

宅建ニュース

Takken News



国内最大の不動産ネットワーク
宅建協会

No.180
2021春



開間岳

(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会

表紙写真



「開聞岳」(指宿市)

表紙写真は、瀬平公園(南九州市)付近から望む開聞岳です。

開聞岳は、薩摩半島の最南端に位置し、標高が924mで日本百名山の一つです。別名薩摩富士とも呼ばれ、まさに指宿のシンボルと言うにふさわしい美しい山です。

周辺に山がないため、南薩のほとんどの地域からその姿を見ることができ、季節により、開聞岳の山頂と朝日や夕日が重なる「ダイヤモンド開聞岳(薩摩富士)」を見ることができる地域もあります。

ゆるやかならせん状の登山道は、片道が約5km、3時間程度で麓から頂上まで登ることができ、老若男女を問わず頂上を極めることができます。

頂上から臨む大パノラマは圧巻で、北の霧島、桜島、池田湖、南の屋久島、三島と、鹿児島県の観光名所を一度に味わうことができます。



ホームから開聞岳を一望できる
JR日本最南端の駅「西大山駅」

(写真撮影：広報部 馬場副部长)

CONTENTS

理事会・幹事会	3	会員統計情報、協会ホームページ情報	
建築動態統計調査			9
(住宅着工統計「着工新設住宅の推移」)	4	新型コロナウイルス感染症関連情報	
土地取引規制基礎調査概況調査結果	5		10~11
鹿児島県の人口・世帯数の推移	6	支部だより	12~18
公取Q & A、最近の裁判例	7	主な会務報告	18
お知らせ	8	新入会員・退会会員、各種お知らせ	19

令和2年度 第5回通常理事会及び第5回幹事会

2月9日（火）宅建協会6階研修ホールにおいて、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ました。（出席理事33名、出席監事4名）

●宅建協会通常理事会

始良伊佐支部、大隅支部及び奄美支部の支部事務所について、次のことが決議されました。

- ① 始良伊佐支部及び大隅支部の事務所は、令和3年10月1日から本部事務局へ移転併設し、両支部の事務処理は本部事務局内で対処します。
- ② 始良伊佐支部会館は、移転後に賃貸します。
- ③ 奄美支部が会合、打ち合わせ等で使用するため賃借している事務所は、令和3年9月30日をもって賃貸借契約を終了します。なお、奄美支部の事務処理は支部担当理事（支部担当者）が引き続き担当します。

●保証協会鹿児島本部幹事会

令和3年度の事業計画及び収支予算を協議しました。

今般のコロナ対策の一環として企業のIT化が加速しています。会員のIT利活用を後押しするため、令和3年度はこれまでの事業に加え、新たに宅建協会と共同でIT推進室を設置し、会員のIT研修などを実施します。



令和2年度 第6回通常理事会

3月11日（木）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ました。（出席理事32名、出席監事4名）

多くの犠牲者を出した東日本大震災から10年目となることから、開会に先立ち出席者全員で黙祷を捧げました。

今回の理事会は、令和3年度の事業計画及び収支予算、規程の一部改正などを協議しました。

令和3年度は、新たに保証協会と共同でIT推進室の設置・会員のIT研修を実施します。また、長引くコロナ禍の影響で、コロナ対策も含めた事業計画となりました。

今回、理事会の冒頭、岩川会長から会長職の辞任届が提出され、今後、会長選挙を実施することになりました。



中馬敏夫会長（本部長）就任 （令和3年度 第1回臨時理事会及び臨時幹事会）

4月7日（水）宅建協会6階研修ホールにおいて、宅建協会臨時理事会及び保証協会鹿児島本部臨時幹事会を開催しました。（出席理事34名、出席監事3名）

3月11日開催の理事会において、岩川会長から辞任届が提出されたことを受け、会長選挙を実施し、中馬敏夫理事が後任の会長に選定されました。

宅建協会臨時理事会終了後、保証協会鹿児島本部臨時幹事会を開催し、鹿児島本部長に中馬敏夫幹事が選任されました。



中馬敏夫 新会長
（新本部長）

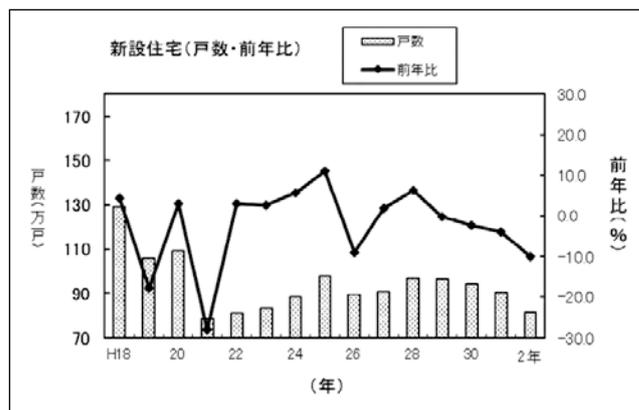
建築動態統計調査（住宅着工統計「着工新設住宅の推移」）

国土交通省が1月29日発表した令和2年の新設住宅着工戸数は、前年比9.9%減の815,340戸で、4年連続の減少となりました。

90万戸を下回ったのは6年ぶり、リーマンショックの影響が強かった平成22年の813,126戸以来の水準です。

令和元年10月の消費税増税や新型コロナウイルス感染症の影響等による住宅需要の落ち込みが、着工数として如実に表れているようです。

金融機関の融資審査が厳しくなっている貸家が10.4%減の306,753戸で3年連続減少しているのに加え、持家が9.6%減の261,088戸、分譲住宅が10.2%減の240,268戸、緊急事態宣言など新型コロナウイルス感染症の影響で営業活動が滞ったことが足元の着工戸数に影響しています。



参考：国土交通省統計データ（単位：戸）

年		総数	持家	貸家	社宅等	分譲	うちマンション	うち一戸建
平成28年	全国	967,237	292,287	418,543	5,875	250,532	114,570	133,739
	九州	94,321	31,631	46,812	858	15,020	7,295	7,639
	鹿児島	11,613	4,547	5,063	76	1,927	1,015	908
平成29年	全国	964,641	284,283	419,397	5,770	255,191	114,830	138,189
	九州	95,898	33,826	45,232	767	16,073	7,662	8,353
	鹿児島	10,399	4,506	4,233	141	1,519	542	969
平成30年	全国	942,370	283,235	396,404	7,468	255,263	110,510	142,393
	九州	94,314	33,435	41,990	684	18,205	8,952	9,188
	鹿児島	9,819	4,670	3,140	103	1,906	778	1,122
令和元年	全国	905,123	288,738	342,289	6,400	267,696	117,803	147,522
	九州	89,596	33,019	37,152	683	18,742	8,345	10,279
	鹿児島	8,946	4,824	2,383	63	1,676	537	1,139
令和2年	全国	815,340	261,088	306,753	7,231	240,268	107,884	130,753
	九州	79,159	28,867	33,620	397	16,275	6,264	9,969
	鹿児島	8,681	4,236	2,898	90	1,457	362	1,086

持家：建築主が自分で居住する目的で建築する住宅

貸家：建築主が賃貸する目的で建築する住宅（マンションやアパートなど）

社宅等：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築する住宅

分譲：建て売り又は分譲の目的で建築する住宅

九州：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島

土地取引規制基礎調査概況調査結果（国土交通省）

土地取引規制基礎調査概要調査は、全国の市町村を対象に、土地取引動向の概況を把握するため、登記情報に基づき、毎年1月から12月の間に取引された土地の総件数や総面積の動向を調査しています。

	平成29年		平成30年		令和元年		令和2年	
	件数(件)	面積(ha)	件数(件)	面積(ha)	件数(件)	面積(ha)	件数(件)	面積(ha)
鹿児島県	25,228	4,903.6	24,942	4,050.8	25,037	5,161.8	19,284	3,644.1
鹿児島市	7,627	387.2	7,318	291.9	6,933	251.6	5,353	346.1
鹿屋市	1,782	270.6	1,852	265.4	1,865	295.8	1,510	273.0
枕崎市	291	27.2	263	31.0	236	16.9	235	17.3
阿久根市	314	27.5	267	26.9	378	52.2	278	38.5
出水市	664	119.0	755	116.5	810	156.5	573	66.9
指宿市	686	49.6	652	64.0	617	55.6	471	34.9
西之表市	214	44.1	194	34.0	128	642.6	206	246.0
垂水市	177	99.7	170	20.1	167	58.5	140	95.5
薩摩川内市	1,294	187.4	1,413	232.9	1,489	237.5	1,006	151.9
日置市	804	84.4	865	111.2	839	73.7	633	61.4
曾於市	1,190	327.2	1,309	409.2	1,235	362.5	989	286.2
霧島市	2,263	707.3	2,270	537.6	2,442	728.7	1,879	504.7
いちき串木野市	285	34.6	290	20.0	236	18.7	206	19.0
南さつま市	590	56.8	551	45.1	505	43.3	371	39.5
志布志市	698	150.3	762	154.4	794	192.3	657	123.6
奄美市	408	82.8	333	393.8	339	37.9	259	426.7
南九州市	863	155.8	778	107.6	775	143.6	495	98.5
伊佐市	491	241.6	483	176.6	650	211.8	454	119.2
始良市	1,392	259.5	1,179	319.8	1,174	174.1	852	95.5
三島村	2	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
十島村	2	0.1	2	0.8	3	0.8	1	0.0
さつま町	331	60.7	329	73.7	326	191.0	289	48.3
長島町	288	47.3	258	23.2	244	21.7	188	17.5
湧水町	163	56.2	220	72.4	253	90.7	238	123.8
大崎町	395	65.4	374	81.1	530	74.1	291	50.2
東串良町	153	19.4	131	11.7	166	18.1	178	16.7
錦江町	103	13.2	89	48.7	128	51.2	88	33.6
南大隅町	91	17.2	96	19.9	106	28.8	96	25.4
肝付町	291	79.7	304	45.0	336	51.4	247	35.5
中種子町	114	37.2	109	20.6	139	29.3	105	19.8
南種子町	122	25.1	117	19.3	83	16.5	70	18.8
屋久島町	197	33.3	193	58.9	172	38.1	142	42.0
大和村	24	910.5	20	4.4	37	4.1	18	6.4
宇検村	9	0.3	23	2.1	19	2.7	29	5.0
瀬戸内町	92	57.6	109	9.9	78	626.5	81	6.7
竜郷町	106	14.9	131	13.8	128	16.7	93	14.0
喜界町	111	14.9	146	20.0	105	16.4	73	10.5
徳之島町	122	44.7	132	46.3	135	41.7	123	35.7
天城町	85	20.0	73	31.1	81	19.0	75	29.2
伊仙町	109	29.3	96	41.9	74	25.7	90	22.6
和泊町	99	12.2	85	17.2	94	15.3	64	12.4
知名町	106	22.8	95	20.0	121	21.8	84	19.5
与論町	80	9.2	105	10.4	67	6.4	54	5.7

鹿児島県の人口・世帯数の推移

鹿児島県統計情報

前年と比較して、人口が増加したのは、始良市（263人増）、龍郷町（43人増）、三島村（27人増）の3市町村です。世帯数が増加したのは、増加の多い順に鹿児島市、霧島市、始良市、出水市、与論町、鹿屋市、伊佐市、龍郷町、大崎町、伊仙町、三島村、十島村、和泊町の13市町村です。

	H22.10.1		H27.10.1		R1.10.1		R2.10.1	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
鹿児島県	1,706,242	729,386	1,648,177	724,690	1,601,711	728,981	1,589,416	730,063
鹿児島市	605,846	264,686	599,814	270,269	595,319	276,581	594,258	278,426
鹿屋市	105,070	44,404	103,608	44,911	101,757	45,736	100,901	45,783
枕崎市	23,638	10,434	22,046	10,062	20,447	9,746	19,944	9,581
阿久根市	23,154	9,830	21,198	9,196	19,461	8,841	19,141	8,818
出水市	55,621	22,555	53,758	22,508	52,239	22,505	51,843	22,647
指宿市	44,396	19,210	41,831	18,509	39,274	17,957	38,676	17,866
西之表市	16,951	7,569	15,967	7,368	14,980	7,232	14,724	7,169
垂水市	17,248	7,470	15,520	6,988	14,090	6,645	13,821	6,580
薩摩川内市	99,589	41,449	96,076	40,686	93,009	40,927	92,079	40,873
日置市	50,822	19,916	49,249	19,649	47,325	19,586	46,854	19,569
曾於市	39,221	16,859	36,557	16,134	33,669	15,289	33,046	15,084
霧島市	127,487	53,971	125,857	54,334	124,367	55,678	123,777	56,082
いちき串木野市	31,144	12,315	29,282	12,159	27,644	11,965	27,245	11,930
南さつま市	38,704	16,419	35,439	15,361	33,262	14,869	32,828	14,740
志布志市	33,034	14,149	31,479	13,869	29,839	13,576	29,401	13,513
奄美市	46,121	20,114	43,156	19,627	41,744	19,802	41,097	19,686
南九州市	39,065	16,069	36,352	15,349	33,891	14,956	33,260	14,882
伊佐市	29,304	12,798	26,810	12,110	24,827	12,205	24,346	12,225
始良市	74,809	30,478	75,173	31,435	76,359	33,150	76,622	33,530
三島村	418	242	407	223	384	209	411	218
十島村	657	396	756	427	761	423	747	427
さつま町	24,109	9,969	22,400	9,690	20,665	9,425	20,236	9,380
長島町	11,105	4,303	10,431	4,137	9,849	4,160	9,697	4,148
湧水町	11,595	4,653	10,327	4,323	9,475	4,048	9,289	3,884
大崎町	14,215	6,380	13,241	6,074	12,299	5,863	12,132	5,874
東串良町	6,802	2,964	6,530	2,826	6,226	2,668	6,149	2,652
錦江町	8,987	3,804	7,923	3,442	7,081	3,227	6,870	3,157
南大隅町	8,815	4,005	7,542	3,559	6,648	3,316	6,374	3,220
肝付町	17,160	7,518	15,664	6,974	14,495	6,672	14,239	6,631
中種子町	8,696	3,946	8,135	3,741	7,702	3,611	7,545	3,561
南種子町	6,218	2,834	5,745	2,727	5,499	2,693	5,392	2,658
屋久島町	13,589	6,248	12,913	6,133	12,075	5,965	11,877	5,888
大和村	1,765	831	1,530	709	1,411	703	1,371	690
宇検村	1,932	935	1,722	866	1,639	802	1,628	796
瀬戸内町	9,874	4,677	9,042	4,413	8,643	4,398	8,532	4,374
龍郷町	6,078	2,468	5,806	2,414	5,728	2,548	5,771	2,565
喜界町	8,169	3,634	7,212	3,363	6,712	3,203	6,606	3,179
徳之島町	12,090	5,230	11,160	4,960	10,339	4,767	10,190	4,706
天城町	6,653	2,841	5,975	2,623	5,608	2,518	5,487	2,516
伊仙町	6,844	3,035	6,362	2,885	6,055	2,793	5,978	2,804
和泊町	7,114	2,909	6,783	2,909	6,364	2,905	6,244	2,909
知名町	6,806	2,862	6,213	2,692	5,791	2,591	5,700	2,567
与論町	5,327	2,007	5,186	2,056	5,032	2,227	5,014	2,275

Q. 当社は、管理している賃貸物件を仲介するに当たり、仲介手数料を無料とするキャンペーンを行っていますが、併せて、成約者へ現金や商品券を提供することはできますか？

A. 仲介会社が、成約者等にもれなく景品類を提供する場合（総付景品）、仲介手数料を無料とした場合であっても、媒介報酬限度額（国土交通省の報酬告示で規定された上限額）の10%又は100万円のいずれか低い価額以内のものであれば提供可能です。

ご質問のケースは、この限度の範囲内であれば、現金又は商品券、もしくはその両方の提供が可能です。

例えば、賃料6万円とした場合、6万円に消費税を加算した金額の10%である6,600円以内の景品類が提供可能となります。

◇現金の提供については、抽選等の懸賞による場合、金銭の用途を制限する場合（家具の購入費用に充当させる場合等）や景品類と選択させる場合（金銭又は家電のいずれかを選択させる場合等）を除き、値引きと認められ、正常な商慣習に照らして妥当な額であれば景品類には該当しませんが、ご質問のケースは、仲介手数料を無料とするということですから、正常な商慣習に照らし値引きとは認められず、景品類の提供に該当します。

「首都圏不動産公正取引協議会発行【公取協通信第307号】より引用」

最近の裁判例

築後57年を経過した木造平屋建て住宅の貸主からの解約告知に、 正当事由は認められないとされた事例

（令和元年12月12日 東京地裁判例）

【貸主の主張】 本件建物は、老朽化が著しく、近く発生するといわれている首都直下型大地震の際には倒壊の危険性がある。地震に耐え得る強度にするには相当大規模な修繕が必要となり、多額の費用がかかって不合理であるから建替えの必要性がある。代替え物件の提示や立退料（840万円又はこれと格段相異のない範囲において裁判所が認定する相当額）も提供する。

【借主の主張】 経年による陳腐化は否定できないものの、東日本大震災の際にも大きな被害はなく、一級建築士の意見書によれば、早急に耐震補強工事や建替工事を要する状況になく、比較的平易かつ安価の補強が可能である。

また、借主は昭和9年生まれの高齢である上、79歳時に心臓カテーテル手術を受け、また、呼吸器に問題があり、健康面で大きな不安を抱えており、転居は大きな精神的・身体的な負担を課すことになりかねず、取り返しのつかない事態を招きかねない。

【判決の要旨】

（正当事由の有無の検討） 一級建築士の意見書によれば、現状のままで、ある程度の規模の地震には対応することができ、早急な耐震補強工事や建替工事が必要とはいえないとされている。同意見書は、専門家である一級建築士によるものであり、その内容に不合理なところは見当たらない。

借主の疾病のうち、特に肺気腫の進行は著しく、医師から風邪でも生命に関わる事態になるとの注意喚起がされている。年齢も考慮すると、長年住み慣れた本件建物からの転居が生命・身体に関わる事態を引き起こすのではないかという懸念には、社会通念上客観的にみて合理的な根拠がある。

借主には、客観的にみて、本件建物につき、極めて高い自己使用の必要性があるというべきである。一方、貸主の建替計画は、自身が直接使用するというものではない。

（結論） 借主らを、直ちに退去させ、本件建物を建て替える必要性をうかがわせるような事情は見当たらず、立退料による正当事由の補完を検討するまでもなく、本件解約告知に正当事由があると認めるのは困難である。

不動産の売買取引に係るIT重説の本格運用開始

ITを活用した重要事項説明（IT重説）について、平成29年10月1日より賃貸取引の本格運用が開始され、令和3年3月30日より売買取引についても本格運用が開始されました。

国土交通省では、売買取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、「ITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を作成し、ホームページで公表しました。



行政手続における押印原則の見直しに係る宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について

令和2年7月17日に閣議決定された規制改革実施計画において、「各府省は、原則としてすべての見直し対象手続（法令等又は慣行により、国民や事業者等に対して紙の書面の作成・提出等を求めているもの、押印を求めているもの、又は対面での手続を求めているもの）について、恒久的な制度的対応として、年内に、規制改革推進会議が提示する基準に照らして順次、必要な検討を行い、法令、告示、通達等の改正やオンライン化を行う」こととしました。

これを踏まえ、同年12月18日、国土交通省が所管する政令において、国民や事業者等から行政機関への申請等に際して押印を求めている手続等について、押印を不要とする「押印を求める手続の見直し等のための国土交通省関係政令の一部を改正する政令」が、閣議決定され、いずれも同年12月23日公布、令和3年1月1日に施行されました。

これにより宅建業関係では、「宅地建物取引業法施行規則」「宅地建物取引業者営業保証金規則」「宅地建物取引業保証協会弁済業務保証金規則」「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」「国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則」において定められている、行政庁に提出すべき書類に押印が不要となりました。

マイナンバーカードの積極的な取得と利活用の促進について

まだマイナンバーカードをお持ちでない方に対して、今年1月から3月にかけて、カードの申請に必要なマイナンバーカード交付申請書（QRコード付き）が順次送付されました。（75歳以上の方は、後期高齢者医療制度の保険証更新時に、郵送用の交付申請書が送付されます。）

交付申請書の右下にあるQRコードをスマートフォンなどで読み取ることで、簡単にオンラインで申請ができます。この機会にマイナンバーカードを取得しませんか！



Web研修動画を追加

全宅連・全宅保証Web研修動画「不動産実務セミナー2020 特設ページ」に下記のテーマが追加されました。

2月10日配信開始「水害ハザードマップの重説義務化に関する留意点」

昨年7月より、重要事項説明が義務付けられました「水害ハザードマップに関する説明」に関し、重要事項説明における説明方法や水害ハザードマップの調べ方、説明を行うにあたっての留意点などを解説します。

3月11日配信開始「宅建業者にとって必要となる「賃貸住宅管理業法」の知識」

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理業法）」は、昨年12月にサブリースに関する部分が施行され、賃貸管理業の登録制度等に関する部分は本年6月施行予定となっています。賃貸住宅管理業法の規制と宅建業者の業務との関係、賃貸住宅管理業者の登録制度などを解説します。

3月19日配信開始「改正民法（債権法）施行後の取引実務Q & A」

昨年4月に施行されました改正民法の取引実務について、売買における契約不適合の実践的対応、賃貸借及び保証に関する実務対応留意点などを解説します。

会員統計情報

今回は、正会員代表者の男女比を紹介します。

令和3年3月31日時点の正会員 1,399名

男性代表者 1,252名 (89.5%) 女性代表者 147名 (10.5%)

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

- 【低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務についての改正について】
- 【重要事項の説明にオンラインを活用する場合における宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正】
- 【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】
- 【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】
- 【従業者異動届のお願い】
- 【免許申請書など県様式のダウンロードについて】
- 【経済センサスー活動調査について】
- 【令和2年度第6回通常理事会について】
- 【宅建業者にとって必要となる「賃貸住宅管理業法」動画配信開始のお知らせ】
- 【南日本新聞 購読者ご紹介制度】
- 【重要事項説明書式のチェックポイント】
- 【契約書式のチェックポイント】
- 【重要事項説明書、売買契約書の書き方の解説本について】

一般向け

- 【「不動産実務セミナー2020」一般の方向け動画配信開始のお知らせ】
- 【生活に困窮する学生等に対する配慮について】
- 【行政手続における押印原則の見直しに係る住宅瑕疵担保履行法施行規則の一部改正について】
- 【法律改正に伴うマンションの管理の適正化の推進に関する法律第72条に規定する重要事項の説明等について】
- 【不動産の売買取引における重要事項説明書等の電子化に関して】
- 【新型コロナウイルス感染症に係る対応について】
- 【2021年国民生活基礎調査の実施について】
- 【マイナンバーカードの取得促進について】
- 【鹿児島市／大気汚染防止法の改正（石綿不参防止対策の強化）の周知について】
- 【県有財産売却物件の周知について】

新型コロナウイルス感染症関連情報

1. 再拡大防止

昨年11月から発生したとされる新型コロナウイルス感染症の第3波は、1月の緊急事態宣言の発出以降、新規感染者数が徐々に減少し、3月21日をもって全国で緊急事態宣言が解除されました。しかし、感染の再拡大を防ぐため、引き続き感染防止対策を徹底する必要があります。

内閣官房の新型コロナウイルス感染症対策推進室は、新型コロナウイルス感染症対策HPにおいてワクチン情報、各種支援情報、業種ごとの感染拡大予防ガイドライン一覧など、新型コロナウイルス関連の情報やリンク先を紹介しています。その中に「感染の再拡大防止特設サイト」があり、昨年10月に新型コロナウイルス感染症対策分科会が提言した「感染リスクが高まる5つの場面」の他、再拡大防止のための日常生活のあり方「ポイントをおさえた生活」「ポイントをおさえた会食」などの情報を発信しています。

感染リスクが高まる「5つの場面」

場面① 飲酒を伴う懇親会等

- 飲酒の影響で気分が高揚すると同時に注意力が低下する。また、聴覚が鈍麻し、大きな声になりやすい。
- 特に敷居などで区切られている狭い空間に、長時間、大人数が滞在すると、感染リスクが高まる。
- また、回し飲みや箸などの共用が感染のリスクを高める。



場面② 大人数や長時間におよぶ飲食

- 長時間におよぶ飲食、接待を伴う飲食、深夜のはしご酒では、短時間の食事と比べて、感染リスクが高まる。
- 大人数、例えば5人以上の飲食では、大声になり飛沫が飛びやすくなるため、感染リスクが高まる。



場面③ マスクなしでの会話

- マスクなしに近距離で会話をすることで、飛沫感染やマイクロ飛沫感染での感染リスクが高まる。
- マスクなしでの感染例としては、昼ラオケなどでの事例が確認されている。
- 車やバスで移動する際の車中でも注意が必要。



場面④ 狭い空間での共同生活

- 狭い空間での共同生活は、長時間にわたり閉鎖空間が共有されるため、感染リスクが高まる。
- 寮の部屋やトイレなどの共用部分での感染が疑われる事例が報告されている。



場面⑤ 居場所の切り替わり

- 仕事での休憩時間に入った時など、居場所が切り替わると、気の緩みや環境の変化により、感染リスクが高まることがある。
- 休憩室、喫煙所、更衣室での感染が疑われる事例が確認されている。



ポイントをおさえて生活しよう！

- 外出は**すいた時間と場所**を選んで、特に平日・休日ともに**混雑した場所での食事**は控えて。
- **卒業旅行、謝恩会、歓送迎会**は控えて、**花見は宴会なし**で。
- 仕事は組織トップが決意を示し、**リモートワーク**で。

ポイントをおさえて会食しよう！

- **換気が良く、座席間の距離も十分**で、適切な大きさの**アクリル板**も設置され、**混雑していない店**を選択。
- 食事は**短時間**で、**深酒をせず、大声を出さず**、会話の時は**マスク**を着用。
- **人数が増えるほどリスクが高まる**。できるだけ、**家族か、4人**まで。



2. 不動産における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン

「不動産における新型コロナウイルス感染予防対策ガイドライン」は、国土交通省が令和2年5月に発表し、令和3年1月の緊急事態宣言の発令を受けて改訂されました。

このガイドラインは国土交通省HPで発表されており、宅建協会のホームページや宅建ニュース(2020年夏号)でも紹介しました。コロナの影響が継続していることから、再度紹介します。

ガイドラインは、①感染予防対策の体制整備、②健康の確保、③勤務・通勤形態、④事務所等における勤務、⑤休憩・休息スペース、⑥トイレ、⑦設備・器具、⑧従業員に対する感染防止策への啓発等、⑨感染者が確認された場合の対応、⑩事務所等における顧客との対応、⑪取引物件の対象となる現場での対応に分け、講じるべき具体的な対策が示されています。

特に、⑩事務所等における顧客との対応、⑪取引物件の対象となる現場での対応の内容は次のとおりです。

⑩事務所等における顧客との対応

一般消費者との接客を行う、事務所や店舗等においても感染拡大防止の観点から各事業者の営業形態に合わせ適切な対応を図る必要がある。

- ・自社が管理するHPやSNSに対応方針を掲載し、お客様に対して感染拡大防止策への理解を求める。
- ・事務所や店舗への来店やモデルルームや案内所等への来場はできる限り予約制にし、できる限り少人数での来店・来場を依頼し、お客様同士の距離を2mを目安に(最低1m)確保するよう努める。
- ・お客様等との面談の日時・場所・相手方等を記録し、万一の感染の事態に備える。
- ・室内の換気や消毒(例:接客カウンター周辺、椅子、筆記用具等)を積極的に行う。
- ・契約書面(媒介契約も含む)、重要事項説明書の交付前に相手方に案文等を事前送付し、対面での説明時間の短縮を図るようにし、各種用語等の説明や疑問点は電話やWEBで丁寧な説明を実施する。
- ・重要事項説明に「IT重説」の積極的な実施を行う(賃貸は解禁済み。売買は国土交通省社会実験登録事業者のみ社会実験として実施可)。
- ・媒介契約に関し、当面の間、依頼者への報告は承諾を得た場合には、電話等の契約書であらかじめ定めた方法以外の方法によることも可能とする。また、更新の申し出についても双方で合意した場合には、文書以外の方法により申し出ることも可能とする。

⑪取引物件の対象となる現場での対応

取引物件のある現場においても「三つの密」の回避やその影響を緩和するための対策の徹底について、取引の対象となる各現場ごとに適切な対応を図ることが必要である。

- ・モデルルームや現地案内所等における各種の打合せ、更衣室等における着替えや食事・休憩等、現場で多人数が集まる場面や密室・密閉空間における作業等においては、他の従業員とできる限り2mを目安(最低1m)に、一定の距離を保つことや換気の励行等、三つの密の回避や影響を緩和するための対策に万全を期す。
※寒冷な場面においては、適切な換気や適度な保湿を行う。
- ・モデルルームや現地案内所等においても事務所同様に感染防止対策を示したポスター(保健所等の連絡先を明記することが望ましい)やロゴ、看板を設置し、「三つの密」回避等の意識向上と作業姿勢の定着を図る。
- ・現地案内は、できるだけ一組ずつの予約制にし、説明時のお客様との距離を適切に保ち、同時に複数のお客様を案内する場合は、お客様同士の距離を適切に保つようにして、感染症対策に配慮する。
- ・現場の物件の状況等を勘案しつつ、マスクを着用し消毒液(アルコール等)の設置や不特定の者が触れる箇所・物品の定期的な消毒を実施する。

支部担当理事会

第9回

- 日 時：1月12日（火）10時30分～正午
- 場 所：宅建協会4階小会議室
- 出席者：西倉支部長、溝口副支部長、日高副支部長
- 報告事項：①令和2年度 会務報告書
②月別会員数・入会・退会・変更
③1・2月行事予定表
- 協議事項：①全体ブロック会反省について
②その他

第10回

- 日 時：2月4日（木）10時30分～正午
- 場 所：宅建協会4階小会議室
- 出席者：西倉支部長、溝口副支部長、日高副支部長
- 協議事項：①令和2年度 会務報告書
②月別会員数・入会・退会・変更
③2・3月行事予定表
- 協議事項：①令和3年度事業計画について
②その他

第11回

- 日 時：3月5日（金）10時～11時
- 場 所：宅建協会4階小会議室
- 出席者：西倉支部長、溝口副支部長、日高副支部長
- 協議事項：①令和2年度 会務報告書
②月別会員数・入会・退会・変更
③3・4月行事予定表
- 協議事項：①令和2年度末会計処理及び書類等提出について
②令和3年度支出予定について
③その他



令和2年（2020年）は、鹿児島国体、東京オリンピック・パラリンピックの開催など、希望に満ちた年になることを期待されましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、いずれも延期が決定され、また、様々な活動や県をまたぐ移動などの自粛が求められる年となりました。

支部活動においても例外ではなく、県内でのクラスター発生状況や3密（密閉空間、密集場所、密接場面）を避けたコロナ対策など、どのようにブロック活動などを行うかが、令和2年度前半の支部担当理事会の主な議題となりました。

そのような中、12月に合同ブロック会・研修会を開催することができましたのは、講義された鹿児島大学の地頭菌教授、支部会員の皆様のご協力によるものです。

令和3年度も新型コロナウイルス感染症の影響がありますが、感染状況を注視し、ブロック活動などの時期や感染対策を検討していくことになると考えられます。

コロナ対策として、各業種でITを活用した取組みが進んでおり、不動産業界でもITを活用した重要事項説明（IT重説）が、平成29年10月の賃貸取引に続き、今年3月30日に売買取引の運用が開始されました。また、全宅連・全宅保証のホームページでは様々なWEB研修動画を公開しています。宅建協会も令和3年度事業としてIT研修を予定しています。

これらIT関係や行政が行うコロナ対策支援などを活用し、会員皆様と共にコロナ禍を乗り越えましょう。

最後に、新型コロナウイルス感染症の早期終息を心から祈念申し上げます。

鹿児島南

合同ブロック会（講演会・研修会）

1月28日（木）鹿児島サンロイヤルホテルにおいて合同ブロック会（講演会・研修会）を開催しました。



● 講演会

「最近の裁判例 『RE T I O』より」

講師 上野法律事務所 弁護士 上野英城 氏

● 研修会

「鹿児島市建築基準法がけ規制について」

講師 鹿児島市建設局建築部 部長 吹留徳夫 氏



● 宅建協会からのお知らせ

「宅建協会ホームページの活用について」

説明 宅建協会不動産流通部 部長 岩下寛人



山元支部長挨拶



岩川会長挨拶



講師の上野弁護士



講師の吹留部長



岩下不動産流通部長

※スクリーン使用など照明の明るさの関係で、飛沫感染防止の亚克力板に若干の反射があります。



熊毛地区研修会及び事業報告会

1月14日（木）種子島あらしホテルにおいて、熊毛地区研修会及び事業報告会を開催しました。支部活動の報告、（一社）不動産適正取引推進機構のRE T I Oに掲載された「最近の裁判例」による研修を行い、その後、参加された会員5名と支部担当理事3名で意見交換を行いました。



※「合同ブロック会」「熊毛地区研修会及び事業報告会」ともに、新型コロナウイルス対策として、出席者にマスク着用、入口で検温及び手指のアルコール消毒をしていただき、また、発熱がある方は出席を控えていただきました。

北 薩

阿久根市と行政連絡協議会

- 日 時：2月25日(木) 15時30分～
- 場 所：阿久根市役所 会議室
- 出席者：阿久根市企画調整課
西野副支部長、出口ブロック長、
川北ブロック長、瀨崎会員
- 内 容：阿久根市と宅建協会が締結している「阿久根市が実施する空き家バンクに協力する協定」に関して、連携強化を図っていくことを協議しました。



支部担当理事会

第8回

- 日 時：1月25日(月) 15時30分～
- 場 所：阿久根市民交流センター
- 出席者：久永支部長、堂脇副支部長、
西野副支部長
- 協議事項：①北薩支部会員数について
②班編成について
③令和2年度事業計画・予算について
④令和3年度ブロック活動の事業計画案について
⑤会員の藍綬褒章受章について
⑥その他

第9回

- 日 時：2月25日(木) 13時～
- 場 所：阿久根市民交流センター
- 出席者：久永支部長、堂脇副支部長、
西野副支部長
- 協議事項：①北薩支部会員数について
②班編成について
③新入会員について
(川薩ブロック 2会員)
④本部支部の業務執行について
⑤その他

支部打合せ会

- 日 時：3月17日(水) 10時～
- 場 所：阿久根市民交流センター
- 出席者：久永理事、堂脇理事、西野理事
- 議 題：① 新型コロナウイルス収束後の支部運営について
研修会等の対応などを協議しました。
②その他



南 薩

支部打合せ会

- 日 時：令和3年3月22日（月）10時～11時50分
- 場 所：宅建協会4階小会議室
- 出席者：有木理事、馬場理事、上園理事
- 内 容：①令和2年度の支部活動に関して
②令和3年度の支部活動に関して
③支部におけるIT活用について

令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響で、ブロック活動などを自粛せざるを得ない状態が続きました。

令和3年度も感染状況に注意し、感染対策を充分に行い、支部全体会やブロック活動を実施します。

今後の支部活動にWEB会議などのIT活用ができないか、3名でLineミーティングやZoom会議を利用しながら検証を行います。



かわなべ軒先市

2月21日（日）開運夢通り商店街で「かわなべ軒先市」が開催されました。

コロナ禍のイベントで、感染対策を徹底し検温、消毒ポイントを数カ所設け通行手形を発行するなど出店者、来場者が安心して1日を楽しめるよう運営会議を重ねました。（前年は中止）

会場では、マルシェ、謎解きスタンプラリー、開運！夢男・夢女と題した階段駆け上がりスポーツイベント、住吉社中による舞踊や上々楽団によるバンド演奏が各会場に花を添えました。



また、今年は鹿児島県三大市の一つ「かわなべ二日市」も中止の為、毎年行われる献血運動もこの軒先市で行われました。（二日市では例年、宅建協会南薩支部も献血運動に協力）

川辺ライオンズクラブ、南九州市スポーツクラブ、鹿児島国際大学の学生、多くの有志ボランティアに支えられ、約800名のお客様にご来場頂き、笑顔とうれしいお言葉を頂戴いたしました。

そしてまた、このコロナに負けず笑顔でみなさんにお会いできる機会を楽しみにしています。

開運夢通り商店街

薩摩半島の南端に位置。南九州市川辺町のメインストリート長さ1.5キロに及ぶ4つの「通り会」の愛称。「こどもから大人まで楽しめて、みんなが夢をかなえる場所でありたい」との思いから平成23年に発足。



始良伊佐

令和2年度第1回霧島市空家等対策協議会

霧島市空家等対策協議会に上野支部長が出席しました。

- 日時：令和3年2月3日（水）13時30分～
- 場所：霧島市役所別館 大会議室
- 出席者：霧島市 中重市長
宅建協会 上野支部長
第一工業大学名誉教授
鹿児島工業高等専門学校准教授
弁護士会、建築士会
霧島警察署、霧島市消防局
霧島市自治公民館連絡協議会
鹿児島地方法務局霧島支局



● 内容

議題1. 空家等の活用の促進

- ①地域政策課（ふるさと創生移住定住促進補助制度・霧島市空き家バンク）
- ②商工振興課（空き店舗等ストックバンク事業・空き店舗等活用販わい創出支援事業・まちなかりノベーション推進事業）

議題2. 管理不全な空家等の防止・解消

- ①今年度の実績 ②老朽危険空き家等解体撤去補助金
- ③空き家等に関する相談事務事業

議題3. 今後の取組みについて

- ①霧島市空家等対策計画の見直し
- ②老朽危険空き家等解体撤去補助金及び相談事業の見直し

環境保全活動

2月18日（木）霧島市内で環境保全活動を行いました。

34名の会員が参加し、「国分シビックセンター周辺」「国道223号線沿い」の2つの班に分かれ、ゴミ拾いを行いました。



国分シビックセンター周辺



国道223号線沿い

「霧島市における空家等の対策に関する協定」に基づく相談業務

令和元年12月に霧島市と協定を締結しました「霧島市における空家等の対策に関する協定」に基づき、令和2年度は、6件の相談について霧島市から協力依頼がありました。

今回が初めての協力依頼ということで、手続きの流れを把握するため霧島市内の理事及びブロック長を中心に担当者を選定しました。また、コロナ禍の中、相談者（空き家所有者や管理者）全員が県外在住のため相談会は開催されず、担当者が現地調査・取引事例を収集し、書面による回答のみの対応となりました。

大 隅

支部担当理事会（ブロック長含む）

- 日 時：1月12日（火）10：30～
- 場 所：大隅支部事務所 会議室
- 出席者：牧野支部長、久保蘭副支部長、小窪ブロック長、有留ブロック長、藤崎ブロック長、吉水ブロック長、西尾ブロック長、田實ブロック長
- 内 容：①令和3年度事業計画案、予算案について ②その他

鹿屋市都市政策課との協議

- 日 時：1月19日（火）10時30分～
- 場 所：大隅支部事務所 会議室
- 出席者：鹿屋市都市政策課2名
牧野支部長、久保蘭副支部長
- 議 題：鹿屋市コンパクトシティ構想について



鹿屋市財産活用推進室との協議

- 日 時：1月19日（火）11時10分～
- 場 所：大隅支部事務所 会議室
- 出席者：鹿屋市財産活用推進室2名
牧野支部長、久保蘭副支部長
- 議 題：市有財産売却に伴う売却方針アドバイスについて



鹿屋市産業振興課との協議

- 日 時：2月16日（火）11時～
- 場 所：大隅支部事務所 会議室
- 出席者：鹿屋市産業振興課2名
牧野支部長、久保蘭副支部長
- 議 題：鹿屋市のサテライトオフィスについて（構想の打合せ）



- 日 時：3月19日（金）10時30分～
- 場 所：大隅支部事務所 会議室
- 出席者：鹿屋市産業振興課2名
牧野理事、久保蘭理事
- 議 題：鹿屋市のサテライトオフィスについて（実施要項の打合せ）



支部活動報告

支部担当者会(ブロック長を含む)

- 日 時：1月30日(土)
- 場 所：支部事務所
- 出席者：師玉支部長、森副支部長
豊ブロック長、福崎会員

空き家バンク登録準備

- 日 時：2月12日(金)
 - 場 所：笠利現場3件
 - 出席者：豊ブロック長、奄美市役所職員
家主立会
- 日 時：2月24日(水)
 - 場 所：名瀬現場1件
 - 出席者：豊ブロック長、奄美市役所職員
家主立会
- 日 時：3月16日(火)
 - 場 所：名瀬現場2件
 - 出席者：師玉理事、奄美市役所職員
家主立会

奄美市住生活基本計画策定委員会

- 日 時：2月19日(金)
- 場 所：奄美市役所
- 出席者：森副支部長、奄美市役所職員 他

奄美群島UIOターン支援協議会群島会議

- 日 時：3月17日(水)
- 場 所：奄美市役所
- 出席者：師玉理事、群島協議会委員
奄美群島内の市町村職員
他リモート参加

第1回奄美市空き家等対策協議会

- 日 時：3月30日(火)
- 場 所：奄美市役所
- 出席者：師玉理事、奄美市役所職員 他

主な会務報告(1~3月)

期 日	会 務 名	場 所	出 席 者
1.15	常務理事会	宅建協会4階会議室	岩川会長他
1.22	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
1.26	支部長会	宅建協会4階会議室	岩川会長他
"	財務部会	"	"
"	広報部会	宅建協会6階研修ホール	丸峯部長他
2.9	理事会・幹事会	"	岩川会長他
2.16	宅地建物取引士証交付講習会	"	受講者
"	選挙管理委員会	宅建協会4階会議室	楠田委員長他
2.18	苦情解決業務委員会	"	山元委員長他
2.19	総務企画部会	"	牧野部長他
2.25	広報部会	"	丸峯部長他
3.1	常務理事会	"	岩川会長他
3.8	消費者モニター会議(公正取引委員会)	宅建協会6階研修ホール	久永委員長他
3.11	常務理事会	宅建協会4階会議室	岩川会長他
"	理事会	宅建協会6階研修ホール	"
3.19	選挙管理委員会	宅建協会4階会議室	楠田委員長他
3.25	広報部会	"	丸峯部長他
3.30	選挙管理委員会	"	楠田委員長他

新入会員

令和3年1月1日～3月31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
6345	県知事	鹿児島北	ハマーエステート	濱田 正一	濱田 正一	鹿児島市錦江町 11-33-1F	090-7390-3439
6344	//	//	(有)エム・エム・ケイ	嶺山 博也	恒成 辰彦	鹿児島市新屋敷町 7-36-1F	099-295-0202
6342	//	//	ユーミーファイナンシャル(株)	弓場 昭大	加世田高宏	鹿児島市伊敷 1-6-12	050-1743-8331
6348	//	//	K Tホームコンサル 一級建築士事務所	田中 克尚	田中 克尚	鹿児島市牟礼岡 2-17-13	099-294-8675
9865	大臣	//	(株)未来 life	末満 栄廣	末満 望美	鹿児島市平之町 9-9-604	099-295-0389
382	//	//	(株)ヤマダホームズ 不動産事業本部鹿児島店	松本 英樹	新地 一樹	鹿児島市武 1-11-15 上武ビル 2F	099-214-9559
6340	県知事	鹿児島南	(株)イデアル開発	川野 康博	川野 康博	鹿児島市唐湊 3-15-12-201	099-800-9698
6341	//	//	(株)コーケン住創	内木場弘祐	内木場弘祐	鹿児島市錦江台 3-22-55	099-262-5669
6347	//	北薩	きれいハウジング	草留 裕也	草留 裕也	薩摩川内市中郷 3-1-1-101	0996-26-1072
6350	//	//	田上不動産	田上 孝	田上 孝	薩摩川内市東大小路町 62-2	0996-26-0185
6351	//	//	木楽創研(株)	屋敷 聡	白崎奈利子	薩摩川内市平佐町 3458	0996-41-3938
6338	//	始良伊佐	(有)リビング亀沢	亀澤 真澄	上野 健二	始良郡湧水町木場 109-1	0995-74-2039
6346	//	//	きりしま不動産販売(株)	平岡 好美	中前園 宏	霧島市国分中央 1-24-31	0995-46-4801
6349	//	//	カピバラハウス(株)	池田 翔	池田 翔	始良市東餅田 3350-5	0995-55-1712
6339	//	大隅	(有) TNK 総合事務所	田中 秀則	田中 秀則	曾於市末吉町南之郷 83-9	0986-76-7801

(15名)

退会(資格喪失)会員

令和3年1月1日～3月31日

支部	商号	代表者	理由	支部	商号	代表者	理由
鹿児島北	大鶴建設(株)	淵脇 學	法人の解散	南薩	青戸不動産	東 定	業の廃止
//	(株)エリザベス	徳永 勉	業の廃止	//	松野下不動産	松野下節男	代表者死亡
//	(有)鹿一商事	畠山 広行	//	始良伊佐	(株)ポジティブ	木村 健一	期間満了
鹿児島南	(有)フクヒラ住建	津平 紀彦	//	//	アミノ商事	八木 勝	業の廃止
//	トラスト	網屋 博明	期間満了	大隅	(株)メモリー不動産 鹿屋西原店	宮田清一郎	支店廃止
北薩	あおい不動産	牧田 智士	業の廃止	//	(株)エコリニュー	西留 雅樹	業の廃止
南薩	前田不動産	前田 稔	代表者死亡				

(13名)

哀悼のことば

小田 安弘 殿(有)大淀不動産 大隅支部
松野下 節男 殿(松野下不動産 南薩支部)
前田 稔 殿(前田不動産 南薩支部)

心より謹んで御冥福をお祈り申し上げます。

全宅連・全宅保証Web研修

全宅連と全宅保証は、ホームページ「ハトサポ」で会員向けにWeb研修動画を配信しています。

Web研修動画は、「法令改正」「判例解説」「トピックスシンポジウム等」「実務セミナー」のコーナーがあります。「実務セミナー」は9ページで紹介しました動画などが視聴できます。

『全宅保証 Web 研修』で検索を!

令和3年度 宅地建物取引士証交付講習会のご案内

宅地建物取引士証の交付申請をしようとする者及び、その有効期限の更新申請をしようとする者は、交付の申請前6ヶ月以内に行われる都道府県知事の指定する講習（法定講習）を受講しなければなりません。

更新の対象者には、講習内容・申込手続などを示した案内ハガキをお送りします。

- 講習日：令和3年4月16日（金）、5月19日（水）、6月22日（火）、
7月16日（金）、8月18日（水）、9月15日（水）、
11月11日（木）、12月8日（水）
令和4年1月14日（金）、2月16日（水）
- お問い合わせ先：宅建協会研修部 電話 099-252-7111

※住所変更があった場合の届出を怠りますと、案内通知が届きませんので、必ず変更手続きを行って下さい。

不動産相談所ご案内

不動産に関することでお困りの方はご利用下さい。



- 日時 毎週月曜日・水曜日・金曜日（祝日等除く）
午前10時～12時・午後1時～3時
- 場所 (公社)鹿児島県宅地建物取引業協会 4階相談室
鹿児島市上之園町24-4
電話番号099-297-4300
※来所又は電話でご相談下さい。（予約不要・先着順）
- 内容 不動産業界に関する一般相談・不動産取引のトラブル相談・協会会員の業務上の相談
- 相談料 無料
- その他 上記の相談で問題が解決しない場合は、毎月1回、弁護士による相談日を設けてありますので、相談員に申し出て下さい。



弁護士への相談料（30分以内）は、当協会が負担します。

令和3年3月末日 会員数1,509
（正会員1,399 準会員110）

赤は太陽



緑は大地

白は
取引の公正

2羽の鳩は会員とユーザーの信頼と繁栄

発行日 令和3年4月20日
発行所 (公社)鹿児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 鹿児島本部
発行人 会長 中馬 敏夫
編集人 広報部長 丸 峯 正史

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

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



鹿児島 宅建

検索