



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223号(春号)



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 第2回宅地建物取引業者研修会 令和4年2月8日 初のオンラインにて開催

令和3年度第2回宅地建物取引業者研修会（本部研修会）は、令和4年2月8日（火）午後1時30分から、本部研修会としてははじめて、オンライン方式で開催された。

当初、従来の座学方式による開催を計画していたが、オミクロン株による新型コロナウイルス感染が年明け以降急拡大し、本年度第1回本部研修会も中止となった経緯から、担当の業務運営委員会では、何とか開催する方法を探っていた結果、会員各位の健康と安全を最優先しオンライン方式での開催となった。

冒頭、協会事務室より、大谷会長ならびに岡業務運営委員長（副会長）より挨拶の後、研修会をスタートした。



大谷会長あいさつ



岡委員長あいさつ

今回の研修テーマは、「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」と題し、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 葉山隆氏が講演頂いた。

講師の葉山氏は不動産適正取引推進機構におい



リモートで講演される
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

て、不動産売買及び媒介に関する裁判事例の研究や機構の発行する機関誌への執筆、電話相談業務等を行うかたわら、各団体が主催する研修会で講師をつとめられており、今回の研修においても、香川県独自の法規制や都市計画、ハザードマップ等事前に調査頂いた内容を盛り込んで頂き、実務に即した説明を頂いた。

また、後半には実際におこったトラブル事例をいくつか紹介し、それに関しての注意点や対処方法についてもわかりやすく解説頂いた。



なお、当初予定していた香川県土木部河川砂防課ならびに住宅課からの講演は資料配布にて対応した。

参加会員数：215社

令和3年度 第2回新規開業予定者支援セミナー開催

令和3年12月9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2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
坂出地区 植條不動産 植條 敬介 氏
 4. 宅地建物取引業開業までの流れ
事務局長 飯沼 直
- 終了後は、個別相談会が開かれた。



冒頭あいさつする吉田総務・財務委員長

相談・苦情処理委員会研修会開催

令和3年12月7日(火)午後3時30分より相談・苦情処理委員会研修会（久米井好美委員長）が開催された。

相談・苦情処理委員会研修会は不動産無料相談所の相談員の資質向上のため、年3回実施されており、今回は今年度2回目となる。

今回は、相談・苦情処理委員会の委員長で香川県行政書士会理事（業務研修担当）・東讃支部長である久米井好美氏を講師として、「農地転用許可について」と題し講演を行った。

香川県内では、平成16年5月に都市計画を見直し、従来の市街化区域、市街化調整区域の線引き制度が廃止され、都市計画区域内はすべて非線引き区域となりこの結果、従来、市街化区域での農地転用は届出で可能だったものが、非線引区域ではすべて許可制となった。

このように農地転用許可は宅地建物取引業者にとっても、避けては通れないものであり、これは単に開発分譲を行っている業者に限定されているものではなく、広く相談員の知識習得のため開催した。



かがわ暮らしオンライン移住フェア開催

令和4年2月6日(日)午前10時から香川県主催の「かがわ暮らしオンライン移住フェア」が開催された。

移住フェアでは、オンライン移住トークイベントやセミナーブース、個別相談ブースがオンラインで設けられ、少しでも移住促進に結びつくよう香川県の魅力を発信した。

当協会でも、総務財務委員会が窓口となり、移住に関するの協力をおこなっており、この日も、吉田孝一委員長、友國裕典副委員長が住まい相談ブースの相談員として対応にあたった。

個別相談ブースでは、他にも各市町ブース、子育て相談ブース、就職相談ブース、漁業就業相談ブース、農業就業相談ブース等が設けられ、参加者は興味関心のあるブースをWEB上で自由に訪問し、気軽に相談をおこなった。

今回は、新型コロナウイルスの影響によるオン

ラインを利用した移住フェアとなったが、コロナ禍によるリモートワーク等の定着により、首都圏一極集中だったビジネススタイルにも変化が出てきており、地方にも注目が集まってきている。これを好機と捉え、香川県への移住促進をますます活発化させ、地方で問題となっている少子高齢化、人口の流出、空き家問題等の解消に繋がればと考えているところである。



移住希望者からの相談に対応する吉田委員長と友國副委員長

税務連絡協議会開催

令和3年12月16日(木)午後3時から香川県不動産会館にて、高松税務署の担当官と協会役員による税務連絡協議会が開催された。

高松税務署からは、高松税務署 資産課税第一部門 総括上席国税調査官 榎谷直樹氏が出席、当協会からは大谷会長はじめ、副会長、専務理事、常務理事が出席し、活発な意見交換がおこなわれた。また、高松税務署からは不動産の取引明細提出や確定申告にあたってのe-Taxの利用促進についての依頼があった。



不動産コンサルティング専門教育開催

令和4年1月19日(水)午前10時からサンメッセ香川大会議室にて香川県不動産コンサルティング協議会主催の不動産コンサルティング専門教育が開催された。

不動産コンサルティング専門教育は不動産コンサルティングマスターの更新要件となる研修の一つで、当日は「有効活用コンサルティング実務コース」というテーマで武井宣正氏が講演された。





宅地建物取引士WEB法定講習ならびに座学学習について

全宅連では、宅地建物取引士WEB法定講習システム運営事業を、令和4年度から開始することとなり、香川県宅建協会も、このシステムを利用し、WEB法定講習を開始することと致しました。

また、令和4年度はあわせてDVDを利用した座学講習も年6回開催を予定しております。

WEB法定講習の概要（予定）

- 受講者のWEB受付開始 令和4年6月上旬から
- 受講者のWEB講習開始 6月下旬から

・受講料 12,000円（テキスト発送費別途必要）

＊宅地建物取引士交付申請手数料（香川県証紙代）4,500円別途必要

- ・申込方法
 - ①現在保有する宅建士証有効期間の6～2ヶ月前まで申込可能
パソコン等により必要項目を入力、クレジットカード・コンビニ決済で受講料決済
（座学講習・新規、変更を伴う更新等は窓口受付）
 - ②受講申込確認票・顔写真を協会へ郵送
 - ③受講案内メール着信、テキスト・受講案内
 - ④受講開始（概ね4週間のうちに受講）
 - ⑤宅建士証引換票・旧宅建士証と引き換え交付（返信用切手代別途必要）

※詳しくは、協会ホームページに公開予定

座学法定講習の概要

令和4年度の座学法定講習の開催スケジュール

	開催日	会場	受講対象者（有効期限）	申込受付期間
第1回	令和4年6月1日(水)	サンメッセ香川	令和4年6月1日 ～4年11月30日	令和4年4月18日 ～4年5月2日
第2回	令和4年7月12日(火)	サンメッセ香川	令和4年7月12日 ～5年1月11日	令和4年5月30日 ～4年6月10日
第3回	令和4年9月13日(火)	サンメッセ香川	令和4年9月13日 ～5年3月12日	令和4年7月25日 ～4年8月5日
第4回	令和4年11月15日(火)	オークラホテル丸亀	令和4年11月15日 ～5年5月14日	令和4年10月3日 ～4年10月14日
第5回	令和5年1月10日(火)	サンメッセ香川	令和5年1月10日 ～5年7月9日	令和4年11月28日 ～4年12月9日
第6回	令和5年3月14日(火)	サンメッセ香川	令和5年3月14日 ～5年9月13日	令和5年1月30日 ～5年2月10日

*新規申込は受付期間内であれば、随時受付

*受付期間は土日・祝祭日を除く

こどもみらい住宅支援事業について

こどもみらい住宅支援事業は、子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る事業です。

1 制度の目的

子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、**子育て世帯や若者夫婦世帯[※]による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得**や**住宅の省エネ改修等**に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯、若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯（年齢はいずれも令和3年4月1日時点）

2 補助対象

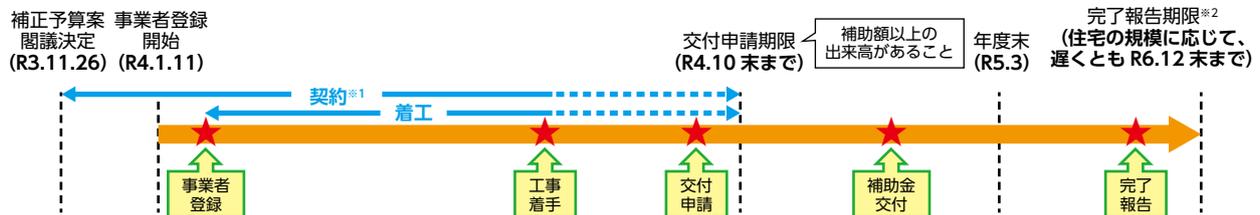
高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象（事業者が申請）

※補正予算案閣議決定日（令和3年11月26日）以降に契約を締結し、事業者登録（令和4年1月11日受付開始）後に着工したものに限る。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築		住宅のリフォーム	
対象住宅 [*]	補助額	対象工事	補助額
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの)	100万円/戸	①(必須)住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸 [*]
②高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅)	80万円/戸	②(任意)住宅の子育て対応改修、耐震改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸（既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸） ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸
③省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4を満たす住宅)	60万円/戸		

※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。
※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。

3 手続き



※1 注文：工事請負契約、分譲：売買契約 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

*お問い合わせは

こどもみらい住宅支援事業事務局

【ナビダイヤル】 0570-033-522

【ホームページ】 <https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/>

子育て支援型共同住宅推進事業について

国土交通省では、共同住宅（分譲マンション及び賃貸住宅）を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援制度を創設しました。

1 事業の要旨

共同住宅（分譲マンション及び賃貸住宅）を対象とした以下の取組を支援することにより、子どもと親の双方にとって健やかに子育てできる環境の整備を進める。

- ・事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修
- ・子育て期の親同士の交流機会の創出のため、居住者間のつながりや交流を生み出す施設の設定

2 事業の概要

○補助対象となる共同住宅

賃貸住宅の新築（賃貸住宅建設型）・改修（賃貸住宅改修型）、分譲マンションの改修（マンション改修型）

○補助対象事業

- ①「子どもの安全確保に資する設備の設置（下記表参照）」に対する補助：新築1/10、改修1/3（上限100万/戸）
 - ②上記①と併せて、「居住者等による交流を促す施設（※）の設置」に対する補助：新築1/10、改修1/3（上限500万）
※交流場所として利用できる多目的室〔キッズルーム・集会室〕の設置、プレイロット〔遊具・水遊び場・砂場〕の設置、家庭菜園・交流用ベンチの設置
- 注：賃貸住宅の新築に対する補助の際は、上記②を必須とする。

子どもの安全確保に資する設備の設置（案） ※新築は全項目実施必須/改修は⑥・⑫・⑮・⑯・⑰の事項の実施必須

目的		取り込み事項（補助対象）
視点	配慮テーマ	
住宅内での事故防止	(1) 衝突による事故を防止する	① 造りつけ家具の出隅等の衝突事故防止工事（面取り加工） ② ドアストッパー又はドアクローザーの設置
	(2) 転倒による事故を防止する	③ 転倒による事故防止工事（洗面・脱衣室の床はクッション床） ④ 人感センサー付玄関照明設置 ⑤ 足元灯等の設置
	(3) 転落による事故を防止する（バルコニー・窓などからの転落防止）	⑥ 転落防止の手すり等の設置
	(4) ドアや窓での指つめ・指はさみを防止する	⑦ ドアや扉へ指詰め防止工事
	(5) 危険な場所への進入や閉じ込みを防止する	⑧ 子どもの進入や閉じ込み防止のための鍵の設置 ⑨ チャイルドフェンス等の設置
	(6) 感電や火傷を防止する	⑩ シャッター付コンセント等の設置 ⑪ 火傷防止用カバー付き水栓、サーモスタット式水栓等の設置 ⑫ チャイルドロックや立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置
子どもの様子の見守り	(7) 子どもの様子を把握しやすい間取りとする	⑬ 対面形式のキッチンの設置 ⑭ 子どもを見守れる間取りへの工事（キッチンに面したりリビング）
不審者の侵入防止	(8) 不審者の侵入を防止する	⑮ 防犯性の高い玄関ドア等の設置 ⑯ 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置 ⑰ 防犯カメラ設置（録画機能のあるカメラ付きインターホン設置を含む）
災害への備え	(9) 災害時の避難経路の安全を確保する	⑱ 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 ⑲ 避難動線確保工事

3 応募期間

令和4年1月20日(木)～令和4年5月31日(火)（予算規模の上限に達した場合は応募期間を前倒して終了する場合があります）

4 応募方法

- ・上記応募期間内に、事前審査を受けた上で事務局へ申請書をメールにて提出してください。
- ・応募要件等の詳細については、交付申請等要領をご覧ください。
- ・交付申請等要領・申請様式は、以下URLより入手してください。

【事務局】 子育て支援型共同住宅推進事業事務局

URL: <https://www.vmi.co.jp/jpn/consulting/seminar/2022/R3house.html>

令和4年度 税制改正大綱のポイント

1 住宅ローン減税の制度見直し及び適用期限の延長

以下のとおり各種見直しを講じたうえで、適用期限が4年間延長(令和7年12月31日まで)されます。

- ▶ **控除率** 一律0.7%に引き下げ
- ▶ **床面積要件** 50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件1,000万円以下))
- ▶ **所得要件** 合計所得金額2,000万円以下に引き下げ
- ▶ **控除期間** 新築住宅・買取再販^{*}においては、原則13年(既存住宅は10年)
- ▶ **借入限度額** 入居年や住宅の環境性能等に応じて段階的に設定(下図参照)
- ▶ **築年数要件** **既存住宅の築年数要件が、昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)に緩和**

※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要

[令和4年1月以降]

		入居年														
		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年											
		1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10			
新築住宅・買取再販	長期優良住宅 低炭素住宅	5,000万円				4,500万円				【控除期間】	13年間(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)					
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円				3,500万円				【借入限度額】	左記のとおり入居年や住宅の環境性能等による					
	省エネ基準適合住宅	4,000万円				3,000万円				【所得要件】	合計所得金額2,000万円以下					
	その他の住宅	3,000万円				0円 <small>[2023年までに新築の建築確認2,000万円]</small>				【面積要件】	50㎡以上(2023年までに建築確認：40㎡(所得要件1,000万円以下、新等住宅に限る))					
既存住宅	長期優良住宅 低炭素住宅	3,000万円												【控除期間】	10年間	
	ZEH水準省エネ住宅	3,000万円												【借入限度額】	左記のとおり住宅の環境性能等による	
	省エネ基準適合住宅	3,000万円												【所得要件】	合計所得金額2,000万円以下	
	その他の住宅	2,000万円												【面積要件】	50㎡以上	
														【築年数要件】	昭和57年以降に建築した住宅(新耐震基準に適合)	
														※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要		

※買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の対象となる買取再販物件のみが該当します。

詳しくは国土交通省HPをご参照ください。(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html)

2 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の延長

直系尊属から住宅取得資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、以下のとおり措置されます。

- ▶ **適用期限** 令和5年12月31日まで2年延長
- ▶ **非課税限度額** 【良質な住宅】1,000万円
【その他の住宅】500万円
- ▶ **築年数要件** **既存住宅の築年数要件が、昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)に緩和**

※上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要

- ▶ **年齢要件** 受贈者の年齢要件を18歳以上(現行：20歳以上)に引き上げ

※上記年齢要件の引き下げは、令和4年4月1日以後の贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用

3 土地に係る固定資産税の税負担の軽減措置

地価上昇で負担増となる場合の負担調整措置について、令和4年度の商業地等に限り、以下のとおり税負担を緩和する措置が講じられます。

現行制度

土地の固定資産税に係る評価額は3年ごとに見直され、令和3～5年度までは令和2年1月1日の地価ベースに評価額が算定^{*1}されるが、地価上昇の際、納税者の税負担に配慮し、課税標準額は評価額の5%ずつ増加する等の負担調整措置^{*2}が講じられている。

※1 下落修正あり ※2 令和3年度は、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置

土地の固定資産税額=課税標準額×税率(1.4%)

商業地等

負担水準20～60%未満(地価が上昇)

課税標準額=前年度課税標準額+評価額×5%

負担水準60～70%以下(地価がほぼ横ばい)

課税標準額=前年度課税標準額(据置特例)

税負担を緩和する措置

令和4年度に限り、商業地等における課税標準額の増加を評価額の5%→2.5%に抑制(税額上昇分を半減)

※都市計画税についても、同様の措置が講じられます。 ※住宅用地、農地等については、据え置き措置終了。

現行

評価額の5%を加算

改正案

評価額の2.5%を加算

4 所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置の拡充

所有者不明土地法の改正による地域福利増進事業の対象事業の追加に伴い、特例措置の対象事業が拡充されました。

現行の措置の内容

- ▶ **所得税・法人税・個人住民税・法人住民税**
一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減する(適用期限:令和4年12月31日)。
- ▶ **固定資産税・都市計画税**
地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産について、課税標準を5年間2/3等に軽減する(適用期限:令和5年3月31日)。

拡充の内容

- ▶ **地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充**
 - 備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業
 - 地産地消等に資する再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業 等

5 住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置の延長

住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税を軽減する特例措置の適用期限が2年間(令和6年3月31日まで)延長されます。また、**築年数要件が緩和され、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなされます**(それ以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要)。

住宅用家屋の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減税率

- ▶ **所有権の保存登記** 0.4% → **0.15%** ▶ **抵当権の設定登記** 0.4% → **0.1%**
- ▶ **所有権の移転登記** 2% → **0.3%**

6 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限が2年間（令和6年3月31日まで）延長されます。

新築住宅に係る固定資産税の減額措置

▶ 戸建て 3年間 **税額1／2減額** ▶ マンション 5年間 **税額1／2減額**

※土砂災害特別警戒区域等の区域内で一定の住宅建設を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで建設された一定の住宅は適用対象から除外されます。

7 宅建業者が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長

不動産取得税に係る以下の特例措置の適用期限が2年間（令和6年3月31日まで）延長されます。

新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築から1年（本則6ヶ月）を経過した日とする不動産取得税の特例措置

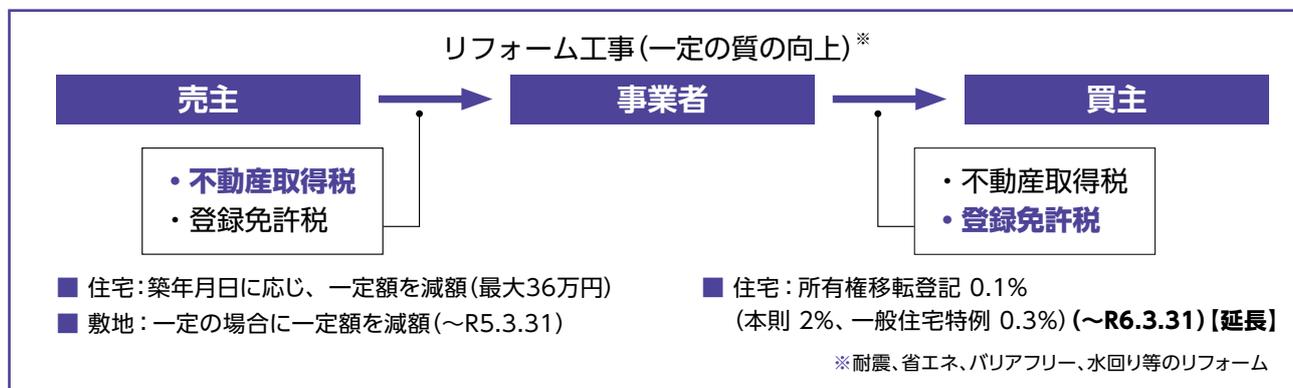
新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年（本則2年）とする特例措置

適用期限が令和6年3月31日まで延長

適用期限が令和6年3月31日まで延長

8 買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げる措置が2年間（令和6年3月31日まで）延長されます。



※築年数要件については、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和

9 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長

居住用財産の買換え等に係る特例措置について、譲渡益が生じた場合の要件が追加されたうえで、適用期限が2年間（令和5年12月31日まで）延長されます。

譲渡損が生じた場合

▶ 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅の住替え（買換え）で譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高がある場合は、譲渡損失額を所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

➔ **適用期限が令和5年12月31日まで延長**



▶ 居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅を譲渡した際に譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合は、住宅ローン残高から譲渡額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除（以降3年間繰越控除）できる制度

➔ 適用期限が令和5年12月31日まで延長

譲渡益が生じた場合

▶ 居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例

住宅の住替え（買換え）で、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以下の場合は、譲渡がなかったものとして、譲渡による収入金額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税する制度

➔ 以下の要件を加えたうえで、適用期限が令和5年12月31日まで延長

- 買換資産が令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅（登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のもを除外。）又は建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のものである場合の要件にその住宅が一定の省エネの基準を満たすものであること

※令和4年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換資産について適用されます。

10 既存住宅の耐震、バリアフリー、省エネ改修工事に係る特例措置の延長

耐震・バリアフリー・省エネ改修工事を行った住宅に係る固定資産税の税額の減額措置が2年間（令和6年3月31日まで）延長されるとともに、省エネ改修工事の築年数等の要件が見直されます。

▶ 耐震改修、バリアフリー改修を行った住宅 ➔ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 省エネ改修を行った住宅 ➔ 以下の措置を講じたうえで令和6年3月31日まで2年間延長

- 築年数要件：適用対象となる住宅を、平成26年4月1日に存していた住宅（現行：平成20年1月1日に存していた住宅）とする
- 工事費要件：50万円超から60万円超（断熱改修に係る工事費が60万円超、又は断熱改修に係る工事費が50万円超であって、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器若しくは太陽熱利用システムの設置に係る工事費と合わせて60万円超）に引き上げるほか、これに伴う所用の措置を講ずる

11 その他不動産関連税制で適用期限が延長される主な項目

▶ 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置（印紙税）

➔ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 認定長期優良住宅に係る特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）

➔ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に係る軽減措置（登録免許税）

➔ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る措置（登録免許税、不動産取得税）

➔ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 都市のスポンジ化対策のための特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税等）

➔ 令和6年3月31日まで2年間延長

▶ 住宅取得等資金を受けた場合の相続時精算課税制度（贈与税）

築年数要件については、昭和57年以降に建築された住宅は新耐震基準に適合するものとみなす緩和がなされ、受贈者の年齢要件が18歳異常（現行：20歳以上）に引き下げられたうえで、令和5年12月31日まで2年間延長

※築年数要件について、上記以外の場合は耐震基準に適合する証明が必要

※上記年齢要件に引き下げは、令和4年4月1日以後の贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用

第4回

社会的責務に関する意識の向上

宅地建物取引業者は、住生活の向上等に重要な社会的使命を担っていることを常に自覚し、基本的人権を尊重することが必要であり、誰もが大切にされる住みよい社会の実現を目指してこそ、顧客の信頼を得ることにもつながります。

基本的人権の尊重と宅地建物取引

宅地建物取引業者は、顧客から、取引動機、家族構成や資産の状態など、取引関係者の財産上、取引上又は身分上の秘密を知り得る機会の多い職業です。

宅地建物取引業法第45条には宅地建物取引業者の「秘密を守る義務」が明記されています。これは宅地建物取引業を営まなくなった後も同様です。

また、「個人情報保護に関する法律」では、全ての事業者に対して、個人情報の利用目的の特定などが義務づけられています。

守秘義務や個人情報保護はもちろん、その基本となる個人の尊厳や自由・平等などの基本的人権を尊重しなければならないことはいうまでもありません。

すべての人は皆、同じように大切な人権を有しており、共にいきいきと暮らせる社会を目指すことは、偏見や差別をなくし、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、お互いの人権を尊重する社会づくりにつながります。

これからも人権感覚を磨き、毎日の業務の様々な場面に人権の視点を取り入れ、消費者の皆さんの期待と信頼に応えられるよう努めてください。

国が定めた包括的なガイドラインである「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」においても、「その他の留意すべき事項」として、「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」が定められており、宅地建物取引業における基本的人権の尊重、差別の解消に関する教育・啓発等の方針が示されています。

人権意識の普及高揚を図るため、人権問題に対する正しい理解と認識をさらに深めていただきますようお願いいたします。

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について（国土交通省通知）

その他の留意すべき事項

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

宅地建物取引業務に係る人権問題の最近の状況を見ると、一部において同和地区に関する問い合わせ、差別意識を助長するような広告、賃貸住宅の媒介業務に係る不当な入居差別等の事象が発生している。

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、また、人権問題の早期解決は国民的課題であるので、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、宅地建物取引士等の従事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、宅地建物取引業者に対する周知徹底及び指導を行う必要がある。

人権啓発活動

協会では、宅地建物取引業者の人権意識を高めるため、平成23年度から継続して、自主的な研修や、会報誌を活用した誌上研修などを実施しているところです。

また、平成24年1月には、協会の「倫理規程」を見直し、人権の尊重に関する規定を追加しました。

さらには、「じんけんフェスタ」などの機会を捉え、「なくそう土地差別・入居差別」と謳った啓発用ポスターやリーフレットを作成、配布するなどして、県民への啓発にも努めております。

香川県では、個別の人権課題をまとめた冊子「**みんなの人権**」を作成し、県及び市町が実施する人権研修などで資料として活用するほか、企業などから研修での利用希望がありましたら提供しています。会員の皆様におかれましては、人権啓発に活用するようお願いいたします。

【協会の倫理規程】

(人権の尊重)

第4条 会員は、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を常に自覚し、人権を尊重し、人権を侵害することのないよう努めなければならない。

【香川県啓発冊子「みんなの人権」(令和3年3月全面改訂)】



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あうことが大切です。

宅地建物取引業者及びその従業者は、憲法で保障された国民の「居住・移転の自由」に係わる重要な業務に従事しており、業務上のみならず、日常から「基本的人権の尊重」を十分理解し、認識したうえで行動する必要があります。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。

会員の皆様におかれましては、顧客や家主に対しても、人権問題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。

つれづれなるままに ⑭

総務・財務副委員長 友國裕典

令和3年度も終盤に差し掛かり、寒さも和らいできた感じがします。

本部研修会もそうであったように、各行事もリモートで行われることがほとんどとなりました。

先日、例年 大阪や東京で行われます移住フェアに参加させていただきました。当然のことこのコロナ禍 リモートにて行われました。不動産会館よりリモートでイベント参加する形でした。当協会の役割は移住に欠かせぬ住まいの相談が主でしたが、各地区香川の移住担当者は地域PRや移住経験者の体験談などを話されていました。令和2年度の移住相談数は4,489件で少し減ったようですが、実移住者数は、2,721人で過去最多だったようです。(令和3年度は減少したようですが) 相談件数は地域別に見ると土庄町、小豆島町などが多く次いで高松市、直島町と続いています。実際に移住した地域は高松市が最大で758人。それでも各 小豆島や直島などへの移住者は100人を超えています。総数も平成26年度調査開始以降増え続けています。移住に住まいはつきものですからいずれそのような方々とお会いできるかもしれません。

また、高松市中心部、商店街や市役所、中央通り周辺での新築分譲マンションの発売が急増していることはみなさんご存じだとは思いますが、販売状況が気になるところです。一部抽選になった億ションもあるようですが、都会のように即完売のようにはいかないようです。

賃貸暮らしから、郊外マンションや1戸建てを購入し、子育てを終え、その1戸建てを次の子育て層の方に売却して再び上記のような、どこにでも歩いていける中心部のマンションを購入する。循環型流通の終の棲家としての一役を担っているのかもしれない。

仲介業者の役割は各所に必要とされており、ビジネスチャンスは継続していくかもしれません。AIやデジタル、ネット時代とは言え、人と人のつながりは、必ずリピートされるはずです。温故知新。

総務・財務委員会の仕事を吉田委員長のもとで、次席として2年させていただきましたが、本紙で最後となりました。ありがとうございました。



協会の動き

R3年12月1日～R4年2月28日

12月

- 1 (水) 新規開業者・従事者研修会
- 7 (火) 住まい応援隊説明会
相談・苦情処理委員会
- 9 (木) 新規開業予定者支援セミナー
- 16 (木) 税務連絡協議会・入会審査委員会

1月

- 19 (水) 不動産コンサルティング専門教育
- 20 (木) 入会審査委員会

2月

- 6 (日) かがわ暮らしオンライン移住フェア
- 8 (火) 本部研修会 (WEB)
- 17 (木) 入会審査委員会



会長のコラム



会長の大谷雅昭でございます。

さて、2月に予定致しておりました本部研修会ですが、当初、座学形式での開催を進めておりましたが、新型コロナウイルスの感染急拡大により、やむなくオンライン形式に変更させて頂きました。初の試みで不安もございましたが、会員各位のご理解ご協力により200名を越す視聴を頂き、無事研修を終えることができました。

今後も、感染状況は予断を許さない状況が続くと思われませんが、事業活動が滞りなく進むよう、多角的な対応で乗り越えていこうと存じますので、引き続きご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

地区数	正会員			準会員 (支店等)
	法人	個人	合計	
高松西	65	14	79	10
高松北	63	18	81	5
高松光洋	58	12	70	6
高松東部	71	24	95	5
高松栗林	34	10	44	1
高松南	72	26	98	18
高松南	52	26	78	1
大川	22	20	42	1
坂出	44	15	59	4
丸亀	77	34	111	11
仲多度	32	19	51	0
三観	75	43	118	3
合計	665	261	926	65

(令和4年2月28日現在)

【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第223号

「紅梅や 伸びたる枝の 天を突き」

暖かい春の日差しに満ちみちて県園芸センターでも紅梅や白梅が満開となり陽光のなか咲き乱れている。

まだこの園芸センターに来たことがないと言う近所の方を誘って来たら、こんな山の中に奇麗なところがあるのだな～と、感心しておられた。

季節風が何時までも吹くので、今年はどうなってるのかと、案じていたが、世の中が新たなオミクロン株に騒いでいても、野や山の草木は芽を出し枝を伸ばし、大空に向かっていく。

写真は香川県園芸総合センター

令和4年3月15日発行 (第223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

全宅連 会員業務支援サイト「ハトサポ」IDの設定はお済ですか

全宅連では、会員様への業務支援の一環として、全宅連 会員業務支援サイト「ハトサポ」より契約書式や法令改正情報をはじめ様々なツールを提供しております。

この「ハトサポ」をご利用いただくには、会員様の店舗毎に発行されるハトサポ ID と、会員様ご自身で設定いただくハトサポパスワードが必要となります。

まだ設定をお済でない方で、ご利用をご希望の方は香川県宅建協会事務局Tel.087-823-2300までご連絡下さい。

○主なハトサポメニュー

 <p>かんたんWeb書式作成ツール</p> <p>自動連動や呼出機能など便利機能満載！ 「ハトマークWeb書式作成システム」</p>	 <p>ワード・エクセル契約書式</p> <p>ダウンロードして使用するタイプの契約書式</p>	 <p>特約・容認事項文例集</p> <p>実務に役立つ文例を多数掲載！ 重説や契約書作成時の？を解消</p>	 <p>法令改正情報</p> <p>宅地建物取引業務に関連する各種法令等の新設・改正情報をお知らせ</p>
 <p>Web研修</p> <p>いつでも・どこでも無料閲覧できるWeb研修</p>	 <p>提携サービス</p> <p>80種類を超える業務に役立つ商品やサービスをご紹介します</p>	 <p>不動産取引に関するご相談</p> <p>弁護士法律相談・契約書式相談・ 税務相談等の電話無料相談を実施</p>	 <p>出版物のご案内</p> <p>会員様への限定販売</p>

【賃貸不動産経営管理士協会】「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」(移行講習未修了)は令和4年6月15日をもって終了します

「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」は令和4年6月15日をもって終了致します。

令和2年度以前の試験に合格し、当協会に登録された「【民間資格】賃貸不動産経営管理士」で、「移行講習」を令和4年6月15日までに修了されなかった方は、お持ちの管理士証の有効期限に関係なく6月15日をもって終了し、その効力は失われます。

継続して資格を所持するためには、「移行講習」の修了をもって、「【国家資格】賃貸不動産経営管理士」に移行してください。

* 詳細は賃貸不動産経営管理士協会ホームページをご覧ください。

<https://chintaikanrishi.jp/>



この印刷物は、環境に優しい水なし印刷です。