

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231号(春号)



イメージキャラクター
たぐくん

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会 発行



令和5年度 第2回宅地建物取引業者研修会(本部研修会)開催

令和6年2月27日(火)サンメッセ香川2階サンメッセホールにて第2回宅地建物取引業者研修会(本部研修会)が開催された。

今回も、第1回同様、「対面形式」ZOOMウェビナー利用による「オンラインライブ形式」、YouTubeによる「録画動画形式」の3方式での受講となった。



加内会長あいさつ



吉田業務運営委員長あいさつ

なお、研修内容は以下のとおり。

研修内容

演題 「宅地建物取引業と人権 ～誰もが安心して笑顔で暮らせる社会をめざして～」

講師 香川県総務部人権・同和政策課
参事 雨霧 壽男 氏

演題 「災害時における民間賃貸住宅の活用について」

講師 香川県土木部住宅課
副課長 貞廣 康弘 氏

演題 「住宅セーフティネットについて」

講師 香川県土木部住宅課
主任 永田 恭平 氏

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～」

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

最後に登壇した北澤不動産鑑定士は、空き家問題の解決の糸口となる高齢者の不動産取引の基礎知識と具体的な手法について、事例を交え、わかりやすく解説頂いた。

参加者数

対面形式：99名

オンラインライブ形式：124名

録画動画形式：集計中



香川県総務部人権同和政策課参事 雨霧 壽男 氏



香川県土木部住宅課副課長 貞廣 康弘 氏



香川県土木部住宅課主任 永田 恭平 氏



不動産鑑定士 北澤 秀樹 氏





新規開業者・従事者研修会開催

令和5年12月7日(木)午後1時よりレクザムホール小ホール棟4階「大会議室」にて、新規開業者・従事者研修会が開催された。

この研修会は、1年以内に入会された正・準会員の方々が対象の研修会で年1回開催している。

研修会では、初めに香川県土木部住宅課の貞廣康弘副課長が「宅地建物取引業者の社会的責務について」と題し、宅建業者が業務を遂行する上で重要な使命と役割を中心に説明頂いた。

次に、「宅地建物取引業の実務上の注意点」と題し、(公財)不動産流通推進センター 教育事業部 並木英司氏が講演された。

並木氏は、独自に作成されたテキストをもとに、宅建業者が特に気を付けるべき重要事項説明のポイント等を中心に解説を頂いた。

各演題とも、重要かつ関心のある内容で、新たに開業ならびに従事された方は熱心に聴講していた。



香川県土木部住宅課 副課長
貞廣 康弘 氏



(公財)不動産流通推進センター
教育事業部 並木 英司 氏



吉田業務運営委員長あいさつ



令和5年度 第2回新規開業予定者支援セミナー開催

令和5年12月6日(水)午後1時30分より香川県不動産会館3階大会議室において、令和5年度第2回新規開業予定者支援セミナーが開催された。

セミナー課目

1. 「不動産業界の現状と今後の展望」
不動産鑑定士 松岡 良幸 氏
2. 創業資金等融資のご案内
日本政策金融公庫高松支店
上席課長代理 山崎 太地 氏
3. 現役不動産業者の体験談
高松光洋地区 アーブルホーム(株)
松岡 努 氏
4. 宅地建物取引業開業までの流れ
事務局長 飯沼 直



冒頭あいさつする岡総務・財務委員長

終了後は、個別相談会が開かれた。



令和5年度 第3回保証協会幹事会議事録抜粋

令和6年1月30日(火)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年度全宅保証香川本部第3回幹事会が開催された。

幹事総数 38名 出席幹事数 36名

監査総数 4名 出席監査数 4名

瀬尾幹事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。

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

議 題

○ 保証協会

【報告事項】

(1) 全宅保証等中央報告

【承認事項】

(1) 令和6年度事業計画及び予算(案)

○ 宅建協会

【報告事項】

(1) 専門委員会報告

(2) 一般社団法人香川宅建会費改定に関する報告

(3) 能登半島震災に伴う対応について

以上、全議案とも承認可決した。



税務連絡協議会開催

令和5年12月14日(木)午後3時、香川県不動産会館にて、高松税務署の担当官と協会役員による税務連絡協議会が開催された。

高松税務署からは、高松税務署 資産課税第一部門 総括上席国税調査官 宮城久美氏が出席、当協会からは加内会長はじめ、副会長、専務理事、常務理事が出席し、インボイス、e-Tax、キャッシュレス納付の説明や、不動産の取引明細提出に關しての周知の協力依頼があった。





関係諸官庁年始訪問

令和6年1月4日(木)、加内雅彦会長は、新年の挨拶に関係先の諸官庁を訪問した

香川県土木部住宅課では、安松課長ならびに貞廣副課長と面談し、引き続き協会事業への理解と協力を求めた。



貞廣副課長 安松課長 加内会長

令和6年度 宅地建物取引士資格試験の 申込期間が変更となります

令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおり郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する予定です。

令和6年度に受験をお考えの方は、申込期間をお間違えのないようご注意ください。

申込方法	郵送申込み	インターネット申込み
(予定) 令和6年度	7月1日(月)～ <u>16日(火)</u>	7月1日(月)～ <u>31日(水)</u>
(参考) 令和5年度	7月3日(月)～ 31日(月)	7月3日(月)～ 19日(水)

ハトマークロゴリニューアルについて

全宅連では、令和6年1月1日より、ハトマークのロゴをリニューアル致しました。

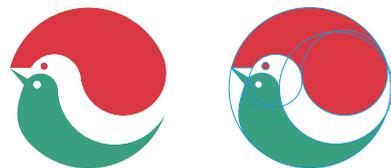


○リニューアルの目的

ハトマークのロゴは、「ハトマークグループ（全宅連、全宅保証、47の都道府県宅建協会、会員店）」としての価値観や信条、目的などの信念を明確に打ち立て、そのブランドイメージを効率的に浸透させることを目的に、この度リニューアルしました。統制のとれたロゴであることで、それ自身が「ハトマークグループ」の認知を拡大させることができます。さらに、定められたルール（マニュアル）に則り、長く継続的に使用していくことで「ハトマークグループ」としてのブランドのさらなる確立を目指してまいります。

【ロゴマークについて】

正円にハトマークを整えることでマークの視認性を高め、バランスを整えることでより印象に残るロゴマークとして、安定感・安全・美しさ・優しさ・広がり・繋がりを表現することを目的にリニューアルしました。



【タグラインについて】

ハトマークに込められた想いや、ハトマークグループの想いを表現し広くそれを伝える役割として設定しました。

※新しいハトマークロゴは、全宅連ホームページ「ハトサポ」からダウンロードが可能です。
※今後、香川県宅建協会でも、印刷物等随時変更を進める予定です。



重要事項説明書水害ハザードマップに関する 各市町図面作成状況等について

重要事項説明書に説明が義務付けされている「水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地」の項目に関し、各市町防災ご担当課のご協力を賜り、水害ハザードマップの図面作成状況を作成致しましたのでご案内致します。

各市町の作成状況については、都度変更されておりますので、最新の図面等をご利用頂き、ご説明をお願い致します。

水害ハザードマップ作成状況（令和6年1月31日現在）

市町名	担当課名	電話番号	洪水	雨水出水(内水)	高潮
高松市	危機管理課	087-839-2184	◎	△	△
丸亀市	危機管理課	0877-25-4006	◎	△	×（※）
坂出市	危機管理課	0877-44-5023	◎	×	◎
善通寺市	自治防災課	0877-63-6338	◎	×	—
観音寺市	危機管理課	0875-23-3940	◎	△	◎
さぬき市	危機管理課	087-894-1115	◎	×（※）	◎
東かがわ市	危機管理課	0879-26-1235	◎	×	◎
三豊市	危機管理課	0875-73-3119	◎	×	◎
土庄町	総務課	0879-62-7000	×	—	×
小豆島町	総務課	0879-82-7001	×	×	×（※）
三木町	総務課	087-891-3301	◎	×	—
直島町	総務課	087-892-2222	—	×	△（※）
宇多津町	危機管理課	0877-49-8027	◎	◎	◎
綾川町	総務課	087-876-1906	◎	—	—
琴平町	企画防災課	0877-75-6711	◎	×	—
多度津町	総務課	0877-33-1110	◎	×	×（※）
まんのう町	総務課	0877-73-0100	◎	×	—

◎：H27年改正後水防法に基づき作成

○：H27年改正前水防法に基づき作成

△：水防法に基づくものではないが作成している

×：作成していない

—：作成対象外

※：現在作成中

重要事項説明書中の水害ハザードマップの有無の記載

「◎」「○」→「有」 「△」「×」「—」→「無」

1 重要事項説明書への記載について

上記表で「◎」「○」の項目については水害ハザードマップ「有」となり、「△」「×」「—」の項目については水害ハザードマップ「無」となります。

※水害ハザードマップの作成状況は変更することがありますので、最新の作成状況については各市町のホームページ等でご確認ください。



2 「ハザードマップポータルサイト」の利用について

国土交通省において、ハザードマップポータルサイト (<https://disaportal.gsi.go.jp/>) を作成しています。本サイトを利用することで、各市町が作成したハザードマップ等を確認することができます。香川県内の各市町のハザードマップを確認する際は、以下の事項を参考にしてください。

【確認方法】

- ①ハザードマップポータルサイト内「わがまちハザードマップ」下の「まちを選ぶ」で、都道府県と市区町村を選択し、検索します。
- ②確認したいハザードマップがインターネットで公開されている場合は、「公開URLを開く」をクリックすると、各市町のページに移ります。各市町のページに移った後は、それぞれ以下を参考にしてください。

高松市

(洪水)

「高松市防災マップ」のページに移ります。ページ下部に「洪水・内水（雨水出水）・高潮・土砂災害・ため池各ハザードマップ」というタイトルがあり、そのすぐ下の「高松市洪水ハザードマップ」をクリックします。「高松市洪水ハザードマップ（L2）」をクリックします。香東川・本津川編と新川・春日川編に分かれて、洪水ハザードマップが表示されます。

(内水)

「高松市防災マップ」のページに移ります。ページ下部に「内水・土砂災害・ため池」というタイトルがあり、その下の「内水（雨水出水）ハザードマップ（平成16年台風第23号浸水実績）」より確認できます。

(高潮)

「高松市防災マップ」のページに移ります。ページ下部に「高潮」というタイトルがあり、その下の「高潮ハザードマップ」より確認できます。

丸亀市

(洪水)

「丸亀市防災マップ（想定最大規模／洪水・土砂災害、津波・ため池）」のページに移ります。1から8の地域別ならびに島しょ部3地域のファイルから確認できます。

(内水)

「丸亀市洪水ハザードマップ（計画規模／浸水被害実績）」のページに移ります。北部と南部に分かれて表示されます。内水の浸水災害実績（平成16年台風23号浸水区域）がマップに記載されています。

(高潮)

なし

坂出市

(洪水・内水)

「洪水ハザードマップ」（令和2年10月作成）のページに移ります。「坂出市洪水ハザードマップ地図面（令和2年10月作成）」より確認できます。内水の浸水災害実績（平成16年台風23号により浸水等の被害のあった箇所）も洪水ハザードマップに記載されています。

(高潮)

「高潮ハザードマップ」のページに移ります。「坂出高潮ハザードマップ」（陸部）ならびに（島しょ部）より確認できます。

善通寺市

(洪水)

「善通寺市防災ポータル」のページに移ります。善通寺市防災関連情報の「4-2、ハザードマップ」から善通寺市総合防災ハザードマップについて（令和5年4月）のページに移ります。善通寺市総合防災ハザードマップはこちらというタイトル下の「洪水ハザードマップ（金倉川・土器川）」「洪水ハザードマップ（弘田川）」から確認できます。

(内水)

なし

観音寺市

(洪水・高潮)

「観音寺市総合防災マップ（2023年度版）」に移ります。「洪水ハザードマップ」ならびに「高潮・土砂



重要事項説明書水害ハザードマップに関する各市町図面作成状況等について

災害ハザードマップ」より、それぞれの河川・地区別で確認できます。

(内水)

なし

さぬき市

(洪水)

「さぬき市洪水ハザードマップ」のページに移ります。「洪水ハザードマップ (PDF形式)」の地図面より確認できます。

※R5.11月指定の志度、弁天川、大橋川、玉浦川についてはマップ未作成 (香川県HPで確認)

(高潮)

「さぬき市高潮ハザードマップ」のページに移ります。「高潮ハザードマップ (PDF形式)」より確認できます。

(内水)

なし ※現在、下水道課で作成中

R5 津田地区完成予定 (年度末) R6 志度、長尾地区完成予定 (年度末)

「さぬきWebマップ」(公開型GIS)の運用開始

R6.4.1~Googleマップに浸水区域や、土砂災害警戒区域を表示させるサイトを運用予定

東かがわ市

(洪水)

「湊川洪水浸水想定区域図等」のページに移ります。「湊川洪水浸水想定区域図 (想定最大規模)」で確認できます。 ※未作成河川あり

(高潮)

「高潮ハザードマップ」のページに移ります。「高潮ハザードマップ (PDFファイル)」で確認できます。

(内水)

なし

三豊市

(洪水)

「三豊市洪水ハザードマップ (令和3年3月作成)」に移ります。「高瀬川洪水ハザードマップ (下流) (上流)」、「財田川ハザードマップ (下流) (上流)」から確認できます。

(高潮)

「三豊市高潮ハザードマップが完成しました (令和5年3月作成)」に移ります。「三豊市高潮ハザードマップ (日本語版)」を開き、各地区別の地図面から確認できます。

(内水)

なし

三木町

(洪水)

「三木町ハザードマップ」のページに移ります。「三木町洪水ハザードマップ 令和4年2月発行」の「洪水ハザードマップ浸水想定区域図 (想定最大規模L2) 新川・吉田川・鴨部川」(北部) (南部) もしくは (A1版地図) から確認できます。

(内水)

なし

直島町

(高潮)

「ハザードマップ【日本語版】」のページに移ります。「ハザードマップ」より水害ハザードマップを確認できます。 ※改正水防法に基づくものを現在作成中

宇多津町

(洪水)

「防災・ハザードマップ」のページに移ります。ページ下部の「添付ファイルのダウンロード」内の「大東川洪水 (想定最大規模)・土砂災害ハザードマップ」「土器川洪水 (想定最大規模)・土砂災害ハザードマップ」より水害ハザードマップを確認できます。



(高潮)

「防災・ハザードマップ」のページに移ります。ページ下部の「添付ファイルのダウンロード」内の「高潮（想定最大規模）ハザードマップ」より水害ハザードマップを確認できます。

(内水)

「防災・ハザードマップ」のページに移ります。ページ下部の「添付ファイルのダウンロード」内の「内水（想定最大規模）ハザードマップ」より水害ハザードマップを確認できます。

綾川町

(洪水)

「洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4年度版）」のページに移ります。「洪水・土砂災害ハザードマップ（町内6地区地図面）」で地区ごとの水害ハザードマップを確認できます。

(内水)

なし

琴平町

(洪水)

「琴平町総合ハザードマップ」のページに移ります。「添付ファイル」内の「琴平町洪水ハザードマップ（地図面）」より水害ハザードマップを確認できます。

(内水)

なし

多度津町

(洪水)

「防災のしおり（総合ハザードマップ）」のページに移ります。「ハザードマップ（風水害編）（令和3年2月更新）」から水害ハザードマップを確認できます。 ※R5年度中に最新版を作成予定

(内水)

なし

(高潮)

なし ※R5年度中に作成予定

まんのう町

(洪水)

「まんのう町総合防災ハザードマップ」のページに移ります。地区ごとの水害ハザードマップを確認できます。

(内水)

なし

※今後、ハザードマップポータルサイトや各市町ホームページの仕様の変更等により、上記の内容が変更される場合がありますので、ご注意ください。

重要事項説明書記載例（高松市の例）

水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称： 高松市洪水ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無（照会先： ） 雨水出水（内水） <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" type="checkbox"/> 無（照会先： 高松市危機管理課 ） 高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" type="checkbox"/> 無（照会先： 高松市危機管理課 ）
水害ハザードマップにおける宅地の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地の所在地については別添のとおりです。なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 高松市では現時点で「雨水出水」「高潮」のハザードマップは作成されておりませんが、別添のとおり浸水災害実績を公表しています。

※ハザードマップに関し、水防法に基づくものではないが作成している場合（過去の浸水災害実績を区域として表示）は、その図面を添付して説明をお願い致します。



重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律に基づく区域の指定について

令和4年9月に施行された「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」について、今般同法に基づく注視区域及び特別注視区域の指定に関する告示が公布され、令和6年1月15日をもって施行され、香川県内でも善通寺市の一部ならびに三豊市の一部が注視区域もしくは特別注視区域に指定されました。

○注視区域・特別注視区域の指定

重要施設（防衛関係施設等）の周囲おおむね1,000メートルの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地等（土地及び建物）が機能阻害行為（重要施設や国境離島等の機能を阻害する行為）の用に供されることを特に防止する必要があるものを、注視区域として指定することとしています。

また、重要施設や国境離島等の機能が特に重要、又はその機能を阻害することが容易で、他の重要施設や国境離島等によるその機能の代替が困難である場合は、注視区域を特別注視区域として指定することとしています。

○注視区域

注視区域・特別注視区域内の土地等を利用して機能阻害行為が行われることを防止するため、それらの土地等の利用状況を調査することとしています。

○特別注視区域

特別注視区域内にある土地等に関する所有権等の移転又は設定をする契約を締結する場合には、契約の当事者に、届出を求めることとしています。

※届出が必要な場合

届出を行う必要があるのは、特別注視区域内にある200平方メートル以上の土地や床面積が200平方メートル以上の建物に関する所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を締結する場合です。届出が必要な契約としては、例えば、売買・贈与・交換等があります。

一方、相続については、所有権が移転することになってもこのような契約によらないため、届出を行う必要はありません。

また、土地や建物の賃貸借契約を締結する場合も、届出を行う必要はありません。

○重要事項説明書への記載例

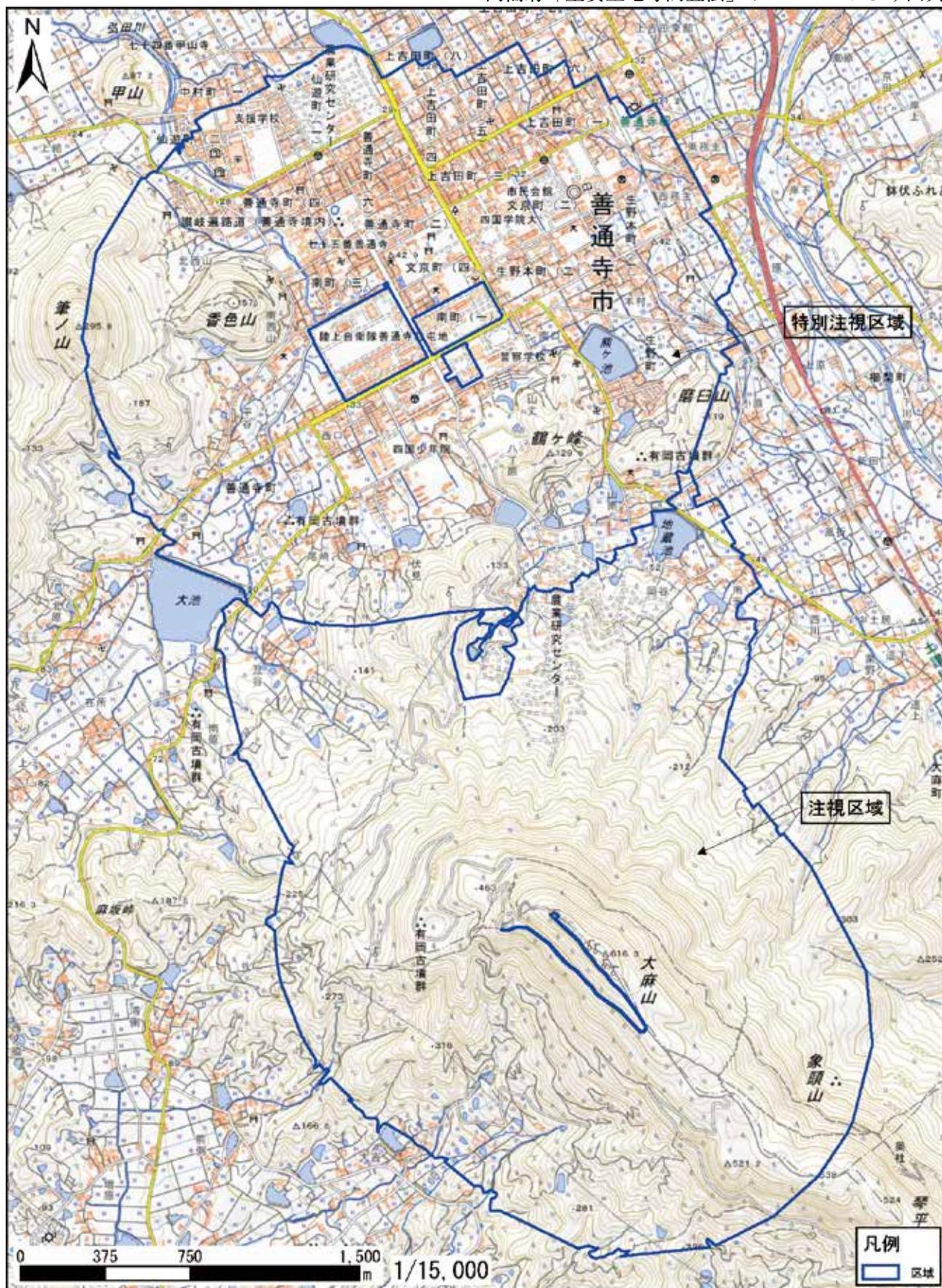
都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 重要土地等調査法	
制限の内容	本物件は重要土地等調査法第12条の規定による特別注視区域に所在し、かつ土地面積が届出対象面積（200㎡以上）に該当するため、売買契約等、所有権又はその取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を締結する場合には、同法第13条第1項により内閣総理大臣に対して、当事者の氏名、国籍、土地等所在及び面積、所有権の種別及び内容、利用目的等の事項について事前に届出を行う事が必要です。



区域図

内閣府「重要土地等調査法」ホームページより出典



この地図は、地理院地図に区域情報を追記して作成しています。国土地理院発行2万5千分1地形図相当の誤差を有しております。また、地図上に記載した区域を示す線は、データ作成上の誤差が含まれます。本図は、令和5年8月時点のものです。



令和6年度 税制改正大綱のポイント

1 住宅ローン控除の借入限度額及び床面積要件の緩和特例の維持

◆借入限度額◆

新築住宅・買取再販住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置について、令和6年1月1日から同年12月31日までの入居に限り、以下のいずれかに該当する場合、下記の措置が講じられます。

- 子育て世帯:19歳未満の子を有する世帯 又は
- 若者夫婦世帯:夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

◆床面積要件◆

床面積要件の40㎡緩和特例は、令和6年12月31日以前に建築確認を受けた家屋について延長されます。

控除率：0.7%		(入居年)	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販 ※1	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯: 5,000万円【今回改正内容】	4,500万円※4
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯: 4,500万円【今回改正内容】	3,500万円※4
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯: 4,000万円【今回改正内容】	3,000万円※4
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)※2	
	既存住宅 ※3	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024(R6)年以降の入居の場合、10年)				
	既存住宅	10年				
	所得要件	2,000万円				
	床面積要件	50㎡(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】※4(所得要件：1,000万円))				

※1 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の対象となる買取再販物件のみが該当します。

(参考 国土交通省HP)https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html

※2 住宅ローン減税の税務署への申請時、確認済証の写しを提出し、2023(令和5)年12月末までに建築確認を受けた住宅であることを証する必要があります。2024(令和6)年6月末までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

※3 既存住宅は昭和57年以降に建築した住宅(新耐震基準に適合)。左記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要。

※4 与党税制改正大綱では、令和7年度税制改正にて令和6年と同様の方向性で検討するとされております。

2 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長

▶令和9年3月31日まで3年間延長

所有権の保存登記 0.4% ➔ 0.15%

抵当権の設定登記 0.4% ➔ 0.1%

所有権の移転登記 2% ➔ 0.3%



3 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置及び 条例減額制度の延長

▶ 令和9年3月31日まで3年間延長

土地に係る固定資産税について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限が3年間(令和9年3月31日まで)延長されます。

4 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

▶ 令和8年3月31日まで2年間延長

- 戸建て：3年間 税額1/2減額
- マンション：5年間 税額1/2減額

5 不動産取得税に係る各特例措置の延長

❶ 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置

▶ 令和8年3月31日まで2年間延長

❷ 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置(本則:4% → 3%)

▶ 令和9年3月31日まで3年間延長

❸ 宅地等の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

▶ 令和9年3月31日まで3年間延長

6 直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の非課税措置(贈与税)

▶ 令和8年12月31日まで3年間延長

以下の見直しが講じられた上、令和8年12月31日まで3年間延長されます。

贈与税非課税限度額	質の高い住宅	一般住宅
	1,000万円	500万円

床面積要件 50㎡以上
※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

質の高い住宅の要件 以下のいずれかに該当すること。

新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上



7 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(登録免許税)

▶ 令和9年3月31日まで3年間延長

宅地建物取引業者により一定の質の向上のための改修工事が行われた既存住宅を取得した場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置(所有権移転登記:一般住宅0.3%→0.1%)が3年間(令和9年3月31日まで)延長されます。

8 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

▶ 令和7年12月31日まで2年間延長

【譲渡損が生じた場合】

- 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅の住替え(買換え)にあたって譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高があるときは、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)できる制度

- 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残るときは、住宅ローン残高から譲渡資産の売却額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)できる制度

【譲渡益が生じた場合】

- 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

住宅の住替え(買換え)にあたって、譲渡資産に係る譲渡益に対する課税について、買換資産を将来譲渡するときまで課税を繰り延べ(※)する制度

※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

9 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置の拡充・延長

- ① 現行の措置を2年間(令和6年1月1日～令和7年12月31日)延長する。
- ② 子育て世帯等^{※1}が子育てに対応した住宅へのリフォーム^{※2}を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等^{※3}を所得税から控除する。(適用期限:令和6年12月31日)^{※5}

対象工事	対象工事限度額	最大控除額(対象工事)	
耐震	250万円	25万円	
バリアフリー	200万円	20万円	
省エネ	250万円(350万円) ^{※4}	25万円(35万円) ^{※4}	
三世帯同居	250万円	25万円	
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円) ^{※4}	50万円(60万円) ^{※4}
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円) ^{※4}	25万円(35万円) ^{※4}
子育て[拡充]	250万円	25万円	

※1 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

※2 ①住宅内における子供の事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)

※3 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

※4 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※5 与党税制改正大綱では、令和7年度税制改正にて令和6年と同様の方向性で検討するとされております。

- 合計所得金額要件を2,000万円以下(現行:3,000万円以下)の場合に引き下げ



10 その他の特例措置の期限延長

不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

- 不動産の譲渡に係る印紙税の特例措置
▶ **令和9年3月31日まで3年間延長**
- 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度(贈与税、相続税)
▶ **令和8年12月31日まで3年間延長**
- 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置
▶ **令和8年3月31日まで2年間延長**
- 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置(登録免許税)
▶ **令和9年3月31日まで3年間延長**
- 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置(不動産取得税、固定資産税)
▶ **令和8年3月31日まで2年間延長**
- 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置(登録免許税、不動産取得税)
▶ **令和8年3月31日まで2年間延長**

その他

● 空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の延長・拡充(※令和5年度改正)

空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家(除去後の敷地を含む。)の有効活用を促進するため、空き家の売却に係る特例措置が、以下の通り延長・拡充されました。

特例措置制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋^(※1)を相続した相続人は、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度

(※1)昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前^(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの

(※2)被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

改正内容

- ① 現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長
- ② 従前は売主が譲渡の時までに耐震改修(既に耐震性がある場合は不要)又は除却を行った場合のみが対象とされていたが、令和6年1月1日以降の譲渡については、買主が譲渡の時からその翌年2月15日までに耐震改修又は除却を行った場合も対象
- ③ 相続人の数が3人以上である場合における特別控除額を2,000万円とする。
- ④ その他所要の措置



第4回

インターネットと同和問題

1 同和問題の特殊性

インターネットに他人のプライバシーに関する情報を書き込んだ場合であっても、表現の自由として許容される場合もあることから、直ちに人権侵害のおそれがあるとまでは言い切れません。

ともに基本的人権である「表現の自由」と「プライバシー権」のバランスの問題となり、公開された情報の公益性や公開の必要性とプライバシー権の保護法益とを比較衡量した結果、情報の公益性等が勝ると判断されれば、人権侵害は成立しないことになります。

書き込まれた情報が特定の地域が同和地区である、又はあったと指摘するものである場合は、信条、性別、人種、民族、社会的身分、障害、疾病、性的指向などに関する識別情報を摘示する書き込みと異なり、その特殊性を考慮する必要があります。

法務省人権擁護局では、インターネット上の同和地区を摘示する書き込みについて、次のように示しています。

部落差別は、その他の属性に基づく差別とは異なり、差別を行うこと自体を目的として政策的・人為的に創出したものであって、本来的にあるべからざる属性に基づく差別である。また、このような不当な差別の対象とされた人々が集住させられた地域であるかつての同和地区は、差別の対象を画定するための地域概念とされてきたものである。

このような地域概念と密接に結びついていた部落差別は、個人の尊厳や法の下での平等を基本的価値とする現行法秩序とおおよそ相容れないものである。それにもかかわらず、このような身分差別が廃止され、100年以上が経過した現在もなお、その地域の居住者、出身者等について否定的な評価をするという誤った認識が国民の一部に残っている。

このような現実を前提とした場合、特定の者を同和地区の居住者、出身者等として識別すること自体が、プライバシー、名誉、不当に差別されない法的利益等を侵害するものと評価することができ、また、特定の者に対する識別ではなくとも、特定の地域が同和地区である、又はあったと指摘する行為も、このような人権侵害のおそれが高い、すなわち違法性のあるものであるといえることができる。

このように、特定の地域が同和地区である、又はあったと指摘する情報を公にすることは、その行為が助長誘発目的に基づくものであるか否かにかかわらず、また、当該地域がかつての同和地区であったか否かにかかわらず、人権擁護上許容し得ない・・・」

(平成30年12月27日付け法務省人権擁護局調査救済課長依命通知「インターネット上の同和地区に関する識別情報の摘示事案の立件及び処理について」より)

特定の個人が同和地区に居住しているとか出身者であると書き込むことが人権侵害にあたることは当然のこととして、特定の個人に関する情報でなくとも、「〇〇地区は同和地区である(あった)」と書き込むことについても、目的の如何を問わず、それ自体が人権侵害のおそれが高いものとして許されないということです。



2 土地差別調査事件

全ての宅建業者が他山の石としなければならない事件が平成19年に発覚した土地差別調査事件です。

大規模な土地取引では事前に物件の立地条件に関する土地調査が行われています。もちろん投資を行うに当たっての市場調査を行うのはビジネスとして当然のことですので、土地調査を行うこと自体には問題はありません。

問題となった土地差別調査事件は、マンションなどの建設予定地の立地条件を調査する複数の調査会社が、土地調査の中で、物件と同和地区との関係を調査し、依頼主に報告していたというものです。土地購入について同和地区を敬遠したり、避けたいとする忌避意識があることが明らかになり、大きな社会問題となりました。

3 宅建業者の責務

残念ながら、インターネット上では同和地区の地名を書き込む差別事案が発生しています。

平成19年の土地差別調査事件では、依頼主であるディベロッパーや広告会社が調査会社に依頼した調査でしたが、インターネットでは、誰もが簡単に掲示板などに同和地区の問い合わせを書き込むことが可能で、これに対して真偽の定かでない回答が寄せられます。

先にも述べたように、ある地区が同和地区であるかどうかを問い合わせること自体が差別につながるものです。目的の如何や、真偽は問題ではありません。

宅建業者には消費者保護の観点から、契約の勧誘等に際して故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為が禁止（宅地建物取引業法第47条第1項）されていますが、顧客等から、同和地区に関する問い合わせがあった際には、回答しなくても47条には抵触しないとする国の解釈がでています。

インターネットで真偽の定かでない同和地区に関する情報に触れた顧客から、取引物件の所在地やその周辺が同和地区であるかどうか調査依頼や問い合わせがあっても、そのような依頼や問い合わせには決して応じず、人権尊重の観点に立った営業活動に努める必要があります。

衆議院国土交通委員会（H22.5.18）の国土交通大臣答弁より

「・・・取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなければ宅建業法47条に抵触するかどうかの問い合わせがあるかどうかということも聞いております。これは答えを言いますと、抵触しないわけでは。そんなことは答えなくてもいいというのが宅建業法の47条であります・・・」

宅地建物取引業法第47条第1項（業務に関する禁止事項）

宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ～ハ（略）

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの」

我が事としてとらえよう能登半島地震

総務・財務委員長 岡 知徳

今年も新年早々に能登半島を中心に最大震度7の大規模な地震が発生しました。今回の地震で犠牲となられた方々に謹んでお悔やみを申し上げますとともに、被災された皆様に心よりお見舞い申し上げ、被災地の日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

今回の地震では津波、液状化、斜面崩壊などの土砂災害、輪島市の大規模火災とあらゆる災害が同時に発生し、改めて地震の恐ろしさを再認識されたのではないかと思います。

また、被害を大きくした要因の一つとして、住宅の耐震化が遅れ旧耐震の建物が多くあったということも示されております。能登半島での旧耐震の住宅比率は全国の市町村でも上位とのことでした。

耐震化の遅れについては過疎化、高齢化が進んでいることが大きな要因の一つとして挙げられていますが、過疎化、高齢化は各地方共通の問題であり、今後地震が発生した場合に人的被害を軽減するために旧耐震住宅、特に高齢世帯に対して事前に建物一部の補強を含めた耐震化が急がれると考えます。

わが国では、地震以外にも毎年のようにどこかで台風、豪雨、豪雪、土砂崩れなどによる大規模な災害が発生しており、日本中で絶対安全な場所はないと言われております。そして、南海トラフを震源とする巨大地震については30年以内に70～80%の確率で発生すると言われており、最大規模の地震では32万人以上が犠牲となり、経済被害が約220兆円と想像しがたい試算もあります。

また、災害が少ない香川県ですが、香川県公表の南海トラフ地震の被害想定は建物被害が全壊焼失35,000棟、死者数6,200人、直接経済被害3.4兆円としており香川県でも大規模な被害が想定されております。

重要事項説明時に各種ハザードマップの説明を行います。お客様の中にはハザードマップを見たことがない方や、見たことがあっても詳しく見ていないという方もいらっしゃいます。

今後も必ず発生するであろう大規模災害時の被害を少しでも抑えるために、被災時の備えの見直しを周知することはもとより、ハザードマップなど県市町が発信している防災情報をより多くの方に周知していくことが喫緊の課題ではないかと考えます。

今回の地震発生後、石川県宅建協会は石川県と締結している賃貸型応急住宅の供与制度の運用を開始しており、会員より応急住宅として供与可能な物件を被災者に対して情報提供、相談対応、受入れを優先的に行っているとのことでした。

香川県宅建協会も香川県の大規模災害時における民間賃貸住宅借上制度に協力して賛同される不動産関係事業者が登録していますが、災害時を想定し迅速な対応ができるような対策を取る必要があるのではないかと思います。



協会の動き

R5年12月1日～R6年2月29日

12月

- 6 (水) 新規開業予定者支援セミナー
- 21 (木) 税務連絡協議会
入会審査委員会・執行役員会
- 16 (金) 新規開業者研修会

1月

- 10 (水) 宅地建物取引士法定講習
- 18 (木) 入会審査委員会・執行役員会
- 23 (火) 相談・苦情処理委員会
- 30 (火) 保証協会幹事会

2月

- 15 (木) 入会審査委員会・執行役員会
- 27 (火) 本部研修会

地区数	会員数			正会員 合計	準会員 (支店等)
	法人	個人	合計		
高松西	68	14	82	10	
高松北	60	18	78	6	
高松光洋	58	11	69	7	
高松東部	68	24	92	5	
高松栗林	36	8	44	3	
高松南	73	24	97	22	
高南	53	22	75	1	
大川	21	17	38	2	
坂出	46	14	60	5	
丸亀	74	29	103	12	
仲多度	32	20	52	0	
三観	76	38	114	5	
合計	665	239	904	78	

(令和6年2月29日現在)



会長のコラム



こんにちは。会長の加内でございます。

好調な企業決算を受け、日経平均株価が34年ぶりの高値に上昇致しました。

土地の価格も昨年全国で80数か所、バブル期を超える価格まで上昇しました。

残念ながら、香川県ではマンション用地の入札でピンポイントで上昇したところもありますが、全体的には、まだまだ横ばい状態が続いています。

今年は辰年、香川の土地の価格も上昇してもらい、取引量も増えてもらいたいものです。

【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第231号

「菜の花の 香り漂う 土手の道」

子どものころ、親父やお袋が山の田んぼから取ってきた油菜を搾っていたのを覚えている。終戦前後の暮らしが大変だった時代である。

母屋から少し離れた海沿いの我が家は、幸い、空襲で焼けることはなかったが、市街地の空は照明弾で赤々と照らし出されていた。サイレンが鳴るたびに防空壕に逃げ込み、子どもながらに怖い思いをしたものだった。

今も戦争の続く地域では、どれだけ子どもたちも犠牲になっていることか。黄色い菜の花を見て安堵できるような、希望のもてる世界であってほしい。

旧・飯山町にて

令和6年3月15日発行 (第231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6年度宅地建物取引士法定講習のご案内

令和6年度の宅地建物取引士法定講習のスケジュールが決まりましたのお知らせ致します。

なお、令和4年度より、オンラインによるWEB法定講習を実施致しておりますので、併せてご活用賜りますようご案内申し上げます。(詳しい内容は協会ホームページをご覧ください)

WEB講習のご案内

受講料	16,500円《受講料12,000円・証交付手数料4,500円(香川県収入証紙代)》(非課税) *別途テキスト郵送料必要
申込方法	① 現在保有する宅建士証有効期間の6～3ヶ月前まで受講可能。 ※受講開始日の3カ月前まで(受付から受講開始日までは最長2カ月程度要する場合がございます) ※毎月最終週金曜日もしくは第1週金曜日受付締切り 下記サイトから必要項目を入力、クレジットカード・コンビニ決済で受講料決済 (新規、変更を伴う更新等は窓口受付) https://www.takken-kagawa.jp/legal-seminar/ ② 受講申込確認票・顔写真を協会へ郵送 ③ 受講案内メール着信、テキスト・受講案内 ④ 受講開始(概ね4週間のうちに受講) ⑤ 宅建士証引換票・旧宅建士証と引き換え交付(返信用切手別途必要)

座学講習のご案内 (講習映像の上映による講演)

	講習指定日・会場	受講対象者(新規及び有効期限)	申込受付期間
第1回	令和6年5月14日(火) サンメッセ香川	令和6年5月14日～ 令和6年11月13日までの方	令和6年3月25日(月)～ 令和6年4月5日(金)
第2回	令和6年7月9日(火) サンメッセ香川	令和6年7月9日～ 令和7年1月8日までの方	令和6年5月27日(月)～ 令和6年6月7日(金) <u>5月29日(水)は除く</u>
第3回	令和6年9月11日(水) サンメッセ香川	令和6年9月11日～ 令和7年3月10日までの方	令和6年7月22日(月)～ 令和6年8月2日(金)
第4回	令和6年11月12日(火) サンメッセ香川	令和6年11月12日～ 令和7年5月11日までの方	令和6年9月30日(月)～ 令和6年10月11日(金)
第5回	令和7年1月15日(水) サンメッセ香川	令和7年1月15日～ 令和7年7月14日までの方	令和6年11月25日(月)～ 令和6年12月6日(金)
第6回	令和7年3月11日(火) サンメッセ香川	令和7年3月11日～ 令和7年9月10日までの方	令和7年1月27日(月)～ 令和7年2月7日(金)

【会場】サンメッセ香川(高松市林町2217-1) 受付期間は、土日・祝日、5月29日は除く

【講習時間】9:00～9:25受付 9:25～16:50講習(12:00～12:45昼食)

受付場所	(公社)香川県宅地建物取引業協会(郵送も可)
必要書類	① 交付申請書(楷書で見やすく記入してください) ② 受講票(受講番号を記入しお返しします) ③ 顔写真(必ずカラー写真)3枚(縦3cm 横2.4cm)
費用	16,500円《受講料12,000円・証交付手数料4,500円(香川県収入証紙代)》(非課税)

詳しい内容は協会ホームページをご覧ください。(更新対象者には個別にご案内を郵送しております)

問い合わせ先:(公社)香川県宅地建物取引業協会 TEL:087-823-2300

