

# 京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL. 555号  
平成31年3月



平成31年1月15日に開催された「会員実務セミナー」

## 目次

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| ■ 業協会理事会を開催…………… 2            | ■ 会員実務セミナー(第2回)を開催しました… 7        |
| ■ 保証協会幹事会を開催…………… 3           | ■ 法律相談シリーズ(VOL.321)…………… 8       |
| ■ 本部年間行事予定…………… 3             | ■ 近畿レイنزニュース(物件登録状況)……10         |
| ■ お知らせ…………… 3                 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ/訃報……12          |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.13)…………… 4     | ■ 全宅管理京都支部主催「会員研修会」が実施されました!!…15 |
| ■ 京丹後市と「空家対策等の推進に関する協定」を締結… 5 | ■ 『全支部青年部合同研修会』が開催されました!!…ウラ表紙   |
| ■ 城陽市と「空家等の対策に関する協定」を締結… 5    | ■ 滋賀宅建青年部役員との意見交換会…ウラ表紙          |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)…………… 6      | ■ 住宅瑕疵担保履行法の届出義務……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1日)

## ◎会長挨拶

- (1) 新春賀詞交歓会について
- (2) 行政に対する提言活動について
- (3) 全宅連より入会審査における「支店の取り扱い」について



## 報告事項

### 1. 新入会員の報告について(平成30年12月～平成31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13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12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. 理事の氏変更について報告されました。

### 4. 顧問の退任について報告されました。

## 審議事項

### 1. 平成31年度重点事業計画について

平成31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(会員ビジネス交流会・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. 協会ホームページの運営

### 2. 平成30・31年度顧問の委嘱について

標記顧問の委嘱について承認されました。

銚田 透(弁護士)鴨川法律事務所  
市原 鉄平(税理士)市原会計事務所

# 保証協会幹事会を開催(2月1日)

## 報告事項

### 1. 新入会員の報告について(平成30年12月～平成31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14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12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. 幹事の氏変更について報告されました。

## 審議事項

### 平成31年度事業計画及び予算について

平成31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、次のとおり承認されました。

#### 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31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。

39,577,567円(30年度40,044,086円)

## 本部年間行事予定

平成31年3月25日(月)

流通センター研修会  
於：協会本部

5月30日(木)

平成31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)

## お知らせ

### 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。



## 「笑顔で 未来に夢を実現する京都宅建」

### ～ 変化を力に！～

京都宅建は『結の精神』<sup>ゆい</sup>で大きな力を発揮します！

早いもので平成30年度の期末を迎えました。今年度京都宅建の事業は、概ね順調に推移をしています。理事・役員の皆様のご努力と会員皆様のご理解・ご協力に心より感謝申し上げます。

全宅連も坂本会長に変わり、いよいよ坂本カラーが出つつあります。全宅連の事業は公益社団法人になって以来7年間、その内容はほとんどが前年踏襲で引き継がれてきました。その結果、事業自体は見栄えの良いものになりましたが、時代の変化に対応できず、本来の目的とかなりずれたところも見受けられるところが出てきました。次年度は坂本会長の方針や意向を受けて、47宅建協会や全国10万人の会員ニーズをしっかりと把握し、全宅連常務理事会や委員長会議等で積極的な意見交換を図り、全宅連常務理事としての職責を果たしていきたいと考えています。

今期、私は全宅連の人材育成委員会の委員長を拝命しています。主な委員会事業は、消費者向けセミナーの実施、不動産実務セミナーの実施、不動産キャリアサポート研修制度の運営、研修パック等の支援、公益財団法人不動産流通推進センター事業への協力などです。本年度については前年度の委員会が決めた事業計画に沿って事業を推進する立場ですが、実際に携わってみると、いろいろと感ずるところがありました。消費者向けのセミナーは1億2千万人が対象です。実務セミナーは会員と従業者併せて約40万人が対象です。研修パックは主に10万人の会員が対象です。果たしてそれぞれが本来の事業の目的に沿っているのか？費用対効果はどうなのか？対象としている方の満足度は？全宅連としてふさわしい事業であるのか？事業によっては委員会の垣根を越えて行くことが必要ではないのか？48番目の宅建協会の事業になっているのではないのか？等々自問自答しながら当該委員会や関連委員会、事務局とも検討を重ねてきました。その結果、来期に向けて一挙には行かないものの、消費者向けのセミナーはインターネットやスマホを利用したものを考える。実務セミナーはウェブ研修に主眼を置く。研修パックは研修テーマや講師を増員し使いやすいものにしていく。等の方針転換をすることにしました。委員会として試行錯誤を恐れず、会員ニーズにヒットする事業の再構築を目指し、信頼される全宅連の事業にしていきたいと思っています。

京都宅建においては、業務サポート委員会の業態別交流部会の2年間の検証を踏まえ、実務セミナーと支部情報交換会を併せて会員ビジネス交流会として活動することを考えています。活動については、不動産業や物件に関わる情報の交換やビジネスチャンスにつながる研修を通して、会員相互の交流を図り、会員同士の生業(なりわい)の場を拡げていくことを目的としています。また、属性部会として現在、青年部会、女性部会がありますが、来期には65歳以上の会員を対象にした新たな会を立ち上げることを検討しています。京都宅建の年齢構成を見ると65歳以上の会員が40%近くを占めており、今後協会としての必要なサポート体制(法律相談・税務相談等)を充実して参ります。

日々刻々と私たちの周りでは多くの変化が起こっています。結の精神で、それぞれが得た情報を持ち寄り正確で大きな情報とし、力を合わせて更に大きな力と成し、役員一同来期に向けて、会員の皆様、地域の皆様、消費者の皆様から期待され、信頼される京都宅建を目指して努力してまいります。

会員の皆様には、来期も更なるご支援をお願いいたします。

## 京丹後市と「空家対策等の推進に関する協定」を締結

京丹後市では、空き家バンクを平成21年度に設置(平成28年度一部改正)し、京都宅建会員有志による協力のもと空き家対策に取り組んでこられました。移住希望者数に比べて空き家バンク登録物件数の不足が生じており、バンクへの物件登録の推進が課題となっています。

空き家の利活用には所有者等の悩みや不安の解消が重要であることから、このたび、市民からの空き家に関連する様々な相談に適確に対応し、空き家の適切な管理、利活用に繋げるため、各分野の専門家団体と連携して取り組む体制づくりとして、標記の協定を締結することとなりました。

協定の締結式は、平成30年12月18日(火)京丹後市役所峰山庁舎2階において開催され、三崎京丹後市長、松田本協会副会長、足立第七支部副支部長のほか、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会からの代表が出席し、署名された協定書が披露されました。

京丹後市と5団体が協定を締結したことで、空き家に関する相談、流通促進などに協力していく体制が整い、今後、京都宅建も第七支部を主軸にして空き家相談など、市や他団体と連携した取り組みを進めてまいります。



## 城陽市と「空家等の対策に関する協定」を締結

～空き家相談員登録のモデルケース～

城陽市が実施した空き家等実態調査(H28)によると、市内には1,030戸の戸建て空き家があり、空き家所有者の40%が利活用のための情報や助言を求めています。市の「空家等対策計画」(H30)においても、空き家所有者の様々な不安や悩みの相談に対応できる仕組みづくりが課題とされています。

そこで、「市及び専門機関が相互に連携・協力して、市内の空家等が管理不全な状態とならないよう空家等の対策を進めるとともに、流通促進・利活用等の必要な施策を講じること」を目的に掲げた標記の協定を市と関係団体が締結することとなりました。

協定の主眼は、空き家所有者等からの多様な相談に対応する相談体制づくりであり、京都宅建は「空家等の売買等に関する相談への対応」を担います。

協定の締結式は、平成31年1月29日(火)城陽市役所において開催され、奥田市長、千振会長、三浦第六支部支部長のほか、2団体の代表により協定書への署名が行われました。

京都宅建では、協定に基づく協力の第一弾として、空き家の利活用に関する相談に対応する「城陽市空家相談員」の養成と登録に取り組みました。

2月15日(金)開催の「空き家相談スキルアップ研修会」と2月22日(金)開催の「城陽市空き家相談員説明・研修会」の2つの研修を受講いただき、登録要件を満たした29名の方に相談員の登録をしていただきました(2月28日現在)。

今後も京都宅建は、第六支部を主軸に市と連携しながら、様々な取り組みを進めていくことといたします。



# ダイジェスト 協会の主な動き

## 1月



7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31年度組織運営委員会(入会審査)等  
の日程について他

15日(火) 青年部会  
全支部青年部合同研修会等について他

会員実務セミナー  
(本誌7頁をご参照ください。)

16日(水) 宅建士法定講習会

18日(金) 京宅研究所(京都市都市計画・景観検討  
ワーキング)  
京都市の都市計画・景観政策について他

女性部会  
平成31年度事業計画・予算について他

21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7件・準会員1件  
保証協会正会員8件・準会員1件

苦情解決・研修業務委員会  
平成31年度事業計画・予算について他

22日(火) 新入会員等義務研修会  
18名が受講

24日(木) 情報提供担当理事会  
平成31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

25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31年度重点事業計画について他

28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(11  
名受講)

組織運営委員会(財務部門担当理事会)  
平成31年度事業計画について他

組織運営委員会(財務部門)  
平成31年度事業計画について他

29日(火) 城陽市と空家等対策に関する協定締結  
(城陽市役所)  
(本誌5頁をご参照ください。)

青年部会(京都ホテルオークラ)  
全支部青年部合同研修会等の運営につい  
て

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。)

30日(水) 宅建士法定講習会

## 2月



1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31年度重点事業計画について他

保証協会常任幹事会  
平成31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。)

4日(月) 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

8日(金) 京宅研究所(京都市都市計画・景観検討  
ワーキング)  
新景観政策の更なる進化に対する要望に  
ついて他

12日(火) 人材育成担当理事会  
平成31年度事業計画・予算について他

人材育成委員会  
平成31年度事業計画・予算について他

京宅諮問会議(地籍調査の提言実現に必要な法制度の改善担当チーム)(京都ホテルオークラ)  
提言活動の経過報告他

14日(木) 組織運営委員会(総務部門)  
平成31年度事業計画・予算について他

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4件  
保証協会正会員4件

宅地建物取引士法定講習会講師との意見交換会  
平成31年度宅地建物取引士法定講習会について他

15日(金) 新入会員等義務研修会  
14名が受講

滋賀宅建青年部との意見交換会(THE THOUSAND KYOTO)  
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

空き家相談スキルアップ研修会(キャンパスプラザ京都)

18日(月) 業務サポート担当理事会  
平成31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

業務サポート委員会  
平成31年度事業計画・予算について他

19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

業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議  
国土交通省モデル事業の報告について他

二団体中間監査会

21日(木) 社会貢献委員会(不動産相談)  
平成31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

22日(金) 情報提供委員会  
平成31年度事業計画・予算について他

城陽市空き家相談員説明・研修会(文化パルク城陽)  
(本誌5頁をご参照ください。)

25日(月) 空き家相談スキルアップ研修会(ル・クレア福知山)

26日(火) 女性部会主催視察研修会(福井県)

社会貢献委員会(地域活性正副委員長会議)  
平成31年度事業計画・予算について他

社会貢献委員会(地域活性)  
平成31年度事業計画・予算について他

27日(水) 宅建士法定講習会

## 会員実務セミナー(第2回)を開催しました

業務サポート委員会は、去る1月15日(火)、標記セミナーを開催いたしました。(参加者107名)今回は、『社長を出せ!クレーム最前線と企業の危機管理』と題し、クレーム処理研究会主宰 川田茂雄氏をお招きして、サービス業・小売業等におけるクレーム処理の留意点等についてお話しいただきました。



## 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  
 協会顧問弁護士 齋藤 亮介

## 質問

最近、私が所有している事業用建物の1室に、新しい借主が見つかり、借主には保証人を立ててもらおうと思っています。これまでも似たような契約をしてきた経験はありますが、新しい民法の下では、今までの契約内容のままではいけないと聞きました。借主は、知人を保証人にすることを希望しているようですが、改正債権法の施行日2020年4月1日以後に保証人と契約を結ぶ際、貸主として気を付けなければならない点を教えてください。



## 回答

## 改正債権法の下での賃貸保証

## はじめに

賃貸借契約から発生する全ての債務について保証する契約は、「一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約」となり、根保証契約(465条の2)に該当します。本稿では、根保証契約のなかでも、個人の保証人が事業のための賃貸借契約の保証をする場合の注意事項について説明します。なお、文中に引用する条文は、特に注記があるものを除き全て改正後の民法とします。

## 極度額の定め

今回の民法改正によって、賃貸借の保証を含め、個人が保証人となる根保証契約全般につき極度額を定めなければ効力が生じないことになりました(465条の2第2項)。現行民法でも、全ての保証契約は契約を書面で行う必要があります

ますが(現行民法446条2項。電磁的記録でも可(同3項))、個人根保証の場合にはこの書面等に「極度額」についての記載がなければ効力を生じません(465条の2第3項)。

ここでいう「極度額」とは、根保証人が負う一切の責任の上限額のことです。主債務に対する利息、違約金等、根保証の対象範囲となる全ての責任の上限総額を定めておく必要があります。条文上は極度額の上限は設けられておらず、妥当な極度額をいくらくらいで考えておけばよいかについては、今後の議論に委ねられているところです。賃借目的物の性質、契約目的・利用方法、家賃水準など、当該契約の個別具体的な事情によっても変わってくるでしょう。「極度額に関する参考資料」(平成30年3月30日付・国土交通省。インターネット上で公開。)では、賃貸事例20866件もの集計結果をもと

# 律 リリース



にした家賃価格帯ごとの損害額分布や、裁判例91件において保証人が命じられた未払家賃等の総額平均値(月額家賃13.2ヶ月分に相当)などが紹介されています。極度額の検討・交渉の際に参照すべき資料といえるでしょう。

## 事業用物件の賃貸借契約

賃貸借に限らず、事業のための債務は多額になる可能性があり、この債務を保証することは個人である保証人にとって予想外に大きな負担となる危険があります。そこで、改正法は、個人の保証人に事業債務についての根保証を委託する場合、主債務者が保証人に一定の情報を提供する義務を課しました(465条の10第1項。なお、法人による保証には適用がありません(同3項) )。具体的には、主債務者(本件では賃借人がこれに当たります)は、保証人に対し、根保証の委託に際して、

- a. 主債務者(賃借人)の財産及び収支の状況
- b. 主債務以外に負担している債務があるか、ある場合その額と履行状況
- c. 主債務の担保として提供されているもの(提供予定のものも含みます)の有無とその内容

を伝えておく必要があります。

そして、賃貸人のあなたとしても、賃借人がこうした情報提供義務を履行しているかについて注意を払っておく必要があります。なぜなら、改正法は、個人根保証につき、① 主債務者(本件では賃借人)から情報提供がされておらず、又は事実と異なっていたために、② 保証人が誤認をして保証の意思表示をしてしまった場合で、なおかつ、③ 債権者(本件では賃貸人)が①の事情を知っていたか知ることができたときには、保証契約の取消し(465条の10第2項)を認めることにしたからです。

従って、上記a～c事項に関して、主債務者

である賃借人が何ら情報提供をせず、あるいは明らかに不十分か虚偽の事実を告げていた場合において、賃貸人もこうした事情を容易に把握できたのに見逃していたようなときには、保証契約は取り消されうるものになってしまいます。他方で、③の要件については、法務省関係官の見解として、「債権者に厳格な調査義務を課して、どういう説明を受けたのか、資産とか収入の状況について客観的に何が正しいのかなどを調査して、突き合わせて検討しないとイケないとか、そういうことを求めるものではありません。」「この規定上は、(債務者から説明を受けた内容を、債権者が保証人から聞く必要まであるかについては)その必要はないということです」と答弁されています(法制審議会民法(債権関係)部会第86回会議)。

こうした整理をふまえると、将来、保証が取り消されてしまうような事態を避けるために、賃貸人が契約締結時に講じておくべき対策として、例えば、賃貸借契約を締結する際に、賃借人に確認書を提出してもらうことが考えられます。上記a～cの事項について保証人に正確かつ十分な説明をした旨の賃借人の申告を書面で残しておくのです。慎重を期すのであれば、保証人からも、上記a～cの事項について賃借人から説明を受けたことを確認しておくことが望ましいでしょう。これらの確認書は、契約書とは別文書とする必要はなく、賃貸借契約書や保証契約書の条項の一つとして規定する方法もあります。

## おわりに

賃貸人としては、思いもよらず保証契約が無効となったり、取り消されたりしてしまうことにならないように、改正事項を正しく理解し、これを踏まえた契約条項の見直しをして、新法の施行に備えておくことが肝要です。



# 近畿レインズニュース (平成31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	22,697件 (1,036件)	48,823件 (2,137件)	71,520件 (3,173件)	+19.0% (+32.4%)	71,643件 (3,322件)	-0.2% (-4.5%)
在庫物件数	61,294件 (3,921件)	91,526件 (4,736件)	152,820件 (8,657件)	+1.2% (+3.5%)	159,546件 (8,971件)	-4.2% (-3.5%)

## 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	2,809件 (163件)	9,580件 (524件)	12,389件 (687件)	-4.8% (-12.5%)	12,339件 (662件)	+0.4% (+3.8%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	12.4% (15.7%)	19.6% (24.5%)	17.3% (21.7%)

※ 1月末 成約事例在庫数 1,152,436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	2,368,386回	91,092回	+17.3%	2,233,342回	+6.0%

## 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256.5回となっている。  
また、マッチング登録件数は、1月末現在 18,624件となっている。

## 5. お知らせ

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

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。

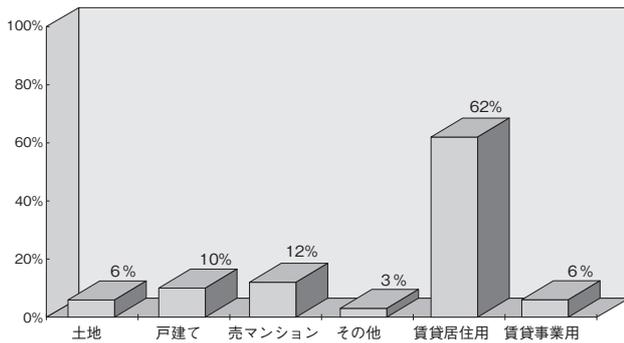
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

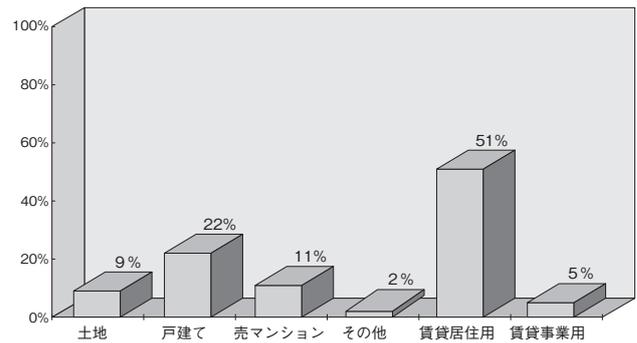
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

## ■ 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)

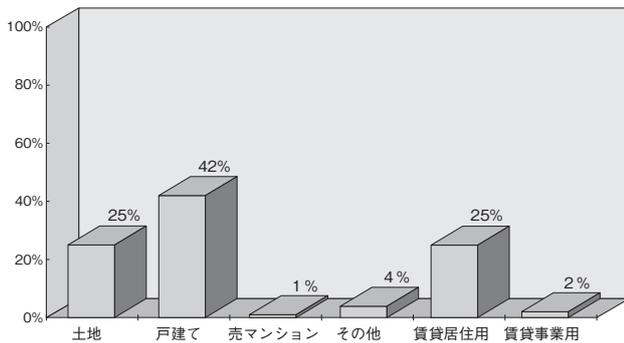
**京都市中心・北部** (北区・上京区・左京区・  
中区・東山区・下京区)



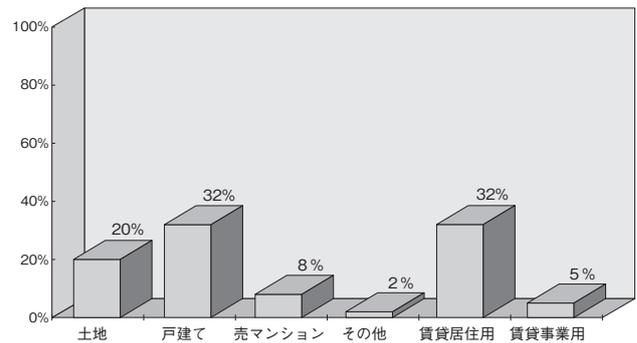
**京都市南東部・西部** (山科区・南区・右京区・  
西京区・伏見区)



**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、京都府北部の売戸建の登録件数・平均坪単価が共に上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2018年1月	2019年1月	対前年比	2018年1月	2019年1月	対前年比
京都市中心・北部	232	307	132.3%	166.77	168.35	100.9%
京都市南東部・西部	400	464	116.0%	94.92	96.32	101.4%
京都府北部	61	115	188.5%	33.37	35.68	106.9%
京都府南部	418	353	84.4%	68.68	67.52	98.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2018年1月	2019年1月	対前年比	2018年1月	2019年1月	対前年比
京都市中心・北部	376	368	97.8%	185.23	204.24	110.2%
京都市南東部・西部	238	220	92.4%	94.06	97.43	103.5%
京都府北部	6	4	66.6%	58.56	39.32	67.1%
京都府南部	94	89	94.6%	74.48	80.29	107.8%

## ■ 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、京都市中心・北部の11万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	64 (46)	64 (73)	6 (9)	27 (16)
3万円～	556 (523)	319 (375)	33 (39)	97 (99)
5万円～	704 (766)	417 (562)	18 (29)	103 (182)
7万円～	222 (203)	156 (210)	9 (8)	66 (94)
9万円～	84 (109)	38 (56)	1 (1)	23 (28)
11万円～	102 (88)	36 (42)	1 (0)	22 (12)
14万円以上	125 (106)	22 (27)	2 (1)	9 (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。

※( )内の数字は、前年同月の件数。

## ■新入会(正会員)(7件)

平成31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	創 粋 ホ ー ム (株) (1)14052	田 島 幹 士	田 島 幹 士	下京区上珠数屋町通東洞院西入 上珠数屋町331番地	075- 351-5884
第二	T - H O M E (株) (1)14061	辻 智 恵 美	長 尾 啓 二	下京区西七条南西野町28番地	075- 325-5855
第二	(株)ブリッジスリーウェイ (1)14062	栗 原 太 一	毛 利 公 三 郎	中京区天神山町281番地	075- 600-2777
第三	鳥居設計工房一級建築士事務所 (1)14053	鳥 居 敏 男	鳥 居 敏 男	右京区鳴滝川西町6番地9	075- 465-1773
第四	(株)SEIKO HOUSE (1)14059	大 川 容 光	大 川 容 光	南区吉祥院中河原里北町14番地2 ユニメント大嶋205	075- 874-7581
第五	(株)クリアホーム (1)14042	北 岡 慎 介	北 岡 慎 介	長岡京市長岡二丁目25番地33号2F	075- 958-6020
第六	(株)レジデンス (1)14051	高 木 能	高 木 能	宇治市六地藏奈良町23-1-413号	0774- 26-3543

## ■新入会(正会員)(4件)

平成31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
第四	富 士 環 境 開 発 (株) (1)14047	田 畑 建 乃	元 田 健	伏見区横大路下三栖里ノ内78-11	075- 612-5586
第四	(株)心永工務店 (1)14064	申 史 永	安 斎 聖 子	南区吉祥院嶋出在家町20番地	075- 694-1970
第四	ツ ー エ イ ト フ ォ ー (1)14066	林 大 奎	林 大 奎	南区西九条豊田町25番地	075- 682-0130
第六	(株)イノウエ (1)14048	井 上 光 彦	井 上 正 美 子	宇治市木幡南山畑9番地の1	0774- 32-3506

## ■新入会(準会員)(1件)

平成31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)ヤマダホームズ京滋支社 大臣(15) 382	畑 澤 文 彦	渡 邊 誠	下京区綾堀川町293-1 堀川通四条ビル2階	075- 344-0073

## ■会員権承継(1件)

平成30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	承継理由
第二	(株)京都不動産流通システム 知事(1)14054	吉 田 裕 司	吉 田 裕 司	下京区堀川通四条下る四条堀川町286番地 EXELLENT. BLD7F	075- 354-3650	個人→法人

## ■会員権承継(1件)

平成31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
第五	大 和 商 事 (株) 知事(1)14049	早 田 睦 代	寺 西 恵 美 子	亀岡市中矢田町岸ノ上8番地の6	0771- 22-1345	その他

## ■会員権承継(3件)

平成31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
第一	(株)丸吉住宅 知事(1)14067	吉 田 泰 雄	吉 田 泰 雄	左京区岡崎徳成町11番地1	075- 761-8161	個人→法人
第四	(株)和晃土地 知事(1)14068	和 田 晃 明	和 田 千 草	南区唐橋芦辺町7番地	075- 662-1965	個人→法人
第六	(株)Sun Housing 大臣(1) 9477	鳥 田 圭	岩 崎 慎 也	木津川市加茂町駅東三丁目3番地1	0774- 26-6253	免許換え

### ■支部移動(正会員)(2件)

平成30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
第二	第三	(株) ア グ ル (3)12016	仲田 寛治	右京区西京極北衣手町10-2	075-315-7230	30/12/05
第四	第六	たにわき不動産 (10)6250	谷脇 德行	宇治市木幡平尾1-55	0774-33-2527	30/12/27

### ■支部移動(正会員)(1件)

平成31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
第一	第二	青見地所リアルエステート(株) (7)8781	森定 秀夫	下京区七条通猪熊東入西八百屋町138番地 三紅ビル7階	075-353-3970	31/01/30

### ■支部移動(正会員)(1件)

平成31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
第二	第五	京都不動産サポート (2)12991	片山 哲也	西京区桂野里町31番地30	075-394-6666	31/02/04

### ■退会(正会員)(3件)

平成30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
第五(京丹波町)	(8)7552	藤 田 木 材 (株)	藤田 正輝	30/12/10	廃 業
第五(向日市)	(7)8821	信 任 住 宅	品川 章夫	30/12/25	廃 業
第六(宇治市)	(14)1769	池 田 商 事	池田 昌三郎	30/11/27	廃 業

### ■退会(正会員)(5件)

平成31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
第四(伏見区)	(9)7332	(有) マ ル ケ イ 住 販	平川 義明	31/01/22	廃 業
第四(南区)	(2)13050	一 般 社 団 法 人 I B S	佐野 朱美	31/01/15	廃 業
第六(宇治市)	(1)13398	井 上 工 務 店	井上 光彦	30/11/13	期間満了
第七(福知山市)	(7)8735	(株) 参 宝	達川 相浩	30/12/26	期間満了
第七(京丹後市)	(4)11042	(株) ダ イ サ ン	三野 竜也	30/12/28	廃 業

### ■退会(正会員)(9件)

平成31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)	(6)10360	岸 本 産 業	岸本 汎巧	31/02/05	廃 業
第二(下京区)	(2)13180	(株)ケイ・コーポレーション	倉元 博美	31/02/20	廃 業
第三(北区)	(10)6117	新 和 住 建	蒲生 末男	31/02/12	期間満了
第三(右京区)	(3)12186	(株) シ ン ク ジ ャ パ ン	今井 順子	31/01/29	廃 業
第三(北区)	(2)13167	(株) 月 岡	月岡 啓子	31/01/31	廃 業
第四(伏見区)	(7)8790	(株) 蒼 園 ホ ー ム & サ ー ビ ス	佐藤 昌彦	31/02/07	期間満了
第五(西京区)	(6)9650	松 尾 建 築 サ ー ビ ス	松尾 信博	31/02/25	廃 業
第七(舞鶴市)	(2)12774	(株) 村 尾 不 動 産	村尾 武	30/12/08	期間満了
第七(舞鶴市)	(5)10419	一 庫	谷 一治	31/01/30	廃 業

## ■退会(準会員)(2件)

平成30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(東山区)	(2)12999	(株)ホームズホールディングス 祇園店	柏原 豪	30/01/23	事務所廃止
第二(中京区)	大臣(3)7320	(株)ケントコーポレーション 京都支店	初本 賢司	30/12/03	事務所廃止

## ■退会(準会員)(1件)

平成31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)	大臣(1)8816	(株)ミニテック西日本 河原町店	前田 敬一	30/11/30	事務所廃止

## ■退会(準会員)(1件)

平成31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)	大臣(1)9338	(株)エルハウジング 西院店	小峠 勝嗣	31/02/08	事務所廃止

## ■会員数報告書

平成30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	350 (+2)	37 (-1)	387 (+1)	第 三	353 (+2)	32 (±0)	385 (+2)	第 五	296 (-2)	21 (±0)	317 (-2)	第 七	212 (±0)	14 (+1)	226 (+1)
第 二	427 (+1)	59 (-1)	486 (±0)	第 四	444 (±0)	40 (±0)	484 (±0)	第 六	312 (±0)	29 (±0)	341 (±0)				
												合 計	2,394 (+3)	232 (-1)	2,626 (+2)

※( )内は会員数前月比増減。

## ■会員数報告書

平成31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	349 (-1)	37 (±0)	386 (-1)	第 三	354 (+1)	32 (±0)	386 (+1)	第 五	297 (+1)	21 (±0)	318 (+1)	第 七	210 (-2)	14 (±0)	224 (-2)
第 二	431 (+4)	59 (±0)	490 (+4)	第 四	443 (-1)	40 (±0)	483 (-1)	第 六	312 (±0)	29 (±0)	341 (±0)				
												合 計	2,396 (+2)	232 (±0)	2,628 (+2)

※( )内は会員数前月比増減。

## ■会員数報告書

平成31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	348 (-1)	37 (±0)	385 (-1)	第 三	351 (-3)	32 (±0)	383 (-3)	第 五	297 (±0)	21 (±0)	318 (±0)	第 七	208 (-2)	14 (±0)	222 (-2)
第 二	429 (-2)	58 (-1)	487 (-3)	第 四	445 (+2)	40 (±0)	485 (+2)	第 六	313 (+1)	29 (±0)	342 (+1)				
												合 計	2,391 (-5)	231 (-1)	2,622 (-6)

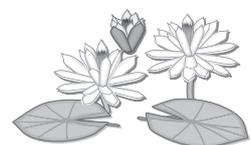
※( )内は会員数前月比増減。

## 訃 報

(平成31年1月~2月)

西村 良二 様 [第二(中京区)・西村良商店]

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。



## (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22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17名、未入会員21名、滋賀県宅建協会所属の全宅管理会員7名、総計45名が参加されました。

第一部は、『住宅確保要配慮者1,000人以上の住宅を斡旋』と題し、上野不動産の代表者 上野一郎 氏、第二部は、『人手不足時代のICTを活用した働き方改革』～ VR活用編～と題し、西日本電信



電話株式会社 スマートビジネス推進部の諸角吉輝 氏より、各テーマについて実務に役立つ内容をお話いただき、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31年1月末現在、京都支部の会員数は226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!!)

# 早生まれ 遅生まれ

同じ学年で、1月1日～4月1日生まれの人のことを「早生まれ」といいますよね。学年の中では遅く誕生日がくるのに、なぜ「早生まれ」というのか、不思議ではありませんか?

これは、1学年の区切りが4月にある**日本だけ**の制度です。人が年を取るのは、**誕生日の前日**と法律で定まっているため、4月1日生まれの人は3月31日に満年齢を迎えます。小学校に入学するのは、4月1日に満6歳の子であることが条件となるので、同じ年生まれで先に入学する1月1日～4月1日に生まれた子が「早生まれ」、後に小学校に入る4月2日～12月31日に生まれた子が「遅生まれ」となります。

同じ学年の4月2日生まれの子と、4月1日生まれの子では**1学年差**があるため、体格や成長に差があるのは当然のことですが、小学校3年生くらいになれば、その差もあまりなくなると言われていますので、ゆっくりと見守っていくことが大切です。



## 『全支部青年部合同研修会』が開催されました!!

青年部会は、去る平成31年1月29日(火)、各支部青年部員の親睦と、事業活動の理解・認知度向上を図るため、標記研修会を開催いたしました。(参加者153名)今回の研修会は、「ホンマでっか!? TV」でおなじみの人間性脳科学研究所 所長 脳科学者の澤口 俊之氏をお招きして、「指導者や経営者が真に伸ばすべき脳力とは何か」のテーマでお話いただきました。その後の懇親会では、青年部員間の交流が深められ標記研修会は成功裡に終了いたしました。



業務サポート委員長と各支部青年部長

## 滋賀宅建青年部役員と意見交換会

平成31年2月15日(金)に、滋賀宅建の青年部役員と当協会の各支部青年部長、副部長と同部会を所管する業務サポート委員会役員(担当理事)の方々にご出席いただき、両部会の活動内容等に関して意見交換を行ないました。滋賀宅建からは、次世代委員長の遠藤実氏を初め、14名の役職員の方々にご出席いただき、事業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有益な会となりました。



## 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