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222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

2022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４年の新年を迎え、謹んで年頭のご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、昨年はコロナ禍のなかではありましたが、東京オリンピック、パラリンピックが開催され先行き不透明の中、多くの感動と希望と勇気を頂きました。

また、オリンピックの開催方法に見られた通り新たな開催方法が検討され取り入れられました。

オリンピックに限らず、すべての場面において、新しい生活様式、働き方等に対する提言がなされ実践されております。

私ども、宅地建物取引業界においても、不動産テックに対する関心が一層高まっているということは、既にご承知のことであり引き続き情報収集を行って参りたいと考えているところです。

このような中、全宅連による研修動画の配信、各種書式の提供に見られるよう、Webによる情報提供のあり方も様々な角度から検討、実践がなされております。

特に、国によるDXの推進等の動きとあわせ、不動産業界でも本年５月から重要事項説明書及び契約書等への書面交付手続きの見直しを盛り込んだ改正宅建業法が施行予定となっているところです。今後も、電子契約の方向性等に注視を行い、デジタル社会への対応を図って参りたいと思います。

最後になりましたが、当協会では透明性を確保し、会員皆様と共に各種事業運営を実施して参りますので、今後ともよろしくご理解、ご協力を重ねてお願い申し上げ年頭にあたってのご挨拶とさせていただきます。

2022　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　吉田　孝一	常務理事　古家　敬三	理　事　泉　隆広	理　事　森　雅彦	理　事　綾野　健一
副会長　岡　知徳	常務理事　久米井好美	理　事　喜多　信	理　事　大西　一正	理　事　香川　政司
副会長　樋口　範明	常務理事　松下由二三	理　事　川田　剛	理　事　松本　信一	理　事　五味　賢三
専務理事　加内　雅彦	常務理事　松野　誠寛	理　事　田中　良幸	理　事　間嶋　三郎	理　事　横山　透
	常務理事　有馬　耕一	理　事　瀬尾　直陽	理　事　大津　勇吾	監　事　仙波　登
	常務理事　植條　敬介	理　事　橋本　務	理　事　津山　哲郎	監　事　宮西　信雄
		理　事　友國　裕典	理　事　平尾　克人	監　事　松原　典士
		理　事　村川　誠治	理　事　岩井　勝英	監　事　新名　均
		理　事　穴吹　静子	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、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、厚くお礼申し上げます。

さて、香川県では、令和３年度から５年間の新たな香川づくりの指針となる「みんなでつくるせとうち田園都市・香川」実現計画を策定いたしました。今後、「安全と安心を築く香川」、「新しい流れをつくる香川」、「誰もが輝く香川」の３つの基本方針の下、都市の持つ活力や利便性と、田園の持つゆとりややすらぎを兼ね備えた魅力のある生活圏である「せとうち田園都市の確かな創造」を実現するための施策に取り組んでまいりたいと考えています。

なかでも、「安全と安心を築く香川」では、南海トラフ地震等の大規模災害への備えが重要な課題となっていることから、住宅の耐震改修費用の補助上限額を引き上げるとともに、新たな試みとして、行政職員や事業者、自治会や地域住民等、地域の中で普及啓発を担っていただける方を対象とした養成講座を開催し、住宅の耐震化や在宅避難等に関する取組みを進めているところです。

皆様方には、今後とも、良質な住宅の供給と公正で円滑な不動産の流通を通じて、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については、皆様方には、感染防止にご協力いただき、感謝申し上げますとともに、引き続き、感染防止対策の徹底に努めていただきますようお願いいたします。

また、香川県では、交通死亡事故の抑止を喫緊の課題として取り組んでおり、交通事故の犠牲になる方を一人でも減らすため、皆様方には、交通ルールの厳守と交通マナーの確実な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。

2022　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３年度　第３回理事会議事録抜粋

10月28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３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　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】

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４年度法定講習開催日程について

2　令和３年度中間決算報告について

○ 保証協会

【承認事項】

1　令和３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２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、上枝浩二課長補佐並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。

当方からは、担当官からの説明に対し、免許基準や、業法に抵触するような行為等に関する罰則等に関し質問を行った。

相談・苦情処理委員会としても宅建業免許に影響が及ぶような事案の未然防止をはかるため、他の委員会とも連携し、関係法令の遵守を呼び掛けている。

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行われた。

新規開業者・従事者研修会開催

令和３年12月１日㈬午後１時よりレクザムホール多目的大会議室にて、新規開業者・従事者研修会が開催された。

研修会では、初めに香川県土木部河川砂防課高徳智彦副主幹が「水害ハザードマップの周知について」と題し、昨年度に続き令和２年８月より重要事項説明書での説明義務が追加された水害ハザードマップに関し説明を頂いた。

次に、香川県土木部住宅課　上枝浩二課長補佐が「宅地建物取引業者の社会的責務」について説明された。

主題は「宅地建物取引業の実務上の注意点」と題し、（公財）不動産流通推進センター　教育事業部　並木英司氏が講演された。

各演題とも、重要かつ関心のある内容で、新たに開業ならびに従事された方は熱心に聴講していた。

香川県土木部河川砂防課
副主幹　高徳智彦氏

香川県土木部住宅課
課長補佐　上枝浩二氏

（公財）不動産流通推進センター
教育事業部　並木英司氏

令和３年度 宅地建物取引士資格試験結果

令和３年度の宅地建物取引士資格試験が10月17日に実施された。

結果は以下のとおりである。

○試験日　令和３年10月17日㈰

○結果内訳

	全国	香川県
申込者数	256,704名	1,680名
受験者数	209,749名	1,344名
受験率	81.7%	80.0%
合格者数	37,579名	249名
合格率	17,9%	18.5%

○合否判定基準

50問中34問以上正解した者

（登録講習修了者は45問中29問以上正解した者）

＊上記は令和３年10月実施分のみ

本年も一部地域で12月に試験が実施されます。

令和３年度 不動産コンサルティング技能試験結果

令和３年度の不動産コンサルティング技能試験が11月14日に実施された。

結果は以下のとおりである。

○試験日　令和３年11月14日㈰

○結果内訳

	全国	高松
受験予定者数	1,519名	37名
受験者数	1,170名	23名
受験率	77.0%	62.2%

○合格発表

令和４年１月14日㈮

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの公表について

人の死が生じた不動産取引に際しての宅建業者の判断基準となるガイドラインを策定することを目的に、昨年２月に国土交通省において検討会が設置され、検討が進められておりましたが、その結果、10月に同省より「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が公表されました。

本ガイドラインは、過去に人の死が生じた居住用不動産の取引に際して、宅建業者がとるべき対応に関し、宅建業法上負うべき義務の解釈について、現時点で一般的に妥当と考えられるものについて整理されており、宅建業者の調査の対象や方法及び人の死の告知に関し、宅建業者が告げなくてよい場合等について明記されております。

＊原文等詳しい内容は国土交通省ホームページをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html

ホーム ＞ 報道・広報 ＞ 報道発表資料 ＞「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定しました

調査について

〈調査の対象・方法〉

〇宅地建物取引業者が媒介を行う場合、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めることにより、媒介活動に伴う通常の情報収集としての調査義務を果たしたものとする。

〇宅地建物取引業者は、原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行う、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務は無く、仮に調査を行う場合であっても、亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穏に十分配慮し、特に慎重な対応が必要。

〈調査に当たっての留意事項〉

〇宅地建物取引業者は、売主・貸主による告知書等への記載が適切に行われるよう必要に応じて助言するとともに、売主・貸主に対し、事案の存在について故意に告知しなかった場合等には、民事上の責任を問われる可能性がある旨をあらかじめ伝えることが望ましい。

〇告知書等により、売主・貸主からの告知がない場合であっても、人の死に関する事案の存在を疑う事情があるときは、売主・貸主に確認する必要がある。

宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン概要

対象とする不動産の範囲：**居住用不動産を対象**

（※集合住宅の場合、対象不動産及び日常生活において通常使用する必要があり、住み心地に影響のある共用部分）

	賃貸借契約	売買契約
①**自然死・日常生活の中での不慮の死**（転倒事故・誤嚥等）（特殊清掃等が行われた場合は除く。）	**原則：告げなくてよい**	**原則：告げなくてよい**
②**他殺・自死・特殊清掃等が行われた自然死や日常生活の中での不慮の死**等	**事案発生**（特殊清掃等が行われた場合は発覚）から**概ね3年間が経過した後は告げなくてよい**※1 概ね3年間が経過していなければ、相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり	相手方の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合は告げる必要あり
③隣接住戸・日常生活において通常使用しない集合住宅の共用部分で発生した②の死	原則：告げなくてよい※1	

※１　告げなくてよいとされた場合でも事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は告げる必要がある。

人の死の発覚から経過した期間や死因に関わらず、**買主・借主から事案の有無について問われた場合**や、社会的影響の大きさから**買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合**等は**告げる必要**がある。

告げる場合は、事案の**発生時期（特殊清掃等が行われた場合は発覚時期）、場所、死因及び特殊清掃等が行われた場合はその旨を告げる**。

〈留意事項〉

- **亡くなった方やその遺族等の名誉及び生活の平穏に十分配慮**し、これらを**不当に侵害することのないようにする必要**があることから、氏名、年齢、住所、家族構成や具体的な死の態様、発見状況等を告げる必要はない。
- 個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、宅地建物取引業者においては、トラブルの未然防止の観点から、取引に当たって、**買主・借主の意向を事前に十分把握**し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい。

第3回　賃貸住宅の申込みに際しての人権尊重

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、障害者、外国人等に関する人権問題について、より一層、理解と認識を深めてください。

なくそう入居差別

私達のまわりには、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ません。

賃貸住宅の入居に際して、申込者が高齢者、外国人、障害者、母子（父子）家庭等という、契約の履行に直接関係のない事が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。

このような中、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律」（平成28年４月１日施行）、「本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消に向けた取組の推進に関する法律」（平成28年６月３日施行）、「部落差別の解消の推進に関する法律」（平成28年12月16日施行）など、人権に関するさまざまな法律が施行されています。

【障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律】

1　法の対象範囲

- 障 害 者　心身の機能に障害があり、障害及び社会的障壁により継続的に日常・社会生活に相当な制限を受ける状態にある者
- 事 業 者　商業その他の事業を行う者全般（個人事業者や対価を得ない無報酬の事業を行う者も対象）
- 対象分野　障害者の日常・社会生活全般が対象（雇用分野は障害者雇用促進法の定めによる）

2　不当な差別的取扱いの禁止（事業者は、法的義務）

障害者に対して、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などにより、障害者の権利利益を侵害すること

※正当な理由：当該取扱いが、客観的に見て正当な目的の下に行われ、その目的に照らしてやむを得ないと言える場合

3　合理的配慮の提供（事業者は、努力義務）

障害者から社会的障壁の除去を必要としている旨の意思の表明があった時に行われる必要かつ合理的な取組であり、実施に伴う負担が過重でないもの

【正当な理由がなく、不当な差別的取扱いにあたると想定される事例】 宅地建物取引業

- 物件一覧表に「障害者不可」と記載する。
- 物件広告に「障害者お断り」として入居者募集を行う。
- 宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）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、賃貸物件への入居を希望する障害者に対して、障害（身体障害、知的障害、精神障害（発達障害及び高次脳機能障害を含む。）その他の心身の機能の障害（難病に起因する障害を含む。））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。
- 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、車いすで物件の内覧を希望する障害者に対して、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。
- 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。

【本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消に向けた取組の推進に関する法律】

- この法律は、本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消が喫緊の課題であることから、その解消に向けた取組について、基本理念や基本的施策を定め、これを推進することを目的として、平成28年６月３日に公布・施行されました。
- この法律では、国民は、本邦外出身者に対する不当な差別的言動の解消の必要性に対する理解を深めるとともに、本邦外出身者に対する不当な差別的言動のない社会の実現に寄与するよう努めなければならないとされています。
- さらに、国は、相談体制の整備、教育の充実、啓発活動等を行うとともに、地方公共団体に必要な助言その他の措置を講ずる責務を有するとされています。
- 地方公共団体は、国との役割分担を踏まえ、地域の実情に応じ、相談体制の整備、教育の充実、啓発活動等を行うよう努めるとされています。

国際化の進展により、香川県でも、外国人訪問者や在県外国人が増加しています。こうした外国人の増加に伴い、言語や習慣・文化の違いに対する理解不足などから、雇用や住宅入居など日常生活における摩擦が時として生じます。

文化等の多様性を認め、外国人の生活習慣等を理解・尊重し、偏見や差別をなくすことが必要です。

宅地建物取引業者としての責務

賃貸住宅の入居申込の際、国籍や高齢であること、あるいは身体的な理由など、契約の履行に直接関係のない事がらを理由に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。

このような入居差別は、家主だけの問題ではありません。宅地建物取引業者が行う仲介業務の中にも、もしかするとこのようなことがあるかもしれません。今一度、人権に配慮した仲介業務を心掛けるようにしましょう。

〈家主への啓発〉

家主から信頼を得て営業している宅地建物取引業者だからこそ、入居差別をなくすために、高齢者、外国人、障害者、母子（父子）家庭等であることなどを理由に入居を拒否しないよう、家主に対して理解を求めてください。

問い合わせの内容	回答の参考例
● 家主さんから、「外国人であること」「障害者であること」を理由にアパートへの入居を断りたいと言われたら？ ● 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？	● 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。 お互いの「居住・移転の自由」を尊重しなければなりません。あなたやあなたのご家族がこのような立場に立たされたらどう思いますか。 ● 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が、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、憲法で保障された居住・移転の自由という基本的人権を侵害することになります。 予断や偏見に基づく差別がいかに人の心を傷つけるか考えてみてください。

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、常に「基本的人権の尊重」を十分理解した上で、業務を行う必要があります。

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

令和３年１月１日から令和３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４年１月21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います。

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をした「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。

※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。

e-Tax ホームページアドレス
【https://www.e-tax.nta.go.jp】

4　キャッシュレス納付について

税務署では、利便性の向上と事務処理の効率化を図り、現金管理等に伴う社会全体のコストを削減する観点から、令和７年度までにダイレクト納付、振替納税等のキャッシュレス納付割合を４割とすることを目指し、利用拡大に取り組んでいます。

特にダイレクト納付については、自宅やオフィス等からe-Taxを用いて、指定した期日又は即時に納付を指示することができます。利用にあたっては、事前に届出書を税務署又は金融機関に提出し、指定の預貯金口座を登録することを必要としますが、個人の方については、届出書をオンラインで提出することもできます。

また、地方税のeLTAXにも同様のダイレクト納付がありますので、e-Taxと併せての利用をお勧めします。

源泉所得税や個人住民税（特別徴収）など、年間に複数回の納付が必要な税金には大変便利です。

5　納税証明書のオンライン請求について

令和３年７月から新たな電子納税証明書を、自宅や会社のパソコンからe-Taxを利用して、請求から受取までできるようになりました。今回の電子納税証明書は、PDF ファイルで発行されますので、必要な枚数を何枚でも印刷することができ、手数料も節約できることから大きなメリットがあります。

また、スマートフォンやタブレット端末から請求し、税務署の窓口で受け取る方法もあります。待ち時間も少なく割安の手数料で受け取れますので、ぜひご利用ください。

6　令和３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４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４年３月31日㈭となっております。

なお、令和３年分申告用の確定申告会場の設置は、令和４年２月16日㈬からです。各税務署の混雑緩和のため、確定申告会場への入場には、「入場整理券」が必要となっています（ただし、作成済みの申告書等の提出のみであれば不要です。）。

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

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ることで、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の作成・e-Tax（電子申告）による送信（提出）・印刷ができます。

また、自動計算されるので計算誤りがありません。

(3)　スマホ専用画面がより便利に

スマートフォンで申告される場合は、入力しやすい「スマホ専用画面」をご利用いただけます。

また、令和４年１月から「スマホ専用画面」において、次のことが可能となります。

① スマホのカメラ機能を使った給与所得の源泉徴収票の自動入力が可能となります。

② 「スマホ専用画面」の対象範囲が拡大し、これまで可能であった給与所得、雑所得（年金など）及び一時所得（保険金など）の申告に加え、特定口座年間取引報告書（上場株式等の譲渡所得等・配当所得等）、上場株式等の譲渡損失額（前年繰越分）及び外国税額控除の申告が可能となります。

なお、申告できる所得控除についての制限はありませんので、医療費控除やふるさと納税などの寄附金控除も申告できます。

※申告書の作成はこちらから！

7　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います。

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、令和３年１月から、「口座振替依頼書」をオンラインで提出することができるようになりました。パソコンやスマートフォンでe-Tax（Web版、SP版）に必要事項を入力して送信（金融機関届出印の押印は不要）するだけで、振替納税の手続が完了しますので、ぜひご利用ください。

○令和３年分振替納付日

・申告所得税及び復興特別所得税

令和４年４月21日㈭

・消費税及び地方消費税（個人事業者）

令和４年４月26日㈫

8　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などによって売却する「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」【https://www.koubai.nta.go.jp】をご覧ください。

9　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、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。

おって、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」

10　国税に関する相談について

電話による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います。

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いますので、ご理解とご協力をお願いします。

国税に関する一般的なご相談は
電話相談センターへ

電話相談センターでは、税務に精通した**国税局の職員**がお答えします。

Step1

お近くの税務署へ電話をかけます
（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　消費税の軽減税率制度・インボイス制度についてのご相談等

㊟　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　源泉所得税・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〉

適格請求書等保存方式への対応について

令和５年10月１日から、適格請求書等保存方式が導入され、税務署長に申請して登録を受けた課税事業者である「適格請求書発行業者」が交付する「適格請求書」等の保存が仕入税額控除の要件となります。

参考）消費税仕入額控除

計　算　方　法

消費税 ＝ 課税売上に係る消費税額（売上税額） － 課税仕入れ等に係る消費税額（仕入税額）

↓

仕入税額控除

※消費税の納付税額は、課税期間ごとに売上げに対する税額から、仕入れに含まれる税額と保税地域からの引取りに係る税額との合計額を差し引いて計算します。

今回の制度改正に伴い、仕入税額控除を受ける為には適格請求書等が必要となります。

適格請求書等を交付できるのは、適格請求書発行事業者に限られています。
適格請求書発行事業者となるためには、税務署長に「適格請求書発行事業者の登録申請書」を提出し登録を受ける必要があります。なお、課税事業者でなければ登録を受けることはできません。

売　手 → 買　手

適格請求書発行事業者 → 適格請求書 → 仕入税額控除可

適格請書発行事業者でない者（免税事業者・一般消費者含む） → 請　求　書 → 仕入税額控除不可

会員業者が簡易課税制度を選択している場合は、課税売上高から納付する消費税を計算することから、適格請求書等の保存は、仕入税額控除の要件とはなりません。

※　詳しくは国税庁「インボイス制度」サイトもしくは税務署でお問い合わせ下さい
https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm

参考）簡易課税制度による消費税額の計算

（課税売上高が5,000万円以下の場合選択可）

消費税額 ＝ 課税売上に係る消費税額（売上税額） － 課税仕入れ等に係る消費税額（仕入税額）

消費税額は課税仕入れ等に係る消費税額を課税売上げに係る消費税額から算出します。
そのため、実額による仕入税額の計算や課税仕入れ等に係る適格請求書等の保存などが不要となり、事務負担の軽減を図ることができます。

↓

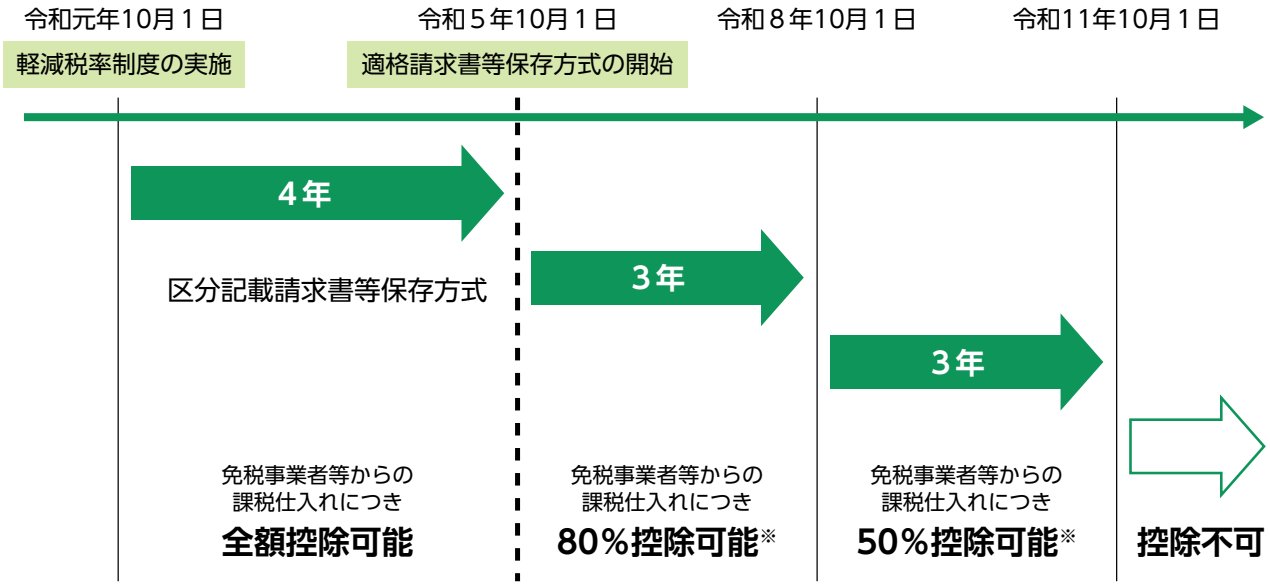
課税売上に係る消費税額 × みなし仕入率　例）不動産業　40％

一部例外として宅地建物取引業者は適格請求書発行事業者でない者から、建物を当該事業者の棚卸資産として取得する取引は適格請求書等の保存がなくとも仕入税額控除が認められます。

その他　参考

免税事業者等からの課税仕入れに係る経過措置

● 適格請求書等保存方式の開始後は、免税事業者や消費者など、適格請求書発行事業者以外の者、（以下「免税業者等」といいます。）から行った課税仕入れは、原則として仕入税額控除の適用を受けることができません。ただし、制度開始後６年間は、免税事業者等からの課税仕入れについても、仕入税額相当額の一定割合を仕入税額として控除できる経過措置が設けられています。



※　この経過措置による仕入税額控除の適用にあたっては、免税事業者等から受領する区分記載請求書と同様の事項が記載された請求書等の保存とこの経過措置の適用を受ける旨（80％控除、50％控除の特例を受ける課税仕入れである旨）を記載した帳簿の保存が必要です。

つれづれなるままに　⑬

総務・財務委員長　吉田孝一

コロナという言葉を初めて聞いたのは2019年の12月頃だと記憶しています。それから２年が過ぎようとしています。

当初は遠い国のウイルスの話だと思っていました。しかし、SARSウイルス等いろいろなウイルスが、ここ10年で報告されましたが、これほど世界中を一変させたウイルスはありません。全ての業界に打撃を与え、世界の感染者数は２億6150万人、死者数も520万人にも及んでおります。

我々不動産業界におきましても、深刻な問題を次々と引き起こしました。香川県下におきましても、設備投資の低迷、テナントの空室率の上昇、土地価格の下落、不動産取引の減少等々。県内を訪れる観光客も2019年は瀬戸内芸術祭などの効果で500万人を超えていましたが、2021年には遠く半数にも及ばないほどに落ち込みました。

国内・県内の交通・ホテル・土産物等ありとあらゆる業界が打撃を受けました。これに加え、ウッドショック・ミートショック等、今後ますますあらゆる分野でインフレが加速し、いろいろな要因が重なり商品価格転嫁が進みます。国が発行する国債もとてつもない金額になり、基準貸付金利が引き上げられない状況が続きます。

しかし、暗い話題が続く中で、香川県への移住は平成26年以降最多の2721名となりました。当協会総務財務委員会としても移住フェア等の相談会を通じ、移住定住促進事業には協力させて頂いておりましたので、少しでも力になれたことを誇らしく思っております。

このように、コロナ禍のリモートワーク等で都会一極集中から地方への移住が進み、厳しい状況の中でも何か新しい光が見えだした矢先、12月のはじめには新たなコロナ変異株オミクロンが報告され、外国人の入国が全面禁止となりました。国民のほとんどがワクチン接種を終え、来年からは３回目の接種、また経口ワクチン治療薬等、重症化を防ぐ特効薬も開発され、やっと普段どおりの生活が戻ってくるものと期待されていたので、歯痒い思いです。

いつになったら幼児から大人まで全員思いっきりマスクを外し、正面を向き合って会話を楽しんだり、いろいろなイベントに気軽に参加し、交流を広げることができるのでしょうか。

夜明けの来ない日はないと言いますが、その日が近づいては、また遠のくのを、もどかしく思うのは皆さんといっしょのはずです。

協 会 の 動 き　R３年10月１日～R３年11月30日

10月

12（火）西日本不動産流通機構理事会
17（日）宅建試験
21（木）中間監査会
　　入会審査・執行役員会
28（木）理事会・幹事会

11月

２（火）不動産相談義務にかかる相談案件等に関する研修並びに意見交換会
14（日）不動産コンサルティング技能試験
18（木）入会審査委員会

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	63	14	77	9
高松北	64	18	82	5
高松光洋	58	12	70	6
高松東部	70	24	94	5
高松栗林	32	10	42	2
高松南	71	26	97	18
高南	52	27	79	1
大川	22	21	43	1
坂出	45	15	60	4
丸亀	77	34	111	11
仲多度	32	19	51	0
三観	75	44	119	3
合計	661	264	925	65

（令和3年11月30日現在）

【表紙写真】
次　屋　　健（語りかける風景）第222号

「新春や　心とこころ　繋ぐ橋」

令和４年（2022年）明けましておめでとう御座います。

昨年も一昨年から引き続きコロナに明けコロナに暮れた年でした。

地域の集会や趣味の句会もままならず、人との距離をとるあまり、相手を思いやる気持ちまで忘れがちだと自戒。

今年は自らが胸襟を開き、相手の立場にたって互いに気遣い支え合う、橋の役目を果たしていきたい。

皆様にとりまして佳き年でありますように。

写真は　朝日に浮かび上がる瀬戸大橋

会 長 の コ ラ ム

新年あけましておめでとうございます。会長の大谷雅昭でございます。

新型コロナウイルス感染症の影響で、協会事業も制限が課せられ、いくつかの行事も中止や変更を余儀なくされました。

しかしながら、ここに来て少し明るい兆しも見え始め、各種事業活動も通常通りの開催が見込める状態になりつつあります。

変異ウイルスも心配されますが、感染対策を講じ、各種行事に積極的にご参加賜りますようお願い申し上げます。

令和３年12月15日発行（第222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３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。

宅建試験の実施団体でもある不動産適正取引推進機構には不動産売買・賃貸借のトラブルに関して年間１万件近い電話相談が寄せられています。このようなトラブル事例をもとに不測の事態に巻き込まれないよう留意点について最新の関連法令に照らしわかりやすくご講演頂きます。

また、今回はこれにあわせて、10月に国土交通省から発表された「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」に関しても解説を頂く予定です。

高松会場

日時　令和４年２月７日㈪　13：00～

場所　サンメッセ香川（高松市林町）

丸亀会場

日時　令和４年２月８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：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　ほか

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

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。