

宅建かごしま

2011
夏
No.141



(百合ヶ浜)

CONTENTS

通常総会	2	支部だより(鹿児島北)	10
理事会・幹事会	3	支部だより(鹿児島南)	11
不動産に関する歴史的考察	4~5	支部だより(北薩・南薩)	12
家庭の節電対策メニュー	6~7	支部だより(始良伊佐・大隅)	13
フラット35S・お釈迦まつり	8	支部だより(奄美)・会務報告	14
宅建試験・コンサルティング試験	9	新入・退会会員、お知らせ	15



(社)鹿児島県宅地建物取引業協会
<http://www.k-takken.com>

県宅建協会 第45回通常総会

～公益社団法人への移行申請を承認～

社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会の通常総会が、平成23年5月30日午後1時から鹿児島サンロイヤルホテルにおいて開催されました。

総会は906名（出席557名・書面表決349名）の会員が出席し、竹下会長の挨拶、来賓を代表して鹿児島県知事代理山田裕章副知事並びに鹿児島市長代理古木岳美副市長よりご祝辞、表彰状授与がありました。

その後、議事に入り議案9件が提案され、いずれも原案通り可決承認されました。

議案

1. 平成22年度事業報告書及び会務報告承認に関する件
2. 平成22年度収支決算報告書承認に関する件及び監査報告
3. 公益社団法人への移行認定申請承認に関する件
4. 定款一部変更に関する件
5. 役員選出規則一部改正に関する件
6. 諸費用及び報酬に関する規則一部改正に関する件
7. 綱紀委員会規則一部改正に関する件
8. 平成23年度事業計画書議決に関する件
9. 平成23年度収支予算書議決に関する件



山田副知事



古木副市長

＜表彰者＞ 感謝状 会員歴40年

- ・橋口正光（橋口不動産 始良伊佐支部）
- ・山下和巳（㈲東洋エステート 鹿児島南支部）

今回の総会で公益社団法人へ移行申請をすることが承認されましたので、今後は定款も含め、県当局への申請の準備を進めていくこととなります。協会の事業や予算執行については従来と大きく変わりませんが、今後は公益基準を考慮していく必要がありますので、会員の皆様のご協力をよろしくお願い申し上げます。

保証協会鹿児島地方本部 第39回通常総会

県宅建協会総会終了後、同会場において社団法人全国宅地建物取引業保証協会鹿児島地方本部の通常総会が開催されました。議案4件が提案され、いずれも原案通り可決承認されました。

議案

1. 平成22年度事業報告書及び会務報告承認に関する件
2. 平成22年度収支決算報告書承認に関する件及び監査報告
3. 平成23年度事業計画書議決に関する件
4. 平成23年度収支予算書議決に関する件



東日本大震災の救援募金が会員のご協力により、1,101,479円寄せられました。衷心より御礼申し上げます。

理事会・幹事会

～公益社団法人への移行申請を承認～

■平成23年4月21日(木) 午前10時～午後5時
■協会6階研修ホール 出席35名・欠席2名

(県宅建協会理事会 議案)

- ①平成22年度事業報告及び会務報告の件
- ②平成22年度収支決算報告及び監査報告の件
- ③公益社団法人への移行申請承認の件
- ④定款一部変更の件
- ⑤定款施行規則一部改正の件
- ⑥役員選出規則一部改正の件
- ⑦諸費用及び報酬に関する規則一部改正の件
- ⑧綱紀委員会規則一部改正の件
- ⑨取引センター運営規則一部改正の件
- ⑩平成23年度事業計画の件
- ⑪平成23年度収支予算の件
- ⑫第45回通常総会開催の件

5号議案以外すべて承認されました。

(保証協会鹿児島地方本部幹事会 議案)

- ①平成22年度事業報告及び会務報告の件
- ②平成22年度収支決算報告及び監査報告の件
- ③平成22年度会費未納による除名申請書提出の件
- ④第39回通常総会開催の件

すべて承認されました。

会議では現在、特例民法法人である鹿児島県
宅地建物取引業協会が、平成23年度に公益社団



法人へ移行申請するかどうかの重要な案件が審議され、採決の結果、賛成が25名、反対が10名ということで移行申請が承認されました。

審議の中では、もう少し時間をかけて検討した方が良いのでは、まずは一般社団法人に移行してその後公益を目指してはどうか、検討委員会の答申に対する疑問、公益になった場合の支部事業縮減に関する懸念等の意見がありました。しかし、公益社団法人になることで会員の社会的地位向上、行政等からの業務受託の優位性、一般社団法人に移行した場合は現保有資産を公益目的に支出する必要があること等を考慮し、公益社団法人へ移行申請することが承認されました。

また、定款一部変更の件、平成23年度事業計画・収支予算等の議案も承認されました。

全宅連・全宅保証 総会

■平成23年6月28日(火)
■東京・ホテルニューオータニ

議案 全宅連

1. 平成22年度事業報告承認の件業務監査報告
2. 平成22年度収支決算報告承認の件会計監査報告
3. 平成23年度事業計画(案)承認の件
4. 平成23年度収支予算(案)承認の件
5. 定款の変更の案承認の件
6. 公益社団移行認定申請承認の件
7. 会費等に関する承認の件
8. 役員一部変更承認の件

協会相談役 園田實信殿が逝去

園田實信殿(宅建協会相談役 日交不動産研究所)は、平成23年2月4日ご逝去されました。享年84歳。

故園田實信殿は、本協会会長を10年間の永きにわたり務められ、全宅保証の副会長や全宅連の委員長等の要職も歴任され、業界及び協会の発展にご尽力されました。これらの功績が認められ建設大臣表彰、黄綬褒章、叙勲の栄に浴せられました。

会員の皆様と共に感謝申し上げ、哀悼の意を表します。



不動産に関する歴史的考察

協会会長 竹下 豪(株総合開発 鹿児島南支部)

私たち宅地建物取引業者は、今日では宅建業法に基づき安全且つ迅速に宅地・建物の取引を行っております。

周知の通り宅地・建物は国民生活の基盤であり社会経済の基盤であります。個人の買い物として一般的に住宅は生涯で一番高額な買い物と思われれます。高額であるがため日用品とは異なり生涯で一度(人によっては数度)の買い物になることが多いようです。ほとんどの人が取引の知識に乏しく初体験であり、想定外ということが起こりがちです。

私たち宅建業者は、人々の知識不足から生ずる不安を取り除くため存在し、万が一の失敗も許されず、売り手・買い手の間に立ち中立な立場で業務を行っています。スムーズな取引は双方から喜ばれ、生涯の住まいを得た買主からは自分の祝い事のきっかけを創ってくれた縁結びの仲人として慶ばれます。

今日では縁結びの仲人として社会的地位を得た宅地建物取引業も一朝一夕に社会的地位を得たわけではありません。戦後の混乱期を経て、宅建業法が制定され、改正に次ぐ改正を経て今日の宅建業法になりました。業界は公益法人(社団法人宅建協会)の設立などを経てまとめ、私たち会員は今日のステータスを得るようになってきました。

ここで宅建業の前身から歴史的に振り返って見ます。歴史的考察は元立命館大学教授、弁護士で新司法試験審査委員の岡本正治先生著の「逐条解説・宅地建物取引業法」を参考文献として以下に引用いたします。

我が国には戦前は不動産業や仲介業を規制する法律はありませんでした。例えば東京府(都になる前)では、芸娼妓、酌婦等の紹介営業といった風俗関係の各種営業と同じ規則の中で「不動産の売買者又は賃貸借者」の紹介業を取り締まっていた。

太平洋戦争を敗戦で終わり、新憲法が制定された。旧府県令は大日本帝国憲法9条の規定に基づく独立命令であったため、新憲法施行に伴い失効した。戦後旧命令に代わる法律(旅館業法、建設業法、風俗営業法等)により取締りが行われたが、不動産業に関する取り締まりは全く行われなかった。

敗戦による被害は甚大で、住宅が265万戸失われ、外地からの引揚者等による人口急増が原因で未曾有の住宅難となった(昭和20年8月現在の住宅不足は420万戸)。

昭和20年11月に戦災復興院が設置され、昭和23年7月に建設省が発足し住宅建設が促進されたが、都市における住宅難は深刻なものがあった。

宅地建物の需要の急増は宅地建物の取引を盛んにし、これに介在する仲買や仲介業者が激増した。ところが、宅地建物需給関係の逼迫に乗じて不動産取引に参入した業者は、仲介取引が無資本で報酬を得られることもあって、概して資力に乏しく、不動産取引の専門的な知識や経験のほとんどない者が従事し、さらに犯罪歴のある者までもが営むことも少なくなかった。その結果、購入者等に対する手付金詐欺、預かり金横領やこれに類する不正行為も多く、二重売買、登記・引渡し等の不当な遅延、過大な報酬の要求、恐喝、脱税等の不動産犯罪を行う悪質な不動産業者が跳梁跋扈し取引関係者が不測の損害を被る事態となった。しかし、これらの業務を取り締まる法律もなく野放しの状態であった。

このような事態に対し、戦前から不動産業歴を持つ者を中心に、悪質な不動産業者の排除、業界に対する社会的信用の回復、不動産業者の正常な育成などの目的を持って、昭和26年8月に「不

不動産取引法立法促進連盟」が結成され、建設省や国会に対し、仲介業者に対する登録制度、不動産取引上の不正根絶を求める立法促進の陳情、請願が行われた。

著しい住宅難、宅地入手難から住宅対策の一環として宅地建物の適正な利用を大いに促進する必要があり、そのためには不動産取引業が健全且つ活発に運営されることが望ましいこと、不動産取引の知識や経験が乏しい購入者のため、適正な取引を行うためには悪質な不動産業者を排除し、不動産取引業に従事する者の資質を確保し、社会的信用を高める必要があること等から不動産取引業に対して法的規制を加える必要があった。

このような経過を踏まえ、議員提案として昭和27年6月10日に「宅地建物取引業法」が公布され、同年8月1日に施行された。

なお、憲法との関係で、「宅建業法による業務規制は公共の福祉を維持する目的のために必要かつ合理的な制限であって憲法22条1項(営業の自由)に違反するものではない(最高裁(大)判昭37.10.24)。」

昭和27年6月に制定された宅建業法はその後数度の改正を経て今日に至っている。

第1期は、不動産業に対する取締法規がなく野放し、無法状態にあったため、宅建業法が制定され悪質な業者を排除、取り締まるという警察行政の一環として事業主規制と最小限の業務規制を行った。

第2期は、昭和30年代半ば以降の高度経済成長を反映して宅地建物の需要が飛躍的に増大し、個人業者だけでなく大手業者の参入による、宅地造成、分譲マンション等の開発・販売業が発展し不動産取引業が多様化した。それに伴う紛争も多発し昭和39年の宅地建物取引の改正から、昭和42年の改正では消費者利益の保護の要請があり業務規制がなされたが、昭和46年の改正では全文見直しにより大幅改正・整備されるに至った。

第3期は、昭和50年前後から社会構造が変化し、中古住宅等の流通量の拡大と買い替え需要が現れ、大手企業、信託銀行等が不動産仲介業に積極的に参入してきた。当時の不動産流通業界は旧態依然の状態であったため、昭和55年の改正で媒介契約の規制を導入し、流通業界の近代化と、取引市場の透明化、活性化が図られた。

第4期は、消費者行政の一元化を目指して平成21年6月5日に消費者庁設置関連三法が公布され、消費者庁、消費者委員会が設置され、宅建業法が国土交通省と消費者庁の共同所管となり、今後、消費者保護が一段と要請されることとなった。

宅建業法の改正は概略次の通り。

(1)昭和29年6月12日、(2)昭和32年5月27日、(3)昭和34年4月11日、(4)昭和39年7月10日、(5)昭和42年8月1日、(6)昭和46年6月16日、(7)昭和47年6月24日、(8)昭和55年5月21日、(9)昭和61年12月26日、(10)昭和63年5月6日、(11)平成4年4月19日、(12)平成9年11月21日、(13)平成18年6月21日 (建築物の安全性の確保を図るための建築基準法の一部を改正する法律:いわゆる姉齒事件に関する業法の一部改正)

以上のように、戦後の混乱期から法律の制定、改正を繰り返し、悪質業者を排除し、不動産の中から山林や農地を外し、宅地・建物に限定した法律(宅地建物取引業法)により宅建業者を^{きそく}羈束し、資質の向上を図り、今日の宅建業者が育成され、宅建業界が醸成されました。

ここで私的見解を述べますと、私たちは、先輩諸氏が戦後65年の歴史とともに名誉ある地位に育ててきたこの業界を後世に受け継ぐべき責任があると思います。

アメリカにおいて不動産業者(ブローカー)は医者、弁護士に並ぶほど社会的地位が高いと聞いています。

私は、子供たちやこの業界で働く全ての人がステータスを感じる業界、誇れる業界になることを切望してやみません。