公益社団法人香川県宅地建物取引業協会会報誌

宅建かがわ

第207号（春号）

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会　発行

平成29年度 第２回宅地建物取引業者研修会開催

平成29年度第２回宅地建物取引業者研修会は、平成30年２月13日（火）高松テルサ、２月14日（水）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～多様性を理解し、認め合う人権尊重社会の実現～」という内容で説明を頂いた。

続いて、香川県土木部　建築指導課　総務・企画グループ副主幹　尾山洋平氏に「民間建築物におけるアスベスト対策について」説明を頂いた。

現代社会研究所　所長　古田隆彦氏

次に、現代社会研究所　所長・青森大学名誉教授　古田隆彦氏に「人口減少時代の不動産流通」と題して、人口減少時代の到来により住宅需要の量的減少と質的変化が進んでいる昨今、新たな方向性を探らなければならない不動産流通業の生き残りをかけた中長期ビジョンについてご講演を頂いた。社会全体が抱える少子高齢化問題に対して、先生の統計資料に基づいたわかりやすいデータと、視覚に訴える映像資料によりわかりやすく解説していただいた。

参加者数　　高松会場　201人
　　丸亀会場　178人

高松会場（高松テルサ）

丸亀会場（オークラホテル丸亀）

関係諸官庁を訪問

平成30年１月５日（金）、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。

訪問した関係諸官庁では、50周年記念式典の御礼を伝えるとともに、今後ますますの協力をお願いした。

国土交通省四国地方整備局　稲村建政部長を訪問

香川県土木部　古沢住宅課長を訪問

相談・苦情処理委員会
無料相談員研修会開催

平成29年12月12日（火）、香川県不動産会館にて相談・苦情処理委員会（長尾昌治委員長）無料相談員研修会が開催された。

無料相談では、消費者に対し、不動産取引に関する相談を行っているが、今回の研修では、相談方法について、よりよい応対を行うためのマナー研修を行った。

講師をつとめるJプレゼンスアカデミー　小畑久枝氏

税務連絡協議会開催

平成29年12月21日（木）午後１時50分、香川県不動産会館にて、高松税務署の担当官と協会役員による税務連絡協議会が開催された。

高松税務署からは金藤浩二副署長、佐藤克巳特別国税調査官、杉山正広統括国税調査官らが出席し、不動産の取引明細提出や確定申告にあたってのe-Taxの利用促進についての依頼があった。

あいさつされる高松税務署金藤浩二副署長

新規開業者研修会開催

平成29年12月15日（火）午後１時、高松テルサ大会議室にて、新規開業者研修会が開催された。

研修会では、香川県土木部住宅課　坂東課長補佐が「宅地建物取引業者の社会的責務」、（公財）不動産流通推進センター教育事業部　並木参事が「新規開業者のための宅地建物取引業務の知識」と題する講演をおこなった。

熱心に聴講する参加者

顧問・相談役・参与会開催

平成30年２月15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、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。

顧問・相談役・参与からは

・高松市立地適正化計画（仮称）に関する分譲業者への影響についての要望について

・会員数減少に伴う組織再編の検討について

・今後の役員の選出（推薦）方法について

等の意見が寄せられた。

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30年２月７日（水）、JRホテルクレメント徳島にて、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、社会福祉法人白寿会の大西智城本部長より「楽しく年齢（とし）を重ねるには」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佐藤友宏事務局長より「不動産広告の基礎知識」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。

社会福祉法人白寿会　本部長　大西智城氏

（公社）首都圏不動産公正取引協議会事務局長　佐藤友宏氏

高松市立地適正化計画（仮称）に関し高松市議会に要望書を提出

高松市では、コンパクトで持続可能なまちづくりを実現するため高松市立地適正化計画を策定中で、業者向けの説明会を実施している。計画内容は多核連携型コンパクト・エコシティの理念に基づくもので、将来の人口減少・超高齢社会をにらんだまちづくりを計画するものであり、平成31年度当初施行を予定している。

しかしながら、新たに策定される都市機能誘導区域や居住誘導区域の外において、誘導施設の建築や一定規模以上の住宅建築などを厳しく制限する内容もあり、会員業者にとっては死活問題になりかねない計画も盛り込まれている。

＊用途白地地域の開発において
・区域外道路幅員　４m以上→５m以上
・一体として取扱う期間　１年間→５年間
＊特定用途制限地域内の店舗面積変更　他
（詳しくは会員専用ホームページに掲載）

鎌田基志高松市議会議員に要望書を手渡す日下会長ら協会役員

これを受けて、日下雅彦会長、杉野温専務理事（香政連会長）、中西貢参与らは、高松市議会の最大会派である自由民主党議員会の鎌田基志会長、岡下勝彦副会長、佐藤好邦政務調査会長、西岡章夫会計幹事らに誘導区域外の開発行為の道路要件や期間要件改正の見直しを中心とした要望書を提出した。

平成29年度　第３回幹事会議事録抜粋

平成30年１月29日（月）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29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	36名
監査総数	４名	出席監査数	４名

議　題
（公社）全国宅地建物取引業保証協会香川本部
【報告事項】
１　全宅保証等中央報告

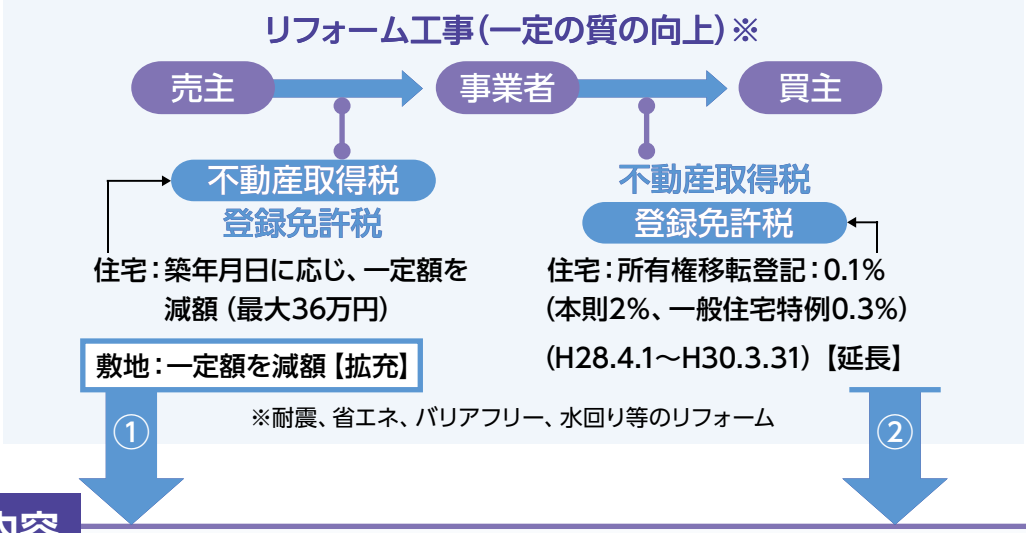
【承認事項】
１　平成30年度事業計画及び予算（案）について
２　その他

（公社）香川県宅地建物取引業協会
１　専門委員会報告
参考）
２　宅建業法改正について

平成30年度税制改正大綱のポイント

1 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長及び拡充

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る現行の特例措置が以下の通り延長・拡充されます。



改正内容

①買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合の不動産取得税の減税措置（現行は建築のみ）が一定の要件のもと敷地部分も対象となります（平成31年3月31日まで）。

〈要　　件〉対象住宅が既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合または「安心R住宅」※である場合

〈減額内容〉（1）45,000円（2）土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍（上限200㎡）×3%のいずれか多い方を減額

※「安心R住宅」は、国土交通省がスタートさせる新しい制度です。詳しくは、国土交通省ホームページ（http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html）をご参照ください。

②宅建業者により一定の質を向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が2年間（平成32年3月31日まで）延長されます。

2 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限が2年間（平成32年3月31日まで）延長されます。

（新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長）
①一般の住宅：3年間　税額1／2減額　②マンション：5年間　税額1／2減額

要　件

居住用部分の床面積が、
①家屋全体の1／2以上であること
②一戸当たり50㎡以上280㎡以下であること

3 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

土地に係る固定資産税について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引き下げを可能とする条例減額制度の適用期限が3年間（平成33年3月31日まで）延長されます。

特例措置の内容

①	**商業地等及び住宅用地について、負担水準（＝前年度の課税標準額÷今年度の評価額）をもとに、今年度課税標準額を決定し、評価替えによる価格の上昇に伴う税負担の激変を緩和する。（負担調整措置）** ア　負担水準が70%超の場合　：今年度の評価額の70%に引き下げ イ　負担水準が60%以上70%以下の場合　：前年度課税標準額と同額に据置 ウ　負担水準が60%未満の場合　：今年度の評価額の5%を前年度の課税標準額に上乗せ ※商業地等の例
②	**商業地等について、課税標準額の上限を評価額の60%～70%の範囲で条例で定める値に引き下げられる。** **商業地等及び住宅用地について、条例で課税標準額の伸びに上限（1.1以上）を設定できる。**

4 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

居住用財産の買換え等に係る特例措置の適用期限が2年間（平成31年12月31日まで）延長されます。

特例措置の内容

【譲渡損が生じた場合】

・居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

⇨住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換財産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

・居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

⇨住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

【譲渡益が生じた場合】

・居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（※）

⇨住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税する制度

（※）今改正において、これまでは耐火建築物のみに求められていた買換え資産の築年数要件（25年以内）を、非耐火建築物にも付す見直しがされました（耐震基準適合証明書があれば築年数要件は付されません）。

5 宅建業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限が2年間（平成32年3月31日まで）延長されます。

新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年（本則6ヶ月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置
⇨適用期限を平成32年3月31日まで延長

新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（本則2年）とする特例措置
⇨適用期限を平成32年3月31日まで延長

6 既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における不動産取得税の特例措置の拡充

【現　行】

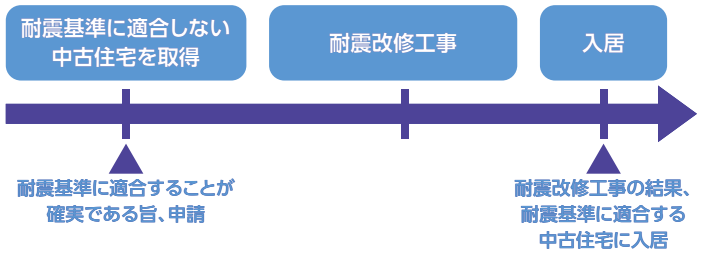
新耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合で、新耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、その建物につき不動産取得税の軽減措置が適用される。

敷地には適用がない

【改正案】

左記の場合には、その建物及び敷地についても不動産取得税の軽減措置の適用が可能。

（参考）上記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ



7 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の延長

住宅ストックの性能の向上を図るため、以下の住宅リフォームをした場合の固定資産税の特例措置が延長されます。

適用期限を平成32年3月31日まで2年延長

耐震改修	工事の翌年度1／2軽減、特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の場合は2年間1／2軽減
バリアフリー改修（※）	工事の翌年度1／3軽減
省エネ改修（※）	工事の翌年度1／3軽減
長期優良住宅化改修	耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が設定長期優良住宅に該当することとなった場合、工事の翌年度2／3軽減

（※）今改正において、床面積要件の上限を280㎡以下（現行:上限なし）とする見直しがされました。

8 長期優良住宅普及の促進に関する法律に基づく認定長期優良住宅を新築した場合における特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）の延長

適用期限を平成32年3月31日まで2年延長

登録免許税	税率を一般住宅特例より引き下げ 所有権保存登記：一般住宅特例0.15%➡0.1% 所有権移転登記：一般住宅特例0.3%➡戸建：0.2%、マンション：0.1%
固定資産税	一般住宅特例（1／2減額）の減額期間を拡充 戸建て：3年➡5年、マンション：5年➡7年
不動産取得税	課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額 一般住宅特例1,200万円➡1,300万円

長期優良住宅認定基準

劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること
耐震性	免震建築物であること 又は耐震等級2であること 等
省エネ性	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
計画的な維持管理	定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること
維持管理・更新の容易性	内装・設備の清掃・点検・補修・更新を容易に行うために必要な措置が講じられていること
住戸面積	75㎡以上 かつ 一つの階が40㎡以上（地域の実情により増減可）
居住環境	良好な景観の形成等に配慮されたものであること

9 その他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)不動産取得税に係る軽減措置
…平成33年3月31日まで3年延長

（不動産取得税に係る軽減措置）
■住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置（原則：4%➡3%）
■住宅等の取得に係る課税標準を2分の1とする特例措置

(2)特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得の1,500万円特別控除
…平成32年12月31日まで3年延長

（特定住宅地造成事業等の場合の1,500万円特別控除）
■開発許可を受けて行われる5ヘクタール以上の一団の宅地造成事業
■土地区画整理事業として行われる5ヘクタール以上の一団の宅地造成事業
以上の事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡課税について1,500万円控除を適用

その他

●不動産の譲渡等に係る現行の印紙税の軽減措置が2年間 **（平成32年3月31日まで）** 延長されました。
●認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が2年間 **（平成32年3月31日まで）** 延長されました。
●相続登記の促進のための登録免許税の免税に関する特例が創設されました。
●都市のスポンジ化（低未利用土地）対策のための特例措置が創設されました。

第4回 共生社会をめざして

今年度の誌上研修は、平成28年４月１日に施行された、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」いわゆる「障害者差別解消法」について取り上げ、この法律の概要やポイント、また様々な障害の特性などについて理解を深め、宅建業者として講じるべき基本的な事項について考えてきました。

シリーズ最終回となる今回は、この法律の目的である「全ての国民が、障害の有無によって分け隔てられることなく、相互に人格と個性を尊重し合いながら共生する社会の実現」に向けた様々な取組みなどについて、見ていきたいと思います。

＜まち（ハード）も心（ハート）もバリアフリー＞

私たちの身近なところにある建物、駅、道路、バスや電車などにおいて、あらゆるところで見られる段差や階段などの“目に見えるバリア”。

また、障害についての理解不足等により、お互いの意思を伝え合っていくことを困難にしたり、障害のある人への偏見や差別意識を持たれることなどの“目に見えないバリア”。

これらのバリアを、まちからも心からも取り除き、障害のある人もない人も、お互いに人格と個性を尊重しながら共生できる社会の実現を図っていくための香川県での取組みの一例について、列挙してみます。

■ インターネットでバリアフリーに関する情報を　～「福祉のまちづくり」（県HPから）～

「香川県福祉のまちづくり条例」の説明や、適合証交付施設の紹介など、様々な情報を知ることができます。

URL　www.pref.kagawa.lg.jp/content/etc/subsite/bf_town/

■ 自然に生まれた言葉です　～手話～

手話は、聴覚に障害のある人たちの間で自然に生まれて発展してきました。手話は各地域によって少し異なりますが、言葉の持つイメージを手で表現しているので、感覚的に分かり合える場合もあります。

成人してから聴こえにくくなった人は、筆談（要約筆記）の方がいい場合もあります。

■ 電車の切符を買う時や、エレベーターなどで見かけます　～点字～

１マスに６つまでの小さな突起（点）から構成されています。五十音に対応した標準点字、また数字、アルファベットに対応した表記もそろっています。外国語の点訳も可能です。点字で書かれた本なども、いろいろ出版されています。

■ ちゃんと訓練された補助犬はパートナー　～盲導犬・聴導犬・介助犬（身体障害者補助犬）～

身体の障害のため外出などが不自由な人の生活を助けるために特別に訓練された犬です。犬が補助することによって、街に出ることもできます。

公共施設やお店で、補助犬同伴者を受け入れることは、法律によって義務付けられています。

■ バリアフリーの施設などで見かけます　～香川県福祉のまちづくり条例適合証～

香川県では、障害者や高齢者をはじめすべての人々が、住みなれた地域の中で安心して生活でき、積極的に社会参加できるような福祉のまちづくりを目指して、平成８年３月に「香川県福祉のまちづくり条例」を制定しています。

この条例に定められた整備基準に適合した施設には、申請に基づき適合証が交付されています。

■ ショッピングセンター等の駐車場でゆずりあいの心を　～かがわ思いやり駐車場制度～

障害者等用駐車場の適正な利用を進めるため、ショッピングセンターや官公署などの公共的施設の協力のもと、その駐車場スペースの一部を「かがわ思いやり駐車場」として登録する制度です。

障害者や要介護高齢者、妊産婦など、移動に配慮が必要となる方が、県から交付を受けた「利用証」を車内に掲示して、専用の駐車スペースを優先的に使用できるようにするものです。

＜相談及び紛争の防止等のための体制＞

障害者差別の解消のためには、互いの理解を深め、建設的な対話により、互いが歩み寄ることが重要ですが、残念ながら、そこで解決できない場合もあることから、県や市町では、障害を理由とする差別に関する相談窓口を設け、相談や紛争防止・解決の支援を行っています。（市町は、それぞれの障害福祉担当課、県は、障害福祉相談所［電話：087-867-2696］に相談窓口を設置）

相談は、障害を理由とする差別の未然防止の観点から、発生のおそれがある場合や、該当するかどうか明確に判断できない場合も対象としており、また、障害者からの相談のみならず、事業者からの「こうした場合は、どう対応すればよいか」などの相談にも応じているとのことです。

＜様々な啓発活動＞

障害者差別は、障害に関する知識・理解の不足などに起因する面が大きく、差別の解消には、ひとえに個人の理解と協力が必要となります。

個人への啓発としては、行政機関等における職員に対する研修、事業者における研修、地域住民等に対する啓発活動等があります。

香川県において県民への啓発活動として主なものには、当協会も毎年出展している「じんけんフェスタ」があります。この行事では、様々な人権について、理解と差別解消に向けての取組みが紹介されています。

じんけんフェスタ 2017（H29.12）での盲導犬ふれあい体験の様子▶

＜まとめ　― 誌上研修を通じて ―＞

今年度、誌上研修のシリーズで取り上げた「障害者差別解消法」は、「障害者」の人権について規定された法律です。しかしながら、私たちの社会には、それ以外にも、同和問題をはじめ、女性・子ども・高齢者・外国人・ひとり親などに関する様々な「人権問題」が存在しています。

これから、さらに国際化、情報化、高齢化、少子化が進展していく中で、これらの人権問題に関する取組みは、ますます重要になってくることでしょう。

私たち一人ひとりが人権について正しく理解し、あらゆる偏見や差別を無くしていくことが、お互いの人権を尊重する社会づくりにつながります。私たちは、宅建業者として、日々の業務に人権意識を持ち、その責務を果たすことによって、顧客の皆さんの期待と信頼に応えられるよう努めていきたいものです。

～ちょっと教えて【Q&A】～

Question　香川県で、身体障害者手帳を持っている方は、どのくらいいるのでしょうか？

Answer　平成28年度末時点での、香川県における身体障害者手帳の所持者数は、45,373人となっています。これは、県民の約20人に一人が障害者手帳をもっている割合となります。

Information

身体障害になった原因について調査した国の調査結果では、65歳未満では54.9％が「病気」、次いで「事故・けが」が14.3％となっています。また、65歳以上でも「病気」が59.1％と最も多く、次いで「加齢」が21.7％、「事故・けが」が14.5％などとなっています。

どんなに元気な人でも、加齢とともに身体は衰えてきます。また、そのことで病気になりやすくなり、人によっては、そのことが障害の原因となったりします。障害は、誰の身にも起こりうることなのです。

日本百名山への挑戦（その９）

総務・財務委員長　松原典士

北海道の日本百名山は日本最北の利尻岳と今回挑戦した北海道最高峰の大雪山（大雪山国立公園地域にある2000m級の山々の総称）で２座目である。

さぬき里山会として日本百名山への挑戦は山岳ガイドを付けるか、必ず下見登山をしている。今回大雪山への下見は平成28年10月８日から10日間マイカーで北海道旅行をしたとき行った。

北海道旅行の目的は自治大学校同期の親友が７期28年間、町長を務め最後は北海道町長会副会長を花道に勇退すると伺ったのでお会いするのも大きい目的の一つでした。

出発したのは10月８日早朝、途中観光をしながら陸路で北海道を目指し、11日に青森港から函館港までフェリーで渡り12日に親友と再会、長年のご労苦をねぎらった。

大雪山への下見は10月13日から14日にかけて、層雲峡から登ることにし、途中の山々は紅葉真っ盛りで大雪山も素晴らしいのでないかと期待をしていた。

ところが急に強い寒波の襲来で層雲峡に着く頃は路面に新雪が積もるほどの悪天候となり登山はあきらめたものの登山道の確認だけはしておこうと午後３時ごろ大雪山黒岳ロープウェイで層雲峡から標高1300mの黒岳五合目に向かう。

五合目から登山道を確認しながら雪の中をしばらくトレッキング、黒岳ペアリフト乗場まで行き、現地ガイドから黒岳から旭岳への縦走の説明を受ける。

夏場の天候が安定していても天候が急変することも考えられ、体力的によほど自信がある方でも余裕のある行動をすることなど綿密なアドバイスを受け参考になった。

現に平成21年７月16日大雪山系のトムラウシ山で悪天候に見舞われ、ガイドを含む登山者８名が低体温症で死亡、夏山山岳事故として近年まれにみる惨事の記憶が蘇ってきた。

今日は無理をせず黒岳ペアリフトで標高1510m七合目にある黒岳登山口まで行き登山道を確認し、その日は下山する。

翌朝14日ホテルを出発、旭岳登山口まで車で移動したが登山口に近づくにつれて積雪が深くなり心配であったが無事標高1100mの山麓駅に着くことができた。

これから先どうするか迷ったが登山者もたくさんいたので、先ずは標高1610mの姿見駅まで大雪山旭岳ロープウェイで行くことにした。姿見駅で降りると一面の銀世界の中、旭岳を望むことができた。しかし冬山登山の準備はしていなかったので周辺の調査をして下山する。

今回は突然寒波に見舞われ紅葉真っ盛りの大雪山が一瞬に銀世界に変わる山の怖さを肌で感じることができた下見となった。

本番は昨年より１ヶ月早めて９月10日から12日と決め提案したが会員の方から四国はこんなに暑いのに早すぎるのでないかと意見も出たものの昨年の下見登山の経験を説明して納得してもらう。

登山組と観光組を合わせて27名のメンバーで出発、行動は登山組も観光組と同じ１日目は旭山動物園、流星・銀河の滝を、３日目は美瑛・パッチワークの路、四季彩の丘を共に楽しんだ。

２日目の11日はいよいよ大雪山登山に臨む日、幸いにして雲一つない快晴に恵まれ、早朝５時過ぎホテルを徒歩で出発した。

標高660mの層雲峡の大雪山黒岳ロープウェイの駅舎付近では紅葉が少し早いと感じたが、始発のロープウェイに揺られて五合目に着くと登山道は目もまばゆいほどの紅葉が迎えてくれた。

ペアリフトで七合目まで行き７時には登山事務所に着き入山届を済ます。

観光組８名はここまで同行し、黒岳を望める黒岳カムイの森の道を散策、あまりょうの滝展望台を堪能して一旦層雲峡まで下山、陸路で旭岳登山口まで移動、大雪山旭岳ロープウェイで山麓駅から姿見駅まで行き姿見ノ池周囲をトレッキングするコースで紅葉を楽しんでもらった。

登山組の19名はいよいよ黒岳から旭岳の完全縦走に挑戦。縦走という事は途中で体調が悪くなっても元へは戻れないので、ゴール地点の姿見駅のロープウェイ運行時間が最終午後５時30分となっている。どうしても10時間以内で歩

黒岳へ第一歩

き通さなければならないことになる。

仲間の力を信じ、仲間のやる気と絆を大切に、第一に天候が急変しないことを願ってスタートした。

紅葉で足取りも軽く

紅葉の中を

登山道に入るとエゾマツやトドマツの針葉樹林の間を通り急峻な道をしばらく行くと展望が開けてきた。黒岳山頂を望むと一面の紅葉に癒され足取りも軽く、標高1984.4mの山頂へほぼ予定通り８時30分に到着。全ての木々が紅葉しているが、特にナナカマドやダケカンバの紅や黄金色に目を奪われた。

黒岳山頂から歩きづらい岩礫の斜面を下ると避難小屋としても使える黒岳石室に９時に着き小休憩。他の登山者からどこまで行かれますかと尋ねられ旭岳を経由して山麓駅まで行きますというと、今からですかと驚かれた。

少し不安になり休憩を早く切り上げ旭岳を目指す。途中分岐があり北回りと南回りの２コースあり、今回は行程の楽な北回りコースを選んだ。稜線を登りきると左手の大きな窪地に火山特有の荒涼とした風景が広がり硫黄が噴出している有毒温泉や御鉢平を望むことができた。

10時10分には北海道で２番目の標高2244mの北鎮岳の分岐に着き、往復40分程度で北鎮岳へ登れるのだがロープウェイの最終時間に間に合わせなければならないのであきらめる。

南に下る稜線を行くとまもなく標高2113mの中岳のピークに出てまっすぐ進み標高2185mの間宮岳に着く。分岐を右手に間宮岳から熊ヶ岳の山腹を巻くように下りきったところが旭岳、後旭岳、熊ヶ岳の三山に囲まれた平坦地に出た。

ここで正午になったので昼食をとろうとしたものの、疲労困憊して食べ物が喉を通らないとの声が出たので食べやすい行動食と栄養剤を口にして僅かな時間で再出発する。

目測で旭岳山頂まで標高差200mのところまで来たが、砂礫の上に急勾配で体が持って行かれ歩きづらく喘ぎながら登る。まっすぐ歩けない人もいて声を掛け合いながら最後の人が登り切るのに１時間半もかかり午後１時半にやっと北海道の最高峰標高2290.9mに全員登頂することができた。

旭岳山頂

旭岳の山頂からの眺めは素晴らしくこれから下る噴裂火口の地獄谷の荒々しい光景が広がり、振り返るとこれまで歩いてきた山々も一望でき達成感がふつふつと湧いてくる。

少し休憩の後下山にかかり、ニセ金庫岩の横を下っているとき、麓を見ると観光組の方が迎えに来てくれている様子が見え無線の交信ができ元気が出てきた。

姿見ノ池から旭岳を望む

尾根伝いの急勾配を下ると、姿見ノ池を望み、大雪山旭岳ロープウェイの駅舎では仲間が大きく手を振ってくれていた。

急な下り勾配であったのでゆっくり歩き、時間はかかったが午後４時、予定より１時間も早く下山することができ観光組にもみくちゃにされてゴール、感無量の心地である。

今回の登山はいい天気に恵まれ紅葉のベストシーズンに重なり、それより誰一人怪我もなく最も思い出に残る登山となった。

仲間の絆がますます深められ、この絆をこれからも大切に守っていきたいと意を強くした。皆さんご苦労様でした。

紅く染まった大雪山

「第13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、１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、半年前の実感値（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 ポイントであったのに対し、現在の実感値（H29.4.1 時点と比較したH29.10.1 現在の実感値、以下同じ。）は△5.8 ポイント、半年後の予想値（H29.10.1 時点と比較したH30.4.1 時点の予想値、以下同じ。）は△8.6 ポイントであった。また、前回調査（H29.4.1）において半年後は△6.6 と予想されたのに対し、実感値は△5.8 とやや予想を上回る値であったが、実感値は半年前に比べてやや悪化した。半年後もやや悪化すると予想されており、これまでの改善傾向にやや鈍化がみられる。

「商業地」については、１年前の実感値は△15.3 ポイント、半年前の実感値は△6.6 ポイントであったのに対し、現在の実感値は△3.1 ポイント、半年後の予想値は△8.1 ポイントとなっており、実感値は継続して改善傾向が認められた。また、前回調査（H29.4.1）において半年後は△6.4 と予想されたのに対し、実感値△3.1 と予想以上の改善がみられたが、今回調査（H29.10.1）において半年後はやや悪化すると予想されている。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り、半年前の実感値で商業地が住宅地を1.4 ポイント下回っていたのに対し、現在の実感値では商業地が住宅地を2.7 ポイント上回り、半年後予想値でも商業地が住宅地を上回る結果となった。

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、１年前の実感値は△6.0 ポイント、半年前の実感値は△4.4 ポイントであったのに対し、現在の実感値は△11.6 ポイント、半年後の予想値は△7.1 ポイントとなった。依然として「減少傾向」が「増加傾向」を上回る状態であり、半年前の調査までは改善傾向を示していたが、今回の実感値は半年前に比べ悪化した。また、半年後については、やや改善すると予想されている。

「マンション販売」については、１年前の実感値は△16.0 ポイント、半年前の実感値は△14.3 ポイントであったのに対し、現在の実感値は△20.2 ポイント、半年後の予想値は△19.42ポイントとなった。依然として「減少傾向」が「増加傾向」を上回る状態で、半年前の調査までは改善傾向が続いていたが、今回の実感値は悪化に転じている。また、半年後の予想については今回実感値とほぼ同程度となっている。

「仲介件数」については、１年前の実感値は△11.7 ポイント、半年前の実感値は△2.4 ポイントであったの対し、現在の実感値は△14.9 ポイント、半年後の予想値は△14.3 ポイントとなった。依然として「減少傾向」が「増加傾向」を上回る状態で、半年前までは改善傾向が続いていたが、今回の実感値は悪化に転じている。なお、半年後の予想については今回実感値とほぼ同程度となっている。

前回DI 調査（第12 回、平成29.4.1 時点）における各取引の半年後予想値と今回調査の実感値を比較すると、「土地・分譲等」は予想△3.1 ポイントに対し実感△11.6 ポイント、「マンション販売」は予想△15.2 ポイントに対し実感△20.2 ポイント、「仲介件数」予想9.4 ポイントに対し実感△14.9 ポイントと、いずれも半年前の予想よりも今回調査の実感値が悪化した。また、半年後予想については「土地・分譲地等」やや改善、「マンション販売」「仲介件数」は今回調査とほぼ同程度の値となった。

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、１年前の実感値が△28.2 ポイント、半年前の実感値が△24.7 ポイントであったのに対し、現在の実感値は△20.3 ポイント、半年後の予想値は△21.9 ポイントであった。依然として「下落傾向」が「上昇傾向」を大きく上回ったが、実感値は１年前、半年前、現在と徐々に下落傾向が改善している。なお、半年後はやや悪化と予想されている。

「事務所・店舗」の「空室率」は、１年前の実感値が△28.4 ポイント、半年前の実感値が△27.4 ポイントであったのに対し、現在の実感値は△25.5 ポイント、半年後の予想値は△24.0ポイントであった。依然として「増加傾向」が「減少傾向」を大きく上回っているが、実感値は１年前、半年前、現在と徐々に改善している。なお、半年後も同様の傾向と予想されている。「共同住宅」について、「賃料」は、１年前の実感値が△27.6 ポイント、半年前の実感値が△25.5 ポイントであったのに対し、現在の実感値は△22.8 ポイント、半年後の予想値は△27.1 ポイントであった。依然として「下落傾向」が「上昇傾向」を大きく上回っているが、実感値は１年前、半年前、現在と徐々に下落傾向が改善している。なお、半年後はやや悪化するものと予想されている。

「共同住宅」の「空室率」は、１年前の実感値が△33.7 ポイント、半年前の実感値が△32.0 ポイントに対し、現在の実感値は△30.8 ポイント、半年後の予想値は△32.9 ポイントであった。依然として「下落傾向」が「上昇傾向」を大きく上回っているが、実感値は１年前、半年前、現在とわずかに改善している。なお、半年後はやや悪化するものと予想されている。

協 会 の 動 き　H29年12月1日～H30年2月28日

12月

12（火）相談・苦情処理委員会
15（金）新規開業者・従事者研修会
18（月）平成29年度第2回全宅連中国・四国地区連絡会
21（木）税務連絡協議会・入会審査委員会・執行役員会

1月

5（金）正副会長会
10（水）宅地建物取引士法定講習
18（木）入会審査委員会・執行役員会
29（月）全宅保証 香川本部 幹事会

2月

7（水）四国地区不動産公正取引協議会・全宅連四国地区連絡懇話会研修会
13（火）宅地建物取引業者研修会　高松
14（水）宅地建物取引業者研修会　丸亀
15（木）入会審査委員会・執行役員会
顧問・相談役・参与会
19（月）相談・苦情処理正副委員長所長会
26（月）高松ブロック地区長会

会員数／地区数	正会員			準会員（支店等）
	法人	個人	合計	
高松西	66	14	80	8
高松北	63	18	81	5
高松光洋	53	12	65	4
高松東部	80	22	102	4
高松栗林	36	11	47	2
高松南	71	29	100	20
高南	53	28	81	1
大川	22	26	48	1
坂出	42	26	68	4
丸亀	73	39	112	10
仲多度	33	22	55	0
三観	77	46	123	3
合計	669	293	962	62

（平成30年2月28日現在）

【表紙写真】
次　屋　　健（語りかける風景）第207号

「つつじ燃ゆ　満濃の丘　冴え渡る」

春の山野は草萌え花咲けど、まだ吹く風も寒さを感じる。つつじは杜鵑花、山つつじ、米つつじ、蓮華つつじ、羊つつじ、みつばつつじ、雲仙つつじ、みやま霧島、あけぼのつつじ等々まだまだ数々ある。

また蓮華つつじはネパールの国花になっているようだ。

7年前みやま霧島を求めて遥々九州は阿蘇山の近く、仙酔峡に登ったが見事に群生していた。

あけぼのつつじは四国の1000m級の一部の山に自生し、裸木にピンクでしなやかな高貴さが漂う花は多くのマニアを虜にする。

まんのう公園にて

平成30年3月15日発行（第207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　塩﨑孝博

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30年度 宅地建物取引士法定講習（予定）のご案内

平成30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 （土・日・祝日除く）	受講対象者
第１回	30年５月９日（水） レクザムホール	30年３月26日（月）～ 30年４月６日（金）	新規及び有効期限満了日が 30年５月９日～30年９月11日までの者
第２回	30年７月11日（水） レクザムホール	30年５月28日（月）～ 30年６月８日（金）	新規及び有効期限満了日が 30年７月11日～30年11月11日までの者
第３回	30年９月12日（水） レクザムホール	30年７月30日（月）～ 30年８月10日（金）	新規及び有効期限満了日が 30年９月12日～31年１月７日までの者
第４回	30年11月12日（月） レクザムホール	30年９月25日（火）～ 30年10月５日（金）	新規及び有効期限満了日が 30年11月12日～31年３月11日までの者
第５回	31年１月８日（火） レクザムホール	30年11月26日（月）～ 30年12月７日（金）	新規及び有効期限満了日が 31年１月８日～31年５月７日までの者
第６回	31年３月12日（火） レクザムホール	31年１月28日（月）～ 31年２月８日（金）	新規及び有効期限満了日が 31年３月12日～31年７月８日までの者

宅地建物取引業関連の平成30年以降の法令改正について

年月日		改正法等	内　容
平成 30 年	１月１日	改正報酬額告示施行	400万円以下物件の売主側報酬上限18万円に変更
	４月１日	改正宅建業法施行	・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 ・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 ・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
	６月15日	住宅宿泊事業法施行	住宅宿泊事業者・管理業者・仲介業者に係る制度の創設（民泊サービスのルールの創設）
平成 31 年	10月１日	消費税率改正	消費税率が８％から10％に改正予定
平成 32 年	４月１日	改正民法施行	・瑕疵担保責任制度の改定 ・敷金や原状回復について規定 ・賃貸人の敷金返還の内容について明確化 ・通常損耗について、賃借人の原状回復義務に当たらないなどの規定 ・賃貸借契約保証人の極度額の設定　他

＊和暦で表示しておりますが、平成31年（2019年）５月１日より元号も切り替わる見込みです。

この印刷物は、環境に優しい水なし印刷です。