

京宅広報

— OUR INFORMATION —



VOL.534号
平成27年9月



平成27年7月23日に実施された全宅管理「会員研修会」

目次

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| ■ 業協会理事会・保証協会幹事会を開催/お知らせ/計報・・・2 | ■ 平成27年度宅建試験申込受付終了・・・・・・・・・・7 |
| ■ 協会の主な動き(ダイジェスト)・・・・・・・・・・3 | ■ 法律相談シリーズ(VOL.300)・・・・・・・・・・8 |
| ■ 会長の時事コラム(VOL.7)・・・・・・・・・・4 | ■ 官民合同不動産広告表示実態調査の実施について・・・10 |
| ■ インспекションとワンステート・プロ研修会を開催・・・4 | ■ 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出義務・・・10 |
| ■ 危険ドラッグ撲滅に向け協定締結！・・・・・・5 | ■ 人権コラム(VOL.7)/本部年間行事予定・・・11 |
| ■ 京都市へ「開発道路の帰属の適正化」を提言・・・5 | ■ 近畿圏レイズニュース(物件登録状況)・・・12 |
| ■ 広島宅建役員来訪/全宅管理「会員研修会」が実施・・・6 | ■ 入退会・支部移動等のお知らせ・・・・・・・・・・14 |
| ■ 宅建業開業支援セミナーを開催しました・・・7 | ■ 東副会長 国土交通大臣表彰を受章・・・ウラ表紙 |
| ■ (公社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ・・・7 | ■ ～青年部会では部員を募集しております～・・・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](#)



業協会理事会・保証協会幹事会を開催(7月31日)

◎会長挨拶

- (1) ハトマークサイトのリニューアル等について
- (2) 京都府、京都市への協力について
- (3) 東日本大震災において、避難されてきた方への住居提供等について他



報告事項

1. 新入会員の報告について(平成27年5月～7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20件、準会員2件。
保証協会 正会員20件、準会員2件。
2. 宅建業開業支援セミナーについて
7月29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。
(本誌7頁参照)
3. 不動産の表示規約・同景品規約に関する研修会の開催について
標記研修会を9月15日(火)に協会会館にて開催する旨が報告されました。
4. 官民合同不動産広告表示実態調査の実施について
標記実態調査は、事前審査を10月8日(木)、実地調査を11月17日(火)に実施する旨が報告されました。
5. 危険ドラッグの製造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

した旨が報告されました。

(本誌5頁参照)

6. ゴミの減量及び適正処理等に関する条例改正について(京都市)
標記条例の改正について説明されました。
7. 評議員の変更について
標記役員(第五支部)の変更(辞任)が報告されました。(補充なし)

審議事項

1. 会館名称の変更について
平成27年10月1日より「京都府不動産会館」より「京都府宅建会館」へ名称変更することが承認されました。
2. 業協会定款の附則変更について
本年5月26日開催の定時総会において定款の変更が承認されたところですが「施行日」を「総会議決の日」に修正する附則変更(案)が可決されました。
3. 二団体：旅費規程の一部改正について
標記規程を一部改正する(案)が承認されました。
4. 平成28・29年度役員選挙について
「選挙管理委員の選任」については、会長一任とする旨が承認されました。
5. 創立50周年記念事業について(H28.11.11)
標記事業の開催場所をウエスティン都ホテルとすることと「実行特別委員会」の設置が承認され、委員の選任については会長一任とする旨が承認されました。
6. ハトマーク研修会について
標記研修会の開催回数の変更について承認されました。
7. 委員の変更(案)について
次のとおり第五支部選出役員の変更が承認されました。
組織運営委員会総務部門委員
小谷 章(第五支部)(旧役員は略)

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27年7～8月度新入会員)を作成しましたので、会員の皆様に配達させていただきます。

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。

訃報

(平成27年7～8月)

小谷 肇 様 [第五(西京区)・(株)小谷住宅]

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。



ダイジェスト 協会の主な動き

7月



2日(木) 苦情解決・研修業務委員会(3)事情聴取会議
苦情解決申出案件の審議。

8日(水) 宅建士法定講習会
148名が受講。

13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7件、準会員1件。
保証協会正会員7件、準会員1件。

業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
ハトマーク研修会の開催について他。

14日(火) 新入会員等義務研修会
24名が受講。

15日(水) 広島県宅建協会「役員研修」来訪
公益法人の運営と事業活動等について他。

21日(火) 業協会正副会長会・保証協会正副本部長
会合同会議
宅建士法定講習会について他。

23日(木) 宅建士法定講習会
133名が受講。

24日(金) 「親睦ソフトボール・ゴルフ大会」各支部
担当者合同会議
本部・支部同好会担当者の担当割について。

「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。

「親睦ゴルフ大会」各支部担当者会議
大会手順について他。

27日(月) 流通センター研修会
レイنز I P 型システムについて。(7
名受講)

社会貢献委員会(不動産相談担当理事会)
平成27年度委員会事業の推進について。

京都市への提言
開発道路の帰属の適正化について。

29日(水) 組織運営委員会(総務部門)
セミナーの運営について。

宅建業開業支援セミナー
(本誌7頁をご参照ください。)

30日(木) インспекションとワンステート・プロ
研修会
インспекションを取り巻く環境とワン
ストップサービス。

青年部会

ハトマークサイトへの物件登録の全面協
力について他。

31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
会館名称の変更について他。

業協会理事会・保証協会幹事会合同会議
会館名称の変更について他。

8月



5日(水) 宅建士法定講習会
89名が受講。

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。

7日(金) 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。

10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6件、準会員2件。
保証協会正会員6件、準会員2件。

11日(火) 新入会員等義務研修会
13名が受講。

17日(月) 人材育成委員会(委託業務担当理事会)
平成27年度宅建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27年度宅建取引士資格試験の受験申
込状況について他。

20日(木) 宅建士法定講習会
65名が受講。

21日(金) 業務サポート委員会(会員周知)
京宅広報(9月号発行)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
監事・監査について他。

27日(木) 三級建物アドバイザー研修会



会長の時事コラム VOL.7

立秋とは名ばかり、危険を感じるほどの酷暑に引き続きの残暑厳しい毎日ですが、会員の皆様にはお元気にお過ごしのことと大慶に存じます。私は、歳のせいもあるのか毎年夏の厳しい暑さが、体力を相当に奪い取っていくように感じている一人であります。

皆さんは、ゴルフクラブを離せない、釣竿を離せない等お構いなしでしょうか？残暑で熱中症にかかる危険性も残っております。いづれにしても、熱中症や交通事故等思わぬ災害に巻き込まれぬよう、十分にご自愛ください。

さて、京都宅建協会と官公庁とのこのところの動きを2～3挙げてみます。

京都府(薬務課)並びに京都府警と京都宅建協会との間で、危険ドラッグ協定書の調印式を京都府公館でおこなった。

また、京都府と城陽市がおこなう河川改修事業に関し、城陽市と京都宅建協会間で、買収地域の代替地提供に関する協定を締結し、同時に代替地の売り物件情報の提供を全会員に呼びかけ、募集案内を配信した。

その結果、第一次募集に15件の物件登録が寄せられたが、その内訳は、15件中12件が京都宅建協会会員からの情報であり他団体は3件であった。

尚また、登録した会員は、城陽市、宇治市の第六支部の会員に限らず、京都市内の会員からの登録も数件寄せられていた。本部からのメール配信、FAX送信に会員の方々がお目通ししていただいている証拠として貴重に拝見しております。ご協力ありがとうございます。

その他の会長の行動ですが、この暑さの中、実に会合日程が立て込んでおります。8月中にある会合としては、近畿2府4県の会長会議、近畿地区と中部地区合同の会長会議、そして全国会長会議、さらに、私が担当しています全宅連の情報提供委員会など、重要な会合の開催が目白押しであります。

私の担当であります情報提供委員会からの統計ニュースですが、ハトマークサイトへの物件登録数、並びにページアクセス数ともに伸びております。3月のアクセス数は、約450万余と前年比約2.5倍もの増加でありました。また6月のシステム改修により画像の掲載が1件当たり24点に増加しております。ハトマークサイトをこれからも利用されるようお勧めいたします。

さらに、(公財)不動産流通推進センターでは、本年7月31日付けで「WEB版既存住宅価格査定マニュアル」として戸建住宅の価格査定マニュアルをWEB公開致しました。会員は、平成28年4月30日までに登録を完了すると、登録完了日から1年間無料で利用出来ますので、会員の皆さん、是非アクセスして活用してください。

いずれも欠席ができない会合ばかりなので、残暑の中ですが、元気に頑張ろうと思っております。

会員の皆様も、ご自愛いただき、この残暑を乗り切ってください。ことを祈念いたします。

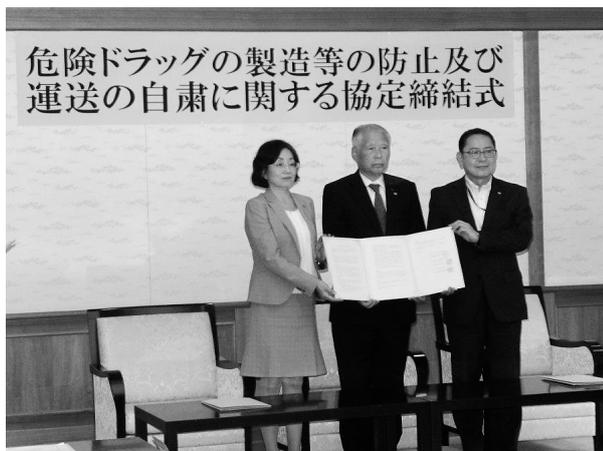
インスペクションとワンステート・プロ研修会を開催



去る7月30日、消費者が安心・安全な中古住宅の売買が出来る市場を形成し、中古住宅流通の活性化に貢献することを目的としている近畿圏不動産流通活性化協議会から講師として同協議会理事の印南和行氏をお招きし、「激変している売買仲介とインスペクションを取り巻く最新情報」及び、中古一戸建の宅建業者の買取再販をサポートする商品「ワンステート・プロ」の概要に関する研修会を当協会にて開催したところ74名の参加がありました。



危険ドラッグ撲滅に向け協定締結！



協会は、京都府及び京都府警察本部と連携して危険ドラッグの撲滅を目指す協定を結びました。7月6日(月)に京都府公館で行われた調印式には、大工園会長が出席し、「安心・安全な宅地建物の取引を提供することが我々の使命であり、仲介した物件が危険ドラッグの店舗等に利用されるなどはもってのほか」と、協定に沿って危険ドラッグ関連の利用を禁止事項とし、発覚した場合には契約解除もできるよう、協会のモデル契約書を改定したいと表明されました。

契約書の改定については、建築指導課とも相談しながら、人材育成委員会で早期にとりまとめ、HPなどで提供する予定ですので、ご利用ください。

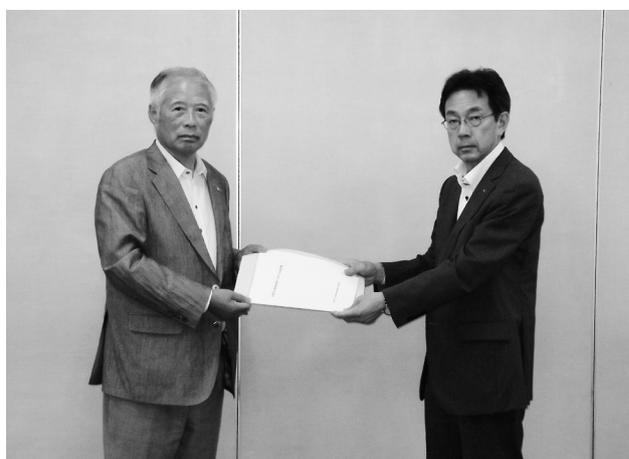
協定には、危険ドラッグに関する情報提供や啓発への協力なども盛り込まれていますので、会員の皆様にはご協力いただきますようお願いいたします。

京都市へ「開発道路の帰属の適正化」を提言

平成27年7月27日(月)、京都市役所において、大工園会長、千振副会長、川島常任相談役、古田情報提供委員長が、京都市の若井都市計画局都市景観部土木担当部長、岸本同開発指導課長、大西建設局土木管理部長、松田同道路河川管理課担当課長、東川同道路明示課長等と面談し、京都市内で散見される開発道路の帰属の取扱に係る問題について提言書をお渡ししました。

同提言書は、昨年度の京宅諮問会議の答申に基づくもので、都市計画法第29条の開発許可により作られた道路の一部が京都市に帰属されないため、適切な維持管理がなされず、市民等の不便や不安の原因ともなっていることから、この問題を整理し、解決に向けて取り組む方向について提言いたしました。

引き続き行われた意見交換では、京都市の道路に関する基本的な考え方が説明されるとともに、提言の趣旨に一定のご理解をいただくなど、忌憚のない活発な議論が交わされ、今後も問題解決のため意見交換を行っていく旨が確認されました。



広島宅建の役員の皆様が、当協会へ来訪されました

去る7月15日(水)、(公社)広島県宅地建物取引業協会の津村会長をはじめ「公益対策特別委員会」のメンバーと事務局、総勢7名が、当協会に来訪されました。目的は、公益法人として初めて県の立入り検査を受けられるに当たり、受検済みの京都宅建から、事前の準備や留意事項等について、学習したいというものでした。



当日は、大工園会長をはじめ正副会長会のメンバーと事務局、合わせて8名が出席し、

加えて新公益支援コンサルタンツ(株)から説明員2名に参加いただきました。あらかじめいただいていた「出納と管理の分離を確認されたか?」、「収支相償、公益目的事業比率、有給財産の保有制限への対応」などの質問にお答えするとともに、約2時間にわたり、公益法人の運営と事業活動について熱心かつ有意義な意見交換が行われました。

全宅管理京都支部「会員研修会」が実施されました



去る7月23日(木)、(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、全宅管理京都支部主催の標記研修会が開催され、71名(全宅管理会員38名、非会員33名)の参加がありました。(平成27年7月31日現在、京都支部会員数は228社です。)

第1部は、創業時より賃貸管理や資産活用コンサルタントを中心に事業展開され、賃貸不動産経営管理士資格試験研修講師や、賃貸経営コンサルティング関連講習会等の講師として活動されている、(一社)全国賃貸不動産管理業協会 専務理事 佐々木 正勝氏を講師にお招きして『中小業者の生き残り策と管理の重要性～増加する空き家対策と全宅管理会員サポート事業～』と題して、近年問題となっている空き家対策と賃貸管理の重要性、これからの賃貸管理業務などについて分かりやすく解説して頂きました。

第2部は、全宅管理と業務提携会社である「アークシステムテクノロジーズ(株) 代表取締役 定村 吉高氏を説明者として、『C I Z入居者信用照会システムについて』『C I Z宅建保証』と題し、入居審査には欠かせない経済信用力から反社情報までの信用情報を扱う専門のシステムについて商品説明がありました。

また、第2回標記研修会を本年10月22日(木)に開催する予定をしておりますので、次回の研修会も多数のご参加を頂き、是非ともご入会頂きますようお願いいたします。



宅建業開業支援セミナーを開催しました

去る7月29日(水)、宅建業に興味がある方や宅建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、29名の方(参加申込者数34名)が参加されました。

当日は、大工園会長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「宅建業開業体験談」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(8名)のみの個別相談会を行い、盛会裡に終了しました。

※次回セミナーは平成27年12月16日(水)に開催いたしますので、宅建業に興味がある方などにご案内くださいますようお願いいたします!(申込書は「ハトマークサイト京都」に掲載しております。)



(公社)近畿圏不動産流通機構からのお知らせ

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. 検索結果一覧画面上に物件の「問合せ電話番号」を表示します

従来、検索結果一覧画面上においては、元付業者の連絡先として、会員情報の「代表電話番号」を表示していましたが、物件情報項目の「問合せ電話番号」に電話番号が入力されている場合、そちらを優先して表示します。(対象画面：物件検索結果一覧、日報検索結果一覧)

2. システム作成図面の自社情報欄に物件の「問合せ電話番号」を表示します

物件情報項目の「問合せ電話番号」に電話番号が入力されている場合、図面の自社情報欄に表示します。(従来の代表電話番号と併記)

3. システム作成図面の右下余白部分に文字入力が可能になりました

システム作成図面の右下の余白部分に任意に文字(コメント)を入力できるようになりました。余白のスペースは物件種別によって異なるため、入力文字数も物件種別によって異なります。文字の入力は、「図面」タブの最下部に設けた「コメント」欄で行います。

※ 物件種別「売マンション」と「賃貸外全」については余白がないため、文字(コメント)の入力はできません。(「コメント」欄は表示されません)

宅建試験

受験申込受付を終了、全国で24万3千名が申込み!

～京都府においては、4,729名の申込みがありました!～

平成27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(水)から7月31日(金)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243,155名(8月5日現在)で、前年比2.0%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46,441名、京都府では、このうち791名となっております。

試験実施要綱

1. 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。
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27年12月2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。

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

築13年の中古住宅を居住目的で購入し、住み始めて1か月ほどたった頃、天井からの雨漏りに気づきました。調査したところ、屋根の防水シートが破損し、そこから雨水が侵入して天井裏に滞留し、周囲にはたくさんカビが発生していることが判明しました。また、防水シートの破損部分には、過去に前所有者により応急処置が施された形跡があり、素人の目から見ても雑な処置です。

売買契約書には担保責任免除の特約がつけられてしまっているんですが、何とかして売主に修理費用の返還を求めることはできないでしょうか？



回答

中古建物売買と、雨漏りの瑕疵担保責任

1 瑕疵担保責任追及の可能性

(1)「瑕疵」にあたるのか

本件では、まず瑕疵担保責任の追及が考えられます。

責任追及の要件となる「隠れた瑕疵」(民法570条)に該当する、というためには、(ア)通常有すべき品質・性能を欠いていること、(イ)そのためその物の価値が逸失あるいは減少していること、(ウ)売買契約時に一般取引上要求される通常の注意によっても知ることができなかったこと、の全ての条件を満たさねばなりません。そして、「瑕疵」の存否は、(エ)売買契約締結当時を基準時として判断され、契約締結後に発生した瑕疵については瑕疵担保責任の対象となりません。

本件雨漏りの原因となった防水シートの破損が(ア)通常有すべき品質・性能の欠落といえるか、という点に関しては、購入目的物が中古住宅であったという特殊性が考慮されます。中古住宅では、ある程度の経年劣化・腐食は予定されるため、「瑕疵」があるかについては、①中古

住宅として通常有すべき品質・性能を欠いているかどうか、破損箇所、破損の範囲、程度といった状況や、建物の価格、売買契約の目的、当事者の意思等を総合的に見ながら判断されることになります。

さらに、(エ)に関して、②雨漏りが生じたのは買主が入居後1か月ほど経過した後であることから、雨漏が発覚する以前の契約締結時においても、既に瑕疵があったといえるか、という点についても、証拠に照らして判断されることになります。

(2)本件における上記①、②の検討

(①について)

確かに、本件建物は築13年の建物です。住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)の10年保証も切れていることから、雨漏りの原因となった防水シート破損の原因は経年劣化である可能性はあります。しかし、本件のように天井からの雨漏りを防止する部分は、本来建物

が有すべき性能・品質等に係わる重要部分であることや、防水シートが、一般に、施工後10数年を超えても使用継続される社会的実態を考慮すると、ある程度築年数を経ているものであっても、建物が通常有すべき品質・性能に当たりうると考えられます。また、本件では雨漏りの程度も軽いものではないですし、買主は居住を目的として契約をしています。このため、本件の防水シートの破損は、中古建物が通常有すべき品質・性能を欠いたものといえる可能性が高いでしょう。

(②について)

本件では、買主の居住開始から1か月ほどは雨漏りがなかったことから、防水シート等の瑕疵が契約前から存在していたとの証明は、なかなか厄介となりそうです。

本件の具体的状況を見ますと、防水シートの破損により雨水が侵入したとしても天井裏にある程度水が溜まり、直ちに雨漏りが発見できるとは限らないことから、破損は契約時には既に存在していた、と主張していくことになるでしょう。そして、本件ではシートの破損部に素人的な修理の跡があるという事実がありますが、このことは契約時に既に破損があったことを推認させる強力な証拠となります。これ以外にも、天井裏に大量の水が溜まっていたこと、カビが大量に生えていたことや、短期間の水の侵入では発生しがたい状態であること、過去の気象庁の天候データにおける少ない降雨量といった事情も、裏付け資料が提出できるようであれば、買主に有利な事情になりえます。

2 瑕疵担保責任免除特約の有効性

本件の売買契約書には、「売主は瑕疵担保責任を負わない」との特約がありますので、この有効性と、有効である場合に特約による免責の効力が及ぶ範囲が問題となります。

瑕疵担保責任免除特約の有効性については売主、買主の属性によりその範囲が異なってきます。i. 売主が宅建取引業者である場合、宅建業法では、最低2年間の瑕疵担保期間を義務付けており(宅建業法40条)、この期間を短くする等買主に対して不利になる特約をした場合は無効となります。ii. 売主が宅建取引業者でない場合でも、一般的には、雨漏り、主要構造部の腐食、シロアリ害、給排水管等の瑕疵につき、数か月程度の瑕疵担保責任を付けるのが一般的

です。しかし、瑕疵担保責任を負わないとする特約を結ぶこと自体は認められていますので、原則として瑕疵担保責任免除特約は有効となります。また、iii. 売主が会社のような事業者で買主が消費者である売買については、消費者契約法8条1項5号による全部免除特約の無効の規定があり、瑕疵担保責任を全て免除する旨の特約は無効となります。

本件では、まず、売主が宅建取引業者であるか、事業者であるかといった点の検討が必要です。売主が宅建取引業者であれば、本件の瑕疵担保責任免除特約は無効となり、買主は瑕疵担保責任を追及することができます。他方、売主が個人であるような場合には、特約の効力により、原則として瑕疵担保責任が免除されてしまうこととなります。

3 瑕疵担保責任免除特約の限界

こうしたさまざまな法律上の制限をクリアして、瑕疵担保責任免除特約が有効とされても、目的物に瑕疵があることを売主が「知りながら告げなかった」場合については、免責特約の範囲外となります(民法572条)。

本件では、防水シートの破損部分につき、素人的な応急処置をした跡があります。このような事実は、売主が防水シートの破損という瑕疵を「知りながら告げなかった」有力な証拠となります。この立証に成功すれば、免除特約が有効であっても、瑕疵はその特約の免責効力の範囲外となって、責任追及が可能となるのです。

4 最後に

以上の通り、中古建物からの雨漏りについて事例の検討を通じて考えてきました。実は、責任追及に慎重な見解があることも事実です。経年劣化の問題もありますし、新築建物取引との違いとして個人が売買当事者となることが多いからです。こうした価値判断から、裁判所も、瑕疵担保責任を認める場合でも、損害を限定的に解して減額するようなことも考え得るところです。

こうしたことから、中古建物を購入する際、特に雨漏りを防ぐ部分のような居住・利用のために重要な部分・設備に関しては、それが取り付けられた時期や耐用年数、劣化状況等について、事前に売主と共にきちんと確認することが重要です。

ご協力を
お願い
します!

平成27年度

官民合同不動産広告表示 実態調査の実施について

11月17日(火)、(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

認知症高齢者の介護をめぐる一介護家族の人権

(公財)世界人権問題研究センター所長 京都大学名誉教授 安藤仁介

少子高齢化が進む現代の社会では「高齢者の人権をいかに守るか」が日常的な問題となってきました。女性の平均寿命は世界1位から2位になったものの、平均寿命が、女性は85歳を超え、男性も80歳に近い日本にとって、これは切実な問題であり、私たち皆が年を取っていく現実を考えれば、若年層を含む私たちすべての問題でもあります。ここでは、とくに高齢者を介護する側の人権について取り上げてみましょう。

認知症高齢者の財産管理をめぐる不祥事を防ぐため、平成12年から「成年後見制度」が実施されています。これは高齢者の財産が、高齢者その人の福祉に使われることを保障しようとするもので、配偶者を含む一定の親族または家庭裁判所が選ぶ人が高齢者に代わって、その財産を管理する制度です。このことは、広い意味の介護が、原則として家族の責任であることを意味します。しかし、介護をすべき家族の人権はどうなっているのでしょうか。

少子高齢化と並ぶ核家族化の進行を反映して、子どもたちが自立したあとは、夫婦二人で生活するこ

とが普通になりました。お互いが元気なうちはいいのですが、どちらか一方が認知症になると、途端に深刻な問題が生じます。まず第一に、長年一緒に暮らしてきた二人にとって、相手方の姿は変わらないのに今までのように思いが通じない事実はなかなか受け入れることができません。認知症の悲しさは、本人が認知症という自覚がないことです。そのため、家族は振り回されることになります。第二に、そのことから生じる心の葛藤により家族の方が追い詰められていきます。こうして、いわゆる老老介護の悲劇が拡がりかねないのです。

この悲劇に対処するためには、若い家族が近くに住むとか、地域社会が高齢者を見守るとか、の配慮が欠かせません。それでも十分に対処できない場合には、結局、何らかの公的介護の手を差し伸べることが不可欠でしょう。そして、その際、東日本大震災で見られたような、家族のプライバシーに名を借りて、必要な介護の手を差し控えることがあってはならないと思われま

(京都府「人権口コミ講座14」より転載)

本部年間行事予定

平成27年 9月28日(月)・11月24日(火) 流通センター研修会

於：協会本部

9月29日(火) 会員実務セミナー

於：協会本部

10月8日(木) 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。

10月22日(木)・11月9日(月) 「(一社)全国賃貸不動産管理業協会」会員研修会

於：協会本部

10月30日(金) 不動産キャリアパーソン講座の説明会並びにセミナー

於：協会本部(本誌と同封の開催案内参照。)

11月10日(火) 女性部会主催セミナー & 懇談会、

於：協会本部

11月17日(火) 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。



近畿圏レインズニュース

(平成27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	19,334件 (962件)	39,497件 (1,751件)	58,831件 (2,713件)	+ 2.2% (- 2.8%)	58,774件 (2,730件)	+ 0.1% (- 0.6%)
在庫物件数	55,042件 (3,788件)	96,264件 (5,207件)	151,306件 (8,995件)	+ 0.1% (- 1.5%)	148,101件 (9,291件)	+ 2.2% (- 3.2%)

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	3,343件 (244件)	7,241件 (451件)	10,584件 (695件)	- 7.7% (- 0.9%)	9,544件 (612件)	+ 10.9% (+ 13.6%)

7月	売物件	賃貸物件	合計
成約報告率	17.3% (25.4%)	18.3% (25.8%)	18.0% (25.6%)

※7月末 成約事例在庫数 620,630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	1,819,608回	58,697回	- 1.4%	58,697回	+ 10.1%

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(I P型)当たり228.89回となっている。
また、マッチング登録件数は、7月末現在16,883件となっている。

5. お知らせ

(1) 月末の休止日 平成27年9月30日(水) ・ 平成27年10月31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。

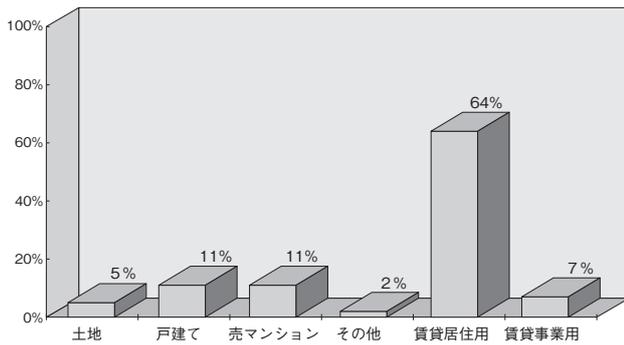
(公社)近畿圏不動産流通機構

〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町2-5-9 飛栄創建ビル9階

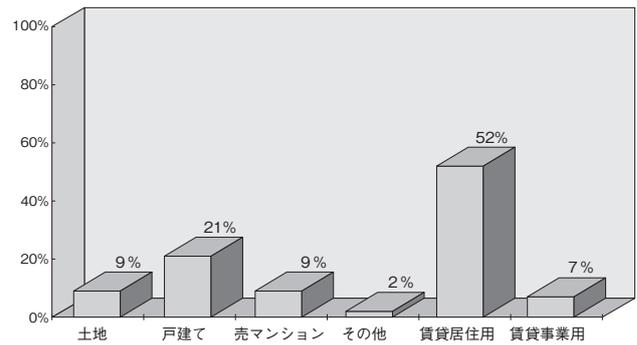
TEL : 06-4708-8338 <http://www.kinkireins.or.jp/>

■ 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)

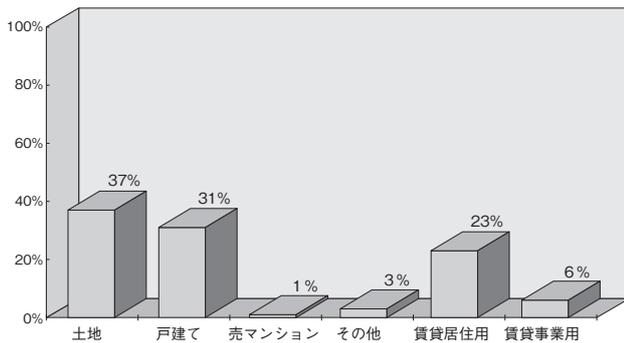
京都市中心・北部 (北区・上京区・左京区・
中京区・東山区・下京区)



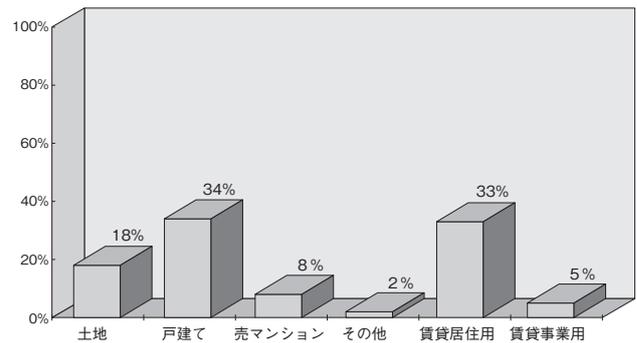
京都市南東部・西部 (山科区・南区・右京区・
西京区・伏見区)



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、京都府全域の売戸建の登録件数が上昇

売戸建	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2014年7月	2015年7月	対前年比	2014年7月	2015年7月	対前年比
京都市中心・北部	191	221	115.7%	117.71	119.04	101.1%
京都市南東部・西部	332	369	111.1%	88.08	88.04	99.9%
京都府北部	60	61	101.6%	26.92	30.49	113.2%
京都府南部	279	359	128.6%	66.96	62.72	93.6%

マンション	登録件数			平均坪単価(万円)		
	2014年7月	2015年7月	対前年比	2014年7月	2015年7月	対前年比
京都市中心・北部	293	227	77.4%	146.94	176.31	119.9%
京都市南東部・西部	198	168	84.8%	89.91	86.50	96.2%
京都府北部	6	1	16.6%	48.49	68.43	141.1%
京都府南部	86	82	95.3%	76.13	63.24	83.0%

■ 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、京都市中心・北部の全賃料帯の物件が減少

	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	37	56	2	28
3万円～	341	301	13	115
5万円～	487	288	29	99
7万円～	153	183	1	67
9万円～	80	40	0	19
11万円～	67	45	0	13
14万円以上	90	15	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)(7件)

平成27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)ライアンス (1)13584	川崎 恵蔵	川崎 恵蔵	上京区河原町通今出川下ル栄町368番地 キアラ御所1階	075- 212-4560
第二	(株)一加 (1)13595	青木 敏和	西村 正子	中京区三条通高倉東入榊屋町78番地	075- 213-3344
第四	(株)サウスイエート (1)13592	山手 康三	山手 康三	伏見区墨染町708ハイツ横山1階	075- 645-0128
第四	京阪エステート開発(株) (1)13593	渋谷 繁一	供川 勤	伏見区竹田桶ノ井町150番地 竹田駅前ビル3階	075- 645-1363
第五	キンキハウジング(株) (1)13577	藤井 宏嘉	中川 武	向日市鶏冠井町清水5番地	075- 933-0041
第七	(株)ジオ (1)13588	水嶋 亨	矢場 翔子	舞鶴市字京田63番地	0773- 78-2828
第七	(株)ウエハラ (1)13590	上原 久明	福田 健一	綾部市位田町岩井63番地	0773- 48-0850

■新入会(正会員)(6件)

平成27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)栄 (1)13600	木下 栄達	森口 能行	左京区下鴨南芝町10番地	075- 723-5539
第一	(株)カヨウ (1)13605	王 維	王 維	左京区田中西大久保町15	075- 744-6665
第二	(株)A's office (1)13599	北口 篤	澤之井 昌弥	下京区河原町通松原上る清水町277番地	075- 708-3951
第二	(株)ミニテック西日本 大臣(1)8816	森廣 正幸	森廣 正幸 前田 恵一 大久保 朋子 鈴木 広野	下京区四条通新町東入月鉦町54番地 京都スカイパーキングビル3階	075- 253-1332
第三	(株)ペルソナ (1)13596	高橋 克典	高橋 克典	北区上賀茂今井河原町10番地の14	075- 721-5110
第三	(株)エコリープ (1)13598	福本 行成	北風 美樹	北区大宮中ノ社町1番地	075- 366-8566

■新入会(準会員)(1件)

平成27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	フーダムアーキテクチャデザイン(株)京都スタジオ 大臣(1)8475	松尾 繁	吉川 誠二	中京区錦小路通烏丸西入占出山町312番地	075- 257-6720

■新入会(準会員)(2件)

平成27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)ミニテック西日本河原町店 大臣(1)8816	鈴木 崇史	四方 加恵	下京区寺町通仏光寺下ル恵美須之町518 Do Dream寺町1F	075- 354-9155
第二	(株)タカオエステート京都店 大臣(1)8834	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27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
第七	内藤建築(株) 知事(1)13604	内藤 晃宏	内藤 理佳	宮津市字宮村911番地6	0772- 22-5544	個人→法人

■支部移動(正会員)(2件)

平成27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
第五	第四	(株)エスライフ (1)13160	井上 幸祐	南区久世上久世町391番地3号	075- 924-4441	27/07/02
第三	第四	(株)永和不動産 (6)8978	古瀬 英二	山科区大宅中小路町35番地1	075- 595-7850	27/07/02

■支部移動(正会員)(3件)

平成27年8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
第五	第三	(有) 関西 Live-Re (2)12211	金居 勝己	右京区西京極芝ノ下町24番地2	075-323-6388	27/08/03
第三	第二	(有) オフィスヤマダ (2)12928	山田 一嘉	中京区西ノ京南聖町14番地 MNS千本403	075-366-3116	27/08/11
第四	第一	(株) ALPHA (1)13190	駒井 裕音	上京区小川通上立売下る 上小川町130番地	075-431-0100	27/08/27

■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)	(5)10170	(株)ラ・クレ・ドゥ・ジョワ	文平 龍太	27/07/29	廃業
第三(右京区)	大臣(2)7205	ジャパンリアルティスーパービジョン(株)	南 良治	27/06/30	滋賀県知事免許に 免許換
第四(南区)	(2)12146	不動産プランニング	春山 始	27/06/10	期間満了
第四(伏見区)	(5)9756	リボンハウス(有)	森路 一也	27/06/13	退会
第四(伏見区)	(6)8890	(株)アイプランニング	石井 重男	27/06/26	廃業
第四(南区)	(3)11385	ウィルホーム(有)	青松 龍雄	27/07/01	退会
第五(西京区)	(3)11647	(有) 洛西製 豊	北 忠男	27/07/16	廃業
第六(宇治市)	(5)10161	(株)大優ハウジング	吉村 博行	27/07/24	廃業

■退会(正会員)(1件) ※会員名簿より削除してください。

平成27年8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
第四(伏見区)	(7)8542	(株)ベルタ	西川 光白	27/08/24	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
第二(中京区)	大臣(5)5166	(株)タカオ京都店	平光 一裕	27/06/16	事務所廃止

■会員数報告書

平成27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	354 (±0)	40 (±0)	394 (±0)	第三	357 (-2)	33 (±0)	390 (-2)	第五	299 (-1)	20 (±0)	319 (-1)	第七	217 (+2)	10 (±0)	227 (+2)	
第二	399 (+1)	43 (±0)	442 (+1)	第四	447 (±0)	33 (±0)	480 (±0)	第六	330 (-1)	28 (±0)	358 (-1)					
													合計	2,403 (-1)	207 (±0)	2,610 (-1)

※()内は会員数前月比増減。

■会員数報告書

平成27年8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 (+3)	40 (±0)	397 (+3)	第三	359 (+2)	33 (±0)	392 (+2)	第五	298 (-1)	20 (±0)	318 (-1)	第七	217 (±0)	10 (±0)	227 (±0)	
第二	402 (+3)	45 (+2)	447 (+5)	第四	445 (-2)	33 (±0)	478 (-2)	第六	330 (±0)	28 (±0)	358 (±0)					
													合計	2,408 (+5)	209 (+2)	2,617 (+7)

※()内は会員数前月比増減。



東副会長 国土交通大臣表彰を受賞



去る7月10日、本会の東勉副会長が宅地建物取引業関係の功績により国土交通大臣表彰受賞の栄に浴されました。

この度の受賞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。

～ 青年部会では部員を募集しております ～

本部会は、本年度より本部青年部の名称を「青年部会」と改称し、協会本部・支部事業並びに関連団体・災害ボランティア団体への協力や人材育成のための研修会等、活発に活動を行っています。

ぜひ、この機会に「支部青年部会」に入会して新たな交流を深めてみませんか!!



平成26年度 全支部青年部員研修会・懇親会の模様

～ 私たちが、各支部青年部会の「部長」です ～

	<p>なかにし かずひさ ①第一支部 ②中西 和久 ③(有)アパート (左京区) ④昭和52年11月13日 ★公私共に、お役立て頂けると思っています。</p>	<p>話を聞いてみたい方!! ご入会をご希望の方は、協会本部 (Tel: 075-415-2121 担当 上田)まで ご連絡ください。</p>
	<p>おおきし よしゆき ①第二支部 ②大岸 義幸 ③(有)リブテック (下京区) ④昭和46年5月6日 ★同世代の人達と親睦を深めることができます。</p>	
	<p>ほり てつろう ①第三支部 ②堀 哲郎 ③(株)ホーリーホーム (右京区) ④昭和49年10月4日 ★人脈が必ず広がると思っています。</p>	
	<p>なかじま ひでき ①第四支部 ②中嶋 英貴 ③ネット不動産販売(株) (山科区) ④昭和50年5月14日 ★研修・親睦会で、同世代の交流を深めよう!</p>	

※ ①所属支部②氏名③商号(所在地)④生年月日★入会のメリット

※ 支部所管区域について、**第一支部**(京都市上京区・左京区・東山区)、**第二支部**(京都市中京区・下京区)、**第三支部**(京都市北区・右京区)、**第四支部**(京都市山科区・南区・伏見区)、**第五支部**(京都市西京区・向日市・長岡京市・亀岡市・南丹市・乙訓郡・船井郡)、**第六支部**(宇治市・城陽市・八幡市・京田辺市・木津川市・久世郡・相楽郡・綴喜郡)、**第七支部**(綾部市・福知山市・舞鶴市・宮津市・京丹後市・与謝郡)