

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.522号
平成25年9月



平成25年9月3日に開催されたキャリアパーソン講座説明会等

目次

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| ■ キャリアパーソン講座説明会等を開催・・・2 | ■ 近畿レイズニュース(物件登録状況)・・・10 |
| ■ 宅地建物取引業団体人権研修会を開催・・・3 | ■ 宅地建物取引業法施行令等の一部改正・・・12 |
| ■ 平成25年度宅建試験申込受付終了・・・3 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ・・・13 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)・・・4 | ■ 住宅瑕疵担保履行法に係る届出(義務)・・・15 |
| ■ 訃報/協会本部のご案内・・・5 | ■ 本部年間行事予定/お知らせ・・・15 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.23)・・・6 | ■ 千振副会長 国土交通大臣表彰を受賞・ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.288)・・・8 | ■ 官民共催不動産広告表示実態調査実施・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

全宅連の不動産キャリアパーソン講座の

説明会並びにセミナーを開催

標記講座は、全宅連が今年4月からスタートさせたもので、全国の不動産業に従事する者の資質の向上による消費者保護及び消費者を含めた不動産取引に関わる者全般に対する適正な取引実務知識の普及による安心安全な不動産取引の推進を目的としており、今回、標記講座の受講促進活動の一環として、去る9月3日(火)に標記説明会並びにセミナーを開催したところ、95名の参加がありました。

前段の説明会においては、不動産キャリアパーソン講座で利用できるWEB上の動画講座のダイジェスト版DVDにより講座の概要が紹介されました。

また、セミナーでは、「わかりやすい不動産トラブル解決のポイント」と題し、前段のダイジェスト版DVDでも講師を務めている一般財団法人不動産適正取引推進機構の上席主任研究員村川隆夫氏を迎えて、売買と賃貸ともに、事例を上げてわかりやすく解説していただきました。



不動産キャリアパーソン講座の概要

1 受講要件

どなたでも受講できます。

2 受講料

- (1) 都道府県宅建協会会員およびその従業者で従業者証明書を発行された者 8,400円(税込)
- (2) (1)以外の者 12,600円(税込)

※ 上記費用には、通信教育費用、受験料(1回分)、登録費用が含まれます。

3 受講の流れ

- (1) 都道府県宅建協会(京都の窓口は本部)または全宅連ホームページから受講申込
- (2) 後日受講者宛に届くテキストとWEB上の講習動画による通信教育で学習(受講期間は学習、修了試験含め2ヶ月)
- (3) 通信教育学習後、都道府県に所在する指定会場(京都は京都市内1箇所、福知山市1箇所)でパソコンによる修了試験を受験。試験は60分間4肢択一の全40問、7割以上の正解で合格
- (4) 合格者で宅地建物取引業に従事している者は、全宅連に登録すれば「不動産キャリアパーソン」資格証が付与されます。

- 4 問合せ先 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会 TEL:03-5821-8112
(公社)京都府宅地建物取引業協会 TEL:075-415-2121

宅地建物取引業団体人権研修会 (主催：京都府・京宅協・全日京都)

～絶えず差別される側に立った取引を!～

京都府と京宅協・全日京都が、新公益法人としての社会的な役割を担うため、三者の協働した最初の取組みとして、8月27日に宅地建物取引業団体人権研修会が開催されました。

不動産業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、業界としても人権問題に対する意識の向上が強く求められていることから、初回のテーマとして、「不動産業界に期待される人権問題の取組み」と題して、大阪企業人権協議会の内海事務長をお招きして講演をいただきました。

会場は100名を超える参加者の下、鍵山会長の開会の挨拶、府の西川人権啓発推進室長の「府の人権啓発の取組等」に続き、内海事務長が「1 土地差別問題とは」、「2 土地差別する意識はどのように形成されたのか」、「3 同和地区に対する忌避と差別」について講演され、「今回の土地差別調査事件から、改めて宅地建物取引の場において、国民的課題である「同和問題」に係わる人権問題が生じており、この問題の解決に向けて、憲法に保障されている「居住・移転の自由」の基本的な人権に深く係わる業務に携わる宅建業者の方々も行政と連携して積極的な取組みをされ、その社会的責務を果たされることを期待する」と結ばれました。

参加者のアンケートからは、「初めての人権研修で、人権に関する知識がより深くなった」、「従業員に知らしめていきたい」、「役員だけでなく、広く会員にも定期的に受けていただく必要がある」、「すぐに解決する問題ではないが、一人ひとりがこの問題について考えることが必要」、「今後もこうした研修を続けてほしい」、「京都市も大阪のように条例制定を」、「本日の講演を受けて、さらに差別意識問題を無くす大切さを感じた」、「同和地域等ができた歴史について詳しい説明を」、「全国民がこうした考え方を理解する機会をもっと増やさないと意味がない」等々の多くの意見が寄せられました。

会長からは「今後とも、公益法人としての適切なテーマでの合同研修会を企画していきたい」との挨拶がありましたが、第一回の合同役員研修会は成功裡のもと、全日京都の坊本部長の挨拶で閉会しました。



宅建試験

受験申込受付を終了、全国で23万4千名が申込み!

～京都府関係は4,782名、前年度より申込者数5.1%減少!～

平成25年度「宅地建物取引主任者資格試験」に係る受験申込みの受付業務が、去る7月1日(月)から7月31日(水)の期間、全国一斉に実施されました。指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構によると、全国の受験申込者の総数は234,303名で、前年比0.9%減少となりました。

なお、同試験において一部免除措置が適用される登録講習修了者の受験申込みは全国で41,696名、京都府では、このうち768名となっております。

ダイジェスト 協会の主な動き

7月



1日(月) 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等の連絡・協力要請事項について他。

2日(火) 業務サポート担当理事会
ハトマーク・ナビの発行(リニューアル)について他。

業務サポート委員会
ハトマーク・ナビの発行(リニューアル)について他。

5日(金) 情報提供担当理事会
役員研修会・委員会の運営について。

情報提供委員会役員研修会
「不動産の公正競争規約について(不動産広告表示実態調査の心得)」と題し、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会の田中康男氏(規約推進特別講師)を講師に迎えて開催。

情報提供委員会
平成25年度事業計画・予算について他。

情報提供委員会(地域政策推進)
平成25年度重点事業について他。

情報提供委員会(広報・流通)
近畿レイنزIP型への加入・移行促進、ハトマークサイト京都への加入促進について他。

10日(水) 取引主任者講習会
93名が受講。

11日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
京宅ビジョン2013小委員会の開催について他。

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。
保証協会正会員10件。

12日(金) 新入会員等義務研修会
24名が受講。

16日(火) 北部拠点事務所現地視察

18日(木) 苦情解決・研修業務委員会(2)事情聴取会
苦情解決申出案件の審議。

南部拠点事務所現地視察

19日(金) 京宅ビジョン2013小委員会
京宅ビジョン2013小委員会の趣旨説明と意見交換について。

22日(月) 組織運営委員長・委員長代理会議
支部合同事務所職員とのミーティングについて。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
京宅ビジョン2013小委員会の状況について他。

25日(木) 取引主任者講習会
102名が受講。

29日(月) 流通センター研修会
まどりっくす・AD-1について他。(12名受講)

(公社)神奈川県宅建物取引業協会「役員研修」訪問(神奈川宅建)
会員支援業務について。

30日(火) (公社)福島県宅建物取引業協会「役員研修」訪問(福島宅建)
会員支援業務について。

(公社)静岡県宅建物取引業協会「役員研修」訪問(静岡宅建)
会員支援業務について。

8月



1日(木) 平成25年度「京都宅建親睦ソフトボール・ゴルフ大会」各支部担当者合同会議
大会における本部の取組みについて。

平成25年度「京都宅建親睦ソフトボール大会」各支部担当者会議
大会手順について他。

(公財)京都市景観・まちづくりセンターとの意見交換会
これからの協力体制について。

平成25年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」各支部担当者会議
大会手順について他。

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
役員研修会及び京宅協役員会の開催について他。

8日(木) 取引主任者講習会
105名が受講。

組織運営委員会(本部支部連絡調整：LC 常任委員会)

9日(金) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)
平成25年度宅建取引主任者資格試験の受験申込状況について他。

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。

人材育成委員会(委託業務)
平成25年度宅建取引主任者資格試験の受験申込状況について他。

流通センター研修会
レイنز I P 型システムについて。(8名受講)

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7件。
保証協会正会員7件。

27日(火) 宅地建物取引業と基本的人権に関する役員研修会
(本誌3頁をご参照ください。)

13日(火) 新入会員等義務研修会
14名が受講。

京宅協役員会
中古住宅流通活性化に向けての取組について他。

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
他県協会における会員支援業務の概要について他。

全日京都役員との懇談会
中古住宅流通活性化協議会について他。

業務サポート委員会(会員周知)
京宅広報(9月発行)の編集について他。

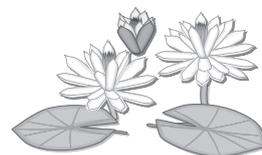
28日(水) 取引主任者講習会
92名が受講。

30日(金) 苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。

訃報

(平成25年7～8月)

井上 保男 様 [第六(宇治市)・井上工務店]
山田 耕嗣 様 [第六(八幡市)・コスモ]



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。

協会本部のご案内

協会本部「休業日」：土曜日・日曜日・祝日・年末年始・お盆等

協会本部「業務時間」：午前9時～午後5時(正午～午後1時は昼休み)

但し、宅建業免許更新、取引主任者講習会申込等受付業務の時間については、次のとおりです。

受付時間 各位のご理解・ご協力方をお願いします。

午前9時～午前11時30分、午後1時～午後4時30分



「他分野からの宅建業進出」

昨年春のこのコラムの中でも書きましたが、最近、特に金融機関や証券業界の宅建業参入に加え、他の分野からの大手企業の宅建業進出が顕著になって来ています。

金融機関の参入については、みずほフィナンシャルグループがみずほ信託銀行をそのに加え、みずほ銀行の全店舗で不動産仲介業を行おうとしていたり、証券業界では、大和証券が個人富裕層をターゲットに、不動産の評価・査定や相続税の課税対策としての不動産売却や購入のコンサルティングを行いながら、全国120店舗で不動産仲介業務をもう既に行っていることは、このコラムの中で紹介した通りです。

しかし、さらに脅威なのは、大手家電量販会社ヤマダ電機や大手流通会社イオンの他分野からの宅建業進出の動きです。ヤマダ電機については、新築住宅分野では住宅メーカーの「エスバイエル」を子会社化し、省エネ住宅を推奨していくようで、又、中古住宅の買取再販に関しても、主に設備関係を充実させ消費者に提供し、その不動産取引をヤマダ電機の子会社が行おうとしています。他、大手家電量販会社のエディオンも、住宅設備最大手のLIXIL（リクシル）と資本・業務提携し、住宅リフォーム事業を強化します。

又、イオンも一昨年から「イオンハウジング」と称して不動産仲介業に進出していて、関東のイオンモールショッピングセンター内で既に営業活動を行っていますし、今後も大都市圏内を中心に事業展開して行くようで、更に驚きなのは、お客様から受け取る仲介手数料の一部を独自の電子マネーのポイントに還元する手法は、今までには類を見ない手法なので、今後、これがわれわれ不動産業界全体にどう影響していくのか気がかりです。

そして、郵政の民営化に伴う郵政グループの宅建業進出についても注目しておかなければなりません。

今のところ、われわれが主としている仲介業務は行わないとしているようですが、郵政グループ各社が巨額利益を上げている現在、今後は宅建業の業務範囲についても検討していく可能性があり、郵便局窓口でも不動産仲介が可能となれば、とんでもないことになり兼ねません。

それだけでなく、われわれは現在、各ターミナル周辺にひしめき合っている大手不動産業者と日々競合しているのに、更に巨大資本の大手企業の波に翻弄されようとしています。

しかし、このような情報にわれわれ協会員は振り廻されることなく、情報は情報として、しっかり受け止め、日頃から行っている地域密着型営業の中で、地元顧客からの信頼といつも社会に貢献する気持ちを大事にしていけば、決して大企業の進出は恐れるものではないと思います。

疲労回復・リラックス・美容に・・・

入浴と健康



暑い日が続いたり、疲れたりすると、つついシャワーで済ませてしまっていないですか？入浴することは、体の汚れを落とすだけでなく、1日の疲れを癒す効果もあります。疲れが溜まっているように思う方は、少し面倒ですが、お風呂にお湯をためて入浴を毎日の習慣にしてみてもいいでしょうか？ここでは、入浴のさまざまな効果をご紹介します。

入浴の3つの効果

●静水圧効果

静水圧とは、お風呂の中で体にかかる水圧のことで、入浴すると、水圧で押されて血液の流れのスピードがあがります。それにより心臓の動きが活発になり、血行やリンパの流れがよくなります。手足などの体の末端部分への圧力はむくみを改善する働きもあります。

静水圧力は浴槽の深さによって違ってきます。深すぎると心臓に負荷をかけやすいので、みぞおちより下だけかかる半身浴がおススメです。

●温熱効果

お湯の温度はほんの2～3℃で体を与える影響は異なります。その温度によって、自律神経をコントロールすることができます。

・ぬるめのお湯 (38～41℃)→副交感神経が働き、リラックスします。体の疲れもとれますが、精神面の疲れに効果的です、1日の疲れを癒したい時は、ぬるめのお湯にゆっくりつかりましょう。

・温かいお湯 (42℃以上)→交感神経が働き、新陳代謝が促進します。汗をかいて老廃物や疲労物質も排出されるので、体の疲れが回復します。



●浮力効果

お風呂の中では、体重は約1/9になっています。体が浮くので、浴槽で力を抜けば普段体重を支えている関節や筋肉の緊張がほぐれてリラックスします。痛みがあって普段動かしにくいところも、お湯の中なら曲げ伸ばしがしやすくなります。毎日の入浴で少しずつ動かし、筋力をつけることができます。



夜の入浴では、体をお休みモードにしてあげるために、ぬるめのお風呂に20分程度半身浴をするのが効果的です。寝る1時間前くらいに入浴し、寝るまでの間に体温を徐々に落とすと快眠につながります。また、お湯の中で足首を回したり老廃物を流すようにマッサージすると、リンパの流れがよりスムーズになりむくみや冷えも解消します。

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 徳田 敏
 協会顧問弁護士 富増 四季

質問

私は分譲マンション管理組合の役員をしています。私たちのマンションでは、全戸に、インターネット常時接続サービス(回線・プロバイダ契約を含む)が提供されています。そして、各住人は、管理規約により、同サービスを利用するか否かに関係なく管理費として利用料金の支払を義務づけられています。

ところが、最近入居した住人が、「このインターネットサービスに不満がある。自分は使わないから、管理費のうち、その利用料金分については払う必要はない」などと主張して支払を拒絶されてしまいました。どのように対応すべきでしょうか？



回答

マンション管理規約で定めたインターネット利用料金

1 区分所有法と管理規約

本件の質問のように、管理費の一部として、インターネット回線・設備などの利用料金を義務づける規定は、分譲マンションの「附属施設」の「管理又は使用」に関する区分所有者相互間の事項についての管理規約の定め(建物の区分所有等に関する法律(以下「同法」という。)30条1項)と位置づけられます。こうした規定は、一般に、区分所有者間の「利害の衡平」が図られるように定める必要がありますが(同条3項)、問題とされる規定は、インターネットを利用しない住人にも、一律に利用料金支払を義務付ける内容となっています。

このため、こうした内容でも「区分所有者間の利害の衡平」が図られているといえるか、当

該規定の有効性が問題となります。

2 広島地裁平成24年11月14日判決

類似の事案で、管理規約の有効性が争われた広島地裁平成24年11月14日判決では、①資産価値への影響、②一律徴収の合理性という二つの観点から、以下のように判断されています。

(1) 設備の保守管理費用について

同判決は、まず、インターネット関連の物理的なLAN配線機器等の施設は、区分所有者の共用部分とし、その保守・管理はマンションの資産価値の維持ないし保全に資するものとし、保守管理費用も各区分所有者が一律に負担すべき、と判断しました。

律 リリース



(2) 接続サービスの費用について

他方で、インターネット接続回線契約やプロバイダ契約は、マンション各戸ごとに締結され、共用されているものではないため、別途の考慮が必要となります。

同判決は、(ア)マンションの資産価値への影響、(イ)コスト面からの合理性、(ウ)金額設定の妥当性に着目して、次のように認定しました。

ア. マンションの資産価値への影響

インターネット接続サービスを、全戸に一律に提供することで、各戸が個別にインターネット回線契約等を締結したり、複雑な設定をしたりすることも不要となります。この点に着目して、同判決は、こうした一律のサービス提供はマンションの資産価値を増すと評価しました。

このため、各区分所有者は、こうしたサービスそのものを利用しなくとも、資産価値増大という利益を受けることができるので、一定の費用負担を課したとしても不当とまではいえません。

イ. コスト面からの合理性

また、同判決は、一律取扱いとすることには、コスト面からも合理性があると評価しました。

すなわち、本件のような一律負担とせず、各戸が支払うべき管理費を戸別にサービス利用の有無によって決めようとする、以下のような支障が生じます。①各戸におけるサービス利用状況を確認するためのコスト、②そのコストを誰にどのように負担させるべきかという問題、③最終的に各戸が負担すべき費用の算出にあたっては、インターネット設備の保守・管理費用と、接続そのものに要する費用を分けて、計算する手間がかかります。こうした余分な事務の処理費用が転嫁されれば、結局の

ところ、各区分所有者の負担が増大することになってしまいかねません。

他方で、一律負担としてしまえば、このような事態を回避することができます。この点に着目して、同判決は、利用の有無を問わずインターネット利用料金を一律に負担させる規定にも、一定の合理性があると判断しました。

ウ. 金額設定の妥当性

さらに、同判決の事案では、管理規約所定のインターネット利用料金(各戸あたり月2,900円程度)は、管理組合とプロバイダとの接続契約や保守・管理業務委託契約の費用と、ほぼ同額であった点も考慮されました。すなわち、この程度の金額であれば、当該サービスを利用しない区分所有者にとっても、不相当に高額とまではなっていないと評価されたのです。

以上の理由から、同判決の事案においては、一律負担の管理規約について「区分所有者間の利害の衡平」(同法30条3項)を害するものではなく、有効とされました。

3 あなたの場

この裁判例の考え方を踏まえると、あなたのマンションでも、利用の有無を問わずにインターネットサービス料金の一律負担を定める管理規約は①マンションが提供するインターネット設備・接続サービスがマンションの資産価値を増大させるものであって、②管理規約所定の利用料金が接続契約や保守・管理費等の実費に照らし、不相当に高額に設定されていない限りは、有効となるでしょう。

この場合、すべての区分所有者は利用料金を支払う義務を負うこととなります。ご質問にあるように、サービスを利用していないことを理由に、インターネット利用料相当分の支払いを拒否するようなことは、許されないということになります。



近畿圏レインズニュース

(平成25年7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

7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	19,387件 (1,038件)	34,171件 (1,737件)	53,558件 (2,775件)	+ 4.6% (+ 4.4%)	51,132件 (2,814件)	+ 4.7% (- 1.4%)
在庫物件数	48,949件 (3,302件)	85,417件 (5,272件)	134,366件 (8,574件)	+ 0.6% (+ 0.7%)	134,176件 (9,126件)	+ 0.1% (- 6.0%)

2. 成約報告概要

7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	3,160件 (240件)	5,493件 (308件)	8,653件 (548件)	- 3.8% (-13.0%)	9,100件 (609件)	- 4.9% (-10.0%)

7月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	16.3% (23.1%)	16.1% (17.7%)	16.2% (19.8%)

※7月末 成約事例在庫数 370,902件

3. アクセス状況等

7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	1,456,376回	46,980回	- 0.5%	1,233,024回	+ 18.1%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は82.4%、図面要求件数は1社(IP型)当たり194.8回となっている。
また、マッチング登録件数は、7月末現在13,579件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成25年9月30日(月) ・ 平成25年10月31日(木)

※ 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。

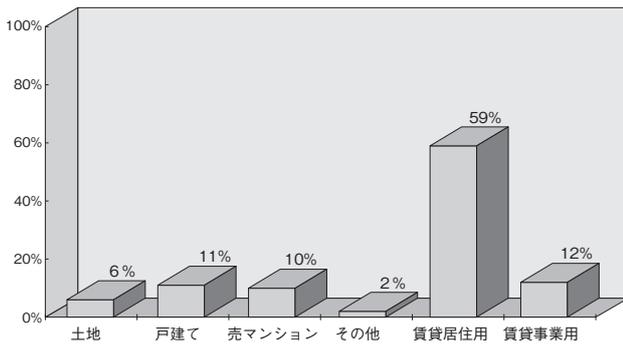
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒540-0036 大阪市中央区船越町2丁目2番1号 大阪府不動産会館内

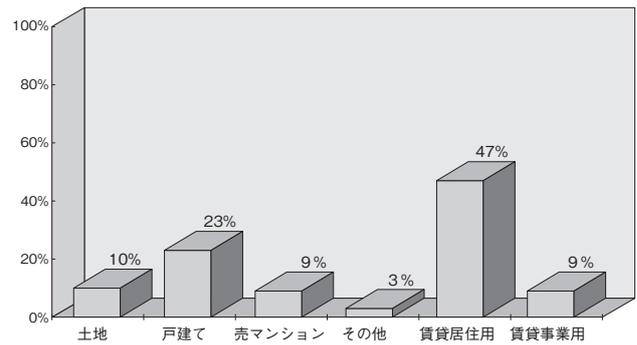
TEL : 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 7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)

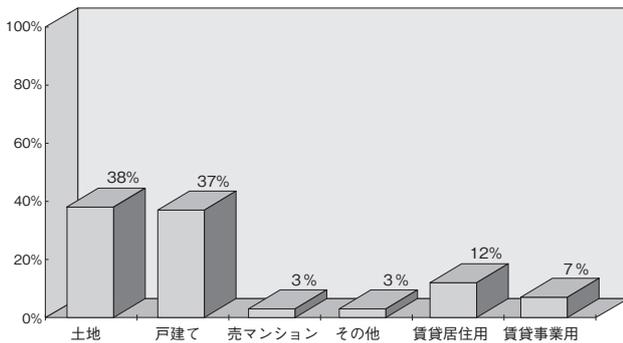
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



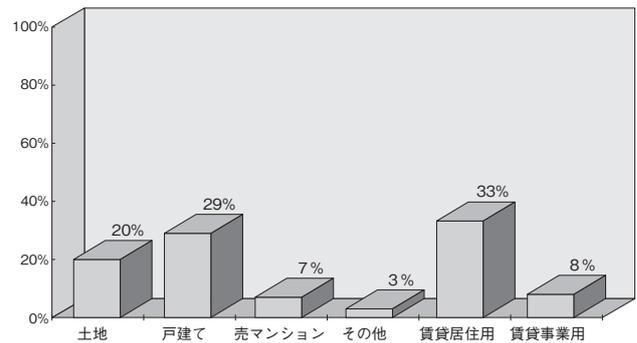
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 7月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府北部以外のマンションの登録件数が減少

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2012年7月	2013年7月	対前年比	2012年7月	2013年7月	対前年比
京都市中心・北部	199	213	107.0%	117.38	114.69	97.7%
京都市南東部・西部	394	372	94.4%	94.50	89.88	95.1%
京都府北部	56	78	139.2%	25.38	28.51	112.3%
京都府南部	325	294	90.4%	63.83	68.85	107.8%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2012年7月	2013年7月	対前年比	2012年7月	2013年7月	対前年比
京都市中心・北部	217	193	88.9%	125.10	158.90	127.0%
京都市南東部・西部	160	143	89.3%	113.13	84.43	74.6%
京都府北部	3	7	233.3%	63.63	54.77	86.0%
京都府南部	79	66	83.5%	67.81	74.32	109.6%

■ 7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、京都府全域の14万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	33	33	1	17
3万円～	325	239	8	112
5万円～	365	277	14	85
7万円～	170	107	3	71
9万円～	78	33	0	25
11万円～	62	49	0	17
14万円以上	85	13	0	7

※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。

大規模災害からの復興に関する法律」の施行に伴う 「宅地建物取引業法施行令」等の一部改正について

宅地建物取引業法施行令第3条(法第35条第1項第2号の法令に基づく制限)に「大規模災害からの復興に関する法律第28条第4項及び第5項」が平成25年8月20日より加えられました。

標記法律では、特定被災市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができ、届出対象区域内において、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、内閣府令で定める事項を特定被災市町村長に届け出なければならない等と定められたことから新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令と宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方において所要の改正が行われました。

なお、本会の重要事項説明書(売買・交換用、売買・交換(区分所有建物))では、「5.法令に基づく制限」にある「(4)都市計画法・建築基準法・土地区画整理法を除く其他法令による制限」の一覧表の最後に「大規模災害からの復興に関する法律」の欄を加えております。

(4) 都市計画法・建築基準法・土地区画整理法を除く其他法令による制限

	古 都 保 存 法		都 市 緑 地 法		生 産 緑 地 法
	特 定 空 港 周 辺 法		景 観 法		大 都 市 住 宅 地 等 供 給 法
	地 方 拠 点 都 市 地 域 整 備 法		被 災 市 街 地 復 興 法		新 住 宅 市 街 地 開 発 法
	新 都 市 基 盤 整 備 法		旧 市 街 地 改 造 法		首 都 圏 等 整 備 法
	近 畿 圏 等 整 備 法		流 通 業 務 市 街 地 整 備 法		都 市 再 開 発 法
	沿 道 整 備 法		集 落 地 域 整 備 法		密 集 市 街 地 防 災 街 区 整 備 促 進 法
	地 域 にお け る 歴 史 的 風 致 の 維 持 及 び 向 上 に 関 す る 法 律		港 湾 法		住 宅 地 区 改 良 法
	公 有 地 拡 大 推 進 法		農 地 法		宅 地 造 成 等 規 制 法
	都 市 公 園 法		自 然 公 園 法		首 都 圏 近 郊 緑 地 保 全 法
	近 畿 圏 保 全 区 域 整 備 法		都 市 の 低 炭 素 化 の 促 進 に 関 す る 法 律		河 川 法
	特 定 都 市 河 川 浸 水 被 害 対 策 法		海 岸 法		津 波 防 災 地 域 づ くり に 関 す る 法 律
	砂 防 法		地 す べ り 等 防 止 法		急 傾 斜 地 法
	土 砂 災 害 防 止 対 策 推 進 法		森 林 法		道 路 法
	全 国 新 幹 線 鉄 道 整 備 法		土 地 収 用 法		文 化 財 保 護 法
	航 空 法		国 土 利 用 計 画 法		廃 棄 物 の 処 理 及 び 清 掃 に 関 す る 法 律
	土 壌 汚 染 対 策 法		都 市 再 生 特 別 措 置 法		高 齢 者、障 害 者 等 の 移 動 等 の 円 滑 化 の 促 進 に 関 す る 法 律
	東 日 本 大 震 災 復 興 特 別 区 域 法		大 規 模 災 害 からの 復 興 に 関 す る 法 律		
備考(制限の概要)					

■新入会(正会員)(10件)

平成25年7月31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
第二	(株)島津総合サービス (1)13324	山内 幹雄	田平 光弘	中京区西ノ京徳大寺町1番地	075- 823-2970
第二	(株)森エーステート (1)13337	森崎 心平	森崎 心平	中京区河原町通夷川上る 指物町313番地703	075- 746-3603
第三	(株) S C C (1)13339	藤塚 賢三	藤塚 秀人	右京区西京極西大丸町23番地 ファミリー西京極504号	075- 312-2963
第四	(株)ジャパンベストコンサルティング (1)13330	堺 昭一郎	堺 昭一郎	南区西九条寺ノ前町13番地 ワンド京都駅前ビル3-B	075- 204-0098
第四	(株) 大 輝 (1)13331	田中 輝彦	西田 有加	山科区竹鼻竹ノ街道町42番地2	075- 582-2880
第四	ハウジング京都 (1)13336	名筋 健司	名筋 健司	山科区勸修寺西金ヶ崎252番地 ミニヨンハウス勸修1階	075- 634-9278
第六	(株)不動産太郎 (1)13326	宮原 一人	宮原 一人	木津川市木津上戸45番地7 グローバル木津506号	0774- 66-4200
第六	(有)橋本建設 (1)13333	橋本 良則	橋本 良則	宇治市小倉町南堀池41番地5	0774- 20-5935
第七	日置建設(株) (1)13329	早石 芳紀	市川 義友	宮津市宇日置1606番地の1	0772- 27-1013
第七	(株)ダイリツ (1)13334	大槻 海	西田 智恵子	福知山市宇立原43番地の1	0773- 33-0362

■新入会(正会員)(7件)

平成25年8月31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
第二	(株)ミヤコ (1)13344	奥野 正人	奥野 正人	中京区四条通室町西入上ル 観音堂町466番地	075- 256-2226
第二	(株)クライス (1)13345	児玉 久美	松本 博則	下京区七条通烏丸東入真苧屋町214番地	075- 351-6870
第四	(株)GSユアサソシエ (1)13335	光野 清	早石 一弘	南区吉祥院新田壱ノ段町5番地 ジーエスビル	075- 312-8837
第四	富士倉庫運輸(株) (1)13346	兼元 邦浩	兼元 邦浩	伏見区横大路柿之本町13番地の1	075- 601-7261
第五	理念経営研究所 (1)13350	柴田 和夫	柴田 和夫	南丹市園部町城南町小町43-2	0771- 86-8551
第六	(株)日商ホームテック (1)13342	松宮 新一	和田 雄二	宇治市榎島町一丁田11-13 信開ビル2F	0774- 28-6730
第六	イトウハウジング (1)13347	伊藤 克也	伊藤 克也	宇治市宇治半白85番地の35	0774- 23-0885

■会員権承継(2件)

平成25年8月31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
第四	(株)K'sホーム (1)13340	木下 義康	木下 義康	南区吉祥院西浦町54番地11号 プレジデント河合203号室	075- 671-1122	その他
第三	(株)エポック (1)13360	加藤 正男	加藤 正男 山本 弓子	右京区嵯峨鳥居本小坂町4番地の1	075- 881-8848	個人→法人

■支部移動(正会員)(2件)

平成25年7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	第四	青木製材(株) (4)10421	青木 洋之	山科区厨子奥矢倉町34番地7	075- 583-6336	25/07/09
第五	第一	住育ライフ(株) (11)4567	宇津崎 光代	左京区岩倉東五田町34番地1	075- 705-0707	25/07/11

■支部移動(正会員)(1件)

平成25年8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	(株) ア グ ル (2)12016	仲田 寛治	下京区仏光寺通烏丸東入る上柳町334 集栄堂ビル4F	075- 353-2888	25/08/08

■退会(正会員)(10件) ※会員名簿より削除してください。

平成25年7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)	大臣(5) 5132	ナショナルエステート(株)	老田 正武	25/06/26	廃業
第三(右京区)	(8) 7170	(株)サガノコーポレーション	堀越 明子	25/06/01	廃業
第三(右京区)	(2)11807	バ ウ (株)	八木 忠志	25/06/01	廃業
第三(右京区)	(11) 4040	角 安 建 設 (株)	安川 昭幸	25/07/11	廃業
第四(南区)	(8) 6632	(有) 丸 久 不 動 産	久世 義隆	25/07/02	廃業
第五(亀岡市)	(7) 7360	(有) 旭 屋	浅田 悦史	25/06/17	廃業
第五(亀岡市)	(10) 4900	丸 忠 不 動 産	須田 忠雄	25/07/09	期間満了
第六(八幡市)	(2)12043	(有) 産 建 住 宅	山下 容孝	25/06/18	廃業
第六(宇治市)	(3)11629	和 (株)	前田 和也	25/06/27	廃業
第七(福知山市)	(11) 4028	足 立 木 材 (株)	足立 計雄	25/06/28	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25年8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)	(8) 6594	富 士 ハ ウ ジ ン グ (株)	草岡 弥生	25/06/03	期間満了
第一(上京区)	(1)12708	土 地 開 発 ハ ン ズ	岡田 憲和	25/06/25	期間満了
第三(北区)	(11) 3937	(株) 新 邦	松原 勝	25/06/05	期間満了
第四(伏見区)	(14) 595	旭 商 事 (株)	杉足 吉彦	25/06/14	廃業
第五(亀岡市)	(11) 3962	大 石 事 務 所	大石 憲昭	25/06/20	期間満了
第五(亀岡市)	(13) 1491	(株) 西 田 建 設	西田 広司	25/07/29	期間満了
第五(西京区)	(2)11842	(株) 松 山 建 設	松山 時男	25/08/21	廃業
第六(八幡市)	(1)12719	K R C 流 通 シ ス テ ム (株)	長谷川 賢一	25/07/16	期間満了
第六(久御山町)	(2)11888	(有) タ イ セ イ	加治 貴浩	25/07/22	廃業

■会員数報告書

平成25年7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	353 (+1)	42 (±0)	395 (+1)	第 三	377 (-2)	34 (±0)	411 (-2)	第 五	320 (-3)	22 (±0)	342 (-3)	第 七	221 (+1)	11 (±0)	232 (+1)
第 二	378 (±0)	42 (±0)	420 (±0)	第 四	448 (+3)	29 (±0)	477 (+3)	第 六	340 (±0)	28 (±0)	368 (±0)				
												合 計	2,437 (±0)	208 (±0)	2,645 (±0)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成25年 8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 (-3)	42 (±0)	392 (-3)	第 三	376 (-1)	34 (±0)	410 (-1)	第 五	318 (-2)	22 (±0)	340 (-2)	第 七	221 (±0)	11 (±0)	232 (±0)
第 二	381 (+3)	42 (±0)	423 (+3)	第 四	449 (+1)	29 (±0)	478 (+1)	第 六	340 (±0)	28 (±0)	368 (±0)				
												合 計	2,435 (-2)	208 (±0)	2,643 (-2)

※()内は会員数前月比増減。

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、当該基準日までの6ヶ月間に引き渡した住宅戸数等を年2回の基準日(3月31日、9月30日)から3週間以内に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してはいけません。

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。

【窓口】京都府建設交通部建築指導課宅建業担当 TEL: 075-414-5343

本 部 年 間 行 事 予 定

平成25年 9月27日(金)・10月28日(月)・11月29日(金) 流通センター研修会
於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)

10月 1 日(火) 官民共催不動産広告表示実態調査事前審査会(情報提供委員会)
京都市及びその周辺地域を対象に冊子・新聞広告・折込チラシ・インターネット広告等について、宅建業法・不動産の表示規約及び同景品規約に抵触の疑いがある広告か否かの書面審査を行います。

11月 7 日(木) 官民共催不動産広告表示実態調査会(情報提供委員会)
上記事前審査会に基づき、対象物件の現地調査を行います。

お知らせ

1. 倫理綱領ポスターの配付について

宅建協会会員の使命である倫理綱領のポスター(法人名称変更)を本誌と同封のうえ、配付させていただきますので、会員各位の事務所内に掲示していただきますようお願いいたします。

2. 新入会員シールの配付について

平成24・25年度「会員名簿」貼付用の平成25年7～8月度新入会員シールを本誌と同封のうえ、配付させていただきます。

3. 本誌次号の発行について

本誌次号は、11月中旬頃に発行いたします。



千振副会長 国土交通大臣表彰を受賞

去る7月10日、全宅連の推薦で本会の千振和雄副会長が宅地建物取引業関係の功績により国土交通大臣表彰受賞の栄に浴されました。

この度の受賞はご本人はもとより本会にとりましても誠に名誉なことであり、心よりお祝い申し上げます。

ご協力をお願い
します!

平成25
年度

官民共催不動産広告表示 実態調査の実施について

11月7日(木)、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会主催による不動産広告表示の実態調査が実施されます。

同実態調査は、京都市及びその周辺地域を対象に、冊子・新聞広告・折込みチラシ・インターネット広告等について、宅建業法・不動産の表示規約及び同景品規約に基づく書面審査を経て、現地調査が実施されるものです。

不動産広告等に対する実態調査の調査対象とさせていただいた場合には、予めご通知申し上げますので、当日調査員が調査に行きました際には、ご多忙中のこととは存じますが、ご待機をお願い申し上げますとともに、調査対象物件に関する書類(原本及びそのコピー)を必ずご持参いただきますようご協力の程よろしくお願い申し上げます。

また、今後、広告代理店等に対する不動産の表示規約等の周知をより図っていくため、依頼された広告代理店等を併せてお知らせください。

インターネット広告について

表示規約は、「情報登録日、または直前の更新日」及び「次回の更新予定日」をインターネット広告における必要な表示事項と定めていますが、当初から成約済みであった物件を掲載したり、掲載後に成約済みとなった物件を削除することなく、そのまま更新するといったケースが見受けられます。

このような場合、取引の対象とはなり得ない物件を広告していることになり、「おとり広告」に該当する恐れがありますので、ご注意ください。

調査実施団体等

京都府建設交通部建築指導課、京都府府民生活部消費生活安全センター、(株)京都新聞COM営業戦略推進室、(一社)関西広告審査協会、(公社)京都府宅地建物取引業協会(情報提供委員会)、(公社)全日本不動産協会京都府本部(公取委員会)