

Takken News



国内最大の不動産ネットワーク
宅建協会

No.176
2020春



出水麓武家屋敷群

表紙写真



「出水麓武家屋敷群」(出水市)

鹿児島県には、『麓』と呼ばれる外城の武家屋敷群が数多く残っています。麓は防御に適した場所に作られ、門と玄関の間に生垣を配置する等、まるで城の中のように敵に備えた構造を持っていました。

今回紹介します『出水麓武家屋敷群』は、肥後国(現在の熊本県)との境に近く、防衛上重要な場所であったため、薩摩藩内で最初に築かれ、規模も最大であったと言われています。

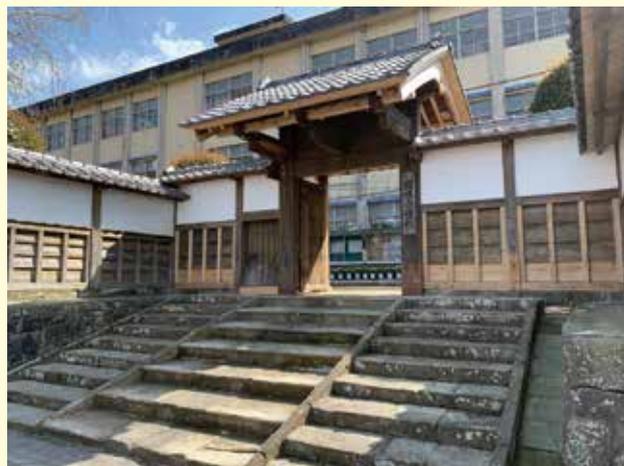
東京ドーム9個分ともいわれる広さの出水麓武家屋敷群は、1周約1kmを25分かけてまわる「いづみ観光牛車」での観光がおすすめです。

現存する約150戸の武家屋敷は、現在もそのほとんどが住居として使われていますが、そのうち『竹添邸』『税所邸』の2つが公開武家屋敷として一般に公開されています。

『出水麓』『出水御仮屋門』『竹添邸』『税所邸』は、昨年5月、日本遺産に認定された「薩摩の武士が生きた町～武家屋敷群『麓』を歩く」の構成文化財に含まれています。

今年3月8日、名古屋ウィメンズマラソンを日本歴代4位の2時間20分29秒で初制覇し、東京オリンピック女子マラソン日本代表に決まった一山麻緒(いちやま まお)選手は、鹿児島県出水市の出身です。

現在、新型コロナウイルスの感染拡大により、東京オリンピックの開催時期が1年延期されることになりましたが、一山選手をはじめ、選手の皆さんが万全の態勢で臨めるオリンピックになることを期待致します。



出水御仮屋門



税所邸外観



竹添邸外観

photo 広報部 森本部員

CONTENTS

理事会・幹事会	3	看板デザインリニューアル、	
全宅連・全宅保証等の会議報告	4	宅建ニュース表紙を振り返って	10
セミナー・研修会報告	5	霧島市からのお知らせ、会員統計情報、	
鹿児島県推計人口調査結果		ホームページ情報	11
(抜粋)	6~7	支部だより	12~18
建築動態統計調査		主な会務報告	18
(住宅着工統計「着工新設住宅の推移」)	8	新入会員・退会会員、各種お知らせ	19
新型コロナウイルス感染症に関する情報	9		

第3回通常理事会及び第3回幹事会

2月3日(月) 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。(理事定数38名、欠員1名、出席理事35名、出席監事3名)

●宅建協会通常理事会

議案

第1号議案 選挙管理委員会設置と委員委嘱承認に関する件

第2号議案 会費等規程一部改正に関する件

第3号議案 営業保証金供託業者の宅建協会入会に関する件

いずれも賛成多数で決議されました。第2号議案の会費等規程一部改正は、総会へ提案致します。第3号議案は、1,000万円供託(保証協会未加入)の宅建業者から宅建協会のみ入会申請があった場合の対応を協議しました。

報告事項

①民法改正に伴う売買契約書、賃貸借契約書の改訂について

②あいおいニッセイ同和損害保険㈱の「宅建連携・紹介スキーム」について

●保証協会鹿児島本部幹事会

議案

第1号議案 令和2年度事業計画に関する件

第2号議案 令和2年度収支予算に関する件

令和2年度の事業計画及び収支予算は、いずれも賛成多数で決議されました。

報告事項

①(公社)全国宅地建物取引業保証協会入会金分割納付制度について



第4回通常理事会

3月10日(火) 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。(理事定数38名、欠員1名、出席理事37名、出席監事3名)

議案

第1号議案 令和2年度事業計画承認に関する件

第2号議案 令和2年度収支予算承認に関する件

第3号議案 令和2年度資金調達及び設備投資の見込を記載した書類の承認に関する件

第4号議案 支部事務所に関する件

第5号議案 鹿児島県宅建協会版ビジョンに関する件

第6号議案 会員の入会及び退会に関する規程一部改正に関する件

第7号議案 名誉会長、顧問及び相談役に関する規程一部改正に関する件

第8号議案 綱紀委員会委員補欠選任に関する件

いずれも賛成多数で決議されました。

報告事項

①鹿児島県国土利用計画審議会委員の推薦について

②選挙管理委員会委員長、副委員長について

③綱紀委員会副委員長、不動産相談委員会委員の退会について

④法定講習における新型コロナウイルス感染症への対応について

都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議、全宅連臨時総会

1月28日（火）ホテルニューオータニにおいて、都道府県協会長・全宅保証本部長合同会議、全宅連臨時総会が開催され、吉田会長（本部長）が出席しました。

合同会議では、令和2年度事業計画及び予算の策定などが協議されました。

全宅連臨時総会では、栃木県宅建協会長の辞任に伴う全宅連理事の補欠選任が協議され、栃木県の新会長が理事に選任されました。



全宅連・全宅保証・全宅管理 理事会

3月24日（火）第一ホテル東京において、全宅連及び全宅保証の理事会が開催され、吉田会長（本部長）が出席しました。

全宅連理事会（理事87名のうち81名出席）

業務執行状況、財務状況、役員賠償責任保険の加入（更新）、法制審議会 民法・不動産登記法部会への意見具申などが報告され、規則の改正、宅地建物取引健全育成事業、令和2年度の事業計画及び予算、賛助会員入会申込み及びシンボルマーク利用申込み、政策推進委員会の委員選任、選挙管理委員会委員候補者が承認されました。

全宅保証理事会（理事86名のうち78名出席）

業務執行状況、財務状況、役員賠償責任保険の加入（更新）などが報告され、役員等選出基準の改正、地方本部会計の適正化に向けた検討・実施案、規程の改正、令和2年度会計監査人の監査報酬、宅地建物取引健全育成事業、令和2年度の事業計画及び予算、代議員選出委員会の委員選任が承認されました。

また、新型コロナウイルス感染防止対策、職員が感染した場合の対応が説明されました。

全宅管理理事会（理事49名のうち36名出席）

3月25日（水）アーバンネット神田カンファレンスにおいて、全宅管理理事会が開催され、永野常務理事が出席しました。

最新の会員数及び入会状況、役員賠償責任保険の加入（更新）、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案、令和2年度賃貸不動産経営管理士事前講習日程、令和元年度事業経過報告及び収支報告などの報告があり、令和元年度新規支部の設置、役員等選出基準の一部改正、令和2年度事業計画及び収支予算が承認されました。



開業支援セミナー

2月19日（水）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を開催し、20名参加しました。

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を説明し、また、共催の日本政策金融公庫鹿児島支店の中島課長に開業資金や融資の説明をしていただきました。

個別相談は、8名の方が開業資金、免許申請の注意事項などを熱心に質問されました。



日本政策金融公庫
中島氏

全宅管理 鹿児島県支部研修会

2月27日（木）宅建協会6階研修ホールにおいて、全宅管理鹿児島県支部の研修会を開催し、50名が受講しました。

研修テーマ、講師

民法改正に伴う管理業務のポイント	ことぶき法律事務所	弁護士	佐藤省吾 氏
まだ間に合う！最前線の空室対策具体例	ユーミーコーポレーション㈱	不動産事業本部賃貸管理部	部長 末吉秀一 氏



弁護士 佐藤氏



ユーミーコーポレーション㈱
末吉氏



鹿児島県推計人口調査結果 (抜粋)

令和元年10月1日現在 鹿児島県統計課

- 鹿児島県の推計人口は1,601,711人で、平成30年10月からの1年間に12,258人減少している。
- 前年と比べ、年少人口（0～14歳）が2,456人減少、生産年齢人口（15～64歳）が15,540人減少しているのに対し、老年人口（65歳以上）が5,738人増加している。

	人口			15歳未満		15～64歳		65歳以上	
	総人口	男	女	人口	割合	人口	割合	人口	割合
鹿児島県	1,601,711	753,117	848,594	211,981	13.4	865,816	54.7	505,980	31.9
鹿児島市	595,319	277,095	318,224	79,764	13.7	340,845	58.7	159,917	27.5
鹿屋市	101,757	48,837	52,920	15,379	15.2	55,728	55.1	29,970	29.7
枕崎市	20,447	9,295	11,152	2,109	10.3	10,060	49.2	8,276	40.5
阿久根市	19,461	9,176	10,285	2,035	10.5	9,353	48.1	8,046	41.4
出水市	52,239	24,370	27,869	7,060	13.6	27,704	53.3	17,170	33.1
指宿市	39,274	18,106	21,168	4,656	11.9	19,232	49.0	15,370	39.2
西之表市	14,980	7,155	7,825	1,857	12.4	7,605	50.8	5,514	36.8
垂水市	14,090	6,494	7,596	1,334	9.5	6,758	48.0	5,998	42.6
薩摩川内市	93,009	44,735	48,274	12,975	14.0	50,134	54.0	29,699	32.0
日置市	47,325	22,286	25,039	6,089	13.0	24,458	52.2	16,339	34.8
曾於市	33,669	15,636	18,033	3,701	11.0	16,204	48.1	13,755	40.9
霧島市	124,367	59,461	64,906	17,893	14.5	71,519	57.9	34,028	27.6
いちき串木野市	27,644	12,826	14,818	3,152	11.4	14,443	52.3	10,039	36.3
南さつま市	33,262	15,226	18,036	3,714	11.2	16,284	49.0	13,231	39.8
志布志市	29,839	14,083	15,756	4,108	13.8	15,047	50.5	10,619	35.7
奄美市	41,744	19,847	21,897	5,892	14.1	22,649	54.3	13,183	31.6
南九州市	33,891	15,761	18,130	3,818	11.3	16,788	49.6	13,259	39.2
伊佐市	24,827	11,495	13,332	2,738	11.1	11,661	47.3	10,266	41.6
始良市	76,359	35,672	40,687	11,059	14.5	41,562	54.5	23,603	31.0
三島村	384	198	186	82	21.4	198	51.6	104	27.1
十島村	761	420	341	152	20.0	385	50.6	224	29.4
さつま町	20,665	9,600	11,065	2,295	11.1	9,864	47.8	8,470	41.1
長島町	9,849	4,759	5,090	1,434	14.6	4,877	49.5	3,538	35.9
湧水町	9,475	4,671	4,804	944	10.0	4,481	47.3	4,041	42.7
大崎町	12,299	5,780	6,519	1,433	11.7	6,073	49.4	4,791	39.0
東串良町	6,226	2,958	3,268	883	14.2	3,088	49.6	2,255	36.2
錦江町	7,081	3,273	3,808	740	10.5	3,075	43.4	3,266	46.1
南大隅町	6,648	3,173	3,475	606	9.1	2,822	42.5	3,219	48.4
肝付町	14,495	7,008	7,487	1,661	11.5	6,823	47.1	6,006	41.4
中種子町	7,702	3,600	4,102	988	12.8	3,786	49.2	2,921	38.0
南種子町	5,499	2,734	2,765	722	13.1	2,817	51.3	1,954	35.6
屋久島町	12,075	5,918	6,157	1,631	13.5	6,123	50.7	4,315	35.8
大和村	1,411	695	716	150	10.6	663	47.0	598	42.4
宇検村	1,639	799	840	189	11.5	756	46.1	694	42.3
瀬戸内町	8,643	4,202	4,441	1,081	12.5	4,347	50.3	3,212	37.2
龍郷町	5,728	2,761	2,967	880	15.4	2,965	51.8	1,879	32.8
喜界町	6,712	3,281	3,431	849	12.7	3,220	48.0	2,636	39.3
徳之島町	10,339	5,057	5,282	1,557	15.1	5,397	52.2	3,383	32.7
天城町	5,608	2,827	2,781	803	14.3	2,814	50.2	1,991	35.5
伊仙町	6,055	3,042	3,013	1,013	16.7	2,828	46.7	2,213	36.6
和泊町	6,364	3,144	3,220	964	15.1	3,156	49.6	2,244	35.3
知名町	5,791	2,933	2,858	821	14.2	2,874	49.6	2,096	36.2
与論町	5,032	2,435	2,597	730	14.5	2,569	51.1	1,733	34.4

○人口5万人以上の市は、鹿児島市、霧島市、鹿屋市、薩摩川内市、姶良市、出水市の順である。

○前年と比較して人口が増加したのは、瀬戸内町（87人増）、姶良市（68人増）、奄美市（51人増）の3市町である。人口が減少したのは、40市町村で、減少数の上位は、鹿児島市（1,874人減）、薩摩川内市（918人減）、曾於市（728人減）、指宿市（680人減）、南九州市（653人減）、鹿屋市（640人減）、日置市（587人減）、伊佐市（526人減）である。

	H21.10.1		H26.10.1		R1.10.1	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
鹿児島県	1,711,089	739,182	1,669,110	738,778	1,601,711	728,981
鹿児島市	605,424	264,893	606,750	272,706	595,319	276,581
鹿屋市	104,808	45,129	104,077	45,641	101,757	45,736
枕崎市	23,728	10,581	22,340	10,278	20,447	9,746
阿久根市	23,516	10,084	21,635	9,509	19,461	8,841
出水市	55,825	22,817	54,463	23,000	52,239	22,505
指宿市	44,599	19,764	42,722	19,138	39,274	17,957
西之表市	17,100	7,750	16,213	7,497	14,980	7,232
垂水市	17,523	7,528	15,909	7,153	14,090	6,645
薩摩川内市	99,615	42,022	96,705	41,608	93,009	40,927
日置市	50,937	20,317	49,615	20,025	47,325	19,586
曾於市	39,924	17,559	37,181	16,892	33,669	15,289
霧島市	127,662	54,295	126,773	55,564	124,367	55,678
いちき串木野市	31,373	12,643	29,788	12,198	27,644	11,965
南さつま市	39,183	16,568	36,023	15,892	33,262	14,869
志布志市	33,438	14,757	31,875	14,178	29,839	13,576
奄美市	46,891	20,518	44,125	19,884	41,744	19,802
南九州市	39,676	16,527	36,622	15,725	33,891	14,956
伊佐市	29,791	13,353	27,459	12,849	24,827	12,205
姶良市	74,436	30,828	75,292	32,019	76,359	33,150
三島村	438	260	415	249	384	209
十島村	640	373	726	410	761	423
さつま町	24,289	10,286	22,705	9,745	20,665	9,425
長島町	11,208	4,464	10,491	4,336	9,849	4,160
湧水町	11,783	4,878	10,733	4,488	9,475	4,048
大崎町	14,485	6,556	13,338	6,232	12,299	5,863
東串良町	6,776	2,993	6,620	2,963	6,226	2,668
錦江町	9,128	4,048	8,185	3,634	7,081	3,227
南大隅町	8,992	4,146	7,729	3,697	6,648	3,316
肝付町	17,126	7,712	15,886	7,256	14,495	6,672
中種子町	8,683	4,086	8,300	3,966	7,702	3,611
南種子町	6,320	2,931	5,783	2,792	5,499	2,693
屋久島町	13,515	6,293	13,097	6,222	12,075	5,965
大和村	1,879	886	1,631	808	1,411	703
宇検村	1,923	902	1,792	871	1,639	802
瀬戸内町	9,963	4,750	9,162	4,460	8,643	4,398
龍郷町	6,102	2,542	5,883	2,459	5,728	2,548
喜界町	8,150	3,740	7,432	3,474	6,712	3,203
徳之島町	12,221	5,416	11,516	5,204	10,339	4,767
天城町	6,544	2,845	6,231	2,823	5,608	2,518
伊仙町	6,708	3,075	6,561	3,002	6,055	2,793
和泊町	7,262	2,995	6,836	2,990	6,364	2,905
知名町	6,724	2,867	6,407	2,813	5,791	2,591
与論町	5,438	2,205	5,247	2,128	5,032	2,227

建築動態統計調査（住宅着工統計「着工新設住宅の推移」）

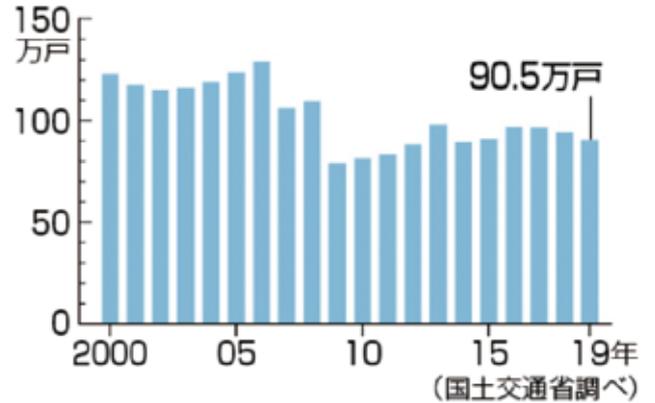
国土交通省が1月31日発表した2019年の新設住宅着工戸数は前年比4.0%減の905,123戸と、3年連続のマイナスとなりました。

注文住宅などの「持ち家」は平年並みで1.9%増の288,738戸、上半期が8.6%増（下半期は3.9%減）だったことから、消費税増税前の駆け込み需要があったとみられます。

マンションなどの「分譲住宅」は4.9%増の267,696戸で、その内「分譲戸建て」は堅調に推移し、平成で最多戸数だった平成8年の147,944戸に迫る勢いでした。

一方で、金融機関が投資用不動産向け融資審査を厳格化している影響で、賃貸アパートの着工が大きく減り、賃貸アパートを含む「貸家」が13.7%減の342,289戸と落ち込み、全体を押し下げています。

新設住宅着工戸数の推移



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	分譲	
							うちマンション	うち一戸建
平成27年	全国	909,299	283,366	378,718	6,014	241,201	115,652	123,624
	九州	86,616	29,412	41,185	822	15,197	8,235	6,916
	鹿児島	10,578	4,388	4,922	106	1,162	304	850
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

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

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



新型コロナウイルス感染症に関する情報

宅建協会は、新型コロナウイルス感染症の対策として、3月に予定していましたブロック会や研修会などを中止し、その後も、できるだけ人が集まる機会を減らすように努めています。

国や鹿児島県は、感染拡大を可能な限り抑制するため、様々な対策や情報提供を行っています。そのような情報の中で、消費者庁ホームページに掲載されています「新型コロナウイルス感染症の拡大に対応する際に消費者として御注意いただきたいこと」を紹介します。

新型コロナウイルス感染症の拡大に対応する際に消費者として御注意いただきたいこと

1. 新型コロナウイルス感染が拡大している状況の下、様々な風説が流れていますが、食料品や生活必需品が必要な方に届くよう、**消費者の皆様におかれましては、正しい情報を見極め、デマに惑わされず、冷静な購買活動をお願いいたします。**
2. マスクについては、厚生労働省及び経済産業省が関係団体に増産など安定供給について要請を行い、毎週1億枚以上のマスクを届けられるようになっております。また、転売目的の購入は望ましくなく、御配慮をお願いいたします。

消費者の皆様におかれましては、風邪や感染症の疑いのある方などマスクが必要な方たちに届くよう、御理解・御協力と冷静な御対応をお願いいたします。

3. 新型コロナウイルス感染症に関する予防法としては、一般的な衛生対策として、咳エチケット（注1）や手洗いなどを行っていただくことが推奨されています。

特に、感染していない健康な人は、咳や発熱等の症状のある人に近寄らない、人込みの多い場所に行かない、手指を清潔に保つといった行動をとることが重要です。

（注1）咳エチケットとは、症状がある人が、咳・くしゃみによる飛沫の飛散を防ぐために不織布性マスクを積極的に着用することをいいます。

4. 有料イベントや旅行のキャンセルに関する相談が、各地域の消費生活センターに寄せられています。**有料イベントの参加者の皆様や旅行をキャンセルしようとする皆様におかれましては、返金の取扱いなどを主催者に確認するようにしましょう。**

宅建協会 看板デザインをリニューアルしました

今年2月、南薩支部と始良伊佐支部の区域内に設置しています宅建協会看板のデザインをリニューアル致しました。



南薩支部区域内の看板



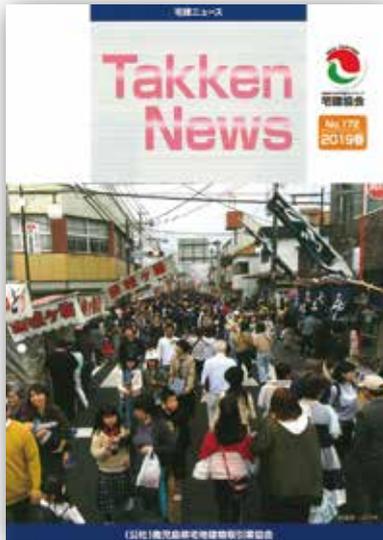
始良伊佐支部区域内の看板

令和元年度 宅建ニュース表紙を振り返って

宅建協会は、令和元年度も宅建ニュースを季刊誌として4回発行しました。

表紙写真は、「温故知新」をテーマに、そのとき話題の場所やその時期に行われる行事などを中心に紹介しています。また、タイトル文字は、春は「桜」、夏は「海」、秋は「紅葉」、冬は「日の出」をイメージして、季節ごとに色を変えています。

春季号
高尾野中の市（出水市）



夏季号
くも合戦（始良市）



秋季号
吾平山上稜（鹿屋市）



冬季号
喜入旧麓
干支のオブジェ（鹿児島市）



霧島市から「溝辺都市計画事業麓第一土地区画整理事業区域内での従前地の分筆登記の取扱いについて」のお知らせ

霧島市では、現在、霧島市麓第一土地区画整理事業におきまして、令和3年度の換地処分に向け作業を行っているところです。

つきましては、換地処分に使用する新地番の入力作業に入るため、分筆の予定がある方は、令和2年8月末日までに作業をお願いし、下記の期間は、区域内の従前地の分筆登記の手続きをお控え頂きますようお願い致します。

※分筆登記手続きを控えて頂く期間

令和2年9月1日から令和3年11月30日（換地処分予定日）まで

お問い合わせ先

霧島市国分中央3丁目45番1号

霧島市役所 建設部 区画整理課 業務第1グループ

電話（代表）0995-45-5111

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2年3月31日時点の正会員 1,403名

男性代表者 1,256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

- 【改正民法対応版各種契約書書式公開】
- 【鹿児島市有地売却媒介依頼について】
- 【ホームページ利用状況（3月分掲載）】
- 【不動産会館 商品ご案内】
- 【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】
- 【役員候補立候補者告示】
- 【協会策定民法改正対応の契約書式について】
- 【ハトマークサイト簡易マニュアル「やさしくてよくわかるハトマークサイト」を制作】
- 【役員候補者選出選挙告示】
- 【反社会的勢力データベース照会システムの改修（2018年6月版）について】
- 【西日本レインズの操作方法について】

一般向け

- 【生活保護制度における住宅扶助の代理納付について】
- 【令和2年度税制改正関連法案について】
- 【印紙税の軽減措置の期限延長について】
- 【令和2年度太陽光deゼロカーボン促進事業について】
- 【新型コロナウイルス感染症にかかる対応について】
- 【防火対象物点検報告制度の周知について】
- 【宅地建物取引士証における旧姓使用の取扱いについて】
- 【新型コロナウイルス感染症対策本部における指示を踏まえた大規模イベント等の取扱いについて】
- 【価格査定マニュアルの使い方（戸建編）動画のご案内】