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209号（秋号）

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会　発行

2018香川県不動産フェア開催
９月22日　サンポート高松シンボルタワー

９月22日㈯、36回目となる2018香川県不動産フェアが開催された。

大谷会長のあいさつの後、多数の来賓を代表して、西原義一香川県副知事ならびに香川県議会議長ご代理の宮本欣貞香川県議会議員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29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。

大谷雅昭会長あいさつ

西原義一香川県副知事祝辞

宮本欣貞香川県議会議員祝辞

香川県知事賞を受賞する
高松市立春日幼稚園　新井彩花さん

香川県議会議長賞を受賞する
高松市立大野幼稚園　坂本陽太郎くん
さぬき市立さぬき南幼稚園　和田康輝くん

香川県土木部長賞を受賞する
坂出市立坂出中央幼稚園　前田寛弥くん

香川県住宅課長賞を受賞する
太田百華幼稚園　井上奈優さん

金銀銅賞の表彰

イベントコーナー

不動産無料相談コーナー・人権啓発パネルコーナー

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。

また、人権問題に関しての理解を深めてもらうため、土地差別問題に関するパネルを設置するとともに来場者向けに不動産取引に関しての人権啓発のパンフレットを配布した。

８月22日に行われた幼稚園児絵画展審査会

今年で24回目となった幼稚園児「未来の家」絵画展では36園1099作品が会場内に展示され、多くの家族連れで賑わった。

多くの来場者で賑わう会場内

平成30年度 第１回宅地建物取引業者研修会開催

平成30年度第１回宅地建物取引業者研修会は、８月28日㈫オークラホテル丸亀、８月29日㈬高松テルサの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 宮本　浩氏に「宅地建物取引業者と人権～すべての人が笑顔で暮らせる社会をめざして～」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　宮本　浩氏

次に香川県土木部住宅課　住生活企画グループ副主幹 兼近由賀里氏に「セーフティネット住宅の登録制度」について説明を頂いた。

香川県土木部住宅課　住生活企画グループ 副主幹
兼近由賀里氏

引続き、長崎宅建に所属している現役不動産業者でもある、不動産中央情報センター　代表者内藤　武氏を招聘し「実務の現場で必要な重要事項説明書」と題して、実務家の立場からとらえた重要事項説明書についてご講演をいただいた。

不動産中央情報センター　代表者　内藤　武氏

内藤氏は地元で不動産実務習得塾（別称：内藤塾）を主催しており、矢継ぎ早に改正される諸法令に対応した重要事項説明書また契約書の作成が必要なことを熱心に説明された。

参加者も直接業務に関わる骨幹の部分でもあるため、最後まで熱心に聴講していた。

高松会場

丸亀会場

参加者数　　高松会場　235人
　　丸亀会場　221人

香川県空き家対策セミナー相談会に協力

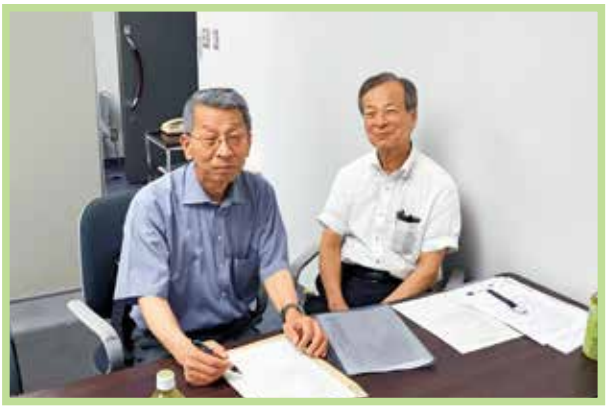
平成30年７月14日㈯高松テルサにて、香川県空き家対策セミナーが開催された。

セミナーでは講演会のほかに個別相談会が開かれ、当協会からは相談・苦情処理委員会から、岡崎委員長、喜多副委員長、久米井相談所長、豊島相談所長の４名を相談員として派遣し、空き家に関する相談対応を行った。

空き家に関する問題は、全国的にもクローズアップされており、特に四国四県は、高い空き家率が大きな社会問題となっており、今後、国・県・市町と業界団体とが連携し、対応が急がれているところである。

当日も、空き家を所有している相談者が、今後の利活用に関して相談に訪れ、相続問題の解決方法や家族信託等の有効な活用方法についてアドバイスを受けていた。

高松市　谷本課長補佐・豊島相談所長・岡崎委員長



喜多副委員長・久米井相談所長

平成30年度　第1回新規開業予定者支援セミナー開催

平成30年８月９日㈭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30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
　仲多度地区
　㈱ケント・ハウス　大北　智洋　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11名の方の参加をいただいた。

セミナー冒頭であいさつする吉田孝一総務・財務委員長

賃貸不動産経営管理士講習開催

６月５日㈫・６日㈬の両日、香川県不動産会館３階会議室で、賃貸不動産経営管理士講習が開催された。

冒頭では大谷会長があいさつに立ち、今後の賃貸不動産管理の重要性を述べられた。

講習会は延べ２日間行われ、本講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、出題40問のうち４問が免除されることとなる。

講習会であいさつする大谷雅昭会長

香川県住まい応援隊が発足

香川県に移住を希望する方に、住まいに関するさまざまなご相談を受付ける「住まい応援隊」が発足した。

この制度は香川県に移住を希望している方の住まい探しに協力する不動産仲介業者（講習会受講者）を「住まいの応援隊」としてホームページに掲載し、具体的な物件提案や希望とのマッチング、また、相談窓口となっていただくことで、移住希望者の円滑な住まい探しをサポートするものである。

事前講習会であいさつする宮崎香川県地域活力推進課長

香川県移住フェア in東京2018開催

７月15日㈰東京交通会館（東京都千代田区）で香川県移住フェアin東京2018が開催された。

当協会からも、住生活の分野に関して、古家総務・財務副委員長が相談員として参加し、暮らしやすい香川県をPRするとともに、移住相談をおこなった。

移住相談を受付ける古家総務・財務副委員長

不動産会館駐車場を整備

香川県不動産会館の西側駐車場は、設置から年数が経過し、駐車枠が消えかかっていたため、このたび新たにライン引きを行った。今回は車両の大型化を受けて、幅に余裕を持たせた。

また、台風で破損していた駐車場看板も、強固なものに付け替えた。

看板新設ならびにライン引きをおこなった会館駐車場

関係諸官庁を表敬訪問

６月５日㈫総会にて選出された大谷会長以下、副会長、専務理事の各氏は、平素より関係の深い諸官庁や諸団体を表敬訪問した。

香川県議会では、相談役に就任頂いている県議各位等を訪問し、引き続きの協力と、空き家問題や、都市計画に関しての喫緊の問題点への理解を求めた。

香川県議会　尾崎県議　宮本県議を表敬訪問

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 総会開催

５月13日㈬ホテルクレメント徳島で、全宅連四国地区連絡懇話会ならびに四国地区不動産公正取引協議会の定期総会が開催された。

なお、今回の総会で、両団体の会長に徳島宅建の清水哲也会長が就任し、当協会の大谷会長は上記団体の副会長ならびに理事に就任した。

四国地区の各団体総会

全宅連『安心R住宅』が10月よりスタート！

「不安」「汚い」「わからない」といった中古住宅のマイナスイメージを払拭し、既存住宅の流通促進を図るため、国交省がスタートさせた安心Ｒ住宅制度。

国交省に登録した事業者団体が耐震性や既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合している既存住宅に対し、標章（安心Ｒ住宅）を付与するしくみです。

この制度が、全宅連でも買取再販物件に限り10月からスタートしました。

安心R住宅

〈安心R住宅の標章を利用するための主な条件〉

(1)　全宅連に特定構成員登録し標章使用の許諾を得ること

(2)　標章を使用する住宅が以下の要件を満たしていること

①新耐震基準を満たしている

②既存住宅売買瑕疵担保保険（宅建業者売主用）の検査基準に適合し当該保険に加入する

③全宅連が定めるリフォーム基準にもとづき、リフォームを行う

④その他住宅に係る情報が提供される

(3)　宅建業者が中古住宅を買い取り、上記の要件を満たしたうえで、消費者に販売する場合（いわゆる買取再販）の販売広告時に標章を利用するものであること

＊詳しい内容は全宅連ホームページをご覧ください。

第2回　多文化共生推進プラン

初回となる前回の誌上研修では、香川県における外国人住民の現状や、外国人住民のための施策の現状と課題についてまとめてみましたが、シリーズ２回目となる今回は、香川県が策定した「多文化共生推進プラン」を取り上げて、その基本理念や支援のための考え方を整理してみたいと思います。

■ 多文化共生推進プランとは？

基本理念

外国人住民と日本人住民が、互いの文化や生活習慣などを尊重し、共にいきいきと安全・安心で豊かな生活を営むことができる香川づくり

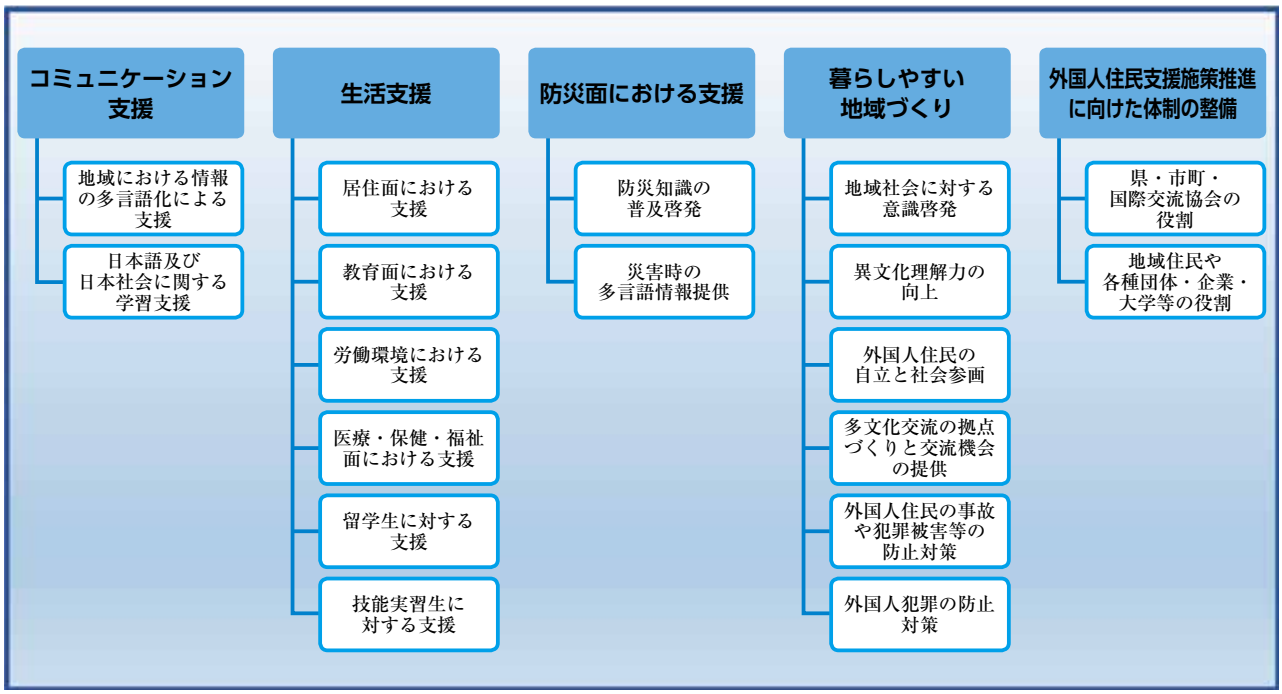
外国人、中でも日本語力が十分でない外国人住民が、慣れない日本で生活した場合には、労働、医療、福祉、教育など様々な分野で困難に遭遇します。

しかし、何らかの支援施策を講じることにより、このような困難を少なくしていくことは可能であり、また、外国人住民と日本人住民の双方がお互いを理解し合えるような場を少しでも多くしていくことによって、トラブル等を少なくすることができます。

そして、外国人住民と日本人住民が共に安心して住みやすい地域にしていくためには、お互いが相手の立場を尊重しながら対等で友好的な関係を築き、同じ地域に住む住民として共に助け合いながら生活していくという姿勢が最も重要です。

このようなことから、香川県における外国人住民を対象としたこれまでの施策の現状を整理・分析し、「かがわ多文化共生推進プラン（仮称）策定委員会」での意見や外国人住民アンケート、県政モニター調査などの結果を踏まえながら作成されたものが、**「多文化共生推進プラン」**です。

基本理念実現のための施策体系



■ 様々な支援の考え方

コミュニケーション支援

日本語を母国語としない外国人住民が、地域で安心して生活していくためには、さまざまな媒体を通じて生活情報が多言語で提供されることが最も重要です。行政機関や各種団体、企業などが連携しながら多言語情報の提供や日本語の習得、日本の社会に関する学習支援など外国人住民のコミュニケーション支援に取り組んでいく必要があります。

生活支援

外国人住民が日常生活を送る上では、文化や習慣等の違いから発生するトラブルも見受けられます。

例えば、ゴミの分別方法などを巡って、外国人住民と日本人住民との間にトラブルが発生する事例も多く、ゴミ処理など自治体活動に関わる説明資料の多言語化や、トラブル発生時の通訳対応などの対策が必要となります。

このようなトラブルは、生活習慣の違いに起因することが多いことから、最初に地域の生活ルールや生活情報を的確に外国人住民に伝達する手段の確保が必要であり、その周知徹底を図るために、自治会や国際交流の民間団体等が連携をとりながら、地域全体で外国人住民を支えていく体制が重要です。

防災面における支援

災害が発生した場合や発生のおそれがある場合に、正確な情報を得ることが防災や減災を図る上で最も重要とされていますが、外国人住民は、日本語力が十分でない場合や日本の生活環境に不慣れな場合、さらには災害についての知識がない場合などがあり、災害時に被災する可能性は、日本人に比べて一般に高いと考えられています。

現在、香川県では「香川県地域防災計画」の中で、平常時と災害発生時における外国人の安全確保のための対策を定めていますが、外国人住民の所在確認の方法や関係機関のネットワーク整備などについては、市町における対策を含めてまだまだ課題が多いのが現状です。

共に暮らす地域づくり等

日本人住民とは異なる文化を持つ外国人住民が、地域住民と対等な関係を築きながら共生していくためには、地域の住民一人ひとりが国籍や民族などの文化的差異を認め、理解するよう努めていくことが重要です。

また、日本語力が十分でない外国人住民が、地域社会の中で孤立することがないよう、地域のボランティアなどが中心となって日本語や日本社会に関する学習を支援し、自立を促すとともに、地域社会へ参画する仕組みを整備し、その能力を地域において最大限発揮できるような環境づくりも必要です。

これまで二回にわたり、多文化共生の理念や支援のための考え方について触れてきましたが、その上で、次回は、我々宅建業者の社会的責務と外国人の人権との関わりなどについて、考えてみたいと思います。

～ちょっと教えて【Q&A】～

Question　「やさしい日本語」というものがあると聞きましたが、どういうものですか？

Answer　普通の日本語よりも簡単で、外国人にもわかりやすい日本語のことです。

もともとは、災害情報を「迅速に」「正確に」そして「簡潔に」外国人被災者に伝えるために提案されました。

全ての国の言語で伝えることが理想ですが、多言語対応にも限界があります。

このため、多くの外国人住民が理解できる「やさしい日本語」を活用していくことが有効とされています。

「やさしい日本語」について、もっと知りたい方は、次のHPをご覧ください。

⬅『弘前大学人文学部社会言語学研究室（佐藤和之教授）』の HP

民法改正に伴う住宅賃貸借契約の変更点

民法が改正され、平成32年４月１日より施行されます。

特に住宅の賃貸借契約にあたっては、今回の改正により大きく変わる部分もございます。

今後、賃貸契約書等の見直しをおこない会員各位にはお知らせする予定ですが、現段階での具体的な改正項目は以下の通りです。

賃貸借契約の大きな改正点

★連帯保証人保護の規定の創設

★敷金および原状回復の明確化

★建物の修繕に関する規定の創設

■ 連帯保証人の保護に関して

①個人根保証契約の保証人の責任等	
民法改正の条文	（個人根保証契約の保証人の責任等） 第465条の２　一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約（以下「根保証契約」という。）であって保証人が法人でないもの（以下「個人根保証契約」という。）の保証人は、主たる債務の元本、主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのもの及びその保証債務について約定された違約金又は損害賠償の額について、その全部に係る極度額を限度として、その履行をする責任を負う。 ２　個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければ、その効力を生じない。 ３　第446条第２項及び第３項の規定は、個人根保証契約における第一項に規定する極度額の定めについて準用する。
改正の概要	▼保証人は、賃借人が長期にわたって家賃を支払わなかった場合や、賃借人が故意や過失によって賃貸建物を損傷したため、修理費用や賃貸収入を得られなくなったこと等により、契約時には予想できないような多額の損害賠償を請求される場合等があります。 ▼そこで、このような事態が生じないようにするため、保証人保護の観点から、「極度額（保証人が保証する限度額）」を定め、かつ書面等で保証契約をしなければ、保証契約の効力が生じない」という改正前民法第465条の２の規定を、貸金等根保証契約の場合に限らず、一般の個人根保証契約にも適用できるようにしたものです。

＊賃貸住宅標準契約書（再改訂版）より

【家賃債務保証業者型】

～　略　～

（6）家賃債務保証業者

家賃債務保証業者	所在地　〒 商号（名称）　　電話番号 家賃債務保証業者登録番号　国土交通大臣（　）第　　号

（家賃債務保証業者の提供する保証）

第17条　頭書（6）に記載する家賃債務保証業者の提供する保証を利用する場合には、家賃債務保証業者が提供する保証の内容については別に定めるところによるものとし、甲及び乙は、本契約と同時に当該保証を利用するために必要な手続を取らなければならない。

【連帯保証人型】

～　略　～

（6）連帯保証人及び極度額

連帯保証人	住　所　〒 氏　名　　電話番号
極　度　額	

（連帯保証人）

第17条　連帯保証人（以下「丙」という。）は、乙と連帯して、本契約から生じる乙の債務を負担するものとする。本契約が更新された場合においても、同様とする。

2　前項の丙の負担は、頭書（6）及び記名押印欄に記載する極度額を限度とする。

3　丙が負担する債務の元本は、乙又は丙が死亡したときに、確定するものとする。

4　丙の請求があったときは、甲は、丙に対し、遅滞なく、賃料及び共益費等の支払状況や滞納金の額、損害賠償の額等、乙の全ての債務の額等に関する情報を提供しなければならない。

ポイント！

今回の民法改正で、個人の保証人は極度額を限度として責任を負うこと（民法第465条の２第１項）、また極度額の定めのない保証契約は無効となること（民法第465条の２第２項）が規定されました。

②主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務	
民法改正の条文	（主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務）**【新設】** 第458条の２　保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、保証人の請求があったときは、債権者は、保証人に対し、遅滞なく、主たる債務の元本及び主たる債務に関する利息、違約金、損害賠償その他その債務に従たる全てのものについての不履行の有無並びにこれらの残額及びそのうち弁済期が到来しているものの額に関する情報を提供しなければならない。
改正の概要	▼保証人が賃貸人から、賃借人が家賃を滞納していること等を長期にわたって知らされなかったため、請求を受ける時点では、遅延損害金が積み重なって、多額の保証を求められる場合があります。そこで、保証人保護の観点から、これらの事態が生じないようにするため、保証人が賃借人の債務の履行状況について賃貸人に情報提供を請求できるよう新設された条文です。 ▼具体的には、保証人から条文に書かれているような賃借人の未払い状況等について照会があった場合、賃貸人は遅滞なく情報提供しなければならないというものです。

③個人根保証契約の元本の確定事由	
民法改正の条文	（個人根保証契約の元本の確定事由） 第465条の４　次に掲げる場合には、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定する。ただし、第一号に掲げる場合にあっては、強制執行又は担保権の実行の手続の開始があったときに限る。 一　債権者が、保証人の財産について、金銭の支払を目的とする債権についての強制執行又は担保権の実行を申し立てたとき。 二　保証人が破産手続開始の決定を受けたとき。 三　主たる債務者又は保証人が死亡したとき。 ２　（略）
改正の概要	▼本条は個人根保証における元本の確定事由を定めたものです。本条第１項は、極度額と同様に、改正前民法465条の４で個人貸金等根保証の場合の元本の確定事由の規律を一般の個人根保証契約にも適用できるようにしたものです。 ▼本条第１項３号が、主たる債務者の死亡を個人根保証一般について、元本確定事由としているのは、保証人が主たる債務者としたのは借主である被相続人であり、相続人のもとで生じる債務まで保証することは予定していないと考えられるためです。ただし、主たる債務者（借主）死亡時の具体的な保証人の責任範囲は事案や解釈により異なる可能性があります。

■ 敷金に関して

民法改正の条文	（敷金）**【新設】** 第622条の２　賃貸人は、敷金（いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。以下この条において同じ。）を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければならない。 一　賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。 二　賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。 ２　賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。
改正の概要	▼改正前民法には、敷金に言及する規定（民法第316条、第619条第２項）はありましたが、敷金の定義、敷金返還債務の発生要件や発生の範囲、充当関係など、敷金に関する基本的な規定は設けられていなかったため、敷金に関する法律関係には、解釈上疑義が生じていました。そこで、敷金について、判例や一般的な理解を踏まえ、定義その他基本的な取り扱いをルールとして定めたものです。

■ 賃貸人による修繕等に関して

民法改正の条文	（賃貸人による修繕等） 第606条　賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。
改正の概要	▼第606条（改正前民法第606条第１項）は、本文に改正はありません。ただし書きが追記されましたが、これは従来の通説によるもので、賃借人に帰責事由がある場合に修繕義務はないことを明文化したものです。

■ 賃借人による修繕に関して

民法改正の条文	（賃借人による修繕）**【新設】** 第607条の２　賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。 一　賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。 二　急迫の事情があるとき。
改正の概要	▼本条は、賃借人が修繕をすることができる二つの場合を定めています。修繕は本来、処分権限を有する賃貸人のみが行えるところを、例外的に賃借人が修繕できる場合を明記したものです。新設の規定ですが従来の通説によるものです。

■ 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等に関して

民法改正の条文	（賃借物の一部滅失等による賃料の減額等） 第611条　賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。 2　賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借をした目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。
改正の概要	▼改正前民法第611条の第１項の「滅失」を「使用及び収益をすることができなくなった場合」に拡大するものであり、「賃借人の過失によらないで」を「賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるとき」に変更するものであり、規定の文言は異なりますが、実質的には改正前の規定と同旨のものです。 ▼なお、改正前の規定は、賃借人の請求によって減額される効果が生じるものでしたが、改正民法は、当然減額の効果が生じるものとしています。

■ 賃貸借の全部滅失等による賃貸借の終了に関して

民法改正の条文	（賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了）**【新設】** 第616条の2　賃借物の全部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合には、賃貸借は、これによって終了する。
改正の概要	▼判例では賃借物の全部滅失等の場合には、賃貸借契約の目的を達することができないことが明らかであることから、賃貸借が当然終了するとしています。 改正前民法には規定がなかったことから、今回の改正で明文化したものです。

■ 賃借人の原状回復義務に関して

民法改正の条文	（賃借人の原状回復義務） 第621条　賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。
改正の概要	▼第621条は、改正前民法には明確に規定されていなかった賃借人の原状回復義務に関する規律の内容を明らかにするものであり、括弧内は、いわゆる通常損耗等の回復は原則として原状回復義務の内容に含まれないとする判例法理を明文化したものであり、これまでのルールを変えるものではありません。

国土交通省「標準賃貸契約書（再改定版）」ならびに「住宅の賃貸借契約に関連する民法改正の概要」より抜粋転載

つれづれなるままに　①

総務・財務委員長　吉田孝一

振り返れば、来た道はあっと言う間のように早く、しかし今から行く道はどうでしょう。私も皆様と同じような道で、28歳で独立し、早や34年が過ぎようとしています。負けず、挫(くじ)けず、へこたれずと自分に言い聞かせては参りましたが、鼻持ちならなかった30代、独り善がりで嫌われて結構と思い上がっていた40代、まだまだ向こう気の強かった50代、ようやく先を考えるようになった60代、坂を上がったり下がったりで刺々(とげとげ)しい心も少し先が折れ丸くまではなりませんが、金平糖ぐらいにはなった気がします。

初年度は売上800万円、いつか１億円にしたい、５億円にしたい、10億円になりたい、15億、20億とガムシャラに進んで参りましたが……起業した頃は、仕事をもらえるまでお客様の玄関で朝まで居ますと脅して毛布を持って営業した頃が昨日のようです。今なら即逮捕かもしれません。（笑）

しかし、今からの不動産業は、つくづく考えさせられます。不動産業と建築業はもとより、家具屋、設計事務所、インテリアコーディネーター、引っ越し業者等、多種の業者とコラボレーションしなければ生きていけないという時代の要求がますます強くなってきております。また、その逆で他業種の方も不動産業者との結びつきが重要になってきております。売買・仲介・賃貸だけでは事業を広げていくことは難しい時代になってきたのかもしれません。これからは消費者のニーズに沿った事業展開がますます求められてくることでしょう。

このような消費者の選択肢の高まりを受け、今年の４月より始まった安心R住宅に関して、全宅連では10月１日より宅建業者売主の買取再販物件に限りスタートしました。しかし、この制度利用にもいくつかの条件があり、瑕疵担保保険会社との加入契約やリフォーム工事の実施等のハードルをクリアしなければなりません。詳しい情報は全宅連のホームページに公開しておりますので関心のある方はご参考下さい。

このように、常に刻々と変わる行政の方針、ますます厳しくなる法規制、会社の責任もコンプライアンス（法令順守、行動規範をつくる）、コーポレートガバナンス（情報公開、一部の経営者・社員だけで判断しない）と様々に社会の目が厳しくなる中で生きていかなければなりません。最後は自らの力かもしれません。会社も社長の器以上大きくなれません。商売も屏風も広げすぎると倒れるとよく言われました。

何事も己の良心のみに従い公正中正に行動し決断し生きたいものです。我々は公益社団法人ですから不動産業を通じて社会に貢献することは当然ですが、それと同時に会員の皆様に公平で、且つ会員の皆様のためになっているということも、大切なことだと思います。

我々、執行部も今こそ原点に戻り２年間頑張って参りたいと思います。

協 会 の 動 き　H30年6月1日～H30年9月30日

6月

5（火）相談・苦情処理正副委員長所長会
　　正副会長専務理事会
5（火）～6（水）賃貸不動産経営管理士講習
13（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 総会
21（木）入会審査委員会・執行役員会
22（金）（公社）西日本不動産流通機構総会
27（水）香川県「住まいの応援隊」講習会
28（木）～29（金）全宅連・全宅保証定時総会

7月

6（金）総務・財務委員会
9（月）業務運営委員会
11（水）宅地建物取引士法定講習
19（木）入会審査委員会・執行役員会

8月

9（木）新規開業予定者支援セミナー
16（木）入会審査委員会・執行役員会
22（水）不動産フェア幼稚園児絵画展審査会
28（火）宅地建物取引業者研修会　丸亀
29（水）宅地建物取引業者研修会　高松

9月

12（水）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
22（土）香川県不動産フェア

会員数／地区数	正会員 法人	正会員 個人	正会員 合計	準会員（支店等）
高松西	67	14	81	8
高松北	62	19	81	6
高松光洋	53	12	65	4
高松東部	80	21	101	4
高松栗林	38	10	48	2
高松南	72	27	99	20
高南	55	27	82	1
大川	22	25	47	1
坂出	43	24	67	3
丸亀	74	38	112	10
仲多度	32	21	53	0
三豊	75	46	121	3
合計	673	284	957	62

（平成30年9月30日現在）

【表紙写真】
次　屋　　健（語りかける風景）第209号

「怪しげに　森の樹陰の　曼珠沙華」
　息苦しいほどの暑さも衰え、ひと雨ひと風秋冷となる。
黄金色に稔った田圃に、ぬーとのびた 曼珠沙華が畦に沿って咲き誇っているのはよく見かける。
　だが秋はやはり紅葉に惹かれる。
北から南へと彩りが移り行く日本列島。
昔から多くの歌人や詩人を虜にしてきた紅葉。百人一首にも、「奥山に紅葉踏みわけ鳴く鹿の声きく時ぞ秋は悲しき」猿丸太夫あちらこちらに紅葉の名所はある。なかでも京都が圧倒的に多く、時季ともなれば見物客が海外からも押し寄せ、身動き出来ないほどと聞き、出かける二の足を踏んでいる。　　多度津にて

会 長 の コ ラ ム

　会長の大谷雅昭でございます。
　８月より開かれた協会運営を行うため、会員専用サイトにて協会事業等に対するご意見ご要望を会員皆様より受付けております。是非皆様のご意見をお寄せください。
　また、会員専用サイトでは、日々の業務にお役に立てる情報を、リンク集としてご紹介しておりますので、重要事項説明等を行う場合の初動確認ツールとして、安心安全な不動産取引にお役立てください。

平成30年10月15日発行（第209号）

発行人　公益社団法人香川県宅地建物取引業協会
　　会　　長　大　谷　雅　昭

編集人　総務・財務委員会
　　委　員　長　吉　田　孝　一
　　副 委 員 長　古　家　敬　三

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　＊４
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き 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　＊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　＊２

＊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。

＊３　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。

＊４　平成30年１月１日より報酬額が改定され書式が新しくなっております。

＊５　平成30年４月１日より媒介契約書の様式が変更されています。

この印刷物は、環境に優しい水なし印刷です。