

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235号(春号)



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



令和6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7年2月6日(木)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、「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「録画配信形式」の3方式での受講となった。



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 「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 新崎 志穂 氏

演題 「宅地造成及び特定盛土等規制法の施行や規制内容について」

講師 香川県 土木部 建築指導課
課長補佐 塚田 一郎 氏

演題 「相続対策に必要な建築知識」

講師 株式会社ユニ総合計画 代表
一級建築士 秋山 英樹 氏

最後に登壇した秋山一級建築士からは、土地や建物の有効活用という切り口から相続や空き家対策についての具体的な事例を交え、わかりやすく解説頂いた。

参加者数

対面形式：89名

オンラインライブ形式：128名

録画配信形式：55名 計272名



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主任 新崎 志穂 氏



香川県土木部建築指導課 課長補佐 塚田 一郎 氏



一級建築士 秋山 英樹 氏





令和6年度 第5回保証協会幹事会議事録抜粋

令和7年1月28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6年度全宅保証香川本部第5回幹事会が開催された。

幹事総数 38名 出席幹事数 33名

監査総数 4名 出席監査数 4名

大西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。

吉田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

I 報告事項

(1) 全宅保証等中央報告

II 決議事項

(1) 令和7年度事業計画及び予算(案)について

○ 宅建議会

I 報告事項

- (1) 専門委員会報告
 - (2) 公益法人認定法一部改正について
 - (3) 高松市並びに東かがわ市企業立地マッチング促進事業への協力について
 - (4) 宅地建物取引業者標識の改正に伴う対応について
 - (5) 一般社団法人香川宅建HPログインID・パスワードの変更について
 - (6) 空き家バンクサイトの県住宅課への移管について
- 以上、全議案とも承認可決した。



関係諸官庁年始訪問

令和7年1月6日(月)、吉田孝一会長は、新年の挨拶に関係先の諸官庁を訪問した。

訪問した各所では、協会事業への更なる協力と理解を求めた。



松原県議会議長・吉田会長



鈴木県土木部長・吉田会長



川池県議・植條県議・吉田会長・大山県議



住宅課 有塚主事・三宅主事・貞廣副課長・吉田会長・安松課長



『盛土規制法』運用開始のお知らせ（香川県建築指導課）

- 令和5年5月に、「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）」が施行され、香川県（高松市を含む）では、令和7年10月1日に県内全域を規制区域に指定し、盛土規制法の運用を開始する予定です。
- 特定の盛土等を新たに行う時には、その工事を行う前に許可又は届出が必要となりますので、ご注意ください。なお、盛土規制法は、建築基準法関係規定となっているため、必要な許可を受けず不法に造成された敷地での建築確認はできません。

1 規制区域

香川県及び高松市では、盛土規制法に基づく基礎調査の結果、全域を「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」のいずれかの区域に指定する予定です。規制区域案は次頁又は、県及び高松市のホームページ等でご確認ください。

香川県URL：<https://www.pref.kagawa.lg.jp/kenchiku/morido/sszdmb200612110612.html>

高松市URL：<https://www.city.takamatsu.kagawa.jp/jigyosha/toshikeikaku/kyoka/moridokisei.html>

2 許可又は届出の対象となる盛土等の規模

規制区域内で下記の工事を行う場合は、工事着手前に許可等を受ける必要があります。

区域	行為	許可				
宅地造成等工事規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが 1m 超 の崖を生ずるもの	②切土で高さが 2m 超 の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、 高さが 2m 超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m 超 となるもの(①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の 面積が 500㎡ 超 となるもの(①～④を除く)
	土石の堆積	⑥最大時に堆積する高さが 2m 超 かつ面積が 300㎡ 超 となるもの		⑦最大時に堆積する面積が 500㎡ 超 となるもの		

区域	行為	届出	許可			
特定盛土等規制区域	土地の形質の変更 (盛土・切土)	①盛土で高さが 1m 超 2m 超 の崖を生ずるもの	②切土で高さが 2m 超 5m 超 の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、 高さが 2m 超 5m 超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m 超 5m 超 となるもの(①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡ 超 3,000㎡ 超 となるもの(①～④を除く)
	土石の堆積	⑥最大時に堆積する高さが 2m 超 5m 超 かつ面積が 300㎡ 超 1,500㎡ 超 となるもの		⑦最大時に堆積する面積が 500㎡ 超 3,000㎡ 超 となるもの		

※「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものをいう

- 規制区域の指定以前に工事に着手し、運用開始日以降も引き続き盛土等を行う場合には、運用開始日から**21日以内**に盛土等に関する届出が必要となります。（許可申請を行う必要はありません。）



3 許可が不要な事業など

- 開発許可（都市計画法第29条）を受けた事業⇒盛土規制法では、みなし許可としての扱い
- 工事の施工に付随して行われる土石の堆積又は工事に使用若しくは発生した土石の堆積
- 道路、河川などの公共施設用地で行う事業
- 採石法、砂利採取法、土地改良法などに基づく事業で、法令等により安全性が担保されており、災害の発生する恐れがない事業
- 農地等において行われる通常の営農行為

4 許可申請から工事完了までの流れ

申請前

- 県との事前相談
- 土地の所有者、権利者等全員の同意
- 周辺住民への事前周知

許可申請

- 許可申請書の提出先は、盛土等を行う所在地の市町の窓口
- 許可基準への適合
 - ・土地の所有者、権利者等全員の同意
 - ・災害防止のための技術基準への適合
 - ・工事主が必要な資力信用を有すること
 - ・工事施行者が必要な能力を有すること
- ◆許可後、県又は高松市が工事主の氏名・土地の所在地等を公表（ホームページ等）

工事中

- 現場での法定標識の掲出
- 中間検査（工事完了後に確認困難となる特定工程がある場合に限る）
- ◆県又は高松市は、検査合格後、合格証を交付 ⇒○特定工程以降の工事が施行可能
- 定期報告（一定規模を超える工事で、工期が3ヶ月を超える場合に限り、3ヶ月ごとに報告）

工事完了

- 完了検査（技術基準への適合を検査）
- ◆県又は高松市は、検査合格後、検査済を交付

土地所有者は、盛土等が行われた土地を常時安全な状態に維持することが義務付けられています。

5 規制区域図(案)

■宅地造成等工事規制区域

市街地や集落、その周辺の人家などに危害を及ぼしうるエリア

■特定盛土等規制区域

市街地や集落からは離れているものの、地形などの条件から盛土等が行われれば、その周辺の人家などに危害を及ぼしうるエリア



6 お問い合わせ先

香川県土木部 建築指導課 盛土規制グループ
〒760-8570 香川県高松市番町四丁目1-10
電話：087-832-3614
F A X：087-806-0239
E-mail kenchiku@pref.kagawa.lg.jp

【高松市内で盛土等を行う場合はこちら】

高松市都市整備局 建築指導課 盛土規制係
〒760-8571 高松市番町一丁目8-15
電話：087-839-2488
F A X：087-839-2452
E-mail kenchikushidou@city.takamatsu.lg.jp



県内の「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」規制区域指定に伴う重要事項説明について ～令和7年10月1日に県内全域を規制区域に指定～

前頁に記載のとおり、令和5年5月に、「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）」が施行され香川県（高松市を含む）では、令和7年10月1日に県内全域を規制区域に指定し、盛土規制法の運用を開始する予定です。

これに伴い、指定後の取引について重要事項説明書にて説明が必要になって参りますので、ご注意ください。

重要事項説明書（売買・土地貸借用）

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"/>	住宅地区改良法	<input type="checkbox"/>	公有地拡大推進法	<input type="checkbox"/>	農地法	<input checked="" type="checkbox"/>	宅地造成及び特定盛土等規制法
制限の内容		*記載例は以下をご参考下さい					

制限の内容 説明例

宅地造成等工事規制区域内の場合（5ページ ピンク色のエリア）

本物件は、宅地造成及び特定盛土等規制法に定める宅地造成等工事規制区域内にあるため宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積を行う場合には、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

なお、宅地造成、特定盛土等又は土石の堆積とは、次の行為を指します。

1 宅地造成、特定盛土等

- a. 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1 mを超える崖を生じることとなるもの。
- b. 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2 mを超える崖を生じることとなるもの。
- c. 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2 mを超える崖を生じることとなるときにおける当該盛土及び切土（a. 又はb. に該当する盛土又は切土を除く。）
- d. a又はcに該当しない盛土であって、高さが2 mを超えるもの
- e. a～dのいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超えるもの

2 土石の堆積

- a. 高さが2 mを超え、かつ、面積が300㎡を超える土石の堆積
- b. aに該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が500㎡を超えるもの



特定盛土等規制区域内の場合（5ページ 緑色のエリア）

本物件は、宅地造成及び特定盛土等規制法に定める特定盛土等規制区域内にあるため特定盛土等又は土石の堆積を行う場合には、工事に着手する日の30日前までに都道府県知事等に届け出なければなりません。さらに下記（2）に該当する一定規模以上の工事については都道府県知事等の許可を受けなければなりません。（許可の対象となるものは、（1）の届出は不要です。）

（1）特定盛土等及び土石の堆積

特定盛土等又は土石の堆積とは、次の行為を指します。

①特定盛土等

- a. 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが1 mを超える崖を生じることとなるもの。
- b. 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが2 mを超える崖を生じることとなるもの。
- c. 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが2 mを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（a. 又はb. に該当する盛土又は切土を除く。）
- d. a 又はc に該当しない盛土であって、高さが2 mを超えるもの
- e. a～d のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超えるもの

②土石の堆積

- a. 高さが2 mを超え、かつ、面積が300㎡を超える土石の堆積
- b. a に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が500㎡を超えるもの

（2）特定盛土等または土石の堆積で許可が必要な場合

①特定盛土等で許可が必要な場合

- a. 盛土であって、当該盛土をした土地の部分に高さが2 mを超える崖を生じることとなるもの。
- b. 切土であって、当該切土をした土地の部分に高さが5 mを超える崖を生じることとなるもの。
- c. 盛土と切土とを同時にする場合において、当該盛土及び切土をした土地の部分に高さが5 mを超える崖を生ずることとなるときにおける当該盛土及び切土（a. 又はb. に該当する盛土又は切土を除く。）
- d. a 又はc に該当しない盛土であって、高さが5 mを超えるもの
- e. a～d のいずれにも該当しない盛土又は切土であって、当該盛土又は切土をする土地の面積が3,000㎡を超えるもの

②土石の堆積で許可が必要な場合

- a. 高さが5 mを超え、かつ、面積が1,500㎡を超える土石の堆積
- b. a に該当しない土石の堆積であって、当該土石の堆積を行う土地の面積が3,000㎡を超えるもの

なお、重要事項説明書にございます「当該宅地が造成宅地防災区域内か否か」についての説明項目に関しては、現時点では香川県内に「造成宅地防災区域」の指定はございません。

当該宅地が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成及び 特定盛土等規制法	造成宅地防災区域 <input checked="" type="checkbox"/> 外・ <input type="checkbox"/> 内→説明
--------------------	---



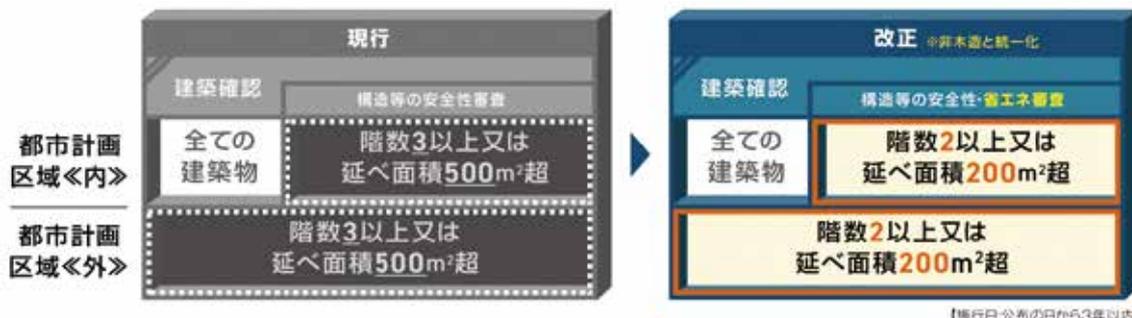
改正建築基準法が令和7年4月から全面施行されます —建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し—

建築基準法改正に伴い、建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直しが行われ、令和7年4月1日より全面施行されます。

建築基準法では、原則すべての建築物を対象に、工事着手前の建築確認や、工事完了後の完了検査など必要な手続きを設けています。

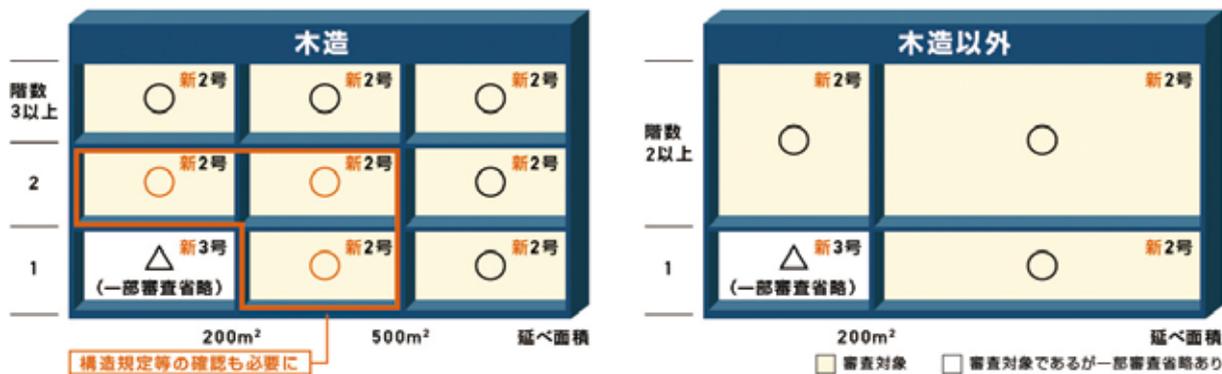
今般、すべての建築物に義務付けられる省エネ基準への適合や、省エネ化に伴い重量化する建築物に対応する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して整備・取得できる環境を整備するため、木造建築物の建築確認検査や審査省略制度の対象を見直し、非木造と同様の規模とすることになりました。

< 木造建築物に係る審査・検査の対象 >



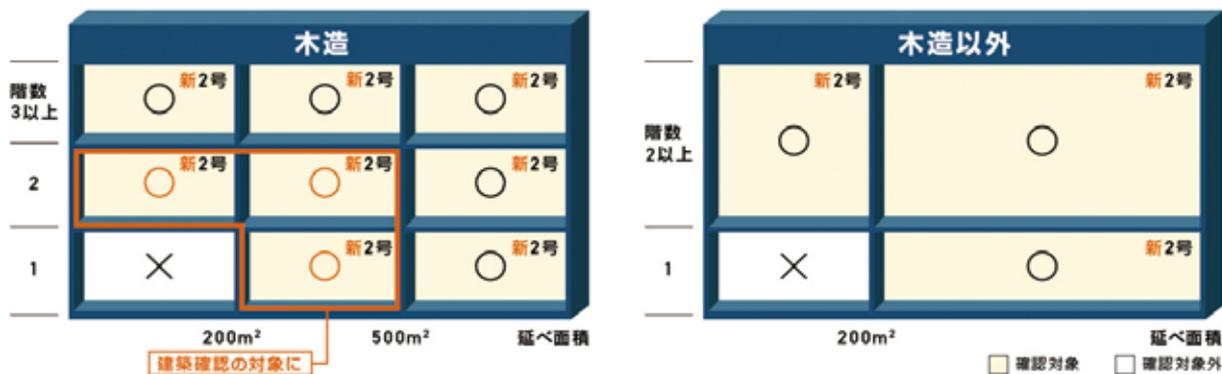
○ 都市計画区域・準都市計画区域・準景観地区等内

改正後 平家かつ延べ面積200m²以下の建築物以外の建造物は、構造によらず、構造規定等の審査が必要に（省エネ基準の審査対象も同一の規模）



○ 都市計画区域・準都市計画区域・準景観地区等外

改正後 構造によらず、階数2以上又は延べ面積200m²の建築物は建築確認の対象に





* 出典：国土交通省ウェブサイト

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0001.html

改正建築基準法施行に伴う不動産取引に関する注意点

- ① 設計図書（構造関係規定等の図書）が保存されていない既存建物や、たとえ設計図書等が保存されていても例えば木造で延べ面積300㎡超から500㎡以下のように仕様規定しかない建物は、確認申請にあたり構造関係規定等の適合性が判定できず、増改築や大規模な修繕、模様替え（以下、「増改築等」といいます。）が困難になることが予想されます。
- ② これまで確認申請が不要であった（準）都市計画区域外かつ準景観地区外で建築された小規模な建物についても、建築基準関係規定の確認ができず、増改築や大規模な修繕、模様替え（以下、「増改築等」といいます。）が困難になることが予想されます。

上記①のような既存建物を取引する場合、また②のような改正前に確認不要で建築された既存建物を取引する場合は、引渡し後に増改築等ができず紛争になる恐れがございます。

① ケースの特約参考文例（業者売主の場合等は、ハトサポ特約文例をご覧ください）

- 1 本件建物は、2025年4月に施行予定の改正建築基準法の施行前に建築された建築物ですが、改正前建築基準法第6条第1項第4号の特例により一部審査制度が省略されていたため、構造計算等に関する図書がありません（又は、売主等に確認したところ設計図書は保存されていません）。
- 2 本件建物は改正建築基準法では第6条第1項第2号に該当し審査省略制度の対象外となるため、本件建物を増改築（大規模な修繕・模様替えを含む、以下「増改築等」といいます。）をする時は、改正建築基準法の適合性が審査され設計図書の提出を求められる可能性が高く、提出できない場合には本件建物の増改築等が困難になることが予想されます。
- 3 買主は増改築等ができない可能性があることを容認し、この点に関して売主に対し契約不適合責任を問わないことを確認しました。

② ケースの特約参考文例（業者売主の場合等は、ハトサポ特約文例をご覧ください）

- 1 本件建物は（準）都市計画区域外にあるため、新築時は確認申請不要でしたが、2025年4月に施行予定の改正建築基準法が施行されると、増改築（大規模な修繕・模様替えを含む、以下「増改築等」といいます。）をする時は確認申請が必要になります。
- 2 売主等に新築時の設計図書の有無を確認したところ、構造計算等に関する図書は保管されていませんでした。このため本物件は適法性を証明するものがなく、増改築等が困難になることが予想されます。
- 3 買主は増改築等ができない可能性があることを容認し、この点に関して売主に対し契約不適合責任を問わないことを確認しました。

上記特約文例等に関しましては、「東京都宅建協同組合」様のご厚意により、全宅連ハトサポ特約容認事項文例集から転載させて頂きました。

なお、上記文例は参考文例です。ご使用にあたっては会員の自己責任となりますので、必ずご自身の内容に合わせ、必要な編集を行った上でご利用ください。（無断転用禁止）



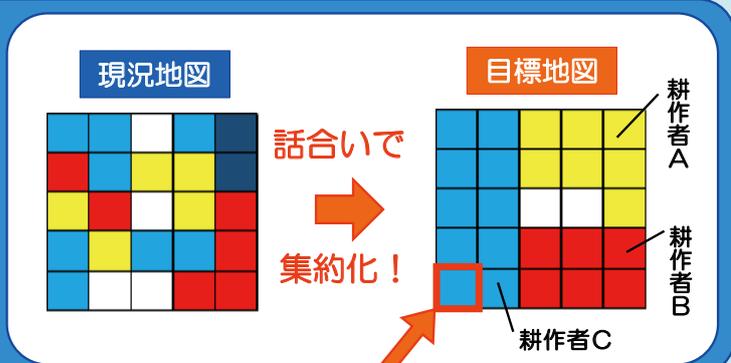
令和7年4月から

『地域計画』の策定に伴い 農振除外や農地転用の手続きが変わります！

◆令和7年4月から、農業経営基盤強化促進法に基づく『地域計画』区域内の農地は、農振法による「農用地区域からの除外（農振除外）」や農地法による「農地転用」を行う際に、あらかじめ市町による地域計画の変更手続きが必要となります。

『地域計画』とは・・・

将来の地域農業のあり方や、目指すべき将来の農地利用の姿である「目標地図」などについて、地域ごとに、耕作者などの農業関係者が話し合いを行って、市町が策定する計画です。



『地域計画』区域内の農地を転用したい

まず、『地域計画』の変更手続きが必要！



『地域計画』の変更前に、農振除外手続き（変更申出書の提出）や農地転用の事前相談などは開始できますが、法定手続き（農振除外の変更案の公告・縦覧や農地転用申請）は、『地域計画』の変更公告後に行うこととなります。

手続きの流れについては、次頁をご覧ください。

※ 一時的に農地を転用する場合や、地域計画に位置付けられた農業用施設に転用する場合など、地域計画の変更手続きが不要になる場合があります。

【営農型太陽光発電による一時転用の場合】

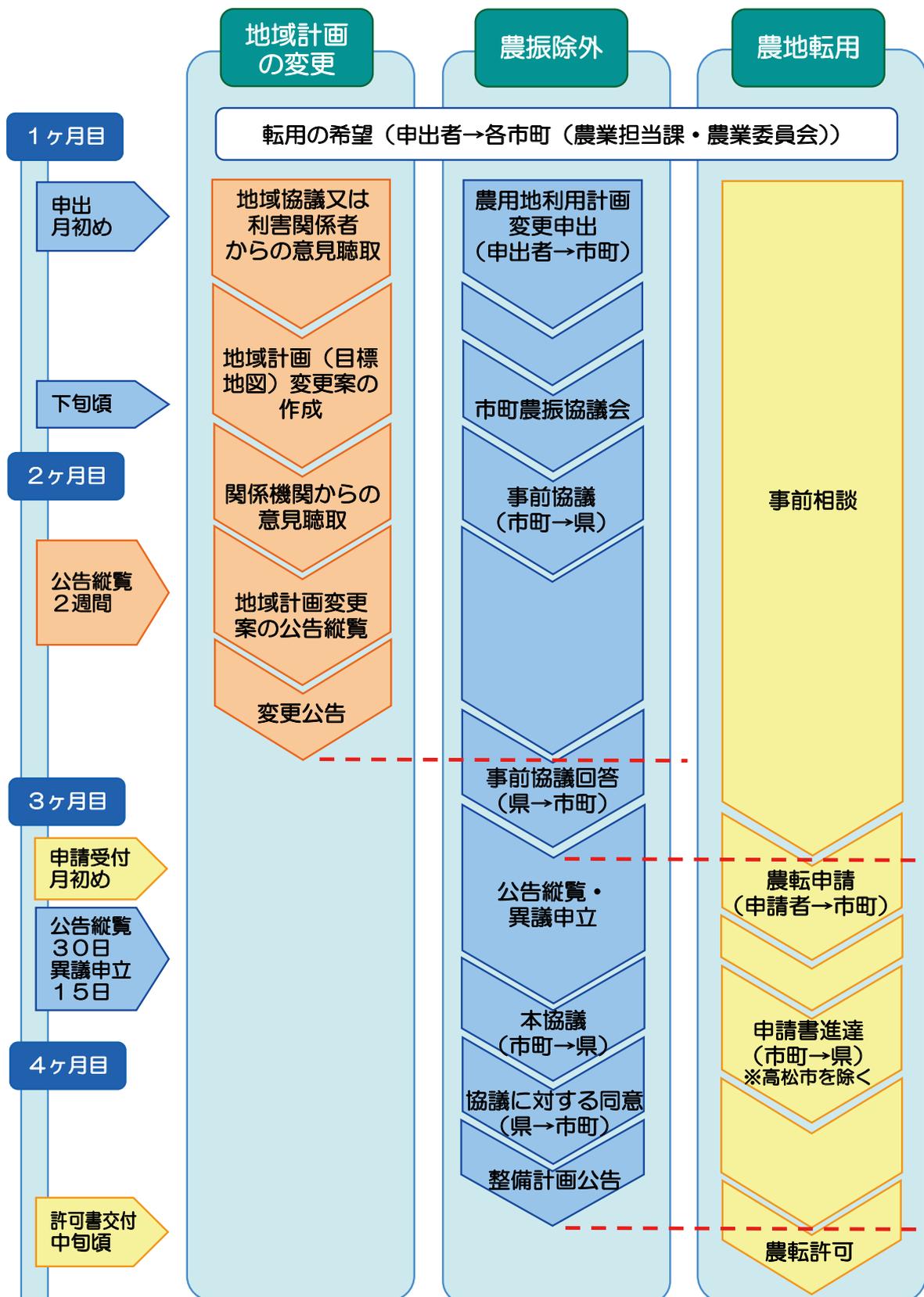
『地域計画』の区域内において営農型太陽光発電を行う場合は、あらかじめ、当該地域計画の話し合いの場において、発電設備の設置について合意を得る必要があります（更新許可時も同様）。



※ 「所有する農地が地域計画区域内であるか」など地域計画に関することは、各市町農業（地域計画）担当課へお問い合わせください。



『地域計画の変更』と『農振除外』・『農地転用』の手続きフロー



※上記記載の処理期間は、標準的な期間であり、実際に要する期間については、お尋ねの農地が所在する市町農業 (地域計画) 担当課へお問い合わせください。

お問い合わせ先 / 香川県農政水産部農業経営課農地マネジメント推進室 TEL.087-832-3397



第4回

住宅セーフティネット法

1 単身高齢者等に対する大家さんの入居拒否感

一人暮らしの高齢者は、2020年の738万人から2030年には887万人に大幅に増加すると想定されており、賃貸住宅へのニーズが高まる見込みです。

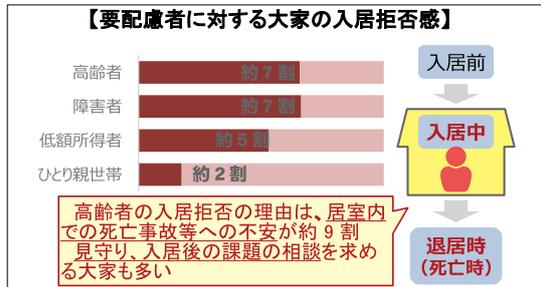
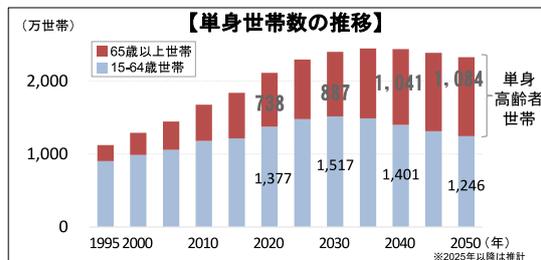
これに対して、賃貸住宅を提供する大家さんは、「孤独死して事故物件になったら困る」「死亡後に部屋に残置物があると処理に困る」といった死亡時のリスクを心配し、高齢者の入居に拒否感を持つ傾向があります。令和3年に国土交通省が行ったアンケート調査では、約7割の大家さんが高齢者の入居に対して拒否感があると回答しています。

また、障害者、低額所得者、ひとり親世帯なども賃貸住宅へのニーズは高いのですが、やはり家賃滞納、居室内での事故に対する不安などから、大家さんは入居への拒否感を示す傾向があります。

住宅セーフティネット制度の見直しの背景・必要性

背景・必要性

- 単身世帯の増加※、持家率の低下等により要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対する**ニーズが高まる**ことが想定される。
※ 単身高齢者世帯は、2030年に900万世帯に迫る見通し。
- 単身高齢者などの要配慮者に対しては、**大家の拒否感が大きい**。これは、孤独死や死亡後の残置物処理等の入居後の課題への不安が背景にある。他方、民間賃貸住宅の空き室※は一定数存在。
※ 全国の空き家 約900万戸、うち賃貸用は約443万戸
(2023年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計))
- 改正住宅セーフティネット法(平成29年)施行後、全国で**800**を超える**居住支援法人**※が指定され、地域の**居住支援の担い手は着実に増加**。
※ 要配慮者の入居支援(物件の紹介等)、入居後の見守りや相談等を行う法人(都道府県知事指定)



出典：国土交通省ホームページ

2 住宅セーフティネット法の改正

このような状況を改善するためには、大家さんと住宅確保要配慮者（高齢者、ひとり親世帯、障害者、低額所得者など）の双方が安心して利用できる市場環境（円滑な民間賃貸住宅の賃貸）が整備される必要があります。

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（「住宅セーフティネット法」）では、大家さんが住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度として「セーフティネット登録住宅制度」が設けられており、一定数の登録住宅が提供されています。しかし、国土交通省によると、登録住宅はほぼ満室の状態であるうえ、登録住宅のうち家賃5万円未満（※1）の住宅は19%、床面積30㎡未満（※2）の住宅は7%とされており、現在の登録住宅のみでは、今後増加が見込まれる住宅確保要配慮者の需要に対応できない恐れがありました。

※1 居住支援法人の支援により要配慮者が入居した物件の8割が占める価格帯

※2 年収300万円未満の単身世帯の約6割が入居する民間貸家の床面積

そこで、現行の「セーフティネット登録住宅制度」に加え、新たに「居住サポート住宅制度」の創設などを内容とする改正住宅セーフティネット法が令和6年に公布されたところです。



3 居住サポート住宅について

改正法では、住宅確保要配慮者に対して、安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎなどの入居中のサポートを行う住宅（居住サポート住宅制度）を創設しました。居住サポート住宅の認定基準は国土交通省と厚生労働省が共同で定めることとしており、市町村等の住宅担当と福祉担当が緊密に連携して運用することを想定しています。

大家さんの住宅確保要配慮者に対する拒否感の背景には、入居前の課題だけでなく、入居後の課題・トラブルに対する不安感が根底にあります。居住サポート住宅では、入居前から退居時（死亡時）までのサポートを行うことにより、こうした大家さんの不安感が軽減されます。

居住サポート住宅で提供されるサポート（居住安定援助）は、少なくとも、①ICT等を活用した安否確認、②訪問等による見守り、③入居者の生活・心身の状況が不安定となったときの福祉サービスへのつなぎです。

訪問等による見守りの頻度などについては、少なくとも1カ月に1回程度実施することが想定されていますが、住宅確保要配慮者の意向や状況に応じて対応されるものと考えられます。例えば、入居直後や心身が不安定になったときは訪問の頻度は高くなるなど、入居者の状態によって適切に実施されるべきことが望ましいといえます。訪問では、何か課題が生じていないか、困りごとがないかを確認し、福祉的な専門サービスが必要になれば、その専門機関につなぐことになります。

また、居住サポート住宅では、生活保護法の特例として、生活保護のうち住宅扶助費等の代理納付が原則とされています。

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進 【住宅セーフティネット法】

居住支援法人等が大家と連携し、

①日常の安否確認・見守り

②生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎ を行う住宅（居住サポート住宅）を創設

<改正前>セーフティネット登録住宅(H29創設)

「大家が拒まないこと」、「その物件情報を公表すること」で要配慮者に住宅を供給

<改正後>居住サポート住宅を創設

「居住支援法人等※がサポートを行うこと」で要配慮者に住宅を供給

※サポートを行う者は、居住支援法人以外も可能

①ICT等による安否確認



大家

連携



居住支援法人等

①訪問等による見守り

要配慮者

要配慮者の生活や心身の状況が不安定になったとき



居住支援法人等

②福祉サービスにつなぐ

- ・市区町村長（福祉事務所設置）等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき認定
- ・改修費等の補助により供給を促進（令和6年度予算）

福祉サービス（例）

■低額所得者

- （自立相談支援機関）
福祉事務所
- ・家計把握や意欲向上の支援
- ・就労支援、生活保護の利用

特例

生活保護受給者の場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付を原則化

- （高齢者福祉の相談窓口）

■高齢者

- ・ホームヘルプ、デイサービス

- （福祉事務所 母子家庭等就業・自立支援センター）

■ひとり親

- ・母子・父子自立支援員による相談、助言
- ・子どもの生活指導や学習支援

- （基幹相談支援センター）

■障害者

- ・ホームヘルプ、デイサービス
- ・就労支援

※福祉の専門的な支援を必要とする場合は、要配慮者の特性に応じて福祉サービスを実施する関係機関につなぐ

特例

入居する要配慮者については認定保証業者が家賃債務保証を原則引受け

出典：国土交通省ホームページ

4 おわりに

今回の改正法の施行は、令和7年10月頃の予定であり、制度の詳細を規定する政省令は未公布ですが、宅建業者の皆様は、居住の自由という基本的人権に携わっていますので、今後施行される改正法も参考にして、大家さんとともに、住宅確保要配慮者が安心して入居できる環境づくりに努めていただくようお願いいたします。

桜の中で、相続を考える

総務・財務委員長 樋口 範明

令和7年桜の季節となりました。奈良時代は、お花見といえば梅や桃で、これは中国の影響だそうです。平安時代になり、遣唐使が停止され、源氏物語や枕草子など日本独自の文化が発展し、桜になっていきました。江戸時代中期以降国学の影響で野生種であるヤマザクラ（山桜）が賛美されるようになりました。今の様に桜の地位が格別なものになったのは、明治時代にエドヒガンとオオシマザクラの雑種の栽培品種であるソメイヨシノ（染井吉野）が広まってからということです。桜の下での賑やかな宴会は、コロナ以降静かに、ゆっくりと桜の花を眺める花見の仕方へと変わったみたいです。

日本は戦後80年を迎えました。不幸にも焼け野原になった日本国土は、先人たちの並々ならぬ努力により、復興発展してきました。日本の成長は、不動産の資産価値を上げました。その資産価値が、一定の国民に相続という課題を生みました。それでもまだ平成26年（2014年）頃までは、相続が課税された被相続人の割合は全体の4.4%くらいでしたが、直近に国税庁より発表された令和5年（2023年）は9.9%まで上昇しています。ほぼ10人に1人です。相続税の課税価格の総額は、21兆6,335億円にのぼり、申告相続税額総額は3兆53億円まで伸びています。戦後すぐには相続の対象にならなかった資産は、今では世界有数の資産価値を持つに至り、高齢化社会により、相続税の発生する件数も増えていくことは、過去からの推移データから容易に推測できます。相続対象になる資産における不動産の占める割合は高く、未来に向けた資産承継の課題は、その重要性を強くしています。我々の不動産業務のひとつの分野として、お客様の相続に対応する不動産コンサルティングという専門分野のビジネスチャンスは益々広がりそうです。お客様の万が一の相続が、“争族”とならぬような不動産提案を考える必要があります。



協会の動き

R6年12月1日～R7年2月28日

12月

- 2日(月) 新規開業者・従業者研修会
- 12日(木) 全宅連中四国地区連絡会研修会
- 19日(木) 入会審査委員会・執行役員会

1月

- 15日(水) 宅地建物取引士法定講習
- 16日(木) 入会審査委員会・執行役員会
- 21日(火) 相談・苦情処理委員会・研修会
- 28日(火) 保証協会幹事会

2月

- 5日(水) 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研修会
- 6日(木) 宅地建物取引業者研修会(本部研修会)
- 20日(木) 入会審査委員会・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	70	16	86	8	
高松北	63	18	81	6	
高松光洋	55	11	66	8	
高松東部	71	22	93	6	
高松栗林	36	8	44	2	
高松南	74	24	98	21	
高南	54	22	76	1	
大川	20	17	37	1	
坂出	49	13	62	5	
丸亀	72	25	97	11	
仲多度	34	21	55	0	
三観	76	37	113	5	
合計	674	234	908	74	

(令和7年2月28日現在)

宅地建物取引業者標識及び従業者名簿が 令和7年4月1日より改正されます

標識の「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名」の欄はなくなり、新たに「この事務所の代表者氏名」と「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の人数(宅地建物取引業に従事する者の数)」の欄が加わります。併せて、事務所に備え付けの「従業者名簿」の様式も変更となります。

2月上旬に標識貼付用のステッカー等お送りしておりますので、今一度ご確認ください。

会長のコラム



会長の吉田でございます。
いよいよ、県立アリーナがオープンし、有名アーティストのコンサートをはじめ各種のイベントも準備されるようです。

また、今年は3年ぶりに瀬戸内海の島々を舞台に瀬戸内国際芸術祭2025の開催が予定されています。

前回は、コロナの影響で各種の制限を受けての開催でしたが、今回は、国内外から数多くの来場者も見込まれております。

「うどん」だけじゃない香川の魅力を益々発信してくれることを期待しています。

【表紙写真】

次屋 健(語りかける風景) 第235号

「生きるとは岩に爪立て崖登る」

現役で働いていた頃は、必死になって努力し、誠実を貫いてきたつもりである。少しでも油断をすると足をとられ、築いてきた信用を失う。

人生は、人とのつながりが大事である。それは年を重ねるほど、痛切に感じる。だからこそ、どんな人もおろそかにせず、付き合っていきたいものだ。

季節が巡り、紅白梅が天に向かって合掌するがごとく、命ある限り懸命に生きよう。

香川県園芸総合センターにて

令和7年3月15日発行(第235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

令和7年度宅地建物取引士法定講習のご案内

令和7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でお知らせ致します。

なお、オンラインによるWEB法定講習も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ヶ月前まで(受付から受講開始日までは最長2ヶ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 (変更を伴う更新等は窓口受付)*令和7年4月21日から新規受付の方もWEB申込可能 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7年5月13日(火) サンメッセ香川	令和7年5月13日～ 令和7年11月12日までの方	令和7年3月24日(月)～ 令和7年4月4日(金)
第2回	令和7年7月8日(火) サンメッセ香川	令和7年7月8日～ 令和8年1月7日までの方	令和7年5月26日(月)～ 令和7年6月6日(金) ※5月28日(水)は除く
第3回	令和7年9月9日(火) サンメッセ香川	令和7年9月9日～ 令和8年3月8日までの方	令和7年7月22日(火)～ 令和7年8月1日(金)
第4回	令和7年11月11日(火) サンメッセ香川	令和7年11月11日～ 令和8年5月10日までの方	令和7年9月29日(月)～ 令和7年10月10日(金)
第5回	令和8年1月14日(水) サンメッセ香川	令和8年1月14日～ 令和8年7月13日までの方	令和7年11月25日(火)～ 令和7年12月5日(金)
第6回	令和8年3月10日(火) サンメッセ香川	令和8年3月10日～ 令和8年9月9日までの方	令和8年1月26日(月)～ 令和8年2月6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28日は除く

【講習時間】9:00～9:25受付 9:25～16:50講習(11:55～12:40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

