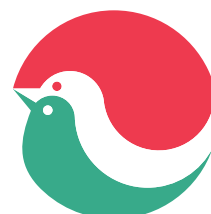


TAKKEN KAGOSHIMA

2025

No.198



霧島神宮(霧島市)

CONTENTS

研修会・セミナー等報告、鹿屋市の空き家等 管理活用支援法人指定	2～3
法令情報、空き家等相談会・不動産フェアの ご案内	4
鹿児島市町内会加入強化事業	5
税情報	6～7
敬老お祝い特集	8～9

警察庁・都道府県警からのお知らせ	10
九州公取からのお知らせ、 ホームページ情報	11
支部だより	12～18
主な会務報告	18
新入会員・退会会員・各種お知らせ	19

宅建協会主催研修会

8月19日（火）川商ホールにおいて、宅建協会主催研修会が開催され、493会員514名が参加されました。

研修テーマ・講師

「住宅セーフティネット法改正にあたり」

講師：鹿児島県土木部建築課

住宅政策室住宅企画係

技術専門員 吉満 博文 氏

「金利のある世界での的確な住宅ローンの選び方」

講師：独立行政法人住宅金融支援機構

九州支店熊本センター

専任シニアアソシエイト 中村 浩樹 氏

「不動産相談事例から学ぶ業務上の注意点」

講師：永田安修不動産相談委員

「研修部からのお知らせ」

講師：西倉研修部長



中馬会長



吉満氏



中村氏



永田相談委員



西倉研修部長



宅建協会主催研修会は、下記会場でも開催されます。

開催日	会 場	
9月29日（月）	北薩会場（出水市）	鶴丸会館
10月7日（火）	北薩会場（薩摩川内市）	薩摩川内市国際交流センター
10月9日（木）	奄美会場（奄美市）	奄美市A i A i ひろば
10月20日（月）	大隅会場（鹿屋市）	リナシティかのや
10月23日（木）	始良伊佐会場（霧島市）	サン・あもり
10月25日（土）	奄美会場（徳之島町）	ゆたかランド
10月30日（木）	南薩会場（鹿児島市）	宅建協会 6 階研修ホール
11月7日（金）	始良伊佐会場（始良市）	始良公民館

鹿屋市の空家等管理活用支援法人に指定されました

令和5年12月に改正施行された空家等対策の推進に関する特別措置法により、市町村長が「空家等管理活用支援法人」を指定する制度が創設されました。

今般、鹿児島県内で初めて、鹿屋市から宅建協会が「空家等管理活用支援法人」に指定され、7月1日（火）に指定書交付式が行われました。

今後、鹿屋市と空き家情報を共有し、空き家等対策に関する広報、空き家相談研修を修了した協会会員（空家相談専門士）を窓口として空き家所有者等からの相談対応等を行ってまいります。



開業支援セミナー

8月24日（日）宅建協会6階研修ホールにおいて、不動産業に興味が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、9組11名が参加されました。

免許申請手続き、営業開始までの流れ、宅建協会・全宅連・全宅保証の会員支援業務などが説明され、宅建協会会員による開業に関する体験談の講演がありました。

個別相談では、2名の参加者が熱心に相談をされました。

また、長崎県宅建協会の啓発育成委員会及び事務局の5名が視察され、開業支援セミナー後に総務企画部と意見交換が行われました。



今後の開業支援セミナー開催予定：12月17日（水）、2月14日（土）

会員サポート研修（ハトサポBB研修）

8月27日（水）宅建協会6階研修ホールにおいて、ハトサポBBの「Web書式作成ツールの使い方」の研修が開催され、会員11名が参加されました。



一定面積以上の**土地取引**には**届出が必要**です！

市街化区域
2,000㎡

市街化区域以外の都市計画区域
5,000㎡

都市計画区域外
10,000㎡

チェックしてね！

とちーた
土地政策の
イメージキャラクター

国土利用計画法に基づき...

- 届出期限は、契約締結日を含めて**2週間以内**です。
- 届出は、市町村長を経由して都道府県知事又は政令市市長に対して行います。
- 届出がなされた土地について利用目的を審査した後、必要に応じて勧告または助言が行われます。
- 届出は義務**であり、届出を**しなかった場合は罰せられます**。

詳しくは土地所在地の都道府県または政令市にお問い合わせください。

国土交通省 土地取引の届出について 詳しくはコチラから▶

ご存じですか？ **事後届出 Q&A**

Q1 国土利用計画法の届出制度とは何ですか？

A 適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度です。国土利用計画法は、土地の設備的取引や地価騰貴を抑制するとともに、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、一定面積以上の土地取引について届出制度を設けています。

Q2 届出の必要な土地取引と、届出事項について教えてください。

A 一定の面積以上の土地について売買などの契約を締結した場合に、土地の利用目的などについて届出する必要があります。

届出が必要となるのは、一定面積以上※1の土地について、土地売買等の契約※2（対価の受取をともなう土地に関する権利の移転または設定をする契約）を締結した場合です。

※1 一定面積以上の土地
イ) 市街化区域：2,000㎡以上
ロ) イを除く都市計画区域：5,000㎡以上
ハ) 都市計画区域以外の区域：10,000㎡以上

※2 土地売買等の契約
売買、交換、共有持分の譲渡、事業譲渡（営業譲渡）、譲渡担保、地上権、賃借権の設定・譲渡、予約地権種の譲渡、借地・借家権の譲渡、地の譲渡 など
なお、これらの取引の予約である場合も含まれます。

届出事項については、(1)契約締結の氏名・住所等、(2)契約締結年月日、(3)土地の所在地および用途、(4)土地に関する権利の移転および内容、(5)土地の利用目的、(6)土地に関する対象者の数などです。

Q3 届出は誰が行うのですか？ また、届出はいつまでに、どこで行えばよいのですか？

A 土地に関する権利の取得者が2週間以内に市・区役所、町村役場へ届け出なければなりません。

届出は、土地に関する権利の取得者（買主等）が行います。契約（予約を含みます。）を締結した日を含めて2週間以内（たとえば、水曜日に契約を締結したら、翌々週の火曜日まで）に、土地の所在する市・区役所、町村役場の国土利用計画法担当窓口へ届出てください。

※注意区域、指定区域に指定されている地域における土地取引の届出については、原則（予約を含みます。）の届出期限に届出が必要ですが、指定区域については届出期限が長い（最多で、詳しくは土地の所在する都道府県・指定都市の国土利用計画法担当窓口へお問い合わせください）。

Q4 届出をしないとどうなりますか？

A 届出をしないと法律で罰せられます。

届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の拘禁刑または100万円以下の罰金に処せられます。

Q5 連絡窓口・連絡先はどこですか？

A 国土利用計画法に基づく土地取引の届出に関するご相談については、次の都道府県・指定都市の連絡窓口・連絡先に連絡してください。

https://www.mhl.go.jp/toch_kudosen/kenetsugyo/toch_kudosen/kenetsugyo_jij200000_000004.html

【発行】国土交通省不動産・建設経済局土地政策課

空き家・空き土地相談会、不動産フェア （松本明子氏トークショー）のご案内

宅建協会では、空家対策の一環として空き家・空き土地無料相談会を下記日程で開催します。お一人30分以内、事前予約の方を優先して対応しますので、開催日の5日前までに予約申込をしてください。

相談員：司法書士、税理士、建築士、解体業者、空家相談専門士

●薩摩川内市 11月9日（日）10：00～15：00 SSプラザせんだい

●鹿児島市 12月7日（日）13：00～17：00 鹿児島サンロイヤルホテル

※鹿屋市は10月12日に開催しました。

鹿児島市会場（12月7日、鹿児島サンロイヤルホテル）では、不動産フェアも同時開催いたします。書籍「実家じまい終わらせました！」の著者でタレントの松本明子氏のトークショーです。

参加は無料、先着400名です。

●不動産フェア（トークショー）：12月7日（日）15：00～17：30

鹿児島サンロイヤルホテル

相談会予約申込



不動産フェア
トークショー
申込



鹿児島市内の会員のみなさまへ

ご存じですか？ 鹿児島市の事業 不動産団体との連携による町内会加入強化事業

●どんな事業？

鹿児島市内の物件の入居契約時などにお客様に町内会加入を案内し、お客様が加入申込された場合に、鹿児島市から当協会を通じ手数料（1,100円／件）をお支払いする制度です。

●窓口ではどういう案内、手続きが必要？

お客様に、鹿児島市が作成した「町内会加入案内キット」を活用して町内会加入を案内してください。

キットに記載されている二次元コードから「鹿児島市町内会加入申込フォーム」にアクセスし申し込みを行えるようになっています。

お客様にその場で入力してもらう必要はありません。案内もしくは入居される方へお渡しする書類等へのチラシの同封のみでOKですが、入力補助の依頼があった場合はお手伝いをお願いします。



加入申込フォーム

◎申込フォームに各店舗ごとに鹿児島市が定めた「不動産業者コード」を入力していただかなければ、手数料をお支払いすることができませんので、忘れずにお客様に不動産業者コードをお伝えください。

◎不動産業者コードが不明な場合は鹿児島市（下記）に直接お問い合わせください。

●手数料はどのように支払われる？

翌年3月末の年間実績件数に応じて、当協会を通じて1年分を一括してお支払いします。鹿児島市の会計の都合上、4月～5月のお支払いになります。

●町内会加入案内キットとは？

- 1) 窓口用町内会加入案内（A4両面印刷）
- 2) 窓口用町内会加入案内POP
- 3) 町内会加入促進チラシの3種類がセットになったものです。

※上記は令和5年3月以降、会員様の事務所に順次送付されていますが、部数が不足する場合は追加で送付できますので、下記にご連絡ください。



●【NEW!】「町内会新規加入特典クーポン」も配付中です！

令和7年4月1日以降に町内会に新規加入された世帯に、新規加入特典クーポン（市内18施設の無料利用券）を配付しております。窓口等でのご案内に、ぜひご活用ください。詳しくは、鹿児島市HP（右記の二次元コード）をご確認ください。



新規加入
特典クーポン

●本事業についてのお問い合わせは下記まで直接お願いします。

鹿児島市地域づくり推進課

TEL：099-216-1214 FAX：099-216-1207

Mail：chi-community@city.kagoshima.lg.jp

11月11日～11月17日は 「税を考える週間」です。（国税庁ホームページより）

土地や建物を売ったとき



土地や建物を売ったら、
税金はどのように
計算するの？



土地や建物の譲渡所得に対する税金

土地や建物の譲渡所得に対する税金は、他の所得と区分して計算します。長期譲渡所得か短期譲渡所得かによって、適用する税率が異なります。

- 土地や建物を売ったときの譲渡所得に対する税金は、分離課税といって給与所得などの他の所得と区分して計算します。ただし、確定申告の手続は、他の所得と一緒にすることになります。
- 売った土地や建物の所有期間が、売った年の1月1日現在で5年を超えるかどうかにより、適用する税率が異なります。

- 分離課税の譲渡所得の課税対象には、土地のほか、借地権や耕作権など土地の上に存する権利を含みます。また、海外に所在する土地や建物も含みます。

課税譲渡所得金額の計算

- 課税譲渡所得金額は、次の算式により計算します。
- 次の算式で計算した結果、損失が生じても、土地や建物の譲渡所得以外の所得との損益通算はできません。ただし、マイホームを売ったときは、損失を控除できる特例があります。

→次ページ「②マイホームを売って、譲渡損失が生じた場合」参照



◎課税譲渡所得金額の計算方法

譲渡価額－(取得費＋譲渡費用)－特別控除額(一定の場合)＝課税譲渡所得金額

譲 渡 価 額	取得費	売った土地や建物を買い入れたときの購入代金(建物は減価償却費相当額を控除します。)や仲介手数料などの合計額です。 実際の取得費の金額が譲渡価額の5%に満たない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができます。
	譲渡費用	①仲介手数料、②測量費など土地や建物を売るために直接要した費用、③貸家の売却に際して支払った立退料、④建物を取り壊して土地を売ったときの取壊し費用などです。
	特別控除額	収用などのとき:最高5,000万円 自分の住んでいる家屋と土地を売ったとき:最高3,000万円 →次ページ「①マイホームを売って、譲渡益がある場合」参照
課 税 譲 渡 所 得 金 額		

税額の計算

- 課税譲渡所得金額に税率を掛けて税額を計算します。
- 税率は、「長期譲渡所得」になるか、「短期譲渡所得」になるかによって、右の表のように異なります。
- 土地や建物を売った年の1月1日現在で、その土地や建物の所有期間が5年を超える場合は「長期譲渡所得」に、5年以下の場合は「短期譲渡所得」になります。
- 例えば、令和7年中に売った場合は、その土地や建物の取得が令和元年12月31日以前であれば「長期譲渡所得」に、令和2年1月1日以後であれば「短期譲渡所得」になります。

◇税率

区 分	所得税	住民税
長期譲渡所得	15%	5%
短期譲渡所得	30%	9%

注1:マイホームを売ったときには、税率を軽減する特例があります。

→次ページ「①②軽減税率の特例」参照

注2:確定申告の際には、所得税と併せて基準所得税額(所得税額から、所得税額から差し引かれる金額を差し引いた後の金額)に2.1%を掛けて計算した復興特別所得税を申告・納付することになります。

マイホームを 売ったときは 何か特例があるの？



譲渡益や譲渡損失がある場合の特例

マイホームを売って譲渡益がある場合は、特別控除などの特例があります。
譲渡損失がある場合は、損益通算や繰越控除ができる特例があります。

- 自分が住んでいる家と敷地を売ったときや、以前に住んでいた家と敷地を住まなくなってから3年後の12月31日までに売ったときなど、一定の要件を満たす場合には次の特例が受けられます。

注：(特定増改築等)住宅借入金等特別控除などについては、入居した年又はその年の前2年若しくは後3年以内に①①～③の特例を適用するときは、その適用を受けることはできません。

- これらの特例を受ける場合は、一定の書類(*)を添付した確定申告書を提出する必要があります。

※下表の「特例の適用を受けるために必要な書類」参照

- さらに②①又は②の特例の適用を受ける場合には、確定申告書を申告期限内に提出し、かつ、その後の年も連続して確定申告書を提出する必要があります。

① マイホームを売って、譲渡益がある場合

① 3,000万円の特別控除の特例

長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合でも、一定のものについては、課税譲渡所得金額を計算する上で最高3,000万円が控除されます。

$$\text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{3,000万円} = \text{課税譲渡所得金額}$$

譲渡所得 特別控除(*)

※譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、譲渡所得の金額が限度となります。

② 軽減税率の特例

売った年の1月1日現在で、そのマイホームの所有期間が10年を超えている場合は、上記①3,000万円の特別控除の特例を適用した後の課税長期譲渡所得金額に対して、次のとおり軽減された税率で税額を計算することになります。

課税長期譲渡所得金額	所得税	住民税
6,000万円までの部分	10%	4%
6,000万円を超える部分	15%	5%

注：確定申告の際には、所得税と併せて基準所得税額(所得税額から、所得税額から差し引かれる金額を差し引いた後の金額)に2.1%を掛けて計算した復興特別所得税を申告・納付することになります。

③ 買換え(交換)の特例

マイホームを売った年の前年から翌年までの3年の間にマイホームの買換え(交換)をした場合は、譲渡価額が1億円以下、売った年の1月1日現在で所有期間10年超、居住期間10年以上などの、一定の要件に該当する場合には、その譲渡益の課税を繰り延べる特例が受けられます。

ただし、上記①3,000万円の特別控除の特例又は②軽減税率の特例とは、選択適用となります。

② マイホームを売って、譲渡損失が生じた場合

- 売った年の1月1日現在で、所有期間が5年を超えるマイホームの譲渡損失が生じた場合には、次の①又は②により、その譲渡損失の金額をその年の他の所得と損益通算することができます。
- その年で通算しきれなかった譲渡損失の金額がある場合には、その年の翌年以後3年内の各年分(合計所得金額が3,000万円を超える年分を除きます。)の所得から繰越控除をすることができます。

① 新たにマイホームを買い換える場合の特例

マイホームを売った年の前年から翌年までの3年の間に新たなマイホームを取得し、年末においてその新たなマイホームの取得に係る住宅ローン残高があるなどの、一定の要件に該当する場合には、売ったマイホームの譲渡損失の金額について損益通算及び繰越控除をすることができます。

② 新たにマイホームを買い換えない場合の特例

マイホームの譲渡契約締結日の前日において住宅ローン残高があるマイホームを売ったなどの、一定の要件に該当する場合には、そのマイホームの譲渡損失(住宅ローン残高からマイホームの譲渡対価の額を控除した残額を限度とします。)の金額について損益通算及び繰越控除をすることができます。

〈特例の適用要件〉

	①の特例	②の特例
売ったマイホームの所有期間	売った年の1月1日現在で5年を超えるもの	
住宅ローン残高	不要	必要
新しいマイホームの取得	必要	不要
住宅ローン残高	必要	不要
繰越控除をする年の合計所得金額	3,000万円以下であること	

◆ 特例の適用を受けるために必要な書類

必要な書類	上記の特例	②	③	①	②
売ったマイホームの	登記事項証明書(注1)	○	○	○	○
	売買契約書の写し		○		
	住宅借入金等の残高証明書(譲渡契約締結日の前日のもの)				○
取得したマイホームの	登記事項証明書(注1)		○	○	
	住宅借入金等の残高証明書(注2)			○	
	耐震基準適合証明書など(建築後25年を超える中古の建築物の場合)		○		

注1:登記事項証明書については、「譲渡所得の特例を受ける場合の不動産に係る不動産番号等の明細書」を提出することなどにより、その添付を省略することができます。

注2:「住宅ローン控除の適用申請書」を「調書方式」に対応した金融機関に対し提出した方は、住宅借入金等の残高証明書の添付は不要です。

〈参考〉亡くなった人の住まいに係る特別控除の特例(平成28年4月1日から令和9年12月31日までの売却に限りです。)

亡くなった人が、相続開始の直前(一定の場合、老人ホーム等に入居する直前)に1人で住んでいた家とその敷地を相続した人が、相続開始の日から3年後の12月31日までにその家や敷地を売った場合で、一定の要件を満たすものについては3,000万円(一定の場合は2,000万円)の特別控除の特例を適用することができます。

その他の税情報についても、国税庁ホームページをご覧ください。

祝 おめでとうございます

敬老の日を祝して、会員等慶弔規程に基づき、満年齢が次の年齢の方々に敬老祝金が贈呈されました。昨年の敬老の日の翌日から今年の敬老の日までに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、順不同)

鹿児島北	喜寿 ：関 一也 (有)ケイエス開発、(有)関地所) 上野 敏孝 (株)上野城) 鮫島 和彦 (有)A B C不動産) 久木迫武憲 (株)H 2 O) 梶木 信寛 (有)カジキ不動産) 高田 清香 (九州宅建) 米丸憲太郎 (有)コスモ大地) 池田 安則 (株)大成リース) 山下 幸雄 (有)ナンキョウ) 富山才千郎 (富山不動産)	
	傘寿 ：茂谷 勝雄 (有)もたに不動産)	
	米寿 ：久留須正則 (有)豊栄ハウス) 吉野 學 (吉野不動産)	
	卒寿 ：寺田 信義 (武岡地所株)	
鹿児島南	喜寿 ：坂元萬里子 (ホームガイドさかもと) 日高 文治 (株)土地建物社) 小齊平秋雄 (有)サ化ウ不動産) 徳澤與一郎 (宝徳興業) 松原 末吉 (有)マイハウス) 宮園 徳雄 (エステート・トライアングル) 本山 建一 (本山不動産) 馬場 廣志 (有)インフォメーション馬場) 林 一郎 (有)はやし商事)	
	傘寿 ：竹下 豪 (株)総合開発、(株)ビルマックス) 中間 純雄 (荒田商事)	
	米寿 ：前迫 隆郎 (前迫米穀酒店)	
	卒寿 ：東福 淳一 (東福淳一商事)	
北 薩	喜寿 ：吉松 一男 (有)吉松不動産) 久永 武夫 (久永不動産) 山之内 勝 (有)タウミ) 上新 勉 (有)西日本不動産)	
	喜寿 ：原口 宗義 (わかば不動産) 上木原義盛 (上木原不動産) 橋口 修治 (株)伊集院殖産) 三嶋 通徳 (三嶋建築コンサルタント) 山下 盛行 (山下不動産)	
南 薩	傘寿 ：尾辻 清行 (セイコウ不動産) 土屋 徹 (有)ツチヤ工業)	
	喜寿 ：白木 政敏 (白銀不動産) 町田 周二 (有)始良土地開発) 勝目 政隆 (勝目不動産) 下野 哲朗 (下野不動産)	
始良伊佐	喜寿 ：福山 敏昭 (有一里山不動産) 塚脇 啓文 (山幸開発) 徳永 久律 (徳永不動産) 岩田 良一 (株)富士建設工業) 谷川 正秀 (有)ヤマタニ) 山口 森一 (山口不動産) 道廣勘太郎 (あいら不動産) 外前田憲春 (外前田不動産) 寺村 直美 (有)宝生不動産)	
	米寿 ：浜元 公夫 (浜地所)	
	喜寿 ：伊東 末隆 (有)あっとホーム) 福山 肇 (有)第一地所) 副島千鶴子 (副島不動産)	
奄 美	傘寿 ：晋 廣和 (共栄商事有、有)興和不動産) 西 和博 (末広不動産)	
	米寿 ：井川 静男 (井川不動産)	

今回、敬老お祝い対象の方々にFAXにてアンケートをお願いしました。

1. ご自分の健康維持のため心掛けていることはどんなことですか。

回答

- 色んな方々と話をしている。
- 日々のジョギング、体力づくり、ストレッチ、妻が健康を気遣い作る食事、家族が育てた無農薬野菜、南国ならではの無農薬果実（バナナ、グアバ、パッションフルーツ、みかん）を食べる。
- 睡眠
- 朝・夕方の40分のウォーキング、7時間の睡眠、毎朝の真向法体操
- 塩分を控え目にする、何かあったら病院へ行く、バランスのとれた食事
- 規則正しい生活を心掛けております。
- 休養・睡眠は十分とっています。
- バランスのとれた食事と規則正しい生活
- 規則正しい生活、運動を心がけています。

2. いま、生きがいに感じていることはどんなことですか。

回答

- 仕事、後継者の育成、仕事ができることを感謝して生きてます。
- 家族との旅行、孫とのふれあい、海水浴、山登り、仕事、温泉めぐり、孫の成長、孫のイベント
- 趣味
- 月2回の谷山市民会館教室での英会話学習
- カラオケ、仕事、読書
- 健康で家族との団らんができています。
- 仕事と旅行
- 17台のテレビに囲まれて、女子プロレス・男子プロレスを毎週見るのが楽しみです。昔の歌・ドジャース（大谷翔平）を見るのが楽しいです。

3. 宅建業における思い出、若手の会員の方々へのアドバイスなど、ございましたら教えてください。

回答

- 皆さんで行った旅行。良いことにも悪いことにも感謝しましょう！
- 宅建業を始めた当時は、人との触れ合いにより物件成立し、お互いに喜んで仕事をしていた思い出が多かったです。現在はインターネットの時代となり、世の中についていけない状況となりました。それでも何とか人との触れ合いを大切に物件成立に繋がるよう頑張っています。
- 家賃滞納者が何人も重なり、胃痛と戦いながら、保証会社を利用せず1人1人と直接話し合いを何度もし、年数はかかったけど、全員が無事完済できた時は、何とも言えない気持ちになりました。
- 宅建業における思い出は、独立開業して仕事があるのだろうかという不安を感じたことが一番記憶に残っています。その時代はバブル時代で土地を買って住宅を作る人が数多くあり、私の事務所も取引が結構ありましたので仕事についての心配は不要でした。会員の皆様で開業して年数の浅い方は、協会主催の研修会等には積極的に参加し、宅建業に必要な知識を習得してください。日々の業務に役立つものが見つかるはずですよ。私も体に留意しながら現役で頑張ろうと思っています。
- お客様の物件に対して細心の注意を払い、重要事項説明書や売買契約書を仕上げること。
- 対話型AIを駆使できるよう勉強を。
- お客様のニーズに合うように心掛ける。（喜寿なんて まだまだ遊ぶぞ 我が人生）
- 土地は生き物だと思っています。長所と短所を見極め、お客様に正直に伝えること。思い（哲学）を深め、土地の持っている環境を活かし、コンセプトを提案しています。
- 歳を取るの早いんですね。体がどうもなかったら行事にも参加したいと思いますが、みなさんよろしくお願いします。
- 町の不動産屋にならず、知識を豊かにして（コンサルマスター等を目指して）不動産業者として、常に上を目指してほしいと思います。
売主様・買主様に常に【様】を付けるようにしてください。（感謝の気持ちを忘れないこと）

皆様、アンケートにご協力感謝いたします。

宅地建物取引業者の皆様へ

～賃貸物件の悪用を防ぐために～

定職に就いていないため賃貸物件を借りられない者、性風俗店でのサービス等目的外に利用することを秘して賃貸物件を借りようとする者等に対して、偽造した身分証等を作成・提供し、賃貸物件の契約締結を不正に手助けする「アリバイ会社」の存在を認知しています！

重要

契約申込者の言動や提示する身分証等の確認徹底し、悪質な同業者に関する風評を聞知した場合は警察へ情報提供を！！

実際にあった事例

サブリース契約により一括借上げされていた賃貸マンションについて、「アリバイ会社」から入手した偽造の健康保険証を使用して仲介業者等が不正に賃借させ、居住目的ではなく違法風俗店として悪用されていた事例。

事例に基づくチェックポイント

- 契約申込者の言動に不審な点はありませんか。
 - ～ 虚偽の内容で申込しているので、利用目的を聞いても曖昧だったり、自身の職業について上手く説明できないことがあります。
- 契約申込者から提示された身分証に不審点はありませんか。
 - ～ 偽造された身分証だと、印刷にズレがあったり誤字や脱字がある事例が見受けられます。
- データ送付された身分証に不審点はありませんか。
 - ～ 偽造された身分証データなので、データの拡張子が異なったり、身分証を撮影した場所（背景）が異なったりします。
- 「不正に契約させて実績をあげている」という風評がある同業者はいませんか。
 - ～ 悪質な仲介業者が、契約申込者に対して「アリバイ会社」を紹介するケースがあります。
 - ～ 「アリバイ会社」を紹介することで、さらに手数料を得ている事例も把握しています。



皆様からの通報が、詐欺や違法風俗営業など賃貸物件を悪用した犯罪の防止、犯人の逮捕につながります。

チェックポイントに該当することがあれば、

警察（☎ #9110又は最寄りの警察署）

へ、情報提供、御相談をお願いします！！



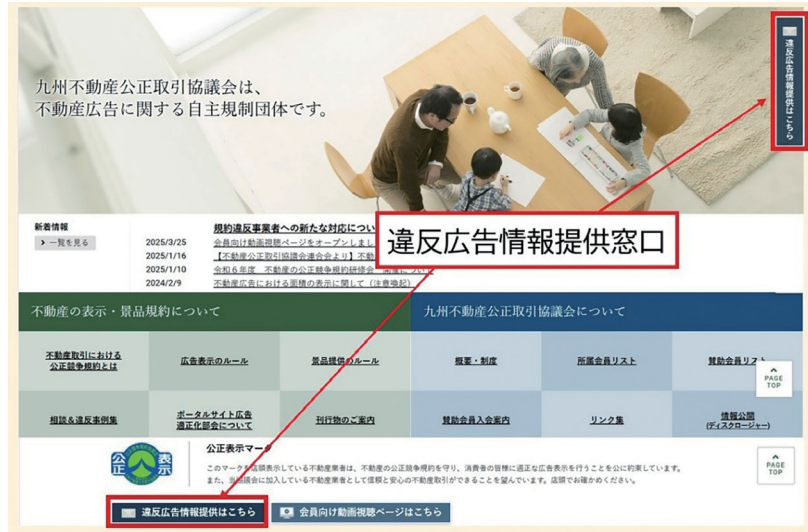
警察庁・都道府県警察



九州公取からのお知らせ

違反広告は「違反広告情報提供窓口」からご申告ください！

(一社)九州不動産公正取引協議会(九州公取)は、不動産広告の自主規制ルールである「不動産の公正競争規約」に関する相談や不動産広告の点検、調査、指導を行っています。



規約違反の疑いのある広告物を見つけた際には、九州公取HPの【違反広告情報提供窓口】よりご申告ください。

広告物(チラシ・パンフレット・ポータルサイト等)の画像を添付できるフォームを設けておりますので、スマートフォンやタブレットから簡単にご申告することが出来ます。



九州公取HP

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

- 【協会新入会員・退会会員のお知らせ】
- 【不動産コンサルティング専門教育開催のご案内】
- 【全宅連空き家相談研修について】
- 【港灣法等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よる港灣法の重要事項説明書説明資料の更新について】
- 【【全宅連・全宅保証】不動産の日アンケート調査結果『2025年住宅居住白書』公表】
- 【【国土交通省】レイズの機能強化等(ステータス管理機能)について】
- 【【鹿屋市】不動産公売のお知らせ】
- 【【紙上研修解説動画】「不動産登記簿の読み方」の動画を配信しました】
- 【【国土交通省】(情報提供)「第4回 地域価値を共創する不動産業アワード」の募集について～新たな地域価値を共創する取り組みを表彰します！～】
- 【【不動産流通推進センター】不動産流通実務検定“スコア”がリニューアル!協会会員割引価格と特典をご用意】
- 【協会新入会員・退会会員のお知らせ】
- 【【鹿児島市】不動産公売の周知について】
- 【【鹿児島市】支所の税業務の一部集約について】
- 【【会員限定】リノベーションコーディネーター資格制度受講料割引についてのご案内】
- 【【鹿児島市】「セーフティネット住宅における孤独死・残置物損害保険」の募集開始について】

一般向け

- 【不動産コンサルティング専門教育開催のご案内】
- 【【国土交通省】宅地建物取引業法施行令の一部改正について(港灣法)】
- 【【全宅連・全宅保証】不動産の日アンケート調査結果『2025年住宅居住白書』公表】
- 【空き家等無料相談会開催】
- 【【不動産流通推進センター】「宅地建物取引業リスティング協議会」設立 第1回会合の開催報告】
- 【【(株)社会空間研究所】「賃貸住宅の賃貸借契約に係る相談対応研修会」及び「残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説セミナー」の開催について】
- 【【日米女性ビジネスネットワーク協会主催】「日本、東南アジア、米国の不動産市況と女性活躍」シンポジウムのご案内】
- 【居住支援九州サミット in かごしま 主催:鹿児島県居住支援協議会】
- 【【国土交通省】災害関連の印紙税の非課税措置についての周知協力依頼について】
- 【【厚生労働省】令和7年公的年金加入等調査へのご協力について】
- 【【全宅連・全宅保証】不動産実務セミナー「AIで変わる仕事と未来ーDX基礎から実践へー」11/13(木)オンライン開催のお知らせ】

鹿児島北

会員数449（正会員413 準会員36）電話099-253-2451

合同ブロック会・研修会

7月29日（火）TKPガーデンシティ鹿児島中央において、合同ブロック会・研修会が開催され、125会員131名が参加されました。



下拂氏

ブロック会

- ①令和7年度会務報告について
- ②入会者・転入者・転出者・退会者について

研修会

- ①『はじめての生成AI』～日常の業務で試したくなる活用法について～
講師：㈱ネットワーク 下拂 貴幸 氏
- ②『最近の法令改正と実務のポイント』
講師：西倉常務理事



西倉常務理事



支部担当理事会

- 日 時：7月2日（水）13時30分～
- 場 所：宅建協会4階小会議室
- 出席者：溝口支部長、竹原副支部長、日高副支部長
- 内 容：①報告事項
②会費未納者について
③合同ブロック会・研修会について
④その他

- 日 時：8月4日（月）13時30分～
- 場 所：宅建協会4階会議室
- 出席者：溝口支部長、竹原副支部長、日高副支部長
- 内 容：①報告事項
②合同ブロック会・研修会反省について
③その他

- 日 時：9月3日（水）15時00分～
- 場 所：宅建協会4階小会議室
- 出席者：溝口支部長、竹原副支部長、日高副支部長
- 内 容：①報告事項
②単独ブロック会について
③その他

鹿児島南支部・鹿児島北支部合同支部担当理事会

- 日 時：9月3日（水）13時30分～
- 場 所：宅建協会4階会議室
- 出席者：溝口支部長、竹原副支部長、日高副支部長、川崎支部長、内野副支部長、永田副支部長
- 内 容：①市長との意見交換会について
②令和7年度おはら祭りについて
③青年部について
④その他



鹿児島南

会員数431（正会員393 準会員38）電話099-259-2666

合同ブロック会

第5・6合同ブロック会

- 日 時：8月28日（木）16時30分～
- 場 所：ビエント
- 出席者：32会員（川崎支部長、永田副支部長含む）
- 内 容：『相続における家族信託について』
講師：司法書士法人
リーガルフラッグ東開事務所 桑鶴 浩二 氏



第1～4合同ブロック会

- 日 時：9月16日（火）14時～
- 場 所：自治会館
- 出席者：73会員（川崎支部長、内野副支部長、永田副支部長含む）
- 内 容：『電子契約について』
講師：永田副支部長



支部担当理事会

※鹿児島北支部との合同の会議等は前ページ（鹿児島北支部）で報告されたとおりです。

- 日 時：7月10日（木）13時30分～
- 場 所：宅建協会4階小会議室
- 出席者：川崎支部長、内野副支部長、永田副支部長
- 内 容：①6月入会・変更・退会について
②各部会報告
③単独ブロック会について
④その他
- 日 時：8月6日（水）13時30分～
- 場 所：宅建協会4階小会議室
- 出席者：川崎支部長、内野副支部長、永田副支部長
- 内 容：①7月入会・退会・変更について
②各部会報告
③単独ブロック会について
④市長との意見懇談会について
⑤その他

- 日 時：9月3日（水）14時30分～
- 場 所：宅建協会4階会議室
- 出席者：川崎支部長、内野副支部長、永田副支部長
- 内 容：①8月入会・退会・変更・月別会員数について
②各部会報告
③単独ブロック会を終えて
④市長との意見懇談会について
⑤その他



支部全体会

- 日 時：7月17日（木）10：30～16：00
- 場 所：宅建協会6階研修ホール
- 出席者：25会員31名
- 内 容：空き家相談対応について（ガイダンス、Web動画研修、確認テスト、資格証交付等）



川内川花火大会清掃活動 （環境保全活動）

8月16日（土）薩摩川内市の夏の風物詩、川内川花火大会が川内川河川敷で行われ、川内川を横断するナイアガラなど約1万発の花火が打ち上げられました。

翌日、8月17日（日）の朝、川薩ブロック会員13名で清掃ボランティアに参加しました。

参加された皆様、早朝からお疲れ様でした。



ヤング街頭キャンペーン （薬物乱用防止啓発活動）

- 日 時：7月5日（土）14時～
- 場 所：サンキュー出水店、スーパーセンターニシムタ出水店
- 出席者：西野支部長、森本ブロック長、肥後ブロック長、本村副ブロック長、出口ブロック長、尾籠会員
- 内 容：①横断幕・のぼりによる啓発
②啓発資料（リーフレット、ポケットティッシュ等）の配布
③国連支援募金活動

支部担当理事会

- 日 時：8月21日（木）10時～
- 場 所：鶴の町商工会 小会議室
- 出席者：西野支部長、山口副支部長、白石副支部長
- 内 容：(1)報告事項
①本部研修会会場について
②その他
(2)協議事項
①空家バンク制度、各自治体取組の違いについて
②その他

南 薩

会員数96（正会員95 準会員1）電話099-259-2666

支部全体会（空き家相談対応研修）

- 日 時：9月4日（木）10時30分～16時
- 場 所：宅建協会6階研修ホール
- 出席者：32会員33名
- 内 容：支部全体会
（空き家相談対応研修）
・Web動画研修 ・確認テスト
・資格証交付等



吹上浜クリーン作戦に参加

日置市では、吹上浜の優れた自然をみんなで守るため、毎年ボランティアによる吹上浜クリーン作戦を実施しています。

南薩支部では、今年も7月5日（土）7時から、東市来地区に参加しました。

- 場 所：江口蓬莱館周辺
- 出席者：会員9名
有木支部長、馬場副支部長、上園副支部長、
射手園ブロック長、有川副ブロック長、
石堂副ブロック長、満富会員、肥後会員、岡会員



いちき串木野市宅建行政連絡協議会

- 日 時：7月29日（火）13時30分～15時
- 場 所：いちき串木野市役所 串木野庁舎
- 出席者：有木支部長、立山副ブロック長、
國料会員、本田会員
- 内 容：①いちき串木野市行政当局との意見交換会
②質問
③その他



支部担当理事会

- 日 時：8月7日（木）10時30分～11時45分
- 場 所：宅建協会4階小会議室
- 出席者：有木支部長、馬場副支部長、上園副支部長
- 内 容：①支部全体会（空き家相談対応研修）について
②税務講習会について
③その他



始良伊佐

会員数176（正会員157 準会員19） 電話099-821-5266

霧島市行政懇談会

- 日 時：7月7日（月）13時30分
- 場 所：国分公民館
- 出席者：会員12名
- 内 容：霧島市長をはじめ霧島市職員との意見交換を行いました。



令和7年度 始良市空家等対策協議会

- 日 時：7月15日（火）10時 ● 場 所：始良市役所
- 出席者：安庭支部長
- 内 容：①令和6年度事業報告について ②管理不全空家等への対応実績について

支部担当理事会

- 日 時：9月9日（火）13時30分 ● 場 所：国分公民館
- 出席者：安庭支部長、大久保副支部長、山元副支部長
- 内 容：(1)報告事項
 - ①霧島市行政懇談会について
 - ②第1回始良市空家等対策協議会について
 - ③第3回始良市立地適正化計画策定協議会について
 - ④第1回霧島市空家等対策協議会について
 - ⑤始良市空き家バンク制度意見交換会について
 - ⑥令和7年度宅建協会主催研修会について
 - ⑦令和7年8月大雨による被災状況について
- (2)宅建試験について
- (3)霧島ふるさと祭2025について
- (4)環境保全活動について
- (5)その他

大 隅

会員数122（正会員115 準会員7）電話099-821-5165

環境保全活動

9月19日（金）10時から3地区で清掃・ゴミ拾いなどの環境保全活動を実施しました。

鹿屋地区

- 場 所：鹿屋市文化会館
周辺
- 参加者：34名



曾於地区

- 場 所：おおすみ弥五郎
伝説の里周辺
- 参加者：7名



志布志地区

- 場 所：志布志運動公園
周辺
- 参加者：13名



鹿屋市空き家無料相談会に相談員を派遣

- 日 時：8月17日（日）10時～
- 場 所：鹿屋市役所
- 出席者：久保蘭副支部長、有留副支部長
- 内 容：①空き家の売却や賃貸（利活用方法、コストなど）
②空き家の相続（財産管理、相続登記、相続調査など）
③空き家のリフォーム（設計など）
④空き家の解体（解体の方法、コストなど）
⑤空き家バンク、危険空き家解体支援、固定資産税の相談

空家相談専門士講習

- 日 時：9月4日（木）9時30分～
- 場 所：リナシティかのや
- 出席者：47名
- 内 容：①ガイダンス
②Web動画講習
③確認テスト
④修了証・資格証交付



支部担当理事会（ブロック長含む）

- 日 時：7月4日（金）10時～
- 場 所：リナシティかのや
- 出席者：支部担当理事、支部選出監事、
ブロック長、支部選出専門部員
- 内 容：①報告事項
②大隅支部年間行事について
③令和7年度の支部担当理事ブロッ
ク長含むについて
④ブロック会（支部研修会年2回・
IT研修会）について
⑤空家等管理活用支援法人・空家相
談専門士について
⑥その他

- 日 時：8月7日（木）10時～
- 場 所：リナシティかのや
- 出席者：支部担当理事、支部選出監事、
ブロック長、支部選出専門部員
- 内 容：①報告事項
②環境保全活動について
③ブロック会について
④宅地建物取引士資格試験について
⑤空家相談専門士の講習会について
⑥空家無料相談会について
⑦その他

支部活動報告

空き家バンク登録準備現地視察

- 日 時：7月16日（水）
- 場 所：笠利現場
- 出席者：師玉支部長、奄美市役所職員

シマ集落の価値を高める観光町づくり研究会

- ①内藤真也氏講義：7月24日（木）
- ②田島邦晃氏講義：9月8日（月）
- 場 所：①②アマホームプラザ
- 出席者：①②師玉支部長、建築士会、建設業会、各種事業所他個人30名
- ③第2回ワーキンググループ
- 日 時：9月25日（木）
- 場 所：アマホームプラザ
- 出席者：師玉支部長、建築士会、建設業会、各種事業所他個人10名

竜郷町空き家対策協議会

- 日 時：9月24日（水）
- 場 所：竜郷町役場
- 出席者：師玉支部長、協議委員、竜郷町役場職員
- 内 容：①危険空き家の現状報告
②今後の対応措置について
③空き家対策計画の更新

環境保全活動・意見交換会

7月6日（日）「奄美市大浜浜公園（奄美群島国立公園内）」の清掃活動を実施しました。

例年になく猛暑の中、参加された18名の会員の皆様は汗だくになりながら清掃活動を行い、施設管理者に大変喜ばれました。



(株)宅建ファミリー共済来訪

7月15日（火）(株)宅建ファミリー共済担当者が支部事務所に来訪され、新商品等の説明がありました。

空き家バンクについて懇談

- 日 時：7月23日（水）
- 場 所：支部事務所
- 出席者：師玉支部長、奄美市役所職員

主な会務報告（七～九月）

期 日	会 務 名	場 所	出 席 者
7.1	鹿屋市空家等管理活用支援法人指定式	鹿屋市役所	中馬会長他
7.3	人事委員会	宅建協会4階会議室	〃
〃	常務理事会	〃	〃
〃	支部長会	宅建協会6階研修ホール	〃
7.4	宅建試験管理委員会	宅建協会4階会議室	瀬戸口委員長他
7.10	研修部会	〃	西倉部長他
7.15	不動産流通部会	宅建協会6階研修ホール	西野部長他
8.1	総務企画部会	宅建協会4階会議室	久保蘭部長他
8.19	宅建協会主催研修会	川商ホール	会員
8.22	宅地建物取引士証交付講習会	宅建協会6階研修ホール	受講者
8.24	開業支援セミナー	〃	〃
8.26	宅建試験管理委員会	宅建協会4階会議室	瀬戸口委員長他
〃	常務理事会	〃	中馬会長他
8.27	会員サポート研修	宅建協会6階研修ホール	会員
〃	広報部会	宅建協会4階会議室	丸峯部長他
9.12	宅建試験管理委員会	〃	瀬戸口委員長他
9.16	不動産流通部会	宅建協会6階研修ホール	西野部長他
9.18	財務部会	宅建協会4階会議室	牧野部長他
〃	常務理事会	〃	中馬会長他
9.24	広報部会	〃	丸峯部長他
9.25	宅地建物取引士証交付講習会	宅建協会6階研修ホール	受講者
9.29	総務企画部会	宅建協会4階会議室	久保蘭部長他
〃	財務部会帳簿等確認	宅建協会6階研修ホール	牧野部長他
〃	宅建協会主催研修会（出水会場）	鶴丸会館	会員
〃	広報部会	宅建協会6階研修ホール	丸峯部長他

新入会員

令和7年7月1日～9月30日

免許番号	種別	支部	商号	代表者	専任取引士	事務所所在地	電話番号
6683	県知事	鹿児島北	(株)照国ハウス	烏川 義生	烏川 義生	鹿児島市照国町 15-15	099-811-7700
6668	//	鹿児島南	仲林建設(株)	仲林 隆朗	大山伸一郎	西之表市西之表 10168-2	0997-23-1418
6673	//	//	(株)アザレアエステート	木場 康明	江田加奈子	鹿児島市荒田 2-42-12-205	090-5935-9665
6679	//	//	(株)Seicomマネジメント	井料 一也	井料 一也	鹿児島市下荒田 2-1-1 カンパヌ荒田 2F-F	099-806-9339
6678	//	//	雅不動産	深見 雅代	深見 雅代	鹿児島市紫原 3-53-1	080-8300-2568
6681	//	//	(株)ピースメイク	半崎 大樹	半崎 大樹	鹿児島市錦江台 3-10-12	099-299-5355
6675	//	北薩	原工業(株)	原 純三	野田 慎治	出水市上鯖淵 1307-1	0996-77-5303
6680	//	//	(株)asuma	山口 舞	中水流修一	出水市野田町下名 2664-2	0996-80-0020
6677	//	南薩	(有)平組	平峰 恒成	平峰 恒成	日置市伊集院町飯牟礼 2982	099-272-6006
6682	//	//	Y&Fエステート(株)	福元 哲哉	藤田 雄一	いちき串木野市湊町 2-159-2	050-8894-9757
5712	//	大隅	(株)メモリー不動産 アパマンショップ西原店	宮田 直宜	丸山 美紀	鹿屋市西原 1-29-37	0994-36-0100

(11名)

退会(資格喪失)会員

令和7年7月1日～9月30日

支部	商号	代表者	理由	支部	商号	代表者	理由
鹿児島北	(有)ダイオーエステート	大堂 美華	業の廃止	鹿児島南	フジワホーム	藤田 和巳	業の廃止
//	(株)東邦開発	仁田尾 格	//	北薩	(株)ヨリソイ クロノス不動産薩摩川内店	原 健太郎	破産
鹿児島南	エステート西	西 省吾	//	南薩	(株)増田材木店	増田 文博	業の廃止
//	(株)ヨリソイ	原 健太郎	破産	始良伊佐	住まいの日建	日本 徹男	//
//	芝野不動産	芝野 勉	代表者死亡				

(9名)

哀悼のことば

芝野 勉 殿(芝野不動産、鹿児島南支部)

柴 啓文 殿(合同不動産、鹿児島南支部)

心より謹んで御冥福をお祈り申し上げます。



表紙写真：霧島神宮（霧島市）

天孫降臨（高千穂に降臨）されたニニギノミコトを祀った霧島神宮は、創建が6世紀頃と伝わり、数少ない「神宮号」を名乗る神社で、令和4年2月に本殿、幣殿、拝殿が国宝に指定されました。

毎年11月中旬から12月上旬が紅葉の見頃です。

(写真協力：霧島市)

宅地建物取引士証

交付講習のご案内



奄美市

会場 アマホーム PLAZA
開催日 令和8年1月21日

薩摩川内市

会場 SS プラザせんだい
開催日 令和7年4月23日 済
10月24日 済

鹿兒島市

会場 宅建協会
開催日 令和7年
4月21日 済
6月26日 済
8月22日 済
9月25日 済
11月14日
12月11日
令和8年
2月24日

霧島市

会場 霧島商工会議所
開催日 令和7年5月16日 済
11月21日

鹿屋市

会場 鹿屋商工会議所
開催日 令和7年5月8日 済
11月7日

受講対象者

①宅地建物取引士証の更新交付

宅地建物取引士証の交付を受け、その有効期限の更新申請を行う方(宅地建物取引証の有効期間満了6ヵ月以内の受講)

②宅地建物取引士証の新規交付(宅地建物取引士資格登録者)

ア 宅地建物取引士証が失効して新たに交付申請を行う方
イ 宅地建物取引士資格試験に合格して1年以上経過後交付申請を行う方



Web講習

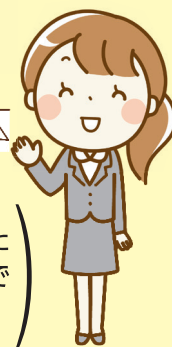
(受講開始後28日以内に修了し新宅地建物取引士証引換票を本協会へ提出後、郵送(簡易書留)で送付いたします。)

受講と交付



座学(会場)講習

(座学(会場)講習を受講された方は、講習終了後、講習会場で交付いたします。)



この講習は鹿兒島県知事が指定する法定講習です。



【お問い合わせ・法定講習申込に関する資料請求先】

公益社団法人鹿兒島県宅地建物取引業協会

〒890-0052 鹿兒島市上之園町24番地4 TEL099-252-7111



不動産業界会員数 No.1

令和7年9月末日現在 会員数1,449
(正会員1,336 準会員113)

赤色は、太陽。

緑色は、大地。



白色は、取引の公正。

2羽のハトは、会員とお客様。

発行日 令和7年10月1日
発行所 (公社) 鹿兒島県宅地建物取引業協会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会 鹿兒島本部
発行人 会長 中馬 敏夫
編集人 広報部長 丸 峯 正 史

〒890-0052 鹿兒島市上之園町 24-4
TEL 099-252-7111 FAX 099-257-1452

URL <https://www.k-takken.com>
E-mail info@k-takken.com



鹿兒島 宅建

検索