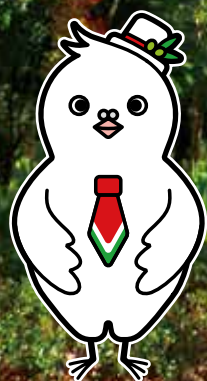




公益社団法人香川県宅地建物取引業協会会報誌

宅建かわわ

第233号(秋号)



イメージキャラクター
たぐほくん

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会 発行



2024香川県不動産フェア開催 9月7日 サポート高松シンボルタワー



9月7日(土)、2024香川県不動産フェアがサポート高松シンボルタワー「かがわ国際会議場」ならびに「展示場」にて開催された。

今年の開会式はかがわ国際会議場にて開催され、吉田会長のあいさつの後、多数の来賓を代表して、大山智香川県副知事ならびに谷久浩一香川県議会副議長にご祝辞を賜った。

開会式終了後、同会場で引き続き園児絵画展表彰式が執り行われ、特別賞に選ばれた27名の園児に各後援団体・企業関係者から賞状と記念品が贈呈された。



大山智香川県副知事祝辞



谷久浩一香川県議会副議長祝辞



吉田孝一会長あいさつ



臨席頂いた来賓の方々



香川県知事賞を受賞する
太田百華幼稚園 河合 正二郎さん



金銀銅賞の表彰式



香川県議会議長賞を受賞する
青山幼稚園 須崎 浩桐さん



不動産無料相談コーナー 人権啓発パネルコーナー

今年も会場内には、当協会相談苦情処理委員会による無料相談コーナーが設けられ、休日を利用して各種の相談に訪れていた。



7月22日に行われた幼稚園児絵画展審査会

また、今年で29回目となった園児「未来の家」絵画展では38園1,064作品が会場内に展示され、多くの家族連れで賑わった。



香川県議会議長賞を受賞する
善通寺市立西部幼稚園 香川 昶秀さん



イベントコーナー



多くの来場者で賑わう会場内



令和6年度 第1回宅地建物取引業者研修会（本部研修会）開催

令和6年8月29日(木)丸亀市綾歌総合文化会館 アイレックスにて令和6年度第1回宅地建物取引業者研修会（本部研修会）が開催された。

今回も来場での「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形式を導入し、講演を行った。

今年の研修会は、迷走した台風10号の影響で、開催自体危ぶまれたが、一部交通機関の乱れもあったものの、オンライン方式の導入も功を奏し、無事開催することができた。

残念ながら対面でのご講演頂く予定だった不動産適正取引推進機構主任研究員の葉山隆氏はリモートでの登壇となったが、通信技術の発達と、講師の資料を交えたわかりやすい解説で、臨場感のある講演となった。



吉田会長あいさつ



有馬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 「最新の宅地建物取引業法及び気をつけたい！不動産トラブルの解説」

講師 (一財)不動産適正取引推進機構
主任研究員 葉山 隆 氏



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



急遽リモートでご講演をお願いした
(一財)不動産適正取引推進機構主任研究員 葉山 隆 氏



参加者数

対面形式：79名

オンラインライブ形式：140名

録画動画形式：82名

計301名



令和6年度 第1回新規開業予定者支援セミナー開催

令和6年7月25日(木)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6年度第1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
融資第二課長 明光 千秋 氏
3. 現役不動産業者の体験談
高松栗林地区
株式会社and 松村 和也 氏
4. 宅地建物取引業開業までの流れ
事務局長 飯沼 直



冒頭あいさつする樋口総務・財務委員長

終了後は、個別相談会が開かれた。

相談・苦情処理委員会 不動産無料相談所 相談員研修会開催

令和6年7月8日(月)午後1時30分より香川県不動産会館3階会議室にて、相談・苦情処理委員会による不動産無料相談所相談員研修会が開催された。

研修会では、今年度よりあらたに相談員として就任された方を含め、2年間担当される相談員を対象に岡相談・苦情処理委員長を講師として、相談対応の流れや苦情処理方法等について説明がなされた。

相談案件は年々、複雑化かつ深刻化しており、不動産無料相談所の役割はますます重要になってきている。

高松市空き家相談員 研修会開催

令和6年9月20日(金)・24日(火)・25日(水)の3日間、高松市役所会議室にて高松市空き家相談員研修会が開催された。

高松市空き家相談員制度は、平成29年に締結された「高松市空き家の利活用等に関する相談業務等協定」に基づき創設されたもので、相談員に就任いただくには2年に1回、研修を受講していただく必要がある。

当日は、継続ならびに新たに就任予定の会員各位が研修を受講された。

会員業務支援サイト全宅連「ハトサポ」への登録のお願い

「ハトサポ」ってナニ？

無料!!

～ハトサポでは契約書式以外にも便利な業務支援ツールをご用意～

「ハトサポ」は、ハトマーク会員だけが利用できる会員業務支援サイトです。
多くの会員の皆さまにご利用いただいております**契約書式**はもちろん、
電子契約システム「**ハトサポサイン**」、**「特約・容認事項文例集」**、「**Web研修**」、
重説・契約書の解説書のご提供など、
充実のラインナップで会員の皆さまの業務を全面的にサポートします。



\\ すぐに役立つ // 主な業務支援のメニュー

ハトサポ Web書式作成システム

クラウド型の契約書式作成システム。自動連動や呼出機能など便利機能満載!



電子契約システム ハトサポサイン

安い!簡単!安心!契約書類の脱ハンコ・ペーパーレス化で不動産取引の電子化をサポート!



ワード・エクセル契約書式

ダウンロードして使用する契約書式。重説・契約書などの各種契約書式をご用意



特約・容認事項文例集

実務に役立つ文例を多数掲載!重説や契約書作成時の?を解消



Web研修・eラーニング

宅建業に従事される方の知識向上、取引における紛争防止のため業務上参考となる研修用動画を配信

不動産取引に関するご相談

弁護士法律相談、契約書式の書き方相談、税理士相談で業務をサポート

法令改正情報

最新の法令改正等をいち早く掲載過去の改正情報も検索可能

出版物のご案内

重説・契約書の書き方解説書や税金解説書など業務支援ツールを多数ご用意

提携サービス

業務に役立つサービスや商品を多数ご紹介

この他にも、
・広報誌リアルパートナーバックナンバー閲覧
・価格査定マニュアル(会員価格で頒布)
・各種調査研究結果の閲覧 など
会員限定コンテンツが充実

ハトサポへの登録がお済みでない方へ

- ※ハトサポへの初期登録は「ハトサポログイン」で検索!
「ハトサポ利用登録フォーム」から必要事項を入力下さい。
- ※令和6年3月末時点でハトサポ未加入の会員業者各位には、個別に登録方法をご郵送にて案内致しております。
- ※令和7年度からは不動産情報流通システム「ハトサポBB」も利用可能となる予定です。
- ※初期登録が不明な場合は、香川県宅建協会事務局Tel087-823-2300までお問合せ下さい。

不動産キャリアパーソン受講のご案内

『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる『実務』知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。通信教育で学習後は修了試験を受験していただきますが、試験に合格した方は、全宅連へ資格登録申請をされますと、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として『不動産キャリアパーソン』資格が全宅連から付与されます。

受講対象	宅建業従業者、経営者、宅地建物取引士、消費者問わずどなたでも受講いただけます。
受講料	8,800円 (税込) ※一旦納入された受講料は返金できませんのでご了承ください。 ※上記の金額には、通信教育費用、修了試験受験料（1回分）、資格登録料が含まれます。 ※一般社団法人香川宅建の登録従業者の方は別途助成制度がございます。 詳しくは事務局までお問い合わせ下さい。☎087-823-2500
受講の有効期間	修了試験の修了を含め、お申込み日から12か月（再受験含む。期間延長不可。）
学習教材	テキスト学習とインターネットの講義動画による通信教育

全国賃貸不動産管理業協会 入会のご案内



全宅連が母体となって設立した一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会（通称「全宅管理」）は、原状回復や家賃滞納問題、空室率の増加など不動産賃貸業界を取り巻く環境が厳しさを増す中、管理を媒介の延長・付随業務にとどまらない完全に「独立した業務」として確立することを目指しています。

事業のご案内 —— 会員の方々限定で各種のサポート事業を行っています。

- 協会HP・会報誌・ファックス・メールマガジンにて賃貸管理関連トピックス等の情報提供を定期的を実施しています。
- 250種類以上の様々なオリジナル賃貸不動産管理関係書式が、協会HPの会員専用ページから入手できます。
- 賃貸管理業務に必要なノウハウが網羅された「**賃貸不動産管理業務マニュアル**」などの実務に役立つ各種出版物を発行し、無料配布または会員価格で提供しています。
- 毎週実施中の顧問弁護士による**電話法律相談**で法的・実務的なアドバイスが得られます。
- 現場での経験を踏まえた対応策など実務者講師等による会員研修会を実施しています。
- 管理者の過失による損害賠償請求に備えた「**賃貸管理業賠償責任保険**」に自動的に加入となります。
- 水洩れ事故など入居者からの緊急連絡等を管理者に代わり対応する「**夜間・休日サポート**」を会員価格で利用できます。
- オーナーに対する月次管理報告書等や事業収支提案書作成のためのパソコンソフトを会員価格で提供しています。
- 入居申込者の信用力を照会できる入居者と信システムや家賃保証システムが利用できます。 など

入会金・年会費 入会金 20,000円 年会費 24,000円（月額2,000円×12ヶ月分）

ご入会の手続き

- ① 下記ホームページまたは香川県宅建協会（087-823-2300）宛にご連絡いただければ入会申込書をお送り致します。その申込書に必要事項を記入いただき、全宅管理宛に郵送またはファックス（FAX:03-5821-7330）にてご送付ください。
- ② 入会申込書の到着が全宅管理にて確認できましたら、全宅管理より入会金・年会費のお振込み等その後のお手続きについてご連絡いたします。

一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会 〒101-0032 東京都千代田区若本町2-6-3 全宅連会館
 TEL : 03-3865-7031 FAX : 03-5821-7330 HP : <https://chinkan.jp/> e-mail : zentakukanri@bz01.plala.or.jp

全宅管理  で検索



第2回

人権を尊重した対応例

お客様や大家からの依頼だから仕方がないと考え、同和地区であるかどうかを教えたり、外国人や障害者等であることだけを理由に入居を断ったりすれば、宅建業者自らが差別を助長することになってしまいます。

以下の事例を参考に、皆さんには、人権を尊重した対応をお願いします。

事例1

同和地区に所在する土地の購入を検討しているお客様から、「この物件は同和地区にあるのか？」と聞かれた。

誤った対応

お客様の質問に対して、知っていることは全て答えなければならないと思い、「同和地区にあります。」と答えた。

事例2

入居申込を検討しているお客様から、「この物件は同和地区にあるのか？」と聞かれたが、その物件は同和地区に所在するものではなかった。

誤った対応

同和地区であると答えることは問題だが、同和地区でない場合は問題が無いと思い、「同和地区ではありません。」と答えた。

【考え方】 同和地区であるかどうかを調査したり、教えたりすること自体が、差別を助長する行為となります。特定の地域が同和地区かとの問い合わせに対し、同和地区であると答えることはもちろん、同和地区ではないと答えることも差別を助長する行為であり、人権上問題があることに注意しましょう。

対応例

同和地区であるかどうかを調査したり、教えたりすることは、差別につながり、人権上の問題がありますので、同和地区に関する問い合わせには、お答えできません。

宅地建物取引業法で、宅建業者には、重要な事実の告知義務（47条）がありますが、同和地区かどうかの問い合わせにお答えしないことは、法律に違反しないとの考えが国からも示されています。

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条に抵触するかと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、抵触しないわけです。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……」



事例3

大家から、以前に外国人とトラブルがあったので「外国人の入居申し込みは全て断って欲しい。」と申し入れされた。

誤った対応

- ①大家からの申し入れには従わなければならないと思い、募集広告に『外国人お断り』と記載した。
- ②外国人から入居申し込みがあったが、大家からの申し入れがあったので、外国人というだけで入居申し込みを断った。

【考え方】 賃貸住宅の募集に当たって、申込者が外国人、障害者、高齢者、同性のカップルなどといった、契約の履行と直接関係のない事柄を理由として入居を断る行為は、差別につながります。

入居差別については、損害賠償請求訴訟になることもあり、訴訟では、大家だけでなく、仲介した宅建業者も大家と共謀して入居拒否したとして、被告とされることがあります。

このような入居差別を解消するためには、宅建業者自らが正しい知識を持つだけでなく、もし大家が誤った考え方を持っている場合には、大家に誤りを改めてもらえるように努めましょう。

対応例

入居申込者が外国人だからといった理由だけで入居を断ることは差別に当たります。

過去に個別のトラブルがあったからといって、誤った予断や偏見を持つてはいけません。もし、あなたが逆の立場で、国籍を理由に入居を断られたとしたら、どんな気持ちになるでしょうか。

お互いに理解しあうよう努めることが大切です。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が大家に行った実態調査によると、外国人入居者に対する拒否感がある理由として「生活ルールに対する不安（ごみ出しの不備、生活騒音等）」が最も多く挙げられています。

このようなトラブルは日本人でも発生しますが、外国人の場合は、文化や生活習慣の違いから発生することが拒否感に繋がっているようです。

文化や生活習慣の違いによるトラブルを回避するためには、事前に日本の共同住宅における生活ルール等を丁寧に説明しておくことが大切です。

上記法人では、国土交通省と連携し、「大家さん、不動産事業者のための外国人の受け入れガイド」などを作成し、ホームページで公開していますので、参考にして下さい。

宅地建物取引業者の責務

宅地建物取引業は、憲法で保障された基本的人権である「居住・移転の自由」に関わるとともに、宅地建物の公正な取引を通じて、国民の住生活の向上に寄与する重要な業務です。

宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問い合わせへの回答は決して行わず、依頼者に差別的行為を行わないよう理解を求めるなど人権を尊重した対応を行うことが宅建業者の責務と言えます。

ハトマークの役割と宅地建物取引士の役割……

総務・財務委員長 樋口 範明

ハトマークの2羽の鳩は、会員とユーザーの信頼関係と繁栄を意味しています。赤は太陽、緑は大地、白は取引の公正を表しています。ハトマークという組織の中で、われわれは、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、その実践を通して国民の信託に応えることを誓っています。そして、不動産業界の特徴として、業界発展のための業者間の相互信頼に基づく親密な協力を重要視していることがあげられます。

また、業者間のみに関わらず、不動産業は様々な専門家とも協力を必要とします。主な専門家とその業務内容の概略をあげると、「司法書士」登記や信託に関する業務・筆界特定手続書類の作成・成年後見業務・相続関連業務等々、「土地家屋調査士」不動産に関する登記に必要な調査測量・不動産に関する様々な手続きの代理等々、「行政書士」官公庁に提出する書類の作成や提出の代行・遺言書などの権利義務・事実証明に関する書類の作成等々、「弁護士」法律全般に関する業務等々、「会計士・税理士」税務に関する業務等々です。我々は不動産取引を通じて、顧客の必要な専門家と適宜協力することも重要です。

不動産という業務内容の種類は多岐にわたり、各種の不動産取引を各々の日常業務としており、会員は法律で、甘えの許されない専門家としての責任を負わされています。その為の日々の研鑽の一助として、様々な資格があります。「不動産キャリアパーソン」全宅連が認定付与する任意資格で、主に宅地建物取引業従事者の能力向上を図ることを目的としています。宅建士の資格がなくても受験できます。「賃貸不動産経営管理士」賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律において、賃貸住宅管理業務を行う上で設置が義務付けられている業務管理者の要件とされた国家資格です。「不動産コンサルティングマスター」公益社団法人不動産流通推進センターに登録されており、不動産コンサルティング業務を行うスペシャリストとして認定された資格です。受験するには、宅建士・一級建築士・不動産鑑定士のいずれかの資格が必要です。「宅建マイスター」公益法人不動産推進センターが上級宅建士として、能力を証明した資格です。受験するには、一定以上の宅建士としての実務経験か、それに充当する一定以上の要件を満たす必要があります。宅建マイスターの認定には、5年毎の更新が必要です。資格者はセンター主管のクラブに加入することで、最新の相談事例の学習や勉強会の参加など継続的な専門知識のブラッシュアップが可能です。

会員それぞれの業務の方向性に沿った自己研鑽が要求される業界であることは確かであり、会員の成長が『みんなを笑顔にするために、地域に寄り添い、生活サポートのパートナーになることを目指す』というハトマークグループ・ビジョンを実現していくのだと思います。



協会の動き

R6年6月1日～R6年9月30日

6月

- 5日(水) 相談苦情処理正副委員長所長会
- 10日(月) 業務運営正副委員長会
- 11日(火) 全宅連四国地区連絡懇話会・
四国地区不動産公正取引協議会定期総会
- 18日(火) 西日本不動産流通機構定時総会
- 20日(木) 入会審査会 執行役員会
- 24日(月) 総務・財務正副委員長会

7月

- 4日(木) 不動産流通・
公共事業用地関係対策正副委員長会
- 8日(月) 相談苦情処理委員会
- 9日(火) 宅地建物取引士法定講習
- 18日(木) 入会審査会 執行役員会
- 22日(月) 不動産フェア園児絵画展審査会
- 25日(木) 新規開業予定者支援セミナー

8月

- 21日(水) 入会審査会 執行役員会
- 29日(木) 本部研修会

9月

- 7日(土) 香川県不動産フェア
- 11日(水) 宅地建物取引士法定講習
- 19日(木) 入会審査会 執行役員会

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	16	84	10	
高松北	60	18	78	6	
高松光洋	57	11	68	7	
高松東部	72	23	95	5	
高松栗林	36	8	44	2	
高松南	73	24	97	22	
高南	55	22	77	1	
大川	21	17	38	2	
坂出	48	13	61	5	
丸亀	73	27	100	11	
仲多度	34	20	54	0	
三観	77	38	115	5	
合計	674	237	911	76	

(令和6年9月30日現在)

【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第233号
「往く秋を楓飾れる並木路」

楓(かえで)も日増しに色を深め、やがて来る冬の準備を怠らない。

春は桜、秋は紅葉。自分はどちらかと言えば紅葉が好きだ。この時期になるとじっとしておれず、県内はもちろん、遠く県外へもカメラを持って走ったものだ。だが小生も今年九十歳、それも次第に難しくなってきた。

木々は冬の寒さに耐えて春に芽を出し、根を張り、葉をつけ、真夏の太陽に自らを鍛える。その結晶として炎の紅葉となり、葉が落ちる瞬間まで自身を赤々と燃やす。

自分もそのように人生の締めくくりを迎えたいものだ。

坂出番の州公園にて

会長のコラム



会長の吉田でございます。
少子高齢化やこれに起因する空き家問題は、避けて通れない状況にきております。

これを受け、全宅連等の働きかけも功を奏し、令和6年7月に媒介報酬の上限額が改正され、物件価格が800万円以下の宅地または建物について上限30万円の1.1倍まで報酬が受領できるようになりました。

都市圏と地方圏の地価の格差が広がりつつある現在、空き家問題の解消や低廉な物件の流通促進に弾みとなることを期待しております。

令和6年10月15日発行 (第233号)

発行人 公益社団法人香川県宅地建物取引業協会
会長 吉田 孝一

編集人 総務・財務委員会
委員長 樋口 範明
副委員長 大西 一正

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

業法遵守調査月間に係る宅建業者訪問調査について

10月は宅建業法遵守のための巡回調査月間です。協会では、県担当課が立入調査を行った時点でよく調査される箇所「取引台帳の備え付け」「従業者台帳の備え付け」「各種掲示物の掲示」等について会員各位の整備徹底を図る意味も含めて地区役員による下記項目につき巡回調査を行っております。

つきましては、ご多忙の折とは存じますが、地区役員が巡回致しました際には何卒ご協力方お願い致します。なお、調査項目は下記のとおりです。

今回調査対象とならなかった会員各位に関しても、掲示物等に関しては遵守いただきますようお願い致します。

調査項目	掲示・保管根拠	不備な場合には
業者標識の掲示	法50条1項	事務局にて8,400円で制作
報酬額表の掲示	法46条4項*1	事務局にて200円で販売
保証協会会員証の掲示	保証協会規定	事務局にて3,000円で貸与
倫理綱領の掲示	協会指導	事務局にて200円で販売
業者免許証の掲示	協会指導	県(国)にて再交付手続
取引士証の携帯	法22条の4項	県にて再交付手続
従業者証明書の携帯	法48条1項他	事務局にて再交付手続き 一般社団法人香川宅建の正・準会員無料、登録従業者は3,000円で再発行
取引台帳の備え付け	法49条 (5年間保存)*2	事務局にて売買・賃貸各20円で販売 一般社団法人香川宅建ホームページからダウンロードも可
従業者台帳の備え付け	法48条3項 (10年間保存)	事務局にて無償配布 全宅連ホームページからダウンロードも可
媒介契約の締結	法34条2	事務局にて媒介契約書60円で販売 一般社団法人香川宅建ホームページからダウンロードも可
個人情報取扱に関する告知書の掲示	協会指導 個人情報保護法*3	事務局にて100円で販売 全宅連ホームページからダウンロードも可
犯罪収益移転防止法に伴う確認記録	犯罪収益移転防止法 (7年間保存)	事務局でも無償配布 不動産流通推進センターのサイト内の犯罪収益移転防止法等連絡協議会からダウンロード

- *1 報酬額表については、令和6年7月1日付で改正されております。
古い報酬額表を掲示されている方は、新しいものに差替えをお願い致します。(新しい報酬額表は7月上旬 全会員に送付しております)
- *2 取引台帳保存期間：自ら売主で新築の場合は保存期間10年
- *3 新しい公表用書面、明示用書面を令和6年4月に香川宅建会員専用ホームページに公開しています。(4月中旬全会員に送付しております)

