REAL PARTNER

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218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

2021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

令和３年の新年を迎え、謹んで年頭の御挨拶を申し上げます。

会員の皆さまにおかれましては、平素より当会にお寄せいただいておりますご協力とご支援に対しまして感謝申し上げます。

さて、昨年は東京オリンピック、パラリンピックの開催が予定されておりましたが、世界規模での新型コロナウイルス感染拡大から延期となるなど様々な行事、催事等が変更、中止等感染防止の観点から対応を余儀なくされました。

その中で、新しい生活様式、働き方の新しいスタイル等に対する提言がなされ、ビジネスや生活を支えるインフラとしてのIT活用に対する重要性が一層高まっているということは、既にご承知のことと思われます。

宅地建物取引業界においても人、物の流動が停滞する中にあって、業務の進め方に対し大きな影響があったのではないかと考えています。

このような中、オンライン内覧、ビデオ通話等リモート技術を駆使しての営業方法を取り入れる等、市場ニーズにあった方策の実施に見られるよう会員皆様の英知により、よりよい業務スタイルが実現されております。当協会としても何かと制約の多い昨今ですが、今後も様々な事業実施にあたって創意、工夫をもって情報提供に努めてまいりたいと考えているところですのでよろしくご協力をお願いいたします。

最後になりましたが、当協会では透明性を確保し、新たな事業形態も取り入れ会員皆様と共に各種事業運営を実施して参りますので、今後ともご理解、ご協力を重ねてお願い申し上げ年頭にあたっての御挨拶とさせていただきます。

2021　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	穴吹　静子	理　事	豊島　義則
副会長	吉田　孝一	常務理事	古家　敬三	理　事	泉　隆広	理　事	喜久山知哉	理　事	谷口　英二
副会長	岡　知徳	常務理事	久米井好美	理　事	喜多　信	理　事	森　雅彦	理　事	綾野　健一
副会長	樋口　範明	常務理事	岡崎　進	理　事	川田　剛	理　事	大西　一正	理　事	香川　政司
専務理事	加内　雅彦	常務理事	松野　誠寛	理　事	田中　良幸	理　事	松本　信一	理　事	五味　賢三
		常務理事	有馬　耕一	理　事	瀬尾　直陽	理　事	間嶋　三郎	理　事	横山　透
		常務理事	植條　敬介	理　事	橋本　務	理　事	大津　勇吾	監　事	仙波　登
				理　事	友國　裕典	理　事	津山　哲郎	監　事	宮西　信雄
				理　事	村川　誠治	理　事	平尾　克人	監　事	松原　典士
				理　事	松下由二三	理　事	岩井　勝英	監　事	新名　均

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、消費者の利益の保護と業界の健全な発展に向けた様々な活動を展開し、地域社会の発展に大きく貢献されており、深く敬意を表します。

また、宅地建物取引業法施行規則の改正に伴い、水害リスクの情報を重要事項説明に追加することについての周知のほか、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、厚くお礼申し上げます。

さて、香川県では、最終年度を迎える「新・せとうち田園都市創造計画」の仕上げに向け、直面する大きな課題である「災害に強い香川づくり」、「人口減少問題の克服と地域活力の向上」、「新型コロナウイルス感染症拡大やそれに伴う社会変革等への対応」に力点を置き、「信頼・安心の香川」、「成長する香川」、「笑顔で暮らせる香川」の３つの柱をもとに、これまで以上の「一層の対策」を講じつつ、各般の施策に全力で取り組んでいます。

中でも、住宅関連施策においては、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、「空き家対策セミナー」や「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のために、良質な住宅の供給と公正で円滑な不動産の流通にご尽力をいただきますようお願いいたします。

ところで、新型コロナウイルス感染症は、県内においても引き続き感染者が確認されており、今後も油断せずに対応していく必要があります。皆様方には、新しい生活様式の実践や感染防止対策の徹底を講じていただきますようご協力をお願いいたします。

また、香川県では、昨年も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これ以上増やさないためには、県民の皆様全員のご理解とご協力が必要です。どうか交通ルールの厳守と交通マナーの実践に、より一層努めていただきますようお願い申し上げます。

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

2021　迎　春　　事務局

局長　飯沼　直

次長　葛西　修	係長　須和　優子	主任　糸瀬　郁代	主任　島　麻実
職員　古川　愛	職員　須山　綾花	職員　田中　千晶	職員　大通　浩志

令和２年度　第４回理事会議事録抜粋

10月29日㈭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２年度第４回理事会が開催された。

理事総数　38名　　出席理事数　35名

監事総数　４名　　出席監事数　４名

友國総務・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】全宅連等中央報告

１　入会審査開催報告

２　各委員会報告

【承認事項】

１　次年度法定講習実施計画の立案について

２　令和２年度中間決算報告について

○ 保証協会

【承認事項】

１　令和２年度中間決算報告について

なお、全議案とも承認可決した。

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

11月４日㈬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。

住宅課からは、上枝浩二課長補佐ならびに十河涼主事が出席され、住宅課の相談体制や相談事例が紹介され、その回答例も紹介された。

また、最近の宅建業法の改正ポイントについても解説がなされた。

協会側からは、昨年度の相談件数と相談内容の項目別の一覧を提示し、賃貸借契約の退去時の相談が多いことを説明した。

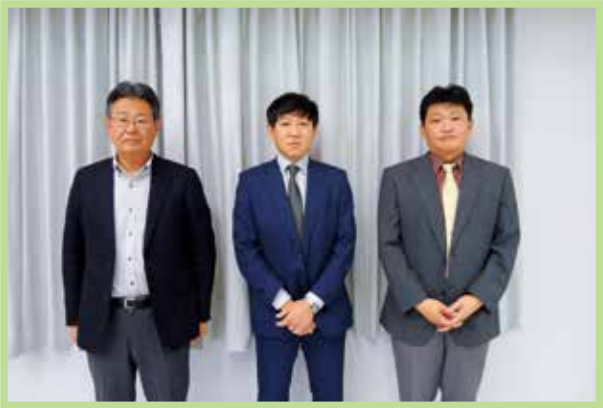
意見交換会では消費者から寄せられる相談案件に対し、適正な回答につとめるため活発な意見交換がおこなわれた。

令和２年度空き家対策個別相談会開催

令和２年11月24日㈫、三豊市役所にて、香川県主催の令和２年度空き家対策個別相談会が開催された。

ご存じのとおり、四国四県の空き家率は、全国平均よりもかなり高く、当協会も香川県と連携し、改善に向け対応している。

当日は、相談・苦情処理委員会（久米井好美委員長）の委員が相談員として対応。空き家の売買、賃貸、利活用に関し、所有者等の相談に対し、プロの立場から有効活用方法についてアドバイスを行った。



当日、相談員として対応にあたった相談・苦情処理委員会の香川相談所長（写真中央）、五味委員（写真左）、横山委員（写真右）

令和２年度 宅地建物取引士資格試験結果

10月18日、令和２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２年10月18日㈰

○結果内訳

	全国	香川県
申込者数	204,163名	1,483名
受験者数	168,989名	1,244名
受験率	82.8％	83.9％
合格者数	29,728名	197名
合格率	17.6％	15.8％

○合否判定基準

50問中38問以上正解した者

（登録講習修了者は45問中33問以上正解した者）

＊上記は令和２年10月実施分のみ

本年は一部地域で12月に試験が実施されます。

令和２年度 不動産コンサルティング技能試験結果

令和２年度の不動産コンサルティング技能試験が11月８日に実施された。

結果は以下のとおりである。

○試験日　令和２年11月８日㈰

○結果内訳

	全国	高松
受験予定者数	1,545名	20名
受験者数	1,223名	14名
受験率	79.2％	70.0％

○合格発表

令和３年１月８日㈮

低未利用の土地等を譲渡した場合、一定の要件を満たせば
長期譲渡所得から100万円控除

令和２年　低未利土地等を譲渡した長期譲渡所得に係る特別控除が創設‼

全国的に問題となっている空き地・空き家問題。地方をはじめ人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、それらが放置されて所有者が誰かわからなくなる（所有者不明土地）の問題が深刻化しています。それらを解消することや土地の有効活用を通じた投資の促進、地域の活性化を図る観点から令和２年度の税制改正により、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置（100万円控除）が創設されました。

低未利用土地とは

適正な利用が図られるべき土地にもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称をいいます。

低未利用の土地等を譲渡した長期譲渡所得に係る特別控除の主な要件

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。

＊申請方法等については、会報誌「宅建かがわ」第217号（秋号）10～11Ｐに掲載しております。

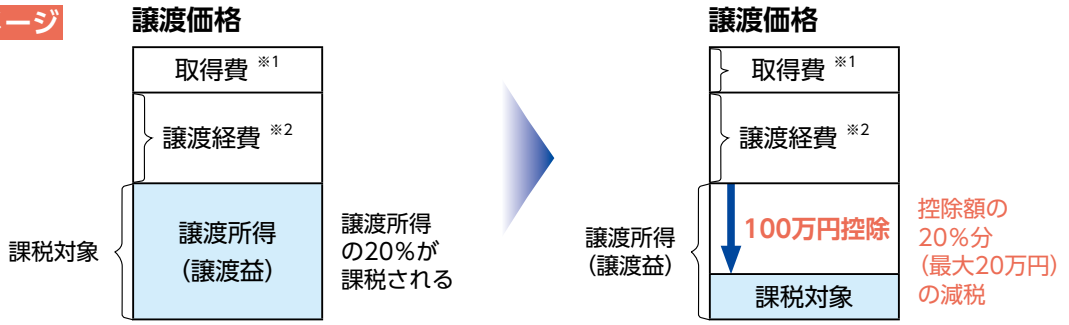
例えばケースの売却の場合、特に有効です。

Case1 自宅以外の土地で譲渡価格が500万円以下のもの
Case2 以前賃貸にしていたが、今は空いている土地等
Case3 更地にして何年も使用していない土地
Case4 青空駐車場として使用している土地

※特例措置の要件については下記をご参照ください。

特別控除の適用により最大で20万円の減税効果！

特例適用イメージ



※1 取得費が分からない場合、譲渡価格の５％とみなされる。
※2 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

制度についてよくある質問

Q1 建物の立っている土地も本特例措置の対象ですか。

▶低未利用地の土地と共に、空き家・空き店舗等の建物の建っている土地も低未利用土地等に該当します。ただし、建物のみの譲渡については本特例措置の対象となりません。当該土地と建物の譲渡の対価の合計が500万円以下である必要があります。

Q2 共有持分の土地を譲渡した場合はどのように扱われますか。

▶土地が共有である場合に、譲渡の対価の額が500万円を超えるかどうかは、所有者ごとの譲渡対価により判断されます。

Q3 対象となる土地を分筆した場合、適用は受けることはできますか。

▶適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地等については、その年の前年又は前々年にこの制度の適用を受けていないことが要件となります。例えば対象となる土地について分筆をし、その一部について適用を受けた場合、その翌年または翌々年に残りの土地を売却しても、適用を受けることはできません。

Q4 資材置き場や駐車場などとして利用している場合は低未利用土地等に該当しますか。

▶上屋や料金収受機器等の一定の設備投資を行っていない場合は、本特例措置の対象となる低未利用土地等に該当します。

Q5 所有期間が５年を超えることが要件となっていますが、相続で取得した土地の所有期間はどうなりますか。

▶長期譲渡所得の計算については相続があっても所有期間の計算は引き継がれることとなっているため、相続で取得した土地については被相続人と通算した所有期間が５年を超えていれば要件を満たします。

Q6 宅建業者に土地等を売却した場合に対象となりますか。

▶宅建業者が空き家となっている中古住宅を買い取って、一定の質の向上をはかるリフォームを行った後売却する（買取再販）場合は、本特例措置の対象となります。また宅地業者が低未利用土地を買い取った後に住宅を建てて分譲する場合は、本特例措置の対象となります。

※その他手続き等の詳細につきましては各市町村、若しくは税務署にご確認ください。

寒冷な場面における新型コロナ感染防止等のポイント

今般、国土交通省を通じ、内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室より「寒冷な場面における新型コロナ感染防止等のポイント」についての周知依頼がございました。

会員各位には、これまでの感染対策に加え、下記ポイントを参考に感染防止に努めて頂くようお願い申し上げます。

1．基本的な感染防止対策の実施

○マスクを着用
（ウイルスを移さない）

○人と人の距離を確保
（１ｍを目安に）

○「５つの場面」「感染リスクを下げながら会食を楽しむ工夫」を参考に

○３密を避ける、大声を出さない

『５つの場面』
場面１：飲酒を伴う懇親会
場面２：大人数や長時間におよぶ飲食
場面３：マスクなしでの会話
場面４：狭い空間での共同生活
場面５：居場所の切り替わり

2．寒い環境でも換気の実施

○機械換気による常時換気を
（強制的に換気を行うもので2003年７月以降は住宅にも設置。）

○機械換気が設置されていない場合は、室温が下がらない範囲で
常時窓開け（窓を少し開け、室温は18℃以上を目安！）
また、連続した部屋等を用いた２段階の換気やHEPAフィルター付きの空気清浄機の使用も考えられる
（例：使用していない部屋の窓を大きく開ける）

○飲食店等で可能な場合は、CO_2センサーを設置し、二酸化炭素濃度をモニターし、適切な換気により1000ppm以下（*）を維持
＊機械換気の場合。窓開け換気の場合は目安。

3．適度な保湿（湿度40%以上を目安）

○換気しながら加湿を
（加湿器使用や洗濯物の室内干し）

○こまめな拭き掃除を

香川県空き家ポータルサイトのご紹介

香川県土木部住宅課では、香川県での空き家の各種情報をホームページに公開しています。

https://akiya.pref.kagawa.lg.jp/

県内の空き家に関する便利な情報公開

補助制度のページでは、空き家対策に関し、各市町の行っている補助事業を紹介。

市町のリンク先では空き家補助事業の詳しい内容のページが開きます。

第3回 宅地建物取引と人権

人権とは、誰もが生まれながらにして持っている、人間が人間らしく生きていくための誰からも侵されることのない基本的権利です。

人権尊重社会の実現をめざして、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も、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。

●基本的人権の尊重

◎ あなた、または、あなたの家族が、今までに人権を侵害されたと思ったことがありますか。

1　ある…21.3%

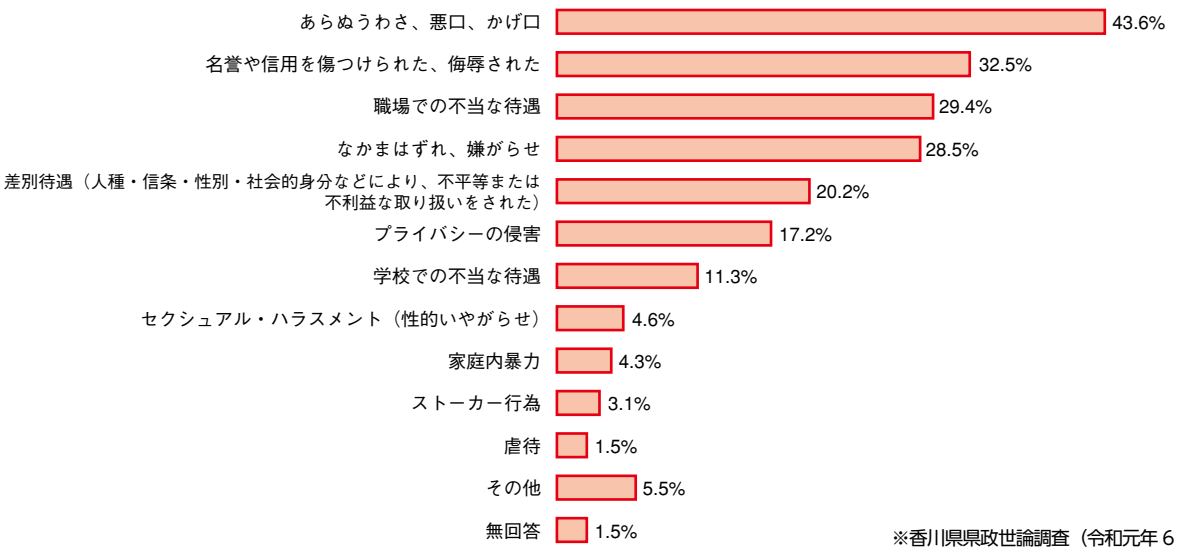
→　それはいつですか？

(1)　1年以内……24.2%
(2)　1年を超えて5年以内……30.7%
(3)　5年を超えて10年以内……20.6%
(4)　10年を超えて前……19.6%
(無回答)……4.9%

2　ない…76.6%

(無回答)……2.1%

◎ あなた、または、あなたの家族が、どのようなことで人権を侵害されたと思いますか。



※香川県県政世論調査（令和元年６月）

現在及び将来にわたって人権擁護を推進していく上で、女性、子ども、高齢者、障害者、同和問題、外国人、HIV感染者やハンセン病患者等をめぐる様々な人権問題は重要課題となっています。また、情報化社会の進展に伴い、インターネットによる人権侵害が大きな問題になっています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴って、感染者、医療関係者やその家族などに対する「コロナ差別」、「コロナいじめ」と呼ばれる様々な人権問題が発生しています。

宅地建物取引業者及びその従業者は、憲法で保障された居住・移転の自由に関わる重要な業務に従事しており、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、認識しなければなりません。そうすることによって、社会的信頼のうえに立った真の顧客保護、業務の適正な運営と取引の公正の確保、宅地建物取引業の健全な発達の促進につながるものです。

●人権尊重社会の実現をめざして

一人ひとりが人権を尊重することの重要性を正しく認識し、他人の人権にも十分配慮した行動がとれるよう人権への理解を深める必要があります。

協会では、人権尊重社会の実現をめざして、啓発用パネルやリーフレットの作成、会員への人権研修の実施、じんけんフェスタなどのイベントを通しての人権啓発の取り組みを続けています。

【啓発パネル】

理解を深める

人権尊重の理念、すなわち、「自分の人権のみならず他人の人権についても正しく理解し、その権利の行使に伴う責任を自覚して、人権を相互に尊重し合うこと（人権共存の考え方）」について、正しく理解する必要があります。

皆さんも顧客や家主に対して、人権について正しい理解と認識を持っていただくよう啓発に努めてください。これからも人権感覚を磨き、人権に配慮した対応を心掛けてください。

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

令和２年１月１日から令和２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３年１月22日**㈮までにお願いします。

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。

国税庁ホームページアドレス
【https://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スマホやパソコンを利用して、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、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。）。

⑴　e-Taxのメリット

・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。

⑵　納税証明書のオンライン請求

スマホやパソコン等から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】

4　令和２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

⑴　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３年３月15日**㈪、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３年３月31日**㈬となっております。

なお、令和２年分申告用の確定申告会場の設置は、**令和３年２月16日**㈫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ださい（ただし、作成済の申告書等は会場設置前でも提出できます。）。

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。

⑵　「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るほか、印刷した「書面」により郵送で提出することもできます。

⑶　スマホ専用画面でさらに使いやすく

給与所得、雑所得（年金など）、一時所得（保険金など）のみを申告される方は、スマートフォン

で「確定申告書等作成コーナー」にアクセスすることにより、「スマホ専用画面」から申告できます。

※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すことができます。

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２年分振替納付日

・申告所得税及び復興特別所得税

令和３年４月19日(月)

・消費税及び地方消費税（個人事業者）

令和３年４月23日(金)

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】

7　社会保障・税番号制度について（マイナンバー制度）

税務署では、社会保障・税番号制度（マイナンバー制度）の一層の普及・定着に向け番号記載の必要性やマイナンバー提供時の本人確認書類の提示等について、積極的に周知・広報を実施しています。

なお、令和２年度においては、マイナポータルを活用することで、年末調整や確定申告を簡単・便利に行うことができるなど、更なる充実を図ることとしています。

また、マイナンバーカードを利用してe-Taxでスマホ申告ができますので、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」をぜひご覧ください。

マイナンバーキャラクター
「マイナちゃん」

8　国税に関する相談について

国税に関する一般的な質問・相談を希望される場合は、国税局「電話相談センター」の税務相談官がご相談をお受けします。

なお、国税に関する一般的な質問・相談を面接により希望される場合や、相談内容が申告又は納税に直結するような個別的な照会については、事前に電話でご予約いただいた上で、税務署において面接相談を行っております。

納税者の皆様の待ち時間を少なくし、相談を効率よく行うためにご予約いただくこととしておりますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

《国税に関する一般的なご相談は電話相談センターへ》

Step1

お近くの税務署へ電話
（受付8:30～17:00 土、日、祝日及び年末年始を除く。）

Step2

音声案内に従い「１」番を選択

① 電話相談センター
② 税務署からのお尋ね・税務署での面接相談等
③ 消費税の適格請求書等保存方式・軽減税率制度についてのご相談等
④ 納税が困難な方の猶予制度に関するご相談等

㈱所得税等の確定申告期は、「0」番に確定申告に関するご相談等が追加されます。

Step3

音声案内に従い相談内容を選択

① 所得税
② 源泉徴収・年末調整・支払調書
③ 譲渡所得・相続税・贈与税・財産の評価
④ 法人税
⑤ 消費税・印紙税
⑥ その他

《税務署での面接相談は、事前予約が必要です》

つれづれなるままに　⑨

総務・財務副委員長　友國裕典

令和２年も終盤にさしかかりました。振り返りますと、大半を窮屈な思いで過ごされた方が多いと思われます。（公社）香川県宅地建物取引業協会ならびに（一社）香川宅建も本部行事、支部行事について、中止や縮小を強いられたことが多々ありました。本部総会をはじめ、支部総会、研修事業やレクリエーションすべて何らかの影響を受けました。その協会活動の中で重要な活動の一つ、不動産無料相談所が再開されたことは､よかったと思います。もちろん検温からマスク着用など感染対策を万全にして行われています。

聞き飽きたコロナ禍ですが、長期にわたることが予想され、それが現実となってきています。じっと待つだけでは何の解決策にもなりません。航空業界や旅行業界、飲食業業界も業態の再編や方向転換が迫られています。不動産業界も同様、新しいシステムが生まれ、業界の景気が悪化しないよう祈る限りです。

さて、私　協会の仕事のお手伝いをして７年目になります。無料相談や業務運営、今年から総務・財務委員ですが、常に思うことがあります。それは、宅地建物取引士としての仕事に対してです。平成26年６月18日に宅地建物取引業法の一部を改正する法律が成立し平成27年４月１日より「宅地建物取引主任者」という名称から「宅地建物取引士」に変更されております。これは単なる名称の変更ではなく宅地建物の適正かつ安全な取引を行う上において、その果たすべき責任が増大しているということです。以前より重要事項の説明義務に関し内容を読み挙げ、署名捺印をいただければいいというのではなく、購入する、あるいは売却するお客様の目的達成のため、障害はないか一文一文、納得、理解させることが大きな仕事であることを折々でお話してきました。重要事項説明は専門用語が多く、お客様には、はじめて聞かれる言葉も多く、さっと読み上げるだけでは、なかなか理解していただけないのではないかと思います。

先にお話ししました、協会の重要な仕事の一つ、不動産無料相談所においても、その旨の相談があります。誠心誠意対応していれば苦情につながらないことも多いようです。

香川県宅建協会は、会員数が減少傾向にあるとはいえ、他の同様な組織に比べると圧倒的な会員数を誇ります。その情報量の多さとともにその歴史は、脈々と引き継がれています。香川県宅建協会会員の信用イコール、香川県の不動産業界の信用といっても過言ではありません。会員皆様が、資質を今以上に向上させ香川宅建だからハトマークだから安心だと言ってもらえる組織にさらになるよう微力ながらお手伝いさせて頂ければと存じます。

年末に向けまだまだ落ち着きませんが油断することなく気を緩めることなくうまく年を越しましょう。

協 会 の 動 き　R2年10月1日～R2年11月30日

10月

13（火）宅地建物取引士法定講習
15（木）中間監査会
　　入会審査委員会・執行役員会
18（日）宅地建物取引士資格試験
29（木）理事会

11月

4（水）行政機関相談窓口との意見交換会
　　相談・苦情処理正副委員長所長会
8（日）不動産コンサルティング技能試験
10（火）宅地建物取引士法定講習
17（火）入会審査委員会・執行役員会
19（木）全宅連中国・四国地区連絡会
24（火）香川県空き家対策個別相談会

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	64	14	78	8
高松北	65	19	84	5
高松光洋	56	13	69	6
高松東部	72	24	96	4
高松栗林	34	10	44	2
高松南	75	25	100	19
高南	54	27	81	1
大川	22	22	44	1
坂出	46	17	63	3
丸亀	75	35	110	10
仲多度	29	21	50	0
三豊	73	45	118	3
合計	665	272	937	62

（令和2年11月30日現在）

【表紙写真】
次　屋　　健（語りかける風景）第218号

令和３年（2021年）明けましておめでとう御座います。

「初日の出　ドローン飛ばせて　迎えけり」

　一昨年、那須方面に旅した時、白河の南湖の畔に、藩主松平定信の石像と共に、彼の詠んだ和歌が記されていた。
「山水の高きひききも隔てなく　共に楽しきまどいすらしも」
　隔てなく平等に―。天明の飢饉の時代で、全国で90万人の病死、餓死が出たが、藩からは一人の死者も出さなかったと伝えられている。
写真は瀬戸大橋

会 長 の コ ラ ム

　会長の大谷雅昭でございます。
　令和２年は改正民法の施行や重要事項説明での水害ハザードマップの説明義務付け等、我々宅建業者としても多くの法改正がなされました。
　また、コロナ禍の中、IT重説やオンライン内見等、消費者への情報提供方法も様変わりを見せています。
　このような状況を受け、２月の本部研修会では、「事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点」と題し、研修を実施するよう計画致しております。
　また、（一社）香川宅建においても、２月に「オンライン会議システム活用講座」「動画等コンテンツ作成講座」と題し、研修を予定しておりますので、ぜひご聴講下さい。

令和２年12月15日発行（第218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

令和２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２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年には、改正民法の施行や水害ハザードマップの説明義務の追加等、多くの改正がなされました。

今回の講師は、全宅連の契約書式の監修にも携わっている深沢綜合法律事務所の柴田龍太郎弁護士を招聘し、重要事項説明書作成の留意点や契約書の容認事項（特約事項）について、解説頂きます。

実際の事例等をもとに解説頂け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３年２月２日㈫　13：00～

場所　ホテルパールガーデン（高松市福岡町２丁目）

丸亀会場

日時　令和３年２月３日㈬　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：事例から学ぶ重要事項説明書作成の留意点
　　全宅連「ハトサポ」契約書の容認事項（特約事項）の解説　ほか

講師：深沢法律綜合事務所　弁護士　柴田 龍太郎　氏　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。

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

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

この印刷物は、環境に優しい水なし印刷です。