

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.533号
平成27年7月



平成27年5月26日に開催された二団体定時総会

目次

- | | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| ■平成27年度二団体定時総会を開催……………2 | ■ハトマークサイトの画像登録点数が拡充されました!…12 |
| ■定款の一部改正……………3 | ■(公社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ…13 |
| ■お知らせ……………3 | ■近畿圏レイズニュース(物件登録状況)…14 |
| ■業協会理事会・保証協会幹事会を開催/訃報…4 | ■入退会・支部移動等のお知らせ……………16 |
| ■会長の時事コラム(VOL.6)……………5 | ■人権コラム(VOL.6)……………18 |
| ■協会の主な動き(ダイジェスト)……………6 | ■「宅地建物取引士」講習会のご案内……………19 |
| ■宅建業における関係法令の遵守について…7 | ■千振副会長 黄綬褒章を受章……………ウラ表紙 |
| ■インターネットの「おとり広告」の違反防止について…8 | ■平成27年度「宅地建物取引士資格試験」受験申込受付中!!…ウラ表紙 |
| ■法律相談シリーズ(VOL.299)……………10 | ■本部年間行事予定……………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目453-3
TEL(075)415-2121(代)



ハトマークサイト 京都

検索

平成27年度定時総会を開催

去る5月26日(火)、KBSホール(京都市上京区)にて、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「平成27年度定時総会」が開催されました。

同総会は、業協会にあっては今回で49回目(通算)を迎え、平成26年度決算報告等が決定されるとともに、平成27年度事業計画等が報告されました。

当日は、初夏を思わせる陽気の中、180名を超える会員各位が総会に出席されました。

また、来賓として、京都府より山田知事代理の建設交通部技監 井本真弘様、京都市より門川市長様をはじめ4名の方にご臨席いただきました。

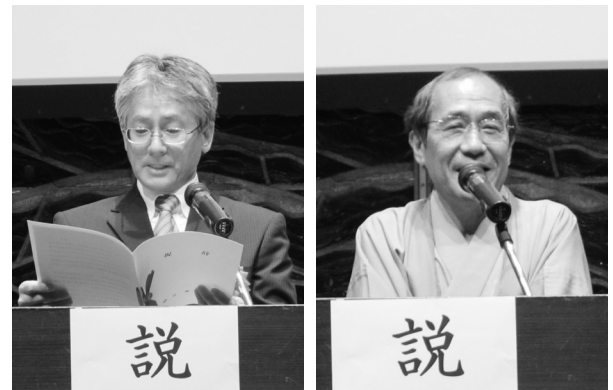


開会に先立ち、君が代斉唱のあと、平成26年度にころごし半ばで物故されました12名の会員各位のご冥福をお祈りするため、黙祷が捧げられました。



定刻通り午後1時に総会の開会が宣言され、始めに出席会員全員で倫理綱領が唱和されました。続いて来賓紹介後、京都市 門川市長様、京都府 山田知事様(井本建設交通部技監代読)より丁重なるご祝辞をいただき、大工園会長

(本部長)挨拶の後、各方面から頂戴した祝電が披露されました。



来賓退席後、成績優秀支部として「会費徴収完納」で第七支部が、「不動産キャリアパーソン受講者目標達成」で第二支部と第三支部が、社会貢献会員として 山下 裕氏(第七支部)が、それぞれ会長表彰されました。



総会は厳粛な雰囲気の中、慎重審議のうえ議事が進行され、平成26年度決算報告を含む業協会6議案の提案事項が原案のとおり、全て可決決定されるとともに二団体の各報告事項が報告されました。

※ 総会各議事の詳細については、既に会員各位に配付している総会資料をご参照ください。

平成27年度 定時総会 定款の一部改正が承認される

宅建業法の一部改正(平成27年4月1日施行)に伴い定款を下記のとおり一部変更することについて、総正会員数の3分の2以上の賛成により可決決定されました。

記

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会定款第4条(事業)第1項第4号を次のとおり改める。

改正(案)	現行
(事業) 第4条 本会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。 (1)～(3) (略) (4) 宅地建物取引業者及び宅地建物取引士等を対象とした教育研修及び人材育成事業 (5)～(8) (略) 2 (略)	(事業) 第4条 本会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。 (1)～(3) (略) (4) 宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者等を対象とした教育研修及び人材育成事業 (5)～(8) (略) 2 (略)

〔正会員数：2,399名(平成27年5月25日現在)
出席者数182名+委任状提出数1,670名=1,852名(77.2%)〕

お知らせ

1. 新ハトマークバッジについて

全宅連等のハトマークグループ・ビジョンの推進に伴い、消費者など広く一般に対するハトマークのブランド力向上と、会員の皆様が「ハトマーク」を常に意識するために、宅建協会・全宅連・保証協会の統一シンボルマークとして、新デザインの「ハトマークバッジ」を作成しました。無料配付させていただきますので是非ご着用下さい。

2. 協会本部のお盆休み等について

お盆休みにおける協会業務等について、次のとおりお知らせいたします。

- (1) 本部(流通センターを含む)
8月12日(水)～14日(金) お盆休み
- (2) 不動産無料相談(一般消費者対象)
8月14日(金) 休止
- (3) 近畿圏レイズ(登録・検索等)
8月14日(金)～17日(月) 稼働休止

3. 新入会員シールについて

平成26・27年度「会員名簿」貼付用の平成27年5～6月度新入会員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。

※ 新ハトマークバッジと新入会シールは、本誌と同封しています。

4. 協会ホームページ「新着情報」について

標記「新着情報」には、不動産業に関する行政からの通達などを随時、掲載していますので、ご覧くださいませようお願いいたします。

5. 公益目的広報誌「すまーと」発行について

標記「すまーと」7月号を発行いたしました。本誌と同封していますので、是非ご熟読ください。次号は1月初旬頃に発行いたします。

※ 「すまーと」は7月・1月の年間2回発行。

6. 本誌次号の発行について

本誌次号は9月中旬頃に発行いたします。

7. 協会本部「クール・ビズ」実施について

協会本部では、地球温暖化防止対策の一環として、平成27年6月1日(月)から同年10月30日(金)までの間、クール・ビズを実施しております。クール・ビズ実施期間中、職員は「ノー上着・ノーネクタイ」にて業務をしておりますので、ご理解の程、よろしくお願いいたします。

協会本部へお越しいただく際は、軽装にてご来協くださいますよう併せてお願いいたします。

業協会理事会・保証協会幹事会を開催(4月24日)

◎会長挨拶

- (1) 決算監査について
- (2) 定款の一部改正について
- (3) 会長表彰該当者について他



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成27年4月度)
次のとおり新入会員が報告されました。
業協会 正会員4件、準会員1件。
保証協会 正会員4件、準会員1件。
2. 不動産キャリアパーソン講座の申込状況について
2年連続で標記講座の申込数の目標を達成できた旨が報告されました。
3. 危険ドラッグの製造及び販売等の防止に関する協定について
京都府及び京都府警と、標記の協定を締結する旨が報告されました。
4. 大規模災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供等に関する協定について

標記災害時において被災者への民間賃貸住宅の提供等に関して関西広域連合等と協定を締結する旨が報告されました。

5. 平成27年度各種会議等の開催日程について
理事会等の開催日程(案)が報告されました。

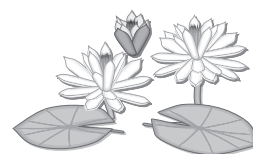
審議事項

1. 業協会：平成26年度事業報告(案)・決算報告(案)及び保証協会：平成26年度事業報告(案)・決算報告(案)について
平成27年度総会に上程される標記事業報告(案)・決算報告(案)が承認されました。
2. 業法改正に伴う定款の一部改正について
平成27年度総会に上程される標記定款の一部改正(案)が承認されました。(本誌3頁参照)
3. 二団体：平成27年度定時総会の開催及び上程する議事について
平成27年度総会の開催日時(平成27年5月26日(火)午後1時)、場所(KBSホール)及び業協会6議事・保証協会4議事を上程することが承認されました。
4. 会長表彰について
平成27年度総会において、成績優秀支部として、会費徴収完納(第七支部)・キャリアパーソン受講者目標達成(第二支部・第三支部)及び社会貢献会員(第七支部)福知山不動産(株)山下 裕氏をそれぞれ表彰することが承認されました。

訃報

(平成27年5月～6月)

梅谷 重夫 様 [第三(北区)・(有)雅住地]
中井 正之 様 [第二(中京区)・中井不動産]
板東 成彰 様 [第二(下京区)・バン(株)]



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。



会長の時事コラム VOL.6

平成27年度京都宅建協会の総会は、去る5月26日会場として初めてお借りしたKBSさんのホールで開催されました。KBSホールは、照明や音響効果が優れており、また参加者の席も250名位が比較的ゆっくりと着席できる会場であった。

本年は、定款の改定の為、出席者及び委任状提出者の合計で、会員の三分の二以上の賛成が必要であった。例年、二分の一以上の賛成で議案は可決されるが、今回、会員の皆様は「取引主任者から宅建士への改定」に大いに関心を示され、賛成の数は79%を超え正に80%に迫る勢いでした。

当日出席の会員、また委任状提出の会員各位にこの場で改めてお礼を申し上げます。ご協力ありがとうございました。

さて、京都宅建協会の総会が開催されると同様、他の46都道府県の総会が終了すると、次は全宅連の総会に向けて、会長職を拝命している私や理事は幾つもの会合出席のため東京出張が待ち構えております。今回は、そうした会合への参加の中の一コマをご紹介します。

6月8日、東京虎の門の日本消防会館ニッショウホールに於いて、本年4月の「宅建士」誕生を記念し、「不動産流通活性化と宅地建物取引士の役割」というテーマで、「宅建士スタートアップフォーラム」が全宅連を中心に7団体で開催されました。

席上、太田 明宏国土交通大臣、伊藤 博全宅連会長とも、スピーチの中で、消費者に対して安心・安全な取引を提供するために、宅建取引士への期待と、なお一層の資質の維持向上を指摘された。

全くもったもなご意見で、我々は、時代に対応した知識を身に着け、築き上げて行かなければならない、と感じているところである。

一日おいて、翌々日再度東京へ出向いた。この日は、霞が関の法曹会館で開催された公益社団法人 不動産流通推進センター(旧不動産流通近代化センター)の会合であった。

流通近代化センターの業務も数多くあるが、中でも我々の業務に直接関係する「価格査定マニュアル」について最新ニュースを記しておきます。

平成26年度の、戸建建物査定基準となる平成26年度の査定標準単価の公表は、会員の皆様には既にお目に触れられたことと思っております。

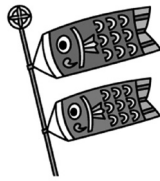
平成27年度には「中古戸建住宅にかかる建物評価の改善にむけた指針」(平成26年3月国土交通省)を受けて、戸建住宅価格査定マニュアルを改訂するとともに、WEB版価格査定システムの構築を行い、本年7月にはリリースの予定となっています。

なお、このマニュアルは一般消費者もWEB上で査定価格を確認できることが特徴であります。

会員の皆様には、このような新しいシステム等を積極的に活用され、ますますのご繁盛とご多幸を祈念いたします。

ダイジェスト 協会の主な動き

5月



13日(水) 宅建士法定講習会
147名が受講。

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4件、準会員1件。
保証協会正会員4件、準会員1件。

人材育成委員会(専門研修・啓発担当理事
会)
平成27年度ハトマーク研修会の実施計画
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
宅建士法定講習会について他。

15日(金) 新入会員等義務研修会
7名が受講。

18日(月) 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について。

21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」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年度二団体定時総会について他。

26日(火) 平成27年度二団体定時総会(KBSホール)
(本誌2頁をご参照ください。)

27日(水) 宅建士法定講習会
106名が受講。

29日(金) 流通センター研修会
ハトマークサイト京都について他。(6
名受講)

6月



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
組織運営委員会(本部支部連絡調整：L
C)の対応について他。

組織運営委員会(本部支部連絡調整：L C)
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。

9日(火) 業務サポート担当理事会
委員会の運営について他。

業務サポート委員会
平成27年度委員会事業の推進について他。

青年部会
青年部会の事業統一化について他。

11日(木) 人材育成委員会(専門研修・啓発担当理事
会)
平成27年度専門研修・啓発事業の推進に
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。

人材育成委員会(専門研修・啓発)
平成27年度専門研修・啓発事業の推進に
ついて他。

12日(金) 宅建士法定講習会
122名が受講。

新入会員等義務研修会
23名が受講。

16日(火) 業務サポート委員会(会員周知)
京宅広報(7月発行)の編集について他。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
宅建士法定講習会等について他。

18日(木) 情報提供担当理事会
委員会の運営について他。

情報提供委員会
平成27年度委員会事業について他。

情報提供委員会(広報・流通担当理事会)
すまーと(7月発行)の編集について他。

23日(火) 情報提供委員会(地域政策推進担当理事
会)事情聴取会議
違反広告案件の審議について。

25日(木) 宅建士法定講習会
147名が受講。

女性部会
平成27年度事業計画・予算について他。

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。
(4名受講)

宅建業における関係法令の遵守について

■ 最近、免許申請時などに、宅建業法上の欠格要件に該当することが判明し、免許を失う事例が増えています。

代表者、役員、政令使用人が、宅建業法に定められた欠格要件のいずれかに該当すると、免許拒否や免許取消しになります。

宅建業は人の財産を扱う公益性の高い業種であり、業務に当たって高い倫理意識が求められる仕事です。宅建業法を初めとする法令の遵守については、今一度、全従業員に対して徹底していただくようお願いします。

<免許の欠格要件(法第5条 犯罪関係抜粋)>

- 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者(執行猶予がついた場合も該当します。)
- 以下の法律の違反により罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
 - ・ 宅地建物取引業法
 - ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律
 - ・ 刑法(傷害、現場助勢、暴行、凶器準備集合、脅迫、背任)
 - ・ 暴力行為等処罰に関する法律
- 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者

※宅地建物取引士にも同様の欠格要件があり、該当すると資格を失うことになります。(法第18条)

■ また、「宅建業者から不誠実な対応を受けた」という苦情が、消費者からしばしば寄せられています。

今年4月に施行された改正宅建業法では、従来の「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」へ改称されるとともに、併せて業務処理の原則等の規定が盛り込まれており、宅建業者や宅建取引士の責任はますます大きくなっています。

トラブルを未然に防ぐためにも、業務に関する正しい知識の習得など、従業員全ての資質向上に努めていただくとともに、顧客対応にも十分御留意いただき、常に相手方のニーズの把握に努め、真に理解が得られるような丁寧な説明を行っていただくようお願いします。

【問い合わせ先】 京都府建設交通部 建築指導課 宅建業担当
電話番号：075-414-5343

公社近畿公取発第37号

平成27年4月24日

構成団体長 各位

公益社団法人近畿地区不動産公正取引協議会

会長 山端和幸

指導委員長 小田徳行

インターネットの「おとり広告」の違反防止に関する周知徹底のお願い

謹啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、当協議会業務に格別のご支援、ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

既にご承知のとおり、当協議会は消費者庁長官及び公正取引委員会に認定された「不動産の表示に関する公正競争規約」（以下「表示規約」という。）及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」の運用機関として、規約の普及啓発を図るとともに、消費者の自主的かつ合理的な選択と事業者間の公正な競争を妨げる広告表示を是正させる事業活動を実施しています。

そのため、この事業の遂行にあたりまして、昨今のインターネット広告の問題に鑑み、インターネットの「おとり広告」の未然防止の観点から、昨年、平成26年5月9日付で、各構成団体長に「おとり広告ガイドライン」（別紙参照）の通知を行い、各構成団体を通じ、加盟事業者にその内容を周知徹底いただいているところです。

しかしながら、依然として、不動産ポータルサイトや自社ホームページなどに契約済み物件（申込済み物件を含む）が掲載されているという情報や、比較的、安い価格や賃料を表示して一般消費者からの反響が他の物件に比して多いにもかかわらず、長期間継続して掲載しているという情報が寄せられており、これらの広告表示は「おとり広告」に該当する恐れがあると考えられます。

つきましては、前記のインターネットの「おとり広告」は、掲載した事業者自らの信用を失うばかりか、不動産業界全体の信用を失墜させる行為であることを認識し、表示規約を遵守した広告表示を心がけるよう、また、インターネット広告の情報管理については、正確な物件情報を掲載するため、元付会社や管理会社等に当該物件の成約状況・取引条件の変更などを確認して、適時適切に物件広告のメンテナンスを行い、少なくとも2週間に1度は当該物件の情報を更新するよう、貴会の加盟事業者に繰り返し、周知徹底していただきたくお願い申し上げます。

敬 白

不動産の表示に関する公正競争規約第21条で規定する 「おとり広告」に該当するおそれのある表示の一例

インターネット広告等において表示した物件が、以下の事項のいずれかに該当するもの。

1 「物件が存在しないため、実際には取引することができない物件」について

(同条第1号)

- (1) 表示している所在地に存在しない場合
- (2) 実際取引しようとする物件とその内容、形態、取引条件等に同一性が認められない場合（情報の改ざんを含む。）
- (3) 物件に関する資料を有しておらず、物件を特定し、紹介または案内等を行うことができない場合

2 「物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件」について

(同条第2号)

- (1) 契約済みの場合（申込済みの物件を含む。）
- (2) 実際には入居者を募集していない場合（退去予定日が確定していない物件を含む。）

3 「物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件」について

(同条第3号)

- (1) 物件に関する難点をことさらに指摘する等して他の物件を勧める場合
- (2) 合理的な理由がないにもかかわらず、紹介または案内等を拒否する場合
- (3) 相当数の反響（断続的な掲載の場合はその合算）が入っているにもかかわらず、契約に至っていない場合
- (4) 自社等で借り上げた賃料または当該物件と同一建物内の同規模住戸の賃料よりも安い賃料で広告しているにもかかわらず、合理的な理由がないのに契約に至っていない場合（断続的な掲載を含む。）

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

借家を借りていますが、突然、賃料債権を差し押さえるという命令書が裁判所から送られてきました。私はどうすれば良いですか？



回答

賃料の差押通知と賃借人の対応

1 賃料債権の差押えとは

賃貸人に対して金銭債権を有している債権者は、金銭債権の支払いを命じる判決等に基づき賃貸人の有する財産に対して強制執行をして債権の回収を図ることができます。債権者としては、賃貸人が所有する賃貸物件を競売して売却代金から回収することが一番早いのですが、抵当権が設定されていて余剰が見込めないときには、賃貸人の有する賃料債権を差押えて、自ら賃料を取り立てることで債権の回収をすることができます。

また、賃貸物件に抵当権が設定されている場合に、債権者が抵当権に基づいて賃料を差し押さえるという場合もあります。

差押えの命令が出されると、裁判所から賃借人に差押命令が送られます。この通知書では、賃貸人の債権者を「差押債権者」、賃貸人を「債務者」、賃借人を「第三債務者」と表記されます。

2 差押えの効力

差押命令は、賃借人に差押命令が送達されたときに効力が生じます。これによって賃貸人は、賃借人に対して、賃料を取り立てることその他の処分をなすことが禁止され、賃借人は、差し押さえられた賃料を賃貸人に支払うことができなくなります。もし、賃貸人に払ったとしても無効で、差押債権者にもう一度支払をしなくてはなりません。また差押命令が送達された日から1週間を経過した後は、債権者が直接賃料を取り立てることができます。

3 賃借人がとるべき対応

賃借人としては、差押債権者からの取立てがあるまで待って、取り立てがあったときに応じて支払うか、取り立てを待たずに法務局に賃料を供託するという2つの選択肢があります。

律 リリース



差押債権者に支払う際には、差押命令正本や運転免許証の提示などを求める等、その者が債権者であることの確認をすることに留意して下さい。

もし、いつ取り立てがあるかわからず賃料滞納といわれないか不安であるとか、見ず知らずの債権者に支払うことが不安であるという場合には、賃借人は、賃料を法務局に供託することができます。供託とは、弁済義務者が弁済の目的物を供託所に受け取ってもらうことによって、債務を履行したと扱う制度です。賃借人は、法務局に供託金を納めた後、管轄の執行裁判所に事情届と呼ばれる届出をしなければなりません。この届出をするための用紙は、差押命令に同封されています。

賃借人としては、差押債権者に支払うか、供託をすれば、賃貸借契約上の義務の不履行にはなりません。

4 差押の効力の及ぶ範囲

管理費や共益費については、差押えの効力が及ばないとされていますので、これらについては、差押債権者ではなく、従来通り、賃借人あるいは管理人に支払うこととなります。管理費や共益費は、建物の保守管理等に必要な性質を有し、建物を利用する対価たる賃料とは異なる性質を有すると考えられているからです。

また、差押命令が届いた日の後に発生する

賃料債権にも、賃料額が債権額に満つるまで差押えの効力が及びますので、次月以降の賃料も債権者に支払うか供託しなければなりません。

しかし、賃料の差押え後に賃貸借契約が終了した場合は、信義則上許されないほどの「特段の事情」がない限り、差押債権者は、賃借人から賃貸借契約終了後に支払期の到来する賃料債権を取り立てることができないとされています(最高裁平成24年9月4日決定)。ここでいう「特段の事情」とは、差押えに対して、賃借人に賃貸目的物を譲渡したことを仮装する方法により執行妨害が行なわれることなど、例外的な事情に限られます。

5 差押えが競合したとき

もし複数の差押債権者から賃料債権に対する差押命令が送られてきた場合、賃借人は、どの差押債権者に支払わなければならないのでしょうか。

この場合は、競合する差押えの債権額の合計額がその月の賃料債権額を超える場合(殆どの場合がそうでしょう)、賃借人は、賃料全額を「供託」しなければなりません。賃借人が一部の差押債権者に賃料を支払った場合には、支払済みの差押債権者に対する弁済の効力が認められますが、他の差押債権者に対してもさらに賃料を支払わなければならないことになってしまいます。

ハトマークサイトの画像登録点数が拡充されました!

ハトマークサイト登録システムの物件画像点数が、1物件につき最大24点まで登録可能に拡充されました。また、これに伴い、ハトマークサイト検索システムやレイズ、有料提携サイトなどの物件検索サイトにおきましても、公開される画像点数が変更となりました。

1. ハトマークサイトへ登録できる画像の種類

(1) 物件画像(間取り・外観・内観等)

→16点まで登録可能

(2) 周辺環境画像(学校・病院・公園等)

→8点まで登録可能

※合計で最大24点まで登録可能

2. ハトマークサイトから他サイトの画像表示

(1) 不動産ジャパン

物件画像6点を表示(変更なし)

(2) 近畿レイズ

物件画像10点を表示

(3) 有料提携サイト

① ATBB/アットホームサイト

物件画像16点、周辺環境画像8点を表示

② SUUMO(連動オプション申込会員のみ)

賃貸：物件画像13点、周辺環境画像6点を表示

売買：物件画像16点・周辺環境画像8点のうち、最大21点を表示

3. 近畿レイズ公開物件の注意点

(1) レイズに“画像7～10”の物件画像を登録する方法

→レイズへ既に公開中の物件の場合は、物件入力画面にて“画像7～10”の物件画像を追加登録後、「更新」ボタンをクリックして物件情報の更新を行なっていただきますと、翌日の連動処理によってレイズに追加画像が反映されます。

→レイズへこれから公開する物件の場合は、“画像1～10”に登録されている物件画像が、公開設定を行なった翌日の連動処理によってレイズに反映されます。

(2) ハトマークサイトから近畿レイズへの連動では、物件画像が毎回更新(上書き)されます

→ハトマークサイトから近畿レイズへの連動では、“画像1～10”の物件画像が毎回更新(上書き)される仕様となっています。レイズIP型で画像の追加や差替えを行なっている場合、その後ハトマークサイトから公開延長や物件情報の更新を行なうと、レイズの登録画像はハトマークサイトの画像で上書きされますので、ご注意ください。

ハトマークサイト物件詳細画面イメージ

(公社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ

1. Windows10への対応について

Microsoft社より平成27年7月29日にリリースされる最新OS「Windows10」につきまして、現時点では動作未検証のため、「近畿レイنزIP型システム」の「動作保証対象外」とさせていただきます。リリース後に動作検証を行い、改めてご案内させていただきますので、それまで「Windows10」へのアップグレードはお控えいただけますようお願い申し上げます。

参考情報 平成27年6月1日より、「Windows7/8.1」のパソコンにおいて、「Windows10」への無償アップグレードの予約が開始されています。（画面右下の通知領域に「Windows10を入手する」アイコンが表示されます。）無償アップグレードを予約すると、「Windows10」のリリース以降にダウンロードが自動的に開始され、インストールを促されるようになりますが、当機構で「近畿レイنزIP型システム」の動作検証が完了するまでは、「Windows10」へのアップグレードはお控えいただけますようお願い申し上げます。

2. レインズ利用ガイドラインの一部改定について

改定期日 平成27年8月1日 ※ガイドラインの遵守にご理解とご協力をお願い申し上げます。

改定内容 5. 元付（登録）業者の業務 5-1. 客付業者からの問い合わせ等への対応

客付業者からの物件詳細の照会や現地案内の申し込みを拒否する際の「正当事由」について、「売却依頼者の意思」であることを示す証跡を書面で残し、当機構から求めのあった場合は提示しなければならないことを追記する。

改定趣旨 客付業者からの物件問い合わせに対して「売却依頼者の意思」により紹介できないことは「正当事由」に当たるが、「売却依頼者の意思」であることの実事確認が不明確なケースが想定されることから、「売却依頼者の意思」の明確化を図る規定をガイドラインに追記する。

「レイنز利用ガイドライン(16頁)」の一部改定 (_____ 部分が改定部分)

② 「正当な事由」は、レイنز利用規程細則第6条で以下の通り定められています。

- (a) 売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
- (b) 売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
- (c) 売却依頼者の意思
- (d) その他、依頼者の利益を保護する観点から正当と認められる事由

③ ②の(c)で言う「売却依頼者の意思」とは、売却依頼者からの指示、依頼によるもので、かつ依頼者からその旨を示す何らかの文書を受けている場合(ただし、元付け業に一任する等のような包括的な指示・依頼を示す文書は、この場合には該当しません)を指します。当機構から求めのあった場合、売却依頼者からの指示、依頼があったことを書面等で提示できるようにしてください。なお、機構が提示を受けたそれら書面等は、外部には開示いたしません。

④ ②の(d)で言う「依頼者の利益を保護する観点から正当と認められる事由」とは、広く取引の相手方を探索するというレイنز制度の趣旨並びに依頼者の利益の保護の観点から正当と認められる理由がある場合を指します。当機構から求めのあった場合、正当性の根拠を書面等で明示して弁明できるようにしてください。(d)に該当するかどうかは、弁明内容に基づき個別の事例ごとに判断することとなります。なお、機構が提示を受けたそれら書面等は、外部には開示いたしません。



近畿圏レインズニュース

(平成27年5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

5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	19,825件 (992件)	41,377件 (1,827件)	61,202件 (2,819件)	+ 0.6% (- 7.4%)	59,405件 (3,184件)	+ 3.0% (- 11.5%)
在庫物件数	55,339件 (3,829件)	95,739件 (5,320件)	151,078件 (9,149件)	+ 1.0% (- 0.9%)	144,858件 (8,975件)	+ 4.3% (+ 1.9%)

2. 成約報告概要

5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	3,404件 (234件)	7,206件 (399件)	10,610件 (633件)	- 8.7% (- 19.4%)	8,753件 (534件)	+ 21.2% (+ 18.5%)

5月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	17.2% (23.6%)	17.4% (21.8%)	17.3% (22.5%)

※5月末 成約事例在庫数 598,627件

3. アクセス状況等

5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	1,771,836回	57,156回	- 0.3%	1,604,046回	+ 10.5%

4. その他

新規登録物件の図面登録率は87.9%、図面要求件数は1社(I P型)当たり228.13回となっている。
また、マッチング登録件数は、5月末現在16,057件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成27年7月31日(金) ・ 平成27年8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。

(2) 夏期の休止日 平成27年8月14日(金)~17日(月)

※ 物件登録及び検索等全ての業務はご利用いただけません。

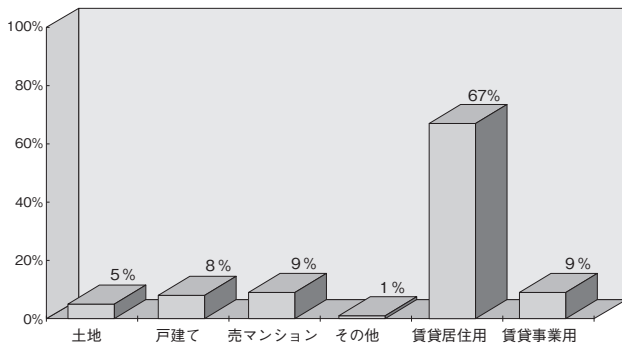
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル9階

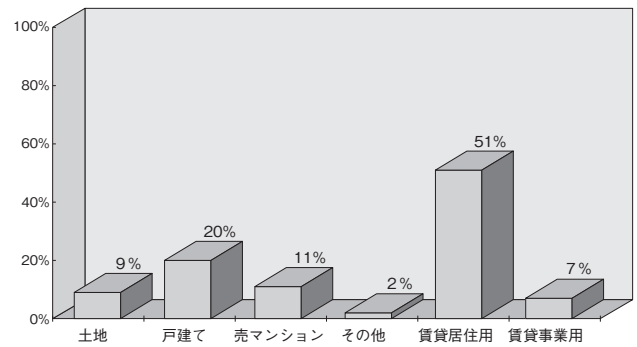
TEL : 06-4708-8338 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 5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)

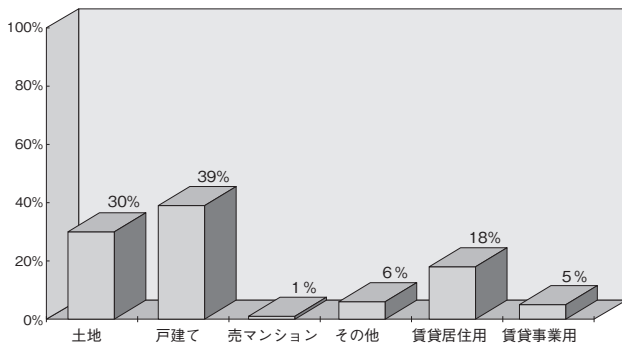
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



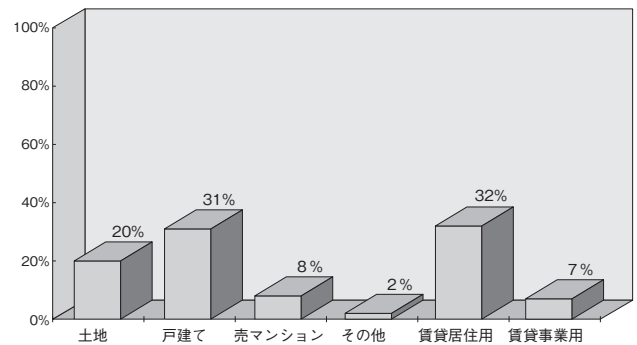
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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)



■ 5月期 前年登録・平均坪単価比較一覧

昨年同月期と比べ、京都府南部以外のマンションの平均坪単価が上昇傾向

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2014年5月	2015年5月	対前年比	2014年5月	2015年5月	対前年比
京都市中心・北部	218	185	84.8%	123.20	112.55	91.3%
京都市南東部・西部	367	351	95.6%	85.73	86.05	100.3%
京都府北部	79	92	116.4%	38.38	34.68	90.3%
京都府南部	306	311	101.6%	65.77	68.75	104.5%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2014年5月	2015年5月	対前年比	2014年5月	2015年5月	対前年比
京都市中心・北部	212	202	95.2%	126.33	165.99	131.3%
京都市南東部・西部	200	192	96.0%	77.78	88.20	113.4%
京都府北部	3	3	100.0%	30.73	47.22	153.6%
京都府南部	85	81	95.2%	79.53	63.00	79.2%

■ 5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7万円以上9万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	50	63	6	12
3万円～	362	251	10	127
5万円～	532	318	18	92
7万円～	221	166	8	60
9万円～	111	49	0	14
11万円～	84	39	0	12
14万円以上	110	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。

■新入会(正会員)(4件)

平成27年5月31日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任取引士氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	(株) 秀 栄 不 動 産 (1)13567	松尾 秀基	松尾 秀基	東山区八坂上町374番6	075- 531-0010
第二	Life vista innovation(株) (1)13566	池内 徹也	池内 徹也	下京区中堂寺南町59番地4	075- 925-7860
第四	(株) 永 都 (1)13569	高橋 保郎	高橋 保郎	伏見区深草大亀谷万帖敷町365番地8	075- 645-8865
第六	丸菱不動産管理(株) (1)13565	菱田 宏章	飯田 隆	八幡市八幡三本橋44番地1	075- 982-1453

■新入会(正会員)(9件)

平成27年6月30日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任取引士氏名	事務所 所在地	電話番号
第一	山 晃 不 動 産 (株) (1)13574	山本 晃三	山本 晃三	左京区下鴨貴船町7番地4	075- 706-7755
第二	(株)esコーポレーション (1)13582	小林 正二	小林 正二	中京区壬生東高田町22	075- 316-1600
第二	(有)ジャパンプロテクトシステム (1)13583	山内 浩司	佐藤 輝	中京区一之舟入町537番地31	075- 222-0056
第三	ガ ー デ ン (株) (1)13570	田中 健治	吉田 英子	北区小山西大野町78番地	075- 406-7778
第四	(株)K'sホーム (1)13572	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
第四	笑 福 (株) (1)13573	大原 勝志	大原 勝志	山科区勧修寺瀬戸河原町18番地	075- 594-1539
第四	リ ア ー ル (1)13580	渡邊 竜介	渡邊 竜介	伏見区菊屋町856番地2	075- 606-1659
第六	(株)エースホーム (1)13578	朝野 淑	朝野 健太	宇治市羽戸山二丁目1番地の242	0774- 33-2751
第六	住 ま い 工 房 集 い (1)13579	宮崎 武道	田中 純子	城陽市市辺南垣内55番地1	0774- 55-7313

■新入会(準会員)(1件)

平成27年5月31日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任取引士氏名	事務所 所在地	電話番号
第二	(株)京都ライフ烏丸五条店 (9)6353	山本 昌充	大島 明恵	下京区烏丸通五条下ル大坂町377	075- 354-0050

■会員権承継(1件)

平成27年4月30日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任取引士氏名	事務所 所在地	電話番号	承継理由
第三	(株)大和住建 (1)13568	廣田 智仁	廣田 智仁	北区紫野東舟岡町28番地	075- 202-8975	個人→法人

■会員権承継(3件)

平成27年6月30日現在

支部	商号及び免許番号	代表者氏名	専任取引士氏名	事務所 所在地	電話番号	承継理由
第二	わ か ば 不 動 産 知事(1)13586	中澤 透	中澤 透	中京区西ノ京円町47-1	075- 803-2198	相 続
第三	(株)キムラ住宅 知事(1)13571	木村 嘉文	木村 嘉文	右京区常盤御池町20番地3	075- 882-7881	そ の 他
第六	(株)イトウハウジング 知事(1)13591	伊藤 克也	伊藤 克也	宇治市宇治半白85番地の35	0774- 23-0885	個人→法人

■支部移動(正会員)(1件)

平成27年5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	第五	(有)エクシード (2)12318	多井 真哉	向日市寺戸町八反田8番地54	075- 931-5600	27/05/19

■支部移動(正会員)(1件)

平成27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	第一	(株) 永 都 (1)13569	高橋 保郎	左京区田中下柳町8-13 今出川ビル1階	075- 762-0300	27/06/09

■支部移動(準会員)(1件)

平成27年4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
第二	第三	グローバルコミュニティ(株)京都支社 大臣(2)7943	向井 滝一	右京区西京極北大入町67	075- 322-9680	27/04/21

■退会(正会員)(9件) ※会員名簿より削除してください。

平成27年4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)	(2)12105	(公財)京都市国際交流協会	千 玄室	27/03/31	期間満了
第二(中京区)	(9)6545	近 者 工 務 店	近者 徹	27/04/22	廃 業
第三(右京区)	(2)12078	(株) 京 祝 開 発	大場 弘貴	27/03/04	期間満了
第三(右京区)	(7)8675	(有) 誠 栄	近藤 仁美	27/04/21	廃 業
第四(南区)	(1)12932	エ プ リ ー ホ ー ム (株)	山本 宗一郎	27/03/31	期間満了
第四(伏見区)	(11)5088	(株) カ ッ ミ 商 事	坂口 清一	27/04/01	廃 業
第四(伏見区)	(1)12940	(株) サ ウ ス エ ス テ ー ト	有吉 珠基	27/04/22	期間満了
第六(宇治市)	(3)11613	百 ご う 土 地 (有)	百合 剛	27/03/30	廃 業
第七(福知山市)	(5)10278	(有) ラ ン ド	橋本 和子	27/04/02	廃 業

■退会(正会員)(8件) ※会員名簿より削除してください。

平成27年5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)7109	(株) ヤ マ コ ウ	山田 美佐	27/05/20	廃 業
第二(中京区)	(5)10152	中 井 不 動 産	中井 正之	27/04/03	死 亡
第四(南区)	(1)13340	(株) K ' s ホ ー ム	木下 義康	27/03/09	廃 業
第四(南区)	(7)7939	(株) イ レ プ ン	橘 美佐子	27/05/28	廃 業
第五(西京区)	(1)12966	(株)いせき不動産事務所	井関 博臣	27/05/11	廃 業
第五(亀岡市)	(4)11092	(有)友永ハウジング	友永 道善	27/05/18	廃 業
第六(宇治市)	(3)11361	住宅情報管理センター・エムズ	粟田 雅子	27/05/08	廃 業
第六(宇治市)	(2)12129	(有) 寺 地 建 設	寺地 妬喜雄	27/05/11	期間満了

■退会(正会員)(2件) ※会員名簿より削除してください。

平成27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
第三(右京区)	(12)3594	(株) 河 村 工 務 店	河村 暢朗	27/06/04	廃 業
第五(南丹市)	(6)9080	テ ル タ 地 所 (株)	荒川 和子	27/06/01	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27年4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)	大臣(1)8190	(株)穴吹不動産センター京都営業所	世古 夏紀	27/04/01	廃 業
第四(南区)	大臣(1)8216	(株)フィード京都支店	山腰 久美子	27/04/14	退 会
第七(福知山市)	大臣(4)5940	(株)丸商京都支店	福田 学	27/04/15	事務所廃止

■退会(準会員)(2件) ※会員名簿より削除してください。

平成27年5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(下京区)	(2)12849	(株)リパティ池善四条河原町店	井上 健也	27/05/10	事務所廃止
第七(福知山市)	大臣(14)245	大和ハウス工業(株)京都支社北近畿営業所	廣瀬 康司	27/03/31	事務所廃止

■会員数報告書

平成27年4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 (±0)	40 (±0)	392 (±0)	第 三	358 (-2)	33 (+1)	391 (-1)	第 五	302 (±0)	20 (±0)	322 (±0)	第 七	215 (-1)	11 (-1)	226 (-2)
第 二	397 (±0)	43 (-2)	440 (-2)	第 四	446 (-2)	33 (±0)	479 (-2)	第 六	330 (±0)	28 (±0)	358 (±0)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,400 (-5)	208 (-2)	2,608 (-7)

■会員数報告書

平成27年5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 (±0)	40 (±0)	392 (±0)	第 三	358 (±0)	33 (±0)	391 (±0)	第 五	301 (-1)	20 (±0)	321 (-1)	第 七	215 (±0)	10 (-1)	225 (-1)
第 二	396 (-1)	43 (±0)	439 (-1)	第 四	445 (-1)	33 (±0)	478 (-1)	第 六	329 (-1)	28 (±0)	357 (-1)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,396 (-4)	207 (-1)	2,603 (-5)

■会員数報告書

平成27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	354 (+2)	40 (±0)	394 (+2)	第 三	359 (+1)	33 (±0)	392 (+1)	第 五	300 (-1)	20 (±0)	320 (-1)	第 七	215 (±0)	10 (±0)	225 (±0)
第 二	398 (+2)	43 (±0)	441 (+2)	第 四	447 (+2)	33 (±0)	480 (+2)	第 六	331 (+2)	28 (±0)	359 (+2)				
※()内は会員数前月比増減。												合 計	2,404 (+8)	207 (±0)	2,611 (+8)

VOL. 6

人 権 コ ラ ム

人権問題解決に取り組んでいる人は、「歩く研修会」

— 京都市人権意識調査の結果から —

(公財)世界人権問題研究センター研究第二部嘱託研究員 京都教育大学教育学部教授 伊藤悦子

平成23(2011)年度に京都府は十年ぶりに「人権に関する府民調査」を実施し、その報告書をまとめました。その結果は京都府のHPに載せられています。

今回の調査は同和問題をはじめ、女性・外国人などに対する人権意識を尋ねるとともに、研修会参加状況や「人権問題解決に取り組んでいる人との出会い」の状況を聞きました。なぜなら、研修会参加や出会いの有無が府民の皆さんの人権意識と関係しているだろうという仮説があったからです。予想通り、人権相談窓口の周知状況などの知識面と同和問題に関わる意識については、研修会参加者ほど問題に敏感で反差別的な意識を持っていることが明らかになりました。また、同和問題解決のために取り組んでいる人との「出会い」が、他の問題(女性・子ども・障害者・外国人・HIV感染者など)に取り組んでいる人との「出会い」より多いということもわかりました。地域での知り合いのなかに「解決に取り組んでいる人」がいるという結果です。そして「出会い」のある人は部落差別に反対する意見を持っている人が多いという結果でした。

当たり前の結論といえば、それまでです。1970年

代以降地道に進めてきた啓発活動によって就職差別反対の考え方(採用選考は応募者本人の適性・能力のみによるべき)については9割の人が賛成するようになったのです。しかし、同和地区出身者との結婚については「問題にしない」38.5%、「親として反対だが子の意思尊重」30.4%で、もう一步の状態です。10年前に比べてもほとんど変わらず、啓発の工夫が求められています。ただ、研修会の効果があっても来る人は少ないですし、固定化も見られます。そこで、既に学習し問題に取り組んでいる人々の実践がますます問われているのではないのでしょうか。

「出会い」があることと人権意識が関連しているのですから、人権問題解決に取り組んでいる人が日常的にその取組を語ることや、もっといえばそれらの人々の日常的な「人権感覚」の発揮が、周囲の人々に影響しているということになります。解決に取り組んでいる人はいわば「歩く研修会」です。私自身もそういった地域のリーダーから多くの学びがありました。そうした「出会い」を増やし、学びあい、尊重しあえる関係を今後も増やしていきたいと思えます。

(京都市「人権口コミ講座14」より転載)

本年4月1日より 宅地建物「取引主任者」は「宅建士」となりました!

「宅地建物取引士」講習会のご案内

本会では、標記の講習会を次の通り実施する予定です。

1. カリキュラム(講習時間割)

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
	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
	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
KBSホール	平成27年 8月20日 (木)
協会	平成27年 9月 2日 (水)
協会	平成27年 9月17日 (木)
グランヴィア京都	平成27年10月13日 (火)
グランヴィア京都	平成27年11月11日 (水)
モントレ京都	平成27年11月26日 (木)

※更新期の方へは、順次、宅建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。

※開催日により、受付状況・講習会場が異なりますのでご注意ください。
(詳細は、協会ホームページにてご確認ください。)

宅地建物取引士講習会「他団体参入」に係る対応について

標記について、会員各位への依頼文書を本誌に同封いたしておりますので、ご一読のほどよろしくお願いいたします。



千振副会長 黄綬褒章を受章

本会の千振 和雄副会長が、長年に亘り宅地建物取引業に精励した功績により平成27年春の褒章にて黄綬褒章受章の栄に浴されました。この度の受章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。

平成27年度「宅地建物取引士資格試験」受験申込受付中!!

試験日時	平成27年10月18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27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者に限ります。
受験申込	(1) インターネットによる申込期間(平成27年7月15日(水)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27年7月31日(金)まで ※郵送申込書配布場所：協会本部・京都府内39書店他
受験料	7,000円
合格発表	平成27年12月2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。

本 部 年 間 行 事 予 定

平成27年7月23日(木)	全宅管理研修会 於：協会本部
7月27日(月)、9月28日(月)、11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。)
7月29日(水)	宅建業開業支援セミナー 於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)
7月30日(木)	インスペクションとワンステート・プロ研修会 於：協会本部
8月27日(木)	三級建物アドバイザー研修会 於：協会本部
9月29日(火)	実務セミナー 於：協会本部