

平成28年度事業報告の件

平成28年度のわが国経済は、業種や地域、企業規模によってバラツキが出たものの、雇用・所得環境の改善が進む中、全体としては「緩やかな回復」基調が続きました。しかし、海外経済や国際金融情勢の不確実性を反映してか、設備投資はさらなる進展まで至らず、個人消費も若干の伸びはあるものの足踏み状態が続きました。

不動産業界においては、大都市圏や都心部などでの地価上昇、貸家建設戸数の増加など、明るい材料も出ましたが、地方部との格差の拡がり、既存貸家の利回り低下など懸念もあり、政府が進める既存住宅流通・リフォーム市場の規模倍增施策に一層の期待がかかります。

このような状況のもと、昨年、創立50周年の節目を迎えた本会は、11月に記念事業を好評のうちに開催することができました。また、「公益社団法人」としても5年目に入り、「笑顔で未来に夢を語る京都宅建」をモットーに積極的な事業活動と協会運営に取り組んできました。

「公益社団法人」としての活動が一定の評価を受け、行政から意見や協力を求められる機会が増えた一方で、一層の活動と機能の充実を図るためには、協会運営面での工夫と見直し、そのための方針決定も必要となります。このため、昨年夏に課題ごとにワーキングチーム(WT)を編成して機動的に検討・提案を行う「京宅研究所」を設立しました。既に9つのWTにより、空き家対策や民泊、業務IT化など様々な課題について精力的な検討が行われ、空き家相談会や民泊宣言、業態別の交流部会など数々の提案が得られ、順次、担当の委員会や支部により実施に移っているところです。

政策提言活動では、7月に「建築基準法第43条ただし書き許可手続きの見直し」を京都市に提言し、意見交換を行うとともに、昨年度の「開発道路の帰属の適正化」についても意見交換を重ねました。いずれの提言も、平成29年度から制度改善が一部実現する運びとなりました。また、地籍調査の一層の推進について京都府、京都市と意見交換するとともに、法務局に対して、14条地図作成の促進や筆界特定の迅速化を要望いたしました。

人材育成事業では、ハトマーク研修の共通テーマとして「人権問題」と「災害からの安全な京都づくり条例」を取り上げ、宅建士の使命と役割から人権問題を考えるとともに、重要事項説明書の追加項目とマルチハザード情報提供システムの使い方の周知に努めました。

啓発事業では、一般消費者を対象としたセミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」の開催に加えて、空き家の利活用の相談と市町が進める移住・定住施策を紹介する「京都宅建ハトマーク相談会～空き家相談・田舎暮らしPR～」をイオンモール京都で開催しました。

主な活動概要は以上ですが、これらも含め「平成28年度事業計画」に基づき実施された各種事業の内容について、次のとおり委員会ごとにご報告します。

記

I. 情報提供委員会 (委員長 合田 雅人・委員長代理 西村 孝平)

◎ 地域政策推進

1. 「不動産の表示規約・同景品規約」に関する研修会の開催

標記規約の周知及び遵守を図るために、会員と会員から広告制作の依頼を受ける広告媒体社・広告代理店及び広告印刷業者並びに全日京都担当役員(公正取引委員会)を対象とした研修会を次のとおり開催しました。

- (1) 日 時 平成28年8月1日(月) 午後1時30分～3時
- (2) 対象者 会員・広告媒体社・広告代理店・広告印刷業者・全日京都担当役員
- (3) 出席者数 128名
- (4) 研修内容及び講師

「不動産広告の規制と違反事例の解説～インターネット広告の注意事項～」

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会 規約推進特別講師 大石 昭 裕 氏

2. 不動産広告表示実態調査の実施

新聞広告・折込チラシ・インターネット広告等の物件掲載内容が「不動産の表示規約・景品規約」に基づき適正に表示されているか事前に点検する広告書面審査並びに宅建業法及び表示規約等に抵触する疑いのある広告を対象に現地調査する実態調査を実施しました。

(1) 広告書面審査

- ① 日 時 平成28年8月30日(火) 午後1時30分～午後4時
- ② 議 題 実態調査の実施計画・調査箇所の設定及び広告表示の審査について

(2) 実態調査

- ① 日 時 平成28年10月7日(金) 集合時間：午後1時
- ② 調査地域 京都市内及び周辺地域
- ③ 編成及び人員 8班編成、38名
- ④ 対象業者 16社(京都宅建会員10社・全日京都会員6社)
- ⑤ 対象物件 16件(売地2件・新築住宅5件・中古住宅1件・中古マンション2件・賃貸マンション4件・貸家2件)

⑥ 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・(公社)近畿地区不動産公正取引協議会・(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

⑦ 調査対象業者に対する措置

調査対象業者(16社)について調査結果報告書等を添え、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会へ送付しました。

なお、同協議会の措置委員会で審議された結果、本会々員においては、1社が違約金課徴・義務研修会受講、2社が警告・義務研修会受講、4社が文書注意・自主研修会受講、3社が自主研修受講という結果となりました。

3. 新入会員等義務研修会に講師として参画

毎月1回開催される同研修会において、不動産広告の表示方法について、「不動産の表示規約・景品規約」に基づき、委員が輪番制で講師として参画しました。

4. (一社)関西広告審査協会主催の関係官庁連絡会に参画

関係官公庁、宅建業協会、消費者団体及び報道関係者等で構成される同連絡会(隔月1回開催)に事務局が出席し、広告問題等について協議しました。

5. 不動産に関する調査研究・政策提言事業

(1) 京都市「歴史的景観の保全に関する取組方針のサブコメ」に協力

平成28年8月30日(火)、京都府宅建会館において、当委員会の役員を対象に京都市歴史的景観保全担当課長等から歴史的景観の保全に関する取組方針等についてご説明いただくとともに、意見提出の依頼を受けました。

(2) 京都市「新築住宅の省エネルギー化推進に向けた検討会議」に協力

平成29年2月21日(火)、京都府宅建会館において、担当副会長、委員長、第四支部長が京都市住宅政策課企画担当課長等と面談し、新築住宅の省エネルギー化推進事業について意見交換を行い、後日、意見書を提出しました。

6. 行政等への協力

(1) 京都市建築物安心安全実施計画推進会議に参画

建築物の安心安全に係る機関や団体により構成する標記推進会議に参画しました。

- ① 平成28年9月6日(火) 全体会議
- ② 平成28年12月12日(月) 既存建築物対策分科会
- ③ 平成29年2月14日(火) 危険建築物対策分科会
- ④ 平成29年3月17日(金) 細街路対策推進分科会

(2) 京都市居住支援協議会に参画

住宅セーフティネット法に基づき、官民協働で高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいの確保に向けた取組を進める標記協議会に参画しました。

- ① 平成28年5月26日(木) 総会
- ② 平成28年11月7日(月) 臨時総会
- ③ 平成29年3月22日(水) 総会

(3) 京都市空き家等対策協議会に参画

空き家対策をより総合的かつ計画的に推進していく「京都市空き家等対策計画」を策定する標記協議会に参画しました。

- ① 平成28年7月8日(金) 第1回協議会
- ② 平成28年8月19日(金) 第2回協議会
- ③ 平成28年11月15日(火) 第3回協議会

(4) 京都市景観デザイン会議に委員を推薦

京都の優れた景観を将来の世代に継承するため、景観政策の更なる進化を図る標記会議に委員を推薦しました。(平成28年7月)

- ① 平成28年9月30日(金) 第1回会議
- ② 平成29年3月28日(火) 第2回会議

(5) 京町家専門相談員を推薦

京町家の保全・再生の促進を図る(公財)京都市景観・まちづくりセンターに「京町家専門相談員」を推薦しました。(平成28年度は平成28年7月、平成29年度は平成29年3月)

(6) 京町家等継承ネットに参画

京町家をはじめとする良質な住宅ストックのうち、建物の老朽化、所有者の高齢化などによる低未利用家屋の継承、利活用の促進を図ることを目的として開催された標記ネットワークに参画しました。

- ① 平成28年6月23日(木) 第3回全体会議
- ② 平成28年9月13日(火) 事業説明会
- ③ 平成28年11月19日(土) 相談会
- ④ 平成29年1月14日(土)・15日(日) 相談会
- ⑤ 平成29年3月4日(土) 相談会

7. 近畿圏不動産流通活性化協議会、近畿不動産活性化協議会に協力(既存住宅流通活性化)

(1) 住宅ファイル制度の普及促進

既存住宅流通市場の活性化を図るため、インスペクションやシロアリ検査の報告書を基に既存住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格を算定するワンストップサービスである「住宅ファイル制度」の普及促進について検討しました。

(2) 「住宅ファイル制度」導入説明会の開催に協力

会員各位に住宅ファイル制度を理解していただくため、標記説明会の開催に協力しました。

- ① 日 時 平成28年11月22日(火) 午後1時30分～午後3時30分
- ② 場 所 キャンパスプラザ京都
- ③ 研修内容・講師
 - ◎ なぜ住宅ファイル制度なのか?
近畿不動産活性化協議会 吉岡和潔氏(不動産鑑定士)
 - ◎ 住宅ファイル制度を用いた住宅取引の流れ
近畿不動産活性化協議会 合田雅人氏(宅地建物取引士)
 - ◎ 住宅ファイル制度の普及策について
近畿不動産活性化協議会 目黒経敏氏(事務局)

- ④ 出席者 94名

(3) 『既存(中古)住宅の流通活性化と「住宅ファイル制度」セミナー』の開催に協力

既存(中古)住宅の建物診断を行い、情報を精緻に公開することで、安心安全な住宅取引へと導く住宅取引の全容を多くの人に理解していただくため、標記セミナーが下記のとおり開催され、その募集等に協力しました。

- ① 日 時 平成29年2月11日(土・祝) 午後2時～午後4時30分
- ② 場 所 ホテルエルセラーン大阪(大阪市北区)
- ③ 出席者 258名(会員並びに会員の従業員は15名)

◎ 広報・流通

1. 広報誌「すまーと」の発行

業協会・保証協会の公益目的事業活動等を周知するため、年2回(7月・1月)発行し、協会機関誌「京宅広報」等と同封にて会員並びに関連団体等に送付しました。

2. 協会ホームページの運営

行政並びに各委員会等の依頼に基づき、消費者や会員向けの情報を随時掲載しました。

3. (公社)近畿圏不動産流通機構(近畿レイズ)のサブセンターとしての諸施策の推進

(1) 物件登録・成約報告の促進

物件登録代行の実施や新入会員等義務研修会を通じて物件登録・成約報告の促進を図りました。

なお、本年度における京都宅建会員及び流通機構全体の新規登録物件数・成約物件数は、次のとおりです。

		京 都 宅 建 会 員 分	近 畿 圏 不 動 産 流 通 機 構 全 体
新 規 登 録 数	売 買	11,258件(月平均938件) <前年度比2.9%減>	235,419件(月平均19,618件) <前年度比0.5%減>
	賃 貸	22,761件(月平均1,897件) <前年度比0.9%減>	534,304件(月平均44,525件) <前年度比9.2%増>
成 約 物 件 数	売 買	2,970件(月平均248件) <前年度比1.3%増>	42,042件(月平均3,504件) <前年度比1.0%増>
	賃 貸	6,100件(月平均508件) <前年度比7.4%減>	104,768件(月平均8,731件) <前年度比6.9%増>

(2) レイズへの接続、IP型への移行の促進

レイズ非接続会員並びにF型・IPF型会員について、各支部の協力を得て宅建業免許更新時に接続、IP型への移行を促進するとともに、新入会員等義務研修会、委員会主催研修会等においても、その促進を図りました。

なお、本年度末日現在のレイズ形態別状況は、次のとおりです。

◎レイズ会員数 2,631名(準会員含む。)

【内訳】IP型会員 1,672名(63.5%)

IPF型会員 615名(23.4%)

F型会員 169名(6.4%)

非接続会員 175名(6.7%)

(3) レイズシステムの改善等

(公社)近畿圏不動産流通機構と連携のもと、レイズシステムをより使いやすくするため、システムの改善等について検討するとともに、取引状況(ステータス)管理機能における「取引状況の補足」欄の記載について、会員各位へ周知しました。

4. 全宅連統合サイト「ハトマークサイト」事業の推進

「ハトマークサイト京都」未加入会員については、各支部の協力を得て宅建業免許更新時に加入を促進するとともに、新入会員等義務研修会、委員会主催研修会等においても加入並びに物件登録の促進を図りました。

なお、本年度末日現在のサイト加入状況及び物件登録状況(在庫物件数)は、次のとおりです。

- (1) 加入会員数 1,892名 (加入率 71.9%)
- (2) 在庫物件数 売買物件：2,388件 賃貸物件：54,813件 合計：57,201件

5. 流通センター研修会の開催

レイنز I P 型システム並びにハトマークサイト京都の利用促進等を図るため、次のとおり流通センター研修会を6回開催しました。

- (1) 日 時 平成28年5月23日(月)・7月25日(月)・9月26日(月)・11月28日(月)
平成29年1月23日(月)・3月27日(月) 午後1時～午後4時
- (2) 内 容 レインズ I P 型システム・ハトマークサイト京都
- (3) 講 師 アットホーム(株)担当者
- (4) 出席者 延べ59名

6. 新入会員等義務研修会における流通センター事業の周知

毎月1回実施されている標記研修会において、流通センター事業及び指定流通機構(レイنز)、ハトマークサイト京都等について周知を図りました。

7. 不動産流通センター業務規則等の違反会員への審査請求等

本年度は、不動産流通センター業務規則及び倫理規程等の取引に係る違反会員への審査請求はありませんでした。

また、(公社)近畿圏不動産流通機構から他協会会員との紛争処理に関する委託・調停等の案件もありませんでした。

II. 人材育成委員会 (委員長 清水 章)

◎ 専門研修・啓発

1. 新入会員等義務研修会に講師を派遣

毎月1回開催される標記研修会において、宅建業法のうち主に「第5章業務」の項を中心に講師を派遣しました。(詳細は、「組織運営委員会(総務部門)」の項参照。)

2. ハトマーク研修会の実施

標記研修会を各支部において14回実施(7支部により各2回開催)しました。

なお、実施結果については、本会ホームページに開催日時・内容等の詳細を掲載のうえ、一般公開しました。

3. 全宅連キャリアパーソン講座の周知について

標記講座について下記の通り会員周知に務めました。

(1) 説明会・セミナーの実施

下記のとおり説明会・セミナーを実施したところ54名の参加がありました。

- ① 日 時 平成28年12月 8 日(木) 午後 1 時30分～午後 3 時30分
- ② 内 容 「今私たちは何を学べば不動産で成果がでるのか」
不動産キャリアパーソン講座講師
武蔵野不動産相談室(株) 代表取締役 畑 中 学 氏

(2) ハトマーク研修会での周知

上記のハトマーク研修会においてキャリアパーソン制度の説明を行うと共に、DVDを利用して同講座の内容を紹介し周知を図りました。

4. 平成28年度宅地建物取引業団体合同人権研修会の実施について

人権に関する諸問題を適切に対処するため、合同人権研修会(京都府・京都宅建・全日京都共催)を実施しましたところ、84名の参加がありました。

また、京都府で実施された第2回「人権問題についてのアンケート」への回答協力を会員各位へ依頼しました。

- (1) 日 時 平成29年 2 月10日(金) 午後 2 時～午後 3 時40分
- (2) 場 所 京都商工会議所
- (3) 内 容 「宅建業における人権問題」～宅建士の使命と役割から考える～
鴨川法律事務所 弁護士 坂 元 和 夫 氏

◎ 委託業務

1. 平成28年度宅地建物取引士資格試験の実施

標記試験の協力機関として、(一財)不動産適正取引推進機構からの業務委託により、同試験の受付等を行いました。

(1) 試験案内の配布

同試験の案内及び申込願書を京都府下の書店・関係団体の窓口等に備え付けのうえ、受験希望者への配布〔配布期間：平成28年 7 月 1 日(金)～8 月 1 日(月)〕に努めました。
〔行政、関連団体、協会本部及び北部相談所、各書店等において計8,052部配布〕

(2) 受験申込の受付

平成28年度の標記試験申込者数は4,963名でした。

なお、申し込みの内訳は次のとおりです。

- ① インターネット申込 1,049名(受付期間28. 7. 1～7. 15)
- ② 郵送申込 3,914名(受付期間28. 7. 1～7. 31)

(3) 宅建試験監督員等業務説明会の実施

平成28年10月6日(木)及び11日(火)の2日にわたり、各支部より選出された200名の試験監督員及び本部員の内、今年度「初選出の方」又は「直近3年間で2回以上選出されていない方」及び初めて主任監督員に就任された方(47名)を対象とした標記説明会を実施いたしました。

なお、上記以外の監督員及び本部員(153名)については、当日の業務内容をまとめた「DVD」及び「試験事務マニュアル」等の関係書類を事前に送付の上、試験当日までに確認いただきました。

(4) 平成28年度宅地建物取引士資格試験の実施

次のとおり、標記試験を実施いたしました。

- ① 試験日時 平成28年10月16日(日) 午後1時～午後3時
(登録講習修了者は午後1時10分より)
- ② 会場 同志社大学 京田辺校地 (京都府京田辺市多々羅都谷1-3)
- ③ 受験者数
- | | |
|---------|---|
| ●京 都 | 3,968名(前年比+7.3%) [受験率80.0%(前年比+1.8%)] |
| 一般受験者 | 3,214名(男2,280名 女 934名) |
| 登録講習修了者 | 754名(男 529名 女 225名) |
| ※全 国 | 198,463名(前年比+1.8%) [受験率80.8%(前年比+0.6%)] |
| 一般受験者 | 154,340名(男108,589名 女45,751名) |
| 登録講習修了者 | 44,123名(男 30,121名 女14,002名) |
- ④ 合格者数
- | | |
|---------|-------------------------------------|
| ●京 都 | 575名(前年比+0.7%) [合格率14.5%(前年比-0.9%)] |
| 一般受験者 | 440名(男 327名 女 113名) |
| 登録講習修了者 | 135名(男 82名 女 53名) |
| ※全 国 | 30,589名(前年比+1.9%) [合格率15.4%(前年比±0)] |
| 一般受験者 | 23,660名(男16,619名 女 7,041名) |
| 登録講習修了者 | 11,010名(男 6,739名 女 3,271名) |
- ※合格判定基準 全50問中35問以上の正解(登録講習修了者は45問中30問の正解)
- ⑤ 合格者内訳 ●京 都 平均年齢 33.4歳(男33.7歳 女32.7歳)
- | | | | |
|-----|-----------|---------|----------|
| 業種別 | 不動産業27.8% | 金融業6.4% | 建設業10.4% |
| | 学生19.5% | 主婦4.9% | その他30.9% |
- ※全 国 平均年齢 35.3歳(男35.7歳 女34.4歳)
- | | | | |
|-----|-----------|---------|----------|
| 業種別 | 不動産業33.6% | 金融業9.0% | 建設業10.0% |
| | 学生11.1% | 主婦4.4% | その他31.9% |
- そ の 他 最高齢合格者 77歳(男性・東京)
最年少合格者 16歳(男性・京都)

- ⑥ 合格発表 ●日 時 平成28年11月30日(水)
●方 法 合格証書の送付及び不動産適正取引推進機構HP
京都府では、11月30日から3日間につき不動産会館前に
合格者一覧(受験番号のみ)を掲載。

2. 宅地建物取引士「法定講習会」の実施

京都府知事の指定する講習会実施団体として、標記講習会を次のとおり実施しました。

(1) 講習会の実施状況

- ① 開講回数 12回
- ② 開催場所
- | | |
|-----------|---|
| 商工会議所 | 平成28年5月20日(金)・7月21日(木)・9月21日(水) |
| ホテルモントレ京都 | 平成28年4月6日(水)・6月29日(水)・8月4日(木)
10月4日(火)・12月1日(木)・平成29年2月2日(木) |
| 京都府宅建会館 | 平成28年11月16日(水)・平成29年1月18日(水)・3月15日(水) |
- ③ 受講者数 811名
- ④ 講習科目及び講師等
- 1 限目 宅地建物取引士の使命と役割
顧問弁護士 坂元和夫氏
 - 2 限目 改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項
一級建築士 松井正明氏・小埜利武氏・青野和平氏
 - 3 限目 紛争事例と関係法令および実務上の留意事項
顧問弁護士 尾藤廣喜氏・山崎浩一氏・富増四季氏
 - 4 限目 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
税理士 市原洋晴氏・笹井雅広氏・北脇七生氏

3. 宅地建物取引士証交付業務の実施

京都府からの委託業務として、京都登録の宅地建物取引士に対して宅地建物取引士証交付業務を実施し、本年度においては1,196名に対して宅地建物取引士証を交付いたしました。

4. 宅建取引業免許「更新申請」及び「変更申請」の受付業務の実施

京都府からの委託業務として、京都市内(西京区大原野・大枝の各町を除く。)に主たる事務所を設置して事業を営む宅建業者に対して、宅建業法第3条第3項に規定する宅建業免許更新申請及び同法第9条に規程する変更届出書等の受付業務を行いました。

なお、受付状況は次のとおりです。

- (1) 免許更新 370件 (2) 変更届 719件

5. 宅地建物取引士「新規登録」及び「変更届」受付業務の実施

京都府からの委託業務として、宅建業法第19条に規定する宅地建物取引士の登録及び同法第20条に規定する登録内容の変更についての受付業務を行いました。

なお、受付状況は次のとおりです。

- (1) 新規登録申請 440件 (2) 変更登録申請 970件 (3) 書換(裏書)申請 356件

Ⅲ. 社会貢献委員会（委員長 森田 喜久雄）

◎ 不動産相談（委員長代理 田中 邦彦）

1. 不動産無料相談業務の実施

安全・確実な住まい選びの方法や、不動産取引の正しい知識等について一般消費者からの相談に応じ、また、取引に関する苦情の解決を図るため、保証協会「苦情解決・研修業務委員会」と共同で不動産無料相談業務等を次のとおり実施しました。

(1) 不動産無料相談業務

- ① 相談日 【本部】 毎週 火曜日・金曜日 受付時間 午後1時～3時30分
 【北部】 毎月 第1・第3火曜日 受付時間 午後1時～3時30分
- ② 場所 【本部】 京都府不動産無料相談所（本部会館2階）
 【北部】 京都府不動産無料相談所(北部)（北部相談所内）
- ③ 担当相談員 【本部】 不動産相談委員及び保証協会「苦情解決・研修業務委員」
 【北部】 不動産相談委員
- ④ 相談受付件数並びに相談内容

内 容		本部	北部	計	27年度計
業 者 に 関 す る 相 談		45	1	46	56
契 約 (事 前 相 談 含) に 関 す る 相 談		59	2	61	66
物 件 に 関 す る 相 談		37	1	38	61
報 酬 に 関 す る 相 談		17	0	17	25
賃 貸 借 に 関 す る 相 談		218	4	222	232
賃 貸 借 契 約	申 込 証 拠 金 等 の 返 還	15	0	15	30
	明 渡 し 時 補 修 ・ 敷 金 返 還	57	0	57	51
	契 約 更 新	19	0	19	13
	契 約 (事 前 相 談 含)	45	0	45	62
	賃 料 ・ 価 格 等	20	2	22	21
	そ の 他	62	2	64	55
手 付 金 に 関 す る 相 談		8	0	8	20
税 金 に 関 す る 相 談		11	0	11	5
ロ ー ン 等 に 関 す る 相 談		8	0	8	8
登 記 に 関 す る 相 談		12	1	13	19
業 法 ・ 民 法 に 関 す る 相 談		37	0	37	37
建 築 (建 基 法 含) に 関 す る 相 談		5	0	5	11
価 格 等 に 関 す る 相 談		16	0	16	25
国 土 法 ・ 都 計 法 等 に 関 す る 相 談		1	0	1	0
そ の 他		25	1	26	47
合 計		499	10	509	612

⑤ 苦情相談受付件数並びに相談内容

内 容	件数	27年度計
業 者 に 関 す る 相 談	8	3
契 約 に 関 す る 相 談	7	4
物 件 に 関 す る 相 談	2	5
報 酬 に 関 す る 相 談	3	1
賃 貸 借 に 関 す る 相 談	12	8
手 付 金 に 関 す る 相 談	3	5
税 金 に 関 す る 相 談	0	0
ロ ー ン 等 に 関 す る 相 談	0	0
登 記 に 関 す る 相 談	1	1
業 法 ・ 民 法 に 関 す る 相 談	9	1
建 築 (建 基 法 含) に 関 す る 相 談	0	0
価 格 等 に 関 す る 相 談	0	1
国 土 法 ・ 都 計 法 等 に 関 す る 相 談	0	0
そ の 他	0	0
合 計	45	29

(2) ガレリア亀岡(毎月第3土曜日)、福知山市役所(毎月第2火曜日)、長岡京市役所(隔月第3火曜日)の各相談室における相談受付件数

	ガレリア亀岡	福知山市役所	長岡京市役所	計
相談件数	14	14	7	35

※ 長岡京市役所(隔月第3火曜日)は、全日京都本部と交替で開設。

(3) 事情聴取の実施

一般消費者からの取引に関する相談案件の解決を図るため、事情聴取会議を必要に応じて実施するとともに、苦情解決業務に該当する案件については、保証協会「苦情解決・研修業務委員会」に移管しました。

2. 研修会の実施

一般消費者からの複雑多岐に亘る相談に対し、迅速かつ的確な対応処理を図っていくため、不動産相談役員を対象とした研修会を保証協会「苦情解決・研修業務委員会」と合同で次のとおり実施し、より一層の専門知識の向上に努めました。

(1) 日 時 平成28年6月30日(木) 午後1時30分～

演 題 全宅保証協会制作(DVD)「相談・苦情解決申出 受付業務マニュアル」
－ 不動産無料相談所 相談員用 － (視聴)

相談窓口での基本対応について

講 師 社会貢献委員長 森 田 喜久雄

出席者 34名(内、当委員会27名)

(2) 日 時 平成29年2月27日(月) 午後2時30分～

内 容 相談案件とその対応について

講 師 鴨川法律事務所 弁護士 山 崎 浩 一 氏

出席者 36名(内、当委員会29名)

◎ 地域活性（委員長代理 今 安 博 和）

1. 一般消費者への啓発事業

(1) 京都宅建ハトマーク相談会の実施

安全・安心な住みよいまちづくりの貢献事業として、一般消費者の方々を対象に「放って置く方が楽で得である」「さわると煩わしく不安である」「法律上、さわれない」といった理由から放置家屋となっている空き家の所有者の認識を、相談したことをきっかけに「放って置く方が楽で得」から「何か手を打たなければ損で恥ずかしい」という意識改革を持っていただくとともに、京都府下市町村の取り組みや問い合わせ窓口を紹介し、「空き家」という問題を再認識していただくことを目的に相談会を開催しました。

① 日 時 平成29年2月11日(土・祝) 午前10時～午後4時

② 場 所 イオンモールKYOTO Sakura館「3階 吹き抜け横」
京都市南区西九条鳥居口町453-3

③ 内 容

ア 空き家相談コーナー(相談件数3件)

イ 田舎暮らしPR(相談件数2件)

ウ 田舎暮らしPRのDVD視聴コーナー

エ 京都府下の市町の「空き家対策のリーフレット」、「定住・移住サポート事業」等の設置、配付(京都府、京都市他10市町各50部)

オ 空き家の相談「チラシ、ポケットティッシュ」の配付(1,000個)

カ 綾部市マスコットキャラクター「まゆピー」の来場

(2) 住教育セミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」を開催

一般消費者を対象に、安心して不動産の売却・購入ができるよう、マイホームなどの不動産の売り方、買い方や買い換えについて、取引の流れに添って段階ごとに注意すべきチェックポイントや知っておいてほしい情報などについて、セミナーを次のとおり開催するとともに、セミナー終了後には「不動産相談」を実施しました。

① 日 時 平成29年2月18日(土) 午後1時25分～午後3時30分

② 演 題 住教育セミナー「かしこい不動産の売り方、買い方」

③ 講 師 社会貢献委員会(地域活性) 担当理事 松 田 秀 幸
同 上 野 川 正 克

④ 参加者 32名(参加申込者数 38名)

⑤ 相談者 7組、金融相談(京都銀行・京都中央信用金庫) 1組

2. 地域事業への参画等

不動産無料相談コーナーを中心に、不動産取引についての参考資料(不動産無料相談所の案内リーフレット、住まいの購入ガイド・売却ガイド、マンガでわかる住まいの賃貸借、宅建ポケットティッシュ)を配布し、また、子供向けアトラクション(スーパーボールすくい)を行う等、区民との交流に努めるとともに協会の事業活動の広報に努めました。

- (1) 「北区民ふれあいまつり2016」に参画
 - ① 日 時 平成28年6月5日(日) 午前10時～
 - ② 場 所 京都府立清明高校(北区小山南大野町)
 - ③ 相談件数 3件
- (2) 城陽市との共催で空き家講習会・相談会を開催
 - ① 日 時 平成28年10月3日(月)
 - ② 空き家講習会 午前10時～
 - ③ 空き家相談会 午後1時30分～
 - ④ 場 所 城陽市立福祉センター
- (3) 「中京区民ふれあいまつり2016」に参画
 - ① 日 時 平成28年10月30日(日) 午前9時～
 - ② 場 所 京都市立中京中学校グラウンド(中京区西ノ京北聖町)
 - ③ 相談件数 4件
- (4) 「右京区民ふれあいフェスティバル2016」に参画
 - ① 日 時 平成28年11月12日(土) 午前10時～
 - ② 場 所 太秦安井公園(右京区太秦安井西裏町)
 - ③ 相談件数 2件
- (5) 「下京区民ふれ愛ひろば」に参画
京都市との共催で「空き家相談」を実施
 - ① 日 時 平成28年11月13日(日) 午前10時～
 - ② 場 所 梅小路公園芝生広場及びその周辺(下京区観喜寺町)
 - ③ 相談件数(空き家相談ブース) 10件
- (6) 亀岡市空き家バンク協力会員応募者への説明会を開催
 - ① 日 時 平成28年11月18日(金) 午前10時30分～
 - ② 場 所 亀岡市役所
- (7) 亀岡市と空き家相談会を共催
 - ① 日 時 平成28年11月26日(土) 午後1時30分～
場 所 亀岡市役所
相談件数 3件
 - ② 日 時 平成29年2月25日(土) 午後2時30分～
場 所 ガレリア亀岡
相談件数 2件
- (8) 城陽市観光協会「光のページェント」に協賛
平成28年12月1日～25日の間、城陽市内公共施設、鴻ノ巣山運動公園等で行われた「光のページェントTWINKLE JYOYO 2016」に協賛しました。

(9) 南丹市「空き家の取り扱いに関する研修会」を共催

南丹市(企画政策部 定住・企画戦略課)より依頼を受け、南丹市及び周辺市町で移住促進に取り組む地域住民等を対象とした研修会を共催しました。

① 日 時 平成29年3月18日(土) 午前10時～午後0時30分

② 場 所 南丹市国際交流会館

③ 議題及び講師

ア 不動産取引の基礎知識 第五支部長 松田 秀幸

イ 空き家活用に当たっての留意点 相談員 畑 信太

ウ 空き家所有者・利用希望者の傾向と対策 第七支部長 田中 康行

(綾部市での定住促進の取り組みの紹介DVD上映)

エ トラブル事例に学ぶ 社会貢献委員長 森田 喜久雄

オ 質疑、相談

④ 参加者数 約30名

3. 社会貢献活動の実施

(1) 清掃美化活動

① 平成28年7月8日(金) 午前7時30分～(約1時間) 阪急桂駅周辺

② 平成28年8月8日(月) 午前6時～(約1時間) 亀岡市保津橋下・保津川左岸河川敷

③ 平成28年11月25日(金) 午前9時～(約1時間) 長岡京市立産業文化会館付近

IV. 業務サポート委員会 (委員長 武市 清浩)

1. パンフレット「平成28年度会員サポート事業のご案内」の作成及び会員への配付

会員を対象とした各種サポート事業についての概要、メリット、問合せ先を一冊にまとめた標記パンフレットを作成し、広報誌に同封のうえ配付、ホームページに掲載(PDF形式)、支部審査会開催時に会員へ配付等により、会員周知及び利用促進に努めました。

2. 会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」発行への協力

会員特別料金で不動産広告を掲載できる標記広告について、会員周知に努めました。

なお、同広告は昨年度に引き続き、京都新聞の本紙に掲載しました。

(1) 発行日 平成28年5月14日(土)・6月11日(土)・7月9日(土)・8月6日(土)・9月10日(土)・10月8日(土)・11月12日(土)・12月3日(土)・平成29年1月14日(土)・2月11日(土)・3月11日(土)

(2) 発行元 (株)京都新聞COM・(株)新通(広告代理店)

(3) 配布地域 京都府・滋賀県 京都新聞発行エリア全域[491,307部]

3. 協会・ハトマークPR業務

会員業務支援の一環として、全宅連系宅建協会員のシンボルマークである「ハトマーク」をハトマークステッカーとして新入会員等義務研修会を通じて新入会員対象に交付、並びに協会実施の不動産無料相談業務を、上記の会員専用不動産広告「ハトマーク・ナビ」に掲載し、一般消費者へPRしました。

4. 宅地建物取引士賠償責任保険制度の加入者の募集

宅地建物取引士を対象とした標記保険制度(取扱代理店：(株)宅建ブレインズ、引受保険会社：損害保険ジャパン日本興亜(株))について、案内パンフレットを広報誌〔11月号(平成29年度新規加入)〕に同封のうえ配布し、会員周知及び加入促進に努めたところ、今年度は70名(9会員)の新規加入及び72名(35会員)の中途加入がありました。

なお、前年度からの更新者は、1,040名です。

5. 総代理店制度の周知及び加入促進

平成23年5月16日、本会と兵庫宅建(株)との業務提携により、同社が実施する損害保険の総代理店制度(引受保険会社：富士火災)の取扱いを開始いたしました。

同制度は、参画会員が損害保険の代理店を行う際に、代理店業務の一部(保険料試算・各種書類作成など)を総代理店が代行することにより、会員の代理店業務における負担を軽減することができるもので、同制度について、新入会員等義務研修会を通じて会員周知に努めました。

6. 宅建ファミリー共済の代理店募集

標記の賃貸物件入居者向けの家財・什器備品保証や借家人賠償保証等の少額短期保険について、(株)宅建ファミリー共済関西営業所より会員に対する代理店募集の協力依頼があり、案内文書を支部審査会開催時に会員へ配布等により、会員への周知に努めました。

7. 京都宅建・ろうきんローン制度の周知及び推進

昭和63年4月より近畿労働金庫と業務提携している標記のローン制度について、新入会員等義務研修会を通じて会員への周知に努めました。

8. 近畿労働金庫との「業務提携終了」に関する覚書の締結

京都宅建・ろうきんローン制度について、平成29年3月31日を以って終了する「業務提携終了」に関する覚書を近畿労働金庫と平成29年1月31日に締結しました。

9. 全宅住宅ローン「フラット35」の周知及び推進

フラット35を専門に取り扱う全宅住宅ローン(株)が提供する会員専用の住宅ローンについて、新入会員等義務研修会を通じて会員への周知に努めました。

10. エクソンモービル給油カードの周知

兵庫宅建(株)と(株)イチネンとの提携により実施の、全国(一部除く)の指定ガソリンスタンドにおいて一律価格で給油できる標記カードについて、案内文書を広報誌に同封、新入会員等義務研修会にて配付し、会員への周知に努めました。

11. 不動産コンサルティング近畿ブロック協議会への協力

不動産コンサルティング業務に対する社会的認知度を高めるための「教育」の実施を目的として設立された、近畿地区の不動産業界団体による横断的な組織「不動産コンサルティング近畿ブロック協議会」が主催する「基礎教育」(全3回)研修会、及び不動産コンサルティングマスター「専門教育」(全4回)の周知、受講者募集等に協力しました。

12. (一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)京都支部への協力

(1) 教えて全宅管理・入会申込書の配付

標記協会への入会促進を図るため、各支部審査会やハトマーク研修会の開催時に全宅管理制作「教えて全宅管理・入会申込書」を会員に配付し、京都支部の事業に協力しました。(京都における同会の会員数220会員)

(2) 会員研修会の実施に協力

標記協会への入会促進及び会員の研修事業の一環として、次のとおり会員等研修会が実施され、これに協力いたしました。

① 日 時 平成29年1月24日(火) 午後1時25分～午後4時

② 参加人数 69名(全宅管理会員27名、非会員42名)

③ テーマ

第1部 「賃貸管理の成功事例と体験談」

講 師：(一社)全国賃貸不動産管理業協会

業務企画委員 三好孝一氏

第2部 「競争優位に立つ管理業実践講座」～予算管理編・営業推進編～

講 師：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

13. 実務セミナーの実施

実務における知識・技術の向上及び人材育成などを目的とした会員支援事業の一環として、標記セミナーを次のとおり開催しました。

(1) ① 日 時 平成28年8月23日(火) 午後1時30分～午後3時30分

② 参加人数 82名

③ 演 題 「顧客づくりは、P(プラン)・D(ドゥ)・C(チェック)・A(アクション)の『見える化』で！」

④ 講 師 ワンズリアルティ(株) 代表取締役 中澤明子氏

(2) ① 日 時 平成28年11月29日(火) 午後1時30分～午後3時

② 参加人数 105名

③ 演 題 「宅建業に活かせるディズニーランドのおもてなしの仕組み」

④ 講 師 元 東京ディズニーランド・ディズニーシー 運営部長

元 キッザニア東京 副総支配人

(株)チャックスファミリー 代表取締役 安孫子 薫 氏

(3) ① 日 時 平成29年2月23日(木) 午後1時30分～午後3時

② 参加人数 91名

③ 演 題 「お客さまの怒りを笑顔に変える！クレーム対応セミナー」

④ 講 師 怒りを笑いに変えるクレームコンサルタント

(一社)日本クレーム対応協会 代表理事 谷 厚志 氏

14. ハトマーク健診の実施

会員が人間ドック及び脳ドック等の医療健診を全額自己負担で受診する場合に限り、本会と提携している京都府下14ヶ所の医療機関(提携先医療機関はハトマークサイト京都に掲載)において、会員特別価格にて受診できる標記健診を実施するとともに同健診の周知に努めました。(平成22年7月1日より実施)

同健診は、会員代表者のみならず、代表者と生計を一にする配偶者及び従業員並びに役員等が受診対象者です。

15. 集団取扱「がん保険制度」並びに「医療保険制度」への加入促進

アメリカンファミリー生命保険会社(募集代理店：(株)トータル保険サービス)との間の集団取扱により、全宅連推せんによる同保険制度の周知に努めました。

16. 協会機関誌「京宅広報」の発行

業協会・保証協会の共益目的事業活動等を周知するため、年6回(奇数月)発行し、全宅連・全宅保証発行の不動産総合情報誌「リアルパートナー」等と同封にて会員並びに関連団体等に送付しました。

17. 協会ホームページの運営

会員専用ページの「本部行事予定」を毎日、「不動産無料相談の受付件数」を定期的に更新しました。

18. 会員の業務相談の実施

会員からの宅建業法等に関する相談申込み(所定の申込書でのファクシミリ等による相談申込み)について、班編成による輪番制等にて対応しました。(相談件数320件)

19. 会員対象「法律相談」(顧問弁護士)の実施

鴨川法律事務所での顧問弁護士による会員の「法律相談」を実施しました。(事前の日時設定をした後に相談実施、30分の相談料を協会負担、相談件数84件)

20. 京都青年中央会主催の事業に参画

京都青年中央会主催の諸会議や講習会等に各支部青年部長が出席し、情報交流や意見交換等を行いながら、団体同士の相互の連携を深めました。

21. 青年部会の開催

「協会本部事業・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と人材育成のための研修会・勉強会、福利厚生事業及び親睦活動などを通じ、相互の交流を深め、次代の協会を担う人材育成と資質向上、新しい不動産流通業務の推進を図る」ことを目的として、各支部に支部青年部が設置されているなか、各支部青年部事業の統一化を図ることを目標に掲げ、①青年部員(従業員)増強の方策について、②協会創立50周年記念事業への参画内容について、③支部青年部員(代表者・従業員)対象の懇談会・交流会の計画について順次検討しました。

- ① 平成28年7月1日(金)
- ② 8月23日(火)
- ③ 9月23日(金)
- ④ 平成28年10月28日(金)
- ⑤ 平成29年1月19日(木)

(1) 全支部青年部合同研修会等の開催

各支部青年部員間の交流と青年部員の資質向上を図るため、次のとおり開催しました。

- ① 日 時 平成29年2月2日(木) 午後5時～
- ② 場 所 京都ロイヤルホテル&スパ
- ③ 参加人数 166名
- ④ 演 題 「オリンピックと私」
- ⑤ 講 師 ロンドン五輪メダリスト・ミズノ(株) 寺川 綾氏

22. 女性部会の開催

(1) 女性部員50名の互選により「部長」・「副部長」及び「会計」の選出を行いました。

- ① 日 時 平成28年7月22日(金) 午後1時30分～午後2時30分
- ② 選出役員 「部長」 家治 信枝(第五支部)
「副部長」 鈴木 尚美(第三支部)・松尾 美智子(第四支部)
「会計」 枇 榔 かおり(第二支部)

(2) 女性会員(代表者)や女性従業員を対象とした標記セミナーを次のとおり開催するとともに、セミナー終了後、意見交換会や懇談会を行いました。

- ① ア 日 時 平成28年12月5日(月) 午後5時～午後6時
イ 参加人数 32名(代表者13名・従業員19名)
ウ テーマ 「京都銀行の女性活躍推進!!」
エ 講 師 京都銀行金融大学校 学校長 奥野 美奈子氏
- ② ア 日 時 平成29年2月21日(火) 午後1時20分～午後3時30分
イ 参加人数 28名(代表者9名・従業員19名)
ウ テーマ 「知っていて損はない相続のお話し!!」
エ 講 師 行政書士 三浦 東八氏

(3) 視察研修会の実施

- ① 日 時 平成29年3月14日(火) 午後0時30分～午後3時
- ② 場 所 (公社)愛知県宅地建物取引業協会
- ③ 出席者 女性部会役員4名(部長・副部長2名・会計1名)

23. 平成28年度京都宅建親睦ソフトボール大会・親睦ゴルフ大会の実施

会員間の親睦を図るため、本部主催の標記大会を次のとおり開催しました。

(1) 親睦ソフトボール大会

- ① 期 日 平成28年10月5日(水)
- ② 会 場 横大路グラウンド(伏見区)
- ③ 参加数 9チーム
- ④ 成 績 Aゾーン 優勝 第二支部Aチーム・準優勝 第三支部Bチーム
Bゾーン 優勝 第七支部Aチーム

(2) 親睦ゴルフ大会

- ① 期 日 平成28年11月 2 日(水)
- ② 会 場 亀岡カントリークラブ
- ③ 参加人数 101名
- ④ 成 績 [個人] 優 勝 岸 下 心 (第七支部)
準優勝 伊 東 英 紀 (第七支部)
第三位 二 股 信 介 (第一支部)
[団体] 優 勝 第六支部 ・ 準優勝 第五支部
第三位 第四支部

V. 組織運営委員会 (委員 長 大 江 康 照 ・ 委員 長 代 理 高 山 基 則)

◎ **総務部門**

1. **新入会員及び新任代表者に対する義務研修会の実施**

新入会員及び新任代表者に対して、毎月1回、当委員会(入会審査)の翌日に人材育成(専門研修・啓発)、情報提供、社会貢献(不動産相談)各委員会及び保証協会「苦情解決・研修業務委員会」の役員等に講師を依頼し、延べ12回開催(※)しました。(新入会員数は「入会審査」の項参照。)

※開催日：平成28年4月15日(金)・5月13日(金)・6月14日(火)・7月15日(金)・8月10日(水)・9月13日(火)
10月12日(水)・11月15日(火)・12月13日(火)・平成29年1月17日(火)・2月14日(火)・3月14日(火)

2. **宅建業開業支援セミナーの開催**

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次のとおり開催しました。

(1) 開催日時 平成28年12月14日(水) 午後2時～

(2) 内 容

- ① 開業案内DVD視聴
- ② 宅建業の新規免許申請における注意点(京都府担当官)
- ③ 会員サポート事業の概要(講師：業務サポート委員会役員)
- ④ 宅建業開業体験談(講師：会員2名)
- ⑤ 宅建免許取得から京都宅建入会までの流れ(事務局職員)
- ⑥ 個別相談会(希望者のみ)【セミナー終了後】

(3) セミナー参加者 21名(内、女性1名)＜参加申込者数25名＞
個別相談会相談者 8名

3. **平成28・29年度「会員名簿」の発行及び会員名簿貼付用「新入会員シール」の作成**

本年度の役員改選に伴い、各支部協力のもと業協会・保証協会「会員名簿」(今回の名簿には希望会員のみホームページURLとメールアドレスを掲載)を発行するとともに、同会員名簿に貼付する平成28年10月以降入会者の「新入会員シール」を作成し、会員に配付しました。

4. 平成28年度定時総会の会務運営

総会当日の受付業務等を担当し、円滑な運営に努めました。

5. 役員傷害保険業務

役員災害補償規程に基づき、標記保険を締結(継続)するとともに、保険契約の円滑な運用に努めました。

6. 平成29年新春賀詞交歓会・平成28年旭日双光章受章者祝賀会の開催

標記交歓会を次のとおり開催しました。

- (1) 開催日時 平成29年1月6日(金) 午前11時～
- (2) 開催場所 京都ブライトンホテル
- (3) 出席者 257名

◎ 財務部門

1. 予算の執行及び金銭執行並びに在庫管理

予算の執行にあたっては、事業運営上、諸経費の節減を心がけ効率的運営に配慮して、執行に努めました。

また、合理的な運営を図るとともに各委員会にご理解とご協力を願って、平成29年度予算原案を策定いたしました。

2. 会費の徴収に関する業務

会費徴収業務の効率化・迅速化を図るため、各支部の支部長・財務担当役員の協力を得て、新入会員及び会費自動引き落とし未利用会員に対し、「自動引き落とし(口座振替)」同意書並びに「口座振替依頼書」の回収に努めました。

また、会費未納会員には保証協会と協力して実情の把握と督促をねばり強く実施しました。

3. 会館建設借入金返還に関する残務整理

本年度は、会館建設借入金の返還はありませんでした。

4. 監査

平成27年度決算に関し会計及び業務処理状況を平成28年4月26日に、また、平成28年度の業務執行状況等について、平成28年11月4日及び平成29年2月20日にそれぞれ中間監査を受け、収入・支出ともにその内容に違算もなく、報告書のとおり正確であることを認められました。

◎ 入会審査

1. 入会申込者の資格審査

毎月定例日に保証協会と合同で委員会を開催し、「入会審査基準」等に基づいて厳正公平に審査を行い、次のとおり承認しました。

- (1) 新入会承認 正会員 88名 ・ 準会員 16名

2. 会員の免許更新の審査

免許更新に該当する会員に対しては、「免許更新における会員の資格審査実施要領」に基づき、委員会は各支部長に委託して更新審査を行いました。(免許更新対象会員数：621名)

また、宅建業法により設置・備付が定められている事項に不備がないかを各自で確認するための「免許更新時の事務所自主チェック表」を免許更新該当会員に配付し、審査業務の推進を図りました。

3. 新入会員増強の推進(組織運営委員会(総務部門)に協力)

新規開業予定者や新規免許取得者に対して事務所訪問や電話連絡により、当協会の事業や活動を案内するとともに、新規入会の促進に努めました。

4. 入会申込書・免許申請書ダウンロードシステムの運用

協会ホームページから入会申込書・免許申請書をパソコンで作成するファイルを提供し、新規入会者の増強に努めました。

5. 会員入退会状況

(正会員)

区分 年月	月始 会員数	同月中		月末 会員数
		入会者数	退会者数	
H28. 4月	2,399	8	7	2,400
5月	2,400	9	4	2,405
6月	2,405	9	4	2,410
7月	2,410	8	15	2,403
8月	2,403	6	7	2,402
9月	2,402	6	8	2,400
10月	2,400	11	8	2,403
11月	2,403	6	9	2,400
12月	2,400	5	6	2,399
H29. 1月	2,399	5	3	2,401
2月	2,401	10	3	2,408
3月	2,408	5	9	2,404
計		88	83	

(準会員)

区分 年月	月始 会員数	同月中		月末 会員数
		入会者数	退会者数	
H28. 4月	218	2	0	220
5月	220	0	1	219
6月	219	2	3	218
7月	218	2	0	220
8月	220	1	1	220
9月	220	3	0	223
10月	223	3	0	226
11月	226	1	1	226
12月	226	2	0	228
H29. 1月	228	0	1	227
2月	227	0	0	227
3月	227	0	0	227
計		16	7	

◎ 開業支援センター

平成28年11月より宅建業新規開業・協会入会手続き及び宅建業免許更新・変更届出申請に関する専用問合せ窓口として、京都府宅建会館内に『開業支援センター』を開設し、各種申請の補助を行いました。

VI. 京宅諮問会議 (委員長 伊藤良之)

平成28年度は、会長より諮問がありませんでした。

Ⅶ. 京宅研究所（所長 東 勉）

<設立の趣旨>

近年、行政をはじめとして様々な分野より、京都宅建としての意見や役割を求められる機会が増大しています。一方で、公益社団法人としての一層の機能充実を図るためには、これまでの協会運営のあり方の見直しや工夫が必要となってきました。

諸課題について実践的・実務的な観点から迅速、柔軟、的確に検討する、執行部直属のシンクタンクとして、6月10日の理事会に於いて京宅研究所の設立が承認されました。

京宅研究所は、検討テーマ毎に内外から適材を集めたワーキングチームによりスピード感をもって検討し、結果を各委員会や支部等にフィードバックを行い、会員の生業につながる「仕組み作り」「環境作り」を目指すものです。

<各ワーキングチームの活動報告>

1. 空き家対策等北部ワーキングチーム（座長 田中 康行）

「北部地域における空き家対策・移住促進の仕組みづくりの検討」をテーマとして、第七支部の役員6名により「空き家対策等北部ワーキングチーム」を組織しました。

北部地域においては、京都市内等の都市部からの移住者の需要が多いことから、北部地域内における活動に加えて、京都市内において移住促進のPR活動を行えないか検討をすすめました。その結果、空き家対策等京都市ワーキングチーム及び北部地域の行政と協力し、京都市内（イオンモールKYOTO）で空き家相談会を開催すると同時に北部地域での移住・定住促進の取り組みをPRすることを提案しました。

2. 空き家対策等中部ワーキングチーム（座長 松田 秀幸）

「中部地域における空き家対策の仕組みづくりの検討」をテーマとして、第五支部の役員8名により「空き家対策等中部ワーキングチーム」を組織し、亀岡班6名、長岡京班3名を編成しました。

亀岡市においては、空き家バンク制度について先行事例の紹介や協会との連携等のアドバイスをを行うとともに、空き家バンク運営の協力協定の締結、協力会員の募集及び登録、並びに空き家相談会の開催について提案を行いました。

長岡京市との意見交換では、これから本格的に空き家対策を検討していくにあたり、市では協議会を設置予定とのことで、協会も協議会の一員として参加することとなりました。

3. 空き家対策等南部ワーキングチーム（座長 野川 正克）

「南部地域における空き家対策の仕組みづくりの検討」をテーマとして、第六支部の役員6名により「空き家対策等南部ワーキングチーム」を組織し、城陽班4名、木津川班4名、宇治田原班4名を編成しました。

城陽市においては、既存の空き家バンク制度の活性化を目指し、市の補助制度等に関する会員向け説明会及び一般向け空き家相談会の開催について提案を行いました。

木津川市、宇治田原町においては、空き家バンク制度について先行事例の紹介や協会との連携等のアドバイスをを行い、空き家バンク運営の協力協定の締結を提案しました。宇治田原町については、協力会員の募集及び登録、並びに空き家相談会の開催について提案を行いました。木津川市とは、今後具体的な協力内容を検討していくこととなりました。

4. 空き家対策等京都市ワーキングチーム（座長 古田彰男）

「京都市内における空き家対策の仕組みづくりの検討」をテーマとして、京都市内の役員6名により「空き家対策等京都市ワーキングチーム」を組織しました。京都市の「空き家相談員制度」と組み合わせ、協会としても積極的に空き家対策に参加する目的から、協会が例年参加している「下京区民ふれ愛ひろば」において、“京都市との共催”で空き家相談会を実施することを提案しました。また、空き家対策等北部ワーキングチームと合同で、京都市内（イオンモールKYOTO）での空き家相談会の開催及び各市町村から移住・定住促進施策や制度のパンフレット類の提供を得て、田舎暮らしをPRすることについて提案を行いました。

5. 組織整備等検討ワーキングチーム（座長 田中利樹）

「業務サポートのあり方、研修会のあり方等の検討」をテーマとして、役員5名により「組織整備等検討ワーキングチーム」を組織しました。会員の業態に即したサポートおよび、青年部会・女性部会、会員サポート事業のあり方について検討し、その一環として、より専門性の高い議論・情報交換・会員交流等を行える“場”の提供をめざし、「業態別の交流部会」の立ち上げについて提案を行いました。

6. 業務IT化等検討ワーキングチーム（座長 苗村豊史）

「ITの活用による協会業務の効率化等の検討」をテーマとして、役員8名により「業務IT化等検討ワーキングチーム」を組織しました。Eメールの活用による会議の円滑化、タブレット活用によるペーパーレス会議の実施等について提案を行いました。

7. 民泊等検討ワーキングチーム（座長 杉浦誠）

「京都における民泊のあり方等の検討」をテーマとして、役員6名および京都市産業観光局観光MICE推進室宿泊整備課長により「民泊等検討ワーキングチーム」を組織しました。京都市における民泊の状況について、行政の施策や違法民泊の実態等について情報収集を行うとともに、民泊ビジネスのあり方について検討をすすめた結果、協会として「民泊に関わる法令遵守の徹底」について宣言することを提案しました。

8. 既存住宅流通活性化等ワーキングチーム（座長 合田雅人）

「インスペクション等、既存住宅の流通活性化等の検討」をテーマとして「既存住宅流通活性化等ワーキングチーム」を組織しました。第1回会議では役員2名および、日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合長、(株)日本住宅保証検査機構特販統括部長、(株)南勝代表取締役が参加し、国交省や他団体におけるインスペクションに関わる仕組みづくりの状況について情報収集を行いました。今後、国交省のルールが明確になり次第、議論を再開する予定です。

第2回会議では、役員4名および、京都市都市計画局建築指導部建築審査課係長により、重要事項説明に関連して、必要な情報の入手先一覧の作成など、京都市の対応状況について意見交換を行いました。

9. 景観条例等検討ワーキングチーム (座長 西村孝平)

「京都の景観施策の問題点等の検討」をテーマとし、役員3名および、指定確認検査機関(株)I-PEC審査部係長、京都市立芸術大学環境デザイン研究室教授により「景観条例等検討ワーキングチーム」を組織しました。京都市の景観審査の仕組み、景観関連の規制の網掛け、現行の景観施策の改善すべき点等に関して、市と意見交換した上で、提言することを提案しました。

Ⅷ. 京宅サポートセンター設立準備特別委員会 (委員長 東 勉) (委員長代理 伊藤良之)

平成26年度定時総会において、業協会とは別団体である「京宅サポートセンター」の設立が承認され、標記特別委員会を設置し、同センターの設立に向け所要の準備を検討していました。

その後、保険法の改定(火災保険の契約期間短縮等)により、当初計画していた総代理店収入が見込めず、センター設立後の運営が厳しい状況になるものと判断し、標記特別委員会で「京宅サポートセンター」の設立を断念する事を検討し、理事会において標記特別委員会の廃止を決定しました。

Ⅸ. 協会創立50周年記念事業実行特別委員会 (委員長 千振和雄) 式典小委員会 (委員長 谷口元毅) 表彰小委員会 (委員長 北川安彦) 祝賀小委員会 (委員長 伊藤良之) 運営小委員会 (委員長 梶原義和)

本会は、平成28年6月をもって創立50周年(公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会京都本部は創立45周年)を迎えました。

協会創立から今日までの50年間を振り返り、素晴らしい発展を遂げた現況を内外に示すとともに、協会発展に尽力された先輩諸兄に対して敬意と感謝の意を表し、これを契機としてより一層の飛躍と発展を期するため、次のとおり記念事業を挙げて行いました。

1. 日時 平成28年11月11日(金) 【記念式典】 午前11時～午後0時25分

【記念祝賀会】 午後1時～3時10分

2. 場所 ウェスティン都ホテル京都 【記念式典】 東館2階「山城の間」

【記念祝賀会】 西館4階「瑞穂の間」

3. 出席者 【記念式典】 <来賓>249名 <会員>252名 計501名

【記念祝賀会】 <来賓>252名 <会員>252名 計504名

4. 来賓 行政・議会・宅建協会・関連団体・協会顧問等

5. 内容

(1) 記念式典次第(午前11時～午後0時25分)

- ①開式宣言 ②国歌斉唱 ③物故会員に対する黙祷 ④会長式辞 ⑤来賓紹介
⑥来賓祝辞 ⑦50年の歩み(DVD視聴) ⑧祝電披露 ⑨表彰状・感謝状授与
⑩閉式のことば

(2) 祝賀会次第(午後1時～3時10分)

- ①開宴 ②祝舞 ③会長挨拶 ④来賓祝辞 ⑤鏡開き・乾杯 ⑥祝宴
⑦青年部会・女性部会口上 ⑧アトラクション ⑨ 閉宴のことば

6. 表彰状及び感謝状の授与

(1) 宅地建物取引業功労者等に対する行政からの感謝状・表彰状の受賞

【団体】国土交通大臣感謝状 (公社)京都府宅地建物取引業協会
全宅連会長表彰 (公社)京都府宅地建物取引業協会

【個人】京都府知事表彰11名・京都市長表彰5名・舞鶴市長感謝状1名 計17名

(2) 表彰基準による該当会員への会長表彰状・会長感謝状の授与

会長表彰<顕彰>3名・会長表彰<功績賞>10名・会長表彰状44名・会長感謝状47名
会長感謝状<永年会員>398名・会長感謝状<優良従業員>52名 計554名

X. 委員会に属さない諸活動 (会長 千 振 和 雄)

1. 提言活動

(1) 「建築基準法第43条ただし書き許可手続きの見直し」について提言

① 平成28年7月5日(火)、京都市役所において、会長をはじめとする担当役員が京都市都市計画局建築指導部長、建築指導課長等と面談し、昨年度の京宅諮問会議の答申に基づき、建築許可の申請に通路所有者の同意を求めている『同意制度の廃止』を基調とした提言書を提出し、意見交換を行いました。

② 平成28年11月8日(火)、宅建会館において、会長をはじめとする担当役員が京都市都市計画局建築指導部長から、「同意の一部廃止に向けて取り組むとともに、同意範囲の縮小、同意手続きの合理化などについても検討する」との回答書を受領し、意見交換を行いました。

許可実績のある敷地の公表も含め、検討内容については、平成29年度から実施できるよう建築審査会等との調整を進めるとの説明をいただきました。

(2) 京都市「開発道路の帰属の適正化」に関する提言

① 昨年7月に提言した開発道路の帰属問題(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ず、適切な維持管理がなされない)については、その後数回にわたり意見交換を重ね、平成28年11月22日(火)、改めて要望書として取りまとめ、京都市役所において、会長をはじめとする担当役員が京都市都市建設局長ほかと面談しました。また、自民党市議員団長ほかにも同内容の要望書を手渡し、応援をお願いしました。

② 平成28年11月30日(水)、京都市会本会議の自民党代表質問において、「京都市の管理とすべきではないか」との質問に対し、副市長から「平成29年度から、転回広場が設置されるなどの一定の安全確保の機能を有する袋状の道路を市道として認定し、本市が引き継ぎを受け管理を行うこととする」との答弁がありました。

(3) 地籍調査事業等の促進に関する意見交換

① 京都府との意見交換

平成29年3月3日(金)、京都府庁において、会長をはじめとする担当役員が農林水産部技監、農村振興課長等と面談し、「府域での地籍調査事業の促進(未実施・休止市町村への働きかけ)」について意見交換を行いました。

技監から、「いくつかの市町で新規実施や事業再開の事例が出てきており、事業予算について市町要望額を満額確保するよう国土交通省に要望しているので、応援いただけると心強い」との発言がありました。

② 京都市との意見交換

平成29年3月3日(金)、京都市役所において、会長をはじめとする担当役員が資産活用推進室長、地籍調査課長等と面談し、「地籍調査事業の促進」について意見交換を行いました。

密集市街地では複雑多大な作業工程に見合った補助単価になっておらず、実施業者の選定に時間がかかるため、単価見直しができないか。道路との境界明示を主眼に道路沿いを先行実施して民民は後回しにする方法や、作業が困難な密集地以外での実施などにより事業進捗を図れないか、などの課題が明らかになりました。

(4) 「14条地図作成」並びに「筆界特定制度」等に関する意見交換

平成29年2月28日(火)、京都地方法務局において、会長をはじめとする担当役員が不動産登記部門の首席登記官、次席登記官等と面談し、法務局が行う本年度の14条地図作成作業の進捗状況や次年度の予定箇所の説明を受けるとともに、登記事項証明書等のオンライン請求の促進や、筆界特定の期間短縮等について意見交換を行いました。

2. 京都府居住支援協議会に参画

高齢者、障害者など住宅の確保に特に配慮を要する方が民間賃貸住宅へ入居しやすくなるよう必要な施策について協議し、取り組みを進める同協議会に参画しました。

なお、本会会長が協議会の副会長を務めています。

- ① 平成28年5月20日(金) 運営委員会
- ② 平成28年5月31日(火) 総会
- ③ 平成28年11月9日(水) 運営委員会

平成29年3月22日(水)には「高齢者等入居サポーター」の講習会が開催され、新たに1名がサポーター登録を受け、全26名のサポーターのうち本会の会員が15名となりました。

3. 「災害からの安全な京都づくり条例」への対応

平成28年8月に制定された条例に基づき、平成28年12月1日から宅建業者に特定災害危険情報の把握が義務付けされました。これに対応するため、協会の重要事項説明書を改正し、説明事項に「京都府条例に基づく特定災害危険情報について」を追加しました。

また、会員への周知を徹底するため、府職員を講師としたハトマーク研修を実施し、情報把握のための「マルチハザード情報システム」の使い方などについて解説しました。

なお、協会ホームページから関係情報を入手できるようにしています。

4. 京都府テロ対策ネットワークに参画

国際的なテロ情勢がひっ迫する下、京都を訪れる外国人観光客数が一層増加する中、警察だけでなく行政、民間事業者、関係団体がネットワークを構築し、連携してテロ対策の取り組みを進める「京都テロ対策ネットワーク」に参画し、活動に協力しました。

- ① 平成28年7月7日(木) 国民保護共同実動訓練に参加
- ② 平成28年12月15日(木) 総会

5. 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に参画

設立から5年が経過し、不動産取引における反社会的勢力の排除に関する様々な取り組みに協力しました。

- ① 平成28年7月28日(木) 暴力団追放センター研修会
- ② 平成28年11月1日(火) みんなの力で暴力・違法銃器追放京都府民大会
- ③ 平成29年3月27日(月) 京都連絡協議会総会

6. 空き家バンク協定の締結など市町の空き家対策との連携

(1) 空き家バンク協定の締結

- ① 平成28年10月21日(金)、亀岡市役所において、市町、会長、第五支部長が「亀岡市空き家バンクの運営に関する協定書」に署名し、協定が発効しました。
- ② 平成29年2月17日(金)、宇治田原町役場において、町長、会長、第六支部長が「宇治田原町空家バンクの運営に関する協力協定書」に署名し、協定が発効しました。
早速に協力業者の募集を行い、3月14日(火)には町役場において応募者に対する説明研修会を町と共同開催しました。協力業者として登録された19会員のリストが町のホームページに掲載され、今後、空き家の相談等で協力していくこととなります。
- ③ 平成29年2月17日(金)、木津川市役所において、市町、会長、第六支部長が「木津川市空き家バンクの運営に関する協力協定書」に署名し、協定が発効しました。
具体的な協力内容については、今後、検討していくこととなります。

(2) 「空家等対策協議会」に参画

空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画の作成及び実施に関する協議を行うため、京丹後市と福知山市が設置した協議会に、それぞれ委員を推薦しました。

- ① 京丹後市空家等対策協議会 平成29年5月
- ② 福知山市空家等対策協議会 平成28年7月

(3) 「京都丹波移住・定住促進協議会」に参画

南丹地方振興局管内の市町等が、共通の政策課題として移住・定住促進施策について協議、情報交換を行う場として設置された同協議会に委員を推薦し、平成28年11月1日(火)、南丹市国際交流会館で開催された総会において、意見を述べました。

(4) 「空家等対策特別措置法に係る市町村連絡調整会議」に参加

平成29年1月13日(金)、京都府公館で開催された同会議にて、空き家バンク運営、空き家相談など、本会が取り組んでいる市町村の空き家対策との連携・協力の内容について、報告し、意見交換を行いました。

(5) 移住・定住促進施策の紹介DVDを作成

移住・定住施策で全国3位の実績をあげた綾部市の取り組みを紹介するDVDを制作することとし、空き家バンク運営に協力している第七支部が中心となって取り組み、全宅連近畿地区連絡会からの援助を受けて平成28年12月に完成しました。

DVDは、空き家相談会や研修などにおいて活用しています。

7. 行政への土地情報の提供

京田辺市企業立地マッチング促進事業の一環として、平成29年1月16日(月)に「土地等情報の収集及び提供に関する協定」を締結しました。企業立地に協力する協定は、久御山町に続いて2例目であり、4月から情報提供が始まります。

8. 行政に対する要望書、意見書等の提出

(1) 「京町家シンポジウム」にパネラーとして参加

平成28年6月4日(土)、京都文化博物館において、NPO法人京町家再生研究会が開催した「京町家シンポジウム」にパネラーとして参加し、昨年末に京都市に提出した要望書に基づき、空き家の流通・活用を促す条例の制定や本会の協力について意見を述べました。

(2) 京都市の観光関連の新税導入ヒアリングに参加

平成29年2月13日(月)、京都市消防本部において、「京都市住みたい・訪れたいまちづくりに係る財源のあり方に関する検討委員会」が開催した関係者ヒアリングに招聘され、別荘所有税の導入について、「セカンドハウスなど住まい方が多様化しており、負担を求める別荘の範囲が定め難いこと、固定資産税との二重負担となって購入意欲を削ぎ、空き家の利活用・流通に水を差す」ことから反対を表明しました。

(3) 宇治市へ「まちづくり関連施策に関する要望書」を提出

平成29年3月17日(金)、宇治市役所において、第六支部の役員が都市整備部開発指導課長等まちづくり関係課の担当者と面談し、開発に係る協力寄付金の問題、空き家の利用促進、地籍調査の推進などについてまとめた要望書を提出しました。

市からの回答書を受け取るとともに、意見交換を行い、今後、定期的に意見交換を行っていくこととなりました。

9. 京都市「新築住宅の省エネルギー化推進に向けた検討会議」に参画

住宅建設に関わる施工業者の省エネ技術力の向上と、建築主の省エネ意識の向上を図る取り組みと、京都の気候・風土に応じた京都らしい仕様の省エネ住宅を建設する事業者を評価する仕組みの構築に取り組む検討会議に委員を推薦しました。

- ① 平成29年1月26日(木) 検討会議
- ② 平成29年3月6日(月) 検討会議
- ③ 平成29年3月10日(金) 検討会議

10. 平成の京町家コンソーシアムに参画

伝統的な京町家の知恵と現代的な技術を融合した京都型の環境配慮住宅として、京都市から認定を受けた「平成の京町家」の普及を目指す同コンソーシアムに本会は参画しており、啓発事業などに協力しました。

- ① 平成28年6月21日(火) 理事会
- ② 平成28年7月29日(金) 総会
- ③ 平成28年12月15日(木) 理事会
- ④ 平成29年3月23日(木) 理事会

11. 京都マンション管理評価機構に参画

マンションの管理を客観的に評価し、情報発信することで既存マンションの適正な流通等に寄与することを目的とする同機構に参画しており、情報提供などに協力しました。

- ① 平成28年6月25日(土) 総会

12. 次世代下宿「京都ソリデール」事業推進協議会に参画

高齢者が自宅の空き室を大学生等へ低廉な家賃で提供することで、若者と高齢者との同居・交流を図る京都府の取り組みを応援するため、平成28年9月に発足した協議会に参画し、改修費の助成や若者の定住促進策などについて議論しました。

13. 自治会への加入促進に協力する協定の締結

(1) 京都市との協定

平成29年3月12日(日)、ゼスト御池地下街で開催された「きょうと地域力アップおうえんフェア」において、市が作成したチラシの顧客への配布などにより自治会への加入促進に協力することを内容とする「京都市における自治会・町内会の加入促進に関する協定」を締結しました。

(2) 長岡京市との協定

同様の内容で長岡京市と、平成29年3月23日付けで「長岡京市における自治会への加入促進に関する協定」を締結しました。

14. 他府県宅建協会との意見交換

様々なテーマで視察研修にいられた他府県協会の方々と意見交換を行いました。

- ① 平成29年1月11日(水) 岡山宅建
 - (1) 内容 居住支援協議会の活動等について
 - (2) 役員等 会長をはじめ担当役員、京都府・京都市の担当者などで対応
- ② 平成29年3月21日(火) 大阪宅建
 - (1) 内容 公益法人運営の課題等について
 - (2) 役員等 会長をはじめ担当役員、公益コンサルなどで対応
- ③ 平成29年3月23日(木) 千葉宅建東葉支部
 - (1) 内容 空き家相談員制度等について
 - (2) 役員等 空き家対策WT座長、京都市担当課長などで対応

監査報告書

平成29年4月25日

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会

会長 千 振 和 雄 様

公益社団法人京都府宅地建物取引業協会

監 事 中 野 雄 介 ㊟

〃 二 浦 正 和 ㊟

〃 関 野 正 美 ㊟

私たち監事は、平成28年4月1日から平成29年3月31日までの事業年度における理事の職務の執行及び会計について監査を行いました。

その方法及び結果について、次のとおり報告いたします。

1 監査の方法及びその内容

各監事は、理事及び使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境整備に努めるとともに、理事会その他重要な会議に出席し、理事及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、業務の状況を調査いたしました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告について検討いたしました。

さらに、会計帳簿又はこれに関する資料の調査を行い、当該事業年度に係る計算書類(貸借対照表及び正味財産増減計算書)及びその附属明細書並びに財産目録について検討いたしました。

2 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告は、法令及び定款に従い、法人の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 理事の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

(2) 計算書類等の監査結果

計算書類及びその附属明細書並びに財産目録は、法人の財産及び損益の状況をすべて重要な点において適正に示しているものと認めます。