

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会



05 2014年7月号

住人

住まう

ひと

すまーと

特集

4月1日から、京都市の「空き家条例」が施行されました

特集

4月1日から、 京都市の「空き家条例」が 施行されました



平成23年8月に当協会と京政連が京都市に対して、「空き家対策（空き家解消）への提言」をしておりましたが、平成25年11月の市会で「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」が可決され、今年4月1日より施行されました。

これにより空き家の所有者、行政、不動産業者が相互に協力して空き家の活用を図るしくみがスタートしました。京都宅建は、今後とも京都市と連携し、地域空き家相談員の拡充に協力しながら、空き家対策に取り組んでいきます。



<京都市の取り組み>

- 10年間で約1万戸の空き家の活用を目指し、当面5年間で4000戸の活用
- 活用・流通を促進させるため、総合的なコンサルティング体制を整備
 - ・空き家の総合相談窓口を京都市に設置し、民間事業者・専門化団体に繋げる仕組みを構築
 - ・不動産業者の「地域空き家相談員」登録制度を構築し、3年間で全市的な体制を整備
 - ・空き家診断・活用提案等支援制度の創設。建物の劣化状況の診断を行うとともに、活用提案や工事内容のアドバイスを行う専門家（建築士、不動産事業者等）を派遣

平成26年度「定時総会」を開催

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

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会・同全国宅地建物取引業保証協会京都本部の平成26年度定時総会が、5月29日（木）、京都テルサ・テルサホールで開催されました。

鍵山会長の挨拶、御来賓の祝辞ののち議事に入り、平成25年度の事業報告・決算報告、平成26年度事業計画（案）・予算（案）、会則の一部改正、平成26・27年度役員選任などが審議され、すべての事項が承認されました。役員会選では、大工園新会長が選任されました。

当協会は3つの公益事業と共益事業を核として協会運営に取り組んでいますが、平成26年度も社会的責務を果たすべく更に充実した協会活動を推進していくこととしています。



総会の冒頭では、「倫理綱領」を唱和しました。

第三支部 地域貢献事業として 「北区民ふれあいまつり2014」に参加


 社会貢献事業

消費者保護を
目的とした
不動産無料相談や
地域活性化事業を
行っております。

平成26年6月1日(日)、第三支部(田中利樹支部長)は、地域貢献事業の一環として「北区民春まつり～ふれあいまつり2014～」(於:船岡山公園・来場者数約1万5000名)に参加しました。

北区民春まつりは、区民の皆様が出会い・交流の場として、子どもから大人までが楽しく遊び、学び、そして憩うことをテーマに京都市北区の主催のもと毎年開催されています。

第三支部では、「不動産何でも無料相談」コーナーを設けて、相談者に適切なアドバイスを行いました。不動産無料相談所の活動を知ってもらうために、支部会員一同ハトマーク入りのポロシャツを着用し、来場者の皆様にリーフレットを配布しました。



無料相談では相談者に
わかりやすく説明します。



来場者にPR用の
リーフレットを配布します。

支部における地域貢献事業として 「不動産無料相談会」を開催

京都宅建では本部相談所に加えて、支部でも相談窓口を設けて、定期的に「不動産無料相談会」を行っています。

第五支部



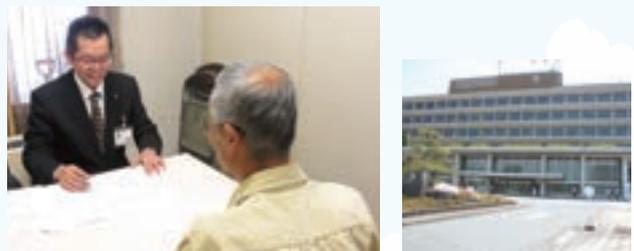
最近、不動産業者を通さずに自分で得た知識で取引をするケースがよく見られます。そのような方がトラブルに巻き込まれ、相談に来られています。一般消費者の皆様には、不動産業者が実際にどのように細かい仕事をし、安心いただける仕事をしているかを知ってほしいですね。不動産や法律に関する相談となると、緊張して相談に来られる方が多いのですが、肩の力を抜いて気楽に相談にお越しください。

第五支部

所管区域:京都市西京区、向日市、長岡京市、亀岡市、南丹市、乙訓市、船井郡

- 場所…亀岡総合福祉センター相談室〒621-0864 亀岡市内丸町45-1
- 電話番号…0771-24-0294(代表)
- 相談日…毎月第3土曜日
- 受付時間…午後1時30分～午後3時30分 ※来所相談のみ
- 相談員…1名体制

第七支部



一般市民への啓発・社会貢献事業の一環として、当保証協会が相談員となって月1回、福知山市役所において不動産無料相談会を開設しています。一般市民の方で不産取引において知りたいことや疑問点などありましたら、お気軽にご相談ください。トラブルに巻き込まれないように、地元で不動産業を営む相談員が親切・丁寧にお答えします。

第七支部

所管区域:綾部市、福知山市、舞鶴市、宮津市、京丹后市、与謝郡

- 場所…福知山市役所市民相談室
〒620-8501 福知山市宇内記13番地の1
- 電話番号…0773-24-7027
- 相談日…毎月第2火曜日
- 受付時間…午後1時～午後3時30分 ※来所相談のみ
- 相談員…1名体制

着実に前進する 安心して取引できる環境づくり

人材育成事業

消費者にとって、
安心安全な不動産
取引を推進するため
人材育成事業を
行っております。

～暴力団等排除のための
京都連絡協議会 25年度定時総会を開催～

今年3月25日(火)「不動産取引における暴力団等排除のための京都連絡協議会 平成25年度定時総会」が開催されました。

協議会会長の鍵山京都宅建会長は「4月からは、府内全域で暴力団排除条例が整うこととなり、当協議会の役割も大きくなり、より一層宅建業者が安心して取引できる環境づくりに努めていきます」との挨拶がありました。

続いて来賓の方々から、京都府暴力団排除条例の一部改正の報告や事例に基づいた反社会的勢力への対処方法等についてわかりやすい説明がなされました。

最後に次期役員には、会長に全日京都の本部長、副会長に京都宅建会長、事務局に全日京都が選任され、次期会長の坊本部長から「協議会構成団体の更なる連携を密にした取り組み」が表明され、閉会となりました。



安心安全な 中古住宅流通の活性化に向けて

国が推進する「中古住宅・リフォームトータルプラン」に基づき、消費者にとっての安心・安全な中古住宅の市場形成及び、中古住宅流通の活性化を図るために設立した「近畿圏不動産流通活性化協議会」に当協会も加盟し、積極的な活動をしています。建物診断からアフターサービスまで協議会が窓口となり、一般消費者の中古住宅取引に対する不安を解消し、一連の手続き等がワンストップで提供できるようにサポートしています。

昨年12月6日(金)には、近畿圏不動産流通活性化協議会理事 印南和行氏を招いて、建物診断と中古住宅の買取再販についての研修会を開催したところ、会員及び従事者も含めて120名を超える参加者があり、関心の高さがうかがえました。



近畿圏不動産流通活性化協議会 理事 印南 和行氏



熱心に聞き入る参加者たち

不動産を学ぼう!

I WILL STUDY REAL ESTATE.



宅建業者のための「ハトマーク研修会」

人材育成事業

消費者にとって、
安心安全な不動産
取引を推進するため
人材育成事業を
行っております。

京都宅建では、一般消費者等が安心・安全・公正な宅地建物の取引を実現するため、専門家である宅建業者が専門的知識・技能を高め、正確な知識や情報を提供することを目的に各支部主催のもと「ハトマーク研修会」を開催しています。

「ハトマーク研修会」は、京都宅建会員以外の宅建業者の方も受講できます。

●平成25年12月～26年5月までに開催された主な研修内容(開催日順)

●風景写真(開催日順)

研修課題	講師	主催支部
植物たちの命を救え	京都府 地球温暖化防止活動委員 樹木医 松井 裕之氏	第六支部
インスペクションとワンステート・プロ	近畿圏 不動産流通活性化協議会 理事 印南 和行氏	第六支部
消費税UP! 住宅購入に関する 増税前の注意点・ 増税後の新たなメリット (住宅ローン減税・住まい給付金等)	市原会計事務所 税理士 市原 洋晴氏	第四支部
相続税の概要と改正・対策について		
調整区域においての 住宅建て替えの見極め方等	中丹西土木事務所 建築住宅室 室長 土井 邦夫氏	第七支部
今後の住宅ローン(フラット35)の 変更内容について	全宅住宅ローン(株) 関西支店 支店長 高砂 秀樹氏	第七支部
消費税増税にともなう 今後の不動産市況及び活用について	税理士法人みらい経営 代表社員 税理士 神緒 美樹氏	第一支部
税制改正点・ 不動産取引における留意点	税理士法人 東京シティ税理士事務所 所長 山端 康幸氏	第二支部
不動産取引における社会的責務	特定社会保険労務士 三岡 千賀子氏	第五支部
認知症の疑いのある売主との契約		
瑕疵担保責任に関する 特別法のあれこれ	鴨川法律事務所 弁護士 山崎 浩一氏	第三支部



第六支部



第七支部



第二支部



受講優良会員ステッカー

※開催案内は協会ホームページ「ハトマークサイト京都」の京都宅建について → 宅建業者のための「ハトマーク研修会」内に掲載。
京都宅建の受講修了会員には「受講優良会員ステッカー」を交付。

地域へ、社会へ貢献していきます。

今回の活動報告

平成25年度「賃貸物件広告実態調査」を実施

一般消費者の皆様が、住まい探しをするときの情報源となる不動産広告は、「宅地建物取引業法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」等のルールに基づいて作られていなければなりません。私たち不動産業者は、広告表示の違反を防止するために活動をしています。

平成26年2月7日(金)開催の広告事前審査会(本会「情報提供委員会」)にて、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・不動産の表示に関する公正競争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が行われ、これに基づく現地調査が3月7日(金)に実施されました。同調査結果については(公社)近畿地区不動産公正取引協議会へ送達しました。

平成25年度賃貸物件広告実態調査の概要

1. 編 成……4班編成
2. 対 象 業 者……8社 (京都宅建会員6社・全日京都会員2社)
3. 対 象 物 件……8件 (中古賃貸マンション7件・新築賃貸マンション1件)
4. 調査実施団体等……京都府建設交通部建築指導課
(公社)京都府宅地建物取引業協会
(公社)全日本不動産協会京都府本部
5. 結 果……京都宅建会員 注意4社・全日京都会員 注意1社



公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
副会長 千振 和雄氏



公益社団法人
全日本不動産協会
京都府本部
公正取引委員会
委員長 延谷 均氏



京都府建設交通部
建築指導課宅建業担当
主事 高橋 弘光氏



情報提供事業

消費者保護を
目的として、
不動産に関する
調査研究事業・
不動産流通事業等
を行っております。



調査員たちは班ごとにまとまり、調査内容等の説明を受けます。



調査員たちは、調査から戻るとその結果を報告します。

次号では、官民合同不動産広告表示実態調査の活動レポートを予定しています。

INFORMATION

平成26年度「官民合同不動産広告表示実態調査」

平成26年10月(予定) 官民合同不動産広告表示実態調査事前審査会 〔情報提供委員会〕

京都府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。

平成26年11月(予定) 官民合同不動産広告表示実態調査 〔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。

コラム

不動産広告の見方 vol.1

不動産広告は、「不動産の表示に関する公正競争規約」等の法や規約に基づいて作成されています。消費者の皆様へ不動産広告の見方のポイントをご紹介します。

「すごく大げさだ」と思うコピーが目立つ広告

参照:規約第18条第2項

出典:公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

右の用語は、それぞれ、その表示内容を裏付ける合理的な根拠を示す資料を現に有する場合を除き、原則としてその使用を禁止しています。(④・⑤は、その表示内容の根拠となる事実を併せて表示する場合に限り、使用できます。)

- ①全く欠けるところがないことを意味する用語→「完全」「完璧」「絶景」など
- ②他社の物件より優位に立つことを意味する用語→「抜群」「日本一」「超」「至便」など
- ③一定の基準で不動産が選別されたことを意味する用語→「特選」「厳選」など
- ④最上級を意味する用語→「最高」「最高級」など
- ⑤価格が著しく安いという印象を与える用語→「格安」「掘出物」「破格」など
- ⑥著しく人気が高く、売行きがよいという印象を与える用語→「完売」など

平成26年度「宅地建物取引主任者資格試験」受験申込受付中!!

- **試験日時**… 平成26年10月19日(日)
午後1時から午後3時まで
※登録講習修了者は午後1時10分から午後3時まで
- **試験場所**… 同志社大学
京田辺校地(京田辺市多々羅都谷1-3)
- **試験方法**… 四肢択一式の筆記試験
- **出題数**… 50問 ※登録講習修了者は45問
- **出題法令**… 平成26年4月1日現在施行されている法令
- **受験資格**… 特になし
※京都府で受験できる方は、受験申込時に京都府内に住所を有する方に限ります。
- **受験申込**… ①インターネットによる申込期間(平成26年7月15日(火)で終了しています)。
②郵送による申込(郵送申込書配布)期間 平成26年7月31日(木)まで
※郵送申込書配布場所:協会本部・京都府内40書店他
- **受験料**… 7,000円 ● **合格発表**… 平成26年12月3日(水)
- **問合せ先**… 公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会本部
電話(075)415-2140(試験専用)



受験申込方法、郵送申込書配布場所等の詳細については、
「ハトマークサイト京都」をご覧ください。

「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」へ:法案成立!

— 名称変更 平成27年4月1日スタート! —

当協会は、平成23年4月に全宅連、全政連へ「主任者」の名称変更の要望書を提出し、その後も多方面にわたり要望活動を積極的に行ってきましたが、この度、これまでの要望活動が実り「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」への名称変更を盛り込んだ宅建業法改正案が、6月18日に可決・成立しました。施行は、平成27年4月1日からとなります。

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会は、京都府下で唯一、宅建業法第74条に基づく京都府知事認定の公益法人であり、ハトマーク(※)をシンボルマークに京都府内約2,700店の会員で構成され、会員は地域に密着して“安心・信頼”をモットーにお客様の住まい探しをサポートしています。(※ハトマークに加盟している不動産業者は全国約10万店、不動産業界の約80%がハトマーク加盟店で、業界最大の会員数を誇ります。)

<http://www.kyoto-takken.or.jp/>

ハトマークサイト京都

検索

●発行所：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
〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3 (京都府不動産会館)

Tel.075-415-2121(代) Fax.075-415-2120

●制作：株式会社住宅新報社

年2回発行