



実建がごしま



西郷隆盛の命日である9月24日を前に、西郷隆盛ゆかりの地を歩く「西郷どんの遠行」が毎年秋分の日に行われます。生誕地(加治屋町)と西郷屋敷跡(武2丁目)からそれぞれ出発し、座禅石や夏蔭城跡、城山本陣跡などを巡り、南洲神社・南洲墓地(上竜尾町)を目指し鹿児島市内約9kmを歩きます。

CONTENTS

本部主催研修会	2
開業支援セミナー報告・新入会 員等研修会報告	3
インスペクション情報	4
ITを活用した重要事項説明	5
税情報「財産を相続したとき」	6~7
不動産流通実務の注意点	8
空き家・空き土地有効活用相談会案内	9

敬老お祝い特集	10~11
支部だより	12~18
お知らせ	11
会務報告	18
新入会員・退会会員、各種お知らせ	19

2017
秋
No.166

本部主催研修会

9月22日（金）、鹿児島市民文化ホールで本部主催研修会を開催し、612名が受講しました。今回は、「広告作成上の注意点」や、平成30年4月1日から施行される「宅建業法改正（建物状況調査）の解説」、10月1日から可能となる「ITを活用した重要事項説明の解説」などを研修し、（一社）全国賃貸不動産管理業協会の入会案内など紹介をしました。

研修テーマ

①不動産広告作成上の注意点

講師：（一社）九州不動産公正取引協議会 調査役 山下裕之 氏

②既存住宅取得における宅建業者の業務のポイント（DVDによる）

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田龍太郎 氏
（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会 小野義和 氏

③賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明について

講師：（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会 研修部長 牧野幸男

④全宅管理 事業と入会のご案内

講師：（一社）全国賃貸不動産管理業協会 理事 大津 滝



公正取引協議会の山下氏



皆さん熱心に受講されました

鹿児島市民文化ホールその他、下記会場でも本部主催研修会を開催します。研修は、鹿児島市民文化ホールの研修を撮影したDVDにより行います。

開催日	開催場所	
10月11日（水）	日置市会場（南薩支部）	日置市商工会
10月12日（木）	鹿屋市会場（大隅支部）	リナシティかのや
10月18日（水）	南九州市会場（南薩支部）	川辺文化会館
10月19日（木）	曾於市会場（大隅支部）	大隅弥五郎伝説の里
10月23日（月）	薩摩川内市会場（北薩支部）	薩摩川内市国際交流センター
10月24日（火）	霧島市会場（始良伊佐支部）	サン・あもり
10月25日（水）	阿久根市会場（北薩支部）	A B Cパレス
”	奄美市会場（奄美支部）	奄美サンプラザホテル
10月26日（木）	始良市会場（始良伊佐支部）	加音ホール
10月27日（金）	指宿市会場（南薩支部）	指宿市立中央公民館
10月28日（土）	徳之島町会場（奄美支部）	ホテルニューにしだ

不動産開業支援セミナー

7月19日（水）、宅建協会6階研修ホールにおいて開業支援セミナーを開催し、21名が参加しました。

不動産業に興味のある方や開業を考えている方を対象に、現役の宅建業者としての講演、免許申請から開業までの流れ、宅建協会・保証協会の会員支援業務などを説明しました。

終了後、4名の方が個別相談をされ、宅建業や取引士に関する手続き、開業に向けた具体的な質問など熱心に相談されていました。

アンケートでは、「説明が分かりやすい」「開業までの流れを理解できた」などの意見も多数いただきました。

平成25年度から開催しています開業支援セミナーは、これまで241名が参加し、うち28名が宅建協会に入会されています。



吉田会長のあいさつ



大津常務理事の講演、皆さん熱心に話を聞いていました

新入会員等研修会

8月9日（水）、宅建協会6階研修ホールにおいて新入会員等研修会を開催しました。13名が参加し、皆さん熱心に受講されました。

「宅建協会と保証協会の組織と事業」の説明、「広告の規制」「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」「業法上の注意事項」「判例トラブル解説」などの研修を行いました。



業法上の注意事項を説明する牧野研修部長

相談委員研修会

宅建協会が毎週3回開催しています不動産無料相談は、会員の中から24名の委員が選任され、2名ずつ交代で担当しています。相談に対応するためには委員自身が常に新しい知識を習得しなければなりません。そこで、9月5日（火）、宅建協会顧問の上野英城弁護士を講師に招き、不動産トラブル事例について研修が行われました。研修後、各委員が対応に苦慮した相談案件について意見交換を行いました。

建物状況調査（インスペクション）と既存住宅売買瑕疵保険について

●宅建業法改正の平成30年4月1日施行（既存建物取引時の情報提供の充実）

- ①媒介契約の締結時に、建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付
- ②重要事項説明時に、買主等に対して、建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- ③売買等の契約の成立時に、建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

建物状況調査は、国の登録を受けた既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士（既存住宅状況調査技術者）が、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。

講習を終了していない建築士や検査事業者が実施する調査は、宅地建物取引業法に基づく建物状況調査には当たりません。

既存住宅状況調査技術講習実施機関一覧

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会
公益社団法人 日本建築士会連合会
一般社団法人 全日本ハウスインスペクター協会
一般社団法人 日本木造住宅産業協会
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会

上記、既存住宅状況調査技術講習実施機関は、講習を修了した建築士の情報をホームページで公開します。

既存住宅を売買する場合に、必ず建物状況調査を実施しなければならないものではありません。

しかし、建物状況調査を行うことで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができます。また、既存住宅購入後に建物状況調査の結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うことができます。

さらに、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等が無いなど一定の条件を満たす場合には、既存住宅売買瑕疵保険に加入することができます。なお、既存住宅売買瑕疵保険に加入するための検査の有効期限は1年となっています。

既存住宅売買瑕疵保険の加入に当たっては、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者が建物状況調査を実施するなど一定の条件を満たすことが必要です。そのため、既存住宅売買瑕疵保険の加入希望のある売却希望者が建物状況調査を実施する意向がある場合には、調査実施者として住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人をあっせんすることが適切です。

住宅瑕疵担保責任保険法人一覧

株式会社 住宅あんしん保険
住宅保証機構 株式会社
株式会社 日本住宅保証検査機構（JIO）
株式会社 ハウスジーマン
ハウスプラス住宅保証 株式会社

10月1日からITを活用した重要事項説明が可能となりました

国土交通省では、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を改定し、10月1日からITを活用した重要事項説明を可能としました。

① ITを活用した重要事項説明（IT重説）とは

宅建業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、**テレビ会議等のITを利用して行うもの**。パソコンやテレビ等の端末を利用して、**対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要**。「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に取り扱うものと規定。

② IT重説を行える不動産取引

・賃貸契約に関する取引に限定。

③ IT重説を行える宅地建物取引業者・宅地建物取引士

・すべての宅地建物取引業者・宅地建物取引士についてIT重説の実施が可能。（事前登録等は不要）

※宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

第35条第1項関係

宅地又は建物の賃借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取り扱いについて

宅地又は建物の賃借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを利用するに当たっては、**次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項説明と同様に取り扱うこととする**。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

(1)宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、**図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること**。

※解説

具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定められていないが、一定の性能や動画の双方向性等が担保されている機器が必要。

(2)宅地建物取引士により**記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること**。

※解説

PDFファイル等による電子メール等の電磁的方法による交付は認められない。

(3)重要事項の説明を受けようとする者が、**重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること**。

※解説

- ・相手方の画像や音声を取引士側の端末等で確認できること
- ・取引士側の画像や音声を説明の相手方の端末等で確認できること
- ・説明の相手方に事前送付している重要事項説明書等が、説明の相手方の手元にあること

(4)宅地建物取引士が、**宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること**。

※解説

説明の相手方の画面に取引士証が映し出されるように、自身のカメラに取引士証をかざし、説明の相手方に、取引士証の画像を確認してもらい、顔写真と取引士の顔が同じこと、取引士の氏名、取引士証の登録番号等を確認してもらうことが必要。

※重要事項説明書の送付・返送

宅建業者が**重要事項説明を受ける者に重要事項説明書を2部送付**し、宅地建物取引士がITを活用した重要事項説明をした後、**重要事項説明を受けた者が重要事項説明書の内容を確認・記名押印等をして、1部を宅建業者へ返送**する必要があります。

11月11日～11月17日は『税を考える週間』です。

(国税庁ホームページより)

財産を相続したとき



相続税って
どのような場合に
かかるの？



財産を相続したときの税金

亡くなった人から各相続人等が相続や遺贈などにより取得した財産の価額の合計額が基礎控除額を超える場合、相続税の課税対象となります。

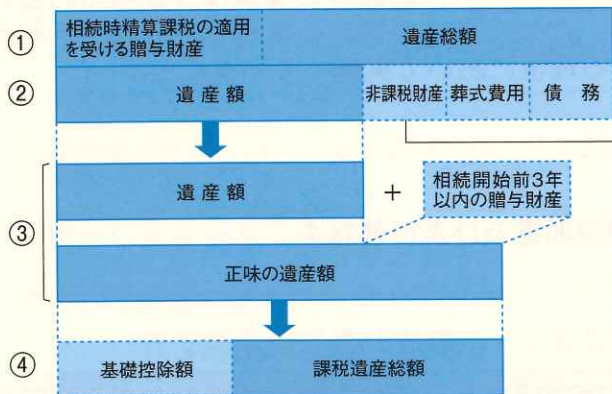
相続税の課税対象となる課税遺産総額の計算

- ① 相続や遺贈によって取得した財産(遺産総額)の価額と、相続時精算課税の適用を受ける財産の価額を合計します。
- ② ①から債務、葬式費用、非課税財産を差し引いて、遺産額を算出します。
- ③ 遺産額に相続開始前3年以内の暦年課税に係る贈与財産の価額を加算して、正味の遺産額を算出します。
- ④ ③から基礎控除額を差し引いて、課税遺産総額を算出します。
注:正味の遺産額が基礎控除額を超えない場合には、相続税はかかりません。

相続税の計算

- ① 課税遺産総額を法定相続分どおりに取得したものと仮定して、それに税率を適用して各法定相続人別に税額を計算します。
- ② ①の税額を合計したものが相続税の総額です。
- ③ ②の相続税の総額を、各相続人、受遺者及び相続時精算課税を適用した人が実際に取得した正味の遺産額の割合に応じてあん分します。
- ④ ③から配偶者の税額軽減のほか、各種の税額控除を差し引いて、実際に納める税額を計算します。

◎課税遺産総額の計算



$3,000万円 + 600万円 \times \text{法定相続人の数} = \text{基礎控除額}$

注:被相続人に養子がいる場合、法定相続人の数に含める養子の数は、実子がいるときは1人(実子がいなくて2人)までとなります。「相続税の総額」の計算においても同じです。

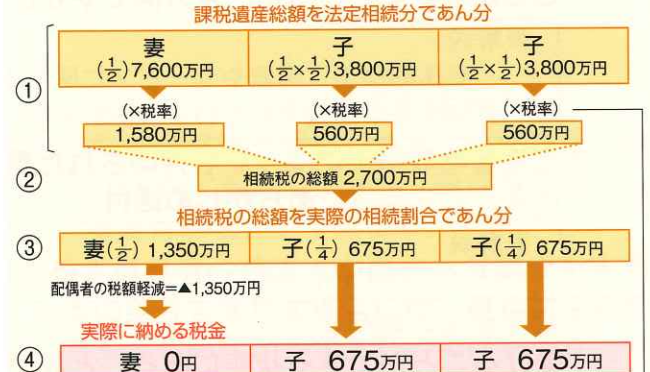
非課税財産

- ① 墓所、仏壇、祭具など
- ② 国や地方公共団体、特定の公益法人に寄附した財産
- ③ 生命保険金のうち次の額まで
 $500万円 \times \text{法定相続人の数}$
- ④ 死亡退職金のうち次の額まで
 $500万円 \times \text{法定相続人の数}$

◎相続税の計算例

正味の遺産額が2億円で、妻と子2人が法定相続分どおりに相続した場合

$$2億円 - (3,000万円 + 600万円 \times 3) = 1億5,200万円$$



◇法定相続分の主な例

相続人	法定相続分
子がいる場合	配偶者 2分の1
	子 2分の1(人数分に分ける)
子がいらない場合	配偶者 3分の2
	父母 3分の1(人数分に分ける)
子も父母もいない場合	配偶者 4分の3
	兄弟姉妹 4分の1(人数分に分ける)

◇相続税の速算表

法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超 ~ 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 ~ 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 ~ 1億円以下	30%	700万円
1億円超 ~ 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 ~ 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 ~ 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超 ~	55%	7,200万円

配偶者の税額軽減(配偶者控除)

配偶者が遺産分割や遺贈により実際に取得した正味の遺産額が1億6,000万円までか、配偶者の法定相続分相当額までであれば、配偶者に相続税はかかりません。

なお、配偶者控除を受けるためには、相続税の申告書の提出が必要です。

注:正味の遺産額のうち仮装又は隠蔽されていた部分は、配偶者の税額軽減の対象とはなりません。



宅地や建物を
相続したらどのように
評価するの?

宅地や建物の評価方法

宅地は路線価等を基に評価します。

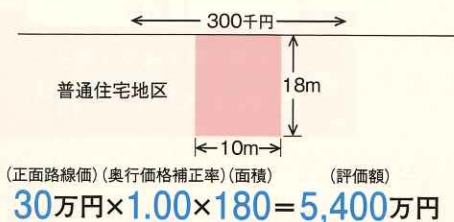
建物は固定資産税評価額によって評価します。

相続税や贈与税を計算する場合の宅地や建物の評価方法は、次のとおりです。

宅地

- 路線価方式又は倍率方式で評価します。
 - 路線価及び倍率は、国税庁ホームページで閲覧することができます。
- 路線価方式:** 路線(道路)に面する標準的な宅地の1㎡当たりの価額(路線価)を基に計算した金額で評価します。

◎路線価方式による評価額の計算例



注:普通住宅地区における奥行18mの場合の奥行価格補正率は、1.00です。

税額から控除されるもの

〈未成年者控除〉

相続人が20歳未満の方の場合は、20歳に達するまでの年数1年につき10万円が控除されます。

〈障害者控除〉

相続人が障害者の場合は、85歳に達するまでの年数1年につき10万円(特別障害者の場合は20万円)が控除されます。

〈暦年課税に係る贈与税額控除〉

正味の遺産額に加算された「相続開始前3年以内の贈与財産」の価額に対する贈与税額が控除されます。

〈相続時精算課税に係る贈与税額控除〉

遺産総額に加算された「相続時精算課税の適用を受ける贈与財産」の価額に対する贈与税額が控除されます。

なお、控除しきれない金額がある場合には、申告をすることにより還付を受けることができます。

倍率方式: 路線価の定められていない地域についての評価方式で、固定資産税評価額に一定の倍率を掛けて計算した金額で評価します。

〈小規模宅地の場合〉

亡くなった人などが事業や住まいなどに使っていた土地のうち一定の事業用の土地の場合は400㎡、一定の居住用の土地の場合には330㎡、一定の貸付用の土地の場合には200㎡までの部分(小規模宅地)については、次の割合が減額されます。なお、小規模宅地の減額を受けるためには、相続税の申告書の提出が必要です。

区分	減額率
居住用・事業用で一定の要件を満たすもの	80%
貸付用で一定の要件を満たすもの	50%

建物

建物の固定資産税評価額によって評価します。

申告と納税

〈相続税の申告・納税〉

相続人は、相続の開始があったことを知った日(通常は被相続人が死亡した日)の翌日から10か月以内に、被相続人の住所地の所轄税務署に申告・納税する必要があります。

注:相続税の納付については、次の場合を除き、各相続人等が相続又は遺贈により受けた利益の価額を限度として、相互に連帯して納付しなければならない義務が課せられています。

- ① 本来の納税義務者の相続税の申告書の提出期限等から5年以内に税務署長(国税局長)が、「納付通知書」を発していない場合
- ② 本来の納税義務者が延納の許可を受けた相続税額に係る相続税
- ③ 本来の納税義務者が農地や非上場株式などの相続税の納税猶予の適用を受けた相続税額に係る相続税

〈延納制度〉

相続税額が10万円を超え、かつ納期限(納付すべき日)までに金銭で納付することを困難とする事由があるときは、申請により年賦払いによる方法で納めることができます。この場合には、利子税がかかるほか、原則として担保の提供が必要となります。

〈物納制度〉

延納によっても金銭で納付することを困難とする事由があるときは、相続した財産(物納適格財産であるなど、一定の要件を満たしたものに限られます。)で納めることができます。

注:延納又は物納をするには、納期限(納付すべき日)までに所轄税務署に申請書及び手続に必要な関係書類を提出し、許可を受ける必要があります。

〈被相続人の所得税・消費税の申告〉

所得税及び復興特別所得税・消費税及び地方消費税の申告をすべき方が年の途中で亡くなった場合は、相続人はその全員の連名により、被相続人が死亡した日の翌日から4か月以内に、被相続人の住所地の所轄税務署に確定申告をします。

その他の税情報についても、国税庁ホームページをご覧ください。

不動産流通実務の注意点

1. 公簿売買と実測売買

- 公簿売買は、公簿の1つである土地の登記記録上の地積をもって売買対象面積とし、売買代金を決定する方法です。契約締結後もしくは引渡し後に買主が実測をした結果、その実測売買と売買金額の基礎となった登記記録上の面積が異なっても、売買代金は精算されません。

この方法は公簿面積と実測面積の差異が少ない場合、山林、原野、田畑等の測量費用が売買代金に比べ過大となる取引の場合に使われます。

- 実測売買は、①契約締結時まで実測を行い、その実測面積によって取引を行う方法（精算なし）、②単位面積当たりの代金額を確定し、契約時は登記記録上の地積で売買金額（概算）を決めておいて、残代金の決済をするまでに実測を行い、その実績面積に基づいて売買代金額を確定し精算する方法の2種類があります。

- 実測面積の基となる測量図は「官民境界・民々境界のすべての境界について隣接地所有者立会いのもとに境界確認を行い、これに基づき測量し作成された測量図」が基本となります。ケースによっては官民査定を省略した測量図を利用することがあります。

※ 宅建業者は、公簿面積と実測面積が一致しないことを知っていますが、反対に、一般消費者は概ね一致すると思っています。このギャップがトラブルを引き起こします。公簿売買と実測売買の相違を売主・買主にあらかじめ説明することが重要です。

※ 公簿売買とする場合に「境界明示は不要」と誤解している宅建業者もいます。境界の確認は公簿売買でも必ず行なってください。これにより相隣関係も把握でき、トラブル防止に役立ちます。

2. 接道義務

- 都市計画区域や準都市計画区域では、建築物の敷地は、建築基準法で定める道路に2 m以上接していなければなりません。これを「敷地の接道義務」といいます。

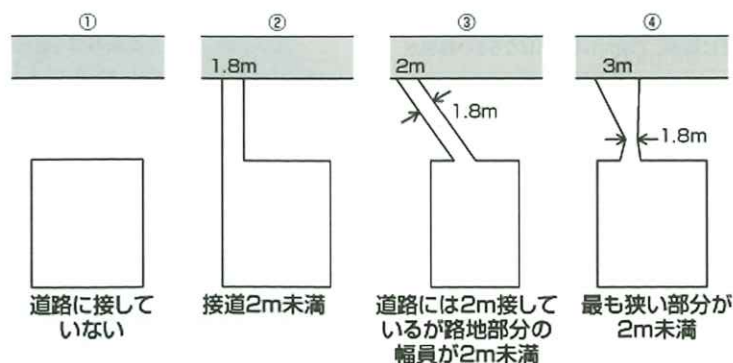
- 2 m以上の接道が規定されている趣旨は、避難及び通路の安全の確保を図ることにあります。したがって、

① 道路に接する間口が2 m以上でなければなりません。

② 路地状部分の幅は、狭いところでも2 m以上が確保されていることが必要です。接道する長さ（間口の広さ）は1ヶ所で2 m以上あることを要します。複数の接道部分がある場合でも、各接道の長さを合算することはできません。

- 路地状部分によってのみ道路と接する場合は、その路地状部分の幅員が少なくとも2 m以上なければならないとされています。つまり、道路と路地状部分が接触する箇所が2 m以上あっても、路地状部分の幅員が2 m未満であったり、途中で狭くくびれている場合は、適法とみなされません。

※ 下の図は、いずれも接道義務を満たしていない事例です。建物を建築可能とするためには、接道義務を満たすように隣接する土地の一部を買い取る、または、借りる（この場合、将来の紛争防止の観点から地役権を設定しておくことが望ましい）などの対応が必要です。





空き家・空き土地に関する幅広い相談に専門の相談員がお答えします。

空き家・空き土地 有効活用 相談会・講演会

平成29年 **11/12** 日 10:00~16:00

【会場】鹿兒島商工会議所ビル 4階アイムホール・会議室
(鹿兒島市東千石町 1-38)

定員 **200名**
(お申込み必要)
入場無料



記念講演 13:30~14:30

講師 **岡本 安代さん**

テーマ 家は家族で過ごすための暮らしの器
~大変だと言わずに笑おう!~

岡本家、家族の約束

講師プロフィール 5人の子どものママで、現役アナウンサー。通称マアウンサー!鹿兒島生まれ鹿兒島育ちの生粋の薩摩おじよ。2001年、鹿兒島読売テレビにて共に夕方ニュースのキャスターを担当していた岡本善久氏と結婚、フリーに。10年で5人の子どもの授かる。現在、KYT鹿兒島読売テレビにて情報番組・かごビタ、ユメイロ@ネットのリポーターを務めるほか、マアウンサーとして講演会活動を行う。女性として素敵に生きるための「女性学」の授業も好評。

税金のこと・相続のこと・リフォームのことなどのお悩みを
弁護士等の専門家がお答えします! この機会にぜひご相談ください。

相談無料・予約不要

弁護士
空き家・空き土地に関する
法律・トラブル等

税理士
空き家・空き土地に関する
税務

司法書士
空き家・空き土地に関する
相続・登記

建築士
空き家の
リフォーム・耐震等

土地家屋調査士
空き家・空き土地の
登記・境界・測量等

宅地建物取引士
空き家・空き土地の
売買・賃貸等の有効活用

主催 / (公社)鹿兒島県宅地建物取引業協会、(公社)全国宅地建物取引業保証協会鹿兒島本部 後援 / 鹿兒島県

お問い合わせ先



私たち、ハトマークグループは、みんなを笑顔にするために
地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指します。
(公社)鹿兒島県宅地建物取引業協会

〒890-0052 鹿兒島市上之園町24-4

E-mail info@k-takken.com

TEL 099-252-7111
FAX 099-257-1452

鹿兒島 宅建 検索
<http://www.k-takken.com>

駐車場はありませんので、公共交通機関をご利用ください。



■お申込み方法 / FAX・E-mail・郵送・お電話にてお申込み承ります。氏名・住所・電話番号をご連絡ください。申し込み締め切り 平成29年 **11月6日**(月)

FAXでの お申込み	お名前	〒	ご住所	電話番号()	-
---------------	-----	---	-----	---------	---

祝

おめでとうございます

敬老の日を祝して、会員等慶弔規程に基づき、満年齢が次の年齢の会員に敬老祝金が支給されました。今年、①77歳（喜寿）②80歳（傘寿）③88歳（米寿）90歳（卒寿）になられた会員の方々は次の通りです。これからもお元気に営業を続けていただきたいと思います。

（敬称略）

鹿児島北	喜寿 ：平 勝郎（たいら商事） 徳重 松雄（まつお不動産） 福田 昉二（ダイヤエンジニアリング株） 平川 堅三（日東商事有） 濱島 辰雄（株ディア） 傘寿 ：久留須正則（有豊栄ハウス） 寺田 陸子（株寺田殖産） 能勢 敏郎（能勢産業株） 吉野 學（吉野不動産） 米寿 ：中山 和夫（中山不動産）	石原 清信（有南州測量設計） 尾辻 靖弘（有尾辻不動産） 園田 愛子（そのだ不動産） 金澤 徳次（日邦不動産） 今西 義丸（九州建設工業株） 長崎 勇（南日本殖産株）
鹿児島南	喜寿 ：渡邊 稔（リーベンビル有） 藤崎一三（有丸福商事） 傘寿 ：長野 俊臣（有不動産トレードセンター） 米寿 ：永留 忍（永留不動産） 榊富 士江（光洋不動産） 卒寿 ：穎川 重義（エガワ不動産） 觸 堅保（しんわ地所）	永山 在紀（南国殖産株） 松田 豊子（甲南産業株） 米盛 庄司（株まこと謝恩会） 野村 實（有日産ホーム）
北 薩	喜寿 ：松元 才蔵（有現代企画） 米寿 ：田代 藤夫（株藤都不動産）	傘寿 ：田中 政治（有南日本不動産） 卒寿 ：山内 勢喜（有山内洋品店）
大 隅	喜寿 ：横山 弘人（横山不動産） 傘寿 ：浜元 公夫（浜地所） 永田 義文（有永田不動産）	春日 貞行（春日不動産）
奄 美	喜寿 ：平田 行一（太平住建） 米寿 ：中村 一三（東亜観光株）	傘寿 ：井川 静男（井川不動産）

今回、対象の方々にFAXにてアンケートをお願いしました。

1. ご自分の健康維持のため心掛けていることはどんなことですか。

回答 十分な休養・睡眠、規則正しい生活、バランスのとれた食事・三食きちんと食事をとる、適度な運動（ラジオ体操・ゲートボール・軽めのスクワット運動など）、健康診断を1年に1～2回は必ず受ける、くよくよしない、気楽に仕事をする。規則正しい生活で十分な休養・睡眠をとり、食事に気を付け、適度な運動をしている方が多いようです。40年位毎朝ラジオ体操を続けている方もいらっしゃいました。また、ストレスを溜めないことも現役で宅建業を続ける秘訣かもしれません。

2. いま、生きがいに感じていることはどんなことですか。

回答 仕事、後継者の育成、休日などに趣味（旅行、ドライブ、ゴルフ、グランドゴルフ、家庭菜園、読書など）を楽しむ、家族（特に孫）との交流、外出、人々との出会い、人と話すこと、地域のサロン活動。現役で宅建業を営んでいらっしゃる方々なので、一番多い回答は「仕事に生きがいを感じている」でした。「仕事に集中している」「後継者（息子）に任せても何らかの形で仕事に携わる」「生涯現役で頑張ります」という回答もいただきました。

皆さん、仕事を頑張り、休日は趣味や家族・友人と会ってしっかり息抜きをされているようです。

3. 宅建業における思い出、若手の会員の方々へのアドバイス、協会へのご意見など、ございましたら教えて下さい。

回答 宅建業における思い出

- ①宅建の免許を取得して、開業後初めて売買契約が成就したときの大きな喜びが思い出されます。
- ②宅建協会設立に携われたこと、宅建協会の部長・委員長をさせていただいたことが思い出です。

若手の会員の方々へのアドバイス

- ①業者の人、社員の人達もスーツ姿が増えて、プライドをもって仕事をされている時代を迎え、企業として人生として成長してもらいたい。
- ②世間から不動産屋はと、陰口を言われぬよう、正々堂々、大らかな気持ちで全ては人の為に、自分に正直に尽くしてもらいたい。時間は掛かるかも知れませんが必ず自分に（会社に）還って来ます。
- ③常にお客様の事を考え、仕事をすることです。
- ④宅建業だけではなく、外に仕事を持つことです。
- ⑤誠意！
- ⑥誠実な仕事をするということです。
- ⑦不動産の専門家として、若手の会員の方々がどんどん育ってほしいです。
- ⑧宅建業の事務処理の仕方・作業の順序など困ったときには、経験豊富な先輩方にお聞きすることが早道ではないかと、私も大変お世話になりました。
- ⑨皆さんの今後の仕事がありますように！

協会へのご意見

協会全員での旅行計画立案はできないものかと思います。

皆様、アンケートにご協力感謝いたします。

（株）鹿児島県不動産会館からのお知らせ

株主の皆様には、日頃より当社運営にご理解とご協力を賜りお礼申し上げます。

平成29年5月30日開催されました当社第46期定時株主総会に剰余金処分承認に関する件を提案いたしましたところ、今期は配当することが承認されました。

株主の皆様に対して、封書にて、配当金額、配当金を振り込む旨、振込口座番号をお知らせ願いたい旨ご通知致しましたが、まだ、返信をいただけていない株主がいらっしゃいます。

定款で受領期限も規定されておりますので、早目にご返信して受領下さいますようお願い致します。

お問い合わせ先 (株)鹿児島県不動産会館 TEL 099-252-7120

**宅建協会・保証協会・不動産会館
休業日のお知らせ**

12月29日(金)～1月3日(水)の期間、宅建協会・保証協会・支部事務所・不動産会館の業務を休業致します。ご理解とご協力をお願い致します。