

平成29年度事業報告の件

平成29年度のわが国経済は、インバウンドの増加や海外での企業収益の増加などを背景に、雇用・所得環境の改善が進む中、緩やかな回復基調が続きました。海外経済や金融資本市場の動向を注視する必要があるものの、設備投資や個人消費も持ち直しつつあるようです。

不動産業界においては、商業地や大都市圏に限られていた地価回復の兆しが、住宅地や全国に緩やかな広がりを見せていますが、採算性の低下等による貸家建設戸数の減少など懸念もあり、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、本会は、「公益社団法人」として増大する社会的要請に応えるべく、「笑顔で未来に夢を語れる京都宅建」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。

「京宅研究所」では、空き家対策やインスペクション、IT重説など様々な課題について、9つのワーキングチームを編成して精力的な検討が行われ、空き家利活用セミナー、相談会や建物状況調査説明会、IT重説研修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されました。

政策提言活動では、平成26年度から取り組んできた地籍調査事業の推進について、「京宅諮問会議」において調査の進め方そのものを見直し、官民境界に絞って調査を先行し、その成果を活用して民境界は取引等の必要が生じた者が行うこと、そのための制度改革を提言書にまとめ、昨年度末に京都市、京都府、法務局との意見交換を行いました。

人材育成事業では、重要事項説明書、契約書等の書式について、改正宅建業法の施行に合わせて京都宅建版書式を廃止し、今後の民法改正などの法改正等に迅速・的確に対応できるよう、全宅連版書式に統一することとし、会員の皆様への周知に努めました。

啓発事業では、空き家等の利活用に関する国土交通省のモデル事業に採択され、空き家対策に取り組む市町村と連携して一般消費者を対象とした空き家利活用セミナーや相談会を開催するとともに、利活用の手引書の制作を行いました。

業務サポート事業では、業態別交流部会が発足し、「新築交流部会」、「賃貸交流部会」、「既存住宅交流部会」の3つの部会による活発な活動が始まりました。

組織運営では、長年の懸案であった協会ホームページのリニューアルについて、京宅研究所の提案を基に業者選定から内容の具体化まで、精力的に作業を進め、4月から刷新しました。

主な活動概要は以上ですが、これらも含め「平成29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)

1. 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29年10月6日(金) 午後1時～午後4時
- ② 議 題 実態調査の実施計画・調査箇所の決定及び広告表示の審査について

(2) 実態調査

- ① 日 時 平成29年11月10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、37名
- ④ 対象業者 16社(京都宅建会員11社・全日京都会員5社)
- ⑤ 対象物件 16件(売地2件・新築分譲住宅1件・新築住宅1件・中古住宅3件・中古マンション1件・賃貸マンション8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、5社が文書注意・自主研修会受講、6社が自主研修受講という結果となりました。

(3) 臨時実態調査

(公社)近畿地区不動産公正取引協議会から違反広告の疑いのある広告に対する実態調査の依頼があり、該当会員に対する実態調査を実施することになり、これに役員が実態調査を実施し、現地調査書類を公正取引協議会に送達しました。

- ① 日 時 平成29年12月8日(金) 午後1時30分～
- ② 調査場所 京都市内
- ③ 対象業者 1社
- ④ 対象物件 1件(新築売家)

なお、同協議会の措置委員会で審議された結果、違約金課徴・自主研修会受講という結果となりました。

また、全宅連から「ハトマークサイトシステム」利用停止の措置が講じられました。

2. 「不動産の表示規約・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29年9月1日(金) 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 104名
- (4) 研修内容

「近畿地区の規約違反事業者への新たな対応と最近の違反事例・相談事例について」

- (5) 講 師

(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

3. 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、不動産広告の表示方法等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。)

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具体的施策(素案)」について意見交換

平成29年5月16日(火)、パブコメの実施に当たり、京都市景観政策課から具体的施策(素案)の内容について説明いただくとともに、情報提供委員会の担当理事の方々との意見交換を行いました。

一部社寺等及びその周辺でのマンション建設などで生じた景観への影響を危惧して平成28年12月に策定された取組方針に基づき、社寺等周辺でのきめ細かい景観規制・誘導(視点場の追加、景観レビュー制度の創設など)を行うもので、関係条例規則の改正を行った上で平成30年10月からの施行が予定されています。

- (2) 京都市「京町家の保全及び継承に関する条例」に関する意見交換

① 平成29年6月9日(金)、京都市都市づくり担当部長、京町家保全活用課長から条例骨子(案)の内容について説明いただくとともに、意見交換を行いました。

条例案は、京町家を解体する場合には所有者に市への事前の届出を求め、宅建業者などと連携して保全策の提案や利活用希望者とのマッチングを行うことを柱としていますが、京町家の定義があいまい、解体まで最長1年を要する、マッチングの仕組みは公正か?など検討すべき課題が多いことを指摘しました。その後、意見をとりまとめて6月30日(金)にパブコメとして提出しました。

② 7月18日(火)、京都市からパブコメを踏まえた検討内容について説明を受け、意見交換を行いました。協会の意見も取り入れた一定の改善が図られましたが、8月25日(金)に会長をはじめとする担当役員が、京都市役所において都市計画局長に正式な意見書として提出し、条例施行までに市民の理解が一層得られるよう意見交換を継続することとなりました。

③ 9月22日(金)、市からマッチング制度案の説明を受け、意見交換を行いました。信頼性と透明性の確保を重点に据えた見直しを求めたところ、11月10日(金)の修正案についての意見交換を経て、平成30年2月26日(月)に本会の意見を反映した改善案の提示がありました。

京町家の活用提案を行う会員リストを添えて市に登録した事業者団体がマッチングの中核を担うという制度内容であり、本会としても対応を検討してまいります。

6. 行政等への協力

(1) 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。

新セーフティネット法(平成29年4月改正)により、協議会活動の充実が求められることとなります。なお、本会会長が協議会の副会長に再任されました。

- ① 平成29年5月18日(木) 運営委員会
- ② 平成29年6月2日(金) 総会
- ③ 平成29年11月28日(火) 運営会議

平成30年3月23日(金)に開催された「高齢者等入居サポーター」の講習会には、本会から9名のサポーターが参加し、更新登録されました。

また、平成30年2月2日(金)に協議会が開催した「新たな住宅セーフティネット制度推進検討会」に出席し、高齢者等の住宅支援に係る本会の取り組みを説明しました。

(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29年5月29日(月) 総会

また、6月26日(月)には新たな住宅セーフティネット制度に関して京都市との意見交換を行いました。

(3) 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29年8月1日(火) 全体会議
- ② 平成29年11月17日(金) 既存建築物対策分科会
- ③ 平成30年2月2日(金) 危険建築物対策分科会
- ④ 平成30年3月27日(火) 細街路対策推進分科会

(4) 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29年8月3日(木) 第1回協議会

(5) 京都市景観デザイン会議に参画

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参画しました。

① 平成29年10月30日(月) 第1回会議 ② 平成30年3月19日(月) 第2回会議

(6) 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29年度は平成29年12月)

(7) 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29年6月16日(金) 第4回全体会議

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」の拡充による良質住宅の適正評価及び流通促進事業

既存住宅におけるワンストップサービス「住宅ファイル制度」を拡充し、流通・金融・管理の3つの場面での活用を通じ、良質な住宅が適正に評価され、建物価値が維持される好循環の定着を目標として、様々な事項の一つである買取再販型の住宅ファイル制度の拡充等や、組織力強化と信頼性の向上、信託利用を目的とする法人格の取得に向け、検討されました。

(2) 2017年度グッドデザイン賞受賞記念『住宅ファイル制度』セミナーに参画

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買取再販型のプレスリリース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、それに参画しました。

① 日 時 平成29年11月14日(火) 午後1時～午後5時

② 場 所 ホテルエルセラール大阪(大阪市北区)

③ 出席者 435名

(3) 近畿圏不動産流通活性化協議会の退会

近畿圏不動産流通活性化協議会の加入団体としての継続加入・退会を執行部会で検討した結果、平成30年2月28日付で退会いたしました。

8. (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	11,319件(月平均943件) ＜前年度比0.5%増＞	237,350件(月平均19,779件) ＜前年度比0.8%増＞
	賃 貸	23,203件(月平均1,934件) ＜前年度比1.9%増＞	569,047件(月平均47,421件) ＜前年度比6.5%増＞
成 約 物 件 数	売 買	2,864件(月平均239件) ＜前年度比3.6%減＞	42,753件(月平均3,563件) ＜前年度比1.7%増＞
	賃 貸	6,181件(月平均515件) ＜前年度比1.3%増＞	118,993件(月平均9,916件) ＜前年度比13.6%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 2,608名(準会員含む。)

【内訳】 IP型会員 1,736名(66.6%) IPF型会員 564名(21.6%)
F型会員 150名(5.7%) 非接続会員 158名(6.1%)

(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へ周知しました。

9. 流通センター研修会の開催

レイズIP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開催しました。

- (1) 日 時 平成29年5月22日(月)・7月24日(月)・9月25日(月)・11月27日(月)
平成30年1月22日(月)・3月27日(火) 午後1時～午後4時
- (2) 内 容 レイズIP型システム・ハトマークサイト京都
- (3) 講 師 (株)イング、(株)ピーシーコネクトの担当者
- (4) 出席者 延べ57名

10. 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 1,915名 (加入率 73.5%)
- (2) 在庫物件数 売買物件：2,194件 ・ 賃貸物件：35,424件 合計：37,618件

11. 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、流通センター事業(レイズ・ハトマークサイト京都等)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。)

12. 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。

13. 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。

14. 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。

15. 行政への物件情報の提供

企業立地の推進を目的に締結した市町との協定に基づき、次のとおり工場用地など会員が登録しているレイズ物件等の情報を提供しました。

- ① 久御山町 依頼13件 紹介2件 成立0件
- ② 京田辺市 依頼8件 紹介2件 成立0件

また、舞鶴市総務部資産活用課との協議により、市有地の有効利用を図る目的で市有財産の処分情報の提供を受け、平成29年6月から協会ホームページに入札情報を掲載することとなりました。

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開催

標記研修会を下記のとおり、支部において14回開催(各支部2回)しました。

また、研修内容・講師等の開催一覧を本会ホームページに掲載しました。

※ 下記開催状況の①は開催支部、②は会場、③は出席者数です。

○ 平成29年6月8日(木)	①第二	②キャンパスプラザ京都	③200名
○ 平成29年6月23日(金)	①第一	②京都市北文化会館	③140名
○ 平成29年6月23日(金)	①第七	②京都府中丹文化会館	③162名
○ 平成29年7月6日(木)	①第三	②右京ふれあい文化会館	③177名
○ 平成29年7月18日(火)	①第四	②キャンパスプラザ京都	③170名
○ 平成29年9月15日(金)	①第六	②文化パーク城陽	③144名
○ 平成29年9月21日(木)	①第五	②ホテル京都エミナース	③169名
○ 平成30年1月16日(火)	①第四	②ウェスティン都ホテル京都	③222名
○ 平成30年1月22日(月)	①第六	②新・都ホテル	③144名
○ 平成30年2月1日(木)	①第七	②綾部市中央公民館	③159名
○ 平成30年2月16日(金)	①第二	②キャンパスプラザ京都	③206名
○ 平成30年2月19日(月)	①第三	②右京ふれあい文化会館	③160名
○ 平成30年2月22日(木)	①第一	②京都市北文化会館	③145名
○ 平成30年3月9日(金)	①第五	②ホテル京都エミナース	③162名

3. 全宅連キャリアパーソン講座の周知

ハトマーク研修会において、標記講座の紹介ビデオ(DVD)を利用いただき、周知を図りました。

4. 平成29年度京都府宅地建物取引業関係団体合同人権研修会の実施

人権に関する諸問題に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、114名の参加がありました。

(1) 日 時 平成29年11月13日(月) 午後2時～午後4時

(2) 場 所 京都平安ホテル「平安の間」

(3) 内 容

① 第2回人権問題についてのアンケート調査結果について

京都府建設交通部建築指導課 課長 野村 彰 氏

京都府建設交通部住宅課 担当課長 和田 豊一 氏

② パネルディスカッション

○ テーマ

アンケート調査結果に見る人権問題の現状と課題

○ コーディネーター

弁護士 中島 宏樹 氏

○ パネラー

(公杜)京都府宅地建物取引業協会 副会長	谷 口 元 毅 氏
(公杜)全日本不動産協会京都府本部 副本部長	長 沢 洋 氏
京都府府民生活部人権啓発推進室 参事	青 山 隆 夫 氏
京都府建設交通部建築指導課 課長	野 村 彰 氏
京都府建設交通部住宅課 担当課長	和 田 豊 一 氏

5. 媒介契約書・重要事項説明書・契約書の改正

宅地建物取引業法等の改正に伴い、下記のとおり媒介契約書・重要事項説明書・契約書(Excel版・Word版・PDF版)を改正しました。

- (1) 専属専任・専任・一般の各媒介契約書に「媒介契約の依頼者に対する売買等の申込に係る報告義務」を追加しました。(平成29年4月4日)
- (2) 重要事項説明書「売買・交換」および「売買・交換(区分所有建物)」の「法令に基づく制限」に「水防法」を追加しました。(平成29年6月23日)
- (3) 不動産売買・不動産売買(区分所有建物)・普通住宅賃貸借・建物賃貸借(一般事業用)・定期賃貸住宅の各契約書の「報酬に関する国土交通省告示」を改正しました。
(平成30年1月4日)

6. 媒介契約書・重要事項説明書・契約書等(Excel版・Word版・PDF版)の書式の廃止

建物状況調査に係る宅建業法改正に伴う書式改正の検討過程において、平成32年4月1日には民法の制定以来、約120年ぶりとなる債権関係の大幅な改正が施行されることから、会員各位に最新の契約書式を分かりやすくお使いいただくためには、全宅連版書式に一元化することが最善であると判断し、平成30年2月13日に理事会の承認を得て会員各位に周知した後、同年3月31日をもって京都宅建版書式を廃止いたしました。

なお、契約書・重要事項説明書等を除く、各種表紙や取引台帳などの書式は、引き続きExcel形式、Word形式・PDF形式で提供することといたしました。

7. 「建物状況調査・既存住宅瑕疵保険」商品説明会の開催

建物状況調査に係る説明や斡旋業務等の参考としていただくため、ハトマーク支援機構の提携2社・京都宅建と提携予定(現在は提携済)1社に依頼して、建物状況調査と既存住宅瑕疵保険の商品説明会を次のとおり開催しました。

- (1) 日 時 平成30年3月13日(火) 午後1時30分～午後3時40分
- (2) 場 所 キャンパスプラザ京都 5階「第1講義室」
- (3) 説明会社・テーマ・説明者

第1部：住宅保証機構(株)

- ① 内 容 ア. 宅建業法改正の概要について
イ. 既存住宅保険の活用により優遇される制度等について
ウ. 商品説明
- ② 説 明 関西営業所長 川 西 敦 氏
関西営業所エリアマネージャー 朝 田 孝 一 氏

第2部：(株)日本住宅保証検査機構

- ① 内 容 商品説明
- ② 説 明 特販営業部 特販関西支店長 吉田 哲也氏
ジャパンホームシールド(株) 営業統括部 関西支店
建物検査営業部課長 谷内 浩司氏

第3部：アットホーム(株)

- ① 内 容 商品説明
- ② 説 明 業務推進部シニアマネージャー 伊藤 厚司氏

(4) 参加者 170名

◎ 委託業務

1. 平成29年度宅地建物取引士資格試験関連業務の実施

(一財)不動産適正取引推進機構から標記試験の協力機関として業務委託を受け、下記のとおり受付等を行いました。

(1) 試験案内の配布

試験案内(申込書)を平成29年7月3日(月)から7月31日(月)まで、京都府下の書店・関係団体の窓口等に備え付け、受験希望者への配布に努めました。

※ 行政、関連団体、協会本部および北部相談所、書店等において計8,678部配布。

(2) 受験申込の受付

平成29年度の標記試験申込者数は5,371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 1,222名(受付期間：平成29年7月3日～7月15日)
- ② 郵送申込 4,149名(受付期間：平成29年7月3日～7月31日)

(3) 宅建試験監督員等業務説明会の開催

支部より選出された203名の試験監督員および本部員の内、下記①・②に該当される60名を対象とした標記説明会を平成29年9月29日(金)・10月3日(火)に開催いたしました。

なお、上記以外の監督員・本部員(143名)には、事前に試験業務をまとめた「DVD」、
「試験事務マニュアル」等の関係資料を送付し、確認いただきました。

- ① 初選出または直近3年間で2回以上選出されていない方
- ② 初めて主任監督員を務める方

(4) 平成29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29年10月15日(日) 午後1時～午後3時
(登録講習修了者は午後1時10分から)

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 4,299名(前年比+8.3%) [受験率80.0%(前年比±0%)]

一 般 受 験 者 3,464名(男 2,361名 女 1,103名)

登 録 講 習 修 了 者 835名(男 572名 女 263名)

※全 国 209,354名(前年比+5.5%) [受験率81.0%(前年比+0.2%)]

一 般 受 験 者 161,867名(男 112,232名 女 49,635名)

登 録 講 習 修 了 者 47,487名(男 31,739名 女 15,748名)

④ 合格者数

●京 都 689名(前年比+19.8%) [合格率16.0%(前年比+1.5%)]

一 般 受 験 者 507名(男 346名 女 161名)

登 録 講 習 修 了 者 182名(男 128名 女 54名)

※全 国 32,644名(前年比+6.7%) [合格率15.6%(前年比+0.2%)]

一 般 受 験 者 23,180名(男 15,751名 女 7,429名)

登 録 講 習 修 了 者 9,464名(男 5,926名 女 3,538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 33.7歳(男34.0歳 女33.1歳)

業 種 別 不動産業33.1% 金融業6.5% 建設業9.0%、学生19.0%、
主婦4.1% その他28.3%

※全 国 平均年齢 35.3歳(男35.8歳 女34.2歳)

業 種 別 不動産業34.4% 金融業10.0% 建設業9.6%、学生11.5%、
主婦3.9% その他30.6%

※その他 最高齢合格者：89歳(男性・茨城)、最年少合格者：13歳(男性・福岡)

⑥ 合格発表

●日 時 平成29年11月29日(水)

●方 法 合格証書の送付および(一財)不動産適正取引推進機構のホームページ
に合格者受験番号や合否判定基準、試験問題の正解番号を掲載。
京都府では、11月29日から3日間、京都府宅建会館において京都府の
合格者名簿一覧等を掲載。

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 15回

- ② 開催場所 京都府宅建会館
- ③ 開催日 平成29年5月24日(水)・7月13日(木)・7月26日(水)・8月31日(木)・
9月13日(水)・9月28日(木)・10月25日(水)・11月9日(木)・
11月22日(水)・12月7日(木)・平成30年1月11日(木)・1月24日(水)・
2月8日(木)・3月1日(木)・3月28日(水)
- ④ 受講者数 1,320名
- ⑤ 講習科目および講師等
 - 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・青野和平氏
小埜利武氏・若林悟氏
名和喜祐氏
 - 3 限目 紛争事例と関係法令および実務上の留意事項
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. 京都府の委託業務の実施

京都府から「宅地建物取引士証の交付」「宅地建物取引業免許更新申請の受付」等について業務委託を受け、下記のとおり行いました。(各業務の①は業務内容、②は実績です。)

(1) 宅地建物取引士証の交付

- ① 京都府に登録されている宅地建物取引士に対する宅地建物取引士証の交付
- ② 交付：1,757件

(2) 宅地建物取引業の「免許更新」および「変更届出」の受付

- ① 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地建物取引業者の宅建業法第3条第3項に規定する宅地建物取引業の「免許更新」および同法第9条に規定する「変更届出」の受付
- ② 免許更新：376件、変更届出：621件

(3) 宅地建物取引士の「登録」および「変更登録」の受付

- ① 宅建業法第19条に規定する宅地建物取引士の「登録」および同法第20条に規定する「変更登録」の受付
- ② 登録：502件、変更登録：992件、書換(裏書)：334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	28年度計
業 者 に 関 す る 相 談		43	1	44	46
契 約 (事 前 相 談 含) に 関 す る 相 談		58	1	59	61
物 件 に 関 す る 相 談		34	2	36	38
報 酬 に 関 す る 相 談		15	0	15	17
賃 貸 借 に 関 す る 相 談		203	2	205	222
賃 貸 借 契 約	申 込 証 拠 金 等 の 返 還	23	0	23	15
	明 渡 し 時 補 修 ・ 敷 金 返 還	34	1	35	57
	契 約 更 新	13	0	13	19
	契 約 (事 前 相 談 含)	54	1	55	45
	賃 料 ・ 価 格 等	22	0	22	22
	そ の 他	57	0	57	64
手 付 金 に 関 す る 相 談		6	0	6	8
税 金 に 関 す る 相 談		4	1	5	11
ロ ー ン 等 に 関 す る 相 談		2	0	2	8
登 記 に 関 す る 相 談		4	0	4	13
業 法 ・ 民 法 に 関 す る 相 談		32	0	32	37
建 築 (建 基 法 含) に 関 す る 相 談		5	0	5	5
価 格 等 に 関 す る 相 談		13	2	15	16
国 土 法 ・ 都 計 法 等 に 関 す る 相 談		0	0	0	1
そ の 他		40	1	41	26
合 計		459	10	469	509

⑤ 苦情相談受付件数並びに相談内容

内 容	件数	28年度計
業 者 に 関 す る 相 談	2	3
契 約 に 関 す る 相 談	7	4
物 件 に 関 す る 相 談	1	5
報 酬 に 関 す る 相 談	0	1
賃 貸 借 に 関 す る 相 談	14	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	0	1
業 法 ・ 民 法 に 関 す る 相 談	5	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	32	29

(2) 各市が開設する相談室への協力(相談員の派遣)

ガレリアかめおか(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(偶数月第3火曜日)、向日市商工会(毎月第3木曜日)の各相談室における相談受付件数

	ガレリアかめおか	福知山市役所	長岡京市役所	向日市商工会	計
相談件数	15	15	8	3	41

※ 向日市商工会(毎月第3木曜日)は、平成29年10月より開設。

(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29年9月4日(月) 午後1時30分～

内 容 相談申出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 32名(内、当委員会24名)

(2) 日 時 平成30年2月1日(木) 午後2時30分～

内 容 相談申出案件とその対応について

講 師 弁護士法人みやこ法律事務所 弁護士 橋 本 皇 玄 氏

弁護士 金 井 健 作 氏

出席者 24名(内、当委員会18名)

◎ **地域活性**（委員長代理 今 安 博 和）

1. **セミナー・相談会の開催**

市区町村等と連携して空き家対策に取り組む団体を支援する国土交通省「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」の採択を受け、次の事業を行いました。

(1) 亀岡市と空き家利活用セミナーを共催

保津地域にお住まいの方、空き家を所有されている方などを対象に空き家活用セミナーを共催するとともに、終了後に相談会を開催しました。

① 日 時 平成29年10月28日(土) 午後2時～

② 場 所 保津ヶ丘文化センター

③ 内 容

ア 亀岡市の空き家の現状と対策について

イ 保津地域の取り組みについて

ウ 移住者の動向と移住促進・空き家活用の事例

エ 空き家活用の基本と注意事項について

④ 参加者数 4名(相談件数0件)

(2) 舞鶴市と「空き家利活用相談会」を共催

まいづる赤れんが地場産市場2017において、「元気な農漁村づくり空き家移住相談会 舞鶴市×宅建協会」をテーマに、舞鶴市の空き家制度、及び宅建協会のPRを目的に、舞鶴市と「空き家利活用相談会」を共催しました。

① 日 時 平成29年11月12日(日) 午前10時～

② 場 所 舞鶴赤れんがパーク内

③ 相談件数 9件(空き家相談件数4件、移住相談件数5件)

(3) 宇治田原町と空き家利活用セミナーを共催

空き家を所有されている方などを対象に、空き家利活用セミナーを共催するとともに、終了後に個別相談会（空き家バンク協力会員、並びに町職員で対応）を開催しました。

① 日 時 平成29年11月26日(日) 午後1時30分～

② 場 所 宇治田原町総合文化センター

③ 内 容

ア 空き家対策の課題と現状

イ 移住者の動向と移住促進地域の事例

ウ 空き家バンク登録業者について

④ 個別相談件数 4件(7名)

(4) 「空き家利活用の手引き」の作成

空き家の現状と課題、移住者の動向と移住促進の取り組み、空き家バンク協力業者の役割等を掲載した手引書を作成しました。今後、空き家所有者向けセミナーでの研修教材等として活用していくものです。

2. 地域事業への参画等

(1) 京都市との共催で「空き家相談」を中心に不動産無料相談コーナー設け、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、家本(家を買うとき・売るとき編)、税金の本、宅建ポケットティッシュ等)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、おやつ)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2017」に参画

ア 日 時 平成29年6月4日(日) 午前10時～
イ 場 所 京都府立清明高校(北区小山南大野町)
ウ 相談件数 4件(空き家相談2件・不動産相談2件)

② 「右京区民ふれあいフェスティバル2017」に参画

ア 日 時 平成29年10月28日(土) 午前10時～
イ 場 所 太秦安井公園(右京区太秦安井西裏町)
ウ 相談件数 2件

③ 「中京区民ふれあいまつり2017」に参画

ア 日 時 平成29年10月29日(日) 午前10時～
イ 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)
ウ 相談件数 3件

④ 「下京区民ふれ愛ひろば」に参画

ア 日 時 平成29年11月12日(日) 午前10時～
イ 場 所 梅小路公園芝生広場及びその周辺(下京区観喜寺町)
ウ 相談件数 3件

⑤ 「東山区民ふれあいひろば2017」に参画

ア 日 時 平成29年12月3日(日) 午前10時～
イ 場 所 東山開晴館グラウンド(東山区六波羅裏門通東入多門町)
ウ 相談件数 4件

(2) 亀岡市と空き家相談会を共催

① 日 時 平成29年6月17日(土) 午後1時30分～
場 所 亀岡市役所
相談件数 2件

② 日 時 平成29年9月16日(土) 午後1時30分～
場 所 ガレリアかめおか
相談件数 3件

③ 日 時 平成29年12月16日(土) 午後1時30分～
場 所 ガレリアかめおか
相談件数 0件

- ④ 日 時 平成30年 3月17日(土) 午後 1時30分～
場 所 ガレリアかめおか
相談件数 1件

3. 社会貢献活動の実施

(1) 清掃美化活動

- ① 平成29年 8月10日(木) 午前 6時～(約 1時間) 亀岡市保津橋下・保津川左岸河川敷
② 平成30年 3月13日(火) 午前 8時15分～(約 1時間) J R向日町・阪急東向日駅周辺

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29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29年 5月13日(土)・6月10日(土)・7月8日(土)・8月5日(土)・
9月9日(土)・10月14日(土)・11月11日(土)・12月9日(土)・平成30年
1月13日(土)・2月10日(土)・3月10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[455,763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. 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：A I G損害保険(株)(旧：富士火災(株))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(平成30年 1月 1日、富士火災(株)とA I U損害保険(株)との合併に伴い、平成29年 7月～12月まで新規代理店の募集を停止。)

5. 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付等により、会員への周知に努めました。

6. 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)に同封のうえ配付し、会員周知及び加入促進に努めたところ、今年度は44名(27会員)の新規中途加入がありました。

なお、前年度からの更新者は、1,068名です。

7. 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。

8. 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。

9. 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2回)の周知、受講者募集等に協力しました。

10. (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) よくわかる全宅管理・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「よくわかる全宅管理・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225会員)

(2) 会員研修会等の実施に協力

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 開催日時 平成29年11月21日(火) 午後1時10分～

開催場所 キャンパスプラザ京都

テーマ 「賃貸管理と空室対策との結びつきと利益に繋げる極意」

講師 (一社)全国賃貸不動産管理業協会 専務理事 岡田 日出則 氏

参加人数 57名(全宅管理京都会員19名、全宅管理滋賀会員6名、非会員32名)

- ② 開催日時 平成30年2月13日(火) 午後5時～
 開催場所 京都ホテルオークラ
 内 容 「ワークショップ(グループディスカッション)」
 講 師 (一社)全国賃貸不動産管理業協会 専務理事 岡田 日出則 氏
 (公社)京都府宅地建物取引業協会 会 長 千 振 和 雄 氏
 参加人数 21名(全宅管理会員17名、非会員4名)

11. 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29年9月12日(火) 午後1時30分～午後3時
 ② 参加人数 125名
 ③ 演 題 「IT重説の導入にあたっての心構え」
 ④ 講 師 鴨川法律事務所 弁護士 富 増 四 季 氏
- (2) ① 日 時 平成29年11月16日(木) 午後1時30分～午後3時30分
 ② 参加人数 103名
 ③ 演 題 「なぜか即日即断してしまう！105人連続契約の秘密」
 ④ 講 師 (有)感動セールスサポート 代表取締役 林 佳 範 氏
- (3) ① 日 時 平成30年2月26日(月) 午後1時30分～午後3時30分
 ② 参加人数 136名
 ③ 演 題 「不動産登記情報の活用法～顧客満足度と安心・安全～」
 ④ 講 師 信吉登記測量事務所 土地家屋調査士 信 吉 秀 起 氏

12. 業態別交流部会の実施

地域や支部を問わず、現場で問題となっている事案や各業態ならではの悩みを議論すると
 ともに、会員個々の仕事に繋がる場の提供をすることで、大手流通・分譲・賃貸管理企業
 に対抗できる仕組みづくりを参加者で考え、交流を図っていくことを趣旨として、次の
 とおり開催しました。

○ 新築交流部会(開催に向けた打合せを2回開催)

- (1) 日 時 平成29年8月24日(木) 午後1時30分～午後3時30分
 (2) 参加人数 89名
 (3) プログラム
 ① 趣旨説明
 「業態別交流部会の趣旨について」
 講師 京都相互住宅(株) 合 田 雅 人 氏
 (株)サンワールド 田 中 利 樹 氏

② 説明会

「3年後の住宅業界に義務化される省エネ住宅について」

講師 (株) LIXIL 善方直人氏

③ トークショー

「開発・分譲にまつわる〇〇話」

講師 京都建物(株) 中田裕二氏

(株)ゼロ・コーポレーション 安川聡明氏

④ 自社PR

○ 賃貸交流部会(開催に向けた打合せを3回開催)

(1) 日時 平成29年9月26日(火) 午後1時30分～午後3時40分

(2) 参加人数 66名

(3) プログラム

① 趣旨説明

「業態別交流部会の趣旨について」

講師 京都相互住宅(株) 合田雅人氏

(株)サンワールド 田中利樹氏

② 講演

第1部「京町家の賃貸活用と在来工法の賃貸活用」

講師 (株)八清 西村孝平氏

第2部「新しい仕組みによる空き家流通の推進と複合活用」

講師 (株)フラット・エージェンシー 吉田光一氏

③ 自社PR

④ 名刺交換

○ 既存住宅交流部会(開催に向けた打合せを3回開催)

(1) 日時 平成29年10月26日(木) 午後1時30分～午後3時20分

(2) 参加人数 57名

(3) プログラム

① 物件情報・名刺交換会(1テーブル6名で物件情報・名刺交換を行う)

② 自社PR

○ 業態別交流3部会合同情報交流会等

(1) 日時 平成30年2月27日(火) 午後4時30分～

(2) 参加人数 85名

(3) プログラム

① 情報交流会(1テーブル8名または9名で情報交流や名刺交換等を行う)

② 自社PR

13. 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13ヶ所の医療機関において、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。

14. 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。

15. 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。

16. 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。

17. 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439件)

18. 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64件)

19. 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、①青年部員(従業員)増強の方策について、②青年部会規約の変更について、③全支部青年部合同納涼会の計画について、④全支部青年部合同研修会の計画について順次検討しました。

①平成29年6月22日(木) ②7月25日(火) ③11月17日(金) ④平成30年1月18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30年2月8日(木) 午後5時～

② 場 所 京都ホテルオークラ

③ 参加人数 143名

④ 演 題 「命の授業」 講師：お笑いコンビ TIM ゴルゴ松本 氏

20. 女性部会の開催

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等を次のとおり開催するとともに、セミナー終了後は、物件情報交換会や意見交換会等を行いました。

- (1) ① 日 時 平成29年6月27日(火) 午後1時20分～
② 参加人数 22名(代表者5名・従業員17名)
③ テーマ
第1部 「リスティング広告研修会～ホームページを最強の集客マシンに！」
第2部 「明日から実践できる物件写真撮影のポイント！」
④ 講師 アットホーム(株)担当者
- (2) ① 日 時 平成29年8月29日(火) 午後1時20分～
② 参加人数 20名(代表者6名・従業員14名)
③ テーマ 「女性職員の意識変化とキャリアアップ～！」
④ 講師 京都信用金庫 暮らしのサポート部長 廣瀬 朱実氏
- (3) ① 日 時 平成29年10月24日(火) 午後1時20分～
② 参加人数 21名(代表者9名・従業員12名)
③ テーマ 「IT重説研修会」
④ 講師 アットホーム(株)担当者
- (4) 会員交流会の実施
① 日 時 平成29年12月7日(木) 午後6時～
② 開催場所 ホテル日航プリンセス京都
③ 参加人数 25名(代表者7名・従業員18名)
- (5) 視察研修会の実施
① 日 時 平成30年2月7日(水) 午前10時～
② 場 所 竹中大工道具館(神戸市)他
③ 参加人数 17名(代表者8名・従業員9名)
- (6) 視察研修の実施
① 日 時 平成30年3月27日(火) 正午～午後3時
② 場 所 (公社)徳島県宅地建物取引業協会
③ 出席者 女性部会役員3名(部長・副部長・会計)

21. 平成29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29年10月4日(水)
② 会 場 横大路グラウンド(伏見区)
③ 参加数 10チーム
④ 成 績 Aゾーン 優勝 第三支部Bチーム ・ 準優勝 第三支部Aチーム
Bゾーン 優勝 第二支部

(2) 親睦ゴルフ大会

- ① 期 日 平成29年11月 1 日(水)
- ② 会 場 亀岡カントリークラブ
- ③ 参加人数 119名
- ④ 成 績 [個人] 優 勝 伊 東 英 紀 (第七支部)
準優勝 濱 崎 崇 (第四支部)
第三位 富 永 洋 史 (第四支部)
[団体] 優 勝 第四支部 ・ 準優勝 第六支部
第三位 第一支部

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

各委員会の役員等に講師を依頼し、毎月1回、新入会員及び新任代表者を対象とした標記研修会を開催(※)しました。(新入会員数は「入会審査」の項参照。)

※開催日：平成29年4月14日(金)・5月16日(火)・6月13日(火)・7月11日(火)・8月10日(木)・9月15日(金)
10月11日(水)・11月14日(火)・12月12日(火)・平成30年1月19日(金)・2月15日(木)・3月13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29年8月2日(水) 午後2時～
平成29年12月13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(業務サポート委員会役員)
- ④ 宅建業開業体験談(会員)
- 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 開業資金融資制度の概要(金融機関)
- ⑦ 個別相談会(希望者のみ)【セミナー終了後】

(3) 参加者等

- ① 平成29年8月2日開催分
セミナー参加者 33名(内、女性12名)＜参加申込者数39名＞
個別相談会相談者 8名
- ② 平成29年12月13日開催分
セミナー参加者 36名(内、女性5名)＜参加申込者数48名＞
個別相談会相談者 13名

3. 平成28・29年度「会員名簿」貼付用「新入会員シール」の作成

標記会員名簿に貼付する平成29年4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29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. 入会案内リーフレットの作成

標記リーフレットの在庫払底に伴い、現行の掲載内容に加筆・修正を加え作成し、新規免許業者等に送付等しました。

6. 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。

7. 平成30年新春賀詞交歓会の開催

標記交歓会を次のとおり開催しました。

- (1) 開催日時 平成30年1月5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 245名

8. 支部長、総務・財務部門役員、本部・支部選挙管理委員会役員合同説明会の実施

標記合同説明会を次のとおり開催しました。

- (1) 開催日時 平成30年1月29日(月) 午後1時30分～
- (2) 内 容
 - ① 平成30・31年度「役員選挙(評議員・理事候補・支部長)」の実施について
 - ② その他

◎ 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30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28年度決算に関し会計及び業務処理状況を平成29年4月25日に、また、平成29年度の業務執行状況等について、平成29年10月23日及び平成30年2月26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 78名 ・ 準会員 15名

2. 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	
H29. 4月	2,404	11	5	2,410
5月	2,410	8	9	2,409
6月	2,409	4	3	2,410
7月	2,410	3	8	2,405
8月	2,405	6	9	2,402
9月	2,402	11	10	2,403
10月	2,403	9	12	2,400
11月	2,400	3	8	2,395
12月	2,395	5	5	2,395
H30. 1月	2,395	6	9	2,392
2月	2,392	6	8	2,390
3月	2,390	6	17	2,379
計		78	103	

(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	
H29. 4月	227	2	1	228
5月	228	1	6	223
6月	223	2	0	225
7月	225	2	1	226
8月	226	3	2	227
9月	227	1	0	228
10月	228	1	0	229
11月	229	1	1	229
12月	229	0	0	229
H30. 1月	229	0	1	228
2月	228	0	1	227
3月	227	2	0	229
計		15	13	

3. 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：634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。

4. 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電話連絡等により、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。

5. 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。

◎ 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、各種申請の補助業務を行いました。

◎ 協会HPリニューアル

1. 新規ホームページ制作説明会及び制作会社選定コンペを開催

京宅研究所(協会ホームページ検討ワーキング)より新規ホームページ制作における提案を受け、協会ホームページの全面リニューアルに向けた標記制作説明会及び制作会社選定コンペを次のとおり開催しました。

(1) 新規ホームページ制作説明会 平成29年9月28日(木) 午後3時～

(2) 制作会社選定コンペ 平成29年11月6日(月) 午後1時～

※ 両日とも制作候補会社4社参加

2. 新規ホームページ制作打合せ

平成30年4月開設に向け、コンペ形式で選定した制作会社と新規ホームページにおける既存・新規コンテンツ(スケジュール機能)の内容等を確認しながら、より良いWebサイトにしていくための制作打合せを行いました。

VI. 京宅諮問会議 (委員長 伊藤良之)

会長から諮問のあった「地籍調査事業の進め方の見直し」について、梶原専務を座長とし外部の有識者を含む8名で「地籍調査の実施方策の見直し担当チーム」を組織しました。

チームでは、平成29年5月に実施した神戸市からのヒアリング結果も踏まえ、官民境界等先行調査の活用により事業効果を早期に広域で発現させる方策について検討し、『地籍調査事業の進め方の見直し・「京都方式」による事業推進』など提言先に応じて4案に取りまとめて答申しました。

なお、提言事項として取り上げるよう検討を指示されたもう1つのテーマである京都市の景観条例については、昨年度の京宅研究所ワーキングチームの提案を基に情報提供委員会で検討いただき、メリハリのある規制と誘導を求める内容の提言の作成という方向性が示されましたが、検討メンバー選定の過程に留まりました。

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ています。

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の仕組みづくり」をテーマとして、第七支部の役員6名による「空き家対策等北部ワーキングチーム」として活動を行いました。

今年度は、舞鶴市との協議を進め、空き家バンク制度など舞鶴市の移住定住施策との連携協力協定を結ぶことを提案しました。

また、協会と舞鶴市の連携の一環として、「まいづる赤れんが地場産市場」における空き家相談会の実施を提案しました。

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」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、活動を行いました。

亀岡班においては、空き家バンク登録物件の掘り起こしについて市と協議する中で、国土交通省のモデル事業を活用した空き家利活用セミナー・相談会の開催について提案を行いました。

長岡班については、長岡京市が4月に設置した空き家対策協議会における検討の進み具合を見て活動を再開する予定です。

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」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、活動を行いました。

空き家バンクの利用促進のため、宇治田原町においては、登録物件の掘り起こしについて町と協議を進め、国土交通省のモデル事業を活用して、空き家利活用セミナー・相談会を開催することを提案しました。

また、ハトマーク研修において、城陽市、木津川市、宇治田原町から各々の空き家対策・助成制度について紹介していただくことを提案しました。

空き家バンク未設置の市町での制度創設のため、久御山町、京田辺市、和東町との協議・検討を重ね、各地域の状況に応じた提案を行い、それぞれ協定の締結にいたりしました。

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」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」を組織し活動を行いました。

従来、一部の支部で参加されていた「区民まつり」について、全ての支部において参加を検討していただき、京都市と共催する形で「空き家相談会」を出展することを提案しました。

また、空き家相談を行う会員各位のスキルアップを目的とし、協会独自の「空き家相談員制度および研修」の実施について、空き家対策等検討北部・中部・南部・京都市ワーキングチーム合同で検討しましたが、様々な課題もあるため継続検討としています。

5. 組織整備等検討ワーキングチーム（座長 田中 利 樹）

「Web研修の導入」をテーマとして、全支部長により「組織整備等検討ワーキングチーム」を組織し検討を行いました。

会員各位のスキルアップ、研修会の利便性向上をめざし、新たな「学習ツール」として導入することを提案しました。

6. 業務IT化等検討ワーキングチーム（座長 苗村 豊 史）

「IT重説に関する調査・研究」をテーマとして、役員8名による「業務IT化等検討ワーキングチーム」として活動を行いました。

昨年10月より賃貸取引においてIT重説が解禁されましたが、これに先立って、IT重説の概要および、「IT重説システム」の一例としてアットホーム社の製品について調査を行った結果、会員各位への早期の周知について提案を行いました。

7. 文化庁対応等検討ワーキングチーム（座長 杉浦 誠）

「文化庁の全面的移転に対する協力体制について」をテーマとして、先行的に調査を行いました。関係機関各所でも検討中であることから、詳細が明らかになり次第、引き続き活動を行う予定です。

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、インスペクション等の宅建業法改正情報、「安心R住宅」等の既存住宅流通に関する調査を行いました。

昨年の秋頃から国交省が「建物状況調査」の基準や、改正宅建業法の詳細を公表したことを受け、新たに業務に追加される「建物状況調査」の斡旋先について、協会としてどう対応をすべきか、どのような業者を紹介すべきかについて検討を行いました。

紹介対象をハトマーク支援機構との提携業者及び近隣の協会が提携している業者に絞り込み、年度内に提携事務を進めるとともに、早急にセミナーを実施すべきこと、チラシ作成等により全会員に周知すべきことを提案しました。

9. 協会ホームページ検討ワーキングチーム（座長 梶原義和）

「京都宅建ホームページの全面リニューアル」をテーマとして「協会ホームページ検討ワーキングチーム」を組織し、より利便性の高いホームページを目指して検討しました。

新規ホームページに必要な情報・機能・デザイン等について検討し、スマホ対応、Web研修、スケジュール機能など、多彩な新機能を盛り込んだ企画提案書としてまとめました。

また、新規ホームページの制作にあたり、コスト面、機能面、デザイン面でより優れた業者を選ぶため、複数業者から仕様に合う提案を受けるコンペ形式での業者選定を提案し、準備を進めました。

Ⅷ. 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」に関する提言

① 平成28年7月に提言した43条ただし書き許可手続きの見直し(通路所有者の同意制度の廃止)については、その後の意見交換をもとに市担当部局において積極的に検討を進めていただき、①行き止まり通路における同意範囲の縮小、②一度同意を得た通路における手続きの簡素化、③将来の通路後退に関する同意の削除、を内容とする許可基準の見直し案が平成29年5月の市建築審査会に諮られ、承認されました。

② 平成29年6月9日(金)、正副会長会議において京都市建築指導部長ほかにも出席いただき、新基準についての説明と7月から運用を開始する旨の報告をいただきました。市の窓口閲覧システムで今後の同意通路の情報提供が始まることも含め、協会ホームページへの掲載、京宅広報7月号への掲載などにより会員への周知を図りました。

(2) 『地籍調査事業の進め方の見直し・「京都方式」による事業推進』(提言)

従来の一筆地調査では、特に都市部において進捗が極めて遅いため、官民境界等先行調査の活用により事業効果を早期に広域で発現させる方策をまとめた京宅諮問会議の答申を基に、提出先に合わせてアレンジした提言書を、平成30年3月19日(月)に京都市、3月27日(火)には京都地方法務局と京都府に提出し、意見交換を行いました。

提言内容については、いずれも「合理的でもっともな主張」と評価いただきましたが、京都独自での実現は難しいため、国に働きかける必要があるとの示唆を得ました。

2. 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

不動産取引における反社会的勢力の排除に関する取り組みに協力しました。

① 平成29年8月29日(火) 暴力団追放センター研修会

② 平成29年11月1日(水) みんなの力で暴力・違法銃器追放京都府民大会

③ 平成30年1月29日(月) 総会

3. 市町の空き家対策との連携

(1) 「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市町が設置する協議会に、次のとおり委員を推薦しました。

- ① 宮津市 平成29年6月
- ② 宇治田原町 平成29年8月
- ③ 与謝野町 平成30年1月

(2) 「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8月29日(火)、口丹波勤労者福祉会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、意見交換を行った後、空き家利活用事例の見学会に参加しました。

(3) 市町との空き家バンク協定などの締結

① 平成29年10月27日(金)、舞鶴市役所において、市長、会長、第七支部長が「舞鶴市の移住定住施策に関する連携協定書」に署名し、協定が発効しました。

登録された21名の協力会員が、今後仲介、契約などに協力していくこととなります。

② 平成30年2月7日(水)、久御山町役場において、町長、会長、第六支部長が「久御山町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月23日(金)に町との共催で説明会を開催し、協力業者24社が登録されました。

③ 平成30年3月16日(金)、京田辺市役所において、市長、会長、第六支部長が「京田辺市空き家・空き室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。

3月27日(火)に市との共催で説明会を開催し、協力業者25社が登録されました。

④ 平成30年3月16日(金)、和東町商工会館において、町長、会長、第六支部長が「和東町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。

4. 行政への審議会委員等の推薦

次のとおり各種審議会等に委員を推薦し、意見を述べていただいています。

- ① 平成29年5月 京丹後市都市計画審議会
- ② 平成29年9月 京都市住宅審議会
- ③ 平成30年2月 長岡京市まちづくり審議会
- ④ 平成30年2月 京都市京町家保全・継承審議会
- ⑤ 平成30年2月 山科区空き家対策プロジェクトチーム

5. 行政に対する要望書、意見書等の提出

(1) 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30年2月5日(月)、昨年度に引き続き、宇治市役所において、第六支部の役員が開発指導課等市の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、空き家の利活用、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り、意見交換を行い、空き家対策について今後協議していくこととなりました。

(2) 京都市の「民泊」ルール(案)に対する意見を提出

平成29年12月～30年1月に実施された京都市の「民泊」運営の新ルール(案)に関するパブコメに応じ、宅建業に関係の深い不動産管理業に悪い影響を及ぼすことがないようにという観点から、賃貸集合住宅の一部住戸での「民泊」営業の禁止など求める意見を提出しました。

6. 空き家等の利活用に係る国土交通省モデル事業の実施

平成29年度に国土交通省において新設された「地域の空き家・空き地等の利活用等に関するモデル事業」に応募したところ、平成29年7月31日付けで採択されました。

この事業は、空き家対策や移住・定住施策を進める市町村と連携して、空き家の利活用を推進する先駆的な事業に取り組む不動産業者などを対象に、80万円を限度として事業費の一部が助成されるもので、協会では、空き家所有者を対象とした利活用セミナーや相談会の開催、研修用教材の作成、相談員の養成方策の検討を主な事業内容として、空き家対策等ワーキングチームを中心に企画を練り、連携先の亀岡市、宇治田原町、舞鶴市等と各支部とで協議調整しながら、社会貢献委員会事業として取り組みました。

- ① 平成29年9月1日(金)・9月29日(金) 亀岡市との打合せ会議
- ② 平成29年8月23日(水)・9月25日(月) 宇治田原町との打合せ会議
- ③ 平成29年9月7日(木) 舞鶴市との打合せ会議

7. 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29年6月27日(火) 理事会
- ② 平成29年7月25日(火) 総会
- ③ 平成29年12月14日(木) 理事会

8. きょうと地域創生府民会議に参画

「明日の京都づくり」につながるオール京都で行う様々な取組みや地域主体の取組みについて、広報・啓発や協力することで府民参画を促進するため各種団体により構成されている協議会に参画しました。

- ① 平成29年6月28日(水) 総会

9. 京都マンション管理評価機構と意見交換

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いますが、5年以上にわたり活動報告を受けていないため、平成29年8月18日(金)、正副会長会議にて報告を求め、意見交換を行いました。本会は、3月末日をもって同機構から退会しました。

10. 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、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。

① 平成29年10月20日(金)

11. 自治会への加入促進に協力

平成29年3月に京都市と締結した「京都市における自治会・町内会の加入促進に関する協定」に基づき、ちらしを京宅広報5月号に同封、協会ホームページへの掲載(6月)、京宅広報9月号への掲載により会員への周知を図り、協力を呼びかけました。

12. 青森県居住支援協議会の研修会に講師を派遣

青森県居住支援協議会の事務局を務める青森宅建からの要請を受け、平成29年9月20日(水)、青森市で開催された同協議会の研修会において、京都市の空き家対策の概要と地域の空き家相談員制度について紹介するとともに、情報提供委員長が相談事例を交えながら相談員としての心構えなどについて講演しました。

監査報告書

平成30年4月24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 ㊟

私たち監事は、平成29年4月1日から平成30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。