



公益社団法人香川県宅地建物取引業協会会報誌

宅建かわわ

第226号(新年号)



イメージキャラクター
たくぼくん

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会 発行

2023年 年頭の挨拶

(公社) 香川県宅地建物取引業協会 会長 加内 雅彦



あけましておめでと
うございます。

会員皆様におかれま
しては、よき新年を迎
えられたこととお慶び
申しあげます。

令和4年度定期総会

においてご信任を賜り会長にご推挙いただき、役員皆様の協力、会員皆様からのご支援、ご理解を得て協会運営を行っているところでございます。

さて、コロナ禍の見えない感染リスクと向き合いながらの経済活動も3年が経過し、この間、行動制限等により、人の移動自体がリスクとなっておりましたが、感染対策を意識したうえで、経済活動の正常化に向けた施策により回復傾向に向かっていると感じているところです。

不動産業界に対する影響に関しては、一時的、限定的と言われておりましたが、一方で建設工事費の上昇と世界的インフレにより購買力の低下が懸念されるところであり、今後もその動向に注視

する必要があると思います。

いずれにいたしましても、コロナ過で新たなビジネスの形が創設され、広く定着し利用が促進された方法も多々見受けられたところです。

このように、ITの発達や押印廃止に見られる規制緩和の動きとともに、日々の業務が大きく変革をしている今日、全宅連等とも連携を図り会員皆様そして依頼者である多くの消費者の利便向上を目指したシステム創りに、鋭意検討を行っていく所存です。

今後とも、消費者に対し安心と信頼を念頭に、透明性のある業界の構築を図り、経済活動の活性化に向け邁進していこうと考えておりますので本年も変わらずご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、会員皆様にとって本年が素晴らしい年であり、益々ご発展されますことをご祈念申し上げ年頭のご挨拶とさせていただきます。

2023

迎

春

(公社) 香川県宅地建物取引業協会

会 長	加内 雅彦	常務理事	金森 幹子	理 事	泉 隆広	理 事	北島 良仁	理 事	豊島 義則
副会長	吉田 孝一	常務理事	久米井好美	理 事	谷上 幸三	理 事	喜久山知哉	理 事	谷口 英二
副会長	岡 知徳	常務理事	松下由二三	理 事	川田 剛	理 事	森 雅彦	理 事	綾野 健一
副会長	古家 敬三	常務理事	松野 誠寛	理 事	喜多 信	理 事	松本 信一	理 事	香川 政司
専務理事	樋口 範明	常務理事	有馬 耕一	理 事	田中 良幸	理 事	大西 一正	理 事	五味 賢三
		常務理事	植條 敬介	理 事	瀬尾 直陽	理 事	間嶋 三郎	理 事	横山 透
				理 事	内海 廣美	理 事	大津 勇吾	監 事	松原 典士
				理 事	友國 裕典	理 事	津山 哲郎	監 事	大澤 貞夫
				理 事	細川 浩司	理 事	竹田 英司	監 事	細川 耕助
				理 事	穴吹 静子	理 事	岩井 勝英	監 事	新名 均

新しい年を迎えて

香川県知事 池田 豊人



明けましておめでと
うございます。

公益社団法人香川県
宅地建物取引業協会の
皆様方には、公正で円
滑な不動産取引の推進
はもとより、不動産に

関する無料相談会や宅地建物取引業者向け研修会
の開催など、消費者の利益の保護と業界の健全な
発展に向けた様々な活動を展開し、地域社会の発
展に大きく貢献されており、深く敬意を表します。

また、住宅行政をはじめ、移住促進のための空
き家バンク「かがわ住まいネット」の運営など、
県政の各般にわたり、格別のご理解とご協力をい
ただいており、厚くお礼申し上げます。

さて、現在、人口減少と少子化・超高齢化社会
の進行、世界的規模での経済活動の変質、新型コ
ロナウイルス感染症による人々の価値観の変容な
ど、私たちが暮らす地域をとりまく社会経済環境
は大きく変化しています。

このような中、県政には、県民の安全な暮らし
を守り、県経済を発展させ、香川県の未来を、次
の世代に繋いでいくことが強く求められています。

そのために、先人が築き、発展させてきた礎の下、
他県にはない本県の持つ様々な財産を活かして、
地域の課題に正面から向き合い、あらゆる世代が、
その個性と能力を発揮し、豊かで幸せな生活を送
ることができる「人生100年時代のフロンティア
県」の実現を目指して、全力で取り組んでまいり
ます。

とりわけ、近い将来発生が予測されている南海
トラフを震源とする地震等の大規模災害への備え
に向けては、「香川県耐震改修促進計画」に基づき、
県有施設をはじめ、県内の民間住宅や建築物の耐
震化を総合的かつ計画的に進めているところです。

皆様方には、今後とも、良質な住宅の供給と公
正で円滑な不動産の流通を通じて、県民の皆様が
安心して暮らすことのできる住環境の実現に一層
のご尽力をいただきますようお願いいたします。

結びに、本年が明るく希望に満ちた年になるよ
う念願いたしますとともに、香川県宅地建物取引
業協会のますますのご発展と、皆様方のご健勝、
ご多幸をお祈りいたします。

2023 迎 春

事務局

局長 飯沼 直

次長 葛西 修
職員 古川 愛

係長 須和 優子
職員 須山 綾花

主任 糸瀬 郁代
職員 植村 千晶

主任 島 麻実
職員 大通 浩志

令和4年度 第4回理事会議事録抜粋

11月2日(水)午後1時30分より、香川県不動産会館3階会議室において、令和4年度第4回理事会が開催された。

理事総数 37名 出席理事数 34名

監事総数 4名 出席監事数 4名

瀬尾総務・財務副委員長の司会により定足数の報告に基づき本会の成立を告げ開会。

加内会長が議長に就任し、規約により議事録署名人は会長及び出席監事とし、議事録作成者を事務局と告げ議案審議に入った。

議 題

○ 宅建協会

【報告事項】

- (1) 全宅連等中央報告
- (2) 入会審査開催報告
- (3) 各委員会報告

【承認事項】

- (1) 令和5年度法定講習開催日程について
- (2) 定款施行規則及び綱紀規程一部改訂について
- (3) 令和4年度中間決算報告について

○ 保証協会

【承認事項】

- (1) 令和4年度中間決算報告について
- なお、全議案とも承認可決した。



不動産相談業務にかかる相談案件等に関する研修会 並びに意見交換会開催

11月8日(火)香川県不動産会館にて、香川県土木部住宅課担当官と当協会相談・苦情処理委員会正副委員長・相談所長による研修会並びに意見交換会が開催された。

住宅課からは、松本裕司主任ならびに中條裕太主事が出席され、住宅課の相談体制や相談事例が紹介され、その回答例も紹介された。

当方からは、担当官からの説明に対し、取引に係る免許基準や、業法に抵触するような行為等に関する罰則等に関し質問を行った。

相談・苦情処理委員会としても宅建業免許に影響が及ぶような事案の未然防止をはかるため、他の委員会とも連携し、関係法令の遵守を呼び掛けている。



意見交換会では消費者から寄せられる相談案件に対し、適正な回答につとめるため活発な意見交換がおこなわれた。



全宅連 電子契約システム「ハトサポサイン」がリリース

ハトサポサインは、全宅連が会員業務支援サイト「ハトサポ」で提供する電子契約システムです。

2022年5月に宅建業法が改正され、不動産取引でも電子契約が解禁されましたが、全宅連が、GMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社の電子契約システム「GMOサイン」とシステム連携し、宅建協会会員限定でご提供するのがハトサポサインです。

ハトサポサインで、これまで紙で行ってきた重説や契約書をはじめとした契約書類のやり取りを、簡単・安価に電子化することができます。

○サービス開始 令和4年11月1日より

○初期費用 2,200円（税込）

○利用料 事前チケット方式

1枚275円（税込）

（最低購入枚数10枚以上）

○利用方法 ①ハトサポWEB作成書式システムから利用

②自身で作成した契約書データ（PDF）をアップロードして利用

※詳しくは全宅連ホームページをご覧ください。

<https://member.zentaku.or.jp/static-page/intro-sign>

令和4年度 宅地建物取引士資格試験結果

令和4年度の宅地建物取引士資格試験が10月16日に実施された。

結果は以下のとおりである。

○試験日 令和4年10月16日(日)

○結果内訳

	全国	香川県
申込者数	283,856名	1,584名
受験者数	226,048名	1,241名
受験率	79.6%	78.3%
合格者数	38,525名	232名
合格率	17.0%	18.7%

○合否判定基準

50問中36問以上正解した者

（登録講習修了者は45問中31問以上正解した者）

令和4年度 不動産コンサルティング技能試験結果

令和4年度の不動産コンサルティング技能試験が11月13日に実施された。

結果は以下のとおりである。

○試験日 令和4年11月13日(日)

○結果内訳

	全国	高松
受験予定者数	1,410名	29名
受験者数	1,095名	17名
受験率	77.7%	58.6%

○合格発表

令和5年1月13日(金)

所有者不明土地の解消に向け、「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が令和5年4月から段階的に施行

1 不動産登記制度の見直し

相続登記の申請の義務化 令和6年4月1日施行

相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因として、①これまで相続登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったこと、②相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲がわきにくいことが指摘されています。

そのため、**相続登記の申請を義務化**することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

相続登記の申請義務についてのルール

① 基本的なルール

相続（遺言も含みます。）によって不動産を取得した相続人は、**その所有権を取得したことを知った日から3年以内**に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

② 遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならないこととされました。

①・②ともに、正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

相続人申告登記 令和6年4月1日施行

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の間で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、全ての相続人が法律で決められた持分（法定相続分）の割合で不動産を共有した状態になります。

この共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料（戸籍謄本など）の収集が必要となります。

そこで、**より簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組み**が新たに設けられました。

新しく「相続人申告登記」が設けられました

①登記簿上の所有者について相続が開始したこと、②自らがその相続人であることを登記官に申し出ること、相続登記の申請義務（上記①）を履行することができます。

この申出がされると、申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが、持分の割合までは登記されない（※）、全ての相続人を把握するための資料は必要ありません（自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK）。

※相続によって権利を取得したことまでは公示されないため、相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるものです。

所有不動産記録証明制度 令和8年4月までに施行

登記官において、特定の被相続人（亡くなった親など）が登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する制度が新たに設けられました。

住所等の変更登記の申請の義務化 令和8年4月までに施行

登記簿上の所有者の氏名や住所が変更されてもその登記がされない原因として、①これまで住所等の変更登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても所有者自身が不利益を被ることが少なかったこと、②転居等の度にその所有不動産について住所等の変更登記をするのは負担であることが指摘されています。

そこで、**住所等の変更登記の申請を義務化**することで、所有者不明土地の発生を予防しようとしています。

住所等の変更登記の申請義務についてのルール

登記簿上の所有者については、その**住所等を変更した日から2年以内**に住所等の変更登記の申請をしなければならないこととされました。

正当な理由がないのに義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象となります。

他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記 令和8年4月までに施行

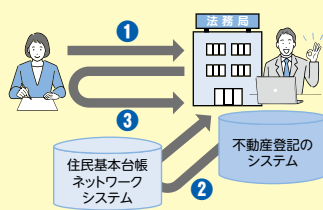
他の公的機関との情報連携により職権で登記がされるようになります

住所等の変更登記の手續の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が**他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組み**が導入されます。

ただし、**自然人（個人）の場合には**、住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報（生年月日など）を提供していただく必要があります。また、変更登記がされるのは、**本人の了解があるときに限られます**。

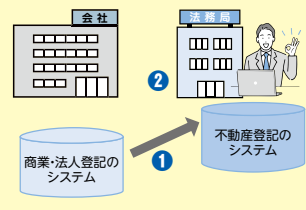
自然人（個人）の場合

- ① 検索用情報の提供
- ② 法務局側で定期的に住基ネットを検索
- ③ 住所等の変更があれば本人の**了解を得て**、職権で変更登記



法人の場合

- ① 商業・法人登記上で住所等に変更があれば不動産登記システムに通知
- ② 職権で変更登記



DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例 令和6年4月1日施行

DV防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を対象に、**対象者が載っている登記事項証明書等を登記官が発行する際には、現住所に代わる事項を記載する制度**が設けられました（本人からの申出が必要です）。

2 相続土地国庫帰属制度の創設 令和5年4月27日施行

都市部への人口移動や人口の減少・高齢化の進展などを背景に、土地の利用ニーズが低下する中で土地所有に対する負担感が増加しており、相続された土地が所有者不明土地の予備軍となっていると言われております。

そこで、所有者不明土地の発生予防の観点から、**相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣（窓口は法務局です。）の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度**が新たに創設されました。

基本的に、**相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人**であれば、申請可能です。制度の開始前に土地を相続した方でも申請することができますが、売買等によって任意に土地を取得した方や法人は対象になりません。

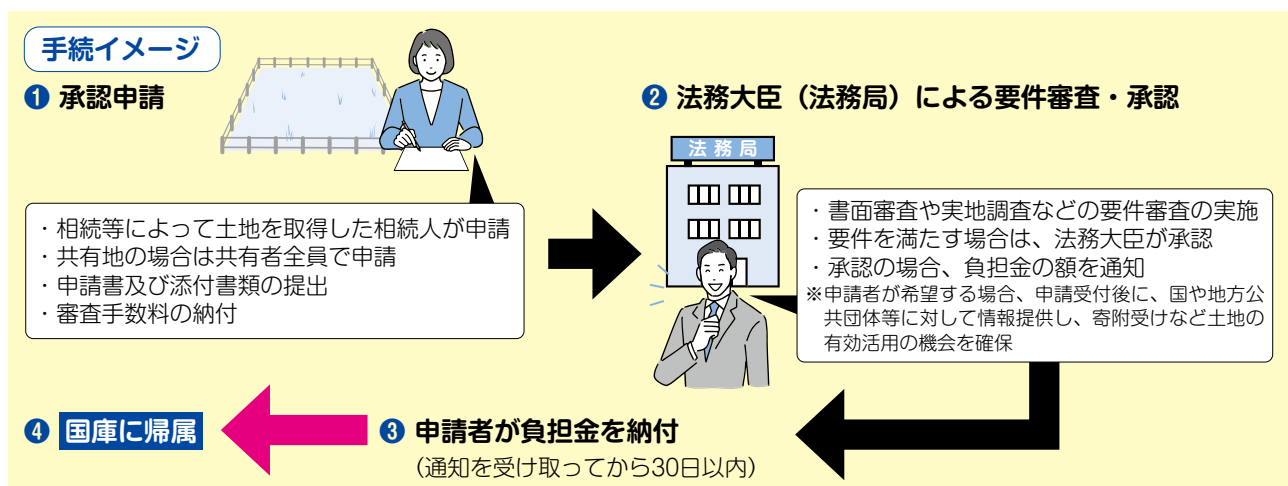
また、土地が共有地である場合には、相続や遺贈によって持分を取得した相続人を含む共有者全員で申請していただく必要があります。

次のような**通常の管理又は処分をするに当たって過大な費用や労力が必要となる土地については対象外**となります（要件の詳細については、法務省HPをご覧ください）。申請後、法務局職員等による書面審査や実地調査が行われます。

<国庫帰属が認められない土地の主な例>

- 建物、工作物、車両等がある土地
- 土壌汚染や埋設物がある土地
- 危険な崖がある土地
- 境界が明らかでない土地
- 担保権などの権利が設定されている土地
- 通路など他人による使用が予定される土地

申請時に**審査手数料**を納付いただくほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、**負担金**（10年分の土地管理費相当額）を納付いただく必要があります。具体的な金額や算定方法は、法務省HPをご覧ください。



3 民法のルールの見直し

土地・建物に特化した財産管理制度の創設 令和5年4月1日施行

所有者不明土地・建物や、管理不全状態にある土地・建物は、公共事業や民間取引を阻害したり、近隣に悪影響を発生させるなどして問題となりますが、これまで、その管理に適した財産管理制度がなく、管理が非効率になりがちでした。

そこで、土地・建物の効率的な管理を実現するために、**所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度**が新たに設けられました。

所有者不明土地・建物の管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人（※）**を選任してもらうことができますようになります。

管理不全状態にある土地・建物の管理制度

所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、**その土地・建物の管理を行う管理人（※）**を選任してもらうことができますようになります。

※ 管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等のふさわしい者が選任されます。

共有制度の見直し 令和5年4月1日施行

共有状態にある不動産について、所在等が不明な共有者がいる場合には、その利用に関する共有者間の意思決定をすることができなかつたり、処分できずに公共事業や民間取引を阻害したりしているといった問題が指摘されています。

また、所有者不明土地問題をきっかけに共有物一般についてのルールが現代に合っていないことが明らかになりました。

そこで、**共有物の利用や共有関係の解消をしやすくする観点から、共有制度全般について様々な見直し**が行われました。

共有物を利用しやすくするための見直し

- 共有物につき軽微な変更をするために必要な要件が緩和されました（全員の同意は不要で、持分の過半数で決定可）。
- 所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、
 - ・残りの共有者の持分の過半数で、管理行為（例：共有者の中から使用者を1人に決めること）ができます。
 - ・残りの共有者全員の同意で、変更行為（例：農地を宅地に造成すること）ができます。

共有関係の解消をやすくするための新たな仕組みの導入

所在等が不明な共有者がいる場合には、他の共有者は、**地方裁判所に申し立て、その決定**を得て、所在等が不明な共有者の**持分を取得**したり、その持分を含めて**不動産全体を第三者に譲渡**することができます（※）。

※裁判所において、持分に応じた時価相当額の金銭の供託が必要になります。

遺産分割に関する新たなルールの導入 令和5年4月1日施行

相続が発生してから遺産分割がされないまま長期間放置されると、相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有状態となる結果、遺産の管理・処分が困難になります。

また、遺産分割をする際には、法律で定められた相続分（法定相続分）等を基礎としつつ、個別の事情（例えば、生前贈与を受けたことや、療養看護等の特別の寄与をしたこと）を考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的です。しかし、長期間が経過するうちに具体的な相続分に関する証拠等がなくなってしまう、遺産分割が難しくなるといった問題があります。

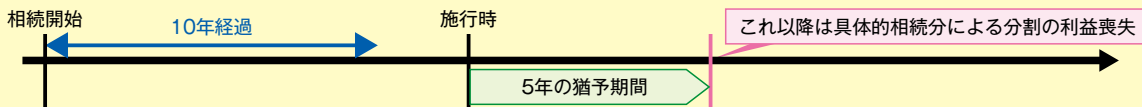
そこで、**遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する仕組み**が新たに設けられました。

長期間経過後の遺産分割のルール

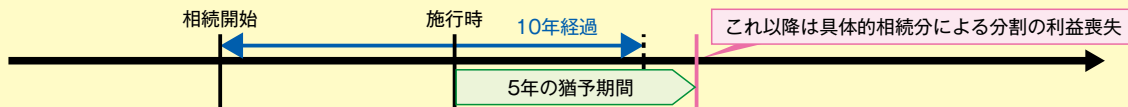
被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割は、原則として、**具体的相続分を考慮せず、法定相続分又は指定相続分によって画一的に行う**こととされました。

※新たなルールは改正法の施行日前に開始した相続についても適用されますが、次のように施行時から5年間の猶予期間が設けられます。

① 施行時に相続開始から既に10年を経過しているケース…施行時から5年を経過した時が基準



② 施行時から5年以内に相続開始から10年を経過するケース…施行時から5年を経過した時が基準



相隣関係の見直し 令和5年4月1日施行

隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合には、隣地の所有者から隣地の利用や枝の切り取り等に必要となる同意を得ることができないため、土地の円滑な利活用が困難となります。

そこで、**隣地を円滑・適正に使用することができるようにする観点から、相隣関係に関するルールの様々な見直し**が行われました。

隣地使用権のルールの見直し

境界調査や越境してきている竹木の枝の切り取り等のために隣地を一時的に使用することができることが明らかにされるとともに、**隣地の所有者やその所在を調査しても分からない場合にも隣地を使用することができる**仕組みが設けられました。

ライフラインの設備の設置・使用権のルールの整備

ライフラインを自己の土地に引き込むために、**導管等の設備を他人の土地に設置する権利や、他人の所有する設備を使用する権利**があることが明らかにされるとともに、設置・使用のためのルール（事前の通知や費用負担などに関するルール）も整備されました。

越境した竹木の枝の切り取りのルールの見直し

催促しても越境した枝が切除されない場合や、竹木の所有者やその所在を調査しても分からない場合等には、**越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる**仕組みが整備されました。

第3回

障害者差別解消法と人権

全ての国民は、障害の有無にかかわらず、等しく基本的人権を享有する個人として尊重されなければなりません。宅地建物取引業においても、**障害者差別解消法**に基づき、事業者が適切に差別の解消に向けた具体的取組を行うための**指針（国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針）**が国土交通大臣から示されているところです。このような中、令和3年6月4日に障害者差別解消法の改正法が公布され、公布日から起算して3年以内に施行されることとなっています。そこで、今回は、障害者差別解消法における宅地建物取引業者の責務についてお伝えします。

改正障害者差別解消法(令和3年6月4日公布)の主な改正概要(事業者に係る内容)

事業者による合理的配慮の提供の義務化

- 事業者による社会的障壁の除去の実施に係る必要かつ合理的な配慮の提供について、現行の努力義務から義務へと改められる。(現行法においては努力義務)

「合理的配慮の提供」とは

- 事務・事業を行うに当たり、障害者から意思の表明があった場合、**過重な負担がない範囲**で、**社会的障壁(※)**を取り除くために**必要かつ合理的な配慮(合理的配慮)**を行うことが求められる。
※「社会的障壁」とは、障害がある者にとって日常生活又は社会生活を営む上で障壁となるような社会における事物、制度、慣行、観念その他一切のものをいう。
- 代替措置の選択も含め、双方の話し合い（建設的対話）により対応するもの。

【社会的障壁の例】

① 社会における物事	通行・利用しにくい施設、設備など
② 制度	利用しにくい制度など
③ 慣行	障害のある方の存在を意識していない習慣、文化など
④ 観念	障害のある方への偏見など

【留意事項】

- ① 事務・事業の目的・内容・機能に照らし、必要とされる範囲で本来の業務に付随するものに限られること
- ② 障害者でない者との比較において同等の機会の提供を受けるためのものであること
- ③ 事務・事業の目的・内容・機能の本質的な変更には及ばないこと

【過重な負担の判断】

個別の事案ごとに、以下の要素等を考慮し、具体的場面や状況に応じて総合的・客観的に判断することが必要。

- ① 事務・事業への影響の程度（事務・事業の目的・内容・機能を損なうか否か）
- ② 実現可能性の程度（物理的・技術的制約、人的・体制上の制約）
- ③ 費用・負担の程度、④ 事務・事業規模、⑤ 財政・財務状況

「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」

国土交通省が作成している「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」において、宅地建物取引業を対象事業とする差別的取扱い及び合理的配慮の提供の具体例について下記のとおり示されています。

(1) 差別的取扱いの具体例（抜粋）

1 正当な理由がなく、不当な差別的取扱いにあたりと想定される事例

- 物件一覧表に「障害者不可」と記載する。
- 宅建業者が、障害者に対して、「当社は障害者向け物件は取り扱っていない」として話も聞かずに門前払いする。
- 宅建業者が、障害者に対して、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。
- 宅建業者が、一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、仲介を断る。
- 宅建業者が、障害者に対し、障害を理由とした誓約書の提出を求める。

2 障害を理由としない、又は、正当な理由があるため、不当な差別的取扱いにあたらないと考えられる事例

- 合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認する。

(2) 合理的配慮の提供の具体例（抜粋）

1 多くの事業者にとって過重な負担とならず、積極的に提供を行うべきと考えられる事例

- 障害者が物件を探す際に、最寄り駅から物件までの道のりを一緒に歩いて確認したり、1軒ずつ中の様子を手を添えて丁寧に案内する。
- 障害者の求めに応じて、バリアフリー物件等、障害者が不便と感じている部分に対応している物件があるかどうか確認する。
- 障害者の状態に応じて、ゆっくり話す、手書き文字（手のひらに指で文字を書いて伝える方法）、筆談を行う、分かりやすい表現に置き換える等、相手に合わせた方法での会話を行う。
- 種々の手続きにおいて、障害者の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添える。

2 過重な負担とならない場合に、提供することが望ましいと考えられる事例

- 物件案内時に、段差移動のための携帯スロープを用意したり、車いすを押して案内をする。
- 物件の案内や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供する、ルビ振りを行う、書類の作成時に大きな文字を書きやすいように記入欄を広く設ける等、必要な調整を行う。
- 物件のバリアフリー対応状況が分かるよう、写真を提供する。

障害者差別解消法は、全ての国民が、障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現を目的として定められています。

このような社会を実現するためには、障害や障害のある方への理解を深め、自発的に行動していくことが必要です。

宅地建物取引業者の皆様におかれましても、配慮を必要とする方に寄り添った業務を心掛けていただくとともに、家主などの取引関係者に対しても、働きかけていただくようお願いいたします。

税務署からのお知らせ

1 不動産の取引明細書の提出について

令和4年1月1日から令和4年12月31日の間の不動産の取引状況について、「不動産の取引明細書(1 売買・交換取引の媒介、2 賃貸借取引の媒介等)」の提出を**令和5年1月20日(金)**までにお願ひします。

なお、取引明細書の用紙は、県内各税務署より12月下旬に送付する予定にしています。

2 インボイス制度について

令和5年10月1日から、インボイス制度が開始されます。インボイス制度の下では税務署長に申請して登録を受けた課税事業者である「インボイス発行事業者」が交付する「インボイス」や帳簿書類の保存等が仕入税額控除の要件となります。

なお、インボイス制度が開始される令和5年10月1日から登録を受けるためには原則令和5年3月31日までに登録申請を行う必要があります。登録申請後、審査に一定の時間を要しますので、登録を予定している方はお早めの申請をお願いします。

3 e-Tax (国税電子申告・納税システム)の利用について

e-Taxでは、自宅やオフィス等からスマホやパソコンを利用して、申告、申請・届出等ができます。

※e-Taxのメリット

- ・還付金を早く受け取ることができます。
- ・所得税の確定申告期間中は24時間いつでも利用可能です。
- ・自動計算機能等により容易で正確に申告書を作成することができます。

e-Tax ホームページアドレス

<https://www.e-tax.nta.go.jp>

4 キャッシュレス納付について

税務署では、利便性の向上と事務処理の効率化を図り、現金管理等に伴う社会全体のコストを削減する観点から、令和7年度までにダイレクト納付、振替納税等のキャッシュレス納付割合を4割とすることを目指し、利用拡大に取り組んでいます。

特にダイレクト納付については、自宅やオフィス等からe-Taxを用いて、指定した期日又は即時に納付を指示することができます。利用にあたっては、事前に届出書を税務署又は金融機関に提出し、指定の預貯金口座を登録することを必要としますが、個人の方については、届出書をオンラインで提出することもできます。

また、地方税のeLTAXにも同様のダイレクト納付が

ありますので、e-Taxと併せての利用をお勧めします。

源泉所得税や個人住民税(特別徴収)など、年間に複数回の納付が必要な税金には大変便利です。

5 納税証明書のオンライン請求について

令和4年9月から電子納税証明書を、パソコンだけでなく、スマートフォンやタブレットからもe-Taxを利用して、請求から受取までできるようになりました。電子納税証明書は、PDFデータで発行されますので、必要な枚数を何枚でも何度でも印刷することができ、手数料も節約できることから大きなメリットがあります。

また、e-Taxを使ってオンライン請求し、税務署の窓口で受け取る方法もあります。待ち時間も少なく割安の手数料で受け取れますので、ぜひご利用ください。

6 令和4年分所得税及び復興特別所得税、個人事業者の方の消費税及び地方消費税並びに贈与税の確定申告について

(1) 申告・納付について

所得税及び復興特別所得税並びに贈与税の確定申告・納付の期限は、**令和5年3月15日(水)**、個人事業者の方の消費税及び地方消費税の確定申告・納付の期限は、**令和5年3月31日(金)**となっています。

なお、令和4年分申告用の確定申告会場の設置は**令和5年2月16日(木)**からです。各税務署の混雑緩和のため、確定申告会場への入場には、「入場整理券」が必要となっています(ただし、作成済みの申告書等の提出のみであれば不要です)。

また、期間中は駐車場が大変混雑しますので、極力、公共交通機関をご利用ください。

(2) 「確定申告書等作成コーナー」で申告書作成

国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に従って金額等を入力することで、所得税及び復興特別所得税の申告書、個人事業者の方の消費税及び地方消費税の申告書、青色申告決算書、収支内訳書、贈与税の申告書などの作成・e-Tax(電子申告)による送信ができます。

(3) スマホ専用画面がより便利に

スマートフォンで申告される場合は、入力しやすい「スマホ専用画面」をご利用いただけます。

なお、令和5年1月からは、青色申告決算書・収支内訳書がスマートフォンで作成可能です。さらに、マイナンバーカードを利用してスマートフォンで申告する際は、マイナポータル連携※が便利です。令和4年分確定申告からは、新たに医療費通知情報(1年間分)、公的年金等の源泉徴収票及び国民年金保険

料控除証明書もマイナポータル連携の対象となります。

※ マイナポータル連携とは、政府が運営するオンラインサービス「マイナポータル」を経由して、控除証明書等の必要書類のデータを一括取得し、各種申告書の該当項目へ自動入力する機能です。



↑申告書の作成はこちらから！



↑入力方法などの動画はこちらから！



↑マイポータル連携の詳細はこちらから！

7 振替納税について

申告所得税及び復興特別所得税、個人事業者の消費税及び地方消費税の納税は、「安全・確実・便利」な振替納税をお勧めしています。

振替納税は、「納付書送付依頼書兼預貯金口座振替依頼書」を提出していただくだけで、ご指定の預貯金口座から振替納付日に自動的に納税が行われます。金融機関や税務署に出向く必要もなく、預貯金残高を確認しておくだけで納付手続きを済ませることができます。

なお、令和3年1月から、「口座振替依頼書」をオンラインで提出することができるようになりました。パソコンやスマートフォンでe-Tax（Web版、SP版）に必要な事項を入力して送信（金融機関届出印の押印は不要）するだけで、振替納税の手続きが完了しますので、ぜひご利用ください。

○令和4年分振替納付日

- ・申告所得税及び復興特別所得税
令和5年4月24日(月)
- ・消費税及び地方消費税(個人事業者)
令和5年4月27日(木)

8 公売について

国税局や税務署では、差し押さえた不動産などの財産を入札などによって売却する「公売」を行っています。公売は、原則どなたでも参加できます。

公売財産に関する情報は、国税局、税務署の掲示板に掲示される公売公告や国税庁ホームページ「公売情報」【<https://www.koubai.nta.go.jp>】をご覧ください。

9 国税に関する相談について

国税庁ホームページ「タックスアンサー」では、よくある税のご質問に対する一般的な回答をキーワードによる検索などで調べることができます。

また、国税庁ホームページ「チャットボットに質問する」では、インボイス制度や所得税の確定申告に関するご質問に「税務職員ふたば」がAI(人工知能)を活用して自動で回答します。土日や夜間でもご利用いただけます。

なお、電話による国税に関する一般的なご相談については、自動音声案内の「1」番を選択してください。「国税局電話相談センター」の税務相談官が相談をお受けします。

税務署窓口でのご相談は、国税に関する一般的な質問・相談を面接により希望される場合や相談内容が複雑で、関係書類等により事実関係の確認が必要であるものについては、事前にお電話でご予約いただいた上で、面接相談を行っています。

面接相談を希望される場合は、自動音声案内に従い、「2」番を選択の上、担当職員にご住所・お名前・相談内容を伝え、相談日時をご予約ください。

納税者の皆様をお待たせしないよう、ご予約いただくこととしていますので、ご理解とご協力をお願いします。

国税に関するご質問がありましたら国税庁ホームページをご利用ください

国税庁ホームページ

国税に関する情報を検索したり、申告書・届出書等の様式を入手することができます。

タックスアンサー

よくある国税のご質問に対する一般的な回答を掲載しています。



税務職員ふたば

チャットボット

インボイス制度に関するご相談、所得税の確定申告に関するご相談に「税務職員ふたば」がAI(人工知能)を活用して自動で回答します。



↑国税庁ホームページはこちら！



↑タックスアンサーはこちら！



↑チャットボットはこちら！

電話でのご相談は国税局電話相談センターへ

国税局電話相談センターでは、税務に精通した国税局の職員がお答えます。

Step1

お近くの税務署へ電話をかけます

(受付時間 8:30~17:00 土、日、祝日及び年末年始を除く。)

Step2

音声案内に従い1番を選択

- 1 電話相談センター
- 2 税務署からのお尋ね・税務署での面接相談等
- 3 消費税の軽減税率制度・インボイス制度についてのご相談等

(専用ダイヤルも設けております。TEL 0120-205-553 (9:00 - 17:00))



(注) 所得税等の確定申告時は、2番に確定申告に関するご相談等が追加されます。

Step3

音声案内に従い相談内容を選択

- | | |
|----------------------|-----------|
| 1 所得税 | 4 法人税 |
| 2 源泉所得税・年末調整・支払調書 | 5 消費税・印紙税 |
| 3 課税所得・相続税・贈与税・財産の評価 | 6 その他 |

≪税務署での面接相談は、事前予約が必要です≫

讃岐の里山登山ハイキング ～屋島～

総務・財務副委員長 瀬尾 直陽

香川県には四国のみちや遍路道などそれなりに整備された山道があり、手軽に登山が楽しめる里山が40以上あります。なかでも屋島は近場にあり、早朝から多くの人々が登っています。桜と新緑の春や紅葉の秋に樹林を歩くのは気分爽快です。より多くの人に体験してほしいので、ここでは2つの登山コースを紹介します。まず1つは南側から南嶺（標高292m）に登るコースです。電車なら渦駅から歩く。車は県道14号線を、屋島小学校を過ぎてから左の屋島園に曲がらず、真直ぐ傾斜のある道を上ってゆくとすぐ左側に数台、さらに樹林を登ってゆくと行き止まりの道端に10数台止められるスペースがある(①)。登山道は舗装されたジグザクのゆるやかな坂道で、屋島寺まで1.3kmをゆっくり40分程度で歩ける(②)。



① 南嶺駐車スペース



② 南嶺登山道



③ 里山クラブ掲示板・記帳台



④ 長崎の鼻駐車場



⑥ 古墳山道への登り口

空海ゆかりの加持水、不喰梨など途中座って休める箇所が5か所ある。ほぼ登り切った所に里山クラブの記帳台がある(③)。無料で登録でき、登山回数が50を超えると掲示板に名前がでる。南嶺では西側の獅子の霊巖、やしまーる、水族館、東側の談古嶺、屋島寺と歩く。このコースで南嶺を一回りしてもとの登山口にもどるまで2時間足らずで歩ける。お手洗いは登山口にはなく、山上に4か所ある。2つ目は北嶺に登るコース。直登するので少し急な土か岩の道で、登山気分を味わいたい人にお勧め。車は北端の長崎の鼻に止める(④)。ここから県道150号線の北嶺登山口(⑤)まで約20分歩くが、車道を歩くより樹林の山道(古墳)を歩くのがお勧めで、駐車場からすこし歩いたところを左に登る(⑥)。登山口からは落ち葉の土道を歩くが、頂上付近に少し急な岩場がある。北嶺登山口から頂上の遊鶴亭(⑦)まで30分足らずで、瀬戸内海の絶景を見ながら登る。登山コースはこの2コース以外にも多数ある。また山頂の南嶺の駐車場に車を止めて、南嶺から北嶺の遊鶴亭まで片道約2.4kmを歩いて往復するのも良い。ほぼ平坦で、舗装された道と尾根の樹林を歩くコースがある。特に南嶺は軽装でも登れるので、会社帰りに、また休日に友人や家族と一緒に登ってください。筆者は200回以上登っています。無理をせず自分のペースで休みながら、しゃべりながら、音楽でも聴きながら楽しく登るのが続けるコツだと思います。



⑤ 北嶺登山口(県道150号)



⑦ 遊鶴亭



協会の動き

R4年10月1日～R4年11月30日

10月

- 16（日）宅地建物取引士資格試験
- 20（木）中間監査会
入会審査委員会

11月

- 2（水）理事会・幹事会
- 8（火）相談苦情処理委員会正副委員長所長会
行政機関相談窓口との意見交換会
- 13（日）不動産コンサルティング技能試験
- 15（火）宅地建物取引士法定講習
- 17（木）入会審査委員会

地区数	正会員			準会員 (支店等)
	法人	個人	合計	
高松西	67	14	81	10
高松北	61	19	80	7
高松光洋	58	11	69	7
高松東部	69	24	93	7
高松栗林	36	9	45	1
高松南	70	25	95	21
高松南	54	26	80	1
大川	22	20	42	1
坂出	46	14	60	4
丸亀	77	34	111	11
仲多度	32	20	52	0
三観	74	41	115	4
合計	666	257	923	74

(令和4年11月30日現在)

会長のコラム



明けましておめでとうございます。会長の加内雅彦でございます。

新年を迎えるというのになかなかコロナの感染者は減りません。

今年は政府も感染症法の位置づけを5類に引き下げ経済の活性化に重点を置くと思われませんが、直面している物価高騰にも早期の対策を講じて頂き、一日でも早く平穏な暮らしが戻ることを願っております。

【表紙写真】

次屋 健（語りかける風景）第226号

新年を迎えた。

行く秋に何か忘れていたような気持ちのまま、また新しき年を迎えた。

何処の民衆も平和を願っていても、自国の拡張拡大に明け暮れている諸外国の国々だが、かく言う日本でも昔から国盗り合戦が絶えないでいた。

コロナ禍の終息も見通せない。

自然は季節が巡ってくると、芽を吹き葉を付け花を咲かせる。

栗林公園の紅白の梅の花もいまを盛りと、咲き乱れている。

高松・栗林公園にて



令和4年12月15日発行（第226号）

発行人 公益社団法人香川県宅地建物取引業協会
会 長 加 内 雅 彦

編集人 総務・財務委員会
委 員 長 岡 知 徳
副 委 員 長 瀬 尾 直 陽

高松市松福町1-10-5（香川県不動産会館）

TEL 087-823-2300 FAX 087-823-1212

ホームページアドレス

https://www.takken-kagawa.jp

メールアドレス info@takken-kagawa.com

令和4年度第2回本部研修会 (宅地建物取引業者研修会)のご案内

令和4年度第2回本部研修会(宅地建物取引業者研修会)を下記にて開催致します。

都市計画法や建築基準法・その他法令に関する事項は、重要事項説明や物件調査項目のなかでも非常に重要なものとなっています。しかしながら、元来専門的な要素が強く複雑であるため、依然として法令制限は重要事項説明に関するトラブルで最も多く、苦手意識を持っている宅建業者の方も多いためです。

そこで調査時の目の付け所を解説し、実務に即使える“ツボ”を明らかにしていきます。

日時 令和5年2月14日(火) 13:00~

場所 サンメッセ香川(高松市林町)

演題: 重要事項説明書 法令制限のツボ! ほか

講師: 株式会社ときそう

不動産鑑定士 吉野 荘平 氏 ほか



*今回も第1回研修会同様、リアルタイムでのオンライン受講ならびに、後日受講が可能な録画映像受講も併せて行います。

コロナウイルス感染状況や、業務の都合上、来場が難しい場合は、ご利用下さい。

(オンライン受講も録画映像受講も優良ステッカー交付の対象とさせていただきます)

国土利用計画法の届出について

国土利用計画法第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は契約締結後2週間以内に、市町の長を経由して香川県知事(高松市の場合は高松市長)に対し、利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度を定めています。

届出の必要な面積(香川県内の場合)

- 都市計画区域内 5,000㎡以上
- 都市計画区域外 10,000㎡以上

*届出用紙は香川県ホームページからも入手可能です。
香川県HP>組織から探す>環境政策課>土地利用>土地売買等届出書>国土利用計画法に基づく土地売買等届出書

宅地建物取引業者が無届の取引により国土法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣または都道府県知事による指示や業務停止の対象になる場合もございます。

また、本制度は重要事項説明の説明項目にもなっておりますので、併せてご注意下さい。

届出先

土地売買等の契約を行った土地の所在する市町の国土利用計画法担当課

