と提携



近畿レインズニュース (平成30年3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

3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	23,545件 (1,008件)	54,861件 (2,377件)	78,406件 (3,385件)	+13.1% (+11.0%)	74,301件 (3,425件)	+5.5% (-1.2%)
在庫物件数	57,056件 (3,668件)	99,543件 (4,857件)	156,599件 (8,525件)	-2.1% (-4.5%)	156,402件 (8,816件)	+0.1% (-3.3%)

2. 成約報告概要

3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	4,171件 (271件)	15,117件 (1,091件)	19,288件 (1,362件)	+15.5% (+42.6%)	18,318件 (1,394件)	+5.3% (-2.3%)

3月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	17.7% (26.9%)	27.6% (46.0%)	24.6% (40.3%)

※ 3月末 成約事例在庫数 1,023,232件

3. アクセス状況等

3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	2,629,287回	84,816回	+9.0%	2,348,222回	+12.0%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は90.8%、図面要求件数は1社(IP型)当たり292.19回となっている。
また、マッチング登録件数は、3月末現在19,246件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成30年5月31日(木) ・ 平成30年6月30日(土)

※ 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。

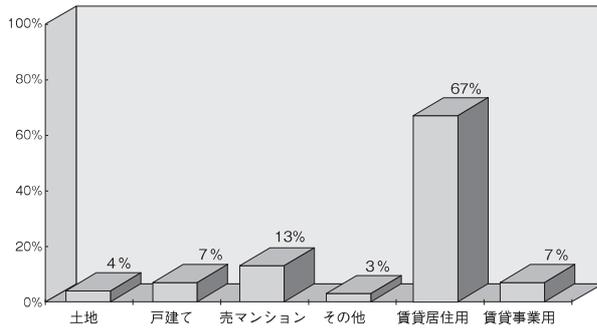
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

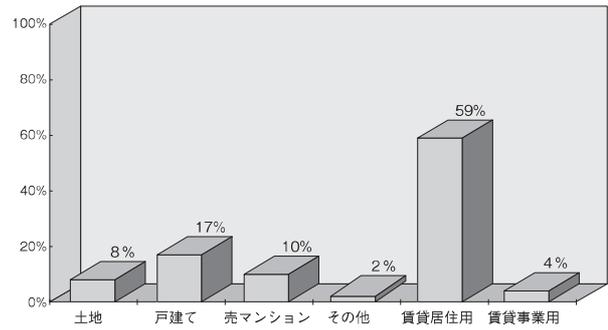
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 3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)

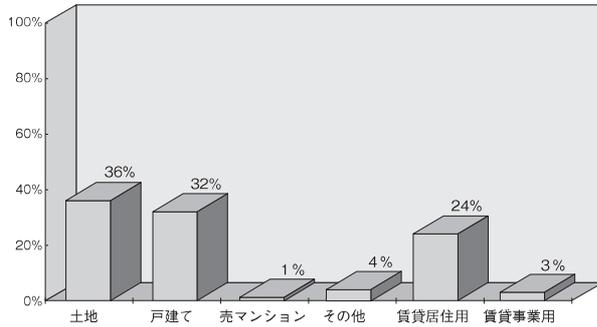
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・中京区・東山区・下京区)



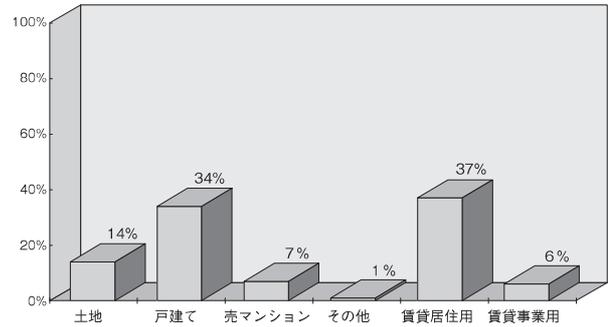
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・西京区・伏見区)



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)



■ 3月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、マンション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3月	2018年3月	対前年比	2017年3月	2018年3月	対前年比
京都市中心・北部	226	211	93.3%	128.47	152.01	118.3%
京都市南東部・西部	408	347	85.0%	91.19	97.65	107.0%
京都府北部	100	88	88.0%	42.25	28.63	67.7%
京都府南部	524	403	76.9%	62.38	66.43	106.4%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2017年3月	2018年3月	対前年比	2017年3月	2018年3月	対前年比
京都市中心・北部	344	379	110.1%	180.08	195.91	108.7%
京都市南東部・西部	193	202	104.6%	92.67	102.12	110.1%
京都府北部	1	4	400.0%	36.49	60.75	166.4%
京都府南部	107	85	79.4%	77.24	83.09	107.5%

■ 3月期 エリア別賃貸居住用賃料帯別一覧

京都市中心・北部の9万円以上の物件が増加

	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	65	90	4	28
3万円～	667	342	27	111
5万円～	686	429	26	124
7万円～	224	232	7	102
9万円～	125	59	0	31
11万円～	109	45	0	18
14万円以上	150	35	0	20

※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3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) オールイン (1)13931	江田 慶子	西村 嘉忠	中京区壬生賀陽御所町3番地3 ドルミ四条大宮903号	075- 406-5765
第三	(株) ケーズクオリア (1)13932	川口 知昭	川口 知昭	右京区西院平町25番地 ライフプラザ西大路四条8階	075- 874-3430
第三	(株) シーウイングス (1)13937	高橋 孟	市村 秀夫	右京区西京極東池田町37番地	075- 925-9006
第四	(株) ネイティブライン (1)13924	顧 倍聖	野崎 哲也	伏見区深草下川原町51番6号 安田マンション1階	075- 646-4666
第五	(株) 小 山 (1)13920	小山 俊樹	小山 俊樹	向日市寺戸町東田中瀬3番地2	075- 933-8811
第六	建築工房 タチバナ (1)13904	橘 龍太	上門 英治	城陽市富野南清水59-1 グランビル3F	0774- 54-8900

■新入会(正会員)(10件)

平成30年4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	林 住 宅 (1)13945	林 雄一	林 雄一	左京区修学院水川原町36番地12	075- 201-1849
第一	関西建物管理サービス(株) (1)13947	赤木 誉里子	今西 智康	左京区南禅寺下河原町33番地の1	075- 752-6211
第二	(株) ダイト産業 (1)13938	久保田 周平	山村 文彦	下京区中堂寺粟田町93 K R P 4号館3階	075- 315-9088
第二	(株) ゆ い (1)13959	扇澤 友樹	扇澤 友樹	下京区朱雀宝蔵町73-1	075- 874-6559
第二	(株) リゾライフ (1)13960	中井 節士	中井 節士	中京区河原町通御池下丸屋町403番地 F I Sビル410	075- 778-5067
第三	グライドコンサルティング(株) (1)13944	山腰 昇士	山腰 修三	北区紫野下鳥田町18番地1	075- 200-2464
第四	ファミリーホームズ (1)13943	鈴木 真也	鈴木 真也	伏見区桃山井伊掃部西町14番地7 エコー丹波橋ビル205号	075- 623-8550
第四	(株) トラスト・ウィン (1)13951	濱口 直樹	濱口 直樹	伏見区北寝小屋町31番地	075- 605-6600
第五	モナトリエ(株) (1)13936	松浦 大	松浦 大	南丹市園部町埴生中西103	0771- 85-1017
第五	(株) アーバンパートナー (1)13948	芝原 悠策	芝原 悠策	長岡京市馬場一丁目11番13-206号	075- 748-9670

■新入会(準会員)(2件)

平成30年3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) クロニカル クロニカル京都四条ショールーム 大臣(2) 7684	門谷 尚子	塩満 督	下京区四条通柳馬場西入立売中之町99番地 四条S E Tビル1階	075- 283-0440
第二	(株) 谷町君 京都支店 大臣(1) 9321	趙 金輝	西川 泰宏	中京区姉小路通柳馬場西入木之下町299 C o t o G l a n c e 姉小路通5F	075- 585-5080

■新入会(準会員)(1件)

平成30年4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) エリッツ 新田辺店 大臣(6) 5206	川崎 博之	川崎 博之	京田辺市田辺中央1丁目3番地1 新田辺ステーションパーク南館	0774- 68-2400

■会員権承継(1件)

平成30年3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	承継理由
第七	ダイワ住建 知事(1)13941	岡本 信夫	岡本 信夫	福知山市岩井東町55	0773- 24-0373	法人→個人

■支部移動(正会員)(3件)

平成30年3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	第三	(株)リアル・エージェント (2)12937	榊原 武志	北区大北山原谷乾町81番地22	075-464-5360	30/03/23
第四	第一	(株)グランディア (5)10262	金城 一守	左京区松ヶ崎横縄手町4番地9	075-707-3330	30/03/28
第一	第二	北山貿易(株) (1)13649	李文文	下京区不明門通七条上る 粉川町237番地2	075-354-5118	30/03/30

■退会(正会員)(17件) ※会員名簿より削除してください。

平成30年3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)	(6)9488	(株)住建コンサルタント	若野 弘士	30/02/18	期間満了
第一(北区)	(11)5187	日理興産	妹背 修	30/02/21	廃業
第一(左京区)	(5)10401	(株)スギハウジング	杉田 恒雄	30/03/14	廃業
第一(左京区)	(2)12709	(株)タツミ建設	新子 辰巳	30/03/28	廃業
第一(上京区)	(5)10509	ふみや不動産	谷口 幸雄	30/03/30	廃業
第二(中京区)	(5)10322	オフィス大林	大林 俊哉	30/03/22	廃業
第二(中京区)	(8)7260	太陽建設(株)	濱野 光治	30/03/22	廃業
第二(中京区)	(6)9560	(株)三起建築工房	三宅 由起	30/03/26	廃業
第二(中京区)	(1)13301	(株)アークランド	大浦 好潤	30/03/28	期間満了
第三(右京区)	(6)9505	(株)嵯峨ガスセンター	中村 晃三	30/03/16	期間満了
第四(山科区)	(1)13295	丸宗	石高 宗広	30/03/19	期間満了
第四(南区)	(11)4815	鳥羽商事	田中 誠	30/03/23	期間満了
第四(南区)	(3)12064	(有)パフィーライフ	松本 憲幸	30/03/29	廃業
第五(長岡京市)	(9)6743	大成住宅(株)	高塚 俊彦	30/03/02	廃業
第六(城陽市)	(10)5820	宮前住宅開発	宮前 修	30/02/23	期間満了
第七(舞鶴市)	(7)8402	(有)カワカミ不動産	川上 峰男	30/03/02	退会
第七(宮津市)	(8)7467	金海木材(株)	金海 吉郎	30/03/08	廃業

■会員数報告書

平成30年3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	345 (-5)	37 (±0)	382 (-5)	第三	345 (+2)	34 (±0)	379 (+2)	第五	297 (±0)	20 (±0)	317 (±0)	第七	216 (-2)	12 (±0)	228 (-2)
第二	419 (-2)	60 (+2)	479 (±0)	第四	447 (-4)	38 (±0)	485 (-4)	第六	310 (±0)	28 (±0)	338 (±0)				
												合計	2,379 (-11)	229 (+2)	2,608 (-9)

※()内は会員数前月比増減。

平成30年度「定時総会」開催のご案内

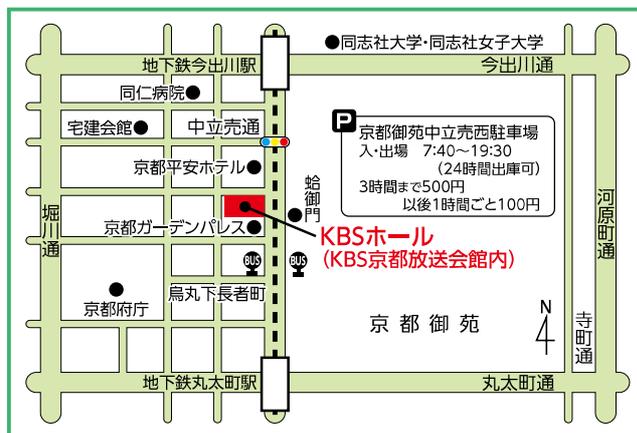
既に会員各位のお手元に平成30年度「定時総会」の開催通知等が届いていると思いますが、改めてご多端のことは存じますが、お繰り合わせのうえ、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

また、総会の運営を円滑にするため、開催通知等と同封の委任状(正会員のみ)(※)については、出席の有無にかかわらず、必ずご返送いただきますようお願い申し上げます。

※委任状については、業協会・保証協会と団体毎に2種類ありますので、必ず両団体の委任状をご返送いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 日 時 平成30年5月29日(火) 午後1時
2. 場 所 K B Sホール(K B S 京都放送会館内)
京都市上京区烏丸通り一条下ル龍前町600番地の1



●地下鉄

「丸太町駅」②番出口より北へ徒歩8分

「今出川駅」⑥番出口より南へ徒歩8分

●京都市バス「烏丸下長者町」北へ徒歩2分

●駐車場は利用できませんので、京都御苑中立売西駐車場(有料)をご利用ください。

※中立売御門は閉鎖されています。

蛤御門が出入口となりますが、蛤御門の出入は左折のみとなります。

業態別交流部会 新築・既存・賃貸 3部会合同「情報交流会」を開催!!

去る2月27日(火)、新築・既存・賃貸3部会合同での情報交流会を開催したところ、85名の方々が参加されました。これまで、3つの部会をそれぞれ1回開催してまいりましたが、今回は場所を京都ブライトンホテルへ移し、食事をしながらの懇親を含めた情報交流会となりました。

前半は、1テーブル8名または9名のグループに分け、物件情報の紹介や名刺交換だけではなく、専門分野の問題点や自社が得意としている分野の情報提供など、あらゆる情報交流が活発に行われました。その後、事前に申し込みのあった会員各社からの自社PRがされました。

