

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL. 554号
平成31年1月



護王神社(京都市上京区)

目次

- 新年のご挨拶(千振会長・本部長)……………2
- 新年のご挨拶(西脇京都府知事)……………3
- 新年のご挨拶(門川京都市長)……………4
- 新年のご挨拶(坂本全宅連会長)……………5
- 業協会理事会・保証協会幹事会を開催…………6
- 自由民主党京都府支部連合会と「政策要望意見交換会」を開催…………7
- 協会の主な動き(ダイジェスト)……………8
- 本部年間行事予定……………9
- 法律相談シリーズ(VOL.320)……………10
- 近畿レイズニュース(物件登録状況)…………12
- 入退会・支部移動等/お知らせ/訃報…………14
- 平成30年度「宅地建物取引士資格試験」の合格発表他…………17
- 「公正競争規約」違反事業者への掲載停止施策に連携!…………18
- 会員実務セミナー(第1回)を開催しました…………18
- 平成30年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」を開催…………19
- 女性部会主催「セミナー等」を開催!!…………19
- 平成30年度合同人権研修会を開催…………ウラ表紙
- 宅建業開業支援セミナーを開催!!…………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](#)



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^{ゆい}の精神』で
本年も大きな力を発揮します！

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 **千振 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・支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。本年も引き続きよろしくお願い申し上げます。

さて、昨年は1月1日より、400万円以下の物件に対する報酬額の適正化が実現いたしました。その結果、低額の空き家物件の流通の活性化に対し有効な対策になったと会員の皆様よりたくさんの声が寄せられています。

また、空き家バンクの協定については、新たに久御山町、京田辺市、和東町、南丹市、長岡京市、京丹後市と結ぶことが出来ました。本年もこの流れを加速させ、地域に寄り添う京都宅建を推進いたします。これに関連して、昨年は京都市内の6つの区民祭り^{（注）}と亀岡市、京田辺市における空き家相談会をそれぞれ開催し、多くの市民の皆様にご利用いただいております。

国交省のモデル事業の取り組みについては、2年目となる「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」に再び採択されました（全国で55団体）。そして新たに、「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に城陽市との連携による相談体制の整備と相談員の育成事業が採択されました（全国で58件）。京都宅建は、今後ますます増えていく空き家や所有者不明土地に関する取り組み、その担い手の育成や地域との連携に力を尽くしてまいります。

既存住宅の流通活性化については、昨年、インスペクション（建物の状況調査）や安心R住宅の制度がスタートしました。今のところ実施についての特段の報告はありませんが、今後はより実情に見合った要素を取り入れての制度発展になることを期待するものであります。

また昨年は、地震、水害、台風、酷暑等の異常気象が続きました。京都宅建の会員においても、台風21号の影響により100件近くの被害報告がありました。本年も要注意であります。業務においても、ハザードマップの活用が必須になってきます。消費者が納得のいく安心安全な取引をお願いいたします。

さて、いよいよ本年は平成最後のお正月を迎えました。5月1日より新元号となります。私たちも気分を新たに新しい時代のスタートに立たなければなりません。銀行等の不動産業参入を阻止すること。消費税増税への対応。民法改正への対応等は喫緊の課題となります。

また本年は、統一地方選挙と参院選挙が同じ年に行われる12年に1度の年となります。京都宅建と政策を共有・推進できる方を応援していくことが大切となってまいります。

昔から、日本には「結の精神」があります。結（ゆい）とは一人で行うには多大な費用と期間、労力が必要な作業を、集落の住民が総出で助け合い、協力し合う相互扶助の精神で成り立つ共同作業の制度であります。例えば岐阜県白川郷のかやぶき屋根の葺き替え作業は、村人総出で行っています。農村では、今でも田植え、稲刈り、冠婚葬祭等、人手が必要な際にお互い助け合う風習があります。

京都宅建は現在2,600余の会員が在籍していますが、僅か数十社の大手と言われる業者に市場を席卷されているのが現実であります。今こそ「結の精神」で、京都宅建の会員は一つとなり、総出で助け合い、協力して、生業（なりわい）の出来る仕組みや環境を創り出していくことが新しい時代の我々の姿であると確信しています。青年部、女性部会、業態別交流部会（会員ビジネス交流会）等の更なる発展と活性化は京都宅建にとって大きな力となります。

変化を発展のきっかけにし、「変化を力に！」していくことは、地域の笑顔、消費者の笑顔、会員の笑顔を実現します。本年も京都宅建は「結の精神」で全力を尽くし、変化に対応して参ります。

結びにあたり、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。



「新たな京都へ」

京都府知事 **西脇隆俊**

あけましておめでとうございます。

昨年4月、府民の皆さまからのご信託を賜り、京都府開庁から150年目の年に、第51代京都府知事に就任させていただきました、西脇隆俊です。

知事就任にあたっては、「現場主義を徹底すること」「前例にとらわれないこと」「連携すること」を職員に指示し、6月には「将来に希望の持てる新しい京都づくり」に向け、「安心で暮らしやすい社会の構築」「京都産業の活力向上」「スポーツ・文化力による未来の京都づくり」を重視した肉付け予算を編成して、府政をスタートさせました。

しかし、その直後には、6月の大阪府北部地震や7月の豪雨、9月に入ってから台風21号や24号、それに伴う強風被害や大雨など、次々と自然災害が襲いかかりました。改めて、お亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りし、被害に遭われた皆さまにお見舞いを申し上げます。

京都府では、災害後、直ちに補正予算を計上し、復興、復旧に向けた対策を講じるとともに、府民の皆さまの安心・安全を守るため、災害対応の検証を行い、先進的な防災・減災対策や治水対策、危機管理体制の強化充実など、地域防災計画の見直しを進めているところです。

一方で、昨年は、2020年のNHK大河ドラマが、京都ゆかりの明智光秀を主人公とした「麒麟がくる」に決定したことや、京都大学の本庶佑特別教授がノーベル生理学・医学賞を受賞されるなど、歴史や文化、学術のまち京都にとって、大変喜ばしい出来事も多くありました。

2020東京オリンピック・パラリンピック競技大会の開催や、2021年度中とされる文化庁の全面的な京都移転、そして2025年国際博覧会(万博)の大阪・関西での開催を控え、日本そして京都への世界からの注目度は、今後ますます高まります。このチャンスを逃すことなく、本年9月に開催されるICOM(国際博物館会議)京都大会等においても、京都府内各地の多様な文化資源をアピールし、「日本の文化首都・京都」を世界中に発信してまいります。

今、国内外から多くの観光客が京都を訪れています。2017年の観光入込客数は約8,700万人、外国人宿泊客数は約360万人、観光消費額も過去最高の約1兆1,900億円を記録しました。しかし、それらの多くは京都市内に集中しています。

京都縦貫自動車道の整備や新名神高速道路の新区間開通によって、南北のアクセスは格段に向上しました。鉄道やバスの利用も含め、海・森・お茶の京都、竹の里・乙訓といった「もうひとつの京都」への周遊を促すことが重要です。観光客の満足度の向上や観光地の広域連携等を盛り込んだ「京都府観光総合戦略」を策定し、府内各地に効果が波及するよう取り組みを進めてまいります。

今年の3月には、「京都経済センター」がグランドオープンします。京都府・京都市・京都経済界が「京都経済百年の計」として力を結集し、京都経済の発展を支える拠点になるものです。このセンターを核に、オール京都体制で産学官の連携や人材育成、生産性の向上に一層取り組んでまいります。

こうした明るい未来に向かって、様々な取組を推進する一方で、私たちの足元には、乗り越えなければならない課題が山積みとなっています。日本は、少子化・高齢化がますます進展し、本格的な人口減少社会に突入することは避けられない状況です。東京への一極集中も依然として続いており、地域コミュニティが弱体化する中、労働力不足も深刻です。

私は、そうした課題に臆することなく立ち向かい、全ての世代の皆さまが暮らしやすい社会の実現を目指した「子育て環境日本一」の取組等を通して一つ一つの課題解決に努めてまいります。

さらに今年は、天皇陛下が4月30日に御退位され、皇太子殿下が5月1日に御即位されます。現在、策定を進めている京都府の将来構想及び基本計画となる「新総合計画」では、新しい時代に対応した「夢のある将来ビジョン」を掲げ、次代を担う子どもたちが希望を持てる未来へのロードマップを描いてまいります。府民の皆さま、「新たな京都」に向けて共に歩みを進めてまいりましょう。

今年一年の皆さまのご健勝とご多幸をお祈り申し上げます。



輝かしい時代のスタートを京都から

京都市長 門川 大作

あけましておめでとうございます。

昨年は、地震や豪雨、度重なる台風等に見舞われ、自然の脅威を思い知らされる一年でした。京都市でも、長期の停電、家屋や文化財・公共施設、農林、道路などに大きな被害が発生。しかし、尊い命は守られました。これは、消防団や水防団、自主防災会等の皆様の御尽力があればこそ。御尽力いただいた全ての皆様に心から感謝申し上げます。これらの災害をしっかりと総括し、今後の安心安全のまちづくりへ教訓としてまいります。改めて京都の「地域力」「人間力」を目の当たりにし、困難を乗り越えて更なる発展を遂げる「レジリエント」なまちの真髓を見出した思いです。これらの「京都力」を地域における子どもたちの学び、育ち、高齢者や障害のある方が生き生きと命を輝かせるまちづくりへ、共々に活かしてまいります。

そして本年。京都のまちを更にパワーアップさせる機会が目白押しです。京都経済百年の計「京都経済センター」の開設で、中小企業・地域企業を元気に！JR「梅小路京都西駅」の開業、日本初開催となる「国際博物館会議（ICOM）京都大会」、市美術館のリニューアルオープンも来年度中に。5年連続で保育所待機児童ゼロを達成した子育て支援、指定都市トップとなった市立小学生の学力など成果を確認し、更なる充実へ。福祉、環境、景観、安心安全、伝統産業等の振興につながる観光、町家の保全、持続可能なまちづくりなど、引き続き市民の皆さんと共に汗する「共汗」で、全力投球してまいります。

ラグビーワールドカップ、東京オリ・パラ、そして2021年には世界最大の生涯スポーツの祭典「ワールドマスターズゲームズ関西」、さらに機能強化した新・文化庁の京都への全面的移転が控えています。2025日本万国博覧会（大阪・関西）の開催も決定！これらを機に、文化の力を市民の皆さんの豊かさにつなげ、持続可能な社会を目指すSDGs（「誰一人取り残さない」を理念に国連が掲げる17の取組目標）の達成にも貢献していく決意です。平成に続く新たな時代が幕を開ける本年。京都が世界の人々の幸せと平和に貢献すべく、共々に。

皆様のこの一年の御多幸をお祈りします。



新しい時代の幕明け ～不動産業の持続的な発展のために～

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 坂 本 久

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年は、初の米朝首脳会談、米中貿易摩擦の激化、英国のEU離脱問題等、国際情勢が目まぐるしい一年でした。国内では、西日本豪雨、台風21号、北海道胆振東部地震など、自然災害が多発し広域停電や交通インフラの機能不全を引き起こしました。

このような中、昨年8月、私は会長就任早々、安倍総理と対談する機会を得、既存住宅市場の活性化、空き家・空き地対策などについて懇談しました。中でも、地方圏における譲渡所得に係わる課税の取り扱いなど、地方経済再生に向けた新たな制度の創設について要望いたしました。併せて個人情報保護を踏まえつつ、宅地建物取引士への所有者情報の開示方策も要望した次第です。

また、地方銀行の不動産仲介業参入については、関係各方面に断固反対との強力な要望活動を行っており、引き続き注視してまいります。

さて、本年10月より消費税が増税されます。これを踏まえ、31年度の税制改正においては、ローン減税の延長、住宅ポイント、住まい給付金の拡充等、需要の反動減がないよう万全の対策が講じられました。併せて買取再販に係わる不動産取得税の特例措置の延長、空き家3,000万円特別控除の適用要件緩和・期限延長が措置されました。本会としても昨年10月より開始した「安心R住宅制度」等を活用し、既存住宅流通促進策をより一層推進する所存です。

本年5月、新天皇のご即位と改元が行われ、平成から次の新しい時代を迎えます。国土交通省においても2030年に向けて不動産業が持続的に発展していくための「新・不動産業ビジョン」の策定作業を開始したところです。

本会としても「ハトマークグループ・ビジョン2020」に基づき、引き続き組織基盤維持、強化を図ると共に、より効率的な事業実施体制の元、「みんなを笑顔にするために」国民の皆様の住生活の向上と安心安全な不動産取引をサポートするため、各種事業を実施してまいります。

終わりに、皆様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。

業協会理事会を開催(11月16日)

議事に先立ち、京都宅建協会の専務理事、保証協会京都本部の専務幹事であった、故大江 康熙 様に対し、黙禱を捧げご冥福をお祈りしました。

◎会長挨拶

- (1) 大江 康熙 様のご逝去されたことについて
- (2) 全宅連版の契約書について
- (3) 宅建試験の実施について
- (4) 地籍調査の提言活動について



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成30年9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23件、準会員6件
2. 平成30年度事業経過報告について
平成30年度(4～9月)の各委員会事業が報告されました。
3. 平成30年度上半期収支報告について
平成30年度(4～9月)の財務状況が報告されました。
4. 平成30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12日(月)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30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. 宅建業開業支援セミナーについて

昨年9月28日(金)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)

7. 台風21号による被災状況について

標記の被災状況について報告されました。

8. 評議員の変更について

評議員の変更(逝去)が報告されました。

大江 康熙(第一支部)(補充なし)

9. 今後の諸会議等の日程について

総会までの主な諸会議等が報告されました。

審議事項

1. 災害見舞金規程の制定について

標記見舞金規程の一部改正が承認されました。

2. 役員の変更について

役員の変更が承認されました。

- ・理事、常務理事(補充なし)
- ・専務理事
- ・組織運営委員会、業務サポート委員会担当執行部役員

梶原 義和(第三支部)(旧役員は略)

※副会長と兼任

3. 関連団体派遣役員の変更について

標記役員の変更が承認されました。

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会
運営協議員

苗村 豊史(第二支部)(旧役員は略)

(公社)近畿圏不動産流通機構

理事・レイズ運営委員

松田 秀幸(第五支部)(旧役員は略)

保証協会幹事会を開催(11月16日)

報告事項

1. 新入会員の報告について(平成30年6月～11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48件、準会員10件
2. 宅建業開業支援セミナーについて
昨年9月28日(金)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. 今後の諸会議等の日程について
総会までの主な諸会議等が報告されました。

審議事項

1. 役員の変更について

役員の変更が承認されました。

- ・幹事、常任幹事(補充なし)
 - ・専務幹事
 - ・組織運営委員会担当執行部役員
- 梶原 義和(第三支部)(旧役員は略)

2. 関連団体派遣の役員の変更について

標記役員の変更が承認されました。

(公社)全国宅地建物取引業保証協会
代議員

苗村 豊史(第二支部)(旧役員は略)

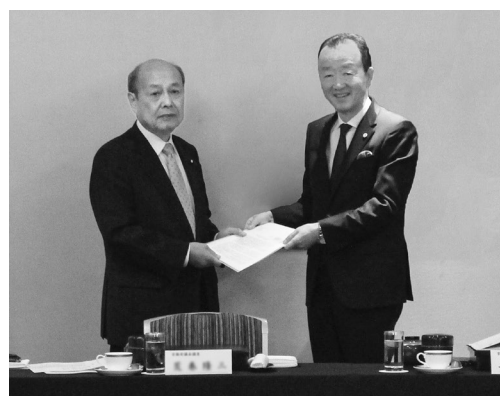
自由民主党京都府支部連合会と「政策要望意見交換会」を開催

平成30年11月24日(土)、ホテルグランヴィア京都において、標記の政策要望に関する意見交換会を開催し、千振会長をはじめとする正副会長会役員、北川京都府宅建政治連盟会長が出席されました。

自民党京都府連からは衆議院議員、参議院議員をはじめ、京都府議会議員、京都市会議員の23名にご出席いただき、議員からも「1つの団体との意見交換で、これだけ議員が集まったことは記憶にない。」との発言もあり、本会の公益社団法人としての社会的な責務を改めて痛感いたしました。

当日は、「地籍調査事業の進め方」及び「平成31年度税制改正及び土地住宅政策」について提言書をお渡しした後、意見交換を行いました。

地籍調査事業は宅地建物取引と密接に関係し、土地の境界確定や登記手続きの迅速化・費用縮減に多大な効果があるにもかかわらず、京都が進捗率ワーストワンであることを踏まえ、その推進を4年間にわたり京都府、京都市、京都地方法務局に提言してまいりましたが、大きな成果が得られませんでした。



そのため、地籍調査の進め方を抜本的に見直し、「災害からの迅速な復興に備える」という観点から改めて検討した「一筆ごとの調査ではなく、市町村が官民境界に限定した調査を先行的に行い、民境界は民間の土地取引等の際に順次確定する」という新たな事業方式についてご説明し、その実現に向けた法制度の改正並びに事業推進へ

のご協力をお願いしました。

また、平成31年度税制改正及び土地住宅政策については、全宅連が取りまとめた税制関係8項目、政策関係7項目の実現を要望いたしました。

議員各位には、新たな地籍調査事業の進め方にご理解をいただき、それぞれのお立場から、その実現と地籍調査事業の推進を国や京都府、京都市に対して働きかけていただくとの心強いご意見をいただきました。

本会としても、その実現、事業推進のため、引き続き活動してまいりますので、皆様のご協力をお願いいたします。

出席議員一覧（順不同）

衆議院議員：伊吹文明議員、繁本護議員、木村弥生議員、田中英之議員、
本田太郎議員、安藤裕議員

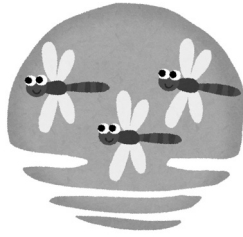
参議院議員：二之湯智議員、西田昌司議員

京都府議会議員：荒巻隆三議員、菅谷寛志議員、秋田公司議員、二之湯真士議員、
渡辺邦子議員、藤山裕紀子議員、中島武文議員、田中英夫議員、
中川貴由議員、尾形賢議員、兎本和久議員

京都市会議員：下村あきら議員、しまもと京司議員、田中たかのり議員、森田守議員

ダイジェスト 協会の主な動き

11月



1日(木) 京宅研究所(事業仕分けワーキング)

協会事業の仕分けについて

5日(月) 正副会長・正副本部長合同会議

常務理事会・理事会の対応について他

二団体中間監査会

12日(月) 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。)

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8件・準会員1件

保証協会正会員8件・準会員1件

13日(火) 新入会員等義務研修会

19名が受講

15日(木) 宅建士法定講習会

16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・理事会の対応について他

業協会常務理事会

役員の変更について他

保証協会常任幹事会

役員の変更について他

業協会理事会

(本誌6頁をご参照ください。)

保証協会幹事会

(本誌6頁をご参照ください。)

社会貢献委員会(地域活性担当役員会)

平成30年度地域活性事業について

19日(月) 業務サポート担当理事会

FAX配信の廃止(2020年3月末)について他

業務サポート委員会

FAX配信の廃止(2020年3月末)について他

24日(土) 自民党京都府連との政策要望意見交換会

(ホテルグランヴィア京都)

(本誌7頁ご参照ください。)

26日(月) 流通センター研修会

レインズIP型システムについて他(8名受講)

27日(火) 社会貢献委員会(地域活性)

平成30年度地域活性事業について

28日(水) 宅建士法定講習会

12月



女性部会主催セミナー、(ホテル日航プリンセス京都)

(本誌19頁をご参照ください。)

7日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議

自民党京都府連との政策要望意見交換会
について他

全日京都との情報交換会(全日京都会館)
相談業務・苦情解決業務に関する概況報告
について他

10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1件
保証協会正会員6件・準会員1件

11日(火) 新入会員等義務研修会

27名が受講

女性部会(ホテル日航プリンセス京都)
セミナーの運営について他

12日(水) 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。)

13日(木) 宅建士法定講習会

14日(金) 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

17日(月) 二団体委員長等合同会議

平成31年度委員会事業計画・予算の策定
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

新春賀詞交歓会等について他

18日(火) 京丹後市と空家等対策の推進に関する協
定締結(京丹後市役所)

(詳細は本誌次号に掲載予定。)

本 部 年 間 行 事 予 定

平成31年 1月28日(月)・3月25日(月) 流通センター研修会
於：協会本部

29日(火) 全支部青年部「合同研修会」他
於：京都ホテルオークラ

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)

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

私が分譲マンションの住戸を購入したときは、管理規約ではペットの飼育を禁止していなかったのですが、先日の総会で私は反対しましたが、犬、猫の飼育を禁止する規約が成立してしまいました。私は犬を飼えないのでしょうか？



回答

マンション規約変更とペットの禁止

区分所有法の規定

分譲マンションのような区分所有が成立する建物については、建物の区分所有等に関する法律が適用されます。そして、同第6条は、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」と定め、共同の利益に反する行為の具体的内容、範囲については、上記法はこれを明示しておらず、区分所有者は管理規約においてこれを占めることができる(同法30条1項)ものとされています。

また第31条1項は「規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以

上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。」と定めています。

動物の飼育が共同の利益に反するか

そこで、まずは犬や猫のようなペットを飼育することが区分所有者の共同の利益に反する行為に該当するのかが問題となります。

多くの裁判例では、マンションが動物の飼育を配慮した特別な設計・構造になっている場合を除き、一般的なマンション内では、動物の飼

律 リリース



育は、一般に他の区分所有者に有形無形の影響を及ぼすおそれのある行為であり、これを一律に共同の利益に反する行為として管理規約で禁止することは区分所有法の許容するところであると解され、具体的な被害の発生する場合でなくとも、動物を飼育する行為を一律に禁止する管理規約が当然に無効であるとはいえないと解されています。

規約の改正が権利に特別の影響を及ぼすか

しかし、質問のケースでは、もとの管理規約ではペットの飼育が禁止されていなかったのに、今回、これを禁止する内容に改正されたということです。マンションにおける動物の飼育の全面的禁止を定める規約の改正があなたの権利に特別の影響を及ぼすということになれば、第31条1項によりあなたの承諾が必要となり、あなたの承諾なくして行われた規約改正は無効となります。

同様の事案について、東京高等裁判所平成6年8月4日判決は、「マンション等の集合住宅においては、入居者が同一の建物の中で共用部分を共同利用し、専用部分も相互に壁一枚、床一枚を隔てるのみで隣接する構造で利用するという極めて密着した生活を余儀無くされるものであり、戸建ての相隣関係に比してその生活形態が相互に及ぼす影響が極めて重大であって、

他の入居者の生活の平穏を保障する見地から、管理規約等により自己の生活にある程度の制約を強いられてもやむを得ないところであるといわねばならない。」として、区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすとは言えないと判断しました。

ただし、この判決も、「飼い主の身体的障害を補充する意味を持つ盲導犬の場合のように何らかの理由によりその動物の存在が飼い主の日常生活・生存にとって不可欠な意味を有する特段の事情がある場合には、たとえ、マンション等の集合住宅においても、右動物の飼育を禁止することは飼い主の生活・生存自体を制約することに帰するものであって、その権利に特段の影響を及ぼすものというべきであろう。」と留保を付けています。

この判決によると、ペットに愛着を持つというだけでなく、あなたの日常生活・生存にとって不可欠な意味を持つと言える場合であれば規約の改正は無効になりますが、そうでなければ規約は有効となり、あなたは規約に従わなければなりません。

ただし、上記判決後、ペットを、生活を共にする伴侶とする意識が高まり、ペット飼育可の新築マンションが増えているという社会状況の変化からすると、この判決の考え方が妥当しくなくなりつつあるのかも知れません。



近畿レインズニュース (平成30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	21,596件 (914件)	46,025件 (1,702件)	67,621件 (2,616件)	- 5.3% (- 16.3%)	65,599件 (2,642件)	+ 3.1% (- 1.0%)
在庫物件数	60,430件 (3,873件)	95,512件 (4,779件)	155,942件 (8,652件)	+ 0.1% (- 2.2%)	159,401件 (8,911件)	- 2.2% (- 2.9%)

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	3,662件 (249件)	9,389件 (571件)	13,051件 (820件)	- 2.2% (+ 12.0%)	12,567件 (719件)	+ 3.9% (+ 14.0%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	17.0% (27.2%)	20.4% (33.6%)	19.3% (31.4%)

※11月末 成約事例在庫数 1,126,982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	2,481,329回	82,711回	- 2.7%	2,261,955回	+ 9.7%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は91.9%、図面要求件数は1社(I P型)当たり252.0回となっている。
また、マッチング登録件数は、11月末現在18,896件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成31年1月31日(木) ・ 平成31年2月28日(木)

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。

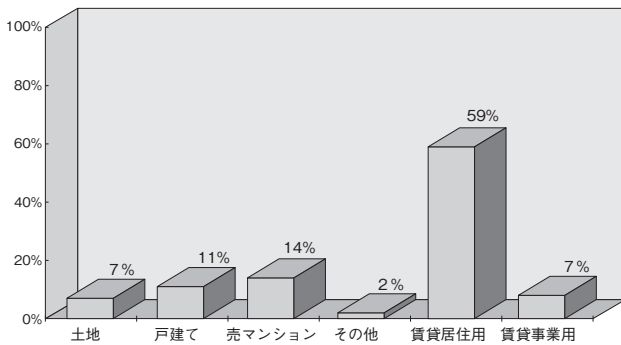
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

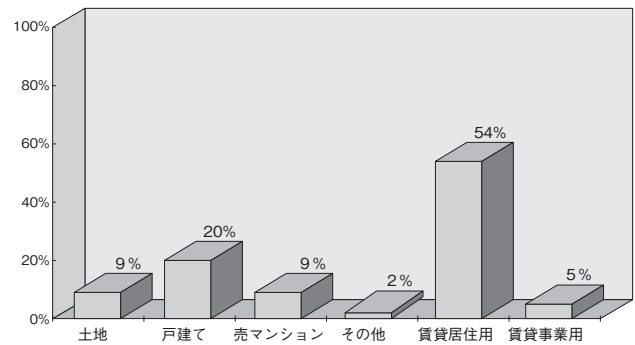
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■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)

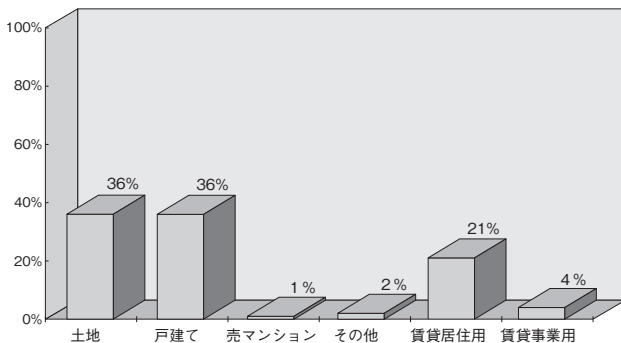
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



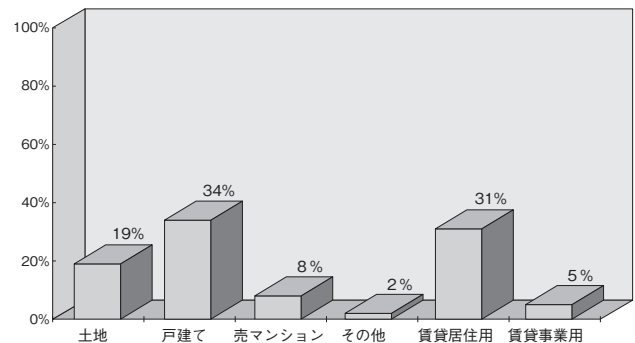
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府南部のマンションの登録件数・平均坪単価が共に上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2017年11月	2018年11月	対前年比	2017年11月	2018年11月	対前年比
京都市中心・北部	195	271	138.9%	165.54	169.99	102.6%
京都市南東部・西部	363	361	99.4%	96.00	97.06	101.1%
京都府北部	93	86	92.4%	34.74	34.42	99.0%
京都府南部	328	345	105.1%	67.02	67.60	100.8%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2017年11月	2018年11月	対前年比	2017年11月	2018年11月	対前年比
京都市中心・北部	298	350	117.4%	191.97	197.35	102.8%
京都市南東部・西部	171	165	96.4%	98.94	91.29	92.2%
京都府北部	10	3	30.0%	41.32	63.63	153.9%
京都府南部	59	80	135.5%	76.02	92.67	121.9%

■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、京都府南部の5万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	54 (37)	91 (61)	1 (6)	22 (17)
3万円～	442 (447)	320 (295)	18 (12)	92 (84)
5万円～	586 (611)	314 (410)	28 (16)	93 (129)
7万円～	185 (132)	132 (187)	2 (3)	62 (95)
9万円～	88 (96)	57 (50)	1 (0)	23 (25)
11万円～	67 (68)	28 (25)	0 (0)	10 (12)
14万円以上	105 (86)	14 (18)	0 (0)	9 (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。

※()内の数字は、前年同月の件数。

■新入会(正会員)(7件)

平成30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
第一	グ ラ ン ワ ン (株) (1)14030	小管 尊治	小管 尊治	左京区聖護院山王町43番地 2 パレステート日生熊野108号	075- 606-5322
第一	(株)アシストライフ (1)14035	酒井 明義	酒井 明義	左京区高野玉岡町40番地 リビエール高野101	075- 724-3030
第二	(株) 光 徳 (1)14031	安田 光徳	安田 光徳	中京区聚楽廻東町 5 番地	075- 200-3893
第二	堀 晃 不 動 産 (1)14034	堀井 幸代	堀井 道晃	中京区壬生東松町23-2	075- 950-2395
第三	(株)リアライズ・ジャパン (1)14033	小林 桂輔	小林 桂輔	北区小山初音町16番地 8	075- 406-7037
第四	ファミリー サービス (1)14026	吉田 一人	吉田 一人	山科区柳辻東浦町18番 2 号 メイゾン山科605号	075- 748-7843
第四	京都(南)ホーム サービス (1)14036	嘉田 泰久	嘉田 泰久	伏見区石田内里町76番地 1 タウンハイツ醍醐103号	075- 572-7576

■新入会(正会員)(6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
第一	富 巳 不 動 産 (株) (1)14040	箕口 絹子	箕口 貴也	東山区東大路安井北門上る 一丁目月見町15番地	075- 541-1808
第一	(株)Gris-Gris (1)14041	宮本 慎悟	藤田 岳樹	左京区静市市原町601番地11	075- 741-3400
第二	(株)アローズインターナショナルリアルティ (1)14044	林 健	林 健	下京区寺町通高辻下ル京極町497番地 KYOTO SAMURAI SOHO J	050- 5433-1072
第二	不 動 産 プ ロ (株) (1)14045	谷山 賢人	柴田 正樹	下京区四条大宮町27番地 4 KODOビル四条大宮	050- 5436-9539
第三	京都市農業協同組合 (1)14039	戸田 秀司	伊藤 保孝	右京区西院西溝崎町24番地	075- 314-5631
第四	(株)ふーちゃんの家 (1)14037	野間 留美代	野間 留美代	伏見区深草西浦町六丁目48番地 メゾン・オーシャン1階	075- 606-2488

■新入会(準会員)(1件)

平成30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	丸菱不動産管理(株)烏丸五条営業所 (1)13565	齊藤 翔太	菱田 匡樹	下京区東鋸屋町189番地	075- 354-3833

■新入会(準会員)(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
第七	大立工業(株)舞鶴店 (6)9777	大槻 海	奥野 泰之	舞鶴市字京田339-3	0773- 77-5535

■会員権承継(1件)

平成30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	承継理由
第四	(株)サンコウホーム 知事(1)14032	上口 和重	上口 妙子	山科区音羽八ノ坪36番地7	075- 582-9888	その他

■支部移動(正会員)(1件)

平成30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
第五	第三	(株)シンエイホーム (2)13302	渡邊 真伸	右京区西院平町26番地	075- 874-1010	30/10/19

■支部移動(正会員)(1件)

平成30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	第二	京都不動産流通システム (3)12414	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	30/11/09

■退会(正会員)(7件)

平成30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(東山区)	(15) 138	(株)丸福コーポレーション	北村 暁雄	30/08/30	期間満了
第一(左京区)	(4)10963	カ ワ タ	河田 良廣	30/09/30	期間満了
第一(左京区)	(3)12751	(株)アイカンパニー	福嶋 宣子	30/10/23	廃業
第二(下京区)	(1)13378	(株) K S Y	佐藤 大	30/10/01	廃業
第四(伏見区)	(10) 6032	香山住宅相談所	香山 文子	30/10/03	期間満了
第六(京田辺市)	(3)11831	生建ハウジング	大澤 典生	30/10/07	期間満了
第六(京田辺市)	(10) 6044	日豊商事	一條 茂義	30/10/21	期間満了

■退会(正会員)(6件)

平成30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)	(1)13636	S H I B A R A K U (株)	シェラウド・ジェシー・ラッセル	30/11/29	廃業
第三(右京区)	(2)13278	(株)サンフット	池田 致元	30/11/01	廃業
第五(向日市)	(2)13090	向日不動産	岡崎 員巳	30/10/15	死亡

(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
第五(向日市)	(7) 9386	有 エ ス テ ィ ー 西 友	宇津崎 則子	30/11/19	廃 業
第七(京丹後市)	(5) 10925	京 丹 商 事 (株)	中村 秀雄	30/10/01	廃 業
第七(舞鶴市)	(7) 8977	株 み ず た に 不 動 産	水谷 悦之	30/11/01	廃 業

■退会(準会員)(1件)

平成30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
第二(下京区)	大臣(2) 8335	株サンヨーホーム 京都営業所	津田 貴史	30/09/14	事務所廃止

■会員数報告書

平成30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	346 (-2)	38 (±0)	384 (-2)	第 三	351 (+2)	32 (±0)	383 (+2)	第 五	300 (±0)	21 (±0)	321 (±0)	第 七	214 (±0)	13 (±0)	227 (±0)
第 二	424 (+2)	59 (±0)	483 (+2)	第 四	443 (+1)	40 (±0)	483 (+1)	第 六	312 (-2)	29 (±0)	341 (-2)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,390 (+1)	232 (±0)	2,622 (+1)

■会員数報告書

平成30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	348 (+2)	38 (±0)	386 (+2)	第 三	351 (±0)	32 (±0)	383 (±0)	第 五	298 (-2)	21 (±0)	319 (-2)	第 七	212 (-2)	13 (±0)	225 (-2)
第 二	426 (+2)	60 (+1)	486 (+3)	第 四	444 (+1)	40 (±0)	484 (+1)	第 六	312 (±0)	29 (±0)	341 (±0)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,391 (+1)	233 (+1)	2,624 (+2)

お知らせ

1. 平成30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。

2. 本誌次号の発行について

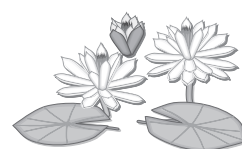
本誌次号は、3月中旬頃に発行いたします。

訃 報

(平成30年11月~12月)

西出 茂 様 [第一(上京区)・寿開発(株)]

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。



平成30年度「宅地建物取引士資格試験」

全国の合格者33,360名

合否判定基準、50問中37問以上(登録講習修了者は45問中32問以上)の正解

昨年10月21日(日)に実施された標記資格試験は、全国で213,993名の方が受験されました(申込者は265,444名)が、同12月5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33,360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、4,249名が受験され(申込者は5,320名)、710名の方が合格されました(合格率16.7%)。

※ 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)TAKKYO	047-481-4155	千葉県八千代市
第15号	(株)Social Bridge	050-5306-1460	大阪市北区
第20号	アットホーム(株)	03-3580-7051	東京都千代田区
第23号	新東京・不動産biz(株)	03-3358-1913	東京都新宿区

(平成30年11月1日現在)

「登録講習」実施機関一覧(一部)

「登録講習」…平成31年度の宅地建物取引士の資格試験の一部(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)TAKKYO	047-481-4155	千葉県八千代市
第030号	(株)住宅新報	03-6403-7810	東京都港区
第031号	(株)おおうら(自習室うめだ)	06-6225-8976	大阪市北区

(平成30年5月8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。

ヤフー不動産も

「不動産の表示に関する公正競争規約」違反事業者への 掲載停止施策に連携!

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会では、インターネットでの「おとり広告」に対する抑止効果を高めるため、平成29年8月度から不動産情報サイトの運営会社・団体と連携して、不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、「**嚴重警告及び違約金課徴**」の措置を講じた不動産事業者に対して、ポータルサイトへの広告掲載を原則1か月以上停止する施策を実施しています。

平成30年12月から、新たにヤフー(株)が運営する「ヤフー不動産」も連携することになりました。

※同施策は、下表の不動産情報サイト運営会社・団体により実施されています。

会社名・団体名	運営サイト名
アットホーム(株)	at home
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会	ハトマークサイト
(公社)全日本不動産協会	ラビーネット
ジューシー出版(株) (いい部屋ネット事務局)	いい部屋ネット
(株)CHINTAI	CHINTAI
(株)マイナビ	マイナビ賃貸
(株)LIFULL	LIFULL HOME'S
(株)リクルート住まいカンパニー	SUUMO
ヤフー(株)	ヤフー不動産

会員実務セミナー(第1回)を開催しました

業務サポート委員会は、昨年10月29日(月)、**標記セミナー**を開催いたしました。(参加者68名)

今回は、『ICT活用による働き方改革! ~IT導入補助金の活用等で人材不足を克服~』と題し、公益財団法人日本電信電話ユーザ協会西日本ICT推進部長の佐々木一敏氏をお招きして、不動産業界におけるICT活用についてお話しいただきました。



参加者からは、最新情報が収集でき参考になったとのご意見も頂戴しており、セミナーは、成功裡に終了いたしました。

※本セミナーは、京都宅建のホームページ会員専用ページ(web研修)よりご視聴いただけます。

平成30年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」を開催

— 130名が参加 亀岡カントリークラブ —

昨年10月31日(水)、本部主催による平成30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)で開催されました。

大会当日は、130名の参加者がアウト・インの各コースに分かれて午前8時から順次スタート。最終組が戻られた午後4時50分までの長丁場ではありましたが、他支部参加者との親睦を図る大会となりました。

大会の結果は次のとおりです。



個人優勝おめでとう(入柿良則氏)

【個人成績】

優勝 入柿 良則 (第一支部)
 準優勝 兵藤 晴男 (第一支部)
 三位 伊藤 整一 (第三支部)
 (敬称略)

【団体成績】

優勝 第一支部
 準優勝 第三支部
 三位 第六支部



団体優勝おめでとう(第一支部)

女性部会主催「セミナー等」を開催!!

昨年12月11日(火)、標記セミナー等を開催したところ、女性会員(代表者)9名・女性従業員14名の総計23名が参加されました。前段のセミナーでは、「ダイバーシティ インクルージョン多様性と包摂性~今こそ女性のチカラを!次世代に、豊かな日本を譲り渡すために」と題し、木村やよい衆議院議員をお招きして、これまで培われてきた経験や、女性活躍の在り方等についてお話いただきました。また、後段の懇親会では、参加者同士で交流が深められ、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!現在の部員数は75名(平成30年12月末現在)です。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!!)

平成30年度合同人権研修会を開催

～高齢者等の入居差別問題の克服に向けて～

昨年10月31日(水)京都府宅建会館において、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94名(京都宅建64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京都府の取組み状況を交えてごあいさつを賜り、続いて和田建築指導課長から、一昨年末に



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を見ると、家主や管理業者には高齢者等の入居を避けようとする心理が働いており、宅建業者もそのことを「一概に差別とは言えない」とする回答が多いことが報告され、今回の研修テーマは、今後の課題の1つとして取り組んでいく必要があるとされました。

後半は、上野不動産の上野氏から「高齢者等への住宅斡旋に取り組んで…」と題してご講演いただきました。上野氏は、京都の不動産会社での店長としてのご活躍を経て、独立後これまでに、身寄りのない高齢者や生活保護者、精神障がい者などを対象に1,000人以上もの住居探しの手助けをしてこられました。その間の、孤独死事案への対応、大家さんや管理会社の説得など、苦労や工夫を重ねてこられた経験を基にお話をいただきました。

各種保険等も充実してきているとのことで、高齢者などへの住宅斡旋のハードルを少しでも低くしていくための手立てについて、皆様と共に考える機会となりました。

最後に、インターネットによる人権侵害を取り上げた人権啓発ビデオ「あなたの会社はSNS対策大丈夫？」を視聴して研修を締めくくりました。

宅建業開業支援セミナーを開催しました!!

昨年12月12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、33名の方(参加申込者数38名)が参加されました。

当日は、組織運営委員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」(業務サポート委員長代理)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「賢い資金調達の方法」(日本政策金融公庫職員)が説明され、また、セミナー終了後には希望者による個別相談会(相談者14名内、融資相談2名)を行い、盛会裡に終了しました。