



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213号(秋号)



イメージキャラクター
たぐくん

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会 発行

2019香川県不動産フェア開催 9月14日 サンポート高松シンボルタワー



西原義一香川県副知事祝辞

9月14日（土）、37回目となる2019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西川昭吾香川県議会副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。



西川昭吾香川県議会副議長祝辞



大谷雅昭会長あいさつ



香川県知事賞を受賞する
丸亀城南虎岳幼稚園 藤岡ふうかさん



香川県議会議長賞を受賞する
太田百華幼稚園 堀越凜空くん
坂出市立松山幼稚園 福井穂高くん



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。



香川県土木部長賞を受賞する
くにとう幼稚園 わきながさとしくん



8月22日に行われた幼稚園児絵画展審査会

また、今年で25回目となった幼稚園児「未来の
家」絵画展では35園1,115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 漆原景くん



金銀銅賞の表彰



イベントコーナー



多くの来場者で賑わう会場内

令和元年度 第1回宅地建物取引業者研修会開催

令和元年8月27日（火）オークラホテル丸亀、28日（水）ホテルパールガーデンにて第1回宅地建物取引業者研修会が開催された。

まずはじめに香川県総務部人権同和政策課 参事 宮本 浩氏が「宅地建物取引業と人権～すべての人が笑顔で暮らせる社会をめざして～」と題し、講演を行った。当協会では平成23年より年2回の研修会ならびに年4回の会報誌で人権に関する研修をおこなっている。



香川県総務部人権同和政策課 参事 宮本 浩氏

続いて、香川県土木部河川砂防課副主幹 角谷政彦氏が「水害ハザードマップの周知について」と題し、講演を行った。国土交通省では住民が災害の恐れが高まった場合に自らの判断で適切に避難できるよう、水害リスクの周知を図っていくことが必要との通知文を発し、宅建業者に購入者等への情報提供を呼び掛けている。



香川県土木部河川砂防課副主幹 角谷政彦氏

次に、香川県土木部住宅課課長補佐 上枝 浩二氏が「災害時における民間賃貸住宅の活用について」と題し、講演を行った。こちらも前段の演題同様、震災等の災害が発生した際、極端に住居

が不足することが予測され、平素より民間賃貸住宅の情報提供を行い、発災時に迅速な対応がはかれることを念頭に当協会とも連携の上、香川県がスキームを作成し協力を呼びかけている。



香川県土木部住宅課課長補佐 上枝浩二氏

最後に、深沢綜合法律事務所の弁護士 大川隆之氏が登壇し、「民法「債権法」改正に伴う、売買契約に関する留意事項～新書式案のポイント～」と題し、講演をおこなった。

すでに、周知の通り、令和2年4月からは、改正民法が施行され、不動産取引に重要な売買契約書や賃貸契約書の条文も変更が予定されており、これについて、改正条文と契約条文を照らし合わせて大川弁護士より説明がなされた。



弁護士 大川隆之氏



丸亀会場



高松会場

参加者数 丸亀会場 173名 高松会場 221名

令和元年度第1回新規開業予定者支援セミナー開催

令和元年7月25日（木）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、令和元年度第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 安藤 太一 氏

3. 現役不動産業者の体験談

高松北地区 (株)原田不動産 原田 洋一 氏



香川県移住フェア in 東京2019開催

7月15日（日）東京交通会館（東京都千代田区）で香川県移住フェアin東京2019が開催された。

当協会からも、住生活に関して、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。



無料相談所相談員研修会開催

令和元年6月13日（木）香川県不動産会館にて相談・苦情処理委員会（岡崎進委員長）による無料相談員研修会が開催された。

研修会には講師として（公社）全国宅地建物取引業保証協会の長井貞二弁済業務委員長（群馬宅建会長）ならびに同事務局から堀内崇弘事業部長を招聘し、「弁済業務と業務処理上の留意点について」と題し、研修を行った。

苦情申出案件は、平成10年度をピークに減少傾向にあるものの、その中の6割は苦情解決ができない案件として弁済業務に移管する処理となっている。

研修会では、相談受付から苦情解決・弁済業務の流れについて、具体的な事例を取り上げ、解説をおこなった。



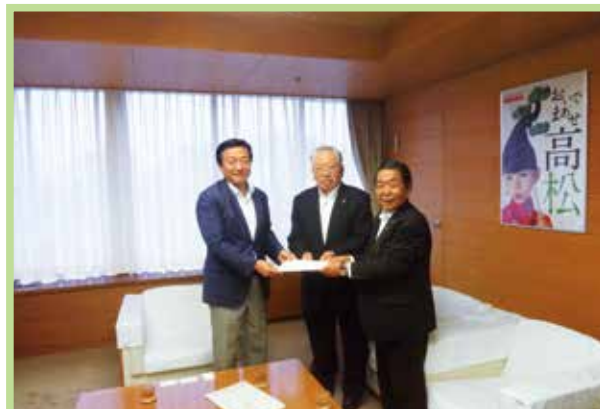
（公社）全国宅地建物取引業保証協会
長井貞二弁済業務委員長（写真右側）
堀内崇弘事務局事業部長（写真左側）

高松市へ要望書提出

令和元年7月、大谷会長はじめ高松エリアの地区長は高松市長ならびに高松市議会に対し、道路等インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりに関し、要望を行った。

具体的な要望事項内容は以下のとおりである。

- ① 居住誘導区域内等における私道はすべて高松市名義に
- ② 狭あい道路の迅速な拡幅整備に向けて
- ③ 公園用地、集会所用地は高松市名義に
- ④ 国土調査で消えている農道・水路の取り扱いについて
- ⑤ 国土調査の誤りの是正に対する高松市の協力
- ⑥ 誘導区域内における現開発許可取扱要綱の継続運用について
- ⑦ 公共インフラに即した用途地域等の見直しを行うこと
- ⑧ 都市計画法等の運用改善を含めた総合的街づくりをすること



大谷雅昭会長が国土交通大臣表彰を受賞

このたび、当協会の大谷雅昭会長が多年宅地建物取引業に精励するとともに香川県宅建協会の役員として業界の発展に寄与した功績が認められ、国土交通大臣表彰の栄に浴された。

7月10日（水）には国土交通省にて表彰式が執り行われた。



国土交通省での表彰式に出席された方々



栄えある国土交通大臣表彰を受賞した大谷雅昭会長

消費税率改定に伴う免税業者の報酬額について

宅地建物取引業者のうち免税事業者については宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（消費税込金額）に110分の100（令和元年10月1日以降）を乗じて得た額（消費税抜金額）に仕入に係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができるとされています。

この「みなし仕入率」に関しては、不動産業は

40%と定められておりますが、消費税率が改定されたことに伴ない乗ずる税率が変更されます。

令和元年10月1日以降に締結された売買等の契約に係る価格に転嫁できる仕入れに係る消費税相当額の限度については、税抜金額に消費税法施行令で定めるみなし仕入率（40%）と消費税（地方消費税含む）の税率（10%）を乗じたもの（つまり税抜金額の0.04倍）となります。

（例）免税事業者報酬額の上限（媒介手数料360,000円（税別）の場合）

令和元年9月30日まで 360,000円 + 11,520円（0.032倍） = 371,520円

令和元年10月1日より 360,000円 + 14,400円（0.04倍） = 374,400円

*上記の例では10月1日以降の免税事業者の報酬額の上限は374,400円となります。

全宅連 Web研修動画配信のご案内

全宅連・全宅保証ではホームページ上に宅地建物取引に関する従業者等の専門的知識の向上や紛争の未然防止のため、Web研修動画を配信しています。

法令改正等・判例解説・トピックス・実務セミナーの4つのカテゴリーにおいて20を超えるコンテンツをいつでもどこでも手軽に視聴することができます。

●動画視聴場所

全宅保証HP ▶ 事業案内 ▶ 研修業務のご案内
▶ Web研修

全宅連HP ▶ ハトサポ ▶ Web研修

<https://www.newspeed.jp/movie/>



*最近の配信予定テーマ・タイトル

- ・消費税増税にかかる経過措置と住宅取得支援制度
- ・相続税法改正点のポイントと不動産取引上の留意点
- ・不動産ビジョン2030
- ・民法（債権法）改正にともなう不動産取引実務上の留意点（10月中旬配信予定）

第2回

同和問題に正しい理解と認識を

宅地建物取引業者は、日頃、宅地建物を取り扱う中で多くの人と接していますが、その中で、「この物件は同和地区にある物件ですか？」や「なぜこの物件が同和地区にあることを教えてくれなかったのか？」などといった問合せを受けたことはないでしょうか。このような問合せを受けた場合、どのように対応すべきでしょうか。

今回は、同和問題について考えてみましょう。

同和問題を正しく理解しよう

同和問題とは、日本の歴史的発展過程において形成された身分階層構造に基づく差別により、日本国民の一部の人々が、経済的・社会的・文化的に低位の状態におかれ、現代社会においても、保障されなければならない自由と権利が著しく侵害されている問題です。

同和地区の出身という理由だけで様々な差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方公共団体は様々な取組を行っています。

最近では、結婚や就職差別だけでなく情報化の進展に伴い、インターネット上で、差別的な書込みが多く発生しているなど、部落差別の状況に変化が生じていることを踏まえ、2016（平成28）年12月に部落差別のない社会を実現することを目的とした「部落差別の解消の推進に関する法律」が制定されました。

同和問題（部落差別）に関する様々な人権問題が今なお起きています。

- 結婚・就職等における差別
- 差別落書き等
- 差別につながる身元調査等
- えせ同和行為（同和問題を口実に企業や官公庁等に不当な要求をする行為）

「部落差別の解消の推進に関する法律」（2016（平成28）年12月16日施行）

第1条 目的

この法律は、現在もなお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、全ての国民に基本的人権の享有を保障する日本国憲法の理念にのっとり、部落差別は許されないものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であることに鑑み、部落差別の解消に関し、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体の責務を明らかにするとともに、相談体制の充実等について定めることにより、部落差別の解消を推進し、もって部落差別のない社会を実現することを目的とする。

また、香川県では、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。

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。

同和問題を正しく理解し、一人ひとりの人権が尊重される社会の実現を目指しましょう。

STOP！土地差別

土地や家を探す際に、その土地が同和地区にあるかどうか、あるいは同和地区と同じ校区にあるかどうかを調べる人がいます。マンションなどの建設予定地の立地条件を調査する際に、調査会社が周辺の同和地区の所在地などを詳細に調べて、マンションの開発業者に報告していたという事例がありました。

同和地区に関する情報を調べたり、顧客に教えたりすることは、差別を助長する行為であり、憲法で保障された基本的人権に関わる重大な問題です。

当協会では、「なくそう土地差別・入居差別 ひろげよう人権尊重の輪」をキャッチフレーズに、土地差別・入居差別の防止に取り組んでいます。

「頼まない、調べない」「STOP！土地差別」を合言葉に、土地差別や部落差別のない、一人ひとりの人権が尊重される社会をみんなで築いていきましょう。



このような質問は、差別につながります。

この校区には、同和地区はあるの？ ×

なぜ、この地区が同和地区であることを教えてくれなかったの？ ×

この物件は、同和地区にあるから安いの？ ×

私たち宅地建物取引業者は、同和地区に関する質問にはお答えできません。

宅地建物取引業法第47条の解釈と運用

「顧客からの質問には全て答えなければならない」、「取引相手から同和地区の所在について質問を受けた場合、回答しなければ宅地建物取引業法第47条（重要な事実の不告知）に抵触する」との誤った解釈をしていませんか。

同和地区であるかどうかを答える行為などは、差別や人権侵害につながる行為です。顧客からの同和地区に関する質問に答えなくても宅地建物取引業法第47条に抵触することはありません。

「第174回国会衆議院国土交通委員会議事録第20号（平成22年5月18日）」（抜粋）

○前原国務大臣『……取引相手から同和地区の存在について質問を受けた場合、回答しなければ宅建業法四十七条に抵触するかどうかの問い合わせがあるかどうかということも聞いております。これは、答えを言いますと、抵触するかというのは、抵触しないわけです。そんなことは答えなくていいというのが宅建業法の四十七条であります……』

宅地建物取引業者の社会的責務

私たち宅地建物取引業者は、憲法で保障された「居住・移転の自由」にかかわる重要な業務に従事しています。日々の業務の執行に関しては、常に「基本的人権の尊重」を十分に理解し、認識していかなければなりません。

皆さんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めるなどを心掛けてください。

民法改正を受けた賃貸住宅標準契約書Q & A

改正民法が、来年4月に施行されることに伴い、賃貸契約書の保証契約（極度額の設定等）についての問い合わせが事務局に数多く寄せられております。

これにつきまして、国土交通省が示している「賃貸住宅標準契約書」についてのQ & Aを公表しておりますので、ご参考下さい。



【極度額】標準契約書頭書（6）、第17条／民法第465条の2第2項

Q 1 現在既に締結している賃貸借契約での連帯保証人は極度額がありませんが、2020年4月の改正民法施行の時点で無効になってしまうのですか。

A 1 施行前に既に締結している賃貸借契約は、改正民法施行後に初めて合意更新がされるまでは、そのまますべて有効です。賃貸借契約に基づく債務を保証する保証契約も、改正民法施行後に初めて保証契約が合意更新されるまでは、極度額の定めがなくとも有効です。

Q 2 改正民法施行後に、既存の賃貸借契約が更新された場合、保証契約も改正民法が適用されるのですか。

A 2 賃貸借契約の更新にあわせて、保証契約も合意更新された場合や、新たな保証契約が締結された場合には、改正民法が適用されます。つまり、極度額の設定が必要となります。

なお、合意更新かどうかがいまいな取扱い（更新時に連帯保証人に連絡を取らない、確認をしない、など）は、後々のトラブルを招きかねませんので、合意更新をする際には、きちんと連帯保証人にも契約更新について連絡をし、保証意思を確認するとともに、協議の上合意した額を極度額として設定しましょう。

Q 3 極度額の設定にあたり、目安などがありますか。

A 3 平成30年3月に、「極度額に関する参考資料」を公表しています。具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や、家賃滞納発生の実態、判決における連帯保証人の負担額などの調査を実施していますので、ご参考にしてください。

「極度額に関する参考資料」のサイト

国土交通省ホーム▶住宅・建築▶民間賃貸住宅▶賃貸住宅標準契約書▶極度額に関する参考資料

Q 4 極度額の表記方法はどのようにすればよいですか。

A 4 「～円（契約時の月額賃料の～か月相当分）」、「契約時の月額賃料（～円）の～ヶ月分」、「～円」等が考えられます。なお、極度額は保証契約締結後に賃料の増減があっても変わるものではなく、契約時の額が適用されます。

Q 5 連帯保証人の負担する債務の元本が確定する前に、債務の一部が連帯保証人により履行された場合、極度額の考え方はどうなりますか。

A 5 極度額は、連帯保証人の負担する債務の総額という考え方のため、一部履行された場合は、その分極度額は目減りし、その残額を上限として保証することになります。

Q 6 借主が学生であって、その親が連帯保証人となっている契約ですが、実際に毎月家賃を振り込むのは親である場合、連帯保証人としての極度額は縮減してしまいませんか。

A 6 毎月の家賃の支払は、連帯保証人としての支払ではなく、契約者本人による支払としてされているものであるため、連帯保証人の極度額は縮減しないと考えられます。当事者間の認識に違いがありそうな場合や、不安がある場合には、契約時点や振り込みのあった時点で、連帯保証人との

間で極度額は縮減しない旨を確認するようにしましょう。

- Q 7** 連帯保証人による履行があつて極度額が目減りした後、保証契約を合意更新した場合、極度額はどのようにすればいいですか。
- A 7** 連帯保証人と協議の上、改めて極度額を設定し直す方法や、目減りした極度額で新たな保証契約を締結する方法などが考えられます。いずれにしても連帯保証人との間で確認し、合意により決めてください。
- Q 8** 連帯保証人と極度額の設定について協議が整わなかった場合は、どうすればいいですか？
- A 8** 連帯保証人との保証契約は成立しません。家賃債務等については、家賃債務保証業者を利用しましょう。また、借主の安否確認等への対応については、「緊急時の連絡先」を活用することなどが考えられます。

【個人根保証契約の元本の確定事由】標準契約書第17条／民法第465条の4

- Q 9** 借主が自殺した場合、連帯保証人の債務の範囲はどこまでと考えられるか。その後の家賃減額等の遺失利益は含まれますか。
- A 9** 借主が自殺した場合、それに伴う居室の損害について、善管注意義務違反を理由に借主が損害賠償債務を負う可能性があります。その場合には、その損害賠償債務は、主債務の元本に含まれる可能性があります。
- Q 10** 連帯保証人が死亡した場合、連帯保証人の債務が確定するが、その後も賃貸借契約が継続する場合はどうすればいいですか。
- A 10** 連帯保証人を求められている賃貸借契約の場合、新たな連帯保証人を立てる必要があります。借主と協議の上、その後の賃貸借契約について、新たな連帯保証人との間で保証契約を締結しましょう。その際、新たな連帯保証人と協議の上、合意した額を極度額として設定しましょう。

【主たる債務の履行状況に関する情報の提供義務】標準契約書第17条／民法第458条の2

- Q 11** 借主の債務の履行状況に関する情報提供はどのように行えばいいですか。
- A 11** 貸主から保証人への情報提供は、書面又は電子メール等の電磁的記録によって行うことが望ましいと考えられます。
- Q 12** 連帯保証人から請求がない限り、借主の債務の履行状況に関する情報提供は行う必要はありませんか。
- A 12** 民法では、「保証人の請求があつたとき」に情報提供義務があるとされていますが、借主が継続的に支払を怠っているにもかかわらず、貸主が保証人に通知せず、いたずらに契約を更新させている場合には保証債務の履行請求が信義則に反するとして否定されることがあり得る（最判平成9年11月13日参照）ため、保証人の請求がない場合でも、保証人へ積極的に情報提供することが望ましいと考えられます。
- 保証契約締結時に「借主の滞納が○か月続いた場合には貸主は保証人に通知する」といった特約を結ぶことも考えられます。
- Q 13** 情報提供にあたり、借主の了解を得る必要はありますか。
- A 13** 保証人から請求があつた場合には、貸主は、貸主の支払状況等について保証人に情報提供する義務があります。このため、借主の了解を得る必要はありませんが、情報の取扱いに不安がある場合には、契約時に、借主に対して、どのような情報をどのような場合に保証人に提供することとなるのかを説明しましょう。情報提供に関する条項を契約書に盛り込むことも考えられます。

* 国土交通省ホームページより抜粋転載

高松市開発指導要綱及び 高松市開発指導技術基準の改正に伴うお知らせ

用途白地地域のうち、居住誘導区域外において行う住宅地開発^(注1)について、令和2年7月27日（月）から以下の2点について取扱いが変わりますので御留意ください。^(注2)

改正点

- (1) 開発規模1.0ha未満の開発行為について、当該開発区域に接道し、幹線道路まで同一以上の幅員が必要な区域外道路の幅員を5メートル以上とする。（改正前：4メートル以上）
 - (2) 連担する開発行為（位置指定含む。）を一体の開発として取り扱う期間を、完了公告後5年以内とする。^(注3)（改正前：1年以内）
- *施行日：令和2年7月27日（月）

注1：住宅地等開発とは、自己の居住用住宅を除く宅地分譲、分譲住宅、共同住宅及び長屋建住宅に係る開発行為を示します。

注2：令和2年7月27日以前の最終開庁日の午後5時15分までに開発行為許可申請書を正式に受け付けられるものについては、改正前の基準等が適用されます。また、事前協議を経ずに申請しようとする場合は、必要書類が揃っていれば、都市計画法に基づく受理要件を満足するため受け付けますが、行政手続法に基づき、申請に対する審査及び処分を行いますので御了承ください。

なお、開発行為は相応の準備期間が必要であることを鑑み、改正公布日の令和元年7月25日より経過措置期間を1年間以上設け、改正の取り扱いを施行することとしていますので、十分に御注意いただけますようお願いいたします。

注3：改正前に完了公告が終わっている開発区域に連担して行う開発行為についても、既存の開発行為に係る完了公告から起算して5年以内、かつ令和2年7月27日以降に行う開発行為については、(2)の取り扱いが適用されますので御注意ください。

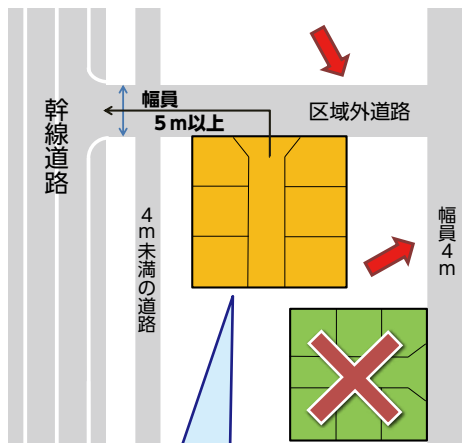
*詳しくは、[高松市のホームページ](#)をご覧ください。

[高松市トップページ](#) ▶ [事業者の方へ](#) ▶ [都市計画・土木・建築](#) ▶ [開発許可制度](#) ▶

[都市構造の集約化に向けた施策パッケージ（建築指導課）](#)

区域外道路

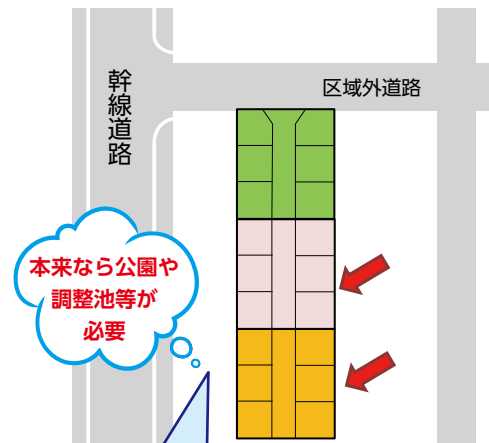
◎区域外道路：開発区域に接する道路幹線道路まで、同一以上の幅員が必要。



- ・居住誘導区域外の用途白地地域
 - ・開発面積1.0ha未満の住居系開発行為
- 区域外道路幅員：5.0m以上**

一体開発とみなす期間

◎全体では、大規模開発相当規模でも、一定期間を開け、段階的に開発すると別の開発行為とみなされる。



- ・居住誘導区域外の用途白地地域
 - ・開発面積1.0ha未満の住居系開発行為
- 一体開発とみなす期間：5年間**

見直しの内容

《 開発指導技術基準 》

《 開発指導要綱 》

		区域外道路 (開発面積1.0ha未満)	一体開発として 取り扱う期間
用途地域		幅員4.0m以上 (現行基準から変更なし)	完了公告後1年間 (現行基準から変更なし)
用途 白地地域	居住誘導 区域内	幅員4.0m以上 (現行基準から変更なし)	完了公告後1年間 (現行基準から変更なし)
	居住誘導 区域外	【改正前】幅員4.0m以上 ↓ 【改正後】幅員5.0m以上	【改正前】完了公告後1年間 ↓ 【改正後】完了公告後5年間

今後の動き

店舗に係る特定用途制限地域の見直しの方向性

特定用途制限地域（幹線沿道型）を車線数に応じて、4車線以上を幹線沿道Ⅰ型、2車線を幹線沿道Ⅱ型に区分し、立地を許容する店舗面積をⅠ型は3,000㎡以下に、Ⅱ型は1,500㎡以下に設定するとともに、一般・環境保全型については立地を許容する店舗面積を500㎡以下に変更する手続きを進めています。

現 行		見直し後	
幹線沿道型	3,000㎡以下	幹線沿道Ⅰ型（4車線以上）	3,000㎡以下
		幹線沿道Ⅱ型（2車線）	1,500㎡以下
一般・環境保全型	1,500㎡以下	一般・環境保全型	500㎡以下

※住宅地等開発の基準等見直しと同じタイミングでの施行を予定

つれづれなるまに ⑤

総務・財務委員長 吉田孝一

今朝の新聞でラグビー世界大会（ワールドカップ）で日本が優勝候補のアイルランドに快勝と大きく一面に報じられていました。

スポーツの世界大会では試合前、自国の誇りと敬意を表す国旗掲揚、国歌斉唱は当たり前に行われています。アメリカ合衆国では国籍を取得した時は宣誓をし、隣国の韓国でも教室に国旗を掲げています。残念なことに、日本では国旗に背を向け、国歌を斉唱するときも立ち上らず、歌うことさえ拒否する先生がいるようでは教育などできるはずありません。

香川県宅建協会では、大谷会長の指導のもと、9月より雨や強風の日以外の営業日は毎日、会館正面のポールに日本国旗と協会旗を掲げています。我々は日本に住み、国民の三大義務を果たしているからです。我々の協会にも仕事にも誇りを持っているからです。

最近ある方より後継者問題について相談を受けました。「まったく親の言うことを聞かないetc……など」仕方のないことです。我々だって親の言うことを全ては聞かなかったのだから……親が我慢してくれてただけのことです。それだけ子供がどんどん成長している証しで親が子離れしていないだけかもしれません。経営者なのですから親子関係ではなく、社長と部下の関係なのです。名ばかりの役職を子供にあたえるならば、権限を渡すときかもしれません。

仕事は必ず結果を必要とします。しかし、達成できない時、次のステップに上がれない時、新しい目標が到底達成できず頓挫しそうな時……失敗も当然あります。だからこそ、失敗した時、負けたからこそ学び取れることもあります。いろいろなことに挑戦した上で失敗した者と挑戦を避けたままで逃げた者とは天と地の差があります。挑戦に敗れた者には再挑戦のチャンスがあります。私はよく言われることがあります。「あんたは一人になっても折れないなあ」と。常に自分に必要なものは「勝つことではなく、折れない心、自信」なのです。大事なものは「勝つこと」よりも「強くなること」なのです。

最近、思うことに、もう一度生まれ変わったら（当然これは無理ですが……）今から同じ道でも「生きなおすこと」ができるかもしれません。ラグビー日本代表の桜のエンブレムのように誇りを胸に、年齢に負けず生きなおして新しいことに挑戦し、夢を原動力にもう一度何かにトライしたいと思うのは私だけでしょうか。



協会の動き

R1年6月1日～R1年9月30日

6月

- 11（火）宅地建物取引士法定講習
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定期総会
- 13（木）相談・苦情処理委員会
- 20（木）入会審査委員会・執行役員会
（公社）西日本不動産流通機構定時総会
- 27（木）～28（金）
全宅連・全宅保証等定時総会

7月

- 7（日）香川県移住フェア in 東京
- 9（火）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
- 25（木）新規開業予定者支援セミナー

8月

- 6（火）宅地建物取引士法定講習
- 16（金）入会審査委員会・執行役員会
- 20（火）香川県不動産フェア
幼稚園児絵画展審査会
- 27（火）宅地建物取引業者研修会 丸亀
- 28（水）宅地建物取引業者研修会 高松

9月

- 4（水）正副会長・専務理事会
- 5（木）相談・苦情処理正副委員長所長会
- 10（火）宅地建物取引士法定講習
- 14（土）香川県不動産フェア
- 19（木）入会審査委員会・執行役員会

地区数	正 会 員			準会員 (支店等)
	法 人	個 人	合 計	
高 松 西	67	14	81	8
高 松 北	63	20	83	5
高松光洋	50	12	62	4
高松東部	79	21	100	5
高松栗林	38	11	49	2
高 松 南	72	27	99	19
高 南	56	28	84	1
大 川	22	25	47	1
坂 出	42	20	62	3
丸 亀	74	38	112	9
仲 多 度	30	21	51	0
三 豊	75	45	120	3
合 計	668	282	950	60

(令和元年9月30日現在)

【表紙写真】

次 屋 健（語りかける風景）第213号

「暁に駒をとどめて見渡せば
讃岐富士に雲ぞかかれる」
昭和天皇 御製歌
大正11年11月摂政だった昭和天皇は、陸軍大演習を統監するために香川県を訪れ、善通寺市内にあった陸軍士官の社交場、偕行社に滞在されていた。
「駒をとどめて」とあるので、馬上での歌だろうが、早朝から演習があったのか、散策の途中か不明である。
暑かった夏も台風15号が関東地方に大きな災害を残して行った。被災地の日も早い復興を祈る。
飯野山（讃岐富士）丸亀城から

会長のコラム



会長の大谷雅昭でございます。

今夏に行いました研修会では、民法改正を中心に実務に即した内容を盛り込み開催致しました。

今年から来年にかけては消費税率や関係法令の改正が続けざまに行われます。会員各位には研修会や会報誌等を利用し、有益な情報を発信して参りますので、ご活用賜われればと存じます。

令和元年 10月15日発行（第213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
https://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
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

* 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 令和元年10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。

— 媒介契約書・重要事項説明書・売買契約書の交付について —

平成30年 4 月より、建物状況調査（インスペクション）等の内容を盛り込んだ宅建業法が改正施行され、媒介契約書・重要事項説明書・売買契約書等の内容も変更されました。

書面作成にあたっては、建物状況調査等の内容が盛り込まれた新様式をご利用頂くとともに、関係当事者には必ず書面交付（書面によっては説明）頂きますようお願い申し上げます。

