

新年賀詞交歓会を開く

- 令和5年1月4日（水）
- 宅建協会6階研修ホール

新年賀詞交歓会を開催し、会員、国会議員、鹿児島市長、県議会議員の皆様にご出席いただき、新年の幕開けに相応しい会となりました。

中馬会長の年頭の挨拶の後、来賓の皆様からご祝辞を賜り、代理出席の方々の紹介、祝電が披露されました。



中馬会長の年頭の挨拶

<来賓>

鹿児島県知事 **塩田康一** 様（代理）
衆議院議員 **森山 裕** 様（代理）、**小里泰弘** 様（代理）、**宮路拓馬** 様、**保岡宏武** 様
参議院議員 **野村哲郎** 様（代理）
鹿児島県議会議長（自民党県議団宅建調査会顧問） **田之上耕三** 様
鹿児島市長 **下鶴隆央** 様
自民党県議団宅建調査会（鹿児島県議会議員）
会長 **園田 豊** 様、副会長 **瀬戸口三郎** 様、幹事長 **長田康秀** 様、
相談役 **堀之内芳平** 様



宮路衆議院議員



保岡衆議院議員



田之上県議会議長



下鶴市長



園田県議会議員



瀬戸口県議会議員



長田県議会議員



堀之内県議会議員

昨年に引き続き新型コロナウイルス感染症対策として、
アクリル板で仕切る他、アルコールを一切準備せず乾杯も
お茶で行いました。



第5回理事会

令和4年10月17日（月）13時30分から、宅建協会6階研修ホールにおいて、宅建協会理事会を開催し、理事37名と監事4名が出席しました。

公益法人の会務運営に係る改善策の提出、鹿児島県都市計画審議会委員並びに鹿児島地方裁判所鑑定委員会委員の推薦、奄美市との「空き家等の対策に関する協定」締結、1階職員の配置が報告されました。その後、4件の議案が協議され、いずれも賛成多数で可決承認されました。

第1号議案 全日協会法定講習受講者の宅建士証交付事務についての協力依頼承認に関する件

第2号議案 令和4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 印刷機購入に関する件

第4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

役員研修会、第6回理事会・第4回幹事会

令和4年12月2日（金）11時から、宅建協会6階研修ホールにおいて、永田安修理事を講師に役員研修会を開催しました。

研修テーマ 「公益社団法人制度及び定款の内容について」



講師の永田理事

同日13時、同会場において、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3名が出席しました。

宅建協会理事会

令和4年度上半期の事業報告・会務報告・収支計算報告並びに中間監査報告、令和5年度税制改正及び土地住宅政策に関する提言書提出、宅地建物取引士資格試験の実施、研修会の実施、新年賀詞交歓会の予定、九州8県赤十字大会出席、薩摩川内市立地適正化計画（防災指針）策定委員推薦、九地連交流会、公益法人の会務運営に関する改善策提出が報告されました。

その後、6件の議案が協議され、第5号議案は次回理事会に提案し直すこととなり、その他5件は賛成多数により可決承認されました。

第1号議案 綱紀委員会規則一部改正案に関する件

第2号議案 役員候補者選出選挙実施要領一部改正案に関する件

第3号議案 事務局規程一部改正案に関する件

第4号議案 不動産会館南北側改修工事入札参加設計事務所推薦依頼に関する件

第5号議案 什器備品購入に関する件

第6号議案 事務局長任免に関する件

保証協会鹿児島本部幹事会

令和4年度上半期の事業報告・会務報告・収支計算報告並びに中間監査報告が報告されました。

三役、部長、委員長、支部長合同会議

令和4年12月27日（火）14時から、宅建協会6階研修ホールにおいて、標記会議を開催しました。

会長、副会長、専務理事、部長、委員長、支部長が出席し、令和5年度予算編成のため、それぞれの事業計画及び予算について、意見交換を行いました。



公取 Q & A

Q. 賃貸物件の入居者を募集するにあたり、家賃保証会社の利用を必須条件とする予定です。不動産ポータルサイトにその旨と保証料を下記の【例】のように記載する予定ですが、問題ないでしょうか？

【例】保証会社：利用必須、保証料：総賃料の50%～

A. インターネット広告等に賃貸物件の広告を掲載するに当たり、家賃保証会社と契約することを条件とする場合には、その旨とその額を記載する必要がありますが、お尋ねの【例】のような表示では、保証料を明瞭に記載したとはいえません。

まず、「総賃料」の表示では何を指しているのか不明瞭ですので、「家賃と管理費の合計額の〇%」等と具体的に記載してください。若しくは、割合で記載せず、〇〇円等、具体的な金額を記載してください。

加えて、初回の保証料だけでなく、毎月、毎年等、契約以降にかかる分についても記載が必要です。上記を踏まえた表示例は以下の通りです。

【表示例1】 保証会社：利用必須、保証料：初回家賃と管理費の合計額の100%、毎月800円、1年毎に10,000円

【表示例2】 保証会社：利用必須、保証料：初回80,000円、毎月800円、1年毎に10,000円。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第322号】より引用」

「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」及び「表示規約施行規則」は、令和4年9月1日に改正施行されました。

全宅連Web研修の「不動産実務セミナー2022」では、「不動産広告の表示規約改正と最近の違反事例・相談事例について」で改正内容を解説しています。講義テキストも入手できますので、参考にしてください。

令和4年秋の叙勲 受章者紹介

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。次の方が叙勲の栄に浴されました。おめでとうございます。

旭日小綬章：池田 守 様 始良伊佐支部、(有)宮田不動産（元霧島市議）

九州八県赤十字大会で銀色有功章を授賞

令和4年11月22日（火）、令和4年度九州八県赤十字大会が宮崎市で開催されました。

この大会は、寄付や奉仕活動などにより赤十字事業に貢献した個人・団体を表彰するもので、今回、鹿児島県宅建協会も毎年の寄付活動により銀色有功章を受賞しました。

日本赤十字社名誉副総裁である寛仁親王妃信子殿下から授与される予定でしたが、体調を崩され、ご臨席いただくことが叶いませんでした。一日も早いご快癒を心からお祈り申し上げます。



宅建協会主催研修会

令和4年10月25日から同年12月20日にかけて、県内10会場で宅建協会主催研修会を開催しました。研修テーマの1つ所有者不明土地について講義していただいた内容のうち、令和5年に施行される「民法ルールの見直し」「相続土地国庫帰属制度の創設」を次ページで紹介します。

研修テーマ・講師

「所有者不明土地について」

講師：神前司法書士行政書士事務所

司法書士 神前 明浩 氏

「インボイス制度について

～令和5年10月1日からスタート～

講師：上山寛税理士事務所 税理士 上山 寛 氏

「ハトサポBB基本的な使い方の流れ」

講師：宅建協会不動産流通部 部長 西野 利政



神前明浩司法書士の講義



上山寛税理士の講義



鹿児島会場の様子



西野不動産流通部長の説明

開催日	会 場	
10月25日（火）	鹿児島会場（鹿児島市）	川商ホール
11月 9日（水）	北薩会場（出水市）	ホテルキング
11月10日（木）	始良伊佐会場（始良市）	始良公民館
11月12日（土）	始良伊佐会場（霧島市）	ホテル国分荘
11月14日（月）	大隅会場（鹿屋市）	リナシティかのや
11月16日（水）	南薩会場（指宿市）	ふれあいプラザ なのはな館
11月22日（火）	南薩会場（南九州市）	川辺文化会館
11月30日（水）	南薩会場（日置市）	日置市中央公民館
12月 6日（火）	北薩会場（薩摩川内市）	薩摩川内市国際交流センター
12月20日（火）	奄美会場（奄美市）	奄美A i A iひろば

①民法ルールの見直し（令和5年4月1日施行）

<p>土地・建物の管理制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある 	<p>財産管理制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。 ※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可） ⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。 ○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。 ⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。
<p>不明共有者がいる場合への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難 	<p>共有制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備 <ul style="list-style-type: none"> ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。 ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。 ⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。
<p>遺産分割長期未了状態への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難 	<p>相続制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 長期間経過後の遺産分割の見直し <ul style="list-style-type: none"> 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。 ⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。
<p>隣地等の利用・管理の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害 	<p>相隣関係規定の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備 <ul style="list-style-type: none"> ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。 ⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

②相続土地国庫帰属制度の創設（相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律、令和5年4月27日施行）

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。

○ ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。

⇒ **将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。**

要件 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 崖がある土地
 エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

○ 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地（200㎡）約80万円

手続イメージ

- 1 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※ 共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり
- 2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

・ 実地調査権限あり
・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保
- 3 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付
- 4 国庫帰属

新入会員等研修会

令和4年12月9日（金）宅建協会6階研修ホールにおいて、新入会員等研修会が開催され、8会員9名が参加されました。

研修内容

「公正取引（広告）について」

講師：公正取引委員会 内野勉委員長

「宅建協会と保証協会の組織と事業について」

「業法上の注意事項について」

講師：研修部 西倉宏部長

「ハトサポBB、レインズ登録の操作説明」

講師：不動産流通部 西野利政部長



内野委員長



西倉部長



西野部長

開業支援セミナー

令和4年12月10日（土）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が開催され、10名参加されました。

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が説明されました。

個別相談では、5名の方が、開業に向けた具体的な相談をされました。



宅地建物取引士資格試験

令和4年10月16日（日）に鹿児島大学（郡元キャンパス）で実施され、11月22日（火）に合格者が発表されました。合格基準は、50問中36問以上の正解（登録講習修了者は45問中31問以上の正解）した者です。

全国の総数				
申込者数	受験者数	受験率	合格者数	合格率
283,856名	226,048名	79.6%	38,525名	17.0%
鹿児島の総数				
申込者数	受験者数	受験率	合格者数	合格率
2,318名	1,865名	80.5%	281名	15.1%

会員データ（支部・市町村別会員数）

令和4年12月31日現在 総会員数1,498名（正会員1,390名、準会員108名）

支部	市町村	会員数		
		正	準	合計
鹿児島北	鹿児島市	400	33	433
	十島村			
	三島村			
鹿児島南	鹿児島市	414	36	463
	西之表市	6	1	
	屋久島町	4		
	中種子町	1	1	
	南種子町			
北 薩	薩摩川内市	55	10	128
	さつま町	3		
	出水市	45	1	
	阿久根市	13		
南 薩	いちき串木野市	12		100
	日置市	24		
	南さつま市	11	1	
	南九州市	18		
	枕崎市	8		
	指宿市	26		
	霧島市	96	8	
始良市	52	10		
伊佐市	7			
湧水町	2			

支部	市町村	会員数		
		正	準	合計
大 隅	鹿屋市	76	6	133
	垂水市	2		
	曾於市	22		
	志布志市	15		
	大崎町	8		
	東串良町			
	肝付町	2		
	錦江町	2		
奄 美	奄美市	47		66
	龍郷町			
	大和村			
	宇検村	1		
	瀬戸内町	4		
	喜界町	1		
	天城町			
	徳之島町	7		
	伊仙町	2		
	和泊町	2		
知名町			2	
与論町	2			

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

- 【法定講習は宅建協会を受講しましょう】
- 【免許申請書など県様式のダウンロードについて】
- 【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】
- 【宅地建物取引業者票及び報酬額表のダウンロードについて】
- 【不動産業におけるコンプライアンス（職業倫理）確立に関する講演会】
- 【住宅関連産業に関するアンケート】
- 【ホームページ利用状況（11月分）】
- 【協会新入会員・退会会員のお知らせ】
- 【鹿児島市有地売却媒介依頼について】
- 【所有者不明土地関連法WEBセミナーを開催しました】
- 【「令和4年11月改訂版 わかりやすい重要事項説明書の書き方」の発刊について】

一般向け

- 【法定講習は宅建協会を受講しましょう】
- 【オミクロン株対応ワクチン接種に係る周知について】
- 【重要施設周辺及び国境離島等における土地等について】
- 【災害関連の印紙税の非課税措置について】
- 【不動産関係税制改正等要望活動の概要について】
- 【港湾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】
- 【試験会場周辺における不動産関係業者の感染症対策について】
- 【不動産業におけるコンプライアンス（職業倫理）確立に関する講演会2023新春】
- 【住宅局の補填事業における木造のZEHの取扱い及び関連する制度拡充について】
- 【労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した契約の適正化について】
- 【霧島市／令和4年度物価高騰・事業継続支援給付金事業について】