

Takken News



国内最大の不動産ネットワーク
宅建協会

No.175
2020冬



喜入旧籠 干支のオブジェ

表紙写真



「喜入旧麓 干支のオブジェ」(鹿児島市)

喜入旧麓(きいれもとふもと)地区では、平成18年から地元有志を中心として、様々なアイデアを基に干支のオブジェ作りに取り組み、旧麓研修センターに毎年飾られ、訪れた人が誰でも見ることができます。

2020年の干支のオブジェは「子(ねずみ)」、今年のごしま国体、東京オリンピックにちなんで、約2mのねずみ3体が、リレーで走る姿を表現しています。

昨年11月中旬から20日かけて完成されたねずみのオブジェ、竹や木を骨組みに、稲わらやへちま、杉の葉、カズラなどの自然素材が使われています。

鹿児島市の南に位置する喜入町。喜入旧麓地区は、地区を南北に通る市道宮坂一倉線を中心に、中世の山城であった給黎城跡と八幡川の間位置しています。

平安時代の終わり頃の1180年代に、伊作有道がこの地区に居を構え、姓を給黎と名乗ったと伝えられています。給黎城はこの給黎(伊作)有道が築城したものです。1411年伊集院頼久の所領となったものを1414年島津久豊が攻め、戦勝を祝って「給黎」を「喜入」に改めたとされています。

その後、蒲生氏、喜入氏、肝付氏が領主となり、1653年に肝付兼屋が琵琶山麓(現在の喜入小学校)に居館を移すまでの400年以上もの間、政治の中心的な役割を果たしてきた地域であると考えられています。

肝付氏の居館の移転に際し、新たな麓が設けられたことから、旧来の麓を旧麓と称するようになったものとみられています。

昨年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、「喜入旧麓」「給黎城跡」なども含まれます。



photo 広報部 丸峯部員

CONTENTS

新年のご挨拶(吉田会長)	3	全宅連九州地区連絡会交流会	8
「どこよりも幸せを実感できる鹿児島」の 実現に向けて(三反園知事)	4	全宅連・全宅保証等会議報告	9
新年賀詞交歓会	5	宅建試験報告、各種お知らせ	10
理事会・幹事会・支部長会	6	会員データ、ホームページ情報	11
協定締結、新入会員等研修、開業支援セミ ナー	7	支部だより	12~18
		新入会員・退会会員情報	18
		会務報告、各種お知らせ	19



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。

令和最初の年明け、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、約200年ぶりとなる天皇陛下の生前退位による皇位継承が行われ、祝賀ムードの中、平成から令和へ新しい時代が幕開けしました。また、ラグビーワールドカップ日本大会では、「ワンチーム」となった日本代表の活躍や開催国として高い評価で終えたことなど、今年の東京オリンピック・パラリンピックに繋がる明るい話題となりました。

一方で、昨年も度重なる自然災害により多くの方々が被災されました。心からお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復旧・復興をお祈り致します。

このように近年多発する自然災害に対し、国土交通省より、台風や豪雨等の際、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「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」協力要請がありました。また、鹿児島県は、地震災害時にブロック塀等の倒壊による被害を未然に防止するため「ブロック塀等の安全性の確認等実施要領」を策定し、そのことの周知依頼がありました。これらの協力要請や周知依頼を会員の皆様へお知らせ致しましたとおり、契約前の説明等、重ねてご協力をお願い致します。

今年、4月1日から改正民法が施行されます。「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」への転換、「保証制度」の見直しなど、契約を中心とした債権関係の制度を変更する極めて重要な改正です。本会では、これまで研修や関係書籍の配付、広報による改正内容の周知を実施し、現在、改正民法に対応した契約書の公開に向け改訂作業を進めております。

一昨年から全国地方銀行協会が要望しています「銀行および銀行子会社・兄弟会社における不動産仲介業務の解禁」につきまして、膨大な顧客情報を保有する銀行の宅建業参入は宅建業者の死活問題となるため、今後も全宅連や関連団体を通じて、銀行等の宅建業参入阻止の要望活動を継続してまいります。

国土交通省が昨年策定しました「不動産業ビジョン2030」、2030年頃までの間に不動産を取り巻く市場環境の変化を想定した上で、不動産業の将来像を「豊かな生活を支える産業」「我が国の持続的成長を支える産業」「人々の交流の“場”を支える産業」と位置づけました。その実現に向け官民が共通で認識すべき目標を掲げ、目標を実現する上で民の役割として「信頼産業としての一層の深化」「他業種や行政との連携・協働を通じた“トータルサービス”の提供」「業務生産性の向上及び消費者サービスの向上」「不動産業の担い手確保等」を掲げました。これらの役割は本会の事業に通じる点が多々あります。

本会は、公益社団法人として、宅地建物取引士資格試験及び取引士証交付に関する業務の適正かつ円滑な実施、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、空き家対策など行政への協力、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ので、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

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。



「どこよりも幸せを実感できる鹿児島」 の実現に向けて

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、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、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、大きな変革期を迎えており、鹿児島の将来にとって重要な時期となっております。

こうした中、私は知事就任以来、「県民が主役の県政」を実現するため、様々な機会に県民の皆様の声を直接伺い、県政に反映させる努力をしてまいりました。子育て支援と高齢者の生き生き支援を重点施策の2本柱に掲げ、住民税非課税世帯における乳幼児医療費の窓口無料化などを積極的・重点的に進めるとともに、鹿児島をもっと元気にするために様々な施策を展開しているところであります。

昨年は、台風等による記録的な大雨により、日本各地で災害が発生したほか、本県においても河川の氾濫や土砂災害等による大きな被害が発生し、改めて不断の防災対策や事前防災の重要性を認識したところであり、現在取り組んでいる「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策」などを着実に進めてまいります。

建築や住宅の分野におきましては、県や市町村、NPO等で構成する「鹿児島県居住支援協議会」に貴協会にも参画いただいております。子育て世帯や高齢者など住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティーネット住宅の登録を推進するなど、住宅確保要配慮者の入居支援に取り組んでおります。

貴協会におかれましては、これまで、宅地建物取引に係る各種事業の実施はもとより、県内市町村との「空き家バンク協定」に基づく空き家等対策、本県や市町村との「災害時民間賃貸住宅媒介に関する協定」に基づく被災者への住宅支援など、各般の施策にも積極的に取り組んでいただいております。貴協会の役割と責任が今後ますます大きくなっていく中、本年も引き続き、業務の適正な運営と宅地建物の流通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。

さて、今年はいよいよ、国民体育大会「燃ゆる感動かごしま国体」と全国障害者スポーツ大会「燃ゆる感動かごしま大会」が開催されます。東京2020オリンピック・パラリンピックの感動と興奮を引き継ぎ、県民に夢と希望を与え、子ども達の記憶に残る大会に、また、鹿児島の多彩な魅力を全国に発信する大会になるよう、「オール鹿児島」で全力で取り組んでまいります。

また、鹿児島の新しいシンボルとして建設を進めてきた鶴丸城御楼門も3月に完成するほか、夏には奄美の世界自然遺産登録も期待されます。

これらを大きなチャンスととらえ、更に前へと打って出る一年にするため、県勢発展に向けた施策の充実に努め、元気な鹿児島、どこよりも幸せを実感できる鹿児島を実現し、更なる県民福祉の向上につなげていくという好循環をつくってまいりたいと考えております。

今後とも、時代の変化に的確に対応しながら、「鹿児島に生まれてよかった。鹿児島に住んでよかった。」そう思える鹿児島を目指し、全力で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。

年頭に当たり、会員の皆様にとりまして、新しい年が輝かしく幸多い年でありますことを心から祈念いたします。

新年賀詞交歓会を開く

- 令和2年1月6日（月）
- 宅建協会6階研修ホール
- 約90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にご出席いただき、盛大な新年賀詞交歓会となりました。

国歌斉唱、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



尾辻参議院議員



野村参議院議員



宇都参議院議員



園田参議院議員



宮路衆議院議員



金子衆議院議員



桑鶴県議会副議長



田之上県議会議員
宅建調査会会長



園田県議会議員
宅建調査会幹事



長田県議会議員
宅建調査会幹事



米丸県議会議員
宅建調査会幹事



大園県議会議員
宅建調査会事務局長



保岡自民党鹿児島県
ふるさと創生支部長

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。



皆様のご健勝と商売繁盛を祈念致します



たくさんの方々が出席されました

第2回理事会・第2回幹事会

令和元年11月20日（水）13時30分から、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、理事（幹事）35名と監事4名が出席しました。

宅建協会理事会

9件の報告の後、8件の議案を協議しました。

- 報告事項 ①令和元年度上半期事業報告について
②令和元年度上半期会務報告について
③令和元年度上半期収支計算報告並びに監査報告について
④予備費の使用について
⑤令和元年度本部主催研修会実施について
⑥令和元年度宅地建物取引士資格試験実施について
⑦令和2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
⑧令和2年新年賀詞交歓会開催について
⑨A I G宅建総代理店制度運用中止について

- 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 令和元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 不動産会館借地契約の更新に関する件
第4号議案 定款一部改正に関する件
第5号議案 綱紀委員会規則一部改正に関する件
第6号議案 支部等運営規程一部改正に関する件
第7号議案 理事会運営規則一部改正に関する件
第8号議案 嘱託規程一部改正に関する件

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を1年毎に締結しており、賛成多数で協定締結が決議されました。

第2号議案から第8号議案、いずれも賛成多数で決議されました。



資格審査報告



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令和元年度上半期事業報告及び会務報告について
②令和元年度上半期収支計算報告並びに監査報告について

支部長会

令和元年11月18日（月）宅建協会4階会議室において、支部長会を開催しました。

会長、副会長、専務理事、常務理事、支部長が出席し、令和2年度予算編成のため、各支部の事業計画及び予算について、意見交換が行われました。



新入会員等研修会

令和元年12月17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、19会員25名が参加しました。

久永公正取引委員長が広告の規制を説明、DVDにより民法改正の解説、牧野研修部長が宅建協会と保証協会の組織と事業、業法上の注意事項などを説明しました。



霧島市と空家等の対策に関する協定締結

令和元年12月18日（水）霧島市と「空家等の対策に関する協定」を締結しました。

空き家等がもたらす問題は、多岐の分野にわたっており、その内容も専門的であることから、空き家所有者等を支援するため、霧島市は宅建協会、司法書士会、建築協会など専門家の団体と同時に協定を締結しました。

宅建協会は、霧島市の要請に基づき、空き家等所有者の相談への対応や空き家相談会へ会員の派遣などを行います。



中重市長（前列中央）、岩川専務理事（前列右から2人目）、岩重支部長（後列右から2人目）

開業支援セミナー

令和元年12月18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、10名参加しました。

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。



鹿児島市と町内会加入促進に関する協力協定締結

令和元年12月25日（水）鹿児島市と「町内会加入促進に関する協力協定」を締結しました。

宅建協会は、これまでも鹿児島市の町内会案内チラシの配布など、町内会加入促進に協力してきましたが、更なる連携・協力体制を構築し、アパートやマンションなどの共同住宅の居住者を中心とする町内会未加入者の加入促進を図るため、今回の協定締結となりました。

鹿児島市内の会員の皆様へは、町内会加入促進に関するリーフレットを配布致します。



左から吉田会長、森市長、福山全日本部長

全宅連九州地区連絡会交流会

令和元年12月19日（木）大分県において、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。

全宅連の坂本会長は「令和2年度税制改正大綱が発表されました。特に九州から100万円控除復活の声が大きく、復活ではなく創設ということで、低未利用地の促進として実現しました。これは全国の宅建協会、関係団体がワンチームとなった結果だと思えます。また、地銀の仲介業参入の陳情は、また出てくると思えます。どう阻止するか、今後も注視していかないと考えています。」と挨拶されました。



「総務」「情報提供」「弁済・苦情・相談」「人材育成」「政策推進」「賃貸管理」の6つの分科会に分かれ協会運営・取組み等に関する意見交換や全宅連に対する要望等を検討しました。



総務分科会



情報提供分科会



弁済・苦情・相談分科会



人材育成分科会



政策推進分科会



賃貸管理分科会

その後、合同セミナーが行われました。

テーマ「築古賃貸再生メソッド。空室を満室にする
改修レシピ、徹底解説」

講演 NPO法人モクチン企画

代表理事 連 勇太郎 氏



全宅連・全宅保証・全宅管理 理事会

令和元年11月26日（火）第一ホテル東京において、全宅連及び全宅保証の理事会が開催され、吉田会長（本部長）が出席しました。

翌27日（水）アーバンネット神田カンファレンスにおいて、全宅管理理事会が開催され、永野常務理事が出席しました。

全宅連理事会

令和元年秋の叙勲・褒章受章、栃木県宅建協会会長辞任並びに新会長就任、台風等暴風豪雨による災害見舞金の支給、令和元年度上半期業務執行状況及び財務状況、新年賀詞交歓会における国歌斉唱、業務改善・会員支援プロジェクトチームの検討状況などが報告されました。

その後決議事項に入り、役員選出基準改正、選挙管理委員会設置、令和元年度臨時総会開催及び人事案件、賛助会員入会申込などが承認されました。

全宅保証理事会

令和元年秋の叙勲・褒章受章、栃木本部長の交代、台風等暴風豪雨による災害見舞金の支給、令和元年度上半期業務執行状況及び財務状況、新年賀詞交歓会における国歌斉唱などが報告されました。その後、財政問題等検討プロジェクトチームによる入会金・会計等に係る方針提案、入会金分割納付制度に関する諸規程の改正、代議員選出委員会の設置などが承認されました。



全宅管理理事会

最新の会員数、令和元年秋の叙勲・褒章受章、台風等暴風豪雨による災害見舞金の支給、理事の辞任、令和2年度以降の賃貸不動産経営管理士講習の実施、令和元年度上期事業経過報告及び収支報告などが報告されました。

その後、審議事項に入り、令和元年度新規支部の設置などが承認されました。

全宅管理 支部協議会

令和元年11月8日（金）TKP東京駅セントラルカンファレンスセンターにおいて、全宅管理の支部連絡協議会が開催され、永野常務理事と事務局が出席しました。

本部活動報告、賃貸不動産経営管理士講習会に関する令和元年度実施報告・令和2年度実施計画の説明があり、その後、会員サービスなどについて意見交換が行われました。



サイバー攻撃対策セミナーに出席しました

令和元年12月3日（火）午後1時10分から鹿児島県警察本部において、サイバー攻撃対策セミナーが開催され、富山常務理事及び永野常務理事が出席しました。

1. 講演

サイバー攻撃情勢 講師 (株) 富士通九州システムズ

2. インシデントハンドリング演習

4名ずつのグループに分かれ、2名に1台のパソコンを使用し、サイバー攻撃の発見から対処・報告までの一連の流れ（インシデントハンドリング）を体験しながら学びました。



宅地建物取引士資格試験

宅地建物取引士資格試験が、令和元年10月20日（日）に鹿児島大学（郡元キャンパス）で実施され、12月4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
276,019 名 (58,105 名)	220,797 名 (51,671 名)	80.0% (88.9%)	37,481 名 (11,838 名)	17.0% (22.9%)
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
2,397 名 (347 名)	1,973 名 (328 名)	82.3% (94.5%)	250 名 (70 名)	12.7% (21.3%)

国土交通省からのお知らせ

1. おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

国土交通省では、広告の適正化等について、従前より各団体を通じて注意喚起等を依頼していますが、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、改めて注意喚起等の周知を依頼します。

顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅建業法第32条の規定により禁止されています。

また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法第5条第3号及び不動産の表示に関する公正競争規約第21条においても禁止されているところです。

成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を継続して掲載することや、広告掲載当初から成約済みの物件を掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。

宅建業者においては、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅建業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底、関係者への注意喚起をお願いします。

2. 印紙税非課税措置について

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた方（被災者）が自然災害の発生した日から5年を経過する日までの間に作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられています。

3. 消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について

先般、不動産業者等に対し、消費税転嫁対策特別措置法で禁止する「買ったたき行為」があったとして、公正取引委員会から勧告がなされました。

消費税引上げ後、小売事業者が自らの経営判断により値引きを行うことに法令上の制限はありませんが、事業者間の取引については、当該小売事業者に製品・サービスの納入する下請事業者等がしわ寄せを受け、適正な価格転嫁ができず、増税分を負担させられるような事態があってはなりません。

消費税転嫁対策特別措置法は、特定事業者（買手）が特定供給事業者（売手）に対し、消費税増税分を減額するよう求めたり、利益提供をもとめたりすることなどを禁止しています。

会員データ（支部・市町村別会員数）

令和元年12月31日現在 総会員数1,521名（正会員1,417名、準会員104名）

支部	市町村	会員数		
		正	準	合計
鹿児島北	鹿児島市	403	31	434
	十島村			
	三島村			
鹿児島南	鹿児島市	425	34	472
	西之表市	6		
	屋久島町	5		
	中種子町	1	1	
	南種子町			
北 薩	薩摩川内市	56	8	133
	さつま町	3		
	出水市	50	1	
	阿久根市	14		
南 薩	長島町		1	112
	いちき串木野市	12		
	日置市	26		
	南さつま市	14	1	
	南九州市	19		
	枕崎市	11		
	指宿市	29		
始良伊佐	霧島市	98	11	174
	始良市	46	10	
	伊佐市	8		
	湧水町	1		

支部	市町村	会員数		
		正	準	合計
大 隅	鹿屋市	78	6	134
	垂水市	2		
	曾於市	22		
	志布志市	15		
	大崎町	7		
	東串良町			
	肝付町	2		
	錦江町	2		
奄 美	南大隅町			62
	奄美市	45		
	龍郷町			
	大和村			
	宇検村	1		
	瀬戸内町	3		
	喜界町	1		
	天城町			
	徳之島町	5		
	伊仙町	2		
	和泊町	2		
知名町	2			
与論町	1			

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

- 【鹿児島市と「町内会加入促進に関する協力協定」締結のお知らせ】
- 【改正民法対応版書式及び解説ガイドブックについて】
- 【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】
- 【従業者異動届のお願い】
- 【貸店舗物件のテナント発掘WEBサービス『インフォニスタ会員版』の取扱い開始】
- 【検索サイトの利用について】
- 【ホームページ利用状況（11月分掲載）】
- 【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】
- 【宅建協会諸規則】

一般向け

- 【新築住宅に係る固定資産税の減額措置について】
- 【不動産コンサルティングマスター登録制度の変更に ついて】
- 【冬季の省エネルギーの取組について】
- 【宅建試験合格発表】
- 【印紙税非課税措置の該当区域追加について】
- 【「これからの地域密着型不動産業実践セミナー2019」講演動画を公開】
- 【「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」等の対応言語拡充について】
- 【女性を犯罪から守るネットワーク通信】
- 【県有財産売却物件の周知について】
- 【住宅・不動産セミナー「今後の外国人向け賃貸住宅ビジネスの可能性」のご案内】