



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205号(秋号)

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会 発行

2017香川県不動産フェア開催 9月23日 サンポート高松シンボルタワー



9月23日(土)、35回目となる2017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ならびに五所野尾恭一県議会議長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。



日下雅彦会長あいさつ



浜田恵造香川県知事祝辞



五所野尾恭一県議会議長祝辞



香川県知事賞を受賞する 坂出市立坂出中央幼稚園
原田 葵さんご家族



香川県議会議長賞を受賞する
 やしま幼稚園 西野 ななこさん
 さぬき市立寒川幼稚園 なかむら こうきくん



不動産無料相談コーナー

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。



香川県土木部長賞を受賞する
 三豊市立大見幼稚園 谷口晴規くん



7月14日に行われた幼稚園児絵画展審査会

また、今年で23回目となった幼稚園児「未来の家」絵画展では39園1162作品が会場内に展示され、多くの家族連れで賑わった。



香川県住宅課長賞を受賞する
 マリア幼稚園 うるしはら こうくん



金銀銅賞の表彰



イベントコーナー



平成29年度 第1回宅地建物取引業者研修会開催

平成29年度第1回本部研修会は、9月4日(月)、高松テルサ、9月5日(火)、オークラホテル丸亀の2会場において両会場ともに午後1時より開催された。

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～同和問題に正しい理解と認識を～」という内容で説明を頂いた。



香川県総務部人権・同和政策課 参事武田眞智子氏

次に、深沢綜合法律事務所 パートナー弁護士 高川佳子氏を迎え「宅建業法改正」という内容でご講演を頂いた。今回は平成28年6月3日に公布された宅地建物取引業法の一部を改正する法律が、一部の規定は平成30年4月1日からとなって

いるが、既に4月1日から施行されており、この改正に関しての解説と業務のポイントについてわかりやすく講演していただいた。



深沢綜合法律事務所 弁護士 高川佳子氏



高松会場



丸亀会場

参加者数 高松会場 235人
丸亀会場 221人

平成29年度 第1回新規開業予定者支援セミナー開催

平成29年7月26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29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 萩森学治 氏
3. 現役不動産業者の体験談
高松栗林地区 (株)エーゼットホーム
高尾信一郎 氏

セミナー終了後の個別相談にも参加者は熱心に相談をされていた。

今回は、不動産業界に興味を持たれている10名の方の参加をいただいた。



不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について

今般、香川県土木部ならびに全宅連を通じ、国土交通省不動産課長名で下記周知・指導がございました。会員各位には引き続き、人権問題に関する意識向上に取り組まれますようお願い申し上げます。

なお、香川県土木部住宅課では人権意識啓発のためのリーフレットを作成致しており、ホームページからもダウンロードできます。



<http://www.pref.kagawa.lg.jp/jutaku/takken/jinkenkeihatsu.pdf>

国土動指第35号

平成29年 9月14日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について

平成8年1月26日付建設省経動発第8号「宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について」、平成13年1月6日付国総動第3号「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」及び平成25年7月23日付国土動指第26号「不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について」において、宅地建物取引業をはじめとする不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について通知を行ってきたところである。

また、平成28年4月に施行された障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）第11条第1項の規定に基づき、不動産業を含む国土交通省所管事業向けの対応指針を策定して、障害者差別の解消に向けた適切な対応を求めてきたところである。さらに、同年6月に、本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消に向けた取組についての基本的施策等を定め推進することを目的とする、本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消にむけた取組に関する法律（平成28年法律第68号）、同年12月に、部落差別の解消を推進し、部落差別のない社会を実現することを目的とする、部落差別の解消の推進に関する法律（平成28年法律第109号）が施行されたところである。

宅地建物取引業をはじめとする不動産業に係る人権問題の最近の状況を見ると、不動産業界において人権問題に対する意識の向上に向けた各種の取組が行われる一方、未だ一部において人権の尊重の観点から不適切な事象が見受けられる。

不動産業は、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及び人権問題の早期解決は国民的課題であることから、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため不動産業界として不断の努力が求められる。

このため、貴団体におかれては、不動産業に従事する者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、不動産業に関わる事業者に対する周知徹底及び指導を行う等継続的な取組をお願いする。

賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明がはじまりました。

—平成29年10月1日より本格運用—

ITを活用した重要事項説明（IT重説）とは

IT重説とは

- ・宅建業法第35条に基づき宅地建物取引士が行う重要事項説明を、テレビ会議等のITを活用して行うもの。
- ・パソコンやテレビ等の端末を利用して、対面と同様に説明・質疑応答が行える双方向性のある環境が必要。
- ・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、対面で行う重要事項説明と同様に扱うものと規定。

IT重説を行える不動産取引

- ・賃貸契約に関する取引に限定。

IT重説を行える宅地建物取引業者・宅地建物取引士

- ・すべての宅地建物取引業者・宅地建物取引士についてIT重説の実施が可能（事前登録等は不要。）。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（不動産課長通知）

第三十五条第一項関係

- 2 宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて

宅地又は建物の貸借の代理又は媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、**次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に扱うこととする。**

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、**図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。**
- (2) 宅地建物取引士により**記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。**
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、**重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。**
- (4) 宅地建物取引士が、**宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。**

IT重説のメリット

遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減

子息が遠方に就学するため、大学等の近くで下宿先を探した後に、地元に戻った両親が契約者として重要事項説明を受ける場合等、遠方の宅建業者を再度訪問することは、移動にかかる時間や交通費の負担が大きい。

⇒**時間コストや費用コストを軽減することが可能**

重説実施の日程調整の幅の拡大

仕事で平日には十分な時間が取れない、あるいは長時間家を空けることが難しい場合等、重要事項説明の日程調整が難しい。

⇒**日程調整の幅を広げることが可能**

IT重説のメリット

顧客がリラックスした環境下での重説実施

不動産取引に不慣れであり、宅建業者の店舗で説明を受ける際に緊張してしまう場合や重要事項説明に専門用語が含まれていて、説明内容を十分に理解できない。

⇒**自宅等のリラックスできる環境での重説が可能**

来店困難な場合でも本人への説明が可能

契約者本人が重要事項説明を受けることができるものの、怪我等により外出が困難な場合、代理人等により対応せざるを得ない。

⇒**本人が外出できない場合でも重説が可能**

I T 重説にかかる遵守事項

I T 重説の実施にあたって遵守すべき事項

=「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に規定しており、遵守しなければならない事項。

双方向でやりとりできる I T 環境の整備

- I T 重説における I T 環境については、「図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」が必要。
- 具体的な I T 機器やサービスに関する仕様等は定めていないが、一定の性能や動画の双方向性等が担保されている機器が必要。

重要事項説明書の事前送付

- I T 重説の実施に先立ち、取引士が記名押印した重要事項説明書及び説明に必要なその他の資料を相手方に事前送付することが必要。
- P D F ファイル等による電子メール等の電磁的方法による交付は認められない。

重要事項説明書等の準備と I T 環境の確認

- I T 重説の開始前に、説明の相手方の重要事項説明書等の準備と I T 環境を確認することが必要。
 - ・相手方の映像や音声を取引士側の端末等で確認できること
 - ・取引士側の映像や音声を説明の相手方の端末等で確認できること
 - ・説明の相手方に事前送付している重要事項説明書等が、説明の相手方の手元にあること

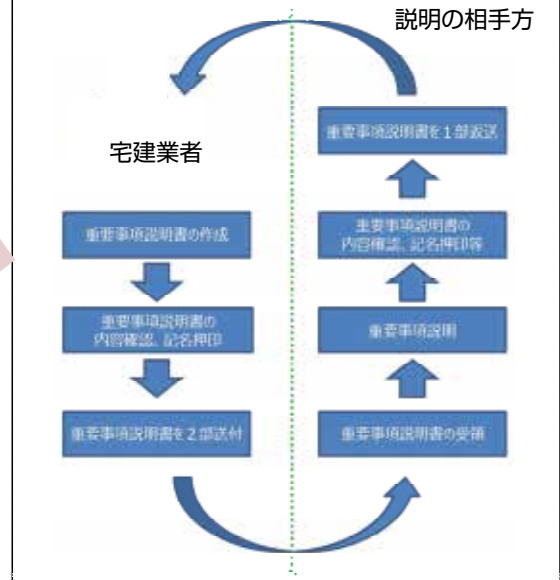
宅地建物取引士証の確認

- I T 重説の実施に際して、取引士証により、取引士本人であることを説明の相手方に確認してもらうことが必要。
- 説明の相手方の画面に取引士証が映し出されるように、自身のカメラに取引士証をかざし、説明の相手方に、取引士証の画像を確認してもらい、顔写真と取引士の顔が同じこと、取引士の氏名、取引士証の登録番号等を確認してもらうことが必要。

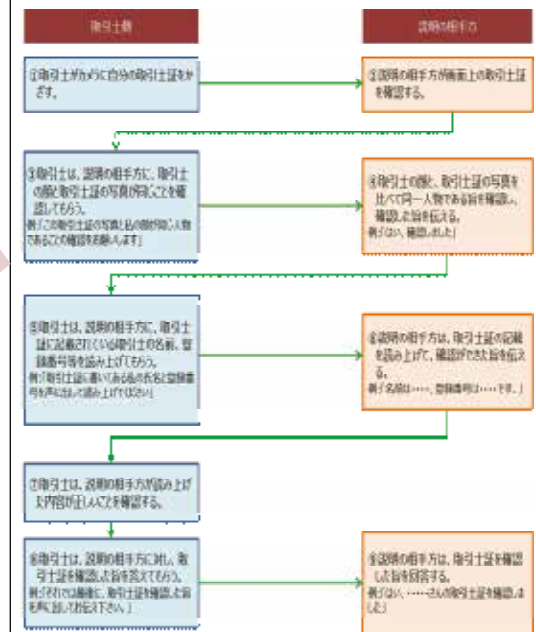
I T 重説の中断対応

- I T 重説を実施している途中で、何らかの理由で映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合、取引士は、直ちに I T 重説を中断する必要がある。
- I T 重説を再開するのは、問題の解消を図り支障がない状況にしてからでなければならない。

<重要事項説明書の事前送付フロー>



<取引士証の提示から確認の流れ>



I T 重説にかかる留意事項

I T 重説の実施にあたって留意すべき事項

=トラブルを回避する観点から可能な限り対応することが望ましい事項。

I T 重説実施に関する関係者からの同意

- 重要事項の説明は対面による方法か一定の条件の下での I T 重説によるのかの選択が可能となる。その選択に当たり、相手方の意向を確認する際は、書面等の記録として残る方法が望ましい。
- 個人情報保護の観点から、当該取引物件の貸主等関係者からの同意についても取得することが望ましい。

相手方の I T 環境の確認

- 説明の相手方から重要事項説明を I T 重説で行うことについての希望があった場合、説明の相手方における I T 環境が、十分なものであるかを事前に確認すること。

<説明の相手方の I T 環境についての確認項目・内容>

確認項目	確認内容
・ 説明の相手方の I T 環境が、宅建業者が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に対応可能であること。	・ 宅建業者が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に説明の相手方の I T 環境が対応していない場合には、I T 重説が実施できないため、説明の相手方が利用を予定する端末やインターネット回線等について確認する。
・ 宅建業者が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等の利用に必要なアカウント等を説明の相手方が有していること(宅建業者が利用者のアカウントを用意する場合には、確認不要)。	・ I T 重説で使用するテレビ会議等のソフトウェア等によっては、アカウント等の取得が必要となる場合もあるため、宅建業者は、説明の相手方のアカウント等の有無について確認する。
・ 説明の相手方が「I T 重説で求められる I T 環境」(P.7)で示す要件を満たす機器等を利用すること。	・ 説明の相手方の情報ツールが「I T 重説で求められる I T 環境」(P.7)で示す要件を満たすことを、宅建業者は確認する。

説明の相手方が契約当事者本人等であるかの確認

- 的確に契約の相手方に対して重要事項説明を実施する観点から、I T 重説実施前までに、相手方の身分を確認し、契約当事者本人（又はその代理人）であることを確認することが求められる。
- 本人であることの確認は、公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した写真付の身分証（社員証等）で行うことが想定される。

説明の相手方に対する内覧の実施

- 借りようとする物件を実際に確認しないことにより、想像していた内容と異なっていた等によるトラブルが発生する可能性が高くなるため、I T 重説によるか否かにかかわらず、契約締結までに内覧の実施を勧めることが望ましい。

録画・録音への対応

- I T 重説の状況を録画・録音により記録に残すことは、トラブルが発生したときの解決手段として有効と考えられる。
- 他方、I T 重説には、取引士、説明の相手方、貸主等の個人情報が含まれる場合があるため、
 - ・ 録画・録音する場合には、利用目的を可能な限り明らかにして、宅建業者と説明の相手方の双方了解のもとで行う。
 - ・ 説明中に、録画・録音をすることが不適切であると判断される情報が含まれる場合には、適宜、録画・録音を中断する旨を説明の相手方にも伝え、必要に応じて録画・録音の再開を行う。
 - ・ 宅建業者が録画・録音により記録を残す場合、説明の相手方の求めに応じて、その複製を提供する。
- 宅建業者が取得した録画・録音記録については、個人情報の保護に関する法律に則った管理が必要となり、I T 重説以外で取得した個人情報と併せて、適切な管理を行うことが求められる。

個人情報保護法に関する対応

- I T 重説の実施によって得た情報の中には説明の相手方等の個人情報が含まれるため、適切に管理する必要がある。なお、個人情報の取扱いは、
 - ・ 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
 - ・ 個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）等に基づく必要がある。
- 特に、録画・録音を保存した場合、当該録画・録音記録は、個人データに当たる可能性があることから、「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）」の別添「講ずべき安全管理措置の内容」を踏まえた管理をする必要がある。
- テレビ会議システムによっては、システムのサービスを提供する事業者が、独自にプライバシーポリシー等を定めている場合があるため、このような場合にも、説明の相手方から、当該プライバシーポリシーについて同意を得ることが必要となる。

I T 重説で求められる I T 環境

I T 重説で必要とされる I T 環境については、一定の機能を有していることが求められるため、使用機器に留意が必要。

画面

- (取引士)
- I T 重説の最中に、自らがどのように説明の相手方側で見えているか確認できるよう、ワイプ画面で自身の映像も表示されることが有効である。



(説明の相手方)

- I T 重説で用いるカメラは、取引士証の写真と文字が明確に判別できる程度に、相手方の画面に映し出されることが必要である。

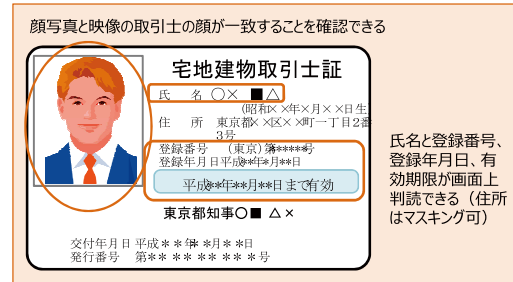
カメラ ・十分な性能（解像度等）を有する必要がある。

マイク

- 取引士及び説明の相手方の音声の内容を判別するのに十分な性能を有する必要がある。
- 外部接続のマイクは、音声が相手方の端末で出力されるか、事前に確認することが重要である。

音響機器

- 説明や質問等の内容が判別できる十分な性能を有する必要がある。



端末

- 実施する端末や使用する OS の種類について特定のものではない。
- インターネットに接続して利用することが多いため、セキュリティを確保する必要がある。

インターネット回線

- 宅建業者及び説明の相手方が動画及び音声を一体的な一連のものとして送受信できること（例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等）。
- 不動産業課長通知で示す内容を満たす品質を有する動画の送受信ができること。
- 上記に示す品質が、重要事項説明の開始から終了の間、継続して維持できること。

ソフトウェア

- 双方向でやりとりできる I T 環境において実施する必要がある。
- 録画・録音対応を図る場合には、併せてソフトウェアが録画・録音対応しているか確認する必要がある。

I T 重説Q&A

Q1. 賃貸取引に係る I T 重説の宅建業法上の位置づけを教えてください。

- A1. 賃貸取引に係る I T 重説は、不動産業課長通知の要件を満たせば、宅建業法第35条に規定する重要事項説明と同様のものとして扱われます。

Q2. 顧客から求められたときには、必ず I T 重説を行わないといけませんか。

- A2. 顧客から I T 重説を求められた場合でも、宅建業者自らの I T 環境や案件の特性を踏まえて、宅建業者は I T 重説の実施の可否について判断をすることができます。また、貸主等の同意の取得や顧客の I T 環境の確認ができない場合には、顧客が求めている I T 重説は実施できません。

Q3. I T 重説は、必要な機器がそろっていれば、実施場所の制限はありませんか。

- A3. 実施場所の制約はありませんが、視界不良となる場所や周囲の雑音が入るような場所は避けるべきだと考えられます。

Q4. 取引士証の提示に際して、住所の部分の隠してもよいでしょうか。また、そのほか、氏名と顔写真以外は全て隠して提示してもよいでしょうか。

- A4. 取引士証の住所欄は隠すことができます。氏名、顔写真等は隠すことができません。

Q5. 説明の相手方から、I T 重説を行うに際して、スマートフォンを使いたいという要望がありました。問題はありますか。

- A5. 不動産業課長通知に適合する機能を持っているものでしたら、スマートフォンでも特に問題はありません。ただし、スマートフォンの場合には、説明の相手方の画面が小さいため、取引士証や取引士の顔が十分な精度で表示できているかを確認してください。また、説明に際して図面等の提示がある場合には、画面の小さいスマートフォンでは説明に不向きなケースもあるので、留意してください。

なお、スマートフォンを利用する場合には、携帯電話の回線を利用することが多いと考えられます。携帯電話の回線状況により、画像や音声途切れる等のトラブルが生じうるので、説明の相手方には、できるだけ電波の受信状況がよい場所で I T 重説を行ってもらうよう、留意してください。

※国土交通省資料より抜粋転載

第2回

障害の特性と配慮について

第1回の誌上研修では、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」いわゆる「障害者差別解消法」の概要とそのポイントについて取り上げました。

この法律は、障害のある人もない人も分け隔てなく、お互いにその人らしさを認め合いながら、共に生きる社会をつくることを目指して、平成28年4月に施行されたもので、「**不当な差別的取扱いをすること**」と「**合理的配慮をしないこと**」の2つを **障害を理由とする差別** として禁止しています。

そして、この法律によって、これら2つの障害を理由とする差別の禁止が求められるのは、国や県、市・町などの「**行政機関**」だけではありません。営利目的か非営利か、また、法人か個人で営んでいるかも関係なく、「**すべての事業者**」が対象となります。

■ 社会的障壁とは？

前回の「合理的配慮」の説明の中で、「社会の中にあるバリア」という耳慣れない言葉がでてきましたが、これは、いわゆる「**社会的障壁**」といわれるもので、障害のある人にとって日常生活や社会生活を送る上で障壁となる、社会における事物・制度・慣行・観念などのことです。

例えば、

- 【事物】 …… 段差があるなど利用しにくい施設や設備など物理的なもの
- 【制度】 …… 利用しにくい制度、障害を理由とする制限ルールなど制度的なもの
- 【慣行】 …… 会議に点字資料や手話通訳がないなど障害のある人の存在を意識していない慣習や文化
- 【観念】 …… 障害者に対する偏見など意識上のもの

などがあります。

つまり、障害のある人の暮らしにくさは、その障害のためだけではなく、**障害や障害のある人への理解不足のために生じる無意識の心のバリアも原因の一つ**になっていると言えます。

■ 様々な障害の特性と場面ごとの配慮

障害には、車いすを利用しているなど外見上の特徴から分かるものだけではなく、見た目では分かりづらいものなど、様々な種別があります。

また、障害の種別ごとに特性があり、さらに、障害の程度等によっても生活上で感じる困り事は、一人ひとり違います。このため、それぞれの人ごとに必要とする周りの支援や配慮も異なります。

ここでは、いくつかの障害について、その障害や障害の特性について知っていただきたいと思います。

肢体不自由（車いす利用者だけではありません。）

- 手や指、腕などに障害がある方や、車いすの方は、高い所にあるものが取りにくく、床に落ちているものは拾いにくいことがあります。
- 手の麻痺などで、狭いスペースへの記入や文字を書くこと自体が困難な場合があります。
- 脳性マヒや脳血管障害により、会話が困難なことがあります。
- 脊髄のけがなどで、体温調節が困難なことがあります。



視覚障害（全員が全く見えないわけではありません。全員が点字を読めるわけでもありません。）

- 目が見えない、又は見えにくい状態（ぼやける、まぶしくて見づらい、一部の視野しか見えないなど）であり、眼鏡などで矯正しても、視力や視野が一定以上は改善されない状態です。
- 耳で聞くことや手で触れること、拡大鏡を使うことや点字などにより情報を得ています。
- 文書を読むことや、書類に記入することが困難です。
- 周囲の状況が分かりづらいので、自分から助けを求めることが困難です。

聴覚障害（全員が手話を習得しているわけではありません。補聴器をつけていても、会話が通じるとは限りません。）

- 耳が聴こえない、又は聴こえにくい状態の方です。生まれつきの障害か、病気や事故などによる中途障害かによっても、状態は異なります。
- 話せていても、聴こえないことがあります。
- アナウンスやブザーなどの知らせに気づくことが困難なため、視覚的な合図を必要としています。
- 自分のことなのに、隣にいる手話通訳者に、話しかけられると悲しくなります。

内部障害（疲れやすいのですが、外見からはとてもわかりづらい障害です。）

- 体の内部（心臓、腎臓、肝臓、呼吸器、ぼうこう・直腸、小腸、HIVによる免疫の各機能）に障害のある方です。
- 体力がなく疲れやすい状態にあります。
- ペースメーカーを入れていることで、手が震えて字が書けないことがあります。
- 症状や体調に応じ、必要な対応を本人に確認しながら、負担をかけない対応をお願いします。

知的障害（子ども扱いせず、年齢に応じた接し方をしてください。）

- 漢字の読み書きや計算が苦手だったり、複雑な会話や抽象的な概念が理解しにくかったりします。
- 一度に多くのことを言わず、ひとつずつ簡単な言葉での説明をお願いします。
- 自分の気持ちをうまく表現することができないことがあります。
- ひとつの行動に固執したり、落ち着きがなかったり、同じ質問を繰り返すことがあります。
- 周りの空気を読むことが苦手なために、自分勝手な行動をとることがあります。

今回は、事業者が講じるべき基本的な事項とはどういったものか、国の対応指針（ガイドライン）をもとに、不動産業関係における具体例を見ていきたいと思います。

～ちょっと教えて【Q&A】～

Question

さまざまな障害があり、特性に応じた対応をすることの必要性はわかったのですが、何か共通して注意すべきことってないでしょうか？

Answer

次のようなことなどに留意した対応をお願いします！

- ・困っている様子がうかがえるときは、声をかけ、どんな手伝いが必要か尋ねましょう。（一方的な援助は迷惑にもなりかねませんのでまずは声かけをお願いします）
- ・やさしくおだやかな口調で話しかけましょう。
- ・同伴者や介助者と話すのではなく、本人のことは、本人に対して意思を確認してください。
- ・子どもに対するような接し方はせず、年齢に応じた対応をしましょう。
- ・発言が聞き取りにくい場合は、分かったふりをしないで、一語一語確認しましょう。

日本百名山への挑戦（その7）

総務・財務委員長 松原典士

今回の報告は、おおらかな山容を持つ美濃第一の名峰恵那山（標高2189.8m）の挑戦記録だ。さぬき里山会は近年会員の高齢化が進み、思うように登山できない会員も増え観光や遍路も計画に取り入れ喜んでもらえている。それでも県内や近県の山には月に1～2回のペースで登っているし日本百名山は年間3座を目標に登山を続けている。こうした体力を維持するためほとんどの会員の方が日々のトレーニングを欠かしていないことは言うまでもない。

恵那山の下見登山は8年前の平成21年夏のこと、日本百名山への登山は梅雨明け後、天候が安定するのを待って計画している。恵那山も過去数回計画に入れていたが梅雨明けが宣言されても、年によっては長雨の影響や季節外れの台風に見舞われことごとく中止を余儀なくされていた。それなら今年は梅雨前に計画しようと平成29年6月4日から6月5日の登山と決めた。作戦は大当たりで四国地方の梅雨入りの発表があったのは6月7日のことであった。おかげで二日とも快晴に恵まれラッキーな登山となった。

1日目は早朝7時にバスに揺られ午後から観光地めぐり。恵那インターチェンジを下り恵那峡に着いたのが午後1時。まず恵那峡めぐりで楽しんだ。恵那峡は木曾川の急流を大井ダムでせき止められ造られた人造湖で天下の名勝として自然と人工の美しさが巧みに調和した溪谷となっている。

遊覧船乗り場からジェット船で30分の船旅。約10kmの両岸にワイドな窓から眺める軍艦岩、獅子岩、屏風岩など数えきれない奇岩、怪岩に歓声が上がり緑鮮やかな新緑とバードウォッチングも楽しむことができた。



ジェット船での船旅



恵那山を望む

少しバスで移動、妻籠宿、馬籠宿を観光した。中山道は江戸日本橋を起点として京都まで約530kmの街道で69の宿場が置かれていた。東海道の504kmに比べて遠回りであったが、東海道には大井川の川止めを初め海の旅や川越など危険が多く伴った。中山道の旅にはこうした恐れがなかったことから、京都から江戸に向かう姫君たちはほとんど中山道を選んだと伝えられている。

中山道69宿の内、妻籠宿は42番目の宿場。現在は長野県木曾郡木曾町に位置し、経済成長に伴い全国的な伝統的な町並みが姿を消していく中いち早く地域を挙げて景観保全活動に取り組んだことが評価され、1976年、国の重要伝統的建造物群保存地区の最初の選定の一つに選ばれている。馬籠宿は43番目の宿場。現在は岐阜県中津川市に編入されている。



妻籠宿

1895年（明治28年）と1915年（大正4年）の火災により、古い町並みは石畳と枡形以外はすべて焼失したが、その後復元され現在の姿となっている。石畳の敷かれた坂に沿う宿場で馬籠峠を越え先に観光をした信州測の妻籠宿とともに人気があり、多くの観光客で賑わっていた。



馬籠宿

2日目はいよいよ登山に向かう。恵那山は岐阜県と長野県の境に位置し島崎藤村の「夜明け前」にも登場し馬籠の展望台からも雄大な姿を見せてくれた。昼神温泉を早朝5時半にバスで出発「ヘブンスそのはら」へ向かった。今朝も雲一つないいい天気恵まれ山の神様に感謝したい心地だった。

今回は長野県側の新恵那山登山道となっている広河原コース（約4km）を選んだ。ヘブンスそのはら広河原登山口まで大型バスが入れないので送迎車に乗り換え本谷川を横目に曲がりくねった蜂越林道を経由、途中姿見の池、伝教大師像、月川温泉郷を過ぎると20数台の駐車スペースのある広場で下車すると広河原登山



木製の橋で渡る

口まで2km、車両通行止めの看板がかかっていた。

登山準備を終え軽くウォーミングアップをして6時30分に林道に沿って登山を開始した。かつては車両の進入もできたと思われるが今はいたるところに崩落跡が見受けられ危険を伴う林道であった。

30分ほどで広河原登山口に着くと恵那山山頂まで3～4時間と表示があった。清流に架かっている今にも壊れそうな木製の橋を恐る恐る渡り本格的な登山道に辿り着いた。気合を入れ直し20分ぐらい急登を喘ぎながら登っていると恐らくまだ1合目のあたりと思うが大きい悲鳴が聞こえクマザサの中を何かが転げ落ちるような音がした。

私は最後部に居たので何か分からず無線で「イノシシクマが出たのか」と呼びかけたが返答はなく、慌てて先頭に近づくと、何と今日のリーダーが登山道の大きな岩に足をかけたとたん崩れ落ちたこと、幸いにして本人は一回転をして木につかまり難を逃れて怪我もなかった。この事故がもう少し上で起きていたら本人も心配だが下から登っている我々にも被害が及んだかも分からない。日本百名山は登山道がしっかりしているのでこんな事故はめったに起きないが、槍ヶ岳登山で他のグループで起きた岩石の崩落事故が頭をよぎった。

ジグザグを繰り返し登っていると急登でクマザサも背の高さまで茂り全く見通しがきかず目隠しをされて登っているようでしばらく辛い思いをした。足元が見えずちょっとした木の根や小石につまずきなかなか前に進めない。30分ほど行くとササ原の中にシラカバの木が点在するようになり少しは歩きやすくなってきた。足元に目をやるとギリリョウソウの群落に続いてユキザサが可憐な花をみせてくれた。



ギリリョウソウ



ユキザサ



マイヅルソウ



イワカガミ

今回の登山は高山植物の花畑はほとんどないがこうした厳しい環境のもと我々を迎えてくれるかのようで気分も和み登る足も軽くなった様な気がする。五合目あたりのピークで振り返ると天候も申し分なく富士見台高原の後方にアルプスの山並みを望むことができた。アップダウンが意外に厳しく小休憩を挟んでの登山となった。次第に高度を上げていくと周辺の植生が針葉樹やダケカンバに変わるとマイヅルソウやイワカガミも顔を見せた。

更に高度を増すと苔むした原生林を越え木立に囲まれた恵那山の山頂に着いた。10時15分の到着で広河原登山口から3時間15分で登れたことになる。さぬき里山会は仕事を退いている方も多く高齢者ぞろいだが会員のガッツと絆はたいしたもの。山頂では堂々とした一等三角点に迎えられ展望やぐらに登ると南アルプスや中央アルプスの展望を楽しめ至福の一時を過ごすことができた。



堂々とした一等三角点

少し休憩の後、山頂を少し超えたところに恵那神社奥社がお祀りしていたので参加者が手を合わせ登山の安全と健康長寿を祈った。その後二ノ宮、三ノ宮、四ノ宮と社が祀られていて山頂避難小屋でバックをして再び山頂へ。

楽しい思い出を心に秘め下山を開始したのが10時45分、天気も抜群であったので南アルプスや中央アルプスの素晴らしい展望を楽しむ余裕もできた。少し歩くと背の高さより高いクマザサの中を30分、喘ぎながらの下山となった。登りで体験していたのでほとんど苦労もなく下山できたように思う。休憩をほとんど取らなかったのが13時30分に広河原登山口に着くことができた。ヘブンスそのはらまで送迎車で移動14時15分に全員怪我もなく楽しい登山を終えお互いの健闘を喜び合った。



展望やぐら

下見登山から8年も経過していたこともあり登山組で登頂の経験があるのが私だけという不安な登山になったものの何とんでも最高の天候に恵まれたのは私の力だけでなく登山者お互いに協力し合う心で今年一座目の夏山登山を終えることができたことは筆舌に尽くしがたい。お疲れ様でした。



恵那山山頂

「第12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29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(H28.10.1時点と比較したH29.4.1現在の実感値、以下同じ。)は△5.2ポイント、半年後の予想値(H29.4.1時点と比較したH29.10.1時点の予想値、以下同じ。)は△6.6ポイントとなっている。1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、半年前の実感値(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ポイントであった。前回の半年後は△10.5と予想されたのに対し実感値△5.2と改善傾向がみられたが、今回の半年後予想はやや悪化するものと予想されており、これまでの改善傾向にやや鈍化感がみられる。(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△1.4ポイント)。「商業地」については、現在の実感値は△6.6ポイント、半年後の予想値は△6.4ポイントとなっており、1年前の実感値は△18.2ポイント、半年前の実感値は△15.3ポイントであった。地価の動向は住宅地同様に改善傾向が認められ、半年後も現在と同程度の傾向となると予想されている(半年前の実感値→現在の実感値+8.7ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+0.2ポイント)。商業地の地価動向DI指数は、これまで住宅地と比較するとやや低位にあったが、半年前の実感値で2.5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、その差が縮小しており、また、半年後予想値では商業地が住宅地を上回った指数となった。

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△4.4ポイント、半年後の予想値は△3.1ポイントとなっており、1年前の実感値は△19.6ポイント、半年前の実感値は△6.6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年前に比べ大きく改善し、半年前と比較しても増加傾向であり、半年後についても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+2.2ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+1.3ポイント)。「マンション販売」については、現在の実感値は△14.3ポイント、半年後の予想値は△15.2ポイントとなっており、1年前の実感値は△23.1ポイント、半年前の実感値は△16.0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、また半年前と比べてもやや改善している。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+1.7ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△0.9ポイント)。「仲介件数」については、現在の実感値は△2.4ポイント、半年後の予想値は△9.4ポイントとなっており、1年前の実感値は△18.4ポイント、半年前の実感値は△11.7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年前及び半年前と比べ大きく改善している。なお、半年後は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+9.3ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△7.0ポイント)。各取引のDI指数を比較すると、各動向とも、予想値を低く想定したが実際半年経てみると、予想に反した好実感であったことが分かる。しかし、まだ、半年後予想をやや悪化するとみる傾向も認められることから、これまでの景気低迷の実体験や将来リスク等から、まだ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△24.7ポイント、半年後の予想値も△24.0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△28.2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、半年前と比べてもやや改善している。なお、半年後も緩やかな改善がみられると予想されている(半年前の実感値→現在の実感値+3.5ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+0.7ポイント)。「事務所・店舗」の「空室率」は、現在の実感値は△27.4ポイント、半年後の予想値は△26.0ポイントとなっており、1年前の実感値が△27.2ポイント、半年前の実感値が△28.4ポイントであった。「増加傾向」についてやや改善しており、半年後も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+1.0ポイント、現在の実感値→半年後の予想値+1.4ポイント)。

「共同住宅」について、「賃料」は、現在の実感値は△25.5ポイント、半年後の予想値は△29.5ポイントとなっており、1年前の実感値が△27.2ポイント、半年前の実感値が△27.6ポイントであった。「下落傾向」についてやや改善傾向がみられるが、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+2.1ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△4.0ポイント)。「共同住宅」の「空室率」は、現在の実感値は△32.0ポイント、半年後の予想値は△32.7ポイントとなっており、1年前の実感値が△29.1ポイント、半年前の実感値が△33.7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いるが、半年前と比べるとやや改善している。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+1.7ポイント、現在の実感値→半年後の予想値△0.7ポイント)。

協会の動き

H29年6月1日～H29年9月30日

6月

- 12 (月) 全宅連四国地区連絡懇話会・定期総会
四国地区不動産公正取引協議会・定期総会
- 15 (木) 入会審査委員会・執行役員会
- 21 (水) 相談・苦情処理正副委員長所長会
- 22 (木) 西日本不動産流通機構 総会
- 29 (木) ～30 (金) 全宅連・全宅保証周年記念式典、全宅連・全宅保証総会

7月

- 5 (水) 総務・財務正副委員長会
- 11 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 20 (木) 入会審査委員会・執行役員会
- 26 (水) 新規開業予定者支援セミナー

8月

- 3 (木) 香川県人権・同和問題講演会
- 17 (木) 入会審査委員会・執行役員会
- 22 (火) 不動産フェア幼稚園児絵画展審査会

9月

- 4 (月) 宅地建物取引業者研修会 高松
- 5 (火) 宅地建物取引業者研修会 丸亀
- 12 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 21 (木) 入会審査委員会・執行役員会
- 23 (土) 香川県不動産フェア



地区数	正会員			準会員 (支店等)
	法人	個人	合計	
高松西	63	16	79	8
高松北	65	20	85	5
高松光洋	53	13	66	4
高松東部	79	24	103	4
高松栗林	35	12	47	2
高松南	72	30	102	20
高松南	55	29	84	1
大川	23	26	49	1
坂出	44	27	71	5
丸亀	74	38	112	10
仲多度	32	22	54	0
三豊	76	50	126	2
合計	671	307	978	62

(平成29年9月30日現在)

【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第205号

「秋灯や 山小屋はるか 剣山」

剣山には何度も登ってはいるが、雲海を求め泊まった時があった。相部屋で阪神から来てる同年代の人と意気投合し、話が盛り上がり気が付けば朝方になっていた思い出がある。

山登りは心身ともに鍛えられ、己を磨く場でもあると思う。苦勞して登った人のみの知る醍醐味であろう。

また剣山は宮尾登美子原作の小説「天涯の花」のキレンゲショウマの咲く頃は多くの登山者が訪れる。

八十六番 志度寺

平成29年10月15日発行 (第205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
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 * 4
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 * 5
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へリンク) 事務局にて無償配布 * 3

* 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。

* 4 平成29年4月1日より従業者住所欄の記載がなくなり様式が変更されています。

* 5 平成29年4月1日より媒介契約書の様式が変更されています。

