



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214号(新年号)



イメージキャラクター
たくぼくん

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会 発行

2020年 年頭の挨拶

(公社) 香川県宅地建物取引業協会 会長 大谷 雅昭



新年あけましておめでとうございます。

会員皆様におかれましてはよき新年を迎えられたこととお慶び申し上げます。

さて、昨年は平成から令和へ元号も改元され、平成の30年余に思

いをはせたり、新時代に大いに期待をしたり、会員皆様の思いも様々だったのではないのでしょうか。

さて、昨年の経済状況は企業収益が高水準で推移はしていますが、海外経済の動向に関しては依然として注意が必要であるように思われます。

昨今ではIOTやAIによる技術革新が大幅に進み、社会実装が進むなど今後は働き方を含めサービス、情報の提供等に大きな変革が起こることが予測されます。

また、少子高齢化による担い手不足等の問題が顕在化しており、労働力の低下等を含め問題視されているところです。人口減少と地方都市の空洞化に伴う空き家、空き室問題に関しては引き続き、行政とも連携し各種施策を展開中ですので引き続きご支援、ご協力をお願いいたします。

令和2年4月には、改正民法がよいよ施行されることとなり、既にご承知のことと存じますが

賃貸実務の場合では、個人保証人の責任の限度額、売買実務においては、瑕疵という言葉がなくなり契約不適合になる等、新たな専門的知識をもって依頼者皆様に対応を行わなければならないと思います。

今後も、消費者に対し安心と信頼が得られる情報を積極的に開示することにより、透明性のある業界の構築を図り、経済活動の活性化に向け邁進していこうと考えておりますので本年も変わらずご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、会員皆様にとって本年が素晴らしい年であり、益々ご発展されますことをご祈念申し上げ年頭のご挨拶とさせていただきます。



2020 迎 春

(公社) 香川県宅地建物取引業協会

会 長	大谷 雅昭	常務理事	金森 幹子	理 事	佐野 観右	理 事	喜久山知哉	理 事	谷口 英二
副会長	加内 雅彦	常務理事	樋口 範明	理 事	塩崎 孝博	理 事	森 雅彦	理 事	綾野 健一
副会長	松野 誠寛	常務理事	吉田 宏基	理 事	喜多 信	理 事	大西 一正	理 事	香川 政司
副会長	岡 知徳	常務理事	豊島 秀雄	理 事	川田 剛	理 事	松本 信一	理 事	五味 賢三
専務理事	吉田 孝一	常務理事	岡崎 進	理 事	田中 良幸	理 事	間嶋 三郎	理 事	細川 耕助
		常務理事	松原 典士	理 事	古家 敬三	理 事	出口 恵一	監 事	宮西 信雄
		常務理事	長尾 昌治	理 事	瀬尾 直陽	理 事	森 厚子	監 事	中原 弘
				理 事	久米井好美	理 事	植條 敬介	監 事	仙波 登
				理 事	友國 裕典	理 事	岩井 勝英	監 事	新名 均
				理 事	松下由二三	理 事	豊島 義則		

新しい年を迎えて

香川県知事 浜田 恵造



明けましておめでとうございます。

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会の皆様方には、公正で円滑な不動産取引の推進はもとより、不動産に関する無料相談会や宅

地建物取引業者向け研修会の開催など、消費者の利益保護と業界の健全な発展に向けた幅広い活動を通じて、地域社会の活性化に大きく貢献されており、深く敬意を表します。

また、住宅行政をはじめ、移住促進のための空き家バンク「かがわ住まいネット」の運営など、県政の各般にわたり、格別のご理解とご協力をいただいております。厚くお礼申し上げます。

近年、大規模な自然災害が頻発化するとともに、急激な人口減少と少子高齢化という大きな社会構造の変化に直面する中、香川県では、多様な活力ある郷土香川の実現に向け、「災害に強い香川づくり」、「人口減少問題の克服、地域活力の向上」に最も力点を置き、「せとうち田園都市の新たな創造」の基本理念のもと、「信頼・安心、成長、笑顔の香川」の3つの基本方針を柱として、各種施策を展開しています。

住宅関連施策では、南海トラフ地震等の大規模災害時に備えるため、住宅の耐震化を一層推進するほか、「民間賃貸住宅借上制度協力会員」の登録制度を創設し、県が借り上げる応急仮設住宅として、被災者に提供していただける事業者や貸主を、平常時から登録する仕組みを整えました。また、

今年度から新たに空き家を再生、活用した優秀事例を広く紹介する「空き家再生コンテスト」を実施するなど、空き家の利活用を促進するための取り組みも進めています。

皆様方には、今後とも、県民の皆様が安心して暮らすことのできる住環境の実現に一層のお力添えをいただきますようお願いいたします。

ところで、香川県では、昨年、多くの尊い命が交通事故により奪われました。悲惨な交通死亡事故を1件でも減らすため、引き続き、総合的な対策を推進してまいりますので、皆様方には、交通ルールの厳守と交通マナーの実践をお願いいたします。

本年が、明るく希望に満ちた年になるようお願いいたしますとともに、香川県宅地建物取引業協会のみずますのご発展と、皆様方のご健勝、ご多幸をお祈りいたします。



2020 迎 春

事務局

次長 久保 雅子	課長 葛西 修	局長 飯沼 直	主任 糸瀬 郁代	主任 島 麻実
職員 古川 愛	職員 須山 綾花	係長 須和 優子	職員 大通 浩志	職員 銭川 紀子
		職員 田中 千晶		

令和元年度 第3回理事会議事録抜粋

10月28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、令和元年度第3回理事会が開催された。

理事総数 37名 出席理事数 32名

監事総数 4名 出席監事数 4名

古家総務・財務副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。

大谷会長が議長に就任し、規約により議事録署名人には会長及び出席監事とし、議事録作成者を事務局と告げ議案審議に入った。

議 題

○ 宅建協会

【報告事項】

- 1 全宅連等中央報告
- 2 入会審査開催報告
- 3 各委員会報告

【承認事項】

- 1 令和元年度中間決算報告について
- 2 入会審査の取り扱いに関する一部変更について

○ 保証協会

【承認事項】

- 1 令和元年度中間決算報告について

【その他】

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について



無料相談所相談員研修会開催

10月8日(火)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。

今回の研修では、無料相談所に寄せられる相談案件にいかにか的確・迅速に回答できるかという上で、「WEBサイト等を利用した相談業務対応ツールの活用方法について」と題し、相談・苦情処理委員会の喜多信副委員長が講師として解説にあたった。

現在、相談者への回答はペーパー資料等を利用したものが主流だが、今後、ipad等を活用して文章や図面や写真を見せながら説明することで正確でわかりやすい回答ができることが期待できる。



不動産相談業務にかかる相談案件等に関する研修会並びに意見交換会開催



10月24日(木)香川県不動産会館にて、香川県土木部住宅課担当官と当協会相談・苦情処理委員会正副委員長・相談所長による研修会並びに意見交換会が開催された。

会議では消費者から寄せられる相談案件に対し、適正な回答につとめるため活発な意見交換がおこなわれた。

令和元年度第2回新規開業予定者支援セミナー開催

令和元年11月27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、令和2年度第2回新規開業予定者支援セミナーが開催された。

4 宅地建物取引業開業までの流れ

総務財務委員会

喜久山知哉 委員

出口 恵一 委員

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

和氣 徳幸 氏

3 現役不動産業者の体験談

高松光洋地区 (株)クレセント不動産

柳瀬 清成 氏



終了後は、出席講師による個別相談会が開催された。

香川県移住フェアin大阪

令和元年11月24日(日)、大阪市の難波御堂筋ホールで、「香川県移住フェアin大阪」が開催された。

移住フェアでは、就職状況や自治体支援のほか、住環境等の問い合わせもあり、当協会からは、吉田孝一総務財務委員長、香川政司業務運営副委員長の2名が相談員として対応にあたった。

当日は、家族連れなど37組54人が会場を訪れ、香川県宅建協会の住環境相談ブースにも11組の方々が相談に来られた。

吉田委員長、香川副委員長は不動産ニュースかがわ等の物件探しのアイテムを紹介するとともに、災害の少ない香川の魅力を存分にPRし、積極的な移住を勧めた。



令和元年度 宅地建物取引士資格試験結果

10月20日、令和元年度の宅地建物取引士資格試験が実施された。

結果は以下のとおりである。

○試験日 令和元年10月20日(日)

○結果内訳

	全 国	香 川 県
申 込 者 数	276,019名	1,491名
受 験 者 数	220,797名	1,183名
受 験 率	80.0%	79.3%
合 格 者 数	37,481名	198名
合 格 率	17.0%	16.7%

○合否判定基準

50問中35問以上正解した者

(登録講習修了者は45問中30問以上正解した者)

令和元年度 不動産コンサルティング技能試験結果

令和元年度の不動産コンサルティング技能試験が11月10日に実施された。

結果は以下のとおりである。

○試験日 令和元年11月10日(日)

○結果内訳

	全 国	高 松
受験予定者数	1,659名	41名
受 験 者 数	1,323名	37名
受 験 率	79.7%	90.2%

○合格発表

令和2年1月10日(金)

改正民法施行にともなう全宅連WEB研修ならびに改正書式の公開のご案内

全宅連では、令和2年4月から改正民法が施行されることに伴い、ネット上で「民法（債権法）改正にともなう不動産取引実務上の留意点」と題し、WEB研修画像を公開しております。

また、書式のダウンロードのページでは改正民法施行に対応した売買契約書や賃貸契約書の見本を公開しております。

どちらもご覧になるには会員認証によるID・パスワードが必要です。(まだ、新規登録がお済でない方は、画面上から新規登録をおこなってください)

<https://www.zentaku.or.jp/>



宅地建物取引業者の皆様へ



災害時における民間賃貸住宅借上制度 (借上型応急仮設住宅)をご存知ですか？

県が民間賃貸住宅を応急仮設住宅として借り上げ、災害により住居を失った被災者に提供する制度のことです。(※提供期間は原則2年間となります。)

1 制度開始時期

大規模災害が発生し、災害救助法が適用されたときに制度を開始します。

2 費用の負担

家賃・共益費・仲介手数料等 ⇒ 県負担。

電気・ガス・水道料金等 ⇒ 入居者負担。

3 借上げ住宅としての主な条件

・貸主が応急仮設住宅として提供することに同意していること。

・家賃月額6万円以下*(入居人数が5人以上の場合は9万円以下)の住宅であること。

※熊本地震、平成30年7月豪雨の実績を参考とした金額であり、実際の家賃上限額は、被災状況に応じて設定されます。



画像出典：(一財)消防防災科学センター「災害写真データベース」

本制度は、平成28年の熊本地震、平成30年7月豪雨の際に、被災県で活用されました。

南海トラフ地震等の大規模災害への備えが喫緊の課題となっていることから、香川県では、迅速に応急仮設住宅を提供できる体制整備に取り組んでおります。本制度へのご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

民間賃貸住宅借上制度協力会員 募集中!!

協力会員

災害時において、民間賃貸住宅借上制度にご協力していただける不動産関係事業者のこと。協力会員登録後は、事業者の商号等を県住宅課ホームページで公表します。

災害時には、被災者が市役所や町役場で本制度の申込みを行う際に必要となる書類の準備及び借主を県、入居者を被災者とする賃貸借契約の仲介にご協力をお願いします。

申込方法

(公社)香川県宅地建物取引業協会事務局(電話 087-823-2300)までご連絡下さい。

申込用紙をお送りしますので必要事項を記入し、事務局までにご提出下さい。

制度の詳細については

香川県民間賃貸住宅借上げマニュアル

検索

お問い合わせ先

香川県土木部住宅課

高松市番町四丁目1番10号

☎:087-832-3582 FAX:087-806-0247

第3回

人権に配慮した宅地建物取引

国民一人ひとりが、憲法が保障する個人の尊厳や自由、平等などの基本的人権を尊重しなければならないことは言うまでもありません。しかしながら、私たちのまわりには、今なお、人権に関わる差別が存在し、差別意識が解消されていないことも事実です。

宅地建物取引においても人権に配慮した対応が求められており、今回は、障害者、高齢者等に関する人権課題について考えていきます。

障害者差別解消法

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、平成28年に施行された「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（障害者差別解消法）では、事業者が障害を理由とする「不当な差別的取扱いをすること」及び「合理的配慮をしないこと」により障害者への権利利益の侵害をもたらすことは、差別にあたるとして禁止するとともに、事業者に対し「合理的配慮の提供」の努力義務が課せられています。

国土交通省は、障害者差別解消法に基づき、事業者が適切に対応するために、「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応指針」を作成し、宅地建物取引業を対象事業とする不当な差別的取扱い及び合理的配慮の具体例を示しています。

（1）差別的取扱いの具体例（抜粋）

① 正当な理由がなく、不当な差別的取扱いにあたりと想定される事例

- ・ 物件一覧表に「障害者不可」と記載する。
- ・ 宅建業者が、障害者に対して、「当社は障害者向け物件は取り扱っていない」として話も聞かずに門前払いする。
- ・ 宅建業者が、障害者に対して、「火災を起こす恐れがある」等の懸念を理由に、仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、一人暮らしを希望する障害者に対して、一方的に一人暮らしは無理であると判断して、仲介を断る。
- ・ 宅建業者が、障害者に対し、障害を理由とした誓約書の提出を求める。

② 障害を理由としない、又は、正当な理由があるため、不当な差別的取扱いにあたりと考えられる事例

- ・ 合理的配慮を提供等するために必要な範囲で、プライバシーに配慮しつつ、障害者に障害の状況等を確認する。

（2）合理的配慮の提供の具体例（抜粋）

何もしないことも差別になることが

① 多くの事業者にとって過重な負担とならず、積極的に提供を行うべきと考えられる事例

- ・ 障害者の求めに応じて、バリアフリー物件等、障害者が不便と感じている部分に対応している物件があるかどうか確認する。
- ・ 障害者の状態に応じて、ゆっくり話す、手書き文字（手のひらに指で文字を書いて伝える方法）、筆談を行う、分かりやすい表現に置き換える等、相手に合わせた方法での会話を行う。
- ・ 種々の手続きにおいて、障害者の求めに応じて、文章を読み上げたり、書類の作成時に書きやすいように手を添える。

② 過重な負担とならない場合に、提供することが望ましいと考えられる事例

- ・ 物件案内時に、段差移動のための携帯スロープを用意したり、車いすを押して案内をする。
- ・ 物件の案内や契約条件等の各種書類をテキストデータで提供する、ルビ振りを行う、書類の作成時に大きな文字を書きやすいように記入欄を広く設ける等、必要な調整を行う。
- ・ 物件のバリアフリー対応状況が分かるよう、写真を提供する。

高齢者・外国人等への入居拒否

■人権問題に関するアンケート調査（平成22年10月実施）

- ・ 賃貸住宅の入居に際して、家主から入居を断るよう言われたことがある。

「外国人」	……………35%
「高齢者」	……………32%
「障害者」	……………15%
「母子（父子）家庭」	……………11%



賃貸住宅の入居に際し、申込者が外国人、高齢者、障害者などという、契約の履行に直接関係のない事からを理由に入居を断る行為は、差別につながるものであり、重大な人権侵害となります。

入居拒否については、損害賠償請求訴訟になることもあり、訴訟では、家主だけでなく、宅地建物取引業者も家主と共謀して入居拒否したとして、原告からの損害賠償請求の対象とされることもあります。

このような入居差別を解消するためには、仲介業務を行う宅地建物取引業者はもとより、家主の方にも、人権問題について、正しい理解と認識を持っていただくことが必要となります。

ケース① 家主さんから、「外国人であること」を理由にアパートへの入居を断りたいと言われたら？

入居申込者が外国人、高齢者、障害者等であるという理由だけで入居を断ることは、差別行為にあたります。幸せに暮らすことは、私たちみんなの願いであり、お互いの「居住・移転の自由」を尊重しなければなりません。もしあなたが、国籍や高齢であること、あるいは身体的な理由などで入居を断られたとしたら、どんな気持ちになるでしょうか。

ケース② 家主さんから、「以前トラブルがあったから、高齢者には貸さない」と言われたら？

過去に経験したり、見聞きしたりした個別のトラブルをもとに、誤った予断や不合理な偏見を持ってしまいがちです。高齢者だから、外国人だからという理由だけで入居を断ることは、差別行為にあたり、予断や偏見に基づく差別がいかにか人の心を傷つけるか考えてみてください。お互いについて、正しく理解し合うよう努めることが大切です。

宅地建物取引業者としての責務

宅地建物取引業は、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ます。

宅地建物取引業者としての適正な業務の運営と取引の公正の確保という社会的責務を果たしていくためには、人権問題について十分に理解することが求められています。業務の遂行に当たっては、常に人権尊重の視点に立って、人権を侵害したり差別を助長したりする行為を「しない・させない・見過ごさない」よう努めてください。

税務署からのお知らせ

1 不動産の取引明細書の提出について

平成31年1月1日から令和元年12月31日の間の不動産の取引状況について、「不動産の取引明細書（1 売買・交換取引の媒介、2 賃貸借取引の媒介等）」の提出を令和2年1月24日(金)までをお願いします。

なお、取引明細書の用紙は、県内各税務署より12月下旬に送付する予定にしております。

2 相続税の申告について

亡くなった人から各相続人等が相続等により取得した財産の価額の合計額が基礎控除額(3,000万円+600万円×法定相続人数)を超える場合、相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内に相続税の申告が必要となります(納税が必要となった場合の納税の期限も同日です。)

国税庁ホームページでは、相続税の仕組みを分かりやすく解説した「相続税のあらまし」、相続税の申告が必要かどうか、おおよその判定を行うことができる「相続税の申告要否判定コーナー」などを公開しています。

また、令和元年10月から新たに、e-Taxにより、自宅等からインターネットを利用して、相続税の申告書を提出することが可能となりましたので、ぜひご利用ください。

国税庁ホームページアドレス

[【http://www.nta.go.jp】](http://www.nta.go.jp)

3 e-Tax（国税電子申告・納税システム）の利用について

e-Taxでは、自宅やオフィス等からインターネットを利用して、申告、申請・届出等ができます。

また、インターネットを利用してダイレクト納付やインターネットバンキングによる納付ができます(ダイレクト納付とは、事前に税務署に届出をしておけば、電子申告等をした後に、簡単な操作で届出をした預貯金口座からの振替により、即時又は指定した期日に納付することができる便利な電子納税の納付手段です。利用可能金融機関は国税庁ホームページをご覧ください。)

(1) e-Taxのメリット

- ・所得税の確定申告において、その記載内容を入力して送信することにより、源泉徴収票や

医療費の領収書などの添付を省略することができます(法定申告期限から5年間、税務署から書類の提出又は提示を求められることがあります。)

- ・還付金を早く受け取ることができます。
- ・所得税の確定申告期間中は24時間いつでも利用可能です。
- ・自動計算機能等により容易で正確に申告書を作成することができます。

(2) 納税証明書のオンライン請求

自宅からe-Taxを利用して納税証明書のオンライン請求を行い、税務署窓口において書面で受け取る場合は、書面による請求よりも手数料が安く(1税目、1年度 1枚370円(通常400円))、窓口での待ち時間が短いといったメリットがありますので、ぜひご利用ください。

なお、税務署窓口で納税証明書をお渡しする際に本人確認をさせていただきます。

詳しくはe-Taxホームページをご覧ください。

e-Tax ホームページアドレス

[【https://www.e-tax.nta.go.jp】](https://www.e-tax.nta.go.jp)

4 令和元年分所得税及び復興特別所得税、個人事業者の方の消費税及び地方消費税並びに贈与税の確定申告について

(1) 申告・納付について

所得税及び復興特別所得税並びに贈与税の確定申告・納付の期限は、令和2年3月16日(月)、個人事業者の方の消費税及び地方消費税の確定申告・納付の期限は、令和2年3月31日(火)となっております。

なお、令和元年分申告用の確定申告会場の設置は、令和2年2月17日(月)からです。申告相談を希望される方は、確定申告会場の設置以降に、各税務署の会場へお越しくください(ただし、作成済の申告書等は提出できます。)

また、期間中は駐車場が大変混雑しますので、極力、公共交通機関をご利用ください。

(2) 「確定申告書等作成コーナー」で申告書作成

申告書などを作成するときは、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」の画面の案内に従って金額等を入力すれば、税額などが自動計算され、所得税及び復興特別所得税の申

申告書、個人事業者の方の消費税及び地方消費税の申告書、青色申告決算書、収支内訳書、贈与税の申告書などが作成できます。作成したデータは、e-Tax(電子申告)を利用して提出することができます。印刷した「書面」により郵送で提出することもできます。



※申告書の作成はこちらから！

5 振替納税について

申告所得税及び復興特別所得税、個人事業者の消費税及び地方消費税の納税は、「安全・確実・便利」な振替納税をお勧めしております。

振替納税は、「納付書送付依頼書兼預貯金口座振替依頼書」を提出していただくだけで、ご指定の預貯金口座から振替納付日に自動的に納税が行われます。金融機関や税務署に出向く必要もなく、預貯金残高を確認しておくだけで納付手続を済ませることができます。

なお「納付書送付依頼書兼預貯金口座振替依頼書」用紙は、税務署及び金融機関に備え付けているほか、国税庁ホームページからもダウンロードできます。

○令和元年分振替納付日

- ・申告所得税及び復興特別所得税
令和2年4月21日(火)
- ・消費税及び地方消費税(個人事業者)
令和2年4月23日(木)

6 公売について

国税局や税務署では、差し押さえた不動産などの財産を入札によって売却する「公売」を行っています。

公売は、原則どなたでも参加できます。

公売財産に関する情報は、国税局、税務署の掲示板に掲示される公売公告や国税庁ホームページ「公売情報」をご覧ください。

公売情報ホームページアドレス

[【https://www.koubai.nta.go.jp】](https://www.koubai.nta.go.jp)

7 社会保障・税番号制度について (マイナンバー制度)

(1) 制度の概要

社会保障・税番号制度(マイナンバー制度)の導入により、税分野では、申告書や法定調書など、税務署に提出する税務関係書類について、提出の都度、マイナンバーや法人番号を記載す

ることとなっております。マイナンバー制度は、行政を効率化し、国民の利便性を高め、公平・公正な社会を実現するための重要な社会基盤となる制度です。

(2) 個人番号について

所得税及び贈与税の確定申告書については、税務署へ提出する都度、マイナンバーの記載が必要であるとともに、本人確認書類の提示又は写しの添付が必要です(e-Taxで送信すれば、本人確認書類の提示又は写しの提出が不要です。)

【本人確認書類の例】

例1 マイナンバーカード

例2 通知カード+運転免許証、公的医療保険者証 など

(3) 法人番号について

法人番号は個人番号とは異なり、原則として公表され、どなたでも自由にご利用いただくことができます。

法人税申告書については、税務署へ提出する都度、法人番号の記載が必要です(本人確認書類の提示又は写しの添付は不要です。)

(4) 特定個人情報の保護措置の必要性

番号法では、個人番号の漏えいや悪用などのリスクから特定個人情報(個人番号をその内容に含む個人情報)を守るため、個人番号の利用範囲や提供を制限するなど、特定個人情報の取扱いについて厳しい保護措置を定めています。

(5) 個人番号・法人番号の利用に関するFAQ

国税庁ホームページでは、申告書等の税務関係書類に個人番号・法人番号を記載しなければならない対象者、申告書等の税務関係書類への個人番号・法人番号の記載時期、法定調書提出義務者等(個人番号関係事務実施者)における本人確認方法など、国税分野における個人番号・法人番号の利用に関するFAQを掲載していますので、ご利用ください。



マイナンバー
キャラクター
「マイナちゃん」

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

今般、全宅連を通じ国土交通省不動産課長より標記に関する注意喚起がございました。

会員各位には、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引に関し、ご理解ご協力のほどお願い申し上げます。

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

おとり広告の禁止に関する注意喚起等について

- 1 顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第32条の規定により禁止されています。（「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号））
また、これらの広告は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号）第5条第3号（同条の規定により指定された「不動産のおとり広告に関する表示」（昭和55年公正取引委員会告示第14号））及び不動産の表示に関する公正競争規約（平成17年公正取引委員会告示第23号）第21条においても禁止されているところです。
- 2 具体的には、例えば、実際には取引する意思のない物件を、顧客を集めるために、合理的な根拠なく「相場より安い賃料・価格」等の好条件で広告して顧客を誘引（来店等を促す行為）した上で、他者による成約や突然の雨漏りが生じた等を理由に、他の物件を紹介・案内することは「おとり広告」に該当します。
- 3 成約済みの物件を速やかに広告から削除せずに当該物件のインターネット広告等を継続して掲載することや、広告掲載当初から成約済みの物件を掲載する場合も、故意・過失を問わず「おとり広告」に該当します。
- 4 また、他の物件情報等をもとに、対象物件の賃料や価格、面積又は間取りを改ざんすること等、実際には存在しない物件を広告することは「虚偽広告」に該当します。
- 5 各宅地建物取引業者においては、上記を踏まえ、広告の適正化に一層取り組むとともに、宅地建物取引業法を始めとする関係法令等の遵守の徹底をお願いします。特に、年度末にかけて宅地建物取引が増加する時期を迎えることから、業務の適正な運営と宅地建物の公正な取引の確保を図るため、関係者への注意喚起をお願いします。

参 考

宅地建物取引業法（抄）（昭和27年法律第176号）

（誇大広告等の禁止）

第32条 宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年1月6日国土交通省総動発第3号）

第32条関係

1 「誇大広告等」について

「誇大広告等」とは、本条において規定される場所であるが、顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする、いわゆる「おとり広告」及び実際には存在しない物件等の「虚偽広告」についても本条の適用があるものとする。

不当景品類及び不当表示防止法（抄）（昭和37年法律第134号）

（不当な表示の禁止）

第5条 事業者は、自己の供給する商品又は役務の取引について、次の各号のいずれかに該当する表示をしてはならない。

一・二 （略）

三 前二号に掲げるもののほか、商品又は役務の取引に関する事項について一般消費者に誤認されるおそれがある表示であつて、不当に顧客を誘引し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択を阻害するおそれがあると認めて内閣総理大臣が指定するもの

不動産のおとり広告に関する表示（昭和55年公正取引委員会告示第14号）

自己の供給する不動産の取引に顧客を誘引する手段として行う次の各号の一に掲げる表示

- 一 取引の申出に係る不動産が存在しないため、実際には取引することができない不動産についての表示
- 二 取引の申出に係る不動産は存在するが、実際には取引の対象となり得ない不動産についての表示
- 三 取引の申出に係る不動産は存在するが、実際には取引する意思がない不動産についての表示

不動産の表示に関する公正競争規約（抄）（平成17年公正取引委員会告示第23号）

（おとり広告）

第21条 事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。

- (1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- (2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- (3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

つれづれなるままに ⑥

総務・財務委員長 吉田孝一

我々会員は、一般社団法人香川宅建と公益社団法人香川県宅地建物取引業協会に属しています。

当初は私もこの組織に関し、よく理解できませんでした。

新しく公益法人関連三法が施行され、今まで民法で定義されていた社団法人が新たな法律で定義され、それまでの事業活動の大幅な見直しが必要となり、大半の社団法人が一般社団法人への移行を選択いたしました。公益社団法人とは公益事業を主な事業目的として行政から認定された法人のことです。全宅連の指導のもと先人の方々が想像以上の努力をして認定を受けたことと思います。

簡単に申し上げますと法律で定められた事業のいずれかに当てはまり公（おおやけ）の利益を増進する事業団体ということです。認定にあたっては国が定めた23の事業のいずれかに該当しているものでなければなりません。また、一般社団法人と違い公益社団法人は法人活動予算の1/2以上を公益目的事業に使わなければなりません。

一方の一般社団法人香川宅建の理事数は24名ですが、公益社団法人香川県宅地建物取引業協会と兼任されている理事が12名いるため、公益社団法人香川県宅地建物取引業協会では、公益法人法により他の同種団体と兼務する役員の数に1/3を超えてはならないとの規定から36名以上の理事を置く必要があります。

法人会員の皆様の会社でも新「会社法」が施行されガバナンス等が大きく変わりました。まず有限会社制度が廃止され、今までの有限会社は自動的に「特例有限会社」となりました。資本金制度、株主の数、取締役会の設置等や資本金についても最小限にて設立できるようになり改めて組織設計や定款の見直しをおこなったのではないのでしょうか。

一般社団法人と公益社団法人二つの法人を運営している最大の理由は、それぞれの法人に与えられた活動主旨を認識し、「県民皆様のため」「地域社会のため」そして「会員皆様」のため、相互利益の実現を図っていきたくと考えているところです。

いずれにしても我々一般社団法人香川宅建と公益社団法人香川県宅地建物取引業協会も密接な関係がございますので、当然、会長も同一人物でなければ運営も難しいと思われまます。一般社団法人の活動も公益社団法人の活動も会員皆様のご理解ご協力なしには成り立ちません。

これからもどうぞよろしくお願い申し上げます。



協会の動き

R1年10月1日～R1年11月30日

10月

- 8 (火) 相談・苦情処理委員会
- 9 (水) 宅地建物取引士法定講習
- 17 (木) 令和元年度中間監査会
入会審査委員会・執行役員会
- 20 (日) 宅地建物取引士資格試験
- 24 (木) 行政機関相談窓口との意見交換会
- 28 (月) 理事会

11月

- 10 (日) 不動産コンサルティング技能試験
- 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
- 24 (日) 香川県移住フェアin大阪
- 27 (水) 新規開業予定者支援セミナー

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	20	83	5
高松光洋	52	12	62	4
高松東部	79	21	100	5
高松栗林	37	10	47	2
高松南	72	27	99	19
高松南	56	28	84	1
大川	22	24	46	1
坂出	42	21	63	3
丸亀	74	37	111	9
仲多度	30	22	52	0
三豊	75	45	120	3
合計	668	281	949	60

(令和元年11月30日現在)

【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第214号

「仄々と令和の光り世に満てり」

明けましておめでとう御座います。

一年の計は元旦にありと言われてますが、ある書に「雪山の寒苦鳥は寒苦にせめられ 夜明けなば栖つくらんと鳴くといえども 日出でぬれば朝日の暖かなるに眠り忘れて又栖をつくらずして一生虚しく鳴くことをう (得)」云々。

何歳になっても弱い自分自身との闘いに勝たねばと、今年もまた決意も新たに出発した。

丸亀市土器川にて



会長のコラム



会長の大谷雅昭でございます。

新しい令和がスタートし、早いもので2年目を迎えます。令和2年4月には、改正民法施行が予定されております。2月に開催致します研修会では関心の高い改正民法に関する賃貸借契約についての研修を実施致します。

原状回復や保証人の保証極度額の設定等、重要な内容が盛り込まれますので是非ご参加下さい。

令和元年 12月15日発行 (第214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

令和元年度第2回本部研修会 (宅地建物取引業者研修会)のご案内

令和元年度第2回本部研修会(宅地建物取引業者研修会)を下記にて開催致します。

令和2年4月には改正民法の施行が控えており、賃貸借契約も原状回復や保証人の保証極度額の設定等、大きな変更が予定されています。

今回の講師は、全宅連WEB研修「民法改正にともなう不動産取引実務上の留意点～改正民法に対応した全宅連版賃貸契約書の解説」の解説をおこなっている弁護士の佐藤貴美氏を招聘し、民法改正に伴う賃貸借契約の変更点について解説頂きます。

直前に控えた民法改正のポイントを生講義で受講できる重要な機会ですので是非ご参加下さい。

高松会場

日時 令和2年2月25日(火) 13:00～

場所 ホテルパールガーデン(高松市福岡町2丁目)

改正民法施行
直前研修

丸亀会場

日時 令和2年2月26日(水) 13:00～

場所 オークラホテル丸亀(丸亀市富士見町3丁目)

演題: 民法改正にともなう不動産(賃貸借)取引実務上の留意点(仮題) ほか

講師: 佐藤 貴美(さとうたかよし)氏/弁護士、佐藤貴美法律事務所代表 ほか

国土利用計画法の届出について

国土利用計画法第23条において、一定面積以上の土地について土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は契約締結後2週間以内に、市町の長を経由して香川県知事(高松市の場合は高松市長)に対し、利用目的、取引価格等を届け出なければならないとする土地取引規制制度を定めています。

宅地建物取引業者が無届の取引により国土法第47条第1号の罰則規定が適用された場合には宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣または都道府県知事による指示や業務停止の対象になる場合もございます。

また、本制度は重要事項説明の説明項目にもなっておりますので、併せてご注意下さい。

届出の必要な面積(香川県内の場合)

- 都市計画区域内 5,000㎡以上
- 都市計画区域外 10,000㎡以上

届出先

●高松市

高松市 都市整備部 都市計画課
TEL 087-839-2455

●香川県(高松市を除く)

香川県 環境森林部 環境政策課
総務・土地利用計画グループ
TEL 087-832-3210

*届出用紙は香川県ホームページからも入手可能です。

<http://www.pref.kagawa.lg/kankyo/todokede/tochi.htm>

