



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203号(春号)

平成28年度 第2回宅地建物取引業者研修会開催

平成28年度第2回宅地建物取引業者研修会は、2月20日(月)オークラホテル丸亀、2月21日(火)高松テルサの2会場において、ともに午後1時より開催された。



日下会長主催者あいさつ

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「宅地建物取引業者と人権～障害者差別解消法について～」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 参事 武田眞智子氏

次に、香川県政策部地域活力推進課 課長 大熊智美氏に「香川県における地方創生～かがわ人口ビジョン・かがわ創生総合戦略～」と題して、香川県における人口減少に対応する取り組み等、諸対策につき説明をいただいた。



香川県政策部地域活力推進課 課長 大熊智美氏

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。



全宅管理の説明を行う松野誠寛副会長

引続いて、講師に税理士法人東京シティ税理士事務所 所長 山端康幸氏を招聘し「平成29年度税制改正点、宅建業務における税務の留意点」と題した講演をいただいた。我々宅建業者にとって、気をつけるべき押さえておきたい税務のポイントを非常にわかりやすく解説いただいた。



税理士法人東京シティ税理士事務所 所長 山端康幸氏



高松会場



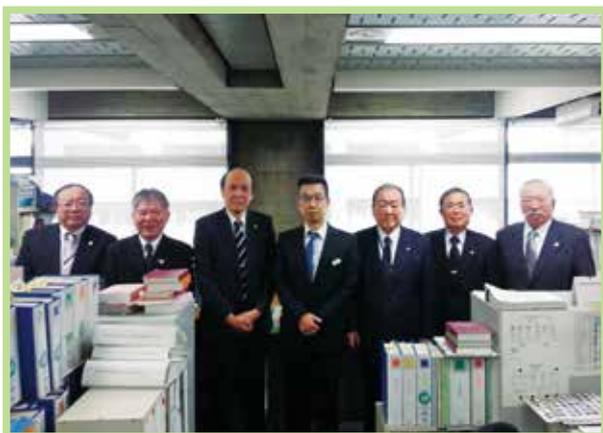
丸亀会場

参加者数 高松会場 203人
丸亀会場 214人

関係諸官庁を訪問

平成29年1月5日(木)、日下会長はじめ各副会長、専務理事は、関係する諸官庁を訪問した。

香川県庁では、住宅課をはじめ、関係している各課を訪問し、各種事業実施の報告と今後の協会事業の更なる協力をお願いした。



河西浩一香川県住宅課長を訪問

顧問・相談役・参与会開催

平成29年2月16日(木)、JRホテルクレメント高松にて顧問・相談役・参与会が開催された。

会議では、現在の執行部から事業の進捗状況等が報告され、顧問・相談役・参与からは、それに関する意見が交わされた。



熱心な意見が交わされた会議

不動産コンサルティング専門教育実施

平成29年1月31日(火)午前10時より、サンポートホール高松会議室にて不動産コンサルティング専門教育が実施された。

不動産コンサルティング専門教育は、不動産コンサルティング地方協議会が不動産コンサルティング技能登録をしている方を対象として実施するもので、さまざまな分野ごとにコースを設定し、幅広い高度な知識・技能と業務執行能力を養成す

ることを目的としており、今回は、新制度活用研究コースとして「高齢者向け住宅ビジネスのポイント」「民法債権法の改正動向」について、弁護士 吉田修平氏の講義がおこなわれた。



講師の吉田修平弁護士



熱心に聴講する参加者

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 合同研修会開催

平成29年2月24日、松山全日空ホテルにて、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の合同研修会が開催された。

冒頭、懇話会ならびに協議会の会長をつとめる日下雅彦会長より挨拶の後、研修会に入った。

全宅連四国地区連絡懇話会の研修会では、(株)日本政策投資銀行の蜂谷義昭課長ならびに千葉幸治松山事務所長が「混沌の内外経済を読む」「最新国勢調査等にみる四国の今後」と題し講演を頂いた。

引き続き行われた四国地区不動産公正取引協議会研修会では、(公社)首都圏不動産公正取引協議会の安田茂雄参事より「不動産広告のルールについて」という演題で講演を頂いた。

両研修会には、四国四県の宅建協会、全日協会の会長・本部長以下の役職員が参加し、熱心に講演に耳を傾けていた。



平成28年度 第3回幹事会議事録抜粋

平成29年1月26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、平成28年度第3回幹事会が開催された。

幹事総数 38名	出席幹事数 37名
監査総数 4名	出席監査数 4名

松原総務・財務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。

日下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

(公社)全国宅地建物取引業保証協会香川本部

【承認事項】

- 1 平成29年度事業計画及び予算(案)について
- 2 その他

(公社)香川県宅地建物取引業協会

- 1 専門委員会報告
- 2 宅建業法改正について



改正宅地建物取引業法の施行日が決定

会報誌秋号（第201号）でご案内致しましたとおり、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。この件に関し、改正項目ごとの施行日が決定致しましたのでお知らせ致します。

●改正宅地建物取引業法の概要

	改正の内容	条 項	施行日
①	媒介契約書面の記載事項に、建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を追加	改正法第34条の2 第1項	平成30年 4月1日
②	重要事項説明の対象に、「建物状況調査の結果」「建物の建築・維持保全の状況に関する書類の保存状況」を追加	改正法第35条 第1項	
③	宅建業者が売買等の契約当事者に交付する書面の記載事項に、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追加	改正法第37条 第1項	
④	売買等の申し込みがあった場合に、宅建業者は媒介契約の依頼者に遅滞なく報告する義務を創設	改正法第34条の2 第8項	平成29年 4月1日
⑤	宅建業者に対する重要事項説明の簡素化（書面交付のみで足りるものとする）	改正法第35条 新第6項及び第7項	
⑥	従業者名簿の記載事項の変更（住所の記載が不要に）	改正法第48条 第3項	
⑦	弁済に関する認証申出人の範囲から宅地建物取引業者を除外	改正法第27条 第64条の8	平成29年 4月1日
⑧	宅建業者の団体による研修の実施、宅地建物取引業保証協会による研修に対する助成	改正法第64条の3 第75条の2	

*⑤宅建業者に対する重要事項説明の簡素化は、あくまで説明が省かれるだけで、書面の交付義務はございますのでご注意ください。

平成29年度税制改正大綱のポイント

1 各種特例措置の適用期限延長

各種特例措置の適用期限が以下の通り延長されます。

- (1) 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置
…平成32年3月31日まで3年間延長

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率

- ① 所有権の保存登記 0.4% → 0.15%
- ② 所有権の移転登記 2% → 0.3%
- ③ 抵当権の設定登記 0.4% → 0.1%

- (2) 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減措置
…平成31年3月31日まで2年間延長

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率

所有権の移転登記 2% → 1.5%

- (3) 既存住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例措置
…平成31年3月31日まで2年間延長

買取再販事業者が既存住宅を買い取って一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、その住宅を再販売する場合に、築年数に応じて課税標準から以下の額を控除

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～昭和元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350

買取再販事業のイメージ

リフォーム工事(一定の質の向上)※

売主 → 事業者 → 買主

不動産取得税を軽減 (今改正で延長) 登録免許税を軽減

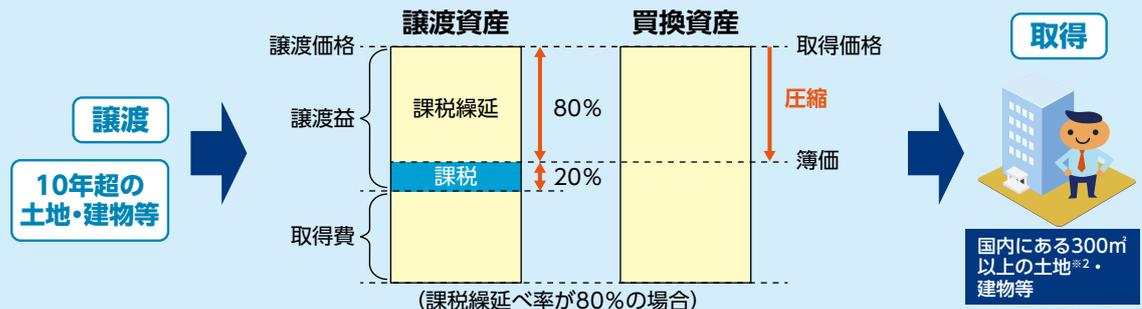
住宅の築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)(H29.4.1～H31.3.31)

所有権移転登記:0.1%(本則2%、一般住宅特例0.3%)(H28.4.1～H30.3.31)

※耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

- (4) 特定の事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置
…平成32年3月31日まで3年間延長

所有期間10年超の事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合に、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部70%・75%)^{※1}の課税を繰延べ



※1 地方(東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域)→東京23区への買換え:70%
地方→首都圏近郊整備地帯等(東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部)への買換え:75%

※2 資材置場等は除く

2 既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置が講じられます。

●耐久性向上改修をリフォーム減税の対象とする、長期優良住宅化リフォーム減税を創設

リフォーム減税の対象である耐震・省エネ改修工事とともに、一定の耐久性向上改修工事^{*}を行い、既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税・固定資産税について以下の措置が講じられます。

1. 所得税(投資型)

工事費などの10%を税額控除

	最大控除額
耐震+耐久性	25万円
省エネ+耐久性	25万円

2. 所得税(ローン型)

ローン残高の一定割合を税額控除

	最大控除額 (5年間合計)
省エネ+耐久性	62.5万円

3. 固定資産税

工事翌年の一定割合を減額

	減額割合
耐震+耐久性	2/3
省エネ+耐久性	2/3

*一定の耐久性向上改修工事とは、①小屋裏、②外壁、③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で、長期優良住宅建築等計画に基づく等の一定の要件を満たすもの。

●省エネ改修(所得税)について、適用要件を合理化

現行の必須要件：「全ての居室の窓全部の断熱改修(全窓要件)」



「全窓要件」or「住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合」となります。

3 その他の特例措置の期限延長

以上の他、期限切れとなる各種特例措置についても適用期限が延長されます。

不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

- ① 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得税の軽減税率
(譲渡益2,000万円まで：14%、譲渡益2,000万円超の部分：20%)
…平成31年12月31日まで3年間延長
- ② 法人および個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課の適用停止措置
(平成10年より課税停止中)
…平成32年3月31日まで3年間延長
- ③ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制
(固定資産税：5年間 2/3減税、不動産取得税：家屋について課税標準から1,200万円控除/戸、土地について税額から家屋の床面積の2倍に当たる土地面積相当分の価額等に税率を乗じて得た額を軽減)
…平成31年3月31日まで2年間延長
- ④ Jリート及びSPCが取得する不動産に係る流通税の特例措置
(登録免許税：移転登記に係る税率を本則2%から1.3%に軽減、不動産取得税：課税標準から3/5控除、今改正により不動産取得税の対象に有料老人ホーム等のヘルスケア施設及びその敷地を追加)
…平成31年3月31日まで2年間延長

4 その他

- 高さが60メートルを超えるタワーマンションの固定資産税等について、階層に応じて差を設けるようにあん分する仕組みを新設(固定資産税・不動産取得税)
- 東日本大震災の被災者向け優良賃貸住宅に関する特例措置の延長(所得税・法人税)
- 熊本地震による被害等からの復旧及び今後の災害への対応の観点からの税制上の措置の創設(所得税・贈与税・登録免許税・固定資産税等)

5 参考情報 ～増税再延期への対応～

ご案内の通り、消費税率の10%への引き上げ時期が2年半再延期され、平成31年10月1日に変更されました。これに伴い住宅取得に関わる主な減税制度も、消費増税の延期と同じく2年半延長・延期することが平成28年8月24日に閣議決定されました。

① 住宅ローン減税

住宅ローン残高に応じて税負担が最大500万円軽くなる減税措置
…適用対象を平成33年12月末までの入居に延長

② 住まい給付金

所得が一定以下の人が住宅を買う時に、その所得に応じて最大30万円を給付する制度
…適用対象を平成33年12月末までの入居に延長

③ 住宅取得資金等贈与に係る贈与税非課税措置

住宅取得に係る親等から子への資金贈与について贈与税を非課税とする制度
…非課税枠の上限を最大3,000万円に引き上げる時期を平成31年4月に延期

全国賃貸不動産管理業協会 入会のご案内

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。
- 200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。
- 管理業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業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。

「香川県空き家バンク制度の運営に関する協定」にもとづく 物件情報の流れについて

当協会では香川県移住希望者に対し、県内の空き家の情報発信を効果的に行う制度を実施し、もって香川県への移住・交流の促進及び地域の活性化を図るために、香川県と標記の協定を締結致しております。

協定にもとづき、物件を公開希望すると、当協会の空家バンクサイト「かがわ住まいネット」ならびに香川県が運営するかがわ移住ポータルサイト「かがわ暮らし」に掲載され、広く情報が公開されます。

また、各市町が行っている「空き家改修補助」については、この「かがわ暮らし」への公開が条件となっております。

なお、一般社団法人香川宅建のパソコン会員の方は、物件登録画面から、空き家バンクの上記関連サイトへの公開が可能です。

売住宅・貸住宅

パソコン会員登録画面

*パソコン会員以外の方は事務局にて代行登録

かがわ住まいネットへ登録する【無料】
物件をかがわ住まいネットへ登録する場合は下のチェックボックスより物件の特徴を選択してください。

海に近い 島の中にある 山の中にある 街の中にある 家庭菜園が可能



香川県宅建協会「かがわ住まいネット」



香川県「かがわ暮らし」

★かがわ住まいネットに係る協定に基づく協力会員募集について

現在、当協会では「かがわ住まいネットに係る協定」を高松市、丸亀市、坂出市、善通寺市、さぬき市、東かがわ市、三木町、宇多津町、多度津町、綾川町、琴平町の6市5町と締結致しております。

これに伴い市町から提供される空家バンク情報に関し、媒介業務を行なって頂く協力会員を募集致しております。ご賛同頂ける方は協会事務局 (☎087-823-2300) までご連絡ください。

第4回

人権尊重社会の実現をめざして

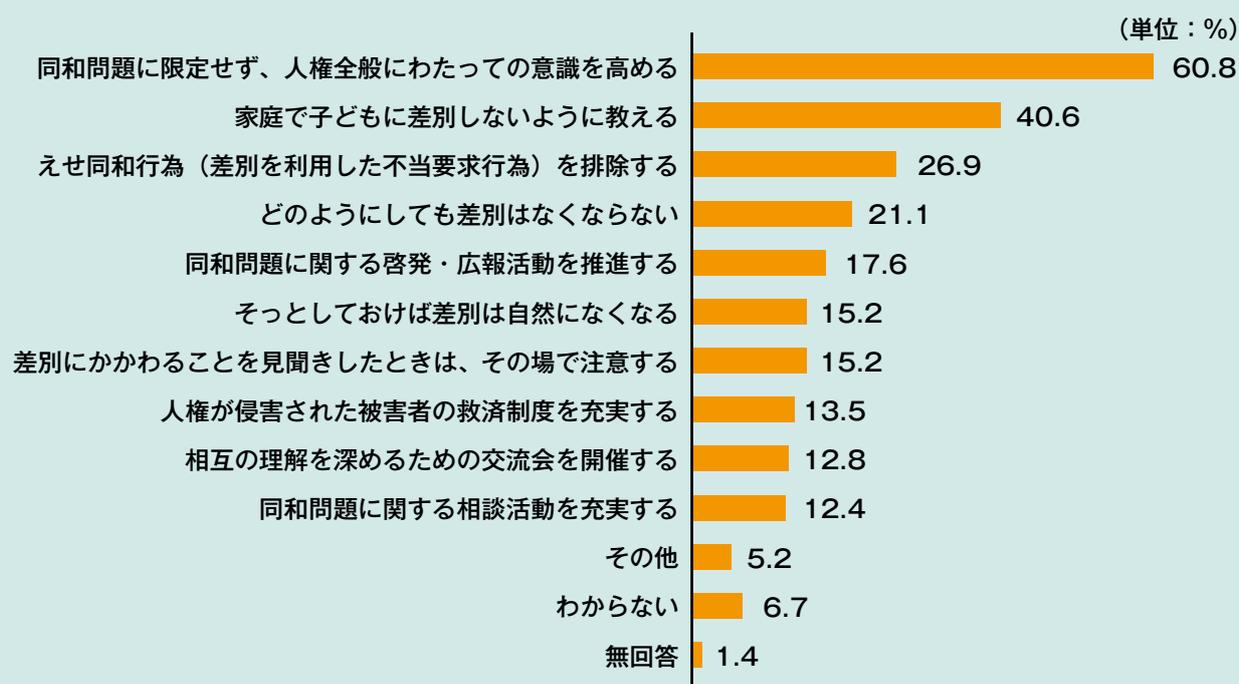
今年度は、「同和問題」をテーマとして取り上げてきましたが、今回でシリーズ最終回となります。

そこで、これまでの内容を振り返りつつ、「同和問題」、更には「人権問題」における、これから未来に向けての取組みについて考えてみたいと思います。

同和問題に正しい理解と認識を

第2回の「同和問題の解決に向けた取組み」の中でもふれましたが、同和問題を解決するためには、この問題と向き合い、正しく理解することが大切です。同和問題は、決して一部の人たちだけの問題ではなく、人間が人間として尊重され、誰もが平等で明るく幸せに生活できる社会の実現のために、私たち一人ひとりが取り組むべき問題なのです。

同和問題を解決するために必要と思われることは何ですか？ (県政世論調査 平成26年度 香川県)



21世紀は「人権の世紀」

21世紀は「人権の世紀」と言われています。これには、二度の世界大戦や冷戦後の局地紛争、経済開発の優先による地球規模での深刻な環境破壊・環境汚染等により人類に多くの災いをもたらした20世紀の経験を踏まえ、全人類の幸福が実現する時代にしたいという世界の人々の願いが込められています。

香川県では、2015（平成27）年12月に策定した「新・せとうち田園都市創造計画」において、人権尊重社会の実現に向け、人権啓発の推進、人権・同和教育の推進、人権擁護活動の充実といった施策について実施することが明記されており、今後とも、人権が共存する人権尊重社会の実現に向け、積極的な取組みが推進されることとなっています。

世界人権宣言

世界人権宣言は、1948（昭和 23）年 12 月 10 日に、国際連合第 3 回総会において採択されました。これは、基本的人権尊重の原則を定めたものであり、初めて人権保障の目的ないし基準を国際的にうたった画期的なものです。これにより、世界の人権を守る動きは大きく進んでいます。

第 1 条では、「すべての人間は、生まれながらにして自由であり、かつ、尊厳と権利とについて平等である。人間は、理性と良心とを授けられており、互いに同胞の精神をもって行動しなければならない。」と宣言しています。

人権デー・人権週間

国際連合では、世界人権宣言が採択されたのを記念し、1950（昭和 25）年の第 5 回総会において、世界人権宣言が採択された 12 月 10 日を「人権デー」と定め、加盟国等に人権の発展を更に推進するよう呼び掛けています。

わが国では、世界人権宣言が採択された翌年の昭和 24 年から、毎年 12 月 10 日を最終日とする一週間を「人権週間」と定め、全国的な啓発活動を展開しています。

人権啓発活動

我々、宅建業者の業務は、「憲法において保証された基本的人権のひとつである居住・移転の自由にかかる重要なものであり、特に、公共性・社会性を要請されるものである」という自覚の下、当協会においても、「人権尊重社会の実現をめざして」さまざまな活動を行っています。

倫理規定の見直しをはじめとして、啓発用ポスターやリーフレットの作成、また会員への人権研修の実施や、イベントを通しての県民に向けた啓発などを行っており、これらの活動については、今後も積極的に進めてまいります。

本協会「倫理規程」

（人権の尊重）

第 4 条 会員は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っていることを常に自覚し、人権を尊重し、人権を侵害することのないよう努めなければならない。

じんけんフェスタ 2016 (H28.12.3)



まとめ — 誌上研修を通して —

私たちの社会には、依然として、同和問題をはじめ、さまざまな人権問題が存在しています。

その根底には、「自分の人権と他人の人権を正しく理解し、相互に尊重しあう」という人権尊重の理念についての正しい理解が十分定着していないことがあると言われています。

私たち一人ひとりが人権の大切さについて正しく理解し、お互いの人権を尊重することにより、すべての人が笑顔で暮らせる平和で豊かな社会をめざしましょう。

日本百名山への挑戦（その5）

総務・財務委員長 松原典士

長野県は8県に境を接している海のない県で、標高3000mを超える日本の山21座のうち14座が長野県に集中、まさしく「日本の屋根」といわれるゆえんである。中でも空に鋭い穂先を突いてそびえ立つ槍ヶ岳は、日本アルプスの象徴的な存在で、「日本のマッターホーン」と呼ばれ登山者の憧れになっている。

標高は3180m、日本で第5位の高さを誇り、国内で最も高度な登山技術を必要とする山の一つである。

さぬき里山会で一度は挑戦してみたいと会員も大きな希望を抱いていたので、憧れの槍ヶ岳に平成25年8月5日から8日にかけて27名が挑戦した。

四国地方は7月8日ごろ梅雨明け宣言したので、梅雨明け10日という気象上の言葉もあり、夏山として少し遅いのではないかと心配していた。

案の定、その年の7月中旬に北陸・東北地方、下旬には山口・島根の2県で動きの遅い寒冷渦と暖かく湿った空気が流れ込んだ影響等もあり各地で豪雨が発生した。

8月3日にやっと北陸・東北地方で梅雨明け宣言がなされたものの、その後も秋田・岩手両県に豪雨が発生するなど天候不順は続いた。

さぬき里山会が出発する1週間前、同じようにアルプスに挑戦していた香川県内の他のグループが3日間とも雨に降られて体調不良者が続出。リーダーが安全な山小屋まで下ろそうと努力していたが風雨の影響で時間がかかり元気な登山者まで低体温症の症状が出て死ぬ思いをしたと聞いた。

韓国の登山ツアー5人の死亡者が出た遭難事故も丁度この時期、リーダーの判断の大切さを今更ながら思いを強くした。

さぬき里山会の槍ヶ岳挑戦は、幸いにして雨の合間をぬったかのように、3日とも北アルプスでは年間数度あるかないかの雲一つない快晴に恵まれ快調に登山を続行することができた。

天候には恵まれたが、私が気にしていたのは高山病対策だった。

酸素量は標高1000mで90%、2000mで80%、3000mで70%と薄くなるので酸素摂取量を多くするため、ゆっくり歩き、意識して深呼吸をして呼吸を整えるよう、また体力温存のためストックでバランスを取りながら、体温調整のため早めにスパッツを外してもらうなど細かな指示をした。

1日目は上高地バスターミナルから河童橋を横目に梓川に沿って樹林の中の道をしばらく歩くと明神岳が姿を現し明神池も望むことができた。



河童橋

続いて小説「氷壁」で有名な前穂高を望み、しばらく歩くと昔の牧場跡である徳沢に着いた。徳沢は広い草原で、登山者で賑わっていた。



横尾で休憩

その後、槍ヶ岳・穂高連峰・蝶ヶ岳の3コースが集まる横尾に着き少し休憩を取った。

横尾を過ぎると登山道らしくなる。梓川に別れを告げ、槍沢に沿って今日の宿泊地槍沢ロッジに向かう。

槍沢ロッジは環境保全のため石鹸の類は使えないが、水は豊富なため風呂付きで至福の一時を味わうことができた。

2日目はよいよ槍ヶ岳に挑戦。槍沢ロッジの広場から槍の穂先が見えて元気が湧き出た。

しばらく岩の道が続き、大雪渓を歩くと周りには高山植物の可憐な花々が咲き競っていた。



イワギキョウ



チングルマ



ハクサンイチゲ



ミヤマリンドウ



ヨツバシオガマ

途中水場もあちこちにあり、快調な登りが続き天狗原分岐から頭上に槍ヶ岳が大きく姿を現した。

殺生ヒュッテを過ぎると最後のジグザグの道を進む。休憩回数が増えたが、予定時間より早く槍ヶ岳山荘に到着、緊張感がとけ心地よい満足感を得ることができた。



槍ヶ岳を望む

宿泊受付を済ませ一休みしたら槍のてっぺんに挑んだ。



雪渓を歩く

山荘から望むより、岩肌は意外としっかりしていて梯子や鎖で安全を確認しながら登る作業は意外に楽しかった。

最後の鉄梯子を過ぎると待望の頂上、頂から北、南、中央アルプス全てを見晴らす大パノラマが展開していた。

三角点にタッチ、祠にお礼の参拝後、麓に向かって万歳を三唱、順番待ちで写真撮影をして下山にかかる。



槍の壁

下山後、山荘で軽い高山病で休憩を取っていた残りのグループも槍の穂先に案内、今日のお天気のように爽快な気分ひたった。

山荘にしては豪華な夕食、ビールで乾杯して全員怪我もなく登頂できた喜びを仲間と分かちあった。

ただ有頂天で喜んでられない事故に遭遇していた。私達より30分ぐらい前に槍のてっぺんを目指した女性グループの一人の方が、小さい岩の崩落に巻き込まれ、その一つが顔面を直撃、槍ヶ岳診療所に担ぎ込まれたと聞いた。幸いにして大怪我にはならなかったようだが、登山は危険と隣り合わせであることを今さらながら痛感し身の細る思いがした。

3日目は2日間かけて上ってきたコースを1日で下山する。

下りも長い道のりであったが27名全員怪我も無くほぼ予定していた時間にゴールできたのが何よりだった。

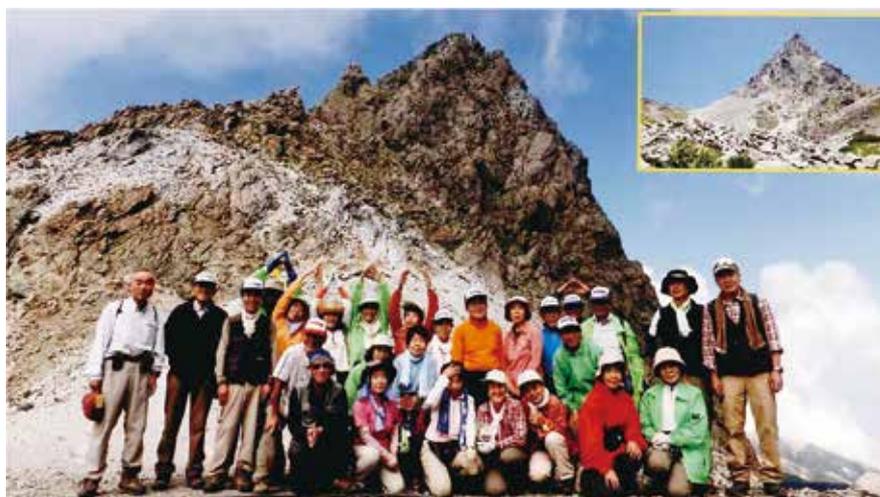
平湯温泉で疲れを癒して全員無事帰宅できた。

この登山でいい天候に恵まれたさぬき里山会の「ツキ」とリーダーの指示を守ってくれる「絆」を大切に、笑顔で夏山登山を終えることができたことは何よりだった。

皆さんお疲れさまでした。



槍の穂先



「第11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10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(H28.4.1時点と比較したH28.10.1現在の実感値、以下同じ。)は△12.8ポイント、半年後の予想値(H28.10.1時点と比較したH29.4.1時点の予想値、以下同じ。)は△10.5ポイントとなっている。1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、半年前の実感値(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ポイントであった。前回の半年後は△18.9と予想されたのに対し実感値△12.8と予想に反し改善傾向がみられ、今回の半年後予想もやや改善するものと予想されており、地価の底値感が広がっていると思われる。(半年前の実感値→現在の実感値+4.0ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+2.3ポイント)。

「商業地」については、現在の実感値は△15.3ポイント、半年後の予想値は△13.8ポイントとなっており、1年前の実感値は△24.6ポイント、半年前の実感値は△18.2ポイントであった。地価の動向は引き続き「下落傾向」にあるが、1年前及び半年前の実感値と比べると緩やかではあるが改善傾向が認められる。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+2.9ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+1.5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り、半年前の実感値で1.4ポイントの差があったのに対し、現在の実感値では2.5ポイントの差となっており、その差がやや拡大している。

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△6.0ポイント、半年後の予想値は△13.7ポイントとなっており、1年前の実感値は△14.2ポイント、半年前の実感値は△19.6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改善しているが、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+13.6ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△7.7ポイント)。

「マンション販売」については、現在の実感値は△16.0ポイント、半年後の予想値は△20.6ポイントとなっており、1年前の実感値は△30.7ポイント、半年前の実感値は△23.1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年前に比べ大きく改善しており、また半年前と比べても改善している。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+7.1ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△4.6ポイント)。

「仲介件数」については、現在の実感値は△11.7ポイント、半年後の予想値は△15.3ポイントとなっており、1年前の実感値は△15.2ポイント、半年前の実感値は△18.4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年前に比べ改善しており、半年前と比べても、大きく改善している。なお、半年後はやや悪化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+6.7ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△3.6ポイント)。

各取引のDI指数を比較すると、各動向とも実感値が大きく改善しているものの、半年後予想をやや悪化するとみていることから、これまでの景気低迷の実体験や将来リスク等から、実感する回復基調をやや猜疑的にみているものと思われる。

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△28.2ポイント、半年後の予想値も△28.2ポイントとなっており、1年前の実感値が△25.9ポイント、半年前の実感値が△27.8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年前に比べ悪化しており、半年前と比べてもやや悪化している。なお、半年後は横ばいで推移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△0.4ポイント、現在の実感値→半年後の予想値±0.0ポイント)。

「事務所・店舗」の「空室率」は、現在の実感値は△28.4ポイント、半年後の予想値は△31.8ポイントとなっており、1年前の実感値が△28.1ポイント、半年前の実感値が△27.2ポイントであった。

「増加傾向」の程度についてやや悪化しており、半年後はさらに悪化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△1.2ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△3.4ポイント)。

「共同住宅」について、「賃料」は、現在の実感値は△27.6ポイント、半年後の予想値は△28.7ポイントとなっており、1年前の実感値が△26.4ポイント、半年前の実感値が△27.2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、半年後はやや悪化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△0.4ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△1.1ポイント)。

「共同住宅」の「空室率」は、現在の実感値は△33.7ポイント、半年後の予想値は△32.6ポイントとなっており、1年前の実感値が△27.8ポイント、半年前の実感値が△29.1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年前に比べ悪化しており、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△4.6ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+1.1ポイント)。

協会の動き

H28年12月1日～H29年2月28日

12月

- 6 (火) 相談・苦情処理委員会
- 14 (水) 新規開業者研修会
- 15 (木) 入会審査委員会・執行役員会

1月

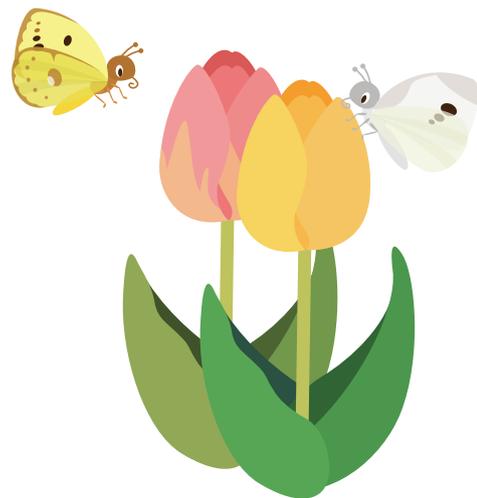
- 5 (木) 官公庁等新年あいさつ
- 11 (水) 宅地建物取引士法定講習
- 17 (火) 入会審査委員会・執行役員会
- 26 (木) 全宅保証香川本部幹事会
- 31 (火) 不動産コンサルティング専門教育

2月

- 6 (月) 相談・苦情処理正副委員長所長会
- 16 (木) 入会審査委員会・執行役員会
顧問・相談役・参与会
- 20 (月) 本部研修会 丸亀会場
- 21 (火) 本部研修会 高松会場
- 24 (金) 全宅連四国地区連絡懇親会・
四国地区不動産公正取引協議会合同研修会

地区数	正会員			準会員 (支店等)
	法人	個人	合計	
高松西	63	18	81	7
高松北	67	22	89	5
高松光洋	54	16	70	4
高松東部	75	23	98	5
高松栗林	36	11	47	2
高松南	73	28	101	20
高松南	56	30	86	1
大川	26	26	52	1
坂出	45	28	73	4
丸亀	74	39	113	9
仲多度	33	23	56	0
三豊	74	54	128	2
合計	676	318	994	60

(平成29年2月28日現在)



【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第203号

「訪なひて 屋島古道の 梅香る」

「春よ来い早く来い」と言っていた春となった。梅が咲き桜が咲き、草木も花を咲かせ、せつせと明日へ向かって根を張り枝を伸ばし葉を茂らせている。

屋島は義経の弓流しや、那須与一の扇的等、数々の戦の実話もあり、屋島を追われ壇ノ浦への源平合戦の歴史を残している名所でもある。

屋島にて

平成29年2月28日発行 (第203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

平成29年度 宅地建物取引士法定講習(予定)のご案内

平成29年度の宅地建物取引士法定講習は下記にて実施予定です。

なお、受付期間、講習日等は現段階の予定ですので、受講ご希望の方は事前に宅建協会事務局までお問い合わせ下さい。(宅建協会事務局：☎087-823-2300)

	講習日 講習会場	申込受付期間	受講対象者
第1回	29年5月9日(火) 土木建設会館	29年3月27日(月)～ 29年4月7日(金)	新規及び有効期限満了日が 29年5月9日～29年9月11日までの者
第2回	29年7月11日(火) 土木建設会館	29年5月29日(月)～ 29年6月9日(金)	新規及び有効期限満了日が 29年7月11日～29年11月13日までの者
第3回	29年9月12日(火) レクザムホール	29年7月24日(月)～ 29年8月4日(金)	新規及び有効期限満了日が 29年9月12日～30年1月9日までの者
第4回	29年11月14日(火) レクザムホール	29年9月25日(月)～ 29年10月6日(金)	新規及び有効期限満了日が 29年11月14日～30年3月13日までの者
第5回	30年1月10日(水) レクザムホール	29年11月27日(月)～ 29年12月8日(金)	新規及び有効期限満了日が 30年1月10日～30年5月7日までの者
第6回	30年3月14日(水) レクザムホール	30年1月29日(月)～ 30年2月9日(金)	新規及び有効期限満了日が 30年3月14日～30年7月9日までの者

土壤汚染対策法第4条に基づく届出について

土壤汚染対策法第4条第1項の規定に基づき、3,000㎡以上の土地の形質の変更をしようとする者は、土地の形質の変更届出書を着手日の30日前までに提出しなければなりません。(一部例外あり)

また、その土地に土壤汚染のおそれがあると市長が認めるときは土地の所有者等に対し、土壤汚染調査の命令を発出することとなります。

- 届出者：土地の形質の変更をしようとする者
- 届出先：高松市内 → 高松市環境局環境指導課
県内高松市以外 → 香川県環境森林部環境管理課

* 「国土利用計画法」「公有地拡大推進法」とともに、一定規模以上の土地取引においては土壤汚染対策法についても注意が必要です。

