



第221号(秋号)

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



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

不動産フェア幼稚園児「未来の家」絵画コンクール開催



厳正な審査を行う審査委員

令和３年８月２６日（木）１３：３０より香川県不動産会館３階会議室にて、香川県不動産フェア幼稚園児絵画コンクールの審査が行われた。

従来、香川県不動産フェアは9月中旬、サンポート等で開催し、併せて幼稚園児の絵画展示や優秀作品の表彰式を行ってきた。しかしながら、昨年度に続き、今年度も新型コロナウイルスの感染拡大が続き、やむなく来場者を招いての開催は中止とさせていただいた。

しかしながら、平成7年より続いている幼稚園児「未来の家」絵画展を2年連続中止することは、せっかく将来に夢を膨らませて描いていただいている園児の皆さんや、長年ご協力を賜ってきた幼稚園の先生方をはじめご後援を頂戴している関係各位に対し、申し訳なく、本年度に関しては、絵画コンクールという形で実施することとした。

このような状況下ではあったが、県下幼稚園32園から905作品が出展され、当日厳正な審査が行われ、香川県知事賞をはじめ24作品が特別賞に、金銀銅賞に151作品が選ばれた。



香川県知事賞を受賞した
やしま幼稚園 横井柑那さんの作品
「大好きなひまわりの家」



○審査いただいた方々

- | | |
|-------------------|--------|
| ・二科会会員、水彩連盟会員 | 萬木淳一氏 |
| ・デザインオフィスキクコ代表 | 富田紀久子氏 |
| ・香川県土木部住宅課主事 | 中條裕太氏 |
| ・住宅金融支援機構四国支店調査役 | 前田英城氏 |
| ・香川県宅地建物取引業協会 会長 | 大谷雅昭氏 |
| ・ 〃 副会長 | 吉田孝一氏 |
| ・ 〃 公共事業用地関係対策委員長 | 樋口範明氏 |
| ・ 〃 〃 副委員長 | 瀬尾直陽氏 |

なお、審査会の様子や特別賞受賞作品は、YouTubeにも公開を予定している。

令和3年度 第1回新規開業予定者支援セミナー開催

令和3年7月29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3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

上席課長代理 山崎 太地 氏

3. 現役不動産業者の体験談

大川地区 (有)大津商店 大津 勇吾 氏

4. 宅地建物取引業開業までの流れ

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。

平井卓也デジタル大臣が来協



令和3年9月16日（木）平井卓也デジタル大臣（来協時）が来協された。

当協会からは、大谷会長以下、副会長、専務・常務理事が出席し、デジタル庁創設にあたっての経緯や、今後のあり方について平井大臣から説明があった。



大谷会長からは、IT重説等、今後のデジタルトランスフォーメーション（DX）が不動産業界にもたらす効果への期待と、逆に中小不動産業者が抱えるデジタル化に伴う不安材料に関しても、意見が述べられた。

残置物の処理等に関するモデル契約条項（ひな形）の策定公開について

国土交通省では単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃貸借契約とは別に、賃借人と受任者との間で締結する残置物の処理等に関する契約（①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約と②残置物の処理事務の委任に関する契約）等に係るモデル契約条項を策定公開しています。



【想定される受任者】

以下のいずれかの者を受任者とすることが望ましいと考えられます。なお、賃貸人は賃借人と利益相反の関係にあるため、受任者とすることは避けるべきと考えられます。また、管理業者は賃貸人の利益を優先することなく、賃借人（の相続人）の利益のために誠実に対応することが求められます。

- 賃借人の推定相続人のいずれか
- 居住支援法人、管理業者等の第三者（推定相続人を受任者とするのが困難な場合）

【想定される利用場面】

単身の高齢者（60歳以上の者）が賃貸物件を賃借する場合に利用していただくことを想定しています。なお、賃借人の死亡後の契約関係の処理や残置物の処理に関して賃貸人が不安を感じにくい場面で利用すると民法や消費者契約法に違反して無効となる可能性があるため、注意が必要です。

【①賃貸借契約の解除事務の委任に関する契約】

- 賃借人の死亡時に賃貸人との合意によって賃貸借契約を解除する代理権を受任者に与えます。

【②残置物の処理事務の委任に関する契約】

- 賃借人の死亡時における残置物の廃棄や指定先への送付等の事務を受任者に委託します。
- 賃借人は、「廃棄しない残置物」（相続人等に渡す家財等）を指定するとともに、その送付先を明らかにします。
- 受任者は、賃借人の死亡から一定期間が経過し、かつ、賃貸借契約が終了した後に、「廃棄しない残置物」以外のものを廃棄します。ただし、換価することができる残置物については、換価するように努める必要があります。

残置物の処理等に関するモデル契約条項：

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html



残置物の処理等に関するモデル契約条項に係るQ&A

利用場面について

Q 単身の高齢者（60歳以上の者）以外にも、モデル契約条項を利用できるか。

A モデル契約条項は、高齢者に対する賃貸人の入居拒否感が強いことを踏まえ、賃借人の死後の契約関係の処理や残置物の処理に関するリスクに対する賃貸人の不安感を払拭することにより単身高齢者の居住の安定確保を図る観点で策定しております。そのため、本モデル契約条項については、単身高齢者（60歳以上の者）が賃貸住宅を借りる場合に利用していただくことを想定しています。なお、残置物の処理等に関する賃貸人の不安感が生じにくい場面で利用すると、民法や消費者契約法に違反して無効となる場合があります。

Q 民間賃貸住宅において、60歳以上の単身高齢者に対して「残置物の処理等に関する契約」の締結を入居の条件とすることに問題はるか。

A 契約自由の原則により、解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の締結を賃貸借契約締結の条件とすることは差し支えないと考えられますが、賃借人が解除関係事務委任契約及び残置物関係事務委託契約の内容を十分に理解した上で同意していることが必要と考えられます。

受任者について

Q 受任者はまずは賃借人の推定相続人のいずれかとするのが望ましいとされているが、推定相続人以外が受任者になる場合に相続人調査を実施する必要があるのか。

A 推定相続人の所在が明らかでない場合など推定相続人を受任者とするのが困難な場合には、相続人調査により推定相続人の所在や有無を明らかにすることまでは求めておらず、居住支援法人や管理業者などの第三者を受任者とするのを想定しております。

Q 家賃債務保証業者を受任者にできないか。

A 最終的には個別の事案において判断されることになりますが、賃貸借契約の終了が遅くなれば保証の対象である家賃債務の額が増えるなど、家賃債務保証業者は委任者と利害が対立することがあり、また、親族など賃借人と一定の人的関係がある者が行うことが多い個人保証の場合と異なり、賃借人との人的関係も存在しないと考えられるため、家賃債務保証業者を受任者とした場合、公序良俗に反して無効と判断される可能性もあると考えられます。

Q 管理業者が転貸人の立場である場合など、管理業者と賃借人（の相続人）の利害が対立することがあるが、管理業者を受任者とするに問題は無いのか。

A 管理業者が転貸人（賃貸人）の立場にある場合においては、受任者とするは避けるべきと考えられますが、管理業者がそのような立場にない場合は、直ちに無効であるとはいえないものの、賃貸人の利益を優先することなく、委任者である賃借人（の相続人）の利益のために誠実に対応する必要があります。

Q 管理業者が受任者となった場合で、物件管理を他の管理会社に変更した際に、残置物の処理等に関する契約は変更先管理会社に承継されるか。

A 物件管理をする管理業者が変更されたとしても、変更後の管理業者に受任者としての地位が当然に承継されるわけではありません。変更後の管理業者に受任者を変更する場合には、委任者の承諾を得て受任者としての地位を変更後の管理業者に移転させるか、委任者と受任者（当初の管理業者）との間で契約を合意解除した上で、変更後の管理業者と新たに契約を締結する必要があります。

委任契約の解除について

Q 委任契約は、民法の原則に従い、当事者はいつでも解除できるのか。

A 民法の原則に従い、当事者はいつでも委任契約の解除ができると考えます。なお、「賃貸借契約におけるモデル契約条項」では、賃貸借契約の存続中に解除関係事務委任契約又は残置物関係事務委託契約が終了した場合には、賃借人には、速やかに同様の内容の契約を新たに締結するよう努力義務を定めています。

相続人との関係について

Q 受任者は「委任者の意向が知れているときはその内容」に従って事務処理をするところがあるが、死亡した委任者とその相続人の意向が相反する場合であっても、（死亡した）委任者の意向にしたがって処理することになるのか。

A 委任者たる地位を相続した相続人の意向が知れている場合には、その意向を考慮しながら、委任者全体の利益のために委任事務を処理する必要があります。

Q 委任者が死因贈与した動産や委任者以外の者が所有する動産を指定残置物として指定せず、受任者がこれを廃棄した場合、受贈者に対する不法行為責任が生じるのか。

A 死因贈与の対象である動産については、受任者がこれを廃棄したとしても、これが死因贈与の対象であることを受任者が過失なく知らなかった場合には、受贈者に対する不法行為責任は生じないと考えられます。

残置物等の処理について

Q 愛玩動物や遺骨等、その処理方法等が法令により定められている場合には、どのように取り扱うべきか。

A 一定の動産に関しては、法令に基づく取扱いが必要となる場合があると考えられ、その場合には、必要に応じて専門家等に相談の上、法令に則した対応が必要であると考えられます。

Q 指定残置物の送付先が明示されていない場合、どのように対応すればよいか。

A 指定残置物について、送付先が明示されていないことをもって、その指定が無効とまではいえないと考えられます。もっとも、送付先が明示されていない場合には、第2の第7条の「指定残置物を送付することが不可能又は困難である場合」に該当し、一定期間経過後に受任者において換価等することができると考えられます。

Q 指定残置物リストに記載された残置物が見つからない場合、どのように対応すればよいか。

A 受任者が物件内を十分に探した結果見つからなかった場合、当該残置物の送付や換価等を行うことは困難であり、対応の必要はないと考えられます。

Q 受任者が換価によって得た金銭及び賃貸物件内にあった金銭について、供託することなく、相当期間保管の上、消滅時効期間の満了などを理由として自己の財産とすることは認められるのか。

A 受任者は、換価によって得た金銭及び賃貸物件内にあった金銭を委任者の相続人に返還する義務を負い、相続人の存否や所在が明らかでなく、受任者がこれを過失なく知ることができないときであっても、供託することによりこの義務を履行しなければなりません。

Q 受任者が契約解除や残置物処理の事務を実行するにあたり、相続人の存否や意向等を確認するため、相続人調査を実施する必要があるのか。

A 受任者に対して、戸籍調査のような積極的な探索（意向確認）までを求めるものではありませんが、契約解除や残置物処理の事務委任契約は賃借人の相続人に承継されており、受任者は賃借人の相続人に対して善管注意義務等を負うと考えられます。例えば家の中に残されている物から相続人の存在及びその住所が明らかである場合には、それをもとに連絡を取る等の対応は必要であると考えられます。

Q 受任者は、残置物の換価により得た金銭及び室内に存した金銭を委任事務処理費用に充当できるか。

A 非指定残置物又は指定残置物を換価し、これによって得た金銭や物件内に存した金銭があるときは、これらの金額の合計額から費用等を控除することができます。（残置物関係事務委託契約のモデル契約条項第10条）

Q 残置物の廃棄又は換価については、原則として委任者が死亡してから3か月等の一定期間が経過した後に行うこととしているが、遺言執行者が別にいた場合等、どのように対応すればよいのか。

A 残置物関係事務委託契約に基づく廃棄又は換価は、原則として委任者が死亡してから3か月等の一定期間が経過した後に行うこととされていますが、遺言執行者は、相続財産の管理その他遺言の執行に必要な一切の行為をする権利義務を有することから、委任者の死亡から当該一定期間が経過する前であっても、遺言執行者において遺贈の履行を行うために遺贈の目的物の占有を取得することは可能であると考えられます。遺言執行者から送付を求められた場合には、委任者の死亡から当該一定期間が経過する前に遺言執行者に送付することも、委任の本旨に反しないものと考えられます。

※国土交通省ホームページより転載



宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた宅地建物取引業者の業務については、当面の間、宅地建物取引業者がその事務所等に置かなければならないこととされている専任の宅地建物取引士が在宅勤務（テレワーク）をしている場合であっても、宅地建物取引業法第31条の3第1項の規定に抵触しないものとして取り扱われるとされているところですが、今般、政府全体として見直しを行っている常駐規制の緩和や、社会におけるテレワークの定着等を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正が行われ、令和3年7月1日から施行されました。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正

ガイドライン第31条の3第1項関係3における「常勤」とは、ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合も含むものとする

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 第31条の3第1項関係

1・2（略）

3「専任の宅地建物取引士」の専任性について

「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。ITの活用等により適切な業務ができる体制を確保した上で、宅地建物取引業者の事務所以外において通常の勤務時間を勤務する場合を含む。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。

また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。

なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。

基準日届出が年2回から1回に変更となります

～特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が改正されました～

令和3年5月28日に公布された「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が令和3年9月30日に一部施行されることに伴い、新築住宅を引き渡した事業者には課される資力確保措置の状況についての基準日届出が年1回となります。

対象 過去10年間に新築住宅を引き渡した実績のある建設業者・宅地建物取引業者

変更内容

基準日が年1回（3月31日）になります。

対象事業者は、毎年4月21日までに、基準日前1年間分（4/1～3/31）の資力確保措置（保険加入等）の状況について届出をする必要があります。

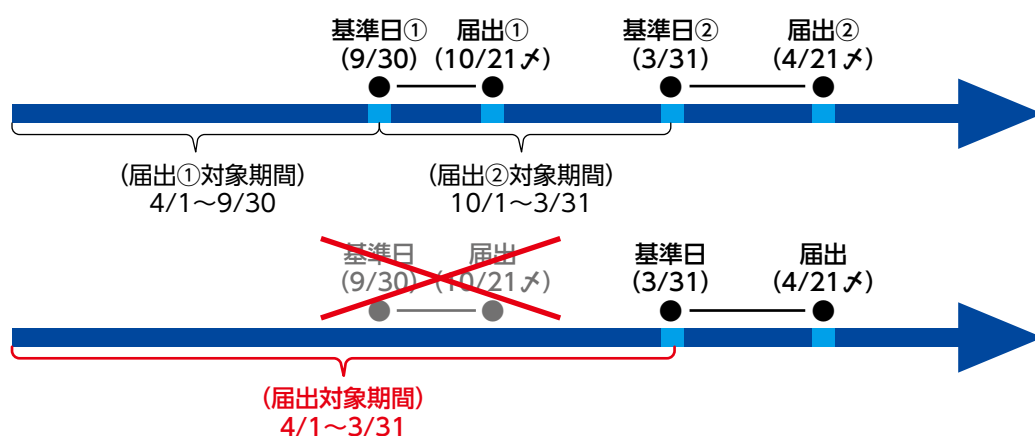
※ 令和3年から、9月30日の基準日は廃止となります。

※ 保険法人から基準日ごとに送付される保険契約締結証明書も1年間分（4/1～3/31）となり、年1回の送付となります。

※ 従来どおり、基準日前1年間の新築住宅の引渡し実績が0戸であっても届出は必要です。

変更前

変更後



【供託を選択する事業者は以下の点も変更となります】

● 供託すべき時期の見直し

従来は、基準日に供託している必要がありましたが、基準日から3週間以内に供託をすればよいこととなります。

● 供託所の所在地等を記載した書面の電子化

従来は、発注者又は買主に対し供託所の所在地等を記載した書面を交付する必要がありましたが、発注者又は買主の承諾を得た上で、電磁的方法により提供することができるようになります。

【詳しい情報は国土交通省のHPをご覧ください】

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する 法律施行に伴うQ&A

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（賃貸住宅管理業法）が令和3年6月15日より全面施行となり、委託を受けて賃貸住宅管理業務（賃貸住宅の維持保全、金銭の管理）を行う事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付けが開始されました。（管理戸数が200戸未満の者は任意登録）

国土交通省では、賃貸住宅管理業法の全面施行を受けFAQ（Q&A）を公開しています。

この中から、事務局等へご質問のある内容をピックアップして掲載致します。

Q どのようなものが「賃貸住宅」に該当しますか。

A 「賃貸住宅」、すなわち賃貸の用に供する住宅とは、賃貸借契約を締結し賃借することを目的とした、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分を指します。なお、「住宅」は、その利用形態として「人の居住の用に供する」ことを要件とされていることから、通常事業の用に供されるオフィスや倉庫等はこの要件に該当せず、「住宅」に該当しません。

Q 「賃貸住宅管理業」にはどのようなものが該当しますか。

A 「賃貸住宅管理業」とは、賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて管理業務（「賃貸住宅の維持保全を行う業務」又は「賃貸住宅の維持保全を行う業務」及び「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」を併せて実施する業務）を行う事業のことをいいますが、「家賃、敷金、共益費その他の金銭の管理を行う業務」のみを実施する事業は本法の「賃貸住宅管理業」に該当しません。

また、他の法令によって財産の管理を委託をした者の保護が図られている、信託や任意後見契約に基づく業務の実施をこれに含む趣旨ではありません。

Q 「特定転貸事業者（サブリース業者）」とはどのようなものが該当しますか。

A 「特定転貸事業者（サブリース業者）」とは、特定賃貸借契約（マスターリース契約）に基づき賃借した賃貸住宅を第三者に転貸する事業を営む者をいい、ここで、事業を営むとは、営利の意思を持って反復継続的に転貸することをいうものとしております。なお、営利の意思の有無については、客観的に判断されることとなります。

Q 特定賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しようとしていれば、その戸数にかかわらず、特定転貸事業者（サブリース業者）に対する規制が課されるのですか。

A 本法は、特定転貸事業者（サブリース業者）や勧誘者による勧誘や特定賃貸借契約（マスターリース契約）の締結といった行為に着目して、その適正化に必要な措置をすべての者に義務付けていますので、営利の意思を持って反復継続的に賃貸住宅の転貸を行う場合はその規模によらず規制が課されます。

Q 登録の申請はどのように行えばよいですか。

A 登録の申請は、原則、賃貸住宅管理業登録等電子申請システムにて行っていただくこととしております。当該システムは本法の施行日から使用可能となります。

Q 原則、オンラインによる申請とありますが、申請書等一式を各地方整備局等に持参又は郵送した場合、受け付けてもらえますか。

A 郵送による申請や事前予約などによる持参も可能ですが、申請方法につきましては主たる事務所を管轄する各地方整備局等にご確認ください。

Q 登録に有効期間はありますか。

A 登録の有効期間は5年間としており、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によってその効力は失効します。

Q 登録が義務付けられている「国土交通省令で定める規模」とはどの程度の戸数を指しますか。

A 登録が義務付けられる規模は規則第3条において200戸と定めており、管理戸数が一時的にでも200戸を超えた場合、その時点で登録を受けていなければ賃貸住宅管理業を営むことはできないことから、一時的にでも200戸を超える見込みがあれば、登録を受けることが適当です。

国土交通省としては、管理戸数が200戸を超えない小規模な賃貸住宅管理業者であっても、登録を受けることにより、社会的信用力が高まると考えられることから、登録を受けることを推奨しております。なお、登録を受けた場合は、管理戸数が200戸を超えない場合であっても、法第2章の賃貸住宅管理業に関する規制に服することとなり、これに違反した場合、監督処分や罰則の対象になることに留意が必要です。

Q もともと賃貸住宅管理業を営んでいますが、法が施行されたら直ちに賃貸住宅管理業の登録を受けなければならないのですか。

A 法の施行前から賃貸住宅管理業を営んでいる者については、経過措置として、法の施行から1年間（その期間中に登録申請を行った者は、当該申請に対する処分があるまでの間）は登録を受けなくとも賃貸住宅管理業を営むことができます。ただし、法の施行から登録申請を行わないまま1年間を経過してしまうと、無登録営業として罰則の対象となるので、注意してください。また、経過措置の期間中も、みなし賃貸住宅管理業者として、法に基づく規制の対象となるので、法の規制内容をよくご確認の上で業務を行ってください。

Q 登録手数料はいくらがかかりますか。

A 賃貸住宅管理業の登録申請をする場合は、登録免許税法に基づき、申請件数1件あたり9万円を納付するものとします。

Q 更新手数料はいくらがかかりますか。

A 賃貸住宅管理業の登録更新を行う場合は、それぞれ次に掲げる額によるものとします。

・書面による場合：18,700円 ・オンラインによる場合：18,000円

なお、更新手数料の納付先は、登録の申請を行う地方整備局等とします。

Q 「業務管理者」の役割とはどのようなものですか。

A 「業務管理者」は、賃貸住宅管理業者の営業所又は事務所において行われる管理業務の実施の適正性を確保し、管理受託契約に基づく管理業務が適切に履行されるよう、従業員の指導監督を行うために必要な知識及び経験を有する者であり、その業務の管理及び監督を行う役割を担っております。

Q 「業務管理者」になるためにどのような要件及び手続きが必要となりますか。

A 「業務管理者」になるための要件として、管理業務の実務経験を2年以上（※）有し、かつ、登録証明事業による証明を受けている者であること、又は、管理業務の実務経験を2年以上有する宅地建物取引士で、管理業務の実務についての講習（指定講習）を修了した者であることが必要となります。施行後1年間（移行期間）については、賃貸不動産経営管理士で、一定の講習（移行講習）を修了した者についても、「登録証明事業による証明を受けている者」とみなされ、業務管理者の要件を満たすこととなります。

※管理業務の実務経験については、別途実務講習の修了等をもって代えることも可能です。

Q 「業務管理者」は営業所又は事務所ごとに何名配置すればよいですか。

A 賃貸住宅管理に係る賃貸住宅の戸数、賃貸住宅管理を遂行する従業員の数は営業所又は事務所ごとに異なるため、賃貸住宅管理業者は、入居者の居住の安定の確保等の観点から、当該営業所又は事務所においてその従業員が行う管理業務等の質を担保するために必要な指導、管理、及び監督をし得るだけの数の業務管理者を配置することを推奨しております。

※国土交通省「賃貸住宅管理業法 FAQ集」より抜粋転載

全文は国土交通省のホームページをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001417127.pdf

第2回

土地・建物の売買に際しての人権尊重

宅地建物取引業における人権問題を解消するため、同和問題などの人権問題に対して、より一層、理解と認識を深めてください。

なくそう土地差別

県内の市役所や町役場に、同和地区に関する問い合わせの事例がありました。電話により、「同和地区かどうか教えてほしい。」などの問い合わせがあり、市町職員は、「そのような問い合わせは、人権侵害、差別を助長する行為であり、お答えできない。」と回答しました。

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。

土地や建物など取引する物件が同和地区にあるかどうかを調査する行為は差別行為です。また、買主など取引関係者からの問い合わせに対して、同和地区であるかないかを答えたりする行為なども、答える側が差別を意識して行う発言であり、差別行為につながるものです。

宅地建物取引業法第47条の解釈

宅地建物取引業法は、第47条において「重要な事実の不告知」を禁止していますが、顧客からの「同和地区に関する問い合わせ」に対しては、宅地建物取引業者が回答しなくても、同法第47条に抵触しないという解釈が示されています。

【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47条に抵触するかと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47条であります……』

宅地建物の取引において、顧客等から次のような問い合わせを受けることがあるかもしれません。その場合には、人権尊重の視点に立って適切に対応してください。

問い合わせの内容

- 「この地区は、同和地区ですか？」
- 「なぜ同和地区だと教えてくれなかったのか」

回答の参考例

- 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」にかかわる仕事をしており、同和地区かどうかといった差別を助長するようなお問い合わせにお答えすることはできません。
- 同和地区かどうかといったことを教えることはできません。同和地区に関する情報を調べたり、お客さんに教えたりすることは、差別を助長する行為であり、基本的人権にかかわる重大な問題です。

同和地区ならば購入したくない、入居したくないという考えは、予断と偏見に基づく差別意識の表れであり、同和地区かどうかを調べたりするような依頼に対しては、毅然とした態度で臨み、問い合わせに応じることがないようにしてください。

同和問題を正しく理解しよう

「部落差別は、そっとしておけば自然になくなる」という声を聞いたり、そう思ったりしたことはありませんか。本当にそっとしておけば、同和問題は解決するのでしょうか。

今なお、差別発言、差別待遇等の事案のほか、差別的な内容の文書が送付されたり、インターネット上で差別を助長するような内容の書き込みがなされるといった事案が発生しています。

このような中、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。

また、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。

◎部落差別の解消の推進に関する法律の概要

この法律は、部落差別は許されないとの認識の下、部落差別の解消に関し、国及び地方公共団体の責務を定め、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に公布・施行されました。

目 的

部落差別は許されないものであるとの認識の下に、部落差別解消に関し、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務を明らかにし、相談体制の充実等について定め、部落差別の解消を推進し、部落差別のない社会を実現すること。

国の責務

部落差別の解消に関する施策を講じるとともに、地方公共団体が講ずる施策の推進のために必要な情報提供、指導助言を行う。

- ①部落差別に関する相談体制の充実
- ②部落差別解消に必要な教育及び啓発
- ③地方公共団体の協力を得て、部落差別の実態に係る調査を実施

地方公共団体の責務

部落差別の解消に関し、国との適切な役割分担を踏まえ、地域の実情に応じた施策を講ずるよう努める。

- ①部落差別に関する相談体制の充実
- ②部落差別解消に必要な教育及び啓発

◎香川県部落差別事象の発生の防止に関する条例の概要

この条例は、現に同和地区に居住していることや過去に居住していたことを理由として結婚に反対したり、婚約を破棄するなどの結婚に際しての差別事象や、採用試験において不利な取扱いをしたり、採用しないなどの就職に際しての差別事象の発生を防止し、県民の基本的人権の擁護に寄与することを目的として、平成8年7月に施行されました。

目 的

結婚や就職に際しての部落差別事象の発生を防止し、県民の基本的人権の擁護に寄与すること。

県・市町の責務

相互に協力し、部落差別をなくすため必要な啓発の実施

県民・事業者の責務

特定の個人の結婚や就職に際し、次の行為を禁止

- ①同和地区に住んでいるか、又は住んでいたかについて、自ら調査をしたり、調査の依頼や受託をすること。
- ②調査のため、同和地区の所在が分かる地図や図書などの資料を提供すること。
- ③調査に協力したり、同和地区であるかどうかを教えるなど、部落差別につながるおそれのある行為をすること。

同和問題は、憲法で保障されている基本的人権にかかわる重大な問題であり、私たち一人ひとりが協力して解決していかなければならない問題です。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めざしましょう。

つれづれなるまに ⑫

総務・財務副委員長 友國裕典

香川県は令和3年8月に出されたまん延防止等重点措置の適用が9月末まで延長され、当（公社）香川県宅地建物取引業協会、主催の本部研修会も中止とさせていただきました。会員の皆様に対しては心苦しく感じております。

短く感じた夏が過ぎつつあり、今年度も後半に差し掛かりました。協会活動も前述の通りそのほとんどが、縮小や中止ということで存在意義をも考えねばならない状況です。

しかし今回のような感染症は、何度も繰り返され何度も乗り越えてきた歴史があります。ある意味、共存してきました。

1年延期されたオリンピック、パラリンピックも賛否の声が多くあったと思いますが、頑張っている方々の姿を見ると、一瞬でも、感動し、勇気づけられたこともあったように思います。一方、医療ひっ迫という状況の中で、自己を犠牲に働かれている方や感染症に苦しんでいる方のことを思うと考えるところはあります。

2021年9月1日「デジタル庁」が創設されました。菅前首相の公約の一つで、今回コロナウイルスへの対応の中で国、自治体のデジタル化の遅れや人材不足、不十分なシステム連携に伴う行政の非効率、住民サービスの劣化、民間や社会におけるデジタル化の遅れなど様々な課題が明らかとなり規制改革の突破口として創設されたものです。

不動産業界も、デジタル化の動きで大きな影響を受けそうです。前号でお伝えした、IT重説もその一つとされています。

不動産取引は、今までデジタル化にはなじまないとされていました。契約一つとっても宅地建物取引士がその免許証を提示して重要事項を書面にして説明することが法的に定められているからです。その為不動産取引はこれだけインターネットが発展した社会においても取引契約に当事者が直接対面する必要がありました。

それが今回、デジタル改革関連法（宅建業法改正含む）により、重要事項の説明から契約書の交付・締結に至るまでオンラインで行うことが検討されています。（重説はすでに可能）

不動産業界もコロナ禍だから…等々すべてを無にするのではなく、その与件を生かして、内部の問題点を抽出し改善し実践していく。変化を求めていくことが大切です。

当協会も共存共生と簡単に説明できるものではありませんが、この時世だからこそ、やるべきことを見つけ、協会会員のための活動を見出し、協会会員のための存在でなければなりません。会員皆様の進言、ご提案をお待ちしております。



協会の動き

R3年6月1日～R3年9月30日

6月

- 1（火）西日本不動産流通機構理事会
- 16（水）入会審査委員会
- 17（木）西日本不動産流通機構総会
- 24（木）相談・苦情処理委員会
- 29（火）全宅連・全宅保証等定時総会
- 30（水）全宅管理定時社員総会・
設立10周年記念式典

7月

- 15（木）入会審査委員会
- 26（月）全宅連中国・四国地区連絡会
- 29（木）新規開業予定者支援セミナー

8月

- 2（月）レインズシステム統合化に伴う変更点
等説明会
- 5（木）全宅連「新流通システム」意見交換会
- 19（木）入会審査委員会
- 23（月）賃貸不動産経営管理士講習
- 26（木）香川県不動産フェア幼稚園児絵画展
審査会

9月

- 16（木）入会審査委員会

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	24	94	5
高松栗林	32	10	42	2
高 松 南	72	25	97	18
高 南	52	27	79	1
大 川	22	21	43	1
坂 出	45	16	61	4
丸 亀	77	34	111	10
仲 多 度	31	19	50	0
三 観	74	44	118	3
合 計	659	265	924	64

(令和3年9月30日現在)

【表紙写真】

次 屋 健（語りかける風景）第221号

「鳳の 舞い降たるか 瀬戸の海」

秋の夕焼けは大気の関係だろうか一年中で一番奇麗であると思う。雲の形一つとっても色々に変化し絵模様を描いて西の海に沈んでゆく。海岸沿いに住んでいるから、百枚余りの夕焼けを撮って居る。この一枚も運よく巡り逢えて撮ることが出来た。

世はコロナ禍に振り回され旅行はもとより、種々の会合もままならぬ時代である。一日も早い平穏無事な生活が還ってくることを願っている。

写真は瀬戸内海

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拡大に伴う県内一部地域のまん延防止等重点措置の適用を受け、9月に開催を予定致しておりました本部研修会に関しては、急遽中止とさせて頂きました。

県内の感染者数や病床使用率から判断し、苦渋の中止決断となりましたこと、会員各位にはご理解のほどお願い申し上げます。

感染状況は減少傾向に転じたとはいえ、未だ予断を許さない状況は続いております。

感染状況は減少傾向に転じたとはいえ、未だ予断を許さない状況は続いております。

会員各位には、一層の感染防止におつとめ頂きますようお願い申し上げます。

令和3年10月15日発行（第221号）

発行人 公益社団法人香川県宅建物取引業協会
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 全宅連ホームページからダウンロードも可
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。

