



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220号(総会号)



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

令和3年度（公社）香川県宅地建物取引業協会 ほか関係団体総会開催



令和3年5月27日（木）、サンポートホール高松第1小ホールにて令和3年度（公社）香川県宅地建物取引業協会第10回定時総会ならびに（公社）全国宅地建物取引業保証協会香川本部第49回総会が開催された。

今年の総会も昨年同様、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、来賓のご案内も差し控えさせて頂き、会員各位にも書面による意思表示の協力をお願いした関係で、出席者は限られたものとなり、無事支障なく開催することができた。



大谷雅昭会長あいさつ

総会では、両団体とも上程されていた報告事項、決議事項とも賛成多数で可決された。

（公社）香川県宅地建物取引業協会 第10回定時総会 議事結果

[報告事項]

1. 令和2年度事業報告に関する件
意見等なく了承
2. 令和3年事業計画に関する件
意見等なく了承
3. 令和3年度収支予算に関する件
意見等なく了承

[決議事項]

第1号議案

令和2年度決算承認の件
賛成多数にて可決

（公社）全国宅地建物取引業保証協会香川本部 第49回定時総会 議事結果

[報告事項]

1. 令和2年度事業報告に関する件
2. 令和2年度収支決算報告に関する件
3. 令和3年度事業計画に関する件
4. 令和3年度収支予算書に関する件
すべての事項につき意見等なく、了承

なお、岡崎進常務理事（高松栗林地区）の退任を受け、総会終了後開催された理事会にて、あらたに松下由二三氏が常務理事（高松栗林地区）に選任された。



松下由二三常務理事

同氏は、高松栗林地区長にも選任されている。

令和2年度 第6回理事会議事録抜粋

令和3年3月30日（火）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6回理事会が開催された。

理事総数 38名 出席理事数 37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を行い開会。

大谷会長が議長に就任し、本会の成立を告げた後、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

[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

[決議事項]

1. 令和3年度事業計画並びに収支予算書（案）について
2. 不動産会館駐車場について

以上、全議案とも可決した。



令和3年度 第1回理事会議事録抜粋

令和3年4月27日（火）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3年度第1回理事会が開催された。

理事総数 38名 出席理事数 36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を行い開会。

大谷会長が議長に就任し、本会の成立を告げた後、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]

1. 新入会員に関する件

[決議事項]

1. 令和3年度定時総会招集について
2. 令和2年度事業報告書について
3. 令和2年度収支決算報告について

[監査報告]

4. 2021香川県不動産フェア開催について
5. 総会表彰・感謝状対象者について

【保証協会】

[決議事項]

1. 令和3年度保証協会香川本部総会開催について
2. 令和2年度事業報告並びに収支決算報告書について

以上、全議案とも可決した。



令和3年度 第2回理事会議事録抜粋

令和3年5月27日（木）午後3時20分より、サポートホール高松において、令和3年度第2回理事会が開催された。

理事総数 37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を行い開会。

大谷会長が議長に就任し、本会の成立を告げた後、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

[報告事項]

1. 新入会員に関する件
2. 各種研修会等の実施について

[決議事項]

1. 役員の一部変更について
2. 無料相談所の運営について

以上、全議案とも可決した。



令和2年度 第3回新規開業予定者支援セミナー開催

令和3年3月11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2年度第3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

資料配布

3. 現役不動産業者の体験談
高南地区 (有)藤重電機
藤重 直紀 氏
4. 宅地建物取引業開業までの流れ
総務財務委員会 五味 賢三 委員
飯沼 直 事務局長



冒頭あいさつする吉田総務・財務委員長

終了後は、個別相談会が開かれた。

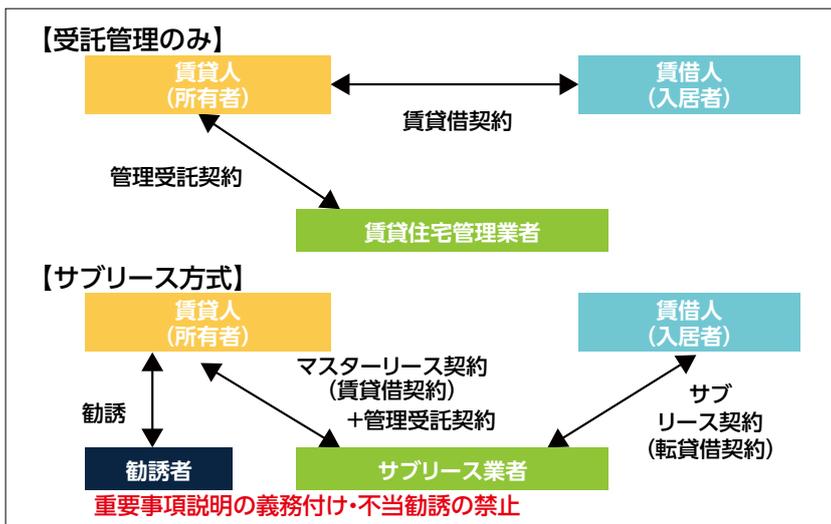
賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が施行

施行日

1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置：令和2年12月15日
2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設：令和3年6月15日

背景・必要性

- 賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、今後も我が国の生活の基盤としての重要性は一層増大。
- 一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を実施するオーナーが中心であったが、近年、オーナーの高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナーが増加。
- さらに、賃貸経営を管理業者にいわば一任できる“サブリース方式”も増加。
- しかし、管理業者の介在が増加する中、オーナーあるいは入居者とのトラブルが増加。特に、サブリース方式では、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化。



1. サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
 - サブリース業者と組んで勧誘を行う者（勧誘者）も、勧誘の適正化のため規制の対象とする
 - 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保
- (1) 不当な勧誘行為の禁止
サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約（マスターリース契約）勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止
 - (2) 誇大広告等の禁止
マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止
 - (3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明
マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

賃貸住宅管理業とは…

賃貸住宅のオーナーから委託を受け、「賃貸住宅の維持保全」・維持保全と併せた「賃貸住宅の家賃等の金銭管理」・「入居者対応」等を行う事業

○賃貸住宅管理業の登録

法施行後1年以内（＝令和4年6月）の業登録が必要。法施行後は、登録完了までの間も行為規制・罰則が適用

賃貸住宅管理業を営む管理戸数200戸以上の事業者に対し、国土交通大臣への登録を義務付け（電子申請システムの活用）
*管理戸数200戸未満の事業者は任意登録

○業務管理者の配置

営業所又は事務所ごとに、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する業務管理者を1名以上配置

<業務管理者の要件>

管理業務に関して2年以上の実務経験を持つ者又は国土交通省がその実務の経験を持つ者と同等以上の能力を持つと認められた者で、以下のいずれかに該当すること。

① 国土交通大臣の認める登録証明事業による証明を受けている者（登録試験に合格し登録した者）

※登録試験は賃貸不動産経営管理士試験として（一社）賃貸不動産経営管理士協議会が、国土交通省に申請予定。

※令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し登録した賃貸不動産経営管理士で、国土交通省大臣が指定する講習を修了した者は、2年以上の実務経験を持つ①とみなす。⇒

業務管理者移行講習

② 宅地建物取引士で、国土交通大臣が指定する管理業務に関する実務についての講習を修了した者⇒

賃貸住宅管理業務管理者講習

*詳しくは次ページ参考

○オーナーとの管理受託契約締結前の重要事項説明、書面交付及び契約締結時の書面の交付

契約締結前に報酬及び具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明（オンライン重要事項説明・電子書面交付の活用）

○財産の分別管理

事業者の自己の固有の財産等と入居者等から受領する金銭を分別

家賃・敷金等の受領金銭の専用口座と、自己の固有財産の専用口座をそれぞれ別に開設して管理等

○定期報告

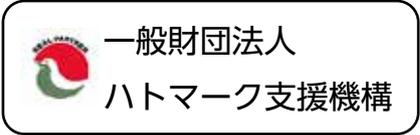
管理業務の実施状況等についてオーナーに対して定期的に報告

最低限、年1回報告すべき事項

管理業務の実施状況（＝家賃等の金銭収受状況、維持保全の実施状況等）

／入居者からの苦情の発生・対応状況

「業務管理者となるための講習」の実施期間・講習内容

講習名	賃貸住宅管理業業務管理者講習 (宅地建物取引士向け)	業務管理者移行講習 (賃貸不動産経営管理士向け)
受講対象者	管理業務に関する2年以上の実務経験を持つ 宅地建物取引士	令和2年度までに賃貸不動産経営管理士試験に合格し、登録を受けた 賃貸不動産経営管理士
学習方法	インターネット回線を使用したeラーニング講習 (Webコース) ※eラーニング以外 (郵送) の講習も有	インターネット回線を使用したeラーニング講習 ※講習は令和4年6月まで (1年間)
講習時間	10時間 (効果測定を含む)	2時間20分 (効果測定を含む)
受講料	19,800円 (税込)	7,700円 (税込)
国土交通大臣の指定実施機関	一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会	一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会
実施機関認定協力機関 《お申込み》	 <p>一般財団法人 ハトマーク支援機構</p>  <p>一般財団法人全国不動産協会</p> <p>※ 講義内容・受講料は同一です</p>	 <p>公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会</p>

HP開設状況

講習の種類	
業務管理者講習のご案内	(一社) 賃貸不動産経営管理士協議会 HP https://chintaikanrishi.jp/about/course_g/
賃貸住宅管理業業務管理者講習	(一財) ハトマーク支援機構 HP https://www.hatomark.or.jp/gyoumukanrikoushu/
業務管理者移行講習	(公財) 日本賃貸住宅管理協会 https://www.jpm.jp/migration/

お問合せ先

<p>◆資格 (国家資格について) や試験、講習概要等の全般的質問 (一社) 賃貸不動産経営管理士協議会受付センター TEL0476-33-6660</p>
<p>◆講習に関する個別具体的な質問 (申込方法、郵送とWEBの違い、カリキュラム等) 【業務管理者講習】 (一財) ハトマーク支援機構 (委託: 日建学院) TEL03-6773-4654 (一財) 全国不動産協会 (代理受: 全日本不動産協会) TEL03-3263-7030 【移行講習】 (公財) 日本賃貸住宅管理協会 (委託: 管理士協議会受付センター) TEL0476-33-6660</p>
<p>◆法律関係の質問 (登録方法、法に定めている管理業務に関する質問等) 国土交通省不動産・建設経済局 参事官付 TEL03-5253-8111 (内線 25122, 25135)</p>

不動産の売買取引に係るIT重説がはじまりました

令和3年3月30日より本格運用

令和3年3月30日より、賃貸取引に加え売買取引においてもIT重説が可能となりました。

IT重説とは

IT重説とは、テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明を言います。IT重説では、パソコンやテレビ、タブレット等の端末の画像を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となります。

不動産業課長通知におけるIT重説に関する規定

第三十五条第一項関係

2 宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にITを活用する場合の取扱いについて宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介に係る重要事項の説明にテレビ会議等のITを活用するに当たっては、次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うこととする。

なお、宅地建物取引士は、ITを活用した重要事項の説明を開始した後、映像を視認できない又は音声を取り取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、当該状況が解消された後に説明を再開するものとする。

- (1) 宅地建物取引士及び重要事項の説明を受けようとする者が、図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること。
- (2) 宅地建物取引士により記名押印された重要事項説明書及び添付書類を、重要事項の説明を受けようとする者にあらかじめ送付していること。
- (3) 重要事項の説明を受けようとする者が、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること並びに映像及び音声の状況について、宅地建物取引士が重要事項の説明を開始する前に確認していること。
- (4) 宅地建物取引士が、宅地建物取引士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅地建物取引士証を画面上で視認できたことを確認していること。

IT重説のメリット

- (1) 遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が減少する
- (2) 重要事項説明実施の日程調整の幅が広がる
- (3) 顧客がリラックスした環境で重要事項説明を受けられる
- (4) 来店が難しい場合でも契約者本人に対して説明ができる

IT重説の実施において遵守すべき事項

- (1) 双方向でやりとりできるIT環境において実施

不動産業課長通知では、IT重説の実施について、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施してい

ること」を規定しています。

そのため、IT重説の実施に当たっては、これらの要件を満たす機器やサービスを利用する必要があります。具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていませんが、IT重説で求められるやり取りが十分可能なものを用意する必要があります。

(2) 重要事項説明書等の事前送付

重要事項説明の実施に先立ち、説明の相手方に重要事項説明書等を事前に送付している必要があります。なお、重要事項説明書は、取引士が記名押印をした上で、書面にて交付する必要がありますが、PDFファイル等による電子メール等での送信は認められません。

なお、重要事項説明の内容を説明の相手方が十分理解できるようにするため、説明の相手方に事前に重要事項説明書を読んでおくことを推奨するとともに、重要事項説明書の送付から一定期間の後に、IT重説を実施することが望ましいと考えます。

また、重要事項説明書に説明を受けた者の記名押印を求める場合は、重要事項説明書を2部事前送付して、そのうちの1部を返送してもらうことも考えられます。



(3) 説明の開始前に相手方の重要事項説明書等の準備とIT環境の確認

不動産課長通知では、IT重説の開始前に、説明の相手方が重要事項説明書等を確認しながら説明を受けることができる状態にあること及びIT重説を実施するためのIT環境が整っているかを確認することが必要としています。

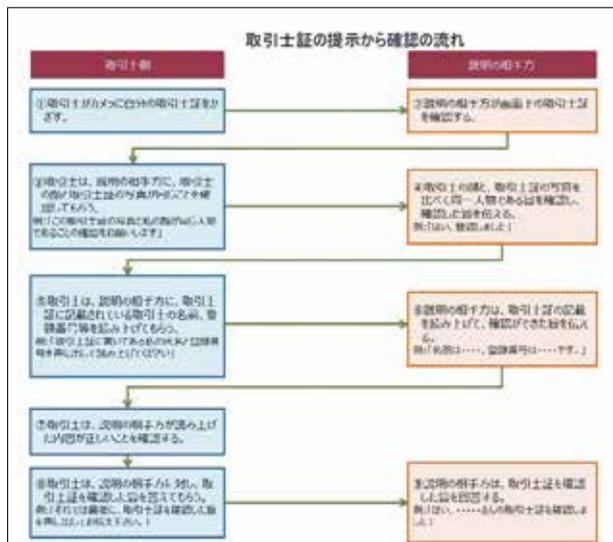
取引士は、IT重説を行うに際して、

- ・相手方の映像や音声を取引士側の端末等で確認できること
- ・取引士側の映像や音声を説明の相手方の端末で確認できること
- ・説明の相手方に事前に送付している重要事項説明書等が、説明の相手方の手元にあること等の確認を行います。

(4) 取引士証を相手方が視認できたことの画面上での確認

不動産課長通知では取引士は、説明の相手方が取引士証を視認できたことを確認することが必要です。これは、取引士ではない者が重要事項の説明をすること、あるいは取引士の名義貸しをすることを防止する観点で必要なものです。

取引士は、取引士証を表示させた後、説明の相手方に表示されている取引士証の氏名を読み上げてもらうこと等により、相手方が視認できていることを確認します。



(5) IT重説の中断

不動産課長通知では、IT重説を実施している途中で、何らかの理由で映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合には、取引士はIT重説を中断し、その支障となっている原因を把握して、支障がない状況にしてから、IT重説を再開することとしています。例えば、IT重説に利用する通信環境によっては、必ずしも通信速度等が安定しないことがあります。このような場合には、音声や画像の乱れ、通信の途絶が生じることにつながります。そのため、電波の入りやすいところに移動する、通信網を固定系のものに変更する等の措置を試みて問題の解消を図り、その上でIT重説を再開することになります。

なお、IT重説を中断した場合、当事者の希望により、残りの部分を対面による重要事項説明に切り替える対応も可能です。

IT重説の実施において留意すべき事項

IT重説の実施において留意すべき事項は、当事者間でのトラブル回避の観点からも、可能な限り対応することが望ましい内容は以下のとおりです。

(1) IT重説実施に関する関係者からの同意

相手方の意向を当然に確認する必要があります。意向の確認の手法についての定めはありませんが、トラブル防止の観点から書面等の記録として残る方法で行うことが望ましいと考えられます。また、個人情報保護の観点から、当該取引物件の売主や貸主等の関係者からの同意を取得することが望ましいと考えます。

(2) 相手方のIT環境の事前確認

(3) 説明の相手方が契約当事者本人等であることの確認

IT重説による取引の場合には、取引士が契約当事者本人等と直接相対しないで契約にいたるケースも想定されます。そのため、重要事項説明の実施までに、相手方の身分を確認し、契約当事者本人等であることを確認することが求められます。

なお、契約当事者本人等であることの確認は、IT重説の実施の段階で、例えば、公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した写真付の身分証（社員証等）で行うことが想定されます。

(4) 説明の相手方に対する内覧の実施

(5) 録画・録音への対応

以下のような対応で録画・録音を行うことが適切であると考えられます。

- ・ IT重説の実施中の状況について、録画・録音をする場合には、利用目的を可能な限り明らかにして、宅建業者と説明の相手方の双方了解のもとで行う。
- ・ 重要事項説明の実施途中で、録画・録音をすることが不適切であると判断される情報が含まれる場合については、適宜、録画・録音を中断する旨を説明の相手方にも伝え、必要に応じて録画・録音の再開を行う。
- ・ 宅建業者が録画・録音により記録を残す場合、説明の相手方の求めに応じて、その複製を提供する。

なお、宅建業者が取得した録画・録音記録については、個人情報保護法に則った管理が必要となり、IT重説以外で取得した個人情報と併せて、適切な管理を行うことが求められます。

機器の準備

IT重説の実施について、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」を規定しています。そのため、IT重説の実施に当たっては、これらの要件を満たす機器やサービスを利用する必要があります。

① 端末

IT重説を実施する端末(パソコン、タブレット端末、スマートフォン)や使用するOSの種類については、

特定のものである必要はありません。自社がすでに利用しているものでも可能です。

② 画面

IT重説において使用するディスプレイ等の画面については、大きさや機能、解像度等について一定の性能が必要となります。

説明の相手方の画面についてみると、取引士証を確認できることが必要です。取引士証に記載されている文字が確認できる程度の大きさや、拡大機能、解像度等が必要です。

次に、画面上で見取り図等の図面を提示して説明することが必要な場合には、説明の相手方の画面で、これらの資料を視認できるだけのディスプレイの大きさや解像度が求められます。逆に言えば、説明の相手方が画面の小さいスマートフォン等を利用している場合には、相手方の画面に図面を表示して説明することは馴染まないといえます。（この場合、図面を事前送付する等の対応が考えられます。）

取引士側の画面については、取引士自身がIT重説の最中に、自らがどのように説明の相手方側に映っているか確認できるよう、ワイプ画面で取引士の映像も表示されることが有効です。そのため、ワイプ画面の映像が視認できる程度の解像度があることが望ましいと考えられます。



③ カメラ

IT重説に際してカメラが重要となるのは、取引士側で取引士証や説明に要する図面等を表示するためです。したがって、特に取引士側のカメラについては、十分な性能（解像度等）を有する必要があります。

④ マイク

IT重説において使用するマイクについては、取引士及び説明の相手方の音声の内容を判別するのに十分な性能を有する必要があります。スマートフォンやタブレット端末に内蔵されているマイクを用いる場合には、マイク自体には問題はないと考えられます。

⑤ 音響機器

IT重説において使用する音響機器については、スピーカーやマイクとヘッドホンが一体化しているヘッドセット等の利用も想定されます。端末に内蔵・付属しているものや市販されているもので通常は問題ありませんが、説明や質問等の内容が判別できる十分な性能を有する必要があります。

⑥ インターネット回線

- ・ 宅建業者及び説明の相手方が動画及び音声を一体的な一連のものとして送受信できること。（例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等）
- ・ 不動産課長通知で示す内容を満たす品質を有する動画の送受信ができること。
- ・ 上記に示す品質が、重要事項説明の開始から終了の間、継続して維持できること。

⑦ ソフトウェア

IT重説を実施する場合に、テレビ会議等の機能を持つソフトウェアやサービスを利用することが必要となります。 例：Zoom、Microsoft Teams、LINE、Facetime

* 国土交通省「ITを活用した重要事項説明 実施マニュアル」より抜粋転載

第1回

人権尊重社会の実現をめざして

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おり、業務の遂行に当たっては、常に「基本的人権の尊重」を十分に理解した上で業務を行う必要があります、人権に配慮した適切な対応が求められています。

基本的人権の尊重

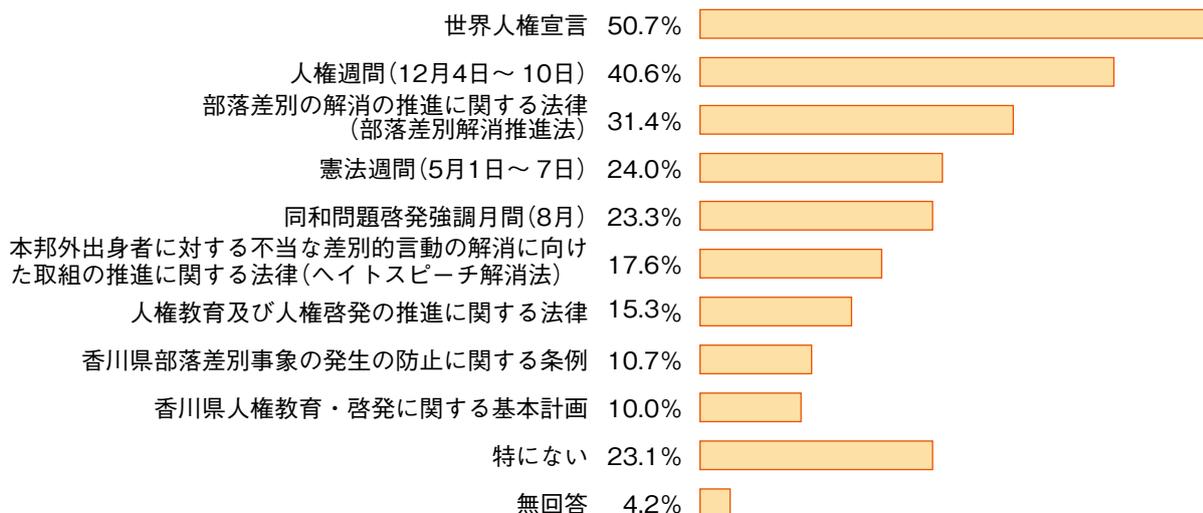
人権とは、「誰もが生まれながらにして持っている、人間が人間らしく生きていくための誰からも侵されることのない基本的権利」です。

しかしながら、私たちの身のまわりには、同和問題をはじめ、女性、子ども、高齢者、障害者、外国人などに関する人権問題、インターネットによる人権侵害などの問題が存在しています。

宅地建物取引業においても、業務の執行に関連して、同和地区に関する調査や問い合わせ、また、障害者、高齢者、外国人、母子（父子）家庭等であるということだけを理由に賃貸住宅への入居機会の制約といった事案も発生しており、様々な人権問題に関する取組みは、ますます重要になってきています。

◎人権に関わる宣言、法律、条例、計画、啓発行事のうち、あなたが知っている項目はありますか。

－香川県県政世論調査（令和元年6月）－



8月は同和問題啓発強調月間です

香川県、市町、民間団体で組織する香川県人権啓発推進会議では、1965年（昭和40年）8月に「同和対策審議会答申」がなされたことから、8月を「同和問題啓発強調月間」と定めています。この答申では、同和問題が人間の自由と平等に関する問題であり、日本国憲法によって保障された基本的人権にかかわる課題である、その早急な解決こそ国の責務であり、同時に国民的課題である、との認識が示されています。

12月4日から10日までの一週間は、人権週間です

20世紀に引き起こされた二つの世界大戦の反省を踏まえ、国際連合は、1948年12月10日に、「世界人権宣言」を採択しました。国連では、これを記念し、世界人権宣言が採択された12月10日を人権デーと定めており、我が国においても、この人権デーを最終日とする、12月4日から10日までの一週間を人権週間と定め、人権の大切さを知ってもらうための様々な啓発活動を、全国的に展開しています。

宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について

国土交通省による「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」において、「宅地建物取引業者の社会的責務に関する意識の向上について」が定められ、基本的人権の尊重、差別の解消に関する教育・啓発等の指針が示されています。

また、宅地建物取引業をはじめとする不動産業に係る人権問題の最近の状況を踏まえて、平成29年に国土交通省通知が出されており、宅地建物取引業者は、これらの内容を十分に理解して業務に従事する必要があります。

人権問題に対する正しい理解と認識を深めてください。

国土交通省通知

(平成29年9月14日、不動産業課長から業界団体の長あて)

不動産業に関わる事業者の社会的責務に関する意識の向上について

(略)

宅地建物取引業をはじめとする不動産業に係る人権問題の最近の状況を見ると、不動産業界において人権問題に対する意識の向上に向けた各種の取組みが行われる一方、未だ一部において人権の尊重の観点から不適切な事象が見受けられる。

不動産業は、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ること及び人権問題の早期解決は国民的課題であることから、基本的人権の尊重、特にあらゆる差別の解消に関する教育・啓発が重要であることにかんがみ、同和地区、在日外国人、障害者、高齢者等をめぐる人権問題に対する意識の向上を図るため不動産業界として不断の努力が求められる。

このため、貴団体におかれては、不動産業に従事する者に対する講習等を通じて人権に関する教育・啓発活動のより一層の推進を図るとともに、不動産業に関わる事業者に対する周知徹底及び指導を行う等継続的な取組みをお願いする。

STOP コロナハラスメント –差別や偏見をなくしましょう–

新型コロナウイルス感染症に関する様々な差別的な取扱いが発生しています。こうした偏見や差別は決して許されません。

差別や偏見に気づこう

医療従事者、エッセンシャルワーカー、感染者やこれらの方々の家族…、様々な人への心ない言動や、根拠のない情報に基づく差別や偏見が見られます。その多くは日常のなかで無自覚になされる言動です。

- ・医療従事者やエッセンシャルワーカーとその家族への差別や偏見
- ・感染者とその家族への差別や偏見
- ・思い込み、過剰な反応による差別や偏見

正しい知識と情報を

思い込みが差別や偏見を生みます。正しい知識と情報に基づいて行動しましょう。

自分の言葉や行動が差別や偏見につながっていないか、「自分のこと」として考えてみるのが大切です。悪意がない言動が人権侵害につながることもあります。

新型コロナウイルス感染症に関する正しい知識・情報は日々変わっていきます。悪質な行為には法的責任が伴います。信頼できる正しい知識・最新の情報で行動しましょう。

つれづれなるままに ⑪

総務・財務委員長 吉田孝一

令和3年5月27日、公益社団法人香川県宅地建物取引業協会他4団体の総会・年次大会が終了致しました。大谷会長2期目、来年の3月まであと1年を切りました。コロナ禍で思うように本部・支部とも活動ができない中で、何とかワクチンの普及で昨年以上の活動ができるよう願うばかりです。

さて、会員の自然減で会員数も3月末で1,000名を切り、このままでは10年先は800名近くになることが予測されます。四国の人口もピーク時の425万人から370万人になり高齢化も30%を超えてしまいました。日本全体を見ると全てが四国は3%です。人口も1億2,500万人に対し370万人、経済も3%まで、新築住宅着工数も3%まで、香川県単独なら全てが0.7%前後です。しかし我々はこの中で生きていかなければいけません。会員数の減少は本部支部運営に大きな影を落とすことが予想されます。一般社団法人香川宅建においては、各支部は個人会員15,000円、法人会員20,000円を会員交付金収入としております。流動資産として本部と支部割合も3:1にまでなっております。本部の貴重な収入源である広告協賛金も昨年度と比べ1割以上減収となりました。これは当然コロナ禍の影響大ですが、近い将来、支部への会員交付金も個人会員・法人会員とも同額にすべき時がくるように思われます。

契約・重要事項説明のあり方も徐々に変化し、デジタル化によりインターネット・AIと推し進める部署も強化すべき急務と思われます。相談苦情処理部門も、当然、常に弁護士・司法書士・土地家屋調査士等インターネットで返答できる体制は当たり前の時代と思われます。

また、公務員の定年は2031年に65歳と閣議決定されています。2023年4月から2年ごとに1歳ずつ引き上げられ、2031年4月から定年は65歳となります。60歳に達すると原則管理職から外す「役職定年制」とし人材の育成に力を注ぐ等などが閣議決定されており、我々本部事務局への対応も、その時が来て慌てぬよう、こちらも至急議論が必要と思われます。

一度に急な変革は出来ません。しかし着実に少しずつ変える議論の場をつくることことからやりましよう。それには若い力、また女性の力を集約する時です。

今こそその時だと思いませんか。



協会の動き

R3年3月1日～R3年5月31日

3月

- 1 (月) 相談・苦情処理委員会
- 9 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 11 (木) 新規開業予定者支援セミナー
- 18 (木) 入会審査委員会
- 30 (火) 理事会・幹事会

4月

- 15 (木) 入会審査委員会
令和2年度期末監査会
- 27 (火) 理事会・幹事会

5月

- 10 (月) 業務運営委員会正副委員長会
- 11 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 17 (月) 相談苦情処理正副委員長会・所長会
- 20 (木) 入会審査委員会
- 27 (木) 令和3年度総会

地区数	正会員			準会員 (支店等)
	法人	個人	合計	
高松西	63	14	77	9
高松北	63	18	81	5
高松光洋	58	13	71	6
高松東部	70	23	93	5
高松栗林	32	10	42	2
高松南	71	24	95	18
高南	52	27	79	1
大川	22	21	43	1
坂出	45	17	62	4
丸亀	76	34	110	10
仲多度	33	19	52	0
三観	72	45	117	3
合計	657	265	922	64

(令和3年5月31日現在)



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感染状況を踏まえ、今年の総会も昨年に引き続き、書面による議決権行使のご協力をお願い致しましたところ、

会員各位のご理解を頂き、無事盛会裏に終了することが出来ました。誌面をお借りして厚く御礼申し上げます。

まだまだ感染は予断を許さない状況が続いております。会員皆様方には今一度の感染対策にご協力のほどお願い申し上げます。

【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第220号

「見渡せば 瀬戸の海原 風薫る」

花は散り葉桜となり、山々は新緑から深緑へと移って行く季節となった。

ここ休暇村讃岐五色台は高松の西隣で瀬戸内海に面する五色台の上にある。

五色台は白峰・黒峰・赤峰・青峰・黄峰の五つの峰からなり、瀬戸内海国立公園に含まれている。眼下には瀬戸大橋や、沈み行く夕焼けも展望できる、風光明媚な西日本屈指の山海に恵まれた所である。 休暇村にて

令和3年6月15日発行 (第220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3年度 宅地建物取引士資格試験

○試験日時 令和3年10月17日（日）
13時～15時

（登録講習修了者は13：10～15：00）

○受験申込

【インターネット申込】

令和3年7月1日～7月18日 21：59まで

<https://www.retio.or.jp>から申込

【郵送申込】

令和3年7月1日～7月30日（消印有効）

○試験案内配布期間・場所

令和3年7月1日～7月30日

香川県宅建協会、香川県住宅課、長尾・高松・中讃・西讃の土木事務所、小豆総合事務所、香川大学生協、高松大学、四国学院大学、紀伊國屋書店丸亀店、宮脇書店総本店・本店・南本店、くまざわ書店高松店、ジュンク堂書店高松店

○受験手数料 7,000円

○合格発表日 令和3年12月1日（水）

令和3年度 不動産コンサルティング技能試験

○試験日時 令和3年11月14日（日）
午前 択一式試験

午後 記述式試験

○受験申込

令和3年7月20日～9月17日

Webからの申込みとなります。

<https://www.retpc.jp/>

○受験手数料 31,000円

○試験地 高松 他11地区

○合格発表 令和4年1月14日（金）

○受験資格

- ①宅地建物取引士資格登録者で現に宅地建物取引業に従事している方、又は今後従事しようとする方
- ②不動産鑑定士資格登録者で、現に不動産鑑定業に従事している方、又は今後従事しようとする方
- ③一級建築士資格登録者で現に建築設計業・工事監理業等に従事している方、または今後従事しようとする方

令和3年度 賃貸不動産経営管理士試験

○試験日時 令和3年11月21日（日）
13時～15時

○受験申込

未定、昨年度は8月中旬より賃貸不動産経営管理士協会サイトから資料請求

○受験料 13,200円

○登録料 6,600円

○試験地 高松 他24地区

○合格発表日 令和4年1月予定

○受験資格

どなたでも受験可

*受験資格はありませんが、登録には実務経験もしくは、それに代わる講習が必要です。

令和3年度 第1回宅地建物取引業者研修会

高松会場

○日時 令和3年9月6日（月）午後1時～

○場所 サンメッセ香川2階大会議室

丸亀会場

○日時 令和3年9月7日（火）午後1時～

○場所 オークラホテル丸亀2階鳳凰

演題 最新の宅建業法及び不動産取引を巡る
トラブル事例と留意点について

講師 一般財団法人不動産適正取引推進機構
調査研究部 主任研究員 葉山 隆 氏
ほか

