

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.540号
平成28年9月



平成28年8月1日に開催された不動産の表示規約・同景品規約研修会

目次

- | | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| ■ 協会創立50周年記念式典・祝賀会の概要・・・2 | ■ 平成28年度宅建試験申込受付を終了・・・12 |
| ■ 本部年間行事予定・・・・・・・・・・・・・・2 | ■ 不動産の表示規約・同景品規約研修会を開催・・・13 |
| ■ 会長の時事コラム (VOL.1)・・・・・・・・・・3 | ■ 実務セミナーを開催/お知らせ・・・・・・・・・・13 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)・・・・・・・・4 | ■ 官民合同不動産広告表示実態調査を実施・・・14 |
| ■ 人権コラム (VOL.13)・・・・・・・・・・・・5 | ■ 住宅瑕疵担保履行法届出義務・・・・・・・・・・14 |
| ■ 近畿圏レイズニュース(物件登録状況)・・・6 | ■ 平成28年度 受講優良会員ステッカーの交付について・・・15 |
| ■ 法律相談シリーズ (VOL.306)・・・・・・・・8 | ■ 平成28・29年度関連団体役員名簿の訂正・追加について・・・15 |
| ■ 入退会・支部移動等のお知らせ/訃報・・・10 | ■ 平成28・29年度「執行部役員」のご紹介・・・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](#)

協会創立50周年記念式典・祝賀会(概要)

協会創立から今日まで素晴らしい発展を遂げた現況を内外に示し、50年の歴史を回顧すると同時に、協会発展に尽力された先輩諸兄に対して敬意と感謝の意を表するとともに、これを契機としてさらに工夫をこらし、不動産業界の公益社団法人として内外から寄せられる期待に着実に応えながら、より一層の飛躍と発展を期することを目的とする。

1. 開催期日 平成28年11月11日(金)
2. 開催場所 ウェスティン都ホテル
3. 来賓対象 行政関係・議会関係・関連団体
4. 事業内容
 - (1) 記念式典
時間：午前11時～
 - (2) 祝賀会
時間：午後1時～
5. 宅建業功労者に対する京都府知事・京都府内市長・町長からの表彰状または感謝状の受賞
6. 協会長による表彰または感謝状の授与
7. 特別委員会及び小委員会の設置
 - ◎ 協会創立50周年記念事業実行特別委員会
式典小委員会・表彰小委員会
祝賀小委員会・運営小委員会

※会員の皆様へは、別途 参加申し込み方法、会費等のご案内をさせていただきます。

本部年間行事予定

- 平成28年 9月20日(火) 女性部会主催セミナー & 懇談会/物件情報交換会
於：協会本部
- 9月23日(金)・12月2日(金) インспекションとワンステート研修会
於：協会本部
- 9月26日(月)・11月28日(月) 流通センター研修会
於：協会本部
- 10月7日(金) 官民合同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。
- 10月16日(日) 宅地建物取引士資格試験
於：同志社大学 京田辺校地
- 11月11日(金) 協会創立50周年記念式典・祝賀会
於：ウェスティン都ホテル(東山区三条蹴上)
- 12月14日(水) 宅建業開業支援セミナー
於：協会本部



会長の時事コラム VOL. 1

「笑顔で未来に夢を語る京都宅建」の実現に向けて ～ 京宅研究所の設立～

平成28年6月10日の理事会に於いて、京宅研究所の設立が承認されました。つきましては、この件について内容の概略を会員の皆様にご報告させていただきます。

<京宅研究所設立の背景>

近年、行政をはじめとして様々な分野より、京都宅建としての意見や役割を求められる機会が増大しています。また、公益社団法人としての機能等の尚一層の充実を図るには、これまでの協会運営のあり方の見直しや工夫が必要となってきています。

こうした状況の中、執行部や各委員会が全てのテーマに対応していく事は時間的にも人材的にも困難な状況があります。

<趣旨と目的>

宅建業に関連する諸課題への対応策や協会の組織整備対応策等を実践的・実務的な観点から迅速、柔軟、的確に検討します。

また、行政や関係団体との連携により公益事業を推進するとともに、会員の生業(なりわい)につながる「仕組み作り」「環境作り」を目指します。

<機能と役割>

会長(執行部)直属のシンクタンクとして機能し、検討テーマ毎に内外から適材を集めたWT(ワーキングチーム)をつくり、スピード感を持って運営します。

結果については会長(執行部)の判断により各委員会や支部等にフィードバックし実施・実行いたします。

<組織の構成>

研究所は、所長(委員長)——座長——チーム員で構成します。

<活動フロー>

京宅研究所は、テーマ毎のWTで的確な仕組みを考えます。

執行部は、京宅研究所の報告書を精査し判断します。

委員会や支部は、執行部の方針に基づき実施・実行します。

<ワーキングチーム(WT)結成の状況>(平成28年8月現在)

- ① 空き家対策等北部WT (空き家・移住相談会の実施等について)
- ② 空き家対策等中部WT (空き家バンクの創設等について)
- ③ 空き家対策等南部WT (空き家相談会の実施等について)
- ④ 空き家対策等京都市WT (空き家・移住相談会の実施等について)
- ⑤ 組織整備等検討WT (業務サポートのあり方、研修会のあり方等について)
- ⑥ 業務IT化等検討WT (メールの活用、HPの見直し等について)
- ⑦ 民泊等検討WT (京都に於ける民泊のあり方等について)
- ⑧ 既存住宅流通活性化等WT (インスペクション等について)
- ⑨ 景観条例等検討WT (景観デザイン等について)

「笑顔で未来に夢を語る京都宅建」を実現するための大きな力となるのが京宅研究所です。今後、京宅研究所の「仕組み作り」や「環境作り」は京都宅建の発展・充実にとってかけがえのない存在となっていきます。皆様のご理解とご支援、ご意見をよろしくお願いいたします。

ダイジェスト 協会の主な動き

7月



- 1日(金) 情報提供委員会
平成28年度委員会の事業について他。
- 業務サポート担当理事会
平成28年度委員会事業の推進について他。
- 業務サポート委員会
平成28年度委員会事業の推進について他。
- 青年部会
平成28年度各支部青年部の事業計画について他。
- 5日(火) 京都市への提言(京都市役所)
建築基準法第43条ただし書き許可手続きの見直しについて。
- 8日(金) 京都市との意見交換会
開発道路の帰属の適正化について。
- 11日(月) 人材育成担当理事会
平成28年度委員会事業の推進について他。
- 人材育成委員会(専門研修・啓発)
平成28年度委員会事業の推進について他。
- 12日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
協会創立50周年記念事業について他。
- 14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8件、準会員2件。
保証協会正会員8件、準会員2件。
- 15日(金) 新入会員等義務研修会
33名が受講。
- 21日(木) 宅建士法定講習会(京都商工会議所)
- 苦情解決・研修業務委員会(弁済審議)
弁済業務認証申出案件の審議。
- 苦情解決・研修業務委員会(1)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。
- 22日(金) 女性部会
役員を選任について他。
- 京宅研究所(組織整備検討ワーキング)
会員業務サポート事業のあり方について他。
- 25日(月) 流通センター研修会
ハトマークサイト京都について他。
(12名受講)
- 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
協会創立50周年記念事業について他。

京都市との意見交換会
歴史的景観の保全の取組方針に関するパブコメについて。

- 26日(火) 京宅研究所(協会業務IT化検討ワーキング)
Eメールの活用について他。
- 28日(木) 社会貢献委員会(不動産相談)(1)事情聴取会議
相談申出案件の審議。
- 「親睦ゴルフ大会」各支部担当者会議
大会手順について他。
- 「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。

8月



- 1日(月) 京宅研究所(京都市内・北部合同空き家対策等検討ワーキング)
空き家及び移住における相談会の実施について他。
- 情報提供担当理事会
研修会の運営について他。
- 不動産の表示規約・同景品規約研修会
(本誌13頁をご参照ください。)
- 情報提供委員会
平成28年度官民合同不動産広告表示実態調査及び事前審査会について他。
- 4日(木) 宅建士法定講習会(ホテルモントレ京都)
- 9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6件、準会員1件。
保証協会正会員6件、準会員1件。
- 10日(水) 新入会員等義務研修会
17名が受講。
- 19日(金) 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。
- 人材育成委員会(委託業務担当理事会)
平成28年度宅地建物取引士資格試験の受験申込状況について他。
- 人材育成委員会(委託業務)
平成28年度宅地建物取引士資格試験の受験申込状況について他。
- 22日(月) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長会合同会議
協会創立50周年記念事業について他。
- 23日(火) 会員実務セミナー
(本誌13頁をご参照ください。)

青年部会
青年部員(代表者・従業員)増強の方策について他。

25日(木) 京宅研究所(既存住宅流通活性化検討ワーキング)
京都における建築状況について他。

社会貢献委員会(地域活性)
平成28年度地域活性事業計画の執行について他。

26日(金) 京宅研究所(協会業務IT化検討ワーキング)
Eメールの活用について他。

29日(月) 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。

京宅サポートセンター設立準備特別委員会
京宅サポートセンターについて他。

業協会常務理事会・保証協会常任幹事会合同会議
入会審査規定の一部改正について他。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
入会審査規定の一部改正について他。
(次号をご参照ください。)

表彰小委員会
50周年記念式典における表彰について他。

運営小委員会
会員宛開催案内について他。

祝賀小委員会
祝賀会について他。

式典小委員会
記念式典について他。

京宅研究所(全チーム合同空き家対策等検討ワーキング)
空き家対策の活動内容について他。

30日(火) 京都市の「歴史的景観の保全に関する取組方針のバブコメ」説明会。

官民合同不動産広告表示実態調査事前審査会
官民合同不動産広告表示実態調査の実施計画について他。

VOL.13

人権コラム

「京都府障害のある人もない人も共に安心していきいきと暮らしやすい社会づくり条例」の施行

愛知淑徳大学福祉貢献学部教授 谷口明広

国連が提唱した「障害者権利条約」に対して、国の批准が遅れていたことから、自治体が独自の条例を策定し、障害の有無にかかわらず共生社会の実現に向けて努力をしています。京都府の条例は、幅広い府民による議論を行うため、当事者、当事者団体、有識者や関係機関の委員33名からなる検討会議を設置し、平成24年3月から約1年半を掛けて検討しました。この条例が平成26年の春に成立し、平成27年の4月1日から本格的に施行されています。

この条例が制定されるまでは、いろんな議論を重ねましたが、府民参加型のタウンミーティングや、異例の9百通ものパブリックコメントで、府民から多数の意見が提出されました。文字通り、京都府民が一丸となって作り上げた条例と言えます。

この条例の内容は、3つの柱から成り立っています。その一つ目は「理解の促進」です。共生社会をつくっていくには、府民の皆さんに、この条例の内容や障害のことを知っていただくことが大切なのです。そして、皆さんがそれぞれの立場で、障害のある人の社会生活等の支障となるバリアをなくすための配慮や工夫をすることが必要です。

次は、「不利益取扱いの禁止」と「合理的配慮の提供」です。障害がある人たちに対して、不利益な取扱いをしてはならないのです。また、車いすを使用している人を雇用するならば、車いす用のトイレを設置し、車いすが通れるようにオフィスの机の配置を変更するなど、色々な場面において、障害のある個々人に対応した配慮事項を提供することが求められるのです。

最後は、「相談体制を整備、第三者機関の設置」です。不利益な取扱い等を受けていると感じたときには、まず相談できる体制が必要です。条例では、相談に応じる体制を整備し、助言・あっせんを行う第三者機関を設置することになっています。

これらを中心にして、障害の有無にかかわらず共生社会の実現を目指しています。京都府の条例は、国の法律や他自治体の条例では触れられていない、障害のある人の就労の支援やスポーツ・芸術活動をはじめとする「社会活動の推進」や、「障害のある女性」などの複合的な要因による困難な状況への配慮に関しても言及しています。

(京都府「人権口コミ講座16」より転載)



近畿圏レインズニュース

(平成28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	20,657件 (1,098件)	43,600件 (1,818件)	64,257件 (2,916件)	+ 3.6% (+11.3%)	58,826件 (2,713件)	+ 9.2% (+ 7.5%)
在庫物件数	55,614件 (3,693件)	100,059件 (5,074件)	155,673件 (8,767件)	+ 0.8% (+ 3.6%)	151,301件 (8,995件)	+ 2.9% (- 2.5%)

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	3,571件 (247件)	7,988件 (372件)	11,559件 (619件)	+1.8% (+0.7%)	10,548件 (695件)	+ 9.6% (-10.9%)

7月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	17.3% (22.5%)	18.3% (20.5%)	18.0% (21.2%)

※7月末 成約事例在庫数 760,996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	2,041,321回	65,849回	+2.2%	1,819,608回	+12.2%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は89.1%、図面要求件数は1社(I P型)当たり243.49回となっている。
また、マッチング登録件数は、7月末現在17,926件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成28年9月30日(金) ・ 平成28年10月31日(月)

※ 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。

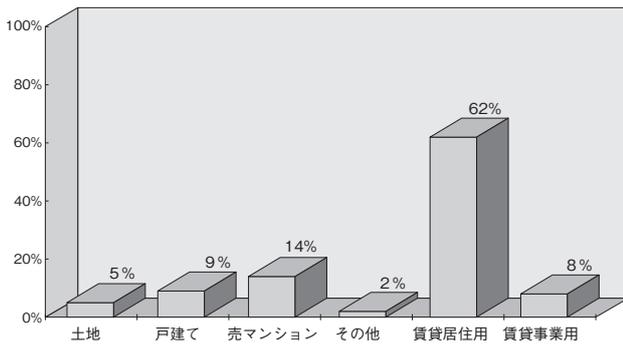
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒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

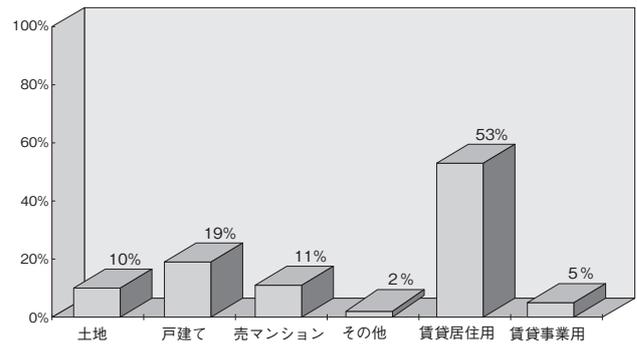
TEL: 06-6943-5913 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

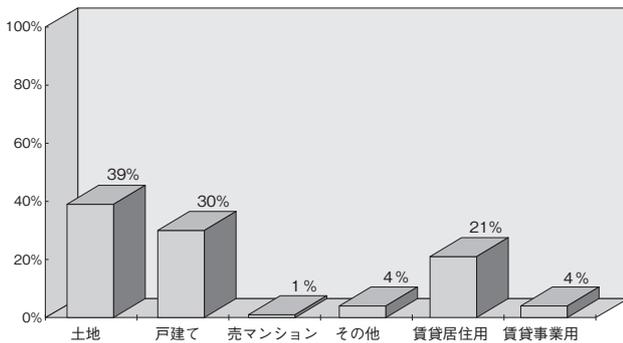
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



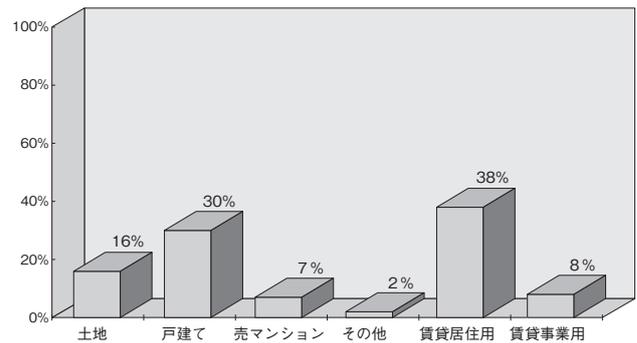
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都市中心・北部・南部の平均坪単価が増加

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2015年7月	2016年7月	対前年比	2015年7月	2016年7月	対前年比
京都市中心・北部	221	197	89.1%	119.04	137.77	115.7%
京都市南東部・西部	369	321	86.9%	88.04	85.84	97.4%
京都府北部	61	68	111.4%	30.49	26.31	86.3%
京都府南部	359	335	93.3%	62.72	65.92	105.1%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2015年7月	2016年7月	対前年比	2015年7月	2016年7月	対前年比
京都市中心・北部	227	301	132.5%	176.31	181.14	102.7%
京都市南東部・西部	168	197	117.2%	86.50	93.40	107.9%
京都府北部	1	3	300.0%	68.43	56.67	82.8%
京都府南部	82	79	96.3%	63.24	77.44	122.4%

■ 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、京都全域で14万円以上の物件が増加傾向

	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	31	69	3	40
3万円～	351	275	10	107
5万円～	515	297	34	142
7万円～	176	173	1	85
9万円～	96	42	0	25
11万円～	78	25	0	21
14万円以上	93	21	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。

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、所有しているマンションの一室(2LDK、通常であれば月額10万円は下らない賃料収入が見込める。)に甥を住させています。甥には、返還時期を定めず、就職活動をしている間だけということで月額5000円で部屋を貸しました。しかし、甥は、最初の頃は就職活動をしていたものの、1年が経つ頃には就職活動をやめてしまいました。それから結局、ずるずると居座られて部屋を貸してから5年も経ってしまいました。就職活動をしろと言うと甥は私に暴言を吐きます。他に賃料を払って部屋を借りたいと言っている人もいますし、私も年金生活に入って余裕がなくなってきました。甥にはいい加減に出て行ってもらいたいのですが、法的に可能でしょうか？



回答

親族間の使用貸借

相談者と甥との契約関係

親族間で家を無償で使用させることについては、多くの場合、法的には使用貸借契約(民法593条)関係が成立していると判断されます。もっとも、この「無償で」ということは、一切金銭のやりとりがないことを意味するものではありません。金銭のやりとりがあっても、賃貸借ではなく、使用貸借契約が締結されたと判断されることもあるのです。

ここで重要なのは、実質的にみて使用収益の対価と言えるかどうかです。借主から貸主に交付される金銭が、通常の家賃に比べて著しく低く、謝礼の意味を持つだけならば、使用貸借であると判断されることとなります。過去には、通常の家賃に比べて20分の1ほどの金額で妻

の叔父に建物を使用させた事案につき、当該金銭は使用の対価と言うよりは単なる謝礼であるとして、当該契約は賃貸借ではなく使用貸借であると最高裁が判断した事案がありました。

本件の事案では、甥は、月額10万円は賃料収入が見込めるような物件を借りていながらその20分の1の月額5000円を相談者に支払っているに過ぎません。これでは、固定資産税や水道光熱費等をまかなうことも難しく、実質的にみて使用収益の対価というにはあまりに低額の金銭のやりとりしかありません。このような金銭のやりとりは、謝礼程度の意味を持つだけというべきでしょう。

そのため、本件の相談者と甥との間には、使用貸借契約が成立しているものといえます。

返還時期及び使用目的の定めがないとき

使用貸借契約は、返還時期の定めがあるならばその定めに従い終了することになるのですが(民法597条1項)、本件では返還時期の定めはされていません。

このとき、使用の目的も定められていないのであれば、「貸主は、いつでも返還を請求することができる」ものとされています(民法597条3項)。

本件では「就職活動をしている間だけ」として部屋を貸していますが、これだけでは使用目的が定められていないと判断される可能性もあり、その場合、本文に現れた事情に照らせば、相談者はいつでも返還を請求することができるかと判断されます。

契約目的に従った使用収益に足りる相当期間が経過したことを理由とした契約の終了

しかし、「就職活動をしている間だけ」として部屋を貸しているとのことですので、実際は、就職活動をすることが契約の目的だと判断される可能性も否定できません。

民法597条2項は、本文で「当事者が返還の時期を定めなかったときは、借主は、契約に定めた目的に従い使用及び収益を終わった時に、返還をしなければならない。」とし、ただし書で「その使用及び収益を終わる前であっても、使用及び収益をするのに足りる期間を経過したときは、貸主は、直ちに返還を請求することができる。」としています。

この条文を適用した裁判例を見ると、本文を適用したのかただし書を適用したのか判別が難しい事案が多いですが、本文については、契約時の諸般の事情から契約締結後相当期間が経過した場合に適用されるが、同項ただし書については、契約締結後の事情によりそれよりも短い相当期間が認定される場合に適用される、と考えられています。

そして、本文の「契約に定めた目的に従い使用及び収益を終わった」という文言は、契約目的に従った使用収益に足りる相当期間が経過したことを意味すると解されています。この相当

期間の経過が認められるか否かにつき、最高裁は、土地の使用貸借の事案において、①経過した年月、②土地が無償で貸借されるに至った特殊な事情、③その後の当事者間の人的つながり、④土地使用の目的、方法、程度、⑤貸主の土地の使用を必要とする緊要度など双方の諸事情をも比較衡量して判断すべきという基準で判断しました。

本件において上記基準を当てはめると、①すでに5年が経過しており、②本契約は相談者と甥という関係から特別に甥が就職活動をするために短期間だけ貸したのであって、③契約当初と異なり甥が伯父に暴言を吐くなどして両者の関係は相当悪化しており、④相談者は相場どおりの金額で当該物件を賃貸しようとしており、⑤本物件は甥に貸したまま5年も収益がなく相談者の財産状態に悪影響が出ており、相場通りの賃料を支払ってくれる賃借人に貸す必要性が高い、といったような主張をすることになります。

信頼関係破壊に基づく解除

甥が「就職活動はやめていない、自分のペースで続けている」などと反論してきたときには、使用の目的や期間との関係だけでは本契約の終了を基礎付けることが難しくなる可能性があります。そこで、そのような場合でも、使用貸借関係の基礎をなす当事者間の信頼関係が破壊されたことを理由に、解除を主張することが考えられます。597条2項ただし書は契約締結後の事情を考慮する趣旨の条文であると考えられていますが、このとき、信頼関係の破壊という契約締結後の事情を考慮するため、ただし書の類推適用がなされます。

本件でも、甥が就職活動を本気でしているとは見えづらい状況があり、これに端を発して相談者と甥との関係が悪化しているという事情があります。このような事情を詳細に検討し、相談者と甥との信頼関係がもはや破壊されていると評価されれば、本契約の解除が認められます。

■新入会(正会員)(8件)

平成28年7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	(株)テライズホーム (1)13716	寺崎 弘史郎	寺崎 弘史郎	左京区北白川上別当町23番地	075-712-5185
第二	(株)RIVER ISLAND (1)13717	川嶋 啓仁	草間 弘美	中京区柳馬場通蛸薬師下る十文字町437番地 S O Z O クロスビル305号	075-741-7809
第二	(株)K C スペース (1)13718	水山 文植	水山 文植	下京区塩小路町524番地4 パデシオン京都駅前2番館1階	075-354-0078
第二	伊 織 (1)13720	粟津 千種	粟津 千種	中京区釜座通押小路下る下松屋町729番地1 プレサンスロジェ烏丸御池403号	075-708-7893
第三	(株)ジェイ・ソーレ (1)13711	藤原 佳美	松本 宣夫	右京区西京極西池田町9番地5	075-314-5355
第三	(株)ミントハウジング (1)13715	松村 豪	松村 豪	北区紫野東御所田町26番地	075-451-3477
第五	(株)アルケミスト (1)13706	小野 靖	小野 靖	向日市鶏冠井町山畑21番地の8 向陽苑401号	075-874-5275
第五	(株)北川商事 (1)13709	清水 政彦	北川 みどり	西京区桂上野西町271番地	075-394-5211

■新入会(正会員)(6件)

平成28年8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	(株)P L U S O N E (1)13728	松田 沙智	長船 亜里	上京区下立売通千本東入田中町431番地 ディム33-510	075-406-7650
第二	(株)H A L (1)13710	小谷 祐一	更谷 芳博	中京区蛸薬師通烏丸西入る 橋弁慶町233番地	075-754-8175
第四	モコハウス(株) (1)13726	辻田 英之	辻田 英之	伏見区深草西浦町四丁目64番地7	075-642-0023
第六	テンフィールドファクトリー(株) (1)13714	市川 裕	河井 啓多	相楽郡精華町光台1丁目7 けいはんなプラザ9階	0774-66-6994
第六	K ' S オフィス (1)13724	小堀 智弘	小堀 智弘	宇治市木幡熊小路43番地の41	0774-85-0183
第六	エヌワントラスト(株) (1)13730	仁木 宗敏	森 秀泰	綴喜郡井手町大字井手小字扇畑8番地7	0774-82-5210

■新入会(準会員)(2件)

平成28年7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
第二	(株)日本建商京都営業所 大臣(5)5342	吉田 佳司	吉田 佳司	下京区烏丸通高辻上ル大政所町685	075-343-7127
第六	(株)上野工務店京都営業所 大臣(1)8994	比屋根 恵	比屋根 恵	宇治市五ヶ庄福角30番17	0774-66-3718

■新入会(準会員)(1件)

平成28年8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
第二	(株)ミニミニ近畿烏丸御池店 大臣(3)6524	大山 一樹	大山 一樹	中京区御池通東洞院西入仲保利町185番地	075-254-8432

■会員権承継(1件)

平成28年6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
第六	矢野住宅 (1)13678	矢野 広治	矢野 広治	綴喜郡宇治田原町 大字郷之口小字池ノ首52-1	0774-88-3888	相続

■会員権承継(1件)

平成28年7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	承継理由
第二	新都市企画(株) 大臣(1)9025	北村 勝哉	北村 勝哉 樫葉 文彰 森本 拓治・原田 雄矢・村吉 拓朗	中京区三条通烏丸西入 御倉町85番地1	075-229-6277	免許換え

■支部移動(正会員)(1件)

平成28年6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
第六	第四	(株)松下ハウジング (5)10410	松下 正幸	伏見区京町十丁目1125番地11-101号	075-645-6230	28/06/14

■支部移動(正会員)(1件)

平成28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
第四	第二	(株)ヤマヨシホーム (4)11397	服部 滋義	中京区小川通御池下る 壺屋町453-302	075-254-7070	28/07/20

■支部移動(準会員)(1件)

平成28年6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	(株)長栄グローバルデスク 大臣(6)5066	奥野 雅裕	下京区万寿寺通烏丸西入御供石町369 NO.60京都烏丸万寿寺ビル6階	075-343-1558	28/06/16

■退会(正会員)(4件) ※会員名簿より削除してください。

平成28年6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)	(6)8969	ベレ ビュー ハウス(株)	岡本 実	28/05/31	期間満了
第三(北区)	(3)12198	(有)大 蔵 建 設	大原 秀年	28/06/13	廃 業
第三(北区)	(6)9423	ス ク ウ ェ ア	粟津 みゆき	28/06/21	廃 業
第五(大山崎町)	(4)10764	(株)西村設計工房	西村 隆	28/06/22	廃 業

■退会(正会員)(15件) ※会員名簿より削除してください。

平成28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
第一(左京区)	(11)4245	(株)イ デ ア	松田 博幸	28/07/03	期間満了
第一(左京区)	(11)4254	中 京 土 地	大嶋 久夫	28/07/15	期間満了
第一(左京区)	(5)10289	(有)シ ン ク タ ン ク	北村 渉	28/07/26	行政処分
第四(伏見区)	(2)13072	ハウスエージェント(株)	勝賀野 昌彦	28/06/09	期間満了
第四(伏見区)	(8)7147	大 都 住 販	津熊 勲	28/07/22	廃 業
第五(西京区)	(1)13079	(株)リアル・アイ	岡島 大祐	28/06/27	期間満了
第五(南丹市)	(11)4249	船 岡 不 動 産	佐野 芳夫	28/07/03	期間満了
第五(西京区)	(5)9721	村 上 不 動 産	村上 敏夫	28/07/14	期間満了
第五(西京区)	(9)6291	美 濃 産 業	高橋 鐵夫	28/07/19	廃 業
第五(亀岡市)	(10)5559	谷 村 住 宅	谷村 孝	28/07/25	廃 業
第五(亀岡市)	(1)13189	(株)森 田 住 販	宮尾 徹	28/07/26	廃 業
第六(宇治市)	(12)3122	近 畿 産 業 (株)	栗原 相俊	28/07/20	廃 業
第六(宇治市)	(11)4585	日 西 住 販	西嶋 直	28/07/28	廃 業
第六(城陽市)	(4)10529	京 和 ハ ウ ジ ン グ	野尻 廉	28/07/29	廃 業
第七(福知山市)	(10)5601	三 幸 建 設 (株)	鍋西 満	28/07/25	廃 業

■退会(準会員)(3件) ※会員名簿より削除してください。

平成28年6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)	(9)6522	(株)京都住宅センター学生住宅京駅前店	前 貴之	28/05/26	事務所廃止
第四(伏見区)	(1)13323	(株)インサイトホーム伏見店	川嶋 啓仁	28/04/20	事務所廃止
第六(京田辺市)	大臣(13)1008	京阪電気鉄道(株)京阪東ローズタウン開発事務所	長谷川 茂樹	28/03/31	廃 業

■会員数報告書

平成28年 6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	359 (+1)	41 (±0)	400 (+1)	第 三	356 (-2)	33 (±0)	389 (-2)	第 五	299 (±0)	20 (±0)	319 (±0)	第 七	216 (±0)	11 (±0)	227 (±0)
第 二	413 (+3)	51 (+1)	464 (+4)	第 四	449 (+2)	33 (-1)	482 (+1)	第 六	318 (+1)	29 (-1)	347 (±0)				
												合 計	2,410 (+5)	218 (-1)	2,628 (+4)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成28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	357 (-2)	41 (±0)	398 (-2)	第 三	358 (+2)	33 (±0)	391 (+2)	第 五	295 (-4)	20 (±0)	315 (-4)	第 七	215 (-1)	11 (±0)	226 (-1)
第 二	417 (+4)	52 (+1)	469 (+5)	第 四	446 (-3)	33 (±0)	479 (-3)	第 六	315 (-3)	30 (+1)	345 (-2)				
												合 計	2,403 (-7)	220 (+2)	2,623 (-5)

※()内は会員数前月比増減。

(平成28年 7月～8月)

訃 報

八木 健一 様 [第三(北区)・(株)ラップランド]
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。



宅建試験

受験申込受付を終了、 全国で24万5千名が申込み！

～京都府においては、4,963名の申込みがありました！～

平成28年度「宅地建物取引士資格試験」に係る受験申込みの受付業務が、去る7月1日(金)から8月1日(月)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245,761名(8月5日現在)で、前年比1.1%増となりました。

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49,361名、京都府では、このうち863名となっております。

試験実施要綱

1. 試験日時 平成28年10月16日(日) 午後1時から午後3時まで。
但し、登録講習修了者は午後1時10分から午後3時まで。
2. 試験会場 同志社大学 京田辺校地
3. 試験の方法
及び出題数 (1) 試験方法 4肢択一式の筆記試験による。
(2) 試験出題数 50問。但し、登録講習修了者は45問とする。
4. 合格発表 (1) 発表の期日 平成28年11月30日(水)
(2) 発表の方法 協会本部における合格者一覧表の掲示、ホームページへの合格者受験番号一覧の掲載並びに本人への合格証書の送付。

「不動産の表示規約・同景品規約」に関する研修会を開催

去る8月1日(月)、協会本部にて会員・広告媒体社等・全日京都公正取引委員会役員・当協会情報提供委員会役員を対象とする不動産の表示規約等に関する合同研修会が開催されました。

研修内容は、「不動産広告と違反事例の解説－インターネット広告の注意事項－」と題し、公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会規約推進特別講師大石昭裕氏より、同規約の基礎知識、規制概要、違反事例、相談事例、おとり広告の規制概要、インターネット広告の注意事項などについて解説をいただき、128名の方が熱心に受講されました。



会員実務セミナー(第1回)を開催しました!!

実務における知識や技術の向上を目的とした会員各位への業務支援事業の一環として、平成28年8月23日(火)に標記セミナーを開催し、82名の方が参加されました。

今回のセミナーは、全国の宅建協会や企業などで数多くの講演を行うかわら、ワンズリアルティ(株)の代表取締役となった現在も営業の最前線でご



活躍されておられる中澤明

子氏を講師にお招きし、『顧客づくりは、P(プラン)・D(ドゥ)・C(チェック)・A(アクション)の「見える化」で!』と題し、不動産業は「お客様の財産」を管理運営し、お客様を思い「考える」ことから始まることの大切さや成功の秘訣について実際の局面を例題に挙げながら、わかりやすくお話いただきました。



お知らせ

1. 新入会員シールについて

平成28・29年度「会員名簿」貼付用の標記シール(平成28年7~8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。)

2. 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。

3. 平成28年8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。

ご協力を
お願い
します!

平成28年度

官民合同不動産広告表示 実態調査の実施について

10月7日(金)、(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営業局編成部、(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)

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

平成28年度 受講優良会員ステッカーの交付について

平成28年度は、次の①または②の要件を満たす場合に、標記ステッカーを交付いたします。
 (交付要件は、毎年度、所管委員会にて定められるものであり、昨年度(平成27年度)とは交付要件が異なりますので、くれぐれもご注意ください。)

- ① ハトマーク研修会 ※1 を2回受講
 ② ハトマーク研修会 ※1 を1回受講し、「かつ」、
 本部主催の研修会 ※2 を1回受講 【併せて計2回の受講】

※1 所属支部以外(他支部)のハトマーク研修会も1回の受講回数とします。
 ※2 平成28年度は、全会員を対象とする本部主催の研修会(一部)も要件の一つとします。
 (但し、本部主催研修会と併せて、ハトマーク研修会を必ず1回は受講してください。)

≪対象となる本部主催の主な研修会≫

- (1)不動産の表示規約・同景品規約研修会
 (2)実務セミナー
 (3)インスペクション研修会
 (4)キャリアパーソン講座説明会・セミナー 等

上記の交付要件を満たす方には「京宅広報誌」にステッカーを同封(予定)の上、ご送付させていただきます。(送付時期については未定です。)

平成28・29年度関連団体役員名簿の訂正・追加について

前号(VOL.539)8頁の「平成28・29年度関連団体役員名簿」の記載内容について、追加、誤りがございましたので下表により訂正等させていただきます。ご迷惑をお掛けいたしましたこととお詫び申し上げます。

(誤)

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

役 職 名	氏 名	
常 務 理 事	千振 和雄(第三)	伊藤 良之(第四)
運 営 協 議 員	谷口 元毅(第六)	北川 安彦(第二)
	梶原 義和(第三)	大江 康熙(第一)
参 与	野口 一美(第四)	鍵山 祐一(第五)

(正)

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会

役 職 名	氏 名	
常 務 理 事	千振 和雄(第三)	
理 事	伊藤 良之(第四)	
運 営 協 議 員	谷口 元毅(第六)	北川 安彦(第二)
	梶原 義和(第三)	大江 康熙(第一)
参 与	野口 一美(第四)	鍵山 祐一(第五)

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会

役 職 名	氏 名
加 盟 団 体 長	千振 和雄(第三)
副 会 長	北川 安彦(第二)
常務理事(調査委員長)	西村 孝平(第二)
指 導 委 員	合田 雅人(第三)
表 示 審 査 委 員	戸川 雅勝(第四)
調 査 委 員	内藤 孝康(第三)
相 談 役	岩見 祥司(第四)

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会

役 職 名	氏 名
加 盟 団 体 長	千振 和雄(第三)
副 会 長	北川 安彦(第二)
常務理事(調査委員長・措置副委員長)	西村 孝平(第二)
指 導 委 員	合田 雅人(第三)
表 示 審 査 委 員	戸川 雅勝(第四)
調 査 委 員	内藤 孝康(第三)
相 談 役	岩見 祥司(第四)

(追加)

近畿圏不動産流通活性化協議会

役 職 名	氏 名
理 事	伊藤 良之(第四)
運 営 委 員	合田 雅人(第三)

(敬称略・順不同)

私たちが、平成28・29年度の「執行部役員」です

	<p>①会長・本部長 ②千振 和雄^{ちぶり かずお} ③(株)学生ハウジング(北区) ④第三支部 ⑤昭和26年9月7日 ⑥乙女座 ⑦B型 ⑧ゴルフ ⑨ワインとのマリアーージュ ⑩「笑顔で未来に夢を語れる京都宅建」をテーマに、地域の笑顔、消費者の笑顔、会員の笑顔を実現する仕組みづくり、環境づくりを推進して参ります。会員の皆様の絶大なるご支援とご理解をお願いいたします。</p>
	<p>①副会長・副本部長 ②伊藤 良之^{いとう よしゆき} ③ディラント山京(株)(伏見区) ④第四支部 ⑤昭和34年5月9日 ⑥牡牛座 ⑦O型 ⑧旅・ゴルフ ⑨和食・イタリア料理 ⑩二期目の副会長として千振会長を補佐して参ります。会員の皆様の発展なしに、協会の発展はありません。不動産の業態が変化し、大手業者の拡大、異業種から参入する中、会員の皆様の事業が発展するよう施策に取り組んで参ります。</p>
	<p>①副会長・副本部長 ②谷口 元毅^{たにぐち もとぎ} ③谷口住建(株)(城陽市) ④第六支部 ⑤昭和22年9月2日 ⑥乙女座 ⑦AB型 ⑧旅行・酒場めぐり・ゴルフ ⑨肉料理全般 ⑩今期、副会長に就任することになりました。つきましては、浅学非才の身ではありますが、協会ならびに会員の皆様のために微力を傾ける覚悟でございますので、ご指導ご支援を賜りますようお願い申し上げます。</p>
	<p>①副会長・副本部長 ②北川 安彦^{きたがわ やすひこ} ③北川土地建物(中京区) ④第二支部 ⑤昭和20年4月27日 ⑥牡牛座 ⑦AB型 ⑧歴史街道を歩く・謡曲 ⑨鮎寿し ⑩今期、副会長に就任することになりました。会長のテーマであります「笑顔で未来に夢を語れる京都宅建」を実現の為、執行役員との協調・協同のもと、取り組んで参ります。ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。</p>
	<p>①専務理事・専務幹事 ②梶原 義和^{かじわら よしかず} ③(有)ファミリーライフ(右京区) ④第三支部 ⑤昭和36年9月2日 ⑥乙女座 ⑦AB型 ⑧ゴルフ ⑨寿司・焼肉・ラーメン ⑩今期、専務理事を拝命致しました。本部執行部二期目となります。会長方針のもと「照顧脚下」の気持ちを忘れず会員の為、協会発展の為に全力で務めさせていただきます。皆様のご指導の程宜しくお願い致します。</p>
	<p>①組織運営委員長 ②大江 康照^{おおえ やすてる} ③(株)丸紅商事(左京区) ④第一支部 ⑤昭和38年4月23日 ⑥牡牛座 ⑦O型 ⑧ペタンク・旅行 ⑨焼肉・ラーメン ⑩今期、組織運営委員会の委員長を仰せつかりました大江です。会員の為になりますよう、組織の効率化を図り、より良き協会として行きたいと思っておりますので、皆様のご理解、ご協力を宜しくお願い致します。</p>
	<p>①組織運営委員長代理 ②高山 基則^{たかやま もとのり} ③高山(株)(山科区) ④第四支部 ⑤昭和35年5月18日 ⑥牡牛座 ⑦O型 ⑧写真 ⑨自家農園で収穫した米 ⑩協会創立50周年という記念すべき年に、財務の大役を担わせていただくことになりました。公益法人会計の原則に沿って公正な財務運営ができますよう粉骨砕身の覚悟で頑張りますので、よろしくご指導のほどお願い致します。</p>

※ ①役職②氏名③商号(所在地)④所属支部⑤生年月日⑥星座⑦血液型⑧趣味⑨好きな食べ物⑩抱負