



社団法人九州住宅建設産業協会
KYUJUKYO
 〒812-0011
 福岡市博多区博多駅前2-11-16
 第二大西ビル6階
 TEL : 092-472-7419
 FAX : 092-475-1441
 e-mail : info@kyujukyo.or.jp

九住協だより

Vol.2

九住協行事予定

行事	日時	会場	備考
初めてのマンション購入セミナー	① 9月3日(木) 13:00~14:30	イムズ 6F 九州電力イリス福岡	定員 20名 講師:(株)ふくおかマンションプラザ
	② 9月10日(木) 13:00~14:30	イムズ 6F 九州電力イリス福岡	代表取締役 山本 淳氏 ・マンション購入のメリット・デメリット
	③ 9月16日(水) 13:00~14:30	キャナルシティ 西部ガスリビングスタジオ Hinata	住まいのオール電化活用術 ・住宅ローン ・マンションの管理
	④ 9月24日(木)	現地視察	住まいのガス活用術
9月研修会	9月15日(火) 13時30分~16時30分	中小企業振興センター	集客減少時代の「攻めの集客戦略セミナー」講師:日本エルシーエー加藤有氏
第43回住協連全国大会	10月8日(木) 14時~	金沢市 (ANAクラウンプラザホテル)	8日(木)大会・懇親会 9日(金)ゴルフ会・観光
九住協ゴルフ会	10月15日(木)	福岡CC	
チャリティーボウリング大会	10月27日(火)	博多スターレーン	
戸建て購入セミナー	⑤ 11月12日(木) 13:00~14:30	イムズ 6F 九州電力イリス福岡	講師:(株)ふくおかマンションプラザ 代表取締役 山本 淳氏
	⑥ 11月18日(水) 13:00~14:30	キャナルシティ 西部ガスリビングスタジオ Hinata	・戸建て購入のメリット・デメリット 住まいのオール電化活用術 ・住宅ローン
	⑦ 11月26日(木)	現地視察	・戸建ての建築構造、セキュリティ 住まいのガス活用術
11月研修会	11月19日(木) 13時30分~16時30分	ARKビル	・「(仮題)組織活性化セミナー」 (株)ネオス 野口健二氏 ・「福岡市都市計画マスタープランの改定について」 福岡市都市計画課長 田梅 雅彦氏
忘年会	11月27日(金) 18時30分~	福新楼(天神)	
市民公開講演会	12月8日(火) 14時~16時20分	アクロス福岡 イベントホール	「裁判とミステリー」 夏樹静子氏
新年賀詞交歓会	1月14日(木) 18時~	ANAクラウンプラザホテル福岡	

平成21年度 市民公開講演会

1. 日 時:平成21年12月8日(火)14時~16時20分
2. 会 場:アクロス福岡 イベントホール(最大900名)
3. テーマと講師「裁判とミステリー」
夏樹静子
4. 主 催:(社)九州住宅建設産業協会
後 援:(社)全国住宅建設産業協会連合会
後 援:福岡市

5. タイムスケジュール

13時30分:開場
14時 :開会
主催者挨拶
夏樹静子氏講演(90分)
花束贈呈&お礼のことば
15時55分:福引き抽選会
16時20分:閉会

6. 講師プロフィール

夏樹静子(なつき・しずこ)

日本の女性推理作家の草分け的存在。

慶応大学在学中からNHKの推理番組の脚本を手掛ける。

1973年「蒸発」で日本推理作家協会賞、

1989年に仏訳「第三の女」でロマン・アバンチュール大賞

2007年日本ミステリー文学大賞などを受賞した。

このほか映画化された「Wの悲劇」、テレビドラマで知られる「弁護士朝吹里矢子」「検事霞夕子」のシリーズ、裁判を題材にした「量刑」、「てのひらのメモ」、腰痛に苦しんだ闘病記「腰痛放浪記椅子がこわい」など多彩な著書があり、社会性に富む題材が多い。

一般市民の参加者募集につきましては、9月中旬から各イベントコーナー等にチラシを配布する等によって行っておりますが、九住協会員の皆様方には10月中旬頃、事務局からご案内を致します。

九住協 8 月研修会開催



平成21年8月4日、九住協研修広報部会主催による8月研修会が、パピヨン24会議室にて行われ、51名が参加した。今回は、「不動産広告作成上の注意点について」と題して、九州不動産公正取引協議会 事務局長 山下裕之氏が講演、公正競争規約や不当景品類及び不当表示防止法などについて説明した。また「今日から使える！ビジネスカラー戦略」と題して(株)プロパティマネジメント Colorist 古川倫子氏が講演、色彩心理をビジネスにどのように活かすなどを説明され、興味深い話が聞けた研修会となりました。

九住協 9 月研修会開催



平成21年9月15日、九住協研修広報部会主催による9月研修会が、福岡県中小企業振興センターにて行われ、57名が参加した。今回は、「集客減少時代の攻めの集客戦略セミナー」と題して、(株)日本エル・シー・エー住宅不動産事業部の加藤氏と奥村氏が講演、今後の住宅市場と受注構造の変化や紹介営業構造の作り方、集客対策など3時間あまり説明した。講演では、説明を聞くだけでなく、ディスカッションを随所に折込、日頃、交流がない会員同士が意見交換し、今までの研修会とは一味変わった、内容の濃い研修会となった。

不動産広告作成上の注意点について(8月研修会より)

【公正取引協議会】

公正競争規約は昭和37年に制定された「すべての事業者が消費者に対して行う広告」を規制するもので、宅建業法においては次のような規制がある。

▽誇大広告の禁止(第32条)▽広告開始時期の制限(第33条)▽取引態様の明示(第34条1項)。この公正取引規約は公正取引協議会により運用されており、九州の不動産業界では19団体で組織される九州不動産公正取引協議会(以下=九公取)がこれにあたっている。

九公取の主な事業は▽研修事業▽広報事業▽相談・調査・指導業務の3点。このうち、調査・指導業務では県内に8つの調査指導委員会があり、違反広告を調査し、違反の事実が確認されれば事業者に対し指導を行っている。ただし、非会員(アウトサイダー)に対しては、景品表示法に基づき公正取引委員会から直接的に指導を受けることになる。九公取は県内に20名の消費者モニターを配置。新聞折込などをチェックして違反がないかを調査している。また、違反には「注意」・「警告」・「嚴重警告」・「罰金」の4つの段階があり、重いケースでは5万～10万円の罰金が科せられる。

【公正取引規約】

▽広告表示の開始時期の制限(規約第5条、宅建業法33条)

宅地の造成または建物の建築工事の完了前に行う広告に関しては、「宅地」については造成許可後、「建売住宅」や「マンション」については建築確認認可後でなければならない。

「建売住宅」は一戸建ての住宅の売買で、契約書は「土地建物の売買契約書」の1本。また「建築条件付宅地」の場合は「土地の売買契約書」と「建物請負契約書」の2本立てとなる。業界内では「売建住宅」という概念があるが、これは業法違反となる。

【建築条件付宅地】

従来、建築条件付宅地に関しては条文がなかったが、広告内の表示が「建売」と誤認されることが多く、2年前に「建築条件付宅地の特例」として規約に追加された。「建築条件付宅地」広告内の建物の表示に関しては①取引の対象は建築条件付土地であること②建築請負契約を締結すべき期限③建築条件が成就しない場合においては、土地売買契約は解除され、受領した金銭は遅滞なく返還すること④設計プランについては▽当該プランは土地購入者のための参考プランであること▽当該プランの建築代金およびその他の費用の内容と額を明示することが要件となる。建物の外観パースや間取り図を大きく掲載したり、土地と建物の総額を大きな文字で表示すると、建売住宅と誤認されるので注意が必要だ。また従来、建築条件付宅地の販売において、土地契約から請負契約の期間は3ヵ月以内と定めていたが、実際のケースでは土地と請負契約が同時になされているケースが数多くみられた。この事から公正取引委員会では、消費者が建売住宅と誤認しているとして、現在では土地の売買契約と建物の請負契約は3ヵ月以上の期間を開けるように改定されている。

【必要な表示事項】

不動産広告において必要な表示事項(規約第8条、施行規則第4条)は広告媒体・物件の種別ごとに規定されている。またインターネット広告に関しては「取引条件の有効期限」の代わりに「情報登録日または直前の更新日及び次回の更新予定日」を表示することになっている。この更新期限は2週間が目安とされる。

【予告広告の特例】

予告広告の特例(規約第9条、施行規則第6条)として必要な表示事項は▽予告広告である旨の表示(14ポイント以上)▽販売予定時期または取引開始予定時期▽本広告を行うまでは、契約または予約の申し込みに一切応じない旨、および申し込みの順位確保に関する措置を講じない旨▽すべての予定販売区画・販売戸数・賃貸戸数を一括して販売(取引)するか、または数期に分けて販売(取引)するかが確定していない場合は、本広告において販売区各数・販売戸数・賃貸戸数を明示する旨である。また、予告広告を行った場合、必ず本広告を▽予告広告を行った媒体で▽予告広告より大きなサイズで行わなければならない。

【アンケート調査】

「アンケート調査」をマスメディアで行う場合は▽物件を特定しない▽販売予定があると誤認させない事が必須であるが、「市場調査」の場合、面談や顧客リストへのDMを利用した場合に限り特定の物件を想定した「市場調査」は可能。

【特定事項の明示義務】

一般消費者が通常予期することの出来ない不利益な取引条件は明示する義務がある(規約第13条、施工期規則第9条)。「市街化調整区域」や「道路に適法に接していない」土地などを取引する場合、広告中の見やすい▽場所▽大きさ▽色彩▽分りやすい表現で明示する義務が課せられている。

【物件の内容・取引条件等に係わる表示基準】

物件の内容や取引条件などを表示する場合については、業者ごとにまちまちな表示にならないよう48項目にわたって客観的な基準を設け、一般消費者が容易に理解できる表示を行うこととしている(規約第15条、施行規則第11条)

【二重価格表示】

建物の場合次の条件をクリアすると二重価格を表示することができる。▽旧価格の公表時期および値下げの期間を明示したもの。▽値下げの時期から6ヶ月以内に表示するもの▽建築後2年以内の建物で、居住の用に供されたものでないこと。「旧価格」とは▽値下げの3ヶ月以前に公表された価格▽引下げ前3ヶ月以上にわたって実際に販売していた価格と定義される。また「割引表示」に関しては一定の条件に適合する取引の相手方に対し、販売価格や賃料から一定率または一定額の割引をする場合には、取引条件を明示し、販売価格や賃料から一定率または一定額の割引をする場合には、取引条件を明示し、割引率、割引額を明示する場合を除いて不当な二重価格表示に該当する。

【景品規約】

一般消費者に対していくらまで景品を提供できるかは「景品類の提供方法」により最高限度額が変わってくる。

▽一般懸賞景品(来場者・購入者などに抽選で提供する場合)は取引額の20倍または10万円のいずれか低い額(取引予定総額の2%以内)。▽総付景品(購入者全員に、または先着順で提供する場合)は取引総額の10%または100万円のいずれか低い額、と規定されていたが、現在は規制緩和で「総付景品」の場合の上限金額は撤廃されている。広告中で「キャッシュバック」と表現した場合「景品規約」には該当せず「値引き行為」となるため、上限価格の制限はない。

(社)九住協新会員入会のご勧誘のお願い

仲間の輪を広げる(社)九住協PR活動強化月間(7月～9月)は終わったところですが、今後とも、会員の皆さま方、知人等に対しまして、(社)九住協会員として入会のご勧誘にご協力いただきますよう宜しくお願い致します。

新会員獲得にご尽力いただいた方を平成22年度の総会において表彰。

(社)九住協入会申込要領

1、入会申込資格

- ① 法人、個人(支社、支店を含む)で、九州各県内において過去2ヶ年以上にわたり引き続き、住宅建設産業にかかわる業務を業とするもの。
 - ② 資本金1,000万円以上
 - ③ 従業員数10名以上
- 上記3項目をいずれも該当していること。
ただし、理事会が特に認めた者はこの限りではない。

2、入会申込手続き

入会申込書に、社名、代表者名、住所及び九住協会員2名以上の紹介者を記入し、下記の資料を添付して理事長宛申込を行うものとする。

- ① 登記簿謄本
- ② 定款
- ③ 決算報告書
- ④ 会社の概要(パンフレット、業種、役員名簿、役員数、資本金など)
- ⑤ 他団体加入状況

3、会費

	福岡本部	鹿児島県支部
入会金	100,000円(当分の間免除)	50,000円(当分の間免除)
会費	22,000円/月 (264,000円/年)	10,000円/月 (120,000円/年)

(社)九住協会員情報コーナー 【新入会員】(7~10月入会 敬称略)

平成21年10月1日	
福岡本部	96
鹿児島県支部	33
合計	129

(株)アトラスコーポレーション
(株)エフオール
(株)トライズ

村上 秀勝
福井 濃
内梨 喜一郎

【退会会員】

(株)シフトライフ
(株)コマーシャル・アールイー

(平成21年9月14日現在)

9月15日 福岡県中小企業振興センター 集客減少時代の「攻めの集客戦略セミナー」 講師：(株)日本丸・シー・エー 住宅不動産事業部 副部長 マンションチーマネージャー 加藤有氏 9月研修会	9月10日	パレスイン鹿児島	鹿児島県支部例会
	9月8日	ANAクラウンプラザホテル福岡	理事会
	8月21日	グランドハイアット福岡	研修広報部会
	8月4日	パピヨン24	8月研修会
	7月27日	ANAクラウンプラザホテル福岡	各部会・委員会合同会議
	7月22日	西武ハウス会議室	政治行政部会
	7月22日	ANAクラウンプラザホテル福岡	部会長・委員長会議
	7月16日	パレスイン鹿児島	鹿児島県支部例会
	7月16日	第二大西ビル	特定団体検査員研修会
	① 「不動産広告作成上の注意点について」 九州不動産公正取引協議会 事務局長 山下裕之氏 ② 「今日から使える！ビジネスカラー戦略」 (株)環プロパティマネージメント Colorist 古川倫子氏		

九住協活動実績