

Takken News



国内最大の不動産ネットワーク
宅建協会

No.170
2018秋



西郷南洲謫居跡

表紙写真



さいごうなんしゅうたつきよあと

「西郷南洲謫居跡」(photo 奄美支部 師玉支部長)

幕末、徳川幕府の大老井伊直弼による安政の大獄の際、薩摩藩は幕府から追われる西郷隆盛に奄美大島へ身を隠すよう命じます。西郷隆盛は奄美大島の龍郷で暮らす約3年の間「菊池源吾」と名乗り、地元の名家・龍家の愛加那を妻に迎えて一男一女をもうけました。

写真の西郷南洲謫居跡は、愛加那と生まれてきた菊次郎のために、台風が当たらない場所を村中くまなく探し、西郷自ら設計して現在の場所に建てられたそうです。現在、西郷ゆかりの品や、勝海舟が碑文を書いた石碑などを見ることができます。

また、西郷隆盛が龍郷の阿丹崎湊に上陸した際、船を係留した老松が「西郷松」と呼ばれるリュウキュウマツでした。残念なことに2011年「立ち枯れ」という判断で切り落とされてしまい、今では記念碑だけが残っています。その西郷松を利用して作られた西郷隆盛と愛加那の木像が、龍郷町役場近くにある「りゅうがく館」入口に展示されています。



①西郷南洲謫居跡、②西郷松跡、③りゅうがく館

CONTENTS

研修会・セミナー報告	3~5	税情報「土地や建物を売ったとき」	10~11
全宅連等理事会報告	5	災害への備え	12
既存住宅市場流通活性化検討ワーキング、		支部だより	13~18
ホームページ情報	6	主な会務報告	18
国土利用計画法、会員年代別グラフ	7	新入会員、退会会員、各種お知らせ	19
敬老お祝い特集	8~9		

役員研修会

9月21日（金）宅建協会6階研修ホールにおいて、熊谷則一弁護士を講師に招き役員研修会を開催しました。

「公益社団法人の理事・監事の役割と理事会運営について」をテーマに、公益法人制度の概要、理事の義務及び権限、社員総会・理事会の運営ルール、罰則など、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律の規定を中心に講義していただきました。

事前質問や講義後の質疑応答も含め、詳しく説明していただきました。



講師の熊谷弁護士



不動産開業支援セミナー

8月22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、9組10名が参加されました。

担当の稲元総務企画部長の講演、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した。また、共催の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、6名の方が開業資金や免許申請手続きなど、熱心に質問されました。



本部主催研修会

10月2日（火）鹿児島市民文化ホール（第2ホール）で本部主催研修会を開催し、610名が受講しました。

研修テーマ

①民法改正（債権法）について

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 高川佳子 氏

②境界明示義務と筆界のいろいろ

講師：鹿児島県土地家屋調査士会 会員 原田昭文 氏

③アスベスト対策について

講師：鹿児島県土木部建築課計画指導係 技術主査 川田原寛信 氏

④インスペクション、全宅連安心R住宅について

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

⑤フラット35制度変更について

講師：全宅住宅ローン(株)九州支店 鹿児島・宮崎エリア担当長 上原憲貴 氏



高川佳子 氏



原田昭文 氏



川田原寛信 氏



上原憲貴 氏



鹿児島市民文化ホールの研修を撮影したDVDにより、下記会場でも研修会を開催します。

開催日	開催場所	
10月29日(月)	阿久根市会場（北薩支部）	A B Cパレス
〃	南九州市会場（南薩支部）	コミュニティセンター川辺文化会館
〃	奄美市会場（奄美支部）	奄美サンプラザホテル
10月30日(火)	鹿屋市会場（大隅支部）	リナシティかのや
10月31日(水)	日置市会場（南薩支部）	日置市中央公民館
11月2日(金)	薩摩川内市会場（北薩支部）	薩摩川内市国際交流センター
11月6日(火)	霧島市会場（始良伊佐支部）	サン・あもり
11月7日(水)	曾於市会場（大隅支部）	末吉総合センター
11月8日(木)	始良市会場（始良伊佐支部）	加音ホール
11月10日(土)	徳之島町会場（奄美支部）	ホテルニューにしだ

※過去の研修会動画が協会ホームページの「会員専用ページ」に掲載されています。

新入会員等研修会

9月11日（火）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、18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」「宅建総代理店制度及び宅建賠償責任保険」の説明をし、「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。



組織と事業、業法上の
注意事項を説明する
牧野研修部長



広告に関する
規制を説明する
久永公正取引委員長



全宅連等理事会

7月30日（月）第一ホテル東京において、全宅連、全宅保証及び全宅管理の理事会が開催され、全宅連及び全宅保証の理事会は吉田会長（本部長）が出席し、全宅管理の理事会は永野常務理事が出席しました。

いずれの理事会も西日本豪雨被害（平成30年7月豪雨）に伴う災害見舞金の支給などが報告され、専務理事や各委員会構成員などの人事案件が承認されました。

全宅管理は、理事会終了後に役員研修会が実施され、賃貸管理業を取り巻く環境、全宅管理の役割や会員サポート事業などの説明がありました。



既存住宅市場流通活性化検討ワーキング

10月3日（水）鹿児島県住宅供給公社ビルにおいて、第1回既存住宅市場流通活性化検討ワーキングが開催され、永野常務理事が出席しました。

鹿児島県の空き家においては、流通に乗らない「その他の住宅」が総空家数の約2/3を占めることが特徴となっており、この「その他の住宅」を流通に乗せたり、活用したりするなどして解消を図っていくことが課題となっています。

国では、既存住宅の流通促進に向けて、いわゆる中古住宅のマイナスイメージ（「不安」「汚い」「わからない」）を払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、**安心R住宅制度**を創設しました。

ワーキングでは、「安心R住宅」の活用など既存住宅市場の流通活性化を図るための課題等について、共通認識を持つための意見交換を行い、その方策について検討を行うことを目的としています。

第1回の今回は、「検討の背景と内容、作業スケジュール、検討体制」及び「安心R住宅」について県担当者から説明を受け、その後、「各団体の取組の現状と既存住宅市場流通活性化の課題について意見交換」が行われました。



【検討内容】

- ①鹿児島県における既存住宅の流通状況把握
- ②「安心R住宅」流通量拡大のための取組検討
- ③不動産事業者とインスペクターの連携策等の取組検討
- ④「安心R住宅」の広報・周知

【検討体制（ワーキングメンバー）】

公益社団法人鹿児島県建築士会
一般社団法人鹿児島県建築士事務所協会
公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会
公益社団法人全日本不動産協会鹿児島県本部

【事務局】

鹿児島県土木部住宅政策室住宅企画係
公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター

協会ホームページ「会員専用ページ」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。



【法改正情報「建築基準法の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について】

【PCB使用照明器具について】

【従業者異動届のお願い】

【宅建業法改正の実務がわかる

ガイドブックについて】

【免許申請書など県様式のダウンロードについて】

【反社会的勢力データベース照会システムの改修について】

【県有財産売却物件の周知について】

【不動産会館 商品ご案内】

【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】

【義援金の御礼について】

【提携大学企業推薦制度のご案内】

【不動産コンサルティング技能試験】

【第196回通常国会で成立した

宅地建物取引関連の主な法律】

【「平成30年7月豪雨による災害に伴う宅建業法、マンション管理適正化法等の特例措置について】

【住宅宿泊事業について】

【犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令の施行に当たっての留意事項について】

【都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令の一部改正について】

国土利用計画法に基づく届出をお忘れなく！

市街化区域以外、都市計画区域 **5,000** m²以上

都市計画区域 **10,000** m²以上

市街化区域 **2,000** m²以上

**一定面積以上の土地取引には
国土利用計画法に基づく
届出が必要です!**

- 届出期限は、契約締結日を含めて**2週間以内**です。
- 届出は、市町村長を経由して都道府県知事又は政令市長に対して行います。
- 届出がなされた土地について**利用目的の審査**が行われます。
- 届出をしなかった場合は、罰せられます。

詳しくは土地の所在地の都道府県または政令市にお問い合わせ下さい。



- 国土利用計画法は、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定面積以上の土地取引について届出制度を設けています。
- 一定面積以上の土地について、土地売買等の契約を締結した日を含めて2週間以内に、土地に関する権利の取得者（買主等）が、土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口届け出なければなりません。
- 届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金に処せられます。

一定面積以上の土地とは

- イ) **市街化区域**：2,000m²以上
 - ロ) **イを除く都市計画区域**：5,000m²以上
 - ハ) **都市計画区域以外の区域**：10,000m²以上
- ※個々の面積は小さくても、取得する土地の合計が上記の面積以上となる場合も届出が必要です。

土地売買等の契約とは

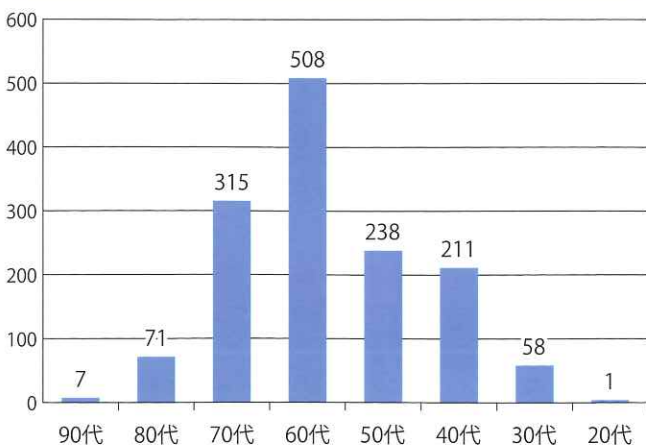
売買、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、譲渡担保、地上権・賃借権の設定・譲渡、予約完結権の譲渡、信託受益権の譲渡、地位譲渡 など
※これらの取引の予約である場合も含まれます。

会員代表者年代別グラフ (H30年9月30日現在)

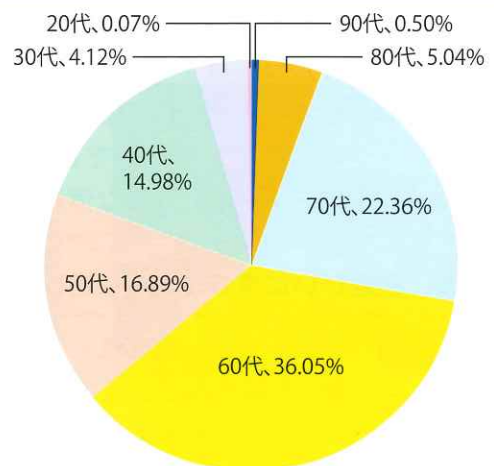
9月30日現在、鹿児島県宅建協会の正会員は1,409名です。代表者を年代別に分けると次のとおりです。最年少は平成元年1月生まれの29歳、最高齢は大正12年11月生まれの94歳です。

年代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代
人数	1名	58名	211名	238名	508名	315名	71名	7名
割合	0.07%	4.12%	14.98%	16.89%	36.05%	22.36%	5.04%	0.50%

代表者年代別人数



代表者年代別割合





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 ：黒田 久子 (三ツ矢ハウス) 五反 保 (有友輝開発) 稲元 洋一 (ハウジング稲元) 井上 輝男 (有錦江住宅工業) 傘寿 ：島津 修久 (株島津興業) 蔵園 勝久 (株蔵園商事) 米寿 ：松田ミキ子 (まつだ商事) 丹羽清一郎 (有丹羽不動産)	櫻井 輝雄 (有桜井輝商事) 村岡 得衛 (株村岡) 吉島 克治 (有上村商事) 末次憲一郎 (末次商事) 清川 哲夫 (有西田不動産) 松田 猛 (船津不動産) 前川 達一 (アイエム商事)
鹿 児 島 南	喜寿 ：満尾 眞臣 (大旭不動産) 大野 久光 (大野商事株) 吉田 稔 (有アイワエステート) 傘寿 ：柿元 敬一 (有柿元商事) 豊倉 道德 (豊倉不動産) 米寿 ：小手川康雄 (産経物産株)	濱島 紀昭 (濱島不動産) 小森 義隆 (常心不動産) 益口 卓矢 (有益口企業)
北 薩	喜寿 ：赤木 勝久 (赤木不動産) 山根 京章 (東京興産)	中田代志子 (辻商事) 江野 耕右 (江野不動産)
南 薩	喜寿 ：市坪 辰男 (加世田不動産) 川路 豊 (川路不動産) 傘寿 ：尾辻 重行 (尾辻開発) 卒寿 ：松野下節男 (松野下不動産)	詫摩 純三 (詫摩不動産) 斜木 隼夫 (斜木隼夫不動産)
始 良 伊 佐	喜寿 ：川崎 軍蔵 (川崎不動産) 新町 国子 (新町不動産株) 傘寿 ：永田 勲 (永田商事) 米寿 ：前村 幸男 (株毎日不動産)	山下 隆 (山下不動産商事) 益山 広子 (三洲商事不動産)
大 隅	喜寿 ：小迫 博己 (小迫不動産) 吉国 重光 (西友企画) 米寿 ：前畑 俊彦 (株大成ホーム) 卒寿 ：押領司吉蔵 (有鹿屋建設リース)	末原 紀 (末原不動産) 有園 耕一 (太平不動産)
奄 美	喜寿 ：仙田 孝子 (ホワイトハウス)	

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（早寝早起き、掛かり付け医師の指示に従う）、食事に気を付けている（バランスのとれた食事、十分な食事、間食をしない、自身で野菜作りや山菜採りをしている、快食・快眠・快便・腹八分・できるだけオーガニックや自然食といった食品を選ぶ）、適度な運動（毎朝の体操、週2～3回のターゲットバードゴルフ、ウォーキングなどの軽い運動）、定期的に健康診断を受ける、毎朝温泉に入ってすっきりして仕事をする、ボケないために常に頭を使う（考える）。

昨年のアンケートでもそうですが、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。

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、家族との時間・子や孫の成長、旅行、趣味（写真、釣り）、仕事関係や昔からの仲間・同級生などとゴルフや旅行、（一期一会を大切に）人との出会い、お酒が飲めること、テレビの娯楽番組。おめでたや今日の良き日は二度と来ない。育ててもらった親に感

謝し元気であること。還暦過ぎて、年を考えず坦々と生きている毎日です。後継者については現在、企画中です。

イカ釣りを楽しんでいる80歳の方は、独自の釣り方で1時間に2～3杯は釣るそうですが、テトラ上を彷徨いながらイカと死に物狂いの戦いをされているそうです。

アンケートの対象は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る」でした。「仕事が一番の楽しみ」「成約に生きがいを感じている」「夫婦で無理の少ない仕事をする」「無理のない仕事を継続する、頭を使う」という回答もいただきました。

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ください。

回答 宅建業における思い出

- ①土地の売買で売主さんの所に行き、初めは家に入れてもらえず断られ、3回4回と行く間に家に上げてもらい親しくなり、その方が亡くなるまで付き合いが続いたことが1番の思い出です。
- ②以前、南薩支部ができる時に役員をしていて、串木野まで何度も足を運びました。当時の支部長・支部役員・支部職員といろいろ話をしたのが、今でも楽しい思い出になっています。

若手の会員の方々へのアドバイス

- ①地道にコツコツ努力することです。会員と仲良く仕事をして下さい。
- ②お客様の話を良く聞くことだと思います。
- ③接客を探し会話・仕事を学び努力する。宣伝費を避け正味を取ることです。
- ④人生は人それぞれに生かされて、修行の道はありがたい道、若い力頑張ってください。
- ⑤専門的知識・経験を勉強して、頑張ってください。
- ⑥人口減少時代がきます。長期の計画が大事だと思います。
- ⑦原点にかえて、自分の足で稼ぎなさい。

協会へのご意見

- ①協会が地理的にも精神的にも遠い、支部の中でも懇親会等をたくさん開いて下さい。家主向け勉強会を希望します。
- ②役員の年齢層が偏っているようなので、もっと若い方の力が欲しいです。
- ③地方支部ブロックがあった頃の研修旅行等の復活、地方支部の充実を図って欲しいです。
- ④協会は会員のシンボリック的存在でなければならないと思います。
特に若い会員の皆様、そして役職の皆様、我々会員のシンボルとして、健全なる協会運営にご尽力くださいますよう、心よりお願い申し上げます。

その他

- ①43年間宅建業をして、二代目三代目の方々と付き合い、時代の流れを感じ刺激を頂いています。「出合いは宝」まだまだ元気で頑張っていきたいと願っています。
- ②ネット時代！世界へ挑戦する時代と思っています。先の研修旅行の際、若い会員の方が私に「中国と取引をしてみたい」と話しました。私は福岡の宅建業者が既に中国と取引をしているのを知っていたので、「すぐに福岡宅建に赴き、いろいろと訪ねてみたら」と提案しました。私がおの会員のようにならんと、今でも思っています。

皆様、アンケートにご協力感謝いたします。