

# Takken News



国内最大の不動産ネットワーク  
宅建協会

No.172  
2019春



高尾野 中の市



## 表紙写真



### 「高尾野 中の市 (たかおの ちゅうのいち)」

出水市の「高尾野 中の市」は、南九州市の「川辺 二日市」、始良市の「加治木 初市」と並ぶ鹿児島県三大市の1つ。江戸時代から続く伝統的な市で、元々は紫尾神社の祭事(彼岸の中日の春祭り)にいつしか露店の市が立ったのが始まりとされており、毎年春分の日(彼岸の中日)とその翌日の2日間開催されることから、出水平野に春の到来を知らせる風物詩となっています。

高尾野駅前交差点を中心に歩行者天国となり、苗木や花木・雑貨・飲食など多くの露店が並びます。県内外から多くの来場客が集まります。また、この日は、各家庭でそばを打って客に振舞う風習があり、別名『そば市』とも呼ばれています。そばのお店も数多く出店されます。



photo 広報部 森本部長



### 「川辺 二日市」



南薩摩に『春を告げる』川辺二日市、2月第一土曜日と日曜日に開催されます。歩行者天国となった約1.3kmに露店約400店が並び、バナナのたたき売り、ちんどん行列、猿回しなどの大道芸もいっぱい一日中楽しめます。



### 「加治木 初市」



昔から『初市の風に吹かれると』1年間は風邪をひかないと言い伝えられている加治木初市、3月第一土曜日と日曜日に開催されます。樹木や苗木の木市のほか、名物の縁起だるま、衣料品、食料品、陶器、金物、竹製品、雑貨などの出店が並びます。

## CONTENTS

理事会・幹事会	3	建築動態統計調査(住宅着工統計「着工新設住宅の推移」)	7
全宅連・全宅保証・全宅管理の会議・研修会報告	4	鹿児島県推計人口調査結果(抜粋)	8~9
婚活パーティー、開業支援セミナー		民法(相続法)改正	10~11
新入会員等研修会報告	5	支部だより	12~18
不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置、HPトピックス情報、		主な会務報告	18
会員統計情報、支部長会	6	新入会員・退会会員、各種お知らせ	19

## 第5回理事会及び第5回幹事会

2月8日（金）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を開催しました。（理事定数38名、出席理事38名、出席監事4名）

### ●宅建協会理事会

2つの規則改正が提案され、いずれも賛成多数で決議されました。

#### 議案

第1号議案 役員候補者等選出規則一部改正に関する件

第2号議案 役員候補者選出選挙実施要領一部改正に関する件

### ●保証協会鹿児島本部幹事会

平成31年度の事業計画（案）及び予算（案）が提案され、いずれも賛成多数で決議されました。

#### 議案

第1号議案 平成31年度事業計画に関する件

第2号議案 平成31年度収支予算に関する件



資格審査報告



## 第6回理事会

3月12日（火）宅建協会6階研修ホールにおいて、宅建協会理事会を開催しました。（理事定数38名、出席理事36名、出席監事4名）

平成31年度の事業計画及び予算に関する4つの議案が提案され、いずれも賛成多数で決議されました。

#### 議案

第1号議案 平成31年度事業計画承認に関する件

第2号議案 平成31年度収支予算承認に関する件

第3号議案 駐車場用地取得積立金積立承認に関する件

第4号議案 平成31年度資金調達及び設備投資の見込を記載した書類の承認に関する件



## 全宅連・全宅保証・全宅管理 理事会

3月22日（金）第一ホテル東京において、全宅保証、全宅連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。

### 全宅保証理事会

業務執行状況、財務状況、役員賠償責任保険の加入（更新）、入会促進プロジェクトの進捗状況、人材育成プロジェクトチームの設置などが報告され、「不動産特定共同事業法」に基づくSPC（特別目的会社）の入会と入会等に関する事務手続規則の一部改正、電話加入権の取扱いと経理事務規則の一部改正、平成31年度会計監査人の監査報酬、宅地建物取引健全育成事業、平成31年度の事業計画及び予算が承認されましたが、広報誌リアルパートナーやホームページで使用しているキャラクターを全宅連・全宅保証のイメージキャラクターとする提案については否決されました。

### 全宅連理事会

業務執行状況、財務状況、役員賠償責任保険の加入（更新）、建築条件付き土地売買に係る農地転用の運用改善、各種要望活動、ハトマークサイト関係、入会促進プロジェクトの進捗状況、組織整備関係、人材育成プロジェクトチームの設置などが報告され、宅地建物取引健全育成事業、平成31年度の事業計画及び予算が承認されました。

### 全宅管理理事会

最新の会員数及び入会状況、役員賠償責任保険の加入（更新）、平成30年度事業経過報告及び収支報告、平成31年度賃貸不動産経営管理士事前講習及び試験日程などの報告があり、全宅管理サポーター制度の導入、平成31年度事業計画及び収支予算が承認されました。



## 全宅管理 鹿児島支部研修会

2月26日（火）宅建協会6階研修ホールにおいて、全宅管理鹿児島支部の研修会を開催し、50名が受講しました。全宅管理事務局よりスローガン『「住まう」に寄りそう。』の説明があり、その後、全宅管理岡田専務理事の講義がありました。

### ・研修テーマ

『賃貸管理業務で得る情報の重要性とその活用方法、質疑応答』

講師：一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会  
専務理事 岡田 日出則 氏

皆さん熱心に受講され、質疑応答で多くの質問がありました。



講師の岡田専務理事



会場では全宅管理の業務支援商品や会報誌などの展示紹介もありました。



## 婚活パーティーを開催しました

3月23日（土）12時から、天文館の欧風Dining SOLAPA（そらぱ）において、初めての婚活パーティーを開催しました。

「会員の後継者対策（平成30年度事業計画）」ということもあり、男性は会員関係者（会員とその家族及び従業員）に限定し、女性は鹿児島県子育て支援課の協力により「かごしま ゆいネットメール」に登録している一般の方々にも案内しました。

男女各15名の定数に対し、女性は50名近い申し込みがあり、会員関係者を優先のうえ、参加者を定数まで抽選で決定しました。

当日は、男性1名が仕事の都合で急きよ欠席となり、男性14名、女性15名での開催となりました。

司会を地元お笑いコンビ「パーティー」の2人にお渡しし、吉田会長の挨拶、乾杯の音頭により婚活パーティーがスタートしました。

参加者全員の簡単な自己紹介の後、1対1のトークタイムでは、男性が普段から営業で慣れているのか、初対面でも会話が弾み、食事をとりながらのフリートーク中も、お店がハート形のピザを焼いてくれるなど、ちょっとしたサプライズに盛り上がり、最後まで楽しい雰囲気が続きました。

それぞれ気になる異性を3人まで投票してもらい、6組のカップルが成立しました。

吉田会長の挨拶のことばを引用して「出会いは何色で繋がっているかわかりませんが、紡いで最後に赤い糸になることを願い、今回の婚活パーティーがそのきっかけになれば幸いです。」



婚活パーティー案内チラシ

## 開業支援セミナー

2月20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、23名参加しました。

西倉総務企画部副部長の講演、免許申請手続き、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。



## 新入会員等研修会

3月20日（水）宅建協会6階研修ホールにおいて、16会員25名が参加し、新入会員等研修会を開催しました。

「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」などを研修し、「宅建協会と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」を説明しました。

10時から15時30分まで、皆さん熱心に受講されました。

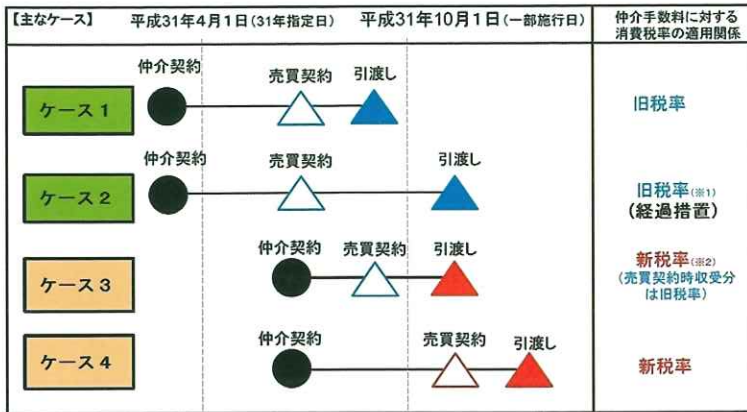




## 不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置

消費税法の一部改正に伴い、平成31年10月1日より消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）の税率が10%に引き上げられ、あわせて所要の経過措置が設けられています。

不動産取引において、平成31年4月1日（31年指定日）より前に締結した仲介契約（媒介契約）についても、経過措置の適用対象となります（国土交通省土地建設産業局不動産課平成31年3月8日事務連絡）。



※1) ケース2の場合でも、具体的な仲介料の額が確定するのが平成31年4月1日以後であるときには、経過措置は適用されません。

※2) ケース3の場合で、不動産売買等の契約成立時にその仲介につき收受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、平成31年10月1日（一部施行日）以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に收受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求しているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

それぞれ、売買契約の日又は引渡完了の日に属する課税期間の課税売上げに計上した場合。

詳しくは、全宅連及び宅建協会のホームページでご確認下さい。

## 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。

- 【公社物件の購入者をご紹介下さい】
- 【鹿児島市有地売却媒介依頼について】
- 【反社会的勢力データベース照会システム】
- 【南日本新聞 購読者ご紹介制度】
- 【不動産契約書及び重要事項説明書書式に係る無料電話相談の実施】
- 【ホームページリニューアルのお知らせ】
- 【始良市立地適正化計画に基づく届出制度について】
- 【旅館業法に関するFAQの周知について】
- 【新たにIT重説+物件写真撮影研修メニューの提供を開始/ハトマーク支援機構】
- 【免許申請書など県様式のダウンロードについて】
- 【従業者異動届のお願い】
- 【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】

## 会員統計情報

今回は、正会員代表者の男女比を紹介します。

平成31年3月31日時点の正会員1,409名

男性代表者 1,262名 (89.6%)

女性代表者 147名 (10.4%)

## 支部長会

2月19日（火）宅建協会4階会議室において、支部長会を開催し、事業計画案及び予算案を作成するため、平成31年度の支部活動などについて検討しました。





# 建築動態統計調査（住宅着工統計「着工新設住宅の推移」）

参考：国土交通省統計データ

単位：戸

年		総数	持家	貸家	社宅等	分譲	分譲	
							うちマンション	うち一戸建
平成 26 年	全 国	892,261	285,270	362,191	7,372	237,428	110,475	125,421
	九 州	82,000	29,152	38,108	344	14,396	7,554	6,732
	鹿 児 島	9,980	4,353	4,284	84	1,259	533	702
平成 27 年	全 国	909,299	283,366	378,718	6,014	241,201	115,652	123,624
	九 州	86,616	29,412	41,185	822	15,197	8,235	6,916
	鹿 児 島	10,578	4,388	4,922	106	1,162	304	850
平成 28 年	全 国	967,237	292,287	418,543	5,875	250,532	114,570	133,739
	九 州	94,321	31,631	46,812	858	15,020	7,295	7,639
	鹿 児 島	11,613	4,547	5,063	76	1,927	1,015	908
平成 29 年	全 国	964,641	284,283	419,397	5,770	255,191	114,830	138,189
	九 州	95,898	33,826	45,232	767	16,073	7,662	8,353
	鹿 児 島	10,399	4,506	4,233	141	1,519	542	969
平成 30 年	全 国	942,370	283,235	396,404	7,468	255,263	110,510	142,393
	九 州	94,314	33,435	41,990	684	18,205	8,952	9,188
	鹿 児 島	9,819	4,670	3,140	103	1,906	778	1,122

持 家：建築主が自分で居住する目的で建築する住宅

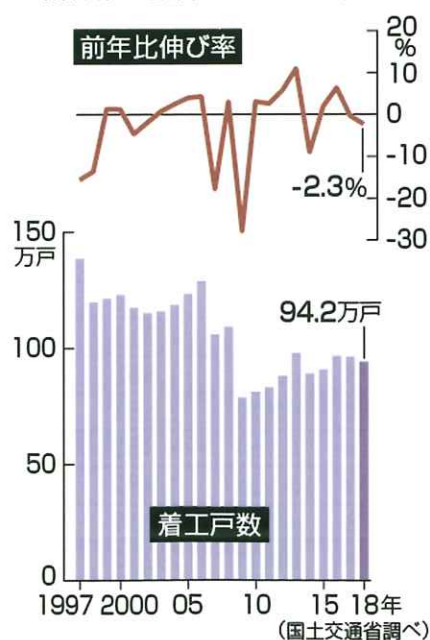
貸 家：建築主が賃貸する目的で建築する住宅

社宅等：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築する住宅

分 譲：建て売り又は分譲の目的で建築する住宅

九 州：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島

## 新設住宅着工戸数の推移



国土交通省が1月31日発表した2018年の新設住宅着工戸数は前年比2.3%減の942,370戸と、2年連続で前年を割り込みました。

注文住宅を含む「持ち家」は0.4%減の283,235戸でした。

賃貸アパートなどの「貸家」は5.5%減の396,404戸にとどまり、7年ぶりのマイナスとなり、2016年から2017年半ばにかけて増えていました相続税対策のアパート建設も下火になり、また、投資用アパート向け融資をめぐる不正が相次ぎ、金融機関が貸し出しを絞ったことなどから賃貸住宅の建設が落ち込んでいます。

今年は、10月に予定されている消費税率引上げ前の駆け込みが見込まれますが、現状における勢いが弱い感が否めません。



# 鹿児島県推計人口調査結果（抜粋）

平成30年10月1日現在 鹿児島県統計課

○鹿児島県の推計人口は1,613,969人で、平成29年10月からの1年間に11,465人減少している。

○前年と比べ、年少人口（0～14歳）が2,047人減少、生産年齢人口（15～64歳）が14,442人減少しているのに対して、老年人口（65歳以上）が5,024人増加している。

	人口			15歳未満		15～64歳		65歳以上	
	総人口	男	女	人口	割合	人口	割合	人口	割合
鹿児島県	1,613,969	758,331	855,638	214,437	13.4	881,356	55.2	500,242	31.3
鹿児島市	597,193	278,012	319,181	80,169	13.8	345,464	59.3	156,767	26.9
鹿屋市	102,397	49,069	53,328	15,575	15.3	56,504	55.6	29,638	29.1
枕崎市	20,881	9,475	11,406	2,215	10.6	10,414	49.9	8,250	39.5
阿久根市	19,904	9,370	10,534	2,098	10.6	9,710	48.9	8,069	40.6
出水市	52,464	24,459	28,005	7,073	13.6	28,153	54.0	16,933	32.5
指宿市	39,954	18,344	21,610	4,779	12.0	19,957	50.0	15,202	38.1
西之表市	15,236	7,253	7,983	1,897	12.5	7,819	51.3	5,516	36.2
垂水市	14,395	6,639	7,756	1,383	9.6	7,026	48.8	5,986	41.6
薩摩川内市	93,927	45,111	48,816	13,210	14.1	51,076	54.5	29,440	31.4
日置市	47,912	22,528	25,384	6,171	13.0	25,091	52.8	16,220	34.2
曾於市	34,397	15,949	18,448	3,812	11.1	16,827	48.9	13,749	40.0
霧島市	124,785	59,655	65,130	18,094	14.6	72,296	58.4	33,468	27.0
いちき串木野市	28,032	13,031	15,001	3,237	11.6	14,841	53.0	9,944	35.5
南さつま市	33,748	15,439	18,309	3,777	11.2	16,728	49.6	13,210	39.2
志布志市	30,282	14,226	16,056	4,170	13.8	15,483	51.2	10,564	35.0
奄美市	41,693	19,662	22,031	5,861	14.1	22,849	54.8	12,963	31.1
南九州市	34,544	16,079	18,465	3,924	11.4	17,357	50.3	13,237	38.3
伊佐市	25,353	11,748	13,605	2,786	11.1	12,059	47.9	10,346	41.1
姪良市	76,291	35,548	40,743	11,094	14.6	41,907	55.0	23,155	30.4
三島村	387	204	183	81	20.9	197	50.9	109	28.2
十島村	766	420	346	148	19.3	400	52.2	218	28.5
さつま町	21,034	9,821	11,213	2,396	11.4	10,146	48.3	8,456	40.3
長島町	9,988	4,819	5,169	1,448	14.5	5,011	50.2	3,529	35.3
湧水町	9,686	4,753	4,933	967	10.0	4,676	48.3	4,034	41.7
大崎町	12,508	5,901	6,607	1,456	11.6	6,257	50.0	4,793	38.3
東串良町	6,288	2,959	3,329	873	13.9	3,119	49.6	2,296	36.5
錦江町	7,298	3,370	3,928	760	10.4	3,215	44.1	3,323	45.5
南大隅町	6,837	3,261	3,576	621	9.1	2,968	43.4	3,247	47.5
肝付町	14,852	7,157	7,695	1,743	11.7	7,052	47.5	6,052	40.8
中種子町	7,794	3,669	4,125	982	12.6	3,872	49.7	2,933	37.7
南種子町	5,533	2,737	2,796	723	13.1	2,858	51.7	1,946	35.2
屋久島町	12,342	6,041	6,301	1,728	14.0	6,362	51.6	4,246	34.4
大和村	1,430	703	727	158	11.0	687	48.0	585	40.9
宇検村	1,685	803	882	200	11.9	792	47.0	693	41.1
瀬戸内町	8,556	4,100	4,456	1,033	12.1	4,309	50.4	3,211	37.5
龍郷町	5,781	2,770	3,011	906	15.7	3,008	52.1	1,863	32.2
喜界町	6,839	3,343	3,496	867	12.7	3,314	48.5	2,651	38.8
徳之島町	10,481	5,148	5,333	1,598	15.2	5,529	52.8	3,352	32.0
天城町	5,738	2,898	2,840	817	14.2	2,939	51.2	1,982	34.5
伊仙町	6,171	3,095	3,076	1,025	16.6	2,928	47.5	2,217	35.9
和泊町	6,442	3,180	3,262	966	15.0	3,269	50.7	2,207	34.3
知名町	5,920	2,983	2,937	865	14.6	2,996	50.6	2,059	34.8
与論町	5,056	2,441	2,615	743	14.7	2,643	52.3	1,670	33.0



○男女別にみると、人口性比（女性100人に対する男性の数）は88.6となっている。

○前年と比較して人口が増加したのは、始良市（403人増）、龍郷町（16人増）の2市町である。  
人口が減少したのは41市町村で、減少数の上位は、曾於市（774人減）、鹿児島市（739人減）、薩摩川内市（695人減）、鹿屋市（639人減）、南さつま市（622人減）、指宿市（619人減）などとなっている。

	H20.10.1		H25.10.1		H30.10.1	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
鹿児島県	1,719,832	735,826	1,680,319	737,391	1,613,969	728,126
鹿児島市	604,619	262,767	607,598	271,094	597,193	275,298
鹿屋市	105,152	44,805	104,296	45,285	102,397	45,670
枕崎市	24,040	10,619	22,692	10,320	20,881	9,816
阿久根市	23,784	10,081	21,973	9,555	19,904	8,911
出水市	56,460	22,776	54,892	22,955	52,464	22,731
指宿市	44,989	19,741	43,312	19,250	39,954	18,134
西之表市	17,382	7,777	16,456	7,543	15,236	7,289
垂水市	17,796	7,550	16,254	7,221	14,395	6,700
薩摩川内市	100,148	41,882	97,581	41,711	93,927	40,945
日置市	51,238	20,271	49,944	19,979	47,912	19,580
曾於市	40,514	17,489	37,744	16,951	34,397	15,540
霧島市	127,450	53,893	127,283	55,322	124,785	55,235
いちき串木野市	31,697	12,622	30,211	12,216	28,032	12,000
南さつま市	39,709	16,834	36,709	16,035	33,748	14,956
志布志市	33,747	14,760	32,206	14,197	30,282	13,690
奄美市	47,482	20,581	44,544	19,878	41,693	19,545
南九州市	40,286	16,575	37,239	15,796	34,544	15,029
伊佐市	30,234	13,430	27,968	12,835	25,353	12,178
始良市	74,532	30,410	75,060	31,624	76,291	32,731
三島村	452	265	388	248	387	210
十島村	635	366	699	412	766	426
さつま町	24,538	10,293	23,043	9,776	21,034	9,403
長島町	11,394	4,480	10,624	4,303	9,988	4,165
湧水町	11,946	4,880	10,952	4,562	9,686	4,236
大崎町	14,713	6,539	13,654	6,304	12,508	5,870
東串良町	6,846	2,981	6,677	2,975	6,288	2,660
錦江町	9,309	4,066	8,422	3,708	7,298	3,270
南大隅町	9,212	4,193	7,967	3,740	6,837	3,387
肝付町	17,376	7,713	16,197	7,351	14,852	6,746
中種子町	8,787	3,997	8,403	3,970	7,794	3,665
南種子町	6,453	2,968	5,889	2,803	5,533	2,692
屋久島町	13,413	6,171	13,281	6,265	12,342	6,036
大和村	1,905	880	1,630	803	1,430	694
宇検村	1,971	909	1,843	893	1,685	843
瀬戸内町	10,120	4,775	9,355	4,521	8,556	4,294
龍郷町	6,076	2,493	5,975	2,481	5,781	2,514
喜界町	8,251	3,760	7,632	3,522	6,839	3,231
徳之島町	12,371	5,364	11,632	5,252	10,481	4,758
天城町	6,664	2,847	6,346	2,822	5,738	2,550
伊仙町	6,727	3,016	6,604	3,020	6,171	2,818
和泊町	7,234	2,962	6,919	2,971	6,442	2,888
知名町	6,800	2,863	6,476	2,819	5,920	2,613
与論町	5,565	2,182	5,278	2,103	5,056	2,179