

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.531号
平成27年3月



平成27年2月12日に開催された宅地建物取引主任者法定講習会

目次

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催・・・2 | ■ ワンステート全額キャッシュバックモニターキャンペーンのご案内・・・12 |
| ■ お知らせ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3 | ■ (公社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ・・・13 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.4)・・・・・・・・・・・・4 | ■ 近畿圏レイズニュース(物件登録状況)・・・14 |
| ■ 住宅瑕疵担保履行法届出義務・・・・・・・・・・・・4 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ・・・・・・・・・・・・16 |
| ■ 住教育セミナー「かしこい不動産の買い方」を開催・・・5 | ■ 美観地区等における完了届提出に関するお知らせ/訃報・・・18 |
| ■ 人権コラム(VOL.4)・・・・・・・・・・・・・・5 | ■ 全宅住宅ローン【フラット35】制度拡充のご案内・・・19 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)・・・・・・・・・・・・6 | ■ 本部年間行事予定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・19 |
| ■ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要・・・8 | ■ 全支部青年部合同研修会の開催・・・・・・・・ウラ表紙 |
| ■ 「宅地建物取引士」講習会のご案内・・・・・・・・9 | ■ 女性部会からのお知らせ・・・・・・・・ウラ表紙 |
| ■ 法律相談シリーズ(VOL.297)・・・・・・・・・・・・10 | ■ 全宅管理キャンペーン終了のお知らせと入会のご案内・・・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

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(1月22日)

◎会長挨拶

- (1) 平成27年新春賀詞交歓会について
- (2) 全宅連ハトマークサイトのリニューアルについて
- (3) 平成27年度税制改正について他

審議事項

1. 業協会：平成27年度重点事業計画(案)について

平成27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(新ハトマークサイトのPR)
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) 従業者教育研修制度(キャリアパーソンの宅建業従事者への周知)
 - (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、会員サポートセンター設立の検討)
2. 会員親睦・福利厚生事業(各種会員親睦大会の開催等)
3. 他団体交流事業(京都青年中央会等他団体との交流)

【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・ハトマークPR業務
- ### 2. 保証協会：平成27年度事業計画(案)及び予算(案)について
- 平成27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27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。
38,339,451円(平成26年度39,268,630円)



ハトマークサイトのリニューアルについて

3. 協会資産の運用について

標記資産運用に伴い金融機関の普通預金の一部を定期預金へ切り替えすることが承認されました。

4. 委員の変更について

標記役員(第五支部選出)の変更が承認されました。

社会貢献委員会不動産相談委員

中井 邦路(第五支部)(旧役員は略)

報告事項

1. 新入会員の報告について(平成26年12月～平成27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。
保証協会 正会員13件、準会員2件。

2. 宅地建物取引士への移行に伴う対応について

本年4月より施行される宅地建物取引士への移行に伴い「講習会」の実施要領等の変更が報告されました。(本誌9頁参照)

3. 一般消費者対象の住教育セミナー「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。(本誌5頁参照)

4. 不動産開業支援セミナーについて

昨年12月17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裏表紙参照)

5. 評議員の変更について

標記役員(第五支部)変更(辞任)が報告されました。(補充なし)

6. 平成27年度「定時総会」までの日程について

標記総会までの主な諸会議等が報告されました。

7. ハトマーク・クレジットカードについて

協会へのメリットもあるため標記カードの加入促進を図る旨報告されました。

8. 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

標記リニューアルと利用促進について報告されました。

お知らせ

1. 宅地建物取引業者票の字句変更シールについて

宅地建物取引主任者から宅地建物取引士への名称変更(平成27年4月1日施行)に伴い、専任の取引主任者氏名欄の字句変更シールを作成しましたので、会員の皆様に配付させていただきます。(本誌と同封しています。)

2. 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27年1～2月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様に配付させていただきます。(本誌と同封しています。)

3. 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。



会長の時事コラム VOL.4

今回のコラムは、素晴らしい若者に出会ったお話を紹介します。

宅建協会の事業の中で、行政との係わりは大変密接なものが多数存在します。昨今、危険ドラッグ服用により大事故を引き起こしたニュースは、皆様も苦々しく記憶しておられることと思います。この問題

に京都府知事も深く憂慮され、京都府では危険ドラッグ撲滅のための「京都府薬物の濫用の防止に関する条例」を制定し、平成27年1月25日より全面施行されました。この条例は、最大で「懲役2年、罰金100万円」が科せられる全国で最も厳しい規制を実施し、危険ドラッグの撲滅を目指しております。

この条例施行の前日の1月24日、京都府の繁華街で、危険ドラッグの乱用防止を訴えてパレードが行なわれました。京都府警本部吹奏楽団を先頭に、京都府、京都市、地元自治会、薬剤師会、そして、京都宅建。更に、ドラスタ京都(薬物乱用防止学生委員会)のメンバーである多数の大学生など等、大勢の参加者のあったパレードでした。この事業で感心したことは、大学生の若人が自ら関心を持って積極的に参加し、呼びかけたことが大変印象深かったひとこまでした。

実は、これには後日談がありまして、パレードに参加したドラスタ京都のIさんは、後日、協会の社会貢献委員会が開催した「かしこい不動産の買い方」セミナー(2月14日)にも参加していただき、「不動産の事についてなかなか学ぶ機会がなかったのですが、今回のセミナーで知らないことを沢山知ることができて、とても面白かったです。本当にありがとうございました。」と感想を寄せて頂きました。

不動産業界も、若い世代の方々に興味を持ってもらい、どしどし業界への参加をしていただきたいと考えており、ことのほか嬉しいニュースとして皆様と共有したいと思います。



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

住教育セミナー『かしこい不動産の買い方』を開催!!

去る2月14日(土)、当協会初めての試みとして、不動産会館を一般消費者の方に開放して標記セミナーを開催しました。

気に入った住まいを安心して確実に購入していただけるよう、当日はマイホームを初めて買われる方や将来の購入に向けて検討中の方を対象として48組55名の方(参加申込者数57組70名)が参加されました。

セミナーの冒頭では、東副会長より挨拶がされ、社会貢献委員会(地域活性)の委員長代理である西村孝平氏を講師として、不動産の購入における取引の流れだけでなく、相続や贈与、良質なマンションの見極め方などについて、約2時間わかりやすくお話をいただきました。

また、セミナー終了後には、事前に希望のあった13組の方々を対象に無料相談会を行い、不動産に関する相談ブースの他に、融資に関する相談ブース(3組の相談：京都銀行、京都信用金庫、京都中央信用金庫)も設けて、相談が行われました。



VOL. 4

人権コラム

現実の部落の実態を知る

(公財)世界人権問題研究センター研究第二部嘱託研究員・関西大学社会学部教授 石元清英

部落差別は血筋にもとづく差別だといわれます。でも、本当にそうでしょうか。学生に自分の曾祖父母の名前を知っているかと尋ねると、ほとんどの学生がまったく知らないと答えます。自分の三代前がよくわからない、そういう時代なのです。たとえば、AさんがBさんを部落民とみなし、差別的な言動を行ったとします。では、AさんはどうしてBさんを部落民とみなしたのか。Bさんの祖先をたどり、Bさんの四代前、五代前が江戸時代の賤民身分であったことを確かめたうえで、Bさんを部落民とみなすのでしょうか。自分自身の三代前もよくわからないのに、赤の他人の五代前など、わかるはずはありません。結局、Bさんは部落といわれる所に住んでいる、住んでいた、住んでいたかも知れないということで、Bさんを部落民とみなしているにすぎないのです。

1990年にある自治体が実施した調査では、同和地区に居住する世帯のうち、自分たちは同和地区に流入してきた世帯で、部落の出身ではな

いと回答した世帯が9,885世帯、把握されました。これらの世帯の世帯主に部落差別を受けたことがあるかと聞いたところ、13.8%があると回答しています。自分は部落民ではないと思っても、部落に住んでいるということだけで部落民とみなされ、差別を受けるのです。したがって、「部落民とみなされた人が部落民だ」としかいえないのです。

現在の日本では、自分が生まれた場所に住み続け、そこで一生を終えるという人は少なくなってきました。部落でも同様で、人口の流出が続いており、この傾向は、年々、強まっています。したがって、部落は江戸時代の賤民身分の人たちの子孫が代々、住み続けている閉鎖的なコミュニティであるとする見方は、現実からかけ離れているといえます。私たちは、偏見や誤解にとらわれず、現実の部落の実態を知る必要があります。

(京都府「人権口コミ講座7」より転載)

ダイジェスト 協会の主な動き

1月



13日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
平成27年度重点事業計画について他。

14日(水) 取引主任者講習会
82名が受講。

15日(木) 組織運営委員会(財務部門)
会費未納会員について他。

苦情解決・研修業務委員会
平成27年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。

組織運営委員会(総務・財務部門)
土曜・日曜・祝日等の支部連絡網につ
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、準会員1件。
保証協会正会員4件。

情報提供委員会(広報・流通担当理事会)
委員会(広報・流通)の運営について。

情報提供委員会(広報・流通)
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。

16日(金) 第七支部執行部役員との懇談会(北部)
支部執行部から本部執行部への要望事項
等について他。

新入会員等義務研修会
15名が受講。

19日(月) 第一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。

22日(木) 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27年度重点事業計画について他。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
(本誌2頁をご参照ください。)

苦情解決・研修業務委員会
弁済認証申出案件の審議。

23日(金) 第二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。

業務サポート担当理事会
執行部への上申書(案)について他。

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。

26日(月) 流通センター研修会
レイنزIP型システムについて。
(7名受講)

27日(火) 女性部会
セミナーについて他。

29日(木) 取引主任者講習会
52名が受講。

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」の運営について他。

全日京都役員との情報交換会(全日京都)
相談業務・苦情解決業務について他。

2月



5日(木) 全支部青年部合同研修会(京都ロイヤル
ホテル&スパ)
(本誌ウラ表紙をご参照ください。)

6日(金) 情報提供担当理事会
平成27年度事業計画(案)・予算(案)につ
いて他。

9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4件。
保証協会正会員4件。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
平成26年度予算執行状況等について他。

	二団体中間監査会	19日(木) 滋賀宅建協会役員との意見交換会(滋賀宅建) サポートセンターの設立について他。
10日(火)	新入会員等義務研修会 13名が受講。 第六支部「流通センター研修会」(京田辺市商工会館) ハトマークサイト京都について他。 (8名受講)	20日(金) 三級建物アドバイザー研修会
12日(木)	取引主任者講習会 61名が受講。	23日(月) 社会貢献委員会(不動産相談担当理事会) 平成27年度事業計画(案)・予算(案)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 「設問のグループディスカッション・発表に対する回答及び解説」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。
13日(金)	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。 第七支部「流通センター研修会」(北部) ハトマークサイト京都について他。 (10名受講) 人材育成担当理事会 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。 人材育成委員会 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。 取引主任者法定講習「意見交換会」 取引主任者法定講習における講師との意見交換。	社会貢献委員会(不動産相談) 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。
14日(土)	住教育セミナー「かしこい不動産の買い方」 (本誌5頁をご参照ください。)	24日(火) 業務サポート担当理事会 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。 流通センター研修会 ハトマークサイト京都について他。 (13名受講)
16日(月)	情報提供委員会 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。	業務サポート委員会 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。
17日(火)	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」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 倫理規程の制定について他。 組織運営委員会(財務部門担当理事会) 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。 組織運営委員会(総務部門) 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。 組織運営委員会(財務部門) 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。	25日(水) 取引主任者講習会 61名が受講。
		26日(木) 京都地方法務局担当官との意見交換会(京都地方法務局) 「職権による公図訂正」並びに「筆界特定制度」等の法務行政について。 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議 平成27年度事業計画(案)・予算(案)について他。
		27日(金) 業務サポート担当理事会 実務セミナーの運営について。 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行方～」と題し、京都大学大学院工学研究科の藤井聡教授を講師に迎えて開催。 京宅諮問会議(開発道路等に係る諸課題担当チーム) 提言内容の検討について他。

『空家等対策の推進に関する特別措置法』の概要

市町村が進める空家対策に法的根拠を付与するものとして期待されていた「空家等対策の推進に関する特別措置法」が第187臨時国会において全会一致で成立し、平成26年11月27日に公布されました。施行日は平成27年2月26日ですが、立入調査や除却規定などは5月26日からとなります。

背景

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)
参考：現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、355の自治体が空家条例を制定(平成26年4月)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
 - ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・法律で規定する限度において、特定空家等への立入調査(9条)が可能
 - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の指導・助言、勧告、命令が可能
さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

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」に変わって「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

会場	講習日及び交付日	受付期間
KBSホール	平成27年 4月15日(水)	平成27年 3月 2日(月)~3月13日(金)
KBSホール	5月13日(水)	3月30日(月)~4月10日(金)
KBSホール	5月27日(水)	3月30日(月)~4月10日(金)
KBSホール	6月12日(金)	4月 6日(月)~4月17日(金)
KBSホール	6月25日(木)	4月13日(月)~4月24日(金)
KBSホール	7月 8日(水)	4月20日(月)~5月 8日(金)
KBSホール	7月23日(木)	5月11日(月)~5月22日(金)
KBSホール	8月 5日(水)	5月25日(月)~6月 5日(金)

※現在、更新期の方へ、順次、取引士講習会の案内を発送しておりますので、案内書が届くのをお待ちください。

※申込方法、講習会場等の詳細は、協会ホームページにてご確認ください。

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

私は、不動産購入の媒介依頼を受けていますが、次の場合に媒介報酬の支払いを求めることができますか？

- (1) 依頼者の都合で媒介の依頼が取消された場合
- (2) 買受希望者と価格の折り合いがつかなかったため媒介依頼が取り消され、その後、依頼者がその買受希望者と直接交渉をして売買契約が成立した場合
- (3) 媒介により売買契約が成立したが、その後売買契約が手付解除になった場合



回答

不動産媒介報酬について

(1)について

原則として媒介報酬の請求はできませんが、例外的に請求ができる場合があります。

不動産媒介契約は、当事者双方どちらからでも特別の理由なしに原則としていつでも解約できますし、また、媒介が成功し契約が成立しない限り報酬請求権が発生しないのが原則です。

但し、①依頼者と媒介業者との間に、あらかじめ中途では解約しない旨の特約がある場合は、特にやむを得ない事由がないかぎり解約することができませんし、②媒介業者が依頼者に貸金債権を有し、依頼者が媒介報酬でそれを支払うという約束をしているなど、媒介業者の特

別の利益と結びついている場合にも解約はできません。さらに、③一般に委任については、途中で委任を解約した時期が委任事務の処理との関係で相手方に不利な時期であれば、損害賠償をしなければならないので(民法651条2項)、不動産媒介契約においても解約の時期が問題となることがあります。例えば、借家人に対する明渡訴訟中の家屋について家主から売却を委任された媒介業者が明渡訴訟に協力して売却が可能になる時期を待っていたところ、訴訟が和解によって終了して借家人の立退きが明らかになった時期に媒介契約を家主が解約した場合などがそれに当たります。

律 リリース



(2)について

報酬逃れ目的の直接取引の場合は媒介報酬の請求が認められます。全額が認められる場合もありますが、多くの場合、諸般の事情を考慮して相当額の報酬請求が認められます。

依頼者が媒介業者から売買の相手を紹介された後に報酬の支払を免れるために依頼を取消し、紹介された相手と直接取引をするのをそのまま認めるのでは媒介業者の保護に欠けますし、反面、不誠実な依頼者を不当に保護することになります。

そこで、判例は、このような場合に媒介報酬の請求を認めています。その法律構成としては、民法130条を根拠にするものと商法512条を根拠にするものがあります。

前者は、条件成就を故意に妨げられた者は条件成就とみなすことができるという民法130条の規定を適用して、報酬逃れ目的の直接取引は、売買契約成立という報酬請求権発生条件の成就を故意に妨げるものとして報酬請求を認めるものです。

後者は、商人が他人のために行為をしたときは相当報酬を請求できるという商法512条を適用して、商人である不動産媒介業者が売主又は買主のために行った行為に関わる諸事情、すなわち、依頼したときの事情、目的不動産の発見の難易、仲介に尽力した期間、その間の労力の程度、これによる依頼者の利益その他の諸事情を斟酌し取引上の信義則に照らして相当額の報酬を認めるものです。この規定による場合は、報酬逃れ目的ではなくやむをえない理由による契約の断念であっても、その後成立した契約

への寄与度に応じて業者が報酬を請求できるというメリットがあります。近年は、事案にもよりますが、民法130条によるものよりも商法512条により相当報酬を認める判例の方が多くなっています。

なお、標準媒介契約約款は、依頼者が媒介契約の有効期間満了後2年以内に業者の紹介により知った相手方との間で業者を排除して契約を締結したときは、業者が契約の成立に寄与した割合に応じた報酬を請求できることを明記しています。

(3)について

媒介によって売買契約が成立した以上、その後手付の放棄又は倍返しによって売買契約が解除されても報酬請求は可能です。但し、約定報酬の全額を請求することまではできないとする判例があります。

不動産売買の媒介契約における報酬請求権は、原則として売買契約の成立によって発生しますから、売買契約が成立した以上報酬請求権は発生しており、その後本件売買契約が手付解除(合意解除の一種)されたからといって、当然にその請求権が消滅するものではありません。しかし、売買契約が成立しても、その履行がされず当事者は契約の目的を達しなかったのですから、特段の事情のない限り売買契約が成立したという一事をもって約定報酬額全額の請求を認めることは相当ではないと考えられます(東京地判平成21年2月26日など)。実務的には、媒介契約書に特約として、手付解除の場合の媒介報酬について定めておくことが望ましいでしょう。

ワンステート

先着1会員様限定!

全額 キャッシュバック モニターキャンペーンのご案内

近畿圏不動産流通活性化協議会では、京都宅建において、ワンステート「全額キャッシュバックモニターキャンペーン」を先着1会員様限定で実施いたします。

「ワンステート」は、中古住宅の売買の際、建物品質や保証、アフターサービスなど、お客様が不安に感じている問題を解決する「トータルサポートサービス」です。

それぞれのサービスは、各分野のスペシャリストが担当しますので、お客様に自信を持っておすすめいただけます。

また、お申し込みは、京都宅建も加盟している近畿圏不動産流通活性化協議会が窓口となりお受けいたしますので、この機会に是非、ご利用ください。

ワンステートの6つのサービス



- 建物検査(かし保険適合検査)
- かし保険指摘項目補修見積
- シロアリ点検・シロアリ1年保証
- △オプション：かし保険
- 住宅履歴の登録
- 住宅アフター点検(1年後)
- リフォーム付き住宅ローン

※ 詳しくは、近畿圏不動産流通活性化協議会のホームページをご参照ください。

先着1会員様限定

全額
キャッシュ
バック

Onestate(ワンステート)

75,000円(税別)



※木造125㎡未満の場合

0円

※1 モニターキャンペーンは、先着順でお申し込みを受け付けます。

※2 モニターキャンペーンをご利用の際には、後日、各種アンケート、インタビューをお願いする場合がございます。

【お問合せ・お申込み先】

近畿圏不動産流通活性化協議会 TEL：06-6304-8833

([月～金]9:00～17:45 [土]10:00～17:00 ※日祝休み)

〒532-0011 大阪市淀川区西中島5-11-9 新大阪中里ビル NPO住宅情報ネットワーク内

※ 京都、大阪、滋賀、和歌山の宅建協会・土地家屋調査士会等が加盟しています。

(公社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ

本年4月に公益社団法人近畿圏不動産流通機構のホームページ(<http://www.kinkireins.com>)をリニューアルする予定です。

公益社団法人として一般消費者向けコンテンツを拡充するとともに、さらに見やすく使いやすいレイアウトにリニューアルいたします。

リニューアル後もトップページのURLは変わりませんが、一部のページのURLは変更となる予定です。必要に応じて、ブラウザのブックマーク(お気に入り)の変更をお願いいたします。(近畿レインズIP型システムのURLは変わりません。)

詳細は当機構ホームページにて随時お知らせいたしますので、ご確認の程よろしくをお願いいたします。

▼リニューアル後のトップページイメージ



※製作中のイメージのため実際のデザインとは異なります。

また、近畿レインズIP型システムの仕様変更を下記のとおり実施いたしました。

1. 物件登録画面で「図面に掲載される項目」にアイコンを表示

- 物件登録画面上で、システム作成図面に掲載される項目に【図】アイコンを表示し、売買・賃貸とも、図面に掲載される項目を一目で判別できるようになりました。

2. 賃貸物件情報項目「報酬ヶ月」「報酬額」に注意文言を追加

- 「報酬ヶ月」「報酬額」は任意で数値を入力する項目ですが、宅建業法で定められている報酬を超える内容を入力してはいけません。

3. 成約登録時の成約年月日の入力ルールを変更

- 成約登録時の入力必須項目である「成約年月日」の入力ルールを次のとおり変更しました。
「物件登録日の14日前」から成約登録日までの期間を指定可能(変更前は「物件登録日の7日前」)
- 成約年月日に指定できる日付が広がりましたので、より一層の成約報告の徹底に向けて、ご協力をお願いいたします。

4. 価格や面積等に異常値が入力された時に注意文言を表示

- 異常値と思われる数値が入力された時、登録確認画面に注意文言を表示します。
 - 入力ミスであった場合は、再度、入力画面に戻って正しい数値に修正してください。
- ※注意文言は入力された数値が一定の基準を超える場合に表示されますが、注意文言が表示されても、入力ミスではなく正しい数値である場合は、そのまま登録を完了できます。

5. 一時保存物件・期間満了物件の複数選択削除が可能に

- 一時保存物件と期間満了物件の各画面の選択チェックボックスで、複数をチェックしてから「削除」ボタンをクリックすると、チェックした物件をまとめて削除できます。

《ご注意》

- 削除した内容は元に戻せませんので慎重に行ってください。
- チェックは「削除」する場合のみ有効です。複数物件をまとめて「参照登録」「変更登録」することはできません。



近畿圏レインズニュース

(平成27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	19,303件 (1,009件)	43,199件 (2,467件)	62,502件 (3,476件)	+28.3% (+53.0%)	59,193件 (3,348件)	+5.6% (+3.8%)
在庫物件数	54,971件 (3,789件)	96,292件 (5,865件)	151,263件 (9,654件)	+3.7% (+7.5%)	142,152件 (9,310件)	+6.4% (+3.7%)

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	2,525件 (174件)	6,688件 (482件)	9,213件 (656件)	-2.7% (-13.8%)	8,122件 (539件)	+13.4% (+21.7%)

1月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	13.1% (17.2%)	15.5% (19.5%)	14.7% (18.9%)

※1月末 成約事例在庫数 547,595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	1,687,535回	64,905回	+26.3%	1,491,299回	+13.2%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は88.2%、図面要求件数は1社(IP型)当たり232.41回となっている。
また、マッチング登録件数は、1月末現在15,294件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成27年3月31日(火) ・ 平成27年4月30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。

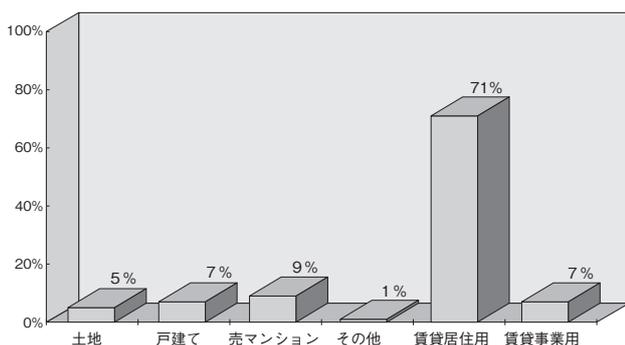
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル9階

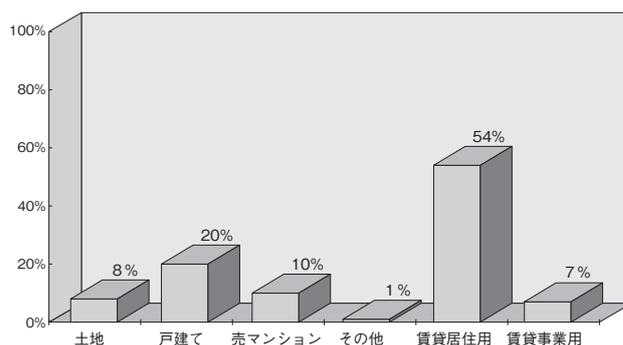
TEL: 06-4708-8338 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

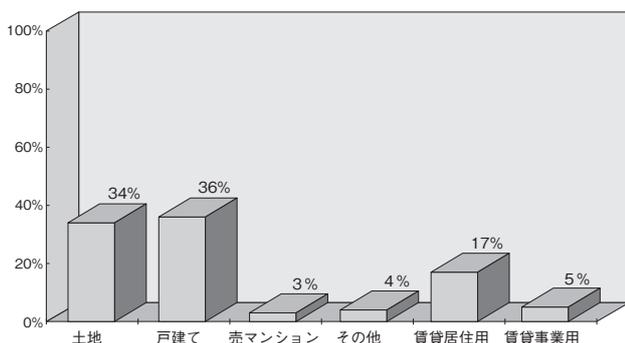
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中区・東山区・下京区)



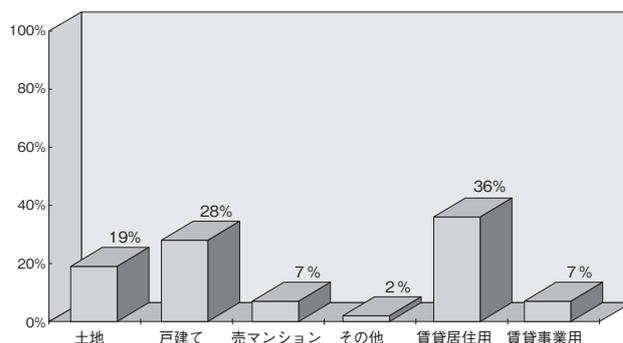
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府全域の売戸建・マンションの登録件数が増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2014年 1 月	2015年 1 月	対前年比	2014年 1 月	2015年 1 月	対前年比
京都市中心・北部	191	196	102.6%	120.52	121.21	100.5%
京都市南東部・西部	358	409	114.2%	89.13	95.50	107.1%
京都府北部	87	88	101.1%	28.04	41.74	148.8%
京都府南部	294	304	103.4%	65.86	61.45	93.3%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2014年 1 月	2015年 1 月	対前年比	2014年 1 月	2015年 1 月	対前年比
京都市中心・北部	238	246	103.3%	142.77	174.38	122.1%
京都市南東部・西部	160	202	126.2%	83.15	85.70	103.0%
京都府北部	8	8	100.0%	57.99	34.39	59.3%
京都府南部	72	80	111.1%	77.40	66.97	86.5%

■ 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、京都府全域の3万円以上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	45	82	3	23
3万円～	548	341	10	141
5万円～	720	356	23	118
7万円～	255	221	5	76
9万円～	95	61	0	21
11万円～	114	31	1	13
14万円以上	109	10	0	4

※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。

■新入会(正会員)(4件)

平成27年1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
第三	(有)ニシケンハウス (1)13527	面尾 保彦	舛屋 宏樹	右京区梅津東構口町28番地の2	075-864-7010
第三	(株) A V A C (1)13536	影山 辰也	日下部 修司	北区大宮西小野堀町54番地1 グランフィールド大宮1F	075-494-2399
第三	(株)スマート・ホーム (1)13539	小林 悟	小林 悟	北区小山西大野町84番地	075-415-7566
第四	(株) H A N N A R I (1)13535	芦谷 佐保実	芦谷 佐保実	南区東九条西河辺町41番地3 コープ野村京都南1007号	075-693-7665

■新入会(正会員)(4件)

平成27年2月28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) 絆 (1)13525	杉岡 孝司	杉岡 年	下京区夷馬場町35番地	075-354-8114
第二	(株) 内藤不動産 (1)13540	内藤 光佑	内藤 光佑	中京区東洞院通錦小路下る 阪東屋町664番地7	075-231-4073
第二	(株) レビジョン (1)13541	野村 哲也	野村 哲也	中京区蛸薬師通高倉西入泉正寺町334	075-257-7267
第六	パリュアード(株) (1)13546	戸田 孝行	戸田 孝行	宇治市宇治妙楽182番13	0774-28-4456

■新入会(準会員)(1件)

平成27年1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) タカオ京都店 大臣(5) 5166	平光 一裕	平光 一裕	中京区河原町通二条下る2丁目 下丸屋町403番地	075-555-3251

■会員権承継(1件)

平成26年12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	巖本金属商事(株) 大臣(1) 8680	巖本 賢	池田 有穂 清見 容三	南区西九条川原城町105番地	075-672-6767	免許換え

■会員権承継(2件)

平成27年1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) オーワンホーム 知事(1)13544	大内 政幸	小田 和司	伏見区久我東町1番地122	075-931-9515	個人→法人
第四	(株) アールライフ 大臣(1) 8729	皇甫 樹	余頃 千恵	伏見区竹田桶ノ井町150番地	075-645-0039	免許換え

■支部移動(正会員)(2件)

平成26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
第三	第四	アーキスプランニング(株) (7) 8121	滝西 泰勲	南区西九条東島町17番地11	075-693-0500	26/12/09
第一	第三	(株) 協成 (2)12880	寺島 弘子	北区紫野下若草町7番地5	075-414-6660	26/12/10

■支部移動(正会員)(2件)

平成27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	(株) ビジョン (1)13438	宮本 隆明	中京区西ノ京北壺井町88番地1 二条プラザ101号	075-812-2103	27/01/23
第三	第一	(株) イチロー・プランニング (2)12515	北原 一郎	左京区下鴨膳部町106番地1	075-741-8130	27/01/27

■退会(正会員)(3件) ※会員名簿より削除してください。

平成26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
第三(右京区)	(1)12906	(有) ナ チ ュ ラ ル エ ア	岡本 浩市郎	26/12/14	期間満了
第四(伏見区)	(4)10895	(株) オ ク テ イ	奥田 義和	26/12/03	廃業
第七(舞鶴市)	(2)12189	近 藤 不 動 産	近藤 茂	26/11/28	廃業

■退会(正会員)(5件) ※会員名簿より削除してください。

平成27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
第一(左京区)	(13) 2280	京 土 開 発 (株)	宮崎 平八	27/01/30	廃業
第三(右京区)	(10) 5987	な が と み 不 動 産	永富 尚信	26/11/09	死亡
第三(北区)	(11) 4754	タ カ ヤ マ 商 事	高山 芳郎	26/12/25	廃業
第四(伏見区)	(3)11918	新 田 不 動 産	新田 守	27/01/08	廃業
第五(南丹市)	(3)11184	(有) 中 川 住 託	中川 和仁	26/10/06	期間満了

■退会(正会員)(4件) ※会員名簿より削除してください。

平成27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(下京区)	(12) 3029	三 笠 商 会	丸山 孝平	27/02/25	廃業
第三(右京区)	(3)11634	(株) 煌 美	中村 恵治	27/02/17	廃業
第五(西京区)	(2)12632	(株) 宅 都 プ ラ ス	太田 卓利	26/12/15	廃業
第五(亀岡市)	(2)12379	(有) マ ー ク ス	内藤 一徳	27/01/30	廃業

■退会(準会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。

平成27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
第五(向日市)	(4)10749	(株)グッドハウジング東向日駅前店	皆光 茜	26/12/31	事務所廃止

■退会(準会員)(4件) ※会員名簿より削除してください。

平成27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)	(2)12632	(株)宅都プラス出町柳店	佐々木 真也	26/12/15	廃業
第一(上京区)	(2)12632	(株)宅都プラス今出川店	福井 眞治	26/12/15	廃業
第三(右京区)	(2)12632	(株)宅都プラス西院店	田口 潤	26/12/15	廃業
第七(福知山市)	(1)13063	広瀬・小谷(株)リフォームセンター	田邊 治之	27/01/16	事務所廃止

■会員数報告書

平成26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	353 (+1)	41 (±0)	394 (+1)	第 三	364 (-1)	33 (±0)	397 (-1)	第 五	307 (±0)	21 (±0)	328 (±0)	第 七	217 (±0)	13 (±0)	230 (±0)
第 二	395 (+3)	45 (±0)	440 (+3)	第 四	448 (+2)	33 (±0)	481 (+2)	第 六	331 (+1)	28 (+1)	359 (+2)				
												合 計	2,415 (+6)	214 (+1)	2,629 (+7)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成27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	352 (-1)	41 (±0)	393 (-1)	第 三	364 (±0)	33 (±0)	397 (±0)	第 五	306 (-1)	20 (-1)	326 (-2)	第 七	217 (±0)	13 (±0)	230 (±0)
第 二	396 (+1)	46 (+1)	442 (+2)	第 四	448 (±0)	33 (±0)	481 (±0)	第 六	331 (±0)	28 (±0)	359 (±0)				
												合 計	2,414 (-1)	214 (±0)	2,628 (-1)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成27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	352 (±0)	39 (-2)	391 (-2)	第 三	363 (-1)	32 (-1)	395 (-2)	第 五	304 (-2)	20 (±0)	324 (-2)	第 七	217 (±0)	12 (-1)	229 (-1)
第 二	398 (+2)	46 (±0)	444 (+2)	第 四	448 (±0)	33 (±0)	481 (±0)	第 六	332 (+1)	28 (±0)	360 (+1)				
												合 計	2,414 (±0)	210 (-4)	2,624 (-4)

※()内は会員数前月比増減。

美観地区・美観形成地区における完了届提出に関するお知らせ



美観地区・美観形成地区において 工事が完了したときは、京都市に 完了届を提出してください。

- 京都市市街地景観整備条例の規定により、美観地区及び美観形成地区において、景観法の認定を受けた物件の工事が完了したときは **〈完了届〉** を京都市に提出する必要があります。
- また、工事内容が認定内容と異なる場合は、景観法に基づき、あらかじめ変更認定を受ける必要があります。
- 完了届を提出していただくと、当課職員が景観に関する完了検査を行い、工事内容と認定内容が相違ないことを確認したうえで、それを証する書類として **〈認定内容適合証〉** を発行しています。

完了届の様式は、京都市景観政策課ホームページに掲載しています。

京都市眺望景観創生条例に基づく眺望空間保全区域においても、同様に、完了届の提出が必要です。

詳しくは、下記までお問い合わせください。

【お問い合わせ先】

京都市 都市計画局 都市景観部 景観政策課 TEL 075-222-3474

訃 報

(平成27年1～2月)

北 村 渉 様 [第一(左京区)・(有)シンクタンク]

三 栗 紀 之 様 [第五(西京区)・ミクリハウス]

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。





全宅住宅ローン 【フラット35】制度拡充のご案内

◎全宅住宅ローンの100%融資が
ご和用しやすくなりました!!

100%融資の基準金利引下げにより

90%融資との金利幅縮小!

金利幅 ~~0.44%~~ → 金利幅 0.13%

100%融資と90%融資の金利幅

※【フラット35】2,000万円お借入した場合

	【現 行】	【制度拡充後】	
100%融資	0.44% (年間88,000円)	0.13% (年間26,000円)	引 下 げ
90%融資	通常の基準金利		

【フラット35】を2,000万円お借入した場合
年間62,000円の引下げになります

質の高い住宅の取得を支援する【フラット35】Sの金利引下げ幅を年▲0.3%から年▲0.6%に拡大されます。

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅	申込期限
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の お借入金利から 年▲0.3% → 年▲0.6%	制度拡充の 開始日から 最大1年間※1
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間		

※1 制度拡充は適用開始日から最大1年間実施する予定ですが、この制度拡充には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は制度拡充終了日を前倒しすることとなります。



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田2-16-9

0120-174-343 関東財務局長(3)第01431号
日本貸金業協会会員 第003606号

URL: <http://www.zentakuloan.co.jp>

営業時間 [月~金]午前9時~午後5時
定休日 土・日・祝日および年末年始

土・日は電話での
ご相談が可能です

東京ローンセンター 03-3255-0800
営 業 部 03-3252-1830
審査部事前審査課 03-3252-1436
審査部本申込課 03-3252-1437
審査部契約課 03-3252-1438
保 険 事 業 部 03-3252-1404

本部年間行事予定

平成27年 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。)

5月26日(火)

平成27年度二団体定時総会

於：KBSホール←昨年と会場が変わりました。

京都市上京区(京都御所蛤御門前)

『全支部青年部合同研修会』が実施されました

昨年度まで各支部青年部会が実施されていた研修会を、今回から業務サポート委員会(部会担当)が主催となり、各支部青年部員間の交流と青年部員の事業活動の理解、認識度向上を図るため、平成27年2月5日(木)標記研修会を開催したところ、162名の参加がありました。

今回の研修会は、『2006年4月、24年間の小学校教師生活にピリオドを打ち、新たな戦いへと、そのフィールドを広げ、24年間の教師実績を引下げ、全国の今村を待望する人たちのために立ち上がられた。現在は、教育者にして、ミュージシャン、講演家にして、テレビタレント、執筆家にして作曲家。イベントーにしてプロデューサー。そして、日本ダンス界にひととき異彩を放たれておられる「関西京都今村組」創始者である最高顧問「今村克彦氏』を講師にお招きして、「明日からの生き方変えたる！(泣けます、笑えます、考えさせられます、感動します、そして明日からもう一度頑張ろうと思えます。)」と題し、「一人の人間として、男として、これからどう生きていくべきか。大きな声を出して頑張れ。もっと気合を入れろ。」について、笑いもあり、今後の生き方を考えさせられた実話をもとに、分かりやすく解説していただきました。



女性部会からの お知らせ

～ 女性部会では部員を募集しております～

平成26年度は入会金・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！

～ 女性部会 部員募集要項 ～

1. 部員資格 女性部会規約第3条のとおり(但し、従業員の場合は、行政に従事者登録された従業員のみとします。)
2. 会費 女性部会規約第6条のとおり。
3. 一会員(事業所)当たりの入会者数 制限なし。
4. 退会 当部会を退会するときは、退会届を提出いただきます。
5. その他 従業員が入会する場合は、代表者の承諾を必要とします。

(公社)京都府宅地建物取引業協会 女性部会規約(抜粋)

- (部員資格) 第3条 業協会々員及び準会員並びにその従業員であり、部会の趣旨に賛同する女性限定とする。
- (会費) 第6条 設立初年度は、入会希望者より入会金及び年会費等の金銭は一切徴収しないものとするが、次年度以降、それら金銭の徴収の有無については部会で協議の上、定めることとする。
- ただし、部会の活動において、運営費等の費用が生じる場合は、適宜、部員及びその他活動に参加する者より会費等を徴収できるものとする。
- 2 上記、ただし書きの会費につき、部員に限り助成を受けることができる。

全宅管理 入会のご案内

入会特典

総額6万円相当の不動産業務支援ソフトウェア2種類(※)の

無料プレゼントキャンペーン!!

平成27年3月31日入会申込受付分まで

健全な賃貸不動産管理業のあり方の構築及びスケールメリットを活かした効率的な管理業務の提供を目的とした「一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会」(通称：全宅管理)への入会を検討されている方は、是非キャンペーン期間内にご入会ください。(入会申込書は別添にて本誌に同封しています)

※入会特典：不動産業務支援ソフトウェア2種類＝「間取り図面作成」「販売・流通図面作成」各1本

(一社)全国賃貸不動産管理業協会への入会資格・手続について

1. 入会資格 ① 協会の趣旨に賛同する者で、(公社)宅建協会の「会員権」と(公社)全宅保証の「社員権」を併せ持つものであること
② 過去5年間に宅地建物取引業法第65条による行政処分を受けていないもの
ただし、①②に該当するものが資本金を出資している関連会社については、入会申込書の他に、所定の書類を添付することで入会できます。
2. 入会金等 ① 入会金 2万円 ② 年会費 2万4千円(2千円/月額×12ヶ月分)
※ 中途入会については、入会日翌月より会費が発生します。
3. 問合せ先 (一社)全国賃貸不動産管理業協会 京都支部 TEL：075-415-2121(担当者：大東・上田)

おおひがし