



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230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

2024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



新年あけましておめでとうございます。旧年中は、皆様のご支援とご協力に心より感謝いたします。

昨年前半は我々の団体にとっても、新型コロナウイルスの

影響が残る中、事業活動を進める上でも厳しいスタートでございましたが、会員皆様の協力と団結の力に支えられ順調に運営を行うことができました。新たな一年を迎え、更なる発展と成長を目指し、不動産業界において一体となって進んでいく所存です。

このような中、経済情勢においてはインフレや低賃金の問題が浮き彫りになっています。これらも我々の業界に少なからず影響を与えていると考えます。不動産価格の変動や取引のリスクが高まる中、我々は迅速で的確な情報提供を通じて会員皆様の変動する市場にも柔軟に対応できるよう、関係団体とも連携し情報提供に関する環境整備を図りたいと考えているところです。

昨今の空き家問題については、現状ではその解決が喫緊の課題となっています。法律改正や新た

な取り組みを進めることで、空き家の有効活用を促進し、地域社会の発展に寄与することが求められています。当協会も積極的に、関係機関や地方自治体と連携しながら、空き家問題への対策を進めて行きたいと思っておりますので会員皆様のご協力をお願いいたします。

私どもを信頼しご依頼を頂ける依頼者に対しては、法改正や取引の透明性向上により、より安心して不動産取引に参加できる環境を整えることが求められます。また、法改正が進む中、我々は変化に柔軟かつ迅速に対応し、会員皆様に最新の情報や法規制の変更点を効果的に提供する仕組みを今後とも引き続き整えて参ります。

また、デジタルトランスフォーメーションにおいても、法律や規制に適合したビジネスプロセスをデジタル化し、会員皆様が法的な安全性を確保しつつ、効率的な業務を展開できるよう整備を行う予定としています。

新年が、不動産業界の発展とともに、地域社会への貢献がますます重要になる年と思われれます。今年も会員皆様と一丸となり、共に力を合わせて協会運営に邁進したいと思います。

最後に皆様のご健勝ご多幸を祈念し年頭のあいさつといたします。

2024 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 | 綾野 健一 |
| 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 | 大北 智洋 |
| 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 |
| | | 常務理事 | 谷口 英二 | 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、人口減少と少子化・超高齢化社会の進行、
物価の高騰、デジタル化の急速な進展など、私た
ちを取り巻く社会経済環境は大きく変化しており、
地方には、それぞれの持つ特長を活かして地域の
発展を進めていくことが求められています。

このような中、香川県では、人生の豊かさと幸
せを実感しながら、安心して暮らすことができる
地域社会を実現する「人生100年時代のフロンテ

ィア県」を目指して、昨年10月に総合計画を見直し、
この基本方針として、安全・安心で住みたくなる
香川をつくる「県民100万人計画」、活力に満ち挑
戦できる香川をつくる「デジタル田園都市100計
画」、多くの人が行き交い訪れたくなる香川をつ
くる「にぎわい100計画」の3つを掲げ、各種施
策に全力で取り組んでいるところです。

とりわけ、住宅関係では、今後30年以内の発生
確率が70%から80%と高まっている南海トラフ地
震から県民の皆様の生命・財産を守るため、県有
施設をはじめ、民間住宅や建築物の耐震化の促進
に計画的に取り組んでいるほか、「空き家対策セ
ミナー」や「空き家再生コンテスト」を実施する
など、空き家の適正管理を促すための取組みも進
めています。

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
層のご尽力を賜り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
う祈念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。

2024 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5年度 第2回理事会議事録抜粋

11月2日(木)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5年度第2回理事会が開催された。

理事総数 38名 出席理事数 37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6年度法定講習開催日程について
- (2) 令和5年度中間決算報告について
- (3) 電子計算機を使用して作成する国税関係帳簿書類の保存方法等の特例に関する法律の改正への対応について

○ 保証協会

【承認事項】

- (1) 令和5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6日(月)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、貞廣康弘副課長、山下浩樹主事、三宅孝幸主事らが出席され、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。

防犯CSR活動功労感謝状を受彰

令和5年11月15日、香川県社会福祉総合センターで、防犯CSR活動における犯罪被害防止への協力が認められ感謝状を受彰した。

当日の贈呈式には加内雅彦会長が臨み、吉田和彦香川県警察本部長より感謝状を授与された。

各報道機関の取材を受けた加内会長は「今後とも、防犯CSR活動を通じ、地域貢献を続けて参りたい」と答えた。

※防犯CSR活動とは

CSRとは、「Corporate Social Responsibility」の略で、「企業の社会的責任」と訳され環境保護、地域貢献等、純粋に財務的な活動以外の分野において、企業が持続的な発展を目的として行う自主的取組



吉田和彦香川県警察本部長より感謝状を受ける加内雅彦会長



令和5年度 宅地建物取引士資格試験結果

令和5年度の宅地建物取引士資格試験が10月15日に実施された。

結果は以下のとおりである。

○試験日 令和5年10月15日(日)

○結果内訳

| | 全国 | 香川県 |
|------|----------|--------|
| 申込者数 | 289,096名 | 1,569名 |
| 受験者数 | 233,276名 | 1,277名 |
| 受験率 | 80.7% | 81.4% |
| 合格者数 | 40,025名 | 228名 |
| 合格率 | 17.2% | 17.9% |

○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5年度 不動産コンサルティング技能試験結果

令和5年度の不動産コンサルティング技能試験が11月12日に実施された。

結果は以下のとおりである。

○試験日 令和5年11月12日(日)

○結果内訳

| | 全国 | 高松 |
|--------|--------|-------|
| 受験予定者数 | 1,313名 | 29名 |
| 受験者数 | 977名 | 18名 |
| 受験率 | 74.4% | 62.1% |

○合格発表

令和6年1月12日(金) 10:00

(不動産流通推進センターホームページに公開)

障害者差別解消法の改正に伴う改正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ついて

障害者差別解消法については、差別の解消の一層の推進を図るため、民間事業者に対し「合理的配慮の提供」を義務付けること等を内容とした、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律」（令和3年法律第56号）が令和3年6月に公布され、令和6年4月に施行されます。

同改正に伴い、障害者差別解消法に基づく基本方針についても、令和5年3月に改正されました。

本基本方針の改定を踏まえ、国土交通省において「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」につきまして、改正を行い、令和5年11月2日に公表されました。

つきましては、宅地建物取引業ならびに不動産管理業における具体例を抜粋し掲載致しますので、会員各位におかれては、特にご留意頂きますようお願い申し上げます。

具体例（宅地建物取引業）

1 不当な差別的取扱い

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

- 物件一覧表や物件広告に「障害者不可」などと記載する。
- 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。
- 賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害があることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る。
- 賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、先に契約が決まった事実がないにもかかわらず、「先に契約が決まったため案内できない」等、虚偽の理由にすり替えて説明を行い、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断る。
- 障害者に対して、客観的に見て正当な理由が無いにもかかわらず、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。
- 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。
- 車椅子で物件の内覧を希望する障害者に対して、車椅子での入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断る。
- 障害者に対し、障害を理由とした誓約書の提出を求める。
- 賃貸物件への入居を希望する障害者に対し、障害があることを理由として、言葉遣いや接客の態度など一律に接遇の質を下げる。
- 障害者が介助者を伴って窓口に行った際に、障害者本人の意思を全く確認せず、介助者のみに対応を求める。
- 障害があることのみを理由として、一律に、障害者に対して必要な説明を省略する、または説明を行わない。
- 障害があることやその特性による事由を理由として、契約の締結等の際に、必要以上の立会者の同席を求める。

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

- 障害者の状況等を考慮した適切な物件紹介や適切な案内方法等を検討するため、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。（権利・利益の保護）

2 合理的配慮

①合理的配慮の提供の事例

- 障害者が物件を探す際に、障害者や介助者等からの意思の表明（障害特性によっては自らの意思を表現することが困難な場合があることに留意。以下同じ。）に応じて、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。
- 車椅子を使用する障害者が住宅を購入する際に、住宅購入者の費用負担で間取りや引き戸の工夫、手すりの設置、バス・トイレの間口や広さ変更、車椅子用洗面台への交換等を行うこと等を希望する場合において、宅建業者が住宅のリフォーム等に関わる場合は、売主等に顧客の希望を適切に伝える等必要な調整を行う。
- 障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、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を確認する。
- 障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、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、IT機器（タブレット等による図や絵）の活用等、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、障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、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。
- 書類の内容や取引の性質等に照らして特段の問題が無いと認められる場合に、自筆が困難な障害者からの要望を受けて、本人の意思確認を適切に実施した上で、代筆対応する。
- 障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、契約内容等に係る簡易な要約メモを作成したり、家賃以外の費用が存在することを分かりやすく提示したりする等、契約書等に加えて、相手に合わせた書面等を用いて説明する。
- 物件案内時に、障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、段差移動のための携帯スロープを用意する。
- 物件案内時に、障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、車椅子を押して案内をする。
- 物件案内の際、障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、肢体不自由で移動が困難な障害者に対し、事務所と物件の間を車で送迎する。
- 障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、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。
- 障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、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。
- 障害者の居住ニーズを踏まえ、バリアフリー化された物件等への入居が円滑になされるよう、住宅確保要配慮者居住支援協議会の活動等に協力し、国の助成制度等を活用して適切に改修された住戸等の紹介を行う。

②合理的配慮の提供義務違反に該当すると考えられる事例

- 内見等に際して、移動の支援として、車椅子を押して案内を行う、事務所と物件の間を車で送迎する等の対応を求める申出があった場合に、「何かあったら困る」という抽象的な理由で具体的な支援の可能性を検討せず、支援を断る。
- 電話利用が困難な障害者から直接電話する以外の手段（メールや電話リレーサービス等の手話を介した電話又は保護者や支援者・介助者の介助等）により各種手続が行えるよう対応を求められた場合に、自社マニュアル上、当該手続は利用者本人による電話のみで手続可能とすることとされていることを理由として、具体的に対応方法を検討せずに対応を断る。

③合理的配慮の提供義務違反に該当しないと考えられる事例

- 宅建業者が、歩行障害を有する者やその家族等に、個別訪問により重要事項説明等を行うことを求められた場合に、個別訪問を可能とする人的体制を有していないため対応が難しい等の理由を説明した上で、当該対応を断ること。（なお、個別訪問の代わりに、相手方等の承諾を得て、WEB会議システム等を活用した説明を行うこと等により歩行障害を有する者が不動産取引の機会を得られるよう配慮することが望ましい。）

具体例（不動産管理業）

1 不当な差別的取扱い

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

- 不動産管理業者が、契約の相手方に障害者が含まれることを理由に、管理業務の受託や特定賃貸借契約の締結を拒否する。
- 特定転貸事業者が、自ら入居者募集を行う場合、物件一覧表や物件広告に「障害者不可」などと記載する。
- 特定転貸事業者が、自ら入居者募集を行う場合、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。
- 特定転貸事業者が、自ら入居者募集を行う場合、賃貸物件への入居を希望する障害者に対し、障害があることを理由として、言葉遣いや接客の態度など一律に接遇の質を下げる。
- 特定転貸事業者が、障害があることや車椅子の利用等の社会的障壁を解消するための手段の利用等のみを理由として、客観的に見て正当な理由が無いにもかかわらず、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して敷金や保証金等を通常より多く求める。
- 障害者が介助者を伴って窓口に行った際に、障害者本人の意見を全く確認せず、介助者のみに対応を求める。
- 障害があることのみを理由として、一律に、障害者に対して必要な説明を省略する、または説明を行わない。
- 特定転貸事業者が、自ら入居者募集を行う場合、緊急時に電話による連絡ができないという理由のみをもって入居を断る。
- 障害があることやその特性による事由を理由として、契約の締結等の際に、必要以上の立会者の同席を求める。



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。(権利・利益の保護)

2 合理的配慮

①合理的配慮の提供の事例

- 障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、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、IT機器（タブレット等による図や絵）の活用等、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、障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、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。
- 書類の内容や取引の性質等に照らして特段の問題が無いと認められる場合に、自筆が困難な障害者からの要望を受けて、本人の意思確認を適切に実施した上で、代筆対応する。
- 障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、契約内容等に係る簡易な要約メモを作成したり、必要となる費用の詳細を分かりやすく提示したりする等、契約書等に加えて、相手に合わせた書面等を用いて説明する。
- 障害者や介助者等からの意思の表明に応じて、重要事項説明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。

②合理的配慮の提供義務違反に該当すると考えられる事例

- 不動産管理業者が重要事項の説明等を行うにあたって、知的障害を有する者やその家族等から分かりづらい言葉に対して補足を求める旨の意思の表明があったにもかかわらず、補足をすることなく説明を行った。
- 電話利用が困難な障害者から直接電話する以外の手段（メールや電話リレーサービス等の手話を介した電話又は保護者や支援者・介助者の介助等）により各種手続が行えるよう対応を求められた場合に、自社マニュアル上、当該手続は利用者本人による電話のみで手続可能とすることとされていることを理由として、具体的に対応方法を検討せずに対応を断る。
- 建物内の掲示又は各戸に配布されるお知らせ等について、障害者やその家族・介助者等から文章の読み上げやテキストデータによる提供を求める旨の意思の表明があったにもかかわらず、具体的に対応方法を検討せずに対応を断る。

③合理的配慮の提供義務違反に該当しないと考えられる事例

- 不動産管理業者が、歩行障害を有する者やその家族等に、個別訪問により重要事項説明等を行うことを求められた場合に、個別訪問を可能とする人的体制を有していないため対応が難しい等の理由を説明した上で、当該対応を断ること。（なお、個別訪問の代わりに、相手方等の承諾を得て、WEB会議システム等を活用した説明を行うこと等により歩行障害を有する者が契約等の機会を得られるよう配慮することが望ましい。）

第3回

インターネットで人権侵害の被害者になったとき

1 インターネット上での人権侵害

法務省がインターネット上の人権侵犯事件として令和4年に新規に救済手続きを開始した件数は1,721件であり、前年から15件減少したものの、依然として高い水準にあります。

インターネットは日常生活を支える基幹的なインフラとなっており、私たちもいつインターネット上での人権侵害事件の被害者になってもおかしくはありません。

そこで、今回は、インターネット上での書き込みによって自分が被害者になったときのことについて考えてみます。

インターネット上の人権侵害情報に関する人権侵犯事件（新規開始）

令和4年 1,721件

うちプライバシー侵害 665件

うち識別情報の摘示 414件

うち名誉棄損 346件

※ これら3事案で全体の82.8%を占めています。

『令和4年における「人権侵犯事件」の状況について（概要）』（法務省人権擁護局）より

2 書き込みの削除依頼

インターネットの掲示板等で自分のプライバシーや、差別的書き込みなどの人権侵害を受けた場合には、書き込みを行った人や掲示板の管理者、プロバイダ等に書き込みの削除を依頼することができます。

一旦インターネットに掲載された情報を完全に消し去ることは困難ですが、書き込まれている情報を削除することで、情報の更なる拡散を防ぐことができるかもしれません。

削除を依頼する際には、証拠として、保存した掲示板等の内容を添付してメール等で連絡します。

3 不法行為による損害賠償請求

民法上の不法行為が成立する場合には、加害者に対して損害賠償を請求することができます(民法709条)。

民法第709条（不法行為による損害賠償）

「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。」

4 発信者情報の開示請求

3の不法行為による損害賠償を請求するためには相手方を特定する必要がありますが、インターネット



の書き込みは匿名でなされる場合も多く、損害賠償請求の妨げになっていました。そこで、平成14年5月に施行された「プロバイダ責任制限法（特定電気通信役務提供者の損害賠償責任の制限及び発信者情報の開示に関する法律）」により、一定の要件を満たす場合には、プロバイダ等に対して、加害者の特定に資する情報（発信者情報）の開示が請求できるようになりました。

ただし、発信者情報も人権（表現の自由、通信の秘密、発信者のプライバシー権）として保護されるべき情報ですので、発信者情報が簡単に他人に開示されてしまうようでは困ります。

そこで、プロバイダ責任制限法では、被害者と発信者の人権のバランスに配慮し、①権利侵害が明らかであり、かつ②損害賠償請求権の行使のために必要であるといった開示を受けるべき正当な理由がある、との要件が満たされる場合に限り、法令に基づく開示請求を認めています（同法5条）。また、開示を受けた者の義務として、開示された発信者情報をみだりに用いて、不当に発信者の名誉や生活の平穩を害することを禁止しています（同法7条）。

なお、開示の要件を満たしているにもかかわらず、プロバイダ等が任意に発信者情報を開示しない場合は、プロバイダ等を相手取り、発信者情報の開示を求める訴えを提起することも可能です。

プロバイダ責任制限法第5条第1項（抄）

「特定電気通信による情報の流通によって自己の権利を侵害されたとする者は・・・発信者情報については、第一号及び第二号のいずれにも該当するとき、・・・その開示を請求することができる。

- 一 当該開示の請求に係る侵害情報の流通によって当該開示の請求をする者の権利が侵害されたことが明らかであるとき。
- 二 当該発信者情報が当該開示の請求をする者の損害賠償請求権の行使のために必要である場合その他当該発信者情報の開示を受けるべき正当な理由があるとき。

同法第7条（抄）

「・・・発信者情報の開示を受けた者は、当該発信者情報をみだりに用いて、不当に当該発信者情報に係る発信者の名誉又は生活の平穩を害する行為をしてはならない。」

5 相談

法務省の人権擁護機関では、全国の法務局で人権相談に応じており、インターネット上の人権侵害については、誹謗中傷の書き込みの削除依頼の方法などの助言等を行っています。また、相談者が自分で削除依頼をすることが困難な場合や、相談者が自分で削除依頼したが応じてもらえなかった場合は、法務局において書き込みの違法性を判断した上で、プロバイダ等への削除要請を行ってくれます。

また、名誉棄損（刑法230条）や侮辱罪（同法231条）での処罰を希望する場合（※）や、身の危険を感じるような場合は、最寄りの警察に相談しましょう。

これらの相談の際には、保存した掲示板等の内容を証拠として示し、書き込みによって具体的にどのような被害が生じているかを説明するとよいでしょう。

※ 名誉棄損や侮辱罪は親告罪とされ、被害者の告訴が無ければ刑事裁判の手続きは開始されません（同法232条）

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5年1月1日から令和5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(売買・交換取引の媒介)」の提出を令和6年1月19日(金)までにお願いします。

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した。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、インボイス制度を機に免税事業者からインボイス発行事業者となられた場合に、仕入れに係る消費税額の計算という事務負担や税負担を軽減するために売上金額を集計すれば、納税額が計算できる「2割特例」という特例があります。この特例は、事前の届出なしに、2割特例の適用を受ける旨を申告書に付記することで適用できます。

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。
- ・添付書類の提出が不要です(一部の書類は除きます。)。確定申告書等の印刷・郵送料・税務署への持参が不要です。

e-Tax ホームページアドレス

[\[https://www.e-tax.nta.go.jp\]](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、是非ご利用ください。

6 令和5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6年3月15日(金)、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6年4月1日(月)となっています。

なお、令和5年分申告用の確定申告会場の設置は令和6年2月16日(金)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。

また、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5年分からは、新たに給与所得の源泉徴収票、iDeCo、小規模企業共済掛金等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。

※ 「給与所得の源泉徴収票」は、お勤め先(給与等の支払者)が税務署にe-Taxで給与所得の源泉徴収票を提出していることが必要です(「年間の給与等の支払金額が500万円を超えるもの」などの提出要件があります。)



↑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を済ませることができます。

なお、「口座振替依頼書」は、オンラインで提出することもできます。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、是非ご利用ください。

○令和5年分振替納付日

・申告所得税及び復興特別所得税

令和6年4月23日(火)

・消費税及び地方消費税(個人事業者)

令和6年4月30日(火)

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

国税に関するご質問・ご相談には、次の方法があります。

国税庁ホームページ「チャットボット(ふたば)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。

さらに、国税庁ホームページ「タックスアンサー」では、国税のよくある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。

なお、国税庁ホームページで解決しない場合、電話による国税に関する一般的なご相談について、「国税相談専用ダイヤル(0570-00-5901)」に電話し、相談する税目を選択すると、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。

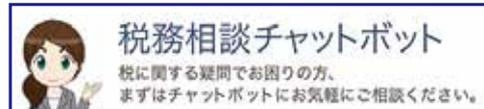
また、税務署窓口でのご相談は、国税に関する一般的な質問・相談を面接により希望される場合や相談内容が複雑で、関係書類等により事実関係の確認が必要であるものについては、事前にお電話でご予約いただいた上で、面接相談を行っています。

面接相談を希望される場合は、所轄の税務署に電話し、音声案内「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おりますので、ご理解とご協力をお願いします。

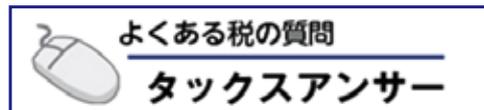
国税に関するご質問・ご相談は国税庁ホームページで解決

① チャットボット(ふたば)に質問する



(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/chatbot/index.htm>)

② タックスアンサーを利用する

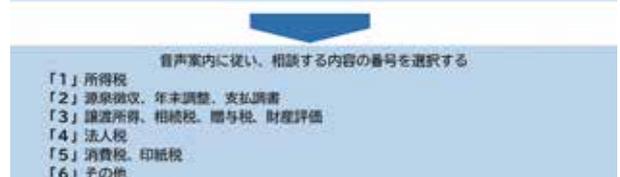


(<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/index2.htm>)

国税庁ホームページで解決しない場合には、「国税相談専用ダイヤル」へ電話

○ 国税相談専用ダイヤルのご案内

0570-00-5901 (国税相談専用ダイヤル) に電話をかける
※令和5年11月1日からご利用できます。



国税局電話相談センター
国税局の職員がお受けします

≪税務署での面接相談は、事前予約が必要です≫

讚岐里山登山のすすめ ～ 白山・嶽山 ～

総務・財務副委員長 瀬尾 直陽

三木町の県道10号線を進むとすぐ北側に白山（しらやま202m）と南側に嶽山（だけやま205m）が見えます。いずれも双子のような小高い山で、20分程度で登れ、頂上からの眺めも良く、地元で愛される山です。健脚者はぜひ両方合わせて登りましょう。白山は讚岐七富士の一つで東讚岐富士あるいは三木富士とも呼ばれ、ふもとに白山神社が鎮座し、パワースポットとしても有名です。神社からの登山道は階段が整備されているので歩きやすく休日は多くの人々がミニ登山を楽しんでいます。また神社や西側斜面には桜の木が多くありこの時期は特にきれ



いです (①)。登り口で階段を登らず、右側の斜道を進み林に入ると木立の中をロープで登る直登コースもあります。山の北側にもロープのある登山道があります。嶽山は三木町総合運動公園の西側、あるいは



① 白山・白山神社



② 白山頂上より（高松方面）

は高松グランドカントリーの東側にある山です (③)。運動公園の手前の分岐を西に曲がり香川用水沿いに進むと登山口への標識が出ています。少し上ると5台ほど駐車できるスペースがあります (④)。嶽山は新さぬき百景に指定されていますが白山ほどは知られてなく、出会う人も少ないのが残念です。上の方には急な岩場があり鎖につかまって登るスリリングなコースです (⑤)。子供たちは喜びそうですが、特に下りは注意が必要です。頂上には大きな天空の鳥居と2つの



③ 嶽山（運動公園より）



④ 嶽山駐車スペース



⑥ 嶽山頂上



⑤ 嶽山登山道
（奥は白山）



⑦ 嶽山天空の鳥居

祠があります (⑥⑦)。祠間の道は狭いので歩かない方が無難です。できれば危険な場所に階段や手すりを増やすなど登りやすくして、より多くの人に登ってほしいです。隣の運動公園にはメタセコイヤが多数植えられ、恐竜のモニュメントがある太古の森があり、合わせて散策するのもお勧めです。

協会の動き

R5年10月1日～R5年11月30日

10月

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

11月

- 2（木）理事会・幹事会
- 6（月）行政機関相談窓口との意見交換会
- 12（日）不動産コンサルティング技能試験
- 15（水）宅地建物取引士法定講習
- 16（木）入会審査委員会
執行役員会
- 30（木）全宅連中国・四国連絡会研修会

| 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 | 62 | 18 | 80 | 6 |
| 高松光洋 | 57 | 11 | 68 | 7 |
| 高松東部 | 68 | 24 | 92 | 6 |
| 高松栗林 | 36 | 9 | 45 | 3 |
| 高松南 | 72 | 23 | 95 | 22 |
| 高南 | 53 | 22 | 75 | 1 |
| 大川 | 22 | 18 | 40 | 2 |
| 坂出 | 46 | 14 | 60 | 5 |
| 丸亀 | 75 | 30 | 105 | 12 |
| 仲多度 | 32 | 20 | 52 | 0 |
| 三観 | 73 | 39 | 112 | 4 |
| 合計 | 663 | 242 | 905 | 78 |

(令和5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。

ウクライナとロシアの紛争が終わらない時に、イスラエルとハマスの衝突による多大な犠牲者を出しました。アメリカの

バイデン大統領の支持率の低下、日本の岸田首相に至っては25%前後の支持率と次の衆議院選挙の結果では誰が首相になるのかといった憶測も飛び交います。

さて、我々不動産業界においては、建築費の高騰、住宅ローン金利の上昇により、分譲地の売買にも影響を及ぼしています。これを踏まえ、全宅連の坂本会長も諸会議で述べられているとおり、全宅連を軸に不動産関連税制の更なる緩和を強く要望して参りたいと存じますので、会員の皆様方の更なるご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

【表紙写真】

次屋 健（語りかける風景）第230号

「新春や 世界見下ろす 竜の歳」

青ノ山に登ると、本島や、さぬき広島など、瀬戸内海に浮かぶ島々が一望できる。

昔から人々は、この海を舞台に東へ西へ、南へ北へと往来を重ねてきた。

そんな思いで眺めると、宇多津の街は、「ミヨシ(船首)」にポールの立つ大きな船が本州に向かって進んでいるようにも見える。

波は高い。世界は激動している。何事にも前向きで立ち向う、高い見識を持ちたいものである。

青ノ山にて

令和5年12月15日発行（第230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5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5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。

超高齢社会の到来は、住宅などの不動産を所有する方々の多くが高齢化していることを意味し、これにより所有者の認知症リスクが格段に上昇しています。売買や賃貸などの取引に支障を及ぼすうえ、生前の相続対策が必要な場合に何もできないというリスクも上昇。空き家の発生を未然に防ぎ、成年後見制度に依存せず、高齢者が所有する不動産の価値を毀損させない「相続ビジネス」に今、注目が集まっています。

不動産業界でも必要となってきた同ビジネスを展開するために、遺言、任意後見制度、民事信託(家族信託)など、具体的な手法について、(公財)不動産流通推進センターの宅建マイスター集中講座の講師として定評のある不動産鑑定士の北澤秀樹氏を招聘し解説頂きます。

日時 令和6年2月27日(火) 13:00~
場所 サンメッセ香川2階サンメッセホール(高松市林町)

演題: 高齢者の不動産取引の基礎知識と具体的な手法解説
~空き家発生の多くは相続から~ ほか

講師: 北澤不動産コンサルティング
不動産鑑定士 北澤 秀樹 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画像受講も併せて行います。

(オンライン受講も録画画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

