



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225号(秋号)



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4年度 第1回宅地建物取引業者研修会（本部研修会）開催

令和4年9月6日(火)丸亀市綾歌総合文化会館アイレックスにて第1回宅地建物取引業者研修会（本部研修会）が開催された。

今回は新型コロナウイルス感染拡大に伴い、来場頂く「対面形式」、ZOOMウェビナー利用による「オンラインライブ形式」、YouTubeによる「録画動画形式」の3形式を導入し、講演を行った。

対面形式でおこなった会場に関しても広めの施設を利用し、席の間隔を十分取り感染対策を講じ実施した。



加内会長あいさつ



吉田業務運営委員長あいさつ

なお、研修内容は以下のとおり。

研修内容

演題 「宅地建物取引業と人権 ～誰もが安心して笑顔で暮らせる社会をめざして～」

講師 香川県総務部人権・同和政策課
参事 雨霧 寿男 氏

演題 「災害時における民間賃貸住宅の活用について」

講師 香川県土木部住宅課
主任 松本 裕司 氏

演題 「裁判例から学ぶ心理的契約不適合（瑕疵）・環境的契約不適合（瑕疵）についての傾向と取引上の留意点」

講師 弁護士 武市 吉生 氏

県内の2名の講師に関しては、会場での講演となったが、武市弁護士に関しては、コロナウイルスの感染が高止まりだったことを考慮し、東京と香川を結んだリモート講演の方式をとった。



香川県総務部人権・同和政策課参事 雨霧 寿男 氏



香川県土木部住宅課主任 松本 裕司 氏



リモートで講演された弁護士 武市 吉生 氏



対面形式でおこなわれたアイレックス

参加者数

対面形式：76名

オンラインライブ形式：122名

録画動画形式：10名

不動産フェア幼稚園児「未来の家」絵画コンクール開催

令和4年8月22日(月)午後1時30分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。

今年度も昨年同様、新型コロナウイルスの感染状況が高止まりしていることを受け、会場を設けての香川県不動産フェアは中止し、幼稚園児絵画コンクールという形式で絵画展を開催した。

従来のように、出展作品全作品の展示ということは叶わなかったが、昨年を上回る県下幼稚園36園から1083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 稲葉涼乃さんの作品
「かわいいりボンの家」



香川県議会議長賞
やしま幼稚園 滝口尋之くん
「どこでも行ける船の家」



香川県議会議長賞
太田百華幼稚園 飯田汐里さん
「キャンピングカーの家」



香川県土木部長賞
三豊市立勝間幼稚園 山下心寧さん
「ピンクと青の素敵な海にある葉っぱのお家」



香川県住宅課長賞
マリア幼稚園 河邊綾斗くん
「ピタゴラそうちつきロケットのいえ」



○審査頂いた方々

- ・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任 松本 裕司 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 加内 雅彦 氏
- ・香川県宅地建物取引業協会 副会長兼 公共事業
用地関係対策委員会 委員長 吉田 孝一 氏
- ・香川県宅地建物取引業協会
専務理事 樋口 範明 氏
- ・香川県宅地建物取引業協会 公共事業用地関係
対策委員会 副委員長 岩井 勝英 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4年度 第1回新規開業予定者支援セミナー開催

令和4年7月14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4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

仲多度地区 (株) ケント・ハウス

大北 智洋 氏

4. 宅地建物取引業開業までの流れ

事務局長 飯沼 直



冒頭あいさつする岡総務・財務委員長

終了後は、個別相談会が開かれた。

香川県移住フェアin大阪開催

令和4年7月18日(月・祝)大阪御堂筋ホールで「香川県移住フェアin大阪」が3年ぶりに開催された。

フェアでは自治体担当者による「移住に関する相談」のほか、会社情報や求人に関する就職相談、また「就農相談や漁業就業相談」、「子育てに関する相談」、「住まいの相談」など各ブースなどが設置され、当協会からは、岡総務財務委員長ならびに瀬尾総務財務副委員長が相談員として参加し、住まいに関する相談を担当した。

当日、住まいの相談ブースには12組20名の方が訪れ、香川県内での住まい探しのアドバイス等を中心に説明を聞いていた。



香川県知事に池田豊人氏が就任

香川県議会議長には高城宗幸氏が就任

令和4年8月に行われた香川県知事選挙で、高松市出身で、国土交通省道路局長等を歴任した池田豊人氏が当選した。

加内会長はじめ副会長、専務理事は池田氏の事務所を訪問し、引き続き宅建協会への理解と協力をお願いした。



池田豊人知事と協会役員

また、勇退された浜田恵造前知事におかれては、3期12年の長きに渡り県政の舵取り役として尽力され、当協会の総会や不動産フェアにも度々ご臨席を頂くなど、ご理解を賜った。

長年の功績を称えるとともに、誌面をお借りし、厚く御礼を申し上げる。



浜田恵造前知事と協会役員

また、第94代香川県議会議長には、高城宗幸氏が就任した。高城氏におかれても、当協会の相談役として各種の行事に臨席を頂きご高配賜っており、今後一層の活躍を期待致したい。



高城宗幸県議会議長、新田耕造副議長を囲んで

高松市空き家相談員研修会開催

令和4年9月26日(月)・28日(水)の両日、高松市新塩屋小学校の旧校舎で高松市空き家相談員研修会が開催された。

高松市空き家相談員制度は、平成29年に締結された「高松市空き家の利活用等に関する相談業務等協定」に基づき創設されたもので、相談員に就任いただくには2年に1回、研修を受講していただく必要がある。

当日は、継続ならびに新たに就任予定の会員各位が研修を受講された。



「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」及び「表示規約施行規則」の改正について

不動産公正取引協議会連合会は、「不動産の表示に関する公正競争規約（表示規約）」及び「表示規約施行規則」の改正案について、公正取引委員会及び消費者庁の認定・承認を受け（規約：令和4年2月21日認定、規則：同月18日承認）、いずれも令和4年9月1日に施行されました。主な変更点は次のとおりです。

不動産広告を掲載の際には、十分ご注意くださいようお願い申し上げます。

I. 強化する規定

1. 交通の利便性・各種施設までの距離又は所要時間について

- (1) 販売戸数（区画数）が2以上の分譲物件においては、最も近い住戸（区画）の徒歩所要時間等を表示することとしていましたが、これに加えて最も遠い住戸（区画）の所要時間等も表示することとしました（規則第9条第8号）。

例えば、新築分譲マンションで複数棟販売する場合には、最も近い棟の出入り口と最も遠い棟の出入り口からの徒歩所要時間等の表示が必要になります。

表示例：高松駅まで徒歩2分から5分

- (2) 「通勤時の所要時間が平常時の所要時間を著しく超えるときは通勤時の所要時間を明示すること」と規定していましたが、これを「朝の通勤ラッシュ時の所要時間を明示し、平常時の所要時間をその旨を明示して併記できる」と変更しました（規則第9条第4号ウ）。
- (3) 「乗換えを要するときは、その旨を明示すること」と規定していましたが、これを「乗換えを要するときは、その旨を明示し、所要時間に乗換えに概ね要する時間を含めること。」に変更しました（同号エ）。
- (4) 物件の起点について、マンションやアパートについては、建物の出入り口を起点とすることを明文化しました（規則第9条第7号）。
- (5) 交通の利便について、最寄駅等から物件までの徒歩所要時間を明示するよう規定していましたが、これを物件から最寄駅等までの徒歩所要時間を明示すること（バス便の物件も同じ。）に変更しました（規則第9条第3号）。

表示例：丸亀駅から徒歩2分 → 丸亀駅まで徒歩2分

2. 特定事項の明示義務について

土地が擁壁によっておおわれないがけの上又はがけの下にあるときは、その旨を明示するこ

ととしていましたが、建物を建築する場合に制限が加えられているときは、その内容も併せて明示することになりました（規則第7条第11号）。

表示例：本物件は擁壁に覆われていないがけ下にあるため、建築する際は建物の主要構造部を鉄筋コンクリート造にする必要があります。

3. 必要な表示事項（別表）に新設（追加）した事項

- (1) 別表4から別表9のインターネット広告の必要な表示事項に、「引渡し可能年月（賃貸物件においては、入居可能時期）」と「取引条件の有効期限」（分譲物件のみ）を追加しました。
- (2) 別表5に「一棟売りマンション・アパート」を新設するとともに、下記事項を追加しました。
 - ・ 一棟売りマンション・アパートである旨
 - ・ 建物内の住戸数
 - ・ 各住戸の専有面積（最小面積及び最大面積）
 - ・ 建物の主たる部分の構造及び階数

II. 緩和する規定

1. 物件名称の使用基準について

- (1) 物件が海（海岸）、湖沼、河川の岸若しくは堤防から直線で300m以内にあれば、これらの名称も使用できることとしました（規約第19条第1項第3号）。
- (2) 街道の名称は、物件が面していないと使用できないこととしていましたが、直線で50m以内であれば使用できることとしました（同第4号）。

2. 未完成の新築住宅等の外観写真について

建物が未完成等の場合には、取引する建物と「規模、形質及び外観が同一の他の建物の外観写真」に限り表示を認めていましたが、同一でなくても以下の条件に該当すれば、他の建物の外観写真を表示できることとしました（規則第9条第22号・下記参照）。

◆ 他の建物の外観写真を使用できる条件

- ・ 取引する建物を施工する者が過去に施工した建物であること
- ・ 構造、階数、仕様が同一であること
- ・ 規模、形状、色等が類似している

なお、この場合において、当該写真を大きく掲載する等取引する建物であると誤認されるおそれのある表示をしてはなりません。

**表示例：「施工例（取引する建物とは、外壁、屋根開口部等の形状が異なります）」
「前回販売したA号地の外観写真です。扉や窓の開口部の位置等のデザインが異なります。」**

3. 学校等の公共施設やスーパー等の商業施設を表示する場合について

「物件からの道路距離を記載すること」としていましたが、これに加えて徒歩所要時間の表示も認めることとしました（規則第9条第29号、第31号）。

表示例：スーパー〇〇まで200m、小学校まで徒歩3分、市役所まで400m（徒歩5分）

4. 二重価格表示について

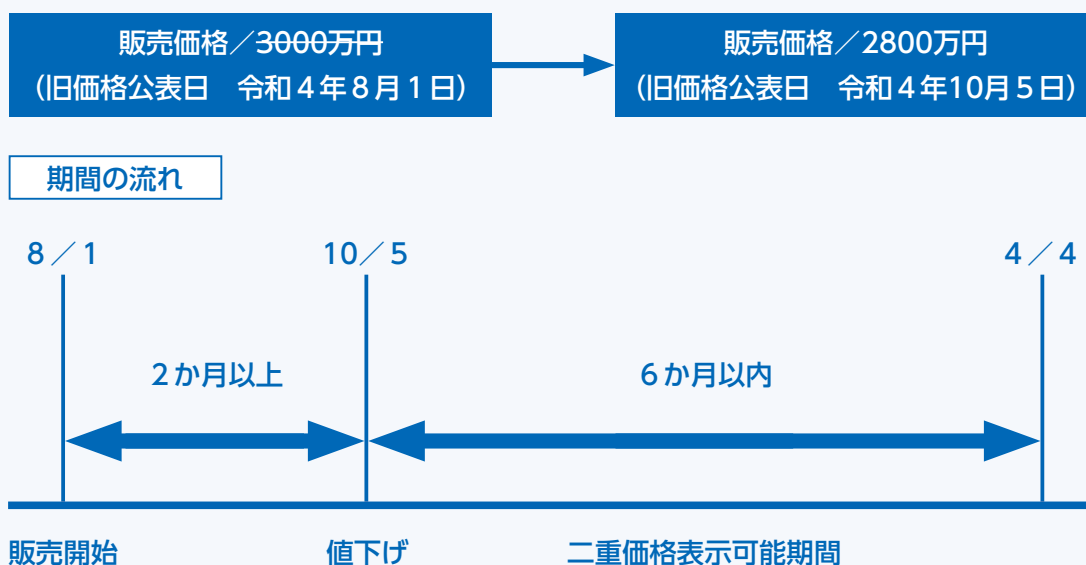
過去の販売価格を比較対象価格とする二重価格表示の規定を以下のとおり変更しました。（規則第12条）。

【二重価格表示をするための要件】

- ① 過去の販売価格の公表日及び値下げした日を明示すること。
 - ※「公表時期」を「公表日」に、「値下げの時期」を「値下げの日」に変更
 - ※ 二重価格表示は、販売価格の比較表示のみであり、賃貸物件の賃料の比較表示はできません。
- ② 比較対照価格に用いる過去の販売価格は、値下げの直前の価格であって、値下げ前2か月以上にわたり実際に販売のために公表していた価格であること。
 - ※「3か月以上前に公表された」を「直前の」に変更
 - ※「3か月」を「2か月」に変更
- ③ 値下げの日から6か月以内に表示するものであること。（現行と変更なし）
- ④ 過去の販売価格の公表日から二重価格表示を実施する日まで物件の価値に同一性が認められるものであること。（新設）
- ⑤ 土地（現況有姿分譲地を除く。）又は建物（共有制リゾートクラブ会員権を除く。）について行う表示であること。（現行と変更なし）

表示例：

200万円値下げ!!



5. 予告広告やシリーズ広告が実施できる物件に「一棟リノベーションマンション」を新たに追加し、同マンションの必要な表示事項を新設

予告広告やシリーズ広告が実施できる物件種別として「一棟リノベーションマンション」を新たに追加し、同マンションの必要な表示事項を「別表6」に新設（追加）しました。

また、表示規約でいう「一棟リノベーションマンション」の意義を新たに規定しました。

【別表6】（規約第8条、規則第4条）

新築分譲マンションの必要な表示事項を定めた「別表6」に、中古ではあるものの、新築分譲マンションと同様の取引がなされることから、一棟リノベーションマンションを新設し、下記事項を追加しました。

- ・一棟リノベーションマンションである旨
- ・リノベーション工事の内容
- ・当該工事の完了年月（当該工事が完了していない場合は、完了予定年月）

【一棟リノベーションマンションとは】（規則第3条第11号）

「共同住宅等の1棟の建物全体（内装、外装を含む。）を改装又は改修し、マンションとして住戸ごとに取引するものであって、当該工事完了前のもの、若しくは当該工事完了後1年未満のもので、かつ、当該工事完了後居住の用に供されていないもの」をさします。

注)この規定は、予告広告等が実施できる中古マンションを定義したものであり、「リノベーションマンション」という用語を定義したものではありません。

6. 本広告を実施すべき広告媒体の変更

予告広告後の「本広告」を実施すべき媒体について、現行規定（予告広告と同一の媒体で実施する場合）に加えて、インターネット広告のみでも可能とする規定を追加しました（規約第9条第2項第2号）。

注)この場合、予告広告において、インターネットサイト名（アドレスを含む。）及び掲載予定時期を明示しなければなりません（同条第3項）。

表示例：本広告は、当物件のホームページで行う予定です。

掲載予定時期／令和4年12月中旬

ホームページアドレス／<https://〇〇～> または「ABCマンション」で検索

※主な改正点ですので、この他にも細かな改正点がございます。

詳しい改正点は、不動産公正取引協議会連合会のホームページに掲載されています。

<https://www.rftc.jp/koseikyosokiyaku/>

宅地建物取引業務の適正な遂行について

令和4年第1回本部研修会にて、香川県土木部住宅課より過去に県に寄せられた不動産取引に関する相談案件に関し、注意すべき点をまとめた資料が配布されました。

当日、研修を受講されなかった方も、非常に参考になる資料ですので会報誌に掲載させていただきます。ご一読頂き引き続き関連法令順守にご理解ご協力のほどよろしくお願い致します。

1 宅地建物取引業者に求められる事項

宅地建物取引業者は業務を行うにあたり、取引当事者の利益の保護を図る必要があることから、契約に先立ち、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条に規定する重要事項及びその他取引当事者の契約締結の意思決定の判断に重要な影響を及ぼす事項について、調査・確認を行ったうえで、誠実に当事者に説明を行うことが求められる。

については、取引紛争の予防並びに業務の適正な運営及び取引の公正を確保する観点から、過去に県に寄せられた苦情・相談及び当該事例における適切な対応について、下記のとおり紹介するので、今後の業務の参考とされたい。

2 苦情・相談事例

【事例①】

エレベーター付き中古物件を購入したが、入居してみると、エレベーターが使用できなかった。売買契約時、仲介業者からは、エレベーターは動作確認済みであるということを聞いていた。仲介業者は十分に確認を行ったうえで説明を行う必要があるのではないか。

⇒ エレベーターの動作状態については、法第35条で定める重要事項ではないが、設備の整備状況について、誤った説明がなされた場合、取引紛争に発展するおそれがある。したがって、設備の整備状況については、十分に調査・確認したうえで、認識の錯誤がないように、買主とともに直接確認することが望ましい。

【事例②】

宅建業者の仲介のもと、土地付き建物を購入した。購入前に仲介業者から受けた重要事項説明では、トイレの排水は浄化槽であると聞いていたが、実際は汲み取り式であった。

※当該取引の仲介を行った宅建業者の話によると、売主がトイレの排水は浄化槽であると言っており、当該売主が水道工事等を行っている設備業者だったこともあったため、当該情報のみをもって、買主に浄化槽である旨を説明したとのこと。

⇒ 排水のための施設の整備の状況については、法第35条第1項第4号において、説明すべき事項として規定されており、このような重要事項について、売主からの説明を鵜呑みにし、買主に説明を行うことは、取引の公正さを欠き、取引紛争に発展するおそれがある。

したがって、説明すべき事項については、確実な情報を十分に収集したうえで、正確な情報を説明する必要がある。

(参考条文)

(重要事項の説明等)

第三十五条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

一～三（略）

四 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況（これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項）

【事例③】

宅建業者の仲介のもと、マンションの一室を借りたが、契約時に、当該取引の仲介を行った宅建業者から連帯保証人は不要である旨の説明を受けていた。しかし、入居した後になって、貸主は連帯保証人なしで契約することに承諾していなかったことが判明した。（当該取引の仲介を行った宅建業者は、貸主と借主双方に都合の良いことを伝え、賃貸借契約を成立させたとのことである。）当該仲介業者の行為は不誠実なのではないか。

⇒ この事例のように、貸主が連帯保証人なしで契約することを承諾していなかった場合、連帯保証人の有無が当事者の契約締結の意思決定を左右することとなるため、当該事項についても当事者に確認を行ったうえで、正確な情報を説明すべきである。

なお、仮に当該取引の仲介を行った宅建業者が連帯保証人が必要であることを知りながら、あえて、借主に不要である旨を告げた場合、法第47条第1号ニに抵触することがあるため、宅建業者として、コンプライアンスを遵守し、誠実に説明がなされなければならない。

(参考条文)

(業務に関する禁止事項)

第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項

ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項

ハ 第三十七条第一項各号又は第二項各号（第一号を除く。）に掲げる事項

ニ イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

第2回

個人情報の保護と人権の尊重について

宅地建物取引業は、様々な個人情報を取り扱う職種であり、その取扱いには、十分な配慮が必要とされます。このような中、平成17年4月に施行の「個人情報の保護に関する法律」いわゆる「個人情報保護法」の改正法が令和4年4月1日に全面施行されました。個人情報を取り扱う事業者に課せられた義務や責任はますます大きくなっています。

そこで、今回は、個人情報の保護と人権をテーマにお伝えします。

個人情報とは？

個人情報保護法に規定された用語の定義について説明します。（以下、個人情報保護委員会のホームページから引用）

用 語	定 義
1 個人情報	生存する個人に関する情報であつて、氏名や生年月日等により特定の個人を識別することができるもの。
2 個人識別符号	生体情報を変換した符号（DNA、顔、指紋等）や公的な番号（住民票コード、マイナンバー、保険証番号等）のようにその情報だけでも特定の個人を識別できる番号、記号、符号等で政令及び規則で定めるもの。
3 要配慮個人情報	個人情報のうち、不当な差別、偏見その他の不利益が生じないように取扱いに配慮を要する情報として、個人情報保護法・政令・規則で定められた情報。 （例：人種、信条、社会的身分、病歴、犯罪の経歴等）
4 個人情報データベース等	特定の個人情報を検索することができるように体系的に構成された、個人情報を含む情報の集合物。
5 個人データ	「個人情報データベース等」を構成する個人情報。
6 個人情報取扱事業者	「個人情報データベース等」を事業のために使用する者。
7 保有個人データ	「個人情報取扱事業者」が本人からの請求により開示、内容の訂正、追加又は削除、利用の停止、消去及び第三者への提供を行うことのできる権限を有する個人データ。

改正個人情報保護法（令和4年4月1日施行）の主な改正内容

個人情報保護委員会への漏えい等報告・本人通知の義務化	個人の権利利益を害するおそれ大きい漏えい等の事態が発生した場合等（下記の場合）に、個人情報保護委員会及び本人への通知が義務化されました。 ● 要配慮個人情報の漏えい等があった場合 ● 財産的被害のおそれがある漏えい等があった場合 ● 不正の目的によるおそれがある漏えい等があった場合 ● 1,000件を超える漏えい等があった場合
外国にある第三者への個人データ提供時に求められる事項	外国にある第三者への個人データの提供時に、提供先の第三者における個人情報の取扱いに関する本人への情報提供の充実等が求められます。 具体的には、外国にある第三者に個人データを提供する際の各要件に基づき、個人データを提供する時に、それぞれ以下が義務づけられました。

	【要件①：外国にある第三者に提供することについて、あらかじめ本人の同意を得る。】の場合 ⇒同意取得時に移転先国の名称、移転先国における個人情報の保護に関する制度の有無等について本人に情報提供すること。 【要件②：外国にある第三者が適切な体制を整備している。】の場合 ⇒移転先事業者の取扱い実施状況等の定期的な確認及び問題が生じた場合の対応の実施、更には本人の求めに応じてこれらの対応や移転先における個人情報保護委員会が定める基準に適合する体制の整備の方法、当該外国の名称等に関する情報を提供すること。
安全管理措置の公表等の義務化	どのように安全管理措置が講じられているかについて、本人が把握できるようにする観点から、原則として、安全管理のために講じた措置の公表等が義務付けられました。安全管理に支障を及ぼすおそれがあるものを除き、ホームページ等で本人が知り得る状態に置くことが必要となります。
開示請求権の拡充	改正前の個人情報保護法では、6か月以内に消去するデータは開示請求の対象外とされていましたが、改正法では6か月以内に消去するデータについても対象となりました。また、個人データを提供・受領した際の記録も開示請求の対象となりました。開示方法については、本人が指示できるようになりました。このほか、本人による保有個人データの利用停止・消去等の個人の請求権が拡充されました。
個人情報の不適正利用の禁止の明確化	違法な行為を営むことが疑われる事業者に、違法又は不当な行為を助長するおそれが想定されるにもかかわらず、個人情報を提供すること等、不適正な方法により個人情報を利用することが禁じられることが明確化されました。
個人関連情報の第三者提供時における確認の義務化	個人関連情報の第三者提供時の制限等として、提供元では個人データに該当しないものの、提供先において個人データとなることが想定される情報の第三者提供について、本人同意が得られていること等の確認が義務付けられました。

個人情報の取扱いと人権への配慮

個人情報保護法が対象とする個人情報は、氏名、生年月日、住所など、個人につけられた番号や記号など、人種、信条、社会的身分など非常に多岐にわたります。こうした個人情報の取扱いを誤ると、次のようなプライバシー等の人権侵害を招くおそれがあります。

- 知られたくない情報及び私生活にかかわる情報が第三者に公開されてしまう。
- 漏えいした個人情報からさらに他の個人情報が略取される。
- 知らないところで自分の情報が第三者に使用される。
- 漏えいした個人情報が転売され、悪徳商法等に利用される。

個人情報保護法においては、プライバシーの保護や取扱いに関する規定はありませんが、個人情報保護法は、「個人情報」の適正な取扱いにより、プライバシーを含む個人の権利利益の保護を図るものです。

（個人情報保護委員会のホームページ「よくある質問」から引用）

近年、情報通信ネットワークの発展に伴い、個人情報に対する消費者や利用者の意識はますます高まりつつあります。こうした社会の中で、宅地建物取引業者は、顧客が安心して取引を行うことができるように個人情報の取扱いに十分配慮する必要があります。

宅地建物取引業者の皆様におかれましては、今回紹介した個人情報保護法の改正内容を正しく理解するとともに、人権に配慮し、適正な業務の遂行に努めていただくようお願いします。

住宅が1,000万戸余る時代到来 深刻さを増す空き家問題

総務・財務委員長 岡 知徳

発生から2年半を過ぎても未だに収束の見通しがつかない新型コロナウイルス感染症や、ロシアによるウクライナ侵略などの影響で物価高騰、モノ不足が続き、今まで以上に予測困難な時代が続いています。

（公社）香川県宅地建物取引業協会では、本年度の第1回本部研修会も新型コロナウイルス感染拡大の影響で、リモート、配信、座学を併用した形で開催するなど、しばらくは感染拡大防止に努めた対策を余儀なくされると思います。

先日、新聞に「2023年、住宅総数が世帯数に対し、約1,000万戸も余る時代が到来する」という記事が掲載されていました。人口減少社会を迎える中、家余りがさらに深刻になり、すでに約849万戸ある空き家問題が深刻化するという内容でした。

日本の住宅総数は18年時点約6,241万戸で、野村総研の見込みでは23年に最大6,546万戸に増え、23年の世帯数5,419万戸に対して1,000万戸以上住宅が余り、空き家除去の水準が低下した場合、2038年に空き家は約2,303万戸に達するとのことでした。

18年時点で居住世帯である住宅5,360万戸の内、旧耐震基準が1,310万戸（内耐震不足700万戸）で、新耐震基準4,050万戸の内3,450万戸が省エネ基準未達ということで、基本性能が劣る物件が敬遠される傾向にあり空き家増加に拍車がかかるとのことでした。

全国の空き家率は2018年で13.6%（空き家総数846万戸）、香川県は、18.1%（空き家総数88,000戸）全国ワースト8位ということで、香川県の空き家問題はより深刻な状況です。

手入れもされず放置された空き家が増えれば、周辺の景観や治安が悪くなり、その街自体の衰退にもつながります。香川県の各自治体でも老朽危険空き家の除却に対する補助制度や空き家の改修に対する補助制度、その他空き家関連の補助制度がありますが、今後、空き家撤去をしやすくする税制面での政策なども必要ではないかと思います。

空き家対策として、各自治体が空き家バンクで空き家の有効利用を促していますが、登録件数は少なく、移住希望者など空き家を探す方にとっては選択肢も限られてしまっているのが現状です。今後、登録件数を増やすためには空き家バンク制度を今まで以上にPRし、空き家所有者が空き家について気軽に相談できる環境作りを積極的に行う必要があると思います。

空き家調査は空き家数を把握しても個別の事情までは把握できていませんが、地域のコミュニティ、自治会ではそれぞれの事情を把握していることも多いと思います。行政はそういう空き家や高齢者世帯などの空き家予備軍の情報を取りまとめることで、その地域の現在、また近い将来がどういう状態になるかがわかります。

空き家になっている住宅への対策だけでは後手に回ってしまっており、空き家増加を少しでも鈍化させるためには空き家予備軍への対策や地域単位での対策も重要です。

空き家率が全国一位の山梨県では、山梨県宅建協会と行政が積極的に連携を図り、空き家所有者と利用希望者をマッチングする仕組みと財政的な支援をする仕組みを作っています。

当協会も空き家問題の解決に向け、高松市空き家相談員制度等への取り組みも進めていますが、今まで以上に各自治体との連携を強化していく必要があるのではないかと考えます。



協会の動き

R4年6月1日～R4年9月30日

6月

- 1 (水) 宅地建物取引士法定講習
- 3 (金) 正副会長・専務理事会
- 7 (火) 相談・苦情処理委員会
- 14 (火) 業務運営正副委員長会
- 15 (水) 全宅連四国地区連絡懇話会・
四国地区不動産公正取引協議会 定期総会
- 16 (木) 入会審査委員会
- 20 (月) (公社) 西日本不動産流通機構 総会
- 28 (火) 全宅連・全宅保証 定時総会

7月

- 12 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 14 (木) 新規開業予定者支援セミナー
- 18 (月) 香川県移住フェアin大阪
- 21 (木) 入会審査委員会

8月

- 18 (木) 入会審査委員会
- 22 (月) 不動産フェア絵画審査
- 24 (水) 賃貸不動産経営管理士講習

9月

- 6 (火) 本部研修会
- 13 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 15 (木) 入会審査委員会
- 26 (月) 高松市空き家相談員研修会
- 28 (水) 高松市空き家相談員研修会

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	61	18	79	6
高松光洋	57	11	68	8
高松東部	70	24	94	6
高松栗林	34	9	43	1
高 松 南	70	25	95	19
高 南	54	26	80	1
大 川	22	21	43	1
坂 出	46	14	60	4
丸 亀	77	34	111	11
仲 多 度	32	20	52	0
三 観	73	41	114	4
合 計	661	257	918	71

(令和4年9月30日現在)

【表紙写真】

次 屋 健 (語りかける風景) 第225号

「秋来ぬと目にはさやかに見えねども

風の音にぞ驚かれぬる」藤原敏行
暑かった夏も過ぎ、爽やかな秋の到来である。四季を有する風光明媚な平和の日本で暮らせることに、改めて幸せを感じる。

海外では戦火に明け暮れ、荷物一つ持って逃亡生活に追われる人も少なくない。銃声に怯えるのではなく、何気ない風の音に季節を感じるような、穏やかな日常が早く戻ることを祈る。

宇多津にて

会長のコラム



こんにちは。会長の加内雅彦でございます。

ロシアのウクライナ侵攻により、ガソリン、電気、ガス料金の高騰、円安による食料品等の値上げが止まりません。

日本の物価はアメリカ、ヨーロッパに比較してもかなり安い方ではありますが、過去20年間給料ベースが横ばいでは家計を圧迫しかねません。今後の日銀、政府のより一層の対策を期待したいものです。

令和4年10月15日発行 (第225号)

発行人 公益社団法人香川県宅地建物取引業協会
会 長 加 内 雅 彦

編集人 総務・財務委員会
委 員 長 岡 知 徳
副 委 員 長 瀬 尾 直 陽

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。

