

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.524号
平成26年1月



平成25年12月12日に開催された理事会・幹事会

目次

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| ■ 新年のご挨拶(鍵山会長・本部長)…………… 2 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)……10 |
| ■ 新年のご挨拶(山田京都府知事)…………… 3 | ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)……………12 |
| ■ 新年のご挨拶(門川京都市長)…………… 4 | ■ 全宅連のお知らせ……………13 |
| ■ 新年のご挨拶(伊藤全宅会長)…………… 5 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ……………14 |
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催…… 6 | ■ 会員実務セミナーを開催/お知らせ/訃報…15 |
| ■ 役員選挙規程を一部改正…………… 6 | ■ 親睦ゴルフ大会を開催……………ウラ表紙 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.25)…………… 7 | ■ インспекションとワンステート・プロ研修会を開催…ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.290)…………… 8 | ■ 不動産業開業支援セミナーを初開催…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 京都府不動産会館
TEL(075)415-2121(代)



[ハトマークサイト 京都](#) [検索](#)



より強靱な組織を目指して、更なる前進を!

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 鍵山 祐一

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

会員の皆様には、協会本部の事業運営に対し、ご理解とご協力を賜わり、厚くお礼申し上げます。

先ずは誌面で失礼ながら、昨年猛威を振るった台風18号で被災された皆様、また、昨年8月15日に発生した福知山花火大会露天爆発事故で被害に遭われた皆様に心よりお見舞い申し上げます。

さて、わが国経済は、第2次安倍内閣が掲げるアベノミクスの三本の矢により経済政策が次々と進められる中、ようやくデフレ不況から脱出できる兆しが見えてきたような感じがしますが、本年4月からの消費税アップを考えれば、これからが経済の正念場と言えるかもしれません。

このような経済情勢の中、協会は全宅連と連携し、不動産・住宅政策の重要性を認識していただくため、平成26年度税制改正及び土地政策等に関する提言活動を国会議員に対し積極的に行った結果、新築住宅に係る固定資産税の減額措置をはじめとする各種税制特例措置の延長や中古住宅流通に関連する措置の創設など不動産市場への影響に対する一定の配慮が施されました。

また、協会是一般消費者の利益の擁護と増進、宅地建物取引業の健全な発達及び地域社会の発展に寄与するため、一昨年に引き続き、公益目的事業の一環とする「不動産無料相談会」を昨年11月にイオンモールKYOTOにて開催しました。協会が社会に貢献し、より高い信頼を得ることが、会員である皆様の信頼にも繋がるものと考え、本年も各種公益目的事業を積極的に推進して参ります。

そして、協会では初めての試みである不動産業に興味がある方や不動産業の開業を検討されている方を対象とした不動産業開業支援セミナーを昨年12月に開催し、多数の方の参加をいただきました。これからの不動産業界を担う人材を確保すべく、次年度も継続的に、より充実した内容で開催いたします。

協会組織に関しては、協会が10年後・20年後に公益社団法人として生き残れるのか、更に、その時の協会の姿は、どうあるべきかを考えるため、昨年7月に諮問委員会「京宅ビジョン2013小委員会」を立ち上げ、本年も協会と会員皆様の現状を見つめ、我々の強みと弱み、大手不動産業者と、どう対峙すべきか等を更に検討していきます。また、昨年10月には会員サポートの事業団体設立を推進するため、「京宅サポートセンター」(仮称)設立推進特別委員会を新設し、引き続き、本年も会員皆様への業務支援事業の拡充を図るため、同センターの設立に向け準備を進めて参ります。

協会事務局体制の再構築については、皆様のご理解とご協力のもと、昨年4月より協会本部内に支部事務機能を集約・一元化した支部合同事務所を設置するとともに、本部職員における就業時間等の見直しや給与規程等の改正を行いました。

本年も強固な協会組織と財政基盤の確保を図り、会員皆様にとっての有益となる新たな事業を実施していきますので、今後の各種事業等に対する皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

末筆ながら、会員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。



京都の力は人、 人の交流で京都の元気を創り出そう

京都府知事 山田 啓二

府民の皆さま、あけましておめでとうございます。

昨年を振り返って

昨年は、台風第18号や福知山花火大会での事故、通学児童を巻き込む交通事故など、府民の生命・財産を脅かす災害や事故が相次いだ年でした。改めて亡くなられた方のご冥福をお祈りいたしますとともに、被害を受けられた皆さまにお見舞いを申し上げます。一日も早い復旧のために、府は、国・市町村とともに全力を挙げて取り組んでまいります。

一方で、東京オリンピック・パラリンピックの開催決定、和食のユネスコ無形文化遺産への登録など、日本の良さが世界に認められるとともに、国内の景気や雇用情勢に明るい兆しが見えてきた年でした。また、府内でも、犯罪件数の減少や有効求人倍率の改善、学力テストの着実な進歩など、さまざまな分野で明るい話題もありました。

今年はこの希望を、オール京都の取り組みでさらに実感できるものに変えていく年にしたいと思っております。

人こそ京都の力

そのためにも、京都の未来像を明確にして、府民の皆さまと力を合わせて進んでいきたいと思っております。京都は、北は京丹後市から南は南山城村まで、豊かな自然の恵みと歴史と伝統の積み重ねの中で共生を基調とする日本文化を育み、多くの産業を興してきました。首都は東京に移りましたが、文化や伝統や職人のところまで移ったわけではありません。今も京都は、日本最高の文化と優れた技術力を受け継ぎ、多数の大学から有為な人材を送り出し続けています。人こそ京都の力です。人が育ち、集まり、交流することこそ、京都の未来を輝かせるものです。

京都の元気は交流から

京都縦貫自動車道は来年いよいよ全線開通し、平成28年度には京丹後市まで延びて京都の南北軸が完成します。京都舞鶴港には外航クルーズ船の寄港も増え、新名神高速道路の着工凍結も解除され、さらにJR奈良線の複線化も進めます。

この新しい交流基盤の上に、「海の京都」をはじめ京都の魅力を生かした観光振興、旧「私のしごと館」を活用したオープンイノベーション拠点をはじめとする国際的な研究開発、東京オリンピック・パラリンピック開催に合わせた日本文化の祭典や2021年の生涯スポーツの国際大会「ワールドマスターズゲームズ」の開催など、国内外の人の交流、産業や文化の交流を進め、和食や宇治茶、日本酒、京野菜を日本全国に世界に発信しながら、京都の元気を創っていきたくと考えています。

人のこころを原動力に

交流によって人を育て、新しい文化、技術、産業が生み出される京都には、日本人のこころや生き方、伝統や文化を学ぶために、世界中からさまざまな人が訪れます。そして、その中から創り出される「人」に対する思いやり、「環境」に対する優しさなど、世界の人々に共通する「こころ」が、これからの少子高齢化やグローバル化など、私たちを取り巻く多くの課題を解決する原動力になると信じています。一緒に、次世代の子供たちが誇れる京都をつくりましょう。

この一年の、皆様のご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げます。



あらゆる京都の強みを結集し、 未来へと力強く駆ける年に!

京都市長 門川 大作

あけましておめでとうございます。

皆様にとりまして、この一年が喜びの多い年となりますことをお祈り申し上げます。

さて、この度「和食」がユネスコ無形文化遺産に。また、世界的な生涯スポーツの祭典「ワールドマスターズゲームズ」の京都を含めた関西開催（2021年）、東京でのオリンピック・パラリンピック開催と、今、日本が世界から注目を浴びています。

いずれも、京都に伝わる日本文化を発信する絶好の機会。一躍話題になった「おもてなし」の心をはじめ日本の精神文化や、京都の豊かな食文化、さらには景観、芸術、学問、ものづくり…多彩な魅力を市民の皆様と共に国内外へ発信してまいります。

そして、そうした京都の魅力、強みは、それらを支えておられる市民の皆様の素晴らしい「地域力」「人間力」あってのもの。4,500箇所以上の市民活動の場、市政の最前線を訪れる中、私は肌でそのことを実感しています。

特に昨年9月、大きな被害をもたらした台風18号の折、防災・減災、復旧に懸命に取り組まれる多くの皆様のお姿にその力を改めて感じ、感謝しております。

「自分たちのまちは自分たちで守る」。そんな熱意に満ちた市民の皆様の御活動に力をいただきながら、私も全庁挙げての行財政改革に全力投球。職員数もこれまでに16,150人から13,580人に削減するなど、厳しい財政状況が続く中、“民間でできることは民間で”を基本に、着実かつ大胆に推進しています。

財政はなお厳しく、楽観視はできません。加えて、環境や福祉、雇用、教育、災害を教訓にした安心安全のまちづくりなど課題も山積しています。リニア新幹線の京都駅ルートや双京構想をはじめ、目指す目標も多彩です。しかし、市民の皆様と共にあらゆる京都の強みを一層磨き高め、それらを結集し、果敢に挑戦を重ねれば、いかなる困難も乗り越えることができる。私はそう確信しています。

“馬”に“区”と書いて“駆ける”。午年の本年も、引き続き「奔“馬”の勢い」で市内全“区”をくまなく“駆け”回り、市民の皆様と語り合い、現場を直視し、明るい未来へ向けて政策を更に深化させてまいる決意です。

本年もよろしく願い申し上げます。



みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い 生活サポートのパートナーになることを目指して

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。

昨年は、みなさま方のご支援とご協力により、円滑な組織運営ができましたことを感謝申し上げます。

全宅連と全宅保証は、公益社団法人として発足し2年目を迎えておりますが、国民の住生活の安定や消費者保護に向け、都道府県宅建協会と連携のうえ、種々の公益事業を実施しております。

全宅連では、昨年6月に法務省へ民法(債権関係)の改正に関する中間試案に対するパブリックコメントを提出し、今回の改正が不動産取引だけでなく国民生活のさまざまな分野で大きな影響があることを説明し、世に民法改正を喚起する提案をしました。

平成26年度税制改正では、本年4月から消費税率が上がる状況の下、新築住宅に係る固定資産税の減額、住宅用土地に係る不動産取得税の特例等、各種税制の特例措置が延長となったほか、既存住宅の買取り再販における登録免許税の一部軽減措置が講ぜられる等、国民の住宅取得の負担軽減が継続されることとなりました。また、宅地建物取引主任者に対する社会的評価をより一層高めるための『宅地建物取引士』名称変更に関する件、良質な既存住宅の流通活性化策の推進等についても積極的な提言活動を実施いたしました。

不動産に関する調査研究活動としては、民法の改正動向を踏まえた宅地建物取引制度のあり方や、大規模災害時における要配慮者等への住まい確保方策に関する調査研究を行い、また、都道府県協会会員支援策として、不動産流通と価格査定のあり方に関する調査研究を行っております。

また、人材育成として、不動産取引従事者の資質向上策として『不動産キャリアサポート研修制度』を創設し、その第一段階となる通信教育資格講座『不動産キャリアパーソン』の受講申込を開始し、既に約6000名の方が受講されております。

流通関係では、不動産に関する有益な情報を提供するため、不動産情報検索サイト「ハトマークサイト」のさらなる充実に努め、「ハトマークサイトとSUUMOとの連動オプション」としてデータ連携を可能とする業務提携を行い、一般消費者に対するより有益な情報提供の体制を拡充させていきます。

さらに、「みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します」とした、ハトマークグループビジョンを策定し、今後各種事業を通じて具体化を図ってまいります。

会員のみなさま方の業務支援の一環として設立した『一般財団法人 ハトマーク支援機構』においては、ハトマーク会員10万事業者のスケールメリットを活かし、「ハトマーク支援機構ならではの事業を行う」という基本姿勢のもと、各種業務提携を行い、今後も様々なサービスの提供に努めてまいります。

全宅保証においては、消費者保護を図るための苦情解決相談業務や弁済業務、手付金等の保管業務や紛争の未然防止のための研修業務等の実施を通じて、宅地建物取引の健全化・適正化に向け、各事業を推進してまいります。

最後に、みなさま方のますますのご繁栄とご健勝をお祈り申し上げて、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(12月12日)

◎会長挨拶

- (1) 職員就業規則等の一部改正について
- (2) 公益社団法人に対する立入調査状況について
- (3) 宅地建物取引主任「者」の「士」への名称変更の動向について

報告事項

1. 平成25年度事業経過報告について
平成25年度(4月～9月)各委員会事業が報告されました。
2. 平成25年度上半期収支報告について
平成25年度(4月～9月)予算執行状況が報告されました。
3. 平成25年度官民合同不動産実態調査会の実施について
昨年11月7日(木)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。(実施状況は、すまーと8～9頁参照)
4. 不動産無料相談会の実施について
昨年11月10日(日)開催の標記相談会実施状況が報告されました。(すまーと2～3頁参照)
5. 平成25年度宅地建物取引主任者資格試験実施結果について

標記資格試験の合格者概要等が報告されました。(すまーと6～7頁参照)

6. 新入会員の報告について(平成25年10～11月)
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3件。
保証協会 正会員11件、準会員3件。
7. 台風18号被災会員への見舞金支給について
被災会員の被害状況と見舞金の支給について報告されました。

審議事項

1. 「職員就業規則」「職員給与規程」「職員退職金支給規程」の一部改正及び「臨時職員就業規則」の制定について
「職員就業規則」等の一部改正(案)が承認されました。
2. 「役員選挙規程」の一部改正について
標記規程の「理事候補の資格要件を付加する」一部改正(案)が可決されました。
3. 平成26・27年度役員選挙に係る「本部選挙管理委員会」委員の委嘱について
標記委員の委嘱について選任を「会長に一任する」ことで承認されました。

平成26・27年度役員選挙規程の一部改正が承認される

_____部分が改正部分。

第2章 選挙の方法

(支部による役員選出及び選任の方法)

第8条 支部における役員選出の方法は、次のとおりとする。

- (1) 評議員は、支部会員の投票で選出する。
なお、評議員の資格は、正会員(法人の場合は代表する役員又は定款施行規則第4条第1項第2号の規定に基づく不動産部門の責任者)とする。
- (2) 理事候補は、正会員(前号の不動産部門の責任者を除く)で宅地建物取引主任者の資格を有する者とする。
なお、選出方法は、評議員による無記名・定数連記の選挙を行い、得票数の多い者から定数に充つまでを当選人とし、最下位当選人を定めるにあたり得票数が同数である場合は、抽選により当選人を定める。
また、当選人が理事就任を辞退した場合は、次点者を当選人とする。

(3) 以下、略

第3章 本部選挙管理委員会

(構成及び正副委員長)

第12条 委員会は、委員5名をもって構成する。

2 前項の委員は、理事会の決議により会員のうちから4名及び事務局長を加え、会長が委嘱する。

3 略

附 則

この改正規程は、平成25年12月12日一部改正し、同日から施行する。



「資格の大切さ」

あけまして、おめでとうございます。

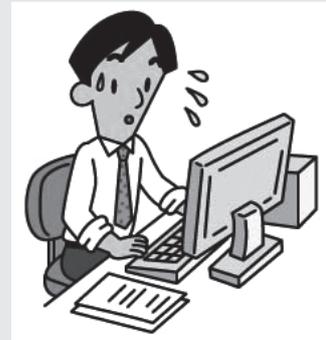
今年は2014年！会員の皆様におかれましては、良いお正月を無事に迎えられましたでしょうか？

会長として、会員一人一人の皆様が笑顔で過ごせる一年であって欲しいと願う気持ちは、今年も変わりません。

さて、昨年より全宅連が実施している不動産取引「実務」の基礎知識修得に重点を置いた「不動産キャリアパーソン」の資格講座を受講し、その資格を取得する会員の人数が徐々に増えてきました。

受講されている方は、不動産実務に始めて携わる人は勿論の事、既に「宅地建物取引主任者」資格を取得されている方や、ベテランの経営者の方々も数多くおられます。

中身は不動産取引の「実務」に重点を置いた内容なので、今まで自身がやってきた実務や知識が正しいかどうかの確認や振り返りの為にも、未だの方には是非、受講していただきたいものです。



そして、いよいよ「宅地建物取引主任者」から「取引士」への名称変更が具体化を帯びてきました。

約5年前から「者」を「士」にとの要望を、京都宅建も近畿地区の協会と共に「全宅連」を通じ自民党にお願いしていましたが、この度、自民党が政権与党に復帰した事により、にわかはこの議論が復活して参りました。

われわれ不動産業界を所管する国土交通省は「者」を「士」に変更する時は無条件でなく、「士」にふさわしい資格の重みを持たせる為の新たな試験や、主任者設置人数や主任者更新年数の再検討を考えていたようですが、昨年末より自民党宅建議員連盟の157名の議員の方々が中心となり、新たな課題を課さず現状のままでの名称変更を、今年度の通常国会で「議員立法」として法案を提出していただく動きが出てきたのです。

今や「宅地建物取引主任者」の担う業務である重要事項説明や、その為の調査等を要する事項は極めて多岐にわたり、さらに高度化し、その社会的責任は増大しています。今の業務の重要性からも「者」を「士」への名称変更は、他の士業と比べても当然の事だと考えるのです。

将来「キャリアパーソン」も「宅地建物取引士」や、その他不動産に関連する資格を有する事が、この不動産業界での常識となり、他の業種と比較しても社会的役割はますます大きくなり、社会的地位の向上につながるものではないでしょうか？

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

賃貸しているマンションの1室の住人が、3カ月以上行方不明です。賃料請求はもちろん、賃貸借契約の解除をするにはどうすればよいのか、解除したとして賃借人の家財道具をどうしたものか、もし万一その住人が死亡していた場合はどうするのか、皆目見当がつかず、途方に暮れています。



回答

賃借人の行方不明

1 保証人に対する請求と自力救済

(1) 保証人の活用と解除

保証人は、主債務者が債務を履行しない場合、主債務に関する従たる債務すべての履行責任を負います(民法446条1項、同法447条1項)。ですから、未払い賃料は保証人に請求すると良いでしょう。

しかし、賃貸借契約解除の意思表示は契約の相手方である賃借人に対して行わねばなりませんから(同法540条1項)、保証人に対してしても効果は発生しません。

また、賃借人の建物明渡債務については、賃借人の一身専属的な義務であって、連帯保証人に履行義務はないとする判例があります(大阪地判昭和51・3・12判時838号71頁、判タ341号210頁)。不動産実務では保証人がマ

ンション明渡手続を代行してくれることも少なくないようですが、この判例を前提にする限り、確実な方法とは言えません。

(2) 自力救済の禁止

では、あなたが所在不明の賃借人に対して解除の意思表示をしたと言って、自分で賃借人の家財道具等を処分する方法はどうでしょうか。もちろん認められません。日本の法律は自力救済を禁止しています。もしこういうことをすれば、あなたは民事上、刑事上の責任を問われることになってしまいます。

2 訴訟による手続

(1) 公示送達による賃貸借契約解除

訴訟を通じて賃貸借契約を解除し、マンション明渡と未払い賃料の回収を実現すること

律 リリース



が、あなたが採るべき方法です。

具体的には、その賃借人を相手方として、①賃貸借終了に基づくマンション明渡しを求める訴え及び②未払い賃料の支払いを求める訴えという2つの訴えを併せて提起します。その際、その賃借人が所在不明であることを証明する資料(郵便物が長く溜まっていることを示す写真、電気メーターが止まっていることを証明する記録等)を添付したうえで、訴状において、賃貸借契約を解除する意思表示をします。こうすることで、賃借人に対していつでも訴状を交付できる旨の掲示が裁判所の掲示場になされ、その掲示開始から2週間が経過した時に、解除の意思表示は賃借人に到達したと見なされます(公示送達。民訴法113条、111条)。その後、相当期間が経過すると賃貸借契約は解除され、相手方が所在不明のまま第1回公判期日に出頭しなければ、あなたは欠席裁判で勝訴することになります(同法158条、159条1項)。

3 マンション明渡及び残置動産の処分

次はいよいよマンション明渡の手続です。①マンション明渡を命ずる判決を債務名義としてマンション明渡の執行(民事執行法168条)を、②未払い賃料支払いを命ずる判決を債務名義として動産執行(同法122条以下)を、裁判所に申し立てます(同法2条)。これを受けて執行官は、動産執行の手続として賃借人の家財道具等の差

押競売を行い、その売却代金を未払い賃料の一部に充当します。

4 賃借人が死亡していた場合

(1) 相続人がいる場合

相続人に対して賃貸借契約の解除権を行使します。相続人が複数いる場合、各相続人に対して解除権を行使しなければなりません(民法544条)。ただし、同時に行使する必要はなく、時を異にして順次各人に対して解除権を行使すれば、解除の効果が発生します。

そのうえで、相続人に対してマンションの明渡と未払い賃料の支払いを請求します。

(2) 相続人がいないか不明な場合

ア 相続財産管理人がいる場合

相続財産法人(民法951条)を相手方、相続財産管理人(同法952条)をその代理人として、賃貸借契約を解除し、マンション明渡と未払い賃料の支払いを請求します。

イ 相続財産管理人がない場合

本来は、利害関係人として家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申立てるべきです。しかし、本件のように裁判手続だけに代理人を認めてもらえば足りるときで、相続財産管理人の選任を待てない事情があるときは、民事訴訟法35条1項の特別代理人の選任を申立てる便法が認められているようです。



近畿圏レインズニュース

(平成25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	19,659件 (1,128件)	34,892件 (1,929件)	54,551件 (3,057件)	- 3.6% (+ 1.3%)	50,286件 (2,790件)	+ 8.5% (+ 9.6%)
在庫物件数	51,534件 (3,541件)	88,376件 (5,321件)	139,910件 (8,862件)	+ 1.0% (+ 2.7%)	136,812件 (9,372件)	+ 2.3% (- 5.4%)

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	3,364件 (240件)	6,501件 (480件)	9,865件 (720件)	+ 4.3% (- 3.2%)	8,224件 (751件)	+ 20.0% (- 4.1%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	17.1% (21.3%)	18.6% (24.9%)	18.1% (23.6%)

※11月末 成約事例在庫数 406,970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	1,487,414回	48,580回	- 2.0%	1,276,188回	+ 16.6%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は82.7%、図面要求件数は社(I P型)当たり196.95回となっている。
また、マッチング登録件数は、11月末現在13,910件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成26年1月31日(金) ・ 平成26年2月28日(金)

※ 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。

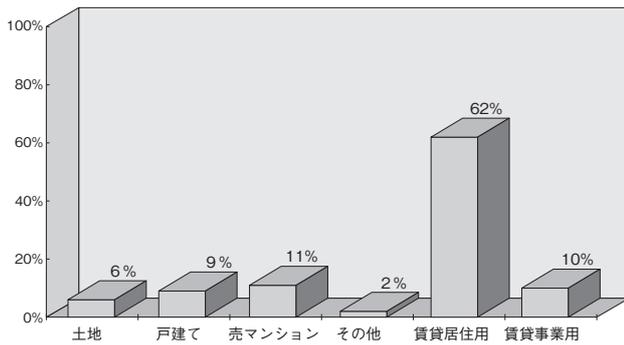
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

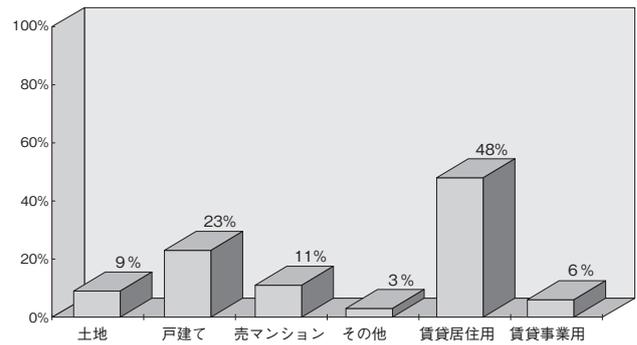
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■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)

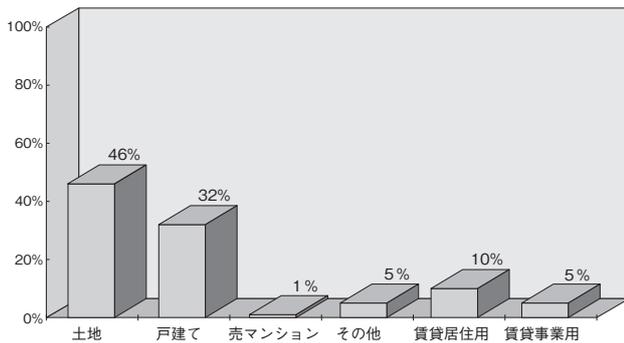
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中区・東山区・下京区)



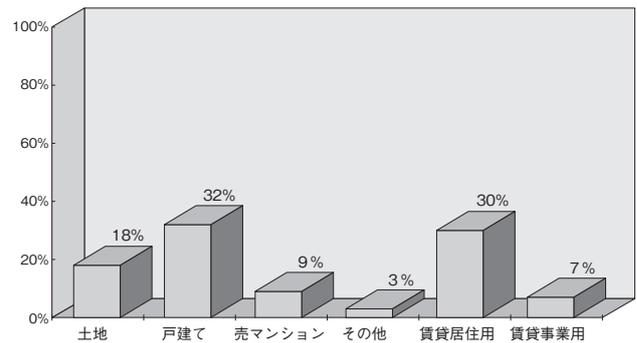
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府全域のマンションの登録件数・平均坪単価が上昇傾向

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2012年11月	2013年11月	対前年比	2012年11月	2013年11月	対前年比
京都市中心・北部	190	177	93.1%	110.65	164.14	148.3%
京都市南東部・西部	366	363	99.1%	1323.30	84.79	6.4%
京都府北部	51	89	174.5%	30.33	30.86	101.7%
京都府南部	244	277	113.5%	1787.85	64.38	3.6%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2012年11月	2013年11月	対前年比	2012年11月	2013年11月	対前年比
京都市中心・北部	206	223	108.2%	136.24	142.60	104.6%
京都市南東部・西部	159	168	105.6%	82.13	80.60	98.1%
京都府北部	4	4	100.0%	66.86	35.56	53.1%
京都府南部	70	79	112.8%	67.34	75.39	111.9%

■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、京都府北部・南部の5万円～7万円の物件が増加

	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	41	40	0	9
3万円～	414	248	7	79
5万円～	457	250	20	92
7万円～	160	156	1	52
9万円～	73	37	0	11
11万円～	76	21	0	15
14万円以上	67	12	0	1

※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。

ダイジェスト 協会の主な動き

11月



6日(水) 取引主任者講習会
91名が受講。

7日(木) 官民合同不動産広告表示実態調査会
(すまーと8～9頁をご参照ください。)

8日(金) ゴルフ大会「各支部担当者会議」
実施要領の再確認について他。

情報提供委員会(広報・流通担当理事会)
すまーと(1月発行)について他。

10日(日) 不動産無料相談会(イオンモールKYOTO)
(すまーと2～3頁をご参照ください。)

12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3件。
保証協会正会員3件。

組織運営委員会(本部支部連絡調整:LC)
本部・各委員会から各支部への委員会事業の連絡・協力要請事項について他。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
職員就業規則・給与規程・退職金支給規
程、臨時職員就業規則について他。

13日(水) 新入会員等義務研修会
7名が受講。

14日(木) 京宅ビジョン2013小委員会
組織運営について他。

20日(水) 平成25年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」
(グランベール京都ゴルフ倶楽部)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

21日(木) 取引主任者講習会
113名が受講。

組織運営委員会(総務部門)
不動産開業支援セミナーについて。

25日(月) 業務サポート委員会(会員周知担当理事会)
会員実務セミナーの運営・役割分担につ
いて他。

会員実務セミナー
(本紙15頁をご参照ください。)

28日(木) 情報提供委員会(地域政策推進担当理事会)
ワンステート・プロ京都(仮称)について
他。

情報提供委員会(地域政策推進)
ワンステート・プロ京都(仮称)について
他。

情報提供委員会(広報・流通担当理事会)
すまーと(1月発行)について。

南部拠点事務所定期検証
不動産無料相談業務について他。

29日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
役員選挙規程の一部改正について他。

流通センター研修会
まどりっくす・AD-1について他。(14
名受講)

12月



2日(月) 滋賀宅建協会役員との意見交換会
開業支援セミナー等入会促進事業及び会
員支援事業について他。

3日(火) 「京宅サポートセンター」(仮称)設立推進
特別委員会
会員サポートセンターの方向性について
他。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会
合同会議
役員選挙規程の一部改正について他。

4日(水) 取引主任者講習会
98名が受講。

6日(金) 人材育成委員会(専門研修・啓発担当理
事会)
研修会の運営について他。

人材育成委員会(専門研修・啓発)
研修会の運営について他。

インスペクションとワンステート・プロ
研修会
(本紙ウラ表紙をご参照ください。)

9日(月) 北部拠点事務所定期検証
不動産無料相談業務について他。

10日(火) 第七支部「流通センター研修会」(相談所
北部)
まどりっくす・AD-1について他。(7
名受講)

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。

11日(水) 組織運営委員会(総務部門)
セミナーの運営について。

不動産業開業支援セミナー
(本紙ウラ表紙をご参照ください。)

12日(木) 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12件。
保証協会正会員12件。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本紙6頁をご参照ください。)

13日(金) 新入会員等義務研修会
28名が受講。

16日(月) 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
「よくあるトラブルとその解決策・防止
策について」と題し、鴨川法律事務所の
山崎浩一弁護士を講師に迎えて開催。

全日京都役員との情報交換会
相談業務・苦情解決業務について他。

17日(火) 流通センター研修会
レイنزIP型システムについて。(3
名受講)

人材育成担当理事会
平成25年度委員会進捗状況の報告につい
て。

人材育成委員会
平成25年度委員会進捗状況の報告につい
て。

19日(木) 取引主任者講習会
83名が受講。

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
新春賀詞交歓会等の運営について他。

組織運営委員会(本部支部連絡調整：LC
常任委員会)
組織運営委員会(本部支部連絡調整：LC)
の議題及び対応について。

全宅連のお知らせ

土地総研がメールマガジンを発行

一般財団法人土地総合研究所では、不動産に関する幅広い情報をメールマガジンとして、月に1度の配信を行っております。購読は無料で、不動産関連の有益な情報を網羅しております。

申込については、土地総研ホームページをご参照下さい。

URL : <http://www.lij.jp/mailmag/form.php>

■新入会(正会員)(3件)

平成25年11月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号
第三	アドセンター (1)13386	井上 昌之	井上 昌之	北区小山南上総町62	075-431-3388
第四	(株)アプロ (1)13354	崔 正明	崔 正明	南区東九条南烏丸町37-3	075-662-9038
第四	(株)ツカサホーム (1)13383	井上 智司	井上 智司	伏見区桃山町丹下25番地34	075-200-9970

■新入会(正会員)(12件)

平成25年12月13日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	(株)アイシーエステート (1)13385	福嶋 宣子	福嶋 宣子	左京区松ヶ崎今海道町8番地5	075-703-7507
第一	(株)プレゼンスプロパティ (1)13402	堂本 浩司 (廣瀬 友樹)	吉川 裕久	東山区祇園町北側347-68	075-525-3255
第三	(株)スマートハウジング (1)13403	小笹 賢治	小笹 賢治	北区紫竹下緑町22番地8	075-494-1040
第四	(株)ダイユーコーポレーション (1)13394	佐々木 行雄	佐々木 治雄	山科区小野西浦5番地1	075-574-0265
第四	(株)コスモス・テクニカ (1)13395	中谷 宮太郎	伯川 悠起子	伏見区醍醐上端山町50番地1	075-574-1067
第四	(株)ニカク工務店 (1)13396	二角 康和	二角 康和	山科区日ノ岡坂脇町10番地34	075-592-3225
第四	(株)青木管工業 (1)13405	青木 和広	野中 公一	伏見区羽束師菱川町314番地22	075-933-1330
第五	マルカ (1)13391	早田 進	早田 圭吾	亀岡市中矢田町岸ノ上8番地5	0771-24-9325
第五	(株)カーロオルゴ社 (1)13392	中川 大輔	石川 和幸	亀岡市宮前町神前水口23番地	0771-20-1765
第五	(株)インザスタイルネクス (1)13406	平田 智臣	平田 智臣	西京区桂徳大寺町279番	075-394-1101
第七	羽賀リアルエステート (1)13390	羽賀 大哲	羽賀 大哲	綾部市里町向屋敷5番地の2	0773-43-2103
第七	(株)オフィスイノウエ (1)13400	井上 孝一	井上 孝一	舞鶴市字引土319	0773-77-8171

■会員権承継(1件)

平成25年11月30日現在

支 部	商号及び免許番号	代表者氏名	専取主任者氏名	事務所 所在地	電話番号	承継理由
第六	井上工務店 (1)13398	井上 光彦	井上 正美子	宇治市木幡南山畑9の1	0774-32-3506	相 続

■支部移動(正会員)(2件)

平成25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
第二	第一	(株)土谷ホーム (4)10616	土谷 申昌	上京区今出川通七本松西入 真盛町742番地1	075-463-3700	25/11/01
第三	第一	大文字建設(株) (12)3823	吉田 茂家	上京区油小路通一条上る草堂 西町523番地	075-441-6158	25/11/26

■退会(正会員)(7件) ※会員名簿より削除してください。

平成25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(中京区)	(1)13097	(株)ハウスドゥ京都	安藤 正弘	25/07/01	廃 業
第二(下京区)	(5)9753	(株)豊栄管理	新井 康慈	25/11/02	退 会

(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
第二(中京区)	(5) 9807	近畿エンジニアリング(株)	谷口 忠春	25/11/22	廃業
第二(中京区)	(1) 13029	ハート&ブレインパートナーズ(株)	中川 義浩	25/11/28	廃業
第五(南丹市)	(2) 11838	緑化公園(株)	山本 禎宏	25/10/23	期間満了
第七(舞鶴市)	(8) 6740	(有) 舞鶴住建	西村 宗四郎	25/11/07	廃業
第七(福知山市)	(5) 9608	(有) カネヤ工務店	永田 明雄	25/11/10	期間満了

■会員数報告書

平成25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	349 (+2)	42 (±0)	391 (+2)	第三	373 (±0)	34 (±0)	407 (±0)	第五	314 (-1)	22 (±0)	336 (-1)	第七	218 (-2)	12 (±0)	230 (-2)	
第二	382 (-5)	45 (±0)	427 (-5)	第四	452 (+2)	28 (±0)	480 (+2)	第六	336 (±0)	28 (±0)	364 (±0)					
													合計	2,424 (-4)	211 (±0)	2,635 (-4)

※()内は会員数前月比増減。

会員実務セミナー「紛争事例から学ぶ顧客満足度を高める宅建業務」 「平成25年度税制改正でどう変わる？相続税・贈与税・消費税」を開催

実務における知識・技術の向上及び人材育成等を目的に会員支援事業の一環として、平成25年11月25日(月)に標記セミナーを開催したところ、102名の参加がありました。

今回、本会顧問であり取引主任者法定講習講師でもある鴨川法律事務所の弁護士 山崎浩一氏(第一部)と北脇七生税理士事務所の税理士 北脇七生氏(第二部)を招いて、第一部は「紛争事例から学ぶ顧客満足度を高める宅建業務」と題し、紛争事例をもとにユーザーが満足する宅建業取引とは何か。第二部は「平成25年度税制改正でどう変わる？相続税・贈与税・消費税」と題し、相続税・贈与税と本年4月1日から施行される消費税について、分かりやすく解説していただきました。



お知らせ

1. 新入会員シールについて

平成24・25年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成25年11~12月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様には本誌と同封のうえ、配付させていただきます。

2. 平成25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。

3. 本誌次号の発行について

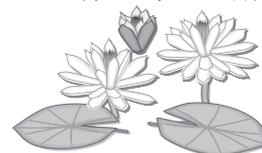
本誌次号は、3月中旬に発行いたします。

訃報

(平成25年11~12月)

山口 栄一 様 [第三(右京区)・山口住研]
西川 哲哉 様 [第四(伏見区)・(株)健栄]
徳田 敏 様 [協会顧問・鴨川法律事務所]

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25年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」を開催

— グランベール京都ゴルフ倶楽部 106名が参加 —

昨年11月20日(水)、本部主催による平成25年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」が、グランベール京都ゴルフ倶楽部(船井郡京丹波町)にて開催されました。

同大会当日は、受付を8時から、開会式を9時から行った後、午前9時30分に各ホールから106名の参加者が一斉にスタート(ショットガン方式)し、他支部参加者と交流を深められました。



個人優勝 おめでとう(岸下心氏)



団体優勝 おめでとう(第四支部)

【個人成績】

優勝	岸下 心 (第七支部)
準優勝	山藤 哉 (第三支部)
三位	川村敦史 (第一支部)

【団体成績】

優勝	第四支部
準優勝	第一支部
三位	第三支部

インスペクションとワンステート・プロ研修会を開催

昨年12月6日(金)、消費者が安心・安全な中古住宅の売買が出来る市場を形成し、中古住宅流通の活性化に貢献することを目的としている近畿圏不動産流通活性化協議会から講師として同協議会理事印南和行氏を招き、「激変している売買仲介とインスペクションを取り巻く最新情報」及び「同協議会の事業内容及び取組」や中古一戸建の宅建業者の買取再販をサポートする商品「ワンステート・プロ」の概要についての研修会を本会館にて開催したところ123名の参加がありました。



不動産業開業支援セミナーを初開催しました

昨年12月11日(水)、本会では初めての試みである不動産業に興味がある方や不動産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、35名の方(参加申込者数41名)が参加されました。

当日は、鍵山会長並びに京都府担当官の挨拶後、「開業案内DVDの視聴」、京都府担当官からの「宅建業の新規免許申請における注意点」説明や業務サポート委員会役員による「会員サポート事業の概要」説明、会員2名からの「不動産業開業体験談」や本部職員による「宅建免許取得から京都宅建入会までの流れ」を説明し、また、セミナー終了後には希望者(8名)のみの個別相談会を行い、盛会裡に終了しました。

