

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL. 530号
平成27年1月



平成26年11月27日に開催された会員実務セミナー

目次

- 新年のご挨拶(大工園会長・本部長)..... 2
- 新年のご挨拶(山田京都府知事)..... 3
- 新年のご挨拶(門川京都市長)..... 4
- 新年のご挨拶(伊藤全宅会長)..... 5
- 業協会理事会・保証協会幹事会を開催..... 6
- 会長の時事コラム(VOL.3)..... 7
- 全宅管理研修会を開催..... 7
- 宅地建物取引士講習会のご案内..... 8
- 「登録実務講習」・「登録講習」実施機関..... 9
- 法律相談シリーズ(VOL.296)..... 10
- 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)..... 14
- 本部年間行事予定・お知らせ/訃報..... 15
- 入退会・支部移動等のお知らせ..... 16
- 人権コラム(VOL.3)..... 17
- 不動産キャリアパーソン講座説明会等を開催..... 18
- 税制改正等に関する提言活動について..... 19
- 会員実務セミナーを開催..... 19
- 親睦ゴルフ大会を開催/女性部会セミナー&懇談会を開催.....ウラ表紙
- 不動産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 京都府不動産会館
TEL(075)415-2121(代)



ハトマークサイト 京都 検索



コンプライアンスを高め、お客様本位の活動を!

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 **大工園 隆**

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り、心よりお礼申し上げます。

昨年末には、小惑星探査機「はやぶさ2」の打ち上げと衆議院総選挙という2つの希望を抱かせるニュースがありました。皆様も、「はやぶさ2」には、3年半をかけて小惑星への軌道を順調に進んでいくことを願い、安倍首相が言うところの“この道”には、もっと早く確実に景気回復に向かうことを期待して、新年をお迎えになられたのではないのでしょうか？

昨秋、協会は全宅連と連携し、不動産・住宅政策の重要性を訴え、主に地元選出の国会議員に対して平成27年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言活動を積極的に行いました。その結果、特定の事業用資産の買替えの場合の譲渡所得の課税の特例措置など各種税制特例措置の延長や買取り再販で扱われる住宅の取得に係る非課税措置の創設などが税制大綱に盛り込まれることとなりました。

また、京政連と連携して取り組んできた「給水管理設に係る承諾書問題」についても、京都市が条例改正など画期的な制度改正に取り組み、昨年末にパブリックコメントが実施されました。我々の提言活動の成果が、4月には結実する運びです。事例収集などにご協力いただいた皆様に感謝申し上げますとともに、今後とも「京宅諮問会議」により、タイムリーな提言に取り組んでまいります。

同じく4月から、いよいよ「宅地建物取引士」制度が動き出します。取引士にふさわしい資質の維持向上を図るため、法定講習の実施要領が改正され、講習内容が充実されることとなります。協会としても講習時間の延長、講習科目の追加、受講者参加型の講義導入などに対応するため、準備を進めているところであります。また、協会役員から従事者まで幅広い実務能力の引上げを目指し、キャリアパーソン講座の受講推進をはじめとして、人権研修や流通センター研修の充実、ハトマーク研修支援の強化などに積極的に取り組んでいきたいと考えています。さらに、コンプライアンスを徹底するため、全宅連の倫理規程にあわせて新たに当協会の規程を定めることとし、常務理事会でご検討いただいた上で理事会に諮ってまいります。

一方、京都市の「空き家条例」の柱となる「地域の空き家相談員」の公募では、応募者の8割を協会員が占め、その意識と意欲の高さが示されました。今後の活躍が期待される所であり、協会としても不動産無料相談や各種セミナーの実施など一般消費者のニーズに応えていきたいと思っております。

このように協会は、本年も情報提供、人材育成、社会貢献という公益3事業に力点を置いて活動を展開していきますが、協会の事業活動を支えるのは会員の皆様の力の結束です。昨年からの各支部役員さんには、新入会員を伸ばすため、面談による説明など積極的に取り組んでいただきました。また、一昨年に引き続き2回目となる「開業支援セミナー」を昨年末に開催したところ、多くの個別相談にも応じることができました。昨年9月に発足した「女性部会」や「青年部会」において協会の将来を担う方々がより活動しやすいような環境づくりにも取り組まなければなりません。

なお、設立準備特別委員会で検討中の「京宅支援センター」については、火災保険の契約期間の改定により厳しい運用が見込まれることから、保険代理店加入を促しつつ、今しばらく状況の好転を見計らっていく所存です。

課題は山盛りです。会員の皆様一人一人と力を合わせ、この一年、大きく前進していくことを願ってやみません。末筆ながら、会員の皆様のますますのご繁栄とご健勝を心からお祈り申し上げます。



京都から真の地方創生の実現を

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、多くの皆さまからご信託を賜り、府政のかじ取りを引き続き担わせていただくことになりました。皆さまからいただいた期待を胸に、全力を尽くして京都府政を推進してまいりますので、府政に対するお力添えをよろしくお願い申し上げます。

社会は大きな転換期に

昨年は、未来に向かっての課題が明確になった年でした。「平成26年8月豪雨」をはじめ、気候変動の影響により京都は3年連続の甚大な災害に見舞われました。改めて被害を受けられた皆さまにお見舞いを申し上げます。府は、一日も早い復旧と将来にわたっての安全確保対策に、国・市町村と連携し全力を挙げて取り組んでいるところでありますが、「経験したことの無い」や「史上最大」という表現が毎回のように入り返される現状を見ると、もう一段階上の根本的な防災対策が大きな課題になっていると思います。

また昨年、私が会長を務める全国知事会で「少子化非常事態宣言」の決議を行いました。地方消滅とまで言われる少子化の問題も高齢化の進展と併せて一刻の猶予もならない状況にあり、婚活から出産、子育て、雇用問題まで、幅広い分野で抜本的な対策を講じなければなりません。

さらに、東京一極集中の是正や中小企業・農林水産業の振興、環境・エネルギー問題など、今、日本社会は大きな転換期に来ており、これまでの対応では解決できない課題を多く抱えています。従来の制度や政策を大きく超えた発想やスピード感をもった新たな施策により「新しい安心」を創出していかなければなりません。

大交流時代の実現へ

ただ、一方で京都の観光客数は大幅な回復を見せ、植物園は近年最高の入園者数を記録し、「海の京都」観光圏に認定された府北部5市2町で開催された「海フェスタ京都」では140万人を超える方々にご来場いただきました。

京都府立医科大学、京都府立大学及び京都工芸繊維大学の3大学による全国初の教養教育共同化施設が完成し、豊かな人材育成・交流拠点として活動を始め、学研地域にも企業の立地が相次ぎ、「けいはんなオープンイノベーションセンター(KICK)」(旧「私のしごと館」)も動き始めました。

さらに今年は、悲願であった京都縦貫自動車道が全線開通し、高速道路の整備が大きな節目を迎えます。また、京都舞鶴港の整備やJR奈良線の複線化事業など、京都がこれまで取り組んできた基盤整備が大きな成果を上げつつあります。これらの整備された交流基盤の上に、「海の京都」、「森の京都」、「お茶の京都」や15の「みやこ構想」の花を咲かせ、文化・スポーツ、学術・研究、産業などあらゆる分野で「新たな交流」を進める「世界の交流首都・京都」が姿を現しつつあります。

とりわけ今年は、本阿弥光悦が鷹峯の地で光悦村を開いてから400年の節目の年。オール京都の力を結集した「琳派400年記念祭」で、着物や工芸品など伝統産業の復権を目指すとともに、「PARASOPHIA：京都国際現代芸術祭2015」と併せて京都の文化新時代を築き上げていきます。

真の地方創生を目指して

これまでの安心を超える「新たな安心」の創出、北から南まで京都の資源と魅力を活かした「新たな交流」により、府民の皆さまと力を合わせて京都の未来を切り開いていきたいと思っております。「少子化対策」、「東京一極集中の是正」、「地域活性化」という地方創生を進めるためにも、京都から安心と交流をつくり出し、お互いが支え合う地域社会を築いていく。京都には、それを可能にする力があります。今こそ、私たちの持つ「京都力」を結集し、真の「地方創生」をつくり上げていきましょう。

この一年の、皆さまのご健勝とご多幸を心からお祈り申し上げます。



住んでよし、子育てしてよし、 学んでよし、訪れてよしのまちづくり

京都市長 門川 大作

明けましておめでとうございます。

この一年の皆様のご多幸を心からお祈り申し上げます。

振り返れば昨年も、市民の皆様のご尽力の下に京都の未来のまちづくりが大きく前進した年でした。

京都が世界一の観光人気都市に。世界的に最も影響力を持つ旅行誌の読者投票での栄冠。

美しさを増す景観、看板。「看板等も綺麗になり、京都のまちが更に美しくなりましたね」。よくそんな声をいただきます。

盛り上がる「京都マラソン」。2019年のラグビーワールドカップも西京極への招致に全力。

「歩くまち・京都」、公共交通優先化の取組。四条通の歩道拡幅、京都駅南口駅前再整備が着工。祇園祭後祭の復活、大船鉦の復興。各地の祭りも活気を増しています。

ゾウ4頭を迎え更に進む動物園再整備と地域の活性化など、地域資源を一層生かす取組が各地で。

和食・日本酒の人気上昇。

産学公連携による新産業の創出。

区役所を中心とした市民参加事業が活発に。

市バス・地下鉄の利便性向上と大幅な増客。

保育所待機児童ゼロの実現をはじめ子育て支援、教育、地域に根差した介護・医療も着実に前進。

ごみ減量4割減を実現、さらに半減へ。「雑がみ」の分別・リサイクルなど新たな挑戦。

地域・保護者の方々のご参加の下、学校教育が進展。

増加する大学生、留学生。

台風・豪雨など厳しい災害もありましたが、消防団、水防団、自治会、自主防災会、社会福祉協議会などの皆様の「自分たちのまちは自分たちで守る」との高いお志、地域力に改めて感服。深謝。

この6年で2割近い職員を削減、190億円の年間人件費を削減するなど行財政改革を断行。福祉や教育の充実、安心安全の取組を推進。

市税収入がピーク時の1割減で下げ止まったままなど、厳しい市政運営が続きます。しかし、借金（市債残高）を減らし、更なる改革で京都の未来を築きます。鉄道博物館、ロームシアター京都、美術館再整備構想、崇仁地域への市立芸大移転、琳派400年やパラソフィア（京都国際現代芸術祭）など、本年も未来への飛躍の土台となる取組が盛りだくさん。住んでよし、子育てしてよし、学んでよし、訪れてよしの「世界一安心安全な、やさしさあふれるおもてなしのまち」を力強く目指してまいります。



『宅地建物取引士』元年にあたって

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。

全宅連及び全宅保証は、公益社団法人として発足し、3年目を迎え、国民の皆さまの住生活の安定や消費者保護に向け、着実に公益事業を実施しております。

全宅連では、税制改正要望として、住宅取得時の贈与税の非課税措置や宅地の固定資産税負担調整措置等について要望活動を推進した他、民法改正や重要事項説明等のIT化に向けた対応について、消費者保護や取引の安全性を第一に、消費者目線に立ったあるべき姿を提言してまいります。

本年4月1日より、『宅地建物取引士』の名称変更が施行されますが、今後、「士業」としてのコンプライアンス、専門的知識の修得が求められることから、新たな倫理規程を制定し遵守すると共に、『不動産キャリアサポート研修制度』の専門科目を充実し、普及を促進し、更なる人「財」育成が図られるよう所要の対応を図ってまいります。

不動産に関する調査研究活動では、民法の改正動向を踏まえた宅地建物取引のあり方、災害時等における地域貢献活動や地域社会の活性化に係る取り組みに関する研究を行うと共に、不動産データベースと価格査定のあるり方に関する調査研究を行ってまいります。

流通関係では、昨年「ハトマークサイト」をリニューアルし、より消費者が物件を検索しやすくすると共に、新機能としてBtoBシステムを追加するなど、今後も一般消費者及び会員に対するより有益な情報提供体制を拡充させていただきます。

全宅保証では、苦情解決相談業務、弁済業務を通じて消費者保護に努め、迅速な処理を行い、紛争の未然防止を図るべく研修会等の実施を通じて、引き続き安心安全な取引をサポートする体制を推進してまいります。

全宅連が掲げたハトマークグループ・ビジョンについては、昨年、新たな試みとして皆さまにDVD映像等による周知を行いました。今後も、全宅保証、宅建協会、全宅管理、ハトマーク支援機構一丸となって「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」、様々な事業を通じて具体化を図ってまいります。

最後に、皆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(11月28日)

◎会長挨拶

- (1) 業協会創立50周年記念事業について
- (2) 全宅連ハトマークサイトのリニューアルについて
- (3) 宅地建物取引士への移行について他

報告事項

1. 新入会員の報告について(平成26年10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15件、準会員1件。
保証協会 正会員15件、準会員1件。

2. 平成26年度事業経過報告について

平成26年度(4～9月)各委員会事業が報告されました。

3. 平成26年度上半期収支報告について

平成26年度(4～9月)の決算額等が報告されました。

4. 平成26年度官民合同不動産広告表示実態調査会の実施について

昨年11月18日(火)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4頁参照)

5. 不動産キャリアパーソン講座の説明会並びにセミナーについて

昨年11月11日(火)に開催された標記説明会等の実施状況が報告されました。(本誌18頁参照)

6. 全宅管理会員研修会の開催について

昨年11月10日(月)に開催された標記研修会等の実施状況が報告されました。(本誌7頁参照)

7. 一般消費者対象「住教育セミナー『かしこい不動産の買い方』」の開催について

一般消費者対象の標記セミナーを2月14日(土)に本会にて開催する旨が報告されました。(すまーと11頁参照)



8. 京都府政策法務課による「公益法人立入検査」について

標記検査が実施されるにあたっての手続きについて報告されました。

9. 平成27年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言活動について

全宅連・京宅協の標記政策に関する提言活動の状況について報告されました。(本誌19頁参照)

10. 「給水管理設時の承諾書問題」解消に向けた制度改正パブコメについて

京都市上下水道局より、標記制度改正に対する意見を市民に募集している旨が報告されました。(すまーと2頁参照)

11. 平成26年度宅地建物取引業者への立入調査について

京都府より標記立入調査について本会へ協力依頼があった旨が報告されました。

12. 重複地番の解消作業の実施について

京都地方法務局より標記解消作業の実施についての協力依頼があった旨が報告されました。

13. 協会事務局休業日の緊急FAX対応について

標記対応に対して各支部長等が利用できる新たなFAX送信サービスを導入する旨が報告されました。

14. ハトマークサイトリニューアルについて

標記リニューアルの昨年12月3日の実施及び各支部における周知依頼が報告されました。



会長の時事 コラム VOL.3

あけましておめでとうございます。

協会会長に就任して早くも7か月が経過しておりますが、その後の1ページをご案内しておきます。

昨年9月、第六支部事務所が本部合同事務所に移転の後、第一～第七の各支部において、毎月各支部委員会が開催される会場で各支部役員さんとの意見交換会を開催していただき、私と本部役員及び本部職員が合同で訪問しております。

各支部を訪問しての第一印象は、どの支部の役員さんも協会事業に大変熱心に取り組んでおられることと、支部の地域的特性を生かして活動することを心掛けておられることが、伝わってきたことでした。南北に長い京都府で、それぞれの地域的特性を抱えている各支部さんの事業は、特徴を出せることが地域定着のカギなのかもしれません。

一方、全宅連は、平成26年4月より「ハトマーク グループ ビジョン」を掲げ、「10年後の理想の姿」を追求しており、このため、大きな2つの目標を設定しています。

その1つは、「地域と密接な関わりを持ち、継続的な地域貢献活動を行うことにより、地域の笑顔を増やす」ことであり、2つ目は「不動産・住宅市場の活性化とハトマーク会員の取扱件数の増加を目指す」ことと定めています。

いずれにしても、私たちは「消費者の笑顔」「地域生活者の笑顔」「地域コミュニティの笑顔」を目指しており、地域を十分に考慮して事業を展開してゆくことが課題となります。当面の目標は、ハトマーク会員の資質の向上と確実な情報提供であると思っております。

手始めに「キャリアパーソン」へのトライがあります。キャリアパーソンの受講をすでに済まされたメンバーもおられますが、人数的にまだまだ初期の段階であり、宅建業従事者には全員受講していただきたいと願っております。

また、ハトマークサイトは、昨年12月3日に全面リニューアルリリースされたばかりで、こちらも全会員に積極的に活用していただくことを目指しております。

新春から、これらのことにトライしていただき、明るい一年になるよう頑張っていこうではありませんか！

全宅管理京都支部「会員研修会」が実施されました

(一社)全国賃貸不動産管理業協会への入会促進及び会員の研修事業の一環として、昨年11月10日(月)全宅管理京都支部主催による既会員及び入会を検討の方を対象とした標記研修会を開催されたところ、67名(全宅管理会員42名、非会員25名)の参加がありました。〔今回の研修会の参加条件に基づき、新規(5名)の方に入会していただき、京都支部会員数は、224会員となりました。〕

第一部は、全国各地で顧客目線に立った提案や対応の重要性を説く講演が好評を博している、(一社)全国賃貸不動産管理業協会 業務企画委員長岡田日出則氏を講師にお招きし、『①ローコストで行う空室対策の極意!!』と題して、賃貸管理業を営むにおいて独自のノウハウ(ローコストで装飾に力を注ぎ、単純な事を当然のように徹底し、継続していくこと)を分かりやすく解説していただきました。



第二部は、全宅管理と業務提携会社(株)リアルプロ・ホールディングス代表取締役遠藤雅志氏を説明者として、『収益物件購入提案書作成支援ソフト「賃貸管理サポート2012・賃貸住宅 事業収支計算ソフトPro2012』と題し、管理業務の基本である「月次管理報告書」「家賃収納台帳」「履歴データ」を作成するための賃貸管理業務支援ソフトや、主として投資用中古マンションの購入希望者が実際に物件を購入する決断ができるように促すための提案書を作成するソフトを、全宅管理会員に提供するサービスの商品説明がありました。

また、当京都支部では、既会員の方へお役に立てる業務を提供しておりますので、次回の研修会開催時には、非会員の方もご参加いただき、是非ともご入会いただきますようお願いいたします。

本年4月1日より 宅地建物「取引主任者」は「取引士」となります!

「宅地建物取引士」講習会のご案内

宅地建物取引業法の一部改正に伴い、平成27年4月1日(以下、「施行日」)をもって、現「宅地建物取引主任者」(以下、主任者)の資格は、新たに「宅地建物取引士」(以下、取引士)となり、「主任者証」に替って「取引士証」が発行されることとなります。

本会では、施行日以降、「取引士証」への更新のための標記講習会は、次の通り実施する予定です。

1. カリキュラム(講習時間割) ※新設は「取引士講習会」からの新科目

時限	講習時間	所要時間	講習科目
	9:00 ~		(会場受付)
	9:40 ~ 9:45	5分	開講挨拶
	9:45 ~ 9:50	5分	当日の注意事項について(DVD視聴)
1	9:50 ~ 10:50	60分	宅地建物取引士の使命と役割 ※新設
	10:50 ~ 11:00	10分	(休憩)
2	11:00 ~ 12:30	90分	改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項
	12:30 ~ 13:30	60分	(昼休み)
3	13:30 ~ 15:20	110分	紛争事例と関係法令および実務上の留意事項
	15:20 ~ 15:30	10分	(休憩)
4	15:30 ~ 16:50	80分	改正税制の主要な改正点と紛争事例および実務上の留意事項
5	16:50 ~ 17:10	20分	演習・自己採点 ※新設
	17:10 ~		(宅地建物取引士証 交付)

2. 受講料 15,500円(変更なし)

【内訳 講習会受講料11,000円 + 取引士証交付手数料4,500円】

3. 開催日程 次号にてご案内いたします。

「主任者証」から「取引士証」への移行について

Q 施行日以降、今持っている「(有効期間のある)主任者証」は使えますか？

A 施行日以降も「取引士証」とみなされ、有効です。お持ちの「主任者証」の有効期間内は、重要事項説明等の業務にて使用できます。 ※次回の更新時に「取引士証」が交付されます。

Q 施行日以降、「(有効期間のある)主任者証」から「取引士証」へ、すぐに切り替えられますか？

A 施行日以降、「再交付申請」により「取引士証」の交付を受けることができますが、その際は、**交付申請の手続き及び申請手数料(4,500円 ※予定)**が別途必要となりますのでご注意ください。また、有効期日の6ヵ月前から更新時期になるので、「取引士講習会」の受講により「取引士証」の交付が受けられます。

Q 現在、更新時期を迎えていますが「取引士講習会」を受講できますか？

A 現在、施行日以降に有効期日を迎えられる方へは、順次、取引士講習会の案内を発送いたしておりますが、定員の都合上、誠に勝手ながら講習日を指定してご案内させていただいておりますので、同案内が届くのをしばらくお待ちください。

※ 施行日より当面の間、更新による受講者が多く見込まれるため、指定させていただいた講習日以外のお申し込みは、定員の都合上、お断りする場合がございます。あしからずご容赦ください。

なお、更新時期が年度をまたぐ方で、有効期限内に取引士講習会を受講できない方は、平成26年度内の主任者講習会を受講いただき、施行日以降に「取引士証」の交付を受けられることもありますので、詳細は本会までお問い合わせください。

『登録実務講習』実施機関について

宅地建物取引主任者資格試験の合格者が資格登録要件(実務経験2年以上)を満たすための講習を実施する機関として、国土交通大臣の登録を受けている登録実務講習機関は下表のとおりです。

なお、登録実務講習の受付・実施期間、受講料等は、各登録実務講習機関によって異なります。

登録番号	機関の名称	事務所の所在地	電話番号
第1号	(公財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区永田町1-11-30	0120-775-715
第2号	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
第3号	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-38-2	0120-243-229
第4号	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
第5号	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2	03-3340-3081
第7号	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
第8号	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	0120-188-509
第12号	(一社)宅建実務教育センター	千葉県八千代市ゆりのき台1-2-2	047-481-4155
第13号	(一社)職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1	0120-963-253
第14号	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15	0120-106-977
第15号	(株)Social Bridge	大阪府大阪市北区梅田1-1-3	06-6453-5432
第16号	(株)Kenビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7	03-5326-9294
第17号	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-228-9063
第18号	(株)プライシングジャパン	埼玉県三郷市上口1-145	048-994-4356

※ 今後、実施機関が追加又は業務を廃止することも考えられます。(平成26年10月15日現在)

『登録講習』実施機関について

宅地建物取引主任者資格試験の一部(5問)免除を受けるための講習(登録講習)を実施する機関として、国土交通大臣の登録を受けている登録講習機関は下表のとおりです。

なお、登録講習の受付・実施期間、受講料等は、各登録講習機関によって異なります。

登録番号	機関の名称	事務所の所在地	電話番号
第001号	(公財)不動産流通近代化センター	東京都千代田区永田町1-11-30	0120-775-715
第002号	(株)東京リーガルマインド	東京都中野区中野4-11-10	03-5913-6310
第003号	TAC(株)	東京都千代田区三崎町3-2-18	0120-509-117
第005号	(株)住宅新報社	東京都港区虎ノ門3-11-15	0120-106-977
第007号	アットホーム(株)	東京都千代田区内幸町1-3-2	03-3580-7051
第009号	(株)総合資格	東京都新宿区西新宿1-26-2	03-3340-3081
第012号	(株)辰巳法律研究所	東京都新宿区高田馬場4-3-6	03-5348-5825
第013号	(株)日建学院	東京都豊島区池袋2-38-2	0120-243-229
第015号	(株)日本ビジネス法研究所	東京都千代田区神田須田町2-23-11	0120-188-509
第016号	(有)ユーノリカ(宅建ゼミナール)	愛知県名古屋市西区那古野2-18-17	052-561-7628
第017号	(株)Kenビジネススクール	東京都新宿区西新宿6-12-7	03-5326-9294
第018号	(株)九州不動産専門学院	福岡県福岡市中央区天神1-3-38	092-714-4131
第019号	(一財)ハートステーション	神奈川県横浜市中区住吉町6-76-3	045-228-9063
第020号	(一社)職能研修会	神奈川県横浜市神奈川区台町12-1	0120-963-253
第021号	学校法人 大原学園	東京都千代田区西神田1-2-10	03-3292-6265
第022号	(株)プライシングジャパン	埼玉県三郷市上口1-145	048-994-4356
第023号	(株)Social Bridge	大阪府大阪市北区梅田1-1-3	06-6453-5432
第024号	(一財)福島宅建サポートセンター	福島県郡山市長者1-3-7	0242-26-3122
第025号	学校法人 名古屋大原学園	愛知県名古屋市中村区名駅3-20-8	052-582-7733

※ 今後、実施機関が追加又は業務を廃止することも考えられます。(平成26年10月20日現在)

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

法律 相談シリーズ

質問

私は、昨年亡くなった夫から、30年ほど前に「全財産を妻に相続させる」旨の自筆証書遺言(旧遺言)を託されていたのですが、先日、どうやらその後「全財産を妹に相続させる」という内容の公正証書遺言(新遺言)が作られていたことが、判明しました。

新遺言が作られたのは夫の亡くなる直前の80歳当時のことで、この頃、夫は、高齢と精神疾患があって、まともな判断ができる状態ではなかったと思うのです。それでも、公証人の方も関与しての公正証書遺言ということですし、新遺言が優先してしまうものなのでしょうか？



回答

遺言能力の有無についての判断基準

1 遺言能力とは

以前に旧遺言が作ってあるときでも、新遺言を作って内容を変更すること自体は可能です(旧遺言は、新遺言と矛盾する部分に限って撤回されたこととなります)。しかし、当然のことながら新遺言が有効となるためには、新遺言作成時において、遺言者が遺言能力、つまり、「遺言事項を具体的に決定し、その法律効果を弁識するのに必要な判断能力たる意思能力」を備えていることが必要となります。

本件設問で、遺言者は「まともな判断ができる状態ではなかった」ということですから、この遺言能力の有無が問題となります。高齢者の遺言能力が争点となることは多く、一般的には、長谷川式簡易スケールなどによる認知能力の程度、年齢、健康状態、病状、医師の診断、生活

状況、遺言作成前後の状況、当事者の関係などを総合的に判断する、とされています。また、設問のように、全財産を身近な親族一人に渡すなど、遺言の内容が単純な場合は、その分、求められる判断能力の水準も低くてよいものと考えられています。

2 判断基準 ～客観的な病状等からの推認

設問と類似の事案で、東京高裁平成25年3月6日判決は、上記の判断要素のなかでも遺言者の病状と医師の診断などを重視しています。まず、裁判所は、遺言者が入院していた病院のカルテの記載などを詳細に検討し、遺言者の病状として、幻視・幻聴、妄想、ベッドよりの滑落などが見られ、情緒不安定な状態であった事実を確認しました。そして、新遺言がなされた当

時の遺言者の病状、医師の診断、生活状況等に照らし、単純な遺言内容ですら判断・理解することはできず、遺言能力を欠く状況が推認されると判断したのでした。

3 その他の間接事実の検討

こうした推認による一定の方向づけの後に、その他の間接事実が整合しているかを検討していきます。

具体的には、(1)新遺言が作成されるに至った経緯、(2)公証人による新遺言の作成手続き、(3)新遺言を作成する合理的理由の有無に照らし、上記推認を破り、あえて特別に遺言能力を認めるべき事情がないかどうかを証拠から丁寧に確認をしていきます。

(1) 新遺言の作成に至る経緯

新遺言が作成されるに至った前後の経緯として、まず重視されたのが、(無効となった新遺言の)受遺者の不審な行動です。遺言者に無断で、遺言者の住所を自分と同じところに移し、さらには印鑑登録までしてしまっていたのです。そして、この受遺者が、遺言者の意向も聞かずに、公証人への連絡、遺言文案の提案などをして、自らに有利な遺言作成に向けて手続をどんどん進めてしまっていたという経過もありました。

(2) 公正証書遺言を作成した具体的手続

次に、公証人による新遺言の作成手続きについては、(新遺言の)受遺者が立会を許されていてその影響が疑われました。また、正常な判断能力のときちんと口授を受けていれば、当然、遺言者が自宅住所を無断変更気づいたり、遺言者の視覚障害もわかって大問題となったはずなのに、そのような形跡もなかった点も考慮されました。

(3) 新遺言を作成する合理的理由

最後に新遺言の内容についてです。遺言者については、そもそもうつ病や認知症の症状があり、さらに「カルテの記載から、幻視・幻聴、妄想、ベッドからの滑落、傾眠状況が見られる」など判断能力の著しい低下が見受けられました。このような遺言者において、妻の病状を把握して以前の遺言を変更する必要性を理解していたとは考えられず、このような遺言をする合

理性が認められない、とされました。

このように、東京高裁の事案では、(1)作成前後の経過、(2)作成当日の手続、(3)遺言内容の不合理性といういずれの観点からも、上述の遺言能力がなかったとの推認に整合するものであったので、判決も自信をもって遺言を無効と判断したわけです。

4 設問の検討

設問の事案にこの東京高裁の判断枠組みをあてはめると、まず、新遺言の作成当時につき、判断能力の不十分さについて医師の診断や生活状況などから客観的に裏付けられれば、遺言無効との方向付け(推認)ができます。そして、その他の作成に至るまでの経過、公証人による具体的な作成手続、遺言の内容の合理性といった事情によっても、この推認を否定するほどの特別事情が見受けられないような場合には、新遺言は無効とされるわけです。

東京高裁の事案のように、本人の意思確認手続が不十分であったり、自己に有利な遺言を作成させる意図のある親族(新遺言の受遺者)が、手続を主導し作成の場に立ち会っていたりする経過があれば、無効とされる見込みはさらに高まります。

5 まとめ

残念なことではありますが、認知能力に問題のある高齢者の親族が、自分が財産を独り占めしてしまおうと画策することがあります。今回のような遺言の事案のみならず不動産の売買事案においても、悪意ある親族の主導のもと認知症の高齢者が自宅を売り払わされ代金を持ち去られたような事案もあります(東京地判平成21年10月29日判決。この事案でも専門職である司法書士の立会がありながら、認知能力の低下、悪意ある親族の立会、さらには次の転居先の段取りもたてずに唯一の自宅住居を売却してしまったという契約内容の不合理性などが重視されて無効とされました。)

高齢社会の進展のなか、こうしたトラブル発生防止に向け、より注意を払っていく必要があります。



近畿圏レインズニュース

(平成26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	18,698件 (907件)	36,624件 (1,754件)	55,322件 (2,661件)	- 8.7% (- 13.7%)	54,551件 (3,057件)	+ 1.4% (- 13.0%)
在庫物件数	54,790件 (3,874件)	94,704件 (5,493件)	149,494件 (9,367件)	- 1.2% (- 1.4%)	139,910件 (8,862件)	+ 6.9% (+ 5.7%)

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	5,493件 (244件)	7,592件 (459件)	13,085件 (703件)	+ 3.4% (+ 9.5%)	9,865件 (720件)	+ 32.6% (- 2.4%)

11月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	17.6% (26.9%)	20.7% (26.2%)	19.7% (26.4%)

※11月末 成約事例在庫数 528,920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	1,671,309回	55,710回	- 1.4%	1,487,414回	+ 12.4%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は87.5%、図面要求件数は1社(I P型)当たり219.30回となっている。
また、マッチング登録件数は、11月末現在15,362件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成27年1月31日(土) ・ 平成27年2月28日(土)

※ 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。

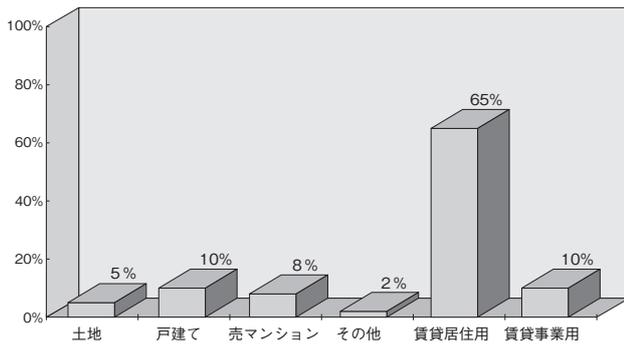
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル9階

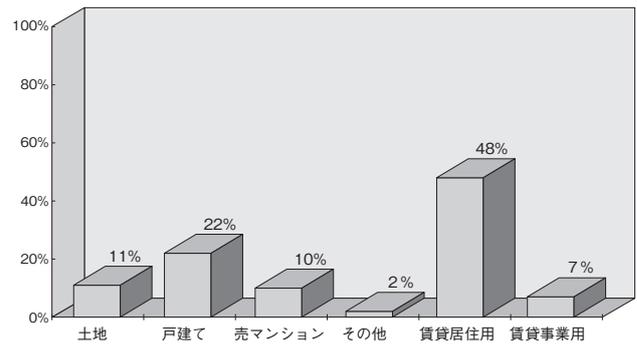
TEL : 06-4708-8338 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■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)

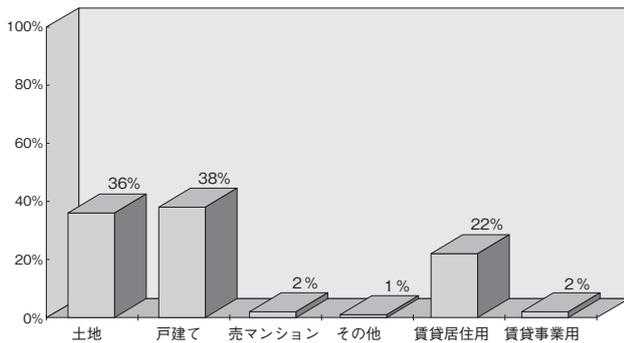
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中区・東山区・下京区)



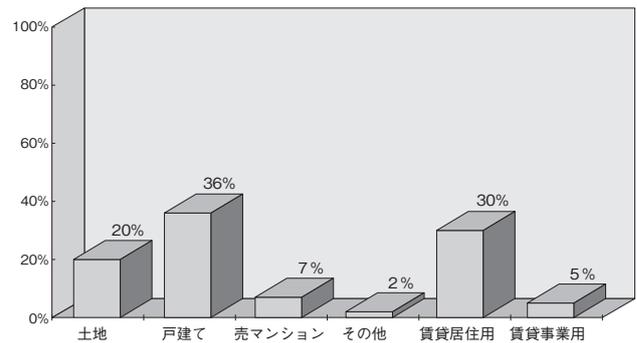
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府全域の売戸建の登録件数が増加傾向、マンションは減少傾向

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年11月	2014年11月	対前年比	2013年11月	2014年11月	対前年比
京都市中心・北部	177	206	116.3%	164.14	115.14	70.1%
京都市南東部・西部	363	366	100.8%	84.79	89.55	105.6%
京都府北部	89	74	83.1%	30.86	37.11	120.2%
京都府南部	277	318	114.8%	64.38	66.30	102.9%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2013年11月	2014年11月	対前年比	2013年11月	2014年11月	対前年比
京都市中心・北部	223	165	73.9%	142.60	149.37	104.7%
京都市南東部・西部	168	171	101.7%	80.60	84.49	104.8%
京都府北部	4	3	75.0%	35.56	69.70	196.0%
京都府南部	79	57	72.1%	75.39	71.91	95.3%

■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、京都府全域の3万円以上7万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	36	40	0	9
3万円～	397	265	8	103
5万円～	456	253	32	64
7万円～	213	153	4	53
9万円～	84	26	0	23
11万円～	64	32	0	7
14万円以上	83	16	0	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。

ダイジェスト 協会の主な動き

11月



4日(火) 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。

5日(水) 取引主任者講習会
105名が受講。

7日(金) 社会貢献委員会(地域活性テキスト担当者会議)
一般消費者対象セミナー「かしこい不動産の買い方」テキストの検討について他。

10日(月) 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。

11日(火) 保証協会中央本部監査

人材育成委員会(専門研修・啓発)
「不動産キャリアパーソン講座」説明会・セミナーの運営について。

「不動産キャリアパーソン講座」説明会・セミナーの運営について。
(本誌18頁をご参照ください。)

12日(水) 平成26年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」
(亀岡カントリークラブ)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

13日(木) 業務サポート担当理事会
支部青年部員(代表者・従業員)対象の懇談会・交流会の計画について他。

第六支部「流通センター研修会」(京田辺市商工会館)
まどりっくす・AD-1について他。(11名受講)

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。

青年部会
支部青年部員(代表者・従業員)対象の懇談会・交流会の計画について他。

14日(金) 京宅諮問会議(開発道路等に係る諸課題担当チーム)
京都府・京都市とのヒアリング結果の報告について他。

新入会員等義務研修会
25名が受講。

17日(月) 第六支部執行部役員との懇談会
空き家バンクについて(各市町村の取組み)他。

女性部会
セミナー&懇談会の運営について他。

女性部会主催セミナー&懇談会。
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

18日(火) 官民合同不動産広告表示実態調査会
(すまーと4頁をご参照ください。)

20日(木) 取引主任者講習会
101名が受講。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議(奈良)
二団体「常務理事会・常任幹事会合同会議/理事会・幹事会合同会議」の対応について他。

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。

25日(火) 流通センター研修会
まどりっくす・AD-1について他。(4名受講)

社会貢献委員会(地域活性)
一般消費者対象セミナー「かしこい不動産の買い方」の開催について。

27日(木) 業務サポート担当理事会
実務セミナーの運営について他。

第五支部執行部役員との懇談会
全宅連ハトマークサイトのリニューアルについて他。

実務セミナー
(本誌19頁をご参照ください。)

28日(金) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
二団体「常務理事会・常任幹事会合同会議/理事会・幹事会合同会議」の対応について他。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会合同会議
平成26年度事業経過報告について他。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌6頁をご参照ください。)

12月



1日(月) 第四支部執行部役員との懇談会
支部執行部から本部執行部への要望事項等について他。

2日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
宅地建物取引士への移行に伴う対応について他。

3日(水) 取引主任者講習会
78名が受講。

8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
「寄せられた疑問・質問に対する回答と
解説について」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。

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
相談・苦情解決業務状況について。

9日(火) 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。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会
合同会議
全宅連ハトマークサイトのリニューアル
と利用促進について他。

10日(水) 京都府政策法務課「立入検査」

11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9件、準会員1件。
保証協会正会員9件、準会員1件。

女性部会
セミナーについて他。

12日(金) 新入会員等義務研修会
20名が受講。

情報提供委員会(地域政策推進)
京都市との空き家対策に関する意見交換について他。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
業協会倫理規程の制定について他。

15日(月) 流通センター研修会
まどりっくす・AD-1について他。(10
名受講)

17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
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

18日(木) 取引主任者講習会
79名が受講。

19日(金) 第三支部執行部役員との懇談会
支部執行部から本部執行部への要望事項
等について他。

人材育成担当理事会
平成26年度上半期事業報告について他。

人材育成委員会
平成26年度上半期事業報告について他。

25日(木) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
新春賀詞交歓会の運営について他。

本部年間行事予定

平成27年1月26日(月)	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。)
2月24日(火)	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。)
3月27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。)

お知らせ

1. 新入会員シールについて

平成26・27年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成26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26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

永富 尚信 様 [第三(右京区)・ながとみ不動産]

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26年11~12月)



■新入会(正会員)(10件)

平成26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
第一	米 匠 (有) (1)13511	米林 千尋	米林 伽伽	左京区修学院薬師堂町1番地6	075-706-5955
第一	(株)ネ ク ス ト (1)13513	清水 直樹	清水 直樹	上京区元誓願寺通千本西入松屋町379	075-432-7037
第二	(株)弘法不動産 (1)13508	高島 ゆか	高島 ゆか	中京区蟻螂山町468番地4 シティファースト四条西洞院203号	075-257-7645
第二	烏丸リアルマネジメント(株) (1)13510	矢田 倫基	矢田 倫基	中京区御幸町通丸太町下る 毘沙門町553御幸町ビル	075-253-0881
第二	御池アドバイザーズ(株) (1)13515	山田 健嗣	藤本 誠隆	中京区河原町通二条下る 一之船入町376番地	075-254-3200
第二	(株)川 端 組 (1)13518	川端 寛之	川端 寛之	下京区東若松町795番地2 S O L U M - D	075-746-3707
第二	(株)アットラスト (1)13519	楊本 鵬樹	宮尾 和博	下京区月鉾町39番地1 四条烏丸大西ビル705号	075-754-8863
第二	(株)レクシアエステイツ (1)13522	中道 一博	中道 一博 中道 珠美	中京区堺町通二条上る亀屋町166番地1	075-223-5557
第三	(株)サントラスト (1)13507	鍵山 直樹	鍵山 直樹	右京区嵯峨中又町24番1	075-865-2600
第四	(株)ブ リ ッ ジ (1)13521	板橋 裕樹	板橋 裕樹	伏見区深草石橋町1番地の3	075-643-4366

■新入会(正会員)(9件)

平成26年12月15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	富士ハウジング(株) (1)13482	草岡 弥生	草岡 富士夫	左京区下鴨南野々神町1番地の15	075-721-1515
第一	一乗寺不動産 (1)13532	村松 輝彦	村松 輝彦	左京区一乗寺松田町106番地1	075-200-7182
第二	ラ プ リ ュ ス (1)13516	若城 正裕	若城 正裕	下京区東洞院通五条上る深草町585-1 シャトーレスト101号室	075-201-9009
第二	(株)エクステート (1)13524	中川 貢	倉内 沙莉	下京区七条御所ノ内北町46番地1	075-748-9570
第二	(株)職生活研究所 (1)13534	平井 百合子	平井 百合子	中京区蛸薬師通烏丸西入橋弁慶町222番地	075-221-0861
第四	(株)クローバー (1)13528	橋本 邦大	橋本 美貴	伏見区深草西浦町四丁目79番地1 村井物産第二ビル3F	075-646-5778
第四	(株)高橋住建 (1)13533	高橋 広行	川勝 一郎	山科区大塚南溝町20番地24	075-583-3636
第六	(株)L a p l u s (1)13526	松井 篤	松井 篤	城陽市枇杷庄島ノ宮63	0774-52-1600
第七	(株)杉 建 (1)13520	杉本 孝史	吉岡 大	与謝郡与謝野町字石川537番地3	0772-42-6955

■新入会(準会員)(1件)

平成26年12月15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
第六	(株)青木管工業住まいのKAN (1)13405	熊橋 レイコ	熊橋 レイコ	京田辺市興戸南落延36-4	0774-65-5201

■支部移動(正会員)(1件)

平成26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
第三	第二	K ・ ホ ー ム (2)12260	河岸 勝幸	中京区一之船入町537 リバルタス御池303	075-222-6600	26/11/04

■支部移動(準会員)(1件)

平成26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
第三	第一	(株)フラット・エージェンシー京都大学前店 (8) 7189	松本 敦	左京区吉田牛ノ宮町3-6	075-762-0669	26/11/21

■退会(正会員)(5件) ※会員名簿より削除してください。

平成26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)	(3)11278	京都 賃 貸 (株)	吉田 昌司	26/11/21	廃業
第四(南区)	(1)12892	大和 観光 開発 (株)	福田 賢一	26/10/16	期間満了
第四(山科区)	(10) 5171	大和 住 研	林 和樹	26/11/21	廃業
第五(西京区)	(5)10093	(株) ステ ッ プ	吉田 良雄	26/11/26	廃業
第六(井手町)	(3)11158	しのだ 不動産	篠田 繁彦	26/10/05	期間満了

■退会(準会員)(2件) ※会員名簿より削除してください。

平成26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
第一(左京区)	大臣(5) 5454	(株)ゼロ・コーポレーション左京支店	清水 直樹	26/09/11	事務所廃止
第三(右京区)	(3)11993	(株)サンリッチ嵯峨店	鍵山 直樹	26/09/08	事務所廃止

■会員数報告書

平成26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	352 (+2)	41 (±0)	393 (+2)	第三	365 (±0)	33 (-2)	398 (-2)	第五	307 (-1)	21 (±0)	328 (-1)	第七	217 (±0)	13 (±0)	230 (±0)
第二	392 (+6)	45 (±0)	437 (+6)	第四	446 (-1)	33 (±0)	479 (-1)	第六	330 (-1)	27 (±0)	357 (-1)				
												合計	2,409 (+5)	213 (-2)	2,622 (+3)

※()内は会員数前月比増減。

VOL. 3

人権コラム

結婚と文化

(公財)世界人権問題研究センター嘱託研究員・大阪市立大学大学院創造都市研究科教授 野口道彦

バングラデシュでは、結婚式を迎える家にイルミネーションが飾られる。披露宴には多くの人が招待される。恋愛結婚をめぐるテレビドラマが人気を呼んでいるが、現実社会では、親が薦める相手と結婚するというのがタテマエになっている。だから、イスラムの人とヒンズーの人とは、学校や職場ではなかよく付き合っているが、結婚となるとまずありえない。イスラムの人に、「もし、あなたのお子さんがヒンズーの人と結婚するということになったら、賛成しますか」と質問すること自体に、現実感がない。なぜ、そんな質問をするのかと怪訝な顔をされる。宗教や出身階層が、親族ネットワークに根を下ろしているから、個人がそれを飛び出して生活することは、大きなリスクがともなう。

日本の社会も、少し前までは家や親族が大きな力を持っていた。それが戦後、大きく変わった。憲法では、「婚姻は両性の合意のみに基づいて成立する」となっているが、現実はそのようではない。「皆に祝福される結婚をしたい」という

願望を多くの人がもつ。皆に祝福されることに越したことはないが、親に反対されたらどうするのだろうか。配偶者の方をとるのか親をとるのか、というジレンマのなかで、「親を悲しませたくない」という若者は少なくない。私個人としては、「親を悲しませても、配偶者の方をとる」と決断できる若者が多くなることを望んでいる。そんなことを言えば、親不孝者を育てる気かと、叱られそうだが、結婚差別をなくすには、それ以外に手はない。親が反対するには、さまざまな反対の理由があげられるだろうが、それは余計なお節介というものだ。現在も日本の社会では、子どもの結婚に賛成か反対か、親も口出しするのが当たり前になっている。子の方も、親がどう思っているのか聞こうとする。それがあまりにもあたりまえになっているので、誰もが疑問に思わない。子どもが誰と結婚しようとも、一切口出しをしない。子どもの判断を信頼しよう。

(京都府「人権口コミ講座10」より転載)

「平成27年度税制改正及び 土地住宅政策に関する提言」の実現を要望！

平成26年度に、住宅用家屋・土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置などの各種特例措置が適用期限を迎えます。

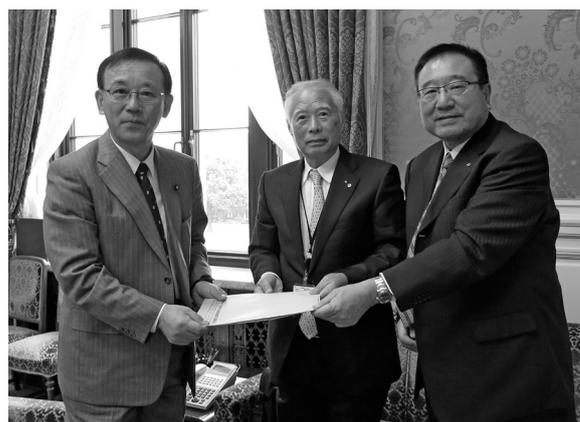
そこで、良質な既存住宅ストックの形成を促進する観点から、買取再販に係る不動産取得税を非課税措置とする特例措置の創設が必要であると考えております。

そのため、我々、京都宅建の上部団体である公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会では、税制関係や土地住宅政策関係の12項目からなる「平成27年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書」をまとめ、提言活動を積極的に行いました。

京都宅建においても、京都府選出の与党衆参議員の方々に提言書への協力をお願いしました。

さらに、平成26年11月5日(水)には、大工園会長が鍵山常任相談役とともに、伊吹文明衆議院議長、谷垣禎一自由民主党幹事長にお会いして、「土地の有効活用・流動化を通じた景気回復・経済再生等を図るため、3年間の時限措置として、長期に保有する土地等を譲渡した場合の特別控除制度(控除額500万円)の創設」をはじめとする提言の実現に向け、より一層のご協力をお願いしました。

(肩書きは要望時です)



会員実務セミナー「どうなる!?日本経済の行方 ～アベノミクスと日本経済復活の秘策～」を開催

実務における知識・技術の向上及び人材育成などを目的に会員支援事業の一環として、昨年11月27日(木)標記セミナーを開催したところ、114名の参加がありました。

今回のセミナーは、テレビ、雑誌、ネットで話題沸騰！日本中の専門家の注目を集めている『株式会社経世論研究所所長、中小企業診断士三橋貴明氏』を講師にお招きし、「どうなる!?日本経済の行方～アベノミクスと日本経済復活の秘策～」と題し、「日本経済の名目GDP比較・実質GDP成長率・家計の実質消費・日本の実質賃金の推移」について、分かりやすく解説していただきました。



三橋 貴明 氏

平成26年度「京都宅建親睦ゴルフ大会」を開催

— 亀岡カントリークラブ 122名が参加 —

昨年11月12日(水)、本部主催による平成26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)にて開催されました。

同大会当日は、受付を6時30分から開始し、参加者はアウト・インの各コースを午前7時37分から順次スタートし、他支部参加者との親睦を図られました。

個人成績では、岡康博氏(第三支部)が、団体成績では、第三支部が見事に優勝されました。

【個人成績】

優勝 岡 康博 (第三支部)
準優勝 宮原 一人 (第六支部)
三位 伊藤 整一 (第三支部)

【団体成績】

優勝 第三支部
準優勝 第六支部
三位 第一支部



団体優勝おめでとうございます!(第三支部の皆様)

女性部会主催「セミナー&懇談会」を開催!!

女性部会において、昨年11月17日(月)、標記セミナー等を開催したところ、女性会員(代表者)7名・女性従業員20名の総計27名が参加されました。

前段のセミナーでは「女性が社会で戦っていくための秘訣!!」と題し、オフィスアドバイザー兼社会保険労務士の白石多津子氏をお招きし、男性と女性における考え方の違いや、その違いから起こる様々な問題への対処方法について、実際の局面を例題に交えながら、わかりやすくお話いただきました。

なお、後段の懇談会においても、引き続きご同席いただいた白石氏に参加者からの質問にお答えいただくなど、女性ならではの活発な意見交換がなされました。

※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(Tel.075-415-2121)まで!!)



不動産業開業支援セミナーを開催しました

昨年12月17日(水)、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たところ、37名の方(参加申込者数44名)が参加されました。

当日は、北川専務並びに京都府担当官の挨拶後、「開業案内DVDの視聴」、業務サポート委員長からの「会員サポート事業の概要」説明や京都府担当官による「宅建業の新規免許申請における注意点」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(12名)のみの個別相談会を行い、盛会裡に終了しました。

