



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201号(秋号)

2016香川県不動産フェア開催 9月3日 サポート高松シンボルタワー



浜田恵造香川県知事祝辞

9月3日（土）、34回目となる2016香川県不動産フェアが開催された。

日下会長のあいさつの後、多数の来賓を代表して、浜田恵造香川県知事からご祝辞を賜った。

開会式終了後、引き続き幼稚園児絵画展表彰式が執り行われ、特別賞に選ばれた28名の幼稚園児に各後援団体・企業関係者から賞状と記念品が贈呈された。



香川県知事賞を受賞する 坂出市立坂出中央幼稚園 川崎寛人くん



日下雅彦会長あいさつ



香川県議会議長賞を受賞する 青山幼稚園 そねかいとくん
善通寺市立西部幼稚園 染谷 真人くん

今年も会場内には、当協会相談・苦情処理委員会による不動産無料相談をはじめ香川県土木部住宅課（耐震相談）、香川県土地家屋調査士会、香川県行政書士会、四国労働金庫（融資相談）の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。



香川県土木部住宅課(耐震相談)相談コーナー



香川県土地家屋調査士会相談コーナー



香川県行政書士会相談コーナー



四国労働金庫(融資相談)相談コーナー



7月14日に行われた幼稚園児絵画展審査会

また、今年で22回目となった幼稚園児「未来の家」絵画展では38園1110作品が会場内に展示され、多くの家族連れで賑わった。



無料相談コーナー



金銀銅賞の表彰



賑わう絵画展示コーナー



大人気の缶バッジ製作とヨーヨー釣り

平成28年度第1回宅地建物取引業者研修会開催

平成28年度第1回宅地建物取引業者研修会は、9月12日(月)高松テルサ、9月13日(火)オークラホテル丸亀の2会場においてともに午後1時より開催された。

研修科目は、初めに、香川県総務部人権・同和政策課 参事武田眞智子氏に「同和問題に正しい理解と認識を!」と題して講演をいただいた。



香川県総務部人権・同和政策課 武田眞智子参事

次に、財務省四国財務局 管財部 管財部長川上幸男氏に「国有財産の現状と課題」について説明をいただいた。



財務省四国財務局 川上幸男管財部長

続いて、協会からのお知らせということで、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会加入促進について、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会理事でもある、当協会松野誠寛副会長より説明があった。



松野誠寛副会長

引続いて、講師に松田・水沼総合法律事務所の松田弘弁護士を招聘し「不動産相談事例で学ぶトラブル回避策」と題した講演をいただいた。テキストとして松田先生が手掛けられた「不動産相談事例40選」(公益財団法人不動産推進センター発行)を参加者に配布し、我々宅建業者が業務を行ううえで注意を払うべき重要なポイントやその対応策等について非常にわかりやすく解説をいただいた。



松田弘弁護士



高松会場



丸亀会場

参加者数	高松会場	223人
	丸亀会場	189人

平成28年度新規開業予定者支援セミナー開催

7月20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、平成28年度第1回新規開業予定者支援セミナーが開催された。

今回も、不動産鑑定士 松岡良幸氏に「不動産業界の現状と今後の展望」を講演いただき、続いて日本政策金融公庫高松支店 課長代理 萩森学治氏に「創業お役立ち情報」と題して創業融資制度の説明をいただいた。引き続き、現役不動産業者の体験談では、今回は高松北地区の(株)ステアーズ 川田 剛氏に講演をいただき、最後は「宅地建物取引業開業までの流れ」を当協会総務・財務委員会の松原典士委員長より説明を行った。



セミナー終了後、不動産鑑定士の松岡先生、(株)ステアーズの川田社長、松原総・財委員長と事務局職員も加わり個別相談を実施した。

今回は、不動産業界に興味を持たれている18名の方の参加をいただいた。

善通寺市自治会等加入促進に関する協定を締結

9月9日(金)、善通寺市役所において、「善通寺市自治会等加入促進に関する協定」を締結、調印式が行われた。

香川県内の市町では自治会加入者の減少が進んでおり、災害対策や防犯等の問題から地域コミュニティの連携強化が叫ばれている。

このような状況を受け、善通寺市ならびに市連合自治会と宅建協会が連携し、自治会加入の促進をはかる協定を締結した。

調印式には、平岡善通寺市長、大鹿連合自治会会長、協会からは日下会長、大谷仲多度地区長らが出席した。



大鹿連合自治会会長 大谷仲多度地区長 日下会長 平岡善通寺市長

協定では、会員が住宅等の売買・賃貸を行う際に自治会加入を進めるほか、三者が協力して啓発活動を実施する。

今後、仲多度地区会員はもとより、近隣の各地区会員に対しても本協定にもとづいての依頼を行うのでご協力をお願い致します。

宅地建物取引業法の改正について

前回の会報誌等でもお知らせ致しましたが、宅地建物取引業法が改正され平成28年6月3日公布されました。具体的な施行日は今後決定予定ですが、改正内容ごとに公布から1年以内または2年以内となっております。今後、施行日等が決定致しましたらご周知させていただきます。

媒介契約書面の記載事項の追加（第34条の2第1項）

公布から2年以内に施行

宅建業者は、媒介依頼者に交付する媒介契約書面に、 建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載

- ◆ 建物状況調査の内容
 - ◆ 建物状況調査を実施する者の要件
 - ◆ 標準媒介契約約款の改正
- などの検討が今後行われます。

背景

宅建業者が、建物状況調査を実施する者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向に応じてあっせんすることにより、**建物状況調査の認知度、実施率が向上**

建物状況調査が広く実施されることにより、**良質な既存住宅が流通しやすくなります**

条文

第三十四条の二 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約（以下この条において「媒介契約」という。）を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二において同じ。）を実施する者のあっせんに関する事項

重要事項説明の項目の追加（第35条第1項）

公布から2年以内に施行

宅建業者は、重要事項説明として下記の事項を説明

- ① 建物状況調査を実施しているかどうか
- ② 実施している場合における建物状況調査の結果の概要
- ③ 設計図書等の建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存の状況

- ◆ 重要事項説明の対象となる建物状況調査の有効期間
 - ◆ 建物の建築・維持保全の状況に関する書類の具体的な内容
 - ◆ 重要事項説明書のひな形の見直し
- などの検討が今後行われます。

方今 向後 性の

建物状況調査の利用増加に伴い**既存住宅売買瑕疵保険のニーズも増加**

瑕疵保険制度についても適切に説明・提案することが重要

条文

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

六の二 当該建物が既存の建物であるときは、次に掲げる事項

- イ 建物状況調査（実施後国土交通省令で定める期間を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要
- ロ 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況

宅建業者は、売買等の契約当事者に交付する書面（いわゆる37条書面）に、
建物の構造耐力上主要な部分等の状況について、
当事者の双方が確認した事項を記載することとします



37条書面のひな形の作成などの検討が今後行われます。

背景

既存住宅の取引においては、売買契約後にシロアリ被害や雨漏り等の隠れた瑕疵が発見され、
当事者間の紛争につながるケースが少なからず存在



紛争を防止し、円滑な取引を促進するため、**当事者の双方が、建物の品質・状態に
ついてあらかじめ確認した上で契約**することが有効

条文

第三十七条 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。
二の二 当該建物が既存の建物であるときは、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項

宅建業者は、媒介を依頼された物件について売買等の申込みがあったときは、
遅滞なく、その旨を媒介依頼者に報告しなければならない



専属専任媒介契約、専任媒介契約だけでなく、一般媒介契約についても、
この報告義務の対象となりますので、ご注意ください。



媒介依頼者が、物件の取引状況を的確に把握できるようになります

条文

第三十四条の二
8 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、当該媒介契約の目的物である宅地又は建物の売買又は交換の申込みがあったときは、遅滞なく、その旨を依頼者に報告しなければならない。

取引の効率化を図るため…

宅建業者が宅地又は建物の取得者又は借主となる場合には、重要事項説明については、説明を不要とし書面交付で足りるものとします

- ◆ 書面には、宅地建物取引士の記名押印が必要です。
- ◆ 電子メール等の電磁的方法によるデータの送付のみで重要事項説明書の交付とすることは、引き続き認められておりません。

条文

第三十五条

6 次の表の第一欄に掲げる者が宅地建物取引業者である場合においては、同表の第二欄に掲げる規定の適用については、これらの規定中同表の第三欄に掲げる字句は、それぞれ同表の第四欄に掲げる字句とし、前二項の規定は、適用しない。

宅地建物取引業者の相手方等	第一項	宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項交付して説明をさせなければ	少なくとも次に掲げる事項交付しなければ
	第二項	宅地建物取引士をして、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項について、これからの事項交付して説明をさせなければ	前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項交付しなければ

7 宅地建物取引業者は、前項の規定により読み替えて適用する第一項又は第二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、宅地建物取引士をして、当該書面に記名押印させなければならない。

個人情報保護の観点から、従業者名簿の記載事項より従業者の住所を削除

- ! 新しい従業者名簿の様式は、今後省令で規定することとしています。改正法の施行後は、新しい様式による名簿を備え付ける必要がありますので、ご注意ください。

背景

宅建業者が事務所ごとに備えることとされている従業者名簿について、現行法では従業者の住所も記載することとされている

▼
従業者名簿は取引の関係者から請求があったときは閲覧に供しなければならないこととされており、名簿に従業者の住所が記載されているのはプライバシー保護上、問題となるおそれ

条文

第四十八条

3 宅地建物取引業者は、国土交通省令で定めるところにより、その事務所ごとに、従業者名簿を備え、従業者の氏名、第一項の証明書の番号その他国土交通省令で定める事項を記載しなければならない。

第2回

同和問題の解決に向けた取組み

前回は、「同和問題」がどのようにしておこったのか、また今も残っている「差別意識」について整理してみましたが、今回は、その解決に向けた行政の取組みなどについて考えてみます。

国や県、市町の取組み

1871（明治4）年に、いわゆる「解放令」が公布され、長い間続いてきた身分差別は、法律や制度のうえではなくなりました。しかし、明治政府による身分差別からの解放は、形式的なものにとどまりました。

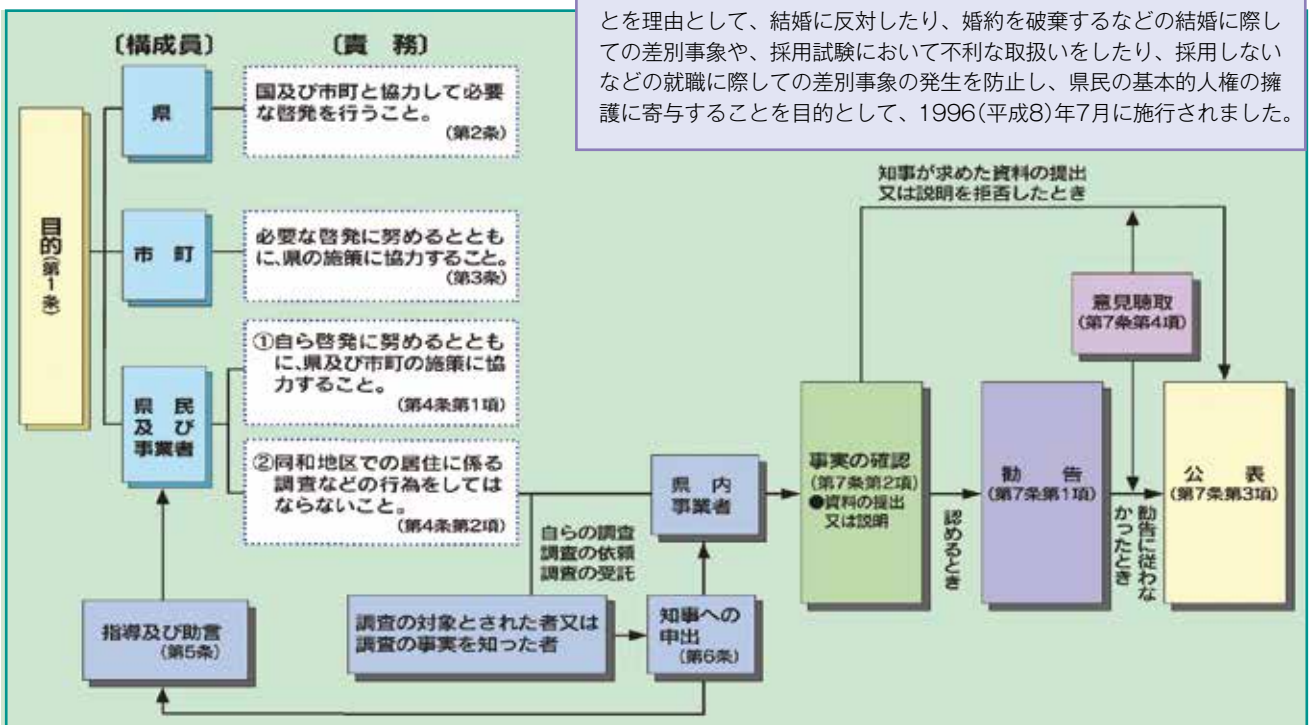
同和問題への取組みは、戦後、次第に本格的に行われるようになり、1965（昭和40）年に、その後の同和对策の基礎となる「同和对策審議会答申」が出され、1969（昭和44）年に「同和对策事業特別措置法」（同対法）が施行されました。

同対法による事業は13年にわたって行われましたが、なお継続の必要性が認められたため、1982（昭和57）年に「地域改善対策特別措置法」が、1987（昭和62）年に「地域改善対策特定事業に係る財政上の特別措置法」（地対財特法）が施行されました。

地対財特法は、2002（平成14）年3月に失効し、以後は一般対策により対応することになりましたが、県や市町においても、依然として、教育や就労分野などで課題が残っており、また、結婚問題などで差別意識が今なお存在していることがうかがえることから、一般対策を有効かつ適切に活用するとともに、人権教育・啓発に関する施策を総合的、計画的に推進し、同和問題の一日も早い解決をめざしています。

また、県では、結婚や就職に際しての部落差別につながる身元調査を防止するため「香川県部落差別事象の発生の防止に関する条例」を1996（平成8）年に制定し、その周知徹底を図っています。

■「香川県部落差別事象の発生の防止に関する条例」の概要図



●香川県部落差別事象の発生の防止に関する条例
この条例は、現に同和地区に居住していることや過去に居住していたことを理由として、結婚に反対したり、婚約を破棄するなどの結婚に際しての差別事象や、採用試験において不利な取扱いをしたり、採用しないなどの就職に際しての差別事象の発生を防止し、県民の基本的人権の擁護に寄与することを目的として、1996(平成8)年7月に施行されました。

えせ同和行為を排除しよう

「えせ同和行為」とは、「同和問題はこわい問題であり、できれば避けたい」という人々の誤った意識に乗じて、何らかの利益を得るため、同和問題を口実にして企業や官公署等に「ゆすり」「たかり」等といった不当な利益や義務のないことを求める行為であり、人々に同和問題に対する誤った意識を植え付ける大きな要因となっています。

また、差別意識の解消に向けて、国、地方公共団体、民間運動団体などが長年にわたって努力してきた啓発の効果を一挙に覆すものであり、到底これを放置することはできません。

えせ同和行為対策関係機関連絡会(県内)

◇高松法務局人権擁護部
高松市出作町585番地4 ☎087-815-5311

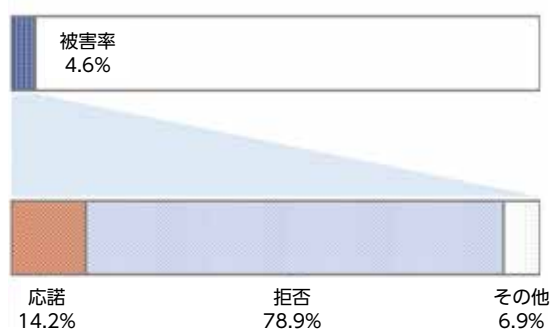
◇(公財)香川県暴力追放運動推進センター
高松市磨屋町5番地9 ☎087-837-8889

(注)連絡会には、このほか国の地方支分部局等も参加しています。

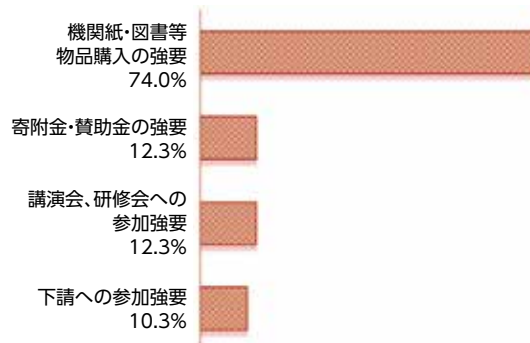
■法務省が実施したえせ同和行為実態把握のためのアンケート調査について(平成25年)

(全国の30人以上の従業員規模を有する事業所の中から9,000事業所を抽出、回収率48.9%)

応諾率(要求に対する応諾・拒否の比率)



要求の種類



同和問題を正しく理解しよう

「部落差別は、そっとしておけば自然になくなる」とか、また、「子どもは何も知らないのだから、教えるとかえって差別の存在を知らせ、これを広める結果になる」という声を聞いたり、そう思ったりしたことはありませんか。本当にそっとしておけば、同和問題は解決するのでしょうか。

1871(明治4)年に「解放令」が出されてから140年以上、1947(昭和22)年に日本国憲法が施行されてから60年以上経過した現在でも、「差別をしてはいけない」とわかっているのに、いまだに差別はなくなっていない。

それは、多くの人々が「自分とは無関係の問題だ」あるいは「そのうちに自然になくなるから」などとして、同和問題と向き合うことなく、避けてきたからではないでしょうか。また、えせ同和行為など同和問題についての正しい認識を妨げるようなことがらに出会ったばかりに、かえって差別の気持ちが強くなるという場合もあります。

そうならないためにも、同和問題を正しく理解することが大切であり、特に、未来を託す子どもたちには、正しく伝えていかなければなりません。

今回は、我々、宅建業者にとって関わりの深い「土地差別問題」について、考えてみます。

日本百名山への挑戦（その3）

総務・財務委員長 松原典士

大河ドラマ真田丸に魅かれて今年の夏は真田氏ゆかりの地、信州上田城の散策と併せて花の百名山根子岳と日本百名山四阿山に挑戦した。

今年最も行きたい観光地に選ばれたのが真田丸大河ドラマ館。同率一位が3ヶ所あり東京ディズニーランドと大阪ユニバーサル・スタジオ・ジャパンとなっている。参考までに第4位が沖縄、第5位が京都と続いている。

報道の力を知ったわけだが、時代の波に乗り遅れまいと1日目は戦国時代の名将、真田信繁（幸村）を描いた大河ドラマ「真田丸」の世界を体感した。

現在の上田市は天正11年（1583）信繁の父昌幸が難攻不落の上田城を築いたことに始まる。

徳川軍を2度にわたり退け、関ヶ原合戦後、信繁の兄信之が居城していた。見どころは上田城跡にある真田丸大河ドラマ館。戦国の荒波を駆け抜けた真田一族がリアルに表現されていた。



上田城

夜は千曲川納涼花火大会。今年で86回目を迎える信州の夏の夢とロマンの風物詩。長野県内屈指の規模を誇りスターマインを中心に打ち上げられる花火を栈敷で見物。山間の会場ならではの音の反響も体験できフィナーレは全長300mもの華麗なナイアガラの滝に続き超特大スターマインで地上最大の美の祭典が締めくくられ明日の日本百名山へ挑戦の英気を養った。

2日目、観光組9人と登山組29人に分かれ我々登山組は早朝5時30分にホテルを出発、1時間後に登山口である菅平牧場に着く。



いい天候に恵まれ根子岳と四阿山が一望できた。四阿山はまさに寄せ棟造りの屋根に見えることから「あずまやさん」名付けられ根子岳頂上からの雄大な展望と色鮮やかな高山植物が魅力になっている。

今回のコースは素晴らしい展望と豊富な高山植物が魅力で登山の醍醐味が堪能できる。

登山レベルは初級者向けだがコースタイムは7時間を予定。

登山準備を終え7時前に出発できた。売店横の根子岳登山道入り口から牧場の柵沿いに登山を開始。なだらかな勾配で歩きやすく道の両側のシラカバ林が印象的、牧場の中には多くの牛が放牧されていて心を和ませてくれた。

さらに進むと最初の展望台に着く。眼下に牧場が広がって気持ちがいい。ここからいよいよ急坂の始まりとなる。華麗な高山植物の花々に励まされ疲れも吹き飛び順調に根子岳に着くことができた。

根子岳からの展望は抜群で私たちが数年前に挑戦した槍ヶ岳や白馬岳などの北アルプスの稜線をはっきり眺めることができた。

目の前にはゆったりと横たわる四阿山の頂上を望むと目測でおおよそ200m近く急斜面を下り、そこから急傾斜を300mほど登らなければならない。



ウスユキソウ

さあ元気を出してもうひと頑張りだ。体調が悪くなった会員のザックを背負い歩き出した。下りは思いのほか狭い岩稜道でストックは使えずザックに入れ危険個所では声を掛け合いながら岩場での三点確保を順守してもらった。

高低差5m以上もある岩場が続きやっとの思いで笹と草原の十ヶ原の鞍部に着いた。

ここから樹林帯を喘ぎながら登ると平坦な分岐に出ることができた。休憩中の他のグループと会話を交わすとあとわずかとのこと、元気を取り戻し中尾根の道を歩くと木道にたどり着き、その木道を登り切ると目的の四阿山に着いた。

四阿山は二峰からなる細長い山頂で南嶺には上州祠が北嶺には信州祠が祀られていた。先程頂上を極めた根子岳を初め浅間山、志賀高原方面の山や北アルプス連山も山々



を望むことができ登山の醍醐味を改めて堪能できた。

全員登頂できた喜びもつかの間、後ろ髪を引かれるような気持で時間の遅れも気にしながら11時30分には下山を始めた。

山の事故は9割以上が下山中に起きると云われているので一步一步足元を確認するよう注意を促し山頂を後にした。

分岐から根子岳への道を横目に中四阿方面に向かう。初めは緩やかな傾斜であったがツガ林に入ると急な斜面で滑りやすく一層の注意を促した。

ほとんど展望はきかないが樹木の間から先程登ってきた根子岳から四阿山に向かう荒々しい登山道が確認できた。よくぞこんな急峻な坂を登れたものだと感心した。

上りは一步一步踏みしめながら登るので時間のたつのを忘れがちだが、下りは疲れが重なって遠く感じる。下りばかりと思っていたが中四阿、小四阿とアップダウンに苦勞した。

先頭に立っていたリーダーが時間に気をとられ、後続の指示が十分でなく会員の一人が転落事故を起こした。

崖を下るときペットボトルがザックから落ちそれを気にして両手を放して仰向けに転落したようだ。私も悲鳴で駆けよると一瞬これは大事故だと思ったが幸いにして転落したところが柔らかい土であったため頭や背骨は傷めなかったのが不幸中の幸いだった。

歩けなければ救護ヘリの要請もと一瞬頭をよぎったが、幸いにして左手だけの怪我で済んだようだ。応急手当をして三角巾で手を吊り下山を再開した。

今回の事故はリーダーが適切な指示を怠ったことと、事故に遭われた会員も登山の基礎知識「三点確保」が守れていなかったことにつきる。

応急手当をして歩くスピードがかなりゆっくり目となったため全員下山できたのは出発から約9時間後の午後4時近くになっていた。

観光組が待ちくたびれていたが今回は予期しない事故に遭遇したもので寛容な気持ちで許していただいた。

救急病院で治療を受けると左手の複雑骨折、帰宅の後、地元の病院で治療を受けたが腫れがあったため手術は8月25日と遅れてしまい、全治数ヶ月の大怪我となった。

チョットした不注意でこのように大事になるのでお互いに気を付けたいものだ。

「さぬき里山会」として発足以来もう14年になる。

おかげで大事故に遭遇したことは一度も無い。今回のような事故は数回あるが、助け合いの意識がより強くなり、絆も深まったような気がする。

さあ皆さんも自宅や事務所で引きこもっていないで、先ずは外に出て「歩くこと」から始め健康寿命を延ばしましょう。



ヤナギラン



マツムシソウ



「第10回 香川県の地価と不動産取引等の動向に関するアンケート調査」 (香川県不動産市況DI調査)の結果について(抜粋)

今般、平成28年4月1日を基準日とする標記アンケート調査を実施し、その集計結果を取りまとめました。

この調査は、所定の不動産市況に関する項目について、半年前と比較した現在の実感と、現在と比較した半年後の予想を、当協会会員である不動産業者あてにアンケート調査(DI調査)したものであり、年2回(基準日：4月1日及び10月1日)実施しています。

1. 地価の動向(県全体のDI指数)について

「住宅地」については、現在の実感値(H27.10.1時点と比較したH28.4.1現在の実感値、以下同じ。)は△16.8ポイント、半年後の予想値(H28.4.1時点と比較したH28.10.1時点の予想値、以下同じ。)は△18.9ポイントとなっている。1年前の実感値(H26.10.1時点と比較したH27.4.1現在の実感値、以下同じ。)は△19.6ポイント、半年前の実感値(H27.4.1時点と比較したH27.10.1現在の実感値、以下同じ。)は△20.1ポイントであった。地価の動向は「下落傾向」にあり、1年前及び半年前に比べると改善している。なお、半年後はやや悪化すると予想されている(半年前の実感値→現在の実感値+3.3ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△2.1ポイント)。

「商業地」については、現在の実感値は△18.2ポイント、半年後の予想値は△16.8ポイントとなっており、1年前の実感値は△23.7ポイント、半年前の実感値は△24.6ポイントであった。

地価の動向は「下落傾向」にあり、1年前及び半年前の実感値に比べるとかなり改善している。なお、半年後も回復基調になると予想されている(半年前の実感値→現在の実感値+6.4ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+1.4ポイント)。

商業地の地価動向DI指数は住宅地と比較するとやや低位にあるが、半年前の予想値では4.5ポイントの差があったのに対し、現在の実感値では1.4ポイントの差となっており、その差が縮小している。

2. 不動産取引の動向(県全体のDI指数)について

「土地・分譲地等」については、現在の実感値は△19.6ポイント、半年後の予想値は△15.5ポイントとなっており、1年前の実感値は△12.7ポイント、半年前の実感値は△14.2ポイントであった。「減少傾向」の程度について、現在の実感値は1年前及び半年前に比べ大きく悪化した。

なお、半年後はやや改善すると予想されている(半年前の実感値→現在の実感値△5.4ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+4.1ポイント)。

「マンション販売」については、現在の実感値は△23.1ポイント、半年後の予想値は△21.6ポイントとなっており、1年前の実感値は△24.3ポイント、半年前の実感値は△30.7ポイントであった。「減少傾向」の程度について、現在の実感値は1年前に比べやや改善しており、また半年前と比べて大きく悪化している。なお、半年後はやや改善すると予想されている(半年前

の実感値→現在の実感値△7.6ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+1.5ポイント)。

「仲介件数」については、現在の実感値は△18.4ポイント、半年後の予想値は△17.6ポイントとなっており、1年前の実感値は△12.7ポイント、半年前の実感値は△15.2ポイントであった。

「減少傾向」の程度について、現在の実感値は1年前に比べ大きく悪化しているが、半年前と比べても、やや悪化している。なお、半年後はやや改善するものと予想されている。(半年前の実感値→現在の実感値△3.2ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+0.8ポイント)。

各取引のDI指数を比較すると、現在の実感値では「仲介件数」が最も高位にあるが、半年後は「土地・分譲地等」が最も高位にあると予想されている。

3. 賃貸市場の動向(県全体のDI指数)について

「事務所・店舗」について、「賃料」は、現在の実感値は△27.8ポイント、半年後の予想値は△25.0ポイントとなっており、1年前の実感値が△29.3ポイント、半年前の実感値が△25.9ポイントであった。「下落傾向」の程度について、現在の実感値は1年前に比べやや改善しているが、半年前と比べてやや悪化している。なお、半年後はやや改善するものと予想されている(半年前の実感値→現在の実感値△1.9ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+2.8ポイント)。

「事務所・店舗」の「空室率」は、現在の実感値は△27.2ポイント、半年後の予想値は△25.3ポイントとなっており、1年前の実感値が△31.4ポイント、半年前の実感値が△28.1ポイントであった。「増加傾向」の程度について改善の動きが認められ、半年後はさらにやや改善するものと予想されている(半年前の実感値→現在の実感値+0.9ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+1.9ポイント)。

「共同住宅」について、「賃料」は、現在の実感値は△27.2ポイント、半年後の予想値は△24.9ポイントとなっており、1年前の実感値が△26.6ポイント、半年前の実感値が△26.4ポイントであった。「下落傾向」の程度についてほぼ横ばいで推移しているが、半年後はやや改善するものと予想されている(半年前の実感値→現在の実感値△0.8ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+2.3ポイント)。

「共同住宅」の「空室率」は、現在の実感値は△29.1ポイント、半年後の予想値は△27.1ポイントとなっており、1年前の実感値が△29.5ポイント、半年前の実感値が△27.8ポイントであった。

「増加傾向」の程度について、現在の実感値は1年前に比べほぼ横ばいであるが、半年前と比べると、やや悪化している。なお、半年後はやや改善するものと予想されている(半年前の実感値→現在の実感値△1.3ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+2.0ポイント)。

協会の動き

H28年6月1日～H28年9月30日

6月

- 10 (金) 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 総会
- 16 (木) 入会審査委員会・執行役員会
- 21 (火) 相談・苦情処理正副委員長所長会
- 24 (金) (公社) 西日本不動産流通機構
平成28年度定時総会
- 28 (火) 全宅連・全宅保証 定時総会

7月

- 5 (火) 総務・財務委員長会
- 12 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 13 (水) 相談・苦情処理委員会
- 14 (木) 不動産フェア幼稚園児絵画展審査会
- 20 (水) 新規開業予定者セミナー
- 21 (木) 入会審査委員会・執行役員会

8月

- 3 (水) 香川県人権・同和問題講演会
- 18 (木) 入会審査委員会・執行役員会

9月

- 3 (土) 香川県不動産フェア
- 12 (月) 本部研修会 高松
- 13 (火) 本部研修会 丸亀
- 15 (木) 入会審査委員会・執行役員会

【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第201号

「行く秋や 彼方に見える 讃岐富士」

オリンピックや猛暑に台風などあった夏も過ぎ、草むらから虫の声が聞こえる季節となりました。

尊敬する写真家でアラスカで命を落とされた、星野道夫の「旅をする木」という本を読みました。

とても読み応えのある本でしたが、面白いところもありました。

アラスカの先住民の神話で、ワタリガラスという魔力を持った鳥が、この世を作ったと言うのです。初めは不幸な人のいない平和な世に仕立てていたが、完璧さに飽き、この世の中を不完全なものに作り変えたという。

そして人間もその創造物であると…。
丸亀にて

地区数	正会員			準会員 (支店等)
	法人	個人	合計	
高松西	66	16	82	6
高松北	66	21	87	5
高松光洋	53	16	69	3
高松東部	75	23	98	5
高松栗林	36	11	47	2
高松南	72	29	101	19
高松南	56	28	84	1
大川	27	26	53	1
坂出	44	28	72	4
丸亀	76	38	114	9
仲多度	33	25	58	0
三観	75	56	131	2
合計	679	317	996	57

(平成28年9月30日現在)

改正犯罪収益移転防止法が施行されました

平成28年10月1日より改正犯罪収益移転防止法が施行されました。

従来、健康保険証等の顔写真のない証明書だけでも本人確認ができておりましたが、今改正により、顔写真のない証明書には、追加の確認措置が必要となりました。

追加的措置とは、健康保険証等の確認書類の提示を受けた上で、「当該書類に記載されている顧客の住居に宛てて、取引関係文書を書留郵便等により転送不要郵便物等として送付する方法」や「住民票の写し等の別の確認種類を二重に提示頂く方法」等がございます。

なお、他にも改正点がございましたので詳しくは会員各位宛に「犯罪収益移転防止のためのハンドブック」をお送り致しておりますのでそちらをご参考下さい。

*「確認記録」の様式も変更致しております。

平成28年10月15日発行 (第201号)

発行人 公益社団法人香川県宅地建物取引業協会
会 長 日 下 雅 彦

編集人 総務・財務委員会
委 員 長 松 原 典 士
副 委 員 長 塩 崎 孝 博

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

http : //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5,000円で制作 * 3
報酬額表の掲示	法46条4項	事務局にて200円で販売 * 2
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 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円にて再発行
取引台帳の備え付け	法49条 (5年間保存) * 1	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 * 3
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	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本人確認記録	犯罪収益移転防止法 (7年間保存)	全宅連ホームページからダウンロードも可 (不動産流通推進センターのサイトヘリンク) 事務局にて無償配布 * 4

- * 1 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
- * 2 平成26年4月1日より消費税率が改定され書式が新しくなっております。
- * 3 平成27年4月1日より「宅地建物取引主任者」の名称が「宅地建物取引士」に変更されたことに伴い、ステッカーや新様式を配布しております。
- * 4 平成28年10月1日より改正犯罪収益移転防止法が施行され、様式が新しくなっております。

