

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会



06 2015年 1月号

住人

住まう

ひと

すまーと

平成27年4月1日から、
「宅地建物取引主任者」は、
「宅地建物取引士」に名称が変わります



提言実現に大きく前進!!

全国初!

私道等の「給水管埋設時の承諾書問題」解消に向け、京都市が「申請手続の見直し」「関係条例の一部改正」のパブリックコメントを実施!!

平成26年10月30日(木)、京都府不動産会館において、大工園会長、川島常任相談役、鍵山常任相談役、千振副会長等が京都市上下水道局の水道管路管理センター所長、管理課長、給水課長等と面談し、掲題のパブリックコメント(市民意見募集)に関するご説明をお伺いした後、意見交換を行いました。



私道等の給水管埋設時の承諾書問題につきましては、平成23年2月に京都市長へ提言を行って以来、最重要事項として各方面に対して提言活動を行うとともに、継続して京都市上下水道局と意見交換を行ってまいりました。

この度、**今までの活動の成果として、その実現に向け、京都市上下水道局が平成26年11月4日～12月3日の間、パブリックコメント(市民意見募集)を実施されました。**

パブリック コメントの 内容

●申請手続の見直し

他人の土地を使用しなければ給水管を埋設できない場合における申請手続を、次のように見直します。

- ①給水工事を承認する要件として、給水申請者が給水管の埋設に使用する土地の所有者の承諾書の写しを上下水道局に提出する取扱いは廃止します。
- ②これに代わり、給水申請者が提出する申請書類には「給水管の埋設に関して、土地所有者等から異議があった場合には、給水申請者の責任で解決する」ことを明記します。

●関係条例の一部改正

給水管の埋設については、本来、給水申請者と土地の所有者との間での合意の下に進められるべきものでありますが、土地の所有者は、給水申請者から土地の使用の申込みがあったときは、正当な理由がない限り、これを受け入れていただく趣旨の規定を設けることとします。

今後は、**平成27年2月に条例改正案を京都市会に提案、**

同年4月1日に改正条例の施行・見直し後の給水申請手続の運用開始

が予定されています。

なお、本会では「申請手続の見直し」「関係条例の一部改正」に賛成の意見を提出するとともに、トラブルを防止し、より実効性を高めるため、京都市に下記を提案しています。

○申請手続の見直しについて

あらかじめ土地所有者等に工事内容、復旧方法等を説明し、了解を得ておくことが円滑な工事の実施につながるため、その努力を促す何らかのしくみを設ける。

○条例の一部改正について

開発道路や位置指定道路のように、道路の形状をしており一般の通行の用に供されている場合には、「受け入れなければならない」趣旨の規定を設ける。

京都宅建の提言活動

京都宅建では、宅地建物取引に関する政策提言を行っています。

「地籍調査の促進」を 京都府、京都市へ提言



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。

土地の戸籍とも言われる「地籍」は、土地取引や公共事業、固定資産税の算出、防災・災害復興など、様々な場面で必要となる極めて重要な情報です。

地籍調査は、土地の境界の位置と面積を測量し、その「地籍」を作成する事業です。

京都宅建では、平成26年10月、京都府と京都市へ地籍調査の促進について下記のとおりに提言を行いました。

○京都府へ「地籍調査事業の促進」を提言

京都府庁において、農林水産部長、農村振興課長等と面談し、「地籍調査事業の未実施・休止市町村への指導」を要望しました。

京都府からは、「地籍調査は、災害の復興に際して非常に重要であると理解しており、提言書に同感である。いろんな機会に声をかけていただきたい。」との回答をいただくとともに、今後は地籍調査の促進に協力していくことを確認しました。



○京都市へ「地籍調査（地籍整備）の促進」を提言

京都市役所において、財産活用促進課長、地籍調査担当課長等と面談し、「強力な実施体制の構築とともに、平成27年度予算における同事業費の大幅な増額」を要望しました。

京都市からは、「災害復興時における地籍調査の大切さは認識しており、専任体制で取り組んでいる。財政状況等大きな問題もあるが、優先順位を考えて取り組んでいく。」との回答をいただくとともに、今後は情報を共有していくことを確認しました。



地域へ、社会へ貢献していきます。

今回の活動報告

平成26年度「官民合同 不動産広告表示実態調査」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
を行っております。

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様々な活動をしています。

平成26年10月9日(木)開催の広告事前審査会(京都宅建「情報提供委員会」・全日京都「公正取引委員会」共催)にて、京都市及びその周辺地域を対象に不動産冊子・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」・「不動産の表示規約及び同景品規約」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18日(火)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26年度官民合同不動産広告表示実態調査の概要

1. 編 成 10班編成(計45名)
2. 対象業者 20社(京都宅建8社・全日京都12社)
3. 対象物件 20件(売買14件・賃貸6件)
[内 訳] 分譲住宅……………1件
売 地……………3件
売 家……………9件
売マンション……………1件
賃貸マンション……………6件

4. 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
(一社)関西広告審査協会
(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



官公庁関係 代表挨拶
京都府建設交通部建築指導課宅建業担当
清水 雅之 主査



現地調査から戻った調査員たちは、
結果を報告します。

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」

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26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
宅地建物取引業と人権について	京都府建設交通部 建築指導課	全支部
不動産キャリアパーソンについて	専門研修・啓発部長 利川靖秀氏	第三・第四・ 第五支部
取り組まないと 脅威になる相続・遺言	(株)相続ステーション 代表取締役・代表税理士 寺西雅行氏	第六支部
重要事項説明書 知っておきたい物件調査の勘どころ!	吉野不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 吉野荘平氏	第一支部
最近の紛争から身を守る 重要事項説明書・契約書の書き方	鴨川法律事務所 弁護士 山崎浩一氏	第五支部
トラブル予防! 不動産広告の実践実務	(株)不動産アカデミー 代表 中村喜久夫氏	第三支部
不動産取引における トラブルを防ぐための基本	(株)エンゴシステム 代表 援川聡氏	第四支部
不動産調査の実態	(株)こくえい不動産調査 代表取締役 和田周氏	第六支部
無形の強みの活かし方 —有形資産だけが資産ではない—	龍谷大学政策学部 教授 中森孝文氏	第四支部
まだ間に合う相続税対策	市原会計事務所 税理士 市原洋晴氏 税理士 杉木 誠氏 税理士 梅田信夫氏	第五支部
最新入居者ニーズの動向と分析	オーナーズエージェント(株) 藤澤雅義氏	第二支部
不動産管理業務の実務について	佐藤貴美法律事務所 代表 佐藤貴美氏	第三支部
民法と税法の相違点から見る 不動産相続税対策の極意	税理士・経営戦略コンサルタント 塩見哲氏	第一支部



第二支部



第四支部



第六支部



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。

宅地建物取引業法の一部改正により、「平成27年4月1日」から

「宅地建物取引主任者」(通称:宅建主任者)は「宅地建物取引士」となります。

消費者の皆様が不動産を購入、賃借される場合に、物件の重要事項説明やその書面の交付を行う「宅地建物取引主任者」(以下、主任者)は、平成27年4月1日より「宅地建物取引士」(以下、取引士)となり、士業として新たにスタートいたします。



今後も京都宅建では、資格証の更新時における法定講習会や専門セミナーなどを通じて、取引士全体の資質の向上及びコンプライアンス(法令遵守)の徹底を図り、消費者の皆様が、「安心」して「安全」な不動産取引をしていただけるように努めてまいります。(4月1日以降も重要事項説明等の際、現「主任者証」を提示する場合がありますが、経過措置として、同証の有効期日までは「取引士証」とみなされ有効です。で御安心ください。)

平成26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3,870名が受験

10月19日(日)、全国一斉に実施



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。

平成26年10月19日(日)、平成26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、雲ひとつない爽やかな秋晴れのなか、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238,343名(前年度比1.6%増)のうち、192,029名(受験率80.6%)が試験に挑みました。

京都府においては、受験申込者数4,922名(前年度比2.9%増)のうち、3,870名(受験率78.6%)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

平成26年度「宅地建物取引主任者資格試験」合格者発表 合格者3万3,670名(合格率17.5%)

合否判定基準は、50問中32問以上(登録講習修了者は45問中27問以上)正解した者

平成26年12月3日(水)、平成26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。

合否判定基準は、32点以上という結果になりました。

※全国での最高齢者は77歳(大阪府・男性)、最年少者は12歳(愛知県・男性)、京都での最高齢者は75歳(女性)、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26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26年度		平成25年度		平成26年度		平成25年度	
試験の概要	申込者数	4,922名		4,782名		238,343名		234,586名	
	男	3,614名		3,512名		172,047名		170,676名	
	女	1,308名		1,270名		66,296名		63,910名	
	受験者数	3,870名		3,763名		192,029名		186,304名	
	男	2,843名		2,744名		137,739名		134,769名	
	女	1,027名		1,019名		54,290名		51,535名	
	受験率	78.6%		78.7%		80.6%		79.4%	
	男	78.7%		78.1%		80.1%		79.0%	
	女	78.5%		80.2%		81.9%		80.6%	
合格者の概要	合格者数	711名		550名		33,670名		28,470名	
	男	504名		391名		23,358名		19,454名	
	女	207名		159名		10,312名		9,016名	
	合格率	18.4%		14.6%		17.5%		15.3%	
	男	17.7%		14.2%		17.0%		14.4%	
	女	20.2%		15.6%		19.0%		17.5%	
	平均年齢	33.6歳		33.5歳		35.3歳		34.7歳	
	男	34.0歳		34.0歳		35.9歳		35.2歳	
	女	32.6歳		32.3歳		33.9歳		33.7歳	
職業別比率		不動産業	34.2%	不動産業	30.7%	不動産業	34.1%	不動産業	33.1%
		金融関係	6.5%	金融関係	4.5%	金融関係	8.7%	金融関係	7.6%
		建設関係	8.2%	建設関係	13.6%	建設関係	10.7%	建設関係	10.3%
		他業種	18.1%	他業種	19.3%	他業種	22.4%	他業種	23.2%
		学 生	20.3%	学 生	17.5%	学 生	10.5%	学 生	10.6%
		主 婦	3.1%	主 婦	4.4%	主 婦	4.0%	主 婦	4.3%
		その他	9.7%	その他	10.0%	その他	9.6%	その他	10.9%



宅地建物取引主任者しかできない「重要事項」の説明って？

宅地建物取引主任者証を交付された者しか行えない業務の1つに、重要事項の説明があります。

不動産取引の場面では、非常に高額の金銭が動きます。その際のトラブルを防ぐために、宅地建物取引主任者が、契約締結の前に必ず、重要事項の説明をしなければなりません。取引物件や取引条件についての重要事項を説明し、契約締結についての判断材料を取引の当事者に与える役割を担っているのです。

具体的には、物件の所在地・売主(貸主)の住所や氏名といった基本的なことから、電気・ガス・水道の整備状況や契約の解除に関する事項、ペット飼育禁止等宅地・建物の用途と利用の制限など、多岐に渡ります。

平成26年度「人権研修会」を開催

～新しい視点から同和問題を考える～

京都府・京都宅建・
全日京都共催

平成26年10月30日(木)、京都府・京都宅建・全日京都は協働して取り組む宅地建物取引業に関する人権問題についての第2回合同研修会をルビノ京都堀川にて開催しました。

当日は、関西大学社会学部教授の石元清英先生を講師に、「新しい視点から同和問題を考える」と題して、ご講演いただきました。

会場には90名を超える参加者のもと、石元先生は「同和地区に対する差別、忌避意識がいかに根拠のない、あいまいなものから生じているのか」ということを、歴史的背景を踏まえ様々な実例からわかりやすく解説され、また、宅建実務上で遭遇する人権に関わる問題等の質問に対しても、研究者の立場から示唆に富んだコメントを述べられました。

最後に、先生は「我々は差別には加担しないという姿勢を示すことが、お客様からの信頼と業界の評価につながるということ」を信じて、これからも取り組んでいただきたい」と結ばれ、参加者全員は人権問題に対して正しい意識を持つことの大切さを共有しました。



関西大学
社会学部教授
石元清英先生

第五支部 清掃美化活動報告

私たちの“都(まち)”をきれいに…

第五支部(松田秀幸支部長)では、社会貢献事業の一環として、清掃美化活動を行っています。昨年度に引き続き、本年度も3回開催し、総計90名を超える参加者はハトマーク入りのポロシャツやブルズンを着用して、他団体や地域の方々とともに都(まち)の美化に努めました。

〈第1回〉 清掃美化活動

- 日時：7月5日(土) 午前8:30～
- 場所：阪急桂駅周辺
- 参加者：31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(金) 午前5:45～
- 場所：大堰川緑地東公園・グラウンドと住宅地周辺道路

- 参加者：38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20日(木) 午前9:00～
- 場所：長岡京市立産業文化会館周辺
- 参加者：23名

長岡京市立産業文化会館を始点とし、4班に分かれて、約1時間にわたり清掃美化活動を行いました。



第五支部事業

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。

第七支部、地域貢献事業として「福知山産業フェア」に参画

平成26年10月18日(土)～19日(日)、第七支部(山下裕支部長)は地域貢献事業の一環として、第10回北近畿の都「福知山産業フェア」(於:福知山市三段池総合体育館及び周辺・126事業所/団体が176ブース出展・来場者数約7万2000名)に参画しました。

当日、支部不動産相談部長らはフェアに出展した「不動産無料相談」ブースで、太陽光発電による遊休地の活用方法の留意点や田舎暮らし向け物件の取得方法など、一般ユーザーからの様々な不動産相談(5件)に対応するとともに、公益社団法人としての協会事業活動をPRしました。



第七支部事業

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
行っております。

第二支部、地域貢献事業として「下京区ふれ愛ひろば」に参画

平成26年11月9日(日)、第二支部(苗村豊史支部長)は、地域貢献事業の一環として「下京区ふれ愛ひろば」(於:梅小路公園芝生広場・来場者数約7000名)に参画しました。

当日、ハトマーク入りのブルズンを着用した支部役員は、ひろばに出展した「不動産無料相談」ブースで相談者に適切な助言を行ったり、来場者には不動産取引の冊子を配付するなど、多くの市民の方々と交流を深めました。

下京区ふれ愛ひろばは、子どもからお年寄りまで幅広い世代の参加と交流を通して、下京区への愛着を深めていただくことを目的に毎年開催されています。



第二支部事業

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
行っております。



ハトマークサイトを フルリニューアルしました! より使いやすく、便利になりました。

ネットで探せる
不動産物件検索サイト

ハトマークサイト京都 検索

ハトマークサイトを大規模リニューアル!さらに見やすいデザインになり、
たくさんの機能を追加。より便利に、お探しの住まいがさらに見つかりやすくなりました。

リニューアルのポイント

●POINT 1

より見やすい画面構成と各種検索機能の充実

「条件入力のみで瞬時に結果表示をするAjax検索機能」、「地図から検索」、「バス停検索」、「学区検索」、「田舎暮らし物件検索」、「マッチングメール機能」、「おすすめ物件表示」、「物件周辺地図表示」等の機能を追加。

「地図から検索」



「物件詳細」



「物件一覧」



●POINT 2

スマートフォンへの対応充実

検索画面リニューアル、検索条件・検討中リストのPC同期機能、QRコード表示機能対応。



リニューアルキャンペーンも実施中!

メール問合せ利用者様への
プレゼントキャンペーン

(詳細は<http://www.hatomarksite.com>)

- 実施内容:ハトマークサイト経由で物件情報を検索しメールでお問合せいただいた方を対象としたプレゼント
- 実施期間:2014年12月3日～2015年2月28日(3ヵ月間)
- 当選方法:期間内にメール問合せをしていただいた方から抽選
- 当選本数:10本
- 当選商品:空気清浄機、マッサージクッション、布団乾燥機等





無料 住教育セミナー 「かしこい不動産の買い方」

主催：公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会

後援：京都府・京都市

セミナー内容

◇セミナー「かしこい不動産の買い方」(約2時間)

本会の役員を講師に、マイホームを初めて買われる方、将来の購入に向けて、気に入った住まいを安心して確実に購入できるように、取引の流れに沿って分かり易くお話しします。

◇不動産の相談コーナー

(セミナー終了後に事前申込者のみ)

宅地・建物取引、賃貸借問題などのご相談をお聞きします。



開催日時

平成27年

2月14日(土)

午後1時30分～3時30分

定員

100名 (申込先着順)

お申込み・お問合せ

電話またはFAXにてお申込み下さい。申込みに際しては、住所、氏名、電話番号、参加人数、終了後の相談の是非をお聞かせ下さい。

※申込受付締切日 平成27年1月末日

※受付期間内に定員に達した場合受付を終了します。

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会

〒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

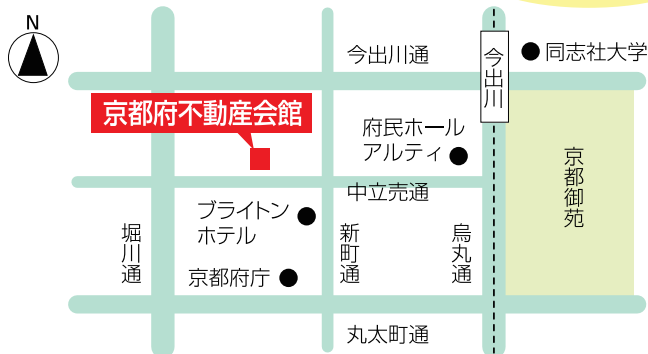
開催場所

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会

京都府不動産会館「研修センター(3階)」

京都市上京区中立売通新町西入三丁目 453-3

地下鉄今出川駅より
徒歩10分



※ ご来場の際には、駐車場はございませんので、公共の交通機関をご利用下さい。

● 地下鉄で 今出川駅より徒歩10分

● 市バスで 堀川中立売停より徒歩6分、今出川新町より徒歩8分、
烏丸一条停より徒歩4分

参加申込みは電話またはFAXで、住教育セミナー係宛 TEL 075-415-2121 FAX 075-415-2120

住教育セミナー「かしこい不動産の買い方」参加申込書

ふりがな お名前			参加人数	※世帯が異なる場合は別途にお申込み下さい。	
ご住所	〒 — — — — —				
電話番号	— — — — —		個別相談	・希望する ・希望しない	

危険ドラッグ販売店の排除に向け、協力していきます!!

平成26年9月3日(水)、京都府薬務課及び京都府警組織犯罪対策第三課から京都宅建に対し、賃貸借契約に際して、危険ドラッグの販売店を可能な限り排除するよう協力要請がありました。

全宅連等においては、賃貸借契約書に係る危険ドラッグ販売店排除の禁止条項例が示されておりますが、京都宅建としても、危険ドラッグ販売店は京都宅建が策定している契約書別表の「公序良俗に反する行為」に該当すると判断されますので、当面、京都宅建会員には、重要事項説明書及び契約上での表現において、使用目的から「危険ドラッグ等の販売店」を除く、あるいは、禁止行為に「危険ドラッグ等の取り扱いを行うなど公序良俗に反する行為」を掲げていただくよう協力要請しています。

昨年末に京都府において「薬物の濫用の防止に関する条例」が制定されたところであり、今後、条例を踏まえた対応について、京都府建築指導課等とともに進めていきます。



京都府薬務課及び
京都府警察から
京都宅建への依頼文



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2,600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い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