

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会



04 2014年1月号

住

住まう

ひと

すまーと

特集

「不動産無料相談会」

イオンモールKYOTOで開催



特集

イオンモールKYOTOで開催 「不動産無料相談会」



当協会では社会貢献事業の一環として、一般消費者向けに不動産のことをもっと身近に知ってもらおうと当協会会員が相談員となりアドバイスする「不動産無料相談会」を実施しています。

今年も11月10日に京都市南区のイオンモールKYOTOで開催しました。昨年に引き続き2回目となります。

雨天の中、1,100名超もの来場者

当日はあいにく雨で午前中は買い物客も少なめでしたが、昼ごろから次第に家族連れのお客様で賑わうようになりました。最終的に1,100名超が来場しました。会場には“住まい”に関する相談ブースが2カ所設けられ、各ブースでは一般消費者から受ける住宅購入・賃貸時の手続きや注意点、疑問点に関する問い合わせに、相談役員2名ずつ、午前・午後交代制で計8名が応対しました。

会場前には当協会関連団体の1つ、大阪宅建から大人気のゆるキャラで宅建協会のシンボル・ハトマークをあしらったマスコットキャラクター「たくっち」が応援に駆け付けてくれて、来場者を出迎えてくれました。また、お子様向けにスタッフが作った犬やキリン、ウサギなどアートバルーンを配布、会場を盛り上げました。



“不動産のことなら何でもわかるグッズ”を無料配布



無料相談のブースでは、京都宅建の相談員が、わかりやすく説明します



京都宅建のスタッフが、来場者に手作りのアートバルーンをプレゼント

不動産のことが何でもわかるグッズを無料配布

前回来場者に大好評だった“不動産のことなら何でもわかるグッズ”を今年も無料配付しました。

その中身は、更新料や原状回復・敷金など賃貸借に関するテーマを視覚的にわかりやすく解説した冊子『マンガでわかる住まいの賃貸借』や京都宅建不動産無料相談所の案内リーフレット、全国宅地建物取引業協会連合会版『住まいの購入・売却ガイド』ブック、不動産の税金をまとめた小冊子に、新たに一人暮らしを始める単身者向けに部屋探しや借り方の豆知識などをまとめたガイドブックを追加したもので、不動産業の開業を目指す人向けに当協会主催の開業支援セミナーを実施する告知チラシも同封しました。

京都宅建・鍵山祐一会長のお言葉

今回の相談会の開催にあたり、当協会の鍵山祐一会長からひと言。「日頃ほとんど会うことのない一般消費者と業者ですが、いざ取引になると一般消費者にとって不動産は一生に1度の買い物。無駄にはできません。安心して無事に取引を終えるには双方の信頼関係の構築が必要不可欠です。その架け橋として今回のようなイベントもまた1つ。1人でも多くの一般消費者がイベントに参加することでそれぞれの気持ちが伝わり実現します。



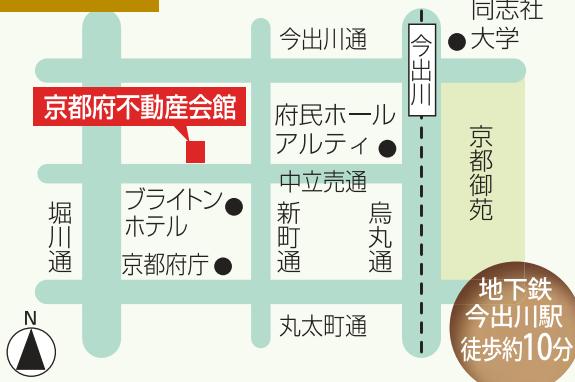
社会貢献事業

消費者保護を
目的とした
不動産無料相談や
地域活性事業を行っておりま

京都府不動産無料相談所

消費者の方を対象とした不動産取引に関する相談窓口を開設しています。
お気軽にご利用ください。

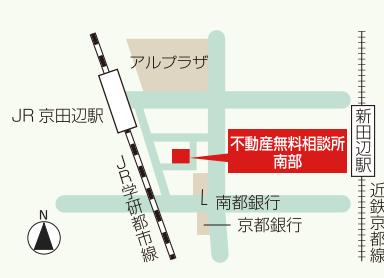
本 部



相談日：毎週火曜・金曜日 ※祝日及び休業日を除きます
受付時間：午後1時～午後3時30分
〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁町453-3
(京都府不動産会館内)

Tel. 075-415-2121(代)

南 部

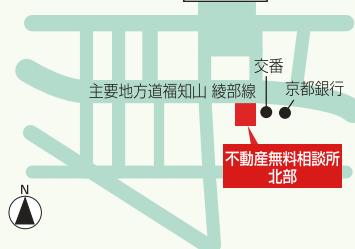


相談日：毎月第1・第3火曜日
※祝日及び休業日を除きます
受付時間：午後1時～午後3時30分
〒610-0334 京田辺市田辺中央四丁目3-3
(京田辺市商工会館3階)

Tel. 0774-65-3439(代)



北 部



相談日：毎月第1・第3火曜日
※祝日及び休業日を除きます
受付時間：午後1時～午後3時30分
〒623-0066 京都府綾部市駅前通23
(駅前大千ビル1階)

Tel. 0773-40-2535(代)



京都宅建の事業レポート

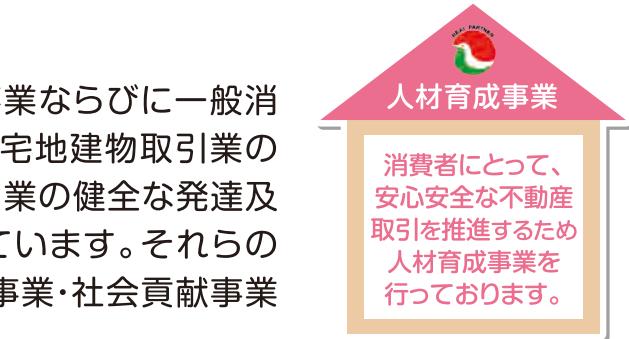
京都宅建は、会員への指導及び連絡に関する事業ならびに一般消費者の利益の擁護や増進に関する事業を行い、宅地建物取引業の適正な運営を確保すること、また、宅地建物取引業の健全な発達及び地域社会の発展に寄与することを目的としています。それらの目的を達成するために情報提供事業・人材育成事業・社会貢献事業を行っています。

全宅連のキャリアパーソン講座の説明会並びにセミナーを開催

昨年4月からスタートした「不動産キャリアパーソン講座」は、全国の不動産従業者の資質向上や、消費者を含めた不動産取引に関わる者全般に対する取引実務知識を普及させて、安心安全な不動産取引の推進を目的としています。

同講座の周知を図るため、平成25年9月3日に標記説明会並びにセミナーを開催したところ、95名が参加しました。

当日は、同講座やWEB動画講座の紹介、同講座講師によるセミナー「わかりやすい不動産トラブルの解決のポイント」では、売買と賃貸の事例を交えてわかりやすく解説をしていただきました。



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

京都宅建の提言活動

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。

京都宅建は、宅地建物取引業法その他宅地建物取引に関する法令及びこれらの実務に係る調査研究並びに政策提言に関する事業を行っています。

京都市より細街路対策の第2次提言に対する見解が示される

京都市には、幅が4m未満の狭い道(以下「細街路」といいます。)が多く存在しています。細街路は、京都の歴史を物語る象徴であるでしょう。しかし、細街路のなかでも狭い行き止まりの道は、地震発生時に建物が倒壊すると塞がれてしまい、周辺住民が避難できなくなる危険性があります。京都の由緒ある町並みを保存・維持していくことを前提に、細街路の整備が必要となります。

京都宅建では、よりよい都市・すまいづくりに向けて積極的な役割を果たすべく研究を行っており、平成25年9月、京都市役所において、京都市都市計画局建築技術担当局長等と面談し、平成25年6月に要望した「京都市の細街路対策に向けての提言」(第2次提言)に対する見解が示されました。

なお、平成24年1月には、「京都市の細街路対策に向けての提言」(第1次提言)を行っており、同年7月の京都市の「対策指針」では、第1次提言の内容もできる限り取り入れられております。

長 松 市 京 長
（左から3番目）
田 京 都 市 計 画 局 建 築 技 術 担 当
（左から4番目）
宅 建 情 報 提 供 委 員



京都市役所で行われた
意見交換の様子



京都府と「災害時における民間賃貸住宅の被災者等への情報提供に関する協定」を締結

平成25年7月、京都府と京都宅建は、災害時に相互に協力して行う民間賃貸住宅の提供等について、協定を締結しました。

本紙裏面に掲載しているとおり、昨年の台風18号において、住宅に大きな被害を受けた被災者等を支援するため、本会会員から「仲介手数料無料の物件」、「敷金・礼金の無い物件」、「賃料減額等の物件」の情報を募り、居住支援に務めました。

なお、平成24年9月には、京都市居住支援協議会と「災害時における民間賃貸住宅に係る空き家情報の提供等に関する協定書」も締結しています。

平成25年度 「宅地建物取引主任者資格試験」が 行われました 京都府では3,763名が受験

10月20日(日)、全国一斉に実施



10月20日(日)、平成25年度「宅地建物取引主任者資格試験」が全国一斉に実施されました。当日は朝から雨が降り、気温も11月下旬並みの肌寒い日となりましたが、足元の悪い中、多くの受験者が試験会場に集まりました。

宅地建物取引主任者資格試験の指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構の発表によりますと、全国受験申込者総数234,586名(前年度比0.7%減)のうち、186,304名(受験率79.4%)が試験に挑みました。

京都府においては、受験申込者数4,782名(前年度比5.1%減)のうち、3,763名(受験率78.7%)が同志社大学京田辺校地(京田辺市)にて受験しました。

※京都宅建は、昭和63年度より京都府知事の推薦を受けて、(一財)不動産適正取引推進機構の協会機関として、京都府における試験事務に関する一切の業務を実施しています。



京都府の試験会場 同志社大学京田辺校地



試験会場入口



不動産業の開業をお考えの方に朗報です!!

**公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会では
不動産業開業支援セミナーを開催しています。**

不動産業を始めるにはどうすればいいのか。開業には様々な疑問や不安があります。それなら是非このセミナーにご参加ください。

ハトマークの京都宅建が不動産業開業を検討している方、不動産業に興味のある方にむけて、宅建免許取得や京都宅建入会手続き等について、わかりやすくご説明いたします。第1回目は、平成25年12月11日に開催され、今後も開催する予定です。セミナーのお知らせについては、京都宅建ホームページ等でお伝えいたします。

平成25年度「宅地建物取引主任者資格試験」合格者発表 合格者2万8,470名(合格率15.3%)

合否判定基準は、50問中33問以上(登録講習修了者は45問中28問以上)正解した者

平成25年12月4日(水)、平成25年度「宅地建物取引主任者資格試験」の合格者発表が行われ、併せて合格者の概要が指定試験機関である(一財)不動産適正取引推進機構より発表されました。合否判定基準点は、33点以上という結果になりました。

※全国での最高齢者は78歳(長野県・男性)、最年少者は15歳(東京都・男性)、京都での最高齢者は69歳(男性)、最年少者は18歳(男性)でした。

※(一財)不動産適正取引推進機構HPには合格者受験番号が掲載されています。(ハトマークサイト京都よりリンク有)



協会本部前での合格者一覧表の掲出



京都宅建HP
「ハトマークサイト京都」

〈平成25年度宅地建物取引主任者資格試験合格者概要〉

区分	京都府		全国	
	平成25年度	平成24年度	平成25年度	平成24年度
試験の概要	申込者数	4,782名	5,041名	234,586名
	男	3,512名	3,707名	170,676名
	女	1,270名	1,334名	63,910名
	受験者数	3,763名	4,046名	186,304名
	男	2,744名	2,968名	134,769名
	女	1,019名	1,078名	51,535名
	受験率	78.7%	80.3%	79.4%
	男	78.1%	80.1%	79.0%
	女	80.2%	80.8%	80.6%
合格者の概要	合格者数	550名	674名	28,470名
	男	391名	491名	19,454名
	女	159名	183名	9,016名
	合格率	14.6%	16.7%	15.3%
	男	14.2%	16.5%	14.4%
	女	15.6%	17.0%	17.5%
	平均年齢	33.5歳	33.7歳	34.7歳
	男	34.0歳	33.6歳	35.2歳
	女	32.3歳	33.9歳	33.7歳
職業別比率	不動産業	30.7%	不動産業	28.8%
	金融関係	4.5%	金融関係	8.3%
	建設関係	13.6%	建設関係	8.3%
	他業種	19.3%	他業種	22.7%
	学生	17.5%	学生	18.0%
	主婦	4.4%	主婦	2.8%
	その他	10.0%	その他	11.1%



宅地建物取引主任者しかできない業務って?

宅建業の従事者であれば誰でも同じように業務を行えるとは限りません。不動産取引を行ううえで、宅地建物取引主任者証を交付された者でないと行えない業務があります。それは、①重要事項の説明 ②重要事項説明書への記名押印 ③契約書面への記名押印 です。もし、これらの業務を取引主任者でない従事者が行った場合は、宅建業法違反となります。

また宅建業者は、事務所などに一定数の専任の取引主任者を設置しなければなりません。事務所ごとに業務の従事者5人のうち1人以上の割合で、専任の宅地建物取引主任者を置くことが、法律で定められています。

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「官民合同不動産広告表示実態調査」

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」など、法や業界のルールに基づいて作成されています。京都宅建は、不動産広告の違反を防止するためにさまざまな活動をしています。

平成25年10月1日(火)に広告事前審査会(本会「情報提供委員会」・全日「公正取引委員会」共催)を開催しました。京都市およびその周辺地域を対象に不動産売買の冊子・新聞広告・折込チラシ・インターネット広告などについて、「宅建業法」「不動産の表示規約」「同景品規約」に抵触の疑いがあるか否かの書面審査を行いました。

また、それに基づく現地調査を11月7日(木)に行い、調査結果を(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年度官民合同不動産広告表示実態調査の概要

- | | |
|------------------|--------------------|
| 1. 編成 8班編成(計31名) | 4. 調査実施団体等 |
| 2. 対象業者 15社 | 京都府建設交通部建築指導課 |
| 3. 対象物件 15件 | 京都府府民生活部消費生活安全センター |
| [内訳] 分譲宅地・・・1件 | (株)京都新聞COM 営業局 |
| 分譲住宅・・・1件 | (一社)関西広告審査協会 |
| 売地・・・2件 | (公社)京都府宅地建物取引業協会 |
| 売家・・・9件 | (公社)全日本不動産協会京都府本部 |
| 中古マンション・・・2件 | |



公益社団法人京都府宅地建物取引業協会
会長 鍵山 祐一



公益社団法人
全日本不動産協会京都府
本部 本部長
坊 雅勝



京都府建設交通部
建築指導課宅建業担当
主事 高橋 弘光

調査」を実施



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あります。



調査員に向けて、当日の調査内容等の説明が
行われます



現地調査から戻るとその結果を報告します

INFORMATION



次号では、賃貸物件における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。

平成25年度「賃貸物件広告実態調査」

平成26年2月7日(金)

賃貸物件広告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。

平成26年3月7日(金)

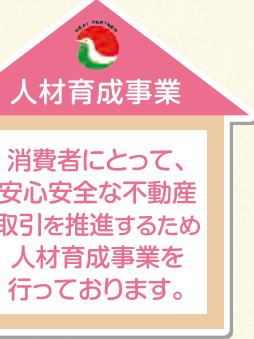
賃貸物件広告実態調査会〔情報提供委員会〕

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。

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」



京都宅建では、一般消費者等の皆様が安心・安全な住まいを保持するために、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として、各支部主催の「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5月～11月までに開催された主な研修内容(開催日順)

研修課題	講 師	主催支部
不動産物件調査入門 ～情報収集の基礎編	(有)エスクローツムラ 代表取締役 津村 重行 氏	第一・第二・ 第三・第四・ 第五支部
最近多い紛争事例と解決	鴨川法律事務所 弁護士 山崎 浩一 氏	第七支部
障害者の あたりまえの生活を考える	綾部市役所福祉課 担当者 京都府中丹西保健所 担当者	第七支部
京都市細街路対策の 現状について	京都市建築指導課道路担当課長 林 道弘 氏	第四支部
不動産キャリアパーソン制度に ついて	人材育成委員会	全支部
消費税 新税率後の留意点	市原会計事務所 税理士 市原 洋晴 氏	第六支部
よくわかる不動産物件調査 ～取引直前の瑕疵編	(有)エスクローツムラ 代表取締役 津村 重行 氏	第三支部
これだけは知っておきたい建物賃貸借の知識 ～建物賃貸借トラブルの解決に必要な法律知識	一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部次長 金子 寛司 氏	第四支部
金融円滑化法後の経済状況～「アベノミクス」の京都経済への影響について	(株)帝国データーベンク 京都支店 斎藤 英則 氏	第一部
消費税改正による影響 相続税の概要と改正・対策について	市原会計事務所 税理士 市原 洋晴 氏	第五支部
認知症について	福知山市福祉保健部高齢者福祉課地域 包括支援係	第七支部
成年後見人制度の手続きの 説明と遺言書の作成方法	谷垣登記法務事務所 司法書士 谷垣 和弘 氏	第七支部
ケーススタディ “再確認”借地借家法	涼風法律事務所 弁護士 熊谷 則一 氏	第二支部



第一・二支部



第三支部



第四支部



受講優良会員ステッカー

※京都宅建会員以外の宅建業者も受講可。

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。

環境保護を目的として、地域コミュニティの形成・発展・再生活動を行っております。

私たちの“都(まち)”をきれいに…

京都宅建 第五支部では、平成25年度の社会貢献事業として清掃美化活動を行いました。昨年度に引き続きまして今年度も3回開催の予定で、7月と8月、11月に開催し、のべ100名の方々が参加されました。

参加者はハトマークのロゴ入りのポロシャツを着用し、他団体・地域の方々とともに清掃美化活動を行いました。

ご協力ありがとうございました。

〈第1回〉 清掃美化活動

- 日時：7月6日（土） 午前8:30～
- 場所：阪急桂駅周辺
- 当該支部会員：34名



阪急桂駅を始点とし、6班6コースに分かれて、約1時間にわたり清掃美化活動を行いました。

〈第2回〉 清掃美化活動

- 日時：8月8日（木） 午前6:00～
- 場所：大堰川緑地東公園周辺・保津橋周辺・JR亀岡駅周辺
- 当該支部会員：44名
- 亀岡平和祭保津川花火大会の翌日に行われる亀岡市観光協会主催の保津川花火大会クリーン作戦の趣旨に賛同し、清掃美化活動に参加しました。



〈第3回〉 清掃美化活動

- 日時：11月22日（金） 午前9:00～
- 場所：長岡市立中央公民館周辺
- 当該支部会員：22名
- 長岡市立中央公民館を始点とし、4班に分かれて約1時間の清掃美化活動を行いました。



第七支部 活動報告

正しい知識を身につけましょう “救命救急の講習会”

急病人や事故の発生は、いつ起こるかわからないものです。もし、そのような事態に遭遇した場合、救急隊が現場に到着するまでの間、居合わせた人が応急処置を施すことで、傷病者が救命される可能性があります。

京都宅建 第七支部では、平成25年度の社会貢献事業として、会員の皆様が応急処置に関する正しい知識と技術を身につけるために、救命救急法講習会・普通救命講習会を実施しました。

〈第1回〉 救命救急法講習会

- 日時：7月11日（木） 午後1:30～
- 場所：舞鶴市西消防署
- 当該支部会員：18名
- AEDを含む心肺蘇生法などの救命処置

第七支部事業

安心・安全を目的として、地域コミュニティの形成・発展・再生活動を行っております。



心肺蘇生法の実習を受ける会員たち

〈第2回〉 普通救命講習

- 日時：10月11日（金） 午前9:30～
- 場所：福知山市防災センター
- 当該支部会員：9名
- AEDを含む心肺蘇生法などの救命処置

宅地建物取引業団体「人権研修会」が開催(主催:京都府・京都宅建・全日京都) ～絶えず差別される側に立った取引を!～

京都府と京都宅建・全日京都が新公益法人としての社会的な役割を担うため、三者の協働した最初の取組みとして、平成25年8月27日に宅地建物取引業団体「人権研修会」が開催されました。

会場には100名を超える両団体役員参加の下、大阪企業人権協議会の内海事務長をお招きし、「不動産業界に期待される人権問題の取組み」と題して、<1土地差別問題とは><2土地差別する意識はどのように形成されたのか><3同和地区に対する忌避と差別>について講演をいただき、「宅地建物取引の場において発生している人権問題の解決に向けて、宅建業者と行政とが連携して社会的責務を果たされることを期待します」と結ばれました。

参加者のアンケートからも「すぐに解決する問題ではないが、一人ひとりがこの問題について考えることが必要」等々の多くの意見が寄せられました。



台風18号で被災された皆様への居住支援にご協力をいただきました

平成25年9月13日に発生した台風18号は、全国的に広範囲な被害をもたらし、京都府内では初めての特別警報が出され、多くの人々が床上、床下浸水など甚大な被害を受けました。

京都府災害対策本部から災害協定(平成25年7月10日締結)に基づき「被災者から住宅の確保について問い合わせがあった場合に、空き住戸の斡旋にご協力いただきたい」との依頼があり、住居を求めておられる被災者に対して、協会としてもできる限りの支援を行うため、ご協力いただける会員の皆様を募りました。10月10日現在で51会員から回答があり、京都府に対してリスト一覧を提出し、同日付けで協会ホームページにリスト一覧を立ち上げ、被災者の居住支援に務めていくこととしております。

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町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