

Takken News



国内最大の不動産ネットワーク
宅建協会

No.167
2018冬



霧島市西郷公園
(photo: 広報部 上野部員)

【 広報誌名称及び表紙デザインの変更 】

2017 冬号 (No.163) にて募集しました広報誌の新名称は、「Takken News (宅建ニュース)」に決定致しました。ご応募いただきました皆様ありがとうございました。

今回から新名称での広報誌発行となり、名称変更に伴い、表紙デザインも一新致しました。

なお、四季に合わせ年 4 回 (1 月、4 月、7 月、10 月) の発行は今まで通りです。

鹿児島県内には伝統的な祭や行事、名所旧跡などが数多くあります。表紙写真は、「温故知新」をテーマに、そのとき話題の場所やその時期に行なわれる行事などを中心に紹介していきたいと考えています。

表紙写真



「霧島市西郷公園 西郷隆盛像」

今回は、明治維新 150 年、NHK 大河ドラマ「西郷どん」の放送を機に、「日本一大きな西郷どん」を紹介します。

霧島市西郷公園は、鹿児島空港より国道 504 号を挟んで真向かいにあります。薩摩藩の別邸を思わせる門構え、門をくぐると、人物像として日本一大きな西郷隆盛像が立っています。

1977 年の西郷隆盛没後 100 年事業として、京都霊山護国神社に建立するため彫刻家の古賀忠雄氏により作成されました。ところが、依頼者の死去により建立計画が浮き、富山県の倉庫に眠ったままの状態となった西郷像の存在を知った旧溝辺町の有志が募金を集め、1988 年に誘致し、像の周辺を公園として整備しました。

公園内には、西郷どんの遺品や西南戦争を題材とする錦絵などが展示されています。



作品名「現代を見つめる西郷隆盛像」
(高さ 10.5m、重さ 30t、台座 5m)

CONTENTS

新年のご挨拶(吉田会長) —————	3	宅地建物取引士資格試験、無料相談会、	
「新しい力強い鹿児島」の実現を目指して		不動産開業支援セミナー —————	11
(三反園知事) —————	4	宅建業者の退去交渉と弁護士法 ————	12
新年賀詞交歓会 —————	5	宅建業法及び関係法令情報(報酬額の改正) —	13
理事会・幹事会 —————	6	お知らせ —————	14
おはら祭り参加 —————	7	会員だより —————	15
空き家・空き土地有効活用相談会 ————	8	支部だより —————	16~22
全宅連九州地区連絡会交流会 —————	9	会務報告 —————	22
秋の叙勲、女性会員等研修会、		新入会員、退会会員、各種お知らせ ————	23
新入会員等研修会 —————	10		



新年のご挨拶

(公社) 鹿児島県宅地建物取引業協会
会長 吉田 稔

新年、明けましておめでとうございます。

皆様におかれましては、つつがなく新しい年をお迎えのこととお慶び申し上げます。

昨年は、北朝鮮がミサイル実験を繰り返す中、トランプ氏が米国大統領に就任し、その政策や言動の影響で国際情勢の不安定化が加速したと言われます。一方国内では、いざなぎ景気を超え戦後2番目に長い好景気が続き、株価の高騰、雇用や失業率などが改善されたものの、中小企業や地方には実感が乏しい状況が続いています。

こうした中、明治元年から150年目にあたる今年は、全国で「明治維新150周年」事業が展開され、NHK大河ドラマ「西郷どん」の放送も始まりました。鹿児島県内でも「明治維新150周年」及び「西郷どん」に関連した事業が展開され、観光など様々な経済効果が期待されます。

さて、今年は、5年毎の住宅・土地統計調査が実施される年です。空き家数及び空き家率が上昇を続ける中、空き家対策や既存住宅流通促進のための様々な施策が実施されています。

宅地建物取引業におきましては、改正宅地建物取引業法の「既存建物取引時の情報提供の充実」が今年4月1日に施行されます。建物状況調査（インスペクション）に関して、調査を実施する者（インスペクター）のあっせん、重要事項説明で調査結果の概要を説明することで当事者に建物の状態を把握していただき、調査結果などにより当事者間で合意した内容を売買契約書に記載することで、既存建物の瑕疵トラブルを未然に防止し、円滑な流通に繋がることを期待致します。

また、全宅連及び全政連を通じ、低額物件の報酬額の見直しの要望活動を行って参りました結果、空き家等対策の一環として報酬額告示が改正され、今年1月1日より400万円以下の物件を対象に、売主から受けることのできる報酬に現地調査等に要する費用を加算できることとなりました。加算した報酬額の合計は18万円プラス消費税が上限です。今後、地方における空き家及び空き土地流通の促進、会員皆様の負担軽減となりますことを願います。

本会は、公益社団法人として、このような法改正などについてホームページや広報などを活用した情報提供及び各種研修等の充実を図り、行政が実施する「空き家バンク」などへの協力、一人暮らしを始める機会の多い高校3年生へトラブル未然防止を目的に「はじめての一人暮らしガイドブック」の無償配布、巡回しての無料相談を含む不動産無料相談業務など、継続的に社会貢献に努めて参ります。

協会組織及び運営に関しまして、平成28年度から規則の見直しなどを進めて参りました。特に、役員候補者選挙において、これまで離島など投票会場から遠方の正会員や取引で日程が合わなかった正会員など、投票に参加することができない正会員がいましたが、郵便投票を導入することで正会員全員が参加できるようになります。今年の役員改選から実施されますので、皆様のご理解ご協力をお願い致します。

皆様方の益々のご繁栄とご健勝をお祈り申し上げ、新年のご挨拶とさせていただきます。



「新しい力強い鹿児島」の 実現を目指して

鹿児島県知事 三反園 訓

新年、明けましておめでとうございます。

鹿児島県宅地建物取引業協会におかれましては、日頃から、宅地建物取引業の適正な運営について、大きく貢献されていることに対し、深く敬意を表しますとともに、県政の推進に多大な御支援・御協力を賜り、心から感謝を申し上げます。

我が国は、本格的な人口減少社会の到来や少子高齢化の進行、経済のグローバル化や技術革新の急速な進展などにより、社会のあらゆる面で大きな変革期を迎えています。

こうした中、私は、「県民が主役の県政」を行うために、様々な機会で県民の皆様のお話を直接伺うとともに、子育て支援と高齢者の生き生き支援を重点施策の2本柱として、医療機関等における住民税非課税世帯の未就学児の窓口負担無料化などの各種の取組を進めてまいりました。

本年も引き続き、時代の変化に的確に対応しながら、全力を挙げて取り組んでまいりますので、皆様の御支援・御協力をお願いいたします。

さて、いよいよ明治維新150周年の節目となる記念すべき年を迎えました。NHK大河ドラマ「西郷どん」の放送も始まりました。また、去年は、第11回全国和牛能力共進会宮城大会において、鹿児島黒牛が悲願の「和牛日本一」の栄冠に輝きました。そして、本年夏頃には、奄美の世界自然遺産登録の可否が決定される予定です。登録されれば、屋久島と合わせ2つの世界自然遺産を持つ唯一の県となりますので、国内外からの注目が集まるこの絶好の機会を最大限に生かすため、官民一体となったオール鹿児島で、自信と勇気にあふれる鹿児島を取り戻す機運を盛り上げていきたいと考えております。

さらに、本年3月には、新たな県政ビジョンを策定中し、「鹿児島に生まれてよかった、鹿児島に住んでよかった。」と実感できる鹿児島をつくってまいります。

建築や住宅の分野について申し上げますと、去年は、住宅セーフティネット法の改正により、空き家等を活用した高齢者や子育て世帯など住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が開始されたほか、居住支援法人を指定して、高齢者等の入居の円滑化を促進することとなりました。また、県といたしましても、「鹿児島県建築物耐震改修促進計画」を改定し、防災拠点建築物への耐震診断の義務づけ等、建築物の耐震化を一層促進することとしたところでもあり、これらの取組を通じて、安心・安全な社会の実現を目指してまいりたいと考えております。

貴協会におかれましては、これまで、各種の事業に積極的にお取り組みいただいているところですが、本年4月からは、宅地建物取引業法の改正により、宅地建物取引業者による既存建物の取引時における建物状況調査（インスペクション）の説明義務が求められることにもなっており、消費者が求める安心できる取引のため、貴協会の役割と責任はますます大きくなっていくものと考えております。

引き続き、業務の適正な運営と宅地・建物の流通の一層の円滑化に御尽力いただきますことを期待しております。

年頭に当たり、公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会のますますの御発展と、会員の皆様の御多幸・御活躍を祈念いたしまして、新年の御挨拶といたします。

新年賀詞交歓会を開く

- 平成30年1月4日（木）
- 宅建協会 6階研修ホール
- 約70名出席



保証協会鹿児島本部など関係団体と共催で新年賀詞交歓会を開催しました。
会員の皆様、国会議員及び県議会議員の皆様、鹿児島市長にご出席いただき、盛大な新年賀詞交歓会となりました。

吉田会長の年頭の挨拶の後、来賓の皆様から祝辞をいただきました。



吉田会長



金子衆議院議員



宮路衆議院議員



尾辻参議院議員



野村参議院議員



園田参議院議員



堀之内県議会議員



桑鶴県議会議員



堀口県議会議員



園田県議会議員



長田県議会議員



大園県議会議員



森鹿児島市長

代理出席の方々の紹介、祝電披露があり、会場は終始和やかで、新年の幕開けに相応しい会になりました。



たくさんの方々が出席されました



皆様のご健勝と商売繁盛を祈念致します

第3回理事会・第2回幹事会

平成29年11月28日（火）、宅建協会6階研修ホールにおいて、宅建協会理事会及び保証協会鹿児島本部幹事会が開催されました。理事37名のうち36名出席、監事5名のうち4名出席。

宅建協会理事会

17件の報告の後、4件の議案を協議しました。

- 報告事項
- ①平成29年度上半期事業報告について
 - ②平成29年度上半期会務報告について
 - ③平成29年度上半期収支計算報告並びに監査報告について
 - ④平成29年度本部主催研修会実施について
 - ⑤平成29年度宅地建物取引士資格試験実施について
 - ⑥鹿児島県審議会等への委員の推薦について
 - ⑦支部担当者の変更について
 - ⑧総務財務部員の変更について
 - ⑨鹿児島南支部担当理事、副支部長の辞任について
 - ⑩空き家、空き土地有効活用相談会実施について
 - ⑪おはら祭り参加について
 - ⑫九州北部豪雨救援金の贈呈について
 - ⑬有期雇用パート職員退職に伴う補充採用について
 - ⑭始良伊佐支部事務所改修工事について
 - ⑮宅地建物取引業法改正に伴う契約書等の改訂について
 - ⑯平成30年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書提出について
 - ⑰平成30年新年賀詞交歓会開催について



資格審査報告



監査報告

- 第1号議案 アットホーム(株)との業務協定書、覚書締結に関する件
第2号議案 平成29年度会費未納による会員資格停止に関する件
第3号議案 広報誌「宅建かごしま」名称変更に関する件
第4号議案 役員候補者等選出規則実施要領制定に関する件

第1号議案は、アットホーム(株)の図面配付システムについて、宅建協会会員を対象に会費及び印刷・配付料金を割引く協定で、賛成多数で決議されました。

第2号議案は、規則に基づき、会費・延滞料未納により9会員の会員資格停止が決議されました。

第3号議案は、広報誌新名称が「宅建ニュース」に決定しました。

第4号議案は、一部修正の上、賛成多数で決議されました。



保証協会鹿児島本部幹事会

2件の報告がありました。

- 報告事項
- ①平成29年度上半期事業報告及び会務報告について
 - ②平成29年度上半期収支計算報告並びに監査報告について

おはら祭り参加

平成29年11月2日・3日に開催された第66回おはら祭りは、281連・約25,000人が参加し、両日で232,000人（主催者発表）の観客が詰めかけました。

宅建協会も鹿児島北支部・鹿児島南支部の会員を中心に、3日午後の部に44名で参加し、宅建協会及びハトマークをPRしました。



出発前に最後の練習



吉田会長と甲冑隊を先頭に「いざ出陣」



踊りもきれいに揃っていました



特に女性の踊りは圧巻でした



佐田支部長・濱田支部長を中心に皆さん楽しく踊っていました



ハトマークもしっかりPR！



皆さん楽しんで参加して下さいました



雨の中、参加された皆さんお疲れさまでした

(photo 広報部 秋口部員)

空き家・空き土地 有効活用相談会

平成29年11月12日（日）、鹿児島商工会議所ビルにおいて、空き家・空き土地有効活用相談会を開催し、記念講演と専門家による相談会を実施しました。

1. 記念講演「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 岡本安代アナウンサー

母として子育てに仕事にポジティブに活躍されている姿が、「人生が変わる1分間の深い話」で特集が組まれるほど大反響を呼んだ岡本安代アナウンサーに講演をしていただきました。

日本女子アナウンサー界最多の3男2女のママ（本人調べ）通称ママウンサーは、基本主婦であるとして、平日の生活スケジュールを参考に、家は家族のホームグラウンドであるから家族でいかに前向きに過ごすかを説明し、岡本家の三大スローガン「テンション高めに！腰は低めに！」「人には優しく！」「同じやるなら全力で！」を参加者みんなで復唱するなど、楽しく、また、為になる講演でした。



2. 空き家・空き土地有効活用相談会

別室で、弁護士、税理士、司法書士、建築士会、土地家屋調査士、宅地建物取引士による相談会を実施しました。

「所有する賃貸物件の賃料見直し・高齢な借主がいるのが不安」「相続した土地を売却したときの税金は？」「土地は父名義、建物は子名義、売却したときの税金は？」「自宅に隣接する賃貸建物を解体したときの固定資産税は？」「相続による登記手続きは？」「空き家（空き土地）の売却」など、様々な相談に各専門家が対応しました。



全宅連九州地区連絡会交流会

平成29年12月13日、佐賀県において、九州・沖縄8県の役職員が出席し、九州地区連絡会交流会が開催されました。昨年までの分科会に分かれて意見交換をするのではなく、今回は、法改正や全宅連関連事業などの研修及び説明が行われました。



研修会

深沢綜合法律事務所の高川佳子弁護士を講師に招き、次のテーマで研修会がありました。

- ①平成28年度宅建業法の改正とインスペクションについて
- ②IT重説について
- ③空家問題について
- ④民法改正について



高川弁護士

全宅連関連事業の説明



全宅連・全宅保証
伊藤博会長

全宅連・全宅保証 伊藤会長の挨拶の後、全宅連関連事業の説明がありました。

- ①宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額」の改正について

(全宅連 木幡事務局長)

- ②宅建協会への入会促進事業及び一般消費者等に対する「無料相談所」・「ハトマークサイト」のPR（認知度向上）について

(全宅連 木幡事務局長)

- ③「不動産キャリアパーソン研修制度」の周知と募集活動について

(全宅連人材育成委員会 伊本委員長)

- ④一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の事業案内及びPR活動について

(全宅管理 佐々木会長)

- ⑤一般財団法人ハトマーク支援機構の事業案内PRについて

(ハトマーク支援機構 和氣理事長)

- ⑥「宅建企業年金基金」の概要と加入勧奨の説明について

(宅建企業年金基金 松尾理事長)



全宅管理
佐々木正勝会長



全宅企業年金基金
松尾宣文理事長



全宅連人材育成委員会
伊本憲清委員長



ハトマーク支援機構
和氣猛仁理事長

平成29年 秋の叙勲受章

この度、吉田稔会長が永年に亘り宅地建物取引業の発展に寄与されたことを認められ、旭日双光章受章の栄に浴されました。おめでとうございます。



吉田 稔 会長
(有)アイワエステート
鹿児島南支部)

会員の中には、様々な分野で活躍されている方々がいらっしゃいます。

次の各氏が叙勲の栄に浴されました。おめでとうございます。

旭日中綬章：川畑 俊彦 様
(南生建設株、鹿児島北支部、元全国建設業協会副会長)

旭日双光章：水野 昭信 様
(有)鹿児島不動産サービス、始良伊佐支部、元大口市議)

女性会員等研修会

平成29年11月7日(火)13時から、宅建協会6階研修ホールにおいて、女性会員等研修会を開催し、37名が出席しました。

1部は、元相談委員長が体験、また、相談を受けたトラブル事例とその解決法の話。2部は、鹿児島市内で予定されている開発計画や小学校の児童数の推移から見た今後の不動産の動きなど。講師の話に参加された皆さん熱心に聞き入っていました。

第1部 「体験に学ぶ不動産トラブルの解決法」 講師：平和ホーム 桑畑 綱男 氏

第2部 「かごしま これからの5年」 「隣地余剰容積の利用」

講師：(有)すべ産業 須部 純範 氏

第3部 質疑応答



※女性委員会ではボランティア活動の一環として、ペットボトルキャップ及び使用済み切手の回収に参加しています。協会本部1階事務所で集めていますので、皆様のご協力をお願い致します。

新入会員等研修会

平成29年11月27日(月)、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、17名が参加し、熱心に受講されました。

「宅建協会及び保証協会の組織と事業」の説明、「広告に関する規制」「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」「判例によるトラブル解説」などを研修しました。



宅地建物取引士資格試験

宅地建物取引士資格試験が、平成29年10月15日（日）に鹿児島大学（郡元キャンパス）及び志学館大学で実施され、11月29日（水）に合格者が発表されました。

合格基準は、50問中35問以上の正解（登録講習修了者は45問中30問以上の正解）した者です。

全国の総数（ ）内は登録講習修了者				
申込者数	受験者数	受験率	合格者数	合格率
258,511名 (53,027名)	209,354名 (47,487名)	81.0% (89.6%)	32,644名 (9,464名)	15.6% (19.9%)
鹿児島の総数（ ）内は登録講習修了者				
申込者数	受験者数	受験率	合格者数	合格率
15.6% (19.9%)	1,862名 (271名)	81.3% (91.6%)	210名 (31名)	11.3% (11.4%)

無料相談会

鹿児島県と宅建協会共催による宅地建物取引に関する無料相談会を県内4カ所で開催しました。

会場	薩摩川内市 川内文化ホール	南九州市 川辺文化会館	始良公民館	鹿屋市役所	
実施日	11月6日	11月13日	11月20日	11月30日	
相談者数	1名	7名	5名	14名	
延べ相談件数	2件	10件	9件	15件	
相談受付者	弁護士	1件	2件	2件	5件
	税理士	0件	3件	4件	2件
	司法書士	1件	3件	2件	3件
	土地家屋調査士	0件	1件	1件	2件
	県建築課職員	0件	0件	0件	0件
協会相談員	0件	1件	0件	3件	

今回の相談会では、約3分の2が相続に関する相談で、相続手続き、相続税、登記簿上の名義が亡祖父または亡父のまま、遺言書の作成、相続放棄、生前贈与などでした。その他に、不動産の売却に関する相談（譲渡税、不動産の権利書がない、宅建業者に依頼するべきかなど）、土地の分筆、境界確認、親の代から貸している土地、空家を貸家にしたいなどの相談がありました。

不動産開業支援セミナー

平成29年12月13日（水）、宅建協会6階研修ホールにおいて、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開業支援セミナーを開催し、15名が参加しました。

現役の宅建業者としての講演、免許申請から営業開始までの流れ、宅建協会・保証協会の会員支援業務などを説明し、また、日本政策金融公庫鹿児島支店の中島課長に開業資金や融資の説明をしていただきました。

終了後の個別相談は、4名の方が開業資金や具体的な免許申請の内容など、熱心に質問されました。



宅建業者の退去交渉と弁護士法

弁護士法72条は、無資格、無規律な非弁護士の法律事件介入による弊害防止のため、「**弁護士でない者が、報酬を得る目的で、業として、同条本文所定の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを禁止する規定**」と解されており（最高裁 昭和46年7月14日判決）、たまたま、縁故者が紛争解決に関与するとか、知人のため好意で弁護士を紹介するとかについては禁止の対象外とされています。

宅建業者が不動産の媒介に関連して、建物賃借人との退去交渉を、建物所有者より依頼されることが実務上ありますが、弁護士法に抵触しないようご注意ください。

（判例1. 弁護士法に違反しないとされた事例、東京地裁 平成26年6月13日判決）

Xより本件建物を売却したいがAに占拠されて困っているとの相談を受けた宅建業者Y2の従業員Y1は、Aとの面談により、XからAへの本件建物の譲渡契約が交わされていること、Aが既に本件建物のリフォーム工事を始めていること等がわかったため、素人では解決困難と考え、弁護士BをXに紹介したが、Xの依頼を受けた弁護士Bの退去交渉が進展しなかったことから、早く解決したいXは、Y1に対しAとの直接交渉を依頼した。Y1は、Aと直接交渉することにつき弁護士Bへ連絡するようXに念押しした上で、Aとの交渉を行った。

Y1は、Aより手付倍返しの100万円、支払済の譲渡代金分割金21万円、実施済のリフォームの支出等に係る解決金100万円、計221万円の支払い条件にて退去に応じるとの意向を聞きXに伝えたところ、XはAの条件を受け早期に解決したいとしたため、Y1はXより預かった221万円をAに交付し、任意退去に成功した。なお、退去交渉に関する報酬はY1個人としてもY2としても得ていなかった。

本件退去交渉当時88歳であったXは、その後、Y1、Y2に対し、「Y1の退去交渉は、弁護士法72条に違反する。また、Xの認知症による判断能力の不足に乗じた無断交渉である。Y1はAに対する退去交渉を違法に行った不法行為責任を負い、Y2はこれにつき使用者責任を負う。」として、Aに支払った解決金より手付倍返し相当額を差し引いた121万円を不法行為による損害とした損害賠償請求を行った。

裁判所は、従業員Y1の退去交渉において、**弁護士法抵触の要件たる「報酬を得る目的」及び「業とする」は認められず、また、高齢である建物所有者の意思能力欠如に乗じ無断で行ったものとも認められないとして、その請求を棄却した。**

（判例2. 弁護士法に違反するとされた事例、最高裁 平成22年7月20日判決）

土地家屋の売買業等を営む法人Y1の代表取締役Y2らが、Y1の業務に関し、Y2らが弁護士でなく、Y1が弁護士法人でもないのに、報酬を得る目的で、業として、A社から同社の所有する賃貸ビルの賃借人との立退交渉の委託を受けた。Y1らは、本件ビルの賃借人らに対し、Y1が同ビルの所有者である旨虚偽の事実を申し向けるなどした上、賃借人らに不安や不快感を与えるような振る舞いもしながら、賃貸借契約の合意解除契約を締結するなどして明渡しを受けた。

Y1は16億6411万2046円の報酬を受け、Y2は主導的かつ必要不可欠な役割を果たし、報酬として約15億7000万円もの膨大な利益を取得した。また、明け渡し交渉を分担した専務取締役Y3は3,000万円、総括本部長Y4は2,000万円、部長のY5及びY6は500万円、総括本部長補佐Y7は1,000万円という多額の報酬をそれぞれY2から受け取った。

東京地裁（平成21年1月20日）は、**弁護士法違反を認め、被告法人Y1を罰金300万円に、同Y2を懲役2年（執行猶予4年）に、同Y3を懲役1年6月（執行猶予3年）に、同Y4、同Y5、同Y6及び同Y7をそれぞれ懲役1年（執行猶予3年）に処し、本件による犯罪収益及び各被告が得た報酬について、預金の没収及び追徴する判決を下した。**

被告の控訴に対し、東京高裁（平成21年10月21日）は、**控訴を棄却した。**

さらに被告の上告に対し、最高裁（平成22年7月20日）は、**上告を棄却し、刑が確定した。**