

## 宅建協会 第7回定時総会

平成30年5月28日（月）鹿児島サンロイヤルホテルにおいて、定時総会を開催しました。

総会は906名（資格審査時823名。書面表決351名含む。）の会員、三反園訓鹿児島県知事、柴立鉄彦県議会議長（代理 大園清信県議会副議長）、田之上耕三自民党県議団宅地建物調査会会長ほか多くのご来賓に出席いただき、祝辞をいただきました。

吉田会長より表彰状授与・感謝状贈呈（特別表彰3名、表彰5名、感謝状3名、会員歴40年感謝状34名）がありました。



三反園鹿児島県知事



柴立県議会議長代理  
大園県議会副議長



田之上自民党県議団  
宅地建物調査会会長

その後、議事に入り、報告事項3件の報告の後、議案3件が提案され、決議されました。

### 報告

- 1 平成29年度事業報告及び会務報告について
- 2 平成30年度事業計画について
- 3 平成30年度収支予算について

### 議案

- 1 平成29年度収支決算報告承認に関する件及び監査報告
- 2 綱紀委員会規則一部改正に関する件
- 3 平成30年度、平成31年度役員選任に関する件

## 保証協会鹿児島本部 第7回定時総会

同会場において、公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会鹿児島本部の定時総会を開催し、報告事項4件の報告の後、議案1件が提案され、決議されました。

### 報告

- 1 平成29年度事業報告及び会務報告について
- 2 平成29年度収支決算報告及び監査報告について
- 3 平成30年度事業計画について
- 4 平成30年度収支予算について

### 議案

- 1 平成30年度、平成31年度役職者（幹事及び監事）選任に関する件

## 吉田総会長再任（第2回理事会・幹事会）

宅建協会定時総会終了後直ちに理事会を開催し、平成30年度・平成31年度会長に吉田稔理事（鹿児島南支部、(有)アイワエステート）が再任されました。



再任された吉田会長

また、保証協会定時総会終了後直ちに幹事会を開催し、平成30年度・平成31年度鹿児島本部長に吉田稔幹事が再任されました。

## 全宅連・全宅保証 定時総会

6月28日（木）ホテルニューオータニ（東京）において、全宅連及び全宅保証の定時総会が開催されました。



総会の冒頭、10年にわたり会長を務めた伊藤会長は「昨年度は創立50周年記念行事をはじめ順調に事業を進めることができました。今年度は、既存住宅流通活性化対策として安心R住宅制度への対応、教育研修事業の充実の他、現在、国土交通省で検討されている賃貸管理業の法制化への対応等が重点項目となります」と述べられた後、「私は当総会をもって退任します。大変長い間ご支援いただいた皆様には厚く御礼申し上げます」と退任の挨拶をされました。

両協会とも「平成29年度事業報告」、「平成30年度事業計画」及び「平成30年度収支予算」が報告され、決議事項である「平成29年度決算」及び「役員を選任」が賛成多数により承認されました。

定時総会後に開催された理事会において、新会長に（公社）神奈川県宅建協会会長の坂本 久氏が選出されました。坂本会長は「これから先を見据え、力強く筋肉質な全宅連を皆様とともに作りたい。特に地方活性化に関する要望を多く耳にしている。ハードルが高いことは十分承知しているが、皆さんのパワーと英知、つながりを生かして取り組みたい。また、ハトマークグループビジョンでは『皆に笑顔を』とうたっているが、まずは我々の仲間から笑顔にしていくことで、消費者の笑顔にもつなげていきたい」と挨拶されました。



左から山下徳隆副会長（高知）、加藤信一副会長（福井）  
坂本 久会長（神奈川）、内山俊夫副会長（埼玉）

## 全宅管理 定時総会

6月29日（金）ホテルニューオータニにおいて、全宅管理の定時総会が開催されました。

佐々木会長は「賃貸住宅には事故物件を取り扱わざるを得ないことがあり、こういった物件の取り扱いには一定期間を経過した場合には消費者への説明義務を免除してほしいと国土交通省に要望している。賃貸住宅管理業者登録制度の普及には、登録したくなる制度づくりが必要。賃貸住宅事業者はオーナーや住んでいる人の生命と財産を守る仕事を担っているのであり、地域を守る一員として活動するべきだ」と挨拶されました。

「平成29年度事業報告」、「平成30年度事業計画」及び「平成30年度収支予算」が報告され、決議事項である「平成29年度決算」及び「役員を選任」が賛成多数により承認されました。

定時総会後に開催された理事会において、佐々木正勝会長が再任されました。



## 明治 150 年記念式典に出席しました

明治維新から150年にあたることを記念した式典が、5月25日（金）鹿児島県総合体育センターで開かれ、およそ3,000人が参加しました。協会から永野広報部長が参加しました。

式典は、先人の偉業を学び、次世代に引き継ごうと鹿児島県が開いたもので、三反園知事は「150年の時を経た今、私たちも未来に向けて新しい時代を切り開くべく高い志を抱き、正しい道突き進もうではありませんか」と挨拶されました。

秋篠宮ご夫妻も出席され、秋篠宮さまは明治維新からの日本の歩みについて触れながら歴史に学ぶ大切さを強調されたうえで、「先人たちの偉業も含めた薩摩の風土の特質を後生に伝えていくべく、その気持ちも新たに本式典を開催することは、これからのわが国を背負っていく人々にとって大きな励みになるものと考えます」と述べられました。

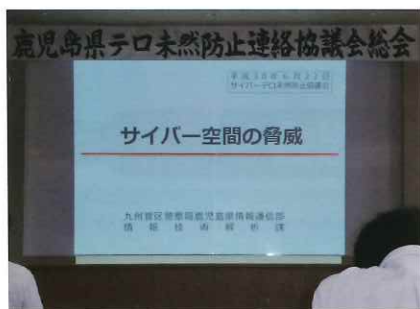
翌26日（土）、明治150年記念フェスティバルが同総合体育センターで開催されました。



## 鹿児島県テロ未然防止連絡協議会総会に出席しました

6月22日（金）、鹿児島県警察本部において鹿児島県テロ未然防止協議会総会が開催され、宅建協会から広報部の永野部長の他2名が出席しました。

平成29年度活動報告、平成30年度活動計画、テロ未然防止に関する申し合わせ、役員改選などが承認され、「税関におけるテロ対策について」「サイバー空間の脅威について」講演がありました。



## 明治維新 150 年記念第 67 回おはら祭り振興会総会に出席しました

6月27日（水）、鹿児島市中央公民館においておはら祭り振興会総会が開催され、宅建協会から永野広報部長が出席しました。

毎年11月2日、3日に開催される「おはら祭り」、第67回を迎える今年は、明治維新150周年を記念して大河ドラマ「西郷どん」の出演者の招聘や、「西郷隆盛」「篤姫」「大久保利通」の仮装パレード及びコンテストなどが予定されます。

宅建協会は、今年も11月3日午後の部に参加致します。9月に参加者募集をする予定です。皆様のご参加心よりお待ちしております。



## 不動産相談委員研修会

6月27日（水）宅建協会6階研修ホールにおいて、不動産相談委員の研修会を実施しました。最初に会長より委嘱状交付があり、委員の自己紹介の後、研修を行いました。

### 研修内容

- ①不動産相談委員の業務内容  
事務局が相談員の心得や対応要領などを説明しました。
- ②少額訴訟の紹介  
相談者に紹介する機会の多い少額訴訟制度を中馬委員長が説明しました。
- ③判例トラブル解説（DVDによる）



## ニュース&トピックス情報



最近、会員専用ページのニュース&トピックスに掲載された情報は次のとおりです。詳細はホームページをご覧ください。

- 【不動産コンサルティング 基礎教育のご案内】
- 【不動産コンサルティング技能試験】
- 【夏季の省エネルギーの取組について】
- 【屋外広告物適正化旬間の実施について】
- 【犯罪収益移転防止法第6条の規定に基づく「確認記録」・「取引記録」の参考様式】
- 【「ハトマークサイト LULL HOME' S B2 連動」オプションのご案内】
- 【平成30年度住宅関係制度講演会開催について】
- 【反社会的勢力データベース照会システムの改修】
- 【従業者名簿の様式について】
- 【宅建協会変更届出書式のダウンロードについて】

- 【宅建協会廃業届出書式のダウンロードについて】
- 【免許申請書など県様式のダウンロードについて】
- 【鹿児島県不動産コンサルティング協会主催平成30年度第2回研修会・懇親会について】
- 【宅建協会諸規則】
- 【「ハトサポ」新会員認証システムの開始とID・パスワードの登録手続きのお願い】
- 【宅建業法改正の実務がわかるガイドブックについて】
- 【土壌汚染解決サービスの提供を開始】
- 【新たにIT重説+物件写真撮影研修メニュー提供を開始】

## 総務省統計局からのお願い

### ①平成30年住宅・土地統計調査へのご協力のお願い

今年は住宅・土地統計調査の年です。調査は全国約370万世帯・鹿児島県内約63,000世帯を対象として5年毎に10月1日現在で行われます。今回の調査では、調査票による回答のほか、スマートフォンやタブレット端末からのインターネット回答を導入しました。

調査対象地域に居住する世帯には統計調査員が9月から10月かけて「調査のお知らせ」「調査票など」の配付、「調査票」の回収でお伺いします。その際、オートロックマンションなどについて、調査が円滑に実施できるよう統計調査員の建物内への立入り等にご配慮をお願い致します。

また、今回から必要に応じて、共同住宅等に対して調査員業務の委託が可能な仕組みを取り入れています。地方公共団体から業務委託の要請等がありましたら、ご協力をお願い致します。

### ②小売物価統計調査（動向編）家賃調査へのご協力のお願い

小売物価統計調査（動向編）では、借家の家賃を把握するため、民営借家世帯を対象にした家賃調査を実施します。家賃調査地区は、原則5年毎に選定します。平成31年1月から新たな家賃調査地区で調査を開始しますので、対象地区において、建物内にお住まいの世帯にお伺いできるよう、調査員の建物内への立入り等にご配慮をお願い致します。



## 宅地建物取引士資格試験

- 試験実施日 平成30年10月21日(日) 午後1時～午後3時  
登録講習修了者は午後1時10分～午後3時
- 試験会場 鹿児島大学(郡元キャンパス)  
※試験会場は追加・変更をする場合があります。
- 受験申込方法 インターネット(<http://www.retio.or.jp>)又は受験申込書を郵送
- 受験申込  
受付期間 インターネット:平成30年7月2日(月)9:30～  
7月17日(火)21:59まで  
郵送:平成30年7月2日(月)～7月31日(火)※当日消印有効
- 受験料 7,000円
- 受験案内・  
申込書配布期間 平成30年7月2日(月)～7月31日(火)  
及び配付場所 紀伊國屋書店(アミュプラザ鹿児島)、ブックスミスミオプシア店、  
ジュンク堂書店(鹿児島店)、くまざわ書店(与次郎店・鹿屋店)、ブック  
センターリリーズ(国分店・始良店)、明屋書店(川内店)、県土木部建築  
課、県支所、県地域振興局、宅建協会本部・支部で配布
- 合格発表 平成30年12月5日(水)

お問い合わせ先/(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会 TEL099-252-7111 <http://www.k-takken.com>

## 不動産コンサルティング技能試験

- 試験実施日 平成30年11月11日(日) 択一式試験及び記述式試験
- 試験地 札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・  
沖縄の12地区
- 受験申込受付期間 平成30年8月1日(水)～9月18日(金)
- 受験申込方法 (公財)不動産流通推進センターのホームページからのWeb申込みのみ
- 受験料 30,800円(消費税等含む)
- 合格発表 平成31年1月11日(金)

お問い合わせ先/(公財)不動産流通推進センター TEL03-5843-2079 <http://www.kindaiika.jp/>

## 宅地建物取引士証交付講習会のご案内

宅地建物取引士証の交付申請をしようとする者及び、その有効期限の更新申請をしようとする者は、交付の申請前6ヶ月以内に行われる都道府県知事の指定する講習(法定講習)を受講しなければなりません。

更新の対象者には、講習実施日時・申込手続などを示した案内ハガキをお送りします。

- 講習日:平成30年8月8日(水)、9月5日(水)、10月24日(水)、11月14日(水)、  
12月12日(水)、平成31年1月16日(水)、2月13日(水)

お問い合わせ先/(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会 研修部 TEL099-252-7111

## 宅建協会・保証協会・不動産会館 休業日のお知らせ

8月14日(火)・15日(水)は、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。

# 建物状況調査について

建物状況調査とは、既存住宅（①人の居住の用に供した住宅、または②建設工事の完了の日から1年を経過した住宅、のいずれかに該当するもの）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。

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）が実施します。それ以外の者が調査しても宅建業法上の建物状況調査にはなりません。

なお、建物状況調査の対象となるのは既存住宅です。戸建て住宅、共同住宅共に対象となります。また、賃貸住宅も対象となります。店舗や事務所は対象ではありませんが、店舗併用住宅の場合、住宅部分（店舗部分との共用部分を含む）が基本的な建物状況調査の対象となります。

## 平成30年4月1日から宅建業者に新たに義務付けられた内容及び各書式に追加した内容

### (1) 媒介契約に関して（宅建業法第34条の2第1項第4号）

既存建物の売買または交換の媒介契約締結時に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面を依頼者へ交付しなければなりません。

#### 標準媒介契約書の追加内容

建物状況調査を実施する者のあっせんの有無（有・無）

（建物状況調査を実施する者のあっせん）

第〇条 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんを行うこととした場合にあっては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあっせんしなければなりません。

### (2) 重要事項説明に関して（宅建業法第35条第1項第6号の2イ及びロ）

既存建物に関する重要事項として以下の事項を説明しなければなりません。

- ① 建物状況調査（実施後1年を経過していないものに限る）を実施しているかどうか、実施している場合にはその結果の概要
- ② 設計図書、点検記録その他建物の建築および維持保全の状況に関する書類で、国土交通省令で定めるものの保存状況

#### 重要事項説明書（宅建協会書式）の追加内容

※ ①は、建物賃貸借の重要事項説明書にも追加されました。

① 建物状況調査の結果の概要（既存の建物のとき）	
建物状況調査の実施の有無	有 ・ 無
建物状況調査の結果の概要	
② 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の建物のとき）	
	保存の状況
①確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時のもの）	有 無
②検査済証（新築時のもの）	有 無
増改築等を行った物件である場合	
③確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築等のときのもの）	有 無
④検査済証（増改築時のときのもの）	有 無
建物状況調査を実施した住宅である場合	
⑤建物状況調査結果報告書	有 無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合	
⑥既存住宅性能評価書	有 無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合	
⑦定期調査報告書	有 無

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着工した住宅である場合	
⑧新耐震基準等に適合していることを証する書類 書類名： ( )	有 無
備考	

### (3) 売買契約書に関して（宅建業法第37条第1項第2号の2）

既存建物の売買または交換の契約成立時に、建物の構造耐力上主要な部分等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を交付しなければなりません。

#### 不動産売買契約書（宅建協会書式）の追加内容

（建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項）

第18条 建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、売主・買主双方が確認した事項  
（有 無）※「有」の場合、確認した事項は下記の通りです。

① 専門的な第三者による調査結果（有 無）

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要
資料作成者	
資料作成年月日	平成 年 月 日

② 前号以外に確認した事項（有 無）

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### 以上により「追加された主な業務内容のチェックリスト」

4月1日改正宅建業法により追加された主な業務内容をまとめましたので、参考にして下さい。

追加された主な業務内容	チェック
依頼者へ「建物状況調査」の制度概要を説明	
依頼者に対し、建物状況調査を実施する既存住宅状況調査技術者のあっせん可否を提示	
<b>「あっせん可」の場合</b> 依頼者が調査実施者のあっせんに希望するか確認 媒介契約書の作成、媒介契約の締結と書面の交付 「あっせん可」かつ「依頼者があっせんに希望する」場合は <b>「あっせん有」</b> 「あっせん不可」または「依頼者があっせんに希望しない」場合は <b>「あっせん無」</b>	
<b>（客付業者）売主に調査の確認</b> 購入希望者が建物状況調査を希望する場合は、売主に調査の承諾を貰う必要がある。	
<b>あっせん業務</b> 既存住宅状況調査技術者に関する情報提供、見積書の取得など調査実施に向けた具体的なやり取りを行う。 <b>（元付業者）あっせん有の場合</b> <b>（客付業者）あっせん有で、調査を売主が承諾した場合</b>	
<b>※建物状況調査の実施</b> ア) あっせんの結果、売主または購入希望者が調査を依頼した場合 イ) あっせんは無くとも、売主または購入希望者が自ら調査を依頼した場合	
<b>「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の写しを入手</b> あっせんの有無に拘わらず、（重要事項説明の時点で）1年以内に建物状況調査が実施されているとき	

<p><b>契約に向けた相手方との具体的な条件交渉</b> 建物状況調査の結果などをもとに、具体的な契約条件を交渉</p>	
<p><b>重要事項説明書の作成、重要事項説明と書面の交付</b></p>	
<p>① 建物状況調査の概要（既存の建物のとき） 1年以内に実施された建物状況調査がある場合は「有」 1年以内に実施された建物状況調査がない場合は「無」 「有」の場合は、「建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）」の写しを添付して説明する。詳細な説明が必要なときは、調査した既存住宅状況調査技術者に説明を要請する。 1年以内に実施された建物状況調査が複数ある場合、直近の建物状況調査が重要事項説明の対象となる。それ以外に、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる建物状況調査を別途認識している場合には、当該建物調査についても説明することが適当。</p>	
<p>② 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況（既存の建物のとき） 国土交通省令で定める書類の保管の有無を調査し、重要事項説明書に記載する</p>	
<p><b>売買契約書の作成、売買契約の締結と書面の交付</b> 「建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、売主・買主双方が確認した事項」は、下記①②のいずれか1つでも「有」の場合は「有」、①②ともに「無」の場合は「無」</p>	
<p>① 専門的な第三者による調査結果 建物状況調査など専門的な第三者による調査が行われ、その調査結果の概要を重要事項として宅建業者が説明した上で契約に至った場合は「有」とし、資料作成者氏名及び資料作成日を記載する。 調査結果をもとに、売主・買主間で何らかの合意がある場合は、特約事項に記載する。</p>	
<p>② 前号以外に確認した事項 上記①以外で売主・買主双方が客観的に劣化事象等を確認し、かつ、その結果を取引価格等に反映した場合など、既存住宅の状況が実態的に明らかに確認されるものであり、かつ、それが法的にも契約の内容を構成していると考えられる特別な場合は「有」とし、確認した内容を記載する。</p>	
<p>※ 確認した事項が有る場合の例 ・専門的な第三者による調査は実施していないが、売主が把握している雨漏りなどを告知書で買主に告知し、買主も目視により確認した上で、取引価格に反映した。 ・建物状況調査の結果の概要に記載されていない雨漏りなどが調査後に発生し、売主がその旨を告知書で買主に告知し、買主も目視により確認した上で、取引価格に反映した。</p>	
<p>※ 確認した内容の記載例 「売主及び買主は、本件建物 2 階南東側居室の天井に雨漏りの跡（写真別添）が存することを目視により確認した。」 確認した内容をもとに、売主・買主間で何らかの合意がある場合は、特約事項に記載する。</p>	

## 瑕疵保険について

今回の住宅状況調査のほか、依頼者に瑕疵保険を勧める場合は、媒介契約を締結する前に「瑕疵保険」の制度概要について説明しましょう。

依頼者が「既存住宅状況調査技術者のあっせん」と「瑕疵保険の加入」を希望したときは、「既存住宅状況調査技術者」で、かつ、「住宅瑕疵保険責任保険法人の登録検査事業者」をあっせんしましょう。

建物状況調査について、詳しい業務の流れは平成 30 年 4 月に会員の皆様へ配付致しました「宅建業法改正の実務がわかるガイドブック」をご覧ください。または、協会事務局までお問い合わせ下さい。