

宅建協会 第11回定時総会

5月30日（月）、鹿児島サンロイヤルホテルにおいて、定時総会が開催されました。

今回も新型コロナウイルス感染症対策として、来賓を招かず、また、正会員の皆様には書面表決での参加をお願いしました。今回の総会は初の試みとして会員限定のライブ配信も実施されました。

書面表決を含め962名（資格審査時945名。書面表決886名含む。）の正会員に出席いただきました。

知事表彰状、会長特別表彰状、会長表彰状、会長感謝状の贈呈がありました。

議事は、3件の報告の後、議案3件が提案どおり決議されました。

報告

- 1 令和3年度事業報告及び会務報告について
- 2 令和4年度事業計画について
- 3 令和4年度収支予算について

議案

- 1 令和3年度収支決算報告承認に関する件及び監査報告
- 2 役員報酬等規程一部改正に関する件
- 3 令和4年度、令和5年度役員選任に関する件



知事表彰状授与（中馬会長が代理授与）、受賞者代表は久永武夫会員（右）



徳田和昭議長（左）と須部純範副議長（右）



保証協会鹿児島本部 第11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が開催され、4件の報告の後、議案1件が提案どおり決議されました。

報告

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

議案

- 1 令和4年度、令和5年度役職者（幹事及び監事）選任に関する件

中馬敏夫会長（本部長）再選 （第2回理事会・幹事会）

宅建協会及び保証協会鹿児島本部の定時総会終了後、直ちに理事会が開催され、令和4年度、令和5年度の会長に中馬敏夫理事（鹿児島北支部、有CMハウス）が再任されました。

その後、保証協会鹿児島本部幹事会が開催され、令和4年度、令和5年度の鹿児島本部長に中馬敏夫幹事が再任されました。



再任された中馬会長（本部長）

表彰状及び感謝状受賞者(第11回定時総会において)

1. 鹿児島県知事表彰状 3名 (役員歴15年以上、順不同、敬称略)

商号	氏名	所属支部	商号	氏名	所属支部
(有)ABC不動産	鮫島和彦	鹿児島北	久永不動産	久永武夫	北薩
桑鶴不動産	桑鶴悟	鹿児島南			

2. 会長特別表彰状 1名 (同一代表者で会員歴50年以上、敬称略)

商号	氏名	所属支部
桜島不動産	村山武久	鹿児島北

3. 会長特別表彰状 4名 (役員・代議員として通算20年以上、順不同、敬称略)

商号	氏名	所属支部	商号	氏名	所属支部
(有)田上ホーム	宮脇隆義	鹿児島北	久永不動産	久永武夫	北薩
合同不動産	柴啓文	鹿児島南	山下不動産商事	山下隆	始良伊佐

4. 会長表彰状 1名 (役員・代議員として通算10年以上、敬称略)

商号	氏名	所属支部
吉野不動産	吉野學	鹿児島北

5. 会長感謝状 17名 (会員歴40年、順不同、敬称略)

商号	氏名	所属支部	商号	氏名	所属支部
AOKIホームズ	青木禎一郎	鹿児島北	(有)日産ホーム	野村實	鹿児島南
大津商事	大津滝	〃	岩崎不動産	岩崎親晴	北薩
(株)西日本商事	黒木祥司	〃	江野不動産	江野耕右	〃
芙蓉ハウジング(株)	青山康五郎	〃	大東産業(株)	原田博幸	南薩
(株)ブンカ巧芸社	峯元信明	〃	山幸開発	塚脇啓文	大隅
山一ハウス(有)	山下弘己	〃	前村建設	前村幸雄	〃
(有)京栄不動産	川原豊志	鹿児島南	(株)新都コーポレーション	淵上平八郎	奄美
藏屋商事	藏屋知忠	〃	タケダ不動産	武田六郎	〃
(有)泊野	楠八重大樹郎	〃			

令和4年 春の叙勲・褒章 受章者紹介

この度、大津 滝 常務理事（受章当時 副会長）が永年に亘り宅地建物取引業の発展に寄与されたことを認められ、**黄綬褒章**の栄に浴されました。おめでとうございます。



大津 滝 前副会長
(大津商事 鹿児島北支部)

会員の中には、様々な分野で活躍されている方々がいらっしゃいます。

次の方が旭日小綬章の栄に浴されました。おめでとうございます。

旭日小綬章：鳥越 澄夫 様

(有)南薩東京社、南薩支部、
県環境整備事業協同組合理事長、
南さつま商工会議所会頭)

デジタル社会形成整備法に基づく宅地建物取引業法等の改正

「デジタル社会の形成を図るための関係法令の整備に関する法律」では、行政や民間の各種手続における押印・書面に係る制度の見直しのため、48の法律が一括改正されました。

1. 改正宅建業法の施行

宅地建物取引業法関連では、「重要事項説明書」「売買契約書や賃貸借契約書などの37条書面」における宅地建物取引士の押印廃止、「重要事項説明書」「契約締結時書面（37条書面）」「媒介契約締結時書面」等の書面の電磁的方法による提供を可能とする改正規定が5月18日から施行されました。


これに伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方も改正され、同日施行されました。

2. 重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアルを公表

国土交通省は、宅地建物取引業者等が重要事項説明書等の電磁的方法による提供やIT重説を実施するにあたり、遵守すべき事項や留意すべき事項をまとめた「重要事項説明書等の電磁的方法による提供及びITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を公表されました。

3. 改正借地借家法等の施行

借地借家法上の一般定期借地権の設定や定期建物賃貸借の契約手続等の電子化、被災地借地借家法上の被災地短期借地権の設定手続の電子化などの改正が行われ、5月18日から施行されました。



電磁的記録も書面と同じ扱いに / 借地借家法改正 (定期借地権、定期建物賃貸借関係)

(改正前) 一般定期借地権の特約をしようとする場合

一般定期借地権の「特約」は、書面に限定

一般定期借地権・・・借地権の存続期間が50年以上の借地権においては、特約で、法定更新や建物買取請求権などの制度の適用を排除することが可能
→ 特約は、書面で行うものとされている ※ 書面に電磁的記録は含まれない

書面	○	電磁的記録 例) 電子契約システム	×
----	---	----------------------	---

(改正前) 定期建物賃貸借をしようとする場合

定期建物賃貸借の「事前説明書面」と「契約」は、書面に限定

定期建物賃貸借・・・特約で、法定更新の制度の適用がない建物の賃貸借が可能
→ 契約に当たっては、次の要件を満たす必要

- ・事前に、契約の更新がない旨等を記載した書面を、賃借人に交付して説明
- ・書面で契約 ※ 交付に電子メール等の電磁的方法は含まれない

事前説明書面交付	手交・郵送 ○ 電磁的方法 × 例) 電子メール	契約書	書面 ○ 電磁的記録 × 例) 電子契約システム
----------	--------------------------------	-----	--------------------------------

デジタル社会形成整備法（令和3年法律第37号）により、借地借家法を改正。政令・省令を制定。 施行日 令和4年5月18日

一般定期借地権の特約が電磁的記録でも可能に

借地借家法第22条の改正により、電磁的記録による特約も、書面による特約と同様の扱いに
※ 被災地借地借家法上の被災地短期借地権の設定も、電磁的記録によることが可能に

書面	○	電磁的記録 例) 電子契約システム	○
----	---	----------------------	---

遠隔地からでも契約しやすく

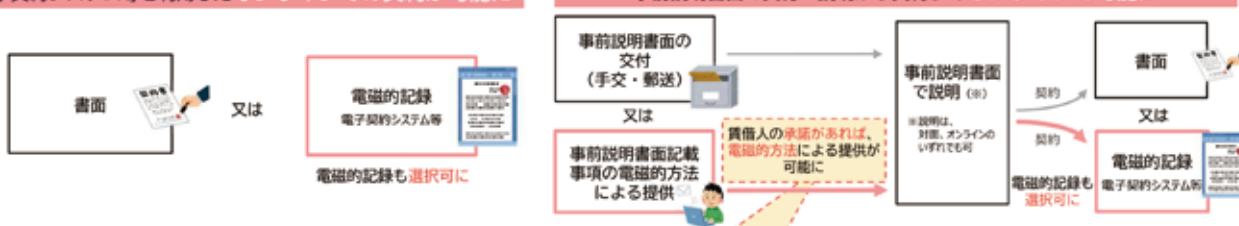
定期建物賃貸借に係る事前説明書面の交付等が電磁的方法等でも可能に

借地借家法第38条の改正により、電磁的記録による契約も、書面による契約と同様の扱いに
・事前説明書面の電磁的方法による提供も、書面の交付と同様の扱いに
※ 建物取壊し時に賃借人が終了する旨の特約も、電磁的記録によることが可能に

事前説明書面交付	手交・郵送 ○ 電磁的方法 ○ 例) 電子メール	契約書	書面 ○ 電磁的記録 ○ 例) 電子契約システム
----------	--------------------------------	-----	--------------------------------

遠隔地からでも契約しやすく

電子契約システム等を利用したオンラインでの契約が可能に **事前説明書面の交付・説明から契約までオンラインで可能に**



〈事前説明書面を電磁的方法で提供しようとする際の手続〉

- 1 賃借人が、賃借人に、利用する電磁的方法の種類・内容を示す
※ 右の①～③から選択＋ファイルの記録方式（例：PDFファイルなど）
- 2 賃借人は、書面又は電磁的方法で承諾する

電磁的方法とは・・・次の①～③の方法であって、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるもの

- ① 電子メール等を送信する方法
- ② アップロードしたファイルをダウンロードさせる方法
- ③ 情報を記録した媒体（USBメモリ、DVD、CD-ROM等）を交付する方法

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方等の改正について

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が令和3年6月15日に全面施行されたところ、法の円滑な施行のため、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方について改正され、今年6月15日施行されました。

なお、これに伴い、サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドラインについても同日付けで改正が行われました。

※賃貸住宅管理戸数（自己所有物件の管理除く）200戸以上の賃貸住宅管理業者は、国土交通大臣への登録が義務付けられています。（管理戸数200戸未満の事業者の登録は任意です）

取引時確認の本人確認書類について

1. 「国民年金手帳」が廃止されましたが、当分の間は、本人確認書類とみなされます。

今年4月1日、改正国民年金法の一部施行により、国民年金手帳が廃止されました。これに伴い、犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則第7条に規定されている本人確認書類から国民年金手帳を削除する改正が同日施行されました。

しかしながらなお、現に交付されている国民年金手帳は、年金制度の機能強化のための国民年金法等の一部を改正する法律の施行に伴う厚生労働省関係省令の整備に関する省令附則により、当分の間、基礎年金番号を明らかにすることができる書類とみなされることを踏まえ、**当分の間は、現に交付されている国民年金手帳を本人確認書類とみなす**こととされました。

2. 「実質的支配者情報一覧の写し」の取扱い

商業登記所における実質的支配者情報一覧の保管等に関する規則の施行に伴い、1月31日より、株式会社（特例有限会社を含む。以下同じ。）からの申出により、商業登記所の登記官が、当該株式会社が作成した実質的支配者情報一覧について、所定の添付書面により内容を確認し、その保管及び登記官の認証文付きの写しの交付をする制度が開始されました。

実質的支配者情報一覧の写しは、特定事業者が提示又は送付を受ける日前6ヶ月以内に作成されたものに限り、申出会社（実質的支配者情報一覧規則第2条第1号に規定する申出会社をいう。）の本人確認書類に該当します。

※ハイリスク取引の場合の注意点

実質的支配者情報一覧の保管等を申請する際、次のイからロのいずれかを添付します。

- | | |
|---|--|
| イ | 実質的支配者情報一覧の保管等の申出をする日における株主名簿の写し |
| ロ | 公証人が発行する申告受理及び認証証明書（設立後最初の事業年度を経過していない場合に限る。） |
| ハ | 実質的支配者情報一覧の保管等の申出をする日の属する事業年度の直前の事業年度の確定申告書に添付された法人税法施行規則第34条第2項に規定する別表2の写し（設立後最初の事業年度を経過している場合に限る。） |

申請時の添付書面は、実質的支配者情報一覧の写しに記載された「実質的支配者の本人特定事項等」の「実質的支配者該当性の添付書面」欄で確認が可能です。

ハイリスク取引の場合、株式会社や有限会社などの資本多数決法人については、「株主名簿、金融商品取引法第24条第1項に規定する有価証券報告書その他これらに類する当該法人の議決権の保有状況を示す書類」（以下「法人顧客の議決権の保有状況を示す書類」という。）又はその写しを確認し、かつ、当該顧客等の代表者等から申告を受ける方法を規定しています。

この点、**実質的支配者情報一覧の保管等の申請書に添付された書類が、上記イ又はハに掲げる書面であるときは「法人顧客の議決権の保有状況を示す書類」に該当しますが、ロに掲げる書面であるときは該当しません**ので、ご注意ください。

改正個人情報保護法に基づく個人データの漏えい等の報告及び本人通知の義務化

個人情報の保護に関する法律等の一部を改正する法律が4月1日に施行され、**個人の権利利益を害するおそれ大きい、漏えい事案が発生した場合等に、個人情報保護委員会への報告及び本人への通知が義務化**されました。

報告の対象となる「漏えい事案が発生した場合」とは、

- ①要配慮個人情報（本人の人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴、犯罪により害を被った事実その他本人に対する不当な差別、偏見その他の不利益が生じないようにその取扱いに特に配慮を要するもの）の漏えい等が発生し又は発生したおそれがある場合
- ②個人データの漏えい等により財産的被害が発生し又は発生したおそれがある場合
- ③不正のアクセス等故意に個人データの漏えい等が発生し又は発生したおそれがある場合
- ④個人データに係る本人の数が1,000人を超える漏えい等が発生し又は発生したおそれがある場合

なお、『個人情報保護委員会への報告』について、個人情報保護委員会の権限の委任等により、**宅地建物取引業者が報告する場合、免許行政庁**（都道府県知事免許業者は各都道府県、国土交通大臣免許業者は各地方整備局）**へ報告**することになります。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律が成立

人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行しています。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化が喫緊の課題です。このため、市町村をはじめとする地域の関係者が実施する所有者不明土地対策を支える仕組みを盛り込んだ「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律」が、4月27日に成立し、5月9日に公布されました。公布後6ヶ月以内に施行されます。

法律案の概要

（1）利用の円滑化の促進

- ① 地域福利増進事業の対象事業に、現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備**に関する事業を追加。
- ② 民間事業者が実施する地域福利増進事業のための**土地の使用権の上限期間**を現行の10年から**20年に延長**し、**事業計画書等の縦覧期間**を6ヶ月から**2ヶ月に短縮**。
- ③ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続の対象として適用。

（2）災害等の発生防止に向けた管理の適正化

引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、

- ① 周辺の地域における**災害等の発生を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度を創設**。
- ② 民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与**。
- ③ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供**を可能とする措置を導入。

（3）所有者不明土地対策の推進体制の強化

- ① 市町村長は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能。
- ② 市町村長は、**特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定**。推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能。
- ③ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員**の派遣の要請が可能。

宅地建物取引業者・宅地建物取引士 統計情報

①宅地建物取引業者数の推移（免許種類・組織別）

	大臣免許			知事免許			合 計		
	法人	個人	合計	法人	個人	合計	法人	個人	合計
H25.3.31	2,136	1	2,137	101,027	19,346	120,373	103,163	19,347	122,510
H26.3.31	2,197	1	2,198	101,218	18,711	119,929	103,415	18,712	122,127
H27.3.31	2,270	1	2,271	102,200	18,160	120,360	104,470	18,161	122,631
H28.3.31	2,356	1	2,357	103,273	17,619	120,892	105,629	17,620	123,249
H29.3.31	2,430	1	2,431	104,064	16,921	120,985	106,494	16,922	123,416
H30.3.31	2,503	2	2,505	105,015	16,262	121,277	107,518	16,264	123,782
H31.3.31	2,566	3	2,569	106,234	15,648	121,882	108,800	15,651	124,451
R 2 .3.31	2,600	3	2,603	107,837	15,198	123,035	110,437	15,201	125,638
R 3 .3.31	2,670	2	2,672	109,771	14,706	124,477	112,441	14,708	127,149
R 4 .3.31	2,774	2	2,776	111,764	14,057	125,821	114,538	14,059	128,597

②免許権者別・組織別・免許業者・従事者・専任宅地建物取引士一覧（令和4年3月31日現在）

	法 人			個 人			合 計		
	免許業者	従事者	専任取引士	免許業者	従事者	専任取引士	免許業者	従事者 (1業者平均)	専任取引士 (1業者平均)
大臣免許	2,774	189,731	57,501	2	8	4	2,776	189,739 (68.3)	57,505 (20.7)
全国の知事免許	111,764	384,192	152,466	14,057	23,446	14,439	125,821	407,638 (3.2)	166,905 (1.3)
うち福岡県	4,798	17,478	6,647	844	1,553	880	5,642	19,031 (3.4)	7,527 (1.3)
うち佐賀県	400	1,290	470	125	215	125	525	1,505 (2.9)	595 (1.1)
うち長崎県	756	2,639	997	244	433	254	1,000	3,072 (3.1)	1,251 (1.3)
うち熊本県	1,362	4,431	1,663	306	487	313	1,668	4,918 (2.9)	1,976 (1.2)
うち大分県	817	2,545	1,015	93	155	95	910	2,700 (3.0)	1,110 (1.2)
うち宮崎県	658	2,382	897	263	421	267	921	2,803 (3.0)	1,164 (1.3)
うち鹿児島県	1,087	3,950	1,442	468	758	473	1,555	4,708 (3.0)	1,915 (1.2)
うち沖縄県	1,526	6,149	2,126	321	655	338	1,847	6,804 (3.7)	2,464 (1.3)
合 計	114,538	573,923	209,967	14,059	23,454	14,443	128,597	597,377 (4.6)	224,410 (1.7)

③宅地建物取引士資格登録者・取引士証交付者一覧（令和4年3月31日現在）

	取引士資格登録者数			取引士証交付数			取引士証交付者のうち宅建業従事者		
	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計
全 国	836,490	290,105	1,126,595	401,407	146,608	548,015	254,557	85,557	340,114
福 岡 県	33,567	12,604	46,171	17,109	6,956	24,065	9,661	3,538	13,199
佐 賀 県	2,663	800	3,463	1,353	480	1,833	778	277	1,055
長 崎 県	4,992	1,845	6,837	2,526	1,015	3,541	1,394	491	1,885
熊 本 県	7,364	2,943	10,307	3,822	1,659	5,481	2,312	953	3,265
大 分 県	4,594	1,639	6,233	2,302	959	3,261	1,205	455	1,660
宮 崎 県	3,988	1,334	5,322	2,120	749	2,869	1,219	423	1,642
鹿 児 島 県	7,241	1,871	9,112	3,614	1,067	4,681	2,281	594	2,875
沖 縄 県	7,491	2,812	10,303	4,220	1,681	5,901	2,340	845	3,185

宅地建物取引士資格試験

- 試験実施日 令和4年10月16日（日）13時（登録講習終了者は13時10分）～15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
受付期間 インターネット：令和4年7月19日（火）21時59分まで
郵送：令和4年7月1日（金）～7月29日（金）※当日消印有効
- 受験料 8,200円
- 受験案内・
申込書配布の
期間及び場所 令和4年7月1日（金）～7月29日（金）
紀伊國屋書店鹿児島店（アミュプラザ鹿児島）、ブックスミスミオプシア、
ジュンク堂書店鹿児島店、丸善天文館店、TSUTAYA BOOKSTORE霧島、
明屋書店川内店、くまざわ書店鹿屋店、県（土木部建築課・支所・地域振
興局）、宅建協会
- 合格発表 令和4年11月22日（火）

※令和4年度試験に関する注意事項

新型コロナウイルス感染症の影響のため、10月試験会場が不足する可能性があります。

10月試験の試験会場での受験可能人数を上回る申込があった場合、試験実施機関で指定する一部の方には、12月試験を受験していただくこととなります。この場合でも指定を受けた試験日・試験会場を変更することはできませんし、受験申込みの取消もできません。10月試験、12月試験のいずれの指定を受けた方も、受験申込取消や受験手数料の返還、試験日・試験会場の変更はできませんので、試験日程を十分にご確認の上お申し込みください。

12月試験の指定を受けた場合

試験日：令和4年12月18日（日） 合格発表：令和5年1月30日（月）

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>

賃貸不動産経営管理士試験

- 試験実施日 令和4年11月20日（日）13時～15時
- 試験地 北海道・岩手・宮城・福島・群馬・栃木・茨城・埼玉・千葉・東京・神奈川
新潟・石川・長野・静岡・岐阜・愛知・三重・滋賀・奈良・京都・大阪・兵庫
島根・岡山・広島・山口・香川・愛媛・福岡・熊本・長崎・大分・鹿児島
沖縄の35地区
- 受験申込期間 令和4年8月15日（月）～9月29日（木）
- 受験料 13,200円（消費税含む）
- 合格発表 令和5年1月6日（金）予定

お問い合わせ先／(一社)賃貸不動産経営管理士協議会受付センター
TEL0476-33-6660(平日10:00～17:00) <https://www.chintaikanrishi.jp>

不動産コンサルティング技能試験

- 試験実施日 令和4年11月13日（日）
- 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 7月19日（火）10:00～9月16日（金）23:59
- 受験料 31,500円（消費税含む）
- 合格発表 令和5年1月13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 <https://www.retpc.jp>