



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228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

公益社団法人香川県宅地建物取引業協会他2団体 総会開催



令和5年5月30日(火)、レクザムホール多目的大会議室にて令和5年度（公社）香川県宅地建物取引業協会第12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51回総会が開催された。

今年の総会は、新型コロナウイルス感染症の感染症法上の分類が2類相当から5類に移行したことを受け、令和元年度ぶりに来賓を招いての通常のカ開催となった。

総会では加内会長のあいさつの後、大山智香川県副知事、新田耕造香川県議会議長、大西秀人高松市長から、あたたかいご祝辞を頂戴した。他にも、相談役の県議会議員の方々をはじめ多くの来賓の出席を頂き、盛会裏に終了した。

なお、総会の審議内容は以下のとおりである。

（公社）香川県宅地建物取引業協会 第12回定時総会 議事結果

〔報告事項〕

1. 令和4年度事業報告について
 2. 令和5年事業計画について
 3. 令和5年度収支予算について
 4. 諸規定の一部改正について
- 以上、意見なく了承

〔決議事項〕

第1号議案

令和4年度収支決算報告に関する件

第2号議案

役員辞任に伴う補選の件

以上、賛成多数にて承認

（公社）全国宅地建物取引業保証協会香川本部 第51回定時総会 議事結果

〔報告事項〕

1. 令和4年度事業報告に関する件
 2. 令和4年度収支決算報告に関する件
 3. 令和5年度事業計画に関する件
 4. 令和5年度収支予算書に関する件
- 以上、意見等なく了承

〔決議事項〕

第1号議案

役員辞任に伴う補選の件

以上、賛成多数にて承認

大山智香川県副知事 ご祝辞



公益社団法人香川県宅地建物取引業協会の定時総会が盛大に開催されますことを、心からお慶び申し上げます。

加内会長をはじめ皆様方には、消費者の利益擁護を目的とした不動産に関する無料相談会のほか、公正で適正な取引の推進や業界の健全な発展に向けた各種研修会の実施等を通じて、地域社会の活性化に多大な貢献をされており、深く敬意を表します。

また、このあと、栄えある表彰並びに感謝状をお受けになる皆様には、誠におめでとうございます。今後ますますの御活躍を期待しています。

さて、現在、物価高騰が経済活動に大きな影響を及ぼす一方、頻発する大規模災害や急激な人口減少と少子高齢化、ICTによる技術革新の進展など、地域を取りまく社会経済環境は大きく変化しています。

このような中、県政には、県民の安全な暮らしを守り、県経済を発展させ、香川県の未来を、次の世代に繋いでいくことが強く求められており、本県では、山積する諸課題の解決に向けて各種施策に積極的に取り組んでいます。

とりわけ、今後30年以内の発生確率が70%から80%と高まっている南海トラフ地震から県民の皆様生命・財産を守るため、県有施設の耐震化をはじめ、県内の民間住宅や建築物の耐震化の促進に計画的に取り組んでいるところです。

皆様方には、今後とも、県民の皆様が安全で快適に暮らすことのできる住環境を実現するため、良質な住宅の供給と公正で円滑な不動産の流通により一層の御尽力をいただきますようお願いいたします。

結びに、香川県宅地建物取引業協会のますますの御発展と、皆様方の御健勝、御活躍をお祈りいたしまして、お祝いの言葉といたします。

新田耕造香川県議会議長 ご祝辞



本日は、香川県宅地建物取引業協会の定時総会の開催、誠におめでとうございます。

私、ただ今、御紹介を賜りました香川県議会議長の新田耕造でございます。香川県議会を代表して、一言、お祝いを申し上げます。

加内会長をはじめ、皆様方におかれましては、安全で質の高い住環境の提供と公正で円滑な不動産取引を通して、県民の住生活の安定向上に多大な御貢献をいただいておりますことに、心から敬意と感謝の意を表します。

また、この後、表彰並びに感謝状を受けられる皆様におかれましては、誠におめでとうございます。この度の御栄誉を心からお慶び申し上げますとともに、更なる御活躍を期待申し上げます。

さて、近年、私たちの生活は、少子高齢化による家庭状況の変化や、地震・風水害の多発など自然環境の変化に直面しており、建物には、バリアフリーや省エネルギー、耐震性など、多くの機能が求められるようになりました。また、急増する空き家の利活用などが喫緊の課題となっております。

こうした中、皆様方には、一般消費者を対象とした取引に関する無料相談や、移住促進のための空き家バンク「かがわ住まいネット」の運営などで御協力をいただいておりますことに、改めて、厚くお礼を申し上げます。

県議会といたしましては、住宅の耐震化や空き家対策など、県民が安全で快適に暮らせる街づくりを全力で支援してまいります。

結びに、香川県宅地建物取引業協会のますますの御発展と、御参会の皆様御健勝・御活躍を心から祈念いたしまして、お祝いの言葉といたします。

本日は、誠におめでとうございます。

大西秀人高松市長 ご祝辞



皆様、こんにちは。高松市長の大西秀人でございます。

本日、公益社団法人香川県宅地建物取引業協会の「第12回定時総会」が、このように盛大に開催されますこと、まずもって心よりお慶び申し上げます。

また、加内会長を始め、会員皆様方におかれましては、不動産業界の健全な発展はもとより、適正かつ公平な不動産取引の確保に御尽力され、地域の発展に寄与されるとともに、本市のまちづくりにおいて、格別のお力添えを賜っておりますこと、この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。

さて、本市では、少子高齢化が進む中、将来にわたり元気な高松を目指して、公共交通を基軸とした集約型都市（コンパクト・プラス・ネットワーク）の構築に取り組んでおり、とりわけ、サンポート高松地区におきましては、県立アリーナの整備や民間事業者による投資が進められる中、本市といたしましても、県と連携して、地区全体がにぎわいと活力のあるエリアとなるよう、まちづくりを進めているところでございます。

また、本年3月には、「高松市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理組合が抱える課題の解決に向け4月からは「マンション管理計画認定制度」の運用を開始するなど、既存マンションの適切な管理や流通の促進を図るとともに、マンション管理組合や居住者の方々に対し、高経年化したマンションの修繕など、管理の適正化意識の醸成に取り組んでいるところでございます。

適正な宅地建物取引業務や、宅地建物の公正な取引の確保は、市民生活の安定、地域社会の健全な発展に大変重要と存じており、どうか皆様方におかれましては、今後とも、格別のお力添えを賜りますよう、お願い申し上げます。

最後になりましたが、公益社団法人香川県宅地建物取引業協会の今後ますますの御発展と、御参会の皆様方の御健勝と御活躍を心から祈念申し上げまして、御挨拶とさせていただきます。

加内雅彦会長 あいさつ



令和5年度定時総会の開催にあたりご挨拶をさせていただきます。

昨年、一昨年度は新型コロナウイルスの感染拡大により総会開催にあたって様々な制約下の中での開催となっておりますが、本年度より感染症対策の基本方針が変更される等、本格的に社会経済活動が活性化に向け再起動を始めたことに鑑み、総会開催のご案内をいたしましたところ多くの皆様のご出席を賜り総会をこのように開催できますこと感謝申し上げる次第でございます。

また、本日は何かとご多忙の中、香川県副知事大山智様始め多くのご来賓のご臨席を頂きましたこと誠に心より御礼を申し上げます。

本日の総会は、令和4年度の事業報告と令和5年度の事業計画並びに収支予算をご報告させていただき、収支決算等についてご提案させていただきますのでよろしくご審議のほどお願い申し上げます。

さて、最近の一部上場企業の業績の向上、株価の高騰等、日本経済に明るい兆しが見えております。ただ、我々業界においては、人口減少による空き家の増加、所有者不明土地問題といった将来の問題をどう解決していくかが大きな課題となっております。

最後になりますが、当協会事業活動に関しご協力を頂いている会員の皆さまにはあらためて感謝申し上げますとともにご来賓の皆様方には、より一層のご理解とご支援をお願い申し上げご挨拶とさせていただきます。

表彰状・感謝状贈呈

今年の総会では、通常の形に戻ったことを受け、長年の功績のあった、役員・正会員・準会員の諸氏に表彰状・感謝状贈呈のセレモニーが行われた。



永年表彰(88歳以上)を受ける七條 章氏(高松光洋地区)



会員歴50年以上の表彰を受ける谷上 幸三氏(高松西地区)



会員歴30年以上の表彰を受ける宮西 信雄氏(高松南地区)



会員歴20年以上の表彰を受ける大西 一正氏(高南地区)



役員歴6年以上の表彰を受ける森 雅彦氏(高松南地区)



会員歴15年以上の表彰を受ける藪木 秀則氏(高松光洋地区)

新役員紹介

総会では、役員辞任に伴い補選が行なわれ、次の役員が新たに就任した。(谷口常務理事は、理事会にて指名就任)



谷口 英二 常務理事
(仲多度地区)
(前理事)



大北 智洋 理事
(仲多度地区)
(前(一社)香川宅建理事)

なお、谷口常務理事は今期より仲多度地区の地区長にも就任している。

令和4年度 第6回理事会議事録抜粋

3月30日(木)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4年度第6回理事会が開催された。

理事総数 37名 出席理事数 34名

監事総数 4名 出席監事数 4名

瀬尾総務・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。

加内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) 入会審査委員会報告
- (3) 各委員会報告

【決議事項】

- (1) 令和5年度事業計画並びに収支予算書(案)について

以上、慎重審議された。



令和5年度 第1回理事会議事録抜粋

4月27日(木)午後3時より、ホテルパールガーデンにおいて、令和5年度第1回理事会が開催された。

理事総数 37名 出席理事数 34名

監事総数 4名 出席監事数 4名

瀬尾総務・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。

加内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) 入会審査委員会報告

【決議事項】

- (1) 令和5年度定時総会招集について
- (2) 令和4年度事業報告書について
- (3) 令和4年度収支決算報告書について
- (4) 理事資格審査委員会の選任について
- (5) 2023香川県不動産フェア開催について

- (6) 総会表彰・感謝状対象者について
- (7) 相談役の委嘱について

○ 保証協会

【決議事項】

- (1) 令和5年度保証協会香川本部総会開催について
- (2) 令和4年度事業報告並びに収支決算報告書について

以上、慎重審議された。



令和4年度 第3回新規開業予定者支援セミナー開催

令和5年3月22日(水)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
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
高松西地区
(株)原田不動産 藤井 洋一 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。

不動産キャリアパーソン受講のご案内

『不動産キャリアパーソン』は、実際の不動産取引で活かされる『実務』知識の修得に重点を置いた通信教育資格講座です。物件調査をはじめ、取引実務において必須である基礎知識を、取引の流れに沿って体系的に学習し修得できます。通信教育で学習後は修了試験を受験していただきますが、試験に合格した方は、全宅連へ資格登録申請をされますと、「消費者への適切な情報提供に資する者」の証明として『不動産キャリアパーソン』資格が全宅連から付与されます。

受講対象	宅建業従業者、経営者、宅地建物取引士、消費者問わずどなたでも受講いただけます。
受講料	8,800円 (税込) ※一旦納入された受講料は返金できませんのでご了承ください。 ※上記の金額には、通信教育費用、修了試験受験料（1回分）、資格登録料が含まれます。 ※一般社団法人香川宅建の登録従業者の方は別途助成制度がございます。 詳しくは事務局までお問い合わせ下さい。☎087-823-2500
受講の有効期間	修了試験の修了を含め、お申込み日から12か月 (再受験含む。期間延長不可。)
学習教材	テキスト学習とインターネットの講義動画による通信教育

第1回 プライバシー権

1 はじめに

パソコンやスマートフォンの普及により、インターネットを使って、誰もが自由に情報を世界に発信できるようになりました。また、私たちはインターネットを通じて瞬時に様々な情報を取得できるようになりました。今や、インターネットはビジネスのみならず、私たちの日常生活を支える最も基幹的なインフラとなっています。

このように、インターネットはとても便利なものですが、その匿名性や拡散性、情報の残存性の高さから、人権に関する様々な問題も発生しています。

内閣府の世論調査でも、多くの人が、インターネットによる人権侵害を体験したり、身の回りで見聞きしたと回答しています。

内閣府「人権擁護に関する世論調査」(令和4年8月調査)から

Q あなたが、インターネットに関し、体験したことや、身の回りで見聞きしたことで、人権侵害だったと思ったことはどのようなことですか。(複数回答)

上位4項目

- | | |
|---|-------|
| ① 他人を誹謗中傷する情報が掲載されること | 67.7% |
| ② 他人に差別をしようとする気持ちを起こさせたり、それを助長するような情報が掲載されること | 42.8% |
| ③ プライバシーに関する情報が掲載されること | 42.5% |
| ④ SNSなどによる交流が犯罪を誘発する場となっていること | 37.0% |

他人を誹謗中傷したり、差別を助長するような情報については、その人の氏名や顔写真といったプライバシーに関する情報とともに掲載されることが多いでしょう。また、誹謗中傷などは何かしらの意図を持って掲載される場合がほとんどでしょうが、プライバシーについては、意図せずに侵害する書き込みを行ってしまうこともあります。

インターネットで人権侵害を行わないためには、常に他人のプライバシーに配慮した利用を心掛ける必要があるといえるでしょう。

そこで、第1回目今回は、プライバシー権について、考えてみましょう。

2 プライバシー権とは

プライバシー権は一般に「私生活上の情報をみだりに公開されない権利」とされています。

プライバシー権は基本的人権の1つであるとされていますが、日本国憲法に直接の規定はありません。憲法13条を根拠として、憲法解釈の積み重ねにより認められた権利です。

日本国憲法第13条

「すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。」

自分の私生活に関する情報は勝手に人に知られたくはないものです。また、無断で撮影された写真や動画が知らないうちに公開されたのでは、安心して生活することもできません。

そこで個人の私生活に関する情報について法的な権利として保護することで、みんなが安心して生活できるようにするためにプライバシー権が認められるようになったのです。

3 プライバシー権の侵害

プライバシー権の侵害は、次のような基準で成立すると考えられています。

- ① 公開された情報が、一般には知られていない私生活上の事実であること
(必ずしも事実である必要はなく事実らしく受け取られる可能性で足りす)
- ② 一般人の感受性を基準として、公開されたくないとする情報であること
- ③ 公開によって、当事者が不快に感じる事

例えば、インターネットに「〇〇は高校時代に万引きで補導された」と書き込まれたとします。

このような情報は、①それが事実であったとしても、通常は公開されない情報であり、②書き込まれた人は公開されたくないと思うでしょう。③そして、このような書き込みをされると書き込まれた人は不快に感じるのが通常ですので、プライバシー権の侵害となる可能性があります。

4 プライバシー権侵害とならない場合

しかし、上記の要件に該当しても、違法性が無い場合にはプライバシー権の侵害は成立しません。

まず、そもそも本人が公開を承諾している場合には違法性がありません。

また、公開された情報の公益性が高い場合や、公開の必要性が高い場合にも、違法性が無くなる可能性があります。これは、ともに基本的人権である「表現の自由（憲法21条1項）」と「プライバシー権（憲法13条）」のバランスをどう考えるかという問題です。

例えば、政治家の場合には、私生活上の情報であっても有権者が投票行動を選択する際に参考になる情報として、表現の自由が優先されプライバシー権の侵害が否定されることがあります。一方、一般人の場合は、そのような公益性や必要性は否定される可能性が高く、プライバシー権の侵害が成立しやすいと言えます。

日本国憲法第21条第1項

「集会、結社及び言論、出版その他一切の表現の自由は、これを保障する。」

讚岐里山登山のすすめ ～虎丸山・本宮山・那智山～

総務・財務副委員長 瀬尾 直陽

東かがわ市のとらまる公園のすぐ南にそびえる虎丸山（標高417m）は決して高くはないが威風堂々とした山です。(①)



① 虎丸山と大内ダム（本宮山より）

近くの本宮山（346m）、那智山（271m）とあわせ頂上には紀伊の熊野三山の神社が分祠されているそうです。車で移動すれば1日で3山の登山が可能で、それぞれの駐車場を紹介するので、日帰りミニ熊野三山参りを楽しんでください。3山への行き方は、例えばグーグルマップ等のナビで山の名前を入力すれば登山口まで案内してくれます。途中の道



② 虎丸山駐車場



③ 虎丸山頂上



④ 本宮山駐車場



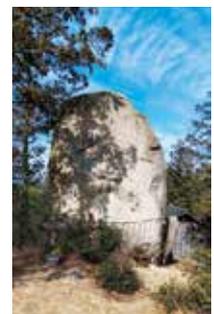
⑥ 那智山駐車スペース

をかいたあと近くの白鳥温泉によく行っていました。ここは老朽化のため3月で閉館になりました。近くにあるベッセルは5月からリニューアルされていますので登山と合わせて温泉、食事を楽しむのもおすすめです。

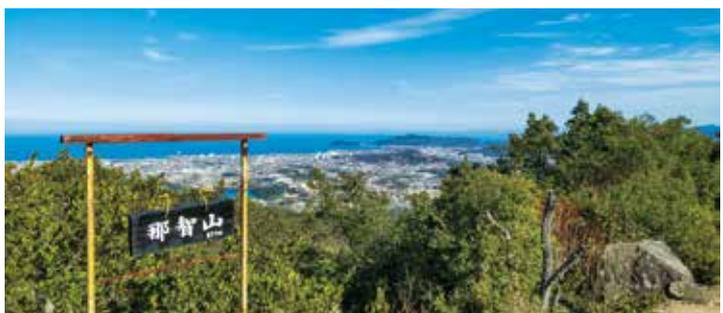


路の分岐には案内板があるので見落とさないように。虎丸山は登山ルートが2つあり、別所・新宮池コースの方が多少途中の景色はいいのですが、駐車スペースがなく、広くはない道路への駐車になるので、ここではもう一つの風呂コースを紹介します。車は登山者も駐車可の案内板があり、トイレも新しい旧海海寺跡駐車場に止めます。(②) 砂防ダムを過ぎると溪流に沿ってハイキング気分が登れる山道です。頂上付近は少し急でロープがあり、滑りやすいので特に下りは要注意です。頂上には神社と城跡があり、戦国時代には来襲する土佐の長曾我部勢に対抗して十河氏が戦ったそうです。(③) 駐車場から頂上まではゆっくり登って1時間弱です。本宮山は水主コミュニティセンターの駐車場に止めます(④)。市役所より、駐車して良いなるべく少ない台数で来るようにとされています。

ここも最初は溪流沿いに登る快適なコースで、頂上まで40分弱です。頂上には神社と、くじら岩と呼ばれる巨岩があります(⑤)。那智山には駐車場やトイレはないが、道の幅が広い駐車スペースがありその近辺に駐車します(⑥)。頂上まで30分足らずで登れる最も楽なコースですが、頂上の展望は3山のなかで1番です。周囲に遮るものが無いので360度のパノラマで、空気が澄んでいれば遠くの淡路島の風車群が見えます。健脚の登山者は1日で3山登るのが可能ですが、ファミリー



⑤ 本宮山頂上（くじら岩）



⑦ 那智山頂上

協会の動き

R5年3月1日～R5年5月31日

3月

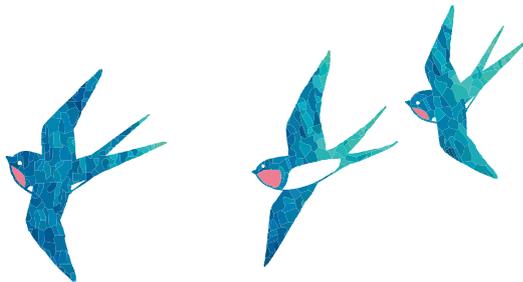
- 14 (火) 宅地建物取引士法定講習
- 16 (木) 入会審査会
執行役員会
- 22 (水) 新規開業予定者支援セミナー
- 30 (木) 理事会・幹事会

4月

- 20 (木) 入会審査会
執行役員会
令和4年度期末監査
- 27 (木) 理事会・幹事会

5月

- 18 (木) 入会審査会
執行役員会
- 30 (火) 定時総会



地区数	会員数			正会員 合計	準会員 (支店等)
	法人	個人	合計		
高松西	68	14	82	9	
高松北	61	18	79	5	
高松光洋	57	11	68	8	
高松東部	67	24	91	6	
高松栗林	37	10	47	3	
高松南	71	23	94	23	
高南	53	23	76	1	
大川	23	18	41	2	
坂出	46	14	60	4	
丸亀	75	31	106	12	
仲多度	32	21	53	0	
三観	74	40	114	4	
合計	664	247	911	77	

(令和5年5月31日現在)

【表紙写真】

次屋 健 (語りかける風景) 第228号

「新緑や丸亀城の白き壁」

丸亀城は石垣の名城として知られるが、2018年の豪雨と台風によって南西の石垣が崩れた。復旧工事は難航し、2028年の完成を目指しているという。先日も白壁の天守閣の奥ではクレーンが動いていた。

自然災害で石垣が崩れるのは仕方ないことだが、人災であれば防ぐこともできるだろう。いわんや戦争によって文化が破壊されることは、あまりにも悲しい。

戦争を進める指導者よ、自国の利益のみを考えず、ここに来て石の一つでも運びたまえと言いたい。

丸亀城の大手門にて

会長のコラム



こんにちは。会長の加内です。

今年は早くから暑くなる日が続いています。

日経平均株価の方もウォーレンバフェット氏の推奨もあり30,000円台

を30数年ぶりに回復するなど日本経済の好調さを反映しています。我々業界においては、土地所有者不明問題、生産人口の減少による空家の増加といった、将来の問題が山積しています。各市町村も移住者をいかに引っ張ってくるかという課題にいろいろ知恵を絞っているところです。

令和5年6月15日発行 (第228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

令和5年度 宅地建物取引士資格試験

○試験日時 令和5年10月15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5年7月3日～7月19日 21:59まで
<https://www.retio.or.jp>から申込

【郵送申込】

令和5年7月3日～7月31日(消印有効)

○試験案内配布期間・場所

令和5年7月1日～7月31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、徳島文理大学、紀伊國屋丸亀店、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 8,200円

○合格発表日 令和5年11月21日(火)

令和5年度 不動産コンサルティング技能試験

○試験日時 令和5年11月12日(日)
午前 択一式試験
午後 記述式試験

○受験申込

令和5年7月19日～9月19日
Webからの申込みとなります。
<https://www.retpc.jp/>

○受験手数料 31,500円

○試験地 高松 他11地区

○合格発表 令和6年1月12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5年度 賃貸不動産経営管理士試験

○試験日時 令和5年11月19日(日)
13時～15時

○資料請求・受験申込

令和5年8月1日～9月28日
(資料請求は9月21日12:00まで)

○受験料 12,000円

○登録料 6,600円

○試験地 香川 他34地区

○合格発表日 令和5年12月26日(火)

○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5年度 賃貸不動産経営管理士講習(試験の一部免除)

講習を修了すると賃貸不動産経営管理士試験の終了年度とその翌年度の試験50問のうち5問が免除されます。

○学習内容

- ①概ね2週間の事前学習
- ②スクーリングによる1日の講習

○日程 令和5年7月26日～9月21日

○会場 香川県不動産会館(8月8日)ほか

○講習時間 9:00～17:30(8:50受付開始)

○受講料 22,198円(テキスト代込)

○受講資格 どなたでも受講可

○申込方法

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会のサイトから
<https://chintaikanrishi.jp/>

