

宅建かごしま

2011
秋
No.142



(嘉例川駅「はやとの風」)

CONTENTS

業者研修会・敬老祝金	2	支部だより(鹿児島北)	10
不動産業の特徴	3	支部だより(鹿児島南)	11
不動産物件検索サイト	4~5	支部だより(北薩・南薩)	12
不動産税制	6~7	支部だより(始良伊佐・大隅)	13
不動産トラブル事例	8	賃貸管理業協会・会務報告	14
国土交通省ガイドライン等	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>

業者研修会

平成23年9月22日、鹿児島市民文化ホールにて業者研修会が開催されました。研修会には614名の出席があり、日頃の業務に役立つ有意義な研修会となりました。

研修テーマ

① 不動産相談事例等について

講師：(社)鹿児島県宅地建物取引業協会 不動産相談委員会 委員長 桑畑 綱男 氏

② 鹿児島県暴力団排除活動推進に関する条例について

講師：鹿児島県警察本部 組織犯罪対策課 課長補佐 高野 信司 氏

③ 東日本大震災に対する対応事例及び総代理店制度の現状報告等について

講師：富士火災海上保険(株)鹿児島支店 リスクマネージャー 三浦 弘明 氏

④ 全宅住宅ローン（フラット35）について

講師：全宅住宅ローン(株)九州支店
支店長 小川 良一 氏

⑤ 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会の事業内容について

講師：一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会
理事 大津 滝 氏

⑥ 更新料の特約(判例)、家賃滞納問題、災害と不動産管理・取引等について

講師：深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎 氏



おめでとうございます

敬老の日を祝して、諸費用及び報酬に関する規則に基づき、満年齢が次の年齢の会員に敬老祝金が支給されました。今年、①77歳(喜寿)、②80歳(傘寿)、③88歳(米寿)、④90歳(卒寿)になられた会員の方々は次の通りです。これからもお元気に営業を続けていただきたいと思います。

(敬称略)

支部名	77歳 (喜寿)	80歳 (傘寿)	88歳 (米寿)	90歳 (卒寿)
鹿児島北	宮園 洋人・松山 明允 小野原 健・大和矢良守 地福 正	大迫 秀夫・村上 昌也		濱田 三郎
鹿児島南	藤崎 英子・恵 明男 有村 豊秀	野村 満男・藤崎 登 有村 義人	川崎 盛保	
北 薩	田野 郁郎・田中 邦治 河内 保・馬淵 勝	竹田 俊幸・須崎 和馬	関 貞夫	
南 薩	下園マサ子・古川 司	中原 平蔵		東郷 健夫
始良伊佐			橋口 四男	
大 隅		小宇都親衛・是枝 登 大崎 重三		



不動産業の特徴

(社)鹿児島県宅地建物取引業協会
会長 竹下 豪

私は不動産業に携わって40年になります。振り返るといろいろな思い出がありますが、その中で、私は、不動産とは個々の生活の基盤であるとともに、社会経済の基盤であるということを学びました。

そしてその経験から、不動産を扱う業種の呼称を、宅地建物業ではなく、敢えて「不動産業」としています。(社)宅地建物取引業協会会長職にありながらと思う方もおられると思いますが、しかし、それは私たちが扱う分野は宅地、建物だけに留まらず、農地、山林、雑種地、また場合によっては店舗の権利譲渡にも関与する、という考えに基づいているからです。

さて、その不動産業の特徴について、代表的な6項目をあげます。

不動産業とは

1. 業態が多岐にわたり非常に幅広い分野を扱うこと
2. 高額な商品 (住宅等)を扱うこと
3. 情報産業であり高齢者でも働けること
4. 政策産業であること
5. 仲人業であること
6. 業者同士はライバルであるとともに仲間であるということ

以下に詳述します。

1. 幅広い分野とは、①貸家、貸間、アパート・マンションの斡旋、仲介、管理など、②土地、家、マンションの売買仲介など、③ミニ開発、建売など、④マンション分譲、販売など、⑤宅地造成、開発、団地開発、分譲など、数万円から数億円という桁の分野まで同じ宅建業法の免許の下で営業しています。
2. 高額商品とは、個人が生涯に購入する物の中で家・土地ほど高額なものはありません。乗用車よりもあと一桁上の金額を扱っています。
3. 不動産業は、学校や銀行など在職中に資格を取得し定年退職後第二の人生として開業される方もいます。それは肉体労働ではなく事務労働、頭脳労働であるため、他の業種ほど体力は必要ないからです。むしろ営業は人脈や経験・信用を必要とする情報産業ですので、ある程度年齢を重ねた人のほうが有利に働く場合があり、高齢者に有利な職種であるといえる一面があります。
4. 政策産業であるということは、不動産業は国家経済政策に左右されるということです。国家が今年度は住宅を120万戸造るという政策を立てれば、それに合わせて住宅公庫の受付を早めたり、住宅ローンの金利を上げたり下げたりします。また、マンションの建て替えを容易にするためマンション法を改定し、借地法・借家法が機能しなくなれば新借地借家法を制定します。経済政策を行うにあたり不都合になった法律を改正しています。不動産業はそれに伴い自分たちで研修や体質改善、改正活動を行っています。(一業者では難しい問題も会員が団結して解決しようということで宅建協会は設立されており原点はここにあります。)
5. 仲人業であるとは、不動産仲介において、最優先は自分が儲けることよりも、売手(貸手)と買手(借手)の希望をよく調整し、お互いの気持ちを一致させることにあります。それには故事ことわざ、歴史や経済知識、時事問題など多岐分野の知識と話術が必要であり、角度を変えて言えば購入者が県外客の場合など、その都市の都市計画、市行政の目指している方向、市民の習性などを良く調べて客に的確に伝える義務があり、情報が十分に伝えられ、お客様の気持ちが一致し仲人として気に入られたときに商談が成立するのであり、決して業者の欲望だけでは商談は成り立ちません。嫁に行きたい、貰いたい、100%は気に入らなくても二人の気持ちをまとめ上げる仲人さんの役目と酷似しており、好い縁談の時は一生喜ばれます。私たちの仲介は良い縁談をまとめ上げ、その喜びの結果として報酬を頂くというまことに縁起の良い業種です。
6. 業者同士ライバルであるとともに仲間であるということは、売買仲介において「物件の売り」あるいは「買い」を任せられるにおいて、専任媒介書をいただくまでは業者同士ライバルです。しかし、一旦委任された場合、両直で販売できることは稀であり、物件は一人の手で販売するには手に余ってしまうことが多く、仮に売れたとしても複数の人間で扱った場合より時間がかかってしまいます。そこで私たちは同業他社の力を借りて一日でも早くお客さんを見つけようと努力します。その時どれだけ多くの同業者の力を借りられるかがその業者の力と考えられます。

以上6種類の特徴を述べましたが、私自身は最後の第6項に最大の特徴があると考えています。

他の業種は、協力業者と言っても縦の関係で私達のような横の関係ではありません。建設業を例にとれば、協力業者と言っても元請と下請けであり縦の関係です。宅建業者だけは横の関係、並列で協力し合い、仲介手数料も均等または働きに応じて分ける習性できております。

宅建協会は皆が仲良く集団で生きていける場所だと思います。私はこの業界が好きです。例え高齢になっても働ける場所だと思っています。

近時、各支部のブロック会の出席者を見れば若い人が大分増えてきたような感じを受けます。若い人たちが増えるということは団体の活気が出ることと思います。

ライバルでありつつも仲間であるという意識を持って大いに仕事をし、大いに各人が発展することを望みながらペンを置きます。

不動産をお探しなら「物件検索サイト」へアクセス



上記の「買いたい」・「借りたい」のコーナーからお探しの物件種別を選択

●同時に家賃、広さ、間取りその他こだわり条件の設定も可能です。より早くお望みの物件を探せます。

物件種目	<input type="checkbox"/> 新築一戸建住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 中古一戸建住宅
エリア	<input type="checkbox"/> 鹿児島市(西田・原良地区) <input type="checkbox"/> 鹿児島市(中央・荒田地区) <input type="checkbox"/> 鹿児島市(郡元・真砂地区) <input type="checkbox"/> 鹿児島市(明和・田上・松元地区) <input type="checkbox"/> 鹿児島市(紫原・唐湊地区) <input checked="" type="checkbox"/> 鹿児島市(桜ヶ丘・宇宿地区) <input type="checkbox"/> 鹿児島市(谷山・星ヶ峯地区) <input type="checkbox"/> 鹿児島市(和田・下福元・喜入地区) <input type="button" value="エリア一覧"/>
ご予算	1000 万円 ~ 3500 万円
間取り	<input type="checkbox"/> 1LDK・2K・2DK・2LK <input type="checkbox"/> 2LDK・3K・3DK・3LK <input checked="" type="checkbox"/> 3LDK・4K・4DK・4LK <input checked="" type="checkbox"/> 4LDK・5K・5DK・5LK <input type="checkbox"/> 6LDK以上
物件番号	<input type="text"/>
<input type="button" value="条件をクリアする"/>	
表示順	<input type="radio"/> 登録日順 <input type="radio"/> エリア順 <input checked="" type="radio"/> 価格順
昇順/降順	<input checked="" type="radio"/> 昇順 (安い、小さい、古い、50音順) <input type="radio"/> 降順 (高い、大きい、新しい、50音逆順)
<input type="button" value="この条件で検索する"/>	

一戸建ての場合

種目、エリア、ご予算、間取りを選んで、「この条件で検索する」をクリック。

<例>

- * 種目は「中古一戸建住宅」
- * エリアは「鹿児島市(桜ヶ丘・宇宿地区)」
- * ご予算は「1000万円～3500万円」
- * 間取りは「3LDK～5LK」
- * 表示順は「価格順」
- * 昇順/降順は「安い順」



※エリアは複数選択可



詳細	所在地	交通 (駅・バス停)	価格 土地面積 (m ²)	間取り 建物延面積 (m ²)	築年月
詳細	鹿児島市桜ヶ丘1丁目	桜ヶ丘2丁目 【徒歩1分】	2380万 円 161.7	5LDK 112.2	S58.5
詳細	鹿児島市小原町	市電 笹貫電停 【徒歩16分】	2380万 円 402.58	2LDK 71.05	S48.7
詳細	鹿児島市桜ヶ丘8丁目	JR 宇宿駅 【徒歩12分】	1680万 円 150.02	2LDK 96.14	H6.1

検索条件に合う物件が一覧で表示されます。

更に詳しい情報を見る時は、「詳細」をクリックする。

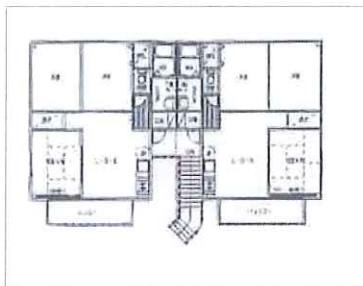


売買一戸建 情報登録日: 2011-08-10

物件詳細が表示されます。

交通: JR 宇宿駅 6分
 価格: 30,000,000円 間取り: 4LDK
 建物延べ面積: 100m² (30.2坪)

写真、地図、物件概要、問い合わせ先の業者名などが表示され、印刷することができます。



※画像をクリックすると拡大画像が表示されます。



宅建協会会員の方は、トップページの「会員専用ログイン」からログインしていただくことで、物件の登録、重要事項説明書・売買契約書の作成、物件リーフレットの作成、各種書式ダウンロードなどの機能が利用できます。

ログインには、会員コード及びパスワードが必要になりますので、協会本部事務局にお問い合わせ下さい。

(社) 鹿児島県宅地建物取引業協会 不動産物件検索サイト
<http://www.k-takken.com>