

宅建ニュース

# Takken News



国内最大の不動産ネットワーク  
**宅建協会**

No.174  
2019秋



吾平山上陵

(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会

## 表紙写真



あいらのやまのえのみささぎ  
**「吾平山上陵」**  
 (写真提供：鹿屋市)

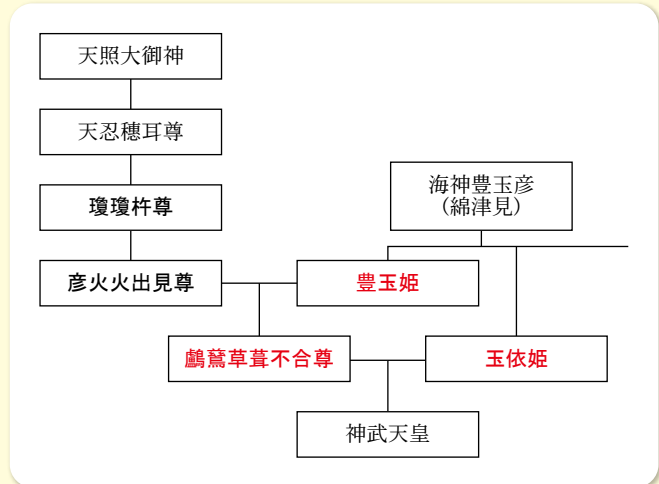
神話 天孫降臨の瓊瓊杵尊、彦火火出見尊（別名「山幸彦」）、鷓鴣草葺不合尊を経て、初代 神武天皇につながります。それぞれの御陵が薩摩川内市の「可愛山陵」、霧島市の「高屋山上陵」、鹿屋市の「吾平山上陵」です。あわせて「神代三山陵」と呼ばれ、宮内庁が管理しています。

今回紹介します鹿屋市吾平町の吾平山上陵は、初代天皇 神武天皇の両親「鷓鴣草葺不合尊」と「玉依姫」の陵墓で、地元では親しみを込めて「あいらさんりょう」と呼ばれています。

500mほど続く参道は、緑が美しく、川のせせらぎが優しく、まさに神々しい雰囲気醸し出しています。

また、伊勢神宮に似ていることから「小伊勢」とも呼ばれ、正月には多くの初詣客で賑わいます。春は桜の名所としても知られており、秋には紅葉も見られます。

(広報部 吉水部員)



### 「豊玉姫神社と水車からくり」

南九州市知覧町の「豊玉姫神社」は、鷓鴣草葺不合尊の母であり、玉依姫の姉でもある「豊玉姫（とよたまひめ）」が主祭神として祀られています。同神社の六月灯は、水車の動力を利用した「からくり人形」が上演されることで有名です。毎年、神話やおとぎ話に基づいた演目が



上演され、約 30~50cm の沢山の人形たちが水車の動力による細かい動きで魅了します。

今年 5 月、鹿児島県の「薩摩の武士が生きた町～武家屋敷群『麓』を歩く」が日本遺産に認定されました。麓をキーワードに 95 文化財で構成され、「豊玉姫神社と水車からくり」もその 1 つです。

## CONTENTS

本部主催研修会	3	税情報「財産を相続したとき」	8～9
開業支援セミナー、新入会員等研修会、 支部長会	4	敬老お祝い特集	10～11
協会版ビジョン策定ワーキンググループ	5	会員だより	11～12
国土交通省からの要請とお知らせ	6	支部だより	13～18
会議報告、会員データ		主な会務報告	18
ホームページ情報	7	新入会員・退会会員、各種お知らせ	19

# 本部主催研修会

9月26日（木）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、656名が受講しました。

## 研修テーマ

- ①民法改正について 講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 高川佳子 氏
- ②企業防衛について（DVD含む）  
講師：鹿児島県警察本部  
刑事部 組織犯罪対策課 暴力排除係 係長 茅野秀一 氏
- ③消費税と400万円以下の物件を媒介又は代理した場合の報酬額について  
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



吉田稔会長の挨拶



高川佳子 氏



茅野秀一 氏



牧野幸男 研修部長



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23日（水）	北薩支部会場	A B Cパレス
10月24日（木）	南薩支部会場	宅建協会 6階研修ホール
10月28日（月）	大隅支部会場	リナシティかのや ホール
10月28日（月）	奄美支部会場	奄美サンプラザホテル
11月5日（火）	始良伊佐支部会場	サン・あもり 大研修室

## 不動産開業支援セミナー

8月7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、7組8名が参加しました。

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、2名の方が開業資金、免許申請における事務所や専任取引士の注意事項などを熱心に質問されました。



日本政策金融公庫  
中島課長

## 新入会員等研修会

8月23日（金）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会員18名が参加しました。

講義内容 ①公正取引（広告）について

（講師：宅建協会公正取引委員会 久永委員長）

②民法改正（債権法）について（DVDによる）

③宅建協会と保証協会の組織と事業について

業法上の注意事項等について（インスペクション等）

（講師：宅建協会研修部 牧野部長）

④判例トラブル解説（DVDによる）

⑤宅建賠償責任保険について

（講師：A I G損保㈱鹿児島支店 熊埜御堂 営業第二課長）

## 支部長会

7月17日（水）宅建協会6階研修ホールにおいて、支部長会を開催し、会長、副会長、専務理事、常務理事、支部長、委員長、支部担当事務職員が出席し、協会運営について意見交換が行われました。



## 協会版ビジョン策定ワーキンググループ

8月22日（木）大阪市にある㈱大塚商会大阪支店において、第1回協会版ビジョン策定ワーキンググループに西倉理事、岩下理事、事務局長が出席しました。

人口・世帯数の減少時代が到来し、私達を取り巻く市場環境もより厳しい時代となった一方で、消費者のライフスタイルは多様化するとともに、不動産取引に求める安全・安心は一層の高まりを見せる中、全宅連・全宅保証は、平成24年4月、不動産業界の社会的信用を高め、社会全体の利益の増進を図る公益的活動を実施するため、公益社団法人として新たにスタートし、また、平成29年には全宅連創立50周年を迎えました。

このような環境の中、全宅連は、ハトマークグループ（全宅連・47都道府県宅建協会・全宅保証・全宅管理・ハトマーク支援機構を含むグループ）は、自らの強みを活かし、弱みを克服し、地域が笑顔となる感動のサービスを提供し続けなければならないと認識し、「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となることを目指します」を目標に掲げ、それに向けた継続的な取組を行っていくため、平成26年、「ハトマークグループ・ビジョン」を策定しました。

同時に、10年後の2025年の目標の実現に向けて、第1期短中期的な課題（2014～2017年）を策定し、また、平成29年の定時総会において、第2期短中期的な課題（2017～2020年）「ハトマークグループ・ビジョン2020」を発表しました。

全宅連は、47都道府県宅建協会に対して同様のビジョンを独自に策定するよう要請し、毎年各地区から2協会ずつのワーキンググループを作り、各宅建協会版ビジョンを策定しています。今期、鹿児島県宅建協会もワーキンググループに参加しました。

第1回の今回は、これまでビジョン策定に協力してきた㈱大塚商会と協力講師の㈱経営品質向上ヘルプデスクの講義がありました。

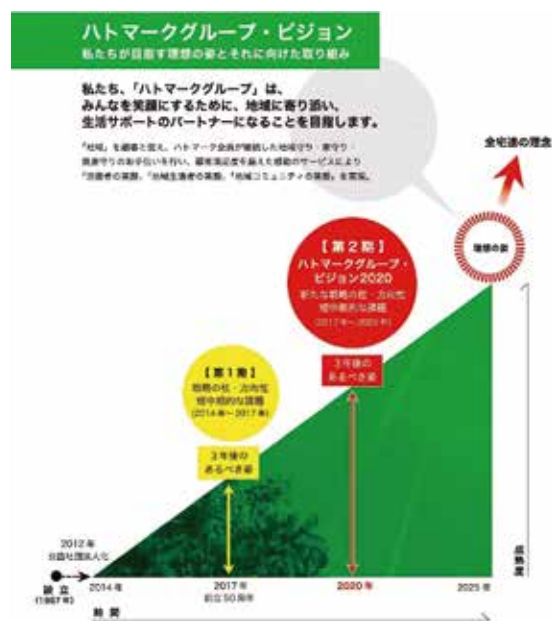
講義の内容は、

### ㈱大塚商会 T S M 支援課 三宅氏による講義

- ①アイスブレイク（緊張をほぐすために、今回は漢字を使った頭の体操）
- ②ビジョンについて
- ③組織について
- ④組織に何故ビジョンが必要かについて
- ⑤組織でビジョンを推進していくには
- ⑥視点の違い、多様性への対処

### ㈱経営品質向上ヘルプデスク 代表取締役社長 白井氏による講義

- ①はじめに（経営についての説明）
- ②顧客志向・顧客満足・顧客価値（経営における基本的考え方）
- ③経営革新を進めるための経営品質向上プログラムの概要
- ④思考様式、対話プロセス、知識創造と組織学習
- ⑤組織の理想的な形（自社の理想的な姿を経営者自ら描く）
- ⑥思考様式、対話プロセス、知識創造と組織学習



## 不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について

平成 30 年 7 月豪雨等により各地で極めて甚大な被害が発生したことを受け、住民が災害の恐れが高まった場合に自らの判断で適切に避難できるよう、水害リスクの周知を図っていくことが求められていることから、国土交通省より「不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について」下記協力の要請がありました。

宅地建物取引業者は、取引の相手方等に対し、契約が成立するまでの間に、相手方等が水害リスクを把握できるよう、当該取引の対象となる宅地や建物が存する市町村が作成・公表する水害（洪水・内水・高潮）ハザードマップを提示し、当該取引の対象の宅地や建物の位置等を情報提供していただきますようお願いします。

Q：水害ハザードマップに関して、何を説明したらよいのか？

A：取引の対象となる物件が存する市町村の水害ハザードマップを提示し、当該物件の位置を示して下さい。

また、当該ハザードマップに対象となる物件周辺において想定される浸水深や避難場所の位置が記載されている場合には、あわせてお知らせいただくことが望ましいと考えております。

なお、取引の相手方からハザードマップの詳細について問われた場合には、当該物件が存する市町村に問い合わせるようご案内下さい。

Q：洪水・内水・高潮といった水害の種別ごとに説明しなければならないのか？また、河川毎にハザードマップが作成されている場合は、それぞれ説明しなければならないのか？

A：水害の種別や各河川・沿岸において想定される浸水深等をまとめたハザードマップが作成されている場合は、それを用いて対象となる物件の位置を示して下さい。

そうしたハザードマップが作成されていない場合は、水害の種別や河川や沿岸毎にハザードマップを提示し、対象となる物件の位置を示すようお願いします。

## 国土利用計画法に基づく届出をお忘れなく！



届出が必要ですよ！

一定面積以上の土地取引には国土利用計画法に基づく

- 都市計画区域外 10,000㎡以上
- 市街化区域以外の都市計画区域 5,000㎡以上
- 市街化区域 2,000㎡以上

国土交通省

- 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へ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：2,000㎡以上
- ロ) イを除く都市計画区域：5,000㎡以上
- ハ) 都市計画区域以外の区域：10,000㎡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。

## 暴力追放県民大会に出席しました

- 日 時：9月6日（金）13：30～
- 場 所：霧島市民会館
- 出席者：吉田会長、岩重理事、山下理事、上野理事

暴力追放！三ない運動+1

暴力団を 恐れない  
暴力団を 利用しない  
暴力団に 金を出さない

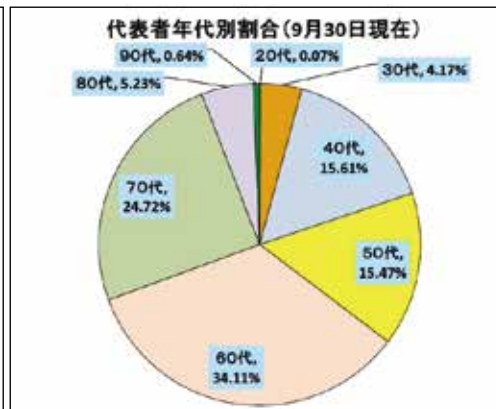
プラス 暴力団と 交際しない



## 会員代表者年代別グラフ（令和元年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1,416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3年9月生まれの28歳、最高齢は大正12年11月生まれの95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	59名	221名	219名	483名	350名	74名	9名
割合	0.07%	4.17%	15.61%	15.47%	34.11%	24.72%	5.23%	0.64%



## 協会ホームページ ニュース&トピックス情報

最近、協会ホームページのニュース&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。



### 会員向け

- 【消費税率及び地方消費税率の引き上げに伴う報酬額の改正について】
- 【「不動産実務セミナー2019」講義動画配信開始のお知らせ】
- 【ホームページ利用状況（8月分掲載）】
- 【RC版戸建住宅「価格査定マニュアル」の販売開始について】
- 【鹿児島市有地売却媒介依頼について】
- 【宅建業者のためのWEB研修動画】
- 【反社会的勢力データベース照会システムの改修（2018年6月版）について】
- 【南日本新聞 購入者ご紹介制度】
- 【土地売買契約書について】

### 一般向け

- 【第4回宅建マイスター認定試験 申込受付開始】
- 【不動産実務セミナー2019WEB講義動画】
- 【買取再販住宅の取得をお考えのみなさまへ】
- 【成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等に関して】
- 【印紙税非課税措置の該当区域追加について】
- 【国土利用計画法に基づく事後届出制の周知について】
- 【本部主催研修会開催について】
- 【賢い不動産セミナーについて】
- 【住宅履歴情報（いえかるて）の活用説明会のご案内】
- 【報酬の額の改正について】
- 【宮崎県不動産コンサルティング協議会 専門教育開催のご案内】