



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217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

## 令和2年度 第1回宅地建物取引業者研修会開催

令和2年9月2日（水）オークラホテル丸亀、3日（木）サンメッセ香川小展示場にて第1回宅地建物取引業者研修会が開催された。

今回は、新型コロナウイルス対策のため、来場者にはマスク着用をお願いし、会場も広めの設定とし、席の間隔を十分に取り実施した。



大谷会長あいさつ



岡業務運営委員長あいさつ

なお、研修内容は以下のとおり。

### 研修内容

演 題 災害時における民間賃貸住宅の活用について

講 師 香川県 土木部 住宅課  
課長補佐 上枝 浩二 氏

演 題 水害ハザードマップの周知について

講 師 香川県 土木部 河川砂防課  
副主幹 高德 智彦 氏

演 題 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～

講 師 香川県 総務部 人権・同和政策課  
参事 宮本 浩 氏

演 題 契約不適合責任と仲介業者の責任  
(オンライン研修)

講 師 涼風法律事務所  
弁護士 熊谷 則一 氏

今年は、初めての試みで、東京と香川をオンラインで結び、リモート研修を実施した。

単なる動画研修とは違って、質疑応答もでき臨場感溢れる研修となった。



丸亀会場（オークラホテル丸亀）



高松会場（サンメッセ香川）



香川県土木部住宅課課長補佐 上枝 浩二 氏



香川県土木部河川砂防課副主幹 高德 智彦 氏



香川県総務部人権同和政策課参事 宮本 浩 氏



オンラインで講演した弁護士 熊谷 則一 氏

参加者数 丸亀会場：169名 高松会場：221名  
計390名

## 令和2年度 第1回新規開業予定者支援セミナー開催

令和2年8月25日（火）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. 現役不動産業者の体験談

高松栗林地区 北島不動産

北島 良仁 氏

#### 3. 不動産業免許取得までの流れ

総務財務委員会 橋本 務 委員

穴吹 静子 委員



吉田孝一総務・財務委員長あいさつ

終了後は冒頭の挨拶をされた吉田委員長ならびに司会の友國副委員長も交え、個別相談会が行われた。

## 全宅連ホームページがリニューアル

令和2年8月19日全宅連のホームページがリニューアルした。

今回のリニューアルでは、デザインが一新したことはもとより、全宅連会員専用サイト「ハトサポ」が更に充実し、新たな業務支援ツールの提供が開始された。

新しくなった内容は以下の通り

### ○Web書式作成システム

Web上で様々な契約書類を簡単作成！

### ○特約・容認事項文例集

約700の文例を掲載！

重説や契約書作成の強い味方！

### ○法令改正情報

検索機能を充実！2002年度以降の法令

改正情報を簡単検索

特に、Web書式作成システムは全宅連が公開する重要事項説明書や契約書等の契約書式をWeb上で簡単に作成・保存・編集することができるもので、書式作成業務を大幅に効率化することができるようになっている。



\*全宅連会員専用サイト「ハトサポ」をご利用になるにはID・パスワードが必要です。(初めての方は初期登録が必要です)

# 水害(洪水・雨水出水・高潮)ハザードマップにおける 取引対象の宅地又は建物の所在地の説明について

令和2年8月17日

香川県土木部住宅課

## 1 洪水ハザードマップ

### (1) 洪水浸水想定区域の指定 (水防法第14条)

- 平成27年の水防法改正後、国及び香川県が、県内13河川(土器川を含む)において、**想定しうる最大規模の降雨(千年に1度)**により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を洪水浸水想定区域として指定し、洪水浸水想定区域図を作成している。

### (2) 洪水ハザードマップの作成状況 (想定最大規模の降雨)

- 洪水ハザードマップは、**水防法第15条第3項に基づき、洪水浸水想定区域を含む市町が作成**する。
- 対象14市町※のうち、**5市町(高松市、善通寺市、三豊市、綾川町、まんのう町)が水防法改正後の洪水ハザードマップを作成**している。残り9市町のうち、8市町が今年度中に作成予定。観音寺市は、令和3年度に作成予定。
- 作成中の9市町は、水防法改正前の基準雨量である**計画規模の降雨(50年~100年に1度)に基づく洪水ハザードマップを公表**している。

※対象外は、土庄町、小豆島町、直島町

## 2 雨水出水(内水)ハザードマップ

### (1) 雨水出水

- 雨水出水(以下「内水」という。)とは、一時的に大量の降雨が生じた場合において下水道その他排水施設に当該雨水を排除できないこと又は下水道その他の排水施設から河川その他の公共の水域若しくは海域に当該雨水を排除できないことによる出水のこと。
- 河川の水が堤防を越える氾濫を「外水氾濫」、排水溝や下水道等の排水能力を超えた氾濫や河川水位の上昇により、下水道等から河川へ放流できずに起きる氾濫を「内水氾濫」という。

### (2) 内水ハザードマップの作成状況

- 4市町(高松市、丸亀市、坂出市、綾川町)が、過去の浸水災害実績(平成16年台風23号による浸水区域)を記載したものを内水ハザードマップとして公表している。  
(国土交通省「ハザードマップポータルサイト」の「内水ハザードマップ:インターネットで公開している」に該当するものである。)
- 水防法改正後の内水ハザードマップではないが、浸水災害実績(浸水区域)を内水ハザードマップとして説明することが望ましい。

## 3 高潮ハザードマップ

### (1) 高潮浸水想定区域の指定 (水防法第14条の3)

- 水防法改正後の高潮浸水想定区域について、現在、香川県が指定に向けて作業中であり、今年度末までに区域指定の予定である。

### (2) 高潮ハザードマップの作成状況

- 7市町(高松市、坂出市、観音寺市、東かがわ市、三豊市、直島町、宇多津町)が、過去の浸水災害実績等(浸水区域)を記載したものを高潮ハザードマップとして公表している。

（国土交通省「ハザードマップポータルサイト」の「高潮ハザードマップ：インターネットで公開している」に該当するものである。）

- ・ 水防法改正後の高潮ハザードマップではないが、浸水災害実績（浸水区域）を高潮ハザードマップとして説明することが望ましい。

※ 水防法改正後の高潮ハザードマップについては、香川県が高潮浸水想定区域を指定した後で、市町が高潮ハザードマップを作成する予定である。（令和3年度以降の作成）

#### 4 重要事項説明に使用する水害ハザードマップ

- (1) 国のガイドライン及びQ&A（A2-1）により、水防法第15条第3項により市町が作成した水害ハザードマップについて、市町のホームページに掲載されたものを印刷したもの又は市町が配布する印刷物を使用する。ただし、市町によっては、部数により印刷物を配布できないこともある。
- (2) 現在、想定最大規模の降雨による洪水ハザードマップを作成しているのは、5市町である。（計画規模の降雨による洪水ハザードマップも併せてホームページに掲載している市町があるので注意。）  
残り9市町は作成中であるが、Q&Aでは、想定最大規模の降雨に対応する更新がなされていない場合は、現行（水防法改正前）の洪水ハザードマップを使用すればよいことになっている。（A2-2、A5-2）

#### 5 香川県からの協力依頼

- (1) 「かがわ防災Webポータル」について
  - ・ 香川県では、防災ポータルサイト「かがわ防災Webポータル」で水害・土砂災害などのハザードマップを集約しており、地図上で確認することができる。
  - ・ 国のガイドライン及びQ&Aでは、国や県が作成している浸水想定区域図等は説明義務の対象とはならないが、「かがわ防災Webポータル」では、土砂災害警戒区域や洪水浸水想定区域（一級河川・二級河川浸水想定区域（最大規模）、高潮浸水想定区域（平成16年台風16号による浸水災害実績）や最新の避難所の情報を確認することができる。
- (2) 「かがわ防災Webポータル」の利用について
  - ・ 新たな洪水ハザードマップを作成中の9市町については、重要事項説明は、現行（水防法改正前）の洪水ハザードマップにより説明することになるが、今回の宅地建物取引業法施行規則の改正の趣旨を踏まえ、併せて、「かがわ防災Webポータル」により、想定最大規模の降雨による洪水浸水想定区域図が確認できることを伝えていただきたい。13河川の洪水浸水想定区域が見直され、新たな洪水ハザードマップが作成されることを認識できることが望ましい。
  - ・ ハザードマップ上の宅地建物の位置については、概ねの位置を示せば足りることになるが、「かがわ防災Webポータル」では、地図を拡大することができるため、宅地又は建物の取引に際して参考にさせていただきたい。
- (3) 内水ハザードマップ、高潮ハザードマップについては、市町のホームページで公開（洪水ハザードマップ等に過去の浸水災害実績の区域として表示）されているものがあることを伝えていただきたい。（過去の浸水災害実績の説明は重要であると考えため。）

かがわ防災Webポータル  
<https://www.bousai-kagawa.jp/>

# 重要事項説明書追加項目(水害ハザードマップ)に関する県内指定状況等について

令和2年8月28日より重要事項説明書に標記説明項目が追加されたことを受け、現時点での県内の水害ハザードマップの作成状況をご案内致します。

会員専用サイトにも同様の案内を掲示致しておりますので、各サイトにアクセスする場合は、そちらからご利用下さい。

水害ハザードマップ作成状況 (令和2年9月17日現在)

市町名	担当課名	電話番号	洪水	雨水出水	高潮
高松市	危機管理課	087-839-2184	◎	△	△
丸亀市	危機管理課	0877-25-4006	○	△	×
坂出市	職員課 危機監理室	0877-44-5023	○	△	△
善通寺市	防災管理課	0877-63-6338	◎	×	—
観音寺市	危機管理課	0875-23-3940	○	×	△
さぬき市	危機管理課	087-894-1115	○	×	×
東かがわ市	危機管理課	0879-26-1235	○	×	△
三豊市	危機管理課	0875-73-3119	◎	×	△
土庄町	総務課	0879-62-7000	—	×	×
小豆島町	総務課	0879-82-7001	—	×	×
三木町	総務課	087-891-3301	○	×	—
直島町	総務課	087-892-2222	—	×	△
宇多津町	危機管理課	0877-49-8027	○	×	△
綾川町	総務課	087-876-1906	◎	△	—
琴平町	企画防災課	0877-75-6711	○	×	—
多度津町	総務課 危機管理室	0877-33-1110	○	×	×
まんのう町	総務課	0877-73-0100	◎	×	—

◎：H27年改正後水防法に基づき作成

○：H27年改正前水防法に基づき作成

△：水防法に基づくものではないが作成している

×：作成していない

—：作成対象外

重要事項説明書中の水害ハザードマップの有無の記載  
「◎」「○」→「有」 「△」「×」「—」→「無」

## 1 重要事項説明書への記載について

上記表で「◎」「○」の項目については水害ハザードマップ「有」となり、「△」「×」「—」の項目については水害ハザードマップ「無」となります。

※水害ハザードマップの作成状況は変更することがありますので、最新の作成状況については各市町のホームページ等でご確認ください。

## 2 「ハザードマップポータルサイト」の利用について

国土交通省において、ハザードマップポータルサイト (<https://disaportal.gsi.go.jp/>) を作成しています。本サイトを利用することで、各市町が作成したハザードマップ等を確認することができます。香川県内の各市町のハザードマップを確認する際は、以下の事項を参考にしてください。

### 【確認方法】

- ①ハザードマップポータルサイト内「わがまちハザードマップ」下の「まちを選ぶ」で、都道府県と市区町村を選択し、検索します。
- ②確認したいハザードマップがインターネットで公開されている場合は、「公開URLを開く」をクリックすると、各市町のページに移ります。  
各市町のページに移った後は、それぞれ以下を参考にしてください。

### 高松市

#### (洪水)

「高松市防災マップ」のページに移ります。ページ下部に「洪水・高潮・土砂災害・ため池各ハザードマップ」というタイトルがあり、そのすぐ下の「高松市洪水ハザードマップ」をクリックします。「高松市洪水ハザードマップ (L2)」をクリックします。香東川・本津川編と新川・春日川編に分かれて、洪水ハザードマップが表示されます。

#### (内水)

「高松市防災マップ」のページに移ります。ページ下部に「過去の台風による被害情報」というタイトルがあり、その下の「過去の台風による被害情報 (浸水災害実績など) について」をクリックします。「過去の台風による被害情報」のページに移ります。「台風第23号浸水災害実績 (河川浸水想定区域図)」より確認できます。

#### (高潮)

「高松市防災マップ」のページに移ります。ページ下部に「過去の台風による被害情報」というタイトルがあり、その下の「過去の台風による被害情報 (浸水災害実績など) について」をクリックします。「過去の台風による被害情報」のページに移ります。「台風第16号浸水災害実績 (高潮浸水想定区域図)」より確認できます。

### 善通寺市

#### (洪水)

「善通寺市ハザードマップ」のページに移ります。「善通寺市洪水・土砂災害ハザードマップ」というタイトル下の「ハザードマップ 地図面」より確認できます。

※ハザードマップ中の浸水想定区域は計画規模で表示されています。ハザードマップ右側枠内に想定最大規模の浸水想定区域が表示されています。

### 三豊市

#### (洪水・高潮)

「三豊市総合防災マップ (令和2年4月改訂)」のページに移ります。地区ごとの水害ハザードマップを確認できます (【風水害編 (台風・豪雨)】を選んでください)。高潮による浸水想定区域も記載されています。

※ページ右側に「三豊市洪水ハザードマップ (財田川)」「三豊市洪水ハザードマップ (高瀬川)」のリンクがありますが、ここで表示されるハザードマップは水防法改正前に作成されたものです。ご注意ください。

### 綾川町

#### (洪水・内水)

「綾川町防災マップ」のページに移ります。「◆洪水・土砂災害ハザードマップ」をクリックすると、地区ごとの水害ハザードマップを確認できます。内水の浸水災害実績 (平成16年台風23号浸水区域) も洪水ハザードマップに記載されています。

### まんのう町

(洪水)

「まんのう町総合防災ハザードマップ」のページに移ります。地区ごとの水害ハザードマップを確認できます。

(下記の10市町のうち直島町を除く9市町については、想定最大規模の降雨による洪水ハザードマップを作成中のため、新しいハザードマップが公開された場合は、リンク先が変更されることがありますので、ご注意ください。)

### 丸亀市

(洪水・内水)

「ハザードマップ」のページに移ります。「丸亀市洪水ハザードマップ」が、北部と南部に分かれて表示されます。内水の浸水災害実績(平成16年台風23号浸水区域)も洪水ハザードマップに記載されています。

### 坂出市

(洪水・内水)

「洪水ハザードマップ」のページに移ります。「坂出市洪水ハザードマップ(平成20年3月作成)」というタイトル下の「[坂出市洪水ハザードマップ](#)」より水害ハザードマップを確認できます。内水の浸水災害実績(平成16年台風23号により浸水等の被害のあった箇所)も洪水ハザードマップに記載されています。

(高潮)

「高潮とは」のページに移ります。「平成16年台風16号」というタイトル下の「[平成16年台風16号時の高潮による浸水区域概要](#)」より水害ハザードマップを確認できます。

### 観音寺市

(洪水)

「観音寺市総合防災マップ(平成27年3月発行)」のページに移ります。「[未曾有の豪雨が襲って来たら！\(財田川浸水想定区域+土砂災害警戒区域+大雨高潮による過去の浸水実績\)](#)」より洪水ハザードマップを確認できます。

(高潮)

「観音寺市総合防災マップ(平成27年3月発行)」のページに移ります。「防災マップ」より地区ごとの水害ハザードマップを確認できます。

### さぬき市

(洪水)

インターネットで公開されていません。

「[かがわ防災Webポータル](#)」を利用し、以下の順で洪水浸水想定区域を確認できます。  
ハザード→ハザード地図を拡大して見る→レイヤー一覧の洪水浸水想定区域→二級河川 浸水想定区域(想定最大規模)→津田川と鴨部川を☑

### 東かがわ市

(洪水)

インターネットで公開されていません。

「[かがわ防災Webポータル](#)」を利用し、以下の順で洪水浸水想定区域を確認できます。  
ハザード→ハザード地図を拡大して見る→レイヤー一覧の洪水浸水想定区域→二級河川 浸水想定区域(想定最大規模)→湊川を☑

(高潮)

「自治会単位の防災マップ」のページに移ります。自治体ごとのハザードマップを確認できます。浸



水予想区域（高潮によるものだけではない）が記載されています。

**三木町**

(洪水)

「三木町ハザードマップ」のページに移ります。「地図」というタイトル下の「防災ハザードマップ(A1)」より水害ハザードマップを確認できます。

**直島町**

(高潮)

「平成29年改定版ハザードマップ【日本語版】」のページに移ります。「ハザードマップ」より水害ハザードマップを確認できます。

**宇多津町**

(洪水)

「防災・ハザードマップ」のページに移ります。ページ下部の「添付ファイルのダウンロード」内の「大東川洪水・土砂災害ハザードマップ」「土器川洪水ハザードマップ」より水害ハザードマップを確認できます。

(高潮)

「防災・ハザードマップ」のページに移ります。ページ下部の「添付ファイルのダウンロード」内の「高潮ハザードマップ」より水害ハザードマップを確認できます。

**琴平町**

(洪水)

「琴平町洪水ハザードマップ」のページに移ります。「添付ファイル」内の「琴平町洪水ハザードマップ」より水害ハザードマップを確認できます。

**多度津町**

(洪水)

「多度津町ハザードマップ（風水害編）」が直接表示されます。

※今後、ハザードマップポータルサイトや各市町ホームページの仕様の変更等により、上記の内容が変更される場合がありますので、ご注意ください。

**重要事項説明書記載例（高松市の例）**

水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該建物の所在地

	水害別	照会先	有・無	図面名称
水害ハザードマップの有無	洪水	高松市危機管理課	有	高松市洪水ハザードマップ
	雨水出水（内水）	高松市危機管理課	無	
	高潮	高松市危機管理課	無	
水害ハザードマップにおける建物の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該建物の所在地については別添の通りです。なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。 高松市では現時点で「雨水出水」「高潮」のハザードマップは作成されておりませんが、別添のとおり浸水災害実績を公表しています。			
備考	「かがわ防災Webポータル」からは、想定最大規模の降雨による洪水浸水想定区域図が確認できますのでご参考下さい。			

# 低未利用地の利活用促進に向けた 長期譲渡所得の100万円控除について

令和2年度税制改正において、租税特別措置法等の一部が改正され、都市計画区域内にある低未利用土地等について、一定の要件を満たす譲渡をした場合の所得税及び個人住民税の特例措置が新たに創設されたところです。この特例措置は、都市計画区域内にある低未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利について、一定の要件を満たす譲渡をした場合の所得税及び個人住民税の特例措置として、長期譲渡所得から100万円が控除されるものです。

## ○特例措置の適用条件

本特例措置は、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に以下の主要な要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができます。

- ①譲渡した者が個人であること。
- ②低未利用土地等（都市計画区域内にある土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利）であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたものの譲渡であること。
- ③譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること。
- ④低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が500万円を超えないこと。

## ○特例措置適用のための手続き

- ①売主から、物件所在地の市区町村へ確認書の交付申請  
↓
- ②市区町村が（宅建業者等と連携して）確認を実施
  - ・譲渡された土地・建物が都市計画区域内にある低未利用土地等であること
  - ・買主が購入した土地・建物を利用する意向があること宅建業者が仲介を行う場合：宅建業者が買主に利用意向を確認し、宅建業者・買主が署名した様式を提出  
相対で取引を行う場合：買主が利用意向を記載し、署名した様式を提出
  - ・その他の要件譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えること  
申請のあった土地等と一筆であった土地から前年又は前々年に分筆された土地等につき、確認書を当該申請者に交付した実績  
↓
- ③市区町村が確認書を発行  
↓
- ④管轄税務署にて確定申告 ※確認書を提出  
↓
- ⑤特例適用

## ○宅地建物取引業者における事務フロー（宅地建物取引業者が仲介した場合）

- ①売買契約前
  - ・売主に対して、本特例措置の利用意向を確認（100万控除の制度内容等を説明）

## ②売買契約時

- ・買主に対し、当該土地等の利用意向を有することを確認
- ・低未利用土地等確認申請書 別記様式②-1 に利用用途の見込み、利用開始予定時期等を記載
- ・別記様式②-1に宅地建物取引業者が署名
- ・買主に対して、別記様式②-1への署名を求める（自治体によるフォローアップへの協力に係る注釈も含む）

## ③確認申請書を売主に渡す

- ・個人情報保護のため、封をすること等により売主が内容を確認できないよう配慮した上で、低未利用土地等確認申請書を売主に渡す

## ○各担当市町窓口

市 町	担当課	担当係	連絡先
高 松 市	都 市 計 画 課	住宅・まちづくり推進室	087-839-2136
丸 亀 市	都 市 計 画 課	—	0877-35-7613
坂 出 市	都 市 整 備 課	都 市 計 画 係	0877-44-5017
善 通 寺 市	土 木 都 市 計 画 課	都 市 計 画 係	0877-63-6314
観 音 寺 市	政策部 ふるさと活力創生課	交 流 定 住 推 進 課	0875-23-7803
さ ぬ き 市	都 市 整 備 課	企 画 開 発 係	087-894-1113
東 か が わ 市	建 設 課	都 市 計 画 担 当	0879-26-1302
三 豊 市	都 市 整 備 課	—	0875-73-3048
土 庄 町	建 設 課	—	0879-62-7006
小 豆 島 町	住 民 生 活 課	—	0879-82-7004
三 木 町	税 務 課	資 産 税 係	087-891-3305
直 島 町	税 務 課	固 定 資 産 係	087-892-2296
宇 多 津 町	地 域 整 備 課	建 設 ・ 都 市 計 画 グ ル ー プ	0877-49-8012
綾 川 町	総 務 課	い い ま ち 推 進 室	087-876-5577
琴 平 町	企 画 防 災 課	—	0877-75-6711
多 度 津 町	建 設 課	建 築 住 宅 係	0877-33-1112
ま ん の う 町	建 設 土 地 改 良 課	都 市 計 画 係	0877-73-0107

## ○各申請用紙

国土交通省ならびに高松市役所のホームページに書式が公開されています。

国土交通省：ホーム＞政策・仕事＞土地・建設産業＞建設産業・不動産業＞不動産業＞審議会・研究報告＞土地の譲渡に係る税制

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000074.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html)

高 松 市：トップページ＞くらしの情報＞市の取り組み＞まちづくり＞都市計画＞「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除」に必要な確認について

[https://www.city.takamatsu.kagawa.jp/kurashi/shinotorikumi/machidukuri/toshi/tosike\\_up20200626.html](https://www.city.takamatsu.kagawa.jp/kurashi/shinotorikumi/machidukuri/toshi/tosike_up20200626.html)

第2回

# 障害について考える

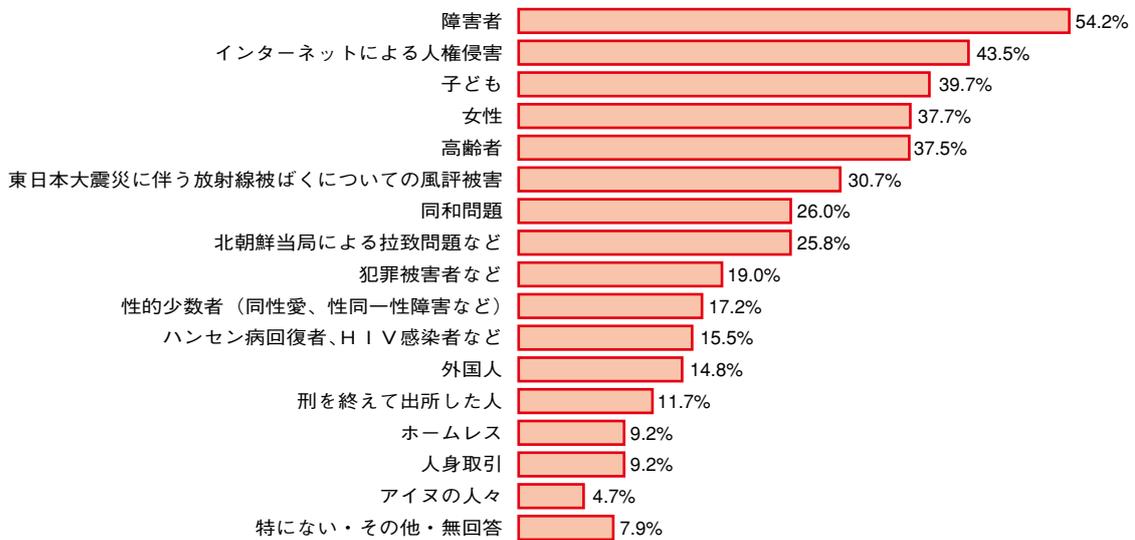
障害のある人を含む全ての人々にとって住みよい平等な社会づくりを進めていくためには、国や地方公共団体が障害のある人に対する各種施策を実施してだけでなく、社会の全ての人々が障害のある人について十分に理解し、必要な配慮をしていくことが求められています。

## ●障害のある人への配慮を

### 日本における人権課題について、あなたの関心があるものはどれですか。

—県政世論調査（令和元年6月 香川県）—

（回答者数 1,530人）



障害を理由とする差別は、障害や障害のある人に対する理解不足や誤解などが原因となって生じることが多く、私たちは、障害者差別解消法の趣旨を踏まえ、障害のある人は、どんなことに困っていて、どんな対応が望まれているのかなど、障害や障害のある人のことを理解し、さらに、コミュニケーションを十分にとって対応することが求められています。

障害者差別解消法では、障害のある人に対する障害を理由とした「不当な差別的取扱い」及び「合理的配慮の不提供」を「障害を理由とする差別」と規定し、障害を理由とする差別を禁止しています。

#### 不当な差別的取扱いをすること

障害があるというだけで、正当な理由なく、サービスの提供などを拒否したり、制限したり、また、障害のない人にはつけない条件をつけるなど、異なった対応をとることが禁止されます。

#### 合理的配慮をしないこと

障害のある人から、社会の中のバリア（社会的障壁）を取り除くために何らかの対応を必要としているとの意思が伝えられたときは、負担が重すぎない範囲で対応に努めることが求められます。

合理的配慮とは、障害のある人が、障害のない人と平等に機会の提供を受けたり、権利の行使をしたりすることができるよう、社会の中にあるバリアを取り除くために行われる、「過重な負担を伴わない、必要かつ適当な変更や調整」のことです。



国土交通省は、障害者差別解消法に基づき、「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。

次のようなことは、「障害を理由とする差別的な取扱い」になります。

- 正当な理由なく、障害を理由として、財・サービスや各種機会の提供を拒否すること、場所・時間等を制限すること、障害者でない者に対しては付さない条件を付けること。
- 入居者募集広告等に「障害者お断り」等と記載すること。
- 入居後に「障害を理由に退去」を強要すること。
- 賃貸物件への入居を希望する障害のある人に対して、障害があることを理由に、賃貸人や家賃債務保証会社への交渉等、必要な調整を行うことなく仲介を断ること。
- 宅建業者が、車いすで物件の内覧を希望する障害のある人に対して、車いすでの入室が可能かどうか等、賃貸人との調整を行わずに内覧を断ること。

## ●香川県障害のある人もない人も共に安心して暮らせる社会づくり条例

香川県では、障害を理由とする差別を解消し、誰もが安心して暮らせる社会の実現を目指して、「香川県障害のある人もない人も共に安心して暮らせる社会づくり条例」が平成30年4月から施行されています。

### 条例の目的

全ての県民が、障害のあるなし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、支え合いながら共生する社会を実現すること。

### 7つの基本理念

- ① 尊厳の尊重      ② 合理的な配慮      ③ 社会全体で取り組む      ④ 障害等への理解促進
- ⑤ 相互理解と歩み寄り      ⑥ 状況に応じた配慮      ⑦ 訪れる人にも配慮

### 禁止行為

何人も、障害のある人に対して、障害を理由として、差別することその他の権利利益を侵害する行為をしてはならない。

条例が目指している【障害を理由とする差別の解消】と【共生社会の実現】に必要なことの 하나가、障害や障害のある人への理解を深めることです。 県は、障害のある人の権利利益を侵害する行為を防止するため、ガイドラインを作成しています。

このガイドライン「さべかい・ともいきガイドブック」は、福祉サービスや雇用・労働、**不動産取引**など障害のある人と関わりが深く、対応に配慮が必要な**分野別**に、対応の留意点をまとめるとともに、視覚障害、聴覚障害などの**障害別**に、障害の特性とその障害に困っていること、必要としている配慮について記載しています。

## 理解を深める

障害のある人への配慮は、その障害の種別によって必要とされる配慮が異なります。配慮を求める側と提供する側が、互いに理解し、対等な立場で建設的な対話を通して、互いに歩み寄ることが重要です。

障害や障害のある人に対する理解を深め、人権に配慮した仲介業務を心掛けるとともに、家主などの取引関係者に対しても、積極的に人権に配慮するよう働きかけてください。

## つれづれなるままに ⑧

総務・財務委員長 吉田孝一

世の中がコロナ禍になり、早や8か月が過ぎました。我々も総会から始まり各行事・会議・研修会等どれもままならない一年でした。大変会員の皆様には多大なご迷惑をお掛け致しております。我々業界も私を含め高齢化しており、コロナに関しては気を付けすぎるということはありません。今後の事業推進に関しても感染対策を十分におこなった上で実施致しますのでご理解ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

ところで会員数も今年度中に1000名を切る状況にあります。以前から申し上げておりますように将来を見据えた取り組みが急務と思われれます。地区の編成が簡単でないなら、せめて理事数の見直し、各委員会等のニーズにあった取り組み、若手の応援体制、一步でも頼れる本部になれるよう執行部、理事会が意識改革をはからなければ理事を遂行する資格はないのではないかと思います。

このコロナの影響で、リモート会議やIT重説、オンライン内覧等、不動産業界も大きく変化を遂げています。この苦境をビジネスの転換点と捉え、次のチャンスに繋げていきたいものです。

我々団体も、コロナが終息後、もう一度会員全員で力を合わせて組織を考えるチャンスが到来しているのではないのでしょうか。



# 協会の動き

R2年6月1日～R2年9月30日

## 6月

- 1 (月) 相談・苦情処理正副委員長所長会
- 3 (水) 業務運営正副委員長会
- 4 (木) 全宅連西日本地区指定流通機構協議会理事会  
全宅連中国・四国地区連絡会
- 9 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 18 (木) 入会審査委員会
- 22 (月) 西日本不動産流通機構定時総会
- 23 (火) 相談・苦情処理委員会
- 29 (月) 総務・財務正副委員長会

## 7月

- 8 (水) 宅地建物取引士法定講習
- 16 (木) 入会審査委員会

## 8月

- 18 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 19 (水) 総務・財務委員会
- 20 (木) 全宅連中国・四国地区連絡会
- 25 (火) 新規開業予定者支援セミナー

## 9月

- 2 (水) 本部研修会 (丸亀会場)
- 3 (木) 本部研修会 (高松会場)
- 15 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 17 (木) 入会審査委員会
- 18 (金) 業務運営正副委員長会

地区数	正会員			準会員 (支店等)
	法人	個人	合計	
高松西	64	14	78	8
高松北	65	19	84	5
高松光洋	56	13	69	5
高松東部	73	24	97	4
高松栗林	34	10	44	2
高松南	75	25	100	19
高松南	54	27	81	1
大川	22	23	45	1
坂出	46	17	63	3
丸亀	76	35	111	10
仲多度	29	22	51	0
三豊	73	45	118	3
合計	667	274	941	61

(令和2年9月30日現在)

### 【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第217号

「紅葉映え 金毘羅宮の歴史かな」

金毘羅宮は十一世紀の初め琴平山(像頭山)の中腹に創建された。登山口の「大門」は水戸光圀の兄である初代高松藩主松平頼重の寄進によるものである。

江戸時代には漁師や船乗りから、海の神様としてあがめられ、北前船の航路に沿って日本中に広がる。当時「お伊勢参り」と並んで、讃岐の「こんびら参り」が庶民の間で大流行となり、清水次郎長の代参で森の石松も参拝に来たという逸話も残っている。又「四国こんびら歌舞伎」も日本最古の「金丸座」は有名である。

琴平町にて

## 会長のコラム



会長の大谷雅昭でございます。

新型コロナウイルスの影響を受け、当協会の事業活動も制限を受け苦慮しているところでございます。

このような状況を受け、今回の本部研修会はオンライン研修という初の試みで

無事開催させて頂くことができました。

また、会員各位からの切実な声を受け香川県に対し要望活動を行っておりました中小事業者に対する賃料助成についても「香川県家賃応援給付金」という形で結果を引き出すことができました。

今後も、コロナ禍の中、あらゆる手段を講じ、会員各位への支援を続けて参りますので、引き続きのご理解ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

令和2年10月15日発行 (第217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 友國裕典

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円で再発行
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)	事務局でも無償配布 不動産流通推進センターのサイト内の犯罪収益移転防止法等連絡協議会からダウンロード

\*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。

